

# 相模原市 P F I ガイドライン

令和 6 年 3 月

相 模 原 市

## はじめに

P F I (Private Finance Initiative) は、1980年代のイギリスにおいて、民間で担うことが可能な分野はできるだけ民間に任せ、公共の関与は最小限であることが望ましいとする「小さな政府」の考え方のもと、公共施設等の整備等に当たって、民間の資金や経営上のノウハウ及び技術的能力を活用して、より効率的で質の高い公共サービスの提供を図るものとして導入されました。

我が国においては、平成11年7月に「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「P F I法」という。)が、平成12年3月に国の基本方針が制定されて以降、国や地方自治体等において、様々なP F I事業が実施されています。

本市では、少子高齢化の進行などによる社会保障費の増加や生産年齢人口の減少傾向により、歳入の根幹となる市税収入の大幅な増加が見込めないなど、行財政運営を取り巻く環境は厳しい状況が続く一方、老朽化が進む公共施設等への対応、広域交流拠点の取組を推進していく必要があります。

このような状況においても、安定的に質の高い行政サービスを提供しつつ、人や企業に選ばれる都市として発展し続けるため、平成26年12月に策定した「相模原市P P P (公民連携)活用指針」に基づく、民間等の専門知識や経営資源を活用した様々な事業を実施しているところです。

また、平成29年2月に策定した「相模原市P P P / P F I手法導入優先的検討方針」では、公共施設の整備・運営等に当たり、民間の経営資源や技術、ノウハウを活用した多様なP P P / P F I手法の導入について、従来手法に優先して検討することとしています。

さらに、平成30年9月には、「相模原市P P P / P F I地域プラットフォーム」を設置し、民間事業者・団体(産)、相模原市(官)、大学(学)、金融機関(金)などが集い、P P P / P F Iに関する事例の研究やノウハウの習得、官民対話による情報の共有化などを図りながら、ネットワークづくりを行い、具体の案件形成を目指した取組を継続的に行う場として取組を行っているところです。

本ガイドラインは、今後のP F Iの適正かつ円滑な導入に向けて、本市におけるP F I運用に関する実務的な手引きとして、基本的な事項をまとめたものです。

# 目 次

## 第1章 P F Iの概要

1 P F Iとは .....	1
2 P F Iの仕組み .....	6

## 第2章 P F I事業の推進体制

1 P F I事業の推進体制 .....	15
----------------------	----

## 第3章 P F I事業の実施手続き

1 P F I事業フロー .....	18
2 事業手法の検討 .....	21
3 実施方針の策定・公表 .....	25
4 特定事業の選定、公表、債務負担行為の設定 .....	28
5 民間事業者の募集・評価・選定、公表 .....	30
6 募集資料の作成 .....	33
7 入札公告（公募要項の公表） .....	36
8 事前資格審査 .....	36
9 応募事業者との対話 .....	36
10 提案の受付・審査 .....	36
11 落札者の決定・公表 .....	37
12 基本協定の締結 .....	37
13 事業契約の締結 .....	37
14 事業契約の内容の公表 .....	39
15 事業の実施・モニタリング .....	39
16 事業の終了 .....	39

# 第1章 PFIの概要

## 1 PFIとは

### (1) PFI

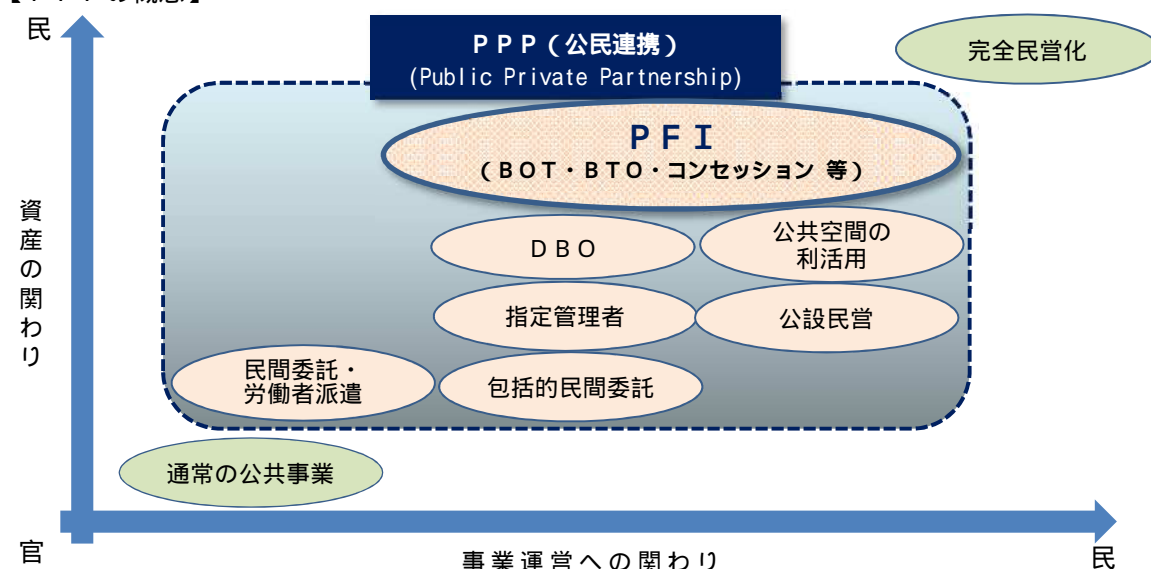
PFI (Private Finance Initiative: プライベート・ファイナンス・イニシアティブ) とは、公共サービスを提供するための事業手法であり、公共施設等の設計・建設・維持管理・運営を長期間にわたり包括的に民間事業者任せ、民間の資金、経営能力、技術的能力を活用し、行政等が直接実施するよりも市民サービスの向上やトータルコストの削減を図り、効率的かつ効果的に公共サービスの提供を図る事業手法です。

従来の事業では、公共自ら又は個別に民間事業者へ委託し実施してきましたが、PFIでは、設計から運営までを一体的に民間事業者と契約し、実施します。

PFIの導入により、公共施設等の建設、運営などに民間の創意工夫が発揮され、公共が直接行うよりも低廉で良質な公共サービスが提供される、また、公共サービス提供における行政の関わり方が変わり、官民の適切な役割分担に基づく新たなパートナーシップが形成されるといった効果が期待されます。

また、PPP (Public Private Partnership: パブリック・プライベート・パートナーシップ) とは、公共サービスの提供において、民間が参画する手法を幅広くとらえた概念であり、本市では「相模原市PPP (公民連携) 活用指針」において、企業、NPO、市民団体などと連携して公共サービスを提供する総称として、PFIのほか、民間委託や指定管理者制度、公有財産の活用、特区制度や広域連携などによる連携手法にも枠組みを拡げ定義しています。

【PPPの概念】



## (2) PFIの基本理念

PFI法第3条では、公共施設等の整備等に関する事業は、国及び地方公共団体と民間事業者との適切な役割分担並びに財政資金の効率的使用の観点を踏まえつつ、行政の効率化又は国及び地方公共団体の財産の有効利用にも配慮し、当該事業により生ずる収益等をもってこれに要する費用を支弁することが可能である等の理由により民間事業者に行わせることが適切なものについては、できる限りその実施を民間事業者に委ねるものとしています。

また、国及び地方公共団体と民間事業者との責任分担の明確化を図りつつ、収益性を確保するとともに、国及び地方公共団体の民間事業者に対する関与を必要最小限のものとするにより、民間事業者の有する技術及び経営資源、その創意工夫等が十分に発揮され、低廉かつ良好なサービスが国民に対して提供されることを旨として行われなければならないと定められています。

### ア PFIにおける5原則・3主義

国のPFI基本方針では、PFIの基本理念や期待される効果を実現するために必要な「5つの原則」と「3つの主義」が示されており、本市もこれらに基づき取り組むこととします。

#### 《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、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、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

公共施設等の管理者等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

## イ 民間からの公共サービスの調達

P F Iは、従来、公共が実施してきた社会資本の整備や公共サービスの提供を、民間事業者に一括して委ねる事業手法です。公共と民間事業者との役割分担を明確にするとともに、民間事業者の有する技術やノウハウ、創意工夫等が十分発揮されるよう、求める公共サービスの質や量を、要求水準書で示したアウトプット仕様により性能発注<sup>1</sup>で調達します。

## ウ V F Mの概念

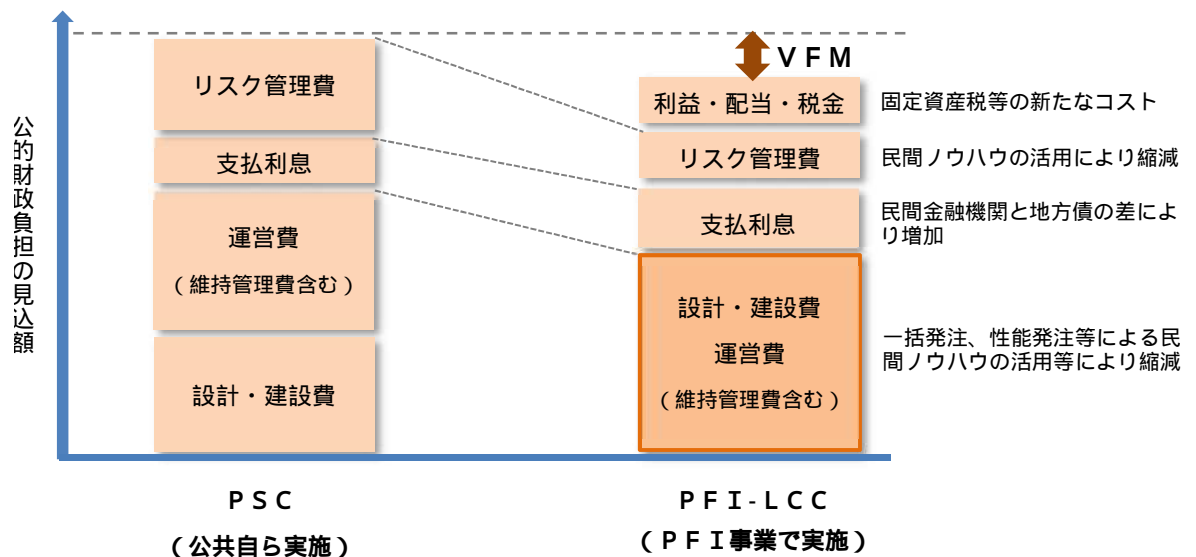
P F I事業では、新たな利益や税金の負担が生じるほか、民間資金を調達することにより支払利息が増加します。一方、設計・建設費及び運営費は、一括発注や性能発注、民間の創意工夫による効率化とともに、公共が負っていたリスクの一部をP F I事業者に移転することにより、公共のリスクが減少し、トータルコストの縮減が期待できます。

P F Iの基本には、支払いに対して最も価値の高いサービスを提供するV F M (Value For Money) という考え方があります。

V F Mとは、財政負担 (Money) に対する (For) 価値 (Value) という意味であり、従来型の公共事業手法で実施した場合の行政コストの推計値 (P S C<sup>2</sup> = Public Sector Comparator) と、P F I手法で実施した場合の行政コストの負担予想額 (P F I - L C C (Life Cycle Cost)<sup>3</sup>) との比較から求められ、P F I - L C CがP S Cを下回る場合を、「V F Mがある(出る)」と言い、上回る場合を「V F Mがない(出ない)」と言います。

実際にP F I事業として実施するかどうかについては、このV F Mがあるかどうかを確認する必要があります。

具体的には、公共と民間が提供するサービスが同一水準の場合は、事業期間全体を通じた公共の財政負担額が少ない方を、また、公共の財政負担額が同一の場合は、より質の高いサービスが提供できる方を採用します。



<sup>1</sup> 詳細に施設の構造や資材等を定めた仕様書による「仕様発注」に対して、具体的な仕様の特定については最小限とし、公共が最終的に求めるサービスの内容・水準を示すことにとどめる方法を「性能発注」という。

<sup>2</sup> P S C : 従来手法により公共が自ら実施する場合の設計・建設、運営費 (維持管理を含む)、リスク管理の事業期間全体にわたる公的財政支出見込額の現在価値

<sup>3</sup> P F I - L C C : P F I事業として実施する場合の事業期間全体にわたる公的財政支出見込額の現在価値

#### エ 事業のライフサイクルコストの最小化

目先の投入額が小さくても、将来にわたって維持管理費や運営費が高額となる事業は、ライフサイクルコストの観点から望ましくなく、常に事業をトータルで考え、コストの最小化を図ることが求められます。

P F Iでは、事業全体のコストの最小化を目指すことから、V F M比較においては、事業期間全体におけるライフサイクルコストによって行います。

#### オ リスクの明確化と官民の適切なリスク分担

事業の実施に当たっては、需要の変動、物価・金利の変動等の経済状況の変化、社会経済情勢の変化、法令等の制定・改廃、税制の改正、計画の変更、事故・天災等様々な予測できない事態により損失等が発生するおそれ（リスク）があります。

公共がほとんどのリスクを負担する従来手法に対し、P F I手法では、「リスクを最も適切に管理することができる者が当該リスクを分担する」という考え方が前提となります。このため、官民がリスクを明確かつ適切に分担し、それぞれの役割を契約で規定することが必要となります。

#### カ 適切なモニタリングによる安定的な市民サービスの提供の確保

P F Iでは、施設の設計、建設、運営、維持管理を選定事業者委ねることになりますが、発注者である公共は、選定事業者が要求水準書等で示されたサービスを適切に提供しているかを定期的・継続的にモニタリングすることにより、安定的なサービスの提供を確保していきます。

