

所沢市 PFI 導入 ガイドライン

(民間資金等活用事業)

令和5年3月

所 沢 市

Ver.3.0

Ver	発行	備考
1.00	平成29年3月	初版
2.00	平成30年9月	優先的検討規定の追加
3.00	令和5年3月	サウンディング型市場調査の活用を追記 優先的検討規程の対象判断をフロー上に追記 ステップごとに参照すべき国のガイドライン等を追記 その他所要の修正

目次

1	はじめに	1
2	導入の基本方針	3
(1)	導入検討の視点	
(2)	優先的検討	4
(3)	対象施設	
(4)	対象事業の分類	5
3	導入の原則	6
4	導入の手順	7
	ステップ1	10
(1)	事業の発案	
(2)	基本構想・基本計画等	
(3)	優先的検討の対象判断	11
(4)	簡易な検討	
(5)	調整会議（関係所管協議）	12
(6)	詳細な検討（PFI導入可能性調査）・アドバイザー契約①	13
(7)	調整会議（PFI導入検討会）	14
(8)	政策会議（PFI検討委員会）	19
(9)	実施方針策定見通しの公表	
	ステップ2	20
(10)	アドバイザー契約②	
(11)	事業スキームの確定	21
(12)	実施方針の策定	23
(13)	特定事業の評価及び選定	25
(14)	債務負担行為の設定	
(15)	PFI事業者の募集	26
(16)	PFI事業者の評価・選定	27
(17)	仮契約締結	28
(18)	議会議決（契約）	
(19)	本契約締結	29
	ステップ3	30
(20)	アドバイザー契約③	29
(21)	事後評価等	
5	手続きの簡素化・円滑化	32
6	法令等	33
7	手引き・ガイドライン等	34
8	その他PPPに関する手引き・ガイドライン等	36
9	参考書籍	37
10	資料	38

1 はじめに

(1) 国の状況

P F I (Private Finance Initiative¹) は、民間の資金やノウハウを活用した公共事業の実施手法であり、平成 1 1 年の「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」(以下「P F I 法」という。)施行以降、国は P F I の活用を促し、実際に国や地方公共団体において導入が進められ、活用事例も多く見られるようになってきました。

また、内閣府では、当初、「民間資金の活用」だけを P F I として推進しましたが、その後、公的資金の活用による公設民営方式などを P F I 的な手法として含め、現在では P P P / P F I として推進を図っているところです。

なお、人口 1 0 万人以上の地方公共団体については、P F I を優先的に検討する規定を定めるよう国の指針もあるところです。

(2) 本市の状況

本市が平成 2 8 年 3 月に策定した『所沢市公共施設等総合管理計画』では、老朽化する公共施設等の整備や運営については、P P P や P F I の仕組みの導入等、民間活力の活用の検討を積極的に行うことを掲げています。

本市の現状・将来としては、財政が社会保障経費の増加などにより厳しい状況にあることに加え、本格的な少子高齢化社会の進展に伴い、人口構成と社会経済状況が大きな変化をしているところです。いくら必要とされる公共施設・機能であったとしても、従来のように「税金」だけで今の施設の建設・維持管理を行うことは、数字的に「不可能」です。

(3) 位置付け

国の基本方針、ガイドライン等の内容を踏まえ、平成 1 5 年 3 月に策定した『P F I 活用に関する基本指針』に替え、『所沢市 P F I 導入ガイドライン』として、今後、事業を推進するうえで必要となる基本的な事項を定めました。

なお、本ガイドラインは、国が規定を要請する「優先的検討規程」に位置付けています。

(4) 全体像

P P P / P F I を進めるには、各プロセスにおいて様々な事項 (V F M、モニタリング…等) を検討する必要があります。それらの詳細は国が手引き等を示しているので、本ガイドラインでは詳細を記載せず、どの手引きを参照すればよいか案内することとします。

参照	発行	題名
P 3 4	内閣府	P P P / P F I 手法導入優先的検討規程 運用の手引

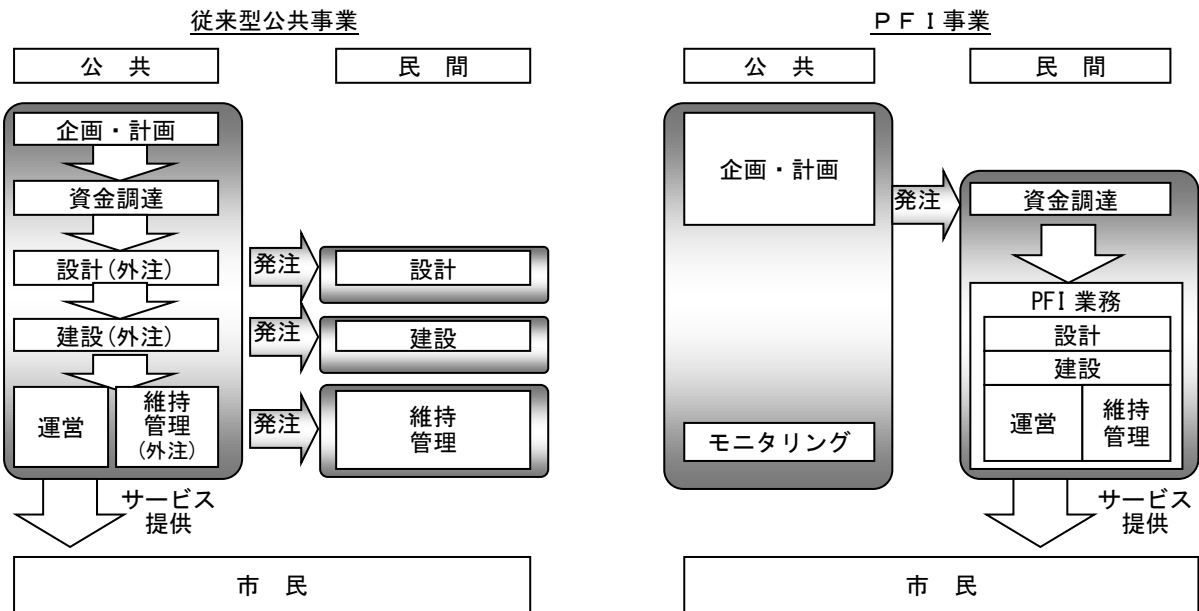
¹ P F I (Private Finance Initiative) : 次ページで説明

² P P P (Public Private Partnership) : 行政と民間が連携して公共サービスを行う手法。P F I は P F I 法によって定められているが、P P P は市場化テスト、指定管理者、包括民間委託、アウトソーシングなども含まれ、明確な定義は無い。P P P は P F I よりも広範な概念として捉えられている。

■ P F I (Private Finance Initiative) とは

これまで公共部門が自ら実施してきた公共施設等の建設、維持管理、運営等を、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行うことで、公共サービスをより一層効率的かつ効果的に提供する手法です。P F I が従来の社会資本整備と明らかに異なる点は、公共部門は単に公共サービスの「直接提供者」ではなく、これを提供する民間事業者から「料金を支払って調達する立場」になるということと、民間事業者が従来のような各ステップの請負業者という立場から、資金調達から施設の設計、建設、維持管理、運営に至るまで、ライフサイクルの全工程に関与し、経営改善努力を効率的に行うことにより、高収益性が得られるというインセンティブが与えられたことです。

P F I では、V F M³の確保を目標に、従来「業務ごとに発注」「単年度契約」「仕様発注」していたものを、民間事業者に「一括発注」「長期契約」「性能発注」とするなど、民間資金・能力の活用を図ります。



－ P F I の推進により期待される効果 －

1 低廉かつ良質な公共サービスが提供されること

事業コスト削減による財政負担の縮減、財政負担の平準化、効率的で質の高い社会資本の整備や公共サービスの提供が可能になる。

2 公共サービスの提供における行政の関わり方の改革

民間事業者の自主性、創意工夫を尊重することにより、財政資金の効率的使用や新たな官民パートナーシップが形成される。

3 民間の事業機会を創出することを通じ、経済の活性化に資すること

民間に委ねることで、新規産業の創出や金融環境の整備推進が期待される。

³V F M (Value for Money) : PFI 事業における最も重要な概念の一つで、支払い(Money)に対して最も価値の高いサービス(Value)を供給するという考え方のこと。「従来の方式と比べて PFI の方が総事業費をどれだけ削減できるか？」を示す割合。

2 導入の基本方針

公共施設等の設計・建設、維持管理、運営等において、民間事業者の資金、経営能力及び技術的能力を活用することにより、市民へのサービスの向上と効率的な行財政運営の実現が期待できる事業について、積極的にPFIを導入します。

(1) 導入検討の視点

検討は、市の計画との整合や事業の規模、事業の特性を踏まえて進めます。

① 適当な事業規模があり、民間の創意工夫の余地が大きいもの

PFIの導入では、民間企業の参入意欲や金融機関の投資意欲等の面から、一定のVFMを確保するために、一般的には、ある程度の事業規模が必要です。

また、事業の性質内容等から見て、民間の創意工夫の活用余地が大きく、様々な業種・規模の民間事業者の参入が期待できることが必要です。なお、PFIを導入する効果が認められるかどうかの判断は、資金調達コストの差異のみで行うのではなく、業務効率化による効果等を総合的に勘案して行います。

② 施設の整備から運営まで一括して取り扱うなどによるコスト削減効果の高いもの

ア 一括発注が可能か

設計、建設、維持管理、運営のうち、どの部分を一括して発注することが可能なかを確認します。

イ 性能発注が適しているか

性能発注によりコスト削減につながるため、性能発注の適正について確認します。

ウ 技術ノウハウ活用の余地は大きいか

民間独自の技術ノウハウ活用の余地について確認します。

エ 民間の競争原理が働くか

複数の民間事業者が参入することが見込まれ、競争原理が働くことにより、コスト削減につながる要素があるかどうかを確認します。

オ 補助金制度があるか

事業主体が民間事業者であるPFIでは、従来、受けていた補助金交付の対象外となってしまうケースもあります。そのため、PFIの導入により補助金が交付されなくなるなど、コスト上の不利が生じないことが必要です。

