

君津市PPP／PFI
ガイドライン
(第一次改訂)

君 津 市

目次

I	PPP／PFIの概要	1
1	PPP／PFIとは	1
2	PFIの性格	2
3	PPP／PFIの特徴	3
4	PPP／PFIの効果	5
5	PPP／PFIのスキーム	7
6	PPP／PFIの手法	8
7	PPP／PFIの事業類型	14
8	事業手法ごとの支払いイメージ	15
9	民間対話	16
10	民間提案	19
II	PPP／PFI手法の導入検討	22
1	PPP／PFI導入検討の流れ	22
2	PPP／PFI導入に係る推進体制	23
3	PPP／PFI導入に係る検討フロー	23
4	簡易な検討	24
5	詳細な検討	27
III	事業者選定	40
1	外部アドバイザーの選定	40
2	事業者選定委員会の設置	41
3	実施方針の策定・公表	42
4	特定事業の選定・公表	44
5	債務負担行為の設定	45
6	民間事業者の募集・選定	46
7	契約の締結	50
IV	事業の実施・運営	54
V	事業の終了	57

I PPP／PFIの概要

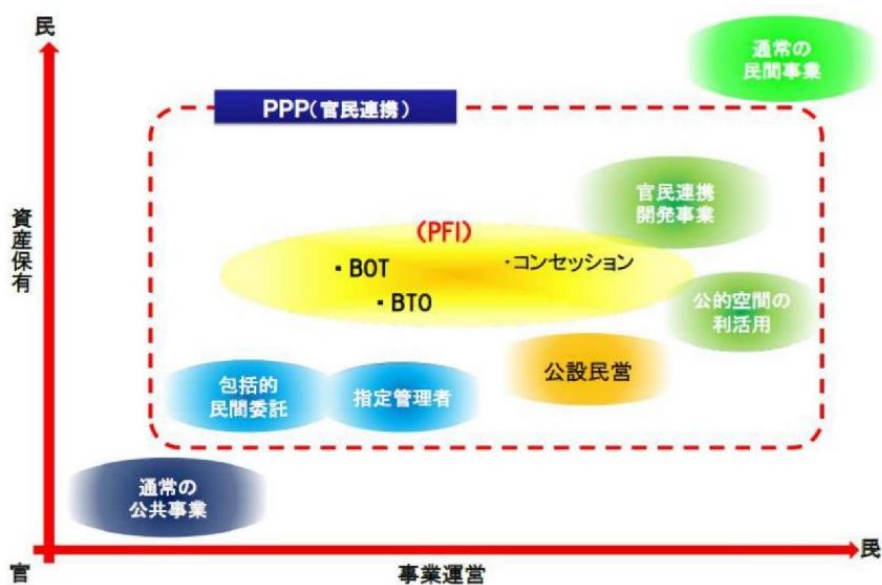
1 PPP／PFIとは

PPP (Public Private Partnership) とは、公共施設等の建設、維持管理、運営等を行政と民間が連携して行うことにより、民間の創意工夫等を活用し、財政資金の効率的使用や行政の効率化等を図るものであり、PFIはその一類型です。

PFI (Private Finance Initiative) とは、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して公共施設等の建設、維持管理、運営等を行う手法です。

PFIは1990年代前半に英国で生まれた手法であり、わが国においては、平成11年に「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」(以下、「PFI法」という。)が制定され、翌12年3月に同法に基づく「民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業の実施に関する基本方針」(以下、「基本方針」という。)が策定されて以降、国や地方公共団体において導入が進められています。

なお、Park-PFIは、平成29年の都市公園法の改正により創設された公募設置管理制度です。PFI法に基づく手続が必要なPFI事業とは異なるものです。



出典) 国土交通省

【参考】

○国土交通省

「都市公園の質の向上に向けたPark-PFI活用ガイドライン」

<https://www.mlit.go.jp/toshi/park/content/001598649.pdf>

2 P F I の性格

基本方針で定める P F I の理念や期待される成果を実現するため、P F I は次のような性格を持つことが求められます。

【5つの原則】

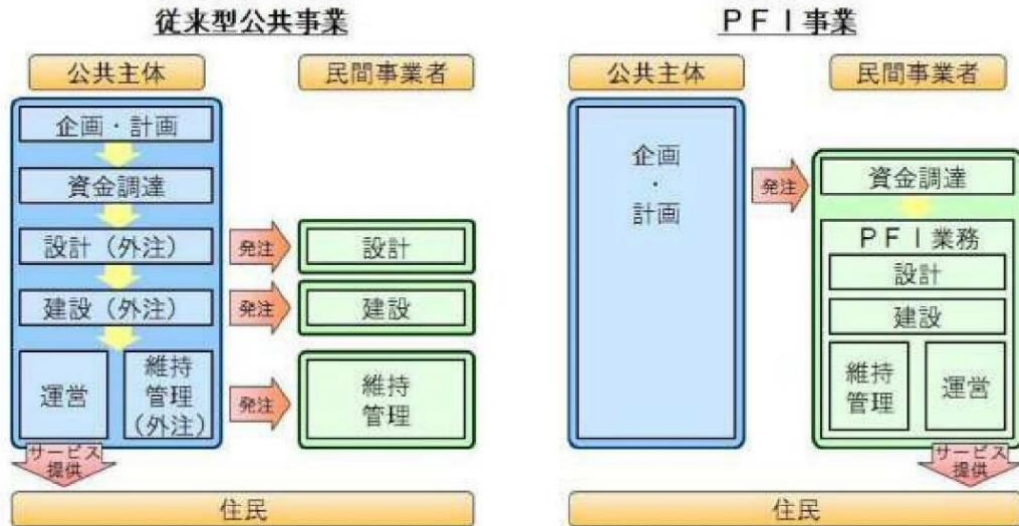
公共性原則	公共性のある事業であること
民間経営資源活用原則	民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用すること
効率性原則	民間事業者の自主性と創意工夫を尊重することにより、効率的かつ効果的に実施すること
公平性原則	特定事業の選定及び民間事業者の選定において公平性が担保されること
透明性原則	特定事業の発案から終結に至る全過程を通じて透明性が確保されること

【3つの主義】

客観主義	各段階での評価決定について客観性があること
契約主義	公共と選定事業者との間の合意について、明文により当事者の役割及び責任分担等の契約内容を明確にすること
独立主義	事業を担う企業体の法人格上の独立性又は事業部門の区分経理上の独立性が確保されること

3 PPP／PFIの特徴

従来型公共事業及びPFI事業の概要



出典) 内閣府

(1) 包括発注

従来型手法では、設計段階において基本設計と実施設計を分割発注し、建設段階においても、建築工事と各設備工事を分割発注しています。

PPP／PFI事業では、これを一括して民間に任せることで、事業全体の効率化や、どのような設計にすれば将来の維持管理や運営のコストの削減が図れるかなどの観点から、民間の経営上のノウハウや技術的能力が活かされることとなります。

(2) 性能発注

従来型手法では、公共が詳細に構造や建築資材等を定めた仕様書による仕様発注が採用されています。

PPP／PFI事業では、詳細な仕様を規定せず、施設性能やサービス水準を指標として明示し、それを達成する詳細な手段や設計は問わず、民間事業者の裁量の下で要求水準を満たす施設等を整備させる性能発注が採用されます。

民間事業者は、求められる要求水準の中で自由な提案をすることができ、公共サービスの向上や事業費の一層の削減に向けて民間のノウハウが活かされることとなります。

(3) 長期契約

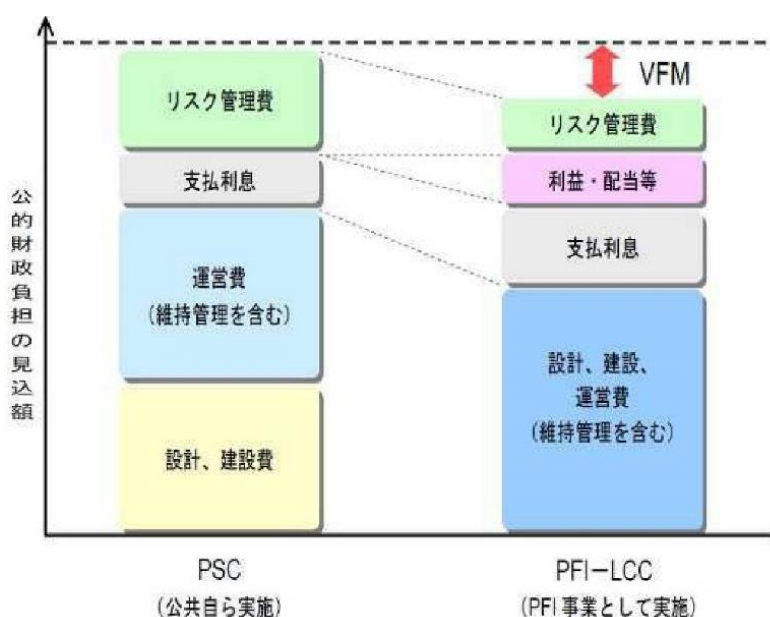
従来型手法は、分割発注であり、単年度予算を前提としているため、原則単年度ごとに契約が結ばれています。

PPP／PFI事業では、債務負担を前提とした長期の契約により、施設のライフサイクル全体で掛かる費用等の縮減や効率的な施設運営に対し、民間事業者のノウハウやアイデアが発揮されることが期待されます。

4 PPP/PFIの効果

(1) VFM

PPP/PFI事業では、従来型手法と比較し、包括発注、性能発注、長期契約により、事業者による効率的な事業実施のもと、維持管理・運営期間を含めた長期的な総費用の削減と料金収入が期待されます。これらの費用の削減と収入の増加による財政負担の削減率をVFM (Value For Money) と呼び、これの発現、つまりはVFMがゼロよりも大きい正の値となる場合、PPP/PFI事業の定量的な効果が期待できます。



出典) 内閣府

※PSC (Public Sector Comparator)

公共自らが実施する場合の事業期間全体を通じた公的財政負担の見込額の現在価値

※PFI-LCC (Life Cycle Cost)

PFIとして実施する場合の事業期間全体を通じた公的財政負担の見込額の現在価値

※現在価値換算

貨幣価値は、物価変動や金利水準の諸要因により時間の経過とともに変化することを前提として、将来の支出や収入を現在の貨幣価値に換算することを「現在価値換算」といい、当該換算にあたって用いる換算率を「割引率」という。

例) 年間10億円を5か年で支払う場合、5年後の10億円を割引率2%で現在価値に換算すると、 $10 \text{ 億円} \div (1 + 0.02)^5 = 9.1 \text{ 億円}$ となる。

現在価値換算前の負担額の総額は50億円に対して、現在価値換算後の負担額の総額は47.1億円となる。

(2) 財政負担の平準化

PPP／PFI事業では、予算を平準化することができるため、財政の平準化が期待されます。これにより、将来における支出が明確になります。

(3) 事業効果の向上

PPP／PFI事業では、事業の全部又は一部について、民間事業者に自由度を付与し、事業期間内において、民間事業者の経営上のノウハウや技術的能力を活用することにより、事業費の縮減や良質な公共サービスの提供が期待されます。

(4) リスク分担

PPP／PFI事業におけるリスクとは、事故、需要の変動、天災、物価や金利の変動等の経済情勢の変化等、一切の事由を正確には予測し得ず、これらの事由が顕在化した際に、事業の中断や中止、追加費用の発生や損失などといった影響が発生する可能性のことです。

PPP／PFI事業では“リスクを最もよく管理することができる者が当該リスクを分担する”ことで、事業全体でのリスクを低減させ、効率的な事業の実施につながります。

(5) 官民のパートナーシップと新たな事業機会の創出

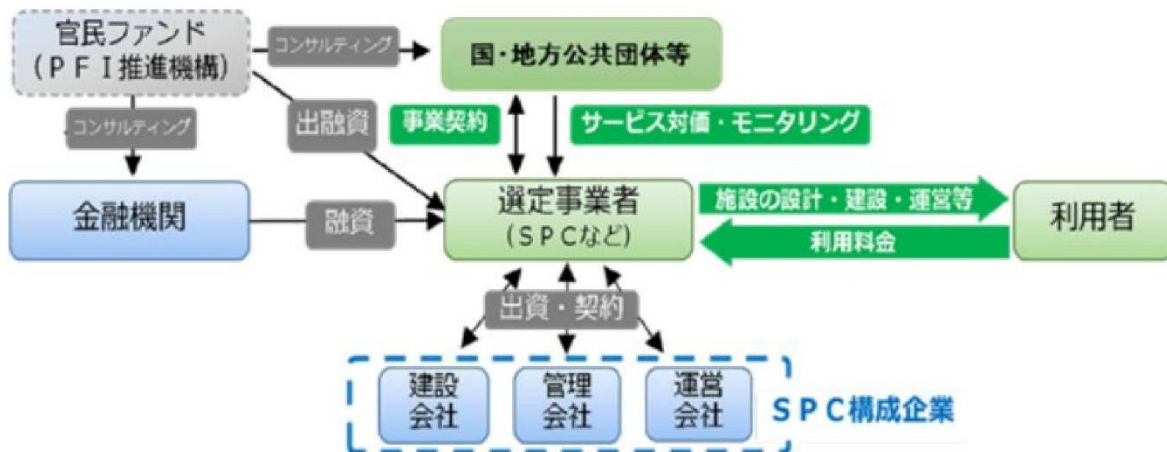
PPP／PFI事業は、従来、公共が直接実施してきた事業への民間事業者の参入を促進するとともに、民間事業者独自の事業と組み合わせることにより新たな事業機会の創出につながります。

5 PPP／PFIのスキーム

PPP／PFIでは、施設や事業の特殊性に鑑み、資金の調達や所有権の取扱い、事業の範囲等を定める必要があります。

PFI事業の一般的なスキームとしては、公共が実施方針を定め、事業を実施するPFI事業者（SPC）と事業契約を結び、金融機関や投資家などがSPCに対して融資や出資を通じて事業に参画します。

【PFIの事業スキーム例】



出典) 内閣府

※SPC

PPP／PFI事業、特に、施設整備に加え、維持管理・運營業務を事業範囲に含むPFI事業においては、建設企業と維持管理企業といった業種をまたぐジョイント・ベンチャー（JV）の組成が困難であることや、プロジェクト・ファイナンスによる資金調達を行うために新たな法人が必要とされることから、当該PPP／PFI事業を実施することのみを目的に、株式会社であるSPC（Special Purpose Company）を設立することが通常である。

※プロジェクト・ファイナンス

企業の信用力に頼らず、事業が生み出す収益力を担保に融資を受ける資金調達方法のこと。

(2) P F I 手法

① B T O (Build-Transfer-Operate)

民間事業者が資金調達し、施設整備をした後に当該施設の所有権を市に移転した上で、事業者が契約で定められた期間中の当該施設の維持管理・運営を行う手法であり、広く採用されている P F I 手法です。

業務内容	設計	建設	維持管理	運営	事業期間後
施設所有権	民間 (施設整備後に所有権を公共に移転)		公共		
実施主体	民間 (事業契約に基づき包括的に実施)				

