

下関市 P F I 活用指針

第4版



令和7年2月

下関市

版数	年月
初版	平成 2 0 年 3 月
第 2 版	平成 2 9 年 4 月
第 3 版	令和 2 年 4 月
第 4 版	令和 7 年 2 月

1. 本活用指針中の法令、マニュアル類等の略称標記

(1) 法令関係

No.	法令名	略称
1	地方自治法	自治法
2	地方自治法施行令	自治令
3	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	P F I 法
4	地方教育行政の組織及び運営に関する法律	地教行法

(2) 国の資料等

No.	国の資料名称等	略称
1	(内閣府) V F M に関するガイドライン	V F M ガイドライン
2	(内閣府) PPP/PFI 手法導入優先的検討規程策定の手引 (平成 28 年 3 月内閣府 民間資金等活用事業推進室)	優先的検討規程策定手引
3	(内閣府) PPP/PFI 手法導入優先的検討規程運用の手引 (平成 29 年 1 月内閣府 民間資金等活用事業推進室)	優先的検討規程運用手引
4	(内閣府) 地方自治体向けサービス購入型 P F I 事業実施 手続簡易化マニュアル	簡易化マニュアル

(3) 本市の計画、指針等

No.	本市計画、指針等名称	略称
1	下関市公共施設マネジメント基本方針	基本方針
2	下関市公共施設等総合管理計画	総合管理計画
3	公共施設の適正配置に関する方向性	適正配置方向性
4	下関市 P P P / P F I 手法の導入における優先的な検討 に関する指針	優先的検討指針

2. 内閣府民間資金等活用事業推進室等が WEB 上で公開している各種情報の URL

No.	掲載内容	URL
1	PPP/PFI 推進室	https://www8.cao.go.jp/pfi/index.html
2	PFI 関連法令・ガイド ライン等	https://www8.cao.go.jp/pfi/hourei/hourei_index.html
3	サウンディング関連 手引き	https://www.mlitt.go.jp/sogoseisaku/kanminrenkei/sosei_kanminrenkei_fr1_000053.html
4	サービス購入型 PFI 事業実施手順簡易化 マニュアル	https://www8.cao.go.jp/pfi/kaigi/7kai/pdf/shiryo_07-s2.pdf
5	PFI 実施手続のため の作成素材 (各種様式例)	https://www8.cao.go.jp/pfi/iinkai/kaisai/iinkai/35kai/pdf/iinkai_shiryo_a3507.pdf
6	PFI 標準契約 1	https://www8.cao.go.jp/pfi/hourei/keiyaku1/keiyaku1.html
7	PPP/PFI に関する支 援	https://www8.cao.go.jp/pfi/shien/shien_index.html
8	各種 PFI 情報	https://www8.cao.go.jp/pfi/pfi_jouhou/pfi_jouhou_index.html
9	コンセッション事業	https://www8.cao.go.jp/pfi/concession/concession_index.html
10	よくある質問 (FAQ)	https://www8.cao.go.jp/pfi/faq/faq_index.html

《目 次》

第1章	P F Iについて	1
1	P F Iとは	1
2	P F I手法の事業形態	10
3	P F I手法の事業方式	12
4	従来型手法とP F I手法の比較	15
第2章	P F Iの進め方	16
1	P F I手法の導入方針	16
2	P F I手法の導入に係る推進体制・組織	17
3	P F I手法の実施に係るプロセス	20
第3章	事業の発案及び導入可能性の検討（ステップ1）	22
1	P F I事業の発案	24
2	対象事業の抽出等	25
3	P F I手法の導入検討（簡易な検討）	26
4	P F I手法の導入検討（詳細な検討）	27
5	P F I事業実施手続の簡易化	41
第4章	実施方針の策定及び公表（ステップ2）	50
1	実施方針の策定の見通しの公表	50
2	実施方針の策定	51
3	P F I事業審査委員会の設置及び開催	58
4	実施方針の策定及び公表	59

第5章	特定事業の選定及び公表（ステップ3）	60
1	特定事業の選定	60
2	P F I 事業審査委員会の開催（特定事業選定）	61
3	特定事業の選定及び公表	61
4	債務負担行為の設定	63
第6章	民間事業者の募集及び選定（ステップ4）	65
1	選定方式の検討	65
2	募集に係る書類等の最終案作成	69
3	P F I 事業審査委員会の開催（募集内容に係る検討）	76
4	募集に係る資料等の公表	76
5	入札等に係る書類の受付	77
6	P F I 事業審査委員会の開催（事業者選定）	78
7	落札者等の決定と公表	79
第7章	事業契約等の締結等（ステップ5）	80
1	契約等の種類と流れ等	80
2	基本協定の締結	82
3	仮契約の締結	82
4	議会の議決	83
5	事業契約（本契約）の締結	83
6	契約内容の公表	83
7	直接協定（ダイレクトアグリーメント）の締結	84

第8章 事業の実施、モニタリング及び終了（ステップ6、7） . . .	86
1 事業の実施、モニタリング等	86
2 事業の終了	89
第9章 その他の留意事項	91
1 指定管理者制度とPFI手法	91
2 行政財産等のPFI事業者への貸付	91
3 公共施設等運営権	92
用語索引	99

第1章 PFIについて

1 PFIとは

(1) はじめに

PFI（Private Finance Initiative）とは、公共施設等の設計、建設、維持管理及び運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して効率的かつ効果的に実施することにより、市民サービスの向上やトータルコストの削減を図る事業手法を言います。

我が国では、平成11年に「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。）が制定され、既に20年以上が経過しようとしています。

これまでの手法は、施設等の設計、建設、維持管理、運営（サービス提供）のそれぞれを公共自らが実施するか、個別に民間事業者へ委託することにより実施していました（以下「従来型手法」という。）。PFI手法（PFI法に基づく手法をいう。以下同じ。）では、「設計」から「運営」までを一括して民間事業者と契約することにより、民間事業者の自主性や創意工夫を引き出しながら、事業期間全体を通じて事業費の削減を図るとともに、より質の高い公共サービスを提供することが可能となります。

平成27年12月に、国において開催された「民間資金等活用事業推進会議」において、「多様なPPP／PFI手法導入を優先的に検討するための指針」が示されました。当該指針に係る国からの通知では、人口20万人以上の地方公共団体が公共施設等の整備等に関する事業の基本構想、基本計画等の策定や公共施設等の運営等の方針の見直しを行うに当たっては、多様なPPP／PFI手法の導入が適切かどうかを、従来型手法に優先して検討することを促す仕組みを平成28年度末を期限として策定することを要請され、本市においても、平成29年4月に「下関市PPP／PFI手法の導入における優先的な検討に関する指針」（以下「優先的検討指針」という。）を策定しました。

これまでも、国や地方公共団体においてPFI手法が活用されているところですが、今後、公共施設マネジメントの必要性が増す中で、PFI手法の導入は、全国的にもますます増加していくことが予想されます。本市においても、平成28年2月に策定した「下関市公共施設等総合管理計画」や、令和5年9月に策定した「公共施設の適正配置に関する方向性（中期）」（以下「適正配置方向性」という。）に基づき、施設総量の削減に取り組む

とともに、極めて厳しい財政事情の中、今後の施設整備等において複合化、集約化等を行う際の事業手法の一つとして活用していくことが必要となってきます。そうした背景の中、今回、「下関市PFI活用指針」を第4版として整理したものです。

なお、PFI手法に限らず、PPP手法の検討に際しても、本指針を有効に活用してください。

（２）対象事業

PFI法に基づくPFI事業の対象となる「公共施設等」は、本来的に公共部門が整備運営等を行うべき分野であれば、施設の種類等について制限されていません。

図表 1：公共施設等の種類（PFI法第2条第1項）

対象分野	対象施設
公共施設	道路、鉄道、港湾、空港、河川、公園、水道、下水道、工業用水道等
公用施設	庁舎、宿舍等
公益的施設	賃貸住宅及び教育文化施設、廃棄物処理施設、医療施設、社会福祉施設、更生保護施設、駐車場、地下街等
輸送施設	船舶、航空機等の輸送施設（これらの施設の運行に必要な施設を含む。）
人工衛星	（施設の運行に必要な施設を含む。）
その他施設	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
上記以外	上記施設に準ずる施設として政令で定めるもの

※本市におけるPFIの対象事業、適用要件については、本指針の第2章、第3章及び「優先的検討指針」を参照してください。

(3) PFIにおける5原則、3主義

PFIにおいては、PFI法の基本理念（PFI法第3条）や、期待される成果を実現するため、国が定める基本方針（PFI法第4条）において、次の「5つの原則」及び「3つの主義」が示されています。

図表 2：5つの原則

No.	5つの原則	内容
1	公共性の原則	公共性のある事業が対象となること。
2	民間経営資源活用の原則	民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用すること。
3	効率性の原則	民間事業者の自主性と創意工夫を尊重することによって、効率的かつ効果的に実施すること。
4	公平性の原則	特定事業及び民間事業者の選定において、公平性が担保されること。
5	透明性の原則	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。

図表 3：3つの主義

No.	3つの主義	内容
1	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。
2	契約主義	公共施設等の管理者等と選定事業者との間の合意について、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	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における区分経理上の独立性を確保すること。

(4) PFIの目的について

PFIの最大の目的は、VFM (Value For Money) の達成、即ち「支払いに対して最も価値の高いサービスを提供すること」にあります。ここでの「支払い (Money)」とは「税金」を意味しており、「VFM」とは公共サービスの受益者である納税者の視点から捉えたものです。

従来型手法による場合の公共のコスト (現在価値換算) (=PSC※) と PFI手法による場合の公共のコスト (現在価値換算) (=PFIのLCC※) を比較して、PFI手法による場合の方が公共の負担が低いときは「VFMがある」となります。

このため、PFI手法による場合の公共施設等の整備等が、より効率的かつ効果的に実施できるか否かがPFI手法の導入判断基準となり、「VFM」を正しく評価することが重要です。

$$\text{VFM}(\%) = \frac{\text{PSC} - \text{PFIのLCC}}{\text{PSC}} \times 100$$

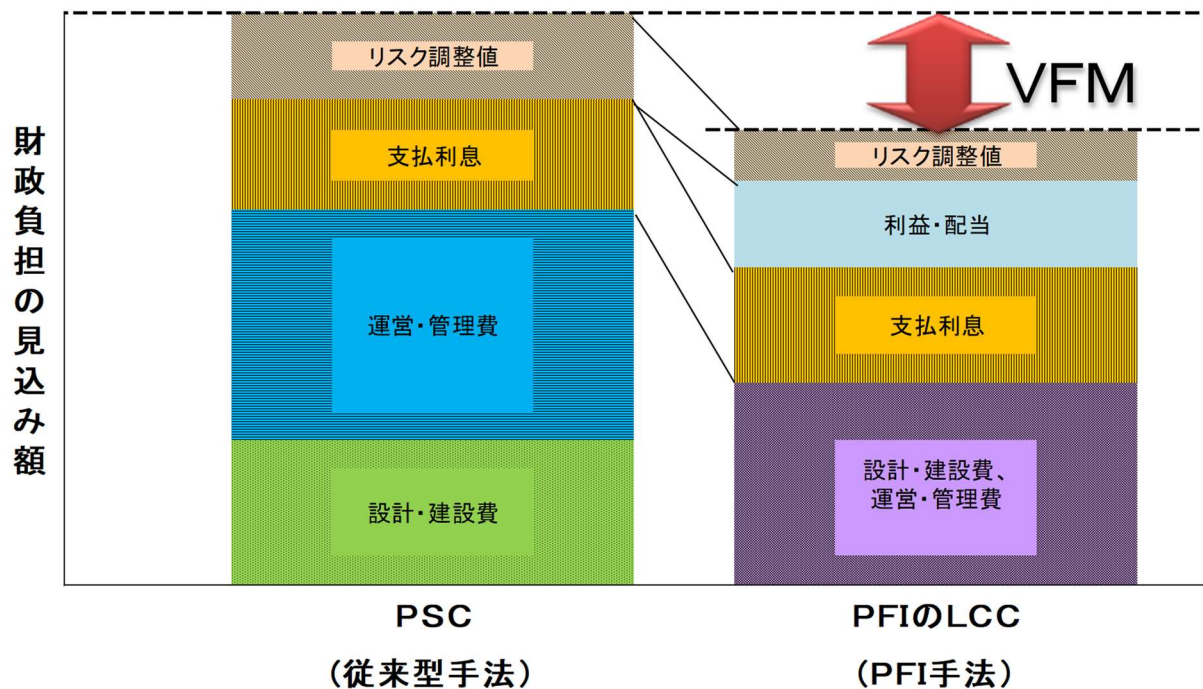
※PSC (Public Sector Comparator)

公共が自ら実施する場合の事業期間全体にわたる公的財政負担見込額の現在価値を言います。

※PFIのLCC (Private Finance Initiative の Life Cycle Cost)

PFI事業として実施する場合の事業期間全体にわたる公的財政負担見込額の現在価値を言います。

図表 4：VFMの概念図



VFMは、主に次のような経費の増減により発生します。

- ① PFI手法では、従来の仕様発注方式※によらず、性能発注方式※で行われるため、民間事業者の創意工夫等により、建設費のコストダウンが期待されること。
- ② PFI手法では、「設計」から「運営」までを一括して民間事業者に委ねるため、管理運営の効率を考慮した設計・建設が行われ、運営費のコストダウンが期待されること。
- ③ PFI手法では、10～20年の事業期間を設定し、長期契約で実施するため、事業費のコストダウンが期待されること。
- ④ 民間事業者が資金調達する場合の借入利率は、公共が資金調達する場合の借入利率に比べて高いため、従来型手法に比べて借入の支払利息は増加すること。
- ⑤ 調査費、アドバイザー費用などの導入経費や税負担など従来型手法にない経費が必要となること。

※仕様発注方式

構造・材料等の詳細な仕様書を公共が作成して発注することを言います。

※性能発注方式

公共が施設等の基本的な性能要件を提示し、民間事業者は提示された性能を満たすように自身のノウハウを活かす形で実施することを言います。

この他、P F I 手法では、利益や「特別目的会社(Special Purpose Company、以下「S P C」という。) ※」の出資者への配当などの新たな経費が必要となります。

※特別目的会社（S P C）

事業目的などを限定した商法上の株式会社等のことを言います。P F I 事業から生み出されるキャッシュフローの独立性を法人格的に担保するために設立されます。

（５）リスク分担の明確化

P F I 手法によるサービスの提供は、10～20年という長期にわたる場合が通常であり、その間において事業上発生する事故、需要の変動、物価や金利の変動、事業に係る各種法令改正などの事由は、契約時点で正確に予測することが困難です。このような事由により「損失」が発生する可能性を「リスク」と言います。

P F I 手法においては、「公共と民間のより合理的なリスク分担」を行うことで、リスクの顕在化をよりうまく回避できる者、あるいはリスクが顕在化した場合の負担がより小さい者がリスクを分担することで、P F I の最大の目的であるV F Mの達成を図ることにつながります。

（６）PFIの仕組み

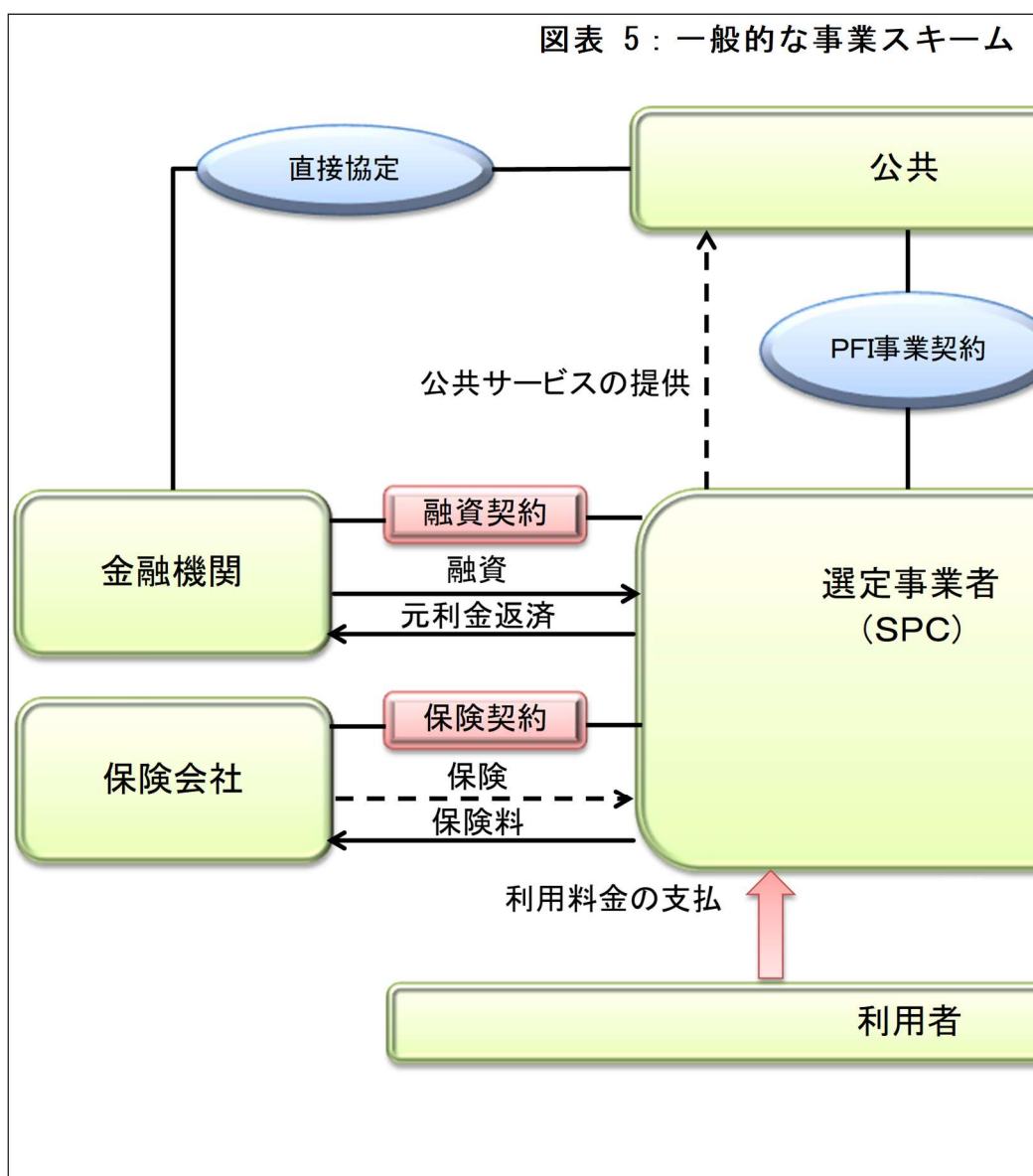
公共は、提供するサービスの水準を定めるとともに、具体的に事業を進めるための実施方針を策定し、特定事業の選定を行った上で「総合評価一般競争入札方式」又は「公募型プロポーザル方式」により民間事業者を選定します。

また、民間事業者は、PFI事業に参画する複数の企業がコンソーシアム（企業共同体）を形成し、各企業の出資により事業を実施するためのSPCを設立します。SPCは、プロジェクトファイナンス※を行うことで、資金を調達して事業を実施することが一般的です。

※プロジェクトファイナンス

特定の事業に着目し、当該事業から生み出される収益のみを借入金の返済原資に充当する資金調達方法のことを言います。担保は、当該事業に関連する資産（契約上の権利を含む。）のみとなるため、出資者である、いわゆる親会社が保証・担保提供を行うことはありません。

図表 5：一般的な事業スキーム

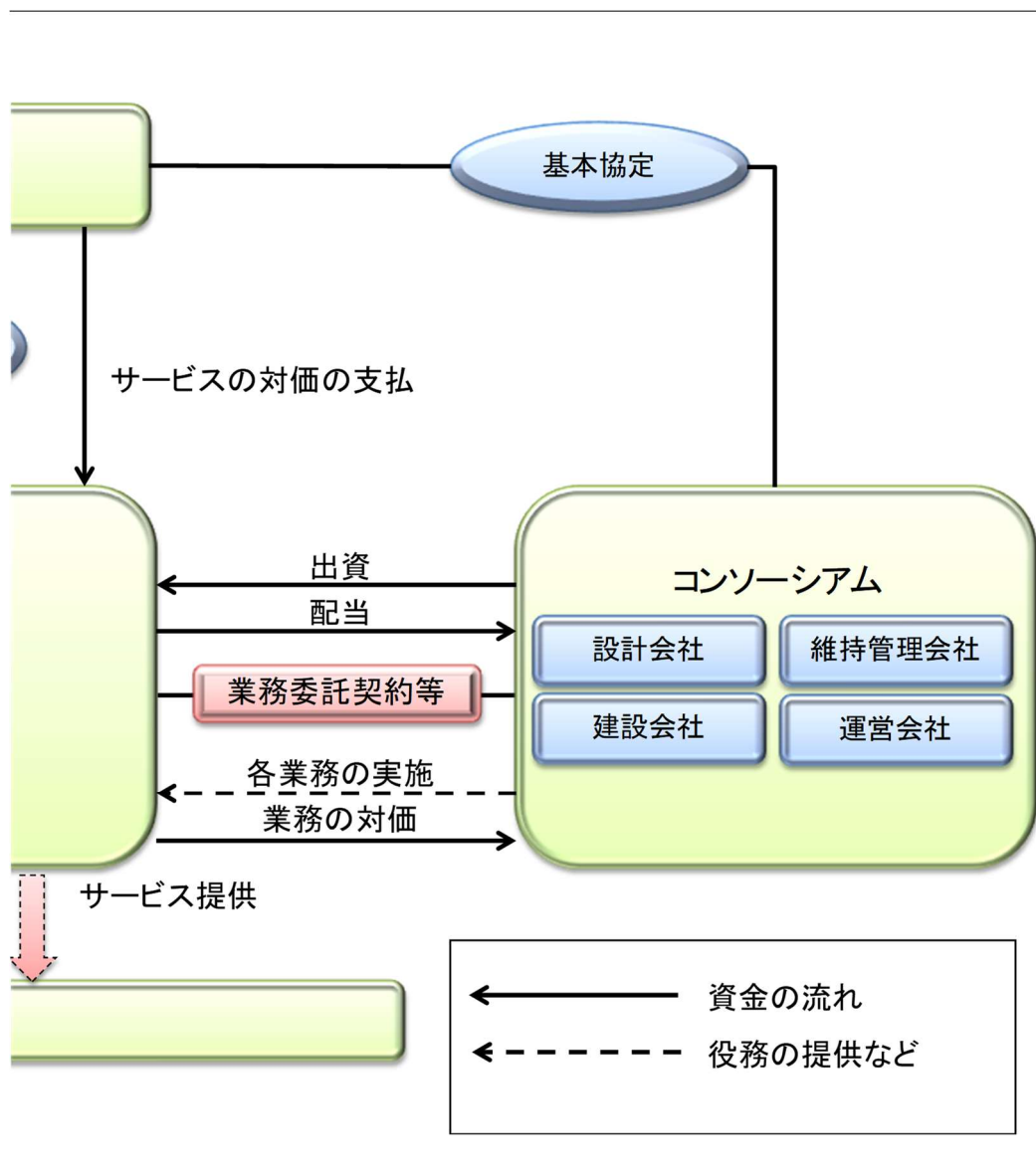


【公共】

- ・提供するサービスの内容や水準を確定し、PFI事業の実施について決定します。
- ・具体的にPFI事業を進めるための実施方針等を策定し、特定事業の選定を行った上で、PFI手法の導入を決定します。
- ・入札等により民間事業者を選定し、PFI事業を実施します。
- ・事業開始後は選定事業者が提供するサービス内容等を監視し、その結果に応じて、サービスの対価を支払います。

