

神戸市 P F I 指針

平成 15 年 6 月

神戸市

はじめに

P F I は、これまで公共が担ってきた事業分野において、官民の適切な役割分担のもとで、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用し、公共サービスをより効果的、効率的に提供するための事業手法です。

国においては、平成 11 年 7 月に「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（P F I 法）」が成立、同年 9 月に施行され、平成 12 年 3 月には、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業の実施に関する基本方針」が告示されました。さらに P F I 事業の「実施プロセス」及び「リスク分担」（平成 13 年 1 月）、「V F M（Value for Money）」（平成 13 年 7 月）に関するガイドラインがそれぞれ示されました。

これらを踏まえて、本市においては、平成 12 年 5 月に「神戸市 P F I 推進会議」を設置して、P F I に関する情報収集や課題の検討を行い、平成 13 年 12 月に P F I の概要や実施事例などを解説した「P F I 推進会議報告書」を作成、公表しました。

また、モデル事業として、「摩耶ロッジ」（平成 13 年 7 月オープン）や「マリンピア神戸フィッシャリーナ施設」（平成 13 年 10 月オープン）の整備運営を P F I で実施したほか、「中央卸売市場本場再整備事業」については、今年度から P F I の実施手続きを進めていくこととしています。

一方、「財政再生へ向けたゼロベースからの改革」を掲げて、昨年 11 月に報告された「行財政改善懇談会報告書」では、「収益施設については、民間との役割分担をふまえ、P F I や民営化について積極的に実施を検討すること」とされています。

これらを踏まえ、このたび、本市における P F I 導入の基本的な考え方や導入検討・実施手順などを取りまとめた「神戸市 P F I 指針」を作成しました。

この指針に基づき、既存施設について大規模改修や運営の見直しが必要な場合、又は新たな施設整備が不可欠な場合に、P F I の検討を行い、コストや将来発生する可能性のあるリスクを算定し、コストの縮減やサービスの向上につながる場合には、P F I を積極的に活用していきます。

また、この冊子が P F I 関連の民間事業者の方々にも活用していただければと考えています。

なお、P F I 制度や事業への取り組みが、まだ初期段階にあることから、今後 P F I 事業の実施状況や、法制度等の P F I にかかる環境整備状況などを踏まえながら、適宜、この指針を改訂し、内容の充実を図っていきます。

平成 15 年 6 月

目 次

第 1 章 P F I の概要

1-1	P F I とは	4
1-2	P F I の効果（期待されるメリット）	5
1-3	P F I の基本的理念	6
1-4	P F I 事業の原則	8
1-5	P F I の事業主体・対象施設	9
1-6	P F I の事業類型	10
1-7	P F I の事業方式	11
1-8	P F I の事業スキーム等	12
1-9	P F I と従来手法との比較	15
1-10	P F I と民間事業者の参画	16

第 2 章 本市における P F I 導入の考え方

2-1	P F I の導入検討の前提	18
2-2	P F I の導入検討の手順	19
2-3	P F I の導入検討体制	22
2-4	P F I 導入検討対象事業の基準	26
2-5	P F I 推進会議の検討内容	27
2-6	P F I 導入検討調書の作成	29
2-7	P F I 導入検討調書作成にあたっての留意点	32
2-8	民間事業者の発案に対する検討の手順	44

第 3 章 本市における P F I 事業の実施手順

3-1	P F I 事業の実施手順	47
3-2	アドバイザーの活用	48
3-3	P F I 事業者選定審査会の設置	49
3-4	実施方針の策定及び公表	50
3-5	特定事業（P F I 事業）の評価・選定、公表	56
3-6	民間事業者の募集、評価・選定、公表	62
3-7	協定等の締結等	75
3-8	事業の実施、監視等	79

第4章 本市におけるPFI事業実施事例

4-1	摩耶ロッジ整備等事業	82
4-2	マリンピア神戸フィッシャリーナ施設整備等事業	84
4-3	中央卸売市場本場再整備事業(予定)	86

第 1 章 P F I の概要

- 1-1 P F I とは
- 1-2 P F I の効果（期待されるメリット）
- 1-3 P F I の基本的理念
 - 1-3-1 V F M（Value For Money）の最大化
 - 1-3-2 民間からの公共サービスの調達
 - 1-3-3 官民の適切なリスク分担
- 1-4 P F I 事業の原則
- 1-5 P F I の事業主体・対象施設
- 1-6 P F I の事業類型
- 1-7 P F I の事業方式
- 1-8 P F I の事業スキーム等
 - 1-8-1 事業スキーム
 - 1-8-2 事業プロセス
 - 1-8-3 P F I 事業における資金調達方法
- 1-9 P F I と従来手法との比較
 - 1-9-1 P F I と従来の委託・請負等との比較
 - 1-9-2 P F I と第三セクター方式との比較
 - 1-9-3 P F I と民営化との比較
- 1-10 P F I と民間事業者の参画

1-1 P F I とは

- ◆「P F I（Private Finance Initiative）」とは、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手法です。
- ◆公共施設等の建設や維持管理運営に、民間の活力を活用する最大の目的は、民間の持つ経営・技術・管理運営等のノウハウやそれに裏付けされた創意工夫を最大限に引き出し、事業の効率的な推進と事業コストの削減を図り、納税者負担の軽減や利便性の増進等を図ることです。

1-2 P F I の効果（期待されるメリット）

P F I を導入することにより、次のような効果が期待されます。

1．低廉かつ良質な公共サービスの提供

民間事業者の経営能力及び技術的能力を活用し、リスク^aの適切な分担により、事業全体のリスク管理を効率的に行うことや、設計、建設、維持管理及び運営の全部又は一部を一体的に扱うこと等により、事業期間全体を通じての事業コストの削減が期待できます。

また、同時に多様化する利用者ニーズを適切に公共サービスメニューに反映させ、利用者の満足度を高めるといった民間の柔軟な発想や努力等によって質の高い公共サービスの提供が期待できます。

2．リスク・役割分担の明確化による事業の円滑な遂行

事業遂行上での不確定要素を可能な限り予測して、官民のリスク及び役割分担を明確にすることによって、円滑な事業運営を行うことが可能となります。

3．財政支出の平準化

P F I では民間事業者が資金を調達し、施設の設計、建設、維持管理及び運営の全部又は一部を一体的に行います。一方、公的部門は民間が行う公共サービスの提供に対し、事業期間中のサービス提供の対価を支払います。

このため公的部門の財政支出は、公的部門が自ら事業を実施した場合に比べ、後年度に平準化されます。

4．新たな官民のパートナーシップの形成

P F I は、従来、公的部門が担ってきた事業（公共サービス）を、官民の適切な役割分担に基づいて民間事業者が行うようになるため、新たな官民のパートナーシップの形成が期待されます。

5．民間事業機会の創出

P F I では、これまで民間参入が認められなかった事業領域や規制等によって制約を受けていた事業分野に新規参入を認め、あるいは規制を緩和することで、民間活動領域の拡大につながります。

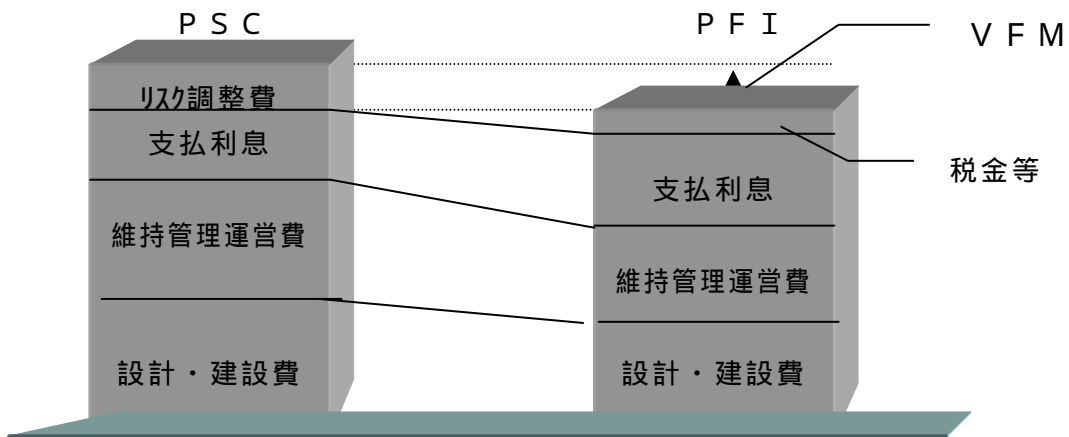
^a 契約の締結時点では、当該事業の事業期間中に発生する可能性のある事故、需要の変動、天災、物価の上昇等の経済状況の変化等一切の事由を正確には予測し得ず、これらの事由が顕在化した場合、事業に要する支出または事業から得られる収入が影響を受けることがあります。当該事業の実施にあたり、契約等の締結の時点ではその影響を正確には想定できないこのような不確実性のある事由によって、損失が発生する可能性をリスクといたします。

1-3 PFIの基本的理念

1-3-1 VFM(Value For Money)の最大化

PFI手法を導入する場合の大前提としては、従来方式に比べ、PFI事業として実施した場合のほうが、公共資金の効率的活用が図れることが必要となります。この効率性に関する比較優位評価を行う指標となるのが、VFMです。

VFM^bは、下図に示すように、従来型の整備方式で実施する場合のライフサイクルコスト(LCC:Life Cycle Cost) (PSC^c)とPFI手法で行った場合のライフサイクルコスト(PFI事業のLCC^d)を比較(-)して行う定量的評価と、公共サービスの水準等定量化できない成果を評価する定性的評価により評価されます。



1-3-2 民間からの公共サービスの調達

PFIが従来型の整備方式と大きく異なる点として、次のことが挙げられます。

公的部門は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
に料金を払って調達する立場となること

民間事業者は従来のような請け負いではなく、サービス提供のために必要な
施設等の設計、建設、維持管理及び運営の全部又は一部を一体的に担うため、
経営努力による効率性や成果を追求することによって、収益性を高めること
ができるというインセンティブが与えられること

^b 「VFM」とは、一般に、「支払に対して最も価値の高いサービスを提供する」という考え方です。同一の目的を有する2つの事業を比較する場合、支払に対して価値の高いサービスを提供する方を他に対し「VFMがある」といい、残りの一方を他に対し「VFMがない」といいます。

^c 公的部門自らが実施する場合の事業期間全体を通じた公的財政負担の見込額の現在価値を「PSC」(Public Sector Comparator)ということとします。

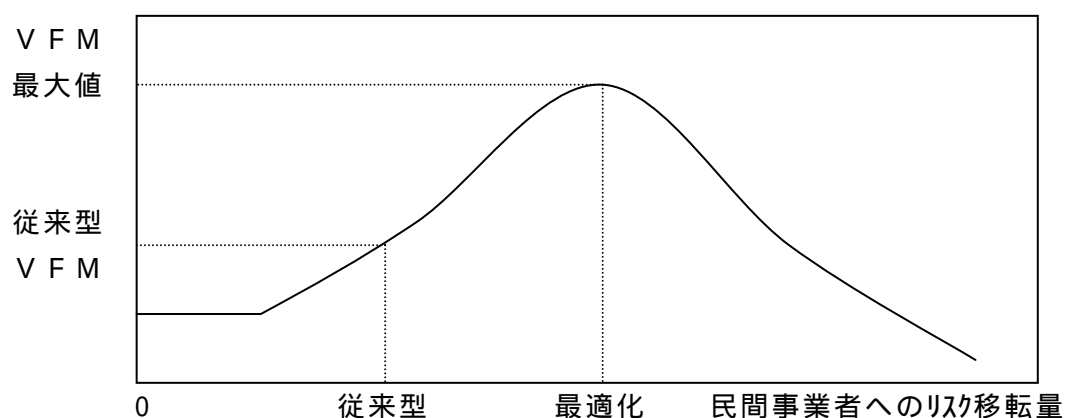
^d PFI事業として実施する場合の事業期間全体を通じた公的財政負担の見込額の現在価値を「PFI事業のLCC」ということとします。

1-3-3 官民の適切なリスク分担

P F Iにおいては、建設から運営までの長期にわたるライフサイクル期間において、これまで公的部門が担ってきた様々なリスクを、『当該リスクを最もよく管理できる者が当該リスクを分担する』という考え方のもとで、官民でリスクを分担します。民間事業者が分担可能なリスクを適切に移転することにより、V F Mの最大化を図ることができます。

したがって、事業に応じて個々のリスクを分析のうえ、公的部門が分担すべきリスクは公的部門に留保するなど、官民の適切な分担を行うことが重要です。

リスクの移転とV F Mの間には次のような相関があります。



(参考) 主なリスク分担の例

段階	種類	内容	負担者	
			市	事業者
共通	不可抗力	大規模な災害等による負担増等		
	法令等の変更	市の条例・規則の変更		
	事業の中止・延期	民間事業者の責任による遅延・中止		
	第三者賠償	運営等における第三者への損害		
設計整備	設計及び工期の変更、工事費等の増大	市の提示条件以外の変更		
	測量調査等の誤り	民間事業者が実施した測量等の誤り等		
管理運営	市場環境の変化	利用者の減少、競合施設の増加		
	施設の改修	施設の改修		
	開業の遅延	工事遅延・未完工による開業の遅延		

1-4 P F I 事業の原則

P F I の基本理念や期待される効果を実現するため、P F I 事業は次のような原則等のもとで実施することが必要です。

◆ 5つの原則

公共性原則：公共性のある事業であること

民間経営資源活用原則：民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用すること

効率性原則：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事業を実施するものであること

公平性原則：特定事業の選定、民間事業者の選定において、公平性が担保されていること

透明性原則：特定事業の発案から事業の終了に至る全過程を通じて、透明性が確保されていること

◆ 3つの主義

客観主義：各段階での評価決定について客観性があること

契約主義：公共施設等の管理者等と選定事業者との合意について、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

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ていること

1-5 P F I の事業主体・対象施設

P F I は、公共施設等の建設等を対象とすることから、その事業主体は、国（各
省庁の大臣）、地方公共団体の長（都道府県知事、市町村長等）、特殊法人等の公共
法人になります。そして、次の施設が P F I の対象施設として、P F I 法第 2 条に
掲げられています。

公共施設	道路、鉄道、港湾、空港、河川、公園、水道、下水道、工業用水道等
公用施設	庁舎、宿舎等
公益的施設	公営住宅、教育文化施設、廃棄物処理施設、医療施設、社会福祉施 設、更生保護施設、駐車場、地下街等
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、研究施設

ただし、道路等の公共施設の整備が複合的に組み合わせられた市街地再開発事
業、土地区画整理事業その他市街地再開発事業を含みます。

なお、上記の表から P F I の対象となる事業は、施設整備に限定して捉えるので
はなく、それら施設等を有効に活用・運営して、市民へサービスを提供するもの(ソ
フト)と捉えることが必要です。

例えば、

- ・ 各種情報提供等による走行円滑性・快適性と安全性を有する道路サービス
 - ・ 回遊性（平常時）や防災拠点性（非常時）を有する公園サービス
 - ・ 生涯学習や福祉分野に寄与する多彩なメニューを持つ文化サービス
- といったサービスを、P F I で提供することになります。

1-6 PFIの事業類型

PFIは本来、公的部門が直接提供するサービスを民間事業者が代わりに行うこととなります。本来公的部門が行うべき分野というのは、民間事業に馴染みにくいものであることから、PFI事業の多くは「サービス購入型」で実施することとなります。また、施設の利用者から料金を徴収するなど、より民間事業に近いものについては、「ジョイントベンチャー型」や「独立採算型」で実施することとなります。

前述の3つの類型は、「PFI事業者の資金の回収方法」という点に着目して類型化されたものであり、以下のように整理されます。

類型	サービス購入型	ジョイントベンチャー型	独立採算型
内容	民間事業者が公共施設等の設計、建設、維持管理及び運営を行い、公的部門はそのサービスの購入主体となります。民間事業者は、公的部門からのサービスの対価の支払いにより事業コストを回収します。	官民双方の資金を用いて公共施設等の設計、建設、維持管理及び運営を行います。事業の運営は民間事業者が主導します。	公的部門からの事業許可等に基づき、民間事業者が公共施設等の設計、建設、維持管理及び運営を行い、利用料金収入等によって事業コストを回収します。
公的部門の関与	公的部門がサービス提供の対価を支払います。	補助金等の付与を中心とした公的支援を行います。	公的部門の負担は基本的にはありません。
国内事例	学校、美術館、病院、給食センター、ユースプラザ他	摩耶ロッジ	マリッセア神戸フィッシャリーナ、コンテターミナル、駐車場
モデル図			

「次世代民活（PFI）事業に関する報告書」（（社）日本プロジェクト産業協議会）をもとに作成

1-7 P F I の事業方式

整備された施設の所有と管理運営形態ごとの主な事業方式とそれぞれの特徴をまとめると次のようになります。

	概要	資金調達	用地	官民の役割分担	議会議決	課題等
BOT Build Operate Transfer	民間事業者が施設を建設し、契約期間中は施設を所有し、施設の維持管理・運営を行い、契約期間終了後、施設を市へ譲渡します。	民間資金 (+補助金)	行政財産 普通財産 民有地	(官)設計・建設・維持管理・運営の各段階における事業のモニタリングを実施します。この他に事業推進のための協力も行います。 (民)資金調達・設計・建設・所有・維持管理・運営・譲渡を担います。	債務負担行為 公共施設等の借入 (P F I 契約金額のうち、維持管理・運営等に要する金額を除いた金額が3億円を超える場合)	施設を民間事業者が所有するため、補助金や交付税等の交付に留意が必要です。
BOO Build Operate Own	民間事業者が施設を建設し、契約期間中は施設を所有し、施設の維持管理・運営を行います。契約期間終了後、施設は市への譲渡を行わず、P F I 事業者が保有し続けるか、撤去します。	BOTと同様	BOTと同様	(民)BOTから施設譲渡を除いた形態となります。	BOTと同様	BOTと同様
BTO Build Transfer Operate	民間事業者が施設を建設した後、市へ所有権を移転し、維持管理・運営を行います。	BOTと同様	行政財産	基本的にはBOTと同様ですが、施設の所有権が市に移るため、契約によりP F I 事業者の運営権を確保する必要があります。	債務負担行為 公共施設等の買入 (P F I 契約金額のうち、維持管理・運営等に要する金額を除いた金額が3億円を超える場合)	自治法上施設の管理運営は民間事業者には認められませんが、民間事業者に一定の業務を包括的にP F I 事業として行わせることは可能とされています。
BLT Build Lease Transfer	民間事業者が施設整備を行い、完成後、施設を市にリースし、契約期間終了後、市に譲渡します。	BOTと同様	BOTと同様	市が運営する場合には、事業に高い公共性が必要となり、収益性を追求することは難しくなります。また、リース契約を結ぶことにより官民の責任の所在も明確になります。	BOTと同様	BOTと同様

) ROT (Rehabilitate Operate Transfer)

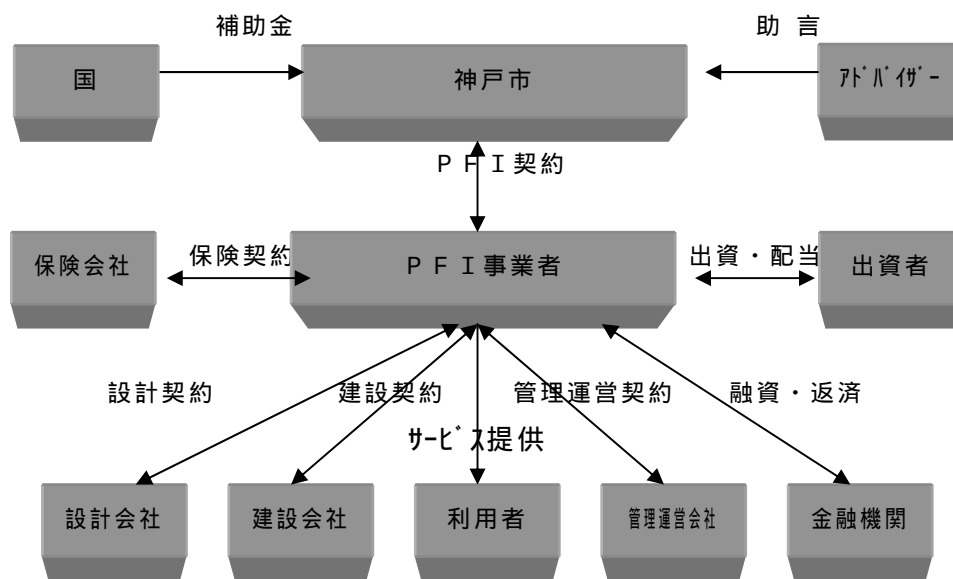
BOT における建設でなく、既存の施設を補修 (Rehabilitate) し、一定期間運営後、公共に移管する方式も考えられます。

1-8 PFIの事業スキーム等

1-8-1 事業スキーム

PFI事業の基本的スキームは、事業の担い手であるPFI事業者を中心に、複数の関係者によって構成されます。民間事業者が設計・建設から維持管理・運営の全部又は一部を一体的に担うために、各専門・得意分野でのノウハウ、技術等を有する民間事業者が組み合わされて、効果的な事業推進を図ることができる点に留意する必要があります。

