

平成 28 年度 行政監査結果報告
PFI 事業について

監査の概要	1
第 1 監査の対象	1
1 監査のテーマ	
2 選定理由	
3 監査対象部局	
第 2 監査の期間	2
第 3 監査の方法	2
第 4 監査の項目	3
監査の結果	5
1．監査項目に係る事業の調査結果	5
(1) PFI 制度の概要	5
基本的な事業スキーム	
基本的理念及び効果	
事業主体及び対象となる施設・事業	
事業プロセス	
(2) 特定事業の選定	9
PFI 推進会議	
特定事業の範囲	
V F M 評価結果の公表	
(3) PFI 事業者の選定	12
PFI 事業者選定審査会	
PFI 事業の募集，評価・選定，公表	
(4) 事業契約の締結	14
リスク分担	
設計・建設に係るサービス対価の支払い	
事業破綻時の取扱い	
事業終了時の手続き	
特定目的会社（SPC）の設立	
(5) 事業の実施	22
業務内容の見直し状況	
施設整備に関するモニタリングの実施状況	
維持管理・運営に関するモニタリングの実施状況	
PFI 事業者の財務状況に関するモニタリング	

2．指摘事項	28
（１）契約に関する業務	28
定期点検の結果報告を適正に行うべきもの	
修繕の実施に係る手続きを適正に行うべきもの	
第三者への請負等に関する手続きを適正に行うべきもの	
3．意見	29
（１）特定事業の評価・選定	30
PFI 推進会議の役割の見直し	
民間提案制度	
特定民間施設	
（２）モニタリング	32
モニタリング基本計画の作成及び公表	
業務要求水準に対応したモニタリング指標の設定	
モニタリング実施計画書の作成	
PFI 事業者によるマネジメントシステムの確立	
モニタリング会議の義務化	
モニタリング結果とサービス対価の支払いの連動	
サービス水準向上に繋がる取組み	
モニタリング結果の公表内容の充実と第三者評価	
事業収支報告書の提出	
（３）計画修繕と大規模修繕	36
大規模修繕の定義の明確化	
事業期間中及び事業終了時の施設の状態	
摩耶ロッジの大規模修繕	
（４）契約終了時の事務	37
契約終了前の調査及び修繕	
事業評価報告書の作成及び公表	
契約終了後のフィッシャリーナの事業スキーム	
（参考資料 １）本市 PFI 事業の概要	38
1．神戸市摩耶ロッジ整備等事業	
2．マリンピア神戸フィッシャリーナ施設整備等事業	
3．神戸市中央卸売市場本場再整備事業	
4．神戸市立中央市民病院整備運営事業	
5．新神戸ロープウェー再整備等事業	
6．(仮称)八幡・桜ヶ丘保育所再整備事業	
7．神戸市立小学校空調整備 PFI 事業	
8．市営桜の宮住宅建替事業（１期）	

(参考資料 2) PFI 制度の概要	64
1 . PFI の事業類型	
2 . PFI の事業方式	
3 . SPC (特定目的会社) と JV (共同企業体)	
4 . WTO 政府調達協定の適用	
5 . PPP / PFI 手法	
6 . PFI と指定管理者制度	
7 . 税制上の支援	
(参考資料 3) 本市の PFI 事業プロセス	69
1 . 導入検討	
2 . PFI 導入検討調書 様式	
3 . PFI 事業者の募集 , 評価・選定 , 公表の流れ	
4 . PFI 事業者の評価・選定方式	
5 . PFI 事業におけるモニタリング調書 (様式)	

平成 29 年 3 月 14 日

行 政 監 査 結 果 報 告

神戸市監査委員	谷 口 時 寛
同	吉 田 基 毅
同	岩 田 嘉 晃
同	橋 本 健

地方自治法第 199 条第 2 項の規定に基づき実施した平成 28 年度行政監査について、同条第 9 項の規定によりその結果に関する報告を次のとおり決定した。

監査の概要

第 1 監査の対象

1 監査のテーマ

PFI 事業について

2 選定理由

PFI (Private Finance Initiative) とは、「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」(以下、「PFI 法」という。)に基づき、民間の資金・技術・経営ノウハウ等を活用し、公共施設等の設計・建設・維持管理・運営等を行う手法である。

神戸市(以下「本市」という。)では、平成 13 年度に神戸市立国民宿舎神戸摩耶ロッジ(ホテル・ド・摩耶)を PFI 手法により整備供用開始したのをはじめ、平成 15 年 6 月に「神戸市 PFI 指針」を作成し PFI 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(平成 22 年 3 月改定)、これまでに 10 施設で導入している。今後も同手法を導入した施設整備が増加することが予想される。

PFI 事業は、設計の段階から、将来の維持管理を含めたライフサイクルコストを視野に入れ、維持管理を低コストで行うための技術面等での工夫が見られる案件が多いという点で優れている。一方、契約期間が長期にわたることから、市民ニーズ等の変化に伴う提供サービスの見直しや施設設備の老朽化に伴う改修など当初想定を上回る維持管理・運営費が発生する場合もある。このため、公共施設の管理者の責任において、施設の維持管理業務などの提供サービスが事業契約書等に従い適正かつ確実に提供されていることをモニタリング(測定・評価)するとともに、国制度や市民ニーズ等の事業環境の変化に併せて、提供サービス内容の見直しを行っていくことが重要である。

については、PFI 事業の円滑な実施に資するために、

(1)特定事業(PFI として実施される事業)の選定は、適切に行われているか

(2)PFI 事業者の選定及び事業契約の締結等は、適切に行われているか

(3)モニタリングの実施及び事業環境の変化への対応など事業は、適切に行われているか

などの観点から監査を実施する。

3 監査対象部局

次の6局及び関係人として地方独立行政法人神戸市民病院機構に係る8事業を監査対象とした。
 なお、市営東多聞台住宅建替事業及び神戸空港特定運営事業等については、監査実施計画決定時において、PFI事業者選定に向け手続中であったため、監査対象から除外した。

企画調整局（PFI総括）

こども家庭局（（仮称）八幡・桜ヶ丘保育所再整備事業）

経済観光局（神戸市摩耶ロッジ整備等事業、マリニピア神戸フィッシャリーナ施設整備等事業、
 神戸市中央卸売市場本場再整備事業）

建設局（新神戸ロープウェー再整備等事業）

住宅都市局（PFI技術的支援、市営桜の宮住宅建替事業（1期））

教育委員会事務局（神戸市立小学校空調整備PFI事業）

地方独立行政法人神戸市民病院機構（神戸市立中央市民病院整備運営事業）

（監査対象となるPFI事業の概要）

施設名	事業方式	契約期間 （施設供用開始）	当初契約金額 （現契約金額）	PFI事業者
摩耶ロッジ （ホテル・ド・摩耶）	BTO	平成12年12月22日～平成33年3月31日 （平成13年7月）	5億円＋宿泊使用料 収入の範囲内	鹿島建設(株)
フィッシャリーナ	BOO	平成13年7月5日～平成34年3月31日 （平成13年10月）	係船使用料収入 の範囲内	ヤマハ発動機(株)
中央卸売市場本場	BTO	平成16年12月22日～平成46年3月31日 （平成20年4月）	169億2,448万円 （152億4,888万円）	マーケットピア神戸(株)
中央市民病院	BTO	平成20年2月12日～平成53年3月31日 （平成23年7月）	1,023億7,815万円 （1,133億9,489万円）	(株)神戸メディカルパートナーズ
新神戸ロープウェー	RO	平成21年12月2日～平成38年3月31日 （平成23年4月）	4億7,250万円	神戸リゾートサービス(株)
やはた桜保育所	BTO	平成25年3月27日～平成33年3月31日 （平成26年4月）	3億3,952万円 （3億3,745万円）	(株)明和工務店グループ
小学校空調設備	BTO	平成27年2月23日～平成40年3月31日 （平成27年9月）	44億6,034万円 （44億4,388万円）	神戸学校空調サービス(株)
桜の宮住宅	BT	平成27年7月1日～平成31年12月頃(予定) （平成31年2月頃）	77億8,788万円	(株)大林組グループ

BT0 (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・運営を行う方式

BOO (Build Own Operate)：民間事業者が施設を建設し、契約期間中施設を所有し、施設の維持管理・運営を行う方式
 契約期間終了後、施設はPFI事業者が解体・撤去する。

RO (Rehabilitate Operate)：民間事業者が、既存施設を設計、再整備するとともに、維持管理を行う方式

BT (Build Transfer)：民間事業者が、設計・建設等を行い、市に所有権を移転する方式

第2 監査の期間

平成28年8月29日から平成29年3月14日

第3 監査の方法

監査対象部局及び神戸市民病院機構に対し、対象事業の事業契約書、業務要求水準書、モニタリング調書等の関係書類の提出を求めるとともに、国のPFIに関するガイドライン及び本市PFI指針等に照らして、担当課の職員及びPFI事業者の職員に対する質問等を行い、調査した。

第4 監査の項目

監査項目，着眼点並びに実施方法は，下表のとおりである。

監査項目	着眼点	実施方法
1．特定事業の選定 (1)PFI 導入の検討	(1)PFI の導入の適否が適切に検討されているか。	PFI 推進会議， PFI 導入検討調書 等の確認
(2)実施方針	(1)実施方針の策定及び公表は，適切に行われているか。	事業の選定方法， 選定基準， リスクの評価・分担 等の確認
(3)特定事業	(1)特定事業の評価・選定及び公表は，適切に行われているか。	VFM の評価 等の確認
2 .PFI 事業者の選定 及び契約の締結等 (1)PFI 事業者の募集，評価・選定，公表	(1)PFI 事業者に質問の機会が適切に与えられているか。 (2)PFI 事業者の選定は，PFI 事業者選定審査会を設置するなど適切に行われているか。 (3)民間提案に対する評価は，適切に行われているか。 (4)PFI 事業者の選定結果は，適切に公表されているか。	募集要領， 落札者決定基準， 審査会の委員構成， 審議経過， 結果公表資料 等の確認
(2)事業契約の締結等	<管理者> (1)契約書等は，当事者の権利義務を具体的かつ明確に定めているか。 ・当事者双方の負う債務の詳細及び履行方法 ・施設管理者等の事業者への関与 ・リスク分担 ・事業終了時の取扱い ・事業継続困難時の措置 ・契約等の解除条件 ・第三者による事業継承要求についての取決め 等	基本協定書， 事業契約書， 業務要求水準書 等の確認
(3)モニタリング手法 及び内容の設定	<管理者> (1)サービス要求水準とモニタリングの判断基準の設定は適切か。 (2)モニタリング全体の枠組みや体制（測定，観測，記録，報告等），モニタリングの各業務に係る公民の役割分担は適切か。	業務要求水準書， 事業契約書 等の確認

	(3)サービス対価支払の考え方は明確か。 (4)要求水準を満たさない場合等の措置は明確か。 (5)サービス受益者への満足度調査等を要求しているか。	
3 適切な事業の実施 (1)モニタリングの実施状況	< 管理者 > (1) PFI 事業者から提出された業務報告の確認とその結果の PFI 事業者への通知は適正に行われているか。 (2)サービスの履行状況について、定期的又は随時に確認しているか。 (3)サービス水準を維持するための改善提案や効率化提案など情報交換を目的とした協議を行っているか。 (4)PFI 事業者が安定的及び継続的に公共サービスの提供が可能な財務状況にあることを確認しているか。 (5) 公正・中立で専門的な見識を有する者等が、施設の維持管理業務及び運営業務の実施状況を確認しているか。 (6)モニタリングの結果を公表しているか。 < PFI 事業者 > (7)下請企業を含んだサービス提供体制及び品質管理システムの履行状況の確認は適切に行われているか。 (8)サービスの履行状況について定期的又は随時に確認しているか。 (9)報告書等を作成し、管理者に定期的に提出しているか。	業務計画書， 測定指標， 業務日誌， 業務報告書， モニタリング調書， 事業者の財務諸表 等の確認
(2)適切な公共サービスの提供がなされない場合及び事業環境の変化に対する対応	< 管理者及び PFI 事業者 > (1)業務要求水準に対し未達となる原因を適切に分析しているか。 (2)速やかに改善・復旧が図られているか。また再発防止策は講じられているか。 (3)債務不履行の内容及び程度等に応じて、支払留保・減額、是正勧告等の措置を適切に行っているか。 (4)提供するサービスの内容及び水準は、事業環境の変化等必要に応じて見直し、業務契約書又は業務仕様書をその都度適切に変更しているか。	改善計画書， 変更事業契約書 等の確認

監査の結果

監査の結果、事務処理はおおむね適正に行われているものと認められた。

しかし、事務の一部について改善を要する事例があったので、今後、事務処理の改善に努められたい。

特に、提供されるサービスの達成度の監視（モニタリング）を効率的かつ有効に実施するため、モニタリングの基本的な考え方（基本計画、実施計画、体制、対象業務）を整理するとともに、業務要求水準・モニタリング・支払金額の三位一体の仕組み（モニタリング結果とサービス対価の連動）を構築し、その内容を本市 PFI 指針に記載することを検討されたい。

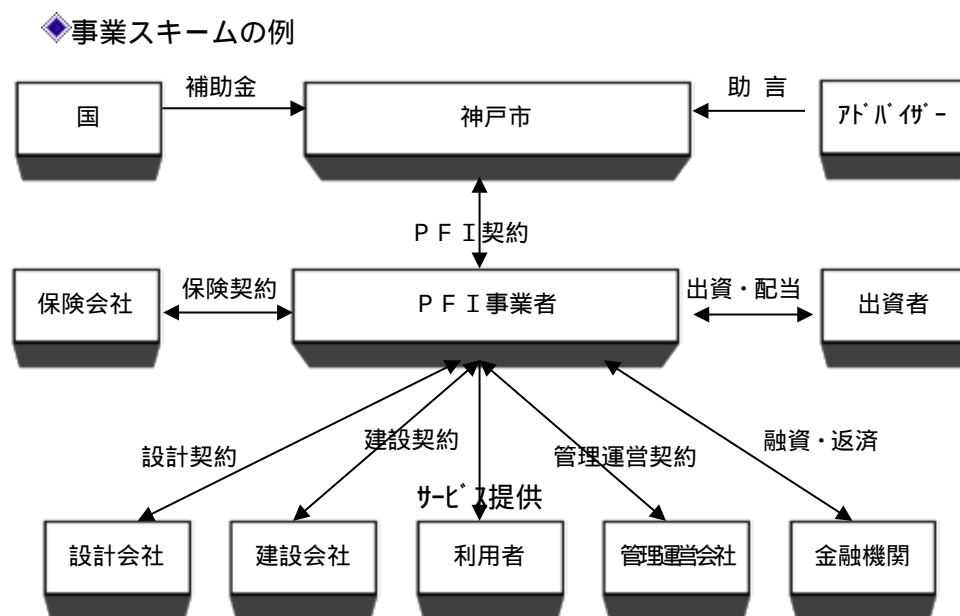
1. 監査項目に係る事業の調査結果

（1）PFI 制度の概要

基本的な事業スキーム

我が国では、平成 11 年 7 月に 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「基本方針」が、民間資金等活用事業推進委員会（PFI 推進委員会）の議を経て、内閣総理大臣によって策定され、PFI 事業の枠組みが設けられた。

PFI 事業の基本的スキームは、下図の例のとおりであり、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、事業の担い手である PFI 事業者を中心に、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あわされて、効果的な事業推進が図られる。



（出典：神戸市 PFI 指針）

基本的理念及び効果

PFI 事業は、ア)の基本的理念に基づく事業の着実な実施に伴い、イ)のような効果をもたらすものと期待されている。

ア) PFI の基本的理念

- ・ VFM (Value For Money , 「 財政負担見込額の削減効果 」) の最大化
- ・ 民間からの公共サービスの調達 (性能発注による民間事業者の創意工夫の発揮)
- ・ 公民の適切なリスク分担

イ) PFI の効果

- ・ 低廉かつ良質な公共サービスの提供
- ・ リスク・役割分担の明確化による事業の円滑な遂行
- ・ 財政支出の平準化
- ・ 新たな公民のパートナーシップの形成
- ・ 民間の事業機会の創出

VFM (Value For Money , 「 財政負担見込額の削減効果 」) 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る。

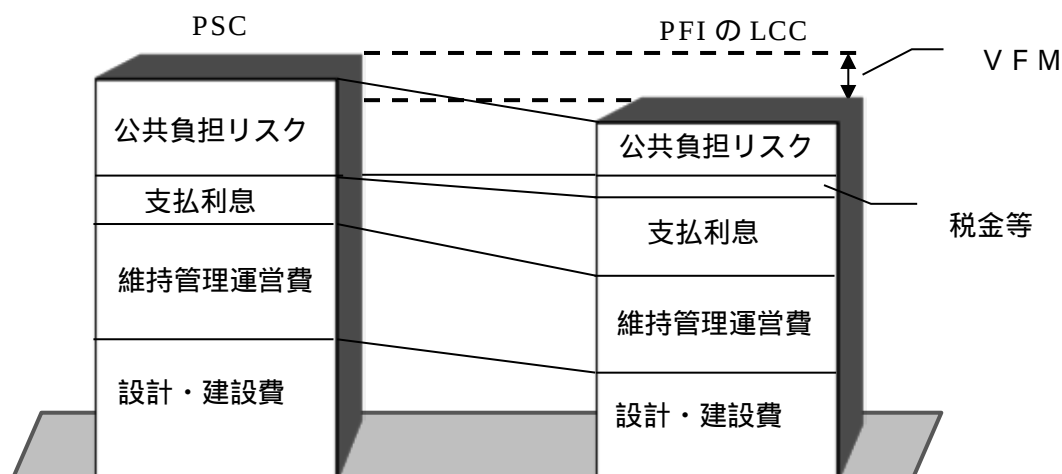
この効率性に関する比較優位評価を行う指標となるのが、VFM である。

VFM 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 (PSC : Public Sector Comparator)

PFI 手法で行った場合のライフサイクルコスト

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る。



PFI 事業のライフサイクルコストは、従来型の整備方式の PSC に比べ、
支払利息については、市が起債する場合より調達金利が高くなるので増大する一方で、
設計・建設費については、設計と建設が一体となった効率的な施工により縮減し、
維持管理運営費については、維持管理運営に係る経費はほぼ同程度であるものの、人件費が効率的人員
配置及び単価差により大きく縮減される。

このため、維持管理運営に係る業務の範囲が広いほど、VFM が大きくなる傾向があるといわれている。

公民の適切なリスク分担

PFI 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、公民でリスクを分担する。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、VFM の最大化を図ることができる。

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、公民の適切な分担を行うことが重要である。

事業主体及び対象となる施設・事業

PFI 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，地方公共団体，特殊法人
等の公共法人である。

また、PFI の対象となる施設・事業は、第 1 表のとおりである（PFI 法第 2 条）。

第 1 表 PFI 対象施設・事業

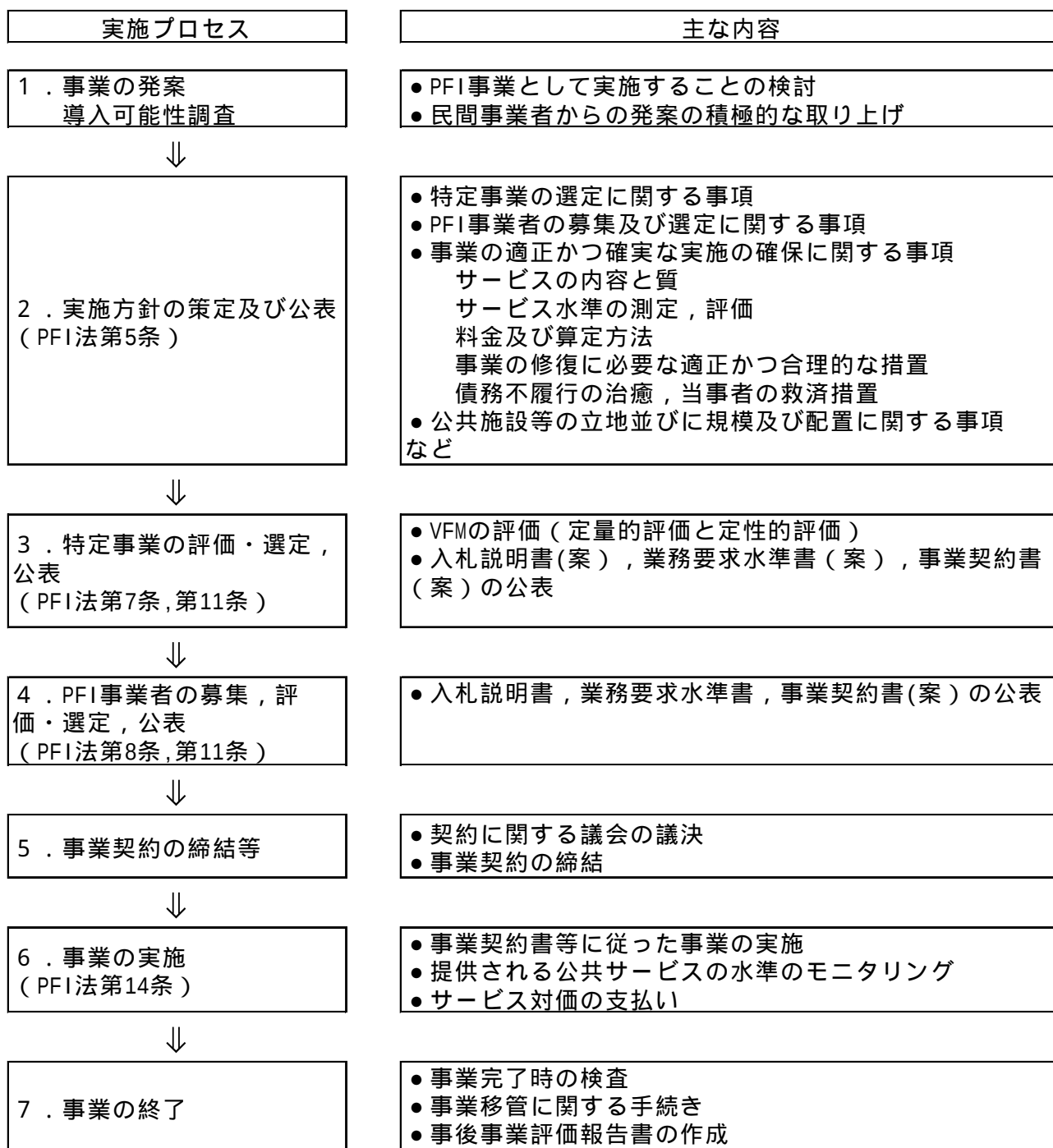
公共施設	道路，鉄道，港湾，空港，河川，公園，水道，下水道，工業用水道等
公用施設	庁舎，宿舍等
公益的施設	賃貸住宅，教育文化施設，廃棄物処理施設，医療施設，社会福祉施設，更生 保護施設，駐車場，地下街等
その他	情報通信施設，熱供給施設，新エネルギー施設，リサイクル施設（廃棄物処 理施設を除く），観光施設，研究施設，船舶，航空機等の輸送施設及び人工 衛星等

事業プロセス

PFI 法に基づき、第 1 図のとおり、施設管理者は、事業の発案、実施方針（特定事業の選定、民間事業者の選定等に関する方針）の策定・公表、特定事業（PFI として実施することにより効率的かつ効果的に実施される事業）の評価・選定、公表、民間事業者の募集、評価・選定、公表を行う。

