

袋井市 P F I 導入指針

平成 27 年 3 月



目次

第1章	PFIについて	1
第2章	PFI導入の基本方針	7
第3章	PFI導入の基準	8
第4章	PFIの検討体制	9
第5章	PFI導入の手順	10
	《PFI導入フロー》	10
	ステップ1	
1.	事業担当課での事業の検討（民間事業者からの発案を含む）	12
2.	PFI導入検討会	12
3.	PFI導入可能性調査（アドバイザー契約①）	12
4.	実施方針策定の見通しの公表	16
	ステップ2	
5.	アドバイザー契約②	17
6.	事業スキームの確定	17
7.	実施方針の策定	18
8.	特定事業の選定	19
9.	長期債務負担行為の設定	19
10.	公示（入札公告、PFI事業者の募集）	20
11.	資格審査・入札	20
12.	確認・調整（交渉）	21
13.	仮契約締結	21
14.	議会議決（契約）	22
15.	契約締結	22
	ステップ3	
16.	モニタリング調査（アドバイザー契約③）	23
第6章	その他留意事項	24

第1章 PFI について

1 はじめに

全国の自治体の財政状況が厳しさを増す中、真に必要な社会資本の整備・維持更新と財政健全化を両立させるため、官と民が適切に連携することにより最適な公共サービスの提供を実現するという、PPP¹（公民連携）及びPFIの積極的な活用が求められています。

本市においては、「袋井市行財政改革大綱（平成18年9月）²」の中で“行政が果たすべき役割を重点化”するための手法の一つに掲げているが、事業の緊急性や検討期間が短いことなどから導入には至っておりません。

こうした中、多様化、高度化する市民ニーズを満たすには、これまでの行政経営では立ち行かない場面が生じており、PFIなど民間の知識やノウハウを活用した効率的かつ効果的な施設整備やサービス提供を検討していく必要があります。

このため、国の基本方針やガイドラインの内容を踏まえ、PFI事業の導入を検討する上で必要となる基本的な事項を次のように定めます。

2 PFIとは

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

官民の適切な役割分担による新たなパートナーシップによって事業を進めることにより、次のような効果を期待するものである。

■ PFIの推進により期待される効果

- 1 市民は、低廉かつ良質なサービスを受けることができる。
- 2 民間事業者は、地域での事業機会を創出することができ、地域産業や経済の活性化が図られる。
- 3 地方公共団体は、財政負担の削減や支出を平準化することができる。

※P15「PFI方式の主なコスト削減理由」参照

事業期間長期化、業務委託範囲、民間事業者ノウハウの拡大



▲図1 民間ノウハウの拡大イメージ

3 PFIの原則等

「民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業の実施に関する基本方針（平成 25 年 9 月 20 日閣議決定）。以下、「PFI 基本方針」という。）において、PFI を実施する上で必要な 5 つの原則と 3 つの主義が示されている。

(1) 5 つの原則

公共性原則	公共性のある事業であること
民間経営資源活用原則	民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用すること
効率性原則	民間事業者の自主性と創意工夫を尊重することにより、効率的かつ効果的に実施すること
公平性原則	特定事業の選定及び民間事業者の選定においては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

(2) 3 つの主義

客観主義	各段階での評価決定についての客観性があること
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等の契約内容を明確にすること
独立主義	事業を担う企業体の法人格上の独立性又は事業部門の区分経理上の独立性が確保されなければならない

4 PFIの対象施設

「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（平成 11 年法律第 117 号。以下「PFI 法」という。）」第 2 条に、対象となる以下の施設が定められている。

PFI 法第 2 条（定義）

この法律において「公共施設等」とは、次に掲げる施設（設備を含む。）をいう。

- 一 道路、鉄道、港湾、空港、河川、公園、水道、下水道、工業用水道等の公共施設
- 二 庁舎、宿舍等の公用施設
- 三 賃貸住宅及び教育文化施設、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、地下街等の公益的施設
- 四 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。）、観光施設及び研究施設
- 五 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。）
- 六 前各号に掲げる施設に準ずる施設として政令で定めるもの

5 対象事業の分類

事業内容を勘案し、最適なサービスが提供できるものとして、主に次の3つに分類される。

(1) サービス購入型

民間事業者が施設を建設・運営し、施設利用者へ公共サービスを提供。その対価を公共側から受け取り、コストを回収する。



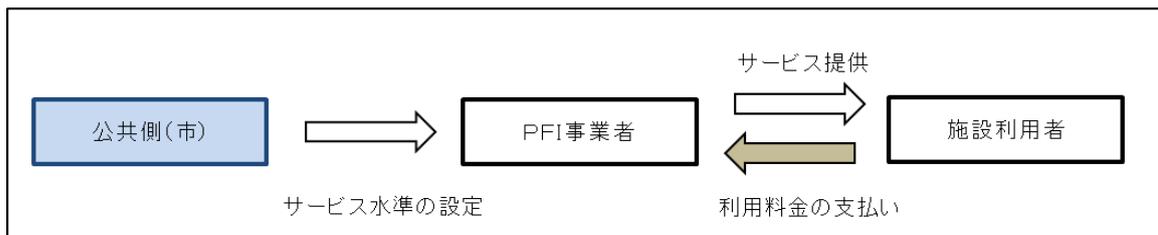
(2) 混合型

民間事業者が施設を建設・運営し、公共側からのサービス対価と利用者からの利用料金の双方により、コストを回収する。



(3) 独立採算型

民間事業者が施設を建設・運営し、施設利用者から料金を徴収することによりコストを回収する。公共側は、サービス水準を定めるなどの役割を担い、直接の財政負担は基本的には行わない。



※平成 23 年度 PFI 法改正により、公共施設等運営権（PFI 法第 4 章）が導入された。

■※公共施設等運営権(コンセッション)とは

施設利用者からの利用料金により自らの運営を行うことができる施設（例：港湾、空港、上下水道等）において、その施設の運営事業を実施する権利を民間の事業主体に（所有権は公共のまま）設定することにより、その対価（いわゆるコンセッションフィー）を事業主体から徴収することを可能とするもの。

同制度の最大の特徴は、利用料金の設定、変更が届出によって可能となることである。民間事業者としての経営ノウハウを活用することにより、収入の最大化を図るものである。

6 事業方式による分類

PFIは、事業の過程における公共と民間の関係に着目すると、一般的に次の4つの類型に分類される。下記はPFI事業の基本的な事業方式であり、実際に事業を実施するに当たっては、個々の事業の性格によりもっとも効率的かつ効果的なPFIの事業形態を構築する必要がある。

▼表 1-1 各事業方式の概要と主なメリット・デメリット

方式	概要	主なメリット・デメリット
BTO方式 (建設・移転・運営)	PFI事業者が自ら資金を調達し、施設等を建設(Build)し、施設の所有権を公共側に移転(Transfer)した後に、事業契約期間にわたって維持管理・運営(Operate)を行い、建設資金等を回収する。	<ul style="list-style-type: none"> ・事業全体としてのコストの把握・管理ができる。 ・市が施設を所有することで、災害等の緊急時の対応が機動的にできる。 ・補助金制度の適用は可。施設建設後に補助金を受領する。 ・税制上の優遇措置あり。
BOT方式 (建設・運営・移転)	PFI事業者が自ら資金を調達し、施設等を建設(Build)し、事業契約期間にわたって維持管理・運営(Operate)を行い、建設資金等を回収した後、公共側にその施設を移転(Transfer)する。	<ul style="list-style-type: none"> ・事業全体としてのコストの把握・管理ができる。 ・建物の所有権が民間事業者側にある為、創意工夫が比較的発揮できる。 ・補助制度の適用はあるが、補助金の支払時期は施設建設後。補助金を活用しない場合は設計上等の自由度はある。 ・税制上の優遇措置は見劣りするものの、事業内容によっては、問題ないともいえる。
BOO方式 (建設・所有・運営)	PFI事業者が自ら資金を調達し、施設等を建設(Build)し、事業契約期間にわたって維持管理・運営(Operate)を行い、建設資金等を回収するが、施設の所有権を最終的に公共側に移転せず、そのまま事業者が所有または撤去する(Own)。	<ul style="list-style-type: none"> ・BOT方式に準ずる。
公共施設等運営権方式	民間が設計・建設を行い、建設完了後に施設の所有権を公共に移転する。公共が運営権を民間に設定した後、民間が施設を運営する。	<ul style="list-style-type: none"> ・民間事業者の経営に対する自由度が高く、ノウハウの導入による効果的・効率的な施設運営が期待できる。 ・独立採算事業の場合、市の財政負担がない。 ・収入によるリスク(マーケット・リスク)の移転が可能 ・民間事業者は、運営権を担保とした資金調達が可能