③ 計画との整合

実施計画等への位置付けなど、市の施策に合致しており事業に具体性があるもの

④ 事業の規模

ア 原則として、施設建設費（設計・建設）が10億円以上の公共施設整備事業
または

イ 原則として、維持管理・運営費が単年度で1億円以上の公共施設整備事業

※民間業者の実施が法的に制限されている公共施設整備事業又は災害復旧事業等、
緊急に実施する必要がある公共施設整備事業を除く。

⑤ 事業の特性

ア 民間事業者の自主性と創意工夫によりコスト低減やサービス向上が期待できる
もの

イ 長期にわたり安定的な需要があり、事業継続の見込みがあるもの

ウ 市の行政改革や資産経営の取組みを進めるもの

(2) 優先的検討

「(1) 導入検討の視点」の①から⑤全てに該当する事業は、優先的検討の対象とします。

優先的検討の対象となるか否かの判断は、各所管部門が行います。判断のタイミングは、「4 導入の手順」(P7)の「(3) 優先的検討の対象判断」において行います。判断の方法としては、各事業における庁内検討委員会が存在する場合は同委員会に諮ることや、事務決裁によることが考えられます。

ただし、④に該当する事業は、ある程度の事業規模があり、庁内・外部を含めた注目度も高くなります。仮に①から③及び⑤に該当しないと判断した場合も、その理由について客観的な説明が求められるものと考えられることから、少なくともサウンディング型市場調査（後述）を実施することを推奨します。

※①から⑤の全てに該当しない場合であっても、PFIの検討を妨げるものではありません。積極的にPFIを活用することが望まれます。

(3) 対象施設

PFI法第2条に、対象となる以下の施設が定められています。

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">① 道路、鉄道、港湾、空港、河川、公園、水道、下水道、工業用水道その他の公共施設② 庁舎、宿舎その他の公用施設③ 教育文化施設、スポーツ施設、集会施設、廃棄物処理施設、医療施設、社会福祉施設、更生保護施設、駐車場、地下街その他の公益的施設及び賃貸住宅④ 情報通信施設、熱供給施設、新エネルギー施設、リサイクル施設（廃棄物処理施設を除く。）、観光施設及び研究施設⑤ 船舶、航空機その他の輸送施設及び人工衛星（これらの施設の運行に必要な施設を含む。） |
|---|

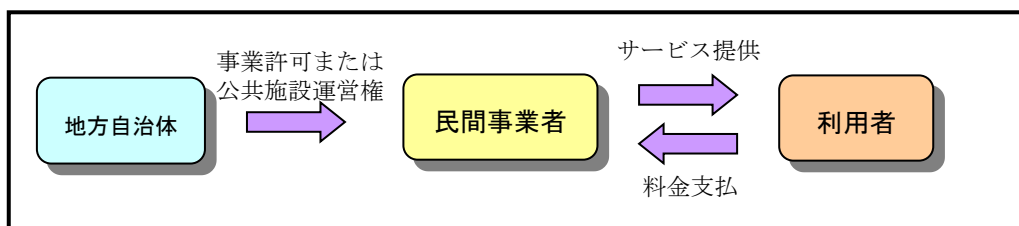
(4) 対象事業の分類

次の3つに分類されます。

① 独立採算型

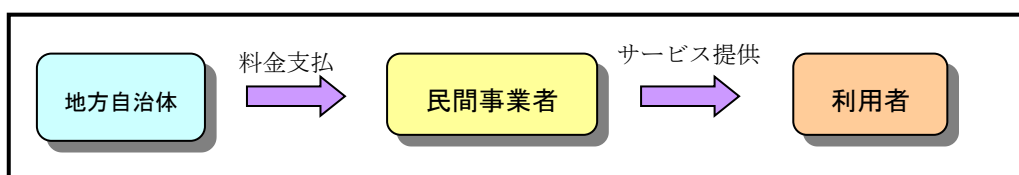
民間事業者が施設を建設・運営し、施設利用者から料金を徴収することによりコストを回収します。行政は事業許可を与えます。

※平成23年度PFI法改正により、公共施設等運営権制度⁴(PFI法第16条)が導入されました。



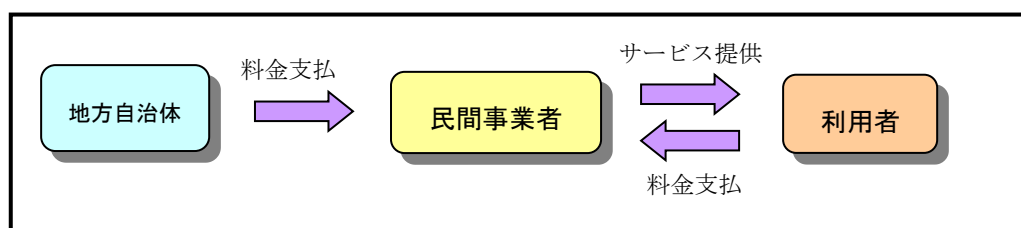
② サービス購入型

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



③ ミックス型 (ジョイント・ベンチャー型)

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



⁴公共施設等運営権：公共主体が所有権を有し、施設利用者からの利用料金により自らの運営を行うことができる施設（例：港湾、空港、上下水道等）において、その施設の運営事業を実施する権利（所有権は公共主体のまま）を事業主体に設定することにより、その対価（いわゆるコンセッションフィー）を事業主体から徴収することを可能とするもの。

3 導入の原則

国のPFI基本方針において、PFIを実施する上で必要な5つの原則と3つの主義が示されています。

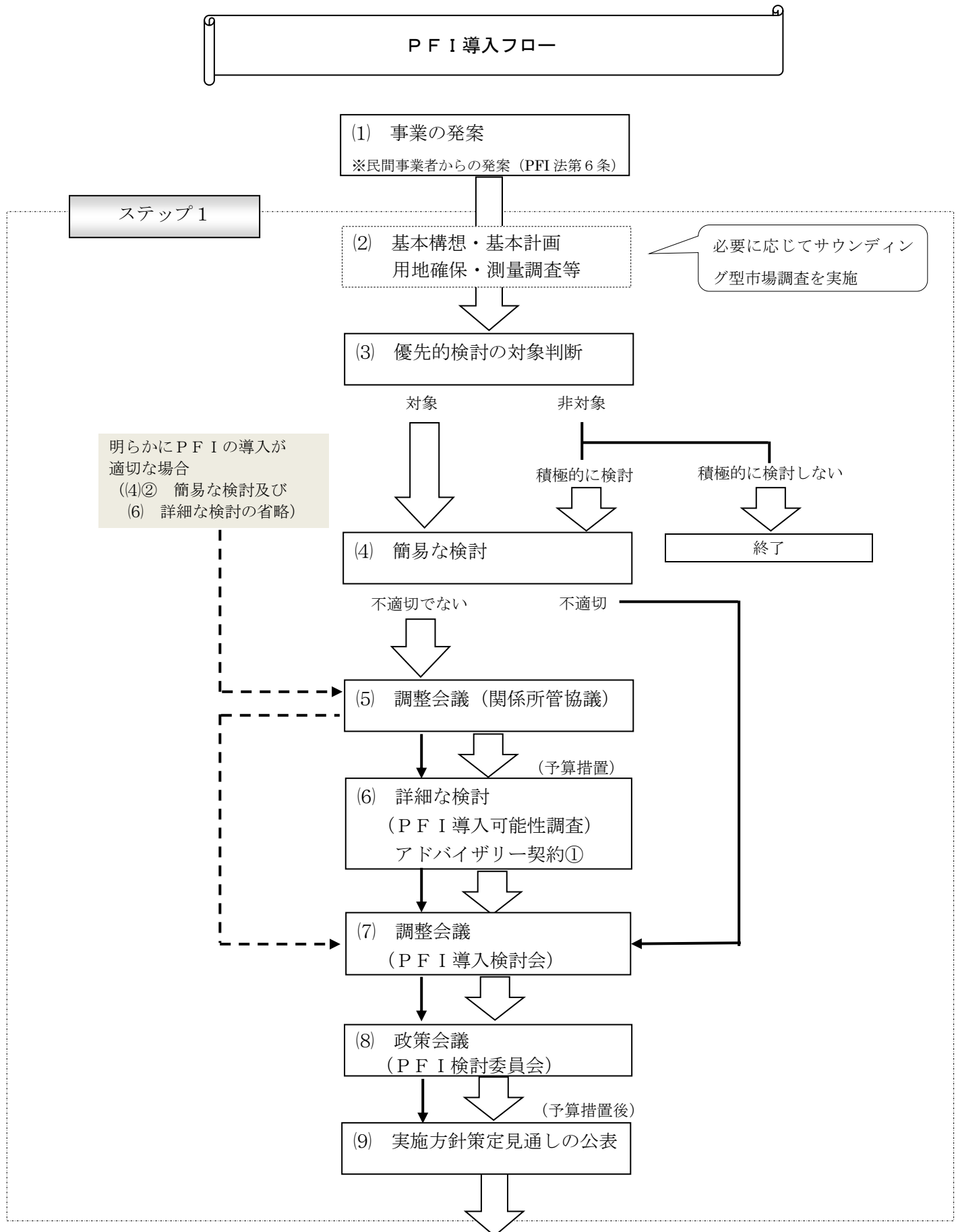
(1) 5つの原則

① 公共性原則	公共性のある事業であること
② 民間経営資源活用原則	民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用すること
③ 効率性原則	民間事業者の自主性と創意工夫を尊重することにより、効率的かつ効果的に実施すること
④ 公平性原則	特定事業の選定及び民間事業者の選定においては公平性が担保されること
⑤ 透明性原則	特定事業の発案から終結に至る全過程を通じて透明性が確保されること

(2) 3つの主義

① 客観主義	各段階での評価決定についての客観性があること
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の区分経理上の独立性が確保されなければならない

