

武蔵野市
公民連携に関する運用ガイドライン

（公共施設等の整備・管理運営）

令和7年3月

武蔵野市

目次

はじめに.....	1
第1章 公共施設等の整備・管理運営に関する公民連携の手法(PPP/PFI)の基礎.....	3
1 PPP/PFIの各手法の全体像.....	3
2 PPPにおける各手法.....	4
(1) DB(Design Build).....	4
(2) リース方式(民間建設借上方式).....	4
(3) DBM(Design Build Maintenance).....	4
(4) DBO(Design Build Operate).....	5
(5) 指定管理.....	5
(6) 包括的民間委託.....	5
(7) BTO(Build Transfer Operate) PFI手法	6
(8) RO(Rehabilitate Operate) PFI手法	6
(9) 公共施設等運営権事業(コンセッション) PFI手法	6
(10) PRE(公的不動産:Public Real Estate)の利活用.....	8
3 Park-PFI(公募設置管理制度).....	9
(1) 設置管理許可期間の特例.....	9
(2) 建蔽率の特例.....	9
(3) 占用物件の特例.....	9
(4) 制度利用上の注意点.....	9
第2章 事業手法の検討から事業化までの手順.....	10
1 PPP/PFI手法導入検討及び事業実施の推進体制.....	10
2 事業手法の検討(Step1).....	10
3 優先的検討規程とは.....	11
4 事業手法決定後(Step2~4).....	11
5 指定管理者制度.....	11
6 用語の定義(本市優先的検討規程 第2条).....	12
Step1 事業手法の検討.....	13
1 優先的検討プロセスと所要期間の目安.....	13
2 市民や議会との対話の流れ.....	15
3 優先的検討プロセスの具体的な手順.....	16
Step1-1 検討の開始(第4条).....	16
Step1-2 対象事業かどうかの判断(第5条).....	17
Step1-3 施設整備方針の整理.....	24
Step1-4 手法の選択(第3条、第6条).....	26
Step1-5 簡易な検討の実施(第7条).....	28
Step1-6 詳細な検討の実施(第8条).....	33

Step1-7 評価結果の公表（第9条）	35
Step2 事業者選定	36
●事業者選定のフロー（PFI 法による手法の場合）	36
Step2-1 外部アドバイザーの選定	41
Step2-2 審査委員会の設置	42
Step2-3 実施方針の策定・公表	44
Step2-4 特定事業の評価・選定、公表	50
Step2-5 債務負担行為の設定	52
Step2-6 民間事業者の募集	53
Step2-7 提案審査及び民間事業者の選定	60
Step2-8 契約の締結	62
●事業者選定のフロー（PRE（公的不動産）を活用する場合）	66
Step3 事業開始後のモニタリング	71
Step3-1 施設整備業務に対するモニタリング	72
Step3-2 運営維持管理業務に対するモニタリング	74
Step3-3 SPC の経営状況に対するモニタリング	77
Step4 事業終了前後の対応	80
資料編	82
1 武蔵野市 PPP/PFI 手法導入優先的検討に関する要綱	82
2 武蔵野市 PPP/PFI 手法導入検討シート：事業概要（参考様式1－1）	87
3 武蔵野市 PPP/PFI 手法導入検討シート：PPP/PFI 手法の導入可能性（参考様式1－2）	88
4 主な PPP/PFI 事業手法と概要一覧	89
5 PFI 法の改正状況	93
6 PFI に関連する各省庁からの通知	94

はじめに

「武蔵野市公民連携に関する運用ガイドライン（公共施設等の整備・管理運営）」は、公共施設等に関する事業に携わる職員を念頭に、実務上の標準的な手順や留意点を整理したものです。

本市は、これまで健全な財政を維持し、様々な市民サービスを行ってきました。今後も、魅力と活力があふれる持続可能なまちを次世代に継承していくことが、今を生きる私たちの責務です。

今後、社会情勢の変化により求められる市民サービスが量的に増えていきます。また、デジタル技術の急速な発展に伴い様々な社会サービスの利便性や提供スピードが向上する中、市民が行政に求めるサービスの質も変化していきます。さらに、多様化・複雑化する公共課題には、行政だけでは十分に対応することが困難な課題もあります。行政単独で解決しようとすれば、多様な主体が有するノウハウ等の資源を活かすには限界があり、結果として公共課題の解決に繋がらない可能性があります。

課題に向き合い、解決するための対策を考え、施策・事業として実施するには、各段階における手法をさらに充実させていく必要があります。現実の公共課題に対して、武蔵野市自治基本条例など市政運営の基本ルールに基づいて課題解決することは当然ですが、具体的な解決方法は様々です。その一つに公民連携の手法があります。

公民連携は、多様な主体と対話を通じ連携し、それぞれの有する知恵やノウハウ、ネットワーク等の資源を出し合いながら、複雑化する地域課題の解決に当たることであり、様々な型にとらわれずに、民間事業者等とフラットな立場で共に考え、解決策を創出し実現する点に特徴があります。公民連携を通じて公共課題を解決していくことは、「協働の原則」（自治基本条例第 16 条）に則り、武蔵野市の新たな魅力や価値を共に創造（共創）することでもあります。

公共施設等の整備・管理運営においても従来の枠組みにとらわれることなく、PPP 手法も含めた様々な手法の中から常に最適な手法を選択することを基本とする点は変わりありません。ただし、PPP 手法については、事業の継続性や、住民要望と一定の採算性を踏まえた事業提案とのバランス、市の事業者に対するガバナンス等の課題もあります。そのため、導入検討にあたって市民や議会の意見を聞きながら慎重に判断する必要があることはもちろん、導入決定後も市民や議会と対話を重ねながら具体的な事業化を進める必要があります。そこで、実務上の手順をガイドラインとして整理しました。

平成 30 年 3 月に策定した「公民連携（PPP）に関する基本的な考え方及び運用ガイドライン」（以下、「旧 PPP ガイドライン」という。）は、公的不動産を活用して民間サービスを提供する手法である「定期借地権設定（市有地貸付）方式」に特化したもので、公共施設等の整備による公共サービスの提供は対象外でした。

本ガイドラインは、旧 PPP ガイドラインに代わるものとして新たに作成された「武蔵野市公民連携（PPP）に関する運用ガイドライン（令和 6 年 3 月暫定版）」に、PPP 手法導入決定後の事業化手順を追加する等内容を充実させたものです。

本ガイドラインに基づく運用開始は「武蔵野市 PPP/PFI 手法導入優先的検討に関する要綱」が完全施行される令和 7 年 4 月からとしました。

これだけは知っておきたい

第1章 公共施設等の整備・管理運営に関する 公民連携の手法(PPP/PFI)の基礎

P3～P9

対象:
公共施設等に
携わる職員全員

主な PPP/PFI 手法の類型と特徴、その他の手法の解説と本市における事例などを記載

最適な手法を選択し、事業効果を最大化するには

第2章 事業手法の検討から事業化までの手順

P10～P81

対象:
具体的な事業に
携わる職員
(将来携わる職員も含む)

事業発案段階から終了後までの具体的な手順を記載

※「武蔵野市 PPP/PFI 手法導入優先的検討に関する要綱(本市優先的検討規程)」の
解説を含む

【参考】

公民連携 (PPP)

- ①多様な主体との連携・協働
- ②『PPP/PFI』：公共施設等の整備・管理運営に関する公民連携

- ②-1 PFI法によるPFI
- ②-2 PFI法によらないPPP



- A 事業手法の検討（優先的検討プロセスを含む）：R5年度検討→優先的検討規程、ガイドライン暫定版
（本ガイドラインの第2章Step1）
- B 事業化までの手順：R6年度検討
（本ガイドラインの第2章Step2～4）

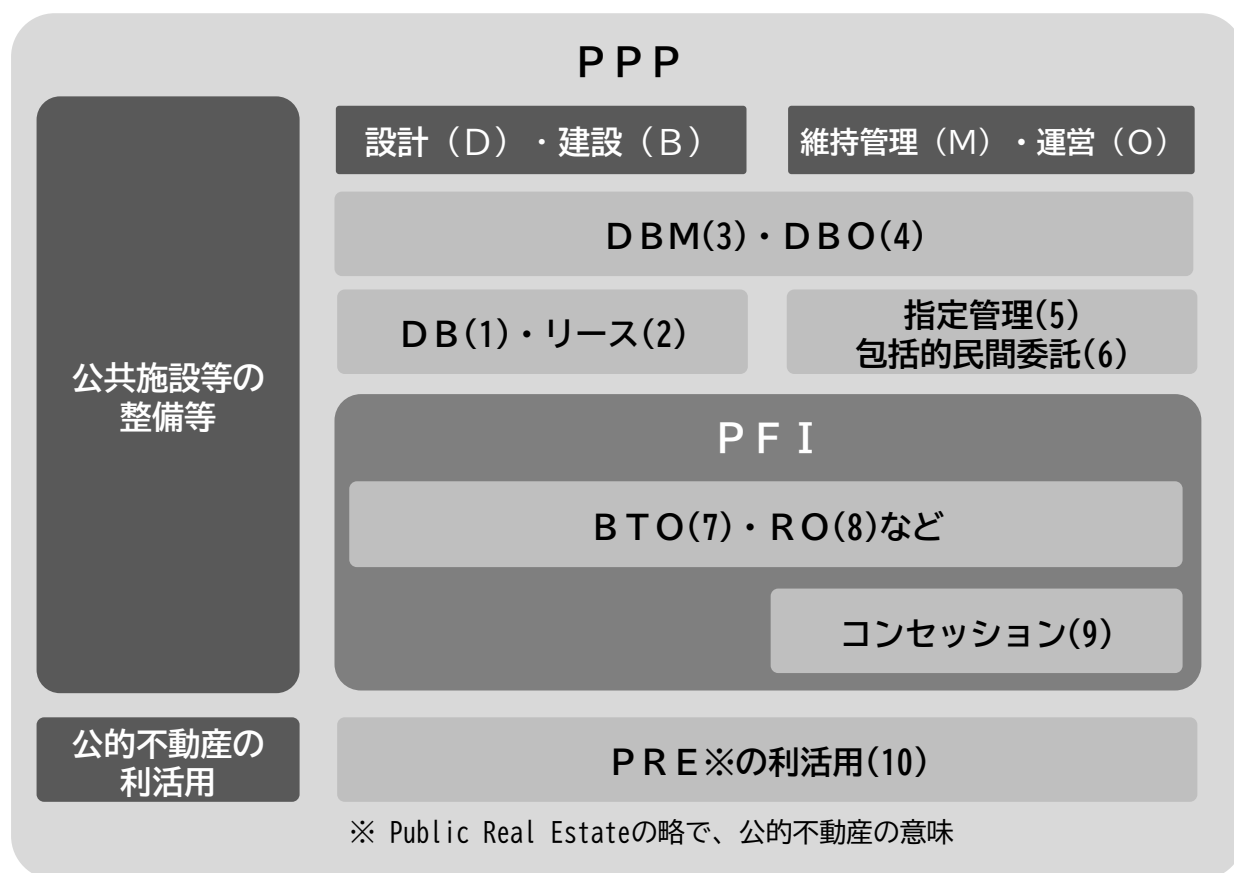
なお、公民連携の取り組みは資産活用課も伴走しながら取り組めますので、お気軽にご相談ください。

第1章 公共施設等の整備・管理運営に関する 公民連携の手法(PPP/PFI)の基礎

1 PPP/PFI の各手法の全体像

PPP/PFI 手法は、複数の業務をまとめ性能発注方式を採用することで、民間事業者等の技術・ノウハウ等を活かす手法です。民間事業者等が担う業務を「どの範囲でまとめるか」により手法が分かれます。また、PFI 法に基づく手法では、民間事業者による事業資金の調達も事業範囲に加わることが特徴です。

各手法の概念図



2 PPP における各手法

本項では PPP の各手法を説明します。(7)～(9)は、PFI 法に基づく手法です。

(1) DB(Design Build)

設計・建設一括発注方式とも呼ばれ、本市が資金調達する公共工事において、民間事業者が設計業務・建設業務を一体的に行う手法です。維持管理業務や運営業務は別に発注します（従来手法や指定管理者制度、包括的民間委託など PPP/PFI 手法）。維持管理業務・運営業務を伴わないため、民間事業者の創意工夫を活かす余地が少なく、運営の視点から最適化された施設設計になりにくい側面もあります。【本市の事例】大野田小学校増築棟、関前南小学校増築棟（教育企画課）

本市と民間事業者の役割分担					施設の所有	
設計	建設	維持管理	運営	資金調達	維持管理・運営段階	事業期間終了後
民間		(本市)	(本市)	本市	本市	本市

(2) リース方式(民間建設借上方式)

民間事業者（リース会社）の資金調達により整備された施設について、事業者と本市の間で建物賃貸借契約を締結し、本市が賃借料と引き換えに当該施設を利用する手法です。

初期費用を抑制でき、賃貸借契約による年度予算の低減と平準化が図れます。原則中途解約はできません。【本市の事例】第一中学校仮設校舎、第五中学校仮設校舎（教育企画課）

本市と民間事業者の役割分担					施設の所有	
設計	建設	維持管理	運営	資金調達	維持管理・運営段階	事業期間終了後
民間		本市		民間	民間	民間

(3) DBM(Design Build Maintenance)

本市が資金調達を行い、民間事業者が設計業務と建設業務に加え、施設整備後の長期間にわたる維持管理業務も併せて担う手法です。なお、運営業務は別途行います。

本市と民間事業者の役割分担					施設の所有	
設計	建設	維持管理	運営	資金調達	維持管理・運営段階	事業期間終了後
民間			(本市)	本市	本市	本市

(4) DBO(Design Build Operate)

本市が資金調達を行い、民間事業者が設計業務と建設業務に加え、施設整備後の長期間にわたる維持管理・運営業務も併せて担う手法です。【本市の事例】新武蔵野クリーンセンター整備運営（ごみ総合対策課）

本市と民間事業者の役割分担					施設の所有	
設計	建設	維持管理	運営	資金調達	維持管理・運営段階	事業期間終了後
民間				本市	本市	本市

(5) 指定管理

指定管理者に公の施設の管理に関する業務を委任し、維持管理業務や運営業務を包括的に行わせるものです。議会の議決に基づき行政処分である施設の使用許可権限が付与され、条例により利用料金の収受を可能とすることもできます。本市では指定期間は5年を原則としています。