施設管理者と選定された事業者は、契約等を締結し、事業（設計・建設、維持管理・運営）を実施する。

第 1 図 PFI 事業プロセス



(2) 特定事業の選定

施設管理者は、PFI 事業を検討し、特定事業の選定を行おうとする場合には、公平性、透明性に配慮してできるだけ早い段階に、実施方針の策定・公表を行わなければならない、さらに、実施方針の策定・公表後、VFM の算定など特定事業の選定を行う必要がある。

PFI 推進会議

本市では、PFI 導入対象事業を審議するため、庁内に「PFI 推進会議」(事務局：企画調整局政策調査課)を設置し、事業部局から提出された PFI 導入検討調書(参考資料 3-2)に基づき、「PFI 事業を実施した場合に期待できる効果及び制約条件の有無の定性的分析」及び「VFM の定量的分析」を総合的に考慮し、PFI 事業の導入の適否を判定している。

事業部局は、この判定結果をもとに、PFI の導入を詳細に検討し、その結果をまとめた PFI 導入検討調書を臨時予算要求書に添付して、予算要求を行うこととなっている。

PFI 推進会議の審議結果及び PFI 事業の実施状況は、第 2 表のとおりである。

第 2 表 PFI 推進会議の審議結果及び PFI 事業の実施状況

	審議事業数	判定結果 (PFI の導入の可能性)			詳細検討の結果、PFI が実施された事業名 (予算化された年度)
		現時点で詳細に検討	将来的に検討	低い	
平成 24 年度 (予算)	10	3	2	5	市営桜の宮住宅建替事業 (平成 27 年度) 市営東多聞台住宅建替事業 (平成 28 年度)
平成 25 年度 (予算)	5	3	2	0	小学校空調設備整備事業 (平成 27 年度)
平成 26 年度 (予算)	10	2	6	2	
平成 27 年度 (予算)	7	1	6	0	
平成 28 年度 (予算)	—	—	—	—	

< PFI 導入検討調書の提出基準 >

次年度以降に改修又は新たな整備が必要となる施設・事業で、次年度予算に調査費・設計費・整備改修費を要求するもの

整備改修費が 3 億円以上の施設・事業、又は整備改修費が 1 億円以上の施設・事業で維持管理運営経費が 1 億円以上のもの

ただし、PFI 導入検討調書を提出したものであって既に工事に着手しているもの、又は当年度予算において既に整備改修費が計上されているものは提出不要

特定事業の範囲

PFI 事業は、維持管理及び運営に係る業務の範囲が広いほど、民間事業者の創意工夫が活かされ、事業全体を通じての事業コストの削減と質の高い公共サービスの提供が可能になるといわれている。このため、PFI 事業を単なる施設の調達ではなく、民間事業者から幅広くサービスを調達するものであるという認識のもとに、PFI 事業によって調達しようとする公共サービス (特定事業の範囲) を適切に設定することが重要である。

本市 PFI 事業における特定事業の範囲及びそのサービス対価については、第 3 表のとおりである。

摩耶ロッジでは、神戸市立国民宿舎条例に基づく宿泊に係る使用料を本市の収入とし、この収入の範囲内で維持管理及び運営に係るサービス対価を支払っている。

フィッシャリーナでは、プレジャーボート利用者から本市に納付された神戸フィッシャリーナ条例に基づく係留施設の使用料を上限に、施設の維持管理及び運営に係るサービス対価を支払っている。

新神戸ロープウェーでは、ロープウェーの運行収益はPFI事業者の収入とし、これを管理運営に係る費用に充てるとともに本市に対し納付金を納めている。

使用料を管理運営に係るサービス対価に充てる場合には、管理運営に係る範囲を選定する際、利用者の動向に特に留意する必要がある。

また、中央市民病院は、施設の整備・維持管理にとどまらず、検体検査、患者給食、滅菌消毒、医療機器等の保守点検、医療事務など多岐にわたる運営業務を民間主体に委ねる「運営重視型PFI」であり、専門性をもつ多様な主体が携わりつつ、民間のノウハウ・技術・経営能力等を存分に発揮することのできる事例である。

第3表 特定事業の範囲

		単位：千円，％	
事業名 (事業方式)(管理年数)	特定事業の範囲	対価の内訳	割合
摩耶ロッジ (ホテル・ド・摩耶) (BT0)(20)	設計施工	500,000 H27：25,000	24.2%
	管理運営	宿泊使用料 収入の範囲内 H27：78,478	75.8%
フィッシャリーナ (B00)(21)	設計施工	—	—
	管理運営	係船使用料 収入の範囲内 H27：24,215	—
中央卸売市場本場 (BT0)(26)	設計施工	9,781,702	57.8%
	管理運営	7,142,777	42.2%
中央市民病院 (BT0)(30)	設計施工	27,151,950	26.5%
	管理運営	75,226,200	73.5%
新神戸ロープウェー (R0)(16)	設計施工	472,500	—
	管理運営	—	—
やはた桜保育所 (BT0)(7)	設計施工	313,478	92.3%
	維持管理	26,040	7.7%
小学校空調設備 (BT0)(13)	設計施工	3,989,667	89.4%
	維持管理	470,672	10.6%
桜の宮住宅 (BT)(0)	設計施工	7,787,880	100.0%
	維持管理	BTのため、該当なし	

VFM 評価結果の公表

PFI 法第 11 条では、「公共施設等の管理者等は、第七条の特定事業の選定及び第八条第一項の民間事業者の選定を行うに当たっては、客観的な評価（当該特定事業の効果及び効率性に関する評価を含む。）を行い、その結果を公表しなければならない。」と規定している。

また、国のガイドラインでは、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と、PFI 手法で行った場合のライフサイクルコストを比較した VFM を評価することとし、「VFM 評価の透明性及び客観性を確保する観点から、VFM の評価過程や評価方法についてもあわせて公表する。」としている。

本市の PFI 事業における VFM 評価結果の公表の状況は、第 4 表のとおりである。

特定事業選定時においては、いずれの事業も VFM 評価にあたっての前提条件と市の財政負担削減割合を公表している。

一方、事業者決定時においては、市の財政負担の削減金額及び削減割合を公表している事例や定性評価のみを公表している事例があった。

第 4 表 VFM 評価結果の公表

	特定事業選定時			PFI 事業者選定時		
	前提条件	結果の表示	削減割合	前提条件	結果の表示	削減割合
摩耶ロτζジ （オテル・ド・摩耶）	有	削減割合のみ	約 6% 程度	なし	定性評価のみ	* 約 6% 程度
フィッシャリーナ	有	削減割合のみ	約 25% 程度	なし	定性評価のみ	* 約 25% 程度
中央卸売市場本場	有	削減割合のみ	約 11% 程度	なし	金額・削減割合	約 12.5% 程度
中央市民病院	有	削減割合のみ	約 8% 程度	有	金額・削減割合	約 8% 程度
新神戸ロープウェー	有	削減割合のみ	約 21% 程度	なし	金額・削減割合	約 46% 程度
やはた桜保育所	有	削減割合のみ	約 16% 程度	なし	金額・削減割合	約 23.6% 程度
小学校空調設備	有	削減割合のみ	約 10% 程度	有	削減割合のみ	約 15% 程度
桜の宮住宅	有	削減割合のみ	約 5% 程度	なし	定性評価のみ	* 約 6% 程度

* 神戸市における PPP/PFI の取り組み ～ハード・ソフト事業を対象とした取り組み～ 平成 28 年 2 月 22 日 に記載の数値

(3) PFI 事業者の選定

PFI 事業者の募集，評価・選定に当たっては，「公平性の原則」に則り競争性を担保しつつ，「透明性の原則」に基づき手続の透明性を確保した上で，民間事業者の創意工夫が発揮されるよう実施する必要がある。

PFI 事業者選定審査会

本市では，特定事業の選定及び民間事業者の選定における公平性を担保するため，各事業部局において，実施しようとする PFI 事業ごとに「PFI 事業者選定審査会」(以下「審査会」という。)を設置している。

審査会の運営については，本市 PFI 指針 3 - 3 では，次のとおり規定している。

(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。

(審査会の所掌事務)

審査会は，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。

(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。

本市 PFI 事業における審査会の設置及び運営状況は，第 5 表のとおりである。

本市 PFI 指針の作成前にモデル事業として実施された摩耶ロッジ及びフィッシャリーナを除けば，すべての事業において，実施方針公表前に審査会が設置され，PFI 事業者の選定基準等の検討，実施方針（案）の検討，PFI 事業者の優先交渉順位の決定等を適正に実施していた。

また，審査会には，法務，金融実務又は当該事業内容に精通した学識経験者が含まれていた。

第 5 表 PFI 事業者選定審査会の設置及び運営状況

	設置年月日	実施方針 公表日	委員数 (うち市職員数)	開催回数	審査結果・ 講評の公表
摩耶ロッジ (オテル・ド・摩耶)	平成12年10月3日	平成12年8月2日	10人(4人)	2回	有
フィッシャリーナ	平成13年5月25日	平成13年2月28日	8人(2人)	2回	有
中央卸売市場本場	平成16年1月30日	平成16年2月6日	9人(3人)	4回	有
中央市民病院	平成18年7月25日	平成18年8月11日	9人(2人)	6回	有
新神戸ローブウェー	平成20年12月10日	平成20年12月15日	7人(2人)	5回	有
やはた桜保育所	平成24年6月7日	平成24年7月3日	5人(1人)	4回	有
小学校空調設備	平成26年4月18日	平成26年4月30日	5人(1人)	4回	有
桜の宮住宅	平成26年5月28日	平成26年7月7日	6人(1人)	5回	有

PFI 事業の募集，評価・選定，公表

民間事業者の創意工夫，経営能力及び技術的能力を十分に活用する観点から，実施方針の公表後，民間事業者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が適切であるため，これらに配慮したスケジュールの設定が必要である。

実施方針及び特定事業の公表時期について，PFI 法では特段の定めはないものの，本市 PFI 指針 3 - 4 では，実施方針の策定及び公表は「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ある。」としている。

また，契約に関する手続きについては，地方自治法の契約に関する規定や本市の契約規則に基づいて行われることになるが，特に，民間事業者には，要求水準書に対応する仕様の検討，創意工夫及び長期の事業期間に対応する事業計画の検討を行う必要があることから，所要の提案準備期間が必要である。さらに，募集内容に関する施設等管理者の意図が応募者に的確に伝わるようにするため，民間事業者には質問の機会が与えられるとともに，質問への回答は，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ある。

特に，PFI 事業者の選定等の手続きにあたっては，WTO 政府調達協定との整合性が必要である。（参考資料 2 - 4 を参照）

本市 PFI 事業における実施方針及び特定事業選定の公表日，公募に関する募集要項の配布日及び締切日は，第 6 表のとおりである。

摩耶ロッジ及びフィッシャリーナ，中央卸売市場本場以外は，実施方針公表日と特定事業選定の公表日の間に，民間事業者の意見提案期間が 1 ヶ月以上設定されていた。

契約に関する手続きについては，所要の提案準備期間及び質問の機会が設定され，WTO 政府調達協定との整合性も図られていた。

第 6 表 実施方針及び特定事業の公表日，公募（開始日，締切日）

	実施方針の公表日 特定事業の選定公表日	募集要項配付日 募集締切日	質問機会 回答公表	事業者の選定方式 (WTO 政府調達協定の適用)	応募者数
摩耶ロッジ (オテル・ド・摩耶)	平成12年8月2日 平成12年8月7日	平成12年8月7日 平成12年9月14日	有 無	公募型プロポーザル方式 (無)	6 グループ
フィッシャリーナ	平成13年2月28日 平成13年3月16日	平成13年3月16日 平成13年5月11日	有 無	公募型プロポーザル方式 (無)	2 グループ
中央卸売市場本場	平成16年2月6日 平成16年3月1日	平成16年6月8日 平成16年8月3日	有 有	総合評価一般競争入札方式 (有)	11 グループ
中央市民病院	平成18年8月11日 平成18年11月13日	平成18年11月15日 平成19年5月31日	有 有	総合評価一般競争入札方式 (有)	2 グループ (内，1 グループ辞退)
新神戸ローブウェー	平成20年12月15日 平成21年1月30日	平成21年4月17日 平成21年7月28日	有 有	公募型プロポーザル方式 (無)	1 グループ
やはた桜保育所	平成24年7月3日 平成24年8月6日	平成24年8月7日 平成24年10月31日	有 有	総合評価一般競争入札方式 (無)	5 グループ
小学校空調設備	平成26年4月30日 平成26年6月25日	平成26年6月26日 平成26年10月15日	有 有	総合評価一般競争入札方式 (有)	3 グループ
桜の宮住宅	平成26年7月7日 平成26年9月11日	平成26年10月10日 平成27年1月29日	有 有	総合評価一般競争入札方式 (有)	3 グループ (内，2 グループ辞退)

(4) 事業契約の締結

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、事業契約を締結する。契約は、リスク分担、モニタリングの手法及び内容、事業破綻時の取扱い、事業終了時の手続きなど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ある。

本市 PFI 事業の事業契約書等において、リスク分担、設計・建設に係るサービス対価の支払い、事業破綻時の取扱い、事業終了時の手続き、特定目的会社（SPC）の設立については、以下のとおり規定されている。

なお、モニタリングの手法及び内容の設定については、(5) 事業の実施において、モニタリングの実施状況と併せて、論述する。

リスク分担

契約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負担を含む措置について、できる限り明確化する必要がある。

想定されるリスクは、不可抗力、物価・金利の変動、法令等の変更、設計・建設に係るもの、維持管理・運営に係るものなど様々なものが存在するが、今回の監査では、需要変動リスク及び施設の損傷・修繕リスクの分担について、検証を行った。

ア) 需要変動のリスク分担

需要変動リスクについては、公共サービスの必要性の低減や同種のサービス提供など事業環境が変化することによって、また、需要予測が過大であったことによって、現実の需要（利用度）が当初の想定を下回る場合が想定される。

このため、PFI 事業者の収入（施設管理者によるサービス対価、PFI 事業者自らが徴収する使用料等）を事業契約書等で取り決めるにあたっては、どのような方法を採用するかを検討し、公共サービスの利用度の当初の想定との相違が生じた場合の適切なリスク分担を行う必要がある。

本市 PFI 事業では、第 7 表のとおり、需要変動のリスクを分担していた。

新神戸ロープウェーでは利用者数が当初想定 296 千人に対し 355 千人と大きく上回っているものの、摩耶ロッジでは客室稼働率が当初想定 60% に対し 48%、フィッシャリーナでは収容率が当初想定 91% に対し 68% と下回っている。

新神戸ロープウェーのように運行収益を PFI 事業者の収入とする場合や、摩耶ロッジ及びフィッシャリーナのように施設使用料をサービス対価の支払い上限額とする場合など、需要変動リスクを原則 PFI 事業者に移転する事業については、当該事業の課題等を踏まえて、より慎重にリスク分担の検討をする必要がある。

第7表 需要変動のリスク分担

事業名 (事業方式)		事業契約書等における リスク分担	当初想定利用数等	利用実績等	備考
摩耶ロッジ (オテル・ ド・摩耶) (BT0)	事業者	利用者の減少、競合施設の増加	宿泊者16,800人 客室稼働率60% 他目的利用者55,770人 (事業提案書/事業初年度の 想定数)	宿泊者12,162人 客室稼働率48.4% 他目的利用者10,016人	補修や天候不良による、 まやビューラインの運行 休止やドライブウェイの 通行止め等には、施設の 稼働を土日祝日に限ること で対応
	市	需要変動リスクの負担なし			
フィッシャ リーナ (B00)	事業者	収容艇の減少	125隻(整備数137隻) 収容率91% (事業者提案書)	102隻(整備数150隻) 収容率68% ビジター利用146件	契約率の悪いパースにつ いて、事業者と市が協議 の上、使用料金を値下げ
	市	市が漁港管理者として管 轄する区域で競合施設の 整備等をした場合の事業 収支の悪化分	競合施設整備の計画なし	現在まで競合施設の整備 なし	-
中央卸売市 場本場 (BT0)	事業者	PR施設の利用者の減少等 による減収	[PR事業] 市場見学会 月2回 魚果菜塾 12回 [料理教室] 50回以上(魚介48回、青果 12回など) (運営業務年間計画書)	[PR事業] 市場見学会24回(153人) 魚果菜塾12回(395人)他 [料理教室] 186回(3,710人)	-
	市	需要変動リスクの負担なし			
中央市民病 院 (BT0)	事業者	利用者数の変動による利 便施設運営による収益	SPCと協賛法人との契約書 で規定された想定利用数	想定利用数を達成	-
	機構	患者数等の需要変動	病床数640床 外来患者数2,000人/日 (入札説明書及び要求水準 書)	病床数700床 外来患者数1,967人/日	-
新神戸ロー プウェー (R0)	事業者	利用者の減少などによる 収益悪化	296,700人 (事業実施計画書)	355,135人	-
	市	事業者による独立採算制のため、市の負担なし			
やはた桜保 育所 (BT0)	事業者 市	施設の保守管理のためのため、該当なし			
小学校空調 設備 (BT0)	事業者	最大需要電力の増加によ るエネルギーコストの増 加	月間最大需要電力量 5,337.3kW (事業者作成の学校別エネ ルギー等積算表)	月間最大需要電力量 4,165.8kW 各校で最高値を記録し た月の実績合計	デマンドコントローラの 導入
	市	空調設備の使用時間の変 動によるエネルギーコス トの増加	室外機1台あたり500時間 (事業者作成の学校別エネ ルギー等積算表)	室外機1台あたり146時間	学校空調設備運用指針に おいて、空調設備の使用 期間、使用時間、温度設 定を定めている
桜の宮住宅 (BT)	事業者	BTのため、該当なし			
	市				

イ) 施設損傷・修理のリスク分担

施設の損傷・修繕のリスクについては、業務要求水準書等に従い、PFI 事業者が維持管理業務を適切に実施していることを施設管理者が監視することがまず必要であるが、通常の維持管理行為では、施設そのものの疲労や劣化は把握しづらく、また長期間にわたり進行した疲労や劣化が突然大きな問題になる場合がある。

このため、施設の修復に必要な資金の程度、修復が必要となった事由(施設管理者及びPFI 事業者のいずれの責めに帰すべきか)、追加的支出の当事者の負担能力等を勘案して、それぞれの場合における

施設損傷・修理のリスク分担について、事業契約時に、できる限り具体的に取り決めておく必要がある。

特に、契約終了後も施設を継続して供用する場合は、契約終了時の施設状態、計画修繕に関する役割分担（実施方法、費用負担等）及び手続きについて、できる限り事業契約書等で事前に明らかにしておく必要がある。

本市 PFI 事業では、施設損傷・修理のリスク分担を、事業契約書等で、第 8 表のとおり規定していた。

本市 PFI 事業の事業方式がほとんど BTO 方式であることから、概ね、経常修繕及び計画修繕（大規模修繕を除く）のリスクは PFI 事業者が負担し、大規模修繕のリスクは本市が負担するとしていた。

しかし、事業契約書等上、大規模修繕の定義は特になされておらず、現状では、大規模修繕と計画修繕の区分けが明確になっていなかった。

また、劣化診断調査など大規模修繕に関する手順などが事業契約書等で規定されていなかった。

第 8 表 施設損傷・修理のリスク分担

事業名 (事業方式)		経常修繕	計画修繕	緊急時対応
摩耶ロッジ (ホテル・ド・摩耶) (BTO)	事業者 市	施設・設備の修繕(大規模改修を除く。) なし	大規模修繕は、市と事業者が協議の上、決定する。	緊急連絡体制表を市に提出し、情報を共有する。 なし
フィッシャリーナ (B00)	事業者 市	施設の修繕、模様替 B00のため、該当なし	なし	維持管理及び運営業務に関わる実施マニュアルに基づき、情報を伝達する。 なし
中央卸売市場本場 (BT0)	事業者 市	建築物及び設備機器等の小修繕 市の責めに帰すべき事由による修繕	修繕業務計画書に基づく施設の修繕を実施する。 大規模修繕は、事業者と協議の上実施する。	維持管理業務総括業務計画書に基づき、初期措置を講じ、市及び関係機関に通報する。 なし
中央市民病院 (BT0)	事業者 機構	日常発生する一般的な修繕 定期的に発生する部品交換 市が行う業務に起因するもの又は市の責に帰すべき事由によるもの	修繕計画の立案、策定 実施修繕計画の設計 工事監理、工事調整 施工者の選定、工事発注	応急復旧、仮復旧、恒久復旧 なし
新神戸ロープ ウェー (R0)	事業者 市	維持管理計画の立案、業務計画の策定、実施 市の責めに帰すべき事由による設備の損傷	機器や設備の更新、修繕 なし	連絡体制、対処法、救助活動の構築 予防、改善等の措置 なし
やはた桜保育所 (BT0)	事業者 市	施設の保守管理のみのため、該当なし 随時実施	なし	市への報告・協議、応急措置 緊急時等の対応についての業務仕様書への記載 業務仕様書の策定についての事業者との協議
小学校空調設備 (BT0)	事業者 市	シーズンイン点検 故障対応 市の責めによる毀損傷	なし なし	原因調査、修繕等 なし
桜の宮住宅 (BT)	事業者 市	BTのため、該当なし		

設計・建設に係るサービス対価の支払い

PFI では、PFI 事業者が資金を調達し、施設の設計、建設、維持管理及び運営を一体的に行い、市が PFI 事業者による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う。

このため、設計・建設に係るサービス対価を分割して支払う場合、市の財政支出は、市が自ら事業を実施した場合に比べ、後年度に平準化される効果がある。ただし、市は、PFI 事業者が設計施工に要した銀行借入金の金利等の割賦手数料を負担することになる。

本市 PFI 事業における設計・建設に係るサービス対価の支払い方法は、第 9 表のとおりである。

設計・建設に係るサービス対価を事業期間中に分割支払している事業は、摩耶ロッジ、中央卸売市場本場、小学校空調設備の 3 事業であり、建物の引渡し後までに一括または分割で支払われている事業は、中央市民病院、新神戸ロープウェー、やはた桜保育所、桜の宮住宅の 4 事業である。

第 9 表 設計・建設に係るサービス対価の支払い

(単位：千円)

事業名 (事業方式)	サービス対価 上段：当初契約 (下段：変更後)	支払方法(支払金額は変更後)
摩耶ロッジ (オテル・ド・摩耶) (BT0)	500,000 (変更なし)	供用開始日の属する年度から 20 年で均等分割した額を、毎年度末までに支払う
フィッシャリーナ (B00)	なし	整備に要する費用は、PFI 事業者が負担
中央卸売市場本場 (BT0)	9,781,702 (10,306,409)	建設期間中(平成 17～20 年度)は、補助金相当額 2,208,003 千円を各年度分割して支払う 引渡完了後(平成 21～45 年度)は、残金 8,098,406 千円を分割して支払う(年 3 回支払, 75 回分割)
中央市民病院 (BT0)	27,151,950 (27,251,950)	開院前の平成 19 年度から平成 23 年度の間で分割払い
新神戸ロープウェー (R0)	472,500 (変更なし)	各年度の出来高に即して総額を一括して支払う 平成 21 年度分 46,442 千円, 平成 22 年度分 426,058 千円
やはた桜保育所 (BT0)	313,478 (317,910)	所有権移転が完了後、一括にて支払う。
小学校空調設備 (BT0)	3,989,667 (3,973,210)	引渡完了後(平成 27 年上期) 3,103,546 千円, 残金 869,664 千円を分割支払(年 2 回支払, 25 回分割)
桜の宮住宅 (BT)	7,787,880 (変更なし)	・市営住宅整備費：平成 27 年度から平成 31 年度まで、各年度の出来高の 4 割相当額の前払及び年度末に出来高の 10 分の 9 の金額を支払う。 部分的に引渡しが行われる場合は引渡しの完了時に支払う。 業務が完了した日の属する年度の年度末に残金を支払う。 平成 27 年度支払分 82,717 千円(設計業務前払金) ・移転支援費：実績に基づき年 2 回支払う 平成 27 年度支払分 27,322 千円