4 導入の手順



ステップ2

※ステップ2からは、PFI法に定める手法の導入を決定した場合に必要な手続きです。

「所沢市民間資金等活用事業選定委員会」
(事務局：所管部局担当課)

役割：
導入方針並びに事業推進にあたり、必要となる事項の協議、承認

構成：
学識経験者（PFI、建築、ファイナンス、法律等）と市職員

※「所沢市民間資金等活用事業選定委員会」に付議する案件は必要に応じて政策会議に事前に発議または報告する。

(予算措置)

(10) アドバイザリー契約②

(11) 事業スキームの確定

(12) 実施方針の策定

必要に応じて競争的対話を実施

(13) 特定事業の評価及び選定

VFM 算出

(14) 債務負担行為の設定

総額(設計～建築～複数年の運用等)

(15) PFI事業者の募集

募集要項の確定
・募集方式
・事業者選定方法

(16) PFI事業者の評価・選定

VFM 確定

(17) 仮契約締結

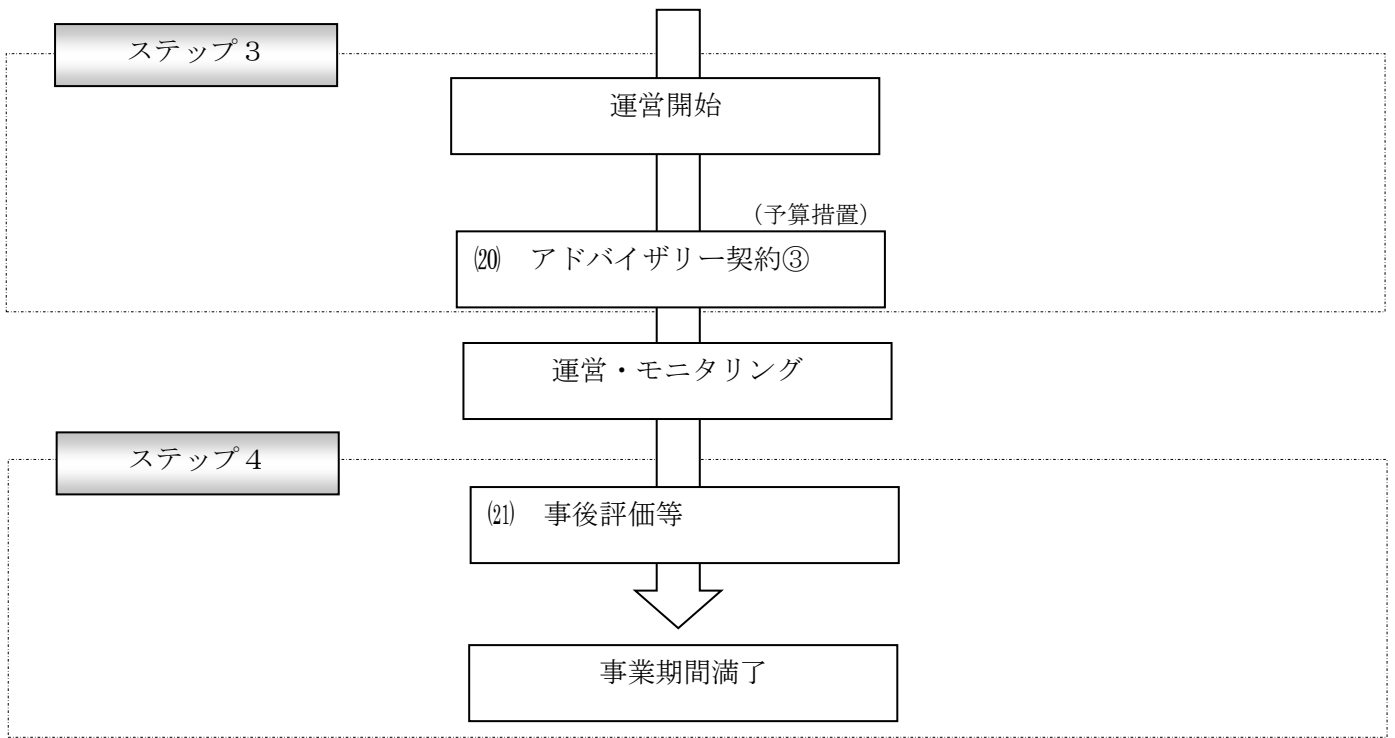
(18) 議会議決 (契約)


(19) 本契約締結

設計 (基本・実施)

建設





参照 	発行	題名
P 3 4	内閣府	P F I 事業実施プロセスに関するガイドライン

ステップ 1

参照	発行	題名
P 3 4	内閣府	P P P / P F I 手法導入優先的検討規程 運用の手引

参照	発行	題名
P 3 4	内閣府	地方公共団体向けサービス購入型 P F I 事業実施手続 簡易化マニュアル

(1) 事業の発案

最初は、事業手法（P F I かどうか）ではなく、そこで何をしたいかというビジョンから考えていくことになります。事業の発案には、①市の事業担当による発案 及び ②民間事業者からの提案 の2パターンが考えられます。

① 事業担当による発案

一般の事業企画と同様に、事業担当が発案するものです。

② 民間事業者からの提案

民間事業者は、P F I 法第6条に基づき、公共施設等の管理者等に対して、P F I 事業の提案をすることができます。提案は所管課にて受付し検討します。発案が実施方針の策定に至らなかった場合も含めて、民間事業者に遅滞なく結果を通知することとします。

(2) 基本構想・基本計画等

「(1) 事業の発案」を受けて、基本構想・基本計画等を策定します。

基本構想・基本計画等では、ビジョン（「そこで何をしたいか。」）、コンテンツ（「ビジョンについて、誰が何をどういう収支でやっていくのか。」）、与条件等を可能な限り具体的に整理します。

また、おおまかなアウトラインが見えたら、サウンディング型市場調査を実施し、民間の市場性を確認した上で、基本構想・基本計画等をアップデートすることも有効です。

参照	発行	題名
P 3 6	所沢市	所沢市 サウンディング型市場調査の手引

なお、基本構想・基本計画等が「市民参加を進めるための条例」第7条に該当する場合は、パブリックコメント手続等の市民参加の手続を実施する必要があります。該当するか判断に迷う場合は、積極的に市民参加の手続を実施した方が、有効な市民意見を踏まえた検討ができ、ビジョンの実現に資するものと考えます。

(3) 優先的検討の対象判断

この段階で初めて、事業手法（P F I という手段が妥当か否か）の検討に入ります。まずは、優先的検討に該当するか判断します。詳細は、「2 導入の基本方針」（P 3）をご参照ください。

(4) 簡易な検討

参照	発行	題名
P 3 4	内閣府	P P P / P F I 手法導入優先的検討規程 運用の手引

参照	発行	題名
P 3 4	内閣府	P P P / P F I 導入可能性調査簡易化マニュアル ～公共施設の空調整備・更新等事業を例として～

① 簡易な検討

「(6) 詳細な検討」（P 1 3）に先立ち、専門的な外部コンサルタントに委託せずに、P F I の適否を判断する段階です。この段階で、明らかに P F I 導入の見込みがないと評価された場合は、「(6) 詳細な検討」（P 1 3）に入ることなく、「(7) 調整会議（P F I 導入検討会）」（P 1 8）に付議できるものとします。一方で、P F I 導入が不適当とされなかった場合には、「(6) 詳細な検討」（P 1 3）を行うこととなります。

ア 実施手法

定性的評価や、民間事業者へのサウンディング型市場調査を有効活用することが考えられます。

参照	発行	題名
P 3 6	所沢市	所沢市 サウンディング型市場調査の手引

イ 様式例

「簡易な検討の計算表」等を活用し、従来型手法による場合と P F I を導入した場合との間で、公共施設等の整備費用等の総額を比較し、導入の適否を評価します。

評価の後、「P F I 簡易評価調書」を作成し、「(5) 調整会議（関係所管協議）」に付議します。（調書等は巻末の「1 0 資料」に添付）

② 簡易な検討及び詳細な検討の省略

当該事業の同種の事例の過去の実績などから、明らかに P F I の導入が適切であると認められる場合は、「(4)① 簡易な検討」（P 1 1）及び「(6) 詳細な検討」（P 1 3）を経ることなく、「(5) 調整会議（関係所管協議）」（P 1 2）で協議の後、「(7) 調整会議（P F I 導入検討会）」（P 1 8）に付議できるものとします。

【整理すると】

- a 過去の実績から、明らかにP F Iの導入に適する。
⇒「(7) 調整会議（P F I 導入検討会）」に付議。
 - b 簡易な検討の結果、P F Iの導入に適する。⇒「(6) 詳細な検討」の実施。
 - c 簡易な検討の結果、P F Iの導入に適していない
⇒「(7) 調整会議（P F I 導入検討会）」に付議。
- ※いずれの場合も、「(5) 調整会議（関係所管協議）」での協議が必要です。

(5) 調整会議（関係所管協議）

① 事業の必要性確認

事業実施（継続）の必要性和P F I 導入の適否について協議します。

② スケジュール調整

P F I 導入までの全体のスケジュールを調整します。

(6) 詳細な検討

(PFI導入可能性調査)・アドバイザー契約①

詳細な検討(PFI導入可能性調査)は、PFIの導入の適正があると評価された事業について、事業スキームを複数設定し、公費負担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の見込み、法制度上の課題等を調査・検討し、事業手法等を総合的に判定します。一般的には、予算措置後、アドバイザー契約を行います。

なお、「(4) 簡易な検討」(P11)において、「② 簡易な検討の省略」(当該事業の同種の事例の過去の実績などから、明らかにPFIの導入が適切であると認められる場合)をすることとしたものは、詳細な検討も経ることなく、「(5) 調整会議(関係所管協議)」(P12)で協議の後、「(7) 調整会議(PFI導入検討会)」(P18)に付議できるものとしします。

<詳細な検討(PFI導入可能調査)の検討項目の例>

- ・PFI導入目的の明確化
- ・事業内容の整理
- ・PFI導入範囲の検討
- ・PFI事業スキームの検討
- ・リスク分担の検討
- ・民間事業者へのヒアリング
- ・VFMの把握
- ・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い方法の骨子作成