本市と民間事業者の役割分担					施設の所有	
設計	建設	維持管理	運営	資金調達	維持管理・運営段階	事業期間終了後
(本市)	(本市)	民間		本市	本市	本市

(6) 包括的民間委託

複数の公共施設等に関する複数の維持管理業務や運営業務について、業務委託する手法です。【本市の事例】武蔵野市下水道施設長期包括業務委託の試行（下水道課）

本市と民間事業者の役割分担					施設の所有	
設計	建設	維持管理	運営	資金調達	維持管理・運営段階	事業期間終了後
(本市)	(本市)	民間		本市	本市	本市

【包括的民間委託と指定管理の違い】

項目	包括的民間委託	指定管理
根拠法	民法	地方自治法
対象施設	公共施設等	公の施設
対象施設の範囲	複数施設	単一施設・複数施設
利用料金の設定・収受	不可	可
施設の使用許可	不可	可（議会の議決による指定）

(7) BTO(Build Transfer Operate) **PFI 手法**

民間事業者が資金調達を行い、公共施設を建設（Build）した後、施設所有権を本市に移転（Transfer）したうえで、民間事業者が維持管理・運営（Operate）を行う手法。最もよく採用される PFI 手法です。

施設完成時に行政は購入代金を民間事業者に支払い、これにより民間事業者は投資を回収します。本市が支払う購入代金は通常、契約期間中の割賦払いとするため財政負担が平準化されます。

本市と民間事業者の役割分担					施設の所有	
設計	建設	維持管理	運営	資金調達	維持管理・運営段階	事業期間終了後
民間				民間	本市	本市

(8) RO(Rehabilitate Operate) **PFI 手法**

民間事業者が資金調達を行い、既存の公共施設を改修・補修（Rehabilitate）した後、維持管理・運営（Operate）を行う手法です。

民間事業者は本市が支払う維持管理・運営の対価により投資を回収します。

本市と民間事業者の役割分担					施設の所有	
設計	建設 (改修・補修)	維持管理	運営	資金調達	維持管理・運営段階	事業期間終了後
民間				民間	本市	本市

(9) 公共施設等運営権事業(コンセッション) **PFI 手法**

利用料金徴収を伴う公共施設について、本市が施設所有権を保有したまま、運営権を民間事業者に設定する手法です。民間事業者から行政には、運営権取得の対価が支払われる一方で、民間事業者は施設利用者から利用料金を徴収しながら、独立採算で維持管理・運営を行います。特に、事業費 10 億円未満程度の事業はスモールコンセッションと呼ばれます。

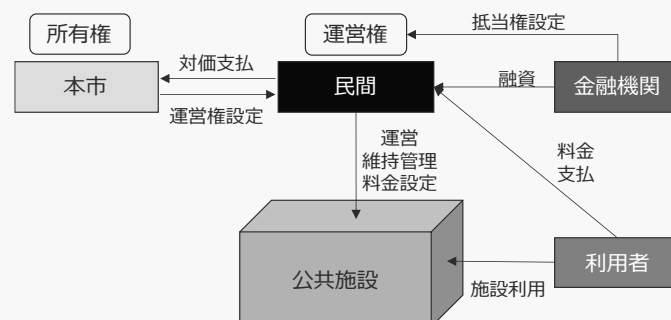
基本構想・計画の策定や、サウンディング型市場調査や導入可能性調査を経て実施方針を制定します（PFI 法第 18 条）。実施事業者の選定後、運営権設定の議会の議決（PFI 法第 19 条 4 項）が必要となります。

本市と民間事業者の役割分担					施設の所有	
設計	建設	維持管理	運営	資金調達	維持管理・運営段階	事業期間終了後
(本市)	(本市)	民間		民間	本市	本市

公共施設等運営権事業（コンセッション）は、平成 23 年度の PFI 法改正により、新たに導入された手法です。

コンセッションと指定管理は、いずれも公共施設等の維持管理・運営に民間活力を導入する手法であり、主な類似点として、①施設の所有権を行政が有する点、②民間事業者が直接利用料金を収受することが可能な点、が挙げられます。一方、主な相違点として、①民間事業者による運営権を担保とした（運営権）対価一括納付の可否、②コンセッションの方が長期安定的な運営が可能となることが挙げられます。

コンセッションのスキーム



(10) PRE(公的不動産:Public Real Estate)の利活用

PRE（公的不動産）の利活用による民間事業は、行政の余剰地や跡地の活用により用いられることが多い手法です。本市では定期借地方式が活用されており、特に地域の福祉インフラについては「武蔵野市市有地活用による地域の福祉インフラ整備事業実施要綱」が必要な手続きを定めています。なお、敷地面積が1件 2,000 平方メートル以上のものは、議会の議決が必要です（議会の議決すべき定期借地権の設定に関する条例）。

①定期借地

行政が公有地に定期借地権を設定し、定期借地契約を締結して民間事業者が公有地を借り受け、施設の整備・運営を行います。期間中、行政には借地料が入り続けるため、継続して一定の歳入が確保できます。ただし、行政の区分所有や一部賃借を行わない場合、民間事業者の金銭的負担や集客に係るリスクが大きくなります。期間満了後は、行政が再び当該土地を活用できます。

【本市の事例】吉祥寺南町 3 丁目市有地利活用による看護小規模多機能型居宅介護「(仮称) むさしのケアセンター」
(高齢者支援課、資産活用課)

施設	所有：民間
土地	借地権：民間
	所有：本市

②定期借地(行政が施設の一部を賃借)

行政が公有地に定期借地権を設定し、定期借地契約を締結して民間事業者が公有地を借り受け、民間施設と公共施設を一体的に整備します。施設の一部を行政が賃借します。期間中、公共には借地料が入り続けるため、継続して一定の歳入が確保できます。民間事業者にとっては、行政がテナントとして入ることによって、行政からの賃借料収入による民間事業者の金銭的負担、集客に係るリスクの軽減につながります。期間満了後は、行政が再び土地を活用することが可能です。

【本市の事例】武蔵境駅北口市有地有効活用事業 (QuOLa) (資産活用課)

施設	所有：民間	テナント：本市
土地	借地権：民間	所有：本市

③定期借地(行政が施設を区分所有)

行政が所有する土地の一部に定期借地権を設定し、定期借地契約を締結して民間事業者が借り受け、民間施設と公共施設を一体的に整備します。公共施設部分は行政が区分所有します。期間中、行政には民間借地権分の借地料が入り続けるため、継続して一定の歳入が確保できます。民間事業者にとっては、行政の区分所有により、民間事業者の借地料や固定資産税負担、集客に係るリスクの軽減につながります。期間満了後は、行政が再び土地を活用することが可能です。事例としては、オパールプラザ整備事業（岩手県紫波町）が有名です。

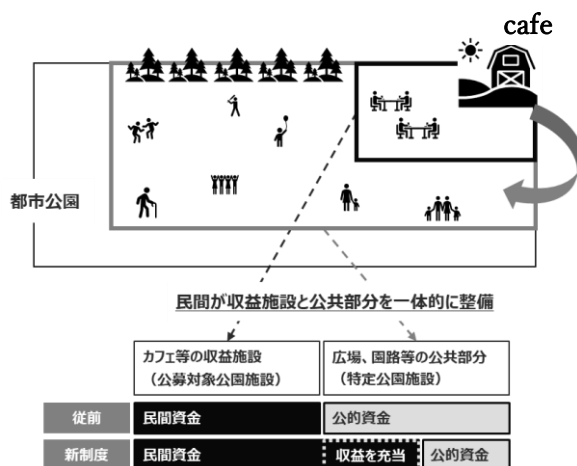
施設	所有：本市	所有：民間
土地		借地権：民間
		所有：本市

3 Park-PFI(公募設置管理制度)

Park-PFI（公募設置管理制度）は、平成 29 年の都市公園法改正で整備された制度です。なお、PFI 法に基づく PFI 手法ではありません。

公募により選定された事業者が、飲食店、売店等の公園利用者の利便性向上に資する公園施設（収益施設、「公募対象公園施設」と呼ばれる）を設置し独立採算で運営することができます。

周辺の園路、広場等の公共部分の施設（公園管理者が指定する施設、「特定公園施設」と呼ぶ）の整備・改修費に公募対象公園施設から生ずる収益を充当することが、民間事業者の条件となります。特定公園施設の整備・改修費は、公募時の条件で、全額民間事業者負担とすることも、公園管理者が一部負担することも可能です。



出典：国土交通省都市局公園緑地・景観課「都市公園の質の向上に向けた Park-PFI 活用ガイドライン」を基に本市作成

(1) 設置管理許可期間の特例

従来の設置管理許可制度（公園管理者以外の民間事業者等が公園施設を設置して管理できる制度）では、設置管理許可期間の上限は 10 年であるところ、Park-PFI では実質的に上限 20 年の期間とされました。民間事業者が施設設置に伴い投資費用を回収する上で 10 年は短い場合が多く、事業者が参入しにくい、簡易な施設しか設置できない等の課題に対応するための特例です。

(2) 建蔽率の特例

民間事業者が設置、運営する飲食店、売店等の便益施設の建蔽率は、原則都市公園の敷地面積の 2%であるところ、公募対象公園施設の場合には、さらに合計 10%上乗せできる（最大 12%までの建蔽率が認められる）とされています。

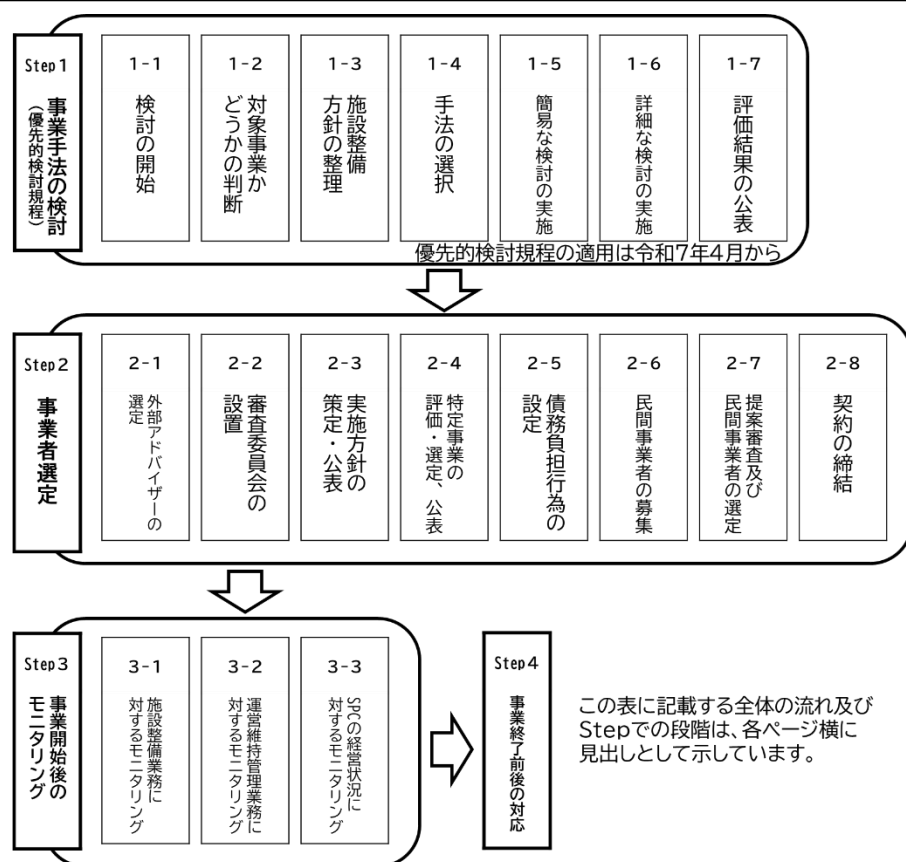
(3) 占用物件の特例

Park-PFI に基づき作成される計画（認定公募設置等計画）に基づく場合に限り、自転車駐車場や地域の催し物情報等の掲載看板・広告塔を利便増進施設（占用物件）として設置できます。

(4) 制度利用上の注意点

本市では公園条例で営利活動をすることを禁止しており、本制度活用にあたっては条例の改正が必要になります。また、都市計画法による用途地域の区分によって店舗や事務所等が建築できない地域（第一種低層住居専用地域等は制限が厳しい）があることにも注意が必要です。

第2章 事業手法の検討から事業化までの手順



1 PPP/PFI 手法導入検討及び事業実施の推進体制

PPP/PFI事業を推進するには、事業化検討段階から継続的に予算を組む必要があります。また、複数のPPP/PFI事業の検討・実施が同時に進行する場合においては、大きな予算が必要になるタイミングがずれるようにスケジュールを立てる必要があります。

また、PPP/PFI事業の取組を進めるうえでは、各検討プロセス並びに事業過程において、市民や議会との対話を重ね、丁寧に事業を進めて行くことが重要です。

これらのことから、庁内の合意形成を図りつつ、計画的な事業の検討・予算化を推進することを目的として、本市では、公共施設等総合管理計画の推進体制に則り、PPP/PFI手法の導入検討を行い、経営会議にて決定をしていくこととします。

2 事業手法の検討(Step1)

公共施設の整備等では、事業主管課による基本構想や基本計画の策定と並行して、事業手法を検討します。この場合、多様な事業手法から適切な手法を選択します。特に、施設・事業の規模が一定以上の施設については、従来手法に優先してPPP/PFI手法の導入可能性を検討する期間を確保する必要があり、手順は本市の優先的検討規程に基づく必要があります。

また、事業手法の検討における庁内の調整・検討プロセスは公共施設等総合管理計画の推

進体制に則ります。

なお、施設・事業規模が一定規模に満たない場合は、必ずしも従来手法がPPP/PFI手法に優先するわけではないことに注意してください。事業手法の選択フローを参考にしながら、整備スケジュールや社会情勢、市場動向、改修の場合は施設の運営・利用状況等を踏まえて現実的な手法を選択する必要があります。