② B O T (Build-Operate-Transfer)

民間事業者が資金調達し、施設整備をした後に契約で定められた期間中の当該施設の維持管理・運営を担い、契約期間終了に伴い当該施設の所有権を市に移転する手法です。利用料金の直接收受などの運営面や施設の改修等の維持管理面で、民間事業者の自由度が高いことが特徴であり、市の維持管理・運営リスクの低減が期待されます。

業務内容	設計	建設	維持管理	運営	事業期間後
施設所有権	民間 (事業期間終了後に所有権を公共に移転)				公共
実施主体	民間 (事業契約に基づき包括的に実施)				

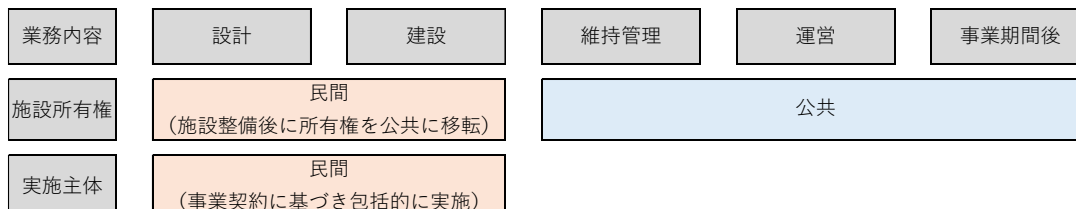
③ B O O (Build-Own-Operate)

民間事業者が資金調達し、施設整備をした後に当該施設を所有したまま、維持管理・運営を担い、契約期間終了後にそのまま所有、解体、撤去等を行う手法です。

業務内容	設計	建設	維持管理	運営	事業期間後
施設所有権	民間 (事業期間終了後も所有権を保有)				民間 (所有or撤去)
実施主体	民間 (事業契約に基づき包括的に実施)				民間 (所有or撤去)

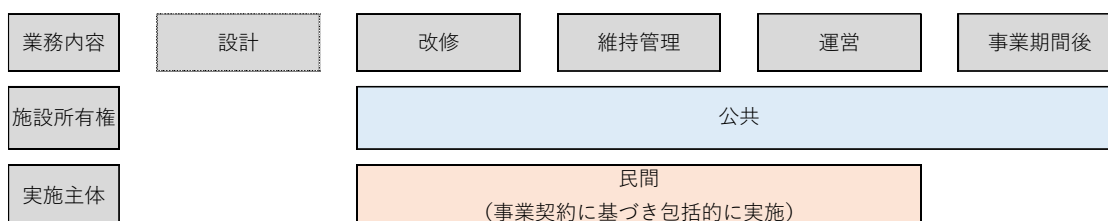
④ B T (Build-Transfer)

民間事業者が資金調達し、施設整備をした後に当該施設の所有権を市に移転する手法です。



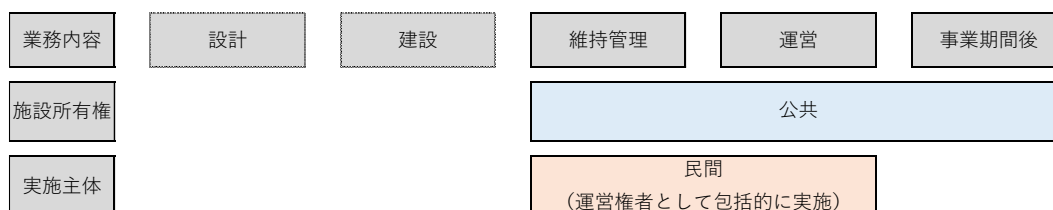
⑤ R O (Rehabilitate-Operate)

民間事業者が資金調達し、既存の施設を改修した後に当該施設の維持管理・運営を担う手法です。



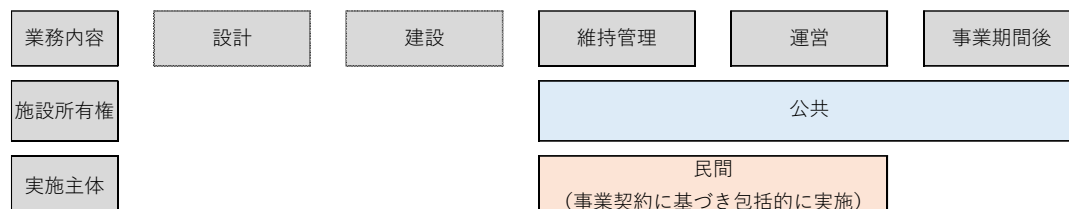
⑥ 公共施設等運営事業 (コンセッション)

市が所有権を有する利用料金の徴収を伴う公共施設について、運営権を民間事業者に設定した上で、当該事業者が運営権を取得し、維持管理・運営を独立採算にて実施する手法です。運営権はみなし物件であり、抵当権の設定が可能であるため、民間事業者は、運営権を担保とした資金調達が可能です。



⑦ O (Operate)

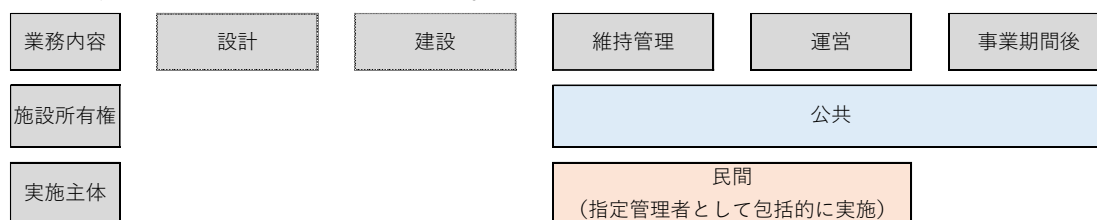
公共施設の維持管理や運営について、従来の単年度ごとの委託契約とはせず、長期にわたる包括的な委託契約を民間事業者と締結する手法です。



(3) P P P 手法

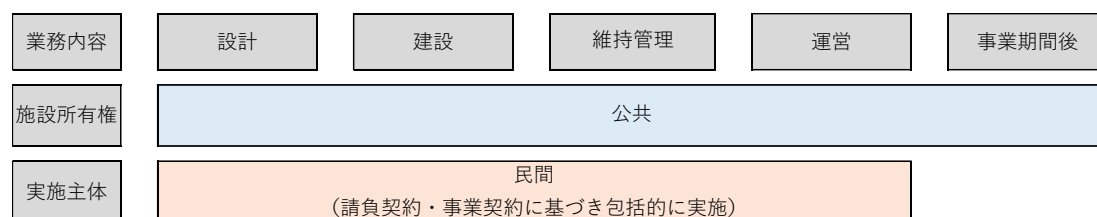
① 指定管理者制度

公の施設において、民間事業者等を指定管理者として指定し、当該民間事業者等が利用料金の徴収や施設の使用許可等までを含めて、包括的に施設を管理・運営する手法です。



② D B O (Design-Build-Operate)

市が資金調達をし、設計と施工に加え、施設整備後の長期間にわたる維持管理・運営も併せて一括発注する手法です。



③ E S C O (Energy Service Company)

省エネ改修にかかる費用を光熱水費の削減分で賄う事業です。民間事業者は、企画、設計・施工、維持管理・運営、資金調達などにかかるすべてのサービスを提供します。また、省エネルギー効果の保証を含む契約形態とすることにより、市の利益の最大化を図ることができます。

業務内容	設計	施工	維持管理	運営	事業期間後
施設所有権	民間		公共 / 民間		公共
実施主体	民間 (事業契約に基づき包括的に実施)				

④ 民間建設借上方式

民間事業者の資金調達により整備された施設について、民間事業者と市の間で建物賃貸借契約を締結し、市が賃借料と引き換えに当該施設を利用する手法です。

業務内容	設計	建設	維持管理	運営	事業期間後
施設所有権	民間				
実施主体	民間	公共 / 民間	公共		

⑤ 包括的民間委託

公共施設の維持管理や運営について、従来の単年度ごとの委託契約とはせず、長期にわたる包括的な委託契約を民間事業者と締結する手法です。

業務内容	設計	建設	維持管理	運営	事業期間後
施設所有権			公共		
実施主体			民間 (委託契約に基づき包括的に実施)		

⑥ L A B V (Local Asset Backed Vehicle)

市が公有地を現物出資し、民間事業者が土地価格に相当する資金を出資して作った事業体が不動産開発を行う手法です。

業務内容	設計	建設	維持管理	運営	事業期間後
施設所有権	民間 (土地は公共)				
実施主体	民間 (事業契約に基づき包括的に実施)				

(4) 手法のまとめ

PPP/PFI手法ごとの官民間の契約形態、業務範囲及び施設の所有者は、以下のとおりです。

なお、これらは主のものであり、そのほかに公的不動産の利活用の手法もあります。

PPP/PFI 手法	官民間の契約形態	業務範囲				施設の所有者	
		設計 (Design)	建設 (Build)	維持管理 (Maintenance)	運営 (Operate)		
方式 公共施設の設計、建設・改修、維持管理、運営等を行う	BTO	事業契約	民間	民間	民間	民間	公共
	BOT	事業契約	民間	民間	民間	民間	民間
	BOO	事業契約	民間	民間	民間	民間	民間
	BT	事業契約	民間	民間	—	—	公共
	RO	事業契約	民間	民間	民間	民間	公共
	DBO	設計・建設は請負契約、維持管理・運営は事業契約	民間	民間	民間	民間	公共
	ESCO	事業契約	民間	民間	民間	民間	公共
	民間建設借上	事業契約	民間	民間	公共/民間	公共	民間
	特定建築者制度	譲渡契約	民間	民間	—	—	民間
方式 公共施設の維持管理・運営等を行う	公共施設等運営事業(コンセッション)	事業契約	—	—	民間※	民間	公共
	O	事業契約	—	—	民間	民間	公共
	指定管理者制度	指定(行政処分)	—	—	民間	民間	公共
	包括的民間委託	委託契約	—	—	民間	民間	公共
その他	LABV	事業契約	民間	民間	民間	民間	民間 (土地は公共)

※PFI法上の「維持管理」とは、いわゆる新設又は施設管理等を全面的に除却し再整備するものを除く資本的支出又は修繕(いわゆる増築や大規模改修も含む。)も含まれているため、既存施設(利用料金を徴収する施設に限る。)の改築については、公共施設等運営事業も対象となります。

7 PPP／PFIの事業類型

PPP／PFIの事業類型は、以下に示す3類型に区分されます。

(1) サービス購入型

民間事業者が実施及び提供する公共施設等の設計、建設、維持管理及び運営サービスに対して、市がサービス対価を支払う形態です。



(2) ジョイント・ベンチャー型

公共施設等の設計、建設、維持管理及び運営において、民間事業者が利用料金を徴収することなどにより、その事業に係る費用の一部を賄う形態です。市はサービス対価や補助金等により一定程度費用を負担します。



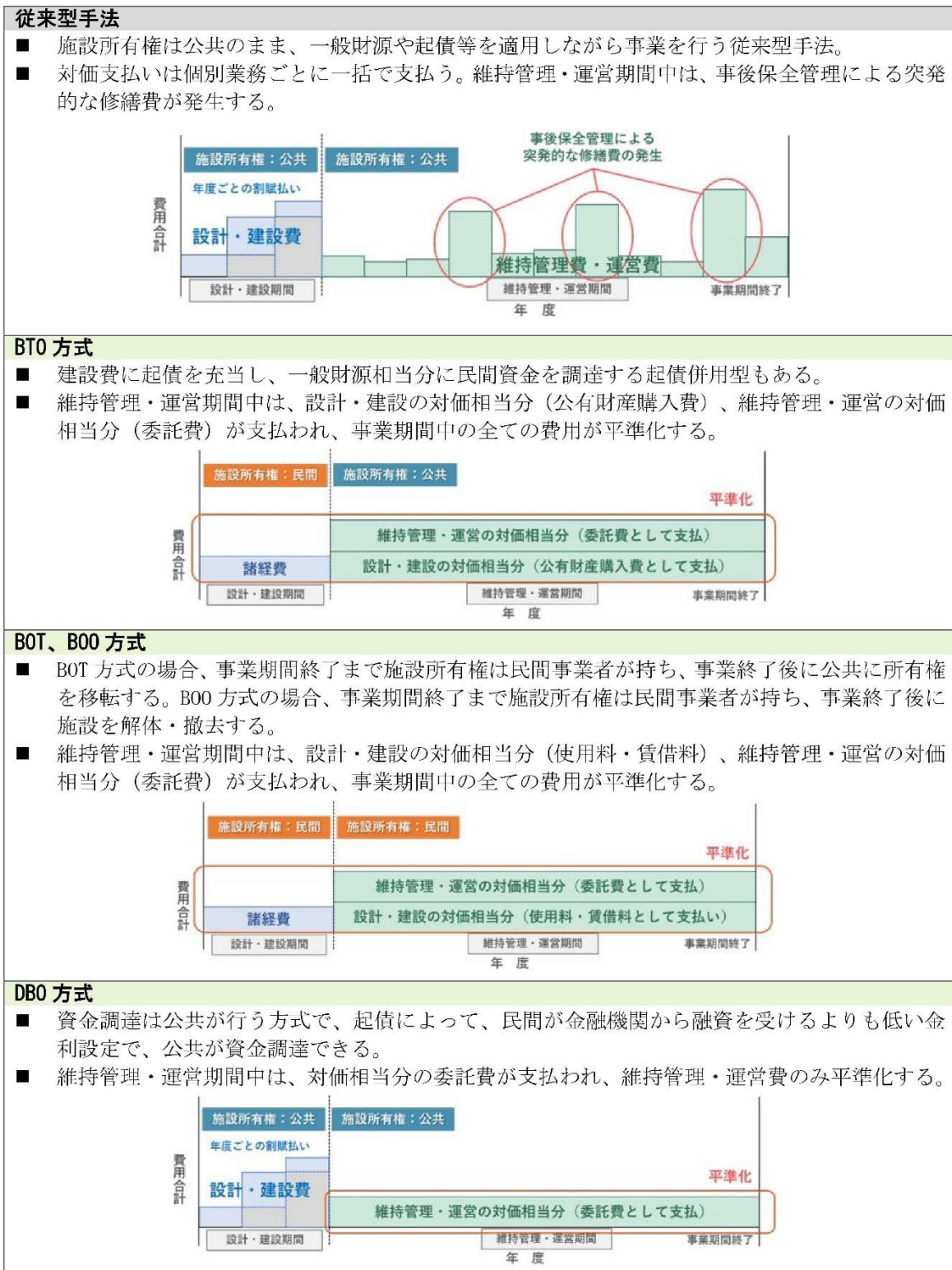
(3) 独立採算型

市からの事業許可等に基づき、民間事業者が公共施設等の設計、建設、維持管理及び運営を行い、利用者から利用料金等を徴収して事業費を回収する形態です。



8 事業手法ごとの支払いイメージ

従来型手法及びPPP/PFI手法ごとの支払いイメージを以下のとおり示します。



9 民間対話

(1) サウンディング調査の概要

PPP／PFI事業の実施にあたり、初期段階で、民間活用の大まかな市場性や事業アイデアの把握、民間事業者の参画の視野を広げること等が必要と考えられる事業については、サウンディング調査が有効な手段として挙げられます。