【選定事業者（特別目的会社：SPC）】

- ・事業に応募しようとする企業は、複数の異業種企業とコンソーシアムを組み、入札等に参加します。
- ・選定事業者を選定されたコンソーシアムは、コンソーシアムに参加しているそれぞれの企業が出資して事業を遂行するための「特別目的会社（SPC：Special Purpose Company）」を設立し、公共と事業契約を締結します。
- ・選定事業者（SPC）は、必要に応じてコンソーシアムに参加している企業やコンソーシアムに参加していないその他の企業と工事請負契約や維持管理・運営委託契約などの個別契約を締結します。
- ・PFI事業を遂行し、事業の実施状況等を公共に報告します。



【金融機関】

- ・選定事業者（SPC）に対し、PFI事業に必要な資金を融資します。
- ・選定事業者（SPC）の破綻により事業遂行に支障が生じる場合への対応等を定めた直接協定（ダイレクタグリーメント）を公共と締結します。

【保険会社】

- ・選定事業者（SPC）に対し、PFI事業に必要な保険を提供します。

2 PFI手法の事業形態

PFI手法による事業形態は、民間（SPC）における事業費の回収方法によって、次の3つの形態に分類されます。

（1）サービス購入型

民間（SPC）が独自に資金調達して、施設等の設計、建設、維持管理及び運営（サービス提供）を行い、公共がサービス購入の対価として支払う料金により事業費を回収する事業形態です。現状では、当該事業形態を採用している公共が多くなっています。

図表 6：サービス購入型



（2）独立採算型

民間（SPC）が独自に資金調達して、施設等の設計、建設、維持管理及び運営（サービス提供）を行い、サービス利用者からの利用料金収入により事業費を回収する事業形態です。なお、公共の支出は生じません。

図表 7：独立採算型



（３）混合型（ジョイントベンチャー型）

サービス購入型と独立採算型を合わせたもので、民間（SPC）が独自に資金調達して、施設等の設計、建設、維持管理及び運営（サービス提供）を行い、公共がサービス購入の対価として支払う料金とサービス利用者からの利用料金収入の双方により事業費を回収する事業形態です。

図表 8：混合型（ジョイントベンチャー型）



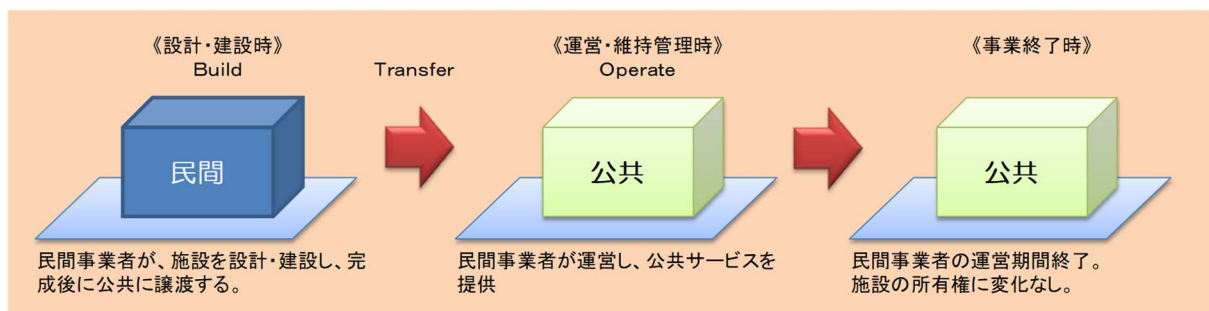
3 PFI手法の事業方式

PFI手法は、公共施設等の所有の形態によって、概ね次の方式に分類されます。

(1) BTO方式 (Build Transfer Operate)

民間（SPC）が施設等を整備（Build）し、施設等の所有権を公共に譲渡（Transfer）した後、民間（SPC）が施設等を管理運営（Operate）する方式です。

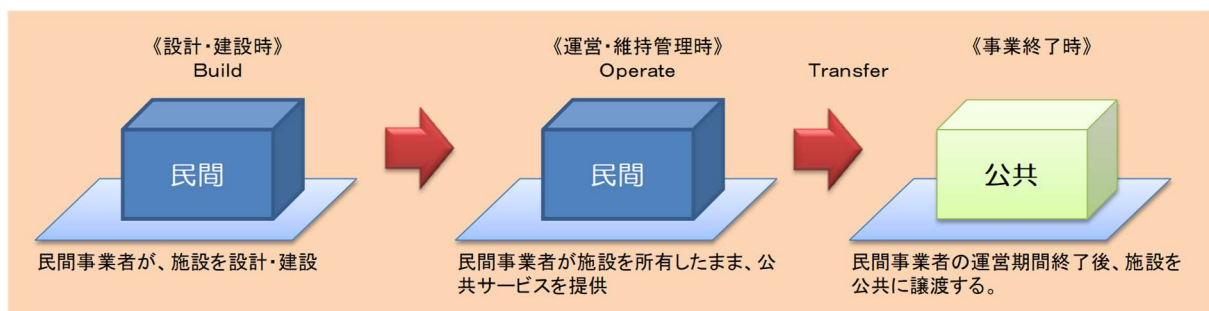
図表 9：BTO方式



(2) BOT方式 (Build Operate Transfer)

民間（SPC）が施設等を整備（Build）し、管理運営（Operate）を行い、運営期間満了後に、施設等の所有権を公共に譲渡（Transfer）する方式です。

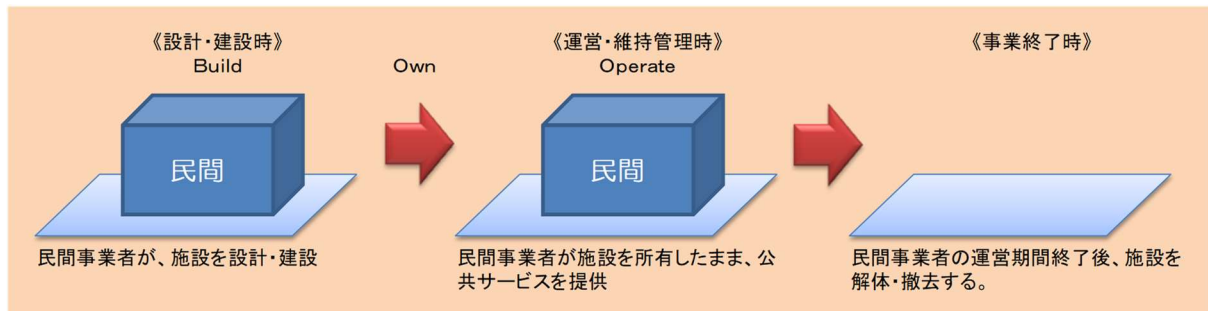
図表 10：BOT方式



（３）ＢＯＯ方式（Build Own Operate）

民間（ＳＰＣ）が施設等を整備（Build）した後、民間（ＳＰＣ）が施設等を所有（Own）したまま管理運営（Operate）を行い、運営期間満了後は、公共へ施設等の譲渡は行わず民間（ＳＰＣ）が所有し続けるか、若しくは施設等を解体・撤去する方式です。

図表 11：ＢＯＯ方式



（４）ＲＯ方式（Rehabilitate Operate）

公共が施設等を所有したままで、民間（ＳＰＣ）が自ら資金調達を行って施設等の改修・補修（Rehabilitate）を行い、その施設等を維持管理・運営（Operate）する方式です。

（５）ＢＴＯ方式とＢＯＴ方式の比較

国内のPFI事業では、ＢＴＯ方式又はＢＯＴ方式を採用しているケースが大半ですが、どの事業方式を採用するかについては、個々の案件の性質に応じて総合的に検討した上で判断することが必要です。ＢＴＯ方式とＢＯＴ方式には、主に以下のような違いがあります。

図表 12：ＢＴＯ方式とＢＯＴ方式の比較

項目	ＢＴＯ方式	ＢＯＴ方式
公共から民間へのリスク移転	民間事業者は、契約上の責任と施設等譲渡後の瑕疵担保責任を負担	民間事業者は、施設等所有者としてのリスクを負担
税制	民間事業者は、資産取得・所有に関する税負担なし	民間事業者は、資産取得・所有に関する税負担あり（ただし、支援措置あり）
減価償却	特になし	法定償却年数と事業期間にミスマッチが生じる。
補助金等	施設等が公共所有であるため、対応しやすい。	施設等が民間事業者所有であるため、各種協議が必要
民間事業者の事業自主性の発揮	施設等が公共所有であるため、契約の枠内での事業自主性となる。	施設等の所有と管理運営の一体化により、自主性が発揮されやすい。

C o l u m n

《D B O方式 (Design Build Operate)》

P F I手法ではありませんが、P F I手法に類似した事業方式の一つとして、D B O方式があります。これは、設計・建設・維持管理・運営を民間に委託し民間の機能を活用するという点では、P F Iと同様の事業方式ですが、「資金調達を公共が行う」という点がP F Iとは異なります。

一般的に、民間が資金調達を行う場合と比べ、公共が資金調達を行うことで、資金調達コストが低くなるため、「コスト縮減率 $\div$ V F M」が有利となりやすいというメリットがあります。一方、公共が資金調達を行うため、設計・建設・維持管理・運営段階における金融機関によるモニタリング機能が働かないという点や、財政負担の平準化が図れないという点、また、設計・建設の請負契約と維持管理・運営の委託契約を別個に締結することになるため、契約者が複数となり、責任分担が不明確となる点がP F I手法と比べデメリットとなります。

初期投資が数百億円に上るなど、民間による資金調達が困難な場合等に採用されます。

4 従来型手法とPFI手法の比較

従来型手法とPFI手法には、主に以下のような違いがあります。

図表 13：従来型手法とPFI手法の比較

項目	従来型手法	PFI手法
主な関係者	公共、建設会社、メンテナンス会社等	企業共同体（SPC）、金融機関、保険会社、公共等
実施方法	施設等の設計、建設、維持管理及び運営を個別に、民間への委託又は直接公共によって実施する。	施設等の設計、建設、維持管理及び運営を民間事業者が一括して長期にわたって担う。公共は事業の基本計画策定、条件設定、事業の監視を実施する。
発注方法及び発注内容	仕様発注：構造・材料等の詳細な仕様書を公共が作成して発注する。	性能発注：公共が施設等の基本的な性能要件を提示し、民間事業者は提示された性能を満たすように自身のノウハウを活かす形で実施する。
	分離分割発注：設計、建設、維持管理及び運営を分割して発注する。	一括発注：設計、建設、維持管理及び運営をSPCに一括して発注する。
事業者選定方法	原則として、価格による入札の他、価格や事業の提案内容を加味して、総合的に評価する。	価格や事業の提案内容を加味して、総合的に評価する。
リスク分担	その都度、協議して決定するが、基本的に公共がリスクを負う。	契約時にリスクを明確化して、公共と民間事業者の双方で分担する。
資金調達	公共が調達する。（国庫補助金、市債、一般財源等）	民間事業者が調達する。（プロジェクトファイナンス方式等）
事業の評価	公共で実施する。	VFM評価、公共による監視、モニタリング調査等

第2章 PFIの進め方

本章では、PFI手法の導入方針、推進体制、進め方（ステップ）について、次のとおり述べることにします。

1 PFI手法の導入方針

（1）本市を取り巻く行政課題

市を取り巻く喫緊の行政課題として、人口減少と少子高齢化による年齢構成の変化への対応があります。本市を含め、人口を基礎とする自治体にとっては、税収減、社会保障関係経費の増大等、行政経営にとって極めて厳しい事象と直面することとなります。

また、市が保有する公共施設については、施設総量が多いことや、施設の整備時期が集中しており、さらに最近まで続いていることが特徴としてあげられ、今後、これらの公共施設が一斉に老朽化するなど、いわゆる「公共施設の更新問題」を抱えており、公共施設マネジメントによる施設の複合化、集約化等を行うことによって、施設総量の縮減を図っていく必要があります。

（2）PFI手法の導入方針

PFI手法の導入方針として、公共施設等の整備等に当たっては、「公共施設マネジメント事前協議」を経て、事業の内容に応じて、（総合計画における）実施計画事業として計上していくという一連の流れに加え、その整備手法として別に規定する「優先的検討指針」等に基づき、PFI手法の導入可能性を検討し、その結果、PFI手法の効果が見込めるものについては、適切な導入を図ることとします。

2 P F I 手法の導入に係る推進体制・組織

P F I 手法の導入に係る推進体制・組織については、次のとおりとします。

(1) 事業所管課

P F I 手法は、公共施設等の整備等を行う一つの手法であることから、基本的には事業所管課において導入の可能性を検討し、その後の手続を進めることとします。

なお、P F I 手法の導入の検討に当たっては、優先的検討指針に基づき適切に行うこととし、当該指針における「対象事業」以外の事業についても、必要に応じて検討を行うこととします。

(2) 下関市 P F I 事業審査委員会

ア 組織規則への規定、委員の選任について

P F I 手法の導入が有効と認められ、事業者選定に至るまでの手続については、特にその公正性、透明性の確保が求められることから、下関市附属機関設置条例（平成22年条例第3号。以下「附属機関条例」という。）に定める「下関市 P F I 事業審査委員会」（以下「P F I 事業審査委員会」という。）を設置し、その庶務を処理する組織を P F I 事業単位で下関市行政組織規則（平成17年規則第2号。以下「組織規則」という。）に規定します。

当該 P F I 事業審査委員会は、P F I 事業に関し知識を有する学識経験者2人以上及び公共施設等の整備等に関する有識者等（財務に関する有識者、法律に関する有識者、P F I に関する有識者、建設に関する有識者、市職員等）を委員として、7人以内を定数として置くこととします。P F I 事業審査委員会委員の候補者選定に当たっては、事前に資産経営課と協議を行ってください。また、選任した P F I 事業審査委員会委員については、市ホームページ上で公表することとします。

なお、P F I 事業審査委員会は、附属機関であることから最終的な民間事業者等の決定の責任は市が負うこととなります。

イ 担当事務について

PFI事業審査委員会は、民間事業者の選定に関する評価・審査の基準等について検討を行います。主に、次の事項になります。

- (ア) 実施方針（案）の内容の検討
- (イ) 特定事業選定の妥当性の検討
- (ウ) 民間事業者の選定方法等の検討

ウ 設置に係る事務処理について

PFI事業審査委員会は、PFI事業単位で事務局を定めるため、組織規則の一部改正（「第85条 庶務を処理する組織」への追加）が必要となります。このため、総務部長宛に組織規則の改正依頼を行う必要があります。当該組織規則の改正内容、時期等については、事前に職員課に相談するとともに、PFI事業審査委員会の運営に当たっては、下関市PFI事業審査委員会規則（平成29年規則第51号）の定めるところによってください。

なお、PFI事業審査委員会の委員については、報酬等が必要となることから、開催に当たっては、所要の予算措置が必要です。

また、PFI事業審査委員会の委員の任期は、諮問に係る答申をした日をもって終了します。終了した場合は規定の削除を行いますので、事前に職員課に相談の上、総務部長宛に組織規則の改正依頼を行ってください。

エ 複合施設に係る取扱い

附属機関条例は、地方自治法（昭和22年法律第67号）第138条の4にその根拠を置き、同条例の別表において執行機関単位で附属機関を規定しています。

現在、別表中、市長の附属機関として「PFI事業審査委員会」を設置しています。この委員会は「市長」又は「市長及び教育委員会」の要請により担当事務を行う機関であり、市長のみが所管する施設を整備する場合又は市長が所管する施設と教育委員会が所管する施設（地方教育行政の組織及び運営に関する法律（昭和31年法律第162号）第30条に規定する図書館、公民館等の教育機関など）を一の施設の中で整備する場合は、

当該 P F I 事業審査委員会が審査を行うことになります。この場合、当該委員の任命権者は市長となり、別途教育委員会の任命又は委嘱を必要としません。

なお、市長以外の執行機関等において、P F I 事業を実施する場合や、市長及び教育委員会以外の組み合わせでの複数の執行機関等において P F I 事業を実施する場合には、附属機関条例において、P F I 事業審査委員会の根拠規定を置く必要があり、職員課において条例改正の手続きが必要となります(条例改正の議案審査における市議会常任委員会への付託は、必要とする改正動機に基づき判断されることとなりますので、当該執行機関を所管する市議会常任委員会への付託となります。)。このような場合には、必要とする時期から逆算して、議案の上程に間に合うよう、余裕を持って職員課に相談してください。

3 PFI手法の実施に係るプロセス

PFI手法の実施に係る進め方（ステップ）については、次のとおりです。

ステップ1：事業の発案及び導入可能性の検討

- ・ PFI事業の発案
- ・ 対象事業の抽出等
- ・ PFI手法の導入検討（簡易な検討） 委員会報告
- ・ PFI手法の導入検討（詳細な検討） 委員会報告 予算の議決
- ・ PFI事業実施手続の簡易化

ステップ2：実施方針の策定及び公表

- ・ 実施方針の策定の見通しの公表 委員会報告
- ・ 実施方針の策定 委員会報告
- ・ PFI事業審査委員会の設置及び開催
- ・ 実施方針の策定及び公表 委員会報告

ステップ3：特定事業の選定及び公表

- ・ 特定事業の選定 委員会報告
- ・ PFI事業審査委員会の開催（特定事業選定）
- ・ 特定事業の選定及び公表 委員会報告
- ・ 債務負担行為の設定 予算の議決

ステップ4：民間事業者の募集及び選定

- ・ 選定方式の検討 委員会報告
- ・ 募集に係る書類等の最終案作成
- ・ PFI事業審査委員会の開催（募集内容に係る検討）
- ・ 募集に係る資料等の公表 委員会報告
- ・ 入札等に係る書類の受付
- ・ PFI事業審査委員会の開催（事業者選定）
- ・ 落札者等の決定と公表 委員会報告

ステップ5：事業契約等の締結等

- ・ 契約等の種類と流れ等
- ・ 基本協定の締結
- ・ 仮契約の締結
- ・ 議会の議決
- ・ 事業契約（本契約）の締結
- ・ 契約内容の公表
- ・ 直接協定（ダイレクトアグリーメント）の締結

契約案の議決

ステップ6：事業の実施及びモニタリング

- ・ 事業の実施、モニタリング等

ステップ7：事業の終了

- ・ 事業の終了

議会への報告（委員会報告）について

議案となるものの他、実施方針の策定、特定事業の選定、民間事業者の募集及び選定等の公表に当たっては、適宜適切な時期に議会への報告を行うようにします。

報告は、PFI事業を所管する部局の属する常任委員会に行うことになるため、PFI手法の実施に当たっては、議会日程等を考慮に入れながら各ステップを進める必要があります。

なお、PFI事業開始時から施設運営までの間において事業所管課の変更があった場合は、事業所管課間で十分な引継を行い、変更前の常任委員会と変更後の常任委員会が異なるときは、変更後の常任委員会においてこれまでの経緯を含めて報告を行うようにします。

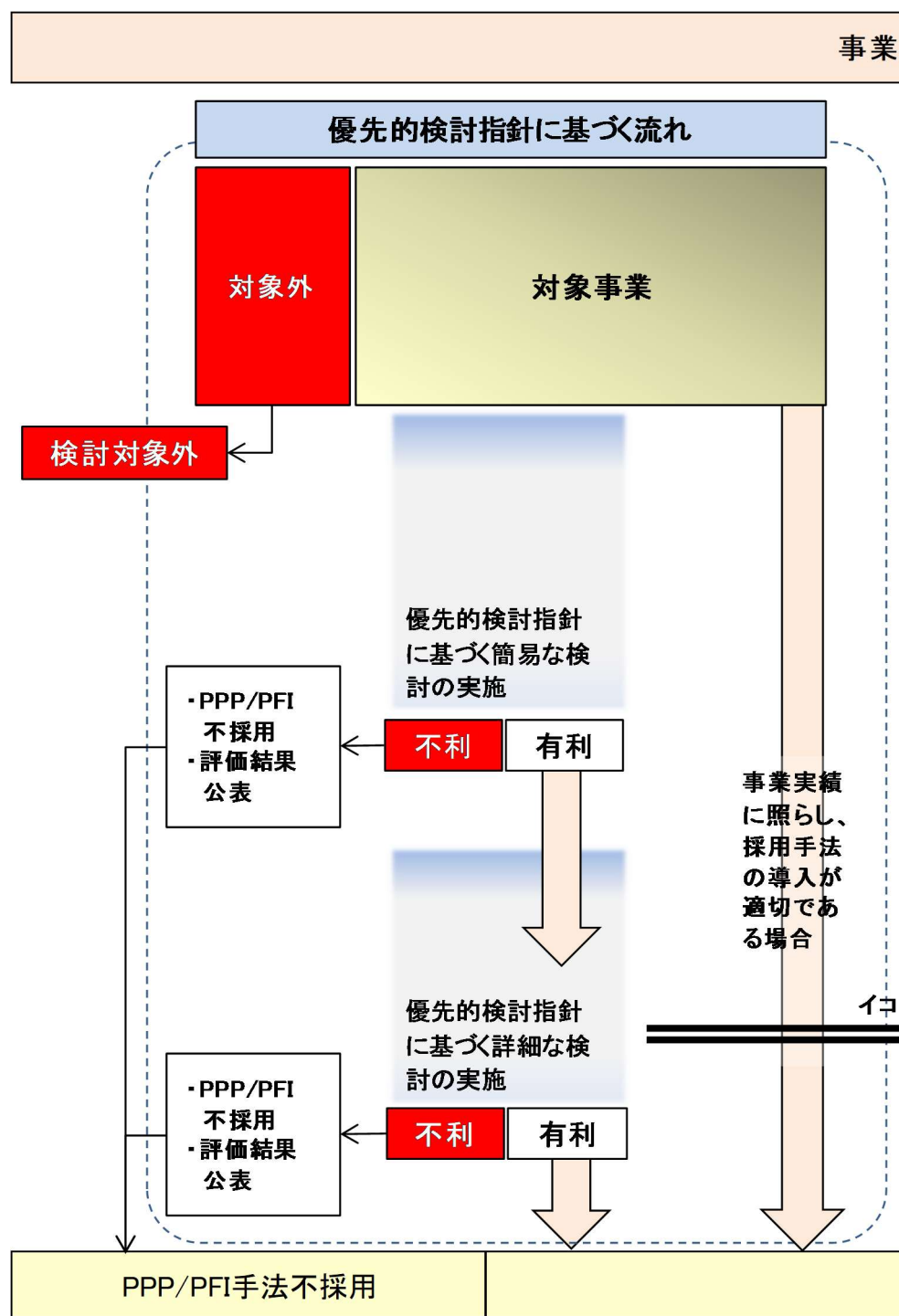
また、複数の常任委員会へ報告が必要な場合については、事業所管課において常任委員会の委員長の許可を得たうえで相互に出席するなどの十分な調整を行ってください。