① VFMの検討(リスク分担を含む。)

PFIでは、VFMが確保されるか否か、最も重要な判断基準となります。

ア 基礎的要件

(ア) VFM

本市の支出には、どれもVFMが実現されること。PFIとした場合のLCC⁵と本市が自ら実施する場合(PSC⁶)との比較を行い、その結果PFIのVFMが実現されるか、あるいはサービスの向上が見られるものに導入します。

参照	発行	題名
P34	内閣府	VFM(Value For Monney)に関するガイドライン

(イ) リスク分担

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

参照	発行	題名
P34	内閣府	PFI事業におけるリスク分担等に関するガイドライン

⁵ LCC (Life Cycle Cost) : PFI 事業として、実施する場合の事業期間全体を通じた公的財政負担の見込み額をいう。

⁶ PSC (Public Sector Comparator) : 自治体が、自ら実施する場合の事業期間全体を通じた公的財政負担の見込み額をいう。

リスク分担の例

リスクの性質に応じ、最も適切に管理できる主体が管理するとの原則に立ち、行政と民間との間で最適な配分を行う。

段階	リスクの種類	リスクの原因		リスク分担		コメント (注釈、事前的、事後的な対応方法等)
				行政	民間	
各段階共通	制度・法令リスク	関係法令、許認可、税制の変更等		○	○	あらかじめ変更が予想できる場合は、民間の負担、その他は、行政の負担。
	経済リスク	インフレ、デフレ、為替変動等			○	民間は、変動を見込む事業計画により対応する。
	金利リスク	金利変動等			○	民間は、変動を見込む事業計画や金融技術により対応する。
	パートナーリスク	出資者、事業のパートナーの経験・能力不足等			○	民間は、より良い出資者、パートナーの選定で対応する。
	デフォルトリスク	事業の破綻、打ち切り等	行政側の事由	○		発現時には、行政は、民間に損失を補償する必要あり。
			民間側の事由		○	発現時には、行政、金融機関等による事業継承など事業継続の努力が必要。
	不可抗力リスク	災害・戦争等		○	○	民間の保険で対応できる部分は、民間で負担する。
住民合意リスク	住民との協議の不調、反対運動の発生等		○	○	行政は、住民との合意形成を行う責任があり、対応も一元的に引き受ける。ただし民間に責任がある場合は、民間の負担。	
計画・設計段階	測量・調査リスク	測量・調査ミス等	行政側の事由	○		より正確な資料の整備、測量・調査、設計の実施で対応する。
			民間側の事由		○	
	設計リスク	設計ミス等	行政側の事由	○		
			民間側の事由		○	
資金調達リスク	出資者、金融機関からの資金調達の不調			○	民間は、実現性の高い事業計画の策定で資金調達を確実にすることにより対応する。	
建設段階	コストオーバーランリスク タイムオーバーランリスク 未完工リスク	建築技術の不足、 資材・人手の調達の不調、 建設中の仕様の変更	行政側の事由	○		行政は、要求する性能について事前の確定、建設に対する障害の排除で対応する。
			民間側の事由		○	民間は、より高い経営能力、技術力を事業に注ぐことで対応する。
管理・運営段階	需要リスク	当初見込まれたサービスの需要の減少		○	○	民間は、より高い経営能力、技術力を事業に注ぐことで対応する。 ただし、サービスの見込みや需要に行政が関係する場合は、最低保障等を行政がおこなうこともある。
	原料供給リスク	管理・運営に必要な原料・資材等の不足、 価格上昇			○	民間は、より高い経営能力、技術力を事業に注ぐことで対応する。
	性能リスク	設備の能力不足、人員の技術不足、 人員の不足等			○	民間は、より高い経営能力、技術力を事業に注ぐことで対応する。

イ 留意事項

(ア) 運営ニーズ

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

運営についてP F Iが成立するための条件は下記のとおりです。

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

(イ) リスクの分担

リスク分担の原則は、公共民間に拘わらず、そのリスクを最小コストで管理出来る当事者に割り当てることです。

<事業実施におけるリスクの例>

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

(ウ) 市場の関心

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

② 事業方式の検討

P F Iには様々な事業方式がありますが、主なものは以下のとおりです。

※参考：主な事業方式を表す頭文字の意味は以下のとおりです。

Build=建設、Operate=運営、Own=所有、Transfer=所有権移転
Design=設計、Rehabilitate=改修

ア B T O (Build Transfer Operate)

民間事業者が資金調達をし、設計、施工までを行う方式。施工後施設は行政に譲渡され公共側の所有となる。民間事業者はこれらを利用して、サービスの提供を行い、公共側及び利用者からの対価の受取により、投資分を回収する。

民間事業者には、固定資産税等の回避、資産圧縮などの点でメリットがある。施設の性能、管理・運営等に関する責任分担を明確にすることが必要である。

イ BOT (Build Operate Transfer)

民間事業者が資金調達し、設計、施工を行う方式。施工後も、民間事業者が施設を所有し、契約期間中の運営・管理を行い、サービスの提供による公共側及び利用者からの対価の受取により、資金回収を行う。契約期間終了後、施設の所有権は公共側に引き渡される。

民間事業者が施設や付随する設備を所有するために、施設や設備を柔軟に運用できるメリットがある。

契約終了時の資産の譲渡方法等（有償譲渡・無償譲渡）についての検討が必要。

ウ BOO (Build Own Operate)

民間事業者が資金調達し、施設を施工して所有、運営を行う方式。BOT同様に民間事業者は施設を継続して所有、資金回収を行う。契約期間終了後も、民間事業者は施設を所有し、事業を継続するか、あるいは施設を撤去し原状回復する。

契約期間終了後の事業の確保等に関する検討が必要となる。

エ BLT (Build Lease Transfer)

民間事業者が長期リース契約により、公共用地で新規の事業（資金調達、設計、施工）を行う方式。施工後民間事業者は運営を行わず、公共側が運営を行い、施設はリース形式をとる。民間事業者はリース代金を受領して、投資分を回収し、最終的に行政に施設の所有権を引き渡す。

オ RO (Rehabilitate Operate)

民間事業者が資金調達し、既存の施設を改修・補修し、管理・運営する方式。一般に所有権は公共のまま移転しない。

カ DBO (Design Build Operate)

PFIに類似した事業方式の一つで、公共が資金調達を負担し、設計・建設、運営を一括して民間に委託する方式のこと。民間の提供するサービスに応じて公共が料金を支払う。民間が資金調達を行うのに比べ、資金調達コストが低いため、コスト縮減率 \approx VFMで有利になりやすい。一方、公共が資金調達を行うため、設計・施工、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（働きづらい）点がPFIと異なる。

キ コンセッション

利用料金の徴収を行う公共施設について、施設の所有権を公共主体が有したまま、施設の運営権を民間事業者に設定する方式。民間事業者による安定的で自由度の高い運営を可能とすることにより、利用者ニーズを判定した質の高いサービスが期待される。

参照	発行	題名
P 3 6	内閣府	公共施設等運営権及び 公共施設等運営事業に関するガイドライン

(スタジアム・アリーナに関して)

参照	発行	題名
P 3 6	内閣府	スタジアム・アリーナに係る コンセッション事業活用ガイドライン

なお、公共施設等の運営に関する公民連携手法には、コンセッションの他に指定管理者制度が挙げられ、既に公共施設等の運営において広く導入されている実績がある。両手法は、根拠となる法令・権原等に相違があるため、それぞれの特色を踏まえた上で適切な手法について選択または併用することが必要である。

項目	指定管理者制度	コンセッション
根拠法 (特性)	地方自治法 (行政事務の代替)	P F I 法 (公共施設等の整備・運営)
公民の関係性	基本協定・実施協定による協定関係	実施契約による契約関係
期間	5年程度が多い	20年以上が一般的
対象	公の施設 (利用料金の徴収有無は問わない)	利用料金の徴収を行う公共施設等 (公の施設以外も可)
建物の改築 ・更新	業務範囲に含まれないことが一般的	業務の一環として実施可能
利用料金 (変更)	収受可能 (変更には首長の承認が必要)	収受可能 (届出により柔軟に変更が可能)
公の施設の 使用許可	条例に基づき使用許可を与えることが可能	使用許可を与えることは不可
行政財産の 利活用	設置目的の範囲外で収益性・サービス向上に取り組む場合、目的外使用許可を受けること等で利活用が可能	左記の場合、目的外使用許可以外にP F I法に基づく私権の設定により利活用が可能
抵当権	抵当権の設定対象となる物権なし	運営権に対して設定可能
取消に対する 補償	地方自治法の規定なし	取消に伴って発生する損失の補償が必要

③ 事業期間の検討

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

(7) 調整会議（P F I 導入検討会）

所管部局は、それぞれのP F I 導入の検討を行った後、検討結果に関する資料を作成し、「P F I 導入検討会」に付議します。なお、当面は、「P F I 導入検討会」は開催せず、「調整会議」にて決定します。

① 事務局

所管課

② 役割

ア P F I としての事業適否の判断及びステップ2に進めるための調整。

イ その他事業推進にあたり、必要となる事項の協議。

③ 構成

副市長を座長とし関係部の部長、次長、課長等必要に応じ招集

（例）経営企画部・総務部・財務部・建設部・所管部

<資料の作成>

- ・「(6) 詳細な検討」(P F I 導入可能調査)(P 1 3)を行った場合
⇒「P F I 導入可能性シート」(「1 0 資料」に添付)
※アドバイザー契約による調査結果の成果物など、別様式でも可です。
- ・「(4) 簡易な検討」(P 1 1)の結果P F I 導入に適していないと評価した場合
⇒「P F I 簡易評価調書」
- ・「(4)②簡易な検討の省略」(P 1 1)をした場合
⇒P F I 導入が適切であると判断した根拠を示す資料

