

高萩市 PPP/PFI 手法導入優先的検討規程

令和6年3月

茨城県 高萩市

目次

はじめに.....	1
序章 PPP/PFI手法導入優先的検討規程とは.....	2
第1章 PPP/PFIの概要.....	3
1 PPP/PFIとは.....	3
2 PPP/PFI制度.....	4
3 PFIの特徴.....	14
4 官民対話の方法.....	18
第2章 PPP/PFI手法導入の検討プロセス.....	21
1 PFI等（公共サービスの提供）と公的不動産（PRE）の活用の違い.....	21
2 使用する検討フローの判断.....	22
第3章 PPP/PFI手法導入優先的検討規程.....	23
1 高萩市PPP/PFI手法導入優先的検討規程.....	23
2 事業方針の検討.....	27
3 簡易な検討の実施.....	28
4 詳細な検討（導入可能性調査）.....	37
5 評価結果の公表.....	37
6 PPP/PFI手法の導入体制.....	38
第4章 PPP/PFI事業の事業化検討手順.....	40
1 PPP/PFI事業の検討手順.....	40
2 基本構想及び基本計画.....	42
3 導入可能性調査業務の実施.....	44
4 アドバイザリー業務の実施.....	46
5 モニタリング業務支援の実施.....	51
6 その他の留意事項.....	52
第5章 未利用財産の活用検討.....	54
1 趣旨.....	54
2 基礎知識.....	55
3 未利用財産活用の方針 [売却および貸付の推進].....	59
4 活用方法決定後の事業化検討手順[貸付].....	61
■（参考）本市の優先的検討及びPFI事業の全体像.....	68
■高萩市PPP/PFI手法導入検討シート：事業概要（様式1-1）.....	69
■高萩市PPP/PFI手法導入検討シート：PPP/PFI手法の導入可能性（様式1-2）.....	70
■PPP/PFI手法簡易定量評価調書（様式2）.....	71
■PPP/PFI手法導入検討（公表様式）（様式3）.....	69
■内閣府：参考資料一覧.....	70

はじめに

高萩市(以下、「本市」という。)では、1970年代から80年代を中心に、増加する人口にあわせ、多くの公共施設を整備してきた。現在は、この時期に整備された公共施設が老朽化し、一斉に更新の時期を迎えている。

こうした状況を受けて、本市では、平成25年1月に「高萩市公共施設マネジメント白書」を策定し、現在は、令和2年3月に策定した「高萩市公共施設等管理計画 改訂版(令和5年5月一部改訂)」のもと、公共施設等の老朽化対策に取り組んでいる。

一方で、現在の財政状況は、人口減少や高齢化に伴う税収の減少等が見込まれる厳しい状況に加え、社会保障関係経費の増加や、近年では物価や光熱費高騰の影響を大きく受け、さらに厳しい財政状況になっている。

以上より、本市では効率的・効果的な行政サービスの提供に向けて、積極的にPPP/PFI手法を導入するために、必要となる基本的な知識に加え、PPP/PFI手法を導入する事業の判断基準や事業化検討手順等を定めた規程として、「高萩市PPP/PFI手法導入優先的検討規程」を策定する。

序章 PPP/PFI手法導入優先的検討規程とは

(1) PPP/PFI手法導入優先的検討規程の役割

本市をはじめ、多くの地方公共団体では、極めて厳しい財政状況にあるが、このような中でも、効率的かつ効果的に公共施設等の整備等を進めるとともに、新たな事業機会の創出や民間投資の喚起により経済を成長させる必要がある。これらを実現するには、公共施設等の整備等に民間の経営能力や技術的能力、資金等を活用していくことが重要であり、多様なPPP/PFI手法の拡大が必要である。このため、内閣府及び総務省は、平成27年12月に「多様なPPP/PFI手法導入を優先的に検討するための指針」について(要請)を発出し、地方公共団体に対して当該指針を踏まえた優先的検討規程を策定することを求めた。

PPP/PFI手法を導入することで、低廉かつ良質な公共サービスを提供できるようになることが期待されるが、PPP/PFI手法の導入効果を十分に引き出すには、民間事業者の提案にある程度の自由度をもたせる必要がある。

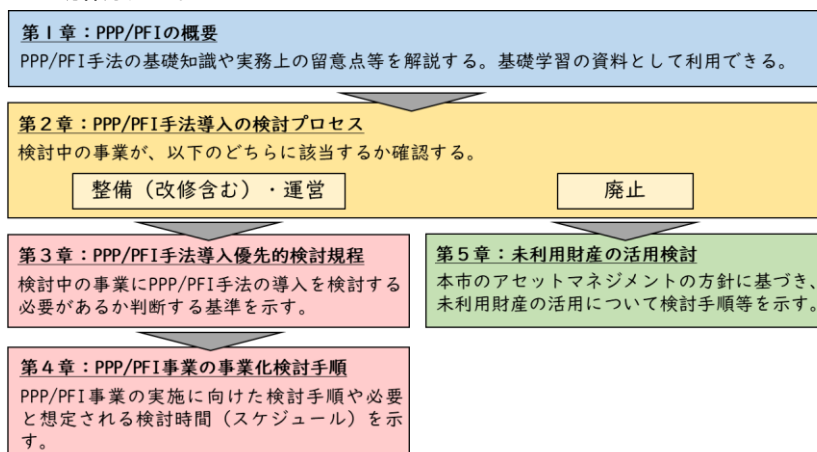
一方、重要な施策として市の役割・責務が大きい事業、公による権力的な性格が強い業務、直営で事業を実施することが適切・公共サービスの質の確保が見込まれる事業など、事業特性を鑑みた上でPPP/PFI手法の導入検討を進める必要がある。

そこで、公共施設等の整備等を検討する際に、当該事業にPPP/PFI手法を導入することを検討する必要があるか、否かを判断する基準を定めたものが「PPP/PFI手法導入優先的検討規程」である。

また、本市においては、公共施設等の集約化・複合化に伴い、廃止となった施設についても、民間活力の導入を図るため、あわせて検討手順を示す。

(2) 本書の構成

本書は、全5章に分けてPPP/PFI手法の基礎知識、PPP/PFI手法の導入検討要否の判断、PPP/PFI手法を導入する場合の事業化検討の手順、未利用財産の活用検討について解説する。



図：本書の構成

第1章 PPP/PFIの概要

1 PPP/PFIとは

(1) PPP/PFIとは

PPP(Public Private Partnership:官民連携)とは、公共施設等の設計、建設、維持管理、運営等を行政と民間事業者が連携して行う仕組みのことをいい、指定管理者制度や包括的民間委託、PFIなど様々な手法がある。

PFI(Private Finance Initiative)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(平成11年法律第117号)(以下、「PFI法」という)に基づき、公共施設等の設計、建設、維持管理、運営等を民間事業者の資金や経営能力、技術的能力を活用して行う手法をいう。しばしば、PPPとPFIは別のものであると認識されることがあるが、正しくは、数あるPPP手法のうちの一つがPFI手法であるという位置づけになる。

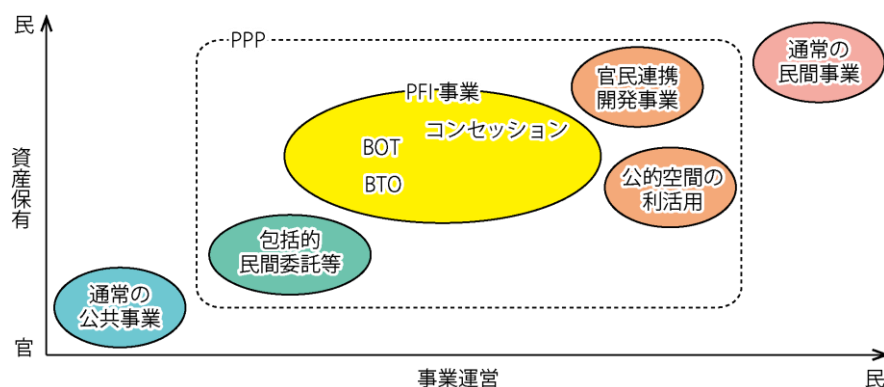


図:PPP/PFI手法の概念図

(2) PPP/PFIの導入効果

PPP/PFIの導入により、主に以下の効果が期待できる。

ア 低廉かつ良質な公共サービスの提供

民間事業者の経営ノウハウや技術的能力の活用、事業の効率的なリスク管理、事業の一括管理により、コストの削減と利用者である市民へ良質な公共サービスの提供、施設の利便性向上が期待できる。

イ 公共サービスの提供における行政の関わり方の改革

従来、国や地方公共団体等が行ってきた事業を民間事業者が行うようになるため、官民の適切な役割分担に基づく新たな協力関係の構築が期待できる。

ウ 民間の事業機会を創出することを通じ、経済の活性化に資すること

民間事業者への新たな事業機会の創出等を通じて、新規産業の創出や経済を活性化させる効果が期待できる。

2 PPP/PFI制度

(1) 日本におけるPFI制度

日本では、平成11年9月にPFI法が施行され、PFI事業の実施が可能になった。PFI制度の導入後も、国では積極的な活用に向けて各種ガイドラインの策定等の取り組みがなされており令和4年度末までに累計1,004件*のPFI事業が実施されている。

※ 実施方針の公表件数(出典:内閣府ウェブページ(https://www8.cao.go.jp/pfi/whatsnew/kiji/jigyokensuu_r3.html))

表：日本における PFI 制度の導入経緯

年月日	内容
平成11年7月30日	PFI法成立(9月24日施行)
平成12年3月13日	PFI基本方針 公表
平成13年1月22日	PFI事業実施プロセスに関するガイドラインの策定 PFI事業におけるリスク ¹ 分担等に関するガイドラインの策定
平成13年7月27日	VFM ² に関するガイドラインの策定
平成15年6月23日	モニタリングに関するガイドラインの策定
平成17年12月	VFMガイドラインに関するフォローアップ調査報告書の策定
平成19年7月2日	VFMに関するガイドラインの一部改定及びその解説の策定 PFI事業実施プロセスに関するガイドラインの改定

(2) PFI事業の性質

PFI事業に期待される効果を引き出すには、事業が、以下に示す「5つの原則」と「3つの主義」の性質を持つ必要があるとされている。これは、公共サービスの提供に関わる発注者(国や地方公共団体等)・受注者(民間事業者)・サービスを受ける者(住民等)の関係性を健全に保つ上でも重要である。健全かつ円滑に事業を進めるために、十分に留意する必要がある。

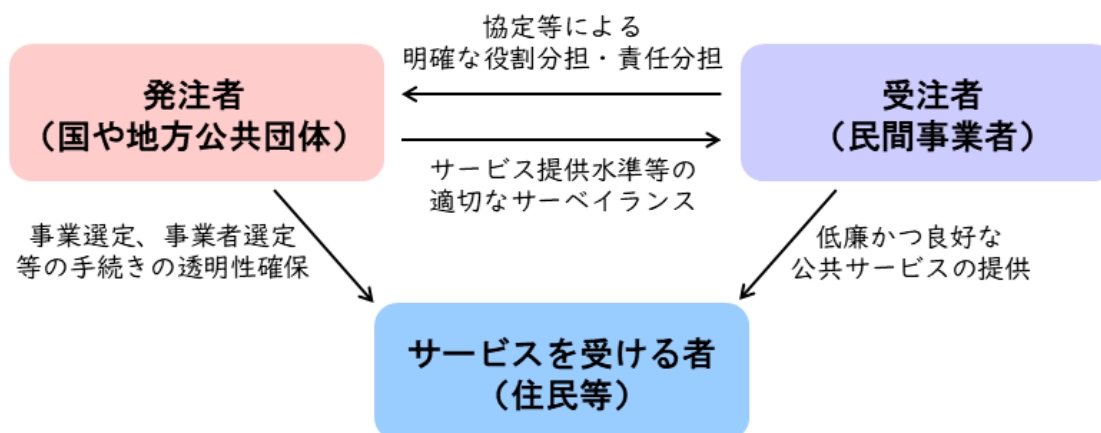
表：PFI 事業に求められる「5つの原則」と「3つの主義」

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、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。

¹ リスク：事業の実施にあたり、様々な予測できない事態により、損失等が発生する可能性のこと（⇒P12参照）。

² VFM：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、従来の手法と比べてPFI事業の方が総事業費をどれだけ削減できるかを示す（⇒P11参照）

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または事業部門の区分経理上の独立性が確保されること。



図：PFI 事業に求められる「5つの原則」と「3つの主義」(概念図)

(参照：内閣府ウェブページ(https://www8.cao.go.jp/pfi/pfi_jouhou/aboutpfi/pfi_seikaku.html))

(3) PFI事業の対象施設

PFI事業の対象施設は、「公共施設等」としてPFI法第2条に規定されている。具体的には、下表に示す施設が対象となる。

表：PFI の対象施設

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 等
公用施設	庁舎、宿舍 等
公益的施設等	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、賃貸住宅 等
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、観光施設、研究施設 等

(出典：内閣府ウェブページ(https://www8.cao.go.jp/pfi/pfi_jouhou/aboutpfi/pfi_taishou.html))

※ 上記出典の内容に令和4年度のPFI法改正でPFI事業の対象となった公共施設等を追加。

(4) PFI事業の一般的なプロセス

一般的にPFI事業は、PFI法に基づき「特定事業の選定→民間事業者の募集及び選定→事業の実施」の順に進められ、事業期間の満了や施設の移管等をもって終了する。

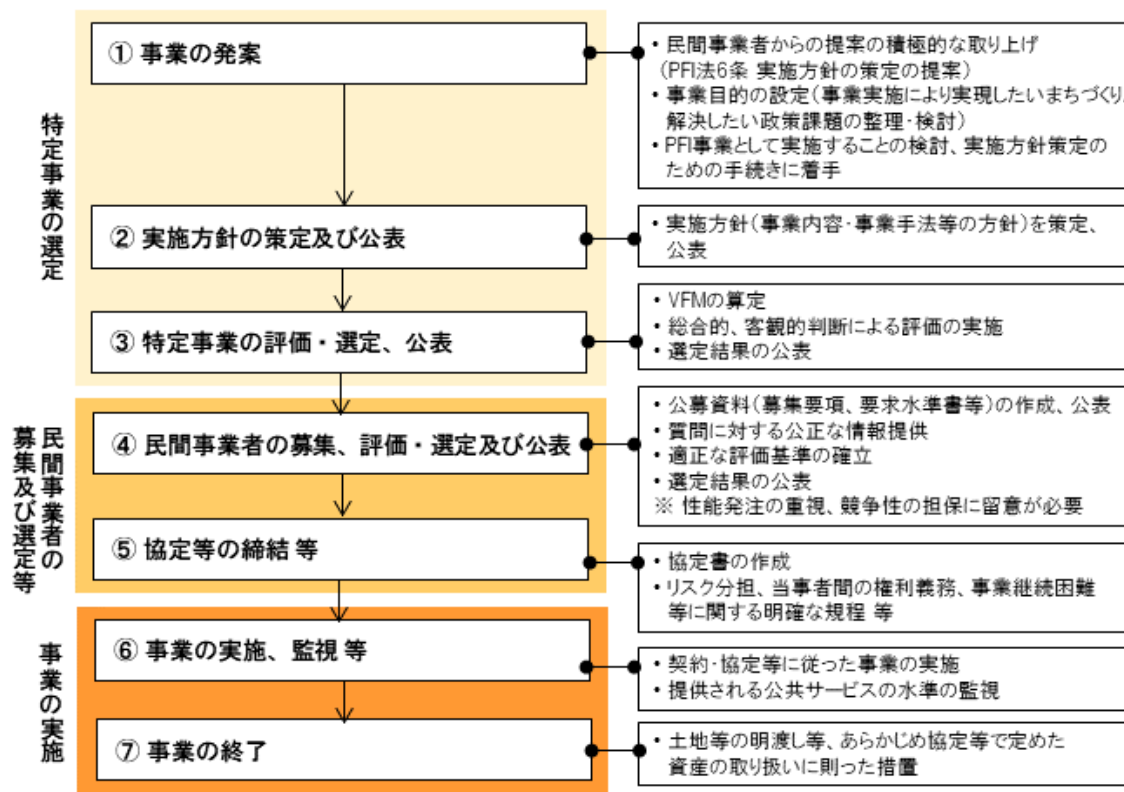


図:PFI 事業の一般的なプロセス

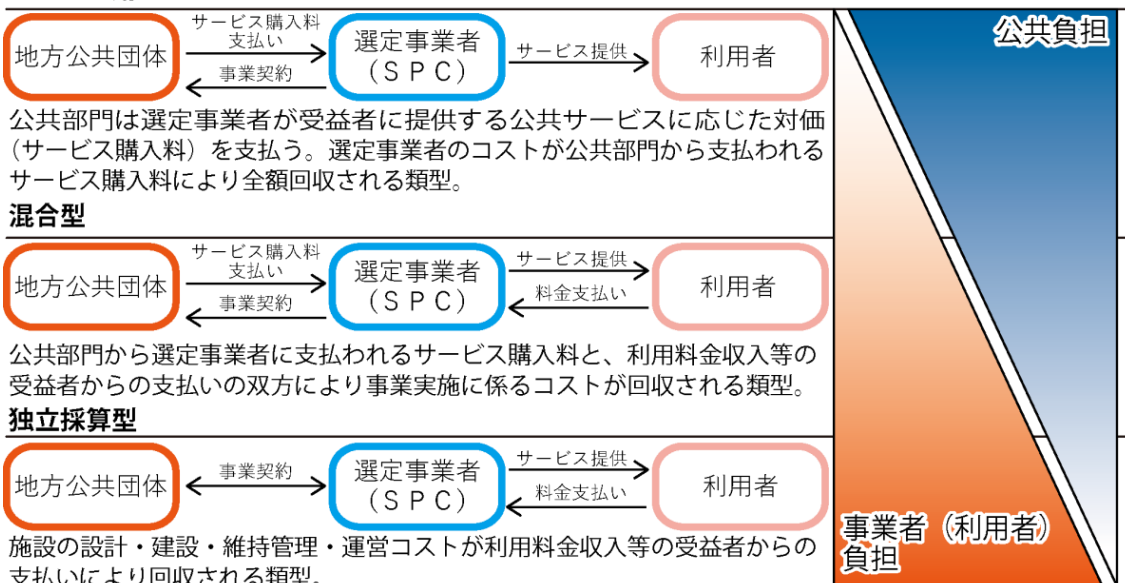
(5) PPP/PFIの事業形態と事業方式

ア PPP/PFIの事業形態

PPP/PFI事業の投資コストの回収方法は、事業の収益から回収する「独立採算型」、公共の支払うサービス料から回収する「サービス購入型」、これら2つの事業形態を併用する「混合型」の3つがある。

PPP/PFI事業の実施にあたっては、法制度や採算性、民間事業者の動向等を踏まえた上で、現実的かつ効率的・効果的な事業形態を構築する必要がある。

サービス購入型



図：PPP/PFI 事業の事業形態

イ PPP/PFIの事業方式

PPP/PFI事業の実施過程と事業資産の所有形態等から整理される事業方式として、BOT方式、BOO方式、BTO方式、公共施設等運営権(コンセッション)方式等がある。

なお、DBO方式は、公共が資金調達を行うためPFI事業には該当しないが、事業の仕組み等がPFI事業と似ているので、一般的にPFI事業の類似方式として扱われる。

PPP/PFI事業を実施するにあたり、どのような事業方式を採用するかは、法令や制度上の制約、事業の特性等を総合的に勘案して判断する必要があるため、一般的に詳細な検討(「PPP/PFI導入可能性調査」等)を実施して検討する。