※表中の「委員会報告等」のタイミングは、あくまでも参考です。

第3章 事業の発案及び導入可能性の検討（ステップ1）

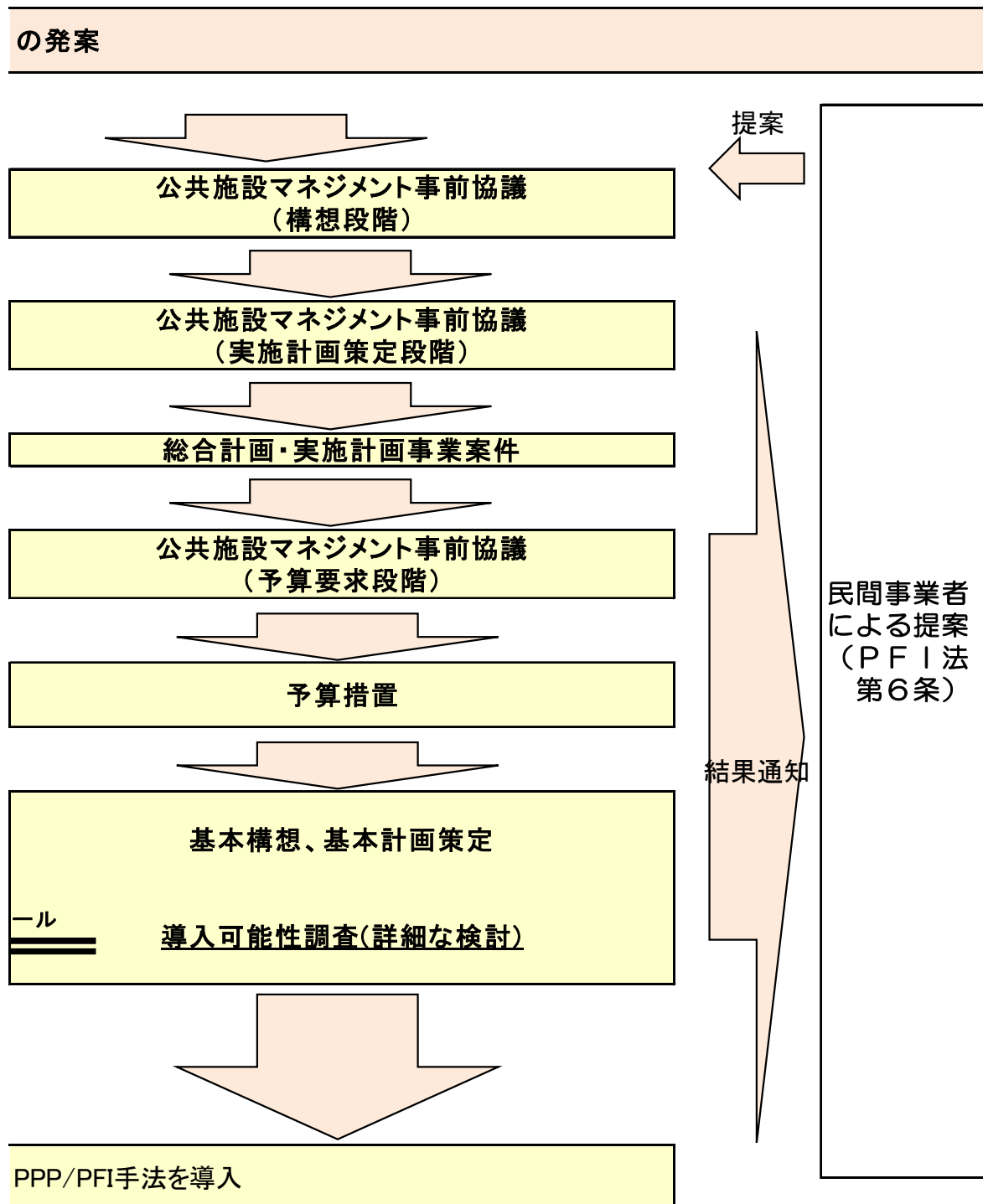
本章では、事業の発案とPFI手法の導入可能性の検討について、次のとおり述べることにします。

図表 14：事業の発案と優先的検討指針に基づく流れ



※イメージ図であり、案件により異なる場合が想定される。

(イメージ図)



1 PFI事業の発案

(1) 事業所管課による事業の企画立案

事業所管課では、公共施設等の整備等を行う場合は、基本構想又は基本計画の策定段階からPFIその他の民間活力導入手法を念頭に置きつつ検討を進めます。

なお、この段階で、公共施設マネジメント事前協議を資産経営課と行う必要があります。

(2) 民間事業者からの提案

PFIは、民間事業者から公共施設等の整備等に関する実施方針の策定の提案がなされることも考えられます。(PFI法第6条)

PFI法(抜粋)

(実施方針の策定の提案)

第6条 特定事業を実施しようとする民間事業者は、公共施設等の管理者等に対し、当該特定事業に係る実施方針を定めることを提案することができる。この場合においては、当該特定事業の案、当該特定事業の効果及び効率性に関する評価の結果を示す書類その他内閣府令で定める書類を添えなければならない。

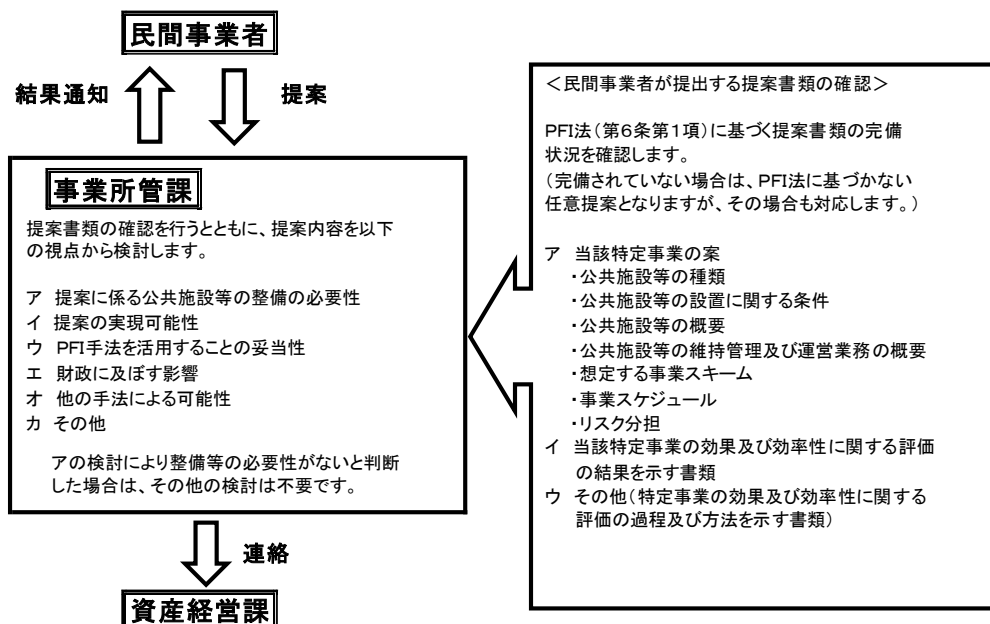
2 前項の規定による提案を受けた公共施設等の管理者等は、当該提案について検討を加え、遅滞なく、その結果を当該民間事業者に通知しなければならない。

市において、民間事業者から事業の提案があった場合には、次のように取扱います。

- ・事業所管課で受付を行い、資産経営課に提案書類の写しを送付します。
- ・事業所管課は、市の事業計画との整合性並びに市の事業として実施する妥当性、必要性及び優先順位等を検討します。
- ・事業所管課は、PFI事業として実施することが有効と認められる場合には、資産経営課と公共施設マネジメント事前協議を行います。
- ・公共施設マネジメント事前協議の結果を踏まえつつ、市がPFI事業として実施することが有効と認められる場合は、実施方針の策定等のPFI事業の通常の事務手続に従い進めていきます。

なお、提案の検討結果については、遅滞なく、提案者に通知する必要があります。

図表 15：民間事業者からの提案に係る事務処理フロー



2 対象事業の抽出等

（1）対象事業の絞り込み

P F I 手法の導入に当たっては、「第2章 1 （2）P F I 手法の導入方針」により、優先的検討指針に基づくものの他、優先的検討指針に規定する事業費基準を満たしていない事業等であっても、P F I の導入効果が見込まれる場合については、P F I 手法を導入する対象事業として検討します。

優先的検討指針（抜粋）

3 優先的検討の対象とする事業

次の（1）及び（2）に該当する公共施設整備事業を優先的検討の対象とする。

（1）次のいずれかに該当する事業その他民間事業者の資金、経営能力及び技術的能力を活用する効果が認められる公共施設整備事業

ア 建築物又はプラントの整備等に関する事業

イ 利用料金の徴収を行う公共施設整備事業

（2）次のいずれかの事業費基準を満たす公共施設整備事業

ア 事業費の総額が10億円以上の公共施設整備事業（建設、製造又は改修を含むものに限る。）

イ 単年度の事業費が1億円以上の公共施設整備事業（運営等のみを行うものに限る。）

ウ 上記ア、イの他、国や他の地方公共団体で同種事業の実績が存在する場合で、

PPP／PFI手法を導入することで市民サービスの向上や財政的効果が期待できる事業

※詳細については、別添を参照。

(3) 対象事業の例外

次に掲げる公共施設整備事業を優先的検討の対象から除くものとする。

ア 既にPPP／PFI手法の導入が前提とされている公共施設整備事業

イ 競争の導入による公共サービスの改革に関する法律（平成18年法律第51号）に基づく市場化テストの導入が前提とされている公共施設整備事業

ウ 民間事業者が実施することが法的に制限されている公共施設整備事業

エ 災害復旧事業等、緊急に実施する必要がある公共施設整備事業

オ 総合管理計画に規定する「土木インフラ施設」の公共施設整備事業

(2) 他の公民連携手法との組合せ

PFI手法を導入し事業を進めて行く場合においては、事業の目的や性質に応じて、PFI手法導入の検討段階から、他の公民連携手法（例：指定管理者制度等）と組合せることについても検討を行います。

3 PFI手法の導入検討（簡易な検討）

「2（1）対象事業の絞り込み」により、対象事業が決まると、PFI手法の導入に当たっては、その最大の目的であるVFMの有無を検証し、従来型手法と比較して、当該事業を効率的かつ効果的に実施できることを確認することが必要です。

このため、導入可能性調査（詳細な検討）に先立ち、「優先的検討指針」に規定する「簡易な検討」を実施します。

「簡易な検討」の実施に当たっては、既に全国的にもPFI手法の導入事例が多くある等、PFI事業として適性のあるものまで、予算措置した上で委託することは必ずしも効率的とは言えません。このため、基本的には、アドバイザー（コンサルタント）に委託せず、既存施設や同種類施設の事業費（建設費、維持管理費、運営費等）を参考に、「PSC（従来型手法）」と「PFIのLCC（採用手法）」の比較によりVFMを算出し、VFMがあると見込まれる場合は、次の作業として「導入可能性調査（詳細な検討）」を行います。

一方で、P F I 手法の導入及びV F Mの算定に当たっては、事業方式の検討や前提となる事業費の整理、民間事業者の事業参画見込み等、詳細かつ専門的な作業が必要となる場合もあるため、その場合は、アドバイザーへ委託することもあります。

4 P F I 手法の導入検討（詳細な検討）

（１）導入可能性調査（詳細な検討）

導入可能性調査とは、「3 P F I 手法の導入検討（簡易な検討）」により、V F Mがあると見込まれP F I 手法の導入に適すると評価した事業については、より具体的な調査検討を実施し、P F I 手法の導入可能性について、総合的に判断することを目的として実施するものです。

具体的には、事業スキームを複数設定し、財政負担額削減の可能性や市民サービス向上の実現性、民間事業者の事業参画見込み及び法制度上の課題等を調査検討することになります。

なお、この導入可能性調査は、「優先的検討指針」に基づく「詳細な検討」を兼ねるものとし、基本構想や基本計画の策定時に併せて行うことが効率的です。

（２）アドバイザーの選定及び調査委託

導入可能性調査の実施に当たっては、専門的な知識や経験を必要とすることから、アドバイザーを選定の上、委託します。委託に係る経費については、本市だけでなく他都市での同種事業における経費支出の実績等を参考に、必要な予算を確保します。

アドバイザーの選定に当たっては、価格のみではなく、P F I 事業に対する知識・ノウハウ・実績の有無をはじめ、人員体制、金融・法務・技術等の事業に対する専門知識の有無等を考慮する必要があります。

また、アドバイザーは、P F I 事業の内部情報に触れることから、契約期間中の情報管理の徹底を図る方策を講じる必要があります。例えば元請のアドバイザーから業務が再委託される場合には、事業所管課は、再委託先の「業務執行体制」、「守秘義務に関する誓約書の写し」及び「再委託契約書の写し」を元請のアドバイザーを通じて提出させた上で再委託を承認します。

なお、アドバイザーの作業は大きく分けて、「導入可能性調査の段階」とその後の「PFI事業の選定段階」に分けられますが、導入可能性調査の内容を実施方針等へ反映させることから、導入可能性調査を担当したアドバイザーに継続して委託する 경우가一般的です。このため、導入可能性調査を委託する場合は、契約相手を慎重に選定することが重要です。

（３）具体的な検討項目

導入可能性調査における具体的な検討項目については、次のアからクまでの８項目が考えられます。

導入可能性調査の検討項目（例）

- ・ PFI手法の導入目的の明確化
- ・ 事業内容の整理
- ・ PFI手法を導入する場合の適性の検討
- ・ PFI事業スキームの検討（事業方式、事業形態、事業期間）
- ・ リスク分担の検討
- ・ 民間事業者等へのヒアリングの実施
- ・ VFMの把握（PSC、PFIのLCC、民間事業者の事業採算性）
- ・ 要求水準書（案）、モニタリング基本計画（案）、モニタリング結果によるサービス対価の支払方法の骨子作成

ア PFI手法の導入目的の明確化

施設等の整備目的や事業内容を考慮しながら、PFI手法の導入目的を明確にします。（例：「VFMがある」可能性の他、サービス水準の向上、事業の安定的・継続的運営等）

特に重視する目的を明確化することによって、導入可能性調査の段階において一貫性のある検討が可能となり、また、事業実施段階において整合性のある入札条件等の提示を行うことができます。

イ 事業内容の整理

事業内容として、施設等の基本理念、施設構成及び導入すべき機能など、PFI手法の導入の可能性を把握するために必要な条件を整理します。

図表 16：事業内容

項目	内容
建設予定地の 現況	土地所有者、敷地面積、用途地域など
施設計画	施設等の用途、延床面積、建築面積、必要諸室、設備、 外溝計画など
業務内容 (維持管理・運営等)	整備する施設等の想定業務内容（既に整備・運営を行 っている同種の施設等がある場合は、その業務内容を 抽出し、新たに整備する施設等の想定業務内容との関 係も整理する。）など

ウ PFI手法を導入する場合の適性の検討

(ア) PFI事業としての適性の検討

整理した事業内容について、各業務の特性を把握した上で民間事業者
者に委ねられるかどうかを、次の視点から検討します。

また、整備・運営等を既に行っている同種の施設等がある場合は、
従来から市が実施している業務を前提に検討します。

図表 17：事業適性の検討事項

項目	内容
法制度	民間事業者任せることが法制度上、可能か。
リスク管理	民間事業者が担った場合、過大なリスク分担となら ないか。また、民間事業者がコントロール可能か。
一括発注への 適応	他の業務と併せて民間事業者へ一括発注が可能か。
事業の継続性	既存の業務との整合性等から、民間事業者任せら ることが可能か。
採算性	民間事業者が参画できる採算の確保が可能か。また、 長期間安定してサービス需要はあるか。
公共性の担保	民間事業者に委ねた場合、公共性が担保できるか。 また、必要な市の関与が可能か。
ノウハウの有無	民間事業者当該業務のノウハウがあり、委ねるこ とが可能か。
競争性の担保	民間事業者委ねる場合、当該事業を行う一定数の 事業者が存在し、競争性が保てるか。

(イ) 収益施設の併設の検討

民間事業者の創意工夫や経営ノウハウを活用するため、PFI手法の導入の検討に当たって、収益施設の合築等について検討することが考えられます。

ただし、収益施設の経営は民間事業者にとってのリスク要因と評価される場合があるため、立地条件等を踏まえ、民間事業者の経営リスクを十分に検討した上で、事業内容に加えていく必要があります。

なお、収益施設を併設する場合は、収益施設の経営リスクによってPFI事業の実施に支障が生じるおそれがあるため、PFI事業から収益施設の経営リスクを可能な限り分離させることや、完全に分離できない場合でも経営リスクが最小限となるように、契約等において適切に措置することが必要です。

エ PFI事業スキームの検討

(ア) 事業方式（BOT方式、BOT方式等）

次の点を踏まえながら、最も適切な事業方式を検討します。

図表 18：事業方式の検討事項

項目	内容
法令面	施設等の所有や運営等の主体についての法令上の制限の有無を確認します。ただし、規制緩和の動きや関係省庁との調整の余地等の可能性がある場合には、制度改正や運用改善を積極的に要望していくことが必要です。
リスク管理面	「BOT方式」等のように、施設等の所有権が民間事業者にある場合、施設等の維持・修繕など所有に伴うリスクを、より民間事業者へ移転することが可能となります。また、施設等の所有権が民間事業者にある場合、当該施設等の利用に当たっての自由度が増すなど、事業のコントロールがしやすくなることから、民間事業者が施設等を所有し、創意工夫を発揮しやすい事業方式とすることについての検討が必要です。
コスト面	「BOT方式」等のように、施設等の所有権が民間事業者にある場合、国の補助金が適用されない場合

	があり、また、新たに税負担が生じることになります。
その他	施設等の耐用年数と事業期間の関係、市の関与のしやすさ、事業破綻時の対応のしやすさ等から、施設等の所有の形態を検討することも必要となります。

(イ) 事業形態（サービス購入型、独立採算型、混合型）

次の点を踏まえながら、最も適切な事業形態を検討します。

図表 19：事業形態の検討事項

項目	内容
事業の収益性	P F I 事業の収益性を検討し、市からのサービス対価によって事業費を回収するもの（サービス購入型）、サービス利用者からの利用料金収入によって事業費を回収するもの（独立採算型）、市からのサービス対価とサービス利用者からの利用料金収入によって事業費を回収するもの（混合型）、の中から最適な事業形態を選択します。

(ウ) 事業期間

P F I 手法では、一般的に10～20年という事業期間が設定されますが、次の点を踏まえながら比較・評価を行い、V F Mが最大となる事業期間を検討します。

図表 20：事業期間の検討事項

項目	内容
事業環境の変化	社会環境の変化等を考慮し、安定的な需要が見込める範囲内で事業期間を設定する必要があります。例えば、情報システム等の技術革新が著しい業務については、契約の中で対応できる方策を考えた後、必要に応じて事業期間を短くするなどの工夫が必要です。
施設等の耐用年数	施設等の耐用年数を大幅に上回って事業期間を設定すると、大規模修繕や施設更新の費用が発生する可能性があり、民間事業者のリスクが大きく、参画を

	阻害することになります。このため、民間事業者が大規模修繕や施設更新のリスクを負担できるかどうか踏まえながら、事業期間を設定していくことが必要です。
資金調達	事業期間が長くなると民間事業者が固定金利で資金調達することが困難となるため、留意が必要です。
財政負担額削減	V F Mの検討に当たっては、事業期間を数ケース設定し、市の財政負担が最も削減されるケースを検討します。
その他	事業目的から見て、必要なサービス提供の期間を確保することが必要です。

オ リスク分担の検討

リスク分担の検討は、次の視点で行います。ただし、特定事業の選定時（P F I 法第7条）に再度精査を行います。

（ア）P F I 手法で行う場合のリスク分担の検討

計画・設計段階から維持管理・運営段階までの想定されるリスクを抽出し、従来型手法の場合のリスク分担を明確にした上で、P F I 手法で行う場合のリスク分担を検討します。検討に当たっては、市又は民間のうち、「最もリスクを適切に管理できる者」がそのリスクを負担することが原則とされていること（国の基本方針）に留意が必要です。

（イ）リスク調整（定量評価・定性評価）

従来、市が負担していたリスクのうち、P F I 事業で民間に移転されるリスクについては、定量的又は定性的に評価を行い、V F M評価に反映させます。

カ 民間事業者等へのヒアリングの実施

P F I 事業について、当該事業の妥当性や民間事業者が参画する意欲があるか否か等を確認し、V F M検討の前提条件を確定するため、当該P F I 事業に参画すると想定される分野の民間事業者等に、アドバイザーの活用などにより、ヒアリングを実施します。

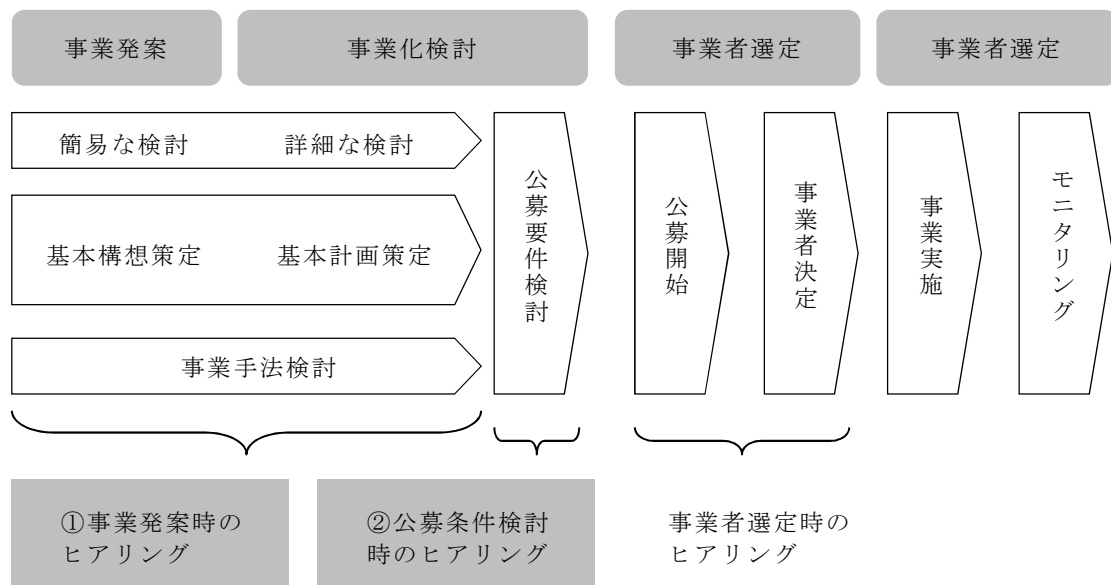
なお、この段階でのヒアリングは、公平性の確保という観点から、情報の取扱いには十分な配慮が必要になります。

