

堺市 PPP/PFI マニュアル

(優先的検討規程)

平成 29 年 3 月

(令和 6 年 4 月 一部改訂)

堺 市

【目 次】

1	PPP/PFI について	1
2	本市における PPP/PFI 手法の優先的検討から PFI 手法の導入・実施手順	2
2.1	PPP/PFI 事業の流れ	2
2.2	第 1 段階：PPP/PFI 手法導入の優先的検討	3
2.2.1	PPP/PFI 手法導入の優先的検討の開始	4
2.2.2	優先的検討の対象	5
2.2.3	適切な PPP/PFI 手法の選択	8
2.2.4	簡易な検討 [事業担当部局によるチェックシートでの判定]	11
2.2.5	詳細な検討 [外部コンサルタントなどを活用した検討]	18
2.2.6	PPP/PFI 手法の選択	18
2.2.7	PFI 手法の採用	19
2.2.8	PPP/PFI 手法不採用の評価結果の公表	20
2.2.9	役割分担	21
2.2.10	民間事業者からの提案への対応	22
2.3	第 2 段階：民間事業者の公募	23
2.3.1	実施方針の策定・公表	24
2.3.2	特定事業の評価・選定、公表（債務負担行為の予算措置を含む）	26
2.3.3	民間事業者の募集・評価・審査・選定、公表	27
2.3.4	事業者の募集	30
2.3.5	協定・契約などの締結	35
2.4	第 3 段階：PFI 事業の実施、監視	39
2.4.1	概要	39
2.4.2	事業の実施	39
2.4.3	事業進行のモニタリング	39
2.4.4	関係者の協議	40
2.4.5	事業破綻時の処理	40
2.5	第 4 段階：事業終了時の処理	42
3	関連省庁・団体ホームページ	44
4	資料編	45
4.	チェックシート【簡易な検討】（別紙②）	46

1 PPP/PFI について

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で、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 とは、「Private Finance Initiative」（プライベート・ファイナンス・イニシアティブ）の略で、公共事業を実施するための手法の一つです。PFI はこれまでの公共事業と異なり、公共施設などの設計、建設、改修、維持管理、運営や運営に関する企画に、民間の資金や経営能力、技術的能力を活用し、効率的で効果的に公共事業を行う手法です（あくまで行政が発注者となり、公共事業として行うものであり、民営化とは異なります）。

従来の公共事業が、設計、建設、改修、維持管理、運営などの各業務を分割し、年度ごとに民間事業者が発注するのに対し、一般的な PFI は、全ての業務を長期の契約として一括して委託し、行政が民間事業者にサービス対価を支払います。また、従来の細かな仕様を定める「仕様発注」と違って、「性能発注」という“性能を満たしていれば細かな手法は問わない”発注方式により業務を委託します。

国は、平成 27 年 12 月に、総事業費 10 億円以上の公共施設等の整備事業については、自ら整備する従来型手法に優先して、PPP/PFI 手法の導入を検討することを定めた「多様な PPP/PFI 手法導入を優先的に検討するための指針」（以下「指針」という。）を策定し、公共施設等の整備等と財政健全化の両立を図る上で、PFI 事業の活用を推進しています。

その中で、人口 20 万人以上（現在は 10 万人）の地方公共団体に、優先的検討規程を定めるよう要請し、PPP/PFI 手法による事業を積極的に導入することを求めました。

本市では、指定管理者制度、公有地活用事業等、多くの PPP 事業を実施してきました。PFI については、本マニュアルに優先的検討規程を盛り込み、その後、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の改正等に伴い、改訂を重ねてきました。

本市での事業手法の検討にあたっては、効率的かつ効果的な公共施設等の整備と公共サービスの提供を図るため、PPP/PFI 手法も含めた中から最適な事業手法を選択するよう努め、PFI 手法の導入・実施する際には、本マニュアルに沿って、必要な検討や手続きを進めます。

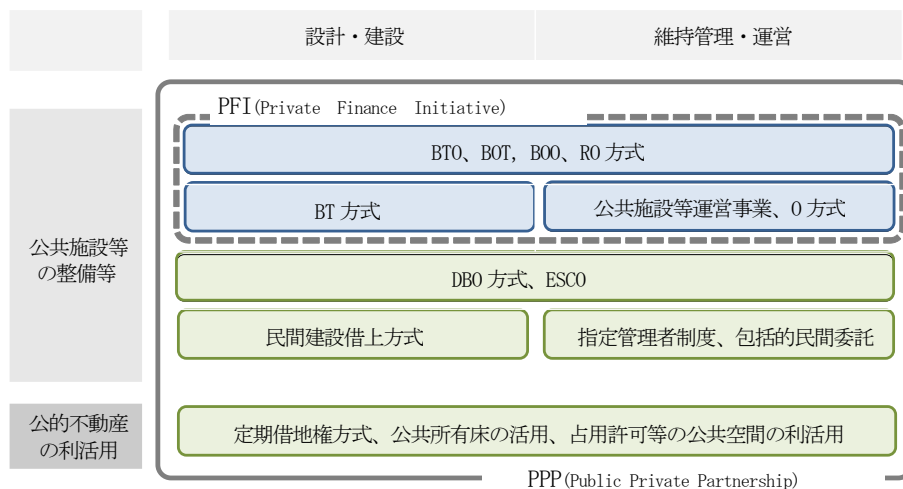


図 1 多様な PPP/PFI
 （「PPP/PFI 手法導入優先的検討規程運用の手引」内閣府より作成）

2 本市における PPP/PFI 手法の優先的検討から PFI 手法の導入・実施手順

2.1 PPP/PFI 事業の流れ

本市における PFI 事業の導入・実施に必要な検討や手続き等を以下に示します。

モニタリングにおいては、本市の「指定管理者制度活用のためのガイドライン」との整合を図る必要があります。

	主目的	期間	事業部署の 主作業	庁内 手続	予算措置	留意点
第1段階 PPP/PFI 手法の 優先的検討 (P3 ～P22)	<ul style="list-style-type: none"> 基本構想、基本計画等の策定 庁内合意形成 事業手法の決定 	1年程度	<ul style="list-style-type: none"> 優先的検討の対象を特定（抽出シートは政策企画部へ送付） 基本計画等の策定 優先的検討の対象について、適切な PPP/PFI 手法を選択 簡易な検討 [チェックシートでの判定] 詳細な検討の実施 PFI 手法の採用 	活用庁内委員会	アドバイザー費用（債務負担行為の場合あり） 委員会経費	次年度予算措置時期までに事業手法を決定することが望ましい。
第2段階 民間事業者 の公募 (P23 ～P38)	<ul style="list-style-type: none"> 民間事業者と事業契約を締結 	1～2年程度	<ul style="list-style-type: none"> 民間事業者の選定手続き 契約等の議案上程 PFI 事業検討委員会の運営 	活用庁内委員会 PFI 事業検討委員会	事業費（債務負担行為）	予算措置した年度内に契約締結が原則
第3段階 モニタリング (P39 ～P41)	<ul style="list-style-type: none"> ○施設整備段階 ・設計、建設の状況確認 ○維持管理運営段階 ・業務状況確認 	2～3年間程度 ----- 10～20年間程度	<ul style="list-style-type: none"> モニタリング 事業費の支払 		モニタリング費用等（委託の場合）	モニタリング体制の明確化 外部評価の実施※
第4段階 事業の終了 (P42 ～P43)	<ul style="list-style-type: none"> 事業終了時の対応を検討 必要な予算措置 新たな民間事業者の募集等 	事業期間 終了後 3年間 程度	<ul style="list-style-type: none"> 終了時の措置（施設の状況確認と予算措置） 終了後の対応（新運営者の選定） 		アドバイザー費用等 債務負担行為（長期委託等）	民間事業者と引き継ぎなどについての協議を開始

※ 業務の実施状況により契約解除、減額等の可能性あり

図 2 PFI 事業導入の流れ

2.2 第1段階：PPP/PFI 手法導入の優先的検討

事業担当部局において、効率的かつ効果的な公共施設等の整備等に多様な PPP/PFI 手法を導入するため、次の検討フローに基づき優先的検討を行います。

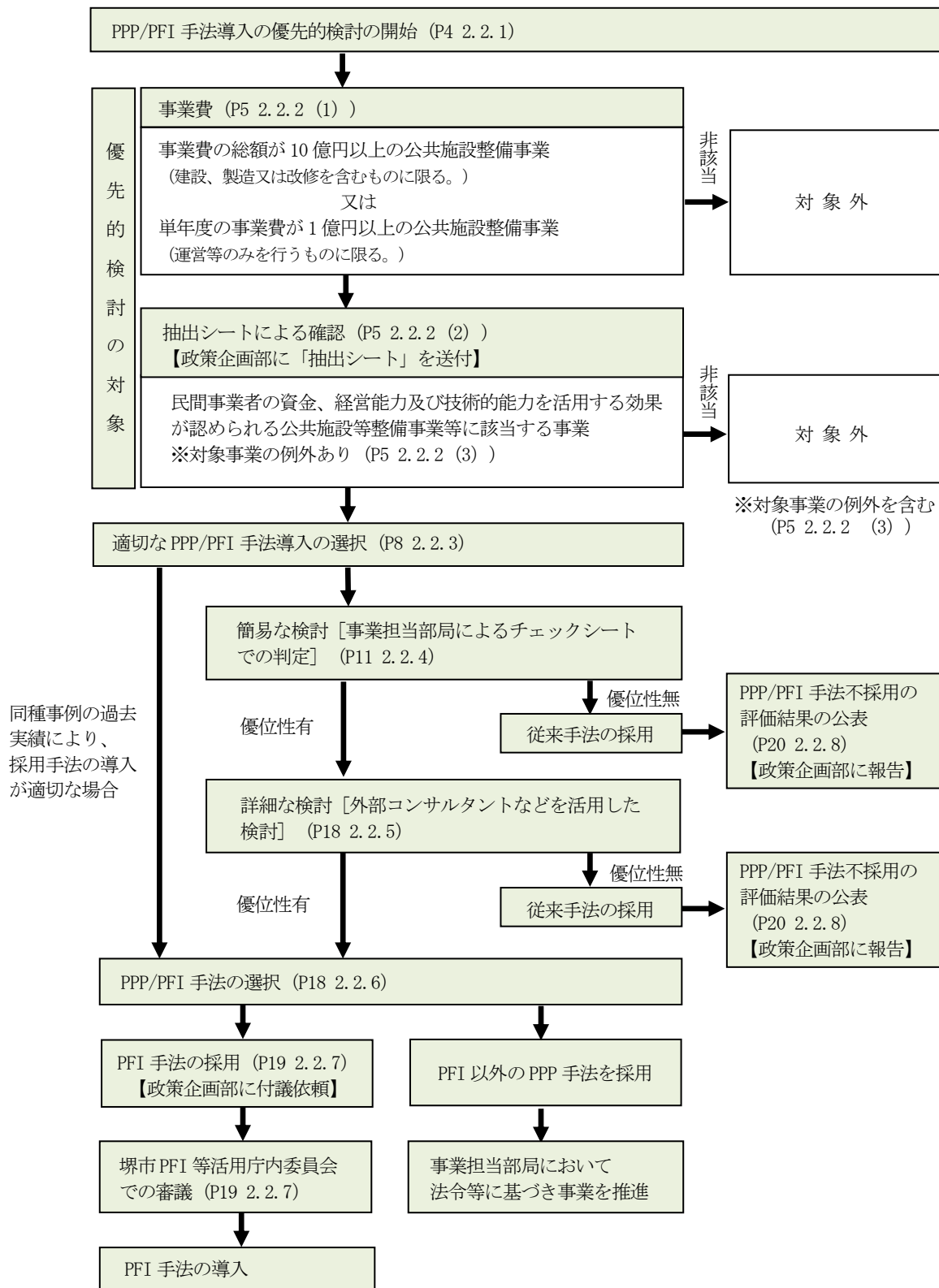


図 3 堺市 優先的検討フロー

2.2.1 PPP/PFI 手法導入の優先的検討の開始

事業担当部局において、新たに公共施設等の整備等（建設、製造、改修、維持管理、運営、企画、サービスの提供を含む。）を行うために基本構想、基本計画などを策定する段階や公共施設の運営などの見直しを実施する段階などで優先的検討を実施します。

新たな公共施設等の整備等の初期段階から、事業手法についても検討を開始し、事業スケジュールの中で、無理のない最適な事業スキームとする必要があります。

検討を行う時期は以下のとおりとします。

- 堺市公共施設等総合管理計画の改定を行う場合
- 堺市上下水道事業経営戦略の改定を行う場合及び公営企業の経営の効率化に関する取組を検討する場合
- 堺市まち・ひと・しごと創生総合戦略の改定を行う場合
- 市有地等の未利用資産等の有効活用を検討する場合
- 公共施設等の集約化又は複合化等を検討する場合
- 新たに公共施設等の整備等を行うために基本構想、基本計画等を策定する場合
- 公共施設等の運営等の見直しを行う場合

・「公の施設」をPFI事業で整備するときの留意点

公の施設（「地方自治法」第244条第1項）の維持管理・運営に指定管理者制度を導入する場合は、指定管理者の公募、指定の期間、協定の締結などについての整合性に注意が必要です。

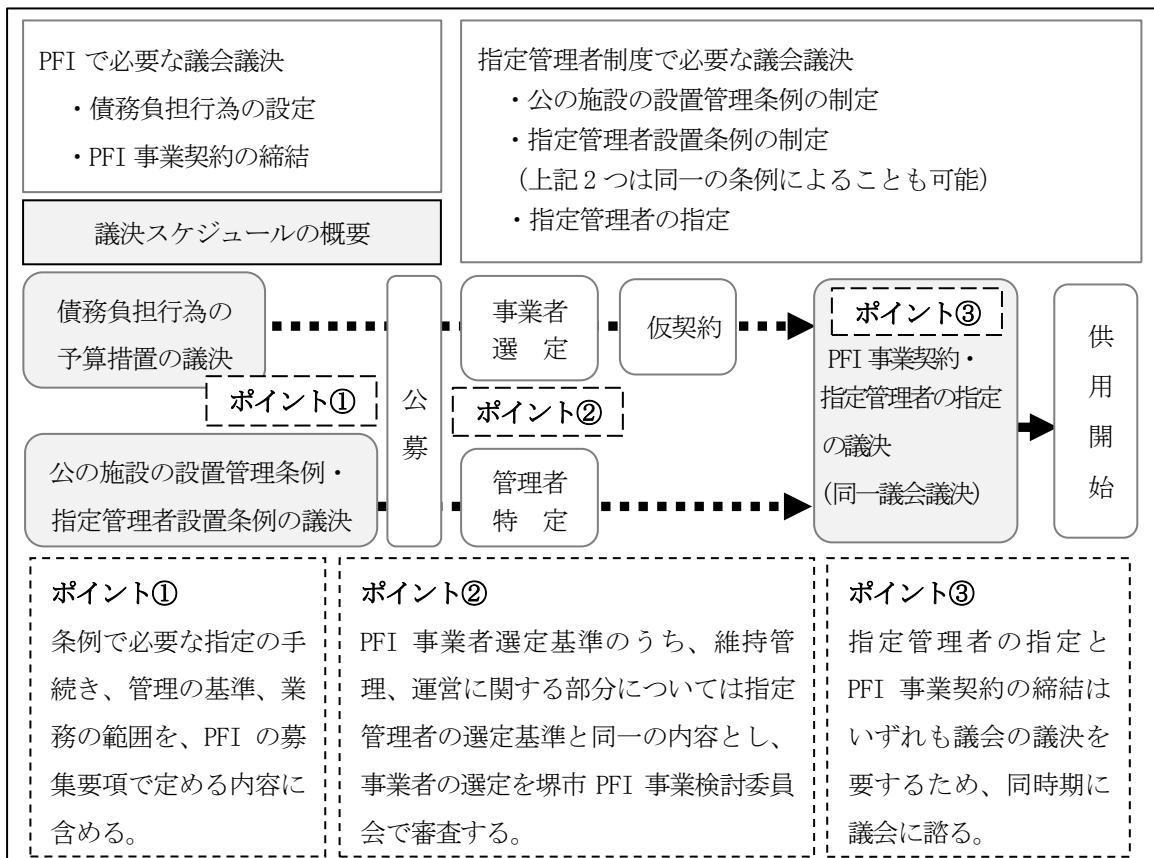


図 4 PFI 事業と指定管理者制度の関係

2.2.2 優先的検討の対象

本市では、次の(1)(2)(3)の全てにあてはまる事業をPPP/PFI手法を導入するための優先的検討の対象とします。

確認は、以下のStep1~3の手順で行ってください。

Step 1 下記(1)の確認

Step 2 下記(2)・(3)の確認
「抽出シート(別紙①)」(P7参照)により、確認を行ってください。

Step 3 事業担当部局は、市長公室 政策企画部(以下「政策企画部」と呼称)に
「抽出シート(別紙①)」により報告します。

(1) 事業費

次のいずれかの基準を満たす公共施設整備事業

- ① 事業費の総額が10億円以上の公共施設整備事業(建設、製造又は改修を含むものに限る。)
- ② 単年度の事業費が1億円以上の公共施設整備事業(維持管理、運営、企画、サービスの提供等のみを行うものに限る。)