3 優先的検討規程とは

優先的検討とは、「公共施設等の整備等に関する事業の基本構想、基本計画等の策定や公共施設等の運営等の方針の見直しを行うにあたり、多様な PPP/PFI 手法の導入が適切かどうかを、自ら公共施設等の整備等を行う従来手法に優先して検討すること」であり、そのための手続及び基準が優先的検討規程です¹。

本市では、人口 10 万人以上の地方自治体に対する内閣府及び総務省からの策定要請を踏まえ²、令和 6 年 3 月 25 日に「武蔵野市 PPP/PFI 手法導入優先的検討に関する要綱（以下、「本市優先的検討規程」という。）」（本ガイドライン資料編 1 参照）を制定しました。

本市優先的検討規程では、客観的な検討基準により PPP/PFI 手法の導入適否を評価する対象事業を明確に定めました。また、評価の結果、導入しないこととした場合も評価内容を公表することとしました。

本章では、本市優先的検討規程を解説し、具体的な検討手順などを示します。

4 事業手法決定後(Step2～4)

PPP/PFI手法を導入した場合（すでに導入済みの事業も含む）、それ以降の事業者選定、事業開始後のモニタリングは、施設規模に関わらず本編に基づいて実施します。

5 指定管理者制度

なお、PPP/PFI手法のうち指定管理者制度について、導入の可否は、既存施設の場合「指定管理者制度導入に係る基本方針」に基づくものとし、新規施設の場合は直近の当該方針に準じて判断するものとします。さらに、実務上の標準的な運用原則や留意事項は「指定管理者制度の運用に関する指針」によります。したがって、指定管理者制度について本編は適用されません。

¹ 「多様な PPP/PFI 手法導入を優先的に検討するための指針」（平成 27 年 12 月 15 日、民間資金等活用事業推進会議決定）

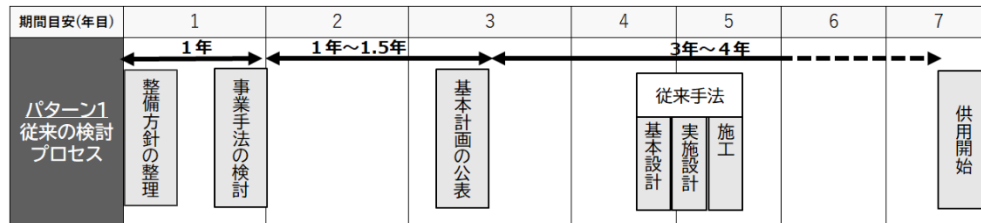
² 「PPP/PFI 手法導入優先的検討規程の策定及び運用について（要請）」（令和 3 年 6 月 21 日、内閣府政策統括官（経済社会システム担当）及び総務省大臣官房地域力創造審議官）

6 用語の定義(本市優先的検討規程 第2条)

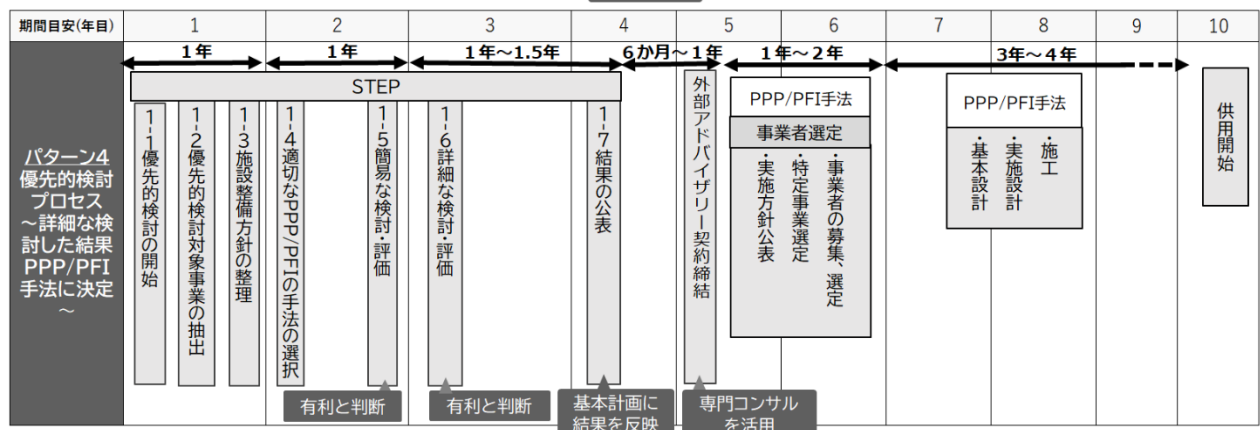
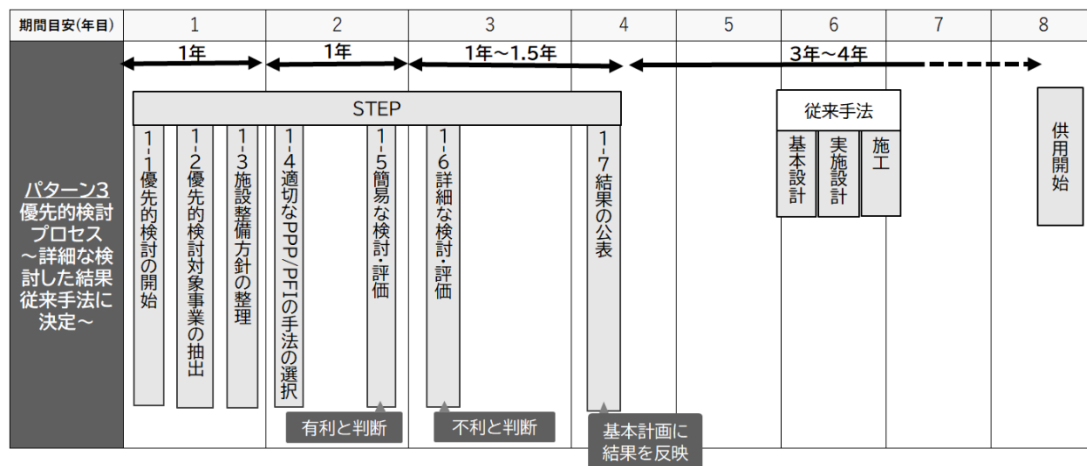
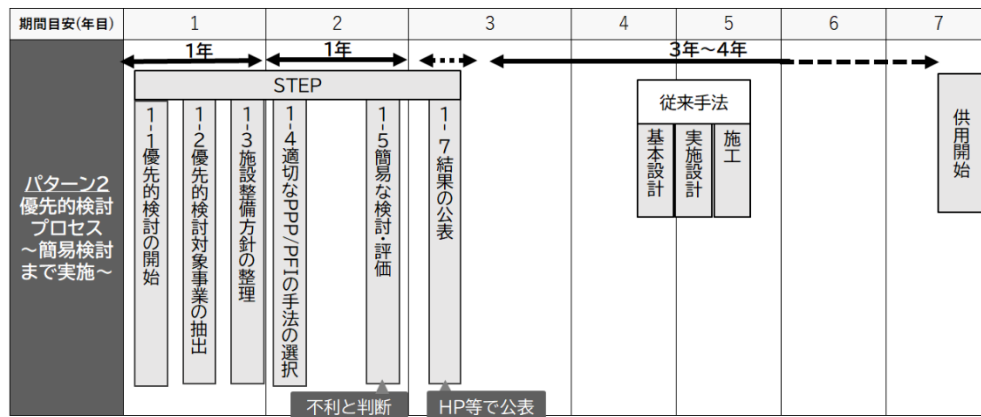
号	用語	定義
(1)	PFI 法	民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律(平成 11 年法律第 117 号)をいう。
(2)	公共施設	武蔵野市公共施設等総合管理計画における対象施設として公共施設に位置付けているもののうち、高齢者福祉施設、障害者福祉施設、健康・医療施設、学校教育施設、子育て支援施設、コミュニティセンター、劇場・ホール・文化・集会施設、生涯学習施設、スポーツ施設、行政施設、住宅施設、防災・災害対策施設をいう。
(3)	都市基盤施設	武蔵野市公共施設等総合管理計画における対象施設として都市基盤施設に位置付けているもののうち、ごみ処理施設、公園施設、道路施設、橋りょう施設、駐輪・駐車施設、上水道施設及び下水道施設をいう。
(4)	公共施設等	公共施設及び都市基盤施設をいう。
(5)	整備等	公共施設等の建設、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、市民に対するサービスの提供を含む。
(6)	公共施設整備事業	公共施設等の整備等に関する事業(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。)をいう。
(7)	特定事業	公共施設整備事業であって、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。
(8)	公共施設等の管理者等	公共施設等の管理者である地方公共団体の長又は特定事業を実施しようとする地方公共団体の長をいう。
(9)	利用料金	公共施設等の利用に係る料金をいう。
(10)	運営等	運営及び維持管理並びにこれらに関する企画をいい、市民に対するサービスの提供を含む。
(11)	公共施設等運営事業	特定事業であって、PFI法第16条の規定による設定を受けて、武蔵野市が所有権を有する公共施設等(利用料金を徴収するものに限る。)について、運営等を行い、利用料金を自らの収入として収受するものをいう。
(12)	公共施設等運営権	公共施設等運営事業を実施する権利をいう。
(13)	従来型手法	公共施設整備事業の実施にあたり、自ら公共施設等の整備等を行う従来どおりの手法をいう。
(14)	優先的検討	従来型手法に優先して多様な PPP/PFI 手法の導入が適切かどうかを検討することをいう。

Step1 事業手法の検討

1 優先的検討プロセスと所要期間の目安



※従来の検討プロセスの結果、PPP/PFI手法を採用することになった場合、パターン4の4年目以降のプロセスに進む。



1-1

検討の開始

1-2

対象事業か
どうかの判断

1-3

施設整備
方針の整理

1-4

手法の選択

1-5

簡易な検討の実施

1-6

詳細な検討の実施

1-7

評価結果の公表

事業主管課による基本構想や基本計画の策定と並行して行われる事業手法の検討では、最初に優先的検討プロセスを経るかどうか判断します（Step1-1から1-3まで）。この判断は、基本構想策定前、類型別施設整備計画改定時や分野横断的検討プロジェクト実施時等に行うことが想定されます。

優先的検討プロセスを経る場合、基本計画策定時に本市優先的検討規程に基づく手順に沿って事業手法を検討します（Step1-4から1-6まで）。

これまで、基本計画策定に合わせ、検討委員会やワークショップ、パブリックコメントを実施していたため、基本計画策定に1年間ほど要していました。

優先的検討プロセスにより、Step1-6の詳細検討まで進むこととなった場合には、調査費用等の予算措置のための議決を経る必要があるほか、詳細調査・検討の結果を待つ必要があることから、基本計画の策定に2年間ほどの期間を見込む必要があります。

さらに詳細検討の結果、PPP/PFI手法を導入することを決定した場合には、特定事業の選定や事業者の募集・選定、事業契約締結といった手続きを経て、設計・建設、供用開始という流れとなります。

昨今の建設事情を加味すると、設計・建設にこれまで以上の期間がかかることが見込まれることから、供用開始の7.5～10.5年程前から検討を開始する必要があります。従来の検討プロセスによる期間の目安と優先的検討プロセスによる期間の目安を以下に具体的に説明します。

(1) 従来の検討プロセスによる検討期間

従来の検討プロセスの場合、基本計画策定着手から供用開始まで、5～6年間要することが見込まれます。なお、本市では公共施設等総合管理計画に示す残耐用年数が10年となった際に躯体の健全度調査を行い、事業運営のタイミング、財政負担の平準化などを総合的に勘案し、最終の耐用年数を設定します。したがって、最終目標耐用年数から逆算して5～6年程前から基本計画の策定を開始することになります。

(2) 優先的検討プロセスによる検討期間

優先的検討プロセスの場合、基本計画策定と並行して Step1-4 の適切な PPP/PFI 手法を選択したうえで、Step1-5 の簡易な検討による評価を行います。簡易な検討では、民間事業者への意見聴取等の実施を原則としているため、検討期間は1年間と想定しています。

簡易検討の結果、従来手法に比べて不利となった場合には、基本計画に評価結果を盛り込むとともに、市ホームページ等にて公表したうえで、従来どおり、基本設計に移行することになります。ここまでは、従来方式と期間的な違いはありません。

そして、簡易な検討において、PPP/PFI 手法の導入可能性がある、あるいは従来手法に比較して有利であるとなった場合には、次年度に Step1-6 の詳細な検討に移行することになります。

詳細な検討は、専門のコンサルタント等への委託が必要となり、委託費用の予算化のための議決が必要となるとともに、定量評価を行うための検討などに期間を要します。

詳細検討の結果、従来手法に比べて不利となった場合には、基本設計着手以降は従来の実施プロセスに移行しますが、基本計画に評価結果を盛り込む必要があるため、詳細な検討を終えるまで基本計画策定を完了できないことになります。このため、詳細な検討に要する1～1.5年間程度、事業が延期することになります。

詳細検討の結果、従来手法に比較して有利と評価された場合、結果の公表を経て、事業化の手続きに進むことになります。事業化の手続きは第2章にて詳細を解説しますが、供用開始の7.5～10.5年程前から検討を開始する必要があります。

なお、供用開始目標までの期間が比較的短い場合、検討期間を短縮する方法として、内閣府による「地方公共団体向けサービス購入型PFI事業実施手続簡易化マニュアル」³も参考にしてください。

