
仙 台 市

P r i v a t e F i n a n c e I n i t i a t i v e

活用指針

第 3 版

平成 18 年 10 月

はじめに

P F Iとは、1992年に英国で生まれた公共事業の手法です。公共事業の企画段階から、施設等の整備、サービスの提供、事業終了に至るまでの長期にわたって、官と民が目指すべき方向を共有し、お互いの能力に応じて役割と責任を分担することによって、事業期間を通じたコストの縮減と、質の高い公共サービスの実現を図る事業手法です。わが国においても、平成11年のP F I法制定以降、国、自治体等において導入が進められ、着実な実績と経験が蓄積されてきました。

本市では、行財政運営を取り巻く厳しい環境を踏まえ、公共サービスの提供に民間のノウハウを効果的に活用する手法として、P F I法制定以降から、P F I導入に向けた研究を進めてきました。それらの検討実績を踏まえ、本市がP F Iを導入する際の本市としての統一的な考え方や、標準的な手順、留意事項などを整理し、平成15年1月に「仙台市P F I活用指針」としてとりまとめました。

以来、本市では、複数の事業に導入を進めてきました。この間の実績を見ると、効率的・効果的な公共サービスの実現に一定の成果が得られたと判断されますが、同時に、検討を要する新たな課題も浮上してきました。

そこで本市では、これまでの本市の経験や、他の自治体の取り組み状況に加え、平成17年8月のP F I法改正、「P F I方式による公共サービスの安全性確保に関する調査検討報告書」（平成18年3月24日）の提言内容等を踏まえ、今回、「仙台市P F I活用指針（第3版）」を策定いたしました。P F I手法の導入から数年を経過し、官民の適切なパートナーシップに基づく、良質で低廉な公共サービスの実現に有効な手段として認知されつつあるP F I手法を、今後とも効果的に活用していくためにも、P F Iの活用に関する本市の考え方を改めて示すとともに、具体的な方法論や手順を分かりやすく整理する必要があると考えたことから、これまでよりもさらに詳細化することとしました。

この新たな指針が、P F I事業に関わる市職員はもとより、民間企業、アドバイザー、金融機関などP F I事業のすべての関係者にとって、さらには市民の皆様が本市の考え方について理解を深める一助となれば幸いです。

なお、今後も必要に応じて本指針のさらなる改善・充実を図ってまいりますので、皆様からの忌憚のないご意見をお待ちしております。

平成18年10月

目 次

はじめに	1
第1部 P F Iへの取り組み	5
P F Iの概要	5
1 P F Iとは	5
2 P F Iの効果・原則	9
3 P F I事業の仕組み	11
4 P F I事業の主体・対象	13
5 P F I事業の形態・方式	13
6 P F Iの特徴と従来の公共事業との比較	19
仙台市におけるP F I導入方針と実施体制	28
1 P F I手法導入への基本姿勢	28
2 P F I事業の実施体制	36
(1) 事業担当課	37
(2) P F I統括担当(調整課)	37
(3) 技術担当課(営繕課・設備課)	38
(4) 事業手法検討関係課長会(事務局:調整課)	38
(5) 事業部会(事務局:調整課)	39
(6) 関係各課	39
(7) 事業者選定委員会(事務局:事業担当課)	40
第2部 P F Iの導入手順	41
各導入手順における作業内容と留意事項	43
手順1 導入検討候補事業の抽出、P F I導入可能性調査実施の適否の判断	43
(1) 導入検討候補事業の抽出	44
(2) 事業担当課による導入検討	47
(3) P F I導入可能性調査実施の検討	48
「最適な事業手法の選択と事業実施条件に関するチェックリスト」	49
(4) 事業手法検討関係課長会による評価	53
(5) 方針の決定	53
手順2 P F I導入可能性調査	56
(1) アドバイザーの選定(導入可能性調査段階)	58
(2) 調査の実施	62
S T E P 1 P F I導入の方向性の整理	62

STEP 2	施設計画及び維持管理・運営計画の策定	62
STEP 3	事業実施に関する法制度、税制度、各種助成制度等の洗い出し	63
STEP 4	概略要求水準書の作成及び事業費の概算	64
STEP 5	事業形態・事業方式・事業期間の比較検討	75
STEP 6	リスク分担の検討	80
STEP 7	事業スキーム概要の設定	88
事業部会	事業スキーム概要に関する審議	88
STEP 8	市場調査の実施	88
STEP 9	総事業コスト及びVFMの概算	91
	【VFM算出の全体構造（イメージ）】	92
	【VFM算出の基本的な仕組み】	93
	【VFM評価の確定までの流れ】	97
	【事業方式による課税コスト負担の違い】	98
	【売買とされるPFI事業と減価償却】	99
	【大規模修繕の取扱い】	100
事業部会	中間報告段階での検討状況に関する審議	102
STEP 10	法制度、税制度、各種助成制度等の課題整理	102
STEP 11	事業スキームの確定、残された課題の整理	103
事業部会	PFI導入可能性調査結果全般の審議	103
(3)	PFI導入方針の決定	103
手順3	実施方針及び要求水準書（案）の策定、公表	106
(1)	アドバイザーの選定（実施段階）	106
(2)	事業者選定委員会の設置	107
(3)	実施方針の策定	110
(4)	要求水準書（案）の作成	112
(5)	実施方針・要求水準書（案）の公表	113
(6)	実施方針・要求水準書（案）に関する質問・意見の受付及び回答	113
(7)	実施方針・要求水準書（案）の修正の検討	113
手順4	特定事業の評価・選定、公表	114
(1)	定量的評価	114
(2)	定性的評価	114
(3)	特定事業の選定における手続きと判断基準	115
(4)	選定結果の公表	115
(5)	債務負担行為の設定	118
手順5	事業者の募集、評価・選定、公表	121

(1) 基本的な考え方	121
(2) 事業者の募集・選定方式について	121
(3) 事業者選定の流れ	124
入札公告	125
入札説明会の開催及び質問回答の実施	138
入札参加資格審査 ～ 審査結果の通知	138
入札書類の受付 ～ 入札の実施	138
総合評価	139
落札者の決定・公表	143
手順6 契約の締結	147
(1) 基本協定の締結	148
(2) 契約内容の確認・調整	148
(3) 仮契約の締結	149
(4) 契約議案の議決及び本契約の締結	149
(5) 関係者協議会の設置	150
(6) 直接協定（DA：Direct Agreement）の締結	151
手順7 事業の実施とモニタリング（監視）	154
(1) モニタリング（総論）	154
モニタリングとは何か	154
モニタリングの目的と留意点	155
モニタリングの種類	156
(2) 設計・建設に関するモニタリング	159
(3) 維持管理・運営に関するモニタリング	163
(4) 財務モニタリング	175
手順8 事業の終了	178
(1) 事業期間満了による終了	178
(2) 市又はSPCの解除権の行使による終了	180
(3) 事業継続の是非の検討	182
PFIにおけるその他の留意事項	183
1 PFI事業に係る地方財政措置	183
2 WTO政府調達協定とPFI	184
3 「公の施設」とPFI	186
(参考) PFI事業における指定管理者制度適用に関する事務の流れ（例） ...	188

第1部 PFIへの取り組み

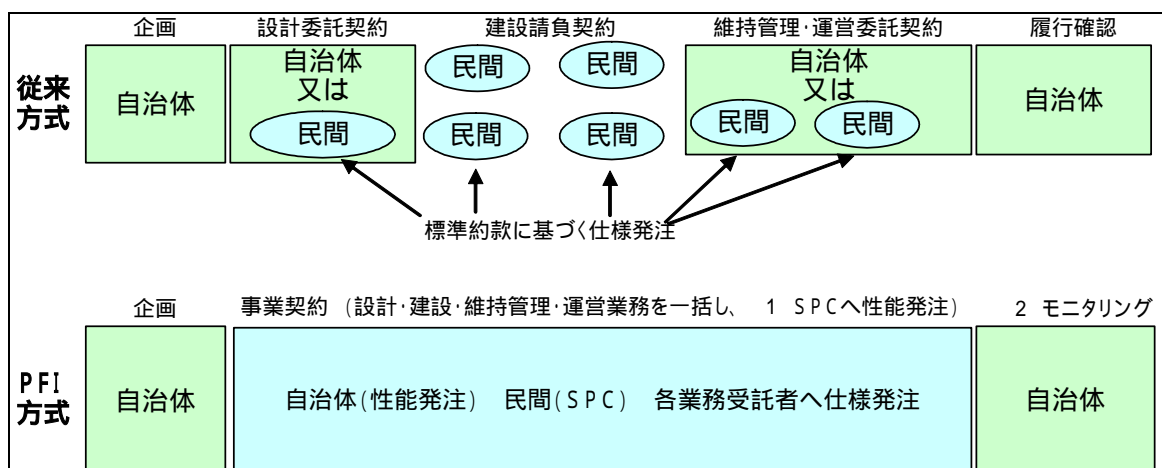
PFIの概要

1 PFIとは

プライベートファイナンスイニシアティブ
 PFI (Private Finance Initiative)とは、従来、国や地方自治体が自ら行ってきた公共施設などの設計、建設、維持管理、運営を、民間の資金・経営能力・技術的能力を活用して行う、社会資本整備と公共サービス提供の新しい手法です。

従来の公共事業方式（以下、「従来方式」という）では、「設計」「建設」「維持管理」「運営」をそれぞれ「委託契約」「請負契約」として別々の民間企業に発注し、又は公共側が自ら行うのが一般的でしたが、このPFIでは、「設計」から「運営」までを一体の契約として締結し、1つの事業者が一括してそれを行うのが通例です。

【従来方式とPFI方式の違い（契約形態）】



- 1 SPCについては、11ページ参照。
- 2 モニタリングについては、154ページ以降参照。

PFIは、1980年代に英国サッチャー政権下で進められた行財政改革の流れの中で考案され、1992年に正式に導入されました。英国では道路、有料橋、病院、学校、住宅、刑務所、図書館などの社会資本整備がPFIによって実施され、現在でも数多くの事業が推進されています。

わが国では、東京都、神奈川県、千葉市などで国の動きに先駆けた調査研究が行われ、さらにはモデル事業へ実際にPFI手法が導入されるなど、地方自治体が先導する形でPFIの検討が進められてきました。国の動きとしては、平成11年7月に「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成11年法律第117号。以下「PFI法」という。）」が公布され、同年9月に施行されました。また、翌年には、PFI法に基づいて「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

12年総理府告示第11号。以下「PFI基本方針」という。)」が策定され、PFIの理念とその実現のための方法が示されました。

内閣府のまとめによると、PFI基本方針策定以降に、PFI事業の実施方針が策定・公表された事業数は、国の事業が31件、地方公共団体の事業が186件、特殊法人その他の公共法人の事業が28件、合計で245件に上っています。(平成18年8月末現在)

現在でも多くの自治体で、新たな事業への導入の検討が進められており、公共事業実施の一手法としてわが国に定着したものとと言えます。

PFIは、現在もなお発展を続けている手法であるため、国の法令、主な通知等、各種ガイドラインのほかに、経済団体や民間企業等から様々な提言・報告書が数多く提示されています。また、インターネットのウェブサイトでも最新の情報を得ることができます¹。PFI手法を適切に活用していくためには、こうした資料などを参考にしながら、最新動向や知見の把握に努め、事業の検討に適切に反映していくことが必要です。(主なものについては、7～8ページに掲載してあります)

¹ 最新情報を得るための主なウェブサイトとして、[内閣府民間資金等活用事業推進室\(PFI推進室\)](#)、[自治体PFI推進センター\(\(財\)地域総合整備財団\)](#)などがある。いずれのサイトにおいても、最新の事業情報や、国等の支援措置、各種委員会の議事録・報告書等が随時公表されている。

【PFIに関する法令、通知、ガイドライン、報告書等】

法令等：

- ・ PFI法・・・平成11年9月24日施行
- ・ PFI基本方針・・・平成12年3月13日告示
- ・ PFI法改正（行政財産、合築の取り扱い等）・・・平成13年12月12日施行
- ・ 地方自治法改正（指定管理者制度等）・・・平成15年9月3日公布
- ・ PFI法改正（PFIの目的にサービス分野を明記、特定事業選定に係る配慮事項に安全性の確保やサービス提供における行政の関わり方の改革等の成果を追加、行政財産活用の拡充、選定に当たっての評価方法の明確化、地方公共団体へのPFI法適用の明確化等広範にわたる改正）・・・平成17年8月施行

主な通知等：

- ・ 地方公共団体におけるPFI事業について（自治省）・・・平成12年3月29日
平成15年9月2日一部改正
平成17年10月3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（自治省）
- ・ SPCの公物管理法上の位置付けについての考え方（国土交通省）・・・平成14年8月23日
- ・ 売買とされるPFI事業について（国税庁）・・・平成14年12月17日
- ・ PFI事業に係る事業者の選定及び協定手続きについて（総務省）・・・平成15年3月31日
- ・ 地方公共団体がPFI事業を実施する際の補助金等の適用に関する国土交通省基本方針（国土交通省）・・・平成16年3月
- ・ PFIと指定管理者について（総務省）・・・平成16年12月15日
- ・ 地方税法附則第11条第25項及び第15条第51項の規定に基づく不動産取得税、固定資産税及び都市計画税の特例措置について（関係省庁連絡会議申合せ）・・・平成17年6月6日

ガイドライン・指針：

- ・ PFI事業実施プロセスに関するガイドライン（内閣府）・・・平成13年1月22日
- ・ PFI事業におけるリスク分担等に関するガイドライン（内閣府）・・・平成13年1月22日
- ・ VFM（Value For Money）に関するガイドライン（内閣府）・・・平成13年7月27日
- ・ **仙台市PFI活用指針（第1版）**・・・平成15年1月
- ・ 契約に関するガイドライン - PFI事業契約における留意事項について - （内閣府）・・・平成15年6月23日
- ・ モニタリングに関するガイドライン（内閣府）・・・平成15年6月23日
- ・ 官庁施設のPFI事業手続き標準（第1版）（国土交通省）・・・平成15年10月16日
- ・ **仙台市PFI活用指針（第2版）**・・・平成16年7月
- ・ 地方公共団体におけるPFI事業導入の手引き（内閣府）・・・平成17年3月
- ・ 国土交通省所管事業へのPFI活用参考書（国土交通省）・・・平成18年3月
- ・ **仙台市PFI活用指針（第3版）**・・・平成18年10月

【 P F I に関する提言・報告書】

提言・報告書：

- ・ 東北における P F I 活用の促進に向けて ((社)東北経済連合会)・・・平成 13 年 9 月
- ・ P F I の推進に関する第二次提言 ((社)日本経済団体連合会)・・・平成 14 年 6 月 17 日
- ・ P F I 実施案件の実態調査報告書と P F I の発展に向けた問題提起と提言 (日本プロジェクト産業協議会の次世代民活事業研究会)・・・平成 14 年 9 月公表
- ・ 国土交通省所管事業を対象とした V F M (バリュー・フォー・マネー) 簡易シミュレーション 第一次検討 (国土交通省)・・・平成 15 年 6 月 12 日
- ・ P F I の推進に関する第三次提言 ((社)日本経済団体連合会)・・・平成 16 年 1 月 20 日
- ・ 地方公共団体における P F I 事業の現状と課題～事業者選定方法と協定手続きについて～ (自治体 P F I 推進センター専門家委員会)・・・平成 16 年 3 月
- ・ P F I 推進委員会中間報告 - P F I のさらなる展開に向けて - (内閣府)・・・平成 16 年 6 月 3 日
- ・ 地方公共団体が P F I 事業を実施する際の国の補助金の適用状況について (内閣府)・・・平成 16 年 6 月
- ・ 地方公共団体が行う P F I 事業の課題に関する検討報告書～直接協定の典型例について、質問・回答の典型例について～ (総務省)・・・平成 16 年 9 月 14 日
- ・ 国土交通省所管事業を対象とした V F M (バリュー・フォー・マネー) 簡易シミュレーション 第二次検討 (国土交通省)・・・平成 17 年 2 月 21 日
- ・ 地方公共団体における P F I 事業の現状と課題 (自治体 P F I 推進センター専門家委員会)・・・平成 17 年 3 月
- ・ 自治体 P F I 事例集 ((財)地域総合整備事業財団)・・・平成 17 年 3 月
- ・ タラソ福岡の経営破綻に関する調査検討報告書 (福岡市 P F I 事業推進委員会)・・・平成 17 年 5 月
- ・ 「**P F I 方式による公共サービスの安全性確保に関する調査検討報告書**」(P F I 方式による**公共サービスの安全性確保に関する検討委員会<仙台市>**)・・・平成 18 年 3 月
- ・ 改修 P F I における現状と課題及び P F I におけるファイナンスの現状 (自治体 P F I 推進センター専門家委員会)・・・平成 18 年 3 月
- ・ 地方公共団体の行う P F I 事業における事業者選定に係る調査報告書 (総務省)・・・平成 18 年 6 月
- ・ P P P / P F I みやぎ版実践マニュアル・提言 (特定非営利活動法人みやぎ文化・ P F I 協会)・・・平成 18 年 7 月 1 日

個別の施設や事業内容に関して、各省庁等が公表している報告書類は掲載していません。

2 P F Iの効果・原則

(1) P F Iの効果

P F I手法の導入により、主に次のような効果が期待されます。

低廉で良質な公共サービスの提供

民間の経営上のノウハウや技術的能力を活用することができ、また、リスクが適切に分担されること、設計・建設・維持管理・運営が一体的に扱われることなどによって、事業コストの削減と全事業期間における財政負担の縮減が期待されます。同時に、事業内容に応じた適切な事業スキームが構築され、民間の創意工夫が発揮されることを通じて、質の高い公共サービスの提供が期待されます。

新しい官民パートナーシップの形成

従来、国や地方自治体が行ってきた事業のうち、民間に委ねることが望ましいものについては、民間の自主性、創意工夫を尊重しつつ、これをできる限り民間に委ねて事業を実施することで、財政資金の効率的利用が図られます。このことにより、公共サービス提供における行政の関わり方が改革され、官民の適切な役割分担に基づく新しい官民パートナーシップの形成が期待されます。

民間の新たな事業機会の創出

従来、国や地方自治体などが行ってきた事業分野への民間の参入を促進することに加え、場合により、他の収益事業と組み合わせることで、民間に新たな事業機会がもたらされます。また、資金調達の方法として、プロジェクト・ファイナンス²等の金融手法を取り入れることにより、新しい金融市場の創設につながる事が予想されます。

長期的・計画的な財政支出

財政支出を一時に集中させることなく、長期的・計画的に平準化させることが可能となります。市が直接発注する公共事業（以下、「従来型公共事業」）と異なり、P F Iにおいては、施設が完成し、維持管理運営が可能であることを本市が確認することによってサービス対価の支払いが始まり、かつ、その支払いを供用開始年度から事業期間にわたって平準化することができるため、初期投資に係る一時的な支出増大を避

² プロジェクト・ファイナンス：あるプロジェクトの資金調達において、返済原資をその事業から生み出されるキャッシュフローだけに依存する金融手法。担保はその事業に関連する資産に限定し、プロジェクトを行う親会社の保証、担保提供等は原則としていない。なお、これに対し企業全体の資産や収益、担保力など企業の信用力に基づく方式を、コーポレート・ファイナンスという。

けることができます。さらに、維持管理運営に係る対価についても、事業期間にわたって平準化して支払われることが一般的です。

このほか、当該事業に要する中長期的な財政支出の想定が可能となるため、厳しい財政状況においても、必要性の高い厳選された事業を推進するうえで効果的な手法といえます。

(2) P F I の原則

P F I の基本理念や期待される効果を実現するため、P F I 事業は次の5つの原則、3つの主義に基づいて行うことがP F I 基本方針の中で求められています。

5つの原則

公共性原則

公共性のある事業であること

民間経営資源活用原則

民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用すること

効率性原則

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事業を実施すること

公平性原則

特定事業³の選定、事業者の選定において公平性が担保されること

透明性原則

特定事業の発案から終結に至る全過程を通じて透明性が確保されること

3つの主義

客観主義

各段階での評価決定について客観性があること

契約主義

公共側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

³ 特定事業：P F I 事業として実施する方針であることを公共側が決定した事業のこと。公共側は、実施方針の策定後、当該事業の実施可能性を助案した上で、これをP F I 事業として実施することが適切であると判断したとき、P F I 法第6条に基づく特定事業として選定する。特定事業選定については、[114～117ページを参照](#)のこと。

独立主義

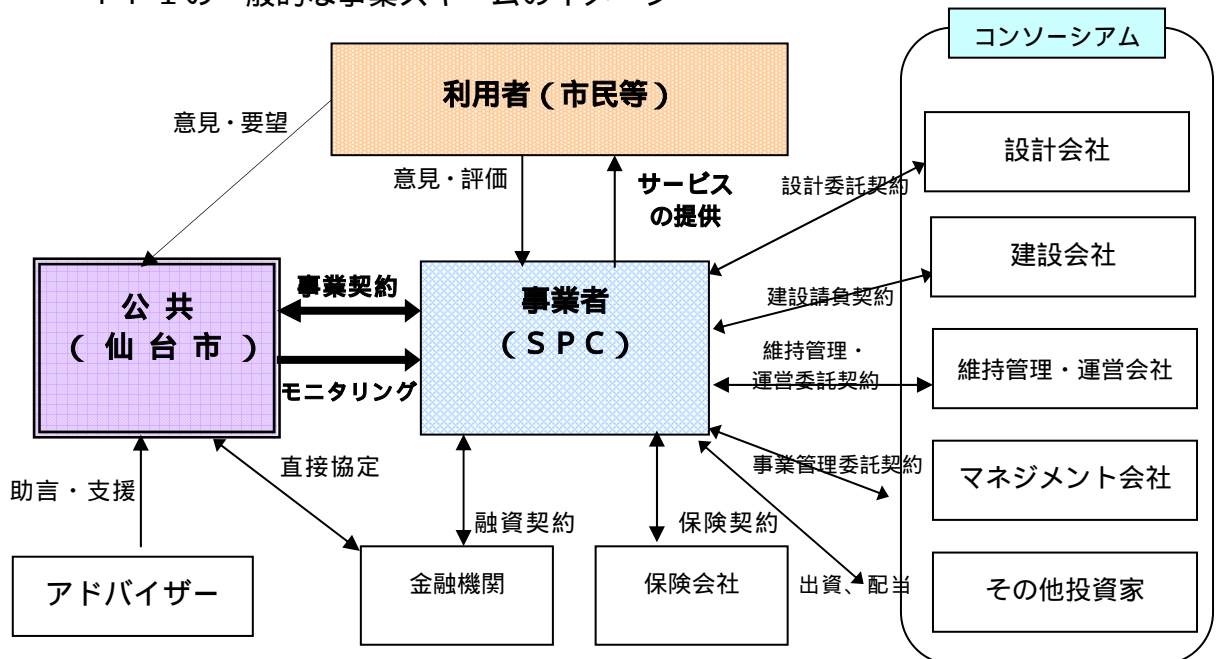
事業を担う企業体の法人格上の独立性又は事業部門の区分経理上の独立性が確保されること

3 PFI事業の仕組み

PFI事業は、事業の方針を定める「公共」と、実際に事業を実施する「事業者（SPC）」⁴が中心となり、それに加えて、融資を行う「金融機関」、SPCに出資する「投資家」などが参画して進められるのが一般的です。

以下に一般的な事業スキームのイメージを示します。

PFIの一般的な事業スキームのイメージ



【公共（仙台市）】

- ・ 公共サービスの内容や水準を決め、事業の実施について決定します。
- ・ 事業の実施方針を策定し、特定事業の選定を行い、PFI導入を最終的に決定します。
- ・ 総合評価一般競争入札等による事業者を選定し、事業契約を締結します。
- ・ 事業契約締結後は、適切な公共サービスの提供が行われているかどうか、事業者をモニタリング（監視）するとともに、サービス対価を支払います。
- ・ 定期的なアンケート調査等を通じて、利用者（市民等）の意見・要望を把握し、事業者に

⁴ SPC (Special Purpose Company): 事業目的などを限定した特別目的会社。プロジェクト・ファイナンスにおいては、特定のプロジェクトから生み出されるキャッシュフローを親会社の信用力と切り離すことがポイントだが、その独立性を保つために、PFI事業のみを目的とするSPCが事業者によって設立されることが多い。これは、PFI基本方針で定められている「独立主義」の観点からも重要である。（なお、施設整備中心の事業などの場合は、SPCが設立されないこともある。）

改善や反映を求めるなどの対応を行います。

【事業者（SPC）】

- ・ PFI事業に応募しようとする企業は、複数の異業種の企業とコンソーシアムを組成し、入札等に参加します。
- ・ 落札後は、コンソーシアム参加企業それぞれが出資等で資金を拠出し、PFI事業を行うための「SPC（特別目的会社）」を設立し、公共側と事業契約を締結します。
- ・ SPCはコンソーシアムに参加する企業や、事業に協力するその他の企業と工事請負契約や維持管理・運営委託契約など、個別の契約を結びます。
- ・ 公共側が提示した各種の条件と、自らの事業提案内容に基づき、事業を実施します。
- ・ 利用者（市民等）の評価も踏まえ、適切なサービスの提供を図ります。

【利用者（市民等）】

- ・ PFI手法を通じて提供される公共サービスを利用します。
- ・ アンケート調査等を通じて、サービス内容に対する意見、要望等をSPCや市に示すことが可能です。

【金融機関】

- ・ 入札参加者へ融資する際の金利条件⁵の提示、融資への関心表明書の提出などを通じて、事業に対する金融機関のスタンスを示します。
- ・ SPCに対して事業資金を融資するとともに、SPCの資産や権利等への担保権の設定、融資金融機関に開設されたSPCの各種口座を管理すること等により、SPCが確実に債務返済を履行できるかどうかを監視します。
- ・ SPCの破綻等により事業遂行に支障が生じる場合の市と金融機関の対応を定めた直接協定（ダイレクト・アグリーメント）を必要に応じ公共側と締結します。

【アドバイザー】

- ・ 公共側に金融、法務、技術等に関する助言・作業支援を行います。
- ・ PFI導入可能性調査から参画し、事業の企画から事業者の選定、金融機関との協議等に至るまで、トータルで公共側をサポートします。

⁵ PFI事業において、金融機関がSPCに対して融資する場合の金利は、市場金利（5年もの又は10年ものスワップレートが一般的）に事業に応じた上乘せ金利を加えたものが通例。これに、事業期間中の口座管理等の手数料などが加えられる。市場金利は5年又は10年ものの公債のレートに近いと考えると分かりやすい。

【保険会社】

- ・ 公共側が提示する条件や入札参加者の提案に基づく保険商品を提供し、P F I 事業に係るリスクをカバーします。

4 P F I 事業の主体・対象

P F I 法は、P F I 事業の主体は下表の公共施設等の管理者である「各省各庁の長（衆議院議長、参議院議長、最高裁判所長官、会計検査院長及び大臣）、地方公共団体の長（都道府県知事、市町村長など）」、公共施設等の整備等を行う「独立行政法人、特殊法人、その他の公共法人」として定めています。

また、その対象となる施設は、P F I 法で次のとおり掲げられています。

【公共施設等の一覧】

1 公共施設	道路、鉄道、港湾、空港、河川、公園、水道、下水道、工業用水道等の公共施設
2 公用施設	庁舎、宿舍等の公用施設
3 公益的施設	公営住宅及び教育文化施設、廃棄物処理施設、医療施設、社会福祉施設、更生保護施設、駐車場、地下街等の公益的施設
4 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。）、観光施設及び研究施設
5 上記以外	前各号に掲げる施設に準ずる施設として政令で定めるもの

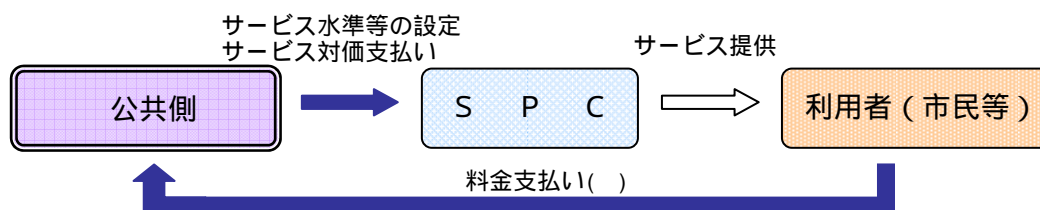
5 P F I 事業の形態・方式

(1) P F I 事業の形態

P F I には、以下の3つの形態があります。

サービス購入型

公共側は市民に提供するサービスの内容や水準を示す。S P C はそれらをもとに施設的设计・建設・維持管理・運営を行い、直接市民にサービスを提供する。公共側は提供されたサービスの対価をS P C に支払う。



S P C が利用料金の徴収を代行する場合や、利用者からの料金徴収をしない場合もある。

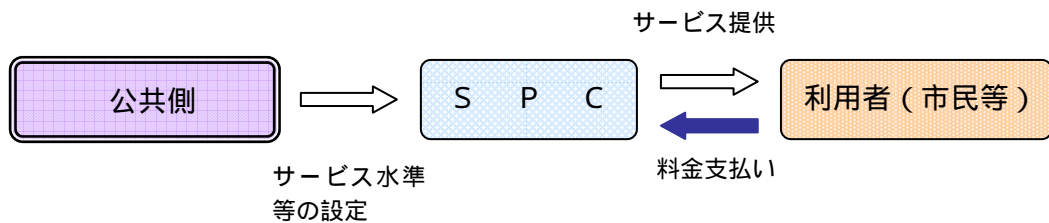
【事業例】諸外国：学校、庁舎、病院、一般道路、刑務所など

国 内：千葉市消費生活センター・計量検査所複合施設整備事業(千葉市)

神奈川県衛生研究所特定事業（神奈川県） 松森工場関連市民利用施設整備事業[スポパーク松森]、新仙台市天文台整備・運営事業など

独立採算型

S P C が施設の設計・建設・維持管理・運営を行い、利用者から直接料金を徴収して投資した資金を回収する。公共側（仙台市）は、サービス水準を定めるなどの役割だけを行い、直接の財政負担は行わない。

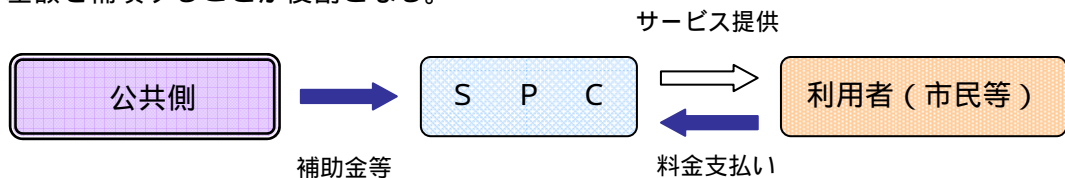


【事業例】諸外国：有料道路、有料橋など

国 内：ひびきコンテナターミナル整備及び運営事業（北九州市） 江坂駅南立体駐車場整備事業（大阪府）など

ジョイントベンチャー型

公共側とS P Cの双方の資金を用いて施設の整備を行う。運営は民間が主導し、投資した資金は利用者からの料金収入、公共側からの補助金などによって回収する。公共側は、利用者から得られる収入分を総事業費から差し引いた残額を、S P Cへ支払うことで差額を補填することが役割となる。



【事業例】諸外国：鉄道、体育施設、博物館など

国 内：神戸市摩耶ロッジ整備等事業[ホテル・ド・摩耶]（神戸市）など

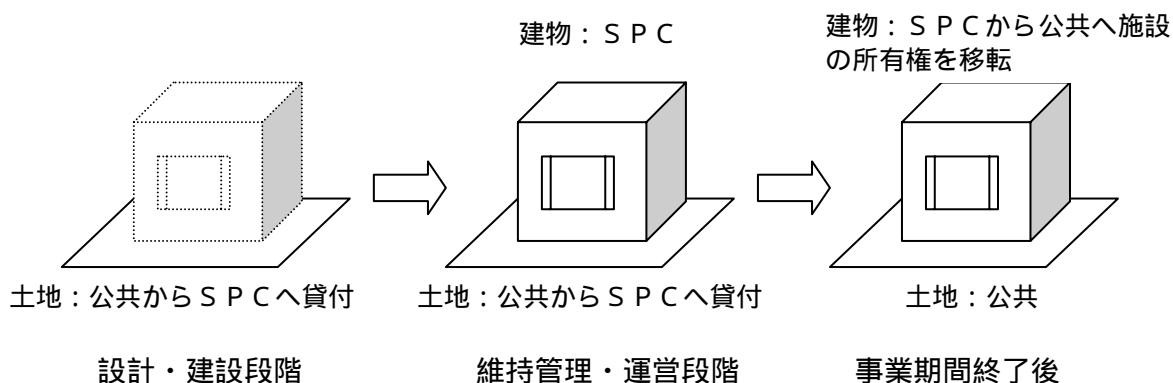
(2) P F I 事業の方式

P F I 事業の方式は、設計・建設・維持管理・運営の過程における施設の所有権移転の時期などによって、主に以下の方式に分類されます。

B O T (Build Operate Transfer : 建設 - 運営 - 所有権移転) 方式

S P C が施設を建設 (Build) し、事業期間にわたり管理・運営 (Operate) を行い、事業期間終了後に公共側に施設の所有権を移転 (Transfer) する。

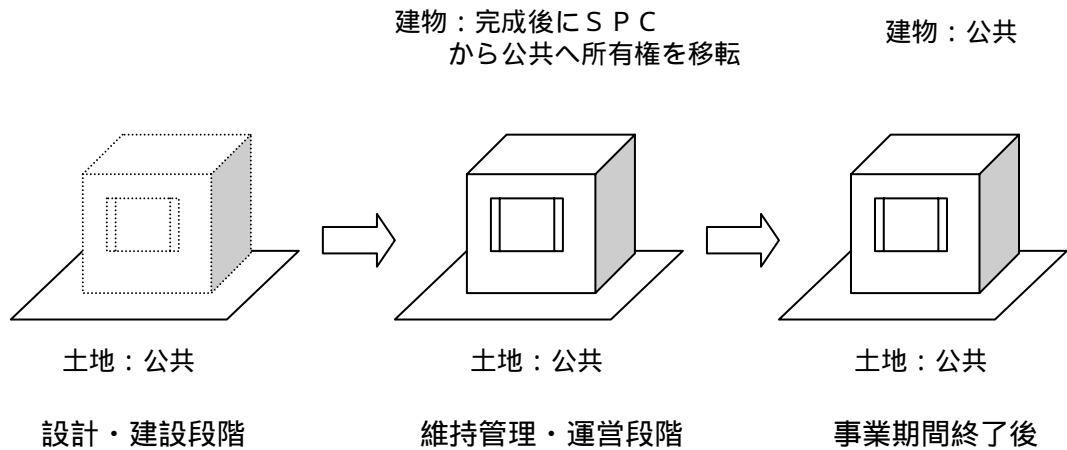
【事業例】千葉市消費生活センター・計量検査所複合施設整備事業 (千葉市)、神奈川県衛生研究所特定事業 (神奈川県)、松森工場関連市民利用施設整備事業 [スポパーク松森]、新仙台市天文台整備・運営事業 など



B T O (Build Transfer Operate : 建設 - 所有権移転 - 運営) 方式

S P C が施設を建設 (Build) し、その所有権を公共側に移転 (Transfer) したうえで、事業期間にわたり管理・運営 (Operate) する。

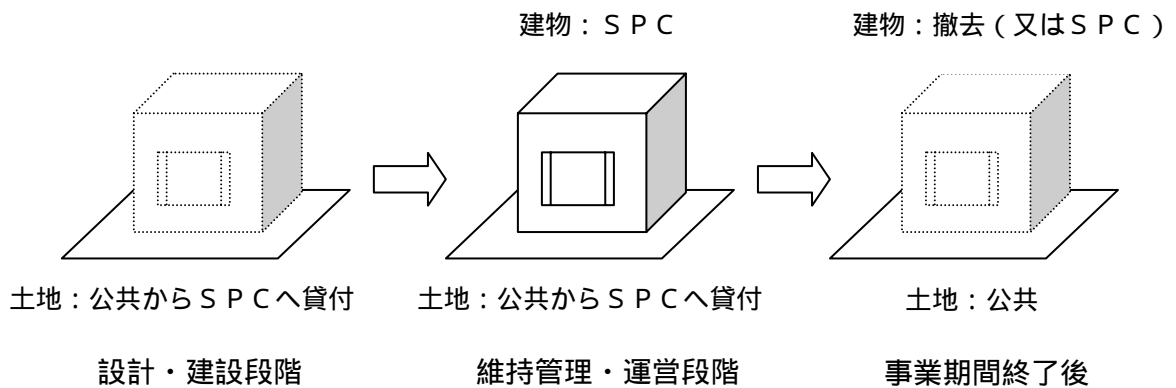
【事業例】神戸市摩耶ロッジ整備等事業 [オテル・ド・摩耶] (神戸市)、調布市立調和小学校整備並びに維持管理及び運営事業 (調布市)、横浜市下水道局改良土プラント増設・運営事業 (横浜市) など



BOO (Build Own Operate : 建設 - 所有 - 運営) 方式

S P C が施設を建設 (Build) し、そのまま所有 (Own) して管理・運営 (Operate) を行う。事業期間終了後は、S P C が保有し続けるか、若しくは撤去するかを選択する。

【事業例】朝霞浄水場・三園浄水場常用発電設備等整備事業 (東京都)、マリニピア神戸フィッシャリーナ施設整備等事業 (神戸市) など



RO (Rehabilitate Operate : 補修 - 運営) 方式

S P C が既存の施設の改修・補修 (Rehabilitate)、一定期間の管理・運営 (Operate) を行う。

【事業例】区部ユース・プラザ (仮称) 整備等事業【 B u m B 東京スポーツ文化館】(東京都)、多摩ユース・プラザ (仮称) 整備等事業 (東京都) など

国内の先行事例では、BOT方式かBTO方式を採用する例が大半であり、事業方式検討の際には、これらが有力な選択肢となると思われますが、当該事業の個別具体的な事情を総合的に勘案したうえで、判断する必要があります。

【BOT方式とBTO方式の一般的な特徴】

	BOT方式	BTO方式
土地・建物の取扱い	建物：SPCが建設し、事業期間中はSPCが所有する。事業期間終了後、公共側に所有権が移転される。 土地：SPCに貸し付ける。(PFI法の規定により、行政財産のまま貸し付けることが可能)	建物：SPCが建設し、完成時に公共側に所有権が移転される。 土地：行政財産として公共側が所有する。
サービス対価の考え方	サービス対価は、一体のものと整理される。施設の所有権はSPCにあり、施設建設後、公共側に所有権を移転するわけではないため、施設整備費用相当分は、施設の「利用可能性」が確保されることに対するサービス対価と考えることが可能。このため、要求水準で定められた状態で利用できない状況が発生した場合は、その内容に応じて施設整備費用相当額又はサービス対価全体から減額するスキームを組み込むことが可能となる。	施設建設後、公共側に所有権が移転されるため、要求水準で定められた状態で施設を利用できない状況が発生しても、サービス対価の減額の対象は、維持管理運営費用に限られている事例が多いが、絶対的な考え方ではなく、状況に応じて対象の適否を考慮することが適切である。
利点	SPCが、施設的设计・建設・維持管理・運営を一体で行うとともに、施設の所有者となるため、次のような利点がある。 【責任の所在が明確になる】 ・ 施設整備や維持管理の瑕疵に基づく要求水準未達成が発生した場合でも、施設の所有権がSPCにあるため、責任所在の有無(場合によってサービス対価減額の)についての疑義が生じにくい。 【ノウハウや創意工夫の余地が広がる】 ・ 責任の所在が明確になる結果、SPCが要求水準を達成する動機付けが強く働きやすく、さらにはSPCの一体性、自主性が高まり、ノウハウや創意工夫発揮の余地が広がる。 【柔軟な修繕・更新が実施できる】 ・ 施設の所有から管理まで全てを任されているため、サービス内容の変化への対応や、施設の性能・機能保持のための修繕・更新を柔軟に実施することができる。大規模修繕・更新をSPCの業務範囲とすることも可能となる。(当然ながら対象施設・設備の内容や事業費全体に占めるウェイト、事業期間等によって事情は異なってくる。) 【金融機関のモニタリングがより厳格になる】 ・ 維持管理運営業務のウェイトが大きく、より高度なマネジメント能力を求めるような事業の場合は、サービス対価減額のリスクが高くなり、場合によっては施設整備費部分にも減額が及ぶ可能性がある。このような事業であれば、BTOよりも金利が高くなる一方、金融機関がSPCの経営管理をより厳格に行う動機付けが働くと思われる。	公共側が行政財産として施設を所有するため、次のような利点がある。 【課税コストが抑えられる】 ・ 施設所有に伴うコスト(減価償却費、固定資産税、都市計画税、不動産取得税等の公租公課)が発生しない。 【公共側の独占的使用が可能】 ・ 施設が行政財産となり、私権の設定が禁止されるため、公共側の政策変更や緊急の要請に応じた業務の中断や柔軟な機能・用途変更を行いやすい。(ただし、当該変更に伴う増加費用や損害をSPCに対して負担する義務がある。) 【資金調達コストが抑えられる】 ・ 一般的に公共側からSPCに移転されるリスクが少ない結果、事業運営に伴うリスクが比較的 low、債権回収がより確実と判断されるため、資金調達コストが低く抑えられる。(当然ながら施設利用者数の需要変動のリスク負担や、収益施設との合築の有無、サービス対価の支払い条件などによって異なってくる。) 【多くの民間企業が参入する傾向にある】 ・ 施設整備が中心で、リスクが低い事業が多いため、特に建設企業を中心に参入する企業が多くなる傾向にあるとされる。 ・ 運営をあまり含まず、施設の建設・維持管理の割合が高い事業の場合、このような傾向が見られるが、最近ではこの傾向も変わりつつあると言われている。

<p>課題</p>	<p>【法人税負担が相対的に重い】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 事業期間と比べて建物の法定耐用年数が長い場合、減価償却を事業期間内に終えることができないため、法人税負担が相対的に重くなる。(但し、国税庁の見解である「売買と見なされるPFI事業」に該当する場合は、影響を解消することが可能⁶⁾。) <p>【施設所有に伴う税負担がある】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 固定資産税、都市計画税、登録免許税、不動産取得税など施設所有に伴う税負担が生じる。⁷⁾ (本市の場合は、不動産取得税が実質的な追加コストとなる。なお平成 17 年から課税標準の特例が制度化されており、負担の軽減が図られている。⁸⁾) <p>【国の補助制度が利用できない場合がある】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 一部の国庫補助制度では、公共側の施設所有を交付の要件としているため、公共側に施設の所有権が移転されるまでは補助が受けられない場合があることに留意が必要。 	<p>【リスク分担が必ずしも明確ではない】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 施設の所有者が公共側、占有者が民間側となるため、施設の設置又は保存の瑕疵により第三者が損害を被った場合のリスク分担が明確ではない。 <p>【施設整備費は確定債権と理解されている】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 維持管理・運営期間開始前に施設の所有権が公共側に移転されるため、施設所有に伴うリスクを公共側が負うことになる。このため、施設の不具合に伴い施設が利用できないなどの場合でも、施設整備費相当のサービス対価を減額することは適切ではないとされることが多い。 ・ 施設の不具合が理由で運営業務の要求水準が未達成となった場合でも、サービス対価の減額措置を講ずることが困難な場合がある。 <p>【瑕疵担保責任の範囲が狭い】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 施設を公共側が所有するため、B O T に比べて瑕疵担保責任の範囲が狭くなり、事業契約上予防的な措置が必要になる。
<p>一般的な事業適性</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ S P C の業務に運営・維持管理業務の大半が含まれる場合は、S P C が施設の所有者兼管理者として、運営・維持管理も含めた要求水準の達成に全面的な責任を負うことが、ライフサイクルを通じた効率的・効果的な業務遂行の動機付けにもなるため、一般的にはB O T の適性が高い。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 運営業務の大半をS P C と異なる他の民間企業に委託する必要があるなど、総事業費に占める運営費用の割合が小さい場合は、ライフサイクルを通じた創意工夫の余地が限定されること、他の企業との業務調整費用がかさみ経費縮減効果が薄れること等から、課税コストの抑制や金融費用の抑制が見込めるB T O 方式の適性が高い。 ・ 公共側のニーズの変化や、緊急時対応などに応じた大幅な用途変更・改修等が想定される事業の場合は、一般的にはB T O 方式の適性が高い。

⁶⁾ 「[売買とみなされるPFI事業](#)」について[99ページ参照](#)。

⁷⁾ 施設所有に伴う税負担の違いを含むPFIの事業方式による課税コストについて[98ページ参照](#)。

⁸⁾ 地方税の課税標準の特例について資料編 39 ページ参照。

6 PFIの特徴と従来の公共事業との比較

(1) PFIの特徴

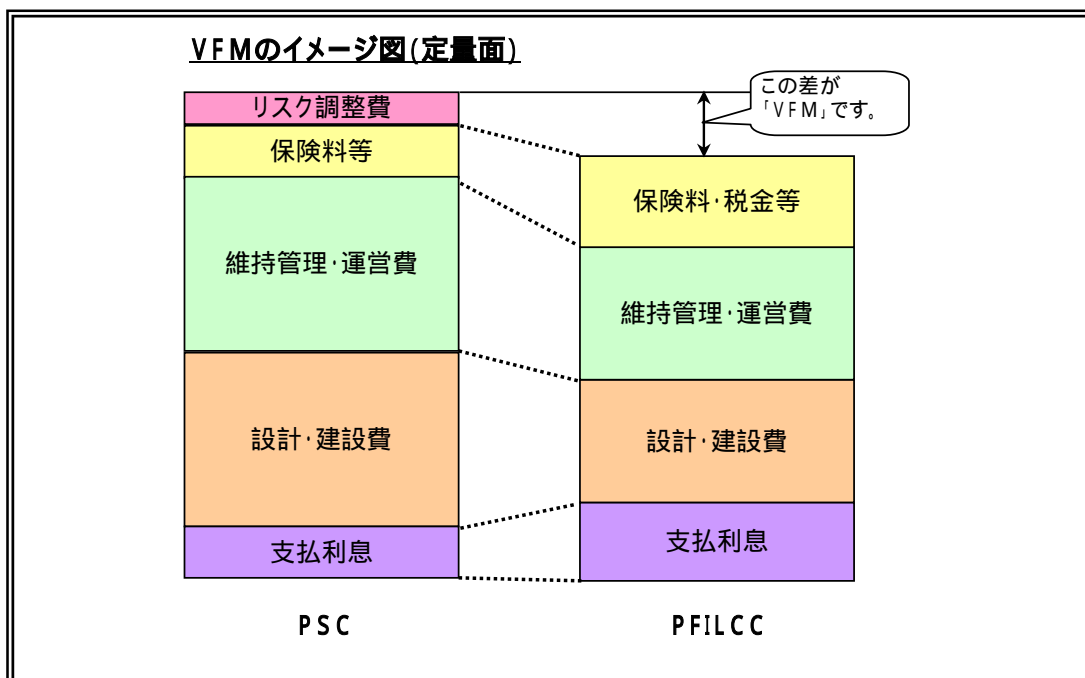
VFM バリュー・フォー・マネー (Value for Money)

事業をPFI手法で行うか否かの検討に当たっては、従来方式による場合と比較してVFMが発生するかどうか、すなわち、定量的にも定性的にもPFI導入の効果が見込まれるかどうかについての十分な検討が必要です。

定量的効果：

定量的効果としてのVFMは、従来方式で実施した場合に公共が負担するコストの推計値（これをPSC：パブリック セクター コンパラター Public Sector Comparator と呼びます。）と、PFI手法を用いた場合に公共が負担するコストの推計値とを比較することで検証されます。PFIが事業期間全体にわたってのコスト削減を目指していることから、比較するには、事業期間全体のコストの総計（これをLCC：ライフ サイクル コスト Life Cycle Cost と呼びます。）を用います。

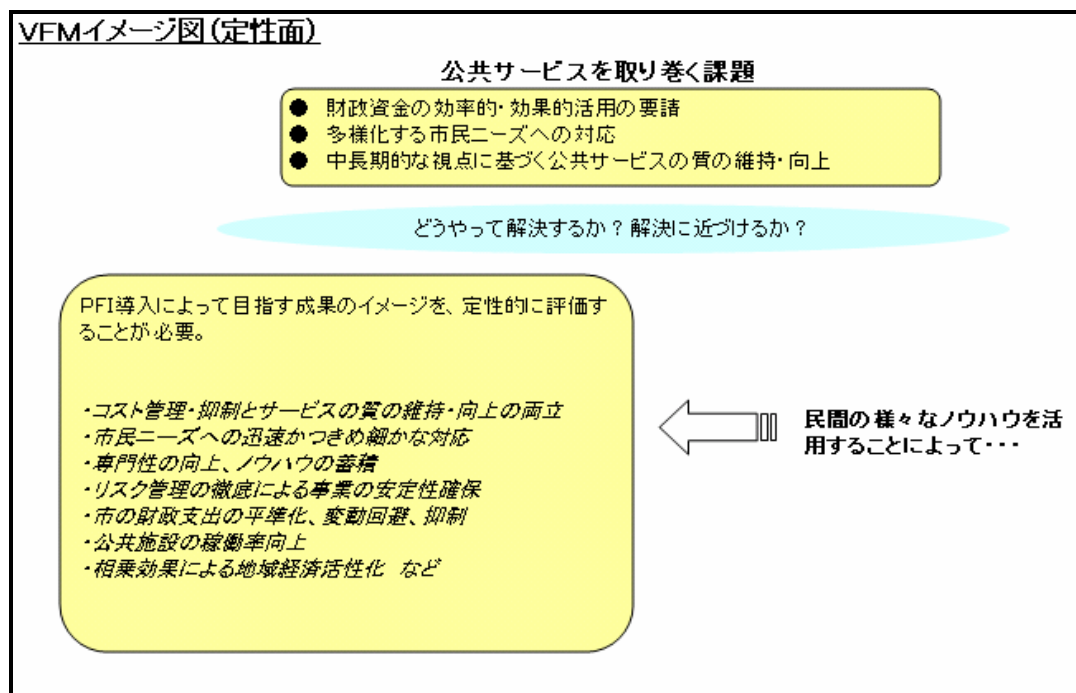
PSCとPFI事業のLCCを比較する方法としては、PFI基本指針によって、実際の支払い金額ではなく、これを一定の割引率により現在価値に換算した数値で比較することとされています。⁹（VFM算定の主な手順は、[91～97ページ](#)を参照。）



⁹ 現在価値と割引率：複数年にわたる事業の経済的価値を測るために、将来の支出や収入を現在の貨幣価値に換算した値を現在価値という。例えば、1年後の金利が3%であれば、現在の100万円を銀行に預けると3年後には109万円になる。したがって、現在の100万円と3年後の109万円は同じ価値であると考えることができ、「3年後の109万円の現在価値は100万円である。」と表現する。この際の3%にあたる率が割引率である。一般的には4%が採用されることが多く、本市も一部を除き4%を採用している。（[詳細は91ページ参照](#)）

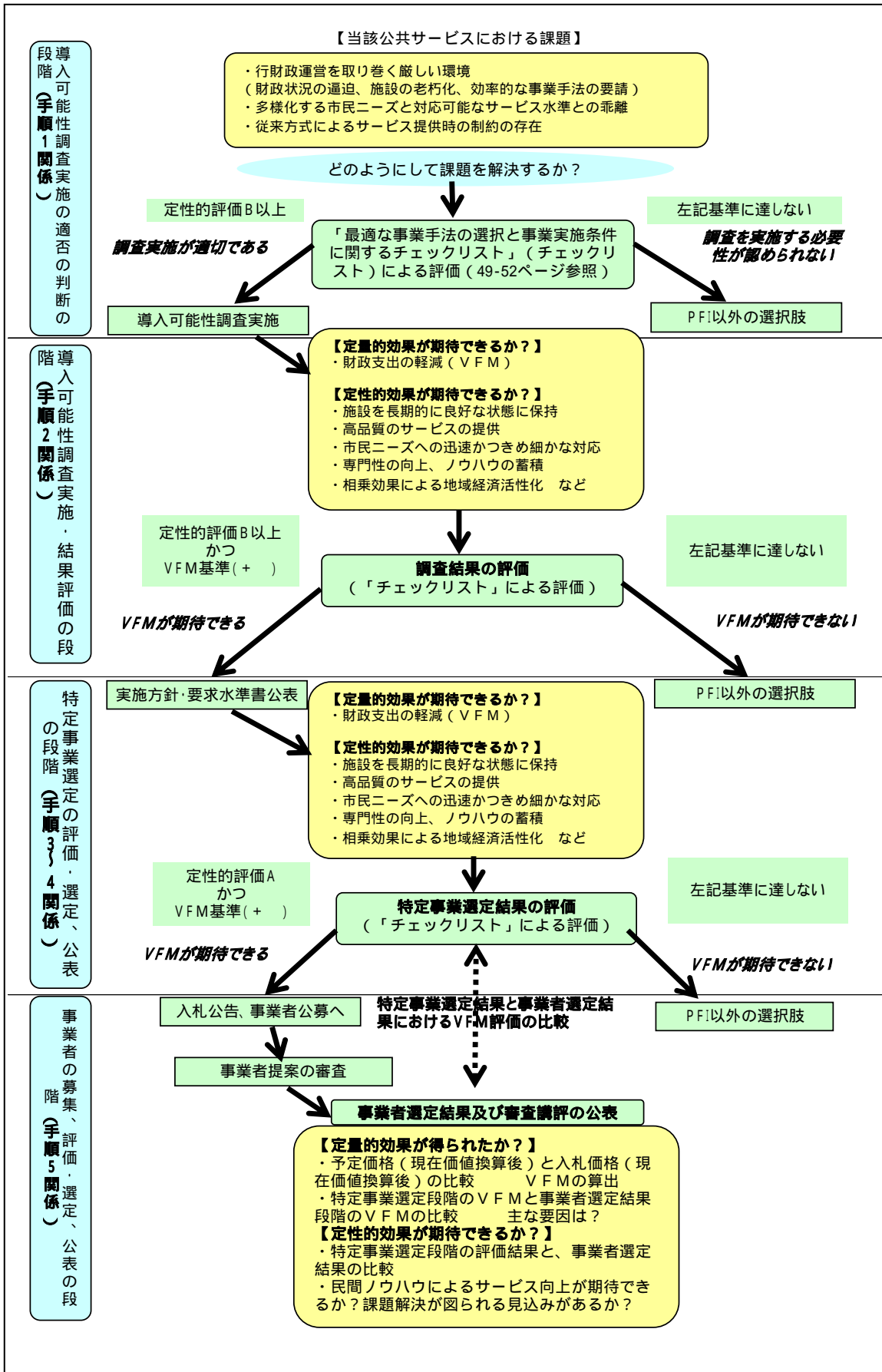
定性的効果：

P F I 導入の効果を説明するためには、定量的効果だけでなく、公共サービスの内容にどのような効果が見込まれるのかを定性的に評価する必要があります。定性的効果の評価に当たっては、P F I 導入によって民間側に期待することや、従来から改善を図りたい点等について、明確に整理することが必要です。



本市では、以上のような定量的効果、定性的効果を検証しながら、次ページの図のような流れに沿って、P F I 導入決定及びV F M評価を行っていきます。

【 P F I 導入決定及びV F M評価に関する判断の流れ (イメージ)】



リスクの明確化と分担

リスクとは、「契約締結時点ではその発生時期等が正確には予見できない出来事が発生した結果、サービスの欠落、要求水準不履行・未履行、事業の中断や中止、追加費用や損失の発生といった事態が起こる可能性」のことをいいます。

一般的にどのような事業であっても、また、誰が行ったとしても、事業を進めていくうえでは、実施・運営する際には様々なリスクが存在します。主なリスクとしては、例えば、「設計変更」「事業遅延」「事業費増大」「施設瑕疵」「不可抗力」「需要変動」などがありますが、従来方式においては、それらが顕在化した場合の追加費用や損失等のほとんどを公共が負担してきたため、事業毎に異なるリスクの内容が明確には意識されてこなかったとされています。

P F I 事業においては、想定されるリスクを可能な限り事前に明確に予測したうえで、当該リスクが顕在化した際の費用負担と責任の所在を、公共側と S P C の事業契約の中で、予め定めておくことが求められます。なぜなら、P F I は事業期間が長期にわたること、また、複数の事業の集合体であり関係者も多数に上ることから、様々なリスクが生じた場合の事業への影響を S P C と市がどのように分担するかが、事業の安定性・継続性を左右するからです。

リスク分担の原則は、「リスクを最もよく管理することができる者が当該リスクを分担する」という考え方です。「最もよく管理することができる者」とは、次の3点を基準に考えることができます。

- ・ 当該リスクの顕在化の抑制、又は、顕在化時の追加コストを抑えるノウハウ
- ・ 当該リスクの顕在化による公共サービスへの影響を回避又は最小化するノウハウ
- ・ よりの確かつ効率的・効果的に当該リスクを管理できるノウハウ

P F I 事業においては、当該事業の実施のみを目的とする S P C が設立されることが一般的ですが、事業リスクを適切に管理する観点から、S P C そのものにはリスク負担能力が無いように構成されることが多く¹⁰、実際には市、S P C からの業務受託者、出資者、融資金融機関、保険会社がそれぞれリスクを負担することになります。

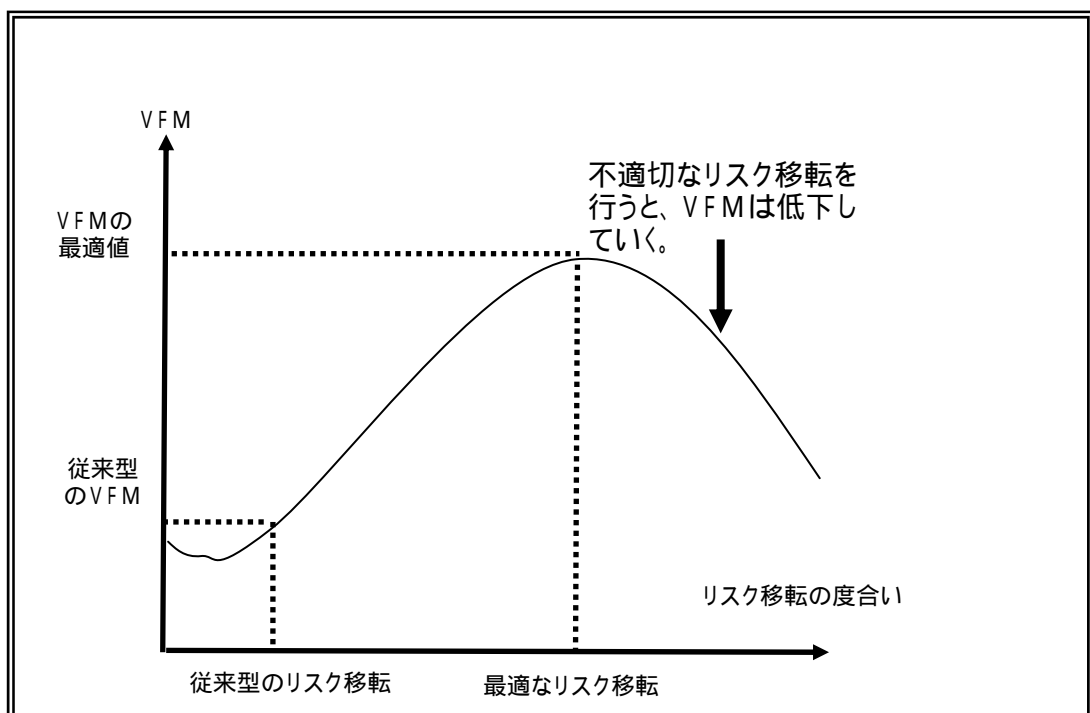
リスク分担の検討に当たっては、いずれか一方に過度のリスクが偏ることのないよう、

¹⁰ わが国の大半の P F I 事業では、S P C から業務を請負い・受託する企業（構成企業、協力企業）等へリスクをパススルー（移転）することにより、S P C 自体にリスクを残さないことが多いが、事業リスクの程度、内容によっては、限度額の範囲内で S P C が自由に借入可能な融資枠を S P C に設定する方法等により、S P C 自体に一定のリスク吸収能力を持たせる建付けとすることもある。

留意する必要があります。民間側がコントロールできないリスクを多く抱えると、事業の不確実性が増すため、金融機関の融資姿勢が慎重になり、たとえ借入が可能であっても通常より高いリスクプレミアム¹¹が金利に上乗せされることとなります。入札参加者はこれらに対処するため、特別な保険（保険金や保険料が高い）の付保、専門コンサルタントの採用、当該リスクに備えた特別の積立口座の開設など、必要なコストを提案価格に盛り込みます。事業内容によっては、費用対効果の点で評価に値する場合もあると考えられますが、入札価格の高騰を招いたり、民間企業の事業への参加や事業継続の動機付けに悪影響を及ぼすことが想定されますので、慎重な判断が必要です。

このように、リスクの明確化と分担の検討は、適切な事業スキームの構築と事業コストの想定に欠かせないため、導入検討の初期段階から慎重に行う必要があります。[（なお、リスク分担検討の詳細な手順については、80～87ページを参照。）](#)

【リスク分担とVFMの関係（イメージ）】



（出典）VFMガイドラインを一部加工

¹¹ リスクプレミアム：その事業に対して、どれだけの期待収益を市場金利の利回りに上乗せすれば、融資者が融資に魅力を感じるか、出資者がその事業に投資する気になるか、その上乗せ分の利回りをリスクプレミアムという。事業の内容や事業計画によってもリスクプレミアムは異なる。

長期契約と財政負担の平準化

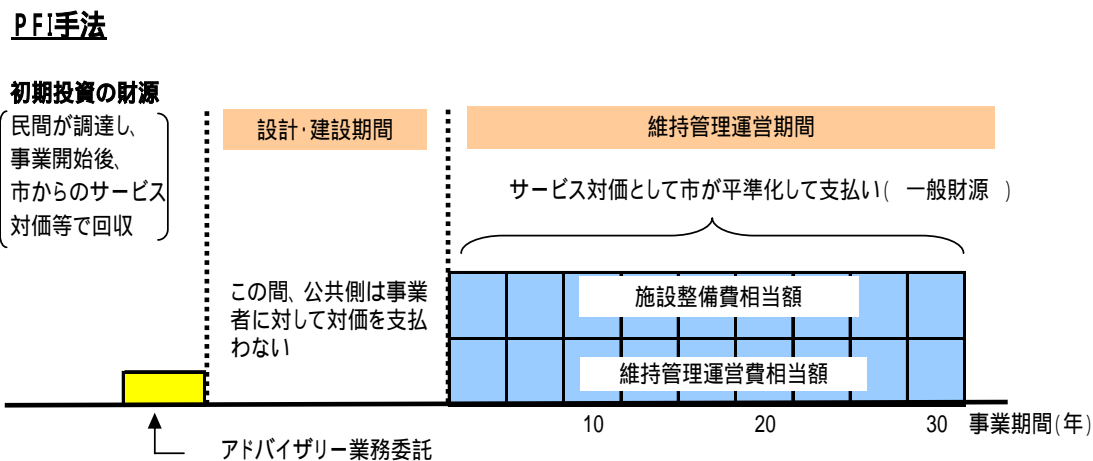
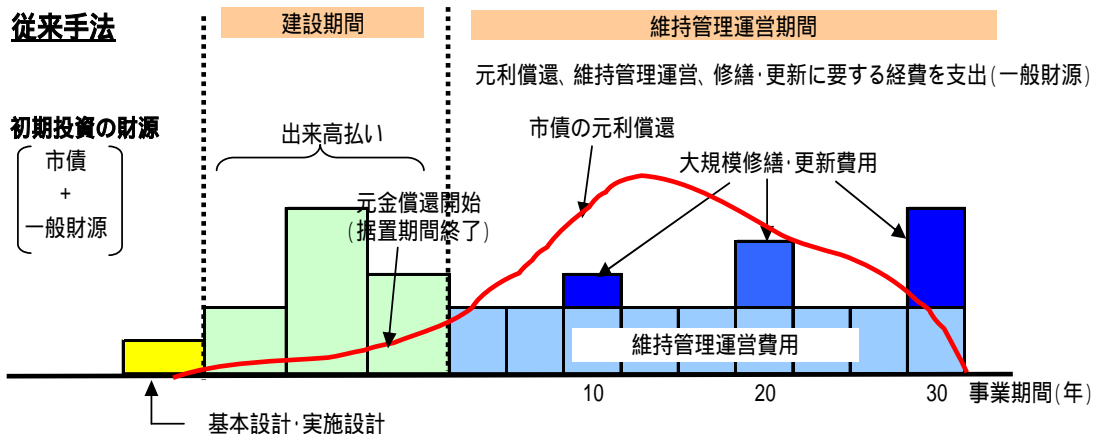
P F I 事業においては、公共側と S P C との間で、設計・建設・維持管理・運営を包括する事業内容と、それに伴う具体的な業務分担、リスク分担を含む細部に至るまでの権利義務関係を事業契約書に明確に規定します。契約期間は、通常 15～30 年の長期にわたります。

公共側は供用が開始されてから、「サービス提供への対価」を事業実施の全期間にわたって S P C に支払います。このため、従来方式と比べ、初期投資等に係る一時的な支出の増大を避けることが可能となります。¹²さらに、維持管理・運営費については、計画的な修繕・更新等を前提に対価を平準化して支払うことも可能となりますので、計画的な財政運営に資することとなります。

なお、このことから、公共側は予め予算で債務負担行為を設定する必要があります([詳細については、118～120 ページを参照](#))。

¹² 初期投資等に係る支出の平準化効果は、資金の構成によっても異なる。国庫補助事業か地方単独事業か、補助裏の負担方法は一般財源か起債か、事業費全体を対象とした起債が可能かどうか、起債と一般財源の割合はどの程度か、補助金の交付時期はいつか等、資金調達条件によっても異なる。このため、当該事業を従来手法で行った場合に想定される資金調達条件と、P F I で想定される場合を比較することが必要である。

【従来手法とPFI方式の財政支出のイメージ（例）】



【イメージ図（例）の見方】

共通点：

- ・ 事業期間 30 年、工事期間（開業準備期間）3 年
- ・ 借入金返済期間は、どちらも 30 年間とする。
- ・ 説明の便宜上、金利変動はないものとする。

相違点：

< 従来手法 >

- ・ 市債（銀行等引受資金、据置 3 年）及び一般財源による調達を想定
- ・ 初期投資の 7 割を起債、3 割を一般財源とし、設計費用については初年度、建設費用については年度内の出来高に応じて請負業者に建設請負代金を支払い、事業期間にわたって償還
- ・ 基本設計・実施設計は、工事準備期間に含まない（初期投資の財源には含む）

< PFI手法 >

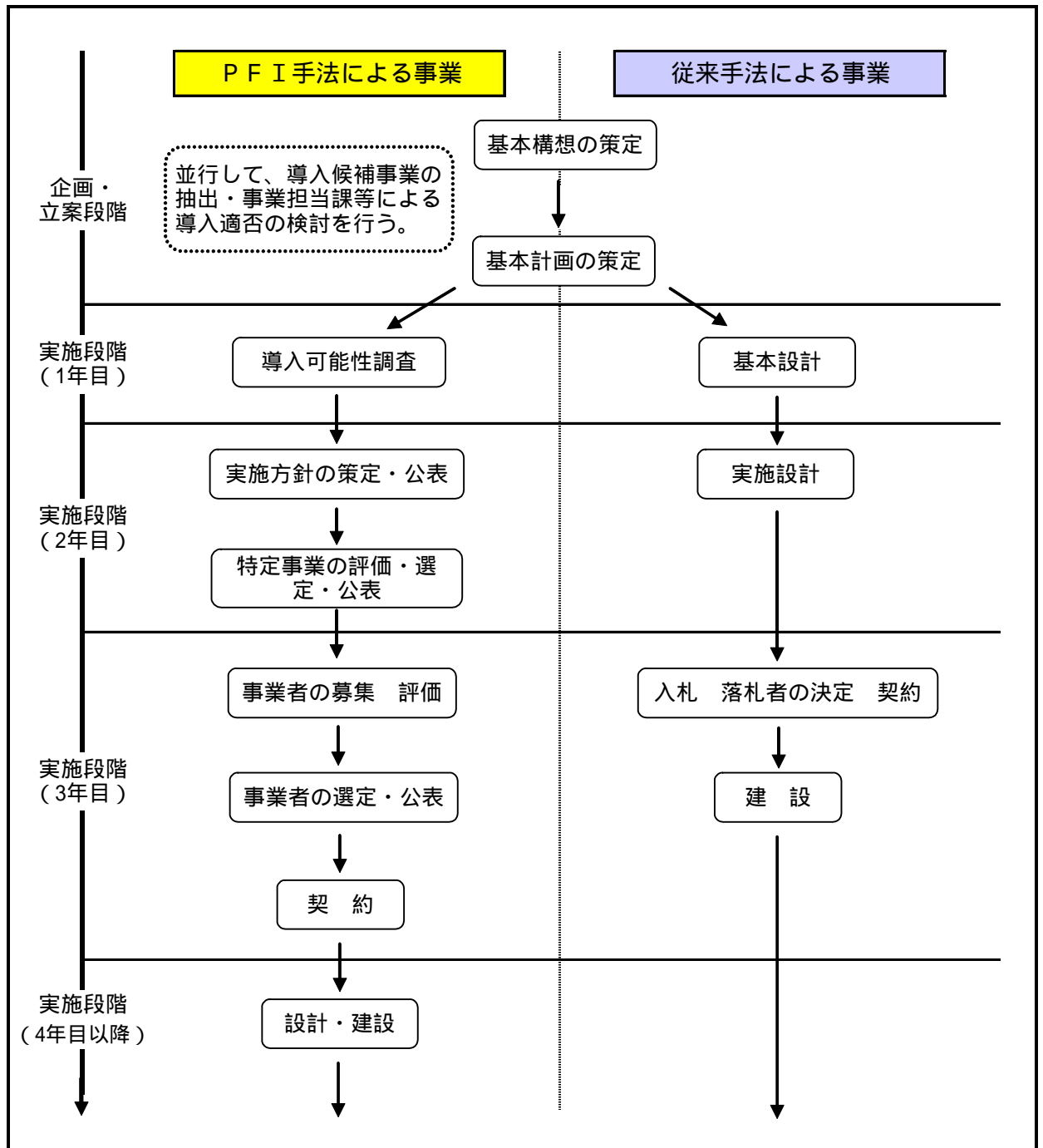
- ・ 事業者（SPC）が銀行等から施設整備に要する経費を借入れ
- ・ 供用開始年度から、市が、施設整備に要する経費を含むサービス対価を、事業期間にわたり平準化して SPC へ支払う
- ・ 基本設計・実施設計は、工事準備期間に行う（施設整備費相当額に含む）