### (3) PFIの効果

PFIの導入により、主に次の効果が期待されます。

#### ア 低廉・良質な公共サービスの提供

PFIでは、民間事業者の経営上のノウハウや技術的能力を活用できることに加え、事業全体のリスク管理が効率的に行われること、設計・建設・維持管理・運営の全部又は一部を一体的に扱うこと、公共施設運営権の活用を通じた自由度の高い運営により民間の創意工夫が生かされること等により、事業期間全体を通じてのコストの削減や、質の高い社会資本の整備と公共サービスの提供が期待されます。

#### イ 財政支出の平準化

市が直接公共施設等を整備する従来手法では、施設の建築年次(初期投資)に多額の財政支出が発生するとともに、運営期間中においても施設の老朽化により修繕費が逡増していく傾向にあります。PFI手法では、民間事業者が資金を調達し、施設整備費の全部又は一部を立て替えることから、市は契約期間全体にわたって民間事業者に公共サービスの対価(建設、運営、維持管理)を支払うことになり、加えて計画的な施設修繕を実施することにより、市の財政支出を平準化することが可能になります。

#### ウ 新たな官民パートナーシップの構築

PFIでは、これまで公共が行ってきた事業のうち、民間事業者が実施することが適切なものについては、民間事業者の自主性、創意工夫を尊重しつつ、できる限り民間事業者に委ねるものであるため、官民の適切な役割分担に基づく新たなパートナーシップの構築が期待されます。

#### エ 民間事業者の事業機会創出による経済の活性化

PFIでは、これまで公共が行ってきた事業を民間事業者に委ねることから、民間に対して新たな事業機会を創出することが期待されます。

また、他の収益事業と組み合わせて実施することによっても、新たな事業機会を生み出すことにつながり、経済の活性化に資する効果が期待されます。



## 2 PFIの仕組み

### (1) PFIの対象

PFI法第2条において、PFIの対象となる公共施設等は次のとおり定められており、その事業主体は、国、地方公共団体、特殊法人等の公共法人に限られます。

公共施設	道路、鉄道、港湾、空港、河川、公園、水道、下水道、工業用水道その他の公共施設
公用施設	庁舎、宿舍その他の公用施設
公益的施設	教育文化施設、スポーツ施設、集会施設、廃棄物処理施設、医療施設、社会福祉施設、更生保護施設、駐車場、地下街その他の公益的施設及び賃貸住宅
その他の施設	情報通信施設、熱供給施設、新エネルギー施設、リサイクル施設（廃棄物処理施設を除く）、観光施設、研究施設
輸送施設及び人工衛星	船舶、航空機等の輸送施設及び人工衛星（これらの施設の運行に必要な施設を含む）
これらの施設に準ずる施設として政令で定めるもの	

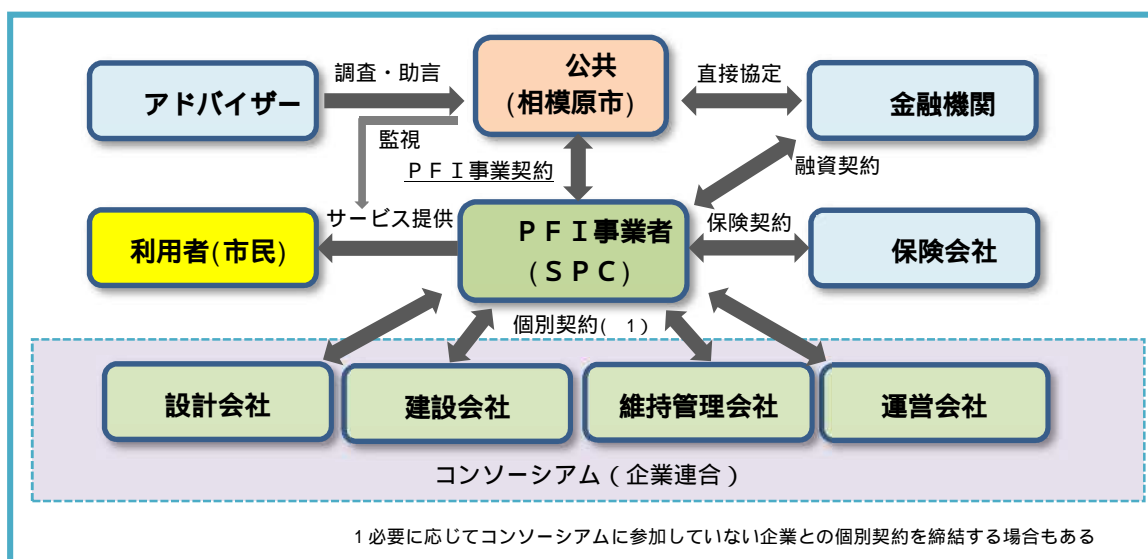
道路等の公共施設の整備が複合的に組み合わせられた市街地再開発事業、土地区画整理事業その他市街地開発事業を含む。

### (2) PFIの事業スキーム

PFIでは、個々の事業の性質に応じて様々なスキームが想定されますが、民間事業者の経営ノウハウ等を最大限に活用するため、公共が民間事業者に包括的に事業を委ねることが基本となります。

一般的なPFIでは、当該事業の実施方針を定める「公共」、公共との契約に基づき実際にPFI事業を行う「PFI事業者（民間事業者）」、PFI事業者に融資を行う「金融機関」や公共に技術や法務面の助言を行う「アドバイザー」、PFI事業者のリスクを補う「保険会社」などが参画します。

【基本的なPFI事業スキーム】



#### 公共（相模原市）

- ・ 提供する公共サービスの内容や水準を確定し、事業の実施について決定します。
- ・ 具体的に事業を進めるための実施方針等を策定し、特定事業の選定を行い、P F I手法を採用することを決定します。
- ・ 入札等により事業者を選定し、事業を実施します。
- ・ 事業開始後は民間事業者が提供するサービス内容等を監視（モニタリング）し、その結果に応じて、サービス対価を支払います。

#### コンソーシアム

- ・ P F I事業の場合は、設計から運営まで幅広い業務を担うことから、単独の企業等での参画はまれであり、事業に応募しようとする民間事業者は、複数の異業種企業等とコンソーシアム（企業連合）を形成し、入札等に参加します。

#### P F I事業者（民間事業者）

- ・ 事業者を選定されたコンソーシアムは、コンソーシアムに参加しているそれぞれの企業が出資して事業を遂行するための「特別目的会社」（S P C = Special Purpose Company）を設立し、P F I事業者として自ら資金を調達し、公共と事業契約を締結します。
- ・ P F I事業者は必要に応じてコンソーシアムに参加している企業やコンソーシアムに参加していないその他の企業と工事請負契約や維持管理・運営委託契約などの個別契約を締結します。
- ・ P F I事業を遂行します。

#### 金融機関

- ・ P F I事業者に融資等を実施します。
- ・ P F I事業者が破綻により事業遂行に支障が生じることを想定し、公共と金融機関との間で、金融機関が事業の修復を目的にP F I事業へ介入するための必要事項等を定めた直接協定（ダイレクト・アグリーメント：Direct-Agreement）を締結します。

#### アドバイザー

- ・ 公共に金融、法務、技術等に関する助言を行います。

#### 保険会社

- ・ P F I事業者のリスクを補うため、P F I事業者と保険契約を締結します。
- ・ 例えば、計画段階においては、「施工前事業関連賠償責任保険」、建設現場においては「建設工事保険」や「第三者賠償責任保険」、運営段階においては「火災保険」や「施設賠償保険」、共通では「履行保証保険」などがあります。

～参考～ P F Iにおける資金調達のプロジェクトファイナンス

プロジェクトファイナンスは、事業の資金調達を行う際、特別目的会社（S P C）を事業者として借入を行う資金調達の仕組みで、返済原資は原則として、その事業から発生する収益、担保は事業の持つ資産だけに限定されます。

これに対して、コーポレートファイナンスは、事業主の利益や資産も返済原資や担保の一部となるため、事業のリスクを事業主が全面に負います。

プロジェクトファイナンスでは、事業主が従来全面的に負っていた事業に関する様々なリスクを、最も適切にリスクコントロールできるものが分担することで、リスクの分散が可能になるという機能を持ちます。

ただし、事業の収益性のみがファイナンスの担保となるため、資金調達の条件はプロジェクトの事業性やファイナンスの仕組み等がどのように評価されるかにより、大きく左右されます。

【プロジェクトファイナンスとコーポレートファイナンスの違い】

	プロジェクトファイナンス	コーポレートファイナンス
借入主体	特定目的会社（S P C）	親会社（事業主体）
返済原資	当該事業のキャッシュフロー	当該事業のキャッシュフローに加え、親会社が得る利益や資産
ファイナンス上のリスク分担	事業主体と金融機関等の中でリスクを分担（対象プロジェクトが抱えるリスクに限定）	親会社（スポンサー）が最終的に全て返済責任を負担
担保	当該事業に関する資産・権利等の全て 事業破綻時には、事業そのものを金融機関に一旦譲渡し、事業の継続を図る	当該事業に関する資産・権利に加え、親会社の資産にも担保設定が可能

なお、平成25年のP F I法改正により、株式会社民間資金等活用事業推進機構（P F I推進機構）が、政府と民間の出資により設立されました。

P F I推進機構は、公共施設等の整備等に関して、民間企業が有する資金や経営ノウハウ及び技術力を活用することを目的として、利用料金を徴収する公共施設等の整備等を行い、利用料金を自らの収入として収受する事業（特定選定事業）を行う民間事業者を対象として出融資等による資金支援を行うことを主たる業務としており、今後、積極的な活用を図ることとされています。

（3）リスク分担

P F I事業におけるリスクとは、事業の実施に当たり、協定等の締結時点ではその影響を正確に予測できない事故、需要の変動、天災、物価や金利の変動などの事由によって、何らかの損失が発生する可能性をいい、P F I事業は、公共と民間事業者による適切なリスク分担に基づき実施されます。

リスク分担の検討に当たっては、想定されるリスクをできる限り明確化したうえで、リスクを最も適切に管理できる者が当該リスクを分担することが求められます。分担の方法としては、公共と民間事業者のいずれかが全て負担する方法と、双方が一定の割合で負担する方法があります。いずれか一方に過大にリスクが偏ることがないように、事業の特性に応じて適切にリスク分担を行う必要があります。

【主なリスク分担の例】

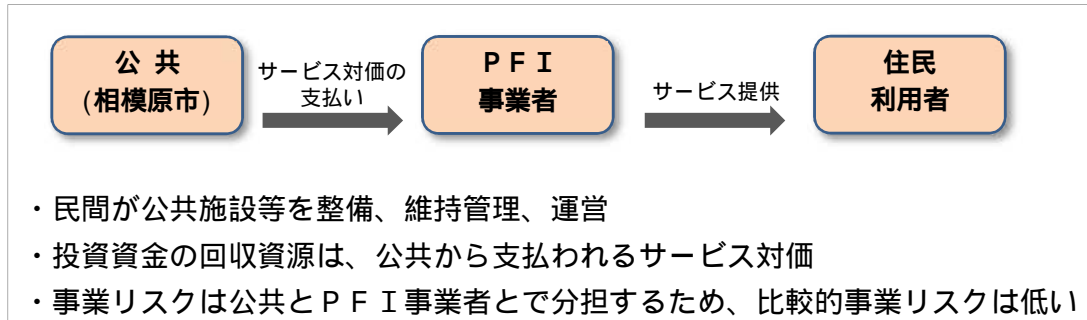
段 階	リ ス ク 種 類	リ ス ク の 内 容	リスク負担者	
			公共	民間事業者
共 通	公募要項の誤り	公募要項の誤り		
	法令等の変更	本事業のみに関係する法令変更		
		一般の民間事業全てに影響を及ぼす変更		
	第三者賠償	調査・工事による騒音・振動・地盤沈下等		
	住民問題	本事業を公共サービスとして実施することに関する住民反対運動・訴訟		
		調査・工事に関わる住民反対運動・訴訟		
	事故の発生	設計・建設・運営における事故		
	環境の保全	設計・建設・運営における環境破壊		
	事業の中止・延期	民間事業者の責任による遅延・中止		
		公共の指示、議会の不承認		○
		施設の建設に必要な許認可などの遅延		
		事業者の事業放棄、破綻		
	物価変動	開業後のインフレ・デフレによる物価変動		
	金利変動	金利の変動		
不可抗力	天災・暴動等による設計変更・中止・延期			
資金調達	必要な資金の調達			
応募コスト	応募コストの負担			
設 計	測量・地質調査の誤り	公共が実施した測量・地質調査部分		
		事業者が実施した測量・地質調査部分		
設計変更	公共の提示条件・指示の不備・変更			
	事業者の指示・判断による不備			
整 備	用地の確保	建設に要する資材置き場、駐車場の確保		
	工事遅延・未完工	工事遅延、未完工による開業の遅延		
	工事費の増大	公共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		
	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		
契約不適合	隠れた瑕疵の担保責任	○		
管 理 ・ 運 営	市場環境の変化	需要の変動による利用者数減少		○
	運営費の上昇	公共側の指示以外運営費の増大		
	計画変更	用途の変更等、公共の責による事業の変更		
	施設の損傷	事故・災害による施設の損傷		

