

新居浜市 PPP/PFI 導入ガイドライン

令和4年3月作成

新居浜市

1. 本活用指針中の法令、マニュアル類等の略称表記

(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の整備等の促進に関する法律	PFI 法

(2) 国の資料等

No.	国の資料名称等	略称
1	(内閣府) VFM に関するガイドライン	VFM 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き	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	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 PFI 事業実施手続簡略化マニュアル	簡略化マニュアル

(3) 本市の計画、指針等名称

No.	本市計画、指針等名称	略称
1	新居浜市アセットマネジメント推進基本方針	基本方針
2	新居浜市公共施設再編計画	再編計画
3	新居浜市 PPP/PFI 手法導入優先的検討方針	優先的検討方針

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/
2	PFI 関連法令・ガイドライン等	https://www8.cao.go.jp/pfi/hourei/hourei_index.html
3	地方自治体向けサービス購入型 PFI 事業実施手続簡略化マニュアル	https://www8.cao.go.jp/pfi/hourei/tsuutatsu/26fy/pdf/tetsudukikanika-manual.pdf
4	PPP/PFI ポータブル（基礎編）	https://www8.cao.go.jp/pfi/portal/p_kiso_index.html
5	PPP/PFI ポータブル（実務編）	https://www8.cao.go.jp/pfi/portal/p_jitsumu_index.html
6	PPP/PFI 手法導入優先的検討規程策定の手引	https://www8.cao.go.jp/pfi/yuusenkentou/sakuteitebiki/pdf/sakuteitebiki.pdf
7	PPP/PFI 手法導入優先的検討規程運用の手引	https://www8.cao.go.jp/pfi/yuusenkentou/unyotebiki/pdf/unyotebiki_01.pdf
8	PPP/PFI 事業事例集	https://www8.cao.go.jp/pfi/pfi_jouhou/jireishuu/pdf/jireishuu.pdf
9	各種 PFI 情報	https://www8.cao.go.jp/pfi/pfi_jouhou/pfi_jouhou_index.html
10	国土交通省総合政策局社会資本整備政策課	https://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/kanminrenkei/index.html

目次

はじめに	1
第1章 PPP/PFI の基礎知識.....	3
1 PPP とは.....	3
2 PFI とは	3
3 PPP/PFI の位置づけ	3
4 PPP の類型.....	4
5 PPP/PFI 導入の効果	5
6 PFI の原則・主義.....	6
7 PFI の事業主体と対象施設	6
8 PFI の仕組.....	7
9 PFI の分類.....	9
10 VFM (Value for Money)	13
第2章 新居浜市における PPP/PFI 導入の手引き	16
1 優先的検討方針及び PPP/PFI 導入ガイドラインの位置付け	16
2 PPP/PFI 導入の基本的な考え方	16
3 PPP/PFI の推進体制	16
4 PPP/PFI 導入手順.....	19
第3章 ステップ1 事業の発案及び導入可能性の検討.....	24
1 事業担当課による事業発案	24
2 優先的検討方針に基づく PPP/PFI 導入の検討	26
3 導入可能性の検討 (簡易な検討)	29
4 導入可能性調査 (詳細な検討) 実施の可否等の決定 《政策決定①》	33
5 導入可能性調査 (詳細な検討) 費用の予算の議決.....	34
6 導入可能性調査業務委託事業者選定・契約 (契約①)	34
7 導入可能性調査 (詳細な検討) の実施	34
8 詳細な検討結果等の協議.....	35
9 PPP/PFI 手法導入の可否等の決定 《政策決定②》	35
10 評価結果の公表.....	36
11 事業者選定アドバイザー業務委託費の予算の議決	36

第4章	ステップ2	実施方針の策定及び公表	37
1		事業者選定アドバイザー業務委託事業者選定・契約（契約②）	37
2		実施方針策定の見通しの公表、実施方針（案）等の作成	37
3		実施方針（案）・事業者選定方法等の検討	41
4		実施方針・事業者選定方法の決定 《政策決定③》	42
5		実施方針・事業者選定方法等の公表	42
6		意見・質問等の受付、回答、公表	43
7		実施方針の変更、公表	43
第5章	ステップ3	特定事業の評価・選定、公表	45
1		特定事業の評価	45
2		特定事業の検討	45
3		特定事業の決定（選定） 《政策決定④》	45
4		特定事業の評価・選定結果の公表	45
5		債務負担行為の設定・議決	46
第6章	ステップ4	民間事業者の募集、評価・選定、公表	47
1		入札説明書（募集要項）等の作成	47
2		入札公告（事業者の公募）	48
3		事業者の審査・評価	49
4		事業者決定の検討	50
5		事業者の決定 《政策決定⑤》	50
6		事業者の選定結果の公表	50
第7章	ステップ5	事業契約等の締結等	52
1		契約内容の確認・調整	52
2		仮契約の締結	55
3		本契約の議決	55
4		契約の締結・契約内容の公表	55
5		金融機関との直接協定等	57
第8章	ステップ6	事業の実施、監視等	58
1		設計・工事の実施	58
2		維持管理・運営の開始	58
3		事業のモニタリング（監視）	58
4		モニタリング結果の公表	60

第9章 ステップ7 事業の終了	61
1 事業の終了	61

はじめに

はじめに

PFI（プライベート・ファイナンス・イニシアティブ）は、公共サービスの提供に民間の資金やノウハウを活用する事業手法で、英国における「小さな政府」への取組の中から 1992 年（平成 4 年）に初めて導入されました。

日本では、PFI 事業の枠組として、平成 11 年 7 月に「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（PFI 法）が制定され、平成 12 年 3 月に PFI の理念とその実現のための方法を示す「民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業の実施に関する基本方針」（PFI 基本方針）が告示されました。

平成 25 年 6 月には、PFI を含めた多様な PPP（パブリック・プライベート・パートナーシップ）の推進を目的に「PPP/PFI の抜本改革に向けたアクションプラン」（旧アクションプラン）が定められ、目標及び具体的取組についての包括的な方針が示されました。さらに、平成 27 年 12 月には、「多様な PPP/PFI 手法導入を優先的に検討するための指針」が地方公共団体に通知され、人口 20 万人以上の地方公共団体に対して「優先的検討規程（従来型手法より PFI 手法の導入を優先的に検討するためのルール）」の策定が要請されるなど、国だけではなく、地方においても PPP/PFI の推進が求められるようになりました。

その後、平成 28 年 5 月に旧アクションプランを改定した「PPP/PFI 推進アクションプラン」が策定され、21 兆円という事業規模目標や、コンセッション事業の推進、実効ある優先的検討の推進、地域の PPP/PFI 力の強化という PPP/PFI 推進のための施策などが示されました。平成 29 年 6 月には同アクションプランが見直され、優先的検討規程の策定については、地域の実情や運用状況を踏まえた上で、人口 20 万人未満の地方公共団体への適用拡大が図られるなど、国と地方が一体となった PPP/PFI の更なる推進が求められているところ です。

新居浜市においては、平成 16 年 4 月に 1 施設において PPP の一種である指定管理者制度を導入したことを皮切りに、徐々に同制度による管理施設を増やし、令和 3 年度末時点で計 44 施設において指定管理者制度による施設管理を行っています。

また、平成 30 年に策定した「新居浜市公共施設再編計画」においては、公共施設再編に当たっての基本方針として、施設保有量の適正化を掲げており、そのための具体的な方策として、「PPP/PFI などの民間活力の導入」を位置付けています。

さらに、令和 3 年に策定した「第六次新居浜市長期総合計画」及び「新居浜市行政改革大綱 2021」においても、取組方針として、「民間活力の効果的な活用」や「PPP/PFI の取組推進」を掲げており、民間移管や指定管理者制度の導入については継続して推進しながら、サウンディング型市場調査等を活用し、地域ニーズ及び民間事業者の参入の可能性を把握し、民間活力の積極的な活用を図ることとしております。

このような背景から、本市において、PPP/PFI 手法を積極的に導入するための具体的なルールとなる「新居浜市 PPP/PFI 手法導入優先的検討方針」及び「新居浜市 PPP/PFI 導入ガイドライン」を令和 4 年 3 月に策定しました。

はじめに

本ガイドラインは、PPP/PFI 手法を導入するに当たり必要となる基礎的な知識に加え、本市が PPP/PFI 導入を検討・決定・実施する際の統一的な考え方や手順など PPP/PFI 導入の原則を定めるものです。

第1章 PPP/PFIの基礎知識

1 PPPとは

PPPとは、Public Private Partnership（パブリック・プライベート・パートナーシップ）の略称で、公共と民間が連携して、それぞれお互いの強みを生かすことによって、最適な公共サービスの提供を実現し、地域の価値や住民満足度の最大化を図るものです。

2 PFIとは

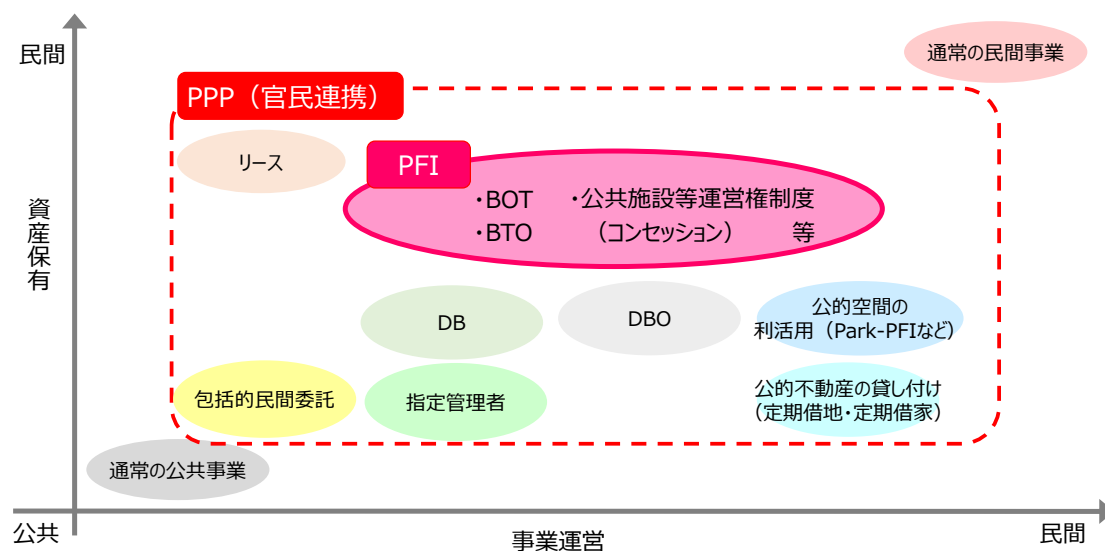
PFIとは、Private Finance Initiative（プライベート・ファイナンス・イニシアティブ）の略称で、公共施設等の建設、維持管理、運営等に民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用することにより、同一水準のサービスをより安く、または、同一価格でより上質のサービスを提供する手法です。

PFIは、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（平成11年法律第117号。以下「PFI法」といいます。）に基づき実施されます。

3 PPP/PFIの位置づけ

PFIは、指定管理者制度、包括的民間委託、公的不動産（PRE：Public Real Estate）利活用事業などと並んで、PPPの一種に位置付けられます。

■PPP/PFIの概念図



4 PPPの種類

PPPの種類には、主に次のものが挙げられます。

(1) PFI

公共施設等の建設、維持管理、運営等に民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用し、PFI法に基づいて実施される手法です。

(2) DB・DBO

DBは、Design Build (デザイン・ビルド) の略称で、民間事業者に施設の設計、建設を一括して発注する手法です。DBOは、Design Build Operate (デザイン・ビルド・オペレート) の略称で、DBOでは、維持管理・運営も一括発注を行います。公共が資金調達を行う点がPFI手法とは異なります。建設・運営期間中は、公共が施設を所有します。民間事業者は、公共が提示する発注仕様書に基づき設計・建設を行うため、民間事業者の設計・建設に関する自由度は低いとされています。

(3) (包括的) 民間委託

公共施設等の維持管理に係る業務(清掃、警備、保守点検等)の全部または一部を、民間事業者に委託する制度です。民間事業者が創意工夫やノウハウにより効果的かつ効率的に運営できるよう、複数の業務や複数の施設について包括的に委託することもできます。ただし、施設の使用許可など公権力(市長の権限)の行使を伴う業務を委託することはできません。

(4) リース方式

民間事業者が公有地に建設した施設を公共が期間を定めて借り上げ、公共サービスを提供する手法です。資金調達から設計、建設、維持管理は民間事業者が行い、その対価として公共はリース料を民間事業者に支払うことで、年度予算の低減と平準化が図れます。リース期間終了後に、当該施設を除却する方式と、所有権を公共に移転する方式があります。

(5) 指定管理者制度

民間事業者等を指定管理者に指定し、公の施設の利用料金の設定及び収受、使用許可等を含む管理権限を条例に基づき指定管理者に委ねることで、「公の施設」の維持管理・運営について、民間の能力及びノウハウを活用する制度です。指定管理者は、主に指定管理料及び利用料金収入によって施設の維持管理・運営を行います。平成15年9月に地方自治法(昭和22年法律第67号)が改正され、従前の管理委託制度に代わって創設されました。

(6) 公的不動産の貸し付け（定期借地・定期借家）

公有地（普通財産）を民間事業者に貸し付け、当該土地に民間事業者が民間施設を建設し、管理運営を行う手法です。期間を定めて貸し付けを行う「定期借地権」を設定することが一般的です。同様に、普通財産の建物を民間事業者に貸し付けることも可能です。公的不動産（PRE）利活用事業の1つです。

★Park-PFI（公募設置管理制度）とは

Park-PFIは、飲食店、売店等の公園利用者の利便の向上に資する公募対象公園施設の設置と、当該施設から生ずる収益を活用してその周辺の園路、広場等の一般の公園利用者が利用できる特定公園施設の整備・改修等を一体的に行う者を、公募により選定する制度です。

都市公園に民間の優良な投資を誘導し、公園管理者の財政負担を軽減しつつ、都市公園の質の向上、公園利用者の利便の向上を図る新たな整備・管理手法です。

（出典：都市公園の質の向上に向けた Park-PFI 活用ガイドライン）

5 PPP/PFI 導入の効果

PPP/PFI を導入することで、主に次の4点の効果が期待されます。

①低廉かつ良質な公共サービスが市民に提供されること
民間のノウハウや技術的能力を幅広く活かすことができることから、市民に安くて質の良い公共サービスが提供されることが期待されます。
②公共サービスの提供における行政の関わり方の改革
官民の適切な役割分担に基づく新たな官民パートナーシップが形成されていくことが期待されます。 施設の建設や維持管理など、現場での業務を民間事業者に委ねることにより、行政は、自ら専ら担う必要性の高い分野へと選択的に人的資源を集中することができることとなり、公共部門全体における効率性の向上が期待されます。
③民間の事業機会を創出し、地域の活性化に資すること
これまで国や地方公共団体等が行ってきた事業を、幅広く民間事業者に委ねることから、民間に対して新たな事業機会を生み出すことにつながります。
④財政負担の削減及び平準化
民間のノウハウ等により施設の設計・建設・維持管理・運営に係るコストを削減することが期待されます。 また、行政は建設時における一時的な多額の支出を避けることができ、財政負担の平準化を図ることができます。

6 PFIの原則・主義

PFIは、次の5つの原則及び3つの主義に基づいて実施することが求められています。

(1) 5つの原則

①公共性の原則
公共性のある事業であること。
②民間経営資源利用の原則
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り、効率的かつ効果的に実施すること。
④公平性の原則
特定事業の選定、民間事業者の選定において公平性が担保されること。
⑤透明性の原則
特定事業の発案から終了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または事業部門の区分経理上の独立性が確保されること。

7 PFIの事業主体と対象施設

PFIの事業主体と対象施設は、PFI法第2条に次のとおり定められています。

■事業主体

- 国（各省各庁の長）
- 地方公共団体の長（都道府県知事、市町村長等）
- 独立行政法人、特殊法人等の公共法人

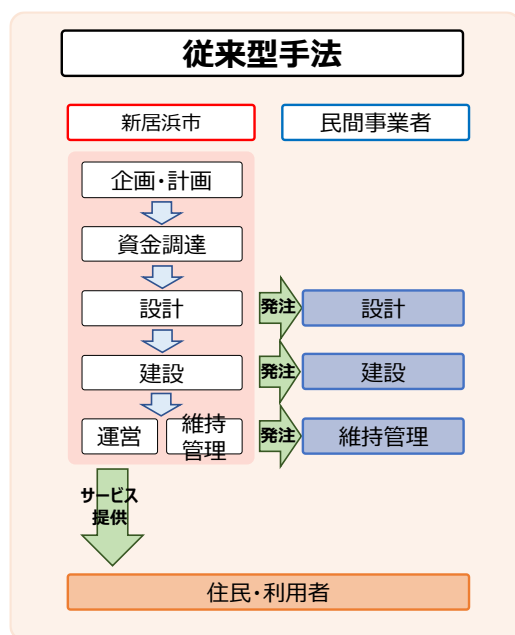
■公共施設等の種類

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	公営住宅及び教育文化施設、廃棄物処理施設、医療施設、社会福祉施設、更生保護施設、駐車場 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	人工衛星（これらの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

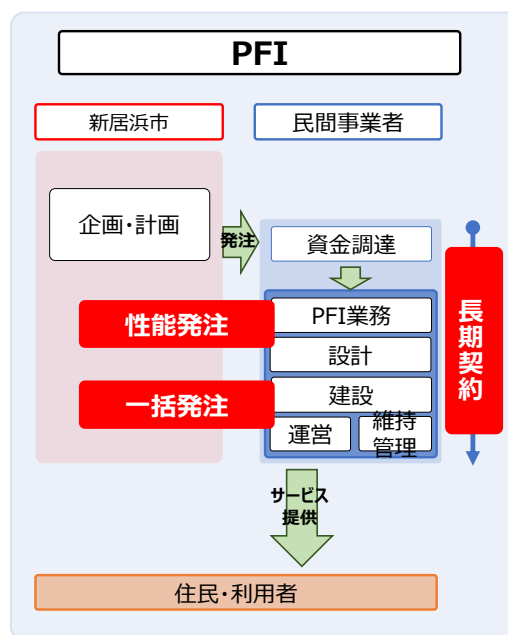
8 PFIの仕組

PFIの基本的な仕組及び従来型の公共事業との違いは、下図のとおりです。

■従来型手法の仕組



■一般的なPFIの仕組



■PFI手法と従来型手法の比較

	従来型手法	PFI手法
契約期間	基本的に単年度	長期、複数年
発注形態	業務・工事ごとに仕様発注	同一の事業者に包括的に性能発注
リスク分担	市がリスク負担（顕在化した時点で民間と協議）	契約書等に基づき、市と民間とでリスクを事前に分担
資金調達	市（一般財源、起債等）	民間事業者

従来型手法では、年度ごと業務ごとに仕様発注に基づき各民間事業者と契約します。一方、PFIでは、施設の設計から運営までの業務を一括してSPC¹と長期契約し、性能発注方式により事業を発注します。

事業の実施に必要な資金は、従来型公共事業では、公共側が調達する一方、PFIでは、施設の設計、建設の際に必要な資金の一部をSPCが金融機関からプロジェクト・ファイナンスという借入方法で調達するのが一般的です。