(2) 従来型公共事業との比較

	従来型公共事業	P F I 事業
実施の企画	事業の基本構想・基本計画は、市が作成する。	
実施方法	施設の設計・建設・維持管理・運営を市が個別に発注（又は市が直接実施）する。	施設の設計・建設・維持管理・運営を S P C が一体的に担う。
受託者選定方式	原則として競争入札	総合評価一般競争入札又は公募型プロポーザル
対価の支払い方法	各契約に応じて、請負代金、業務委託料として個別に支払う。	全ての業務を一体のサービスと捉え、サービスが提供（施設の維持管理運営）されたことを確認してから、サービス対価を支払う。
発注の方法・内容	仕様発注：構造・材料等の詳細な仕様書を市が作成し、提示する。 分離発注：設計・建設・維持管理・運営を分離してそれぞれ発注する。	性能発注 ¹³ ：施設等の基本的な性能要件を市が作成し、提示する。 一括発注：設計・建設・維持管理・運営を S P C に一括して発注する。
市と事業者の責任分担	市民に公共サービスを提供する責任は市にある。 （ P F I 事業においては、市と S P C の事業契約で責任を分担するが、市民との関係においては、市も国家賠償法や民法等に基づく対応が求められることがあり得る。この点においては、従来型公共事業と同様。）	
	各企業との間で、請負契約や業務委託契約を結び、個別に責任を分担する。 各業務の実施に伴って生じた問題に基づく責任は、各企業と市との間で個別に判断される。 通常、各企業が責任を負う期間が長期に及ぶことはなく、また、その範囲は各契約の内容に限定される。	市と S P C の事業契約において、設計・建設・維持管理・運営全ての業務について、市と S P C が責任を分担する。 業務の実施に伴って生じた問題は、市との関係では各業務の受託者の問題ではなく、S P C 全体の責任となる。 事業期間を通じて責任を果たす必要があるため、S P C 全体としての品質管理能力やリスク負担能力が求められる。
初期投資にかかる資金調達	一般財源、地方債、補助金など、公的色彩の強い資金が当てられる。	S P C が金融機関や投資家から資金を調達する。 （補助金など、公的資金との組み合わせが行われる場合もある。）
担保の設定	行政財産に対する担保設定は禁止されている。（地方自治法第 2 3 8 条の 4）	プロジェクトファイナンスで融資される場合は、S P C が有する一切の財産、権利等に担保を設定
関係当事者	発注者である市と、各受託者の二者のみ	発注者である市、受託者である S P C、S P C からの業務受託者（構成員、協力企業等）、S P C の出資者、金融機関、保険会社など
事業の監督・監視者	市	市・S P C・金融機関

¹³ 性能発注：要求するサービスの内容、水準のみを規定し、具体的な達成手段は事業者委ねる発注方式。性能発注方式の方が「民間の創意工夫の発揮」がしやすくなるとされる。なお、発注する性能の具体的な要件をできるだけ明確に提示し、応募者が共通の理解を得られるようにすることが重要である。（[66 ページ参照](#)）

P F I手法による場合と、従来方式による場合との事業の流れの比較表を以下に示します。
P F I手法による場合、従来方式による場合よりも建設に至るまでの過程に要する期間が長くなるのが一般的です。なお、本活用指針は、基本計画の策定以降を対象としています。



仙台市における P F I 導入方針と実施体制

1 P F I 手法導入への基本姿勢

(1) 有効な事業手法の一つとして積極的に導入を推進

本市においては、市税収入の大きな伸びが期待できない中、公債費や扶助費等の義務的経費の増加により財政の硬直化が進んでおり、さらに、国と地方の税財政の見直しに向けた取り組みにおいて、地方交付税の削減に繋がる可能性のある新たな枠組みが検討されているなど、今後とも厳しい財政状況が続くものと考えられます。このような状況下でも、本市は限られた財源をより効率的・効果的に活用しながら市民のニーズに応えていく必要があります。この課題に応える一つの方法として、公共サービス提供における民間ノウハウの活用が期待されています。

施設の設計・建設・維持管理・運営までを包括的に民間に委ねることにより、事業のライフサイクルを通じて、最小の経費で最大の効果を得ることができる有効な事業手法の一つとして、本市では P F I 手法の導入に積極的に取り組んできました。

なお、P F I 手法は民間活力を活用する公共サービス提供の一手法であり、どのような事業においても採用できるものではありません。官民双方の能力が最大限に発揮されるためにどのような手法がふさわしいのか、事業内容に応じた十分な検討が必要です。本市では、[これまで得た経験やノウハウを活かしながら、他の選択肢との比較において P F I 手法が最適と認められる場合には、今後も積極的に導入を推進していきます。](#)

【仙台市における P F I 導入事例】(平成 18 年 10 月現在)

	実施方針 公表	事業契約 締結済	供用中
松森工場関連市民利用施設整備事業 【スポパーク松森】			
新仙台市天文台整備・運営事業			
(仮称)宮城野区文化センター等整備事業			
新仙台市野村学校給食センター整備事業			

(2) P F I 導入可能性調査を重視

P F I 導入可能性調査とは

P F I 導入可能性調査とは、当該事業に P F I 手法を導入した場合の具体的メリットを明らかにするとともに、V F Mを得るための基本的な事業実施条件を整理したうえで、P F I 手法が最適な選択肢であるかどうかを明らかにするための調査です。

調査における成果イメージ

P F I 導入可能性調査においては、他の事業手法¹⁴と比較した場合において、P F I が最適であるかどうかを示す必要があります。事業の内容や諸条件を整理していく中で、他の手法の方がより効果的と判断されることも考えられるからです。P F I 導入そのものを目的とするのではなく、良質で低廉な公共サービスを実現するために最適な事業手法は何か、最適な事業スキームは何かを調査を通じて検証することが必要です。

調査においては、事業の前提条件として、当該公共サービスの目的、政策上の位置付け、現状の課題、制度面での制約等を整理するとともに、財務、金融、法務、技術、事業のマネジメントなど、専門的見地から幅広い検討も必要になります。また、P F I 事業は民間企業の参加なくしては成り立ちませんので、市場調査等を通じて、検討段階の事業実施条件等に関する具体的な意見を潜在的な事業参加者等に求め、よりよいサービスの実現に向け、民間側の考え方や、具体的な意見・提案などを把握し、よりよい事業の実現に向けて内容を固めていくことが求められます。

以上の点から、本市においては、P F I 導入可能性調査を、事業の成否を左右する最も重要な作業と位置付け、以下の成果を得るために実施することとします。

【 P F I 導入可能性調査実施における成果イメージ】

- ・ P F I 導入によって何を達成したいかを明確に整理する。
- ・ 民間に求めるサービスの内容と水準、モニタリングの具体的な手法と評価基準、サービス対価の支払方法（減額方法を含む）との連動について、明確かつ的確な仕組みを構築する。
- ・ 市場調査を通じて現時点での事業内容の現実性、妥当性、改善点などを把握する。
- ・ P F I 手法が最適な選択肢かどうかを整理する。
- ・ V F M達成が期待できる事業スキーム概要を取りまとめる。

¹⁴ 「他の事業手法の例」については、[79 ページ](#)を参照のこと。

(3) 民間事業者との対話を促進

P F I は、これまで市が行ってきた公共サービスの提供を、設計段階から運営に至るまで包括的に事業者に委ねるものですが、公共サービスの分野には民間事業にはない特性があること、要求水準を示したうえでその具体的な実施方法を民間の提案に委ねる特徴があることなどから、具体的な実施の際に官民の認識のずれが生じ、それが思わぬトラブルを招くことも考えられます。このため、**事業の内容や特徴、市民のニーズ、事業のリスク、民間ノウハウ活用の可能性と限界などについて官民がよく理解したうえで、それを事業の諸条件に適切に反映させることが肝要**です。

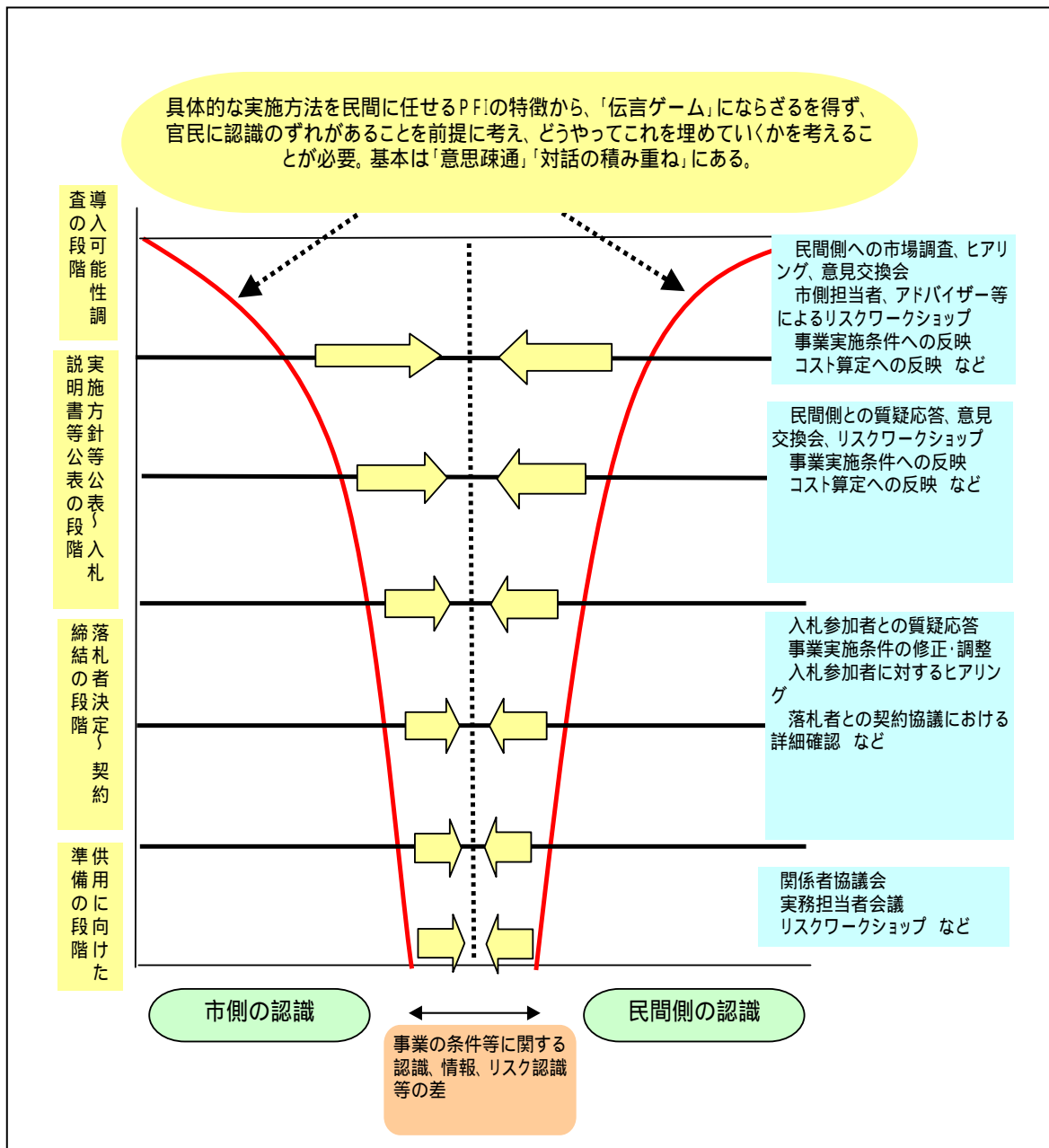
官民が理解を深める手段として、実施方針・要求水準書(案)公表後から実施している質疑応答に加え、当該公共サービスに関する事前勉強会などを実施する、又は、必要に応じた市と潜在的事業者との間で直接意見交換を行う機会の設定など、事業に関する認識を深め議論する機会を設けることが有益であると考えられます。このような場を通じて、民間の意見を十分に検討した結果を条件設定に反映させるだけでなく、市がどうしても譲れない事項についても、市の考え方について理解を得ることが必要です。

また、事業者選定の段階では、提案内容を詳細に把握するため、本市では入札参加者に対してヒアリングを実施しています。これにより早い段階から当該提案に内在する課題や具体的実施に当たって検討・調整すべき項目を官民双方がより適切に認識できるようにします。

官民の認識のずれや思い違いをなくし、より適切な提案を誘導するためには、可能なのであれば、遅くとも入札・提案書提出の前には、潜在的事業者が検討している内容が市の要求に合っているのかどうか、官民の誤解や双方が見落としている点がないか等を、よりの確に把握するための機会の設定が最も効果的です。この点に関して、E U 諸国で採用されている選定段階における入札参加者との「交渉」「直接対話」を盛り込んだ「競争的対話方式」の導入の必要性を指摘する声が経済界を中心に上がっています。なお、この方式は、現行の会計法令との整合や入札制度上の位置づけの整理が必要になるため、現在内閣府を中心に導入の方向性について検討が進められています。

本市では、現行制度上可能な範囲で潜在的事業者との対話のさらなる充実を図り、国の動向も見極めながら、より効率的・効果的な事業の実現に努めていきます。

【民間側との対話の必要性（イメージ）】



(4) 公共サービスの品質管理とリスク管理の徹底
公共サービスの品質管理の仕組みと役割分担

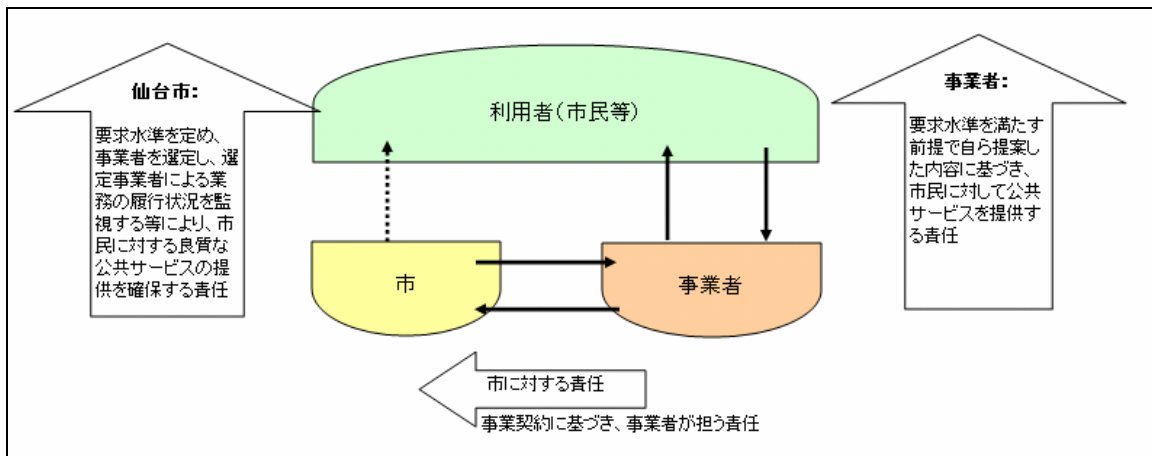
PFI手法は、施設整備を含めてトータルで事業者が公共サービスを提供する点に特徴がありますが、従来型公共事業と同様、公共サービス提供に係る責任は、市が負っていることを認識する必要があります。

すなわち、事業の実施に当たっては、それぞれの能力や事業内容に応じて、官民で役割と責任を分担し、その権利義務関係を事業契約書に明確に定めます。市は、公共サービスの要求水準等の事業実施条件を定め、これらを踏まえて適切に業務が実施されてい

るかどうかモニタリング（監視）を行い、それを対価の支払いに反映させることなどにより、公共サービスの品質確保を図ります。事業者は、本市の要求水準を満たす適切な公共サービスを提供する責任を負います。

つまり、PFIは、事業者に業務の大半を委ねる一方で、その実施状況を市が自ら監視し、業績評価の結果を対価に反映させることで、市民に対する適切な公共サービス提供が確保される仕組みになっています。

【公共サービスの品質確保に係る官民の役割分担】



(出典) 「PFI方式による公共サービスの安全性確保に関する調査検討報告書」掲載図を一部加工

官民の意思疎通によるリスク管理の徹底

長期間にわたり、良好な公共サービスの安定的提供を確保するためには、想定される様々なリスクを適切に管理することが必要です。リスク管理を適切に進めるためには、官民で適切なリスク分担を行うことに加え、市と事業者の円滑な意思疎通を通じて、事業実施に関する認識のずれを少なくし、情報の共有を進めていく現場レベルでの努力も必要です。

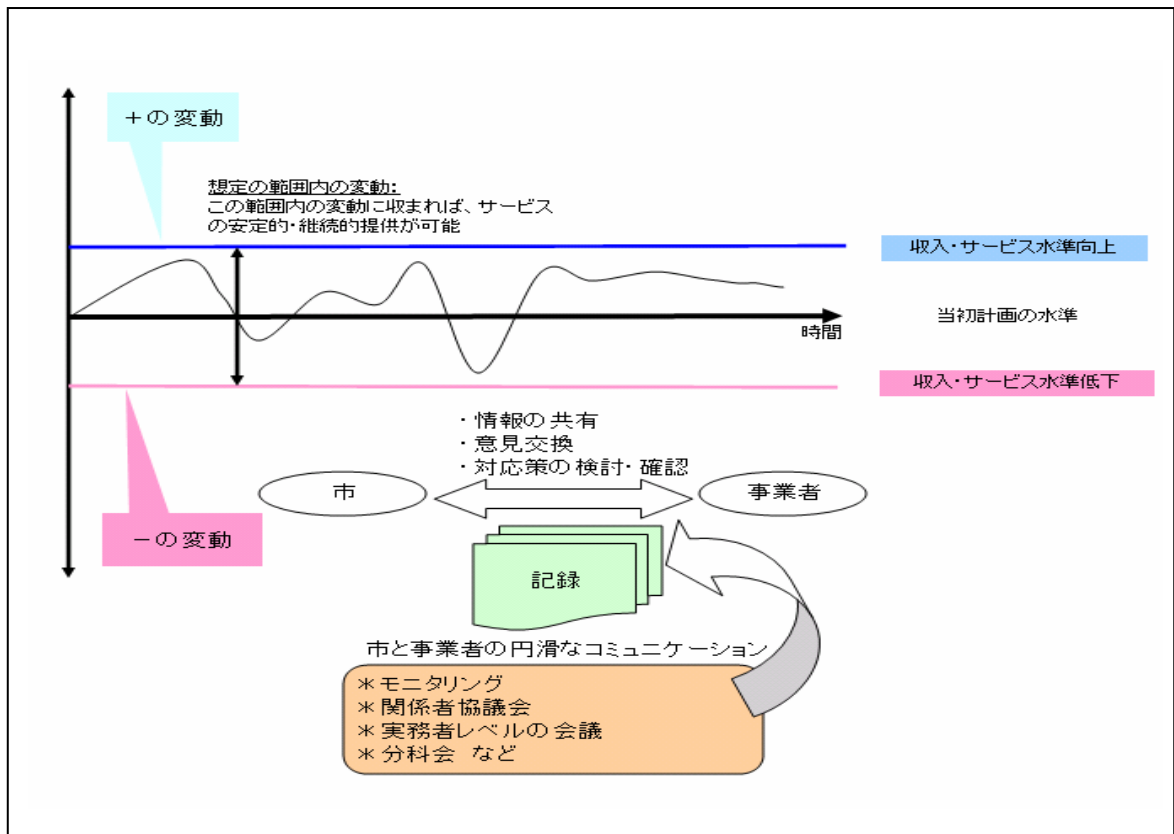
この点で、本市では、事業の企画段階から事業者選定段階において、従来から実施していた民間企業との質疑応答に加え、必要に応じて官民の意見交換会やリスクワークショップ¹⁵を実施することで、事業実施条件への理解やリスク認識を深めるとともに、

¹⁵ リスクワークショップ：事業に係る当事者が、事業に関するコスト、スケジュール、業務遂行に影響を与えるあらゆるリスクを、明確にかつ確に認識（特定化）するための作業。例えば、利用者から直接料金を徴収することで独立採算とする事業のように、需要リスク等の主要なリスクを民が負う事業に関しては、発注者・受注者が知りうる情報に差があるため、これをできる限り除去し、お互いがリスクの存在と本質を正確に認識・評価し、適切な対応策が講じられていることを確認する必要がある。なお、民間へ移転するリスクが限定的な事業（例：サービス購入型の典型的なPFI事業）の場合は、事業者の裁量・提案に委ねられる項目や、通常の事業とは異なる考え方、手段が採用される部分に、より焦点を当てて実施することが合理的と考えられる。なお、リスクワークショップについては、本ページの他に、81ページ、84ページ、113ページ、138ページ、148ページ、161ページの計7箇所に掲載されている。

事業者選定後に関係者協議会や実務レベルの作業部会を設置し、官民の意思疎通の徹底を図ります。例えば、前段については事業実施条件に関する認識のずれや、事業特有のリスクに関する双方の考え方や対処手段等を確認することで、リスク分担を含むより適切な事業実施条件の構築に繋げることを目指します。また、後段については事業者が実施した業務の結果について、何をどのレベルまで確認するのか、どのようにして情報を共有するのか等、一定のルールのもとで官民がお互いに考え方や手順を調整し共通認識を持つことにより、履行状況を適切に確認します。

このように、特に事業実施段階においては、市と事業者が適切なリスク管理手段を講ずることはもとより、定期的に事業に関する情報交換を行いながら現場の状況を日頃から把握し、今後の対応の方向性を話し合う関係を築くことによって、リスクの顕在化や顕在化時の影響の最小化を図っていきます。

【事業実施段階における官民の意思疎通の考え方】



(5) 地元企業参画を促進

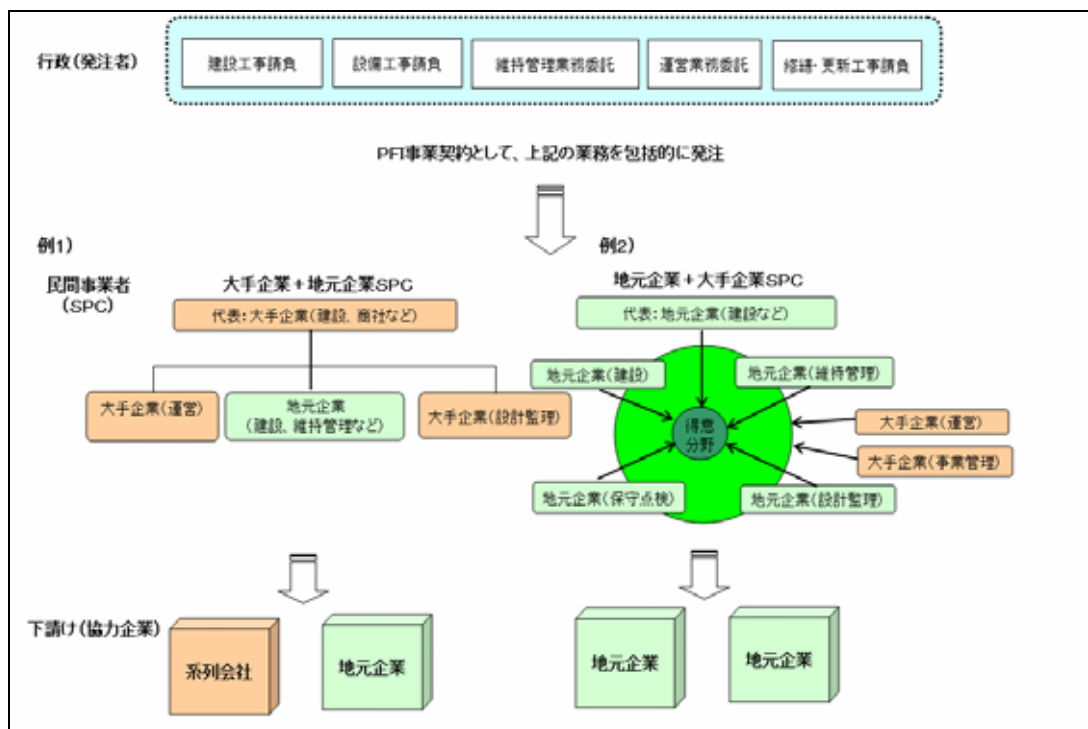
P F Iは、官から民へ多くの業務を委ねる事業手法であり、民間の新たな事業機会の創出に繋がるため、地域経済の活性化にも寄与するものです。

ただし、従来分離分割発注とは異なり、長期的かつ包括的な業務委託であること、

従来とは発注形態や事業実施の仕組みが異なること、経営力、技術力等の高度なノウハウ、資金力、経験等が必要であること、WTO政府調達協定の適用案件の場合は、参加企業の構成等において地元企業が有利になる条件設定（応募企業の事業所所在地要件の設定等）は不可とされていることなどから、地元企業にとっては、従来以上の対応や努力が求められる仕組みといえます。（[政府調達協定の詳細は、184～185ページ参照](#)）

PFI事業への参加には、上記で掲げたような能力が求められますが、事業へ参画した経験や参画の形態によって、これらを獲得していくことも不可能ではありません。最近では、自らの得意分野や経験を活かし、（例1）大手企業のグループに構成員として参画することでノウハウ獲得を図る事例や、（例2）地元企業を中心に必要に応じて大手企業とグループを組む、といった事例も珍しくありません。

【PFI事業における地元企業の参画形態（イメージ）】



実際の事業の実施に当たっては、大手企業グループであっても、地元企業のノウハウや経験の活用が欠かせないといわれています。特に、地方自治体が行うPFI事業は、地域にとって不可欠な公共サービスを、要求水準を踏まえて長期間、地域に根ざしてきめ細かく実施することが求められるため、地元企業との連携が欠かせません。

また、現在のPFIは、標準化に向けた過渡期にあるともされ、先行事例の経験から得られた情報の整理、分析が進むことにより、検討の進め方や諸条件等の標準化が進むものと思われます。このような動きを通じて、入札提案までの事業組成コストの低減が図られ、ノウハウや経験を積んだ地元企業を中心としたグループの受注も珍しくなくな

と思われます。

本市としても、地元企業がPFI事業に積極的にチャレンジできるよう、自治体として可能な範囲において工夫を重ねていく考えです。当面は、以下の方向で進めていきますが、PFIに関する諸制度の見直しや、他都市における取り組み等に留意しながら、地元企業の参加を促進する取り組みを進めていきます。

【地元企業の参画を促進するための取り組みの方向性】

事業の検討段階から事前勉強会・意見交換会の実施

- ・ 民間事業者への市場調査の一環として、事業の検討段階から事業概要やスキームに関する考え方等について情報提供する機会を設定する
- ・ 早い段階から官民の考え方や知恵を出し合い、市側のニーズや事業に関する認識を深めるとともに、より適切な事業実施条件の構築に活用する

地域の資源を活用し、地域活性化に繋がる提案を評価

- ・ 地域の様々な資源を活用し、地域活性化に繋がる提案を加点評価項目の一つとして評価し、継続的かつきめ細かな対応ができる地元企業の強みを発揮する余地を広げる

明確でより分かりやすい要求水準書の提示

- ・ 公共サービスのニーズと評価の考え方・仕組み等をより分かりやすく整理し、提案書を作成する側と、提案書を審査する側の負担軽減を図る

実施方針や、入札説明書等において地元企業活用を要請

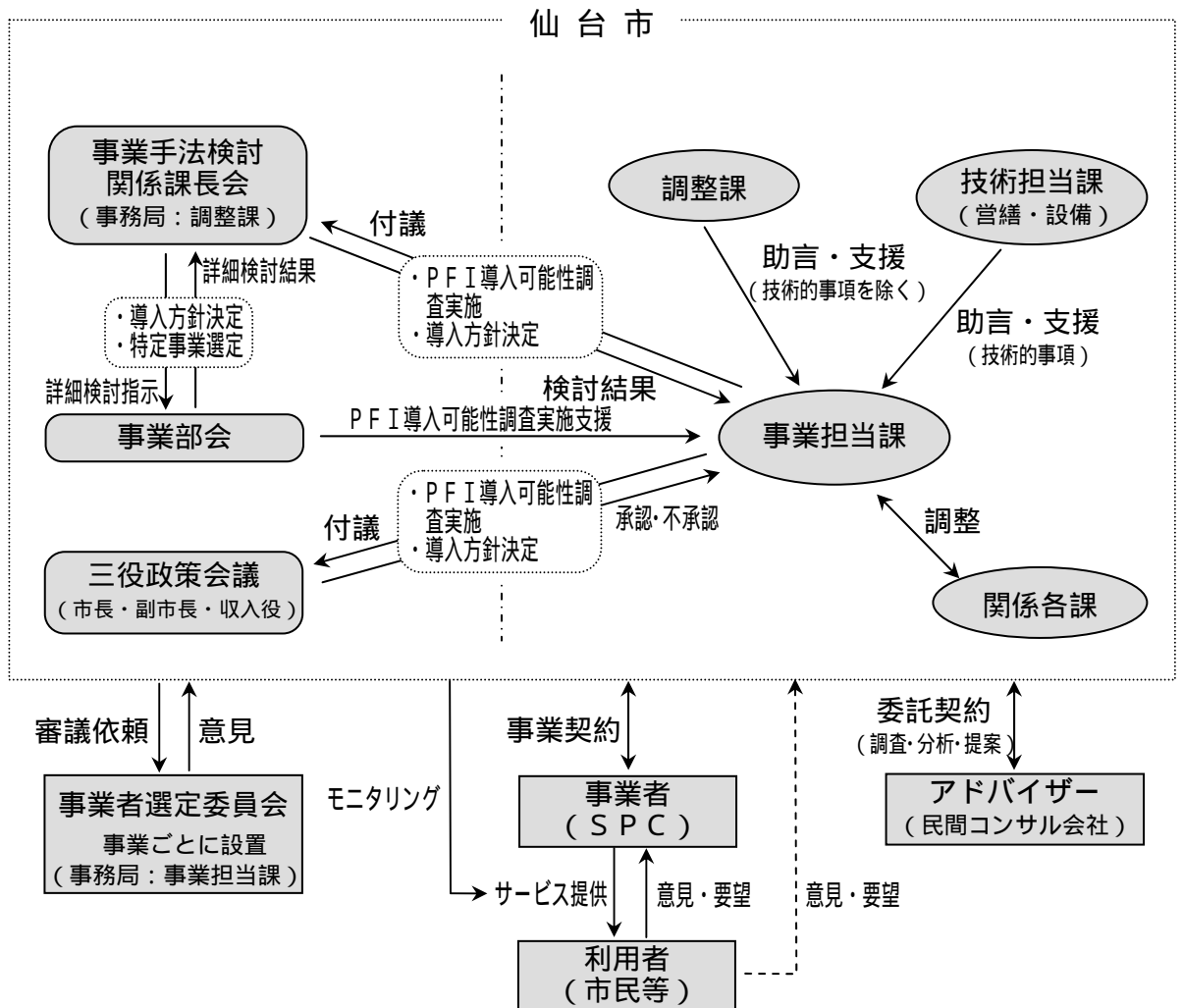
- ・ 地元企業の事業への活用を働きかけ、経験・ノウハウを獲得する機会の創出に繋げる

2 P F I 事業の実施体制

P F I の導入検討や実施に当たっては、その事業を所管する部局（以下「事業担当課」という。）が主体となって作業を進めることとなりますが、事業の準備から実施に至るまで長期間にわたる取り組みが必要であること、複数の関係部局の専門的知見を結集する必要があることから、本市においては、技術担当部局を含む全庁的な連携のもとで P F I 事業を進めることとします。また、P F I は事業手法の一つであることから、公共施設の効率的な整備手法の調査、検討、調整を所管する企画市民局総合政策部調整課が事業担当課に助言・支援します。

本市における実施体制は、次のようになります。（次ページ以降に、本市の実施体制における主な役割分担と具体的な作業内容を示します。）

【仙台市における P F I 事業の実施体制】



(1) 事業担当課

個別事業へのPFI手法の導入検討及び具体的な実施に当たっては、事業担当課が中心となり、技術担当課や調整課、関係各課と協議しながら、以下の事務を行います。

- ・ アドバイザーの選定・委託
- ・ PFI導入可能性調査の実施
- ・ 実施方針、要求水準書（案）などの検討・策定・公表等の実務
- ・ 特定事業の評価・選定・公表等の実務
- ・ 事業者の募集・評価・選定・公表等の実務
- ・ 事業者選定委員会の運営事務局
- ・ 選定事業者との事業契約の締結
- ・ 金融機関との直接協定の締結
- ・ 事業契約締結後の公共サービス提供の状況に関するモニタリング（監視）
- ・ 当該事業に係る関係部局及び関係省庁等との連絡・調整
- ・ 事業終了後の施設移管、事業引継ぎなどに係る実務

なお、PFI導入可能性調査後の方針の決定に当たっては、事業担当課が三役政策会議に諮り、導入の適否の最終的な判断を受けます。

(2) PFI統括担当（調整課）

事業担当課に助言・支援（技術的事項を除く）を行うとともに、庁内のPFI総括担当として主に以下の事務を行います。

- ・ PFI手法導入事業の検討、選定等に係る庁内調整
- ・ PFIに関するノウハウ蓄積、全市共通課題の整理
- ・ 事業担当課への助言・支援（技術的事項を除く）
- ・ 「仙台市PFI活用指針」の改訂、実務手順の整理等
- ・ PFIの共通課題に係る関係部局及び関係省庁等との連絡・調整
- ・ 事業手法検討関係課長会（事業部会を含む）の運営事務局
- ・ 民間発案の受付・評価に係る庁内調整

(3) 技術担当課（営繕課・設備課）

事業担当課の文書による依頼に基づき、P F I 導入対象事業に係る以下のような技術的事項について、各段階を通じて事業担当課へ助言・支援を行います。

P F I 導入可能性調査実施～調査終了まで：

- ・ 従来の公共事業として実施した際の初期投資費用（施設整備費等）の算定、概略要求水準書作成等に関する事

実施方針・要求水準書公表～落札者決定まで：

- ・ 公表資料作成のうち技術的事項に関する事
- ・ 民間側との質疑応答のうち技術的事項に関する事
- ・ 事業者提案書類の審査に係る作業のうち、技術的事項に関する事

落札者決定後～供用開始まで：

- ・ 落札者との契約協議において、提案内容と事業者選定委員会でのヒアリング、指摘事項等のうち技術的事項の取り扱いに係る確認に関する事
- ・ 設計・建設段階における S P C との協議、調整、確認等における技術的事項に関する事

供用開始後～事業期間終了まで：

- ・ 維持管理業務における技術的事項に関するモニタリングに関する事
- ・ 大規模修繕・更新等の実施における事業者との協議、調整、確認等に関する事
- ・ 施設の状況（要求水準との適合性、劣化状況等）、修繕の必要性等の判断に関する事

(4) 事業手法検討関係課長会（事務局：調整課）

P F I 事業の推進に当たり、庁内における統一した調整・判断を行うための組織です。具体的には、以下（次ページ冒頭）について検討・協議を行います。

- ・ 「仙台市 P F I 活用指針」の改訂に関する事
- ・ 事業手法の選定（P F I 導入可能性調査実施の可否）に関する事
- ・ P F I 導入可能性調査結果の評価と今後の方針に関する事
- ・ 特定事業選定に関する事
- ・ 民間発案の採択・不採択に関する事

関係課長会の構成は次のとおりです。(平成18年10月現在)

企画市民局：	P F I 担当参事（座長） 調整課長
総務局：	文書法制課長、行財政改革課長、人事課長
財政局：	財政課長、契約課長
都市整備局：	総務課長、営繕課長、設備課長

座長が必要であると判断した場合、他の職員を加えることもあります。

(5) 事業部会（事務局：調整課）

P F I 導入可能性調査の各段階においては、全庁的視点に基づく検討を進める必要があります。このため、関係課長会のもとに事業部会を設置します。P F I 導入可能性調査の初期段階から結果の整理に至るまで、事業担当課の作業を支援し、全庁的視点に基づく助言を行うのが事業部会の役割です。

事業部会の構成は次のとおりです。(平成18年10月現在)

企画市民局：	P F I 担当参事（座長） 調整課長
総務局：	行財政改革課長
財政局：	財政課長
都市整備局：	営繕課長、設備課長
	（個別事業の担当課長など）

座長が必要であると判断した場合、他の職員を加えることもあります。

(6) 関係各課

P F I 事業の実施に当たっては、従来型公共事業と同様に、庁内の関係各課とも十分に協議しながら検討を進める必要があります。以下、事業担当課が協議することが想定される関係各課と、主な協議内容及び協議を要する理由を列記します。

関係各課（例）	主な協議内容及び協議を要する理由
財政課	<ul style="list-style-type: none"> ・ P F I 事業は長期契約であり、債務負担行為設定が必要になるため、事業費の想定及びサービス対価の支払い方法等の設定に当たって、P F I 導入可能性調査段階から協議を行う必要がある。
行財政改革課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 行財政改革推進の観点から、事業者任せの業務内容等について、P F I 導入可能性調査段階から意見を求める必要がある。 ・ 事業者選定委員会の立上げに際し、委員選定、委員の構成等について協議を行う必要がある。

契約課	<ul style="list-style-type: none"> ・ P F I に関する契約手続きは、各課契約と規定されている¹⁶が、本市における通常の契約上の取り決め等との整合を図るため、入札説明書等の内容（例：入札参加資格に関する条件設定）に問題はないかどうかを確認する必要がある。
文書法制課	<ul style="list-style-type: none"> ・ P F I 特定事業契約の締結については、議決事件であるため、事前に文書法制課との協議が必要。 ・ 入札説明書及び契約書案についても、特定事業契約に係る議案に反映される部分があるため、公表前に協議を要する。 ・ なお、提案に係る事務手続きのスケジュールについても、予め調整しておく必要がある。
開発調整課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 開発許可にかかる事業の場合、開発審査会に付議すべき案件かどうか、導入可能性調査段階から協議を行う必要がある。事業が「杜の都の風土を守る土地利用調整条例」の対象事業に当たるかどうか、予定地での事業実施が可能性どうか、土地利用方針との整合性を確保することが可能かどうか、手続き開始時期及び必要書類等について、用地の選定段階から協議を行う必要がある。 ・ 開発許可にかかる事業であって開発審査会に付議する必要がある事業の場合、予定地での事業実施可能性、開発審査会提案許可基準への適合性、手続の実施方法などについて、用地の選定段階から協議を行う必要がある。
各区役所街並み形成課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 都市計画法に規定する開発許可又は市街化調整区域内における建築許可等の必要性の有無、制限内容、手続の実施方法などについて、用地の選定段階から協議を行う必要がある。
資産税課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地方税の課税標準の特例¹⁷が適用される可能性のある事業については、適用を受けるために必要な要件及び庁内手続きについて、実施方針公表の前の段階から協議が必要になる。
環境管理課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 「仙台市環境調整システム」の手続き上、P F I 導入可能性調査の段階から、配慮すべき事項等について協議を行う必要がある。

(7) 事業者選定委員会（事務局：事業担当課）

事業者選定委員会は、建築、設備、金融、事業内容に係る分野の学識経験者等を中心とした委員で構成され、入札参加グループが提出した P F I 事業に係る事業提案書に対する総合評価を行い、最も優れた提案を行った事業者を選定することを目的とした委員会です。事業者選定委員会は、「附属機関等の設置および運営の基準に関する要綱」における「協議会等」としての位置付けになるため、行財政改革課と予め協議のうえ、事務局が設置要綱を作成し、事業毎に設置・運営を行います。（[107～110 ページ参照](#)）

事業者選定委員会の役割は、落札者決定基準（[130～136 ページ参照](#)）に基づき、最も優秀な提案を行った事業者を選定することにあります。事業内容に対する委員会の理解を深め、また、委員会の意見を事業の枠組みづくりに反映させることが有益と考えられることから、本市では、実施方針及び要求水準書の公表前の段階から、委員会を立ち上げ、委員の意見を求める機会を設定することとしています。

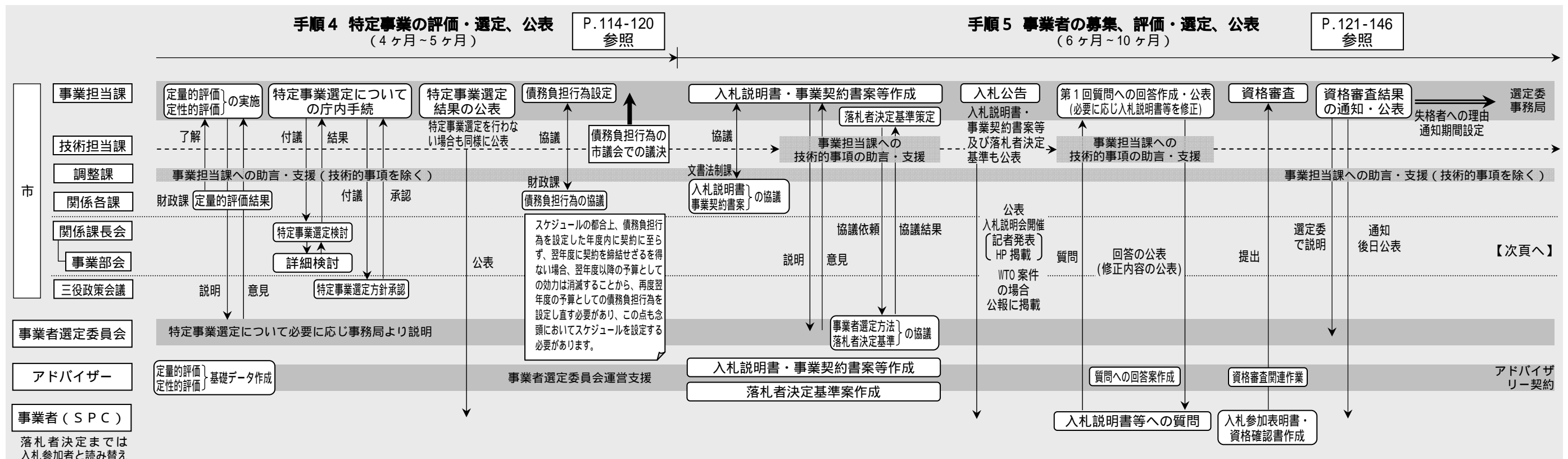
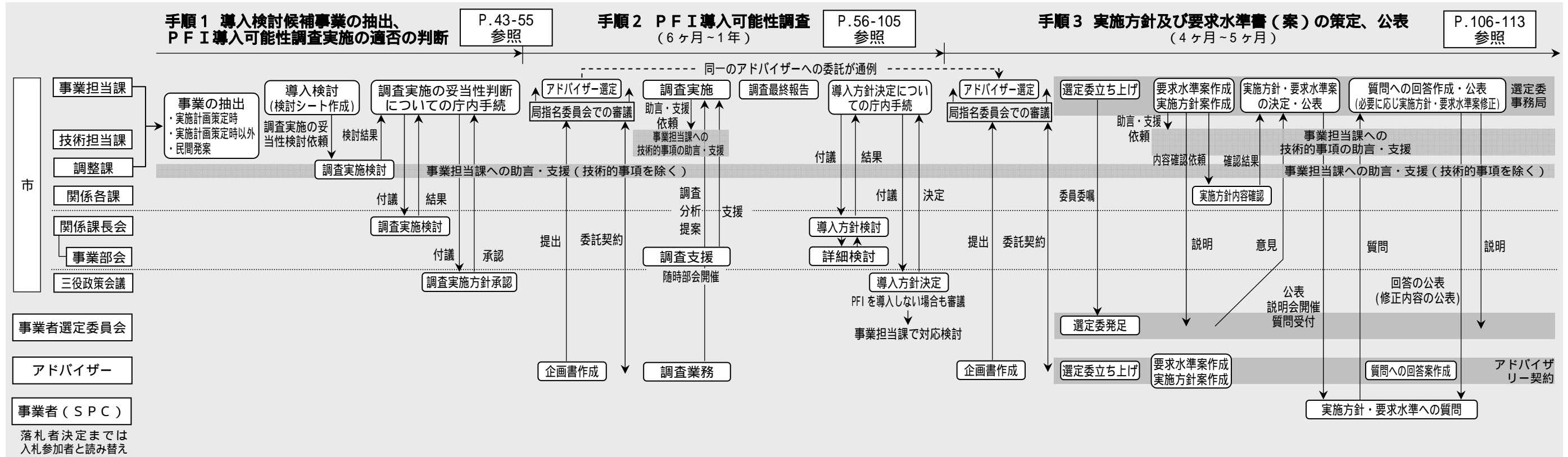
¹⁶ 「契約実務の取扱いに関する要綱」（平成元年3月31日市長決裁）第4条2項を参照。

¹⁷ 詳細については、資料編39ページを参照。

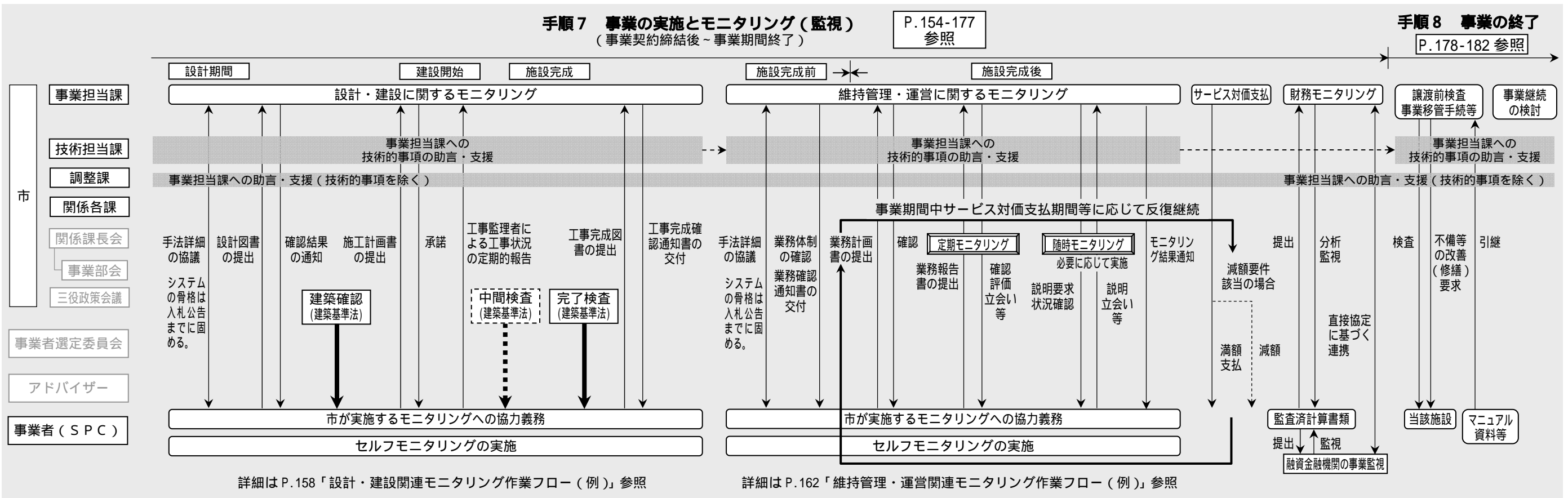
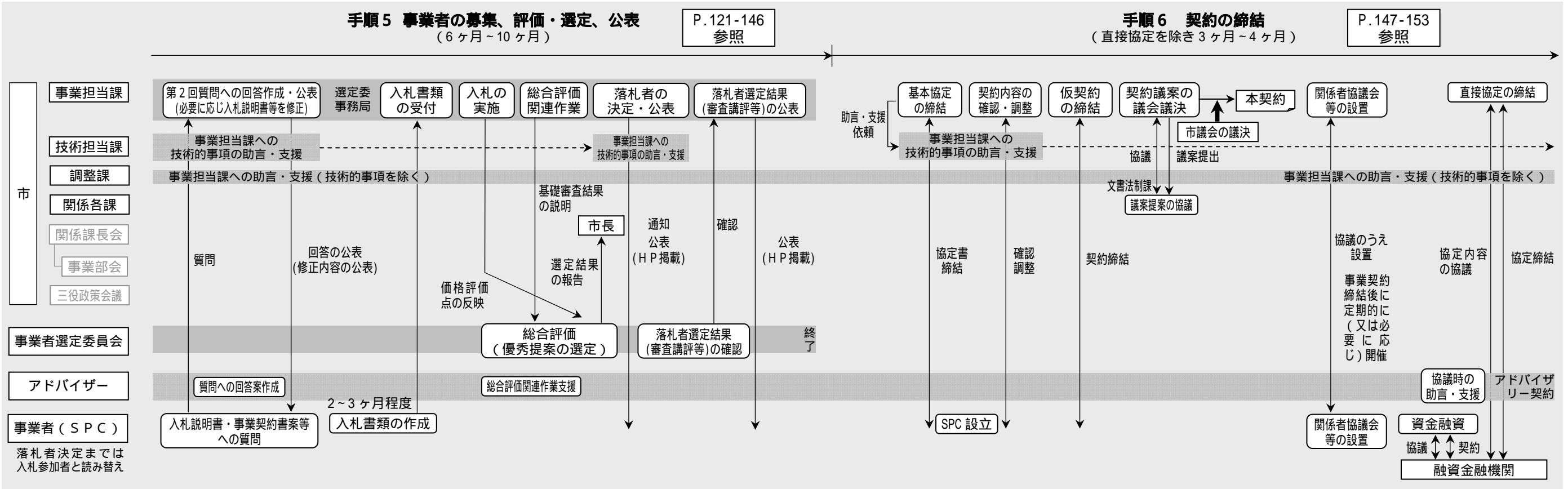
第2部 PFIの導入手順

本市のPFI事業は、原則として以下の手順に沿って進めていきます。各段階に応じて、具体的な作業内容、留意点を整理してありますので、必要に応じて該当するページを参照してください。

【PFI事業 作業全体フロー】(その1)

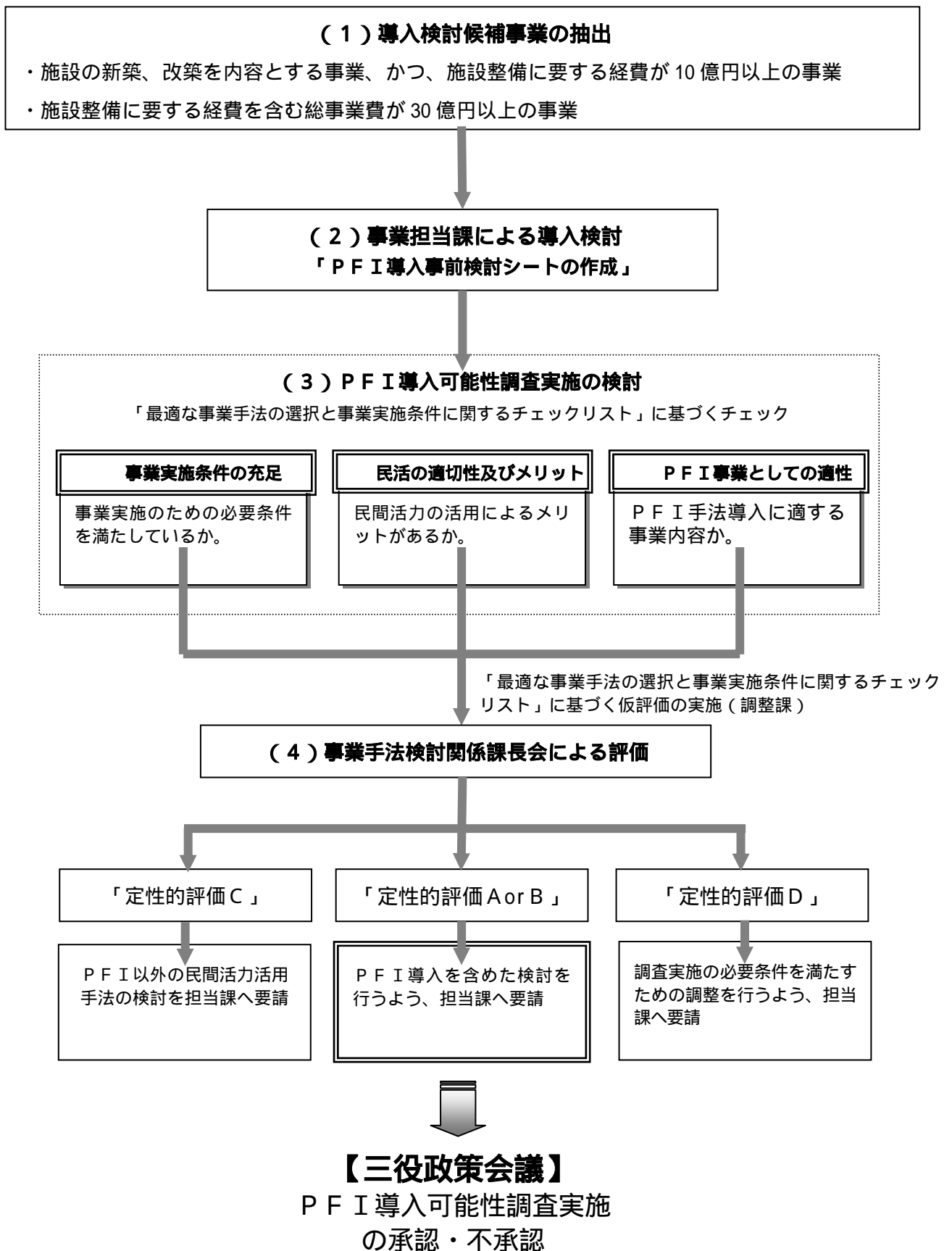


【PFI事業 作業全体フロー】(その2)



各導入手順における作業内容と留意事項

手順1 導入検討候補事業の抽出、PFI導入可能性調査実施の適否の判断



手 順 1		想定所要期間
導入検討候補事業の抽出、P F I 導入可能性調査実施の適否の判断	(1) 導入検討候補事業の抽出 (2) 事業担当課による導入検討 (3) P F I 導入可能性調査実施の検討 (4) 事業手法検討関係課長会による検討・協議 (5) 方針の決定	

(1) 導入検討候補事業の抽出

本市においては、まず、次の導入検討基準を設定します。

P F I 導入可能性調査を実施するかどうか、必ず検討する事業
原則として、下記の2点を満たす事業を導入検討候補事業とする。

- 1 . 施設の新築・改築等を内容とし、かつ、施設整備に要する経費が10億円以上の事業
- 2 . 施設整備費に維持管理運営（15年分）に要する経費を加えた総事業費が30億円以上の事業

判定の際使用する施設整備費用及び維持管理・運営費用は、従来手法で市が実施した場合の金額とする。
維持管理・運営費用は従来手法の年額に15年（本市既往事例の最短期間）を乗じた額とする。

【計算例】

- ・ 従来手法での施設整備費：15億円
- ・ 〃 維持管理・運営費（年額）：1.5億円

よって、15億円 + 1.5億円 × 15年 = 37.5億円
P F I 導入可能性調査を実施するかどうかの検討が必要

ただし、事業内容や、本市又は他自治体の類似事例を勘察し、民設民営によって行うことが明らかに可能な場合は、検討対象から除外する。

この基準に達している事業は、原則として全て「導入検討候補事業」と位置づけられ、P F I 導入可能性調査を実施するかどうか検討を行います。

なお、他の多くの自治体でも、初期投資や年間の維持管理・運営費、事業期間のライフサイクルコスト（LCC）などを目安とした導入検討基準を設定しています。

【他の自治体におけるPFI導入検討基準の設定例】

斜体は、導入検討基準として、初期投資の他に維持管理運営費等を含めている自治体。

視点	検討対象金額	主な自治体
初期投資（施設整備費用）	3億円以上	長野県、山梨県
	5億円以上	秋田県
	10億円以上	函館市、宮城県、 仙台市 、所沢市、千葉市、東京都北区、香川県、島根県、大阪府、京都府、岡山市 ほか
	20億円以上	埼玉県
	30億円以上	東京都
年間維持管理・運営費	1億円以上	函館市、秋田県、宮城県、所沢市、千葉市、東京都北区
総事業費(LCC)	10億円以上	長野県
	30億円以上	仙台市 、三重県
	50億円以上	京都市
その他	文言規定	足利市、神奈川県、姫路市、広島県、鹿児島市など

（出典）各自治体のPFI導入に関するガイドライン・指針を参考に作成

本市では、従来、初期投資の基準のみを導入検討の基準としてきましたが、これまでの導入実績や他の自治体の検討状況などを勘案した結果、事業者の創意工夫が十分発揮され高い水準のVFMが実現されるためには、維持管理・運営費部分を含む総事業費としての基準設定が必要と考えました。「総事業費30億円以上」の根拠は46ページの通りです。

【事業規模要件設定の理由】

- ・ 一定の事業規模が必要な理由： 公共サービスの質を確保しつつ財政支出の縮減を達成し、かつ、民間側の収益確保・投資回収の両立を図るため
- ・ 施設整備に要する経費を10億円以上とする理由： 他自治体の事例を踏まえると、コスト縮減とサービスの質の確保・向上を図るためには、維持管理運営経費だけでなく、施設整備費についても少なくとも10億円以上の規模が必要
- ・ 本市既往事例における導入可能性調査結果でのVFMは、3～8%程度。
- ・ PFI導入により市側でもサービス提供開始までに少なくとも1億円程度の経費(アドバイザー経費、人件費等)を要する。
- ・ サービス購入型の標準的な事業の場合、本市が上記の1億円程度の経費を回収するためには、少なくとも30億円以上の事業規模、3%以上のVFM確保が必要と試算される。これらを勘案し、少なくとも(予定価格と同じであっても)上記経費が回収できる見込みがあることを、事業実施判断に求められる最低ラインとする。
(なお、民間側でも提案費用や、アドバイザー委託費、金融機関への手数料、法人税、利子配当などPFI特有の様々な経費が必要になる。)
- ・ 15年とする理由： 本市既往事例(事業者選定前を含む)の事業期間(15年が2事業、20年が1事業、30年が1事業)のうち、最短の15年においても、相当程度の事業規模を確保するためである。

なお、導入検討基準に達していない場合であっても、下記のような場合は例外的に導入検討候補事業と位置づけることができるものとします。

- ・ 施設整備費は基準に達していないが、維持管理運営費が大きいため、LCCで30億円を超える可能性がある
- ・ 単体では施設整備に要する経費は10億円を下回るものの、他の施設との合築や併設の選択肢が検討されており、場合によっては10億円を超える可能性がある

導入検討候補事業の抽出は、以下のように行います。

仙台市実施計画策定時における抽出

新実施計画の策定作業に合わせて、PFI統括担当課(調整課)は、実施計画担当部局である政策企画課及び財政課と連携しながら、導入検討基準に達している事業を

抽出します。

次に、次年度予算や実施計画等において、実施の優先度が高いとされるなど、検討対象になりうる事業を調整課が選別し、事業担当課に対して、「PFI導入事前検討シート」¹⁸の作成及び関連資料の提出を依頼します。これらの資料をもとに、PFI導入可能性調査を実施することが適切な案件かどうか、「[最適な事業手法の選択と事業実施条件に関するチェックリスト](#)」(49～52ページ参照)に基づいて検討していきます。

事業担当課による随時の抽出

上記の基準に該当する事業のうち、実施計画掲載の有無を問わず次年度予算要求を行う予定がある場合は、PFI導入を含めた事業手法の検討が必要です。事業担当課は、調整課にその旨を連絡し、42ページの手続きにしたがって検討を進めていきます。

民間からの事業発案

民間企業からPFI事業の実施そのものを提案されることも考えられます。「PFI基本方針」(資料編12ページ参照)には、「公共施設等の管理者等は、事業者の発案に係る受付、評価、通知、公表等を行う体制を整える等、適切な対応をとるために必要な措置を積極的に講ずること。」と示されており、そのような発案があった場合は、適切に対応することが必要です。

発案があった場合は、まず、調整課が窓口となります。その内容を当該提案の関係部局と協議したうえで、事業手法検討関係課長会に付議し、当該提案の採否を決定します。

民間からの発案の採用、不採用のいずれの場合も、市は判断の結果及び理由を発案者に速やかに通知するとともに、発案者の権利・利益等に影響を及ぼさない範囲内で、発案事業の概要、採否の結果及び理由について公表します。(プロセスガイドライン参照)なお、発案を採用する場合は、当該提案の関係部署が事業担当課となり、以後の検討を進めていきます。

(2) 事業担当課による導入検討

PFI導入検討候補事業として調整課又は事業担当課が抽出した事業については、事業担当課が「PFI導入事前検討シート」を作成し、調整課に提出します。調整課は検討調書作成に当たって、事業担当課へ助言・支援を行います。

¹⁸ 「PFI導入検討シート」は、チェックリストを踏まえ、事業内容に応じて調整課で様式を作成し、事業担当課が記入していくものであり、本指針には掲載していない。

性能発注を基本とするPFI事業では、施設のおよその規模や機能が固まった段階で導入を検討します。この時点で詳細な図面を作成することは、実際の募集の段階で提案者の自由な発想の妨げとなるおそれがあるため、レイアウト図の作成については、仕様イメージを確認・検証する程度に留めることが必要です。

一般に、一定規模の公共施設の整備は、「基本構想 基本計画 基本設計 実施設計 建設」という段階を経て実施されますが、PFI手法では基本計画策定の前後に導入について本格的に検討し、設計の段階から事業者が担う形となります。

(3) PFI導入可能性調査実施の検討

次に、調整課は事業担当課から提出された「PFI導入事前検討シート」の内容を踏まえ、[「最適な事業手法の選択と事業実施条件に関するチェックリスト」\(49～52ページ\)](#)に従い、当該事業へのPFI導入可能性調査実施の妥当性について検討します。

このチェックリストは、PFI導入可能性調査実施の承認段階、調査結果の評価の段階([103～104ページ参照](#))、そして特定事業選定の段階([114～117ページ参照](#))において、PFI手法が最適な手法と言えるかどうか、適切な事業実施条件が構築されているかを判断する際に活用します。

さらに、このチェックリストは、定性的な評価項目と、定量的な評価項目(VFM)の組み合わせによって、検討対象事業をA～Dまでの4段階で総合的に評価します。各段階で求められる水準に達していない場合は、次の段階に進むための必要な検討を行うか、他の手法を採用することになります。

4段階評価の考え方は、下記に示すとおりです。チェックリストの詳細は次ページ以降をご覧ください。

A評価：PFI手法が最適な事業手法であると認められる。

B評価：PFI手法にメリットがあると思われるが、一部なお精査を要する条件があるため、現段階ではPFI手法が最適な事業手法かどうか確定できない。

C評価：直営又は従来型の業務委託等ではなく、さらなる民間活力の活用によって効果が期待される事業内容である。

D評価：事業手法の検討を行う段階に達していない。(検討を行う必要性がない)

「最適な事業手法の選択と事業実施条件に関するチェックリスト」

基本的考え方：

- このチェックリストは、「PFI導入可能性調査」実施の承認、調査結果の評価、特定事業の選定の3つの重要な節目において、PFI手法の導入が最適かどうかを検証していくための基準として活用するものである。
- 最終的にPFI特定事業（PFI法第6条）として選定する際には、**全ての要件が満たされていること（「定性的評価A」かつVFM基準達成）が必要。**
- これは、形式的なチェックを目的とするものではない。事業担当課は、それぞれのチェックポイントを満たしていることを説明できるように、調査検討を行うことが求められる。

表の見方：

- PFI手法の導入を進めるためには、各段階で求められている要求レベルを満たしていることが必要。事業担当課の検討内容を踏まえ、事業手法検討関係課長会における審議を経て、三役政策会議において最終的に判断される。
- 又は、各段階でチェックすべき項目に求めるレベルを示したもの。詳細は下記の通り。

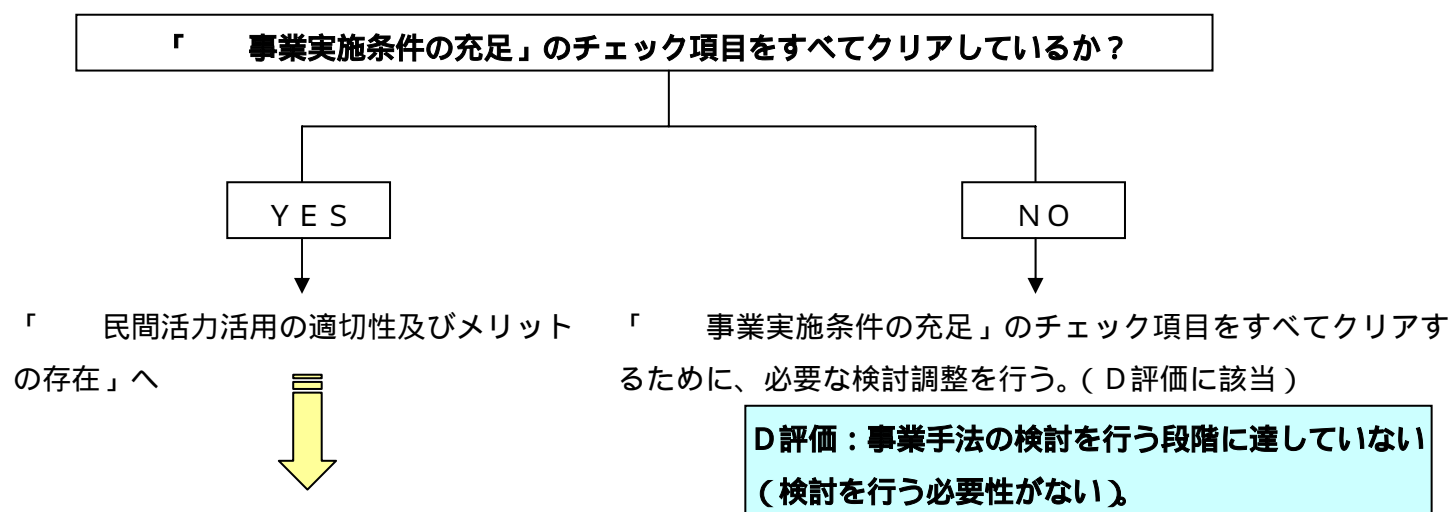
* : チェックポイントで示した内容に当てはまる必要があるもの

* : チェックポイントで示した内容に当てはまるとは断定できないが、基本的な考え方や仕組み等が整理されている、あるいは、この段階では調査結果が揃っていない等の事情により、次の段階までに整理することで可とするもの

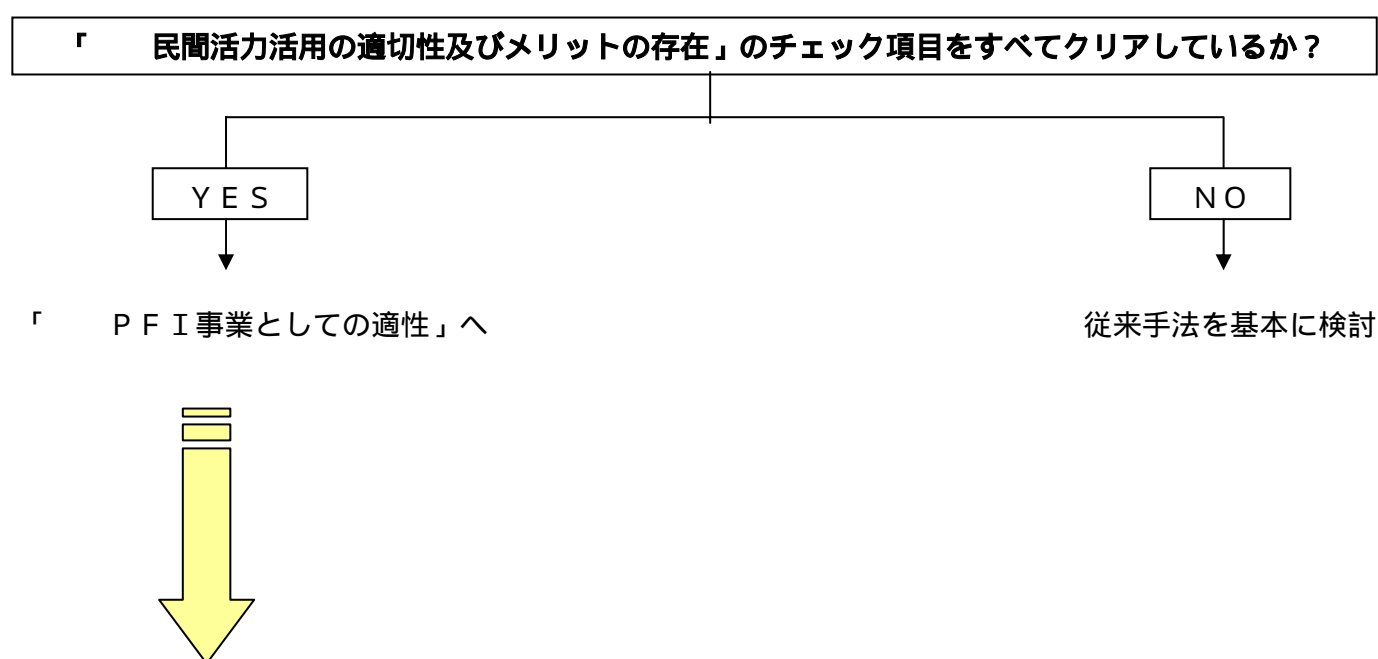
* **続けて が示されているもの**：その性質上、時点により状況が変化する可能性が高い等、次の段階で改めて評価する必要があるもの。

