

# 宮崎市 P F I 導入の手引

～ P P P / P F I 手法導入の優先的検討・運用に向けて～

平成 2 9 年 3 月

(平成 30 年 4 月改定)

財政課公共施設経営室



## 目 次

### はじめに

<b>第1章 PFIの概要</b>	<b>1</b>
1. PFI (Private Finance Initiative プライベート・ファイナンス・イニシアティブ) とは	1
2. PFIの効果	1
3. PFIの原則・主義	1
4. PFI事業の仕組み	2
5. PFIの事業類型	3
6. PPPとPFIの関係	6
7. 従来の公共事業との比較	8
<b>第2章 宮崎市におけるPFI導入の基本方針</b>	<b>10</b>
1. 基本的姿勢	10
2. 導入の検討の視点	10
3. 対象施設	10
4. 推進体制	10
5. 導入手順	11
6. アドバイザー (コンサルタント) の役割と活用	12
<b>第3章 各導入段階における事務手順及び留意事項</b>	<b>14</b>
1. 第1段階「事業化検討」	14
2. 第2段階「公募」	19
3. 第3段階「事業者選定」	22
4. 第4段階「契約交渉」	22
5. 第5段階「事業実施」	24
<b>第4章 PFIを実施するに当たっての配慮事項</b>	<b>25</b>
1. 地域活性化の推進	25
2. 民間事業者からの提案の活用	25
3. 地域プラットフォームの形成	25
4. PFIの手続の簡易化	26
5. 各種ガイドライン、マニュアル、様式等の活用	26
6. 後年度財政負担への影響	26
<b>第5章 PPP/PFI手法導入の優先的検討フロー</b>	<b>27</b>
1. 第1段階「事業化検討」の手続	27
2. 優先的検討を行う対象事業の基準確認	28
3. 関連事業者との対話の実施	28
4. 簡易な検討の実施	28
5. PFI導入検討会議による評価	29
6. 詳細な検討の実施	29
7. 戦略推進会議による評価	29
8. 評価結果の公表	29
《資料1》 主な関係法令等	30
《資料2》 本手引における用語解説	31
《資料3》 参考資料等	35

## はじめに

本市は、これまで人口増加や市民ニーズの多様化などに対応するため、様々な公共施設を整備してきました。そして、これらの公共施設の多くは、30年以上が経過して老朽化が進み、今後、多額の修繕更新費用（大規模な改修や建て替えの費用）が必要となってきます。

その一方で、本市の人口は、平成25年度をピークに減少に転じており、今後、生産年齢人口の減少による税収の減、老年人口の増加による社会保障費の増など、本市の財政はさらに厳しさを増してくることが予想されます。

このようなことから、行政サービスの事業手法について、サービスの維持向上や経費の節減等を踏まえた上で、従来手法にとらわれることなく、行政による直営、PPPの活用、民営化、サービス自体の廃止等といった選択肢の中から、最も望ましい手法を検討することが必要となってきています。

特に、公共施設の整備・運営等に当たっては、民間の資金と創意工夫を活用することにより、効率的で質の高い公共サービスを提供するPFIは、公共施設のサービス水準の維持と経費の節減を図る上で有効な手法の一つとなっています。

国は、平成22年6月に閣議決定された新成長戦略において、PFIの積極的な活用を明記するとともに、平成23年11月には「民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する法律（平成11年法律第117号）」の改正が行われ、公共施設等運営権方式（コンセッション）の導入が可能となりました。

さらに、平成27年12月には、「多様なPPP/PFI手法導入を優先的に検討するための指針」が地方公共団体に通知され、人口20万人以上の地方公共団体に対して、PFI導入を優先的に検討することが必要との要請がされたところです。

本市では、平成16年7月に「宮崎市PFI導入基本マニュアル」を策定していますが、平成23年以降に様々な法改正が行われていることから、これらの内容を盛り込むとともに、全体の構成を見直し、全体の事務の流れを分かりやすく把握できるよう各段階での実施項目をまとめ、新たに「宮崎市PFI導入の手引」を策定することとしました。

本手引では、PFIの概要、推進体制、導入手順など、本市におけるPFI導入の基本方針、各導入段階における事務手順及び留意事項、PFIを実施するに当たっての配慮事項を示しています。

今後、「事業化検討」の検討フローに示しているように、「多様なPPP/PFI手法導入を優先的に検討するための指針」で通知された優先的検討の手法に基づき、必要な優先的検討や手続を進めていくこととします。

## 第1章 PFIの概要

### 1. PFI (Private Finance Initiative プライベート・ファイナンス・イニシアティブ) とは

PFIとは、従来は公共部門が実施してきた公共施設等の設計、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効率的かつ効果的に実施する事業手法のことをいいます。

### 2. PFIの効果

#### (1) 低廉かつ良質な公共サービスの提供

→性能発注方式による一括発注を行うことで、事業コストの削減と民間事業者の経営ノウハウや技術能力の活用を図り、質の高い社会資本の整備や公共サービスの提供が可能になります。

#### (2) 官民パートナーシップの形成

→民間事業者の自主性、創意工夫を尊重することにより、財政資金の効率的利用や、官民の適切な役割分担に基づく新たなパートナーシップの形成が図られます。

#### (3) 民間の事業機会の創出

→民間に委ねることにより、事業機会が増え、他の収益事業を組み合わせる等により、新規産業の創出が期待されます。また、金融環境の整備や新しいファイナンス・マーケットの創設も期待されます。

#### (4) 財政負担の平準化

→財政負担が契約期間にわたり平準化されることにより、建設時における一時的な支出の増大を避けることができ、社会資本の早期整備、公共サービスの早期提供が可能になります。

### 3. PFIの原則・主義

#### (1) 5原則

##### ①公共性原則

公共性のある事業であること

##### ②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

##### ③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

##### ④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

##### ⑤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

##### ①客観主義

選定や評価について客観的基準に基づいて行うこと

##### ②契約主義

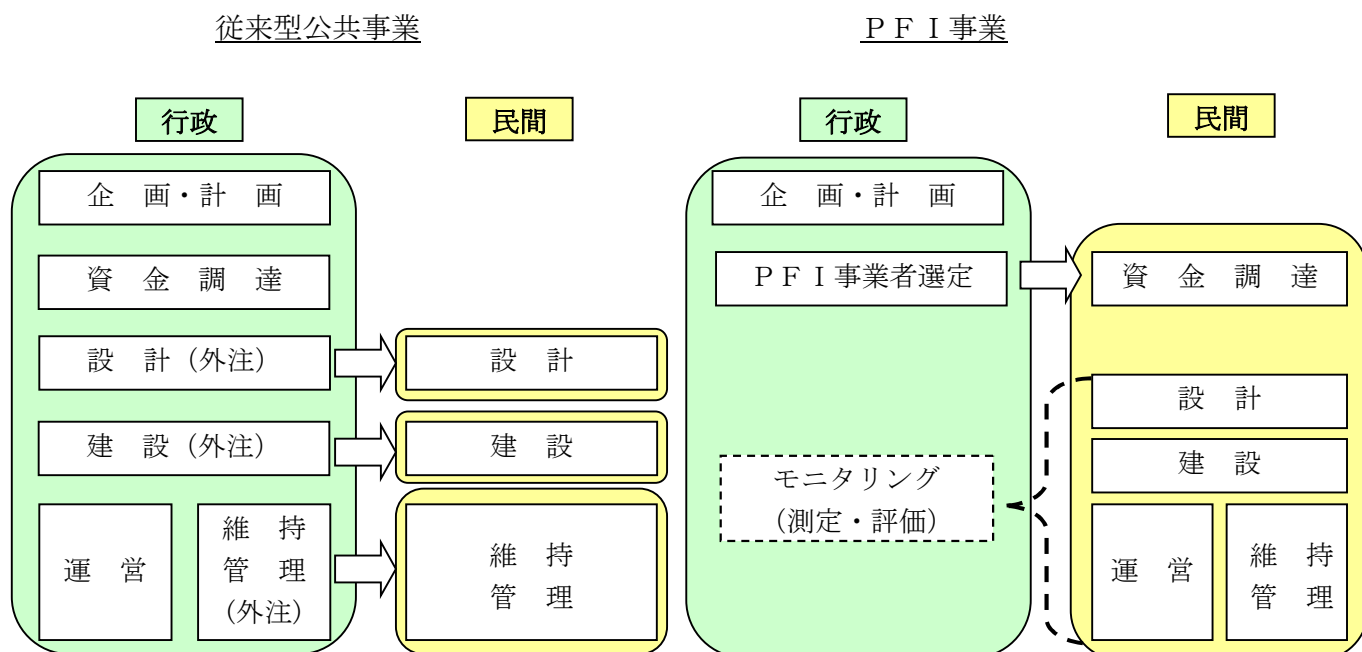
公共施設等の管理者等と選定事業者との間の合意を明文化し、当事者の役割及び責任分担等の契約内容を明確にすること

##### ③独立主義

事業を担う企業体の法人格上の独立性を保つこと。又は、事業部門の区分経理上の独立性を確保すること

#### 4. PFI事業の仕組み

##### (1) 従来型公共事業とPFI事業の比較

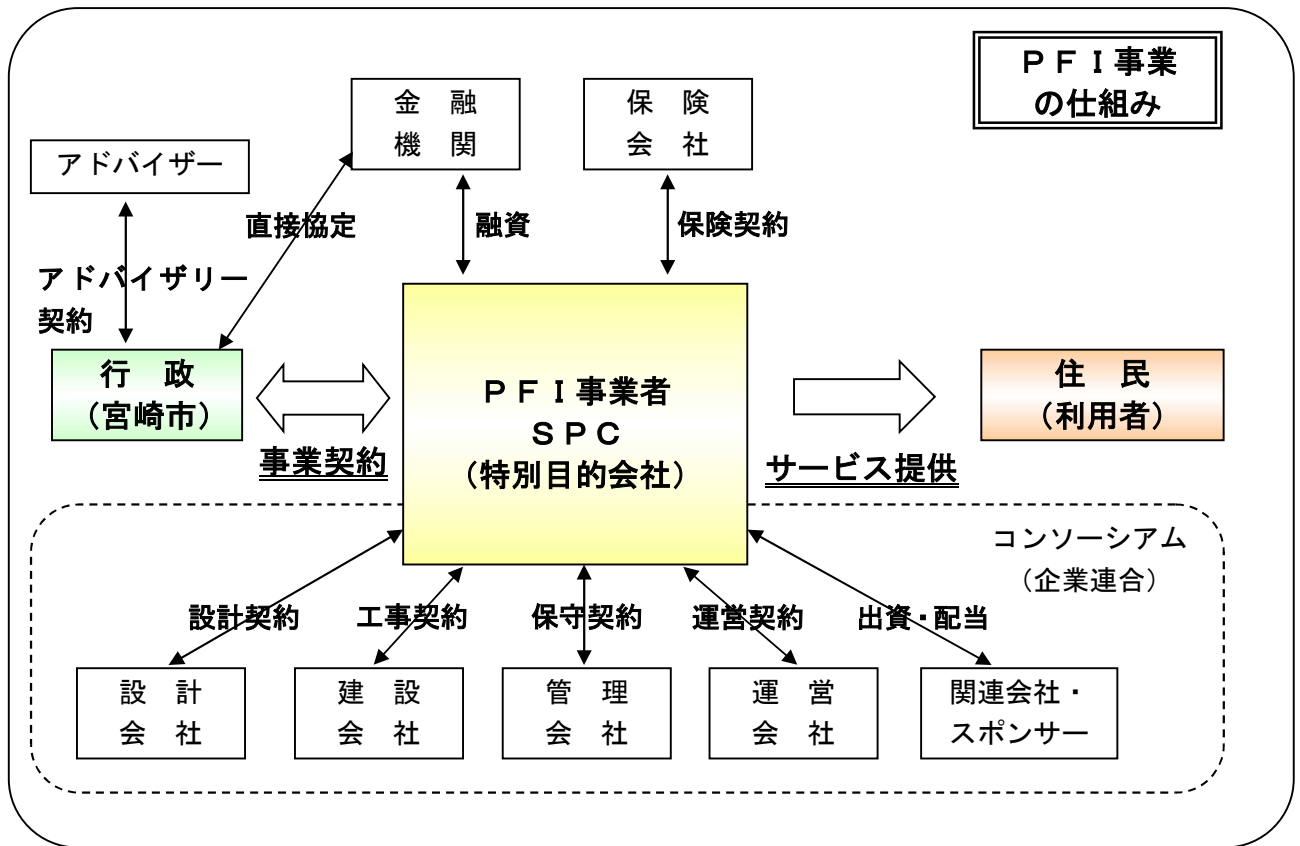


従来型公共事業			PFI事業	
実施者	資金		実施者	資金
行政	—	企画・計画	行政	—
行政	国庫・一財・起債等により財源確保	資金調達	民間	金融機関等により調達
【仕様発注方式】 行政が運営・維持管理に係る仕様を詳細に示し発注		発注	【性能発注方式】 行政が必要な機能、サービスを示し発注	
民間に発注	行政から都度払い	設計	民間に一括発注  民間が一旦立替 ・行政が延払いで支払(サービス購入型) ・利用料金収入等で回収(独立採算型、JV型)	
民間に発注	行政から都度払い	建設		
行政、又は民間に発注	行政から都度払い	運営・維持管理		