#### (4) PFIの事業形態

PFI事業は、施設の整備（修繕も含む）と完成後の維持管理・運営に要する事業費の回収をどのように行うかによって、次の3つの形態に分類できます。

##### ア サービス購入型（PFIの主流形態）

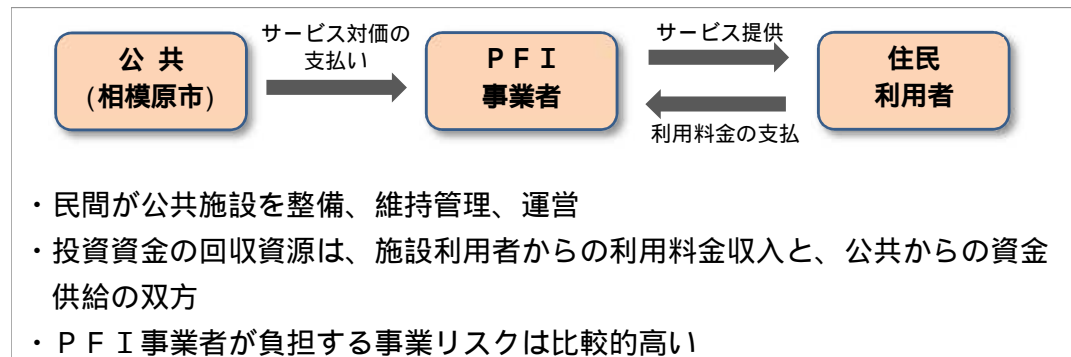
PFI事業者が公共施設等の設計、建設、維持管理及び運営を行い、公共はこれをサービスとして購入します。施設利用者からの料金収入や付帯事業収入などがいないため、PFI事業者は公共から支払われるサービス対価により事業コストを回収します。



##### イ 混合型（ジョイント・ベンチャー型）

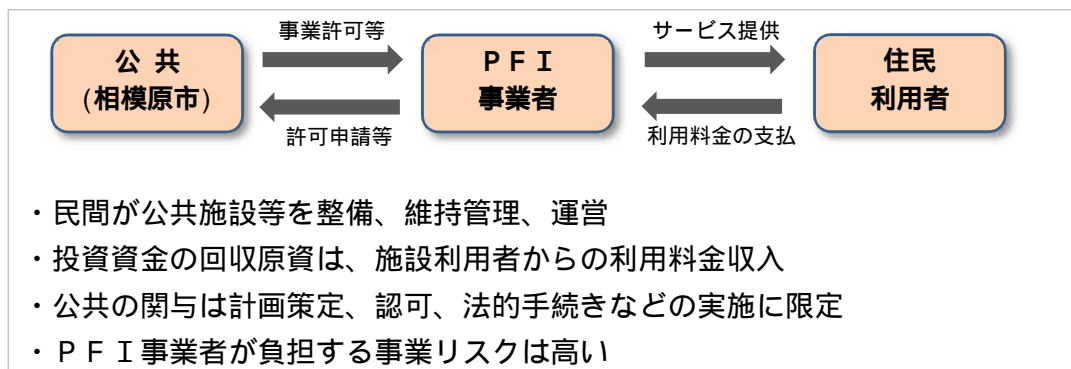
公共と民間事業者の双方が事業費を分担して公共施設等の設計、建設、維持管理及び運営を行います。事業の運営は民間が主導します。

PFI事業者は、公共からのサービス対価と、利用者からの利用料金収入等により事業コストを回収します。



##### ウ 独立採算型

公共からの事業許可に基づき、PFI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、利用者からの利用料金等により事業コストを回収します。



### (5) PFIの事業方式

PFIの事業方式は、建設、維持管理及び運営の事業推進における公共とPFI事業者との施設の所有関係に着目した分類として、一般的に次のようなものがあります。

事業実施に当たっては、リスク管理、補助制度、公物管理制度など様々な観点から検討され、最適な事業方式を選択しますが、「BTO方式」又は「BOT方式」が一般的です。

「BOT」方式のメリットは、PFI事業者の自由度が高く、ノウハウや創意工夫が発揮されやすく、民間による経営の効率化が図りやすいとされている一方、デメリットとしては、施設をPFI事業者が保有するため、既存の国の補助制度等が活用できない可能性があること、固定資産税等の負担が生じることなどが挙げられます。

実際には、事業期間に公共側が施設を所有する「BTO方式」の方が、国の補助制度や税制面で有利となる場合が多いのが現状で、現在最も事業方式別の割合が多い方式です。一方、施設の所有者である公共側は、突発的な事故など、所有に伴って発生するリスクを負担する必要があります。

#### 【代表的なPFIの事業方式】

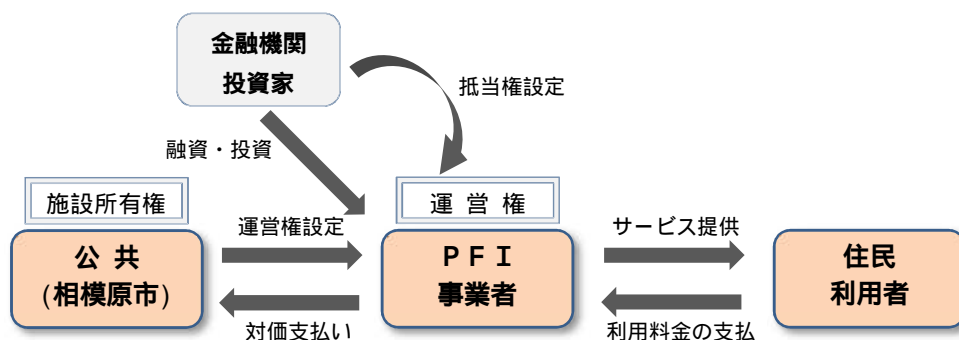
区分	事業方式	概要
新築型	<b>BTO</b> (Build Transfer Operate)	PFI事業者が施設を建設(Build)した後、施設の所有権を公共に移転(Transfer)した上で、民間事業者が自ら施設の維持管理・運営(Operate)を行う手法。
	<b>BOT</b> (Build Operate Transfer)	PFI事業者が施設を建設(Build)した後、施設の所有権を保有したまま、民間事業者が自ら施設の維持管理・運営(Operate)を行い、事業期間終了後に施設の所有権を公共に移転(Transfer)する手法。
	<b>BOO</b> (Build Own Operate)	PFI事業者が施設を建設(Build)し、施設の所有権を保有(Own)したまま、施設の維持管理・運営(Operate)を行う手法。事業終了時点における公共への施設の譲渡を想定しない。
改修型	<b>RO</b> (Rehabilitate Operate)	施設の所有権を公共に留保したまま、PFI事業者が施設を改修(Rehabilitate)した後、施設の維持管理・運営(Operate)を行う手法。
運営権型	<b>公共施設運営権方式</b> (コンセッション方式)	平成23年のPFI法改正により新たに創設された事業方式。施設の所有権を公共に留保したまま、PFI事業者に公共施設等運営権を設定することにより、施設の利用料金等をPFI事業者が収受しながら運営する新しい手法。
【参考】 PFI 類似手法	<b>DBO</b> (Design Build Operate)	公共が公共施設等の建設費を調達し、設計・建設・維持管理・運営を民間に委託(一括発注・性能発注)する手法。PFIは民間が資金調達するのに対し、DBOは、一般的に建設費を起債により調達するので、金利が低く低コストが見込まれる。PFI法による事業方式ではない。
	<b>P-PFI</b> (park-PFI)	都市公園において、飲食店、売店等の公募対象公園施設の設置又は管理と、その周辺の園路、広場等の特定公園施設の整備、改修等を一体的に行う者を、公募により選定する。特定公園施設の整備等に公募対象公園施設の収益を還元するので、低コストが見込まれる。都市公園法に基づく事業方式。

～参考～ 公共施設等運営権方式（コンセッション方式）について

公共施設運営権とは、利用料金の徴収を行う公共施設等について、当該施設の運営を行う権利を民間事業者に設定するもので、平成23年のPFI法改正により創設されました。（PFI法第16条～第30条）

日本では、空港、下水道、MICE施設などで導入されています。公共施設等運営権事業を行う場合は、市はあらかじめ「公共施設等運営権事業の実施方針に関する条例」を定め、これに基づき実施方針を策定する必要があります。

【公共施設等運営権制度の一般的なスキーム】



- ・ 利用料金の徴収を行う公共施設等について、利用料金の決定等も含め、PFI事業者による自由度の高い事業運営が可能になります。
- ・ PFI事業者から対価を徴収することにより、施設収入の早期回収が可能になります。
- ・ 運営権を財産権と認めることにより、PFI事業者は抵当権の設定等が可能になり、資金調達が円滑になります。
- ・ 民間事業者の選定後、事業契約の締結の議決に加え、運営権設定の議決や運営権の登録など、通常のPFI事業とは異なる手続きが必要となります。また、公の施設の場合は、通常、指定管理者制度を併用することが必要です（水道事業や下水道事業など、関連する個別法における選定事業者行政処分についての解釈や規定により、指定管理者制度を併用する必要がないとされているものもあります）。

## （6）民間事業者による提案制度

平成23年のPFI法改正により、民間事業者が自由にPFI事業を提案できるようになり、公共は、民間事業者の提案に係る受付、評価、公表の対応などが求められています。民間事業者からの提案の流れは、P24に示しています。

## (7) 従来手法とPFI手法の比較

従来の公共事業手法とPFI手法には、主に契約期間、発注形態、リスク分担、資金調達、事業監視等において、以下のような違いがあり、PFI手法の方が民間ノウハウの活用の余地が大きくなります。

### 【従来の公共事業手法とPFI手法の比較】

項目	従来の公共事業手法	PFI手法
実施方法	施設の設計・建設・維持管理・運営を個別に公共が実施、又は民間事業者に委託等	施設の設計・建設・維持管理・運営をPFI事業者(SPC)が一体的に長期にわたり実施
契約期間	単年度が主	長期にわたる
発注方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>仕様発注 構造・材料などに関する詳細な仕様書を公共が作成し、民間に発注</li> <li>分離分割発注 設計・建設・維持管理・運営の全て又は一部を分割して発注</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>性能発注 公共は、事業の性能(質や水準)のみを指定し、民間は提示された性能を満たす事業を実施</li> <li>一括発注 設計・建設・維持管理・運営をPFI事業者に一括して発注</li> </ul>
事業者選定方法	原則、価格による競争入札	価格及び提案内容を加味し、総合的に評価
リスク分担	リスクが生じた際に、その都度決定するが、基本的に公共側がリスクを負う	PFI事業契約時にリスクを明確化し、公共と民間の双方で事前に分担
資金調達	一般財源、市債、補助金などを公共が資金調達する	PFI事業者が出資やプロジェクトファイナンスによる資金調達を行う(公的補助を併用する場合もある)
事業監視	-	モニタリングの実施

### ～参考～ PFIとDBOの比較

DBO手法は、設計・建設・維持管理・運営を民間に委託し、民間のノウハウを活用する点では、PFIと同様の事業手法ですが、次のような違いがあります。

### 【PFI手法とDBO手法の比較】

項目	PFI手法	DBO手法	DBOの特徴
手続き	PFI法に基づき実施	定めなし	法に基づく手続きではないため、PFI手法や従来手法の手続きも確認しながら、明確にしておく必要があります。
契約	・事業契約 (設計・建設・維持管理・運営)	・基本契約 ・設計・建設の 一括請負契約 ・維持管理・運営の 委託契約	設計・建設の請負契約と維持管理・運営の委託契約を別個に締結することとなり、契約者が2者以上となるため、責任分担を明確にしておく必要があります。
資金調達	民間	公共	公共が資金調達を行うことで、民間と比べて資金調達コストが低くなる傾向があり、コスト縮減率が有利となりやすい。一方、公共が資金調達を行うため、各段階における金融機関によるモニタリング機能が働かないという点や、財政負担の平準化が図れないという点もある。



～参考～ 指定管理者制度と公共施設等運営権方式の比較

公共施設等運営権方式(コンセッション方式)は、指定管理者制度と異なり、大規模修繕や増改築を業務範囲に含むことから、施設の長寿命化に向けた取組が可能であること、また、料金改定が柔軟に行えることが特徴として挙げられます。

【指定管理者制度と公共施設等運営権方式の比較】

項目		指定管理者制度	公共施設等運営権方式
業務範囲	維持管理	民間	民間
	運営	民間	民間
	大規模修繕	公共	民間
	増改築	公共	民間
法制度	根拠法令	地方自治法	P F I 法
	法的性質	行政処分	行政処分、運営権は物権
特徴	発注方法	性能発注	性能発注
	契約期間	複数年契約(主に3～5年)	長期契約
	協定、契約	基本協定	実施契約
	地位の移転	不可	許可事項
	業務範囲 (特徴的な業務)	自主的なサービス提供、使用許可の権限	自主的なサービス提供、増改築の実施
	料金の収受	指定管理者の収入にできる	運営権者の収入にできる
	料金設定	指定管理者が設定、地方公共団体の承認	運営権者が設定、公共施設等の管理者への届出
	費用の徴収	利益の一部を地方公共団体に納付する例あり	可能(運営権対価)
	抵当権の設定	想定していない	可能
	事業手続き	公募・選定(非公募もあり)	実施方針、特定事業選定、公募・選定