また、ヒアリングを受けた民間事業者が入札等に当たって有利又は不利にならないよう、民間事業者から照会を受けた事項についての市からの回答に当たっては、必要最小限の情報のみを民間事業者等に示すようにします。実施にあたっては、「PPP事業における官民対話・事業者選定プロセスに関する運用ガイド」、「地方公共団体のサウンディング型市場調査の手引き」なども参考にしてください(国土交通省ホームページ)。

(ア) ヒアリングの実施時期

ヒアリングとしては、①事業発案時のヒアリング、②公募条件検討時のヒアリングが考えられます。

図表 21：ヒアリングの実施時期



(イ) ヒアリングの目的

ヒアリングの目的としては、以下の内容が考えられます。

ヒアリングの実施時期	官民対話の目的
事業発案時のヒアリング	・収益型事業の適正の確認やコンセッション事業の適正の確認を含め、幅広くPPP／PFI手法の可能性を探ること ・民間事業者による対象事業の収益性を高めるための創意工夫や本事業への関心等を探ること ・行政側では気づかない地域の課題等を把握すること

公募条件検討時の ヒアリング	・ 公共側が基本的な考え方（対象事業に関するデータや事業スキーム等）を示した上で、民間事業者の意見を聴取し、公募条件の整理を行うこと ・ 実際に公募した場合の参画意向の確認
-------------------	---

（ウ）ヒアリングの対象とする民間事業者等

ヒアリングの対象としては、次の事業者等が考えられます。

- ・ 各業務を行う業種の事業者（建設会社・維持管理会社・運営会社等（市内企業を含める。））
- ・ 応募グループの代表企業となる可能性のある事業者
- ・ P F I 事業に融資を行う可能性のある金融機関

（エ）ヒアリングの内容

ヒアリングの主な内容は、次のとおりです。

図表 22：民間事業者のヒアリング事項

項目	内容
P F I 手法の導入範囲の妥当性	事業の特性、技術面及びリスク管理面等の視点から見て、民間事業者に任せることができる事業であるかを確認します。
事業方式、事業期間等の妥当性	民間事業者のリスク管理面等の視点から見て、実現可能な事業方式及び事業期間等であるかを確認します。
資金調達	事業の安定性及び事業期間等の視点から見て、資金調達が可能な条件設定となっているかを確認します。
リスク分担の妥当性	民間事業者にとってコントロール可能なリスク分担となっているか、過大なリスク設定となっていないかを確認します。
応募等のスケジュール面での意見の確認	民間事業者の参画が可能な応募・選定スケジュールとなっているかを確認します。

（オ）P P P / P F I 地域プラットフォームの活用

P P P / P F I 地域プラットフォームを活用して、民間事業者との対話を図ることも有効です。

《山口地域PPP／PFI官民連携プラットフォーム》

PPP／PFI地域プラットフォームは、地域の企業、金融機関、地方自治体等が集まり、PPP／PFI事業のノウハウ習得と案件形成能力の向上を図り、具体的な案件形成を目指すことを支援するためのグループです。

本市は、山口県内を活動地域とした「山口地域PPP／PFI官民連携プラットフォーム」に代表者の一員として参加しています。

プラットフォームでは、セミナーやヒアリング（官民対話等）などを実施しています。プラットフォームでのヒアリングを希望される場合は、資産経営課までお問い合わせください。

《構成員》

- ・代表者：山口県、下関市、株式会社山口フィナンシャルグループ、株式会社山口銀行、株式会社YMFG ZONEプランニング（運営責任者）
- ・参加者：県内の他の市町、民間事業者等

（令和2年3月31日現在）

（カ）ヒアリングの留意点

- ・ヒアリングの実施にあたっては、公平性等の観点から、事業者の選定や情報開示などに際して、それらの範囲・タイミングの妥当性、対象企業選定に係る恣意性の排除、事業に関連する情報が特定の事業者にのみ開示されないよう留意する必要があります。そのため、対話する事業者については、公募形式を採用するなどの対応を取ることが考えられます。
- ・ヒアリングを効果的に行うためには、対象事業や課題を明確にし、ヒアリングを行う目的を明らかにすること、事前に可能な限り詳細な情報を提供することが重要となります。
- ・提出資料にかかるコストは事業者負担になることを考慮し、提出資料を必要最低限とすることが望ましいと考えられます。
- ・民間事業者の提案については、特殊な技術・ノウハウ等にかかわるものも含まれていることに留意する必要があります。

キ VFMの把握

（ア）VFM把握の手順

前述のアからカまでの検討を踏まえて、PFI手法の導入の判断基

準となるVFMの算定を行います。VFMは、PFI手法を導入する上で、後述の第5章で示す特定事業の選定の裏付けとなります。

また、PFI手法の導入には、透明性及び客観性が求められるため、導入可能性調査におけるVFMの算定は重要です。

なお、VFMについては、特定事業の選定時にはリスク調整を行った上で、再度精査を行います。

この他、算定にあたっては、「VFMガイドライン」や、「優先的検討規程策定手引」、「優先的検討規程運用手引」なども参考（内閣府民間資金等活用事業推進室ホームページ）にしてください。

（イ）VFM算出の仕組み

VFMは「従来型手法による場合の公共のコスト（現在価値換算）（＝PSC）」と「PFI手法による場合の公共のコスト（現在価値換算）（＝PFIのLCC）」の差によって算出されます。

図表 23：VFMの算出

項目	内容
従来型手法による場合の公共のコスト（＝PSC）	PSCとは、公共が従来型手法により公共施設等の整備等を実施した場合の財政負担の見込額であり、PFI手法による場合の財政負担の見込額と比較するために算出します。
PFI手法による場合の公共のコスト（＝PFIのLCC）	PFI手法により公共施設等の整備等を実施した場合の財政負担の見込額を算出するものであり、公共から民間に支払うサービスの対価以外に、事業者選定のための費用など公共が自ら必要とする費用や、公租公課など公共の収入となる部分も含めて算出します。
サービスの対価	上記のPFIのLCCの算出に当たり、公共から民間に支払う「サービス対価」とは、民間事業者が要する費用に民間事業者の利益を加えたものです。
各項目の費用の設定方法	PSC、PFIのLCC及びサービスの対価の算定に当たり、各検討項目の費用については、既存の類似公共施設との比較や民間事業者に対するヒアリング結果等を参考としながら設定することになります。また、建築工事費など建設費の算定に当たっては、建築部門との調整を行います。

Column

《費用総額の比較で用いる数値設定》

優先的検討規程策定手引では、『PPP／PFI手法簡易定量評価調書』に用いる費用削減率、利用料金収入増加率、官民の資金調達の金利差、割引率等の数値について、「個別の事業の特性に応じて、民間事業者への意見聴取及び類似事例の調査により得られた整理等の費用削減率、利用料金収入の増加率等を活用して得られた数値を簡易な検討の計算表に記入することで算定することが考えられます」としています。

もっとも、「簡易な検討」段階においては民間事業者への意見聴取等が困難であることも考えられるため、「優先的検討規程策定手引 別紙3 PPP／PFI手法簡易定量評価調書（記載例）」で初期値が設定されており、これを参考にすることが考えられます。

「簡易な検討」の趣旨は、PPP／PFI手法に適しないことが明らかな事業を詳細な検討の対象から除外することになるため、定量評価は精緻に行う必要はありません。一方、詳細な検討段階では、民間事業者へのヒアリング等を踏まえ精査した上で数値を設定する必要があります。そのため、簡易な検討において設定した数値と詳細な検討で設定する数値は同一である必要はありません。同様に、従来型手法での事業費についても、簡易な検討と詳細な検討では同一である必要はないことに留意が必要です。

詳細は、優先的検討規程策定手引や優先的検討規程運用手引などを参考にしてください。なお、VFM算定の際に設定する数値は、事業の実施時期によって変動するため、近年実施されたデータを採用することが望ましいと考えられます。

「優先的検討規程策定手引 別紙3」の初期値及び優先的検討規程運用手引に記載された内閣府調査による過去に実施されたPFI事業の調査結果は次のとおりです。

費用総額の比較で用いる数値について			
		策定の手引初期値※1	調査結果※2
費用削減率	設計費	10%	14.2%
	建設費		13.4%
	運営費	10%	12.9%
	維持管理費		16.4%
利用料金収入増加率		10%	参考値)17.3%
官民の資金調達の金利差		0.5%	0.5%
割引率		2.6%	2.5%

※1 優先的検討規程策定の手引における設定の根拠
 ①費用削減率及び利用料金収入増加率：平成25・26年度内閣府支援事業の平均
 ②官民の資金調達の金利差：記載なし
 ③割引率：平成25・26年度実施方針策定事業の平均
 ※2 過去に実施されたPFI事業における設定数値の平均
 （出典）「優先的検討規程運用手引」

《利用料金収入増加率の設定（参考）》

利用料金収入を伴う混合型事業（収益型）のVFMは、一般的にサービス購入型に比べ大きいことが確認できており、利用料金収入の増加がVFMに与えている影響は少なからず存在することが考えられます。一方、利用料金収入増加率を設定しない事業も多く、増加率の傾向を示すだけの十分なデータは存在しません。ただし、収益化の検討は、PPP/PFI推進に必要不可欠な内容となっており、適切な評価のためにも利用料金収入増加率を設定することが望ましいです。収益化の検討の際は、例えば詳細な検討の実施の際に、民間事業者の意向調査等を実施することによって実現性の高い適切な増加率を設定することが考えられます。

《割引率の設定（参考）》

PSCとLCCを比較する際は、現在価値に換算して比較する必要があります。しかし、VFMの算定において、現在価値化を行う際に用いる割引率の設定については、厳格・明確な定義付けがなされていないのが現状です。

例えば、インフレ率を0としても、現時点での1億円と10年後の1億円とでは価値が異なります。このため、この2つの価値を比較する際、10年後の1億円が現時点での何円に相当するかという換算が必要となります。このように将来の価値を現在の価値に換算することを「現在価値に換算する」と言います。この換算に当たって用いる換算率が割引率です。10年後の1億円を割引率 r （年率）で現在価値に換算する場合、 $1億円 \div (1 + r)^{10}$ により計算されます。例えば、現在の100円に対して割引率を2.5%とすると、来年の100円の現在価値は97.6円となります。97.6円を2.5%で運用すれば、1年後に100円となるという関係です。

内閣府の「VFMに関するガイドライン」において、割引率については、リスクフリーレートを用いることが適当であるとされており、長期国債利回りの過去の平均や長期的見通し等を用いる方法が例示されています。国土交通省の「公共事業評価の費用便益分析に関する技術指針（共通編）」に、社会的割引率の値として4%の値が示されており、公共事業の費用便益分析においてこれを準用する計算例や、優先的検討規程策定手引 別紙3『PPP/PFI手法簡易定量評価調書の記載例』の初期値や優先的検討規程策定手引に記載された内閣府による過去実績調査等の結果を準用する例も

あります。国土交通省の「VFM簡易算定モデルマニュアル」によると、近年では、長期国債等の利率の平均を使用している例が見られます。

(注) 割引前の各年度の公的財政負担額が名目値で算定されている場合は名目割引率を、実質値（名目値からインフレ分のみを除いたものをいう。）で算定されているときは実質割引率を用いなければなりません。また、PSCの割引率とPFI事業の割引率については同一のものをを用いなければなりません。

《割引率の算出例》

例1

$$\boxed{\text{割引率}} = \boxed{\text{長期国債(10年もの)利率の平均値}}$$

例2

$$\boxed{\text{割引率}} = \boxed{\text{長期国債(10年もの)利率の平均値}} - \boxed{\text{インフレ率の平均値}}$$

例3

$$\boxed{\text{割引率}} = \boxed{\text{過去の実施方針策定事業の割引率の平均値}}$$

※長期国債利率や物価上昇率は、過去の一定期間における平均値を利用することが考えられます。また、外部委託等により導入可能性調査やアドバイザー契約を行う場合は、専門家の意見のもと経済情勢等を総合的に勘案した長期的見通しの値を設定する方法等が考えられます。

(ウ) 民間事業者の事業採算性の検討

PFI事業として成立するためには、「VFMがある」ことに併せて、民間事業者の利益が確保でき、資金調達が可能であるなど、民間事業として成立することが重要です。

なお、民間事業の成立の目安は、次のとおりです。ただし、事業の特性に応じて、アドバイザーと検討を行い、基準を設定します。

図表 24：民間事業としての成立目安

項目	内容
プロジェクトの内部収益率（IRR）＞平均調達コスト	プロジェクトIRR（Internal Rate of Return）は、プロジェクトの投資利回りを表す指標であり、これが平均調達コスト（WACC：金融機関からの借入に対する支払利息、投資家に対する配当等の加重平均）よ

ト (WACC)	りも高ければ、事業者にとって事業参画の意欲を持つ可能性があると考えられます。
元利金返済率 カバー率 (DSCR) > 1.0	元利金返済カバー率 (Debt Service Coverage Ratio) は、年度ごとの元利金支払に充当可能なキャッシュフローが、元利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になります。
ローンライフ カバレッジレシオ (LLCR) > 1.0	ローンライフカバレッジレシオ (Loan Life Coverage Ratio) は、借入期間全体にわたる元利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、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になります。

ク 要求水準書（案）、モニタリング基本計画（案）、モニタリング結果によるサービス対価の支払方法の骨子作成

導入可能性調査の段階から、要求水準書（案）、モニタリング基本計画（案）及びモニタリング結果による減額を含めたサービス対価の支払方法の骨子を検討し作成することが、効率的と言えます。

要求水準書は、PFI事業において、市が民間事業者に求める最低限満たさなければならないサービス水準を規定するため、民間事業者がPFI事業に参画するか否かを判断する上で、重要な情報となります。

したがって、民間事業者が十分に検討する期間が確保できるよう、要求水準書については、実施方針公表の段階等、できるだけ早い段階で案として公表することが望まれます。

また、事業実施段階においては、要求水準書、モニタリング及びサービス対価の支払はそれぞれ連動することから、要求水準書（案）と併せて、モニタリング基本計画（案）についても同時に公表することが望まれます。

5 PFI事業実施手続の簡易化

(1) 事業実施に係る手続期間

PFI事業の実施手続において、基本構想の策定段階から事業契約の締結までにかかる期間は、通常50か月程度必要です。

(2) 事業実施手続の簡易化

内閣府は、平成26年6月に「地方公共団体向けサービス購入型PFI事業実施手続簡易化マニュアル」を公表しました。当該マニュアルによると、簡素化の活用により、基本構想から事業契約締結までの期間を約18か月短縮し、約32か月とすることが可能と考えられます。

したがって、PFI事業を効率的かつ効果的に進めるためには、基本構想の段階から実施手続の簡易化について検討する必要があります。

なお、当該マニュアルを踏まえ、事業実施手続の簡易化について次の手法が考えられます。

- | |
|---------------------------------|
| ア 基本構想／基本計画と事業手法等検討調査業務の一括実施 |
| イ 実施方針公表後の質問回答の省略 |
| ウ 特定事業の選定と民間事業者の募集開始（入札公告）の同時実施 |
| エ 効率的なタイミング及び方法によるVFMの算出 |
| オ 審査委員会の効率的な開催 |
| カ 導入可能性調査とアドバイザー業務の一体的委託 |

※詳細については、簡易化マニュアルを参照（内閣府民間資金等活用事業推進室ホームページ）してください。

ア 基本構想／基本計画と事業手法等検討調査業務の一括実施

通常のPFI手続においては、基本構想から基本計画を経て、施設整備の方針が具体的に定まった後にPFI導入可能性調査を実施しています。

簡易化方策としては、基本構想、基本計画の検討の際に、優先的検討指針に基づく「簡易な検討」によりPFI手法も含む複数の事業手法の検討を併せて行います。基本構想や基本計画時点における施設整備の進捗状況が異なることから、①基本構想策定と事業手法検討の一括実施、②基本計画策定と導入可能性調査の一括実施などが考えられます。

イ 実施方針公表後の質問回答の省略

通常のPFI手続においては、実施方針公表後、民間事業者からの意見を受付、必要に応じ特定事業の選定・民間事業者の募集に反映することが適当であるとされています。

簡易化方策としては、実施方針公表前の市場調査や過去のPFI事業における同種事業の前例を踏まえた実施方針を策定することにより、民間事業者が必要とする情報を効率的に提供することが可能になるため、質問回答を省略し意見の受付のみとすることが考えられます。

ウ 特定事業の選定と民間事業者の募集開始（入札公告）の同時実施

通常のPFI手続においては、特定事業の選定に続いて民間事業者の募集、評価・選定を行うとしており、特定事業の選定から民間事業者の募集開始（入札公告）までの期間に関する記述はありません。

簡易化方策としては、総合評価一般競争入札により民間事業者を選定する場合には、原則として募集開始前までに債務負担行為を設定しておく必要がありますが、ここで、債務負担行為設定時期と募集開始時期との整合を図った上で、可能な場合は、特定事業選定と民間事業者の募集（入札公告）を同時に行うことが考えられます。

エ 効率的なタイミング及び方法によるVFMの算出

通常のPFI手続においては、PSC（従来型手法）、PFI事業のLCC（採用手法）に関しては、対象事業の設計、建設等の各段階における経費を積み上げ、現在価値化することで算出されています。

簡易化方策としては、各段階で次のような経費の積み上げ方法が考えられます。

図表 25：各段階におけるVFM算出

段階	方策
基本構想段階	基本構想策定と事業手法検討を一括実施する場合における基本構想段階でのVFMは、対象施設の内容が明確になっていないため、類似の前提条件によって算出された過去のPFI事業でのVFMの実績を用いることが考えられます。
基本計画段階	基本計画と導入可能性調査を一括実施する場合のVFMについては、基本計画の段階において既に対象施設の内容（必要機能、施設構成、ゾーニング等）について一

	定程度の計画が明確になっていることから、過去の実績値等を用いてP S Cを算出し、削減率等を設定の上、算出することが考えられます。
特定事業選定段階	特定事業選定段階においても、基本構想／基本計画段階において用いたV F Mの活用や、V F Mを算出する方法を踏襲することが考えられます。しかし、特定事業選定段階では、民間事業者の募集開始（入札公告）に向けた予定価格の算出が必要となるため、これに合わせた精度のV F M評価を行うことが適当です。

オ 審査委員会の効率的な開催

総合評価一般競争入札で実施する場合、自治法の規定に留意する必要があります。

- ① 落札者決定基準を定めようとするときは、あらかじめ、学識経験者の意見を聴かなければならない。（自治令第167条の10の2第4項）
- ② ①の意見聴取において、当該基準に基づいて落札者を決定しようとするときに改めて意見を聴く必要があるという意見が述べられた場合には、当該落札者を決定しようとするときに、あらかじめ、学識経験者の意見を聴かなければならない。（自治令第167条の10の2第5項）。

この規定を踏まえ、通常のP F I手続きにおいては、P F I事業審査委員会で6回程度開催されるケースが多くなっています（図表26参照）。

簡易化方策として、事業内容等に応じて、審査委員会における審議事項を民間事業者の選定に関することに絞り込み、開催回数を最小限に留めることが考えられます。自治法上の手続きについては割愛できませんが、実施方針や特定事業の選定等について付議することを省略することにより開催回数を最小限に留めることが考えられます。ただし、そうすることの合理的な理由をもとに判断する必要があります（図表27参照）。

C o l u m n

《学識経験者の意見聴取》

総合評価一般競争入札方式は、低価格で入札した者があるにも関わらず、結果として高い価格での入札者を落札者とする可能性のある制度であり、通常の落札者決定方式による入札以上に客観性の確保が求められます。同方式による入札による場合は、その客観性を確保するため及び識見の不足を補うという理由から学識経験者の意見聴取手続きを行うものです。

従前は、落札者決定基準が恣意的に運用されていないかについて客観性を確保する必要から、総合評価一般競争入札を行う場合、「落札者を決定しようとするとき」は学識経験者の意見を聴くこととされていましたが、平成20年の政令改正により学識経験者の意見聴取手続きが簡素化されました。契約には、性質又は目的に応じて高度な技術が必要となるものから高度な技術を必要としないものまで存在しますが、これらの入札において一律に同じ手続きを行わせることとした場合、手続きが煩雑となり、総合評価方式の本来の目的が没却されるおそれがあります。このため、高度な技術を要しないものについては、落札者の決定にあたり発注者の恣意的運用がなされる余地はなく、学識経験者の意見聴取を行う必要性は乏しいとされたことから簡素化されることになりました。

したがって、政令改正によって、②のように意見聴取手続きが簡素化された趣旨は、落札者決定基準を定めようとするときの意見聴取の際に、契約の性質及び目的から、落札者決定基準をもってしてもなお、恣意性を排除し客観性の確保を図る必要がある場合、又は落札者の決定に当たって、基準の評価を行うに際し高度の識見が必要とされる場合で学識経験者の意見聴取が必要であるとされた場合に限り意見聴取を行うこととし、原則、意見聴取を行わないこととするものです。

(出典) 株式会社ぎょうせい「地方財務実務提要」から作成

参考例として、通常のPFI手続における審議事項及び手続を簡易化した場合の審議事項は次のとおりです。

(ア) 通常の P F I 手続における審議事項（参考例）

図表 26：通常の場合の審議事項

回	実施時期	審議事項等	備考
第1回	実施方針公表前	・実施方針等の審議	自治令で定める審議事項以外の審議
第2回	民間事業者の募集開始前	・特定事業の選定、入札説明書、落札者決定基準等の審議（1回目）	自治令 （落札者決定基準について学識経験者からの意見聴取を行う）
第3回		・入札説明書、落札者決定基準等の審議（2回目） ・特定事業の選定に関する報告	
第4回	民間事業者の募集開始後、提案書提出前	・経過報告、審査の進め方について	自治令で定める審議事項以外の審議
第5回	提案書提出後	・提案審査（1回目）	自治令 （入札公告前の学識経験者からの意見聴取において、民間事業者の提案審査についても意見聴取が必要とされた場合、学識経験者からの意見聴取を行う）
第6回		・提案審査（2回目。民間事業者の選定）	

(イ) 手続を簡易化した場合における審議事項（参考例）

審議事項を絞りこむことにより、開催回数を2～4回程度に削減するもの。

図表 27：簡易化した場合の審議事項

	実施時期	審議事項	備考
第1回	実施方針公表前	・実施方針の審議	自治令で定める審議事項以外の審議
第2回	民間事業者の募集開始前	・特定事業の選定、入札説明書、落札者決定基準等の審議	自治令 （落札者決定基準について学識経験者からの意見聴取を行う）
第3回	民間事業者の募集開始後、提案書提出前	・経過報告、審査の進め方について	自治令で定める審議事項以外の審議
第4回	提案書提出後	・提案審査	自治令 （入札公告前の学識経験者からの意見聴取において、民間事業者の提案審査についても意見聴取が必要とされた場合、学識経験者からの意見聴取を行う）

※ 実施方針の審議については、国や他の地方自治体で同種事業の実例が存在する場合や、あらかじめヒアリング（官民対話等）を通じて、P F I 事業としての適正の確認、民間事業者の参入意欲の把握、事業の方向性の整理等ができている場合には、それらを基礎として、審議を省略することも考えられます。