(2) P F I 事業の一般的な仕組み

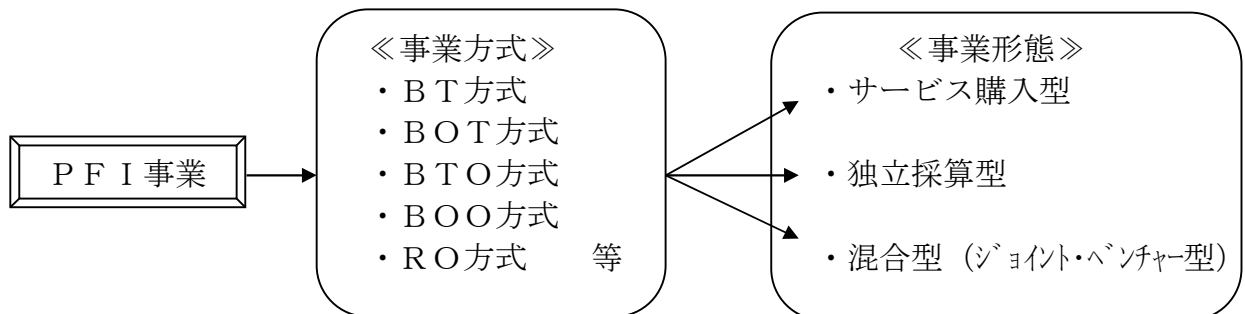
P F I 事業は、事業方針を定める「行政」と実際に事業を実施する「P F I 事業者」を中心に、融資を行う「金融機関」、リスクをカバーする「保険会社」、行政に技術的・法的な助言を行う「アドバイザー」、P F I 事業者に出資する「スポンサー」などが参画して運営されるのが一般的であり、これらの参加主体の間で様々な契約が締結されることにより、各々の役割とリスクが明確に分担され、事業が実施されていくこととなります。

また、「独立主義」を確保する観点及び民間事業者が当該事業以外の事業を行って破綻するリスク回避の観点から、基本的に事業に参加する企業が出資して、コンソーシアム（企業連合）を形成し、P F I 事業を実施するための「S P C（Special Purpose Company 特別目的会社）」を設立します。



5. P F I の事業類型

P F I 事業を施設の所有権移転に着目した「事業方式」とP F I 事業者の収入（事業費の回収方法）に着目した「事業形態」の関係性は以下のとおりです。



(1) P F I等の事業方式

P F I事業の方式は、設計・建設・維持管理及び運営の事業推進過程における施設の所有権譲渡の時期などによって、以下のように分類されます。

《代表的なP F I等の事業方式（太枠内がP F I事業）》




類 型	内 容
公共施設運営権方式 (コンセッション方式)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利用料金を徴収する公共施設の所有権は行政が所有</li> <li>・民間事業者に運営する権利を設定</li> <li>・行政が、民間事業者から運営権対価を徴収</li> </ul>
B T方式 (Build - Transfer) 建設 譲渡	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間事業者が自ら資金調達を行い、施設を「設計・建設」</li> <li>・建設終了後、施設の所有権を行政に「譲渡」</li> </ul>
B O T方式 (Build - Operate - Transfer) 建設 運営 譲渡	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間事業者が自ら資金調達を行い、施設を「設計・建設」</li> <li>・民間事業者が契約期間中「管理・運営」し、資金回収</li> <li>・事業終了後、施設の所有権を行政に「譲渡」</li> </ul>
B T O方式 (Build - Transfer - Operate) 建設 譲渡 運営	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間事業者が自ら資金調達を行い、施設を「設計・建設」</li> <li>・建設終了後、施設の所有権を行政に「譲渡」</li> <li>・民間事業者が契約期間中「管理・運営」し、資金回収</li> </ul>
B O O方式 (Build - Own - Operate) 建設 保有 運営	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間事業者が自ら資金調達を行い、施設を「設計・建設」</li> <li>・民間事業者が施設を「保有」し続け「管理・運営」し、資金回収</li> <li>・事業終了後、施設の所有権を行政に譲渡せず、保有し続けるか、撤去</li> </ul>
R O方式 (Rihabilitate - Operate) 改修 運営	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間事業者が自ら資金調達を行い、施設を「改修・補修」</li> <li>・民間事業者が契約期間中「管理・運営」し、資金回収</li> </ul>
D B方式 (Design - Build) 設計 建設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・行政が建設資金、運営資金を調達</li> <li>・民間事業者が施設を「設計・建設」</li> </ul>
D B O方式 (Design - Build - Operate) 設計 建設 運営	<ul style="list-style-type: none"> <li>・行政が建設資金、運営資金を調達</li> <li>・民間事業者が施設を「設計・建設」</li> <li>・民間事業者が契約期間中「管理・運営」</li> </ul>
E S C O事業 (Energy Service Company)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・省エネルギー改修に係る経費を光熱水費削減分で賄う事業</li> <li>・民間事業者（E S C O事業者）が、「省エネルギー診断、設計・施工、運転・維持管理、資金調達」などに係る全てのサービスを一括して提供</li> <li>・行政が省エネルギー効果の一部をサービス対価として支払う</li> </ul> <p>※初期設備投資費用の資金調達方法により「シェアード・セイビングス契約（E S C O事業者が資金調達）」と「ギャランティード・セイビングス契約（行政が資金調達）」の2つの契約方法がある</p>
リース方式	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間事業者が自ら資金調達を行い、施設を「設計・建設」</li> <li>・行政が施設を「賃借」し、賃借料を支払う</li> </ul>

(2) P F I事業の形態

P F I事業者（S P C 特別目的会社）の収入（事業費の回収方法）に着目して、一般的に「サービス購入型」、「独立採算型」、「混合型（＝ジョイント・ベンチャー型）」の3つの形態に分類されます。



独立採算型は、P F I 事業者にとってリスクが大きいため、導入・検討が進んでいる形態の主流は、サービス購入型ですが、P F I 導入に当たっては、3つのタイプの複合型事業方式も検討する必要があります。

事業形態	内 容
サービス購入型	 <p>◆ P F I 事業者が資金を調達し、公共施設等の設計、建設、維持管理（運営）を行う。          ◆ 行政は、その公共サービスに対する対価を、事業期間に平準化して P F I 事業者を支払う。          ◆ P F I 事業者は、行政からのサービス対価支払により、投資した事業コストを回収する。</p>
独立採算型	 <p>◆ P F I 事業者が資金を調達し、公共施設等の設計、建設、維持管理（運営）を行う。          ◆ 行政は、事業許可及びサービス水準を定めるなどの役割だけを行い、基本的に財政負担はない。          ◆ P F I 事業者は、利用者から直接利用料金を徴収して、投資した事業コストを回収する。</p>
混合型 (ジョイント・ベンチャー型)	 <p>◆ P F I 事業者が資金を調達し、公共施設等の設計、建設、維持管理（運営）を行う。          ◆ 行政は、その公共サービスに対する対価を、事業期間に平準化して P F I 事業者を支払う。          ◆ P F I 事業者は、利用者からの利用料金収入と行政からのサービス対価により、投資した事業コストを回収する。</p>

## 6. PPPとPFIの関係

### (1) PPP/PFIの概念図

#### PPP (Public Private Partnership) = 公民連携

行政と民間が連携して公共サービスの提供を行うことで、民間の創意工夫・技術力・資金を活用し、財政資金の効率的使用や行政の効率化等を図るもの。

#### ①公共サービス型

##### PFI (Private Finance Initiative)

##### = 民間資金等活用による公共施設等の整備手法

PFI法に基づき、公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術能力を活用して行う手法

- ◆BT方式
- ◆公共施設等運営権方式（コンセッション方式）
- ◆収益施設の併設・活用など事業収入等で費用を回収するPFI事業
- ◆BOT方式、BTO方式等

##### PFIに類似した手法

- ◆DB方式、DBO方式
- ◆ESCO事業
- ◆リース方式

##### 民間委託・指定管理者制度・労働者派遣

- ◆包括的民間委託制度
- ◆指定管理者制度
- ◆労働者派遣

#### ②公有財産活用型

民間事業者が公的不動産（建物・土地）を活用し事業を実施する手法

- ◆定期借地権方式
- ◆公共空間の活用（占用許可等）
- ◆市有財産の貸付け
- ◆ネーミングライツ（命名権）
- ◆広告掲載事業

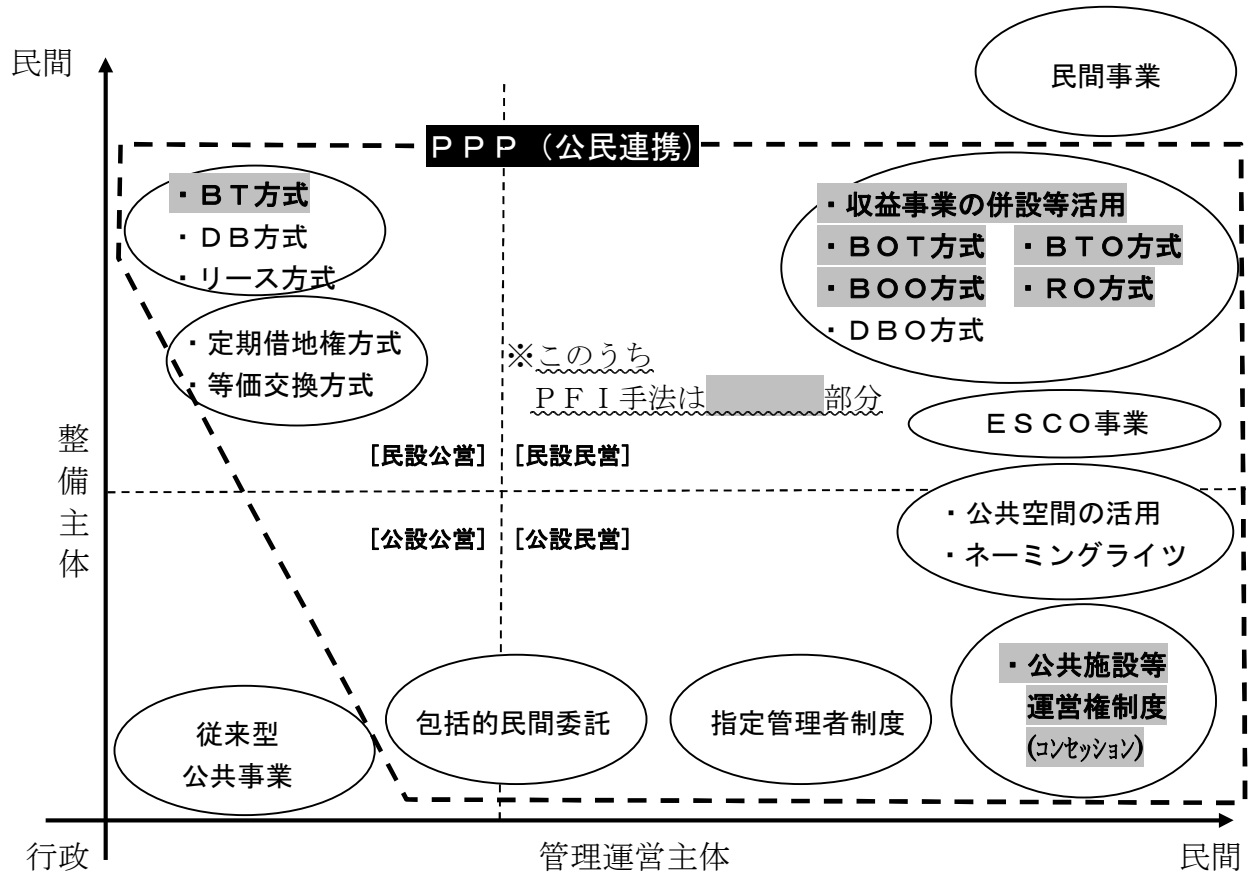
#### ③規制緩和・支援型

特区制度による規制の緩和や税制等での支援措置を講じることで民間を誘導するなど、行政・民間で事業を実施する手法

- ◆市民協働
- ◆連携協定
- ◆国家戦略特区
- ◆総合特区
- ◆構造改革特区
- ◆地域再生制度

(2) PPPとPFIの整備主体、運営主体による分類

整備主体、運営主体によりPPP事業は以下のように分類されますが、PFI手法とはPPP事業の手法の一つであり、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用することにより、同一水準のサービスをより安く、又は同一価格でより上質のサービスの提供を図るものです。



