

神奈川県におけるPFIの活用指針  
【改訂版】

平成25年5月  
神奈川県

## 目次

はじめに	1
I PFIについて	2
1 PFIとは	2
2 PFIの仕組みと特徴	6
3 PFI活用の効果	11
4 PFI事業の基本的な流れ	12
5 PFIをめぐる状況	13
II PFIの活用指針	16
1 PFI活用の考え方	16
2 事業の適正かつ確実な実施の確保	17
3 PFIの活用手順	22
4 PFI導入検討段階	24
4-1 事業の発案	24
4-2 庁内横断的な検討	24
4-3 導入可能性調査	26
5 PFI導入段階	35
5-1 アドバイザリー業務委託と推進体制	35
5-2 PFI事業者選定評価委員会	36
5-3 実施方針の策定	37
5-4 特定事業の選定	41
5-5 債務負担行為の設定	44
5-6 事業者選定	45
5-7 契約の締結と議決	59
5-8 直接協定の締結	60
6 事業実施段階	61
6-1 関係者協議会の設置	61
6-2 モニタリング実施要領の策定	61
6-3 準備・設計段階	63
6-4 施工段階	63
6-5 維持管理・運営段階	63
6-6 事業終了段階	64
7 PFI活用にあたっての留意事項	64
資料1 施設整備におけるPPP導入の適性の確認手順	71
資料2 PFI導入検討調書	74
巻末参考資料【参考文献等一覧】	76
改訂履歴	78

## 【補 注】

本文中、以下の用語については下記の趣旨で使用している。

### ■ 「P F I」と「P F I事業」

… 法制度や事業の枠組み等広くP F I全体を指す場合に「P F I」という呼称を用い、事業の実態など現に実施されている事業の側面に重点を置いて表現する場合は、「P F I事業」という呼称を用いる。

### ■ 「公共」

… 「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」第2条第3項で規定されている「公共施設等の管理者等」のことを一般的に指して用いる。地方公共団体の長など、公共施設等においてP F Iを導入する場合に発注者となりうる者を想定している。

### ■ 「民間」、「民間事業者」、「P F I事業者」

… 広くP F I制度全体との関係を意識して、前記「公共」の概念と対比させて表現する場合に「民間」という呼称を用い、そのなかでも特に事業の実施を目的として存立する法人等としての側面に重点を置いて表現する場合に「民間事業者」という呼称を用いる。

また、具体的な「P F I事業」を想定したときの当該事業の実施者としての側面に重点を置いて表現する場合に「P F I事業者」という呼称を用いる。

### ■ 「直営」

… 従来、公共施設等の整備及び維持管理・運営に関する事業で一般的に用いられてきた手法で、公共が直接事業を実施する手法のことを表現する場合に、民間事業者が工事や維持管理業務を発注する「P F I」と対比させて用いる。

## はじめに

平成11年9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」（以下、「PFI法」）が施行されて以来、内閣府の集計によれば、平成22年12月末時点では全国で375件のPFI事業の実施方針が公表されたとされている。

また、国においては、平成22年6月に閣議決定された新成長戦略において、2020年までの11年間で少なくとも約10兆円以上のPFI事業規模の拡大を目指すことが盛り込まれるとともに、平成23年11月に改正PFI法が全面的に施行され、公共施設等運営権制度など新たな制度も創設された。こうしたことなどを受け、PFIの今後の動向には諸方面から注目が集まっているといえる。

本県においては、バブル崩壊後の長引く景気低迷の影響を受け、県税収入の大幅な減収が続いた非常に厳しい財政状況のなかで、平成9年の「行政システム改革推進本部取組方針」で掲げた県債の新規発行の抑制目標「10年以内に県債の新規発行額を税収等県が自ら確保できる財源の1割以内に抑制する」に基づいて起債の抑制に努めてきた。

また、行政改革の視点からは、平成13年3月に「民間活力導入指針」を策定し、民間活力の積極的な導入を図ることとした。

こうした取組みと併せて、県有施設の整備にあたっては、財政運営及び行政改革に資するため、平成12年9月に「神奈川県におけるPFIの活用指針」（以下、「旧活用指針」）を策定し、平成15年に供用開始された保健福祉大学をはじめ6つの施設についてPFIを導入するなど、民間の資金及びノウハウを活用するPFIを積極的に推進してきた。

しかし、旧活用指針の策定から現在までの間に、指定管理者制度や官民競争入札制度（市場化テスト）が創設されるなど、PFI以外の新たな公共と民間の連携による仕組みとしての公民連携手法（PPP）の多様化が進んでいる。こうした状況のなか、PFIも多様な公民連携手法の一つとして整理され、公共施設の整備・維持運営等に関する事業手法の選択にあたっては、PFI以外の公民連携手法も含めた幅広い選択肢のなかから、最適な事業手法を選択していくべき時期にきている。

また、県有施設については、厳しい財政状況の下でより一層効率的な施設運営と効果的な利活用が求められていることを受け、平成23年3月に「県有地・県有施設の財産経営戦略」（神奈川県ファシリティマネジメント推進方針）を策定し、持続可能な財産経営の実現に向け、県有地・県有施設の利活用と効率的な維持管理を総合的・戦略的に推進することとした。そのなかで、「民間活力を活用した施設整備」を重点目標に据え、民間の資金・ノウハウを活用した施設整備等を推進するため、PFIの更なる充実を図ることを掲げている。

そうした状況にあって、旧指針の策定から10年が経過した現状を捉える必要があることから、平成23年度に県有施設の整備に係るPFI検証委員会（以下、「PFI検証委員会」）においてPFIを導入した効果等に係る検証を実施し、一定の効果を確認するとともに、今後PFIを活用していく上での課題等について認識した。

以上の経緯を踏まえ、今般、旧活用指針について、PFI法の改正などPFIを取り巻く状況の変化に応じた所要の見直しを行うとともに、本県の総合計画を着実に推進しつつ、県有施設に係る公共サービスをこれまで以上に効率的かつ効果的に提供することをもって本県の財政運営及び行政改革に資するため、また、併せて「県有地・県有施設の財産経営戦略」に基づく取り組みを積極的に進めるため、全庁的に共通したガイドラインとしての「神奈川県におけるPFIの活用指針」を改訂した。

# I PFIについて

## 1 PFIとは

- PFI (Private Finance Initiative) とは、公共施設等の建設、製造、改修、維持管理若しくは運営又はこれらに関する企画（以下、「公共施設等の整備等」）の全部又は一部に、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用することにより、効率的かつ効果的に事業を実施する手法である。
- 本指針においては、PFI法（以下、「法」）に基づいて実施される手法のことを指す。
- なお、公共施設等の整備等に関する事業にPFIを導入するためには、法第5条第3項の規定に基づき実施方針を公表した上で、当該事業が法第2条第2項に規定する「特定事業」に該当すると認める行為（「特定事業の選定」、法第6条関係）が必要となる。

### 【参考】『PFI法』

（定義）

第二条

…（中略）…

2 この法律において「特定事業」とは、公共施設等の整備等（公共施設等の建設、製造、改修、維持管理若しくは運営又はこれらに関する企画をいい、国民に対するサービスの提供を含む。以下同じ。）に関する事業（市街地再開発事業、土地区画整理事業その他の市街地開発事業を含む。）であって、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用することにより効率的かつ効果的に実施されるものをいう。

…（中略）…

（特定事業の選定）

第六条 公共施設等の管理者等は、第五条第三項（同条第四項において準用する場合を含む。）の規定により実施方針を公表したときは、基本方針及び実施方針に基づき、実施することが適切であると認める特定事業を選定することができる。

- また、法に基づき政府が定めた「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」（以下、「基本方針」）において、特定事業の選定にあたっては、PFI導入により、公共施設等の整備等が効率的かつ効果的に実施できることを基準とする旨が定められている。

### 【参考】『基本方針』

「一 3 特定事業の選定及び公表」

- (1) 特定事業の選定に当たっては、PFI事業として実施することにより、公共施設等の整備等が効率的かつ効果的に実施できることを基準とすること。

- したがって、効率的かつ効果的な事業の実施が可能であると見込める場合に、法第6条に基づく特定事業の選定を行うことで、PFI事業として実施することができる。

### (1) 公共性の確保

- PFIは、公民の適切な役割分担を前提とした上で、民間事業者に委ねる業務については、行政サービスの公平性や事業の継続性を確保するため、公民それぞれの遵守事項等を「契約」によって約定することにより、公共性の確保を実現する。

## (2) 民間の創意工夫の活用

- P F I 活用にあたっては、民間事業者が有する資金調達能力、技術力、経営上のノウハウ及び創意工夫を最大限に活用できるように配慮するものとする。そのためには、公民の適切な役割分担に基づいて民間事業者に委ねる事業範囲や事業期間等の枠組みを最適に決定するとともに、求める公共サービスの質や量について、可能な限り詳細な業務仕様を定めず、必要な性能のみを示す性能発注により調達する必要がある。

## (3) V F Mの検証

- P F I 事業として実施するためには、効率的かつ効果的に実施できると見込める必要があり、その評価基準については、基本方針及び「V F Mに関するガイドライン」を踏まえ、V F M※の評価を基本とする。

### ※ V F M

「V F M」(Value For Money) 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」という考え方のこと。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「V F Mがある(達成される)」といい、残りの一方を他に対し「V F Mがない(達成されない)」という。

### 【参考】『基本方針』

#### 一 3 特定事業の選定及び公表

国等は、実施方針の策定後、当該事業の実施可能性等を勘案した上で、これを特定事業として実施することが適切であると判断したときは、法第6条に基づく特定事業として選定することとする。

…(中略)…

- (1) 特定事業の選定に当たっては、P F I 事業として実施することにより、公共施設等の整備等が効率的かつ効果的に実施できることを基準とすること。これを具体的に評価するに当たっては、民間事業者に委ねることにより、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公的財政負担の縮減を期待することができること又は公的財政負担が同一の水準にある場合においても公共サービスの水準の向上を期待することができること等を選定の基準とすること。
- (2) 公的財政負担の見込額の算定に当たっては、財政上の支援に係る支出、民間事業者からの税収その他の収入等が現実に見込まれる場合においてこれらを調整する等適切な調整を行って、将来の費用(費用の変動に係るリスクをできる限り合理的な方法で勘案したものとする。)と見込まれる公的財政負担の総額を算出の上、これを現在価値に換算することにより評価すること。
- (3) 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望ましいが、公共サービスの水準のうち定量化が困難なものを評価する場合においては、客観性を確保した上で定性的な評価を行うこと。

### 【参考】『V F Mに関するガイドライン』(H20年7月15日改定、内閣府)

#### 1 V F Mとは

…(中略)…

- (2) 公共施設等の整備等に関する事業をP F I 事業として実施するかどうかについては、P F I 事業として実施することにより、当該事業が効率的かつ効果的に実施できることを基準としている。P F I 事業として実施することが公共部門が自ら実施する場合(下記二1参照)に比べてV F Mがある場合、効率的かつ効果的に実施できるという当該基準を満たす。したがって、P F I 事業としての実施を検討するに当たっては、V F Mの有無を評価することが基本となる。
- (3) 基本方針においては、特定事業の選定の基準として同方針一3(1)、(2)及び(3)に評価基準を定めているが、これは上記のV F Mの評価と同じ趣旨である。V F Mを評価する要素としては、上記(1)のとおり、「支払」と「サービスの価値」の2つがあるが、基本方針においては、「支払」は、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であり、「サービスの価値」は、公共施設等の整備等によって得られる公共サービスの水準である。

## ア VFM評価の考え方

- 「VFMに関するガイドライン」を踏まえると、VFMの評価は次の方法により行うことができる。

(ア) 公共が直接事業を実施する場合の公共サービス水準と、PFI事業として実施する場合の公共サービス水準とが同一水準である場合

→「公共が自ら事業を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」(PSC※)と、「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」(PFIのLCC※)を比較

(PFI導入により公的財政負担額が低下すれば、VFMが達成されたこととなる。)

〔公共サービス水準が同一の場合〕 $PSC > PFI$ のLCC



VFMの達成

(イ) 公共が直接事業を実施する場合の公共サービス水準と、PFI事業として実施する場合の公共サービス水準とが同一水準でない場合

→PSCとPFIのLCCが同一水準であっても、PFI事業において公共サービス水準の向上が期待できることの確認

(PFI導入により公共サービス水準が向上すれば、VFMが達成されたこととなる。)

〔PSC=PFIのLCCの場合〕PFIによるサービス水準の向上



VFMの達成

〔→または、PFIのLCCがPSCを上回っても、その差を上回る公共サービス水準の向上がPFI事業で期待できることの確認(サービス水準向上の金銭価値化が必要)〕

### ※ PSC

Public Sector Comparator の略。公共が直営により事業を実施した場合における事業期間全体を通じた公的財政負担額の推計値のことで、割引率※を用いた現在価値※で表す。後述する「PFIのLCC」と同様に、LCC(Life Cycle Cost: ライフサイクルコスト。企画段階、建設段階、維持管理・運営段階等の事業期間全体を通じて必要な費用の総計のこと。)で表す。

### ※ PFIのLCC

PFI事業として実施した場合の事業期間全体を通じた公的財政負担の推計値のことで、PSCと同様にLCCを現在価値で表す。

### ※ 割引率

現在価値を算出する際に用いる利率のこと。割引率については、リスクフリーレート(無リスクで運用できる金融商品の利回り)を用いることが適当である。例えば、長期国債利回りの過去の平均や長期的見通し等を用いる方法がある。なお、リスクフリーレートをを用いる前提として、リスクの定量化においてリスクの調整が適正に行われていることが必要である。

### ※ 現在価値

複数年にわたる事業の経済的価値を図るために、将来価値を一定の割引率で置きかえたもの。

#### 【現在価値化の計算式】

$t$ 年における価格 $V_t$ の現在価値 $= V_t \times R_t$

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

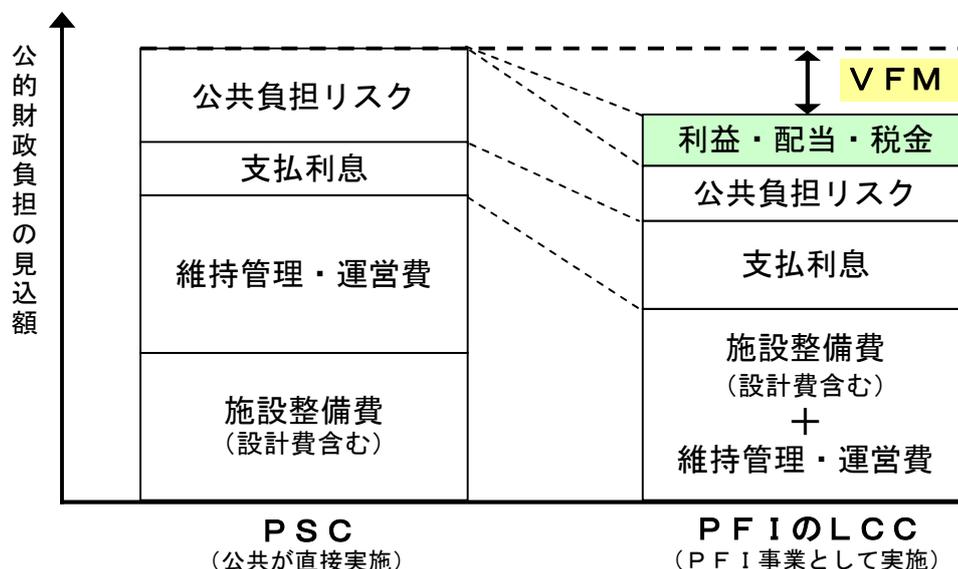
## イ VFMの仕組み

- PFI事業では、直営では発生しなかった民間事業者に係る税金の負担や、民間事業者が資金調達することによる支払利息の増加が見込まれる。
- 一方で、設計、施工、維持管理又は運営を一括して発注する一括発注や性能発注により民間の創意工夫等が発揮される結果、施設整備費の元金や維持管理・運営費のコスト縮減

が期待できる。

- また、直営の場合に公共が負担していたリスクの一部を民間に移転することによって、適切かつ効率的なリスク管理が可能となることから、コスト縮減が期待できる。
- VFMが達成される仕組みは、以上のようなものであると考えられており、概念図で示すと次のとおりとなる。

【VFMの概念図】



#### ウ VFMの活用

- 「ア VFM評価の考え方」に基づくVFMの評価は、公共施設等の整備等に関する事業について、リース方式などPFI以外の多様な公民連携手法を導入する場合に、効率的かつ効果的な事業として実施できるかどうかを検討する際にも、有効に活用できると考えられる。

#### (4) リスク分担

- 公共施設等の整備等にあたっては、事故、施設に係る需要の変動、物価や金利の変動、及び天災などあらかじめ正確には予測できない様々な事態により損失等が発生するおそれ（リスク）が考えられる。
- PFI事業においては、こうした想定されるリスクをできる限り明確化した上で、「より適切にリスクを管理できる者が当該リスクを負担する」との考え方に基いてリスクの分担方法を定めることにより、リスクが顕在化した場合の損失等を最小化することを原則とする。
- このため、公民の明確かつ適切なリスク分担を図る上では、想定されるリスク及びそれが顕在化した場合の責任分担等を契約等によって約定しておく必要がある。

#### (5) 収益性の確保

- 民間事業者がPFI事業に参入する際のインセンティブは、リスクに見合った収益であることから、PFI事業として実施されるためには、民間事業者の収益の機会が確保される事業の枠組みの構築が必要となる。
- その際、民間事業者の経営能力に対する収益が妥当なものとなるよう、PFI事業者が、公平なる競争の下で選定されることが必要である。

## 2 PFIの仕組みと特徴

### (1) PFI事業の対象施設

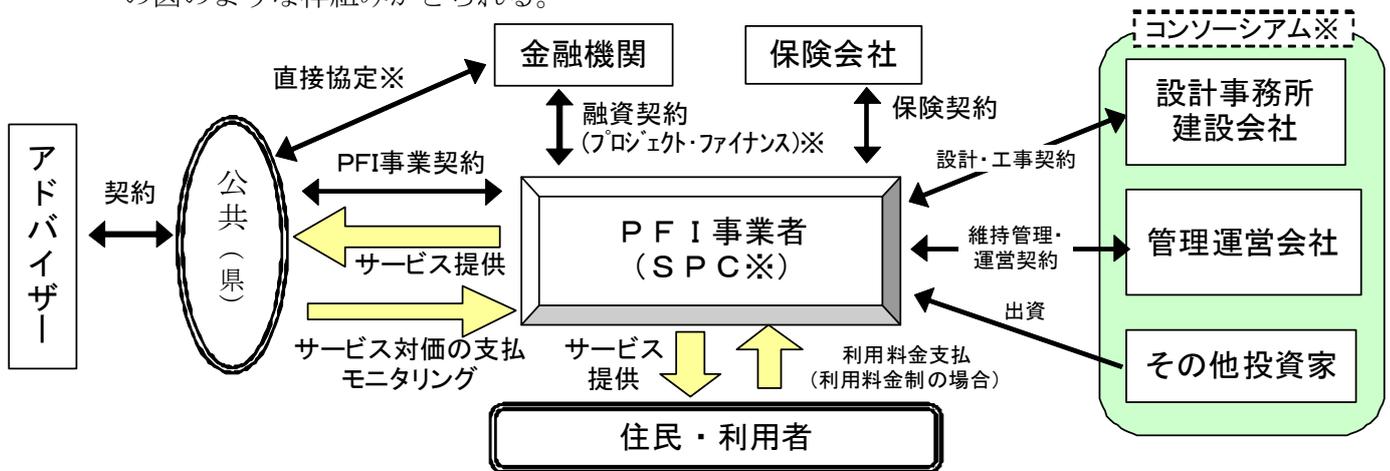
- PFI事業の対象となる「公共施設等」は、法により定められている。

【参考】法第2条第1項各号に規定されている「公共施設等」

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

### (2) PFI事業の仕組み

- PFI事業では、事業の性質に応じて様々な枠組みが考えられる。資金調達を民間事業者が行い、施設整備と併せて維持管理・運營業務を事業範囲に含める場合には、一般的に次の図のような枠組みがとられる。



#### ※ SPC

Special Purpose Company（特別目的会社）の略。事業目的などを限定した商法上の株式会社等のこと。PFI事業では、プロジェクト・ファイナンスという資金調達手法が採用されることが多く、PFI事業者として選定されたコンソーシアムが、PFI事業の事業主体となるSPCを設立する。

#### ※ コンソーシアム

Consortium（企業連合、共同企業体等）とは、共通の目的を持って結成される企業の集合体のことで、法人格を持たない。PFI事業では複数の業務の提供を目的とした契約が締結されるため、民間事業者の公募にあたって異業種の企業同士がコンソーシアムを組成して応募することが一般的。

#### ※ プロジェクト・ファイナンス

Project Financeとは、事業（Project）から生み出される収益のみを借入金の返済原資に充当する資金調達手法（Finance）のこと。担保は当該事業に関連する資産（契約上の権利含む）のみとするため、親会社が保証・担保提供等を行うことはない。事業の収益性のみがファイナンスの担保となるため、資金調達の条件はプロジェクトの事業性により、大きく左右される。

これに対して、事業に出資する親会社が借入主体となり、返済原資が事業収益に限定されず親会社の

資産も対象となる資金調達手法のことを、コーポレート・ファイナンスという。

※ 直接協定

P F I 事業の実施が困難となった場合などにおいて、融資金融機関等が公共による契約の解除権行使の留保を求め、事業への介入（Step-in）を可能とするための必要事項を規定した公共と融資金融機関等との間で直接結ばれる協定（Direct Agreement）のこと。

要求水準の未達や期限の利益の喪失等一定の事項が生じた場合の相互の通知義務や、P F I 事業者の発行する株式や保有する資産への担保権の設定に対する公共の承諾などについて規定される。

(3) 事業範囲

- P F I 事業においては、公民の適切な役割分担の下で、民間の創意工夫を引き出すため、可能な限り民間に事業を委ねることを基本とし、公共施設等の設計・施工・維持管理・運営を一括して事業範囲とすることが求められる。
- 一方では、事業の目的や性質に応じた適切な事業範囲を設定することが必要となる。そのため、例えば施設の基本的な要求性能を公共が決定することが強く望まれる場合には、基本的な設計は公共が実施して確定させ、民間事業者には詳細な設計以降の各業務を提案させて委ねる枠組みも考えられる。
- また、短期間における技術革新等によって費用対効果の著しい向上が見込まれる業務については、事業範囲から外すといった枠組みも考えられる。

ア 設計の範囲

- P F I では、施設整備における民間の創意工夫を引き出すため、性能発注の考え方にに基づき、民間事業者に設計を委ねることを基本とする。
- ただし、県が直接事業を実施した場合の概算費用や基本的な施設性能を想定するため、あらかじめいわゆる調査設計※を実施することが必要である。

※ P F I 事業における「調査設計」は、主に次の内容について行う。

- ・施設用地に係る現況と法制上の規制等の把握（土地所有者、敷地面積、用途地域、地区計画など）
  - ・基本的な事業計画（基本的な施設の構造・配置、延床面積、施設性能及び施設運営に必要な設備・機能など）
  - ・想定に基づいて県が直接事業を実施した場合の施設整備費の概算の把握
- 県が既に設計を行っている場合は、V E (Value Engineering:バリュー・エンジニアリング) 提案※などを採用し、民間事業者の創意工夫の活用とコストの一層の削減に努めるものとする。(例：衛生研究所特定事業、近代美術館特定事業)

※ V E 提案

機能、性能等を低下させることなく、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ための、原設計に対する改善案のこと

イ 維持管理・運営の範囲

- 施設の維持管理・運営は、可能な限り民間事業者に委ねるものとするが、法律や国の基準等により県が実施主体になることが定められているもの、サービスの効率性などから県自らが実施主体となった方が良いものなどについては、県が直接運営等を行う。

(4) 公共の関与

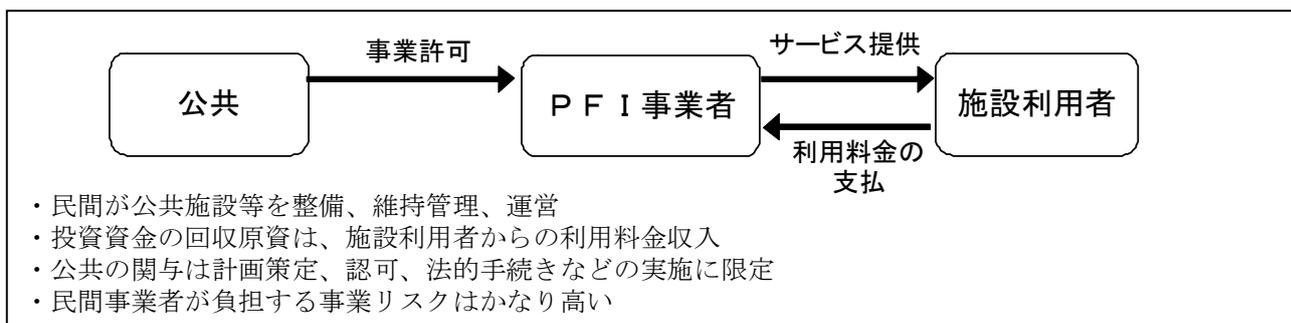
- P F I 事業では、民間事業者が創意工夫を十分に発揮できるように、事業の実施に当たっては自主性を尊重し、公共の関与は必要最小限にとどめることとする。
- 一方で、P F I 事業は公共サービスの提供を行う事業であることから、県は、適切なサービス水準が維持されているかをモニタリングにより確認する。

## (5) 事業類型

- P F I 事業は、公共の関与の仕方及び投資資金の回収方法によって、一般的に次の3つの類型に分類される。
- 事業類型の選定に当たっては、事業内容を勘案し最も効率的かつ効果的なサービスが提供できる類型を選定する。

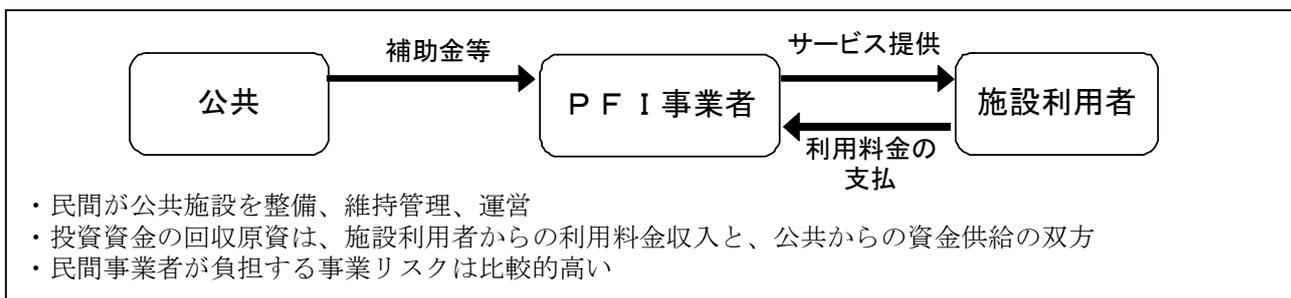
### ア 独立採算型

- 公共からの事業許可に基づき、民間事業者が施設を整備し、事業を運営する。投資資金は利用料金収入によって回収する。



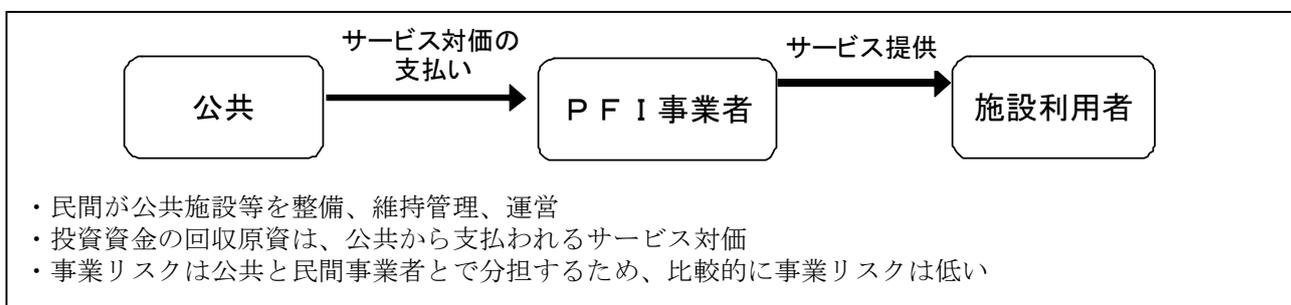
### イ ジョイント・ベンチャー型

- 公共と民間事業者の双方が事業費を分担して施設整備を行う。施設の維持管理・運営は民間事業者が行う。



### ウ サービス購入型

- 民間事業者が施設整備及び維持管理・運営を行い、公共はこれをサービスとして購入する。



## (6) 事業方式

- P F I 事業の対象となる公共施設の所有権及び事業実施過程における主要な業務（建設・改修、維持管理運営）に着目すると、一般的に次の事業方式に分類される。
- 各方式における施設整備に係る資金調達は、民間事業者が行うことが一般的であるが、施設整備費に係る資金の一部または全部を公共が自ら調達する方式もありうることに留意する。