カ 導入可能性調査とアドバイザー業務の一体的委託

通常のPFI手続においては、導入可能性調査の結果が出た後に、実施方針の策定から契約締結に至るまでの支援を受けるアドバイザー契約を締結します。

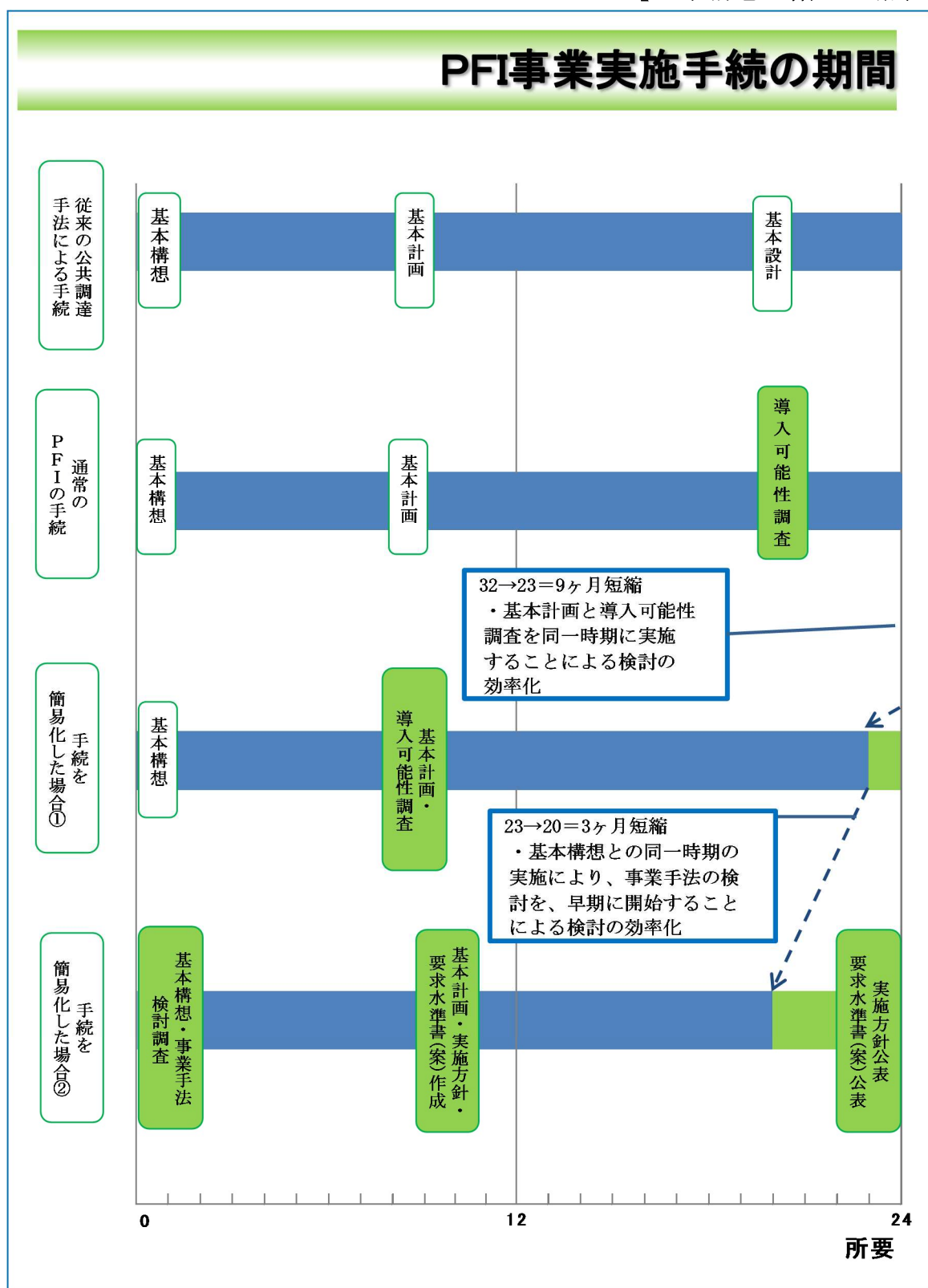
簡易化方策としては、導入可能性調査と、アドバイザー契約を一体的に委託する方法が考えられます。この場合、導入可能性調査の結果、PFI手法を導入しないこととなった場合は、変更契約等の手続が発生します。詳しくは、「第4章2（1）アドバイザーの選定」を参照してください。

（3）作成素材の活用

PFI実施手続の参考として活用できるよう、各種作成素材やPFI標準契約を内閣府が作成しています。資料の検討及び作成に係る手続期間の短縮及び事務負担の削減の観点から参考にしてください。詳細は、内閣府「簡易化マニュアル 別冊 PFI実施手続のための作成素材」、民間資金等活用事業推進委員会「PFI標準契約1（公用施設整備型・サービス購入型版）」を参照（内閣府民間資金等活用事業推進室ホームページ）してください。

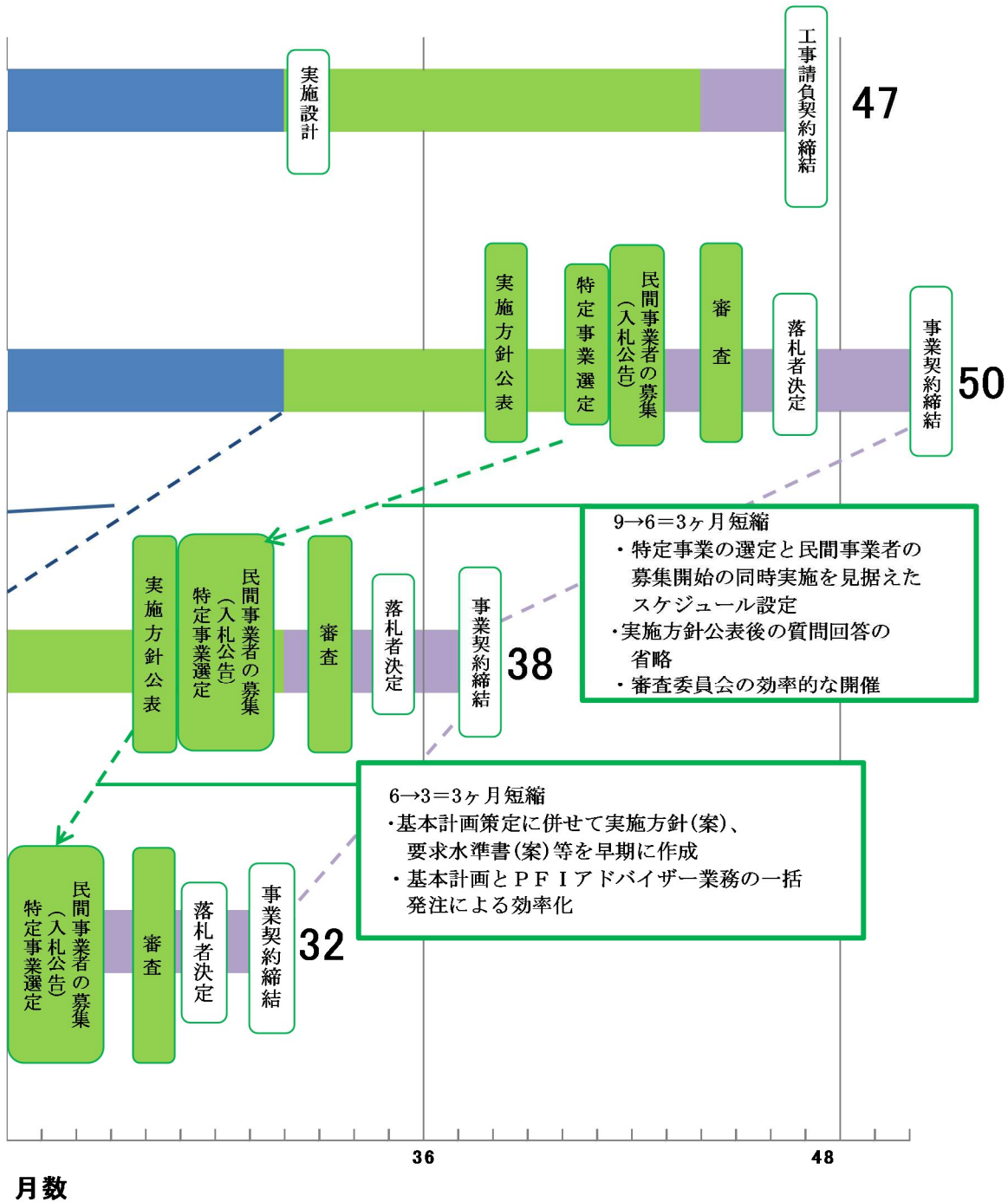
図表 28：期間短縮イメージ

【基本構想段階から落札者



決定までの期間短縮のイメージ】

短縮イメージ



第4章 実施方針の策定及び公表（ステップ2）

本章では、PFI事業の実施方針の策定及び公表について、次のとおり述べるものとします。

1 実施方針の策定の見通しの公表

実施方針の策定が見込まれる年度においては、実施方針の策定に係る見通しについて公表する必要があります（PFI法第15条）。このため、公表に当たっては、4月1日以降遅滞なく、市ホームページで公表してください。

公表内容

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

PFI法（抜粋）

（実施方針の策定の見通し等の公表）

第十五条 公共施設等の管理者等は、内閣府令で定めるところにより、毎年度、当該年度の実施方針の策定の見通しに関する事項で内閣府令で定めるものを公表しなければならない。ただし、当該年度にその見通しが無い場合は、この限りでない。

2 公共施設等の管理者等は、前項の見通しに関する事項を変更したときは、内閣府令で定めるところにより、変更後の当該事項を公表しなければならない。

3 公共施設等の管理者等は、事業契約を締結したときは、遅滞なく、内閣府令で定めるところにより、当該事業契約の内容（公共施設等の名称及び立地、選定事業者の商号又は名称、公共施設等の整備等の内容、契約期間、事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項その他内閣府令で定める事項に限る。）を公表しなければならない。

4 前三項の規定は、地方公共団体が、前三項に規定する事項以外の実施方針の策定の見通し及び事業契約の内容に関する情報の公表に関し、条例で必要な規定を定めることを妨げるものではない。

P F I 法施行規則（抜粋）

（実施方針の策定の見通しの公表）

第二条 公共施設等の管理者等は、毎年度、四月一日（当該日において当該年度の予算が成立していない場合にあっては、予算の成立の日）以後遅滞なく、当該年度に策定することが見込まれる実施方針（公共施設等の管理者等の行為を秘密にする必要があるものを除く。）に係る次に掲げるものの見通しに関する事項を公表しなければならない。

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

2 前項の規定による公表は、次のいずれかの方法で行わなければならない。

- 一 官報又は時事に関する事項を掲載する日刊新聞紙に掲載する方法
- 二 公衆の見やすい場所に掲示し、又は公衆の閲覧に供する方法

3 前項第二号の規定による公衆の閲覧は、閲覧所を設け、又はインターネットを利用して閲覧に供する方法によらなければならない。

4 第二項第二号に掲げる方法で公表した場合においては、当該年度の三月三十一日まで掲示し、又は閲覧に供しなければならない。

5 公共施設等の管理者等は、少なくとも毎年度一回、十月一日を目途として、第一項の規定により公表した策定の見通しに関する事項を見直し、当該事項に変更がある場合には、変更後の当該事項を公表しなければならない。

第三条 前条第二項から第四項までの規定は、変更後の策定の見通しに関する事項の公表の方法について準用する。

2 実施方針の策定

実施方針は、市がP F I 事業を進める意思表示を対外的に明らかにし、事業内容、民間事業者の募集方法などを具体的に公表するものです。

民間事業者にとっては、事業参画の是非を判断する最初の情報となることから、より多くの民間事業者の参画を促すためにも、事業所管課は、できる限り早い段階で実施方針の公表を行うとともに、P F I 事業に参画することについて検討ができるレベルの具体性を備えていることが重要となります。

また、一旦、実施方針として公表すると、その後の大幅な修正は、公共施設等の整備等に係る計画等の立案の確実性、信頼性を損なう可能性があるため、実施方針の公表前にヒアリング等の実施により民間事業者等と十分な対話を行い、公民における認識を近づけた上で、実施方針を策定することが重要です。

このため、事業所管課は、導入可能性調査により、PFI手法による事業実施が有効と認められる事業については、アドバイザーの支援を受けながら、より精度の高いPFI事業の可能性検討を行い、実施方針（案）の策定を進めます。

（１）アドバイザーの選定

事業所管課は、導入可能性調査の結果を受けて、事業手法としてPFI手法を導入しようとする場合、PFI手法の実務におけるアドバイザーを選定し、アドバイザーから支援を受けながら、実施方針の策定から契約締結に至るまでのPFI手法に係る一連の作業を進めます。このため、当該選定に係る所要の予算措置が必要です。

また、改めてアドバイザーを公募することの他、円滑なPFI手法の導入を図るためには作業の継続性が重要であることから、随意契約することの合理性を判断の上、導入可能性調査時に選定したアドバイザーに対して継続して委託することも考えられます。このため、導入可能性調査と一体的にアドバイザー契約を委託することも実施期間の短縮を図る上では有効な方法です。なお、この場合、導入可能性調査の結果、PFI手法を導入しないこととなった場合は、変更契約等の手続が発生します。

ア アドバイザーの体制

PFI事業のアドバイザーには、主に金融、法務、技術等の専門知識が要求されますが、通常はそれぞれの専門分野のアドバイザーを統括するトータルアドバイザーと契約します。一般的には、トータルアドバイザーは、金融、法務、技術等の専門家のうち、いずれかを兼ねる場合が多くなります。

イ アドバイザーの主な役割

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">・ 実施方針（案）の関係書類案作成・ 要求水準書（案）、モニタリング基本計画（案）の関係書類案作成・ 特定事業の選定（案）の関係書類案作成、VFM評価 |
|---|

- ・ 入札説明書（案）の関係書類案作成
- ・ 各種質疑に対する回答案の作成、対話の支援
- ・ 入札者の適格性の評価、入札提案書類の整理・評価等の支援
- ・ 契約条件の整理、契約書（案）の作成、契約交渉 等

（２）実施方針の内容

実施方針に記載する主な項目及び内容は、次のとおりです。（P F I 法第5条第2項）

また、実施方針の策定に当たっては、民間事業者がP F I 事業に参画するための検討がしやすくなるよう事業内容や事業者選定方法等について、できる限り具体的に記載することが必要です。ただし、P F I 事業の進捗に合わせて詳細化した上で補完していくことも可能です。

この他、補助金を含めた財政上や税制上の支援等は、一般的には実施方針の公表段階では決定していないことが多いことから、今後、支援を予定している旨を実施方針において記載し、支援の内容を決定した時点で追加情報として公表していきます。

P F I 法（抜粋）

（実施方針）

第五条 公共施設等の管理者等は、第七条の特定事業の選定及び第八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。）を定めることができる。

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 事業契約（選定事業（公共施設等運営事業を除く。）を実施するため公共施設等の管理者等及び選定事業者が締結する契約をいう。以下同じ。）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

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、これを公表するよう努めるものとする。

4 前項の規定は、実施方針の変更について準用する。

図表 29：実施方針の記載事項

項目	記載内容
1. 特定事業の選定に関する事項 ・事業の基本的な内容に関して簡潔に記載する。 ・事業の目的は、PFI手法導入を進める際の基本的な取組姿勢を示すものであるため、明確に記述する。 ・事業の範囲等現段階で明確に示せない部分がある場合においても、現段階で想定される事業内容等について示す。	(1) 事業内容に関する事項 ・事業名称 ・事業に供される公共施設等の種類 ・公共施設等の管理者等の名称 ・事業の目的 ・事業に必要とされる根拠法令・規則、許可事項等 ・事業の範囲 ・想定される事業形態（公共施設等の管理者等の費用負担形態、民間事業者の併設事業の範囲、事業期間、事業終了時における施設等の移管に関する方法や条件等） ・指定管理者の指定の有無（「公の施設」の場合） (2) 特定事業の選定に関する事項 ・評価方法 ・評価基準・手順 ・選定結果及び選定における客観的評価の公表方法
2. 民間事業者の募集及び選定に関する事項 ・事業者の選定方法とその根拠を明確にし、民間事業者の募集及び選定における市の考え方を示す。	・事業者の選定方法 ・選定の手順及びスケジュール ・応募手続等 ・応募者の備えるべき参加資格要件 ・審査及び選定に関する事項 ・結果及び評価の公表方法 ・提出書類の取扱い
3. 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 ・市と民間事業者の責任分担を明らかにするとともに、支払に関する事項や事業	・予想される責任及びリスクの分類と公民間のリスク分担の案 ・提供されるべきサービス水準 ・公共施設等の管理者等による支払に関

の実施状況の監視（モニタリング）について示す。	する事項等 ・事業者の責任の履行に関する事項 ・事業の実施状況の監視
4. 立地並びに規模及び配置に関する事項	・施設等の立地条件 ・土地の取得等に関する事項 ・施設等整備の要件
5. 事業計画又は契約の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項	・協議、調停、仲裁、裁判 ・裁判管轄の指定
6. 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 ・現段階の基本的な考え方を記述する。	・事業者が債務不履行の懸念が生じた場合の措置 ・その他の事由により事業の継続が困難となった場合の措置 ・金融機関と市との協議
7. 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項 ・支援等が想定される場合は、その具体的内容を示し、その際の市と民間の基本的な対応の考え方を記述する。	・想定される措置並びに支援等、その方針 ・法制上、税制上の措置、並びに補助金、融資など財政上及び金融上の支援を得るための協力、その方針等
8. その他特定事業の実施に関する必要な事項	・議会の議決に関する事項 ・環境保全への配慮及び環境アセスメントの実施に関する事項 ・情報公開の対象及び公開方法 ・入札に伴う費用負担 ・対話についての考え方 ・実施方針の問合せ先
別添資料	・基本構想・基本計画等

（３）要求水準書（案）の作成

ア 要求水準書（案）作成の目的

要求水準書（案）は、P F I 事業において、市が民間事業者に求める最低限満たさなければならないサービス水準を示し、実施方針と同時に公表するものです。

イ 要求水準書（案）作成上の留意点

PFI手法では、民間事業者の創意工夫を引き出し積極的な提案を促すため、従来型手法における「仕様発注」ではなく、「性能発注」を採用しています。このため、要求水準書（案）においても、建築物等の具体的な仕様は必要最小限の記載に留めることが重要となります。

一方で、要求する性能の具体的要件については、できる限り明確に記載することが必要です。

また、民間事業者からの提案では、市が想定するサービス水準を下回る提案が出される可能性があることから、これを回避するため、実施方針と同様、公表前にヒアリング等の実施により民間事業者と十分な対話を行い、公民における認識を近づけ、要求水準書（案）を作成することが重要です。

さらに、要求水準書（案）で提示するサービス水準は、事業実施段階でモニタリングを行う上での基準となります。このため、モニタリングとの関連を前提に作成します。

図表 30：仕様発注と性能発注

《仕様発注》 発注者が施設等の構造、資材、施工方法等について、詳細な仕様を決め、設計書等によって民間事業者が発注する方式 ＜例：会議室＞ 図面（縦横〇m×〇m、内装材〇〇等）、仕様書、積算内訳書などに規定	《性能発注》 発注者が求めるサービス水準を明らかにし、民間事業者が満たすべき水準の詳細を規定し発注する方式。民間事業者の創意工夫の発揮が実現しやすくなる。 ＜例：会議室＞ 最大30人の会議に対応可能な規模
---	---

ウ 要求水準書（案）の内容

要求水準書（案）に記載する主な項目及び内容は、次のとおりです。

図表 31：要求水準書（案）の記載事項

項目	記載内容
1. 全体概要	事業目的や施設概要、業務概要について、事業全体を通じて参考にすべき市の考え方を明示する。
2. 基本要件	遵守すべき法令・基準や、規模等業務に必要な基本的な要件を整理し明示する。
3. 建設業務要件	施設等の使用目的や規模、施設引渡時期、周辺インフラ状況等を記載する。また、各施設を構成する諸室ごとに必要な基本性能、必要備品等を示す。設備については、電気設備、機械設備等到大別し、当該施設に必要な設備ごとに要求内容を明示する。
4. 維持管理業務要件	総則として、業務実施の基本方針等を示す。また、業務ごとの項目として、目的、業務担当者の要件、非常時・緊急時の対応等、求めるサービスの水準（成果）を示す。
5. 運営業務要件	総則として、業務実施の基本方針、事業監視の基本的考え方等を示す。また、業務毎の項目として、目的、業務担当者の要件、需要変動への対応、非常時・緊急時の対応等の求めるサービスの水準（成果）を示す。
6. 参考資料	民間事業者が事業を理解し、より効果的な提案を行うことができるよう有益な情報（利用者数等の需要量、当該事業を取り巻く状況、市内類似施設の状況等）を、参考資料として必要に応じて添付する。

（４）モニタリング基本計画（案）の作成

ア モニタリング基本計画（案）作成の目的

モニタリングとは、事業期間全般にわたり、選定事業者（SPC）が提供するサービスの水準を市が監視（測定・評価）するものです。

また、モニタリング基本計画（案）では、モニタリングを実効的に行うため、要求水準書で提示する性能規定の達成状況を測定・評価するためのモニタリング指標を検討するとともに、要求水準書（案）と併せて提示し、モニタリングの基本的な考え方を示すものです。

イ モニタリング基本計画（案）作成上の留意点

モニタリングは、要求水準書（案）で提示する性能規定の達成状況を測定・評価するため、できる限り早い段階でモニタリングの考え方を示すことによって、民間事業者がモニタリングに要する人件費等の費用を見積もることが可能となることから、要求水準書（案）と併せて作成し、同時に公表します。

また、要求水準の達成については、できる限り客観的に判断することが可能なモニタリング指標を示すことで、サービスの履行状況について、民間事業者との間で齟齬が生じないようにする必要があります。

ウ モニタリング基本計画（案）の内容

モニタリング基本計画（案）に記載する主な項目及び内容は、次のとおりです。

図表 32：モニタリング基本計画（案）の記載事項

項目	記載内容
1. 総論	基本計画の目的、位置付け、モニタリング体制、対象業務、モニタリング実施計画との関係等
2. 建設モニタリング	モニタリングの方法、要求水準未達成の場合の措置等
3. サービス提供時モニタリング（サービス対価との連動）	モニタリングの方法（日常モニタリング、定期モニタリング、随時モニタリング）、モニタリングの種類（業績評価＜パフォーマンス＞、施設の利用可能性＜アベイラビリティ＞）、要求水準未達成の場合の措置（修復期間、ペナルティポイント、リカバリーポイント、是正措置、減額措置等）、モニタリング結果の公表等

3 PFI事業審査委員会の設置及び開催

ア PFI事業審査委員会の設置について

実施方針の策定に関する事項から民間事業者の選定に至る手続については、特に公平性や透明性の確保が求められることから、附属機関としてPFI事業審査委員会を設置します。

PFI事業審査委員会の主な役割は、民間事業者を選定することになりますが、事業内容の認識を深め、より良い事業の骨格を形成するため、実施方針の策定前にはPFI事業審査委員会を設置し、その後は、PFI