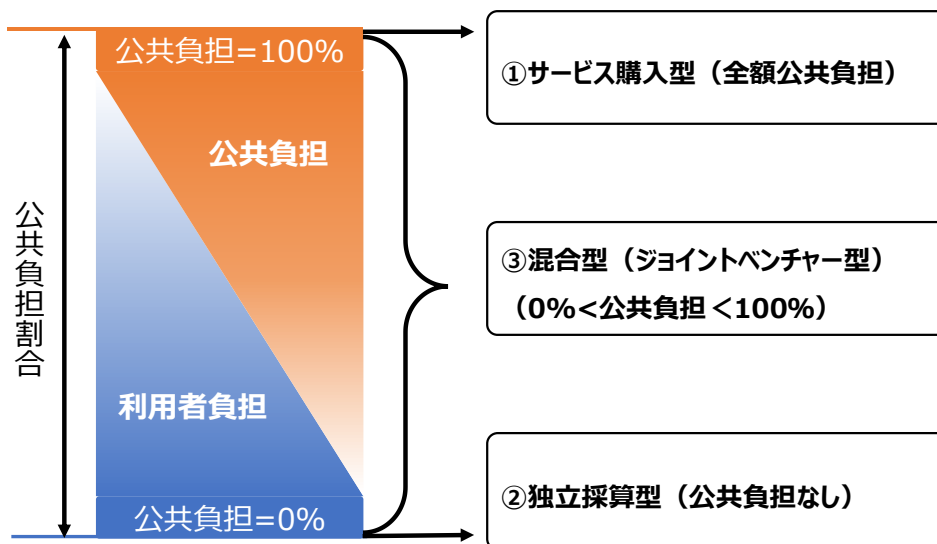
公共側は、SPCが提供するサービスの対価として建設資金、維持管理費用等をSPCへ支払います。これにより、公共側は、建設時期に一度に資金を支出する必要がなくなり、財政負担の平準化を図ることができます。

¹ Special Purpose Company（スペシャル・パーパス・カンパニー）の略称です。特定の事業を行うために設立されて事業会社であり、PFIでは、公募提案する企業グループ（コンソーシアム）の多くが、新会社を設立して、建設・運営・管理にあたります。

9 PFIの分類

(1) PFIの事業類型（事業費の回収方法による分類）

PFIは、事業費の回収方法により次のように分類されます。各事業類型による公共及び民間の負担割合について図示したものが下図です。



① サービス購入型

民間事業者（SPC）が資金を調達し、対象施設の設計・建設・維持管理・運営を行い、公共は民間事業者（SPC）が受益者に提供する公共サービスに応じた対価（サービス購入料）を支払います。民間事業者（SPC）は、公共から支払われるサービス購入料によりコストを全額回収します。庁舎、学校施設、給食センター、公営住宅などが対象となることが多い手法です。



② 独立採算型

民間事業者（SPC）が資金を調達し、施設の設計・建設・維持管理・運営を行います。民間事業者（SPC）は、利用料金収入等の利用者からの支払によりコストを全額回収します。公共側は、民間事業者（SPC）が過度に収益性を重視する形で事業性を優先することが想定されることから、利用料金設定に一定の上限を設定するなど一定のサービス水準を定めるなどの役割を担います。公共側の直接の財政負担は基本的にはありません。空港、有料道路、上水道、駐車場などが対象となることとなることが多い手法です。



③混合型（ジョイントベンチャー型）

①サービス購入型と②独立採算型を混合させた手法です。

民間事業者（SPC）が資金を調達し、施設の設計・建設・維持管理・運営等を行います。利用者に公共サービスを提供し、公共からのサービス購入料を得るとともに、利用料金収入等の利用者からの支払により事業コストを全額回収します。博物館、美術館、音楽ホール、複合施設などが対象となることが多い手法です。



(2) PFIの事業方式（施設の所有形態による分類）

PFIは、施設の所有形態により主に次のように分類されます。

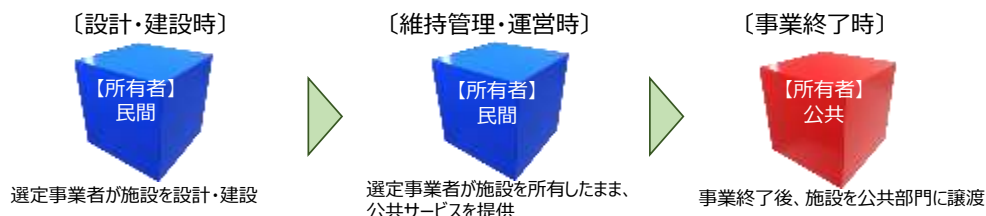
①BT0方式〔Build-Transfer-Operate（建設・移転・運営）方式〕

民間事業者が施設を設計・建設（Build）し、施工後に公共側に施設の所有権を移転（Transfer）した上で、民間事業者が施設を維持管理・運営（Operate）し、公共サービスを提供する事業方式。



②BOT方式〔Build-Operate-Transfer（建設・運営・移転）方式〕

民間事業者が施設を設計・建設（Build）し、この施設を所有したまま維持管理・運営（Operate）を行い、事業終了後に、施設の所有権を公共側に移転（Transfer）する事業方式。



③BOO方式〔Build-Own-Operate（建設・保有・運営）方式〕

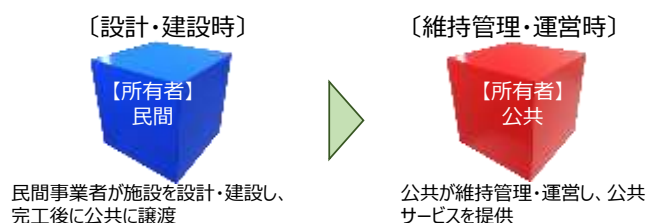
民間事業者が施設を設計・建設（Build）し、これを所有（Own）したまま維持管理・

運営（Operate）を行い、事業終了時に、民間事業者が対象施設を解体・撤去する事業方式。



④BT方式〔Build-Transfer（建設・移転）方式〕

民間事業者が施設を設計・建設（Build）し、公共が維持管理・運営（Operate）を行う事業方式。



⑤RO方式〔Rehabilitate-Operate（改修・運営）方式〕

既存の施設の所有権を公共側が有したまま、民間事業者が施設を改修（Rehabilitate）し、改修後にその施設の維持管理・運営（Operate）を行う事業方式。所有権の移転は発生しない。



（3）維持管理、運営等を行う PFI 事業方式

公共施設等の設計、建設、改修などは行わず、施設の維持管理、運営のみを行う PFI には、次のような方式があります。

①公共施設等運営権（コンセッション）方式

利用料金の徴収を行う公共施設等について、公共側が施設の所有権を有したまま、民間事業者が運営権を取得し、施設の維持管理、運営等を行う事業方式。

②O方式〔Operate（運営）方式〕

第1章 PPP/PFIの基礎知識

民間事業者に公共施設等の維持管理・運営（Operate）を長期契約等により一括発注や性能発注する事業方式。

■PPP/PFI 事業方式別の事業主体と所有権

事業方式		業務等		業務の実施主体		施設の所有権		
		資金調達		設計・建設	維持管理・運営	建設時	運営時	事業終了後
従来方式		公設公営	公共	公共	公共	公共	公共	公共
PPP	PFI	BTO	民間	民間	民間	民間	公共	公共
		BOT	民間	民間	民間	民間	民間	公共
		BOO	民間	民間	民間	民間	民間	民間
		BT	民間	民間	公共	民間	公共	公共
		RO	民間	民間	民間	公共	公共	公共
		コンセッション	民間 (運営費)	—	民間	公共	公共	公共
		O	民間 (運営費)	—	民間	公共	公共	公共
		DB	公共	民間	公共	公共	公共	公共
		DBO	公共	民間	民間	公共	公共	公共
		リース	民間	民間	民間/公共	民間	民間	民間/公共
	包括的民間委託	公共 (一部民間)	—	民間	公共	公共	公共	
	指定管理	公共 (一部民間)	—	民間	公共	公共	公共	

【参考】

○BTO・BOT方式の比較

BTO方式とBOT方式では、主な相違点として運営時の施設所有者に違いがあります。

一般的には、運営のウェイトが高い事業については、効率的な運営実施のため、民間に施設の所有権を残したBOT方式が望ましいとされています。また、公共サービスの提供にウェイトが高い事業については、施設の所有権を公共に移すBTO方式が望ましいとされています。

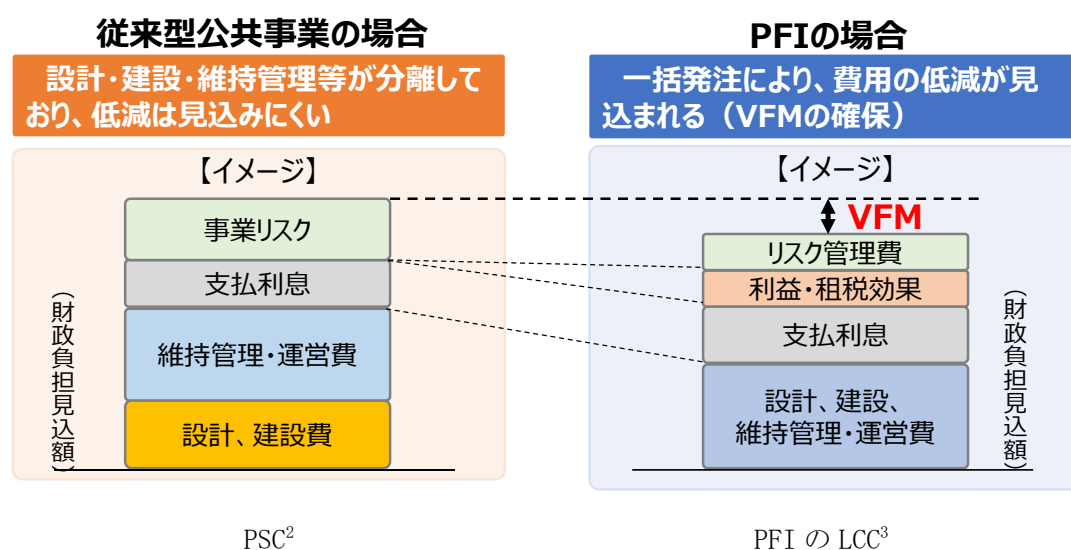
一方で、BOT方式では、民間が施設を所有することにより法人税などの金銭的負担が増大し、民間側のリスクが増加することから、PFI手法を導入する事業毎に民間事業者の参画意欲や事業の収支状況を勘案した上で適切な手法を選択する必要があります。

10 VFM (Value for Money)

(1) VFMとは

VFMは、「税金等を原資とする支払(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で、PFIにおける最も重要な概念の一つです。このVFMは、従来型手法と比べてPFIの方が総事業費をどれだけ削減できるかを示す割合で表されます。PFIでは、VFMの達成が求められているため、VFMの有無がPFI手法を導入するかどうかの判断基準となります。

■VFMのイメージ



² Public Sector Comparator (パブリック・セクター・コンパレーター) の略称で、従来型手法により事業を直接実施した場合に、設計、建設、維持管理、運営等の事業期間全体にわたり、公共側が負担するコスト (公的財政負担見込額) のこと。

³ Life Cycle Cost (ライフ・サイクル・コスト) の略称で、事業において、計画から、施設の設計、建設、維持管理、運営、修繕、事業終了までの事業全体にわたり必要なコストのこと。

(2) VFMの評価

VFMの評価は、「PSC」と「PFIのLCC」との比較により行います。この場合、現在価値化⁴した値を用いてVFMを計算し、「PFIのLCC」が「PSC」を下回ればPFIの側に「VFMがある」ことになり、上回れば「VFMがない」こととなります。

「VFMがある」となった場合には、PFI手法の導入を検討する必要があり、「VFMがない」となった場合には従来型手法の導入を検討します。

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

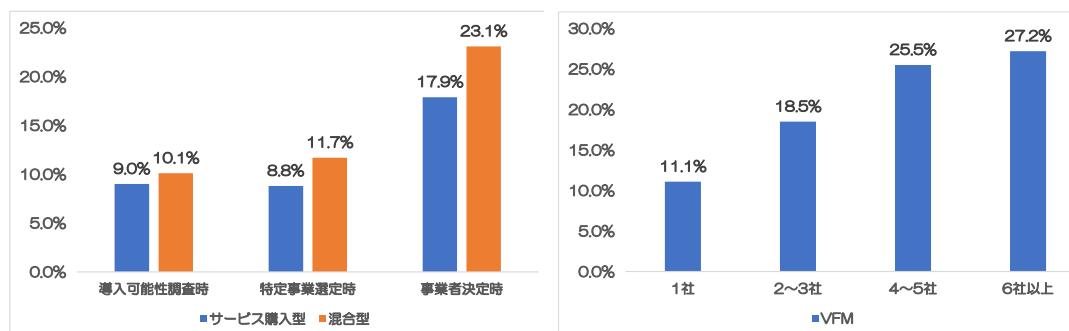
【参考】

○PFI事業におけるVFMの傾向について

PFI法の施行から平成27年度までにPFI事業として実施方針を公表した事業(527事業)を対象に、VFMの傾向(サービス購入型・混合型のVFM平均値、事業参加応募事業数別VFM平均値)を調査した結果が下記の図です。

PFI事業におけるVFMの傾向として、サービス購入型よりも混合型の方が、VFMが大きくなる傾向にあります。また、応募事業者数が多いほど、VFMが大きくなるという傾向があります。

サービス購入型・混合型VFM平均値比較 事業参加応募事業数別VFM平均値比較



(出典：PPP/PFI手法導入優先的検討規程運用の手引き)

⁴ 将来の金額を現在の価値に置き換えること。割引率を用いて計算する。

[計算式] t年における価値Vtの現在価値 = $V_t \times R_t$

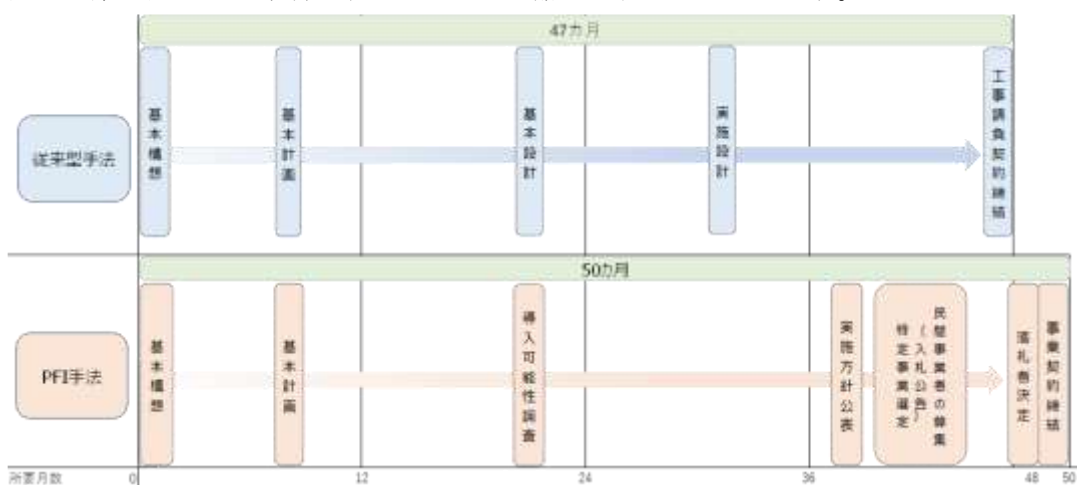
$R_t = 1 / (1+r)^{(t-基準年)}$ R_t : 現在価値化係数 r : 割引率

【参考】

○従来型手法とPFI手法の手続き期間比較

下図は、一般的な従来型手法とPFI手法の事業者との契約までの手続き期間を比較したものです。従来型手法を採用した場合は、約47カ月で工事請負契約を締結している一方で、PFI手法を採用した場合、事業契約締結まで約50カ月必要とされており、期間の違いはわずか3ヶ月となっています。

また、PFI手法の場合は、基本構想や基本計画と導入可能性調査を同一時期に実施することにより、期間を短縮させることも可能です。基本計画と導入可能性調査を同一時期に実施した場合、約9カ月程度短縮でき、また、基本構想と導入可能性調査を同一時期に実施した場合は約12カ月の短縮が可能とされています。



内閣府：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参考に作成

第2章 新居浜市における PPP/PFI 導入の手引き

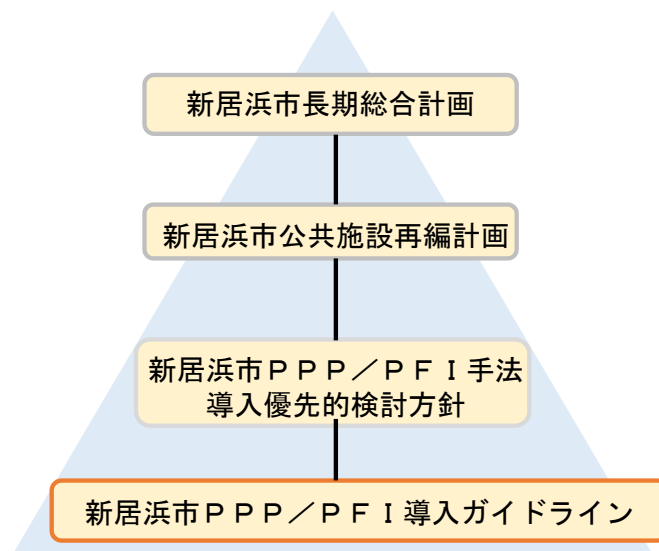
1 優先的検討方針及び PPP/PFI 導入ガイドラインの位置付け

本市では、PPP/PFI を推進していくことを目的に「新居浜市 PPP/PFI 手法導入優先的検討方針」（以下「優先的検討方針」といいます。）及び本ガイドラインを令和4年3月に策定しました。

優先的検討方針は、「新居浜市長期総合計画」（以下「総合計画」といいます。）及び「新居浜市公共施設再編計画」（以下「公共施設再編計画」といいます。）に基づき、公共施設の新設や維持管理費等の将来的な負担の増加を防ぐため、多様な PPP/PFI 手法の導入を優先的に検討することを示したものです。

本ガイドラインは、PPP/PFI 手法の導入を検討・決定・実施する際の統一的な考え方や詳細な手順など PPP/PFI 導入の原則を定めたものです。

■新居浜市 PPP/PFI 導入ガイドラインの位置付け



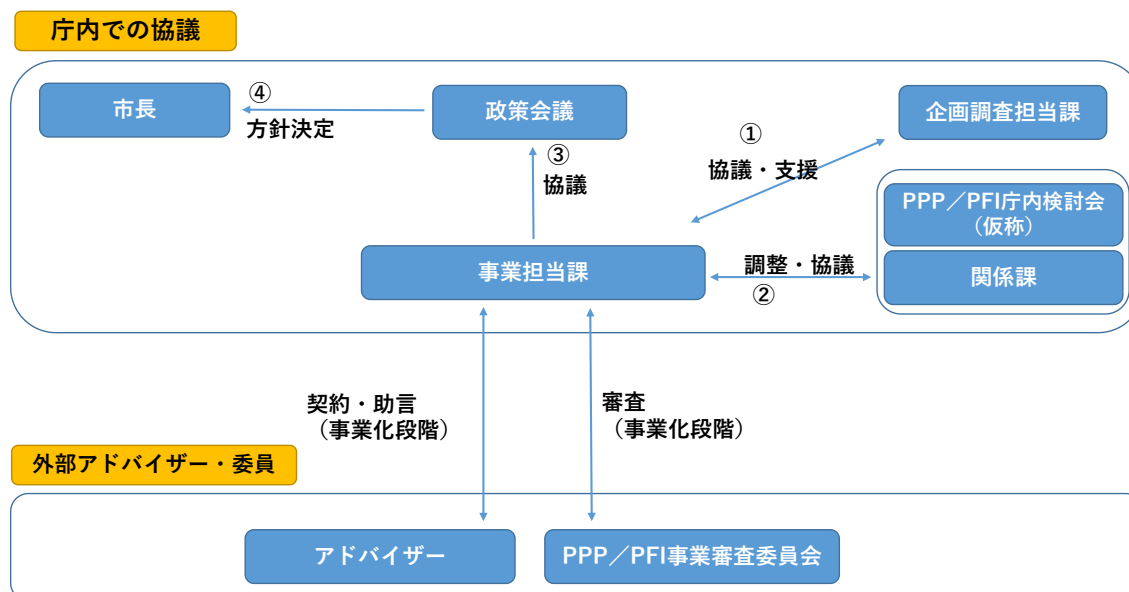
2 PPP/PFI 導入の基本的な考え方

本市では、民間事業者のノウハウの活用や創意工夫により市民サービスの向上や財政負担の軽減・平準化が期待できる事業については、PPP/PFI の導入を推進します。

3 PPP/PFI の推進体制

PPP/PFI 導入の検討・決定・実施に当たっては、市として統一的な手順によって進めることが必要です。本市においては、「事業担当課」が PPP/PFI 導入の検討や具体的な事業手続きを円滑に進めていくために、「企画調整担当課」が各種の支援を行い、PPP/PFI 導入における重要事項については、「PPP/PFI 庁内検討会（仮称）」での協議を経たのち、「政策会