▼表 1-2 各分類方式における業務区分

方式	資金調達	設計・建設	維持管理・運営	契約期間中の施設の所有	事業終了後の施設の所有
公設公営	公共	公共	公共	公共	公共
BTO方式 (建設・移転・運営)	PFI事業者	PFI事業者	PFI事業者	公共	公共
BOT方式 (建設・運営・移転)	PFI事業者	PFI事業者	PFI事業者	PFI事業者	公共
BOO方式 (建設・所有・運営)	PFI事業者	PFI事業者	PFI事業者	PFI事業者	PFI事業者 または撤去
公共施設等運営権方式	PFI事業者	(新設) PFI事業者 (既設) —	公共施設等運営権者	公共	公共

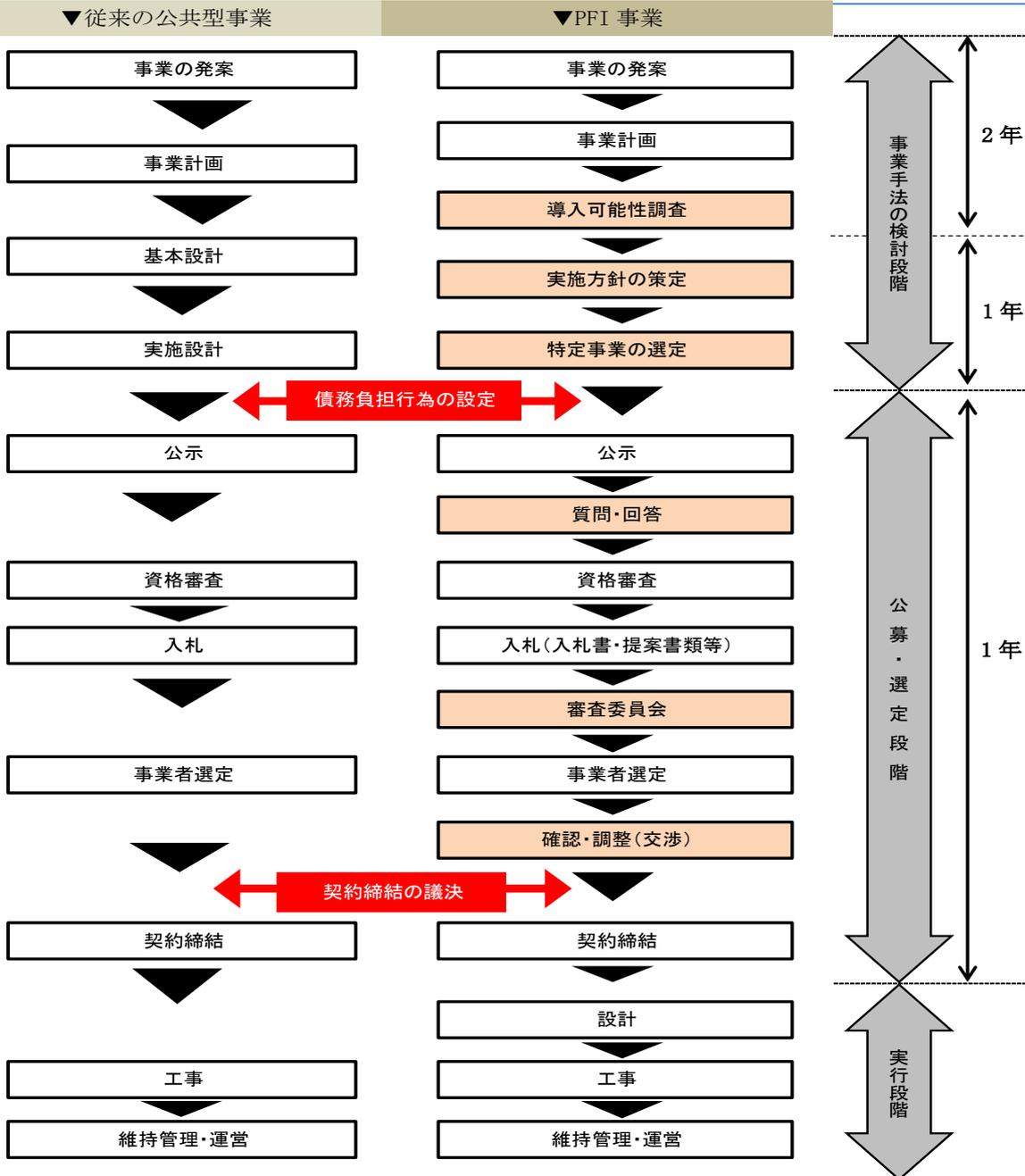
▼表 1-3 従来の公共事業との比較

	従来公共事業	PFI事業
共通する点	公共側が最終責任を持った上で、市民に行政サービスを提供する。 入札等の手続きにより、公平、公正な事業者選定を行う。	
実施方針	施設の設計、建設、維持管理、運営を個々に公共側が実施する。	施設の設計、建設、維持管理、運営をPFI事業者が一体的に行う。 公共側は事業の基本計画を立て、条件を設定し事業を監視する。
発注の方法・内容	仕様発注 : 構造材料等の詳細な仕様書を公共側が作成し、提示する。 分離発注 : 設計、建設、維持管理、運営を分離してそれぞれ発注する。	性能発注 ^{※1} : 施設等の基本的な性能要件を公共側が作成し、提示する。 一括発注 : 設計、建設、維持管理、運営を事業者に一括して発注する。
責任分担	基本的に公共側が責任を負う。	公共側とPFI事業者の双方で分担する。
資金調達	地方債、補助金など公的色彩の強い資金が中心となる。	プロジェクト・ファイナンス ^{※2} 方式が主流であり、民間側が市場から資金を調達する。

※1性能発注:P15「PFI方式の主なコスト削減理由」参照

※2プロジェクト・ファイナンス: 特定のプロジェクト(事業)において資金調達を行う際、事業者自身が借入を行うのではなく、プロジェクトを遂行するPFI事業会社(特別目的会社:SPC=Special Purpose Company)を設立し、この会社を事業者として独立して借入を行う資金調達の仕組みをいう。

7 従来の公共事業とPFI事業の手続きの比較



※PFI事業を総合評価一般競争入札で実施した場合を想定

は、PFI事業における特有の手続き。

¹PPP（公民連携）とは、行政と民間事業者が協働で住民サービスの向上や事業の効率化を図り、地域経済の活性化などに取り組むことであり「Public Private Partnership（パブリック・プライベート・パートナーシップ）」と呼ぶ。PFIは、PPPの代表的な手法の一つである。

² ●袋井市行財政改革大綱（平成18年9月策定） 抜粋

IV実施方針

1 行政として担うべき役割の重点化

- (2) 民間委託等の推進 ~省略~
- (3) 指定管理者制度の活用 ~省略~
- (4) PFI（民間活力による社会資本整備）手法の活用

公共施設などの建設、維持管理、運営などについて、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用することで、低廉かつ良好なサービスが提供され、地域経済の活性化に資すると考えられるものについては、PFIの導入を検討します。