【PFIの事業方式】

区分	事業方式	概要
新築型	BTO (Build Transfer Operate)	民間事業者が施設を建設 (Build) した後、施設の所有権を公共に移転 (Transfer) した上で、民間事業者が自ら施設の維持管理運営 (Operate) を行う。
	BOT (Build Operate Transfer)	民間事業者が施設を建設 (Build) した後、施設の所有権を保有したまま、民間事業者が自ら施設の維持管理運営 (Operate) を行い、事業期間終了後に施設の所有権を公共に移転 (Transfer) する。
	BOO (Build Own Operate)	民間事業者が施設を建設 (Build) し、施設の所有権を保有したまま (Own)、施設の維持管理運営 (Operate) を行う。事業終了時点における公共への施設の譲渡を想定しない。
改修型	RO (Rehabilitate Operate)	施設の所有権を公共に留保したまま、民間事業者が施設を改修 (Rehabilitate) した後、施設の維持管理運営 (Operate) を行う。

運営権型	公共施設等運営権方式 (いわゆるコンセッション)	平成23年のPFI法改正により新たに創設された事業方式。施設の所有権を公共に留保したまま、民間事業者に公共施設等運営権を設定することにより、施設の利用料金等を民間事業者が収受しながら運営することができる。
------	-----------------------------	--

(7) 事業期間

- PFI事業では、基本的に一括発注となるため、事業期間は長くなる。一般的に事業期間が長くなればなるほど、施設整備費を割賦で支払う期間も長くなるため、PFI活用効果の一つである財政支出の平準化がより図られることとなる。しかし、その反面、割賦利息の負担が大きくなるとともに、事業環境の変動に係るリスクが高くなる。
- また、事業期間が長い場合、民間事業者による資金調達が可能かどうか、耐用年数との関係から設備等の更新が必要かどうか、大規模修繕が発生する場合に事業範囲に含める必要があるか等を詳細に検討する必要がある。
- 近年における全国のPFI事業では、15～20年程度を維持管理・運営期間とする事例が多く、PFIが全国に広がった初期の時代には見られた30年程度の長期に及ぶ事例は、ほとんど見られなくなっている。

(8) 発注方法

- PFI事業では、一括発注及び性能発注が採用される。
- ア 一括発注
  - 一般的に、直営による事業では、施設整備においては工事期間、工区、及び建築・設備といった工種ごとに分割して、また維持管理・運営においては保守点検、清掃及び警備といった業務ごとに分割して発注する「分割発注」が採用されている。
  - 一方、PFI事業では、基本的に各業務を一括して発注する「一括発注」が採用される。
- イ 性能発注
  - 一般的に、直営による事業では、施設の配置、構造、建築材料等及び業務に関する詳細な要件等に係る仕様書を公共側が作成し、民間事業者に提示して発注する「仕様発注」が採用されている。
  - 一方、PFI事業では、基本的に公共が詳細な仕様を規定するのではなく、必要な施設

の性能要件や業務水準のみを提示して、その性能・水準を満たすための詳細な手段や設計は問わずに、民間事業者の裁量の下で要求水準を満たす施設を整備させる「性能発注」が採用される。

### (9) 事業者選定方法

- P F I 事業における事業者の選定方法は、原則として総合評価一般競争入札方式を用いる。
- 事業の規模によってはW T O 政府調達協定※に該当する場合があることに留意する。

【参考】『地方公共団体における P F I 事業について』（平成12年 3 月29日自治画第67号自治事務次官通知、平成17年10月 3 日最終改正）

P F I 事業者の選定方法は、公募の方法等によることとされており、（P F I 法第 7 条第 1 項）、一般競争入札によることが原則とされていること。

この場合において、P F I 契約においては、価格のみならず、維持管理又は運営の水準、P F I 事業者とのリスク分担のあり方、技術的能力、企画に関する能力等を総合的に勘案する必要があることにかんがみ、総合評価一般競争入札（地方自治法施行令第167条の10の 2）の活用を図ること。

#### ※ W T O 政府調達協定

##### (1) W T O 政府調達協定とは

- 世界貿易機関（W T O）の設立を定めた「世界貿易機関を設立するマラケシュ協定（W T O 協定）」の附属書 4 に含まれている政府調達に関する協定を「W T O 政府調達協定」といい、平成 6 年 4 月 15 日にマラケシュで署名され、平成 8 年 1 月 1 日から適用されている。
- W T O 政府調達協定は、世界貿易の自由化及び拡大を図り、世界貿易を規律する国際的な枠組みを改善することを目的に、協定締結国が、政府調達の効果的な多角的枠組みの必要性を認め、政府調達に関して、国内業者の保護及び国内外の業者間の差別を行わず、手続き等を透明なものにするなど、相互主義に基づきこの協定を拡充及び改善し並びに適用範囲を拡大して、この協定締結国の拡大を図っていくことを目的としている。
- この協定は、国、都道府県等が行う一定額以上の全ての物品と建設工事や設計・コンサルティング業務などの一定のサービスの調達について適用される。
- この協定に該当する調達に関しては、「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」（以下、「特例政令」）が適用され、応募企業者の事業所所在地要件の設定の禁止や最低制限価格制度の利用の禁止及び随意契約の制限が課されている。

##### (2) 政府調達協定の適用に関する P F I 事業契約の留意点

- P F I 事業にあっては、公共施設等の設計、建設から維持管理及び運営を対象とするものであり、政府調達協定との関わりとしては協定の対象となる役務と対象外の役務の双方を包含する混合的な契約を締結することとなる。
- こうした混合的な契約においては、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、主目的が協定の対象である役務の調達契約である場合、当該契約の全体の予定価格（主目的以外の役務に係る価額を含む。）が適用基準額を超える場合にこの協定の対象とされることから、P F I 事業の実施に当たっては留意すること。
- 政府調達協定の適用対象となる事業に際しては、選定した事業者に対しても、協力企業や下請け企業との契約方法や契約内容について、発注者としての県が条件付けを行うことは禁止されていることに留意すること。

【政府調達協定の適用対象基準額】（平成24年 1 月23日付け総務省告示第14号より）

区 分	基準額（都道府県・政令指定都市） 平成24年 4 月1日～平成26年 3 月31日
物品等の調達契約	2, 500万円以上
特定役務のうち建設工事の調達契約	19億4, 000万円以上
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	1 億9, 000万円以上
特定役務のうち上記以外のサービス	2, 500万円以上

### 3 P F I 活用の効果

- 公共事業にP F Iを活用することにより、直営による事業と比較して、一般的に次のような効果が期待できる。

#### (1) 公共サービス水準の向上

- P F I事業においては、公民の適切なリスク分担の下で、公共施設等の整備及び維持管理・運営の全部または一部を性能発注の考え方にに基づき一体的に民間に委ねることにより、民間の技術力やノウハウ等を最大限に活用することが可能となるため、公共施設に関するサービス水準の向上が期待できる。

#### (2) 事業コストの削減

- P F Iにより民間事業者の技術力やノウハウ等を最大限に活用すれば、公共サービス水準の向上と併せて、効率的な事業の実施が可能となり、事業コストの削減が期待できる。
- 例えば、詳細な施設仕様や業務仕様を規定するのではなく、施設及び業務に関する必要な性能・水準のみを示す性能発注方式をとることにより、民間事業者が提案する独創的な技術やノウハウを採用できるようになる。また、民間事業者にとっては、自らの提案に基づき、建築資材等を関連企業に一括して発注できるようになる。こうしたことから、より効率的な施設整備または維持管理・運営が可能になる。

#### (3) 財政支出の平準化

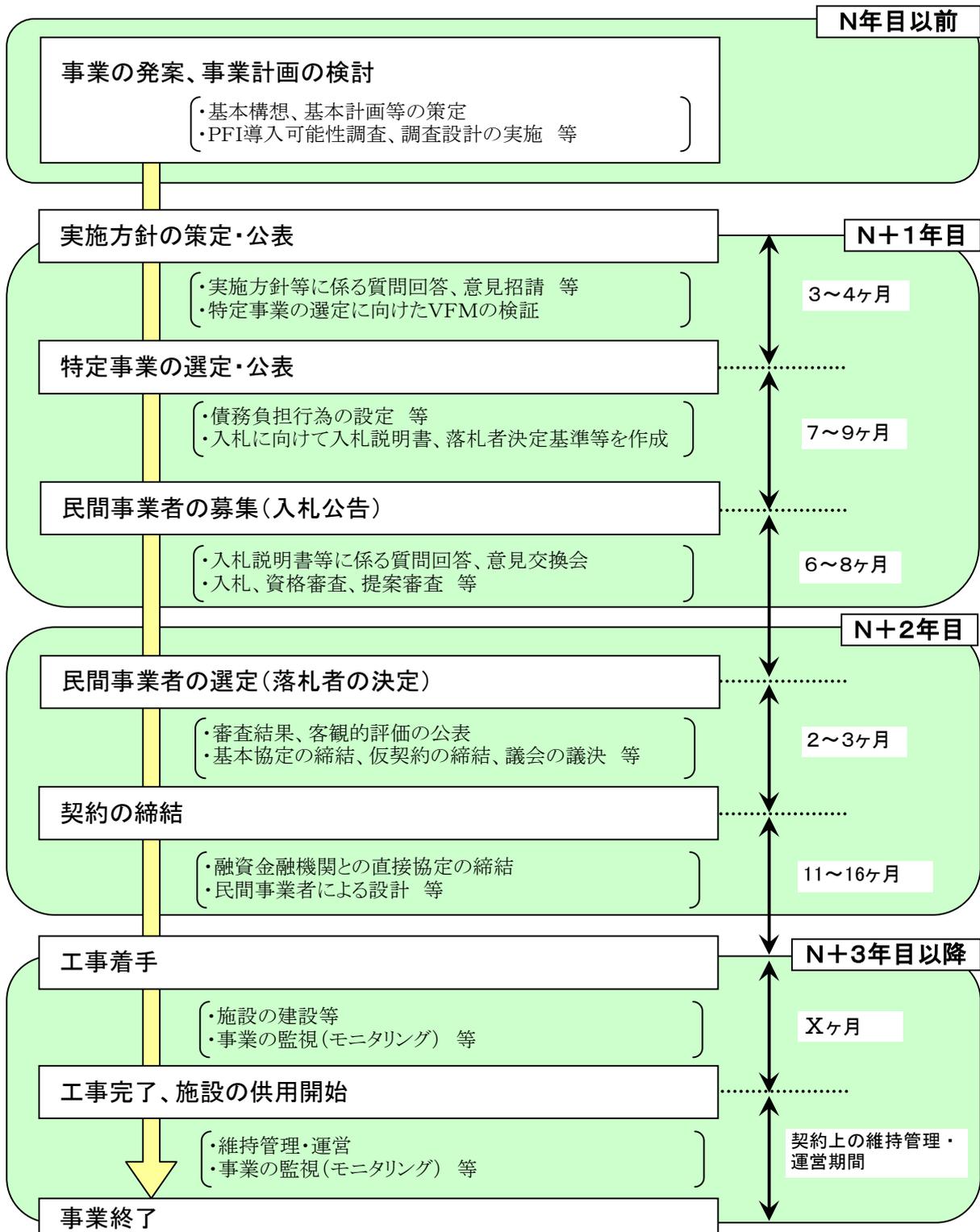
- 直営による事業においては、基本的に施設整備段階における財政支出（初期投資）が比較的大きく発生する。起債や国庫支出金等を導入して資金を調達することで一定の負担軽減も可能となるが、その場合でも、一般的には起債を充当しない部分や補助事業における県負担分において、一般財源からの支出が必要となるため、一定規模の財政負担が発生する。
- P F I事業では、事業の実施に要する資金を民間に調達させつつ、P F I事業者に対して公共が支払うサービスの対価は事業期間全体にわたって平準化した形で支払うことが可能となるため、初期投資を限りなく抑制することができる。
- このように、P F Iを活用することにより、財政運営が厳しい状況にあっても、初期段階における財政負担を極力抑えた施設整備を着実に行うことができ、必要不可欠な公共サービスの早期提供が可能となる。

#### (4) 新たな事業機会の創出

- P F I事業は、従来、一般的に公共が実施してきた事業を民間に新たな市場として開放することにより、民間事業者の新たな事業機会が創出される。
- また、民間事業者の資金調達にプロジェクト・ファイナンスの手法が取り入れられる場合は、新しいファイナンス・マーケットの創設が促され、金融機関の新たなファイナンス業務が生じ、資金調達手法が多様化することとなる。
- このように、P F Iの活用により、新規事業の創出を通じた経済の活性化が期待できる。

#### 4 PFI事業の基本的な流れ

- PFI事業の実施にあたっての基本的な流れは、以下の図のとおりである。
- 各段階の手続き等の詳細については、「Ⅱ4 PFI導入検討段階」以降で後述する。
- 図は、総合評価一般競争入札方式を想定した流れとなっており、手続期間は過去のPFI事業事例を踏まえた概算の所要期間であくまで標準的なPFI事業の期間の目安である。維持管理・運営の比重の高い案件、事業規模の大きい案件、独立採算型の案件などでは、さらに期間を要することが見込まれる。



## 5 PFIをめぐる状況

- 法が制定されてから10年以上が経過した現在では、当時と比較して、PFIをはじめとする公民連携手法をめぐる状況が大きく様変わりしている。

### (1) PFI法等の改正

- 法は平成11年9月の施行以来、平成13年、17年、23年に大きな改正があり、PFIの推進体制が強化されてきた。

#### 【法改正の主な経緯】

年度	主な改正事項
平成13	・行政財産の貸付制度の拡充（PFI施設及びPFI以外の事業に供する民間収益施設等との複合施設に係る土地の貸付けが可能）
平成17	・行政財産の貸付制度の拡充（PFI事業者以外の民間事業者との合築建物に係る土地の貸付けが可能） ・事業者選定に係る評価方法の明確化（原則として価格やサービスの質などにより総合評価） ・独立行政法人への法の適用を明記 等
平成23	・実施方針の策定に関する民間事業者からの提案に係る制度の創設 ・公共施設等運営権制度の創設 等

- 平成17年及び平成22年に地方税法が改正されたことにより、PFI事業のうちBOT方式に係る地方税（不動産取得税、固定資産税及び都市計画税）に時限付きの特例措置が設けられ、支援措置が拡充された。

### (2) 公民連携手法の多様化

- 近年、公共と民間が連携して公共サービスの提供等を行う枠組みを指してPPP（Public Private Partnership：公民連携）と呼ぶことが増えている。PPPとは、PFI、指定管理者制度及び市場化テストを指すことが多いが、より幅広い見方をすれば、包括的民間委託、地方独立行政法人制度、土地信託制度及び定期借地権を活用した公共施設の整備等も包含する非常に広範な概念と考えられている。
- 近年のPPPに係る制度が発展してきた主な経緯として、まず、平成15年9月に地方自治法が改正され、「公の施設」の管理運営に民間活力を活用する指定管理者制度が創設されるとともに、平成16年4月には地方独立行政法人法が施行され、一定の公共施設の設置及び管理にあたって自立かつ弾力的な業務運営により、業務の効率性やサービス水準の向上を図ることが可能となった。
- また、平成18年7月には「競争の導入による公共サービスの改革に関する法律」（「公共サービス改革法」）が施行された。
- さらに近年では、公共工事の発注方法が多様化し、従来は分割して発注していた設計と施工を一括して発注する「設計施工一括発注方式」により、これまで以上に民間の創意工夫・ノウハウを引き出そうとする取組事例や、企画段階において民間からの提案を積極的に募集して活用しようとする取組事例も現れてきている。
- 国においては、平成22年に閣議決定した「新成長戦略」において、PFIとPPPを併記して積極的な活用を図る旨を掲げている。
- このように、PFIが制度化された平成11年当時には活用されていなかった様々な公民連携手法が、PPPとして新たな注目を浴びているなかで、PPPの一つであるPFIを改めて捉え直し、適切に活用していくことが重要となっている。

### (3) 県有地・県有施設の財産経営戦略の推進

- 県有施設については、厳しい財政状況の下でより一層効率的な施設運営と効果的な利活用が求められていることを受け、平成23年3月に「県有地・県有施設の財産経営戦略」（神奈川県ファシリティマネジメント推進方針）を策定し、持続可能な財産経営の実現に向け、県有地・県有施設の利活用と効率的な維持管理を総合的・戦略的に推進することとした。
- そのなかで、「民間活力を活用した施設整備」を重点目標に据え、民間の資金・ノウハウを活用した施設整備等を推進するため、PFIの更なる充実を図ることを掲げている。

### (4) PFIの課題等

- 全国的な動向として、近年新たなPFI事業の実施事例は減少傾向にある。特に、PFI事業において事業者が経営破綻した事例や、事業契約の解除に至った事例も現れてきており、PFIをめぐる課題も認識されてきている。
- 本県においては、平成23年度にPFI検証委員会を設置し、PFI手法を導入した効果等に関する評価・検証を実施した。その結果は『県有施設の整備におけるPFI導入に係る効果等に関する検証結果について』（以下、「PFI検証委員会報告」）にまとめられているが、事業環境の変化等への対応や、多様な公民連携手法のうちから最適な事業手法を選択することなど、今後PFIを活用していくにあたっての課題が示された。

【参考】神奈川県のパ F I 事業

- 本県においては、平成24年度末現在で次表のとおり、6つのパ F I 事業を実施している。
- また、地方独立行政法人として実施しているパ F I 事業が1事業ある。

【神奈川県が実施している6つのパ F I 事業の概要】

特定事業名称 〔主な施設名称〕	導入時期	事業範囲	事業期間
保健福祉大学 特定事業 〔保健福祉大学〕	・実施方針の公表、特定事業 の選定 平成12年1月 ・基本契約締結 平成12年7月	①設計 ②建設 ③維持管理（修繕を含む）	平成12年7月 ～平成45年3月 〔維持管理期間〕 30年2ヶ月
衛生研究所 特定事業 〔衛生研究所〕	・実施方針の公表 平成12年4月 ・特定事業の選定 平成12年6月 ・契約締結 平成13年3月	①既存施設の解体・改修及び研 究棟の建設 ②研究棟の県への賃貸 ③維持管理 ④研究支援	平成13年3月 ～平成45年3月 〔維持管理期間〕30年
近代美術館 特定事業 〔近代美術館〕	・実施方針の公表 平成12年7月 ・特定事業の選定 平成12年9月 ・契約締結 平成13年7月	①葉山館施設整備 ②葉山館の県への賃貸 ③維持管理 ④美術館支援業務 （喫茶・レストラン、ミュージアムショップ、 駐車場管理運営を含む） ⑤備品等整備 ⑥その他	平成13年7月 ～平成45年3月 〔維持管理期間〕30年
海洋総合文化ゾーン 体験学習施設等 特定事業 〔海洋総合文化 ゾーン体験学習施 設等〕	・実施方針の公表 平成13年2月 ・特定事業の選定 平成13年3月 ・契約締結 平成14年3月	①水族館及び体験学習施設の設 計、建設、維持管理、運営 ②マリネット <sup>®</sup> 及び海の動物園の取 得及び維持管理、運営 ③既存の水族館、マリネット <sup>®</sup> 、海の 動物園の動物・標本類等の取得	平成14年3月 ～平成46年3月 〔維持管理・運営期間〕 30年
寒川浄水場排水処 理施設特定事業 〔寒川浄水場排水 処理施設〕	・実施方針の公表 平成14年8月 ・特定事業の選定 平成14年11月 ・契約締結 平成15年12月	①新設施設の設計及び建設等 ②新設施設及び濃縮施設の維持 管理・運営（修繕及び機器更 新を含む） ③脱水ケーキの再生利用 ④上澄水の返送	平成15年12月 ～平成38年3月 〔維持管理・運営期間〕 20年
花と緑のふれあい センター特定事業 〔花と緑のふれあい センター〕	・実施方針の公表 平成17年10月 ・特定事業の選定 平成18年1月 ・契約締結 平成19年3月	①設計 ②除却・建設 ③什器・備品等整備 ④施設及び什器・備品等の県へ の所有権移転等 ⑤運営 ⑥維持管理 ⑦修繕・更新	平成19年3月 ～平成42年3月 〔維持管理・運営期間〕 20年1ヶ月

【参考】地方独立行政法人神奈川県立病院機構が実施しているパ F I 事業の概要

特定事業名称	導入時期	事業範囲	事業期間
がんセンター 特定事業 〔がんセンター〕	・実施方針の公表 平成20年8月 ・特定事業の選定 平成20年11月 ・契約締結 平成22年3月	旧がんセンター解体除却、設計、 建設、医療機器・備品等調達、病 院運営（統括マネジメント、メ ディカルアシ スタント、物流管理運営、検体検査等）	平成22年3月 ～平成46年3月 〔維持管理期間〕 20年5ヶ月

## II PFIの活用指針

### 1 PFI活用の考え方

#### (1) 基本的な考え方

- 国の基本方針においては、PFIについて次のような5つの原則と3つの主義が示されている。本県においても、この5原則3主義に則ったPFIの活用を推進していくこととする。
- また、PFIの導入を検討する段階（「PFI導入検討段階」）から、PFI事業とするための手続きを実施する段階（「PFI導入段階」）、PFI事業としての実施段階（「事業実施段階」）及び事業終了までの各段階においては、「II 3 PFIの活用手順」で後述する手順に沿って検討等を進めることとする。

#### 【5つの原則】

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

#### 【3つの主義】

①客観主義	各段階での評価決定についての客観性があること
②契約主義	公共施設等の管理者等と選定事業者との間の合意について、明文により、当事者の役割及び責任分担等の契約内容を明確にすること
③独立主義	事業を担う企業体の法人格上の独立性又は事業部門の区分経理上の独立性が確保されること

#### (2) PFI導入検討対象事業の選定の考え方

- PFIの導入にあたっては、まず事業の発案を行う事業主管課において、PFI事業としての適性を検討することとなる。この段階において、財産経営課は事業主管課と協議を行い、事業主管課による検討を支援及び推進することとする。
- PFI事業としての適性を簡便にはかるための目安として、次の12の視点を位置づける。12の視点は、PFI事業としての実施の検討を進めるにあたって必ず合致している必要があると考えられる視点①～⑤と、合致していればより適性があると考えられる視点⑥～⑫から構成される。PFIの適性をはかる上では、必須条件としての視点①～⑤に合致することを確認した上で、視点⑥～⑫との合致状況を勘案して総合的に判断することとなる。

【PFI事業としての適性をはかる視点】

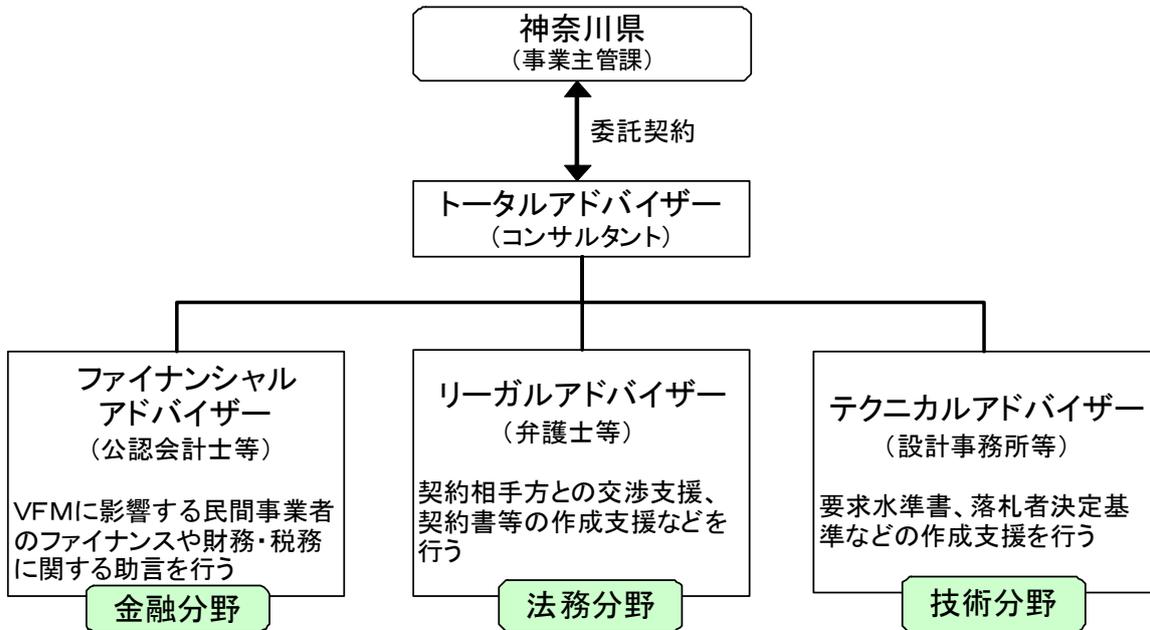
合致区分	番号	PFI事業としての適性をはかる視点
必須	①	PFIを活用する目的や期待する効果が明確であり、先行事例などから目的の実現性が見込めること
	②	PFI導入に必要な手続期間を確保した場合に、事業スケジュールが成り立つこと
	③	民間事業者による事業の実施に大幅な制約がないこと
	④	施策の需要や事業環境の大幅な変動がないこと（変動があった場合でも、民間のノウハウにより長期に安定した事業の実現が可能と見込まれること）
	⑤	業績の計測を客観的かつ効率的に実施できる見込みがあること
任意	⑥	県が直接実施した場合に、財政上の負担が大きいこと
	⑦	施設整備よりも維持管理運営の比重が高いこと
	⑧	施設本体または付帯施設における利用料金収入が見込めること
	⑨	施設用地や計画施設に余剰が発生し、民間事業者による収益事業の見込みがあること
	⑩	設計段階から民間事業者の創意工夫が可能なもの
	⑪	多様なニーズへのきめ細やかな対応が求められるもの
	⑫	民間事業者が資産を取得した場合、他の用途に転用可能なもの

## 2 事業の適正かつ確実な実施の確保

- 適正な事業を確保するために専門的なアドバイザーを活用するなど、次の事項について留意する必要がある。

### (1) アドバイザーの活用

- PFI事業においては、民間事業者との契約により事業の内容、範囲及び当該事業における公民の責任分担を具体的に定める必要がある。また、事業の実現性及びコストについては、資金調達方法などが大きく関わってくるので、その実施に当たっては、金融、法律及び技術の各分野における専門的な知識・ノウハウが要求される。
- そのため、専門的知識を有する者の的確な助言を受けながら、各手続を進める必要がある。
- PFI事業の実施に向けたアドバイザーの活用体制のイメージは次の図のとおりである。一般的には、金融、法務、技術等の各分野の専門家を統括するトータルアドバイザー（コンサルタント会社）と公共が委託契約を締結することが多い。