議」での協議を経て、方針を決定することとします。



(1) 政策会議

新居浜市政策会議規程に基づき、市政を総合的かつ効率的に推進するために長期総合計画に関連する各種事業等について協議する会議です。政策会議では、導入可能性調査実施の可否、実施方針、特定事業の選定、事業者等について協議します。

(2) 企画調整担当課

全庁的に公共施設等のマネジメントを推進していく部署で、PPP/PFI 導入の検討・決定・実施における事業担当課への各種支援を行います。また、PPP/PFI 市内検討会（仮称）の事務局として各種連絡調整や、検討会の運営等を担います。

(3) 事業担当課

事業担当課は、個別事業における PPP/PFI 導入の検討を行い、PPP/PFI 導入の決定を受けた事業について、実施方針の策定、事業者の選定等具体的な事務を進めていきます。PPP/PFI 導入の検討・決定・実施に当たっては、企画調整担当課と協議の上、PPP/PFI 市内検討会（仮称）での協議、政策会議での決定を経て、市長決裁を受けることとします。

（市長決裁の発議は企画調整担当課）

また、契約、公表等の実務においては、関係課との連絡・調整を行うとともに、必要に応じ、外部アドバイザーを活用することで、円滑に事業を実施します。

(4) アドバイザー

PPP/PFI 事業において求められる財務、法務等の専門知識等についてアドバイスする

専門家です。アドバイザーに委託する業務は、PPP/PFI 導入検討段階（優先的検討段階）における「導入可能性調査業務」と、事業化段階における「事業者選定アドバイザー業務」に分けられます。また、必要に応じて事業実施段階における「モニタリング支援業務」を委託することも考えられます。活用が想定されるアドバイザーとしては、総合アドバイザー、財務アドバイザー、技術アドバイザー、法務アドバイザー等が挙げられます。

（5）PPP/PFI 庁内検討会（仮称）

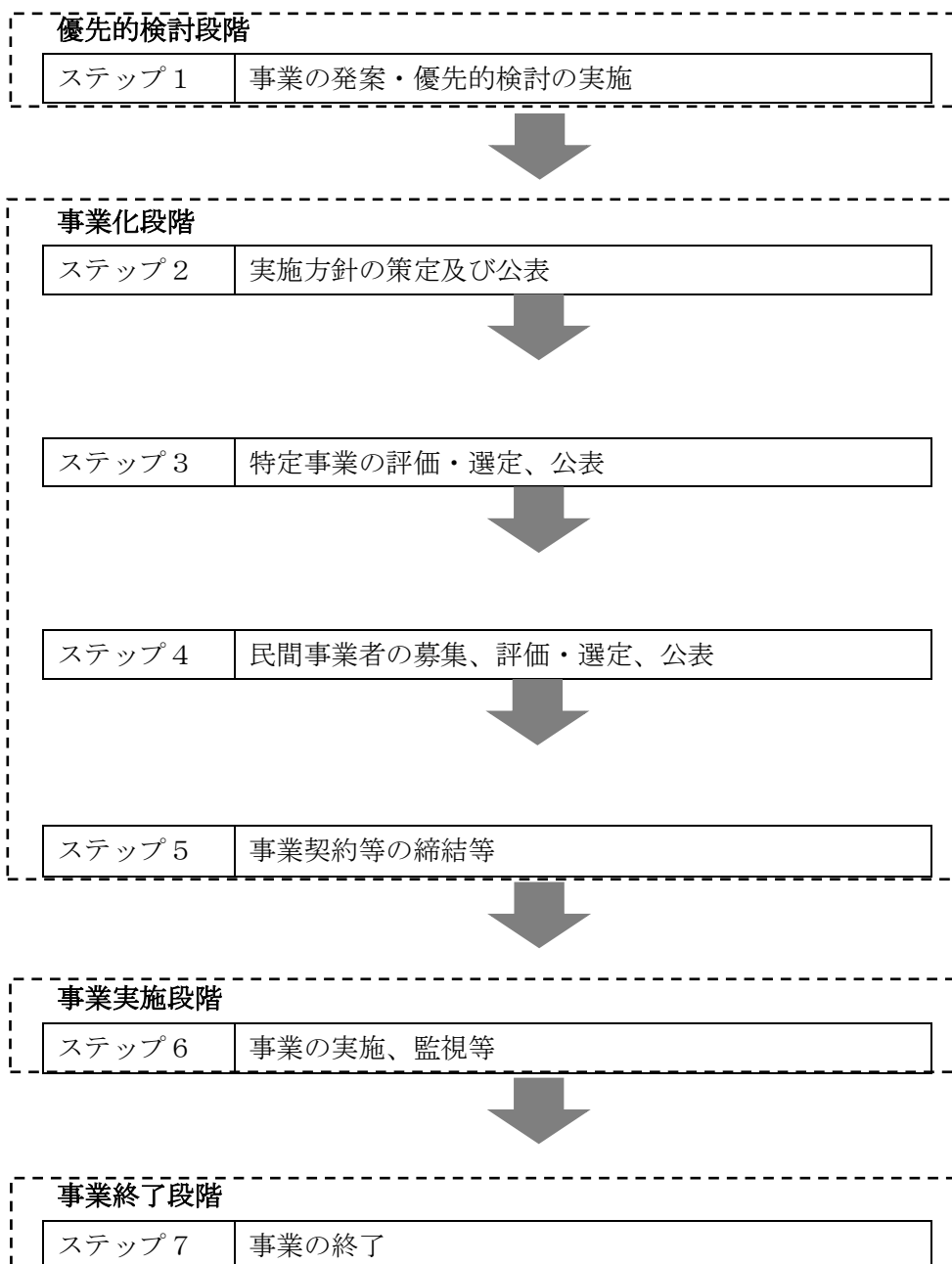
庁内における関連業務の調整を行い、PPP/PFI 導入の是非について協議を行います。

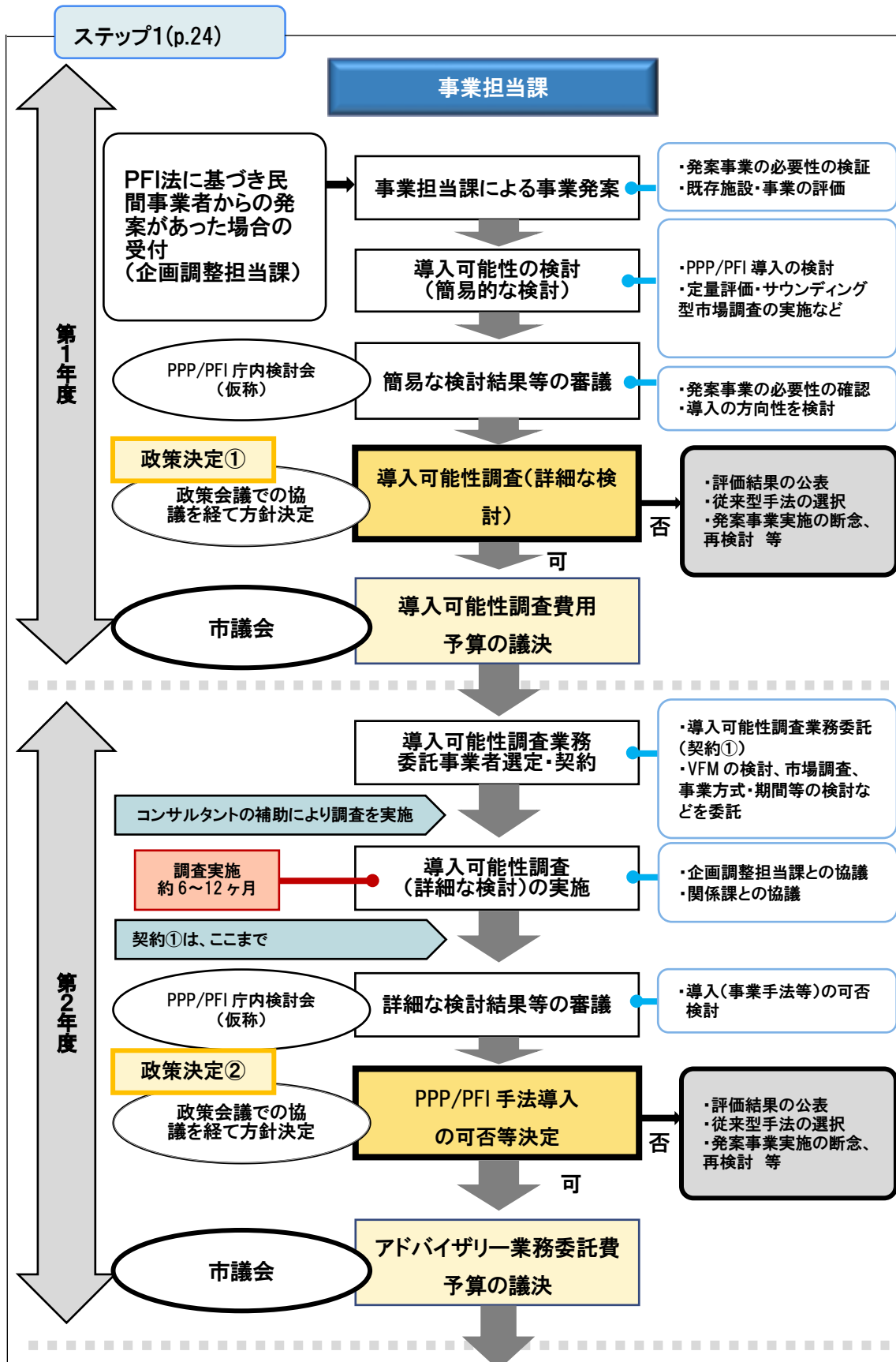
（6）PPP/PFI 事業審査委員会

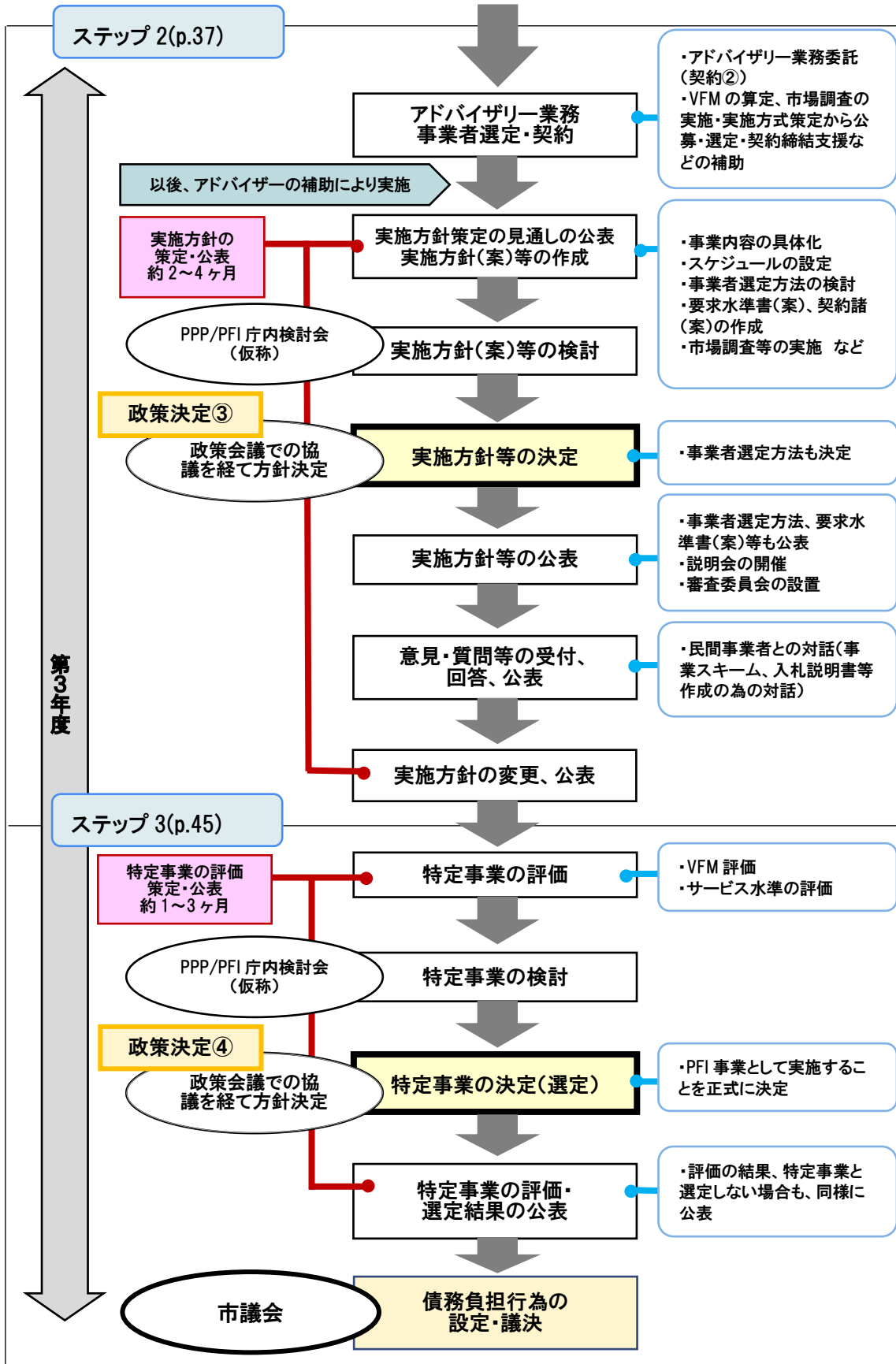
事業を実施する民間事業者を選定するために設置される委員会です。PFI の対象とする事業に関連する技術や知識に精通していることが必要となることから、学識経験者や財務、法務、金融などの専門家、地域の特性に精通した人物を委員として選定することが考えられます。なお、事業内容等をより良いものにするために、実施方針の策定前に PPP/PFI 事業審査委員会を組成し、PPP/PFI 事業審査委員会が事業者選定以外にも関与している事例もあります。

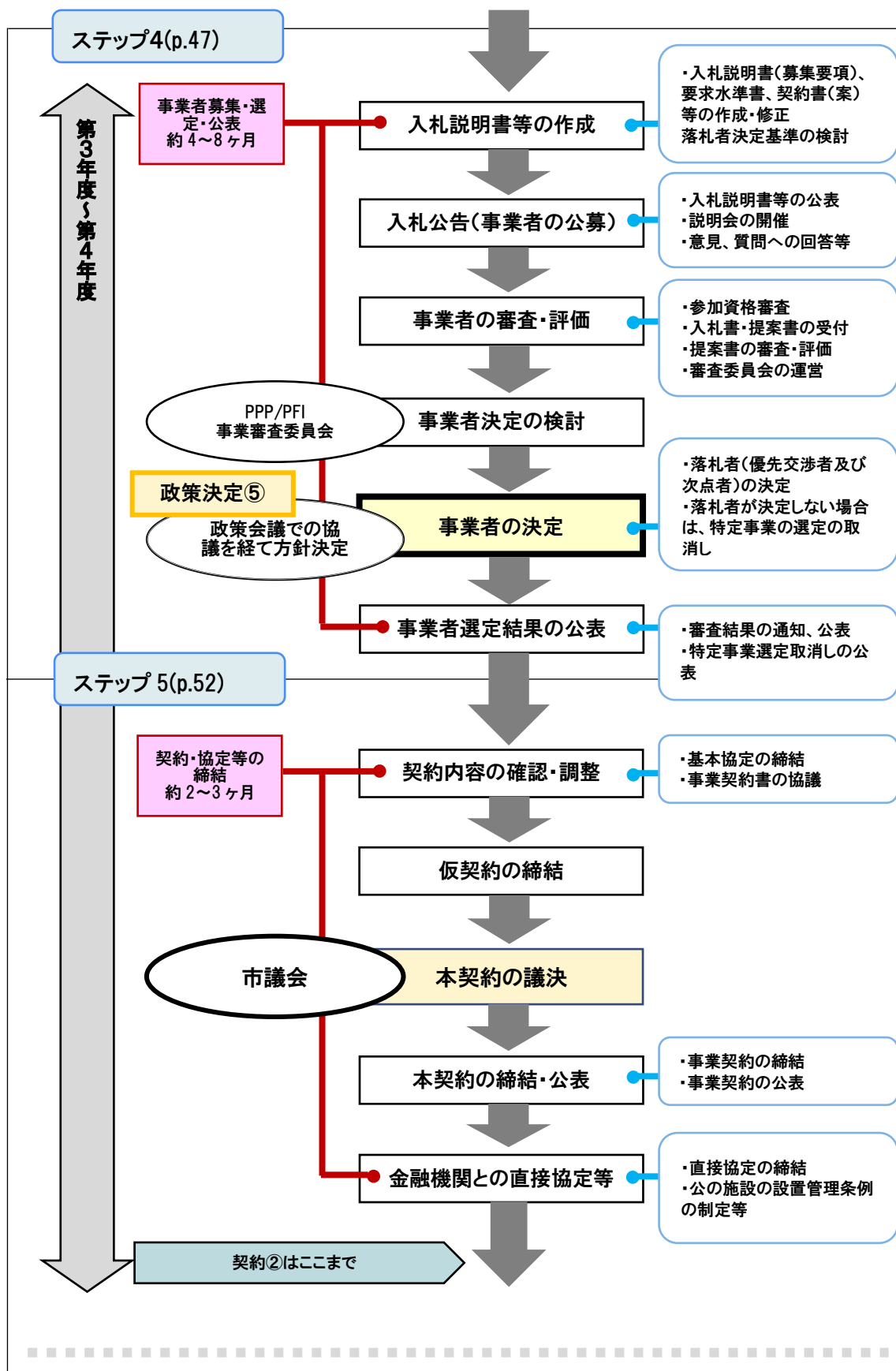
4 PPP/PFI 導入手順

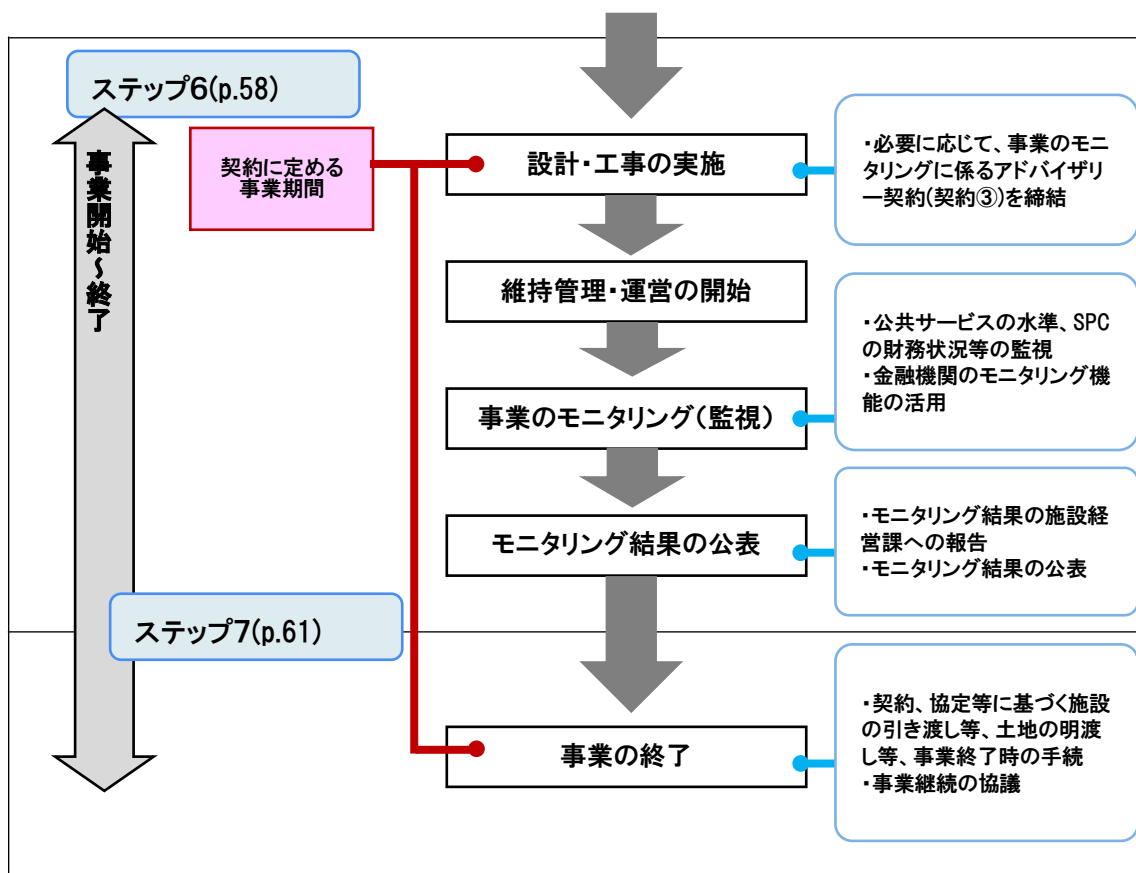
本市における PFI 手法の実施に係る進め方（ステップ）については、以下のとおりとします。