※複数年や複数工事が1事業として実施される場合は、その総額

(2) 抽出シートによる確認

次のいずれかに該当する事業又はその他民間事業者の資金、経営能力及び技術的能力を活用する効果が認められる公共施設等整備事業に該当するか、「抽出シート(別紙①)」により、確認します。事業担当部局は、「抽出シート(別紙①)」により対象事業を特定します。なお、政策企画部へ「抽出シート(別紙①)」により報告します。

- ① 建築物又はプラントの整備等に関する事業
- ② 利用料金の徴収を行う公共施設整備事業

※国の「PPP/PFI手法導入優先的検討規程策定の手引(令和4年9月)」では、PFI事業としての実績が多く、費用の削減が期待できる建築物又はプラントの整備等に関する事業に加え、費用の削減又は収入の増加が期待できる利用料金の徴収を行う次の公共施設整備事業を対象としており、それぞれの施設の例は次のとおりです。

- 建築物 文教施設、医療施設、斎場、複合施設、社会福祉施設、観光施設、
宿舎、事務庁舎等
- プラント 廃棄物処理施設、水道浄水場、下水汚泥有効利用施設、
発電施設等
- 利用料金を徴収する施設 水道、下水道等

※民間事業者の技術やノウハウの活用余地がほとんどない場合(例えば、設計の自由度が著しく小さく提案を求める余地が乏しい場合や部分的な設備改修で責任分界点が不明確な場合など)は、優先的検討の対象事業としないこともできます。

(3) 対象事業の例外

対象事業のうち、次のいずれかの事業は、優先的検討の対象から除きます。

- ① 既にPPP/PFI手法の導入が前提とされている公共施設整備事業

- ② 競争の導入による公共サービスの改革に関する法律（平成18年法律第51号）に基づく市場化テストの導入が前提とされている公共施設整備事業
- ③ 民間事業者が実施することが法的に制限されている公共施設整備事業
- ④ 災害復旧事業等、緊急に実施する必要がある公共施設整備事業

抽出シート（別紙①）

年 月 日

【事業概要等】

事業名称	
事業所管課	
公共施設等の整備内容	<input type="checkbox"/> 建設 <input type="checkbox"/> 製造 <input type="checkbox"/> 改修 <input type="checkbox"/> 維持管理 <input type="checkbox"/> 運営 <input type="checkbox"/> 企画 <input type="checkbox"/> サービスの提供 <input type="checkbox"/> その他
事業目的	
事業内容	
事業費（予定）	

堺市 PPP/PFI マニュアル（優先的検討規程）の事業費（P5 2.2.2（1））を満たす事業のうち、全てにチェックされた場合は、PPP/PFI 手法導入の優先的検討を行う対象事業となります。

チェック項目		チェック
STEP 1	次のいずれかに該当する事業又は民間事業者の資金、経営能力及び技術的能力を活用する効果が認められる公共施設等整備事業である。 (1) 建築物又はプラントの整備等に関する事業 (2) 利用料金の徴収を行う公共施設整備事業	<input type="checkbox"/>
STEP 2	対象事業の例外（P5.2.2.2（3））に該当しない。 (1) 既に PPP/PFI 手法の導入が前提とされている公共施設整備事業 (2) 競争の導入による公共サービスの改革に関する法律（平成 18 年法律第 51 号）に基づく市場化テストの導入が前提とされている公共施設整備事業 (3) 民間事業者が実施することが法的に制限されている公共施設整備事業 (4) 災害復旧事業等、緊急に実施する必要がある公共施設整備事業	<input type="checkbox"/>

堺市 PPP/PFI マニュアル（優先的検討規程）に基づき、

- 優先的検討の対象事業とします。
- 優先的検討の対象外とします。

■事業費（P5 2.2.2（1））

- (1) 次のいずれかの事業費基準を満たす公共整備事業
- 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整備事業（維持管理、運営、企画、サービスの提供等のみを行うものに限る。）

■STEP 2 留意事項

- ・国の「PPP/PFI 手法導入優先的検討規程策定の手引（令和 4 年 9 月）」では、PFI 事業としての実績が多く、費用の削減が期待できる建築物又はプラントの整備等に関する事業に加え、費用の削減又は収入の増加が期待できる利用料金の徴収を行う次の公共施設整備事業を対象としており、それぞれの施設の例は次のとおりです。
 - イ 建築物 文教施設、医療施設、斎場、複合施設、社会福祉施設、観光施設、宿舍、事務庁舎等
 - ロ プラント 廃棄物処理施設、水道浄水場、下水汚泥有効利用施設、発電施設等
 - ハ 利用料金を徴収する施設 水道、下水道等
- ・民間事業者の技術やノウハウの活用余地がほとんどない場合（例えば、設計の自由度が著しく小さく提案を求める余地が乏しい場合や部分的な設備改修で責任分界点が不明確な場合など）は、優先的検討の対象事業としないこともできます。

2.2.3 適切なPPP/PFI手法の選択

事業担当部局において、優先的検討の対象について、原則として2.2.4 簡易な検討及び2.2.5 詳細な検討に先立ち、当該事業の期間、特性、規模等を踏まえ、当該事業の品質確保に留意しつつ、最も適切なPPP/PFI手法を選択します。この場合に、唯一の手法を選択することが困難であるときは、複数のPPP/PFI手法を選択できます。

なお、当該事業の同種事例の過去実績により、選択されたPPP/PFI手法の導入が適切な場合においては、2.2.4 簡易な検討及び2.2.5 詳細な検討を経ることなく、当該手法の導入を決定することができます。

(1) 事業概要の整理

どのような施設で、どのような公共サービスを提供するかなど、事業概要を整理します。主な整理項目は以下のとおりです。上位関連計画との整合性、施設の規模、構造等、提供される公共サービスの内容等を整理します。その他事業に応じ、現況の施設の状況など、必要な項目を追加して整理します。

表1 事業概要の主な項目

整理項目	内容
関連計画	関連する上位計画等
立地条件等	整備箇所、地域地区、都市計画、インフラ整備状況等
施設概要	主用途、構造、規模、主要室等
業務概要	設計、建設、維持管理、運営等
公共サービスの内容	主な機能、公共サービス内容、利用者の概要、料金体系等
事業スケジュール	施設整備期間、供用開始予定時期等
資金調達	交付金、基金、起債の条件等

事業概要を整理する場合、以下の点を考慮して検討を行います。

① 公の施設

PPP/PFI事業により整備、維持管理運営を実施しようとする施設が「公の施設」である場合は、施設の設置とその管理に関する事項は、条例で定める必要があります（P4「公の施設」をPFI事業で整備するときの留意点を参照）。

② 法令上の課題の整理

対象事業にPPP/PFI手法を採用し民間事業者に業務を委ねる場合に、関連する法律等を整理し課題となる事項がないか検証する必要があります。

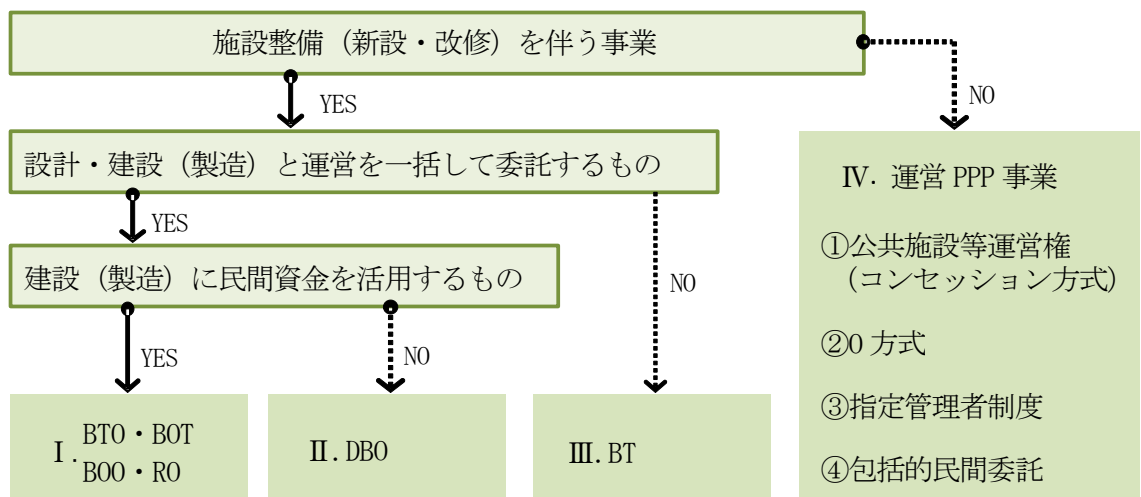
③ 交付金など

補助金、交付金、公的融資、税制優遇などの公的支援について、従来方式の場合に適用されるものや、PPP/PFI事業に適用可能と考えられるものについて整理します。本市がPPP/PFI事業者に対して行う財政的支出に対して、財政措置が講じられる場合があるので必要に応じ、国などに相談することも考えられます。

(2) 事業スキームの作成

① 適用可能な事業手法の抽出

事業内容により、適用可能な事業手法が異なります。先行事例なども参考に、適用可能なPPP/PFI手法を抽出します。主な考え方は以下のとおりです。



施設の建設から維持管理運営までを一括して発注する場合は、BTOと指定管理者制度や公共施設等運営権（コンセッション方式）などを合わせることが可能です。

また、公共施設等の将来の状況の変化が大きいことが想定される場合などでは、運営等に係る契約内容や要求水準の設定が困難な場合には、施設整備と維持管理運営を一体としないことも考えられます。（市の政策を早急に反映する必要がある施設や急速な技術革新や大きな需要変動が想定される場合などで、市が直接実施すべきものなど）

I. II. III. の各事業スキームの場合は、公的不動産の利活用（定期借地権方式、市有床の活用、占用許可等の公共空間の利活用等）と併せて実施することも考えられます。

各スキームの特性

①公共施設等運営権（コンセッション方式）

- 公共施設等の管理者が所有している施設
- 利用料金を徴収する施設

②O方式

公共施設等運営権に該当しない場合に適用可能

③指定管理者制度

公の施設の適用

④包括的民間委託

公共施設の維持管理等複数業務を一括して委託

図 5 事業スキームの選定フロー
（「PPP/PFI 手法導入優先的検討規程運用の手引」内閣府より作成）

② 事業スキームの作成

適用可能な事業手法について、事業実施の条件を検討します。主な検討事項は以下のとおりです。その他、各事業に応じ必要な事項を検討します。

表 2 事業スキームの検討項目

項目	概要
事業手法	PPP（定期借地権方式、余剰地活用、占用許可等）
	PFI（BTO、BOT、BOO、RO、公共施設等運営権等）
事業範囲	施設整備業務（調査、設計、建設、工事監理等）
	維持管理業務（建築、設備、外構等の清掃、修繕等）
	運營業務（指定管理者制度の活用）
	マネジメント（事業全体、エネルギー等）
	付帯事業、余剰地活用の有無等
事業期間	施設整備期間（〇年～〇年）維持管理運営期間（〇年～〇年の〇年間）
リスク分担	特徴的リスク分担（事業特有のリスク、需要リスク等）
スケジュール	事業者募集、供用開始予定日等

事業スキームを作成する場合、以下の点を考慮して検討を行います。

○ 事業手法の検討

可能性のある事業手法を抽出の上、必要に応じVFMの算定や市場調査結果などにより選定します。

○ 事業範囲

PPP/PFI事業として民間事業者に委ねる業務については、設計・建設、維持管理・運営などの各業務のうち、法令等による制約がない部分について、原則として民間事業者に委ねます。

ただし、次の3点は、本市で行うことが必要です。

- ・施設整備のための諸条件整理（公共サービスの内容など）
- ・民間事業者へ要求する性能水準の決定（公共サービスの水準など）
- ・公共が自ら実施した場合の建設費、維持管理・運営費などの算定

○ 事業期間

PPP/PFI事業の場合、民間事業者の募集の前に事業期間を定めておきます。これまでのPFI事業では、10年～20年の期間の運営期間としている事例が多くなっています。

事業期間の設定における基本的な考え方として、公共側としては、一定の公共サービスを継続的に行うのに適した期間の設定が必要です。また、民間事業者側としては、個別の事業に対する投資・資金回収のために適切な期間の設定が求められます。具体的には、各事業特性に応じ、以下の点に留意する必要があります。

表 3 事業期間の検討の留意事項

留意点	内容
資金調達	事業期間が長いほど、民間事業者金利や借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。
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考慮します。

2.2.4 簡易な検討 [事業担当部局によるチェックシートでの判定]

事業担当部局においては、2.2.5 に先立ち、「チェックシート【簡易な検討】（別紙②）」（P46 参照）により優先的検討の対象事業について、従来手法による場合と 2.2.3 で選択した PPP/PFI 手法を導入する場合との間で、次に掲げる（1）（2）による簡易な評価を行い、導入可能性調査業務を実施するかどうかを判断することになります。同種・類似の事例、定量評価、民間事業者へのヒアリングなどにより、事業担当部局により導入の可否を総合的に判断します。なお、定量評価にあたっては、専門的な外部コンサルタントによる費用等の総額の比較を必要とせず、内閣府の「計算シート」の活用や過去の同種事例や類似施設の整備等、運営等を参考に費用等の算出を行うことも可能です。

なお、事業担当部局は、PPP/PFI 手法の導入に適さないと評価した場合は、評価結果を所管部局のホームページで公表します。（P20 参照）

（1）定性的評価

次に掲げる評価により採用手法の導入の適否を検討します。

- ① 市民サービスの向上可能性の有無
- ② 同種・類似事例を踏まえた評価
- ③ 民間の創意工夫の活用の可能性の有無
- ④ 性能発注の適性の有無
- ⑤ 民間事業者の参入意向の有無
- ⑥ 制約条件の有無
- ⑦ その他

（2）費用総額の比較による評価

PPP/PFI 手法簡易定量評価調書（P54 参照）により、自ら公共施設等の整備等を行う従来型手法による場合と、採用手法を導入した場合との間で、次に掲げる費用等の総額を比較し、採用手法の導入の適否を評価します。ただし、採用手法の過去の実績が乏しいこと等により費用等の総額の比較が困難な場合は除きます。

2.2.3 において複数の手法を選択した場合においては、各々の手法について費用等の総額を算定し、その最も低いものと、従来型手法による場合の費用等の総額との間で同様の比較を行います。

- ① 公共施設等の整備等（運営等を除く。）の費用
- ② 公共施設等の運営等の費用
- ③ 利用料金収入
- ④ 資金調達に要する費用
- ⑤ 調査に要する費用

・財政負担額の算定（VFMの検討）

「VFM」（Value For Money）とは、一般に、「支払に対して最も価値の高いサービスを提供する」という考え方です。同一の目的を有する2つの事業を比較する場合、支払に対して価値の高いサービスを提供する方を他に対し「VFMがある」といい、残りの一方を他に対し

「VFMがない」といいます。公共施設等の整備等に関する事業をPFI事業として実施するかどうかは、PFI事業として実施することにより、当該事業が効率的かつ効果的に実施できることを基準としています。PFI事業として実施する方が、市が自ら実施する場合に比べてVFMがある場合、PFI事業の方が効率的かつ効果的に実施できるということになります。

VFMの検討では、市が自ら実施した場合のコスト（PSC）とPFI事業のライフサイクルコスト（PFI-LCC）を比較して評価します。

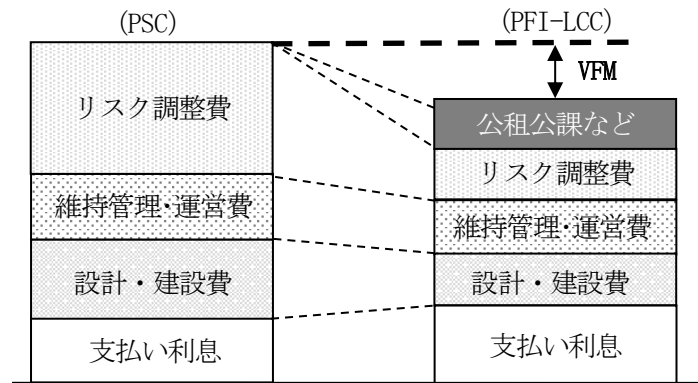


図 6 VFM の概念図

・VFMの分析

算定した「PSC」と「PFIのLCC」を比較し、定量的分析を行います。ただし、両者に差が見られない場合や、民間事業者の選定の際に応募者が計画する公共サービスの水準の評価が必要となる場合などには、明確な定量的指標で評価できない効果、いわゆる定性的評価についても評価が必要となります。