(3) 施設の所有と資金調達、実施主体

		施設の所有		資金調達		実施主体	
		建設時	運営時	建設時	資金内容	設計・建設	運営・管理
PPP	従来型	行政	行政	行政	交付金、起債 一般財源等	行政	行政
	DBO方式					民間	
PFI	BT方式	民間	民間	民間	融資・出資金等	民間	行政
	BTO方式						民間
	BOT方式		民間				
	BOO方式	行政	民間				
	RO方式	行政					
コンセッション方式	行政	行政	—				

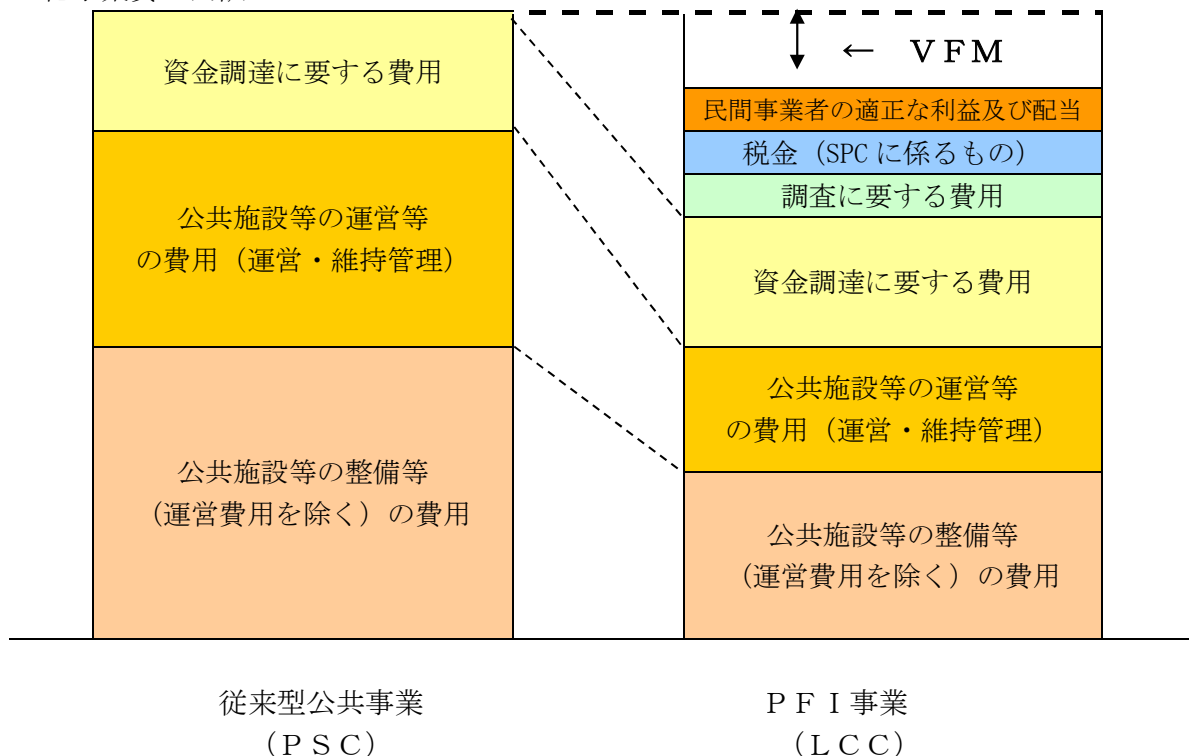
## 7. 従来の公共事業との比較

### (1) VFM (Value For Money バリューフォーマネー)

ある事業をPFI等で実施することによる効果を現在価値で算定したもので、VFMが発生する場合には、PFI等の活用に優位性があるものといえます。

#### VFMの検証

総事業費の内訳



※PSC (Public Sector Comparator パブリックセクターコンパレーター)

公共自らが実施する場合の事業期間全体を通じた公的財政負担の見込額の現在価値

※LCC (Life Cycle Cost ライフサイクルコスト)

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

### (2) 資金調達の方法

資金調達方法は「コーポレートファイナンス」が一般的ですが、PFIを行う場合は「プロジェクトファイナンス」という資金調達の手法が採用されるケースが多くなっています。

コーポレートファイナンスは、企業全体の業績や収益力、担保力など企業の信用に基づく資金調達方法で、ある事業の業績が赤字であっても、金融機関はその企業全体のキャッシュフローを返済原資として資金を回収します。

一方、プロジェクトファイナンスは、原則として、返済原資をその事業から生み出される収益 (キャッシュフロー) だけに限定し、担保は当該事業に関連する資産 (契約上の権利を含む) のみとするため、親会社が保証・担保提供をすることはありません。

このように、プロジェクトファイナンスには、事業主が従来全面に負っていた事業に関する様々なリスクを、金融機関を含めた複数の関係者のうち「最も適切にコントロールできるものが分担する」ことでリスクの分散が可能になるという機能があります。

《プロジェクトファイナンスとコーポレートファイナンスの比較》

	プロジェクトファイナンス	コーポレートファイナンス
借入主体	S P C（事業主体）	親会社（出資会社）
返済原資	当該事業のキャッシュフロー	親会社の全ての利益
ファイナンス上のリスク分担	事業主体と金融機関等との間でリスク分担を行う （リスクが高い分、金利等のファイナンスコストは高くつく傾向）	親会社が最終的に全て負担する （親会社が金融機関に対し保証を差し入れる）
担 保	当該事業の収益・資産・権利等	当該事業に関する資産・権利等に加え、親会社の資産に担保を設定することが可能

(3) リスクの明確化と分担

リスクとは、事故、需要の変動、物価や金利の変動など不確実性のある事由によって損失が発生するおそれのことをいいます。

従来型公共事業では、リスクは基本的に行政が負担していたのに対して、P F I 事業においては、「リスクを最も適切にコントロールできるものが分担する」という考え方にに基づき、将来発生することが予見できるリスクをできる限り具体的に明確化し、そのリスクにより生じる費用と責任の所在を契約締結時にあらかじめ定めることとなります。

リスクは、その分野に精通し、かつ、その分野を最も得意とする主体において管理することが最も効率的であり、結果として事業コストが最小化されます。

リスク分担は、いずれか一方に過度のリスクが偏らないよう留意し、事業の特性を踏まえ、想定される事例をできる限り考えて、個々につめていくことが必要です。

《従来型手法とP F I 手法の比較》

項目	従来型手法	P F I 手法
実施方法	施設の設計・建設・維持管理・運営を個別に行政が実施	施設の設計、建設、維持管理、運営を民間事業者が一体的に実施
発注方法	【仕様発注】 構造・材料等の詳細な仕様書を行政が作成し提示	【性能発注】 行政は、事業の性能（質や水準）のみを指定し、民間事業者はノウハウを生かして、見合う事業を実施
	【分離分割発注】 設計・建設・維持管理・運営を分離してそれぞれ発注	【一括発注】 設計・建設・維持管理・運営を一括して発注
事業者の選定方法	一般競争入札 指名競争入札	公募型プロポーザル方式 総合評価一般競争入札
リスク分担	基本的に行政がリスクを負担	契約時にリスクを明確化し、行政と民間事業者の双方で分担
資金調達の方法	地方債、補助金など、行政が資金を調達	民間事業者がプロジェクトファイナンス等により資金を調達
契約形態	請負契約・委託契約	事業契約

## 第2章 宮崎市におけるPFI導入の基本方針

### 1. 基本的姿勢

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、市民サービスの向上及び財政効果が期待できる事業については、積極的にPFIを導入することとします。

### 2. 導入の検討の視点

#### (1) 事業の特性

- 民間事業者が保有する資金、経営能力及び技術的能力に基づき創意工夫を発揮することにより、市民サービスの向上と経費の削減が期待できる事業
- 長期にわたり安定して継続される事業

#### (2) 事業規模

- 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）
  - 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）
- ※事業規模が上記未満の場合は、「宮崎市公民連携（PPP）の導入に向けたガイドブック」参照

### 3. 対象施設

PFI事業の対象となる公共施設等は、PFI法（PFI法第2条第1項）により以下のとおり定義されています。

公共施設	道路・鉄道・港湾・空港・河川・公園・水道・下水道・工業用水道など
公用施設	庁舎・宿舍など
公益的施設	賃貸住宅・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・地下街など
その他の施設	情報通信施設・熱供給施設・新エネルギー施設・リサイクル施設（廃棄物処理施設を除く）・観光施設・研究施設・船舶・航空機等の輸送施設・人工衛星など

### 4. 推進体制

PFI事業の検討及び実施方針を策定するに当たり、以下の推進体制を組織します。

#### ①事業担当課

- ・PFI事業導入の発案、検討、実施

#### ②PFI担当（資産経営課）

- ・「PFI導入の手引」に基づく、事業担当課との導入検討支援

#### ③PFI導入検討会議（資産経営課長、人事課長、総務法制課長、契約課長、建築住宅課長、事業所管課長）

- ・PFI導入可能性調査（簡易な検討）の評価確定

#### ④戦略推進会議（市長、副市長、企画財政部長、総務部長、関係部局長〔建設部長、事業所管部局長〕）

- ・PFI導入可能性調査（詳細な検討）の評価確定
- ・実施方針及び要求水準書（案）の決定

#### ⑤事業者選定委員会（事業所管部局長、事業所管課長、建築住宅課長、資産経営課長、外部有識者、過去のPFI実務経験職員等）

- ・募集要項の審査
- ・ヒアリング及び事業者（優先交渉権者）選定

## 5. 導入手順

本市においてPFI事業を実施する場合、事業担当部局が主体的に取り組むこととし、その基本的な手順は以下のとおりとします。

### 【第1段階】事業化検討

#### (1) 基本構想・基本計画

- ↓ ・事業評価で議論
- ↓ ・関連事業者との対話の実施

#### (2) PFI導入可能性調査

※「多様なPPP/PFI手法導入を優先的に検討するための指針(内閣府)」に基づく検討

- ↓ ・PFI導入検討会議における「簡易な検討」の評価
- ↓ ・アドバイザーの活用(コンサルタント業務委託等)
- ↓ ・市場調査(住民意識調査・事業者意向調査・事業者意見交換会)の実施
- ↓ ・戦略推進会議における「詳細な検討・VFM」の評価
- ↓ ・公表前の議会説明(正・副議長)

#### (3) 評価結果の公表又は実施方針策定の見通しの公表 《PFI法 第15条第1項》

### 【第2段階】公募 ※【第2段階】以降はPFI法に基づく手順ですが、PFI手法以外の場合でも本手順を参考に取り組むこととします。(PFI法により定められた手続を省略することはできません。)

#### (1) 実施方針、要求水準書(案)の作成 《PFI法 第5条第2項》

- ↓ ・戦略推進会議において決定
- ↓ ・公表前の議会説明(正・副議長)

#### (2) 実施方針、要求水準書(案)の策定・公表 《PFI法 第5条第3項》

- ↓ ・実施方針に対する質問への回答
- ↓ ※必要な場合には、実施方針を修正

#### (3) 特定事業の評価・選定・公表 《PFI法 第7条、第11条》

#### (4) 債務負担行為の設定

- ↓ ※必要な場合には施設の設置条例の制定(又は改正)