第3章 ステップ1 事業の発案及び導入可能性の検討

1 事業担当課による事業発案

(1) 発案事業の必要性の検証

事業担当課は、公共施設等の整備等（設計・建設・維持管理・運営）やその他公的不動産の利活用を行う場合は、基本構想又は基本計画の策定段階から PFI 等その他の民間活力導入手法を念頭におきつつ検討を進めます。

また、民間活力導入の検討にあたっては、その施設が本当に必要な施設なのか等を十分に検討し、公共施設再編計画の方針等とも照らし合わせる必要があります。必要に応じて添付資料1「PPP/PFI 手法導入可能性検討調書（発案事業）」を活用し、発案案件の内容を整理してください。

■ 検証の手順

ア 整備する施設で行われる事業（サービス）の必要性について検証

主な検証項目

- ・実施予定の事業（サービス）が、整備する施設の設置目的・役割に則しているか
- ・他の施設（民間を含む）で類似事業を実施していないか
- ・市が関与しなければならない事業か など

イ 「事業必要性」の検証の結果、公共サービスとして市が行うべき事業と判断した場合は、整備する施設の必要性を検証

主な検証項目

- ・公共サービスとして市が行うべき事業と判断された事業は、整備する施設でなければできないか
- ・整備する施設は、多くの利用者数・高い稼働率が見込めるか
- ・公共施設再編計画において定めた原則・方針等に基づく整備等となっているか
- ・他施設と比較して整備・維持管理コストは適切か など

(2) 既存施設・事業の評価

既存施設の更新・改修等を検討する際には、発案事業の必要性の検証を行う前に、まず施設の管理運営状況、利用状況などを確認し、既存施設と当該施設で行われている事業（サービス）の評価を行う必要があります。

施設・事業評価の結果、既存の施設・事業（サービス）の必要性が低いと判断した場合は、公共施設再編計画に基づく、当該施設の統合・複合化、廃止、譲渡、用途変更等を検討し、公共施設等の最適化を図る必要があります。新たに発案した事業が、評価結果に則した内容となっていない場合は、事業内容を再度検討することとします。必要に応じて添付資料2「公共施設・事業評価調書（既存施設）」を活用し、発案案件の内容を整理してください。

■施設・事業評価の手順（発案事業が既存施設の更新・改修・増築等を行う事業の場合）

ア 既存施設の現況を確認

主な確認項目

- ・施設の設置目的・役割
- ・施設の耐震性、バリアフリー化、老朽化状況など建物及び設備の現況
- ・施設の管理体制
- ・施設で実施している事業の状況 など

イ 施設の現況を確認後、施設で実施している事業（サービス）の評価を実施

主な評価項目

- ・実施事業が、施設の設置目的・役割に則しているか
- ・他の施設（民間を含む）で類似の事業を実施していないか
- ・市が関与しなければならない事業か など

ウ 「事業評価」の結果、必要な事業と判断する場合は、既存施設の評価を実施

主な評価項目

- ・現在実施している事業を継続するために、必ず必要な施設であるか。当該事業は当該施設でなければできないか
- ・施設の利用状況（利用者数・稼働率）は低下していないか
- ・公共施設再編計画において定めた方針に従い、効率的に施設の維持管理・運営が行われているか。他施設と比較してコストは適切か など

（3）民間事業者からの発案受付

PFI 法第6条に基づき、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

（実施方針の策定の提案）

第六条 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。

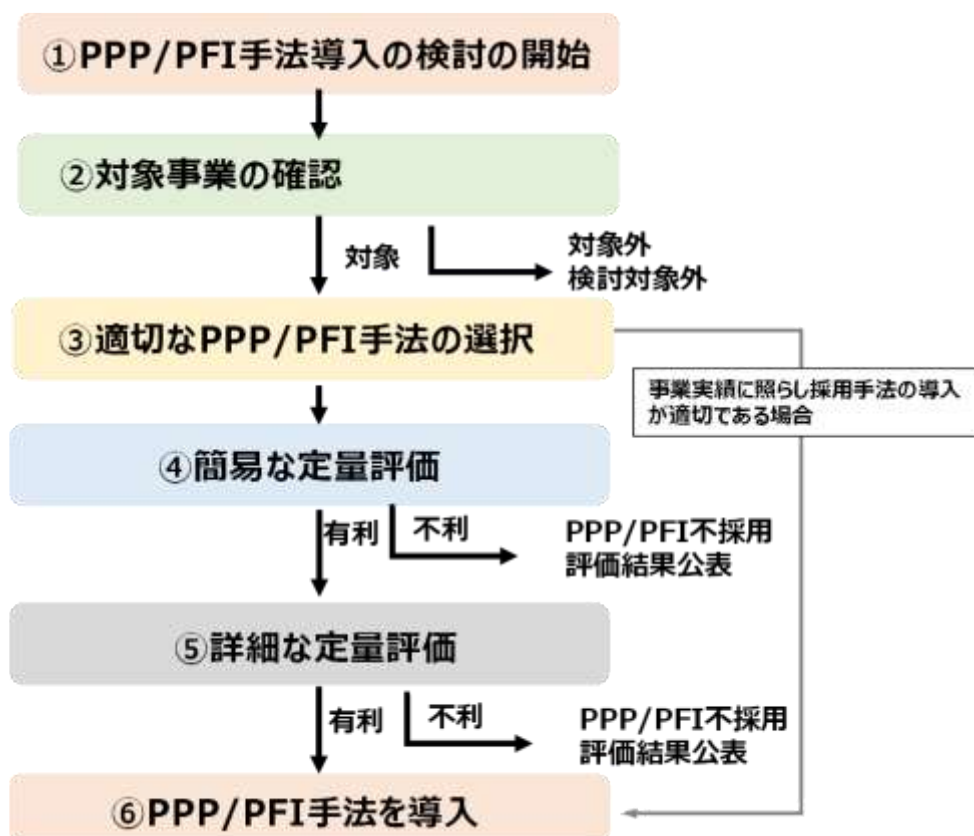
PFI 法第6条に基づく民間事業者からの発案は、次のとおり受け付けるものとします。

1. 企画調整担当課にて受付し、各事業担当課に検討を依頼します。
2. 事業担当課は、市の上位計画や事業計画等との整合性及び妥当性等を検討します。
3. 事業担当課は、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、企画調整担当課と協議を行います。
4. 協議を踏まえ 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 PFI 事業の事務手続を進めていきます。なお、提案を受けた場合は、検討結果について、当該民間事業者に通知します。

2 優先的検討方針に基づく PPP/PFI 導入の検討

事業担当課は、事業の必要性があると判断した事業について、優先的検討方針に基づき PPP/PFI 導入の検討（優先的検討）を行います。

■優先的検討方針プロセスの全体像



(1) 対象とする PPP/PFI 手法

優先的検討の対象とする PPP/PFI 手法は、次のとおりです

優先的検討方針の対象とする PPP/PFI 手法	
民間事業者が公共施設等の運営等を担う手法	ア 公共施設等運営権（コンセッション）方式 イ 指定管理者制度 ウ 包括的民間委託 エ O 方式（運営等 Operate）
民間事業者が公共施設等の設計、建設又は製造及び運営等を担う手法	ア BTO 方式（建設 Build-移転 Transfer-運営等 Operate） イ BOT 方式（建設 Build-運営等 Operate-移転 Transfer） ウ BOO 方式（建設 Build-所有 Own-運営等 Operate） エ DBO 方式（設計 Design-建設 Build-運営等 Operate） オ RO 方式（改修 Rehabilitate-運営等 Operate） カ ESCO ⁵
民間事業者が公共施設等の設計及び建設又は製造を担う手法	ア BT 方式（建設 Build-移転 Transfer）（民間建設買取方式） イ DB 方式（設計 Design-建設 Build） ウ 民間建設借上（リース）方式及び特定建築者制度 ⁶ 等（市街地再開発事業の特定建築者制度、特定業務代行制度及び特定事業参加者制度並びに土地区画整理事業の業務代行方式をいう。）
その他公的不動産を利活用する手法	ア 定期借地権方式 イ 公共所有床の活用 ⁷ ウ 占用許可等の公的空間の利活用 ⁸ エ 公募設置管理制度（Park-PFI） オ 民間提案制度 ⁹
その他	ア 成果連動型民間委託契約方式 ¹⁰

⁵ Energy Service Company（エネルギー・サービス・カンパニー）の略称。省エネルギー改修にかかる全ての経費を光熱水費の削減分で賄う事業のこと

⁶ 市街地再開発事業での、施設建築物の建築にあたり、施行者の負担を軽減すると同時に、民間事業者等の能力の積極的活用による事業の円滑化を図る趣旨から、昭和 55 年の都市再開発法改正により導入された制度。市街地再開発事業において、事業施行者（地方公共団体等）に代わり民家事業者が建築することを可能にした制度

⁷ 公共の保有する区分所有権等を民間活力により利活用するもの

⁸ 民間事業者に道路、公園等の占有許可を与えることによりイベント等の開催を可能にし、賑わい等を創出する制度

⁹ 民間事業者の側から、公共施設等の管理者等に対し特定事業の実施方針を定めることを提案できる制度

¹⁰ 国または地方公共団体が、民間事業者に委託等して実施する事業のうち、その事業により解決を目指す行政課題に対応した成果指標が設定され、地方公共団体等が当該行政課題

(2) PPP/PFI 手法導入の検討の開始

優先的検討の開始時期は、公共施設等の整備・運営の方針を検討する時期とします。具体的な時期は、次のとおりです。

優先的検討の具体的な開始時期
①新たに公共施設等の整備等を行うために基本構想、基本計画等を策定するとき
②公共施設等の運営等の見直しを行うとき（指定管理者制度の指定期間が終了するとき等）
③「新居浜市公共施設再編計画」に基づく「個別施設計画」の策定若しくは改訂を行うとき
④市有地の未利用資産等の有効活用を検討するとき
⑤公共施設等の集約化、複合化等を検討するとき
⑥前各号に掲げるもののほか、公共施設等の整備等の方針を検討するとき

(3) 対象事業の確認

事業担当課は、発案した事業が優先的検討の対象事業であるか確認をします。対象事業である場合は、PPP/PFI 手法導入の検討が必須となります。

優先的検討の対象事業は、次の①のア、イのいずれか及び②のア～ウのいずれかを満たす事業とします。ただし、②ア、イの事業費基準に満たない事業についても、必要に応じ優先的検討の対象とすることができるものとします。

優先的検討の対象事業	
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	
①	ア 建築物又はプラントの整備・維持管理・運営等に関する事業
	イ 利用料金の徴収を行う公共施設の整備・維持管理・運営等に関する事業
②	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における PPP/PFI 手法導入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

の解決のためにその事業を民間事業者等に委託等した際に支払う額等が、当該成果指標の改善状況に連動するもの

(4) 優先的検討の対象外とする事業

事業担当課が発案した事業が、優先的検討の対象事業の基準を満たしていても、次の①から④のいずれかに該当するときは、優先的検討を行いません。

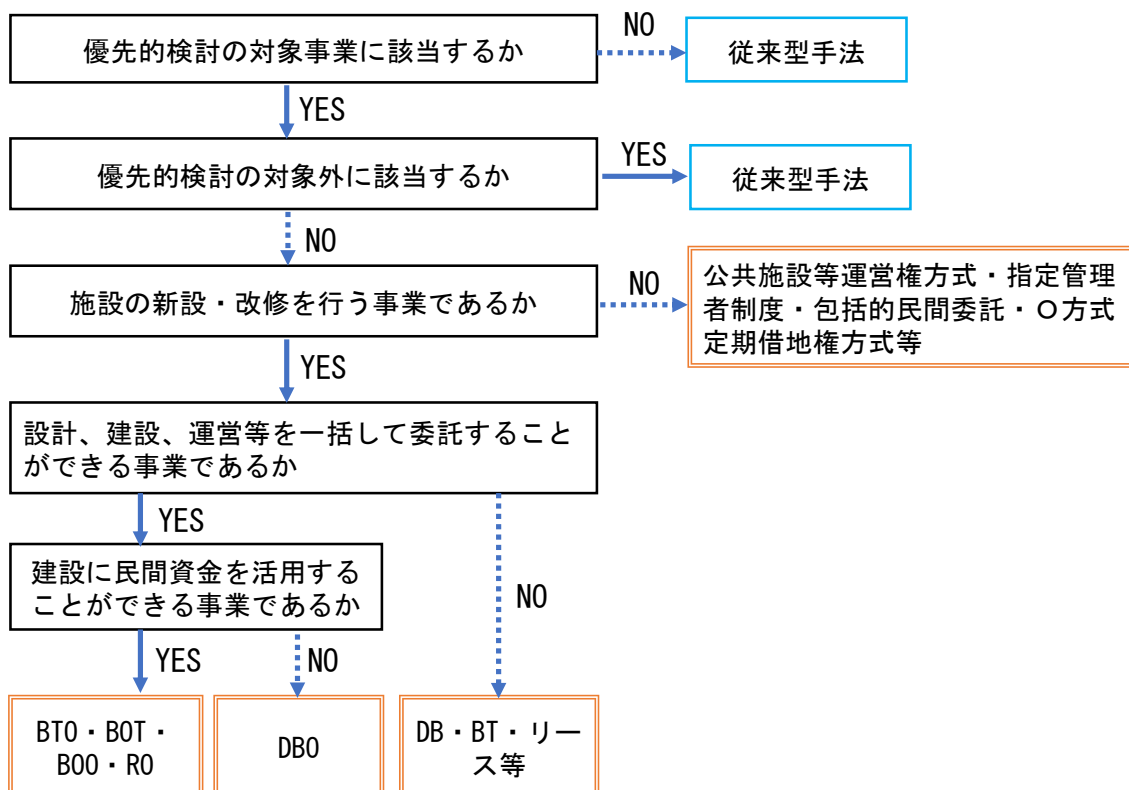
優先的検討の対象外事業
①既に PPP/PFI 手法の導入が前提とされている公共施設整備事業
②民間事業者が実施することが法的に制限されている公共施設整備事業
③災害復旧事業等、緊急に実施する必要がある公共施設整備事業
④PPP/PFI 庁内検討会（仮称）の協議を経て、政策会議において、優先的検討の対象から除くと決定した公共施設整備事業

3 導入可能性の検討（簡易な検討）

(1) 適切な PPP/PFI 手法の選択

事業担当課は、優先的検討の対象事業について、当該事業の期間、特性、規模等を踏まえ、最も適切な PPP/PFI 手法（以下「採用手法」といいます。）を選択するものとします。この場合において、唯一の手法を選択することが困難であるときは、複数の手法を選択できるものとします。具体的には、次頁のフローチャートを活用するなどにより、簡易な検討を実施する対象となる採用手法を絞り込みます。

■PPP/PFI 手法選択フローチャート



(2) 簡易な検討・詳細な検討の省略

フローチャートなどを用いて絞り込んだ採用手法が、次に該当する場合は、簡易な検討・詳細な検討を省略することができます。

■簡易な検討及び詳細な検討の両方を省略する事業

- ✓ 指定管理者制度

■簡易な検討のみを省略する事業（詳細な検討は実施）

- ✓ 採用手法の導入により、品質確保に留意しつつ、新たな事業機会の創出や民間投資の喚起、費用の削減又は収入の増加につながった実績があり、かつ、採用手法の導入に当たって導入可能性調査を実施することが通例である場合（施設整備業務の比重の大きい事業（例：庁舎整備、宿舍整備など）、維持管理・運營業務の内容が定型的な事業（例：公営住宅整備、学校給食センター整備など））
- ✓ 民間事業者から PPP/PFI に関する提案がある場合であって、当該提案において、従来型手法による場合と採用手法を導入した場合との間での費用総額の比較等の客観的な評価により、当該採用手法の導入が適切であるとされている場合 など

(3) 簡易な検討の実施（定量評価・サウンディング型市場調査の実施）

事業担当課は、導入可能性調査（詳細な検討）に先立ち、簡易な検討を実施します。簡易な検討では、専門的なコンサルタントを活用した詳細な費用等の比較までは必要としませんが、事業担当課において、定量評価と定性評価の2種類の評価の実施が必要です。ただし、定量評価が困難なときは、定性評価のみとすることも可能とします。

■「簡易な検討における定量評価」の基本的な流れ

①比較対象となる PPP/PFI 手法の絞り込み

先進事例等を活用し、従来型手法と比較する PPP/PFI 手法の絞り込みを行う。導入可能性のある手法を複数選択することも可能。

②従来型手法における事業費の設定（PSC の設定）

従来型手法における事業費（整備費、維持管理費、運営費、利用料金収入等）について、簡易な積算や同種施設の事業費を参考とすることなどにより PSC を設定する

③PPP/PFI 手法における削減率等の数値の設定

同種施設の事例等や、国土交通省（PPP/PFI 手法導入優先的検討規程策定の手引）等においてが設定された削減率等の標準値（整備費等の削減率及び利用料金収入増加率）を参考にしながら削減率等の数値を設定する。

④その他（資金調達コスト、割引率等）の数値の設定

官民の資金調達コストや、複数年にわたる公的財政負担を現在価値化して評価するために必要な割引率などを設定する。

⑤「簡易な評価」の実施（VFM の算出）

「簡易な検討の計算表（内閣府）」と「VFM 簡易算定モデル（国土交通省）」を用いて、従来型手法と PPP/PFI 手法の財政支出削減率（額）の計算を行う。

■定量的な評価における費用項目

- ①公共施設等の整備等（運営等を除く。）の費用
- ②公共施設等の運営等の費用
- ③民間事業者の適正な利益及び配当（税引後損益）（SPC に係るもの）
- ④調査に要する費用
- ⑤資金調達に要する費用
- ⑥利用料金収入
- ⑦税金（SPC に係るもの）その他採用手法導入に要する費用

添付資料3 「PPP/PFI 手法簡易定量評価調書」を活用し、定量評価を実施してく

第3章 ステップ1 事業の発案及び導入可能性の検討

ださい。

なお、複数の手法を選択したときは、各々の手法について費用総額を算定し、その最も低いものと、従来型手法による場合の費用総額との間で同様の比較を行うものとします。

■採用手法別の費用項目

事業手法 費用項目	①BTO・BOT・ BOO・RO		②DBO		③BT		④コンセッション・ O・指定管理者制度 等	
	PSC	PPP/PFI	PSC	PPP/PFI	PSC	PPP/PFI	PSC	PPP/PFI
公共施設等の整備（運営 等を除く。）の費用	○	○	○	○	○	○	—	—
公共施設等の運営等の 費用	○	○	○	○	—	—	○	○
民間事業者の適正な利 益及び配当（税引後損 益）（SPCに係るもの）	—	○	—	○	—	—	—	※
調査に要する費用	—	○	—	○	—	○	—	※
資金調達に要する費用	○	○	○	○ <small>（市が調達）</small>	○	○ <small>（市が調達）</small>	—	—
利用料金収入	事案に よる	事案に よる	事案に よる	事案に よる	—	—	事案に よる	事案に よる
税金（SPCに係るもの）	—	○	—	○	—	—	—	※