分析の結果、従来方式に比べ、PFIの手法を導入した場合の方が市の財政負担額が軽減される場合、あるいは同じであっても、それを上回るサービス水準の向上が期待できる場合にはPFI手法を導入します。この公共サービス水準の評価は、できる限り定量的に行うことが望まれますが、定量化が困難なものを評価する場合には、客観性を確保したうえで定性的な評価を行うこととなります。

・リスク分担の考え方

これまで公的部門が担ってきた様々なリスクを、適切に民間に移転することがPFIの大きな特徴です。リスクの抽出・分析とその定量化を行い、それらがPSCの算定に適切に反映されること、事業化にあたっては抽出・分析したリスクへの対応を正確に協定・契約などに反映することが、VFMの評価での重要なポイントとなります。

リスクの検討にあたっては、事業実施に係るリスクを一覧表に整理し、その原因の把握や、抽出したリスクが顕在化する確率、顕在化した場合に必要と見込まれる追加的支出の定量化などを行います。また、協定・契約などの締結時には、「リスクを最もよく管理することができる者がリスクを分担する」という考え方に基づいて、リスクが顕在化した場合の追加的支出の分担を含む措置について、できる限り明確化し、協定・契約などで取り決めることが必要です。なお、一般的なリスク分担例は、P38を参照してください。

【例】「決められた金額で工期限内に完成するリスクは誰が負うのか」「工事や維持管理・運営に関して第三者へ損害を与えた場合の分担はどうするのか」「法令などの変更に

より、工事や維持管理・運営などの費用が増加した場合の分担はどうか」「需要をどう予測し、差が発生した場合の分担はどうか」など

なお、協定などの当事者のリスク分担における対応は、選定事業における資金調達のコストなどの条件に大きな影響を与えることから、経済的合理性を勘案して適切かつ明確な内容とすることが必要です。

・PFI 事業の採算性分析

PFI事業への民間事業者の参画の可能性を判断する指標などには、次のようなものがあり、現在価値による比較や指標が一定の水準であることが必要です。

(1) 現在価値

国の「PFI基本方針」において、PSCとPFIのLCCを比較する際は、現在価値に換算して比較することが定められています。「現在価値」とは、将来発生する収入や費用を現時点に評価し直した価値のことであり、この換算にあたって用いる換算率が「割引率」となります。

【例】インフレ率を「0」としても、現在の1億円を銀行に預ければ利子を生みますから、現在の1億円と10年後の1億円を比較すると、現在の1億円の方に価値があるといえます。このため、この2つの価値を比較する際に、10年後の1億円が現在の何円に相当するかという換算が必要となり、この換算のことを現在価値に換算するといえます。10年後の1億円を割引率「 r 」（年率）で現在価値に換算する場合、 $1億円 \div (1+r)^{10}$ により計算されます。

なお、割引率は、長期国債、地方債の利回りの過去の平均や長期的見通しなどの「リスクフリーレート」にインフレ率を加えた率とするのが適当で、4%程度を用いているケースが一般的です。「PPP/PFI手法導入優先的検討規程策定の手引」では、平成25年度、平成26年度に実施方針が公表されたPFI事業のうち、公表されている割引率の平均として、簡易な検討においては 2.6%が採用されています。

想定インフレ率の設定には「消費者物価指数」（総務省）のデータなどを参考にします。

割引率の算定にあたって国債や地方債の利回りを参照するのは、PFI事業のサービス購入費が、自治体によって支払われるためです。

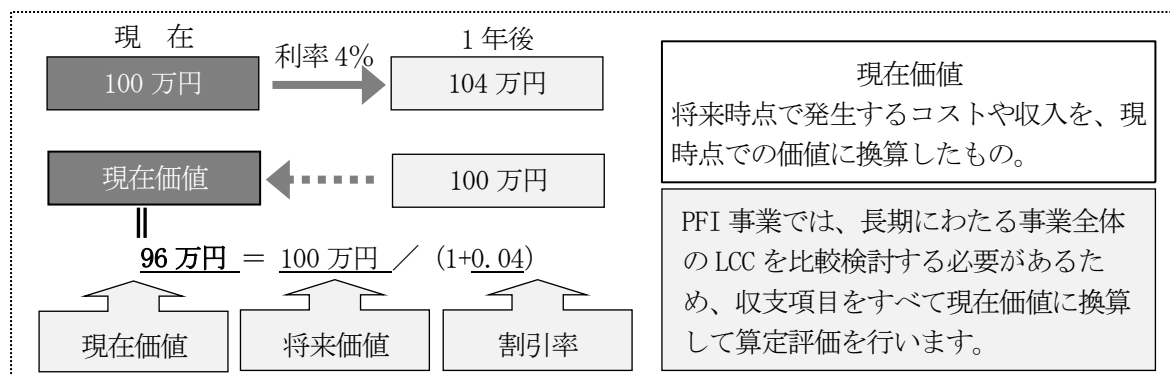


図 7 現在価値と割引率

(2) P-IRR (Project Internal Rate of Return : 内部収益率)

「P-IRR (内部収益率)」とは、事業の採算性を評価するためによく利用される指標です。プロジェクトに対する投資利回りを表す指標であり、これが平均調達金利（金融機関からの借入れに対する金利と投資家に対する配当の加重平均）よりも高ければ、事業者にとって事業に参画するインセンティブがあるといえます。

事業実施に伴うキャッシュフローの現在価値の合計と初期投資額とを等しくする、つまり将来の収益の現在価値がゼロとなるような割引率のことで、次式を満たす「r」が「P-IRR」となります。

$$\sum (N\text{年目のキャッシュイン} - N\text{年目のキャッシュアウト}) / (1+r)^{N-1} = \text{初期投資額}$$

「キャッシュイン」とは、市が負担するサービス対価、補助金、事業からの現金収入などの事業実施による現金ベースでの収入のことをいい、「キャッシュアウト」とは、初期投資及び運営段階の現金支出、税金などの事業実施による現金ベースでの支出のことをいいます。

民間事業者が確保しようとする「P-IRR」の水準は事業により異なります。リスクが高い事業では高めに設定し、低い事業では低めに設定するなど、事業リスクの高低により増減させる必要がありますが、民間事業者の適正な利益を確保するため、リスクの低い事業であっても、「P-IRR」は民間事業者の平均調達金利よりも高く設定する必要があります。

(3) E-IRR (Equity Internal Rate of Return : 自己資本内部収益率)

「E-IRR (自己資本内部収益率)」とは、プロジェクトの出資に対する採算性（利回り）を示すもので、出資者が当該事業に出資すべきかどうかの判断指標となります。

元利金返済後配当前のキャッシュフローをキャッシュインフローとし、出資金をキャッシュアウトフローとして、投資金額に対して将来受け取るキャッシュが、年利回りに換算してどの程度になるかを数値化します。次式を満たす「r」が「E-IRR」となります。

$$\sum (N\text{年目のキャッシュイン} - N\text{年目のキャッシュアウト}) / (1+r)^{N-1} = \text{資本金}$$

(4) DSCR (Debt Service Coverage Ratio)

「DSCR (元利金返済カバー率)」とは、融資の元利金の返済能力を計るための一般的な指標であり、事業から生み出される毎年度のキャッシュフローが元利金を返済するのに十分な水準かどうかを見るためのものです。

この指標が1.0を下回る年度は、当該年度に想定される元利金返済前のキャッシュフローだけでは元利金の返済ができないということになります。

$$\text{DSCR} = \frac{\text{当該年度に生み出されるキャッシュフロー総額 (元利金返済前)}}{\text{当該年度に返済すべき元利金}}$$

・市が従来方式で実施した場合の事業の費用（PSC）の算定

(1) 算定項目

PSC (Public Sector Comparator) とは、「市が自ら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」であり、算定にあたっては、対象とする事業を公共が自ら実施する場合に、各段階で想定される業務の発注形態などにより算定します。事業の一部を請負、委託等により実施する場合は、その発注形態を想定して算定します。

事業の各段階の経費の積み上げには、PFI事業との比較のために、事業そのものに直接必要とする経費（直接コスト）と、その事業の実施に必要な企画段階や事業期間中の人件費や事務費など、間接的に必要な経費（間接コスト）を計上する必要があります。そして、この間接コストについては、合理的に計算できる範囲においてPSCに算入します。

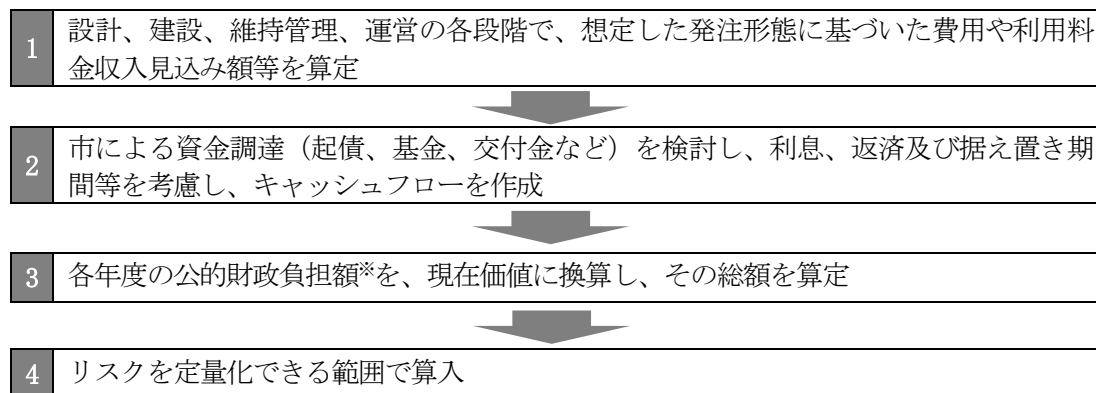
主な算定項目は以下のとおりです。

表 4 PSC の算定項目

項目		内容
支出項目	施設整備費 (調査設計費 建設費 等)	・従来の設計施工分離方式を前提に、標準的な工法、工期での予定価格ベースの経費を算出する。 ・施設整備の進捗に関わる市の人件費、事務費などの間接コストも、合理的に計算できる範囲において算入する。
	維持管理費 運営費	・類似施設の実績を参考に経費を算出する。 ・維持管理、運営に関わる市の人件費、事務費などの間接コストも、合理的に計算できる範囲において算入する。
	支払利息	・設計、建設に必要な資金を地方債などにより調達する場合は、支払利息を算出する。
	その他	・その他必要な経費を算出する。
収入項目	事業収入	・利用者から徴収する施設利用料金等
	補助金等	・交付金等
	調達資金	・基金、地方債等

(2) 算定方法

PSCの算定手順は以下のとおりです。



※原則として発生主義（業務実施時に計上）に基づいて算定

図 8 PSC 算定手順

・PFIのLCC算定

(1) 算定の前提条件

PFI事業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（P13参照）を「PFI事業のLCC」（PFI-LCC：Life Cycle Cost）ということとします。

PFIは、公共施設等の設計、建設、維持管理、運営を一体的に行うことによって、事業コストの削減、財政負担の縮減が期待できるものであり、PFIのLCC算定にあたっては、事業者がそれらの段階すべてを一元的に推進する事業を想定します。なお、PFI事業が上記の段階すべてを含んでいる事業でない場合は、当該PFI事業に含まれる段階のすべてを一元的に推進する事業を想定します。

(2) 算定方法

民間事業者が当該事業を行う場合の費用を、設計、建設、維持管理、運営の各段階に推定し、積み上げ、公共が事業期間全体を通じて負担する費用を算定する。PSCに縮減率を掛けて算出しているものも多くなっています。

積み上げにあたっては、アドバイザーの活用や類似事業に関する実態調査や市場調査を行うなどして、算出根拠を明確にしたうえで、民間事業者の損益計画、資金収支計画などを年度ごとに想定し算定します。その際、民間事業者が求める適正な利益、配当を織り込む必要があることに留意する必要があります。

また、LCCの比較においては、「イコールフットィング」の考えを反映する必要があります。「イコールフットィング」とは、行政と民間事業者のコスト面での優位差を取り除いてLCCを比較することで、具体的には、固定資産税の非課税措置や不動産所得税の減税措置、減価償却の特別措置などが挙げられます。従来型の公共事業では、地方自治体等が国から補助金、地方交付税の適用や起債による低利資金調達、非課税措置等により、民間事業者がPFI事業を実施する場合と比較してコスト面で優位性があるため、公平な土台作りをするために調整措置を施します。

上記により得られた各年度の公的財政負担の額を現在価値に換算し、その総額を算定します。

(3) 経費などの積み上げ

PFIのLCCを算定する場合にも、PSCを算定する場合に準じて、間接コストの現在価値をPFIのLCCに算入することが適当です。

表 5 LCCの算定項目

項目		内容
支出項目	設計費、建設費	アドバイザーの活用や類似施設に関する調査などを行い、算出根拠を明確にしたうえで、経費を算出する。
	維持管理費、運営費	アドバイザーの活用や類似施設に関する調査などを行い、算出根拠を明確にしたうえで、経費を算出する。
	減価償却費	建物、設備等の資産の種類ごとに減価償却費を算出する。
	支払利息	事業者が設計、施工に必要な資金について、実現可能な借入金の金利及び返済期間を想定したうえで、支払利息を算出する。
	その他	その他、必要な経費を積み上げる。
収入項目	事業収入	【例】利用者から徴収する施設利用料金等
	補助金等	交付金等
	調達資金	【例】出資金、借入金等

※収入項目には、建設時、維持管理・運営時における収入を算出する。

※算定はすべて現在価値に換算して行う。

・リスクの定量化

リスクの定量化は、以下のような手順を追って行います。

表 6 リスク定量化の手順

作業項目	作業内容
1. リスクの抽出	対象となる事業の実施に関わるリスクを抽出する。
2. リスクの発生確率と対応費用の特定	抽出したリスクのすべてに対して、特に建設費、維持・管理の増加、建設工事の遅延などの主要なリスクに関して、過去の類似事例、データなどを分析の上、各リスクの発生する確率と対応費用を算定する。
3. 契約条件の比較	従来型公共事業の施設整備・運営に関する契約書等を用いて、各リスクに関して行政と民間事業者のリスク負担がどのような条件になっているのかを整理する。また、比較対象の事業方式（ここではPFI）で実施する場合のリスク負担条件を設定して、従来型公共事業の場合と、リスク負担に関わる契約条件の比較を行う。
4. 対象リスク表の作成	上記の契約条件の比較結果を踏まえて、各リスクに関して、リスク内容、発生確率、対応費用、負担条件などを整理した一覧表を作成する。
5. リスクの再検討	必要に応じて、市場調査の内容を踏まえて、リスク一覧表を修正する。
6. 算定対象となるリスクの抽出	リスク一覧表をもとに、民間事業者に移転できるリスクのうち、影響の大きいリスク（対応費用の期待値が高いもの）を、リスク調整費算定の対象として抽出する。
7. リスク調整費の算定	リスク調整費の算定のために、対象リスクの発生確率、費用、発生の確率分布、残存リスクなどを特定する。次に、リスク調整費の算定方法を決定して、リスク調整費を算定する。
8. リスク調整費の精査	算定したリスク調整費の内容や水準の精査を行い、リスク調整費を確定する。
9. リスク調整費のPSCへの算入	確定したリスク調整費をPSCに算入して、当該事業のPSCとする。*

*リスク調整費の算定は、現在価値に換算して行う。

表 7 リスクの影響に関するランク付け例

発生頻度 \ 対応費用の大きさ	小	中	大
低	5	4	3
中	4	3	2
高	3	2	1

重要度の高いリスクについて、リスク調整費の算定を行います。

同じリスクを処理する場合であっても民間事業者の方がうまく処理でき、リスク対応コストが安くなると期待される部分については、行政から民間事業者へリスク移転を行います。この場合、リスクの定量化とは、リスク調整費、つまりリスクが顕在化した場合に行政が負担することになる金銭的負担の期待値（財政負担×発生確率）の現在価値を算出することといえます。

リスク調整費の算定には、リスクの発生確率と対応費用を乗じる「簡便法」と、確率分布の形態や各リスク間の関係まで考慮した「確率モデルによるシミュレーション」の2つの手法

があります。いずれの手法を用いるかは、手法の適合性やデータの入手可能性、分析の難易度などの状況を踏まえて判断します。

・市場調査

事業の枠組みの設定にあたっては、民間事業者の意見を聞いてそれを反映するための市場調査（マーケットサウンディング）を行うことも有効です。

市場調査では、民間事業者として、事業への関心の有無、事業に参画しやすくする工夫などを類似事業への参画企業や同種事業の実施企業など複数の民間事業者、団体などを対象に調査を実施します。

ただし、市場調査にあたっては、当該事業に関する情報を提供するため、特定の民間事業者のみに詳細な情報が流出することのないよう公平性、透明性に十分な配慮が必要です。

2.2.5 詳細な検討 [外部コンサルタントなどを活用した検討]