表: 様々な PPP/PFI の事業方式

	事業方式	概要
PFI法に基づく事業手法	BOT方式 (Build Operate Transfer)	民間事業者が自ら資金調達を行い、施設を建設し、契約期間にわたり運営・管理を行って資金回収した後、公共にその施設を譲渡する方式。
	BOO方式 (Build Operate Own)	民間事業者が、自ら資金調達を行い、施設を建設し、そのまま保有し続け、事業を運営する方式。事業終了段階では、公共への施設譲渡を行わず、民間が保有もしくは撤去する。
	BTO方式 (Build Transfer Operate)	民間事業者が、自ら資金調達を行い、施設を建設した後、施設の所有権を公共に移管した上で、民間事業者がその施設を運営する方式。
	BT方式 (Build Transfer)	民間事業者が、自ら資金調達を行い、施設を建設した後、施設の所有権を公共に移管する方式。維持管理・運営は、事業範囲に含まれない。
	RO方式 (Rehabilitate Operate)	民間事業者が、自ら資金調達を行い、施設を改修した後、民間事業者がその施設を運営する方式。
	O方式 (Operate)	民間事業者が、自ら資金調達を行い、施設的设计・建設や保有は行わず、施設の維持管理及び運営のみを事業期間終了時まで行う事業方式。
	公共施設等運営権 (コンセッション)方式	利用料金の徴収を行う公共施設について、公共側が施設の所有権を有したまま、民間事業者が運営権を取得し、施設の維持管理、運営を行う方式。
	BT+コンセッション	民間事業者が、自ら資金調達を行い、施設を建設した後、施設の所有権を公共に移管した上で、コンセッション方式により民間事業者が施設を運営する方式。

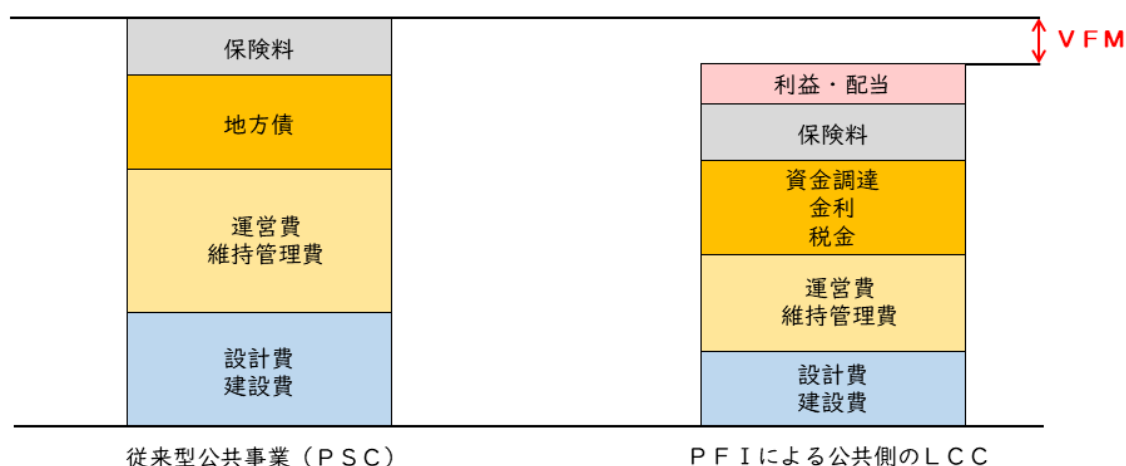
	事業方式	概要
その他のPPP手法	DBO方式 (Design Build Operate)	公共が、建設に係る資金調達を行い、設計、建設、維持管理、運営を一括・性能発注する(民間事業者が、施設を建設し、契約期間にわたり運営・管理を行う)方式。施設は、公共が所有する。
	DB方式 (Design Build)	公共が、建設に係る資金調達を行い、設計、建設を一括・性能発注する方式。施設は、公共が所有する。
	包括的民間委託	民間事業者の創意工夫やノウハウの活用により効率的・効果的に公共施設等の管理・運営を行えるように、複数の業務や施設を包括的に委託すること。
	指定管理者制度	公の施設の管理・運営を、公共の指定を受けた「指定管理者」が代行する制度。
	ESCO事業 (Energy Service Company)	省エネルギー改修に係る全ての経費を光熱水費の削減分でまかなう事業。
	設置管理許可制度	都市公園法に基づく制度。公園管理者の許可により、公園管理者以外の者が都市公園に公園施設(売店等)を設け、管理する。
	公募設置管理制度 (Park-PFI)	都市公園法に基づく制度。飲食店・売店等の公園利用者の利便の向上に資する施設の設置・運営と、その周辺の園路・広場等の整備・改修を一体的に行う者を公募により選定する。
	特定建築者制度	市街地再開発事業において、整備する再開発ビルを施行者に成り代わり建築させることができる制度。
	特定業務代行制度	市街地再開発事業において、保留床処分に責任を負うことを前提に、設計、建設を代行する者を決定する制度。
	特定事業参加者制度	市街地再開発事業において、事業開始時(事業認可前)に保留床取得者を決定する制度。
	業務代行方式	土地区画整理事業の施行に関して、民間事業者等の技術力や資金力を活用して事業を進める方式。
定期借地権方式	借地借家法に基づく制度。当初定められた契約期間で借地関係が終了し、その後の更新がないことが特徴。	

	事業方式	概要
その他のPPP手法	占用許可制度	特定の者に、道路や河川敷等の独占的な使用を許可すること。設置可能な施設等は、占用する対象により異なる。
	リース方式	リース契約に基づいて、民間事業者が自ら資金調達を行い、施設を建設し、所有権を有したまま運営する。行政等は、事業期間にわたってリース料を支払ってサービスの提供を受ける。
	セール&リースバック方式	不動産等の資産を民間事業者に一旦売却し、その後、行政等が民間事業者にリース料を支払うことで、当該資産を継続的に使用する手法。
	LABV方式 (Local Asset Backed Vehicle)	行政等が公有地を現物出資し、民間事業者が資金を出資してつくった事業体が公共施設と民間の収益施設を複合的に整備し、マネジメントする手法。

(6) VFMとは

VFM(Value For Money)は、支払い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のことで、従来の手法と比べてPPP/PFI事業の方が総事業費をどれだけ削減できるか示している。PPP/PFI事業では、VFMが達成される(従来の手法よりもPPP/PFI事業の方が総事業費を少なくできる)ことが求められるため、PPP/PFI手法の導入を検討する場合には、VFMの検証が必要になる。

VFMの検証は、公共が事業を直接実施した場合に公共側が負担するコスト(PSC³: Public Sector Comparator)とPPP/PFI手法で実施した場合に公共が負担することが見込まれるコストを現在価値ベース⁴で算定し、これを比較する方法で行う。



《VFMの考え方》

- ① 同一の水準で公共サービスを提供する場合に、公的財政負担を縮減できる
従来手法(公共が事業を直接実施)による財政負担よりも同等のサービスをより安く調達できる。
- ② 公的財政負担を同一の水準とした場合に、公共サービスの水準を向上できる
従来手法(公共が事業を直接実施)と同程度の財政負担で、より高水準のサービスを調達できる。

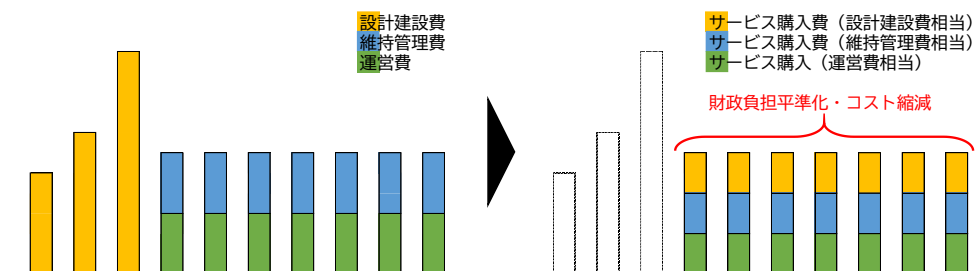
図:VFM の概念図

³ PSC : 公共が当該事業を直接実施した場合にかかる費用のこと。

⁴ 現在価格ベース : 将来受け取るべき現金が、現時点ではどのくらいの価値になるか示したもの。

(7) 費用の平準化

従来の公共事業では、施設の設計、建設の際に、必要な費用は公的資金で対応するが、PFI事業では、資金調達を民間事業者が行うため、市は事業期間終了までの間に初期整備費を含めた事業費を分割して支出することが可能となり、従来方式と比較して、財政支出の平準化が期待できる。また、民間事業者のノウハウ活用によるサービス水準の向上や事業コストの縮減が期待できる。



図：平準化のイメージ

(8) 官民のリスク分担

リスクとは、事業の実施にあたり、協定等の締結の時点ではその影響を正確には想定できない不確実性を伴う事由により、損失を発生する可能性のことをいう。通常の公共事業では、リスクのほとんどを公共側が負担するが、PPP/PFI事業では、リスクを最もコントロールできるものが負担するという考え方にに基づき、官民双方が合理的なリスクを負担する。

PPP/PFI事業の実施にあたっては、事業目的の達成と民間事業者の創意工夫を促すために必要な官民の役割や取り組みを鑑みた上で、リスクを誰がどの程度負担すべきか工夫することも重要である。

表：リスク分担の例

リスクの種類	リスクの内容	リスク分担	
		公共	民間
計画リスク	地質調査ミス、環境調査ミス 等	△	△
設計リスク	設計ミス(公共側の指示が不十分な場合)	○	—
	設計ミス(民間側の理解が不十分な場合)	—	○
建設リスク	工事遅延、性能不十分 等	—	○
関連整備リスク	用地買収、接続インフラ・周辺インフラ整備 等	○	—
運営・維持管理リスク	運営・維持管理コストの増加	—	○
：			

※ 上記はリスク分担の例であり、内容や分担は事業の条件や公共と民間との事前の交渉により変化するものである。

(9) PPP/PFI手法に期待される効果と留意点の整理

PPP(主にDBO方式)/PFI手法は、本市において行政経営の健全化や公共サービスの効率的な提供、サービス水準の向上を目指す上で有効な手段であり、この他にも公民の双方に様々な効果が期待される。一方で、募集から契約までのプロセスの複雑さや、民間事業者の公募の参加に係るコスト等の負担の大きさ等、留意点も想定される。このため、PPP/PFI手法の導入検討にあたっては、総合的にみてPPP/PFI手法の導入効果が得られるかよく検討する必要がある。

表：PPP/PFI 手法に期待される効果と留意点の整理

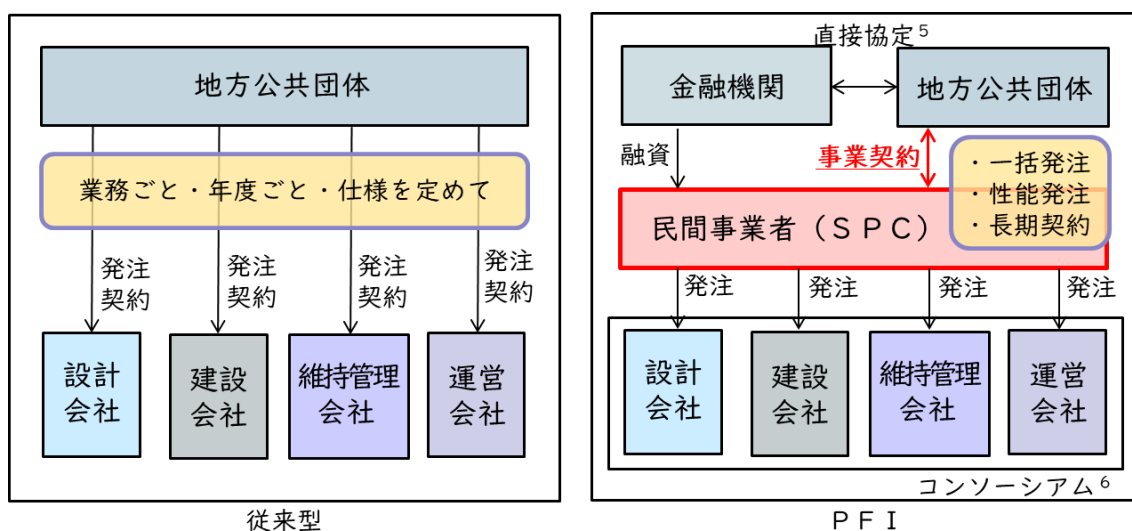
	期待される効果	留意点
公共	<ul style="list-style-type: none"> ・ 競争原理により、事業コストの縮減や民間事業者のノウハウ活用によるサービス水準の向上が期待できる。 ・ 財政支出の平準化が期待できる。 ・ 民間事業者へのリスク移転により負担が軽減する。 ・ モニタリングを実施するため、事業の効果・成果が把握しやすい。 ・ 事業開始後の業務間でのスケジュール調整や協力企業等への発注はSPCが担うため、事業者間の調整や発注手続きの手間等が軽減する。 ・ 民間事業者を選定し業務を発注した後は、設計、建設、開業がスムーズに進む。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 募集から契約までの手続きが複雑で時間がかかる。 ・ 事業期間が長期に渡るため、単年度型の予算方式との整合・調整が必要になる。 ・ 長期債務負担行為の設定により後年度負担が累積し、財政の硬直化が起こる可能性がある。 ・ モニタリングの実施に係り、コストが発生する。
民間事業者	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公共事業の領域における新たなビジネスチャンスの発掘につながる。 ・ 公共空間の活用によるビジネスチャンスを拡大できる(行政財産の貸付けに関する特例(PFI法第69条))。 ・ PFI事業への取組みを通じて、新たな技術開発やノウハウの蓄積、他の民間事業者との連携強化が期待できる。 ・ 事業期間が長いため、民間事業者の提案による事業への投資がしやすくなる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 募集から契約までに時間とコストを要する(応募するために投入できるマンパワーと費用が必要)。 ・ 従来の公共発注業務に比べて、民間事業者のリスク分担が大きくなる。 ・ 行政によるモニタリングに対応するにあたり、コストが発生する。

3 PFIの特徴

(1) PFI事業の仕組み

従来の公共事業では、公共施設等の設計、建設、維持管理、運営等を公共が直接実施してきた。そのため、事業に係る資金の調達やリスク等について、大部分を公共側が負担してきた。

PFI事業では、一般的にプロジェクトの専門会社である「特別目的会社(SPC: Special Purpose Company)」を設立して資金調達を行い、公共施設等の設計、建設、維持管理、運営等を民間主導で行う。また、PFI事業では、事業に参加する各主体間の関係は、すべて契約により明確に規定される。



図：従来の公共事業とPFI事業の仕組み(概念図)

(参照：内閣府ウェブページ(https://www8.cao.go.jp/pfi/pfi_jouhou/tebiki/kiso/kiso04_01.html))

⁵ 直接協定：事業が困難になった場合に、資金を供給している金融機関がプロジェクトの修復を目的として事業に介入するために必要な事項を規定した契約のこと。公共と金融機関の間で締結される。ダイレクトアグリーメントともいう。

⁶ コンソーシアム：共通の目的を持って結成される企業の集まりのこと。

(2) 従来の公共事業とPFI事業の相違点

これまで多く実施されてきた公共事業(従来の公共事業、民間委託、第三セクター)とPFI事業の主な相違点を以下にまとめる。

ア 従来の公共事業とPFI事業の相違点

	従来の公共事業	PFI 事業
主な関係者	自治体、建設会社、メンテナンス会社等	SPC、金融機関、保険会社、自治体等
事業の実施方法	施設の設計、建設、維持管理、運営等を公共が個別に実施する。	基本的に、施設の設計、建設、維持管理、運営等を民間事業者が一体的に実施する。
発注方法 発注内容	仕様発注：構造・材料等に関する詳細な仕様書を公共が作成し、民間に発注する。	性能発注：公共は、事業の性能のみを規定する。民間は、これに見合うようにノウハウを活かして事業を行う。
	分離発注：設計、建設、維持管理、運営を分割して発注する。	一括発注：設計、建設、維持管理、運営を民間事業者(SPC)に一括で発注する。
責任分担	基本的に公共が責任を負う。	公共と民間事業者の双方で分担する。
コストの考え方	設計、建設、維持管理、運営を分割して考える。特にイニシャルコスト ⁷ が重視される。	設計、建設、維持管理、運営に係る総事業費(LCC ⁸)で考える。
資金調達	財政資金(起債、一般財源、交付金、国庫補助金等)	構成企業からの出資に加え、一般的に民間事業者がプロジェクトファイナンスにより金融機関等から資金を調達。地方公共団体からの割賦等による支払いを受けて借入金を返済。 ※公的補助を併用する場合もあり。
契約方法	請負契約(短期)	事業契約(長期)
事業の評価	自治体により対応が異なり、法的な決まりはない。	VFM 評価や公共による事業モニタリング等で評価する。

⁷ イニシャルコスト：初期投資のこと。公共事業においては、事業の整備費（設計費、建設費等）をいう。

⁸ LCC：ライフサイクルコストの略。プロジェクトの計画から設計、建設、維持管理、運営、修繕、事業終了までの事業全体に渡って必要となる費用のこと。

イ 民間委託とPFI事業の相違点

	民間委託	PFI 事業
概要	事業の一部を民間事業者に委託する。民間事業者は、公共が決めた仕様に則り事業を行うため、民間事業者の創意工夫はほとんど働かない。	民間事業者が主体となって事業を行うため、民間の資金やノウハウが活用されやすく、効率的・効果的な事業の実施が期待できる。

※ イは、主に公共施設の維持管理や運営を対象に業務を発注する場合が想定される。

ウ 第三セクターとPFI事業の相違点

	第三セクター	PFI 事業
事業形態	公共の主導のもと、公共と民間事業者の共同出資により事業を実施する。公共は、役員派遣等を通じて経営に関与する。	民間事業者が主導して事業を実施する。事業資金は、民間事業者が調達するため(公的補助を併用する場合もあり)、収益性が追及される。
責任分担	官民が共同出資していることから、責任分担が明確化されておらず、経営悪化や破綻等の問題が生じた際に、公共側の負担が大きくなるケースが生じている。	官民の責任分担は契約によって明確化されている。
対象事業	民間事業の低収益分野 公益的(低収益)分野	公共事業
事業者の選定	特定の条件に合致し、必要なノウハウを有する事業者に委ねる。	公募を原則とし、公開性・透明性に配慮して選定する。

(3) 資金調達の方法

一般的な金融機関からの資金調達手法は、企業全体のキャッシュフロー⁹を返済原資とする「コーポレートファイナンス」という資金調達手法を用いているが、PFI事業では、対象とする事業のキャッシュフローのみを返済原資とする「プロジェクトファイナンス」という手法が一般的に採用される。

これは、例えばPFI事業の業績悪化により参画する民間事業者の経営が不安定になったり、または参画する民間事業者の業績が悪化する等、PFI事業が継続できなくなるといった状況が発生しないように、PFI事業と参画する民間事業者の事業活動を切り離して運営することを目的としている。

⁹ キャッシュフロー：事業活動による資金の流出入のこと。融資者に対する主な返済原資となる。

(4) DBO方式 (DB方式、DB+O方式)

DBO(Design Build Operate)方式は、設計、建設、維持管理、運営を一括して民間事業者が発注する手法である。設計及び建設を一括発注する場合は、DB方式、設計・建設業務と維持管理・運営業務を別に発注する場合は、DB+O方式と呼ばれる。

DBO方式は、PFI法に基づく事業手法ではないため、PFI法に基づく手続きを踏むことは必須ではない。しかし、公共施設の設計、建設、維持管理、運営を一括して性能発注で民間事業者が発注する点でPFI事業と似た性質を持つことから、事業実施に際しては、PFI法に準じた手続きをとる事例が多い。

DBO方式では、資金調達を公共が担うため、民間事業者が資金調達を行う場合と比べて資金調達コストが小さくなるが、金融機関による監視機能が働かないため、公共によるモニタリングがより重要になる。

なお、DBO方式は、建設請負契約と運営委託契約の組合せで一括発注する場合は一般的であり契約自体は業務ごとにそれぞれ担う主体と締結する点でPFI事業における事業契約と性質が異なる。

4 官民対話の方法

(1) 目的

PPP/PFI手法を導入していくためには、民間事業者と行政が情報を共有し、事業に対する相互理解を深めるとともに信頼度を深めることが重要である。

このため、事業発案段階や事業化検討段階において、事業内容や事業スキーム等に関して、アンケートや直接の対話により民間事業者の意見や新たな事業提案の把握等を行い、事業の検討材料を収集する目的で官民対話を行う。

なお、官民対話には、事業の検討の段階で広く対外的に情報提供することにより、当該事業に対する民間事業者の理解の促進や参入意欲の向上を図る効果も期待できる。

(2) 官民対話の種類

ア マーケットサウンディング型 = サウンディング型市場調査

- ・様々なアイデアや意見を把握する調査を実施し、市場性の有無や実現可能性、アイデア等の把握(事業発案時の官民対話)や、事業案策定後に公募に向けた条件整理(公募条件検討時の官民対話)のために行う。
- ・対話で得られた民間のアイデアや意見をその後の検討や公募条件の策定に部分的に採用することを基本としている。必要な情報を収集する調査としての性格が強い。
- ・マーケットサウンディングに参加した実績がその後の事業者公募において優位性を持たない。
- ・収益性が高いものや事業規模が大きいものが馴染みやすい。