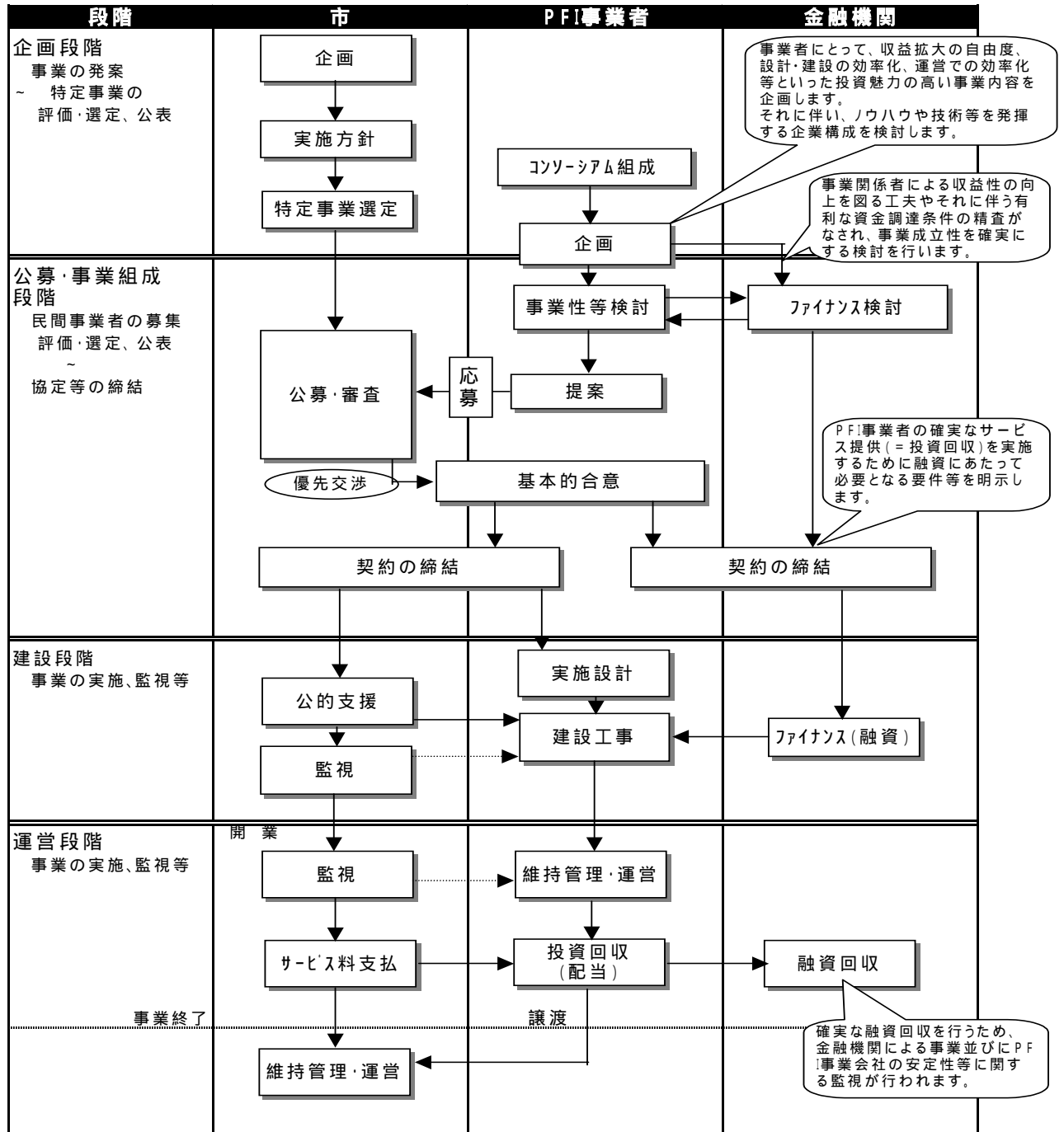
◆事業スキームの例



1-8-2 事業プロセス

一般的な事業プロセスにおいては、契約締結前までの段階は公共が、契約締結後はPFI事業者が主導的に事業を推進するということに留意が重要です。

◆事業プロセスの例

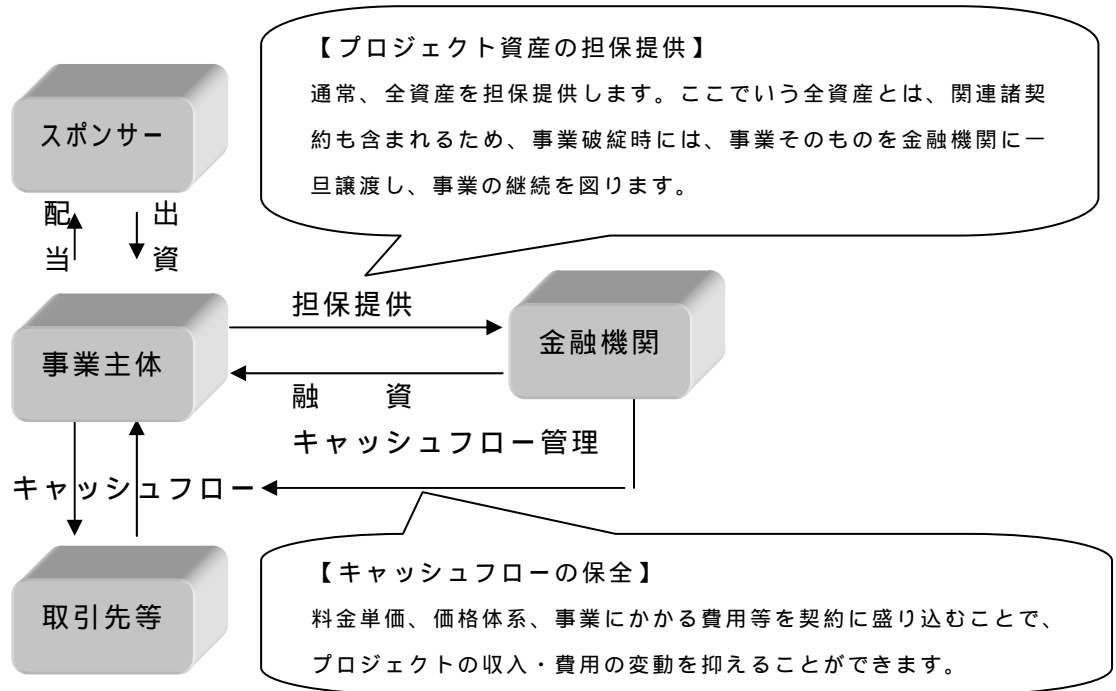


『「日本におけるPFI事業とプロジェクトファイナンス」報告書概要((社)日本プロジェクト産業協議会)』をもとに作成

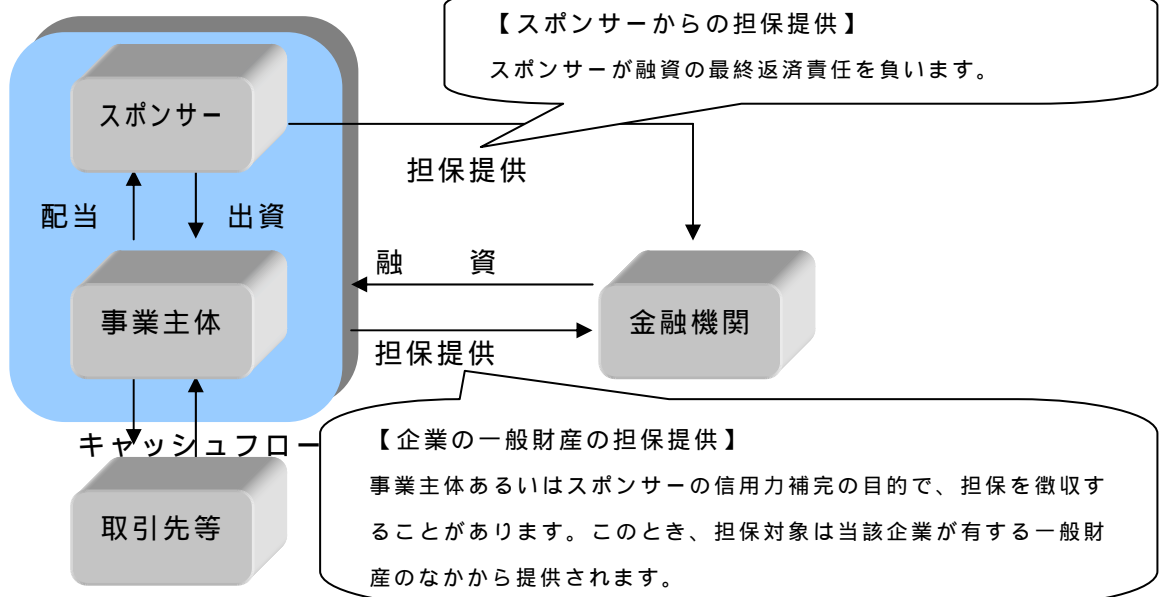
1-8-3 PFI事業における資金調達方法

従来型の事業における資金調達については、土地、建物等の担保や出資元である親会社や地方公共団体による保証等に過度に依存しがちであるとの問題点が指摘されていました。一方、PFI事業においては、事業の収益性に着目したプロジェクト・ファイナンスという新しい金融手法が広く活用されることが期待されます。

◆プロジェクト・ファイナンス



◆コーポレート・ファイナンス

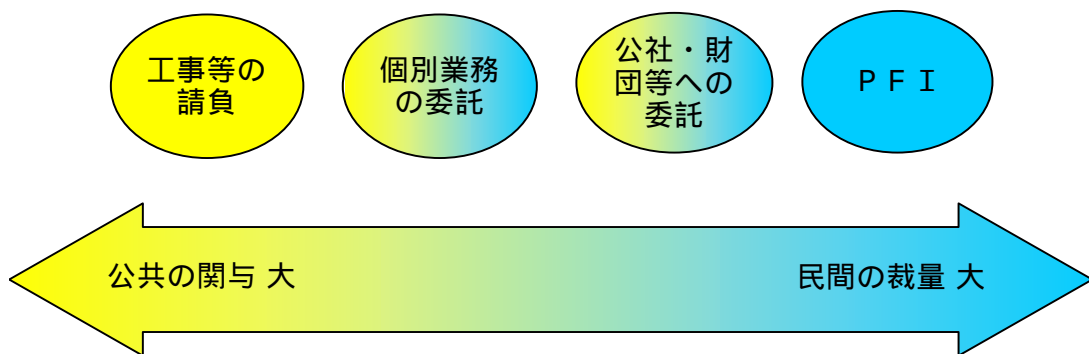


「次世代民活（PFI）事業に関する報告書」（（社）日本プロジェクト産業協議会）を
もとに作成

1-9 PFIと従来手法との比較

1-9-1 PFIと従来の委託・請負等との比較

民間事業者が、公共施設の工事請負や維持管理・運営を委託される場合に、適切なリスク分担のもとで行われる包括的な業務委託
あらかじめ限定された定型的行為を行う業務委託
の2つの場合があり、前者がPFI事業、後者が従来の委託・請負等と言えます。



1-9-2 PFIと第三セクター方式との比較

PFIと第三セクター方式との相違点を整理すると次のようになります。

	PFI	従来型民活事業（第三セクター方式）
対象分野	これまで公共が担ってきた事業	民間分野により近い事業
官民の役割分担	官：事業の枠組みに関する条件の設定等 ・事業の基本計画 ・必要な公共サービスの水準等の設定 ・民間事業者の選定 ・事業の監視 ・必要に応じた是正措置 など 民：事業の枠組みの中での業務 ・施設の設計、建設、維持管理及び運営 長期の契約期間にわたって、官民の責任分担を詳細に明記した契約を締結します。	事業全体の構想や内容について、共通認識と必要な調整を基礎としつつ、官民が共同出資企業を設立し、これを事業主体として事業全体を統一的に実行します。
資金調達	・民間出資金 ・民間銀行融資 ・低利子融資	・公共／民間出資金 ・民間銀行融資 ・補助金 ・財政投融资

1-9-3 PFIと民営化との比較

民営化の場合は、事業の企画を含む経営の全責任が民間事業者にあり、官の関与は最低限の規制・監督にとどまりますが、PFIの場合は、基本的な計画、プロジェクトの選定、民間事業者の選定等について官側の主導により実施されます。

1-10 P F I と民間事業者の参画

P F I は、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活かすことで、コストの縮減やきめ細かなサービスを提供することができる手法であり、民間事業者が事業参画しやすい環境を整えなければなりません。

そのためには、

民間発案を促進させるためのシステムづくり

P F I に関する理解を深めていただくための研修の実施
などを行っていく必要があります。

特に、地元中小企業者に対しては、受注の機会を確保するために、参画しやすい事業規模や事業スキームを考える必要があります。

第2章 本市におけるPFI導入の考え方

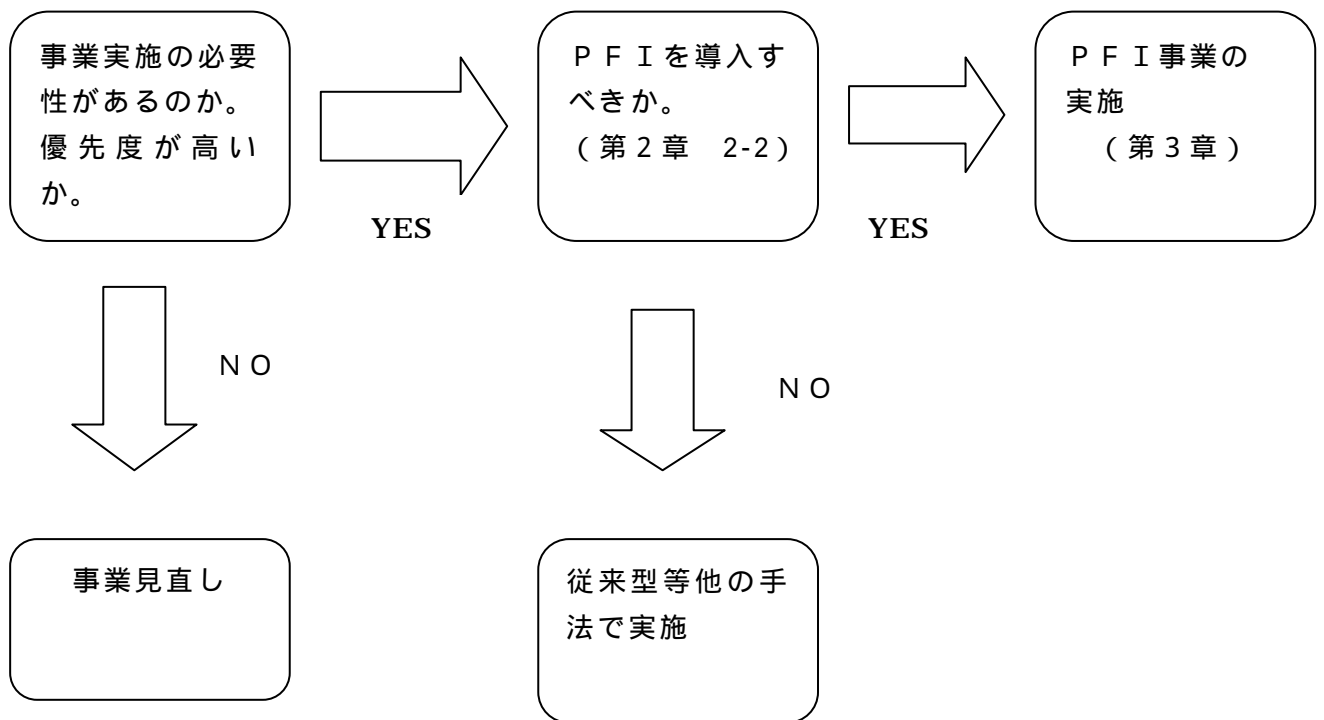
- 2-1 PFIの導入検討の前提
- 2-2 PFIの導入検討の手順
- 2-3 PFIの導入検討体制
 - 2-3-1 PFI推進会議
 - 2-3-2 事業部会
 - 2-3-3 事業部局
 - 2-3-4 事務局（企画調整局調査室）
- 2-4 PFI導入検討対象事業の基準
 - 2-4-1 PFI推進会議が個別に事業部局にPFIの導入の検討を求める事業
 - 2-4-2 予算要求等にあたって事業部局にPFIの導入の検討を求める事業
- 2-5 PFI推進会議の検討内容
- 2-6 PFI導入検討調書の作成
- 2-7 PFI導入検討調書作成にあたっての留意点
 - 2-7-1 VFM分析
 - 2-7-2 リスク分担
- 2-8 民間事業者の発案に対する検討の手順

2-1 P F I の導入検討の前提

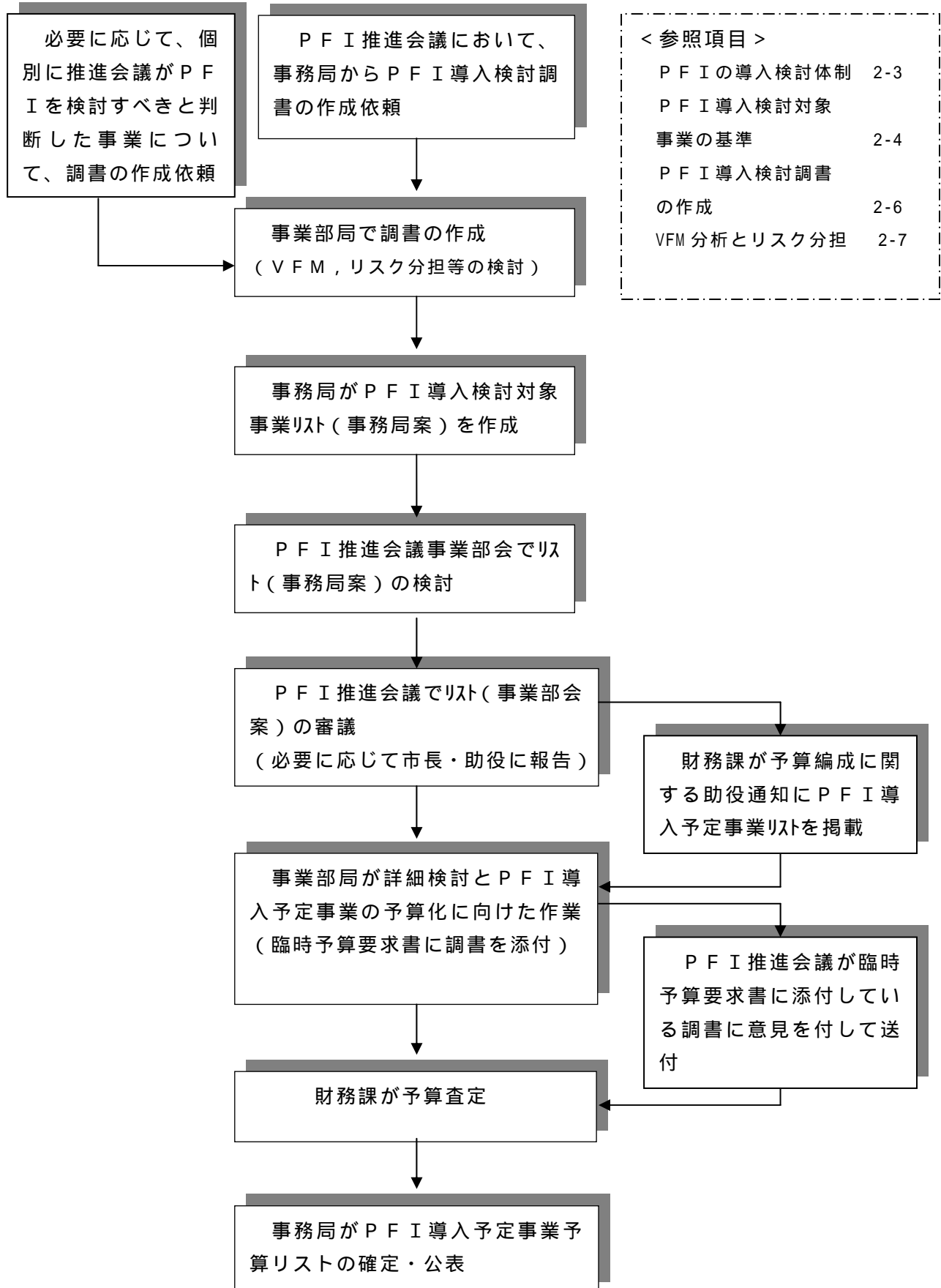
P F I は、公共施設等の整備等に関する事業を行う場合の実施手法の1つです。したがって、まず、当該事業を実施する必要があるのか、また優先して実施すべきなのかについて、評価することが必要です。

その結果、優先して実施すべきであると判断された事業については、P F I 導入の適否を検討します。

そして、V F Mが見込まれる場合には、P F Iを導入します。しかし、V F Mが見込まれない場合でも、対象事業の事業特性や特徴から、施設の建設、維持管理、運営の一部を民間事業者に委ねることで、効率的・効果的に公共サービスを提供することができないかを検討する必要があります。



2-2 P F I の導入検討の手順



P F I の導入検討の手順を、16 頁のフローに沿って説明すると、以下のようになります。

事務局は、「P F I 推進会議」を開催し、P F I 導入検討対象事業について、事業部局が P F I の導入を検討するよう、「P F I 導入検討調書」の作成を依頼します。