#### (5) 事業者選定委員会の設置

#### (6) 募集要項(入札説明書・要求水準書・提案作成要項・選定基準)の作成

- ↓ ・事業者選定委員会における審査

#### (7) 入札公告(募集要項の公表) 《PFI法 第8条第1項》

- ・募集要項に対する質問への回答
- ※募集要項説明会を開催し、対話の場を設けることも効果的
- ※必要な場合には、募集要項を修正

### 【第3段階】事業者選定

#### (1) 参加表明受付・資格審査

- ↓ ・参加資格確認結果通知の送付

#### (2) 提案書受付

#### (3) ヒアリング・事業者(優先交渉権者)選定 《PFI法 第11条》

- ↓ ・事業者選定委員会における審査

#### (4) 事業者選定結果及び審査講評の公表

- ・事業者選定結果通知の送付

#### 【第4段階】 契約交渉

(1) 基本協定の締結

↓

(2) 契約交渉

↓

(3) S P Cの設立

↓

※支出負担行為の起案・決裁

(4) 仮契約の締結

↓

(5) 議会での議決

《PFI法 第12条》

↓

・議決された旨の通知

(6) 事業契約締結・公表

《PFI法 第15条第3項》

↓

(7) 金融機関との直接協定

#### 【第5段階】 事業実施

(1) 設計・建設等

↓

(2) 維持管理・運営

↓

(3) 事業終了

## 6. アドバイザー（コンサルタント）の役割と活用

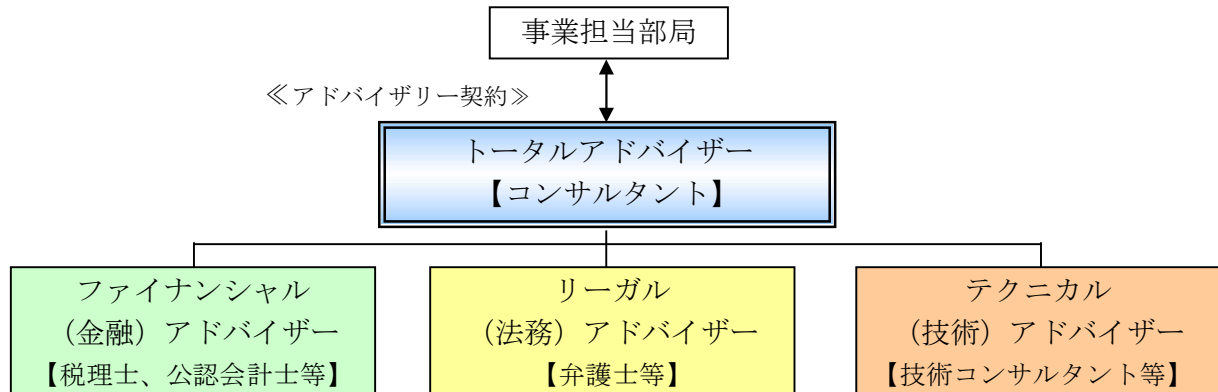
PFIの導入に当たっては、金融面、法務面、技術面の専門的知識やノウハウを必要とするため、外部コンサルタント(以下「アドバイザー」という。)の的確な助言・支援を受けながら手続を進める必要があります。

アドバイザーの選定に当たっては、次の点に留意することが必要です。

- ・アドバイザーの役割は重要であり、PFIに対する一般的な知識だけでなく、民間事業者や金融機関の考え方にも精通し、事業を適切に構築する能力を有すること
- ・プロジェクトを総合的に統括(マネジメント)するため、「総合アドバイザー」を選定し、各分野（金融面、法務面、技術面）のアドバイザーを確保すること
- ・総合アドバイザーの選任に当たっては、公募（プロポーザル方式）により適切な能力を有するものを選定すること



(1) アドバイザーの体制



(2) 各導入手順におけるアドバイザーの役割

以下、手順のうち          に係る場面における助言・支援を受けるものとします。

**【第1段階】事業化検討**

- (1) 基本構想・基本計画
- (2) P F I 導入可能性調査 (V F M 評価等)
- (3) 評価結果の公表又は実施方針策定の見通しの公表

**【第2段階】公募**

- (1) 実施方針、要求水準書(案)の作成
- (2) 実施方針、要求水準書(案)の策定・公表
- (3) 特定事業の評価・選定・公表
- (4) 債務負担行為の設定
- (5) 事業者選定委員会の設置
- (5) 募集要項(入札説明書・要求水準書・提案作成要項・選定基準)の作成
- (6) 入札公告(募集要項の公表)

**【第3段階】事業者選定**

- (1) 参加表明受付・資格審査
- (2) 提案書受付
- (3) ヒアリング・事業者(優先交渉権者)選定
- (4) 事業者選定結果及び審査講評の公表

**【第4段階】契約交渉**

- (1) 基本協定の締結
- (2) 契約交渉
- (3) S P C の設立
- (4) 仮契約の締結
- (5) 議会での議決
- (6) 事業契約締結・公表
- (7) 金融機関との直接協定

**【第5段階】事業実施** ※ 以下(1)～(3)におけるモニタリング評価

- (1) 設計・建設等
- (2) 維持管理・運営
- (3) 事業終了

### 第3章 各導入段階における事務手順及び留意事項

#### 1. 第1段階「事業化検討」

**(1) 基本構想・基本計画→(2) P F I 導入可能性調査 (PPP/PFI 手法導入の優先的検討)  
→(3) 評価結果の公表又は実施方針策定の見通しの公表**

[PPP/PFI 手法導入優先的検討規程策定の手引(内閣府)を一部加工して作成]

##### ① PPP/PFI 手法導入の優先的検討の時期

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及び公共施設等の運営等の見直しを行う場合のほか、次に掲げる場合その他の公共施設等の整備等の方針を検討する場合に、併せて多様なPPP/PFI 手法導入の優先的検討を行うものとします。

- (i) 公共施設等総合管理計画又は「インフラ長寿命化基本計画」(平成25年11月29日インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議決定)IVの「個別施設計画」の策定又は改定を行うとき
- (ii) 「公営企業の経営に当たっての留意事項について」(平成26年8月29日総務省自治財政局通知)第2の「経営戦略」の策定又は改定を行うとき
- (iii) 「まち・ひと・しごと創生総合戦略」(平成26年12月27日閣議決定)II2(3)の「地方版総合戦略」の策定又は改定を行うとき
- (iv) 上記(ii)に掲げるもののほか、公営企業の経営の効率化に関する取組を検討する場合
- (v) 国公有地の未利用資産等の有効活用を検討する場合
- (vi) 公共施設等の集約化又は複合化等を検討する場合
- (vii) 民間事業者からのPFI事業に関する事業発案があった場合

##### ② 優先的検討の対象とする事業

次の(i)及び(ii)に該当する公共施設整備事業を優先的検討の対象とします。

- (i) 次のいずれかに該当する事業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整備事業
  - イ 建築物又はプラントの整備等に関する事業
  - ロ 利用料金の徴収を行う公共施設整備事業
- (ii) 次のいずれかの事業費基準を満たす公共施設整備事業
  - イ 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)
  - ロ 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)
- (iii) 対象事業の例外
  - 次に掲げる公共施設整備事業を優先的検討の対象から除くものとする。
    - イ 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
    - ロ 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
    - ハ 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
    - ニ 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

### ③ 対象とする PPP/PFI 手法

本手引の対象とする PPP/PFI 手法は次に掲げるものとします。

(i) 民間事業者が公共施設等の整備を担う手法 【整備】	・ BT 方式（建設 Build—譲渡 Transfer）（民間建設買取方式） ・ DB 方式（設計 Design—建設 Build） ・ リース方式
(ii) 民間事業者が公共施設等の運営を担う手法 【運営】	・ 指定管理者制度 ・ 包括的民間委託制度 ・ 公共施設等運営権方式（コンセッション方式）
(iii) 民間事業者が公共施設等の整備・運営を担う手法 【整備＋運営】	・ 収益施設の併設・活用など事業収入等で費用を回収する PFI 事業 ・ その他の PFI 事業（BOT 方式、BT0 方式、B00 方式、DBO 方式、RO 方式） ・ ESCO
(iv) 民間事業者が公的不動産を活用した事業を提案して実施する手法	・ 定期借地権方式 ・ 等価交換方式 ・ 公共空間の活用（占用許可等） ・ 特定建築者制度を活用した再開発事業

### ④ 適切な PPP/PFI 手法の選択

#### (i) 採用手法の選択

優先的検討の対象となる公共施設整備事業について、次の⑤の「簡易な検討」又は⑦の「詳細な検討」に先立って、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（以下「採用手法」という。）を選択するものとします。

この際、関連民間事業者と意思疎通を図り、PFI 事業に対する理解を高め、より市のニーズにあった提案及び、事業者にとって採算性のある実現可能な提案がなされることを目的とした対話を実施します。この場合において、唯一の手法を選択することが困難であるときは、複数の手法を選択できるものとします。

#### (ii) 評価を経ずに採用手法導入の決定

イ 簡易な検討及び詳細な検討を省略することができる場合

・ 指定管理者制度

ロ 簡易な検討のみ省略できる場合（詳細な検討は実施）

・ 施設整備業務の比重が大きいものにおける BT0 方式

・ 運営等の業務内容が定型的なものに該当する場合における BT0 方式

・ 民間事業者からの PPP/PFI に関する提案（従来型手法との費用総額の比較等、客観的な評価により PPP/PFI 手法導入が適切とされる場合）

### ⑤ 簡易な検討

#### (i) 費用総額の比較による評価

「PPP/PFI 手法導入優先的検討規程策定の手引（内閣府）」の別紙 2-1「PPP/PFI 手法簡易定量評価調書」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（以下「費用総額」という。）を比較し、採用手法の導入の適否を評価します。

上記④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総額との間で同様の比較を行います。

- イ 公共施設等の整備等（運営等を除く）の費用
- ロ 公共施設等の運営等の費用
- ハ 利用料金収入
- ニ 資金調達に要する費用
- ホ 調査に要する費用
- ヘ 税金（SPCに係るもの）
- ト 民間事業者の適正な利益及び配当（税引後損益）（SPCに係るもの）

### 算定方法

	従来型手法による場合の費用 (PSC)	採用手法を導入した場合の費用
公共施設等の整備等（運営費等を除く）の費用	基本構想、基本計画等において想定されている施設の設計、建設又は製造に要する額	PSC×0.9
公共施設等の運営等の費用	基本構想、基本計画等において想定されている施設の運営等に要する額	PSC×0.9 ※指定管理者制度、包括的民間委託、公共施設等運営権の場合は、PSC×0.94
利用料金収入	基本構想、基本計画等において想定されている額	PSC×1.1 ※指定管理者制度、包括的民間委託、公共施設等運営権の場合は、PSC×1.02
資金調達に要する費用	起債等により公共施設等の管理者等が自ら資金調達を行った場合の費用	公共施設等の管理者等が自ら資金調達を行った場合における金利に0.5%ポイントを上乗せした額 ※BT方式、DBO方式の場合は、PSC×1.00（同額）
	※「PPP/PFI手法導入優先的検討規程策定の手引（平成28年3月 内閣府 民間資金等活用事業推進室）」の別紙4「簡易な検討の計算表」（以下、「簡易な検討の計算表」という。）により算出	
調査に要する費用	《算出しない》	2,500万円～6,000万円程度
税金（SPCに係るもの）	《算出しない》	損益×32.11%（平成27年度法人実効税率） ※「簡易な検討の計算表」により算出【注1】
民間事業者の適正な利益及び配当（税引後損益）（SPCに係るもの）	《算出しない》	資本金の額：1,000万円～1億円 EIRR：5% ※「簡易な検討の計算表」により算出

【注1】：BOT方式及びB00方式の場合は、別途不動産の取得及び保有に係る税負担が発生することに留意すること

## 簡易な検討における要素の要否

	B T方式		指定管理者制度 包括的民間委託 公共施設等運営権方式		B O T方式 B T O方式 B O O方式 R O方式		D B O方式	
	PSC	PPP/ PFI	PSC	PPP/ PFI	PSC	PPP/ PFI	PSC	PPP/ PFI
公共施設等の整備等（運営費等を除く）の費用	○	○	—	—	○	○	○	○
公共施設等の運営等の費用	—	—	○	○	○	○	○	○
利用料金収入	—	—	事業による 【注2】	事業による 【注2】	事業による	事業による	事業による	事業による
資金調達に要する費用	○ 市が調達	○ 市が調達	—	—	○	○	○ 市が調達	○ 市が調達
調査に要する費用	—	○	—	【注2】	—	○	—	○
税金（SPCに係るもの）	—	—	—	【注2】	—	○	—	○
民間事業者の適正な利益及び配当（税引後損益）（SPCに係るもの）	—	—	—	【注2】	—	○	—	○

【注2】：公共施設等運営権方式の場合必須

### (ii) その他の方法による評価

採用手法の過去の実績が乏しいこと等により費用総額の比較が困難と認めるときは、(i)に関わらず、次に掲げる評価その他公的負担の抑制につながることを客観的に評価することができる方法により採用手法の導入の適否を評価することができるものとします。