事業担当部局は、2.2.4 において、PPP/PFI 手法の導入に適すると評価した事業について、専門的な外部コンサルタントなどに依頼し詳細な検討を行い、事業手法を選定し、事業内容やリスク分担などを検討します。詳細な費用等の比較を行い、従来型手法による場合と採用手法を導入した場合との間で費用等の総額を比較し、採用手法の導入の適否を評価します。この段階で民間事業者や専門家とのヒアリング等を実施し、事業の確実性を確認することも必要です。

・PPP/PFI 手法の導入可能性調査の実施

2.2.4 の簡易な検討において、PPP/PFI 手法の導入に適すると評価した事業について、VFM を算出する定量的評価、公共サービス水準などの定性的評価を行ったうえで、PPP/PFI の導入の可能性を検討します。なお、検討は事業担当部局が行います。

PPP/PFI 導入可能性検討の結果、PPP/PFI 手法から、最適な事業手法を選定します。

PPP/PFI 手法の採用に至らない場合には、従来型の公共事業となります。この場合、事業担当部局は、PPP/PFI 手法の導入に適さないと評価した結果を所管部局のホームページで公表します。（P20参照）

PPP/PFI 手法の導入可能性調査の一般的手順は右のフローのとおりとなっています。

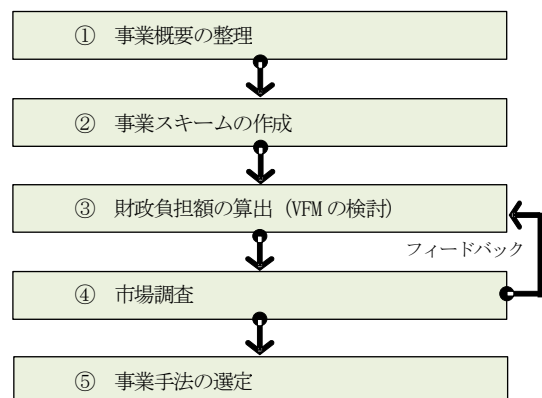


図 9 PPP/PFI 手法の導入可能性調査のフロー

2.2.6 PPP/PFI 手法の選択

2.2.5 の詳細な検討の結果、事業スキームの妥当性・実現性、財政負担の試算等が整理された段階で、事業担当部局において、適切な PPP/PFI 手法を決定します。

2.2.7 PFI 手法の採用

PFI 手法を選択した場合は、事業担当部局が実施した導入可能性調査結果をもとに、堺市 PFI 等活用庁内委員会において、総合的に判断を行い、PFI 手法の導入を進める意思決定を行います。

PFI 以外の手法を採用した場合には、事業担当部局において法令等に基づき手続きを進めます。

・PFI 事業の推進体制

PFI 手法の導入にあたっては、導入可能性の検討や手続きの過程において、建築などの技術面や、財産管理、協定・契約、財政など、専門的知識を要する課題が多くあります。

本市が実施する事業への PFI 手法導入の検討にあたっては、多くの関連部局にまたがる調整事項があるため、一定のルールを定めています。

本市では、【図 10】のような推進体制により、事業担当部局における検討や PFI 手法導入に向けた手続きなどを円滑に進めます。

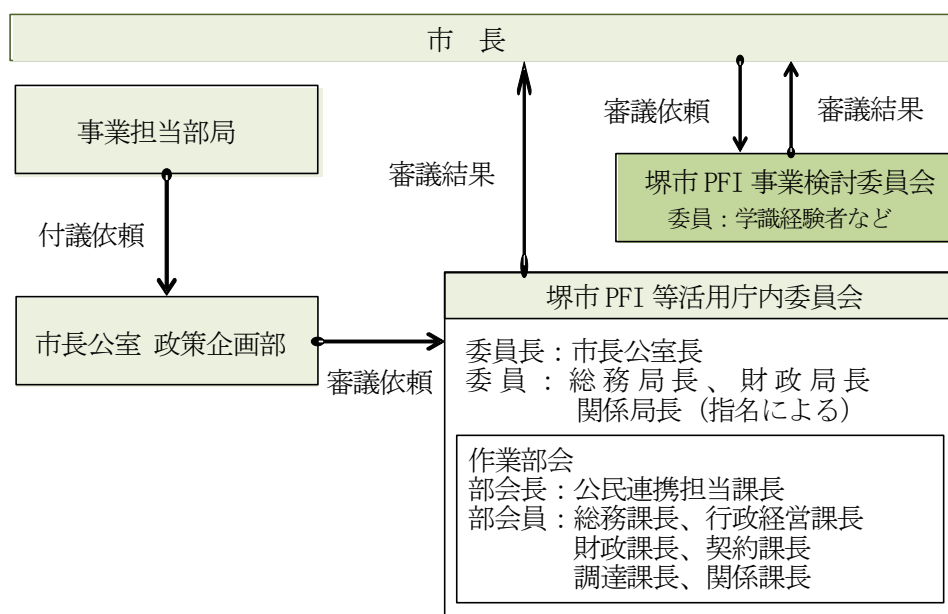


図 10 PFI 推進体制

・堺市 PFI 等活用庁内委員会

(1) 設置目的

本市における PFI 等を総合的に推進・調整するため、関係局長等で構成する「堺市 PFI 等活用庁内委員会」を設置します。そのもとに必要に応じて「作業部会」を設置し、事業担当部局との協議・調整を図りながら、PFI 等導入の候補事業の選定、PFI 事業の導入を進める意思決定をはじめとする円滑な事業の推進を図ります。

「作業部会」は、財産管理、契約、財政などの専門知識を持った部・課の長で構成し、PFI 等の導入の可否の検討（技術的支援・アドバイス等）、PFI 等の共通的な課題の検討、蓄積した知識やノウハウの普及、マニュアルの修正への助言などを行います。

(2) 堺市 PFI 等活用庁内委員会の委員構成

委員構成は以下のとおりとします。

委員長…市長公室長

委員…総務局長、財政局長及び委員長がその都度指名する議事に関係のある局（これに準ずる組織を含む。）

【参照】堺市 PFI 等庁内委員会要綱

・堺市 PFI 事業検討委員会

(1) 設置目的と対象事務

「PFI 法」に基づき、実施方針の策定、特定事業の選定及び民間事業者の選定を行うに当たり、公正な競争を促進し、事業の企画及び技術的能力等を総合的に勘案するために必要な意見等をいただくために、堺市 PFI 事業検討委員会を事業ごとに設置します。

(2) 堺市 PFI 事業検討委員会の委員構成

委員構成は、以下のとおりとします。

委員…PFI 事業や法務、金融実務などに精通した有識者

専門委員…当該事業に精通した有識者

【参照】堺市 PFI 事業検討委員会規則

2.2.8 PPP/PFI 手法不採用の評価結果の公表

事業担当部局は、2.2.4 及び 2.2.5 において、PPP/PFI 手法の導入に適さないと評価した場合は、次に掲げる事項を、それぞれに定める時期に所管部局のホームページで公表します。また、政策企画部では、対象事業のうち PPP/PFI 手法を導入しないこととした評価結果の一覧を、市ホームページで公表します。

主な理由は、以下のようなものが考えられます。

○ VFM が期待するほど発現しなかった

- ・法令による基準が厳しいなど、民間の創意工夫のインセンティブが働きにくく、効率的な事業が実施できない事業
- ・施設整備費に比べて維持管理費が小さい事業
- ・コスト競争になじまない、その他採算性の低い事業

○ 長期契約になじまない事業であること

- ・技術の陳腐化などが見込まれ、長期契約になじまない事業
- ・政策の変更等が想定され、長期の契約になじまない事業

○ 複数の民間事業者の参画が見込めず競争性が担保できない

- ・高い特殊性が求められ、特定の民間事業者しか対応できない事業

○ その他

- ・公共の目的や責任が優先されるべき事業
- ・緊急性が求められるため PFI 法の手続きを踏む時間がない事業

		公表の時期	公表する事項
2.2.4 簡易な検討 で PPP/PFI 手法を導入 しないこと とした場合	(1) (2) による評価	PPP/PFI 手法を導入しないこと とした後、遅滞ない時期	PPP/PFI 手法を導入しないこととした 旨、その他当該公共施設等整備事業の 予定価格の推測につながらない事項
		入札手続の終了後等適切な時期	PPP/PFI 手法簡易評価調書
	(1) のみ による評価	PPP/PFI 手法を導入しないこと とした後、遅滞ない時期	PPP/PFI 手法を導入しないこととした 旨及び客観的な評価結果の内容（公共 施設等整備事業の予定価格の推測につ ながらないものに限る。）
		入札手続の終了後等適切な時期	客観的な評価結果の内容（公共施設等 整備事業の予定価格の推測につながる ものに限る。）
2.2.5 詳細な検討で PPP/PFI 手法を導入しな いこととした場合		PPP/PFI 手法を導入しないこと とした後、遅滞ない時期	PPP/PFI 手法を導入しないこととした 旨、その他当該公共施設等整備事業の 予定価格の推測につながらない事項
		入札手続の終了後等適切な時期	PPP/PFI 手法簡易評価調書 (詳細な検討の結果を踏まえて更新し た場合は当該更新した後のもの)

表 8 PPP/PFI 手法不採用の評価結果の公表

2.2.9 役割分担

・政策企画部

PPP/PFI に関する情報、ノウハウ等を蓄積し、本市における PPP/PFI に関する窓口や PPP/PFI 事業を推進するための役割を担います。

PPP/PFI マニュアルの作成など本市の PPP/PFI 事業への取組の推進機能、民間事業者からの発案の受付及び事業担当部局への取り次ぎなどの窓口機能、事業担当部局への助言 (PPP/PFI 手法の検討開始から PFI 手法の導入まで) などの支援機能を担います。

・事業担当部局

以下のすべての事務を実施します。

- ① PPP/PFI 手法導入の優先的検討の対象の特定
- ② PPP/PFI 等導入可能性調査等、PFI 等導入の候補事業の選定のための資料作成
- ③ 民間事業者の募集・選定に関わる検討、活用庁内委員会の運営及び事務局の事務
- ④ 堺市 PFI 事業検討委員会（以下「PFI 事業検討委員会」と呼称）の運営及び事務局の事務
- ⑤ PPP/PFI 事業契約に関する事務
- ⑥ 民間事業者が実施する業務のモニタリング

【参照】上下水道事業管理者に権限を委任する規則

2.2.10 民間事業者からの提案への対応

平成23年6月の「PFI法」の改正により、「PFI法」第6条に基づき、民間事業者からの提案がなされた場合は、当該提案について検討を加え、遅滞なくその結果を当該民間事業者へに通知する義務が追加されました。

当該改正を踏まえ、民間提案がなされた場合の検討体制・対応プロセスについては以下のとおりとします。

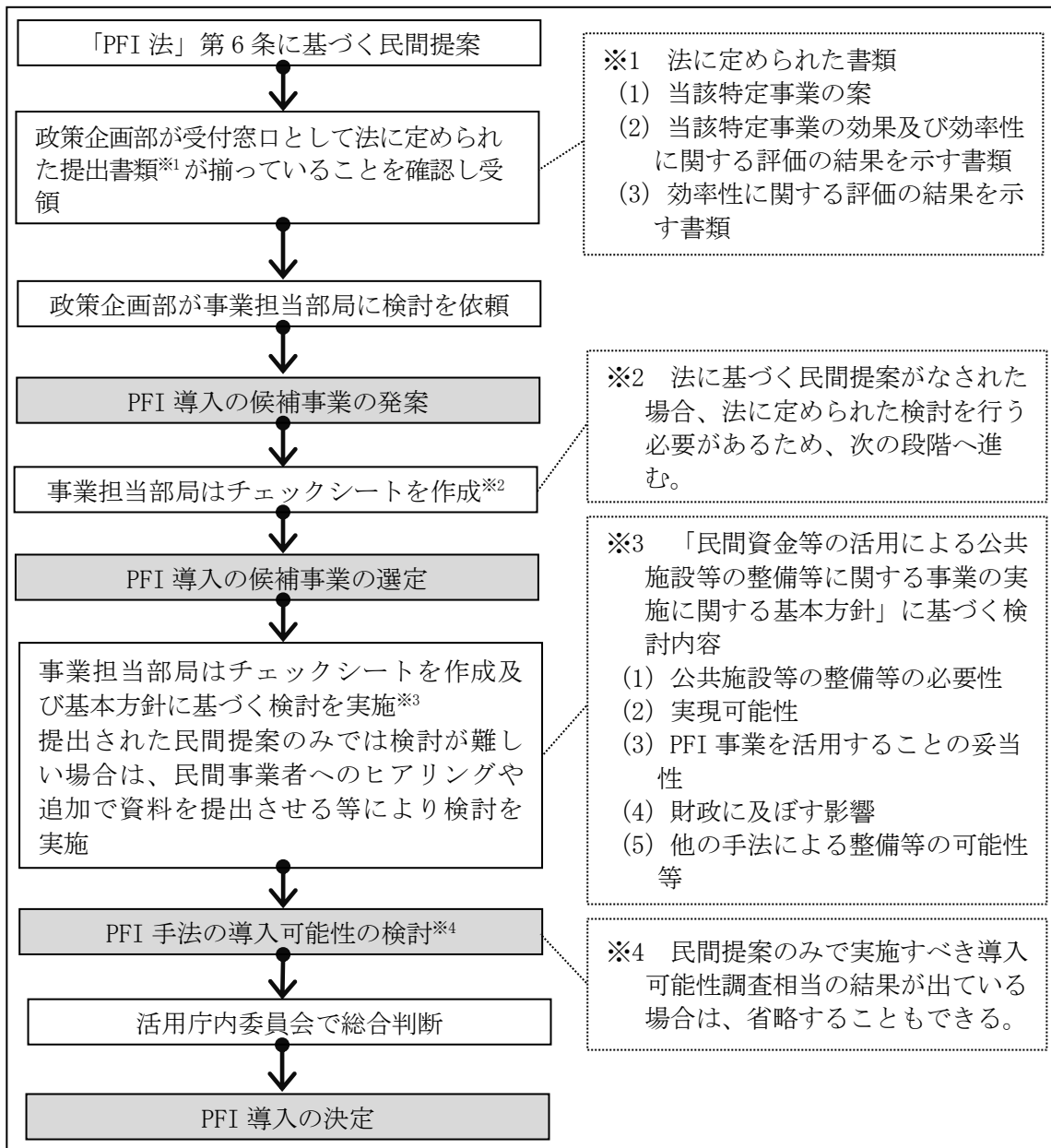


図 11 民間提案への対応手順

2.3 第2段階：民間事業者の公募

PFI手法を採用する場合、以下のフローに従い民間事業者の公募を行います。総合評価方式を採用するため、学識経験者を含むPFI事業検討委員会により民間事業者を選定します。また、公募にあたり資料等は、すべてホームページ等で公表します。

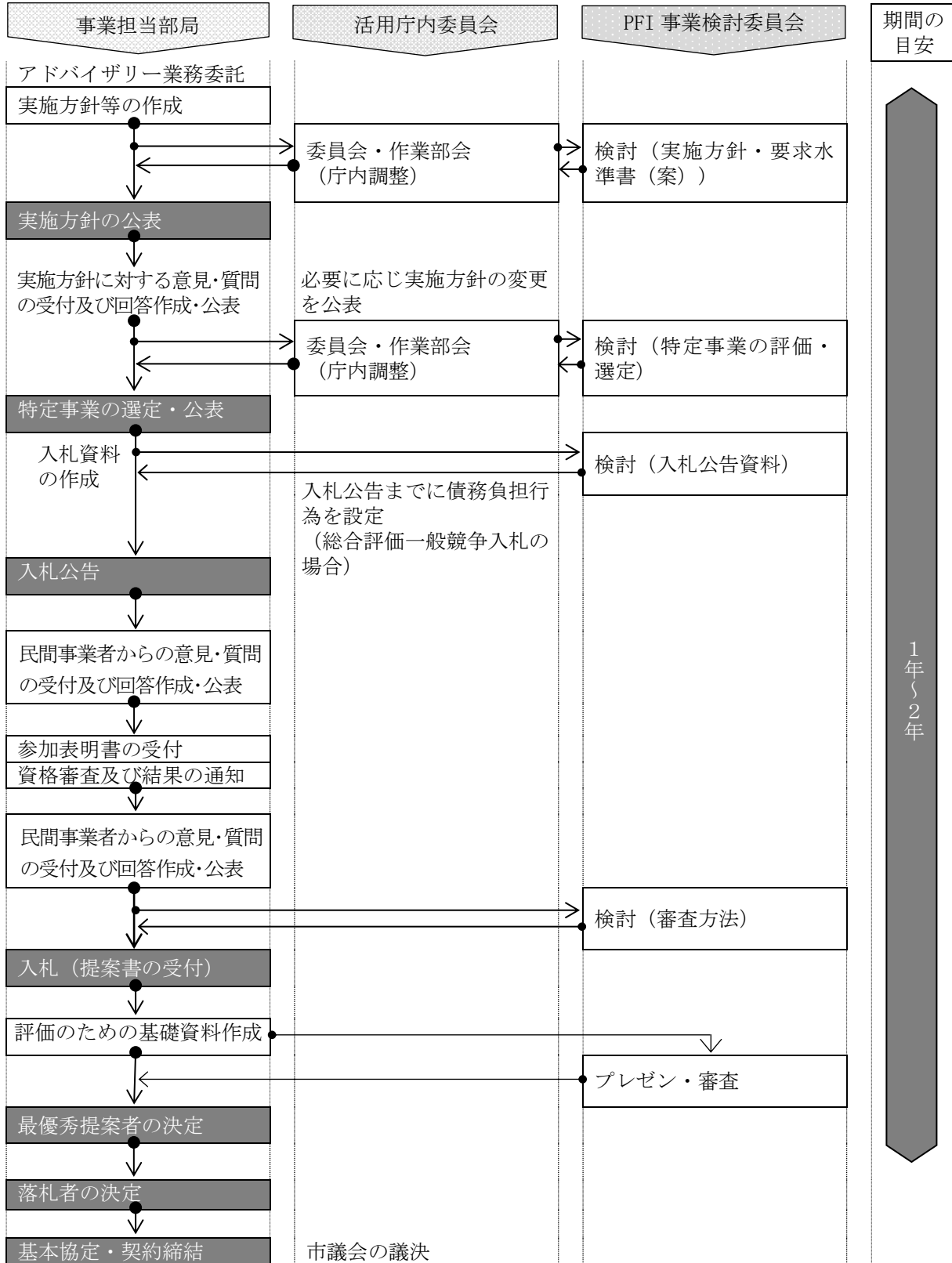


図12 民間事業者の公募手続き

2.3.1 実施方針の策定・公表

(1) 概要

発案した PFI 事業を実施するにあたって、まず実施方針を策定・公表する必要があります（PFI 法第 5 条で規定）。実施方針は、民間事業者による参画の検討が容易になるように、具体的な記述を盛り込むことが「PFI 法」第 5 条第 2 項で規定されています。また、実施方針の変更を行った際にも、遅延なく公表する必要があります（PFI 法第 5 条第 4 項で規定）。