なお、事業部局は、P F I 導入検討調書を提出していない事業について、翌年度に予算要求することができないものとします。

また、必要に応じて、個別に P F I 推進会議が P F I の導入を検討すべきと判断した事業についても、P F I 導入検討調書の作成を依頼します。

事業部局は、P F I 導入検討対象事業について、V F M 分析やリスク分担等を検討し、P F I 導入検討調書を作成します。

事務局は、事業部局が作成した P F I 導入検討調書に意見を付して、P F I 導入検討対象事業リスト（事務局案）を作成します。

P F I 推進会議事業部会は、P F I 導入検討対象事業リスト（事務局案）について検討します。

P F I 推進会議事業部会の検討を踏まえ、事務局は事業部局と調整して、P F I 導入検討対象事業リスト（事業部会案）をまとめ、P F I 推進会議で審議します。また、必要に応じて市長・助役に、その内容を報告します。

事務局は、P F I 導入予定事業リストを事業部局に通知するとともに、リストは財務課が作成する予算編成に関する助役通知に掲載します。

事業部局は、P F I 導入予定事業リストに掲載した事業について、P F I の導入を詳細に検討し、その検討結果に基づき、予算及び組織・人員の要求を行います。なお、事業部局は、詳細に検討した P F I 導入検討調書を、臨時予算要求書に添付するものとします。

P F I 推進会議は、臨時予算要求書に添付した P F I 導入検討調書に意見を付して、財務課に送付します。

財務課は、予算編成過程において、P F I 推進会議の意見や事業部局から提出された資料に基づき、当該事業が市にとって優先的に取り組むべきものかを判断し、査定した上で事務局及び事業部局に通知します。

これを受けて、事務局はP F I導入予定事業予算リストを確定し公表します。

以下に、それぞれの役割を示します。

2-3-1 P F I 推進会議

P F I 導入検討対象事業を審議するため、庁内に「P F I 推進会議」を設置します。具体的には、主として、以下の業務を担当します。

- (1)事務局による P F I 導入検討調書の作成依頼における連絡調整
- (2) P F I 推進会議が個別に事業部局に P F I の導入の検討を求める事業（参照：2-4-1）の審議
事業部局に対し、P F I の導入の検討を求める事業を個別に選定するとともに、その事業への P F I の導入の適否を審議します。
- (3)予算要求等にあたって事業部局に P F I の導入の検討を求める事業（参照：2-4-2）の審議
P F I 推進会議事業部会の検討を踏まえて、P F I 導入検討対象事業への P F I の導入の適否を審議します。
- (4)民間発案事業に関する P F I の導入の適否の審議（参照：2-8）
- (5) P F I に関する情報の提供と意見交換
- (6) P F I に関する研修等の実施

推進会議の構成は次のとおりとし、その運営事務局は、企画調整局調査室が所管します。

P F I 推進会議構成メンバー
企画調整局調査室長（委員長）
行財政局行政部行政経営課長（副委員長）
" 財政部財務課長（副委員長）
企画調整局企画調整部調整課長
行財政局財政部管財課長
" 経理課長
建設局道路部技術管理室長
都市計画総局建築技術部技術管理課長
P F I 法第 2 条に掲げる施設・事業を所管している事業部局の経理担当課長

2-3-2 事業部会

P F I 導入検討対象事業を検討するため、P F I 推進会議の下に、「事業部会」を設置します。具体的には、主として、以下の業務を担当します。

- (1) P F I 推進会議が個別に事業部局に P F I の導入の検討を求める事業（参照：2-4-1）の検討
事業部局に対し、P F I の導入の検討を求める事業を個別に選定するとともに、その事業への P F I の導入の適否を検討します。
- (2) 予算要求等にあたって事業部局に P F I の導入の検討を求める事業（参照：2-4-2）の検討
事業部局が作成した P F I 導入検討調書に、事務局が意見を付した P F I 導入検討対象事業リスト（事務局案）を検討します。
- (3) 民間発案事業に関する P F I の導入の適否の検討（参照：2-8）

事業部会の構成は次のとおりとし、その運営事務局は、企画調整局調査室が所管します。

事業部会構成メンバー

企画調整局調査室長（部会長）
行財政局行政部行政経営課長（副部会長）
" 財政部財務課長（副部会長）
企画調整局企画調整部調整課長
行財政局財政部管財課長
" 経理課長
建設局道路部技術管理室長
都市計画総局建築技術部技術管理課長

2-3-3 事業部局

事業部局は、その所管している事業について、P F I の導入を検討するとともに、具体的に P F I を実施する部署であり、主として、以下の業務を担当します。

- (1) P F I 導入検討調書の作成・回答
- (2) P F I 導入予定事業の予算化に向けた詳細の検討
- (3) 民間発案事業の検討（参照：2-8）
- (4) P F I 事業の実施

また、事業部局に P F I 推進主管者と P F I 推進主任を置きます。

P F I 推進主管者は原則として経理担当課長を、P F I 推進主任は原則として経理担当係長をもって充てることとし、局内における P F I の導入の検討が円滑に行われるよう調整する役割を担います。

2-3-4 事務局（企画調整局調査室）

事務局は、P F I 事業が円滑に推進するよう総合的な調整や事業推進の支援を行います。具体的には、主として、以下の業務を担当します。

(1) P F I 推進会議の運営事務局

(2) 事業部会の運営事務局

(3) P F I 導入検討調書の作成依頼

(4) P F I 導入検討対象事業リスト及び P F I 導入予定事業リストの作成

(5) P F I 導入予定事業予算リストの作成と公表

(6) 民間発案事業の受け付けと事業部局への意見照会（参照：2-8）

(7) 国や他の地方公共団体の動向等の情報収集

(8) 市民等に対する情報提供、研修等の実施

市民や民間事業者に P F I に関する理解を深めてもらうため、各種情報を提供するほか、研修等を実施します。

(9) P F I 導入に関する助言・支援・調整

P F I 導入検討対象事業の選定から、事業者の選定・公表に至る P F I 事業の手続きの各局面において、事業部局に対して必要な助言や関係部局と調整を図ること、また事業部局が実施方針を策定した段階で、総務省自治行政局地域振興課（P F I 窓口）に説明・調整することなどにより、P F I の導入を支援します。

2-4 P F I 導入検討対象事業の基準

2-4-1 P F I 推進会議が個別に事業部局に P F I の導入の検討を求める事業

既存施設について大規模改修や運営見直しが必要な場合であって、以下のいくつかの要件を満たし、P F I 推進会議が P F I の導入を検討すべきと決定した個別事業について、事業部局は P F I の導入を検討しなければならないものとします。

設計段階から民間事業者によって創意工夫の余地があり、サービスを提供する時にコスト・リスクを最小化することが期待できる。
整備改修費よりも維持管理運営経費の比重が高い。
民間事業者が資産を別の用途に用いることが可能である又は民間の未活用資産を活用できる（公共施設と民間施設の合築など）。
プロジェクトの領域が明確で、業績の計測が容易である。
小規模な事業ではあるが、複数まとめて実施できる。

2-4-2 予算要求等にあたって事業部局に P F I の導入の検討を求める事業

事業部局は、以下の 及び の要件を満たす事業について、P F I の導入を検討しなければならないものとします。

当該年度に、調査設計費が予算計上されている施設・事業
又は
大規模改修又は新たな整備が不可欠な施設・事業
ここにいう施設・事業とは、P F I 法第 2 条に掲げるものをいいます（参照：1-5 P F I の事業主体・対象施設）

整備改修費が相当規模の施設・事業
又は
維持管理運営経費が単年度で相当規模の施設・事業

なお、事業部局は、上記の検討をしていない事業について、翌年度に予算要求することができないものとします。

2-5 P F I 推進会議の検討内容

1. 検討項目

P F I 推進会議は、事業部局から提出された P F I 導入検討調書について、次の「(1) 及び(2) の定性的分析」及び「(3) の定量的分析」を総合的に考慮し、当該事業への P F I の導入の適否を判定します。

(1) P F I 事業を実施した場合に期待できる効果の判断

設計段階から民間事業者によって創意工夫の余地があり、サービスを提供する時にコスト・リスクを最小化することが期待できるか。
サービスの需要が安定的、継続的に確保することができるか。
民間にノウハウがあり、サービスの質の向上に結びつくか。
本市に財政上のメリットがあるか。

(2) P F I 事業の実施にあたっての制約条件の有無の判断

(1) 事業主体に制約がないか。

事業主体が、本市以外の事業、又はあらかじめ事業者が特定されている事業、若しくは他の主体と協調して推進する事業ではないか。

従来から計画的に整備されており、事業継続性やネットワーク性を保持しなければならない事業ではないか。

法制度上、事業主体が本市に限定されている事業ではないか。

(2) 時間的に制約がないか。

既に工事着手している事業ではないか。

工事着手前であるが、既に国の認証を受けている事業ではないか。

事業実施の緊急度が高く、時間的に熟考する余裕のない事業ではないか。

(3) 民間事業者が創意工夫を発揮しにくい事業ではないか。

本市による強力な関与が必要な権力的な事業ではないか。

従来の手法と比較して、P F I の場合に資金調達上、著しいデメリットが生じる事業ではないか。

民間にリスク分担させにくい事業ではないか。

民間マーケットを安定的、継続的に見込むことができない事業ではないか。

採算面を度外視したり、効率性より市民参加型で進めることが求められるなど政策上の制約がある事業ではないか。

(3) V F M 分析 (参照 : 2-7-1)

2 . 判定結果

P F I 推進会議の判定は、下記の3種類で行います。

P F I の導入の可能性について、現時点で詳細に検討すべきである。

P F I の導入の可能性について、将来的に検討していくべきである。

P F I の導入可能性が低い。

2-6 P F I 導入検討調書の作成

事業部局は、当該施設が P F I 導入検討対象事業となるかどうかを検討するために、P F I 導入検討調書を作成します。

PFI導入検討調書

		局 名	
事業概要	事業名		
	施設概要・規模		
	全体事業費		
	年次計画及び 年度別事業費		
民間事業者 に委ねること が可能な 事業範囲	設 計 建 設 維持管理 運 営	(詳細を記入してください)	
事業類型	サービス購入型 独立採算型 ジョイントベンチャー型		
事業方式	BOT方式 BTO方式 BOO方式 その他()		
PFIの実施 により期待 できる効果	番号は下記から 選んでください	(番号)	(具体的な内容)
PFIの実施 にあたって の制約	番号は下記から 選んでください	(番号)	(具体的な内容)
資金調達 方法	従来型の場合		
	PFIの場合		
市財政負担 額の比較	従来型の場合(a)	百万円	差引
	PFIの場合(b)	百万円	(b) - (a) 百万円
PFI導入の 適否に関する 局意見			
PFI導入の 適否に関する 事務局意見			

関係資料を添付してください。

「P F Iの実施により期待できる効果」欄の番号

設計段階から民間事業者によって創意工夫の余地があり、サービスを提供する時にコスト・リスクを最小化することが期待できる。

サービスの需要が安定的、継続的に確保することができる。

民間にノウハウがあり、サービスの質の向上に結びつく。

本市に財政上のメリットがある。

「P F Iの実施にあたっての制約」欄の番号

事業主体が、本市以外の事業、又はあらかじめ事業者が特定されている事業、若しくは他の主体と協調して推進する事業である。

従来から計画的に整備されており、事業継続性やネットワーク性を保持しなければならない事業である。

法制度上、事業主体が本市に限定されている事業である。

既に工事着手している事業である。

工事着手前であるが、既に国の認証を受けている事業である。

事業実施の緊急度が高く、時間的に熟考する余裕のない事業である。

本市による強力な関与が必要な権力的な事業である。

従来の手法と比較して、P F Iの場合に資金調達上、著しいデメリットが生じる事業である。

民間にリスク分担させにくい事業である。

民間マーケットを安定的、継続的に見込むことができない事業である。

採算面を度外視したり、効率性より市民参加型で進めることが求められるなど政策上の制約がある事業である。

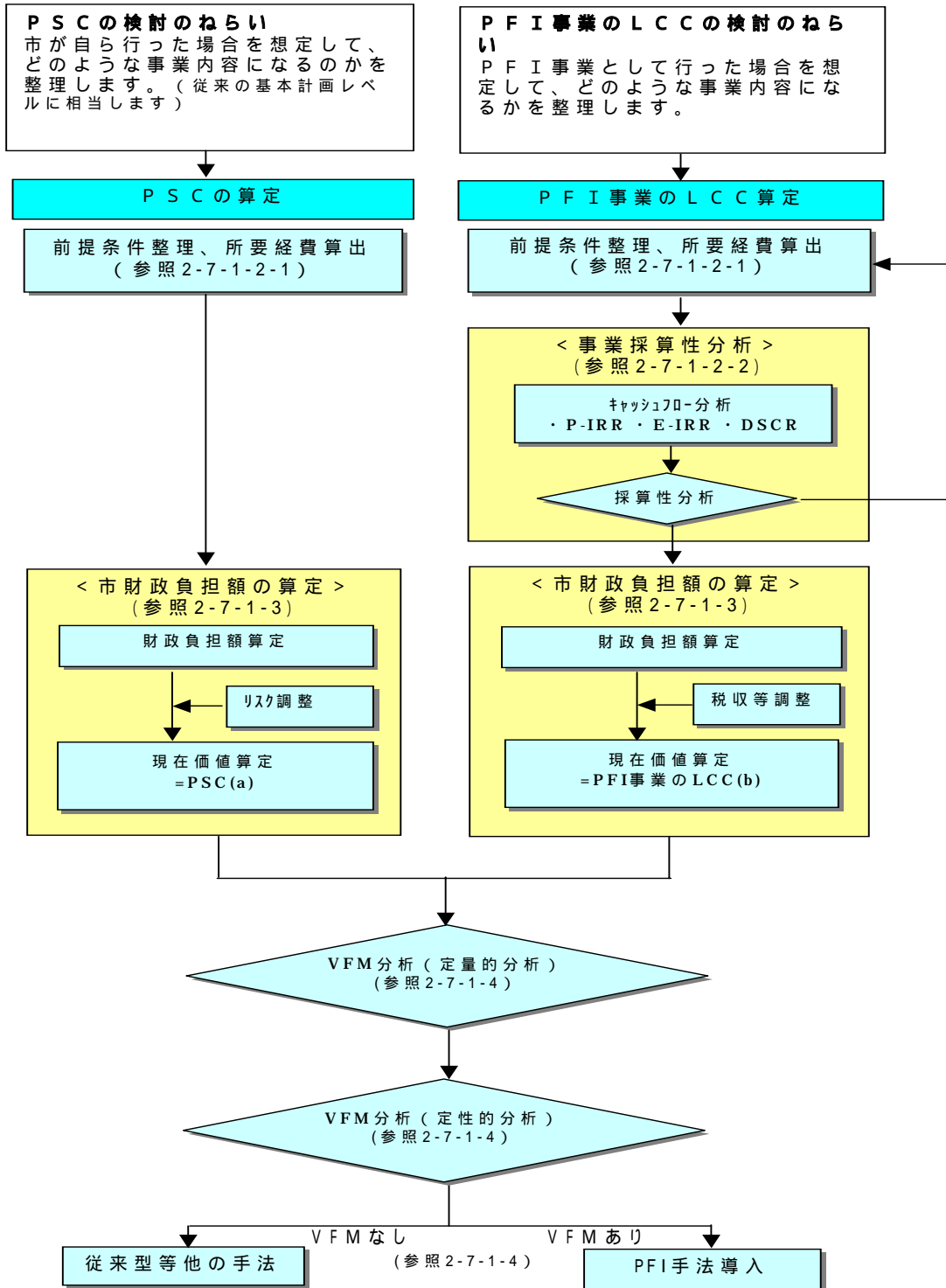
2-7 P F I 導入検討調書作成にあたっての留意点

P F I 導入検討調書に基づき、P F I の導入の適否を検討する場合、P F I 事業を実施した場合に期待できる効果や、制約条件の有無の判断など定性的分析を行うとともに、V F M など定量的分析を行う必要があります（参照：2-5）。

2-7-1 VFM分析

VFMの分析は、以下に示す点に留意しながら行います。

2-7-1-1 VFM分析のねらいとフロー



2-7-1-2 V F M分析におけるステップと留意点

V F Mの分析にあたっては、次の項目について整理・検討します。

2-7-1-2-1 前提条件整理・所要経費算出等

まず、事業概要の把握、法令上の課題・支援制度を整理し、事業方式・類型、事業期間及び事業スケジュール等を検討し、P S C及びP F I事業のそれぞれの適切な事業スキームを設定し、事業期間における所要経費等を算出します。

なお、事業スキームの設定にあたっては、市場参加者の意見を反映させるために、市場調査を行うことも有効です。ただし、当該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惧があるため、市場調査の実施にあたっては十分な配慮が必要です。

1．事業概要の把握

(1) 整理項目

立地条件、施設配置、施設の運営方法等の整理
整備・維持管理運営費用、利用料金収入見込み、調達資金の整理
P F I事業の範囲（公共サービスの内容）の整理

(2) 留意点

施設の設計、建設、維持管理及び運営のうち、P F I事業として民間事業者に委ねる範囲の検討にあたっては、次の点について留意が必要です。

実施設計・建設

実施設計及び建設は、法令等による制約がない限り、原則として、民間事業者に委ねます。なお、施設整備のための諸条件の整理や、民間事業者へ要求する性能水準を定めるため、又は、市が自ら実施した場合の建設費、維持管理費及び運営費等の算定に必要な基本設計は市が行うことが必要です。

維持管理・運營業務

維持管理・運營業務は、法令等による制約がない限り、原則として民間事業者に委ねます。この際、地方自治法第 244 条の 2 第 3 項に規定する公の施設の管理受託者の要件を満たさない民間事業者に対しても、例えば次の諸業務を P F I事業として行わせることは可能であり、かつ一つの民間事業者に対してこれらの業務を包括的に P F I事業として行わせることも可能とされていますので留意してください。

民間事業者が行うことができる業務

次のような事実上の業務

- ・施設の維持補修等のメンテナンス、警備、施設の清掃、展示物の維持補修、エレベータの運転、植栽の管理

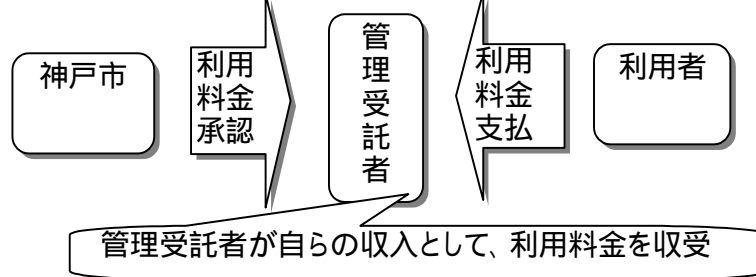
管理責任や処分権限を地方公共団体に留保した上で、管理や処分の方法についてあらかじめ地方公共団体が設定した基準に従って行われる下記のような定型的行為

- ・入場券の検認、利用申込書の受理、利用許可書の交付

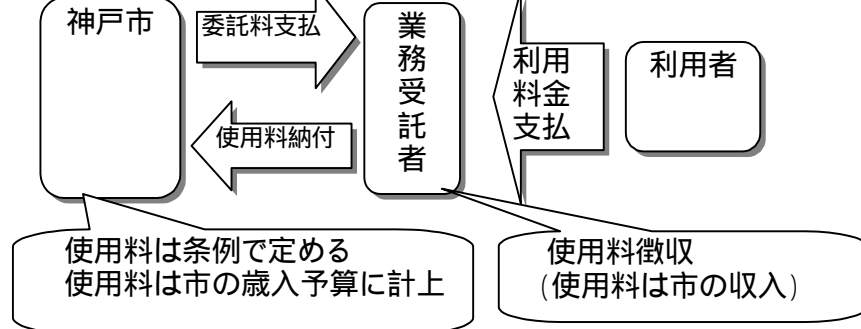
当該施設運営に係るソフト面の企画

民間事業者の公金取扱いの規定（地方自治法第243条、同法施行令第158条）に基づく使用料等の収入の徴収

- ・公共的団体（第244条の2第3項、第4項、第5項の適用あり）

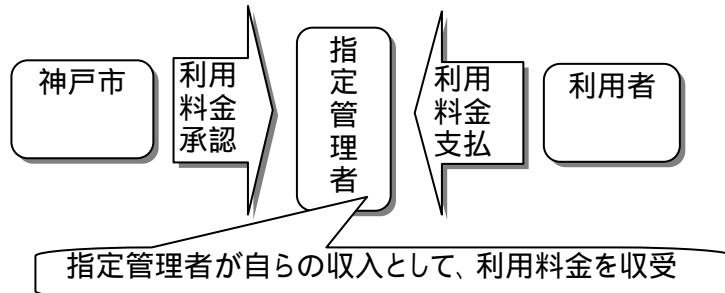


- ・民間事業者（第244条の2第3項、第4項、第5項の適用なし）



(3) 地方自治法の改正 (公の施設の管理・運営を民間事業者に容認)

地方自治法の「公の施設の管理に関する制度(第244条から244条の4)」が改正され、PFIで整備した施設の維持管理及び運営を、出資法人以外の民間事業者を含む地方公共団体が指定する者(指定管理者)に代行させることができるようになりました。
(公布:平成15年6月13日 施行:公布日から3ヶ月以内)



(主な改正点)

- ・個々の公の施設について、指定管理者制度を導入する旨の条例の制定
指定の手続(申請・選定・事業計画の提出等)
業務の具体的範囲(施設や設備の維持管理・個別の使用許可)
管理の基準(休館日・開館時間・使用制限の要件)
- ・条例に基づき、個々の指定管理者を、議会の議決を経て、期間を定めて指定