イ 民間事業者への意見聴取を踏まえた評価

ロ 類似事例の調査を踏まえた評価

### ⑥ 評価の検証（1）

P F I 導入検討会議において、簡易な検討の結果を検証し、検証の結果、P F I 手法の導入が望ましいと評価した案件については、詳細な検討を行うこととします。

## ⑦ 詳細な検討

簡易な検討の結果を検証し、採用手法の導入に適しないと評価された公共施設整備事業以外の公共施設整備事業を対象として、専門的なアドバイザーを活用するなどにより詳細な検討を行い、採用手法の適否を評価するものとします。

なお、詳細な検討に当たっては、アドバイザー活用に係る予算の確保が必要となります。

### (i) 検討項目

- イ 従来型手法及び採用手法の長所及び短所の整理並びに当該短所の解決策の検討
- ロ 採用手法を導入する場合の民間事業者へ委託する業務の範囲及び要求水準の検討
- ハ リスク分担の検討
- ニ 従来型手法及び採用手法を導入した場合それぞれの費用総額の算出及び比較
- ホ 公共施設等運営権方式等の既存公共施設等に用いられる手法が含まれる場合は、次に掲げる検討
  - (a) 当該事業の長期契約への適否の検討
  - (b) 既存の公共施設等の状態に関わるリスク分担の検討
- ヘ 採用手法にBTO方式等の設計、建設又は製造及び運営等を一括して委託する手法が含まれる場合にあっては、当該事業の長期契約への適否の検討

## ⑧ 市場調査の実施

民間事業者の採算性を確認するとともに、民間事業者の参加意欲や参入条件、事業内容に対する意見をヒアリングやアンケートによって把握します。

また、必要に応じて住民意識調査の実施も検討します。

## ⑨ 評価の検証(2)と実施方針策定の見通しの作成

戦略推進会議において、詳細な検討の結果を検証し、検証の結果、PFI手法の導入が望ましいと評価した案件については、実施方針策定の見通しを作成することとします。実施方針策定の見通しでは、次の事項を定めます。

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

なお、実施方針策定の見通しを公表する際は、事前に議会(正・副議長)への説明を行うこととします。

## ⑩ 評価結果の公表又は実施方針策定の見通しの公表 <<PFI法第15条第1項>>

(i) PPP/PFI手法を導入する場合は、事業方針の見通しを市のホームページで公表します。

(ii) PPP/PFI手法の導入に適しないと評価した場合には、次に掲げる事項を、それぞれ次の定める時期に市のホームページで公表します。

公表の時期については、入札手続等の公正さを確保するため、入札手続の終了後等の適切な時期に行うよう留意します。

イ 簡易な検討(費用総額の比較による評価)の結果による場合

(a) 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整備事業の予定価格の推測につながらない事項

<<時期>> PPP/PFI手法を導入しないこととした後、遅滞ない時期

(b) PPP/PFI手法簡易評価調書の内容

<<時期>> 従来型事業方式による入札手続の終了後等の適切な時期

- ロ 簡易な検討（その他の方法による評価）の結果による場合
  - (a) 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（当該公共施設整備事業の予定価格の推測につながらないものに限る）
    - 《時期》 PPP/PFI 手法を導入しないこととした後、遅滞ない時期
  - (b) 客観的な評価結果の内容（当該公共施設整備事業の予定価格の推測につながるものに限る）
    - 《時期》 従来型事業方式による入札手続の終了後等の適切な時期
- ハ 詳細な検討の結果による場合
  - (a) PPP/PFI 手法導入しないこととした旨その他当該公共施設整備事業の予定価格の推測につながらない事項
    - 《時期》 PPP/PFI 手法を導入しないこととした後、遅滞ない時期
  - (b) PPP/PFI 手法簡易評価調書の内容（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）
    - 《時期》 従来型事業方式による入札手続の終了後等の適切な時期

## 2. 第2段階「公募」

**(1) 実施方針、要求水準書（案）の作成→(2) 実施方針、要求水準書（案）の策定・公表  
→(3) 特定事業の評価・選定→(4) 債務負担行為の設定→(5) 事業者選定委員会の設置  
→(6) 募集要項（入札説明書・要求水準書・提案作成要項・選定基準）の作成  
→(7) 入札公告（募集要項の公表）**

### ① 実施方針の作成 《PFI 法 第5条第2項》

実施方針の策定に当たっては、次の事項を定めるものとし、民間事業者が十分な検討ができるよう、事業内容をできる限り具体的に記載することが必要です。

#### (i) 特定事業の選定に関する事項

- ・ 事業名称
- ・ 公共施設等の種類
- ・ 公共施設等の管理者等の名称
- ・ 事業の目的
- ・ 提供される公共サービスの内容（事業の範囲）
- ・ 想定される事業形態

#### (ii) 民間事業者の募集及び選定に関する事項

- ・ 選定方法、選定の手順及びスケジュール
- ・ 参加資格要件
- ・ 選定基準及び評価の方法
- ・ 選定結果及び評価の公表方法

※なお、選定方法については、一般的に「総合評価一般競争入札方式」と「公募型プロポーザル方式」があります。

《総合評価一般競争入札方式と公募型プロポーザル方式について》

総合評価一般競争入札方式	価格のみならず維持管理又は運営の水準、技術的能力、企画に関する能力等を総合的に勘案し、予定価格の範囲で最も有利な条件を提示したものを落札者とする方式
公募型プロポーザル方式	要求水準に基づく性能発注により、民間事業者から提案を募集し、あらかじめ示された審査基準に従って、優先順位を決めた後、最優先提案をした民間事業者を優先交渉権者として選定する方式 一般的に民間事業者の創意工夫による提案を求める範囲が広い事業の場合に適用

(iii) 民間事業者の責任の明確化等、事業の適性かつ確実な事業確保に関する事項

- ・ リスク分担
  - ・ 提供されるべきサービス水準（性能仕様）
  - ・ 民間事業者の事業実施に関する責任の履行に関する事項
  - ・ 事業の実施状況のモニタリング内容
  - ・ 支払に関する事項（業績連動支払の検討）
- ※業績連動支払を導入する場合には、募集要項においてあらかじめ提示しておくことが必要となります。

（参考：業績連動支払とは）

契約期間の業績を監視（モニタリング）し、要求水準を下回った場合はPFI事業者に対する支払の減額又は違約金の徴収を行うことができる。一方、利用料金の場合はその収入をPFI事業者の収入とすることでサービスや利便性の向上に努めるインセンティブを与えることもできる。

(iv) 公共施設等の立地、並びに規模及び配置に関する事項

- ・ 所在地、面積、地目、現況
- ・ 施設の立地条件（都市計画法等関係法令の規制など）
- ・ 施設整備の要件（規模、配置など）

(v) 事業契約の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項

- ・ 協議、調停、仲裁、裁判
- ・ 裁判管轄の指定

(vi) 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項

- ・ 事業者が債務不履行の懸念が生じた場合の措置
- ・ その他の事由により事業継続が困難になった場合の措置
- ・ 破綻事由に応じて契約又は協定において約定すべき事項

(vii) 法制上及び税制上の措置、並びに財政上及び金融上の支援に関する事項

- ・ 想定される法制上、税制上の措置、補助金、融資など財政上及び金融上の支援を得るための協力、その方針など

(viii) その他特定事業の実施に関し必要な事項

- ・ 契約に当たって議会の議決を経る必要の有無
- ・ 情報公開の対象及び公開方法
- ・ 環境保全への配慮及び環境アセスメントの実施に関する事項
- ・ 入札に伴う費用負担
- ・ 意見の受付、対話についての考え方
- ・ 退職派遣制度の利用の可否（コンセッション方式の初期段階に限る）
- ・ 実施方針に対する問い合わせ先



## ② 要求水準書（案）の作成

要求水準書（案）の作成の際、建築物等の具体的な「仕様」は必要最小限にとどめ、民間事業者の創意工夫を最大限に引き出すように配慮することが重要です。

一方で、要求する「性能」の具体的要件については、できる限り明確に提示することが必要です。

《仕様発注と性能発注について》

	定 義	【標記例：会議室の整備・管理の場合】
仕様発注	発注者が施設の構造、資材、施工方法について詳細に定めた仕様を示し発注する方式	図面及び設計書、仕様書にて 「縦○m×横○m×○室、内装材○○」 の整備、清掃は「○回／日」等
性能発注	発注者が求めるサービス水準を明らかにし、民間事業者の満たすべき水準を規定し発注する方式	仕様書にて 「最大○名の会議を同時に○組対応可能な規模」の整備、清掃は「汚れのない状態を維持し、日常清掃及び定期清掃を組み合わせる」等

## ③ 実施方針の策定 《PFI法 第5条第2項》

実施方針は戦略推進会議に諮り策定します。

## ④ 実施方針及び要求水準書（案）の公表 《PFI法 第5条第3項》

戦略推進会議を経て策定された実施方針は、事前に議会（正・副議長）への説明を行った上で公表します。

公表後、これらの内容に関するに質疑を受け、業務範囲や事業スキーム等を確定します。

※要求水準書（案）については、早期に公表することにより、民間事業者側において十分な検討が可能となり、より事業に即した具体的な質問・意見を得る機会が広がることから、実施方針と要求水準書（案）は同時に公表し、併せて質問・意見を受け付けることが望ましい。

なお、要求水準書（案）は募集要項の公表までに、必要に応じて質問・意見を反映した修正を加え、要求水準書として確定することとする。

また、具体化していく中で要求水準書の内容が予定価格と乖離していないか確認する。

## ⑤ 特定事業の評価・選定・公表 《PFI法 第7条、第11条》

実施方針等に対する民間事業者の意見等を踏まえ、PFI事業の実施が適当であると認められるときは、特定事業の選定を行います。

これにより、正式にPFIの導入が決定したこととなります。

## ⑥ 債務負担行為の設定

長期にわたる債務を負担することをあらかじめ決めることとなるため、募集要項の公表の前までに、議会の議決を経た債務負担行為の設定が必要です。

また、施設の設置条例の制定（又は改正）が必要な場合は、併せて条例改正等の手続を行います。

## ⑦ 事業者選定委員会の設置

事業者選定の公平性、透明性、客観性、専門性を確保するため、PFI事業ごとに要綱を定めて事業者選定委員会（事務局：施設所管課）を設置します。

※総合評価一般競争入札方式により事業者選定を行う場合は、学識経験者2名以上の意見聴取が必要となります。

## ⑧ 募集要項の作成

入札説明書、要求水準書、提案作成要項、選定基準を事業者選定委員会の審査を経て作成します。要求水準書では、予算と整合する内容を明確かつ客観的に規定します。

⑨ 募集要項の公表 《PFI法 第8条第1項》

決裁後、事前に議会（正・副議長）への説明を行った上で公表します。

⑩ 公募書類に関する質問受付、回答

民間事業者の意見を参考に、PFI事業に適した要求水準書となっているかを検証し、必要に応じて修正も行います。募集要項説明会を開催し、対話の場を設けることも効果的です。

### 3. 第3段階「事業者選定」

**（1）参加表明受付・資格審査→（2）提案書受付**

**→（3）ヒアリング・事業者（優先交渉権者）選定→（4）事業者選定結果及び審査講評の公表**

① 参加資格の審査

PFI法第9条に定められた欠格事由に該当しないか、及び募集要項で定めた審査項目（参加資格要件、応募構成員及び協力企業の制限）に従って審査を行います。

② 提出書類の審査

《基礎審査》

- ・提出書類に不備がないか
- ・提案価格が予定価格（又は参考価格）内であるか
- ・要求水準を達成しているか

《定量化審査》

- ・事業の実現性（安定性、継続性）の検証
- ・施設の整備、設計及び維持管理、運営計画
- ・周辺環境への配慮、地域活性化への貢献 など

③ 事業者選定委員会の開催

事業者選定委員会の委員に対しては、ヒアリングを実施する前に、事業内容、要求水準書及び選定基準についての十分な説明を行い、事業に対する理解を深めることが必要です。

④ ヒアリングの実施

事業者選定委員会においてヒアリングを実施し、事業への取組方針、事業計画、資金計画、構成企業間の連携、代表企業の統率力、構成企業間での受け答えの整合性などを確認し、総合的な評価を行います。