サービス対価には、設計・建設に係る一括支払及び割賦元本、割賦手数料、消費税等を含む

事業破綻時の取扱い

何らかの事由により、PFI 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（事業破綻時等）の対応策については、その事由ごとに、市及び PFI 事業者の責任の所在に応じた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ある。

また、融資金融機関等が、PFI 事業に関して有する担保権を利用して、施設管理者による PFI 事業契約の解除権行使を一定期間留保することを求めるなど、PFI 事業に対して一定の介入（Step-in）を行う場合がある。この介入は、施設管理者にとって自らの解除権行使の制約になるものの、融資金融機関の推薦による第三者への事業引き継ぎ等により、公共サービスの提供を維持する可能性が高まることにもなる。このため、この介入を可能にするための必要事項について、施設管理者と融資金融機関とが協定（直接協定:Direct Agreement）を締結することが望ましい。

本市 PFI 事業が破綻した事例はないが、各事業の事業契約書等では、責任の所在に応じて、契約解除及び損害賠償責任等が規定されている。

PFI 事業者の責に帰すべき事由により事業が破綻した場合における、施設完工前の契約解除の取扱い並びに解除に伴う違約金及び事業者所有の備品取扱い、不可抗力への対応、さらに直接協定に関する規定の有無については、第 10 表のとおりである。

第 10 表 事業破綻時の具体的な対応策

	PFI 事業者の責に帰すべき事由			不可抗力	直接協定
	施設完工前	違約金	備品等		
摩耶ロッジ （オテル・ド・摩耶）	有	有	有	有	なし
フィッシャリーナ	有	有	有	有	なし
中央卸売市場本場	有	有	なし	有	有
中央市民病院	有	有	なし	有	有
新神戸ローブウェー	有	有	なし	有	有
やはた桜保育所	有	有	有	有	有
小学校空調設備	有	有	有	有	有
桜の宮住宅	有	有	有	有	なし

事業終了時の手続き

事業終了後も施設の継続使用を予定する場合には、施設が継続して供用可能な水準の確保、PFI 事業者の施設内所有物件の撤去、業務の実施に必要な書類の一切の引渡しなどについて、事業契約書等に規定される必要がある。

また、事業そのものの終了を予定する場合には、当該施設の撤去と原状回復義務等について規定される必要がある。

ア）施設の状態及び施設補修等

本市 PFI 事業の事業契約書等では、事業終了時における施設の状態及び施設補修等について、第 11 表のとおり規定している。

ほとんどの事業において、契約終了時に「継続して供用可能な水準」を保った状態で施設を引き継ぐこととし、契約終了後に施設管理者が施設の検査を行い、契約で定める水準を満たしていないことが判明した場合に PFI 事業者の責任と費用で修繕するとしている。

しかし、円滑な事業継承を図るためには、維持管理業務の引継ぎの一環として、施設管理者は、契約期間終了前に、施設に毀損等のないことを確認・調査することが望ましい。

摩耶ロッジでは、事業契約書等には契約満了時の施設の状態に関する規定がなく、大規模修繕のリスク分担については、「事業者と協議の上、決定する。」となっている。現在、PFI 事業者が平成 26 年 6 月に提出した建物調査診断報告書をもとに、市が建物・設備の劣化対策を順次進めているが、事業期間終了（平成 33 年 3 月末）まで残り約 4 年であるにもかかわらず、極力早急に改善の必要な箇所の改修が多数残っている。このため、今後、契約終了時の施設の状態など事業引継ぎに関する事項を PFI 事業者と協議していく必要がある。

フィッシャリーナについては、BOO 方式であるため、PFI 事業者は、事業期間満了（平成 34 年 3 月末）後速やかに施設を撤去し、原状回復を行う義務を負っている。しかし、当該施設は不法係留船対策として PFI 手法を活用し整備されたものであることから、施設の必要性及び効果等を検証したうえで、事業期間終了後の事業スキームを検討する必要がある。

第 11 表 事業終了時における施設の状態及び施設補修

	施設の状態	事業完了時の施設補修	その他
摩耶ロッジ （オテル・ド・摩耶） (BT0)	規定なし	規定なし	国民宿舎事業に係る資産を市に無償譲渡
フィッシャリーナ (BOO)	事業期間満了後速やかに、PFI 事業者の負担で、施設の撤去、原状回復を行う。		
中央卸売市場本場 (BT0)	維持管理サービス水準	契約終了時に事業者の負担で修繕	事業者が所有・管理する物件等の撤去
中央市民病院(BT0)	継続して供用可能な水準を保った状態	契約終了後に検査し、事業者の負担で修繕	-
新神戸ロープ ウェー(R0)	継続して供用可能な水準を保った状態	契約終了後に検査し、事業者の負担で修繕	物販等施設の原状回復
やはた桜保育所 (BT0)	市と構成企業との間で協議により事前に決定した水準	契約終了後に検査し、事業者の負担で修繕	構成企業が所有・管理する物件の撤去 計画修繕に関する提案 最終年度点検
小学校空調設備 (BT0)	PFI 事業者が提案した水準（室外機の定格燃費の 85% 以上）	契約終了後に検査し、事業者の負担で補修	-
桜の宮住宅(BT)	BT のため、該当なし		

イ) 事務引継等

本市 PFI 事業の事業契約書等では、事業終了時における事務引継について、第 12 表のとおり規定している。

後任事業者への事務引継ぎについては、規定がないものが 3 事業あったが、事業終了後円滑に事業を継承するため、PFI 事業者から施設管理者または後任の事業者に対して、申し送りや維持管理及び保守点検等に必要な書類一切の引渡し等を規定しておくことが望ましい。

また、事後評価報告書の作成・公表については、いずれの PFI 事業も契約書等で規定していなかったが、事業の検証を行うには PFI 事業者の協力が必要であるため、これを規定しておくことが望ましい。

さらに、特別目的会社（SPC）で契約終了後事業継続しない場合は、解散手続、清算手続の一定期間の禁止を規定しておくことが望ましい。

第 12 表 事務引継等

	後任事業者への引継ぎ	事後評価報告	その他
摩耶ロッジ （オテル・ド・摩耶） (BT0)	規定なし	規定なし	-
フィッシャリーナ (B00)	規定なし	規定なし	-
中央卸売市場本場 (BT0)	業務実施要領，申し送り事項その他の資料を提供し，市に対する引継ぎに協力	規定なし	-
中央市民病院 (BT0)	市に対する引継ぎ規定のみ有り	規定なし	SPCの解散手続，清算手続の1年間禁止
新神戸ロープウェー (R0)	期間満了の3カ月前から実施索道事業を譲渡し，事業許可を引き継ぐための協力及び手続	規定なし	SPCの解散手続，清算手続の1年間禁止
やはた桜保育所 (BT0)	市に対する引継ぎ規定のみ有り	規定なし	-
小学校空調設備 (BT0)	規定なし	規定なし	-
桜の宮住宅 (BT)	BTのため，該当なし		

特定目的会社（SPC）の設立

多くの PFI 事業では、PFI 事業者が、PFI 事業以外の事業の不振が原因で、PFI 事業のサービスが低下したり事業が中断することを避けるために、PFI 事業参加企業に対し、特定目的会社（SPC）の設立を義務付けている場合がある。（参考資料 2 - 3 を参照）

落札者が決定した後、施設管理者は落札者の各構成企業との間で、特定目的会社（SPC）の設立や PFI 事業の準備行為に関する取扱い等を規定した基本協定を締結する。この基本協定には、出資者保証書の提出、株式の譲渡制限、担保権の設定、業務の委託・請負、金融機関との直接協定（ダイレクト・アグリーメント）に関する事項等を規定しておく必要がある。

本市の PFI 事業では、第 13 表のとおり、4 つの特定目的会社（SPC）が設立され、基本協定書等で、株式の譲渡制限等について規定している。

第 13 表 特定目的会社（SPC）の株式の譲渡制限等

	出資者保証書等	株式の譲渡制限	担保権の設定	業務の委託、請負	直接協定
中央卸売市場本場 (BT0)	出資者保証書の提出	事前の書面による承諾	事前の書面による承諾	委託契約書又は請負契約書の写し等を提出	金融機関への事前通知、担保権の設定及び実行、協議に関する事項
中央市民病院 (BT0)	SPCの株主間協定書で出資比率を規定	事前の書面による承諾	事前の書面による承諾	委託契約書又は請負契約書の写し等を提出	融資機関への事前通知又は協議に関する事項
新神戸ロープウェー (RO)	SPCの株主間協定書で出資比率を規定	事前の書面による承諾	事前の書面による承諾	委託契約書又は請負契約書の写しを提出	融資機関への事前通知又は協議に関する事項
小学校空調設備 (BT0)	各構成企業の持ち株数、議決権数等の報告 株主名簿の原本証明付写しを提出	事前の書面による承諾	事前の書面による承諾	事前の承諾	金融機関への事前通知又は協議に関する事項

(5) 事業の実施

PFI 事業者は、事業契約書等に基づき事業を実施し、施設管理者は、事業の監視（モニタリング）を行い、サービス提供の対価を支払うことになる。

モニタリングは、PFI 事業者によるサービスの提供が業務要求水準書等に照らして適正かつ確実に確保されているかどうかを、市の責任において、監視（測定・評価）する行為であり、サービス水準の確保や事業の継続性を担保する重要な手段である。このため、設計・建設の段階と維持管理・運営の段階ごとにモニタリングの項目及び判断基準を適切に設定し、実施する必要がある。

また、PFI 事業は、事業期間が長期にわたるため、その間に発生する需要動向、関係法令などの変更や当初想定していなかったリスクに対応するために、業務内容を適切に見直していく必要がある。

ついては、業務内容の見直し状況、施設整備に関するモニタリングの実施状況、維持管理運営に関するモニタリングの実施状況、PFI 事業者の財務状況に関するモニタリングの実施状況について、検証を行った。

本市では、事業の実施、監視について、本市 PFI 指針 3 - 8 - 1 で、次のとおり規定している。

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。

- PFI 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
- PFI 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
- PFI 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、PFI 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

業務内容の見直し状況

PFI は、長期間にわたって維持管理運営を民間事業者に委ねることにより、効率的で機能的な施設運営が図られるメリットがある一方、当初契約等に基づく硬直的なサービス提供に陥る危険性がある。

このため、国制度や市民ニーズ等の事業環境の変化に併せて、適切に提供サービス内容の見直しを行うとともに、PFI 事業者の創意工夫を積極的に引き出すことによって、公共サービス水準の向上を図っていく必要がある。

そのためには、業務要求水準が明確に設定されていること、事業の性質に応じて公平で透明性の高い、業務要求水準及び業務内容の変更手続が規定されることが必要である。さらに、変更に関する合意を契約条件の変更として、文書化していくことが重要である。

本市 PFI 事業における事業契約書及び業務要求水準書の変更実績は、第 14 表のとおりである。

第 14 表 事業契約書及び業務要求水準書等の変更実績

	事業契約書		業務要求水準書等	
	変更回数	主な内容	変更回数	主な内容
摩耶ロッジ (オテル・ド・摩耶)	1回	担保提供の制限に係る条文改定	3回	大規模修繕(負担金協定の締結により対応)
フィッシャリーナ	3回	管理事務所の設置, 施設管理料の支払い時期, 消費税対応	8回	条例改正(使用料改定), 業務委託先の変更等に伴うマニュアル類の改定
中央卸売市場本場	3回	廃棄物処理手続き業務の変更, 消費税対応, サービス購入費支払いスケジュールの変更, 金利の改定	なし	業務の詳細については, 日常的な協議により調整
中央市民病院	8回	業務量の増減に伴う変更	8回	建設工事の増, 業務範囲・業務内容の変更
新神戸ロープウェー	なし	—	なし	—
やはた桜保育所	1回	設計変更, 保守管理業務内容の精査	なし	—
小学校空調設備	1回	金利変動に伴う変更	なし	—
桜の宮住宅	なし	—	なし	—

施設整備に関するモニタリングの実施状況

施設整備に関するモニタリングでは, 業務要求水準書等に基づき, 施設が当初の予定どおりに建設されているかを, 第 15 表の項目について確認することになるが, これを行うには, 建築・設備に関する専門知識が必要となる。

第 15 表 施設整備に関する主なモニタリング項目

実施設計時	建設工事中	完工時
・業務要求水準書等に基づく設計図書の内容確認 ・建築・設備工事費の審査 ・作業スケジュールの確認 ・国庫補助申請関係資料の作成	・建築・設備工事の進捗状況や工事監理の監視 ・設計変更に関する技術的調整・確認	・事業者検査の結果 ・実施設計図書との整合 ・外観及び内観 ・機能点検, 作動検査 ・防災設備の整備状況 ・各種施工関係書類 ・関係官公署への提出書 ・工事費の最終審査 ・国庫補助金の額の確定関係資料作成

本市 PFI 指針では, 施設整備に関するモニタリングについての具体的な実施方法は定められていないが, 当該施設の所管課職員が, PFI 事業者の工程会議(毎月 1~2 回程度開催)に参加し, 工事監理に関する業務報告書(毎月 1 回程度提出)を確認することによって, PFI 事業者のセルフモニタリング結果を評価するとともに, 建物引渡しに係る完工確認を行っていた。

なお, やはた桜保育所(こども家庭局所管)では, 所管課に建築・設備に関する技術職員が不在であるため, 住宅都市局建築技術部と協定を締結し, 建築技術部の職員が, 工事監理の内容, PFI 事業者からの建物引渡しに係る完工確認等を行っていた。

また, 住宅都市局建築技術部では, 「営繕 PFI ガイド」の作成をはじめ, VFM 算定に際しての施設の建設に要する費用(設計費, 建設費)の算定及び施設の性能に係る仕様書(要求水準書)の作成等の支援など施設管理部局に対し技術的支援を行っていた。

維持管理・運営に関するモニタリングの実施状況

維持管理・運営に関するモニタリングでは、施設管理者は、予め具体的な判断基準を設け、モニタリングに関する対象、実施者、手法等を明確にして、公共サービスが適切に提供されているか（サービスの質・量、提供のタイミング、提供方法の妥当性、市民満足度）の確認を行う必要がある。

特に、業務要求水準に従った履行を確保するためには、モニタリングの結果を業務改善要求措置とサービス対価の支払い（支払留保、減額）に連動させることが重要である。

また、PFI 事業者の業務範囲が広範に及び、協力事業者（委託先）が多岐にわたる場合等においては、サービスや業務の質、セルフモニタリングの実効性、施設管理者等との協力体制などの観点から、PFI 事業者に、協力事業者によるサービス提供業務を統括する機能（マネジメント能力）が求められる。

ア）モニタリングの体制

業務改善措置やサービス対価の支払いの公平性、妥当性を確保するためには、モニタリングの結果を適正に判断する仕組みが必要である。また、PFI 事業者の創意工夫を引き出すためには、PFI 事業者と日頃から意思疎通を図っていくことが重要となる。

このため、施設管理者と PFI 事業者等の関係者で構成するモニタリング会議等を設置し、これを定期的に開催することによって、モニタリング結果を踏まえた情報交換や施設管理者としての助言・指導等を行うことが有効である。

本市の PFI 事業における関係者会議の開催状況は、第 16 表のとおりである。

やはた桜保育所及び小学校空調設備を除いた他の事業では、年 1 回以上の会議を開催していた。特に中央市民病院では、個別業務連絡会、PFI 業務連絡会、モニタリング会議並びに PPP（Professional Partnership Progress）会議と重層的に関係者会議が開催されていた。

第 16 表 関係者会議の開催状況

	会議の名称	内容	開催頻度	対価支払
摩耶ロτζジ （オテル・ド・摩耶）	モニタリング会議	緊急連絡体制表の提出、業務報告・事業計画	年1回	年12回
フィッシャリーナ	モニタリング会議	業務報告、モニタリング項目の確認	年1回	年3回
中央卸売市場本場	維持管理部会	前回協議事項の進捗状況確認、業務ごとの報告及び協議	毎月1回	年3回
	運営部会	業務ごとの報告及び協議	4半期1回	
中央市民病院	個別業務連絡会	各業務の週報・月報・意見要望の報告・確認	毎週1回	年12回
	PFI業務連絡会	各業務の週報・月報・意見要望の報告・確認 全体調整	毎月2回	
	モニタリング会議	業務のモニタリング結果（月報）の報告・確認 是正勧告、サービス対価の減額等の決定	毎月1回	
	PPP会議	重要事項及び経営支援に関する報告	毎月1回	
新神戸ローブウェー	関係者協議会	業務のモニタリング（四半期）の報告・確認 双方協議事項を提出	年4回	年12回
	実地モニタリング	施設管理状況の確認	年1回	
やはた桜保育所	なし	-	-	年1回
小学校空調設備	なし	-	-	年2回
桜の宮住宅	総合定例会	各業務の状況報告	月1回	年2回
	設計定例会	設計スケジュール、未決懸案事項、開発協議の 進捗状況、建築計画	月2回	

新神戸ローブウェイの対価支払の欄は、PFI事業者から市への納付金の納付回数

桜の宮住宅建替は、設計・施工に関するモニタリングを記載

イ) モニタリングの内容

募集時に、公共サービスの要求水準やモニタリングの基本的な考え方（役割分担，判断基準，計測方法など）が示されたとしても，業務要求水準書に示された要求水準や PFI 事業者の提案内容は，具体的に計測可能なものから，そのままでは計測できないものまで含まれている。

このため，施設管理者は，事業者選定後，事業開始までに，PFI 事業者との協議により，要求水準ごとに具体的なモニタリング項目や判断基準を設けて，モニタリングを行う必要がある。

また，要求水準が達成されているか，要求水準が市民ニーズを反映されたものかを検証する方法として利用者満足度調査を実施し，これをモニタリング結果に反映することが望ましい。

本市の PFI 事業におけるモニタリングの項目及び利用者満足度調査の実施状況は，第 17 表のとおりである。

摩耶ロッジでは，業務報告を基に年 1 回モニタリング会議を開催していたが，具体的なモニタリング項目が整理されておらず，モニタリング調査等も作成されていなかった。

利用者満足度調査については，事業契約書等で規定し実施していたものが 4 事業であった。

第 17 表 モニタリング項目及び利用者満足度調査

	業務内容 (モニタリング項目数)	利用者満足度調査	
		契約書等の規定	実施事例
摩耶ロッジ (オテル・ド・摩耶)	維持管理，運営，緊急対応体制の整備，アンケート	なし	客室備え付けのアンケート (モニタリング会議で共有し，対応)
フィッシャリーナ	施設維持管理(9)，施設運営(17)，経営管理(3)	なし	なし
中央卸売市場本場	建築物・外構施設保守管理(27)，建築設備保守管理(32)，清掃(33)，廃棄物処理手続(1)，環境衛生管理(15)，修繕(21)，植栽維持管理(17) 市場 P R (20)，料理教室運営(17)	有(モニタリング実施計画書)	料理教室アンケート (教室のテーマや内容に反映)
中央市民病院	施設メンテナンス(88)，警備(77)，清掃(64) 医療情報システム運営保守(71)，物流管理(75) 総合案内(74)，電話案内(64) 検体検査(74)，患者給食提供(82)，殺菌消毒(86)，洗濯(71) 医療機器保守点検(70)， 医療関連事務(74)，メディカルアシスタント(61)	有(モニタリング実施計画書)	患者満足度調査 退院時アンケート (委員会等にてフィードバック，改善)
新神戸ローブウェー	運営(24)，維持管理(22)	有(業務計画書)	通年で乗客にアンケート実施 (実施計画策定時の基礎資料として，また運営改善やハード改修の優先順位づけに活用)
やはた桜保育所	建築物の保守点検(2)，建築設備の保守点検(6)，外溝保守管理(4)，機械警備(1)	なし	なし
小学校空調設備	空調設備の性能(3)，維持管理(4)，財務(3)	有(業務計画書)	28年度より実施
桜の宮住宅	設計成果品(109)，設計要領(389)， 建設工事(238)，公営住宅等整備基準(22)， 解体工事(4)，造成工事(23)，工事監理(3)， 余剰地活用(15)	なし	なし

ウ) モニタリング結果と業務改善要求措置，サービス対価の支払い方法

モニタリングの結果を業務改善要求措置及びサービス対価の支払いに連動させるためには，業務改善要求措置に関する判断基準（指導・勧告・命令の対象となる事象，程度等）や是正要求決定の手続き（決定者等），また，サービス対価の支払いに関する判断基準（留保・減額の対象となる事象，サービス対価への反映方法，留保・減額の程度・期間等）や留保・減額決定の手続き（決定者等）をモニタリング実施計画書等で明らかにしておく必要がある。

本市 PFI 事業における業務改善要求措置の実施状況は，第 18 表のとおりである。

業務改善要求措置に関する具体的な判断基準を設定していたのは 4 事業であり，中央市民病院以外の事業では業務改善要求措置を行った実績はなかった。

第 18 表 業務改善要求措置の実施状況

施設名	判断基準	決定者	業務是正 勧告*	業務是正 命令*	協力法人の 変更請求*	契約の 一部解除*
摩耶ロッジ （オテル・ド・摩耶）	無	市	無	—	—	—
フィッシャリーナ	無	市	無	—	—	—
中央卸売市場本場	有	市	無	—	無	無
中央市民病院	有	モニタリング会議	有	有	無	無
新神戸ロープウェー	有	市	無	—	無	無
やはた桜保育所	無	市	無	—	—	無
小学校空調設備	有	市	無	—	—	無
桜の宮住宅	無	市	無	—	—	無

* 有：契約書等に規定があり、措置を実施した実績がある 無：規定はあるが、実績はない -：規定なし

本市 PFI 事業におけるサービス対価の支払い状況については，第 19 表のとおりである。

サービス対価の支払いに関する具体的な判断基準を設定していた事業は 4 事業であった。

中央卸売市場本場，中央市民病院，新神戸ロープウェー及び小学校空調設備に係る事業では減点制度を設けていたが，このうち支払留保や減額に至ったのは中央市民病院だけであった。

また，インセンティブ制度については，中央市民病院では事業者によるセルフモニタリングの一環として表彰制度が設けられていたものの，著しくサービス水準を向上した業務を加点したり，加点と減点を相殺するなどの制度は，いずれの事業にもなかった。

サービス水準の質の向上を図るためには，減額などのペナルティ制度だけでなく，インセンティブ制度の導入も望まれる。

第 19 表 モニタリング結果とサービス対価の支払い状況

施設名	契約 規定	判断 基準	決定者	ペナルティ制度			インセンティブ制度	
				減点*	支払留保	支払減額	加点*	その他
摩耶ロッジ (オテル・ド・摩耶)	有	無	市	—	—	無	—	
フィッシャリーナ	有	無	市	—	—	無	—	
中央卸売市場本場	有	有	市	無	—	無	—	
中央市民病院	有	有	モニタリング会議	有	22回	13回	—	SPCによる表彰制度
新神戸ロープウェー	有	有	市	有	(罰則金の実績無)		—	
やはた桜保育所	無	無	市	—	—	—	—	
小学校空調設備	有	有	市	有	—	無	—	
桜の宮住宅	有	無	市	—	無	—	—	