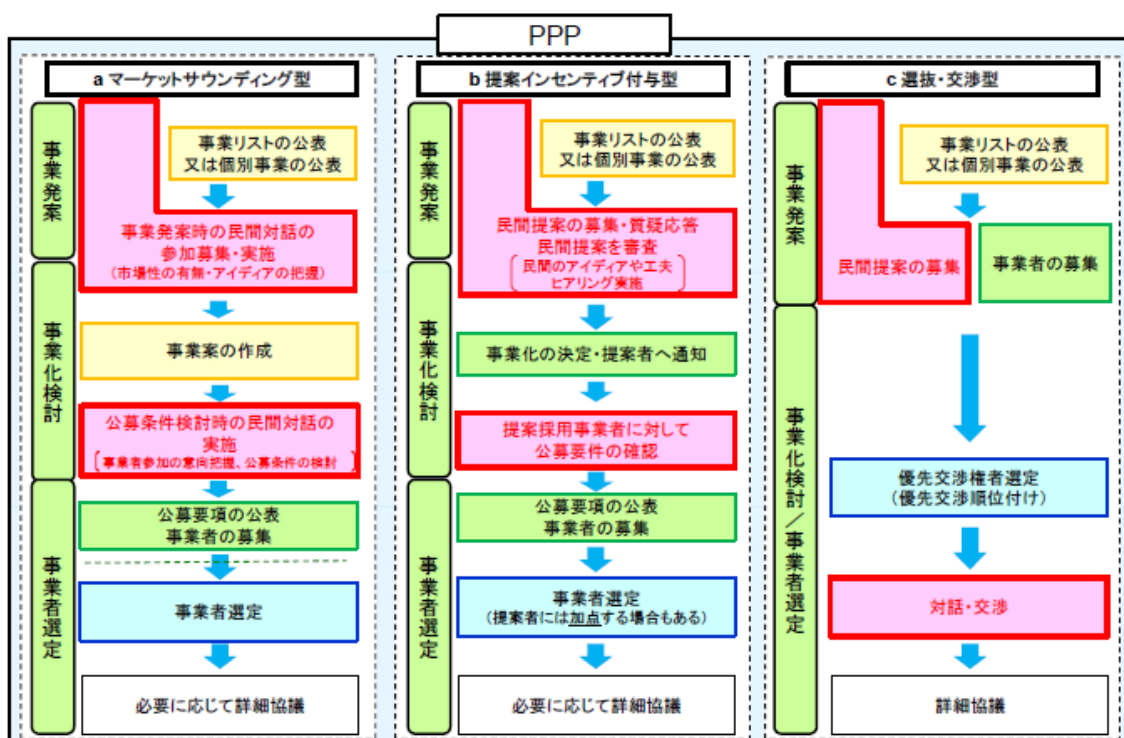
イ 提案インセンティブ付与型

- ・事業化に対する民間事業者によるアイデア・工夫を含んだ提案を募集し、提案採用決定後、提案採用事業者に対して公募に向けた条件整理のヒアリングを行い、事業者選定の評価において、提案採用事業者へのインセンティブ付与を行うもの。
- ・事業選定において、提案採用事業者に対して評価項目合計点の加点を行う旨、提案募集の要領に明記する必要がある。
- ・インセンティブ付与を行うためには、第三者機関の設置など審査における厳格な仕組みの導入が必要であることに留意。

ウ 選抜交渉型 = 随意契約保証型民間提案制度

- ・事業リスト又は個別具体の案件を示して、民間事業者のアイデアと工夫を含む提案を募集し、提案内容を審査して優先順位付けを行い、事業内容について競争的対話による協議を行い、協議が調ったものと契約するもの。
- ・協議成立時に契約を締結することを前提として提案募集していること、競争的対話による協議の中で、柔軟に変更する可能性があることが民間事業者の提案インセンティブとなっている。
- ・公平性および競争性を確保する観点から、事業者募集について広く周知されるよう工夫する必要や、第三者機関の設置など審査における厳格な仕組みの導入が必要。

民間提案及び対話方式の概要



※行政側では気付かない課題や事業化のきっかけを民間の発想から提案してもらった場合には、事業リストの公表又は個別事業の公表の前に、民間提案がなされることもある。

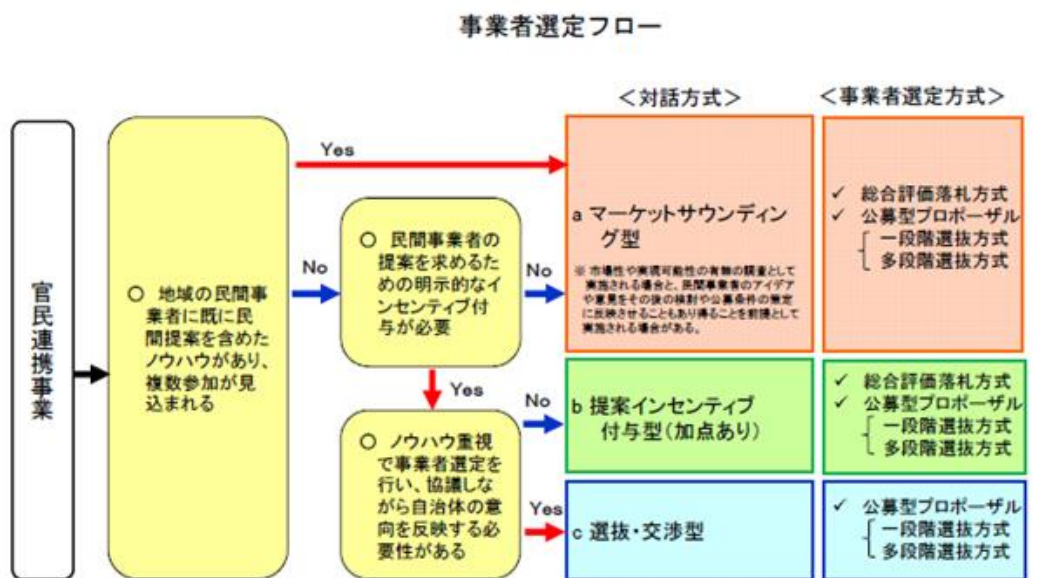
図：民間提案及び対話方式の概要

(参照：「PPP事業における官民対話・事業者選定プロセスに関する運用ガイド」)

平成28年10月 内閣府・総務省・国土交通省)

(3) 事業者の選定

事業者の選定方法は、官民対話の方式a,b,cのそれぞれに対応し、以下のフロー図のとおり整理できる。契約の性質・目的に応じて、対話方法を決定するとともに、それに応じた事業者選定を実施することになる。



図：事業者選定フロー

(参照：「PPP事業における官民対話・事業者選定プロセスに関する運用ガイド」)

平成28年10月 内閣府・総務省・国土交通省)

第2章 PPP/PFI手法導入の検討プロセス

1 PFI等(公共サービスの提供)と公的不動産(PRE)の活用の違い

(1) PFI等(公共サービスの提供)の仕組み

PFI等(公共サービスの提供)は、「事業契約に基づき民間事業者が公共に代わって公共サービスを提供するもの」である。

事業フレームにより異なるが、基本的に公共サービスの提供に係るPPP/PFI事業において、公共は民間事業者に対して事業実施に係る報酬(サービス購入料)を支払う。

特に、PFI事業では資金調達を民間事業者が担うため、公共負担が発生しないとの印象を持たれることがあるが、独立採算型の事業が可能でない限り、公共負担は発生する。

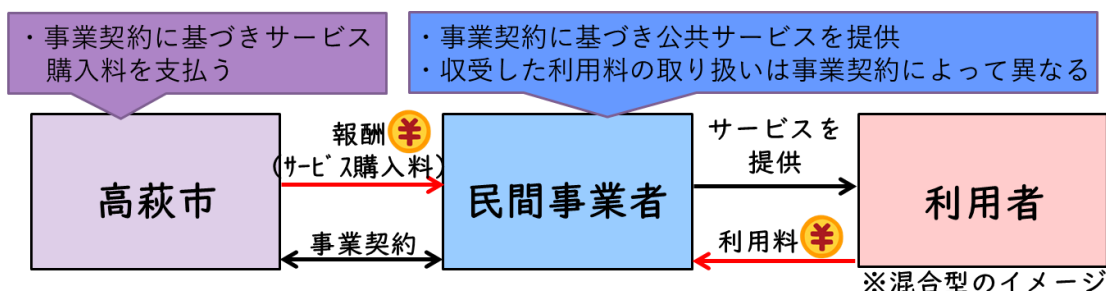


図:PFI(混合型)の事業スキームのイメージ

(2) 公的不動産(PRE)の活用の仕組み

公的不動産(PRE)の活用は、「公的不動産を活用した民間サービスの提供」であるため、あくまでも民間事業者の事業活動であるという点に留意が必要である。

官と民は、それぞれ立場の違いがあり、民間の目標である「ビジネスの成立(利益が出ること)」と公共の目標である「政策目的の達成」は相反しやすい。

民間投資・リスク負担・独立採算が前提となりやすい公的不動産(PRE)の活用は、特にこの構図が顕著となるため、事業の成立には官民のギャップ(乖離)を埋めることが重要になる。

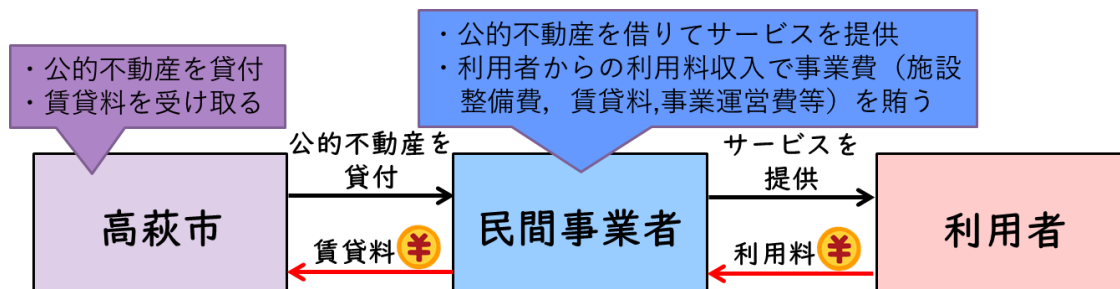
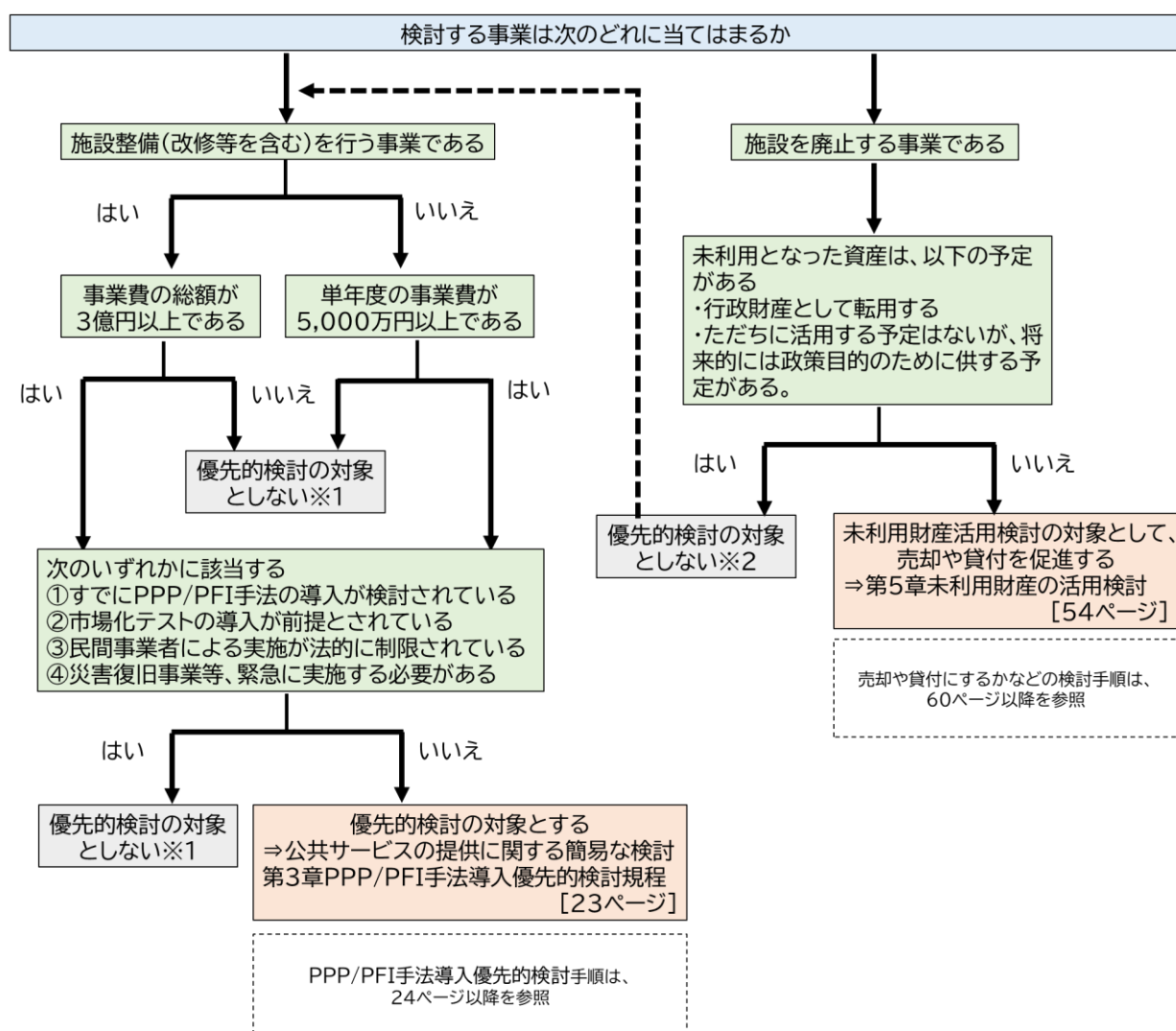


図: 公的不動産(PRE)の活用の事業スキームのイメージ

2 使用する検討フローの判断

検討する事業内容が、下記のフローで『優先的検討の対象事業とする』または『未利用財産の活用検討』に分類された場合、それぞれの参照先ページの検討手順に沿ってPPP/PFI手法の導入検討を進める。

なお、『優先的検討の対象事業とする』または『未利用財産の活用検討』に分類されない事業について、PPP/PFI手法の導入検討を妨げるものではなく、上記に該当しない事業については個別に検討することとする。



※1:優先的検討規程の対象としない事業について、PPP/PFI手法の導入を妨げるものではない。

※2:※1同様。かつ、行政財産として活用(使用許可)することも想定できるが、本規程では、未利用となった財産の活用方法を整理するものであるため、本規程では活用検討の対象外とする。

なお、行政財産を活用して、施設整備(改修等を含む)を行う場合には、優先的検討の対象となるか検討が必要。

図: 使用する検討フローの判断

第3章 PPP/PFI手法導入優先的検討規程

1 高萩市PPP/PFI手法導入優先的検討規程

本章には、公共サービスの提供に係る事業(公共施設等の整備など)へのPPP/PFI手法の導入検討が必要であるか判断する基準を、「PPP/PFI手法導入優先的検討規程策定の手引(内閣府)」に基づいて定める。

なお、公共施設等の整備に伴い用途廃止となる施設がある場合、その活用についての検討は、「第5章 未利用財産の活用検討」に検討の進め方を整理するため、そちらを参考にすること。

(1) 総則

ア 定義

本規程において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ次に定めるところによる。

- (ア) PFI法 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)
- (イ) 公共施設等 PFI法第2条第1項に規定する公共施設等
- (ウ) 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
- (エ) 利用料金 PFI法第2条第6項に規定する利用料金
- (オ) 運営等 PFI法第2条第6項に規定する運営等
- (カ) 公共施設等運営権 PFI法第2条第7項に規定する公共施設等運営権
- (キ) 整備等 建設、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、国民に対するサービスの提供を含む。
- (ク) 優先的検討 本規程に基づき、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に優先して検討すること
- (ケ) 指針 「多様なPPP/PFI手法導入を優先的に検討するための指針(令和3年度改定版)」(令和3年6月18日民間資金等活用事業推進会議決定)

イ 対象とするPPP/PFI手法

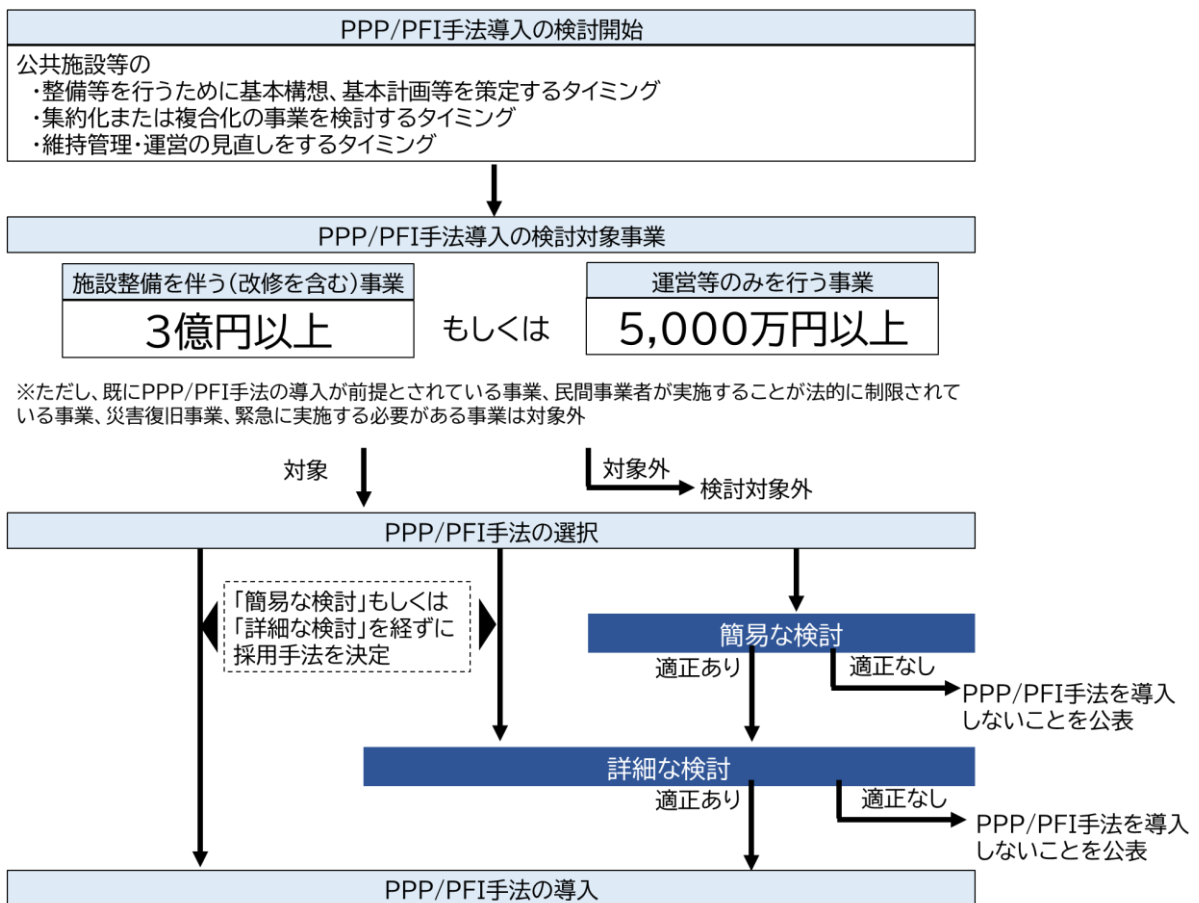
本規程の対象とするPPP/PFI手法は下表に掲げるものとする。なお、下表に含まれない事業手法について採用を妨げるものではない。

表：対象とする PPP/PFI 手法

① 設計・建設を対象とする事業	[PFI]BT 方式 [PPP]DB方式
② 設計・建設・維持管理・運営を対象とする事業	[PFI]BTO方式、BOT方式、BOO方式、RO 方式 [PPP]DBO方式、公募設置管理許可制度 (Park-PFI)
③ 維持管理・運営を対象とする事業	[PFI]O方式、コンセッション方式 [PPP]指定管理者制度