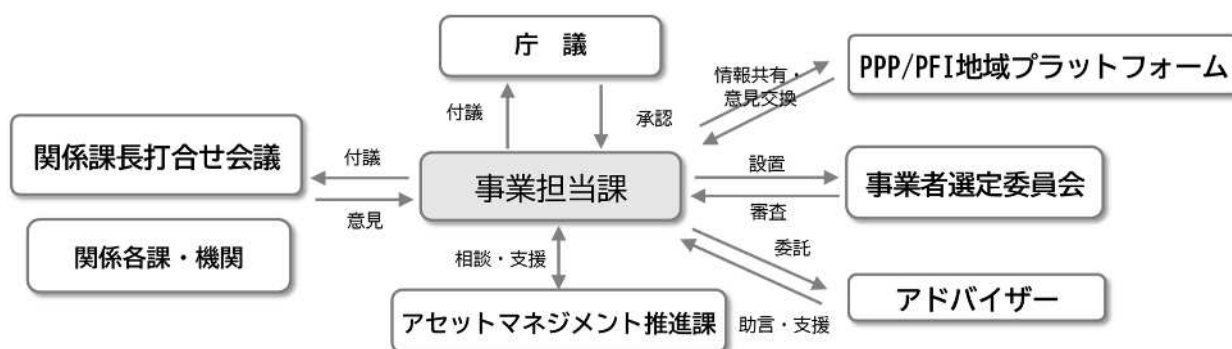
## 第2章 PFI事業の推進体制

### 1 PFI事業の推進体制

#### (1) PFI事業の検討・推進体制、主な役割

PFIの導入検討やその事業の実施については、その事業を所管する事業担当課が主体となって進めますが、PFI法に基づく諸手続が多く、事業期間が長期にわたることから、本市におけるPFI制度の適正かつ円滑な運用を図るため、次の体制により適切に役割分担をしながら全庁的に取り組みます。

#### 【検討・推進体制】



#### 【主な役割】

事業担当課	アセットマネジメント推進課 (PPP/PFI推進担当) (公共施設マネジメント担当)	関係各課
<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 事業の発案、関係部局、関係省庁との協議・調整、意思決定における手続き</li> <li>➢ 外部アドバイザーの選定・委託</li> <li>➢ 実施方針の策定、VFMの算定、特定事業の選定、募集要項等策定</li> <li>➢ PFI事業者選定委員会の設置・運営</li> <li>➢ 個別のPFI事業に係る議会への説明、議決に向けた手続き</li> <li>➢ 入札の実施、契約の締結</li> <li>➢ 必要情報の公表</li> <li>➢ 情報公開請求への対応</li> <li>➢ 民間事業者の提案に対する検討及び検討、結果の通知</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ PFIの共通課題の検討</li> <li>➢ PFI導入に向けた事業担当課への助言・支援及び検討状況の把握</li> <li>➢ 事前協議制度に基づく協議</li> <li>➢ 「相模原市PPP/PFI手法導入優先的検討方針」、「PFIガイドライン」の改訂、周知</li> <li>➢ 民間事業者からの提案の相談受付・書類受付(書類の確認)、受理、事業担当課への回送</li> <li>➢ PFIの共通課題に係る国・他都市、関係機関との連絡調整、先進事例の情報収集</li> <li>➢ 実施方針の策定の見通しの公表</li> </ul>	<p>事業担当課に対し、事業推進のために必要な助言・協力等を行う。</p> <p>【政策課】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 総合計画、庁議等の調整</li> </ul> <p>【財政課】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 予算、債務負担行為等の調整</li> </ul> <p>【契約課】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 入札、契約等に関する手続き</li> </ul> <p>【公共建築課】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 設計・施工等に関する協力・助言</li> </ul> <p>【総務法制課】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 既存の例規等との調整</li> <li>・ 事業契約、公共施設等運営権の設定等に関する議決に係る調整</li> </ul> <p>【経営監理課】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 相模原市PPP/PFI地域プラットフォームの運営</li> <li>・ 指定管理者制度、大規模事業評価に係る調整</li> </ul>

( 2 ) P F I 検討にかかる関係課長打合せ会議

事業担当課、アセットマネジメント推進課及び関係各課・機関の長により構成し、P F I 手法導入に向けた検討や横断的調整を行います。

( 3 ) 庁議

P F I 検討にかかる関係課長打合せ会議等の結果を踏まえ、P F I 手法導入の適否の検討や横断的調整を行い、導入する事業手法に関する意思決定を諮ります。

なお、個別事業の基本構想や基本計画策定時等においても、原則、庁議が必要となります。詳細は「庁議マニュアル」を参照してください。

( 4 ) P F I 事業者選定委員会の設置

P F I 事業の実施方針の策定から民間事業者選定までの各プロセスにおける客観性・公平性・透明性を確保することを目的に、事業ごとにその都度「P F I 事業者選定委員会設置要綱」を策定して設置します。委員は、一般的に、財務・金融、設計・建築等の知見を有する設置目的に応じた学識経験者等で構成し、事務局は事業担当課が担当します。

選定委員会は、実施方針の策定・公表をはじめ、それ以降の特定事業の選定、事業者選定基準、事業者選定等の各段階において開催し、各委員から意見聴取を行うことが想定されますが、実施方針の策定・公表、特定事業の選定、P F I 事業者の選定、契約の締結等についての権限及び責任は、市に帰属することに留意が必要です。

なお、総合評価一般競争入札方式に係る落札者決定基準を定めようとするときは、あらかじめ学識経験者 2 名以上の意見聴取が必要とされており、P F I 事業者選定委員会の会議においてこれを行うこととします（地方自治法施行令第167条の10の2第4項及び同施行規則第12条の4）。指定管理者制度を併用する場合、本委員会において、当該施設の管理者としての選定についても審査することとします。

ちなみに、選定委員への申請者という立場で接触してはいけないことに留意が必要です。

開催根拠	P F I 事業者選定委員会設置要綱
区 分	その他（審議会等、協議会等に該当しないもの）
目 的	<b>P F I 事業者の選定に関する意見聴取</b> ・事業者選定方式 / 落札者決定基準 / 入札書等の内容 / 落札者の決定 <b>その他 P F I 事業推進に関する意見聴取</b> ・実施方針 / 特定事業の選定 等
範 囲	・その事業の専門性・特殊性を反映した委員の人選を行うため、事業ごとに選定委員会を設置して開催する。
委 員	・外部の有識者（学識経験者 2 名含む）を複数名選定する。 ・一般的には、財務・金融、設計・建築等の知見を有する設置目的に応じた学識経験者等で構成する。 ・指定管理制度を併用する場合は、市指定管理者制度ガイドラインに則り、4 名以上の委員により構成する。
事務局	事業担当課

## ( 5 ) アドバイザー

### ア アドバイザーの構成

P F I 導入可能性調査や P F I 事業の実施方針の策定から事業契約の締結までの一連の手續きに関する総合的な支援を受けるため、外部の民間コンサルタント等とアドバイザー契約を締結します。

外部のアドバイザーは、法務面、財務・金融面、設計・建築等技術面の各分野にわたります。実際に各分野を担当するアドバイザーは異なることが多いですが、各分野は緊密な連携と調整が求められることから、各業務を束ねるトータルアドバイザーに一括して委託することが一般的です。

### イ アドバイザーの選定と役割

P F I 事業を進めるにあたりアドバイザーの活用は不可欠ですが、あくまで P F I 事業の実施主体は市であり、各手續きにおいては、市の責任のもとで最終的な判断・決定をしながら進める必要があります。

アドバイザーの選定に当たっては、高度な知識と専門的な技術を必要とすることや、事業内容によっては新規性や創造性が求められることから、プロポーザル方式による選定が有効であると考えられます。

なお、地方公共団体の契約は競争入札が原則であり、プロポーザル方式実施することは、性質又は目的が競争入札に適さない場合にのみ行うことができるとされていることから、個別事業ごとに慎重な判断が必要となります。

なお、アドバイザー業務を受注する民間コンサルタント等は、利益相反の観点から中立的な立場である必要があることから、関連企業も含めて P F I 事業の参画企業や協力企業となることはできない旨をあらかじめ条件設定しておくことにも留意します。

アドバイザーの主な役割は以下のとおりです。

- ・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、V F M 評価
- ・入札説明書（公募要項）（案）の作成、回答の支援
- ・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
- ・契約書（案）の作成、契約交渉の支援
- ・P F I 事業者選定委員会の運営支援 等

# 第3章 PFI事業の実施手続き

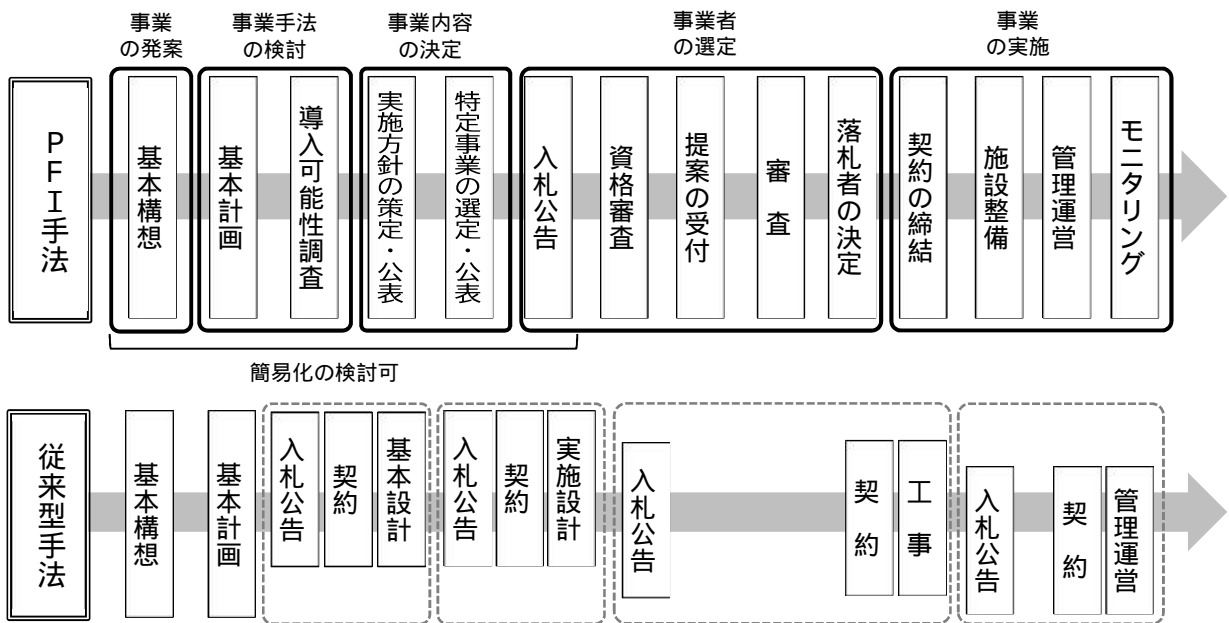
## 1 PFI事業フロー

### (1) PFI手法の手続きと従来型手法の手続きの比較

PFI手法の手続きと従来型手法の手続きの一般的な流れは、以下のとおりです。

従来型手法では、施設の設計・建設・維持管理・運営を分割して発注しますが、PFIでは全てを一括してPFI事業者が発注します。

#### 【PFI手法の手続きと従来型手法の手続き比較】



#### 《PFI事業実施手続きの簡易化の検討》

平成26年度に内閣府が「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」を策定し、「導入の時間に時間がかかる」、「発注手続きが煩雑」といった課題を解決するため、導入事例の多い事業については手続きを簡素化し、手続期間を短縮できることとして、以下のとおり簡易化の手法を示しています。

##### ○簡易化の対象事業

サービス購入型事業で過去のPFI事業において同種事業の実績が数多く存在する事業のうち、次のいずれかの事業を想定しています。

- ）施設整備業務の比重が大きい事業
- ）維持管理・運営業務の内容が定型的な事業

##### ○対象施設

事務庁舎、宿舍、公営住宅、学校、学校給食センター、複合施設など

##### ○事業期間短縮のポイント

- ）基本構想・基本計画と事業手法検討調査業務の一括発注
- ）実施方針公表後の質問回答の省略
- ）特定事業の選定と民間事業者の募集開始（入札公告）の同時実施
- ）効率的なタイミング及び方法によるVFMの算出
- ）PFI事業者選定委員会の効率的な開催