2 . 法令上の課題整理

対象事業に関する法制度を整理し、PFI事業を進める上での法制度上の課題を抽出・整理します。

国民宿舎摩耶ロτζ整備等事業の場合

自然公園法上、建築制限がある。

中央卸売市場本場再整備事業(予定)の場合

卸売市場法上、中央卸売市場の運営主体は地方公共団体にしか認められていない。

3. 補助金等支援制度の整理

(1) 整理項目

補助金や交付金、公的融資、税制優遇等の公的支援について、従来方式で行う場合に適用されるもの及びそのうちPFI事業に適用可能と考えられるものについて整理します。

補助金、無利子及び低利融資 等

(2) 留意点

総務省地域振興課との調整

PFI事業のうち、市がPFI事業者に対して行う財政的支出に対して、財政措置が講じられる場合があるので、総務省自治行政局地域振興課（PFI窓口）に事前に相談することが必要です。

国庫補助金

PFIを想定した国庫補助事業に関しては、内閣府のPFIに関するホームページ（巻末の「各省庁窓口、PFI関係ホームページ」を参照）に掲載されています。この場合、PFI事業であっても市が直接事業を実施する場合と同様の補助を受けることができるかを、事前に関係省庁と調整する必要があります。

日本政策投資銀行の融資

日本政策投資銀行はPFI事業に対して、無利子又は低利の融資制度を設けています。したがって、当該PFI事業が、これらの制度の適用を受けるかどうかを、事前に日本政策投資銀行関西支店企画調査課と調整することが必要です。

< 日本政策投資銀行の無利子融資制度の概要 >

融資対象期限：平成 18 年 3 月 31 日までに融資契約を締結していること

融資期間：30 年上限（据置期間：5 年上限）

融資比率：事業費（土地取得費及び運営費等を控除した額）の 20% 程度

留意点：入札公告の締め切り前に、無利子融資制度について、民間事業者に周知していること

4. 事業方式、事業類型、事業期間、事業スキーム等の検討

(1) 検討項目

BOT、BTOなど事業方式（参照：1-7 PFIの事業方式）

サービス購入型、独立採算型など事業類型（参照：1-6 PFIの事業類型）

事業期間

事業スケジュール

事業スキーム

(2) 留意点

公有財産関係

P F I 事業により公有地上に公共施設等を整備する場合は、次の事項について留意が必要です。

P F I 事業が B T O 方式など、当該施設の所有権が当該施設の整備後直ちに市に移転し、供用される場合には、事業期間中、当該施設用地は行政財産となります。行政財産については、原則として、地方自治法第 238 条の 4 第 1 項の規定により、貸し付けるなど私権を設定することが認められません。しかし、民間事業者が施設を建設、運営するために、民間事業者が行政財産である土地を貸し付ける場合（B O T 方式）、や民間事業者が施設を建設し、市に施設の所有権を移転した後に、行政財産である施設やその施設の立地する土地を民間事業者に貸し付ける場合（B T O 方式）は、P F I 法第 11 条の 2 第 4 項の規定により、民間事業者が行政財産を貸し付けることが認められます。

P F I 事業が B O T 方式など、当該施設の所有権が一定期間経過後に市に移転する場合であって、事業期間中、当該施設用地を普通財産として貸し付けるときは、当該施設の所有権が市に移転し、行政財産となる場合には、当該施設用地も行政財産に切り替える必要があります。

市は、民間事業者が 1 棟の建物の一部が P F I 事業に係る公共施設等である建物の全部又は一部を所有しようとする場合（例えば、P F I 事業による庁舎とショッピングセンターの合築建物等）において、必要があると認めるときは、行政財産である土地を、その用途又は目的を妨げない限度において、その者に貸し付けることができます。また、その民間事業者が建物の一部を P F I 事業の終了後においても引き続き所有する場合、当該土地を、その用途又は目的を妨げない限度において、その者に貸し付けることができます。（P F I 法第 11 条の 2 第 5 項及び第 6 項）

市は、P F I 事業の用に供する期間中、民間事業者が公有財産を貸し付ける場合、無償又は時価より低い対価で、その者に貸し付けることができます。（P F I 法第 12 条第 2 項）

公の施設

P F I 事業により、整備しようとするものが公の施設である場合は、施設の設置及びその管理に関する事項については、条例でこれを定める必要があります。

事業期間の考え方

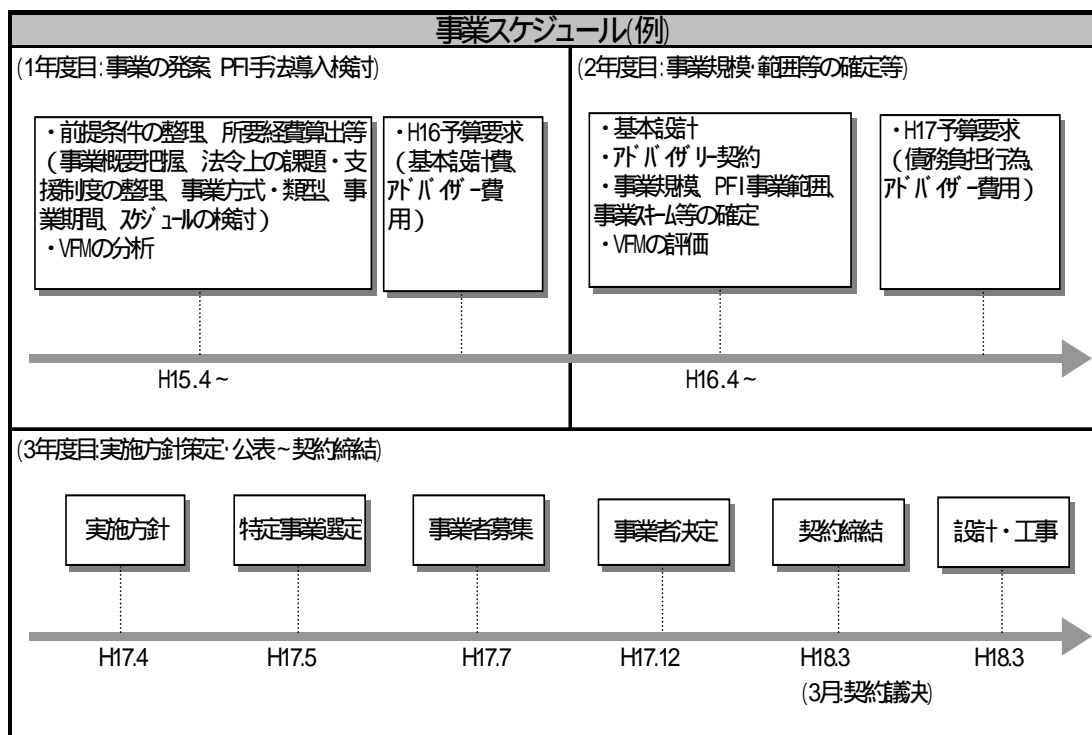
従来型の整備方式と異なり、PFI事業は、事業期間を事前に定めておく必要があります。この場合、事業期間設定における基本的な考え方として、次のことを十分に踏まえなければなりません。また、事業期間終了後の取り扱いについても検討しておく必要があります。

公共サイドからみれば、公共性を保持し、公平かつ広範なサービス提供を継続的に行うのに適した期間を設定すること

民間サイドからみれば、個別の事業に対する投資・資金回収のために適切な期間を設定すること

事業スケジュール

債務負担行為の設定が、原則として募集（入札）公告前に必要であること、また、PFI法第9条及び同法施行令の基準（選定事業者が建設する公共施設等の買入れ又は借入れ（借入れの場合は、予定賃借料の総額）であり、その予定価格が3億円以上のもの）を満たす契約の場合は、市会の議決に付さなければならないことから、特に市会の日程に注意し、また、官民双方にとって十分な検討期間が確保されるように事業スケジュールを検討します。



2-7-1-2-2 PFI事業の採算性分析

PFI事業への民間事業者の参画の可能性を判断する指標には、次のようなものがあり、それらが、一定の水準であることが必要です。

1. プロジェクトIRR (Project Internal Rate of Return=内部収益率)

プロジェクトの事業収益 (In) の現在価値の合計と、投資費用 (Out) の現在価値の合計が等しくなるような収益率 (割引率) のことで、プロジェクト事業者が当該プロジェクトを実施するかどうかの判断指標です。基本的な計算の考え方は次のとおりです。

$$\begin{aligned} \text{初期投資額 (現在価値)} &= (\text{In1}-\text{Out1})+(\text{In2}-\text{Out2})/(1+r)+(\text{In3}-\text{Out3})/(1+r)^2 + \dots \\ &= (\text{In n}-\text{Out n})/(1+r)^{n-1} \end{aligned}$$

となる r が IRR となります。(In:キャッシュイン、Out:キャッシュアウト)

2. E-IRR (Equity Internal Rate of Return=自己資本内部収益率)

プロジェクトの出資に対する採算性 (利回り) を示すもので、出資者が当該事業に出資すべきかどうかの判断指標です。計算の考え方は、プロジェクトIRRと同様に、プロジェクトの事業収益 (In) の現在価値の合計と、資本金 (In) の現在価値の合計が等しくなるような収益率 (割引率) のことです。

$$\begin{aligned} \text{資本金 (現在価値)} &= (\text{In1}-\text{Out1})+(\text{In2}-\text{Out2})/(1+r)+(\text{In3}-\text{Out3})/(1+r)^2 + \dots \\ &= (\text{In n}-\text{Out n})/(1+r)^{n-1} \end{aligned}$$

となる r が IRR となります。(In:キャッシュイン、Out:キャッシュアウト)

3. DSCR (Debt Service Coverage Ratio)

融資の元利金の返済能力を計る一般的な指標であり、事業から生み出される毎年度のキャッシュフローが元利金を返済するのに十分な水準がどうかをみるためのものです。この指標が1.0を下回る年度は、当該年度に想定される元利金返済前のキャッシュフローだけでは元利金の返済ができないということになります。年間DSCRは次の数式で表されます。

$$\text{DSCR} = \text{当該年度に生み出されるキャッシュフロー総額 (元利金返済前)} / \text{当該年度に返済すべき元利金}$$

4 . 採算性分析指標の望ましい水準

採算性分析指標は、一般的に下記の水準程度が望ましいとされています。

指 標	望ましい水準
プロジェクトIRR	5～6%以上
E - IRR	10%以上
DSCR	1.2 以上

『「日本におけるPFI事業とプロジェクトファイナンス」報告書概要((社)日本プロジェクト産業協会)』をもとに作成

2-7-1-3 市財政負担額の算定

前提条件の整理及び所要経費の算出等を行ったうえで、PSCとPFI事業のLCCを算出します。その際、可能な範囲でリスク調整又は税収等調整を行います。(参照:3-5-3-1及び3-5-3-2)

2-7-1-4 VFMの分析

2-7-1-3 で算定したPSC及びPFI事業のLCCを比較し、定量的分析を行います。また、可能な範囲でサービス水準等について定性的分析を行い、両分析の結果、従来方式に比べ、PFIを導入した場合の方が、市の財政負担額が軽減される場合、あるいは同じであっても、それを上回るサービス水準の向上が期待できる場合にはPFIを導入します。

2-7-2 リスク分担

2-7-2-1 基本的考え方

これまで公的部門が担ってきた様々なリスクの多くを適切に民間に移転することがPFIの大きな視点となります。VFMの評価にあたっては、リスクの抽出・分析とその定量化を行い、それらをLCCの算定に適切に反映されること、事業化にあたっては、抽出・分析したリスクへの対応をいかに契約に反映させていくかが、PFI事業化の重要なポイントとなります。

このため、リスクの検討にあたっては、当該事業の実施に係るリスクとその原因の把握や、抽出したリスクが顕在化した場合に必要と見込まれる追加的支出の定量化等を行います。

また、協定等の締結時においては、「リスクを最もよく管理することができる者が当該リスクを分担する」という考え方に基づいて、リスクが顕在化した場合の追加的支出の分担を含む措置について、できる限り明確化することが必要です。

例えば、決められた金額で工期内に完成するリスクは誰が負うのか、工事又は維持管理・運営に関して第三者へ損害を与えた場合の分担はどうするのか、法令等の変更により、工事又は維持管理・運営等の費用が増加した場合の分担はどうするのか、市場（需要）をどう予測し、差が発生した場合の分担はどうするのかなど様々なケースについて検討することが必要です。

なお、協定等の締結時においては、当事者のリスク分担における対応が、選定事業における資金調達のコスト等の条件に大きな影響を与えることから、経済的合理性を勘案して適切かつ明確な内容とすることが必要です。

2-7-2-2 リスク分担の基本的考え方と官民の分担例

リスクを最もよく管理することができる者が
当該リスクを分担する

リスクの種類	市の負担リスク	民間事業者の負担リスク
関係制度リスク	<ul style="list-style-type: none"> ・法令等変更リスク（PFI事業に影響を及ぼす法令等の変更の場合） ・PFI契約の議決が得られない場合のリスク 	<ul style="list-style-type: none"> ・法令等変更リスク（左記以外の場合） ・税制変更リスク ・許認可等の取得リスク
経済的リスク		<ul style="list-style-type: none"> ・インフレ・デフレリスク ・金利上昇リスク ・資金調達リスク
社会的リスク	<ul style="list-style-type: none"> ・施設設置に関する住民問題リスク 	<ul style="list-style-type: none"> ・安全性及び周辺環境の保全リスク
マーケットリスク	<ul style="list-style-type: none"> ・公共サービスの利用度の当初予想との相違（双方が一定の分担割合で負担） 	
事故・災害リスク	<ul style="list-style-type: none"> ・不可抗力（天災、暴動等）による事業の変更、中止、延期（双方が一定の分担割合で負担） 	
その他	市の責めによる次のようなリスク <ul style="list-style-type: none"> ・募集要項の誤り ・募集又は事業開始の遅延、中止 ・設計、建設、維持管理、運営のコスト上昇リスク ・サービス対価の支払遅延・不能リスク 	
		民間事業者の責めによる次のようなリスク <ul style="list-style-type: none"> ・性能、サービス水準の不適合 ・設計、建設、維持管理、運営のコスト上昇 ・募集又は事業開始遅延・中止 ・建設、維持管理、運営に関する住民問題 ・工事目的物の瑕疵 ・建設、維持管理、運営中の事故等による施設の損傷 ・建設、維持管理、運営中の事故による第三者賠償 ・技術革新 ・デフォルトリスク

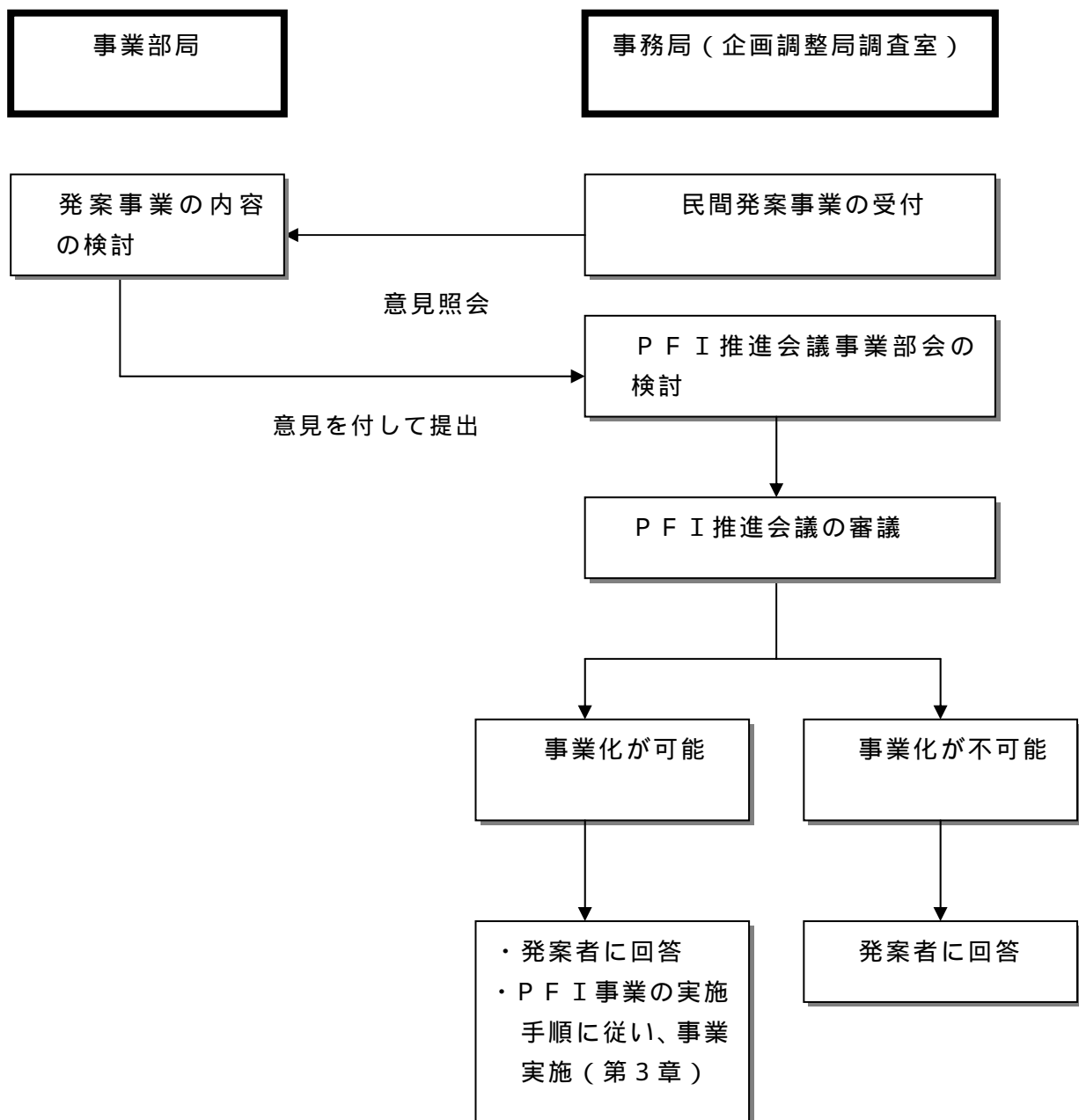
（注）本表は、資金調達、設計、建設、維持管理及び運営を民間事業者が行う場合を想定したリスク分担の一例である。リスクは選定事業ごとに異なるものであり、上表の項目から適宜取捨選択又は別途追加して、個々の事業に即してその内容を評価し、検討することが必要です。

2-8 民間事業者の発案に対する検討の手順

P F I 事業に関しては、基本方針（平成 12 年 3 月 13 日総理府告示第 11 号）において、「民間事業者の発案に対する措置」が明記されています。

これによると、「民間事業者の発案に係る受付、評価、通知、公表等を行う体制を整える等、適切な対応をとるために必要な措置を積極的に講じなければならない」とされています。

本市では P F I 事業の促進にとって有益な民間事業者からの活発な事業の発案を促すため、以下のフローに従って検討を進めます。



事務局は、民間事業者からの発案について、市民サービスを効果的・効率的に実施できるような、民間のノウハウや新技術を活用した事業を対象に受け付けます。

発案事業については、P F Iの導入可能性を検討することができる以下の要件を満たしていることが必要です。

- ・ 事業名
- ・ 発案者の住所・氏名（法人名）
- ・ 事業の趣旨
- ・ 事業内容
- ・ 事業スキーム（事業方式・類型など）
- ・ 事業費と資金調達方法
- ・ 事業の採算性
- ・ 事業において想定されるリスクと官民分担の考え方
- ・ 事業期間及び事業スケジュール

事務局は、受け付けた発案事業について事業部局に意見を照会します。

事業部局は、発案内容の妥当性・実現可能性について検討を行います。

事業部局は、発案内容に意見を付して、事務局に提出します。

事務局は、事業部局が付した意見とともに、民間の発案事業をP F I推進会議事業部会に提出し、部会は民間の発案事業について、P F Iの導入の適否を検討し、P F I推進会議に付議します。