(2) 優先的検討プロセス

優先的検討の一般的なプロセスは以下のとおり。



図：優先的検討プロセス

(3) 「簡易な検討」と「詳細な検討」

- ア 簡易な検討…対象事業にPPP/PFI手法導入を検討する必要があるか判断するもの。
PPP/PFI手法に適さないことが明らかな事業を、詳細な検討の対象から除くことが趣旨であるため、この段階での定量評価は精緻に行う必要はない。
- イ 詳細な検討…対象事業にPPP/PFI手法の導入効果や導入に係る課題等を把握するもの(P44で説明する「導入可能性調査」と同義)。

(4) 優先的検討の開始時期

優先的検討は、次に掲げるタイミングで開始するものとする。

- ア 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タイミング
- イ 公共施設等の集約化または複合化の事業化を検討するタイミング
- ウ 公共施設等の維持管理・運営の見直しをするタイミング

(5) 優先的検討の対象事業

次の①及び②に該当する事業を、優先的検討の対象とする。

なお、「優先的検討の対象外とする事業」に該当する場合は、①及び②に該当する事業であっても優先的検討の対象外とすることができる。

対象とする事業	① 事業の内容	<ul style="list-style-type: none"> ・建築またはプラントの整備等に関する事業 もしくは ・利用料金の徴収を行う公共施設整備事業
	② 事業費基準	<ul style="list-style-type: none"> ・建設、製造又は改修を含む事業であって、事業費の総額が3億円以上の事業 もしくは ・運営等のみを行う事業であって、単年度の事業費が5,000万円以上の事業
対象外とする事業	<ul style="list-style-type: none"> ・既にPPP/PFI手法の導入が前提とされている事業 ・民間事業者が実施することが法的に制限されている事業 ・災害復旧事業等、緊急に実施する必要がある事業 	

(6) 「簡易な検討」もしくは「詳細な検討」を経ずに行う採用手法の導入決定

市は、採用手法が次に掲げるものに該当する場合は、本書P28～36「簡易な検討」もしくは本書P37「詳細な検討」を経ずに当該採用手法の導入を決定することができるものとする。

- ア 施設整備(改修等を含む)を伴わない事業において指定管理者制度を採用する場合、「簡易な検討」及び「詳細な検討」を省略できるものとする。
- イ インフラに関わる事業のうち、管路(道路、水道 等)の維持管理等への包括的民間委託の導入を検討する場合、「簡易な検討」を省略し「詳細な検討」を実施できるものとする。
- ウ PFI等の事業手法の導入により、品質確保に留意しつつ、新たな事業機会の創出や民間投資の喚起、費用の削減又は収入の増加につながった実績があり、かつ、採用手法の導入に当たって導入可能性調査を実施することが通例である場合、「簡易な検討」を省略し「詳細な検討」を実施できるものとする。
- エ 民間事業者からPPP/PFIに関する提案がある場合にあって、当該提案において従来手法による場合と採用手法を導入した場合との間での費用総額の比較等、客観的な評価により、当該採用手法の導入が適切であるとされている場合における当該採用手法を採用する場合、「簡易な検討」を省略し「詳細な検討」を実施できるものとする。

2 事業方針の検討

「簡易な検討」や「詳細な検討」を進める上で、事前に対象事業の目的や課題、整備時期等を整理しておくことが望ましい。このため、「PPP/PFI手法導入検討シート(様式1-1)」を作成し、整備方針を検討する。

なお、既に基本構想等を作成しており、「PPP/PFI手法導入検討シート(様式1-1)」の各事項を検討済みである場合は、本項を省略することができる。

「PPP/PFI手法導入検討シート(様式1-1)」の記載上のポイントは次のとおり。

(1) 事業担当課、事業名称、施設種別

- ・事業担当課:事業を所管する部署の名称を記載する。
- ・事業名称:事業の名称を記載する。
- ・施設種別:事業の対象施設の施設種別を、高萩市公共施設等管理計画の分類に合わせて記載する。

(2) 事業目的

- ・検討が必要な背景:事業の検討が必要な背景(住民ニーズの変化への対応、施設の老朽化、法律・基準等への適応 等)を記載する。
- ・本事業により達成したい政策目標:本事業により達成したい政策目標を、本市の総合計画等より記載する。
- ・本事業の目指すべき方向性:本事業をどのような事業として実施したいと考えているか、方向性(コンセプト)を記載する。
- ・複合化等の可能性:公共施設等管理計画において複合化等を検討する方針が示されている場合は、対象の施設・機能を記載する。なお、公共施設等管理計画における位置づけはないものの、複合化等することで公共サービスの向上が期待できる施設・機能がある場合にも、複合化等が期待される施設・機能として記載する。

(3) 想定スケジュール

- ・供用開始予定(目標):施設の供用開始目標がある場合は、記載する。
- ・PPP/PFI手法を導入する場合のスケジュール:PPP/PFI手法を導入することを想定して、PPP/PFI手法の導入に係り必要となる計画・調査等の実施スケジュールの想定を記載する。

なお、事業発案の段階等で、具体的なスケジュールが想定できない場合には、P41に各事業期間の目安を記載したため、適宜参考にすること。

3 簡易な検討の実施

(1) 定性的評価

定性的な観点から対象事業へのPPP/PFI手法の導入の適正を検討する。定性的評価の検討結果は、「PPP/PFI手法の導入可能性(別紙様式1-2)」の①～④に記載する。

ア PPP/PFI事業の適正の確認

PPP/PFI事業の適正の確認として、検討中の事業へのPPP/PFI手法の導入が定性的に有利であるか確認する。定性的な評価項目について、「あり/なし」の判断の視点は下表の通り。

表:PPP/PFI 事業の適正(判断の視点)

項目		判断の視点(目安・考え方)
事業特性に関する事項	民間事業者の創意工夫の余地	<ul style="list-style-type: none"> ・ 民間事業者の創意工夫の余地が大きいほど、公共サービスの質の向上やコスト削減の効果が高まることが期待できる。 ・ 対象の事業を性能発注で民間事業者に発注する場合に、事業の実施方法を民間事業者の提案に委ねられる程度が大きい場合に「あり」と判断し、<u>PPP/PFI 事業との適正が高いと判断する。</u>
	事業にあたることができる民間事業者が複数あるか	<ul style="list-style-type: none"> ・ 対象の事業にあたることのできる民間事業者が多いほど、多くの民間事業者の参画が得られる可能性が高くなり、競争原理が働いて事業コストの縮減や民間事業者のノウハウ活用によるサービス水準の向上が図られる可能性が高くなる。 ・ 対象の事業の内容を鑑みて、従事可能な民間事業者が複数ある場合、「あり」と判断し、<u>PPP/PFI 事業との適正が高いと判断する。</u>
	事業期間を長く設定できる可能性	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業期間を長期間に設定できる場合、公共には財政支出の平準化、民間事業者には自らの提案による事業への投資がしやすくなる効果が期待できる。[※] ・ 事業期間を長く(10年～20年程度)設定できる可能性がある場合、「あり」と判断し、<u>PPP/PFI 事業との適正が高いと判断する。</u>

※ 事業期間が長すぎる(30年程度)場合、民間事業者は事業計画の見通しの不確実性から、事業のリスクが大きくなると判断する可能性があるため、事業期間の設定にあたっては民間事業者ヒアリング等を通じて適切な期間を検討する必要があることに留意すること。

項目		判断の視点(目安・考え方)	
事業特性に関する事項	官民の役割分担を明確にできる (リスク分担)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 明確なリスク分担の提示は、民間事業者のリスクの見通しの確実性を高めることに寄与するため、参画意欲の向上やコストの適正化の効果が期待できる。 ・ リスク分担は、官民の役割分担に紐づくことから、これを明確にできる見通しがある場合、「あり」と判断し、PPP/PFI 事業との適正が高いと判断する。 	
	PPP/PFI 手法の導入に必要なスケジュールを確保できる	<ul style="list-style-type: none"> ・ PPP/PFI 事業は、従来手法よりも公募から事業者決定までに時間を要する。 ・ 3～5年程度の検討期間を確保することが可能な場合、「可能」と判断し、PPP/PFI 事業との適正が高いと判断する。 <p>※詳細は、第4章を参照。</p>	
行政に関する事項	法規制等の制約や補助制度・財政措置等課題の有無	<ul style="list-style-type: none"> ・ 法律上、民間事業者が担うことが可能な業務か等を確認する。 ・ 費用面での課題を整理する。 	行政に関する課題の有無は、PPP/PFI 事業の適正に影響しないものとして考える。
	その他、PPP/PFI 手法を導入する場合の課題	上記の他に、PPP/PFI 手法を導入する場合に課題があれば整理する。	

イ 想定される事業形態の選定

事業費の回収方法について、採用が考えられる事業形態を検討する。基本的には、事業収入が少ないまたは見込めない場合は「サービス購入型」、事業収入のみで総事業費をまかなうことができる場合は「独立採算型」、どちらの可能性も考えられる場合は「混合型」の採用を検討する。簡易な検討の段階では、これまでの市のサービス提供のあり方や他市町村の類似事業等を参考の上、想定される事業形態を選択する。事業形態は、複数選択しても構わない。

■参考となる事例集

PPP/PFI手法導入優先的検討規程運用の手引〈事例集〉(内閣府:平成29年1月)

URL:https://www8.cao.go.jp/pfi/yuusenkentou/unyotebiki/pdf/unyotebiki_02.pdf

PPP/PFI事例集(内閣府:令和2年4月)

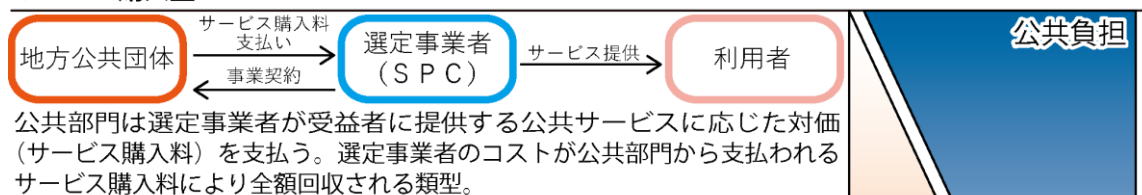
URL:https://www8.cao.go.jp/pfi/pfi_jouhou/jireishuu/pdf/jireishuu.pdf

※「PPP/PFI手法導入優先的検討規程運用の手引」P24にも参考となる事例集が紹介されているため、必要に応じて参考にすること。

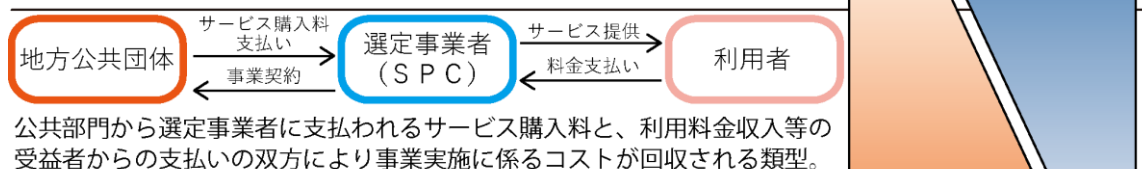
(https://www8.cao.go.jp/pfi/yuusenkentou/unyotebiki/pdf/unyotebiki_01.pdf)

実際にPPP/PFI手法を導入する際には、事業をパーツに分けて事業形態を設定することも考えられる(例:給食センターの設計、建設、運営、維持管理を行う事業について、設計・建設はサービス購入型で行い、運営・維持管理は独立採算型とする等)。事業内容や法制度、採算性や民間動向等を踏まえた詳しい検討は、専門のコンサルタント等による「詳細な検討」の段階(詳細は、第4章で解説する。)で検討する。

サービス購入型



混合型



独立採算型

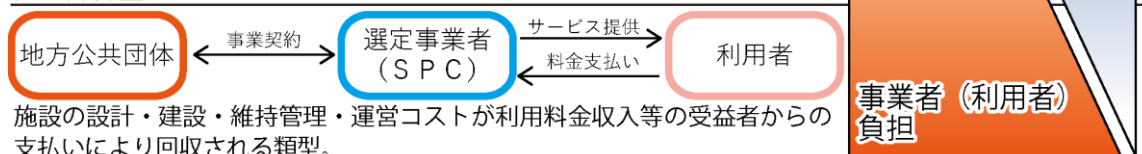


図: PPP/PFI 事業の事業形態(再掲)

ウ 候補となるPPP/PFI手法の選定

候補となるPPP/PFI手法を検討する。簡易な検討の段階では、対象事業の条件(施設の所有者や想定する維持管理・運営の主体 等)を踏まえて下表より候補となり得る事業手法を選択する他、他市町村の類似事業等を参考にして採用の可能性があるPPP/PFI手法を選択する。複数の事業手法を候補として選定しても構わない。

なお、「簡易な検討」は、下表に含まれないPPP/PFI手法の採用を妨げるものではなく、事業内容や法制度、採算性や民間動向等を踏まえた専門のコンサルタント等による「詳細な検討」の段階で最終的に採用するPPP/PFI手法を決定する(候補となり得る様々なPPP/PFI手法の解説については、P8～10を参照)。

表：事業手法の選択(事業方式毎の民間参加パターン)

事業方式		設計	建設	維持管理 運営	資金 ^{※1} 調達	施設 所有
PFI手法	BT	民	民	—	民	公
	BTO	民	民	民	民	公
	BOT	民	民	民	民	民→公 (事業後に 移管)
	BOO	民	民	民	民	民 (事業後に 除却)
	RO	民	民	民	民	公
	O方式	—	—	民	民	公
	コンセッション	—	—	民	民	公
DB	民	民	—	公	公	
DBO	民	民	民	公	公	
公募設置管理許可制度 (Park-PFI)	民	民	民/公 ^{※2}	民/公 ^{※2}	民/公 ^{※2}	
指定管理者制度	—	—	民	公	公	

※1 資金調達を民が担う事業について、公共負担の有無は各事業の特性による。

※2 特定公園施設の役割分担は、契約により異なる。

エ 想定される発注方法の選定

候補となる発注方式を検討する。発注方式については、必須の選択項目として3項目(要求水準のあり方、発注方式(その1、その2))、任意のオプション項目として1項目(VE提案制度)に関して、採用が想定されるものを選択する。選択にあたっての判断基準や視点は、以下の通り。

なお、いずれの項目に関しても、「簡易な検討」における選択は、専門のコンサルタント等による「詳細な検討」における変更を妨げるものではない。

(ア)要求水準のあり方

PPP/PFIについては、仕様発注方式よりも性能発注方式の方がPFI法の主旨である「民間の創意工夫の発揮」が実現しやすくなるため、要求水準は、性能発注を採用することを基本とする。ただし、性能発注のなかでも、どの程度詳しく業務水準を定める必要があるかは、事業内容の特性によって異なる。要求水準をどの程度詳しく示すかという点に関して、詳しい検討は、専門のコンサルタント等による「詳細な検討」の段階で検討する。

(イ)発注方式(その1)

発注方式(その1)では、一括発注か分離発注かを選択する。PPP/PFIにおいて、業務の効率化や行政の事務作業の軽減を実現するには、できるだけ多くの業務を一括で発注することが望ましい。このため、PPP/PFIにおいては、一括発注を採用することを基本とする。

ただし、例えば既存の運営団体(第三セクター等)が引き続き業務を担う必要がある場合等、設計、建設、維持管理、運営等の全ての業務を一括発注できない場合も想定される。詳しい検討は、専門のコンサルタント等による「詳細な検討」の段階で決定するが、「簡易な検討」の段階では、どの程度の業務範囲を一括発注することが可能か、一括発注する上でどのような課題があるか、これらについて整理しておく必要がある。

(ウ)発注方式(その2)

発注方式(その2)では、総合評価落札方式かプロポーザル方式かを選択する。総合評価落札方式とプロポーザル方式の違いとして、価格点と技術点の評価比重の違いと、契約時における提案内容の変更に関する交渉余地の有無がある。

詳しい検討は、専門のコンサルタント等による「詳細な検討」の段階で事業特性を鑑みたくて決定するが、「簡易な検討」の段階では、民間事業者の提案余地・裁量が少ない事業については総合評価落札方式を採用することとし、民間事業者の提案余地・裁量が大きく、幅広い提案が想定される事業についてはプロポーザル方式を採用することが考えられる。

(工)オプション(VE提案制度)

VE(Value Engineering)提案制度は、民間事業者のノウハウ等の活用により、事業に求められる機能や性能等を低下させることなく請負金額を低減させたり、請負金額をそのままに機能や性能等を上げたりすることをいう。

VE提案制度には、「入札時VE」と「契約後VE」がある。入札時VEは、民間事業者の提案余地・裁量が少なく価格競争の要素が強くなる事業において、要求水準書の許容範囲を超えないで民間事業者の提案を引き出したい場合に有効である(例:基本設計が完了している状態での実施設計の提案において、コストの低減もしくは機能等の向上を目的として、基本設計を変更して良い範囲を民間事業者からの提案に対して回答する場合等)。契約後VE方式については、事業契約書において民間事業者からのVE提案ができるように規定することで、契約後における事業内容の更なる効率化を可能にする余地を広げることが期待できる。

入札時VEと契約後VEでは、必要な事業者選定の手続きや期間に違いがあるため、事業の特性やスケジュールを鑑みた上でどちらの制度を採用するか検討する必要がある。詳しい検討は、専門のコンサルタント等による「詳細な検討」の段階で決定するが、原則として、いずれかのVE提案制度は、積極的に活用することが望まれる。

表：発注方式の選定

1) 要求水準のあり方	
性能発注	必要な施設の性能要求や業務水準のみを提示し、業務水準を満たすことを条件に民間事業者の裁量のもと、事業を実施する方法。 ※PFI事業やDBO方式では、性能発注を基本とする。
仕様発注	施設の配置・構造・建築材料等、業務に関する詳細な要件等を公共が作成し、民間事業者に提示する方法。
2) 発注方式(その1)	
一括発注	各業務(例えば、設計、建設、維持管理、運営)を一括して発注すること。 ※PFI事業やDBO方式では、一括発注を採用する。
分離発注	各業務を分割して発注すること。 ※業務は、設計・建設と維持管理・運営等のように大きく分ける場合と、建設業務を建築・電気・機械といったように細かく分ける場合が考えられる。 ※PFI事業やDBO方式で分離発注を採用する理由として、例えば既存の運営団体(第三セクター等)を活用する必要がある場合等が考えられる。
3) 発注方式(その2)	
総合評価落札方式	競争入札の落札者を「入札金額」と「提案内容」で総合的に評価する方法。 ※総合評価落札方式は、一般的にプロポーザル方式よりも価格点を重視する傾向がある。 ※総合評価落札方式では、一般的に契約交渉時に提案内容の変更に 関する交渉ができない。
プロポーザル方式	随意契約の交渉相手を「提案金額」と「提案内容」で総合的に評価する方法。 ※プロポーザル方式は、一般的に総合評価落札方式よりも技術点を重視する傾向がある。 ※プロポーザル方式では、一般的に契約交渉時に提案内容の変更に 関する交渉が可能とされている。
4) オプション(任意に選択)	
VE提案制度	Value Engineeringの略。設計図書に定める工事目的物の機能、性能等を低下させることなく請負金額を低減する工事材料、施工方法等に設計図書を変更すること、または請負金額をそのままに機能や性能等を上げることを受注者が発注者に提案できる制度のことをいう。VE提案制度は、入札段階で技術提案を受け付ける「入札時VE方式」と、契約後に技術提案を受け付ける「契約後VE方式」がある。

(2) 定量的評価

定量的な側面から対象事業にPPP/PFI手法を導入する適正を検討するために、簡易的にVFMを試算し、「PPP/PFI手法簡易定量評価調書(様式1-2)」に記載する。

ア 概算事業費(従来手法)の試算

概算事業費(従来手法)の試算には、「概算事業費(従来手法)試算エクセルシート」を使用しても良い。以下の1)～3)にエクセルの操作方法を解説する。

(ア)検討中の事業内容を記入する

検討中の事業内容(新しく建設する、または運営等を見直す施設の内容)を記入する。複数の施設(機能)を複合化する場合は、施設(機能)毎に想定規模を入力し、施設種別を選択する。「維持管理・運営の期間(年)」には、維持管理・運営業務を委託等する期間を記入する。