第2章 PFI 導入の基本方針

公共施設等の設計・建設、維持管理、運営等において、民間事業者の資金、経営能力及び技術的能力を活用することにより、市民へのサービスの向上と効率的な行財政運営の実現が期待できる事業について、積極的にPFIを導入することとし、検討にあたっての基本方針を次のように定める。

1. PFI 導入の基本姿勢

(1) 市民ニーズの反映

多様な市民ニーズを的確に捉え、市民の利便性を向上させるとともに、市民の期待に応える公共サービスを提供するものであること。

(2) 官民のパートナーシップの形成

より質の高い公共サービスを提供するため、民間の経営力や技術力、資金力などを最大限に活用し、行政と民間との適切な役割分担のもとにパートナーシップを形成し、協働による新たな公共サービスを提供できるものであること。

(3) 地域経済の活性化

官民のパートナーシップのもと、新たな雇用の創出や地元企業の発展に資するものであること。

(4) 適正な事業への導入

従来の整備手法で実施するよりも効率的かつ効果的に公共サービスの提供が可能である場合はPFIを導入するが、検討の過程においては、PFIにこだわることなく、公設民営方式や民設民営方式など、民間の能力を無理なく引き出すことのできる最適な整備手法を選択すること。

2. PFI 導入の視点

(1) 適当な事業規模を有すること

PFIの導入効果を生み出すためには、ある程度の事業規模が必要である。先行事例などを参考にしながらPFI導入の適正を確認する。

(2) 民間事業者の経験やノウハウ等を活用できること

性能発注が可能であるなど、民間事業者の経営能力及び技術的能力、ノウハウ等を活用することができるか確認する。

(3) 民間参入が見込まれ、競争原理が働くこと

民間事業として同様の業務が存在し、複数の民間事業者の参入が見込まれ、競争原理が働くか確認する。

(4) 制度的な支障がないこと

民間事業者が事業主体となって施設整備や運営・維持管理を行うことに、法令等による支障がないか確認する。また、PFI導入手続きに要する期間が十分に確保できるか確認する。

(5) 長期にわたり、安定的に継続される事業であること

長期にわたってサービス需要の見込みがあり、安定的に継続される事業であるか確認する。

(6) コスト上の不利にならないこと

従来型の公共事業で対象となる補助金等がPFI事業でも交付されるかなど、コスト上の不利にならないか確認する。

第3章 PFI 導入の基準

PFI 手法の導入候補事業の選定にあたり、「PFI 導入の基本方針」に基づき検討する上で必要な基準を次のように定める。

1 PFI 導入を検討する事業

PFI 法第2条第1項¹で規定されている事業のうち、本市では次のものについてはPFI手法の導入を検討する。

- (1) 袋井市公共建築物等設計者選定要領（平成17年袋井市告示第204号）第2条に該当するもの
- (2) 単年度の維持管理運営費として1億円以上が見込まれるもの
- (3) 上記の基準を満たしていない場合であっても、明らかに民間事業者の参入が見込まれるもの（具体的に民間事業者の参入がある場合）で、PFIの効果が期待できるものについては導入を検討する。

2 事業開始までの期間

- (1) 導入の検討から事業の実施まで必要なスケジュールの確保が可能である事業

本指針では、概ねの期間として、事業計画の策定及び可能性調査に約2年、その後の事業契約締結まで約2年のトータル4年としている。（P6「従来の公共事業とPFI事業の手続きの比較」参照）

■【参考】PFI事業実施手続きの簡易化について

平成26年6月16日、内閣府 民間資金等活用事業推進室（PFI推進室）より、「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」等が公表されており、そこでは下記ポイントにおいて、PFI手続の簡易化が可能としている。

- ① 基本構想／基本計画と事業手法検討調査業務の一括実施
- ② 実施方針公表後の質問回答の省略
- ③ 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
- ④ 効率的なタイミング及び方法によるVFMの算出
- ⑤ 審査委員会の効率的な開催

上記導入の基準については、今後の本市の取組実績によるノウハウの蓄積や評価・分析等を通じて、必要な場合には見直しを行うものである。

¹ ●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（平成11年法律第117号）抜粋
第2条 この法律において「公共施設等」とは、次に掲げる施設（設備を含む。）をいう。

- (1) 道路、鉄道、港湾、空港、河川、公園、水道、下水道、工業用水道等の公共施設
- (2) 庁舎、宿舍等の公用施設
- (3) 賃貸住宅及び教育文化施設、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、地下街等の公益的施設
- (4) 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。）、観光施設及び研究施設
- (5) 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。）
- (6) 前各号に掲げる施設に準ずる施設として政令で定めるもの

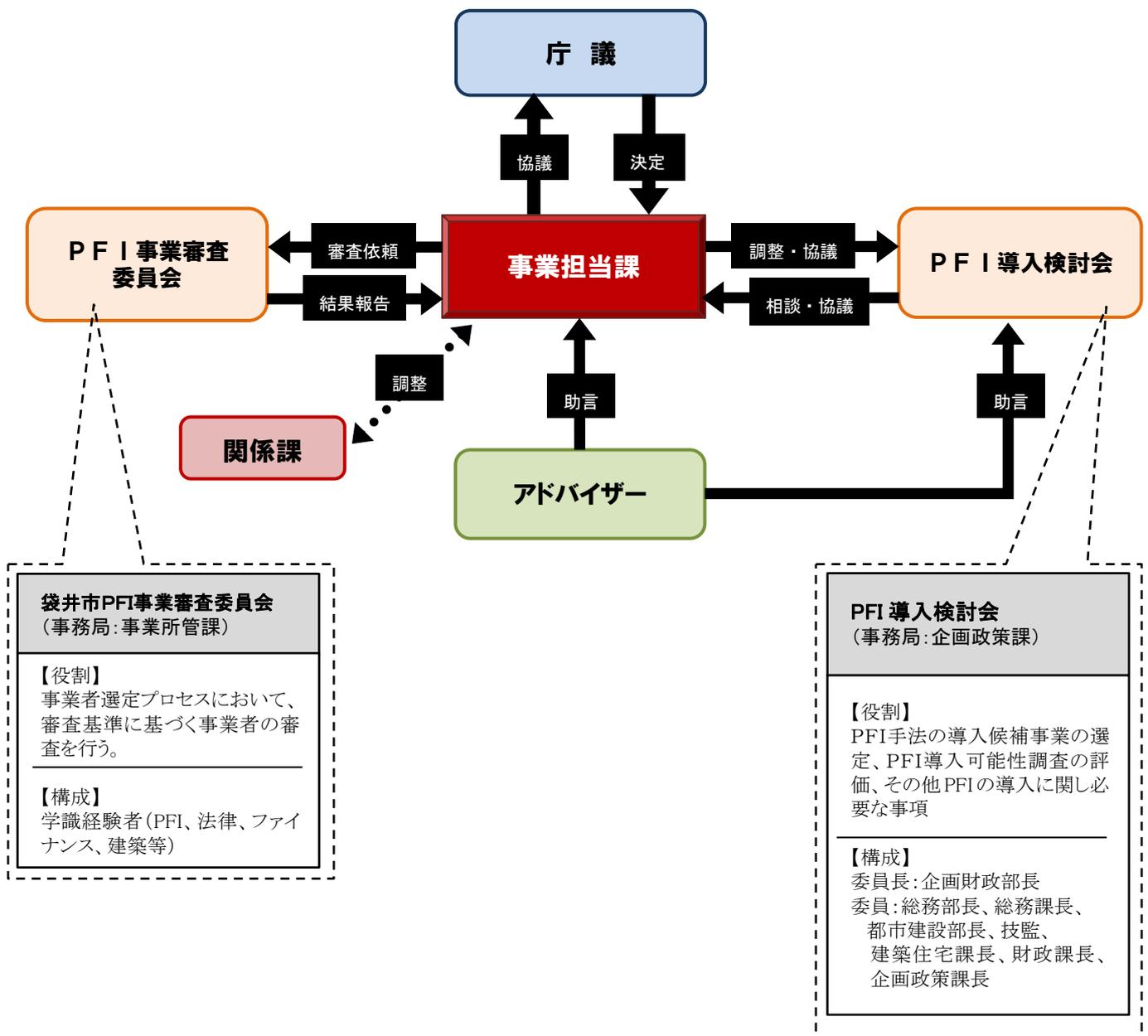
第4章 PFI の検討体制

PFI は、事業を効率的かつ効果的に実施するための一つの手法であることから、事業を所管する事業担当課の発意によって検討を開始し、その後の諸手続きについても事業担当課において推進することを基本とする。