なお、Ⅱ－5 詳細な検討においては、コンサルタント等が事業者に対し、ヒアリングやアンケートを実施しますが、これはスキームや事業条件の検討を主な目的として実施するものであり、ここで記載するサウンディング調査とは異なります。また、事業者選定手続の際に対話が行われることがあります。これは公共主体のニーズや意図するところを民間事業者と擦り合わせるために実施されるものであるため、こちらもここで記載するサウンディング調査とは異なります。

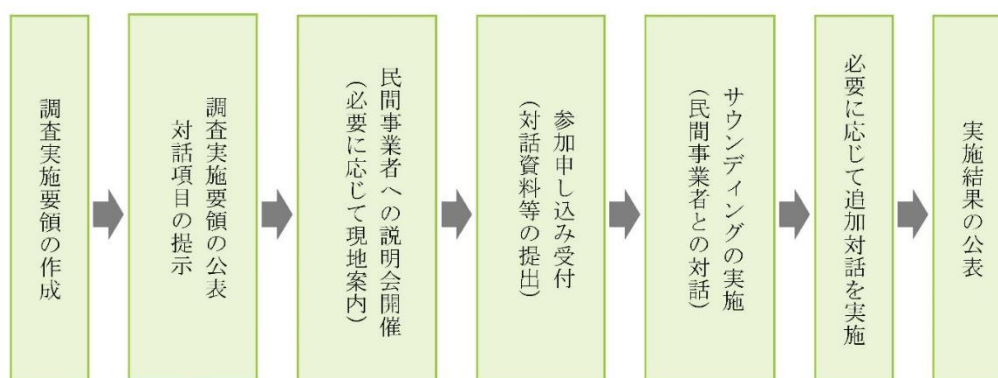
(2) サウンディング調査が有効な事業

サウンディング調査が有効な事業としては、例えば以下が考えられます。

サウンディング調査が有効な事業

- ・ 独立採算型を想定している事業
- ・ 集客率収益率向上等の民間ノウハウによる効果の向上を目的とする事業
- ・ 事業の目的を踏まえ、民間の創意工夫等を取り入れたい考えはあるが、民間活用の範囲や可能性が不透明な事業
- ・ PPP／PFI事業の実施に向けて、参画事業者が見込めるか不透明であり、事業者の参画可能性について把握する必要がある事業
- ・ 実施しようとするPPP／PFI事業の規模が大きい又はその特殊性が認められるため、早期から事業者内においても検討が必要と考えられる事業

(3) サウンディング調査のフロー



①調査実施要領の作成

事業担当課は、公募にあたり調査実施要領を作成します。実施要領には、その時点における公開可能な情報を前提に、事業の概要や目的、調査のスケジュール、ヒアリング項目等を記載します。

②調査実施要領の公表、対話項目の提示

調査の透明性、公平性を確保する観点から、ホームページにて調査実施要領を公表し、調査参加事業者の公募を行います。また、各種業界団体等に周知協力を仰ぎ、より多くの事業者の参加を促すことも重要です。

③民間事業者への説明会開催（必要に応じて現地案内）

ホームページ上での公募のみでは事業についての情報提供が不足すると考えられる場合には、説明会を開催するとともに、必要に応じて現地案内を行います。

④参加申し込み受付（対話資料等の提出）

事業者から参加申し込みを受け付け、調査の実施日程や場所等を調整します。

⑤サウンディングの実施（民間事業者との対話）

対話は事業者のノウハウ、アイデア保護の観点から個別に実施します。また、必要に応じ、特に事業への関心が高い事業者や、事業に係る知見やノウハウを多数擁する事業者に対しては、追加の調査を依頼します。

⑥実施結果の公表

事業担当課は、調査結果の概要（案）を作成し、事業者に対して個別に公表の可否を確認します。事業者の了解が得られた調査結果の概要は、ホームページで公表します。

なお、公表にあたっては、事業の仕様が事業者のアイデアの模倣とにならないよう注意するなど、事業者のノウハウやアイデアの保護に十分に留意します。

(4) サウンディング調査の留意点

サウンディング調査を行う際は、透明性、公平性の観点から公募します。なお、民間事業者の調査への参加意欲を高めるため、公募の際は事業者に詳細な資料の用意を求めないよう配慮が必要です。

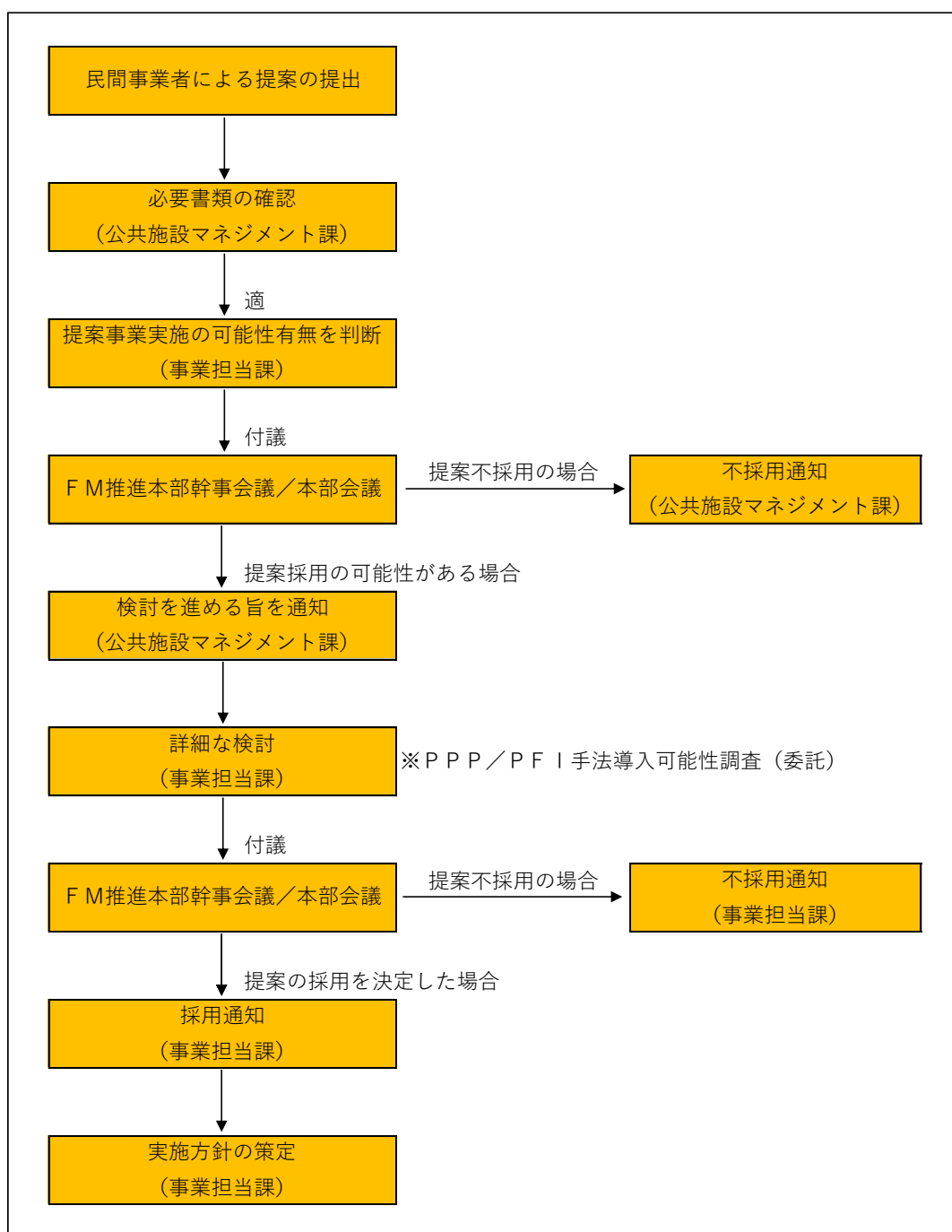
また、特殊性の高い事業については、民間事業者の意見を取り入れた結果、特定の民間事業者のみが対応可能な仕様となり、事業の競争性が担保されない可能性もあることから、事業の仕様の検討は慎重に行う必要があります。

10 民間提案

民間事業者は、P F I 法第 6 条に基づき、公共施設等の管理者等に対して、P F I 手法の提案をすることができます。

提案を受けた場合、当該事業の内容について検討し、その結果を提案者へ通知する必要があります。

なお、検討に相当の時間を要する場合は、結果を通知する時期の見込みを通知します。



(1) 検討プロセス

P F I 法に基づく民間提案がなされた場合、公共施設マネジメント課が提案を受け付け、必要な書類が添えているか確認した上で受理します。

なお、P F I 手法に限定せず民間提案を求める旨を公表している場合にあっては、当該事業に係るP F I 以外のP P P 手法を活用した民間提案についても受け付けることとします。

受理した提案は、提案内容を事業担当課に依頼し、事業担当課において提案について検討した上で、事業化が可能な場合は事業発案の場合と同じプロセスを経て当該民間提案を採用するかどうかを決定します。

(2) 民間提案に必要な書類

P F I 法に基づく民間提案にあたり、必要な書類は以下のとおりです。

なお、P P P 手法に係る提案の場合については、P F I 法に基づく提案に相当する書類を提出することを基本としますが、記載する項目については、提案するP P P 手法に応じ、提案を評価するに必要な項目が網羅されていることを前提に簡略化することができます。

ア 特定事業の案

- ・ 公共施設等の種類
- ・ 公共施設等の設置に関する条件
- ・ 公共施設等の概要
- ・ 公共施設等の維持管理・運営業務の概要
- ・ 想定する事業スキーム
- ・ 事業スケジュール
- ・ リスク分担

イ 特定事業の効果及び効率性に関する評価の結果を示す書類

ウ 特定事業の効果及び効率性に関する評価の過程及び方法を示す書類

- ・ 支払いに関する評価の過程及び方法（独立採算型事業の場合は事業の採算性の評価等）
- ・ サービス水準に関する評価の過程及び方法

(3) 基本方針に基づく検討内容

事業担当課は、提案内容を以下の視点から検討し、採否を決定します。
なお、提案の内容によっては、学識経験者やアドバイザーを活用します。

ア 公共施設等の整備等の必要性

※必要性がないとした場合、以下の事項は検討不要です。

イ 提案の実現可能性

ウ P F I手法を活用することの妥当性

エ 財政に及ぼす影響

オ 他の手法による当該公共施設等の整備等の可能性

【参考】

○内閣府

「P P P / P F I 事業民間提案推進マニュアル」

https://www8.cao.go.jp/pfi/manual/pdf/manual_minkanteiansuishin.pdf

II PPP／PFI手法の導入検討

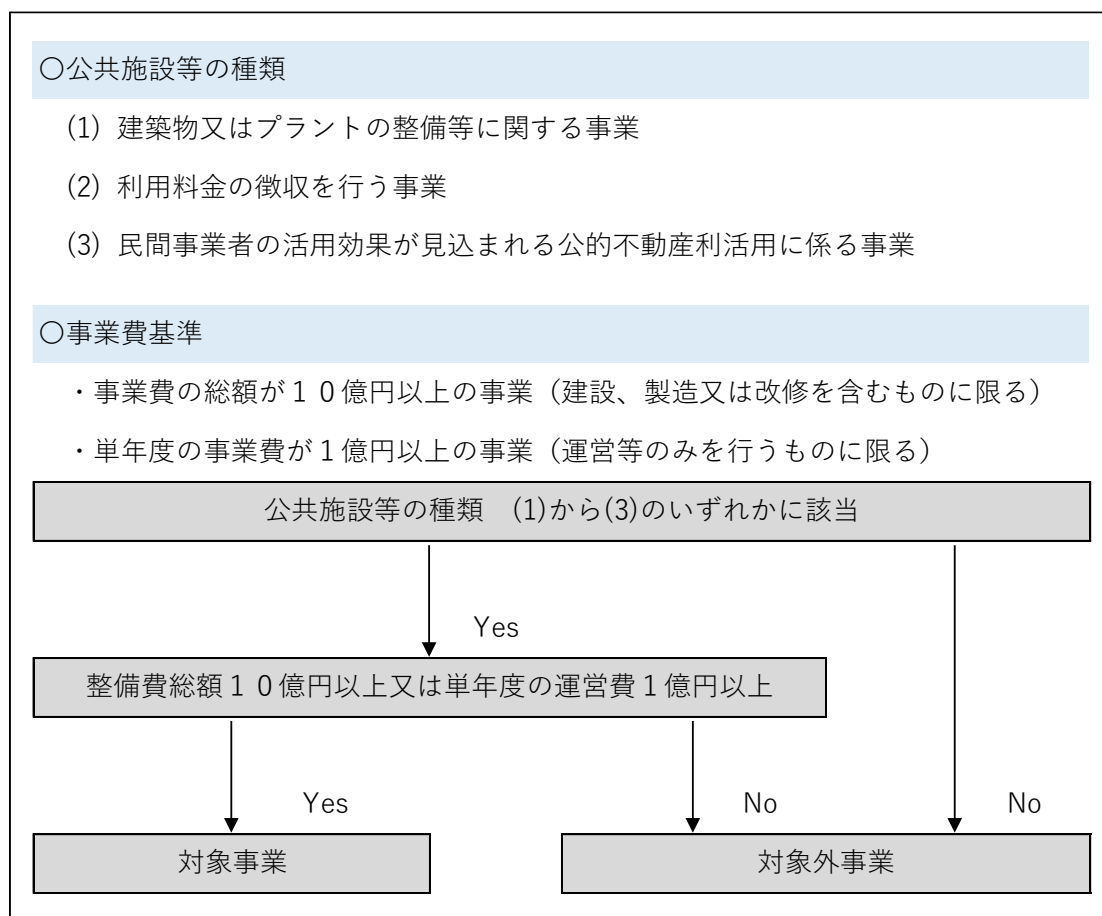
1 PPP／PFI導入検討の流れ

PPP／PFIの導入検討は、優先的検討規程に基づき実施します。

優先的検討規程において、PPP／PFI手法の導入検討対象としている事業については、事業担当課が実施する「簡易な検討」と、コンサルタント等への委託により実施する「詳細な検討」の2段階の検討を通じ、PPP／PFI手法の導入可否を判断します。

なお、優先的検討規程は、対象事業について、従来型手法に先立ってPPP／PFI手法の導入検討を優先して検討することを定めたものであり、優先的検討の対象外の事業に対し、PPP／PFI手法の活用検討を制限するものではありません。