○ PFI事業の実施に向けたアドバイザーの役割・業務としては、次のような事項が考えられる。

- ① PFIの導入可能性及びPFI以外の整備手法等の検討に係る支援
- ② 事業の範囲や資金調達方法など事業の基本的な枠組みの検討に係る支援
- ③ 実施方針、要求水準書、リスク分担等の作成に係る支援
- ④ VFMIの評価に係る支援
  - ・ 公共が直接実施する場合の費用の積算支援及びPFIで実施する場合の費用の積算
  - ・ 特定事業の選定に係る検討
- ⑤ 入札説明書及び落札者決定基準等の作成に係る支援
- ⑥ 提案書等の審査に係る支援
  - ・ 応札する民間事業者の企業能力や適格性等に関する評価
  - ・ 提案書等の内容に関する整理及び評価
- ⑦ 契約書等の作成及び契約交渉に係る支援
  - ・ 契約条件の整理及び契約書等の作成に係る支援
  - ・ 契約締結に向けた交渉に係る支援

## (2) 県と民間事業者との責任分担、リスク分担の明確化

- PFI事業において、行政サービスを最小の費用で効果的に実行するため、「民間でできるものについては、民間に委ねる」の考え方に立ち、行政の関与を最小限にとどめ、事業主体である民間事業者にリスクをできる限り移転するものとするが、具体的には「契約」において県と民間事業者との役割、責任、リスクの分担を明確に定める。
- このため、事業計画段階において、民間事業者に委ねる事業の範囲を明確にしておく。

## (3) 事業の円滑な実施の確保

### ア モニタリング

- モニタリングとは、PFI事業者による公共サービスの履行に関し、契約に従い適正かつ確実なサービスの提供の確保がなされているかどうかを確認する重要な手段であり、発注者たる公共の責任において、PFI事業者により提供される公共サービスの水準を監視（測定・評価）する行為をいう。
- PFI事業では、多様な業務を長期にわたり民間事業者に委ねるため、また性能発注を

採用することからも、提供される公共サービスの水準やPFI事業者の財務・経営状況等について、県が継続的かつ体系的に監視できる仕組みを構築しておくことが求められる。

## イ サービス購入料の支払

- PFI事業者により提供される公共サービスの対価として公共が支払うサービス購入料は、一般的に施設整備費と維持管理運営費等に大別できる。
- サービス購入料の支払にあたっては、モニタリングの結果を反映させる仕組みをとることにより、PFI事業における公共サービス水準の確保を図ることが重要である。
- 具体的には、モニタリングの結果、公共が要求したサービス水準を満たしていないことが判明した場合に一定のペナルティを課すとともに、ペナルティの蓄積具合に応じてサービス購入料の支払を停止することや、減額して支払うことなどがある。
- また、サービス購入料には、次のような基本的な特徴がある。

### (ア) 施設整備費

- ・ 施設整備に係る資金調達をPFI事業者に委ねるPFI事業の場合、当該施設整備費について、公共はサービス購入料として事業期間を通じて割賦により支払うことが一般的となる。これにより公共は、施設整備に係る財政支出を平準化させることが可能となる。
- ・ 割賦利息は、基準金利とスプレッド（上乘せ金利、利ざや）から構成され、基準金利は採用する指標により、事業期間を通じて固定する場合と、一定期間ごとに改定する場合を選択できる。
- ・ 割賦払いの方式には、元利均等払い（※）と元金均等払い（※）が考えられる。
- ・ 割賦による支払期間は、維持管理運営期間と同一にすることが一般的である。

#### ※元利均等払い

毎回の支払期において、元金と利息の合計額を均等に支払う方法。毎回の支払額が一定で、支払計画が立てやすい。また、元金均等払いに比べて当初の支払額が小さくてすむ。

一方、元金均等払いに比べて元金の減るペースが遅くなるため、支払う利息の合計が元金均等払いに比べて大きくなる。

#### ※元金均等払い

毎回の支払期において、元金を均等に支払う方法。元利均等払いに比べて元金の減るペースが早くなるため、支払う利息の合計が元利均等払いに比べて小さくなる。

一方、元利均等払いに比べて当初の支払額が大きくなる。

### (イ) 維持管理運営費

- ・ 基本的に毎年度一定の金額を支払うため、財政支出を平準化できる。（大規模修繕費は、事業方式によっては実施年度で支出が突出するため、平準化しないことがある）
- ・ PFI事業者が制御できない物価変動リスクを考慮して、物価の改定等の影響を反映させて支払う。

## ウ 協力企業の把握

- 県は実施主体として、事業実施の確実性を確保するため、PFI事業者が事業実施に当たり活用する協力企業を把握しておく必要がある。
- 協力企業の把握は、PFI事業への応募段階、事業者の選定後及び工事開始直前の各段階において行う。

#### (4) 事業支援措置の活用

- P F I 事業においては、法第13条～第16条により国の支援措置が盛り込まれており、県としても事業コストの削減を図るためには、対象事業に関して設けられている国の財政的支援や政府系金融機関等による金融上の支援を積極的に活用することが有効である。
- このため、この支援措置については、実施方針及び入札説明書においてその適用の条件、具体的な内容を可能な限り明確に示すことが求められ、事業主管課において、関係省庁等と事前に協議し、内容の把握に努めるとともに、可能性について検討する。
- なお、従来型の直営による公共事業と P F I 事業とで適用される各種の支援措置について、その格差を是正する取組みのことを指して「イコルフットィング（競争条件の平等化、共通の土台作り等）」と呼ばれるが、『P F I 推進委員会報告』（平成19年11月、P F I 推進委員会）では、「補助金、税制等について今後とも継続的にイコルフットィングの実現に向けた努力が必要である」と報告されており、P F I の推進にあたっての課題として認識されている。

#### ア 国庫補助制度

- P F I 事業として選定する際に行う V F M の検証に際して、既存の国庫補助制度がある事業の場合、当該補助制度を活用した方が県の財政負担を軽減することができる。
- 一方で、P F I 事業によっては、直営であれば交付対象となった国庫補助金等が、交付の対象外となってしまう可能性がある。内閣府 P F I 推進室が中心となり関係省庁連絡会議においてとりまとめた調査結果『地方公共団体が P F I 事業を実施する際の国の補助金等の適用状況について』によれば、平成20年3月時点で、B T O 方式では12%が、B O T 方式では31%が補助対象外になっているとされている。
- このため、P F I の導入について具体的に検討する場合には、事前に補助金等の交付の有無、その交付要件、P F I 事業の事業方式ごとの交付適否に関する考え方及び今後の見直しの方向などについて、関係省庁と十分に協議しておく必要がある。

#### イ P F I 事業者が活用可能な融資制度

- P F I 事業者が受けることができる日本政策投資銀行の無利子・低利融資及び（財）地域総合整備財団（ふるさと財団）による融資など P F I 事業者が活用可能な各種融資制度については、その適用の有無を確認するなどして把握に努めるものとする。

#### ウ 地方財政措置

- 地方公共団体が実施する P F I 事業において、P F I 事業者に対する財政的支出を行う場合、一定の要件の下で、次のような財政措置が講じられるとされている。なお、より具体的な措置内容については、平成12年3月29日付け自治省財政局長通知を参照する。
  - ① 国庫補助負担金が支出される P F I 事業の場合、当該国庫補助負担金の内容に応じて、直営事業の場合と同等の地方債措置又は地方交付税措置
  - ② 地方単独事業として実施される P F I 事業の場合、直営事業の場合に施設の種別に応じた財政措置の仕組みがある施設については当該措置内容に準じて、そのような財政措置の仕組みがない施設（公共性が高く、かつ非収益的な施設で一定の要件を満たすもの）については一定の範囲での地方交付税措置
  - ③ 上記①及び②のほか、資金手当のための地方債措置、P F I 事業者に貸与するための土地取得に要する経費に係る資金手当のための地方債措置、及び地方公営企業における P F I 事業に係る財政措置
- このため、P F I 導入の検討にあたっては、上記のような地方財政措置の有無を確認するとともに、当該財政措置の影響も勘案するよう努めるものとする。

## エ 税制上の措置

- P F I 事業のうち、施設の所有権が民間事業者に属するB O T方式では、従来型の直営方式では非課税扱いであった不動産取得税や固定資産税等が課税されるため、イコールドレッシングの必要性が指摘されてきた。
- これに対して、平成17年度に地方税法が改正され、一定の要件を満たすB O T方式では、不動産取得税、固定資産税及び都市計画税の課税標準を2分の1とするとともに、P F I 事業用地に係る特別土地保有税を非課税とする特例措置が設けられた。
- 特例措置は平成21年度までの5年間の措置であったが、平成22年度の地方税法の改正により5年間延長された。平成27年度以降の特例措置の見通しについて、今後も留意しておく必要がある。

【参考】内閣府P F I 推進室ホームページ掲載『P F I 事業導入の手引』（平成17年3月、内閣府P F I 推進室）実務編より引用

地方公共団体が実施するP F I 事業については、現在、次のような税制特例措置が認められています。

### (1) 不動産取得税

P F I 法に基づき、選定事業者が選定事業（いわゆるサービス購入型・B O T方式で、地方公共団体が法律の規定によりその事業等として実施するものに限る。）により整備する一定の家屋に係る不動産取得税について、当該家屋の価格の1/2に相当する額を価格から控除する課税標準を適用する。（地方税法附則第11条第25項）

P F I 法に基づき、選定事業者が港湾法に規定する無利子貸付けを受けて整備する特定用途港湾施設のうち、輸出入に係るコンテナ荷さばきを行うための家屋に係る不動産取得税について、当該家屋の価格の1/2に相当する額を価格から控除する課税標準を適用する。（地方税法附則第11条第26項）

P F I 法に基づき、選定事業者が政府補助を受けて整備する一般廃棄物処理施設の用に供する家屋に係る不動産取得税について、当該家屋の価格の1/2に相当する額を価格から控除する課税標準を適用する。（地方税法附則第11条第27項）

### (2) 固定資産税及び都市計画税

P F I 法に基づき、選定事業者が港湾法に規定する無利子貸付けを受けて整備する特定用途港湾施設のうち、輸出入に係るコンテナ荷さばきを行うための家屋及び償却資産について、固定資産税及び都市計画税の課税標準を価格の1/2にする。（地方税法附則第15条第48項）

P F I 法に基づき、選定事業者が政府補助を受けて整備する一般廃棄物処理施設の用に供する家屋及び償却資産について、固定資産税及び都市計画税の課税標準を価格の1/2にする。（地方税法附則第15条第49項）

P F I 法に基づき、選定事業者が選定事業（いわゆるサービス購入型・B O T方式で、地方公共団体が法律の規定によりその事業等として実施するものに限る。）により整備する一定の家屋及び償却資産について、固定資産税及び都市計画税の課税標準を価格の1/2にする。（地方税法附則第15条第51項）

### (3) 特別土地保有税

公共施設等の建設を行うP F I 事業の用に供する土地についての特別土地保有税を非課税とする。（地方税法第586条第2項第1号の27）

※上記は平成17年度の地方税法改正を受けた記述

## (5) 事業破綻時の処理

- P F I 事業においては、公共サービスの安定的供給を確保するため、想定される事業の継続が困難となる事由を具体的に列挙し、事業の修復に関する方法や手段について、事業破綻時における県と民間事業者との対応として、介入権※、契約解除、事業引継、施設の移管等、それぞれの適切な措置をあらかじめ契約で具体的かつ明確に約定することが必要である。

※ 介入権

事業者の適切なサービス供給を確保するため、発注者や事業者に融資している金融機関等が事業者の業務に介入することがある。この場合の発注者や金融機関等の権利を「介入権」という。

発注者の介入権が行使される場合は、一定期間、事業者の権利・義務を発注者が引き継ぐことになる。

金融機関等の介入権は、発注者との協定(直接協定)により、発注者から認められるものであり、金融機関等の債権保全の観点から、金融機関等が自ら事業に介入し、事業者の交替などにより事業の建て直しを図ることを目的としたものである。

## ア 事業破綻が民間事業者の事由による場合

### (ア) 事業修復に係る措置

- ・ P F I 事業者により事業の修復が可能な場合には、事業者に一定期間の事業修復の機会を与え、事業を修復させる。
- ・ P F I 事業者自らによる事業修復が困難な場合、県と金融機関等とで直接協定を締結しておくことにより、事業者へ資金を融資している金融機関による介入権を行使させ、当該 P F I 事業の修復を図る。
- ・ P F I 事業の公共性が高い場合には、県における一時的、緊急避難的な介入も想定され、県は介入後速やかに、金融機関等との調整のうえ、新たな事業者により事業の修復、継続を図る。

### (イ) 契約の解除

- 一定期間内に事業が修復されない場合、県は民間事業者との契約を解除する。この場合、県は事業継続の要否を判断し、事業の継続が不要である場合は事業の精算手続に入ることになる。
- 事業の継続が必要な場合は、破綻事由を総合的に勘案し、県が一定の価額で事業資産の買収等を行う。

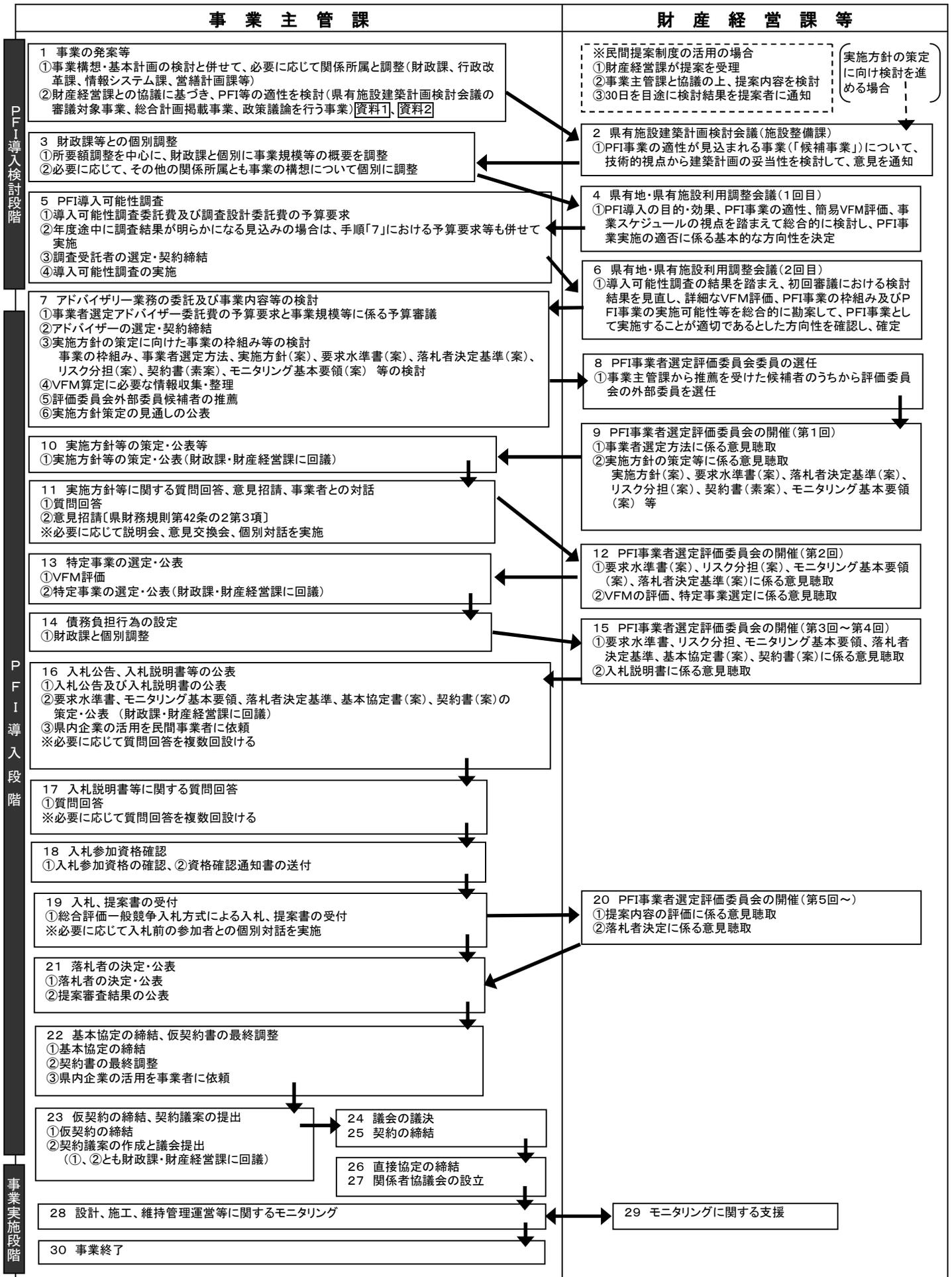
## イ 不可抗力による場合

- 不可抗力による事業の破綻は、県及び民間事業者ともに負うべき責任がない場合であるが、サービスの提供を受ける県民に配慮し、予め契約で定める処理方法により措置を行う。

## 3 P F I の活用手順

- P F I 活用に向けた基本的な手順（以下、「P F I 活用手順」）は、次のとおりとする。
- P F I 活用手順のなかの各段階における手続き等の詳細については、後述しているものに従うこととする。
- P F I 活用手順における事業主管課と財産経営課の区分枠は、主として実施する主体を示したものであるが、相互に連携・協力することを前提としている。

PF I 活用の基本的な手順 (総合評価一般競争入札方式、PF I 事業実施を想定)



## 4 P F I 導入検討段階

### 4-1 事業の発案

- 県有施設の整備を伴う事業のうち、県有施設建築計画検討会議における審議の対象となる工事を含む案件については、事業主管課による事業の発案及び基本計画等の策定にあたって、P F I を含む公民連携手法（P P P）の導入の適性を確認する。
- 事業主管課は、この初期段階において、当該事業の目的や必要性、想定される課題等について明確に整理する一方で、本指針や『神奈川県民間活力活用指針』（平成19年10月策定）を参考に、効率的で効果的なサービスの提供をいかに実現するかという視点を持って検討を深めていくこととする。
- 具体的な検討にあたっては、**資料1**に示した確認手順を参考とし、財産経営課との協議を経て、P P P 導入の適性をはかることとする。特に、P F I については、**資料2**に示した「P F I 導入検討調書」を作成して、「II 1 (2) P F I 導入検討対象事業の選定の考え方」で示した「P F I 事業としての適性をはかる視点」との適合状況を十分に確認することとする。
- 検討にあたっては、必要に応じて、予算関係は財政課、指定管理者関係は行政改革課、情報システム関係は情報システム課、及び施設整備費規模に対する確認等は営繕計画課といったように、関係所属との協議又は協力依頼を行うこととする。
- また、総合計画に掲げられた事業及び政策的な議論を行う事業についても、同様の考え方にしたが、財産経営課との協議の対象とする。

### 4-2 庁内横断的な検討

#### (1) 県有施設建築計画検討会議

- 前記「4-1 事業の発案」における確認及び協議の結果により、P F I 事業としての適性があると見込まれた事業（以下、「候補事業」）については、県有施設建築計画検討会議（以下、「検討会議」）で技術的視点からその建築計画の妥当性を検討し、意見を付する。
- 事業主管課は、検討会議からの意見を踏まえて、必要な検討及び調整を行うこととする。

#### (2) 財政課等との個別調整

- 検討会議における検討を経た候補事業については、県有地・県有施設利用調整会議における審議に向けて、当初予算編成に向けた所要額の把握手続きに関する調整を中心に、事業主管課等が財政課と個別に事業規模等に係る調整を行う。
- なお、必要に応じて、事業主管課は財政課以外の関係所属とも事業構想について個別に調整を行うこととする。

#### (3) 県有地・県有施設利用調整会議

- 財政課との個別調整を経た候補事業は、県有施設等の整備に関する全庁的な調整を行う必要があることから、県有地・県有施設利用調整会議（以下、「利用調整会議」）において総合的な観点からP F I 導入に係る審議を行う。

#### ア P F I 事業の見込みに係る方向性の審議

- 利用調整会議では、まず検討会議における検討結果及び意見に加え、次の視点を踏まえて総合的に検討を行い、P F I 事業として実施することが適切かどうかの基本的な方向性

(以下、「PFI事業実施の適否に係る方向性」)を審議し、決定する。

**【視点】**

- ・ PFI導入の目的
  - ・ PFI導入により期待する効果
  - ・ PFI事業としての適性 (12の視点を踏まえて検討)
  - ・ 簡易なVFM評価
  - ・ 事業スケジュール
- また、PFI事業実施の適否に係る方向性及びPFI事業の実施可能性等に関して、コンサルタントなど専門的な知識を有する者による詳細な調査 (以下、「導入可能性調査」)が必要かどうかを併せて審議する。
- PFI事業として実施することが適切であるとの基本的な方向性及び導入可能性調査を実施する必要性が認められた候補事業については、調査実施に向け事業主管課が調査費の予算要求を行い、予算措置を経て導入可能性調査を実施する。

**イ 導入可能性調査の実施と方向性の確認**

- 導入可能性調査を実施した場合、調査結果を踏まえて、PFI事業実施の適否に係る方向性について利用調整会議で再度審議する。ただし、初回審議において導入可能性調査の実施が不要とされた上で、PFI事業実施の方向性が決定された場合は、再度の審議は要さない。
- 再度の審議においては、初回審議における検討結果を見直すとともに、VFMの評価に係る詳細な検討結果、事業範囲など想定されるPFI事業の枠組み、及び民間事業者の参入可能性などPFI事業の実施可能性等を総合的に勘案して、PFI事業として実施することが適切であるとの方向性を確定する。
- PFI事業実施に係る方向性が確定された後、事業主管課は利用調整会議における審議結果を踏まえ、法に基づく実施方針の策定や特定事業の選定など、PFI事業の実施に向けた手続きに着手していく。

**【参考】簡易なVFM評価**

**■簡易なVFMとは**

財産経営課は、事業主管課及び関係所属の協力を得て、簡易な方法により、一定の事業期間における候補事業の概算の総事業費を算定する。総事業費の算定には、金融分野を始め多方面にわたる専門知識が必要となるため、通常であれば外部のコンサルタントへ委託するなどして手厚い支援の下で実施することが望ましい。しかし、効率的な予算執行という観点から、導入検討の初期段階において全ての候補事業を委託の対象とすることは適切でない。このため、一定の前提条件の下で、単純化したモデルに基づきPSCとPFIのLCCを算定し、これを比較することによって、コスト比較による定量的なVFMを簡易に評価することが可能となる。簡易なVFMを評価することにより、検討対象事業の絞込みを効率的に行うことが可能となる。

**■算定方法**

簡易な事業コストの算定にあたっては、整備対象施設に係る施設計画の概略等を基に、既存施設や類似施設における事業費や削減率及び従来型の整備手法における工事費等の積算方法などを参考に、PSCとPFIのLCCを概算で比較して算定する。

## 4-3 導入可能性調査

### (1) 導入可能性調査の概要

- 利用調整会議における審議を経て導入可能性調査を実施することとなった検討対象事業については、事業主管課が予算要求を行い、予算措置を経て調査を実施する。
- 導入可能性調査は、PFI事業の特性を踏まえて、PFI導入により効率的で効果的な事業実施の可能性があるか、またどのようなPFI事業の枠組みが相応しいか、あるいはPFI以外のPPPも考えられる場合に、それら複数の事業手法を比較してどの手法が最適かといった観点から、従来型の工事発注方式を前提とした調査設計とは別に行うものである。
- 基本的に導入可能性調査は、金融・法務・技術分野といった広範かつ複雑で専門的な仕組みとなるPFIの特徴を考慮して、これら3種の業務分野について専門的知識を有する外部アドバイザーに委託して実施する。
- また、PFI事業としての枠組みを想定するために必要な設計調査も併せて委託することが一般的である。

### (2) 調査内容

- 導入可能性調査における具体的な調査事項は、次の項目を基本とする。

#### 【調査事項】

- ① PFI導入の目的や期待する効果の整理とその実現可能性の検討
- ② 基本的な施設の構造・配置、性能、運営に必要な機能など事業計画の整理・検討
- ③ PFI事業の枠組みの検討
  - ・ 事業範囲、事業類型、事業方式、事業期間、資金調達方法、リスク分担、民間収益事業等
- ④ 市場調査の実施（民間事業者の参入意欲の把握等）
- ⑤ 補助金・税制措置などの各種支援措置の整理
- ⑥ VFMの評価
- ⑦ 実施方針の策定に向けた検討と関係文書の作成
  - ・ 実施方針（案）、要求水準書（案）、モニタリング基本要領（案）、リスク分担（案）
- ⑧ 導入スケジュールの検討
- ⑨ PFI以外のPPPとの比較検討

### (3) 調査実施にあたっての留意事項

- 導入可能性調査の実施にあたっては、一括発注、性能発注、長期契約及びVFMの評価といったPFIの特殊性、前述の「PFI事業としての適性をはかる視点」、並びに後述する「Ⅱ7 PFI活用にあたっての留意事項」を踏まえて、次のような点に留意する。

#### ア 事前の課題整理

- 調査を効果的に実施するため、事業主管課として委託以前に可能な限り課題や論点を整理しておく。
- PFIの導入目的や期待する効果を明確にすることにより、調査における一貫性のある検討が可能となるとともに、事業者選定においても発注者としての意図が応募者に伝わりやすくなり、より効果的な事業者選定が期待できることとなる。

#### イ 最適な事業の枠組みの検討

- ① 事業範囲
  - 事業範囲の検討にあたっては、まず法制面から民間委託が制限されていないかどうか

を確認した上で、次にPFI事業の範囲とすることの有効性により判断していく。

- 有効性の判断については、例えば、民間事業者による創意工夫・ノウハウの発揮や適切なリスク管理が期待できるか、一括発注によるコスト縮減が図れるか、公共性が確保できるか、競争性を確保した事業者選定が可能かといった視点から検討する。

**【参考】事業範囲の考え方の一例**

PFIは、施設の設計から維持管理・運営を一括発注することで、効率的で効果的な維持管理運営を視野に入れた施設整備を実現し、VFMを向上させる側面がある。しかし、施設整備との関連性が弱いと考えられる清掃業務や警備業務については、事業期間全体を通じて一者が受託するよりも、定期的な入札により相手方を選定するほうが、民間事業者による競争機会が増えるし、受託した事業者のインセンティブも維持でき、効率的・効果的なサービスの提供が図られる可能性がある。

したがって、そうした一括発注のメリットが期待できない業務があれば、PFIの事業範囲から外して個別発注することも一案として考えられる。

**② 事業類型、事業方式**

- 事業類型の検討にあたっては、民間事業者のノウハウを最大限に活用して県の財政負担の軽減が図れるように、独立採算型、ジョイント・ベンチャー型及びサービス購入型のそれぞれについて検討することとする。
- 事業方式の検討にあたっては、施設の所有権等に関する法制面の制約、管理運営における主体性の発揮、補助金や税制措置の適用有無等を考慮して検討する。

**【参考】事業方式の考え方の一例**

- ・施設の所有が公共主体に限定される場合は、BTO方式を採用
- ・大規模修繕の主体的な実施を期待してPFI事業者に委ねる場合は、BOT方式を採用
- ・BOT方式の場合、BTO方式では課税されない固定資産税等の支払が発生することを踏まえて検討