※コンセッション方式及びO方式の場合は計上することが必要な費用

■定性的な評価内容（サウンディング型市場調査の実施）

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。

定性評価にあたっては、地域プラットフォーム（「愛媛 PPP/PFI 地域プラットフォーム」や国土交通省主催「四国ブロックプラットフォーム」）等を活用し、民間事業者へ意見聴取（サウンディング型市場調査）を行います。

【定性的評価方法】

① 民間事業者への意見聴取（サウンディング型市場調査）

- ・地域プラットフォーム（「愛媛 PPP/PFI 地域プラットフォーム」や国土交通省主催

「四国ブロックプラットフォーム」等の活用 など
②類似事例調査

(4) 簡易な検討結果等の協議

PPP/PFI 庁内検討会（仮称）において、事業担当課からの簡易な検討結果に基づき、発案事業の必要性、事業内容及び導入可能性調査（詳細な検討）実施の適否等について総合的な検討を行います。PPP/PFI 庁内検討会（仮称）における協議結果は、政策会議における協議の際に意見として付すこととします。

4 導入可能性調査（詳細な検討）実施の可否等の決定 《政策決定①》

PPP/PFI 庁内検討会（仮称）における協議結果を受け、政策会議において次の基準に基づき導入可能性調査（詳細な検討）実施の可否等について決定します。

■導入の判断基準

- ①事業の必要性があるか。PPP/PFI 手法導入によって事業目的を達成できるか。
- ②5つの原則及び3つの主義に基づく事業であるか。
- ③従来型手法と比較して、事業期間全体において財政負担の削減が図られるか。
- ④民間事業者等の能力やノウハウを活用することにより、市民ニーズに応じたサービスの向上が期待できるか。また、同種事例は存在するか。
- ⑤長期にわたり安定的・継続的なサービス需要が見込まれる事業であるか。
- ⑥法律等により民間事業者が事業主体となることに明確な制約はないか。
- ⑦民間との役割分担が明確にできるか。
- ⑧事業の開始までに時間的な余裕があるか（各種手続き（導入可能性調査、特定事業の選定等）に必要なスケジュールの確保が可能であるか）。

(1) 詳細な検討の実施を決定した場合

PPP/PFI 手法導入に向けた詳細な検討を実施すべきという決定をした場合は、調査費用の予算化の準備等次のステップに進むこととなります。

(2) PPP/PFI 手法を導入しないと決定した場合

一方、詳細な検討を実施しない、PPP/PFI 手法を導入しないという決定をした場合は、従来型手法を選択することとなります。ただし、事業の必要性に問題がある場合などは、事業化の断念も含めて事業内容を再度検討します。

なお、事業担当課は、簡易な検討の結果、PPP/PFI 手法を導入しないこととした理由等を市ホームページ上で公表するものとします。

5 導入可能性調査（詳細な検討）費用の予算の議決

事業担当課は、「導入可能性調査（詳細な検討）」実施の決定を受けた事業について、調査費用（専門家であるコンサルタントへの委託費）を予算要求し、予算の議決を受ける必要があります。コンサルタントへの委託費用は、500万円～1,000万円程度が一般的です。

6 導入可能性調査業務委託事業者選定・契約（契約①）

導入可能性調査（詳細な検討）の実施に当たっては、金融、法務、技術等の専門知識やノウハウを必要とすることから、事業担当課が専門性のあるコンサルタントと契約を結び、VFMの検討、市場調査、事業方式・事業期間の検討等を委託します。

（1）コンサルタントの選定方法

コンサルタントは、専門的な知識や PPP/PFI 事業全体を効果的・効率的に構築できる能力・実績等を勘案し選定します。

選定方法は、プロポーザル方式を基本とし、その他一般競争入札、指名競争入札等を行うことも可能とします。事業化段階における「事業者選定アドバイザー業務」を、同一のコンサルタントと随意契約する可能性があることに留意しつつ、競争性・透明性を確保した上で実施事業に適切な選定方法を選択します。

（2）契約に際しての留意事項

導入可能性調査を委託するコンサルタントの関係企業等が、当該 PPP/PFI 事業に応募または参画する場合には、特に秘密保持及び公正さに対する信頼性の確保に留意する必要があります。この場合、コンサルタントとの業務委託契約等において、コンサルタントと関係企業等との間で当該 PPP/PFI 事業に関する一切の情報提供や情報交換等が行われないよう担保する等の措置を執ることが考えられます。

また、選定したコンサルタントが、当該 PPP/PFI 事業に応募または参画しようとする民間事業者のコンサルタント等となることは、利益相反等の観点から認められません。

7 導入可能性調査（詳細な検討）の実施

（1）詳細な検討の実施

事業担当課は、簡易な検討において採用手法の導入が適すると評価した公共施設整備事業を対象として、詳細な検討を行い、改めて採用手法導入の適否を判断します。

詳細な検討においては、専門的なコンサルタントを活用する等により、次の項目について検討するものとします。

■ 詳細な検討における検討項目

- | |
|---------------------------------------|
| ①従来型手法及び採用手法の長所及び短所の整理並びに短所の解決策の検討 |
| ②採用手法を導入する場合の民間事業者に委託する業務の範囲及び要求水準の検討 |

- ③リスク分担の検討
- ④従来型手法及び採用手法を導入した場合の、それぞれの費用総額の算出及び比較
- ⑤採用手法に公共施設等運営権方式が含まれている場合は、次に掲げる検討
 - ア 当該事業の長期契約への適否の検討
 - イ 既存の公共施設等の状態にかかわるリスク分担の検討
- ⑥採用手法に設計、建設及び運営等を一括して委託する手法が含まれる場合にあっては、当該事業の長期契約への適否の検討
- ⑦その他市民サービスへの影響及び業務の効率化における効果等の検討

(2) 企画調整担当課との協議等

事業担当課は、詳細な検討結果に基づき、採用手法導入の適否等を企画調整担当課と協議します。また、必要に応じて関係各課との協議、PPP/PFI 庁内検討会（仮称）等における協議を行います。

8 詳細な検討結果等の協議

PPP/PFI 庁内検討会（仮称）において、事業担当課からの詳細な検討結果に基づき、採用手法導入の適否等について総合的な検討を行います。PPP/PFI 庁内検討会（仮称）における協議結果は、政策会議における協議の際に意見として付すこととします。

9 PPP/PFI 手法導入の可否等の決定 《政策決定②》

PPP/PFI 庁内検討会（仮称）における協議結果を受け、政策会議において「6. 導入可能性調査（詳細な検討）実施の可否等の決定」と同様の基準に基づき、採用手法導入の可否等について決定します。

(1) 採用手法の導入を決定した場合

採用手法の導入を決定した場合は、事業者選定アドバイザー業務予算化の準備等次のステップに進むこととなります。

(2) PPP/PFI 手法を導入しないと決定した場合

PPP/PFI 手法を導入しないという決定をした場合は、従来型手法を選択することとなります。ただし、従来型手法では事業の実現性に問題がある場合などは、事業化の断念も含めて事業内容を再度検討します。

なお、事業担当課は、詳細な検討の結果、PPP/PFI 手法を導入しないこととした理由等を市ホームページ上で公表するものとします。

10 評価結果の公表

事業担当課は、簡易な検討または詳細な検討を実施した結果、PPP/PFI 手法の導入が適さないと評価された場合、次の(1)～(3)の区分に応じて、それぞれに記載されている事項を市ホームページ上で公表するものとします。

(1) 定量評価による簡易な検討の結果の公表

公表内容	公表時期
・ PPP/PFI 手法を導入しないこととした旨 ・ 当該事業の予定価格の推測につながらない事項	PPP/PFI 手法を導入しないこととした後、遅滞ない時期
・ PPP/PFI 手法定量評価の内容	入札手続の終了後等適切な時期

(2) 定性評価による簡易な検討の結果の公表

公表内容	公表時期
・ PPP/PFI 手法を導入しないこととした旨 ・ 客観的な評価結果の内容（当該事業の予定価格の推測につながらないものに限る。）	PPP/PFI 手法を導入しないこととした後、遅滞ない時期
・ 客観的な評価結果の内容（当該事業の予定価格の推測につながるものに限る。）	入札手続の終了後等適切な時期

(3) 詳細な検討の結果の公表

公表内容	公表時期
・ PPP/PFI 手法を導入しないこととした旨 ・ 当該事業の予定価格の推測につながらない事項	PPP/PFI 手法を導入しないこととした後、遅滞ない時期
・ PPP/PFI 手法定量評価の内容（詳細な検討の結果を踏まえて更新した後のもの）	入札手続の終了後等適切な時期

11 事業者選定アドバイザー業務委託費の予算の議決

事業担当課は、PPP/PFI 手法導入の決定を受けた事業について、事業者選定アドバイザー業務にかかる委託費を予算要求し、予算の議決を受ける必要があります。外部アドバイザーへの委託費用は、2,000 万円～5,000 万円程度が一般的です。

第4章 ステップ2 実施方針の策定及び公表

1 事業者選定アドバイザー業務委託事業者選定・契約（契約②）

事業者の選定に当たっては、金融、法務、技術等の専門知識やノウハウを必要とすることから、事業担当課が専門性のあるアドバイザーとアドバイザー契約を結び、実施方針策定から公募・選定・契約までの補助業務を委託します。

（1）アドバイザーの選定方法

アドバイザーの選定方法は、プロポーザル方式を基本とし、一般競争入札、指名競争入札等で行うこととします。ただし、引き続き導入可能性調査を実施した事業者に委託することで、事業の効率性が高まる場合などは、随意契約で同じ事業者に委託することも可能とします。

（2）事業者選定アドバイザー業務内容

アドバイザーに委託する主な業務内容は、次のとおりです。

- ①事業実施手続、スケジュール等の整理・設定支援
- ②実施方針（案）の作成
- ③特定事業の選定支援（リスク分担の整理、市場調査等）
- ④VFMの算定・評価
- ⑤入札説明書（募集要項）（案）、要求水準書（案）、事業契約書（案）等の作成
- ⑥説明会の開催補助、意見・質問等の回答支援
- ⑦落札者決定基準（事業者選定基準）の作成支援
- ⑧提案審査の補助
- ⑨落札者（優先交渉権者）との交渉支援
- ⑩直接協定書（案）の作成
- ⑪契約、協定の締結支援

（3）契約に際しての留意事項

アドバイザー契約に際しての留意事項は、前述の「7. 導入可能性調査業務委託事業者選定・契約」の場合と同様です。

2 実施方針策定の見通しの公表、実施方針（案）等の作成

事業担当課は、アドバイザーの支援のもと、事業内容やスケジュールを具体化した上で、実施方針策定の見通しを公表し、実施方針（案）等を作成します。

(1) 事業内容の具体化

事業担当課は、ステップ1での優先的検討においてPPP/PFI手法（採用手法）導入の決定を受けた事業について、実現可能性が高いことをわかりやすく公表するために、事業内容を具体化します。特に、市と民間事業者との役割分担、リスク分担については、できる限り具体的に示すことが重要です。

(2) スケジュールの設定

事業担当課は、議会日程やプロセスごとに必要となる日数を踏まえ、具体的な事業の実施スケジュールを設定します。

(3) 事業者選定方法の検討

PFI事業を実施する民間事業者の選定は、PFI法第8条第1項の規定により公募の方法等によることとされており、地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の10の2に規定する「総合評価一般競争入札」による選定を原則としていますが、民間事業者の創意工夫を活かす余地の多い事業等については、地方自治法施行令第167条の2第1項各号に基づき、随意契約である「公募型プロポーザル方式」を採用することも可能です。

事業担当課は、事業内容を勘案した上で、メリット・デメリット等を比較・検討し、適切な事業者選定方法を選択するものとします。なお、先行事例においては、民間のノウハウ、創意工夫が取り入れられる「公募型プロポーザル方式」によるケースが多くなっています。

■総合評価一般競争入札と公募型プロポーザル方式の主な比較

選定方法 項目	総合評価一般競争入札	公募型プロポーザル方式
地方自治法上の位置付け	競争入札	随意契約
概要	予定価格の範囲内で申し込みをした者のうち、価格だけではなくその他の条件（維持管理・運営のサービス水準、技術力等）を総合的に勘案し、落札者を決定する方式。	公募により提案書を募集し、あらかじめ示された評価基準に従って優先交渉権者を選定した後、契約を締結する方式。補欠事業者（次点者）等の設定も可。 入札と比較して自由度が高い。
契約内容等の変更	事業者選定後には、基本的に契約内容の変更はできない。	契約内容、価格等の詳細は、優先交渉権者との交渉により決定される。

第4章 ステップ2 実施方針の策定及び公表

契約締結に至らない場合	再入札が必要となる。ただし、会計法令にしたがい随意契約できる場合もある。	優先交渉者との交渉が決裂した場合、当初の取り決めに従い、次点者と交渉が可能となる。
債務負担行為設定時期	入札公告前	募集公告前

(4) 実施方針の策定の見通しの公表

事業担当課は、PFI 法第 15 条に基づき、実施方針の策定の見通しを市ホームページなどで公表する必要があります。公表については、公共工事の入札及び契約の適正化の促進に関する法律（平成 12 年法律第 127 号）に基づく公共工事の発注の見通しの公表と併せて行うことや、同じ時期に行うこと等が考えられます。

なお、先行事例においては、地方自治法第 214 条に規定する債務負担行為の設定を行う前に実施方針が公表されている事例も多いことから、見通しの公表は年度初めに限定されることなく、公表の見通しが立った段階で遅滞なく公表することが望ましいと考えられています。

(5) 要求水準書（案）等の作成

事業担当課は、実施方針（案）の作成と並行して、要求水準書（案）を作成します。可能であれば、実施方針と併せて公表ができるよう事業契約書（案）も作成します。要求水準書とは、PFI 事業で、民間事業者に対して求める条件や内容を明記したものです。

■ 民間事業者を募集するために必要な書類

必要書類	概要
実施方針	特定事業の選定を行う前に公表する書類。実質上事業のスタート時に出す書類となる。
特定事業の選定	実施方針を公表した後、PFI 事業として実施することが適切であるか実施可能性を評価した書類。市が算定した VFM シミュレーションの結果もここで公表する。
入札説明書 （募集要項）	入札及び提案書の提出の手続きに関する事項を記載した書類。入札公告時に公表する。
要求水準書	設計及び建設、維持管理に関する条件を記載した書類。入札公告時に公表する。
事業契約書（案）	市と民間事業者の役割と責任の分担を記載した書類。入札公告時に公表する。
落札者決定基準書 （事業者選定基準書）	落札者の決定方法、評価項目、配点等を記載した書類。入札公告時に公表する。

基本協定書（案）	選定事業に関し、コンソーシアムが落札者として決定されたことを確認し、市と当該コンソーシアムの義務について必要な事項を定める書類。
様式集	提案書の提案内容の指定、書式、枚数について記載した書類。
質問回答書	公表書類に関する応募者側からの質問と市からの回答を示した書類。
落札者（優先交渉権者）決定のお知らせ	落札者のグループ名等を公表する書類。

（6）実施方針（案）の作成

事業担当課は、アドバイザーとともに実施方針（案）を作成します。

実施方針は、PFI手法の導入に向けて具体的に検討を進めている事業の内容や民間事業者の募集方針等を明らかにするものです。PFI法では、同法第7条に基づく特定事業の選定を行う前に実施方針の策定・公表を行わなければならないこととなっています。

実施方針に具体的に定める事項及び実施方針策定に当たっての留意事項は、次のとおりです。

■実施方針に具体的に定める事項

- ①特定事業の選定に関する事項
- ②民間事業者の募集及び選定に関する事項
- 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
- ④公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項
- ⑤事業契約等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
- 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
- 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
- ⑧その他特定事業の実施に関し必要な事項

■実施方針策定に当たっての留意事項

- ①公平性及び透明性の確保の観点から、当該事業に関する情報が早くかつ広く周知されるよう、実施方針の策定・公表をなるべく早い段階で行うこと。
- ②選定事業における市の関与、リスク及びその分担等についての考え方をできる限り具体的に明らかにするとともに、民間事業者にとって特定事業への参入のための検討が容易になるよう、次の事項等について、なるべく具体的に記載すること。
 - ア 特定事業の事業内容
 - イ 民間事業者の選定方法
 - ウ 事業スキームを民間事業者の提案に委ねる場合にはその旨

- エ 株式譲渡に関する方針がすでに定まっている場合は、当該方針
- オ 選定事業の実施に当たって必要な許認可等
- カ 選定事業者が行い得る公共施設等の維持管理又は運営の範囲
- キ 適用可能な選定事業者への補助金、融資等

③実施方針の策定に当たって、所要の情報を得るため市場調査を実施する場合、調査内容・方法によっては、当該 PFI 事業に関する情報が特定の民間事業者のみに流出する危険があるため、市場調査の実施に当たっては配慮すること。なお、民間事業者等の意見等を効率的に反映するためには、実施方針の策定の前に市場調査を行うことが望ましい。

④実施方針の公表後、民間事業者等からの意見を受け付け、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。このため、これらに配慮したスケジュールの設定が必要となる。

【参考】

○PFI 事業への地元事業者の参画について

今後の公共施設等の在り方を検討する際、PFI 方式による施設整備等の検討は、市の財政負担の軽減及び公共サービスの維持のために必要である一方で、PFI 事業では、比較的大規模な事業が多いため、大企業が受注を獲得する可能性が高くなり、結果として地元事業者の受注機会が奪われるといった事象が発生する可能性もあります。

事業者選定にあたっては、公平性を担保しつつ、PFI 事業が地域にもたらす新たなビジネス機会へ地元事業者が参画し、地域の経済の活性化を図るための工夫が必要です。

地元事業者が PFI 事業を新たなビジネスとするためには、地元企業に PFI の基礎知識を普及させることや入札参加資格に地元企業の活用を促す条件を付与することなどが考えられます。

(7) 市場調査等の実施

実施方針の公表前後を問わず、必要に応じて愛媛 PPP/PFI 地域プラットフォームなどを活用し民間事業者等に対して、実現可能性、関心等の情報を収集することも有効です。

(8) 企画調整担当課との協議等

事業担当課は、事業内容・実施スケジュールの具体化、実施方針（案）等の作成に当たっては、企画調整担当課と協議の上行うものとします。必要に応じて関係各課との協議、PPP/PFI 庁内検討会（仮称）等における協議を行います。

3 実施方針（案）・事業者選定方法等の検討

PPP/PFI 庁内検討会（仮称）において、実施方針（案）、要求水準書（案）等の内容の適

第4章 ステップ2 実施方針の策定及び公表

否について総合的な検討を行います。併せて、事業者選定方法についても適否を検討します。PPP/PFI 庁内検討会（仮称）における協議結果は、政策会議における協議の際に意見として付すこととします。

事業担当課は、PPP/PFI 庁内検討会（仮称）の意見を踏まえ、必要に応じて実施方針（案）等を修正します。

4 実施方針・事業者選定方法の決定 《政策決定③》

PPP/PFI 庁内検討会（仮称）における協議結果を受け、実施方針（案）について政策会議において総合的に検討し、実施方針を決定します。併せて、事業者選定方法も決定します。

事業担当課は、協議結果に従い必要に応じて修正を行った上で実施方針を策定します。

5 実施方針・事業者選定方法等の公表

（1）実施方針等の公表

事業担当課は、実施方針を策定後速やかに、市ホームページでの公表や愛媛 PPP/PFI 地域プラットフォームを利用し情報展開を行うなど幅広い広報手段を用いて、実施方針と事業者選定方法を公表します。早い段階で実施方針により事業概要を広く公表することは、民間事業者に対する準備期間の提供、関係住民に対する周知を目的としています。