優先的検討の対象となる公共施設等の種類及び対象事業規模を以下に示します。

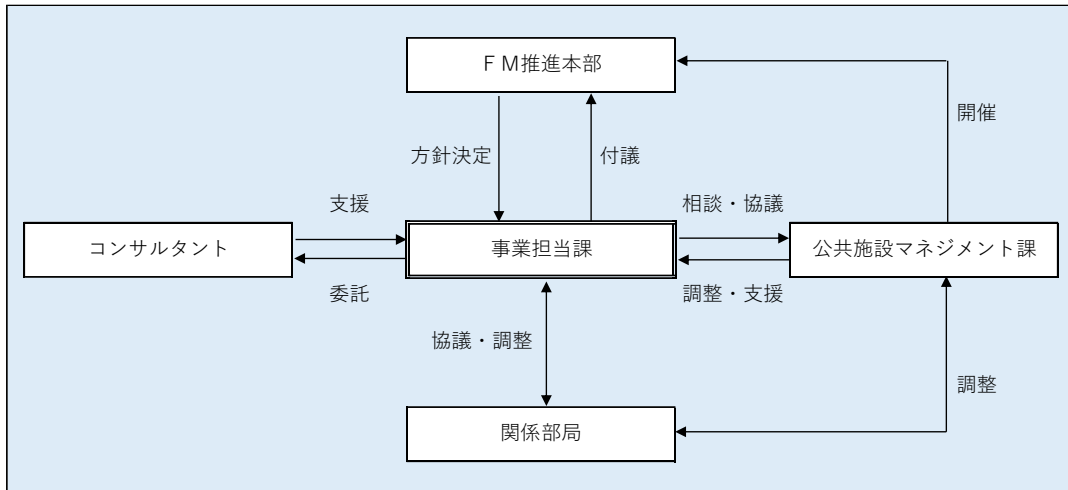


※詳細、例外等については、優先的検討規程を参照

2 PPP／PFI導入に係る推進体制

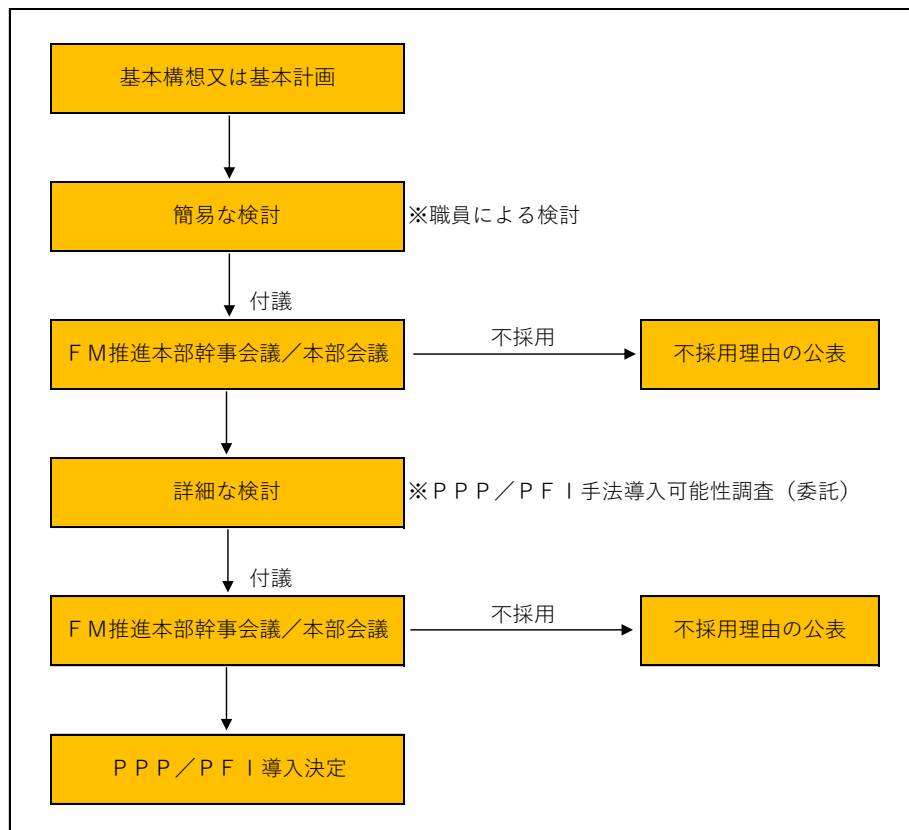
本市におけるPPP／PFI手法の導入を検討するための体系図を以下に示します。

PPP／PFI手法の導入の適否及び最も適切な手法の選択については、FM推進本部において決定することとします。



3 PPP／PFI導入に係る検討フロー

本市では、PPP／PFI手法の導入検討に向けて、以下に示すフローを基本として手続を進めるものとします。



4 簡易な検討

簡易な検討とは、詳細な検討に先立って実施する事前検討であり、内部で実施することを基本とし、定量評価と定性評価の実施を通じ、詳細な検討の実施について判断します。

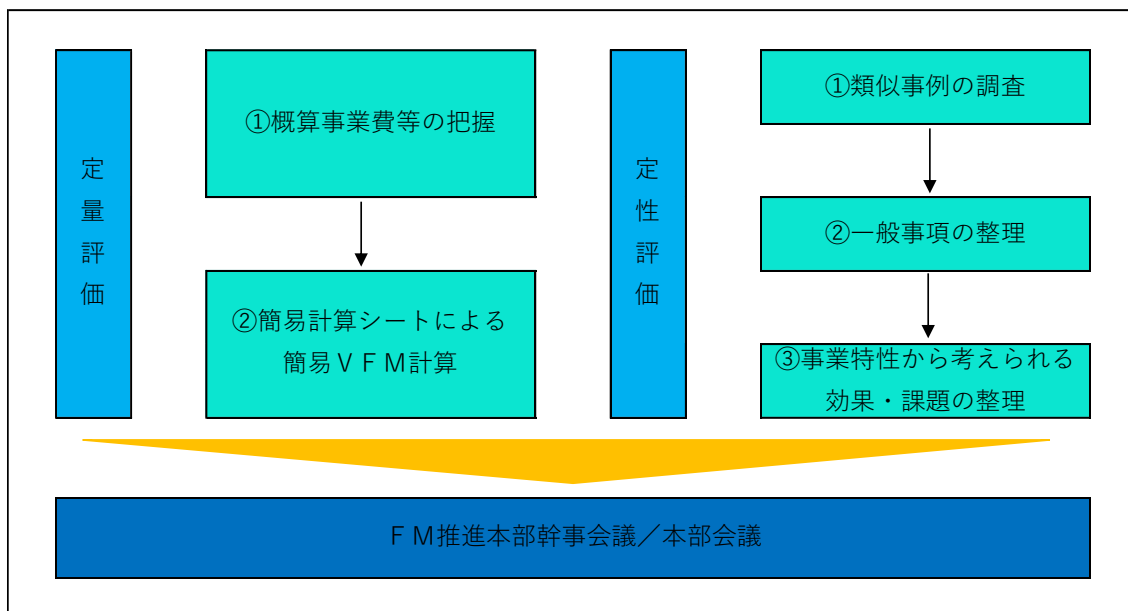
なお、VFM評価を正確に実施できない場合は、サウンディング調査等を通じた定性評価により判断します。

(1) 簡易な検討の手順

簡易な検討は、従来型手法とPPP/PFI手法による概算事業費の比較を行う定量評価と、事例や一般的観点から効果や課題を整理する定性評価を実施し、PPP/PFI手法の導入効果を検証します。

簡易な検討における流れは、次のとおりです。

簡易な検討のフロー



(2) 定量評価

①概算事業費等の把握

簡易計算シートに必要な事項を入力するため、概算事業費等を把握します。

- ア 事業期間の検討（維持管理・運営期間）
- イ 費用・収入の算出（整備費、維持管理・運営費、利用料金収入）
- ウ 財源の検討（補助金の有無、起債・一般財源の割合、起債金利等）
- エ 既定値の確認（コスト削減・収入増加割合、割引率、調査費用等）

②簡易計算シートによる簡易VFM計算

事業担当課は、「簡易な検討の計算表（内閣府）」を活用し、従来型手法による場合と、PPP／PFI手法による場合との間で、費用総額を比較します。

VFMは、公設公営手法による概算事業費（PSC）と、PPP／PFI手法による概算事業費（PPP／PFI－LCC）との比較により行います。

なお、簡易VFM計算により算出された値は、仮定条件の下での算出であることに留意する必要があります。

(3) 定性評価

①類似事例の調査

民間のノウハウを活用するためには、民間参入が見込まれる事業である必要があります。当該事業と類似事例の事業を実施している民間事業者が少数の場合は競争性が働かないなど、性能発注による公共サービスの質の向上効果が期待できない可能性も考えられます。

【参考】

○内閣府「PFI事業事例」

https://www8.cao.go.jp/pfi/pfi_jouhou/jireishuu/jirei_index.html

②一般事項の整理

PPP／PFIの各手法の定性的観点を整理し、検討対象事業における効果や課題はどのようなものがあるのか整理します。

簡易な検討における一般的な定性評価の例を以下に示しますが、必要に応じて適宜項目を追加し、当該事業の計画や先進事例から評価内容を整理します。

一般的な定性評価の例

一般的評価項目例	従来型手法と比較した際のPPP/PFI評価例
事業の必要性	市が事業を実施する必要性、実施しない場合の問題点などを確認する。
公共性・公益性	民間事業者が建設、所有、運営した場合に、公共性・公益性が担保できるのかを検討する。
制度面	法制度上、民間事業者が建設、所有し、運営することが可能な施設であるかどうかを検討する。
財政面	PPP/PFIにより支払を平準化させる場合、長期間にわたり支払う財政能力があるのかを検討する。 なお、起債が可能な事業であれば、PFIを導入しなくてもある程度の財政支出の平準化を図ることができる。
補助金適用面	PPP/PFIを適用した場合に補助金制度が活用できなくなると確認する。
スケジュール	供用開始時期が既に決まっている場合、施設の供用開始時期から遡り、スケジュールを調整することが可能なか確認する。

【参考】

○内閣府

「公共施設等の整備等において民間事業者の行い得る業務範囲について」

https://www8.cao.go.jp/pfi/iinkai/kaisai/iinkai/11kai/pdf/shiryo_a_11_r3.pdf

○内閣府

「地方公共団体がPFI事業を実施する際の国の補助金等の適用状況について」

https://www8.cao.go.jp/pfi/pfi_jouhou/archive/hourei/zei_hojo/20fy/pdf/200630_hojyokin.pdf

③事業特性から考えられる効果・課題の整理

一般事項の整理とともに、事業特性における評価項目を整理します。
事業特性から考えられる評価項目や課題例を以下に示します。

評価項目及び課題例

事業特性における評価項目や課題	従来型手法と比較した際のPPP/PFI評価例
集客性・収益性の向上にぎわいの創出	民間事業者のノウハウを活用したイベントの開催や飲食店の出店、広告効果等により集客性・収益性の向上が期待できる。
自治体の責務	廃棄物処理施設を整備する事例においては、廃棄物の処理及び清掃に関する法律を考慮し、自治体が負う処理責任を踏まえた検討が必要である。

5 詳細な検討

事業担当課は、FM推進本部でPPP／PFI手法の検討を進めることが適当であると判断された事業について、PPP／PFI手法の導入の可否を総合的に判断するため、PPP／PFI手法導入可能性調査を実施します。

なお、PPP／PFI手法導入可能性調査は、施設整備の方針が具体的に定まった後に実施することが通例ですが、簡易な検討を事前に行った上で、基本構想、基本計画の検討の際に併せて行うことで、早い段階で事業手法を決定することが可能となります。

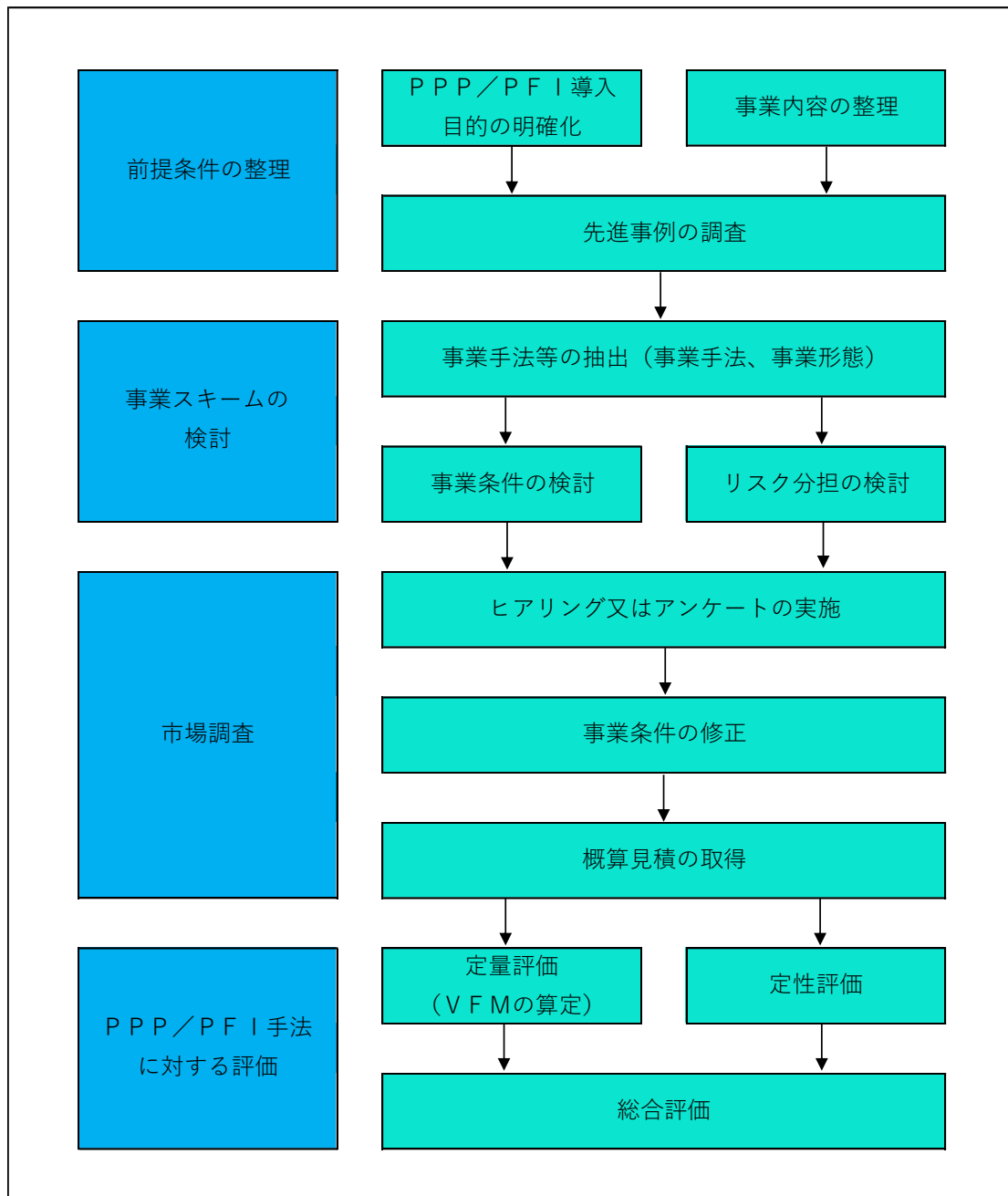
【参考】

○内閣府

「地方公共団体向けサービス購入型PFI事業実施手続簡易化マニュアル」

<https://www8.cao.go.jp/pfi/hourei/tsuutatsu/26fy/pdf/tetsudukikanika-manual.pdf>