* 有：契約書等に規定があり、措置を実施した実績がある 無：規定はあるが、実績はない -：規定なし
支払留保及び支払減額の実績は、27年度末までの累計

PFI 事業者の財務状況に関するモニタリング

PFI 事業者の財務内容の悪化は、提供される公共サービスの安定性・継続性に大きな影響を与える可能性があるため、サービス水準に関するモニタリングとともに、PFI 事業者の財務状況に関するモニタリングも行う必要がある。

具体的には、PFI 事業者から提出される監査済みの財務諸表（貸借対照表、損益計算書、キャッシュフロー計算書等）の内容を確認し、懸念される事象が発生していれば、追加の財務資料の提出やその原因の説明を求め、さらに必要に応じて専門家による調査などを実施する必要がある。

本市の PFI 事業における PFI 事業者の財務諸表の提出状況は、第 20 表のとおりである。

本市 PFI 指針では、公認会計士等による監査を経た財務状況報告書を、PFI 事業者に定期的に提出させるよう求めているが、事業契約書等でその旨を記載していた事業は 6 事業であり、公認会計士による監査を経た財務諸表を提出していた事業は 4 事業であった。

なお、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ために、専門家調査を実施した実績はなかった。

第 20 表 財務諸表の提出の状況

	契約者の 形態	契約書等 の規定	提出書類	会計監査人等 の監査の実施	専門家調査 実施の実績
摩耶ロッジ (オテル・ド・摩耶)	単独	有	事業収支報告書	無	無
フィッシャリーナ	単独	有	決算短信 事業収支報告書	無	無
中央卸売市場本場	SPC	有	決算報告書	有	無
中央市民病院	SPC	有	決算報告書	有	無
新神戸ロープウェー	SPC	有	決算報告書	有	無
やはた桜保育所	企業グループ	無	—	—	無
小学校空調設備	SPC	有	決算報告書	有	無
桜の宮住宅	企業グループ	無	—	—	無

フィッシャリーナは、契約書上は、PFI 事業者本体の決算報告の提出を規定。

2. 指摘事項

(1) 契約に関する業務

定期点検の結果報告を適正に行うべきもの

マリンピア神戸フィッシャリーナ施設整備等事業では、維持管理及び運営業務の実施マニュアルによると、PFI 事業者は半年及び 5 年ごとに係留設備の定期点検を行い、所定の様式により本市に報告することとなっているが、報告を受けていなかった。

(経済観光局農水産課)

適正な事務処理を行うべきである。

修繕の実施に係る手続きを適正に行うべきもの

マリンピア神戸フィッシャリーナ施設整備等事業では、修繕については、金額に応じて、事前の書面による通知と承認、事後の通知と承認、報告のみ、のいずれかを行うこととなっている。

しかし、平成 27 年度に、当局では PFI 事業者が修繕を行ったことを把握しているにもかかわらず、いずれの通知も報告も受けておらず、その内容を把握していなかった。

(経済観光局農水産課)

適正な事務処理を行うべきである。

第三者への請負等に関する手続きを適正に行うべきもの

(仮称) 八幡・桜ヶ丘保育所再整備事業では、保守管理企業が保守管理業務を第三者に請け負わせ、又は委託する場合等には、当事者間で締結予定の契約書等を添付して事前に届け出て承認を得ることとなっている。

保守管理企業は保守管理業務の多くを第三者へ請け負わせあるいは業務委託していたが、一部を除き次の業務の届け出が行われていなかった。

(こども家庭局振興課)

第三者への請負等に関する手続きを適正に行うべきである。

(第三者への請負等に関する届け出がなかった業務)

床面洗浄作業、消防設備機器点検、空調設備点検、植栽管理

３．意 見

本市の PFI 事業は、施設の利用環境は良好に保たれ、施設整備及び維持管理・運営も効率的に行われており、一定程度の効果があると認められた。

特に、新神戸ロープウェーでは利用者数が当初想定を大きく上回り、また、中央市民病院では適切なモニタリングの実施により業務改善等が図られるなどの大きな効果が認められた。

しかし、今後も PFI を含めた公民連携の推進を図る観点から、次の基本的な認識に立って、PFI 事業の進め方を見直していく必要がある。

（基本的な認識）

○モニタリングの更なる充実

モニタリングは、PFI 事業者によるサービス提供が業務要求水準書等に照らして適正かつ確実に確保されているかどうかを、市の責任において、監視（測定・評価）する行為であり、サービス水準の確保や事業の継続性を担保する重要な手段である。

特に業務要求水準書等に従った履行を確保するためには、モニタリング体制の充実強化を図るとともに、モニタリングの結果を業務改善要求措置とサービス対価の支払い（支払留保、減額）に連動させることが重要である。

また、公共サービス水準の最大化を図るため、事業や対象業務の内容及び性質に応じて、モニタリング項目を適切に見直す必要がある。

○事業環境の変化等への対応

PFI 事業は、長期間にわたって維持管理及び運営を民間事業者に委ねることにより、効率的な施設運営が図られるメリットがある一方、契約のあり方によっては提供される公共サービスが硬直的なものになってしまう危険性がある。

今後、PFI 手法を活用するにあたっては、事業の特性に応じて、利用者の満足度調査や第三者による事業評価などの方法により定期的に公共サービスの要求水準を確認し、業務要求水準や維持管理計画、モニタリング項目を見直すなど、事業環境の変化に対応するための仕組みが必要である。

○ノウハウの蓄積と継承

PFI 事業に関する基本的考え方や導入手順等についての理解は進んでいるものの、業務要求水準書の作成や性能規定の設定、維持管理及び運営に関するモニタリングの実施等についてのノウハウは、市全体で蓄積が進んでいるとは認められなかった。これらのノウハウが蓄積・継承されなければ、PFI 事業者の業務に対する知識経験が本市の職員及び所属を上回ってしまい、PFI 事業者の指導監督が不十分となり、ひいては業務に対する本市の主体性が欠如してしまう危険性がある。

このため、今後とも PFI 事業に関するノウハウを市全体で集約・蓄積して継承するとともに、施設管理者等への支援策を充実していくことが必要である。

○公民パートナーシップの形成

PFI 事業は、民間事業者の創意工夫とノウハウを活かした公共サービスを提供することから、業務要求水準等は、求めるサービスを仕様規定によって示すのではなく、可能な限り性能規定(求める成果)に

よって示す必要がある。

また、施設管理者は、PFI 事業者との意思疎通を図り、PFI 事業者の自主性と創意工夫を尊重し、公民の適切な役割分担に基づく新たな公民パートナーシップを形成することが重要である。

本市では、平成 22 年 3 月「神戸市 PFI 指針」を改訂し、7 年が経過している。この間、国の PFI に関するガイドラインも改正されている。

現在、企画調整局では、国の「多様な PPP / PFI 手法導入を優先的に検討するための指針」が決定されたことを踏まえ、平成 28 年度末までに「神戸市 PFI 指針」改定の準備を進めているところではあるが、次の項目についても、国及び他都市のガイドラインや本市の取組み事例を参考にして、本市 PFI 指針の改定を検討し、各局が PFI 事業の円滑な執行を図られるよう指導されたい。

あわせて、特にモニタリングに関する事項については、PFI 事業に留まらず、指定管理者制度等のサービス水準の確保を図る仕組みとして有効であるので、PFI 以外の事業への水平展開も研究されたい。

（１）特定事業の評価・選定

民間事業者の創意工夫、経営能力及び技術的能力を十分に活用し、市民サービスの向上を図っていくため、特定事業の評価・選定方法の見直しを検討されたい。

PFI 推進会議の役割の見直し

本市では、PFI 推進会議において PFI 対象事業導入の適否を審議しているが、多様な公民連携手法の中から最適かつ経済的な手法を選択する仕組みがない。このため、PFI 推進会議の役割を見直し、PFI の導入可能性を検討する初期の段階から、公民連携による最適な事業スキームの構築及び事業範囲の設定を進めることを検討されたい。

（企画調整局政策調査課）

ア）最適な事業スキームの選定

PFI は公民連携手法の先駆けとして制度的にも確立されており、手法としては有力な選択肢ではあるが、他にも有用な公民連携手法が多数ある。

ついては、PFI 推進会議において、PFI 導入の適否を判定するだけでなく、事業の特性等に応じて様々な公民連携手法を検討し、最適な事業スキームを選定されたい。

（PFI 以外の主な公民連携手法）

施設の調達手法	設計・施工一括発注方式、賃貸借方式、リース方式、公民合築方式 等
施設の運営手法	包括施設管理委託方式、指定管理者方式 等

特に、PFI による事業スキームを検討する場合は、次の点に留意していくことが必要である。

- ・民間活力の活用によって期待したい効果・ノウハウは何であるか等を明確にし、PFI のメリット及びデメリットと照らし合わせながら検討すること
- ・運營業務の比重が高く民間事業者により多くのリスクを移転する場合などを中心に、リスクの把握と分担を詳細に検討すること
- ・VFM は事業手法の決定に関わる重要な指標であるが、PFI のライフサイクルコストを算定する際の「コスト削減率」及び民間へ移転されるリスクの金銭価値化とライフサイクルコストを現在価値化する際に用いられる「割引率」の適切な設定など、時代の変化に応じた VFM の算出のあり方について研究を深めていくこと

イ) 最適な事業範囲の設定

PFI 事業において、民間事業者の創意工夫や経営上のノウハウにより、公共サービス水準の向上及び経済的な削減効果がより期待できるのは、運営業務が含まれた事業である。

特に、PFI 事業では、これまで個別に発注されていた個々の業務を束ねて実施すること、また設計・建設・維持管理・運営のライフサイクル全体を通じた手順に改善することなどにより、BPR(ビジネス・プロセス・リエンジニアリング：現状の業務手順を再編・再構築することにより、無駄を省き効率化を実現すること)を実施することによる経済効果が大きい。

ついては、民間事業者のノウハウをより積極的に導入するため、PFI 推進会議において、PFI の事業範囲を可能な限り広げるように指導されたい。

ただし、運営業務を含めた事業の検討にあたっては、次の事項への留意が必要である。

- ・ 利用料金制度を導入し需要リスクを民間事業者に移転する事業については、需要動向の見通しなど当該事業の課題を踏まえてより慎重に検討するとともに、著しい事業環境の変化に伴い需要が大きく減少した場合には対応策を講じる必要があること
- ・ インセンティブを組み込むことでサービス水準の向上がより期待できる場合には、ボーナスポイントのような仕組みの導入を検討すること

民間提案制度

平成 23 年度に PFI 法が改正され、同法第 6 条に民間事業者からの実施方針策定の提案が創設された。

この民間提案は、公的主体の下では発意されないような PFI 事業も提案が行えるようにするため、民間事業者からの提案に対して、公的主体が検討を実施し、その検討結果を通知することを義務付けたものであるが、本市においては、その実績はなかった。

公民連携事業は、事業の計画検討段階から、民間企業の創意工夫やノウハウを取り入れながら進めること、また、民間事業者が参画可能となる発注条件を早期に構築する必要があることなどから、公民連携の可能性がある事業については、早い段階から民間への情報提供を行うことが重要である。

ついては、他都市の事例も参考にして、民間事業者のアイデアを広く集める仕組みを研究されたい。

(企画調整局政策調査課)

特定民間施設

PFI 事業では、公共施設としての特定施設以外に、特定民間施設として民間収益施設等を設置することができる。さらに、PFI 事業者が設置した特定民間施設について、第三者に譲渡すること、当該第三者が特定民間施設を所有するために本市が PFI 事業敷地である行政財産を当該第三者に貸し付けることも可能である。

今後、公有地の有効活用や公共施設を中心としたまちづくりの促進、多様化する住民ニーズへの対応という観点から、特定民間施設を含む事業、余剰地や余剰容積の活用を一体とする事業が増加することが予想されるので、特定民間施設について、PFI 事業者の募集及び選定時において留意すべき事項を整理されたい。

(企画調整局政策調査課)

(2) モニタリング

業務要求水準書に示された業務要求水準を基準に、実際に提供されるサービスの達成度を確認（モニタリング）する必要があるが、モニタリングを効果的に行う手順についての認識が不十分であることや業務要求水準書に対して適切なモニタリング項目が設定されていないこと等により、モニタリングが有効に機能しているとはいえない事例があった。

ついては、効率的かつ有効なモニタリングを実施するため、モニタリング体制の充実強化を図るとともに、モニタリングの基本的な考え方（基本計画、実施計画、体制など）を整理し、業務要求水準・モニタリング・支払金額の三位一体の仕組み（モニタリング結果とサービス対価の連動）を構築されたい。

モニタリング基本計画の作成及び公表

PFI 事業者が行うセルフモニタリングの計測及び記録、報告には、PFI 事業者の費用負担や労務負担が伴うものである。民間事業者がこの負担を見積もることを可能にするため、モニタリングに関する基本的な考え方を明らかにした基本計画を作成し、遅くとも公募段階には、業務要求水準書と併せて、これを公表する手順を構築されたい。

特に、PFI 事業者が行うセルフモニタリングと施設管理者が行うモニタリングを明確に区分した上で、PFI 事業者がどのようなセルフモニタリングを行う義務があるのかを明示されたい。

（企画調整局政策調査課）

モニタリング基本計画に盛り込む主な事項

項目（例）	記載内容（例）
1. 総論	・ 目的・位置付け （モニタリング実施計画、モニタリング結果とサービス対価の連動等） ・ 体制（施設管理者と事業者の役割分担、モニタリング会議の実施、事業者のマネジメントシステムの確立） ・ 対象業務 ・ モニタリング実施計画の作成・変更・提出
2. 設計・建設段階のモニタリング	・ 方法（実施設計時、建設工事中、施設完工時／書類確認と現地立入り検査） ・ 判断基準 ・ 実施手順 ・ 要求水準未達成の場合の措置等（是正措置、支払減額、契約解除等）
3. 維持管理・運営段階のモニタリング	・ 方法（日常、定期、随時／計測方法と頻度、利用者の満足度調査） ・ 種類（業務評価、施設の利用可能性） ・ 判断基準（重大事項、是正事項、改善事項、協議事項） ・ 実施手順（モニタリング会議による評価） ・ 要求水準未達成の場合の措置 （修復期間、是正措置、支払留保・減額措置、契約解除等） ・ 結果の公表等
4. 財務状況に関するモニタリング	・ 種類（リスク対応、資金収支、経営） ・ 方法（財務諸表の提出、専門家による調査）
5. 契約期間終了段階のモニタリング	・ 種類（施設の劣化状況、事後事業評価等） ・ 方法（施設劣化状況等の確認方法、確認時期）

業務要求水準に対応したモニタリング指標の設定

PFI 事業では、民間の創意工夫を活用する観点から、求めるサービスを仕様規定によって示すのではなく、性能規定によって示すことが原則であり、業務要求水準書は、民間事業者が達成すべき性能について可能な限り数値的な基準を盛り込む必要がある。

ついては、業務要求水準書の提示と併せてモニタリングの基本計画においても、業務要求水準ごとのモニタリング指標とその計測方法や計測頻度について、施設管理者が示す手順を構築されたい。

なお、数値やプロセスのような客観的な基準がなく、主観的な要素が多い場合は、顧客満足度調査やクレーム情報等に関するデータを一箇所に集約し、その履歴の分析を行うことにより、数値化や客観化することが考えられる。

また、モニタリング指標の設定方法は事業の性格により異なるため、SLA（Service Level Agreement：サービス水準合意）の定量化、KPI(Key Performance Indicators：重要業績評価指標)の設定など、適切なモニタリング項目の設定方法を解説するとともに、様々な事例を紹介することも考えられる。

（企画調整局政策調査課）

モニタリング実施計画書の作成

募集時に、公共サービスの要求水準やモニタリングの基本的な考え方（役割分担、判断基準、計測方法など）が示されたとしても、業務要求水準書に示された要求水準や PFI 事業者の提案内容は、具体的に計測可能なものから、そのままでは計測できないものまで含まれている。

このため、施設管理者は、PFI 事業者との協議により、要求水準ごとに具体的なモニタリング項目や判断基準を設ける必要がある。この際、事業目的に従って、モニタリング指標の優先順位付けや絞り込みを行うとともに、これらの優先順位に応じてモニタリング結果とサービス対価の支払いを連動させる仕組みを構築することが重要である。

ついては、モニタリング基本計画、業務要求水準書、事業者提案等に従い、サービス提供業務開始予定日の一定期間前までに、施設管理者及び PFI 事業者の協議により、モニタリング指標の数値、計測時期などを明らかにしたモニタリング実施計画（あるいは性能を仕様化した業務計画書）を策定するとともに、毎年度これを見直す手順を構築されたい。

（企画調整局政策調査課）

PFI 事業者によるマネジメントシステムの確立

協力事業者による多岐にわたる業務を統合的に管理していくためには、特に PFI 事業者によるマネジメントシステムを構築することが必要である。PFI 事業者の業務に係る Plan(計画)、Do(実行)、Check(確認)、Act(改善)のプロセスを明確にし、業務の目標設定から達成度の確認、そして課題への対応等を一連のプロセスとして管理することによって、協力事業者による業務間の隙間をなくし業務水準の向上を図ることが可能となる。

ついては、PFI 事業者によるマネジメントシステム（PFI 事業者のセルフモニタリングを含む。）を確立することを業務要求水準書等で規定し、モニタリングする手順を構築されたい。

（企画調整局政策調査課）

モニタリング会議の義務化

施設管理者が、定期モニタリングにおける事実認定及び評価を確定する場として、また、施設管理者及び PFI 事業者が協議・意見交換を行う場として、例えば定期モニタリング会議、あるいは既存の関係者協議会を活用することが有効である。

本市のほとんどの PFI 事業では、モニタリング結果に関する関係者会議を定例的（少なくとも年 1 回以上）に開催していたが、中央市民病院以外の事業では、会議の役割と権限（特に業務改善要求とサービス対価支払等との関係）が明らかではなかった。

ついては、業務要求水準の確保だけでなく提供サービスの向上を図るためにも、その役割や権限を明確にしたうえで、モニタリング会議の設置を義務化されたい。

（企画調整局政策調査課）

モニタリング結果とサービス対価の支払いの連動

業務要求水準に従った履行を確保するためには、モニタリングの結果をサービス対価の支払い（支払留保、減額）に連動させることが重要である。

特に、業務要求水準書に示された遵守すべき事項について、その重要度、影響度、深刻度に応じて、優先順位を整理した上で、モニタリング結果とサービス対価の支払いを連動させる仕組みを構築する必要がある。

本市 PFI 事業では、中央市民病院において、サービス対価の支払いを減額及び留保した事例があったものの、その他の事業ではその事例はなかった。このことは、中央市民病院以外の事業において、提供サービスが業務要求水準を十分に達成していたというよりも、むしろモニタリングの判断基準が適切に整備されておらず、またモニタリングの評価手続きが明らかでないなど、モニタリング結果とサービス対価の支払いが必ずしも十分に連動していないことも一因と考えられる。

ついては、モニタリング基本計画書等で、判断基準（減額の対象となる事象の種別、サービス対価への反映方法、減額・留保の程度・期間等）や減額・留保決定の手続き（決定者等）を明らかにされたい。

（企画調整局政策調査課）

サービス水準向上に繋がる取組み

PFI 事業者は、民間事業者の創意工夫とノウハウを活かし長期間にわたって市民に低廉かつ良質な公共サービスを提供する公民パートナーである。サービス対価の支払いについては、減額・留保などのペナルティ制度だけでなく、サービス水準を格段に向上させた場合のインセンティブ制度の導入が望まれる。

インセンティブ制度については、中央市民病院において SPC による表彰制度があったものの、著しくサービス水準が向上した業務を加点したり、加点と減点を相殺するなどの制度は、いずれの事業にもなかった。

ついては、インセンティブを組み込んだモニタリングなど民間事業者の創意工夫やノウハウをより一層引き出せるような仕組みを研究するとともに、その事例を収集されたい。

（企画調整局政策調査課）

モニタリング結果の公表内容の充実と第三者評価

モニタリングの結果を適切に評価・公表することは、事業実施に係る透明性を確保するとともに、PFI 事業者及び協力事業者の業務意欲を向上させる動機付けにもなるものである。

本市では、毎年度、各事業のモニタリング調書（参考資料 3 - 5 参照）を本市ホームページに公開しているが、その公表内容は、「事業内容（設計、建設、維持管理、運営）の適正・不適正」、「財務・収支状況の確認の有無」、「当年度の進捗状況」、「所管課による評価」を記載しているだけである。また、第三者による評価を受ける仕組みになっていなかった。

ついては、本市の指定管理者評価公表制度も参考にして、公表調書の記載内容を充実するとともに、公表にあたっては、第三者の専門家の評価を受ける仕組みを構築されたい。

（企画調整局政策調査課）

事業収支報告書の提出

事業収支報告書の提出は、公共サービスの要求水準の確保や事業継続性を担保するため、PFI 事業者が安定的及び継続的に公共サービスの提供が可能な財務状況にあることを確認するために行うものである。

神戸市摩耶ロッジ整備等事業では、PFI 事業者は施設の運営を協力企業に委託しているが、契約書の規定に基づいて提出されている事業収支報告書には、収入の部に、協力企業の物販の売り上げ等が含まれておらず、支出の部では、維持費等の協力企業の支出が不明であり、また、平成 27 年度に当初の事業契約とは別に、市と PFI 事業者が協議して実施した修繕工事の PFI 事業者負担分が含まれていないなど、事業全体の収支の実態は不明であった。

事業全体の実態を把握できるように、適切な事務処理を検討されたい。

（経済観光局観光コンベンション課）

（３）計画修繕と大規模修繕

施設の損傷・修繕のリスクについては、施設の修復に必要な資金の程度、施設管理者または PFI 事業者の責めに帰すべき事由、追加的支出の当事者の負担能力を勘案して、それぞれの場合におけるリスク分担について、事業契約時に、できる限り具体的に取り決めておく必要がある。

特に、契約期間終了後も施設の継続使用を予定する場合は、契約終了時の施設状態の水準、計画修繕に関する役割分担（実施方法、費用負担等）及び手続きを、できる限り事業契約書等で事前に明らかにしておく必要がある。

本市 PFI 事業の事業方式がほとんど BTO 方式であることから、概ね、経常修繕及び計画修繕（大規模修繕を除く）のリスク負担は PFI 事業者とし、大規模修繕のリスク負担は本市としているが、その運用上次のような課題があった。

大規模修繕の定義の明確化

大規模修繕は、建築基準法第 2 条第 14 号において「建築物の主要構造部の一種以上について行う過半の修繕をいう。」とされているが、その具体的な定義は特になされておらず、実務上、大規模修繕と経常修繕・計画修繕の区分けが明確になっていない現状にある。

ついては、大規模修繕の内容を、当該事業として求める修繕内容を踏まえ、実施方針公表あるいは入札公告等のなるべく早い段階で可能な限り明示するよう指導されたい。

（企画調整局政策調査課）

事業期間中及び事業終了時の施設の状態

事業期間中及び事業終了時の施設状態に関する定義が明確でない場合は、施設管理者及び PFI 事業者にとって、どの程度の大規模修繕または計画修繕を見込む必要があるのかを判断することが困難になる。

本市 PFI 事業では、小学校空調設備に係る事業において、事業契約書等で、事業終了時の設備の性能水準を「室外機の定格燃費の 85% 以上（PFI 事業者が提案した水準）」と具体的に数値化されているが、他の事業においては概ね、「契約終了時に継続して供用可能な水準を保った状態」として記述しているのみで、具体的な水準が明らかでなかった。