##### ○簡易化の類型

###### ）簡易型

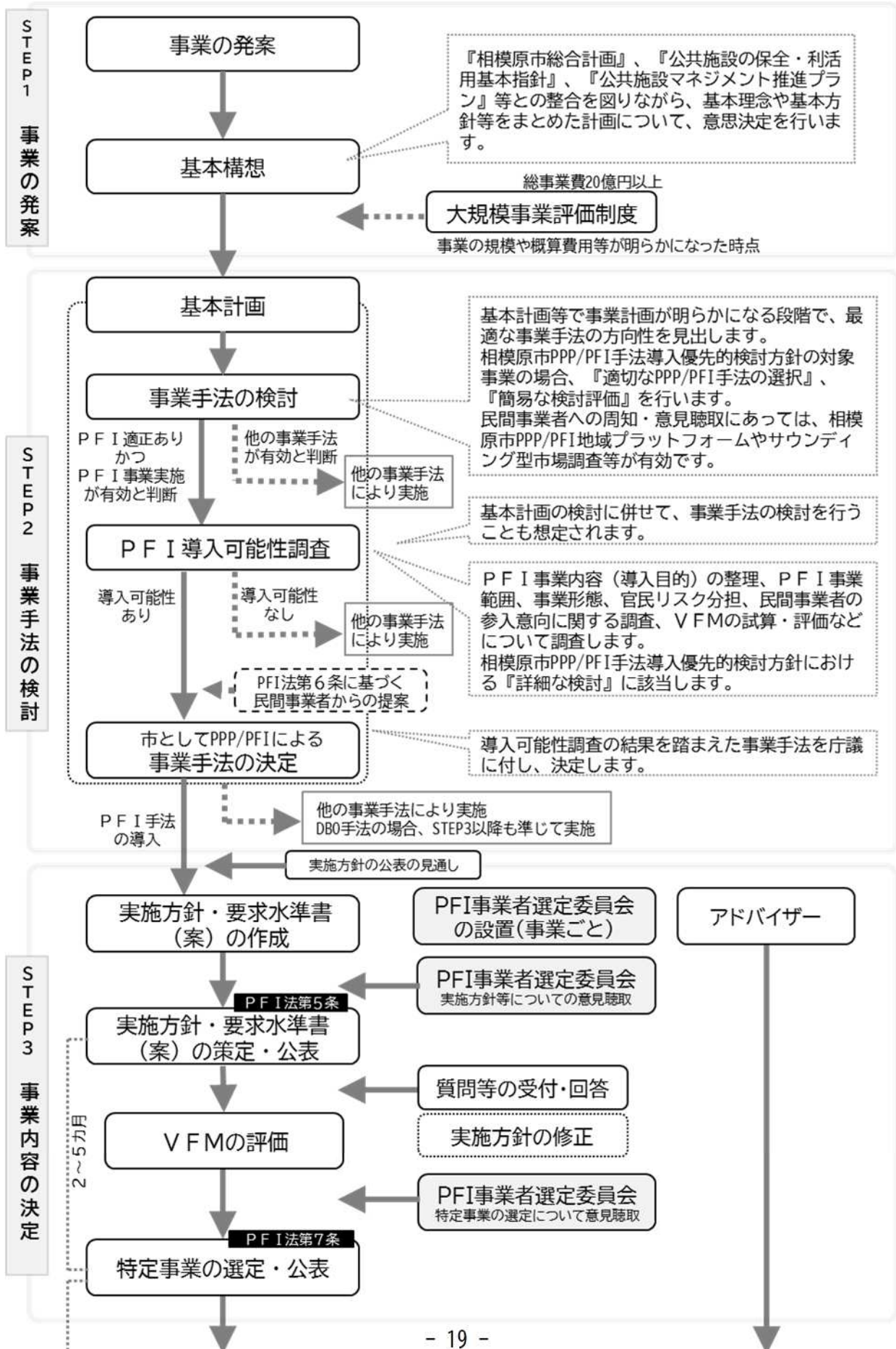
事業の基本計画と導入可能性調査業務の一括実施、実施方針公表後の質問回答の省略、選定委員会の効率的な開催等により手続きを簡素化するものです。

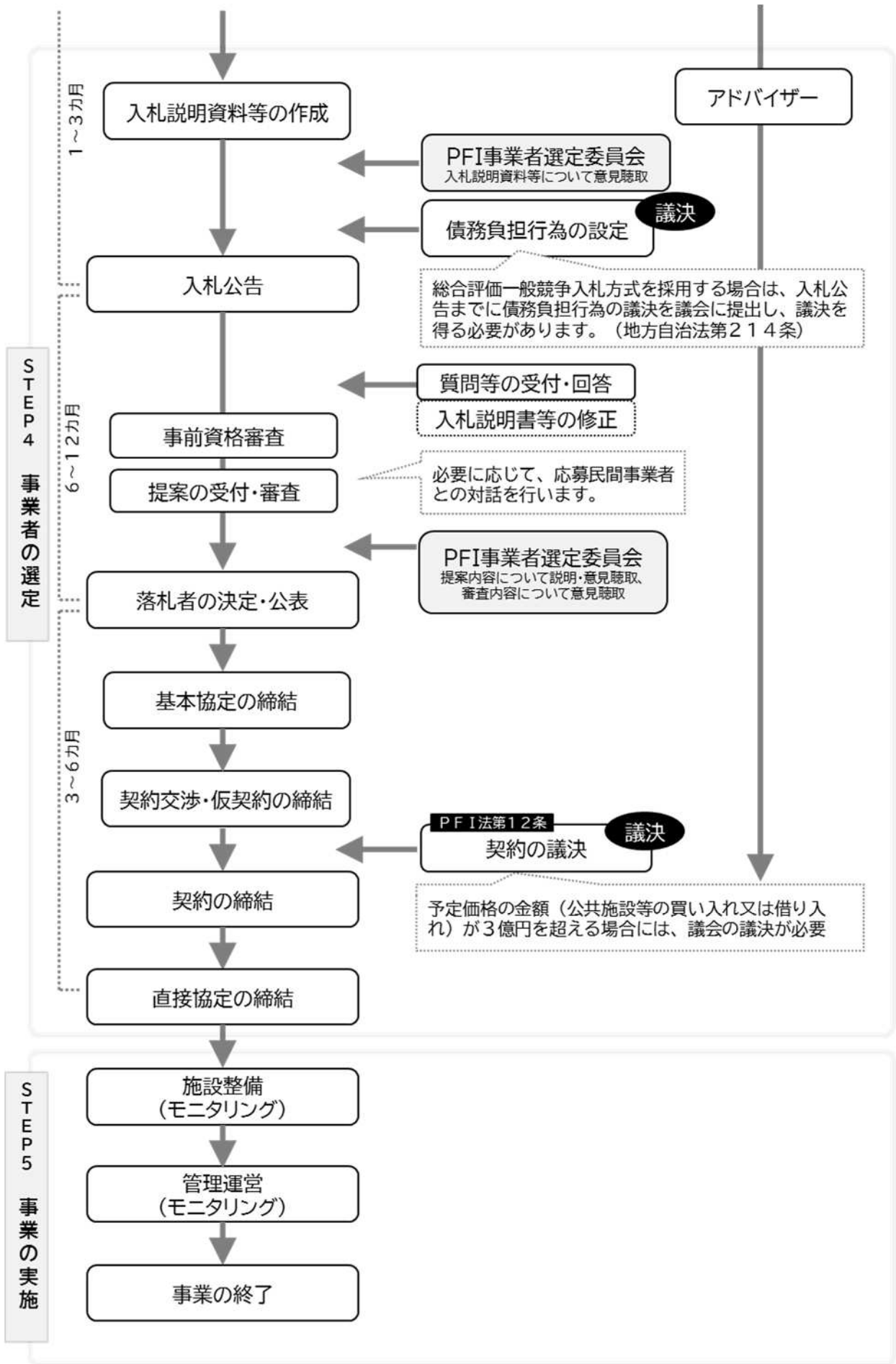
###### ）簡易型

基本構想と事業手法の検討調査の同一時期の実施、基本計画策定にあわせた実施方針案及び落札者決定基準案等の作成、基本計画とPFIアドバイザー業務の一括発注による効率化等により、手続きを簡素化するものです。

(2) PFI実施のプロセス

PFI手法の実施手続きは以下のとおりです。なお、このプロセスは基本的な流れを示したものであり、事業内容によって異なる場合があります。





## 2 事業手法の検討

### (1) PFI導入検討候補事業の抽出

事業担当課は、「相模原市PPP（公民連携）活用指針」及び「相模原市PPP/PFI手法導入優先的検討方針」に基づき、次のいずれかの事業費基準を満たす公共施設整備事業を対象に、事業計画が明らかになる段階において、簡易な検討を行い、PFI導入検討候補事業を抽出します。

- ア 事業費の総額が10億円以上の公共施設整備事業（建設、製造又は改修などを含むものに限る。）
- イ 単年度の事業費が1億円以上の公共施設等の維持管理、運営事業
- ウ その他、PPP/PFI手法による効果が見込まれる事業

### (2) PFI手法導入の検討

PFI導入検討候補事業を抽出し、民間事業者への意見聴取等を踏まえた簡易な検討評価の結果を踏まえ、事業担当課は関係課長打合せ会議や庁議等に付議し、民間コンサルタント等による導入可能性調査等の詳細な検討評価の実施の是非について、横断的に調整します。

詳細な検討の実施が決定した事業は、導入可能性調査等に必要な委託料等の費用を見積もり、次年度予算で予算化します。

PFI手法の適正を検討する上で必要な主な視点については、次のとおりです。

- ア 適当な事業規模があり、民間事業者の創意工夫の活用可能性が高いもの
- イ 施設の整備から運営まで一括して取り扱うことなどによるサービス向上、コスト削減効果が高いもの
- ウ 民間事業者からの提案や意見の反映のために必要な時間を確保できるもの

#### 《PFI導入に当たっての留意点》

PFIには数多くの特徴があり、以下のような点に留意する必要があります。

導入の際にある程度の期間と経費を要する。

PFIは既存の手法と比べて事業化までのステップが多いことから、導入にある程度の時間と検討体制を要します。また、外部アドバイザーによる検討のための経費も必要になります。特に補助金交付の手続きが必要な場合は、スケジュールの設定に留意する必要があります。

プロジェクトファイナンスの金利が起債よりも高くなることが一般的である。

PFIにおいては、一般的にPFI事業者が金融機関からプロジェクトファイナンスを受けますが、この金利は起債の金利よりも高くなることが一般的ですので、事業の枠組みや収支などについて、十分な検討を行うことが必要です。

#### 多様なPPP手法の検討

PFI手法の導入が適さないと判断した場合であっても、公設民営方式など、PPP（公民連携）により民間のノウハウや技術的な能力を活用し、効率的・効果的な公共サービスを提供できないか検討します。



### (3) PFI導入可能性調査(詳細な検討・評価)

事業手法の検討の結果、PFIの適性があり、かつPFIによる事業実施が最も有効と見込まれる事業については、その可能性を精査し、PFI導入方針の決定及び実施方針の策定に向けた準備として「PFI導入可能性調査」を行い、その調査を通じて改めてPFI事業とした場合の定量的・定性的評価を整理します。

PFI導入可能性調査における標準的な調査項目は次のとおりです。

#### ア 目的の確認

施設の整備目的や事業内容を考慮しながら、PFIの導入目的を明確にします。

特に重視する目的を明確にすることにより、調査において一貫性のある検討が可能となります。また、事業実施段階において、整合性の取れた入札条件の提示を行うことができます。

さらに、なぜPFIを導入するかについては、市民への説明が求められるため、PFIの導入目的を明確にしておく必要があります。

#### イ 事業内容の整理

事業の目的や必要性、施設の基本理念、収益事業の併設(複合化・多機能化)等の施設構成、導入すべき機能など、PFI導入の可能性を把握するために必要な条件を整理し、事業計画として設定します。

#### ウ PFI事業範囲の整理

民間事業者に委ねる範囲をどこまでにするかについて、以下の考え方を踏まえて検討します。

##### (ア) 法制度、補助制度面の適用検討

事業に関連する法規制を抽出し、PFI導入時の課題を整理します。また、補助制度についても適用の可能性を検討します。

##### (イ) リスク分担

分担するリスクは、民間事業者が担った場合、過大なリスク分担とならないか、また、民間事業者がコントロールは可能かどうかを検討します。

##### (ウ) 一括発注の可否

他の業務と合わせて民間事業者への一括発注が可能かどうかを検討します。

##### (エ) 事業の継続性

既存業務との整合性等から、民間事業者に任せることが可能かどうかを検討します。

##### (オ) 採算性

民間事業者が参入できる採算の確保が可能か、契約期間において安定したサービス需要があるか検討します。

##### (カ) 公共性の担保

民間事業者に委ねた場合、公共性が担保できるか、また、必要な公共の関与が可能かどうかを検討します。

##### (キ) ノウハウの有無

民間事業者に当該業務のノウハウがあり、委ねることが可能かどうか検討します。

##### (ク) 競争性の担保

民間事業者に委ねる場合、当該業務を行い一定数の事業者が存在し、競争性が保てるか検討します。

(ケ) 類似事例の有無

事業の参考とするために、類似事例の有無や内容を調査します。

エ 事業スキームの検討

どのような事業形態(サービス購入型、独立採算型等)、事業方式(BOT、BTO等)、にするのか、事業期間をどのように設定するのかについて検討します。

その際は、民間事業者の創意工夫の余地をできるだけ作ることにより、事業参画の意欲を引き出すように努めることが、結果的にVFMの向上につながると考えられます。

オ 官民リスク分担の検討

事業期間中に生じる可能性がある各種リスクを想定し、市が負うべきものと民間事業者が負うべきものに分類します。

その際は、国の「PFI事業におけるリスク分担等に関するガイドライン」を参考にしてください。

カ 民間事業者への市場調査

事業内容によっては、当該事業を実現可能な民間事業者数が少ないなど、市が事前に予測しがたい条件を有する場合も考えられますので、アンケート調査やサウンディング型市場調査によるヒアリングを実施し、事業スキームの妥当性や民間事業者の参入意欲などについて適切に把握します。

その際は、本市の「サウンディング型市場調査導入の手引き」等を参考にしてください。

キ VFMの検討・評価

事業の枠組みに基づいて、民間事業者による建設事業費、維持管理費、事業収益、資金調達コスト等を検討するとともに、事業のシミュレーションを行い、PFI事業として実施した場合の事業期間全体にわたる市の財政支出見込額の現在価値(PFI-LCC)と、従来手法により市が自ら実施する場合の事業期間全体にわたる市の財政支出見込額の現在価値(PSC)を算出し、 $\frac{PFI-LCC}{PSC}$ が1を下回っていることと、その割合(VFM)を確認します。

その際は、LCCとPSCの詳細な検討が必要となるため、国の「VFMに関するガイドライン」を参照してください。

(4) 市としてPPP/PFIによる事業手法の決定

事業担当課は、導入可能性調査の結果を踏まえ、導入する事業手法について庁議に付議し、導入効果が高いと認められる場合は、意思決定を経て、PFI手法の導入に向けて具体的に検討を進めることを決定します。