**③ 事業期間**

- 事業期間は、施設整備に係る資金調達業務や維持管理・運営業務における効果の発揮に大きく影響を及ぼすものであり、慎重な検討が必要である。
- 例えば、施設整備に係る資金調達をPFI事業者が行う場合、県は施設整備費を割賦により支払うこととなるが、事業期間が長ければ長いほど利息負担が大きくなり、割賦代金としての総支払額は大きくなる。
- また、施設の維持管理・運営業務については、従来単年度の委託契約により実施されてきたため、毎年度の契約手続きに係る事務負担は発生していたが、その一方で必要な業務量や求めるサービス水準を変更したいときには、翌年度に係る委託契約の内容を見直すことで柔軟な対応が可能となっていた。
- この点、長期契約となるPFI事業では、当初の契約内容の変更には基本的に両者の合意が必要となり、場合によっては、変更に伴う費用負担を求められることもあるなど、柔軟な対応が難しい面がある。
- さらに、維持管理・運営期間が長くなれば、大規模修繕の実施や設備の更新など施設を良好に維持保全していくための計画的な維持管理業務の重要性が増大する。
- このような事業期間の設定に伴う様々な影響を十分に考慮して、慎重に検討することが求められる。

**【参考】事業期間の考え方の一例**

P F I では、長期にわたる契約期間の途中で事業環境が変化した際の契約変更などの手続きが煩雑となり、円滑な対応が困難となる傾向にある。したがって、例えば、情報システム等の技術革新の著しい業務や、需要に関する定量的な見込みが立てづらい業務については、契約のなかで対応可能となる方策を検討した上で、必要に応じて、当該業務に係る事業期間を短縮することも一案として考えられる。

**④ 資金調達方法**

- P F I 事業では、施設整備等の初期投資に係る資金調達を民間事業者が実施することが一般的であるが、県が起債により調達する金利と、民間が資金調達する場合に県が P F I 事業者を支払う割賦金利とを比較すると、後者の方が高くなっているため、利息負担のみを見れば、県が自ら資金調達を行った方が財政負担は少なくすむこととなる。
- こうした問題（以下、「公と民の調達金利の差」）への対応策として、近年では、資金調達の一部を公共が行う事例や、施設完成時に施設整備費を一括して P F I 事業者を支払う事例も現れてきている。
- したがって、V F M の向上が見込まれる場合には県が起債による資金調達を行うなど、「公と民の調達金利の差」を踏まえた資金調達のあり方を検討し、最適な事業の枠組みの構築に向けて取り組むことが重要である。

**【参考】資金調達方法の一例**

**■市川市ケアハウス整備等 P F I 事業に係る特定事業契約約款（平成15年3月18日）より  
（施設整備費）**

第59条 甲は、次に定める金額及び時期により施設整備費を乙に支払う。

- (1) 本施設及び付属初度設備の買取合計金額は、次のとおりとする。…（中略）…
- (2) 甲は、施設整備費を本施設及び付属初度設備の乙からの譲渡・所有権移転後、平成17年5月末までに一括で乙に支払う。

**■神奈川県がんセンター特定事業契約書（平成22年3月）より**

**イ 各費用毎の支払方法**

(ア) サービス購入料1 …（中略）…

なお、病院施設等の建設に係る費用の一部について、県債の発行等により病院事業庁が資金調達を行うこととなった場合、その資金調達相当額分については新病院開業後に事業者に対して一括又は工事着手から完工までの間に工事の進捗に合わせた分割により支払うことがある。

**⑤ リスク分担**

- リスク分担について、国の基本方針では、「想定されるリスクをできる限り明確化した上で、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の考え方に基づいて取り決めること」とされている。
- 一方、平成23年度に実施した P F I 検証委員会の過程で、本県における一部の P F I 事業では、自然災害などの不可抗力により生じた損害の負担に係るリスク分担が不明瞭だった点も明らかになっており、リスクの特定とその責任分担等について、事業実施までの過程で十分な検討を行うことは容易ではないことが予想される。
- したがって、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は、リスクの把握とその分担について、導入可能性調査を行う初期の段階で庁内外の関係者を含めた詳細な検討が必要である。
- また、導入可能性調査においては、リスクの内容やその分担者だけでなく、発生原因やリスク分担の考え方などについても詳細に検討を加えることにより、後続する実施方

針の公表手続きにおいて、より具体的で分かりやすいリスク分担（案）を示すことが可能となる。民間事業者との対話機会を活用して適正なリスク分担を練り上げやすくするためにも、導入可能性調査の段階で詳細かつ幅広い検討を行うことが有効である。

- さらに、リスク分担は、要求水準書やPFI事業者に対するサービス購入料の支払と一体となって契約を構成するものであり、事業の枠組みを決定する重要な要素の一つであることに留意して検討する必要がある。

#### ⑥ 民間収益事業

- 民間事業者の経営ノウハウを最大限に活用して効率的に事業を実施するため、PFI事業としての目的以外の用途で民間事業者が使用する収益施設の設置等について検討することが有効である。
- ただし、収益施設の設置・経営を義務付けることは、民間事業者にとってのリスク要因と評価される場合もあるため、立地条件や民間事業者の意向等を踏まえ、事業採算性の見込みを検討した上で、事業実施の要件とするかどうかを判断する。

#### 【参考】民間収益事業の考え方の一例

例えば、整備する一棟の施設建築物に余剰容積が見込まれる場合は、余剰部分をPFI事業者の有償譲渡又は有償で貸し付けることにより、収益施設として使用する権利を民間事業者に譲渡し、民間事業者による収益施設との合築形態をとることにより、譲渡金額の分だけ公共施設に係るPFI事業費を削減することも一案として考えられる。

#### ウ 市場調査の実施（民間事業者の参入意欲の把握等）

- 導入可能性調査によって整理されたPFI事業の枠組みについて、民間事業者の参入意欲等を確認し、PFI事業としての実現可能性や妥当性を評価するため、事業への参画が想定される民間事業者等に対してヒアリングによる市場調査を実施する。
- なお、公平性の確保という観点から、情報の取扱いには十分に注意し、ヒアリングを受けた事業者がPFI事業の事業者選定において有利とならないよう、回答に必要な最小限の情報のみを示すこととする。

#### 【参考】市場調査の考え方の一例

- ・各業務を担う複数の業種の事業者（建設会社、維持管理会社等）や金融機関に対して実施する
- ・県内企業の参画を図るため、県内企業に対するヒアリングの実施に努める
- ・PFIとしての事業の枠組みの妥当性や事業者選定等のスケジュールに対する意見を中心に聴取する

#### エ 各種支援措置の整理

- 施設整備等に活用可能な国庫支出金のうち、一部の補助金では、BOT方式など事業主体がPFI事業者である場合に交付対象外となってしまうことがあると考えられている。
- また、PFI事業者が施設を所有する場合には、不動産取得税や固定資産税など、直営事業では課税されなかった税がPFI事業者に課税されることがある。
- こうした補助金制度や税制措置については、年度による制度変更や運用実態の変化も見込まれるため、導入可能性調査において詳細かつ明確な裏づけを把握しつつ、調査を実施することが重要である。

## オ 多様な公民連携手法の検討

- PPPのなかでPFIが常に最も妥当な手法であるということではなく、全国の事例でも定期借地権や市街地再開発事業と絡めたPFI事業も現れてきている。従来のように、直営かPFIかの二者択一ではなく、PFI以外のPPPも含めて比較検討することが重要となっている。
- したがって、事業の発案段階においてPPPの適性についても検討を行い、適性が確認された事業については、PFIの導入可能性調査と併せて当該PPP手法の導入可能性も調査することとする。

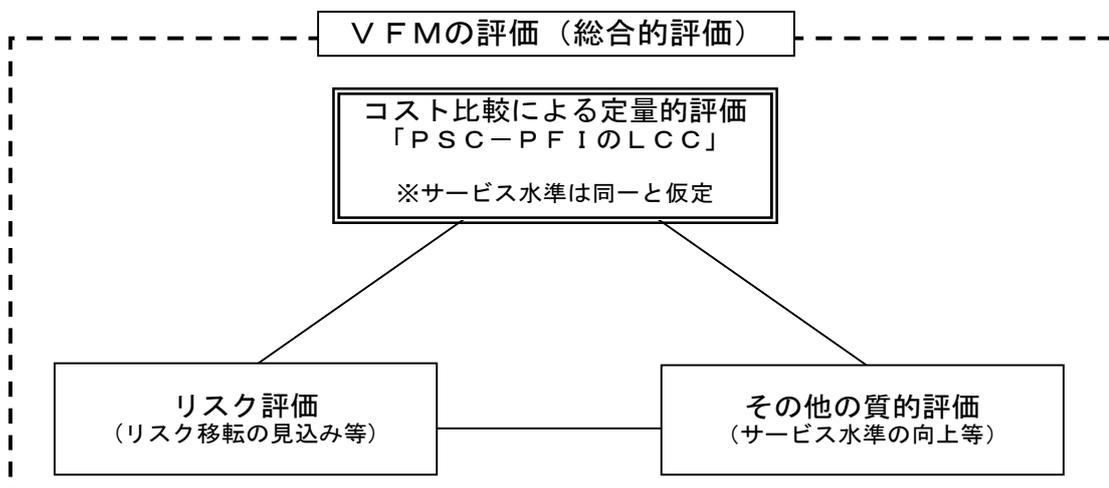
## カ 庁内関係所属との協議・連携

- 導入可能性調査を実施する過程では、法制面・財政面・技術面等における専門的分野の検討事項も含まれるため、事業主管課は必要に応じて、当該事項に関係する庁内の各関係所属と協議・連携を行いながら、調査を進めることが重要である。

## (4) VFMの評価

- 導入可能性調査においては、「I1(3) VFMの検証」で示した考え方にに基づき、当該事業をPFI事業とすることにより効率的かつ効果的な事業の実施が見込めるかどうか、VFMの評価を行い検討していく。
- VFMの評価にあたっては、提供されるサービス水準が同一であるとの仮定の下、PSC（県が直接事業を実施する場合の公的財政負担の見込額の現在価値）と、PFIのLCC（PFI事業として実施する場合の公的財政負担の見込額の現在価値）を用いた、事業コストの比較による定量的評価を行うことを基本とする。
- また、PFI事業として実施することにより民間に移転できるリスクの評価を行う。リスク評価については、可能な限り定量的な評価により金銭価値へ換算した上で、PSCへの上乗せを行うなどして事業コストの調整を行う。
- さらに、定量化が困難なもので、PFI事業として実施することにより期待できるその他の質的な事項があれば、客観性を確保した上で質的な評価を行う。
- このように、コストの比較による定量的評価、リスク評価、その他の質的な評価の結果を総合して、VFMの評価を行う。
- 事業主管課は比較するコストを可能な限り合理的かつ客観的に積算できるように努め、そのための情報収集や情報分析にアドバイザーの専門的能力を積極的に活用することが重要である。
- その他、必要に応じて、関係所属との協議・調整を行うこととする。

### 【導入可能性調査におけるVFM評価の概念図】



ア コスト比較による定量的評価

(7) P S Cの算定

- P S C（県が直接事業を実施する場合の公的財政負担の見込額の現在価値）の算定にあたっては、次の項目及び検討内容の例並びに『V F Mに関するガイドライン』を踏まえて検討する。

【P S C算定項目の例】

算定項目（例）		検討内容（例）	
施設整備段階	開業準備費	人件費	設計委託や工事請負業務の入札、契約締結、完成検査、精算業務等に要する人件費
		設計監理費	基本設計費、実施設計費、工事監理費
		調査費等	周辺影響調査費、電波障害対策費、各種負担金 等
	建設費（施工費）	建築工事費	基本計画等における見積額、先行事例を踏まえた推計額
		設備工事費	基本計画等における見積額、先行事例を踏まえた推計額
		その他工事費	外構工事費、除却工事費 等
	資金調達計画及び支払利息等	一般財源	初期投資に係る一般財源支出額
		起債	起債の種別、起債対象事業費、充当率、発行額（元金）、返済方法、金利、支払利息、手数料 等
		国庫支出金等	補助金・交付金等の対象事業費、補助率、補助金額 等
維持管理・運営段階	維持管理費		維持管理業務に要する人件費、業務委託費、経常的修繕費
	修繕費・更新費		施設機能の維持保全のための計画的な修繕費
	運営費		施設運営業務に要する人件費、業務委託費
	保険料		火災共済保険料 等
その他	割引率		長期国債利回りなどリスクフリーレートの過去の平均値から算出
	インフレ率		消費者物価指数やG D Pデフレータなど物価指数の過去の平均値から算出

(イ) P F IのL C Cの算定

- P F IのL C C（P F I事業として実施する場合の公的財政負担の見込額の現在価値）の算定にあたっては、次の項目及び検討内容の例並びに『V F Mに関するガイドライン』を踏まえて検討する。
- 県からP F I事業者に対して支払うサービス購入料以外に、事業者選定に要する費用や、P F I事業に関する公租公課などの県の収入も含めて算定する。

【P F IのL C Cの算定項目の例】

算定項目（例）		検討内容（例）	
施設整備段階	開業準備費	人件費	P F I導入に要する人件費（アドバイザーの選定、実施方針、特定事業の選定、民間事業者の選定、契約の締結等の所要の手続き）、モニタリング費用
		アドバイザー費用	アドバイザー業務委託費
		調査費等	既存施設のアスベスト調査費 等

維持管理・運営段階	サービス購入料	民間事業者の採算性を確保できる適正な水準のサービスに対する対価（委託費）、施設整備費に係る割賦元金及び割賦利息、維持管理・運営費 等
	モニタリング費用	モニタリング（サービス水準、SPCの財務・経営状況）に要する人件費、委託費 等
	公租公課	不動産取得税など県税収入分
その他	資産譲渡価格	有償譲渡の場合に計上（BTO方式は対象外）
	割引率	長期国債利回りなどリスクフリーレートの過去の平均値から算出
	インフレ率	消費者物価指数やGDPデフレーターなど物価指数の過去の平均値から算出

#### (ウ) サービス購入料の算定

- 前記「ウ PFIのLCCの算定」においてPFIのLCCを構成する「サービス購入料」については、PFI事業者が事業を実施する上で要する費用及びPFI事業者の利益によって決定されるものである。
- したがって、想定されるサービス購入料の算定にあたっては、後記「イ 事業成立性の検討」を行いつつ、次の項目及び検討内容の例を踏まえて検討する。

#### 【サービス購入料の算定項目の例】

算定項目（例）		検討内容（例）	
施設整備段階	開業準備費	開業費	周辺環境影響調査費、許認可手続関係費、所有権移転費用 等
		設計監理費	設計費、工事監理費
		調査費	周辺影響調査費、電波障害対策費、各種負担金 等
	建設費（施工費）	建築工事費	先行事例（PFI事業、民間発注工事）や民間からのヒアリング調査を踏まえた推計額
		設備工事費	
		その他工事費	
	資金調達計画	資金調達	出資金、借入金、借入条件（金利、返済期間、支払利息等）
建中金利		整備期間中の資金需要（建設費等）に対する調達方法	
維持管理・運営段階	維持管理費	PSCで算定した費用を基に、先行事例や民間からのヒアリング調査を踏まえた推計額	
	修繕費・更新費		
	運営費		
	公租公課	不動産取得税、固定資産税、都市計画税、登録免許税、法人税等	
	割賦原価・減価償却費等	事業の枠組みに応じた会計処理を想定して計上	
	保険料	火災共済保険料 等	
その他	資産譲渡価格	有償譲渡の場合に計上（BTO方式は対象外）	
	割引率	長期国債利回りなどリスクフリーレートの過去の平均値から算出	
	インフレ率	消費者物価指数やGDPデフレーターなど物価指数の過去の平均値から算出	

## イ 事業成立性の検討

- P F I 事業として成立するためには、V F Mが達成されていることに加えて、P F I 事業者の利益が確保できること及びP F I 事業者による資金調達が可能であることなど、民間事業として成立することが必要となる。
- 具体的には、前記「ア(ウ) サービス購入料の算定」に基づいて算定したサービス購入料が、P F I 事業者の損益計画、資金収支計画等を想定して計算したものであるか、また民間事業者が求める適正な利益、配当を織り込んだものであるかに留意して、事業の成立性を確認することとなる。
- 一般的に、事業成立性をはかる指標として、P F I 事業者の立場からは利益・配当等収益性に関する指標が、また、事業への融資者の立場からは借入金返済の安全性に関する指標が用いられる。
- 各々の指標は、P F I 事業に関係する様々な利害関係者が求める収益性・安全性を示しており、その意味するところは同じではないため、それぞれの指標の意味を理解した上で事業の特性に応じて適切な指標により判断することが必要となる。

### 【参考】 P F I 事業の成立性をはかる指標

(『V F Mに関するガイドラインの一部改定及びその解説』及び『地方公共団体におけるP F I 事業導入の手引き』(平成17年3月、内閣府民間資金等活用事業推進室) より引用)

#### 《 P F I 事業者の収益性に関する判断指標 》

##### ■ P I R R (事業内部収益率 : Project Internal Rate of Return)

- ・事業期間を通じた事業自体の収益性・投資利回りを計るための指標。リターンに相当するものが事業から生じるフリーキャッシュフロー、投資に相当するものが建設費等の投資額となる。具体的には、フリーキャッシュフローの現在価値総額と投資額の現在価値を比較し、これら両者が等しくなる割引率として算出される。
- ・P I R Rが対象事業の資本コストよりも高くないと事業としては成立しない。ここで、資本コストとは、融資者が要求する借入れ金利と、出資者が求める最低限のE I R Rを、それぞれの比率によって加重平均した合成レートである。融資者や出資者は対象事業の特性や将来見込み、リスク等を踏まえて、貸出金利や返済条件、求める配当利回りなどを検討するため、資本コストは事業ごとに異なることになる。よって、十分な市場調査等を行う必要がある。
- ・なお、融資者に対する元利払は、出資者への配当に優先する。出資者は、相対的に高いリスクに見合う高いリターンを得ようとすることになり、通常はE I R R > P I R R > 借入金金利、の関係が成り立つ。

##### ■ E I R R (株式内部収益率 : Equity Internal Rate of Return)

- ・事業期間を通じた出資金等(資本金等)に対する収益性・投資利回りを計るための指標。リターンに相当するものが株主配当等、投資に相当するものが出資等となる。具体的には、対象事業から生じる出資者に帰属するキャッシュフローの現在価値総額と出資等の現在価値を比較し、これら両者が等しくなる割引率として算出される。この指標はP I R Rと同様の考え方に基づくが、出資金等に対する投資利回りを算出するものであり、事業全体の投資利回りを算出するものではない点が異なる。
- ・出資者が求める最低限のE I R Rの水準は、リスクなどに応じ事業ごとに異なるため、同様に十分な市場調査等を行う必要がある。

#### 《 事業の安全性に関する判断指標 》

##### ■ D S C R (Debt Service Coverage Ratio)

- ・期間ごとの借入金の元金返済の安全性を把握するための指標。ある期間中に対象事業から発生するキャッシュフロー(すなわち返済原資)を、その期間中の元金返済所要額で割った倍率で示される。元金返済が滞りなく行われるためには、D S C Rが1.0倍以上あることが最低条件であるが、通常は、リスクの顕現化に伴うキャッシュフローの変動を吸収できるようにするため、相応に高い水準のD S C Rが求められる。必要なD S C Rの水準は、リスクなどに応じ事業ごとに異なるため、十分な

市場調査等を行う必要がある。

#### ■ L L C R (Loan Life Coverage Ratio)

- ・借入期間にわたる元利金返済前キャッシュフローの現在価値が借入元本の何倍に相当するかを示すもの。
- ・事業会社の返済能力を分析する指標として用いられ、当該指標が1.0を下回ると、元利金返済前のキャッシュフローだけでは借入元本の返済ができない状態を示すこととなる。
- ・金融機関が融資をする際の判断指標となる。

「 $LLCR = \Sigma (\text{元利金返済前キャッシュフローの現在価値}) / \text{借入元本}$ 」

#### ウ VFMの向上

- コスト比較により定量的に評価されるVFMは、事業の内容や特性に応じて大きく変動するものである。例えば、一般的なシミュレーションの下では、施設整備よりも維持管理・運営の比重が高い事業のほうが、よりVFMが向上する傾向がある。
- また、民間収益施設を併設して事業者独自の収入源を確保したほうが、よりVFMの向上が期待できる。
- さらに、「公と民の調達金利の差」問題を踏まえると、施設整備費の資金調達を県が実施することにより、VFMの向上が見込める場合も考えられる。
- このように、事業範囲や事業期間などの事業の枠組みについては、事業の特性に合わせて最適に構築することでVFMの向上が図られる可能性があることに留意して、VFMの評価を行う。

#### (5) 調査受託者の選定

- 導入可能性調査の受託者（アドバイザー）の選定にあたっては、原則として競争性を確保して選定するものとする。
- アドバイザーの実績、ノウハウ、専門知識、及び検討対象事業と本県のPFI活用に関する考え方に対する理解度等を総合的に判断して選定できる公募型プロポーザル方式の活用が有効である。

#### (6) 調査設計

- PFI事業においては、事業実施に向けた諸条件を把握し、要求水準書（案）等を作成していくために、導入可能性調査と併せて調査設計を実施すると効率的である。
- 調査設計は、「I 2 (3)ア 設計の範囲」で示した事項を参考に、必要なものについて実施する。

## 5 PFI導入段階

### 5-1 アドバイザリー業務委託と推進体制

#### (1) アドバイザリー業務の概要

- 利用調整会議においてPFI事業として実施との方向性が確定した案件は、その後、事業の詳細な枠組みを練り上げていくとともに、実施方針の公表、特定事業としての選定及び事業者の選定などPFI事業の実施に向けた具体的な手続きに入っていく。
- ここで、具体的な各手続きを実施していくにあたっては、導入可能性調査と同様に、広範かつ複雑で専門的な仕組みとなるPFIの特徴を考慮して、専門的知識を有する外部アドバイザーからの業務支援を受けることが有効である。
- したがって、基本的には、PFI事業の実施にあたって必要な民間事業者の選定手続き等に係るアドバイザリー業務（以下、「アドバイザリー業務」）を外部に委託した上で、事業実施に向けた各手続きに取り組むこととする。
- アドバイザリー業務に係る実施体制及び基本的な業務内容については、「Ⅱ 2 (1) アドバイザーの活用」における記載事項に基づくこととする。

#### (2) 契約相手方の選定

- 事業主管課は、利用調整会議においてPFI事業実施の方向性が確定された後、アドバイザリー業務の委託に係る必要な予算を確保した上で、契約相手方となるアドバイザーの選定を行う。
- アドバイザーの選定にあたっては、競争性を確保した選定方法によることを原則とする。ただし、業務の連続性から導入可能性調査の受託者がアドバイザリー業務を実施することの有効性も考えられることを踏まえ、最適な相手方を合理的に選定することとする。
- アドバイザリー業務の契約相手方となるアドバイザーは、当該PFI事業の入札等に参加しようとする民間事業者とコンサルタント契約等を締結することが利益相反の観点から認められないことに留意する。
- アドバイザリー業務の範囲は、後述する各手続きのうち、実施方針の策定・公表に関する支援から事業契約の締結までを基本とする。ただし、必要に応じて、事業契約の締結後に実施される融資金融機関との直接協定の締結やモニタリング実施要領の策定に関する支援などを対象に加えることも考えられる。

#### (3) 推進体制の確立

- 事業主管課は、PFI事業実施に向けた各手続きを適切かつ円滑に進めるため、財産経営課及び営繕計画課を含めた事業の推進体制を確立し、実施方針の策定など必要な手続きを進めることを基本とする。
- 事業主管課は、実施方針の策定などPFI事業実施のために要求される手続きの準備作業を進めるとともに、事業予算について財政課と調整を行うため、実施方針（案）、要求水準書（案）及び契約書（案）などの作成及び調整を行う。

## 5-2 PFI事業者選定評価委員会

### (1) PFI事業者選定評価委員会の位置づけ

- PFIに関する5原則3主義に掲げられている公平性・透明性の原則及び客観主義に鑑みて、透明性を確保しつつ公正かつ客観的にPFI事業者を選定するため、専門的知識を有する外部有識者を構成員に含めたPFI事業者選定評価委員会（以下、「評価委員会」）を設置し、必要な事項については評価委員会において各委員の意見を聴取するものとする。
- 評価委員会の委員のうち学識経験者として位置づけられる委員は、地方自治法施行令で規定されている総合評価一般競争入札において意見を聴く必要のある学識経験者（2名以上）を兼ねるものとする。
- 評価委員会における意見聴取結果に関わらず、事業者選定に際しての最終的な権限及び責任は県に帰属することに留意する。

### (2) 委員の選任

- 評価委員会の専門性及び客観性を確保するため、委員の半数以上は県の外部から選任する外部委員とするとともに、外部委員のうち学識経験者が2名以上となるように選任するものとする。
- 外部委員は、財産経営課が事業主管課との協議を経て、PFI手法に精通した有識者、金融実務に精通した有識者、建築及び設備に精通した有識者、当該事業分野に精通した有識者、及び地元の行政関係者などの中から、事案に応じて適切に選任するものとする。
- 外部委員に当該事業分野に精通した有識者又は地元の行政関係者を選任する場合等においては、事業主管課による委員の推薦機会を設けることとする。
- 県の職員をもって充てる委員には、総務局財産経営部長、県土整備局建築住宅部長、事業主管部長等が就任することとする。

### (3) 評価委員会の所掌事項と運営方法

#### ア 所掌事項

- 次の事項について各委員から意見を聴取する。

#### 【評価委員会の所掌事項】

- ①実施方針の策定
- ②事業者選定方式
- ③特定事業の選定
- ④要求水準書、モニタリング基本要領の策定
- ⑤入札説明書（募集要項）、落札者決定基準（優先交渉権者選定基準）の策定
- ⑥提案審査

#### イ 運営方法

- 評価委員会の事務局は財産経営課に置き、別に定める要綱にしたがって運営を行うものとする。
- 事業主管課及び営繕計画課は事務局の一員として参加し、資料作成や事業内容及び技術面に関する協力・支援を行う。
- 評価委員会の運営にあたっては、客観性及び透明性を確保しつつ、公正な検討・審議に努めることとするが、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は公表しないよう留意する。
- 県の「附属機関等の設置及び会議公開等運営に関する要綱」及び情報公開条例に則って評価委員会を運営することとし、委員会公開の取扱いや委員会でも知り得た秘匿情報の取扱

いなど、情報の管理には細心の注意をはかることとする。

### 5-3 実施方針の策定

- 実施方針とは、PFI事業としての実施に向けて事業の概要や事業者の選定方法等について早期に示すことにより、民間事業者をはじめとする関係者による事業参入の検討を促し、また関係者との対話が効果的に実施されていくよう、公平性及び透明性原則にしたがって策定し、広く公表を行うものである。
- PFI事業(特定事業)として実施するためには、法第5条及び第6条の規定にしたがって、まず実施方針を策定し公表しなければならない。
- PFI法改正により創設された、実施方針の策定に関する民間事業者からの提案に係る制度(以下、「民間提案制度」)に基づき、民間事業者から提案があった場合は、「II 7 (1)ア 民間提案制度の活用」における記載事項にしたがって対応する。

#### (1) 実施方針策定の見通しの公表

- 法第10条の2及び法施行規則第2条に基づき、原則として毎年度当初、当該年度におけるPFI事業に関する実施方針の策定の見通しがある場合は、ホームページへの掲載など所定の手続きにより広くこれを公表するものとする。
- 法第10条の2並びに法施行規則第2条及び第3条に基づき、少なくとも毎年度一回、10月1日を目途として、公表した策定の見通しに関する事項を見直し、当該事項に変更がある場合には、変更後の当該事項を公表しなければならない。