(イ)既存施設の解体を業務に含めるか記入する

検討中の事業に既存施設の解体業務を含める場合は、解体する既存施設の構造を選択し、既存施設の規模(延床面積)を入力する。既存施設がない場合、または解体業務を事業に含めない場合は、解体する施設の規模に「0(ゼロ)」と入力する。

(ウ)検討中の事業に関する概算費用等を集計(自動計算)

上記で記入した内容に応じて、各業務の概算費用等が自動計算で集計される。

なお、概算事業費の算出に係る原単位は、エクセルシートの【概算事業費(単価設定)】を変更することで、任意の値に変更することができる。

施設名称 (導入機能)	施設種別	想定規模 (㎡)	解体する 施設の構造	解体する 施設の規模 (㎡)	維持管理 業務の期間 (年)	運営体制		概算事業費(万円)								
						等級	人数	期間 (年)	解体工事費		設計費	建設費	維持管理費	運営費	合計	
									市:実績値	JBCI					市:実績値	JBCI
市役所庁舎	行政系施設(庁舎)	7000	鉄筋コンクリート造	7000	15	正規職員(1級)	1	15	26,911.76	21,363.30	63,000.00	315,000.00	66,990.00	3,956.14	475,858	470,309
	行政系施設(庁舎)		鉄筋コンクリート造	0		再任用フルタイム(2階)	3	15	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	12,868.38	12,868	
集会施設	行政系施設(庁舎)	500	鉄筋コンクリート造	0	15	再任用短時間勤務(2階)	3	15	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	12,915.79	12,916	
	行政系施設(庁舎)		木造	500		正規職員(1級)	1	15	865.00	1,106.20	4,500.00	22,500.00	4,785.00	3,956.14	36,606	36,847
1) 検討中の事業の内容を入力する			鉄筋コンクリート造	0		再任用短時間勤務(2階)	2	15	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	8,610.53	8,611	
			鉄筋コンクリート造	0		正規職員(1級)	0	0	0.00	0.00	#N/A	#N/A	#N/A	0.00	0	
			鉄筋コンクリート造	0		正規職員(1級)	0	0	0.00	0.00	#N/A	#N/A	#N/A	0.00	0	
			鉄筋コンクリート造	0		正規職員(1級)	0	0	0.00	0.00	#N/A	#N/A	#N/A	0.00	0	
			鉄筋コンクリート造	0		正規職員(1級)	0	0	0.00	0.00	#N/A	#N/A	#N/A	0.00	0	
			鉄筋コンクリート造	0		正規職員(1級)	0	0	0.00	0.00	#N/A	#N/A	#N/A	0.00	0	
			鉄筋コンクリート造	0		正規職員(1級)	0	0	0.00	0.00	#N/A	#N/A	#N/A	0.00	0	
			鉄筋コンクリート造	0		正規職員(1級)	0	0	0.00	0.00	#N/A	#N/A	#N/A	0.00	0	
			鉄筋コンクリート造	0		正規職員(1級)	0	0	0.00	0.00	#N/A	#N/A	#N/A	0.00	0	
			鉄筋コンクリート造	0		正規職員(1級)	0	0	0.00	0.00	#N/A	#N/A	#N/A	0.00	0	

2) 既存施設の解体を業務に含めるか入力する
3) 検討中の事業の想定規模と概算事業費(従来手法)が自動で集計される

: 手入力
: プルダウンから選択
: 自動計算

: 計算エラーを避けるために初期値を入力しています。(手入力の欄をゼロで入力すれば、合計に算入されません)

図:「概算事業費(従来手法)試算エクセルシート」入力イメージ

イ VFMの試算

VFMの試算には、「簡易な検討の計算表(内閣府)」を使用する。入力にあたっては、別紙6(簡易な検討の計算表(記載例))を確認すること。

なお、①、②の計算結果を「PPP/PFI手法簡易定量評価調書(様式2)」に記入するが、記入例が「PPP/PFI手法導入優先的検討規程策定の手引(内閣府)」の別紙4(PPP/PFI手法簡易定量評価調書(記載例))にあるため、適宜参考にすること。

■確認する資料のURL

PPP/PFI手法導入優先的検討規程策定の手引(内閣府):別紙

<https://www8.cao.go.jp/pfi/youusenkentou/sakuteitebiki/sakuteitebiki.html>

入力内容に応じて、VFMが試算される。

施設名称	規模	従来手法	PPP/PFI	VFM
市役所庁舎	7000	470,309	470,309	0
集会施設	500	36,847	36,847	0
1) 検討中の事業				8,611

「PPP/PFI手法簡易定量評価調書」に記入する値等が集計される。

図:「簡易な検討の計算表(内閣府)」入力イメージ

4 詳細な検討(導入可能性調査)

市は、「簡易な検討」を踏まえて、PPP/PFI手法の導入検討を進める事業と決定した事業について、専門的な外部コンサルタント等を活用した「詳細な検討」を実施する。

「詳細な検討」では、要求水準やリスク分担等を検討した上で、詳細な費用等の比較を行い、自ら公共施設等の整備等を行う従来手法による場合と採用手法を導入した場合との間で、費用総額を比較し、採用手法の導入の適否を評価する。

「詳細な検討」については、P44～45「2 導入可能性調査業務の実施」で業務概要等を詳しく解説しているため、適宜参考とすること。

5 評価結果の公表

市は、「簡易な検討」または「詳細な検討」の結果、PPP/PFI手法の導入検討を行わないと判断した場合、住民・民間事業者等の第三者への説明責任を果たすことを目的として、PPP/PFI手法を導入しないこととした旨を市のウェブサイト上で公表する(様式3)。

なお、簡易な検討の結果の公表が、当該事業の発注に係る予定価格の推測につながることが懸念される場合は、入札手続の終了後等の適切な時期に公表するものとする。

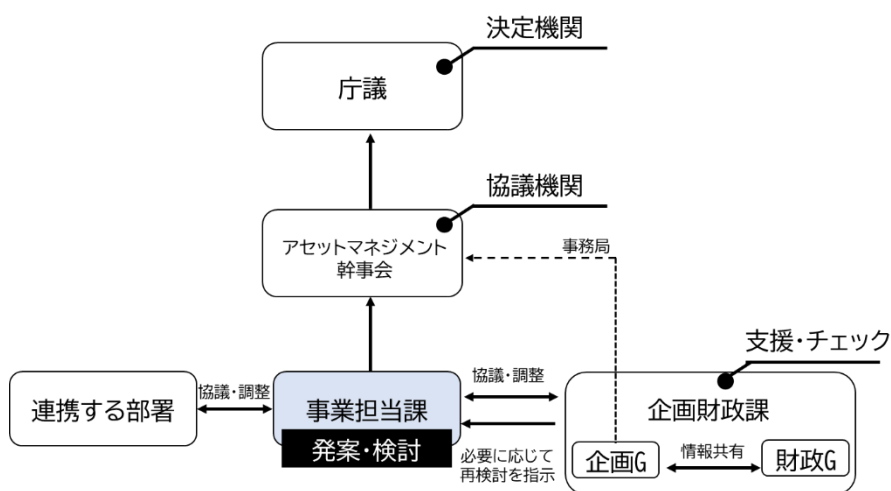
6 PPP/PFI手法の導入体制

PPP/PFI事業を推進するには、事業化検討段階から継続的に予算を組む必要がある。また、複数のPPP/PFI事業の検討・実施が同時に進行する場合においては、大きな予算が必要になるタイミングが重複しないようにスケジュールを立てる必要がある。

これらのことから、庁内のコンセンサスを形成しつつ、計画的なPPP/PFI事業の検討・予算化を推進することを目的として、本市では、庁内体制の役割分担を下表のとおりとして、PPP/PFI手法の導入を検討する事業を検討・決定することとする。

表：庁内体制の役割分担

	簡易な検討 前	簡易な検討 時	詳細な検討 以降
事業担当課	<ul style="list-style-type: none"> 事業方針の検討（様式1-1作成） 優先的検討規程の対象事業か確認 類似事例の調査 基本構想を策定する段階で企画財政課と協議 <p>[類似事例から、PPP/PFI手法の導入にあたって「詳細な検討」を実施することが通例である場合]</p> <ul style="list-style-type: none"> 様式1-1と「簡易な検討」を実施しないこととした説明（任意）を作成 	<ul style="list-style-type: none"> 定性的、定量的評価を実施（様式1-2、様式2作成） ※基本構想策定時の調査に、簡易な検討を含めることも可能 評価結果から、PPP/PFI手法導入を検討する必要があるか否か判断 	<ul style="list-style-type: none"> アセットマネジメント幹事会、庁議での意見を踏まえて、「詳細な検討」の予算化の協議を実施 ※基本構想または基本計画策定時の調査に、詳細な検討を含めることも可能 「詳細な検討」結果から、PPP/PFI手法を導入するか否か、（導入する場合）採用するPPP/PFI手法を判断
企画財政課	<ul style="list-style-type: none"> 優先的検討規程の運用支援 事業担当課の検討結果の適正性を確認 基本構想や基本計画、「詳細な検討」以降に必要と想定される予算について、協議、調整 PPP/PFI関連情報の収集、庁内周知 		
アセットマネジメント幹事会	<ul style="list-style-type: none"> 「簡易な検討」を経ずに、「詳細な検討」を実施する事業について共有 	<ul style="list-style-type: none"> PPP/PFI手法導入を検討する必要があるか否か協議 	<ul style="list-style-type: none"> 事業担当課が採用したPPP/PFI手法を導入するか否かが協議
庁議		<ul style="list-style-type: none"> PPP/PFI手法導入を検討する必要があるか否か決定 	<ul style="list-style-type: none"> 事業担当課が採用したPPP/PFI手法を導入するか否か決定



図：PPP/PFI手法の導入体制

「簡易な検討」を実施する際の各ステップの詳細は、以下のとおり。

なお、「詳細な検討」を踏まえて、PPP/PFI手法を導入するか否か決定する際も、同様の体制で進める。

Step①「高萩市PPP/PFI手法導入検討シート」の作成	
	<ul style="list-style-type: none">・PPP/PFIの事業化に係る検討は、事業を主管する担当部署(以下、「事業担当課」という。)が主体となって進める。事業担当課は、「簡易な検討」を実施し、「高萩市PPP/PFI手法導入検討シート」を作成する。・公共施設の複合化等を検討する場合は、連携する部署と協議・調整しながら検討する。
Step②「簡易な検討」の適正性確認	
	<ul style="list-style-type: none">・事業担当課は、「高萩市PPP/PFI手法導入検討シート」(併せて、参考資料等)を企画財政課に提出する。・対象事業が、高萩市公共施設等管理計画において複合化や統廃合を検討する方針としている公共施設等である場合において、複合化等の検討がなされていない「高萩市PPP/PFI手法導入検討シート」が提出された際には、企画財政課は事業担当課に対して再検討を求める。・企画財政課は、対象事業について適切に「簡易な検討」がなされているか確認する。「簡易な検討」の検討内容や結果について疑義がある場合は、事業担当課と協議し、必要に応じて「簡易な検討」の再検討を指示する。
Step③対象事業へのPPP/PFI手法の導入検討要否の協議	
	<ul style="list-style-type: none">・事業担当課は、アセットマネジメント幹事会に「高萩市PPP/PFI手法導入検討シート」を提出し、「簡易な検討」の結果を報告する。・アセットマネジメント幹事会は、対象事業による他の公共施設への影響の有無等を確認するとともに、対象事業へのPPP/PFI手法の導入検討要否を協議する。
Step④対象事業へのPPP/PFI手法の導入検討要否の決定	
	<ul style="list-style-type: none">・庁議は、提出された「高萩市PPP/PFI手法導入検討シート」およびアセットマネジメント幹事会での結果をもとに、対象事業へのPPP/PFI手法の導入検討要否を最終的に判断する。・企画財政課は、事業担当課に結果を知らせるとともに、必要に応じて再検討や再調整等の相談・協議を行う。・なお、Step④を終えた時点で、対象事業へのPPP/PFI手法の導入検討要否の判断は市として決定したものとなる。
Step⑤ 対象事業に関する「詳細な検討」の予算化	
	<ul style="list-style-type: none">・庁議においてPPP/PFI手法の導入検討が必要と判断された事業に関しては、「詳細な検討」以降の予算化について、企画財政課と協議を進める。

第4章 PPP/PFI事業の事業化検討手順

第4章では、PPP/PFI事業の導入検討手順について解説する。第3章でPPP/PFI手法の導入検討が必要と判断された事業については、本章を参考の上、事業化に向けた検討を進める。

1 PPP/PFI事業の検討手順

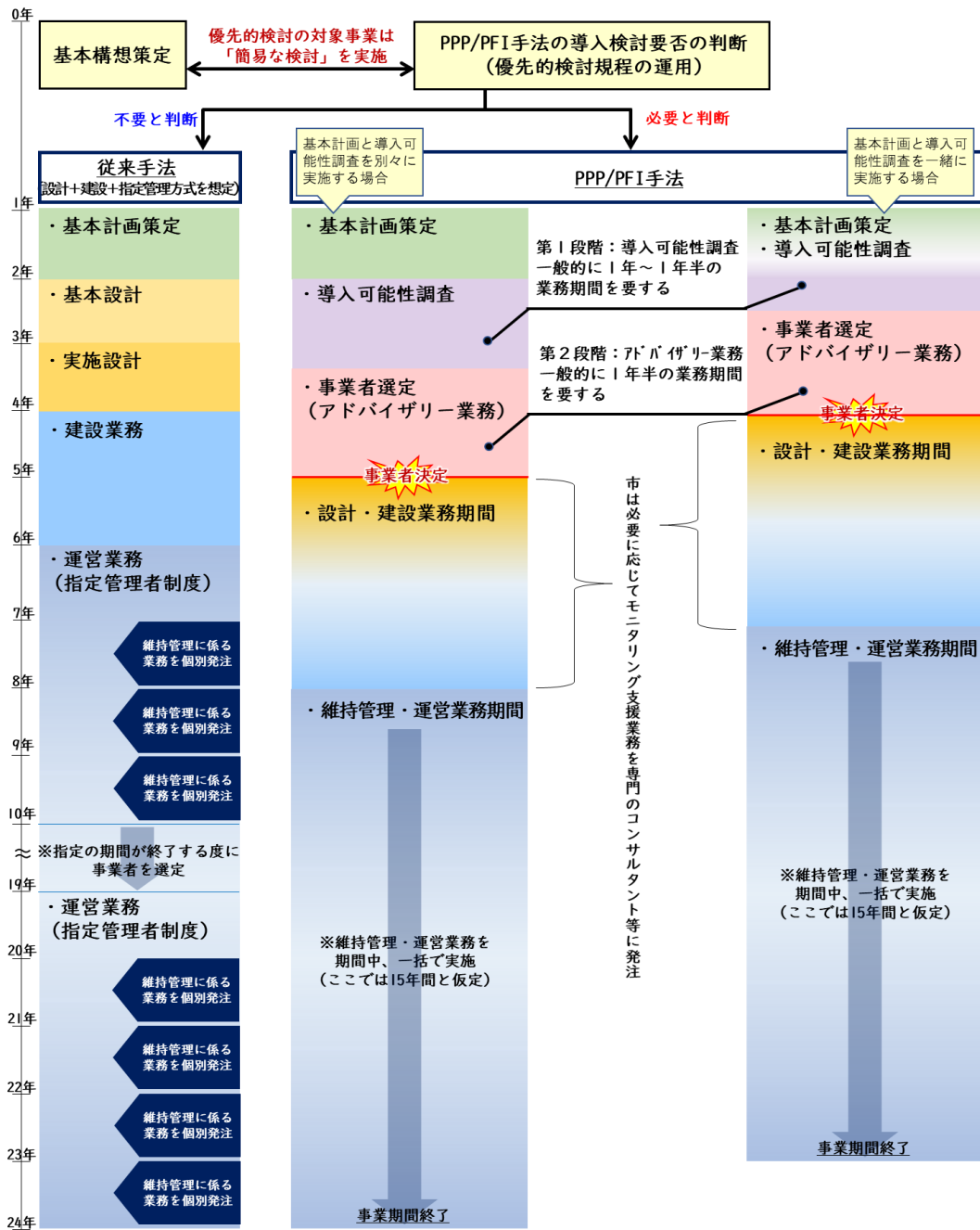
PPP/PFI事業は、3つの業務を経て進められる。

まず、第一段階として、対象の事業にPPP/PFI手法を導入した場合の効果や事業成立性について検証することを目的として、「導入可能性調査業務(詳細な検討)」を発注する。次に、対象事業における民間事業者の選定を目的として、「アドバイザー業務」を発注する。また、選定後においても民間事業者の実施内容が業務要求水準を満たすものであるかモニタリングする必要があるため、「モニタリング支援業務」を発注して専門のコンサルタント等の支援を受ける。モニタリング支援業務は、事業内容等によって実施期間が異なるが、一般的には自治体が自ら継続的に維持管理・運営業務のモニタリングができるようになるまで、設計・建設モニタリングを含めて4～5年程継続する。

なお、これらの業務はPPP/PFI事業を実施する上で必須ではなく、市職員自ら検討を進めることができる場合は、必要な業務に絞って専門のコンサルタント等の支援を受けることも考えられる。

PPP/PFI事業の検討は、事業全体の構想(対象事業に関する本市の考え方)が既に定められている必要がある。このため、対象事業について検討がなされていない場合は、P42を参照の上、対象事業に関する基本構想(導入可能性調査を行う場合には、基本計画)の検討を先に行うようにする。

PPP/PFI事業は一括発注によるため、事業開始後は長期間に渡り発注・契約等の事務手続きの負担が軽減できる。また、各業務に従事する民間事業者間の調整やスケジュール管理等について、従来手法ではその役割を公共側が担うが、PPP/PFI事業では民間事業者が担う。PPP/PFI手法の導入は、自治体のノウハウの蓄積が必要であるが、公共側の負担やコストの軽減が期待できるといったメリットがあるため、積極的なPPP/PFI手法の導入が期待される。



※業務期間はイメージであり、実際とは異なる場合がある。

図：PPP/PFI 事業の検討手順(フロー図)

2 基本構想及び基本計画

基本構想及び基本計画は、事業全体の構想(対象事業に関する本市の考え方)を定めることを目的として実施する。

基本構想及び基本計画は、事業手法に関わらず実施することが想定されるが、PPP/PFI手法の導入検討に要する期間を短縮する一つの方法として、基本計画と導入可能性調査を一つの業務として実施する方法等が考えられる。(P43参照: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(内閣府))。

P44以降で記述する導入可能性調査は、対象の事業にPPP/PFI手法を導入した場合の効果や事業成立性について検証することを目的として実施することから、基本計画と一つの業務として実施することで、業務期間の短縮のほか、民間活力導入の実効性をより考慮した基本計画となることが期待される。

《調査・検討事項》

■基本構想及び基本計画

- ・施設整備の目的の整理
- ・施設整備のコンセプト策定
- ・導入機能の検討
- ・施設計画条件の整理
- ・各導入機能の管理運営方針の検討
- ・モデルプランの作成
- ・概算事業費の検討

【参考】従来方式とPFI等を導入する場合の基本計画の考え方の違い

[従来方式の基本計画]

基本計画の策定後に仕様発注により基本設計・実施設計を実施するという性質上、基本計画の段階で具体的な施設のアウトプット(導入機能・規模・スペック・配置、平面プラン、パース等)を検討しておく必要がある。

[PFI等を導入する場合の基本計画]

基本計画の策定後に性能発注で施設整備・維持管理・運営を一括発注するという性質上、基本計画の段階から要求水準書への反映をイメージして検討を進める。

従来方式に比べて、建物の外観や平面プランについて詳細に検討する必要が小さい。

【参考】PFI 手続きの簡易化方策

表一 通常の P F I 手続きにおける各段階の主な検討内容（再掲）【参考例】

段階	基本構想	基本計画	導入可能性調査
検討内容	① 当該施設の目的 ② 当該施設の必要性 ③ 事業用地 ④ コンセプト ⑤ 需要予測、概略規模	① 具体的な必要機能 ② 施設構成 ③ ゾーニング、動線 ④ 概略事業費（L C C の算出を含む） ⑤ 基本計画図 ⑥ 運営方針	① 基本構想、基本計画における施設整備概要の確認 ② 事業スキーム(期間、業務範囲、リスク分担等) ③ 市場調査 ④ 事業手法評価（V F M 評価含む）