庁議に当たっては、今後の導入手続きに必要な外部アドバイザーの委託料やPFI事業者選定委員会に係る経費等についても諮り、予算化します。

また、必要に応じて、導入可能性調査の結果や事業手法を公表します。

なお、DBO手法を導入する際は、PFI手法や従来手法の手続きも確認しながら導入手

続きを行います。

### 《民間事業者からの提案》

民間事業者は、PFI法第6条に基づき、公共施設等の管理者等に対して、PFI事業の提案をすることができます。提案を受けた公共施設等の管理者は、提案された案について検討し、遅滞なく結果を提案者に通知します。

提案への対応は、国の「PFI事業民間提案推進マニュアル」を参考にします。

本市においては、アセットマネジメント推進課が提案を受け付け、以下の必要な書類が添えられていること、提案内容が具体性を持っているかなどを確認し、受理します。

#### 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

当該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

その他

受理した提案は、提案内容を担当する課に送付し、担当課において主に下記の視点から検討した上で、遅滞なく、その結果を提案者に通知します。

当該提案に係る公共施設等の整備等の必要性

提案の実現可能性

PFI手法を活用することの妥当性

財政に及ぼす影響

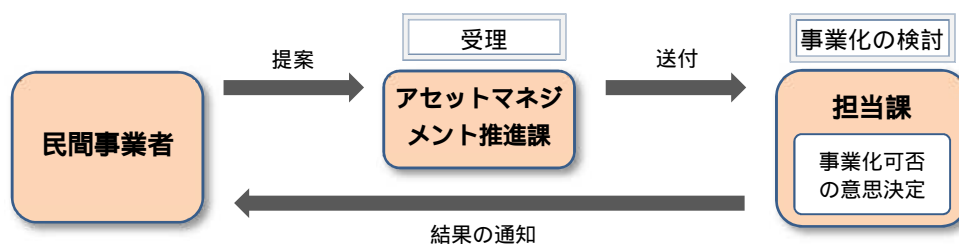
他の手法による当該公共施設等の整備等の可能性

その他（特段の事情がある場合、必要に応じて考慮して検討する）

なお、国のガイドラインを踏まえ、上記の検討により整備等の必要性がないと判断した場合は、その他の検討は不要です。

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。

PFI手法で事業化が可能と判断した場合は、市としての意思決定の手続きを経て、市としてのPFI導入方針を決定し、以降は通常と同様の手続きを進めます。



### 3 実施方針の策定・公表

#### (1) 実施方針の策定の見通しの公表

P F I 法第 1 5 条及び P F I 法施行規則第 2 条に基づき、原則として当該年度における P F I 事業に関する実施方針の策定の見通しがある場合は、公表することが義務付けられています。

一般的には、債務負担行為の設定を行う前に実施方針が公表される事例が多く、見通しの公表は年度初めに限定されることなく、公表の見通しが立った段階で遅滞なく公表することが望ましいと考えられることから、公表の見通しが立った段階で、遅滞なく公表することとします。

また、実施方針の策定の見通しに関する事項に変更がある場合は、変更後の事項も公表します。

なお、公表する事項は、P F I 法施行規則第 2 条第 1 項に以下の項目が定められています。

- ・ 特定事業の名称、期間及び概要
- ・ 公共施設等の立地
- ・ 実施方針を策定する時期

#### (2) 実施方針の策定

実施方針は、P F I 事業を実施しようとするとき、その基本的な考え方や内容について明らかにすることを目的としており、実施方針を定めたときは、遅滞なく、公表するように努めることとされています(P F I 法第 5 条)。民間事業者にとっては、当該 P F I 事業に参画するかどうかを判断する最初の材料となることから、より多くの民間事業者の参画を促すためにも、できるだけ早い段階で公表を行うとともに、事業参加の検討ができるような具体性を備えていることが重要となります。

実施方針において定める内容は、P F I 法第 5 条第 2 項に示されていますが、具体的には以下のとおりです。

なお、実施方針は、公表当初において相当程度の具体的内容を備えた上で、当該特定事業の事業内容の検討の進行に従い、順次詳細化して修正(補完)することが認められています。

#### 【実施方針の項目と主な内容】

P F I 法に規定する項目	主な内容
特定事業の選定に関する事項	事業内容、公共施設の種類、公共施設の管理者等の名称、事業の目的、提供される公共サービスの内容(民間事業者の事業範囲)、想定される事業形態、選定の手順・スケジュール、選定基準 等
民間事業者の募集及び選定に関する事項	事業者の選定方法、選定の手順・スケジュール、応募資格要件、評価方法、選定結果及び評価の公表方法 等
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	予想される責任・リスクの分類と分担、サービス水準、公共施設等の管理者等による支払いに関する事項、事業実施状況のモニタリング内容 等

公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項	施設の所在地、面積、地目、現況、立地条件、施設整備の要件 等
事業契約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	協議・調整・仲裁・裁判等の対応、裁判管轄の指定 等
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	事業者の債務不履行の疑念が生じた場合の措置、不可抗力その他の事由により事業継続が困難になった場合の措置、破綻事由に応じて契約等において約定すべき事項、金融機関と市との協議 等
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	想定される法制上・税制上の措置、補助金、融資など財政上・金融上の支援を得るための協力、方針 等
その他特定事業の実施に関し必要な事項	契約に当たって議会の議決を経る必要の有無、情報公開の対象及び公開方法、環境保全への配慮・環境アセスメントの実施に関する事項、入札に伴う費用負担、意見の受付、対話の考え方、実施方針に対する問い合わせ先 等
その他の添付資料	基本構想・基本計画など、業務分担表、リスク分担表、意見書様式 等

### (3) 要求水準書(案)の作成

要求水準書は、PFI事業において市が民間事業者に求める最低限に満たすべきサービス水準を示したものです。

PFIでは、民間事業者の創意工夫を最大限引き出すため、公共の従来手法による「仕様発注」ではなく、「性能発注」となります。したがって要求水準書は、建物等の具体的な仕様は必要最小限にとどめ、サービスの調達方法・提供手段は民間事業者の創意工夫を最大限に引き出すように配慮することが重要であり、要求する性能の具体的な要件については、できる限り明確に提示することが求められます。

#### 【仕様発注と性能発注】

	仕様発注	性能発注
考え方	発注者が詳細に仕様を規定し、受注者は規定された仕様に忠実に施工する方式	発注者が必要な性能を示し、受注者はそれを達成するための技術提供および施工する方式
設計・工事部分(例)	技術方式は 方式とし、使用する材料は とすること。	学校空調で、夏季は室内温度を28以下とすること。
運営部分(例)	閉館中は、受付窓口时常時2名以上を配置すること。	閉館中は、常時受付可能な体制を整えること。

また、作成した実施方針、要求水準書案については、PFI事業者選定委員会において学識経験者より意見を聴取します。要求水準書案については、早期に公表することにより、民間事業者側において十分な検討が可能となり、より事業に即した具体的な質問・意見を得る機会が広がります。

なお、実施方針のみを先に公表した場合、要求水準書についての質問が出るのが想定されるため、実施方針と要求水準書案はできる限り同時に公表し、合わせて意見・質問を受け付けることが望ましいと考えられます。

#### (4) 実施方針・要求水準書(案)の公表、質問受付・回答

実施方針を定めたときは、速やかに公表するように義務付けられており、事業担当課においてその内容を市ホームページ等において公表するとともに、議会及び報道機関に情報提供します。

PFI事業については、民間事業者の創意工夫を発揮してもらうため、実施方針公表後、質問及び意見を民間事業者から受け付けます。

質問の受付は、民間事業者が十分な検討を行えるよう、公表後一定期間を確保して実施し、書面で回答するとともに、提出者の利益を損なわない範囲でホームページ等でも公表します。

なお、実施方針の内容に変更が生じた場合は、必要な修正を行い改めて公表します。

## 4 特定事業の選定、公表、債務負担行為の設定

特定事業の選定は、実施方針を定めた事業について、民間事業者の意見・質問を聴いて事業の枠組みや内容が実施可能であると確認でき、また当該事業において従来手法で実施した場合と比較してVFMが見込めると判断される場合において、PFI事業として実施することについて最終決定するものです（PFI法第7条）。

### （1）VFMの評価

PFI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・効果的に実施できるかどうか、従来手法で実施した場合と比較して確認します。具体的には、民間事業者に委ねることにより、事業期間全体を通じた公的財政負担の縮減が期待できるケースや公共サービス水準の向上が期待できることが選定の基準となります。

これらを確認するため、PFI導入可能性調査の時点で行ったVFMの試算について、コストの精査による定量的評価、リスクの調整、PFI事業実施による客観的な定性的評価を行いながら、総合的に判断することとなります。

VFMの有無の評価は、PFI事業として実施するかどうかを決定する基本であるため、透明性、客観性を確保し、説明責任を果たすことが求められます。

詳細なVFMの算定については、類似施設に関する調査や民間事業者の採算性の分析など、専門的な知識が求められることから、実際には外部アドバイザーを活用して行います。

### （2）VFM評価の手順

VFMの評価は、定量的なコスト比較、リスク調整、PFI事業の実施による定性的評価、VFMの総合的な評価の順で行います。具体的な手続きは以下のとおりです。

#### ア 定量的なコスト比較

PFI事業として実施した場合の事業期間全体にわたる市の財政支出見込額の現在価値（PFI-LCC）と、従来手法により市が自ら実施する場合の事業期間全体にわたる市の財政支出見込額の現在価値（PSC）を算出し、比較します。

その際は、PFI-LCCとPSCの詳細な検討が必要となるため、国の「VFMに関するガイドライン」を参照してください。

PFIのように長期的な事業について将来の収支の適正な比較を行うためには、このような視点にたち、事業の収支計画に基づいて将来の収支を現在の価値に換算することが必要です。現在価値への換算とは、貨幣価値は時間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です。

#### イ リスク調整

民間事業者において事業に伴うリスクが事業者負担となっている場合、一般的に、当該リスクを負担する代償として、それに見合う対価が事業のコストに含まれます。

実施方針の策定で検討したリスク分担により公共から民間へ移転するリスクが発生した場合、PFI-LCC（事業コスト）にはそのリスクの対価が含まれているので、PSCにおいても、これに対応したリスクを公共部門が負うリスクとして算出し、調整費として加えることで、PSCとPFI-LCCを同条件の下で比較することができ、これをリスク調整といいます。

P S C に調整費として加えるリスクについては、V F M に対し影響度の大きいものを調整すべきリスクとして特定し、それらのリスク発生時の財政負担額と発生確率の積により求めるか、又は保険料の見積もり等の方法により定量化します。

#### ウ P F I 事業者の実施による定性的評価

民間事業者の創意工夫やノウハウの活用による効果など、サービス水準に関する評価についても、できる限り定量的に行うことが望まれますが、定量化が困難な場合は、客観性を確保しながら定性的な評価を行います。

#### エ V F M の総合的な評価

定量的なコスト比較にリスク調整を加味した定量的評価と定性的評価を合わせて、総合的にV F M を評価します。

V F M の総合的な評価を踏まえて、当該事業を特定事業として選定することについて、P F I 事業者選定委員会を開催して意見を聴取します。

### ( 3 ) 特定事業の選定結果の公表

P F I 事業者選定委員会の意見等を踏まえ、市として特定事業の選定を行ったときは、その判断の結果を公表するよう義務付けられており、V F M 評価の内容と合わせて市議会、報道機関への情報提供やホームページ等において速やかに公表します（P F I 法第 1 1 条）。

その際、V F M 評価により算定した財政負担の見込額については、公表によりその後の入札等において正当な競争が阻害される恐れがある場合等においては、財政負担の縮減額や縮減率に留める場合もあるものとします。公的財政負担の軽減は、一般的にはその割合の見込みを示すこととし、できる限り評価の透明性を確保します。

なお、事業の実施可能性についての客観的な評価の結果に基づき、特定事業の選定を行わないこととしたときも、同様に公表します。

### ( 4 ) 債務負担行為の設定

P F I 事業では、締結する契約に従い複数年度にわたる支払いとなるため、事業期間全体の財政負担額の総額について、債務負担行為を設定する必要があります。

債務負担行為の設定時期は、事業者選定の方法によって異なりますが、原則として、「総合評価一般競争入札」の場合は、入札公告前に議会の議決を経て債務負担行為を設定します（地方自治法第 2 1 4 条）。これは、地方自治法に定める支出負担行為には入札公告の行為も含まれると解釈されるためです。

債務負担行為の設定額は、特定事業選定に当たってV F M 評価にて算出されたP F I 事業期間全体に係る事業総額とし、現在価値に割り引く前の額となりますが、債務負担行為の執行力は設定年度に限られるため、債務負担行為設定の翌年度に契約を締結する場合は、翌年度に改めて債務負担行為を設定し直す必要があることに留意します。

また、随意契約の一方式である「公募型プロポーザル方式」の場合は、遅くとも民間事業者選定後の仮契約締結前までに債務負担行為を設定しますが、予算の裏付けの観点から総合評価一般交渉入札の場合と同様に公募開始前までに市議会の議決を得ておくことが望ましいといえます。

なお、市からP F I 事業者への支払いがない独立採算型のP F I の場合は、債務負担行為の設定は必要ありません。



## 5 民間事業者の募集、評価・選定、公表

### (1) 事業者の募集、評価・選定方法

特定事業の選定を受け、PFI事業の実施が決定したことにより、事業を実施する民間事業者を公募の方法等により選定することになります。募集を行う際には、通常の入札などと同様、競争性の担保や公平性、透明性の確保に十分留意します。