#### 【公表事項】

- ① 特定事業の名称、期間及び概要
- ② 公共施設等の立地
- ③ 実施方針を策定する時期

#### (2) 実施方針に定めるべき事項

- 実施方針において定めるべき事項については、法第5条第2項で規定されており、これに従って策定する。具体的には、次のような項目を記載することが必要となる。

#### 【実施方針の記載項目及び具体的内容の例】

記載項目	具体的内容(例)
特定事業の選定に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 事業内容に関する事項                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業名称、公共施設等の種類、公共施設等の管理者等の名称</li> <li>・ 事業の目的</li> <li>・ 事業の基本的な枠組み(事業範囲、事業類型、事業期間等)</li> <li>・ 関係法令及び許認可事項</li> <li>・ 指定管理者の指定の有無(「公の施設」の場合)</li> <li>・ 公共施設等運営権を設定する場合は所要事項</li> </ul> </li> <li>■ 特定事業の選定に関する事項                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 評価方法、評価基準</li> <li>・ 選定結果等の公表方法</li> </ul> </li> </ul>

民間事業者の募集及び選定に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業者の選定方法（総合評価一般競争入札か公募型プロポーザルか）</li> <li>・選定手順及びスケジュール</li> <li>・応募手続き、応募者の備えるべき参加資格要件</li> <li>・評価方法、評価結果の公表方法</li> <li>・提出書類の取扱い</li> <li>・民間事業者との対話等の実施方法（質問回答、説明会、個別対話等）</li> </ul>
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・予想される責任及びリスクの把握と公民間のリスク分担</li> <li>・事業において提供を求めるサービス水準</li> <li>・公共施設等の管理者等による支払に関する事項</li> <li>・事業の実施状況の監視（モニタリング）</li> </ul>
公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設の立地条件、土地に関する権利状況</li> <li>・計画施設の規模や性能などの諸要件</li> </ul>
事業契約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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業契約等の解釈に疑義が生じた場合の対応方法（関係者協議等）</li> <li>・裁判管轄の指定</li> </ul>
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・債務不履行発生時における県による対応措置</li> <li>・直接協定による金融機関等の事業介入等</li> </ul>
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・活用可能と想定される各種法制上、税制上の支援措置等（補助金、税制上の優遇措置等）</li> </ul>
【参考】その他特定事業の実施に関して必要な事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・議会の議決及び債務負担行為に関する事項</li> <li>・環境配慮及び環境影響評価に関する事項</li> <li>・県内企業の参画に関する考え方</li> </ul>

### (3) 実施方針と併せて公表すべき資料

- 次の資料のうち要求水準書（案）は、民間事業者に意見招請を行うなどして相互の意思疎通を深めていくため、実施方針と同時に検討・策定し、公表する。
- その他の資料は、可能な限り実施方針と同時に策定して公表することが望ましい。

#### 【実施方針と併せて公表すべき資料の名称及び概要】

資料名	概要
要求水準書（案）	県が必要としている最低限の施設性能やサービスの水準を定めた文書の案
モニタリング基本要領（案）	P F I 事業者から提供されるサービス水準及び P F I 事業者による財務・経営状況が、要求水準及び事業継続に必要な適切な水準を満たしているかといったことを確認・監視（モニタリング）するため、モニタリングの対象業務や実施方法等の基本的枠組みを定めた文書の案
落札者決定基準（案） （優先交渉権者選定基準（案））	価格、参加資格及び要求水準書等を基にした評価項目及び配点を設定し、民間事業者からの提案を採点し評価するための基準を定めた文書の案
契約書（素案） （条件規定書（案））	P F I 事業に関する責任及びリスクの分担その他契約当事者の権利義務を定めた文書の素案

## ア 要求水準書（案）

- 要求水準書（案）で記載すべき主な事項は次のとおりである。

### 【要求水準書（案）の項目及び記載内容の例】

項目（例）	記載内容（例）
(1) 全体概要	事業目的、期待する効果、施設概要、業務概要など事業全体を通じての県の考え方
(2) 基本要件	遵守すべき法令・基準、施設規模、主要な業務など事業実施に必要な基本的な要件
(3) 施設整備業務の要件	整備対象となる施設の用途・規模・性能・設備、引渡時期等についての最低限の要件
(4) 維持管理業務の要件	維持管理業務の目的、目的が実現されていると判断できる日常的な施設機能・施設環境の状態、非常時・緊急時における対応と確保されるべき施設管理機能・施設環境の状態、目的実現に不可欠と考えられる必須業務の実施方法
(5) 運營業務の要件	運營業務の目的、目的が実現されていると判断できる日常的な施設運営の状態、非常時・緊急時における対応と確保されるべき施設運営機能の状態、目的実現に不可欠と考えられる必須業務の実施方法
(6) 参考資料	P F I 事業者がより効果的な提案を行うために有益な情報（利用者数等の需要量など過去の実績、類似施設の状況、県が有望視している想定の方法論）

- P F I 事業では、民間事業者の創意工夫を最大限に引き出すため性能発注を行うこととなる。したがって、要求水準書（案）の作成にあたっては、整備する施設の配置、構造、工法、資材等の具体的な仕様の特定については必要最小限とし、公共が最終的に求める最低限のサービスの水準のみを性能規定（アウトプット仕様）で示すこととする。
- 性能規定では、実際にその水準を満たしているかどうかの判断を客観的に行えるようにするため、あいまいさを排除し、具体的で明確な要求水準として設定することが重要である。
- 法制上の制約、公共性の確保及び適切なリスク管理のために必要かつ合理的な範囲内で、要求水準の一部に仕様規定を入れることも考えられる。

## イ モニタリング基本要領（案）

- モニタリングを実効的に実施できる仕組みを構築するため、要求水準の達成状況を計測するためのモニタリング対象業務を設定し、その確認方法を含めてモニタリング全体の基本的な枠組みを基本要領（案）として示す。
- モニタリングは要求水準書及びサービス購入料の支払と連動するため、実施方針と併せて早期の段階で基本要領（案）を公表することにより、民間事業者がモニタリングに関する諸費用やその影響を見積もることが可能となる。
- モニタリング基本要領（案）に記載すべき主な事項は次のとおりである。

### 【モニタリング基本要領（案）の項目及び記載内容の例】

項目（例）	記載内容（例）
(1) 基本的事項	要領の目的、位置づけ、モニタリング実施体制、モニタリング実施要領の策定方法、モニタリング実施要領との関係 等

(2) 施設整備段階のモニタリング	モニタリング対象業務と判断基準、モニタリング方法（工事着手の立会い、工事完了検査の立会い等）、要求水準未達成の場合の措置 等
(3) 維持管理・運営段階のモニタリング	モニタリング対象業務と判断基準、モニタリング方法（日常・定期・随時モニタリング）、業績評価と利用可能性評価、要求水準未達成の場合の措置（修復機関、ペナルティポイント、サービス購入料の減額措置等）、要求水準を上回る取組みの評価（ボーナスポイント、リカバリーポイント等）、モニタリング結果の公表 等
(4) P F I 事業者の財務・経営状況のモニタリング	財務モニタリングの対象業務、県への財務書類等の提出、財務モニタリングへの協力義務
(5) モニタリング方法の見直し	モニタリング対象業務や方法の見直しについての考え方

- モニタリングの対象業務とその方法は、要求水準と同様にできるだけ客観的かつ明確に示し、要求水準の達成状況の判断において民間事業者との間で解釈の相違が生じないように工夫する必要がある。
- その他、「Ⅱ 6 - 2 モニタリング実施要領の策定」を参考に、モニタリング実施要領の策定及び具体的なモニタリングの実施を意識して基本要領を策定する。

#### ウ 落札者決定基準（案）と契約書（素案）

- 落札者決定基準（案）及び契約書（素案）の策定にあたっては、「Ⅱ 5 - 6 (3) オ 落札者決定基準の策定」及び「Ⅱ 5 - 6 (3) キ 契約書（案）の作成」を参考に行う。

#### (4) 実施方針の策定にあたっての留意事項

- 実施方針では、P F I 事業における県の関与、想定される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。
- 民間事業者による事業への参入の検討が容易になるよう、実施方針は可能な限り早期に、具体的で分かりやすく策定し、公表することが重要である。
- 基本方針において、「実施方針は、公表当初において相当程度の具体的内容を備えた上で、当該特定事業の事業内容の検討の進行に従い、順次詳細化して補完することとしても差し支えない」とされていることに鑑みて、公表を行う。例えば、導入が確定していない交付金であっても予定と断った上で記載しておき、事業の実施手続きの進行過程で結論が確定した時点でこれを修正し、公表していく方法をとることで、民間事業者に対する早期の情報提供が可能となる。
- 実施方針の中で、事業の実施に当たって必要な許認可等及び事業者が行い得る施設の維持管理・運営の範囲、適用可能な事業者への補助金及び融資等について具体的な内容を可能な限り明らかにする。
- 実施方針の策定等にあたっては、財政課及び財産経営課に回議する。
- 実施方針を変更したときには、変更後の実施方針を遅滞なく公表するよう努める。

#### (5) 評価委員会における意見聴取

- 実施方針及び同時に公表すべき資料については、評価委員会において各委員から聴取した意見を踏まえて策定及び公表を行う。

## (6) 実施方針等の公表

- 実施方針を策定した後、事業主管課はその内容を要求水準書（案）等の資料と併せて記者発表やホームページへの掲載により速やかに公表する。
- また、必要に応じて説明会を実施する。

## (7) 質問回答・意見招請

- 事業に対する民間事業者の理解を深め、創意工夫の発揮された優秀な提案を引き出すために、実施方針等に関して民間事業者から質問及び意見を受け付ける。

### ア 質問回答

- 質問の受付にあたっては、民間事業者の検討期間を確保するために、公表後2週間を目安とする一定以上の期間を置いてから行うものとする。
- 質問の受付及び回答にあたっては、公平性及び透明性を確保するため書面により行うとともに、質問と回答を併せて公表することとする。ただし、特殊な技術やノウハウ等に関する事項で、公表することにより民間事業者の権利や競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあるものについては公表しない。

### イ 意見招請

- 質問回答とは別に、実施方針及び要求水準書（案）等に対して民間事業者が意見を述べる機会を設けるため、意見招請の手続きをとる。
- 受け付けた意見は、必要に応じて特定事業の選定や民間事業者の募集手続きに反映させる。
- 県財務規則では、意見を受け付ける期日の前日から起算して少なくとも30日前までに県公報により公示することとされていることに留意する。

## (8) 民間事業者との対話

- 運営の比重が高く、かつ運営内容を規定するために民間事業者の知見が重要となる事業や、複合施設、意匠性の高い建物等、発注者の意図を明確に伝えるのが困難と考えられる事業については、事業に対する民間事業者の理解を深めるとともに、県が合理的で実現性のある発注を行えるようにするために、書面による質問回答とは別に、実施方針等に関する民間事業者との対話を行うことが有効である。
- 対話の形態としては、民間事業者と個別に行う意見交換が考えられるが、対話を実施する場合には、実施方針においてその方法等を示しておくこととする。（入札公告後の対話の実施を予定している場合も同様に示す。）
- 対話の内容は書面により記録し、質問回答と同様に、公平性及び透明性の確保のため、民間事業者の権利や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いて公表することとする。このため、対話の実施時には、公表すべき情報と秘匿すべき情報を明確にしておく。

## 5-4 特定事業の選定

- 特定事業の選定とは、法第6条の規定に基づき、実施方針を公表した事業について、PFI事業として実施することが適切であると認める手続きのことである。
- 特定事業の選定にあたっては、基本方針に基づき、当該事業の実施可能性等を勘案しつつ、効率的かつ効果的に事業を実施できることを基準として評価する。

- 効率的かつ効果的な事業の実施に係る具体的な評価については、基本方針及びVFMに関するガイドラインに基づき、「I 1 (3) VFMの検証」で記載したとおり、VFMの評価を基本としつつ、PFI事業としての実施可能性などその他の評価も踏まえて、総合的に評価することとする。

#### (1) 特定事業の選定に係る客観的評価

- 特定事業の選定を行う場合には、法第8条の規定により、PFI事業とすることによる効果及び効率性に関する評価を含めた「客観的な評価」を実施し、この結果を公表しなければならない。
- 特定事業の選定に係る客観的評価は、VFMの評価を基本として実施する。
- VFMの評価にあたっては、「II 4-3 (4) VFMの評価」で記載した導入可能性調査の結果に基づき、その後の実施方針等に関する民間事業者からの意見招請や計画の修正等を踏まえて、次の①～④のとおり詳細に精査して実施する。

##### ① コスト比較による定量的評価

- ・ この段階においては、民間事業者の計画がまだ明らかになっていないことから、基本的に公共サービス水準は同一と仮定した上で、事業の実施期間全体に係るコストの比較により定量的な評価を行う。
- ・ 具体的には、PSCとPFIのLCCを比較して、その差額を定量的評価の結果とする。
- ・ ただし、導入可能性調査等において、PFI事業による明らかな公共サービス水準の向上が定量的に見込めている場合は、客観性を確保した上で、その金銭価値を評価に加えることも考えられる。
- ・ また、県の財政負担の見込額の算定にあたっては、財政上の支援に係る支出、民間事業者からの税収その他の収入等が現実に見込まれる場合においてこれらを調整する等適切な調整を行って、将来の費用（費用の変動に係るリスクをできる限り合理的な方法で勘案したものとする。）と見込まれる財政負担の総額を算出の上、これを適切な割引率を用いて現在価値に換算することにより評価する。

##### ② 民間事業者に移転するリスクに係る評価

- ・ コスト比較による定量的評価において、PFIのLCCには、PFI事業者が負担すると想定したリスクの対価が含まれているため、PSCにおいても、これに対応したリスクを県が負う場合の財政負担の見込額として加えること（リスク調整）が必要となる。
- ・ 具体的なリスク調整については、まず『PFI事業におけるリスク分担等に関するガイドライン』を参考とした上で、PSCに参入するリスクを特定する。
- ・ 次に、コストオーバーランやタイムオーバーランに係るリスク負担など、VFMに対して影響度が大きいと考えられるリスクを中心に、定量化を行う。
- ・ PSCに算入するリスクの定量化とは、その事業を県が実施する場合に、県が負うであろう金銭的負担の期待値ということができる。したがって、リスクが顕在化したときに県が負う財政負担とその発生確率の積により表すこととする。
- ・ また、定量化が困難なリスクについては、客観性を確保した上で、定性的な側面を評価する。

【参考】『VFM (Value For Money) に関するガイドライン』(平成20年7月15日改定、内閣府)  
… (中略) …

- (9) もうひとつの方法は、これをさらに簡略化して、あるリスクに関し、各年度毎ではなく、事業期間を通じて財政負担が発生する確率とその場合に想定される財政負担額(現在価値)の2つの数値を想定し、この積で計算するというものである。
- (10) あるリスクについて、財政負担が発生した場合の負担額とその発生確率は、リスクの種類や事業の置かれた状況等によってさまざまであり、本ガイドラインにおいてその指標を統一的に示すのは困難である。それぞれの公共施設等の管理者等において、その経験や市場調査等によって得られたデータ等をもとに想定することが適当である。なお、今後のリスクの定量化のため、それぞれの公共施設等の管理者等においてリスクに関するデータの蓄積を図ることが有益である。
- (11) また、これ以外に保険料の見積もりをリスクの定量化に用いることも可能である。あるリスクについて、これを適切にカバーするために保険契約を結ぶことが可能である場合、どの程度の保険料を必要とするかという額で定量化するものである。

### ③ その他の質的な評価

- ・ ①コスト比較による定量的評価及び②民間事業者に移転するリスクに係る評価以外の、PFI事業として実施することによる便益など質的な事項を評価する。
- ・ 具体的に想定される質的な評価としては、効率的で機能的な施設になることなど定量化が困難な公共サービス水準そのものの向上、事業実施の時期が早まること及び県における財政支出の平準化などが考えられる。

【参考】その他の質的な評価の方法の一例

その他の質的な評価については、評価委員会において全委員の賛同が得られた評価のみを採用するなどして、可能な限り客観的な評価を行うものとする。

### ④ 総合的評価

- ・ ①～③の評価結果を踏まえ、県が直接実施する場合とPFI事業として実施する場合を比較して、PFI事業として実施した場合に効率的かつ効果的に実施できると見込めるかどうかを総合的に評価する。

## (2) 評価委員会における意見聴取

- 特定事業の選定及びこれに係る客観的な評価の内容については、透明性・客観性を確保するため、評価委員会において各委員から聴取した意見を踏まえて選定する。

## (3) 特定事業としての選定と公表

- 特定事業の選定を行ったときは、法第8条及び基本方針の規定にしたがい、記者発表やホームページへの掲載等により、その判断結果及び評価の内容を「客観的な評価」として速やかに公表する。特定事業の選定を行わないときも同様とする。
- 評価結果を公表する際は、その後の事業者選定における正当性を阻害すると考えられるものを除いて可能な限り同時に公表し、評価の透明性・客観性の確保に努める。
- なお、特定事業の選定及び公表にあたっては、財政課及び財産経営課に回議する。

## 5-5 債務負担行為の設定

- P F I 事業で締結される契約は複数年度にわたる契約となり、県が将来にわたって債務を負担する行為に該当するため、その事業期間における総事業費について債務負担行為を定める必要があり、議会の議決を得なければならない。

- 県の予算執行を伴わない独立採算型の事業については、債務負担行為の設定は必要ない。

### (1) 債務負担行為の設定時期

- 入札公告は「申込みの誘引」に該当し、予算執行の一部と解されているため、総合評価一般競争入札方式による P F I 事業の場合、その社会的影響も考慮して、入札公告前までに債務負担行為を設定することとする。
- 債務負担行為に基づく予算執行の効力は、当該債務負担行為を設定した年度内に限られるため、債務負担行為設定の翌年度に契約を締結することとなった場合には、翌年度に改めて債務負担行為を設定し直す必要があることに留意する。
- 公募型プロポーザル方式の場合には、随意契約方式という特性から、仮契約の締結までに債務負担行為を設定しておく。

### (2) 債務負担行為の設定額

- 債務負担行為は、設定時期に留意しつつ、特定事業の選定に係る客観的評価において算定された事業費等を基に、施設整備費及び維持管理・運営費を含め事業期間全体に係る総事業費を基礎として設定する。
- 債務負担行為の設定額は実際の支出予定額となるため、現在価値に割り引く前の金額となることに留意する。
- P F I 事業費には、物価や金利など将来変動する要素が含まれるため、そうした不確定要素による金額の将来変動を考慮して限度額を設定する必要がある。具体的には、過去10年程度の平均値を用いて推定するなど、将来の金利上昇や物価上昇といった変動にも一定の対処が可能となるように設定する。
- 当初の予想を上回る変動により事業費が限度額を超える見込みとなった場合でも、原則として当初の債務負担行為の変更はできないので、新規に債務負担行為を設定する必要がある。

### (3) 債務負担行為における留意事項

#### ア 期間

- 地方自治法上、債務負担行為の期間に係る上限は設けられていないため、債務負担行為の設定期間は P F I 事業の契約期間と一致させる。

#### イ 名称

- 債務負担行為の名称は、「(施設名称) 特定事業費」とする。なお、予算上の事業名についても、事業期間全体の総事業費を包含する事業名としては、「(施設名称) 特定事業費」という名称を用いる。

#### ウ 後年度の財政負担

- P F I における債務負担行為は、効率的かつ効果的な公共施設等の整備のために設定されるものであり、「もっぱら財源調達的手段として設定する債務負担行為」(昭和47年9月30日付け自治導第139号)には該当しないと解される。
- 一方、後年度の財政負担への影響を踏まえ、平成12年9月に策定した本指針(改訂前)では、リース・P F I 事業に係る施設整備費の限度額の目安を1,000~1,500億円と設定していた。こうした経緯を踏まえ、P F I 導入にあたっては、債務負担行為の設定により生

じる後年度の財政負担への影響について十分留意する必要がある。

- また、財政の健全性を確保する必要性から、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、「地方公共団体の財政の健全化に関する法律」に基づく健全化判断比率の算定対象となることに留意する。

## 5-6 事業者選定

### (1) 事業者選定の考え方

- P F I 事業を実施する民間事業者の募集及び選定にあたっては、「公平性原則」に則り競争性を担保しつつ、「透明性原則」に基づき手続の透明性を確保するため、法第7条第1項により公募の方法等により実施することとされている。
- 公募による事業者選定方法としては、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二通りが想定されるが、P F I 事業では、総務省通知を踏まえ、契約の特性上、価格のみならず維持管理・運営の水準、リスク分担のあり方、技術的能力及び企画能力等を総合的に勘案して相手方を選定する必要があることから、原則として総合評価一般競争入札を用いることとする。（「地方公共団体におけるP F I 事業について」、平成12年3月29日付け自治事務次官通知）
- 事業者の選定にあたっては、評価委員会において各委員から聴取した意見を踏まえて、県が最終的な判断を行うものであることに留意する。
- その他、次の事項に留意する。
  - ① 可能な限り民間事業者の創意工夫が発揮されるように、性能発注を基本とすること
  - ② 民間事業者の提案準備期間に配慮すること
  - ③ 応募者の負担を軽減するよう配慮すること
  - ④ 客観的な評価基準を設定すること（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）
  - ⑤ 契約書案の提示により、できる限り契約の条件を明示すること
  - ⑥ 民間事業者に質問の機会を与えるとともに、質問及び回答などの情報提供に当たっては、公平性を確保するため他の応募者にも公表すること
  - ⑦ 本指針に記載のない詳細事項については、県の『財務規則』、『財務規則の運用について』及び『県土整備局における総合評価方式の試行に関する運用ガイドライン〔建設工事編〕』等の庁内における入札関連規定及び「かながわ方式」(※)による入札制度等を踏まえて、必要に応じて関係所属との協議に基づき適正に決定すること

#### ※かながわ方式

平成18年度から実施し、制度内容を改定してきた新入札制度。主として予定価格が250万円を超える入札案件について、原則として条件付き一般競争入札を導入し、電子入札システムで実施するというもの。

### (2) 事業者選定方法

- 事業者選定方法としては、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二通りがあるが、前述のとおり、P F I 事業では原則として総合評価一般競争入札方式を採用することから、以下では主に総合評価一般競争入札方式を中心に記載する。

## ア 総合評価一般競争入札方式

- 地方自治法施行令第167条の10の2に定める一般競争入札の一つであり、価格だけでなくその他の条件を総合的に勘案し、発注者にとって最も有利な申込みを行った者を落札者として決定する入札方法である。地方自治法施行令及び「公共工事の品質確保の促進に関する施策を総合的に推進するための基本的な方針」（平成17年8月26日閣議決定）を踏まえ、同方式による場合は次の3点を遵守する。
  - ① 事前に落札者決定基準を定めること
  - ② 総合評価一般競争入札方式を行おうとするとき、  
落札者決定基準を定めるとき、  
落札者決定基準の決定に係る学識経験者への意見聴取において、落札者を決定しようとする際に改めて意見を聴く必要があるとの意見が述べられた場合には、当該落札者を決定しようとするときに、  
あらかじめ評価委員会において学識経験者の意見を聴取すること
  - ③ 総合評価一般競争入札を採用する旨及び落札者決定基準について入札公告で公告すること
- 一般競争入札との位置づけから、原則として落札者決定後の契約書（案）など契約関係文書の内容変更はできないとされている。ただし、一切の変更が許容されないものではなく、競争性の確保に反しない場合に限り変更が許容されるとの見解も国において出されている。

【参考】「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関係省庁連絡会議幹事会申合せ」（平成18年11月）

### 4. 落札者決定後の応募条件の変更について

#### (1) 変更の最小化について

落札者決定後において、契約書案、入札説明書等、応募条件の変更を行うことは、競争性を損なうおそれがあることから、落札者の決定の前段階において対話を行うことで、できるだけ発注者と応募者の認識の不一致を解消し、落札者決定後に契約書案、入札説明書等の内容の変更を最小化するよう努めることが重要である。

他方、PFI事業においては、個々の事業者の事業提案内容が、必ずしも予め発注者が契約書案、入札説明書等を作成する段階で想定し得る範囲内のものであるとは限らないため、落札者決定後の契約書案、入札説明書等の内容の変更は一切許容されないものでなく、競争性の確保に反しない場合に限り変更は可能である。

#### (2) 競争性の確保に反しない例

同じコストで質が向上する場合や、質が同じでコストが低減できる場合は、競争性の確保に反するものとはいえない。なお、要求水準書に関しては、その変更により競争性に影響する可能性が高いことから、落札者決定後から契約締結の間に変更が生じないように留意するべきである。

- 一般競争入札の一種であるため、落札者が契約を締結しないときには、再度入札を行うか、一定の条件の下、落札金額の範囲内で随意契約を行うことができる。

## イ 公募型プロポーザル方式

- この方式は、公募により事業に係る企画提案を募集し、あらかじめ示された評価基準（優先交渉権者選定基準）にしたがって提案者の優先順位を決めた後、最優先順位の者を優先交渉権者として契約の交渉を行う随意契約方式である。
- 前記のとおり、PFI事業においては総合評価一般競争入札方式によることを原則とするが、例外として合理的な理由があり、地方自治法施行令第167条の2第1項各号及び県の財務規則に規定される随意契約の要件を満たす場合（WTO政府調達協定の適用を受ける契約では、「地方公共団体の物品等又は特定役務の調達手続きの特例を定める政令」第

10条第1項の規定も満たす場合)に限り、公募型プロポーザル方式を採用することができる。ただし、この場合にあっても、「地方公共団体におけるPFI事業について」(平成12年3月29日、自治事務次官通知)による通知事項に留意する。

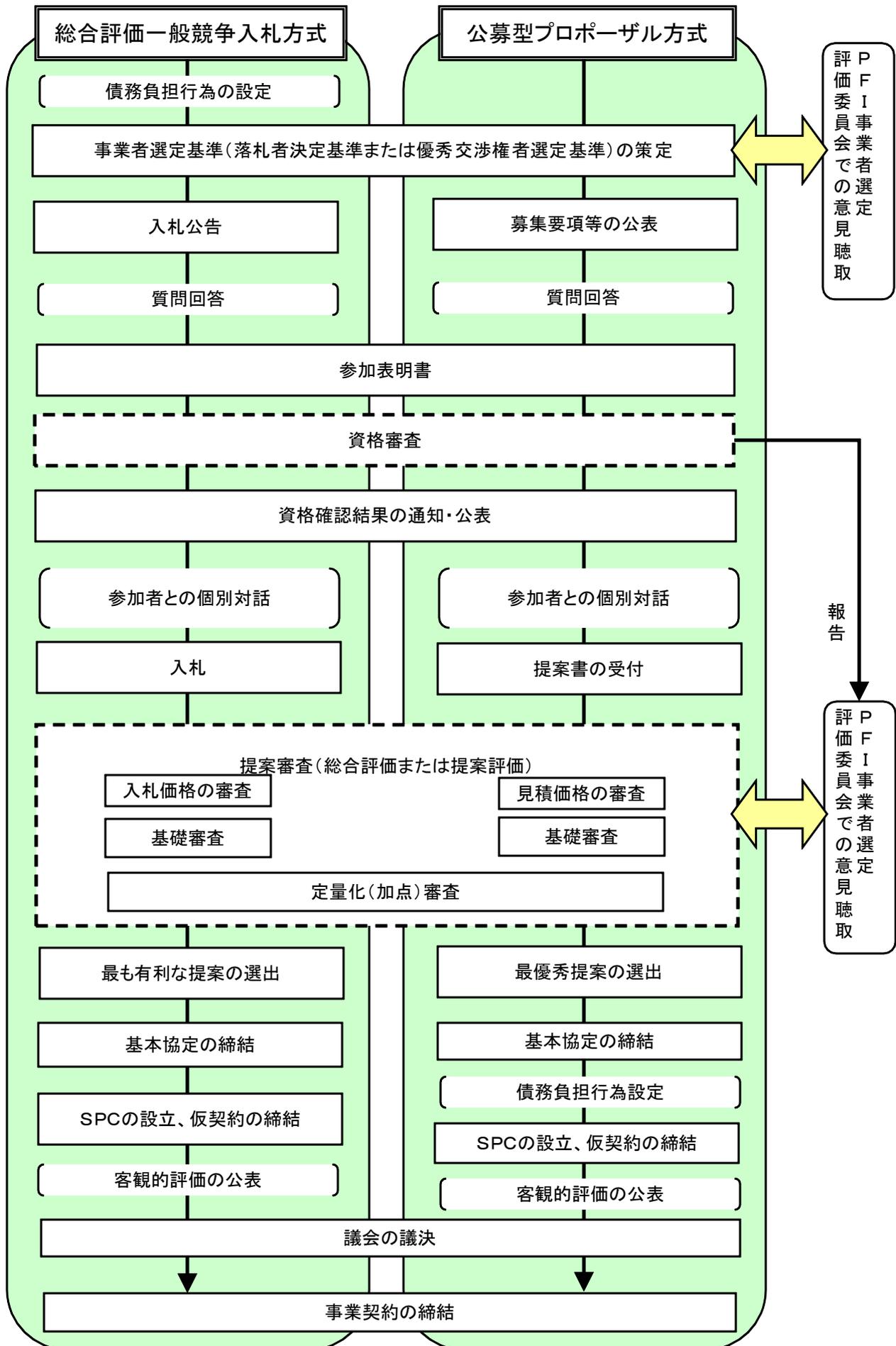
- 総合評価一般競争入札方式と異なり、提案者からの提案内容を踏まえて契約の細部を規定していくことが特徴であるが、公平性の観点から、条件規定書で定めた基本的事項の変更までは認められない。
- 随意契約の一種であるため、優先交渉権者との交渉が不調に終わった場合には、次順位者と交渉することができる。