実施方針の策定・公表については、公平性や透明性の確保の点から、民間事業者に対する準備期間の提供、市民に対する情報提供の点から、なるべく早い段階で行うことが大切であり、公表については、広報、報道資料提供、ホームページへの掲載などにより行います。

(2) PFI 事業検討委員会の設置

本市では、実施方針の策定から民間事業者の選定に至るまでのプロセスにおいて専門的かつ公正な意見等を反映させるために、堺市附属機関の設置等に関する条例に基づき「PFI 事業検討委員会」を設置します。（P20 参照）

(3) 実施方針の策定の見通しの公表

実施方針の公表に先立ち、PFI 法第 15 条に基づき、実施方針の策定の見通しを公表する必要があります。公表については、公共工事の発注の見通しの公表とあわせて行うこと等が考えられます。

なお、年度初めに公表が困難な場合は、公表の見通しが立った段階で遅滞なく公表することが必要です。

(4) 実施方針の策定・公表にあたっての留意事項

実施方針の策定・公表に際して、以下のような点に留意することが求められます。

① 事業内容やリスク分担、手続き・関連制度に関する具体的な記述

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し、民間事業者にとって事業参画の検討が容易になるように、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、融資等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。

② 市場調査における公正な情報の提供

実施方針の策定や、その後の特定事業の選定にあたって、所要の情報を得るために、必要に応じて市場調査を実施します。この場合、事業に関する情報が特定の民間事業者にのみ流出するおそれがあるため、調査の実施には注意する必要があります。

③ 民間事業者の意見の反映、実施方針の変更を想定したスケジュールの設定

実施方針の公表後、民間事業者からの意見等を受付け、必要に応じて特定事業の選定や事業者の募集に反映します。このため、これらに配慮したスケジュールの設定が必要となります。また、民間事業者からの発案や意見、実施方針公表後の市場調査の結果などを踏まえて、実施方針の内容を変更することも想定されます。

(5) 民間提案があった場合の、提案に含まれる知的財産の保護

知的財産^{*}にあたる情報については公表しないことが原則です。ただし、知的財産にあたる情報を公表しないと、実施方針が策定できない場合は、当該情報を含む提案を行った民間事業者の了承を得た上で公表を行うことができます。なお、この場合においては、あわせて、事業者選定の際に当該者に対して一定の評価を行うことを検討する必要があります。

また、知的財産にあたる情報の範囲については、民間事業者との間に齟齬が生じないように、提案を行った民間事業者にあらかじめ明示するよう求めることも考えられます。

^{*}「知的財産」とは、高度な技術・ノウハウ、先進性・独創性の高いアイデア又は営業秘密を含むなど事業活動にとって有用な情報であって、公表することにより提案を行った民間事業者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがある情報をいいます。

(6) 実施方針に盛り込むべき事項の詳細

PFI 法第5条第2項においては、以下の①～⑦に関する事項を定めることが義務付けられています。それぞれの項目において記載すべき主な事項を示します。また、①～⑦以外においても記載すべき主な事項を⑧に示します。

① 特定事業の選定に関する事項

- 事業の名称／事業内容／事業の範囲／事業期間／事業スケジュール／事業終了時の措置
- 根拠法令に関する事項
- 選定事業の実施に当たって必要な許認可等
- 事業の選定方法／選定基準／評価の考え方
- 事業スキームを民間事業者の提案に委ねる場合にはその旨
- 事業の公表方法 等

② 民間事業者の募集及び選定に関する事項

- 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
- 株式譲渡に関し、制限条件がある場合は、当該方針
- 審査・選定方法
- 選定した場合の公表方法 等

③ 民間事業者の責任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

- 基本的な考え方／想定されるリスク／リスクの責任分担
- 事業実施状況の確認・監視方法
- 事業協定などに定めるべき事項 等

④ 公共施設等の立地・規模・配置に関する事項

- 施設の立地条件／施設の設計条件 等

⑤ 事業契約や協定等の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項

- 協議の方法
- 紛争の際の裁判手続に関する事項

⑥ 事業継続が困難となった場合における措置に関する事項

- 具体的事由／当事者間の措置
- 事業協定などの解約事項／損害賠償／事業継続方法
- 金融機関などとの協議 等
- ⑦ 法制上・税制上の措置、財政上・金融上の支援に関する事項
 - 財政上、金融上の支援措置 等
- ⑧ その他特定事業の実施に関し必要な事項
 - 議会の議決
 - 実施方針に対する意見の取扱い 等

2.3.2 特定事業の評価・選定、公表（債務負担行為の予算措置を含む）

(1) 業務の概要

実施方針を策定・公表した事業について、市が PFI 事業として実施決定することを「特定事業の選定」といい、PFI 法第 7 条で規定されています。

特定事業の選定を判断する VFM 評価は、「PFI 導入可能性検討」において検証したものに、その後、策定・公表した実施方針などの具体化した内容を加えて行います（「PFI 事業実施プロセスに関するガイドライン」に記載）。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（上記ガイドラインに記載）。

また、特定事業の選定後は、民間事業者の入札公告までに債務負担行為の予算措置を行うことが求められます。債務負担行為の予算措置には議会の議決が必要（「地方自治法」第 214 条）となるので、議会の日程に注意し、余裕を持ったスケジュールで手続きを進めることが求められます。

(2) 特定事業の選定基準

特定事業の選定にあたっては、PFI 事業として実施することにより、公共施設等の設計、建設、維持管理・運営が効率的かつ効果的に実施できることを基準とします。具体的には、民間事業者に委ねることで、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

なお、公的財政負担の見込額の算定にあたっては、財政上の支援にかかる支出や、民間事業者からの税収その他の収入などについても見込まれる範囲で算出し、これを現在価値に換算したうえで評価します。

また、公共サービスの水準の評価は、定量的評価と定性的な評価を合わせて行い、総合的に評価します。

(3) 選定結果などの公表

特定事業の選定を行ったときは、その選定結果を、評価の内容とあわせ、速やかに公表します。公共サービス水準について定性的な評価を行なった場合には、その評価方法も公表する内容に含めます。

さらに、評価の結果、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。この際、市財政負担の見込額を公表することにより、その後の入札などにおいて正当な競争が阻害されるおそれがある場合などは、市財政負担の縮減の額や割合の見込みのみを示すことも可能です。

また、選定又は不選定の結果に関する詳細な資料についても、適切な時期に適宜公表することが必要です。

(4) 債務負担行為の予算措置

PFI 事業による協定・契約などは、建設から維持管理・運営にいたるまで多年度にわたる協定・契約となるため、債務負担行為の予算措置が必要です。債務負担行為の限度額は、特定事業の評価により得られた選定事業者との協定・契約などの予定額で、施設の建設・取得、維持管理・運営に係る全ての費用（金利・インフレ率を含む）の総額となります。なお、金額による表示が難しい場合は、文言による限度額の設定もできます。

債務負担行為の予算措置は、原則として、総合評価一般競争入札の場合は入札公告までとなります。予算措置には議会の議決が必要となる（「地方自治法」第 214 条）ので、あらかじめ余裕を持ったスケジュールを設定し、手続きを進めることが求められます。

2.3.3 民間事業者の募集・評価・審査・選定、公表

(1) 概要

本段階では、特定事業の選定・公表を行った事業に関して、入札公告による民間事業者の募集、PFI 事業者の選定を行い、選定結果を公表します（PFI 法第 11 条第 1 項で規定）。

本市は政令指定都市であるため、民間事業者の選定にあたって、WTO（世界貿易機関）政府調達協定と特例政令の規定（P34 参照）により、一般競争入札方式による民間事業者の選定が義務付けられており、WTO 政府調達協定の対象となる事業については総合評価一般競争入札方式の採用を原則とします。

(2) 事業者選定方法・選定プロセスの選択

独立採算型の事業等、WTO 政府調達協定の対象とならない事業については、事業の規模、内容、特性等を総合的に勘案し、公平性・透明性・競争性を確保しつつ、公募型プロポーザル方式を含め、民間の創意工夫を生かすことができる最適な選定方法・選定プロセスを選択することが望ましいといえます。この際、市場調査（マーケットサウンディング）を実施し、その結果を踏まえることも有益な方法です。

事業者選定方法については、総合評価一般競争入札方式と公募型プロポーザル方式の 2 つの方法があります。（WTO 政府調達協定対象事業については、公募型プロポーザル方式は原則採用できません。）

選定プロセスの選択における主な留意点を以下に示します。

(3) 総合評価一般競争入札方式の場合の留意点

① 多段階選抜

総合評価一般競争入札方式の場合は、多段階選抜は可能ですが、最初の選抜は絶対評価による参加資格の確認である場合には、三者を選定するといった絞込みはできません。しかしながら、応募者が多数見込まれる場合においては、応募者の提案の負担

軽減等の観点から、上記の資格要件に加え、民間事業者が提案しようとする事業計画が、募集する事業に関して一定の性能を有しているかどうかの審査を事前に行うことにより、当該事業を適切に実施できる能力を有する民間事業者のみが、より詳細な事業計画等を作成の上、一般競争入札に参加できるようにすることが適当と考えられます。

② 対話の実施

市は民間事業者に対してニーズを明確に伝え、民間事業者からニーズにあった提案が提出されるための工夫をすることが求められることから、事業の難易度が高い場合においては、市と民間事業者との意思の疎通を図るための質問・回答（以下「対話」という。）を行うことが考えられます。

なお、応募者毎に対面で対話を行うことにより、市のニーズにかなった提案が得られる可能性が高まる場合も考えられるため、必要に応じて応募者毎に対面による対話を行うことも考えられます。

(4) 技術提案制度の活用

要求水準を満たすための有力な方法が複数存在し、高度な技術や優れた工夫を含む幅広い提案がなされることが想定され、市において提案書のみでは提案内容の妥当性や技術的評価、要求水準に達しているか否かの確認が困難と見込まれる場合等の特定事業において、総合評価一般競争入札方式により民間事業者を選定する場合においては、公共工事の品質確保の促進に関する法律（平成 17 年法律第 18 号）に準じて導入された技術提案制度を活用することが考えられます。

この場合、応募者から特定事業に関する技術又は工夫についての提案（以下「技術提案」という。）を求め、技術提案の内容の一部を改善することでより優れた技術提案となる場合等においては、技術提案の改善を求め又は改善を提案する機会を与えること（技術対話）や最も優れた提案に基づき予定価格を作成することにより、民間事業者の高度な技術や優れた工夫を含む幅広い提案を求めることが考えられます。

(5) 公募型プロポーザル方式の場合の留意点

① 公募型プロポーザル方式の概要

市のみでは、事業目的やニーズを満たすことのできる手法や要求水準等を設定することが困難であるため、事業スキーム、資金調達スキーム、運営方法等多面的な観点から幅広い提案を求める必要があり、地方自治法施行令第167条の2第1項第2号に規定する随意契約によることができる場合であり、かつWTO政府調達協定の対象外となる場合については、企画競争、公募型プロポーザル等いわゆる競争性のある随意契約によることが考えられます。

公募型プロポーザル方式の場合、必要に応じ、多段階選抜による参加者の絞り込み、競争的対話方式の活用、次点応募者との交渉も視野にいれた事業者選定等を行うことが考えられます。

② 競争的対話方式

要求水準書等の作成（調整）のため、事業スキーム、資金調達スキーム、運営方法等多面的な観点から幅広い提案を求める必要がある場合、市の判断により、競争的対話方式の活用が考えられます。

具体的には、①市が応募者と提案内容の確認・交渉を行い、その結果に基づき要

求水準書等を作成（調整）すること、②①の対話終了後、提案書の提出要請を行うこと、③必要に応じ、対話参加者を三者程度に絞り込むこと、が考えられます。

対話が実施される間においては、対話内容は秘匿することを原則とされますが、公募時に提示した要求水準等の変更など、公平性・透明性・競争性確保の観点から公表の必要があるものについては適切な時期に公表します。

- 公募型プロポーザル方式については、「地方公共団体の物品等又は特定役務の調達手続の特例を定める政令（平成7年11月1日政令第372号）」により、WTO政府調達協定の対象事業においては、本市では採用が困難なため、原則、総合評価一般競争入札方式を活用します。（WTOについてはP34参照）
- 事業の難易度が高く、事業者との密接なコミュニケーションが必要な場合は、適宜対話や技術提案制度の活用を検討する必要があります。
- 対話や技術提案制度の活用にあたっては、十分な時間の確保が必要なことや、担当部局の負担が大きいこと等から、事業の性質に応じて、判断するものとします。

(6) 基本的な考え方

事業者の募集・評価・審査・選定、公表に際しては、次の6点が重要となります。

① 基本原則

- 「公平性原則」に則った競争性の確保
- 「透明性原則」に基づく手続の透明性の確保
- 所要の提案準備期間や協定・契約などの締結に要する期間の確保
- 応募者の負担軽減への配慮

② 事業者の創意工夫発揮の誘導

提供されるべき公共サービスの水準を必要な限度で示す（性能発注）ことを基本とし、構造物・建築物の具体的な仕様の特定制（仕様発注）については必要最小限にとどめるようにします。

なお、発注する性能の具体的な内容については、できる限り明確に提示して、応募者が共通の理解を得るようにすることが重要です。

③ 客観的な審査基準の設定

事業者の審査・選定に際しては、次の点に注意し、客観的な評価基準を設定することが求められます。

- 価格及び非価格要素の総合評価方式により選定を行おうとする場合には、評価項目、評価基準、配点などを募集の際にあらかじめ明示する
- 原則として、募集の際に明示していない項目については評価をしない
- 定性的な評価項目についても、できる限り具体的な評価基準を示す
- 応募者間の順位付けにより評価するのではなく、設定された評価基準に従って個別の提案を評価する

[留意事項]

民間提案における知的財産部分を活用し、実施方針を公表した場合は当該提案に対する加點評価の実施の可否と、加點する場合の程度を検討します。

検討にあたっては、PFI事業検討委員会により決定します。

また、事業者の審査基準について有識者に意見を伺う際にも、加點の可否等について意見聴取を行う必要があります。

なお、実施方針の策定に寄与する提案とは、個別の案件ごとに判断する必要がありますが、「PFI 事業実施プロセスに関するガイドライン」では、例として以下のものが挙げられています。

【例】

- ・従来事業実施が難しいと考えられ、実施されていなかった分野や業務について、PFI による事業実施を可能とするような優れた提案がなされた場合。
- ・PFI 事業の実績がある分野や業務において、より効果的・効率的な事業実施を実現するような優れた提案がなされた場合。