* **(矢印) で示されているもの**：その性質上、時点により状況が変化する可能性が低い等、以降の段階では経過を観察することで可とするもの。
(特段の事情により、状況が変化した場合、内容の確認と対応の検討が必要)

チェック項目	チェックポイント	要求レベル			
		調査実施承認段階	調査結果評価段階	特定事業選定段階	
事業実施条件の充足	1. 事業用地確保の有無	1-1 本市が事業用地を取得済みである。又は仙台市土地開発公社等（以下、公社）が先行取得済みで、かつ、本市の取得に向けた予算化の目途がついている。（遅くとも、特定事業選定までには、事業用地取得に要する予算案を議会へ提案することについて財政局と協議済みである。）			
		1-2 【上記 1-1 を満たさない場合のみ】 [議会案件か、議会案件以外かに関わらず] 地権者と本市との間で、事業用地の取得・引渡しについて合意形成がなされており、かつ、特定事業選定までに、本市が用地の取得・引渡しを受ける見通しが立っている。			
	2. 庁内の合意形成、財政計画との整合性、検討期間の確保	2-1 基本計画、実施計画、局の重点事業において、優先順位が高く、長期的・継続的に実施すべき事業として位置づけられており、その事業を実施すること自体については、関係部局の了解も得られている。 [三役政策会議等の意思決定手続きが必要な場合] 意思決定手続きが済んでいるか、庁内関係局との調整が概ね済んでおり、調査の実施までに意思決定されることが確実である。 [民間からの事業発案の場合] 上記のように特段の位置づけはないものの、新たに採用する意義が高いと判断され、事業を実施すること自体について、三役政策会議等の意思決定手続きが済んでいるか、庁内関係局との調整が概ね済んでおり、調査の実施までに意思決定されることが確実である。			
		2-2 当該事業に係る財政支出の内容及び財政収支への影響を、事業担当部局、財政担当部局の双方が十分理解している。また、財政計画との整合性が確保されている。			
		2-3 事業手法検討に必要な期間を確保することが可能である。			

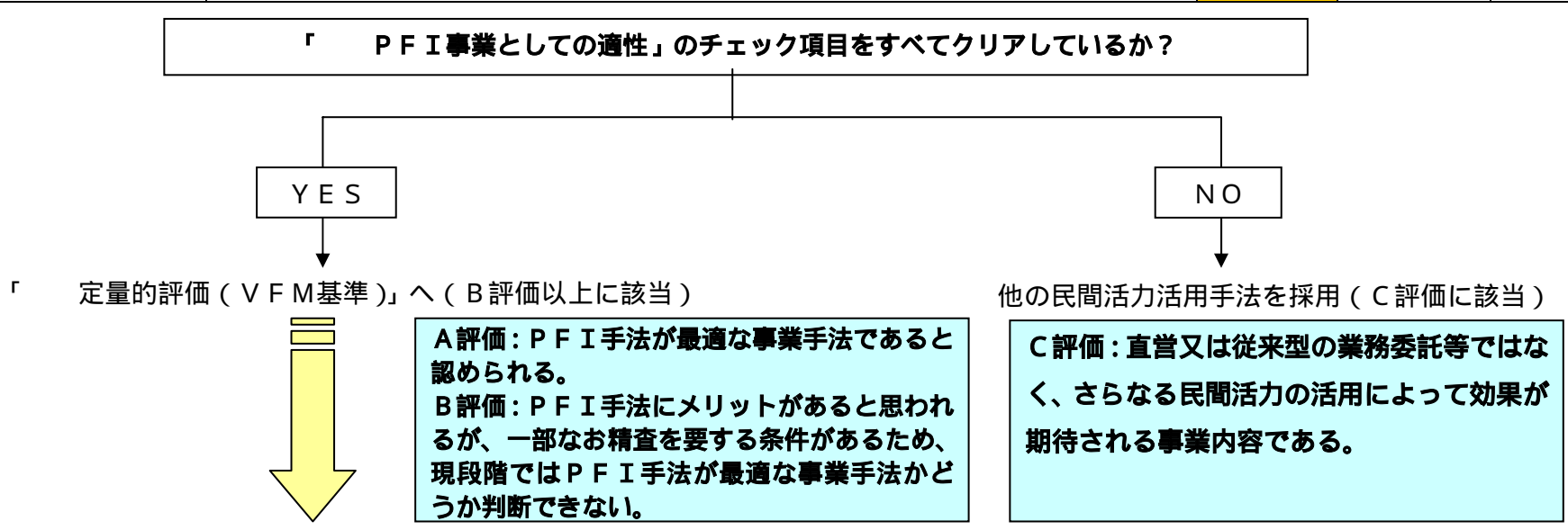


チェック項目	チェックポイント	要求レベル			
		調査実施承認段階	調査結果評価段階	特定事業選定段階	
民間活力活用の適切性及びメリットの存在	3. 施設の設置者・管理者を限定する法令上の制約等の存在	3-1 当該公共施設の整備を行う主体や維持管理・運営を行う主体を、国・地方公共団体を含む特定の法人に限定する法令上の制約が存在しない。			
		3-2 当該公共施設の整備を行う主体や維持管理・運営を行う主体を、本市の施策上、特定の法人に限定する必要性がない。			
		3-3 【3-1 又は 3-2 で特定の法人に限定する必要がある場合のみ】 特定の法人に限定される業務は、事業全体の中の一部に限られている。			
	4. 設計・建設・維持管理・運営を包括的に委託することによる可能性	4-1 事業の実施に当たり、新たな対応又は改善が求められている課題があり、民間活力の活用によって、民間側に何を期待し、どのような対応又は改善を図ろうとするか整理されている。			
		4-2 4-1 の課題解決に当たっては、事業の中の特定の業務よりも、広範囲の業務において民間のノウハウを最大限に活用することによって、よりよい成果が期待できる。			
		4-3 設計・建設・維持管理・運営業務を、民間に包括的に委託することが困難となる法令上の制約がない。			
		4-4 民間に上記の業務を包括的に委託した場合、従来の方法よりも、市民サービスの向上が図られる。			
		4-5 【本市職員が現場に常駐する、又は、運営業務を複数の法人で行うことが想定される事業の場合のみ】 指揮命令系統の混在や責任分担の複雑化等の事業管理上の問題を防ぐことができるため、明確なリスク分担設定が可能である。			



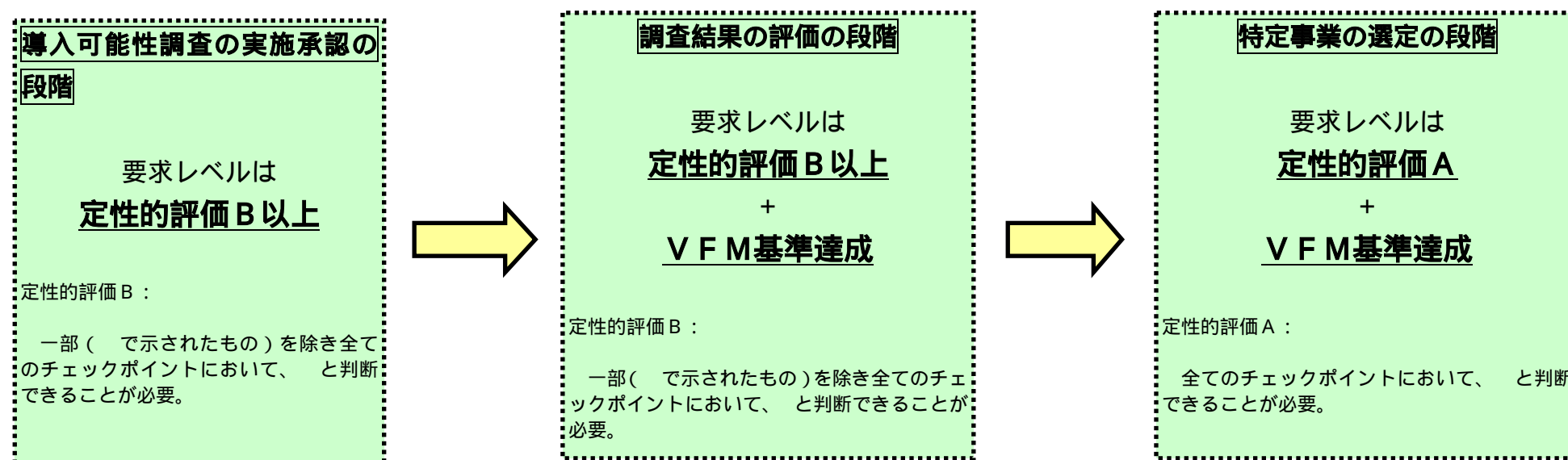
チェック項目	チェックポイント	要求レベル		
		調査実施承認段階	調査結果評価段階	特定事業選定段階
5. 民間資金活用のメリットの存在	5-1 従来方式での資金調達（一般財源、起債、補助金等）に比べ、財政負担平準化などのメリットがある。			
	5-2 P F I手法を採用することに伴う債務負担行為設定などにより必要な財政支出が明確になる一方で、財政支出が長期的に確定されることについて、関係部局が十分了解している。			
	5-3 金融機関の経営管理・リスク管理ノウハウを活用することで、S P Cに適切な業務遂行を動機付ける効果が期待できる事業である。			
6. 今後の需要動向を踏まえた事業計画の構築	6-1 市民のニーズが将来にわたり安定的・継続的に存在すると見込まれる。このため、従来手法よりも長期の事業期間設定が可能である。			
	6-2 【需要変動の可能性が大きいサービスの場合のみ】 当該リスクを管理する能力を有する民間企業が広く存在し、他都市の事例等においてもP F I事業として成立しているなど、長期的視野に立った事業計画を立てるうえで支障がない。公共の要求水準を満たしたうえで、V F Mと採算性が確保された事業計画の構築が可能な事業である。			
	6-3 【需要低下傾向が見込まれるサービスの場合のみ】 需要の低下傾向が緩やかなものと予測され、長期的視野に立った事業計画を立てるうえで支障がない。公共の要求水準を満たしたうえで、V F Mと採算性が確保された事業計画の構築が可能である。			
	6-4 需要動向や施設の効率的活用にも留意し、できるだけ民間の意欲を高め、そのノウハウを最大限に引き出す事業実施条件（集客実績や販売量などの業績に連動したサービス対価の支払い、需要リスクの適切な分担、民間収益施設の併設・合築等）が構築されている。			
	6-5 事業内容や本市又は他自治体の類似事例等を勘案すると、公共の財政負担を伴わない民設民営による事業化は困難と考えられる。			
7. 複数グループによる競争原理発揮の可能性	7-1 業務の全部又は大半について、同種の事業（民間事業を含む）を行う企業が幅広く存在している。			
	7-2 市場調査等の結果や他都市の類似事例から、複数グループの参加が見込まれ、競争の効果が期待できる。			
	7-3 【業務全体の一部に、受託可能な民間企業が極少数に限られる業務がある場合のみ】 当該業務をP F I事業から除外する、又は入札参加者の参加資格要件の工夫によって、競争原理が期待できる。			
8. 性能発注の可否と、モニタリング等を通じたサービスの質確保のための仕組みの構築	8-1 業務内容の大半について、公共が全て詳細な仕様を指定するのではなく、一定の要求水準を定め具体的な達成手段を提案させる性能発注が可能である。			
	8-2 本市が当該事業の実施に当たって解決を図る課題に対して、有効な提案がなされるよう、民間企業の創意工夫の余地を広げる適切な要求水準が設定されている。			
	8-3 公共側の要望どおりの仕様とする必要性が高く、性能規定に適さない部分については、庁内の技術担当部局の助言や既往事例の経験等を活かし、仕様規定に近い形で明確に指定している。			
	8-4 客観性・合理性が確保された評価基準やモニタリング手法、サービス対価支払いシステムが構築されている。また、S P Cによるセルフモニタリングの導入を求めるとともに、必要に応じて利用者や第三者の評価を想定する等の工夫が見られる。			
	8-5 【市のモニタリングでコンサルタント等の関与が必要な場合のみ】 コンサルタントや第三者機関の関与が必要な高度かつ専門的なモニタリング項目が存在するが、それは一部に限られている。			
9. 維持管理・運営業務のウェイト、事業全体を通じた創意工夫の可能性	9-1 S P Cに求める業務全体における維持管理・運営業務の割合（サービス対価総額における維持管理・運営費相当額の割合や、業務の重要性など）が大きい。			
	9-2 調査や質疑応答を経て、民間側から寄せられた様々な意見やアイデアを踏まえ、業務全体を通じて創意工夫が発揮されるような事業実施条件が構築されており、当該事業の実施に当たって、新たに対応あるいは改善が求められている課題の解決に有効な提案が期待される。			

P F I事業としての適性



チェック項目	チェックポイント	要求レベル		
		調査実施承認段階	調査結果評価段階	特定事業選定段階
定量的評価（VFM基準）	10-1 各段階で算定されたVFMが、最低でも「3%以上かつ現在価値換算後1億円以上」と見込まれる。			
	<p>留意点：</p> <ul style="list-style-type: none"> 入札公告実施前の各段階において、最低でも見込まれるべきVFM水準の下限を示したものであり、この程度の水準でよいとするものではない。総事業費30億円程度の例を示したものであり、総事業費が大きくなれば、VFM3%でも現在価値換算後の数値は大きくなることに留意すること。 VFMが上記の水準を下回る見込みの場合は、事業内容や条件設定の見直しなどを行い、VFM向上が見込まれる事業実施条件の構築に取り組んだうえで、改めて評価を行う。VFM向上の可能性が期待できない場合は、この段階でPFI導入を見送ることとする。 本市や他自治体の既往事例は、条件が必ずしも一致しないため単純に比較対象とすることは適切ではないが、既往事例で見込まれていた水準に比べて著しく高い、又は、低い場合には、その要因を説明する必要がある。 入札前までに導かれるVFMの水準は、現段階における事業実施条件を踏まえ、一定の仮定のもとで、民間の収益性等に関わる諸条件を合理的に推定した結果導かれるものであり、高度な専門性を有するコンサルタントや学識経験者等の意見を参考に、その妥当性を判断する必要がある。 なお、本市ではほとんどの事業が総合評価一般競争入札の対象と考えられること、PFI事業の予定価格をPFI LCCベース（VFM達成が前提）としていることなどから、特定事業選定段階での評価には相当の精度が求められる。効率的・効果的な事業を実現するため、市、事業者、金融機関の利害が一致する水準に、最終的なVFMの見込みを設定する必要がある。 			

次に進むための各段階における要求レベル



(4) 事業手法検討関係課長会による評価

「最適な事業手法の選択と事業実施条件に関するチェックリスト」に基づき、P F I手法の導入に適性があると判断される事業（定性的評価B以上）については、調整課を通じて事業担当課が事業手法検討関係課長会に付議します。

事業手法検討関係課長会は、当該基準を踏まえ、P F I導入可能性調査を実施することが妥当か、P F I以外の手法の採用が望ましいか評価を行います。その結果は、課長会の評価結果として、事業担当課へ通知されます。

(5) 方針の決定

事業担当課は、事業手法検討関係課長会の意見を踏まえ、当該事業にP F I手法の導入を検討するか、他の事業手法の採用を検討するか等、担当部局としての方針を決定します。P F I導入可能性調査を実施する方針となった場合は、これを三役政策会議（説明）に付議し、調査実施について三役の承認を求めるとします。

三役への説明において、P F I導入可能性調査の実施が承認された事業については、予算編成を経て、調査予算が措置されます。

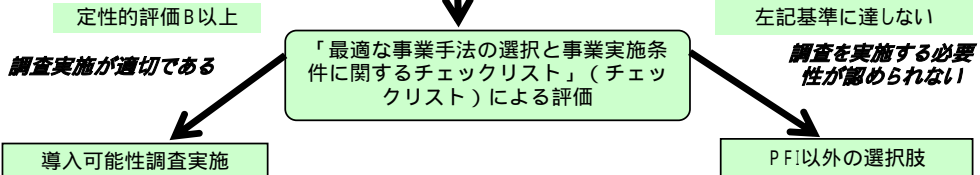
なお、P F I導入可能性調査実施の適否を判断するに当たって、定性的評価を行い、次の段階に進むまでの考え方の全体像を次ページのイメージ図に掲載しましたのでご覧下さい。（これは、21ページのイメージ図を再掲したものです。この段階の作業に該当しない部分に分るよう網掛けしてあります。）

PFI導入決定及びVFM評価に関する判断の流れ(イメージ)

【当該公共サービスにおける課題】

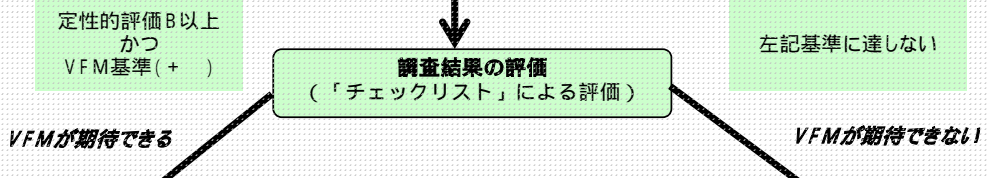
- ・ 行財政運営を取り巻く厳しい環境 (財政状況の逼迫、施設の老朽化、効率的な事業手法の要請)
- ・ 多様化する市民ニーズと対応可能なサービス水準との乖離
- ・ 従来方式によるサービス提供時の制約の存在

どのようにして課題を解決するか?

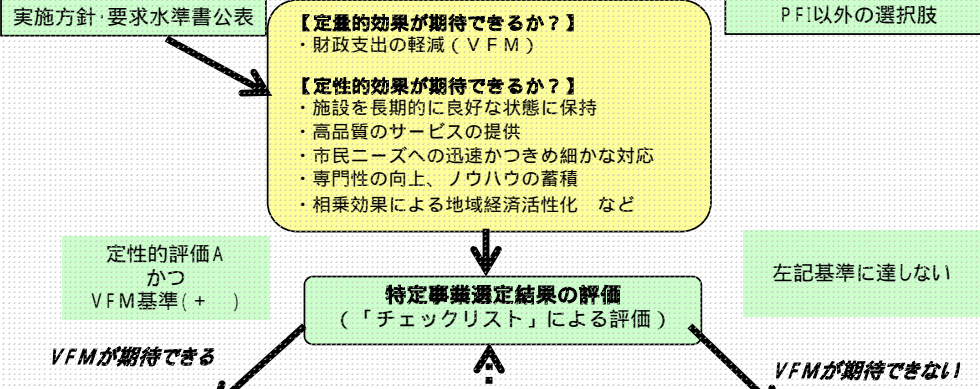


段階1
導入可能性調査実施の適否の判断の
(手順1関係)

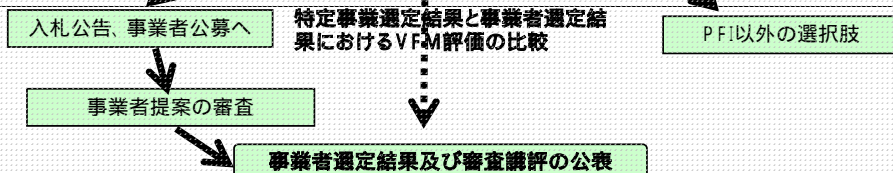
- 【定量的効果が期待できるか?】
・ 財政支出の軽減 (VFM)
- 【定性的効果が期待できるか?】
・ 施設を長期的に良好な状態に保持
・ 高品質のサービスの提供
・ 市民ニーズへの迅速かつきめ細かな対応
・ 専門性の向上、ノウハウの蓄積
・ 相乗効果による地域経済活性化 など



段階2
導入可能性調査実施・
結果評価の段
(手順2関係)



特定事業選定の評価・
選定、公表
(手順3、4関係)



事業者の募集、
評価・選定、
公表の段階
(手順5関係)

- 【定量的効果が得られたか?】
・ 予定価格(現在価値換算後)と入札価格(現在価値換算後)の比較 VFMの算出
・ 特定事業選定段階のVFMと事業者選定結果段階のVFMの比較 主要因は?
- 【定性的効果が期待できるか?】
・ 特定事業選定段階の評価結果と、事業者選定結果の比較
・ 民間ノウハウによるサービス向上が期待できるか? 課題解決が図られる見込みがあるか?

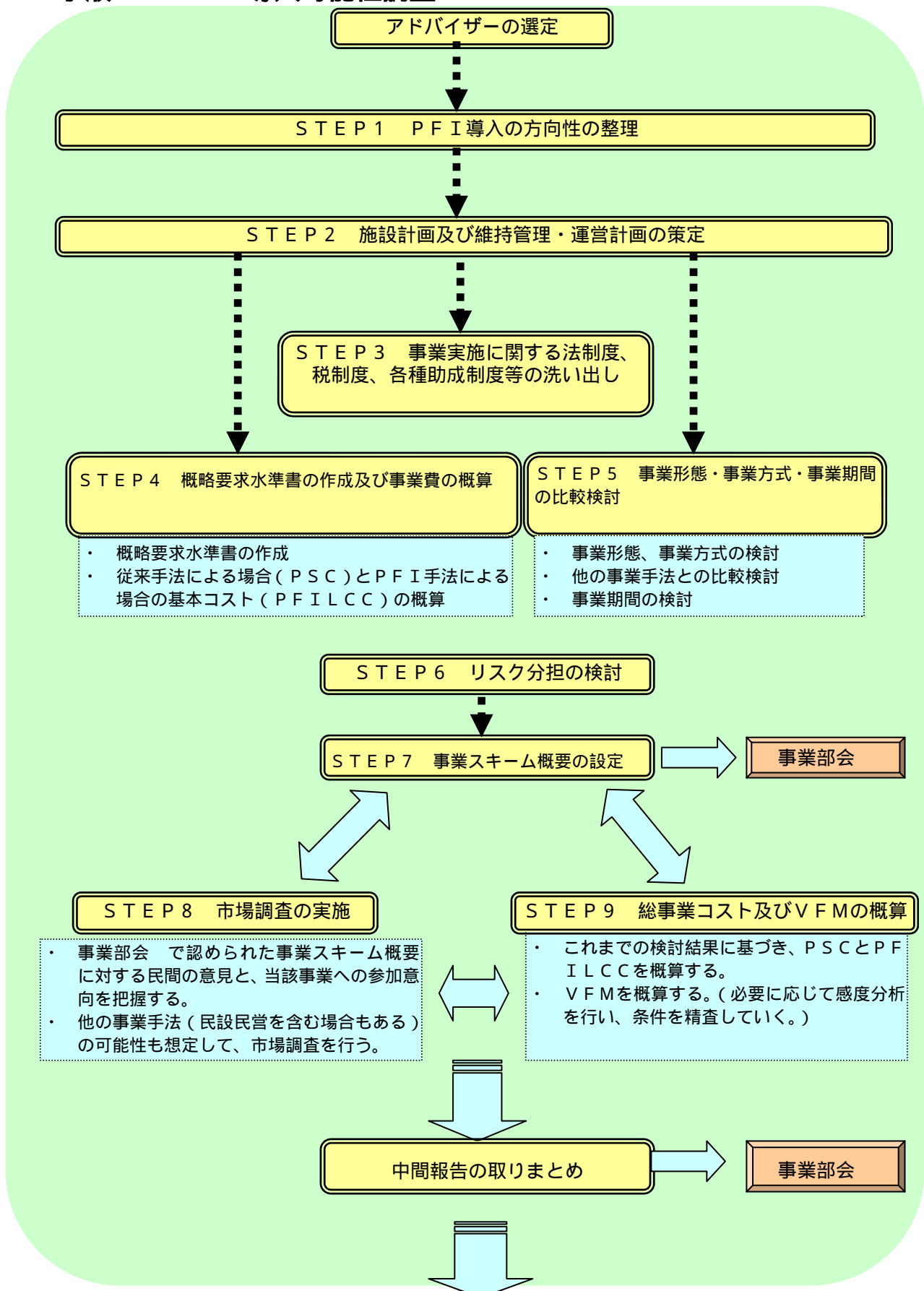
本市の既往事例と同種の事業を実施する場合の取り扱いについて

過去に本市がPFIを導入した事業と同種の事業に対してPFI導入を検討する場合は、下記の3つの要件を全て満たすことを条件に、新たなPFI導入可能性調査は行わず、調整課との協議のみでPFI手法導入の是非の判断について事業手法検討関係課長会に付議できるものとします。

これは、本市の既往事例と事業内容や諸条件がほぼ同じであれば、新たにPFI導入可能性調査を実施するよりも、既往事例から得られたノウハウや反省点を活かし、当初から実施方針や要求水準書案の検討作業に重点を置くほうが、所要時間及びコスト面などの点で、合理的と考えられるからです。

- ・ 当該既往事例において、市が当初予定した事業の目的や趣旨が達成されており、新規案件においてもその達成が見込まれること。
- ・ 事業規模、事業者を求めるサービスの内容、官民の業務分担、施設整備費と維持管理運営費のバランス、法規制等の制約条件などが、過去の既往事例と比較しても大差がなく、当該既往事例と同様のメリットが期待できること。
- ・ 当該既往事例における課題や反省点が整理され、新規案件における改善の方向性が明確になっていること。

手順2 PFI導入可能性調査

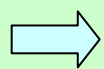


STEP 10 法制度、税制度、各種助成制度等の課題整理

STEP 11 事業スキームの確定、残された課題の整理

庁内調整など

PFI導入可能性調査結果のとりまとめ



事業部会

事業手法検討関係課長会
(PFI導入可能性調査結果の評価)

三役政策会議
(PFI導入方針の決定)

定性的評価B + 定量的基準 以上

左記の水準に達していない場合

実施方針及び要求水準書(案)
の策定、公表へ

事業担当課を中心に、
他の手法による事業実施の詳細を検討

手順 2		想定所要期間
P F I 導入可能性調査	(1) アドバイザーの選定 (2) 調査の実施 (3) 導入方針の決定	

(1) アドバイザーの選定（導入可能性調査段階）

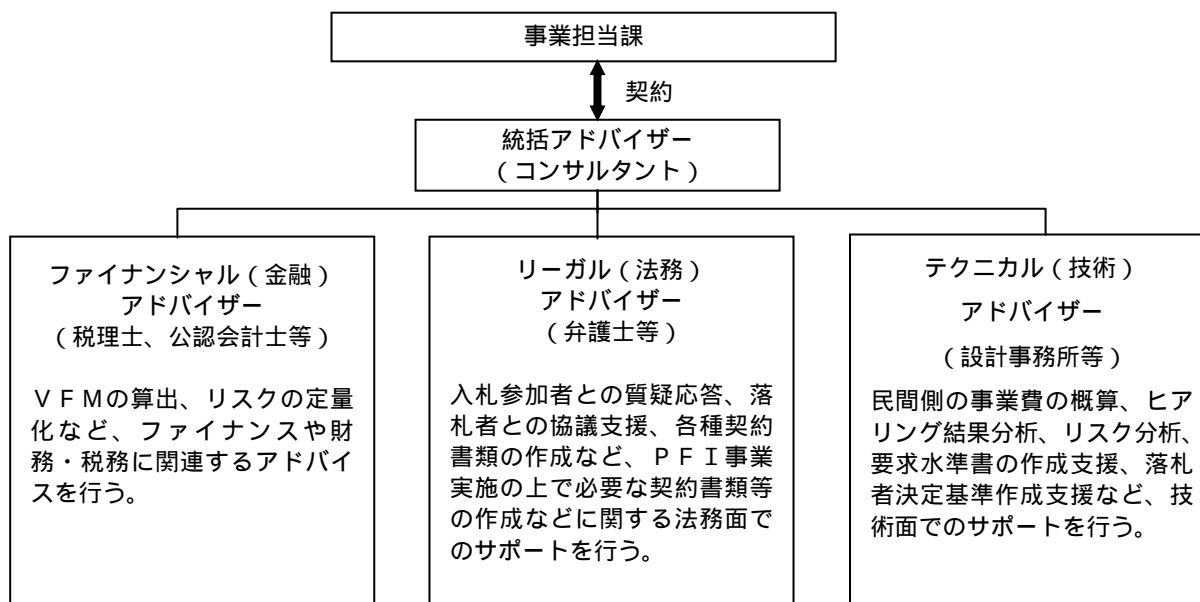
アドバイザーの必要性：

P F I 導入可能性調査を実施することについて、三役政策会議（説明）での承認が得られた事業については、事業担当課が P F I 導入可能性調査を行います。

既に[29 ページ](#)で示したように、P F I 導入可能性調査は事業の成否を左右する重要な調査であり、財務・金融・法律・建築・設備等の各分野にわたる専門的な知識やノウハウが市側に必要となります。

この調査を実施するために、事業担当課が必要な専門知識とノウハウを有する外部のコンサルタントとアドバイザー契約を結び、協働で作業に当たることが有効です。

【 アドバイザーの種類と主な役割 】



アドバイザーへの依頼業務：

アドバイザーへ依頼する業務は、「PFI導入可能性調査における業務」と、導入決定後の「実行段階における業務」([106ページ参照](#))があります。

PFI導入可能性調査実施に当たって、アドバイザーへ依頼する具体的な業務は以下のようなものが考えられます。

PFI導入可能性調査においてアドバイザーへ依頼する業務(例)：

下記の作業項目は、導入可能性調査(62～103ページ)の分類に対応させてある。

- STEP 1 PFI導入の方向性の整理
 - STEP 2 施設計画及び維持管理・運営計画の策定
 - STEP 3 事業実施に関する法制度、税制度、各種助成制度等の洗い出し
 - STEP 4 概略要求水準書の作成及び事業費の概算
 - STEP 5 事業形態・事業方式・事業期間の比較検討
 - STEP 6 リスク分担の検討
 - STEP 7 事業スキーム概要の設定
 - STEP 8 市場調査の実施
 - STEP 9 総事業費及びVFMの概算
 - STEP 10 法制度、税制度、各種助成制度等の課題整理
 - STEP 11 事業スキームの確定、残された課題の整理
- PFI導入可能性調査報告書(案)のとりまとめ

アドバイザー会社の選定：

アドバイザーの役割は、専門的立場から市の判断や作業を支援し適切な助言を行うことにあります。公共、民間双方に関する専門知識と豊富な実務経験を有するアドバイザー会社を選定し、適切な助言・支援を受けることが成功の鍵を握っているといっても過言ではありません。

このため、アドバイザーの選定に当たっては、同種業務の実績、人員体制、当該業務の課題とPFI手法導入によるその解決方法の考察等を基に、総合的に審査を行う必要があります。これらの点から、本市におけるアドバイザーの選定は、企画書の提出を求めめるプロポーザル方式で行います。

会社自体の実績も重要ですが、直接業務を担当するアドバイザー個人の実績や総合的な業務遂行能力は、作業の円滑かつ適切な進捗にとって欠かせません。また、経験豊富で信頼性の高いアドバイザーがついていることが、民間企業の参加意欲や取り組み姿勢にも影響を与えるといわれています。そのため、アドバイザー会社の選定には、慎重な

判断が求められます。特に、PFI導入可能性調査を委託したアドバイザーに対して、調査終了後のアドバイザー業務を継続して委託することが一般的であることを考えると、この段階でのアドバイザー選定作業は非常に重要なプロセスといえます。

プロポーザル方式における選定基準は、その事業の特性等を踏まえて事業担当課が決定します。下記にその例を示します。

なお、「仙台市局指名委員会の設置及び運営に関する要綱（平成11年3月29日市長決裁）」の規定により、審査の前後に各局指名委員会の審議を経る必要がありますので、調査スケジュール設定に当たっては、これらに要する時間も見込んでおく必要があります。

【 アドバイザー会社選定における評価基準（例） 】

評価基準	評価の視点（例）
1. 会社の業務実績及び実施体制・実務能力 会社全体、調査責任者、調査担当者、協力事務所等、調査に関わる専門家全てについて審査します。	1-(1) <u>会社、業務担当者の双方とも業務実施に相応しい実績を有しているか。</u> 類似事業の担当実績の有無（国内外を問わない） 直近三年以内のものについて、業務内容、その成果、現在の進捗状況
	1-(2) <u>会社、業務担当者の双方とも業務実施に相応しい専門的能力を有しているか。</u> 課題把握・整理、市場調査等の調査分析能力 財務、法務、金融、経営等、PFIに必要な専門性 同種あるいは類似事業に関連する調査責任者あるいは調査の主担当者としての経験
	1-(3) <u>業務実施に必要なかつ十分な体制となっているか。</u> 本件調査の実施体制図 会社内及び協力事務所等との連携 社内外のバックアップ体制
	1-(4) <u>効率的・効果的な業務実施が可能な実務能力があるか。</u> 全ての検討過程を通じて、繁忙期（民間との質疑応答、事業者選定過程等）を含め、市との連携による業務の円滑かつ適切な進行の確保 業務遂行に必要な関連情報の蓄積、活用、収集の体制
	1-(5) <u>情報管理、コンプライアンス（法令遵守、利害関係者との接触排除等）にかかるシステムが構築され、徹底されているか。</u> コンプライアンスに関わる会社のルール 上記ルールの運用の状況 調査実施に係る情報管理の手法
2. 調査実施・分析能力	2-(1) <u>PFI導入可能性調査の考え方、進め方が妥当なものであり、成果が期待できる内容となっているか。</u> PFI導入可能性調査の意義と目的についての理解 調査内容の説得性、妥当性を確保するための工夫
	2-(2) <u>市場調査の考え方、進め方が妥当なものであり、成果が期待</u>

	<p><u>できる内容となっているか。</u></p> <p>市場調査の意義と目的についての理解 市場調査結果の分析とその反映 本件調査における調査方法の提案</p> <p>2-(3) <u>V F M算定の考え方、進め方が妥当なものであり、成果が期待できる内容となっているか。</u></p> <p>算定の意義、目的、留意事項 算定の具体的な方法、進め方 算定の妥当性判断及び説得性付与に資する考え方</p>
<p>3. 課題把握・解決能力</p>	<p>3-(1) <u>事業の趣旨・目的・課題を的確に理解し、民間活力活用による課題解決を図るための効果的な方法が提案されているか。</u></p> <p>調査前の現段階における事業の趣旨、目的、課題についての理解と、P F I導入の意義について 調査を通じて、事業の現状を分析し、問題を把握し、解決に繋げるための考え方 上記の考え方を基に、民間のノウハウを効果的に引き出すため、導入プロセスで行うべき作業や工夫</p> <p>3-(2) <u>民間側のノウハウを効果的に発揮させる等、P F Iのメリットを引き出すための効果的な提案がなされているか。</u></p> <p>サービスレベルが明確に整理された要求水準書（アウトプット仕様書）の必要性とその作り方 モニタリングシステムを機能させるための工夫 サービス対価支払いシステムとの効果的な連動</p> <p>3-(3) <u>当該事業におけるP F I導入のデメリットに関する考察もなされており、それらを緩和するための具体的な考え方が示されているか。</u></p> <p>P F I導入による一般的なデメリット 当該事業において、想定されるデメリット デメリットを緩和し、より効果的な事業とするための考え方、方法についての提案（事業内容の一部変更や、新たな要素の追加も含む）</p> <p>3-(4) <u>関係者のモチベーションを確保し、より効果的な事業を実現するための工夫が提案されているか。</u></p> <p>事業者、金融機関のモチベーション（事業継続、サービスの質の維持・改善等）を確保するための方法 サービスの安全性確保のための仕組みについて、本件事業において想定される工夫の例 事業者選定過程に関する考え方と、現行制度の範囲内において、想定される工夫について</p> <p>3-(5) <u>P F I以外の民間的経営手法を導入した場合を想定した検討の考え方、方法が具体的に提案されているか。</u></p> <p>最適な事業手法を選択するための考え方、方法 本件事業において、P F I以外に想定される事業手法 P F I以外の事業手法についての概算コスト、事業の枠組みについての検討の考え方</p>

4. 経験の活用	4-(1) これまでのアドバイザー業務を通じた経験や教訓等を踏まえて、本件調査にどのように活かすのかが具体的に提案されているか。
----------	--

(2) 調査の実施

事業担当課は、以下に示す基本的な調査項目を参考に、調査・検討を進めていきます。具体的な作業は、本市が選定したアドバイザー会社と連携して行います。

なお、調査を進めていく中で、調査状況の確認と総合調整のために、「事業部会」(事務局：調整課)を開催します。

STEP 1 PFI導入の方向性の整理

公共サービスの実施は、PFI導入の有無にかかわらず、当該事業の必要性が整理されていることを前提に進められるものです。したがって、PFI導入可能性調査が始まった段階で、改めて、本市施策上の位置付けや、事業の目的・内容、優先順位、想定される効果、財政計画への影響等がどのように整理されているかを確認します。

そのうえで、PFI導入による達成目標やサービス内容、現状において改善が必要な点など、PFI導入の基本的な方向性を整理します。「良質で低廉な公共サービスを提供する」ことを念頭に、市が民間に期待する成果を明確にします。

STEP 2 施設計画及び維持管理・運営計画の策定

施設計画とは、市が従来の方式で実施した場合の施設等の基本要件(敷地面積、延床面積、建築面積、必要諸室、設備等)を定めた計画で、基本構想・基本計画等の内容や、既存の類似施設のデータ分析結果等を基に作成します。なお、必要に応じて概略設計やパースを作成することもあります。また、維持管理・運営計画とは、施設計画同様、市が従来の方式で実施した場合の維持管理・運営の基本要件(基本方針、業務内容、官民の業務分担等)を定めた計画で、基本構想・基本計画等の内容等を基に作成します。この内容は、以後の概略要求水準書の作成やリスク分担の検討の基となります。

また、事業によっては、施設整備を伴う収益事業の併設又は合築を検討することも考えられます。この場合は、立地条件等を踏まえた適切な需要想定、本体施設と民間収益施設の所有権の取り扱い、経営リスクの分離等についても留意が必要です。さらに、ここから得られる収入をVFM算定に織り込むかどうかについては、需要リスクを全て民間に移転するのか、一部市が補完するのか等によっても対応が異なりますので、事業内容に応じた検討が必要です。

STEP 3 事業実施に関する法制度、税制度、各種助成制度等の洗い出し

調査の早い段階で、事業実施に関する法制度、税制度、各種助成制度等を洗い出します。下記のようなものが想定されますが、この他にも事業内容や個別の状況に応じた各種の制約要因の有無や必要になる手続きを確認したうえで、協議を要する相手方を特定するとともに、適切な対応を検討する必要があります。

事業実施主体、委託範囲に関する制約

公共サービスの種類によっては、公物管理に関する個別の法令により、実施主体や委託できる範囲に制約が課されている場合があるため、かかる制約の有無を確認する必要があります。（詳細は、「公共施設等の整備等において民間事業者の行ない得る業務範囲について」（平成16年6月内閣府PFI推進室）を参照）

国庫補助金・交付金制度上の制約

PFI方式では、国庫補助金や交付金の交付要件に一部制約があります。最近では、より活用しやすい制度への見直しが行われているものの、事業方式（例えばBOT方式とBTO方式）により対象の可否が分かれたり、交付時期が異なる場合があることから、十分な注意が必要です。このため、「地方公共団体がPFI事業を実施する際の国の補助金の適用状況について」（平成16年6月内閣府PFI推進室）の内容も参考に所管官庁へ問い合わせたうえで、制度活用の可否を見極める必要があります。

都市計画法に関わる制約

都市計画法に関わる制約として、例えば、当該事業予定地が市街化調整区域にある場合、事業内容及び立地場所に制約を受けることがあります。事業規模、事業を行う場所等の行為の内容によっては開発許可又は建築許可の対象となる可能性があり、技術基準、立地基準等の法の要件に適合する必要があります。又、開発審査会に付議する必要がある事業の場合は、立地場所の検討やスケジュールの設定に、より慎重な検討を行う必要があります。開館までのスケジュールに影響が及ばないよう、余裕を持ったスケジュール設定を行う必要があります。このため、担当課（各区役所街並み形成課、開発審査会への付議が必要な場合は開発調整課）と事業の実施条件や必要となる手続き等について予め協議が必要です。

市の条例・規則・要綱等による制約や手続き

市の条例・規則・要綱等による制約や手続きについても、この段階において、できるだけ洗い出す必要があります。このうち施設整備との関係で考慮を要すると思われる条例・規則・要綱等としては、例えば、景観や環境保全に関連するものとして、「杜の都の風土を守る土地利用調整条例」「杜の都の風土を育む景観条例」「仙台市環境基本条例」「杜の都の環境をつくる条例」などがあります。例えば、仙台市の「杜の都の風土を守る土地利用調整条例」との関係では、事業用地が市街化調整区域又は都市計画区域外の区域にある場合、土地利用方針との整合性の確保及び土地利用調整手続の実施が必要になり、事業用地の見直しが必要になる場合もあります。

このように、本市が所管する条例、規則、要綱、マニュアル等のうち、適用対象となるものがあるか否か、どのような制約や手続きがあるのか、要求水準書等にどのように反映させるか等について、検討が必要になります。¹⁹

STEP 4 概略要求水準書の作成及び事業費の概算

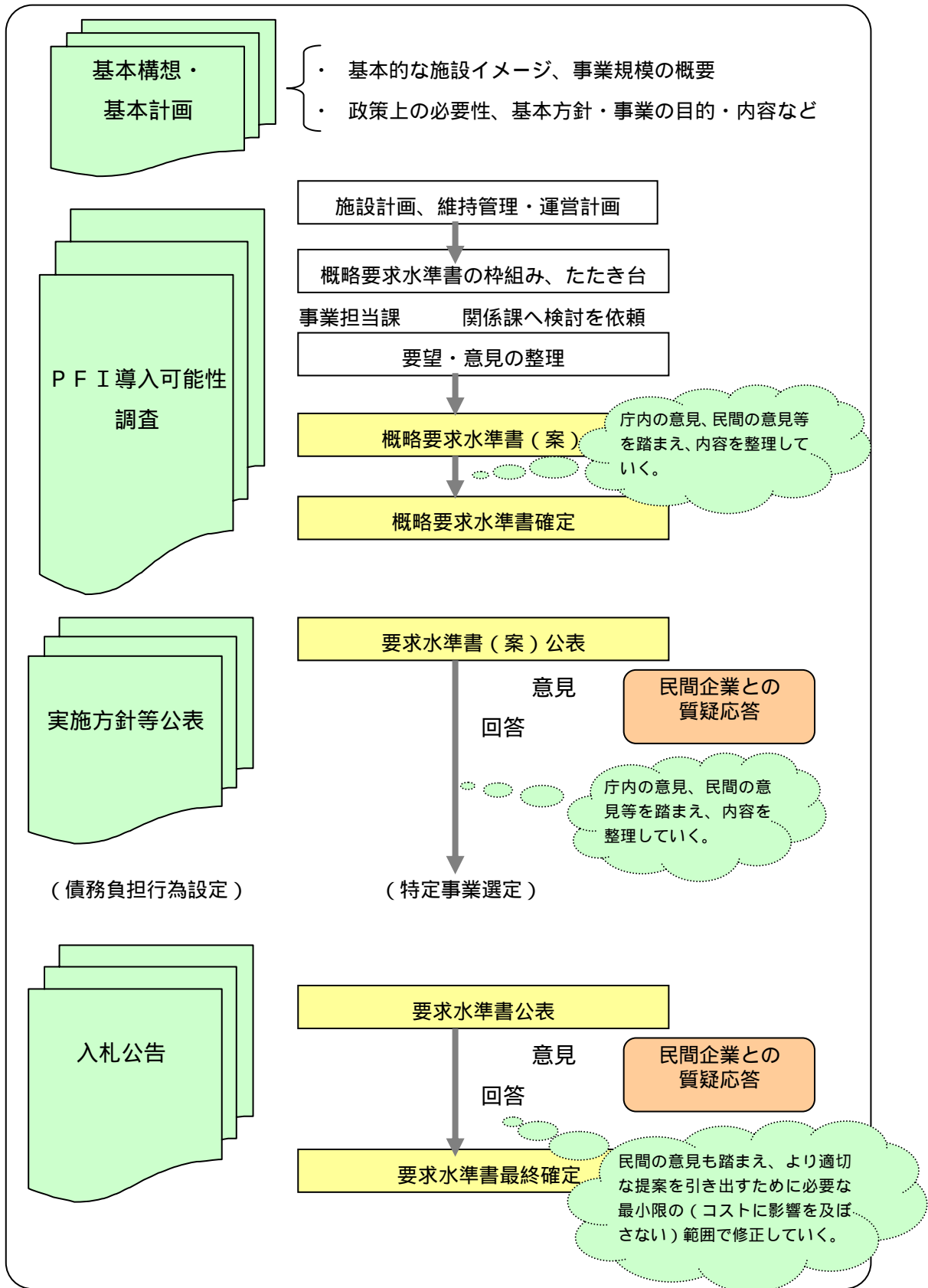
要求水準書とは、民間事業者が提供すべきサービスの内容と、達成すべき水準等を具体的に示す資料で、本市では、実施方針([110 ページ参照](#))とあわせて公表します。

事業者は、この要求水準書を詳細に検討したうえで提案書類を作成し、業務を遂行します。本市は、提案書類を審査し、要求水準を満たしていること、さらに優れた提案かどうか総合的に評価したうえで落札者を決定します。さらに、事業契約締結後から、本市は、モニタリング([154～177 ページ参照](#))を行い、要求水準書及び提案書類を反映した業務が行われているかどうか確認し、その結果に基づきサービス対価を支払います。このため、要求水準書の作成に当たっては、民間側が本市の要求を的確に理解できるよう配慮するとともに、本事業に関する民間側の認識や意見を早い段階から把握することによって、民間のノウハウを最大限に引き出すことができる条件を設定する必要があります。

このことから、本市では、PFI導入可能性調査の段階から、要求水準書の概略版(以下、「概略要求水準書」という。)を作成することとします。なお、実施方針公表、入札説明書公表([125 ページ参照](#))などにおいて実施する質問回答において、民間側から寄せられた質問や意見への本市の回答を踏まえ、詳細に整理して行くことから、PFI導入可能性調査の段階では、必ずしも全てを網羅する必要はありません。

¹⁹ この他にも、建築物に係るものや、バリアフリーに係るもの、個人情報保護に係るもの、当該事業にのみ関係するもの(例:図書館、駐車場など)などがある。詳細は、既往事例における入札説明書に必要とされる根拠法令等が掲載されているので参照すること。

【要求水準書作成の流れ（イメージ）】



【要求水準作成の考え方】

性能規定に基づく要求水準：

P F I手法では、民間の創意工夫を引き出すために、従来の公共事業方式のような仕様規定ではなく、提供すべき公共サービスの内容及び達成すべき品質等の性能（ “ どうやって達成するか “ ではなく、 ” 何を達成するか “ ）を要求水準として提示したうえで、公共施設の設計・建設・維持管理・運営・資金調達までを含む事業のライフサイクル全体に関する業務を一括して発注します。このため、民間側は、他の入札参加者との競争状態の中で、コスト削減と市の要求水準の達成、さらには、要求水準を超えるサービスの両立を図るために、提案段階からハード・ソフト両面からどのような工夫が可能かを検討するとともに、落札後は、自らの提案に基づく詳細な仕様について市と協議しながら、事業者の責任で作成していきます。これらのことから、結果的に、良質で低廉な公共サービスの提供が可能となります。

【仕様規定（インプット仕様）と性能規定（アウトプット仕様）との違い】

インプット	アウトプット
<ul style="list-style-type: none">各クラスにおける両方の壁に、2箇所ずつ240V対応のコンセントを設置すること。入口からの距離はメートル、床からの高さはメートルとすること。感電防止機能を備えている社製のコンセントを採用すること。	<ul style="list-style-type: none">当該教室内で行われる授業の際に、電子機器類を活用する場合に備え、十分な数のコンセントを確保すること。設置に当たっては、教師だけでなく、児童生徒も活用することを考慮し、教育上の効果と利便性へ配慮するとともに、感電事故防止等の安全性にも十分に留意すること。

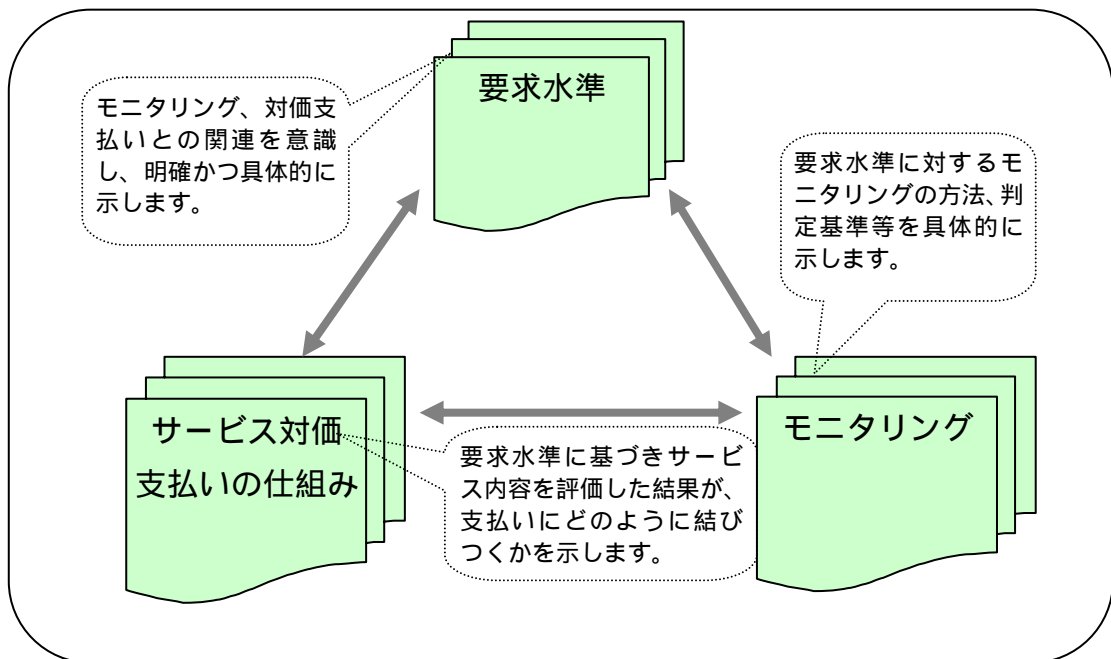
（出典）英国教育技能省など、P F I推進支援機関公表のガイダンスを参考に作成

要求水準、モニタリング、サービス対価支払いの関係：

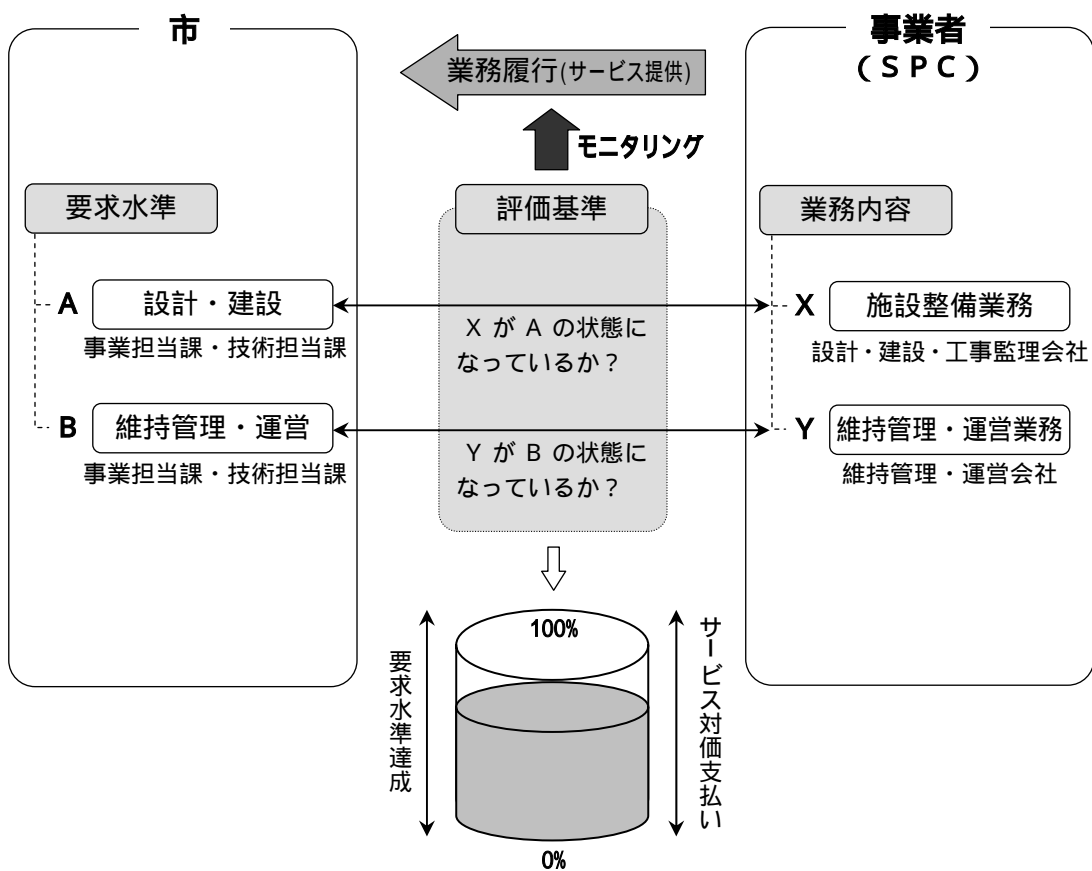
本市は、S P Cによる業務が市の求める要求水準を満たし、かつ、提案内容を反映しているかどうかモニタリングを通じて評価し、その結果をサービス対価に反映させる必要があります。このため、要求水準の策定だけでなく、要求水準に関する合理的な評価基準や、評価結果に基づくサービス対価支払いのサイクルが連動するよう、明確な仕組みづくりが求められます。この仕組みづくりを行い、業績を対価の支払いに連動させることによって、公共サービスの質を管理していく点が、P F I手法の最大の特徴です。（この点については、次ページのイメージ図を参照）

【要求水準、モニタリング、サービス対価支払いの仕組みの関係】

～ 3要素の関係からみたイメージ～



～市と事業者の関係からみたイメージ～



要求水準をどのように示すか：

要求水準は、公共サービスを提供する手段やプロセスを指定するものではなく、「何を達成して欲しいか」を明確に示しつつ、民間の創意工夫を引き出す内容とする必要があります。このため、「曖昧すぎず、かつ、詳細過ぎない」ような適切なバランス感覚が求められます。

しかし同時に、最低でも満たすべきサービスのレベルや、特に守るべき規範（法令、条例、規則等）などがあれば、これらを明確にする必要があります。また、本市がこれまで業務を行ってきた経験から、最低でも満たすべき配慮の程度や、現在又は将来の市民ニーズに関する調査分析を行っていれば、それらも併せて示す必要があります。入札参加者は、要求水準に基づいて、自らのノウハウを活かした幅広い提案が可能か、ある程度限定される部分があるかを読み取ります。曖昧な内容のままでは、市の考えと民間側の解釈にずれが生じ、思わぬトラブルを招く可能性があります。したがって、要求水準の作成に当たっては、民間の創意工夫を阻害しないように留意しながら、出来るだけ市のニーズを明確に示すことが肝要です。

なお、安全確保などの点で要求水準の達成手段等を特定すべき業務については、従来方式に近い形で仕様を指定（あるいは参考資料として提示）することも必要です²⁰。

以上のように、要求水準作成に当たっては、民間の創意工夫に期待する部分と、詳細に指定すべき部分のメリハリが重要です。

【よい要求水準書作成の十ヶ条】

1. そのサービスを求める目的、意図を明確にすること
2. 施設等を利用する住民の意見を反映すること
3. 曖昧にせず、何を求めるのか（どこまで期待するか）を明確に、そして丁寧に作成すること
4. 潜在的事業者がサービスの内容、コストを十分に検討できる情報を提供すること
5. 公共施設のエリア及び提供されるサービスに応じて、業務の優先度を明確にすること。さらに、サービス対価支払い（減額）やモニタリングに、業務の優先度を反映させること
6. 遵守すべき法規制等を明記すること
7. 市の政策上、制度上必要な配慮事項や手続き等に適合するような要求とすること
8. ライフサイクルを通じた配慮がなされるよう、業務内容の相互の関連に留意すること
9. 達成手段やプロセスについて、幅広い提案が可能な内容とすること
10. 適切な事業計画の裏付けがあり、確実に実施することが可能で、かつ市のサービス対価支払いに支障がない要求とすること

（出典）スコットランド地方政府作成ガイダンス“Output Specification Building Our Future: Scotland's School Estate”を参考に作成

<http://www.scotland.gov.uk/Publications/2004/05/19437/38232>

²⁰ 例えば、大規模空間における建築物の天井の崩落対策、プール設備における設備面で遵守すべき規準、公共施設における耐震基準などは、守るべき関係法令、通知、要綱、マニュアル等として包括的に明示されることが一般的であるが、特に、当該事業の特徴から改めて配慮事項を明記する必要があるかどうかを、公共側でも検討すべきと考えられる。

【概略要求水準書に盛り込む要素】

概略要求水準書には、下記のような内容を盛り込みます。概略要求水準書の段階では骨格を整理し、最終的には、入札公告時点で内容を確定することとなります。[\(既往事例に基づく掲載項目は、128～129ページを参照。\)](#)作成に当たっては、まず、事業内容に精通した事業担当課を中心に内容を整理していきますが、民間の創意工夫を引き出すための要求水準の枠組みと具体的なシステムづくり、効果的な表現方法等については、ノウハウを有するアドバイザーの適切な助言・支援を受けることが必要です。

- ・ 用語の定義
- ・ 事業の概要・目的、基本的な考え方、留意点、遵守すべき法令、規則、要綱、マニュアルなど
- ・ 施設の設計業務、建設・工事監理業務、維持管理業務、運営業務、所有権移転業務に要求される要求水準（業務の概要、達成すべき内容、考慮すべき事項、サービス水準[数値基準等]）
- ・ 要求水準達成度の評価の仕組み（達成の基準・未達成事象の例、修復までの条件、判定の方法など）
- ・ 要求水準書、モニタリング、サービス対価支払い（減額）の関係

「サービス対価の種類と減額の考え方」（例）

利用可能性（Availability）・・・施設や設備機器等を、常に所定の状態で利用できるよう保持しておくことを前提に支払われる対価。性能が十分でないと判断された場合は、その程度に応じて減額されることとなる。

サービス実績（Performance）・・・市が必要とするサービスが要求する水準で提供されたことへの対価。（水準をどこまで明確に整理するか、どのような基準で判断するかがポイント。）

利用量（Usage）・・・市が必要とするサービスの提供実績（利用量）への対価。（売電収入、汚泥処理の実績等、プラント系の事業で一般的に採用されている。）

なお、71～74ページに要求水準、モニタリング、サービス対価支払いの関係がよく理解できるよう、国内外の事例を参考に、施設の利用可能性（Availability）に応じた支払い、サービス実績（Performance）にあわせた支払いの仕組みについて例示しました。民間側は、このような資料を踏まえて業務内容を検討し、事業リスクを評価し、VFMの達成と収益の確保が可能か検討したうえで、参加の可否を決定し、提案書類を作成することとなります。適切な提案を誘導するためにも、市の考えがよく伝わるよう、導入可能性調査段階から基本的な骨格を整理したうえで、事業者募集の段階までに要求水準を十分に整理する必要があります。

なお、71～74ページに掲載した例は、英国などで採用されている仕組みを参考にし、

日本の一般的な考え方も勘案して整理したものです。

P F I 発祥の地である英国では、サービス対価は原則として単一对価(Unitary Charge) であり、施設整備費と維持管理運営費を区分しないこととされており、この点が、日本の一般的な実務上の慣行とは若干異なります。日本ではサービス対価減額の対象から施設整備費相当額を外す事例が一般的ですが、本市では、サービス対価は一体であるとの本来の P F I の考え方から、効率的・効果的なサービスの実現と、事業性の確保の両立が可能なものについては、サービス対価の全てを減額対象としています。²¹

また、日本では、予算制度との関係から、事業契約書上は施設整備費相当部分と維持管理運営費相当部分を区分することが通例です。これは、国庫補助金(交付金) の算定や起債制限比率の算出を行う際に、施設整備費相当額が確定されている必要があるためとされています。この点について、本市では、同様の理由から事業契約書上は両者を区分していますが、予算上の支出費目としては特に区分せず、「委託料」として計上することとしています。²²

²¹ 例えば、「新野村学校給食センター整備事業」事業契約書別紙案 62 ページ参照。同案件では、「減額は、サービス対価の総額に対して行う」としている。この点、先行事例である「新仙台市天文台整備運営事業」のサービス対価減額スキームとは若干異なる点に留意が必要。

²² なお、他自治体の事例では、B O T 方式の場合は施設整備費相当部分が「使用料」「賃借料」、維持管理運営費相当部分が「委託料」とされることが多い。事業期間終了時に施設を有償譲渡する場合は、その残額が公有財産購入費と整理される。また、B T O 方式の場合は、施設整備費相当部分が「公有財産購入費」、維持管理運営費相当部分が「委託費」とされることが一般的である。(「地方公共団体における P F I 事業導入の手引き」(平成 17 年 3 月内閣府民間資金等活用事業推進室) 90 ページ参照)

施設の利用可能性（Availability）に応じたサービス対価支払い（減額）の関係（庁舎の例）

施設整備費相当額の減額

市は、本施設が施設整備・維持管理要求水準書に示す施設整備の要求水準及び事業者の提案内容等を満たしている状況において、事業者に施設整備費相当額を支払う。

要求水準等を満たしていないと判断される場合には、**該当する室の重要度、要求水準を満たしていない度合い、改善までに要した時間等に応じて施設整備費相当額を減額する。**

$$\text{【減額の算式】 減額金額} = \text{当該室 1 m}^2 \text{ 当たり時間単価} \times \text{減額対象時間} \times \text{当該室の利用不可能な面積} \times \text{減額係数}$$

「当該室 1 m² 当たり時間単価」：施設整備費相当額総額を本施設の床面積及び供用開始から事業期間の終了までの時間（1 時間単位）で除した額。

「減額対象時間」：本施設が要求水準を満たしていない状態であることを、ヘルプデスク業務担当職員が認識してから各段階までの対応時間と、各室の重要度別に設定する要求対応時間に応じて決定。

各室の改善までの対応時間、減額対象時間及び減額係数（庁舎の一例）

減額判定対象時間		各室の重要度別要求対応時間 (単位：時間)			減額対象時間
		重要度 A	重要度 B	重要度 C	
第一段階	施設が要求水準書を満たしていない状態であることをヘルプデスクが認識してから、現場確認を経て対応方法を決定、対応に着手するまでの時間	1 以内	1.5 以内	2 以内	減額なし
		2 以内	2.5 以内	3 以内	12 時間分
		2 超	2.5 超	3 超	24 時間分
第二段階	施設が要求水準書を満たしていない状態であることをヘルプデスクが認識してから、完全復旧（支障なく利用できる状態）までの時間	24 以内	36 以内	48 以内	減額なし
		36 以内	48 以内	60 以内	12 時間分
		48 以内	60 以内	72 以内	24 時間分
各室の重要度別減額係数		2	1.5	1	

「当該室の利用不可能な面積」の算定方法：

該当する室が全く利用不可能な場合は室面積の 100%
 利用可能であるが利用に支障がある場合は該当する室面積の 50%
 利用に支障はないが要求水準を満たしていない場合は該当する室面積の 20%

重要度の設定例：

重要度 A：市長及び重要な幹部職員の執務スペース、議会議事堂、会派や議員専用の執務スペース、来訪者用休憩室など
 重要度 B：市職員執務スペース、職員専用食堂など
 重要度 C：機械室、職員用休憩室など

(出典) 各種資料より仙台市作成

【要求水準、モニタリング、サービス対価支払いの関係（国内外の事例から）】

サービス実績（Performance）に応じたサービス対価支払い（減額）の関係 - 維持管理業務の例 -

英国では、要求水準未達成状況の発生が、そのままサービス対価減額につながる仕組みを採用する例がある。また、良好なサービスが提供された場合は、サービス対価支払いや減額分と相殺するなど、民間事業者の動機付けにも配慮している。（日本では、当該四半期において減額ポイントが一定水準に累積するまでは減額措置につながらない仕組みが一般的。）

すべてに定量的基準を設定するのは現実的ではない。業務の重要度と数値で評価可能なサービスかどうかを踏まえ、定量的基準の設定と、実施した事実をもって達成の有無を判断するなどの使い分けが肝要である。

サービスの内容	サービスレベル及び未達成事象		修復への猶予時間の有無	モニタリング	業績判定の基準
利用者が必要ときに大浴場を安全で適切に利用できるように関連設備を維持管理すること。	浴室を入居者が利用するときに、適切に水量調整が出来るように維持管理すること	・ 冷水、温水が供給されない	・ 時間以内	<ul style="list-style-type: none"> 事業者のセルフモニタリング、ヘルプデスクへの報告、市への報告 市にクレームが寄せられた場合は現地確認のうえ判定 	<ul style="list-style-type: none"> 猶予時間内での対処がなされた場合は合格とし、減額は行わない。 猶予時間内での対処が出来なかった場合は、時間以上 時間以内はレベル1、時間以上 時間以内はレベル2、時間を超過した場合はレベル3 現場からヘルプデスクへの報告がなされず、入居者から市へ寄せられた苦情によって、市が要求水準の未達成事実を確認した場合は、レベル3とする。 四半期に左記の事象が連続して発生した場合は、減額係数に2を乗じて算定する。 なお、猶予時間内での対処がなされない理由が、施設の定期更新などやむを得ない理由の場合であって、市及び利用者に事前連絡を行っていた場合は、減額対象から除外する。
		・ 水量の調整ができない	・ 時間以内		
・ 水温の調整ができない		・ 時間以内			
要求水準未達成レベルの考え方（例） レベル1 利用者へのサービスに軽微な支障がある場合（その可能性がある場合を含む） レベル2 利用者へのサービスに支障がある場合（その可能性がある場合を含む） レベル3 利用者へのサービスに著しい支障がある場合（その可能性がある場合を含む）					

（参考）減額算定の一例：総事業費 100 億、事業期間 20 年、当該四半期のサービス対価総額 12,500 万円、うち当該業務に要する経費の割合 3%
 レベル1の減額ポイント1、レベル2の減額ポイント3、レベル3の減額ポイント6

要求水準未達成に該当する事象が1回発生・・・「当該四半期のサービス対価総額」×「うち当該業務に要する経費の割合」×レベル別の減額ポイント×当該事象発生回数/100 = **【レベル1】37,500 円の減額、【レベル2】112,500 円の減額、【レベル3】225,000 円の減額**

（出典）英国の各省庁等が公表している各種ガイダンスなどを参考に作成

【要求水準、モニタリング、サービス対価支払いの関係（国内外の事例から）】

サービス実績（Performance）に応じたサービス対価支払い（減額）の関係 - 運營業務の例 -

運營業務は、その性質上、数値等の客観的水準で評価できないものもある。定性的に評価せざるを得ないもの（利用者の満足度など）は、業務の重要度などを勘案しながら、アンケート調査の活用などによって数値化するなど、一定水準が確保されるような工夫が必要である。

なお、運営のサービス水準における業績判定基準は、利用者ニーズの変化に対応するため、定期的に見直すことが適切である。

事業者の動機付けとするため、努力の結果目標を超えた場合にサービス対価の支払いを追加することも考えられる。

サービスの内容	業績判定の考え方	モニタリング方法	要求水準未達成のレベル		
			レベル1	レベル2	レベル3
総合案内業務従事者は利用者の問合せに対して、的確かつ迅速に対応すること。一般的な問合せとして市と協議して整理された事項については、その場で即時に回答すること。専門性が高いなど、即答できない内容の場合は、回答までに必要な時間を明示したうえで、原則として 時間以内に回答すること。（それを超える場合は、合理的な理由を利用者に説明するなど、適切に対応すること）	利用者の満足度調査（四半期に1回）クレームの件数等を判定材料に用いる。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 利用者の満足度調査 ・ 日報 ・ 事業者の月間報告書 ・ 市へ寄せられたクレームの記録 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 満足度調査で総合案内の評価がC評価 又は ・ 総合案内の対応に関するクレームが当該四半期で 件以上 件未満 又は ・ 市へ寄せられたクレームが当該四半期で 件以上 件未満 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 満足度調査で総合案内の評価がD評価 又は ・ 総合案内の対応に関するクレームが当該四半期で 件以上 件未満 又は ・ 市へ寄せられたクレームが当該四半期で 件以上 件未満 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 満足度調査で総合案内の評価がE評価 又は ・ 総合案内の対応に関するクレームが当該四半期で 件超 又は ・ 市へ寄せられたクレームが当該四半期で 件超
			<p>【特に優れたサービスの実績があった場合のサービス対価の追加支払い】</p> <p>以下の要件を全て満たした場合は、市は事業者に対して【レベル2】の減額に相当するサービス対価を追加で支払う。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 利用者満足度調査で総合案内業務に関する評価がA評価（2回連続） ・ 総合案内の対応に関するクレームが、1年間累計でゼロ～ 件未満 ・ 市へ寄せられたクレームが1年間の累計でゼロ～ 件未満 		

（参考）減額算定の一例：総事業費 100 億、事業期間 20 年、当該四半期のサービス対価総額 12,500 万円、運營業務のうち総合案内業務にかかる経費の割合 0.3%

レベル1の減額ポイント1、レベル2の減額ポイント5、レベル3の減額ポイント10

当該四半期全体の運營業務の成績・・・「当該四半期のサービス対価総額」×「うち当該業務にかかる経費の割合」×レベル別の減額ポイント/100
 = **【レベル1】3,750 円の減額、【レベル2】18,750 円の減額、【レベル3】37,500 円の減額**

（出典）英国の各省庁等が公表している各種ガイダンスなどを参考に作成

以上の検討結果を踏まえて、STEP 2で整理した施設計画及び維持管理・運営計画を精査するとともに、従来方式による場合の事業費と、PFI導入時の事業費を概算します。この際、基本計画等で積算したデータや、本市の類似事例や他都市事例等における実績値を活用するとともに、必要に応じて汎用性・信頼性のある統計データ類を活用します。²³