具体的な方法としては、一般的に「総合評価一般競争入札」、「公募型プロポーザル方式（随意契約）」があり、事業の内容から総合的に判断して契約方法を選定し、あらかじめ実施方針に示しておきます。

旧自治省自治事務次官通知(平成12年3月29日自治画第67号、平成15年9月2日一部改正)では、PFIでは維持管理または運営の水準、PFI事業者とのリスク分担のあり方、技術的能力、企画に関する能力等を総合的に勘案する必要があることに鑑み、総合評価一般競争入札の活用を図ることとされています。

いずれの選定方式による場合でも、応募者の負担軽減の観点から、入札参加者の資格要件を事前に審査し、その上で詳細な事業提案を求めることが考えられます。

なお、指定都市においては、一定額以上の契約については、WTO政府調達協定により特別の定めが設けられていますので、注意が必要です。

#### 【総合評価一般競争入札と公募型プロポーザル方式の特徴】

項目	総合評価一般競争入札	公募型プロポーザル方式
法律上の位置付け	地方自治法施行令第167条の10の2第5項	地方自治法施行令第167条の2の各号
契約書案等の提示時期	入札前に契約書案を提示	公募前に条件規定書を提示
民間事業者の選定方法	性能評価点を入札価格で割る「除算方式」と性能評価点に価格点を加える「加算方式」があり、除算方式では価格による影響が比較的大きくなる	価格にかかわらず、最も優れた提案を採用
契約内容の変更の可否	選定後は募集時に示した契約書案の内容変更は基本的に行えない	条件規定書に基づき、民間事業者の提案に応じて契約内容を決定できるが、協議に相当の期間を要する
契約が締結に至らない場合の対応	落札額の範囲での契約が不可能な場合、再入札となる	次順位の交渉権者と交渉する
一般的に適している事業の性質	市が求める事業内容やサービス水準がすでにほぼ決まっている事業	事業内容やサービス水準が、民間事業者との協議により柔軟に変更する可能性がある事業

#### 【WTO政府調達協定の対象となるPFI事業】

WTO政府調達協定とは、1994年4月15日にマラケシュで作成された政府調達に関する協定であり、地方公共団体(都道府県と指定都市)等の行う建設サービス、物品等の調達等の事業

については、基準額以上の場合（建設工事：22億8,000万円（令和6年3月31日まで））、「地方公共団体の物品等又は特定役務の調達手続きの特例を定める政令（平成7年11月1日政令第372号）」（特例政令）の適用を受けます。

W T O 政府調達協定の適用事業は、一般競争入札によることとなります。

なお、P F I 契約は、設計、建設、維持管理、運営を含むものであり、政府調達協定対象の役務と対象外の役務の双方を包含する混合的な契約と解されます。このような場合は、主目的である調達に着目し、全体を当該主目的に係る調達として扱うこととされており、当該契約の全体の予定価格（主目的以外の物品等及び役務にかかる価額を含む。）が当該主目的の適用基準を超える場合に、特例政令の適用を受けることになります。

また、「地方公共団体の物品等又は特定役務の調達手続きの特例を定める政令の交付について（通知）（平成7年11月1日自治行第82号）」及び「地方公共団体の物品等又は特定役務の調達手続きの特例を定める政令の交付について（通知）（平成7年11月1日自治行第83号）」に規定される主な留意点は、以下のとおりです。

一般競争入札で行う場合、所在地に関する必要な資格を定めることはできません。

原則として、競争入札によるため、随意契約となる公募型プロポーザルは適用できません。

入札公告から入札（提案書受付）まで少なくとも40日間を確保する必要があります。

入札公告における一定事項については英語（またはフランス語かスペイン語）で記載する必要があります。

郵便による入札を禁止できません。

## （2）総合評価一般競争入札

総合評価一般競争入札とは、予定価格の範囲内で申込みをした者のうち、価格だけでなく維持管理・運営のサービス水準や技術力、事業の企画力等を総合的に評価し、落札者を決定する方式です。

本方式による場合は、地方自治法施行令第167条の10の2により、選考の際の透明性確保のため、以下の事項を実施する必要があります。

あらかじめ落札者決定基準を定めなければならない。

総合評価一般競争入札によることの適否、落札者決定基準の決定、落札者の決定の際は学識経験者の意見を聴かななければならない。

通常の入札において公告しなければならない事項に加えて、総合評価一般競争入札によること及び落札者決定基準も公告しなければならない。

なお、入札公告時の条件である事業・サービスの内容、事業者選定基準等は変更ができないことから、事前に十分な検討が必要です。

### 【総合評価一般競争入札における事業者選定フロー】

項目	主な内容
落札者決定基準等の作成	・落札者決定基準の作成 ・入札説明書、要求水準書、契約書案の作成
入札の公告	・落札者決定基準、入札説明書、要求水準書、契約書案の公表 ・質問への回答等

資格の審査	・基準に基づく資格審査、応募者への結果通知、公表
入札	・入札提出書類の受付 ・入札の実施
総合評価	・PFI事業者選定委員会による評価
落札者の決定・公表	・落札者の決定、応募者への通知、結果の公表

### (3) 公募型プロポーザル方式

公募型プロポーザル方式とは、公募により事業契約を希望する民間事業者から事業の内容、価格等について提案書の提出を求め、予定価格の範囲内で、あらかじめ定めた評価基準に基づき最も優れた提案を行った民間事業者を「優先交渉権者」として選定し、提案内容に則り詳細な契約内容を交渉し、契約を締結する随意契約の方式です。

総合評価一般競争入札と同様に、評価基準を決定しようとするとき及び民間事業者の優先交渉順位を決定するときは、学識経験者の意見を聴取します。

また、WTO政府調達協定に該当する場合にあっては、特例政令第11条において随意契約によることができる場合が制限されています。また、前述の旧自治省自治事務次官通知においても、政府調達協定の適用を受けるPFI契約についての留意点が示されていますので、参照してください。

#### 【公募型プロポーザル方式における事業者選定フロー】

項目	主な内容
優先交渉権者選定基準等の作成	・優先交渉権者選定基準の作成 ・公募要項、要求水準書、条件規定書の作成
募集の公告	・選定基準、公募要項、要求水準書、条件規定書の公表 ・質問への回答等
審査	【1次審査】 ・PFI事業者選定委員会による審査（応募者の絞り込み） ・応募者への通知、結果の公表 【2次審査】 ・2次審査公募要項の策定、公表 ・提案書受付 ・PFI事業者選定委員会による審査（総合的な評価）
選定・公表	・優先交渉権者及び次順位者の選定 ・応募者への通知、結果の公表

### (4) 事業者の選定結果の公表

事業者選定結果は、速やかに公表するものとします。あわせて、事業者選定過程の透明性を確保するために、選定の経過及び主な評価・意見も公表することとします。

なお、WTO政府調達協定に該当する案件は、選定結果を公示する必要があります。

## 6 募集資料の作成

民間事業者の選定に際しての募集資料は、以下のようなものが想定されます。

選定に当たり、入札説明書（公募要項）、要求水準書、落札者決定基準【優先交渉権者選定基準】、基本協定書（案）、契約書（案）（条件規定書）などの募集資料の内容については、P F I 事業者選定委員会において学識経験者等より意見を聴取します。

### （１）入札説明書（公募要項）

入札説明書（公募要項）については、一般的には次のような内容が考えられますが、事業に応じて、記載すべき内容を検討します。

項目	内容例
事業の目的	事業の位置付け、P F I 導入の目的 等
事業の概要	事業名称、場所、施設概要、事業範囲、事業期間、事業方式、事業終了後の措置、事業に要する費用 等
参加資格要件	応募者の構成、資格要件 等
事業者の選定方法	選定方式、W T O 政府調達協定適用の有無、入札（応募）に関する注意事項、入札（応募）手続き（スケジュール、説明会、質問・回答方法、提出書類など） 等
提案の審査方法	選定委員会の設置、審査方法、審査事項、落札者【優先交渉権者】の決定、結果の通知及び公表
責任分担等提示条件	事業フレーム、事業実施状況の監視、S P C の設立、市と事業者の責任分担、契約保証金 等
提出資料	入札（応募）に必要な提出資料及び作成要領 等
契約の考え方	契約（基本協定）の手続き、契約書の公開 等

### （２）入札説明書（公募要項）付属資料

入札説明書（公募要項）の内容のうち、重要な事項や図表等で表した方がわかりやすい部分があれば、付属資料として作成します。例えば、入札公告（公募要項公表）から契約までの具体的な手順及びスケジュール、リスク分担表、様式集などが考えられます。

### （３）要求水準書

要求水準書については、あらかじめ公表した案をもとに、民間事業者からの質問・意見等を踏まえて策定します。また、プロセスが進むごとに具体化していくものであるため、要求水準書の内容が予定価格と乖離していないか確認する必要があります。

### （４）落札者決定基準【優先交渉権者選定基準】

落札者決定基準【優先交渉権者選定基準】は、民間事業者の提案を評価するための客観的な基準として作成し、要求するサービス水準や価格といった評価項目及び配点を示します。

( 5 ) 基本協定書 ( 案 )

基本協定書は、落札者【優先交渉権者】が選定されたことを確認した後、事業を実施するために設立するSPCと本市との間で締結されるPFI事業契約の締結に向けて、本市と落札者との間で、その義務や事業の円滑な実施に必要な手続きについて規定することを目的とします。

一般的には次のような内容が考えられます。

項目	内容例
基本協定書の趣旨	協定書の趣旨について記載
市及び落札者【優先交渉権者】の義務	市及び落札者がPFI事業契約締結に向けた努力義務を負う等
事業予定者の設立	落札者の構成企業がSPC設立の義務を負う等
株式の譲渡、担保の設定	落札者の構成企業がSPCの株式の譲渡など処分の制限を受ける等
業務の委託、請負	事業の実施に関して、各構成員及び協力企業にそれぞれ委託又は請け負わせる等
事業契約	事業契約の締結期限、契約書(案)に関する協議の考え方等
準備行為	落札者の構成企業が事業に関して必要な準備行為を実施すること、またはSPCが当該準備行為の結果をPFI事業契約締結後に速やかに引き継ぐこと等
事業契約不調の場合の処理	事業契約の締結に至らなかった場合の処理等
秘密の保持	本市及び落札者が、基本協定に関して知り得た秘密を保持する義務等
準拠法及び裁判管轄	基本協定は日本国の法令に従い解釈されること、基本協定に関する紛争については、横浜地方裁判所を第一審の専属的管轄裁判所とすること等

( 6 ) 契約書 ( 案 ) ( 条件規定書 )

契約書(案)(条件規定書)の内容は、PFI事業における事業期間を通じた市とSPCの債権・債務を明確にするものです。よって、民間事業者が提案を行うかどうかを判断するために必要な内容であるため、民間事業者が十分な検討を行えるよう、早めに公表することが望ましいと考えられます。一般的には次のような内容が考えられます。

項目	内容例
一般的事項	事業の目的、定義、事業概要、契約期間、事業者における資金調達、事業用地等
サービスの提供に関する規定、契約金額	一般的規定、設計・建設・運営及び維持管理に関する履行義務・権利など官民の役割分担やリスク分担、市のモニタリング、契約金額(サービス対価の支払い)等
契約期間及び契約の終了	契約期間、契約期間満了に伴う契約終了における措置(試算の取扱いなど)

契約の中途終了	事業継続が困難となる事由（市・事業者の債務不履行、法令変更、不可抗力、市・事業者の帰責事由による契約の解除など）、事業継続に必要な措置（協議、追加費用負担など）、契約中途終了時の措置（資産の取扱いなど）
その他	契約内容の変更に関する規定（サービスの対価の改定など）、モニタリング及びサービス対価の減額等の基準と方法、税金の負担、契約上の地位の譲渡、秘密保持・情報公開に関する規定、紛争の解決手続き、準拠法及び裁判管轄 等

《留意事項》

P F I 事業は長期にわたるため、当初定めた前提条件や周辺環境などの状況変化に応じて、契約条件の変更が必要になることが想定されるので、あらかじめその対応方法を規定する必要があります。一般的には次のような内容が考えられます。

具体的で明確な取り決め

契約は、事業に関わる責任とリスク分担など、市とS P Cの債権・債務を取り決めるものであり、可能な限り具体的かつ明確に取り決めます。

リスク分担

契約においては、想定されるリスクを可能な限り明確化し、誰が最もリスクを適切に管理できるか考慮しつつ、リスク分担や範囲、リスクへの対応策などを定める必要があります。賠償条件や費用負担など、リスク分担はそれぞれの業務ごとに明確に契約書に記載します。

サービス対価の見直し

施設整備中のインフレやデフレ等の急激な価格変動等が想定されるものは、必要に応じて建物物価スライドなどの条項で対応できるよう定めます。

また、契約を締結するに当たって双方合意の上で一定の基準を定めておき、一定期間経過ごとに基準を踏まえ協議し、必要に応じてサービス対価を見直すことを可能としておくことも有効です。

モニタリング及びサービス対価の減額等の基準と方法

モニタリングは、市の責任において民間事業者により提供される公共サービスの水準を監視することにより適正な公共サービスの提供を担保するものです。適正な公共サービスの提供がなされない事態（債務不履行）を回避するため、必要に応じてサービス対価の支払いの留保あるいは減額の仕組みなどを契約に規定する必要があります。

具体的には、債務不履行が生じた場合、あらかじめ当該サービスを改善すべき一定の期間を定め、その期間に改善措置を講じてもなお要求水準を達成できない場合は、ペナルティとしてサービス対価の減額の対象として取り扱うといったことを契約に明記しておくことにより、民間事業者の改善措置への動機付けにつながり、結果として公共サービスの水準が担保できると考えられます。