しかしながら、PFI は、長期にわたる債務負担行為の設定やリスク分担の明確化など財産管理に新たな視点が要求される上に、建築などの技術面や財産管理、契約、財政、法務、金融などの制度面での専門的知識を要する課題が多い。

このため、事業担当課における検討や具体的導入手続の円滑化を図るため、企画政策課及び関係各課でサポートすることに加え、各分野に精通した専門家による審査を行うなど十分な検討体制を執ることとする。

▼図2 袋井市におけるPFI事業検討体制イメージ



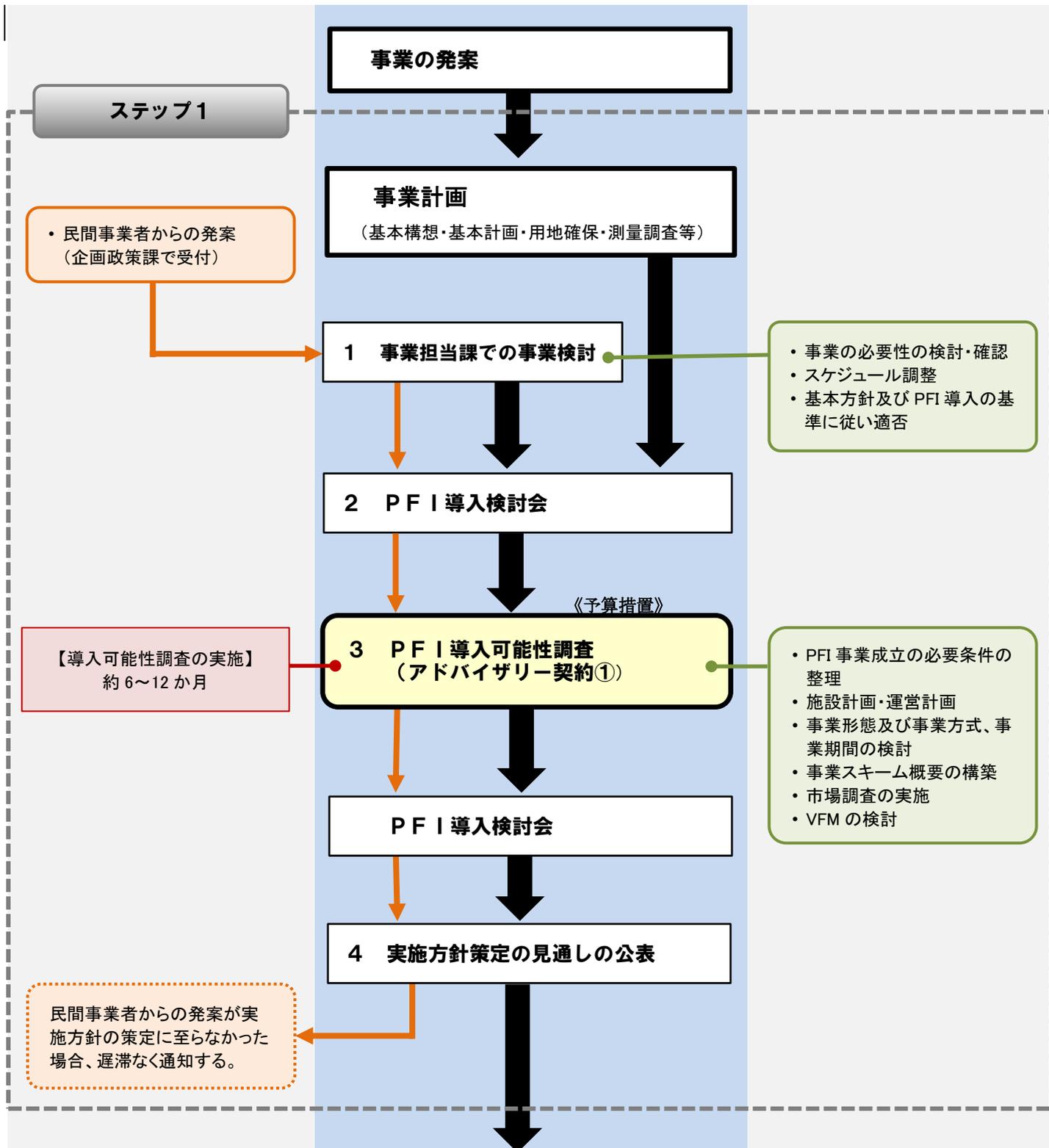
第5章 PFI 導入の手順

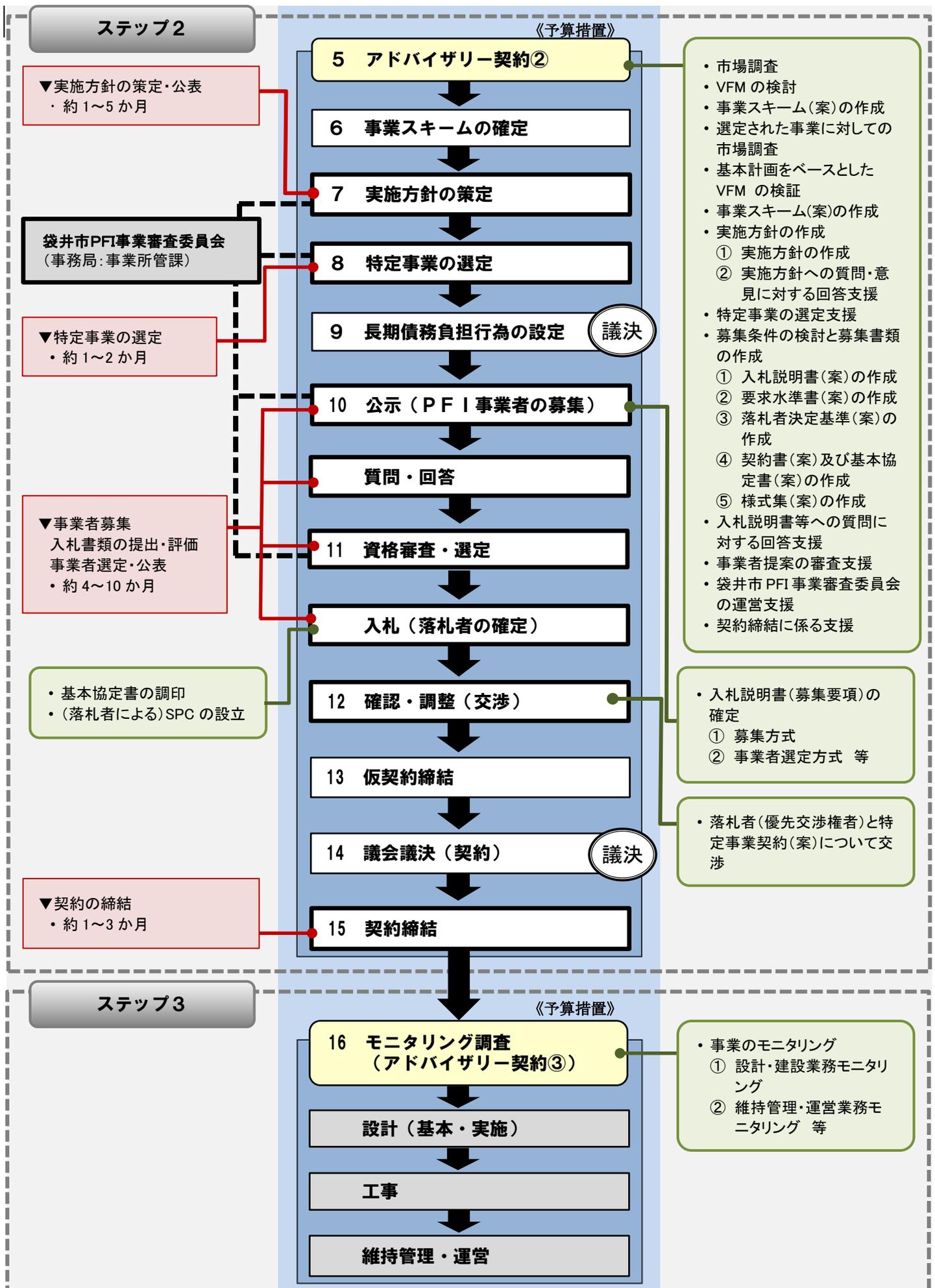
《PFI 導入フロー》

本市では、下記の標準的な導入フローに基づき、PFI 事業導入手続きを進めていく。

なお、下記導入フローは、国のガイドラインによる標準的な事業の進め方を基本とした場合の本市における手順を示したものであり、業務を実施する上で必要な決済行為等のすべてを表したものではない。

また、個別の PFI 事業の実施にあたっては、事業特性等の観点から見直しを行う必要がある。





ステップ1

1. 事業担当課での事業の検討(民間事業者からの発案を含む)

(1) 対象事業の検討

事業担当課において「PFI 導入検討調書」を作成し、対象事業に該当するか、PFI 導入の適性があるかなどについて検討します

(2) 民間事業者からの発案 (PFI 法第6条)

- ア 民間事業者から提案があった場合は、企画政策課にて受付し、各事業担当課に検討を依頼する。
- イ 事業担当課は、導入フローに沿って検討を進め、企画政策課に結果を報告する。
- ウ 企画政策課は、発案が実施方針の策定に至らなかった場合も含めて、民間事業者に遅滞なく結果を通知する。

(3) 事業の必要性確認

事業実施(継続)の必要性について協議する。

(4) スケジュール調整

PFI 導入までの全体のスケジュールを調整する。

■留意事項

- ・ 民間提案に関する相談を受けた場合は、可能な範囲内で適切に情報提供を行うこと
- ・ 民間提案の受付後は速やかに検討を開始するとともに、時間が掛かる場合は時期の見込みを通知すること