I 事業の進行に応じて、担当事務に係る検討を行います。

※委員会の詳細については、「第2章 2(2) 下関市PFI事業審査委員会」を参照してください。

イ PFI事業審査委員会の開催（実施方針の検討）について

事業所管課は、実施方針（案）等の作成が終わると、PFI事業審査委員会で審議した上で、実施方針等を策定し、公表します。

この段階におけるPFI事業審査委員会の主な役割は、次のとおりです。

- ・実施方針（案）の内容の確認及び検討
- ・要求水準書（案）の内容の確認及び検討 など

4 実施方針の策定及び公表

事業所管課は、PFI事業審査委員会の意見を踏まえた上で、実施方針等を策定します。

実施方針、要求水準書（案）は連動していることから、同時に公表する必要があり、公表は市ホームページへの掲載等により行うとともに、市民や民間事業者への周知徹底を図るため、報道機関への情報投げ込みを検討することも考えられます。

また、事業内容についての周知や、民間事業者の参画を促進するため公表後に説明会を実施し、さらには、説明会終了後には、質問・意見の受付及び回答の機会を設定することが望ましいと考えます。

ただし、回答を行う場合、この段階で回答が難しいと思われる内容については、最終的な条件提示の時点で回答することも可能です。この他、質問・意見の受付期間の設定に当たっては、民間事業者が十分な検討を行える期間を確保するよう留意するとともに、質問・意見の内容がPFI事業への反映が適当と判断した場合は、必要な修正を行い、これを改めて公表します。

【本章での実施方針（案）、要求水準書（案）及びモニタリング基本計画（案）について】

実施方針（案）は、実施方針の検討についてPFI事業審査委員会で審議した上で、市長決裁を受けることにより実施方針となります。

要求水準書（案）及びモニタリング基本計画（案）は、特定事業の選定後、民間事業者の入札公告（公募要項公表）時までには市長決裁を受け、要求水準書及びモニタリング基本計画として確定させる必要があります。

第5章 特定事業の選定及び公表（ステップ3）

本章では、特定事業の選定及び公表について、次のとおり述べることにします。

1 特定事業の選定

特定事業とは、公共施設等の整備等に関する事業で、P F I 事業として実施することにより、効率的かつ効果的に実施される事業を言い、特定事業の選定とは、実施方針に基づき、P F I 事業として実施することが最適であると市が最終判断を行うことを言います。（P F I 法第7条）

P F I 法（抜粋）

（特定事業の選定）

第七条 公共施設等の管理者等は、第五条第三項（同条第四項において準用する場合を含む。）の規定により実施方針を公表したときは、基本方針及び実施方針に基づき、実施することが適切であると認める特定事業を選定することができる。

（1）評価方法

特定事業を選定するための評価基準として次のことが考えられ、定量的評価及び定性的評価を行うことにより、当該評価基準を満たしているかどうかを判断します。

- ・ P F I 事業として実施することにより、事業期間を通じた市の財政負担額の軽減を期待できること。
- ・ 市の財政負担額が同一の水準にある場合においては、サービス水準の向上が期待できること。

（2）定量的評価と定性的評価

ア 定量的評価

定量的評価では、市が自ら実施する場合の財政負担額と P F I 手法により実施する場合の市の財政負担額を算出し比較することにより、「V F M 評価」を行います。

また、V F M については、導入可能性調査の段階において算定していますが、実施方針の策定や実施方針の公表後の民間事業者との対話（質問・意見等）により前提条件が変更となっている場合があることと、特定事業の選定は、市が実際に P F I 事業として実施するか否かの正式か

つ最終的な判断となることから、導入可能性調査の段階の設定条件の見直しや条件の詳細化等を行った上で、再度精査します。

なお、VFM評価については、PFI事業により民間事業者へ移転されるリスクを金額評価（現在価値換算）して調整を行い、これを加えたものを市の財政負担額として比較します。

イ 定性的評価

サービス水準の評価については、できる限り定量的に行うことが望まれますが、民間事業者のノウハウや創意工夫による効果など、定量化が困難なものについては、客観性を確保した上で、PFI事業により見込まれるサービスの向上等について定性的評価を行います。

ウ 総合的評価

前述の「ア 定量的評価」及び「イ 定性的評価」の評価を踏まえて、市が従来型手法により実施する場合と、PFI手法により実施する場合とを総合的に比較して、特定事業として選定するかどうかを決定します。

2 PFI事業審査委員会の開催（特定事業選定）

事業所管課は、総合的評価により、特定事業として選定することの妥当性についての審議を行うため、PFI事業審査委員会を開催します。

3 特定事業の選定及び公表

（1）選定及び公表

事業所管課は、PFI事業審査委員会の意見等を踏まえ、市として特定事業として選定するか否かを決定します。

事業所管課は、特定事業として選定した場合、選定結果を「VFMの評価」と併せて速やかに公表することが必要であり、市ホームページへの掲載等により公表します。

なお、算出した「VFMの評価」を公表する際には、評価の透明性及び客観性を確保する観点から、その根拠となった「PSC」及び「PFIのLCC」、VFMの評価過程や評価方法に関して、その後の入札等において正当な競争が阻害されることが想定されるものを除き、原則公表します。

(2) 公表に当たっての留意点

ア PFI事業は市民に対して低廉かつ良質な公共サービスを提供することを目的とするものであり、事業実施に当たってはその意志決定プロセス等の透明性・客観性を確保し、市民に対する説明責任を果たす必要があるものであること。

イ 特定事業選定時にVFMの評価過程や評価方法を、具体的な数値とともに公表することによって、民間事業者は市が提示する要求水準をより的確に理解することが可能となり、その結果、より市の考え方に即した提案を期待することができるものであること。

ウ VFM評価の透明性・客観性を確保することは、VFM評価に当たっての市のVFMを適切に評価しようという意識を高め、より適切・適正な評価がなされることが期待されるものであること。

エ ただし、上記のような観点から、原則として公表するに当たっては、次のことに注意が必要です。

① その後の入札等において正当な競争が阻害されるおそれがある場合等においては、「PSC」又は「PFIのLCC」の縮減額又は割合（VFM）の見込みのみを示すこととしても差し支えないこと。

② 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めて公表すること。

③ 公表に当たっては、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、公表すること。

④ 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、同様に公表すること。

⑤ 公表の時期については、手続期間の短縮及び事務負担の削減を図る観点から、民間事業者の募集開始時と同時とすることが有効な方策であると考えられること。

なお、公表した資料のほか、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、適宜公表してください。

図表 29：特定事業の選定について（公表内容）

項目	記載内容
1. 事業概要	・ 事業名称 ・ 公共施設等の管理者 ・ 事業目的 ・ 事業の基本的内容（施設内容、事業方式、事業期間、事業範囲）など
2. 評価 （従来型手法とPFI 手法の比較）	・ コスト算出による「定量的評価」について記載します。 ・ PFI手法により事業を実施することの「定性的評価」について記載します。
3. 総合的評価	・ 定量的評価及び定性的評価を総合的に評価し、特定事業として選定する旨を記載します。

4 債務負担行為の設定

（1）債務負担行為

PFI事業で締結される契約は、複数年度にわたる支払が必要となるため、特定事業の選定結果を公表した後、債務負担行為を設定し、議会の議決を得る必要があります。

ただし、市からの支払が全くない独立採算型事業の場合は、債務負担行為を設定する必要はありません。

（2）債務負担行為の設定時期

総合評価一般競争入札方式の場合は入札公告前に債務負担行為を設定し、公募型プロポーザル方式の場合は契約締結（仮契約締結を含む）までに設定します。

なお、債務負担行為に基づく執行力は、当該債務負担行為設定年度に限られているとされていることから、契約締結まで時間を要し、債務負担行為設定の翌年度に契約締結することとなった場合には、翌年度予算の中で改めて債務負担行為を設定し直す必要があります。

（3）債務負担行為の設定額

債務負担行為の設定額は、特定事業選定の際のVFMの評価により算出

したPFI事業期間全体に係る事業費総額が基礎となります。実際の支払予定額となるため、現在価値に割引く前の額となることに留意が必要です。

また、事業費には物価や金利など将来変動する要素を含んでおり、これらを考慮して設定額を決める必要があります。具体的には、一定期間（例えば、過去10年間など）の平均金利を用いることやインフレ率を考慮することが必要となります。

ただし、予想以上の物価や金利の変動が生じ、設定額を超える見込みとなった場合には、改めて債務負担行為の限度額変更の手続きが必要となり、この場合にも議会の議決が必要となります。

第6章 民間事業者の募集及び選定（ステップ4）

本章では、民間事業者の募集及び選定について、次のとおり述べることにします。

1 選定方式の検討

特定事業の選定を受け、PFI事業の実施が決定すると、当該事業を実施する民間事業者の選定手続に入ります。事業所管課は、PFI事業の内容やスケジュールを勘案し、「総合評価一般競争入札方式」又は「公募型プロポーザル方式」のいずれの選定方式により選定するかを決定します。

それぞれの選定方式の特徴や留意点は、次のとおりです。

（1）総合評価一般競争入札方式

総合評価一般競争入札方式は、地方自治法に定める「一般競争入札」の一つであり、価格だけでなくその他の条件を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評価した結果、最も有利な企画をもって入札に参加した者を落札者とする方法です。旧自治省事務次官通知（平成12年3月29日）では、PFI事業者の選定方法は一般競争入札によることが原則であり、総合評価一般競争入札方式の活用を図ることとしています。このことから、民間事業者の選定に当たっては、総合評価一般競争入札によることを原則とします。

旧自治省事務次官通知（平成12年3月29日付自治画第67号）

「地方公共団体におけるPFI事業について」（抜粋）

第5 契約関係

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。

また、総合評価一般競争入札方式を行う場合には、選考審査の透明性を確保するため、落札者決定基準を定めること、落札者決定基準を定めるときは学識経験者の意見聴取が必要であることなどが地方自治法施行令において規定されています。

なお、学識経験者の意見聴取については、PFI事業審査委員会委員のうち学識経験を有する委員2人以上の意見聴取をもって充てるとします。

自治令（抜粋）

第167条の10の2 普通地方公共団体の長は、一般競争入札により当該普通地方公共団体の支出の原因となる契約を締結しようとする場合において、当該契約がその性質又は目的から地方自治法第234条第3項本文又は前条の規定により難いものであるときは、これらの規定にかかわらず、予定価格の制限の範囲内の価格をもつて申込みをした者のうち、価格その他の条件が当該普通地方公共団体にとって最も有利なものをもつて申込みをした者を落札者としてすることができる。

2 普通地方公共団体の長は、前項の規定により工事又は製造その他についての請負の契約を締結しようとする場合において、落札者となるべき者の当該申込みに係る価格によってはその者により当該契約の内容に適合した履行がされないおそれがあると認めるとき、又はその者と契約を締結することが公正な取引の秩序を乱すこととなるおそれがある著しく不適当であると認めるときは、同項の規定にかかわらず、その者を落札者とせず、予定価格の制限の範囲内の価格をもつて申込みをした他の者のうち、価格その他の条件が当該普通地方公共団体にとって最も有利なものをもつて申込みをした者を落札者としてすることができる。

3 普通地方公共団体の長は、前二項の規定により落札者を決定する一般競争入札（以下「総合評価一般競争入札」という。）を行おうとするときは、あらかじめ、当該総合評価一般競争入札に係る申込みのうち価格その他の条件が当該普通地方公共団体にとって最も有利なものを決定するための基準（以下「落札者決定基準」という。）を定めなければならない。

4 普通地方公共団体の長は、落札者決定基準を定めようとするときは、総務省令で定めるところにより、あらかじめ、学識経験を有する者（次項において「学識経験者」という。）の意見を聴かななければならない。

5 普通地方公共団体の長は、前項の規定による意見の聴取において、併せて、当該落札者決定基準に基づいて落札者を決定しようとするときに改めて意見を聴く必要があるかどうかについて意見を聴くものとし、改めて意見を聴く必要があ

るとの意見が述べられた場合には、当該落札者を決定しようとするときに、あらかじめ、学識経験者の意見を聴かなければならない。

- 6 普通地方公共団体の長は、総合評価一般競争入札を行おうとする場合において、当該契約について第167条の6第一項の規定により公告をするときは、同項の規定により公告をしなければならない事項及び同条第二項の規定により明らかにしておかなければならない事項のほか、総合評価一般競争入札の方法による旨及び当該総合評価一般競争入札に係る落札者決定基準についても、公告をしなければならない。

地方自治法施行規則（抜粋）

- 第12条の4 普通地方公共団体の長は、地方自治法施行令第167条の10の2第4項及び第5項（これらの規定を同令第167条の13において準用する場合を含む。）の規定により学識経験者の意見を聴くときは、2人以上の学識経験者の意見を聴かなければならない。

（2）公募型プロポーザル方式

公募型プロポーザル方式は、事業実施に対して提案書を公募し、最も優れた提案書を提出した者を「優先交渉権者」として選定した後、提案内容に即して詳細な契約交渉を行い、契約を締結する方法です。

この契約方式は、公募により提案を募集し、あらかじめ示した評価基準に基づいて優先順位を決めた後、最優先順位の民間事業者と契約する「随意契約方式」であり、自治令第167条の2第1項各号に規定される随意契約の要件を満たす場合に採用できます。公募型プロポーザル方式を採用する場合には、総合評価一般競争入札方式に準じた、透明性及び客観性への配慮及び合理的な理由等が必要です。

事業目的やニーズを満たすことのできる手法や要求水準等を設定することが困難であるため、事業スキーム、資金調達スキーム、運営方法等多面的な観点から幅広い提案を求める必要がある場合等に検討します（例：公共施設等運営権等（第9章3「公共施設等運営権」を参照してください）。

図表 33：総合評価一般競争入札方式と公募型プロポーザル方式の比較

区分	総合評価一般競争入札方式	公募型プロポーザル方式
契約形態	競争入札（地方自治法施行令第167条の10の2）	随意契約（地方自治法施行令第167条の2）
概要	価格のみならず、あらかじめ示した落札者決定基準の条件を総合的に勘案して落札者を決定する。	公募により提案書を募集し、あらかじめ示した事業者選定基準に従って優先順位を決めた後、最優先順位の者と契約内容の交渉を行い契約する。
公募時の条件	変更不可	変更の余地あり。
適した分野	性能仕様が容易で、サービスの内容・水準が長期的に安定している事業	性能仕様が困難で、サービスの内容・水準について募集時点で変動の可能性が高い事業
審査形式等	2人以上の学識経験者の意見聴取が要件（地方自治法施行令第167条の10の2）、PFI事業審査委員会で審査	PFI事業審査委員会で審査
契約書案	入札前に契約書（案）として提示する。	公募前に「条件規定書」として骨格を提示する。
契約内容の変更	事業者選定後は、基本的に契約書の変更は不可	基本的に「条件規定書」に従うが、事業者の提案に応じ契約内容を詰める。
契約交渉	基本的に不要（詳細部分の調整は必要）	必要
交渉不調	落札額の範囲での随意契約が不可能な場合は再入札	次位交渉権者との交渉
債務負担行為設定時期	入札公告前までに設定する。	事業者選定後、契約締結前までに設定する。
事務フロー（一般的な事例）	債務負担行為設定 ↓ 入札公告 ↓ 質問・回答 ↓ 資格確認申請 ↓ 参加資格の確認・通知 ↓ 入札 ↓ 審査 ↓ 優秀提案者の決定 ↓ 落札者の決定・公表 ↓ 基本協定 ↓ 契約内容交渉 ↓ 仮契約 ↓ 本契約（議決後）	債務負担行為設定（※） ↓ 募集 ↓ 質問・回答 ↓ 資格確認申請 ↓ 参加資格の確認・通知 ↓ 提案 ↓ 審査 ↓ 優秀提案者の決定・公表 ↓ 基本協定 ↓ 契約内容交渉 ↓ （※） ↓ 仮契約 ↓ 本契約（議決後） 債務負担行為はここまでに行えば制度上は可
メリット	落札者決定後の契約交渉が少なく、短期間に契約可能	契約交渉により民間事業者の創意工夫が最大限に活用可能

2 募集に係る書類等の最終案作成

民間事業者の選定に当たって、必要となる主な公募用書類は次のとおりです。これらは、PFI事業を実施していく過程において、市が行う最後の条件提示となります。

入札説明書（公募要項）等は、実施方針等の公表以降、質問回答、意見招請及び特定事業の選定・公表を踏まえた、PFI事業の最終条件提示となります。

なお、入札公告（公募要項公表）時に公表する資料は、次のとおりです。

公表資料
・ 入札説明書（公募要項）本編 ・ 入札説明書（公募要項）付属資料 ・ 要求水準書・モニタリング基本計画 ・ 落札者決定基準（優先交渉権者選定基準） ・ 基本協定書（案） ・ 契約書（案）（条件規定書）
※（ ）は公募型プロポーザル方式の場合の名称

（1）入札説明書（公募要項）本編の作成

入札説明書（公募要項）本編は、概ね次の項目により構成し、PFI事業の特性に応じて、記載すべき項目及び内容を検討する必要があります。

図表 34：入札説明書（公募要項）の記載事項

項目	記載内容
1. 事業の目的	市における当該事業の位置付け、PFI手法導入の目的等
2. 対象事業の概要	事業名称、事業場所、施設等の概要、事業内容、業務範囲、提供される業務のサービス水準、事業期間、事業方式、事業終了後の措置、事業に要する費用等
3. 事業者の選定方法	選定方法
4. 応募要件等	応募者の資格、入札に関する留意事項、入札手続（スケジュール、説明会、質問受付、資料の頒布、提出書類等）、事務局と協力者 等

5. 提案の審査	審査会の設置、審査の方法、審査事項、落札者の決定、入札結果の通知及び公表
6. 提示条件	事業フレーム、事業実施状況の監視、土地の使用、事業者の事業契約上の地位、特別目的会社（SPC）の設立、入札保証金及び契約保証金、保険、市と事業者の責任分担、財務書類の提出等
7. 事業実施	誠実な業務遂行義務、グループ構成員の役割、支払手続
8. 入札提出書類・作成要領	提出書類、作成要領
9. 契約の考え方	契約手続、契約の枠組み、入札価格と契約金額の位置付け、契約書の公開

（２）入札説明書（公募要項）付属資料の作成

入札説明書（公募要項）の内容を補足するため、次の資料を添付する場合があります。特に重要な事項や図表等で表した方が分かりやすい内容のものを資料としてまとめます。

図表 35：入札説明書（公募要項）付属資料（例）

資料名	内容
1. 入札手続の流れ	入札公告から契約の成立までの具体的なスケジュールを明記します。
2. リスク分担表	実施方針で提示した内容から意見招請等を踏まえた最終案を提示します。
3. 土地利用の条件等 ※事業によって必要と考えられる場合に添付	公有地利用の条件、使用料の設定、敷地利用条件、地質調査の結果概要 等
4. 各種質問書	各種公表資料ごとの質問書様式
5. 様式集 ※要求水準書や落札者決定基準（優先交渉権者選定基準）を念頭におき、審査しやすい様式とすることに留意が必要	提出書類の様式

（３）要求水準書・モニタリング基本計画の策定及び留意点

要求水準書及びモニタリング基本計画は、あらかじめ公表した案を基に、民間事業者との対話等を踏まえて作成していくものです。要求水準書等は、プロセスが進むごとに具体化、詳細化されます。これに伴い、予定価格が要求水準書の内容と乖離していないかをその都度確認するとともに、確認の結果、乖離が認められた場合は、予定価格又は要求水準書を見直すことにより是正します。

（４）事業者選定基準の策定（落札者決定基準（優先交渉権者選定基準））

事業者選定基準（落札者決定基準又は優先交渉権者選定基準）は、民間事業者の提案を評価するための客観的な基準として作成するもので、評価方法、評価項目及び配点を示します。

なお、価格と価格以外（性能）の項目で総合的に評価する方法は、「加算方式」と「除算方式」の2通りの方法があり、PFI事業の特性などを踏まえてどちらの方式を採用するかを決定します。

ア 価格と価格以外（性能）の項目で総合的に評価する方法

（ア）加算方式

価格と価格以外（性能）の項目について配点し、それぞれの評価点を加算して総合得点とし、この得点が高い者を落札者とする方法です。

この方法は、事業の特性や目的に応じて、評価項目の重み付けを自由に設定できるため、市が意図したとおりの評価を行いやすく、重視する評価項目を民間事業者に明確に示すことができます。

$\text{総合得点} = \text{価格点} + \text{性能点}$

（イ）除算方式

価格以外（性能）の項目の評価を価格で除算して総合得点とし、この得点が高い者を落札者とする方法です。この方法は、価格当たりの性能を評価することになり、コストパフォーマンスを評価することができます。ただし、価格が高くて性能の良いものと、価格が低くて性能が劣るものと同じ価値として評価され、提案価格にばらつきが生じた場合、価格の優劣に評価が左右されるという課題があります。

$$\text{総合得点} = \text{性能点} / \text{価格}$$

イ 審査方法

応募者の応募に係る負担を軽減するために、二段階審査（一次審査、二次審査）を採用することも有効です。

（ア）一次審査

資格審査を通過した者について、事業に対する理解度や基本的な考え方など簡易な提案を受けて、あらかじめ落札決定基準（優先交渉権者選定基準）に示した評価項目に基づいて審査を行い、事業者を数者に絞込みます。

（イ）二次審査

一次審査を通過した者について、さらに詳細な提案を受け、あらかじめ落札者決定基準（優先交渉権者選定基準）に示した評価項目に基づいて審査を行います。

そして、二次審査対象事業者の順位付けを行い、落札者（優先交渉権者）を選定します。

（５）基本協定書（案）の作成

基本協定書は、応募したコンソーシアムが落札者として選定されたことを確認し、また、当該コンソーシアムが事業を実施するために設立する特別目的会社（SPC）と市との間で行うPFI事業契約の締結に向けて、市とコンソーシアムとの間でその義務について規定すること、及びその他事業の円滑な実施に必要な諸手続を定めることを目的としたものです。

図表 36：基本協定書（案）の記載事項（例）

項目	記載内容
1. 基本協定書の趣旨	市及び落札者双方の協力について規定
2. 市及び落札者の義務	市及び落札者がPFI事業契約締結に向けた努力義務を負うこと。
3. 株式の譲渡、担保設定	落札者の構成企業が、SPCの株式の譲渡等処分の制限を受けること。

4. 業務の委託、請負	事業の実施に関して、各構成員及び協力会社に、それぞれ委託し、又は請け負わせること等
5. 事業契約	事業契約の締結期限、事業契約書（案）に関する協議の基本的な考え方 等
6. 事業予定者の設立	落札者の構成企業がS P C設立の義務を負うこと。
7. 準備行為	落札者の構成企業が選定事業に関して必要な準備行為を実施すること。また、S P Cが当該準備行為の結果をP F I事業契約締結後に速やかに引継ぐこと。
8. 事業契約不調の場合の処理	事業契約の締結に至らなかった場合の処理、入札に係る不正行為に対する違約金規定 等
9. 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
10. 準拠法及び裁判管轄	準拠法及び第一審の専属管轄は、山口地方裁判所とする規定