STEP 5 事業形態・事業方式・事業期間の比較検討

当該事業へPFIを導入した場合に、想定される事業形態（サービス購入型、ジョイントベンチャー型、独立採算型）及び事業方式（BOT方式、BTO方式、BOO方式など）を検討します。なお、他の民間活力活用の方式についても、事業の特性、民間の創意工夫の度合い、リスク移転、資金調達（補助金や公的融資を含む）、その他各種制約事項等の観点から、PFIと比較した場合のメリット・デメリットを分析評価します。

これらの要素や、他自治体等における類似事例の状況等も踏まえ、PFI事業として実施する事業形態、事業方式、事業期間を検討します。

事業形態検討の視点

事業形態は、一般に、公共の関与の度合いや収益性の観点から、サービス購入型、ジョイントベンチャー型、独立採算型に分類されます。[\(13～14ページを参照\)](#)

事業方式検討の視点

事業方式の検討に当たっては、法令面、リスク管理面、コスト面、その他の要素を勘案する必要があります。民間のノウハウを最大限に活用するためには、一般にBOT方式が望ましいと考えられますが、事業内容によってはBTO方式の方が望ましい場合もありますので、事業の具体的内容に応じた判断が必要です。

事業方式の選択のポイントとしては、[15～16ページ](#)に記載した通りですが、中でも特に影響の大きなものである、SPCに対する課税、減価償却費、大規模修繕の3つの取り扱いについて、[98～102ページ](#)に掲載しましたのでご覧下さい。

²³ 維持管理や大規模修繕、更新経費等については、(社)建築・設備維持保全推進協会(BELCA)によるデータ等がよく用いられる。施設整備費については、本市又は他都市の類似事例を参照することが考えられる。

事業期間検討の視点

従来手法では、まず、公共施設等の設計・建設を実施する民間企業を入札で選定し、施設完成後の維持管理・運営は、市による直営又は別途入札で選定した民間企業への委託としていました。このように、従来手法では施設建設と維持管理・運営が切り離されているため、事業期間を短期から長期まで柔軟に設定することが可能です。一方、PFI手法ではSPCが初期投資に要した費用を市からの支払いで回収していくため、事業期間を長期に設定（15～30年程度）する必要性が生じます。事業期間の設定に当たっては、下記の要素を考慮する必要があります。

【事業期間の短縮要素】

事業環境の変化：

PFI事業では長期間にわたりサービス提供を民間側に委ねますが、当初想定できない環境の変化によって、当該サービスの需要が失われる可能性があります。この場合、必要のない事業に対して財政資金が投入され続けることになるため、ニーズが長期的かつ安定的に存在すると合理的に判断できない場合は、事業期間の短縮や他の事業手法の採用を検討する必要があります。

また、情報システム等、技術革新が著しい業務については、例えば、機器類の調達をSPCの業務から除外する（市が別途調達し維持管理を行う、市が別途調達したうえでSPCが維持管理を行う）調達を含めてSPCの業務とするが、リースでの調達により技術の陳腐化に耐えられる仕組みとし、陳腐化した場合には官民合意の上再調達を行い、費用は協議によって調整する、など様々な対応が考えられます。

資金調達の環境：

SPCに資金を提供する銀行等金融機関の原資は、通常、返済期間1年以内の短期資金で構成されているため、本来的には金融機関は長期の資金拠出主体ではありません。よって、長期の固定金利資金の提供には限界があります。このため、サービス対価の支払条件のうち、施設整備費相当額にかかる金利相当部分について5年あるいは10年毎の見直しを前提とした場合でも、現状では、事業期間は30年が上限と考えられます。なお、PFIにおいて資金調達は本来民間側のリスクであり、金利スワップなど金利変動リスクを回避する手段も存在します。また、銀行等からの借入に限らず、投資家による出資や融資債権の証券化等の様々な資金調達手段が

採用される可能性もあり、事業の条件、リスク、参画によって得られるリターン等を考慮したうえで民間側が採用の是非を判断します。これらのことから、サービス対価の支払条件のうち、金利相当部分を10年超の固定とすることも必ずしも不可能とはいえないことに留意が必要です。²⁴

【事業期間の延長要素】

一括発注によるライフサイクルを通じたVFMの実現：

PFI手法では、施設の建設コストや維持管理・運営コストが発生する要因が設計段階でほぼ確定するという点に着目し、事業期間を長期に設定したうえで、民間企業にサービス提供のプロセスを一括発注します。このことにより、民間側は相互のコスト発生要因を見極めながら、ライフサイクル全体でサービスの向上とコスト抑制効果を両立させる提案をしやすくなります。例えば、効率的・効果的な維持管理保守点検の実施や、複数業務を同時にこなすための機器類の選択・配置、将来のニーズの変化に対応できる施設仕様などが考えられます。

施設等の耐用年数：

公共施設の整備を伴う事業においては、できる限り長期間にわたって施設を有効活用することが望まれます。施設等の耐用年数が長く、金額が相当程度大きい場合は、事業期間を長く設定し、その範囲で資金を回収していくことが合理的です。仮に、事業期間を実際の耐用年数よりも相当短く設定せざるを得ない場合は、将来予想される他の公共サービスへの転用可能性に備えることも必要になります。

また、BOT方式の事業の実態が「売買とされるリース取引」（法人税法第63条＜長期割賦販売等に係る収益及び費用の帰属年度＞）に該当せず、事業期間終了時に未償却残高が発生するような場合は、資産の耐用年数と事業期間の不一致による税負担面での不利益があり、この点も事業期間の設定に影響を与える要素となります。（[詳細は99ページを参照](#)）

他の民間活力活用手法との比較検討の視点

「最適な事業手法の選択と事業実施条件に関するチェックリスト」（49～52ページ）

に基づくチェックの結果、PFI導入可能性調査の実施が決定された事業は、少なくとも民間活力の活用が望ましいと考えられます。PFI導入可能性調査において

²⁴ 松森工場関連市民利用施設整備事業（スポパーク松森）では、本市のサービス対価に含まれる金利については、事業期間（15年）を通じて固定とし、改定しないこととしている。

は、P F I 導入を想定した整理を行いますが、事業によっては、様々な条件を詳細に検討した結果、他の事業手法の方がより効果的な場合も考えられます。このため、調査においては、P F I を含む様々な民活手法の中から、本市のニーズを満たすうえで最もふさわしい事業手法を見極める必要があります。

次ページに、主な民活手法の例を示しますので、比較検討の参考にして下さい。

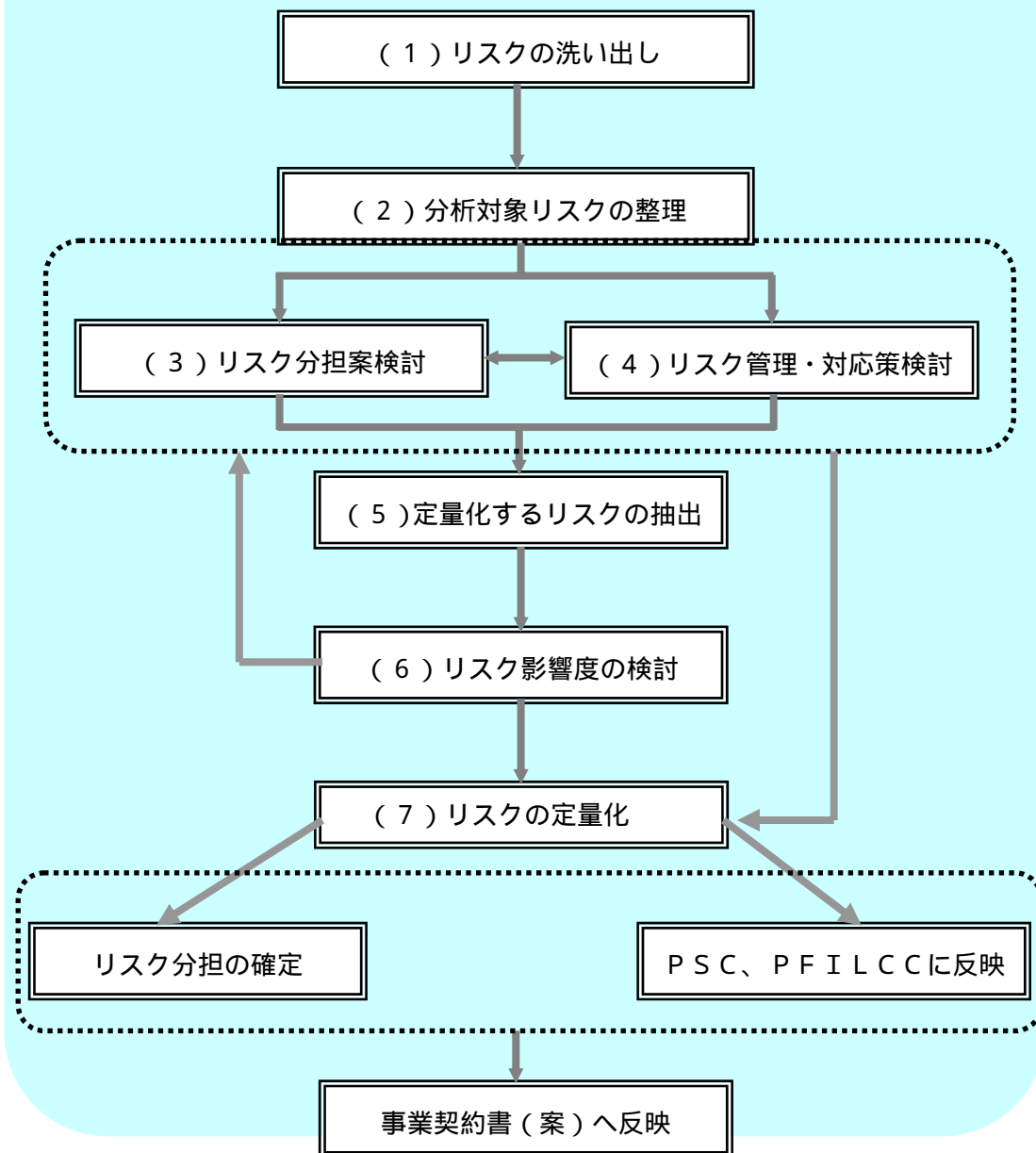
【民活手法の例と主な特徴】

	業務委託	指定管理者	リース方式	PFI(一部指定管理者制度を併用する場合あり)	民設民営 (普通財産の貸付)	民営化
計画策定	市	市	市	市	民	民
資金調達	市	市	民	民	民	民
設計・施設整備	市	市	民	民	民	民
資産所有	市	市	民	民/市	民	民
維持管理	市(民)	民	民	民	民	民
運営	市(民)	民	市	民	民	民
料金収受	市	市/民	市	市/民	民	民
発注方法	分離分割発注(委託、請負) 仕様発注	維持管理運営を行う事業者を指定 性能発注	性能発注	一括発注、性能発注	入札方式/公募型プロポーザル方式	
契約期間	単年度契約又は複数年契約	複数年の指定が可能	複数年契約	複数年契約	事業用定期借地権(20年)の設定など	
公共性の担保	施設管理者として担保	条例により管理の基準(休館日、開館時間等の基本的条件)や業務の範囲を設定 市は指定取り消しが可能 指定期間中のモニタリングによる関与	要求水準の明確化により公共性を確保(賃貸借契約でリスク分担を定め、権利義務を確定)	要求水準の明確化により公共性を確保(事業契約でリスク分担を定め、権利義務を確定) 事業期間中のモニタリングにより関与	用地貸し付けや、補助金交付条件の中で、必要に応じて施設内容や付加すべきサービス等について一定の水準の確保を求めることが可能	個別業法を通じた許認可や規制による確保 株主としての関与(公共が株主となる場合) 既存事業の場合は、資産等譲渡の際に一定の要件を契約に規定することも
民間の収入	市の業務委託料	市からの指定管理料 利用者が支払う利用料金 指定管理料+利用料の併用	市が支払うリース料(施設的设计・施工・維持管理に要する経費を含む)	サービス購入型:市からのサービス対価 独立採算型:料金収入 JV型:市からの補助金等+料金収入	事業から得られる収入 市が一定の補助を行うこともある	事業から得られる収入
創意工夫	委託業務の範囲内で民間のノウハウを活用	維持管理・運営について民間のノウハウを活用 利用料金制度の採用により、民間の経営努力の動機付けが可能	リース会社やリース物件を整備する企業のノウハウを活用 一括発注、性能発注、長期契約による効率化	設計から運営まで全てについて民間のノウハウを活用 一括発注、性能発注、長期契約による効率化 資金調達に関するノウハウ	必要なノウハウ全てを民間が提供	必要なノウハウ全てを民間が提供
リスク分担	原則として市が負担	維持管理・運営にかかるリスク(利用料金制の場合は需要リスクを含む)は、協定で規定	リスク分担を賃貸借契約で定める 瑕疵担保責任はリース物件を整備する企業が負う 中途解約は原則として不可	リスク分担を事業契約で規定	事業実施に伴うリスクは民間が負担	全てのリスクは民間負担
適性のある事業分野(例)	庁舎の保守点検、警備、清掃など	管理業務を包括的に委託することによりサービス向上や効率性が発揮される事業	庁舎、学校、事務所等比較的規模の小さな事業(PFIの場合の金利よりも、リース料に含まれる金利の方が高くなるため)	長期的・安定的なサービス提供可能な事業 維持管理・運営で民間のノウハウ発揮が可能な事業 一定の事業規模のある事業 市と民間の役割分担が可能な事業	大規模未利用地の暫定利用、社会福祉法人が設置・運営する福祉施設など	市場で同様の事業が実施されており、民間に委ねることが適切かつ可能な事業(ガスなど)

STEP 6 リスク分担の検討

事業担当課、アドバイザー、庁内関係課の協力を得ながら、PFIにおける一般的なリスクに加え、各事業特有のリスクを認識し特定化する作業を行います。なお、可能なものについては定量的なコスト評価を実施したうえで、これをPSCに算入し、VFM算定に反映させます（リスク調整）。リスク分担は最終的には事業契約書に反映させることとなり、入札コストにも影響がありますので、慎重な検討が求められます。

<リスク分析の手順>



(1) リスクの洗い出し

まず、当該事業にどのようなリスクが存在するかを洗い出します。

この段階で把握すべきリスクが漏れてしまうと、事業リスクが過小評価され、官民ともに適切な対応が十分に検討されず、リスク顕在化時に事業に重大な影響を与える恐れがあります。このため、類似事例で用いられたリスク分担表や、過去の公共事業やPFI事業の経験から想定されるリスクをできるだけ洗い出します。より確かな分析を行うために、事業担当課、アドバイザー、関係各課、既往事例の担当者などを交えたブレイン・ストーミング²⁵を行い、より幅広い視野から複数のシナリオを想定し、リスク分析を行うことが考えられます（リスクワークショップ）。

(2) 分析対象リスクの整理

洗い出したリスクを、具体的に整理していきます。主な整理の考え方には次の4点があります。

【分析対象リスクの整理の考え方】

時系列に特有のリスクに着目

- ・ 建設段階、維持管理・運営段階、事業終了段階といったフェーズ毎に想定されるリスクを整理。

上記とは別に共通して生じうる事象に着目

- ・ 事業期間を通じて生じうる事象、例えば、法令変更、税制度変更、不可抗力などのリスクを整理。

事業への影響度に着目

- ・ リスクの顕在化によって発生する損害の頻度、損害額の大きさなどによってリスクを整理。

事業の内容・属性に伴い生じうる事象に着目

- ・ 公共施設と民間施設の合築/併設案件、サービス購入型/独立採算型/ジョイントベンチャー型などの違いによって生じうる事象を整理。

²⁵ ブレイン・ストーミング：プロジェクトでの問題解決や新たな発想を模索する際に、出席者それぞれの異なる視点から自由な意見を出し合い発展させ、それを記録し、優先順位を付けるなどして方向性を探っていく手法であり、リスクの特定、課題の抽出、解決方法の検討など様々な場面で用いられる。実行に際しては、人の意見を批判しない 人の意見に追加して発想を広げていく 既存概念にとらわれず自由に発想する、といった前提で行うことが肝要である。

以上のような切り口で分類・整理し、重複するリスクなどを集約のうえ、当該事業において分析が必要となるリスク（分析対象リスク）を抽出します。

（３）リスク分担案検討

P F I 事業は長期にわたる事業であるため、事業期間全体を通じて想定されるリスクをできる限り明確にしたうえで、効率的・効果的なリスク管理を行う必要があります。不適切なリスク分担や、民間事業者への過度のリスク移転は、結果として事業費の増大につながることに留意が必要です。そこで、リスク分担案の検討に当たっては、「リスクを最もよく管理することができる者が当該リスクを負担する」（内閣府「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」より）を念頭に置きながら案を作成します。[（リスク分担案の例は、86～87 ページ参照）](#)

リスク分担案の検討に当たっては、計画、建設、維持管理・運営のそれぞれの段階において想定されるリスクを整理するとともに、共通して生じうる事象や、事業への影響度、事業内容や属性等を考慮したうえで、市と民間側の分担を検討します。（なお、（４）リスク管理・対応策検討及び（６）リスク影響度の検討において、見直すべきと判断される場合は、リスク分担の案を適宜見直します。）

（４）リスク管理・対応策検討

リスクの顕在化を防ぎ、あるいは影響を軽減化する方法を把握します。

リスクへの対応策としては、回避、抑制、保留、転嫁があります。リスクへの対応を検討することが、公共と民間のリスク分担が妥当かどうかの確認につながるのと同時に、リスク対応コストを算出するうえでの基本的な考え方となります。ただし、これらの対応策は画一的なものではなく、リスクの回避策と保険の組み合わせ、資金の積立など複数の手段を駆使することが肝要とされています。業務プロセスの改善だけでリスクの顕在化を防げるとは限りませんし、全てを自己資金で賄うのは経済的ではありません。また、保険は万能ではなく、全ての損害をカバーできるとは限りません。出資者によるサポートが必要になる場合もあれば、そもそも公共が担う方が合理的な場合もあります。これらについてもできるだけ具体的に想定することが必要です。

次ページの図表に想定されるリスクの種類と対応策の例を挙げましたので、参考にしてください。

【想定されるリスクの種類と対応策（例）】

種類	考え方	リスクの例	具体的な対応策
回避	当事者間に当該リスクへの対応能力がないため、生じた場合の帰結を考え、当事者間でリスクを分担する戦略。	・ 税制度リスク（施設の所有にかかるもの、サービス対価にかかる消費税 など）	施設所有に係る税制度（固定資産税等）の変更や、サービス対価の外税とした消費税率の変更の影響を回避する手段は当事者には存在しないため、税率が変動した場合は自動的に対価を調整するリスクを市が負担する取り決めとなる。これに対し、法人税率の変更については、事業者の利益に課されるものであり事業者側で負うことが通例。
抑制	様々な手法を駆使してリスクを管理し、その影響度を受容可能なレベルまで極小化する戦略。発生確率を減らすことと、発生時の損害の抑制につながる工夫を行うことが基本となる。	・ 自然災害等による施設損傷リスク	施設損傷リスクの発生確率を減少させる策としては、例えば、大臣認定の免震構造の採用や模型実験による信頼性確認、官民リスクワークショップによる要配慮事項の洗い出し、設計・建設に関する情報開示と市側の定期的な現地確認、第三者監理の導入などがある。発生時の損害抑制策としては、例えば、火災が発生した場合、スプリンクラーによる自動消火システムによって延焼を未然に防ぐ方法がある。
保留	発生する可能性があり、除去するのは不可能なリスクに対して採用される戦略。（発生したとしても直ちに大きな影響がないことが前提。）事前の備えを行わず、リスクが発生した時に対処する方法と、対応に要する時間の余裕を見たり、必要資金を予め用意する方法がある。後者の場合、発生しなければその分だけコストをセーブできる。	・ パートナーリスク（グループ内の他の企業が何らかの理由でプロジェクトから撤退するリスク）	パートナーリスクが発生した場合に備え、単独でもその業務を遂行できるか、バックアップ企業が確保できるか、社会的な反響・反発はどうかなどを検討し、予め備えておくとともに、業務が中断した場合におけるサービス対価の減額や、新たな企業を確保するためにかかるコストを予備費から充当するなどの方法がある。
転嫁	リスクによるマイナスの影響を出資者、業務受託者などの第三者へ移転することで、財務的な影響を回避する戦略。通常は、リスクを引き受ける側に対価の支払いが必要になる。発注者としてはその分だけ高い契約になるが、事業の初期段階でコストの不確実性を減らせるメリットがある。	・ 工期遅延リスク	工事完成が遅延した場合は、直接業務を担当した者（請負業者等）がSPCに対して責任を負い、市から遅延損害金の請求がなされた場合にSPCが市に支払うべき損害金分を補填する方法がある。また、工事完成遅延に伴う遺失利益をカバーする手段として、開業遅延保険がある。

（５）定量化するリスクの抽出

リスク分担案に基づき、PFI導入によって市から民間への移転が可能なリスクを抽出し、定量化が可能なリスク項目を抽出します。

従来 of 公共事業においても、外部委託している場合は、民間企業等との契約において保険料等のリスク費用が委託費用に含まれている場合があるので、PSCの算定に当たっては、この費用について重複しないよう留意する必要があります。

(6) リスク影響度の検討

上記で抽出したリスクについて、発生頻度、コストの増加、損害の発生等リスクが顕在化した際に事業に与える影響度を検討し、影響が大きなリスクについて定量化を試みます。なお、リスクの影響度が大きく、民間にリスクを移転する効果が期待できないような場合は、リスク分担案の見直しに反映させます。

(7) リスクの定量化

リスクの定量化は、民間側へ移転するリスク管理コストや、リスクが顕在化した際に想定される追加費用を数値化し、これをP S Cに加算するとともに、民間側のリスク管理コストをP F I L C Cへ反映させることで、リスクを想定した財政負担の見込み額を算定することをいいます。類似事例の実績を活用する方法もありますが、データが揃わない場合は、市とアドバイザー（又はその他の専門家）との間でリスクワークショップを行い、合理的な数値を導き出します。

代表的かつ簡便な方法としてはリスクマトリックスがあります。²⁶下記のような表を作成したうえで、各リスクが顕在化した場合の事業全体に対する影響（コスト増加、事業スケジュール遅延、損害発生等）の大きさ（影響度）と、発生の頻度（発生確率）を検討します。例えば、4以上のリスクを、影響の大きいものとして抽出するなどの方法をとります。

		発生確率		
		高	中	低
影響度	大	5	4	3
	中	4	3	2
	小	3	2	1

影響の大きさ 5 > 4 > 3 > 2 > 1

リスクの定量化には、保険料の見積りを用いる方法もありますが、リスクが発生したときに負う財政負担額と発生確率の積で計算する方法が基本です。

例えば、建設コスト増大リスクの発生確率が50%、その対応コストが施設建設費の10%のケースでは以下の計算式で算出され、当該リスクに関するリスク調整費は施設建設費の5%に設定されることとなります。

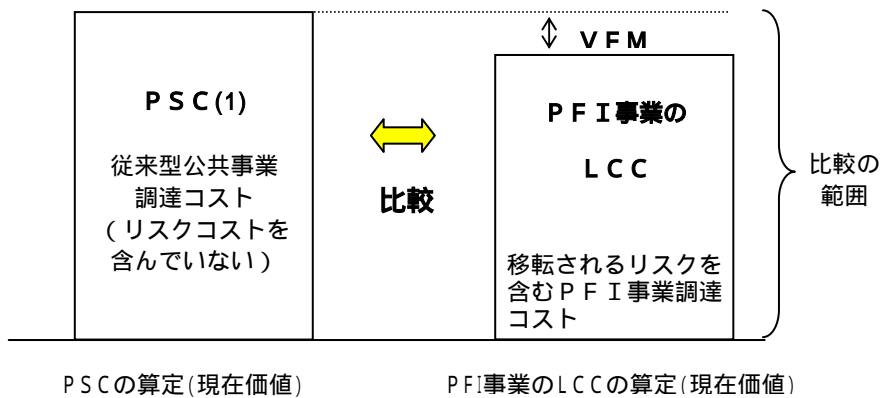
²⁶ この他にも独立採算型の事業の場合、需要変動リスクを定量化する目的で、モンテカルロシミュレーション等の数理計算によって算定する方法もある。リスクの定量化には事業の内容、リスクに応じて様々な分析方法があるため、専門知識のあるアドバイザーの意見を踏まえ、合理的な方法を選択することが必要である。

< 算出例 >

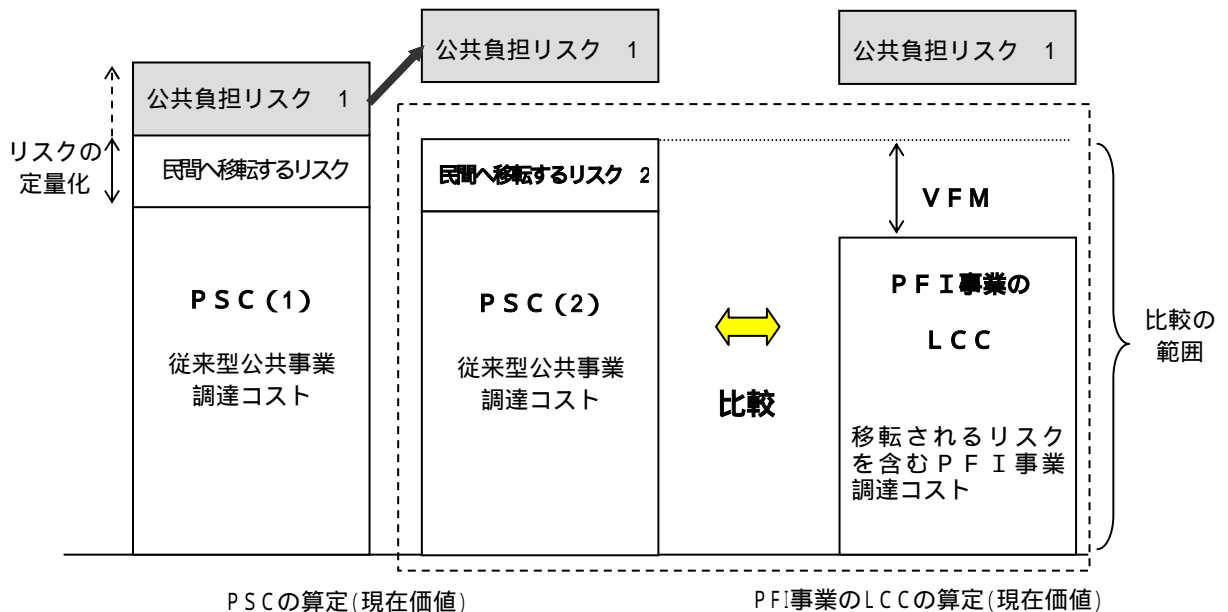
$$\text{リスク調整費} = \text{施設建設費} \times \text{過去の発生確率 (50\%)} \times \text{コスト増大率 (10\%)}$$

なお、データが少ない、経験がなくシナリオを想定できない、発生確率やコストへの影響を評価しにくいなどの理由により、定量化が難しいリスクについては、その内容や事業に対する影響などを勘案したうえで、事業費自体を見直す必要がないかどうか検討します。例えば、定量化が困難なリスクへの対処に要するコストを、民間側が予め予備費として確保する想定も考えられます。

リスク調整前のVFM算定概念図：



リスク調整後のVFM算定概念図：



- 1 本来公共が負担するコストであるが、PFIの場合でも同様に公共が負担するため、定量化しない。
- 2 リスク調整の作業は、あくまでも市側がコストの見積もりに際してどのようなリスクを想定しているかを示すものであり、VFMを出すために実施するものではない。VFM評価に当たっては、リスク調整前の段階で最低基準を満たすことが求められる。

以上の整理を踏まえ、最終的に官民のリスク分担の案を作成します。

【リスク分担表の例】

詳細は、本市既往事例における公表資料を参照してください。

事業内容に応じて、さらに具体化・細分化することが一般的です。

	リスクの種類	リスクの内容	リスク分担		
			市	S P C	
共通	入札手続リスク	入札説明書等（入札説明書、要求水準書、契約書案等）の誤り			
	契約リスク	落札者と契約が結べない、契約手続きに時間がかかる等			
	政治・行政リスク	政治上の理由ないし政策変更による事業内容の変更・中止			
	制度変更リスク	法制度変更リスク	当該事業に直接関係する法令の変更、新たな規制立法の成立等		
			当該事業のみならず、広く一般的に適用される法令の変更、新規立法の成立等		
		許認可リスク	公共側が取得すべき許認可の遅延		
			S P C が取得すべき許認可の遅延		
		税制変更リスク	当該事業に係る新税の成立や税率の変更		
			消費税の変更及び法人税のうち法人の利益に係らない税制度の変更		
	法人税のうち法人の利益に係る税制度の変更				
	社会リスク	住民対応リスク	事業の企画・施設の設置に関する住民運動、訴訟、要望への対応		
			S P C が行う業務に関する住民の訴訟、苦情、要望への対応		
		環境保全リスク	S P C の行う業務に起因する環境問題（水質汚染、大気汚染、土壌汚染、騒音、振動、悪臭等）への対応		
		第三者賠償リスク	S P C が行う業務に起因する事故等による第三者への損害		
	市側に起因する事故等による第三者への損害				
	経済リスク	資金調達リスク	事業に必要な資金の確保		
		物価変動リスク	施設の供用開始前の物価変動		
			施設の供用開始後の物価変動		
		金利変更リスク	施設の供用開始前の金利変動		
施設の供用開始後の金利変動					
不可抗力リスク	計画段階で想定していない暴風、豪雨、洪水、地震、地滑り、落雷などの自然災害、戦争、テロ、暴動その他の人為的な事象による施設の損害、運営事業の変更・中止				

	リスクの種類		リスクの内容	リスク分担	
				市	S P C
建設段階	計画リスク	測量・調査リスク	市側が実施した事前調査の不備		
			S P C側が実施した事前調査の不備		
		設計リスク	市側が提示した施設設計要求等の不備		
			S P Cが実施した設計の不備		
	計画変更リスク	市側の要望による設計変更、計画変更等			
	工事リスク	工事費増大リスク	市側の事由による工事費の増大		
			上記以外の事由による工事費の増大		
		工期遅延リスク	市側の事由による施設整備の遅延		
			上記以外の事由による施設整備の遅延		
		工事監理リスク	工事監理の不備に起因する工事内容、工期等の不具合		
		既存施設解体リスク	既存施設・設備の解体撤去に当たって、S P C側の事由以外の要因に起因する問題が発生した場合		
		要求性能未達リスク	要求仕様不適合（施工不良を含む）		
	施設損傷リスク	使用前に工事目的物や材料他、関連工事に関して生じた損害			
	維持管理・運営段階	維持管理リスク	要求水準未達リスク	要求仕様不適合	
施設瑕疵リスク			事業期間中に発見された施設の瑕疵		
維持管理費増大リスク			物価、計画変更以外の要因による維持管理費の増大		
施設・設備損傷リスク			日常の使用に伴う施設・設備の劣化		
			不可抗力を除く災害・事故による施設・設備の損傷		
修繕費増大リスク		修繕費が予想を上回った場合			
運営リスク		要求水準未達リスク	要求仕様不適合		
		運営費増大リスク	物価変動、計画変更以外の要因による運営費の増大		
		利用者対応リスク	施設利用者からの苦情、訴訟		
		需要変動リスク	本体事業において、当初見込みより施設利用者が増減することで運営業務需要が変動する場合		
付帯事業において、当初見込みより施設利用者が増減することで運営業務需要が変動する場合					
移管段階	施設瑕疵リスク	事業期間の終了に伴う施設の引渡前検査時点での施設瑕疵の発見			
	移管手続リスク	施設移管手続に伴う諸費用の発生、事業会社の清算手続に伴う評価損益等			

STEP 7 事業スキーム概要の設定

以上の検討を踏まえ、事業の全体像を整理したうえで、下記「事業スキーム概要に関する審議」のとおり、事業スキーム概要として取りまとめます。

事業部会 事業スキーム概要に関する審議

事業担当課は、STEP 7までの検討が終了した段階で、事業部会 の開催を調整課に依頼します。事業部会 においては、下記の項目を中心に審議を行い、初期段階の基本的な枠組みの妥当性、課題の指摘などを行います。

事業部会 事業スキーム概要に関する審議

審議項目（例）：

1. 事業スキーム概要の妥当性

- ・ P F I 導入の方向性の整理
- ・ 施設計画及び維持管理運営計画
- ・ 事業実施に関する法制度、税制度、各種助成制度等
- ・ 概略要求水準書の内容
- ・ P F I 導入によって期待される効果（解決、実現を図る事項）
- ・ 事業形態・事業方式・事業期間の比較検討
- ・ リスク分担

2. 事業コストの見込み（事業方式ごと）

3. 市場調査の考え方と成果イメージ

4. 現時点での課題と見通し

STEP 8 市場調査の実施

STEP 7までにまとめられ、事業部会 で了承が得られた内容をもとに、広く民間側からの意見や参加意欲を把握するための市場調査を行います。

市場調査の目的は、民間側の参加意向を把握すること、市の想定するような公共サービスの質の向上や効率化に繋がるかどうかを分析する必要があること、事業の情報を周知することで早期からのグループ形成を促すこと、などにあります。

P F I 導入可能性調査の段階から、民間側に求めたいことや事業の課題等を明確に伝え、より具体的な意見を引き出すことが、最適な事業手法の選択と事業実施条件の構築に繋がります。

以下、市場調査の概要と留意点を示します。

【 市場調査の概要と留意点について 】

調査対象

- ・ 入札参加者の代表企業となる可能性のある事業者（商社、リース会社、建設会社、プロジェクトマネジメントを専業とする会社等）
- ・ 維持管理・運営を担う可能性のある事業者（NPO法人を含む）
- ・ P F I 事業に融資を行った経験があり、参加の可能性がある金融機関

市場調査の留意点

経験のある事業者に加え、地元企業の参加意欲を喚起：

- ・ 類似案件に応募経験のある事業者を中心に、ヒアリング対象を選定します。
- ・ 幅広い事業者の参加意向を探るため、ヒアリングに協力する事業者を公募する方法もあります。
- ・ 地元企業の参加意欲を高めるため、事業の勉強会等を開催します。地域で P F I の勉強会を行う団体等との連携も効果的です。

事業に関する情報の幅広い周知：

- ・ 市場調査に協力した事業者に対して提示した資料は、本市ホームページ上に掲載するなど、情報が公平に行き渡るよう配慮することが必要です。
- ・ また、市場調査の結果を導入可能性調査に反映させた場合は、その点を報告書に明記することが必要です。

情報管理の徹底：

- ・ 民間のノウハウに関わる意見等も想定されるため、公平性の確保という観点から、情報の取扱いには十分な配慮が必要です。
- ・ この段階での事業者ヒアリングは、公平性の観点から、市が直接行うのではなくアドバイザーを通して実施することが適切です。ただし、事業内容や市が求める要求水準に関する理解を深める観点から、必要に応じて事業担当課の職員が説明することも差し支えありません。
- ・ ヒアリングにおける民間の意見、その反映状況などの点について、PFI導入可能性調査報告書にも明記する等、市側の考え方をヒアリングに協力した企業以外にも分かりやすく伝える配慮が望まれます。

想定される調査内容

市場調査では下記のような点について、民間の意見を求めるとともに、参加意欲を把握します。

- ・ PFIの導入範囲
- ・ 事業方式・事業形態、事業期間の設定
- ・ 官民パートナーシップによる他の事業方式の可能性（民設民営を含む）
- ・ PFI導入で達成を目指す目標の実現可能性とその方法
- ・ 官民の業務分担とリスク分担
- ・ 概略要求水準書の内容と改善提案
- ・ サービス対価支払いメカニズム
- ・ 事業スケジュールの現実性
- ・ 事業コスト
- ・ 事業者選定手続きへの意見

民間側との意見交換会の実施

事業内容によっては、民間ノウハウを發揮しやすい要求水準書の作成や、事業リスクの検討、リスク分担の整理等に繋げるため、民間側と直接意見交換を実施することも考えられます。

この場合は、参加事業者を公募すること、意見交換の内容を事後に公表することなど、透明性への配慮が必要です。

なお、意見交換会を実施する時期は、概略要求水準書の内容がある程度整理され、事業内容の具体的なイメージが固まってきた段階が適切です。また、事業によってはこの段階で主要なリスクを特定し、それに対する対処方法を検討するリスクワークショップを開催することも効果的です。

STEP 9 総事業コスト及びVFMの概算

P S C（従来の公共事業方式による場合の総事業コスト）及びP F I L C C（P F I方式を採用した場合の総事業コスト）を概算します。

P S Cの概算に当たっては、本市の技術担当課、技術アドバイザーの助言を参考に直近の類似事例や単価等のデータ等を加味しながら算定していきます。P F I導入に至らなかった場合は、P S Cが当該事業に必要なコストとなることから、財政課との調整も必要です。

P F I L C Cの概算に当たっては、民間による類似事業の実態や、事業コストに関する参考見積、民間ヒアリング等を通じてデータを収集し、これを専門的・技術的見地から精査します。また、民間の参入可能性を踏まえた一定の利益や配当を織り込みながら、事業者の損益計画や資金収支計画等を想定します。これらの算定結果を基に、市の税収を市の支出から控除したうえで、市の負担額を算定し、V F Mを概算します。この段階で想定される複数のケースについては感度分析²⁷等を実施することにより、事業の成立可能性を把握することが適切です。

なお、V F Mの算定に当たっては、既に述べたようにP F I基本方針において現在価値に換算して算定することと定められています。現在価値に換算する際の割引率については、様々な考え方があります。これまでの事例では、「公共事業評価の費用便益分析に関する技術指針」（平成16年2月国土交通省）が示す4%を準用することが一般的であり、本市もこれにならって当面は4%とすることとしますが、割引率については、今後の金利水準の動向や、現在国で進められているV F M評価に関する検討結果等を踏まえながら、必要に応じてその取り扱いを検討していく予定です。

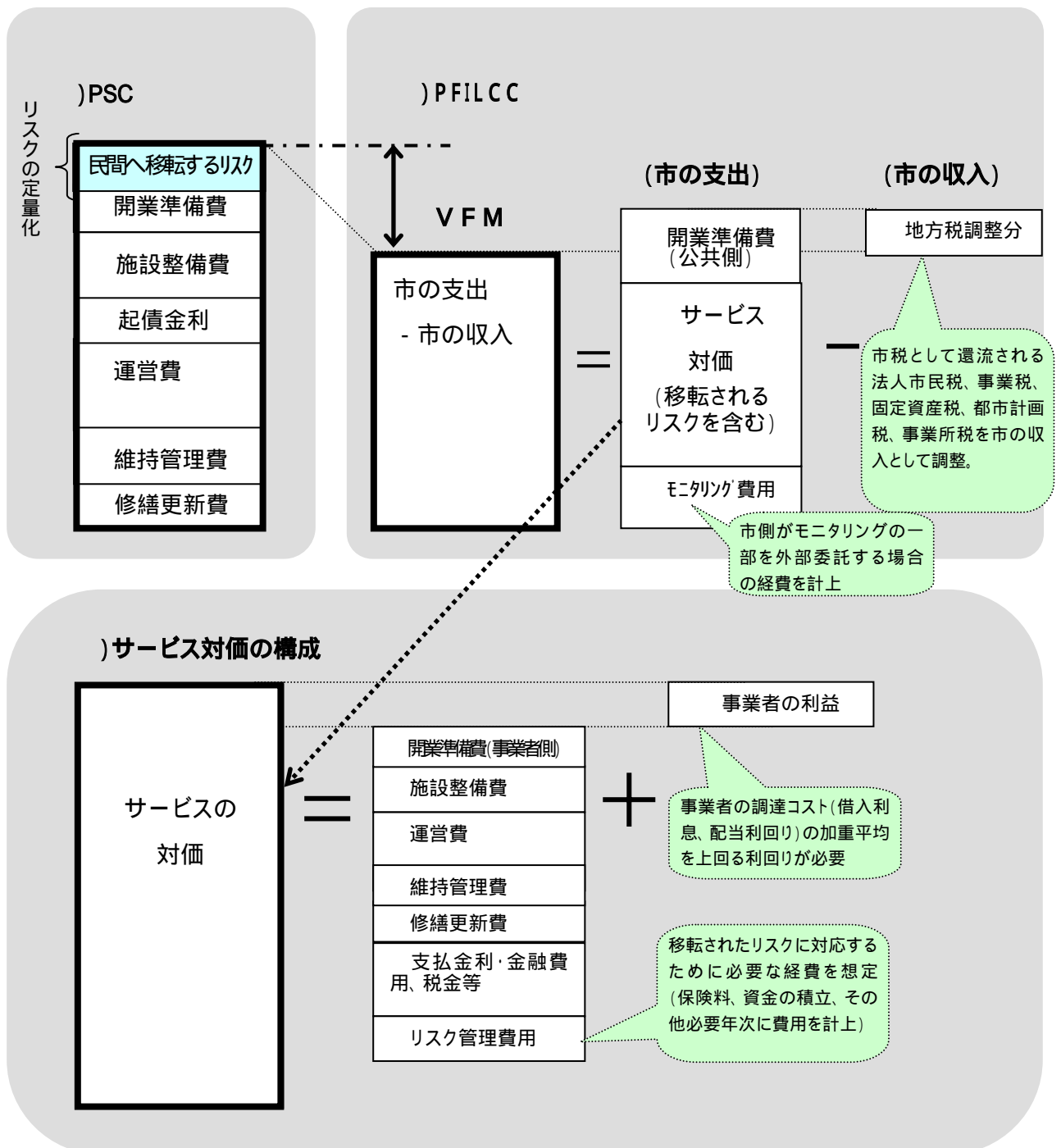
以下、V F M算出の全体構造と、V F M算出の基本的な仕組み、V F M評価確定までの流れを92～97ページにまとめました。V F Mの算出については、アドバイザーに作業を依頼することが一般的ですが、算出の仕組みや前提条件の根拠については市側も十分に理解しておく必要があります。

²⁷ 感度分析：事業期間中の環境変化によって変動の可能性がある、事業の成否に影響があると思われる指標を変動させ、採算性への影響を把握すること。例えば、金利変動、要求水準未達成による市のサービス対価減額、利用料金収入の変動、リスク顕在化による営業停止や追加資金負担などが用いられる。P F I事業においては、このような事象に対応するため、S P Cが最悪のケースにも耐えられるような事業計画が求められる。

【VFM算出の全体構造（イメージ）】

VFMは、（ ）PSCと（ ）PFILCC）の差によって算出されます。SPCに支払われるサービス対価には、保険費用など、当該事業に伴い市から民間側へ移転したリスクを負担することで発生するコスト(リスク管理コスト)が含まれているため、従来、市が負っていたものの市のコストとして顕在化していなかったリスクを定量化し、PSCに加えることが必要です。[（ 詳細は 76 ページ参照。）](#)

また、（ ）については、（ ）サービスの対価と市の収入を控除して算出します。



【VFM算出の基本的な仕組み】

() PSCの積算

当該事業を、市が直接実施する場合の事業費を積算します。積算に当たっては、以下の点に留意しながら、事業期間中に発生する全ての費用を対象に現在価値に換算してその総額を求めます。

< PSC算定の留意点 >

- ✓ 可能な限り直近の類似事例を参照する。
- ✓ 類似事業のデータを活用する場合、建設時期に応じた物価補正や地域補正を行う。(可能性調査以後、特定事業選定段階において再度補正)
- ✓ 公共部門が自ら行うことを想定した場合の事業費は、現時点で行われている業務の形態を前提に合理的に推定する。

検討項目		検討内容	
供用開始前	開業準備費	設計監理費	設計（基本、実施）及び工事監理費用
		その他	地盤調査、土地造成、周辺影響等調査等の委託費用、各種負担金
	施設整備費	建築工事費	基本計画における見積額や類似公共施設との比較などを踏まえて算定。(必要に応じて概略設計を行う場合もある)
		設備工事費	
	その他工事費	外構工事費、既存建築物・設備等の除却費用 など	
	資金調達	建設費の調達について、一般財源額、起債額、発行条件（金利、返済期間等）補助金等（交付が想定される場合）想定される資金調達条件を設定	
維持管理・運営段階	起債金利	起債の利払い分を各年度の経費に計上	
	運営費	運営費のうち、PFIとした場合に民間に委ねることになる業務に関わる費用。人件費については、福利厚生費まで含めた実績値をもとに算出	
	維持管理費	維持管理費のうち、PFIとした場合に民間に委ねることになる業務に関わる費用。清掃、警備、設備運転・管理、各種法定検査、植栽管理、消耗品費、光熱水費等	
	修繕更新費	簡易な算定方法としては、概ね3～5年毎の経常修繕費用と、10～15年毎の大規模修繕費用に分けて、それぞれについて建設費の一定割合を見込み、これに、既存の統計データや、本市実績、民間ヒアリング結果を勘案して設定する方法がある	
その他	割引率	10年物国債利回りの実質値やインフレ率の過去10年平均などから算出（当面は4%）	
	インフレ率	過去10年平均などから算出	

() P F I L C C の積算

P F I を導入する場合の市負担額を積算します。市から民間に支払うサービス対価以外に、事業者選定のための費用など、市自ら必要とする費用や、公租公課など市の収入となる部分も含め、現在価値に換算して総額を求めます。

< P F I L C C 算出の留意点 >

- ✓ 市側の開業準備費として、事業者選定委員会の運営費用、アドバイザー経費などを適切に計上すること。
- ✓ 公租公課など市の収入として参入すべき経費を適切に調整すること。

検討項目		検討内容
供用開始前	開業準備費（公共側）	人件費
		アドバイザー費用
		その他
維持管理・運営段階	サービス対価	事業者選定委員会運営費用（委員報酬、その他）等
	モニタリング費用	アドバイザー委託費用（実施方針等策定から、直接協定締結、モニタリング詳細協議までを含むアドバイザー業務費）
	地方税調整分	地盤調査、土地造成、文化財調査、周辺影響等調査等の委託費用、各種負担金のうち、S P C の業務範囲に含まないもの
その他	割引率	民間事業として成立するのに必要な適正な利益を得る水準にサービス対価を設定（後述する収益指標のバランスとキャッシュフローの安定性を考慮する）
	インフレ率	モニタリングに係る費用（外部委託を予定する場合）
		固定資産税、都市計画税、事業所税、法人市民税、地方消費税など市税分は市の収入としてサービス対価から控除
		10年物国債利回りの実質値やインフレ率の過去10年平均などから算出（当面は4%）
		過去10年平均などから算出

() サービス対価の積算

事業者が事業実施に要する費用を算出し、これに事業者の利益を加えたものがPFI導入によるサービス対価となります。

<サービス対価算出の留意点>

- ✓ 類似事業の実態調査や、事業費に関する参考見積、民間事業者へのヒアリング調査等を通じ、事業費算定の基礎データを整理する。
- ✓ ヒアリング結果の補正やヒアリングで把握できないものは、統計データ等から導いたコスト削減率等で推定。
- ✓ 民間が実施しても効率化に繋がらないと思われるものは、PSCと同額を計上。
- ✓ 民間事業者の利益・配当の水準は、事業採算性とVFMのバランスがとれるように調整。

検討項目		検討内容	
供用開始前	開業準備費 (SPC側)	設計費、工事監理費など	設計(基本、実施)及び工事監理費用
		アドバイザー費	アドバイザー費用(SPC側のアドバイザー経費として想定されるもの)
		その他	周辺影響調査、開発許可手続諸費用、所有権設定費用、各種負担金など開業前にSPCが行う手続き等に要する経費
	施設整備費	建築工事費	民間が実施する場合の見積額を設定
		設備工事費	
		その他工事費	
資金調達		調達額 = 建設費 + 開業準備費 調達額のうち、出資金、劣後貸付、銀行借入等について、調達及び返済等にかかる前提条件を設定	
	建中金利	建設期間中の資金需要に対応するため、調達及び返済等にかかる前提条件を設定	
維持管理・運営段階	運営費	民間が実施する場合の見積額を設定	
	維持管理費		
	修繕費		
	支払金利・金融費用・税金等		<ul style="list-style-type: none"> ・ SPCが資金調達する場合の借入金利に、SPCのリスクプレミアムを上乗せして設定 ・ 金融費用(各種手数料)について、金融機関ヒアリング等を踏まえて設定
	支払金利・金融費用	実効税率(資本金が1億円を超える場合は39.54%。うち、3.44%が法人市民税として調整される。)	
	税金(法人課税分)		
	その他の税金	事業所税、【以下、BTOでは課税されない】登録免許税(不動産登記)、不動産取得税、固定資産税、都市計画税	
	リスク管理コスト	保険料、資金の積立て、その他各年次で必要になる追加コストなど	
その他	割賦原価・減価償却費等	事業スキームに応じた会計処理を想定(BOTで会計上・税法上リース処理を想定する場合及びBTOの場合は割賦原価、賃貸借処理の場合は減価償却費、等)	
	割引率	10年物国債利回りの実質値やインフレ率の過去10年平均などから算出(当面は4%)	
	インフレ率	過去10年平均などから算出	
	事業採算性の考慮(目安)	<ul style="list-style-type: none"> ・ プロジェクトIRR > 平均調達コスト ・ DSCR > 1.1~1.2以上 ・ LLCR > 1.0 ・ EIRR > 8~10%程度 詳細は、次ページ参照 	

() P F I 事業の事業採算性の検討

P F I 事業として成立するためには、V F Mが達成されることに加え、S P Cの一定の利益が確保され、資金調達及び返済に確実性があることが必要となります。このため、V F M算定に当たっては、損益計算書、資金収支表、貸借対照表などを作成しながら、市、S P C、金融機関の利益が一致する水準を見極める必要があります。一般的な目安は以下のとおりですが、事業の特性に応じた検討が必要です。

1. プロジェクトI R R > 平均調達コスト

プロジェクトI R R (Internal Rate of Return) とは、プロジェクトの投資利回りを表す指標です。これが平均調達コスト (金融機関等からの借入に対する支払利息、投資家に対する配当の加重平均) よりも高ければ、民間企業が事業参画の意欲を持つ可能性があると考えられます。下回ればその事業には採算性がないと考えます。

2. D S C R > 1.0 (1.1 ~ 1.2以上が望ましい)

D S C R (Debt Service Coverage Ratio) は、年度ごとの元金支払いに充当可能なキャッシュフローが、元金返済必要額の何倍となっているかを表すものです。これが1.0を下回る場合、その年度のキャッシュフローでその年度の借入金の返済ができないこととなります。

3. L L C R > 1.0

L L C R (Loan Life Coverage Ratio) は借入期間全体にわたる元金返済前キャッシュフローの現在価値が、借入元本の何倍であるかを表すものです。

これが1.0を下回る場合、貸出期間に生み出す事業のキャッシュフロー総額で借入金全額の返済ができないこととなります。

4. E I R R

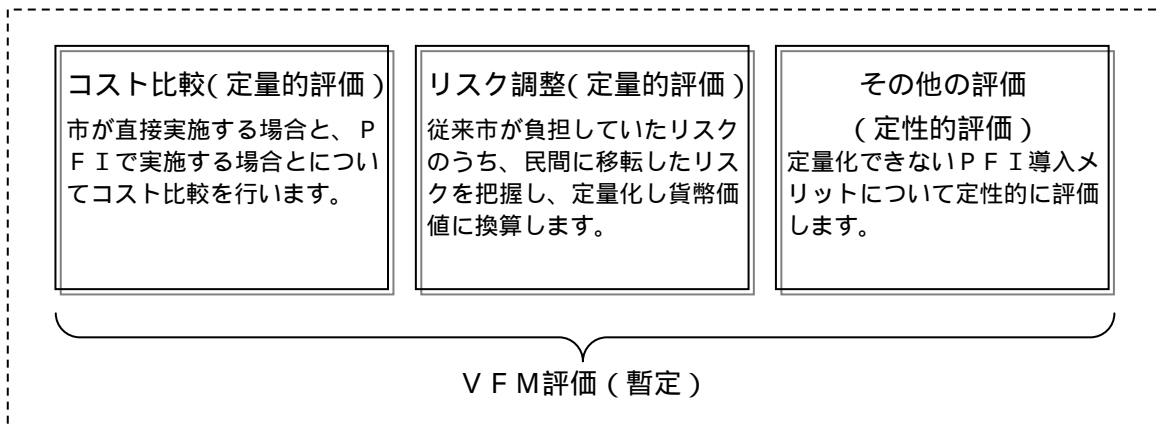
E I R R (Equity Internal Rate of Return) は、資本金と元金返済後の当期損益の現在価値の合計とが等しくなる割引率であり、出資者にとっての投資利回りを測る指標として用いられます。

出資金はハイリスク・ハイリターンという性格を持つ資金であるため、プロジェクトI R Rに比べて大幅に高い値となります。一般的な事業の場合は、8 ~ 10%程度が目安とされますが、需要リスクが高い事業の場合は、さらに高い利回りが求められます。

【V F M評価の確定までの流れ】

P F I導入可能性調査段階

調査段階における暫定的な評価

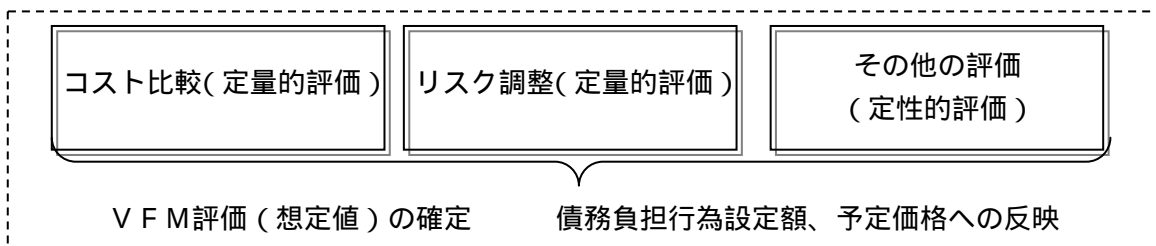


庁内の検討、民間との質疑応答、市場調査等

事業実施条件の見直し、公表資料の修正など

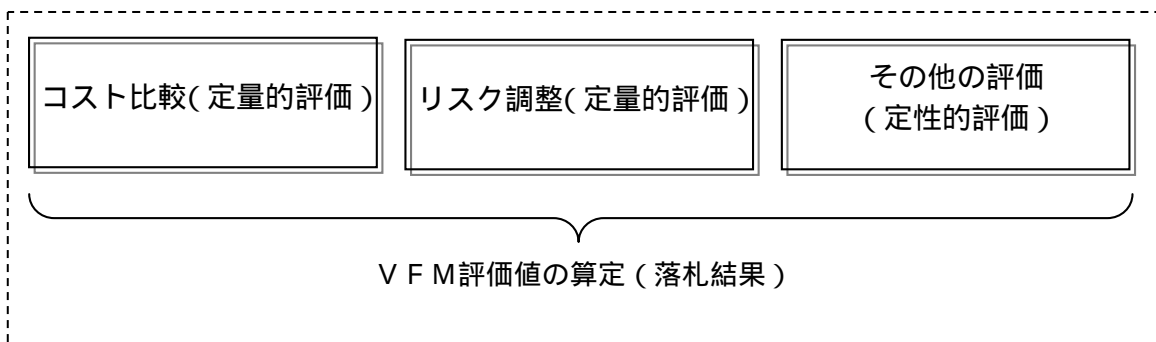
特定事業の選定段階

入札前の想定値



落札者の決定段階

落札結果に基づくV F M評価



以上のように、VFM算定に当たっては、様々な前提条件を想定しながら最適な事業実施条件を見極める作業が必要となります。ここでは、VFM算定に影響のある留意すべき重要な要素として、【事業方式による課税コスト負担の違い】【売買とされるPFI事業と減価償却】【大規模修繕の取り扱い】の3点について説明します。

【事業方式による課税コスト負担の違い】

- ・ PFIの事業方式別の課税・非課税の関係は下表の通りです。
- ・ 網掛け部分の税目については、いったんはサービス購入対価に含まれますが、最終的には市に還元されるため、VFM算定上不利にはなりません。
- ・ なお、平成17年度税制改正により、PFI事業のうち公共代替型のもの（いわゆる「サービス購入型」）について、不動産取得税、固定資産税、都市計画税の課税標準額を1/2とする特例措置が講じられています。（資料編6参照）PFI導入可能性調査においては、この点も考慮に入れる必要があります。

【事業方式の比較と課税措置の違い】

			BOT	BTO	BOO	公設公営
資金調達			民	民	民	公
設計・建設			民	民	民	公
所有			民 公	公	民	公
維持管理			民	民	民	公
運営			民・公	民・公	民・公	公
税目	登録免許税（不動産登記）	国	課税	非課税 ²⁸	課税	非課税
	法人税	国	課税	課税	課税	非課税
	不動産取得税	県	課税(1/2)	非課税	課税	非課税
	法人事業税	県	課税	課税	課税	非課税
	法人県民税	県	課税	課税	課税	非課税
	法人住民税	市	課税	課税	課税	非課税
	事業所税	市	課税	課税	課税	非課税
	固定資産税	市	課税(1/2)	非課税	課税	非課税
	都市計画税	市	課税(1/2)	非課税	課税	非課税

²⁸ 不動産の原始取得者が市でない場合は、課税となるケースがある。原始取得とは、ある権利を他人から引き継がないで新しく取得することで、例えば請負工事の場合、工事材料費や人件費等の負担状況を勘案して原始取得者が判定されることとなる。SPCが資金調達を行い、親会社が建設工事を行う場合は、SPCが原始取得者となり、それを6ヶ月以内に市に譲渡することで非課税となるが、親会社が工事費用を立て替える場合は、原始取得者が親会社となり、SPCへの資産の譲渡とみなされ課税される場合がある。

【売買とされるPFI事業と減価償却】

BOT方式を採用した場合、SPCが施設を保有し、初期投資費用分について各事業年度にわたって経費処理を行います。その際に、施設の法定耐用年数を基礎とした減価償却費用を用いた場合、事業期間（15～30年）中に償却が終わらないため、BTO方式を採用した場合と比べ、法人税が割高になるという問題がありました。

この点について、平成14年12月17日付国税庁通達「[売買とされるPFI事業について](#)」が国税庁HPに掲載され、BOT無償譲渡方式の場合でも「売買とされるリース取引」として、その賃貸借の目的となる資産の引渡の時にその資産の売買があったものとされるとともに（法令136の3）、一定の要件を満たした場合には、法人税法第63条（長期割賦販売等に係る収益及び費用の帰属事業年度）の規定の適用ができることが明確にされました。

従来どおりの減価償却を前提にVFM試算を行うと、事業期間終了時の残存簿価相当分を回収するため減価償却累計額を超えた分をサービス対価に含める必要がありますが、超過分は見かけ上「利益」とみなされるため法人税の課税対象となります。²⁹

なお、このような税務処理上の取り扱いは民間側がPFI事業への参画を検討する際のコスト見積を大きく左右し、入札価格に影響します。税務処理に関して民間側に過度なリスクを負わすことのないよう、事業の公募の段階で前提となる税務処理を確定しておくことが適切です。

【売買とされるBOT無償譲渡方式とされるための要件】

要件	求められる考え方
資産のリースや賃貸借であること	PFI契約において、実質上自治体がSPCから施設を賃借するスキームとする。（会計・税務上は、賃貸借契約の有無ではなく、契約における経済的実態から判断される）
当該契約が途中解約できないものであること又はこれに準ずるものであること	PFI契約上、契約不履行等の一定の事実が生じ契約の終了となった場合は、市が施設の所有権を全て保持・取得した上で、契約終了時における工事費等の残額及びこれに係る支払利子相当額の合計額の90%ないし100%相当額をSPCに支払うことと規定する。
経済的利益の実質的な享受者であること	対外的に市の事業として運営する（例：公の施設として設置）とともに、料金等の収入を自治体会計に入れる。
使用費用の実質的な負担者であること	サービス購入費のうち、賃貸料相当額の算定を施設の工事費等及びこれに係る支払利息相当額を積算基礎とする。
リース期間終了後の無償譲渡	PFI契約期間終了後に、SPCが有する施設の所有権を自治体に対して無償で譲渡する。
長期割賦販売とみなされること	事業期間中、割賦払いの方法で3回以上に分割してサービス対価を支払う。サービス対価のうち賃貸料相当額の部分は施設販売等の対価とする。

²⁹ 松森工場関連市民利用施設整備事業（スポパーク松森）では、従来どおりの減価償却を想定している旨、民間との質疑応答で回答している。（入札説明書等に関する質問及び質問に対する回答No.10参照）また、新仙台市野村学校給食センター整備事業では、導入可能性調査の段階から、売買とされるPFI事業の考え方を前提にしている。

【大規模修繕の取扱い】

P F I 事業に大規模修繕を含むか否かについては、事業提案内容に大きな影響があるため、市側の考えを明示する必要があります。大規模修繕の定義は事業によって様々なものがありますが、以下の考え方を参考に、できるだけ明確に示すことが必要です。

大規模修繕に関する考え方：

V F M 最大化の観点から、大規模修繕を P F I 事業に含めるか否か、どこまでを含めるかが論点となります。含める場合は、当該事業における大規模修繕業務の範囲を明確化するとともに、民間側が適切な修繕時期と修繕内容を判断できるかどうか、コストが必要以上に割高にならないかどうか、慎重な判断が必要です。また、その経費の支払い方法には、大規模修繕を含めてサービス対価を平準化する方法と、大規模修繕が必要な年次に必要経費を払い平準化しない方法という違いがあります。³⁰

現状では、P F I 事業に大規模修繕を含める場合、民間側は大規模修繕に備えてサービス対価の一部を積み立てる必要がありますが、その修繕積立金は見かけ上の利益とされ法人税の課税対象となります。この問題を回避するために、a) 大規模修繕が発生しない事業期間を設定 b) 大規模修繕を P F I 事業に含めない c) 大規模修繕を含めるもののその範囲を限定する（例：施設は含まないが、特定の設備は含むなど）d) S P C が予め提案した時期に提案された大規模修繕費を支払う等の方法があります。

なお、B T O 方式の場合は、公共側が施設を所有するため、リスク分担の観点から大規模修繕を P F I 事業の対象とはしないことが一般的です。

大規模修繕の定義（例）：

劣化した部位・部材又は機器の性能・機能を初期の水準又は実務上支障のない状態まで回復させる業務をいい、下記の例示に類する業務をいう。

（建築）建物の一側面、連続する一面全体又は全面に対して行う業務。

（電気）機器、配線の全面的な更新（劣化した部位・部材や機器などを新しいものに取り替えること）を行う業務。

（機械）機器、配管の全面的な更新を行う業務。

（出典）島根県立こころの医療センター（仮称）整備・運営事業（島根県）実施方針

³⁰ 建築基準法第 2 条第 14 号の「大規模の修繕」は、P F I 事業における「大規模修繕」とは異なるため、当該事業として求める修繕内容について、事前に考え方を明示する必要があります。

建築物については、建物の一側面、連続する一面全体又は全体に対して行う修繕、設備については、電気設備、機械設備系統の更新をいい、詳細は建築物修繕措置判定手法（旧建設大臣官房官庁営繕部監修）³¹における「大規模修繕」の記載と同内容の修繕をいい、また、調理機器については、機器の更新及び初期調達費用の50%以上の費用を要する機器修繕をいう。

（出典）新仙台市野村学校給食センター整備事業（仙台市）事業契約書案

【大規模修繕をPFI事業に含める／含めない場合のメリット・デメリット】

ケース	メリット	デメリット	実施事例
PFI事業に含めない	<ul style="list-style-type: none"> 事業者は将来発生する修繕費を入札段階で予測し提案に見込む必要がない。 将来の修繕費変動のリスクを入札の段階で見込む必要がない。 	<ul style="list-style-type: none"> 修繕業務に関して、事業者のノウハウ活用による効率化が望めない。 大規模修繕費が別途必要になることが想定される。 比較的短い期間の設定をすることとなる。 	<ul style="list-style-type: none"> 市川市立第七中学校校舎・給食室・公会堂整備等並びに保育所整備PFI事業（市川市） 八尾市立病院維持管理・運営事業（八尾市） 四日市市立小中学校施設整備事業（四日市市） 千葉市大宮学校給食センター（仮称）整備事業（千葉市）
PFI事業に含める			
平準化して支払う	<ul style="list-style-type: none"> 財政支出が平準化される。 	<ul style="list-style-type: none"> 事業者は大規模修繕が発生しない期においては、大規模修繕費も含めて一定額支払われるサービス対価に対し課税される可能性が高い。 	<ul style="list-style-type: none"> 神奈川県衛生研究所等施設整備等事業（神奈川県） 神奈川県立近代美術館新館（仮称）施設整備等事業（神奈川県） 千葉市消費生活センター・計量検査所複合施設整備事業（千葉市）
事業者が予め提案した時期に提案された大規模修繕費相当分の対価を支払う	<ul style="list-style-type: none"> 修繕発生時に公共側が修繕費を支払うため、大規模修繕の発生時期、金額を把握することが可能。 	<ul style="list-style-type: none"> 大規模修繕費が別途必要となることが想定される。 技術の進歩等により、提案時の内容が適切なものなくなる可能性もある。 	<ul style="list-style-type: none"> 海洋総合文化ゾーン体験学習施設等特定事業（神奈川県） 寒川浄水場排水処理施設更新等事業（神奈川県） 市川市クリーンセンター余熱利用施設整備・運営事業（市川市）

（出典）「地方公共団体が行うPFI事業の課題に関する検討報告書」（総務省）を一部加工

事業終了時の引渡時点の状態：

事業終了後の引渡時点の施設の状態に関する定義が明確にされていない場合は、事業者がど

³¹ 建築物の修繕措置の統一的・効率的な調査・判定方法を詳しく解説した書籍。建築物だけでなく、設備についても取り上げている。

の程度の大規模修繕を見込む必要があるか判断が困難となるため、「経年劣化は容認する」「要求水準を満たしている状態」「引渡し後 年間は大規模修繕を行う必要のない状態に保つ」等、できるだけ具体的に明示する必要があります。

事業部会 中間報告段階での検討状況に関する審議

事業担当課は、STEP 9までの検討が終了した段階で、事業部会 の開催を調整課に依頼します。事業部会 においては、この段階でPFI導入が適切と言えるかどうか、事業部会としての評価を行うとともに、今後の作業における課題の指摘などを行います。

事業部会 中間報告段階での検討状況について

審議項目：

- 1 中間報告段階での事業スキームの概要
- 2 事業部会 以降の検討状況
 - ・ 事業部会 における評価・意見を踏まえた検討
 - ・ 市場調査の結果とその反映
 - ・ その他変更点
- 3 PFI導入によって期待される効果の実現可能性
- 4 VFMの概算値（リスク調整前）
- 5 「最適な事業手法の選択と事業実施条件に関するチェックリスト」に基づく仮評価と、PFI導入の適否に関する中間報告段階での事業部会意見

STEP 10 法制度、税制度、各種助成制度等の課題整理

ここまでの検討過程を通じて、本事業実施に関係する法制度、税制度、各種助成制度等の適用可能性や実務面での課題が概ね洗いだされていることが必要です。

しかし、事業実施の条件が整理された段階でなければ判断し難い場合もあることから、調査結果取りまとめの段階で、改めて課題の整理を行います。例えば、事業内容に民間収益事業を含めるかどうか、どのような内容の事業を認めるか、認める場合どのような事業内容とするか等の結論によって、地方税の課税標準に関する特例措置（資料編 6 参照）の適用可能性、国庫補助金や交付金の受給、都市計画法上の開発許可に係る手続きの必要性等に影響が生じる場合があります。また、事業用地が市街化区域以外の区域に該当する場合は、「杜の都の風土を守る土地利用調整条例」にかかる手続きが必要となります。このような場合は、事業の目的、内容との関係や、本市財政への影響、事業スケジュールへの影響等も勘案しながら、複

数のケースを想定した上でどの方法を採用するか検討する必要があります。

STEP 11 事業スキームの確定、残された課題の整理

STEP 10までの検討及び事業部会での審議において、PFI手法の導入により一定の効果が見込まれるという結論が得られた場合は、ここまでの検討結果を踏まえて事業スキームを確定し、残された課題の整理を進めます。必要と判断される場合は、さらに民間側の市場調査を実施することも有益です。

事業部会 PFI導入可能性調査結果全般の審議

事業担当課は、STEP 10までの検討が終了した段階で、事業部会の開催を調整課に依頼します。事業部会においては、これまでの調査内容全般について審議し、導入方針を確定できる内容となっているかどうか、PFIが最適な選択肢であると評価できるかどうか審議します。事業担当課は、事業部会の意見を踏まえ、必要に応じて内容の修正や追加調査を行ったうえでPFI導入可能性調査報告書(案)を取りまとめます。

事業部会 PFI導入可能性調査結果全般の審議

審議項目：

1. PFI導入可能性調査結果の概要
2. 事業部会からの変更点
 - ・ 事業部会における評価・意見を踏まえた検討
 - ・ その他変更点
3. PFI導入によって期待される効果の実現可能性
4. VFMの達成を確保するための仕組み
5. VFMの概算値(リスク調整後)
6. 「最適な事業手法の選択と事業実施条件に関するチェックリスト」に基づく評価
7. PFI導入の適否に関する事業部会意見

(3) PFI導入方針の決定

PFI導入可能性調査報告書(案)を取りまとめる前に、「[最適な事業手法の選択と事業実施条件に関するチェックリスト](#)」([49～52ページ参照](#))に基づき、事業手法検討関係課長会で調査結果を評価します。