可能であれば、要求水準書（案）、事業契約書（案）も併せて公表するものとしますが、実施方針の公表が遅れることがないように留意する必要があります。なお、要求水準書（案）等が実施方針と併せて公表できない場合は、実施方針公表後に実施方針と同様の手段で公表するものとします。

（2）説明会の開催

民間事業者の関心度の把握や参加促進を目的に、必要に応じて民間事業者に対する説明会を開催します。

（3）PPP/PFI 事業審査委員会の設置

事業担当課は、PPP/PFI 事業における民間事業者を客観性、競争性、公正性、透明性を確保し、厳正かつ公平に選定するため、個別事業ごとに PPP/PFI 事業審査委員会（以下「審査委員会」といいます。）を設置します。

「総合評価一般競争入札」により事業者を選定する場合、地方自治法施行令第 167 条の 10 の 2 の規定に基づき、学識経験者 2 名以上からの意見聴取が義務付けられています。そのため、「総合評価一般競争入札」を採用する場合だけでなく、「公募型プロポーザル方式」を採用する場合であっても、2 名以上の学識経験者を審査委員会委員に含むこととします。

なお、審査委員会の設置には、個別事業ごとに審査委員会設置要綱の制定が必要です。

第4章 ステップ2 実施方針の策定及び公表

審査委員会の主な所掌事項及び審査委員会設置・運営に当たっての留意事項は、次のとおりです。

■審査委員会の主な所掌事項

- ①入札説明書（募集要項）等の検討
- ②落札者決定基準書（事業者選定基準）の検討
- ③落札者の評価（提案書の審査、評価）

■審査委員会設置・運営に当たっての留意事項

- ①学識経験者2名以上を審査委員会委員に含むこと。
- ②審査委員会委員を事前に公表すること。
- ③審査委員会の位置付けを明確にすること。
(個別事業ごとに審査委員会設置要綱の制定が必要)
- ④設計等の技術的評価の定量化を図り、各項目について複数の委員による評価を行う等、評価の客観性を確保するような措置を講じること。
- ⑤審査委員会の事務局は、事業担当課が担当すること。
- ⑥審査委員会は、その設置目的を達成した時点で解散すること。

6 意見・質問等の受付、回答、公表

(1) 意見・質問等の受付、回答、公表

事業担当課は、実施方針で公表した事業内容や民間事業者の募集方針などについて民間事業者から意見や質問を受け付けます。意見・質問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うことができるよう十分に確保することが必要です。

質問に対する回答は、民間事業者のノウハウや創意工夫に関する事項を除き、市ホームページにて内容を公表するものとします。

ただし、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て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できる場合には、手続期間の短縮及び事務負担の削減を図る観点から、質問回答を省略し、意見の受け付けのみとすることもできることとします。

(2) 民間事業者との対話

事業担当課は、必要に応じて事業スキーム、入札説明書（募集要項）等作成のために民間事業者との対話を実施します。

7 実施方針の変更、公表

実施方針の公表後の市場調査、民間事業者等からの提案や意見を踏まえ、特定事業の選定までに実施方針の内容（事業内容、リスク分担のあり方等）を見直す必要がある場合は、実

第4章 ステップ2 実施方針の策定及び公表

施方針の変更を行います。

事業内容等に大幅な変更があり、改めて政策決定が必要と判断される場合は、PPP/PFI 庁内検討会（仮称）での検討を経て、政策会議に諮ることとします。

実施方針を変更した場合は、事業担当課は、当初方針の公表時と同様の方法により速やかに公表します。

第5章 ステップ3 特定事業の評価・選定、公表

1 特定事業の評価

実施方針を定めた事業について、市が PFI 事業として実施することを正式に決定することを「特定事業の選定」といいます。事業担当課は、特定事業を選定するために、当該事業について PFI 法に基づき客観的な評価（特定事業の評価）を実施します。

なお、事業担当課は、特定事業の評価・選定に当たっては、関係各課との協議、PPP/PFI 庁内検討会（仮称）等における協議を行います。

（1）財政負担の見込額の検討（VFM 評価）

事業担当課は、アドバイザーの支援のもと、市場調査等から得られた情報を反映させ、導入可能性調査において検討した VFM をより正確に算定します。

（2）公共サービス水準の評価

事業担当課は、VFM 評価に併せて、当該事業に PFI 手法を導入して実施することで、公共サービス水準が維持されるのか、向上するのかを検討します。定量化が困難な場合には、客観性を確保した上で定性的な評価を行います。

2 特定事業の検討

PPP/PFI 庁内検討会（仮称）において、特定事業の評価を踏まえ、特定事業の選定の適否について総合的な検討を行います。PPP/PFI 庁内検討会（仮称）における協議結果は、政策会議における協議の際に意見として付すこととします。

3 特定事業の決定（選定） 《政策決定④》

政策会議において、これまでに行った各種検討結果、市場調査結果、VFM 評価等を踏まえ、当該事業に PFI 手法を導入するか否かを判断します。PFI 事業として実施することが適切であると判断した場合、PFI 法第7条に基づき当該事業を「特定事業」として正式に決定します。

4 特定事業の評価・選定結果の公表

（1）特定事業の評価・選定結果の公表

事業担当課は、特定事業の選定結果について市ホームページなど幅広い広報手段を用いて速やかに公表します。特定事業の評価結果についても併せて公表するものとなりますが、詳細な結果を公表することで、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には、公的財政負担の縮減の額または割合の見込みに限定して公表することとします。

特定事業の評価・選定結果の主な公表内容は、次のとおりです。

■特定事業の評価・選定結果の主な公表内容

- | |
|-------------------|
| ①選定基準の基本的な考え方 |
| ②公的財政負担の見込額の算定結果 |
| ③公共サービス水準の評価方法と結果 |

なお、特定事業の選定を行わないこととした場合（PFI 事業として実施することを断念する場合）も、同様に公表します。

(2) 特定事業の選定に用いた詳細資料の公表

特定事業の選定に際して用いた詳細な資料については、民間事業者の選定や事業実施への影響に配慮しつつ、適切な時期に公表するものとします。

5 債務負担行為の設定・議決

債務負担行為とは、建設工事や土地の購入が複数年度にわたる場合に、翌年度以降発生する支出や、債務保証または損失補償のように債務不履行等の一定の事実が発生した時の支出を予定するなど、将来の財政支出を約束する行為をいいます。市が債務負担行為を設定するには、地方自治法第 214 条に基づき、あらかじめ議会による承認を得なければなりません。

PPP/PFI 事業では、事業期間が長期にわたるため、債務負担行為の設定が必要になります。債務負担行為の設定時期は、原則として次のとおりです。

■債務負担行為の設定時期

	事業者選定方法	債務負担行為設定時期
①	総合評価一般競争入札	入札公告までに設定
②	公募型プロポーザル方式	募集公告までに設定

第6章 ステップ4 民間事業者の募集、評価・選定、公表

1 入札説明書（募集要項）等の作成

（1）民間事業者の選定等

事業担当課は、特定事業を選定したときは、PFI 法第 8 条第 1 項に基づき、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します。

具体的な選定手続きは、事業者選定方法（「総合評価一般競争入札」と「公募型プロポーザル方式」）により異なるため、企画調整担当課と十分に協議の上、関係法令・例規及び各種ガイドラインに基づいて、民間事業者の選定を行う必要があります。主な選定手順及び民間事業者の募集、評価・選定に当たっての留意事項は、次のとおりです。

■民間事業者の主な選定手順

総合評価一般競争入札	公募型プロポーザル方式
①入札の公告	①募集公告
②入札説明書等の公表及び配布	②募集要項等の公表及び配布
③説明会の開催、意見・質問等への回答	③説明会の開催、意見・質問等への回答
④参加資格申請書の受付、資格審査	④参加表明書の受付、資格審査
⑤入札書・提案書の受付	⑤提案書の受付
⑥提案書の審査	⑥一次審査、審査結果通知
⑦総合評価・落札者の決定、通知、公表	⑦二次審査、審査結果通知、公表
⑧契約	⑧優先交渉権者との契約内容の調整
	⑨契約

■民間事業者の選定等に当たっての留意事項

①「公平性原則」と「透明性原則」に基づき、競争性を担保しつつ、手続の透明性を確保した上で実施すること。
②できる限り民間事業者の創意工夫が発揮されるよう留意すること。このため、民間事業者の有する技術及び経営資源、創意工夫等が十分に発揮され、低廉かつ良好なサービスが提供されるよう、原則として価格及び提供されるサービスの質等により評価を行うものとする。 (PFI 法第 11 条第 2 項)
③発注する性能の具体的要件については、できる限り明確に提示し、応募者が共通の理解を得るようにすること。
④評価項目、評価基準、配点等を募集の際にあらかじめ明示すること。
⑤特定事業の選定を取り消す場合があり得ることを募集の際にあらかじめ明示すること。
⑥所要の提案準備期間や契約の締結に要する期間の確保に配慮すること。
⑦応募者の負担を軽減するように配慮すること。

(2) 入札説明書（募集要項）等の作成・修正

事業担当課は、民間事業者の公募に当たり、次の書類を作成します。要求水準書、事業契約書（案）については、公表済みの案に対する意見等を勘案し、必要に応じて修正します。

書類の種類	記載される主な内容等
入札説明書	<ul style="list-style-type: none"> ・ 契約締結までのスケジュール ・ 各書類の提出方法 ・ 審査委員会の概要 ・ 入札参加資格 ・ 契約の概要等
要求水準書	<ul style="list-style-type: none"> ・ 設計・建設業務に関する条件等 (必要諸室、規模、業務概要、必要備品、提出図面等) ・ 維持管理・運営業務に関する条件等 (業務概要、業務従事者の条件、業務体制等)
落札者決定基準書 (事業者選定基準書)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 落札者決定までの流れ ・ 落札者の決定方法 ・ 入札参加資格・提案内容評価項目、配点 ・ 評価方法等
事業契約書（案）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 設計変更の際の手続き ・ 建設における提出図書 ・ 完成検査の手続き ・ 工期の変更について ・ 損害賠償について ・ 引き渡しの手続き ・ 維持管理業務の概要（手続き） ・ 対価の支払い ・ 契約の解除権について ・ 保険の加入義務等
その他必要な書類	<ul style="list-style-type: none"> ・ 様式集、基本協定書（案）等

(3) 落札者決定基準（事業者選定基準）等の検討

審査委員会において、事業担当課が作成した落札者決定基準（事業者選定基準）等の原案の適否について検討します。

性能発注を行うに当たっては、これに応募する民間事業者の創意工夫の結果を適切かつ客観的に評価することが必要です。このため、客観的な評価基準を設定することに留意する必要があります。

事業担当課は、審査委員会の意見に基づき、必要に応じて落札者決定基準等を修正します。

2 入札公告（事業者の公募）

(1) 入札公告、入札説明書等の公表

事業担当課は、審査委員会での検討を経て民間事業者の募集を正式に開始できる段階に至った場合には、入札公告（募集公告）を行い、入札説明書（募集要項）、要求水準書、落札者決定基準書（事業者選定基準書）等を市ホームページなどで公表します。併せて、

入札（公募）に参加の意思を示す民間事業者に入札説明書等を配付します。

（2）説明会や現地見学会の開催

事業担当課は、入札説明書（募集要項）等を公表した後、民間事業者に事業の内容を理解してもらうために、必要に応じて説明会や現地見学会を開催します。

（3）個別対話や質問等の受付、回答、公表

事業担当課は、公表した入札説明書、要求水準書等について民間事業者から意見等を直接聞く個別対話や質問を受け付けます。対話や質問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うことができるよう十分に期間を確保することが必要です。また、市と応募者の間で考え方の齟齬を来さないように、可能な限り複数回の対話、質問・回答の機会を設けることが望ましいと考えられています。

質問に対する回答は、民間事業者のノウハウや創意工夫に関する事項を除き、市ホームページにて内容を公表するものとします。

なお、質問に対しては十分検討した上で回答する必要がありますが、民間事業者が応募に当たって必要とする回答については、民間事業者の応募の検討に間に合うように回答する必要があります。

3 事業者の審査・評価

（1）参加資格申請書（参加表明書）の受付、資格審査

事業担当課は、参加資格申請書（参加表明書）を受け付け、参加資格の有無について審査を行い、審査結果を応募した民間事業者に通知します。

（2）入札書・提案書の受付

事業担当課は、民間事業者が提出する入札書・提案書等が入札参加説明書（募集要項）に定められたものかどうかを確認した上で受け付けます。

（3）提案書の審査・評価

事業担当課は、審査委員会を開催し、落札者決定基準（事業者選定基準）に従い、提案書を審査し、総合評価を行います。公募型プロポーザル方式を採用する場合は、一次審査と二次審査の2段階に分けて審査を実施します。

提案書の審査・評価を行う上で、客観的な評価基準の設定は欠かせません。公共サービスの水準等について、やむを得ず定性的な評価基準を用いる場合でも、評価結果の数量化により客観性を確保することが必要です。その他評価を行う場合の留意事項は、次のとおりです。

■提案書の評価に当たっての留意事項

- ①提供されるべき公共サービスの水準等を示した要求水準書に対する追加の提案事項として評価の対象とするものについては、募集の際にあらかじめ明示すること。原則として明示されていないものについては評価をしないこと
- ②定性的な評価項目についても、できる限り具体的に評価基準を示すこと。
- ③評価に当たっては、応募者間の順位付けにより評価するのではなく、設定された評価基準に従ってそれぞれの提案を個別に評価すること。

4 事業者決定の検討

PPP/PFI 事業審査委員会の評価結果を受け、政策会議において、落札者（優先交渉者及び次点者）決定の適否について総合的な検討を行います。なお、必要に応じ、政策会議開催前に PPP/PFI 庁内検討会（仮称）を開催し、庁内関係課の意見を聴取し、政策会議における協議の際に意見として付すこととします。

5 事業者の決定 《政策決定⑤》

（1）民間事業者の選定

PPP/PFI 事業審査委員会の評価及び政策会議での協議を経て、当該 PPP/PFI 事業の落札者（優先交渉権者及び次点者）を正式に決定します。

（2）特定事業の選定の取消し

民間事業者を募集した結果、最終的に応募者がいない、またはいずれの応募者も VFM の達成が見込めない等の理由により、当該事業を PPP/PFI 事業として実施することが適当でないと総合政策会議において判断した場合には、民間事業者を選定せず、特定事業の選定を取り消します。

6 事業者の選定結果の公表

（1）民間事業者の選定結果の通知、公表

事業担当課は、PPP/PFI 事業の落札者（優先交渉権者及び次点者）の選定結果について応募者に通知するほか、市ホームページなど幅広い広報手段を用いて速やかに公表します。公表に当たっては、選定過程の透明性、公平性を確保するために必要な資料（評価基準、選定方法、評価結果等）を併せて公表するものとしませんが、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くように留意する必要があります。

また、選定されなかった応募者に対し、非選定理由を説明する機会を設けるなどの配慮も必要です。

(2) 特定事業選定取消しの公表

事業担当課は、特定事業の選定を取り消した場合は、その理由を必要な資料と併せて速やかに公表します。また、当該事業の必要性、事業内容、実施方法等を再検討の上、事業化の断念も含めて適切に対応します。

なお、民間事業者の募集に当たっては、特定事業の選定を取り消す場合があり得ることを募集の際にあらかじめ明示しておく必要があります。

第7章 ステップ5 事業契約等の締結等

1 契約内容の確認・調整

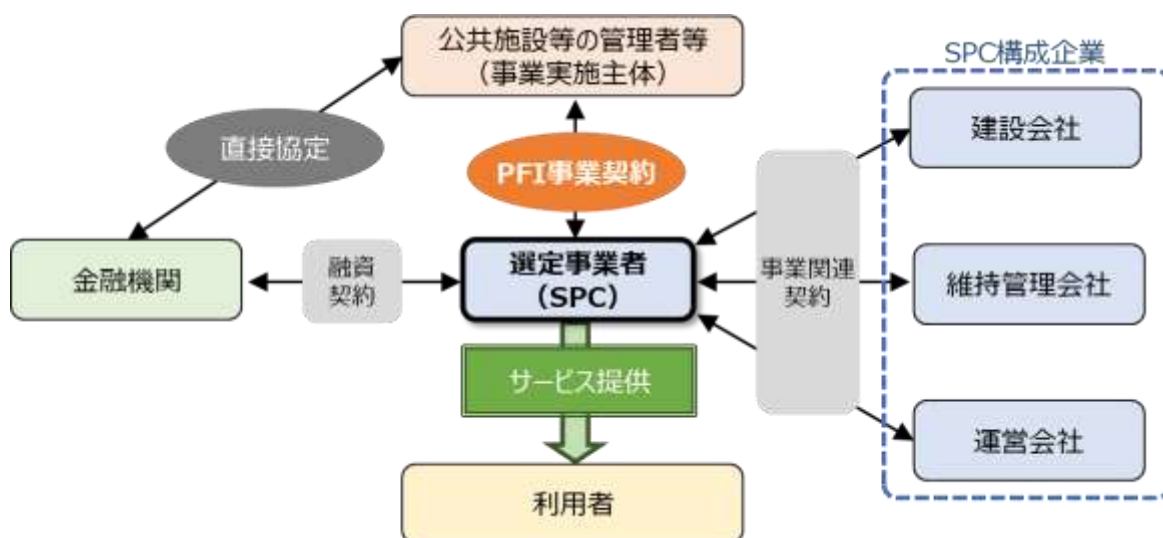
(1) 主な契約関係

PFI 事業契約は、従来型手法の公共工事の請負契約と比較して、長期にわたることが一般的です。また、関係者が選定事業者、コンソーシアム構成企業、金融機関等多数に及びます。

そのため、PFI 事業にかかる契約関係の安定性の確保の観点から、これら関係者に与える影響にも配慮しつつ、継続的かつ安定的に公共サービスが提供できるよう、選定事業者と契約内容の調整を図るなど十分に精査した上で、契約を締結する必要があります。

各当事者間で想定される主な契約関係は、次のとおりです。

■ PFI における一般的な契約の仕組み



① 基本協定

PFI では、通常一つの事業者が事業を請け負うことが困難なため、複数の事業者がコンソーシアム（企業グループ）を形成し、公募提案します。落札者（優先交渉権者）に選定されたコンソーシアムは、新会社（SPC）を設立し、市と SPC が PFI 事業契約を締結します。

基本協定とは、PFI 事業契約を締結する前に、市とコンソーシアムの構成企業との間で結ばれる契約のことです。選定事業に関し、コンソーシアムが落札者（優先交渉権者）として決定されたことを確認し、市と当該コンソーシアムの義務について必要な事項を基本協定において定めます。落札者であるコンソーシアムの構成企業が、選定事業者となる SPC を設立すべきことや選定事業の準備行為に関する取扱い等について規定します。

②PFI 事業契約

PFI 事業契約とは、選定事業の実施に当たり、市と選定事業者となる SPC との間で結ばれる契約のことです。SPC が、選定事業にかかる資金調達を行い、施設の設計、建設、維持・管理、運営を行うことにより市の要求水準を満たす公共サービスを提供する義務を負うことや、市が SPC に対し、提供される公共サービスの対価を支払う義務を負うことなどについて定めます。

③直接協定

直接協定とは、選定事業の実施に当たり、SPC が破綻しないように監視し、破綻した場合でも PFI 事業が円滑に遂行されるように協議する仕組みを作るために、市と SPC に融資する金融機関との間で直接結ばれる協定のことです。PFI 事業が円滑に進まなくなった場合に、金融機関が事業に介入する権利などについて定めます。

④事業間連契約

事業関連契約とは、選定事業の実施に当たり、SPC とコンソーシアム構成企業との間で結ばれる契約のことです。SPC が PFI 事業契約に従い施設の設計、建設、維持・管理、運営の業務を実施し、公共サービスを提供するため、これらの業務をコンソーシアム構成企業に委託し、または請け負わせる際に締結します。これらの業務を更に下請企業に委託する場合には、コンソーシアム構成企業と下請企業間で契約を締結します。