④ 協定・契約条件の明示

できる限り、協定・契約書案あるいは協定・契約条件を明示します。また、民間事業者への支払い方法、民間事業者へのペナルティについても同様に事前に示すことが重要です。

⑤ 質疑応答の機会の確保

事業者には質問の機会を与え、その回答については、他の応募者にも公表することにより公平性を確保するようにします。

⑥ 地域活性化の推進

国が令和3年度に改定した「多様な PPP/PFI 手法導入を優先的に検討するための指針」では、「地域における事業機会の創出、地域資源の活用その他地域の活性化を図る観点から、公共施設整備事業を実施する民間事業者の選定を行うに当たっては、事業の特性に応じ、地域の民間事業者の創意工夫について適切な審査及び評価を行うとともに、民間事業者の選定に際しての評価に適切に反映させることが望ましい。」としています。

このことも踏まえ、事業毎に、事業者選定に当たり市内事業者が参画することを評価基準に加えるなど、市内事業者の参画を促すことを検討します。

[留意事項]

WTO 政府調達協定（以下「協定」という。）の適用対象となる事業については、例えば、下請企業に市内事業者を指定し、国外企業の参入可能性を排除することは、協定に抵触する可能性があります。協定に抵触しないよう留意し、事業毎に事業者選定にあたり「地域活性化」の提案を求め、評価基準に加えることを検討します。

2.3.4 事業者の募集

(1) 入札（募集要項）公告

事業の範囲、入札条件、入札手続、事業者の選定基準についての公告を行い、公告の後、入札説明書（募集要項）をホームページなどで公表します。

(2) 入札説明書（募集要項）など

市が求める公共サービス水準や事業者選定基準など、事業者の選定に関する事項について提示した入札説明書を作成しホームページなどで公表します。

この際に、公共サービスの提供に必要な施設の整備を伴う場合について、必要な性能（設計、運営・維持管理）を規定した上でその性能を満たすことを要件として発注する方式である性能発注方式を採用するため、それらの条件をまとめた要求水準書を同時に公表します。

入札説明書の記載内容例

- ① 事業の趣旨
- ② 事業の概要（事業名、施設概要、事業内容、事業スケジュール、費用負担、施設の設計要件、遵守すべき法令など）
- ③ 募集手続（募集要項配布、説明会開催、質問書受付・回答、申込書受付、提案書受付など）
- ④ 審査基準（参加資格要件、選定審査会、審査方法、審査項目）
- ⑤ 協定・契約などの基本条件（基本的考え方、リスクと責任分担、事業実施状況の監視、協定・契約などの解釈、株式譲渡の条件、事業の破綻）
- ⑥ その他（リスク分担表、事業スキーム図）
- ⑦ 参考資料（様式集、関係規程集、図面）

(3) 現地説明会の開催・質疑応答の機会

必要に応じて、PFI 事業の概要などを説明し、事業申込予定業者からの質問や事業への意見を聴取して、事業に反映するための現地説明会を開催します。質問と回答は全て文書によるものとし、その内容はホームページなどで公表するものとします。

(4) 事業者の評価・審査・選定

総合評価方式による一般的な審査の流れは以下のように2段階で実施しています。

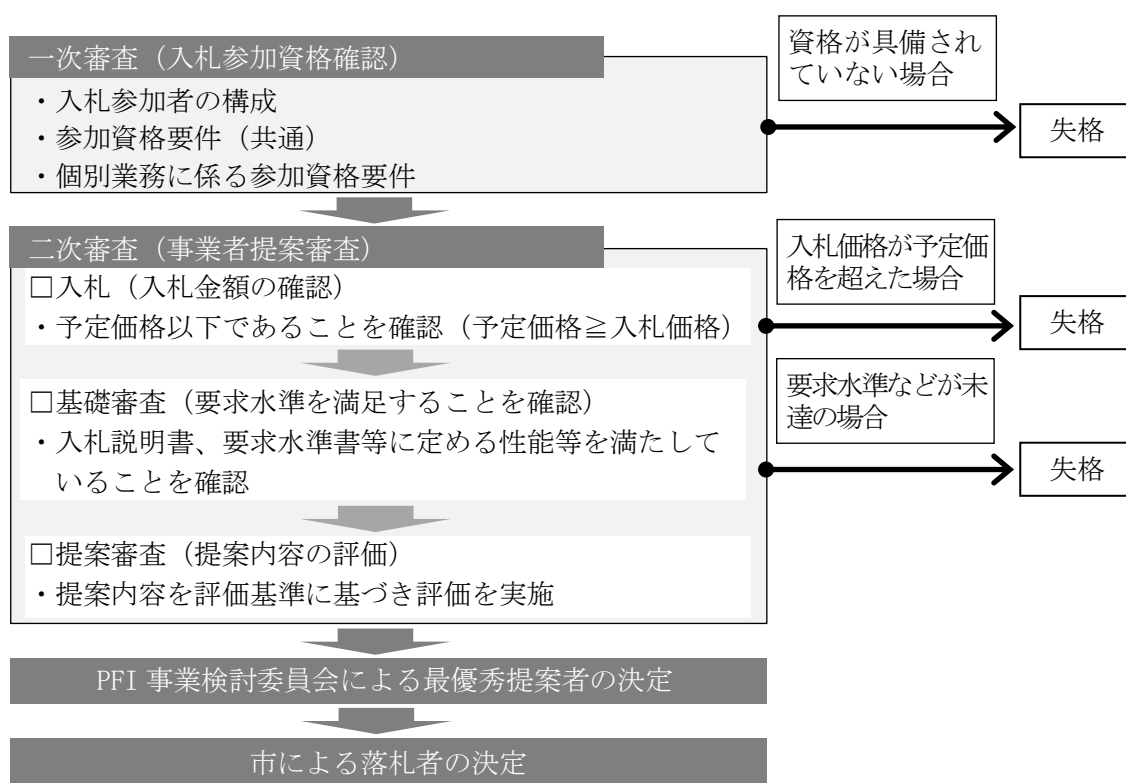


図 13 審査の流れ

① 一次審査（入札参加資格審査）

応募した事業者が PFI 事業を確実に遂行できる能力を有しているかどうかを審査するため、参加資格・決算の状況・事業の実績・提案の概要などを書面提出させ、事前に資格審査を行います。資格審査では、審査基準を満たす事業者はすべて二次審査に進むことになります。

表 9 資格審査の項目例

事項	審査項目	審査対象	A社	B社	C社	D社	E社
適性資格 基準	欠格事項	過去の違法行為の有無、提出書類の重大な虚偽記載など	○	○	○	○	○
	財務状況	資産・負債内容、収益性など	○	○	○	○	○
	技術力	実務実績、技術者資格、人数	○	○	○	×	○
基本能力 基準	技術適性	一級建築士事務所登録の有無、建設企業の登録状況など	○	○	○	○	○
	品質保証能力	ISO の取得状況	○	○	○	○	×
	類似業務の実績	類似施設の整備、運営の経験	○	○	○	○	○
事業内容の理解度	事業の理解度	○	○	○	○	○	

※表中の例では、欠格項目がある D 社と E 社には入札参加資格が無いいため、今後の事業者の評価・選定の対象外となります。

※次頁の『事業者選定の審査項目例』の表では、欠格となった D 社と E 社を除いた 3 社について審査した場合の審査項目例を記載しています。

② 事業者の評価・選定

本市では、PFI 事業の実施において、総合評価一般競争入札方式による事業者の評価・選定を行います。総合評価一般競争入札方式では、落札者の決定において、価格だけでなく維持管理・運営の水準・リスク分担、その他の要素を総合的に判断して、発注者にとって最も有利な提案をした事業者を落札者とする方式であり、選定方式には以下の 2 つの方式があります。

- 加算方式
性能評価点＋価格評価点で採点する方式。価格評価点の比率をどの程度にするかによって全体の評価に大きな影響を及ぼす。
- 除算方式
性能評価点を価格で除した値で採点し、単位価格当たりの付加価値を明確にする方式。

(5) 事業者の選定基準

事業者の選定基準は、実施方針で示した要求するサービスの水準、実現性、価格などを評価項目として設定し、各提案書を項目ごとに採点するために設定するものであり、この基準は入札説明書（募集要項）に明示します。主な評価項目は下表のとおりです。

審査項目は、必須項目と加点項目で構成されており、必須項目で要求水準を満たした事業者について、加点項目の評価により点数付けを行います。なお、要求水準を満たさない事業者は失格となります。

表 10 事業者選定の審査項目例

	事項	審査項目	対象項目	A社	B社	C社
必須項目	事業計画	収支計画	DSCR など	○	○	○
	設計・施工計画	要求水準を満たしているか	部屋数など	○	○	×
	運営・維持管理計画	要求水準を満たしているか	有資格者の配置など	○	○	○
加点項目	事業計画	ファイナンス	資金計画、返済計画の妥当性など	2	4	—
		経営・管理体制	組織力、資格・人員資源配分など	3	3	—
		地域活性化	市内事業者との連携・協力、地元雇用の促進など	4	2	—
	設計・施工計画	安全性	防災性など	3	4	—
		機能性	利便性、バリアフリーなど	2	2	—
		提案と実現性	性能・機能、デザインなど	4	2	—
		事業計画と その実現性	スケジュール、建設・品質 管理計画の妥当性など	3	3	—
		施設計画	共用部、外構計画など	3	3	—
	運営・ 維持管理計画	設備計画	電気、機械設備など	2	3	—
		執行体制	業務の執行体制など	2	3	—
	運営水準の充足	サービス業務内容など	3	3	—	

※表中の例では、C社は必須項目で欠格事項があるため、その後の加点項目による審査の対象外となっています。

(6) 事業者の選定結果などの公表

事業者の選定を行ったときは、評価の結果並びに評価基準及び選定の方法に応じた資料を公表します。また、選定されなかった事業者に対しても、非選定理由の説明機会を設けます。なお、特定事業の選定を取り消した場合は、速やかにその理由と必要資料を公表します。

【参考】WTO 政府調達協定と特例政令

○ WTO 政府調達協定

WTO 政府調達協定とは、平成 6 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（平成 7 年 1 月発効）です。地方自治体では、都道府県と政令指定都市が対象であり、その他の市町村や一部事務組合、広域連合は対象外です。

具体的には、「地方公共団体の物品等又は特定役務の調達手続の特例を定める政令（平成 7 年 11 月 1 日政令第 372 号）」の規定に基づき、民間事業者の募集を行うこととなります。

PFI は設計、建設と維持管理、運営の混合契約と解されますが、予定価格が、その主目的である調達項目ごとの適用基準額に達していれば適用されることとなります。例えば、建設工事が主目的の場合は 27 億 2000 万円以上（令和 6 年 4 月 1 日～令和 8 年 3 月 31 日まで適用）であれば適用されますが、WTO 政府調達協定上の特定役務以外が主目的である事業は適用されません。

○ 特例政令

「地方公共団体の物品等又は特定役務の調達手続の特例を定める政令の公布について（事務次官通知）（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の特例を定める政令の公布について（自治省行政局長通知）（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次のとおりです。

- ① 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
- ② 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
- ③ 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
- ④ 入札公告における一定事項については英語（又はフランス語かスペイン語）で記載する必要があります
- ⑤ 郵便による入札を禁止できません

なお、「地方公共団体における PFI 事業について（平成 12 年 3 月 29 日自治画第 67 号）」第 5 の 4 に、「政府調達協定の適用を受ける PFI 契約についての留意点」が掲載されていますので参照してください。

2.3.5 協定・契約などの締結

(1) 概要

選定された事業者が実際に PFI 事業を実施するに先立って、当該事業の実施方針及び「PFI 基本方針」に基づいた事業計画又は基本協定の策定・締結と、PFI 事業契約の締結を行う必要があります（PFI 法第 14 条第 1 項で規定）。

また、本市は政令指定都市であるため、PFI 法第 12 条第 1 項と PFI 法施行令に基づき、予定価格のうち、維持管理・運営などに関する金額を除いた公共施設などの買入れに要する費用が 3 億円以上となる事業については、PFI 事業契約が議会で承認される必要があります。

加えて、事業者が行政の出資又は拠出に係る法人である場合には、当該事業者の責任が不明確とならないよう特に留意して、前項の事業計画又は協定において公共施設等の管理者等との責任分担を明記する必要があります（PFI 法第 14 条第 2 項で規定）。

さらに、協定・契約の内容は、具体的かつ明確に文書化し、民間事業者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのない範囲で公開することが求められます。またリスク分担や債務に関する取り決め、モニタリング等の民間事業者への本市の関与の仕方などについても盛り込むことも求められます。

(2) 協定・契約などの基本内容

PFI 事業の協定・契約などの締結にあたっては、次の事項に注意します。

① 具体的かつ明確な取り決め

事業実施に係る責任とリスクの分担、その他協定・契約など、当事者の権利義務を取り決めるものであるため、曖昧さを避け、具体的・明確に文書化するようにします。

② 協定・契約などの当事者双方の負う債務の詳細、履行方法など

協定・契約などにおいて、当事者双方の負う債務の詳細、履行方法などについて次の事項を定めます。

- 公共サービスの内容と質
- 公共サービス水準の測定と評価方法
- 料金、算定方法など
- PFI 事業の修復に必要な適切かつ合理的な措置
- 債務不履行の治癒、当事者の救済措置
- 事業・継続困難時の措置 など

③ 公共施設の管理者などの民間事業者への関与

公共施設の管理者などの民間事業者に対する関与を必要最小限のものにすることに配慮しつつ、適正な公共サービスの提供を担保するため、以下の事項などを考慮し、協定・契約などでこれらについて合意しておきます。

- 公共サービスの水準を監視できること
- PFI 事業者から、定期的に協定・契約などの義務履行に係る事業の実施状況報告の提出を求めることができること
- PFI 事業者から、公認会計士などによる監査を経た財務の状況についての報告書の提出を定期的に求めることができること
- PFI 事業の実施に重大な悪影響を与えるおそれがある事態が発生したときには、公共施設の管理者などは PFI 事業者に対し報告を求めることができること。また、第三者である専門家による調査の実施とその調査報告書の提出を求めることができること
- 公共サービスの適正かつ確実な提供を確保するため、必要かつ合理的な措置と、公共施設の管理者などの救済のための手段を規定すること
- PFI 事業に対する上記の各事項の公共の関与（協定などの規定に基づくことが必要）以外の関与は、安全性の確保、環境の保全に対する検査・モニタリングなど、選定事業の適正かつ確実な実施の確保に必要とされる合理的な範囲に限定すること

(3) リスク分担と協定・契約など

以下の原則に従い定めたリスク分担についての合意内容は、協定・契約などにすべて明確に記述することが必要です。なお、一般的なリスク分担例は、P38 を参照してください。

- 想定されるリスクをできる限り明確化したうえで、「リスクを最もよく管理することができる者が分担する」との考え方に基づいて取り決める
- 経済的に合理的な手段で軽減又は除去できるリスクとして措置を講ずるものの範囲及びその内容を明確に規定する

(4) 事業契約書案の作成と議決

PFI 事業における契約に関して、本市においては、予定価格のうち、維持管理・運営などに関する金額を除いた公共施設などの買入れに要する費用が 3 億円以上となる事業は、契約締結にあたっては、議会の承認を得る必要があります（PFI 法第 12 条、PFI 法施行令）。

① 事業契約書（案）の作成

PFI においては、これまでの契約とは異なり、様々な事態を想定して、市と PFI 事業者の役割、負担を規定した契約を締結します。具体的には、実施方針等で公表したリスク分担や条件規定書をもとに、弁護士などの専門家と相談して、事業契約書（案）の策定準備を行います

② 基本協定の締結、事業契約書の協議

落札者と事業契約締結に向けて双方の準備行為を義務化し、その進め方や期限等、PFI 事業者となる SPC の設立について規定した基本協定を締結します。これに基づき、提案事項の公表している事業契約書（案）への反映や、条文の内容の明確化など必要となる協議を行います。

また、落札者が複数の企業グループである場合、基本協定を締結することにより、事業契約の相手方の同一性を担保する必要があります。

③ 仮事業契約の締結

議決が必要な PFI 事業契約などを行う場合は、事業契約締結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ておきます。

④ 事業契約等の内容の公開

PFI 法第 15 条第 3 項に基づき、事業契約等の内容を公開する必要があります。法に規定されている内容は以下のとおりですが、公開することにより、民間事業者の権利、競争上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き事業契約等の内容を公表することが望ましいです。

- 公共施設等の名称及び立地
- 選定事業者の商号又は名称
- 公共施設等の整備等の内容
- 契約期間
- 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
- その他内閣府令で定める事項

⑤ 直接協定（ダイレクトアグリーメント）の締結

PFI 事業者による事業の実施が困難となった場合やそのおそれがある場合などに、市による PFI 事業契約の解除権行使を融資機関が一定期間留保することや、金融機関による担保権の設定・実行に関する取り決めなど、事業に対する一定の介入を可能とするために、市と融資金融機関との間で直接結ばれる協定です。（P41 介入権を参照）