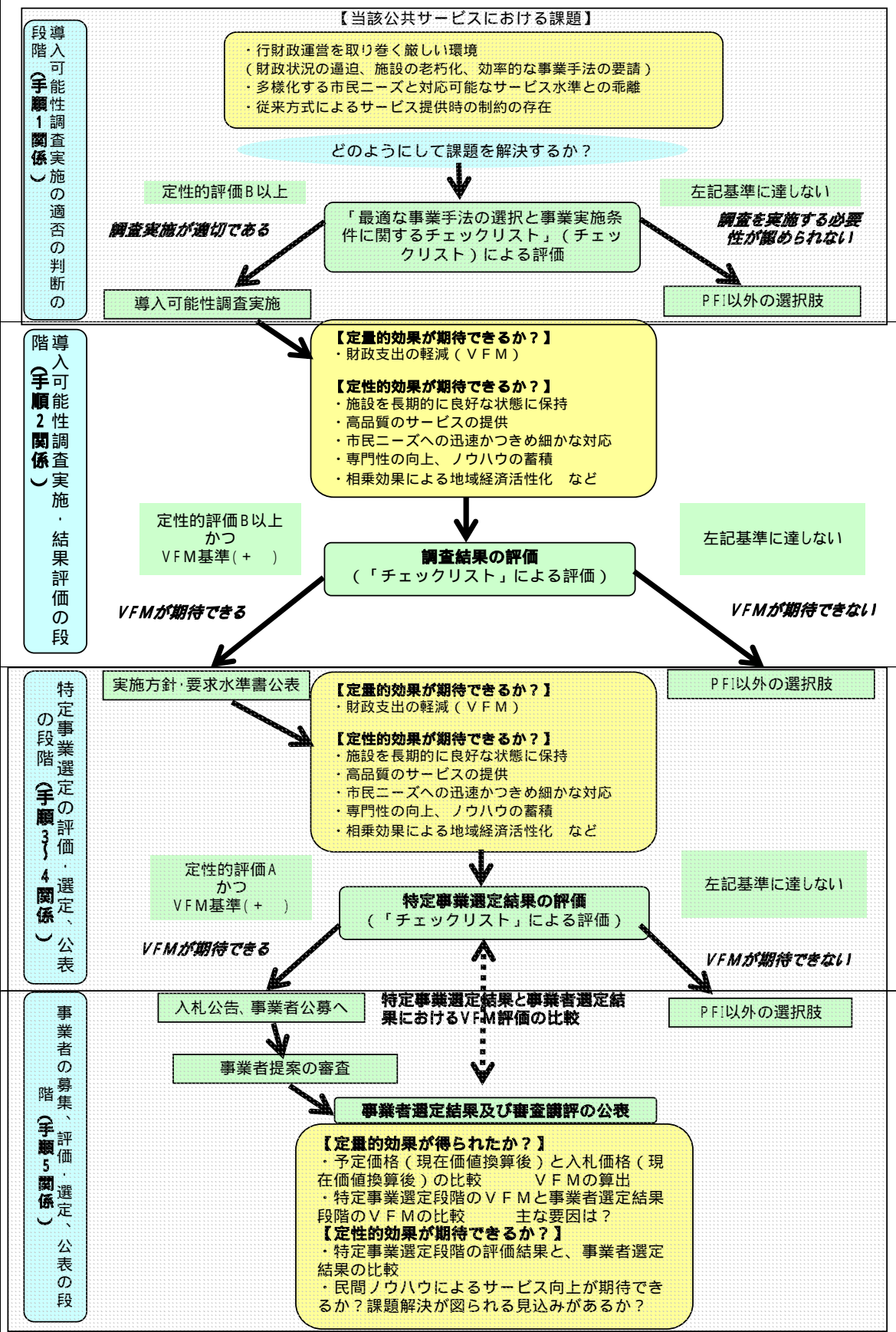
課長会における評価の結果「定性的評価B以上+VFM基準達成」となった場合は、PFI導入の可能性が認められると判断されます。「定性的評価B以上+VFM基準未達成」

又は「定性的評価C」となった場合は、P F Iの導入は認められないこととなります。

以上の評価が固まった段階で、事業担当課が三役政策会議に付議し、P F I手法の導入を前提に次の段階の作業に進むか、他の民活手法を導入するか方針を決定します。その結果、P F I導入を前提に次の作業に進む方針が決定された場合は、P F I導入可能性調査報告書を確定し、実施方針等の策定・公表の手順に入ります。P F I手法を検討対象から外す方針となった場合は、事業担当課が今後の進め方を検討していくこととなります。

なお、P F I導入可能性調査の結果を受けて、P F I導入方針を決定する際の考え方の全体像を、次ページに掲載しましたのでご覧下さい。(これは、21ページのイメージ図を再掲したものです。この段階の作業に該当しない部分分かるよう網掛けしてあります。)

PFI導入決定及びVFM評価に関する判断の流れ(イメージ)



手順3 実施方針及び要求水準書（案）の策定、公表

手 順 3		想定所要期間
実施方針及び要求水準書（案）の策定、公表	(1) アドバイザーの選定（実施段階） (2) 事業者選定委員会の設置 (3) 実施方針の策定 (4) 要求水準書（案）の策定 (5) 実施方針・要求水準書（案）の公表 (6) 実施方針・要求水準書（案）に関する質問・意見の受付及び回答 (7) 実施方針・要求水準書（案）の修正の検討	4ヶ月 ~5ヶ月

(1) アドバイザーの選定（実施段階）

P F I 導入可能性調査の結果、定性的評価 B 以上及び V F M 基準が達成されていると認められた事業については、実施段階の作業に進みます。実施方針検討から事業契約締結に至るまでのプロセスでは、高度な専門性が求められるとともに的確な進行管理と緻密な作業が必要になりますので、導入可能性調査と同様に外部アドバイザーと連携しながら進めることが適切です。なお、業務の専門性や作業の継続性、円滑な導入推進が重要であることから、P F I 導入可能性調査を委託した会社と継続して契約することが適切と考えられますが、特に必要な場合は、アドバイザーを公募し直すことも可能です。

実施段階においてアドバイザーに依頼する業務としては、下記のものが挙げられます。

実施段階においてアドバイザーに依頼する業務（例）:

- ・ 事業実施手続・スケジュールの検討
- ・ 事業者選定委員会の運営支援
- ・ 実施方針案・要求水準書案及び関係書類案の作成
- ・ 事業者等からの質問や意見に対する回答案の作成
- ・ 特定事業選定における V F M 評価
- ・ 入札説明書案及び関係書類案（契約書等）の作成
- ・ 事業予定者との契約協議の支援
- ・ 金融機関との直接協定締結協議の支援 など

(2) 事業者選定委員会の設置

事業者選定委員会の意義

事業者選定委員会とは、PFI導入プロセスにおける客観性・公平性・透明性を確保しながら、専門的見地から最も優秀な提案を行った事業者を選定するために組織する委員会です。総合評価一般競争入札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、同施行規則第12条の4第2項）とされており、本市においては、本委員会の委員がこれを兼ねるものとしします。

事業者選定委員会は、本市では「協議会等」に位置づけられ³²、設置要綱を策定のうえ、事業毎に設置します。事務局は事業担当課が担当します。また、事業者選定委員会を設置しようとするときは、予め行財政改革課に協議したうえで、総務局長に合議することが必要です。³³

委員の選定及び委員会の運営

委員は、法務、金融、建築等の専門家、学識経験者等から選定します。委員の選定及び委員会の運営に当たっては、「附属機関等の設置及び運営の基準に関する要綱（平成9年3月19日市長決裁）」及び「仙台市審議会等への女性の登用促進要綱（平成4年2月14日市長決裁）」などの規定に留意する必要があります。³⁴

委員会の設置時期

委員会の主たる役割は、落札者決定基準に基づき入札参加者の提案を評価し、最も優秀な提案を行った民間事業者を選定することにあります。事業内容に対する理解を深め、より良い事業の骨格を形成する観点から、本市では、実施方針及び要求水準書の公表前には委員会を立ち上げることとしします。

委員会の基本原則と留意点

事業者の選定過程においては、公平性・透明性・客観性が確保される必要があるため、下記の点に留意します。

³² 「附属機関等の設置及び運営の基準に関する要綱」（平成9年3月19日市長決裁）第2条第2項の規定による。

³³ 上記要綱第7条の規定による。

³⁴ 事業内容によっては、外部の有識者だけでなく、市の職員を委員に加えることも検討する必要がある。市職員を委員に加えようとする場合は、行財政改革課への協議が必要である。

- ・ 選定委員会委員を事前に公表すること
- ・ 専門性、客観性が確保される評価方法とすること
- ・ 選定過程の透明性を確保するため、委員会審議後又は落札者決定後に、委員会の議事要旨を公開すること
- ・ 委員会の役割は、優秀提案を行った事業者を選定し、その結果を市に報告することであり、落札者決定の最終的な責任は本市が負っていること

事業者選定委員会の協議内容

事業者選定委員会においては、事業者選定の具体的進め方等について協議するとともに、入札参加者の中から優秀提案を選定します。なお、委員の事業への理解を深めつつ負担を軽減し、提案内容の審査により注力できるようにするため、本市では、委員会の協議を経て考え方や方法を決定すべきもの（下表において「協議」と、協議事項とはしないものの、委員の理解を深める観点から説明を行うもの（同「説明」と）に分けることとします。

下表に、委員会の大まかな流れと、協議・説明を要する項目の目安を示します。（事業内容によっては、複数回審議する場合も想定されますので、柔軟な運用が必要です。）

【事業者選定委員会の開催時期と主な協議・説明事項（例）】³⁵

開催時期	開催期日	協議・説明事項	協議 / 説明の区分
実施方針・要求水準書（案）公表前	19.1.22	委嘱状交付式 今後の進め方について	
	19.2.12	実施方針について	説明
		要求水準書（案） ³⁶ について	説明
実施方針・要求水準書（案）公表～特定事業選定	<この間市が実施する作業> ・ 実施方針・要求水準書（案）公表 ・ 実施方針・要求水準書（案）に対する質問回答 質問回答結果の反映など		
	19.3.22	実施方針・要求水準書（案）に対する意見・質問の内容とこれに対する回答について	説明
		特定事業の選定について （PFI特定事業として選定するに当た	説明

³⁵ 委員会の開催期日は実例を参考に設定したもの。実際にはもう少し余裕を持った設定が望ましい。また、事業内容によっては複数回開催すべき項目もあり得るため、柔軟な運用が必要になる。

³⁶ 要求水準書（案）は、事業者選定において重要な項目であるため、説明の時間を十分に取る必要がある。

		っての基本的な考え方)	
		事業者選定方式について (事業者選定の全体像、進め方、総合評価 一般競争入札の採用について) ³⁷	説明
		提案評価の基本的な考え方について (落札者決定基準の構造、提案評価のポイント、留意点、事務局との役割分担など)	説明
	<この間市が実施する作業> ・ 事業手法検討関係課長会 (特定事業として選定してよいかどうかについて審議)		
	19.4.28	特定事業の選定について (関係課長会の審議を踏まえた最終案)	説明
		落札者決定基準について (落札者決定基準の素案を提示)	協議
	<この間市が実施する作業> ・ 三役政策会議(特定事業選定について) ・ 特定事業の選定・公表		
特定事業選定 ~入札公告前	19.5.25	落札者決定基準について (前回委員会における意見、庁内検討結果 等を踏まえた案を提示)	協議
		要求水準書について (要求水準書の素案を提示し、委員会の意見 をもらう)	説明
	19.6.8	落札者決定基準について (前回委員会での意見、庁内検討結果等を 踏まえた案を提示)	協議
		要求水準書について (要求水準書の第2案を提示し、委員会の 意見をもらう)	説明
	19.6.24	落札者決定基準について (最終案を提示し、委員会の了承を得る)	協議
		事業者選定方法について (提案書類審査の具体的な進め方[全体会 のみとするか、専門部会方式とするか等])	協議
		要求水準書について (これまでの意見を踏まえ、要求水準書の 最終案を提示し意見をもらう)	説明
		入札説明書について (入札説明書を参考提示し、基本的な仕組 み等を説明)	説明
		事業契約書(案)について (事業契約書(案)を参考提示し、基本的 な仕組み等を説明)	説明
		今後のスケジュールについて (次回委員会までに市側で行う作業、次回 委員会以降の段取り)	説明

³⁷ 本市のPFI導入基準によると、ほとんどの事業は総合評価一般競争入札方式を採用することとなるが、独立採算の要素が大きく本市の財政負担が少ないなどの場合は、公募型プロポーザル方式の採用も可能なこともあり得る。このような場合は、事業者選定委員会の意見を聴いた上で事業方式を慎重に判断することが適切である。

	<この間市が実施する作業> ・ 債務負担行為設定（議会）		
入札公告～基礎審査終了	<この間市が実施する作業> ・ 入札公告、入札説明会 ・ 入札説明書等に関する第1回質問回答 公表資料への反映等 ・ 入札参加資格審査 ・ 入札説明書等に関する第2回質問回答 公表資料への反映等 ・ 入札・提案書類受付 ・ 提案書類に関する基礎審査 ・ 事務局による提案書類の分析 など		
	19.12.22	提案書類審査の進め方と詳細スケジュールについて（再確認、詳細説明）	説明
		基礎審査の結果について	説明
		入札参加者へのヒアリングについて（ヒアリングを実施する場合、その基本的な考え方と進め方を確認）	協議
		事務局による提案書類分析結果について（提案書類のポイント、特徴、要確認事項、庁内関係課による指摘事項 など）	説明
基礎審査終了後～優秀提案の特定	<この間市が実施する作業> ・ 入札参加者へのヒアリング事項とりまとめ ・ 事業者選定委員による仮評価結果とりまとめ		
	20.1.19	入札参加者へのヒアリング	
	<この間市が実施する作業> ・ 入札参加者へのヒアリング結果の整理 ・ 事業者選定委員による評価案とりまとめ ・ 債務負担行為設定（議会） 118～120ページ参照		
	20.2.14	提案書類審査（加点項目審査）	協議
	20.2.15	提案書類審査（加点項目審査） 優秀提案の選定	協議

(3) 実施方針の策定

実施方針は、本市がPFI事業の実施に向けて具体的に検討を進めている事業の内容や事業者の募集方針等を明らかにするものです。PFI法の規定により、特定事業の選定を行おうとする場合、必ずその前に実施方針の策定・公表を行わなければなりません。実施方針は、事業者が当該事業への参画を検討する最初の判断材料となりますので、本市の既往事例との整合に留意しながら、なるべく早い段階で公表することが必要です。なお、実施方針公表前に、関係各課に対して内容の確認を依頼する必要があります。

PFI法第5条第2項には、実施方針に具体的に定める事項として以下の8項目が掲げられています。なお、それぞれの記載内容の一例を併せて示します。

記載項目	記載内容(例)
<p>一 特定事業の選定に関する事項</p>	<p>事業内容に関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 事業名称 ・ 公共施設等の管理者の名称 ・ 事業の目的 ・ 基本理念 ・ 事業の基本的内容（施設内容、事業方式、事業期間、事業の範囲、市が行う業務、事業者の収入） ・ 遵守すべき法制度等 ・ 事業スケジュール ・ 事業期間終了時の措置 ・ 実施方針の変更 <p>特定事業の選定及び公表に関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 選定の基本的考え方 ・ 選定の手順 ・ 選定結果の公表
<p>二 事業者の募集及び選定に関する事項</p>	<p>事業者の募集及び選定方法 事業者の募集及び選定スケジュール 入札参加者の備えるべき参加資格要件</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 入札参加者の構成等 ・ 入札参加者及び協力企業の制限 ・ 特別目的会社の設立等 ・ 参加資格要件の確認 <p>事業者選定に関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 基本的考え方 ・ 事業者の選定 ・ 選定結果の公表 ・ 事業契約の締結 ・ 落札者を決定しない場合 <p>実施方針説明会及び意見の受付等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 実施方針説明会の実施等 ・ 実施方針等に関する質問・意見の受付 <p>提案書類の取り扱い</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 著作権、特許権など
<p>三 事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項</p>	<p>リスク分担の基本的考え方 予想されるリスクと責任分担 リスクが顕在化した場合の費用負担の方法 提供されるサービスの水準 事業の実施状況の監視 本事業の管理者による支払いに関する事項等</p>
<p>四 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項</p>	<p>敷地に関する各種法規制等 施設要件</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 基本的考え方 ・ 施設機能 ・ 建設予定地 ・ 敷地面積 ・ 現況 ・ 用途地域等

記載項目	記載内容(例)
五 事業計画又は協定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	裁判管轄の指定
六 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	事業の継続に関する基本的考え方 継続が困難となった場合の措置 <ul style="list-style-type: none"> ・ 事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合 ・ 本市の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合 ・ 当事者の責めに帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合 ・ 金融機関と本市の協議(直接協定)
七 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	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 <ul style="list-style-type: none"> ・ 事業用地の貸付 ・ 課税標準特例の適用 ・ 補助金交付の有無 ・ 日本政策投資銀行の低利融資の適用 ・ その他事業者による業務実施に必要な許認可等の取得に関する協力
八 その他特定事業の実施に関し必要な事項	議会の議決 事業において使用する言語 入札参加に伴う費用負担 情報公開及び情報提供 問合せ先

(4) 要求水準書(案)の作成

要求水準書(案)は、PFI導入可能性調査段階で作成された概略要求水準書([64~74ページ参照](#))を基本として、さらに詳細な検討を重ねたうえで作成します。

入札への参加を考えている民間企業は、事業内容がより具体的に見え始めるこの時点から本格的な検討を始めるともいわれており、民間側が参加の是非やノウハウ発揮の余地を検討する際に有益な情報を提供するためにも、入札公告時点での公表と同程度の具体性が求められます。

本市では実施方針と同時に要求水準書(案)を公表しています。これは、民間側の検討期間を十分確保し、また、民間側からの質問・意見を十分反映させた要求水準書(案)とするための配慮です。なお、要求水準書作成上の留意点や、盛り込むべき要素については、[64~74ページ](#)及び[128~129ページ](#)をご覧ください。

(5) 実施方針・要求水準書（案）の公表

実施方針・要求水準書（案）の内容を広く速やかに周知するために、事業担当課は公告を行うとともに、仙台市ホームページへの掲載等により公表します。

なお、事業内容についてさらなる周知を図るため、公表後できるだけ早い時期に、民間企業等を対象とした実施方針・要求水準（案）説明会を開催します。

(6) 実施方針・要求水準書（案）に関する質問・意見の受付及び回答

事業担当課は、公表した実施方針・要求水準書（案）の内容について、民間側からの質問・意見を受け付け、本市としての回答を行います。併せて、民間側からの質問・意見をよく検討しながら、必要に応じて事業スキームの見直し等を行っていきます。このため、質問・意見の受付期間設定に当たっては、民間側が十分な検討を行えるよう配慮する必要があります。

質問・意見については、速やかに回答内容を検討し、これを仙台市ホームページ上で公表します³⁸。なお、提案内容に、提案者の利益を害するおそれのある特殊な技術、ノウハウ等が含まれるものを除き、原則として全ての質問・意見に対して回答します。

質問・意見の中に本市として受け入れ難いものがある場合についても、できるだけその理由を明確にして回答します。このことにより、民間側は当該事業についての市の考え方を的確に認識し、提案内容に活かすことができる一方で、市側にとっても、民間側が当該質問を行った要因を把握することで、事業内容や諸条件の改善を図ることができると考えられます。この他、事業に対する民間側の視点や考え方を聞く必要がある場合、参加意欲のある民間企業と本市との間で、全体あるいは個別の意見交換会を開催することも有益です。この際、事業内容が複雑で民間に移転するリスクが大きいなどの場合は、必要に応じてリスクワークショップを開催することも考えられます。

(7) 実施方針・要求水準書（案）の修正の検討

実施方針・要求水準書（案）に対する質問・意見で事業への反映が有益と判断される場合は、所要の修正を行います。

なお、修正した場合は、事業担当課は、当初方針の公表時と同様にこれを公表します。

³⁸ なお、この段階で明確な回答が難しい内容（庁内調整や関係機関への確認に時間を要するもの）等については、入札公告時点までに回答することとしても差し支えない。

手順 4 特定事業の評価・選定、公表

手 順 4		想定所要期間
特定事業の評価・選定、公表	(1) 定量的評価 (2) 定性的評価 (3) 特定事業の選定 (4) 選定結果等の公表 (5) 債務負担行為の設定	

特定事業の選定とは、実施方針を策定、公表した事業について、P F I 事業として実施することが適切であると本市が認め、これを P F I 法第 6 条に基づき特定事業として選定し、その旨を公表する手続きを言います。

具体的には、実施方針を策定、公表した後の検討内容や、民間側からの意見等を踏まえたうえで、従来の公共事業方式で実施した場合と比較し、P F I 方式を採用し民間のノウハウや資金を活用することで、公共施設等の設計・建設・維持管理・運営が効率的かつ効果的に実施できるかどうかを、定量的・定性的に改めて評価することにより、総合的に判断するものです。

(1) 定量的評価

事業担当課は、P F I 導入可能性調査において一度算定した V F M を、民間側からの意見等を踏まえ、事業に関する諸条件の変更内容（事業内容、範囲、コスト算出の前提条件等）を反映させたうえで、改めて算定しその評価を行います。

実際の算定に当たっては、P F I 導入可能性調査での算定結果を基本としたうえで、その後の検討に基づく各種条件の見直し等を反映させ、本市の最終的な想定値を固めます。なお、定量的評価の結果は、債務負担行為設定については予定価格に反映されるため、その内容については財政課の了解を得ておく必要があります。

(2) 定性的評価

コスト削減などの定量的な評価（V F M）以外に、サービス水準の向上の見込みやそれを確保するための仕組みの有無などの定量化が困難なものについても、内容を吟味し、客観性を確保したうえで評価に加えます。

本市では、全ての事業に共通すると考えられる定性的効果の評価基準を、「[最適な事業](#)

[手法の選択と事業実施条件に関するチェックリスト](#) (49～52 ページ)として取りまとめ
ており、特定事業選定段階においても、このチェックリストに基づく評価を行います。そ
の他、チェック項目に掲載されていない当該事業特有のメリットが存在する場合は、当該
項目も評価に加えることとします。

(3) 特定事業の選定における手続きと判断基準

選定に当たっては、まず、「事業手法検討関係課長会」を開催し、[「最適な事業手法
の選択と事業実施条件に関するチェックリスト」](#)(49～52 ページ)に従って、特定事業と
して選定することが妥当かどうかを審議します。下記の2点が全て満たされていること
が、特定事業として選定するための条件となります。

【定性的評価】

「最適な事業手法の選択と事業実施条件に関するチェックリスト」におけるチェック項
目を全て満たし、「定性的評価A」に該当すること。

【定量的評価】

「最適な事業手法の選択と事業実施条件に関するチェックリスト」における、特定
事業選定段階のVFM基準が達成されていること。

特定事業の選定における判断基準		
定性的評価結果	定量的評価結果	判 断
A	VFM基準達成	特定事業として選定
A	VFM基準未達成	再検討のうえで改めて評価（VFM基準が達 成されなければ導入しない）
B	VFM基準達成	再検討のうえで改めて評価（定性的評価結果 がAにならなければ導入しない）
B	VFM基準未達成	PFIを導入しない
B未満	VFM基準未達成	PFIを導入しない

次に、事業者選定委員会を開催し、課長会の評価結果を説明し、特定事業選定につい
て説明を行います。そして、三役政策会議（説明）で特定事業選定についての承認を得
たうえで、特定事業として選定・公表することとします。

(4) 選定結果の公表

選定結果については、これを速やかに公表します。事業担当課は、実施方針の公表時
と同様に公告を行い、さらに記者発表、仙台市ホームページへの掲載により公表します。

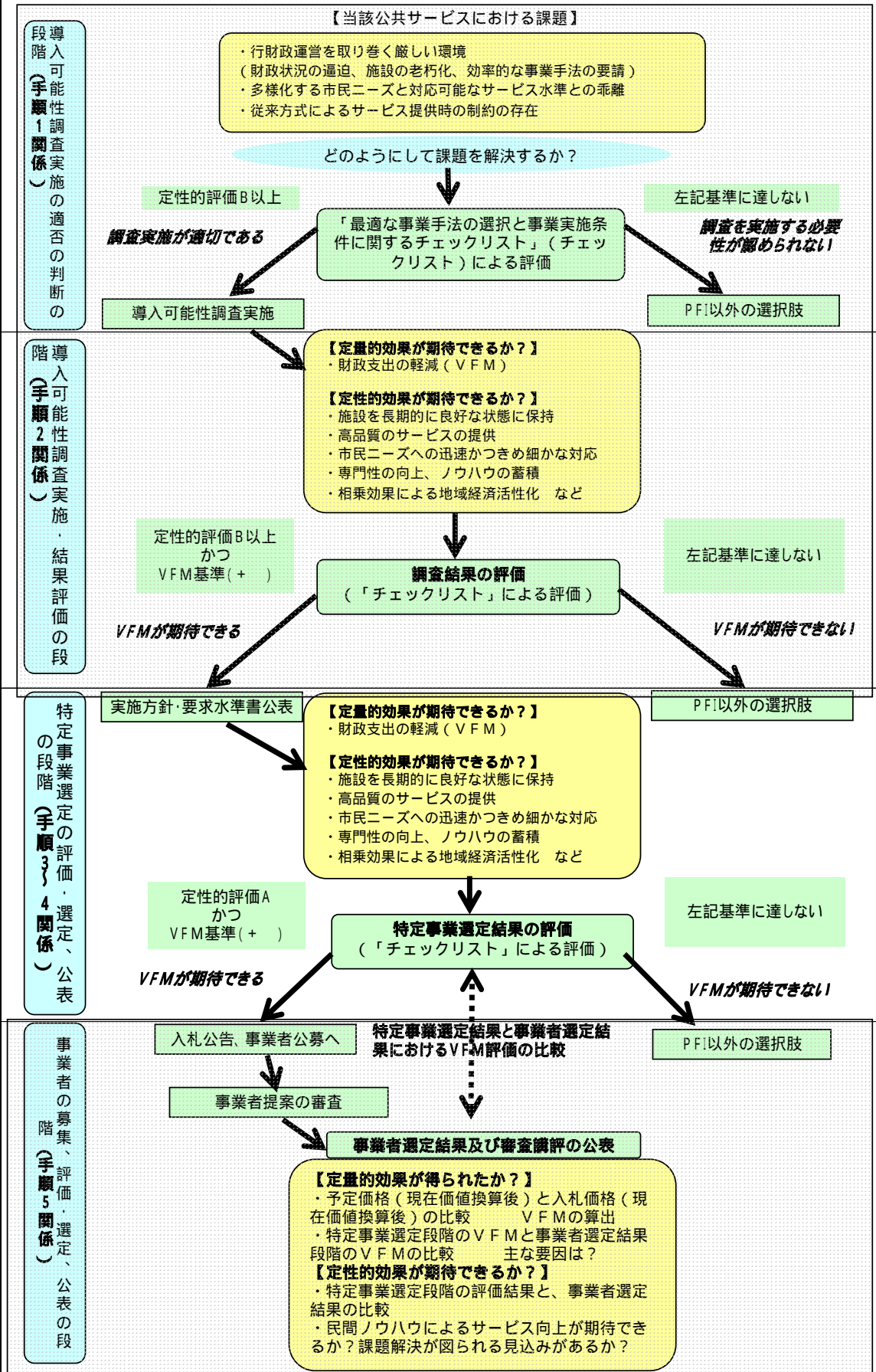
また、特定事業として選定しない場合も、判断に至った理由を説明するため同様に公表する必要があります。

V F Mの算定結果についても併せて公表します。但し、ここで前提条件や算定根拠などの詳細な数値を公表することで、その後の入札の際に正当な競争が阻害されるおそれがあると認められる場合は、コストの縮減額又は割合の見込みの提示に留めることとしても差し支えないとされています（プロセスガイドライン参照）。

よって、本市では、入札時の競争性確保や事業者の創意工夫発揮を図る観点から、特定事業時には、算定した経費の費目や、基本的な前提条件を公表しますが、V F M算定結果については、割合の見込みに留めることとします。なお、落札者決定後、事業者選定委員会の審査講評を公表する際に、この段階での評価結果と、落札段階で得られた効果を分りやすく比較することとします。（[143 ページ「落札者の決定・公表」以降参照。](#)）

なお、特定事業の選定において、定量的評価及び定性的評価を行い、次の段階に進む考え方の全体像を、次ページのイメージ図に掲載しましたのでご覧下さい。（21 ページのイメージ図を再掲したものです。この段階の作業に該当しない部分が分るよう色分けしてあります。）

PFI導入決定及びVFM評価に関する判断の流れ(イメージ)



(5) 債務負担行為の設定

複数年の契約を前提とする P F I 事業においては、事業期間全体にかかる事業費の総額についての予算として、債務負担行為（地方自治法第 214 条、215 条）を設定し、市議会の議決を得る必要があります。債務負担行為の設定に当たっては、以下の点に留意し、財政課と協議を行う必要があります。

ア 設定額・内容

債務負担行為の設定額は、V F M 評価の際に算定した P F I L C C（現在価値換算前）を基礎として決定します。なお、設定に当たっては、明示された金額に加え、事業期間が長期にわたることを踏まえ、将来変動する要素（金利変動、物価変動、税制度の変更等）を考慮し、文言で規定する必要があります。

【債務負担行為設定の内容】

- 設定期間
- ・ 始期：本契約予定日が属する年度
 - ・ 終期：事業期間終了日が属する年度
- 債務負担行為設定時の議案書に記載すべき要素
- ・ P F I L C C（現在価値換算前、千円単位）
 - ・ サービス対価改定の要素
- 例：金利スワップレートの変動を基に算定した増減額
 企業向けサービス価格指数 / 消費者物価指数の変動を基に算定した増減額
 税制度の変更を基に算定した増減額
 利用者数の変動を基に算定した増減額

変動要素の例	変動の理由、概要
金利スワップレートの変動	<p><u>金利スワップとは、固定金利で調達したい（金利変動を回避したい）ものと変動金利で調達したい（金利変動による利益を得たい）ものが、お互いの金利支払債務を交換する資金調達手法であり、その交換レート（固定金利側）をスワップレートという。</u></p> <p>P F I においては、初期投資に要する経費を S P C が金融機関から借入れ、事業期間にわたって公共から支払われるサービス対価によってこれを金融機関に返済していく。サービス対価のうち施設整備費相当額については、適切にリスク分担と入札価格高騰を防ぐ観点から、当初提案金利と融資実行時点の金利差に加え、例えば 5 年 / 10 年毎に金利を見直すことが一般的であり、その際の基準金利がスワップレートである。</p> <p>サービス対価改定の対象は、市場金利であるス</p>

	ワップレートの変動であり、当初提案された上乘せ金利（スプレッド）は改定対象とはしないことが通例。スワップレートの水準や動きは、同期間の長期固定金利に近い。
企業向けサービス価格指数の変動	物価変動に伴ってサービス対価を改定する場合に盛り込まれる要素。一定の指標を設定し、定期的に見直すこととされる。
税制度の変更	税制度の変更により、本市がそのリスクを負担する場合に盛り込まれる要素。一般的には、事業内容に関わらず、固定的に発生するもの（例：固定資産税等、消費税＜サービス対価にかかるもの＞など）が改定対象となる。法人の利益に関わる税制については、事業者のリスクとし、改定対象とはしないことが一般的である。
利用者数の変動	利用者数の実績によって、支払を増減させるスキームを組んでいる場合に盛り込まれる要素。（例：新仙台市天文台整備・運営事業）

イ 設定時期

事業者の選定方法に総合評価一般競争入札方式を用いる場合、入札公告を含む一連の契約行為は支出負担行為の範疇に含まれると解されており（地方自治法第 232 条の 3 及び 4）、予め予算措置がなされている必要があります。このため、本市では、募集手続き前の段階で債務負担行為を設定します。なお、スケジュールの都合上、債務負担行為を設定した年度内に契約に至らず、翌年度に契約を締結せざるを得ない場合、翌年度以降の予算としての効力は消滅し、再度翌年度の予算として債務負担行為を設定し直す必要があり、この点も念頭においてスケジュールを設定する必要があります。

【債務負担行為の再設定の例】

- ・ 18 年 12 月 第 4 回定例会で債務負担行為設定
- ・ 19 年 1 月 入札公告
- ・ 19 年 9 月 第 3 回定例会で契約議案提案予定

入札公告の前提として、18 年第 4 回定例会までに債務負担行為設定の議決を得る必要があるが、本契約締結が翌年度となるため、19 年第 1 回定例会で債務負担行為設定の再設定が必要

ウ PFI 事業に係る債務負担行為の位置付け

[旧自治省の事務次官通知（平成 12 年 3 月 29 日付自治画第 67 号。以下「自治事務次官通知」という。）](#)では、PFI 事業における債務負担行為について、「効率的かつ効果的な公共施設等の整備のために設定されるものであり、『もっぱら財源調達的手段として設定する債務負担行為』に該当するものではない」と示されています。但し、同

時に「この場合においても財政の健全性を確保する必要があるので、PFI事業における債務負担行為に係る支出のうち、施設整備費や用地取得費に相当するもの等公債費に準ずるものを起債制限比率の計算の対象とする」としていることに留意する必要があります。

手順5 事業者の募集、評価・選定、公表

手順 5		想定所要期間
事業者の募集、評価・選定、公表	(1) 基本的な考え方 (2) 事業者の募集・選定方式について (3) 事業者選定の流れ	6ヶ月 ～10ヶ月

(1) 基本的な考え方

事業者の募集、評価、選定において留意すべき点として、PFI基本方針では以下の項目を示しています。これらを念頭に置いたうえで、事業者の選定作業を進めます。

- ・ 「公平性原則」にのっとり、競争性を担保しつつ、「透明性原則」に基づき手続の透明性を確保した上で実施するよう留意すること。
- ・ できる限り事業者の創意工夫が発揮されるよう留意するとともに、所要の提案準備期間の確保にも配慮すること。
- ・ 価格及びその他の条件により選定を行うこととする場合には、客観的な評価基準を設定すること。公共サービスの水準等について、やむを得ず定性的な評価基準を用いる場合でも、評価結果の数量化により客観性を確保すること。
- ・ 募集に当たっては、事業者の創意工夫が極力発揮されるように、提供されるべき公共サービスの水準を必要な限度で示すことを基本とし、構造物、建築物等の具体的な仕様の特定については必要最小限にとどめること。
- ・ 事業者には質問の機会を与えるとともに、質問に係る情報提供に当たっては、競争条件を損なわないよう、公正に行うこと。
- ・ 事業者の選定を行ったときは、その結果を評価の結果、評価基準及び選定の方法に応じた選定過程の透明性を確保するために必要な資料（公表することにより、事業者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあるものを除く。）と併せて速やかに公表すること。

(2) 事業者の募集・選定方式について

特定事業として選定された場合の事業者の募集・選定方式については、総合評価一般競争入札方式と、公募プロポーザル方式があります。

PFI法及びPFI基本方針では、事業者の選定は公募の方法によること、競争性の担保、客観的な評価の実施を求めています。また、会計法令の適用を受ける案件については、原則として一般競争入札によること、会計法令の適用を受けない場合においても、競争性の担保を求めています。

都道府県・政令指定都市においては、一定の基準を越える事業の場合はWTO政府調達協定の適用対象となるため、総合評価一般競争入札で行うことが必要です。自治事務

次官通知(平成12年3月29日付「地方公共団体におけるPFI事業について」)は、「PFI契約においては、価格のみならず、維持管理又は運営の水準、SPCとのリスク分担のあり方、技術的能力、企画に関する能力等を総合的に勘案する必要があることにかんがみ、総合評価一般競争入札(地方自治法施行令第167条の10の2)の活用を図ること。」として、PFI事業における事業者の選定に総合評価一般競争入札方式を採用することを奨励しています。なお、事業主体(都道府県・政令指定都市以外)や、事業規模によっては公募型プロポーザル方式(随意契約の一方式)で事業者を選定することも可能ですが、[特例政令上の要件](#)を満たすことが必要となります。このため、本市の導入検討基準を勘案すると、現状ではほぼ全てが総合評価一般競争入札の対象となります。³⁹

それぞれの方式の特性と比較表は以下のとおりですが、上記の理由から、公募型プロポーザルは参考として掲載します。

総合評価一般競争入札方式

通常的一般競争入札の「最低の価格をもって申し込みをした者を落札者とする」という規定にかかわらず、予定価格の制限範囲内において、価格だけでなくその他の条件(施設計画、事業収支計画、業務体制、リスク管理方針等)も併せて最も優れた企画をもって入札に参加した者を落札者とする方法。

【参考】公募型プロポーザル方式

業務に関する提案を公募し、提出された提案を審査の上、最も業務に適したものを選定して、その者と提案内容に基づく契約を締結する方法。随意契約に位置付けられるため、地方自治法施行令第167条の2のいずれかに該当することが前提となる。

³⁹ PFIは業務内容が複雑で多岐にわたり、期間が長期にわたること等から、公共側と民間事業者側で交渉を行いながら、提案内容や契約条件を決定することが望ましいとされているが、日本の入札制度との関係で限界がある。この点については、現在、内閣府「民間資金等活用事業推進委員会(PFI推進委員会)」において、PFIの特性を踏まえた新たな事業者選定手続きを検討するため、現在のPFI事業の課題や、EU諸国における取り組み等も踏まえ、多段階選抜や対話方式など一定の交渉を含む手続きの導入に向けた検討が進められている。本市としては、これらの動きにも留意しつつ、現行制度上可能な範囲で、事業内容に関する官民の「認識のずれ」を少なくするよう、運用を工夫していく考え。

【PFIにおける事業者選定方式の特徴の比較表】

項目	総合評価一般競争入札方式	【参考】公募型プロポーザル方式
地方自治法上の位置付け	一般競争入札の一方式	随意契約の一方式
概要	評価点の最も高い事業提案を行った者を落札者とする。	評価点の最も高い事業提案を行った者を優先交渉権者とする。
契約書案の作成	入札公告時に市側より提示する。	公募前に「条件規定書」という形で骨格を市側より提示する。
相手方が決定した後の契約協議	入札方式のため、契約条件を変更することは不可。ただし、事業契約書案の範囲内で、入札前に確定できなかった詳細部分の調整のための協議を行うことは可能。	公募時に示した条件規定書をベースとして、優先交渉権者との協議によって契約内容を決定することが可能。
契約内容の変更	事業者選定後は、基本的に契約書の内容変更はできないため、入札公告時に公表する契約書案には、諸条件を極力明記しておく必要がある。	公募時に示した条件規定書をベースとして、事業者との協議で契約内容を決定することが可能であるが、当初提示した条件から大幅に変更することは極力避けるべきとされる。
契約締結に至らなかった場合の対応	再入札が必要。但し、落札価格の範囲内であれば、次順位者との随意契約は可能。(地方自治法施行令第167条の2)	優先交渉権者との交渉が不調になった場合、次順位者と交渉することになるのが一般的である。
応募者の負担	明確な二段階審査を行うことが難しいため、応募に係る負担が重くなるとされる。	二段階審査を行うことが通例であり、二次審査へ進む事業者が絞り込まれるため、応募者の負担を抑制することができる。
その他	総合評価一般競争入札の実施、落札者決定基準の決定、落札者の決定いずれの場合においても、予め学識経験者2名以上の意見を聴かなければならない。(地方自治法施行規則第12条の4)	WTO政府調達協定に該当する事業では、地方自治法施行令の規定によるほか、地方公共団体の物品等又は特定役務の調達手続の特例を定める政令第10条を満たす必要がある。

(3) 事業者選定の流れ

総合評価一般競争入札及び公募型プロポーザルの手続きの流れを示します。次ページ以降は、総合評価一般競争入札について、主な留意点を示します。

総合評価一般競争入札方式

【参考】公募型プロポーザル方式



入札公告

総合評価一般競争入札を行うに当たり、入札に関する必要な事項について入札公告を行うとともに、記者発表や、仙台市ホームページへ関連資料の掲載を行います。WTO協定に該当する契約案件の場合は、入札期日の前日から起算して原則40日前までに仙台市公報への掲載が必要です。[\(185 ページ参照 \)](#)

この際、以下の書類を整えるとともに、さらに後述する落札者決定基準についても併せて公告する必要があります。

入札公告の際の公表資料には、以下のようなものがあります。

【入札公告の際の公表資料(例)】

資料の名称	掲載ページ	概要
入札説明書	126	事業概要、入札手続き、審査方法等
付属資料	-	関連する資料(土地に関するもの、インフラに関するもの、その他参照資料)
事業契約書(案)	126-128	公共側と事業者(SPC)の間で結ぶ予定の事業契約書の案
別紙(案)	127-128	事業スケジュール、提出すべき図書類、サービス対価の構成、対価の支払方法・改定方法、不可抗力事由や法令変更等における費用負担の区分、モニタリングとサービス対価支払い(減額)の関係 など
要求水準書	128-129	事業者に対して求めるサービスの内容、水準、施設や設備の性能、モニタリングの方法、業務報告書の作成・提出 など
付属資料	-	関連する資料(諸室リスト、エリアの重要度分類、備品リスト など)
落札者決定基準	130-136	落札者決定の考え方、審査の手順、配点、価格と内容のウェイト、入札参加資格審査の基準、入札書類審査(基礎項目審査、加点項目審査)の基準 など
様式集	136	入札書類の様式一式
基礎審査項目チェックシート	136-137	要求水準に到達しているかどうか、入札参加者が提案書提出前に自ら点検するためのチェックシート
基本協定書(案)	137-138	落札者として決定されたことを確認し、事業契約の締結に向けた双方の義務等を定めるために、市と落札者との間で結ぶ協定。落札者が新たにSPCを設立し、このSPCが選定事業者として事業契約を締結することや、当該落札者等の出資義務等を規定。

上記資料について、以下個別に説明します。なお、事業者選定委員にもこれらの資料について理解を深めつつ委員の負担を軽減し、提案内容の審査により注力できるようにするため、落札者決定基準のみ委員会の協議を経たうえで公表することとします。なお、要求水準書については、入札書類審査を行ううえで委員にも十分な理解が求められるものであるため、委員会の初期段階から説明を行うことが必要です。その他の資料については、委員会での協議事項とはしないものの、内容や事業者選定上の位置付け、作成作業の進捗状況等についての説明を行うこととします。(金融、法務等専門

的知識を有する選定委員に助言を求め、それらを反映させることを妨げるものではありません。)

入札説明書

入札参加者に対し事業概要等を示すとともに、入札条件や留意点等を示すものです。入札説明書は、概ね次のような項目からなります。

【入札説明書の記載項目（例）】

記載項目	具体的な記載内容
入札説明書等の位置付け	事業の基本理念・コンセプト、必要とされる根拠法令等、事業スケジュール（予定）
事業の目的及び内容	事業目的、事業名称、施設の性格、事業の範囲、事業方式、事業期間、事業者の収入
入札参加者に関する条件	入札参加者の構成等（共通する参加資格要件、個別業務毎の資格要件）、入札参加者の構成員及び協力企業の制限、参加資格要件の確認基準日、参加資格要件を欠く事態が生じた場合における措置
事業者の募集及び選定スケジュール	入札説明書等公表から、本契約締結までの予定
入札に関する事項	本市の担当窓口、入札に関する手続き（入札説明会の開催、質問の受付・回答、入札日時、入札手順等）、入札参加に関する留意事項（費用負担、提出書類の取り扱い、入札の中止・無効に関する事項等）、入札予定価格（税抜き）
入札書類の審査	事業者選定委員会の設置、審査方法、審査項目等・手続き、落札者の決定、審査結果の通知・公表
提案に関する条件	立地条件、事業の提案に関する条件、業務の委託、サービス購入費の支払い条件、本市による事業のモニタリング、土地の使用、保険、本市と事業者の責任分担、財務書類の提出
契約に関する事項	契約手続き、契約の枠組み（対象者、締結時期及び契約期間）、契約金額（税込みである旨明記）、契約の保証、融資金融機関との協議
提出書類	提出書類の種類
その他	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、事業の継続が困難となった場合の措置、事業期間中の事業者と本市の関わり

事業契約書（案）

これまでのプロセスを通じて整理してきた官民のリスク分担や、確定させた事業スキームなどを反映させた事業契約書（案）を作成します。本市既往事例における事業契約書（案）をモデルとし、アドバイザー会社が法務アドバイザー（弁護士）に依頼し、当該事業に適した原案を作成し、これを整理していきます。なお、適切なリスク分担がなされた事業計画策定の前提となることから、官民のリスク分担や事業実施に当たっての様々な条件が適切に反映されていること、市と事業者との間で解釈の相違

が生じないよう明確かつ具体的に規定されていることなどがが必要です。

【事業契約書（案）の記載項目（例）（BOT方式の場合）】

記載項目	具体的な記載内容
第1章 用語の定義	入札説明書など、関連する資料との整合にも留意して、事業契約書で用いる用語の定義を整理
第2章 総則	契約の目的、事業の概要及び日程、関係者協議会、安全規定、許認可・届出など
第3章 施設の設計	設計に関わる市及び事業者の役割（事業者による設計図書の提出、市による確認等）、設計図書の変更、設計図書の著作権など
第4章 施設の建設	総則（保険の加入、増加費用又は損害の負担、施工計画書、工事監理者の設置、近隣対策等）、建設に係る官民の役割分担、市による確認等（市による説明要求及び現場立会い）、工事の中止等（損害の負担、工期変更等）、損害等の発生（第三者に生じた損害の負担に係る費用負担）、工事の完了（維持管理・運営業務における保険加入の市による確認、事業者による完了検査、市による工事完成確認等）に係る手続きなど
第5章 施設の維持管理及び運営	総則（増加費用又は損害の負担、維持管理・運営業務計画書、近隣対策等）、個別の維持管理・運営業務（定義、内容、範囲市及び事業者の役割）、第三者へ及ぼした損害の負担、施設の修繕等への対応など
第6章 サービス購入費の支払い	サービス購入費の定義、支払方法、減額、見直し方法など
第7章 契約の終了及び所有権の移転	契約期間、市又は事業者の債務不履行による契約解除、法令変更や不可抗力による契約解除、事業関係終了に際しての手続き（所有権の譲渡等）、モニタリング及び要求水準未達成に関する手続き（市によるモニタリング及び関係者へのヒアリング等）など
第8章 表明・保証及び誓約	事業者による事実の表明・保証及び誓約（事業者の義務履行権限の保有、事業契約の遵守等）
第9章 保証	契約保証金の取り扱い
第10章 法令変更	法令変更による増加費用等発生時の手続き、費用負担の扱い など
第11章 不可抗力等	不可抗力発生時の手続き、増加費用等の扱い、第三者に対する損害の扱い など
第12章 その他	公租公課の負担、融資金融機関との協議、市及び事業者の誠実協議、計算書類の提出、秘密保持、本件入札に係る不正行為に対する違約金 など
第13章 雑則	請求及び通知等の様式、延滞利息、解釈、準拠法、管轄裁判所など
（事業契約書案別紙）	
別紙1 日程表	設計から事業終了までの日程
別紙2 工事完成図書	市に提出すべき工事完成図書の定義
別紙3 基本設計図書、実施設計図書	市に提出すべき基本設計図書、実施設計図書の定義
別紙4 事業概要書、配置図	落札者の提案に基づいて記載する事業の概要、施設の配置図
別紙5 土地使用貸借契約書様式	事業用地の使用貸借契約書の様式
別紙6 保険等の取り扱いについて	設計・建設期間中及び維持管理・運営期間中を対象として、事業者が付保すべき保険の種類、内容などの条件を明記
別紙7 工事開始前の提出図書、施工時提出の	工事開始前及び施工時に市に提出すべき図書類

工事書類	
別紙 8 維持管理・運營業務における追加費用負担	追加費用の発生が想定される場合において、市と事業者の費用負担区分
別紙 9 サービス購入費の算出方法及びサービス購入費の支払方法	サービス購入費の算出方法（施設整備費相当額、維持管理運営費相当額の内訳、各四半期の維持管理・運営費等相当額の金額）、サービス購入費の支払方法、金利及び物価変動に伴うサービス購入費の改定方法 など
別紙 10 モニタリング及びサービス購入費の減額	モニタリングの方法、要求水準を満たしていない場合の措置、減額の方法（減額の基準、減額ポイントを加算しない場合、支払額への反映 など） 全体の手続きのフロー図を掲載
別紙 11 目的物引渡書様式	事業契約書上の日付における、施設等を市に引き渡す際の様式
別紙 12 法令変更による増加費用及び損害の負担	法令変更による増加費用及び損害の負担方法の取り決め
別紙 13 不可抗力による増加費用及び損害の負担割合	不可抗力による増加費用及び損害の負担方法の取り決め
別紙 14 出資者誓約書様式	S P C への出資者が遵守すべき義務を市に対して誓約するもの
別紙 15 譲渡前検査事項	施設譲渡時点における検査項目
別表 サービス購入費各回支払内訳	（落札者と契約を結ぶ時点で各期の支払い額が確定する）

要求水準書

入札公告段階で提示する要求水準書は、入札に当たって本市が事業者に求めるサービスに関する最終的な条件を示すものであり、実施方針と併せて公表した要求水準書（案）に対し、質問・回答等で民間企業から寄せられた質問・意見を基に、所要の修正を加えたものです。

入札公告段階で要求水準書を提示した後、民間側との質問回答等を通じて修正すべき事項が判明した場合は、回答に併せて修正箇所を公表します。ただし、入札公告以降は提案書類作成が本格化するなど多方面への影響もあることから、要求水準書の大幅な変更は行わず、必要最小限度にとどめます。また、総合評価一般競争入札方式にて落札者を決定した後は、原則として要求水準書の変更はできません。

次ページに、要求水準に盛り込まれる項目の一例を示します。性能規定に基づく要求水準の作り方、要求水準、モニタリング、サービス対価支払いの関係、国内外のガイドライン等を参考に作成した要求水準のイメージについて、[64～74 ページ](#)にかけて掲載しましたので参照してください。

要求水準書に盛り込まれる項目の一例（本市既往事例から）

【総則】

要求水準の位置付け、事業の目的、事業の基本方針・理念、事業の概要（事業方式、事業期間等）

【前提条件】

敷地条件、遵守すべき法規制（法令、条例、要綱、基準、ガイドライン等）など

【設計業務に関する要求水準】

建築計画（意匠計画）・・・全体配置・構成、ゾーニング、動線、仕上げ等についての基本要件、
ゾーン・エリア・部屋別の要件（用途、利用者の人数・定員と属性、
利用頻度、天井高、内装仕上げ、床荷重の要件、その他配慮事項など）
構造計画・・・耐震性・耐久性・安全性についての要件
設備計画・・・電気設備（照明・電灯コンセント設備、電話設備、施設内放送、テレビ受信・
情報通信設備）についての要件
機械設備（換気・空調設備、給排水設備、給湯設備、衛生設備）についての要件
その他事業内容に応じた必要設備の要件
防災安全計画・・・火災時の避難安全対策、浸水・強風・落雷等自然災害対策、防犯対策、そ
の他利用者の属性を考慮した安全対策への要件
環境への配慮・・・地域性及び周辺の景観への配慮、環境保全・環境負荷低減についての要件
設計業務に関する要求事項・・・業務の対象範囲、業務期間、設計計画書の提出、設計図書
の提出（種類、提出方法）

【建設・工事監理業務に関する要求水準】

業務の対象範囲、業務期間、業務内容（各種申請、提出書類作成、建設工事、工事監理、什
器備品等調達、近隣対応など）ごとの要件、各種書類の提出、完了検査の実施

【維持管理業務に関する要求水準】

業務の対象範囲、業務従事者の要件、業務内容（建物維持管理、建築設備維持管理、植栽・
外構維持管理、警備、清掃、経常修繕、大規模修繕）ごとの要件、各種書類（業務計画書、業
務報告書）の提出、緊急時の対応、市への報告

【運営業務に関する要求水準】

業務の対象範囲、業務従事者の要件、運営業務内容ごとの要件、各種書類（業務計画書、業
務報告書）の提出、緊急時の対応、市への報告

【所有権移転業務に関する要求水準】

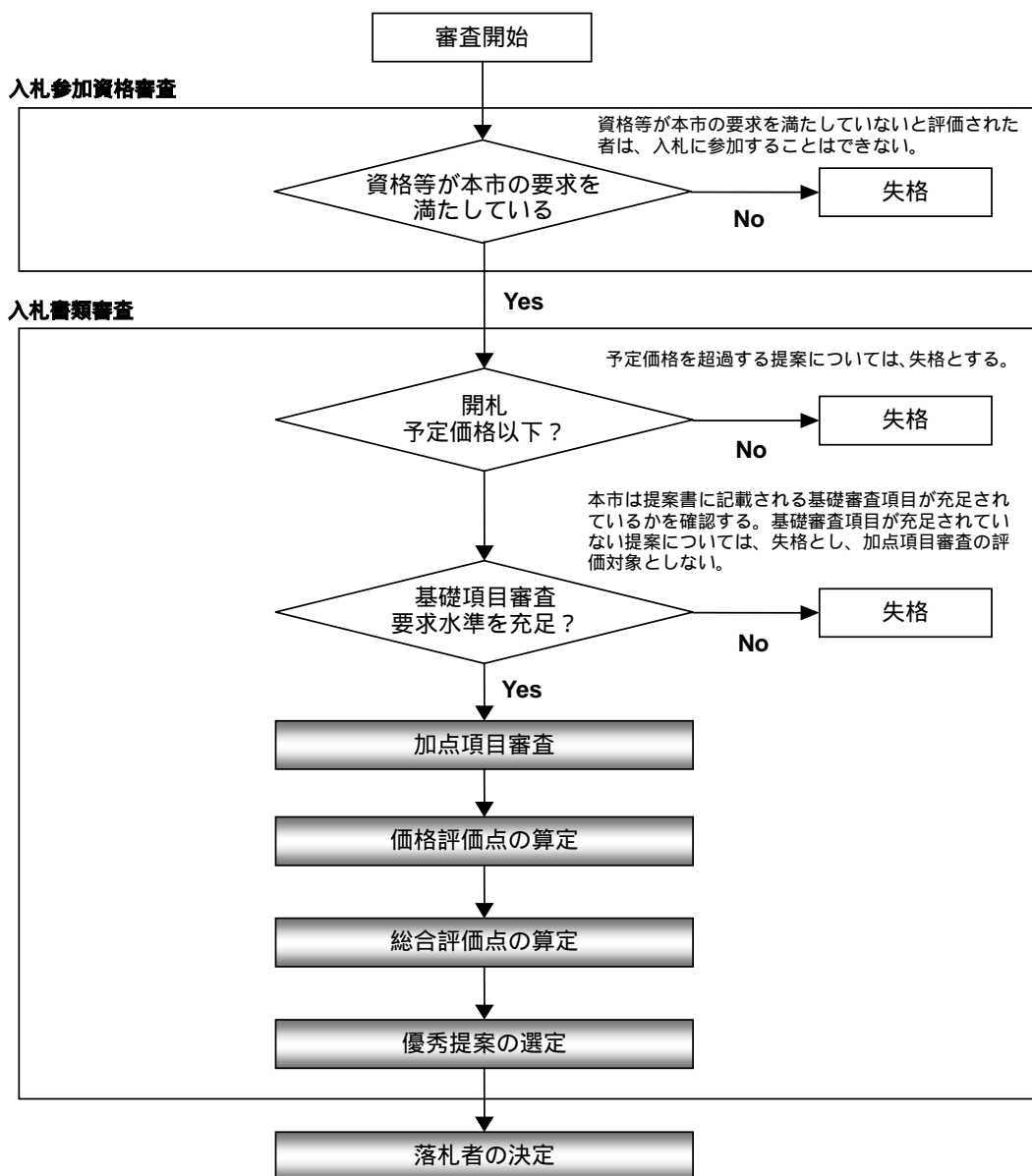
業務の対象範囲、所有権移転業務にかかる要件（機器等の操作要領及び関係資料を含めた引
き渡し、引き渡し時点における要求水準、所有権移転登記）

なお、上記の表は、これまでの本市の既往事例で盛り込まれている項目を整理したものであ
り、これらの内容を指定するものではありません。事業に応じてアドバイザーの適切な助言・
支援を受けながら、全体の構成や内容を検討することが肝要です。

落札者決定基準

落札者決定基準は、落札者を決定する際に、最も優れた提案を行った入札参加者を選定するための手順や評価基準を取りまとめたものです。これを入札参加者に周知することで、事業者選定の透明性・公平性を確保するとともに、要求水準を十分反映した質の高い提案につなげようとするものです。公表に先立ち、その内容について事業者選定委員会で協議しておく必要があります。以下に落札者決定基準検討のポイントについて記載します。

【審査の手順（例）】



入札書類審査（総合評価）のうち、基礎項目審査（基礎審査）と加点項目審査（定

量化審査)において使用する審査項目は、次のように設定します。

1) 基礎項目審査

基礎項目審査は、入札参加者の提案内容が要求水準書の内容を満たしているかどうかを確認するものです。基礎項目審査の審査項目は、概ね下記一覧表のようなものとなっており、本市の場合、落札者決定基準には、この一覧表の形式で掲載するのが通例です。

【基礎項目審査の審査基準の例】

審査項目		審査基準
事業計画	事業工程	<ul style="list-style-type: none"> ・ 実現可能な事業工程となっているとともに、事業の条件が満たされていること
	入札金額	<ul style="list-style-type: none"> ・ 算定方法に誤りがないこと
	特別目的会社	<ul style="list-style-type: none"> ・ 特別目的会社の基本的な属性について、要求水準書等に定める条件を満たした設立等が明示されていること ・ 出資内容が明記され、出資条件が満たされていること
	本市の支払条件	<ul style="list-style-type: none"> ・ 施設整備に係る対価の算定方法に誤りがなく、支払条件が満たされていること ・ 維持管理及び運営業務に係る対価の算定方法に誤りがなく、支払条件が満たされていること
	事業実施体制	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業を実施するに当たって、明確な事業実施体制が計画され、具体的に示されていること ・ 各業務を実施する構成員及びその役割が明確に示されていること
	リスク管理の考え方	<ul style="list-style-type: none"> ・ リスクの分担者、分担方法、分担者のリスク管理能力が明示されていること ・ 事業者が義務付けている保険の付保が明示されていること
	資金調達計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ 資金調達方法、金額、条件などが明示されていること ・ 資金調達に係る利息の計算等に誤り等がないこと
	長期収支計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ 全体の計算に誤り等がないこと ・ 各種費用の項目及び算定方法に誤りがなく、市場価格と極端に乖離していないこと ・ 事業期間を通じて特別目的会社に資金不足が生じないこと
施設整備計画	施設整備計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業計画地の範囲内に配置されており、法令に適合した計画であること ・ 施設の規模については要求水準が満たされていること

		<ul style="list-style-type: none"> 各室が要求水準を反映した基本的性能を備えたものであること
	設備整備計画	<ul style="list-style-type: none"> 設備の仕様について、要求水準を満たしていること 施設整備計画と適合した配置であること
	施工計画	<ul style="list-style-type: none"> 適切な施工計画が策定されていること
維持管理計画	維持管理計画	<ul style="list-style-type: none"> 業務の目的、対象範囲、業務実施の考え方、業務体制について、要求水準が満たされていること 各業務の水準について、要求水準が満たされていること
運営計画	運営計画	<ul style="list-style-type: none"> 業務の目的、対象範囲、業務実施の考え方、業務体制について、要求水準が満たされていること 各業務について、要求水準が満たされていること
付帯事業 (自主事業)	付帯事業(自主事業)	<ul style="list-style-type: none"> 付帯事業実施についての基本的考え方が、本体事業の趣旨、目的を踏まえていること 安定的、効果的な運営を行ううえで、適切な事業実施体制、事業計画、資金計画、収支計画が示されていること 付帯事業における事故等の発生を想定し、保険等の適切な備えがなされていること 付帯事業の実施状況について、市が逐次状況を把握できるような仕組みが提案されていること

付帯事業について

付帯事業の意義：

付帯事業とは、民間側の自主性や独創性を活かす観点から、市が要求水準を示して提案を求める事業内容（以下、本体事業という。）とは別に、入札参加者が独自に提案する事業をいいます。

これには、施設整備を伴うものとして、公共施設等（以下、本体施設という。）と、本体施設とは別に整備された施設（以下、付帯施設という。）が合築などの形で一体化している場合と、両者が同一の敷地に別棟で併設されている場合があります。また、地域住民やNPO法人との連携、他の民間企業との連携などによって、独自の取り組みを実施するなど施設整備を伴わないものもあります。

民間側の参入を動機付けるため、または、本体事業との相乗効果を期待するために、付帯施設の整備あるいは施設の一部を民間収益事業のために活用する（例：施設の一部をテナントとして賃貸し、飲食店や物販店を入居させる）提案を求める場合、付帯施設の整備（施設の一部を賃貸する場合は、テナントの内装や備品調達等）に要する経費をサービス対価に含めるか否か、土地や施設の使用料を徴収するか否かを検討す

る必要があります。なお、付帯事業から得られた収益は事業者に帰属することとするのが一般的です。また、施設整備を伴わない付帯事業の提案についても、本体事業との相乗効果が期待されるような提案を求めることが適切です。

本市の考え方：

P F Iの趣旨を鑑みると、民間側の独自提案によって、市民サービスの向上などの相乗効果が期待される提案であれば、これを認め評価することが望ましいといえます。ただし、法令上の制約がないこと、事業計画上、財務面を含め本体事業への悪影響を遮断する工夫がなされること、実現可能性について裏付けがあること、などが評価のポイントであり、また、実施の条件となります。

よって、審査の際にこれらを十分に確認するとともに、維持管理・運営期間においてもモニタリングを行うなど、継続的に状況を把握していく必要があります。

2) 加点項目審査

加点項目審査は、基礎項目審査を通過した提案について、さらに加点すべき優れた点について評価するものです。評価に値する点はどこか、課題と考えられる点はどこか等を入札参加者へ指摘するとともに、市民に向けてどのような事業なのか、どの程度評価に値する事業なのかを説明するためにも重要な作業です。

審査項目の設定に当たっては、民間側の創意工夫を促す観点から、事業者選定委員会とも協議する必要があります。よりよい提案を促すためにも、本市が特に重視し入札参加者の提案に期待するポイントを明確にするとともに、選定基準全体のバランス等を考慮しつつメリハリのある配点を行うことが肝要です。

本市の場合、落札者決定基準は、次ページ以降に掲載するような一覧表形式で掲載するのが通例です。⁴⁰

⁴⁰ 多数の市民が利用する施設の場合は、事業全体を通じて、利用者の利便性や安全性への配慮が行き届いているかどうかを小項目あるいは評価の主な観点の一つとして盛り込むことも考えられる。

【加点審査項目の審査基準（例）】

加点審査項目		配点	評価の主な観点
大項目	小項目		
事業計画	事業実施に当たっての基本的な考え方		<ul style="list-style-type: none"> 事業実施の方針・体制が、本事業の意義や基本理念を踏まえ、それを具現化するためにふさわしいものとなっているか。
	資金調達計画の安定性		<ul style="list-style-type: none"> 資金調達の考え方が明確であり、事業実施の方針に合致した調達手段が講じられているか。 初期の一時的な資金需要の集中に対する備えを含めて、資金調達を確実とするための事前協議等が十分になされているか。
	事業収支計画の安定性		<ul style="list-style-type: none"> 不測の資金需要に対する予備的資金の確保等、事業収支の安定化のために有効となる具体的かつ優れた方策又は仕組みが備えられているか。 固定費と変動費のバランスは適切であるか。
	事業継続の安定性		<ul style="list-style-type: none"> 参画企業のモチベーション維持に関する方策が工夫されているか。 事業者又は各業務の受託者の破綻や、将来における不測の事態等に対応できる方策又は仕組みが備えられているか。
	リスク管理の考え方		<ul style="list-style-type: none"> 本事業の実施に関わるリスクが丁寧に分析され、これを最小化するための効果的な対策が備えられているか。 事業者負担となっているリスクの内容、性質に応じて、事業者、代表企業、各構成企業及び協力企業間のリスク分担が明確かつ適切になされているか。 リスク顕在化時に、迅速な対応ができるような組織体制、意思決定手続き、関係者間の協議の進め方が提案されているか。
	地域社会、地域経済への配慮		<ul style="list-style-type: none"> 地域社会、地域経済への貢献について、具体的かつ優れた提案がなされているか。 地域における雇用促進に関する具体的な提案がなされているか。
小計			配点の割合 点満点中 %

施設整備	意匠計画		
	全体計画		<ul style="list-style-type: none"> 各施設間の機能が相乗的に関連し、魅力的な公共空間が生み出されているか。 敷地全体の均衡のとれた施設配置となるよう工夫されているか。 事業運営の効率性に配慮した動線計画となるよう工夫されているか。

	各施設別計画 施設ごとに記載		施設ごとの意匠計画の評価における主な視 点を記載。
	構造計画		
	安全性・防災性		<ul style="list-style-type: none"> ・ 施工計画と整合のとれた具体的かつ優れた提案がなされているか。 ・ 地震災害及び火災等の防止や被害軽減のための優れた提案がなされているか。
	全体動線計画		<ul style="list-style-type: none"> ・ 利用者や業務従事者等の人の流れ、物品運搬等の物の流れが効率的に行われるような動線計画となっているか。
	経済性		<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業期間終了後までを見据えて、LCCの低減が達成されるような工夫がなされているか。 ・ 将来における修繕や更新に対応した仕様・工法の採用等具体的かつ優れた提案がなされているか。
	環境性		<ul style="list-style-type: none"> ・ 環境負荷低減を考慮した具体的かつ優れた提案がなされているか。 ・ 景観や緑化など周辺環境に配慮した計画となっているか。
	各施設別計画 施設ごとに記載		施設ごとの構造計画の評価における主な視 点を記載。
	設備計画		<ul style="list-style-type: none"> ・ 操作性、安全性に優れた設備の提案がなされているか。 ・ 更新性・メンテナンス性を十分考慮した計画となるよう工夫されているか。
	施工計画		<ul style="list-style-type: none"> ・ 工事に伴う影響（車両の交通障害・騒音・振動等）を最小限に抑えるための工夫がなされているか。 ・ 工事期間中の安全性や工期の遵守について、具体的かつ優れた提案がなされているか。 ・ 不測の事態が生じた場合にスケジュールを遵守するための信頼できる対策等がなされているか。
	施設整備に関する体制及びモニタリング		<ul style="list-style-type: none"> ・ 自ら行う設計・施工業務の適切性を監視する体制及び手法について、具体的かつ優れた提案がなされているか。
	小 計		配点の割合 点満点中 %

維 持 管 理 業 務	維持管理の基本的な考え方		<ul style="list-style-type: none"> ・ 維持管理を適切かつ良好に行い、予防保全を基本としたうえで、劣化等による危険・障害の未然防止のための具体的かつ優れた提案がなされているか。 ・ 維持管理コストの低減に向けた工夫が凝らされているか。
	維持管理業務体制		<ul style="list-style-type: none"> ・ 市職員等との連絡体制や即応性に関し具体的かつ優れた提案がなされているか。 ・ 地震災害等非常時における速やかな機能回復や復旧を行うための方策や体制等について、優れた提案がされているか。

		<ul style="list-style-type: none"> 各業務において自己監視を徹底する体制を構築するなど、具体的かつ優れたモニタリング手法が提案されているか。
	維持管理業務内容 業務ごとに記載	<ul style="list-style-type: none"> 各業務の管理項目、作業内容、頻度等に関する業務遂行計画及び方策について、具体的かつ優れた提案がなされているか。
	大規模修繕	<ul style="list-style-type: none"> 事業期間中における建物及び設備の更新を含めた効率的な修繕のあり方について、業務への影響に配慮した具体的かつ優れた提案がなされているか。 事業期間終了後においても、建物、建築設備等が継続的に使用できるよう具体的かつ優れた提案がなされているか。
小 計		配点の割合 点満点中 %
運 営 業 務	運営業務の基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"> 利用者（対象者）本位の運営業務の実施という基本姿勢に基づいた提案内容となっているか。 運営コストの低減に向けた工夫が凝らされているか。
	運営業務体制	<ul style="list-style-type: none"> 市職員等との連絡体制や即応性に関し、具体的にかつ優れた提案がなされているか。 地震災害等の非常時において、利用者の避難誘導等の初期対応や運営体制回復のための方策や体制等について、優れた提案がされているか。 各業務において自己監視を徹底する体制を構築するなど、具体的かつ優れたモニタリング手法が提案されているか。
	運営業務内容 業務ごとに記載	<ul style="list-style-type: none"> 各業務の管理項目、作業内容、頻度等に関する業務遂行計画及び方策について、具体的かつ優れた提案がなされているか。
	その他	<ul style="list-style-type: none"> 関係者協議会の体制及び効果的な運営手法に関して優れた提案がなされているか。
小 計		配点の割合 点満点中 %
合 計		配点の割合 点満点中 %

様式集

入札参加者が市に提出すべき各種書類の様式をとりまとめたものです。提案書作成の留意点など分かりやすい説明を加えるとともに、必ず書き込むべき内容を様式の中に記載するなどの配慮を行います。これにより、入札参加者が要求水準を満たした提案書作成につながるだけでなく、事業者選定委員会での審査の効率化・迅速化にも繋がるものと考えられます。

基礎審査項目チェックシート

入札参加者が、提案書提出前に要求水準を満足しているかどうかを自らチェックす

るためのシートであり、基礎項目審査段階で失格となるような事態を防ぐ趣旨で提示しているものです。なお、このシートを活用することで、市側でも記載漏れがないかどうかをチェックすることが可能です。

基本協定書（案）

優秀提案を行った入札参加者が落札者として決定されたことを確認し、事業契約の締結に向けた双方の義務等を定めるために、市と落札者との間で締結する協定です。基本協定においては、落札者が新たにSPCを設立し、このSPCが選定事業者として市と事業契約を締結することや、当該落札者等の出資義務等を規定します。