#### ウ 事業者選定手続きの流れ

- 事業者選定手続きに着手するにあたっては、まず入札説明書等を策定することとなる。
- その後、入札公告、質問回答等、資格審査、参加者との対話、提案審査、落札者の決定といった手順を踏んで事業者を選定することとなる。
- 総合評価一般競争入札方式及び公募型プロポーザル方式における事業者選定手続きの基本的な流れを図示すると次のとおりとなる。(ただし、「公共工事の品質確保の促進に関する法律」(以下、「品確法」)第13条第1項前段及び第14条の規定で認められている取組みは実施しない場合を想定している。)
- なお、各手続きの詳細については後述する。

【事業者選定手続きの流れ】

※品確法第13条第1項・第14条を適用しない場合



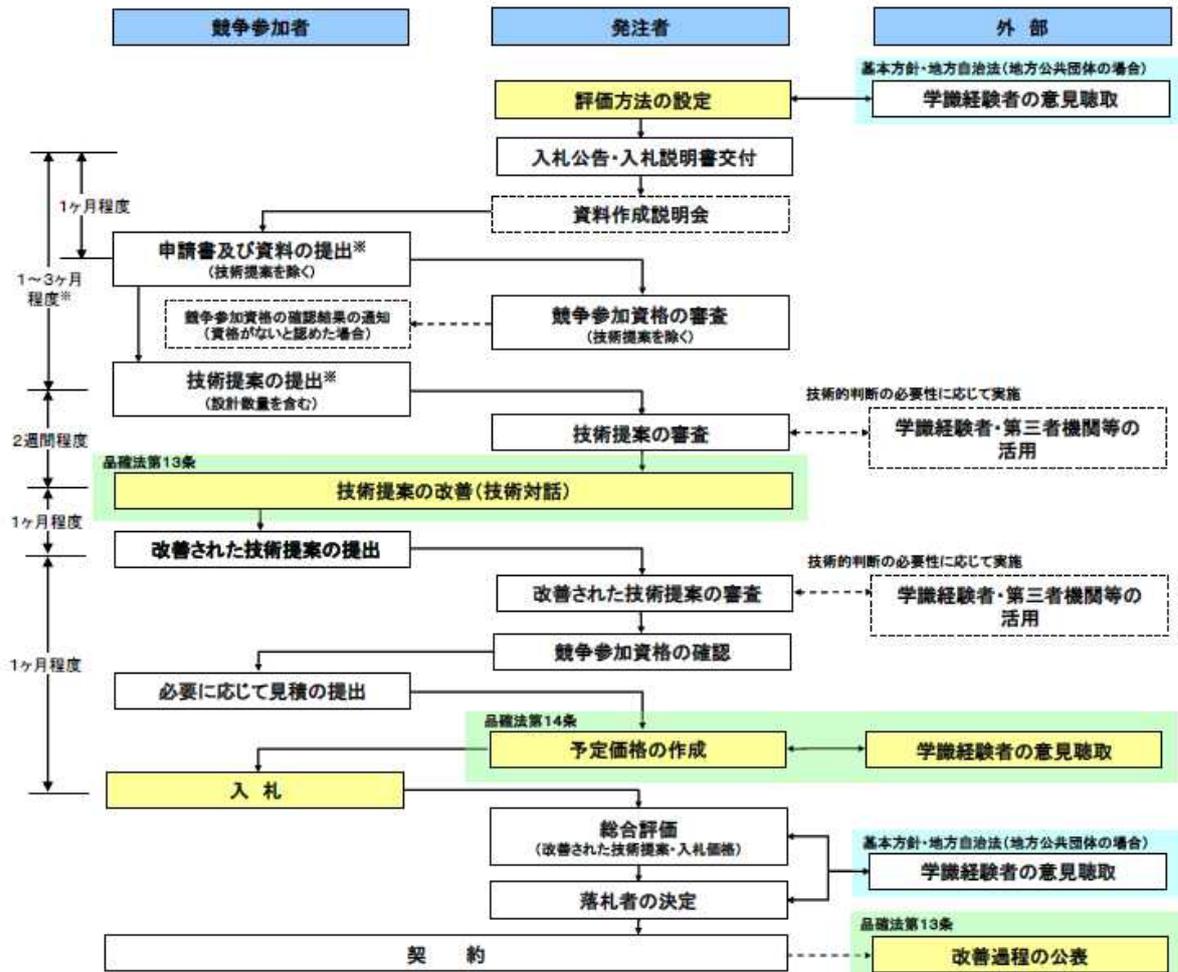
- 法第7条の3では、品確法の第12条第4項本文、第13条第1項前段、及び第14条の規定を準用するとされていることから、これらの規定により、入札等の競争参加者に対する提案の改善機会の提供や、高度な提案を求める場合の予定価格の設定等が可能となっていることに留意する。

【参考】品確法の手続きに沿った場合に想定される予定価格の設定等に係る流れ

出典：『関東地方整備局における総合評価落札方式の適用ガイドライン（平成24年度版）』

（平成24年8月、国土交通省関東地方整備局）

「図4-1 高度技術提案型の入札・契約手続の基本的な流れ」より抜粋



### (3) 入札説明書等の策定

- 事業者選定に係る入札公告の実施に向けて、入札説明書のほか必要な資料を策定する。
- 公募型プロポーザルでは、入札と異なり優先交渉権者選定後の契約交渉が認められているため、契約書（案）に代えて契約書を構成する基本的な骨子のみを示した条件規定書という形で公表する。
- 入札公告と併せて公表する入札説明書等は、PFI事業における事業者選定の最終条件の提示となり、入札実施後の変更が基本的に認められないため、慎重に検討して正確に記載する。
- 入札公告又は公募型プロポーザル方式における公募時に公表する資料は次のとおりである。

【入札公告等における公表資料】〔 〕内は公募型プロポーザル方式の場合の名称

- ①入札説明書〔募集要項〕本編及び付属資料
- ②要求水準書
- ③モニタリング基本要領
- ④落札者決定基準〔優先交渉権者選定基準〕
- ⑤基本協定書（案）
- ⑥契約書（案）〔条件規定書〕

○ 入札説明書以外の公表資料の策定・公表にあたっては、財政課及び財産経営課に回議する。

#### ア 入札説明書の策定

- 入札説明書（本編）は概ね次の事項から構成されるが、事業の特性に応じて、記載内容等を検討する。
- 公募型プロポーザル方式における募集要項においても、基本的に同様の考え方に基いて策定する。

#### 【入札説明書（本編）の記載事項の例】

項目（例）	記載内容（例）
(1) 事業概要	事業名称、事業目的、施設概要、関連法令、事業範囲、業務の要求水準、事業期間、事業方式、事業の対価の支払い、事業終了後の措置 等
(2) 事業者選定方法	選定方法、WTO政府調達協定の適用の有無 等
(3) 応募要件等	応募者の構成、参加資格要件 等
(4) 入札参加手続	入札スケジュール、入札説明書の閲覧、説明会の実施、質問回答、入札参加資格の確認、入札参加の辞退 等
(5) 入札方法等	入札方法、提出文書、開札、提案書類等の取扱い、留意事項 等
(6) 落札者決定等	評価委員会の設置、評価方法、評価事項、個別ヒアリングの実施、落札者の決定、入札結果の通知及び公表 等
(7) 提示条件	事業の枠組み、事業実施状況に係るモニタリングと提出文書、土地使用の形態、SPCの設立、応募グループの構成員の役割、県とSPCの責任分担 等
(8) 契約手続等	基本協定の締結、契約保証金、特定事業契約の締結、契約書の公開 等
(9) その他	県内企業の参画に関する考え方 等

- 入札説明書の内容を補足するため、付属資料として次のような資料を添付することも考えられ、特に重要な事項や図表等で示した方が分かりやすい内容のものなどを付属資料としてまとめる。

#### 【入札説明書（付属資料）の記載事項の例】

資料名（例）	記載内容（例）
(1) 業者に支払うサービス購入料について	サービス購入料の構成の改定・支払方法・内訳、利用料金収入の設定・改定、モニタリングによるサービス購入料の減額 等
(2) リスク分担表	実施方針で提示した内容から意見招請等を踏まえた最終案を提示
(3) 土地利用条件等	公有地利用の条件、地質調査の結果概要、使用料の設定 等
(4) 各種様式集	説明会参加申込書、質問書 等
(5) その他事業に関する参考資料	生活環境影響調査結果の概要、周辺地域のまちづくり計画、実施方針公表時からの変更箇所、意見招請の結果一覧 等

## イ 県内企業の参画についての考え方

- P F I 事業においても県内企業の参画を促すため、県内企業の参画に係る県の考え方や民間事業者に期待する点について入札説明書に記載し、応募者における県内企業の参画に向けた自主的な努力を促すことが有効と考えられる。
- なお、県内企業の参画促進や物品・資材等の県内調達を推進することにより、地域経済の活性化を図ることを事業の目的に加える場合は、事業者提案の評価において、当該目的の達成に貢献する提案を適切に評価することも有効と考えられる。

## ウ 参考価格の事前公表

- 県財務規則上の解釈から、予定価格の事前公表は認められない。
- P F I 事業においては、性能発注及び一括発注が採用されることにより、発注者の求める施設性能やサービス水準を応募者が的確に把握するために多大な負担が生じるとともに、高度で高水準の提案をすることに注力した提案者が、予定価格を超過して入札したために落選してしまうことも起こりうる。
- このため、応募者の効率的な提案作成を促し、予定価格の範囲内で高水準の提案を引き出すことを目的として、予定価格とは別に、適当な提案の水準の目安を示す参考価格を作成し、事前に公表することも考えられる。

## エ 要求水準書及びモニタリング基本要領の策定

- 要求水準書及びモニタリング基本要領は、実施方針の公表時に公表した案を基に、その後の民間事業者との対話を経て変更がないかどうか、予定価格との整合性がとれているかを確認し、入札公告に向けて最終的に確定させる。
- モニタリング基本要領は、モニタリングの対象業務を設定し、その判断方法を含めたモニタリング全体の基本的な枠組みを示すもので、実際のモニタリングは、基本要領を基に契約締結後に策定するモニタリング実施要領にしたがって実施されることとなる。
- 要求水準書とモニタリング基本要領は、入札金額及びサービス購入料の支払いとの連動性が非常に高く、P F I 事業の成否を大きく左右するため、事前の各検討段階において練り上げた案を基に改めて見直して、慎重に策定する。

## オ 落札者決定基準の策定

- 落札者決定基準は、民間事業者からの提案を評価するための客観的な基準であるため、提供を受けるサービス水準、価格、事業の実現性などの評価項目、評価基準及び配点を設定する。
- 事前に公表した落札者決定基準（案）を基に、その後の検討による変更を踏まえて確定させる。
- 公募型プロポーザル方式においても同様の考え方に基づき、事業者選定基準に係る評価項目、評価基準及び配点を客観的に設定することとする。
- 落札者決定基準の記載事項の例は、次のとおりとなる。

【落札者決定基準の記載事項の例】

記載事項（例）	記載内容（例）
(1) 基本的な考え方	提案審査の基本的な考え方や視点等
(2) 選定方法	総合評価一般競争入札方式の採用に係る説明、同方式の枠組み（①資格審査、②提案審査）、同方式の流れ 等
(3) 資格審査、評価項目	資格審査の要件、提案審査における基礎審査の確認項目・確認方法、提案審査における定量化審査の評価項目・評価基準と配点、定量化審査における得点化の方法 等
(4) 落札候補者の選定	最も有利な提案の選定方法、同点の場合の取扱い 等
(5) 評価委員会の役割	評価委員会における評価と報告、知事による落札者の決定 等

カ 基本協定書（案）の作成

- 基本協定書は、応募グループが落札者として選定されたことを確認するとともに、落札者が設立するSPCと県とのPFI事業契約の締結に向けて、双方の義務について必要な事項を規定することを主たる目的として締結するものである。
- SPCの設立期限や出資条件など、事業の円滑な実施に必要な事項についても定められる。
- 基本協定書が応募者の権利義務を拘束する性質があることから、入札公告と併せて案を提示しておく必要がある。

【基本協定書（案）の記載事項の例】

記載事項（例）	記載内容（例）
(1) 県及び落札者の義務	県及び落札者のPFI事業契約締結に向けた努力義務
(2) 事業予定者の設立	落札者の構成企業がSPC設立の義務を負うこと
(3) 株式処分の制限	落札者の構成企業がSPCの株式に係る譲渡等処分の制限を受けること
(4) 業務の委託等	落札者の構成企業は、事業実施に係るSPCの業務を各構成企業及び協力企業に委託または請け負わせる義務を負うこと
(5) 事業契約の締結	事業契約の締結期限 等
(6) 準備行為	落札者の構成企業が事業実施に必要な準備行為を実施し、その結果をSPCに引き継ぐ義務を負うこと
(7) 事業契約不調時の処理	事業契約の締結に至らなかった場合の処理 等
(8) 秘密保持	県及び落札者が基本協定に関して知り得た秘密を保持する義務

キ 契約書（案）の作成

- 実施方針の公表時に作成した契約書（素案）を基に、その後の民間事業者との対話を踏まえ、できる限りあいまいさを避け、具体的かつ明確に必要な事項を記述したPFI事業契約書（案）を作成する。
- 公募型プロポーザル方式の場合には、条件規定書の作成となる。

(7) 契約書（案）の記載事項

【契約書（案）の記載事項の例】

記載事項（例）	記載内容（例）
(1) 総則	事業目的、用語の定義、事業概要、事業スケジュール、事業用地、資金調達、許認可関係、特許権の使用、責任（リスク）の負担、関係者協議会の設立 等
(2) 施設の設計	調査等の実施、設計の実施、設計図書の変更、県によるモニタリング等
(3) 施設の施工	施設の建設等、施工計画書、第三者の使用、工事監理者の設置、県による確認、工期の変更、第三者への損害、県によるモニタリング、完工及び引渡し
(4) 施設の維持管理及び運営	業務の実施、県によるモニタリング、第三者への損害、条件変更に伴う費用の負担、サービス購入料の支払、サービス購入料の改定方法と指標の確認方法、モニタリングとサービス購入料の減額 等
(5) 契約金額	契約金額
(6) 契約期間及び契約の終了	契約期間、契約終了時の措置
(7) 債務不履行等	事業継続が困難となる事由（債務不履行、法令変更、不可抗力、県・事業者の帰責事由による契約解除等）、事業継続に必要な措置（協議、追加費用の負担等）、契約終了時の措置
(8) その他	県内企業の参画に向けた努力義務規定、紛争の解決手段、公租公課の負担、契約上の地位の譲渡、財務書類等の提出、秘密保持、情報公開等

(i) 契約書（案）作成にあたっての留意事項

- 長期契約となる P F I では、事業期間中に当初定めていた前提条件や事業に関する施策的な需要といった事業環境が大きく変化する事態も想定されるため、契約書（案）の作成にあたっては、そうした事業環境の変化にも可能な限り円滑に対応できるような枠組みを確保することが重要である。
- P F I 事業者から提供されるサービス水準に応じて対価を支払う業績連動型を採用することから、要求水準書及びモニタリングと連動したサービス購入料の支払メカニズムを客観的かつ明確に規定しておく必要がある。
- こうした P F I の特徴を踏まえ、契約書（案）の作成にあたっては次の点に留意する。
  - ① 県内企業の参画に向けた努力義務等
    - ・ 県内企業の参画を促す政策的見地から、P F I 事業者には、事業の安定性を失わない範囲で、県内企業を協力企業に含めるなどして県内企業の参画及び県内経済の活性化に向けて努力する義務があることを明記する。
    - ・ あくまで努力義務であり、当該努力義務の実施状況を理由として県は何らの負担も P F I 事業者には課せないことを前提とする。
    - ・ 将来にわたって P F I を効果的に活用していく上での参考とするため、P F I 事業者は、県内企業の参画予定及び実際の活用実績など県内企業の参画状況について、事業期間中において継続的に県に報告する義務があることを明記する。
  - ② 事業実施に係る説明義務
    - ・ P F I 事業はあくまで公共事業であり、県と P F I 事業者は対外的な説明責任を

十分に果たせるようにしておく必要があることから、事業実施の各場面における業務の実施または判断について、合理的かつ客観的に説明する義務を負うことを明記する。

- 例えば、事業環境の変化に伴って業務の一部を変更する場合、当該業務の実施に要する費用が合理的かつ客観的に説明がされれば、業務の変更に伴って変更する契約金額の適正性を対外的に説明しやすくなる。また、PFI事業者との協議も円滑に進めることができる。そのため、費用の実態や内訳についての説明をPFI事業者に求めることができる旨を明記する。

### ③ 情報の積極的な公表

- PFIにおける透明性原則に鑑みて、PFI事業を構築する県とPFI事業者との様々な合意文書及びモニタリングの結果については、PFI事業者の権利や競争上の地位、その他正当な利益を害するおそれがあるものとして保護すべきものを除いて、原則として県が公表できることを明記する。

### ④ 他の契約関係文書との整合性等の反映

- 要求水準書や民間事業者からの提案書など、PFI事業を構築する様々な契約関係文書との整合性をとりつつ、実施方針の公表以降の民間事業者との対話の結果を踏まえ、総合的な視点で契約書条項の見直しを行う。

### ⑤ 基本方針及びガイドライン等の反映

- 『基本方針』並びに内閣府の『PFI事業実施プロセスに関するガイドライン』、『契約に関するガイドライン』、『リスク分担に関するガイドライン』及び『PFI標準契約1（公用施設整備型・サービス購入型版）』等を参考としながら、リスク分担、債務不履行、事業継続の困難時における措置及び事業終了時の取扱い等の重要事項について、具体的かつ明確に記載されていることを確認する。
- 最終的な確認にあたっては、アドバイザーを通じて弁護士による確認を経るなどして慎重に確定させる。

## ク 評価委員会における意見聴取

- 入札説明書、要求水準書、モニタリング基本要領、落札者決定基準及び契約書（案）の策定等にあたっては、専門的見地から客観主義に基づき検討を行うため、評価委員会において意見を聴取する。
- 評価委員会において行う落札者決定基準に係る意見聴取は、地方自治法施行令で定める学識経験者からの意見聴取手続きとして行う。
- 公募型プロポーザル方式においても、事業者選定における公平性・透明性の確保を図るため、総合評価一般競争入札方式と同様に評価委員会において意見を聴取する。

## (4) 入札公告と入札説明書等の公表

- 入札公告と併せて、記者発表やホームページへの掲載等により、入札説明書等を広く公表する。
- WTO政府調達協定が適用される事業は、県公報への掲載が必要となるとともに、入札公告から入札までの期間を40日以上（急を要する場合は10日以上）確保することとされていることなど、「神奈川県の商品等又は特定役務の調達手続の特例を定める規則」を踏まえた取扱いが必要となることに留意する。

【WTO政府調達協定が適用される入札における留意点】

項目	留意点
入札公告	<ul style="list-style-type: none"> <li>・入札公告は、入札期日の前日から起算して40日以前に実施（急を要する場合は10日に短縮できる）</li> <li>・入札公告は、県の公報に掲載</li> <li>・入札公告の掲載事項中、工事の名称及び数量並びに入札期日等は英語でも公告</li> </ul>
参加資格	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業所所在地要件の設定は禁止</li> </ul>
落札	<ul style="list-style-type: none"> <li>・最低制限価格制度の利用は禁止</li> <li>・低入札価格調査の実施は可能</li> </ul>
結果公表	<ul style="list-style-type: none"> <li>・落札等のあった日の翌日から起算して72日以内に、県公報で当該工事の名称及び数量並びに落札金額等の所定事項を掲載</li> </ul>

(5) 質問回答

- 入札説明書等の公表後、実施方針の公表時と同様に質問回答を行う。質問の受付にあたっては、民間事業者の検討期間を確保するために、公表後2週間を目安とする一定以上の期間を確保してから実施するものとする。
- 質問の受付及び回答にあたっては、公平性及び透明性を確保するため、基本的に書面により行うとともに、質問と回答を併せて公表することとする。ただし、特殊な技術やノウハウ等に関する事項で、公表することにより民間事業者の権利や競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあるものについては公表しない。
- 運營業務の比重が高い事業や、事業実施の難易度が高いと見込まれる事業などについては、民間事業者の理解を深めるため、複数回の質問回答の機会を設けることが望ましい。
- 入札公告後の質問回答を受けて民間事業者が最終的な提案作成に係る判断を行うと考えられるため、回答から入札までの期間は、十分に確保するよう配慮する。

(6) 資格審査

- 入札書及び提案書等の受付に先立って、民間事業者からの参加表明を受け付けた後に、次の点に留意して入札参加資格審査を実施する。
  - ・ 法第7条の2に規定される欠格事由に該当しないことを確認すること
  - ・ 「かながわ方式」による従来型の工事発注方式における競争参加資格確認に係る取扱いに準拠すること（ただし、PFIが工事や維持管理に関する委託業務など複数業務の一括発注であることを踏まえて、必要な修正を加えた上で資格審査を行うこと）
  - ・ 県のアドバイザー委託業務の受託者又はこれに関与している者でないことなど、PFI事業に特有の資格要件を確認すること
  - ・ 応募グループ（コンソーシアム）の代表企業だけでなく、構成員又は協力企業の資格についても確認すること
  - ・ 資格確認後は応募者に結果を通知し、参加資格がないと認める理由について応募者から説明を求められた場合は、速やかに回答すること

(7) 参加者との対話

- 運営の比重が高く、かつ運営内容を要求水準書に規定するために民間事業者の知見が重要となる事業や、複合施設の整備事業、及び意匠性の高い施設の整備を目的とするもので発注者の意図を明確に伝えるのが困難と考えられる事業については、「II 5-3(8) 民間事業者との対話」で記載した考え方を踏まえ、書面による質問回答とは別に参加者との対話を行うことが有効である。

- 対話の形態としては、資格審査を経て入札参加資格の確認を受けた参加者との個別対話が考えられるが、対話を実施する場合には、実施方針においてその方法等を示しておくこととする。
- 対話の内容については書面により記録し、質問回答と同様に、民間事業者の権利や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いて公表することとする。このため、対話の実施時には、公表すべき情報と秘匿すべき情報を明確にしておく。

## (8) 提案審査

### ア 入札の流れ

- 資格審査の結果、入札参加資格があると認めた民間事業者については、入札価格及び提案内容を記載した提案書（以下、「入札書類」）を提出して総合評価一般競争入札に参加することを認める。
- 入札参加者に対する提案審査は、入札価格の審査、基礎審査、定量化（加点）審査の3段階で行うことを基本とする。

### イ 入札価格の審査

- 入札価格が予定価格の範囲内であるかどうかを審査する。
- 入札価格が予定価格を上回っている場合には失格となり、次の基礎審査は行わない。

### ウ 基礎審査

- 基礎審査は、提案者の提案が、県が求める最低限の水準を全て満たしているかどうかを審査するために行う。
- 基礎審査における審査項目及び審査基準は必須の要件であるから、実際に必要とする必要最小限の内容に限ること。
- 審査項目及び審査基準は、客観性を確保するため、可能な限り詳細かつ具体的に記載する。
- 基礎審査の審査項目の例は次のとおりである。

#### 【基礎審査項目の例】

- ・ 要求水準を満たしているか
- ・ 事業のシミュレーションが適切か
- ・ 事業遂行能力が認められるか
- ・ その他（金融機関からの資金調達を前提とする場合の金融機関からの関心表明書の添付等）

### エ 定量化（加点）審査

- 定量化審査は、価格要素と非価格要素をもって総合的に評価する方法をとる。

#### (ア) 評価項目と評価基準

- 定量化審査における評価項目は、民間事業者のノウハウや創意工夫の発揮が期待できる項目及び客観的評価が可能な項目を設定する。
- また、公平性を確保するため、特定の供給者を排除しないように設定する。
- 評価基準は、評価項目について評価（加点）の対象と認める基準を示すものであり、客観性を確保するため、原則として定量的に表示し得るものは数値で表すこととし、それが困難で定性的に表示せざるを得ないものについては、可能な限り詳細かつ具体的に記載する。
- 評価基準の設定にあたっては、要求水準書に記載したサービスの水準を仕様として示

した場合の内容に置き換えたり、民間事業者の提案の幅を予測したりするなどして検討する。

- 評価に際しては、評価基準に基づく絶対評価を原則としつつ、評価項目によっては相対評価を取り入れることも考えられる。
- 定量化審査における非価格票素の評価項目と評価基準の例は次のとおりである。

【評価項目と評価基準の例】

評価項目 大項目（例）	評価項目 小項目（例）	評価基準（例）
事業の安定性	資金計画の確実性	・ S P Cの資金不足に対して確実性の高い予備費を確保するなど、長期的に事業を安定して継続するための具体的かつ実現可能で優れた提案について、評価する。
事業の安定性	的確なリスク対応	・ 想定される各種リスクに対して効果的に管理又は対処するための具体的かつ実現可能で優れた提案について、評価する。
施設整備	近隣住民等への配慮	・ 施設整備期間中の近隣住民等への配慮など近隣対策に係る具体的かつ実現可能で優れた提案について、評価する。
	施設の配置計画・動線計画	・ 施設の効率的な配置及び明確で短縮化された動線の構築するための具体的かつ実現可能で優れた提案について、評価する。
	施設の機能性	・ 施設利用者の利便性、快適性、安全性を向上させるための施設計画に係る具体的かつ実現可能で優れた提案について、評価する。
	周辺環境との調和	・ 施設計画において、事業目的を踏まえつつ、周辺環境等に配慮した外観又は意匠の工夫に係る優れた提案について、評価する。
	長期的な施設計画	・ 将来の施設改修及び施設機能の向上に対応できるような、拡張性・可変性を高める工夫に係る具体的かつ実現可能で優れた提案について、評価する。
	L C Cの低減	・ 光熱費や修繕費などライフサイクルコストの低減に向けて、効率的な維持管理を可能とする施設整備上の工夫に係る具体的かつ実現可能で優れた提案について、評価する。
	環境負荷の低減	・ C A S B E E（建築環境総合性能評価システム）における建築物環境性能効率（B E E）の一定値を基準値とし、基準値以上の評価値を提案するものについて、評価する。
維持管理・運営	事業全体の運営	・ 業務全体を円滑に統括する工夫や県との連携・連絡を強化する工夫に係る具体的かつ実現可能で優れた提案について、評価する。
	個別業務	・ 維持管理及び運営に関する各業務について、業務の特徴、課題及び重要事項を踏まえた上で、効率的かつ効果的に業務を遂行するための具体的かつ実現可能で優れた提案について、評価する。
	事業環境の変化への対応	・ 利用者ニーズの変化など事業環境が変化した場合の対応策に係る具体的かつ実現可能で優れた提案について、評価する。
	利便施設の運営	・ 売店やレストランなどの利便施設を運営する上で、利用者の利便性や満足度を向上させるための具体的かつ実現可能で優れた提案について、評価する。
	危機管理体制	・ 業務上のミス予防や、災害やトラブルが発生した場合の対応など、実効的な危機管理体制を構築するための具体的かつ実現可能で優れた提案について、評価する。
その他	福祉や社会的課題等への対応	・ 福祉の推進、工期短縮、地域経済の活性化など事業に応じた社会的課題等へ対応するための具体的かつ実現可能で優れた提案について、評価する。