- ・ 提案内容に含まれる知的財産については、原則として公開しないこと
- ・ 民間提案に対する加算上下など民間提案へのインセンティブの付与を検討すること
- ・ その他、内閣府策定の PFI 事業のガイドラインを参考とすること

2. PFI 導入検討会

事業担当課は、候補事業について検討を行った後、「PFI 導入検討会」に付議する。

■PFI 導入検討会(事務局:企画政策課)

【役割】PFI 手法の導入候補事業の選定、PFI 導入可能性調査の評価、その他 PFI の導入に関し必要な事項

【構成】委員長:企画財政部長、

委員:総務部長、総務課長、都市建設部長、技監、建築住宅課長、財政課長、企画政策課長

3. PFI 導入可能性調査

事業担当課は予算措置後、アドバイザー契約①を行い、以下のとおり導入可能性について検討等を進める。

(1) PFI 事業成立の必要条件の整理

施設・業務の内容及びサービスの内容を整理する。また、法規制等の課題を整理する。

(2) 施設計画及び運営計画

VFM 評価に必要な基礎データの収集を目的に、基本的なプランと概略積算を行うとともに、運営計画を検討する。

(3) 事業方式の検討

事業方式には、PFI 法に基づく BOT、BOT、BOO 方式の他、PFI 法には基づかない PFI 的手法である DBO 方式や既存の公共施設を改修し、管理・運営する RO 方式など、様々な事業方式がある（詳しくは、P4「b h 事業方式による分類」参照）。それぞれの対象事業に適した方式を構築する必要がある。

(4) 事業期間の検討

民間事業者の創意工夫・財政支出削減・資金償還期間・負担リスクを勘案し、適正な事業期間を検討する。

(5) VFM の検討（リスク分担を含む。）

PFI 事業では、VFM（※1）が確保されるか否かが最も重要な判断基準となる。

ア 基礎的要件

(7) VFM

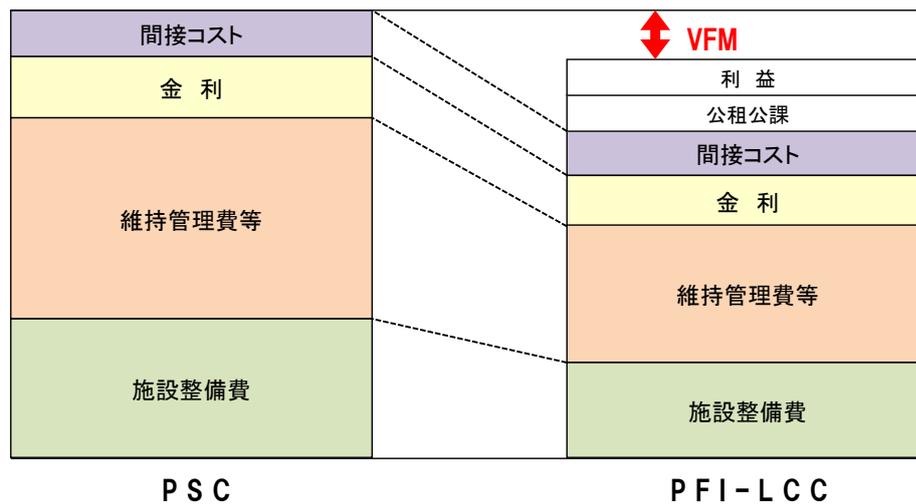
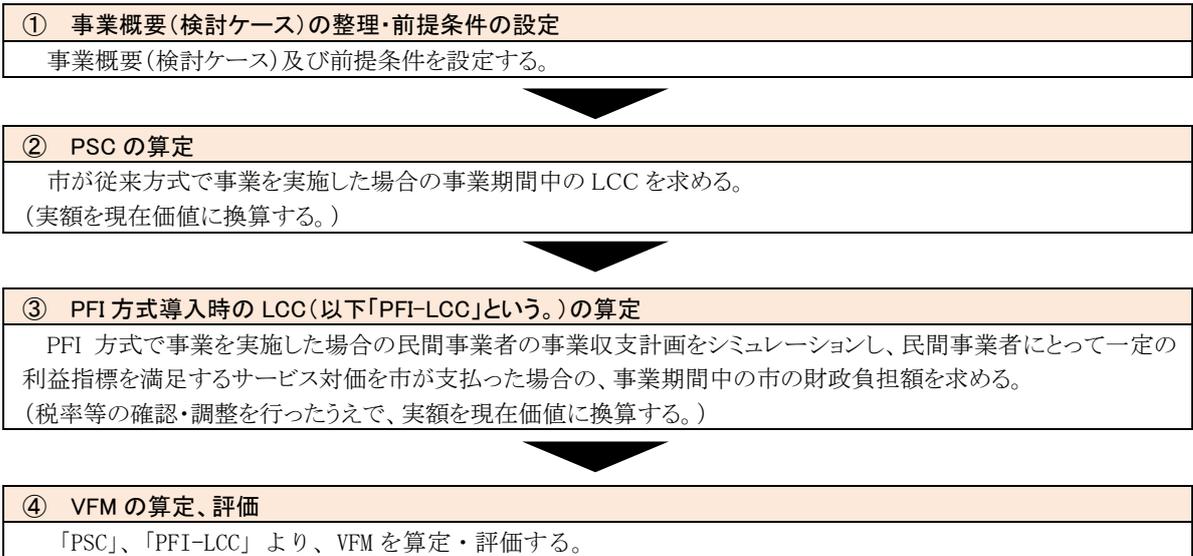
PFI 方式をとった場合の LCC（※2）と本市が自ら実施する場合（PSC（※3））との比較を行い、その結果 PFI の VFM が実現されるか、あるいはサービスの向上が見られるものに導入する。