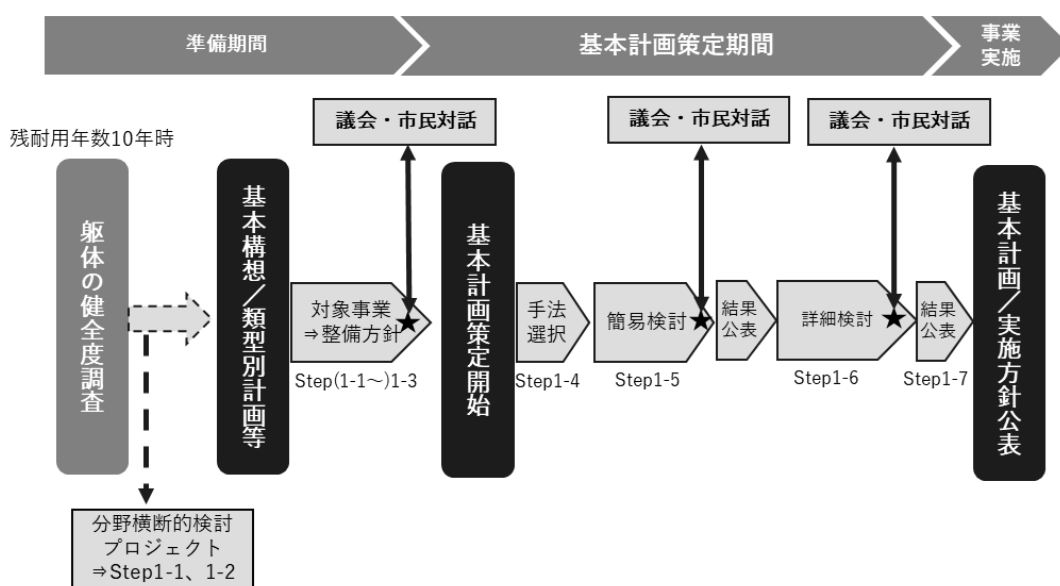
2 市民や議会との対話の流れ

優先的検討プロセスにおいても「旧PPPガイドライン」の考え方を承継し、市民や議会の意見を聴きながら進めていきます。

対話の方法は、行政報告や、パブリックコメント、市民意見交換会等が考えられます。

実施するタイミングは、基本構想にあたる本市の類型別施設整備計画を策定する際、簡易検討あるいは詳細検討の結果を反映した基本計画を策定する際に想定されます。

優先的検討プロセスを経て、PPP/PFI手法の導入により事業を進めることになった場合には、さらに、様々な時点で議会や市民との対話が必要となると考えられます。詳細はStep2の事業化の手順の中で整理します。



³ https://www8.cao.go.jp/pfi/kaigi/7kai/pdf/shiryo_07-s2.pdf

1-1	検討の開始
1-2	対象事業かどうかの判断
1-3	施設整備方針の整理
1-4	手法の選択
1-5	簡易な検討の実施
1-6	詳細な検討の実施
1-7	評価結果の公表

3 優先的検討プロセスの具体的な手順

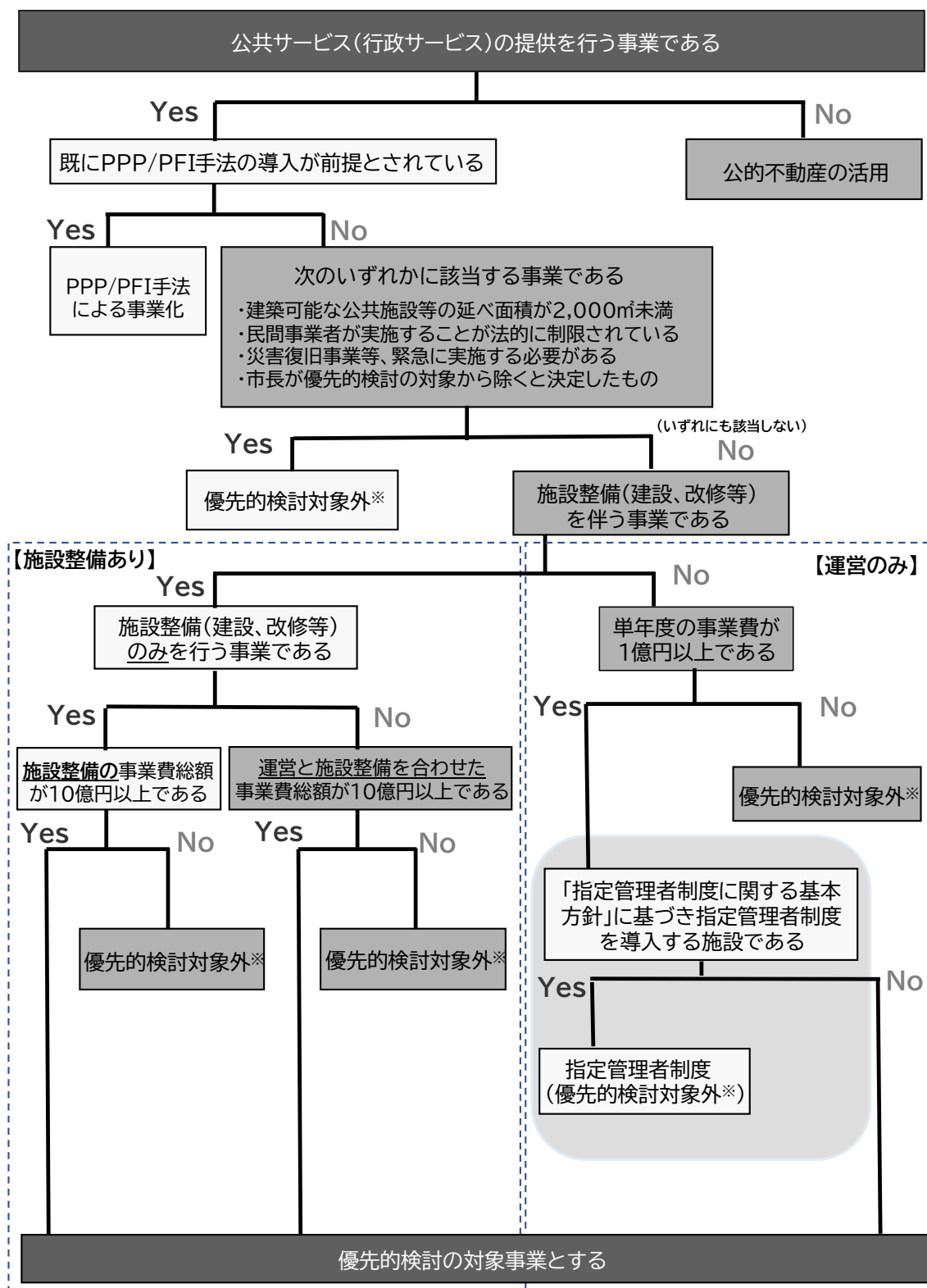
Step1-1 から 1-7 で具体的な手順を記載しています。各 Step のタイトルの（ ）内は本市優先的検討規程の該当する条を指しています。

Step1-1 検討の開始（第4条）

- (1) 公共施設等の整備等を行うために、基本計画等を策定するタイミング
- (2) 公共施設等の維持管理・運営の見直しをするタイミング
- (3) 公共施設の複合化や多機能化、長寿命化等の方向性を検討するタイミング
- 類型別施設整備計画の改定着手時、あるいは公共施設等総合管理計画改定に向けた分野横断的検討プロジェクト実施時のいずれか早いタイミング

Step1-2 対象事業かどうかの判断（第5条）

検討対象事業かどうかの判断フロー



※ 本市優先的検討対象外の場合も、必ずしも従来手法が PPP/PFI 手法に優先するわけではないことに注意

1-1	検討の開始
1-2	対象事業かどうかの判断
1-3	施設整備方針の整理
1-4	手法の選択
1-5	簡易な検討の実施
1-6	詳細な検討の実施
1-7	評価結果の公表

① 優先的検討の対象とする事業(第5条第1項関係)

次のいずれかの要件を満たす公共施設整備事業

- ア 事業費の総額が10億円以上の公共施設整備事業（建設又は改修を含むものに限る。）
 イ 単年度の運営等にかかる事業費が1億円以上の公共施設整備事業（運営等のみを行うものに限る。）

② 優先的検討の対象外とする事業(第5条第2項関係)

①に関わらず、以下のいずれかに該当する場合には、優先的検討の対象外とします。

(1)既にPPP/PFI手法の導入が前提とされている公共施設整備事業

⇒基本構想等策定時点においてPPP/PFI手法の導入を決定した場合は、本市優先的検討規程のプロセスを経ずPPP/PFI手法を採用することが可能です。

(2)建築可能な公共施設等の延べ面積が2,000㎡未満⁴の公共施設整備事業

⇒複数施設の複合化等により、一つの施設とした場合に、建築可能な延べ面積の合計が2,000㎡以上となる場合は、優先的検討の対象とします。

(3)民間事業者が実施することが法的に制限されている公共施設整備事業

⇒Step1-5（簡易な検討）で該当するか判断します。

(4)災害復旧事業等、緊急に実施する必要がある公共施設整備事業

(5)武蔵野市公共施設等マネジメント庁内推進本部における総合的検討を踏まえ、市長が優先的検討の対象から除くと決定した公共施設整備事業

優先的検討の対象となる事業(①)での公共施設整備事業費の見込み額算出方法

●建築物の建設・改修等の場合

建築物の延べ面積（建築可能面積）^① × 類型別更新単価^② × 物価上昇率^③

なお、①～③は便宜的に以下で算出します。

①敷地面積×指定容積率 ②公共施設等総合管理計画に記載の単価 ③資産活用課にご相談ください。

●運営等を行う場合 過年度における実績を加味して設定してください。

事業費の考え方(民間活力の導入可能な範囲、①ア・イ共通)

公民連携の可能性がある運営事業費をどのように見込むかは、各施設の個別計画（類型別施設整備計画）で検討することとします。

全ての業務を一括で民間に発注することが難しい場合は、必ず市が実施しなければならない業務か、民間活力の導入も可能な業務かを分けて検討してください。民間活力導入が可能な範囲の事業費が年間1億円を超える場合や、複数施設をまとめて一括すれば年間1億円を超える場合は、本市優先的検討規程の対象となります。

人件費についても市直営でなければならない範囲と民間活力導入が可能な範囲に分けて検討してください。

⁴ 2,000 ㎡未満の理由は P21、22 に記載

事業費の総額が10億円以上の公共施設整備事業(①ア)について

「事業費」に運営等にかかる事業も含まれるか

「公共施設整備事業」には「公共施設等の建設、改修」のほか、「維持管理若しくは運営又はこれらに関する企画」や「市民に対するサービスの提供」を含みます。したがって、①アの場合には、建設・改修のみの場合ほか、建設や改修と運営等の見直しをセットにする場合も該当し、建設・改修に運営等事業費も含めると10億円以上になる場合は対象となります。運営費等事業費のみの場合は、①アに該当しません。

複数施設を一体的に検討する場合

複数施設の一体的な検討による公共サービスの高質化や効率化が期待できる場合、又は一体的な事業として事業化が期待できる場合は、複数施設をまとめて1つの事業として上記①ア・イにより判断してください。

本市優先的検討規程の各基準に該当するかどうかの判断例

【事業費の総額が10億円以上の公共施設整備事業(建設又は改修を含むものに限る。)①アについて】

■ケース1 優先的検討の対象外

A施設の空調設備等改修工事を行う場合（改修工事のみ行う場合）

⇒改修工事費 8億円

運営費等 0円 ※工事に合わせて運営等の見直しを行うものではないため

総事業費 8億円 <10億円 …①ア（第5条第1項第1号）には該当せず

■ケース2 優先的検討の対象

B施設の増改築等工事を行う場合（建築工事及び運営等の見直しを同時に行う場合）

⇒増改築等工事費 9億円

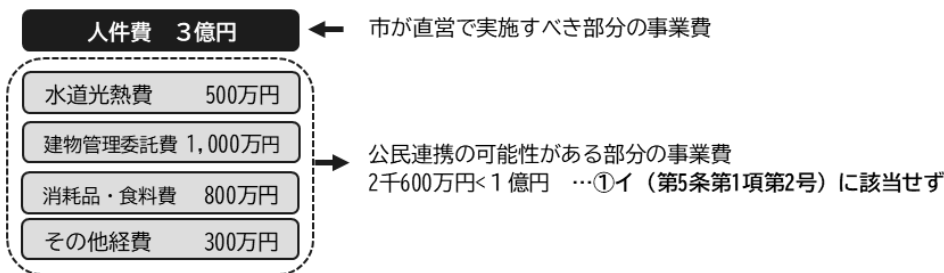
指定管理料 1億円

総事業費 10億円 ≧10億円 …①ア（第5条第1項第1号）に該当

【単年度の運営等にかかる事業費が1億円以上の公共施設整備事業(運営等のみを行うものに限る。)①イについて】

■ケース1 優先的検討の対象外

A市立保育園



1-1

検討の開始

1-2

対象事業かどうかの判断

1-3

施設整備方針の整理

1-4

手法の選択

1-5

簡易な検討の実施

1-6

詳細な検討の実施

1-7

評価結果の公表

■ケース2 優先的検討の対象

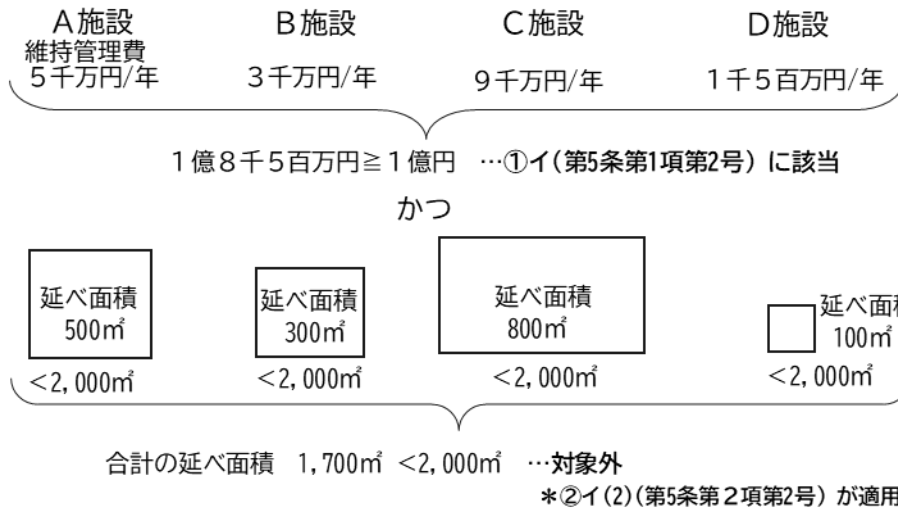
A施設	B施設	C施設 ～ I施設	J施設
人件費 3億円	人件費 2億4千万円	人件費 3億6千万円×7	人件費 3億円
水道光熱費 500万円	水道光熱費 400万円	水道光熱費 600万円×7	水道光熱費 500万円
建物管理委託費1,000万円	建物管理委託費 800万円	建物管理委託費 1,200万円×7	建物管理委託費1,000万円
消耗品・食料費 800万円	消耗品・食料費 640万円	消耗品・食料費 960万円×7	消耗品・食料費 800万円
その他経費 300万円	その他経費 240万円	その他経費 360万円×7	その他経費 300万円