(イ) 配点

- 評価項目ごとの得点配分は、事業の目的等に鑑みて、その必要度及び重要度に応じて決定するものとする。
- 価格要素と非価格要素の配点比率については、事業の目的や運營業務の比重及び重要性に鑑みて、適切なバランスをとるものとする。

オ 評価方式

- 価格要素と非価格要素（技術力・性能・経営ノウハウ・環境影響等）の総合評価の方法としては、一般的に次の二通りが考えられる。
- どちらの評価方式を選択するかは、事業の目的や特性などを勘案し、評価の考え方によって決定する。

【加算方式と除算方式】

評価方式	評価方法と特徴
加算方式	<ul style="list-style-type: none"><li>○ 価格要素と非価格要素の配点をあらかじめ定めて、それぞれの評価点を加算した総合得点が最も高い応募者を落札者として選定する方式。</li><li>○ 事業の目的や特性に応じて配点にメリハリをつけることで、評価項目の重み付けを自由に設定できるため、発注者が重視する評価項目が応募者に伝わりやすく、発注者の意図に沿った評価を行いやすい。</li></ul> $\text{評価値} = \text{価格点} + \text{非価格点}$
除算方式	<ul style="list-style-type: none"><li>○ 非価格要素の配点のみを定めて、非価格点を入札価格で除算した総合得点が最も高い応募者を落札者として選定する方式。</li><li>○ 価格当たりの性能等を評価することになり、コストパフォーマンスを評価することができる。ただし、価格が高くて性能等が良いものと、価格が低くて性能等が劣るものとの差別化が困難となるとともに、価格の影響力が大きいため、入札価格にばらつきが生じた場合、価格の優劣に評価が左右されてしまう。</li></ul> $\text{評価値} = \text{非価格点} / \text{入札価格}$

- 加算方式を選択した場合は、更に価格点の評価方法を決定する必要がある。

【参考】『地方公共団体の行うPFI事業における事業者選定に係る調査報告書』（平成18年6月、総務省）

2) 除算方式と加算方式

除算方式及び加算方式について、現在実施している事例をもとに整理すると以下のとおりである。加算方式を導入した場合は、価格点の評価において、更に最低入札価格除算方式と単位価格除算方式を選択することとなる。

最低入札価格除算方式	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 価格評価点の評価方法の一つであり、最低入札価格をそれ以外の入札価格で除し点数化する方式。最低入札価格が満点となる。</li></ul> <p>【例】 価格の配点が60点で、A社が100億円、B社が80億円の場合。 A社=80/100×60点=48点 B社=60点</p>
------------	---

<p>単位価格除算方式</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 価格評価点の評価方法の一つであり、一点あたりの価格を決定し最低入札価格の満点値から控除する方式。</li> </ul> <p><b>【例】</b>          価格の配点が60点、1点あたり5000万円で、A社が100億円、B社が80億円の場合          A社=60－(100億円－80億円)／5000万円=20点          B社=60点          ※マイナスとなった場合は0点とみなす。</p>
-----------------	--

#### カ 評価委員会における意見聴取

- 提案審査にあたっては、落札者決定基準にしたがって事務局が作成した評価の案について、評価委員会で各委員から意見を聴取し、意見を踏まえて事業主管課が提案審査を行う。
- 審査結果や評価基準の透明性を確保するために、評価委員会における意見聴取結果をまとめて公表する。ただし、公表することにより、民間事業者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのある事項は公表しない。

#### (9) 落札者の決定

- 県は、評価委員会における意見を踏まえて落札者を決定したとき、その旨を落札者あて通知するとともに、意見聴取結果と併せて公表する。
- WTO政府調達協定が適用される事業については、落札者の決定から72日以内に公報により公示することが定められていることに留意する。
- 選定されなかった応募者から非選定理由の説明を求められた場合には、県財務規則第42条の4の規定に基づく通知を行うとともに、必要に応じて審査過程について説明するなどして、公平性及び透明性の原則に配慮した対応を行うこととする。

#### (10) 客観的評価の公表

- 法第8条の規定にしたがい、落札者の決定後、落札者の入札書類に基づいてPFI事業が実施された場合のVFMを評価し、客観的評価を公表する。
- 客観的評価の公表時期については、落札者をPFI事業の実施予定者として選定する行為である仮契約の締結後とする。

### 5-7 契約の締結と議決

#### (1) 基本協定の締結

- 落札者の決定後、基本協定書（案）に基づいて落札者を構成する各企業と基本協定を締結する。

#### (2) 仮契約の締結

- 法第9条及び同施行令第3条の規定により、施設等の買入れまたは借入れに係る予定価格（維持管理・運営に係る金額を除く）が5億円以上のPFI事業については、事業契約の締結に先立って議会の議決が必要とされている。このため、基本協定の締結後、契約書（案）を基に県と落札者との間でまず仮契約を締結し、議会の議決をもって本契約の締結となる。
- 総合評価一般競争入札方式により選定したPFI事業者との仮契約の締結にあたっては、

契約内容について必要最小限の修正を図った上で行う。

- 公募型プロポーザル方式の場合には、条件規定書を基に優先交渉権者を行う契約交渉の過程で細部を決定させた上で行う。
- 仮契約の締結及びその後の契約議案の提出にあたっては、財政課及び財産経営課に回議する。
- 落札者は、仮契約の締結前までにSPCを設立し、県は当該SPCと仮契約を締結することとなる。

### (3) 契約締結の議決（本契約の締結）

- 議会におけるPFI事業契約の締結に関する議案の議決をもって、事業契約の締結となる。
- 契約締結後は、法第10条の2及び同施行規則第4条の規定にしたがい、次の事項について公表する。
  - ①事業契約の内容
    - ・ 公共施設等の名称及び立地
    - ・ 選定事業者の商号又は名称
    - ・ 公共施設等の整備等の内容
    - ・ 契約期間
    - ・ 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項
  - ②契約金額（契約金額が存在しない場合を除く。）
  - ③契約終了時の措置に関する事項
- 契約金額の変更を伴う契約変更を行った場合にも、同様に変更後の事業契約の内容及び変更理由について公表する。
- PFI事業契約の締結に係る議決を経た場合は、改めて工事請負契約及び財産の取得に係る議決を得る必要はない。

## 5-8 直接協定の締結

- 直接協定（Direct Agreement:ダイレクト・アグリーメント）とは、PFI事業者による事業の実施が困難となった場合などに、融資金融機関等が公共に対し、公共による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、資金供給している融資金融機関等としてPFI事業に対して一定の介入（Step-in）をできるようにする協定のことである。公共と融資金融機関等との間で直接結ばれる。
- 直接協定には、PFI事業の要求水準の未達や期限の利益の喪失など一定の事項が生じた場合の公共と融資金融機関等相互の通知義務や、PFI事業者が発行する株式や保有する資産に融資金融機関等が設定しようとする担保権に対する公共の承諾などについて規定される。
- 直接協定の締結にあたっては、内閣府の『契約に関するガイドライン』及び『PFI事業の課題に関する検討報告書～直接協定の典型例について～』（平成16年7月、PFI事業の課題に関する委員会）等を参考に行うこととする。

## 6 事業実施段階

### 6-1 関係者協議会の設置

- P F I 事業を円滑に実施するため、P F I 事業契約の締結後速やかに、県と P F I 事業者等で構成する関係者協議会を設置する。
- 関係者協議会においては、P F I 事業契約において県と事業者との間で協議を要している事項、契約における解釈上の疑義事項及び契約を誠実に履行するために双方の意見の調整が必要となる事項について協議を行う。
- 関係者協議会の設置にあたっては、関係者協議会の設置及び運営に関する要綱（以下、「設置要綱」）の策定について、県と P F I 事業者との間で覚書を締結する方法が考えられる。

#### 【設置要綱の記載事項の例】

記載事項（例）	記載内容（例）
(1)趣旨	設置要綱の策定に係る趣旨、関係者協議会の設置目的 等
(2)所掌事項	①契約において、県と事業者との間で協議を要している事項 ②契約における解釈上の疑義事項 ③契約を誠実に履行するために県と事業者との間において意見の調整が必要となる事項 等
(3)組織	関係者協議会の構成委員、構成委員の変更、委員長の選任 等
(4)開催と招集	開催方法、招集手続き、代理出席、委員以外の者の出席 等
(5)協議・合意方法	協議・合意方法、議事の議決方法、合意事項の遵守 等
(6)議事録と公開区分	議事録の作成と取扱い、会議の公開・非公開の取扱い
(7)その他	ワーキンググループの設置、庶務、協議会設置期間、要綱の改正方法等

- 関係者協議会には、事業開始後に生じる様々な課題や調整事項への対応を決する重要な役割が求められるため、合意方法などの重要事項については、あらかじめ契約書（案）のなかに盛り込んでおくなどして、P F I 事業者との解釈の齟齬が生じないよう工夫することが求められる。

### 6-2 モニタリング実施要領の策定

- P F I 事業者の提案内容やそれに基づいて提示される業務仕様書等を踏まえて、モニタリング基本要領を基に、モニタリングの詳細事項を定めたモニタリング実施要領を策定する。
- モニタリング実施要領の策定にあたっては、その手続きをあらかじめモニタリング基本要領で示すこととするが、原則として関係者協議会における協議を経た上で策定するものとする。
- その他、『モニタリングに関するガイドライン』（平成15年6月23日、内閣府）を参考に、次の事項に留意して、適正かつ確実なモニタリングの実施が確保できるように実施要領を策定する。
- なお、P F I と併せて指定管理者制度を導入した場合には、指定管理者制度としてのモニタリングも行う必要がある。

#### (1) 対象業務とモニタリング手法

- モニタリングの対象業務は、契約書等において事業期間全体にわたってP F I事業者が提供すべきとされた業務の全てとする。このため、施設の設計・施工・維持管理・運営に係る業務以外にも、安定的に事業を運営するために重要なS P Cとしての財務・経営状況や、事業実施状況等の報告義務なども含まれる。
- 効率的・効果的なモニタリングを行うため、確認方法については、確認者や確認頻度を変えて、複数の手法を用意するなどして工夫する。例えば、S P C自らが主体となって日常的に実施するモニタリング、S P Cからの業務報告書等を基に月毎など定期的に県が実施する定期的なモニタリング、緊急時など必要に応じて随時実施するモニタリングなどを組み合わせることが一般的である。

#### (2) 契約関係事項との連動

- モニタリングの対象は契約関係事項の全てであるため、契約関係事項を構成する契約書、要求水準書、モニタリング基本要領、入札書・提案書、入札説明書・質問回答書、契約締結後に作成される業務仕様書といった文書、及びサービス購入料の支払との整合性をとりつつ、これらと連動した仕組みとして機能するようなモニタリングの構築を図る。

#### (3) インセンティブの付与

- モニタリングにおいては、確認結果が要求水準を満たしていない場合などに、P F I事業者に対してペナルティポイントを付与し、一定の要件の下でサービス購入料の支払停止措置や減額措置を発動することが考えられる。
- これは、提供されるサービス水準を維持する上で有効な仕組みであるが、現実性を考慮しなかつたり即時的に減額したりして、P F I事業者に対して過度にリスクを負担させると、結果的に事業コストの増加につながるおそれもある。
- したがって、段階的なペナルティポイント制による緩衝措置を設けたり、ペナルティポイントと相殺できるリカバリーポイント制度（修復措置）を設けたりするなどして、サービス水準の確保・向上に向けたP F I事業者へのインセンティブを付与することが有効である。

#### (4) 客観的なモニタリングの実施

- 契約期間が長期にわたるP F I事業では、大規模修繕や設備更新が必要な場面が生じるが、そうした大規模で影響度の高い業務が適正な水準で実施されることを担保するため、可能な限り客観的なモニタリングの実施を意識する必要がある。
- 事業期間を通じて緊張感のある透明で客観的なモニタリングを意識することも重要である。
- こうしたことから、次のような取組みの実施を検討し、必要に応じて活用することとする。
  - ・ 庁内において専門的な知見を有する所属から、技術面の評価等に関する支援を得る
  - ・ 外部有識者から、技術面の評価等に関する支援を得る（第三者モニタリング）
  - ・ 施設利用者の満足度調査等により、定性的な事項についても定量化を試みる
  - ・ モニタリングの結果を公表する（P F I事業者の権利利益は保護）

### 6-3 準備・設計段階

- 準備及び設計段階においては、次の事項に留意するとともに、適切にモニタリングを行う。
  - ・ 設計、許認可取得、施工など施設の供用開始までの間のスケジュールを確認すること
  - ・ 設計図書等に不備がないことを確認すること
  - ・ 設計図書等と入札時の提案書類との整合性及び設計変更における変更箇所を確認すること
  - ・ 設計業務の第三者委託の有無を確認すること
  - ・ 設計図書等の保管に係るPFI事業者の責務を確認すること
- 県内部においては、関係所属と連携した適切なモニタリング体制の整備に努めるとともに、提出された設計図書等を適切に保管し、引き継いでいくために必要な手続きをとる。

### 6-4 施工段階

- 施工段階においては、次の事項に留意するとともに、適切にモニタリングを行う。
  - ・ 施工計画書及び工事工程表等並びに工事記録の整備・保管状況を確認すること
  - ・ 施工業務の第三者委託等の有無を確認すること
  - ・ 工事監理者の設置状況及び工事監理者からの工事に関する報告を確認すること
  - ・ 入札時に県が示した各種調査の結果と、施工に際してPFI事業者が認識した実状との相違の有無を確認すること
  - ・ 近隣住民や周辺環境への影響に配慮した対策の実施状況、第三者への損害及び不可抗力による損害の有無を確認すること
  - ・ 工事の進捗状況を確認し、必要に応じて工事現場で立ち会うこと
  - ・ 工事完了に伴ってPFI事業者が行う完成検査の結果を確認し、県による完工確認を行うこと
  - ・ 完工確認の遅延がある場合、所定の責任分担による違約金の有無等について確認すること
  - ・ 完工確認後、所定の手続きによる施設の引渡及び所有権の移転等を確認すること
  - ・ 施設等に係る瑕疵の有無を確認すること
  - ・ 県内企業の参画状況に係る報告を求め、確認すること
  - ・ SPCの財務・経営状況を継続的に確認すること
  - ・ 関係者協議会等における協議結果や合意事項を文書により記録して、適切に管理・引継ぎをすること

### 6-5 維持管理・運営段階

- 維持管理・運営段階においては、次の事項に留意するとともに、適切にモニタリングを行う。
  - ・ 維持管理・運営業務の全体に係る仕様書（維持管理・運営仕様書）及び各事業年度の維持管理・運営業務に係る事業計画書について、契約関係事項との整合性を確認すること
  - ・ 事業環境の変化等による契約関係事項の変更に係る必要性の有無を確認すること
  - ・ 維持管理・運営業務の第三者委託等の有無を確認すること
  - ・ 維持管理・運営期間中に実施する工事がある場合、所定の役割分担による費用負担の有無を確認すること
  - ・ 維持管理・運営開始の遅延がある場合、所定の責任分担による損害等の負担について確認

すること

- ・ 第三者への損害及び不可抗力による損害の有無を確認すること
- ・ S P Cの財務・経営状況を継続的に確認すること
- ・ 基準金利や物価指標等によるサービス購入料の適正な改定を確認すること
- ・ モニタリングの実施結果の客観性を確保すること
- ・ 関係者協議会等における協議結果や合意事項を文書により記録して、適切に管理・引継ぎをすること

## 6-6 事業終了段階

- 事業終了段階においては、次の事項に留意するとともに、適切にモニタリングを行う。
  - ・ P F I事業者による施設の状態の検査及び県への説明を確認すること
  - ・ 施設や備品等の処分、引渡し及び原状回復等の適正な実施を確認すること
  - ・ 業務の引継ぎと関係文書の引渡しの適切な実施を確認すること
  - ・ 事業継続の可能性や取扱いを確認すること

## 7 P F I 活用にあたっての留意事項

- 今後、これまで以上にP F Iを効果的に活用していくためには、「I 5 P F Iをめぐる状況」で記載したようなP F I法の改正や、P F I検証委員会報告で指摘されているような課題認識を踏まえて、これらに留意しながらP F Iの導入を検討していくことが重要である。

### (1) P F I法の改正への対応

#### ア 民間提案制度の活用

- 平成23年のP F I法改正により、P F I事業に係る実施方針の策定に関する民間事業者からの提案制度（「民間提案制度」）が創設され、当該提案があった場合に、公共は当該提案について検討を加え、遅滞なくその結果を当該民間事業者に通知しなければならないこととされた。
- 民間提案制度に基づき民間事業者が提案を行う場合には、次の文書（民間提案文書）を提出するものとされている。
  - ・ 特定事業の案
  - ・ 特定事業の効果及び効率性に関する評価の結果を示す書類
  - ・ 特定事業の効果及び効率性に関する評価の過程及び方法を示す書類
- 県においては、民間提案文書の提出がされた場合、財産経営課がこれを受理し、当該提案に係る事業主管課と協議を行い、必要に応じて簡易V F Mの算定を実施した上で、当該提案に係る検討結果の（案）を作成する。
- 検討結果（案）は、事業主管課の同意を経て財産経営課が確定させ、民間提案文書の受理日から30日以内を目途に提案者に通知することとする。
- 検討の結果、P F I事業としての適性があると見込まれた場合は、「II 4-2 庁内横断的な検討」で定める候補事業としてその後の手続きを進めることとする。
- なお、民間提案文書には、民間事業者独自のノウハウが含まれている可能性もあるため、保護すべき事項に留意しつつ、慎重に取扱うこととする。

## イ 公共施設等運営権の活用

- 平成23年のPFI法改正により、利用料金の徴収を行う公共施設について、施設の所有権を公共に留保したまま施設を運営する権利を民間事業者に設定する公共施設等運営権制度が創設された。
- 公共施設等運営権は、施設整備を伴わない既存施設にも適用可能であるとともに、物権とみなされ、抵当権の設定が可能となっているため、公共施設等運営権の設定を受けた民間事業者（運営権者）の資金調達が有利となる面が特徴である。
- 公共は当該施設の整備に要した費用に相当する金額の全部または一部を、公共施設等運営権設定の対価として運営権者から徴収することが可能となった。
- 公共施設等運営権制度を活用したPFI（運営権型PFI）を実施する場合、条例の定めるところにより実施方針を定める必要があることに留意する。
- 運営権型PFIを実施する場合の詳細については、PFI法及び同施行令、同施行規則に加えて、公共施設等運営権登録令等の関係法令を参照することとする。なお、国においてガイドラインが策定された場合には、これらも参考とする。

## ウ 行政財産の貸付制度の拡充

- 行政財産については、地方自治法第238条の4第1項の規定により、貸付けなどの私権の設定には制約があるが、平成13年12月及び平成17年8月の法改正により、地方自治法の規定に関わらない特例として、次のような措置が設けられた。

### 〔PFI施設が立地する公有地の貸付〕

- ① 地方公共団体は、必要があると認めるときは、PFI事業の用に供するため、行政財産をPFI事業者に貸し付けることができる。

### 〔PFI・民間施設の合築建物が立地する公有地の貸付〕

- ② PFI事業に係る公共施設等とPFI事業以外の民間収益施設等とを合築で整備する場合、必要があると認めるときは、行政財産である土地を、その用途又は目的を妨げない範囲で、PFI事業者に貸し付けることができる。なお、当該合築建物に係る行政財産である土地は、PFI事業者から民間施設部分を譲渡された第三者にも貸付けを可能とする（再譲渡の場合も同様）。
- ③ 上記②の貸し付けを受けた事業者が、PFI事業終了後も引き続き建物の一部を所有しようとする場合、必要があると認めるときは、行政財産である土地を、その用途又は目的を妨げない範囲で、この事業者に貸し付けることができる。

### 〔特定施設設置事業において民間施設が立地する公有地の貸付〕

- ④ PFI事業により特定施設（※）の設置事業を実施するにあたり、合築以外の形態により民間施設を併設する場合、当該民間施設がPFI事業の実施に資するものであれば行政財産である土地をPFI事業者及びPFI事業者から特定施設の譲渡等を受けた第三者に貸し付けることができる（再譲渡の場合も同様）。

※特定施設： 公共施設のうち、熱供給施設、新エネルギー施設等やこれらに準ずる施設として政令で定めるもの。

- PFI導入の検討にあたっては、こうした行政財産の貸付制度を活用することでより効率的かつ効果的な事業の実施を図れる可能性があるため、施設用地に係る法的規制を踏まえた上で、PFI事業として実施した場合に、土地や施設の使用に際して余剰空間が生じ

るかどうかには留意して検討を進めることが重要である。

## (2) 多様な公民連携手法の検討

- P F I 検証委員会報告においては、「多様な公民連携手法の検討」について、P F I 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、有力な選択肢となりうるものの、指定管理者制度や市場化テストなどが創設され P P P の選択の幅が広がってきていることを考慮すると、事業の特性等に応じて最適な手法を選択できるように事業手法を幅広く検討していく必要があると指摘されている。
- こうした指摘を踏まえ、県有施設に関する民間活力の活用にあたっては、以下で示すとおり、指定管理者制度をはじめ、P F I 以外の多様な P P P の活用も併せて検討することとする。
- 公共施設の整備及び維持管理等に関する P P P については、制度的に確立されていないものが多いが、先行事例や一般的な不動産開発事業等で実施されている手法も含めて考えると、概ね次の表のとおり整理できる。

### 【P P P 手法と概要等】

手法	主な目的 (対象業務)	特徴の分類	概要
■ 設計施工 一括発注	施設整備	発注方式	・施設の設計及び施工を一括して民間に発注する手法
■ 業務委託	維持管理・ 運営	個別業務委託	・施設の管理運営を包括的に民間に委託（「公の施設」以外のみ可能） ・施設の管理業務の一部（清掃・警備等）を民間に委託
■ 指定管理 者制度※	維持管理・ 運営	管理運営委託 (公設民営)	・施設の管理運営を包括的に民間に委託する手法（「公の施設」が対象）
■ P F I (運営権型)	維持管理・ 運営	財産の利活用 管理運営委託	・利用料金を収受する公共施設において、民間資金、経営能力及び技術的能力を活用して、公共施設の維持管理・運営を効率的かつ効果的に実施する手法で、改正 P F I 法に基づいて実施 ・施設整備を伴わない既存施設に適用
■ 合築 ■ 共同ビル	施設整備・ 維持管理	財産の利活用 (共設共管)	・公有地上に整備した施設を公的団体と区分所有し、行政財産である施設用地を貸し付ける手法【合築】 ・公有地と隣地を区分所有の上で施設用地とし、所有の割合に応じて、当該地上に整備した施設を区分所有する手法【共同ビル】 ・管理組合等を設立して維持管理方法等を決定
■ 等価交換	施設整備・ 維持管理	財産の利活用	・公有地の一部（余剰地）を民間に譲渡する代わりに、譲渡地と公有地上にまたがって民間が整備した施設の床の一部を、譲渡価額と等価で取得し、施設を民間と区分所有する手法
■ 市街地 再開発事業	施設整備・ 維持管理	財産の利活用 (民設公営)	・都市再開発法に従い、区域内の高度利用等を図るため、権利変換等により区域内の公有地に係る従前の権利をもって、再開発後に整備される施設に係る権利（「権利床」）を取得する手法 ・事業費は、土地の高度利用によって生み出した余剰床（「保留床」）を民間事業者売却するなどしてまかなう
■ 土地信託	施設整備・ 維持管理	財産の利活用 (民設公営)	・公有地に係る信託契約を民間（受託者）と締結し、受託者が信託目的に従って施設を整備した後、公共が施設の一部を賃借する手法 ・施設のうち公共が使用しない床（余剰床）を受託者が運用して収益を上げ、公共はその一部を信託配当として収受する。
■ 建物賃借 (借上ビル)	施設整備・ 維持管理	財産の利活用 (民設公営)	・公有地上に定期借地権を設定し、当該借地上に民間が施設を整備し、公共が施設を賃借して施設運営を行う手法【建物賃借】 ・施設整備に係る初期投資の抑制が可能 ・通常は維持管理等を併せて民間（貸主）が実施 (民有地上に民間が施設を整備し、公共が施設を賃借する場合は【借上ビル】となる)
■ P F I (施設整備 型)	施設整備・ 維持管理・ 運営	財産の利活用 管理運営委託 (民設公営/ 民設民営)	・民間資金、経営能力及び技術的能力を活用して、公共施設の設計、施工、維持管理又は運営を効率的かつ効果的に実施する手法で、P F I 法に基づいて実施 ・施設整備に係る初期投資の抑制が可能

※指定管理者制度の活用について

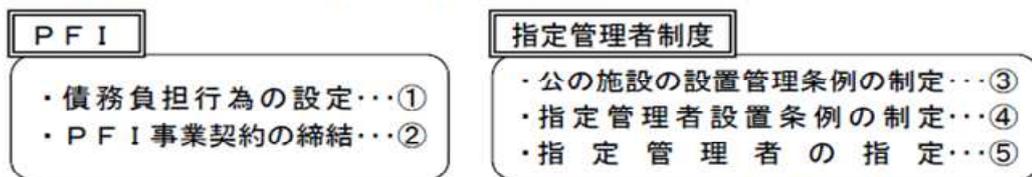
- 「公の施設」をPFI事業により整備し、PFI事業者が包括的に管理運営を行う場合は、事業範囲等によって指定管理者制度を併せて導入する必要も生じる。その場合は、指定管理者制度の併用について実施方針で公表することと、議会においてPFI事業契約の議決とは別に、指定管理者の指定に係る議決が必要となることに留意する必要がある。  
なお、「公の施設」にPFI事業者を指定管理者として指定し、利用料金制を導入することにより、次のようなことが可能となる。
  - ・利用者からの料金を自らの収入として収受すること
  - ・条例で定める額の範囲内で知事の承認を得て利用料金を設定すること
  - ・使用許可を行うこと
- 指定管理者制度とPFIの関係、必要な議決事項及び議決のスケジュール等に係る総務省の整理によれば、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が、指定管理者の指定に係る議決とPFI契約に係る議決を同じ議会において行うことは可能とされている。
- 指定管理者制度の導入についての詳細は、『指定管理者制度の運用に関する手引き』（平成21年12月改正、行政システム改革推進課）及び「指定管理者の選定手続きの見直しについて」（平成23年6月30日、県庁改革課長通知）を参照することとする。