ついては、事業終了時及び事業期間中の施設・設備の性能水準を可能な限り具体的にするか、具体化が困難な場合は、施設・設備の劣化調査を 10 年目、20 年目、契約期間満了前など定期的に行い、この調査結果をもとに計画修繕または大規模修繕を実施する仕組みを構築されたい。

（企画調整局政策調査課）

摩耶ロッジの大規模修繕

摩耶ロッジの大規模修繕のリスク分担については、「事業者と協議の上、決定する。」となっている。現在、PFI 事業者が平成 26 年 6 月に提出した建物調査診断報告書をもとに、本市と事業者が協議の上で、建築・設備の劣化対策を順次進めているが、事業期間終了（平成 33 年 3 月末）まで残り約 4 年であるにもかかわらず、極力早期に改善の必要な箇所の改修が多数残っている。

ついては、この診断報告に基づき計画的に劣化対策を実施するとともに、事業期間終了後の事業スキームを早急に検討されたい。

（経済観光局観光コンベンション課）

（４）契約終了時の事務

施設管理者が、契約期間終了後も施設の継続使用を予定する場合には、契約終了時の施設の状態の確認、PFI 事業者から事業を継承する者に対する業務の引継ぎ、業務の実施に必要な書類一切の引渡し等について規定される必要があるが、次のような課題があった。

契約終了前の調査及び修繕

契約終了に際し、BOT 方式の場合、所有権移転される施設の状態が業務を継続して使用するに支障のない状態であることを施設管理者が検査することは当然であるが、BTO 方式の場合であっても、契約終了に伴う業務引継ぎの一環として、施設管理者または PFI 事業者が、契約終了前に、施設に毀損等のないことを調査する必要がある。

本市 PFI 事業のほとんどが、契約終了時に「継続して供用可能な水準を保った状態」で引き継ぎ、契約終了後施設の検査を行い、契約で定める水準を満たしていないことが判明した場合に、PFI 事業者の責任と費用で修繕するとしていた。このような検査及び修繕の方法であれば、新たな事業者を公募する際の前提条件である施設の状態が不明確となり、また前任事業者による修繕が後任事業者の事業運営に著しい影響を及ぼす危険性がある。

ついては、事業実施主体の円滑な交替等に備えるため、契約終了前に施設の毀損等のないことを調査し、必要に応じて修繕する手順を構築されたい。

（企画調整局政策調査課）

事業評価報告書の作成及び公表

本市 PFI 事業では、毎年度実施するモニタリング結果の公表制度はあるものの、事業期間終了後の事業評価報告書の作成及び公表については制度化されていなかった。

市民に対する説明責任を果たし、PFI に関するノウハウの蓄積に活用するため、市は、PFI 事業者から提出された事業報告書をもとに事業全般にわたる評価をとりまとめ、外部アドバイザーなど専門家による検討を加えて、事業評価報告書を作成し、これを公表する仕組みを制度化されたい。

（企画調整局政策調査課）

契約終了後のフィッシャリーナの事業スキーム

フィッシャリーナについては、BOO 方式であるため、PFI 事業者は、事業期間満了（平成 34 年 3 月末）後速やかに施設を撤去し原状回復を行う義務を負っている。しかし、当該施設は不法係留船対策として PFI の手法を活用し整備されたものであることから、施設の必要性及び効果等を検証したうえで、事業期間終了後の事業スキームを検討されたい。

（経済観光局農水産課）

(参考資料 1) 本市 PFI 事業の概要

神戸市摩耶ロッジ整備等事業

1. 事業概要		
(1)施設名称	神戸市立国民宿舎神戸摩耶ロッジ(オテル・ド・摩耶)	
(2)事業概要	阪神・淡路大震災以降休止していた神戸市立国民宿舎神戸摩耶ロッジについて、民間の技術・ノウハウを施設のハード・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する魅力ある宿泊施設に整備し、営業再開するとともに、体験学習事業などの付帯事業も行う。	
(3)事業期間	平成12年12月22日～平成33年3月31日 約20年間 施設の設計・建設・引渡：平成12年12月～平成13年7月 維持管理及び運営：平成13年7月～平成33年3月 19年9ヶ月	
(4)事業方式	B T O	事業形態 ジョイントベンチャー型
(5)選定方式 評価方法	公募型プロポーザル方式 施設、事業、収支計画について、それぞれ5段階評価を行い、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。	
(6)事業主体	事業者名 構成企業	鹿島建設株式会社 なし
(7)契約金額	当初金額 変更契約 現金額	(増築及び改修に係る費用)5億円 + (維持管理及び運営に係る費用)宿泊使用料収入の範囲内 1回(主な変更内容:担保提供の制限に係る条文改定) 当初金額から変更なし
(8)支払方法	設計施工分 維持管理分	5億円 7,847万7,937円(H27) 6,996万9,186円(H26) 20年均等分割払い(2,500万円/年) 宿泊使用料収入の範囲内で毎月払
(9)VFM	特定事業の選定時 約6%程度	事業者選定時 約6%程度
(10)サービス対価以外の事業者の収益	飲食・物販の売上、入浴料等	
(11)事業範囲	項 目	内 容
PFI事業の 範囲	整備業務 維持管理・運営業務	整備工事、耐震補強工事、設計、工事監理等 保守修繕、警備、清掃、植栽管理、設備保守、利用受付、 使用料徴収、企画運営等
附帯事業	体験学習事業 飲食、物販、入浴等	
新設施設の 概要	所在地 敷地面積/延床面積 客室数/収容人数 その他設備 建築諸元 構造規模 立地条件	神戸市灘区摩耶山町2-8 23,231㎡ / 2,384㎡ 31室 / 76人 大浴場、レストラン、売店、屋外ジャグジー 鉄筋コンクリート造地上2階地下1階建1棟、鉄筋コンクリート造2階建 1棟、木造平家建1棟、屋外付帯施設 国立公園第1種特別地域 第1種風致地区(建蔽率20%・高さ10m以下・緑地率50%等) 緑地の保全区域
2. 事業スケジュール		
	年月日等	内 容
(1)実施方針 の策定	平成12年 8月2日	実施方針の公表
(2)特定事業 の評価選定	8月7日	特定事業選定
(3)事業者の 募集・選定	8月7日 8月10日 8月7～10日 8月21～25日 8月24日 9月11～14日 9月18・19日 第3回定例会 10月3日 10月16日 10月18日	募集要項配付 現地説明会 質問書受付 申込受付(10グループの申し込み) 質問に対する回答(117項目) 提案書受付(6グループ提出) 提案グループヒアリング 債務負担行為議決 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、審査基準検討 第2回事業者選定審査委員会 ・審査基準決定、提案企画書審査、優先交渉順位の決定 事業者選定審査結果公表

(4) 契約等の締結	11月10日 第4回定例市会 12月22日 未確認 平成13年 第1回定例市会 11月1日	基本協定書の締結 契約議案議決 事業契約書の締結 覚書の締結 条例改正議案議決 変更契約書の締結
(5) 事業の実施	平成13年 7月13日 平成33年 3月31日	オープン（平成13年3月17日グラスハウスオープン） 契約期間の満了
3．維持管理・運営業務のモニタリング		
(1) モニタリングの役割分担		
市	定期 随時 財務 第三者 関係者間 の協議	施設運営上の問題点や集客対策等について検討 サービス上の問題点，利用客からのクレームについては都度協議し対応 事業者から提出された公認会計士による監査済財務書類の確認 なし モニタリング会議（年1回）
PFI事業者	・モニタリング報告書（業務報告書と事業計画）を作成・提出 ・事業報告書の提出（毎月の利用料収入・維持管理費） ・施設運営上の問題や集客対策について検討 ・利用者の満足度調査	
協力事業者	・事業報告書の作成（毎月の利用料収入・維持管理費）	
特徴	観光施設として全国初のPFI事業	
(2) モニタリングの項目		
	事業内容	項目数 主な項目
	維持管理業務 運営業務 緊急対応体制の整備 アンケート	細目なし 建物の調査診断 稼働状況と売上実績 緊急時連絡網 利用客の声，満足度調査
(3) モニタリング結果とサービス対価の支払		
	事業契約書・要求水準書等	実施状況等
業務改善 要求措置	改善勧告（事業破綻のおそれがある場合） 事業の修復（要求水準等に合致していない場合等）	いずれも過去の実施なし
サービス 対価の支払	○支払方法 事業者から市に対して使用料収入が納付された後，市は事業者発行の請求書受領日の翌日から40日以内に事業者に維持管理費（使用料収入相当額）を支払う ○履行確認等 事業者が月初に提出する実績報告書にて確認 ○サービス対価の減額（ペナルティポイント） 使用料収入の1割以内	平成27年度 7,847万7,937円 同左 減額：0回
インセン ティブ制度	なし	なし
(4) 業務見直しの仕組み		
	事業契約書・要求水準書等	実施状況等
	宿泊施設として質の高いサービスを提供する	実施中
4．施設マネジメント		
	主体 要求水準書等	実施状況
(1) 経常修繕	事業者 市	保守修繕，植栽管理，設備保守等 維持管理計画書の作成・書面による通知 維持管理計画書の承認 適宜実施 適宜実施
(2) 計画修繕	事業者 市	修繕は原則，事業者の負担で実施 但し，大規模修繕は市と協議の上で決定 大規模修繕は，事業者と協議の上で決定 平成26年度PFI事業者が，建物・設備の劣化診断調査を実施 大規模修繕は事業者と協議の上，平成26年度，27年度，28年度に実施
(3) 緊急時の対応	事業者 市	緊急連絡体制表を市に提出 緊急時には迅速に情報共有を行う 緊急連絡体制表を事業者と共有 毎年度緊急連絡体制表を共有 緊急時には適宜情報を共有
5．契約期間終了時の対応		
	業務契約書，要求水準書等	実施状況等
(1) 事務引継	規定なし	
(2) 原状回復	国民宿舎事業に係る資産を市に無償譲渡	

マリンピア神戸フィッシャリーナ施設整備等事業

1. 事業概要		
(1)施設名称	マリンピア神戸フィッシャリーナ	
(2)事業概要	漁港において漁船と混在しているプレジャーボートを分離・収容し、漁港施設の適正な維持管理を図ることによって漁業の振興と合わせて健全な海洋レクリエーションの普及に寄与するために設置した。 市は、PFI事業者が建設した係留施設等を借上げ、この施設の維持管理及び運営をPFI事業者に委託するが、神戸フィッシャリーナ条例に基づき、プレジャーボート利用者から納付された使用料を上限に、施設管理料として、係留施設等の借上げ料並びに維持管理及び運営に係る費用をPFI事業者を支払う。 また、市は水面の占用についてPFI事業者に許可するとともに、PFI事業者は水面占用料を市に支払う。	
(3)事業期間	平成13年7月5日～平成34年3月31日 約21年間 施設の設計・建設・引渡： 維持管理及び運営：平成13年10月1日～平成34年3月31日 20年6ヶ月	
(4)事業方式	B O O	事業形態 独立採算型
(5)選定方式 評価方法	公募型プロポーザル方式 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。 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点である。	
(6)事業主体	事業者名 構成企業	ヤマハ発動機(株) なし
(7)契約金額	当初金額 変更契約 現金額	現実に納付された使用料を上限として施設管理料を支払う 3回(主な変更内容：管理事務所の設置、施設管理料の支払い時期、消費税対応) 当初金額から変更なし
(8)支払方法	施設管理料	2,421万4,680円(H27) 2,271万2,914円(H26) 係船使用料収入の範囲内で年3回払
(9)VFM	特定事業の選定時 約25%程度	事業者選定時 約25%程度
(10)サービス対価以外の事業者の収益	なし	
(11)事業範囲	項 目	内 容
	整備業務 維持管理 運営業務	設計、整備工事、工事監理等 保守点検、修理、警備、警戒、清掃等 利用募集、利用受付、係船使用料徴収、安全講習
新設施設の概要	所在地 水域面積 施設	神戸市垂水区海岸通12(マリンピア神戸内) 約10,000㎡ 継続バース 150隻、ビジターバース 1隻 浮桟橋 延長約400m、渡り橋(タラップ)4ヶ所
2. 事業スケジュール		
	年月日等	内 容
(1)実施方針の策定	平成13年 2月28日	実施方針の公表
(2)特定事業の評価選定	3月16日	特定事業選定
(3)事業者の募集・選定	3月16日 募集要項配付 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 4月5日 現地説明会 4月6～27日 質問書受付 5月1日 質問に対する回答(57項目) 5月7～11日 提案書受付(2グループ提出) 5月25日 第1回事業者選定審査委員会 ・審査基準決定 ・提案グループによるプレゼンテーション及びヒアリング 5月30日 第2回事業者選定審査委員会 ・提案審査、優先交渉順位決定	
(4)契約等の締結	6月5日 第2回定例会市会	事業者選定審査結果公表
(5)事業の実施	7月5日	条例制定議決
	10月1日	事業契約締結
	平成34年 3月31日	オープン 契約期間満了

3．維持管理・運営業務のモニタリング			
(1)モニタリングの役割分担			
市	定期 随時 財務 第三者 関係者間	年1回（年度末前後） 現地立ち入り等 事業者から提出された財務諸表の確認 なし 定期モニタリングには協力事業者も出席の協議	
PFI事業者	・モニタリング計画書（長期業務計画書，年間業務計画書）の作成・提出 ・業務報告書の作成 ・周辺マリーナ施設の実態調査 ・協力事業者等が行うセルフモニタリングの監視		
協力事業者	セルフモニタリングの実施		
特徴	特になし		
(2)モニタリングの項目			
	事業内容	項目数	主な項目
	維持管理業務	9	保守点検，修繕及び模様替，警備・警戒，清掃
	運営業務	17	長期係留設備の利用募集・受付，長期係留設備の使用料の徴収，一時係留設備の利用者の募集・受付及び料金徴収，安全講習会，職員の配置，窓口対応
	経営管理	3	収支計画，収支決算報告，長期観測
(3)モニタリング結果とサービス対価の支払			
	事業契約書・要求水準書等	実施状況等	
業務改善 要求措置	改善勧告（債務を完全に履行することができないとき） 事業の修復	なし なし	
サービス 対価の支払	○支払方法 前期：4月20日までに納付された使用料のうち4～9月（5月末日）分の前納分の90％相当額 後期：10月20日までに納付された使用料の90％相当額（11月末日）から前期支払金額を除いた額 精算：3月末までに納付された使用料から前期及び後期支払額を除いた額	平成27年度 1,570万9,140円 547万3,575円 303万1,965円	
	○履行確認等 使用料徴収を毎月確認するとともに，維持管理及び運営状況を年度末に確認する。 ○サービス対価の減額（ペナルティポイント） 最大収容隻数の年間施設管理料の10％以内	同左 減額：0回	
インセン ティブ制度	なし	なし	
(4)業務見直しの仕組み			
	事業契約書・要求水準書等	実施状況等	
	施設管理料の改定（事業契約書第14条）について5年ごとに協議できることになっており，事業者からの要望，契約率等を勘案しながら，改定を行っている。	3回改定（平成18年，23年，28年）	
4．施設マネジメント			
	主体	要求水準書等	実施状況
(1)経常修繕	事業者	日常発生する一般的な修繕	維持管理マニュアル「1-1保守点検，1-2修繕及び模様替え」に従って事業者が点検の上，実施
	市	なし	なし
(2)計画修繕	事業者	設備・機器の更新は想定していない	経常修繕で対応
	市	なし	なし
(3)緊急時の対応	事業者	緊急時の応急復旧等	維持管理マニュアル「2-7連絡体制」に従って業務委託会社で対応
	市	なし	なし
5．契約期間終了時の対応			
	業務契約書，要求水準書等		
(1)事務引継	規定なし		
(2)原状回復	期間終了後速やかに，事業者の費用で施設を撤去して原状回復する。（事業契約書第4条第6項）		

神戸市中央卸売市場本場再整備事業

1. 事業概要		
(1)施設名	神戸市中央卸売市場本場	
(2)事業概要	市道高松線の西側の存する老朽化した市場施設を東側に移転集約して建替える。 東側の現状敷地で不足する用地は、市場に隣接する水域の一部埋立により確保する。	
(3)事業期間	平成16年12月22日～平成46年3月31日 約29年間 施設の設計・建設・引渡：平成16年11月～平成21年3月 維持管理：平成20年4月～平成46年3月 26年間 運営：平成21年4月～平成46年3月 25年間	
(4)事業方式	B T O	事業形態 サービス購入型
(5)選定方式 評価方法	総合評価一般競争入札方式 内容点35点、価格点65点の計100点満点で、総合的に評価を行った。 内容点は、施設・設計、維持管理、運営、事業計画、その他について項目を分類し、項目ごとに3段階（A：100％、B：50％、C：0％）で評価した。 各項目の配点は、35点満点のうち、施設・設計14点、維持管理6点、運営4点、事業計画9点、その他2点である。	
(6)事業主体	事業者名 構成企業	マーケットピア神戸(株) S P C 三菱UFJリース(株)[契約時ダイヤモンドリース(株)]、 三菱重工メカトロシステムズ(株)[契約時三菱重工(株)]、 菱重ファシリティ・＆プロパティーズ(株)[契約時近畿菱重興産(株)]、 日本管財(株)
(7)契約金額	当初金額 変更契約 現金額	入札金額 168億3,797万2,433円(消費税抜き) 平成16年11月25日 仮契約169億2,447万8,618円(消費税込) 平成16年12月22日 第4回定例会議案議決 本契約 平成21年3月25日 変更契約仮契約155億9,823万473円(消費税込) 平成21年3月26日 第1回定例会議案議決 本契約 3回(主な変更内容：廃棄物処理手続き業務の変更、消費税対応、サービス購入費支払いスケジュールの変更、金利の改定) 152億4,888万4,923円(消費税込)
(8)支払方法	設計施工分 維持管理分	103億640万9,047円 2億5万3,554円(H27) 1億9,987万7,982円(H26) 建設期間中補助金相当額22億800万3,000円を分割払い、残金80億9,840万6,047円を分割支払(年3回支払、75回分割) 年3回払
(9)VFM	特定事業の選定時 約11%程度	事業者選定時 12.5%程度
(10)サービス対価以外の事業者の収益	古紙、廃プラスチック等の有価物売却益	
(11)事業範囲	項 目	内 容
新設施設の概要	新設施設の建設工事等	設計、建設、計画敷地の造成、工事監理等
	新設施設の維持管理業務	建築物、建築設備並びに外構施設の保守管理、清掃、廃棄物処理手続、環境衛生管理、修繕、植栽維持管理
	新設施設の運営	市場P R施設運営
	既存施設の維持管理 移転対象施設の維持管理	清掃、廃棄物処理手続、環境衛生管理、植栽維持管理 (平成20年4月1日～平成21年3月31日の期間のみ)
新設施設の概要	所在地	神戸市兵庫区中之島1丁目及び2丁目の一部、出在家町1丁目の一部並びに築地町の一部
	関連事業所・事務所棟	3棟(4階建て、一部5階建て)、延床面積 約10,000㎡
	配送センター棟	1棟(平屋建て)、延床面積 約1,000㎡
	埋立地棟	1棟(2階建て、加工場、保冷库、倉庫等)、延床面積 約29,000㎡

2. 事業スケジュール		
	年月日等	内 容
(1)実施方針 の策定	平成16年 1月30日	第1回事業者審査委員会
	2月6日	実施方針公表
	2月6日～16日	実施方針に関する質問・意見の受付
(2)特定事業 の評価選定	3月1日	特定事業の選定及び公表
	3月29日	債務負担行為議決
	3月29日	第2回審査委員会
(3)事業者の 募集・選定	4月28日	入札説明書(案)の公表
	4月30日～5月11日	入札説明書(案)に関する質問・意見の受付
	5月11日	事業契約書(案)の公表
	5月12日～17日	事業契約書(案)に関する質問・意見の受付
	5月28日	入札説明書(案)に関する質問・回答の公表
	6月8日	事業契約書(案)に関する質問・回答の公表
	6月8日	入札公告
	6月8～14日	入札説明書等の交付
	6月10日	説明会及び現地説明会の開催
	6月11～18日	競争参加資格の確認等(第一次審査)資料の受付期間
	6月25日	競争参加資格の確認等(第一次審査)結果の通知
	6月28日～7月2日	入札説明書に関する質問・意見の受付に関する質問受付
	7月17日	入札説明書に関する質問への回答
	8月3日	入札提出書類の受付, 開札
	8月31日	第3回審査委員会
	9月8日	第4回審査委員会
	9月22日	審査委員会からの選定結果の報告
(4)契約等の 締結	9月29日	落札者の決定
	10月12日	基本協定書の締結
	11月25日	仮契約の締結
	12月22日	契約議案議決
(5)事業の実 施	12月22日	事業契約の締結
	平成19年 1月10日	埋立造成工事完了
	平成20年 3月31日	埋立地棟及び配送センター棟施設の引渡及び所有権移転
	平成21年 3月31日	関連事務所・事務所棟施設の引渡及び所有権移転
	平成46年 3月31日	施設の維持管理管理期間満了

3. 維持管理・運営業務のモニタリング			
(1) モニタリングの役割分担			
市	定期	毎月業務終了後、7日以内に事業者から市に提出された業務報告書の確認等の定期モニタリングを、月1回、市は実施する。	
	随時	市は、必要と認めるとき、実施する。	
	財務	事業者から、各会計年度の最終日から3箇月以内に提出された公認会計士等の監査済財務書類を確認する。	
	第三者関係者間の協議	なし 維持管理の業務連絡会を毎月1回、運営業務の連絡会を3カ月に1回、それぞれ開催する。	
PFI事業者	S P C の構成企業である日本管財(株)がセルフモニタリングを実施する。 ・各事業年度ごとに、施設の維持管理に係る業務計画書と、市場 P R 施設に係る運営業務計画書を市と協議の上、作成し提出する。 ・施設の維持管理業務の実施結果を記載した日報、月報、各期総括書及び年度総括書を作成し、市場施設運営業務の実施結果を記載した運営業務実績報告書を作成する。 ・公認会計士又は監査法人による会計監査を実施する。		
協力事業者	各業務の受託業者が業務報告書(日報、月報、定期作業報告書)を作成		
特徴	特になし		
(2) モニタリングの項目			
	事業内容	項目数	主な項目
	維持管理業務		
	・建築物・外構施設保守管理業務	27	建築物の保守管理・敷地内舗装や排水側溝の点検
	・建築設備保守管理業務	32	省エネルギー・管理・活魚槽の対応
	・清掃業務	33	ゴミ置場・集積場の機能確保・廃棄物処理
	・廃棄物処理手続業務	1	産業廃棄物の適正な処理
	・環境衛生管理業務	15	鼠の駆除作業・便所等の消毒作業
	・修繕	21	
	・植栽維持管理業務	17	剪定・灌水・除草等
	運営業務		
	・市場 P R 業務	20	H P での市場の P R ・ファンクラブ会員の募集・市場見学会や夏休み親子見学会の実施
	・料理教室運営業務	17	料理教室の開催
(3) モニタリング結果とサービス対価の支払			
	事業契約書・要求水準書等		実施状況等
業務改善 要求措置	業務是正勧告 協力法人の変更請求 契約の全部又は一部の解除		なし なし なし
サービス 対価の支払	○支払方法 ・維持管理費については、モニタリング結果を踏まえた上で、固定維持管理費と変動維持管理費の合計額を、年3回に分けて支払う。 ＜固定費維持管理費＞ 建築物保守管理費、建築設備保守管理費、外構施設保守管理費、清掃費、環境衛生管理費、修繕費・更新費、植栽維持管理費、大屋根維持管理費、S P C 管理費、B K Agent フィー、廃棄物処理手続業務費(処分業務費) ＜変動維持管理費＞廃棄物処理手続き業務(搬出業務費) ・運営費についても、モニタリング結果を踏まえたうえで、年3回に分けて、維持管理費と併せて支払う。 ・消費税及び地方消費税		平成27年度 1億5,005万8,352円 2,998万5,701円 519万721円 1,481万8,780円
	○履行確認等 ・事業者は、毎月業務終了後、7日以内に、業務報告書を市に提出し、市は、業務報告書の確認等の定期モニタリングを行う。		同左
	○サービス対価の減額(ペナルティポイント) ・市は、モニタリングの結果、維持管理・運営業務が要求水準書を満たしていないと判断した場合は、是正勧告を行い、是正勧告期間内に適切な対応がなされない場合は、減額ポイントが発生する。 ・支払期間内に発生した減額ポイントが累積16ポイント以上になった場合、固定維持管理費と運営費の減額措置を講じる。		減額：0回
インセン ティブ制度	なし		なし