P F I推進会議は、事業部会の検討を踏まえて、民間発案事業について、P F Iの導入の適否を審議します。

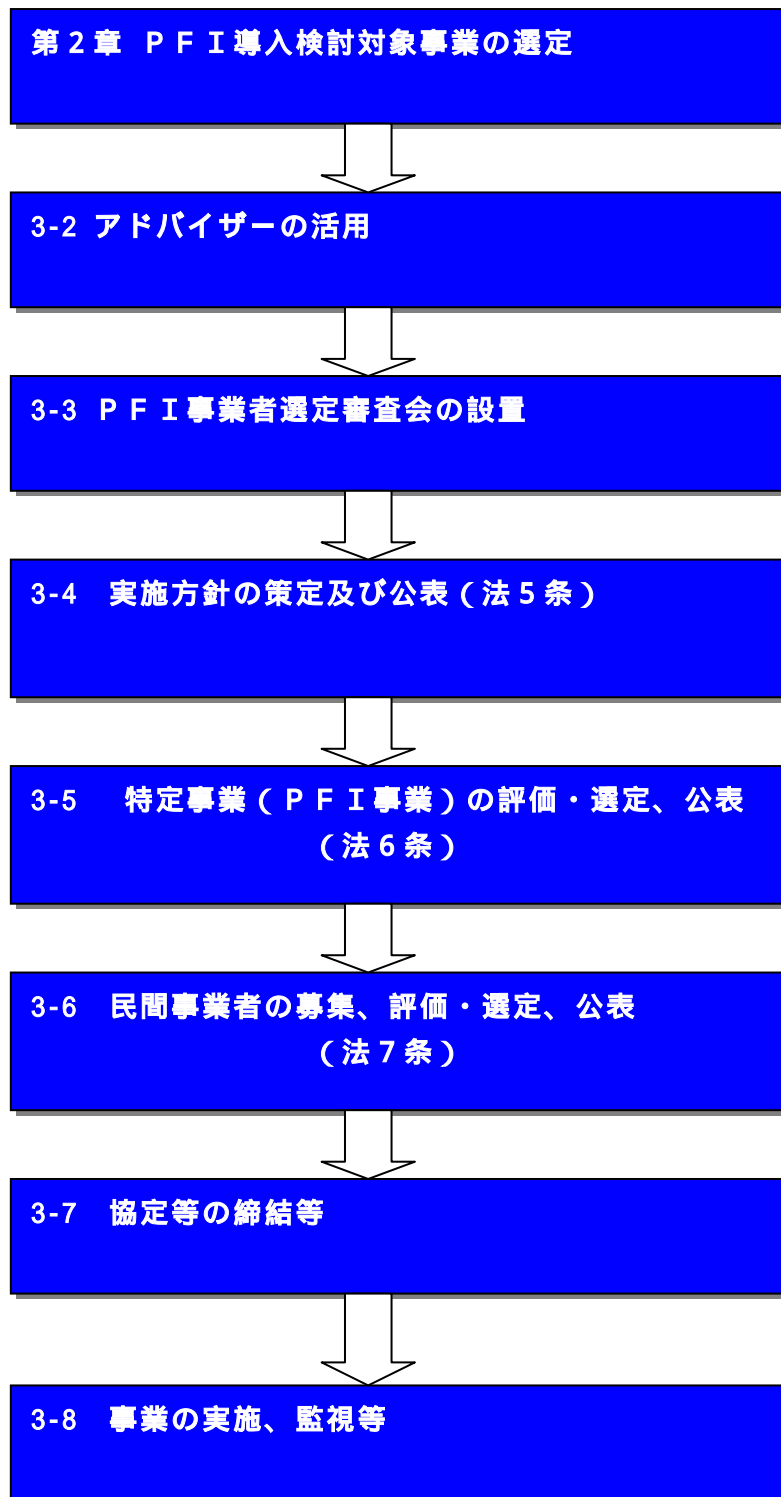
その結果、事業化できないと判断したとき、事務局は、理由を付して、発案者にその旨を回答します。

また、事業化ができると判断したときは、事務局は発案者にその旨を回答するとともに、通常のP F I事業の実施手順に従って事業を実施します。

第3章 本市におけるPFI事業の実施手順

- 3-1 PFI事業の実施手順
- 3-2 アドバイザーの活用
 - 3-2-1 アドバイザー（金融、法務、技術）の活用
 - 3-2-2 アドバイザーの役割
 - 3-2-3 アドバイザーとの契約について
- 3-3 PFI事業者選定審査会の設置
 - 3-3-1 審査会の設置
 - 3-3-2 審査会の委員の構成
 - 3-3-3 審査会の所掌事務
 - 3-3-4 審査会の設置時期
- 3-4 実施方針の策定及び公表
 - 3-4-1 基本的考え方
 - 3-4-2 実施方針に定める事項
 - 3-4-3 リスク分担
- 3-5 特定事業（PFI事業）の評価・選定、公表
 - 3-5-1 基本的考え方
 - 3-5-2 特定事業の評価・選定
 - 3-5-3 VFMの評価
 - 3-5-4 選定結果等の公表
- 3-6 民間事業者の募集、評価・選定、公表
 - 3-6-1 民間事業者の募集、評価・選定、公表の流れ
 - 3-6-2 民間事業者の募集、評価・選定の基本的考え方
 - 3-6-3 民間事業者の募集
 - 3-6-4 民間事業者の評価・選定
 - 3-6-5 民間事業者の選定結果等の公表
 - 3-6-6 債務負担行為の設定
- 3-7 協定等の締結等
 - 3-7-1 契約の締結
 - 3-7-2 仮契約の締結と契約の議決
 - 3-7-3 契約に定める事項
 - 3-7-4 リスク分担と契約
- 3-8 事業の実施、監視等
 - 3-8-1 事業の実施、監視
 - 3-8-2 事業破綻時等の対応
 - 3-8-3 事業の終了

3-1 P F I 事業の実施手順



3-2 アドバイザーの活用

3-2-1 アドバイザー（金融、法務、技術）の活用

P F I事業を進めるにあたっては、金融、法務等の専門知識やノウハウを必要とすることから、当該事業へのP F I手法の導入検討について、外部のコンサルタント（以下「アドバイザー」という。）を活用することも有効です。なお、アドバイザーの選定にあたっては、公募等により競争性を確保することが必要です。

また、選定されたアドバイザーは、当該事業に応募又は参画しようとする民間事業者のアドバイザーになることは利益相反の観点から適切でないことや、選定されたアドバイザーの関係企業が、当該事業に応募又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ことが必要です。

3-2-2 アドバイザーの役割

アドバイザーの主な役割は次のとおりです。

アドバイザーの種類	主 な 役 割
金融アドバイザー 金融と法務を一括して委託するのが一般的	<ul style="list-style-type: none">・ P F I事業の範囲の明確化とプロジェクトの組み立て・ 想定事業スキームの構築と投資魅力度の評価・ V F M評価への助言、リスクの分析・ 公募資料等の作成・ 民間事業者の選定基準の設定、選定・評価への助言・ 契約締結に向けての交渉
法務アドバイザー	<ul style="list-style-type: none">・ 公募資料等への助言・ 契約の条件設定、契約案の作成・ 民間事業者から提示される契約条件に対する評価・助言・ 自治体の代理人として交渉を主導・ 最終契約案の作成
技術アドバイザー	<ul style="list-style-type: none">・ 性能に関する仕様書の作成・ 技術面から公募資料等の作成への参画・ 技術的リスク分析・ V F M評価の支援・ 民間事業者の選定における技術的項目の設定、評価、選定

3-2-3 アドバイザーとの契約について

アドバイザーは、実施方針の策定から契約に至る一貫したアドバイスを得るために実施方針策定前から採用することが望ましいといえます。この場合、事業検討の円滑な推進を図るために庁内の推進体制（役割分担）を固め、アドバイザーとの協同作業を前提とし、契約においてもアドバイザーに求める役割や検討内容等を予め明確にしていくことに留意する必要があります。

3-3 P F I 事業者選定審査会の設置

3-3-1 審査会の設置

各事業部局は、実施しようとする P F I 事業に関して、事業毎に「 P F I 事業者選定審査会」(以下「審査会」という。)を設置し、競争性、公正性及び透明性を確保しながら、優先交渉順位の決定等を行います。

3-3-2 審査会の委員の構成

法務、金融実務又は当該事業内容に精通した学識経験者及び各事業部局の事業担当部長等を委員とします。

地方自治法施行令 167 条の 10 の 2 第 4 項及び同法施行規則第 12 条の 3 において、総合評価一般競争入札を行おうとするとき、総合評価一般競争入札において落札者を決定しようとするとき、又は落札者決定基準を定めようとするときは、あらかじめ、2 以上の学識経験を有する者の意見を聴かなければならないとされています。

3-3-3 審査会の所掌事務

審査会は、次の事項について所掌し、必要に応じて開催し、最終的に、優先交渉順位を決定し、審査の講評とあわせ、市長へ報告します。

事業者の選定基準等の検討、実施方針(案)の検討、提案書の審査、優先交渉順位の決定

3-3-4 審査会の設置時期

事業者の選定基準を、実施方針に盛り込むためには、実施方針の策定前に、審査会で事業者の選定基準を検討しなければなりません。そのため、審査会は実施方針の策定前に設置することを原則とします。

3-4 実施方針の策定及び公表

3-4-1 基本的考え方

P F I の導入検討の結果、P F I 法第 6 条に基づき、特定事業の選定を行おうとする場合には、必ずその前に、特定事業の実施に関する方針（以下「実施方針」という。）を策定し、公表します（法第 5 条）。

実施方針の策定及び公表は、公平性及び透明性の確保の観点から、又、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に資するため、当該事業に関する情報が早くかつ広く周知されるよう、なるべく早い段階（特定事業の選定の少なくとも 1 ～ 2 ヶ月前まで）で行うことが大切です。

実施方針の公表は、公報、記者発表（資料提供）、事業担当課等での資料掲示、ホームページ等により行います。

3-4-2 実施方針に定める事項

実施方針の策定にあたっては、選定事業における市の関与、リスク及びその分担をできる限り具体的に明らかにするとともに、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、下記の事項等について、なるべく具体的に記載します。

- 1．事業の趣旨
- 2．特定事業の選定に関する事項
 - ・事業の名称、事業期間、事業内容、事業の範囲、事業スケジュール等
 - ・事業の選定方法、選定基準等
- 3．民間事業者の募集及び選定に関する事項
 - ・応募の手続き、審査・選定方法等
- 4．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
 - ・想定されるリスクと責任分担、事業の実施状況の監視方法等
- 5．公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項
 - ・施設の立地条件、施設の設計要件等
- 6．事業計画又は協定の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項
 - ・協議方法、紛争の際の裁判所
- 7．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
 - ・金融機関との協議等
- 8．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
 - ・財政上、金融上の支援措置等
- 9．その他特定事業の実施に関し必要な事項
 - ・議会の議決等

なお、「事業の選定方法、選定基準」は、実施方針に盛り込むことを原則とします。

(参考) バリューエンジニアリング (V E)

市は、コストの縮減、施設等の価値の向上、提供するサービス水準の向上等を図るため、民間事業者には技術提案 (V E) を求め、市の承諾の範囲内で設計図書等の一部を変更することができるものとします。

この場合、 V E を審査時の評価対象に加えることを、あらかじめ、実施方針等に明記しておく必要があります。例えば、調布市立調和小学校整備事業の場合、設計図書に示す水準を超える福祉対策・省エネルギー対策・リサイクル対策・周辺環境対策など機能が向上すると認められる優れた提案には、評価に応じて加点するとしています。

なお、 V E 提案に関する知的所有権は、当該提案民間事業者に帰属することに留意する必要があります。

V E 提案審査の視点 (調布市立調和小学校を参考にして作成)

審査項目	審査の視点
機能・性能・品質	設計図書の水準維持又は向上を図ること ただし、ライフサイクルコストを縮減し、建築物及び工作物の価値を高め、提供するサービス水準の向上を図ることに、大きな効果が得られる場合には、例外的に設計図書の水準を維持しなくても構わない場合がある
V E による効果	可能な限り定量的な効果が明記されていること
V E の方法	実現可能な具体的実施方法が明記されていること
V E 提案内容の懸案事項及び対策	懸案事項の認識及び実現可能な対策の記述があること

3-4-3 リスク分担

3-4-3-1 リスク分担の検討

実施方針の策定にあたっては、リスク分担について、市と選定事業者の業務分担に基づき、以下の諸点に留意しつつ検討を行うことが必要です。

リスクとその原因の把握

当該選定事業の実施に係るリスクとその原因をできる限り把握します。

リスクの評価

抽出したリスクが顕在化した場合に必要と見込まれる追加的支出のおおよその定量化
定量化が困難な場合には定性的に選定事業への影響の大きさの評価を行う
経済的に合理的な手段で軽減又は除去できるリスクの有無の確認、当該軽減又は除去に係る費用の見積り

リスクを分担する者

リスクが顕在化した場合又はリスクが顕在化するおそれが高い場合、市と選定事業者のどちらが、よりリスクへの対応能力を有しているかを検討します。そして、リスクが顕在化した場合に、その責めに帰すべき事由の有無に応じて、リスクを分担する者を検討します。

リスクの分担方法

リスクは以下のような分担方法が考えられます。

ただし、リスクが顕在化した場合に負担し得る追加的支出の負担能力を勘案しつつ、必要となる追加的支出の分担の方法を、リスクごとに検討します。

公的部門あるいは選定事業者のいずれかが全てを負担（ア）

双方が一定の分担割合で負担（イ）

一定額まで一方が負担し、当該一定額を超えた場合ア又はイの方法で分担

一定額まで双方が一定の分担割合で負担し、当該一定額を超えた場合アの方法で分担

3-4-3-2 想定されるリスク

想定されるリスクの主なものとしては次のようなものがありますが、リスクは選定事業ごとに異なるものであり、以下の項目から適宜取捨選択又は別途追加して、個々の選定事業に即してその内容を評価し検討することが必要です。

1．各段階に共通に関連するリスク

不可効力 物価・金利等の変動、税制の変更 法令等の変更 許認可の取得等

2．調査、設計に係るリスク

設計等の完了の遅延 設計等費用の約定金額の超過 設計等の成果物の瑕疵 等

3．用地確保に係るリスク

用地取得の遅延 用地の使用権の取得の遅延

4．建設に係るリスク

工事完成の遅延 工事費用の約定金額の超過 工事に関連して第三者に及ぼす損害
工事目的物の瑕疵 等

5．維持管理・運営に係るリスク

運営開始の遅延 公共サービスの利用度の当初想定との相違 維持管理・運営の中断
施設の損傷 維持管理・運営に係る事故 技術革新 修繕部分等の瑕疵 等

6．事業終了段階でのリスク

選定事業の終了時における譲渡の際の修繕費用又は撤去・現状回復費用を、協定等の締結の時点で予め具体的金額として想定したとしても、事業終了段階においては、現実に必要な費用と乖離することも想定されます。したがって、協定等において、事業終了時の一定期間前における修繕費用、撤去・現状回復費用の確保手続きについて取り決めておくことが適当です。

3-4-3-3 リスク分担の事例比較

段 階	種 類	内 容	摩耶ロτζ	フィッシャリーナ	福岡市臨海工場余熱利用施設	神奈川県立近代美術館	調布市立調布小学校	江坂南立体駐車場	大分県女性・消費生活会館	高知県・高知市新病院
	事業形態	サ：サービス購入型、JV：ジョイントベンチャー型、独：独立採算型	JV	独	サ	サ	サ	独	サ	サ
	事業方式		BTO	BOO	BOT	BOT	BTO	BOO or BOT	BOT	BOT or BTO
	PFI事業範囲	設計								
		整備								
		維持管理								
		運営								
共通	物価	急激な物価の変動			-	-				
	金利	急激な金利の変動			-	-				
	保険	施設の整備における保険及び維持管理・運営期間中のリスクを 保証する保険			-	-	-	-	-	-
	不可抗力	大規模な災害等による負担増・建設中止								
	募集要項の誤り	募集要項の誤りによるもの	-	-	-					
	政治リスク	PFI契約の議決が得られない場合等	-	-				-		-
	契約締結リスク	選定事業者と契約が締結できない場合、または手続きに時間がか かる場合	-	-	-			-		-
	法令等の変更	自治体の条例・規則の変更 PFI事業に影響を及ぼす法令等変更 上記以外の場合	-	-	-	-	-	-	-	-
	税制等の変更	税制、税率の変更	-	-				-		-
	許認可取得の遅延	許認可の遅延（事業者が取得するもの） 上記以外の場合	-	-				-		-
	募集の中止・延期	自治体の責任による遅延・中止 民間事業者の責任による遅延・中止			-	-	-	-	-	-
	住民問題	民間事業者の責任による遅延・中止 民間事業者の責任による遅延・中止 施設整備に関する住民反対運動、訴訟 施設利用者からの苦情、訴訟			-	-	-	-	-	-
	第三者問題	整備、維持管理・運営において第三者に損害を与えた場合	-	-	-					
	事故の発生	建設、維持管理・運営する上での事故の発生								
	性能・サービス水準	仕様の不適合								
	安全性の確保・環境の保全	整備、維持管理・運営における安全性及び周辺環境の保全			-	-				
	構成員のリスク	構成員	-	-	-	-	-	-	-	-
設計整備	応募コスト	落選時の応募コストの負担			-	-				
	用地取得リスク	建設予定地の確保に関するもの	-	-	-			-		-
	物価リスク	インフレ・デフレ 急激なインフレ・デフレ	-	-	-	-	-	-	-	-
	設計及び工期の変更、工事費等の増大	自治体の提示条件の変更 上記以外の場合			-					
	資金調達	必要な資金の調達								
	測量調査等の誤り	自治体を実施した測量、現地調査、設計の不備・誤り又は自治 体の提示条件、指示誤り 民間事業者が実施した測量、現地調査、設計の不備・誤り	-					-		
	瑕疵担保	隠れた瑕疵の担保責任	-	-	-	-				
管理運営	計画変更	市の責任による事業内容の変更 上記以外の場合	-	-	-	-	-	-	-	-
	物価リスク	インフレ・デフレ	-	-	-	-	-	-	-	-
	金利リスク	金利の変動	-	-	-	-	-	-	-	-
	市場環境の変化	利用者の減少、競合施設の増加				-	-	-	-	-
	施設の損傷	事故・火災等による施設の損傷								
	施設の改修	施設の改修			-	-	-	-	-	-
	開業の遅延	自治体に起因する工事遅延・未完工による開業の遅延 上記以外の場合	-	-	-	-	-	-	-	-
	支払遅延・不能リスク	サービスの対価の支払遅延・不能	-	-	-			-		-
	運営費の増大	急激な物価変動や自治体の責任による事業内容の変更以外の要 因による運営費の増大 上記以外の場合要因による運営費の増大	-	-				-		-
	技術革新リスク	技術革新による施設、設備の陳腐化、無用化、不効率化などの リスク	-	-				-		-

は自治体、 は事業者、 は自治体及び事業者双方が一定の割合等によりリスク負担する。
各事業の公表資料をもとに作成。

(参考) 摩耶ロッジ整備等事業のリスク分担表

段階	種類	内 容	負担者	
			市	事業者
共通	物価	急激な物価の変動		
	不可抗力	大規模な災害等による負担増・建設中止		
	募集要項の誤り	募集要項の誤りによるもの		
	法令等の変更	市の条例・規則の変更		
		上記以外の場合		
	事業の中止・延期	市の責任による遅延・中止		
		民間事業者の責任による遅延・中止		
		民間事業者の事業放棄・破綻		
	住民問題	施設整備に関する住民反対運動、訴訟		
		施設利用者からの苦情、訴訟		
	第三者賠償	再整備・維持管理・運営において第三者に損害を与えた場合		
	金利	急激な金利の変動		
	性能・サービス水準	仕様の不適合		
安全性の確保・環境の保全	再整備・維持管理・運営における安全性及び周辺環境の保全			
保険	施設の再整備における保険及び維持管理・運営期間中のリスクを保証する保険			
設 計 整 備	応募コスト	落選時の応募コスト負担		
	工事中の事故等	工事中の事故・火災等による損害		
	設計及び工期の変更、工事費等の増大	市の提示条件の変更		
		上記以外の場合		
	資金調達	必要な資金の調達		
	測量調査等の誤り	民間事業者が実施した測量・現地調査・設計の不備・誤り		
管 理 運 営	計画変更	市の責任による事業内容の変更		
	市場環境の変化	利用者の減少、競合施設の増加		
	施設の損傷	事故・火災による施設の損傷		
	施設の改修	施設の改修		
	開業の遅延	工事遅延・未完工による開業の遅延		
	運営費の増大	急激な物価の変動や市の責任による事業内容の変更以外の要因による運営費の増大		

3-5 特定事業（PFI事業）の評価・選定、公表

3-5-1 基本的考え方

実施方針を策定、公表した後、PFI法第6条に基づく特定事業の選定⁹を行うかどうかの評価を行い、その結果、PFI事業として実施することが適切であると認める事業については、特定事業の選定を行います。

特定事業の選定にあたっては、基本方針に従い、必ずVFMの評価を行わなければなりません。その他の段階におけるVFMの評価の義務付けはありませんが、民間事業者の選定にあたっては、選定しようとする民間事業者の事業計画についてVFMがあることを確認することが重要です。

3-5-2 特定事業の評価・選定

PFI事業として実施することにより、公共施設等の設計、建設、維持管理及び運営が効率的かつ効果的に実施できることを基準とします。

具体的には、民間事業者に委ねることにより、次のいずれかが期待できることを選定の基準とします。

公共サービスが同一の水準にある場合において事業期間全体を通じた市財政負担の縮減を期待できること
市財政負担が同一の水準にある場合において公共サービスの水準の向上を期待できること

⁹実施方針公表後、当該事業の実施可能性を勘案した上で、PFI事業として実施することが適切であると判断したときに、PFI法第6条の規定に基づき行うもの。

3-5-3 V F M の評価

V F M の評価にあたっては、第 2 章で述べた V F M 分析の際に使用したデータをより精度の高いものにして、定量的評価と定性的評価を行い、V F M の評価を行います。

ここでは、改めて、V F M の評価までの手順を示します(参照:2-7-1 V F M 分析)。

3-5-3-1 P S C の算定

1 . 所要経費算出等

設計、建設、維持管理及び運営の段階ごとに、市が自ら実施する場合に採用する事業形態に基づき支出及び収入を算出し、事業期間にわたるキャッシュフロー表を作成します。

	項 目	内 容
支 出 項 目	設計費・建設費	<ul style="list-style-type: none"> ・従来工法、標準工期での標準積算、予定価格ベースで経費を算出します。 ・設計・工事進捗に関わる市の人件費等管理費の間接経費も、合理的に説明できる範囲で算出します。
	維持管理費・運営費	<ul style="list-style-type: none"> ・類似施設の実績等を参考に経費を算出します。 ・維持管理・運営に関わる市の人件費等管理費の間接経費も、合理的に説明できる範囲で算出します。
	支払利息	<ul style="list-style-type: none"> ・設計・建設に必要な資金を地方債等により調達する場合は支払利息を算出します。
	その他	<ul style="list-style-type: none"> ・その他必要な経費を算出します。
収 入 項 目	事業収入 (施設利用料金等) 補助金等 調達資金(地方債等)	<ul style="list-style-type: none"> ・建設時及び維持管理運営時における収入を算出します。