⑤ 落札業者の決定 《PFI法 第11条》

事業者選定委員会において、落札業者（優先交渉権者）を選定し、公表します。

### 4. 第4段階「契約交渉」

**（1）基本協定の締結→（2）契約交渉→（3）SPCの設立→（4）仮契約の締結**

**→（5）議会での議決→（6）事業契約締結・公表→（7）金融機関との直接協定**

① 基本協定の締結

事業契約締結に向けて落札業者と基本協定を締結します。落札業者は、基本協定により定められた期限までに、SPC（特別目的会社）を設立することになります。

② 契約交渉における留意点

一定規模以上のPFI事業の契約締結には議会の承認が必要となるため、事業契約の締結前に本市とSPCの間で仮契約を締結します。

PFI事業契約は、SPCのみでなくコンソーシアム構成企業、金融機関など関係者にも直接的な影響を与えるものであり、関係者に与える影響を考慮しながら、継続的かつ安定的な公共サービスの提供を実現する契約内容にすることが重要です。

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

### ③ 仮契約の締結

議会の承認が必要となる一定規模以上のPFI事業の場合には、事業契約の締結前に、SPCとの仮契約を締結します。

仮契約は、総合評価一般競争入札方式の場合には、基本協定が締結された後に、公募型プロポーザル方式の場合には優先交渉権者との契約内容に関する交渉が終了した後に行います。

### ④ 事業契約締結の議決 《PFI法 第12条》

本市では、予定価格の金額（維持管理・運営を除く）が1.5億円以上の契約の締結については、あらかじめ議会の議決が必要です。

ただし、地方公営企業法第40条第1項の規定が適用される業務に関するものは適用除外となります。

### ⑤ 本契約の締結・公表 《PFI法 第15条第3項》

契約については、リスク分担、公共サービス水準の維持、契約当事者双方の権利義務、事業終了時における施設等の資産の取り扱い及び事業継続困難時における措置等について具体的かつ明確に規定することとします。

特に、契約期間が長期にわたることから、事業期間中に起こりうる事態をできる限り想定し、列記する必要があります。

契約内容の公表に当たっては、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いてホームページで公表することとします。

この際、SPCのノウハウや知的財産に関して記載されることも想定されることから、公表すべき内容についてあらかじめ検討しておくことに留意する必要があります。

### ⑥ 金融期間との直接協定（DA：Direct Agreement ダイレクトアグリーメント）の締結

SPCがプロジェクトファイナンスにより資金調達を行う場合、PFI事業契約のほか、本市が当事者となる契約として、SPCに融資する金融機関と必要に応じて締結される直接協定が想定されます。

この協定は、SPCによる事業の継続が困難となった場合、本市と金融機関が協力して事業の継続を図っていく目的で締結されるものです。

債務不履行など事業の継続が困難となった場合、本市は事業契約に基づきSPCとの契約を解除することが想定されますが、その場合、金融機関は、その事業への融資金の回収ができなくなります。また、金融機関が融資契約に基づき当該事業の収益・試算・権利等に対し担保権を行使すれば、公共サービスの提供ができなくなります。

このような事態を避けるため、事業契約が解除される前に、金融機関がSPCに事業の立て直しの助言したり、SPCの構成企業の変更を行ったりすることができるよう、本市と金融機関が直接協定を結ぶこととします。この契約により事業の再構築を図ることも可能になるため、本市・金融機関双方のリスクが軽減されることとなります。

一般的には、本市による事業契約の解除権行使を金融機関が一定期間留保を求めることや、金融機関による事業への一定の介入権を認めること、また担保権の設定・行使に関する取り決めなどが定められます。

直接協定は、契約相手方となった事業者が金融機関等の間で締結する融資契約段階で締結しますが、事業の特性により協定の締結が必要な場合はあらかじめ検討しておくこととします。

## 5. 第5段階「事業実施」

### (1) 設計・建設等→(2) 維持管理・運営→(3) 事業終了

#### ① モニタリング

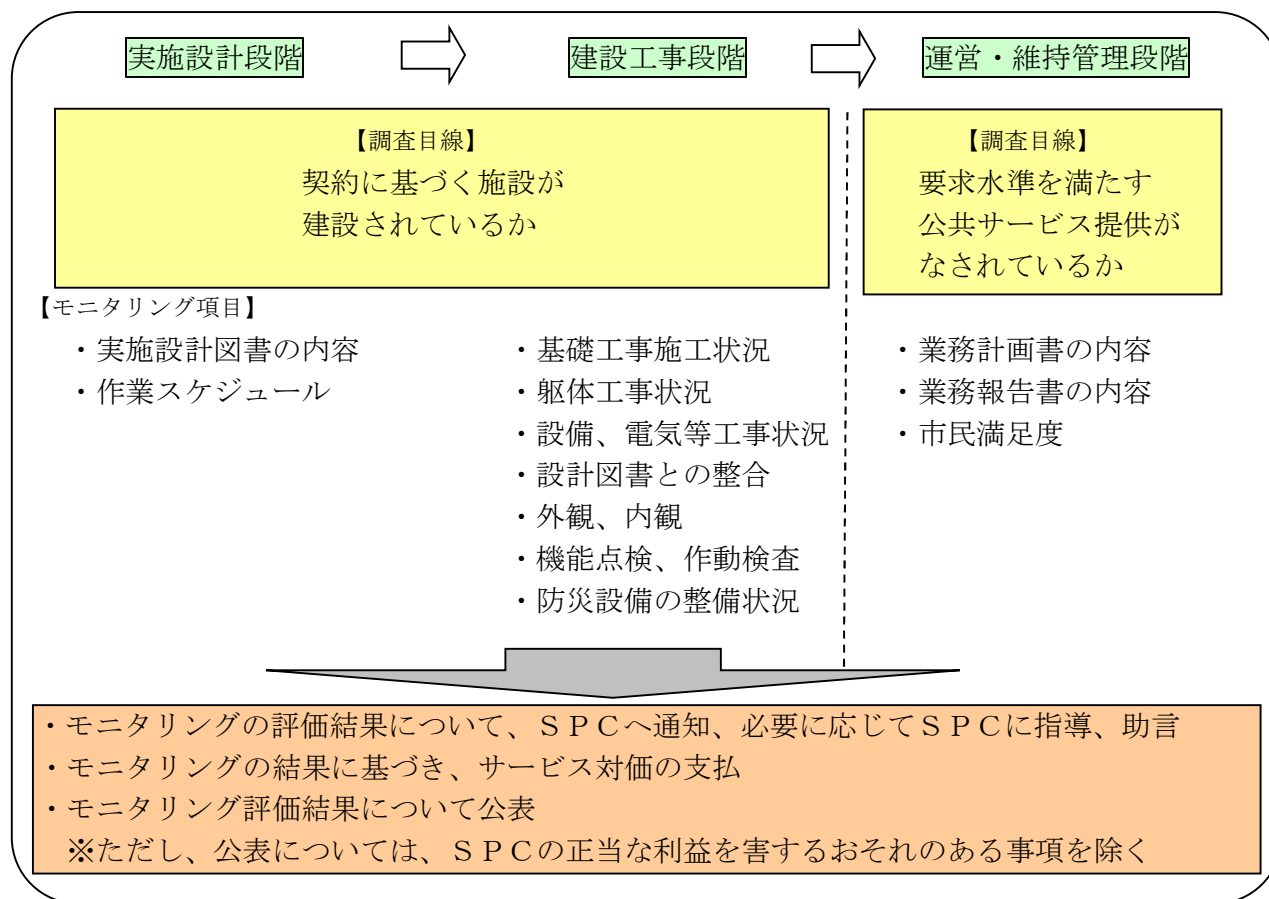
具体的な基準となる要求水準書の内容及び契約書に記載されているモニタリングについての基本的な事項（対象や方法等）に基づき、本市とSPCで協議し、具体的な「モニタリング実施計画」を策定します。

モニタリングの実施に当たっては、本市及びSPC双方にとって過度な負担とならないよう、また適切なリスク移転の考え方から、業務の重要性等の段階に応じて、SPCによるセルフモニタリング方式（報告書の提出等）を採用します。

また、PFI事業の専門性を踏まえる必要があることから、ノウハウのある第三者（コンサルタント等）に実務を担わせることは可能ですが、PFI事業の実施主体は本市が責任を持って行っていることから、事業担当部局は主体的にモニタリングに関与し、公共サービスの水準を確保しなければなりません。

なお、サービス水準に関するモニタリングと並行して、事業の全期間を通じて、SPCの財務状況に関するモニタリングを行わなければなりません。

#### 一般的なモニタリングの流れ及び項目



#### ② 事業終了時の手続

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

事業終了後、当該施設の維持管理や運営に当たっては、その時点における当該公共サービスの必要性を鑑み、新たに入札や公募を行い、改めて事業者を選定して事業を継続する方法や、SPCの構成員であった民間事業者が継続して事業を実施する方法などが想定されますが、いずれにしても、PFI事業契約において事業終了時の取り扱いを明記しておくことが必要です。

## 第4章 PFIを実施するに当たっての配慮事項

### 1. 地域活性化の推進

PFI事業の実施に当たっては、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、公共施設整備事業の設計・建設や運営・維持管理などの各段階において市内中小企業者の受注機会の増大が図られるよう、事業期間を通じた様々な機会をとらえ市内中小企業者との連携・協力を推進していくこととします。

また、民間事業者選定の際は、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、民間事業者選定に際しての評価に適切に反映させることとします。

### 2. 民間事業者からの提案の活用

PFI事業に係る実施方針の策定に関する民間事業者からの提案があった場合には、PFI法第6条第1項、第2項により、当該提案に検討を加え、遅滞なくその結果を提案した民間事業者に通知する必要があります。

これは、民間の持つ資金、経営能力及び技術的能力を活用することにより、効率的かつ効果的に実施することが可能な事業の中で、民間事業者に行わせることが適切な事業については、できる限りその実施を民間事業者に委ねるという原則を踏まえ、民間事業者からの有益な発案を促進することにあります。

民間事業者からの提案に対しては以下のとおり対応することとします。

- (1) 民間提案については、各事業担当部局で受け付けます。
- (2) 事業担当部局は以下の点について検討を行います。
  - ①当該提案に係る公共施設等の整備等の必要性
  - ②提案の実現可能性
  - ③PFI手法を活用することの妥当性
  - ④財政に及ぼす影響
  - ⑤他の手法による当該公共施設等の整備等の可能性
- (3) 検討に際しては以下の点に留意します。
  - ①提案に含まれる知的財産の保護
  - ②提案を行った民間事業者との対話の実施
- (4) 検討結果については、提案した民間事業者に速やかに通知します。
- (5) 当該民間提案の事業案の概要、公共施設等の管理者等の判断の結果及び理由の概要について、当該事業者の権利その他正当な利益及び公共施設等の整備等の実施に対する影響に留意の上で公表します。

### 3. 地域プラットフォームの形成

地域の民間事業者がイニシアティブを発揮し、主体的役割を果たせるような枠組みをつくり、地域における新たなビジネス機会の創出を図るため、地域プラットフォームの形成を推進し、案件形成力を高める必要があります。

また、地域プラットフォームを活発な官民対話の場として機能させるよう、地域プラットフォームを活用した民間提案の仕組みを検討する必要もあります。

プラットフォームの形成に当たっては、県や周辺自治体との連携による広域的な地域プラットフォームについても検討を行います。

#### 4. P F I の手続の簡易化

民間資金等活用事業推進委員会（P F I 委員会）により、P F I 事業未実施地方公共団体への P F I 事業の普及を念頭に作成された「地方公共団体向けサービス購入型 P F I 事業実施手続簡易化マニュアル」をもとに、対象事業については簡易化による P F I 事業の導入を検討します。

##### （1）対象事業

サービス購入型事業であり、過去の P F I 事業において同種事業の実績が数多く存在する事業のうち、以下のいずれかの項目に該当する事業を想定しています。

- ・施設整備業務の比重の大きい事業
- ・維持管理、運営業務の内容が定型的な事業  
（例）事務庁舎、宿舎、公営住宅、学校、学校給食センター等

##### （2）簡易化のポイント

- ・基本構想／基本計画と事業手法検討調査業務の一括実施
- ・実施方針公表後の質問回答の省略
- ・特定事業の選定と民間事業者の募集開始（入札公告）の同時実施
- ・効率的なタイミング及び方法による V F M の算出
- ・審査委員会（導入検討会議、実施方針策定会議）の効率的な開催

#### 5. 各種ガイドライン、マニュアル、様式等の活用

P F I 事業の検討及び実施に当たっては、内閣府 民間資金等活用事業推進室（P F I 推進室）などから公表、通知されている以下の各種ガイドライン等を参考にし、円滑な事務手続に活用します。