<p>■※1 VFM とは</p> <p>VFM(Value for Money)とは、「支払いに対して最も価値の高いサービスを供給する」という考え方であり、市の立場では、税金を最も効率的、効果的に活用することを目指すこととなる。</p> <p>「支払いに対して最も価値の高いサービスを供給するには、同じ効果(サービス)を提供する為に要する費用を可能な限り削減するか、同じ費用の中で効果(サービス)を増大化させることが必要となり、その効果が認められたとき、その事業は「VFM がある」と判断されることとなる。</p>
<p>■※2 LCC(Life Cycle Cost)</p> <p>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み額の現在価値(※4)をいう。</p>
<p>■※3 PSC(Public Sector Comparator)</p> <p>自治体が、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み額の現在価値をいう。</p>
<p>■※4 現在価値</p> <p>発生の時期を異にする貨幣価値を比較可能にするため、将来に発生する価値を割引率などを用いて現在の価値に直したもの。</p>

(イ) リスク分担

事業で想定されるリスクをできるだけ明確化した上で、リスクを公共と民間で適切に分担する。

■VFM の検討フロー



▲図3 PFI方式におけるVFMイメージ

▼ VFM公表様式(「VFM(Value For Money)に関するガイドライン」より)

1.PSCとPFI-LCCとVFMの値		
項目	値	公表しない場合はその理由
①PSC(現在価値ベース)		
②PFI-LCC(現在価値ベース)		
③VFM(金額)		
④VFM(割合)		

■PFI方式の主なコスト削減理由(VFMを生み出すための要素)

① 長期一括発注による建物 LCC を考慮した設計と維持管理・運営の実施

PFI 方式では、従来方式と異なり、民間事業者が設計、建設、維持管理・運営等を一括して計画、実施するため、公共の発注費や人件費の重複コストが削減される。

また、維持管理・運営段階を意識した設計・建設を行うため、省力化が図られ、LCC(人件費、光熱水費等)の削減が可能になる。

② 性能発注(※5)によるコストパフォーマンスの最適化

PFI 事業では性能発注が主体であり、民間事業者の創意工夫の発揮余地が極めて大きく、民間事業者による最小コストでの最大効果を達成しようとする努力により、コストの削減が可能となる。

③ 民間のコスト削減ノウハウの発揮

中長期契約が主体となりPFI事業では、民間事業者による利益追求及び効率化における費用削減のインセンティブが常に働いている。

④ リスク移転によるリスク管理コストの抑制

民間事業者は、リスクを最適に管理するノウハウを蓄積している場合が多く、管理コストを民間に移すことにより、公共より低いコストで事業リスクを管理することが可能となる。

※5 施設やサービスの調達に当たって、発注者は詳細な仕様等を提示せず、機能を定義し得る性能等を示し
詳細な仕様については受託者に委ねる発注方式

イ 留意事項

(7) 運営ニーズ

PFI による公共事業の実施は、「サービスの提供」であり、その提供方法として必ずしも本市で担う必要はなく、かつ将来の運営について、民間事業者がサービスを提供し続けることに支障がない場合において成立するものである。

運営について PFI が成立するための条件は下記のとおり。

- ・ 施設の提供、サービス管理が民間事業者によって行われた場合でも、すべての運営が支障なく継続出来ること
- ・ 民間事業者の運営の支障となる法等の制限がないこと

(4) リスクの分担

リスク分担の原則は、公共民間に拘わらず、そのリスクについて最もよく理解し、コストを最小に抑えることができるものを割り当てることである。

■事業実施におけるリスクの例

- ・設計及び施工の超過費用
- ・瑕疵
- ・法律改正
- ・災害等の不可抗力
- ・工事遅延
- ・損害賠償
- ・住民訴訟

(9) 市場の関心

PFI の事業化は、必要とされるサービスを提供できる能力を持つとともに、相当のリスク移転を引き受けることができる民間事業者が存在してこそ成立する。つまり、事業は民間事業者にとって「有効な投資先」でなくては成立せず、潜在市場の状況等について評価し、市場の関心度合いや許容能力を把握することが必要である。

4. 実施方針策定の見通しの公表

事業担当課は、毎年度4月1日以降、当該年度に策定することが見込まれる実施方針に係る「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」をHP等で公表する。

PFI 法第 15 条（実施方針の策定の見通し等の公表）

公共施設等の管理者等は、内閣府令で定めるところにより、毎年度、当該年度の実施方針の策定の見通しに関する事項で内閣府令で定めるものを公表しなければならない。ただし、当該年度にその見通しが無い場合は、この限りでない。

ステップ2

5. アドバイザリー契約②

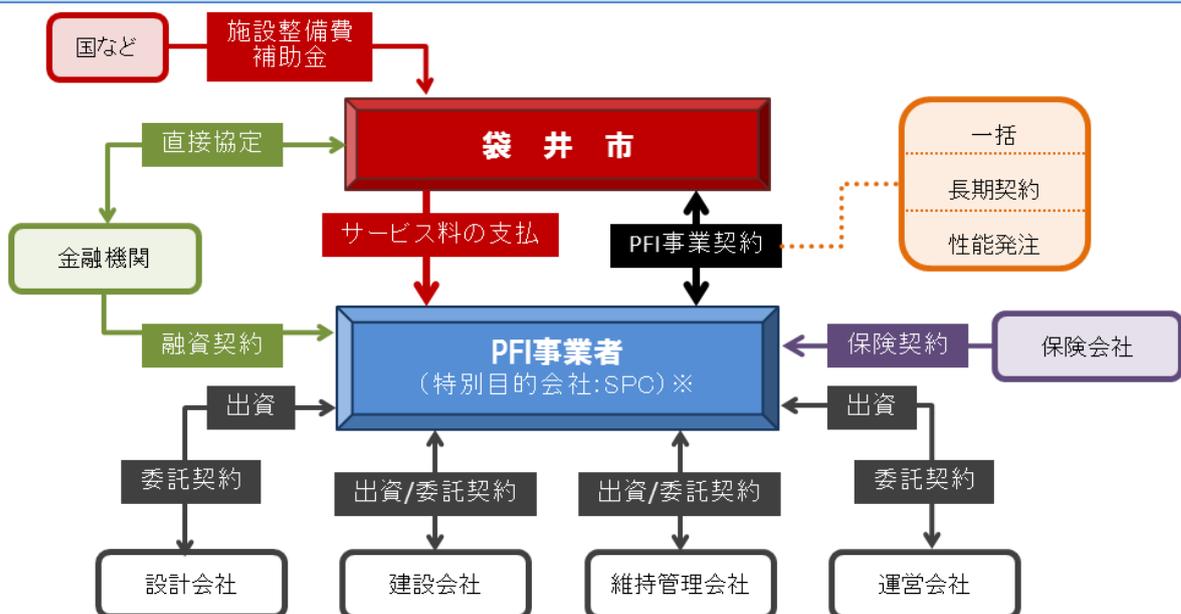
事業担当課は、予算措置後、アドバイザリー契約②を行い、下記の業務を行う。

- ① 選定された事業に対する市場調査
- ② 基本計画をベースとした VFM の検証
- ③ 事業スキーム(案)の作成
 - ・ 実施方針の作成
- ④ 実施方針への質問・意見に対する回答支援
- ⑤ 特定事業の選定支援
- ⑥ 募集条件の検討と募集書類の作成
 - ・ 入札説明書(案)の作成
 - ・ 要求水準書(案)の作成
 - ・ 事業者選定基準(案)の作成
 - ・ 契約書(案)及び基本協定書(案)の作成
 - ・ 様式集(案)の作成
- ⑦ 入札説明書等への質問に対する回答支援
- ⑧ 事業者提案の審査支援
- ⑨ 袋井市 PFI 事業審査委員会の運営支援
- ⑩ 契約締結に係る支援