(4)業務見直しの仕組み		
	事業契約書・要求水準書等	実施状況等
	< 事業契約書 > ・法令変更又は不可抗力により、契約書、要求水準書で提示された条件に従って維持管理業務又は市場PR施設運営業務が実施できなくなった場合、履行のための費用が増加すると判断した場合、事業者は書面をもって通知し、市及び事業者は速やかに協議する。 ・変動維持管理費のうち「搬出業務費」に関して、5年毎に協議し、費用の改定を行うことがある。 ・料理教室運営業務 5年毎に市と協議の上内容の見直しを行うことができる。 < 要求水準書 > ・環境衛生管理業務 問題があると判断する事態が生じた場合、双方協議する。 ・市場PR施設運営業務 事業者は、市場PR業務の実施内容変更を求める場合は、市と協議を行うことができる。（合理的理由のない限り、サービス購入費の改定は行わない。）	実績なし 平成26年3月31日変更契約 一般廃棄物運搬手数料改定7,430円 / t 実績なし 実績なし 実績なし
4．施設マネジメント		
	主体	要求水準書等
(1)経常修繕	事業者	維持管理業務計画書に従い、自己の費用と責任において修繕を実施する。
	市	なし
(2)計画修繕	事業者	修繕業務計画書に基づく施設の修繕を実施する。
	市	大規模修繕は、事業者と協議の上実施する。
(3)緊急時の対応	事業者	事故・火災等の非常時の対応についてあらかじめ市と協議し、維持管理業務計画書に記載する。
	市	事故・火災の発生時には、直ちに初期措置を講じ、市及び関係機関に通報する。 業務計画書に記載された連絡系統にて対応する。
5．契約期間終了時の対応		
	業務契約書、要求水準書等	実施状況等
(1)事務引継	事業者は、市が継続使用できるよう、引き継ぎに必要な協力を行う。（契約書第59条3項）	
(2)原状回復	維持管理サービス水準を満たさない場合、事業者は、自らの責任と費用において、要求水準を満たす状態に修繕する。（契約書第59条5項）	

神戸市立中央市民病院整備運営事業

1. 事業概要		
(1)施設名	神戸市立医療センター中央市民病院	
(2)事業概要	日々進歩する医療技術に適切に対応し、市の基幹病院として、より高度な医療を提供していくとともに、多様化する患者ニーズを的確に捉え、患者の視点にたったソフト、ハードを備え、市民の求める医療を提供するために、中央市民病院を移転新築する。 なお、当院は平成21年4月に地方独立行政法人神戸市民病院機構に移行されたため、当院に係る資産及び債権債務は本市から同機構に移譲された。	
(3)事業期間	平成20年2月12日～平成53年3月31日 約33年間 設計・建設期間 平成20年2月～平成23年6月 約3年4ヶ月 維持管理・運営期間 平成23年7月～平成53年3月 約29年9ヶ月	
(4)事業方式	B T O	事業形態 サービス購入型
(5)選定方式 評価方法	総合評価一般競争入札方式 提案内容評価の得点600点、入札金額の得点400点の計1000点満点で、総合的に評価を行った。 提案内容の評価は、経営・財務(配点100)、施設設備(配点250)、管理運営(配点250)について、審査項目を設けそれぞれ4段階で評価した。	
(6)事業主体	事業者名 構成企業	(株)神戸メディカルケアパートナーズ S P C (株)神戸製鋼所、伊藤忠商事(株)、(株)日建設計
(7)契約金額	当初金額 変更契約 現金額	1,023億7,815万円 8回(主な変更内容: 業務量の増減に伴う変更) 1,133億9,489万3,419円
(8)支払方法	設計施工分 移行支援分 維持管理分	271億9,944万9,900円 出来高払、各年度末払 医療情報システム構築業務を含む 5,250万円 完了払 29億3,204万2,587円(H27) 毎月払 29億3,743万2,232円(H26)
(9)VFM	特定事業の選定時 約8%程度	事業者選定時 約8%程度
(10)サービス対価以外の事業者の収益	利便施設の転貸賃料、利便設備の使用料 駐車場料金は、機構の収入	
(11)事業範囲	項 目	内 容
新設施設の概要	統括マネジメント業務	プロジェクト、コンストラクション、ファシリティ、システム、オペレーションサービス、経営コンサルティング
	施設設計・建設業務	基本設計・実施設計、建設、工事監理、周辺影響・電波障害の調査・対策等
	施設維持管理業務	施設メンテナンス、警備、清掃
	医療情報システム構築・運営業務	システム構築、運営・保守
	物流管理運営業務	医薬品・診療材料等の管理
	顧客サービス業務	総合案内、電話交換、市民健康ライブラリー運営、利便施設運営
	医療関連サービス業務	検体検査、患者給食、滅菌消毒、洗濯、医療機器保守点検、医療関連事務等
新設施設の概要	移行支援業務	医療機器・什器備品の調査・調達支援、開院前リハーサル支援、引越し支援
	所在地	神戸市中央区港島南町2-1-1
	敷地面積	46,335㎡
	病床数	700床(一般病床690床、伝染病床10床)
	施設認定	救命救急センター指定病院、第一種感染症指定医療機関、災害拠点病院、エイズ拠点病院、総合周産期母子医療センター、地域がん診療連携拠点病院等
新設施設の概要	建築諸元	鉄骨造(免震構造)、地下1階 地上9階 塔屋1階
	構造規模	82,802㎡(病院施設63,927㎡、院内保育所757㎡ 駐車場等18,118㎡)
	施設面積	約600台(患者用約400台、医療スタッフ用約200台)
新設施設の概要	施設面積	
	駐車台数	

2. 事業スケジュール		
	年月日等	内 容
(1)実施方針の策定	平成18年 7月25日 8月11日 9月9日	第1回整備運営事業審査委員会（審査委員会の運営，実施方針等） 実施方針の公表 実施方針に関する質問及び回答
(2)特定事業の選定	第3回定例市会 9月29日 10月29日 11月13日	債務負担行為議決 第2回整備運営事業審査委員会（落札者決定基準等） 第3回整備運営事業審査委員会（落札者決定基準等） 特定事業の選定及び公表
(3)事業者の募集・選定	11月15日 11月15～21日 11月21日 11月15～24日 12月15日 12月22日 平成19年 1月15～19日 1月29日 1月30日 1月30日～2月16日 2月5～7日 3月16日 5月31日 7月6～8日 7月27日 8月10日 8月13日 8月15日	入札の公告 入札説明書等の交付 入札説明会 第1回入札説明書等に関する質問・意見の受付 第1回入札説明書に関する質問に対する回答の公表（449項目） 要求水準書，事業契約書（案），落札者決定基準等の公表 資格審査書類等の受付（2グループ提出，うち1グループ入札辞退） 第4回整備運営事業審査委員会（参加資格に関する審査等） 資格審査結果の通知 第2回入札説明書等に関する質問・意見の受付 旧病院見学会 第2回入札説明書に関する質問に対する回答 入札書類の受付（1グループ提出） 第5回整備運営事業審査委員会（提案内容評価，応募者への確認事項等） 第6回整備運営事業審査委員会（プレゼンテーション及びヒアリング，審査総括，審査講評等） 入札書の開札 神戸市立中央市民病院整備運営事業審査委員会答申，審査講評の受領 落札者決定公表
(4)契約等の締結	平成20年 9月21日 2月12日	基本協定書の締結 事業契約の締結
(5)事業の実施	平成21年 4月1日 平成23年 3月1日 正午 7月4日 平成53年 3月31日	地方独立行政法人神戸市民病院機構に移行 病院施設等の引渡し及び所有権移転 オープン 契約期間満了

3. 維持管理・運営業務のモニタリング			
(1) モニタリングの役割分担			
市	モニタリング実施計画の策定し、モニタリングを行う。 定期 定期モニタリング、日常モニタリング 随時 随時モニタリング 第三者 医療機能評価、ISO等の外部認証 財務 事業者から提出された公認会計士等の監査済財務書類の確認 関係者間の協議 個別業務連絡会（毎週1回開催） PFI業務連絡会（毎月2回開催） モニタリング会議（院長代行がトップ、毎月1回開催）		
PFI事業者	・モニタリング計画書（長期業務計画書、年間業務計画書）の作成・提出 ・業務報告書の作成 ・CS（Customer Service）会議の設置、運営 ・協力事業者等が行うセルフモニタリングの監視 ・利用者の満足度調査 ・公認会計士による会計監査の実施		
協力事業者	・セルフモニタリングの実施（業務日報、点検記録、整備記録等の作成）		
特徴	SLA(service Level Agreement)構築によるモニタリング 要求水準書及びPFI事業者の提案内容をもとに、病院職員とPFI事業者で協議し業務仕様書を作成し、これをもとにSLA項目を抽出し、評価指標（KPI）を設定している。さらに、病院運営の影響度からSLA項目の重要度を3段階に設定したり、定性的評価も加味して、SLA項目の調整を行っている。		
(2) モニタリングの項目			
業務内容		項目数	主な項目
施設維持管理業務			
・施設メンテナンス業務	88	建築・建築設備の維持管理、建築設備の運転・監視、エネルギー監視、環境衛生管理等	
・警備業務	77	保安、防火管理、入退管理、鍵管理、拾得物・遺失物の管理、郵便物等受理等	
・清掃業務	64	日常・定期・特別清掃、廃棄物の院内回収、消耗品供給管理、防虫防鼠、樹木管理・除草等	
医療情報システム運営業務			
・運営	71	システムの集中監視、データのバックアップ、セキュリティ管理、システム障害対応等	
・保守業務		ソフトウェア・ハードウェア・ネットワークの保守管理・修繕	
物流管理業務	75	一般診療材料・特定保険医療材料の在庫管理 日用品・事務用品・印刷物等の在庫管理等	
顧客サービス業務			
・総合案内業務	74	玄関・フロアでの案内・誘導、受診に関する援助、マナー研修会の実施等	
・電話案内業務	64	電話交換・伝言伝達、院内放送	
・市民健康ライブラリー運営業務		学習用ICTシステム、図書・映像ソフトの閲覧・貸出管理等	
・利便施設運営業務		売店、飲食店、理美容室、自動販売機、病室内利便設備、駐車場等	
医療関連サービス業務			
・検体検査業務	74	検体容器作成・搬送、検体検査、検体保存、精度管理	
・患者給食の提供業務	82	材料の調達・管理、調理・盛り付け、配膳・下膳、洗浄・消毒、残食処理、衛生管理等	
・滅菌消毒業務	86	使用済器材の回収・洗浄・消毒・滅菌、滅菌物の整理・保管・払出し等	
・洗濯業務	71	リネン類の管理・供給・交換・回収・洗濯、マットスの消毒管理、ベッドの消毒管理	
・医療機器保守点検業務	70	医療機器の保守点検、管理、情報提供、調達支援	
・医療関連事務業務（総合案内）	74	受付、診療報酬請求、診療情報管理、院内図書室運営	
・メディカルアシスタント業務	61	診療の準備・後片付け等、診療報酬請求・原価管理情報の把握、事務補助等	

(3)モニタリング結果とサービス対価の支払			
	事業契約書・要求水準書等	実施状況等	
業務改善 要求措置	業務是正勧告 業務是正命令 協力法人の変更請求 契約の全部又は一部の解除	有 有 無（変更の検討依頼は有） 無	
サービス 対価の支払	○支払方法：業務毎に固定費，変動費を区別して支払 固定費 設備メンテナンス，警備，清掃，物流管理 毎月払 総合案内，電話交換，利便施設運営 医療機器保守点検，医療関連事務等 変動費 検体検査，食事提供，洗濯 毎月払 ○履行確認等 事業者は，業務の支払い対象期間の終了後10日以内に支払額を集計し，その金額を記載した業務結果報告書を提出する。 機構は，報告書の提出を受けた後，必要に応じてモニタリングを行い運営業務等の水準が業務水準に達していることを条件として，請求書の提出の日から1か月以内にサービス対価を支払う。 ○サービス対価の減額 サービス対価の支払い基準をもとに，PPP（Professional Partnership Progress）会議で，支払い留保や減額などを決定する。	平成27年度 18億8,025万6,874円 10億5,178万5,713円 同左 留保：22回 減額：13回	
インセン ティブ制度	なし	テーマ・課題制度を導入しているが，SLAの加点対象とするのではなく，優秀業務の表彰制度を設けている。	
(4)業務見直しの仕組み			
	事業契約書・要求水準書等	実施状況等	
	・モニタリングの結果，業務水準又は業務範囲の変更を請求することができる。（業務契約書第78条及び別紙5） ・成長と変化への対応の基本的な考え方，外部環境の変化への対応，市民からの要望への柔軟な対応（要求水準書第2-1-カ）	業務水準を変更したことはないが，業務範囲については，病院の運営状況とを鑑み，変更の必要があればその都度，検討をしている。 病院のニーズ（患者数，手術件数等の増）や経営状況に合わせて，業務内容の変更や見直しを検討している。	
4．施設マネジメント			
	主体	要求水準書等	実施状況
(1)経常修繕	事業者	日常発生する一般的な修繕 定期的に発生する部品交換	日常発生する一般的な修繕，定期的に発生する部品交換，不具合が発生した場合にその都度実施する応急対応（一次処置）等
	病院機構	なし	なし
(2)計画修繕	事業者	維持管理計画（長期，中期，短期）の立案，策定 実施修繕計画の基本設計・実施設計 計画修繕施工者の選定支援 計画修繕工事の工事監理，工事調整	同左
	病院機構	計画修繕施工者の選定 計画修繕工事の発注	同左
(3)緊急時の 対応	事業者	緊急時の応急復旧，仮復旧，恒久復旧等	同左，但し恒久復旧については経常修繕と計画修繕の考え方を踏襲しその都度協議
	病院機構	なし	恒久復旧については協議
5．契約期間終了時の対応			
	業務契約書，要求水準書等		実施状況等
(1)事務引渡	規定なし		
(2)原状回復	事業者は，施設等を継続して供用可能な水準を保った状態で，機構の承認を得て機構に引き継ぐ。 契約終了後，機構は施設等の検査を行い，本契約に定める水準を満たしていないことが判明した場合には，事業者の責任及び費用で修理を行う。		

新神戸ロープウェー再整備等事業

1. 事業概要		
(1) 施設名	新神戸ロープウェー	
(2) 事業概要	新神戸ロープウェーは、市街地と布引ハーブ園（平成3年10月オープン）を結ぶ公園施設として、（財）神戸市都市整備公社が整備し、ハーブ園とともに供用開始した。（ロープウェーの施設は平成21年3月に市が公社から取得し、同公社が引き続き運営。） この事業は、ロープウェー施設の更新とロープウェー及びハーブ園事業の運営を一体的に行うことにより、財政負担の縮減や市民・観光客へのサービス向上を図ることを目的とする。 ロープウェー料金収入は事業者の収入とし、ロープウェーの運行・維持管理に要する経費は、これを充当する。 なお、このPFI事業の実施に伴い、新神戸ロープウェー事業は、同公社からPFI事業者である神戸リゾートサービス（株）に事業譲渡された。	
(3) 事業期間	平成21年12月2日～平成38年3月31日 約16年間 ロープウェーの改修：事業契約締結日～平成23年3月 ロープウェー及びハーブ園の運営：平成22年4月～平成38年3月	
(4) 事業方式	R O	事業形態 ジョイントベンチャー型
(5) 選定方式 評価方法	公募型プロポーザル方式 内容点200点、価格点200点の計400点満点で、総合的に評価を行った。 内容点は、ロープウェーとハーブ園の一体的な事業であることから、事業全体、ロープウェーの改修・運営、ハーブ園の運営に対してそれぞれ複数の細項目を設け、各項目をA-Dの4段階（A：100%、B：60%、C：20%、D：0%）で評価した。 各項目の配点は、200点満点のうち、事業全体65点、ロープウェーの改修・運営75点、ハーブ園の運営事業60点である。	
(6) 事業主体	事業者名 神戸リゾートサービス（株） S P C、平成22年4月に公社から事業譲渡 構成企業 日本ケーブル（株）、NCリゾートマネジメント（株）、（株）びわ湖パレイ、阪神園芸（株）	
(7) 契約金額	当初金額	4億7,250万円（消費税等含む）
	変更契約	0回
	現金額	4億7,250万円（消費税等含む）
(8) 支払方法	設計施工分	4億7,250万円 各年度の出来高に即して総額を一括して支払う
		平成21年度分 4,644万1,500円
		平成22年度分 4億2,605万8,500円
	（納付金）	46万6,457円（H27） 毎年度、市に対しロープウェーの運行収益に関する納付金を支払う。
		43万3,675円（H26）
(9) VFM	特定事業の選定時	事業者選定時
	約21%程度	約46%程度
(10) サービス対価以外の事業者の収益	運輸収入、売店等の物販収入	
(11) 事業範囲	項 目	内 容
	PFI事業の範囲	（ロープウェーの改修・運営事業）
	調査業務	現行施設調査、各種測量、地質調査等
	設計業務	基本設計、実施設計等
	改修業務	改修工事等
	工事監理業務	改修工事の工事監理等
	運行・維持管理業務	運転・監視業務、営業業務、企画業務等
	指定管理	（ハーブ園の運営事業）
	運営・維持管理業務	営業企画業務、維持管理業務

2. 事業スケジュール		
	年月日等	内 容
(1)実施方針 の策定	平成20年 12月10日	第1回事業者審査委員会（委員長の選任，実施方針・要求水準書の検討）
	12月15日	実施方針公表
	12月19日	実施方針の説明会
	12月15～25日	実施方針に関する質問・意見の受付
	平成21年 1月21日	実施方針に関する質問への回答の公表
(2)特定事業 の評価選定	1月30日	特定事業の選定及び公表
		要求水準書（骨子案）の公表
	1月30～2月10日	要求水準書（骨子案）に関する質問・意見の受付
	2月28日	要求水準書（骨子案）に関する質問への回答の公表
	3月18日	第2回審査委員会（公募書類の検討）
(3)事業者の 募集・選定	4月17日	募集要項等の公表（募集要項，要求水準書，事業者選定基準の公表）
	4月24日	募集要項等の説明会，現地見学会の開催
	4月17～5月7日	募集要項等に関する質問・意見の受付
	5月27日	募集要項等に関する質問への回答の公表
	5月28日～6月1日	募集要項等に関する質問への回答に対する再質問の受付
	6月8日	募集要項等に関する質問への回答に対する再質問への回答の公表
	6月10日	参加表明書及び資格確認書類の受付（1グループが提案書類を提出）
	6月19日	第3回審査委員会（第一次審査（参加資格審査）等）
	6月26日	資格確認結果の通知
	7月27～28日	提案書類の受付
	8月10日	第4回審査委員会（提案書の評価案の審議）
	8月27日	第5回審査委員会（プレ・プレゼンテーション及び質疑，総合評価のとりまとめ，審査講評の検討）
	9月14日	審査委員会答申の受領
	9月17日	優先交渉権者及び指定管理者候補の選定及び公表
(4)契約等の 締結	10月30日	基本協定書の締結
	11月24日	仮契約の締結
	第4回定例市会	契約に関する議会の議決
	12月2日	事業契約書の締結（仮契約から本契約に移行）
(5)事業の実 施	平成22年 4月1日	新神戸ロープウェイの神戸リゾートサービス(株)への事業譲渡
	平成23年 4月1日	改修後施設によるリニューアルオープン・運行
	平成38年 3月31日	事業契約期間の満了

3．維持管理・運営業務のモニタリング			
(1)モニタリングの役割分担			
市	定期 随時 財務 関係者間 の協議	月次報告書及び四半期報告書に基づくモニタリングの実施及び結果通知 必要と認めるとき、日報の確認、施設等の巡回、業務監視、説明要求・立会い 事業者から提出された公認会計士監査済財務書類の確認 関係者協議会（毎年4回開催）、実地モニタリング（毎年1回開催）	
PFI事業者	・月次報告書の作成・提出 ・四半期報告書の作成・提出 ・モニタリング計画の策定（契約締結後） ・セルフモニタリングの実施（毎年4回） ・（是正勧告時）業務改善計画書の作成及び提出 ・公認会計士による会計監査の実施		
協力事業者	なし		
特徴	関係者協議会には、金融機関系コンサルタントも参加		
(2)モニタリングの項目	事業内容	項目数	主な項目
	運営業務 維持管理業務	24 22	利用者数、広報・マーケティング、運行管理、クレーム、故障・事故、法令遵守等 建物、設備、外構、清掃、防犯、法令遵守等 市と事業者の協議により、事業年度ごとにモニタリング項目を見直すことができる。
(3)モニタリング結果とサービス対価の支払			
	事業契約書・要求水準書等		実施状況等
業務改善 要求措置	業務是正勧告 協力法人の変更請求 契約の全部又は一部の解除		なし なし なし
サービス 対価の支払	○支払方法 ロープウェー料金収入は事業者の収入とし、ロープウェーの運行・維持管理に要する経費は、これを充当する。 事業者は、事業者提案等に従い、市に対しロープウェー運行業務の運行収益に関する納付金を支払う。		納付実績 平成27年度 46万6,457円
	○履行確認等 月次報告書及び四半期報告書に基づくモニタリングの実施（必要に応じて実地検査）		年4回モニタリング実施 年1回実地調査
	○サービス対価の減額（ペナルティポイント） モニタリング項目が未達成の場合、未達成であるモニタリング項目ごとにペナルティポイントが半期にわたり加算され、ペナルティポイントに応じて罰則金の支払請求を行う。		罰則金支払い請求実績なし
インセン ティブ制度	なし		なし
(4)業務見直しの仕組み			
	事業契約書・要求水準書等		実施状況等
	モニタリング等による改善として、業務方法の変更、業務水準又は業務範囲の変更について規定している。 事業者が書面で変更提案書案を作成し、甲乙協議により決定する。この提案に基づき業務計画書等の修正を行う。		なし