公民連携の可能性を検討する部分(A～Jの10施設分)の合計 1億1,200万円≧1億円
…①イ(第5条第1項第2号)に該当

【建築可能な公共施設の延べ面積が2000㎡未満の公共施設整備事業②(2)について】

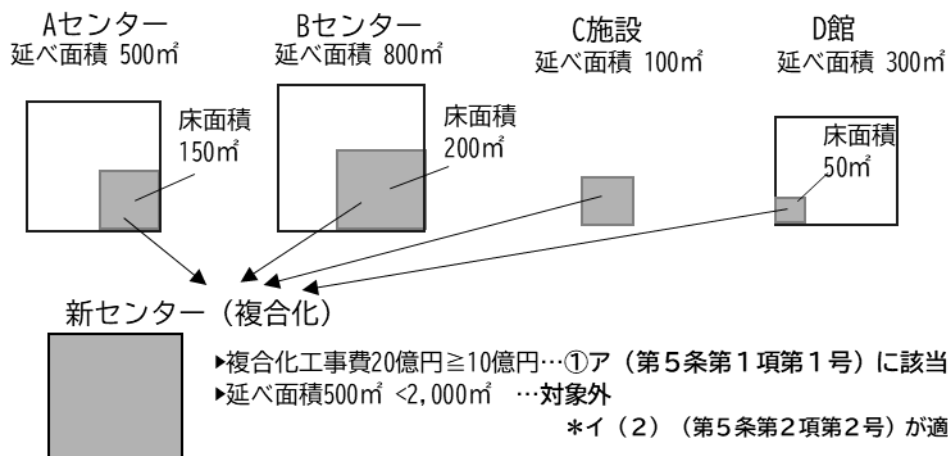
■ケース1 4つの施設の維持管理業務を一括で行う検討をする場合

優先的検討の対象外



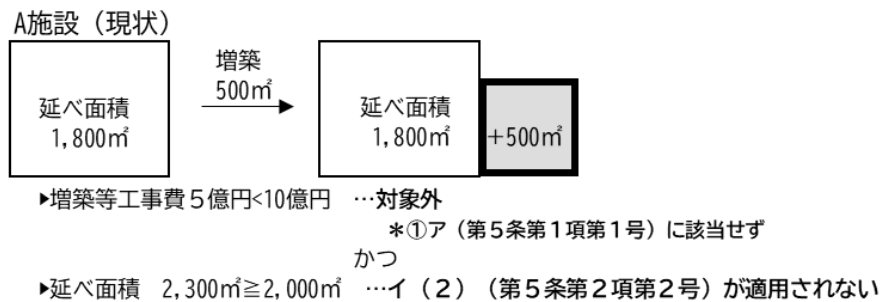
■ケース2 4つの施設の全部又は一部の機能の複合化工事を検討をする場合

優先的検討の対象外



■ケース3 既存施設を増築する場合

優先的検討の対象外



都市基盤施設の整備、更新及び維持管理における手法の検討

都市基盤施設のうち建築物の整備、更新を行う場合も、Step1-2に基づき、優先的検討規程の対象とするか判断します。

建築物以外の管路や道路施設、公園・緑地等の整備、更新を行う場合は、各個別の類型別施設整備計画の改定等のタイミングで方向性を整理したうえで、必要に応じて包括的民間委託や指定管理者制度、Park-PFI導入の可能性等、民間の技術・ノウハウ等を活かしたPPP/PFI手法について詳細な検討（本市優先的検討規程 Step1-6以降）を行ってください。

《該当する類型別施設整備計画等》

- ・下水道ストックマネジメント計画
- ・道路総合管理計画
- ・公園・緑地リニューアル計画
- 等

【本市地域特性を踏まえた優先的検討規程の方針】

- 優先的に検討を行う対象事業は、延べ面積が2,000㎡以上の見込みとなる施設とする。
- 簡易な検討段階で定量評価（VFMの算定）は行わないが、定性的評価及びこれを補完するため、民間事業者への意見聴取等を実施することを原則とする。

一般的にPPP/PFI導入が期待される事業であっても、武蔵野市においては例えば街区公園やコミュニティセンターのように、施設の設置目的や地域特性上の課題などによってはPPP/PFIの導入が適さない施設もあります。

また、施設ごとに多様な状況があるにもかかわらず、仮定の削減率をかけて算出することとされているVFMを、簡易な検討段階で行うことは望ましくないと考えます。実際、施設所管課の職員が簡易な検討段階から施設の特性や個別事情を配慮して定量評価・VFMの算定を実施することは困難です。

加えて、PFI導入事例を見ると、延べ面積5,000㎡以上の施設が7割以上を占める一方で、延べ面積2,000㎡以下の施設での導入は極めて限定的です。本市の公共施設等は、延べ面積500㎡未満のものが約3割強、延べ面積2,000㎡未満の施設が約7割を占めます。

（次頁の円グラフ参照）

1-1

検討の開始

1-2

対象事業かどうかの判断

1-3

施設整備方針の整理

1-4

手法の選択

1-5

簡易な検討の実施

1-6

詳細な検討の実施

1-7

評価結果の公表

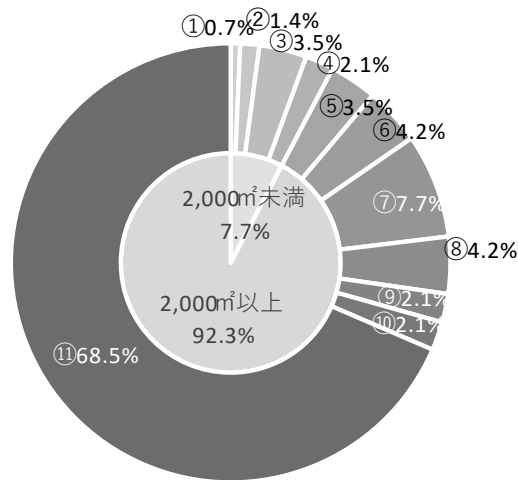
Step1

事業手法の検討

過去 10 年間の PFI 事例施設延べ面積別の施設数割合

(対象 143 施設 公表資料により不明なものは除く)

※借地上の施設は除く



- ①500㎡未満
- ②500㎡以上1,000㎡未満
- ③1,000㎡以上1,500㎡未満
- ④1,500㎡以上2,000㎡未満
- ⑤2,000㎡以上2,500㎡未満
- ⑥2,500㎡以上3,000㎡未満
- ⑦3,000㎡以上3,500㎡未満
- ⑧3,500㎡以上4,000㎡未満
- ⑨4,000㎡以上4,500㎡未満
- ⑩4,500㎡以上5,000㎡未満
- ⑪5,000㎡以上～

Step2

事業者選定

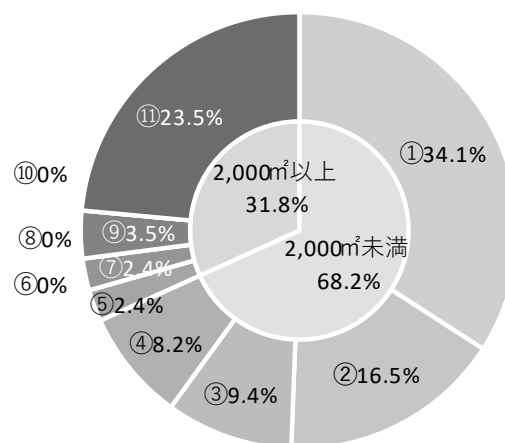
Step3

事業開始後のモニタリング

武蔵野市公共施設延べ面積別の施設数割合（市有物件のみ）

(R4 年度 公共施設カルテより 対象 85 施設)

※借地上の施設は除く



- ①500㎡未満
- ②500㎡以上1,000㎡未満
- ③1,000㎡以上1,500㎡未満
- ④1,500㎡以上2,000㎡未満
- ⑤2,000㎡以上2,500㎡未満
- ⑥2,500㎡以上3,000㎡未満
- ⑦3,000㎡以上3,500㎡未満
- ⑧3,500㎡以上4,000㎡未満
- ⑨4,000㎡以上4,500㎡未満
- ⑩4,500㎡以上5,000㎡未満
- ⑪5,000㎡以上～

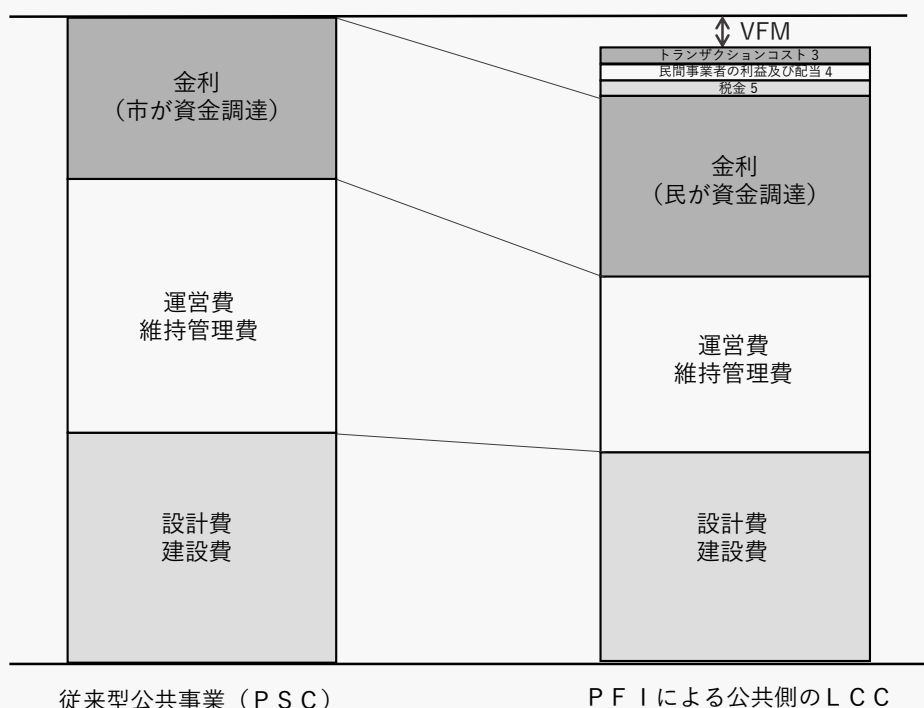
Step4

事業終了前後の対応

【VFM とは】

VFM（Value For Money）は、支払い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もと、従来の手法と比べてPPP/PFI事業の方が公的財政負担額をどれだけ削減できるかを示したものです。PPP/PFI事業では、VFMが達成される（従来の手法よりもPPP/PFI事業の方が総事業費を少なくできる）ことが求められるため、PPP/PFI手法の導入を検討する場合には、VFMの検証が必要になります。

VFMの検証は、公共が事業を直接実施した場合に公共側が負担するコスト（PSC¹：Public Sector Comparator）とPPP/PFI手法で実施した場合に公共が負担することが見込まれるコストを現在価値ベース²で算定し、これを比較する方法で行います。



《VFMの考え方》

- ① 同一の水準で公共サービスを提供する場合に、公的財政負担を縮減できる
従来手法（公共が事業を直接実施）による財政負担よりも同等のサービスをより安く調達できる。
- ② 公的財政負担を同一の水準とした場合に、公共サービスの水準を向上できる
従来手法（公共が事業を直接実施）と同程度の財政負担で、より高水準のサービスを調達できる。

- 1 公共が当該事業を直接実施した場合にかかる費用のこと
- 2 将来受け取るべき現金が、現時点ではどのくらいの価値になるか示したもの
- 3 PPP/PFI の導入に伴い必要となる費用で、地方公共団体の事業者選定費用（支援業務委託料）、契約締結に係る法務費用（弁護士費用）等が含まれる。
- 4 PFI 事業において採算性確保のために必要な利益分及び事業への出資者に対する配当金等費用
- 5 PFI 方式において建物所有権を市に移管するまでに民間事業者が負担することになる建物の不動産取得税や固定資産税等、又は特別目的会社（SPC）を組成する場合に SPC が支払う法人税等（ただし、市税は市の収入となるためその分は上乗せしない）

1-1

検討の開始

1-2

対象事業が
どうかの判断

1-3

施設整備
方針の整理

1-4

手法の選択

1-5

簡易な検討の実施

1-6

詳細な検討の実施

1-7

評価結果の公表

Step1-3 施設整備方針の整理

PPP/PFI手法の選択に先立ち、公共施設等の整備等に当たっての課題や整備時期等を整理しておく必要があります。そのため、公共施設等の整備等を行う際は、P87「PPP/PFI手法導入検討シート（参考様式1-1）」に沿って、整備方針を整理してください。

PPP/PFI 手法導入検討シートの記載のポイント

① 事業担当課、事業名称、施設種別

- ・事業担当課：事業を所管する部署の名称を記載してください。
- ・事業名称：事業の名称を記載してください。
- ・施設種別：事業の対象施設の施設種別を、武蔵野市公共施設等総合管理計画における「施設類型」に合わせて記載してください。（第2期武蔵野市公共施設等総合管理計画P5参照）

② 事業目的

- ・検討が必要な背景：事業の検討が必要な背景（住民ニーズの変化への対応、施設の老朽化、法律・基準等への適応等）を記載してください。
- ・本事業により達成したい政策目標：本事業により達成したい政策目標を、本市の長期計画等を踏まえて記載してください。
- ・本事業の目指すべき方向性：本事業をどのような事業として実施したいと考えているか、方向性（コンセプト）を、記載してください。
- ・複合化等の可能性：公共施設等総合管理計画又は類型別施設整備計画において複合化等を検討する方針が示されている場合は、対象の施設・機能を記載してください。なお、公共施設等総合管理計画において、明確な記載がされていない場合でも、複合化等することで公共サービスの向上が期待できる施設・機能がある場合には、複合化等が期待される施設・機能として記載してください。

③ スケジュール(想定)