⑤融資契約

融資契約とは、金融機関等が SPC に対して融資するに当たり、金融機関等と SPC との間で締結される契約のことです。主な規定内容としては、貸付合意、資金使途、貸付実行手続、貸付実行前提条件、元本弁済、支払金利、遅延損害金、弁済充当方法、表明及び保証、借入人誓約、期限の利益喪失事由などが想定されます。

(2) 契約の主な手順

事業担当課は、民間事業者を選定したときは、選定事業の実施に必要な事業契約の締結等を行います。

具体的な契約の手続きは、事業者選定方法（「総合評価一般競争入札」と「公募型プロポーザル方式」）により異なるため、契約担当課と十分協議の上、手続きを進める必要があります。契約の主な手順は、次のとおりです。

■選定事業の実施に必要な契約等の主な手順

総合評価一般競争入札	公募型プロポーザル方式
①落札者の決定	①優先交渉権者の決定

②基本協定の締結	②基本協定の締結
③仮契約の締結	③事業契約書の協議
④本契約の議決	④仮契約の締結
⑤本契約の締結・公表	⑤本契約の議決
⑥金融機関との直接協定の締結	⑥本契約の締結・公表
	⑦金融機関との直接協定の締結

(3) 基本協定の締結

事業担当課は、事業契約締結に向けて、落札者（優先交渉権者）との間で基本協定を締結します。基本協定を締結する主な目的は、次のとおりです。

■基本協定の主な目的

①事業契約締結までの双方の準備行為を義務化すること 事業契約締結までには、公表している事業契約書（案）に提案事項を反映させたり、条項の内容を明確化させたりすることなどが必要となる。基本協定には、それら準備行為の進め方や期限等を規定するほか、SPC の設立についても定める。
②契約の相手方の同一性を担保すること。

(4) 事業契約書の協議

事業担当課は、市と選定事業者（SPC）が締結する事業契約書について、具体的な契約内容に関する確認・調整を落札者（優先交渉権者）と行います。

総合評価一般競争入札の場合は、基本的に入札公告時において示された事業契約書（案）に基づくこととなるため、事業者選定後、協議によりその内容を変更することはできません。ただし、事業契約書（案）の内容を変更しない範囲内で、選定された民間事業者からの提案に係る部分を加える必要があります。

一方、公募型プロポーザル方式の場合は、要求水準書を補完し、積極的に民間提案を取り込んでいくためにSPCと契約内容の協議を行います。ただし、選定されなかった応募者との間で不公平な取扱いとならないよう、募集要項等に規定された基本的な事項については変更すべきではありません。また、優先交渉権者との契約が不調となった場合は、次点者と協議を行うこととなります。

契約協議の主な流れは、次のとおりです。

契約協議の主な流れ	概要
①担当者、連絡方法の確認	市とSPCの担当者（主担当、補助担当）を定め、電話番号、メールアドレス、緊急連絡先等を確認する。

②事業契約書（案）の修正 手続き方法の確認	公表した事業契約書（案）を修正する際の文書管理の方法等を定める。
③スケジュールの確認	仮契約書の議案提出日を考慮し、契約書確定期限（それ以前に SPC を設立すること）を明確にする。また、下記④以降のスケジュールについて協議する。
④提案事項の反映	仮契約書に反映する民間事業者の提案事項について、その記載方法を協議する。（複数回実施）
⑤条文の明確化	事業契約書（案）に示した条文のうち解釈を明確化すべきものについて、その記載方法を協議する。また、必要に応じて質問回答にて明確化した事項についても協議する。（複数回実施）
⑥調印版の作成	④、⑤の協議終了に伴い、これらを反映した事業契約書の調印版を作成し、双方が内容を確認する

2 仮契約の締結

議会の議決が必要となる一定規模以上の PPP/PFI 事業の場合には、事業契約の締結前に、選定事業者（SPC）との仮契約を締結します。

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

3 本契約の議決

PFI 法第 12 条及び同法施行令第 3 条の規定により、PFI 事業の契約金額のうち、選定事業者が建設する施設等の買入れまたは借入れに要する経費（維持管理・運営等に要する金額は除きます。）が予定価格 1 億 5 千万円以上となる事業については、契約の締結について議会の議決を得る必要があります。

また、PFI 法に基づかない PPP 事業においても、地方自治法第 96 条第 1 項第 5 号より、予定価格 1 億 5 千万円以上の工事については、同様に議会の議決が必要です。

4 契約の締結・契約内容の公表

（1）本契約の締結

事業担当課は、議会の議決後に、選定事業者（SPC）と本契約を締結します。この場合、仮契約が議会の議決後に本契約としての効力を有することになります。事業契約は、選定事業に係る責任とリスクの分担など双方の権利義務を定めるものであるため、できる限りあいまいさを避け、具体的かつ明確に取り決める必要があります。

(2) 本契約の公表

事業担当課は、事業契約を締結したときは、PFI 法第 15 条第 3 項の規定に基づき、当該事業契約の内容（公共施設等の名称及び所在地、選定事業者の名称、公共施設等の整備等の内容、契約期間、契約金額等）を市ホームページなどで速やかに公表します。

契約内容の公表に当たっては、公開することにより、民間事業者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのある事項については公表しないよう留意する必要があります。

(3) 契約締結に当たっての留意事項

事業契約の締結に当たっての留意事項は、次のとおりです。

■事業契約の締結に当たっての留意事項

- ①双方の負う債務の詳細及び履行方法等について、次の事項を定めること。
 - ア 選定事業者により提供されるサービスの内容と質
 - イ 選定事業者により提供されるサービス水準の測定と評価方法
 - ウ 契約金額及び算定方法等
 - エ 事業契約等の規定に違反した場合における措置
- ②市の選定事業者に対する関与について、次の事項等を定めること。
 - ア 選定事業者により提供されるサービス水準の監視
 - イ 事業契約等の義務履行に係る事業実施状況報告書の定期的な提出
 - ウ 公認会計士等による監査を経た財務状況報告書の定期的な提出
 - エ 選定事業の実施に重大な悪影響を与えるおそれがある事態が発生したときの報告、専門家による調査の実施及び調査報告書の提出
 - オ 公共サービスの適正かつ確実な提供を確保するための必要かつ合理的な措置等
- ③リスク分担等について、次の事項を定めること。
 - ア 選定事業のリスク分担
 - イ 経済的に合理的な手段で軽減又は除去できるリスクとして措置を講ずるものの範囲及びその内容
- ④選定事業終了時の取扱い等について、次の事項を明確に定めること。
 - ア 選定事業の終了時期
 - イ 事業終了時における土地等の明渡し等、当該事業に係る資産の取扱い
- ⑤事業継続困難時の措置等について、次の事項をその責めに帰すべき事由の有無に応じて具体的かつ明確に定めること。
 - ア 事業継続が困難となる事由（できる限り具体的に列挙すること）
 - イ 事業契約等の当事者のとるべき措置
 - ウ 事業修復に必要な措置
- ⑥事業契約等の解除条件及び当事者のとるべき措置を、具体的かつ明確に定めること。

⑦事業契約等に疑義等が発生した場合の解消手続等について、具体的かつ明確に定めること。

5 金融機関との直接協定等

(1) 直接協定の締結

事業担当課は、必要に応じ、選定事業者（SPC）に融資する金融機関と直接協定を締結します。SPC に対する金融機関の融資が決定するのは、事業契約を締結した後になるため、直接協定の締結は事業契約締結後となります。

協定内容は、アドバイザーと企画調整担当課の協力を得て十分検討するほか、SPC と金融機関との間で締結される融資契約の内容にも十分注意する必要があります。

直接協定において規定する主な事項は、次のとおりです。なお、直接協定は金融機関において案を作成することが一般的です。

■直接協定に定める主な事項

- | | |
|-------------------------|-----------------|
| ①事業契約及び融資契約の遵守 | ⑪新たな土地使用賃借契約の締結 |
| ②株式に対する担保の設定 | ⑫金融機関団の通知等 |
| ③事業契約に基づく金銭債権に対する担保の設定 | ⑬地方公共団体の通知等 |
| ④施設等に対する担保の設定 | ⑭事業契約の解除 |
| ⑤保険金請求権に対する担保の設定 | ⑮相互協議 |
| ⑥株式に対する担保権の実行 | ⑯金融機関団の継承人 |
| ⑦事業契約に基づく金銭債権に対する担保権の実行 | ⑰有効期間 |
| ⑧施設等に対する担保権の実行 | ⑱秘密保持 |
| ⑨保険金請求権に対する担保権の実行 | |
| ⑩新たな事業契約の締結 | |

(2) 公の施設の設置管理条例の制定等

事業担当課は、PPP/PFI 事業で整備する公共施設が公の施設に該当する場合は、設置及び管理に関する事項を定めた条例を制定するほか、指定の議決等が必要となります。

第8章 ステップ6 事業の実施、監視等

1 設計・工事の実施

(1) モニタリング支援業務委託事業者選定・契約（アドバイザー契約③）

事業者選定アドバイザー業務における外部アドバイザーへの委託内容は、実施方針の策定及び公表（ステップ2）から選定事業者との事業契約等の締結等（ステップ5）までの支援です。そのため、事業（設計、建設、維持管理、運営）のモニタリング（監視）を行う際に外部アドバイザーの支援が必要な場合は、事業担当課が別に外部アドバイザーとアドバイザー契約を結ぶ必要があります。

なお、アドバイザーの選定方法及びアドバイザー契約に際しての留意事項は、前述のアドバイザー契約①・②の場合と同様です。

(2) 設計・工事の実施

本市と事業契約を締結した選定事業者（SPC）は、当該事業の実施方針及び優先的検討方針に基づいた基本協定・事業契約等に従って施設を設計し、建設工事を行います。事業担当課は、選定事業者の設計、建設工事が要求水準を満たしているかモニタリング（監視）を行います。

2 維持管理・運営の開始

選定事業者（SPC）は、公共施設等の建設工事完了後、事業契約などに従って当該施設の維持管理・運営を開始します。事業担当課は、選定事業者の維持管理・運営についてもモニタリング（監視）を行うとともに、サービス提供の対価を選定事業者に支払います。

3 事業のモニタリング（監視）

(1) モニタリング（監視）の実施

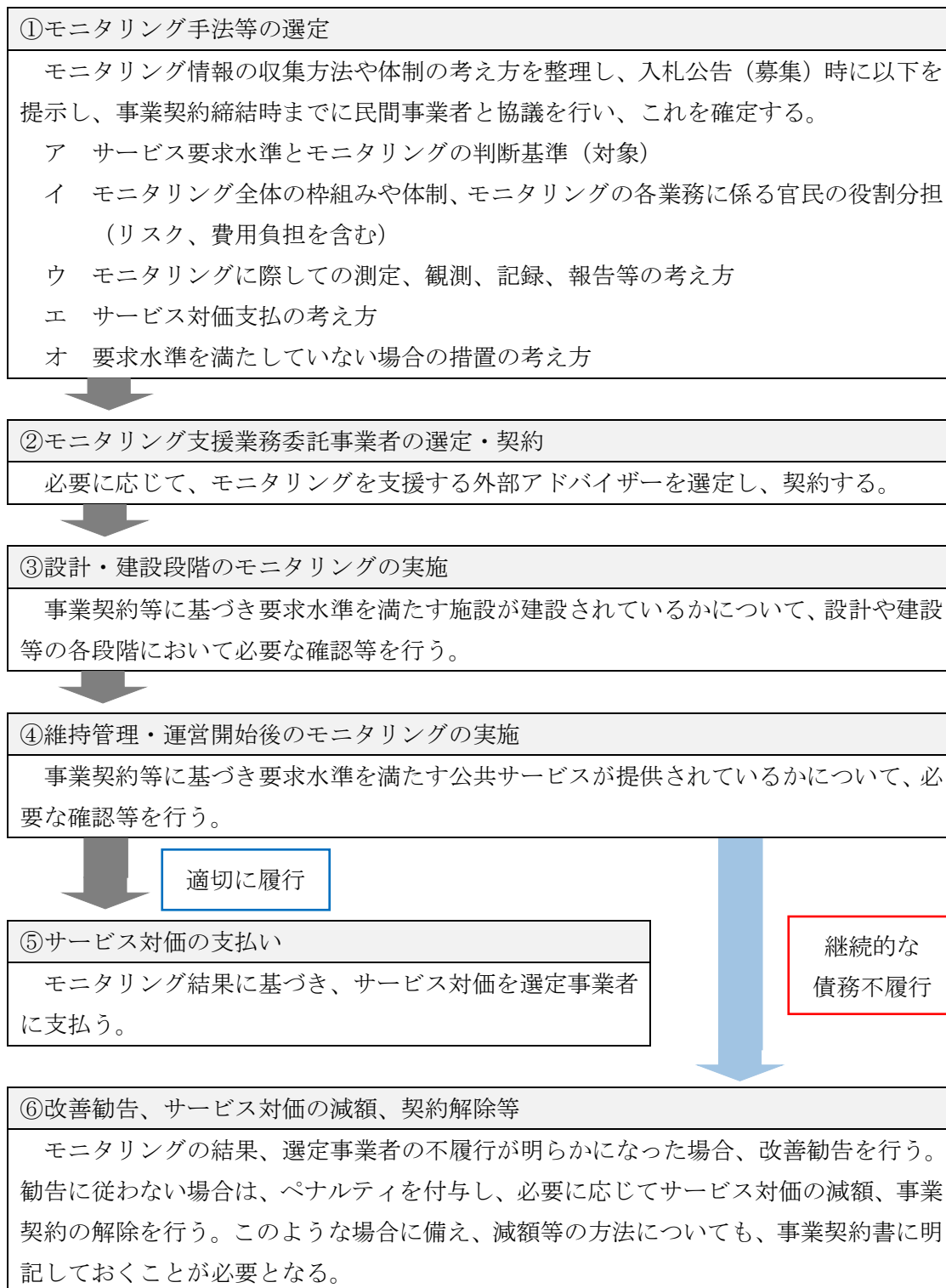
事業担当課は、選定事業者（SPC）が基本協定書・事業契約書等において定められている履行すべき事項を適切に履行しているか確認するためにモニタリングを実施します。

モニタリングは、PPP/PFI 事業の専門性を踏まえる必要があることから、必要に応じてノウハウのある外部アドバイザーにモニタリング支援業務を委託することが考えられます。なお、その場合も、事業の実施主体及び最終責任者は本市であることから、事業担当課は主体的にモニタリングに関与し、公共サービスの水準を確保することに留意する必要があります。

また、設計・建設段階におけるモニタリングを実施する際は、企画調整担当課などの協力・支援が必要となるため、事前に関係各課と十分に協議することが重要です。

PPP/PFI 事業におけるモニタリングの基本的な流れ及びモニタリングの主な方法は、次のとおりです。

■PPP/PFI 事業におけるモニタリングの基本的な流れ



■モニタリングの主な方法

- ①選定事業者により提供される公共サービスの水準の監視
- ②選定事業者からの事業契約等の義務履行に係る事業の実施状況報告の定期的な提出
- ③選定事業者からの公認会計士等による監査を経た財務の状況についての報告書（選定事業の実施に影響する可能性のある範囲に限る。）の定期的な提出
- ④測定機器による計測、現場での抜き打ち確認等による事実確認
- ⑤利用者からの苦情等対応状況、満足度調査・利用者アンケート等の実施状況及び結果等の確認

(2) 金融機関のモニタリング機能の活用

金融機関は融資契約に基づき、選定事業者（SPC）の財務状況をモニタリングします。この金融機関の財務モニタリング機能を有効に活用することで、SPCの財務状況が安定的な業務遂行に支障がないか確認します。

4 モニタリング結果の公表

(1) モニタリング結果の報告

事業担当課は、モニタリング結果を年度ごとに企画調整担当課に報告します。

(2) モニタリング結果の公表

事業担当課は、PPP/PFI事業の実施に係る透明性を確保するため、毎年度モニタリングの結果を市ホームページで公表します。ただし、公開することにより民間事業者の権利や競争上の地位などを害するおそれのある事項については、あらかじめ事業契約書等で合意の上、これを除いて公表するものとします。

第9章 ステップ7 事業の終了

1 事業の終了

(1) 事業終了時の手続等

事業契約等に定める事業期間が満了した時点で、当該 PPP/PFI 事業は終了となります。このとき、あらかじめ事業契約等で定められた取扱いに従い、民間事業者は、市に対して施設の引き渡し、土地の明渡し、事業移管の手続等を行います。

(2) 事業継続の協議

事業契約において、事業終了時の選択肢として事業の継続を定めている場合、事業者との再契約を行うことも可能となります。この場合、再契約の締結等について交渉が必要となるため、その時間を確保する必要があります。

PPP/PFI導入可能性検討調書（発案事業）

1. 発案事業の概要（従来型手法の場合）

事業名称				担当課			
事業目的							
事業概要							
想定スケジュール		年～年 :	施設整備期間		年		
		年～年 :	維持管理・運営期間		年		
		年～年 :	施設耐用年数		年		
用地関係	場所						
	用地確保			敷地面積	㎡		
	各種規制	用途地域			建蔽率 (%)		
		容積率 (%)			高さ制限		
その他							
建設関係	整備種別	<input type="checkbox"/> 新設・増設 <input type="checkbox"/> 現地更新 <input type="checkbox"/> 移転更新 <input type="checkbox"/> 大規模修繕・改修 <input type="checkbox"/> 統合・複合化 <input type="checkbox"/> その他 ()					
	事業規模	建築面積 <a>	㎡	延床面積 <c>	㎡	造成面積 <e>	㎡
		現面積 	㎡	現面積 <d>	㎡	現面積 <f>	㎡
		増減面積 <a-b>	㎡	増減面積 <c-d>	㎡	増減面積 <e-f>	㎡
建築物の構造							
概算事業費	用地取得費 <A>	千円		用地賃借料 	千円/年		
	設計・建設費 <C>	測量・地質調査費	千円		設計・監理費	千円	
		建設費	千円		その他 (負担金等)	千円	
		合計 :		千円・・・ <C>			
	維持管理・運営費 (単年度) <D>	維持管理費	千円		運営費	千円	
		人件費	千円		その他	千円	
		合計 :		千円・・・ <D>			
	大規模修繕費 <E>	千円 [維持管理・運営期間中回の大規模修繕を想定]					
総事業費 <F>	千円 [A + (B×事業期間) + C + (D×維持管理・運営期間) + E]						
財源の内訳	国・県補助金・交付金 :		千円 (内容 :)				
	地方債 :		千円 (内容 :)				
	(交付税措置有・無 交付税 :		千円)				
	一般財源 :		千円 (内容 :)				
その他 :		千円 (内容 :)					
合計 :		千円 (= F)					
利用料金等収入		(有・無) 内容 :		金額 :		千円/年	

2. 事業必要性（サービスの必要性の検証）〔結果欄○：該当する×：該当しない〕

検証項目	結果	理由
① 実施予定の事業（サービス）が、整備する施設 の設置目的・役割に則しているか		
② 他の施設（民間を含む）で類似の事業を実施し ていないか		
③ 市が関与しなければならない事業か		
④ 事業の実施によって見込まれる効果は明確とな っているか		
⑤ 事業のコストは適切か		

3. 施設必要性（整備する施設の必要性の検証）〔結果欄○：該当する×：該当しない〕

検証項目	結果	理由
① 公共サービスとして市が行うべき事業と判断さ れた事業は、整備する施設でなければならないか		
② 整備する施設は、多くの利用者数・高い稼働率 が見込めるか		
③ 「新居浜市公共施設再編計画」において定めた 原則・方針等に従った整備等となっているか		
④ 他施設と比較して整備・維持管理コストは適切 か		
⑤ 同様の機能を持つ近隣の施設（他市町村の施設 を含む）はあるか。ある場合は、統合は可能である か		
⑥ ピーク時の人口を考慮して、過剰な施設規模と なっていないか		