4．施設マネジメント			
	主体	要求水準書等	実施状況
(1)経常修繕	事業者	長期にわたり各施設の維持管理品質の確保が可能な維持管理計画の立案。 業務計画を策定、実施。	応募時・契約締結後：業務計画書等で修繕計画を作成。 年度毎：実施計画書に記載。業務水準を遵守し、かつ関係法令等に従って、自らの責任及び費用において実施。
	市	なし	事業者からの計画内容を確認し承認 毎年度：事業者が行う修繕内容が業務水準を満たしていることを確認するためモニタリングを実施。
(2)計画修繕	事業者	運行に必要な機器や設備の更新や修繕	応募時・契約締結後：業務計画書等で修繕計画を作成。 年度毎：業務水準を遵守し、かつ関係法令等に従って、自らの責任及び費用において実施。
	市	なし	事業者からの計画内容を確認し承認 毎年度：事業者が行う修繕内容が業務水準を満たしていることを確認するためモニタリングを実施。
(3)緊急時の対応	事業者	予防措置を講じると共に、災害・事故発生時は迅速に適切な措置がとれるような体制の構築（連絡体制，対処法，救助活動）	応募時・契約締結後：業務計画書等で体制構築を記載。 年度毎：実施計画書に記載し、それに基づき実施
	市	改善等の措置が効率的に行えるような対策 なし	市防災指令の実施状況を伝達 適切な人員配置と連絡を要請
5．契約期間終了時の対応			
	業務契約書，要求水準書等		
(1)事務引継	事業者は、遅くとも事業期間満了の3か月前から、後任の事業者が本業務を実施するために必要となる十分な引継ぎを事業者の負担で行う。 後任の事業者に対し、索道事業を譲渡し、事業の許可を引き継ぐための必要な協力、手続きを行う。		
(2)原状回復	事業者は、施設等を継続して供用可能な水準を保った状態で、市に引き継ぐ。 契約終了後、市は施設等の検査を行い、本契約に定める水準を満たしていないことが判明した場合には、事業者の責任及び費用で修理を行う。		

(仮称)八幡・桜ヶ丘保育所再整備事業

1. 事業概要		
(1)施設名称	やはた桜保育所	
(2)事業概要	八幡保育所が入居している市営八幡住宅1号棟と桜ヶ丘保育所が入居している市営桜ヶ丘住宅1号棟は、第2次市営住宅マネジメント計画において、平成23～27年度を目処に「廃止する住宅」の対象とされている。そのため、八幡保育所と桜ヶ丘保育所を統合し、旧兵庫県灘県税事務所所在地において、その建物及び付帯施設を解体撤去し、新たに受け入れ枠160名程度の市立保育所を設計・建設した後、市に引き渡し保守管理業務を行うもの。	
(3)事業期間	平成25年3月27日～平成33年3月31日 約8年間（設計・建設期間：約1年間、保守管理期間：7年間）	
(4)事業方式	B T O	事業形態 サービス購入型
(5)選定方式 評価方法	総合評価一般競争入札方式 内容点100点、価格点100点の計200点満点で、総合的に評価を行った。 内容点は、審査項目の詳細ごとに5段階で評価した。各項目の配点は、100点満点のうち、事業実施27点、設計52点、解体撤去・建設・工事監理15点、保守管理6点である。	
(6)事業主体	事業者名 (株)明和工務店グループ 代表企業 (株)明和工務店 構成企業 (株)日立ビルシステム関西支社	
(7)契約金額	当初金額 3億3,951万7,500円（消費税及び地方消費税含む） 変更契約 1回（主な変更内容：設計変更・保守管理業務内容の精査） 現金額 3億3,744万6,470円（消費税及び地方消費税含む）	
(8)支払方法	設計施工分 3億1,790万9,550円 維持管理分 1,953万6,920円	3億1,790万9,550円一括支払 分割支払（年1回支払、8回分割）
(9)VFM	特定事業の選定時 約16%程度	事業者選定時 約23.6%程度
(10)サービス	対価以外の事業者の収益 なし	
(11)事業範囲	項 目	内 容
新設施設の概要	設計業務	基本設計，実施設計，職員・市民への説明会等の開催
	工事監理業務	
	解体・撤去業務	既存施設の解体撤去に関する設計・工事
	建設業務	新設保育所の建設工事，備品調達業務，開業準備
	保守管理業務	新設保育所の建物・設備・備品の保守点検業務
新設施設の概要	所在地	神戸市灘区八幡町2丁目1-1
	敷地面積	867㎡
	受入枠	160名（保育室，調理室，遊戯室，一時保育室，地域子育て支援ルーム等）
2. 事業スケジュール		
	年月日等	内 容
(1)実施方針の策定	平成24年 6月7日 7月3日 7月3～13日 7月10日 7月12日 7月26日	第1回審査委員会（委員長の選任，実施方針・要求水準書の検討） 実施方針の公表 実施方針，要求水準書（案）等に関する質問受付 実施方針等に関する説明会，現地見学会の開催 第2回審査委員会（審査基準，要求水準書，特定事業選定，入札説明書の検討） 実施方針，要求水準書（案）等に関する質問及び回答の公表
(2)特定事業の評価選定	8月6日	特定事業の選定及び公表
(3)事業者の募集・選定	8月7日 8月7～23日 9月3日 9月5～7日 9月10日 9月10～24日 9月24～27日 10月2日 10月4日 10月29～31日 12月1日 12月14日 12月19日	入札公告，入札説明書等の公表 入札説明書等に関する質問受付 入札説明書等に関する質問及び回答の公表 入札参加表明書の受付（5グループが参加表明書を提出） 入札説明書等の修正 入札説明書等に関する質問再受付 第3回審査委員会（入札参加者の資格確認） 入札参加資格確認通知の発送 入札説明書等に関する質問及び回答の公表 提案書類の受付（5グループが提案書を提出） 第4回審査委員会（入札参加者によるプレゼンテーション・質疑応答，審査総括） 審査委員会からの講評の受領 落札者の決定

(4) 契約等の締結	平成25年 1月11日 2月25日 3月27日 3月27日	基本協定書の締結 債務負担行為議決 契約に関する議会の議決 事業契約書の締結
(5) 事業の実施	平成26年 3月1日 4月1日 平成33年 3月31日	新保育所の引渡し及び所有権移転 新保育所開所 契約期間の満了
3．維持管理・運営業務のモニタリング		
(1) モニタリングの役割分担		
市	定期 保守管理業務実施報告書等の書類検査 随時 現地立入検査 財務 なし 第三者 なし 関係者間 なし の協議	
PFI事業者	・年間保守監理業務計画書の作成・提出（当該年度の業務開始30日前まで） ・保守管理業務実施報告書の作成・提出（法定の各種届出・許認可申請書類、各種点検・保守等報告書、図面、管理台帳等）	
協力事業者	なし	
特徴	特になし	
(2) モニタリングの項目		
	事業内容	項目数
	建築物の保守点検業務	2
	建築設備の保守点検業務	6
	外構保守管理業務	4
	機械警備業務	1
	主な項目 床面の洗浄、ワックス塗布など エレベータ、消防用設備、空調設備、厨房設備など 砂場の砂補充、樹木剪定など	
(3) モニタリング結果とサービス対価の支払		
	事業契約書・要求水準書等	実施状況等
業務改善 要求措置	業務是正勧告 契約の全部又は一部の解除	なし なし
サービス 対価の支払	○支払方法 代表企業に対し、毎年度1回払い ○履行確認等 年度末に、保守管理業務実施報告書を確認 ○サービス対価の減額 業務の一部を履行しなかった場合、履行されなかった部分 に対応する対価の支払を行わない。	平成27年度 300万3,870円 同左 実績なし
インセン ティブ制度	なし	なし
(4) 業務見直しの仕組み		
	事業契約書・要求水準書等	実施状況等
	法令改正等によって、構成企業に追加費用又は損害が生ずる場合、市は追加費用のうち合理的な範囲内の追加費用又は損害を負担するものとし、その負担方法は各構成企業と協議する。	追加費用又は損害の発生の報告事例は なし
4．施設マネジメント		
	主体	要求水準書等
(1) 経常修繕	事業者 市	なし 随時実施
(2) 計画修繕	事業者 市	なし なし
(3) 緊急時の 対応	事業者 市	市への報告・協議、応急措置 (事故・火災等時)業務仕様書の策定
5．契約期間終了時の対応		
	業務契約書、要求水準書等	
(1) 事務引継	保守管理企業は、その費用と責任において、市に対し、保守管理業務の引継ぎを行うものとし、構成企業は、その費用と責任において、新設保育所等の計画修繕に関する提案及び最終年度点検の実施を行うものとする。（事業契約書第72条5項）	
(2) 原状回復	事業者は、本契約等に記載された当該年度における水準を保った状態としておかなければならない。 市が本契約終了後に新設保育所等を検査した結果、前各項に定める水準を満たしていないことが判明した場合には、構成企業は、その費用と責任において、同水準に達するまで新設保育所等の修繕をしなければならない。	

神戸市立小学校空調整備PFI事業

1．事業概要			
(1)施設名	小学校空調設備(本山南小学校など市内71校)		
(2)事業概要	夏季の冷房及び冬季の暖房を行う空調設備等を、市内の小学校71校の普通教室等1,480教室に設置するために、本事業を実施する事業者自らの資金で空調設備等の設計業務、施工業務、工事監理業務を行った後、空調設備等の所有権移転業務により市に所有権を移転し、維持管理期間を通して空調設備等の維持管理業務等行う。		
(3)事業期間	平成27年2月23日～平成40年3月31日 約13年間（設計・建設期間：1年間、維持管理・運営期間：平成27年9月から12年7ヶ月）		
(4)事業方式	B T O	事業形態	サービス購入型
(5)選定方式 評価方法	総合評価一般競争入札方式 内容点300点、価格点200点の計500点満点で、総合的に評価を行った。 内容点は、審査項目の詳細ごとに、5段階で評価した。300点満点のうち、事業実施に関する項目105点、施設整備に関する項目165点、維持管理に関する項目30点である。		
(6)事業主体	事業者名 神戸学校空調サービス(株) S P C 代表企業 関西日立(株) 構成企業 (株)日立建設設計		
(7)契約金額	当初金額 変更契約 現金額	44億6,033万9,166円 1回（主な変更内容：金利変動に伴う変更 減1,645万6,469円） 44億4,388万2,697円	
(8)支払方法	設計施工分 維持管理分	39億7,321万198円 4億7,067万2,499円	引渡完了後（平成27年上期）31億354万6,084円を支払い、 残金8億6,966万4,114円を分割支払（年2回支払、25回分割） 分割支払（年2回支払、25回分割）
(9)VFM	特定事業の選定時 約10%		事業者選定時 約15%
(10)サービス対価以外の事業者の収益	なし		
(11)事業範囲	項 目	内 容	
	空調設備の設計業務 空調設備の施工業務 空調設備の工事監理業務 空調設備の所有権移転業務 空調設備の維持管理業務 空調設備の移設等業務	市内の小学校71校の普通教室等1,480室 設備保守管理、修理・代替品調達、緊急時対応、運用データ計測・記録等 対象校の統廃合・改修工事・設備工事等における移設等	
2．事業スケジュール			
	年月日等	内 容	
(1)実施方針 の策定	平成26年 3月27日 4月18日 4月30日 5月30日	債務負担行為議決 第1回選定審議会（会長の選任、実施方針・要求水準書の検討） 実施方針等公表 実施方針等に関する質問への回答の公表	
(2)特定事業 の評価選定	6月20日 6月25日	第2回選定委員会（公募書類・落札者決定基準の検討） 特定事業の選定及び公表	
(3)事業者の 募集・選定	6月26日 6月30日 7月22～31日 8月22日 9月5日 9月12日 10月15日 11月14日 11月22日 11月22日 12月5日	入札公告（入札説明書、要求水準書、落札者決定基準等の公表） 入札説明書等の説明会の開催 現地見学会の実施 入札説明書等に関する質問への回答の公表 参加表明書及び資格確認書類の受付 資格確認結果の通知 入札（事業提案書の受付、3グループから提出） 第3回選定審査会（事業提案書類の審査） 第4回選定審査会（プレゼンテーション・ヒアリング審査の実施、最優秀提案者の選定、市長への答申作成） 選定審議会答申の受領 落札者の決定	
(4)契約等の 締結	平成27年 12月26日 1月29日 2月23日 2月23日	基本協定書の締結 仮契約の締結 契約に関する議会の議決 事業契約書の締結	
(5)事業の実 施	平成40年 10月28日 3月31日	空調設備の引渡し及び所有権の移転 契約期間の満了	

3. 維持管理・運営業務のモニタリング			
(1) モニタリングの役割分担			
市	定期 随時 財務 第三者 関係者間 の協議	月報，半期報告書・年度業務報告書の書類検査（必要に応じて実地検査） 故障，苦情等により必要と認めるとき 事業者から提出された公認会計士による監査済財務書類等で確認 なし 随時	
PFI事業者	・維持管理担当技術者の配置 ・維持管理業務計画書及び事業収支計画書の作成・提出（維持管理業務開始までに） ・年度業務計画書及び年度収支計画書の作成・提出（毎事業年度開始1箇月前まで） ・月報の作成・提出（毎月終了後10日以内） ・半期報告書の作成・提出（上期及び下期の各満了日後10日以内） ・年度業務報告書の作成・提出（毎事業年度の最終日より3箇月以内） ・セルフモニタリングの実施（ <u>室外機別運転時間・IHLF-消費量等の計測記録，点検記録，整備記録等</u> ）		
協力事業者	実際の訪問・点検・修繕等		
特徴	遠隔監視保守システムを導入して，効果的かつ効率的なモニタリングを実施する。 事業者の提案に基づき，契約終了時の性能水準を室外機の定格燃費の85%以上としている。		
(2) モニタリングの項目			
	事業内容	項目数	主な項目
	空調設備の性能	3	室外機IHLF-消費性能，IHLF-消費量，室内温度
	維持管理業務	4	年度業務計画書，月報，半期報告書，年度業務報告書
	財務	3	事業収支計画書，年度収支計画書，年度収支報告書
(3) モニタリング結果とサービス対価の支払			
	事業契約書・要求水準書等		実施状況等
業務改善要求措置	業務是正勧告 契約の全部又は一部の解除		業務改善要求措置なし
サービス対価の支払	○支払方法 設計・施工のサービス対価の分割支払分及び維持管理のサービス対価は，上期下期の2回払いを毎年度行う。 （請求書提出期限）上期分10月20日，下期分4月20日 ○履行確認等 市は事業者から提出された半期業務報告書の受領の日から10日以内に業務内容のモニタリングを検査し，事業者に対し業務検査の結果を通知する。 ○サービス対価の減額（ペナルティポイント） ・市が是正期間を定めて是正を指示したにもかかわらず，合理的理由なく，その期間内に改善が認められない場合，支払う対価を減額又は控除することができる。 ・事業者の責めに帰すべき事由により空調設備の性能が業務水準を下回ったことに起因して市が負担したエネルギーコストについて，市は合理的な範囲内で事業者に当該費用の負担を求めることができる。		平成27年度（下半期のみ） 設計・施工：580万3,206円 維持管理：1,991万350円
インセンティブ制度	なし		同左 サービス対価の減額なし 費用負担請求の実績なし なし
(4) 業務見直しの仕組み			
	事業契約書・要求水準書等		実施状況等
	空調設備の維持管理業務に関して，合理的な理由に基づく提案水準の変更が可能（事業契約書第46条3項）。		なし
	技術革新等により，業務に係る費用を低減することが可能となった場合，市は事業者と協議の上，必要な範囲で事業指針の内容を変更し，対価の減額を行う。（業務契約書第79条第3項）		なし
	法令の改正等によって，事業者に追加費用又は損害が生ずる場合，市は合理的な範囲内の追加費用又は損害を負担する。（業務契約書第81条）		なし

4．施設マネジメント			
	主体	要求水準書等	実施状況
(1)経常修繕	事業者	シーズンイン点検（機器の点検，フィルター交換，試運転，データ採取等） 故障対応	毎年5月，11月頃に実施 H27下半期で故障対応3件，指摘への対応22件，遠隔監視による対応67件
	市	モニタリング	月報等で確認
(2)計画修繕	事業者	なし	なし
	市	なし	なし
(3)緊急時の対応	事業者	原因調査，修繕等	なし
	市	モニタリング	月報等で確認
5．契約期間終了時の対応			
	業務契約書，要求水準書等		実施状況等
(1)事務引継	規定なし		
(2)原状回復	終了時に対応する経過年数における性能として提案した水準が保たれていない空調設備があるときは，事業者は当該空調設備を当該提案水準（室外機の定格燃費の85％以上）に補修して，引き継ぐ。（事業契約書第77条1項） 本件契約終了後，市は空調設備の検査を行う。（事業契約書第77条5項）		

市営桜の宮住宅建替事業(1期)

1. 事業概要		
(1)施設名称	市営桜の宮住宅	
(2)事業概要	桜の宮住宅が立地する団地全体のうち県道明石神戸宝塚線以南の用地内にある既存住棟及びその付帯施設を解体撤去する。 事業用地を建替住宅用地と余剰地に分割し、建替住宅用地において新たに450戸の建替住宅及び付帯施設の整備を行う。また、入居者の仮移転及び本移転等に関する業務を行う。 さらに付帯事業として、事業者は、余剰地を購入し、関連する公共公益施設等の整備とともに、基本方針に定めた魅力あるまちづくりに資する民間住宅等の住宅整備（戸建住宅100戸程度）を行う。	
(3)事業期間	平成27年7月1日～平成31年12月頃(予定) 約5年間 設計・建設期間：5年間	
(4)事業方式	B T	事業形態 サービス購入型
(5)選定方式 評価方法	総合評価一般競争入札方式 技術評価点100点、価格点100点の計200点満点で、総合的に評価を行った。 技術評価点は、審査項目の詳細ごとに5段階で評価し、30点以上であるとともに、重点項目について評価点が50%以上であることを条件とする。各項目の配点は、事業実施22点、建替住宅計画47点、入居者移転支援業務実施計画8点、余剰地活用業務23点である。	
(6)事業主体	代表企業 構成企業	(株)大林組神戸支店 設計、建設 神鋼興産建設(株) 建設 (株)アール・アイ・エー神戸支社 工事監理 神鋼不動産ジークレフサービス(株) 移転支援企業 神鋼不動産(株) 余剰地活用企業
(7)契約金額	当初金額 変更契約 現金額	72億1,100万円（消費税及び地方消費税を除く。） （内訳）市営住宅整備費・建替住宅等の整備に関する業務費 63億6,930万円 ・上記以外の市営住宅整備にかかる費用 5億7,470万円 移転支援費・移転支援業務費 9,249万8,400円 ・補修工事費 1億7,450万1,600円 5億3,000万1,666円（PFI事業者への余剰地の売却予定価格） 0回 72億1,100万円（消費税及び地方消費税を除く。）
(8)支払方法	住宅整備費 移転支援費	69億4,400万円 2億6,700万円 各年度の出来高の4割相当額の前払及び年度末に出来高の10分の9の金額を支払う。部分的に引渡しが行われる場合は引渡しの完了時に支払う。業務が完了した日の属する年度の年度末に残金を支払う。 毎年度2回、半期ごとの移転支援業務の実績に基づき支払う
(9)VFM	特定事業の選定時 約5%程度	事業者選定時 約6%程度
(10)事業者の収益	余剰地活用による収益	
(11)事業範囲	項目	内 容
新設施設の概要	(1)事業計画の策定	事前調査、既存住宅等の解体撤去、建替住宅等の整備等 仮移転支援、本移転支援、住替手続支援等
	(2)市営住宅整備	
	(3)入居者移転支援	
	所在地等	
附帯事業	敷地面積	約40,166.75㎡（事業用地全体の面積）
	既存住棟	桜の宮住宅43～60号棟（640戸）及び集会所
	建替住宅	450戸
	付帯施設	駐車場、自転車・バイク置場、集会所、ごみ置場、プレイロット、植栽
(4)余剰地活用		既存住宅の解体撤去後、余剰地を事業者が購入し、戸建住宅100戸程度及び関連公益施設等の整備を行う。

2. 事業スケジュール			
	年月日等		内 容
(1)実施方針の策定	平成26年	3月27日	債務負担行為議決
		5月28日	第1回選定審議会（会長の選任，要求水準と評価ポイント等）
		6月23日	第2回選定審議会（実施方針，要求水準書，落札者決定基準の検討）
		7月7日	実施方針公表
(2)特定事業の評価選定	—	8月15日	実施方針等に関する質問への回答の公表
		9月11日	特定事業の選定及び公表
(3)事業者の募集・選定	—	9月19日	第3回選定審議会（落札者決定基準・要求水準書の修正，提案様式，提案審査実施要領）
		10月10日	入札公告（入札説明書，要求水準書，落札者決定基準等の公表）
		10月17日	入札説明書等の説明会の開催
			現地見学会の実施
		11月25日	入札説明書等に関する質問への回答の公表
		12月18日	第一次審査提出書類の受付
		12月25日	参加資格審査結果通知（第一次審査）（3グループ提出）
		平成27年 1月27～29日	第二次審査提出書類・入札書等の受付（参加1グループ，2グループ辞退）
		2月26日	第4回選定審議会（書類審査及び質問事項）
		3月23日	第5回選定審議会（入札参加者への再質問事項の確認，ヒアリング審査，技術評価点の確定，総合評価点の算出，審査講評・選定審議会意見）
			選定審議会答申の受領
		(4)契約等の締結	—
4月15日	基本協定書の締結		
5月15日	仮契約の締結		
7月1日	契約に関する議会の議決		
7月1日	事業契約書の締結		
(5)事業の実施	平成31年	1～4月頃	建替住宅等の引渡し及び所有権移転
		2～6月頃	建替住宅への本移転完了
		平成31年2月～平成31年12月頃	既存住宅等の解体撤去（余剰地活用業務を行う工区）
		平成31年 7～12月頃まで	余剰地の引渡し
		7月頃～	契約期間の満了
			関連する公共公益施設等の整備（余剰地活用業務を行う工区）
3. 建替住宅等の整備に関するモニタリング			
(1)モニタリングの役割分担			
市	定期	中間確認，出来形検査（年1回），法令に基づく検査の立会い，完成検査	
	随時	工事進捗状況等の説明要求（総合定例会月1回，設計定例会月2回），完工検査及び試運転検査等の立会い	
	財務	なし	
	第三者	なし	
	関係者間の協議	総合定例会（月1回）・設計（工事）定例会（月2回）を実施（予定），余剰地分譲状況報告について協議予定	
PFI事業者	<基本設計・実施設計事業者>		
	・設計に関する工程表を提出（設計着手前）		
	・必要な資料等を提示（設計の打合せ時）		
	・事業契約書に定める図書を提出（基本設計及び実施設計の各完了時）		
	<建設工事事業者>		
	・工程表及び建設業務計画書の提出（建設工事着手前）		
	・建設工事の進捗状況及び施工状況等を報告		
	・使用する資材は，施工前に市の確認を受ける		
	・協議の記録，指示事項への対応記録及び立会い状況写真等，市が行うモニタリングに係る記録を作成		
	・施設の施工検査及び設備・器具等試運転検査の実施，その結果の報告		
協力事業者	・施工記録を市の指定する様式等にて提出し，完成状況の確認を受ける。（建設工事完了時）		
	<工事監理事業者>		
	・業務計画書を市に提出（業務実施前）		
特徴	・監理報告書を提出（毎月）（打合せ記録，主な工事内容，工事進捗状況，施工検査記録等）		
	・監理業務日誌等の記録		
(2)モニタリングの項目	事業内容	項目数	主な項目
	設計業務	520	供給水準書との整合，成果品の有無等
	工事・監理業務	268	設計図書との整合，出来栄等
	余剰地活用業務	15	活用条件との整合等