(8) 政策会議（P F I 検討委員会）

所管部局は、「P F I 導入検討会」での審議及び調整後、「P F I 検討委員会」に付議し、導入の可否について方針決定します。なお、当面は、「P F I 検討委員会」は開催せず、「政策会議」にて決定します。

※「(7) 調整会議（P F I 導入検討会）」（P 1 8）の資料を基に適宜資料を作成してください。

P F I を優先的に検討すべき案件（「(2) 優先的検討」（P 4）参照）でP F I 導入に至らなかった場合、検討結果をHP等で公表します。事前に経営企画課にご相談ください。

公表する時期	公表する事項
採用手法を導入しないこととした後、遅滞ない時期	・ P F I を導入しないこととした旨 ・ 客観的な評価内容 (予定価格に繋がらない事項のみ)
入札手続き終了後、適切な時期	・ 客観的な評価内容 (予定価格に繋がる事項も含む)

(9) 実施方針策定見通しの公表

所管部局は、毎年度4月1日以降、当該年度に策定することが見込まれる実施方針に係る「特定事業の名称、期間及び概要」、「公共施設等の立地」、「実施方針を策定する時期」をHP等で公表します。事前に経営企画課にご連絡ください。

なお、公表は「(10) アドバイザリー契約②」（P 2 0）に係る委託料及び選定委員報酬等の関連予算議決後に行います。

また、民間事業者からの発案が実施方針の策定に至らなかった場合は、遅滞なく通知します。

P F I 法第15条（実施方針の策定の見通し等の公表）

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

(10) アドバイザリー契約②

所管部局は、予算措置後、アドバイザリー契約を行い、下記の業務を行います。

- ① 選定された事業に対する市場調査
- ② 基本計画をベースとしたVFMの検証
- ③ 事業スキーム（案）の作成
- ④ 実施方針（案）の作成
- ⑤ 要求水準書（案）の作成
- ⑥ 特定事業の選定（案）の作成
- ⑦ 募集方式の検討及び募集要項（案）の作成

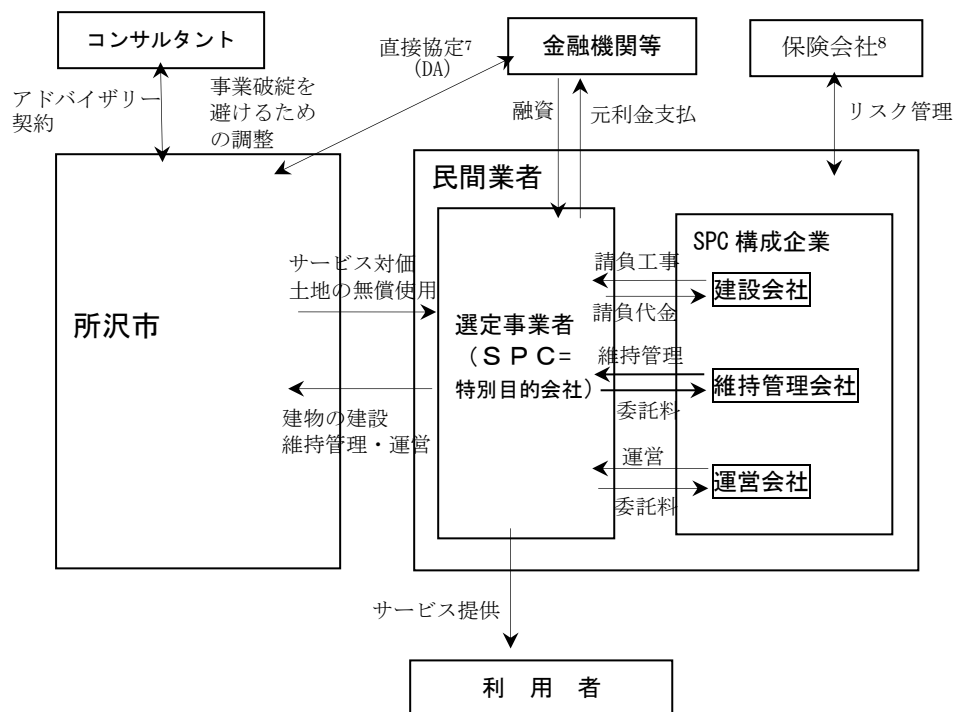
※ 後工程の「設計」、「建築」について進行状況や実施方針との整合の確認など、必要に応じ契約に含めます。

ただし、行程の途中で「(18) 議会議決（契約）」を経ることから、議決されない万が一のケースに備えるといった考えにより、別契約とすることもあります。

※ 「(20) アドバイザリー契約③」（P 3 1）の内容を含めるケースもあります。

(1) 事業スキームの確定

所管部局は、個々の事業特性により、それに適した事業スキームを検討し、確定します。下記に事業スキームの一例を示します。



「独立主義」によりSPC（特別目的会社）が設立され、契約の相手方となるのが一般的です。PFI事業のみを営むSPCを設立することにより、仮に事業者が倒産してもPFI事業が破綻せず、「行政サービス」の継続かつ安定的提供が確保できます。

また、融資金融機関はPFI事業の継続が担保であることから、融資の返済に関し厳格な審査や事業のモニタリングを行うこととなり、行政側からすれば第三者のチェック機能として期待できます。

参照	発行	題名
P35	内閣府	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—

⁷ 直接協定（Direct Agreement）：次ページ参照

⁸ 保険会社：保険の例、設計・建設工事契約履行保証保険、建設工事保険、第三者賠償責任保険

「直接協定 (Direct Agreement)」とは

市と、SPCに資金を供給している融資金融機関とが締結する協定。SPCによる事業の継続が困難となった場合又はそのおそれがある場合などに、市がSPCとの事業契約を解除する前に、融資金融機関が直接その事業に介入する権利 (Step-in Right) を与えることによって、事業再建を図る機会を与えること。

(内容の例)

- ・市と金融機関の間で選定事業に関し、「債権の回収等に懸念が生じている」、「モニタリングの結果契約解除につながる潜在的危険がある事由が発生」などの場合に、互いに通知、情報の提供を行い、必要な措置を協議する。
- ・金融機関は、「債権の回収等に懸念が生じている」と判断した場合、SPCに代えて第三者を新たな事業契約の相手方として市に求めることができる。
- ・担保権の設定、実行ができる。(あらかじめ市に通知した後)

担保設定は、担保権対象の売却を通じた融資回収を想定しているのではなく、選定事業の継続を図ることを通じた融資回収を想定し、事業修復を行うことを企図しているもの。

担保権者として融資金融機関が他の債権者に対する優先権を保持して、他の債権者等が選定事業にかかる資産等を差し押さえる利益を失わせることにより、第三者の介入を排除し、円滑な事業継続により融資回収を確実にすることを目的としている。担保設定の対象としては、PFI事業契約上の選定事業者の権利、選定事業者の発行株式や事業用資産等が想定される。

直接協定の主な利点

① 市の利点

ア 公共サービスの安定性、継続性

SPCの事業実施に関し懸念事項が生じた場合に、市と融資金融機関が情報交換等を行うことで、早期に原因を把握し対応することができ、公共サービスを中断することなく提供することができます。

イ 融資金融機関の事業介入による円滑な事業再建

SPCによる事業実施が困難となった場合に、融資金融機関による事業の修復が期待でき、事業契約の解除に至ることなく事業を継続することができます。

ウ 融資契約解除の事前協議

融資契約の解除事由が発生した際、融資金融機関から通知を得られるとともに、市と融資金融機関の取るべき措置について協議の場を設けることができるため、融資金融機関による一方的な融資契約解除によるSPCの破綻を回避することができます。

② 融資金融機関の利点

ア 返済原資である事業の継続

事業が継続されることで、当初計画どおりの資金回収が可能となります。

イ 事業契約解除の際に事前協議が可能

事業契約の解除事由が発生した際、市から通知を得られるとともに、市と融資機関の取るべき措置について協議の場を設けることができ、市による一方的な契約解除によるSPCの債務不履行を回避することができます。

(12) 実施方針の策定

学識経験者等で構成される所沢市民間資金等活用事業選定委員会（根拠：所沢市民間資金等活用事業選定委員会条例）にて、実施方針の審議を行います。所管部局は、実施方針策定後、PFI法第5条第3項に基づき遅滞なく公表することとします。

事前に経営企画課にご連絡ください。

「所沢市民間資金等活用事業選定委員会」（事務局：所管部局担当課）

事業者の選定は総合評価一般競争入札または公募型プロポーザルにより行います。プロポーザル方式の場合は、総合評価一般競争入札とは厳密には異なりますが、その手順が似ており、選定の手続きをより公平公正に進めることを目的として、学識経験者を構成員に必ず加えて進めます。

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

構成：学識経験者（PFI、法律、ファイナンス、建築等）

市職員（経営企画部、総務部、財務部、建設部、所管部局等）

※市職員が半数以下となるよう配慮して構成する。

※同委員会に付議する案件は、必要に応じて政策会議に事前に発議または報告する。

① 実施方針の具体的内容

ア 特定事業に関する事項

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

イ PFI事業者の募集及び選定に関する事項

選定方法、応募方法、説明会、質問、応募資格、審査事項

ウ PFI事業者の責任の明確化等、事業の適正かつ確実な実施の確保等に関する事項

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

エ 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

- (ア) 敷地条件
- (イ) 公共施設の機能及び規模

オ 事業協定の解釈について、疑義が生じた場合の措置に関する事項

カ 事業継続が困難となった場合における措置に関する事項

- キ 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
- ク その他特定事業の実施に関し、必要な事項

P F I 法第 5 条（実施方針）

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

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。

地方自治法施行令第 1 6 7 条の 1 0 の 2

3 普通地方公共団体の長は、（略）総合評価一般競争入札（略）を行おうとするときは、（略）「落札者決定基準」（略）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、（略）学識経験者（略）の意見を聴かなければならない。

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（略）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。

地方自治法施行規則第 1 2 条の 4

普通地方公共団体の長は、地方自治法施行令第六十七条の十の二第四項及び第五項（略）の規定により学識経験者の意見を聴くときは、二人以上の学識経験者の意見を聴かなければならない。