- 上記のようなPPPのうち、主として県有施設の整備にあたって目的に応じた有効な活用が期待できるかどうかについて、「II 4-1 事業の発案」にて示した検討手順を経て、PPPの適性の確認として実施することとしている。
- 適性の確認にあたっては、PPPの各手法の特徴を十分に踏まえた上で、**資料1**で示した確認手順を参考として検討する。
- 県有施設の維持管理・運営にあたっては、施設への広告掲載事業やネーミングライツパートナー制度なども併せて検討することが望ましい。

【参考】『PFIと指定管理者制度について』（平成16年12月15日開催、平成16年度第2回自治体PFI推進センター専門家委員会、総務省配布資料）

### PFIと指定管理者制度について

#### ○PFIと指定管理者それぞれに必要な議決項目



※③・④は同一の条例によることも可能

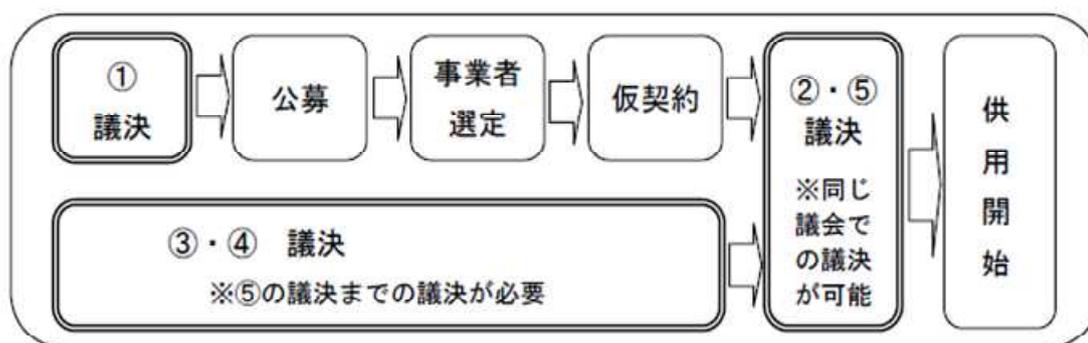
#### ○基本的考え方

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。

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

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

### ○考え得る議決のスケジュール



### (3) 最適な事業の枠組みの構築

- PFIの導入にあたっては、PFI以外のPPPの導入可能性についても検討することが重要であるとともに、PFI事業として実施する場合に、最適な事業の枠組みを構築する観点から、次のような事項について留意する。

#### ア 資金調達方法の検討

- 一般的にPFI事業では、施設整備に係る資金調達を事業範囲に含め、PFI事業者が資金調達を行うことが多い。しかし、「公と民の調達金利の差」を踏まえると、県が資金調達を行うことでVFMが向上する場合もあると考えられる。
- このため、県が施設の所有権を保有するBTO方式であることなど一定の条件を満たす場合には、「Ⅱ 4 - 3 (3) イ④ 資金調達方法」に記載した考え方に基づいて、施設整備費を県が自己調達する方法を検討することも有効である。

#### イ 事業範囲と事業期間の精査

- PFI事業における事業範囲と事業期間は、VFMへ大きく影響を及ぼすものであることから、VFMの評価の際には、これらをよく精査し、想定される複数のケースを比較検討した上で、最適な事業の枠組みを決定する必要がある。
- 例えば、「Ⅱ 4 - 3 (3) イ① 事業範囲」及び「Ⅱ 4 - 3 (3) イ③ 事業期間」における記載を参考に、一括発注のメリットが期待できない業務は事業範囲から外して個別発注としたり、施設整備費に係る割賦利息の負担軽減のために事業期間を短縮したりした場合におけるVFMを慎重に評価することが重要である。
- PFI検証委員会報告では、「今後のPFIの活用にあたっては、事業環境の変化等にも柔軟に対応できるような事業スキームの構築に向けた検討が必要であると考えられる。また、一方で、民間事業者に対して、契約後にも何らかの競争原理を働かせることができないかどうかを視点を置き、更なる検討を深めることが有効と考えられる。」と提言されているが、維持管理・運営が長期間にわたるといふPFIの特性に着目し、維持管理・運営に係る各業務とその業務に係る事業期間を見直すことにより、一定の柔軟な対応が可能となると考えられる。
- 例えば、年月の経過とともに諸条件が大きく変動するような業務はPFIの事業範囲から外すことや、当該業務に係る事業期間を短縮することにより、将来の事業環境の変化に対応できる柔軟な事業の枠組みを構築できる。
- このように、事業範囲と事業期間を業務ごとに精査することにより、VFMや事業環境の変化への対応を勘案したPFI事業の枠組みを構築することが可能となる。

#### (4) 事業環境の変化への対応

- 前記(3)で記載したとおり、PFI検証委員会報告では、事業環境の変化へ柔軟に対応できる事業の枠組みを構築する必要性が指摘されている。こうした指摘を踏まえ、次のような取組みを検討することが求められる。

##### ア 柔軟性に配慮した事業の枠組みの構築

- 前記(3)イで記載したとおり、事業範囲及び事業期間を精査した上で、事業環境の変動の影響を強く受ける業務は事業範囲から外すこと、または事業期間を短縮することにより、あらかじめ柔軟性を持たせた事業の枠組みを構築するように留意する。

##### イ 契約変更手続きの明確化

- あらかじめ柔軟性に配慮したPFI事業の枠組みを構築したとしても、想定しえない事業環境の変化により、やむをえず各業務の実施方法をはじめ、様々な契約関係事項について見直す必要が生じることもあると考えられる。
- そうした場合に備え、契約関係事項の変更手続きを契約書等にて具体的に規定しておくことにより、円滑な契約変更等が可能となる。

##### ウ 業務経費の明確化

- 「Ⅱ5-6(3)キ(イ) 契約書(案)作成にあたっての留意事項」で示した考え方に基づき、PFI事業の実施に係る業務経費を明確化する仕組みを取り入れる。
- これにより、事業環境の変化に伴って業務の一部を変更する場合でも、当該業務の実施に要する費用を明確に把握できれば、業務の変更に伴う契約金額の変更を円滑に進めることが可能となる。

#### (5) VFM算定の精度向上

- PFI検証委員会報告では、「VFMについて、事業手法の決定に関わる重要な指標であり、近年では公共工事のコスト縮減が図られてきている状況もあることから、時代の変化に応じたVFMの算出のあり方について、今後、県が研究を深めていくこと」と提言している。
- VFMの算定にあたっては、PSCとPFIのLCCの比較検討が重要となるため、PSC及びPFIのLCCの積算の精度を上げていくことが重要である。
- 例えば、PSCやPFIのLCCの算定にあたっては、可能な限り類似施設における事業費の実績を積み上げて現実的に積算すること、また、PFIにおける削減率を採用する場合は、先行事例における実績を参照するなどして客観的な根拠を用意することなどに留意する。

#### (6) 県内企業の参画

- PFI事業においては、一般に事業規模が大きく、WTO政府調達協定の対象となる場合が多いことに加え、民間事業者による長期にわたる資金調達が必要となるとともに、異業種企業がコンソーシアムを組んで入札に参加する形態がとられるため、地元企業が参加しにくいといわれる。
- このため、県においては、県内企業の育成及び地域経済の活性化という施策目的を実現するため、PFI事業においても可能な限り県内企業が参画できるように最大限の配慮をすることとする。
- 具体的には、「Ⅱ5-6(3)イ 県内企業の参画に向けた考え方」及び「Ⅱ5-6(3)キ(イ) 契約書(案)作成にあたっての留意事項」で示した取組みを行い、PFI事業においても協力企業として県内企業が参画できるように努める。
- なお、WTO政府調達協定の対象で特例政令が適用される事業について、前記の取組みの実施を検討する場合には、協定に反することのないよう留意する。

(7) 庁内連携と協力体制の整備

- P F I 活用手順の各段階において、事業主管課と財産経営課の役割分担については、「II 3 P F I の活用手順」で示した区分にしたがって行う。
- 専門的な見地から検討が必要な場合には、庁内の関係所属へ検討内容について確認を求め、必要に応じて協力を依頼し、部局横断的な連携・協力体制を整備する。

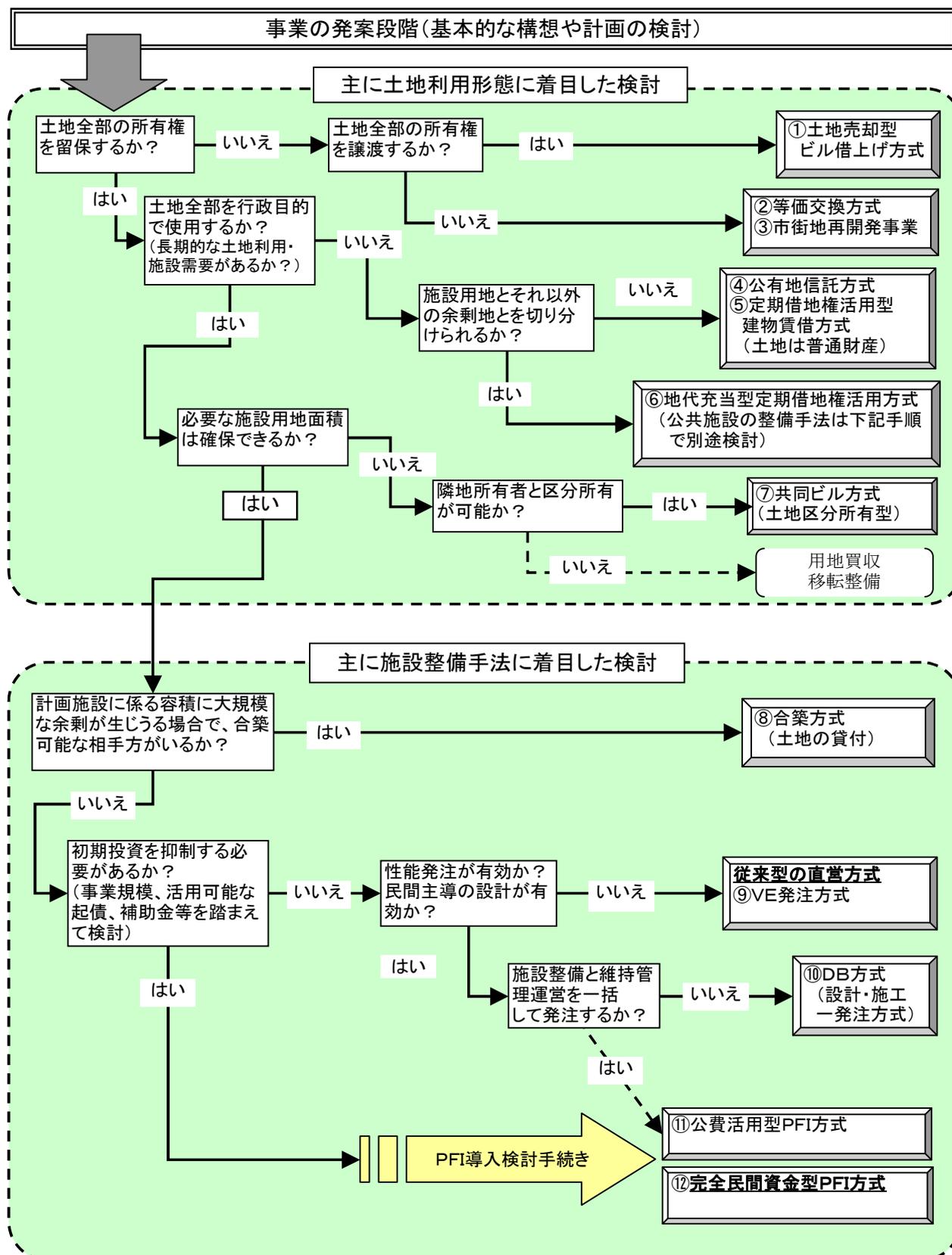
【想定される協力依頼事項等】

想定される協力依頼事項等	関係所属
・事業発案段階における施設整備費規模に対する確認及び意見提出	営繕計画課等
・実施方針、要求水準書、契約書（案）、入札説明書等の文書作成に係る技術的な確認及び意見提出	営繕計画課等
・V F M の評価にあたって算定する施設整備費の内訳及び単価等に関する確認及び意見提出	営繕計画課等
・事業者選定評価委員会における事務局への参加	営繕計画課
・指定管理者制度を併用する場合の手続き等に係る協議等	行政改革課
・維持管理及び運営段階における大規模修繕の実施に係る技術的なモニタリングの支援等	営繕計画課等

## 施設整備におけるPPP導入の適性の確認手順

以下の確認手順を参考に、財産経営課との協議を踏まえて、PPP導入の適性を検討する。

 …適性が見込まれるPPP手法



【参考】各手法の特徴等を次のとおり整理したので、適宜参考とすること。

【各事業手法の特徴等の整理】

事業手法 (方式)	概要	初期投資 抑制	民間/ノウハウ 活用	◆適性が考えられるケース
①土地売却型 施設借上げ (賃借条件付き 土地売却)	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地の全部を売却し、民間に施設を整備させ、床を賃借</li> <li>土地売却金額を借上費用に充当することで総事業費を縮減</li> <li>維持管理は民間が実施</li> </ul>	◎	◎ 民間発注 一括委託	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆短期的・小規模な施設需要</li> <li>◆市場価値が高く、好立地で容積に余剰がある土地</li> </ul>
②等価交換	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地の一部余剰地を民間に譲渡する代わりに、民間が当該余剰地及び公有地上に施設を整備</li> <li>整備施設のうち、譲渡した公有地の価額と等価に相当する分の床を公共が取得し、民間と区分所有</li> <li>維持管理は別途</li> </ul>	◎	○ 民間発注	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆余剰地が大きい</li> <li>◆長期的な施設需要</li> <li>◆市場価値が高く、好立地で容積に余剰がある土地</li> </ul>
③市街地再開発 事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市再開発法に基づいて実施される手法で、第1種事業の場合、従前の公有地等に関する権利を再開発後の施設の床(「権利床」)に関する権利に変換(「権利変換」)</li> <li>事業費は、土地の高度利用によって生み出した余剰床(「保留床」)を民間事業者売却するなどしてまかなう</li> <li>民間が施設整備、維持管理は別途</li> </ul>	◎	○ 民間発注	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆都市再開発法上の要件を満たす地区(高度利用地区等、耐火建築物の割合等)</li> <li>◆機能の複合化が有効な施設</li> <li>◆市街地に立地することが望ましい利便施設、集客施設</li> </ul>
④公有地信託	<ul style="list-style-type: none"> <li>公共が信託した公有地に、受託者が資金調達して施設を整備</li> <li>公共は、受託者が所有する施設の一部を賃借して使用</li> <li>施設のうち公共が使用しない余剰床を受託者が運用して収益を上げ、公共はその一部を信託配当として收受</li> <li>基本的に維持管理は民間が実施</li> </ul>	◎	◎ 民間発注 一括委託	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆短期的・小規模な施設需要</li> <li>◆市場価値が高く、好立地で容積に余剰がある土地</li> <li>◆機能の複合化が有効な施設</li> </ul>
⑤建物賃借方式 (定期借地権の 活用)	<ul style="list-style-type: none"> <li>公有地上に定期借地権を設定し、当該借地上に民間が施設を整備、公共は施設を賃借</li> <li>基本的に民間が施設を維持管理</li> </ul>	◎	◎ 民間発注 一括委託	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆中期的・小規模な施設需要</li> <li>◆市場価値が高く、好立地で容積に余剰がある土地</li> <li>◆機能の複合化が有効な施設</li> </ul>
⑥余剰地賃貸方式 (定期借地権の 活用)	<ul style="list-style-type: none"> <li>公有地上に一定規模の余剰地があり、施設用地と区分できる場合、余剰地に定期借地権を設定し、地代を前受けすることにより、公共施設の整備費等を賄う</li> </ul>	○	一 発注方式 は別途検討	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆地代収入の特定財源化が可能な場合</li> </ul>
⑦共同ビル	<ul style="list-style-type: none"> <li>公有地と隣地を区分所有の上で施設用地とし、その所有の割合に応じて、整備した施設を区分所有</li> <li>施設整備は公共または民間が実施</li> <li>維持管理は共同または分担</li> </ul>	○ 共同事業者 と費用 分担	○ 発注の 役割分担 共同管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆長期的・大規模な施設需要</li> <li>◆隣地所有者との共同での整備が可能な場合</li> <li>◆機能の複合化が有効な施設</li> </ul>
⑧合築	<ul style="list-style-type: none"> <li>公有地上に整備した施設を公的団体と区分所有し、行政財産である施設用地を貸し付ける</li> <li>施設は公共または合築相手が整備</li> <li>維持管理は共同または分担</li> </ul>	○ 合築相手 と費用分 担	○ 発注の 役割分担 共同管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆合築可能な相手方がいる場合</li> <li>◆容積に余剰がある土地</li> <li>◆機能の複合化が有効な施設</li> </ul>
⑨VE発注	<ul style="list-style-type: none"> <li>VE提案(原設計と同等以上の機能や品質を確保しつつ、工事費の縮減を可能にする改善提案)を活用</li> </ul>	一 基本的に 直営と同 様	○ 設計施工 ノウハウ	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆主たる設計を公共が実施する必要がある場合</li> <li>◆技術進歩の著しい分野の工事を伴う場合</li> </ul>

⑩設計施工一括発注（DB：Design Build）	・設計と施工を一括して同一事業者へ発注	－基本的に直営と同様	○性能発注一括発注	◆設計段階で、施工業者が持つ独自技術や高度な技術の活用が期待できる工事 ◆特に工期短縮が必要な工事
⑪公費活用型PFI	・従来型の整備手法と同様に、施設整備後に公共が民間事業者へ施設整備費を一括して支払うPFI	－基本的に直営と同様	◎性能発注一括発注	◆設計から維持管理・運営までの段階で民間ノウハウの活用が期待できる事業 ◆補助金や財政上有利な起債メニューの活用が可能な事業
⑫完全民間資金型PFI	・民間事業者へ資金調達をさせ、施設整備費を割賦で支払うPFI	◎	◎性能発注一括発注	◆設計から維持管理・運営までの段階で民間ノウハウの活用が期待できる事業 ◆初期投資の抑制が必要な事業

【参考】PPPにおいては、次のような視点から適性を確認することが有効である。

#### PPPの適性を確認する視点

- ① 施設用地及び整備施設に係る所有権を公民のどちらが持つか
- ② 施設用地及び整備施設に係る需要の見込み（暫定的・流動的か、長期安定的か）
- ③ 施設用地及び整備施設に係る使用目的と使用する面積・容積（必要な面積・容積と、余剰面積・容積の有無）
- ④ 区分所有の相手方がいるか
- ⑤ 初期投資の抑制、財政支出の平準化が必要か
- ⑥ 性能発注や一括発注による事業費の削減や民間事業者の創意工夫・ノウハウの発揮が有効
- ⑦ 施設整備完了までのスケジュールが直営方式と比較して大幅に不利とならないか
- ⑧ 施設用地の市場価値（立地、土地利用規制、面積等）

## P F I 導入検討調書

記入日 年 月 日

【事業主管部局名・所属名】		
【事業名称 (工事名称)】		
事業概要 (工事概要)	【事業目的】	
	【事業計画】 対象施設ごとに①事業内容、②事業規模を記載 ①新築、改修、解体、造成等 ②延床面積	
	【施設概要】 対象施設ごとに①施設用途、②竣工年月、大規模改修工事実施年月③必要な施設機能、④特記事項を記載 ①庁舎、研究機関、教育文化施設、福祉施設、公園、学校等 ③耐震性能、津波対策、防音防振性能等 ④他団体の使用実態、アスベスト有無、埋蔵文化財の有無等	
	【スケジュール】 直営の場合における設計、施工、供用開始等に関する想定スケジュールを記載 ※変更不能な絶対条件があれば記載	
用地関係	【所在地】	
	【交通アクセス・接道状況】	
	【財産管理者・財産種別】	
	【敷地面積・形状・下水道等インフラ状況】	
	【利用規制】 ①区域区分、②地域地区、③防火地域、④建ぺい率、⑤容積率、⑥景観条例 等	

※①～⑫は必須条件		当否	判断理由
適性を はかる 視点	① P F I を活用する目的や期待する効果が明確であり、先行事例などから目的の実現性が見込めること		
	② P F I 導入に必要な手続期間を確保した場合に、事業スケジュールが成り立つこと		
	③ 民間事業者による事業の実施に大幅な制約がないこと		
	④ 施策の需要や事業環境の大幅な変動がないこと（変動があった場合でも、民間のノウハウにより長期に安定した事業の実現が可能と見込まれること）		
	⑤ 業績の計測を客観的かつ効率的に実施できる見込みがあること		
	⑥ 県が直接実施した場合に、財政上の負担が大きいこと		
	⑦ 施設整備よりも維持管理運営の比重が高いこと		
	⑧ 施設本体または付帯施設における利用料金収入が見込めること		
	⑨ 施設用地や計画施設に余剰が発生し、民間事業者による収益事業の見込みがあること		
	⑩ 設計段階から民間事業者の創意工夫が可能なもの		
	⑪ 多様なニーズへのきめ細やかな対応が求められるもの		
	⑫ 民間事業者が資産を取得した場合、他の用途に転用可能なもの		
P F I 事業の 枠組み 想定	事業範囲 ※設計・施工・維持管理・運営等の業務ごとに検討		
	事業形態・事業方式		
資金調達	活用可能な起債		
	国庫支出金等の補助制度		
類似施設の先行事例			
事業主管課 意見			

【県有施設建築計画検討会議における検討結果】

技術的意見	
-------	--

## 巻末参考資料【参考文献等一覧】

### 《関係法令》

- ・「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」【PFI法】（平成11年7月30日法律第117号、最終改正：平成23年8月30日法律第105号）
- ・「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律施行令」（平成11年9月22日政令第279号、最終改正：平成23年11月28日政令第355号）
- ・「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律施行規則」（平成23年11月28日内閣府令第65号）
- ・「公共施設等運営権登録令」（平成23年11月28日政令第356号、最終改正：平成24年7月19日政令第197号）
- ・「公共施設等運営権登録令施行規則」（平成23年11月28日内閣府令第66号）

### 《基本方針、ガイドライン等》

- ・「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」【基本方針】（平成24年3月27日、閣議決定）
- ・「PFI事業におけるリスク分担等に関するガイドライン」（平成13年1月22日、内閣府）
- ・「契約に関するガイドライン」（平成15年6月23日、内閣府）
- ・「モニタリングに関するガイドライン」（平成15年6月23日、内閣府）
- ・「PFI事業実施プロセスに関するガイドライン」（平成19年6月29日改定、内閣府）
- ・「VFM（Value For Money）に関するガイドライン」（平成20年7月15日改定、内閣府）
- ・「VFM（Value For Money）に関するガイドライン（平成13年7月27日）の一部改定及びその解説」（平成20年7月15日改定、内閣府）

### 《通知等》

- ・「地方公共団体におけるPFI事業について」（平成12年3月29日、自治事務次官通知、最終改正：平成17年10月3日）
- ・「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に基づいて地方公共団体が実施する事業に係る地方財政措置について」（平成12年3月29日、自治省財政局長通知）
- ・「PFI法に基づいて地方公共団体が実施する事業に係る地方財政措置について」（平成19年12月26日、総務省自治行政局地域振興課、自治財政局調整課、地方債課事務連絡）
- ・「地方公共団体におけるPFI事業に関する透明性の確保及び情報提供について（依頼）」（平成14年8月28日、総務省大臣官房総括審議官）
- ・「PFI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」（平成15年3月31日、総務省自治行政局行政課長、総務省自治行政局地域振興課長通知）
- ・「PFI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」（平成18年11月24日、総務省自治行政局地域振興課長通知）
- ・「自治体PFI推進センターへの資料提供について（依頼）」（平成14年8月28日、総務省自治行政局地域振興課長）
- ・「地方税法附則第11条第25項及び第15条第51項の規定に基づく不動産取得税、固定資産税及び都市計画税の特例措置について」（平成17年6月6日、総務省自治行政局地域振興課長通知）
- ・「【参考資料1】「地方税法附則第11条第25項及び第15条第51項の規定に基づく税制特例措置の対象施設について（総務省自治税務局都道府県税課、固定資産税課）」
- ・「【参考資料2】「地方税法附則第11条第25項及び第15条第51項の規定に基づく税制特例措置の対象施設について（内閣府民間資金等活用事業推進室）」
- ・「PFI事業者の公物管理法上の位置づけについての考え方について」（平成14年8月29日、国土交通省総合政策局政策課通知）
- ・「PFI方式による建設工事を請け負う建設業者の資金調達の円滑化について」（平成16年7月7日、国土交通省総合政策局建設業課通知）
- ・「債務負担行為の運用について」（昭和47年9月30日、自治省財政局長通知）

#### 《関連資料、調査研究報告書等》

- ・「県有施設の整備におけるPFI導入に係る効果等に関する検証結果について」（平成24年5月、県有施設の整備に係るPFI検証委員会、財産経営課所属ページ<http://www.pref.kanagawa.jp/cnt/f360303/>）
- ・『公共施設等の整備等において民間事業者の行い得る業務範囲』について」（平成16年6月、内閣府民間資金等活用事業推進室）
- ・「PFI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」（平成18年11月27日、内閣府民間資金等活用事業推進室）
- ・「PFI、指定管理者制度、市場化テスト等の官民連携手法の効果的な活用と適切な選定等について」（平成20年7月11日、官民連携手法に関する関係省庁連絡協議会）
- ・「地方公共団体がPFI事業を実施する際の国の補助金等の適用状況について」（平成20年6月、内閣府民間資金等活用事業推進室）
- ・「PFI推進委員会報告－真の意味の官民のパートナーシップ（官民連携）実現に向けて－」（平成19年11月15日、内閣府民間資金等活用事業推進委員会）
- ・「地方公共団体におけるPFI事業導入の手引き」（平成17年3月、内閣府民間資金等活用事業推進室）
- ・「PFI事業の課題に関する検討報告書～質問・回答の典型例について～」（平成16年7月、PFI事業の課題に関する委員会）
- ・「PFI事業の課題に関する検討報告書～直接協定の典型例について～」（平成16年7月、PFI事業の課題に関する委員会）
- ・「地方公共団体の行うPFI事業における事業者選定に係る調査報告書」（平成18年6月、総務省）
- ・「地方公共団体の行うPFI事業における導入段階・選定段階に係る調査報告書」（平成19年8月、総務省）
- ・「地方公共団体の行うPFI事業の事業者に関する調査報告書」（平成20年9月、総務省）
- ・「地方公共団体におけるPFI実施状況調査報告書」（平成23年12月、総務省地域力創造グループ地域振興室）
- ・「官庁施設のPFI事業手続き標準（第1版）」（平成15年10月、国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- ・「国土交通省所管事業へのPFI活用に関する発注担当者向け参考書」（平成20年3月、平成21年3月26日改訂、国土交通省）
- ・「PFI手法による施設整備における要求水準の設定及び業績監視の手引」（平成21年10月、国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- ・「PFI標準契約1（公用施設整備型・サービス購入型版）」（平成22年3月30日、民間資金等活用事業推進委員会）

#### 《関連Webサイト》

- ・内閣府民間資金等活用事業推進室（PFI推進室）  
<http://www8.cao.go.jp/pfi/index.html>
- ・国土交通省総合政策局官民連携政策課  
<http://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/policy/PFItoppage/index.html>
- ・自治体PFI推進センター（財団法人 地域総合整備財団）  
<http://www.pficenter.jp/>
- ・特定非営利活動法人 日本PFI・PPP協会  
<http://www.pfikyokai.or.jp/>

## 改訂履歴

平成12年 9月 「神奈川県における P F I の活用指針」の策定  
平成25年 3月 「神奈川県における P F I の活用指針（改訂版）」の策定  
平成25年 5月 組織再編に伴う所属名称等の修正



神奈川県

総務局財産経営部財産経営課

〒231-8588 横浜市中区日本大通 1 電話045-210-1111 (代表)