表一 3 手続きを簡易化した場合①（基本計画策定と導入可能性調査の一括実施）【参考例】

段階	基本構想	基本計画・導入可能性調査
検討内容	① 当該施設の目的 ② 当該施設の必要性 ③ 事業用地 ④ コンセプト ⑤ 需要予測、概略規模	① 具体的な必要機能 ② 施設構成 ③ ゾーニング、動線 ④ 概略事業費（L C C の算出を含む） ⑤ 基本計画図 ⑥ 運営方針 ⑦ 事業スキーム（期間、業務範囲、リスク分担等） ⑧ 市場調査 ⑨ 事業手法評価（V F M 評価含む）

表一 4 手続きを簡易化した場合②（基本構想策定と事業手法検討の一括実施）【参考例】

段階	基本構想・事業手法検討調査	基本計画・実施方針・要求水準書（案）策定
検討内容	① 当該施設の目的 ② 当該施設の必要性 ③ 事業用地 ④ コンセプト ⑤ 需要予測、概略規模 ⑥ 事業手法評価（過去事例、参考V F M）	① 具体的な必要機能 ② 施設構成 ③ ゾーニング、動線 ④ 要求水準書（案）作成 ⑤ 概略事業費（L C C の算出を含む） ⑥ 基本計画図 ⑦ 運営方針 ⑧ 事業スキーム（期間、業務範囲、リスク分担等）※ ⑨ 市場調査※ ⑩ 実施方針策定

※基本計画レベルの施設構成や基本計画図が定まった時点で、従来の導入可能性調査で行っていた、事業スキームの検討や、事業スキーム検討結果を踏まえた市場調査の実施が想定される。

（出典：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(内閣府)）

3 導入可能性調査業務の実施

(1) 導入可能性調査業務の概要

導入可能性調査業務は、対象の事業をPPP/PFI事業として実施した場合に民間事業者の参画が得られるか市場調査を行うこと、従来手法と比べてどの程度の縮減効果(VFMの算定)が期待できるか検証することを目的として実施する。

なお、導入可能性調査業務は、事業全体の構想(対象事業に関する本市の考え方)を定めた上で行う必要がある。このため、対象事業について検討がなされていない場合は、基本構想・基本計画(P42を参照)の検討を行うようにする。

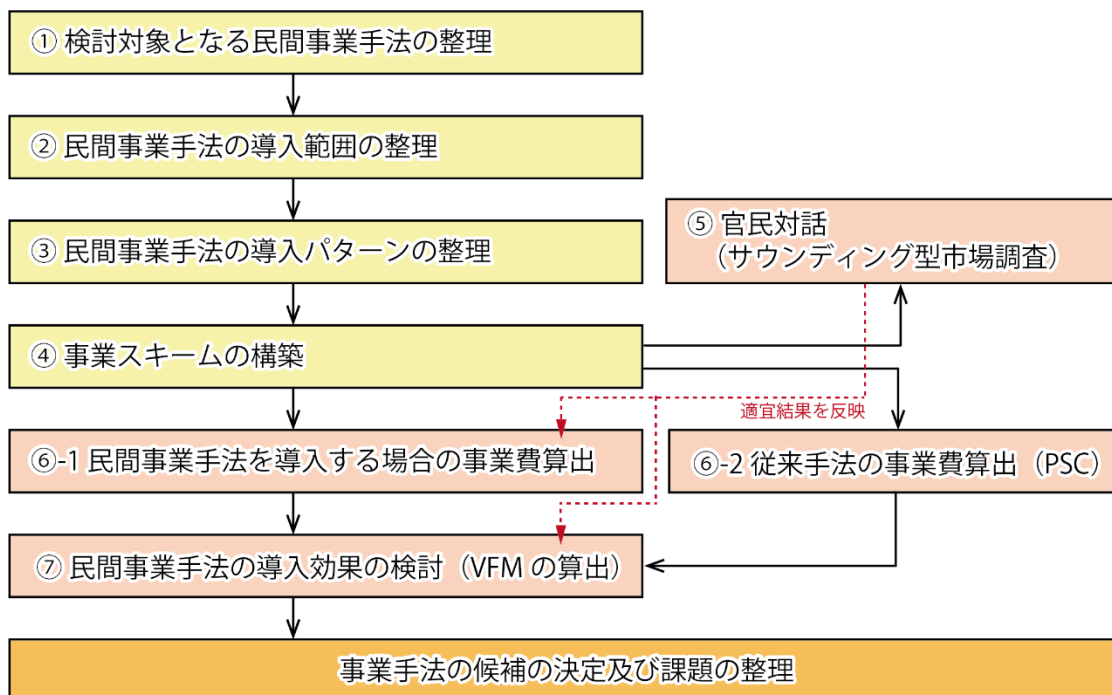
(2) 導入可能性調査業務の業務内容

導入可能性調査業務の主な業務内容は、以下の通り。一般的に、導入可能性調査業務は1年から1年半程の業務期間を必要とする。

《主な業務内容》

- ・検討対象となる民間事業手法、導入範囲、導入パターンの整理
- ・事業スキームの構築
- ・PPP/PFI手法を導入した際の効果の算定(VFM※の算定)
- ・PPP/PFI手法導入にあたっての課題等の整理

※VFMに関する解説は、P11を参照。



※一般的な業務フローであり、実際とは異なる場合があります。

図：一般的な導入可能性調査業務の業務フロー

(3) 導入可能性調査業務実施時の留意点

施設等の設計・建設を含む事業において精度の高い縮減効果の算定(VFMの算定)をするには、概算事業費が試算できるレベルのプランを検討する必要がある。また、市場調査の実施にあたっては、参画を促進したい業界・業種に対して意見聴取する機会を設ける調整能力が必要になる。

他にも、PPP/PFI手法の導入効果には、民間事業者のノウハウや創意工夫による公共サービスの質の向上やまちづくり等の政策課題に対する対応等、事業成立性のみでは測りきれない定性的な側面も多くある。このため、導入可能性調査業務を委託する業者は、事業特性に応じた多様な視点から総合的に調査・検討・評価し、最適な事業手法を選定する技術を有する者であることが望ましい。

導入可能性調査業務は、事業成立の可能性が命題であるため、ファイナンスや民間事業者の参画見通しの調査・検討が主要な目的になる。このため、導入可能性調査業務を委託する業者の選定にあたっては、上記のような検討が可能であるか確認するよう留意する必要がある。

4 アドバイザリー業務の実施

(1) アドバイザリー業務の概要

アドバイザリー業務は、PPP/PFI事業を発注する事業者を選定するにあたって必要な公募資料の作成や専門委員会の運営支援、事業契約の締結支援を行うことを目的として実施する。

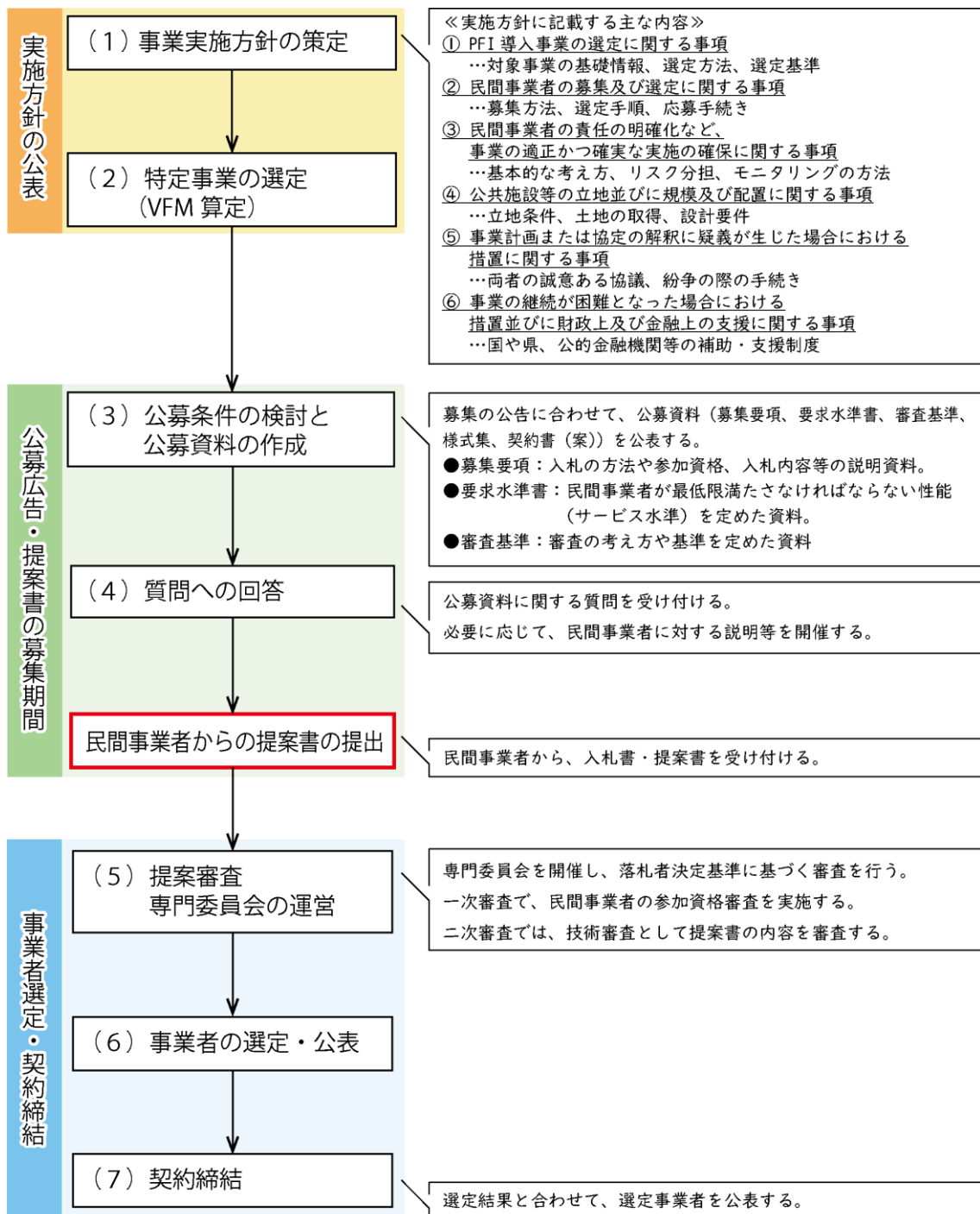
PFI事業に関しては、PFI法に基づいて公募資料の作成や選定の手続きを行う必要がある。なお、DBOやDB等は、PFI法に基づく事業ではないが、客観性・公平性・透明性等を確保する目的から、PFIに準じた手法としてPFI事業と同様の手順で公募・契約等の手続きを進める事例が多い。

(2) アドバイザリー業務の業務内容

アドバイザリー業務の主な業務内容は、以下の通り。一般的に、アドバイザリー業務は1年半程の業務期間を必要とする。

《主な業務内容》

- ・事業実施方針の策定(特定事業の内容(事業範囲)、民間事業者の選定方法、リスク分担のあり方 等)、特定事業選定(VFM算定)
- ・公募条件の検討と公募資料の作成(募集要項、要求水準書、審査基準、様式集、契約書(案)等)の作成
- ・質問への回答支援
- ・提案書審査支援、専門委員会の運営支援
- ・契約締結支援



※フローは、総合評価落札方式を想定しているが、プロポーザル方式でも基本的な進め方は同じである。

図：一般的なアドバイザー業務の業務フロー

(3) アドバイザリー業務の留意点

ア 専門委員会の設置

対象事業の担当課は、事業ごとに事業者選定に係る専門委員会を設置し、委員を選任する。専門委員会の事務局は、対象事業の担当課が担うが、予算や契約に関する専門的な視点から本市の対応を検討する場面も発生するため、財政主管課や契約主管課も事務局に加わる等、密に連携を取れる体制を構築する必要がある。

専門委員会の委員は、民間事業者からの提案に対して、様々な専門的知見から懸念点等を判断・指摘できる専門家を選任する必要がある。また、総合評価落札方式により事業者を選定する場合、学識経験者2名以上の意見聴取が必要(地方自治法施行令第167条の10の2第4項、地方自治法施行規則第12条の4)であるため、専門委員会に学識経験者を加えることが必須となる。

その他、以下の点に留意して専門委員会を設置することが望ましい。

《専門委員会の設置に係る留意点》

- ・委員の過半数を外部委員で構成する。
- ・委員長及び副委員長は、外部委員とする。
- ・外部委員の候補として、大学教授、弁護士、公認会計士、一級建築士、金融専門家等が考えられる。
- ・委員として、以下のいずれかの部長(財政主管、契約主管、企画主管部長)、及び対象事業の担当部長が参加することが考えられる。

イ 発注方式の決定

発注方式について、総合評価落札方式かプロポーザル方式か決定する。「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)」において、地方公共団体におけるPFI事業では、民間事業者の選定にあたって総合評価落札方式を採用することを原則としているが、事業の性質によってはプロポーザル方式を採用する等、事業特性を鑑みた上で発注方式を決定する必要がある。

表：総合評価落札方式とプロポーザル方式の違い

	総合評価落札方式	プロポーザル方式
選定の考え方	契約相手と契約条件を決める。 ⇒協議・交渉による提案内容の変更は不可。	契約交渉の相手と交渉の優先順位を決める。 ⇒協議・交渉による提案内容の変更が可能。
評価点の配分	価格点:技術点=1:2~1:3※	明確な基準は示されていないが、一般的に総合評価落札方式と比べて技術点が重視される。
公募資料の名称	・実施方針	・実施方針
	・入札説明書	・募集要項
	・要求水準書	・要求水準書
	・落札者決定基準	・審査基準書
	・基本協定書	・基本協定書
	・事業契約書	・事業契約書

※(出典:建設コンサルタント業務等におけるプロポーザル方式及び総合評価落札方式等の運用(国土交通省(平成25年4月))

ウ 実施方針の作成・公表

実施方針は、事業者の公募公告に先行して民間事業者に事業の実施を知らせるために作成・公表する。民間事業者は実施方針を確認の上、応募に必要なコンソーシアムの組成や提案の準備を行うため、できるだけ早い時期に公表することが望ましい。

また、民間事業者の事業参画の可能性検討(コンソーシアムの組成や企業ノウハウの活用等)を促すには、民間事業者にできるだけ多くの検討材料を提供することが効果的であると考えられるため、可能な限り具体的に情報を記載するよう配慮することが望まれる。

実施方針は、専門のコンサルタント等を活用して作成することが多い。実施方針は、専門委員会で専門家から意見聴取した後に、必要な修正等を行った上で公表する。

エ 指標連動方式の導入

内閣府は、性能発注を採用する場合における質の高い公共サービスを適切かつ確実に確保する手法の一つである「指標連動方式」について、その効果や現時点で判明している論点等を「指標連動方式に関する基本的な考え方(令和4年5月)」として整理した。

指標連動方式とは、業務要求水準に基づいて設定される指標の達成状況に応じて、公共等からの報酬(サービス対価等)の一部または全てを決める方式であり、性能発注の徹底が図られることで民間事業者の創意工夫を最大化し、より質の高い公共サービスを実現するために積極的に指標連動方式を導入することが期待される。

なお、指標連動方式を導入する場合、その具体的な方法(指標の内容、指標の観測方法、指標の達成状況に応じたサービス対価の算出方法 等)を事前に業務要求水準や事業契約書等で示しておく必要がある。

オ 事業契約書等の作成

事業契約書等の作成にあたっては、記載が必須とされている事項の漏れや最新の法律への不適合、その他紛争処理規範としての機能を十分に備えるために、法律の専門家(弁護士等)による専門的知識が必要である。

弁護士法上、契約書作成等の法律事務を弁護士以外の者が行うことは禁じられているため、アドバイザリー業務の受託者が連携する外部弁護士が事業契約書等を作成することが考えられるが、業務仕様書やアドバイザリー費用に弁護士報酬等の費用を見込んでいない場合、適切に契約書作成業務ができない可能性があるため、アドバイザリー業務の業務発注時点で業務仕様書及び費用に見込んでおくように留意すること。

5 モニタリング業務支援の実施

(1) モニタリングの概要

モニタリングとは、民間事業者が適切に業務を履行しているか監視するものであり、民間事業者の業務実施内容が要求水準を満たしているかチェックすることを目的として実施する。

PPP/PFI事業は、性能規程に基づき発注されるため、求められる性能を確保する方法は民間事業者に委ねられる。このため、民間事業者の業務実施内容が求められている性能を確保できるものであるか、発注者は確認する必要がある。

モニタリング支援業務は、事業内容や自治体によって実施の要否や実施期間が変わるが、モニタリングの主体(一般的には地方公共団体)がPPP/PFI事業に不慣れである場合は、事業が軌道に乗り自治体がモニタリングに慣れるまで専門のコンサルタント等の支援を受けることが多い。

(2) モニタリング支援業務の業務内容

モニタリング支援業務は、事業内容等によって実施期間が異なるが、一般的には自治体が自ら継続的に維持管理・運營業務のモニタリングできるようになるまで、設計・建設モニタリングを含めて4～5年程の期間、専門のコンサルタント等が自治体のモニタリングを支援することが多い。

なお、モニタリング支援業務は、あくまでも民間事業者の業務実施内容が要求水準書の内容を満たしているかチェックするものであり、建設業務における施工管理等の工事監理とは異なることに留意すること。

《主な業務内容》

- ・提供される公共サービスが要求水準を満たしているか監視する。
- ・事業実施内容に関する報告書の提出及び定期的な財務状況の把握。

6 その他の留意事項

(1) 議会の議決

PPP/PFI事業の実施にあたり、以下の各事項に関しては議会の議決が必要になる。

ア 債務負担行為の設定

PPP/PFI事業は、複数年にわたる契約となり、また事業全体に係るトータルコストで考える必要があるため、債務負担行為を設定する必要がある。債務負担行為の議案は、基本的に公募公告前に議会へ上程する。

イ 契約の締結

事業者とのPPP/PFI事業の契約を締結する際に、維持管理・運営を除く金額が1.5億円以上の契約を締結する場合は、地方自治法第96条第1項第5号及びPFI法第12条の規定により、議会の議決が必要になる。

なお、この契約を締結しようとするときには、高萩市財務規則第107条の規定により、あらかじめ仮契約を締結しておかなければならない。

ウ 財産の貸付

財産の貸付や譲渡については、地方自治法第96条第1項第6号で、条例で定める場合を除いて適正な対価なくして譲渡や貸し付ける場合、議会の議決が必要であるとされている。このため、PPP/PFI事業の実施にあたっては、土地等を無償または時価より低い対価で事業者へ貸し付ける場合は、議会の議決が必要になる。

(2) 公有財産の使用

PFI事業の実施にあたっては、普通財産のみならず行政財産についても民間事業者に貸し付けることができる(PFI法第69第6～8項に規定)。

事業の期間中、公有財産(普通財産及び行政財産)を無償または時価より低い対価で民間事業者に使用させること(PFI法第71条第2項に規定)について、事業ごとに検討していく必要がある。例えば、施設の建設については、基本的に公有地を民間事業者は無償貸与し、余剰容積を民間収益施設として活用する場合は、該当する部分のみ有償貸与する方法が考えられる。

(3) 各種庁内委員会・ガイドラインの整備

PPP/PFI事業において、高萩市建設工事等請負業者指名委員会や高萩市不動産価格審査委員会等の審議対象となる案件があれば審議しなければならない。

特に、本市における初期のPPP/PFI事業にあっては、前もって、既存委員会の委員会規程と整合性を図ったり(改訂する)、本市において新たに導入する手続きに関してガイドラインを整備したりする必要がある場合も考えられるため、導入可能性調査の業務発注時点で、関係する既存委員会規程の整理やガイドラインの整備を、業務仕様書に見込むことも考えられる。

(4) 財政上、法制上及び税制上の措置について

地方公共団体がPFI事業を実施するにあたり、事業者に対して財政的支出を行う場合の財政措置や法制上、税制上の措置を国が定めており、留意が必要である。

- ・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 自治事務次官通知(平成15年9月2日一部改正))
- ・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7月30日法律第117号)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 自治省財務局長通知)

(5) 民間事業者に対する支援等

今後の国庫補助制度や税制面での取り扱い、規制緩和等を注視しつつ、対象事業に対して設けられている政府系金融機関等による無利子、低利融資等の制度を積極的に活用する必要がある。

なお、(1)～(3)にかけては、工程の全体を見通して、適時行う必要がある。一般的な例として、本市の優先的検討及びPFI事業の全体像をP68に示したので、参考にすること。