詳細な検討のフロー



(1) 前提条件の整理

① PPP/PFI導入目的の明確化

事業担当課は、PPP/PFI手法で期待する効果の明確化に向けて、基本構想や基本計画を踏まえ、発現したい効果の具体化に資する情報を可能な限り整理します。

PPP/PFI手法で期待する効果の明確化例

基本的目的の例	<ul style="list-style-type: none"> ・財政縮減効果、財政支出の平準化 ・民間事業者による中長期的な運営、維持管理を想定した施設的设计、施工ノウハウの活用と効果的な運営・維持管理の実現 ・民間によるサービス水準の向上 など
特筆した目的の例	<ul style="list-style-type: none"> ・利用者数の増加を図りたい（目標値の目安、最低値など） ・収益を増加させたい（目標値の目安、最低値など） ・余剰地を有効活用して民間による事業を展開してもらい、相乗効果を上げたい ・周辺エリアと連携したにぎわい創出効果を上げたい など

②事業内容の整理

詳細な検討の前提条件とするべき諸条件を整理します。

事業内容の整理項目例

項目	内容
建設予定地の現況	<ul style="list-style-type: none"> ・土地所有者 ・管理者（運営者） ・敷地面積 ・用途地域 ・建蔽率・容積率 ・周辺環境・位置 ・法令による規制 など
施設計画	<ul style="list-style-type: none"> ・施設整備の基本方針 ・導入施設 ・延床面積 ・建築面積 ・必要諸室 ・施設配置計画（ゾーニング） ・設置設備 ・余剰地の活用の可否 など
維持管理・運営計画	<ul style="list-style-type: none"> ・維持管理運営の基本方針 ・業務内容（既存施設、新規施設） ・官民の役割分担 など
既存施設の概況 （既存施設の更新の場合）	<ul style="list-style-type: none"> ・人員配置の現況 ・維持管理、運営の業務内容 ・維持管理、運営費の統計 など

③先進事例の調査

PPP/PFI導入による財政削減効果や、付帯事業の実施等による収益性など、事業スキーム等の検討を行うため、先進事例を収集します。

先進事例の調査内容例

調査項目例	概要
施設概要	・施設規模、面積、設置設備
事業手法	・採用したPPP/PFI手法 ・維持管理、運営の方法（指定管理者制度の併用の有無など） ・事業形態（サービス購入型、独立採算型など） ・民間事業者による独自事業、付帯事業の有無 ・余剰地活用（定期借地、売却等）の有無
事業期間	・導入手続に要した期間 ・設計、施工期間 ・維持管理、運営期間
契約情報	・予定価格、落札価格 ・VFM（特定事業選定時、契約時） ・応募事業者数
効果	・PPP/PFI導入によって明らかになった効果、期待する効果 （収益性・集客数の増加、サービスの向上等）
課題	・PPP/PFI導入に関する課題
組織変更	・民間委託による直営職員の処遇など（公営から民営の場合）
リスク分担	・事業者選定時に用いたリスク分担表

(2) 事業スキームの検討

①事業手法等の抽出（事業手法、事業形態）

ア 事業方式

法令上の制限、補助金適用の有無、運営の柔軟性、課税、事業破綻時の対応などから、誰がどの時点で施設を所有するのが適切か検討します。

イ 資金調達

資金調達の方法は、民間による調達（BTO、BOT）と、公共による調達（DBO、起債併用型BTOなど）があります。

民間による資金調達より公共の起債による資金調達の方が低利のため、VFMが有利に働く一方で、民間による資金調達の場合、融資金融機関によるモニタリング機能が働く利点があります。

ウ P F I法の適用

P F I手法を採用する場合、例えば施設整備費の割賦払い等、P F I法に基づいているからこそ、認められる事項が存在します。これは、P P P手法（D B O等）では、P F I法の適用を受けないため該当しません。P F I法の適用により認められる事項を整理し、P F I手法とすべきか、P P P手法とすべきかを選択する必要があります。

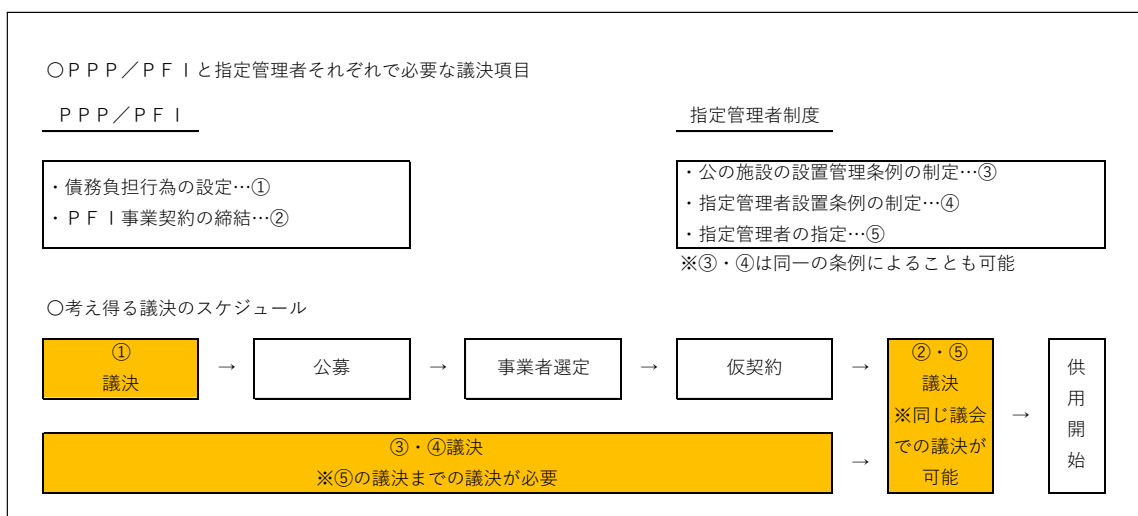
エ 事業形態の検討

事業形態については、市の関与の度合い、施設の利用収入の有無などの観点から検討します。特に、サービス購入型と混合型の選択に際しては、民間事業者が利用料金を収受する（需要リスクを負担する）ことで、利用料金収入が上昇する余地があるかどうかを慎重に検討し、上昇の余地があるならば混合型、上昇の余地がないならばサービス購入型とすることが考えられます。

オ 指定管理者制度の併用

当該施設を公の施設として整備する場合は、指定管理者制度の適用についても検討します。当該施設の管理を包括的に民間事業者に行わせる場合は、原則として指定管理者制度を採用します。

なお、P P P / P F I手法と指定管理者制度を併用する場合は、指定管理者制度運用指針との整合性を図る必要があります。



【参考】

○総務省

「PFIと指定管理者制度について」

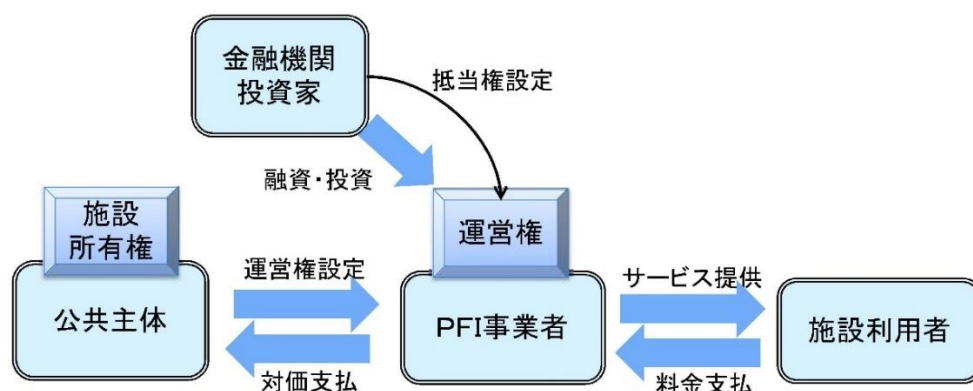
<https://pficenter.furusato-ppp.jp/public/info/soumusyo/20041215.pdf>

カ 公共施設等運営事業（コンセッション）

平成23年6月のPFI法改正によって、公共施設等運営権の設定が可能となりました。これは、施設の所有権を行政が保有したまま、施設を運営する権利を民間事業者を設定することにより、民間事業者は、より自由に当該施設を運営することができるようになります。一方、行政にとっては、民間事業者から運営権対価を受け取ることにより、施設収入の早期回収が可能となります。

なお、運営事業とするためには、利用料金収入を自らの収入として民間事業者が収受することが条件となります。

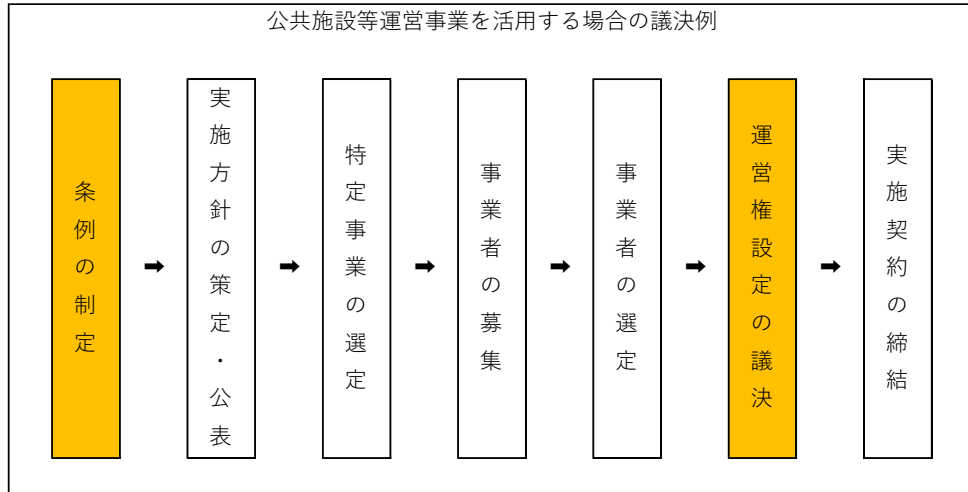
【公共施設等運営事業の一般的なスキーム】



出典) 内閣府

地方公共団体で公共施設等運営事業を行う場合は、条例の定めるところにより実施方針を策定する必要があり、実施方針策定前に議会の議決が必要です。

民間事業者の選定後、事業契約の締結に加え、運営権設定においても議決が必要となります。また、公の施設の場合は指定管理者の指定の議決も必要となります。これらがすべて議決されることにより、公共施設等運営事業が可能となることから、同一の議会において議決を行うことが望ましいと考えられます。



【参考】

○内閣府

「公共施設等運営権及び公共施設等運営事業に関するガイドライン」

https://www8.cao.go.jp/pfi/hourei/guideline/pdf/h30uneiken_guideline.pdf

②事業条件の検討

ア 業務範囲

対象事業の設計、建設、維持管理、運営の各段階において、どこまでをPPP/PFI手法の範囲とするかを検討します。

民間事業者に包括的に発注することに慎重な検討を要する業務として、例えば、基本設計や大規模改修が挙げられます。

基本設計については、分離発注すると民間事業者の創意工夫の発揮が限定される一方で、包括発注すると市の意向に沿わない設計がなされるリスクが懸念されます。

このため、基本設計の包括発注の有無は、事業の特性を踏まえ、判断する必要があります。

また、大規模改修については、業務範囲に含むことで市の事務手続は軽減されますが、その発生時期及び額を確実に見込むことは困難であり、民間事業者のリスクが高まります。

このため、市と民間事業者それぞれの視点で異なる考えとなる業務については、以降の市場調査を踏まえ、その扱いを最終的に判断します。

イ 事業期間

P P P / P F I 手法では、事業期間が長いほど毎年の支払額は小さくなる一方、民間事業者にとってはリスク負担が大きくなります。

これまでの先進事例では、10～20年の運営期間としている事例が多くなっていますが、V F M 評価及び事業の特性に応じて検討します。

事業期間設定における留意点

項目	留意事項
資金調達	事業期間が長いほど、民間事業者金利や、借り換え費用が発生するため、民間事業者の参画意向に影響するかどうか検討する必要があります。
設備等の耐用年数	事業期間中に設備等の更新が必要となるかどうかを考慮します。
大規模改修	事業期間が長期にわたる場合、大規模改修業務を事業範囲とするか検討する必要があります。
陳腐化	技術進歩の早い機器が、事業期間中に陳腐化するかどうかを考慮します。

③ リスク分担の検討

リスク分担とは、事業期間中に発生しうる事故、需要の変動、物価上昇、天災などにより生じる費用や損害などを誰がどのように分担するかを検討することです。市と民間事業者のリスク分担に係る検討が不十分だと、事業リスクが過小評価され、事業開始後にリスクが顕在化した際に最善の方法で対処できない等、事業の円滑な遂行に重大な影響を与える可能性があります。

このため、詳細な検討の段階で想定されるリスクをできる限り洗い出し、明確化した上で“リスクを最もよく管理することができる者が当該リスクを負担する”との考え方にに基づき、市と民間事業者双方のリスク分担の設定を行います。

※ リスクの洗い出し及び評価

- ・ 類似事例で用いられたリスク分担表や過去の公共事業、P F I 事業から想定されるリスクを抽出する。
- ・ 抽出したリスクが顕在化した場合に必要となる追加的支出を定量化し、定量化が困難なものについては、事業への影響の大きさを定性的に評価する。
- ・ 経済的に合理的な手段で軽減又は除去できるリスクの有無や、その軽減又は除去に係る費用を算出する。

※リスクを最もよく管理することができる者とは

- ・リスクが顕在化する場合に、その責めに帰すべき事由がある者
- ・リスクの顕在化をより小さな費用で防ぎ得る対応能力を有する者
- ・リスクが顕在化するおそれが高い場合に追加的支出を極力小さくし得る対応能力を有する者