- ・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
- ・P F I 事業におけるリスク分担等に関するガイドライン
- ・P F I 事業実施プロセスに関するガイドライン
- ・モニタリングに関するガイドライン  
「モニタリング基準（作成素材）」
- ・V F M に関するガイドライン  
「別表 P S C 算定のための参考様式例」
- ・契約に関するガイドライン  
「別紙 基本協定」
- ・P P P / P F I 手法導入優先的検討規程策定の手引  
「別紙 2-1 P P P / P F I 手法簡易定量評価調書」  
「別紙 2-2 P P P / P F I 手法簡易定量評価調書記載の根拠」  
「別紙 4 簡易な検討の計算表」
- ・P P P / P F I 手法導入優先的検討規程運用の手引
- ・P F I 事業民間提案推進マニュアル  
「別冊 提案書（フォーマット例）」
- ・P F I 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
- ・地方公共団体向けサービス購入型 P F I 事業実施手続簡易化マニュアル  
「別冊 P F I 事業手続のための作成素材」

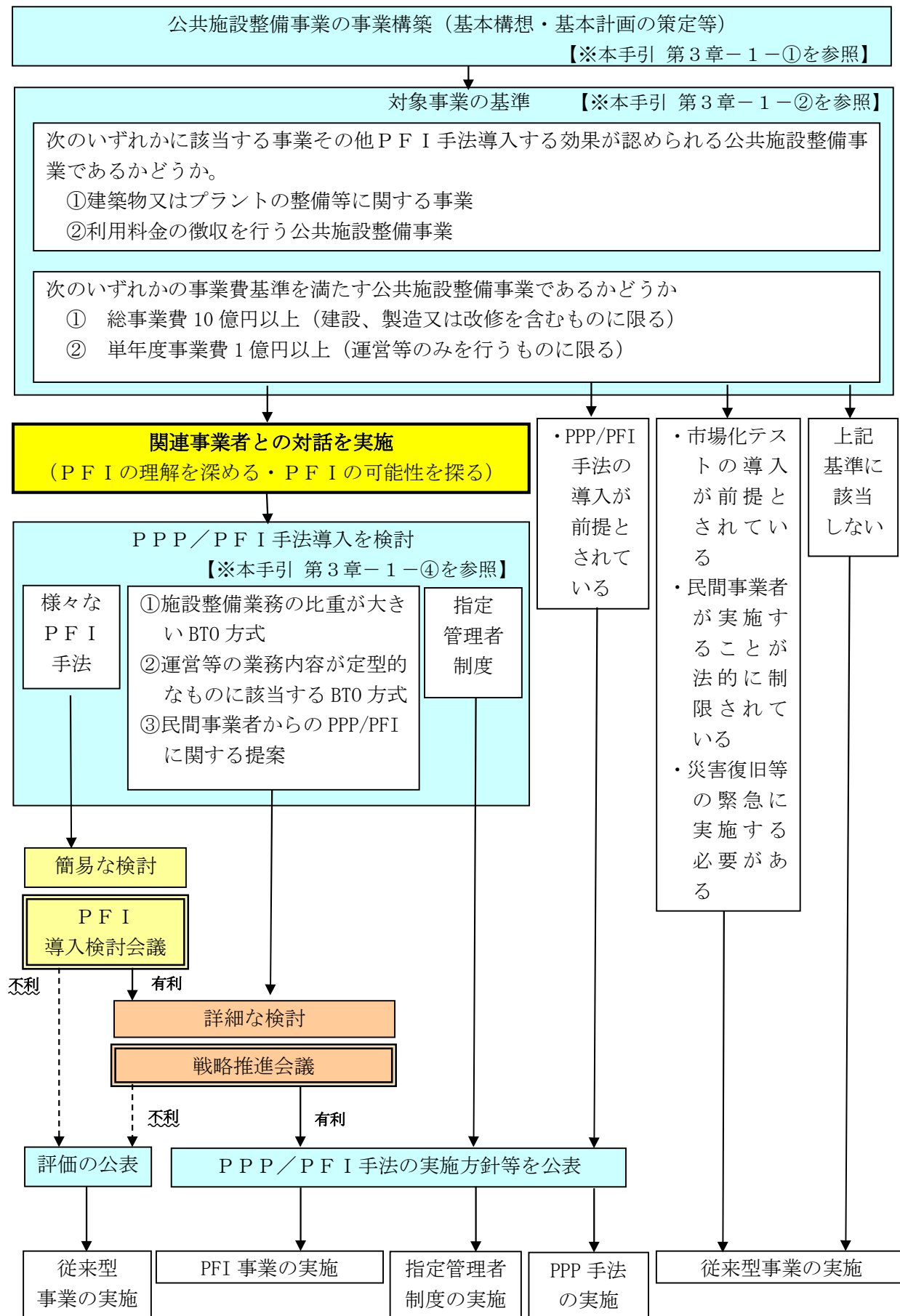
#### 6. 後年度財政負担への影響

サービス購入型の P F I 事業では、事業実施の全期間にわたり費用を支出することになるため、財政負担の平準化が可能ですが、契約によって長期にわたって債務を負担することとなるため、実施に当たっては後年度財政負担への影響を慎重に検討することとします。

## 第5章 PPP/PFI手法導入の優先的検討フロー

### 1. 第1段階「事業化検討」の手續

【※詳細は本手引 第3章—1を参照】



## 2. 優先的検討を行う対象事業の基準確認

### ① 過去の全国の実績から導入が効果的と想定される対象施設

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、警察施設、宿舎、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	空港、水道、下水道等

### ② 事業規模により導入が効果的と想定される事業費基準

建設、製造又は改修含む事業費の総額が10億円以上
運営等の単年度事業費が1億円以上

### ③ 対象事業の例外

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
災害復旧事業等、緊急に実施する必要がある公共施設事業
市場化テストの導入が前提とされている事業

## 3. 関連事業者との対話の実施

### ① 本市と関連事業者の意思疎通を図り、PFI事業に対する理解を高め、より本市のニーズに合った提案及び、事業者にとって採算性のある実現可能な提案がなされることを目的とした対話を実施

#### 【対話の中で議論する項目（例）】

- ・ PFI事業の概要（効果、仕組み、事業類型等）について
- ・ 実施方針、要求水準、選定基準等の内容について
- ・ PFI事業への参加意向について

※PFI事業が普及するまでは、関連事業者との対話の時間を十分に取る必要がある

## 4. 簡易な検討の実施

### ① 「PPP/PFI手法導入優先的規程策定の手引（内閣府 民間資金等活用事業推進室）」の別紙2-1「PPP/PFI手法簡易定量評価調書」に基づいた費用総額の比較による評価

- ・ 公共施設等の整備等（運営等を除く）の費用
- ・ 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（SPCに係るもの）
- ・ 民間事業者の適正な利益及び配当（税引後損益）（SPCに係るもの）

### ② 「その他の方法」による評価（公費負担の抑制につながることを客観的に評価することができる場合に限る）

- ・ 民間事業者への意見聴取を踏まえた評価
- ・ 類似事例の調査を踏まえた評価



## 5. PFI導入検討会議による評価

- ① PFI導入が望ましいと評価した場合は、詳細な検討を行う。
- ② PFI導入に適しないと評価した場合には、評価結果の公表を行う。

## 6. 詳細な検討の実施

- ① 専門的なアドバイザーを活用するなどにより以下の項目を検討し、「従来型手法」や「PPP/PFI手法」の採用手法の適否に関する評価

(検討項目)

- ・従来型手法及び採用手法の長所及び短所の整理、並びに当該短所の解決策の検討
- ・採用手法を導入する場合の民間事業者に委託する業務の範囲及び要求水準の検討
- ・リスク分担の検討
- ・従来型手法及び採用手法を導入した場合それぞれの費用総額の算出及び比較
- ・公共施設等運営権方式等の既存公共施設等に用いられる手法が含まれる場合は、当該事業の長期契約への適否の検討及び既存の公共施設等の状態に関わるリスク分担の検討
- ・採用手法にBT0方式等の設計、建設又は製造及び運営等を一括して委託する手法が含まれる場合は、当該事業の長期契約への適否の検討
- ・住民意識調査、事業者意向調査、事業者説明会等による市場調査の実施

## 7. 戦略推進会議による評価

- ① PFI導入する場合は実施方針策定の見通しを公表し、その後、第2段階「公募」の手順に進み、実施方針を公表する。
- ② PFI導入に適しないと評価した場合には、評価結果の公表を行う。

## 8. 評価結果の公表

PPP/PFI手法の導入に適しないと評価した場合には、以下の事項をそれぞれ定める時期に市のホームページで公表する。

公表の時期 適しないと評価した時		PPP/PFI手法を導入しないこととした後、遅滞ない時期	従来型事業方式による入札手続の終了後、適切な時期
簡易な検討	費用総額の比較による評価	◆PPP/PFI手法を導入しないこととした旨 ◆その他の事項 (ただし、当該公共施設整備事業の予定価格の推測につながらない事項に限る)	◆PPP/PFI手法簡易評価調書の内容
	その他の方法による評価	◆PPP/PFI手法を導入しないこととした旨 ◆客観的な評価結果の内容 (ただし、当該公共施設整備事業の予定価格の推測につながらない事項に限る)	◆客観的な評価結果の内容
詳細な検討		◆PPP/PFI手法を導入しないこととした旨 ◆PPP/PFI手法の詳細な検討結果の内容 (ただし、当該公共施設整備事業の予定価格の推測につながらない事項に限る)	◆PPP/PFI手法簡易評価調書の内容 ◆PPP/PFI手法の詳細な検討結果の内容

## 主な関係法令等

- 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28年5月27日 改正)
- 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27年12月18日 閣議決定)
- 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27年12月18日 内閣府 民間資金等活用事業推進室)
- P F I 事業におけるリスク分担等に関するガイドライン  
(平成27年12月18日 内閣府 民間資金等活用事業推進室)
- P F I 事業実施プロセスに関するガイドライン  
(平成27年12月18日 内閣府 民間資金等活用事業推進室)
- モニタリングに関するガイドライン  
(平成27年12月18日 内閣府 民間資金等活用事業推進室)
- V F M (Value For Money) に関するガイドライン  
(平成27年12月18日 内閣府 民間資金等活用事業推進室)
- 契約に関するガイドライン ― P F I 事業契約における留意事項について―  
(平成27年12月18日 内閣府 民間資金等活用事業推進室)
- 多様なP P P / P F I 手法導入を優先的に検討するための指針  
(平成27年12月15日 民間資金等活用事業推進会議決定)
- P P P / P F I 手法導入優先的検討規程策定の手引  
(平成28年3月 内閣府 民間資金等活用事業推進室)
- P P P / P F I 手法導入優先的検討規程運用の手引  
(平成29年1月 内閣府 民間資金等活用事業推進室)
- 地方公共団体向けサービス購入型P F I 事業実施手続簡易化マニュアル  
(平成26年6月 内閣府 民間資金等活用事業推進室)
- P F I 事業民間提案推進マニュアル  
(平成26年9月 内閣府 民間資金等活用事業推進室)
- P F I 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 内閣府 民間資金等活用事業推進室)
- P P P / P F I 推進アクションプラン  
(平成28年5月18日 民間資金等活用事業推進会議決定)

○五十音順

【ア行】

■アドバイザー契約

PFI導入に当り、行政側がアドバイザーと締結する契約。  
金融・法務・技術面の専門知識やノウハウに対して助言や支援を受けながら手続を進める。

■インセンティブ

民間事業者の経営意欲を刺激、奨励し、施設運営を活性化させる動機付け。

■インフラ長寿命化基本計画（平成25年11月 インフラ老朽化対策の推進に係る関係省庁連絡会議策定）

国民の安全、安心を確保し、中長期的な維持管理、更新等に係るトータルコストの縮減や予算の平準化を図るとともに、維持管理、更新に係る産業の競争力を確保するための方向性を示すものとして、国や地方公共団体、その他民間企業等が管理するあらゆるインフラを対象に策定された計画。

【カ行】

■環境アセスメント

環境影響評価のこと。主として大規模開発事業等による環境への影響を事前に調査することによって、予測、評価を行う手続。

■キャッシュフロー

企業活動によって生じる種々の取引に伴って起こる現金収支。

■ギャランティード・セイビングス契約

ESCO事業における初期設備投資費用の資金調達方法のうち、行政が資金を調達する契約方法（⇔ シェアード・セイビングス契約）

■業績連動支払

契約期間の業績を監視（モニタリング）し、要求水準を下回った場合はPFI事業者に対して支払うサービス対価の減額や違約金を徴収する仕組み。一方、利用料金の場合はその収入をPFI事業者の収入とすることでインセンティブを与えることもできる。