第5章 未利用財産の活用検討

本章には、公共施設等の整備(集約化・複合化など)に伴い、発生する未利用財産の活用について、基本方針を整理する。

1 趣旨

高萩市公共施設等管理計画では、市民サービスの維持向上のため、必要機能を検証し、適正な保有量へ総量を圧縮する方針としており、施設の再編が進むことで、必然的に用途廃止となった施設(未利用財産)が発生することになる。

一方で、高萩市公共施設等管理計画では、「本市が保有する土地・建物について、全てを経営資産として捉えつつ、公共施設としての提供から未利用財産の処分まで、常に、保有資産の有効活用を図り、PDCAサイクルに基づき資産マネジメントを推進」するとしているものの、未利用財産の処分に係る具体的な方策等には言及していない。

普通財産となった未利用財産は、行政財産と異なり、直接的に行政執行上の手段として使用されるものではなく、主として「経済的価値の発揮」を目的としている。

今後、普通財産が増えていくことを見据え、普通財産の目的である、経済的価値を発揮させ、行政執行に貢献させることを目指し、売却・貸付等を推進するための規程を定める。

なお、本規程では、公共施設の再編に伴い、未利用となった施設・土地を前提に規定するが、用途廃止後、施設の解体が済み、土地のみとなった場合についても、同様に検討できるものとする。

2 基礎知識

(1) 財産の種類

普通地方公共団体が所有する財産には、公有財産、物品、債券、基金がある。

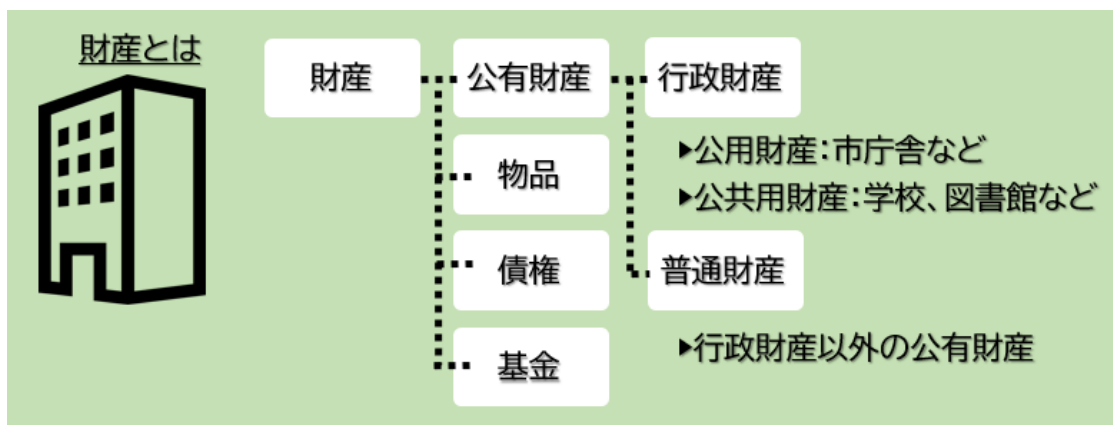
そのうち公有財産には、不動産や不動産及び動産の従物などがあり、さらに行政財産と普通財産に分類される。

行政財産とは、地方公共団体において、公用または公共用として利用している、もしくは利用すると決めた財産のことを指し、普通財産とは、行政財産以外の公有財産を指す。具体例を挙げると、公用財産は、地方公共団体が、その事務や事業を執行するために直接使用する公有財産であり、市の庁舎などが挙げられる。

一方、公共用財産は、住民の利用を目的とした公有財産を指し、学校、図書館、公園、道路などの、敷地や建物を指す。

公用財産や公共用財産である行政財産は、一部の場合を除き、原則、貸付、交換、売払い、譲与、出資の目的とすること、私権を設定すること、信託することができず、これに違反する行為は無効となる。

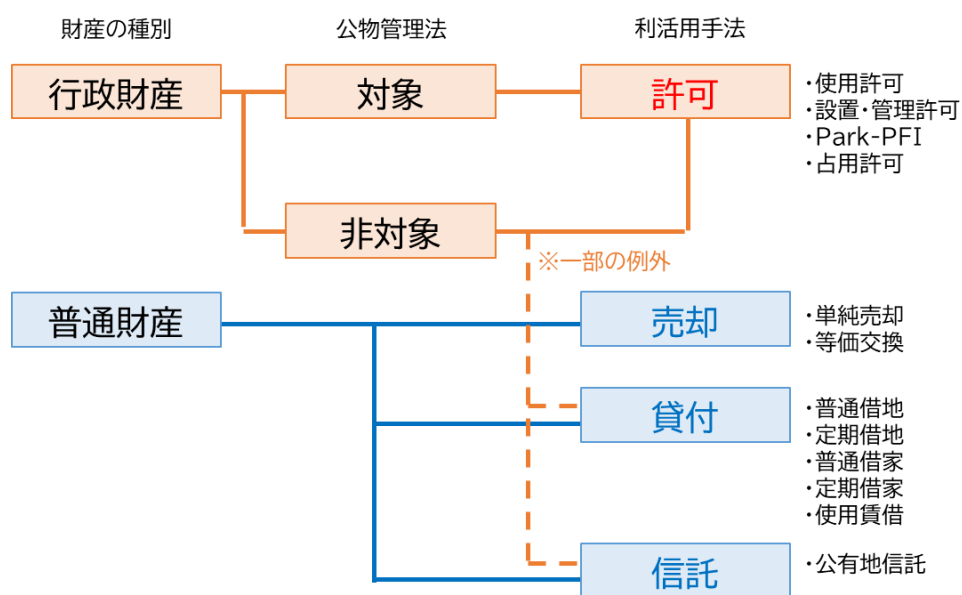
一方、普通財産は、貸付、交換、売払い、譲与、出資の目的とすること、私権を設定すること、信託することができ、直接的に行政執行上の手段として使用されるものではなく、主として「経済的価値の発揮」を目的としており、経済的価値を保全発揮することによって、間接的に行政執行に貢献する財産をいう。



図：財産の種類

(2) 公的不動産 (PRE) の活用の種類

行政財産のうち、道路・都市公園・河川といった公物管理法(個別の公共要物の管理について定めた法律の総称)の適用を受けている公共空間には例外規定はなく、民間収益施設(売店、飲食店 等)は「許可」により設置されている。「許可」は行政処分であるため、契約に基づく「貸付」と異なり借主(許可を受ける者)が制約を受けやすいという特性がある。近年では占用許可の特例等の緩和制度が創設されているが、「許可」による使用・占用に限られることに留意が必要である。



図：公的不動産(PRE)活用の種類

ア 許可の特徴 行政財産

行政が、民間事業者に対し許可(行政処分)を出し、民間事業者は収益物件等を整備する方法である。官民に契約関係は生じず、また土地の権利等の移転や私権も発生しないため、民間事業者の法的位置づけが不安定になる。

公物管理法が適用される施設は、個別制約を受ける(都市公園の場合、設置できる施設は公園施設に限られるなど)。

長期の事業を想定した制度でない点について、法に定められた期間と民間の投資回収期間にミスマッチが生じる可能性がある。



※ 民間に対して使用収益等が許可(行政処分)される。土地の権利関係の移転等は発生しない。

図: 許可のスキーム(イメージ)

イ 売却の特徴 普通財産

売却できる用地は普通財産に限られる。入札による単純売却が多いが、活用内容を提案させる公募売却するケースも増加している。

必要に応じて買い戻し特約(契約違反があった場合は公共が用地を買い戻せる権利)を付すこともできるが、買い戻し特約は10年が限度である(民法の規定)。

大規模な公有地の売却にあわせて、地区計画を設定するケースもある。



※ 完全に所有権を移転する(官民複合施設を整備する場合は、等価交換方式などが考えられる)。

図: 売却のスキーム(イメージ)

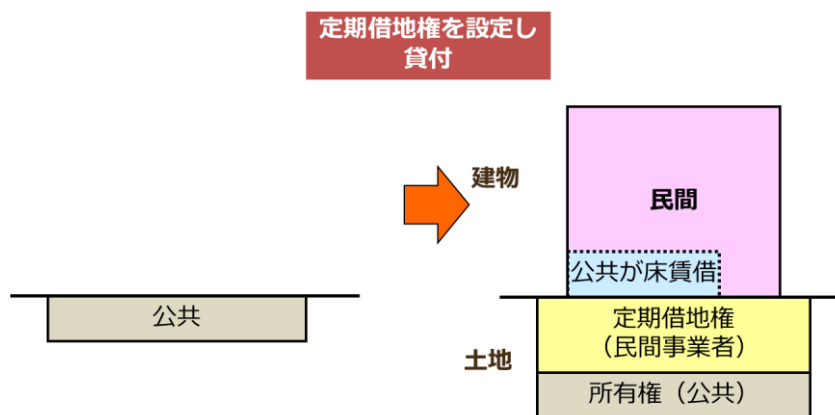
ウ 貸付の特徴 普通財産

公的不動産(PRE)の利活用事業として採用事例が多い。

土地の場合、一般定期借地権(50年以上)、事業用定期借地権(10年以上50年未満)の採用が一般的であり、建物の場合は定期借家契約が採用される。借地借家法に基づく長期間の貸付が可能であり、民間の投資回収にメリットがある。

なお、無償で貸し付ける場合は、借地借家法が適用されないことに注意が必要である(民法の「使用貸借」となる)。

目的外使用の制限などを契約に盛り込みやすいため、公益性の確保にメリットがある。

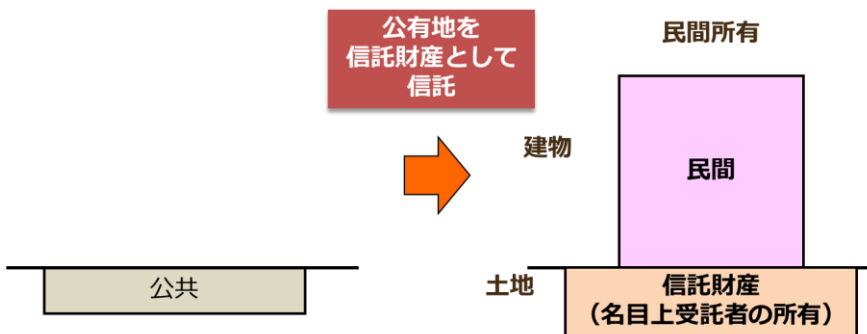


※ 一部を公共施設として借り受けるスキームの場合。

図: 貸付のスキーム(イメージ)

エ 信託の特徴 普通財産

公的不動産を信託し、これを運用することによって利益(信託配当)を得る方法である。収益が得られないリスクは原則として委託者に帰属する。信託法・信託業法により、信託の受託者となれるのは信託銀行等の信託会社に限られる。都心部など、高い収益性を見込める土地の運用に適したスキームである。



※ 運用(テナント賃料等)により得られた収益を信託配当として委託者(受益者)に配当する。

図: 信託のスキーム(イメージ)

3 未利用財産活用の方針 [売却および貸付の推進]

施設の再編に伴い発生する普通財産は、保有しているだけでも維持管理コストがかかる場合や、老朽化が進行することで、危険性が増す場合など、目的を持たず保有しているだけでは、本来の普通財産の目的である「経済的価値の発揮」以前に、「負債」を抱えることになりかねない。

普通財産を有効活用し、自主財源の確保、地域活性化の向上などに取組むことは、行財政改革の観点からも必要な取組である。

本市においては、普通財産の売却や貸付を促進することで、民間活力の導入を図り、資産を有効活用していくこととする。

(1) 検討開始時期

未利用財産の活用検討は、公共施設の再編により未利用財産が発生した(または、すると決定した)タイミングで開始するものとする。

(2) 対象資産

公共施設の再編により既に未利用となった、または、今後未利用となる見込みの施設・土地を対象資産とする。

後者は具体的には、上位計画である高萩市公共施設個別施設計画において、複合化・集約化対象とした施設を基本とするが、そのほか、計画上「解体※」となっている施設についても用途廃止を意味し、跡地活用の検討も必要になることが想定されるため、対象とする。

※現計画では「解体」としていても、具体的な削減方法は今後変更となる可能性がある。

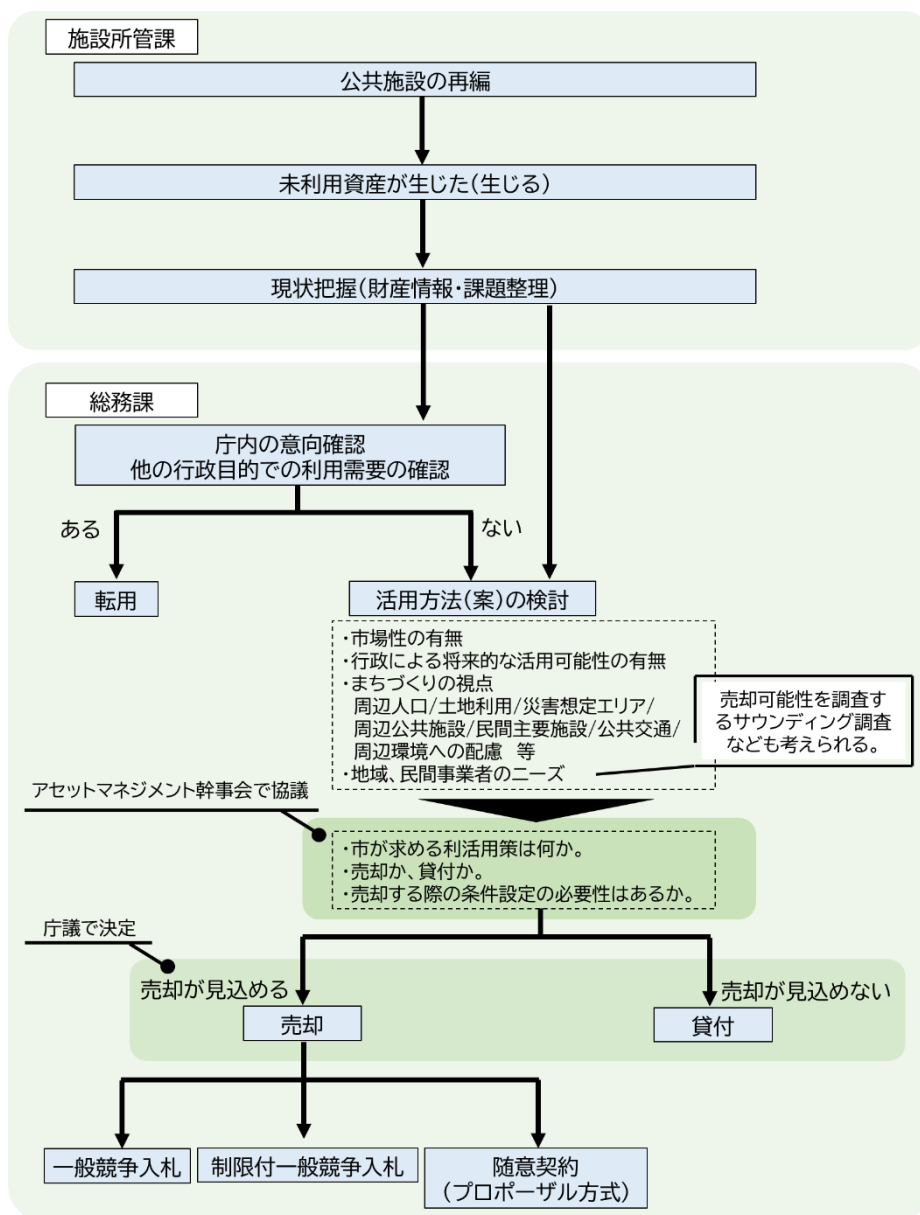
ただし、現在、行政目的で活用していなくても、今後、政策的目的のために供することが予定されている場合は除く。

(3) 検討フロー

対象となる普通財産が生じた場合には、以下のフローで活用方法を検討する。

※「(2)公的不動産(PRE)の活用の種類」にて、普通財産の活用方法として信託について記載したが、専門性が高い検討が求められるため、自治体が単独で検討するハードルは高いと考えられ、かつ、都心部など、高い収益性を見込める土地の運用に適したスキームであるため、本規程では売却と貸付に限定して整理する。

ただし、信託の検討を妨げるものではない。



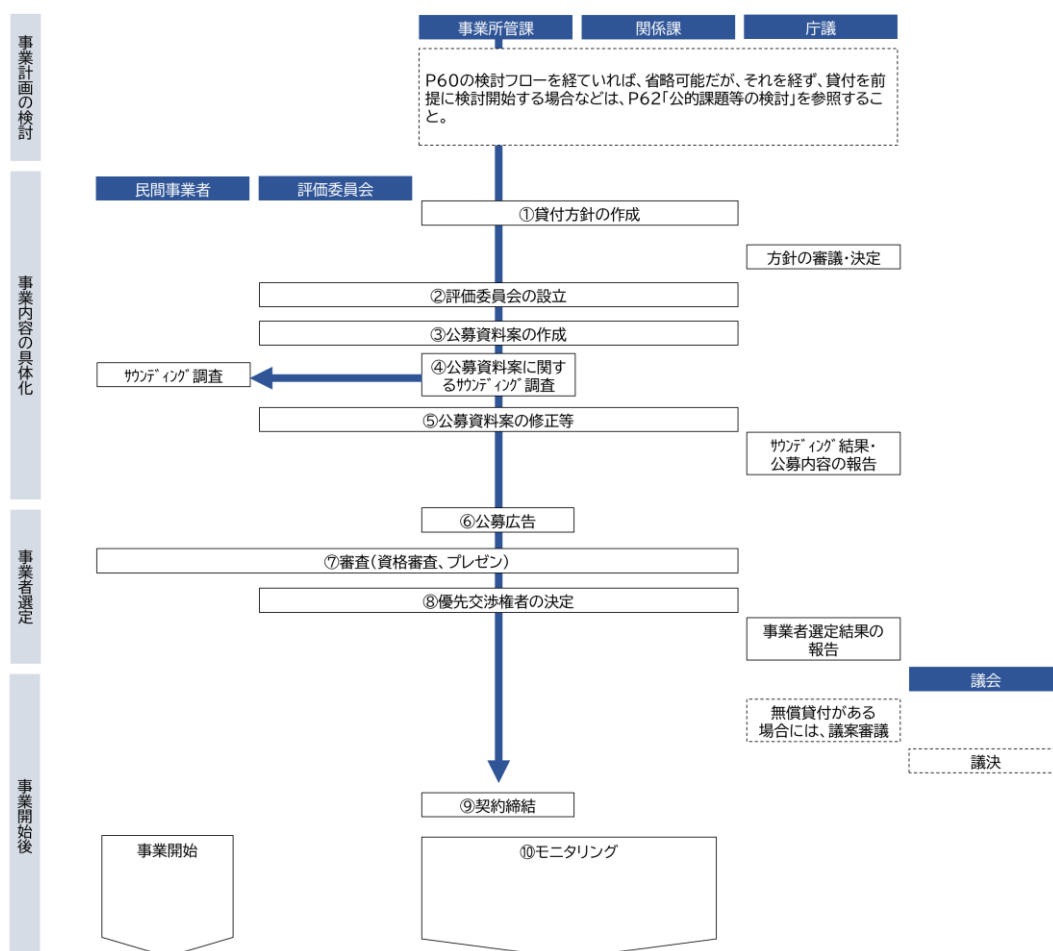
図：未利用財産活用方法検討フロー

4 活用方法決定後の事業化検討手順[貸付]

「3 未利用財産活用の方針 [売却および貸付の推進]」において、未利用財産の活用方法を、売却もしくは貸付とした。売却の事業化検討にあたっては、個別具体の検討になると考えるため、本規程では検討手順を整理しないこととし、検討手順の一般化が可能である「貸付」を対象に、本規程で事業化検討手順を整理する。

(1) 検討プロセスの全体像

公的不動産(PRE)の貸付に関する検討は、以下のフローに沿って進める。



図：公的不動産(PRE)の貸付に関する検討フロー

(2) 事業計画の検討

公的課題等の検討

下表のとおり、対象とする公的不動産(PRE)の貸付に関して、事業目的等を検討する。検討は、事業主管課が主体的に行うこととするが、必要に応じて関係課と連携しながら進める。

事業主管課で検討した公的不動産(PRE)の貸付に関する事業について、庁議への報告・協議を踏まえて、市として対象の公的不動産(PRE)の貸付に関する検討を進めることを決定する。