表 11 一般的なリスク分担例

段階	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			市	事業者
共通	募集要項の誤り	募集要項の誤りによるもの	○	
	法令等の変更	本事業に特定のに影響を及ぼす法令等の変更	○	
		一般の民間事業全てに影響を及ぼす法令等の変更		○
	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	本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		○
	事業の中止・延期	市の指示、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	金利の変動		○	
不可抗力	天災、暴動等による事業実施の変更、中止又は延期	○	○	
計画設計	設計変更	市の提示条件・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	落選時の応募コストの負担		○
	資金調達	必要な資金の確保に関すること		○
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こと		○
	設計変更	市の提示条件・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	市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、他の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	用途の変更等、市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		○

2.4 第3段階：PFI事業の実施、監視

2.4.1 概要

本市と事業契約を締結した事業者は、当該事業の実施方針及びPFI基本方針に基づいた協定・契約などに従ってPFI事業を実施します（PFI法第14条第1項で規定）。また、本市は、協定・契約などに定める範囲内で事業進行のモニタリングなどを行い、サービス提供の対価を事業者に支払います。

2.4.2 事業の実施

PFI事業者が事業を実施するにあたり、市は、募集資料や提案事項などに基づき、事業契約書において定められている事項が履行されているか確認する必要があります。

2.4.3 事業進行のモニタリング

(1) 進行監視

市は、PFI事業者との役割分担について、また下記のようなモニタリングや指導を行うことを事業契約書に明記しておく必要があります。

市では、「指定管理者制度活用のためのガイドライン」を制定し、指定管理者制度を運用しています。ガイドラインには、モニタリングについて明記されており、その資料を基に必要に応じ、追加資料の提出を求めるなど、指定管理者制度と併用する場合には、調整を図る必要があります。

- 公共サービスの水準の監視
- PFI事業者から協定・契約などの義務履行に係る事業の実施状況報告の定期的な提出
- PFI事業者からの公認会計士による監査を経た財務の状況についての報告書（PFI事業の実施に影響する可能性のある範囲内に限る）の定期的な提出
- PFI事業の実施に重大な悪影響を与えるおそれがある事態が発生した場合、PFI事業者からの報告、第三者（専門家）による調査の実施、調査報告書の提出

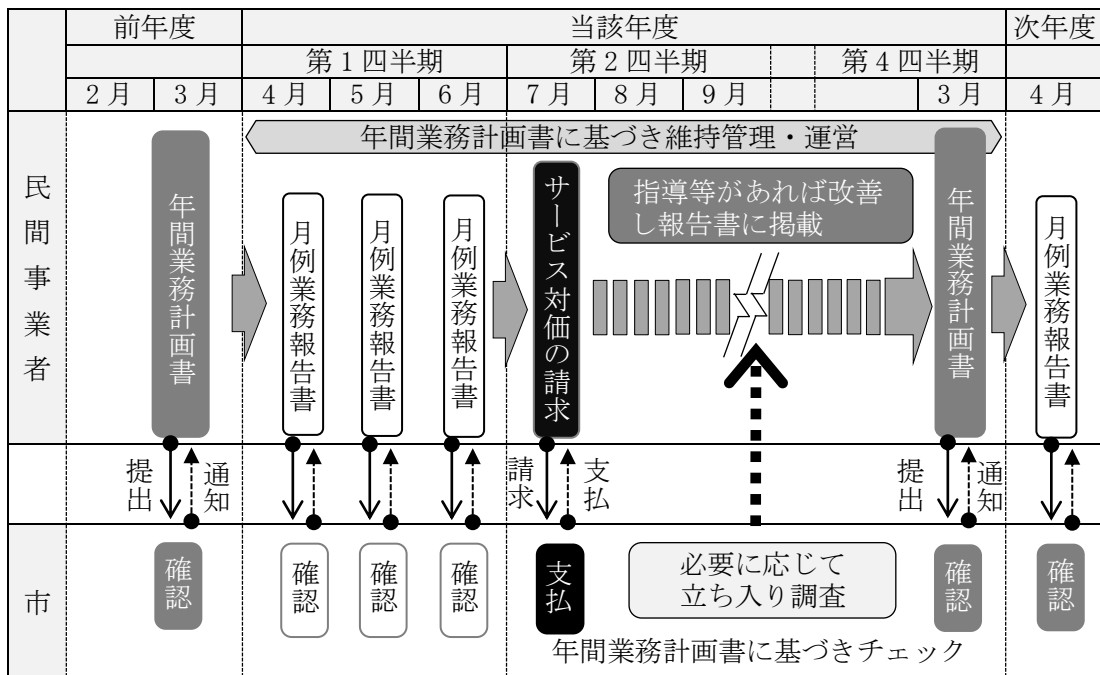


図 14 モニタリングの実施計画例

(2) 改善勧告とペナルティ、監視結果の公表

市は、モニタリングの結果、事業内容が契約書等に定める水準を逸脱している場合は、改善勧告を行い、改善がなされない場合には事業契約書に従い、PFI 事業者へのサービス対価の減額などのペナルティを課すことや、事業契約を解除することができます。

国の「モニタリングに関するガイドライン」では、「管理者等は、当該選定事業の実施に係る透明性を確保するため、モニタリング等の結果について、住民等に対し積極的に公表することが必要である。」としています。

それを踏まえ、市は PFI 事業実施に係る透明性を確保するため、監視などの結果を公表します。

なお、公表することにより事業者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのある事項については、あらかじめ事業者と協議を行い、公表について協定・契約などで定めます。

また、市では、指定管理者制度の適正かつ効果的な運用を図るため、指定管理者による公の施設の管理運営に関する評価を行っています。

指定管理者による自己評価（一次評価）、市による評価（二次評価）に加え、それらの評価方法や結果等を含め、指定管理者制度の運用等について第三者の立場から外部有識者の意見を聴取し、その結果を公表しています。

指定管理者制度と PFI を併用する場合は、指定管理者制度におけるモニタリングの仕組みを活用することが考えられますが、指定管理者制度を併用しない場合は、同様の仕組みを導入する必要があります。

2.4.4 関係者の協議

PFI 事業者は、事業契約に基づき主体的に事業を実施しますが、10 年～30 年後といった将来の状況においては、社会経済情勢の動きや技術革新、契約などの解釈に疑義が生じた場合など、詳細に確定できない事項も多く、臨機応変に対応できるよう、PFI 事業者、行政などによる関係者で協議を行う必要があります。

2.4.5 事業破綻時の処理

(1) 協定・契約時の取り決め事項

協定・契約などにおいて、事業継続困難時の措置などについて以下の事項を定めておきます。

- 事業継続が困難となる事由（できる限り具体的に列挙する）
- 事業継続が困難となる事由が発生した場合や、発生するおそれが強いと認められる場合において協定などの当事者のとるべき措置（責任の有無に応じて具体的・明確に規定する）
- 事業修復の可能性があり、事業を継続することが合理的である場合における事業修復に必要な措置（責任の有無に応じて具体的かつ明確に規定すること。）
- 事業破綻時における公共サービスの提供の確保について、事業に応じて、的確な措置を講ずること
- 協定・契約などの解除条件となる事由が発生したときに当事者のとるべき措置

(2) 事業破綻時の対応

① 市の責任に帰すべき事由による破綻の場合

- 事業の修復…PFI 事業者は、市に対して相当の期間を定めて債務不履行を治癒することを催告し、事業を修復する機会を与えます。
- 損害の賠償…相当の期間内に当該不履行状態が治癒されない場合、PFI 事業者は、当該協定・契約などを解除し、更に、損害賠償請求をすることができます。この場合、市は PFI 事業者に対し、その逸失利益を含む一切の損害を賠償しなければなりません。

② PFI 事業者の責任に帰すべき事由による破綻の場合

- 事業の修復…PFI 協定・契約を解除する前に、市は PFI 事業者に対し、相当の期間を定め、債務不履行を治癒することを催告し、事業を修復する機会を与えます。また、事業資金を貸し付けている金融機関に対しても事業修復の機会（介入権）を与え、事業者や関係者は相当の期間中に事業修復を行います。
- 損害の賠償…相当の期間内に当該不履行状態を治癒し、事業を修復しない場合、市は PFI 事業者に対し、損害賠償請求をすることができます。また、PFI 事業者が市の提供した財産を利用していた場合、その上に存在するその所有物を収去させ、財産を原状回復させただうえで、市に返還させなければなりません。

③ 不可抗力による破綻

不可抗力により PFI 事業協定・契約などに規定された債務の履行ができず、当該事業を実施することができない場合、事業の性格、保険付の有無などを勘案して、当事者間でその適切な処理方法について、関係者協議会で協議することが必要です。この際、当事者間で新たな合意が成立したときは、協定・契約など条件を変更のうえ、協定・契約などを継続することになります。しかし、相当の期間内に当事者間の合意に至らない場合、協定・契約などを解除することになります。

介入権（「Step-in right」 ステップ・インライト）

PFI 事業者の借入金返済の原資を、事業に係る収入や資産に限定する資金調達方式では、融資を行う金融機関にとって、事業の悪化時に事業収益の源泉となる資産・権利・協定・契約・担保などを確実に管理し、事業を修復する機会を確保し、事業会社からの返済原資を確実なものにすることが必要です。

このため、金融機関は PFI 協定・契約などや融資契約などにおいて、こうした事業修復を行う権利（介入権）を確保することが必要になります。修復可能な範囲の事業悪化については、協定・契約上、PFI 事業者に相当の期間内に修復する義務が科されるます。また、金融機関の関係者には、相応の期間を置いて、追加資金の注入やオペレーターの交代など、事業の修復を行う権利が与えられます。

2.5 第4段階：事業終了時の処理

契約書などに定める事業の終了時期となった場合は、土地の明渡しなど、あらかじめ定められた資産の取扱いに則って措置がなされ、事業は終了します。

事業期間中に、施設や備品等の老朽化などが進み、事業期間終了後もそのままの状態で使用可能か判断する必要があります。

事業期間が終了した段階で、公共サービスの提供を終了する場合は、それ以降のことを考慮する必要はありませんが、多くの事業では、その後も同様の公共サービスの提供を継続する必要があると考えられます。

ここでは、事業契約の終了をもってPFI事業を終了し、その後指定管理者制度などの運営方式に移行する場合の一般的な手続きなどについて記載します。なお、事業規模が小さいなど、手続きに3ヵ年も必要としない場合など、事業に応じて適切に対応します。

表12 事業終了時の処理

	終了3年度前	終了前2年度前	最終年度	新契約初年度
主な協議事項	契約終了までの業務内容 (改修工事、事務処理、引継ぎ、検査等) スケジュール等	契約終了までの改修工事内容、工期、費用負担等 必要書類 スケジュール等	契約終了までの改修工事内容、工期、費用負担等 必要書類 スケジュール等	事業計画 モニタリング 計画等
主作業	業務体制の構築 (技術、法務等)	終了前検査	終了検査・引渡し 運営準備・引継ぎ	運営開始
終了後の対応	事業者募集条件の整理	事業者募集条件の整理	事業者募集・契約 新事業者の準備対応	—
予算化		予算化 (市負担分改修費)	予算化 (市負担分改修費) (新規契約分)	—

○ 終了前3年度（契約終了に向けた業務内容とスケジュールの調整）

市とPFI事業者は、施設や運営の現状を点検し、事業終了までの期間に実施すべき事項やスケジュール等について協議を行うこととします。特に大規模修繕など、長期間にわたり費用の大きい工事などが想定される場合は、運営に支障をきたさず、契約終了までに完了させるため、早期に対応を協議します。

また、今後の作業を円滑に進めるため、契約書、要求水準書、提案書等により、必要な書類、手続きなどについても、市、PFI事業者の双方で確認しておきます。

○ 終了前2年度（引渡し条件の確定と改修工事計画の策定）

PFI 事業者は、事業契約が終了する本年度中に、施設、設備機器、備品等の改修、修繕又は更新の必要性を検討します。

市は、本年度中に PFI 事業者へ通知を行った上、終了前検査を実施し、要求水準書及び事業者提案に記載された全ての事項がその要求水準書及び事業者提案を満たしているかを確認します。検査の過程で施設に修繕すべき点がある場合、市は PFI 事業者へこれを通知し、PFI 事業者は速やかにこれを修繕することとします。ただし、市が修繕を要する箇所について、不可抗力等 PFI 事業者の責に依らない場合には、PFI 事業者と市でその費用負担について協議します。（一定の金額を超える部分を市が負担する等、契約書に記載することなどが考えられます。）

PFI 事業者は、本事業契約が終了する 1 年前までに、本事業契約終了後の施設及び設備機器並びに備品等の改修、修繕及び更新の必要性について調査を行い、これを市に報告することとします。

市は、事業契約の終了後の維持管理・運營業務をどのような手法で実施するかを検討する必要があります。契約交渉を行い、PFI 事業者を引き続き指定管理者に指定することや新たに事業者を募集することなどが想定されます。そのための予算化、資料作成などの準備を進め、契約終了年度の早い時期に次の維持管理運營業務者を選定し、新年度から維持管理運營業務を実施可能なように準備期間を確保する必要があります。

○ 契約終了年度（円滑な業務の引継ぎ）

PFI 事業者は、事業契約が終了したときは、市又は市の指定する者に維持管理業務及び運營業務の引継ぎを行うこととなります。

PFI 事業者は、事業契約の終了までに必要な改修、修繕及び更新を完了します。

PFI 事業者は、事業契約の終了にあたって、市が要求水準書記載の業務等の遂行のために施設を継続使用できるよう、市に対し維持管理業務及び運營業務に関して必要な事項の説明を行うこととします。また、PFI 事業者が用いた維持管理業務及び運營業務に関するマニュアル、その他の資料を市へ提供するほか、施設等の視察など、業務の引継ぎに必要な協力を行うこととします。

3 関連省庁・団体ホームページ

- ◎内閣府民間資金等活用事業推進室（PPP/PFI 推進室） <https://www8.cao.go.jp/pfi/>
 - ・ PPP/PFI とは https://www8.cao.go.jp/pfi/pfi_jouhou/aboutpfi/aboutpfi_index.html
 - ・ ガイドライン <https://www8.cao.go.jp/pfi/hourei/guideline/guideline.html>
 - ・ PFI 推進委員会 https://www8.cao.go.jp/pfi/iinkai/iinkai_index.html
- ◎国土交通省 PPP/PFI（官民連携） <https://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/kanminrenkei/>
- ◎文部科学省 文教施設における多様な PPP/PFI
https://www.mext.go.jp/a_menu/shisetu/ppp/1406644.htm
- ◎（財）地域総合整備財団（ふるさと財団） <https://www.furusato-zaidan.or.jp/>
- ◎自治体 PFI 推進センター <https://pficenter.furusato-ppp.jp/>
- ◎特定非営利活動法人日本 PFI・PPP 協会 <https://www.pfikyokai.or.jp/>
- ◎PFI インフォメーション <http://www.pfinet.jp/>

- ◎PFI事業導入の手引き（PPP/PFI推進室）
https://www8.cao.go.jp/pfi/pfi_jouhou/tebiki/tebiki_index.html
- ◎PPP/PFI 手法導入優先的検討規程策定の手引
<https://www8.cao.go.jp/pfi/yuusenkentou/sakuteitebiki/sakuteitebiki.html>

4. チェックシート【簡易な検討】（別紙②）

1 事業名称等

事業名称	
事業所管課	

2 事業概要

公共施設等の整備内容	<input type="checkbox"/> 建設	<input type="checkbox"/> 製造	<input type="checkbox"/> 改修	<input type="checkbox"/> 維持管理
	<input type="checkbox"/> 運営	<input type="checkbox"/> 企画	<input type="checkbox"/> サービスの提供	<input type="checkbox"/> その他
事業目的				
事業内容				
事業費（予定）				

3 上位計画との整合性

チェック項目		チェック	上位計画名と位置付けを記入
1	堺市基本計画、社会資本総合整備計画等、市の計画の中で整備の必要性が位置付けられている。	<input type="checkbox"/>	

⇒ チェックがある場合は次に進む

■優先的検討の開始（P4 2.2.1 参照）

基本構想、基本計画などを策定する段階や公共施設等の運営等の見直しを実施する段階などで優先的検討を実施します。

- ・堺市公共施設等総合管理計画の改定を行う場合
- ・堺市上下水道事業経営戦略の改定を行う場合及び公営企業の経営の効率化に関する取組を検討する場合
- ・堺市まち・ひと・しごと創生総合戦略の改定を行う場合
- ・市有地等の未利用資産等の有効活用を検討する場合
- ・公共施設等の集約化又は複合化等を検討する場合
- ・新たに公共施設等の整備等を行うために基本構想、基本計画等を策定する場合
- ・公共施設等の運営等の見直しを行う場合

既に公共施設等の整備等に着手している場合など、公共施設等の整備等を行う手法が決定している場合（従来手法により実施する方針が決定している場合を含む）は、再度、当該事業について優先的検討を実施する必要はありません。