② 要求水準書（案）

P F I 法上の規定ではありませんが、実施方針と合わせて要求水準書（案）を策定することが一般的です。要求水準書は、事業で担保したい必要最小限の条件等を詳細に定めるものです。一般的な業務委託における「仕様書」に該当するものですが、P F I は民間の創意工夫を活用する「性能発注」であることから、要求水準書の記載内容を詳細にし過ぎると、民間事業者の提案内容も硬直的になる恐れがあります。また、民間事業者との「競争的対話（下記13①）」を実施することにより、要求水準書（案）を改善していくことも効果的です。

なお、確定した要求水準書確定は、「15 P F I 事業者の募集」（P O）の段階で公表することになります。

参照	発行	題名
P 3 5	内閣府	契約に関するガイドライン — P F I 事業契約における留意事項について—

参照	発行	題名
P 3 4	内閣府	V F M（Value For Money）に関するガイドライン

(13) 特定事業の評価及び選定

所管部局は、実施方針を公表後、競争的対話やサウンディング型市場調査等を実施し、必要に応じ、特定事業の選定、要求水準書(案)及び民間事業者の募集等に反映させます。そして、PFI事業として事業実施を決定するため、PFI法第7条及び第11条に基づき、特定事業の評価及び選定を所沢市民間資金等活用事業選定委員会の審議を経て確定・公表します。

なお、特定事業の選定時のVFMはあくまでも、その段階で期待される公的財政負担の削減であり、事業者と契約による実際の公的財政負担額とは異なります。

PFI法第7条(特定事業の選定)

公共施設等の管理者等は、(略)基本方針及び実施方針に基づき、実施することが適切であると認める特定事業を選定することができる。

PFI法第11条(客観的な評価)

公共施設等の管理者等は、第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。(略)

① 競争的対話

PFI事業は性能発注を前提とするため、民間事業者から本市のニーズにあった提案がなされることを工夫することが重要です。そこで、本市と民間事業者との意思の疎通を図るための質問・回答等(以下、「対話」という。)を行うこととし、民間事業者との対話を通じて業務要求水準書(案)を公表した後に対話を行い、業務要求水準書(案)を改善していく必要があります。

ア 対話の方法

公平性・透明性等を担保するため、実施方針等において対話を行う旨を明記し、書面での質問回答等の方法で入札参加者全員に対して共通の方法で行います。また、入札参加者の提案についても、入札参加者ごとに対面で対話を行うことにより、本市のニーズに適合した提案が得られる可能性が高まる場合も考えられるため、必要に応じて対面による対話も行います。

イ 対話における留意事項

入札参加者全員に対して行う対話については、原則としてその内容を全て公表します。入札参加者ごとに行う対話については、当該入札参加者の提案書に関する情報が含まれる場合も考えられるため、公表すべき情報と秘匿すべき情報（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おそれのあるもの）を明確化する必要があります。その場合、民間事業者の提案に係ると考えられる発言内容については、当該民間事業者の了解なしに第三者への漏洩や示唆、特定の民間事業者に限り提案内容の誘導をしてはなりません。

参照	発行	題名
P 3 4	内閣府	P F I 事業実施プロセスに関するガイドライン

② サウンディング型市場調査

参照	発行	題名
P 3 6	所沢市	所沢市 サウンディング型市場調査の手引

(14) 債務負担行為の設定

所管部局は、総合評価一般競争入札方式の場合、入札公告（募集要項の公表）前までに、公募型プロポーザル方式の場合には、遅くとも P F I 事業者と仮契約の締結前までに債務負担行為を設定しておく必要があります。債務負担行為の設定金額は、V F M の検証結果に基づき、適切な額を予算措置するものとします。

なお、入札公告から契約締結まで時間がかかるため、債務負担行為設定の翌年度に契約を締結する場合には、翌年度に債務負担行為を再度設定し直す必要があることに留意します（地方自治法第 2 1 1 条 等）。

また、債務負担行為を早期設定に設定することにより、特定事業選定と入札公告の同時実施が可能となります（「5 手続の簡素化・円滑化」（P 3 2）参照）。

(15) P F I 事業者の募集

P F I 法第 8 条に基づく民間事業者の選定を行うため、所沢市民間資金等活用事業選定委員会で募集要項（募集方式、事業者選定方法等）を審議し、公表します。

募集方式は、総合評価一般競争入札または公募型プロポーザルのいずれかとします。

入札に参加できない欠格事由（P F I 法第 9 条）の規定、一般の公共工事と同様に技術提案制度（P F I 法第 1 0 条）にも注意が必要です。さらに、提案準備期間、契約の締結に要する時間の確保及び応募者の負担の軽減に配慮しつつも、応募者数より多い回数の現場見学、説明会等の実施を周知することなどにより、多くの応募者に参加を促すとともに、応募者数の特定を避け、応募者間の競争性を確保しつつけることにも十分留意します。

P F I 法第 8 条（民間事業者の選定等）

公共施設等の管理者等は、前条の規定により特定事業を選定したときは、当該特定事業を実施する民間事業者を公募の方法等により選定するものとする。

P F I 法第 9 条（欠格事由）

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（略）
- 三 （略）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 （略）公共施設等運営権者（略）が（略）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（略）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（略）
 - ロ 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者（略）
 - ハ 禁錮以上の刑（略）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 （略）暴力団員（略）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（略）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 （略）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（略）

P F I 法第 1 0 条（技術提案）

公共施設等の管理者等は、（略）民間事業者の選定に先立って、その募集に応じようとする者に対し、特定事業に関する技術又は工夫についての（略）技術提案（略）を求めるよう努めなければならない。

2 公共施設等の管理者等は、技術提案がされたときは、これについて適切な審査及び評価を行うものとする。

（略）

なお、募集要項の公表と合わせて、要求水準書を公表することが一般的です。

(16) P F I 事業者の評価・選定

① 選定手順

ア 総合評価一般競争入札の場合

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

イ 公募型プロポーザルの場合

- (ア) 募集要項等の配布及び説明会の開催
- (イ) 募集要項に関する質問受付
- (ウ) 質問に対する回答
- (エ) 資格審査書類及び提案書等の受付
- (オ) プレゼンテーションの実施
- (カ) 審査結果通知、結果の公表

② 評価選定方法

いずれの方式も、所沢市民間資金等活用事業選定委員会にて最優秀提案を選定します。

ア 総合評価一般競争入札

(地方自治法施行令167条の10の2 P24参照)

選定委員会は、入札価格及びプレゼンテーションの内容を踏まえ、総合評価を行います。

イ 公募型プロポーザル

(随意契約の要件：地方自治法施行令第167条の2 第1項各号)

資格及び提案審査を行い、価格及び技術ノウハウ等を総合的に評価します。なお、審査項目は下記のとおりとします。

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

(17) 仮契約締結

所管部局は、P F I 事業者と仮契約を締結します。

(18) 議会議決（契約）

所管部局は、議決案件（予定価格 1 億 5,000 万円以上の工事又は製造の請負）にあたる契約となる場合は、議会の議決を得ます。

また、指定管理者の指定を行う場合は、予め議会の議決を得ます。

① 買入れ又は借入れ…P F I 法

P F I 法第 1 2 条（地方公共団体の議会の議決）

地方公共団体は、事業契約でその種類及び金額について政令で定める基準に該当するものを締結する場合には、あらかじめ、議会の議決を経なければならない。

P F I 法施行令第 3 条（地方公共団体の議会の議決を要する事業契約）

法第 1 2 条に規定する政令で定める基準は、事業契約の種類については、次の表の上欄に定めるものとし、その金額については、その予定価格の金額（借入れにあつては、予定賃借料の総額）が同表下欄に定める金額を下らないこととする。

（略）選定事業者が建設する（略）公 共施設等（略）の買入れ又は借入れ	市（指定都市を除く。） 150,000千円（抜粋）
---------------------------------------	------------------------------

② 工事（又は製造の請負）…地方自治法

※参考（契約議会案件）

地方自治法第 9 6 条第 1 項

普通地方公共団体の議会は、次に掲げる事件を議決しなければならない。

五 その種類及び金額について政令で定める基準に従い条例で定める契約を締結すること。

地方自治法施行令第 1 2 1 条の 2

地方自治法第九十六条第一項第五号に規定する政令で定める基準は、契約の種類については、別表第三上欄に定めるものとし、その金額については、その予定価格の金額が同表下欄に定める金額を下らないこととする。

別表 3

工事又は製造の請負	市（指定都市を除く。） 150,000千円（抜粋）
-----------	------------------------------

所沢市議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例

第 2 条（議会の議決に付すべき契約）

地方自治法(昭和 22 年法律第 67 号)第 96 条第 1 項第 5 号の規定により議会の議決に付さなければならない契約は予定価格 1 億 5,000 万円以上の工事又は製造の請負とする。

③ 指定管理を行う場合

地方自治法第 2 4 4 条の 2（公の施設の設置、管理及び廃止）第 6 項

普通地方公共団体は、指定管理者の指定をしようとするときは、あらかじめ、当該普通地方公共団体の議会の議決を経なければならない。

所沢市公の施設の指定管理者の指定の手続等に関する条例

第 3 条（指定管理者の指定）

市長は、（略）議会の議決を経て指定管理者を指定しなければならない。

(19) 本契約締結

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

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

参照	発行	題名
P 3 5	内閣府	契約に関するガイドライン — P F I 事業契約における留意事項について—

設計、建設のステップについて、進行状況や実施方針との整合性の確認などが必要な場合、モニタリングを委託します。この場合、「(10) アドバイザリー契約②」（P 2 0）の契約に含めるか、または別契約にします。