2 . リスク調整前かつ割引前の市財政負担額の算定

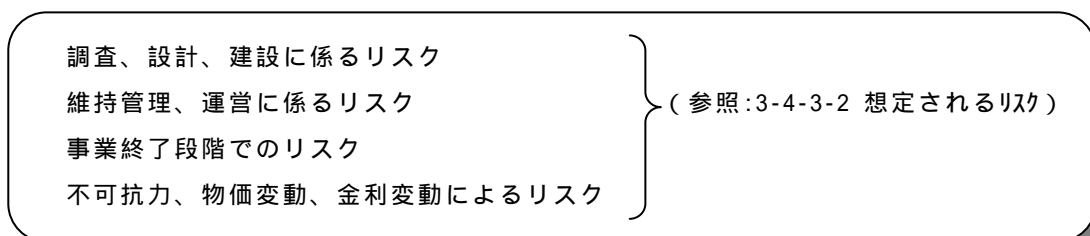
事業期間におけるリスク調整前かつ割引前の市財政負担額を算定します。

3 . リスク調整

民間事業において事業に伴うあるリスクが事業者負担となっている場合、一般に、当該リスクを負担する代償としてそれに見合う対価が事業のコストに含まれています。したがって、P F I 事業の L C C も、通常、P F I 事業で民間事業者が負担すると想定したリスクの対価を含んでいます。

これらのリスクは、市が当該事業を自ら実施する場合には市が負うものであり、これらに伴い金銭的な負担が生じた場合、その負担は市の負担となります。P S C と P F I 事業の L C C を比較する場合、上記のように、P F I 事業の L C C は P F I 事業で民間事業者が負担すると想定したリスクの対価を含むことから、P S C においても、それに対応するリスクを市が負うリスクとして計算し、加えることが必要です。

調整すべきリスクとしては、次のようなものが考えられますが、その中から適宜取捨選択又は別途追加して、市が負うリスクを特定・定量化し、P S C に加えます。



4 . P S C の算定

リスク調整前かつ割引前の市財政負担額にリスク調整額を加えたものを、現在価値へ換算し、P S C を算定します。

3-5-3-2 P F I 事業の L C C の算定

1 . 経費等の積み上げ

P F I 事業として実施する場合の費用等を、設計、建設、維持管理、運営の段階ごとに推定し算出し、事業期間にわたるキャッシュフロー表を作成します。

	項 目	内 容
支 出 項 目	設計費・建設費	・アドバイザーの活用や類似施設に関する調査等を行い、算出根拠を明確にしたうえで、経費を算出します。
	維持管理費・運営費	・アドバイザーの活用や類似施設に関する調査等を行い、算出根拠を明確にしたうえで、経費を算出します。
	減価償却費	・建物、設備等の資産の種類ごとに、減価償却費を算出します。
	支払利息	・事業者が設計施工に必要な資金について、実現可能な借入金の金利及び返済期間を想定したうえで、支払利息を算出します。
	その他	・その他必要な経費を積上げます。
収 入 項 目	市のサービス購入費 (施設利用料金等) 補助金等 調達資金 (出資金、借入金等)	・建設時及び維持管理運営時における収入を積上げます。

2 . 事業の採算性分析

民間事業者の参画の可能性を判断するため、事業の採算性を分析し、どの程度の財政負担が必要なのかについて検討します。その際、特にプロジェクト I R R、E - I R R 及び D S C R の採算性分析指標（第 2 章参照）を用いて行います。

3 . 税込調整前・割引前市財政負担額算定

事業期間におけるキャッシュフロー表を作成し、税込調整前かつ割引前の市財政負担額を算定します。

4 . 税金等調整

不動産取得税、登録免許税、固定資産税、法人税等民間事業者が負担すべき税金を算定します。この際、市に納付されるものと、そうでないものに区別して算定し、市に納付されるものについては、税込調整前・割引前の市財政負担額から控除します。

5 . P F I 事業の L C C の算定

上記により想定された各年度の市財政負担の額を現在価値に換算し、その総額を求めます。

3-5-3-3 定量的評価（VFM算定）

上記により算定したPSCとPFI事業のLCCを比較し、定量的な評価を行います。

PSCとPFI事業のLCCの比較の例

（単価：百万円）

		0年度	1年度	2年度	.....	20年度	合計
PSC 割引率 3%	割引前	0	100	100	.....	100	2,000
	現在価値A		97	94		54	1,475
PFI事業のLCC 割引率 3%	割引前	0	90	90	.....	90	1,800
	現在価値B		87	85		49	1,328
VFM	B-A				.....		147

PSCに比べ、PFI事業の方が147百万円（約10%）財政負担が削減される。

摩耶ロッジ整備等事業の定量的評価の例

事業期間における市の財政負担額の総額（現在価値ベース）を比較した結果、本事業を市が外郭団体を活用して経営する場合の利用料金制に比べて、PFI事業として実施する場合には、市の財政負担額が約6%縮減され、より低い費用でサービスを提供することが期待できます。

3-5-3-4 公共サービス水準等の定性的評価

民間事業者のもつ経営能力や技術的能力によるコスト削減等定量的な評価以外に、明確に定量的に評価できない効果、いわゆる定性的評価についても、評価が必要です。中でも、公共サービスの水準、デザインなどの評価は重要な要素です。したがって、公共サービスの水準の評価は、できる限り定量的に行うことが必要ですが、定量化が困難なものを評価する場合は、客観性を確保した上で定性的な評価を行います。

摩耶ロッジ整備等事業の定性的評価の例

ア 利用者のニーズ

民間事業者が有する専門的な技術やノウハウを活用することにより、利用者のニーズに対応した質の高いサービスを提供することが可能になるほか、ニーズの変化に対応したサービスの内容及び提供方法の変更を柔軟に行うことが期待できます。

イ 事業の健全性

市と民間事業者が適正な役割分担及びリスク分担を図ることにより、健全な事業を行うことが期待できます。

ウ 事業効率の向上

維持管理・運営方針等と合致する施設の整備が行われるとともに、民間事業者の創意工夫により、利用者数及び運営の効率化等が見込まれ、事業効率の向上が期待できます。

3-5-3-5 VFMの評価

上記の定量的評価及び定性的評価の結果をもとに、当該事業を特定事業として選定するかどうかを評価します。

摩耶ロτζ整備等事業の評価の例

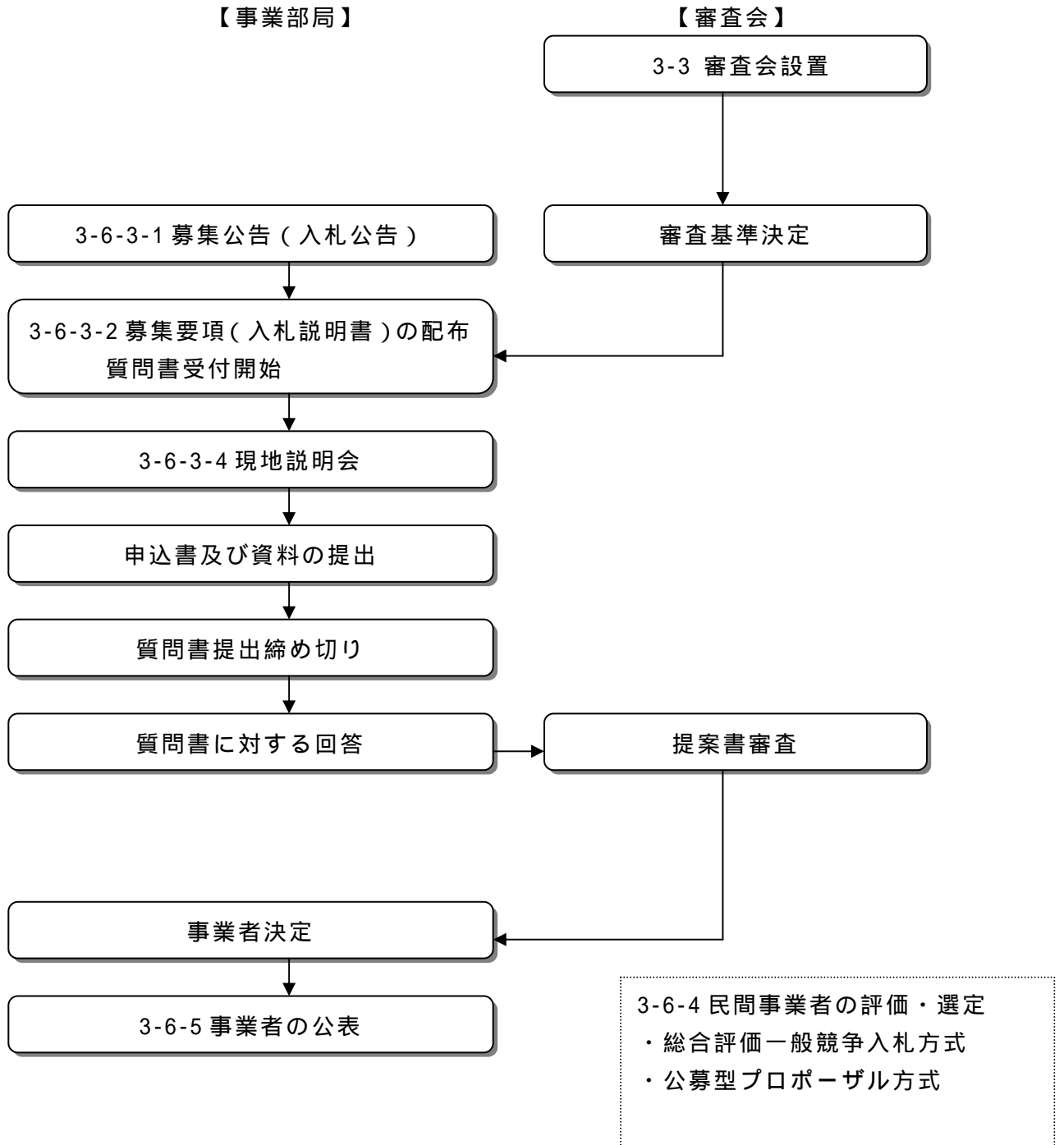
PFI事業の実施に関する基本方針及び本事業に関する実施方針に基づき、市が外郭団体を活用して経営する場合の利用料金制とPFI事業として実施する場合における市の財政負担額をそれぞれ算出し、比較しました。さらに、サービスの水準についての定性的評価についても行った結果、VFMの達成が見込まれ、本事業を特定事業として実施することが適当であると認められるため、PFI法に基づく特定事業として選定することとしました。

3-5-4 選定結果等の公表

以上により、特定事業の選定を行ったときは、その評価の結果を、評価の内容とあわせ、速やかに公表します。なお、評価の結果、特定事業の選定を行わないこととしたときも、同様に公表します。この際、市財政負担の見込額を公表することにより、その後の入札等において正当な競争が阻害される恐れがある場合等においては、市財政負担の縮減の額又は割合の見込みのみを示すことも可能です。

3-6 民間事業者の募集、評価・選定、公表

3-6-1 民間事業者の募集、評価・選定、公表の流れ



3-6-2 民間事業者の募集、評価・選定の基本的考え方

特定事業の選定に続いて、当該事業を実施する民間事業者の募集、評価・選定を行います。その際、次の点について留意が必要です。

1．基本原則

「公平性原則」にのっとった競争性の確保
「透明性原則」に基づく手続きの透明性の確保
所要の提案準備期間や契約の締結に要する期間の確保
応募者の負担軽減への配慮

2．民間事業者の創意工夫発揮の誘導

民間事業者の創意工夫の発揮のためには、提供されるべき公共サービスの水準を必要な限度で示すことを基本とし、構造物、建築物の具体的な仕様の特定については必要最小限にとどめるといふ、いわゆる「性能発注」の考え方を採ることが必要です。(参照 3-6-3-3 性能発注方式について)

3．客観的評価基準の設定

民間事業者の選定に際しては、客観的な評価基準を設定します。さらに、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。

このような評価を行う場合は、次の点に留意が必要です。

価格及びその他の条件により選定を行おうとする場合には、評価項目、評価基準、配点等を募集の際にあらかじめ明示します。
原則として、募集の際に明示していない項目については評価をしない。

4．契約条件の明示

できる限り、契約書案あるいは契約の条件を明示します。

5．質疑応答の機会

民間事業者には質問の機会を与えるとともに、質問に対する回答については、公平性を確保するため他の応募者にも公表することが適切です。(参照 3-6-3-4 現地説明会の開催、質疑応答の機会)

3-6-3 民間事業者の募集

3-6-3-1 募集公告

民間事業者の募集にあたっては、まず、当該事業の範囲、募集条件、募集手続、事業者の選定基準等について募集（入札）公告を行い、公告後、速やかに、次に示す募集要項又は入札説明書（以下「募集要項等」という。）を事業者に配布します。

3-6-3-2 募集要項等

市が求めるサービス水準や事業者選定基準など、民間事業者の選定に係る事項について示した募集要項等を作成し、民間事業者に配布します。内容的には実施方針と同一の部分が多くなりますが、例えば「摩耶ロッジ整備等事業」では、次のような項目について示しています。

摩耶ロッジ整備等事業募集要項

1. 事業の趣旨
2. 事業の概要（事業名、施設概要、事業期間、事業内容、事業スケジュール、費用負担、施設の設計要件等、遵守すべき法令等）
3. 募集手続き（募集要項配布、説明会開催、質問書受付・回答、申込書受付、提案書受付等）
4. 審査基準（審査委員会、審査方法、審査項目）
5. 契約の基本的条件（基本的考え方、リスクと責任分担、事業実施状況の監視、契約の解釈、事業の破綻）
6. その他（リスク分担表、事業スキーム図）
7. 参考資料（様式集、関係規程集、図面）

3-6-3-3 性能発注方式について

市が要求するサービス仕様として、設計から維持管理・運営までを一体的に発注する観点からは、性能発注方式が有効です。これは、サービス提供に必要な施設の整備を伴う場合について必要な性能を規定した上で、その性能を満たすことを要件として発注する方式です。

このため、サービスとして設計から運営・維持管理までの発注を性能で規定し、一体的に発注することで、効率的・効果的な調達が可能となることが期待できることとなります。

摩耶ロッジ 整備等事業の施設の設計要件等（アウトプット仕様）

1. 施設の設計要件等

施設の設計については、民間事業者は、旅館業法等法令を遵守し、バリアフリーや周辺の環境に配慮するとともに、国民宿舎施設標準を参考にしながら、次の施設機能を盛り込むことを要件とします。

(1) 客室

(2) パブリックスペース：玄関、ロビー、フロント、廊下、階段、多目的研修室（体験学習施設）、レストラン、喫茶、売店、浴場、トイレ、洗面所等

(3) サービススペース：事務室、従業員室、厨房、諸機械室、倉庫等

(4) 外構施設：緑地、駐車場等

2. サービスの水準

(1) 運營業務：国民宿舎管理運営基準を満たすほか、低廉で質の高いサービスの提供を行うこと。

(2) 維持管理業務：国民宿舎管理運営基準のほか、下記の要件を満たすこと。

ア 保守修繕：摩耶ロッジの施設の保守、修繕を適切に行うこと。

イ 清掃：利用者が快適に摩耶ロッジを利用できるよう、日常的及び定期的に施設の清掃を行うとともに、環境衛生を適切に保つこと。

ウ 警備：摩耶ロッジの防犯・警備を適切に行うこと。

エ 植栽管理：摩耶ロッジの敷地内における植栽の管理を適切に行うこと。

オ 設備保守：摩耶ロッジの設備について、施設の運営に支障がない良好な状態に保つこと。

3-6-3-4 現地説明会の開催、質疑応答の機会

必要に応じて、当該PFI事業の概要等を説明し、民間事業者からの質問及び事業に対する意見を聴取して、事業に反映するための現地説明会を開催します。

募集要項等の配付から質問受付までの間及び質問受付締め切りから回答までの間は、市と民間事業者の双方にとって十分な検討を行うことができるだけの期間を設けることが必要です。

また、質問及び回答は、公平性及び透明性を確保するため、すべて書面によることとし、その内容は、原則として各事業部局での閲覧等により、全ての民間事業者に公開するものとします。

3-6-4 民間事業者の評価・選定

3-6-4-1 民間事業者の評価・選定方式

民間事業者の評価・選定方式には、「総合評価一般競争入札方式」と「公募型プロポーザル方式」の2つの方式があります。

1. 総合評価一般競争入札方式

総合評価一般競争入札方式は、1999年2月17日付けで地方自治法施行令が一部改正されて、新たに導入された制度であり、入札における落札者の決定において、価格その他の要素を総合的に判断して、発注者にとって最も有利なものをもって申し込みをしたものを落札者とする落札者決定方式です。

総合評価の方法としては、次の二つが考えられます。

(1) 価格と性能等の評価の比をとるもの

下記の値が最も高い事業者を落札者とする方式。性能評価点が高ければ高いほど、価格が低ければ低いほど総合評価点が上がることになります。

$$\text{総合評価点} = (\text{性能評価}) / (\text{価格})$$

(2) 価格と性能等の評価の配分を予め決めるもの

価格と性能の点数配分を決め、各々を加えて総合評価とする方式。

$$\text{総合評価点} = (\text{価格点}) + (\text{性能点})$$

2. 公募型プロポーザル方式

公募によって民間事業者から提案書の提出を受け、これをもとに審査し、事業者を選定する方式ですが、随意契約となるため、選定事由等について明確な根拠が必要とされます。このため選定プロセスにおいても前述した総合評価一般競争入札方式に準じるものとし、透明性や客観性の確保を図るために審査委員会の設置による選考を行う等の配慮が必要となります。

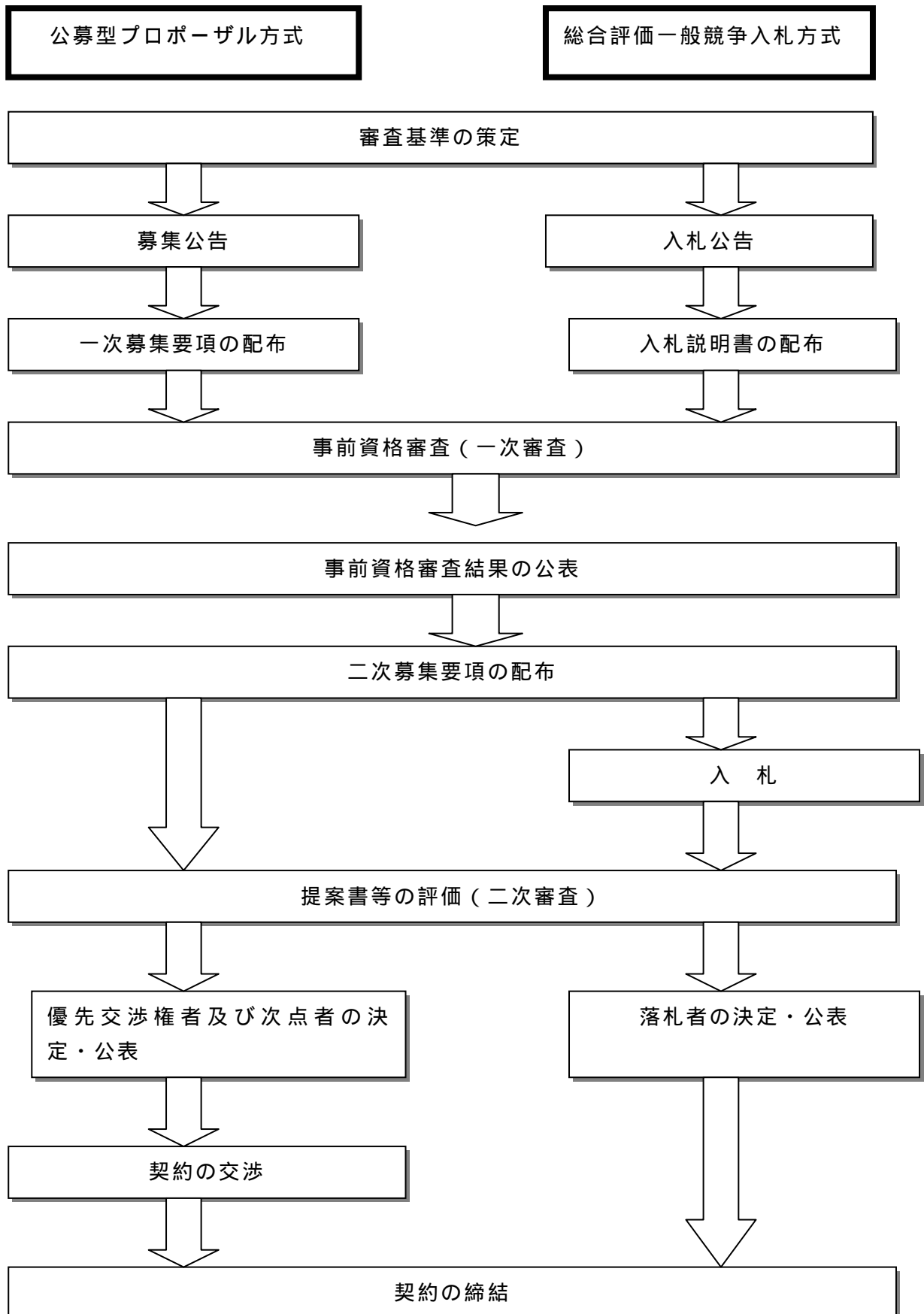
3-6-4-2 総合評価一般競争入札方式と公募型プロポーザル方式の差異

総合評価一般競争入札方式と公募型プロポーザル方式には、以下の内容や手続きに差異があります。

両選定方式の差異

方式	総合評価一般競争入札方式	公募型プロポーザル方式
適した事業	予定価格やサービス条件、リスク分担等の内容が明確で安定している事業	予定価格やサービス条件、リスク分担等の内容が、募集公告前の段階では未確定な事業
審査基準	地方自治法施行令第167条の10の2第3項により、あらかじめ落札者決定基準を定めなければならないが、一般的には価格による要素が大きい。	価格に拘束されることなく、価格以外の要素を重視することができる。
契約交渉	入札のため、原則として契約交渉はない。	契約交渉によって、契約内容の詳細を詰める。
契約内容の変更	基本的に契約内容を変更することができない。したがって入札公告前に詳細に契約内容を決めておくことが望ましい。	原則として、募集公告時の契約内容がベースとなるが、選定事業者との交渉により契約内容を変更することが可能である。
契約交渉が不調となった場合の対応	再入札を行うのが原則であるが、落札額の範囲内では随意契約ができる場合もある。	次点者と交渉することができる。