■現在価値

発生時期の異なる貨幣価値を比較するために、将来の価値を一定の割引率を用いて、現在時点まで割り戻した価値。VFM算定に当たっての費用総額の比較は現在価値化して行う。

■公共空間の活用

公共施設等の公共空間において、民間による商業活動（店舗、広告、イベント等）を認めることにより、新たな公共貢献を図る取組。

■公共施設等運営権方式（コンセッション方式）

利用料金を徴収する公共施設について、施設の所有権を公共が所有したまま施設を運営する権利を民間（PFI事業者）に設定する事業。利用料金の決定等を含め、PFI事業者による自由度の高い運営が可能。また、PFI事業者の運営権は財産権として認められており、譲渡が可能であるとともに金融機関が抵当権を設定することができる。

■公共施設等総合管理計画

文化ホール等の「ハコモノ」、道路や橋梁などの「インフラ」を含めた公共施設等を対象とし、財政状況や人口動向を踏まえ、維持管理・修繕・更新等に係る経費の見通しや課題を総合的に把握・分析し策定される、公共施設等の管理についての基本的な方針。

■公的不動産利活用

民間事業者が公的不動産（建物・土地）を活用し事業を実施する手法。定期借地権方式や公共空間の活用、ネーミングライツ制度などの手法があり、民間提案の積極的な活用も期待される。

## ■公募型プロポーザル方式

要求水準に基づく性能発注により、民間事業者からの提案を募集し、あらかじめ示された審査基準に従って優先順位を決めた後、最優先提案をした民間事業者を優先交渉権者として選定する方式。一般的に民間事業者の創意工夫による提案を求める範囲が広い事業の場合に適用。

## ■個別施設計画

公共施設等総合管理計画に基づき、施設分類ごとに施設の長寿命化や維持管理費の削減など具体的な取組について策定される計画。

## ■コーポレートファイナンス

企業全体の業績や収益力、担保力など企業の信用に基づく資金調達方法。

ある事業の業績が赤字であっても、金融機関はその企業全体のキャッシュフローを返済原資として資金を回収することとなる

## ■混合（JV：ジョイントベンチャー）型

民間事業者（PFI事業者）が資金を調達し、公共施設等の設計、建設、維持管理（運営）を行う。行政はその公共サービスに対する対価を、事業期間に平準化して民間事業者（PFI事業者）に支払、民間事業者（PFI事業者）は利用者からの料金収入と行政からのサービス対価により投資した整備費用を回収するPFI事業の形態。

## ■コンソーシアム（企業連合）

特定の事業を実施するために複数の企業等が結成した企業体。PFIでは、設計、建設、運営・維持管理（清掃、警備等）等の業務が多岐にわたるため、それぞれの企業がSPCの受け皿となる共同企業体を結成する。

### 【サ行】

## ■サービス購入型

民間事業者（PFI事業者）が資金を調達し、公共施設等の設計、建設、維持管理（運営）を行う。行政はその公共サービスに対する対価を、事業期間に平準化して民間事業者（PFI事業者）に支払うことにより投資した整備費用を回収するPFI事業の形態。

## ■債務負担行為

国、地方公共団体が複数年にわたる債務の履行に関して設定することが多い。国の債務負担行為の設定限度は従来5か年度であったが、PFI事業については30か年度まで延長されている。一方、地方公共団体には、地方自治法上の期限の定めはない。

なお、債務負担行為の設定には議会の承認を得る必要がある。また、当該年度の支出額は、歳入歳出予算への計上が必要。

## ■シェアード・セイビングス契約

ESCO事業における初期設備投資費用の資金調達方法のうち、ESCO事業者が資金を調達する契約方法（⇔ ギャランティード・セイビングス契約）

## ■指定管理者制度

公の施設の管理、運営を株式会社やNPOを含む民間事業者に行わせることができる制度。

## ■従来型手法（従来型公共事業）

行政が、構造・材料等の詳細な仕様書を提示する仕様発注により、施設の設計、建設、維持管理、運営を個別に発注する事業手法。契約の方法は請負契約。

## ■仕様発注

発注者が施設の構造、資材、施工方法について詳細に定めた仕様を示し発注する方式。

## ■性能発注

発注者が求めるサービス水準を明らかにし、民間事業者の満たすべき水準を規定し発注する方式。

## ■総合評価一般競争入札方式

価格のみならず維持管理又は運営の水準、技術的能力、企画に関する能力等を総合的に勘案し、予定価格の範囲内で最も有利な条件を提示したものを落札者とする方式。

【夕行】

## ■退職派遣制度

公共施設等運営権方式（コンセッション方式）の初期段階において、国又は地方公共団体の職員が有する専門的な知識及び技能を運営権者に継承することにより、運営事業の円滑な立ち上げを支援するため設けられたもので、PFI法第22条第1項第4号に規定する派遣職員を公共施設等運営権者の業務に従事させる制度。

## ■対話

P F I 事業においては、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、入札又は公募の際の判断材料となる事項について、行政と民間事業者との意思の疎通を図るために行われる質問・回答等。

## ■地域プラットフォーム

地域におけるP P P / P F I 事業の関係者間の連携強化、人材育成、官民対話を行う産官学金で構成される取組で、その地域におけるP P P / P F I 案件形成のための枠組みとして期待されている。

## ■直接協定（D A : Direct Agreement ダイレクト アグリーメント）

行政とP F I 事業者に対する貸し手である金融機関との間で直接結ばれる協定。

民間事業者の経営が行き詰まった場合、行政が民間事業者との事業契約を解除する前に、貸し手である金融機関が直接その事業に介入する権利を認めることによって、事業再建を図る機会を与えること。また、行政にとっても金融機関の資金供給停止や担保権の設定・行使に関する取り決めを定めるなど、事前に調整する機会を持つことによって急な公共サービスの停止を防ぐことができる。

## ■定期借地権方式

公有地上に定期借地権を設定し、当該借地上に民間事業者が施設を整備し、行政が施設を賃借して施設運営を行う手法。

## ■等価交換方式

土地所有者（行政）が土地を提供し、民間事業者が建物の建設費を負担する共同建設方式。完成した建物は出資比率に応じて所有権を分け合う。

## ■特定建築者制度

市街地再開発事業において施設建築物の建築は、施行者（行政）が自ら行うことが原則だが、施行者（行政）の負担を軽減すると同時に民間事業者等の能力の積極的活用を図りつつ、市街地再開発事業の円滑な実施を図る趣旨から、昭和55年の都市再開発法の改正により創設された制度。

これにより、事業資金や再開発のノウハウを持つ民間事業者が、施行者（行政）に代わって事業計画に基づく施設建築物の建設を行い、保留床を取得することが可能となった。

## ■特定事業

公共施設等の整備等に関する事業で、P F I 事業として実施することにより効率的かつ効果的に実施されるもの。

## ■独立採算型

民間事業者（P F I 事業者）が資金を調達し、公共施設等の設計、建設、維持管理（運営）を行い、行政はその事業許可及びサービス水準を定め、民間事業者（P F I 事業者）は利用者からの利用料金収入により投資した整備費用を回収するP F I 事業の形態。

#### 【ナ行】

##### ■ネーミングライツ制度

行政と民間事業者との契約により、公共施設に愛称を付与させる代わりに、民間事業者からその対価を得る制度。

#### 【ハ行】

##### ■プロジェクトファイナンス

返済原資をその事業から生み出される収益（キャッシュフロー）だけに限定する資金調達方法。担保は当該事業に関連する資産（契約上の権利を含む）のみとするため、親会社が保証・担保提供することはない。

##### ■包括的民間委託制度

民間事業者が施設を適切に運営し、一定の要求水準を満足する条件で維持管理、運営について民間事業者の自由裁量に任せるという性能発注の考えに基づく委託方式。

#### 【マ行】

##### ■モニタリング

民間事業者のサービス提供の水準が公共の要求水準を満たしているか否かについて、行政がチェック（測定・評価）を行うこと。

#### 【ヤ行】

##### ■要求水準書

民間事業者に対して求める条件や内容を明記したもの。

#### 【ラ行】

##### ■リスク

事業の実施に当り、協定等の締結時点では、その影響を正確には想定できない不確実性のある事由により損失が発生するおそれ。

##### ■リース方式

民間事業者が自ら資金調達を行い、施設を「設計・建設」  
行政が施設を「賃借」し、賃借料を支払う

#### ○アルファベット順

##### ■B O O (Build Own Operate) 方式

民間事業者が自ら資金調達を行い、施設を「設計・建設」し、施設を民間事業者が「保有」し続け、「管理・運営」し資金回収する。事業終了後、施設の所有権を行政に譲渡せず、保有し続けるか、撤去するP F I等の事業方式。

##### ■B O T (Build Operate Transfer) 方式

民間事業者が自ら資金調達を行い、施設を「設計・建設」し、民間事業者が契約期間中「管理・運営」し資金回収する。事業終了後、施設の所有権を行政に「譲渡」するP F I等の事業方式。

##### ■B T (Build Transfer) 方式

民間事業者が自ら資金調達を行い、施設を「設計・建設」し、建設終了後、施設の所有権を行政に「譲渡」するP F I等の事業方式。

##### ■B T O (Build Transfer Operate) 方式

民間事業者が自ら資金調達を行い、施設を「設計・建設」し、建設終了後、施設の所有権を行政に「譲渡」する。民間事業者が契約期間中「管理・運営」し資金回収するP F I等の事業方式。

##### ■D B (Design Build) 方式

行政が建設資金、運営資金を調達し、民間事業者が施設を「設計・建設」するP F I等の事業方式

### ■ D B O (Design Build Operate) 方式

行政が建設資金、運営資金を調達し、民間事業者が施設を「設計・建設」する。民間事業者が契約期間中「管理・運営」し資金回収する P F I 等の事業方式。

### ■ E I R R (Equity Internal Rate of Return : 自己資本内部収益率)

資本金に対する配当等の利回りを示す指標。

### ■ E S C O 事業

省エネルギー改修に係る経費を光熱水費削減分で賄う事業

民間事業者 (E S C O 事業者) が、「省エネルギー診断、設計・施工、運転・維持管理、資金調達」などに係る全てのサービスを一括して提供し、行政が省エネルギー効果の一部をサービス対価として支払う P F I 等の事業方式。

初期整備投資費用の資金調達方法により「シェアード・セイビングス契約 (E S C O 事業者が資金調達)」と「ギャランティード・セイビングス契約 [行政が資金調達]」の2つの契約方法がある。

### ■ L C C (Life Cycle Cost : ライフ サイクル コスト)

P F I 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産負担の見込額の現在価値。

### ■ P F I (Private Finance Initiative : プライベート ファイナンス イニシアティブ)

従来は公共部門が実施してきた公共施設等の設計、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効率的かつ効果的に実施する事業手法。

### ■ P P P (Public Private Partnership : パブリック プライベート パートナーシップ)

行政と民間が連携して公共サービスの提供を行うことで、民間の創意工夫・技術力・資金を活用し、財政資金の効率的使用や行政の効率化等を図る手法 (= 公民連携)。

### ■ P S C (Public Sector Comparator : パブリック セクター コンパレーター)

公共が自ら実施する場合の事業期間全体を通じた公的財産負担の見込額の現在価値。

### ■ R O (Rehabilitate Operate) 方式

民間事業者が自ら資金調達を行い、施設を「改修・補修」し、民間事業者が契約期間中「管理・運営」する P F I 等の事業方式。

### ■ S P C (Special Purpose Company : スペシャル パーパス カンパニー)

特別目的会社。ある特定の事業を実施する目的で設立された事業会社。特定のプロジェクトから生み出される利益で事業を行うことにより、親会社の責任・信用から切り離すことができる。P F I では、P F I 事業を目的とする新規事業会社を共同企業体 (コンソーシアム) が出資して設立するケースが多い。

### ■ V F M (Value for Money : バリュー フォー マネー)

財政負担の対価として最も価値あるサービスを提供するという考え方をいう。

具体的には行政が直接サービスを提供する場合に行政が負担するコスト (P S C) と、P F I を実施した場合に行政が負担するコスト (L C C) を比較し、移転したリスクを定量化したもののやその他定性的評価を加味し、P F I を実施した場合の方が有利であると見込まれる場合に P F I が採用されることとなる。

## 《資料3》

## 参考資料等

本手引では、以下資料の図表等を一部加工して使用しています。

■ 「内閣府 P F I 推進室の取り組み～ P P P / P F I について～」 (内閣府 P F I 推進室資料)

■ 「P F I の現状について」 (内閣府 P F I 推進室資料)