契約保証金

P F I 事業契約においては、事業期間が長期にわたり、かつ契約金額が多額となることから、長期の事業期間において一定の金額を契約保証金として拠出することは、事業者にとって過大な負担になります。

契約保証金の内容については、保証金の負担が契約金額に転嫁される結果ともなり得ることに留意しつつ、契約の完全な履行を確保しようとする契約保証金の趣旨に反しない範囲において、事業に応じた適切な内容を検討します。

## 7 入札公告（公募要項の公表）

---

入札公告（公募要項の公表）をホームページ等で行い、W T O 政府調達協定の適用案件については、広報紙にも掲載します。

公表後、民間事業者の検討に必要な期間において、質問を受け付け、回答を行います。この質問と回答は原則として公表しますが、特定の応募者の知的財産や競争上の地位を害する恐れがあるときは、その部分を公表しないよう配慮することが必要です。また、回答が市として最終条件の提示となりますので、質問に対して明確な回答を行うとともに、回答から提案までの間も民間事業者の検討に必要な期間を確保することが求められます。

なお、W T O 政府調達協定の適用案件については、入札公告は、原則として入札の40日以上前に行う必要があります。

## 8 事前資格審査

---

民間事業者からの参加表明を受け付け、事前資格審査を実施します。事前資格審査においては、P F I 法第9条に定められた欠格事由に該当しないか、及び入札説明書（公募要項）で定めた審査項目（参加資格要件、応募構成員及び協力企業の制限など）に従って審査を行います。

審査後、応募者に審査結果を通知するとともに、結果について公表します。

## 9 応募事業者との対話

---

応募事業者との対話は、本市と応募者が事業について認識の共有、相互理解を図るものです。必要に応じて、要求水準書の内容などについて民間事業者にヒアリングを行い、本市の求めるサービス水準に合った提案が提出されるよう努めます。

なお、対話を実施するに当たっては、応募者全員に対して共通の方法で行い、その結果については、提案書に関する情報が含まれていることも考えられるため、応募者全員に知らせるべき内容など、公表すべき内容のみ公表します。

## 10 提案の受付・審査

---

受け付けた提案については、あらかじめ定めている落札者決定基準【優先交渉権者選定基準】に示した審査項目に従って審査を行い、P F I 事業者選定委員会での意見聴取を行った上で、市として落札者【優先交渉権者】を決定します。

一般的な審査の流れは、次のとおりです。

### （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。

- ・提案提出書類に不備がないか
- ・提案価格が予定価格内であるか
- ・明らかに要求水準を満たしていない項目がないか など

### （2）定量化（加点）審査

価格と価格以外の項目で総合的に評価します。一般的には、加算方式や除算方式により、次のような審査項目が考えられます。

- ・事業の安定性、継続性
- ・施設の設計・建設、維持管理、運営の計画
- ・周辺環境への配慮、地域活性化への貢献 など

#### 【ローカルPFIの推進について】

国のPPP/PFI推進アクションプラン(令和5年改訂)で示された「ローカルPFIの推進」の趣旨を踏まえ、評価における地元企業の参画の有無や、地域経済への貢献等の考慮についても検討が必要です。

## 1.1 落札者の決定・公表

PFI事業者選定委員会における学識経験者の意見を踏まえ、本市が落札者【優先交渉権者】を決定した場合、審査項目と決定方法、審査の経緯、審査結果、意見聴取結果等、選定過程の透明性を確保するために必要な資料及び落札者【優先交渉権者】の提案に基づくVFMを、ホームページで公表します。

なお、WTO政府調達協定の適用案件については、一般競争入札の場合、落札者を決定した時は72日以内に公示することが定められています。

## 1.2 基本協定の締結

PFI事業に落札者【優先交渉権者】が決定した後、構成企業等が出資するSPCが設立されるまでの間、事業契約締結に向けて、市と落札者の互いの権利・義務等を確認するための基本協定を締結します。なお、基本協定の締結は法律上の義務ではありません。

#### 【一般的な基本協定書の項目】

趣旨、市及び落札者の義務、SPCの設立、株式の譲渡、業務の委託又は請負、事業契約、事業期間中のその他の義務、準備行為、事業契約不成立の場合の処理、違約金、秘密保持、準拠法及び裁判管轄、有効期間 等

## 1.3 事業契約の締結

PFI事業の契約締結は議会の議決が必要になりますが、契約の締結前に仮契約を締結します。仮契約は、基本協定締結後又は優先交渉権者との契約内容に関する交渉が終了した後に行います。(参考：平成18年11月22日付け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関係省庁連絡会議幹事会申合せ)

### (1) 契約交渉

総合評価一般競争入札の場合には、入札公告時に提示した契約書案を前提としているため、入札価格や契約内容についての変更はできませんが、改めて契約書案を基に契約の内容



を双方で協議し、できるだけ発注者と応募者の認識の不一致を解消するとともに、落札者決定後に契約書案の内容の変更を最小化するよう努めることが重要です。

また、公募型プロポーザル方式の場合には、公募要項公表の際に示した条件規定書に事業者の事業内容を加え、交渉を行いますが、条件規定書や要求水準書で定めた基本的事項についての変更はできません。優先交渉権者との交渉が不調に終わった場合は、次順位者と交渉します。

## (2) 仮契約の締結

PFI法第12条では、「地方公共団体は、事業契約でその種類及び金額について政令で定める基準に該当するものを締結する場合には、あらかじめ、議会の議決を経なければならない。」とされており、同法施行令第3条では、指定都市の場合、予定価格の金額（公共施設等の買入れ又は借入額に相当する額であって、維持管理、運営等に要する経費を除いた額）が3億円以上の事業契約の締結については、選定された事業者との契約の前に仮契約を締結して、PFI事業契約の締結議案を議会に提出し、議会の承認を得る必要があります。

## (3) 事業契約の締結

PFI事業における契約書は、長期間にわたり提供されるサービスの内容、サービス対価の支払い、様々なリスクに対する対応等、多くの事項を網羅しておく必要があるため、外部アドバイザーも活用して慎重な検討を行うことが必要です。

また、各項目については、あとで疑義が生じないように、明確に記述しておく必要がありますので、国の「契約に関するガイドライン」を参照してください。

### 【一般的な契約書の項目】

契約の目的（業務内容）、契約期間、サービスの内容、施設の維持管理の基準、支払い方法、各種リスクの分担と対応方針、事業期間満了時の事業終了時の対応、事業継続が困難な時の対応、事業状況のモニタリング方法、行政の事業運営への介入、紛争時の対応 等

## (4) 直接協定（ダイレクト・アグリーメント：Direct-Agreement）の締結

直接協定とは、PFI事業者による事業の継続が困難となった場合、市と金融機関が協力して事業の継続を図っていくために締結するものです。事業契約が解除される前に、金融機関がPFI事業者に事業の立て直しに向けて助言するなど、事業の修復を目的にPFI事業へ介入することができるよう協定を締結しておくことにより、市と金融機関双方のリスクが軽減されます。

### 【一般的な協定の項目】

事業契約及び融資契約の遵守、担保の設定、担保権の実行、金融機関の通知、市の通知、事業契約の解除、相互協議、金融機関団の継承人、有効期間、秘密保持 等

## 1 4 事業契約の内容の公表

---

契約締結後、事業契約の内容については、P F I法第15条第3項に基づき、公開することにより民間事業者の権利、競争性の地位、その他正当な利益を害するおそれのある事項を除いてホームページで公表します。

契約内容については、P F I事業者のノウハウや知的財産に関して記載されることも想定されることから、公表すべき内容についてあらかじめ検討しておくことに留意します。

## 1 5 事業の実施、モニタリング

---

P F I事業者は契約書に基づき事業を実施しますが、本市はP F I事業者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て適切かどうかを判断するため、継続的にモニタリングを実施し、必要に応じて公表します。

市が行うモニタリングは、設計、建設並びに維持管理及び運営の各段階において、事業者のセルフモニタリングの結果を活用するなどして実施します。

施設の建設にかかるモニタリングは、工事監理などの専門知識が必要なことから、事業担当課は、営繕所管課の助言・協力等の下、実施することになります。

この段階では、契約書に基づいて適切な施設建設が行われていることを確認します。また、建設の進捗が当初の予定どおりであるかについても確認が必要です。

施設の運用段階におけるモニタリングは、当初想定されたサービスが適切に提供されているか、P F I事業者が健全な財務状況で運営されているかを中心に監視を行います。

国の「モニタリングに関するガイドライン」も参照してください。

## 1 6 事業の終了

---

事業期間が終了したときには、契約内容に従い、施設の譲渡や撤去、市への事業移管などを行います。B O T方式においては、施設の市への移管が必要になります。B T O方式等で施設の移管が生じない場合でも、どのような状態で事業を終了あるいは引き渡すのかについて、契約段階で十分な想定をしておき、契約書に適切な定めをしておくことが必要です。

また、事業期間終了後も事業の継続を可能とする契約を締結している場合は、再契約の締結等を行います。

## 《PFIと指定管理者制度の併用》

地方自治法上の「公の施設」の整備をPFIで実施する場合には、PFI法第13条において、指定管理者の指定の手続きなどについて事業の円滑な実施が促進されるよう適切な配慮をするものとされており、その管理運営に指定管理者制度を導入する場合は、指定管理者制度の適用検討を実施方針策定前までに行い、実施方針においてその旨を公表する必要があります。

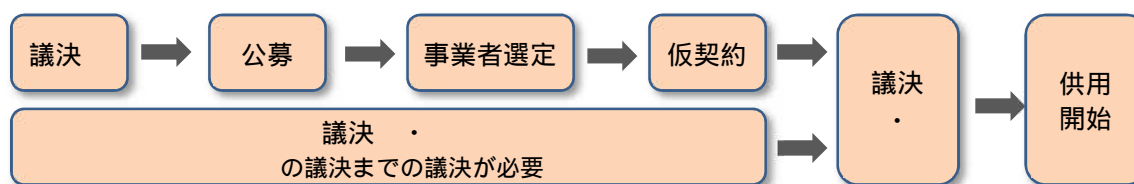
PFI法上の事業契約と指定管理者制度は、基本的に別個の制度であり、PFI事業者を指定管理者として指定する場合は、PFI事業契約の締結に加えて、公の施設ごとに条例で指定管理者が行う業務範囲を定めた上で、指定管理者の指定について、議会の議決が必要となります。

PFI事業者が指定管理者となる場合は、PFI事業契約の締結と指定管理者の指定を同一の議会で議決することが可能です。

### 【PFIと指定管理者制度において必要な議決項目】

- ・ PFI  
債務負担行為の設定  
PFI事業契約の締結
- ・ 指定管理者制度  
公の施設の設置管理条例の制定  
指定管理者設置条例の制定（ ・ は同一の条例によることも可能）  
指定管理者の指定（ と同じ議会での議決が可能）

### 【想定されるスケジュール】



PFIと指定管理者制度との関係については、総務省「PFIと指定管理者制度について」（平成16年12月15日）を参照してください。

また、「相模原市指定管理者制度運用ガイドライン」についても、参照してください。

## 《 P F I 事業に係る地方財政措置の確認》

P F I 事業のうち以下の要件を満たすものに係る施設整備費については、地方自治体が P F I 事業者に対して財政的支出を行う場合、以下の地方財政措置が講じられることとされています。

### 【要件】

- ア 当該施設の所有権が一定期間経過後に地方公共団体に移転（当該施設の整備後直ちに移転する場合を含む。）するもの又は P F I 契約が当該施設の耐用年数と同程度の期間継続するものであること。
- イ 通常当該施設を地方公共団体が整備した場合、国庫補助負担制度がある事業については、P F I 事業で整備する場合にも同等の措置が講じられるものであること。

### 【財政措置の内容】

- ア 国庫補助負担金が支出される事業  
当該国庫補助負担金の内容に応じて、地方公共団体が直接整備する場合と同等の地方債措置又は地方交付税措置を講じること。
- イ 地方単独事業として実施される P F I 事業  
地方公共団体が直接整備する場合に施設の種類に応じた財政措置の仕組みがある施設については当該措置内容に準じて、そのような財政措置の仕組みがない施設については、一定の範囲で地方交付税措置を講じること。

具体的な内容は、「P F I 法に基づいて地方公共団体が実施する事業に係る地方財政措置について」平成 12 年 3 月 29 日付け自治省財務局長通知)を参照し、当該事業が地方交付税の算定対象となるかについて、所管省庁等へ確認を行います。

また、国庫補助金が支出される事業については、直営事業の場合と同様に P F I 事業で整備する場合にも国庫補助金が交付されることが、同等の地方交付税措置を講じるための要件の一つとされていますが、国庫補助金の適用の可否が不明確であるものが多いことから、当該事業ごとに所管省庁等へ確認を行います。

なお、P F I 事業による債務負担行為に係る支出のうち、施設整備費や用地取得費に相当するもの等公債費（地方債の元利償還に要する経費）に準ずるものは、起債制限比率の計算対象とされています（平成 12 年 3 月 29 日自治事務次官通知「地方公共団体における P F I 事業について」（平成 17 年 10 月 3 日一部改正））。

## 相模原市 P F I ガイドライン

---

発 行 令和6年3月(第1版)

編 集 相模原市 財政局 アセットマネジメント推進課

〒252-5277 相模原市中央区中央2-11-15

電話 042-769-8257(直通)

FAX 042-769-9804