両選定方式の手続きの流れ



3-6-4-3 本市における民間事業者の評価・選定方式

P F I法の基本方針によれば、民間事業者の評価・選定方式は、原則として、総合評価一般競争入札方式を活用することとされています。

しかし、P F I事業は設計・建設から維持管理・運営までに及ぶ多種の業務を一括して発注するため、契約内容が複雑多岐にわたり、募集公告の段階で、市が予定価格やサービス条件、リスク分担等について合理的な判断を行えない可能性があります。

そのため、本市においては、下記のW T O政府調達協定の適用を受ける場合を除き、選定事業者との交渉により契約内容等を詳細に詰める必要がある場合は、公募型プロポーザル方式を、必要がない場合は総合評価一般競争入札方式とします。

なお、W T O政府調達協定の適用を受ける事業の場合は、総合評価一般競争入札方式とします。

(参考) W T O 政府調達協定の適用を受ける P F I 契約

1 . W T O 協定について

本市が行う建設サービス、広告、コンピュータ処理及び印刷等の事業については、下記の基準額を超える場合には、特例政令（「地方公共団体の物品等又は特定役務の調達手続の特例を定める政令」）の適用を受けることになります。

区 分	基準額
物品等の調達契約	2,900万円
特定役務のうち建設工事の調達契約	22億2,000万円
特定役務のうち建築のためのサービス、エンジニアリング・サービスその他の技術的サービスの調達契約	2億2,000万円
特定役務のうち上記以外の調達契約	2,900万円

基準額は平成14年4月1日から平成16年3月31日までに締結される調達契約

2 . 留意事項

P F I 契約は、公共施設等の建設のみならず、維持管理及び運営をも内容とするもので、政府調達協定対象の役務と対象外の役務の双方を包含する混合的な契約です。こうした契約においては、主目的である調達に着目し、全体を当該主目的に係る調達として扱うこととされており、主目的が物品等又は協定の対象である役務の調達契約であって、当該契約の全体の予定価格（主目的以外の物品等及び役務に係る価額を含む。）が適用基準額を超える場合に、特例政令の適用を受けることとされています。

3 . 本市における民間事業者の評価・選定方式

W T O 政府調達協定の適用を受ける場合は、一般競争入札が適用されるため、本市における建設工事を伴う総額22億2,000万円以上の P F I 事業においては、総合評価一般競争入札により事業者を選定します。

この場合は、交渉により契約内容を詰めることができないため、契約条件においてトラブルが生じないように、入札前に質問・回答の機会を複数回設定して十分に情報交換することが必要であり、入札までの期間を相当日数確保しなければなりません。

また、原則として、公告から入札説明書（募集要項）の受領日までの期間を40日以上設けなければならないこと、及び落札後72日以内に落札者名・落札価格等を公示しなければならないことなど、期限が決まった事項があることに留意する必要があります。

3-6-4-4 審査方式

P F I 事業の契約内容は、広範囲かつ複雑であるため、民間事業者にとっては提案書の作成等にコストがかかるうえに、落札できなかった場合、大きなリスクを負担しなければなりません。

そこで、事業者を選定する際には、公募型プロポーザル方式の場合も、総合評価一般競争入札方式の場合も、事業者選定審査会による二段階選抜で行うことを原則とします（平成 15 年 3 月 31 日：総務省自治行政局行政課長及び地域振興課長「P F I 事業に係る民間事業者の選定及び協定締結手続きについて」参照）。

第一段階は、事前資格審査（一次審査）であり、第二段階は、提案書等の評価（二次審査）を行います。

ただし、二段階選抜方式を採用するかどうかは、想定される参加希望者数や、審査業務の時間や費用など効率性を考慮して、事業者選定審査会で判断します。

1．事前資格審査（一次審査）

応募した民間事業者が当該事業を円滑に遂行できる能力を有しているかどうかなどについて、事前に資格審査を行います。なお、資格審査に加え、施設の設計・建設・維持管理・運営についての考え方、資金調達及びリスク分担の考え方等を内容とする提案の概要を民間事業者に求め、提案しようとする事業計画が、市が要求する最低限のサービスや機能を満たしているかどうかを併せて審査することで、二次審査対象者を絞り込み、応募者の負担を軽減することも可能です。

なお、その資格審査のための審査項目については次のようなものが考えられますが、サービスの種類、内容に応じて、資格要件等を適切に設定することが必要です。

参加資格、事業遂行能力（資力・信用力・債務返済能力）、決算の状況、事業の実績、提案の概要 など

2．提案書等の評価（二次審査）

評価項目は、可能な限り詳細かつ具体的に記載します。なお、評価項目は事業により異なりますが、概ね次のような項目が想定されます。

市の財政負担額（現在価値ベース） - 市の財政負担が縮減されているか。
維持管理・運営のサービス水準 - 提供されるサービスが市の要求水準を満たしているか。
事業者の計画や事業に関する考え方等の実現性 - 実現可能な事業計画であるか。
資金調達 - 資金調達方法が十分検討されているか。
事業の安定性、継続性 - 事業の安定性、継続性が確保される内容であるか。
施設計画 - 市の要求水準を満たしているか。
リスク分担 - 適正なリスク分担であるか。

摩耶ロッジ整備等事業の評価項目

1. 施設計画：施設・設備の内容、施設の仕様、バリアフリー・環境対策
2. 事業計画：サービス・料金の内容、収益向上対策、体験学習事業の内容
3. 収支計画：リスク分担、事業の安定性、市の負担

評価方法

審査委員が審査項目毎に個別評価を行い、それをもとにして、施設・事業・収支計画毎に5段階評価を行った。その上で、各計画の得点配分を20%、30%、50%とし、各計画毎の得点(5点満点)に各々2、3、5を乗じて得点化(50点満点)を行った。なお、収支計画については、「本事業が20年間の長期にわたって継続的・安定的に運営がなされることが最も重要である。」との考えから、施設計画・事業計画と比較して重点的な得点配分としている。

施設計画の評価例

外観・外構	4	バリアフリー	2
施設計画	3	環境対策	2
配置・動線	4	計	施設計画評価点 3点×2=6点

項目毎に評価を行い、それを
基に施設計画全体の評価を
5点満点で行った。

マリンピア神戸フィッシャリーナ施設整備等事業の評価項目

1. 施設整備計画：施設の内容・仕様、安全・環境対策
2. 施設維持管理・運営計画：サービス・料金の内容、収益向上対策、
3. 収支計画：リスク分担、事業の実現性、継続性及び安定性、市の財政負担

評価方法

施設整備・維持管理運営・収支計画について、それぞれ複数の項目を設け、各項目を5段階で評価した。なお、各計画の配点は、施設整備計画25点、施設維持管理・運営計画30点、収支計画45点とした。なお、収支計画については、「事業収支バランス、事業の安定性、市とのリスク分担などといった内容であり、本事業が長期にわたって継続して運営がなされることが重要である。」との考えから、施設整備計画・施設維持管理・運営計画と比較して重点的な得点配分としている。

収支計画の評価例

事業継続性、安定性	3	市財政負担	4
リスク分担	3	計	各項目評価点計 10点÷15× 45=30点

項目毎に5段階評価を行い、その合
計得点を15で除して、45を乗ずる。

他の自治体の事業者選定基準の例

1. 調布市立調和小学校（価格と性能等の評価の比をとるもの）

総合評価値 = 性能評価（基礎点 + 加点） / 価格（現在価値）

	基礎点	加点	合計
施設の建設	75	7	100
VE提案による機能向上		(2)	
施工計画		(5)	
施設の維持管理	3		
プール施設の運営	7		
事業計画	8		
事業計画	(5)		
リスク管理方針	(3)		
合計	75	25	

要求水準を全て満たした場合に基礎点を与え、要求水準を超える部分について、評価に応じて加点する。

2. 神奈川県立近代美術館（価格と性能等の評価の配分を予め決めるもの）

総合評価値 = 価格点 + 性能点

1. サービスの対価に係る事項	2. 事業の安全性に係る事項	3. 美術館（施設・運営）の価値及びサービス水準の向上に係る事項	4. 付帯施設の運営の向上に係る事項
サービスの対価の総額	事業の安全性	美術館（施設・運営）の価値及びサービス水準の向上並びに周辺環境への配慮	喫茶・レストラン、ミュージアムショップ、駐車場の運営内容の向上
85点	5点	7点	3点

3-6-5 民間事業者の選定結果等の公表

審査会の報告を受け、民間事業者の選定を行ったときは、その結果を速やかに公表します。

公表に当たっては、評価の結果、評価基準及び選定の方法に応じた選定過程の透明性を確保するために必要な資料をあわせて公表します。（ただし、公表することにより、民間事業者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあるものを除きます。）

なお、特定事業の選定を取り消した場合、その理由を所要の資料とあわせて、速やかに公表します。

3-6-6 債務負担行為の設定

P F I 事業における契約は、建設から維持管理・運営までの複数年度にわたる契約であることから、予算で債務負担行為を定めることが必要です。

1. 設定時期

債務負担行為は、募集（入札）公告前までに設定することを原則とします。

特に、民間事業者の評価・選定方式において総合評価一般競争入札方式を採用する場合、入札公告を含む一連の契約行為が支出負担行為の範疇に含まれると解されているため、入札公告前に債務負担を設定する必要があります。

しかし、公募型プロポーザル方式の場合は、民間事業者の選定後、契約の締結前に行っても構いません。

2. 限度額

債務負担行為の限度額は、特定事業の評価により得られた選定事業者との契約予定金額であり、その内容は、建物等の建設・取得及び維持管理・運営に関する費用の総額です。なお、これらの金額には、金利やインフレ率を含みますが、現在価値へ割り引いた金額ではないことに留意が必要です。

債務負担行為の限度額については、金額表示が困難な場合は、文言により記載することも可能です（地方自治法施行規則第 15 条の 2）。

3. 期間

債務負担行為の期間は、P F I 事業の契約期間とします。

4. 留意点

(1) 債務負担行為の議決を得た年度内に、その債務の原因となる契約手続きを完了させる必要があります。

(2) P F I 事業における債務負担行為に係る支出のうち、施設整備費や用地取得費に相当するもの等公債費に準ずるものは、起債制限比率の計算の対象となります。

摩耶ロッジ整備等事業の債務負担行為

事 項	期 間	限 度 額
摩耶ロッジ整備等事業	平成 12 ~ 32 年度	500,000 千円 外に室料・休憩料収入相当額

マリビア神戸フィッシャリーナ施設整備等事業の債務負担行為

事 項	期 間	限 度 額
マリビア神戸フィッシャリーナの管理運営	平成 13 ~ 33 年度	係船使用料収入の範囲内

3-7 協定等の締結等

3-7-1 契約の締結

市は、選定した民間事業者あるいは、その事業者が設立した特定目的会社（SPC）との間で、事業の契約を締結します。契約は、選定事業に係る責任とリスクの分担その他協定等の当事者の権利義務を取り決めるものであり、できる限りあいまいさを避け、具体的かつ明確に取り決めることが必要です。

3-7-2 仮契約の締結と契約の議決

PFI契約において、予定価格の金額うち維持管理、運営等に要する金額を除いた金額が3億円以上の場合は、議会の議決が必要なことから、あらかじめ仮契約を締結します。

そして、議会の議決を経て、民間事業者と本契約を締結します。

3-7-3 契約に定める事項

契約に規定する項目には以下のようなものが想定されますが、適宜、取捨選択又は別途追加して、個別事例に基づいて検討することが必要です。

契約書に定める事項

1. 協定等の当事者双方の負う債務の詳細及び履行方法等
 - (1) 選定事業者により提供されるサービスの内容と質
 - (2) 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
 - (3) 料金及び算定方法等
 - (4) 選定事業の修復に必要な適切かつ合理的な措置
 - (5) 債務不履行の治癒及び当事者の救済措置
2. 公共施設等の管理者等の民間事業者への関与
 - (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の実施状況及び財務の状況についての報告
 - (3) 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選定事業者からの報告
 - (4) 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及び公共施設等の管理者等の救済のための手段
3. リスク分担
4. 選定事業の終了時の取扱い等
 - (1) 選定事業の終了時期
 - (2) 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
 - (1) 事業継続が困難となる事由
 - (2) 事業修復に必要な措置
6. 協定等の解除条件等
協定等の解除条件となる事由について、その要件及び当該事由が発生したときに協定等の当事者のとるべき措置
7. 第三者による選定事業の継承の要求についての取決め
8. 協定等の疑義等の解消手続き等

3-7-4 リスク分担と契約

契約締結前に市と選定事業者との間でリスク分担について合意した内容については、契約書にすべて正確に反映させることが必要です。したがって、リスクが顕在化した場合の追加的支出の分担を含む措置について、できる限りあいまいさを避け、具体的かつ明確に規定することが必要であり、例えば、次のような規定が考えられます。

1．物価変動に係るリスク（物価変動リスクを市が負担する場合）

（サービスの対価の支払に関する規定）

市は、事業者が提供する維持管理業務への対価（維持管理料）については、当該業務の履行の確認を行った上、本体工事費等及びこれにかかる支払利息と一体としてこれと同時にサービスの対価として、物価変動の要因を維持管理料に反映させ、30年間払いによって支払うものとする。事業者の本件工事費等にかかる請求権並びに維持管理料にかかる請求権はサービスの対価として不可分のものとし、市の承諾を得て処分又は金融機関等へ担保提供することができる。市は合理的な理由なく、かかる承諾を保留又は遅延しないものとする。この場合、事業者は、事前に処分・担保設定の契約書案を市に提出するものとする。

2．事業破綻等に係るリスク（市の責めに帰すべき事由による場合）

市が本契約に基づいて履行すべきサービスの対価の支払を遅延した場合、市は、事業者に対して、当該支払うべき金額につき遅延日数に応じ年8.25%の割合で計算した額を遅延損害金として支払うものとする。

市が本契約上の重要な義務に違反し、かつ、事業者による通知の後60日以内の当該違反を是正しない場合、事業者は本契約の全部又は一部を解除することができる。この場合、市は本件施設を当該解除時の簿価で事業者から買い受けるものとする。

前項に従い本契約が終了した場合、市は、事業者に対して、当該解除により事業者が被った損害を賠償するものとする。

3. 事業破綻等に係るリスク（事業者の責めに帰すべき事由による場合）

本件施設等の維持管理・運営開始前において、次に掲げる場合は、市は、事業者に対して書面により通知したうえで事業協定の全部を終了させることができる。

- (1) 事業者が、設計又は建設工事に着手すべき期日を過ぎても設計又は建設工事に着手せず、相当の期間を定めて催告しても当該遅延について事業者から市が満足すべき合理的な説明がないとき。
- (2) 事業者の責めに帰すべき事由により、引渡し予定日から 30 日が経過しても本件施設の引渡しができないとき、又はその見込みがないことが明らかに認められるとき。
- (3) (1)及び(2)に掲げる場合のほか、事業者が事業協定に違反し、その違反により事業協定の目的を達成することができないと認められるとき。

本件施設の引渡日以降において、次に掲げる場合は、市は、事業者に対して書面により通知した上で事業協定に基づくサービス購入費の支払を相当期間を定めて一時停止する。当該相当期間中に当該事項が是正されない場合は事業者に対して書面により通知した上で事業協定の全部を終了させることができる。

- (1) 事業者の責めに帰すべき事由により、連続して 30 日以上又は 1 年間に於いて 60 日以上、事業者が本件施設等の維持管理又は運營業務において市の求める仕様が確保されないとき。
- (2) 事業者の責めに帰すべき事由により、事業協定の履行が困難となったとき。
- (3) (1)及び(2)に規定する場合のほか、事業者が事業協定に違反し、その違反により事業協定の目的を達成することができないと認められるとき。

市は、維持管理・運営費部分の支払い停止等の場合、別に定める方法に従い事業協定を終了させることができる。

本件施設の引渡日の前後を問わず、次に掲げる場合は、市は、事業者に対し書面により通知した上で、事業協定の全部を終了させることができる。

- (1) 事業者が、事業を放棄し、30 日間以上に渡りその状態が継続したとき。
- (2) 事業者が、破産、会社更生、民事再生、会社整理又は特別清算の手続について事業者の取締役会でその申立てを決議されたとき、又は第三者（事業者の取締役を含む。）によってその申立てがなされたとき。
- (3) 事業者が、業務報告書に著しい虚偽記載を行ったとき。

3-8 事業の実施、監視等

3-8-1 事業の実施、監視

選定事業は、契約書等に基づき実施されますが、市は、契約書等に定める範囲内で次のような事業の監視等を行うとともに、サービス提供の対価を支払います。

P F I 事業者により提供される公共サービス（施設整備、維持管理運営）の水準の監視
P F I 事業者からの協定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
P F I 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内に限ります。）の定期的な提出
選定事業の実施に重大な悪影響を与えるおそれがある事態が発生したときには、P F I 事業者に対し報告を求めるとともに、第三者である専門家による調査の実施とその調査報告書の提出を求めること

3-8-2 事業破綻時等の対応

3-8-2-1 基本的な考え方

何らかの事由により、P F I 事業者から契約に規定するサービスの提供が受けられなくなる、または受けられなくなる恐れがある場合のような事業破綻時等の対応策については、その事由ごとに、市とP F I 事業者との間での責任の所在と対応方法を予め具体的かつ明確に契約で定めておくことが必要です。

破綻等の事由として、次のような場合があります。

市の債務不履行による場合
P F I 事業者の債務不履行による場合
両当事者の責めに帰すことのできない不可抗力の場合

また、事業破綻を理由にP F I 契約が終了した場合、資産等を民間事業者から市に移管することを同意する場合があります。

当然このような場合には、次のようなことについて、予め取り決めておくことが必要です。

破綻事由、責任の所在等、買取権または買取義務の条件
資産等の価格の決定方法、その他移管に要する費用の官民間での分担等

3-8-2-2 具体的な対応策

債務不履行等により P F I 事業の実施に支障をきたした場合等の具体的な対応策について、破綻等の事由ごとに予め規定しておくことが必要です。破綻事由ごとにおける対応の考え方については、次のとおりです。

1．市の債務不履行による P F I 事業破綻等の場合

市の責に帰すべき事由により P F I 事業が破綻した場合等においては、以下に示す対応策をとることが考えられます。

事業の修復

P F I 事業契約を解除する前に、P F I 事業者は市に対し、相当な期間を定め、債務不履行を治癒することを催告し、市に事業を修復する機会を与えます。

契約の解除

相当の期間内にかかる事由が治癒されない場合、P F I 事業者は、当該契約を解除し、さらに、市に対し、損害賠償請求をすることができます。この場合、市は P F I 事業者に対し、その遺失利益を含む一切の損害を賠償しなければなりません。

2．民間事業者の責に帰すべき事由による破綻の場合

民間事業者の責めに帰すべき事由により P F I 事業が破綻した場合等においては、以下に示す対応策をとることが考えられます。

事業の修復

P F I 契約を解除する前に、市は P F I 事業者に対し、相当な期間を定め、債務不履行を治癒することを催告し、P F I 事業者に事業を修復する機会を与えます。また、当該事業者に事業資金を貸し付けている金融機関等に対しても同様に、事業修復の機会（介入権）を与え、当該事業者や関係者は相当の期間中に事業修復を行います。

3．介入権（Step-in Right）

プロジェクトファイナンス方式などのように、P F I 事業者の借入金返済の原資を事業に係る収入、資産に限定する資金調達方式においては、融資を行う金融機関にとって、事業の悪化時に事業の収益の源泉となる資産・権利・契約・担保などを確実に管理し、事業を修復する機会を確保し、事業会社からの返済原資を確実なものにすることが必要です。

このため、金融機関は P F I 契約や融資契約において、こうした事業修復を行う権利（介入権）を確保することが必要になってきます。

例えば、修復可能な範囲の事業悪化については、契約上、P F I 事業者に相当の期間内に修復する義務が科されるとともに、金融機関の関係者には、相応の期間を置いて、追加資金の注入やオペレーターの交代など、事業の修復を行う権利が付与されることとなります。

また、このような場合に備えて、契約締結時に市はP F I事業者に融資した金融機関等との間で、直接P F I事業の修復に関して必要な事項を定める契約（ダイレクト・アグリーメント）を行っておくことが望ましいといえます。