【 基本協定書（案）の記載項目（例） 】

記載項目	具体的な記載内容
基本協定書の趣旨	市及び落札者双方の協力について定めることを目的とすることを確認
市及び落札者の義務	市及び落札者双方が事業契約締結に向けた協議において誠実に対応する義務
株式の譲渡、担保設定	落札者が株式譲渡、担保設定、その他の処分を行う際に、事前に市の承諾を得ること
業務の委託、請負	事業予定者が構成員に各業務を委託し請け負わせること、かかる業務について当該構成員と事業予定者との間で委託又は請負契約を締結すること、上記受託者あるいは請負業者は当該業務を誠実に行うべきであること など
事業契約	事業契約の締結期限、契約締結に至らない事象及び違約金の規定、事業契約書（案）に関する協議の基本的な考え方 など
事業予定者の設立	事業予定者設立の期限、出資要件、出資比率の変更の可否 など
準備行為	事業契約締結前の段階における事業者の準備行為
事業契約とん挫の場合における処理	事業契約の締結に至らなかった場合の債権債務関係の不存在の確認（違約金規定に係る場合を除く）
本件事業の入札に係る不正行為に対する違約金	本件事業の入札に係る不正行為に対する違約金規定
秘密保持	市及び事業者が、基本協定に関して知り得た秘密を保持する義務
準拠法及び裁判管轄	準拠法及び第一審の専属管轄は、仙台地方裁判所裁判とする規定

本市のPFI事業では、落札者にSPC設立を求めています。厳密には落札者とSPCは異なる法的主体と解されるため、実務上の慣行として、落札後速やかに本市と落札者との間で基本協定書を締結することで、SPC設立に向けた権利義務等を確認し合う

ことが必要となります。これにより、落札者とSPCの一貫性を確保しつつ、双方の権利義務関係の確定を図ります。

入札説明会の開催及び質問回答の実施

入札説明書公表後、事業担当課は、入札に関心のある民間企業を対象とした入札説明書等の説明会を開催します。説明会開催後、民間側の検討に必要な期間を確保したうえで、民間からの意見・質問を受け付け、これに明確かつ丁寧に回答します。公平性を確保するため、原則として、民間側から寄せられた質問と本市の回答は全て仙台市ホームページで公表しますが、特定の応募者の権利や競争上の地位を害するおそれがあると判断される場合は、その部分を公表しない配慮を行うことがあります。

この質問への回答は、入札説明書公表後最低でも2回は実施します。これは、入札公告時の公表資料が膨大で民間側の検討に時間がかかるため、本市、民間側双方の事務負担の分散を図るとともに、事業実施条件に関する思い違い等の誤解を防ぐ観点から、原則として、入札参加資格審査前に1回目、入札参加資格審査後に2回目の質疑応答を実施することとします。

なお、事業内容によって特に必要と判断される場合は、入札参加資格以降入札書類提出前のタイミングで、入札参加者との追加の質問回答や、直接の意見交換、事業内容に関するリスクワークショップを行うなどの方法で、事業に関する理解を深めることが考えられます。

入札参加資格審査 ~ 審査結果の通知

事業担当課は、入札参加表明書と資格確認書を受け付け、入札説明書に規定する入札参加資格要件に従って入札参加資格審査を実施し、資格審査通過者を選定します。選定後、事業担当課は審査結果を入札説明書に示した期日までに入札参加者に通知するとともに、その結果を後日仙台市ホームページ上で公表します。

なお、失格となった(入札参加資格がないと認めた)入札参加者から書面による理由の説明を求める請求を受け付ける期間を設定し、請求があった場合は定めた期日までに書面で回答します。

入札書類の受付 ~ 入札の実施

事業担当課は、資格審査通過者が入札書類を作成するために必要な期間(通例は2~

3ヶ月程度)⁴¹をとったうえで、資格審査通過者からの入札書類を受け付け、入札公告で示した手順等にしがって入札を実施します。この際、予定価格の範囲内の入札価格を提示した入札参加者だけが総合評価の審査対象となります。なお、入札参加者間の入札価格の差が以後の提案審査に影響を及ぼすことを避けるため、この時点では各グループの入札価格の公表は行わず、また、選定委員会委員にも伝えません。入札書は事業担当課で厳重に管理します。

総合評価

入札書類審査は、事業者選定委員会において、入札参加者が提出した入札書類を、落札者決定基準に基づいて提案内容と価格の両面から総合的に評価し、優秀提案を行った入札参加者を落札者として選定するものです。

入札書類審査においては、提案評価と価格評価の2つの点から評価します。提案評価は基礎項目審査と加点項目審査に分けられます。以下、各段階における本市の標準的な手法を説明します。

1) 基礎項目審査

基礎審査は、入札参加者の提案内容が、要求水準を満たしているかどうかを確認するものです。[\(基礎審査の審査項目の例は、131～132ページを参照。\)](#)

具体的には、まず事業担当課が、審査項目に基づき提案書類を点検します。この際、限られた時間内で膨大なチェック項目に対応するために、入札公告時に公表した基礎審査項目チェックシートを活用します。

なお、基礎審査項目で要件を満たしていない項目が一つでもあれば、当該入札参加者はその時点で失格となり、次の加点審査(定量化審査)には進めません。基礎審査の結果については、直近の事業者選定委員会において結果を説明するものとします。

2) 加点項目審査(定量化審査)

加点項目審査は、入札参加者の提案内容のうち、要求水準を超えた優れた内容につ

⁴¹ 本市既往事例では最低でもこの程度の期間を確保しているが、もう少し長く設定して欲しいとの意見も根強い。複雑な事業管理能力が求められる事業のような場合は、できる限り長い検討期間を確保することが望ましい。

いて、加点審査項目（[133～136 ページ参照](#)）に基づき、事業者選定委員会が行う審査です。審査過程においては、事業者選定委員会を必要に応じて複数回開催します。

入札参加者へのヒアリング：

提案内容に関して入札参加者の考え方や根拠などの詳細を確認する必要がある場合に、全ての入札参加者に対してヒアリングを実施します。P F I の特性上、入札提案時点で全てを書き切ることが難しいため、この段階で入札参加者の提案内容におけるリスクを見極め、契約協議や契約後の協議の方向性を見極めるうえで重要な作業です。この際には、下記3点に留意する必要があります。（については事業内容によって特に必要と事業者選定委員会が判断した場合は、この限りではありません。）

入札参加者の過度な負担とならないよう配慮すること

提案書の内容の詳細な説明ではなく、新たな提案と判断されるようなものは認めないこと

ヒアリングの際に入札参加者が説明を行う際に、入札参加者が提出した提案書類と同じ内容の資料（提案書類の拡大コピー等）の他に、模型やC G等新たな資料を用いることは、入札参加者にとって重い負担となりかねないため、できるだけ避けるべきであること

3) 総合評価点の算出

総合評価点の算出に当たっては、加点項目審査結果及び入札価格を基に、事業者選定委員会が協議を行ったうえで、総合評価点が入札参加者中最高得点となった入札参加者を選定します。この選定結果は事業者選定委員会から文書で市長に報告します。

なお、事業者選定委員会が加点項目審査を行う際には、価格評価点（入札金額）は考慮せず、まず提案内容の審査を先行して行い、その結果が出た段階で価格の評価点を加えることにより、優秀提案が選定されます。

総合評価点の算出方法：

総合評価点の算出方法としては、次の2つが代表的です。

除算方式 (総合評価点) = (性能評価点 < 加点項目審査点 >) / 価格

上記の除算により総合評価点を算出し、最も高い点の入札参加者を落札者とする。

【特徴】

- ・ 価格当たりの効果に重点を置いた選定ができる。
- ・ 性能評価点が劣っても、圧倒的に低い価格を提示すれば総合評価点が高くなり、価格の影響力が大きい。
- ・ 「高コスト高内容」と「低コスト低内容」との差別評価が困難である。

【実例】

中央省庁が実施する案件（公務員宿舎、庁舎等）に多い。

加算方式 (総合評価点) = (性能評価点 < 加点項目審査点 >) + (価格評価点)

価格と性能の点数配分を決め、それぞれの点数を加算して総合評価点を算出し、最も高い点の入札参加者を落札者とする。

【特徴】

- ・ 評価項目の配点にメリハリをつけることで、発注者が何を重視しているのかを明確にできる。
- ・ 価格評価点が第1位であっても落札できない可能性があり、入札参加者を平均的に評価できる。
- ・ 性能評価点と価格評価点の配分等、配点の設定について合意形成を図る必要がある。

【実例】

本市の既往事例で採用しており、近年は自治体を中心にこの考え方をを用いる例が多い。⁴²

以上の代表的な方式のうち、本市においては、事業コストの縮減も重視しつつ、質の高いサービスを実現する提案を求めるため、加算方式を採用しています。

なお、加算方式にも様々な方法がありますので、本市既往事例で採用した方法にとらわれることなく、アドバイザーの意見も踏まえながら、事業の内容、価格点の総合評価点に与える影響、入札参加者の提案内容に与える影響等を考慮したうえで適切な方法を選択することが肝要です。

⁴² 地方自治体のPFI事業（117件）のうち、76%が加算方式を採用しているとの調査結果がある。（「地方公共団体の行うPFI事業における事業者選定に係る調査報告書」（平成18年6月総務省））

加算方式における価格評価点の算出式の例：

価格点の算定方法としては、以下の2種類が挙げられます。

1) 0円を満点とし入札予定価格をゼロ点とする方法(以下「予定価格ベース」という。)

$$\text{価格点} = 300 \text{ 点} \times (\text{入札予定価格} - \text{提案価格}) / (\text{入札予定価格})$$

2) 最低価格を提示した提案を満点とする方法(以下「最低価格ベース」という。)

$$\text{価格点} = 300 \text{ 点} \times (\text{最低価格}) / (\text{提案価格})$$

例：予定価格 100 億、提案 A：90 億、提案 B：80 億、提案 C：70 億の場合

(1) 予定価格ベース

$$\text{A：価格点} = 300 \text{ 点} \times (100 - 90) / 100 = 30 \text{ 点}$$

$$\text{B：価格点} = 300 \text{ 点} \times (100 - 80) / 100 = 60 \text{ 点}$$

$$\text{C：価格点} = 300 \text{ 点} \times (100 - 70) / 100 = 90 \text{ 点}$$

(AとCの差：60点)

(2) 最低価格ベース

$$\text{A：価格点} = 300 \text{ 点} \times 70 / 90 = 233 \text{ 点}$$

$$\text{B：価格点} = 300 \text{ 点} \times 70 / 80 = 263 \text{ 点}$$

$$\text{C：価格点} = 300 \text{ 点} \times 70 / 70 = 300 \text{ 点}$$

(AとCの差：67点)

予定価格ベースによると、最低価格提示者によって他社の価格点が影響を受けることはありません。また、入札参加者にとっても予め自らの価格点を知ることができるというメリットがあります。一方、仮に予定価格の半額で入札したとしても満点の半分の得点にしかならないように、満点に対する得点率が低く、総合評価点における価格点の実際の割合が上記(2)の設定よりも小さくなる可能性があります。

最低価格ベースによると、提示された最低価格によって他の提案の価格点が影響されることとなります。場合によっては、最低価格の提示額によって、上位2社の総合評価点が逆転することもあります。しかし、満点が必ず存在し、予定価格ベースよりも各グループ間の得点差が明確に出やすいという面もあります。

以上の点を勘案し、本市の既往事例では、最低価格ベースを採用しています。

落札者の決定・公表

事業担当課は、事業者選定委員会の評価結果に基づき、落札者を決定します。落札者決定後、選考過程の透明性を確保するため、次のような作業を実施します。(但し、公開することで、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外しなければならないことに留意が必要です。)

(1) 落札者決定結果の公表

事業担当課は当落を応募者に書面で通知するとともに、結果を速やかに仙台市ホームページ等により公表します。

(2) 事業者選定委員会の選定結果の公表(公告)

選考過程の透明性を確保するため、事業者選定委員会の選定結果(審査講評等)をできるだけ速やかに公表します。事業者選定委員会の確認を受け内容を確定するとともに、市としての落札者選定結果について公告を行います。(物品等又は特定役務の調達手続きの特例を定める規則第12条)

【事業者選定委員会の選定結果の記載項目(例)】

記載項目	記載内容
(前書き)	講評に当たっての委員長のコメント
1. 事業名称・場所	事業名称、場所を明記
2. 事業概要	事業期間、事業内容、事業方式を明記
3. 事業者選定の経過	事業者選定までの主な経過(実施方針公表～落札者の決定)
4. 審査方法	事業者の募集及び選定方法、事業者選定委員会の名簿及び委員会開催日・議題等の経過
5. 入札参加資格審査	入札参加資格申請者と審査結果
6. 入札書類審査	入札書類及び入札価格の確認、提案内容の審査(基礎項目審査、加点項目審査の評価方法、評価の結果、価格評価点の算定方法及び算定結果、優秀提案の選定方法及び選定結果)
7. 審査講評	各審査項目及び登録番号毎の審査講評、総評

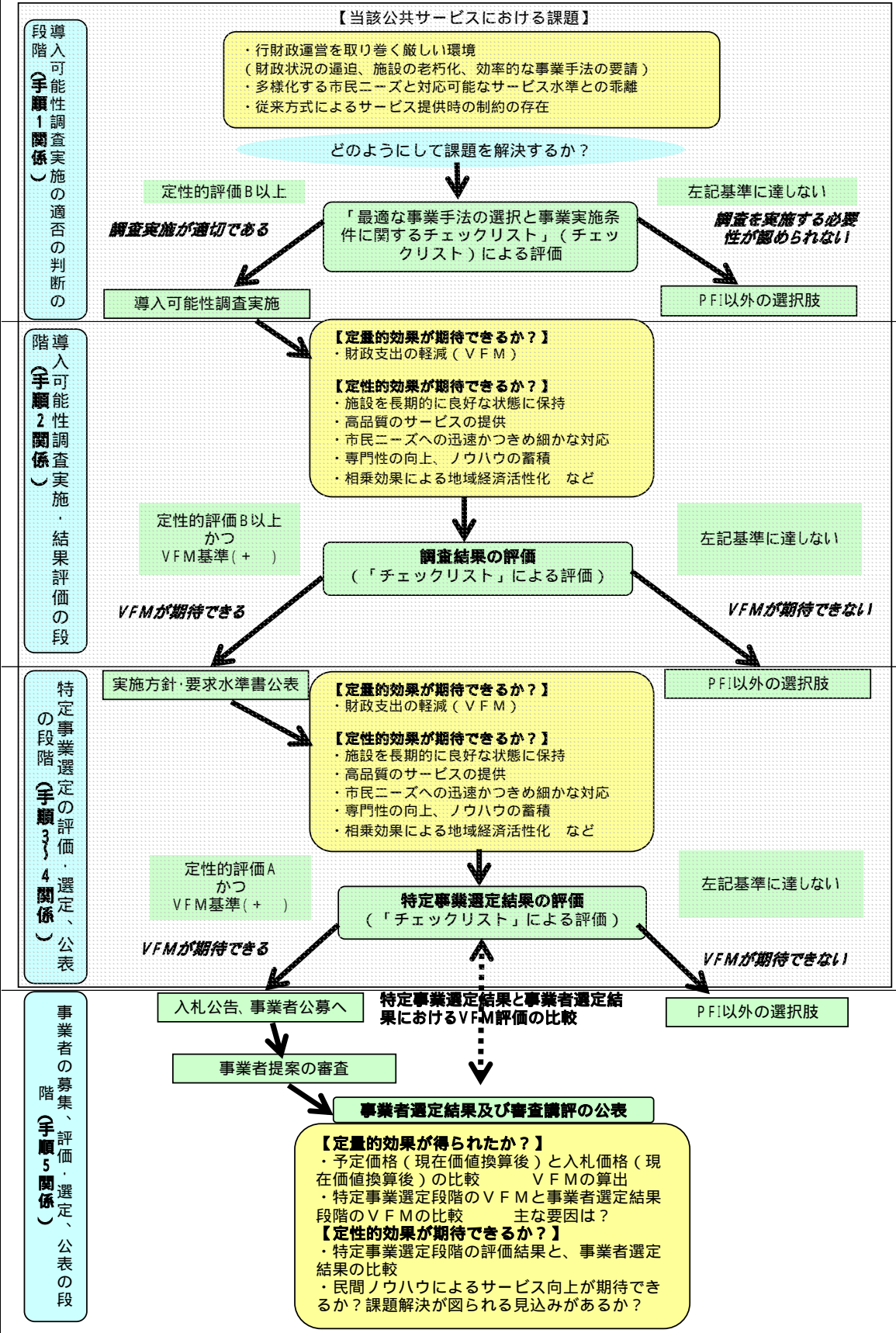
なお、この際、審査結果公表と併せて、[特定事業選定段階\(114～117ページ参照\)](#)で評価された財政支出の削減効果(定量的な効果)及び定性的な効果と、落札者の提案内容を比較したうえで、どの程度の効果が期待されるかを示します。(但し、公開することで、事業者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのある事項を除外しなければならないことに留意が必要です。)

(3) 事業者選定委員会議事録(要旨)の作成

また、事業担当課は、選考過程の透明性を確保するため、事業者選定委員会議事録(要旨)を速やかに作成するとともに、事業者選定結果公表後に、市政情報センターで閲覧できるようにします。

なお、事業者の募集、評価・選定、公表の段階において、どのような観点でその結果を評価し公表すべきなのか、考え方の全体像を次ページのイメージ図に掲載しましたのでご覧下さい。(これは、21ページのイメージ図を再掲したものです。この段階の作業に該当しない部分が分るよう網掛けしてあります。)

PFI導入決定及びVFM評価に関する判断の流れ(イメージ)



入札に関して次のような事態が生じた場合の対応

P F I 事業は、入札公告から落札者決定まで長い期間を要することから、下記のような事態が起こる可能性もあります。このような場合における対応については、予め入札説明書に明記し、入札参加者に周知しておく必要があります。

【入札参加者がいない、又は、要求水準を満たした提案がない場合】

- ・ この場合は、再度入札公告を行い、入札参加者を募る必要があります。
- ・ 再入札公告に当たっては、入札条件（入札説明書、要求水準書、事業契約書、落札者決定基準、基本協定書など）の見直しや、追加の市場調査等によって、入札参加者の確保が可能か、要求水準を満たす提案がなされる可能性があるかなどを検討します。
- ・ 上記の検討の結果、条件を見直したとしても参加者が見込めない、市側のニーズの変化等により別の形で事業を実施することが望ましいと判断される等、P F I 事業として実施することが適当ではないと判断される場合については、特定事業の選定を取り消します。この場合は、判断の透明性を確保するために、判断に至った理由を所要の資料と併せて公表する必要があります（P F I 基本方針）。

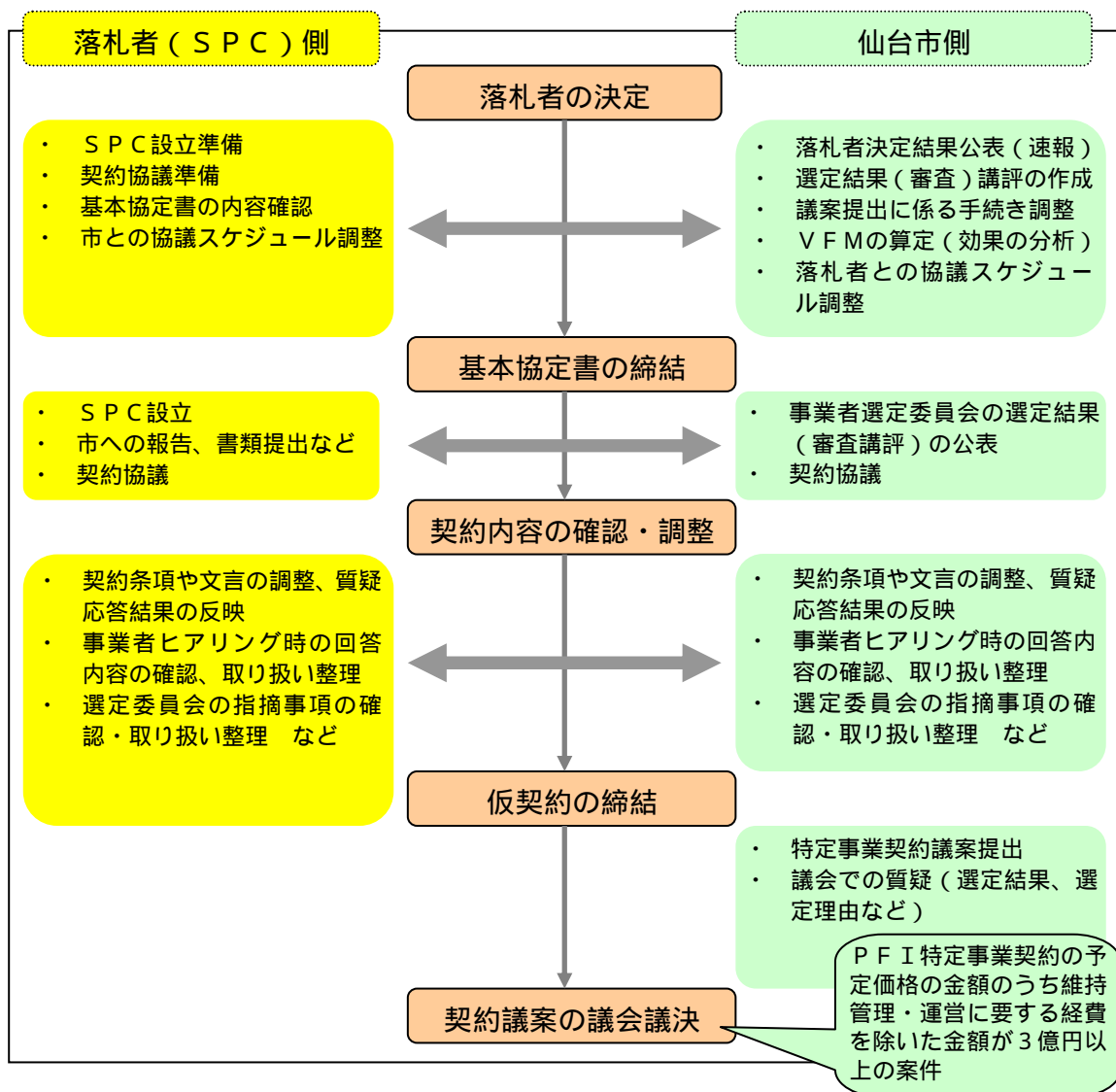
【資格審査の段階で、資格を有すると認められた入札参加者が1グループのみ】

- ・ 昨今の市場の環境を考慮すると、今後もこのような事態が起こる可能性があります。
- ・ このような場合も想定し、入札予定価格や入札参加資格申請を行ったグループ数、グループの構成員の公表時期を検討するなど、競争性を確保した入札とするための工夫が必要と考えられます。

手順6 契約の締結

手順6		想定所要期間
契約の締結	(1) 基本協定の締結 (2) 契約内容の確認・調整 (3) 仮契約の締結 (4) 契約議案の議決 ⁴³ 及び契約の締結 (5) 関係者協議会等の設置 (6) 直接協定の締結	2ヶ月～3ヶ月（直接協定を除く）

【契約締結に至るまでの作業の流れ】



⁴³ 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施行令、地方公共団体における P F I 事業について（平成12年3月9日自治事務次官通知）参照。

(1) 基本協定の締結

落札者の決定後、市は、落札者を構成する企業と速やかに基本協定を締結します。基本協定では、事業契約締結に向けて、双方が負う義務等が規定されます。[\(基本協定書の記載項目の例は、137 ページを参照\)](#)

(2) 契約内容の確認・調整

落札者の提案内容を踏まえ、事業担当課は落札者と契約内容に関する確認・調整を行います。

総合評価一般競争入札方式により落札者を決定した場合、契約が締結されるまでの間は、次の4点に留意が必要です。

落札価格を変更することはできません。

原則として契約内容の変更は認められませんが、入札参加者の提案に基づくものとして予め明示された事項、入札前に明示的に確定することが出来なかった事項、軽微な事項（文言の訂正、言い換え等）については、契約内容の範囲内で調整を行うことは可能です。

また、民間事業者との質問回答において事業契約書（案）の解釈等に質問が出され、それについて本市が回答を行ったものについては、長期にわたる事業期間中に市と事業者間との認識のずれを避けるために必要な場合は、本市の回答内容に基づき、事業契約書の条文にできるだけ反映させます。

なお、事業者の提案内容や、事業者選定委員会におけるヒアリングの回答、同委員会における指摘事項等についても、事業契約締結の際に、その取り扱いを確認しておく必要があります。この際、落札者の提案内容に基づく新たなリスクが想定される場合は、契約締結に先立ってその内容を整理し、対応の方向性について市と民間事業者との間で議論を行い、確認しておくことも効果的です（リスクワークショップ）。ここで確認された項目は、今後の詳細協議におけるテーマの一つとなります。

(3) 仮契約の締結

議会の議決を要する案件については、まず仮契約を締結し、契約議案の議会議決を経て本契約を締結するという手順を踏みます。

「仮契約」については、一般に「議会の同意を得たときに本契約として認められるものである」という合意を含む契約の意であるとされています（昭27.6.9行政実例）。つまり、将来新たな本契約を結ぶことなく、議会の同意があればそのまま本契約となるという合意を内容とするもので、予約の性質を持つものとされています。このことを踏まえ、本市の既往事例では、事業契約書の条文中、「仙台市議会の議決を得た場合に本契約となり、議決が得られなかった場合は仮契約が無効になる」旨を規定しています。

(4) 契約議案の議決及び本契約の締結

政令指定都市である本市の場合、PFI特定事業契約の予定価格のうち維持管理、運営等に要する額を除いた金額が3億円以上の案件については、本契約の締結前に議会の議決を経なければなりません（PFI法第9条、PFI法施行令（平成11年政令第279号）参照）。したがって、この基準に該当する場合、事業担当課は文書法制課と議案の内容や提出時期等を調整し、仮契約の締結後、契約締結に関する議案を市議会に提案して議決を求めます。なお、市議会の議決を経ることによって、選定事業者と結んだ仮契約が本契約となりますので、議決後に改めて締結手続きを行う必要はありません。さらに、他の入札参加者等に対して透明性・公平性が確保された契約である旨を周知するため、議決を経た後速やかに締結済みの事業契約書を本市ホームページ上で公開します。

契約締結前に落札者が入札参加資格を失う事態が生じた場合

PFI事業では、入札公告から落札者決定、契約締結までの期間が従来の公共事業方式よりも長くなります。このため、落札者を決定しても、仮契約締結前あるいは契約議案の議決を受ける前に、落札者の一部の企業が本市から指名停止を受ける等の事態が生じ、入札参加資格を失うことも想定されます。本市では、落札者決定後にかかる事態が生じた場合の契約の取り扱いについて、以下の3つに分けて整理しています。⁴⁴

代表企業を除く構成員（協力企業を含む）に生じた事態の場合は、当該企業の交

⁴⁴ 違約金等の取り扱いについては、公表済みの入札説明書等（松森、天文台を除く）を参照のこと。

代を認めたとうえで、仮契約を締結することが可能。(代表企業の場合は不可)

当該落札者と契約を締結できない場合(代表企業の事由による場合、企業の交代が認められない等の場合)は、落札価格の範囲内で、次順位者と随意契約の交渉が可能。[\(なお、自治法等の規定について、123 ページ参照\)](#)

入札参加者のうち、落札価格の範囲内の入札を行った者全てが入札参加資格を失う事態が生じた場合は、再度入札公告を実施することが必要。この場合は、再入札を早期に実施する必要性と、競争性の確保の必要性のバランスに留意したうえで、再入札公告の実施時期を設定することが必要。

(5) 関係者協議会の設置

関係者協議会(事業により、「運営協議会」とする場合もあります)とは、PFI事業の実施に伴い調整が必要となる事項について協議するために、市とSPCの公式の協議機関として設置されるものです。本市では原則として全てのPFI事業で設置するものとし、事業契約書で設置に関する規定をおきます。

長期にわたる事業期間では、当初想定していなかった制度等の新設・改正や、利用者の一般的なニーズの変動、技術革新等により、事業の実施条件が大幅に変わることも考えられます。このような場合に備え、利用者ニーズの反映や事業実施条件の変更、追加の費用負担等について合意を形成するための協議機関を設置する必要があります。

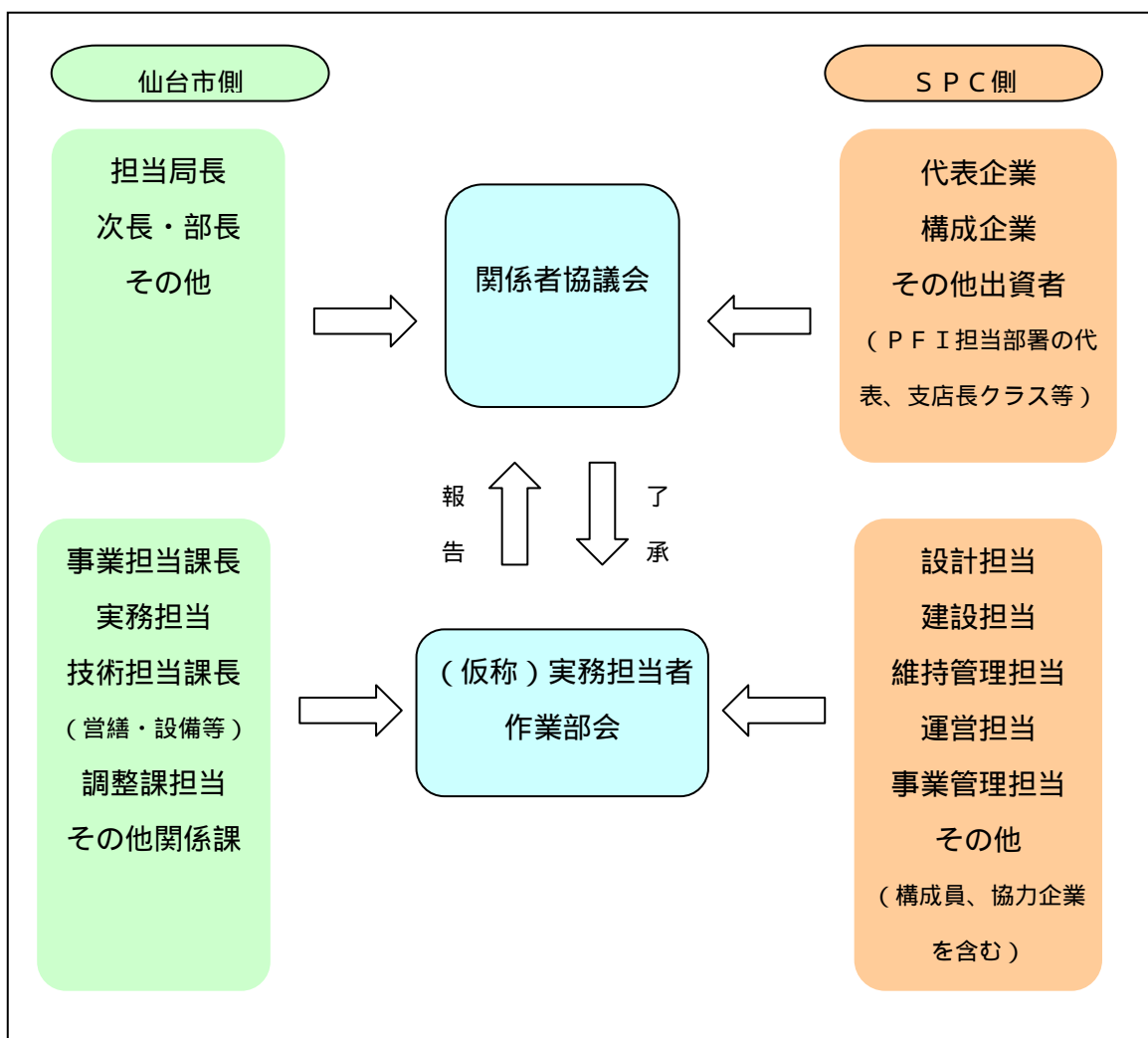
協議会の設置に当たっては、その目的、役割などを事業契約書で規定するとともに、組織、開催方法、招集手続き、議事録の取り扱い、構成員以外の出席者の範囲などを要綱等によって定めます。また、事業の円滑な推進を図るため、関係者協議会のもとに、例えば課長以下の担当者レベルで構成される(仮称)実務担当者作業部会を設置することも有益です⁴⁵。

さらに、利用者に対して直接サービスを提供する事業や、専門家の意見を求める必要のある事業などの場合は、協議機関を別途設置することも考えられます。⁴⁶

⁴⁵ 契約ガイドラインでは、「当事者のリスク分担に及ぼす影響度など重要度に応じて協議事項を分類し、重要事項に関する協議を目的とした協議会と日常的な業務の実施に関する詳細協議を目的とした協議会とを併設させることを予め規定することもあり得る」としている。

⁴⁶ 新仙台市天文台整備・運営事業では、関係者協議会のほかに、天文台の運営方針や利用者ニーズの変化に伴う事業内容の変更等について一般の意見を聴くため、天文台運営協議会を設置することとしている。

【関係者協議会及び下部組織のイメージ】



(6) 直接協定 (DA : Direct Agreement) の締結

直接協定とは、SPCに資金を融資する金融機関と市との間で直接結ばれる協定です。事業契約締結後、融資金融機関が提示した案を基に協議が始まり、融資契約締結までに合意するのが一般的な流れです。

PF I事業においては、資金調達は民間側の責任とされていること、融資金融機関はPF I事業契約上の当事者ではないことから、金融機関の考え方とは相容れない規定が置かれていることもあります。しかし、PF I事業の安定的継続を確保するためには、PF I事業の発注者であり事業のモニタリングを行う市と、事業資金の融資やキャッシュフロー管理等のモニタリングを行うなど資金回収に利害関係を有する金融機関とが協力しあうことが必要であり、この観点から両者の行動原則や必要な手続きを定めることが直接協定の目的です。例えば、借入人である(SPC)が資金を返済できない状況

となった場合には、金融機関による担保権実行の前に市に通知をし協議を行うことが規定されます⁴⁷。S P Cの債務不履行等により、市が事業契約を解除しようとするときは、金融機関に通知をし、事業修復に向けた協議を行ったうえで対応を決めるべきことも規定されます。

直接協定は、金融面の知識や担保・質権設定等の法務面の知識など高度に専門的な内容を含むだけでなく、事業契約書との整合、自治体が拘束される法令等との整合、金融機関の取引に係る法規制との整合等にも留意する必要があります。このため、協議に当たっては、金融機関の考え方も熟知したアドバイザーの適切な助言・支援を受けることが必要です。その際には、「P F I事業の課題に関する検討報告書～直接協定の典型例について～」(平成16年7月 P F I事業の課題に関する委員会)等の報告書も参考になります。以下に、直接協定書の記載項目と記載内容の一例を示します。

記載項目	記載内容
本協定の目的	融資金融機関と市の双方にとって事業の円滑な実施及び継続が重要な課題であること、それを達成するための双方の対応方法を明確にすることが直接協定の目的である旨を規定。
本件事業の意義及び目的	協定の全ての当事者が、事業の公共性や事業者の資金調達及び経営の安定が不可欠であることを踏まえ、双方の権利義務を理解している旨を規定。
市の表明保証及び誓約	P F I事業の円滑かつ確実な実施に不可欠な前提条件が満たされていることを市が表明保証し、また市の権利義務を果たすためにサービス対価支払いにかかる予算措置等の必要な手続きを講ずる旨を融資金融機関に対して誓約。
貸出人の表明保証及び誓約	融資契約が適法に成立したことを貸出人が表明保証し、融資契約に基づく貸出人の義務を履行すること、必要な場合は市に対して資料や情報の提供を行うこと等を市に対して誓約。
エージェント銀行(幹事行)の権限	エージェント銀行が貸出人を代理して、本協定の目的を達成するために必要な手続きを行う権限を有する旨を規定。
市による通知等	市がエージェント銀行に対して通知を行い、銀行が求める必要な情報や資料等を提供すべき場合について規定。
貸出人による通知等	貸出人が市に対して通知を行い、市が求める必要な情報や資料を提供すべき場合について規定。
株式に対する担保の設定	事業者の株式に対する貸出人による担保権の設定と、

⁴⁷ P F I事業における金融機関による担保権行使は、施設や設備機器等を市場で売却して債権回収を図るために行うのではなく、事業に介入し新たな事業者を探すなど事業修復を図るために行使するものとされる。P F I事業における事業者の資産は、目的が限定され他用途への転用が難しく、売却しても債権の回収が困難であるため、事業継続を図ることが利益にかなうからである。

	市の承諾について規定。
事業契約 ⁴⁸ に対する担保の設定	事業契約に対する担保権の設定と、市の承諾について規定。
本件施設に対する担保の設定	本件施設に対する抵当権等の設定と、市の承諾について規定。
その他の財産権に対する担保の設定	保険契約等に対する貸出人による担保権設定と、市による承諾について規定。
市によるサービス対価の支払い	市のサービス対価の支払い手続きと、貸出人による担保権実行時における市のサービス対価の支払い手続きについて規定。
担保権の実行等	貸出人による担保権実行の前に、市と貸出人が行う協議等について規定。
事業契約の解除	市による事業契約解除の前に、市と貸出人が行う協議等について規定。
相互の誠実協議	市と貸出人の誠実協議について規定。
融資債権の譲渡	各貸出人が他の金融機関に融資債権等を譲渡した場合における手続き等について規定。
通知等	市から貸出人及び貸出人から市に対して行う通知等の手続きや方法について規定。
本協定の有効期間	協定の効力発生日と終了時点について規定。
秘密保持	市及び貸出人の秘密保持と、秘密情報を開示できる場合について規定。

⁴⁸ P F I 事業でプロジェクトファイナンスによる融資が行われる場合、その返済財源の中心は公共側からの支払いであることから、市の承諾を前提として、サービス対価支払請求権等の事業契約に基づき S P C が市に対して有している請求権に質権（又は譲渡担保）設定をすることが必要になる。

手順7 事業の実施とモニタリング（監視）

手 順 7		想定所要期間
事業の実施とモニタリング（監視）	(1) モニタリング（総論） (2) 設計・建設に関するモニタリング (3) 維持管理・運営に関するモニタリング (4) 財務モニタリング	契約締結後 ～事業終了 (事業期間)

(1) モニタリング（総論）

モニタリングとは何か

従来の公共事業においては、設計・建設・維持管理・運営の各業務を個別に分割して発注することが一般的です。詳細な仕様は、市が自らあるいは外部委託によって作成した内容に基づいて業務毎に設定していました。例えば、施設を整備する場合は、市が別途発注して作成した設計図に基づき、別途入札等で落札した建設会社が施設を建築します。市は別途委託した工事監理者から定期的に報告を受けるとともに、必要に応じて建設現場や各種検査に立ち会うなどの作業を行っています。

P F I 事業においては、市が示した要求水準書等に基づき、事業者（S P C）が具体的な業務内容について提案を行い、その提案に基づいて自ら詳細な仕様を作成し、公共施設の設計・建設・維持管理・運営業務を遂行します。S P Cは、事業全体を自ら管理し、自ら業務の履行状況を確認し（セルフモニタリング）、要求水準の達成状況を市に説明する義務があります。一方、市はサービスを購入する立場として、S P Cが行った業務の内容が要求水準を満たしているかどうか、当初提案を反映しているか、当初提案からの変更・修正は妥当か、事業特有のリスクを把握し適切な対応が講じられているか、新たに生じた課題にも的確に対応しているか、事業の安定性・継続性が確保されているか等の観点から、事業期間を通じて確認を行います。この一連の作業をモニタリングといいます。モニタリングについては、事業契約書に根拠規定が置かれ、基本的な考え方や手順が定められています。

官民のリスク分担の徹底と、民間のノウハウを最大限に活用する観点から、S P Cが自らセルフモニタリングを行うことがP F Iの前提とされていますが、公共サービス提供の一手法であること、事業実施に要する経費の相当部分を市がサービス対価としてS P Cに支払うことなどから、発注者である市も、業務の履行状況を確認する必要があります。この場合の確認は、入札参加段階で事業者が当初提案した内容を基に自ら作成する詳細な仕

様（設計図書、工事関係図書等）やそれに付随する各種報告を踏まえ、従来の請負工事や業務委託で市が通常行う確認作業を参考として、施設の安全性を含む公共サービスの品質を確保するために必要な範囲において実施するものです。このことを踏まえたうえで、市の過度の関与にならないように留意しながら、モニタリングの具体的な方法、進め方について市とSPCの共通理解を持つことが肝要です。市とSPCが共通理解のもとできめ細かな意思疎通を行い、工事等の進捗に応じて情報を共有し、お互いに課題を把握し、取るべき対応を検討し、その結果を確認しあう - こういった基本に立ち返った作業を徹底することが、公共サービスの品質確保を図るうえで必要不可欠です。

モニタリングの目的と留意点

モニタリングの目的はサービス対価の減額にあるのではなく、SPCの業務実施状況を監視することで良質な公共サービスの提供を確保することであるため、その評価結果をサービス対価の支払いと連動させ、サービス水準の達成を動機付けることが求められます。

モニタリングシステムの構築には、下記の点に十分留意が必要です。

1 . 明確かつ客観的に達成状況が評価できる仕組みであること

SPCから提供されたサービスが市の要求水準を満足しているかどうかを的確に判断するためには、サービス内容に応じた明確かつ客観的な仕組みが必要です。PFIの根幹は、要求水準書、モニタリング、サービス対価支払いシステムが相互に連動し、いわば三位一体で機能することにあります。[\(67 ページ【要求水準、モニタリング、サービス対価支払いの関係】参照\)](#)この仕組みは入札段階において、入札参加者又は金融機関が事業リスクを精査し、リスクプレミアムを算定する際にも、合理的であるかどうか重視されます。

2 . SPC自らによる業務全体管理・改善を動機付ける仕組みであること

要求水準が満足されたサービス提供を確保していくためには、事業を直接実施するSPC自らが、業務全体の管理や改善を動機付けられる仕組み（セルフモニタリング）が必要です。このようなシステムは、民間の創意工夫を最大限に活かすPFI手法の趣旨にかなうことから、事業者選定の際に、優れたセルフモニタリング手法の提案に加点する方法も効果的です。

また、長期の事業期間を通じて公共サービスの質を維持するためには、市とSPCの適切な緊張関係が欠かせませんが、要求水準達成を判断する評価基準の設定などにおい

て必要以上に厳しい措置を講ずると、事業リスクを必要以上に高め、事業の継続可能性を阻害するおそれもあるため、S P Cの経営への影響と改善への動機付けのバランスに留意する必要があります。

さらに、要求水準の未達成が発生したときは、事象の発生自体をもってすぐに減額すべき場合も想定されますが、基本的にはS P Cに修復への機会を与え、段階的な措置を講ずることが好ましいといえます。

例えば、施設内のある区域において、利用に著しい支障を来たす事象（例：雨漏りによって床が水浸しになった、電気系統の故障により機材の使用が出来なくなった等）が発生した場合は、S P Cが設置しているヘルプデスクがその事実を把握した時点を開始点として、当該エリアの重要度に応じた回復措置を講ずる時間を設定し、その時間内で対応できたか、それをどれだけ超えたかで減額の有無や減額幅に差を設けるなどの方法があります。[\(67 ページ【要求水準、モニタリング、サービス対価支払いの仕組みの関係】参照\)](#) また、サービスの内容によって、一年分の支払額を対象とするものと、日額を上限に設定するもの等を使い分けることも、S P Cの業務改善への動機付けとして有効な場合があります。

3 . 施設利用者等の視点が盛り込まれていること

P F I事業においては、利用者（市民等）のニーズに対して柔軟な対応が求められることもあります。例えば、利用者へのサービス提供を中心とする事業の場合は、モニタリングシステムの中に利用者のアンケートを取り入れ、分析結果を業務に反映させることもあります。また、専門家や利用者代表の意見を聞く機会を設定し、関係者と協議しながら実現の可否を検討する仕組みの導入も考えられます。

モニタリングの種類

モニタリングは、実施分野と実施主体の違いにより、次ページの表のように分類できます。158 ページ以降に、それぞれにおけるモニタリングの基本的な進め方や留意点を示します。

【モニタリングの種類と主な実施内容】

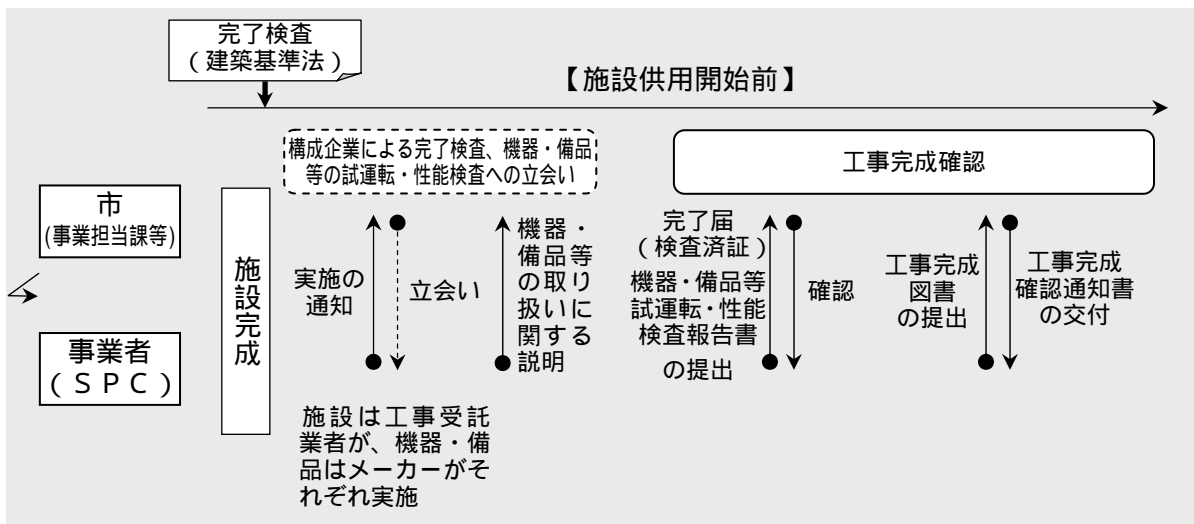
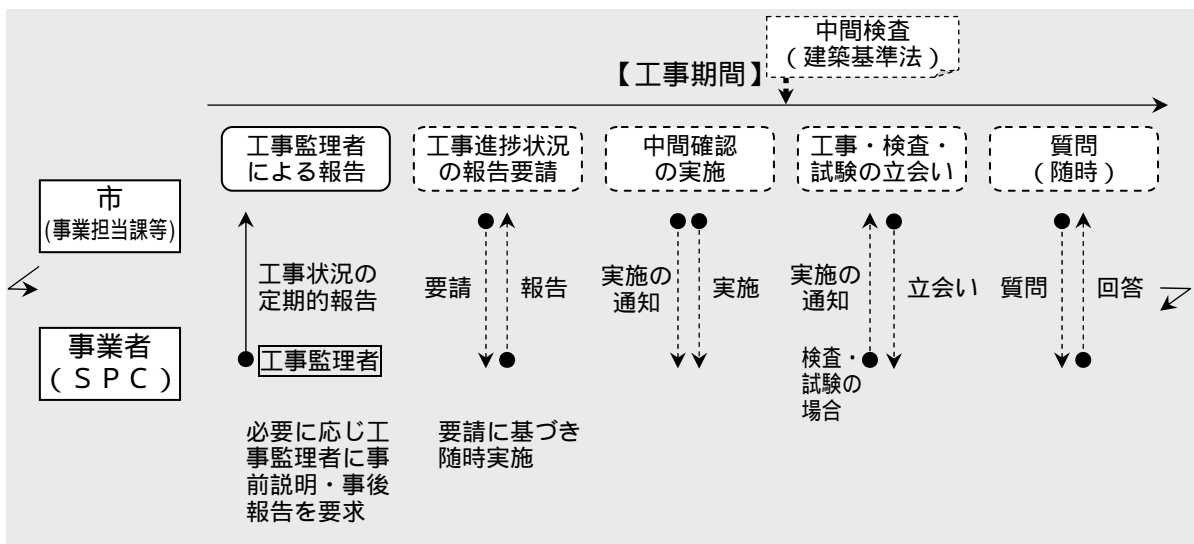
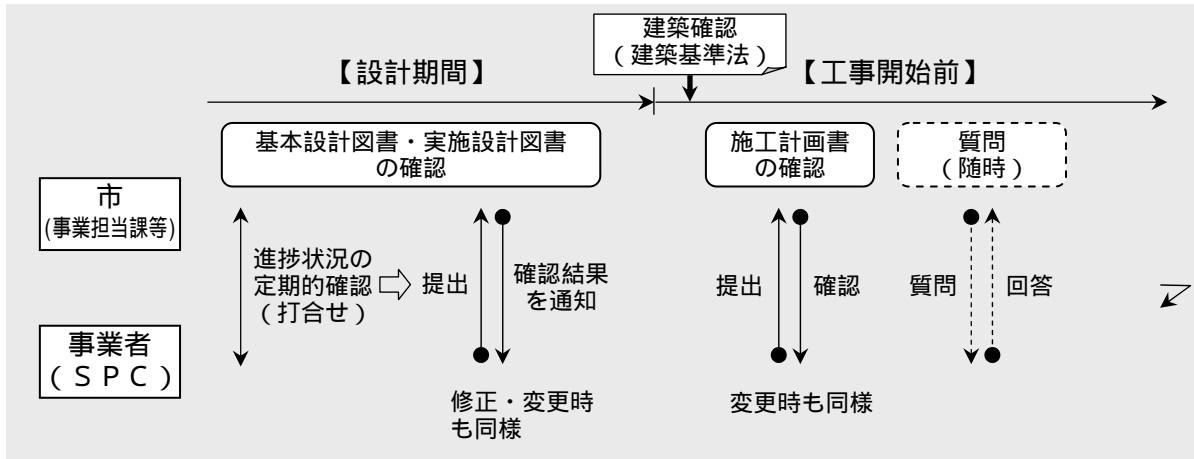
実施分野	S P C		市	金融機関
	構成員 ⁴⁹ レベル	S P Cレベル		
モニタリングの根拠規定	<div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 5px; display: inline-block;"> 設計業務委託契約、 建設工事請負契約、 事業管理業務請負契約など </div>		<div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 5px; display: inline-block;"> 事業契約 </div>	<div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 5px; display: inline-block;"> 直接協定 S P Cとは融資契約、各種担保権設定契約など </div>
設計・建設	S P Cからの請負業務・委託業務の実施状況の自己点検 ・仕様書、マニュアルに基づく実施 ・各種検査 業務実施状況確認 <i>設計会社、工事監理者、建設会社(共同企業体)が個別に実施</i> S P Cへ関係書類提出、説明	構成員が行う業務の全体管理 ・構成員からの関係書類の内容確認 ・構成員間の会議の実施 ・現地確認 ・各種検査 仕様書、マニュアルに基づく業務実施状況確認 要求水準及び当初提案等との適合性確認 市へ設計・建設関係書類提出、説明	S P Cの設計・建設状況確認 ・関係書類の内容確認 ・関係者協議会・(仮称)実務担当者作業部会の開催 ・現地確認 ・各種検査立会い 要求水準及び当初提案等との適合性確認	事業進捗状況把握 ・S P Cからの報告(定時、随時) ・現地確認 ・市の通知内容 ⁵⁰ 確認 (この他に、金融機関が専門家に委託して技術的観点から設計・建設状況や、施設の不具合リスク等を分析・評価する場合もある。)
維持管理・運営	S P Cからの受託業務の実施状況の自己点検 ・仕様書、マニュアルに基づく実施 ・各種検査 業務実施状況確認 <i>維持管理会社・運営会社が個別に実施</i> S P Cへ関係書類提出、説明	構成員が行う業務の全体管理 ・構成員からの関係書類の内容確認 ・利用者アンケート ・現地確認、聞き取りなど 仕様書、マニュアルに基づく業務実施状況確認 要求水準及び当初提案等との適合性確認 市へ業務報告書提出、説明	S P Cの維持管理・運営状況確認 ・業務報告書の内容確認 ・利用者アンケート ・関係者協議会・(仮称)実務担当者作業部会の開催 ・現地確認、聞き取りなど 要求水準及び当初提案等との適合性評価	事業進捗状況確認 ・S P Cからの報告(定時、随時) ・現地確認 ・市の通知内容確認 (この他に、金融機関が専門家に委託して維持管理・運営の状況を分析・評価する場合もある。)
財務		経営全般(財務、法務、契約)管理 市及び金融機関へ関係書類提出、説明	財務関係書類の内容確認 直接協定に基づく金融機関との情報交換・協議	財務状況確認(変調の早期捕捉) 担保設定状況確認 市との情報交換・協議(変調対応策、事業修復策)

⁴⁹ この図表における構成員の定義は、設計・建設段階については159ページ、維持管理・運営段階については163ページを参照。

⁵⁰ 金融機関がチェックする市の通知内容には、完工確認通知(施設の完成に加え、維持管理運営体制が整った状態であることを市が確認した段階で出される)、維持管理運営段階のモニタリング結果の通知などがある。前者は、融資対象である施設が問題なく完成したかどうかを把握する必要があるため、後者は、市のサービス対価が予定通り支払われるかどうか、減額されるかどうかを把握する必要があるため。

【設計・建設関連モニタリング作業フロー（例）】

（注1）本フローは、本市既往事例の事業契約書を基に作成したものであり、あくまで参考例である。
 （注2）実線部分は事業契約上必須としている項目、点線部分は市が実施の権利を有するものとしている項目である。



(2) 設計・建設に関するモニタリング

目的：

設計・建設に関するモニタリングとは、S P Cが行う設計・建設に係る業務が適切に行われているかどうかを、市及びS P Cがチェックすることをいいます。市とS P Cが情報を共有し、きめ細かな確認を行うことにより、良い品質の公共施設等の整備を図ります。

役割分担：

設計・建設段階において、S P Cは、事業契約上又は法令上の責任を果たすため、そして、市に対して約束した品質の公共施設等を整備するために、業務の全体管理（構成員からの関係書類の内容確認や各種検査等）業務実施状況の確認、要求水準との適合性確認を行います。これに先立ち、構成員（設計会社、工事監理者、建設会社又はこれらで構成される共同企業体）レベルでも、S P Cとの請負契約や業務委託契約上の義務を果たすため、法令上必要な検査の実施や、仕様書・マニュアル等に基づき、自己点検します。これらS P C側での確認が、設計・建設段階でのセルフモニタリングとなります。

市は、S P Cからの関係書類の内容確認や現地確認等により、S P Cの設計・建設状況を確認したうえで、要求水準及び当初の提案を適切に反映しているかどうかを確認します。なお、設計・建設状況確認のため、関係者協議会及び（仮称）実務担当者作業部会の開催も効果的です。

モニタリングの手順：

【設計期間におけるモニタリング】

市は、事業契約に基づき、S P Cから基本設計及び実施設計にかかる設計図書の提出を受け、要求水準を満たしているか確認します。具体的には、要求水準書の各項目を満たしているか、入札時の提案との矛盾がないか、関係法令上改善すべき点はないか、変更された箇所がないか、変更された場合その影響は把握されているか、対応措置は適切か等の視点から設計図書の内容を確認し、必要に応じてS P Cに説明を求め、各種検査への立会い、現地確認なども行います。また、確認結果はS P Cに対して書面等で通知します。

【工事開始前・工事期間におけるモニタリング】

工事開始前にS P Cから提出される施工計画書等の工事関係図書について、要求水準を満たしているか、設計図書との整合性が取れているか等の視点から内容を確認し

ます。(工事工程等内容の変更がある場合は、S P C から通知を受け、問題がなければその内容を確認し、承諾を与えます。)

また、工事期間においては、工事監理者から工事状況についての定期的報告及び必要に応じ工事監理者等に説明・報告を求め、又は現地確認を行うことにより、モニタリングを行います。

【施設供用開始前におけるモニタリング】

施設完成後にS P C から提出される完了届(検査済証)や機器・備品等試運転・性能検査報告書について、要求水準を満たしているかどうか、設計図書との整合性が取れているか等の視点から内容を確認し、併せて施設の現地確認を行います。

そして、工事完成図書の提出を受け、S P C に工事完成確認通知書を交付します。

その他の留意事項：

【市、S P C 双方合意のもとでモニタリングの具体的手法等を整理】

市とS P C による確認作業は、S P C による要求水準の達成を市が保証するものではなく、お互いの意思疎通によって、施設の品質が満たされない等のリスクの発生を未然に防ぎ、又は顕在化時の影響を最小化するために行うものです。したがって、具体的な方法、内容、進め方などについて市とS P C がお互いに十分協議・調整を行い、共通の認識を持つことが大切です。この際、市が通常の公共工事における確認作業の進め方とS P C が行う確認作業との共通点・相違点を把握しながら、両者合意のもとで合理的かつ適切な進め方を整理します。このような実務レベルの進め方については、市とS P C の実務担当者で構成される(仮称)実務担当者作業部会等において整理・検討の上、関係者協議会で、最終的な了解を得る仕組みも効果的です。(150~151 ページ参照)

【モニタリングにおいて、当初提案内容の一部を修正する場合の取り扱い】

民間の自主性及び創意工夫を尊重し、要求水準の具体的な達成手段の選択を民間の提案に委ねているP F I の趣旨に鑑み、この段階において入札時点における提案内容の大幅な変更や、特定の工法又は仕様の採用を求めるといった過度の関与は避けなければなりません。S P C 側から当初提案からの修正、設計変更、施工内容の変更の申し出がなされる場合は、当初提案の大幅な変更でない限りにおいて、S P C の自主性や創意工夫を尊重すべきと考えられます。

特に本市のように、総合評価一般競争入札で落札者を決定している場合は、提案内容の変更には慎重であるべきですが、P F I手法の特性から、事業者側の詳細な計画が明らかになった時点で、調整すべき事項が生じることは避けがたい側面があります。事業期間が長期にわたること、そもそもP F I事業は公共サービスであることを考えると、要求水準が達成されていない、安全性確保の点で問題がないことを合理的に説明できていないなど、明らかに是正・改善すべき事項があれば、S P C側に見直しを求める必要があります。

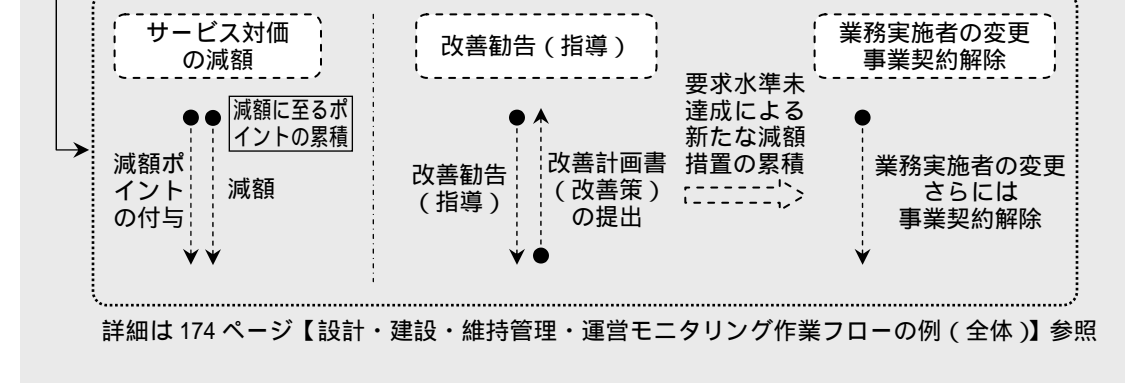
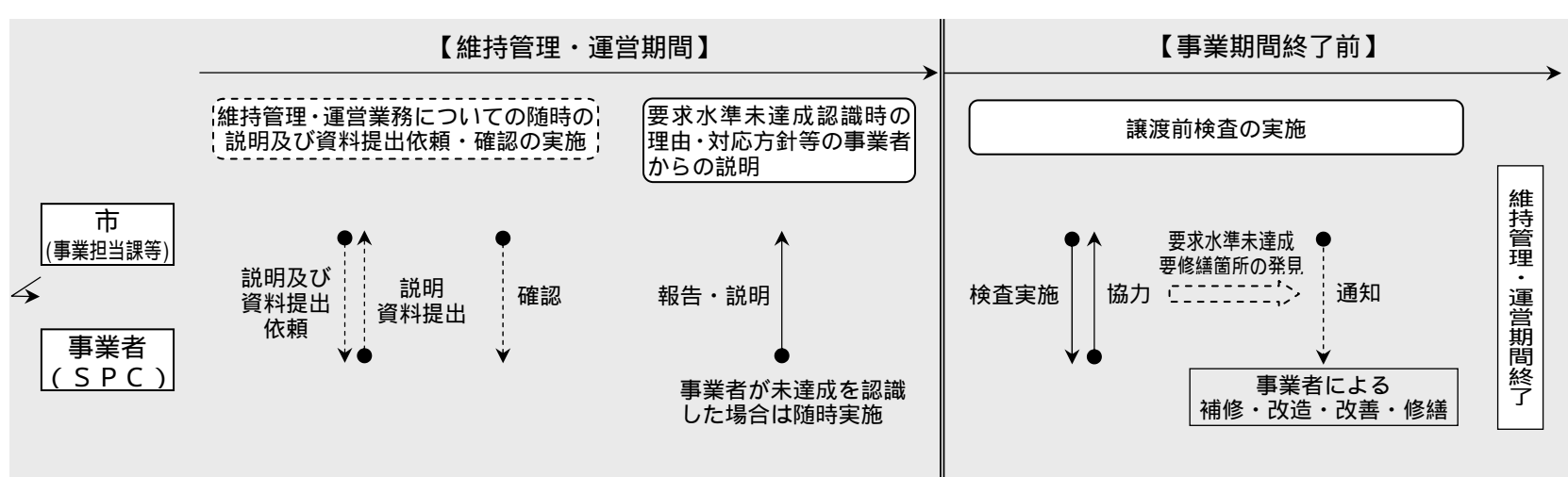
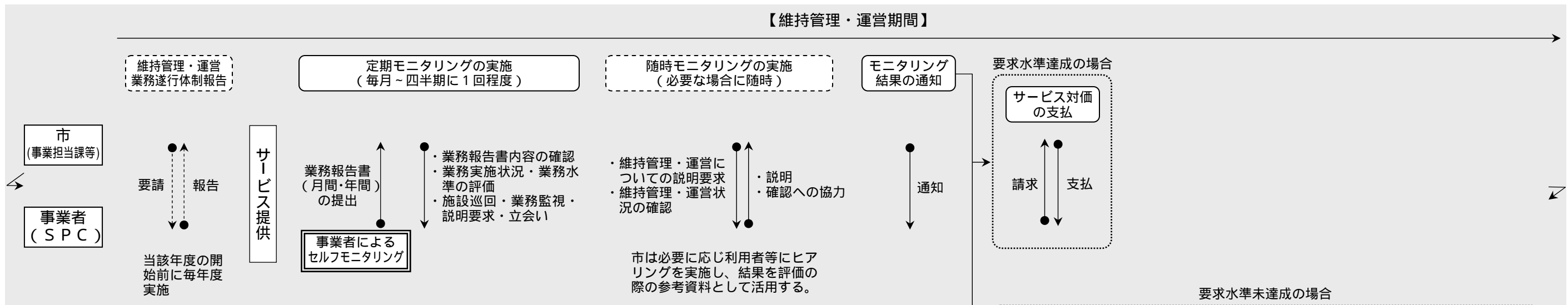
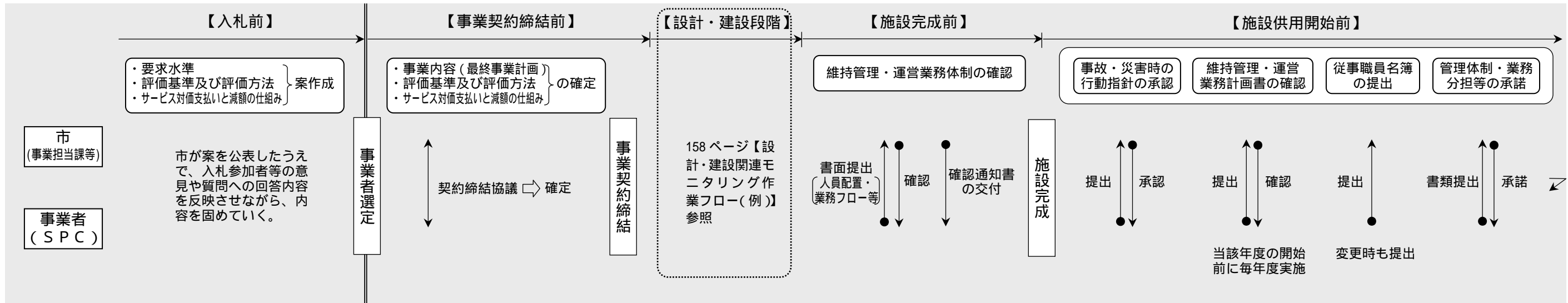
見直しに当たっては、S P Cとの協議によって契約金額を変えずにコストの増減を調整できる場合もありますが、その理由によっては、市が、増加（減少）したコスト分だけをサービス対価を増額（減額）するなどの対応が必要になるため、市、S P Cのいずれが経費を負担するかについては事業契約書に明記する必要があります。見直しについては、その必要性和事業計画や要求水準達成への影響を把握するために、市とS P Cの間でリスクワークショップを開いた上で判断することも考えられます。

なお、上記の作業の結果、サービス対価の変更を要することとなった場合は、市議会に契約変更の議案を提案し、その議決を得る必要があると解されることに留意が必要です。⁵¹

⁵¹ なお、このような場合は、市議会に契約変更に係る変更契約の議案を提案し、その議決を得る必要がある。「市長専決処分事項の指定に関する件」（昭和61年3月28日議決）で定められている市長専決事項については、P F I事業は対象とされていない。

【維持管理・運営関連モニタリング作業フロー（例）】

（注1）本フローは、本市既往事例の事業契約書を基に作成したものであり、あくまで参考例である。
 （注2）実線部分は事業契約上必須としている項目、点線部分は市が実施の権利を有するものとしている項目である。



(3) 維持管理・運営に関するモニタリング

目的：

維持管理・運営に関するモニタリングとは、本市の要求水準どおりの状態で施設が利用できるか、要求水準どおりに維持管理・運営業務が適切に実施されているかを、市及びSPCがチェックすることをいいます。長い事業期間を通じて特定の事業者 서비스에の提供を任せるPFI事業において、良好な状態で事業が継続されるようにするためには、このようなチェックが欠かせません。このため、事業期間を通じて、市とSPCが日頃から情報を共有し、サービスの状況等について確認を行うとともに、明確なルールに基づく業績評価とサービス対価の支払いが行われることが肝要です。

役割分担：

SPCは、各構成員が行う業務の全体管理（関係書類の内容確認、利用者アンケート、現地確認等）業務実施状況の確認、要求水準との適合性確認を行い、その結果を市に報告します。不具合やトラブルがあれば、自ら発見し、適切な改善措置を講ずるとともに、その事実と対応結果を市に報告することとなります。このため、SPCがヘルプデスクを設置し業務全体の品質管理を行うこともあります⁵²。病院など複雑なマネジメント能力が求められる事業の場合は、要求水準として設置を求めることもあります。SPCによる管理に先立ち、構成員（維持管理会社、運営会社）レベルでも、SPCとの委託契約上の義務を果たすため、法令上必要な検査の実施や、仕様書やマニュアルに基づき自ら確認を行います。これらSPC側での確認が、維持管理・運営段階でのセルフモニタリングとなります。

市は、SPCからの関係書類の内容確認や現地確認等により、SPCの維持管理・運営状況を確認したうえで、要求水準との適合性を次ページに示す評価基準に従って評価し、その結果に基づきサービス対価を支払います。同一の要求水準未達成が頻発するなどの場合は、SPCに対して改善計画の提出を求めその履行を確認し、場合により担当企業の交代を求めることもあります。このようにして、SPCのサービス内容をモニタリングし、よい品質のサービスが利用者（市民等）へ提供されるよう、間接的に事業全体の品質を管理することが市の役割となります。

⁵² このような業務全体の品質管理は、代表企業や、このような大規模事業の事業管理（マネジメント）を専門に行う会社が行うことが多い。

モニタリング評価基準設定のポイント：

要求水準の達成状況を評価するための基準の作成に当たっては、その評価結果がサービス対価支払いの根拠となることから、下記の点に留意し十分な検討を行う必要があります。

サービス水準を明確かつ客観的に評価できる基準の設定

市が効果的なモニタリングを行い、さらに、SPC自らによるサービスの品質管理をより確かなものとするためにも、サービス水準を明確かつ客観的に評価できる基準を設定する必要があります。これには、定量的な基準と、定性的な基準があります。

定量的な基準は、達成度を数値で評価するものであり、例えば、サービスを実際に提供した頻度、量、販売実績、利用者の増減、などがよく用いられます。この他に、アンケート調査等により利用者の評価結果を数値化する場合や、サービス提供における不具合、トラブル等への対応時間を設定し、その対応状況を定量的に評価する場合があります。

定性的基準は、数値で評価するものではない基準です。このため、担当者による判断の違いが評価結果のブレを生む可能性があります。「確かに実行したか」を確認する内容であれば、担当者の交代による評価の違いはないと考えられますが、「十分な考慮が払われているか」「情報の把握に努めたか」といった基準の場合は、表面上はその成果が見えにくいこともあり、評価の結果は、担当者の主観に左右される側面があります。

事業期間が長期にわたるPFI事業では、担当者の違いに左右されにくく、事業内容の変化にも対応できる評価基準の設定に努める必要があります。主観的な要素が含まれている場合は、担当者による判断の視点をより明確にすることにより、極力客観性の向上を図る必要があります。また、内容によっては、利用者アンケートの導入、第三者機関の活用等も客観性の向上に効果的であると考えられます。

なお、要求水準は性能発注の内容であるため、仮に、定量的な基準を設定したとしても、その基準が事業の実情に合わないことが後に判明する場合も想定されます。このような場合は、SPCとの協議・合意のもとに、事業期間途中で評価基準を修正することも考えられます。

要求水準、モニタリング、サービス対価支払いの相互連動を考慮した評価基準の設定

評価結果次第ではサービス対価が減額され、SPCの事業運営に影響が及ぶことも考えられることから、要求水準と評価基準の整合性が確保されているか（評価基準が要求水準を上回る厳しい条件となっていないか）、評価基準と減額割合のバランスがとれているかなど、相互連動を考慮した基準の設定が必要です。