ステップ3

(20) アドバイザリー契約③

所管部局は、下記の事項等に留意し、アドバイザリー契約③により、事業の実施状況についてモニタリング調査を実施します。

- ① 提供される公共サービスの水準の監視
- ② 事業実施における定期的な報告書の提出
- ③ 公認会計士による財務状況の報告書の提出

参照	発行	題名
P 3 5	内閣府	モニタリングに関するガイドライン

ステップ4

(21) 事後評価等

事業期間満了の一定期間前には、適切に事後評価等を実施し、当該P F I 事業における効果、課題等を明らかにするとともに、次期事業手法について検討する必要があります。次期事業手法の検討にあたって、さらなる民間の創意工夫を活用することが有効な場合には、事後評価等の結果を踏まえつつ、P F I 等の手法を併せて検討していきます。

参照	発行	題名
P 3 5	内閣府	P F I 事業における事後評価等マニュアル

5 手続きの簡素化・円滑化

P F I 事業は、従来手法より供用開始までの期間を要するなどの実態があります。そこで、下記を踏まえ、原則として、P F I 事業の実施手続きの期間短縮及び事務負担の軽減についても検討をすることとします。手続きの簡素化・円滑化は、特に「サービス購入型事業（施設整備の比重の大きい学校等、維持管理・運營業務の内容が定型的な公営住宅・事務庁舎等）」に適していると考えられます。

【例】

(1) 債務負担行為の早期設定と特定事業選定と入札公告の同時実施

特定事業選定と入札公告を同時に実施することにより、手続き期間の短縮を図ることができます。ただし、入札公告前に債務負担行為を設定しなくてはならないため、事前にスケジュールを調整することが必要となります。

(2) 効率的な選定委員会の運営

総合評価一般競争入札方式の場合には、民間事業者を選定する場合、落札者決定基準を定めようとするときに、2名以上の学識経験者の意見を聴かなければなりません。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りません（地方自治法施行令第167条の10の2及び地方自治法施行規則第12条の4）。

そのため本市では、中立かつ公正な立場で、客観的に提案の審査・評価結果等について適切に審議を行うことができる学識経験者から構成される「所沢市民間資金等活用事業選定委員会」を設置し、P F I 事業に係る実施に関する方針、特定事業の選定、民間事業者の募集、民間事業者の選定基準、民間事業者及び当該民間事業者の提出した事業提案書等について、審査及び評価を行っています。

この選定委員会の運営について、事業の内容等に応じて、委員会の委員会構成を真に必要な分野の学識経験者とし、審議事項を絞り込み、綿密なスケジュール管理を実施することなどにより、手続期間の短縮及び事務負担の軽減を図ることができます。

参照	発行	題名
P 3 4	内閣府	地方公共団体向けサービス購入型P F I 事業実施手続簡易化マニュアル

6 法令等

以下「6 法令等 (P 33)」、「7 手引き・ガイドライン等 (P 34)」及び「8 その他 PPPに関する手引き・ガイドライン等」に記載する国の資料は、以下のWEBサイトを閲覧すると、容易に検索できます。

☞ 特定非営利活動法人日本 PFI・PPP 協会

https://www.pfikyokai.or.jp/about/about-pfi/about-pfi_hourei.html

No	所管	趣旨	施行
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】			
(1)	内閣府	PFIの促進を図るための措置を講ずる法律。	平成11年9月24日施行 令和5年1月16日改正 (最新)
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			
(2)	内閣府	PFI法の施行令。	平成11年9月24日施行 平成30年8月1日改正 (最新)
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規則			
(3)	内閣府	PFI法の施行規則。	平成23年11月30日施行 令和元年12月14日改正 (最新)
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（閣議決定）			
(4)	内閣府	PFI法第4条第1項の規定に基づき定める、特定事業の実施に関する基本的な方針。	平成30年10月23日施行
所沢市民間資金等活用事業選定委員会条例			
(5)	所沢市	所沢市民間資金等活用事業選定委員会の設置を規定する条例。本委員会は、特定事業及び民間事業者の選定を行う。	平成29年4月1日施行

7 手引き・ガイドライン等

No	所管	趣旨	施行（最新）
(1)	PPP／PFI手法導入優先的検討規程策定の手引		
	内閣府	地方公共団体が、優先的検討規程※を定める際の参考として作成されたもの。 ※本市では本ガイドラインが該当します。	令和4年9月
(2)	PPP／PFI手法導入優先的検討規程 運用の手引		
	内閣府	地方公共団体が優先的検討を効果的に実施するために有用な情報を提供するもの。適切なPPP／PFI手法の選択や簡易な検討における数値の設定に有用な具体的事例や参考となる考え方を示すもの。	平成29年1月
(3)	PFI事業実施プロセスに関するガイドライン		
	内閣府	PFIの実施に関する一連の手續について、その流れと、それぞれの手續における留意点を示すもの。	令和3年6月
(4)	地方公共団体向けサービス購入型PFI事業実施手續 簡易化マニュアル		
	内閣府	PFIの実施に関する一連の流れは(3)に示されているが、地方公共団体の実務担当者にとっての見やすさ、わかりやすさを重視し、PFI事業実施手續の簡易化方法を解説したもの。	平成26年6月
(5)	PPP／PFI導入可能性調査簡易化マニュアル ～公共施設の空調整備・更新等事業を例として～		
	内閣府	PFIの手續は(4)のマニュアルが策定されるなど、手續の簡素化が図られてきたところであるが、未だに「導入可能性調査等の費用捻出が難しい」、「時間がかかる」等の声が聞かれることから、地方公共団体等の更なる負担軽減を図ることを目的とし、より簡便なPPP／PFIの導入可能性調査の手法について、検討を行いとりまとめたもの。	平成31年3月
(6)	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	PFIにおけるリスク分担等を検討する上での留意事項を示したもの。	令和3年6月
(7)	VFM（Value For Money）に関するガイドライン		
	内閣府	PFIにおける特定事業の選定等に当たって行われるVFMの評価について解説するもの。	平成30年10月

No	所管	趣旨	施行（最新）
(8)	契約に関するガイドライン —P F I 事業契約における留意事項について—		
	内閣府	P F I 事業契約において規定が置かれることが想定される事項ごとに、主たる規定の概要、趣旨、適用法令及び留意点等を開設したもの。	令和 3 年 6 月
(9)	モニタリングに関するガイドライン		
	内閣府	P F I においてモニタリングを検討する上での留意事項を示したもの。	平成 30 年 10 月
(10)	P F I 事業における事後評価等マニュアル		
	内閣府	P F I の期間満了に伴う事後評価等を実施する際に参考となる情報を整理したもの。	令和 3 年 4 月
(11)	公共施設等運営権及び公共施設等運営事業に関するガイドライン		
	内閣府	公共施設等運営権及び公共施設等運営事業について、論点等をまとめたもの。	令和 3 年 6 月
(12)	スタジアム・アリーナに係るコンセッション事業活用ガイドライン		
	内閣府	スタジアム・アリーナを対象とした公共施設等運営事業について解説するもの。	令和 4 年 12 月

8 その他PPPに関する手引き・ガイドライン等

No	所管	趣旨	施行（最新）
(1)	所沢市 サウンディング型市場調査の手引		
	所沢市	サウンディング型市場調査の意義並びに実施するにあたって考える留意点及び事務フローを例示したもの。	令和5年3月
(2)	PPP/PFI事業民間提案推進マニュアル		
	内閣府	企画段階から民間事業者が関わり、地域の価値や住民満足度をより高める事業にする民間提案制度について、PFI法第6条に基づく民間提案のみならず、同条に基づかない民間提案手法や、民間提案を活用したPFI以外のPPP手法により事業化も想定した手続について整理したもの。	令和3年4月
(3)	地方公共団体のサウンディング型市場調査の手引き		
	国交省	対象事業の分野を問わず一般的なサウンディングの手順をまとめたもの。コンサルタントに頼らず地方公共団体が自ら対話相手を公募して行う形を対象としている。	平成30年6月
(4)	公共施設の非保有手法に関する基本的な考え方		
	内閣府	地方公共団体等が公共施設を最後まで保有することなく公共サービスを提供する「公共施設の非保有手法」が有効な手法の一つと考えられており、その基本的な考え方を取りまとめたもの。	令和3年4月
(5)	指標連動方式に関する基本的考え方		
	内閣府	公共施設の管理者等が求めるサービス水準に関する指標を設定し、サービス対価が当該指標の達成状況に応じて決まる指標連動方式について、その効果や論点を整理したもの。	令和4年5月

9 参考書籍

実際にPPP／PFIを検討することになった場合は、以下の書籍が大変参考になることから、所管課で調達することを推奨します。なお、経営企画課では、一時的な貸し出しに対応しています。

No	著者	趣旨	最新版
(1)	PPP／PFIに取り組むときに最初に読む本		
	寺沢 弘樹	PPP／PFIを検討するにあたり、担当者が持つべき考え方が解説されている。頭の体操として手始めに読む書籍として有効なものと考えられる。	初版 令和3年6月
(2)	PFI・コンセッションの法務と実務		
	内藤 滋 株式会社 長大	PFIの進行手続、契約関係、プロジェクト・ファイナンス等、実務上で確認すべきノウハウを解説したもの。(1)の書籍で全体増を掴んだ上で、実務を進める際に参照すべきものと考えられる。	初版 令和4年9月
(3)	PFI・コンセッションの法務と実務		
	志村 高史	議会や市民への説明時に必須となる根拠データの示し方について解説したもの。著者は自治体の公共施設マネジメント担当であり、実務の経験を反映した解説となっており、データ処理を行う際に参考になるものと考えられる。	初版 令和3年7月

10 資料

所沢市民間資金等活用事業選定委員会条例

(設置)

第1条 民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成11年法律第117号。以下「PFI法」という。）により実施する事業等の選定を公平かつ適正に行うため、地方自治法（昭和22年法律第67号）第138条の4第3項の規定に基づき、対象とする事業ごとに所沢市民間資金等活用事業選定委員会（以下「委員会」という。）を置く。

(所掌事務)

第2条 委員会は、市長の諮問に応じ、次に掲げる事項について調査及び審議を行う。

- (1) PFI法第7条の規定による特定事業の選定に関すること。
- (2) PFI法第8条第1項の規定による民間事業者の選定に関すること。
- (3) その他市長が必要と認めること。