【参考】

○内閣府

「P F I 事業におけるリスク分担等に関するガイドライン」

https://www8.cao.go.jp/pfi/hourei/guideline/pdf/risk_buntan_guideline.pdf

【リスク分担の一例】

段階	種別	リスクの種類	負担者	
			公共	民間
共通	入札説明書の誤り	入札説明書の誤りによるもの	○	
	法令等の変更	P F I 事業にのみ影響を及ぼす法令等の変更	○	
		その他の法令等の変更		○
	第三者賠償	調査・工事による騒音・振動・地盤沈下等による場合		○
	住民対応	P F I 事業を実施することに関する住民反対運動等	○	
		調査・工事の実施に関する住民反対運動等		○
	事故の発生	設計・建設・運営する上での事故の発生		○
	環境の保全	設計・建設・運営する上での環境の破壊		○
	測量等調査の誤り	測量等の調査の誤り		○
	事故の中止・延期	発注者の指示、議会の不承認によるもの	○	
		施設建設に必要な許認可等の遅延によるもの		○
		事業者の事業放棄、破綻によるもの		○
物価	事業協定締結後のインフレ・デフレ	○	△	
金利	市場金利の変動	△	○	
不可抗力	天災、暴動等による事業の実施の変更、中止又は延期	○	△	
計画段階	設計変更	発注者の提示条件・指示の不備、変更によるもの	○	
		事業者の指示・判断の不備によるもの		○
	応募コスト	応募手続に係る費用の負担		○
	資金調達	必要な資金の確保に関するもの		○
建設	用地の確保	建設工事に要する資材置き場等の確保に関するもの		○
	設計変更	発注者の提示条件・指示の不備、変更によるもの	○	
		事業者の指示・判断の不備によるもの		○
	工事遅延・未完工	工事の遅延・未完工による開業の遅延		○
	工事費増大	発注者の指示による工事費の増大	○	
		上記以外の工事費の増大		○
	性能	要求仕様の不適合（施工不良を含む）		○
一般的損害	工事目的物、材料、他関連工事に関して生じた損害		○	
瑕疵担保	隠れた瑕疵の担保責任		○	
運営	需要変動	利用者数の増減による営業収入の変動		○
	計画変更	用途の変更、発注者の責による事業内容の変更	○	
	運営費の上昇	物価変動や計画変更以外の要因による運営費の増大		○
	施設損傷	事故、災害による施設の損傷		○
	性能	要求仕様の不適合		○
-	事業終了リスク	終了手続に伴う諸費用の発生に関するもの等		○

○：リスクの負担者又は主たるリスクの負担者 △：従たるリスクの負担者

(3) 市場調査

構築した事業スキームの概要をもとに、広く民間事業者から意見等を聴取するための市場調査を実施します。

主な調査方法は、アンケート調査及びヒアリング調査が考えられますが、地元企業に対する参加意欲の醸成などを目的に研究会等を開催することも想定されます。

ア 対象とする民間事業者等

- ・主たる業務を行う業種の事業者
- ・応募グループの代表企業となる可能性のある事業者
- ・運営の比重が高い場合には、運営を行う可能性のある事業者
- ・P F I 事業に融資を行う可能性のある金融機関
- ・簡易な検討でサウンディング調査を実施した場合は、参加した事業者

イ 調査内容

- ・事業スキームの妥当性
- ・事業範囲等の妥当性
- ・資金調達条件、民間事業者の採算性
- ・リスク分担の妥当性
- ・スケジュールの妥当性
- ・参加意向 など

調査内容の例

主な調査項目	内容
事業スキーム・事業範囲等の妥当性	民間事業者のノウハウ発揮に寄与する事業スキーム、事業範囲となっているか確認する。
資金調達等	P F I 事業を想定する場合、事業の安定性や事業期間等から資金調達が可能か確認する。
リスク分担の妥当性	民間事業者にとってコントロール可能なリスク分担かどうかや、過大なリスク負担になっていないか確認する。
応募・選定スケジュールの妥当性	民間事業者の応募・選定スケジュールを含めた事業スケジュールについて適切か確認する。
参入意向	P P P / P F I 事業で実施した場合の参入意向を聴取する。
概算見積	基本計画において概算見積を取得しない場合は、作成中の基本計画で想定される施設概要等を踏まえ、以下の項目の参考見積を聴取する。 <ul style="list-style-type: none"> ・設計、施工の概算見積 ・維持管理、運営費の単年度概算 ・P P P / P F I において想定される削減率 ・収益増加率 ・想定される人員数（常駐人口が必要な場合）

(4) PPP / PFI 手法に対する評価

① 定量評価 (VFMの算定)

これまでの検討を踏まえ、PPP / PFI 導入の判断基準となるVFMの定量的な算定を行います。定量的なVFMはPSC（公共自らが実施する場合の事業期間全体を通じた公的財政負担の見込額の現在価値）とPPP / PFIのLCC（PPP / PFIとして実施する場合の事業期間全体を通じた公的財政負担の見込額の現在価値）を比較することで検証します。

$$VFM (\%) = \frac{\text{従来の公共事業のLCC} - \text{PPP / PFIのLCC}}{\text{従来の公共事業のLCC}} \times 100$$

【参考】

○内閣府

「VFM (Value For Money) に関するガイドライン」

https://www8.cao.go.jp/pfi/hourei/guideline/pdf/vfm_guideline.pdf

② 定性評価

定量評価に加え、定量化できない事項の評価を定性評価として行います。定性評価は、簡易な検討における定性評価を踏まえつつ、事業手法等、詳細な検討を通じて明らかになった検討対象事業が有する特性を十分に勘案した上で行われる必要があります、その一例を以下に示します。

ア 民間事業者の参画可能性

市場調査を十分に勘案し、民間事業者の参画可能性を評価します。一般的に、複雑かつリスクが把握しにくい事業手法は、民間事業者の参画可能性が低くなります。

イ リスク分担

民間事業者の参画可能性と同様に、市場調査を踏まえ、民間事業者が負担可能なリスクを十分に検討の上、リスクがどの程度民間事業者の負担とできるかどうか評価します。一般的に、包括的な業務発注が可能なPPP / PFI手法の方が、より民間事業者に対しリスク負担が可能となり、優れた評価となります。

ウ 事業目的に対する評価

民間事業者の知見やノウハウが発揮されることで、その効果がどの程度寄与するものかどうかを評価します。集客や収益の向上等において、経済効果として定量的に参考値を試算することも想定されます。

(5) 付帯事業の検討

P F I 事業の実施にあたっては、収益施設を併設するなど民間事業者の創意工夫による付帯事業の提案を可能にして、事業の収益性を高めるよう努めます。

ア P F I 事業と付帯事業の関係

- ・付帯事業は、P F I 事業の範疇外であること
- ・P F I 事業者の自らの責任及び費用で行う独立採算事業であること
- ・P F I 事業と一体的に実施することにより、相乗効果を発揮すること
- ・付帯事業で著しく収入が低下するなどリスクが顕在化した場合でも、P F I 事業におけるサービス提供の要求水準を保てるよう、リスクを遮断する措置を講じておく必要があること

イ 行政財産の貸付

P F I 法第69条及び第70条に基づき、地方自治法第238条の4第1項の規定に関わらず、行政財産をP F I 事業者に貸し付けることが可能です。また、事業終了後も継続してP F I 事業者に貸し付けること、P F I 事業者から民間施設部分を譲渡された第三者に貸し付けることも可能です。敷地面積や容積率に余裕がある場合などは、付帯事業の実現可能性があると考えられます。

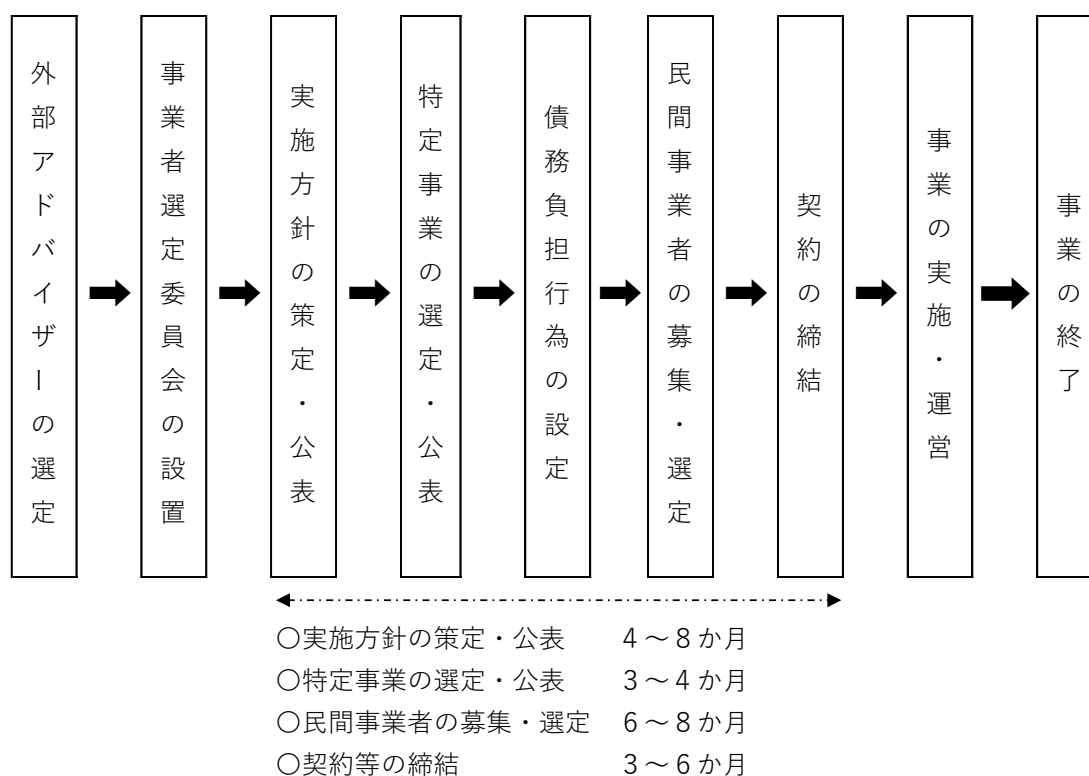
【参考】

○国土交通省

「国土交通省所管P F I 事業における民間収益事業の活用に向けた参考書」

<https://www.mlit.go.jp/common/001014220.pdf>

Ⅲ 事業者選定



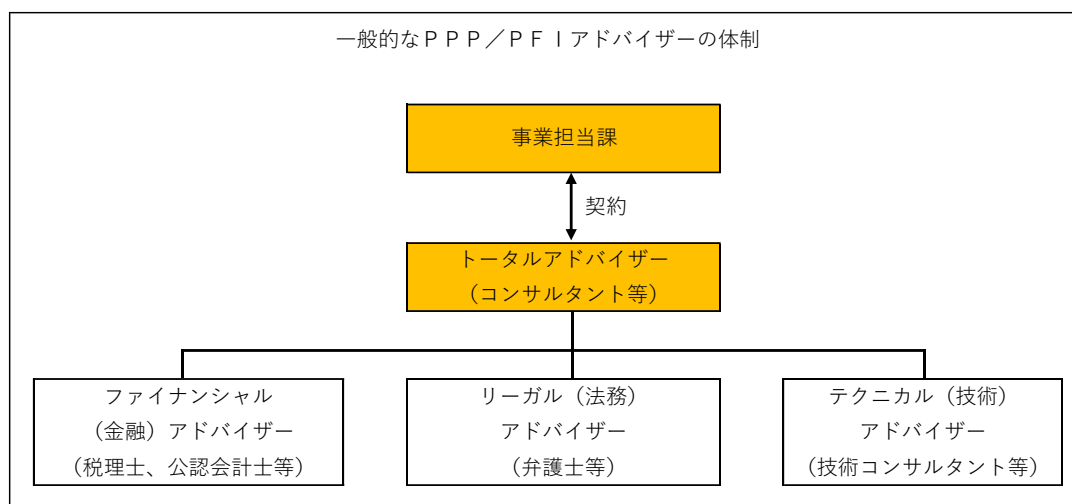
1 外部アドバイザーの選定

PPP/PFI事業の事業者選定は、通常の公共調達とは異なり、実施方針、入札公告等において、事業スキームや契約、ファイナンス等、特殊な専門性が必要となるため、コンサルタント等を活用したアドバイザリー契約を結びます。

事業期間は、事業規模や対象とする手法によって異なりますが、一般的に1.5年程度となるため、債務負担行為の設定が必要となることに留意が必要です。

PPP/PFIアドバイザーの主な役割は、以下のとおりです。

- 事業者選定委員会の運営に関する支援
- 実施方針（案）の作成
- 要求水準書（案）の作成
- 特定事業の選定（案）の作成、VFM評価
- 入札説明書（案）（募集要項（案））の作成
- 落札者決定基準（案）（優先交渉権者選定基準（案））の作成
- 各種質疑に対する回答（案）の作成、回答の支援
- 民間事業者選定の補助（基礎審査及び定量化審査）
- 契約書（案）の作成、契約交渉の支援



2 事業者選定委員会の設置

PPP/PFI事業の導入が決定すると、事業担当課は個別事業ごとに事業者選定委員会を設置します。

事業担当課は、実施方針の策定をはじめ特定事業の選定や事業者選定等の各段階において委員会を開催し、PPP/PFI事業者の選定等必要な事項の調査・審議の公平性、客観性及び透明性を確保します。

(1) 事業者選定委員会の構成

事業の専門性・特殊性や金融、法務等に精通した学識経験者及び市職員等から選出し、委嘱または任命します。

この場合において、学識経験者として位置づけられている委員は、地方自治法施行令で規定されている総合評価一般競争入札において意見を聴く必要のある学識経験者（2名以上）を兼ねるものとします。

なお、入札公告時など、事業者選定前に事業者選定委員会の委員名簿を公表します。

(2) 事業者選定委員会の役割

事業者選定委員会は、次の事項について所掌します。

- 実施方針の策定に関すること
- 特定事業の評価及び選定に関すること
- 入札説明書（募集要項）、要求水準書、契約書の検討
- 落札者決定基準（優先交渉権者選定基準）の検討
- 提案書の審査、評価
- 落札者（優先交渉権者）の選定
- その他事業の推進に関し必要なこと

3 実施方針の策定・公表

(1) 実施方針策定の見通しの公表

P F I 法の規定により特定事業の選定を行おうとする場合は、必ず特定事業の実施に関する方針（実施方針）を策定する必要があります。

これに先立ち、実施方針の策定の見通しを公表する必要があります。

公表する項目例

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">・ 特定事業の名称、期間、概要・ 公共施設等の立地・ 実施方針の策定時期・ 担当（所管部署、連絡先） |
|---|

(2) 実施方針の策定

実施方針の策定・公表については、公平性、透明性の確保及び民間事業者に対する準備期間の提供や市民に対する情報提供の観点から、できる限り早い段階で行うことが重要です。

実施方針の策定にあたり、事業担当課は事業者選定委員会を開催し、事業者選定方法、実施方針、要求水準書案、契約書案、落札者決定基準案（優先交渉権者選定基準案）の検討を行います。

(3) 実施方針で定める内容

P F I 法第5条において、実施方針に定める事項が規定されています。

項目	記載内容（例）
① 特定事業の選定に関する事項	<ul style="list-style-type: none">・ 事業名称/事業内容/事業範囲/事業期間/事業スケジュール/事業方式・ 根拠法令に関する事項・ 選定事業の実施にあたって必要な許認可事項・ 事業者の選定方法/選定基準
② 民間事業者の募集及び選定に関する事項	<ul style="list-style-type: none">・ 募集方法/募集手続/募集スケジュール・ 参加資格要件/提出書類・ 審査、選定方法・ 結果の公表方法
③ 民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項	<ul style="list-style-type: none">・ 予想されるリスクと責任分担・ 提供されるべきサービス水準（要求水準書）・ サービス対価の支払いの考え方・ モニタリング方法とペナルティ（サービス対価の減額）の考え方
④ 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項	<ul style="list-style-type: none">・ 施設の立地条件/施設の設計条件
⑤ 事業契約等の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項	<ul style="list-style-type: none">・ 紛争の際の裁判手続に関する事項