■用語の定義

- ・公共施設等 PFI 法第 2 条第 1 項に規定する公共施設等
- ・公共施設整備事業 PFI 法第 2 条第 2 項に規定する公共施設等の整備等に関する事業
- ・利用料金 PFI 法第 2 条第 6 項に規定する利用料金
- ・運営等 PFI 法第 2 条第 6 項に規定する運営等
- ・整備等 建築、製造、改修、維持管理若しくは運営又はこれらに関する企画をいい、市民に対するサービスの提供を含む
- ・優先的検討 公共施設等の整備等の方針を検討するに当たって、多様な PPP/PFI 手法の導入が適切かどうかを、自ら公共施設等の整備等を行う従来型手法より優先して行う検討

4 優先的検討の対象事業

(1) 事業費

チェック項目		チェック	想定規模を記入
1	事業費の総額が相当な規模がある。(概ね10億円以上の公共施設等の整備等)	<input type="checkbox"/>	
2	運営等について、相当な規模がある。(単年度の事業費が概ね1億円以上)	<input type="checkbox"/>	
3	類似他施設と一括で発注することが可能であり、一括発注を行うことにより、施設整備費が相当な事業規模となる。	<input type="checkbox"/>	
4	類似他施設と一括で発注することが可能であり、一括発注を行うことにより、維持管理運営費が相当な事業規模となる。	<input type="checkbox"/>	
5	余剰用地や余剰容積が存在し、民間収益事業と一括で発注することにより、民間事業者の収益事業になる可能性がある。	<input type="checkbox"/>	

⇒ 一つでもチェックがある場合は(2)に進む

■事業費に関する相当規模の目安(以下のいずれかを満たす規模)
<ul style="list-style-type: none"> 事業費の総額が10億円以上の公共施設整備事業(建設、製造又は改修を含むものに限る。) ただし、下回る場合でもPPP/PFI手法の導入を検討することは可能。 事業担当課が所管する事業の中で、主要な事業である。 複数年にまたがる工事が予定されている。
■運営等に関する相当規模の目安(以下のいずれかを満たす規模)
<ul style="list-style-type: none"> 単年度の事業費が1億円以上の公共施設整備事業(運営等のみを行うものに限る。) ただし、下回る場合でもPPP/PFI手法の導入を検討することは可能。

(2) 民間事業者の資金、経営能力及び技術的能力を活用する効果が認められる公共施設等の整備
 するなど

チェック項目		チェック	下記 1 から 2 に該当の場合、左記にチェックを入れる
1	同種・類似の PPP/PFI 事業が存在するか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 1. 多く存在する。 <input type="checkbox"/> 2. ある程度存在する。 <input type="checkbox"/> 3. 存在しない。 (理由：)
2	PPP/PFI 事業とすることにより、民間の技術やノウハウの活用の余地が大きくなる可能性はあるか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 1. 効果的・効率的な設計・建設や維持管理・運営が期待できる。 <input type="checkbox"/> 2. 民間の創意工夫によるコスト削減又はサービスの質の向上が期待できる。 <input type="checkbox"/> 3. 活用の余地がほとんどない。 (理由：)
3	運営事業に関し、同種・類似の民間事業が存在し、民間事業者の参入が見込まれるか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 1. 多くの民間事業者の参入が見込まれる。 <input type="checkbox"/> 2. ある程度民間事業者の参入が見込まれる。 <input type="checkbox"/> 3. 民間事業者の参入が見込めない。 (理由：)

⇒ 一つでもチェックがある場合は (3) に進む

留意事項
<p>1 の問について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・国の「PPP/PFI 手法導入優先的検討規程策定の手引（令和 4 年 9 月）」では、PFI 事業としての実績が多く、費用の削減が期待できる建築物又はプラントの整備等に関する事業に加え、費用の削減又は収入の増加が期待できる利用料金の徴収を行う次の公共施設整備事業を対象としており、それぞれの施設の例は次のとおりです。 <ul style="list-style-type: none"> イ 建築物 文教施設、医療施設、斎場、複合施設、社会福祉施設、観光施設、宿舍、事務庁舎等 ロ プラント 廃棄物処理施設、水道浄水場、下水汚泥有効利用施設、発電施設等 ハ 利用料金を徴収する施設 水道、下水道等 <p>2 の問については、以下のような視点での検討を実施します。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・国の「PPP/PFI 手法導入優先的検討規程策定の手引（令和 4 年 9 月）」では、「資金調達コストの差異のみで行うべきでなく、業務効率化による効果等を総合的に勘案して行うべきである」とされていることに留意してください。 ・運営等について、毎年度業務内容が異なり、発注時点で将来の業務内容が予測できないなど、長期での性能発注に適していない事業ではないか。 ・市職員等が主に利用（運営管理）する施設であり、細かな打合せ等を行わないと設計が困難であり、性能発注に適していないような事業ではないか。 <p>※公共施設整備事業を所管する大臣が必要に応じて定めることができるガイドラインなども参考にすること。</p>

【参考】類似事例

事業名称	
国・自治体名	
事業手法	
特記事項	

事業名称	
国・自治体名	
事業手法	
特記事項	

事業名称	
国・自治体名	
事業手法	
特記事項	

事業名称	
国・自治体名	
事業手法	
特記事項	

事業名称	
国・自治体名	
事業手法	
特記事項	

(3) 対象事業の例外

チェック項目		チェック	下記 1 に該当の場合、左記にチェックを入れる
1	対象事業の例外に該当するか。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 1. 該当しない。 <input type="checkbox"/> 2. 該当する。

⇒ チェックがある場合は次に進む

■対象事業の例外 (P5 2.2.2 (1) 参照)

- ・次の (1) から (4) のいずれか優先的検討の対象から除きます。
 - (1) 既にPPP/PFI 手法の導入が前提とされている公共施設整備事業
 - (2) 競争の導入による公共サービスの改革に関する法律（平成18年法律第51号）に基づく市場化テストの導入が前提とされている公共施設整備事業
 - (3) 民間事業者が実施することが法的に制限されている公共施設整備事業
 - (4) 災害復旧事業等、緊急に実施する必要がある公共施設整備事業

5 公民連携手法

チェック項目		チェック	連携可能な内容を記入
1	周辺エリアにおける公的不動産と公民連携の可能性はある。	<input type="checkbox"/>	
2	周辺エリアにおけるエリアマネジメントとの連携の可能性はある。	<input type="checkbox"/>	
3	周辺エリアにおけるパークマネジメントとの連携の可能性はある。	<input type="checkbox"/>	

⇒ 検討した上で次に進む

<p>■公的不動産における公民連携の判断材料（以下のいずれかの可能性はあるか）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・既存の公的不動産の活用（公共施設整備後に発生した未利用地の活用、未利用地の容積率の活用など）の可能性はある。 ・既存の公的不動産の集約・再配置（公共施設の統合で発生した未利用地の活用など）の可能性はある。 ・都市計画諸制度の利用（容積率の緩和、立体都市計画制度の活用など）の可能性はある。 ・周辺の民有地と併せた開発の可能性はある。 	
<p>■エリアマネジメントとの連携の判断材料（以下のいずれかの可能性はあるか）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・エリアマネジメントが必要となる背景（環境や安全・安心への関心、維持管理・運営の必要性、地域間競争の進行に伴う地域の魅力創出の必要性など）がある。 ・エリアマネジメントの効果（新たな事業や雇用の創出、来街者や滞在時間の増加、資産価値の維持・向上など）がある。 	
<p>■パークマネジメントとの連携の判断基準（以下のいずれかの可能性はあるか）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・様々な主体との連携（地域住民との連携、エリアマネジメント団体との連携、民間事業者との連携、市民の継続的な参加など）の可能性はある。 ・様々な施設との連携（都市公園の中に施設を設置、隣接施設との一体的整備、隣接施設との一体的な整備・管理など）の可能性はある。 	
<p>■留意事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公的不動産における公民連携、エリアマネジメントとの連携、パークマネジメントとの連携はそれぞれ独立するものではなく、互いに連携することで相乗効果を生み出すことが可能です。 ・周辺施設等との連携可能性がある場合、対象施設とそれぞれの手法をどのように連携させるかについて検討し、周辺エリアの事業規模を把握した上でPPP/PFI 導入手順に沿った検討を行い、実際の導入段階でも認識する必要があります。 ・公民連携手法は検討事項であるため、チェックの有無に関わらず次に進む。 	

6 スケジュール

チェック		チェック	対象となる計画名等を記入
1	事業用地は決定しているか。（確保できている、若しくは確保が見込まれること。）	<input type="checkbox"/>	(対象用地住所及び面積を記入)
2	新設の場合は、機能や規模、コンセプト等の計画が作成されているか。（基本計画等）	<input type="checkbox"/>	(該当する基本計画や改修計画等計画名を記入)
	改修の場合は、健全度調査が行われ、必要な改修内容が確認されているか。		
3	事業手法検討を行うために必要な期間を確保することが可能か。（PPP/PFI 導入可能性調査と事業者選定期間を併せて最低1年半程度の確保が可能か）	<input type="checkbox"/>	(供用開始時期が決定している場合はその時期を記入)

⇒ すべてチェックされた場合は次に進む

■留意事項

- ・1、2に当てはまらない場合は、PPP/PFI 手法が適していないということではなく、PPP/PFI 導入可能性調査を実施する時期に至っていないということであり、今後の進捗を踏まえ、再度検討を行う必要があります。

7 制約条件

チェック項目		チェック	制約条件がある場合はその内容を記入
1	運営等業務について、民間に委託することに法的又は制度的制約がない、又は一部にとどまる。（公権力の行使が必要な業務等、法的に行政以外が実施することを禁止されている業務等）	<input type="checkbox"/>	
2	個人情報の取扱いや機密情報等、民間事業者が取り扱うことが困難な業務等が含まれていない、又は一部にとどまる。	<input type="checkbox"/>	
3	事業実施環境が整っている。（住民合意がとれている、若しくは住民合意の見込みがある、その他事業を PFI 手法で実施するにあたっての阻害要因がない等）	<input type="checkbox"/>	

⇒ すべてチェックされた場合は次に進む

簡易な検討

チェック項目		チェック	チェックした・しない理由
1	市民サービスの向上可能性がある。	<input type="checkbox"/>	
2	同種・類似の事例の調査から PPP/PFI 手法の導入が適切である。	<input type="checkbox"/>	
3	設計・施工・維持管理・運営を包括的・長期に委託することにより、民間の創意工夫の活用の余地が広がることが想定される。	<input type="checkbox"/>	
4	性能発注を行うことに適した事業である。	<input type="checkbox"/>	
5	民間事業者の参入が意向見込まれる。	<input type="checkbox"/>	
6	民間活用を行うことに対する制約条件は存在しない。	<input type="checkbox"/>	
7	PFII 手法等を活用した場合でも交付金・補助金を受けることが可能である。もしくは、元々、交付金・補助金を受けられない事業である。	<input type="checkbox"/>	
8	市の政策を反映する必要がある事業か。	<input type="checkbox"/>	
9	コスト競争に適した事業か。	<input type="checkbox"/>	

■留意事項

- ・資料作成にあたり、事業担当部局は、他都市事例の調査や専門機関（ふるさと財団や内閣府 PPP/PFI 推進室等）への確認等を実施することも有効です。
- ・堺市 PFI 等活用庁内委員会においては、事業担当部局が作成した資料に基づき、総合的に判断し、候補事業の選定を決定します。

⇒ すべてチェックされた場合は、PPP/PFI 手法簡易定量評価調書に進む

PPP/PFI 手法簡易定量評価調書

	従来型手法 (公共施設等の管理者等が自ら整備等 を行う手法)	採用手法 (候補となる PPP/PFI 手法)
整備等費用 (運営等を除く)		
<算出根拠>		
運営等費用		
<算出根拠>		
利用料金収入		
<算出根拠>		
資金調達費用		
<算出根拠>		
調査等費用		
<算出根拠>		
税金		
<算出根拠>		
税引き後損益		
<算出根拠>		
合計		
合計 (現在価値)		
財政支出削減額		
その他 (前提条件等)		

PPP/PFI 手法簡易定量評価調書（記入例）

	従来型手法 (公共施設等の管理者等が自ら整備等を行う手法)	採用手法 (候補となる PPP/PFI 手法)
整備等費用 (運営等を除く)	●●円	●●円 (式: ●円 (整備費) × ● (削減率 ●%)
<算出根拠>	類似事例である●●事業の床面積当たりの単価を元に算出	従来型手法により●%削減の想定
運営等費用	●●円 (式: ●●円 (運営等費) /年 × ●年 (期間))	●●円 (式: ●●円 (運営等費) /年 × ● (削減率 ●%) × ●年 (期間))
<算出根拠>	類似事例である●●事業の収入を元に本事業との違いを反映し算出	従来型手法により●%削減の想定
利用料金収入	●●円 (式: ●●円/年 (年間利用料金収入) × ●年 (期間))	●●円 (式: ●●円/年 (年間利用料金収入) × ● (増加率 ●%) × ●年 (期間))
<算出根拠>	類似事例である●●事業の床面積当たりの単価を元に算出	従来型手法により●%削減の想定
資金調達費用	●●円 (式: ●●円 (整備費用) × ●% (起債充当率) × 起債利率 ●% ・ 償還期間 ●年の元利均等償還)	●●円 (式: ●●円 (整備費用) - ●●円 (資本金) = 借入金 ●●円、借入金の利率 ●% ・ 返済期間 ●年の元利均等返済)
<算出根拠>	想定される起債充当率、起債利率、起債償還方法 (償還期間、償還方法) を元に算出	公共が自ら資金調達をした場合の利率に●%ポイントを上乘せ
調査等費用	—	●●円
<算出根拠>	従来手法の場合は想定せず	導入可能性調査の費用及びその後の業務委託の費用の想定
税金	—	●●円
<算出根拠>	従来手法の場合は想定せず	各年度の損益に法人実効税率 ●% を乗じて算出
税引き後損益	—	●●円
<算出根拠>	従来手法の場合は想定せず	EIRR が ●% 以上確保されることを想定
合計	●●円	●●円
合計 (現在価値)	●●円	●●円
財政支出削減額		VFM は ●●円 ●%
その他 (前提条件等)	事業期間 ●年	割引率 ●%

※記載している各費用等の要素は一例です。各事業の特性や経済情勢等に応じてその内容を記載してください。

PPP/PFI 手法簡易定量評価調書記載の根拠

(1) 従来型手法による場合の費用（PSC）の算定根拠

公共施設等の整備等の費用 (運営等を除く)	
公共施設等の運営等の費用	
民間事業者の適正な利益及び配当	
調査に要する費用	
資金調達に要する費用	
利用料金収入	

(2) 採用手法を導入した場合の費用の算定根拠

公共施設等の整備等の費用 (運営等を除く)	
公共施設等の運営等の費用	
利用料金収入	
資金調達に要する費用	
調査に要する費用	
税金	
民間事業者の適正な利益及び配当	

(3) その他の課程

事業期間	
割引率	

簡易な検討（総合的な検討結果）

PPP/PFI 手法の導入に適している

PPP/PFI 手法を導入しない

【PPP/PFI 手法を導入しないこととした理由】

※本マニュアルにおける用語の定義

公共施設等	PFI 法第 2 条第 1 項に規定する公共施設等
公共施設整備事業	PFI 法第 2 条第 2 項に規定する公共施設等の整備等に関する事業
利用料金	PFI 法第 2 条第 6 項に規定する利用料金
運営等	PFI 法第 2 条第 6 項に規定する運営等
整備等	建築、製造、改修、維持管理若しくは運営又はこれらに関する企画をいい、市民に対するサービスの提供を含む
優先的検討	公共施設等の整備等の方針を検討するに当たって、多様な PPP/PFI 手法の導入が適切かどうかを、自ら公共施設等の整備等を行う従来型手法より優先して行う検討
BT0 方式	民間事業者が自ら資金調達を行い、公共施設等を建設して所有権を民間事業者から市に移転、民間事業者が公共施設等を維持管理・運営する方式。
BOT 方式	民間事業者が自ら資金調達を行い、公共施設等を建設して民間事業者が契約期間中に維持管理・運営を行って資金を回収し、事業終了段階で公共施設等の所有権を民間事業者から市に移転する方式。
BOO 方式	民間事業者が自ら資金調達を行い、公共施設等を建設して民間事業者が公共施設等を保有し続けたまま維持管理・運営を行い、事業終了段階で市に公共施設等の移転（譲渡）は行わず、民間事業者が保有し続けるか、撤退する方式。
RO 方式	民間事業者が自ら資金調達を行い、既存施設の改修・補修と維持管理・運営を一体的に行う方式。
BT 方式	民間事業者が自ら資金調達を行い、公共施設等を建設して所有権を民間事業者から市に移転する方式。
DBO 方式	市が資金調達し、民間事業者が設計・施工・維持管理・運営を行う方式。PFI と類似しているが、民間事業者が資金調達をしない点が PFI と異なる。
ESCO	Energy Service Company の略称で、省エネルギーに関する包括的なサービスを提供し、それまでの環境を損なうことなく省エネルギーを実現し、その結果得られる省エネルギー効果を保証する事業。

※PFI 法とは、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をいう。