- ・供用開始予定（目標）：施設の供用開始目標がある場合は、記載してください。
- ・PPP/PFI手法を導入する場合のスケジュール：PPP/PFI手法を導入することを想定して、PPP/PFI手法の導入に係り必要となる計画・調査等の実施スケジュールの想定を記載してください。

④ 用地情報

- ・整備予定地（もしくは候補となる敷地）がある場合は、P 8 7 の参考様式 1－1 に沿って各情報を記載してください。
- ・法的規制のうち「その他」には、防火地域や地区計画等の都市計画の指定など、施設整備に際して留意が必要な事項について記載してください。
- ・敷地の所有者を明確にしておくことが重要です。借地の場合には、契約期間の確認や施設の更新にあたる更新料が必要になりますので、事前に確認して記載してください。

⑤ 事業規模(想定)

- ・想定する事業規模（施設や敷地の面積）を記載してください。
- ・想定する事業規模が定かでない場合、現況施設の規模を維持することを基本として事業規模（想定）を記載してください。

⑥ 資金調達

- ・資金調達を市又は民間事業者のどちらが行うかを記載してください。

⑦ 補助制度

- ・国や都等の補助制度を活用する場合は、活用を検討する補助事業について記載してください。
- ・活用を検討する補助事業がある場合、当該事業はPPP/PFI手法を導入する場合でも適用可能であるか確認するように留意してください。

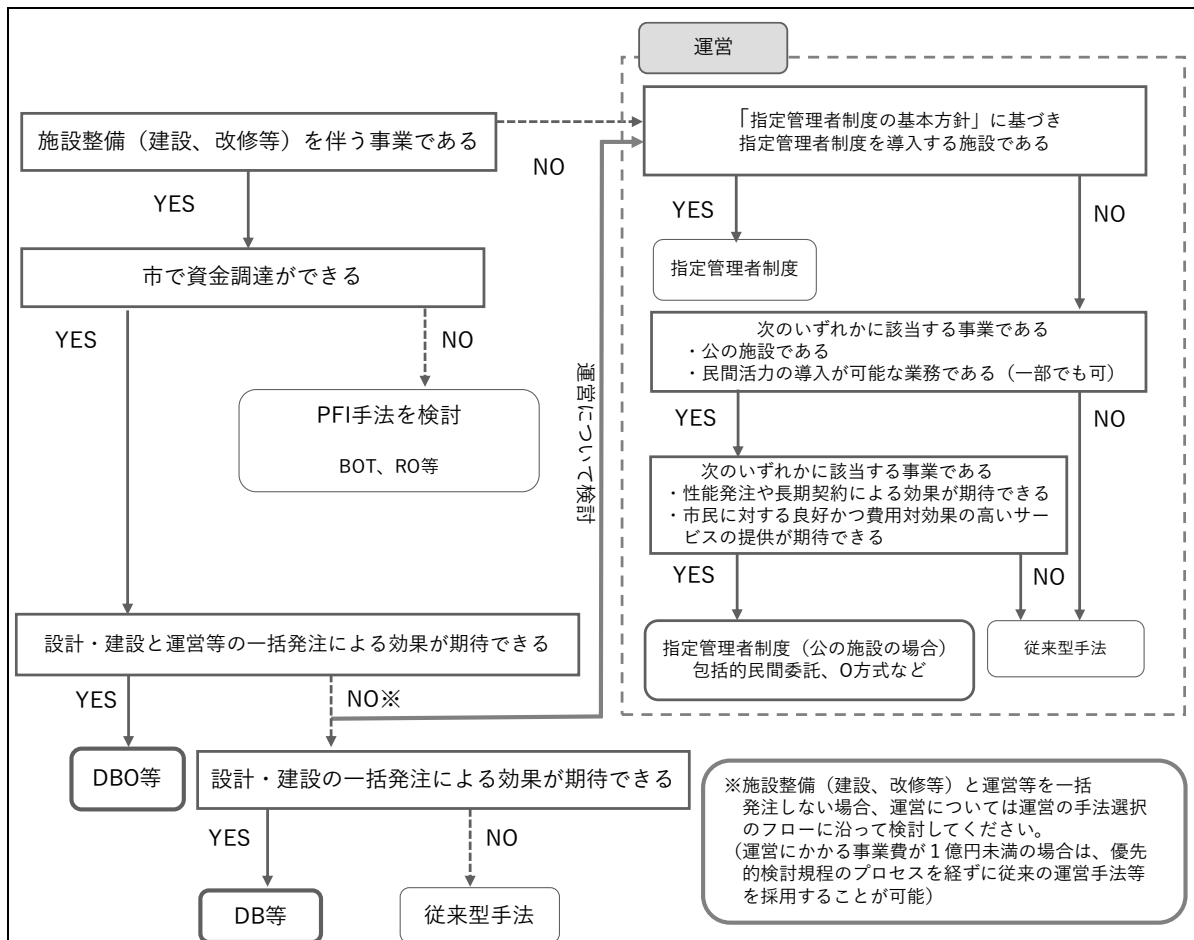
1-1	検討の開始
1-2	対象事業かどうかの判断
1-3	施設整備方針の整理
1-4	手法の選択
1-5	簡易な検討の実施
1-6	詳細な検討の実施
1-7	評価結果の公表

Step1-4 手法の選択（第3条、第6条）

簡易な検討に入るために、候補となるPPP/PFI手法を選択します。第3条第1項に列挙された手法の他、新しい手法も選択できます。各PPP/PFI手法の解説は、第1章を参照してください。また、他自治体の類似事業等も参考にして採用の可能性がある手法を複数選択することが有効です。

なお、「PPP/PFI手法選択のフロー」は、候補となるPPP/PFI手法を複数抽出するためのもので、この段階で1つに絞り込むためのものではありません。各分岐点でYES・NOが自明ではない場合、両方の可能性を残しながら候補となる手法を抽出してください。事業内容や法制度、採算性や民間動向等を踏まえた詳しい検討は、専門のコンサルタント等による「詳細な検討」の段階（Step1-6参照）で検討することになります。

PPP/PFI 手法選択のフロー



（対象とするPPP/PFI手法）

第3条 本規程の対象とするPPP/PFI手法は次に掲げるものとする。

民間事業者が公共施設等の運営等を担う手法

ア 公共施設等運営権方式

イ 指定管理者制度

ウ 包括的民間委託

エ O方式（運営等Operate） ● 民間事業者が公共施設等の設計、建設又は製造及び運営等を担う手法 ア BTO 方式（建設 Build-移転 Transfer-運営等 Operate） イ BOT 方式（建設 Build-運営等 Operate-移転 Transfer） ウ BOO方式（建設Build-所有Own-運営等Operate） エ DBO方式（設計Design-建設Build-運営等Operate） オ RO方式（改修Rehabilitate-運営等Operate） ● 民間事業者が公共施設等の設計及び建設又は製造を担う手法 ア BT 方式（建設 Build-移転 Transfer）（民間建設買取方式） イ DB 方式（設計 Design -建設 Build） ウ 民間建設借上方式 2 前項に掲げるもののほか、制度変更や民間市場の成熟等にあわせて、新たに手法が追加された場合には、当該手法についても対象とする。	1-1 検討の開始
■参考となる事例集 PPP/PFI 手法導入優先的検討規程運用の手引〈事例集〉（内閣府：平成 29 年 1 月）⁵ ※「PPP/PFI 手法導入優先的検討規程運用の手引」P24 にも参考となる事例集が紹介されているため、必要に応じて参考にしてください。⁶ PPP/PFI 事例集（内閣府：令和 2 年 4 月）⁷	1-2 対象事業かどうかの判断 1-3 施設整備方針の整理 1-4 手法の選択

【PFI 手法の資金調達】

PFI 手法の資金調達は、民間事業者が金融機関等から行う場合が多いですが、行政が地方債を起債して調達する場合があります。民間資金による場合、行政は割賦払いにより財政負担を平準化できる一方で、地方債による場合、民間資金よりも低利で長期資金を確保することができます。

そのため、後者の場合、行政が地方債により調達した資金で民間事業者に建設費用を全額支払い、建設後の運営機関に割賦払いしない例も少なからずあります。

民間資金の活用は、あくまで資金調達方法の一つとして考えるべきであり、財政状況を踏まえた適切な手法の選択が肝要です。

1-5	簡易な検討の実施
1-6	詳細な検討の実施
1-7	評価結果の公表

⁵ URL： https://www8.cao.go.jp/PFI/yuusenkentou/unyotebiki/pdf/unyotebiki_02.pdf

⁶ URL： https://www8.cao.go.jp/PFI/yuusenkentou/unyotebiki/pdf/unyotebiki_01.pdf

⁷ URL： https://www8.cao.go.jp/PFI/PFI_jouhou/jireishuu/pdf/jireishuu.pdf

Step1-5 簡易な検討の実施（第7条）

①簡易な検討の実施フロー

Step1-4で候補となるPPP/PFI手法を選択した場合、その手法の導入の適性を評価します。評価は定性的な観点から行い、その客観性を確保するために民間事業者への意見聴取等を行います。

なお、以下アイに該当する場合は、定性的評価にあたって民間事業者への意見聴取等を行わないことができます。イは意見聴取等を行うための公募に応じる事業者がいらないと見込まれる場合も含みますが、この場合に該当すると判断する前に資産活用課と協議してください。

- ア 他自治体の導入事例に照らし、PPP/PFIの導入を前提に詳細検討を進める場合
- イ 民間事業者への意見聴取等を行うための公募に応じる事業者がいらない場合

Step1-4

候補となる PPP/PFI 手法の選択

Step1-5

PPP/PFI 手法導入検討シート(参考様式 1-2)

Step3

資産活用課と協議

民間事業者への意見聴取等

簡易な検討【定性的評価】(PPP/PFI 手法の導入の適性の判断)

②定性的評価

定性的な観点から対象事業へのPPP/PFI手法の導入の適性を評価します。定性的評価の検討結果はP88「PPP/PFI手法導入検討シート（参考様式 1－2）」①～②に沿って、記載してください。

民間事業者への意見聴取等を行う前に、P88「PPP/PFI手法導入検討シート（参考様式 1－2）」をもとに評価内容や意見聴取の進め方について資産活用課と協議を行ってください。

Step4

ア PPP/PFI 事業の適性の評価

検討中の対象事業がPPP/PFI手法の導入に有利であるか定性的に評価していきます。定性的な評価項目について、「あり／なし」の評価の視点は下表の通りとします。なお、原則として全てが「あり」となった場合に適性が高いものとします。また、評価の妥当性については民間事業者への意見聴取等で確認してください。

項 目	判断の視点(目安・考え方)
民間事業者の創意工夫の余地 【性能発注の原則】	性能発注による民間事業者の創意工夫の余地が大きいほど、公共サービスの質の向上やコスト削減の効果が期待できます。 ・公共が仕様を厳密に定める必要性が低い場合、又は、類似したサービスが民間企業からも提供されている場合（例：スポーツ施設・屋内遊戯施設・貸館施設等） ・事業目的を踏まえ公共サービスの質の向上が期待できる場合 ⇒「あり」とし、PPP/PFI事業との適性が高いと評価する
事業にあたることのできる 民間事業者が複数あるか 【競争原理の可能性】	対象事業が実施できる事業者が多いほど、多くの参画が得られる可能性が高くなり、競争原理が働いて事業コストの縮減や事業者のノウハウ活用によるサービス水準の向上が図られる可能性が高くなります。 ・対象事業内容を踏まえ、従事可能な民間事業者が複数ある場合 ⇒「あり」とし、PPP/PFI事業との適性が高いと評価する
事業期間を長く設定できる 可能性はあるか 【長期契約の可能性】 ※業務範囲に維持管理・運営を含む場合に限る	民間事業者が自らの提案による事業への投資がしやすくなる効果が期待できます。また、PFI手法を採用する場合、公共の財政支出の平準化が期待できます。民間事業者は自らの提案による事業への投資がしやすくなる効果が期待できます*。 ・複数年の事業期間を設定できる可能性がある場合 ⇒「あり」とし、PPP/PFI事業との適性が高いと評価する ※事業期間が30年程度の長期となる場合、民間事業者は事業計画の見通しの不確実性から、事業のリスクが大きくなると判断する可能性があるため、事業期間の設定にあたっては民間事業者ヒアリング等を通じて適切な期間を検討する必要があります。
官民の役割分担を明確にできる見通しがあるか【リスク分担の明確化】 ※業務範囲に維持管理・運営を含む場合に限る	明確なリスク分担の提示は、民間事業者のリスクの見通しの確実性を高めることに寄与するため、参画意欲の向上やコストの適正化の効果が期待できます。 ・リスク分担は、官民の役割分担に紐づくことから、これを明確にできる見通しがある場合 ⇒「あり」とし、PPP/PFI事業との適性が高いと評価する ※リスクへの対応能力や、リスクが顕在化する場合のその責めに帰すべき事由の有無に応じてリスク分担表を作成してください。民間事業者への意見聴取等(Step1-5)、詳細な検討(Step1-6)で検討します。この段階の定性的評価では、リスク分担を明確にできる見通しが「ない」と具体的に説明できなければ、「あり」としてください。

1-1	検討の開始
1-2	対象事業かどうかの判断
1-3	施設整備の方針の整理
1-4	手法の選択
1-5	簡易な検討の実施
1-6	詳細な検討の実施
1-7	評価結果の公表

Step1

事業手法の検討

【民間事業者への意見聴取時点で整理しておくべきリスク分担の例】			
リスクの項目	リスクの内容	負担者	
		市	事業者
許認可の取得等	施設の管理運営に影響を及ぼす許認可の新設・変更によるもの	○	
	市が取得すべき許認可の遅延等によるもの	○	
	選定事業者が取得すべき許認可の遅延等によるもの		○
物価変動	物価の変動による経費の増加	○協議	○協議
金利変動	金利の変動による経費の増加	○協議	○協議
管理運営内容の変更	市の政策変更、指示によるもの	○	
	選定事業者の発案によるもの		○
市議会の議決	議決が得られないことによるもの	○	
不可抗力	不可抗力による施設・整備の復旧に係る経費の増加	○	
	不可抗力による管理運営の中断・中止	○協議	○協議