SPCとの協議・合意に基づく評価基準の設定

市とSPCが良好な関係を築きながら事業を推進していくためには、十分な協議と合意に基づいた評価基準の設定作業が必要です。

評価基準はサービス対価支払いに連動するため、早い段階から本市の案を公表し、概ね下記のような流れで評価基準を確定させていくことが望めます。

【評価基準設定の流れ】

実施方針・要求水準案公表と併せて評価基準の本市素案を公表

できるだけ作成・公表することが望ましい。

- ・公表までの間に、要求水準案の検討に併せて市側で素案を作成。
- ・要求水準・評価基準・サービス対価支払いの関係を、66～67ページの一覧表のように整理することが望ましい。

民間側から寄せられた意見の分析・必要に応じた素案の修正

素案を公表した場合のみ実施。

入札説明書等の公表と併せて本市案を公表

落札者決定基準にセルフモニタリングの具体的進め方、評価基準を盛り込み、優れた提案に加点することも一案。

落札者決定後、落札者との協議において提案内容に即して評価基準を確定

セルフモニタリングに関する提案を募った場合は、当該落札者の提案内容も踏まえて評価基準を確定。

スケジュール上可能であれば、契約協議の中で整理。（現実には、スケジュールの制約があるため、この段階で全てを決めるのは困難な場合がある。契約協議段階では予め提示した枠組みや事業者の提案内容を踏まえ作業の方向性を確認し、契約締結後、事業者側の詳細な計画を整理していくのと同時進行で、評価基準を確定させていくことも可能。）

モニタリングの手順：

維持管理・運営に関するモニタリングには、サービス対価の支払いサイクル(例：四半期毎)に合わせて行う定期モニタリングと、必要に応じて行う随時モニタリングがあります。

[162 ページ「維持管理・運営関連モニタリング作業フロー\(例\)」](#)及び[174 ページ「設計・建設・維持管理・運営モニタリング関連作業フロー例\(全体\)」](#)も併せて参照。

【定期モニタリング】

サービス対価支払いの前提として、支払いサイクルに合わせて実施することが一般的です。主に次の手順で行います。

なお、～ の手順において、技術的事項に関連する項目については、必要に応じて技術担当課の助言・支援を受けながらモニタリングを実施します。

S P C から市への業務報告書の提出

サービス対価支払いサイクルの期間中における維持管理・運營業務の実施状況について、S P C が業務報告書を作成し市に提出します。市ではこの報告書の内容を基に要求水準の達成状況を判断することから、報告書は要求水準(評価基準)と業務の実施状況の対応が明確になっていることが必要で、業務の提供量(サービス提供回数、来客者数、巡回点検の実施回数等)のみの羅列にならないよう、様式について事前にS P C 側と十分協議のうえ決定します。

業務報告書は報告内容が多岐にわたることから、一般的に量が多くなるため、S P C の過度の負担とならないよう、サービス水準の評価で使用する内容に重点を置き、重要性の低い書類の提出を求めることは控えるなどの配慮が必要です。

なお、各年度が終了した段階で、S P C は当該年度の年間業務報告書を作成し、市に提出するのが一般的です。(事例によっては毎月の業務報告書の提出を求める場合もあります。)

業務報告書内容の確認

要求水準未達成と思われる項目や内容に疑義がある項目については、S P C から説明を受ける場を設定するなど、その原因の把握に努めます。

現地確認(施設巡回、業務状況の実査等)

に加え、現地確認が必要な場合、市は当該施設の巡回やS P C の実際のサービス提供状況の確認を行います。

評価基準に基づく業務実施状況・業務水準の評価

、の結果を踏まえサービス提供状況を整理したうえで、評価基準に基づき業務実施状況・業務水準の評価を行います。

モニタリング結果のSPCへの通知

モニタリングの結果を、評価基準ごとの評価結果として、書面等でSPCに通知します。この際、要求水準未達成により改善勧告が必要な場合は、本通知と併せてSPCに対し改善勧告を実施します。[\(詳細は171ページ参照\)](#)

サービス対価の支払い

モニタリング結果に応じて、必要な場合は減額したうえで、サービス対価をSPCに支払います。

サービス対価減額の考え方については[169～171ページ「【サービス対価減額基準設定時の検討事項】」](#)参照。

【随時モニタリング】

サービス提供において問題が発生した場合や、利用者から直接市にクレームが寄せられた場合など、その状況を確認するため、必要に応じて随時に実施するものです。

具体的な手法としては、市からSPCへの説明要求に対し、SPCは市に当該状況について説明を行い、必要に応じ関係書類を提出します。また、市は現地確認や利用者へのヒアリングを行う場合もあります。

確認された状況については、定期モニタリングでの「評価基準に基づく業務実施状況・業務水準の評価」の際に反映させることとします。

【その他の留意事項】

モニタリング項目の専門性が高い等、特段の理由がある場合においては、確認すべき業務の一部について、庁内の技術担当課や専門家又は第三者機関の活用も考えられますが、モニタリングは公共サービスの履行確認そのものであるため、日頃から現場の状況に目を配り、SPCとのコミュニケーションによって、公共サービスが適切に提供されているかどうかを市(事業担当課)自ら把握することが必要です。

なお、SPCとのコミュニケーションを図る一手法として、関係者協議会及び(仮称)実務担当者作業部会の開催が効果的です。

要求水準未達成時に業務改善を促すためのシステム：

モニタリングの結果、要求水準が達成されていないことが確認された場合に、S P Cに主体的・自発的な改善を動機付けるために、次のようなシステムが設定されます。なお、このようなシステムの存在が、要求水準の未達成を防ぐ動機付けにもなるため、実効性が確保される必要があります。

【システム構築のポイント】

民間側との意見交換・協議を踏まえたシステムの構築

システムは、減額ポイントの付与及び減額措置、改善勧告、業務実施者の変更要求、事業契約解除といった、実行された場合にS P Cの事業運営に影響を及ぼす要素で構成されているため、民間側の意見も踏まえながら、慎重にシステムを構築していく必要があります。

このため、実施方針公表時の早い段階から本市の素案を示し、それに対する民間側の意見を把握するとともに、入札公告や落札者との契約協議など、検討の機会を十分確保しながらシステムを完成させていきます。

要求水準・モニタリング評価基準との一体的な検討

業務改善を促すためのシステムは、要求水準やモニタリング評価基準と連動しており、効果的なシステム構築のためにも一体的な検討が必要となります。

具体的には、[165 ページの【評価基準設定の流れ】](#)の中で示されているように、P F I 導入の進捗に併せて、検討することが効率的です。

段階的な措置の実施

S P Cの主体的・自発的な取組みにより、サービス内容の改善を促す動機付けとするためには、段階的な措置とすることが効果的です。

公共サービスの中断につながりかねない事業契約解除という最悪の事態を回避し、S P Cに改善の機会を与えるという意味でも、これらの措置は段階的に実施することが望ましいと言えます。

[段階的措置の例は 171 ページ【要求水準未達事項の発生以降の作業フロー（例）】参照。](#)

【サービス対価減額基準設定時の検討事項】

サービス対価減額は、S P Cの要求水準に即した業務履行を担保し、継続的なサ

サービスの提供を確保するためにも効果的な手法と言えますが、一方で、減額の程度によってはS P Cの資金収支ひいては財務状況の悪化を招き、さらには構成員の経営にも影響を与え、間接的に業務履行が困難となることも想定されます。このため、減額基準設定の際は、減額による業務改善への動機付けなどの効果と事業の安定性・継続性への影響のバランスを十分考慮した検討が必要です。

減額基準設定の際には、次のような事項について検討が必要になります。

減額対象事象の選定・レベル分け

減額対象とすべき事象を、当該事業の内容や性質を考慮しながら洗い出します。

洗い出した事象は、例えば、「事業運営上重大な問題が生じた場合」から「是正しなければ事業運営に影響を及ぼす可能性が想定される場合」というように、レベルの違いがあるため、当該事象の性質等を考慮して、どのレベルに位置付けるかの分類を行います。

なお、分類された事象は、入札参加者がより良い事業計画を提案するためにも、早い段階から公表することが望ましいと言えます。

減額ポイントの設定

減額事象に該当した場合に、減額ポイントを付与することが一般的であることから、個別の減額事象について、付与する減額ポイントを設定します。

例えば、S P Cの維持管理の不備により、施設の区画が利用できなくなるような場合は、各区画の重要性や面積を考慮して、減額ポイントを設定していくことが考えられます。

また、同一の減額対象とする事象において、減額ポイント付与を再発させた場合には、過重ポイントを付与する手法も考えられます。

優れたサービスを提供した場合の減額ポイントの減算

S P Cが要求水準を上回るサービスを提供した場合や、不測の事態が発生したときに、その影響を最小限に食い止める取り組みを行った場合など、優れたサービス提供があった場合に、累積した減額ポイントを減算する救済措置の設定が考えられます。このような仕組みを導入することで、S P Cのサービス提供意欲が向上するなどの効果が期待できます。

減額発動基準

減額を発動する累積ポイント数を設定します。この際、ポイントの累積対象期間を設定するのが一般的です。具体的には、サービス対価支払いとの対応関係を明確化する点からも、サービス対価支払い期間（例：四半期ごと）をその対象とすることが合理的です。

減額対象とするサービス対価の範囲

減額対象とするサービス対価の範囲としては、主に次の図表のような場合が考えられます。

減額対象範囲の例 減額ポイント累積対象期間をサービス対価支払い期間とした場合

減額対象範囲	考え方
() 当期の維持管理・運営費用の全額	維持管理・運営業務を1つのパッケージと考え、その全額を減額対象とするもの。
() 当期のサービス対価全額	維持管理・運営業務は施設整備業務にて整備された施設において提供されるため一体不可分の関係であると考え、サービス対価全額を減額対象とするもの。

減額対象範囲の設定については、当該業務の重要度、問題が生じた場合の市民への影響の度合い、事業内容（例：施設整備が中心か、維持管理・運営のウェイトが高いか等）を踏まえて個別に検討しますが、その際、減額発動時のS P Cへの影響も念頭に置く必要があります。

減額割合の設定

累積減額ポイント数に応じた減額の割合を、事業内容等を考慮して設定します。

具体的な設定方法としては、累積減額ポイント数の範囲区分を設定し、その区分ごとに減額対象サービス対価に乗じる減額割合を、パーセンテージや算式の形で設定します。また、利用者の施設利用に支障を来たした事象の場合には、当該支障を来たした日数分だけサービス対価を減額するという手法も考えられます。

【要求水準未達事項の発生以降の作業フロー（例）】

下記は既往事例における一般的な流れを勘案して設定したものであり、実際は個別案件の事業内容に即したフローを設定することになります。

要求水準未達成の発生

減額ポイントの付与及び改善勧告

- ・ 事業契約書に規定されている該当項目の減額ポイントを付与。
- ・ 要求水準未達項目におけるモニタリング評価結果を明示したうえで、S P C に文書にて改善勧告を実施。
- ・ 併せて一定期間内に改善計画書（改善策）を提出するよう S P C に求める。

なお改善が認められない、他の減額ポイント付与事由の発生など

減額ポイントの累積

なお改善が認められない、他の減額ポイント付与事由の発生など

減額ポイントの減額発動基準への到達・サービス対価の減額

- ・ S P C との契約協議を経て事業契約書に規定された手法で減額を実施。
- ・ 減額ポイントの累積はサービス対価支払い期間とすることが通例。
（例えばサービス対価支払いが四半期ごとの場合は、当該四半期内の累積ポイント数が減額発動基準に達した場合に減額を実施。）

なお改善が認められない、他の減額ポイント付与事由の発生、サービス対価減額の発生 など

業務実施者の変更

- ・ 市は S P C と協議のうえ、減額対象となった業務を実施している構成員（維持管理・運営会社）を変更させることができる。

構成員変更後も減額ポイント付与事由が発生する、サービス対価減額が発生する
又は市が定めた期間内に業務実施者の変更が行われない など

事業契約解除

市は事業契約を解除することができる。

【その他の留意事項】

サービス対価の実績連動払いについて

S P Cの努力によって施設の利用者数が増加した場合など、優れた実績をあげた場合は、その実績に応じてサービス購入費を増額する一方で、利用者数が減少した場合にはサービス対価を減額するような、サービス提供実績に連動したサービス対価支払いシステムを導入する場合があります。

このような手法の導入により、S P Cの当該事業に対する創意工夫や主体的・自発的な取り組みを促す効果が期待できます。

導入に当たっては、S P Cの創意工夫が発揮できる事業範囲や導入時の効果、S P Cの事業運営への影響を十分考慮したうえで、本市のサービス対価支払いシステムの一要素として案を作成します。この案は、実施方針公表時の早い段階に公表し、その後、民間側との意見交換や落札者との契約協議を経て、システムの具体的内容を決定、事業契約書に規定します。

具体的には、[165 ページの【評価基準設定の流れ】](#)に準じ、要求水準・モニタリング・サービス対価支払方法の一体的な設定作業に含めて設定することが効率的です。

実績連動払いの例（施設の利用者数の増減に応じた設定）

要件		算定式
増額	（当該年度の延べ利用者数 - 基準人数） 10,000 人の場合	下記算定式により増額 (収入実績 - 基準金額) × 0.85
	5,000 人（当該年度の延べ利用者数 - 基準人数） < 10,000 人の場合	下記算定式により増額 (収入実績 - 基準金額) × { 0.6 + (延べ利用者数 - 基準人数 - 5,000) / 20,000 }
増減なし	- 15,000 人 < (当該年度の延べ利用者数 - 基準人数) < 5,000 人の場合	増減なし
減額	（当該年度の延べ利用者数 - 基準人数） - 15,000 人の場合	下記算定式により減額 (基準金額 - 収入実績) × 0.15

注) このような数値を設定するためには、新しい施設におけるサービスの内容を踏まえ、利用者の意向調査等を実施したうえで、S P Cの経営にどの程度の動機付けになるのか、シミュレーションを繰り返すなど、慎重な検討が必要である。

付帯事業に対するモニタリングについて

付帯事業については、本市における「民間の独自提案によって、市民サービス向上などの相乗効果が期待される提案であれば、これを認め評価することが望ましい」(133 ページ参照) との考え方にに基づき、法令上の制約がないことや事業計画、財務面を含め本体事業への悪影響を遮断する工夫がされていること等を

実施の条件としていることから、これらの状況を継続的に把握していくためにモニタリングの対象とします。

また、モニタリングの結果、上記の条件を満たしていないと判断される場合には、本体事業と同様の措置の対象となります。サービス対価減額については、付帯事業にかかる経費（例：施設整備、設備、備品等）がサービス対価に含まれている場合は、減額対象とすることが適切と考えられます。

なお、付帯事業におけるモニタリングの実施については、予め事業契約書案に明記するとともに、SPCとの契約協議により詳細を決定したうえで、事業契約書に規定することになります。

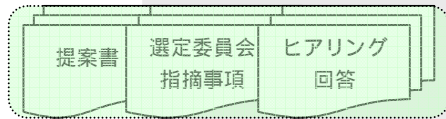
【設計・建設・維持管理・運営モニタリング作業フローの例（全体）】

導入段階

入札公告時点でセットで公表
 実施方針・要求水準を早い段階から作成し、市民の目にしづらうこと。必要に応じて修正が望ましい。

- 要求水準
- 評価基準及び評価方法
- サービス対価支払いと減額の仕組み

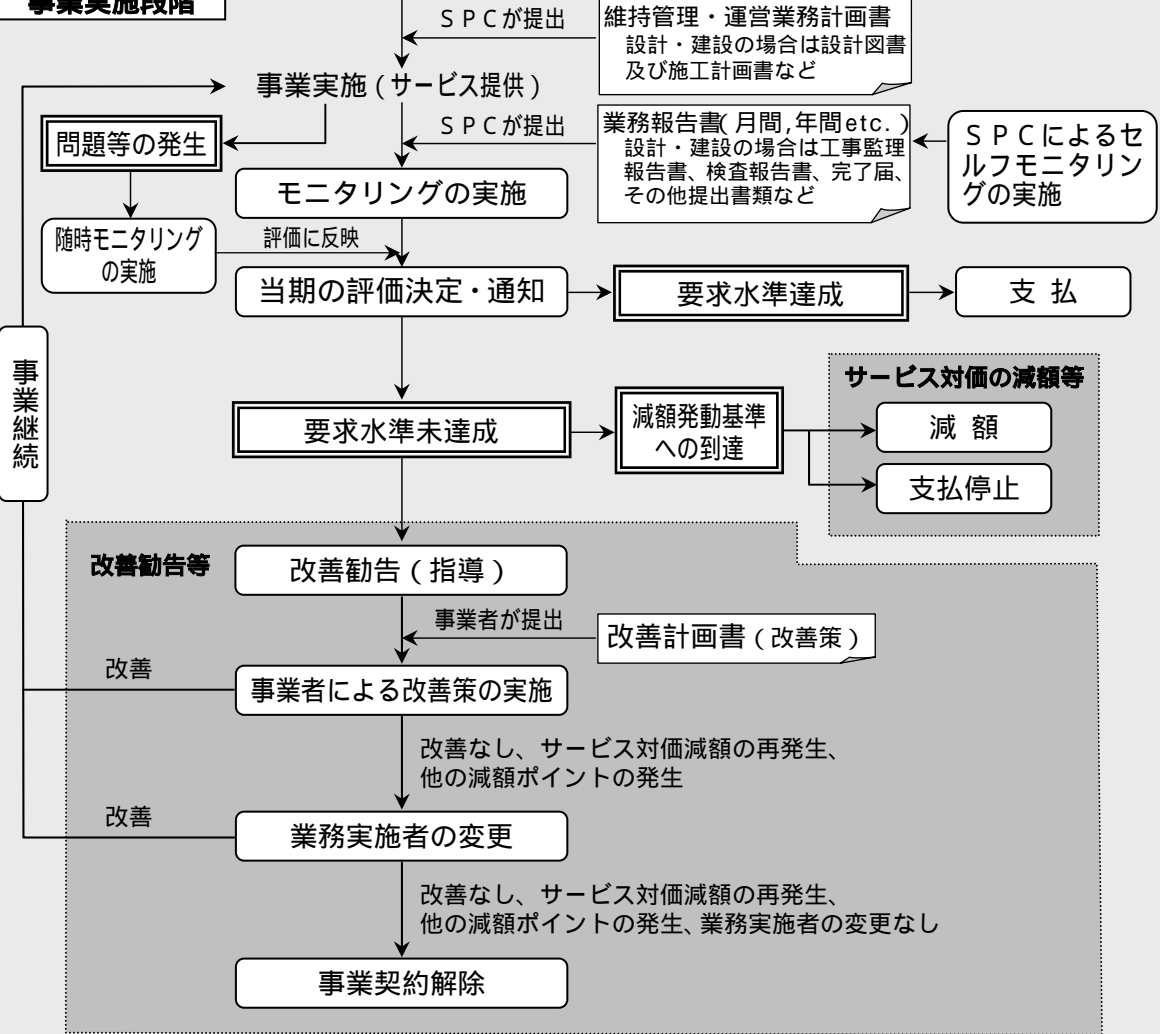
- ・評価の基準（レベル別に整理）
- ・評価方法（セルフ、定期、随時／報告書チェック、現地確認、アンケート、聞き取り）
- ・SPCの提出書類（業務報告書等）の種類・内容
- ・対価支払い／減額の考え方
- ・減額対象事象の選定・レベル分け
- ・減額ポイントの設定
- ・優れたサービスを提供した場合の減額ポイントの減算
- ・減額発動基準
- ・減額対象とするサービス対価の範囲
- ・減額割合の設定



事業者選定
 事業契約締結協議

事業内容（提案書＋委員会の指摘＋ヒアリング回答）
 評価基準及び評価方法
 サービス対価支払いと減額の仕組み } の確定

事業実施段階



(4) 財務モニタリング

目的：

財務モニタリングとは、S P Cから提出される財務諸表や市と金融機関との情報交換を通じて、S P Cの財務状況を定期的に確認することをいいます。

S P Cに事業資金を融資する金融機関と市は、事業の安定性・継続性という点で、共通の利害を有しています。P F I事業においては、事業計画に基づいて事業が適切に継続されることで、市からS P Cに対し所定のサービス対価が支払われます。プロジェクトファイナンスで融資される場合、計画通りにS P Cが市からサービス対価を受け取り、健全な経営がなされることによってはじめて資金が計画通りに返済され、利息や手数料等の収益も確保されるため、金融機関は事業の安定性・継続性に重大な関心を有しています。

しかし、最終的には債権の保全・回収を優先する金融機関と市が、常に利害が一致するわけではありません。⁵³このため、市も合理的な範囲でS P Cの財務状況を定期的に把握しておく必要があります。

役割分担：

金融機関は融資者としての立場において、プロジェクトの進捗状況や財務状況・資金収支状況についてのモニタリングを行います。⁵⁴具体的には、金融機関は融資契約の締結時点、融資実行時点、そして返済完了時点に至るまで、プロジェクトの健全な実施に必要な範囲で、プロジェクトの実施条件や進捗状況の確認、各種債権債務関係の設定などを行い、返済の確実性を確保するとともに、リスクの顕在化を防ぐための努力を行います。また、プロジェクト以外への資金の流出を防ぐため、融資金融機関内にS P C名義のプロジェクト専用口座を設置し、資金の使用目的、資金の充当順位などを定めるなど、S P Cの資金管理を厳格に行います。

市は公共サービスの安定性・継続性を確保する観点から、事業契約において、公認会計士又は監査法人による監査済計算書類([177 ページ【提出を求める資料\(例\)】参照](#))の提出をS P Cに対して求め、経営状況を定期的に把握します。さらに、金融機関との

⁵³ 「モニタリングガイドライン」や「タラソ福岡の経営破たんに関する調査検討報告書」においてもこのことの重要性が示されている。

⁵⁴ 複数の金融機関による協調融資が行われる場合、幹事行(エージェント行)がプロジェクトの進捗状況や、S P Cの財務状況・資金収支状況等のモニタリングを行う。この業務に対してS P Cから金融機関に支払われる手数料を、エージェント・フィーという。

間で直接協定（[151～153ページ参照](#)）を締結し、市と金融機関の協力関係や情報交換に加え、SPCの経営状況に懸念が生じた場合等に、事業の継続を図るため相互に取るべき対応等を定めます。

モニタリングの考え方：

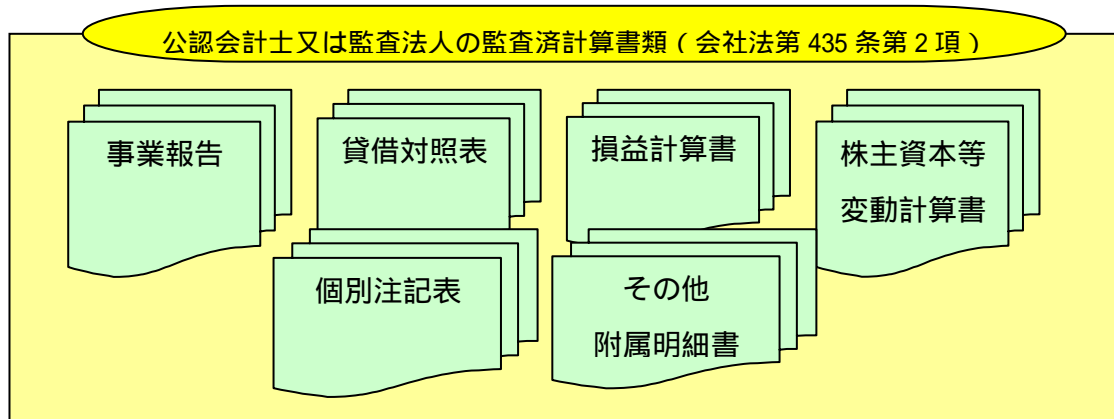
プロジェクトファイナンス方式によって融資がなされている場合は、市から支払われるサービス対価など事業の実施によって生まれるキャッシュフローが、金融機関への返済財源となります。このため、金融機関はSPCに対して様々な義務を課し、キャッシュフローの管理や口座管理を厳格に行います。融資に当たっては、SPCの窓口となるエージェント銀行を定め、SPCからエージェント銀行に対して、定期的に財務諸表の提出や事業計画並びに計画に対する実績値等の報告を求めることにより、融資期間を通じて財務状況をモニタリングします。仮にSPCの財務状況が悪化した場合は、⁵⁵事業への介入など問題を修復する仕組みが働きます。このため、市が行う財務モニタリングは、融資者としての立場とは別に、SPCの経営状況を定期的に把握し、その推移をチェックすることが適切であると考えられます。

しかし、SPCから提出される各種資料は過去の情報に他ならず、必ずしも現時点での経営状況を表したものではありません。したがって、日頃からSPCによるサービス提供の状況を把握できる市と、融資者としてSPCの経営状況や業務受託会社の情報などを適時に把握できる金融機関が、事業期間を通じて情報交換を行っていくことによって、問題の発生を未然に察知し協力して修復を図る関係を築くことが求められます。

市が財務モニタリングを行うに当たっては、SPCに提出を求める資料の種類、提出の頻度、チェックの方法などを整理しておく必要があります。例えば、本市では次のような資料の提出を求めています。

⁵⁵ 例えば、SPCが金融機関に対して誓約した事項に反するような事実（例：返済を確実にするために維持すべき口座残高の水準が維持できない等）が生じた場合は、プロジェクトの継続が困難となる可能性がある。この場合、金融機関は、他の目的でSPCが設置している積立口座から資金を充当する等のほかに、SPCの期限の利益を喪失させ、業務に従事する企業の交代や新たなスポンサーを探すなど、事業を修復するために様々な手立てを講ずることができる。なお、「期限の利益」とは、期限が到来するまでの間、法律行為の効力の発生・消滅または債務の履行が猶予されることによって、当事者が受ける利益を指す。例えば、SPCの借入金の返済スケジュールを設定すること、支払期日前の請求があっても拒否できることなど、借入金の返済について借入人が得られる利益（権利）である。「期限の利益の喪失」とは、借入金の弁済が遅延した場合において、担保権の実行や残債の一括弁済などを貸出から求められることを拒否できなくなることをいう。（民法第137条参照）

【提出を求める資料（例）】



提出の時期・頻度：

- ・ 事業契約締結日以降、契約期間の終了に至るまで、事業年度の最終日から3ヶ月以内に市に対して提出するものと定めます。
- ・ 提出の頻度については、年に1回とすることが通例です。
- ・ 当該監査済計算書類を市が公開することができることも事業契約書に定めます。

モニタリングの手順：

S P Cから提出された上記報告書等の内容に基づき、財務状況を把握します。

定期的な推移を把握することにより、資金収支状況等について当初計画との乖離が生じていないかどうか、事業の継続が懸念されるような事象がないか等を把握します。

需要リスクをS P Cに移転している事業や、サービス対価の支払いに変動要素を含むような事業、経営状況に懸念がありS P Cの財務状況をよりきめ細かく監視する必要があると判断されるような場合は、資金を融資する金融機関にS P Cの経営状況について別途定期的な情報提供を求めます。

分析・評価のポイントは、モニタリングガイドライン24～25ページに示されている内容が参考になりますが、実施に当たっては専門コンサルタントの助言・支援を受けることも考えられます。

手順 8 事業の終了

手 順 8		想定所要期間
事業の終了	(1) 事業期間満了による終了 (2) 市又はS P Cの解除権の行使による終了 (3) 事業継続の是非の検討	~ 事業期間 終了時

事業の終了には、事業期間満了による終了と、市又はS P Cの解除権の行使による終了があります。いずれについても、事業契約書に規定が置かれますが、詳細な手続きや具体的な進め方については、事業の終了前にS P Cと十分に協議しておく必要があります。公共サービスの継続的な提供を確保するため、また、当該公共サービス自体が終了する場合に事業の終了を円滑に行うため、下記のような手続きが必要になることに留意が必要です。⁵⁶

(1) 事業期間満了による終了

事業期間満了による終了に当たっては、以下、譲渡前検査（終了前検査）、事業移管にかかる手続き、施設等の取得（撤去）にかかる手続き、事後評価報告書の作成といった手続きがあります。以下、概要を説明します。

譲渡前検査（終了前検査）:

- ・ 事業期間終了時において、公共施設等が要求水準を満たす状態かどうか、継続使用に支障がないか等を確認します。詳細は、事業契約書に定める譲渡前検査事項を踏まえて確認作業を実施します。
- ・ 市の判断の参考となるデータの活用（維持管理・修繕履歴、建物の状態に関する定期的な診断結果など）が提案されていれば、譲渡前検査において参考にすることも可能ですが、その取扱いについてはS P Cと予め協議しておく必要があります。
- ・ 引渡後の一定期間（例：引渡後 年は、更新せずとも要求水準を保った状態での稼働が可能）について、施設や設備の性能保証を求めている場合は、その内容を証する資料の提出を求めます。

⁵⁶ 以下の各手続きに関する説明は、B O T方式による場合を想定したものです。B T O方式の場合は、供用開始前に施設の引渡しを受けるため、事業期間終了時点では施設の引渡しに係る作業は必要ない。いずれの方法によっても、事業移管の前に、最終的に維持管理状況が適切であったか否かの評価を行う必要があることから、事業期間を通じた維持管理修繕履歴に関する情報の共有や、事業期間終了時点の施設の状態に関する要求レベルについて、市とS P Cの認識を合わせておく必要がある。

- ・ 要求水準を満たしていない、施設に瑕疵がある、契約に基づく適切な維持管理がなされていない等の問題がある場合は、S P Cに対応を求めます。

事業移管にかかる手続き：

- ・ 事業期間終了後に本市が直営で行う場合でも、新たな民間企業を募集する場合でも、これまでの維持管理・運營業務の履歴に関する資料、作業マニュアル等の引継ぎが必要です。（民間のノウハウに関わる部分の取扱いについては、予めS P Cと協議しておく必要があります。）
- ・ 特殊な業務を含む場合は、引継ぎ後の一定期間、S P Cの構成員による事後的なサポートを求めることも想定されます。例えば、新たなスタッフの養成への協力や、設備機器類の性能維持に必要な部品等の提供を求めることなどが考えられます。

施設等の取得（撤去）にかかる手続き：

- ・ 当該施設や設備・備品等が、本市が取得できる状態かどうかを確認します。
- ・ その際、S P Cが自ら整備又は持ち込んだ物件が撤去されているかどうかを確認します。
- ・ 当該施設や設備・備品等に関する権利関係（例：各種の担保権）が整理されていることを確認したうえで、本市への所有権移転にかかる手続きを行います。
- ・ なお、本市が施設の所有権を取得する時点で、国庫補助金や交付金の申請を予定している場合は、相当期間前に予め関係省庁と調整しておく必要があります。

事後評価報告書の作成：

- ・ P F I手法を導入したことによる効果、反省点、今後の教訓などを整理し、報告書に取りまとめ、広く公表します。
- ・ これまで本市がどのようにモニタリングを行ってきたか、モニタリングによってどのように評価してきたか、サービスの状況がどのように推移してきたか等を分りやすく整理します。

(2) 市又はSPCの解除権の行使による終了

市又はSPCが事業契約の解除権を行使した場合であっても、市民サービスへの影響を最小限に抑えるために適切な対応が求められます。この場合の対応方法は、事由により異なります。ここでは、SPC側の事由による場合、市側の事由による場合、その他の事由（不可抗力等）による場合の3ケースに分類して対応方法を整理します。いずれについても、事業契約の段階で、具体的な対応方法を規定しておく必要があります。

【SPC側の事由による場合】

SPC側の事由により、事業契約が中途解除される場合の対応としては、次のような方法が考えられます。いずれの場合についても、事業契約の段階で、具体的な対応方法を規定しておく必要があります。

本市が事業を引き継ぎ、自ら事業を運営する場合：

本市が自ら事業を引継ぎ運営する場合には、SPC以外の新たな民間企業に業務の全部又は一部を通常の民間委託又は指定管理者制度を活用して委託することが専ら想定されます。

BOT方式の場合、市側は、契約解除時に、あらかじめ定められた方法により決まる額（時価、残存簿価等）によって、施設を取得することとなります。

施設を取得した後、一連の事業の引継ぎに必要な費用については、SPCに負担を求めることとなります。（この点は、BTO方式の場合も同じです。）

新たなPFI事業者を選定する場合：

PFI事業の枠組みの中で、新たな事業者を選定する場合については、事業契約及び金融機関との直接協定（[151～153ページ参照](#)）に基づき、市、SPC、金融機関の協議により、事業修復のため、以下のような手続きがなされます。

- () SPCの構成企業等の一部を交代させ、経営陣を刷新する。
- () 金融機関が担保権を実行し、SPCの資産や債権債務を新たな事業者となりうる第三者へ譲渡し、本市は従前の事業契約を解除し、新たな事業者とPFI事業契約を締結する。
- () 事業契約上のSPCの地位を金融機関が引き継ぎ、それを新たな事業者に承継させる（契約上の地位の譲渡）ことで、PFI事業の円滑な引継ぎを図る。

なお、上記()及び()の手続きについては、契約主体の変更を伴うものであることから、議会に提案し議決を求める必要があると考えられます。(指定管理者制度を併用している場合は、従前の事業者の指定処分の解除や、新たな事業者を指定管理者として指定するための手続きも必要になります。)

また、直接協定に基づく金融機関の事業介入が機能せず(上記()参照)、事業の修復や継続が困難と判断される場合には、本市は事業契約を解除して、施設を本市が取得したうえで、新たな民間企業の選定を行うこととなります(上記 参照)。この場合は、本市が事業を引き継ぐ場合と同様に、事業修復費用、その他本市に発生する損害について、S P Cに負担を求める必要があります。

事業を終了する場合：

公共サービスの提供は継続性が求められることから、通常は、継続の方策を検討するものと考えられます。しかし、諸般の事情を総合的に勘案した結果、当該事業を終了することも想定されます。この場合に備え、以下のような点について事業契約書に規定することが必要です。

- ・ S P Cの責任において原状復帰する。
- ・ 原状復帰に要する費用、契約の解除に伴い必要となる費用、その他市側に発生する損害相当額はS P Cの負担とする。

【市側の事由による場合】

重要政策の変更や、当該サービスに対する市民のニーズがなくなった等、市側の事由によってP F I事業継続が困難になった場合を想定し、事業契約書に次のような規定を置きます。

市側は相当日数以上前に(例：通常は30日以上前)S P Cに事前通知することによって、契約を解除。

竣工前の解除については、市側は出来形を確認の上、施設整備費の出来高相当分を一括払い、若しくは当初想定の実業期間終了までの分割払いで、S P Cに支払う。S P Cは、出来形部分を市側に譲渡する。

竣工後の解除については、市側は、簿価相当額で運営残存期間に相当する期間を最長とする分割払い、若しくは一括払いで、S P Cから施設を取得。備品については、市とS P Cが合意する価格で、市が取得。

市側は、契約終了によってS P C側に生じる直接費用を負担し、損害賠償の要求

を妨げない。

【その他の事由（不可抗力等）による場合】

不可抗力等により事業の継続が困難となった場合には、本市は事業契約を解除できると規定されることが一般的です。この場合、本市は、事業契約解除によってS P C側に発生する直接費用等、事業清算に係わるコストを、予め定められた負担区分に応じた負担割合に従って負担することとなります。ただし、この場合は、損害保険等で補償される部分については、市の負担から控除されることに留意が必要です。

(3) 事業継続の是非の検討

以上説明してきたように、P F I事業においては、従来の公共サービスとは異なり、事業期間の終了が予定されているため、事業期間の終了時期が到来する前に、当該事業を何らかの形で継続すべきかどうかの判断が必要になります。

事業を継続するかどうかの判断に当たっては、利用者（市民等）の意見も把握した上でその時点における事業の必要性や民間代替性の有無などについて、十分な議論が必要です。

事業を継続する場合は、事業の枠組みや運営主体を改めて検討する必要があります。

例えば、B O T方式で施設の引渡しを受ける場合は、市が施設を引き取り、大規模改修を市が別途発注した上で、維持管理・運営のみを指定管理者制度によって実施することも考えられます。また、改修を伴うP F I事業として、新たな事業者を入札・公募することも考えられます。

なお、当該事業者の他に従前と同水準のサービスを提供できる民間企業が限られるような事業内容の場合、当該S P Cが引き続き事業運営を継続することも考えられますが、公平性・競争性確保の観点から慎重な検討が必要です。事業期間を通じて提供されてきたサービスの状況や、利用者数の見込み等を勘案しながら、十分な時間を確保したうえでS P Cと協議する必要があると考えられます。

P F Iにおけるその他の留意事項

1 P F I 事業に係る地方財政措置

P F I 事業に係る地方財政措置については、自治事務次官通知及び「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）に基づいて地方公共団体が実施する事業に係る地方財政措置について（平成 12 年 3 月 29 日自治調第 25 号自治省財政局長通知。以下「自治省財政局長通知」という。）」により、以下の措置等が講じられることとされています。（詳細は自治省財政局長通知を参照）

具体的に検討する際は、事業担当課は財政課及び関係省庁等と協議し、これら地方財政措置の適用の有無を確認のうえ事業を進める必要があります。

国庫補助負担金が交付される P F I 事業

国庫補助負担金の内容に応じ、以下のとおり従来方式による場合と同等の地方債措置又は地方交付税措置が講じられます。

市が P F I 事業者に対し施設整備時に整備費相当分の全部又は一部を支出する場合

従来方式による場合と同種の地方債をその財源とすることができ、当該地方債の元利償還金に対して交付税措置が講じられている場合は、同様の交付税措置が行われる。

市が P F I 事業者に対し後年度に整備費相当分の全部又は一部を割賦払い、
委託料等の形で分割して支出する場合

従来方式による場合の地方債充当率、交付税措置率を勘案して財政措置の内容が同等になるように、均等に分割して一定期間交付税措置が行われる。

なお、国庫補助負担金については、P F I 事業として地方自治体が事業を実施した場合にも一定の条件下で国庫補助負担金が交付されることが明確に示されているものもありますが、事業によっては、要綱が P F I 事業に対応していない、実績が少ない等の理由により、交付がなされるか否かが明確ではないものもあります。また、交付されることが明確に示されている場合であっても、交付申請の時期を施設の引渡し時点に限定するなど（例：公立学校施設整備事業）事業方式によっては活用しやすいとはいえないものも一部に残っています。事業担当課は、「地方公共団体が P F I 事業を実施する際の国の補助金の適用状況について（内閣府、平成 16 年 6 月）などの資料を参考にしながら、早期に財政課及び各

補助事業所管省庁へ協議する必要があります。また、三位一体改革の進展により、国庫補助負担金から交付金制度に変更されるものもありますので、制度改正の動向等に留意する必要があります。

地方単独事業として実施されるPFI事業

従来方式による場合での施設種別に応じた財政措置の有無により、以下のとおり地方交付税措置が講じられます。

施設の種別に応じた財政措置がある場合

従来方式による場合の地方債の充当率、交付税措置率を勘案して、財政措置の内容が同等になるように、均等に分割して一定期間交付税措置が行われる。

財政措置がない場合

(公共性が高く、非収益的な施設が対象。庁舎等の公用施設は対象外)

負担額の合計額(用地取得費を含まず、金利相当額を含む。)の20%に対し、均等に分割して一定期間交付税措置が行われる。

上記以外にも、資金手当のための地方債措置、用地を取得する場合の経費に対する地方債措置、地方公営企業におけるPFI事業に対する措置等が規定されています。

2 WTO政府調達協定とPFI

(1) WTO政府調達協定の概要

世界貿易の拡大・自由化の観点から、調達に際して国内業者の保護及び国内外の業者間差別を行わず、手続を透明で外国企業にも分かりやすいものとするため、平成6年にいわゆるWTO政府調達協定が締結されました。そして、この協定の実施に当たり、地方自治法施行令の特例を設けるとともに必要な事項を定めることを目的として、「地方公共団体の物品等又は特定役務の調達手続の特例を定める政令」(平成7年政令第372号。以下「特例政令」という。)が制定されました。

この特例政令は、契約に係る予定価格がそれぞれの区分ごとに規定された額を超える場合に適用され、その規定額は下表のとおりです。なお、PFI事業契約は、施設の設計・建設だけでなく維持管理・運営も内容とするのが一般的であり、本協定の対象役

務と対象外の役務の双方を包含する、混合的な契約になる可能性が高いといえますが、このような場合は、主目的である調達に着目し、全体がその主目的に係る調達であるという取扱いにします。従って、主目的の調達とそれ以外の調達との合計金額が主目的の調達の適用基準額を超えると、特例政令の適用を受けることとなります。

< W T O 政府調達協定の基準額（邦貨換算額） >

区分	都道府県 指定都市
物品等の調達契約	3,200 万円
特定役務のうち建設工事の調達契約	24 億 1,000 万円
特定役務のうち建築のためのサービス、エンジニアリング・サービスその他技術的サービスの調達契約	2 億 4,000 万円
特定役務のうち上記以外の調達契約	3,200 万円

（ この基準額の適用期間は、平成 18 年 4 月 1 日～平成 20 年 3 月 31 日です。）

(2) P F I 事業を進める際の留意点

政令指定都市である本市がW T O 政府調達協定に該当する事業を実施する場合、特例政令及び「物品等又は特定役務の調達手続の特例を定める規則」（平成 7 年仙台市規則第 93 号。以下「特例規則」という。）により、以下をはじめとした規定に沿って進めなければなりません。（詳細は特例政令及び特例規則を参照）

随意契約によるためには、地方自治法施行令の規定に加えて特例政令に規定された基準を満たしていなければならない。（特例政令第 10 条）

入札の公告に当たっては、以下の点に留意しなければならない。（特例政令第 6 条、第 7 条、特例規則第 4～6 条）

- ・ 地方自治法施行令に規定された事項に加え、特例政令に規定された事項を公告しなければならないこと
- ・ 公告は、入札期日の前日から起算して原則 40 日前までに仙台市公報によりしなければならないこと
- ・ 公告の際は、事務を担当する部局の名称及び契約手続に使用する言語を明らかにするとともに、入札期日等を英語、フランス語、スペイン語のいずれかにより記載しなければならないこと

落札者等を決定した際は、落札者等を決定した日の翌日から起算して 72 日以内に仙台市公報により公示しなければならない。（特例政令第 11 条、特例規則第 12 条）

一般競争入札に参加する者につき、当該入札に参加する者の事業所の所在地に関する必要な資格を定めることができない。(特例政令第5条)

以上のように、当該事業がWTO政府調達協定に該当するか否かによって、全体のスケジュールにも大きく影響が及ぶこととなるため、事業担当課は契約課と早い段階から協議し、該当の有無を確認したうえで事業を進めていくことが必要です。

3 「公の施設」とPFI

(1) 公の施設とは

公の施設とは、住民の福祉を増進する目的をもって、その利用に供するために地方公共団体が設ける施設をいいます(地方自治法第244条)。

(2) 指定管理者制度の採用

地方公共団体は、条例の定めるところにより、法人その他の団体であって当該地方公共団体が指定する者(以下「指定管理者」という。)に公の施設の管理を行わせることができます。本市においては、PFI事業として公の施設を整備する場合であって、当該施設の管理運営を包括的に民間企業に行わせる場合は、指定管理者制度を採用することとしており、PFI事業として整備される公の施設の適正な維持管理・運営を確保するため、SPCを指定管理者として指定することとなります(仙台市公の施設に係る指定管理者の指定手続に関する条例第2条ただし書)。

この場合、PFI特定事業契約の締結に加え、指定管理者の指定について議会の議決が必要となるほか、公の施設の設置管理の条例の制定又は改正が必要となる場合もあるため、計画策定の早い段階からこれらについて文書法制課と協議する必要があります。

また、PFI特定事業に係る債務負担行為の中に、指定管理者に対して支払う指定管理料が含まれるものとみなします。

(3) 指定管理者制度採用に関する留意点

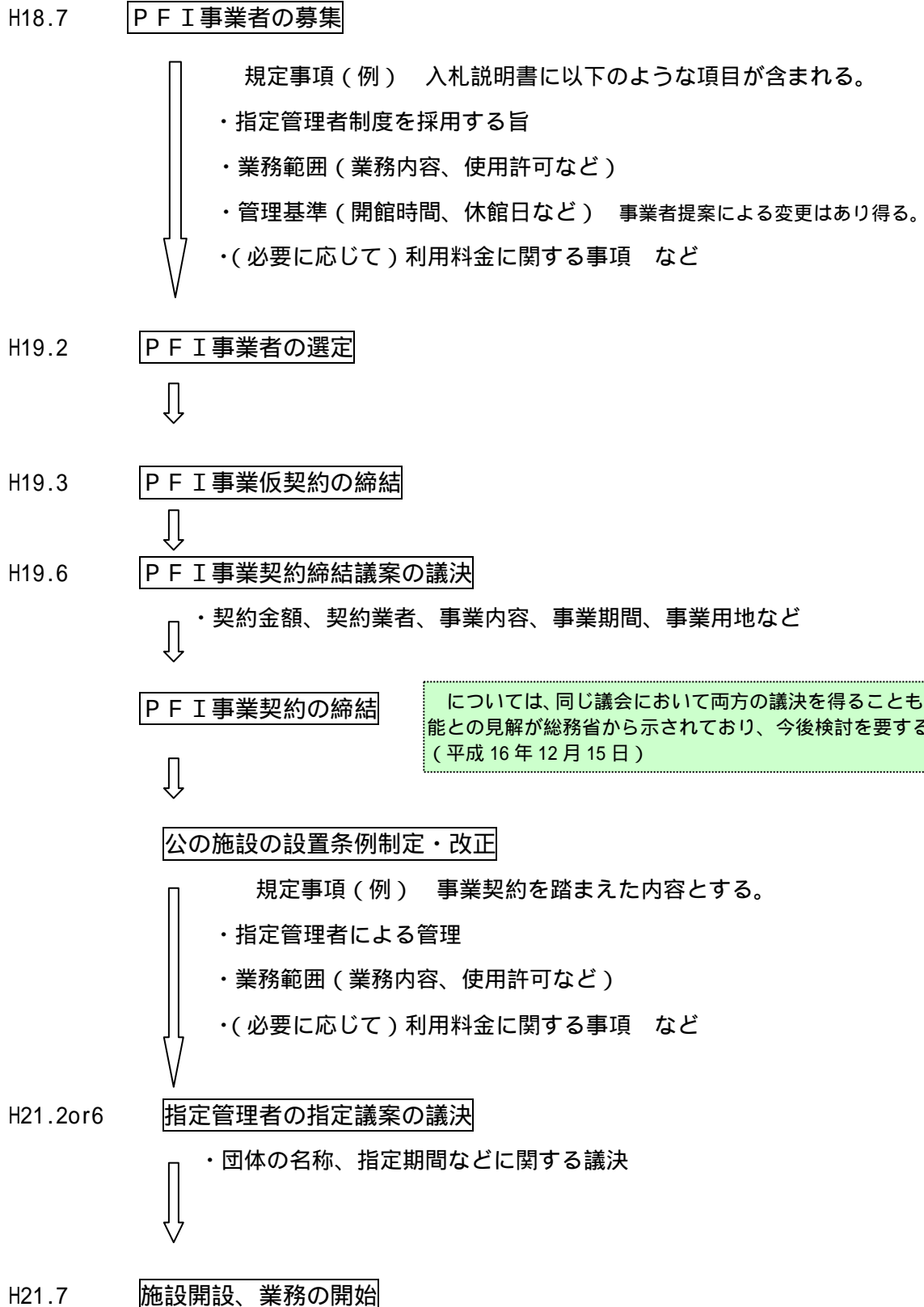
地方公共団体の長は、条例の定めるところにより、指定管理者に使用許可を行わせることができますが、使用料の強制徴収、行政財産の目的外使用許可等法令により地方公共団体の長のみが行うことができる権限については、指定管理者に行わせることはできません。

また、指定管理者の指定を受けない民間企業が、公の施設において、包括的な委任で

なく、警備や清掃等の事実上の業務、入場券の検認等の定型的行為等といった業務をPFI事業として行うことは可能ですが、その場合には、SPCは、施設の利用料金を自らの収入として収受できず、料金の設定も行うことができません。(資-22「地方公共団体におけるPFI事業について」第6 公の施設関係参照)

なお、PFI事業において指定管理者制度を採用する場合の、事務の基本的な流れを次頁に示します。

(参考) P F I 事業における指定管理者制度適用に関する事務の流れ(例)



仙台市 P F I 活用指針 第 3 版
平成 18 年 10 月発行
仙台市企画市民局総合政策部調整課
〒980 - 8671 仙台市青葉区国分町 3 - 7 - 1
電話 : 022-214-8032 FAX:022-268-4311
E-mail:kik002010@city.sendai.jp
[URL:http://www.city.sendai.jp/](http://www.city.sendai.jp/)

参考資料

資料 1	民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律	2
資料 2	民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業の実施に	12
資料 3	地方公共団体における P F I 事業について	22
資料 4	民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成 1 1 年法律第 1 1 7 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	30
資料 5	P F I 事業に係る民間事業者の選定及び協定締結手続きについて	33
資料 6	地方税法附則第 11 条第 25 項及び第 15 条第 51 項の規定に基づく不動産取得税、固定資産税及び都市計画税の特例措置について	39

資料1 民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律 (PFI法)

(平成十一年七月三十日 法律第百十七号)

(最終改正：平成一七年〇八月一五日 法律第〇九五号)

(目的)

第一条 この法律は、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用した公共施設等の整備等の促進を図るための措置を講ずること等により、効率的かつ効果的に社会資本を整備するとともに、国民に対する低廉かつ良好なサービスの提供を確保し、もって国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。

(定義)

第二条 この法律において「公共施設等」とは、次の各号に掲げる施設(設備を含む。)をいう。

- 一 道路、鉄道、港湾、空港、河川、公園、水道、下水道、工業用水道等の公共施設
 - 二 庁舎、宿舍等の公用施設
 - 三 公営住宅及び教育文化施設、廃棄物処理施設、医療施設、社会福祉施設、更生保護施設、駐車場、地下街等の公益的施設
 - 四 情報通信施設、熱供給施設、新エネルギー施設、リサイクル施設(廃棄物処理施設を除く。)、観光施設及び研究施設
 - 五 前各号に掲げる施設に準ずる施設として政令で定めるもの
- 2 この法律において「特定事業」とは、公共施設等の整備等(公共施設等の建設、改修、維持管理若しくは運営又はこれらに関する企画をいい、国民に対するサービスの提供を含む。以下同じ。)に関する事業(市街地再開発事業、土地区画整理事業その他の市街地開発事業を含む。)であって、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効率的かつ効果的に実施されるものをいう。
- 3 この法律において「公共施設等の管理者等」とは、次の各号に掲げる者をいう。
- 一 公共施設等の管理者である各省各庁の長(衆議院議長、参議院議長、最高裁判所長官、会計検査院長及び大臣をいう。以下同じ。)又は特定事業を所管する大臣
 - 二 公共施設等の管理者である地方公共団体の長又は特定事業を実施しようとする地方公共団体の長
 - 三 公共施設等の整備等を行う独立行政法人、特殊法人その他の公共法人(市街地再開発事業、土地区画整理事業その他の市街地開発事業を施行する組合を含む。以下「公共法人」という。)
 - 4 この法律において「選定事業」とは、第六条の規定により選定された特定事業をいう。
 - 5 この法律において「選定事業者」とは、第七条第一項の規定により選定事業を実施する者として選定された者をいう。

(基本理念)

第三条 公共施設等の整備等に関する事業は、国及び地方公共団体（これらに係る公共法人を含む。以下この条及び第十八条において同じ。）と民間事業者との適切な役割分担並びに財政資金の効率的使用の観点を踏まえつつ、行政の効率化又は国及び地方公共団体の財産の有効利用にも配慮し、当該事業により生ずる収益等をもってこれに要する費用を支弁することが可能である等の理由により民間事業者に行わせることが適切なものについては、できる限りその実施を民間業者にゆだねるものとする。

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

(基本方針等)

第四条 内閣総理大臣は、基本理念にのっとり、特定事業の実施に関する基本的な方針（以下「基本方針」という。）を定めなければならない。

2 基本方針は、特定事業の実施について、次に掲げる事項（地方公共団体が実施する特定事業については、特定事業の健全かつ効率的な促進のために必要な事項に係るもの）を定めるものとする。

- 一 民間事業者の発案による特定事業の選定その他特定事業の選定に関する基本的な事項
- 二 民間事業者の募集及び選定に関する基本的な事項
- 三 民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する基本的な事項
- 四 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基本的な事項
- 五 その他特定事業の実施に関する基本的な事項

3 基本方針は、次に掲げる事項に配慮して定められなければならない。

一 特定事業の選定については、公共施設等の整備等における公共性及び安全性を確保しつつ、事業に要する費用の縮減等資金の効率的使用、国民に対するサービスの提供における行政のかかり方の改革、民間の事業機会の創出その他の成果がもたらされるようにするとともに、民間事業者の自主性を尊重すること。

二 民間事業者の選定については、公開の競争により選定を行う等その過程の透明化を図るとともに、民間事業者の創意工夫を尊重すること。

三 財政上の支援については、現行の制度に基づく方策を基本とし、又はこれに準ずるものとする。

4 内閣総理大臣は、基本方針を定めようとするときは、あらかじめ、各省各庁の長に協議するとともに、民間資金等活用事業推進委員会の議を経なければならない。

5 内閣総理大臣は、基本方針を定めたときは、遅滞なく、これを公表するとともに、各省各庁の長に送付しなければならない。

6 前二項の規定は、基本方針の変更について準用する。

7 地方公共団体は、基本理念にのっとり、基本方針を勘案した上で、第三項各号に掲げる事項に配慮して、地域における創意工夫を生かしつつ、特定事業が円滑に実施されるよう必要な措置

を講ずるものとする。

(実施方針)

第五条 公共施設等の管理者等は、次条の特定事業の選定及び第七条第一項の民間事業者の選定を行おうとするときは、基本方針にのっとり、特定事業の実施に関する方針（以下「実施方針」という。）を定めるものとする。

2 実施方針は、特定事業について、次に掲げる事項を具体的に定めるものとする。

一 特定事業の選定に関する事項

二 民間事業者の募集及び選定に関する事項

三 民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

四 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

五 第十条第一項に規定する事業計画又は協定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

六 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

七 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

八 その他特定事業の実施に関し必要な事項

3 公共施設等の管理者等は、実施方針を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

4 前項の規定は、実施方針の変更について準用する。

(特定事業の選定)

第六条 公共施設等の管理者等は、基本方針及び実施方針に基づき、実施することが適切であると認める特定事業を選定することができる。

(民間事業者の選定等)

第七条 公共施設等の管理者等は、前条の規定により特定事業を選定したときは、当該特定事業を実施する民間事業者を公募の方法等により選定するものとする。

2 前項の規定により選定された民間事業者は、本来同項の公共施設等の管理者等が行う事業のうち、第十条第一項に規定する事業計画又は協定において当該民間事業者が行うこととされた公共施設等の整備等を行うことができる。

(客観的な評価)

第八条 公共施設等の管理者等は、第六条の特定事業の選定及び前条第一項の民間事業者の選定を行うに当たっては、客観的な評価（当該特定事業の効果及び効率性に関する評価を含む。）を行い、その結果を公表しなければならない。

2 公共施設等の管理者等は、前条第一項の民間事業者の選定を行うに当たっては、民間事業者の有する技術及び経営資源、その創意工夫等が十分に発揮され、低廉かつ良好なサービスが国民に対して提供されるよう、原則として価格及び国民に提供されるサービスの質その他の条件により評価を行うものとする。

(地方公共団体の議会の議決)

第九条 地方公共団体は、特定事業に係る契約でその種類及び金額について政令で定める基準に該当するものを締結する場合には、あらかじめ、議会の議決を経なければならない。

(指定管理者の指定に当たっての配慮等)

第九条の二 地方公共団体は、この法律に基づき整備される公共施設等の管理について、地方自治法(昭和二十二年法律第六十七号)第二百四十四条の二第三項の規定を適用する場合においては、同条第四項から第六項までに規定する事項について、選定事業の円滑な実施が促進されるよう適切な配慮をするとともに、同条第十一項の規定に該当する場合における選定事業の取扱いについて、あらかじめ明らかにするよう努めるものとする。

(選定事業の実施)

第十条 選定事業は、基本方針及び実施方針に基づき、公共施設等の管理者等及び選定事業者が策定した事業計画若しくは協定又は選定事業者(当該施設の管理者である場合を含む。)が策定した事業計画に従って実施されるものとする。

2 選定事業者が国又は地方公共団体の出資又は拠出に係る法人(当該法人の出資又は拠出に係る法人を含む。)である場合には、当該選定事業者の責任が不明確とならないよう特に留意して、前項の事業計画又は協定において公共施設等の管理者等との責任分担が明記されなければならない。

(国の債務負担)

第十一条 国が選定事業について債務を負担する場合には、当該債務を負担する行為により支出すべき年限は、当該会計年度以降三十箇年度以内とする。

(行政財産の貸付け)

第十一条の二 国は、必要があると認めるときは、国有財産法(昭和三十二年法律第七十三号)第十八条第一項の規定にかかわらず、選定事業の用に供するため、行政財産(同法第三条第二項に規定する行政財産をいう。次項から第五項まで及び次条第一項から第四項までにおいて同じ。)を選定事業者に貸し付けることができる。

2 前項に定めるもののほか、国は、選定事業者が一棟の建物の一部が当該選定事業に係る公共施設等である当該建物(以下この条において「特定建物」という。)の全部又は一部を所有しようとする場合において、必要があると認めるときは、国有財産法第十八条第一項の規定にかかわらず、行政財産である土地を、その用途又は目的を妨げない限度において、当該選定事業者に貸し付けることができる。

3 前二項に定めるもののほか、国は、前項の規定により行政財産である土地の貸付けを受けた者が特定建物のうち選定事業に係る公共施設等の部分以外の部分(以下この条において「特定民間施設」という。)を選定事業の終了(当該選定事業を行うため締結した契約の解除による終了を含む。以下この条及び次条において同じ。)の後においても引き続き所有しようとする場合において、必要があると認めるときは、国有財産法第十八条第一項の規定にかかわらず、当該行政財産である土地を、その用途又は目的を妨げない限度において、その者(当該選定事業を行うため締結した契約の解除による終了の場合にあっては、当該特定民間施設であった施設に係る公共施設等の管理者等が当該公共施設等の管理に關し適当と認める者に限る。第八項において同じ。)に貸し付けることができる。

4 前三項に定めるもののほか、国は、第二項の規定により行政財産である土地の貸付けを受けた選定事業者が特定民間施設を譲渡しようとする場合において、必要があると認めるときは、国

有財産法第十八条第一項の規定にかかわらず、当該行政財産である土地を、その用途又は目的を妨げない限度において、当該特定民間施設を譲り受けようとする者（当該公共施設等の管理者等が当該公共施設等の管理に関し適当と認める者に限る。）に貸し付けることができる。

5 前項の規定は、第三項又は前項（この項において準用する場合を含む。）の規定により行政財産である土地の貸付けを受けた者が当該特定民間施設（特定民間施設であった施設を含む。）を譲渡しようとする場合について準用する。この場合において、前項中「当該公共施設等の管理者等」とあるのは、「当該特定民間施設に係る公共施設等の管理者等（特定民間施設であった施設を譲渡しようとする場合にあっては、当該特定民間施設であった施設に係る公共施設等の管理者等）」と読み替えるものとする。

6 地方公共団体は、必要があると認めるときは、地方自治法第二百三十八条の四第一項の規定にかかわらず、選定事業の用に供するため、行政財産（同法第二百三十八条第三項に規定する行政財産をいう。次項から第十項まで及び次条第五項から第八項までにおいて同じ。）を選定事業者に貸し付けることができる。

7 前項に定めるもののほか、地方公共団体は、選定事業者が特定建物の全部又は一部を所有しようとする場合において、必要があると認めるときは、地方自治法第二百三十八条の四第一項の規定にかかわらず、行政財産である土地を、その用途又は目的を妨げない限度において、当該選定事業者に貸し付けることができる。

8 前二項に定めるもののほか、地方公共団体は、前項の規定により行政財産である土地の貸付けを受けた者が特定民間施設を選定事業の終了の後においても引き続き所有しようとする場合において、必要があると認めるときは、地方自治法第二百三十八条の四第一項の規定にかかわらず、当該行政財産である土地を、その用途又は目的を妨げない限度において、その者に貸し付けることができる。

9 前三項に定めるもののほか、地方公共団体は、第七項の規定により行政財産である土地の貸付けを受けた選定事業者が特定民間施設を譲渡しようとする場合において、必要があると認めるときは、地方自治法第二百三十八条の四第一項の規定にかかわらず、当該行政財産である土地を、その用途又は目的を妨げない限度において、当該特定民間施設を譲り受けようとする者（当該公共施設等の管理者等が当該公共施設等の管理に関し適当と認める者に限る。）に貸し付けることができる。

10 前項の規定は、第八項又は前項（この項において準用する場合を含む。）の規定により行政財産である土地の貸付けを受けた者が当該特定民間施設（特定民間施設であった施設を含む。）を譲渡しようとする場合について準用する。この場合において、前項中「当該公共施設等の管理者等」とあるのは、「当該特定民間施設に係る公共施設等の管理者等（特定民間施設であった施設を譲渡しようとする場合にあっては、当該特定民間施設であった施設に係る公共施設等の管理者等）」と読み替えるものとする。

11 前各項の規定による貸付けについては、民法（明治二十九年法律第八十九号）第六百四条並びに借地借家法（平成三年法律第九十号）第三条及び第四条の規定は、適用しない。

12 国有財産法第二十一条及び第二十三条から第二十五条までの規定は第一項から第五項までの規定による貸付けについて、地方自治法第二百三十八条の二第二項及び第二百三十八条の

五第三項から第五項までの規定は第六項から第十項までの規定による貸付けについて、それぞれ準用する。

第十一条の三 前条第一項から第五項までに定めるもののほか、国は、必要があると認めるときは、国有財産法第十八条第一項の規定にかかわらず、特定施設（第二条第一項第三号及び第四号に掲げる施設（公営住宅を除く。以下この項において「第三号及び第四号施設」という。）並びに同条第一項第五号の政令で定める施設のうち第三号及び第四号施設に準ずるものとして政令で定めるものをいう。以下この条において同じ。）の設置の事業であって、選定事業の実施に資すると認められるもの（以下この条において「特定民間事業」という。）の用に供するため、行政財産を、その用途又は目的を妨げない限度において、当該特定民間事業を行う選定事業者に貸し付けることができる。

2 前項に定めるもののほか、国は、同項の規定により行政財産の貸付けを受けた者が特定民間事業に係る特定施設を選定事業の終了の後においても引き続き所有し、又は利用しようとする場合において、必要があると認めるときは、国有財産法第十八条第一項の規定にかかわらず、当該行政財産を、その用途又は目的を妨げない限度において、その者（当該選定事業を行うため締結した契約の解除による終了の場合にあつては、当該選定事業に係る公共施設等であった施設に係る公共施設等の管理者等が当該公共施設等の管理に関し適当と認める者に限る。第六項において同じ。）に貸し付けることができる。

3 前二項に定めるもののほか、国は、第一項の規定により行政財産の貸付けを受けた選定事業者が特定民間事業に係る特定施設（特定施設を利用する権利を含む。以下この項において同じ。）を譲渡しようとする場合において、必要があると認めるときは、国有財産法第十八条第一項の規定にかかわらず、当該行政財産を、その用途又は目的を妨げない限度において、当該特定施設を譲り受けようとする者（当該選定事業に係る公共施設等の管理者等が当該公共施設等の管理に関し適当と認める者に限る。）に貸し付けることができる。

4 前項の規定は、第二項又は前項（この項において準用する場合を含む。）の規定により行政財産の貸付けを受けた者が当該特定施設（特定施設を利用する権利を含む。）を譲渡しようとする場合について準用する。この場合において、前項中「当該選定事業に係る公共施設等の管理者等」とあるのは、「当該選定事業に係る公共施設等の管理者等（当該選定事業の終了の後にあつては、当該選定事業に係る公共施設等であった施設に係る公共施設等の管理者等）」と読み替えるものとする。

5 前条第六項から第十項までに定めるもののほか、地方公共団体は、必要があると認めるときは、地方自治法第二百三十八条の四第一項の規定にかかわらず、特定民間事業の用に供するため、行政財産を、その用途又は目的を妨げない限度において、当該特定民間事業を行う選定事業者に貸し付けることができる。

6 前項に定めるもののほか、地方公共団体は、同項の規定により行政財産の貸付けを受けた者が特定民間事業に係る特定施設を選定事業の終了の後においても引き続き所有し、又は利用しようとする場合において、必要があると認めるときは、地方自治法第二百三十八条の四第一項の規定にかかわらず、当該行政財産を、その用途又は目的を妨げない限度において、その者に貸し付けることができる。

7 前二項に定めるもののほか、地方公共団体は、第五項の規定により行政財産の貸付けを受けた選定事業者が特定民間事業に係る特定施設（特定施設を利用する権利を含む。以下この項において同じ。）を譲渡しようとする場合において、必要があると認めるときは、地方自治法第二百三十八条の四第一項の規定にかかわらず、当該行政財産を、その用途又は目的を妨げない限度において、当該特定施設を譲り受けようとする者（当該選定事業に係る公共施設等の管理者等が当該公共施設等の管理に関し適当と認める者に限る。）に貸し付けることができる。

8 前項の規定は、第六項又は前項（この項において準用する場合を含む。）の規定により行政財産の貸付けを受けた者が当該特定施設（特定施設を利用する権利を含む。）を譲渡しようとする場合について準用する。この場合において、前項中「当該選定事業に係る公共施設等の管理者等」とあるのは、「当該選定事業に係る公共施設等の管理者等（当該選定事業の終了の後においては、当該選定事業に係る公共施設等であった施設に係る公共施設等の管理者等）」と読み替えるものとする。

9 前条第十一項及び第十二項の規定は、前各項の規定による貸付けについて準用する。この場合において、同条第十二項中「第一項から第五項まで」とあるのは「第十一条の三第一項から第四項まで」と、「第六項から第十項まで」とあるのは「第十一条の三第五項から第八項まで」と読み替えるものとする。

（国有財産の無償使用等）

第十二条 国は、必要があると認めるときは、選定事業の用に供する間、国有財産（国有財産法第二条第一項に規定する国有財産をいう。）を無償又は時価より低い対価で選定事業者に使用させることができる。

2 地方公共団体は、必要があると認めるときは、選定事業の用に供する間、公有財産（地方自治法第二百三十八条第一項に規定する公有財産をいう。）を無償又は時価より低い対価で選定事業者に使用させることができる。

（無利子貸付け）

第十三条 国は、予算の範囲内において、選定事業者に対し、選定事業のうち特に公共性が高いと認めるものに係る資金について無利子で貸付けを行うことができる。

2 国は、前項の規定により無利子で貸付けを行う場合には、日本政策投資銀行、沖縄振興開発金融公庫その他の政府系金融機関等の審査機能又は貸付け機能を活用することができる。

（資金の確保等及び地方債についての配慮）

第十四条 国又は地方公共団体は、選定事業の実施のために必要な資金の確保若しくはその融通のあっせん又は法令の範囲内における地方債についての特別の配慮に努めるものとする。

（土地の取得等についての配慮）

第十五条 選定事業の用に供する土地等については、選定事業者が円滑に取得し、又は使用することができるよう、土地収用法（昭和二十六年法律第二百十九号）に基づく収用その他関係法令に基づく許可等の処分について適切な配慮が行われるものとする。

（支援等）

第十六条 第十一条の二から前条までに規定するもののほか、国及び地方公共団体は、特定事業の実施を促進するため、基本方針及び実施方針に照らして、必要な法制上及び税制上の措置を講

ずるとともに、選定事業者に対し、必要な財政上及び金融上の支援を行うものとする。

2 前項の措置及び支援は、整備される施設の特性、事業の実施場所等に応じた柔軟かつ弾力的なものであり、かつ、地方公共団体及び公共法人の主体性が十分に発揮されるよう配慮されたものでなければならない。

(規制緩和)

第十七条 国及び地方公共団体は、特定事業の実施を促進するため、民間事業者の技術の活用及び創意工夫の十分な発揮を妨げるような規制の撤廃又は緩和を速やかに推進するものとする。

(協力)

第十八条 国及び地方公共団体並びに民間事業者は、特定事業の円滑な実施が促進されるよう、協力体制を整備すること等により相互に協力しなければならない。

(啓発活動等及び技術的援助等)

第十九条 国及び地方公共団体は、特定事業の実施について、知識の普及、情報の提供等を行うとともに、住民の理解、同意及び協力を得るための啓発活動を推進するものとする。

2 国及び地方公共団体は、特定事業の円滑かつ効率的な遂行を図るため、民間事業者に対する技術的な援助について必要な配慮をするとともに、特許等の技術の利用の調整その他民間事業者の有する技術の活用について特別の配慮をするものとする。

(担保不動産の活用等)

第二十条 選定事業者が選定事業を実施する際に不動産を取得した場合であって当該不動産が担保に供されていた場合において、当該不動産に担保権を有していた会社、当該不動産を担保として供していた会社又は当該不動産に所有権を有していた会社に損失が生じたときは、当該会社は、当該損失に相当する額を、当該事業年度の決算期において、貸借対照表の資産の部に計上し、繰延資産として整理することができる。この場合には、当該決算期から十年以内に、毎決算期に均等額以上の償却をしなければならない。

2 前項の規定の適用がある場合における商法(明治三十二年法律第四十八号)第二百九十条第一項及び第二百九十三条ノ五第三項(これらの規定を他の法律において準用する場合を含む。)の規定の適用については、同法第二百九十条第一項中「左ノ金額」とあるのは、「左ノ金額及内閣府令ニ定ムル場合ニ於ケル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第二十条第一項ノ規定ニ依リ貸借対照表ノ資産ノ部ニ計上シタル金額中内閣府令ニ定ムル金額ノ合計額」と、同法第二百九十三条ノ五第三項中「第一号乃至第四号ノ金額」とあるのは「第一号乃至第四号ノ金額及内閣府令ニ定ムル場合ニ於ケル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第二十条第一項ノ規定ニ依リ貸借対照表ノ資産ノ部ニ計上シタル金額中内閣府令ニ定ムル金額ノ合計額」とする。