（6）契約書（案）（条件規定書）の作成

契約書の内容は、P F I事業における事業期間を通じた市と民間事業者の債権債務を明確にしたものです。

したがって、民間事業者が提案を行うかを判断するためには契約書（案）が必要となるため、民間事業者が十分な検討期間を確保することができるよう、早めに公表することが重要です。

図表 37：契約書（案）（条件規定書）の記載事項（例）

項目	記載内容
1. 総則	事業の目的、用語の定義、事業の概要、事業スケジュール、事業者の資金調達等、事業用地・用地の使用、法令に定める許認可の取得、特許権等の使用、責任の負担 等
2. 施設等の設計	調査等の実施、設計の実施、設計図書の変更、市のモニタリング 等

3. 施設等の建設	施設等の建設、施工計画書等、第三者の使用等、工事監理者の設置、市による確認、工期の変更、第三者への損害、市のモニタリング、完工及び引渡し 等
4. 施設等の維持管理及び運営	業務の実施等、市のモニタリング、第三者への損害、条件変更に伴う費用の負担、サービス対価の支払 等
5. 契約金額	(契約金額)
6. 契約期間及び契約の終了	契約期間、契約終了時の措置（事業終了時の資産の取扱等）
7. 債務不履行等	事業継続が困難となる事由（市・事業者の債務不履行、法令変更、不可抗力、市・事業者の帰責事由による契約の解除等）、事業継続に必要な措置（協議、追加費用の負担等）、契約終了時の措置（契約終了時の資産の取扱、追加費用の負担等）
8. その他	紛争の解決手段、公租公課の負担、契約上の地位の譲渡、財務書類の提出、秘密保持に関する規定、情報公開（契約書の公開含む）、サービス対価の改定、モニタリング及びサービス対価の減額等の基準と方法 等

ア 契約書（案）（条件規定書）作成に当たっての留意事項

P F I 事業では、長期にわたる運営期間中に、当初定めていた前提条件や周辺環境が大きく変化した場合などの状況変化に応じて、契約条件の変更が必要になることも想定されます。このため、状況が変化した場合の具体的な変更方法の規定を充実させていくことが重要で、契約に当たっては、次の事項に留意する必要があります。

(ア) 具体的かつ明確な取り決め

契約は、事業に係る責任とリスク分担などの債権債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ます。

(イ) 契約等の当事者双方の負う債務の詳細及び履行方法等

契約に当たっては、民間事業者によるサービスの内容と質、提供されるサービス水準の測定と評価方法、料金及び算定方法など、市と民間事業者の負う債務の詳細及び履行方法について定めるとともに、契約等の規定に違反した場合における措置についても定めます。

(ウ) 市の民間事業者への関与

サービスの提供を適切に行うため、市の民間事業者に対する関与を必要最小限にすることに配慮しつつ、民間事業者が提供するサービスのモニタリング等の方法や、民間事業者からの事業実施状況等に関する報告などについて取り決めます。

(エ) リスク分担

契約において、想定されるリスクをできる限り明確化し、誰がリスクを最も適切に管理することができるかを考慮の上、リスク分担や範囲、リスクへの対応策等を定める必要があります。

なお、リスク分担は、業務項目ごとに明確に契約書に記載します。

(オ) 選定事業の終了時の取扱い

契約において、P F I 事業の終了時期や土地の明け渡し、P F I 事業に係る資産の取扱いについて具体的かつ明確に定めます。

(カ) 事業継続困難時の措置

P F I 事業においては、サービスの安定的供給を確保するため、想定される事業が継続困難となる事由やその場合の措置を、あらかじめ契約に定めておきます。具体的な措置としては、事業の修復に関する方法や事業破綻時の対応などが考えられ、市及び民間事業者各々の対応を定めます。

(キ) 事業開始後のサービス対価見直しの協議

建設の対価に関するインフレーション・デフレーション等の急激な価格変動の際の対応として、必要に応じて建設費物価スライドの条項を定めます。

また、契約締結前に、一定の指標（インデックス）等を定め、供用

開始から一定期間経過ごとに維持管理・運営の対価について協議し、必要に応じて見直すことを可能とする取扱いを定めます。

（ク）契約の部分解除等

必要に応じて、契約の部分解除、サービス内容の変更及び一部事業期間短縮等の取扱いについて定めます。

（ケ）契約等の解除条件

契約において、契約等の解除条件となる事項（市や民間事業者の債務不履行など）が発生した場合、市と民間事業者のとるべき措置を定めます。

3 PFI事業審査委員会の開催（募集内容に係る検討）

事業所管課は、民間事業者の募集に当たり、入札説明書（募集要項）、要求水準書、モニタリング基本計画、落札者決定基準（優先交渉権者選定基準）、基本協定書（案）及び契約書（案）（条件規定書）等の内容について審議を行うため、「PFI事業審査委員会」を開催し、当該委員会の審議を踏まえて入札等に係る書類等を確定します。PFI事業審査委員会の主な役割は次のとおりです。

検討事項

- ・ 公募用書類の検討
- ・ 審査基準、審査方法の検討
- ・ 選定方式、契約内容の検討

4 募集に係る資料等の公表

（1）募集に係る資料等の公表（入札公告又は公募要項公表）

事業所管課は、募集に係る資料等の公表（入札公告又は公募要項公表）に当たっては、資料を記者発表や市ホームページへの掲載等により広く公表します。

また、応募者に求める提案書類等については、部数の最少化に努めるとともに、データでの受領等を行い、提案負担の軽減を図ります。

（２）募集の考え方

募集を行う際には、競争性の担保や手続の透明性の確保に留意するとともに、民間事業者の創意工夫を引き出すことや、提案準備期間の確保に配慮することが重要です。

（３）募集に係る資料等の公表（入札公告又は公募要項公表）後の質問の受付・回答

募集に係る資料等の公表後、民間事業者の検討に必要な期間を確保して、質問を受け、それに対する回答を行います。

なお、この質問と回答は公表することとしますが、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きは、その部分を公表しない配慮が必要です。回答が最終条件となることから、質問に対して明確な回答を行うとともに、民間事業者が提案を検討するために必要な時間を、回答から入札等までの間に確保することが望まれます。

５ 入札等に係る書類の受付

事業所管課は、民間事業者からの参加表明を受け、資格審査を実施します。

なお、構成員の資力、信用力等による業務遂行能力の評価については、事業の安定性の面から有用な場合もあり、事業の特性等に応じて評価項目とするかを決定しておく必要があります。

資格審査においては、欠格事由に該当しないことを確認することが必要となります。（PFI法第9条）

その上で、応募した民間事業者が当該事業を円滑に遂行できる能力を有しているか否か等について、募集に係る資料等に規定する応募要件、落札者決定基準（優先交渉権者選定基準）に示した評価項目（参加資格要件、応募構成員の制限など）に基づいて審査を行います。

審査後は、応募者に審査結果を通知し、参加資格がないと認める理由について応募者から説明を求められた場合は、速やかに回答を行います。

P F I 法（抜粋）

（欠格事由）

第九条 次の各号のいずれかに該当する者は、特定事業を実施する民間事業者の募集に応じることができない。

一 法人でない者

二 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない法人又は外国の法令上これと同様に扱われている法人

三 第二十九条第一項（同項第一号に係る部分に限る。以下この条において同じ。）の規定により公共施設等運営権を取り消され、その取消しの日から起算して五年を経過しない法人

四 公共施設等運営権を有する者（以下「公共施設等運営権者」という。）が第二十九条第一項の規定により公共施設等運営権を取り消された場合において、その取消しの原因となった事実が発生した当時現に当該公共施設等運営権者の親会社等（その法人の経営を実質的に支配することが可能となる関係にある法人として政令で定めるものをいう。第七号において同じ。）であった法人で、その取消しの日から五年を経過しないもの

五 役員のうちに次のいずれかに該当する者がある法人

イ 成年被後見人若しくは被保佐人又は外国の法令上これらと同様に扱われている者

ロ 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者又は外国の法令上これと同様に扱われている者

ハ 禁錮以上の刑（これに相当する外国の法令による刑を含む。）に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から起算して五年を経過しない者

ニ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成三年法律第七十七号）第二条第六号に規定する暴力団員（以下この条において「暴力団員」という。）又は暴力団員でなくなった日から五年を経過しない者

ホ 公共施設等運営権者が第二十九条第一項の規定により公共施設等運営権を取り消された場合において、その取消しの日前三十日以内に当該公共施設等運営権者の役員であった者で、その取消しの日から五年を経過しないもの

ヘ 営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者でその法定代理人がイからホまでのいずれかに該当するもの

六 暴力団員又は暴力団員でなくなった日から五年を経過しない者がその事業活動を支配する法人

七 その者の親会社等が第二号から前号までのいずれかに該当する法人

6 P F I 事業審査委員会の開催（事業者選定）

事業所管課は、参加資格の確認を受けた民間事業者から、入札書類（提案書）等の必要書類を受付け、P F I 事業審査委員会を開催し、公平性、透明性、客観性を確保しつつ、事業者選定基準に従って民間事業者からの提案書等の基礎審査及び定量化審査を行い、市にとって最も有利な提案を行った者を選定します。審査は、応募者へのヒアリングを実施し、募集時に公表した事業者選定基準（落札者決定基準又は優先交渉権者選定基準）に基づいて行います。必要な場合は、複数回開催し、審査します。

ア 基礎審査

基礎審査は、入札等の要件及び市が求める最小限のサービス水準を満たしているか否かを確認するものです。基礎審査の審査項目は、次のとおりです。

- ・ 提案提出書類の確認
- ・ 提案価格が予定価格内であるかの確認
- ・ 入札等要件への適合
- ・ 要求水準の達成

イ 定量化審査

定量化（加点）審査は、落札者決定基準（優先交渉権者選定基準）に示した評価項目に基づき、価格と価格以外（性能）の項目で総合的に評価する方法で行います。価格点と性能点をそれぞれ算出し、加算方式又は除算方式により総合評価点を算出します。定量化（加点）審査のうち、性能点については、要求水準を満たしていることを前提として、加点評価をします。評価項目ごとに、次のようなA～Eの5段階評価で行い、各項目の配点と掛け合わせて採点、算出する方法が通例です。

図表 38：5段階評価

評価ランク	判断基準	採点方法
A	提案内容が特に優れている	配点×1.00
B	AとCの間	配点×0.75
C	提案内容が優れている	配点×0.50
D	CとEの間	配点×0.25
E	要求水準の規定どおり	配点×0.00

7 落札者等の決定と公表

事業所管課は、PFI事業審査委員会の選定結果を踏まえ、落札者（優先交渉権者）を決定し、評価の結果、評価基準及び選定過程の透明性を確保するために必要な資料及び落札者（優先交渉権者）の事業計画に基づくVFMを市ホームページへの掲載等により速やかに公表します。（PFI法第11条第1項）ただし、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事項を除きます。

第7章 事業契約等の締結等（ステップ5）

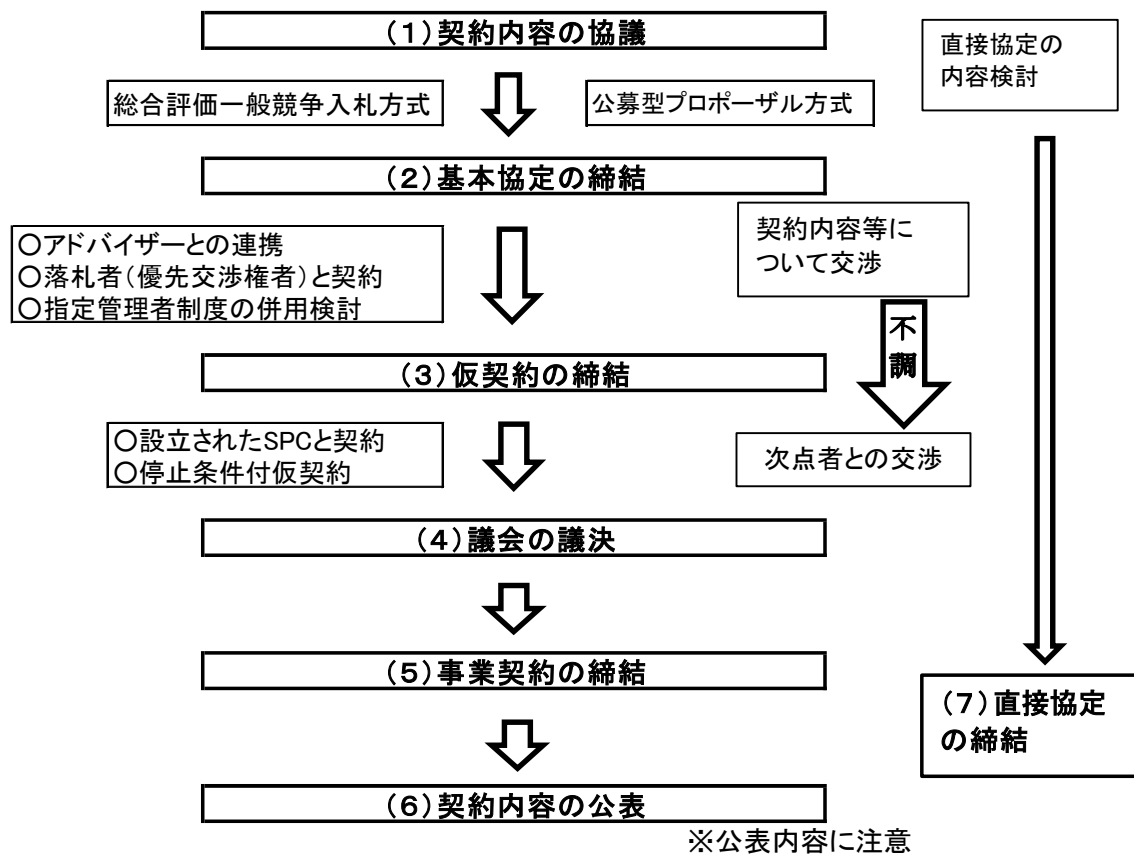
本章では、事業契約の締結等について、次のとおり述べることにします。

1 契約等の種類と流れ等

（1）契約等の種類と流れ

落札者（優先交渉権者）が決定すると、次のフロー図のとおり、契約内容の協議、基本協定の締結、仮契約の締結、議会の議決、事業契約の締結、契約内容の公表、及び直接協定の締結を行います。

図表 39：契約締結のフロー



（2）事業契約の主な記載事項

事業契約の主な記載事項は、次のとおりです。契約内容は長期にわたり提供されるサービスの内容をはじめ多岐にわたることから、内容の協議に当たっては、アドバイザーの意見等も参考にしながら、慎重に検討を行うことが重要です。

契約書の記載事項例

- ・ 契約の目的（業務内容）
- ・ 契約期間
- ・ サービスの内容
- ・ 施設等の維持管理の基準
- ・ 支払方法
- ・ 各種リスクの分担と対応方針
- ・ 事業期間満了時の事業終了時の対応
- ・ 事業継続が困難なときの対応
- ・ 事業状況のモニタリング方法
- ・ 市の事業運営への介入
- ・ 紛争時の対応 等

（３）契約内容の交渉及び調整等に当たっての留意事項

最終的に市と選定事業者（ＳＰＣ）との間で締結される事業契約は、ＰＦＩ事業の中核をなす契約であり、選定事業者（ＳＰＣ）だけでなくコンソーシアム構成企業、業務請負企業及び融資金融機関等にも直接的な影響を与えるものと考えられます。

このことから、関係者に与える影響を十分考慮し、継続的かつ安定的なサービスの提供を実現する契約内容となるよう交渉する必要があるとあり、事前に交渉体制、交渉内容及び交渉が不調に終わったときの対応などを明確にした上で行う必要があります。

また、ＰＦＩ事業の提案は非常に多岐にわたり、その交渉についても専門性が必要とされることから、契約の交渉・調整等については、法務等のアドバイザーと連携を図りながら行います。

ＰＦＩ事業では、設計、建設、維持管理及び運営の各段階で多様な業種の企業が参画することから、地域活性化のため、各段階で市内企業が活用されるよう、事業所管課は、事業者選定後から事業契約締結までの間に、落札者（優先交渉権者）に対して、市内企業との連携・協力を働きかけます。

さらに、選定事業者（ＳＰＣ）と契約内容の交渉を行う際には、次の表のとおり、民間事業者の選定方式に応じた特性に留意する必要があります。そのため、事前に交渉スケジュールを把握し、庁内関係部局やアドバイザーとの連携体制を整えておくことが重要です。

図表 40：事業者選定方式に応じた特性

項目	総合評価一般競争入札方式	公募型プロポーザル方式
事業内容	市が提示する契約書（案）を前提とした内容となります。	市が提示する条件規定書に、優先交渉権者の提案内容を追加した内容となります。
契約内容	契約書（案）からの大幅な変更は認められません。（競争性の確保に反しない場合は認められます。）	優先交渉権者の提案を追加した内容を基に、双方の交渉によって決定します。
留意点	入札公告までに、契約内容に関する詳細な準備が必要です。	交渉に時間を要するため、十分な時間の確保が必要です。交渉が不調の場合は、次の順位者と交渉します。

2 基本協定の締結

落札者（優先交渉権者）が決定すると、市は事業契約締結に向けて基本協定の締結を行います。

基本協定締結の相手方は、落札者（優先交渉権者）を構成する民間事業者のコンソーシアムですが、最終的な事業契約の相手方は、このコンソーシアムの出資により設立されるSPCとなります。

このため、基本協定の内容は、市とコンソーシアム間の事業契約締結に向けた努力義務、選定事業の準備義務、コンソーシアムによるSPCの設立義務及びSPCによる事業契約の締結義務などから構成されます。

3 仮契約の締結

議会の承認が必要となる一定規模以上（PFI法施行令第3条の規定により、予定価格の金額（公共施設等の買入れ又は借入れ）が1億5,000万円以上の場合）のPFI事業の契約締結には議会の承認が必要となることから、市は事業契約の締結前に選定事業者（SPC）と仮契約を締結し、契約締結議案の議会承認を得た時点で、本契約の効力が発生します。

なお、予定価格の金額は、維持管理、運営等に要する金額を除いたものであることに留意が必要です。

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

4 議会の議決

「3 仮契約の締結」で説明したとおり、P F I 事業の事業契約を締結する場合、議会の承認が必要な場合があります。これは、P F I 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から規定されています。

5 事業契約（本契約）の締結

議会の承認を得て、市と選定事業者（S P C）は事業契約を締結します。ただし、実務上は「3 仮契約の締結」で説明したとおり、契約議案の議会承認を得た時点で本契約の効力が発生する旨を記載した停止条件を付しての仮契約を行うことが可能です。

6 契約内容の公表

事業契約締結後、事業契約の内容については、P F I 法及び同法施行規則に基づき、当該事業契約の内容を次の事項に限って公表する必要があります。この公表は、1年間が経過する日まで掲示し、又は閲覧に供しなければなりません。

契約金額の変更を伴う事業契約の変更を行ったときも、変更後の事業契約の内容及び変更理由について公表します。

また、契約書には、選定事業者（S P C）が蓄積したノウハウに関する内容が含まれていることから、公表に当たっては、選定事業者（S P C）とのトラブルを未然に防ぐため、どの程度公表すべきかをあらかじめ検討しておく必要があります。

契約額の内訳について情報公開請求があった場合、施設整備等のサービス対価の合計額（施設整備費、備品調達費等）及び維持管理・運営等のサービス対価の合計額（維持管理・運営費等）は公開することがあるため、入札説明書（公募要項）にその旨を明示しておく必要があります。

公表する事業契約の内容

- ・ 公共施設等の名称及び立地
- ・ 選定事業者の商号又は名称
- ・ 公共施設等の整備等の内容
- ・ 契約期間
- ・ 事業の継続が困難になった場合における措置に関する事項
- ・ 契約金額（契約金額が存在しない場合を除く。）
- ・ 契約終了時の措置に関する事項

7 直接協定（ダイレクトアグリーメント）の締結

事業契約以外で市が当事者となる契約として、選定事業者（SPC）に融資する金融機関と必要に応じて締結する直接協定があります。この協定は、選定事業者（SPC）による事業の継続が困難になった場合に、市と金融機関が協力して事業継続を図っていくために締結するものです。

ア 直接協定の内容

PFI事業の継続が困難な場合、市は事業契約に基づき選定事業者（SPC）との契約を解除することができますが、金融機関にとっては、その事業からの融資金回収の道を閉ざすことになります。

また、金融機関が融資契約に基づく担保権を行使すれば、サービスがストップすることにもなります。

このような事態を避けるため、事業契約が解除される前に、選定事業者（SPC）の事業内容及び財務内容を熟知する金融機関が事業の立て直しを助言したり、選定事業者（SPC）の構成企業の変更を行ったりすることができるよう、市と金融機関が直接協定を締結します。

この契約により、PFI事業の再構築を図ることも可能となるため、市と金融機関の双方のリスクが軽減されるものと考えられます。具体的には、市による事業契約の解除権行使を金融機関が一定期間留保することを求めることや、金融機関による事業への一定の介入権を認める内容となります。

イ 締結の時期

直接協定は、契約相手方となった民間事業者が金融機関等の間で締結する融資契約段階で締結しますが、その内容については、市と民間事業者の締結する基本協定に関連することから、基本協定前から検討しておく必要があります。

第8章 事業の実施、モニタリング及び終了（ステップ6、7）

本章では、事業の実施、モニタリング及び終了について、次のとおり述べることにします。

1 事業の実施、モニタリング等

（1）モニタリングについて

事業契約が締結された後、選定事業者（SPC）は契約書に基づき設計、建設、維持管理及び運営を行います。

モニタリングとは、事業期間全般にわたり、選定事業者（SPC）が提供するサービスの水準を市が監視（測定・評価）する行為で、PFI事業におけるモニタリングは、設計、建設、維持管理、運営及び事業終了時の各段階において適切に行わなければなりません。

また、モニタリングを行い、その結果を選定事業者（SPC）へのサービス対価の支払に反映させることにより、公民の適切な役割分担に基づく低廉かつ良質なサービスの提供を実現することを目的として行います。

（2）モニタリングの特徴

PFI事業におけるモニタリングの特徴は、次のとおりです。

- ・市が行うモニタリングの結果が選定事業者（SPC）へのサービス対価の支払に直結することがあらかじめルール化されていること。
- ・契約期間が長期にわたることや、選定事業者（SPC）の資金調達手法がプロジェクトファイナンス方式である場合が多いことから、選定事業者（SPC）の経営状況や財務状況についてもモニタリングする必要があること。
- ・選定事業者（SPC）によるモニタリング（以下「セルフモニタリング」という。）等を活用することにより、民間活力を引き出し市の負担を軽減できる可能性があること。

（3）モニタリング実施計画の策定

契約書及びモニタリング基本計画等の内容に基づき、市と選定事業者（SPC）が協議を行い、市が行うモニタリングと選定事業者（SPC）が行

うモニタリングを含めた事業全体のモニタリング実施計画を、事業契約締結までに策定します。

（４）モニタリングの実施者

モニタリングの実施者としては、事業の発注者である市、選定事業者（ＳＰＣ）及び金融機関等が挙げられますが、最終的な責任は、サービスの本来の提供者である市にあります。