Step2

事業者選定

PPP/PFI手法の導入に必要なスケジュールを確保できるか 【検討・事業者選定期間の確保】	PPP/PFI事業は、従来手法よりも公募から事業者決定までに多くの期間を要します。 ・基本計画策定から供用開始まで7.5～10.5年の期間を確保することが可能な場合 ・スケジュールが流動的になることへの対応が可能な場合 ⇒「可能」と判断し、PPP/PFI事業との適性が高いと評価する ※スケジュールが確保できない場合とは、緊急で進めなければならない場合を想定しています。
--	---

Step3

事業開始後のモニタリング

イ その他の検討事項

定性的評価に加え下記事項についても検討する必要があります。

項 目	判断の視点(目安・考え方)	
行政分野を横断した多機能化の可能性	行政分野を横断した連携や多機能化により、公共サービスの高質化や効率化が期待できる可能性があります。 ・対象事業の主たる所管課以外の所管が連携することにより、住民サービスが向上すると考えられる場合 ・施設利用者の使用時間が限定されている場合などで、他の時間を別の目的で利用できる可能性がある場合 ・公共サービスと民間事業者の収益サービスの提供が一体となることで、公共サービスの高質化や効率化が期待される場合 ⇒民間活力導入の可能性があるが、課題の整理も必要	所管が複数にまたがる事業の場合、行政のかかり方や、補助金、法的制限の有無などについて、整理が必要となります。 実施可能な民間事業者が複数いるのかなど、民間事業者への意見聴取等を通じて事前に把握しておく必要があります。
法規制等の制約や補助制度・財政措置等課題の有無	・法律上、民間事業者が担うことが可能な業務か等を確認しておくことが必要です。 ・また、実施にあたり、補助金の活用や財政的措置の面での課題を整理しておくことも重要です。	他の自治体の先行事例などを参考に、所管課ごとに課題を整理しておくことが必要です。

Step4

事業終了前後の対応

その他、PPP/PFI手法を導入する場合の課題	・上記の他に、PPP/PFI手法を導入する場合に課題があれば整理します。	
-------------------------	--------------------------------------	--

ウ 民間事業者への意見聴取等(サウンディング型市場調査)

PPP/PFI手法を導入していくためには、民間事業者と行政が情報を共有し、事業に対する相互理解を深めるとともに信頼度を深めることが重要です。

民間事業者への意見聴取等は、公平性・透明性を確保しつつ、積極的に活用していくこととします。

本市優先的検討規程の「Step1-5簡易な検討」段階で意見聴取等を行う際は、対象事業がPPP/PFI手法の導入に有利であるか判断するための「定性的な評価項目」について、主管課で整理した内容が妥当かどうか確認してください。

★民間事業者への意見聴取等の概要(実施の流れ及び様式等はキャビネットに記載)

■実施形式

- ・民間事業者が一同に会して行うオープン型と、1事業者ずつ個別に行うクローズ型があります。(クローズ型は書面やwebアンケートでの実施も可)
- ・どの方式で実施するかは、事業の段階や内容に応じて使い分けます。異なる方式で複数回実施することもあります。

■募集方法

- ・公募する場合と、個別に民間事業者等に打診する場合があります。
※個別に打診する場合、必ず複数の事業者に打診してください。

■主な調査事項

- ・対象事業への興味・関心、参加意向
- ・事業内容への意見、事業の魅力を高めるためのアイデア
- ・事業参画を検討する上での重要な条件、事業者側の立場

■結果の取り扱い

- ・基本構想や基本計画に反映するほか、事業手法の検討、事業条件(募集要項や要求水準書等)の見直し等に役立てます。

■留意点

- ・事業目的を明確に設定し、聞きたいことを具体的に示しましょう(質問形式の文章で明示することが望ましい)。
- ・対話内容の取扱いや事業者等のノウハウの保護に注意してください。
- ・公募から対話実施までの十分な期間を確保してください。
- ・事業者に資料作成等の過度な負担をかけないように注意してください。
- ・公平性及び透明性を確保するため、公募の際は市内外の事業者の目にとまるよう幅広く周知しましょう(SNS、業界HP、プラットフォーム等)。
- ・参加実績が実施事業者選定に優位性を持たせるものではありません。

■相談・支援窓口

- ・サウンディング型市場調査の相談・支援窓口は資産活用課です。
- ・事業の実施主体は事業所管課ですが、「市内の公民連携に関する情報の共有・一元化」によりノウハウを蓄積していくことが狙いです。

1-1	検討の開始
1-2	対象事業かどうかの判断
1-3	施設整備方針の整理
1-4	手法の選択
1-5	簡易な検討の実施
1-6	詳細な検討の実施
1-7	評価結果の公表

Step1

事業手法の検討

エ 検討段階を省略した PPP/PFI 手法導入の決定

事業区分が次に掲げるものに該当する場合は、「Step1- 5 簡易な検討」もしくは「Step1- 6 詳細な検討」を経ずに、PPP/PFI手法の導入を決定することができるものとします。

検討段階を省略できる事業

事業区分	検討段階の省略可否	
	簡易な検討	詳細な検討
施設整備（改修等を含む）を伴わない事業において、指定管理者制度を採用することが決定している事業	省略可	省略可
インフラに関わる事業のうち、管路（道路、水道等）の維持管理等への包括的民間委託の導入を検討する事業	省略可	省略不可
PFI等の事業手法の導入により、品質確保に留意しつつ、新たな事業機会の創出や民間投資の喚起、費用の削減又は収入の増加につながった実績があり、かつ、採用手法の導入にあたって導入可能性調査を実施することが通例である事業	省略可	省略不可
民間事業者からPPP/PFIに関する提案がある場合で、当該提案において従来手法による場合とPPP/PFI手法を導入した場合との間での費用総額の比較等、客観的な評価により、当該採用手法の導入が適切であるとされている場合における事業	省略可	省略不可

Step2

事業者選定

Step3

事業開始後のモニタリング

オ 簡易検討結果による PPP/PFI 手法導入に向けた意思決定

簡易な検討の結果を踏まえた導入可能性の有無については、必要に応じて市民や議会との対話を踏まえながら、公共施設等総合管理計画の推進体制で調整・検討し、経営会議にて意思決定します。

検討の結果は、市報や市ホームページ等で公表することが必要です。詳細は、「Step1-7 評価結果の公表」を確認してください。

Step4

事業終了前後の対応

Step1-6 詳細な検討の実施（第8条）

簡易な検討（Step1-5）の結果、PPP/PFI手法の導入が従来型手法に比較して有利であると評価された場合、専門的な外部コンサルタントの活用等により、幅広い観点から以下の検討項目について、詳細な検討を行っていきます。

★外部コンサルタントへの委託は、別途、事業所管課からの予算要求が必要

内閣府の「実務編（令和5(2023)年9月）」では、外部コンサルト等の費用として、導入可能性調査は500万円～1,000万円程度（先行事例による）、事業者選定アドバイザリー業務については、規模にもよるが、実施方針策定から事業契約までで2,000万円～5,000万円程度（先行事例による）とされています。

ただし、この金額はあくまでも目安なので、複数社から見積もりをとって比較検討したうえで妥当な金額とすることが重要です。また、実施時期によっては物価上昇や人件費高騰の影響を見込んだ予算措置が必要になります。

① 詳細な検討における主な検討項目

ア 導入可能性調査業務の概要

導入可能性調査業務は、対象の事業をPPP/PFI事業として実施した場合に民間事業者の参画が得られるか市場調査を行うこと、従来手法と比べてどの程度の縮減効果（VFM）が期待できるか検証することを目的として実施します。

導入可能性調査業務は、事業全体の構想（対象事業に関する本市の考え方）を定めたいで行う必要があるため、対象事業について検討がなされていない場合は、基本構想・基本計画の検討を先に行う又は基本計画と同時並行で行うようにしてください。

イ 導入可能性調査業務の業務内容

導入可能性調査業務の主な業務内容は以下の通りです。一般的に、導入可能性調査業務は1年から1年半程の業務期間が必要とされています。なお、専門的な外部コンサルタントの選定にあたり、プロポーザルを実施する場合などは、さらに3か月～半年ほどの期間を見込んでおく必要があります。

《主な業務内容》

- ・ 検討対象となる民間事業手法、導入範囲、導入パターンの整理
- ・ 事業スキームの構築、事業内容（要求水準書等）の詳細整理
- ・ PPP/PFI手法を導入した際の効果の算定（VFMの算定）
- ・ PPP/PFI手法導入にあたっての法制度上の規制等、地域への影響、課題等の整理
- ・ マーケット・サウンディング、リスク分担
- ・ 全体スケジュール など

1-1

検討の開始

1-2

どうかの判断
対象事業か

1-3

方針の整理
施設整備

1-4

手法の選択

1-5

簡易な検討の実施

1-6

詳細な検討の実施

1-7

評価結果の公表

一般的な導入可能性調査業務のフロー



※一般的な業務フローであり実際とは異なる場合があります

ウ 導入可能性調査業務実施時の留意点

施設等の設計・建設を含む事業において精度の高い縮減効果の算定（VFMの算定）をするには、概算事業費が試算できるレベルのプランを検討する必要があります。また、市場調査の実施にあたっては、参画を促進したい業界・業種に対して意見聴取する機会を設ける調整能力が必要になります。

導入可能性調査業務は、事業成立の可能性が命題であるため、ファイナンスや民間事業者の参画見通しの調査・検討が主要な目的になります。このため、導入可能性調査業務を委託する業者の選定にあたっては、上記のような検討が可能であるか確認するよう留意する必要があります。

他にも、PPP/PFI手法の導入効果には、民間事業者のノウハウや創意工夫による公共サービスの質の向上やまちづくり等の政策課題に対する対応等、事業成立性のみでは測りきれない定性的な側面も多くあるため、導入可能性調査業務を委託する業者は、事業特性に応じた多様な視点から総合的に調査・検討・評価し、最適な事業手法を選定する技術を有する者であることが望まれます。

② 導入可能性調査結果を踏まえた意思決定

導入可能性調査の結果、PFI手法を採用するケースで最も高い導入効果があることが確認された場合、民間事業者の募集に向けて実施方針を作成・公表していく必要があります。

そのためには、導入可能性調査の結果を公表するとともに、市民や議会との対話を踏まえながら、公共施設等総合管理計画の推進体制に則り、必要な調整・検討を進めます。

Step1-7 評価結果の公表（第9条）

①検討の結果等の公表

Step1-5、Step1-6の検討結果等を、参考様式3を参考に市ホームページ等で公表します。

【公表事項】

事業名称、事業担当所管課名、事業概要、採用手法導入の検討の結果及びその理由

②公表の時期

結果の公表の時期は、採用手法導入の検討の結果を決定した後、遅滞のない時期に行います。ただし、検討の結果の公表が、当該事業の発注に係る予定価格の推測につながることを懸念される場合は、入札手続の終了後等の適切な時期に市ホームページ等で公表してください。

【公表の参考様式】⁸

(参考様式3)		
■PPP/PFI手法導入検討		
作成日：令和 年 月 日		
事業名称		
事業担当課		
事業概要	事業の目的	
	事業の内容	
	事業の目標	
PPP/PFI手法導入検討の結果	導入の方針 (検討結果)	☐ PPP/PFI手法の導入検討を継続する (☐ 「詳細な検討」の実施に向けた準備を行う / ☐ 民間事業者の公募に向けた準備を行う) ☐ PPP/PFI手法を導入しないこととする
	上記の理由 ※導入しないこととする場合	