(民間資金等活用事業推進委員会)

第二十一条 内閣府に、民間資金等活用事業推進委員会(以下「委員会」という。)を置く。

2 委員会は、この法律の規定によりその権限に属させられた事項を調査審議するほか、実施方針の策定状況、特定事業の選定状況、特定事業の客観的な評価状況その他民間資金等の活用による国の公共施設等の整備等の実施状況を調査審議する。

3 民間事業者等は、委員会に対し、民間資金等の活用による国の公共施設等の整備等に関する

意見を提出することができる。

4 委員会は、前二項の場合において必要があると認めるときは、民間資金等の活用による国の公共施設等の整備等の促進及び総合調整を図るため、内閣総理大臣又は関係行政機関の長に意見を述べることができる。

5 内閣総理大臣又は関係行政機関の長は、前項の意見を受けてとった措置について、委員会に報告しなければならない。

6 委員会は、その所掌事務を遂行するため必要があると認めるときは、関係行政機関の長、関係地方公共団体の長又は関係団体に対し、資料の提出、意見の開陳、説明その他必要な協力を求めることができる。この場合において、委員会は、提出を受けた資料その他所掌事務を遂行するために収集した資料の公表に関し必要な措置を講ずるものとする。

(委員会の組織)

第二十二条 委員会は、学識経験者のうちから、内閣総理大臣が任命する委員九人で組織する。

2 専門の事項を調査審議させる必要があるときは、委員会に専門委員を置くことができる。

3 委員会に、必要に応じ、部会を置くことができる。

4 前三項に定めるもののほか、委員会の組織及び運営に関し必要な事項は、政令で定める。

(政令への委任)

第二十三条 この法律に定めるもののほか、この法律の実施のため必要な事項は、政令で定める。

附則 抄

(施行期日)

第一条 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(検討)

第二条 政府は、少なくとも三年ごとに、この法律に基づく特定事業の実施状況(民間事業者の技術の活用及び創意工夫の十分な発揮を妨げるような規制の撤廃又は緩和の状況を含む。)について検討を加え、その結果に基づいて必要な措置を講ずるものとする。

第三条 政府は、公共施設等に係る入札制度の改善の検討を踏まえつつ、民間事業者から質問又は提案を受けること等の特定選定(特定事業を実施する民間事業者の選定をいう。以下この条において同じ。)における民間事業者との対話の在り方、段階的な事業者選定の在り方、特定選定の手続における透明性及び公平性の確保その他の特定選定の在り方について検討を加え、その結果に基づいて必要な措置を講ずるものとする。

附則 (平成十一年一月二二日法律第一六〇号) 抄

(施行期日)

第一条 この法律(第二条及び第三条を除く。)は、平成十三年一月六日から施行する。

附則 (平成十三年一月二二日法律第一五一号)

(施行期日)

この法律は、公布の日から施行する。

附則（平成一四年五月二九日法律第四五号）抄

（施行期日）

1 この法律は、公布の日から起算して一年を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

附則（平成一五年七月三〇日法律第一三二号）抄

（施行期日）

第一条 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

附則（平成一七年八月一五日法律第九五号）

（施行期日）

この法律は、公布の日から施行する。

資料2 民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業の実施に関する基本方針（PFI基本方針）

（平成12年3月13日 総理府告示第11号）

21世紀を迎えるに当たり、本格的な少子・高齢社会が到来する中で国民が真に豊かさを実感できる社会を実現するためには、効率的かつ効果的に社会資本を整備し、質の高い公共サービスを提供することが、国、地方公共団体及び特殊法人その他の公共法人の公共施設等の管理者等に課せられた重要な政策課題であるが、この実現のために、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用し、財政資金の効率的な使用を図りつつ、官民の適切な役割及び責任の分担の下に、公共施設等の整備等（公共施設等の建設、維持管理若しくは運営又はこれらに関する企画をいい、国民に対するサービスの提供を含む。以下同じ。）に関する事業の実施を民間事業者に行わせることが適切なものについてはできる限り民間事業者にゆだねることが求められている。

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（以下「PFI事業」という。）は、公共性のある事業（公共性原則）を、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して（民間経営資源活用原則）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ものであり（効率性原則）特定事業の選定及び民間事業者の選定においては公平性が担保され（公平性原則）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ねばならない（透明性原則）。さらに、PFI事業の実施に当たっては、各段階での評価決定についての客観性が求められ（客観主義）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が必須であり（契約主義）事業を担う企業体の法人格上の独立性又は事業部門の区分経理上の独立性が確保されなければならない（独立主義）。公共施設等の管理者等は、公共サービスの提供を目的に事業を行おうとする場合、当該事業を民間事業者に行わせることが財政の効率化、公共サービスの水準の向上等に資すると考えられる事業については、できる限りその実施をPFI事業として民間事業者にゆだねることが望まれる。

このPFI事業の着実な実施は、次のような成果をもたらすものと期待される。

第一は、国民に対して低廉かつ良質な公共サービスが提供されることである。この目的を達成することは、もとより公的部門の重要な課題である。しかし、近年国及び地方公共団体の財政は極めて厳しい状況にあり、着実に財政構造改革を進めていく必要があるところ、民間事業者の経営上のノウハウの蓄積及び技術的能力の向上を背景に、公共施設等の整備等にその経験と能力の活用を図ることが求められている。このような状況の下で、PFI事業による公共サービスの提供が実現すると、それぞれのリスクの適切な分担により、事業全体のリスク管理が効率的に行われること、加えて、建設（設計を含む）維持管理及び運営の全部又は一部が一体的に扱われること等により、事業期間全体を通じての事業コストの削減、ひいては全事業期間における財政負担の縮減が期待できる。また同時に、質の高い社会資本の整備及び公共サービスの提供を可能にするものである。このPFI事業を円滑に実施することにより、他の公共施設等の整備等に関す

る事業においても、民間の創意工夫等が活用されることを通じて、その効果が広範に波及することが期待される。

第二は、公共サービスの提供における行政の関わり方が改革されることである。P F I事業は、民間事業者にゆだねることが適切なものについて、民間事業者の自主性、創意工夫を尊重しつつ、公共施設等の整備等に関する事業をできる限り民間事業者にゆだねて実施するものである。このことによって、財政資金の効率的利用が図られ、また、官民の適切な役割分担に基づく新たな官民パートナーシップが形成されていくものと期待される。

第三は、民間の事業機会を創出することを通じて経済の活性化に資することである。P F I事業は、従来主として国、地方公共団体等の公的部門が行ってきた公共施設等の整備等の事業を民間事業者にゆだねることから、民間に対して新たな事業機会をもたらす効果があることに加えて、他の収益事業と組み合わせて実施することによっても、新たな事業機会を生み出すことになる。また、P F I事業のための資金調達方法として、プロジェクト・ファイナンス等新たな手法を取り入れることにより、金融環境が整備されるとともに、新しいファイナンス・マーケットの創設につながる事が予想される。これらの結果、新規産業を創出し、経済構造改革を推進する効果が期待される。

以上のような認識の下に、民間事業者の自主性と創意工夫を尊重したP F I事業の促進を図ることは、喫緊の政策課題といえる。国及び地方公共団体においては、公共施設等の管理者等が特定事業の実施を円滑に進められるように、以下に示すところにより、所要の財政上及び金融上の支援、関連する既存法令との整合性の明確化、規制の緩和等の措置を講ずる必要がある。

本基本方針は、公共施設等の管理者等が、共通の方針に基づいてP F I事業を実施することを通じて、効率的かつ効果的な社会資本の整備が促進されることを期し、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「法」という。）第4条第1項の規定に基づき、特定事業の実施に関する基本的な方針として定めるものである。なお、本基本方針は、国等（法第2条第3項第1号及び第3号に掲げる者をいう。以下同じ。）が公共施設等の管理者等として行うP F I事業について主として定めるものであり、同時に、地方公共団体においても、法の趣旨にのっとり、本基本方針の定めるところを参考として、P F I事業の円滑な実施の促進に努めるものとする。

一 民間事業者の発案による特定事業の選定その他特定事業の選定に関する基本的な事項

1 特定事業に係る一般的事項

国等は、公共施設等の整備等に関する事業を行う場合、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されることが可能な事業であって、民間事業者に行わせることが適切なものについては、できる限りその実施を民間事業者にゆだねるものとする。

2 実施方針の策定及び公表

- (1) 国等は、P F I事業の円滑な実施を促進していくためには、具体的な特定事業を早期に実現し、その実施過程の中で諸制度の整備、改善を図っていくことが必要であるとの観点に立ち、公共施設等の整備等に関する事業のうち、事業の分野、形態、規模等にかんがみ、P F I事業としての適合性が高く、かつ、国民のニーズに照らし、早期に着手すべきものと判断される事業から、法第5条に定める実施方針を策定する等の手続に着手することとする。また、民間事業者からの発案のあった事業については、下記4に従い、積極的にこれを取り上げて、必要な措置を講ずるものとする。
- (2) 国等は、実施方針の策定及び公表を、公平性及び透明性の確保の観点から、当該事業に関する情報が早くかつ広く周知されるよう、なるべく早い段階で行うこととする。
- (3) 国等は、実施方針において、法第5条第2項各号に掲げる事項を定めるものとする。実施方針の策定に当たっては、民間事業者にとって特定事業への参入のための検討が容易になるよう、当該特定事業の事業内容、民間事業者の選定方法等についてなるべく具体的に記載するものとする。この際、実施方針は、公表当初において相当程度の具体的内容を備えた上で、当該特定事業の事業内容の検討の進行に従い、順次詳細化して補完することとしても差し支えない。

3 特定事業の選定及び公表

国等は、実施方針の策定後、当該事業の実施可能性等を勘案した上で、これを特定事業として実施することが適切であると判断したときは、法第6条に基づく特定事業として選定することとする。法第6条に基づく特定事業の選定及び法第8条に基づく客観的な評価の結果の公表については、次の点に留意して行うものとする。なお、下記(2)及び(3)の算定及び評価については、漸次その客観性及び透明性の向上を図るよう努めていく必要がある。

- (1) 特定事業の選定に当たっては、P F I事業として実施することにより、公共施設等の建設、維持管理及び運営が効率的かつ効果的に実施できることを基準とすること。これを具体的に評価するに当たっては、民間事業者にゆだねることにより、公共サービスが同一の水準にある場合において事業期間全体を通じた公的財政負担の縮減を期待することができること又は公的財政負担が同一の水準にある場合においても公共サービスの水準の向上を期待することができること等を選定の基準とすること。
- (2) 公的財政負担の見込額の算定に当たっては、財政上の支援に係る支出、民間事業者からの税収その他の収入等が現実に見込まれる場合においてこれらを調整する等適切な調整を行って、将来の費用（費用の変動に係るリスクをできる限り合理的な方法で勘案したものとする。）と見込まれる公的財政負担の総額を算出の上、これを現在価値に換算することにより評価すること。
- (3) 公共サービスの水準の評価は、できる限り定量的に行うことが望ましいが、公共サービスの水準のうち定量化が困難なものを評価する場合には、客観性を確保した上で定性的な評価を行うこと。
- (4) 特定事業の選定を行ったときは、その判断の結果を、評価の内容（公共サービスの水

準について定性的な評価を行った場合は、その評価の方法と結果を含む。以下同じ。)と併せ、民間事業者の選定その他公共施設等の整備等への影響に配慮しつつ、速やかに公表すること。なお、実施方針の策定及び公表後に、事業の実施可能性等についての客観的な評価の結果等に基づき特定事業の選定を行わないこととしたときも同様とすること。

- (5) 上記(4)の公表のほか、選定又は不選定に係る評価の結果に関する詳細な資料については、民間事業者の選定その他公共施設等の整備等の実施への影響に配慮しつつ、適切な時期に適宜公表すること。

4 民間事業者の発案に対する措置

国等は、P F I事業の促進にとって有益な民間事業者からの活発な発案を促すため、民間事業者からの発案に関し、次の点に留意して対応するものとする。

- (1) 公共施設等の管理者等は、民間事業者の発案に係る受付、評価、通知、公表等を行う体制を整える等、適切な対応をとるために必要な措置を積極的に講ずること。
- (2) 民間事業者からの発案に対してこれを実施に移すことが適当であると認めるときは、実施方針の策定等について、公共施設等の管理者等が発案したP F I事業の場合と同じ手続を行うこととすること。
- (3) 民間事業者の発案による事業案について相当の期間内に実施方針の策定までに至らなかった場合には、その判断の結果及び理由を発案者に速やかに通知すること。さらに、これらの事業案の概要、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き、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、適切な時期に適宜公表すること。

二 民間事業者の募集及び選定に関する基本的な事項

- 1 国(法第2条第3項第1号に掲げる者をいう。以下同じ。)は、法第7条第1項に基づく民間事業者の選定及び法第8条に基づく客観的な評価の結果の公表については次の点に留意して行うものとする。

- (1) 民間事業者の募集及び選定に関しては、「公平性原則」にのっとり競争性を担保しつつ、「透明性原則」に基づき手続の透明性を確保した上で実施するよう留意すること。加えて、できる限り民間事業者の創意工夫が発揮されるように留意するとともに、所要の提案準備期間の確保にも配慮すること。
- (2) 会計法令の適用を受ける契約に基づいて行われる事業を実施する民間事業者の選定に際しては、会計法令に基づき、一般競争入札によることを原則とすること。
- (3) 競争入札に際し、会計法令の規定に従い価格及びその他の条件により選定を行うこととする場合には、客観的な評価基準を設定すること。公共サービスの水準等について、やむを得ず定性的な評価基準を用いる場合でも、評価結果の数量化により客観性を確保すること。
- (4) 会計法令の規定の適用を受けない場合においても、競争性を担保すること。また、こ

の場合又は随意契約による場合においても、上記(3)の趣旨にのっとり客観的な評価を行うことを条件とすること。

- (5) 募集に当たっては、民間事業者の創意工夫が極力発揮されるように、会計法令に定めるところの範囲内において、提供されるべき公共サービスの水準を必要な限度で示すことを基本とし、構造物、建築物等の具体的な仕様の特定については必要最小限にとどめること。
- (6) 民間事業者には質問の機会を与えるとともに、質問に係る情報提供に当たっては、競争条件を損なわないよう、公正に行うこと。
- (7) 民間事業者の選定を行ったときは、その結果を評価の結果、評価基準及び選定の方法に応じた選定過程の透明性を確保するために必要な資料(公表することにより、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ものを除く。)と併せて速やかに公表すること。
- (8) 民間事業者の募集及び選定に係る過程を経た結果、民間事業者を選定せず、特定事業の選定を取り消すこととした場合においては、上記一 3 (4)及び(5)に準じ、公表すること。

2 特殊法人その他の公共法人(法第2条第3項第3号に掲げる者をいう。)は、民間事業者の選定等について、上記1(1)から(8)までの規定に準じて、公正かつ適正に実施するものとする。

3 国は、上記1(3)及び(4)に記載された客観的な評価基準、定性的な客観性の確保等に関しては、PFI事業に係る評価手法と評価手続の特性を考慮して、漸次、その手法及び手続と規範の在り方を実務的に定め、透明性の向上を図るよう努めなければならない。

三 民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する基本的な事項

国等は、選定事業の適正かつ確実な実施の確保を図るため、国等及び民間事業者の責任の明確化等について次の点に留意して措置するものとする。

- 1 公共施設等の管理者等は、実施方針において、選定事業における公共施設等の管理者等の関与、リスク及びその分担をできる限り具体的に明らかにすること。
- 2 事業計画又は協定等(以下「協定等」という。)において、以下の諸点に留意して規定し、協定等は公開すること(ただし、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については、あらかじめ協定等で合意の上、これを除く。)
 - (1) 協定等は、選定事業に係る責任とリスクの分担その他協定等の当事者の権利義務を取り決めるものであり、できる限りあいまいさを避け、具体的かつ明確に取り決めること。
 - (2) 公共施設等の管理者等は、協定等において、選定事業者により提供されるサービスの内容と質、サービス水準の測定と評価方法、料金及び算定方法等、協定等の当事者双方の

負う債務の詳細並びにその履行方法に加えて、当事者が協定等の規定に違反した場合に、選定事業の修復に必要な適切かつ合理的な措置、債務不履行の治癒及び当事者の救済措置等を規定すること。

- (3) 公共施設等の管理者等は、民間事業者に対する関与を必要最小限のものにすることに配慮しつつ、適正な公共サービスの提供を担保するため、以下の事項等を考慮し、協定等でこれらについて合意しておくこと。
 - (イ) 公共施設等の管理者等が、選定事業者により提供される公共サービスの水準を監視することができること。
 - (ロ) 公共施設等の管理者等が、選定事業者から、定期的に協定等の義務履行に係る事業の実施状況報告の提出を求めることができること。
 - (ハ) 公共施設等の管理者等が、選定事業者から、公認会計士等による監査を経た財務の状況についての報告書（選定事業の実施に影響する可能性のある範囲内に限る。）の提出を定期的に求めることができること。
 - (ニ) 選定事業の実施に重大な悪影響を与えるおそれがある事態が発生したときには、公共施設等の管理者等は選定事業者に対し報告を求めることができるとともに、第三者である専門家による調査の実施とその調査報告書の提出を求めることができること。
 - (ホ) 公共サービスの適正かつ確実な提供を確保するために、必要かつ合理的な措置と、公共施設等の管理者等の救済のための手段を規定すること。
 - (ヘ) 公共施設等の管理者等による選定事業に対する、上記(イ)から(ホ)までに基づく協定等の規定の範囲を超えた関与は、安全性の確保、環境の保全に対する検査・モニタリング等、選定事業の適正かつ確実な実施の確保に必要とされる合理的な範囲に限定すること。
- (4) 選定事業のリスク分担について、想定されるリスクをできる限り明確化した上で、リスクを最もよく管理することができる者が当該リスクを分担するとの考え方に基づいて取り決めること。また、経済的に合理的な手段で軽減又は除去できるリスクについては、適切な措置を講ずるものとし、協定等において、その範囲及び内容を、できる限り具体的かつ明確に規定すること。
- (5) 選定事業の終了時期を明確にするとともに、事業終了時における土地等の明渡し等、当該事業に係る資産の取扱いについては、経済的合理性を勘案の上、できる限り具体的かつ明確に規定すること。
- (6) 事業継続が困難となる事由を、できる限り具体的に列挙し、当該事由が発生した場合又は発生するおそれが強いと認められる場合における協定等の当事者のとるべき措置を、その責めに帰すべき事由の有無に応じて、具体的かつ明確に規定すること。事業修復の可能性があり、事業を継続することが合理的である場合における事業修復に必要な措置を、その責めに帰すべき事由の有無に応じて、具体的かつ明確に規定すること。事業破綻時における公共サービスの提供の確保については、上記(5)に規定する当該事業に係る資産の取扱いを含め、当該事業の態様に依りて、的確な措置を講ずることを規定すること。
- (7) 協定等の解除条件となる事由に関し、その要件及び当該事由が発生したときに協定等

の当事者のとるべき措置について、上記(5)及び(6)に留意の上、具体的かつ明確に規定すること。

(8) 上記(4)から(7)までに規定する協定等の当事者の対応が、選定事業における資金調達
の金額、期間、コストその他の条件に大きな影響を与えることに留意し、適切かつ明確な
内容とすることに留意すること。また、当該選定事業が破綻した場合、公共施設等の管理
者等と融資金融機関等との間で、事業及び資産の処理に関し直接交渉することが適切であ
ると判断されるときは、融資金融機関等の債権保全等その権利の保護に配慮しつつ、あ
らかじめ、当該選定事業の態様に応じて適切な取決めを行うこと。

(9) 選定事業者の責任により組成される金融の仕組みによって、選定事業者の破綻に伴い、
金融機関等第三者が選定事業の継承を要求し得る場合には、公共性、公平性の観点に基づ
き、継続的な公共サービスの提供を確保するために合理的である限りにおいて、あらかじ
め、協定等において適切な取決めを行うこと。

(10) 協定等若しくはその規定の解釈について疑義が生じた場合又は協定等に規定のない事
項に関し係争が生じた場合に、これらを解消するための手続その他の措置については、当
該選定事業の態様に応じ、あらかじめ、具体的かつ明確に規定すること。

3 選定事業者が、国又は地方公共団体の出資又は拠出に係る法人（当該法人の出資又は拠出
に係る法人を含む。）である場合、公共施設等の管理者等は、具体的かつ明確な責任分担の
内容を、選定事業者その他の利害関係者に対し明らかにし、透明性を保持するよう特段の配
慮をすること。

4 選定事業者が、当該選定事業以外の他の事業等に従事する場合に、かかる他の事業等に伴
うリスクにより当該選定事業に係る公共サービスの提供に影響を及ぼすおそれがあるとき
は、この影響を避けるため又は最小限にするため、協定等に必要な規定を設ける等、適切
な措置を講ずること。また、選定事業者が、選定事業を実施するために新たに設立された法
人である場合に、選定事業の実施に係る懸念を解消するため適当なときは、公共施設等の管
理者等と選定事業者の出資者との間で、選定事業の適正かつ確実な実施を担保するために必
要な措置を、経済合理性を勘案の上、別途合意しておくこと。

四 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基本的な事項

1 政府は、特定事業の実施に係る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
関して、P F I事業の円滑な推進を図るため、次の基本的な考え方に立ち、適切な措置を講
じていくものとする。

(1) 財政上の支援については、本来公共施設等の管理者等が受けることのできる支援の範
囲内で、民間の選定事業者が受けられるように配慮すること。

(2) 税制上の措置については、現行の制度に基づくものを基本としつつ、P F I事業の推
進のために必要な措置を検討すること。

(3) 政府系金融機関等による金融上の支援における選定事業の位置付けを整備し、選定事

業者に対する政府系金融機関等の融資が、円滑に実施されるように配慮すること。

- (4) 法第 17 条の規定の趣旨に十分配慮して、業法及び公物管理法等について、P F I 事業推進のために必要な規制の撤廃又は緩和を速やかに推進すること。なお、選定事業者の法的地位の明確化が必要であるとの観点に立ち、同事業の円滑な推進に支障が生じないよう、法令の解釈、適用等を含め、法制上の位置付けを整備すること。また、民間事業者の選定に関する手続については、法附則第 3 条の規定を踏まえ、整備を図ること。
- (5) 国有財産を無償又は時価より低い対価で選定事業の用に供することについては、法第 12 条第 1 項の規定の趣旨を踏まえ、早急にその具体的な取扱いを定めること。
- (6) 直接金融、間接金融を問わず、民間資金を多様な手段によって効率的、効果的に活用できることが、P F I 事業の円滑な実施に資することにかんがみ、選定事業に係る協定等の締結に当たり、選定事業者による多様な手段を通じた民間資金の円滑な調達が可能となるように配慮し、このために必要な環境の整備を図ること。
- (7) 選定事業における金融の仕組みがプロジェクト・ファイナンスである等、当該選定事業より生ずる収入と、当該選定事業に係る有形資産又は無形資産の担保化に専ら依拠する場合において、協定等の当事者がかかる手法の態様を考慮し合理的かつ適切な協定等を取り決めることができるように、担保に関する制度等に関し、必要な環境の整備を図ること。
- (8) P F I 事業のために取得される不動産に担保が設定されている場合、法第 20 条第 1 項に基づき、当該不動産の担保権者、担保提供者又は所有権者に生ずる損失は、繰延資産として整理した上で、10 年以内の償却が認められることに留意し、担保不動産の活用について周知を図ること。

2 国等は、民間事業者の特定事業への参入のための検討が容易となるよう、実施方針の中で、次の点について具体的な内容をできる限り明らかにするものとする。

- (1) 選定事業の実施に当たって必要な許認可等及び選定事業者が行い得る公共施設等の維持管理又は運営の範囲
- (2) 適用可能な選定事業者への補助金、制度融資等
- (3) 適用可能な税制上の優遇措置
- (4) 選定事業の用に供する国有財産を無償又は時価より低い対価で選定事業者を使用させることに関する事項

五 民間資金等活用事業推進委員会に関する基本的な事項

民間資金等活用事業推進委員会(以下「推進委員会」という。)は、法第 21 条の規定に基づき、政府と協力して、P F I 事業の実施を促進するために、以下の役割等を担う。

- 1 民間資金等の活用による国の公共施設等の整備等(以下五において「国の公共施設等の整備等」という。)については、推進委員会がその実施状況や民間事業者等からの意見について所要の調査審議を行い、P F I 事業の実施の促進のために必要があると認める場合、内閣総理大臣又は関係行政機関の長に意見を述べ、国の公共施設等の整備等の促進及び総合調整

を図る。

- 2 推進委員会は、政府とともに、内外の P F I に関する情報、選定事業の実施状況、P F I 事業に関連する法制度、税制等に関する情報等、P F I 事業の円滑な推進に寄与する情報を収集し、国民の P F I 事業に対する理解や P F I 事業に関わる関係者の便宜のためにこれらの情報を広く一般に供する。
- 3 推進委員会は、上記 1 のとおり内閣総理大臣等に対し意見を述べるほか、国が P F I 事業を実施するに当たり、その円滑な推進のために要請したときには、国の公共施設等の整備等の総合調整を図る観点から当該機関に対し適切な助言を行う。
- 4 国の公共施設等の整備等に関する民間事業者等からの意見、提言又は苦情については、推進委員会が受け付け、P F I 事業の実施の促進のために必要があると認める場合、国の公共施設等の整備等の促進及び総合調整を図るため、内閣総理大臣又は関係行政機関の長に意見を述べる。
- 5 推進委員会は、推進委員会の活動について国民の理解を深めるよう広報に努めるとともに、広く国民の P F I 事業についての理解を深め、P F I 事業の円滑な実施を図るため、政府の行う広報に協力する。
- 6 推進委員会は、上記各項目に係る調査審議に資するため、収集された P F I 事業に関する情報について分析し、P F I 事業の実施促進に必要な調査を行うことその他以上の活動に伴い必要な P F I 事業の実施を促進する上で必要な業務を遂行する。

六 地方公共団体における特定事業の実施に関する基本的な事項

地方公共団体においては、前項までの事項を参考として、次の事項に留意の上、特定事業の円滑な実施に努めるものとする。

1 支援

- (1) 必要があると認めるときは、選定事業の用に供する間、公有財産を無償又は時価より低い対価で選定事業者を使用させることができること。
 - (2) 選定事業の実施を支援するために必要な資金の確保又はそのあっせんに努めること。
 - (3) 実施方針に照らして、選定事業者に対し、必要な財政上及び金融上の支援を行うこと。
- なお、選定事業者に対する支援は、整備される施設の特性、事業の実施場所等に応じた柔軟かつ弾力的なものであること。

2 規制緩和

民間事業者の技術の活用及び創意工夫の十分な発揮を妨げるような地方公共団体独自の規制については、その撤廃又は緩和を速やかに推進すること。

3 PFI事業の推進

- (1) 特定事業の選定、民間事業者の評価、選定に当たっては、公平性、透明性の確保を図ること。
- (2) 特定事業の実施に際し必要となる諸手続については、円滑に事務処理を行い、その促進を図ること。
- (3) 民間事業者の発案に係る受付、評価、通知、公表等を行う体制を整える等、適切な対応を図ること。
- (4) PFI事業に関する情報の収集を行うとともに、特定事業の実施に関して、住民に対する知識の普及、情報の提供等を行い、住民の理解、同意及び協力を得るための啓発活動を推進すること。
- (5) 民間事業者に対する技術的な援助について必要な配慮を加えるとともに、特許等の技術の利用の調整その他民間事業者の有する技術の活用について、特段の配慮を行うこと。
- (6) 協定等に基づき債務負担行為を行う場合は、長期的な財政負担の在り方に十分配慮しながら、財政の健全性と柔軟性を保持し、中長期的な観点からの財政負担の縮減を図ること。
- (7) 民間事業者の選定に当たっては、競争性を担保しつつ、総合評価方式、性能発注方式の活用など、PFI事業の態様に適した方法を採用するよう努めること。

七 その他特定事業の実施に関する基本的な事項

- 1 政府は、推進委員会の協力の下、内外のPFIに関する情報、選定事業の実施状況、PFI事業に関連する法制度、税制等に関する情報等、PFI事業の円滑な推進に寄与する情報を収集し、国民のPFI事業に対する理解やPFI事業に関わる関係者の便宜のため、これを広く一般に供する。
- 2 政府は、広く国民のPFI事業の理解を深め、PFI事業の円滑な実施を図るため広報を行う。

資料3 地方公共団体におけるPFI事業について

自治画第67号
平成12年3月29日
(平成17年10月3日一部改正)

各都道府県知事
各指定都市市長 } 殿

自治事務次官

地方公共団体におけるPFI事業について

今般、民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成11年法律第117号。以下「PFI法」という。）第4条第1項に定める基本方針が制定されました。地方公共団体においては、下記事項に留意のうえ、適切に対応されるようお願いいたします。

なお、貴都道府県内市区町村にもこの旨周知されるようお願いいたします。

記

第1 総括的事項

1 PFI法は、平成11年9月24日に施行され、同法第4条第1項に基づき、内閣総理大臣が、平成12年3月13日、別添のとおり基本方針を定めたところであること。

基本方針は、国（独立行政法人、特殊法人その他の公共法人を含む。）が公共施設等の管理者等として行うPFI事業について主として定めたものであり、地方公共団体については、PFI法第3条に規定する基本理念にのっとり、本基本方針を勘案した上で、公共性及び安全性の確保、資金の効率的使用、民間事業者の自主性の尊重等に配慮して、地域における創意工夫を生かしつつ、PFI事業が円滑に実施されるよう必要な措置を講ずるものとされていること。（PFI法第4条第7項）

2 以下、本通知において、次の用語は、それぞれ下記のとおりとする。

- (1) PFI事業 地方公共団体がPFI法第5条第1項の実施方針を定めて実施するPFI法第2条第4項に定める「選定事業」をいう。
- (2) PFI事業者 PFI法第7条第1項の規定によりPFI事業を実施する者として選定された者をいう。
- (3) PFI契約 地方公共団体とPFI事業者の間で締結される、PFI事業に係る契

約をいう（PFI法第9条に定める議会の議決が必要な契約にあっては、これを経たものに限る。）。

(4) 政府調達協定 1994年4月15日マラケシュで作成された政府調達に関する協定をいう。

(5) 特例政令 地方公共団体の物品等又は特定役務の調達手続の特例を定める政令（平成7年政令第372号）をいう。

3 PFI法第9条及び民間資金等の活用による公共施設等の整備の促進に関する法律施行令に定めるとおり、以下のPFI契約については、あらかじめ議会の議決を経なければならないこと。これは、地方自治法第96条第1項第5号に定める議会の議決との均衡を考慮するとともに、PFI事業に係る将来の財政負担等を議会においてチェックする趣旨であること。また、この場合における金額は、PFI契約の予定価格の金額のうち維持管理、運営等に要する金額を除いた金額により判断するものであること。

法第二条第五項に規定する選定事業者が建設する同条第一項に規定する公共施設等（地方公共団体の経営する企業で地方公営企業法（昭和二十七年法律第二百九十二号）第四十条第一項の規定の適用があるものの業務に関するものを除く。）の買入れ又は借入れ	都道府県	千円 500,000
	地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項に規定する指定都市（以下この表において「指定都市」という。）	300,000
	市（指定都市を除く。）	150,000
	町村	50,000

4 PFI事業の実施の検討に当たっては、事前に適切な需要見直しを行うなど、事業自体の必要性を十分に検討するとともに、事業者選定段階においても、需要変動リスクが存在する事業又は大きな事業については、過大な需要見直しを前提とした事業提案でないか十分に審査すること。

なお、「民間と競合する公的施設の改革について」（平成12年6月9日付け自治事務次官通知）の趣旨も踏まえて適切に対応すること。

5 PFI法が、いわゆる第三セクターの抱える諸課題等を考慮のうえ立法された経緯も踏まえ、PFI契約において、PFI事業者とのリスクの分担（PFI事業の継続が困難になった場合の措置を含む。以下同じ。）を明確にしておくとともに、PFI事業者に対する安易な出資及び損失補償は、厳に慎むこと。

6 総務省は自治行政局地域振興課を窓口として相談に応じることとしているので、PFI事業の実施を検討している地方公共団体は積極的に相談すること。また、(財)地域総合整備財団において、PFIアドバイザーの派遣、PFI研修会、民間事業者との意見交換会などを実施し、相談窓口を設置しているため、適宜活用を図ること。さらに、

同財団において、自治体 P F I 推進センターが設置されているので、地方公共団体間の意見交換及び情報の共有の場としてあわせて活用を図ること。

なお、P F I 事業に対する貸付けであって現行のふるさと融資の要件を満たすものについては、これを対象とするものであること。詳細は(財)地域総合整備財団に照会すること。

7 P F I 事業の実施に当たっては、実施方針、選定結果、契約、協定、金融機関との直接の取決め(ダイレクト・アグリーメント)、P F I 事業者の決算報告及び監視等の結果についてもすべて公開し、P F I 事業選定の手続及び実施の透明性の確保を図ること。

第2 P F I 事業に係る債務負担行為の位置付け

P F I 法に基づいて公共施設等の整備を行うために設定される債務負担行為は、効率的かつ効果的な公共施設等の整備のために設定されるものであり、「もっぱら財源調達的手段として設定する債務負担行為」(「債務負担行為の運用について」(昭和47年9月30日付け自治導第139号))に該当するものではないと解されること。

しかしながら、この場合においても財政の健全性を確保する必要があるので、P F I 事業における債務負担行為に係る支出のうち、施設整備費や用地取得費に相当するもの等公債費に準ずるものを起債制限比率の計算の対象とするものであること。

第3 P F I 事業に係る地方財政措置

P F I 事業のうち1の要件を満たすものに係る施設整備費について、地方公共団体がP F I 事業者に対して財政的支出を行う場合、2の財政措置を講じること。なお、具体的内容については「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)に基づいて地方公共団体が実施する事業に係る地方財政措置について」(平成12年3月29日付け自治省財政局長通知)を参照すること。

1 要件

ア 当該施設の所有権が一定期間経過後に地方公共団体に移転(当該施設の整備後直ちに移転する場合を含む。)するもの又はP F I 契約が当該施設の耐用年数と同程度の期間継続するものであること。

イ 通常当該施設を地方公共団体が整備した場合に国庫補助負担制度がある事業については、P F I 事業で整備する場合にも同等の措置が講じられるものであること。

2 財政措置の内容

ア 国庫補助負担金が支出される事業

当該国庫補助負担金の内容に応じて、地方公共団体が直接整備する場合と同等の地方債措置又は地方交付税措置を講じること。

イ 地方単独事業として実施されるP F I 事業

地方公共団体が直接整備する場合に施設の種別に応じた財政措置の仕組みがある

施設については当該措置内容に準じて、そのような財政措置の仕組みがない施設（公共性が高く、かつ非収益的な施設で一定の要件を満たすものに限る。）については一定の範囲で、地方交付税措置を講じること。

第4 税制上の措置

(1) PFI事業者がPFI事業の用に供する土地については、特別土地保有税の非課税措置が講じられていること。（地方税法第586条第2項第1号の27）

(2) PFI事業者が、港湾法に規定する無利子貸付けを受けてPFI事業として整備する特定用途港湾施設のうち一定のもの、政府の補助金を受けてPFI事業として整備する廃棄物の処理及び清掃に関する法律に規定する一般廃棄物処理施設のうち一定のもの、政府の補助金を受けてPFI事業として整備する国立大学法人法に規定する国立大学の校舎のうち一定のもの又はPFI事業（法律の規定により公共施設等の管理者等である国又は地方公共団体がその事務又は事業として実施するものに限る。）として整備する公共施設等のうち一定のものについて、不動産取得税又は固定資産税若しくは都市計画税の課税標準の特例措置が講じられていること。（地方税法附則第11条第25項から第27項まで及び第31項並びに同法附則第15条第48項、第49項、第51項及び第55項）

第5 契約関係

1 PFI契約の相手方の決定の手續については、基本方針「二 民間事業者の募集及び選定に関する基本的な事項」を参考として、適切に実施すること。

2 契約の相手方の選定方法の原則（一般競争入札）

——総合評価一般競争入札の活用等——

PFI事業者の選定方法は、公募の方法等によることとされており（PFI法第7条第1項）、一般競争入札によることが原則とされていること。

この場合において、PFI契約においては、価格のみならず、維持管理又は運営の水準、PFI事業者とのリスク分担のあり方、技術的能力、企画に関する能力等を総合的に勘案する必要があることにかんがみ、総合評価一般競争入札（地方自治法施行令第167条の10の2）の活用を図ること。

この際、あらかじめ学識経験者の意見を聴き、落札者決定基準を適切に定め、公表すること等、所定の手續について十分留意すること。（「地方自治法施行令の一部を改正する政令の施行について」（平成11年2月17日付け自治行第3号自治事務次官通知）を参照のこと。）

3 随意契約による場合の留意点

上記1によらず、随意契約の方法によるためには、地方自治法施行令第167条の2第1項各号に該当することを要すること。この場合において、以下の点に留意すること。

(1) 地方自治法施行令第167条の2第1項第2号「その性質又は目的が競争入札に適しないものをするとき」については、普通地方公共団体において当該契約の目的、内容

に照らしそれに相応する資力、信用、技術、経験等を有する相手方を選定しその者との間で契約の締結をするという方法をとるのが当該契約の性質に照らし又はその目的を究極的に達成する上でより妥当であり、ひいては当該普通地方公共団体の利益の増進につながると合理的に判断される場合もこれに当たると解されているところであり（別紙昭和62年3月20日最高裁第2小法廷判決参照）、PFI契約についてもこれを踏まえて適切に判断するものであること。

(2) 同条第5号「時価に比して著しく有利な価格で契約を締結することができる見込みのあるとき」とは、相手方が多量のストックをかかえ売り込む意欲が強い場合等、相手方が特殊な地位に立っている場合が該当するものとされていること。この場合において、同号の「著しく有利な価格」とは、一般的には、品質、性能等が他の物件と比較して問題がなく、かつ、予定価格（時価を基準としたもの）から勘案しても、競争入札に付した場合より誰が見てもはるかに有利な価格で契約できるときと解されており、したがって、当該地方公共団体が当該公共施設等を整備すると仮定する場合の価格と当該相手方の価格を比較するとともに、一般的なPFI事業者がPFI方式で整備すると仮定した場合の標準的な価格と比較し、著しく有利であるか否かにより判断するものであること。

4 政府調達協定の適用を受けるPFI契約についての留意点

(1) PFI契約は、公共施設等の建設のみならず、維持管理及び運営をも内容とするものであり、このため、政府調達協定対象の役務と対象外の役務の双方を包含する混合的な契約となりうるものであること。

こうした混合的な契約においては、主目的である調達に着目し、全体を当該主目的に係る調達として扱うこととされており、主目的が物品等又は協定の対象である役務の調達契約であって、当該契約の全体の予定価格（主目的以外の物品等及び役務に係る価額を含む。）が適用基準額を超える場合に、特例政令の適用を受けることとされているので、都道府県及び指定都市においては留意すること。（「地方公共団体の物品等又は特定役務の調達手続の特例を定める政令の公布について」平成7年11月1日付け自治行第84号行政課長通知参照）

(2) 特例政令第10条本文において引用する地方自治法施行令第167条の2第1項第3号の「緊急の必要」とは、例えば、災害時において一般競争入札又は指名競争入札の方法による手続をとるときは、その時期を失し、あるいは全く契約の目的を達することができなくなり、経済上はなほだしく不利益を被るに至るような場合を想定していること。

(3) 特例政令第10条第1項第6号は、設計契約について随意契約によることができるとしているものであり、建設、維持管理、運営等、設計以外の内容を一体的に含むPFI契約は、その対象ではないものと解されること。

5 その他

(1) PFI契約の相手方の決定の手続に際しては、特別目的会社に対する出資予定者等により構成される、法人格の無い共同企業体の形式で参加し、PFIの選定事業者となった後に、初めて法人格を持った特別目的会社を設立して、地方公共団体との間でPFI契約を締結することも差し支えないこと。

(2) 民間事業者による発案が可能とされている（PFI法第4条第2項第1号）が、提案を行った民間事業者を相手方として、随意契約によるPFI契約を締結するためには、地方自治法施行令第167条の2第1項各号（政府調達協定の適用を受ける場合においては、特例政令第10条第1項各号）に該当する必要があること。

(3) PFI契約の相手方となる民間事業者の選定手続に参加した民間事業者に対し、一定のコンペ料等を支払うことを妨げるものでないこと。

(4) ダイレクト・アグリーメントの締結等を通じ、PFI事業者と金融機関との間のリスク分担についても十分な関心を払う必要があること。

(5) PFI事業者の責に帰する事由による契約解除の際に施設の所有権を取得・保持するための買取り規定の設定に際しては、金融機関による融資との関係にも留意し、適切に判断する必要があること。

第6 公の施設関係

1 PFI法に基づいて公共施設等を整備しようとする場合の当該公共施設等の管理については、公の施設制度の趣旨を踏まえ、公の施設として管理すべきか否か適切に判断するものであること。

2 PFI事業により公の施設を整備しようとする場合にあっては、施設の設置、その管理に関する事項等については条例でこれを定めるものであること。（地方自治法第244条の2第1項及び第2項）

3 PFI事業により公の施設を整備しようとする場合であって、当該施設を公の施設として供用する間、PFI事業者が施設の所有権を有する場合は、地方公共団体は、公の施設を設置するに伴って住民に対して負う責務を全うするに十分な、安定的な使用権原（賃借権等）を取得しておく必要があること。

4 PFI事業により公の施設を整備しようとする場合であって、当該施設の管理を包括的に民間事業者に行わせる場合は、原則として地方自治法第244条の2第3項に規定する公の施設の指定管理者の制度を採用すること。

ただし、民間事業者に対して、包括的な委任でなく、例えば下記の諸業務をPFI事業として行わせることは可能であり、また一の民間事業者に対してこれらの業務のうち複数のものをPFI事業として行わせることも可能であること。その場合にあっては、当該民間事業者については、当該公の施設の利用に係る料金を当該民間事業者の収入として収受させること及び当該料金を当該民間事業者が定めることとすることはできないこと。（地方自治法第244条の2第8項、第9項）

下記のような事実上の業務

- ・施設の維持補修等のメンテナンス
- ・警備
- ・施設の清掃
- ・展示物の維持補修

- ・エレベーターの運転
- ・植栽の管理

管理責任や処分権限を地方公共団体に留保した上で、管理や処分の方法についてあらかじめ地方公共団体が設定した基準に従って行われる下記のような定型的行為

- ・入場券の検認
- ・利用申込書の受理
- ・利用許可書の交付

私人の公金取扱いの規定（地方自治法第243条、同法施行令第158条）に基づく使用料等の収入の徴収

当該施設運営に係るソフト面の企画

5 PFI事業において、指定管理者の制度を採用する場合には、指定管理者に関し条例に定める事項（地方自治法第244条の2第4項）、指定の期間（同条第5項）及び指定にはあらかじめ議会の議決を経なければならないこと（同条第6項）について、PFI事業の円滑な実施が促進されるよう適切な配慮をするとともに、指定の取消し又は管理の業務の全部若しくは一部の停止の命令を行う場合におけるPFI事業の取扱いについて、あらかじめ明らかにするよう努めるものとされていること。（PFI法第9条の2）

第7 公有財産関係その他

PFI事業により公有地上に公共施設等を整備する場合には、下記の事項について留意すること。

(1) 当該施設の所有権が当該施設の整備後直ちに地方公共団体に移転し、供用される場合には、当該施設の用地は行政財産として位置づけられるものであること。

(2) 当該施設の所有権が一定期間経過後に地方公共団体に移転する場合であって、当該期間中、PFI事業者に対して普通財産として用地を貸し付けるときは、最終的に当該施設の所有権が当該地方公共団体に移転し、その行政財産になる時点において、当該施設の用地も、普通財産から行政財産に切り替える必要があること。

(3) 地方公共団体の行政財産については、原則として貸付け等や私権を設定することができないこととされているが、次に掲げる場合において、一定の条件の下でPFI事業者に対する特例が設けられていること。

地方公共団体は、PFI事業に係る行政財産を、地方自治法第238条の4第1項の規定にかかわらず、貸し付けることができること。（PFI法第11条の2第6項）

地方公共団体は、一棟の建物の一部がPFI事業に係る公共施設等である場合における当該建物の全部又は一部をPFI事業者が所有しようとする場合において、地方自治法第238条の4第1項の規定にかかわらず、行政財産である土地を貸し付けることができること。（同条第7項）（当該建物のうちPFI事業に係る公共施設等以外の部分をPFI事業者から譲り受けようとする者（同条第9項）又は更に譲り受けようとする者に対する当該行政財産である土地の貸付けを含む（同条第10項））。

において同じ。)

地方公共団体は、 に規定する建物のうちPFI事業に係る公共施設等以外の部分をPFI事業終了後においてもPFI事業者が引き続き所有しようとする場合において、地方自治法第238条の4第1項の規定にかかわらず、 の行政財産である土地を貸し付けることができること。(同条第8項)

地方公共団体は、一定の公益的施設等の設置事業であって、PFI事業の実施に資すると認められるものに係る行政財産を、地方自治法第238条の4第1項の規定にかかわらず、貸し付けることができること。(PFI法第11条の3第5項)(当該施設をPFI事業者から譲り受けようとする者(同条第7項)又は更に譲り受けようとする者(同条第8項)に対する当該行政財産の貸付けを含む。 において同じ。)

地方公共団体は、 に規定する公益的施設等をPFI事業終了後においてもPFI事業者が引き続き所有し、又は利用しようとする場合において、 の行政財産を貸し付けることができること。(同条第6項)

から までの貸付けについては、民法第604条並びに借地借家法第3条及び第4条の規定は、適用されないこと。

から までの貸付けについては、地方自治法第238条の2第2項及び第238条の5第3項から第5項までの規定が準用されること。

(別紙)

最高裁第二小法廷判決 (昭和62年3月20日)

「その性質又は目的が競争入札に適しないものをするとき」とは、原判決の判示するとおり、不動産の買入れ又は借入れに関する契約のように当該契約の目的物の性質から契約の相手方がおのずから特定の者に限定されてしまう場合や契約の締結を秘密にすることが当該契約の目的を達成する上で必要とされる場合など当該契約の性質又は目的に照らして競争入札の方法による契約の締結が不可能又は著しく困難というべき場合がこれに該当することは疑いが無いが、必ずしもこのような場合に限定されるものではなく、競争入札の方法によること自体が不可能又は著しく困難とはいえないが、不特定多数の者の参加を求め競争原理に基づいて契約の相手方を決定することが必ずしも適当ではなく、当該契約自体では多少とも価格の有利性を犠牲にする結果になるとしても、普通地方公共団体において当該契約の目的、内容に照らしそれに相応する資力、信用、技術、経験等を有する相手方を選定しその者との間で契約の締結をするという方法をとるのが当該契約の性質に照らし又はその目的を究極的に達成する上でより妥当であり、ひいては当該普通地方公共団体の利益の増進につながると合理的に判断される場合も同項1号(注：昭和49年改正前の地方自治法施行令第167条の2第1項第1号。現同項第2号)に掲げる場合に該当するものと解すべきである。そして、右のような場合に該当するか否かは、契約の公正及び価格の有利性を図ることを目的として普通地方公共団体の契約締結の方法に制限を加えている前記法及び令の趣旨を勘案し、個々具体的な契約ごとに、当該契約の種類、内容、性質、目的等諸般の事情を考慮して当該普通地方公共団体の契約担当者の合理的な裁量判断により決定されるべきものと解するのが相当である。

資料4 民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成11年法律第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

自治調第25号
平成12年3月29日

各都道府県知事 }
各指定都市市長 } 殿

自治省 財政局長

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）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

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。）は、平成11年9月24日に施行され、PFI法第4条に基づく基本方針が平成12年3月13日に公布されたところである。

地方公共団体がPFI法第5条第1項の実施方針を定め、PFI法に基づいて実施する事業（以下「PFI事業」という。）については、「地方公共団体におけるPFI事業について」（平成12年3月29日付け自治事務次官通知）によりその基本的な考え方が示されたところであるが、地方財政措置の具体的な内容については下記のとおりであるので留意願います。

なお、貴都道府県内市町村に対してもこの旨周知願います。

記

第1 PFI事業に係る財政措置について

地方公共団体がPFI法第5条第1項の実施方針を定めて実施するPFI事業のうち1の要件を満たすものに係る施設整備費について、地方公共団体がPFI法第2条第5項に定める選定事業者（以下「PFI事業者」という。）に対して財政的支出を行う場合、2の財政措置を講じることとする。

1 要件

当該施設の所有権が一定期間経過後に当該地方公共団体に移転（当該施設の整備後直ちに移転する場合を含む。）するもの又はPFI契約（地方公共団体とPFI事業者の間で締結されるPFI事業に係る契約をいう。）が当該施設の耐用年数と同程度の期間継続するもの

であること。

通常当該施設を地方公共団体が整備する場合（以下「直営事業の場合」という。）に国庫補助負担制度がある事業については、P F I 事業で整備する場合にも同等の措置が講じられること。

2 財政措置の内容

(1) 国庫補助負担金が支出される P F I 事業

ア 基本的な考え方

当該国庫補助負担金の内容に応じて、直営事業の場合と同等の地方債措置又は地方交付税措置を講じる。

イ 具体的な内容

地方公共団体が P F I 事業者に対し施設整備時に整備費相当分の全部又は一部を支出する場合

地方公共団体が支出を行うに当たって、直営事業の場合と同種の地方債をその財源とすることができることとし、直営事業の場合に当該地方債の元利償還金に対して交付税措置を講じている場合には、同様の交付税措置を行う。

地方公共団体が P F I 事業者に対し後年度に整備費相当分の全部又は一部を割賦払い、委託料等の形で分割して支出する場合

地方公共団体が負担する整備費相当分（金利相当額を含む。）について、直営事業の場合の地方債の充当率、交付税措置率を勘案して財政措置の内容が同等になるように、均等に分割して一定期間交付税措置を行う。

(2) 地方単独事業として実施される P F I 事業

ア 基本的な考え方

直営事業の場合に施設の種別に応じた財政措置の仕組みがある施設については当該措置内容に準じて、そのような財政措置の仕組みがない施設（公共性が高く、かつ非収益的な施設で一定の要件を満たすものに限る。）については一定の範囲で地方交付税措置を講じる。

なお、ふるさとづくり事業に対する地域総合整備事業債の充当等、一定の政策目的に基づき地方公共団体の自主的、主体的な判断の下に行われる各種事業に対し講じられている財政措置は、「施設の種別に応じた財政措置」には当たらないことに留意すること。

イ 具体的な内容

施設の種別に応じた財政措置の仕組みがある施設（複合的な機能を有する施設については、当該部分を分別できる場合における当該部分）の場合

地方公共団体が P F I 事業者に対し、施設整備時に整備費相当分を支出するか又は後年度に整備費相当分を割賦払い、委託料等の形で分割して支出するかを問わず、何らかの形で整備費相当分の全部又は一部を負担する場合、当該負担額の合計額（金利相当額を含む。）に対し、直営事業の地方債の充当率、交付税措置率を勘案して財政

措置の内容が同等になるように、均等に分割して一定期間交付税措置を行う。

施設の種別に応じた財政措置の仕組みがない施設の場合

下記の要件を満たす施設について、地方公共団体がPFI事業者に対し、施設整備時に整備費相当分を支出するか又は後年度に整備費相当分を割賦払い、委託料等の形で分割して支出するかを問わず、何らかの形で整備費相当分の全部又は一部を負担する場合、当該負担額の合計額（用地取得費を含まず、金利相当額を含む。）の20%に対し均等に分割して一定期間交付税措置を行う。

（施設の要件）

通常地方公共団体が整備を行っている公共性の高い施設であり、かつ非収益的な施設（無料又は低廉な料金で住民の用に供され、施設整備費の全部又は一部を料金ではなく地方公共団体の財源で負担することが通例である施設）であること。なお、庁舎等公用施設は対象としない。

(3) 資金手当のための地方債

(1)及び(2)の財政措置に加えて、1の要件を満たすPFI事業について、地方公共団体がPFI事業者に対し施設整備時に整備費相当分の全部又は一部を負担する場合には、必要に応じて資金手当のための地方債措置を講じる。

(4) PFI事業者に貸与するための土地取得に要する経費

PFI法第12条第2項の規定の趣旨に鑑み、地方公共団体が実施方針を定め、PFI法に基づいて実施するPFI事業の選定事業者に貸し付ける目的で用地を取得する場合には、必要に応じて資金手当のための地方債措置を講じる。

(5) 地方公営企業におけるPFI事業

地方公営企業において施設整備にPFI事業を導入する場合には、通常の地方公営企業に対する財政措置と同等の措置を講じる。

第2 留意事項

上記の財政措置は、PFI法に基づいて地方公共団体が実施方針を定めて実施するPFI事業に係る措置であり、PFI法に基づかないで行われる事業については適用されないこと。

上記の財政措置は、施設整備費相当分について地方公共団体が財政的支出を行う場合の措置であり、地方公共団体の選定事業者に対する支出が施設整備費のみならず運営費、維持管理費等も含んでいる場合には、適切な方法により施設整備費相当部分を分別して財政措置を行うものであること。

上記の財政措置が適用されるPFI事業を実施しようとする地方公共団体は、事前に自治大臣官房企画室に相談すること。なお、本通知文の内容についての問い合わせは自治省財政局調整室に行うこと。

資料5 PFI事業に係る民間事業者の選定及び協定締結手続きについて

総行行第43号
総行地第44号
平成15年3月31日

各都道府県・各指定都市
PFI・契約担当部長 殿

総務省自治行政局行政課長

総務省自治行政局地域振興課長

PFI事業に係る民間事業者の選定及び協定締結手続きについて

今般、民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する関係省庁連絡会議幹事会において、別添の「PFI事業に係る民間事業者の選定及び協定締結手続きについて」が申合せされました。

国の関係府省においては、今後PFI事業を実施する際には、当該申合せにある留意事項について個別の事業毎に留意することとされておりますが、各地方公共団体においても、別添の申合せにある留意事項を参考の上、適切に対応されるようお願いいたします。

なお、別添の申合せにある留意事項中、入札及び契約に関する会計法令上の仕組みは、地方自治法令上も基本的には同様の仕組みとなっていることから、入札及び契約に関する会計法令の解釈にわたる部分については、地方自治法令上も同様の解釈となることを申し添えます。

各都道府県におかれましては、以上のことについて、貴管内市町村に対しても、速やかに周知されますようお願いいたします。

別 添

P F I 事業に係る民間事業者の
選定及び協定締結手続きについて

平成 1 5 年 3 月 2 0 日

民間資金等の活用による公共施設等の整備等の
促進に関する関係省庁連絡会議幹事会申合せ

P F I 事業を実施する際の民間事業者の選定及び協定の締結に係る事項については、平成 1 3 年 1 月 2 2 日に P F I 推進委員会においてとりまとめられた「P F I 事業実施プロセスに関するガイドライン」において、民間事業者の選定及び協定締結等に係る実務上の指針が示されているが、これまでに実施された P F I 事業における課題等を踏まえ、さらなる P F I 事業の普及・促進に資するため、民間事業者の選定及び協定締結手続きに関する留意

事項について関係府省において検討が行われた結果、別紙のとおりとりまとめが行われた。

関係府省においては、今後PFI事業を実施する際には、別紙に示す事項について、個別の事業ごとにその取扱いに留意し、PFI事業を円滑に実施することに努めることとする。

P F I 事業に係る民間事業者の 選定及び協定締結手続きについて

(1) 民間事業者の選定方法について

P F I 事業は、公共施設等の建設、維持管理及び運営（これらに関する企画を含む）について、具体的な仕様の特定を必要最小限にとどめて発注を行うことにより、民間の資金、経営能力及び技術的能力を積極的に活用することを目的とするものである。したがって、P F I 事業においては、民間事業者は応募に際して価格と事業提案をあわせて発注者に提出することとなるが、事業内容が複雑で多岐にわたる事業において、多くの事業者に並行して詳細にわたる事業提案を作成させる選定手続きをとった場合には、最終的に落札する可能性が低い中で詳細な提案を作成することが民間事業者にとって過大な負担となることも考えられる。

P F I 事業を円滑に実施するためには、民間事業者の創意工夫を最大限活用することが重要であり、民間事業者の負担に関して発注者として適切に考慮するとの観点から、事業内容によっては、競争性を損なわないとの前提の下で、詳細な事業提案を提出する事業者を一定の段階であらかじめ絞り込むことが考えられる。

「P F I 事業実施プロセスに関するガイドライン」においては、会計法令の適用を受けるとする契約に関しては、一般競争参加者の資格要件及び審査基準を適切に設定すること、当該事業を適切に実施できる能力を有する民間事業者のみがより詳細な事業計画等を作成の上一般競争入札に参加できるようにすることが適当であるとされている。

この考え方にに基づき、競争入札の資格（国の行う契約については、予算決算及び会計令第七十二条及び第七十三条に規定される資格）の審査に際して、各民間事業者に、事業についての基本的な考え方や、施設の設計・建設、維持管理・運営についての考え方、資金調達及びリスク分担についての考え方等をその内容として含む事業計画の概要を提案させ、各提案があらかじめ定める審査基準を満たしているか否かを審査することによって、事業者の絞込みを行うことが可能である。

(2) 入札前の事業の実施方針、契約書案等の変更等について

P F I 事業においては、事業の実施方針の公表後の市場調査や、民間事業者等からの発案や意見を踏まえ、必要に応じて特定事業の選定までに当該実施方針の内容（事業内容、

リスク分担のあり方等)を見直し、事業実施のスケジュールに配慮しつつ、実施方針の変更を適宜に行うことによって、事業の円滑な実施が図られるものと考えられる。

また、事業の実施方針が公表された後、入札が行われるまでの間、入札参加予定の民間事業者において、詳細な事業提案の作成等の入札準備が円滑に進められるよう、入札の際の判断材料となる事項について、発注者側との間で十分な意思疎通が図られるべきである。

特に、P F I 事業は、契約の履行期間が長期に及ぶものも多く、事業の特性に応じて、事業期間中に生じ得るさまざまな事由に対応するために、個々の事業の特性に応じてリスク分担等を決めることが必要となる。その際、リスク分担については、「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13年1月22日とりまとめ)の内容を踏まえ、事業実施のための最適な分担を決めることとなる。

「P F I 事業実施プロセスに関するガイドライン」においては、民間事業者の募集に当たり、発注者の意図が応募者に的確に伝わるように、契約書案の添付又は入札説明書等において契約条件の基本的な考え方をできる限り具体的に示すことが必要であるとされており、また発注者と民間事業者との間で考え方の齟齬を来たさないように、可能な限り複数回、質問・回答の機会を設けることが望ましいとされている。

発注者においては、質問・回答等の機会において提示される民間事業者の意見に耳を傾けつつ、円滑な事業実施のために必要と認められる場合には、契約書案、入札説明書等の内容についての適宜の修正や変更を行い、民間事業者に対して公表することとする。修正や変更に際しては、民間事業者が検討を行うために必要な時間を確保することに留意する。

なお、会計法令の適用を受ける契約について、公告において提示された内容を変更した場合には、変更後に会計法令等において定める公告期間が必要となることに留意する必要がある。

(3) 協定締結の手続きについて

P F I 事業においては、いわゆる性能発注の考え方を取ることが必要であるため、個々の事業者の事業提案内容が、あらかじめ発注者が契約書案を作成する段階で想定し得る範囲内のものであるとは限らず、例えば事業者の個別提案に応じて、関連するリスク分担の取決めやモニタリングの方法など、別途に決めることが必要な事項が生じることもあり、また、契約の内容に含めるべき個別事項について、入札前の契約書案の中で具体的・確定的に定めることが現実的に困難であるケースも想定される。

したがって、実際にP F I 事業を実施するに当たり、入札前に明示的に確定することができなかった事項については、必要に応じて、落札者が決定された後の協定を締結する段

階において、発注者と事業者との間で明確化を図ることは、PFI事業の円滑な実施に資するものと考えられ、入札前に公表された契約書案、入札説明書等の内容について、協定締結時に変更が一切許容されないものではない。

ただし、他の競争参加者が該当落札者よりもより有利な条件や価格を提示することが明らかに可能となる条件変更を行うことは、競争性確保の観点からは許容されない。

**資料6 地方税法附則第11条第25項及び第15条第51項の規定に基づく
不動産取得税、固定資産税及び都市計画税の特例措置について**

総行地第75号
平成17年6月6日

各都道府県・指定都市
PFI担当部局長 殿
(PFI担当課・市町村担当課扱い)

総務省自治行政局地域振興課長

地方税法附則第11条第25項及び第15条第51項の規定に基づく
不動産取得税、固定資産税及び都市計画税の特例措置について

今般、民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する関係省庁連絡会議幹事会において、標記の件について、別添のとおり申合せされましたので、各地方公共団体におかれましては、これらを参考の上、適切に対応されるようお願いいたします。

なお、各都道府県におかれましては、以上のことについて、貴管内市区町村に対しても、速やかに周知されますようお願いいたします。

平成17年6月6日

民間資金等の活用による公共施設等の整備等の
促進に関する関係省庁連絡会議申合せ

地方税法附則第11条第25項及び第15条第51項の規定に基づく
不動産取得税、固定資産税及び都市計画税の特例措置について

今般、地方税法等の一部を改正する法律（平成17年法律第5号）の施行に伴い、民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成11年法律第117号。以下「PFI法」という。）第2条第5項に規定する選定事業者が同法第10条第1項に規定する事業計画又は協定に従って実施する同法第2条第4項に規定する選定事業で政令で定めるもの（法律の規定により同条第3項第1号又は第2号に掲げる者がその事務又は事業として実施するものであることを当該者が証明したものに限る。）により同条第1項に規定する公共施設等の用に供する家屋で政令で定めるもの（地方税法（昭和25年法律第226号）附則第11条第26項及び第27項の規定の適用を受けるものを除く。）を取得した場合における当該家屋の取得に対して課する不動産取得税の課税標準の算定については、当該取得が平成22年3月31日までにに行われたときに限り、当該家屋の価格の2分の1に相当する額を価格から控除するという特例措置が認められた。

また、PFI法第2条第5項に規定する選定事業者が同法第10条第1項に規定する事業計画又は協定に従って実施する同法第2条第4項に規定する選定事業で政令で定めるもの（法律の規定により同条第3項第1号又は第2号に掲げる者がその事務又は事業として実施するものであることを当該者が証明したものに限る。）により平成17年4月1日から平成22年3月31日までの間に取得した同条第1項に規定する公共施設等の用に供する家屋及び償却資産で政令で定めるもの（地方税法附則第15条第48項及び第49項の規定の適用を受けるものを除く。）に対して課する固定資産税又は都市計画税の課税標準は、地方税法第349条、第349条の2又は第702条第1項の規定にかかわらず、当該家屋及び償却資産に係る固定資産税又は都市計画税の課税標準となるべき価格の2分の1の額とするという特例措置が認められた。

これらの特例措置の適用を受ける場合には、地方税法附則第11条第25項及び第15条第51項の規定に基づき、「法律の規定によりPFI法第2条第3項第1号又は第2号に掲げる者がその事務又は事業として実施するものであること」を当該者が証明することが必要である。

関係省庁においては、PFI法第2条第3項第1号に掲げる公共施設等の管理者等として、上記証明を行うまでの間、別紙のとおり処理し、PFI事業を円滑に実施することに努めることとする。

(別紙)

税制特例措置に係る公共施設等の管理者等の取扱いについて

- (1) 公共施設等の管理者等(以下「管理者等」という。)は、実施しようとするPFI事業が「法律の規定により、その事務又は事業として実施するもの」に該当し得る旨、必要に応じて当該事業が実施される都道府県・市町村の税務当局に確認のうえ、実施方針において明らかにするものとする。

これに併せて、管理者等は、当該事業が地方税法施行令(昭和25年政令第245号)附則第7条第24項及び第11条第69項に掲げる要件に該当し、かつ、当該事業の対象となる施設等が地方税法施行令附則第7条第25項各号及び第11条第70項各号に掲げるもの以外のものであることについて、必要に応じて当該事業が実施される都道府県・市町村の税務当局に確認のうえ、実施方針において、税制上の措置として、地方税法附則第11条第25項及び第15条第51項の規定に基づく不動産取得税、固定資産税及び都市計画税の特例措置の適用対象となり得る旨を公表するものとする。

なお、当該税制特例措置の実際の適用の有無に係るリスク分担の在り方については、あらかじめ検討し、できる限り実施方針に添付するリスク分担表において公表することが望ましい。

- (2) (1)の前提として、管理者等は、実施方針作成の段階までに、税制特例措置の適用対象となり得るかどうか、相当程度の蓋然性をもって判断できるよう、事業内容の精査を図っておくことが望ましい。税制特例措置の適用関係の精査が不十分である場合、税制特例措置についての不確かな記載は見合わせるものとする。
- (3) 特定事業の評価・選定に当たって、管理者等は、税制特例措置の適用対象となり得る場合には、これを見込んでVFMの算定・公表を行うものとする。
- (4) 民間事業者の募集に当たって、管理者等は、実施方針公表時と同様に、当該事業において税制特例措置の適用対象となり得る旨を入札説明書等において公表するものとする。

なお、入札説明書等においては、入札参加者は特例措置の適用を受けることを前提とした提案書を作成する旨を明記し、また、当該税制特例措置の実際の適用の有無に係るリスク分担の在り方については、あらかじめ検討し、できる限り規定しておくことが望ましい。

- (5) 協定等の締結等に当たって、管理者等は、当該税制特例措置の実際の適用の有無に係るリスク分担の在り方については、あらかじめ検討し、できる限り協定等で取り決めておくことが望ましい。
- (6) 管理者等は、選定事業者がPFI事業により税制特例措置の適用対象となる固

定資産を取得したときは、都道府県及び市町村の税務当局による課税処分が行われる前に、当該PFI事業が「法律の規定により、その事務又は事業として実施するもの」に該当する旨、証明するものとする。この場合において、管理者等は、対象事業を特定の上、当該事業が要件に該当する旨を記載した証明書を、選定事業者に対して交付するものとする。

- (7) 管理者等は、選定事業者が当該事業の実施される都道府県及び市町村の税務当局へ税制特例措置の適用を申し出る際は、(6)により交付された証明書のほか、実施方針、入札説明書、管理者等と選定事業者の間で締結した協定等を添付させることとする。
- (8) 本申合せ前に実施方針を公表した事業における手続きについては、上記の限りではない。

(参考)

実施方針における記載例

税制上の措置に関する事項

本事業は、(該当する法律及び条項号)の規定により、(公共施設等の管理者等の名称)がその事務又は事業として実施するものに該当し得る。

加えて、本事業は、地方税法施行令附則第7条第24項に掲げる要件に該当し、かつ、

(特例措置の対象となる施設名等)は、地方税法施行令附則第7条第25項各号に掲げるもの以外のものであることから、税制上の措置として、地方税法附則第11条第25項に基づく不動産取得税の特例措置の適用対象となり得る。

また、本事業は、地方税法施行令附則第11条第69項に掲げる要件に該当し、かつ、(特例措置の対象となる施設名等)は、地方税法施行令附則第11条第70項各号に掲げるもの以外のものであることから、税制上の措置として、地方税法附則第15条第51項の規定に基づく固定資産税及び都市計画税の特例措置の適用対象となり得る。

証明書(様式例)

(証明番号又は文書番号)

第号

平成 年 月 日

(選定事業者の名称) 殿

本事業は、(該当する法律及び条項号)の規定により、(公共施設等の管理者等の名称)がその事務又は事業として実施するものであることを証明する。

(公共施設等の管理者等の名称) 印

平成 17 年 5 月 13 日

地方税法附則第 11 条第 25 項及び第 15 条第 51 項の
規定に基づく税制特例措置の対象施設について

地方税法附則第 11 条第 25 項及び第 15 条第 51 項に規定する選定事業が、同項に規定する「法律の規定により同条第 3 項第 1 号又は第 2 号に掲げる者がその事務又は事業として実施するもの」に該当するか否かは、以下の考え方に基づいて判断すべきものである。

- 1 「～するものとする。」「～しなければならない。」「～することができる。」など、法律の文言にかかわらず、法律により、国や地方公共団体がその事務又は事業として実施する権限が生じているものは、該当する。
- 2 法律が、その実施に際して一定の規制を設けるだけである場合は、該当しない。例えば、国や地方公共団体と同様の立場で、他の主体が実施可能であるものは、対象外となる。
- 3 法律上、国や地方公共団体以外の主体が実施可能であっても、原則として国や地方公共団体が実施することとされているものは、該当する。（例…水道法）

総務省自治税務局都道府県税課

総務省自治税務局固定資産税課

平成 17 年 6 月 6 日

内閣府民間資金等活用事業推進室

地方税法附則第 11 条第 25 項及び第 15 条第 51 項の規定に基づく
税制特例措置の対象施設について

地方税法施行令附則第 7 条第 25 項及び第 11 条第 70 項の規定を踏まえ、現在進捗中の P F I 事業に関し、本税制特例措置の対象となり得る施設について典型的な例としては、以下のような施設が考えられる。

なお、下表は、現行の P F I 事業における実施例を踏まえ、一定の整理を行ったものであるが、個別の事業の事業形態・契約内容如何により、対象とならない場合もあり得るものである。このため、実際の適用の可否については、P F I 事業が実施される都道府県・市町村の税務当局に確認されたい。

対象となりうる施設
公立学校（小・中学校）
高等学校（都道府県立）
給食センター
公民館
産業廃棄物処理施設
上水道施設
卸売市場
漁港施設
地方競馬場
都市公園
自然公園
下水道施設
下水道汚泥広域処理施設
警察施設
消防施設
行刑施設
国の機関の事務庁舎 など