(3)モニタリング結果とサービス対価の支払			
業務改善 要求措置	事業契約書・要求水準書等	実施状況等	
	業務是正勧告 業務是正要求・改善要求 サービス対価の支払い留保（移転支援業務） 契約の全部又は一部の解除	なし なし なし なし	
サービス 対価の支払	○支払方法 （市営住宅整備費） 事業期間の各年度の出来高の4割相当額の前払及び年度末において、出来高の10分の9の金額を支払う。但し、部分的に引渡しが行われる場合は引渡しの完了時に支払う。 また、整備費については、物価変動による調整した金額を支払う。 業務が完了した日の属する年度の年度末に残金を支払う。 （移転支援費） 毎年度2回、半期ごとに支払う。	平成27年度 8,271万7,200円 2,732万2,272円	
	○履行確認等 ・事業者の出来高確認の請求に基づき、出来形検査を行う。 ・建替住宅等の完成確認、完成図書の提出、鍵の引渡し ・瑕疵担保検査（建替住宅等は引渡し2年後、植栽は1年後） ○サービス対価の減額（ペナルティポイント） 移転支援業務の遂行が業務水準の内容を充足せず又は逸脱している場合に、市の出した改善要求措置が完了するまでは、移転支払費の支払いを留保する。	同左 留保：0回	
インセン ティブ制度	なし	なし	
(4)業務見直しの仕組み			
	事業契約書・要求水準書等	実施状況等	
	・法令変更又は不可抗力により、業務水準で提示された条件に従って本事業契約を履行できなくなった場合、速やかに本施設の設計、本件工事、本件日程表記載の日程及び業務水準の変更について協議する。（事業契約書第84条、第86条）	なし	
4．施設マネジメント			
	主体	要求水準書等	実施状況
(1)経常修繕	事業者 市		
(2)計画修繕	事業者 市		
(3)緊急時の 対応	事業者 市		
5．契約期間終了時の対応			
	業務契約書、要求水準書等		
(1)終了時の 引継ぎ	事業者は、市に対し、市が本施設を維持管理及び運営し入居者移転支援業務を継続遂行及び完了するために必要な全ての資料を引き渡す。		
(2)現状回復	契約終了の対象となる事業用地又は本施設内に構成企業が所有又は管理する工事材料、建設・業務機械器具、仮設物その他の物件があるときは、当該物件の処置につき市の指示に従わなければならない。		
(3)瑕疵担保 責任	・施設の所有権移転・引渡しの日から2年以内 （植栽の瑕疵は1年以内） ・構成企業の故意又は重大な過失に起因する瑕疵等は、施設の引渡し・所有権移転の日から10年以内		

(参考資料 2) PFI 制度の概要

1 . PFI の事業類型

「PFI 事業者の資金の回収方法」という点に着目して、PFI 事業を類型化すると、次のとおりである。

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	卸売市場（神戸市中央卸売市場） 病院（神戸市立中央市民病院） 学校、美術館、給食センター、ユースプラザ 他	国民宿舎（摩耶ロッジ） ロープウェー（新神戸ロープウェー）	フィッシャリーナ（マリニピア神戸フィッシャリーナ）、コンテナ・ミナル、駐車場
モデル図	<pre> graph TD A[公的部門] -- "サービスの対価支払" --> B[PFI 事業者] B -- "サービス提供" --> C[利用者] </pre>	<pre> graph TD A[公的部門] -- "補助金等" --> B[PFI 事業者] B -- "サービス提供" --> C[利用者] C -- "利用料金支払" --> B </pre>	<pre> graph TD A[公的部門] -.- "事業許可" --> B[PFI 事業者] B -- "サービス提供" --> C[利用者] C -- "利用料金支払" --> B </pre>

「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

出典）神戸市 PFI 指針（平成 22 年 3 月改定）

2. PFI 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は次のとおりである。

	概要	資金調達	用地	官民の役割分担	議会議決	課税等
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 (PFI 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、長期にわたり効果的・効率的な施設の維持管理・修繕を行うインセンティブが働きますが、都市計画税等の課税対象となること及び国庫補助金の適用がなされない可能性があることに留意が必要です。
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、PFI 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PFI 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 (PFI 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)	施設を市が所有するため、都市計画税等が課税されず、国庫補助金が付与される可能性が高いですが、瑕疵担保期間終了後は、民間事業者による性能確保に係るインセンティブが働きにくいことに留意が必要です。
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

出典) 神戸市 PFI 指針 (平成 22 年 3 月改定)

3．SPC（特定目的会社）とJV（共同企業体）

PFI 事業で設立する SPC（特別目的会社）の法的性質は民法上の法人である。一方、建設工事等で設立する JV（共同企業体）は、複数の事業者が共同で事業を実施することに合意して結合した事業組織体で、法的性質は明確には規定されていないが、一般に民法上の組合とされているため（平成 10 年 4 月 14 日最高裁判所判決）、JV 自体では法人格を持つことができない。

SPC と JV の法的効果の主な差違は、下表のとおりである。

< SPC と JV の法的効果 >

	SPC（民法上の法人）	JV（民法上の組合）
契約の権利能力	SPC に権利能力があるため、契約の主体になることができる。	JV 自体では権利能力が無いため、契約の主体になることができない。 （個々の構成員が連名で契約を締結）
財産帰属	SPC に帰属。	JV の構成員に帰属。
団体債務と構成員の責任	構成員は原則として SPC の債務について出資額以上に責任を負わない（有限責任）。	構成員は原則として JV の債務について制限無く弁済の責任を負う（無限責任）。

4．WTO 政府調達協定の適用

WTO 政府調達協定とは、世界貿易の一層の拡大及び自由化を進展させるための国際条約で、平成 6 年に作成され、平成 8 年 1 月に発効した（日本は、平成 7 年 12 月に締結及び公布）。本市が行う建設や物品の調達等の契約については、この協定を実施するために定められた「地方公共団体の物品等又は特定役務の調達手続の特例を定める政令」（平成 7 年政令第 372 号）の適用を受けることになる。

具体的には、下表の区分に応じた基準額以上の契約に該当する場合に、この政令の適用を受けることとなるが、PFI のように施設の建設のみならず維持管理、運営を含む混合的な契約の場合は、主目的である調達に着目し、全体を当該主目的にかかる調達として扱うこととされている。

従って、当該契約全体の予定価格（主目的以外の物品や役務の調達にかかる価格を含む）が基準額を超える場合にこの政令の適用を受けることとなる。

WTO による「政府調達に関する協定」に該当する事業を実施する場合は、政令により、一般競争入札参加者の事業所所在地に関する資格要件を定めることができない点や、一般競争入札の公告は、入札期日の前日から起算して原則 40 日前までに実施しなければならない点などが規定されている。

< 政令指定都市の WTO による「政府調達に関する協定」の基準額 >

（適用期間：平成 28 年 4 月 1 日～平成 30 年 3 月 31 日）

区 分	基準額
・物品等の調達契約	3,300 万円
・特定役務のうち建設工事の調達契約	24 億 7,000 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 4,000 万円
・特定役務のうち上記以外の調達契約	3,300 万円

5 . PPP / PFI 手法

(1) 施設の調達方法

公共団体による整備手法

事業プロセスに応じた契約方式	予備設計	詳細設計	工事施工	維持管理
< 工事の施工のみを発注する方式 > 工事の調達を詳細設計が完了した段階で行う。	—	—	○	—
< 設計・施工一括発注方式 > 工事の調達を予備設計段階で行う。	○	○	○	—
< 詳細設計付工事発注方式 > 工事の調達を詳細設計段階で行う。	—	○	○	—
< ECI 方式 > 工事調達に加え施工者による設計段階での技術協力を調達する。	○	○	○	—
< 維持管理付工事発注方式 > 工事調達に加え施工者による維持管理業務を調達する。	—	—	○	○

(出典) 国土交通省 公共工事の入札契約方式の適用に関するガイドライン

民間事業者による主な整備手法

方 式	概 要
PFI 方式	民間事業者が自ら資金調達を行い、公共施設等を建設し、維持管理・運営についても民間で行う方式 (BTO , BOT , BOO , RO)
賃貸借 (リース) 方式	民間が所有する建物等の賃貸借 (リース) を行う方式。 公共団体が所有する土地に定期借地権等を設定し、民間事業者が自ら資金調達を行い、公共施設等を建設する。維持管理・運営についても民間で行い、公共団体に対する所有権の移転を行わない。
公民合築方式	公共団体が所有する土地に、民間事業者が自ら資金調達を行い、公共施設等を建設し整備する方式。 施設完成後の施設の所有権については、公共施設部分は公共団体に移転し、民間施設部分は民間事業者が保有する。

(2) 施設の運営方法

手法		資金調達	設計・建設	施設所有 (運営時)	運営	市財政負担
公設	業務委託	公	公	公	公中心	あり
民営	指定管理者	公	公	公	民中心	あり
PFI	サービス購入型	民	民	BTO 公	公中心	あり
	独立採算型	民	民	BOT 民	民中心	
	コンセッション	民	民	公	民による経営	
民営化		民	民	民	民による経営	

6．PFI と指定管理者制度

地方自治法上の「公の施設」の整備を PFI で実施し、その管理運営に指定管理者（地方自治法第 244 の 2 条第 3 項）制度を導入する場合も多く見られる。

その際に留意が必要なことは、「PFI 法上の契約と指定管理者制度とは、基本的には別個の制度であり、一方の手続きが「自動的」に他方の手続きを兼ねるということとはできない。」（総務省「PFI と指定管理者制度について」平成 16 年 12 月 15 日）という点である。

従って、PFI 事業者を指定管理者として指定する場合においても PFI の事業契約の締結に加え、下表のとおり、公の施設ごとに指定管理者に関する議会の議決が必要である。

また、指定管理者制度の適用検討を実施方針前までにいき、実施方針においてその旨を公表する必要がある。

< PFI と指定管理制度 >

	PFI	指定管理者制度
法的根拠	PFI 法	地方自治法第 244 の 2 条第 3 項等
法的性質	契約	行政処分
議会の議決事項	・債務負担行為の設定 ・PFI 事業契約の締結	・公の施設の設置管理条例の制定 ・指定管理者設置条例の制定 ・利用料金の制定 ・指定管理者の指定

7．税制上の支援

PFI により施設を整備した場合、SPC に対し、下表のとおり、市が事業主体であった従来型公共事業では課税されなかった各種の税が課税される。従って、PFI の VFM 算出においては、その影響を加味する必要がある。

< 従来型公共事業と PFI 主な税負担比較 >

税 目		従来型公共事業	PFI	
			B O T 方式	B T O 方式
登録免許税（国税）	商業登記	非課税	課税	課税
	不動産登記	非課税	課税	非課税
不動産取得税（県税）		非課税	課税（特例措置有）	非課税 ¹
固定資産税（市税）		非課税	課税（特例措置有）	非課税
都市計画税（市税）		非課税	課税（特例措置有）	非課税
事業所税（市税）		非課税	課税	課税

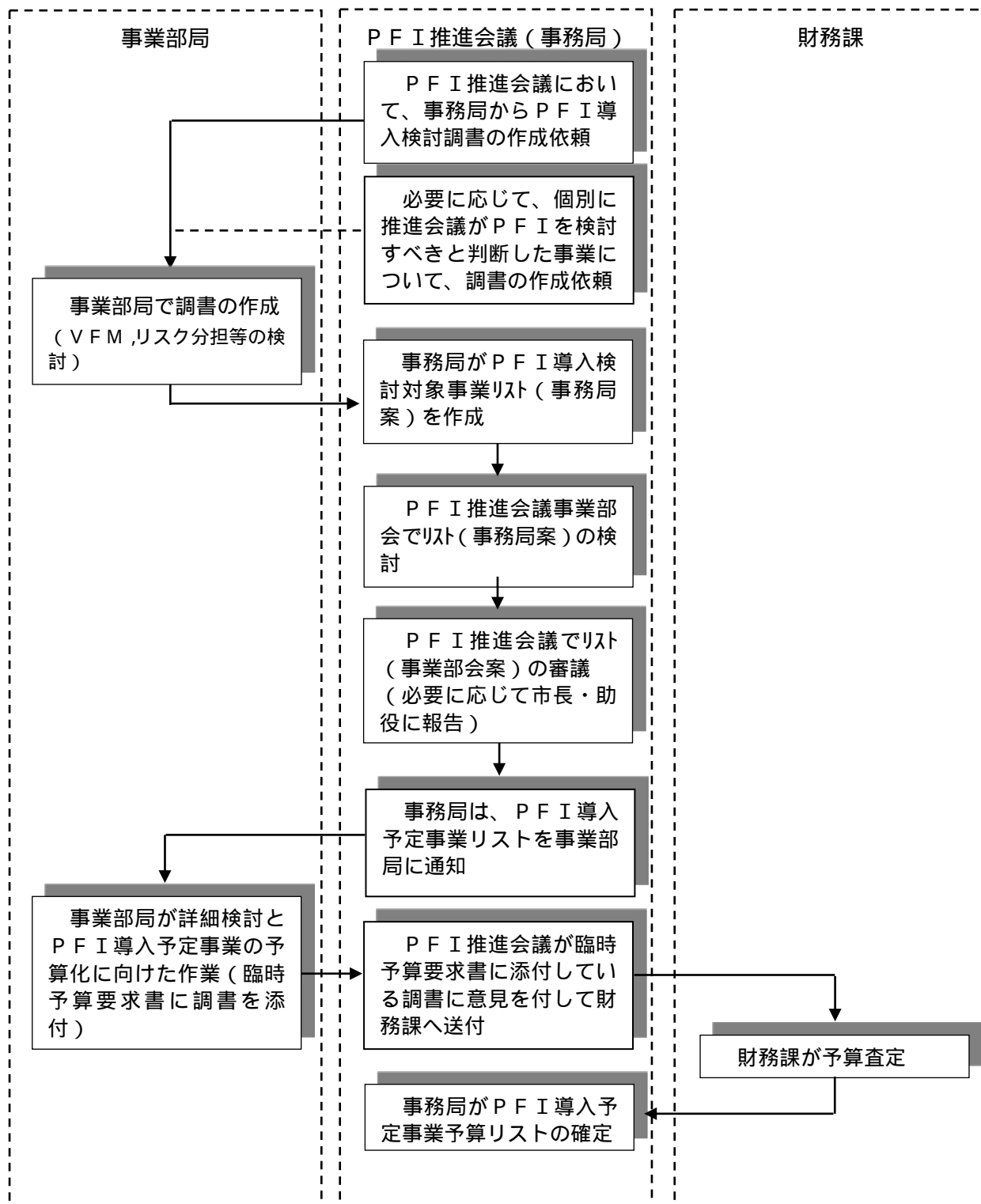
¹ 民間事業者が施設を原始取得し、新築未使用で地方公共団体に譲渡することで課税されないとされた事例がある。（内閣府「PFI 事業導入の手引き」参照）

(参考資料 3) 本市の PFI 事業プロセス

出典) 神戸市 PFI 指針 (平成 22 年 3 月改定)

1. 導入検討

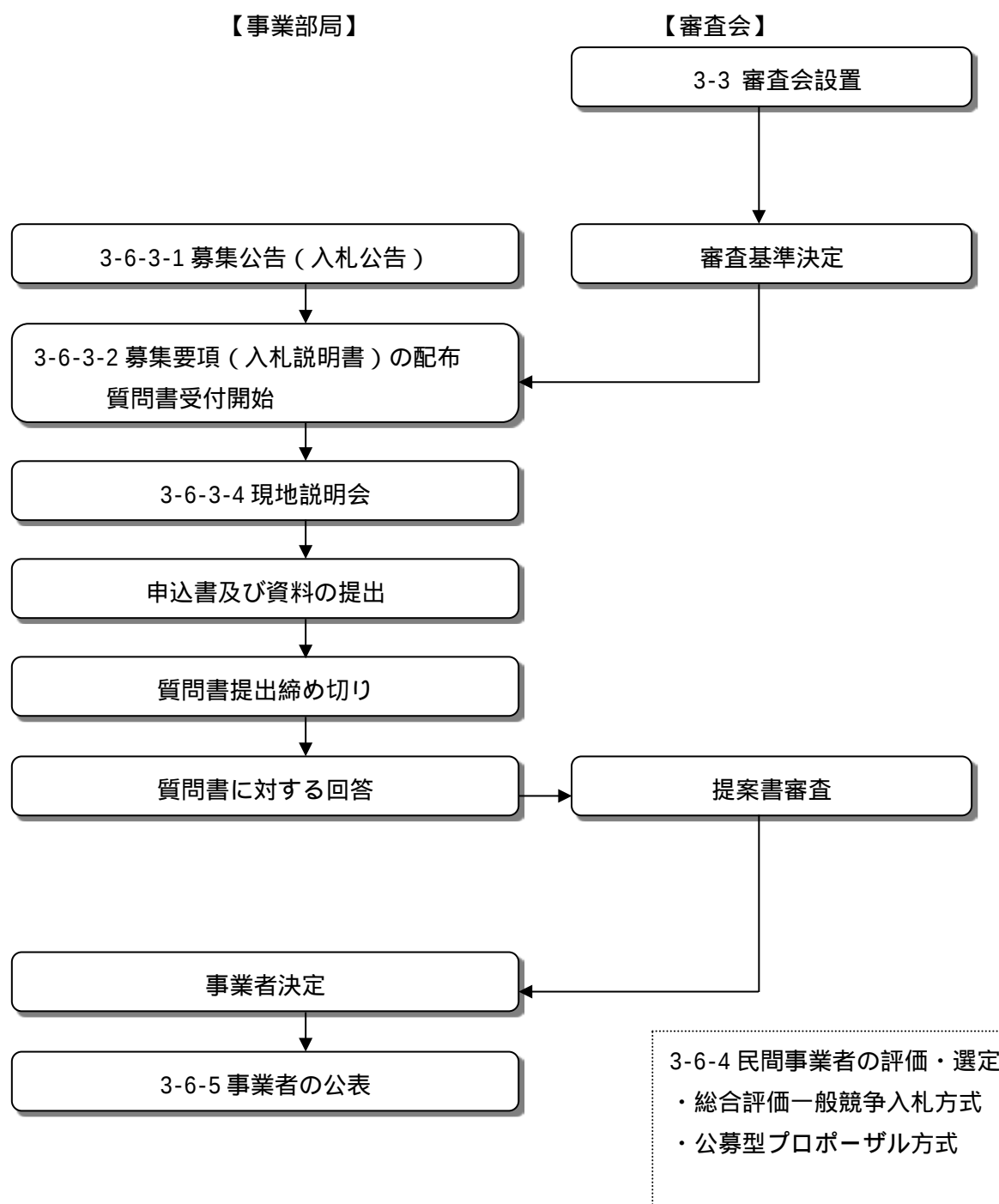
本市では、PFI 推進会議において、次の表の手順に従い、事業部局が作成した PFI 導入検討調書に基づき、PFI 事業を実施した場合に期待できる効果、PFI 事業の実施にあたっての制約条件の有無、VFM 分析 を総合的に考慮し、PFI の導入の適否の判定を行っている。



2. PFI 導入検討調査 様式

PFI導入検討調査				
事業名	局名			
< 事業概要 >	事業目的 ソフト面でのねらい 導入機能の扱い（複数可） 具体想定（複数可） ハード面でのねらい 具体想定（複数可）	☐ ソフト面での展開等を伴う ☐ 新規 ☐ 既存継続 ☐ 新規サービス提供 ☐ 質的向上 ☐ コスト削減 ☐ 収入確保・向上 ☐ ハード面での整備等を伴う ☐ 新設 ☐ 移転 →詳細は へ ☐ 既存改善 ☐ 一部廃止 →詳細は へ ☐ 建替 ☐ 改修 ☐ 既存施設利用		
	運営展開イメージ（ソフト面） 利用対象者 サービス提供者 サービス項目・内容 事業概要（記述）	☐ 特定者 ☐ 市民全般 ☐ 一般 ☐ その他 ☐ 市（直営） ☐ 公的機関 ☐ NPO等 ☐ 民間企業（委託）		
	施設概要・規模（ハード面） 用地・敷地条件 規模・大きさ 構造・設備 整備概要（記述）			
	事業構造 業務の組み合わせ 維持管理業務の詳細 運営業務の詳細	（ハードを伴う場合→） ☐ 想定用地・施設等あり ☐ 想定用地・施設等なし ☐ 企画・設計 ☐ 建設・工事 ☐ 維持管理 ☐ 運営 ☐ その他		
	うち PFI・民活対象 維持管理業務の詳細 運営業務の詳細 その他民間期待余地（記述）	☐ 企画・設計 ☐ 建設・工事 ☐ 維持管理 ☐ 運営		
	全体事業期間	開始時期：平成 年 月		
	全体事業費	想定期間： 年（設計・建設 年、維持管理 年、運営 年） 総額 百万円 内訳：設計・建設 百万円、維持管理 百万円、運営 百万円		
	年次計画及び年度別事業費			
	< PFI事業 >	PFI導入のねらい （複数可） （記述）	☐ 新規サービス導入 ☐ 質的向上 ☐ コスト削減 ☐ 資金調達 ☐ 収支改善 ☐ 負担平準化 ☐ 管理・調整 ☐ 経営機能導 ☐ モニタリング	
		事業化手法・方式 （複数可）	☐ PFI → ☐ サービス購入型 ☐ 独立採算型 ☐ ジョイントベンチャー型 ☐ BOT方式 ☐ BTO方式 ☐ BOO方式 ☐ その他（ ）	
PFI事業の想定期間		開始時期：平成 年 月		
期待する効果 具体的な内容（記述）		想定期間： 年（設計・建設 年、維持管理 年、運営 年） 番号（選択）：		
実施上の制約 具体的な内容（記述）		番号（選択）：		
評価		導入適否に関する局意見		
	導入適否に関する事務局意見			

3 . PFI 事業者の募集 , 評価・選定 , 公表の流れ



4 . PFI 事業者の評価・選定方式

PFI 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 つの方式がある。

基本方針では、PFI 事業者の評価・選定方式は、原則として、総合評価一般入札方式を活用することとされている。しかし、PFI 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る。

このため、本市においては、WTO 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ている。

それぞれの方式の内容や手続きには、次のような特徴がある。

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。

5 . PFI 事業におけるモニタリング調書（様式）

毎年度，本市のホームページ等で公表されるモニタリング調書の様式は，次のとおりである。

P F I 事業にかかるモニタリング調書

P F I 事業名	
施設名称	
事業担当課名	
事業者名（ S P C 名）	
S P C 構成企業	
協力事業者名 （ 運営事業の委託先等 ）	
事業内容	27 年度のモニタリング結果
設計	
建設	
維持管理	
運営	
財務・収支状況の確認の有無	
当該年度の進捗状況	
所管課による評価	

(参考文献)

内閣府民間資金等活用事業推進室ホームページ

PFI 事業実施プロセスに関するガイドライン (内閣府 平成 27 年 12 月 18 日改定)

PFI 事業におけるリスク分担等に関するガイドライン (内閣府 平成 27 年 12 月 18 日改定)

VFM (Value For Money) に関するガイドライン (内閣府 平成 27 年 12 月 18 日改定)

契約に関するガイドライン - PFI 事業契約における留意事項について -

(内閣府 平成 27 年 12 月 18 日改定)

モニタリングに関するガイドライン

(内閣府 平成 27 年 12 月 18 日改定)

公共工事の入札契約方式の適用に関するガイドライン

(国土交通省 平成 27 年 5 月策定)

横浜市 PFI ガイドライン

(平成 28 年 2 月改定)

福岡市 PFI ガイドブック

(平成 28 年 5 月改定)