6. 事業スキームの確定

事業担当課は、個々の事業特性により、それに適した事業スキームを検討し、確定する。

■事業スキームの一例



▲図4 PFI事業スキームイメージ

■※ SPC(特別目的会社)とは

SPC(Special Purpose Company)とは、ある特別の事業を行うために設立された事業会社のこと。

PFIでは、公募提案する共同企業体(コンソーシアム)が、新会社を設立して、建設・運営・管理にあたることが多い。

7. 実施方針の策定

PFI法では、PFI事業を実施する場合、入札公告に先立って、「実施方針を策定及び公表」することとされている。これは、民間事業者に対して事業の情報を早期に提供することで、入札に向けて準備をしてもらうとともに、民間からの意見を聴取することを目的としている。

なお、実施方針には、事業の背景、PFI導入の経緯と目的、公共事業の管理者の公表などのほか、民間へ委託する業務の内容、事業期間、事業方式、事業者選定方式、リスク分担などの事項を盛り込む。

事業担当課は、実施方針(案)を作成後、学識経験者等で構成される袋井市PFI事業審査委員会において実施方針(案)を審議し、策定する。実施方針策定後、PFI法第5条第3項に基づき遅滞なく公表することとする。

■袋井市PFI事業審査委員会(事務局:事業所管課)

【役割】事業者選定プロセスにおいて、審査基準に基づく事業者の審査を行う。

実施方針・特定事業の選定、要求水準書、事業者募集要項及び事業者選定基準、事業者及び事業提案書の審査最優秀提案の選定

【構成】学識経験者(PFI、法律、ファイナンス、建築等)

実施方針の具体的内容は、下記の事項とする。

(1) 特定事業に関する事項

- ア 事業名
- イ 事業内容 (PFI事業の範囲、PFI事業者の収入、その他)
- ウ 事業期間及び事業期間終了時の措置
- エ 事業実施のスケジュール
- オ 関係法令
- カ 特定事業の選定及び公表に関する事項

(2) PFI事業者の募集及び選定に関する事項

- ア 選定方法、応募方法、説明会、質問、応募資格、審査事項

(3) PFI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等に関する事項

- ア 基本方針
- イ 予想されるリスクと責任分担 (星取表)
- ウ 監視

(4) 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

- ア 敷地条件

イ 公共施設の機能及び規模

- (5) 事業協定の解釈について、疑義が生じた場合の措置に関する事項
- (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
- (7) 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項
- (8) その他特定事業の実施に関し、必要な事項

PFI 法第 5 条（実施方針）

公共施設等の管理者等は、第 7 条の特定事業の選定及び第 8 条第 1 項の民間事業者の選定を行おうとするときは、基本方針にのっとり、特定事業の実施に関する方針（以下「実施方針」という。）を定めることができる。

8. 特定事業の選定

「特定事業の選定」とは、基本計画や実施方針に基づき、当該事業を P F I 事業として実施することが適切であると公共施設等の管理者が認め、事業を選定することをいう。

事業担当課は、実施方針を公表した後、民間事業者からの意見や市場調査等の結果を踏まえ、PFI 法第 7 条及び第 11 条に基づき袋井市 PFI 事業審査委員会における審議を経て評価を行う。これらの結果、市が P F I の導入によって V F Mが見込めると判断した場合、この事業を「特定事業」として正式に決定し公表する。

PFI 法第 7 条（特定事業の選定）

公共施設等の管理者等は、第 5 条第 3 項（同条第 4 項において準用する場合を含む。）の規定により実施方針を公表したときは、基本方針及び実施方針に基づき、実施することが適切であると認める特定事業を選定することができる。

PFI 法第 11 条（客観的な評価）

公共施設等の管理者等は、第 7 条の特定事業の選定及び第 8 条第 1 項の民間事業者の選定を行うに当たっては、客観的な評価（当該特定事業の効果及び効率性に関する評価を含む。）を行い、その結果を公表しなければならない。

9. 長期債務負担行為の設定

事業担当課は、総合評価一般競争入札方式(P20. 11-(1)ア)の場合、入札公告（募集要項の公表）前までに、公募型プロポーザル方式(P20. 11-(1)イ)の場合には、遅くとも PFI 事業者と仮契約の締結前までに長期債務負担行為を設定しておく必要がある。長期債務負担行為の設定金額は、VFM の検証結果に基づき、適切な額を予算措置するものとする。

なお、入札公告から契約締結まで時間がかかるため、長期債務負担行為設定の翌年度に契約を締結する場合には、翌年度に長期債務負担行為を再度設定し直す必要があることに留意する（地方自治法第 1 条等）。

10. 公示(入札公告、PFI事業者の募集)

PFI 法第 8 条に基づく民間事業者の選定を行うため、袋井市 PFI 事業審査委員会で募集要項（募集方式、事業者選定方法等）を審議する。

募集方式は、総合評価一般競争入札または 2 段階方式による公募型プロポーザルのいずれかとする。なお、提案準備期間、契約の締結に要する時間の確保及び応募者の負担の軽減に配慮する。

また、平成 23 年の PFI 法改正により、入札に参加できない欠格事由（PFI 法第 9 条）が規定されたこと、一般の公共工事と同様に技術提案制度（PFI 法第 10 条）が導入されたことに留意する。

PFI 法第 8 条（民間事業者の選定等）

公共施設等の管理者等は、前条の規定により特定事業を選定したときは、当該特定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ものとする。

11. 資格審査・入札

(1) 選定手順

ア 総合評価一般競争入札方式の場合

- (ア) 入札の公告
- (イ) 入札説明書の公表及び配布
- (ウ) 入札及び現場の説明
- (エ) 参加表明書及び参加資格申請書の受付
- (オ) 資格審査後、通過企業へのプレゼンテーションを実施
- (カ) 資格審査通過企業に通知し、公表
- (キ) 入札提案書を受け付け、プレゼンテーションを実施

イ 公募型プロポーザル方式の場合

募集は 2 段階で行う。

- (ア) 募集要項等の配布及び説明会の開催
- (イ) 募集要項に関する質問受付
- (ウ) 質問に対する回答
- (エ) 資格審査書類及び 1 次提案書等の受付
- (オ) 1 次審査結果通知、結果の公表
- (カ) 2 次提案書募集要項の配布
- (キ) 2 次提案書の受付
- (ク) 2 次審査結果通知、結果の公表

(2) 審査方法

いずれの方式も、袋井市 PFI 事業審査委員会にて最優秀提案を選定する。

ア 総合評価一般競争入札

審査委員会は、入札価格及びプレゼンテーションの内容を踏まえ、総合評価を行う。

イ 公募型プロポーザル

(ア) 1次審査の審査方法

資格及び概略提案審査を行う。なお、審査項目は下記のとおりとする。

- ・ 本事業の基本的な考え方
- ・ 施設の設計及び建設に対する考え方
- ・ 施設の維持管理に対する考え方
- ・ 特定事業の実施に対する考え方
- ・ 資金調達及びリスク分担の考え方
- ・ 民間事業施設を提案する場合にあっては、その考え方