⑥ 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業者に債務不履行の懸念が生じた場合 ・ 事業の継続が困難となった場合
⑦ 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 法制度上及び税制上の措置 ・ 財政上、金融上の支援措置
⑧ その他特定事業の実施に関し必要な事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 議会の議決 ・ 情報公開 ・ 応募に関する費用負担 ・ 実施方針の問い合わせ

(4) 実施方針の策定にあたっての留意事項

選定事業における行政の関与やリスク分担の考え方について、できる限り具体的に明らかにするとともに、民間事業者にとって事業参画の検討が容易になるよう、事業内容や選定方法、事業の実施に必要な許認可等、事業者が実施可能な事業の範囲、適用可能な補助金、融資の制度などについてなるべく具体的に記載する必要があります。

(5) 質問の受付・回答

実施方針の公表後、民間事業者等から質問・意見を受け付け、必要に応じ実施方針の修正・変更や、特定事業の選定、民間事業者の募集に反映することが適当です。また、実施方針を変更した場合は、遅延なく公表しなければなりません。このため、これらに配慮したスケジュールの設定が必要です。

なお、質問への回答は、公平性、透明性を確保するため、原則公開としますが、知的財産にあたる情報については公表しないなどの十分な配慮が必要です。

(6) 要求水準書（案）の公表

要求水準書は、民間事業者の募集の際に公表する書類のひとつですが、民間事業者が提案内容を検討する上で、要求水準を把握することは非常に重要なことであるため、実施方針の公表と併せて要求水準書（案）を公表することが一般的となっています。

【参考】

○内閣府

「PFI事業契約との関連における業務要求水準書の基本的考え方」

<https://www8.cao.go.jp/pfi/iinkai/pdf/performance.pdf>

4 特定事業の選定・公表

(1) 基本的な考え方

特定事業の選定とは、P F I 法第 7 条の規定に基づき、実施方針を公表した事業について、P F I 事業として実施することが適切であると認める手続のことです。

特定事業の選定にあたっては、必ず V F M 評価を行わなければならない、V F M 評価にあたっては、P P P / P F I 導入可能性調査において検証したものに、実施方針などの具体化した内容を加えて行います。

特定事業の選定を行ったときは、その判断結果を評価の内容とあわせて速やかに公表し、特定事業の選定を行わないときも同様とします。

(2) 特定事業の選定基準

特定事業の選定にあたっては、P P P / P F I 事業として実施することにより、公共施設等の整備等が効率的かつ効果的に実施できること（= V F M が見込めること）を基準とします。

具体的には、次のいずれかが期待できることを基準とします。

- 公共サービスが同一の水準にある場合において、事業期間全体を通じた財政負担の縮減を期待できること
- 公的財政負担が同一の水準にある場合において、公共サービスの水準の向上を期待できること

5 債務負担行為の設定

(1) 基本的な考え方

PPP/PFI事業における契約は、長期契約であるため、予算で債務負担行為を設定する必要があります。

なお、市から全く支払いがない独立採算型の事業形態の場合は、債務負担行為の設定は必要ありません。

(2) 設定時期

債務負担行為は、募集前までに設定することを原則とします。

特に、民間事業者の選定において総合評価一般競争入札方式を採用する場合、入札公告を含む一連の契約行為が支出負担行為の範疇に含まれると解されているため、入札公告前に債務負担行為を設定する必要があります。

公募型プロポーザル方式の場合は、遅くとも仮契約の締結前までに債務負担行為を設定する必要があります。

また、債務負担行為の設定年度内に、債務の原因となる契約手続が完了しない場合には、再度債務負担行為を設定する必要があります。

(3) 限度額

債務負担行為の限度額は、特定事業の選定においてVFM評価にて算出された事業期間全体の費用の総額となりますが、VFMの算出が現在価値換算後の金額であるのに対し、債務負担行為の金額は、現在価値換算前の金額となることに注意します。

また、PPP事業（DBO等）においては、工事請負契約、維持管理運営契約の双方について、債務負担行為を設定する必要があります。

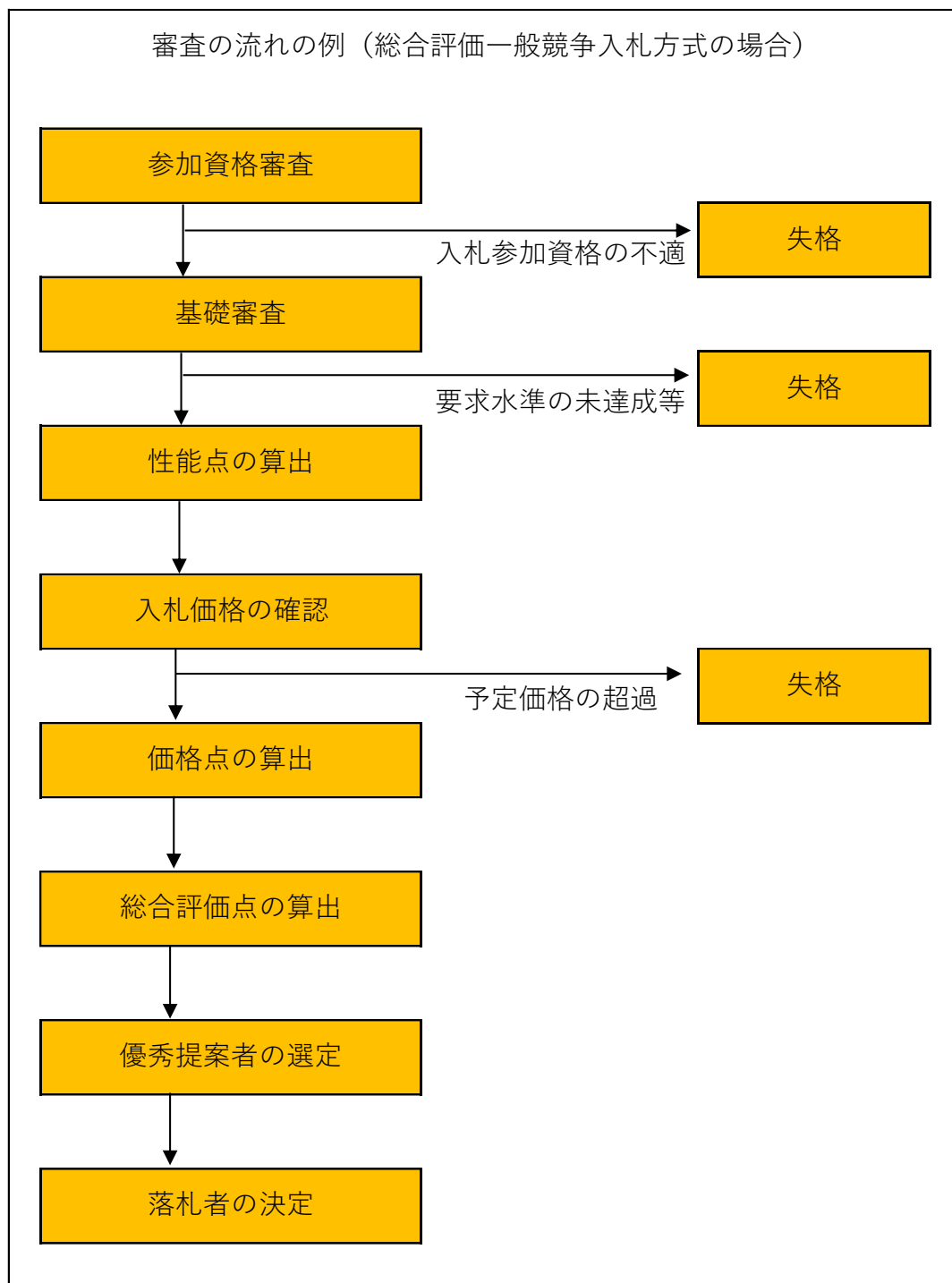
なお、金額による表示が難しい場合は、文言表記を併用します。

限度額：●●円に金利変動、物価変動、●●の変動に伴う増減額を加算した額

(4) 期間

債務負担行為の期間は、PPP/PFI事業の契約期間とします。

6 民間事業者の募集・選定



(1) 基本的な考え方

特定事業の選定公表後、これを実施する民間事業者の募集、評価、選定を行います。次の事項に留意して実施する必要があります。

- 「公平性原則」「透明性原則」に基づき、競争性の担保、手続の透明性を確保した上で実施すること。
- 民間事業者の提案準備期間や契約締結に要する期間に配慮すること。
- 応募者の負担を軽減するよう配慮すること。
- 民間事業者の選定に際しては、客観的な評価基準を設定すること。公共サービスの水準等について、やむを得ず定性的な評価基準を用いる場合でも、評価結果の数量化により客観性を確保すること。
- 契約書案により、できる限り契約の条件を明示すること。
- 民間事業者には質問の機会を与えると同時に、質問に係る情報提供にあたっては、公平性を確保するため他の応募者にも公表すること。

(2) 契約方式の選定

民間事業者の選定は、PFI法第8条により公募の方法等によることとされています。

ア 総合評価一般競争入札方式

総合評価一般競争入札方式とは、入札価格と価格以外のその他の要素である評価項目を総合的に評価し、総合評価点が最も高い者を落札者とする入札方式です。

加算方式

$$\text{総合評価点} = (\text{性能評価点}) + (\text{価格点})$$

- ・ 価格と性能の点数配分を決め、それぞれの点数を加算して採点する方式。
- ・ 評価項目の配点にメリットをつけることで、重視する項目を明確に示すことができる。
- ・ 性能評価点と価格点をどのように配分するか検討する必要がある。

除算方式

$$\text{総合評価点} = (\text{性能評価点}) / (\text{価格点})$$

- ・ 性能評価点を価格で除して採点する方法。
- ・ 価格あたりの効果を明確にし、コストパフォーマンスを比較するのに適している。
- ・ 「高コスト高内容」と「低コスト低内容」が同価値で評価される。

イ 公募型プロポーザル方式

公募型プロポーザル方式とは、民間事業者から提案書を募集し、あらかじめ示した評価基準に従って優秀提案書を選定し、その提案書の提出者（優先交渉権者）との間で交渉を行い、契約を締結する方式です。

総合評価一般競争入札方式のように、法令により学識経験者の意見聴取は定められていませんが、選定事由等について透明性、客観性の確保を図るため、総合評価一般競争入札方式の場合と同様、事業者選定委員会を設置して審査を行うことが適当です。

選定方式の違い

項目	総合評価一般競争入札方式	公募型プロポーザル方式
契約形態	競争入札（地方自治法施行令第167条の10の2）	随意契約（地方自治法施行令第167条の2第1項第2号）
事業者の選定基準	価格抜きで審査基準を設定することができない	価格に関わらず最も優れた提案を採用することができる
契約相手	評価点の最も高い事業提案を行った落札者	優先交渉権者と交渉を行い、合意すれば契約
特色	原則として契約交渉はない	契約内容の協議・交渉が可能
契約締結に至らない場合	原則再入札を行う	次順位交渉権者と交渉を行う

(3) 提示書類

入札公告の段階で提示する主な資料は、次に掲げるとおりです。

- ア 入札説明書（募集要項）
- イ 要求水準書
- ウ 落札者決定基準（優先交渉権者選定基準）
- エ 様式集
- オ 契約書（案）

(4) 質問の受付・回答

入札説明書等を公表後、必要に応じて現地説明会や官民対話の場を設け、民間事業者の検討期間を確保した上で質問等を受け付け、回答を行います。

質問及び回答についてはホームページで公表しますが、特定の応募者の知的財産や競争性の地位を害するおそれがあるときは、その部分を公表しないよう配慮することが必要です。

(5) 参加資格審査

あらかじめ定められた基準に従って参加資格審査を実施します。

参加資格審査においては、P F I 法第 9 条の欠格事由に該当しないか、入札説明書（募集要項）で定めた審査項目に従って審査します。

審査結果は応募者に通知します。なお、ホームページへの公表は、落札者（優先交渉権者）の公表時又は審査講評の公表時とします。

(6) 総合評価

参加資格審査通過者について、提案書類を受け付け、あらかじめ定めた評価基準に従って審査を行います。

①基礎審査

当該事業において、最低限の要求水準を満たしているか確認します。

一般的には、次のような審査項目が考えられます。

- ・ 提出書類に不備はないか
- ・ 要求水準書に定めている水準を達成しているか

②定量化（加点）審査

基礎審査の合格が確認できた提案に対しては、要求水準を超えた優れた内容について、評価基準に従い、定量化（加点）審査を行います。

一般的には、次のような審査項目が考えられます。

- ・ 提案の実現性や資金調達を含む事業計画
- ・ 施設整備に係る計画
- ・ 施設の運営及び維持管理に係る計画
- ・ その他（地域活性化への貢献など）

(7) 落札者の決定

事業者選定委員会において、定量化（加点）審査により性能点を、入札価格により価格点を算出した後は、加点方式又は除算方式により総合評価点を算出し、優秀提案者を選定します。

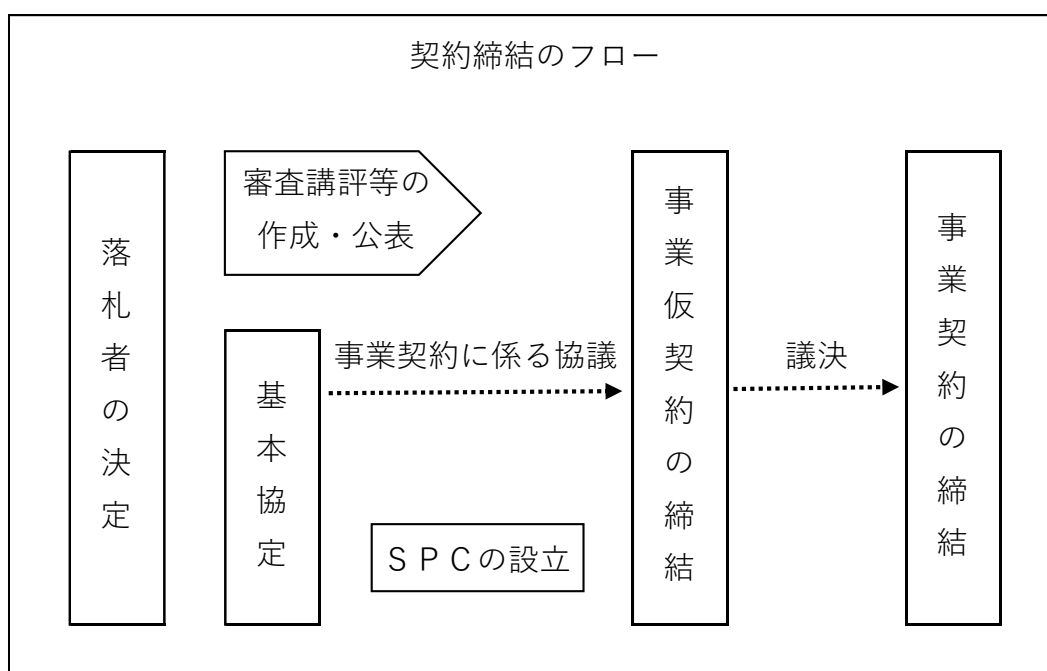
これにより、総合評価点が最も高かった者が落札者となります。

7 契約の締結

落札者（優先交渉権者）決定後、基本協定の締結とともに、審査講評等の公表及び事業仮契約に向けた協議を進めます。

基本協定は、市と民間事業者グループが契約当事者となる一方、事業仮契約は、市とSPCが契約当事者となることから、SPC設立後でないことと契約締結ができないことに留意が必要です。