4. 必要性検証結果（総合）

検証結果（総合）	検証後
ア 発案事業の必要性が高い	次のステップ（5. PPP/PFI導入の適性評価）へ
イ 発案事業の必要性が低い	発案事業の内容を再検討
理由	

5. PPP/PFI 導入の適性評価（発案事業の定性的な評価）〔結果欄○：該当する×：該当しない〕

評価項目	結果	理由
① 民間事業者の経験、ノウハウ等の活用により、 公共サービスの向上が期待できる事業であるか		
② 民間事業者の参入が見込まれる事業であるか		
③ 長期にわたり安定的・継続的なサービス需要が 見込まれる事業であるか		
④ PPP/PFI手法導入によって事業目的を達成できる 事業であるか		
⑤ PPP/PFI手法導入の障害となる法令上の制約がな い事業であるか		
⑥ 民間との役割分担が明確にできる事業であるか		

2. 事業必要性（サービスの必要性の検証）〔結果欄○：該当する×：該当しない〕

検証項目	結果	理由
① 実施予定の事業（サービス）が、整備する施設の設置目的・役割に則しているか	○	即している。
② 他の施設（民間を含む）で類似の事業を実施していないか	○	類似の事業は展開されていない。
③ 市が関与しなければならない事業か	○	市民サービスの一環として市の関与が必要
④ 事業の実施によって見込まれる効果は明確となっているか	○	市民の健康増進に対する効果は高い。
⑤ 事業のコストは適切か	○	適切である。

3. 施設必要性（整備する施設の必要性の検証）〔結果欄○：該当する×：該当しない〕

検証項目	結果	理由
① 公共サービスとして市が行うべき事業と判断された事業は、整備する施設でなければできないか	○	本施設での市民サービス提供は、本施設でのみ実施されている。
② 整備する施設は、多くの利用者数・高い稼働率が見込めるか	○	利用者は多く、利用率も高い。
③ 「新居浜市公共施設再編計画」において定めた原則・方針等に従った整備等となっているか	○	原則・方針に沿っている。
④ 他施設と比較して整備・維持管理コストは適切か	○	適切である。
⑤ 同様の機能を持つ近隣の施設（他市町村の施設を含む）はあるか。ある場合は、統合は可能であるか	○	本施設での市民サービス提供は、本施設でのみ実施されている。
⑥ ピーク時の人口を考慮して、過剰な施設規模となっていないか	○	ピーク時の人口を考慮しても過剰な施設規模ではない。

4. 必要性検証結果（総合）

検証結果（総合）	検証後
㊦ 発案事業の必要性が高い	次のステップ（5. PPP/PFI導入の適性評価）へ
イ 発案事業の必要性が低い	発案事業の内容を再検討
理由	市民ニーズ高く、官民対話より民間事業者の参画意欲も確認できたため。

5. PPP/PFI 導入の適性評価（発案事業の定性的な評価）〔結果欄○：該当する×：該当しない〕

評価項目	結果	理由
① 民間事業者の経験、ノウハウ等の活用により、公共サービスの向上が期待できる事業であるか	○	期待できる。
② 民間事業者の参入が見込まれる事業であるか	○	官民対話を実施し事業参入意欲が確認できた。
③ 長期にわたり安定的・継続的なサービス需要が見込まれる事業であるか	○	健康への市民ニーズは高い。
④ PPP/PFI手法導入によって事業目的を達成できる事業であるか	○	民間事業者の創意工夫により、目的の達成が可能である。
⑤ PPP/PFI手法導入の障害となる法令上の制約がない事業であるか	○	法令上の制約はない。
⑥ 民間との役割分担が明確にできる事業であるか	○	民業を圧迫するものではない。

⑦ 各種手続き（導入可能性調査、特定事業の選定等）に必要なスケジュールの確保が可能であるか	○	確保可能である。
---	---	----------

6. 他自治体における類似事業 PPP/PFI 導入事例

事業名	事業手法	事業期間	面積	事業費	VFM
●●事業	BTO	15年	1,500㎡	300,000千円	8.6%
●●事業	BTO	15年	2,000㎡	350,000千円	7.0%
●●事業	BTO	20年	3,000㎡	500,000千円	9.8%
●●事業	BOT	20年	3,500㎡	500,000千円	7.0%

備考：

7. PPP/PFI 手法定量評価結果

評価項目	VFM結果	備考
従来型手法と比較して、事業期間全体について財政負担の削減が図られるか	8.0%	

8. 想定する PPP/PFI 手法等

民間事業者の事業範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 設計 <input checked="" type="checkbox"/> 建設 <input checked="" type="checkbox"/> 維持管理 <input checked="" type="checkbox"/> 運営備考 ()		
事業期間	施設整備（設計・建設）期間 2年間	維持管理・運営期間	15年間
事業手法	<input checked="" type="checkbox"/> PFI <input type="checkbox"/> リース方式 <input type="checkbox"/> 定期借地・定期借家 <input type="checkbox"/> 包括的民間委託 <input type="checkbox"/> その他 ()		
(PFIの場合)事業方式・類型	<input checked="" type="checkbox"/> サービス購入型 <input type="checkbox"/> 独立採算型 <input type="checkbox"/> 混合型		
理由	公共からのサービス提供が想定されている事業であり、官民対話の結果、独立採算型及び混合型での民間事業者の参画意欲が確認できなかったため。		

9. 事業担当課の検討結果

導入可能性 検討結果	<input checked="" type="checkbox"/> PPP/PFI手法導入の適性あり（導入可能性調査の実施が適当） <input type="checkbox"/> PPP/PFI手法導入の適性なし（従来型手法が適当） <input type="checkbox"/> その他 () 【判断理由】他都市事例及び官民対話の結果からPPP/PFI手法の導入適正ありと判断
施設経営課との協議結果	財政負担の軽減及び公共サービスの提供の観点からPPP/PFIでの事業検討は妥当

10. 導入可能性調査実施の可否の決定

施設経営委員会の協議結果	官民対話の結果及び市民ニーズ調査の結果より、PPP/PFI手法を検討する。
総合政策会議の決定	<input checked="" type="checkbox"/> 導入可能性調査を実施する。（PPP/PFI手法導入の適性あり） <input type="checkbox"/> 従来型手法により事業を実施する <input type="checkbox"/> 事業実施の断念も含めて事業内容を再度検討する <input type="checkbox"/> その他 () 【理由・条件等】

公共施設・事業評価調書（既存施設）

1. 既存施設の基本情報

施設名称		担当課	
所在地		施設の種類	
設置根拠条例等			
設置目的・役割			
実施事業			

2. 既存施設の概要

土地	敷地面積	㎡	駐車場台数					
	内借地面積	㎡	契約期間		借地料			
建物	設置形態	市所有・賃借	契約期間		賃借料			
	建物の内容							
	主要な建物の 建築年月			取得時期				
	延床面積	㎡	構造		階数			
	耐震基準			耐震診断		耐震補強		I s 値
	バリアフリー化 状況	実施 一部実施 未実施	エレベーター	スロープ	自動ドア	手すり	障がい者用 トイレ	その他
			有・無	有・無	有・無	有・無	有・無	
	大規模修繕 実施状況							
	留意事項							

3. 管理・運営の現況

開館日数		休館日		開館時間	
管理形態				委託先	
委託契約期間				事業者選定方法	
委託業務内容					
維持管理職員数	職員	会計年度任用職員	民間委託	その他	
	人	人	人	人	

4. 既存施設の維持管理コスト等

維持管理費及び事業費等	(単位：千円)		年度	年度	年度	年度	年度	
	支出	支出合計						
		人件費						
		維持補修費						
		減価償却費						
		光熱水費						
		委託費						
		賃借料						
	その他							
	収入	収入合計						
使用料・手数料								
その他業務収益								
業務関連収益								

5. 既存施設・事業の利用状況

		年度	年度	年度	年度	年度		
開館日数								
利用件数								
利用者数								
定員								
部屋別稼働率	名称				平日	%	土日祝	%
	午前	%	午後	%	夜間	%	計	%
	名称				平日	%	土日祝	%
	午前	%	午後	%	夜間	%	計	%
	名称				平日	%	土日祝	%
	午前	%	午後	%	夜間	%	計	%
事業の実施状況	事業名				利用者数等			
	事業内容							
	事業名				利用者数等			
	事業内容							
	事業名				利用者数等			
	事業内容							
特記事項								

6. 事業評価（実施事業の必要性の検証）〔結果欄○：該当する×：該当しない〕

検証項目	結果	理由
①実施事業が、施設の設置目的・役割に則しているか		
②他の施設（民間を含む）で類似の事業を実施していないか		
③市が関与しなければならない事業か		
④実施事業の効果はあるか		
⑤効率的な運営により事業が実施されているか		

7. 施設評価（既存施設の必要性の検証）〔結果欄○：該当する×：該当しない〕

検証項目	結果	理由
①現在実施している事業を継続するために必要な施設であるか。当該事業は当該施設でなければできないか		
②施設の利用状況（利用者数・稼働率）は低下していないか		
③「新居浜市公共施設再編計画」において定めた方針に従い、効率的に施設の維持管理・運営が行われているか。他施設と比較してコストは適切か		
④同様の機能を持つ近隣の施設（他市町村の施設を含む）はあるか。ある場合は、統合は可能であるか		
⑤長寿命化が可能な施設であるか。不可能な場合は、更新（建替え）する必要があるか		
⑥ピーク時の人口を考慮し過剰な施設規模となっていないか		

8. 評価結果（総合）

評価結果（総合）	今後の方針
ア 実施事業及び施設の必要性が高い （評価目安：6は○が3つ以上7は○が4つ以上）	施設の更新、長寿命化、指定管理者制度の導入等を検討
イ 実施事業の必要性は高いが、施設の必要性は低い （評価目安：6は○が3つ以上7は○が3つ以下）	他施設との統合・複合化、除却等を検討
ウ 実施事業の必要性は低い、施設の必要性は高い （評価目安：6は○が2つ以下7は○が4つ以上）	事業の見直し、用途変更等を検討
エ 実施事業及び施設の必要性が低い （評価目安：6は○が2つ以下7は○が3つ以下）	除却、譲渡を検討
理由	
公共施設等総合管理 計画上の方針	発案事業の 内容

公共施設・事業評価調書（既存施設 記入例）

1. 既存施設の基本情報

施設名称	●●センター	担当課	●●課
所在地	新居浜市●●町	施設の種類	生涯学習施設
設置根拠条例等	●●条例		
設置目的・役割	市民の健康増進を目的とする。		
実施事業	●●事業		

2. 既存施設の概要

土地	敷地面積	1,000 m ²	駐車場台数	5 台				
	内借地面積	0 m ²	契約期間	—	借地料	0 千円		
建物	設置形態	市所有・賃借	契約期間	—	賃借料	0 千円		
	建物の内容	1 F：事務所・運動室、2 F：大会議室・中会議室						
	主要な建物の建築年月	平成3年5月	取得時期	平成3年5月				
	延床面積	1,200 m ²	構造	木造	階数	2階建		
	耐震基準	新耐震	耐震診断	未済	耐震補強	未済	I s 値	0.7
	バリアフリー化状況	<input checked="" type="checkbox"/> 実施 一部実施 未実施	エレベーター	スロープ	自動ドア	手すり	障がい者用トイレ	その他
			<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無	有・ <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無	
	大規模修繕実施状況	平成20年に外壁塗装 それ以降大規模修繕なし						
留意事項								

3. 管理・運営の現況

開館日数	265 日	休館日	毎週月曜日	開館時間	9：00～17：00
管理形態	直営		委託先	—	
委託契約期間	—		事業者選定方法	—	
委託業務内容	—				
維持管理職員数	職員	会計年度任用職員	民間委託	その他	
	2 人	2 人	0 人	0 人	

4. 既存施設の維持管理コスト等

(単位：千円)		平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度	令和 2 年度	
維持管理費及び事業費等	支出	支出合計	17,600	17,400	16,200	15,000	16,800
		人件費	12,000	12,000	11,000	10,000	12,000
		維持補修費	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000
		減価償却費	2,000	1,800	1,600	1,400	1,200
		光熱水費	600	600	600	600	600
		委託費	0	0	0	0	0
		賃借料	0	0	0	0	0
		その他	0	0	0	0	0
	収入	収入合計	30	30	30	30	30
		使用料・手数料	0	0	0	0	0
		その他業務収益	20	20	20	20	20
		業務関連収益	10	10	10	10	10

5. 既存施設・事業の利用状況

		平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度	令和 2 年度		
開館日数		265	264	264	264	264		
利用件数		360	300	280	280	300		
利用者数		900	600	560	550	600		
定員		74	74	74	74	74		
部屋別稼働率	名称	運動室			平日	30%	土日祝	50%
	午前	20%	午後	30%	夜間	20%	計	30%
	名称	大会議室、中会議室 A・B・C・D			平日	40%	土日祝	20%
	午前	30%	午後	30%	夜間	0%	計	30%
	名称				平日	%	土日祝	%
	午前	%	午後	%	夜間	%	計	%
事業の実施状況	事業名	●●事業			利用者数等	年間 100 人		
	事業内容	スポーツ教室						
	事業名				利用者数等			
	事業内容							
	事業名				利用者数等			
	事業内容							
特記事項								

6. 事業評価（実施事業の必要性の検証）【結果欄○：該当する×：該当しない】

検証項目	結果	理由
①実施事業が、施設の設置目的・役割に則しているか	○	即している。
②他の施設（民間を含む）で類似の事業を実施していないか	○	類似の事業は展開されていない。
③市が関与しなければならない事業か	○	市民サービスの一環として必要
④実施事業の効果はあるか	○	市民の健康増進に対する効果は高い。
⑤効率的な運営により事業が実施されているか	×	直営であり、職員を2名専属としていることから効率的とは言い難い

7. 施設評価（既存施設の必要性の検証）【結果欄○：該当する×：該当しない】

検証項目	結果	理由
①現在実施している事業を継続するために必要な施設であるか。当該事業は当該施設でなければできないか	○	当該施設以外に事業を実施できる施設はない。
②施設の利用状況（利用者数・稼働率）は低下していないか	×	施設の老朽化に伴い、利用状況は低下している。
③「新居浜市公共施設再編計画」において定めた方針に従い、効率的に施設の維持管理・運営が行われているか。他施設と比較してコストは適切か	×	効率的な施設の運営ができていないとは言い難い
④同様の機能を持つ近隣の施設（他市町村の施設を含む）はあるか。ある場合は、統合は可能であるか	○	同様の機能を持つ施設は近隣にはない。
⑤長寿命化が可能な施設であるか。不可能な場合は、更新（建替え）する必要があるか	○	長寿命化は可能である。
⑥ピーク時の人口を考慮し過剰な施設規模となっていないか	○	施設規模は適切である。

8. 評価結果（総合）

評価結果（総合）	今後の方針		
㉞ 実施事業及び施設の必要性が高い (評価目安：6は○が3つ以上7は○が4つ以上)	施設の更新、長寿命化、指定管理者制度の導入等を検討		
イ 実施事業の必要性は高いが、施設の必要性は低い (評価目安：6は○が3つ以上7は○が3つ以下)	他施設との統合・複合化、除却等を検討		
ウ 実施事業の必要性は低い、施設の必要性は高い (評価目安：6は○が2つ以下7は○が4つ以上)	事業の見直し、用途変更等を検討		
エ 実施事業及び施設の必要性が低い (評価目安：6は○が2つ以下7は○が3つ以下)	除却、譲渡を検討		
理由	施設の必要性は認められるが、管理・運営面で課題を残す。適切な施設運営を検討する必要がある。		
公共施設等総合管理 計画上の方針	継続利用	発案事業の 内容	官民連携手法による施設の増設、修繕、維持管理運営

PPP/PFI 手法簡易定量評価調書

	従来型手法 (公共施設等の管理者等が自ら整備等 を行う手法)	採用手法 (候補となる PPP/PFI 手法)
整備等 (運営等を除く。) 費用		
〈算出根拠〉		
運営等費用		
〈算出根拠〉		
利用料金収入		
〈算出根拠〉		
資金調達費用		
〈算出根拠〉		
調査等費用		
〈算出根拠〉		
税金		
〈算出根拠〉		
税引後損益		
〈算出根拠〉		
合計 (現在価値)		
財政支出削減率		
その他 (前提条件等)		

PPP/PFI 手法簡易定量評価調書（記入例）

	従来型手法 (公共施設等の管理者等が自ら整備等 を行う手法)	採用手法 (候補となる PPP/PFI 手法)
整備等（運営等を除く。）費用	50.0 億円	45.0 億円（式：50 億円（整備費）×0.9 （削減率 10%）= 45 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	従来型手法より 10%削減の想定
運営等費用	10.0 億円（式：50 百万円/年（年間運営等費）×20 年（期間））	9.0 億円（式：50 百万円/年（年間運営等費）×0.9（削減率 10%）×20 年（期間））
〈算出根拠〉	類似事例である〇〇事業の運営等費用を元に本事業との違いを反映し算出	従来型手法より 10%削減の想定
利用料金収入	2.0 億円（式：10 百万円/年（年間利用料金収入）×20 年（期間））	2.2 億円（式：10 百万円/年（年間利用料金収入）×1.1（増加率 10%）×20 年（期間））
〈算出根拠〉	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反映し算出	従来型手法より 10%増加の想定
資金調達費用	5.3 億円（式：50 億円（整備等費用）×75%（起債充当率）×起債利率 1.3%・償還期間 20 年の元利均等償還）	9.0 億円（式：45 億円（整備等費用）－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）
〈算出根拠〉	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	公共が自ら資金調達をした場合の利率に 0.5%ポイントを上乘せ
調査等費用	—	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	—	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
税引後損益	—	0.03 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（現在価値）	51.7 億円	47.2 億円
財政支出削減率		VFM は 4.5 億円、8.7%
その他 (前提条件等)	事業期間 20 年間 割引率 2.6%	

PPP/PFI 手法簡易定量評価調書記載の根拠

(1) 従来型手法による場合の費用（PSC）の算出根拠

公共施設等の整備等（運営等を除く。）の費用	
公共施設等の運営等の費用	
民間事業者の適正な利益及び配当	
調査に要する費用	
資金調達に要する費用	
利用料金収入	

(2) 採用手法を導入した場合の費用の算出根拠

公共施設等の整備等（運営等を除く。）の費用	
公共施設等の運営等の費用	
利用料金収入	
資金調達に要する費用	
調査に要する費用	
税金	
民間事業者の適正な利益及び配当	

(3) その他の仮定

事業期間	
割引率	

PPP/PFI 手法簡易定量評価調書記載の根拠（記入例）

※採用手法が BTO 方式等である場合

（１）従来型手法による場合の費用（PSC）の算出根拠

公共施設等の整備等（運営等を除く。）の費用	基本構想、基本計画等において想定されている施設の設計、建設又は製造に要する額
公共施設等の運営等の費用	基本構想、基本計画等において想定されている施設の運営等に要する額
民間事業者の適正な利益及び配当	算入しない
調査に要する費用	算入しない
資金調達に要する費用	資本金の額：1000 万円～1 億円 EIRR：5%
利用料金収入	基本構想、基本計画等において想定されている額

（２）採用手法を導入した場合の費用の算出根拠

公共施設等の整備等（運営等を除く。）の費用	$PSC \times 0.9$
公共施設等の運営等の費用	$PSC \times 0.9$
利用料金収入	$PSC \times 1.1$ （民間事業者が提供するサービスの質が利用料金収入に大きく影響する事業の場合に限ります。）
資金調達に要する費用	公共施設等の管理者等が自ら資金調達をした場合における金利に0.5%ポイントを上乘せした額
調査に要する費用	2500 万円～6000 万円程度
税金	損益×32.11%（平成 27 年度法人実効税率）
民間事業者の適正な利益及び配当	資本金の額：1000 万円～1 億円 EIRR：5%

（３）その他の仮定

事業期間	基本構想、基本計画等において想定されている期間
割引率	2.6%