4．契約の解除

相当の期間内に債務不履行状態等を治癒し、事業を修復しない場合、市はP F I事業者との契約を解除し、P F I事業者に対し、損害賠償請求をすることができます。また、P F I事業者が市の提供した財産を利用していた場合、その上に存在するその所有物を収去し、当財産を現状回復させた上で、これを市に返還させなければなりません。

5．不可抗力による破綻

不可抗力によりP F I事業契約に規定された債務の履行ができず、当該事業を実施することができない場合、事業の性格、保険の有無等を勘案の上、当事者間で、その適切な処理方法について、まず協議することが必要です。この際、当事者間で新たな合意が成立したときは、契約条件を変更の上、P F I事業契約を継続することになります。他方、相当の期間内に当事者間の合意に至らない場合、P F I契約を解除することになります。

3-8-3 事業の終了

- 1．選定事業の終了時期は、契約書等に明確に規定します。
- 2．契約書等に定める事業の終了時期となった場合は、土地等の明渡し等、あらかじめ契約書等で定められた資産の取扱いに従い措置がなされ、事業は終了します。

第4章 本市におけるPFI事業実施事例

- 4-1 摩耶ロッジ整備等事業
- 4-2 マリンピア神戸フィッシャリーナ施設整備等事業
- 4-3 中央卸売市場本場再整備事業（予定）

4-1 摩耶ロッジ整備等事業

4-1-1 事業の趣旨

摩耶ロッジ（国民宿舎）は、阪神・淡路大震災により被害を受け、運営を休止していましたが、六甲・摩耶地区の活性化、アスリートタウン構想の実現などを図るため、再整備を行い、営業を再開することとしました。整備及び維持管理運営を行うにあたり、魅力ある宿泊施設にし、低廉で質の高いサービスを提供するため、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用するPFI手法を導入することとしました。

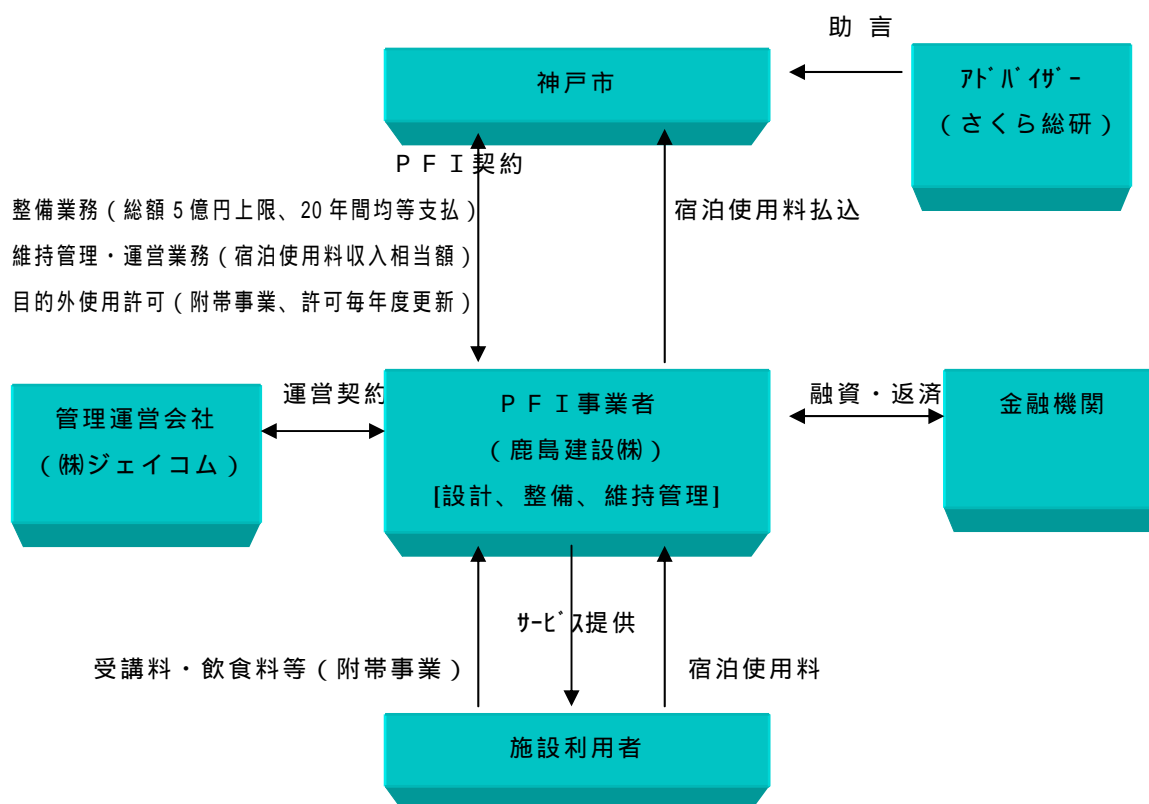
4-1-2 PFI事業の範囲等

事業期間	20年間
事業方式	BTO
事業形態	ジョイントベンチャー型
PFI事業の範囲	整備業務 - 整備工事、耐震補強工事、設計、工事監理等 維持管理・運營業務 - 保守修繕、警備、清掃、植栽管理、設備保守、国民宿舎の利用受付、使用料の徴収、企画運営等
附帯事業	体験学習事業 飲食、物販、入浴等

4-1-3 事業スケジュール

平成 12 年 8 月 2 日	実施方針公表
平成 12 年 8 月 7 日	特定事業選定、募集要項配布
平成 12 年 8 月 10 日	現地説明会
平成 12 年 8 月 7～10 日	質問書受付
平成 12 年 8 月 21～25 日	申込受付（10グループの申込み）
平成 12 年 8 月 24 日	質問に対する回答（117項目）
平成 12 年 9 月 11～14 日	提案書受付（6グループ提出）
平成 12 年 9 月 18・19 日	提案グループヒアリング（産業振興局がヒアリング）
平成 12 年第 3 回定例会市会	債務負担行為議決
平成 12 年 10 月 3 日	第 1 回事業者選定審査委員会 - 提案グループによるプレゼンテーション
平成 12 年 10 月 16 日	第 2 回事業者選定審査委員会 - 審査基準決定 - 提案審査、優先交渉順位決定
平成 12 年 10 月 18 日	事業者選定審査結果公表
平成 12 年第 4 回定例会市会	契約議案議決
平成 12 年 12 月 22 日	事業契約締結
平成 13 年第 1 回定例会市会	条例改正議案議決
平成 13 年 7 月 13 日	オープン（平成 13 年 3 月 17 日ガラスハウスオープン）

4-1-4 事業スキーム



摩耶ロッジは公の施設であるため、宿泊使用料は、PFI事業者が利用者から徴収したのち、市の歳入として、市へ払い込みます。

4-2 マリンピア神戸フィッシャリーナ施設整備等事業

4-2-1 事業の趣旨

漁業生産活動の円滑化を図るため、漁港において漁船と混在しているプレジャーボートの分離収容を行い、また、海洋レクリエーションの振興や今後増加が見込まれるプレジャーポート対策として、垂水漁港の西側に、プレジャーポート係留保管施設を整備し、維持管理及び運営を行うこととしました。本施設の整備、維持管理及び運営を行うにあたっては、民間事業者の資金、経営能力や高度な技術を事業のハード・ソフトの両面に活かすことにより、低廉で質の高いサービスを提供し、魅力ある内容とするため、PFI手法を導入することとしました。

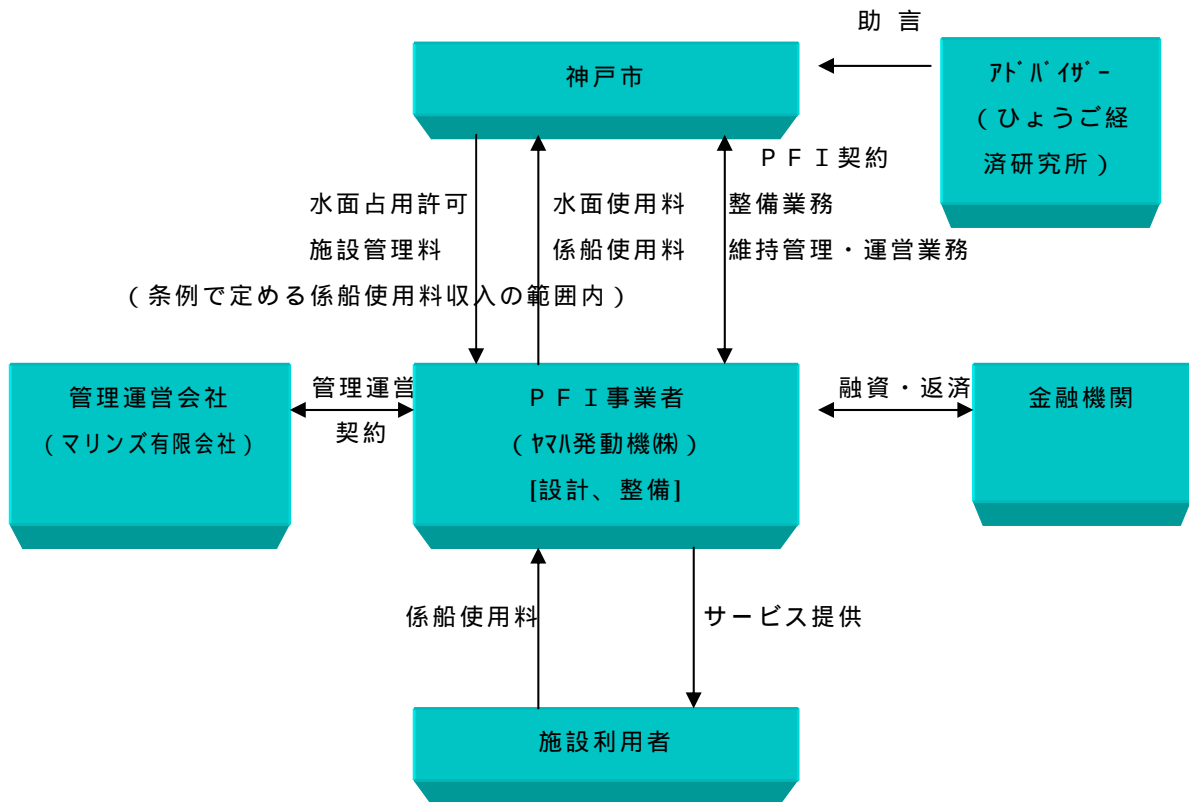
4-2-2 PFI事業の範囲

事業期間	20年間
事業方式	BOO
事業形態	独立採算型
PFI事業の範囲	整備業務 - 設計、整備工事、工事監理 維持管理 - 保守点検、修理、警備、警戒、清掃 運営業務 - 利用募集、利用受付、係船使用料徴収、安全講習

4-2-3 事業スケジュール

平成13年2月28日	実施方針公表
平成13年3月16日	特定事業選定、募集要項配布
平成13年第1回定例会市会	債務負担行為議決 平成13年度当初予算
平成13年4月5日	募集要項及び現地説明会
平成13年4月6～27日	質問書受付
平成13年5月1日	質問に対する回答(57項目)
平成13年5月7～11日	提案書受付(2グループ提出)
平成13年5月25日	第1回事業者選定審査会 - 審査基準決定 - 提案グループによるプレゼンテーション
平成13年5月30日	第2回事業者選定審査会 - 提案審査、優先交渉順位決定
平成13年6月5日	事業者選定結果公表
平成13年第2回定例会市会	条例制定議決
平成13年7月5日	事業契約締結
平成13年10月1日	オープン

4-2-4 事業スキーム



フィッシャリーナは公の施設であるため、係船使用料は、PFI事業者が利用者から徴収したのち、市の歳入として、市へ払い込みます。

4-3 中央卸売市場本場再整備事業（予定）

4-3-1 事業の趣旨

市道高松線で分断された西側市場施設（全体 6 ha のうち、第 1 段階として 4 ha）の東側ゾーンへの移転・集約を図るなかで、老朽化した西側市場施設の建替え、場内物流動線の効率化・短縮化、安全衛生機能の向上、食品の高付加価値化、情報化の推進の諸課題に対応し、150 万人の神戸市民に対する生鮮食料品流通の拠点としての役割と機能を果たしていこうとする事業です。本施設の整備、維持管理を行うにあたっては、民間事業者の技術力・資金力・経営能力を活用する P F I 手法を導入します。

なお、東側に移転することで不足する用地は、市場周辺の土地及び市場周辺水域の必要最小限の埋め立てにより確保します。

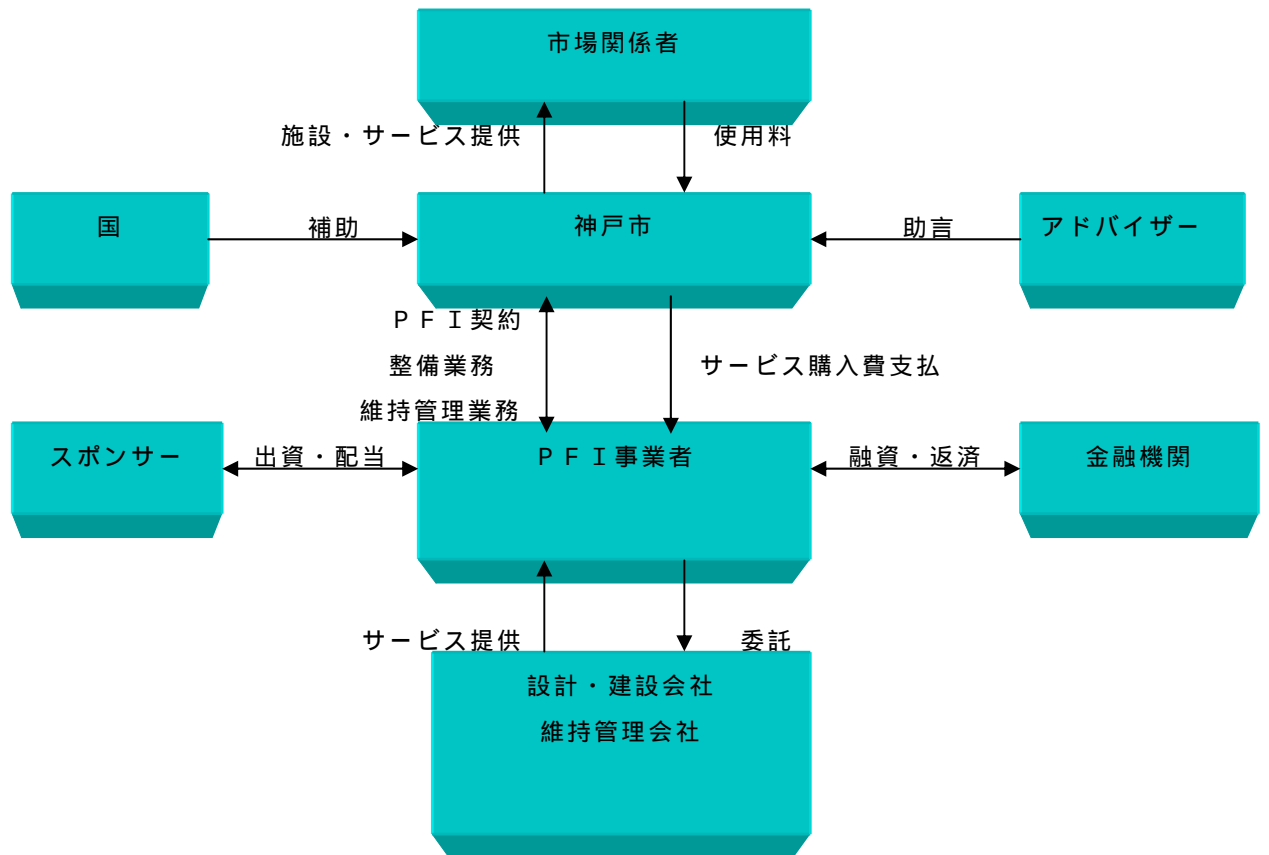
4-3-2 P F I 事業の範囲

事業期間	29 年間（建設 4 年・管理 25 年）
事業方式	B T O
事業形態	サービス購入型
P F I 事業の範囲	整備業務（設計、整備工事、工事監理） 維持管理

4-3-3 事業スケジュール（予定）

平成 13 年度	事業化調査
平成 14 年度	実施手続きに向けた事業調整
平成 15 年度	実施手続き、埋立免許取得手続き
平成 16 年度	事業者選定・契約、埋立工事、実施設計
平成 17 年度	埋立工事、実施設計、施設建設着手
平成 18～20 年度	施設建設（順次供用開始）

4-3-4 事業スキーム（予定）



◆各省庁窓口

内閣府 民間資金等活用事業推進室（PFI推進室）

TEL: 03-3581-9680 ~ 9681 FAX: 03-3581-9682

警察庁長官官房会計課 TEL:03-3581-0141(代)FAX:03-3581-0633

防衛庁長官官房施設課 TEL:03-3268-3111(代)FAX:03-5229-2132

金融庁総務企画局総務課管理室 TEL:03-3506-6280FAX:03-3506-6144

総務省自治行政局地域振興課 TEL:03-5253-5533FAX:03-5253-5537

公正取引委員会事務総局官房総務課 TEL:03-3581-3574FAX:03-3581-1963

法務省大臣官房秘書課政策評価企画室 TEL:03-3592-7007FAX:03-3592-7009

外務省大臣官房在外公館課 TEL:03-3581-3897FAX:03-3592-0148

文部科学省大臣官房政策課 TEL:03-3581-4211(代)FAX:03-3581-4598

厚生労働省社会保障担当参事官室 TEL:03-3595-2159FAX:03-3595-2158

農林水産省大臣官房企画評価課 TEL:03-3502-8111(代)FAX:03-3592-7695

経済産業省経済産業政策局産業施設課 TEL:03-3501-1677FAX:03-3501-6270

国土交通省総合政策局政策課 TEL:03-5253-8111(代)FAX:03-5253-1548

* 国土交通省 PFI相談窓口

(<http://www.mlit.go.jp/> 国土交通省のホームページからリンク)

環境省大臣官房総務課 TEL:03-3580-1374FAX:03-3580-2517

◆PFI関係ホームページ

国のガイドライン、PFI推進委員会、PFI実施事例（公表資料）等に関すること

内閣府：<http://www8.cao.go.jp/pfi/>

他の自治体のPFI事業への取り組み状況等に関すること

日本PFI協会：<http://www.pfikyokai.gr.jp/>

日本政策投資銀行による無利子及び低利融資制度に関すること

日本政策投資銀行：<http://www.dbj.go.jp/japanese/project/about/index.html>

< 参考文献等 >

- ・「日本版 P F I のガイドライン」解説（1999.2）[日本版 P F I 研究会]
- ・図解 やさしくわかる P F I ビジネス（1999.4）[(社)新構想研究会]
- ・日本版 P F I ガイドブック（1999.9）[光田長温他<日刊工業新聞社>]
- ・自治体のための P F I 実務（1999.10）[井熊均<ぎょうせい>]
- ・第三セクターと P F I ～役割分担と正しい評価～（2000.2）[宮木康夫<ぎょうせい>]
- ・設備投資計画の立て方（2000.7）[久保田政純<日本経済新聞社>]
- ・自治体契約における実践！総合評価方式～運用から P F I への対応まで～（2000.12）[井熊均<ぎょうせい>]
- ・完全網羅 日本版 P F I 基礎からプロジェクト実現まで（2001.4）[西野文雄他<山海堂>]

- ・新しい社会資本整備方法に関する考察～我が国への P F I 導入にあたって～（1998.3）[株]第一勧銀総合研究所]
- ・ P F I 研究会報告書（1999.3）[自治省]
- ・ P F I と従来型公共事業のベストミックスに関する調査報告書（1999.3）[国土庁]
- ・ P F I 推進研究会報告書（1999.8）[経済企画庁]
- ・公共事業への民間の参入により創出される新ビジネスへの取り組みに関する調査報告書～ P F I による公共事業の可能性～（1999.8）[DKBグループプロジェクト研究会]
- ・「次世代民活（ P F I ）事業に関する報告書 - プロジェクト・ファイナンスの実現に向けて -」（1999.12）[(社)日本プロジェクト産業協議会]
- ・「日本における P F I 事業とプロジェクトファイナンス」報告書概要（2000.2）[(社)日本プロジェクト産業協議会]
- ・ P F I 報告書（2000.3）[自治省]
- ・地方自治体における P F I 事業展開のための基本事項（2000.4）[PHP 公共経営研究会資料]
- ・自治体 P F I ハンドブック（2000.3）[地域総合整備財団 P F I 調査チーム]

- ・東京都における P F I 基本方針（2000.12）[東京都]
- ・神奈川県における P F I の活用指針（2000.9）[神奈川県]
- ・ P F I Q & A（2000.7）[高知県庁 P F I 検討会]
- ・福岡市における P F I ガイドライン（2001.7）[福岡市]
- ・千葉市における P F I 導入指針（2001.12）[千葉市]
- ・川崎市における新事業手法（川崎版 P F I ）導入実務指針（2002.5）[川崎市]
- ・仙台市における P F I 活用指針（2003.1）[仙台市]
- ・名古屋市における P F I ガイドライン（2003.1）[名古屋市]

- ・調和市立調和小学校整備並びに維持管理及び運営事業[調布市]
- ・神奈川県立近代美術館新館（仮称）施設整備等事業[神奈川県]
- ・千葉市消費生活センター・計量検査所複合施設整備事業[千葉市]