事業仮契約が締結できた後、議会の議決を経て事業契約を締結し、事業に着手し、PPP／PFI事業が開始されることとなります。



(1) 審査講評、客観的な評価の公表

落札者（優先交渉権者）の決定後、事業者選定委員会における落札者（優先交渉権者）決定までの過程等を取りまとめた審査講評を速やかに作成し、公表するものとします。

また、落札者の提案に基づくVFMを算定するなど、特定事業選定後の提案による定量的・定性的効果を改めて公表するものとします。

(2) 基本協定の締結

落札者（優先交渉権者）の決定後、市は落札者である民間事業者グループと基本協定を締結します。

基本協定では、契約締結までの双方の義務について必要な事項を規定します。

(3) 事業契約に係る協議

ア 契約内容の協議・契約交渉における留意点

最終的にSPCとの間で締結される事業契約は、SPCのみではなく、コンソーシアム構成企業（協力企業）、融資金融機関など関係者にも直接的な影響を与えるものです。

市としては、関係者に与える影響を考慮しながら、継続的かつ安定的な公共サービスの提供を実現する契約内容にすることが重要です。

また、契約内容は多岐にわたるため、契約内容の協議や交渉にあたっては、専門知識のあるアドバイザーと十分に連携し、慎重に検討する必要があります。

イ 総合評価一般競争入札方式における契約内容の協議

総合評価一般競争入札方式の場合は、入札公告時に提示した契約書（案）を前提に提案されていることになるため、契約内容の大きな変更は認められません。よって、入札公告までに契約内容に関する詳細な準備が必要であることに留意します。

なお、PPP／PFI事業については、事業者の提案内容が、必ずしもあらかじめ発注者が想定し得る範囲内のものであるとは限らないため、落札者決定後の契約書（案）、入札説明書等の変更は一切許容されないのではなく、競争性の確保に反しない場合に限り変更は可能とされています。

ウ 公募型プロポーザル方式における契約内容の協議

公募型プロポーザル方式の場合は、募集要項公表の際に合わせて示している条件規定書に事業者の提案内容を加え事業契約書の作成に向けて契約交渉を行います。ただし、他の事業者との公平性、客観性の観点から、条件規定書に定めた基本的な事項についての変更は認められません。優先交渉権者との交渉が不調に終わった場合は、次順位者と交渉を行います。

(4) 仮契約

PPP／PFI事業の契約締結には、通常、議会の議決が必要となるため、市は、落札者（優先交渉権者）が設立したSPC等との間で、事業契約の議決がなされた時点で本契約となることを明記した仮契約を締結します。

(5) 事業契約等の公開

契約締結後は、民間事業者の知的財産等の正当な権利を害する場合等を除いて、当該事業契約の内容について、PFI法第15条第3項の規定に基づき、公表しなければならないとされています。

(6) 直接協定（ダイレクト・アグリーメント）

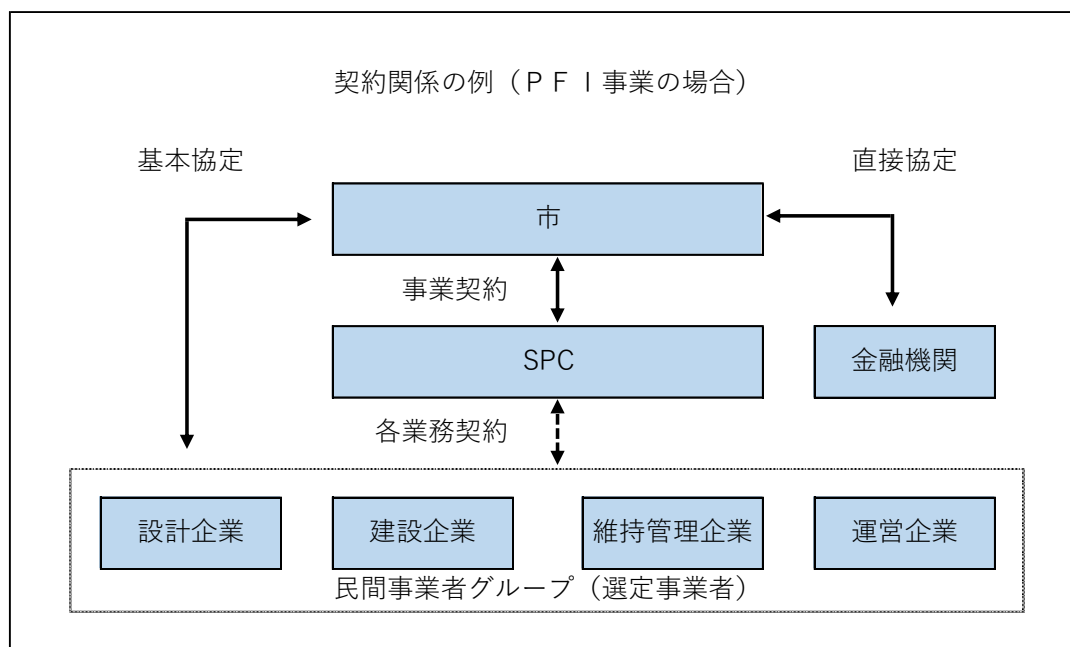
PFI事業では、市とPFI事業者に融資する金融機関との間で、直接協定を締結することが一般的です。事業の継続性や安定性を監視するためには、市だけではなく金融機関の立場からもPFI事業者及び事業遂行に関して監視を行う必要があります。直接協定は、市と金融機関がどのようなルールに基づいて監視を行うか、問題が生じた際にどのように対応するかを規定する内容となります。

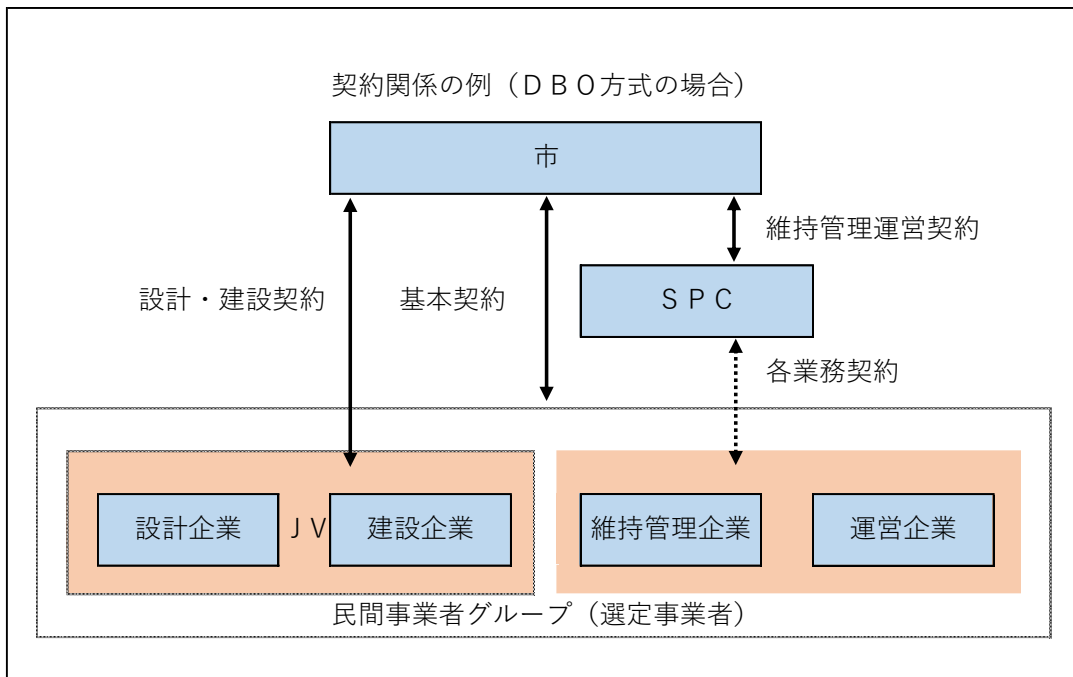
【参考】

○内閣府

「契約に関するガイドライン－PFI事業契約における留意事項について－」

https://www8.cao.go.jp/pfi/hourei/guideline/pdf/keiyaku_guideline.pdf





IV 事業の実施・運営

S P Cは事業契約に基づき事業（設計、建設、維持管理・運営）を実施し、市はS P Cが提供する公共サービスの水準が要求水準書等に照らし、適切であるかどうかを判断するため、モニタリングを行います。

(1) モニタリング計画の策定

モニタリングについては、要求水準書が具体的な基準となることから、要求水準書の内容及び契約書に記載されているモニタリングについての基本的な事項に基づき、市とS P Cで協議し、具体的な「モニタリング実施計画」を策定します。

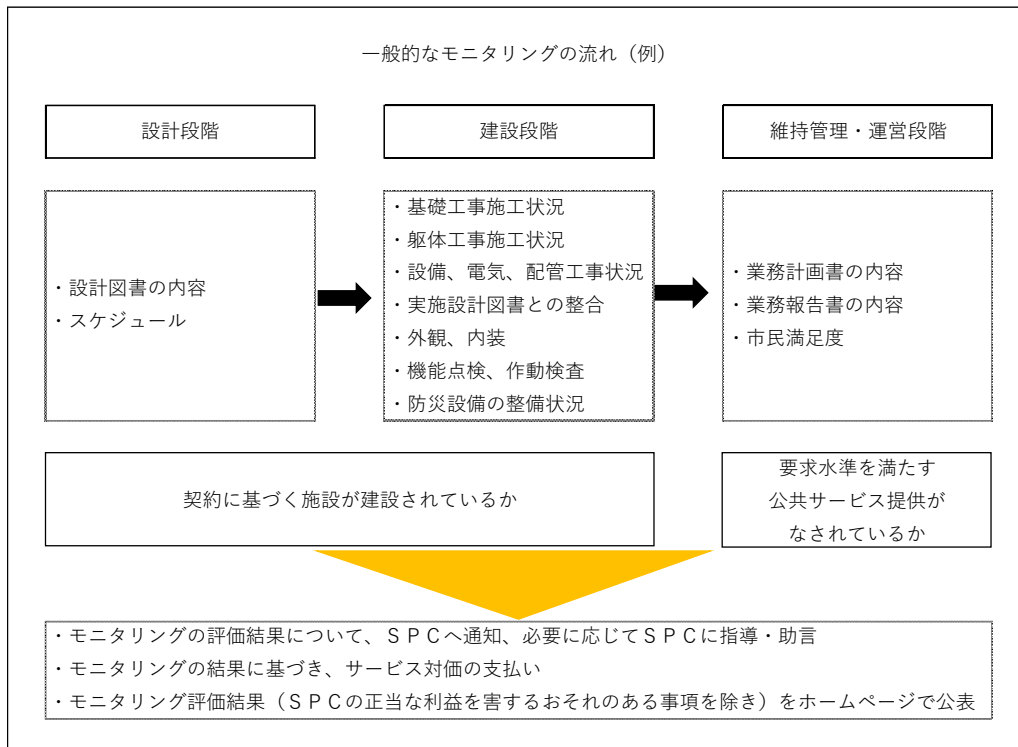
モニタリングの実施にあたっては、市及びS P C双方にとって過度な負担とならないよう、また、適切なリスク移転の考え方からS P Cによるセルフモニタリング方式を採用することが考えられます。

なお、モニタリングについては、P P P / P F I 事業の専門性を踏まえ、ノウハウのある第三者に実務を担わせることは可能ですが、実施主体は市であることから、事業担当課は主体的にモニタリングに関与し、公共サービスの水準を確保する必要があります。

(2) 事業の実施（サービス水準に関するモニタリング）

S P Cによる事業の実施に伴い、策定されたモニタリング実施計画に基づき、サービス水準のモニタリングを行います。

一般的なモニタリングの流れは、次のとおりです。



(3) S P C の財務状況に関するモニタリング

事業担当課は、サービス水準に関するモニタリングと並行して、事業の全期間を通じて、S P C の財務状況に関するモニタリングを行います。

具体的には、S P C から提出される監査済みの財務諸表の内容確認や、長期事業収支計画等を確認します。

なお、S P C の財務諸表や長期事業収支計画は、企業会計に基づき作成されるものであり、企業会計の専門知識が必要となることから、専門コンサルタントの活用や直接協定を締結している金融機関との連携体制など、対応策をモニタリング実施計画策定時までに検討する必要があります。

(4) モニタリング内容の評価・公表

市は、モニタリング実施計画に基づき、事業の実施内容を評価基準に従って定期的に評価します。また、評価結果をSPCに通知し、設定された評価基準と実績が乖離している場合は、その原因を分析し、SPCへ適切な指導を行うなど、公共サービスの水準確保に努めます。

また、適切な公共サービスの提供がなされない事態（債務不履行）が生じた時は、改善措置を講じるよう通知するとともに、サービス対価の支払を留保あるいは減額する措置など、履行の確保を図ります。また、債務不履行事由を明確にしておくとともに、その措置の手順については契約書などで明確に規定しておくことが必要です。

また、国のガイドラインでは、モニタリングの結果を公表することが望ましいとされています。ただし、公表する内容については、SPCの正当な利益を害するおそれのある事項を除くなど、SPCとの事前の協議や配慮が必要です。

【参考】

○内閣府

「モニタリングに関するガイドライン」

https://www8.cao.go.jp/pfi/hourei/guideline/pdf/monitoring_guideline.pdf

V 事業の終了

(1) 事業終了時の手続

事業終了の手続は、原状回復義務の有無や所有権移転に関する手続など、契約に基づき行います。

事業終了後の維持管理や運営にあたっては、その時点における当該公共サービスの必要性に鑑み、改めて事業者を選定して事業を継続する方法や、SPCの構成員であった民間事業者が継続して事業を実施する方法などが想定されますが、いずれにしても契約書において事業終了時の取扱いを明記しておくことが必要です。

(2) 事後評価

事業担当課は、当該事業が当初想定していた効果を生み出せたかなどを確認・分析し、次期事業の検討や市における今後のPPP／PFI事業に生かすことを目的に事後評価を実施します。

【参考】

○内閣府

「PFI事業における事後評価等マニュアル」

https://www8.cao.go.jp/pfi/manual/pdf/manual_jigohyoukato.pdf

平成16年3月 策定
令和5年 5月 改訂