基礎的な情報 (不動産の概要)	<ul style="list-style-type: none"> ・対象とする不動産の種類、面積 ・都市計画等の法的な規制の情報 ・対象の公的不動産を活用する上での留意事項
事業目的	<ul style="list-style-type: none"> ・検討が必要な背景(住民ニーズへの対応 等) ・本事業により達成したい政策目標(本市の総合計画を参照) ・本事業の目指すべき方向性(コンセプト)
民間事業者に期待する事項	<ul style="list-style-type: none"> ・民間事業者にどのような役割を期待するか ・民間事業者の参画によりどのような波及効果(にぎわい創出、地域経済の活性化等)を期待するか

(3) 事業内容の具体化

① 貸付方針の作成

下表のとおり、募集資料の作成に向けて対象とする公的不動産(PRE)の貸付に関する条件等の詳しい内容について検討を進める。検討は、事業主管課が主体的に行うこととするが、必要に応じて関係課と連携しながら進める。

事業の条件	<ul style="list-style-type: none"> ・導入する機能 ・事業スキーム及び土地の貸付条件
官民の役割分担	<ul style="list-style-type: none"> ・業務分担 ・リスク分担
その他 事業に関する情報	<ul style="list-style-type: none"> ・事業スケジュール ・関係法令等の遵守 ・補助制度等
募集条件	<ul style="list-style-type: none"> ・参加資格要件 ・募集及び選定のスケジュール ・審査の方法

② 評価委員会の設立 ③ 公募資料案の作成

事業主管課は、事業者募集に向けて、事業者提案の審査を行うための評価委員会の組成を行い、公募資料案を作成する。事業者選定を行う際に準備すべき基本的な文書と記載事項は下表のとおり。なお、一般的には事業者選定方式によって、用意する文書には異なる名称が用いられる。

文書の名称		文書の役割
総合評価一般競争入札	公募型プロポーザル方式	
入札説明書	募集要項	事業全体の枠組みと事業への応募方法を示す
要求水準書	要求水準書	民間事業者の提案に対して求める条件等を示す
落札者決定基準	審査基準	審査の方法、評価の考え方等を示す
基本協定書案 〇〇契約書案	基本協定書案 〇〇契約書案	契約条件を示す
様式集	様式集	応募に係り使用する様式をまとめた資料

(参考: 公的不動産(PRE)の民間活用の手引き(国土交通省))

④ 公募資料案に関する事業者対話(サウンディング調査)

公募資料案の決定及び公募に向けて、事業主管課が事務局となり公募資料案に関する事業者対話(サウンディング調査)を実施する。サウンディング調査は、官民の間のギャップを相互認識し、ギャップを埋めるための対策を検討する材料を得ることを目的に実施する。

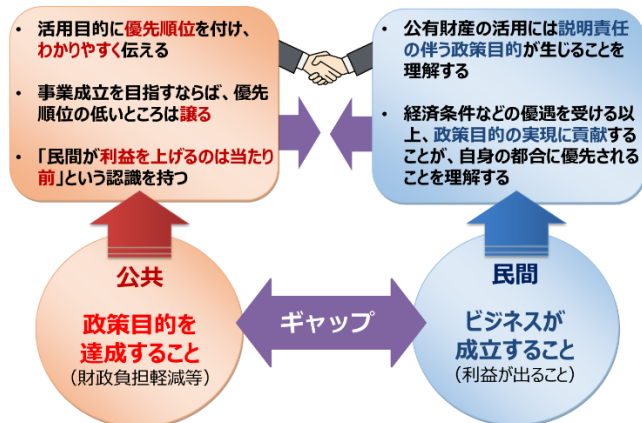
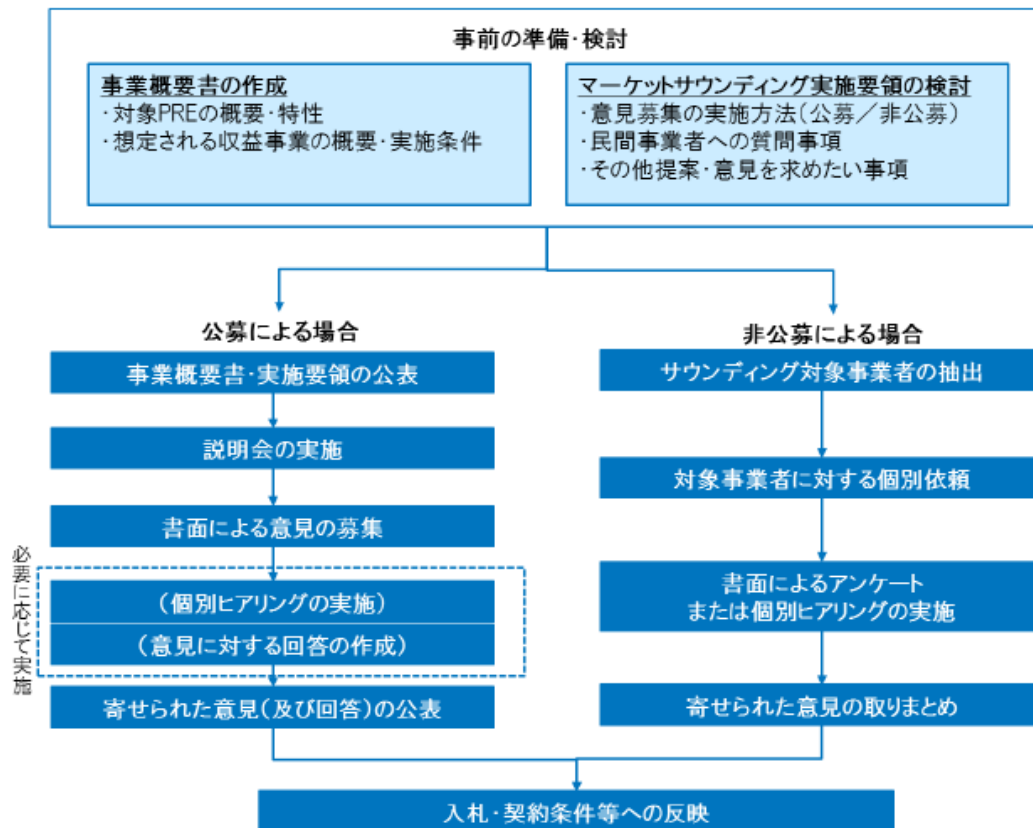


図: 官民のギャップ(イメージ)

サウンディング調査には、公募と非公募がある。用途が明らかな公的不動産(PRE)や特に用途を指定しない公的不動産(PRE)活用では、サウンディング調査を省略することも可能だが、一定規模の公的不動産(PRE)について用途指定した上で貸付け等を行う場合や、民間収益事業と公共サービスとの併用を検討している場合は、多くの民間事業者が参入しやすい事業とするためにサウンディング調査を実施することが望ましい。



図：マーケットサウンディングの手順

(出典：公的不動産(PRE)の民間活用の手引き(国土交通省))

⑤ 募集資料案の修正等、対話結果の報告等

事業主管課にて、『④ 公募資料案に関する事業者対話(サウンディング調査)』の結果を踏まえて、公募資料案の修正等を行う。公募資料案の修正に際して、必要に応じて評価委員会に対話の結果を報告し、公募資料案の修正について助言等を受けることも考えられる。

修正等した公募資料案について、庁議に報告・協議を行う。必要に応じて追加の修正等を行った上で、市として公募資料を決定したこととする。

(4) 事業者選定

⑥ 公募公告(募集予告、募集資料公開、質問回答)

事業主管課は、事業者選定に向けて民間事業者提案を公募する。公募の手順は、下表のとおり。

(1) 公募予告	民間事業者に対して公募予告をする。
(2) 募集資料公開	募集要項等の募集資料を公表する。
(3) 質問回答	募集要項等に関する質問を受け付け、回答する。
(4) 審査	⑦で詳しく記載。
(5) 優先交渉権者の決定	⑧で詳しく記載。

⑦ 審査(資格審査、プレゼンテーション)

事業主管課は、参加意向を示した民間事業者について、審査を行う。審査は、資格審査、プレゼンテーションの順に実施する。

(1) 資格審査	事務局にて、参加意向を示した民間事業者について参加資格要件を満たしているかチェックする。
(2) プレゼンテーション	審査委員会が民間事業者の提案書類及びプレゼンテーションに対して審査を行う。

⑧ 優先交渉権者の決定、審査結果の通知

市は、『⑦ 審査(資格審査、プレゼンテーション)』の結果を踏まえて、優先交渉権者を決定するとともに、民間事業者に結果を通知する。

なお、審査結果の透明性の確保の観点から、募集の結果(各事業者の提案に対する講評・審査結果等)は積極的に公表するが、公表の時期は基本協定の締結後とする。

(5) 事業開始後の対応

⑨ 契約締結

事業主管課は、優先交渉権者と協議の上、基本協定等の契約を締結する。なお、契約にあたっては、十分な法務上の検討を行うこと。

⑩ モニタリング

事業主管課は、事業が適切に実施されているか、また中長期にわたるPPP事業において時代の変化に対応できているかチェックするために、モニタリングを実施する。

(6) 参考資料

公的不動産(PRE)の集約・再編等を進める中で、個別具体の公的不動産(PRE)について民間による活用を図る段階に入ることを見据え、公的不動産(PRE)の民間活用の進め方等について解説し、実践実務をサポートする下記のガイドラインの国土交通省より公表されている。

検討フローの各手順について、更に詳しい解説が必要な場合は、下記のガイドラインを参考にすること。

公的不動産（PRE）の民間活用の手引き～不動産証券化を用いたPRE民間活用ガイドライン～（平成30年3月：国土交通省 土地・建設産業局 不動産市場整備課）
https://www.mlit.go.jp/toshi/city_plan/PRE.html

5 その他の留意事項

(1) 議会の議決

財産の売却及び貸付の実施にあたり、以下の各事項に関しては議会の議決が必要になる。

ア 売買契約の締結

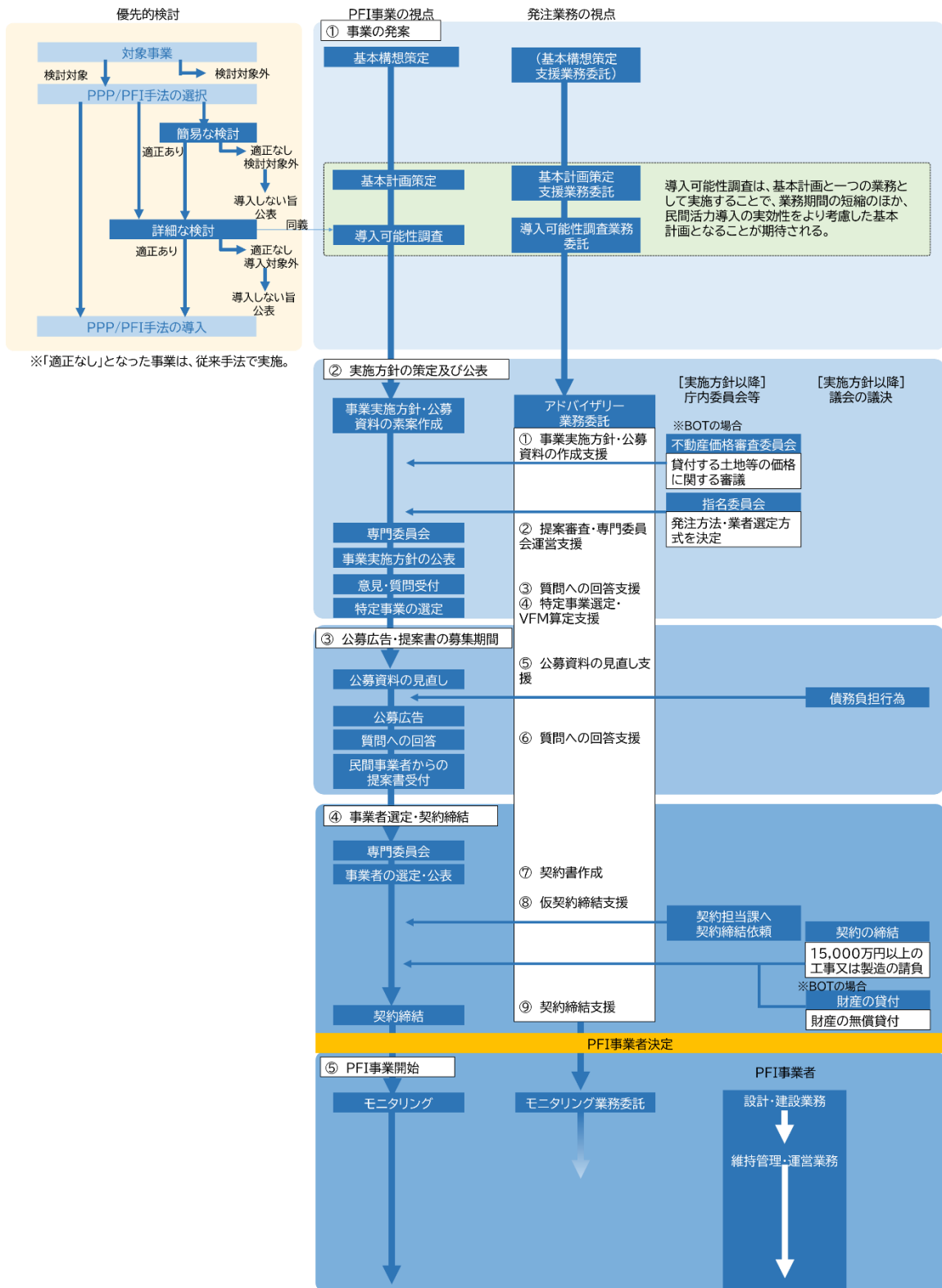
事業者へ財産を売り払う契約を締結する際に、予定価格が2,000万円以上(土地については、1件5,000㎡以上のものに限る)の契約を締結する場合は、地方自治法第96条第1項第8号の規定により、議会の議決が必要になる。

なお、この契約を締結しようとするときには、高萩市財務規則第107条の規定により、あらかじめ仮契約を締結しておかなければならない。

イ 財産の貸付

財産の貸付や譲渡については、地方自治法第96条第1項第6号で、条例で定める場合を除いて適正な対価なくして譲渡や貸し付ける場合、議会の議決が必要であるとされている。このため、土地等は無償または時価より低い対価で事業者へ貸し付ける場合は、議会の議決が必要になる。

■(参考)本市の優先的検討及びPFI事業の全体像



図：全体像(フロー図)

■高萩市PPP/PFI手法導入検討シート:事業概要(様式1-1)

(様式1-1)

高萩市 PPP/PFI手法導入検討シート

記入:令和 年 月 日

【事業概要】

事業担当課					
事業名称					
施設種別	▼ブルダウンから選択				
事業目的	検討が必要な背景				
	本事業により達成したい政策目標				
	本事業の目指すべき方向性				
	複合化等の可能性※	<input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし	対象施設		
	内容				
スケジュール(想定)	供用開始予定(目標)	令和 年	※供用開始予定が決まっている場合		
	PPP/PFI手法を導入する場合のスケジュール				
	基本構想	<input type="checkbox"/> 策定済 <input type="checkbox"/> 未策定	策定期間:	令和 年	
	基本計画	<input type="checkbox"/> 策定済 <input type="checkbox"/> 未策定	策定期間:	令和 年	
	導入可能性調査業務	令和 年～令和 年	設計・施工期間	令和 年～令和 年	
アドバイザー業務	令和 年～令和 年				
用地情報	所在地				
	敷地面積				
	用地確保の状況				
	法的規制	用途地域			
		建蔽率			
容積率					
その他					
事業規模(想定)	延べ床面積				
	造成面積				
概算事業費(想定)	従来手法	解体費			
		設計費			
		建設費			
		維持管理費			
		運営費			
		合計			
補助制度	<input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし				
	(ありの場合、補助制度の内容を記入)				

※ 高萩市公共施設等管理計画等の上位・関連計画における複合化等の位置づけを確認すること。

■PPP/PFI手法簡易定量評価調書(様式2)

※内閣府資料「PPP/PFI手法導入優先的検討規程の手引(別紙)」の別紙3-1と同じ。
(別紙4に記載例あり)

(様式2)

PPP/PFI手法簡易定量評価調書

記入: 令和 年 月 日

	従来型手法 公共施設等の管理者等が 自ら整備等を行う場合		PPP/PFI手法 候補となるPPP/PFI手法により 整備等を行う場合	
	億円		億円	
整備等費用 (運営等を除く) ※設計、建設等	算出根拠		算出根拠	
運営等費用 ※維持管理、運営等	算出根拠		算出根拠	
利用料金収入	算出根拠		算出根拠	
資金調達費用	算出根拠		算出根拠	
調査等費用	算出根拠		算出根拠	
税金	算出根拠		算出根拠	
税引後損益	億円		億円	
合計	億円		億円	
合計(現在価値)	億円		億円	
財政歳出削減率 (VFM)			%	
その他 (前提条件等)	事業期間: 年間 割引率: %			

※「従来型手法」のうち整備等費用及び運営等費用は、【概算事業費試算シート(様式2)】を使用して試算することができます。

※「PPP/PFI手法」は、【簡易な検討の計算表(内閣府)】を使用して試算することができます。

(様式3)

■ PPP/PFI手法導入検討(公表様式)

作成日:令和 年 月 日

事業担当課		
事業名称		
事業概要	事業の目的	
	事業の内容	
	事業の目標	
PPP/PFI手法 導入検討の 結果	導入の方針 (検討結果)	<input type="checkbox"/> PPP/PFI手法の導入検討を継続する (「詳細な検討」の実施または民間事業者の公募に向けた準備を行う) <input type="checkbox"/> PPP/PFI手法を導入しないこととする
	上記の理由	

■内閣府:参考資料一覧

- PFI 事業実施プロセスに関するガイドライン（令和 3 年 6 月 18 日改正）
- PFI 事業におけるリスク分担等に関するガイドライン（令和 3 年 6 月 18 日改正）
- VFM（Value For Money）に関するガイドライン（平成 30 年 10 月 23 日改正）
- 契約に関するガイドライン（令和 3 年 6 月 18 日改正）
- モニタリングに関するガイドライン（平成 30 年 10 月 23 日改正）
- 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
（令和 3 年 6 月 18 日改正）

《ガイドライン》

<https://www8.cao.go.jp/pfi/hourei/guideline/guideline.html>

- 指標連動方式に関する基本的考え方（令和 4 年 5 月策定）

《指標連動方式に関する基本的考え方

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

- 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
（平成 26 年 6 月策定）
- PPP/PFI 導入可能性調査簡易化マニュアル～公共施設の空調整備・更新等事業を例として～
（平成 31 年 3 月策定）

《PFI 手続きの簡易化》

<https://www8.cao.go.jp/pfi/hourei/kanika/kanika.html>

- PFI 事業契約に際しての諸問題に関する基本的考え方
（平成 21 年 4 月 3 日策定）
- PFI 事業契約との関連における業務要求水準書の基本的考え方
（平成 21 年 4 月 3 日策定）

《基本的考え方》

<https://www8.cao.go.jp/pfi/hourei/kihon/basicapproaches.html>

- PPP/PFI 手法優先的検討規程策定の手引（令和 4 年 9 月改正）
- PPP/PFI 手法優先的検討規程運用の手引（平成 29 年 1 月策定）

《PPP/PFI 優先的検討指針》

https://www8.cao.go.jp/pfi/yuusenkentou/shishin_index.html

- その他

《PPP/PFI ポータル》

基礎編：https://www8.cao.go.jp/pfi/portal/p_kiso_index.html

実践編：https://www8.cao.go.jp/pfi/portal/p_jitsumu_index.html

《PFI 契約書情報》

https://www8.cao.go.jp/pfi/hourei/keiyaku/keiyaku_index.html

- PPP/PFI に関するお問合せ

■内閣府 民間資金等活用事業推進室（PPP/PFI 推進室）

URL：<https://www8.cao.go.jp/pfi/index.html>

TEL：03-6257-1655（直通） ※受付時間：平日 10：00～17：00 まで

※ 事業分野毎の PPP/PFI 手法の導入に関する資料が各省庁のウェブページ等に公表されている場合があるため、適宜確認の上、参考にすること。

■内閣府ウェブページ PFI 関連リンク集

URL：https://www8.cao.go.jp/pfi/pfi_jouhou/pfi_link/pfi_link_index.html