(組織)

第3条 委員会は、委員8人以内で組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱し、又は任命する。

- (1) 知識経験を有する者
- (2) 市の職員のうちから市長が指名する者
- (3) その他市長が必要と認める者

(任期)

第4条 委員の任期は、委嘱又は任命の日から当該事業について調査及び審議が終了した日までとする。

(委員長及び副委員長)

第5条 委員会に委員長及び副委員長1人を置き、それぞれ委員の互選により定める。

- 2 委員長は、会務を総理し、委員会を代表する。
- 3 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるとき、又は委員長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第6条 委員会の会議は、委員長が招集し、その議長となる。

- 2 委員会の会議は、委員の過半数が出席しなければ開くことができない。
- 3 委員会の議事は、出席した委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。
- 4 委員は、自己の利害に関係のある事項については、その議事に加わることができない。

(意見の聴取等)

第7条 委員長は、必要があると認めるときは、委員以外の者に対し、委員会の会議に出席を求めて意見若しくは説明を聴き、又は資料の提出を求めることができる。

(守秘義務)

第8条 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、同様とする。

(委任)

第9条 この条例に定めるもののほか、委員会に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成29年4月1日から施行する。

(所沢市公の施設の指定管理者の指定の手続等に関する条例の一部改正)

2 所沢市公の施設の指定管理者の指定の手続等に関する条例（平成15年条例第38号）の一部を次のように改正する。

第11条に次の1項を加える。

2 前項の規定にかかわらず、所沢市民間資金等活用事業選定委員会条例（平成29年条例第 号）に基づく所沢市民間資金等活用事業選定委員会において指定管理者の候補者の選定を行うときは、選定委員会を置かないことができる。

(所沢市非常勤の特別職員の報酬及び費用弁償に関する条例の一部改正)

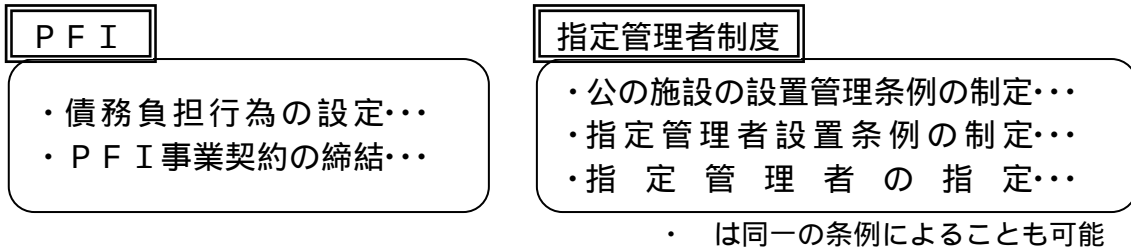
3 所沢市非常勤の特別職員の報酬及び費用弁償に関する条例（昭和43年条例第14号）の一部を次のように改正する。

別表第1 公共事業評価委員会委員の項の次に次のように加える。

民間資金等活用事業選定委員会委員	日額	7,900円
------------------	----	--------

P F I と指定管理者制度について

P F I と指定管理者それぞれで必要な議決項目



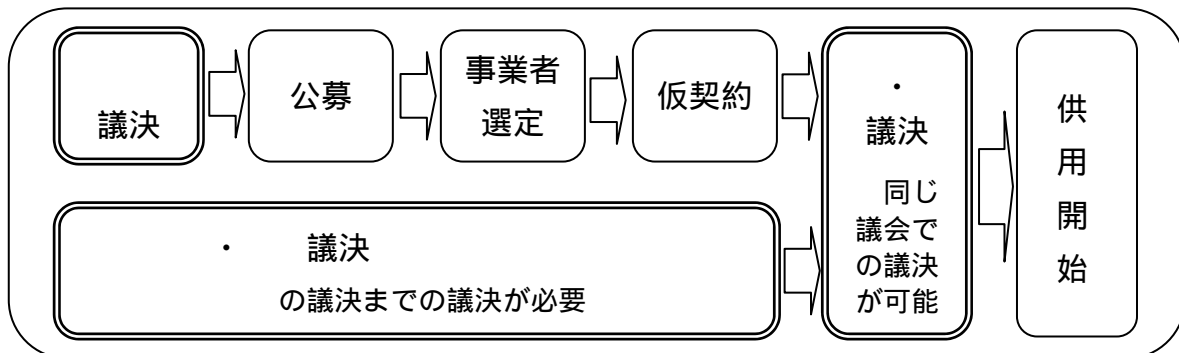
基本的考え方

P F I 法上の契約と指定管理者制度とは、基本的には別個の制度であり、一方の手続きが「自動的」に他方の手続きを兼ねるということはできない。

しかし、指定管理者は、公の施設の設置及びその管理に関する事項を定めた条例が制定された後に、当該条例において定められた手続きに則って選定されるものであり、指定管理者を選定する手続きについては、全て条例に委ねられていることから、議会や住民に説明がつくのであれば、公募等の方法によって指定管理者を選定することは必ずしも必要とされず、P F I 事業者が指定管理者として選定することができるよう条例で規定することも可能である。

また、公の施設の設置及びその管理に関する事項を定める条例は、その対象となる公の施設の目的や施設の状況が明らかになれば定めることができるものであり、P F I 契約に係る議決を行う議会と同じ議会において設置管理に関する条例を定めることも排除されない。(当該条例に規定する指定管理者を選定する手続きの方法によるが、同じ議会において指定管理者の指定の議決を行うことも可能。)

考え得る議決のスケジュール



具体例

事業名	P F I 事業 運営期間	指定管理者 指定期間	備考
鯖江市地域交流センター・特定公共賃貸住宅整備等 P F I 事業	20年	20年	議決済
愛知県森林公園ゴルフ場施設整備等事業	20年	20年	年度内に議決予定
長野市温泉地区温泉利用施設整備・運営 P F I 事業	15年	15年	年度内に議決予定
(仮称) 浜松市新清掃工場・新水泳場整備運営事業	15年	15年	17年度当初議決予定

P F I 方式	
P F I 事業としての導入目的	
ガイドライン2、3の検討結果 2 導入の基本方針 (1) 導入検討の視点 ① 適当な事業規模があり、民間の創意工夫の余地が大きい ② コスト縮減効果が高い ③ 計画との整合 ④ 事業の規模 ⑤ 事業の特性 (3) 対象施設 3 導入の原則	
PFI 事業の範囲 1 設計・建設 基本設計・実施設計・造成工事・建築工事 2 施設管理 (設備機器管理、清掃、その他日常保守管理) 3 事業運営 (〇〇事業の主権、〇〇事業の実施)	
調整会議の結果 (関係所管協議)	(年 月 日開催)
調整会議の結果 (PFI 導入検討会)	(年 月 日開催)
VFM の検討結果 (概要) 全事業期間 (〇〇年：設計・建設建築・施設管理・事業運営) を通じた VFM シミュレーションは、LCC で〇〇億円の削減効果がある。 PSC : 〇〇億円 LCC : 〇〇億円 VFM : 〇〇億円	
事業方式の検討結果 金利負担等勘案し起債併用での BTO 方式を採用する。	
事業期間の検討結果 (1)整備期間 令和〇〇年～令和〇〇年 (〇年間) (2)事業期間 令和〇〇年～令和〇〇年 (〇年間)	
政策会議の結果 (PFI 導入検討委員会)	(年 月 日開催)

※必要に応じて項目を追加、または削除可。

※アドバイザー契約による調査結果の成果物など、別様式でも可。

※図面等参考資料を添付する。

3 定量評価

		従来型手法 (市が自ら整備を行う手法)	PFI(候補となる手法) BOT、BTO、BOO
整備等費用	金額	50.0億円	45.0億円
	算出根拠	類似事例である〇〇事業の床面積当たりの単価を元に算出	式: 50億円(整備費) × 0.9(削減率10%) × 20年(期間) 従来型手法より10%削減の想定
運営等費用	金額	10.0億円	9.0億円
	算出根拠	式: 50百万円(運営費等) / 年 × 20年(期間) 類似事例である〇〇事業の収入を元に本事業との違いを算出	式: 50百万円(運営費等) / 年 × 0.9(削減率10%) × 20年(期間) 従来型手法より10%削減の想定
利用料金収入	金額	2.0億円	2.2億円
	算出根拠	式: 10百万円 / 年(年間利用料金収入) × 20年(期間) 類似事例である〇〇事業の床面積当たりの単価を基に算出	式: 10百万円 / 年(年間利用料金収入) × 1.1(増加率10%) × 20年(期間) 従来型手法より10%削減の想定
資金調達費用	金額	5.3億円	9.0億円
	算出根拠	式: 50億円(整備費用) × 75%(起債充当率) × 1.3%・償還期間20年の元利均等償還 想定される起債充当率、起債利率、起債償還方法(償還期間、償還方法)を元に算出	式: 45億円(整備費用) - 0.1億円(資本金) = 借入金44.9億円、借入金の利率1.8%・返済期間20年の元利均等返済 公共が自ら地金調達をした場合の利率に0.5%を上乗せ
調査等費用	金額	- 円	0.25億円
	算出根拠	従来型手法の場合は想定せず	導入可能性調査の費用及びその後の業務委託の費用の想定
税金	金額	- 円	0.03億円
	算出根拠	従来型手法の場合は想定せず	各年度の損益に法人実効税率32.11%を乗じて算出
税引き後損益	金額	- 円	0.06億円
	算出根拠	従来型手法の場合は想定せず	EIRRが5%以上確保されることを想定
合計		63.3億円	61.1億円
合計(現在価値)		51.7億円	47.2億円
財政支出削減率(VFM)			VFM 4.5億円 8.7%
その他(前提条件等)		事業期間 20年	割引率 2.6%

4 PFIの適正

適正	<input checked="" type="checkbox"/> 適している	<input type="checkbox"/> 適していない
特記事項		

令和5年3月

所沢市経営企画部経営企画課

電話：04-2998-9027

電子メール：a9027@city.tokorozawa.lg.jp