(イ) 2次審査の審査方法

価格及び技術ノウハウ等を総合的に評価する。

▼ 表 5-1 総合評価一般競争入札と公募型プロポーザルの比較

項目	総合評価一般競争入札	公募型プロポーザル
地方自治法上の位置付け	・ 一般競争入札の一方式	・ 随意契約の一方式
概要	・ 落札者を決定する方式 ・ 価格だけでなく入札者の提案するその他の条件（サービスの水準、環境への影響、地域経済への貢献等）を併せた内容を評価し、最も優れた入札者を落札者とする。	・ 優先交渉権者を決定するための方式 ・ 応募者の提案に基づき、優先交渉権者を選定、補欠事業者等の設定も可能となる。 ・ 入札に比較して自由度が高い。
契約内容等の変更	・ 事業者選定後には、基本的に契約内容の変更はできない。（ただし一切容認されないものではないとされている。）	・ 契約内容、価格等の詳細は、優先交渉権者との交渉により決定される。
契約が締結に至らない場合	・ 再入札が必要となる。ただし、会計法令にしたがい随意契約できる場合もある。	・ 優先交渉者との交渉が決裂した場合、当初の取り決めに従い、次順位者と交渉が可能となる。

(3) 入札（落札者の確定）

事業担当課は、審査委員会の審査結果を受けて、決裁により落札者（優先交渉権者）を確定する。確定後、PFI 法第 11 条に基づき公表する。

12. 確認・調整(交渉)

事業担当課は、優先交渉権者の確定後、優先交渉権者と特定事業契約を締結するための交渉を行い、契約(案)を作成する。

13. 仮契約締結

事業担当課は、PFI 事業者と仮契約を締結する。

14. 議会議決(契約)

事業担当課は、PFI 事業が複数年度にわたる契約で長期債務負担行為の設定が必要となる場合、議会の議決を得る。(本市の支払いが全く発生しない独立採算型事業の場合は、長期債務負担行為設定の必要なし)

PFI 法第 12 条 (地方公共団体の議会の議決)

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。

15. 契約締結

事業担当課は、議決後、契約(案)を決裁により確定し、選定事業者(特定事業目的会社)と契約を締結するとともに、契約書を公表する。責任とリスクの分担及び権利義務を取り決めるものであることから、下記の内容を具体的かつ明確に定めるものとする。

- ① 事業目的、事業概要、資金調達に関する事項
- ② 土地の賃貸借に関する事項
- ③ 施設の設計に関する事項
- ④ 施設の建設に関する事項
- ⑤ 公共施設の賃貸借及び維持管理に関する事項
- ⑥ 委託業務がある場合は、それに関する事項
- ⑦ 民間事業がある場合は、それに関する事項
- ⑧ 施設の譲渡に関する事項
- ⑨ 契約期間及び契約終了時に関する事項
- ⑩ 法令変更に関する事項
- ⑪ 不可抗力に関する事項
- ⑫ その他(事業実施において必要な事項)

ステップ3

16. モニタリング調査

事業担当課は、下記の事項等に留意し、事業の実施状況についてモニタリング調査を実施します。
なお、必要に応じてアドバイザー契約③により実施する。

(1) 施設運営前の確認・監視

- ア 施設の設計及び建設工事の確認等に関する検討事項
 - ・ 設計等に関する確認（基本設計・実施設計の確認）
 - ・ 施設の建設工事の施工状況等の確認（中間確認）
 - ・ 施設の完成確認

(2) 施設運営開始後の監視

- ア 運営等のモニタリングに関する検討事項
 - ・ モニタリングの指標
 - ・ モニタリングの各事業に係る事業者と市の役割分担
 - ・ モニタリングについての測定、観測、記録、報告等の整理
 - ・ 要求水準を満たしていない場合の措置の考え方
- イ 具体的なモニタリングの方法の例
 - ・ PFI 事業者からの業務報告書の定期的な提出
 - ・ PFI 事業者からの公認会計士による監査済みの財務書類の定期的な提出
 - ・ 市職員、SPC 担当者や住民等を含む運営協議会の設立、定期開催
 - ・ 市による施設の現場での検査
 - ・ 市と金融機関の直接契約の締結
 - ・ 施設利用者からのアンケート調査 等

(3) 監視結果の公表

第6章 その他留意事項

1. 事業の終了

(1) 事業終了時の対応

PFI 事業が終了した場合、契約にしたがって事業者は施設の引渡しや取壊し、撤去等を行う。このとき契約段階では予想し得ない状況や環境の変化が起こる可能性があることや、引渡し後も事業を継続する場合は、事業者である SPC (※) の解散を制限しなければならないこと等も想定されるため、期間満了日の前に建物の引渡し等に関する事項について改めて協議を行う必要がある。

(2) 事業継続の協議

契約において事業終了時の選択肢として、事業の継続を定めている場合、事業者との再契約を行うことも可能となる。その際、新たに公募を行うなどの様々な選択肢が考えられるため、事業開始前にあらかじめ契約において具体的に取り決めておくことが必要である。

2. 参照すべき法令等

- ① 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（平成 11 年法律第 117 号）
- ② 民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業の実施に関する基本方針（平成 25 年 9 月 20 日閣議決定）
- ③ 地方公共団体における P F I 事業について（平成 12 年 3 月 29 日自治画第 67 号自治事務次官通知／平成 17 年 10 月 3 日一部改正）
- ④ 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 日自治調第 25 号自治省財政局長通知）
- ⑤ 内閣府策定 P F I 事業のガイドライン
 - ・ 実施プロセスに関するガイドライン（平成 26 年 6 月 16 日改定）
 - ・ リスク分担等に関するガイドライン（平成 25 年 9 月 20 日）
 - ・ V F Mに関するガイドライン（平成 26 年 6 月 16 日改定）
 - ・ 契約に関するガイドライン（平成 25 年 9 月 20 日）
 - ・ モニタリングに関するガイドライン（平成 25 年 9 月 20 日）
 - ・ 公共施設等運営権及び公共施設等運営事業に関するガイドライン（平成 25 年 9 月 20 日）

P F I 導 入 検 討 調 書

記入年月日

年 月 日

担当部・課 係		担当者名 電話		
事業名称				
事業の概要	総合計画			
	分野計画			
	目的			
	概要			
	用途			
	根拠法令 公の施設	該当・非該当		
	供用開始までの 想定スケジュール			
用地関係	場所			
	用地確保		取得済・未取得（取得予定額 千円）	
	敷地面積	㎡		
	計画上の規制	用途地域 容積率	建ぺい率 高さ制限	
建設関係	事業規模	延床面積	造成面積	
	施設整備費	調査費	千円	
		設計費	千円	
		建設費	千円	
		その他	千円	
	合計	千円		
維持管理・運営関係 総事業費	維持管理費・運営費（年間）	千円		
補助制度	有・無			

【PFI導入のチェックポイント】		※それぞれの項目について説明・理由を記入するとともに4段階(◎、○、△、×)で評価をします。		評価
導入の目的 (効果) ・基本姿勢	①市民ニーズを反映した良質なサービス提供ができること			
	②官民の適切な役割分担により効果的なサービス提供ができること			
	③地域経済の活性化に寄与すること			
	④財政負担の削減や支出の平準化ができること			
導入の視点など	⑤適当な事業規模を有すること ・建設事業費 3億円 ・維持管理費 1億円/年			
	⑥民間事業者の経験やノウハウ等を活用できること			
	⑦民間参入が見込まれ、競争原理が働くこと			
	⑧制度的な支障がないこと			
	⑨長期にわたり、安定的に継続される事業であること			
	⑩コスト上の不利にならないこと			
	⑪必要なスケジュールの確保が可能であること (契約まで概ね4年間)			
⑫VFMの検証結果	VFM	担当部・課の解説		
【その他参考となる事項】				
PFIを導入した場合の課題				
担当部・課の考え	(判断理由)	・PFI導入は適している	・PFI導入は適していない	
【PFI事業としての想定】				
事業形態	・サービス購入型	・混合型	・独立採算型	
事業期間	年 月 日 ~		年 月 日 (年間 ヶ月)	
備考				