（５）モニタリングの流れ（概要）

モニタリングの実施については、選定事業者（ＳＰＣ）に対する関与を必要最小限とし、市の負担の軽減を図るとともに、民間活力を引き出す観点から、できる限り選定事業者（ＳＰＣ）によるセルフモニタリングを活用することが効果的です。セルフモニタリングを活用したモニタリングの流れ（概要）を、次のとおり示します。

ア 実施方針の策定及び公表段階

- ・市は、過去の事例又は他市の事例等を活用し、モニタリング基本計画の考え方を整理します。

イ 事業者の募集及び選定段階

- ・市は、民間事業者との質疑回答を踏まえ、モニタリング基本計画を修正し公表します。

ウ 選定事業者（ＳＰＣ）の決定後、契約前段階

- ・契約書及びモニタリング基本計画等の内容に基づき、市と選定事業者（ＳＰＣ）が協議を行い、市が行うモニタリングと選定事業者（ＳＰＣ）が行うセルフモニタリングを含めた事業全体のモニタリング実施計画を策定します。

エ 事業実施（設計・建設・維持管理・運営）

- ・選定事業者（ＳＰＣ）は、モニタリング実施計画に基づき、ＰＦＩ事業の各段階前までに各段階のセルフモニタリング計画を作成し、市の確認を受けます。

- ・選定事業者（SPC）は、セルフモニタリング計画に基づきモニタリングを行い、結果について報告書を市に提出します。
- ・市は、報告書の内容を確認します。

（６）財務状況に関するモニタリング

市は、金融機関との直接協定を活用し、選定事業者（SPC）が作成する財務状況等の資料や事業に関する資金の流れを確認することにより、双方の協力・補完関係が構築され、多面的なモニタリングを行うことが可能となります。

このため、定期的又は随時に、選定事業者（SPC）の事業遂行状況や財務状況等について、双方が情報交換や協議を行うことが重要です。

（７）留意事項

- ・モニタリングを事業所管課がすべて行うことは、PFIによる効果が減少することから、業務の重要度等の段階に応じて、選定事業者（SPC）に報告書を提出させるなどによりセルフモニタリングをさせるもの、第三者にモニタリングを委託するもの、市が定期的にモニタリングするもの等に分けることが重要です。
- ・サービスの提供に直結する維持管理及び運営段階のモニタリングについては、選定事業者（SPC）が実施するセルフモニタリングを基本とし、市の関与はできる限り控えることとし、セルフモニタリングが適切に実施されているかという視点で確認することが理想です。
- ・選定事業者（SPC）の費用負担にも影響を及ぼすことから、市は、選定事業者（SPC）が実施するセルフモニタリングの位置付けを明確にするとともに、どこまで詳細にモニタリングするのかを、実施方針とともに公表するモニタリング基本計画（案）に記載しておく必要があります。

（８）選定事業者（SPC）に対する措置等

モニタリングの結果、選定事業者（SPC）から提供されるサービスが要求水準を満たしていない場合は、事業契約に基づき、業務改善要求措置

やサービス対価の減額等を行うことになります。

（９）事業終了時のモニタリング

市が行う事業終了時のモニタリングでは、これまでに選定事業者（ＳＰＣ）が施設等をどの様に維持管理してきたか、また、施設等をどのような状態で引渡すかを確認することが重要です。このため、市は選定事業者（ＳＰＣ）に対して、実施してきた維持管理や修繕の履歴が反映された図面や資料の提示を求め、事業終了後にも活用できるようにしておくことが重要です。

なお、事業終了時に施設等を解体し、更地として市に返還するＢＯＯ方式については、埋設物等をどこまで撤去するか等、解体計画のモニタリングが必要となります。

（10）モニタリング結果の公表

ＰＦＩ事業の実施に係る透明性を確保するため、モニタリングの結果を公表します。ただし、公表することにより選定事業者（ＳＰＣ）の権利、競争上の地位その他正当な利益を害する恐れのある事項については、あらかじめ選定事業者（ＳＰＣ）と合意の上、これを除いて公表します。

2 事業の終了

（１）事業終了の手続

事業終了の手続は、原状回復義務の有無や契約延長の可否、所有権の移転の方法など、事業契約に基づき行います。事業方式が「ＢＯＴ方式」の場合、市に施設等の引渡しが行われます。その際には、施設等の状態（修繕状況等）が事業契約の規定と一致する必要があります。引渡しは、無償譲渡の場合と有償譲渡の場合があり、後者については、譲渡価格の設定方法を事業契約に規定しておく必要があります。事業方式が「ＢＴＯ方式」の場合でも、事業終了時の施設等の状態については、事業契約にあらかじめ定めておき、選定事業者（ＳＰＣ）から必要な書類等を引継ぐ必要があります。

（２）事業継続の可能性検討

事業終了後、当該施設等の維持管理・運営については、新たに入札や公募を行い、事業者を選定して事業を継続する方法や、P F I 事業者であった民間事業者が継続して事業を行う方法などが考えられます。

なお、後者の場合、事業契約において事業終了時の取扱いとして、事業の継続について規定し、民間事業者と合意しておくことが条件となります。

第9章 その他の留意事項

本章では、P F I手法に係る留意事項について、次のとおり述べることにします。

1 指定管理者制度とP F I手法

地方法上の「公の施設」の整備をP F I手法で実施し、その管理運営に指定管理者制度を導入する場合は、指定管理者制度の適用検討を実施方針策定前までに行い、実施方針においてその旨を公表する必要があります。指定管理者制度とP F I手法の関係、必要な議決及び議決のスケジュール等については、総務省が「P F Iと指定管理者制度について」（平成16年12月15日）として整理していますので、参照してください。

また、民間事業者が施設等の所有権を有する場合（B O T、B O O方式等）には、公の施設を設置することに伴って、住民に対して負う責務を全うするために、十分かつ安定的な使用権原（賃借権等）を取得しておくことが必要です。

2 行政財産等のP F I事業者への貸付

行政財産については、地方自治法第238条の4第1項の規定により、私権の設定には制約がありますが、P F I法第69条の規定により、次の特例が設けられています。

民間事業者への貸付の特例

- ・ 地方公共団体は、必要があると認めるときは、P F I事業の用に供するため、行政財産を民間事業者に貸付けることができる。
- ・ P F I事業に係る公共施設等とP F I事業以外の民間収益施設等とを合築で整備する場合、必要があると認めるときは、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、民間事業者に貸付けることができる。

また、地方公共団体は、貸付を受けた民間事業者が、P F I事業終了後も引き続き施設等を所有し、又は利用しようとする場合で、必要があると認めるときは、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、当該民間事業者に貸付けることができます。その際、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ません。

一方、自治法第238条の2第2項及び第238条の5第4項から第6項までの規定が準用されます。

3 公共施設等運営権

(1) 公共施設等運営権

公共施設等運営権（以下「運営権」という。）制度の創設による新たな事業方式（コンセッション方式）の導入、実施が可能となりました。（平成23年11月30日施行）

運営権とは、利用料金の徴収を行う公共施設等について、運営権の設定（PFI法第16条）を受けて、選定された民間事業者が公共施設等運営事業を実施する権利を指し（PFI法第2条）、民間事業者に対して設定するものです。

PFI法（抜粋）

（公共施設等運営権の設定）

第16条 公共施設等の管理者等は、選定事業者に公共施設等運営権を設定することができる。

（定義）

第2条（抜粋）

6 この法律において「公共施設等運営事業」とは、特定事業であって、第十六条の規定による設定を受けて、公共施設等の管理者等が所有権（公共施設等を構成する建築物その他の工作物の敷地の所有権を除く。第二十九条第四項において同じ。）を有する公共施設等（利用料金（公共施設等の利用に係る料金をいう。以下同じ。）を徴収するものに限る。）について、運営等（運営及び維持管理並びに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。）を行い、利用料金を自らの収入として収受するものをいう。

7 この法律において「公共施設等運営権」とは、公共施設等運営事業を実施する権利をいう。

利用料金の決定等を含め、民間事業者による自由度の高い事業運営を可能とすることにより、民間事業者の創意工夫が生かされ、既存インフラの価値が高まり、利用促進が図られることにより、公共、民間事業者及び利

利用者の3者にとってそれぞれ有益なものとなることが期待されています。

また、既存の公共施設等の他、新たに設ける施設等においても設定が可能となっています。

（２）公共施設等運営権の特色

ア 運営権は対価の徴収が可能

公共が建設した既存施設等に運営権を設定した場合、当該施設等の建設等に要した費用に相当する金額の全部又は一部を運営権の対価として、P F I 事業者から徴収することができ、一括払い又は分割払いのいずれも可能です。

イ 運営権は「物権」とみなす

第三者への譲渡が可能です。ただし、公共施設等の管理者の承認が必要です。

また、抵当権の設定が可能であり、法に特段の定めがある場合を除き不動産に関する規定を準用します。

さらに、公共施設等運営権登録令（平成23年政令第356号）に基づき、内閣府に備える公共施設等運営権登録簿に、名義人等の登録事項が記録されます。

ウ 運営権の設定は契約行為ではなく行政処分

運営権を設定する際には、選定事業者（S P C）を指定管理者として指定するとともに、運営権を付与することが可能です。

エ 公共施設等運営権の取消に対する補償

公共の都合による取消は可能ですが、その場合は、通常生ずべき損失を補償する必要があります。

オ 公共施設等への運営権の設定の可否

個別法において公共施設等の設置、管理、運営の規定がある法律に基づき管理者等が設定されている施設等であっても、利用者から利用料金を徴収する者に対する運営権の設定が可能です。

(3) 留意事項

運営権についての留意事項は、次のとおりです。

ア 実施方針

実施方針の策定に当たっては、運営事業の事業内容、民間事業者の選定方法等について、できる限り具体的に記載する必要があります。

イ 民間事業者の選定

企画競争、公募型プロポーザル方式等競争性のある随意契約の活用が考えられます。

また、競争性のある随意契約を採用する必要が認められない場合は、総合評価一般競争入札方式による事業者選定が考えられます。

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

ウ リスク分担

公共施設等運営権実施契約（以下「実施契約」という。）は、運営事業に係る責任とリスクの分担、その他実施契約の当事者の権利義務を取り決めるものであり、また、リスク分担の内容が運営権に係る契約当事者に求められる金銭の負担額にも影響を与えるものであるため、できる限り具体的かつ明確に規定する必要があります。

エ 利用料金

実施方針に運営権に関する公共施設等の利用料金に関する事項を定める場合は、公共施設等運営権者（以下「運営権者」という。）の自主性と創意工夫が尊重されることが重要であること等に留意して、適切な利用料金の上限及び幅などについて規定する必要があります。

オ 土地等の賃貸借

運営権者が公共施設等を運営するに当たり、特段の事情のない限り、実施契約のほかに国有財産法等に基づく賃貸借契約又は使用許可を必要としないと考えられます。

一方、運営権者がその権利を権原として当該公共施設等を貸与することを認めたものではないと考えられることから、運営権者が運営事業の一環として、管理者等の所有する建物の一部をテナント等第三者に貸付けるためには、運営権者が当該建物の賃借権を得た上で、当該賃借権を権原としてテナント等第三者に転貸する必要があると考えられます。

カ 運営権対価

運営権対価は、あらかじめ実施契約において管理者等と運営権者の間で定めた金額であり、運営権対価の支払方法及び時期については、管理者等及び運営権者の合意により決定する必要があります。

また、運営権対価の算出方法は、運営権者が将来得られるであろうと見込む事業収入から事業の実施に要する支出を控除したものを現在価値に割り戻したものの等の合理的な手法が考えられます。

キ V F Mの評価

運営事業は、事業規模、事業内容及び事業期間を踏まえ、リスクを定量的に把握分析することが重要です。

一方、定量的に評価できないリスクが一定程度存在することが考えられることから、定量的評価でV F Mがない場合であっても定性的評価により、総合的にP F I事業としての実施の適否を判断することも考えられます。

ク 運営権の設定

施設等の増改築部分に既存の運営権を及ぼすことは、P F I法上許容されていると解されています。増改築が行われる場合において、当該増改築が行われた部分に既存の運営権が及ぶときは、新たな運営権の設定手続は不要と考えられます。

また、運営権の設定と指定管理者の指定を同一の者に対して同一の内容で行うことが可能です。

ケ モニタリング

運営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時には、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旨を実施契約に規定する必要があります。

コ 更新投資・新規投資

新設工事や施設等を全面除却し再整備する場合は、P F I 事業として実施した後、運営権を設定することが考えられます。

サ 運営権者に係る株式譲渡及び債権流動化

運営事業については、多様な主体による民間資金の調達を可能とする必要性が高い事業が多いものと考えられ、履行能力の確保を前提として、株式譲渡の制限については、適切な事業実施を図る上で必要最小限とする必要があります。

シ 運営権の移転

運営権の移転に一定の要件を課す場合は、実施方針において、運営権の移転に関する条件をあらかじめ規定する必要があります。

ス 運営権の取消等

管理者等は、公益上の必要による運営権の取消を行おうとする際は運営権により実施されるサービスの公益性と、新たに生じた公益上の必要性和を客観的に評価し、また、比較した上で、取消等に係る判断を慎重に行う必要があります。

また、運営権の取消に伴う損失の補償は、公共用地補償基準における営業補償の基準に基づき行われることになると考えられます。

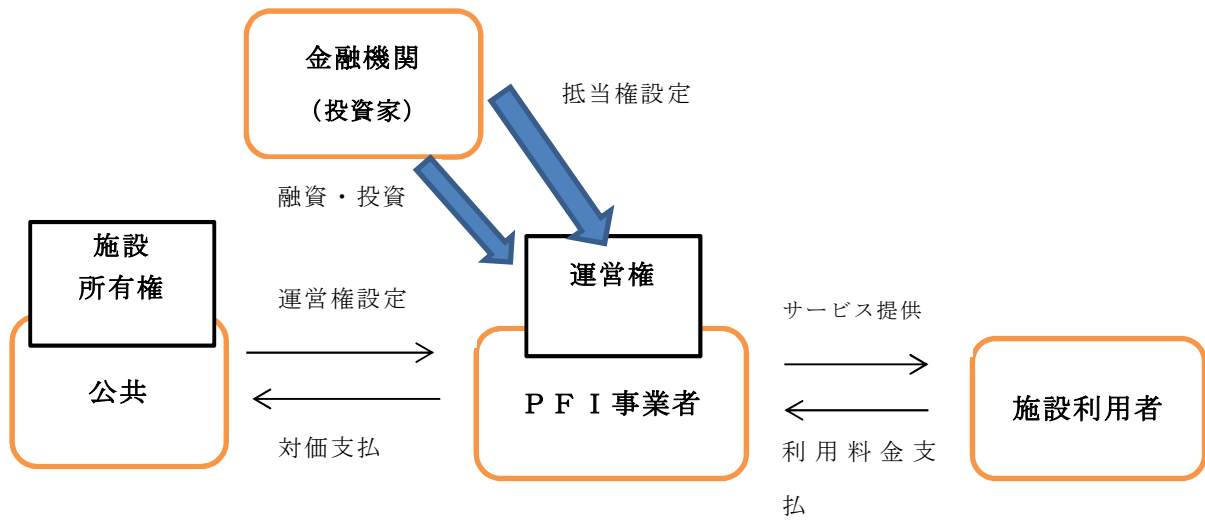
さらに、運営権が取消された時点において、既に運営権者が支払った運営権の対価のうち残余の事業期間に対応する部分については、運営権者へ支払う必要があると考えられます。

セ 運営事業の終了

運営権者が任意で行う増改築等については、新たに選定された運営権者や管理者等が当該増改築等を行った元の運営権者に対し、バリュアップ相当分の時価等の全部又は一部を支払う必要があると考えられます。

ソ 運営権の一般的なスキーム

図表 41：運営権のスキーム



タ 公共施設等運営権制度と指定管理者制度の比較

図表 42：運営権制度と指定管理者制度の比較

		公共施設等運営権制度		指定管理者制度	
1	法的根拠	PFI 法		地方自治法	
2	法的性質	行政処分（運営権の設定） 運営権は物件とみなす	第 16 条 第 24 条	行政処分（指定管理者の指定）	第 244 条の 2 第 3 項
3	条例の制定	必要	第 18 条	必要	第 3 項
4	協定・契約等	実施契約の締結	第 22 条第 1 項	基本協定、実施協定	※1
5	地位の移転	許可事項（議会承認要） 条例に特別の定めがある場合は議会承認不要	第 26 条第 2 項 第 26 条第 4 項	不可（取消と新規指定）	第 3 項 第 6 項 第 11 項
6	施設の所有権	地方公共団体	第 2 条第 6 項	地方公共団体	※2
7	応募資格	法人であること等	第 9 条	法人その他団体	第 3 項
8	選定手続	実施方針に関する条例制定 運営権設定に係る議会議決	第 18 条 第 19 条第 4 項	指定手続等に係る条例制定 指定に係る議会承認	第 3・4 項 第 6 項
9	範囲業務	事実上の業務、定型的行為、使用料等の収入の徴収、ソフト面の企画、増改築の実施	第 2 条第 6 項 （同 2 項） ※3	事実上の業務、定型的行為、使用料等の収入の徴収、ソフト面の企画 使用許可の権限	※3 ※4
10	料金の収受	運営権者の収入とする	第 23 条第 1 項	指定管理者の収入とすることができる	第 8 項
11	料金の設定	運営権者が設定 公共施設等の管理者等への届出	第 23 条第 2 項	指定管理者が設定※5 地方公共団体の承認	第 9 項
12	費用の徴収	可能（運営権対価）	第 21 条	利益の一部を地方公共団体に納付する例あり	—
13	抵当権の設定	可能	第 25 条	想定していない	—
14	補償	規定あり	第 30 条	想定していない	—

※1 「指定管理者の支出する委託料の額等、細目的事項については、地方公共団体と指定管理者の間の協議によることとし、別途両者の間で協定等を締結することが適当である」（平成 15 年 7 月 17 日総行第 87 号）

※2 所有権でなくても、地方公共団体が賃借権等の権原を有していればよい。

※3 平成 12 年 3 月 29 日自治画第 67 号、平成 17 年 10 月 3 日一部修正

※4 平成 15 年 7 月 17 日総行第 87 号

※5 利用料金制を採用する場合

（出典）総務省「地方公共団体における公共施設等運営権制度導入手続調査研究報告書」

《用語索引》

※ 掲載ページの欄に「指針」の表示があるものは、『下関市PPP／PFI手法の導入における優先的な検討に関する指針』に掲載されているページ番号です。

１．英数（数字→アルファベット順）

	用語	掲載ページ
B	B O O方式	13, 89, 91
		指針 2, 別添
	B O T方式	12, 13, 30, 89, 91
		指針 別添
	B T方式	12, 13, 30, 40, 89
		指針 2, 別添
	B T O方式	12, 13, 30, 89
		指針 2, 別添
D	D B O方式	14
		指針 2, 別添
E	E S C O	指針 2, 別添
L	L C C	4, 5, 26, 28, 36, 38, 39, 42, 61, 62
O	O方式	指針 2
P	P F I 事業審査委員会	17-20, 43, 49, 58-61, 66, 68, 76, 78, 79
	P P P	指針
	P S C	4, 5, 26, 28, 36, 38, 42, 43, 61, 62
R	R O方式	13
		指針 2, 別添
S	S P C	6-13, 15, 57, 70, 72, 73, 81-84, 86-89, 93
V	V F M	4-6, 14, 15, 26-28, 31, 32, 35-39, 41-43, 52, 60-63, 79, 95

２．日本語（五十音順）

	用語	掲載ページ
あ	アドバイザー	5, 26-28, 32, 39, 41, 46, 49, 52, 80, 81
か	加算方式	71, 79
	仮契約	21, 63, 68, 80, 82, 83
	簡易な検討	21, 22, 26, 27, 33, 37, 41
		指針 3, 4
	官民対話（ヒアリング）	28, 32-37, 45, 52, 56, 78
き	基本協定	9, 21, 68, 69, 72, 73, 76, 80, 82, 83, 85, 98
	基本計画	1, 15, 23, 24, 27, 33, 41, 42, 43, 47, 48, 49, 55, 58
	基本構想	1, 23, 24, 27, 33, 41-43, 48, 55
け	現在価値	4, 36, 38, 40, 42, 61, 64, 95
こ	公共施設等運営権 （コンセッション）	33, 67, 78, 92-94, 98
		指針 2, 別添
	公募型プロポーザル方式	7, 63, 65, 67-69, 79, 82, 83, 94

	用語	掲載ページ	
	混合型（ジョイントベンチャー型）	11, 31, 38	
	コンセッション （公共施設等運営権）	33, 67, 78, 92-94, 98	
		指針	別添
さ	サービス購入型	10, 11, 31, 38, 41, 46	
		指針	別添
	債務負担行為	20, 42, 63, 64, 68	
し	指定管理	26, 54, 91, 93, 95, 98	
		指針	2, 4, 別添
	実施方針	7, 8, 18-21, 24, 28, 37, 39-43, 45, 46, 49, 50-60, 69, 70, 87, 88, 91, 94, 96, 98	
	収益施設併設型	指針	別添
	ジョイントベンチャー型 （混合型）	11, 31, 38	
	詳細な検討	20, 22, 23, 26, 27, 33, 37, 38	
		指針	5, 6
	仕様発注	5, 6, 15, 56	
	除算方式	71, 79	
せ	性能発注	5, 6, 15, 56	
そ	総合評価一般競争入札	7, 42-44, 63, 65-68, 80, 82, 83, 94	
ち	直接協定 （ダイレクトアグリーメント）	8, 9, 21, 80, 84, 85, 88	
た	ダイレクトアグリーメント （直接協定）	8, 9, 21, 80, 84, 85, 88	
て	定期借地権方式	指針	別添
と	導入可能性	16, 20, 22, 23, 26-28, 36, 39-42, 46, 48, 52, 60, 61	
	特定事業	3, 7, 8, 18, 20, 21, 24, 25, 32, 36, 41-43, 45, 49-55, 59-63, 65, 69, 78, 92	
	特別目的会社（SPC）	6, 8, 70, 72	
		指針	別添
	独立採算型	10, 11, 31, 63	
ひ	ヒアリング（官民対話）	28, 32-37, 45, 52, 56, 78	
	費用削減率	37	
ふ	プロジェクトファイナンス	7, 15, 86	
ほ	包括的民間委託	指針	2, 別添
み	民間建設借上方式	指針	2, 別添
も	モニタリング	14, 15, 21, 28, 33, 40, 52, 55-59, 69, 71, 73-76, 81, 86-89, 96	
	モニタリング基本計画	28, 40, 52, 57, 58, 59, 69, 71, 76, 86, 87, 88	
	モニタリング実施計画	58, 86, 87	
よ	要求水準	28, 40, 49, 52, 55-59, 62, 67, 69-71, 76, 79, 88, 94	
り	利用料金収入増加率	37, 38	
わ	割引率	37-39	

下関市 P F I 活用指針

第 4 版

令和 7 年 2 月

下関市総務部資産経営課

E-MAIL:fmsys@city.shimonoseki.yamaguchi.jp