⁸ 参考様式・ひな形・文書例のデータは職員ポータルのカビネットに登録

Step1

事業手法の検討

Step2 事業者選定

Step2

事業者選定

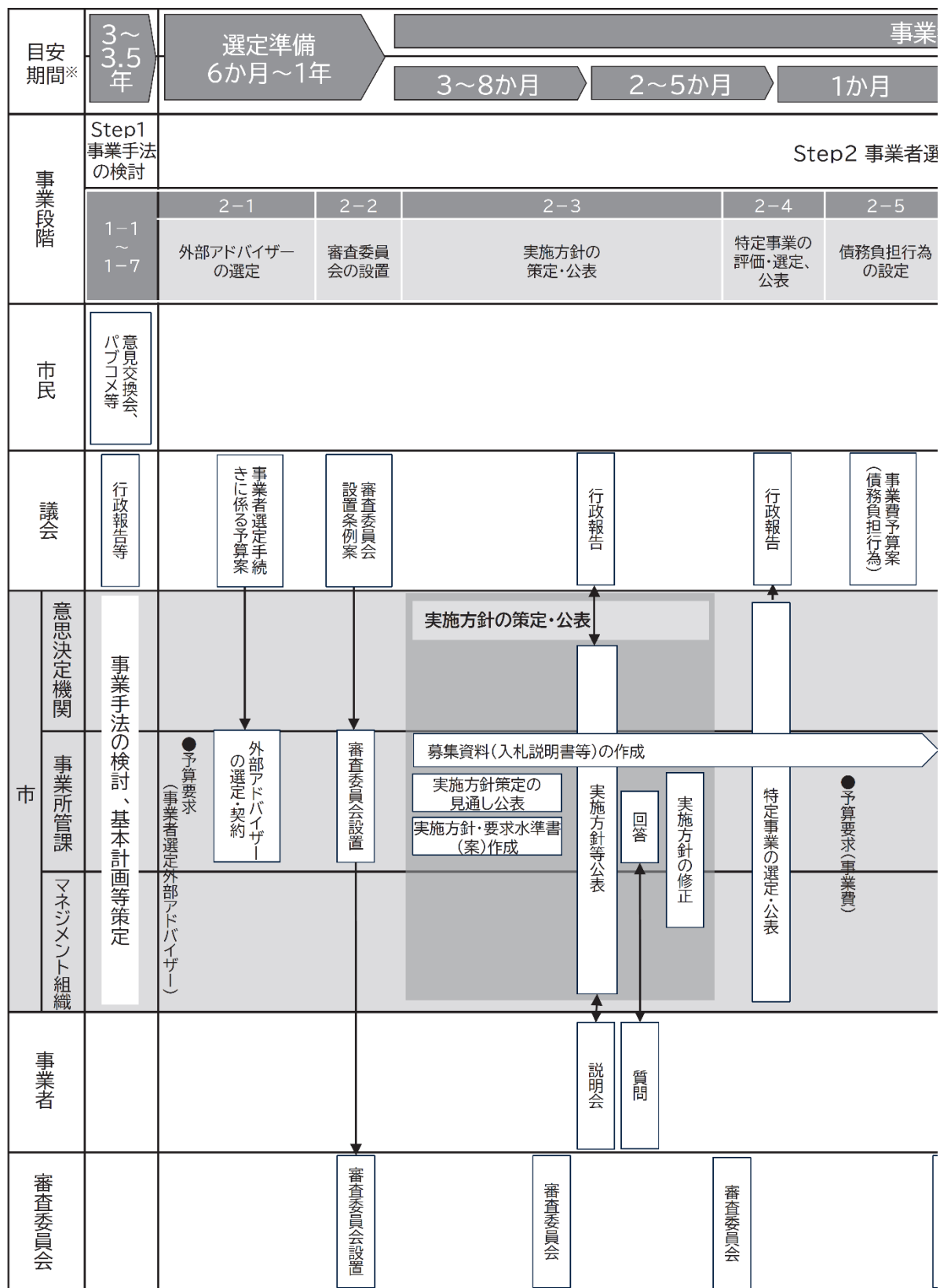
Step3

事業開始後のモニタリング

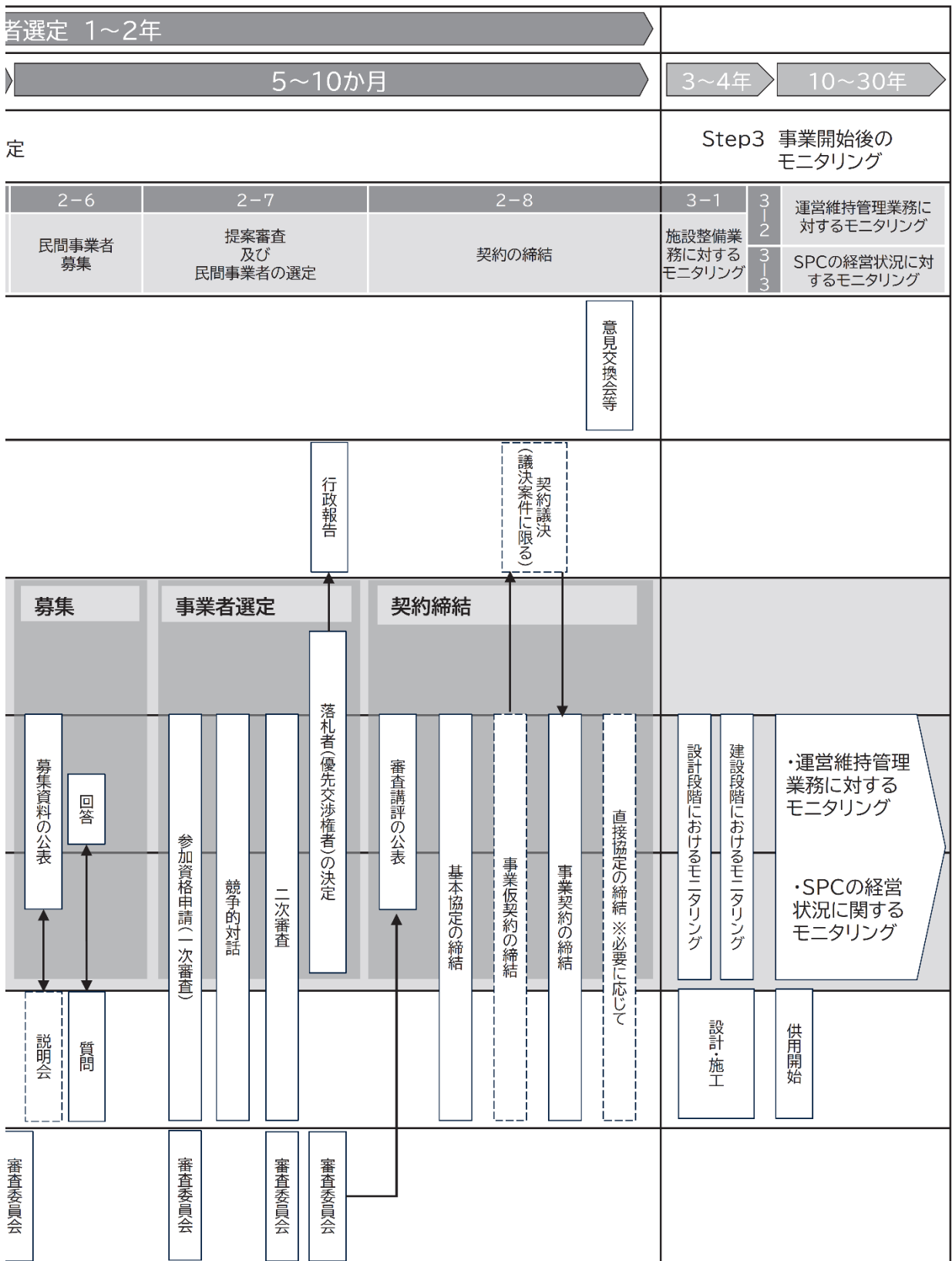
Step4

事業終了前後の対応

●事業者選定のフロー（PFI法による手法の場合）



※目安期間を示す図形の長さが期間の長さを表すものではないことに留意



2-1	外部アドバイザーの選定
2-2	審査委員会の設置
2-3	実施方針の策定・公表
2-4	特定事業の評価・選定、公表
2-5	債務負担行為の設定
2-6	民間事業者の募集
2-7	提案審査及び民間事業者の選定
2-8	契約の締結

① 作成・公表すべき資料

PPP/PFI事業の事業者選定の過程において、作成・公表する必要のある基本的な資料は、以下のとおりです。

事業者選定に係る公表のプロセスは、「①実施方針の公表」「②特定事業選定の公表」「③入札公告」の3つに大別され、公表する資料はそれぞれ異なります。①において公表する実施方針や要求水準書案について、事業者からの質問対応等をしながら、内容をさらに精密に整理したものが③の各資料の内容となります。

公表資料の例

資料名	概要	関係する公表プロセス
実施方針	事業の概要（事業の目的、対象施設、事業手法、事業期間、事業範囲等）、民間事業者の選定スケジュール、参加資格要件、リスク分担、契約の考え方を取りまとめたもの。 PFI 法第 5 条第 2 項に記載すべき内容が規定されている。	①実施方針の公表
要求水準書（案）	民間事業者が提供すべき業務（サービス）の内容と満たさなければならないサービス水準を示したもの。実施方針と併せて公表し、事業者からの質問・意見等を聴取する。	
特定事業の選定	特定事業の選定（PPP/PFI 手法を採用することの本市としての最終的な意思決定）にあたっての客観的な評価結果と評価の前提条件を示したもの。	②特定事業選定の公表
入札説明書【募集要項】	事業の概要（事業の目的、対象施設、事業手法、事業期間、事業範囲等）、民間事業者の選定スケジュール、参加資格要件、入札手続等を取りまとめたもの。実施方針を時点更新したものに相当する。	③入札公告
要求水準書	実施方針と併せて公表した要求水準書（案）をもとに、民間事業者からの質問・意見等を踏まえ、内容を精査したもの。	
落札者決定基準【優先交渉権者選定基準】	落札者【優先交渉権者】選定のプロセスに加え、応募者が提出した提案を審査・評価するための客観的な基準を示すもの。	③入札公告
提案様式集	入札書類（提案書を含む）に関する様式一式。落札者決定基準【優先交渉権者選定基準】に沿った形で作成される。	
基本協定書（案）	事業契約の締結にむけて、特別目的会社（SPC）の設立など本市と落札者【優先交渉権者】双方の義務や手続きを規定するもの。	

事業契約書（案）	市と SPC との間で締結する予定の事業契約の案。設計、建設、工事監理、維持管理、運営など PPP/PFI 事業に含まれる多岐に渡る業務内容や、資金調達、業務対価の支払い方法等を規定するもの。	
----------	--	--

※【】内は公募型プロポーザル方式の場合の名称

② 事業者選定に際しての留意点

ア 事業者の募集・選定方式

事業者の募集・選定方式については、透明性・競争性の確保を前提に、民間事業者からの提案を受け、その提案が最も優れた事業者を選定することができる総合評価一般競争入札方式と公募型プロポーザル方式があります。

総合評価一般競争入札と公募型プロポーザルの比較・特徴

項目	総合評価一般競争入札方式	公募型プロポーザル方式
地方自治法上の位置づけ	一般競争入札	随意契約
適した事業	事業者の提案に係る部分が少なく、市側の求める事業の内容、サービス水準が決まっている案件に適している。	事業者の提案に係る部分が多く、予め市側で条件規定書の詳細を決定できない案件に適している。
事業者の選定基準	価格抜きで審査基準を設定することができない。	価格に関わらず最も優れた提案を採用することができる。
事業者選定後の契約交渉	入札方式のため原則として契約交渉はない。	当初提示した契約書からの大幅な変更を除き、交渉により契約内容の変更をすることが可能。
契約が締結に至らない場合	再入札が必要。ただし落札価格の範囲内であれば、次順位者との随意契約が可能。	次順位交渉権者と交渉を行う。

総合評価一般競争入札方式においては、その契約の性質又は目的から「最低の価格をもって申し込みをした者を落札者とする」という一般競争入札の規定に関わらず、「価格その他の条件が当該普通地方公共団体にとって最も有利なものをもって申し込みをした者を落札者とする」（地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の10の2）ことができる方式です。

公募型プロポーザル方式については、「公共事業の入札・契約手続の改善に関する行動計画」（平成6年1月18日閣議了解）に示されている調達方式で、建設の設計、コンサルティングの調達において提案書の提出を求め、最も優れた提案書を提出したものを特定するものであり、随意契約の予備手続に位置付けられます。

2-1

外部アドバイザーの選定

2-2

審査委員会の設置

2-3

実施方針の策定・公表

2-4

特定事業の評価・選定、公表

2-5

債務負担行為の設定

2-6

民間事業者の募集

2-7

提案審査及び民間事業者の選定

2-8

契約の締結

イ PFI 事業の選定対象に関する留意点

PFI事業においては、当該事業を実施するためだけを目的に設立された特別目的会社（SPC）が本市と契約を締結し、事業を実施することとなります。一方で、SPCは、事業者が選定された後に設立されるものであるため、本市が選定するのは、SPCではなく、SPCの設立を予定する民間事業者グループであることに留意が必要です。

ウ 公共施設等運営権制度における条例制定等の留意点

公共施設等運営権制度においては、実施方針の策定以前に実施方針に関する条例を制定する必要があることに留意が必要です。当該条例には、民間事業者の選定の手続き、公共施設等運営権者が行う公共施設等の運営等の基準及び業務の範囲、利用料金に関する事項その他必要な事項を規定します。

【事業者選定のフローについて(P35)】

●PFI法によらないPPP場合

Step2-4の「特定事業の選定」の手順は「無し」※PFI法による場合のみ必要

●PRE(公的不動産)の利活用の場合

P66～70のフロー図及び説明を参照

(参考)

Step	PFI法に基づく事業	PFI法によらないPPP	PRE（公的不動産）の利活用
Step2-1	外部アドバイザー（シンクタンク・コンサルティング会社・建設コンサルティング会社）の選定・契約	外部アドバイザー（シンクタンク・コンサルティング会社・建設コンサルティング会社）の選定・契約	規模や事業内容等に応じて外部アドバイザーと契約（必須ではない）
Step2-4	特定事業の選定	なし	なし
Step2-8	契約の締結	契約の締結	定期借地権の設定（P67図Step2の19）

Step2-1 外部アドバイザーの選定

PPP/PFI事業の事業者選定を実施する際には、事業スキームや契約、ファイナンス等の専門的な知識が必要となるため、外部のコンサルタント等を活用したアドバイザリー契約を締結して、各種事業者選定を実施することが基本となります。

そのため、PPP/PFI手法での実施が決定したら、外部アドバイザリー委託の予算化が必要となり、その期間がタイミングによって半年～1年程度かかります。

業務期間は一般的に1～2年程度となるため、債務負担行為が必要となる点など、留意が必要です。

2-1
外部アドバイザーの
選定

2-2

審査委員会の
設置

2-3

実施方針の
策定・公表

2-4

特定事業の
評価・選定、公表

2-5

債務負担行為の
設定

2-6

民間事業者の募集

2-7

提案審査及び
民間事業者の選定

2-8

契約の締結

Step2-2 審査委員会の設置

① 設置の目的・時期

事業者選定にあたり、審査委員会を設置します。審査委員会は、事業者選定に係る公表資料について協議するとともに、客観性、公平性、透明性を確保しながら、応募者が提出した提案書に対する総合評価を行い、最も優れた提案を行った事業者を選定する役割を担います。

この審査委員会は地方自治法第138条の4第3項に基づく「附属機関」にあたるため、設置にあたっては、条例を制定する必要があります。

設置のタイミングについては、実施方針公表前に当該事業に係る審査委員会を設置します。審査委員会において、実施方針や要求水準書案についての協議を実施することを見据え、適切な時期に設置をする必要があります。

② 委員構成に関する基本的な考え方

ア 外部有識者

事業者からの提案書に記載された専門的な内容を、適切に評価する必要があります。このため、事業に必要な専門性を整理した上で、それを有する外部の有識者を委員として複数名選定します。

なお、総合評価一般競争入札により事業者を選定する場合は、学識経験者2名以上の意見聴取が必要（地方自治法施行令第167条の10の2第4項、地方自治法施行規則第12条の4）と規定されており、本審査委員会の委員がこれを兼ねるものとし、この点に留意をして、外部有識者の選定を実施する必要があります。

イ 庁内の委員

事業の実施責任を担う上で、効果的なまちづくりに向けては、公共的見地からの意見を述べることも重要と考えられるため、審査委員会には庁内より1名を含めることを基本とします。ただし、施設の種別や特性、政策状況等に照らし、外部委員のみの構成が妥当である場合は、この限りではありません。

ウ 事務局

事業担当部署は、当該事業に係る事業者審査委員会の事務局を担います。事務局は、審査委員会の運営を補助し、加えて、入札公告時など事業者選定前に、審査委員会の位置付けや委員名簿を公表します。

③ 審査委員会の開催時期とテーマ例

審査委員会の開催時期及び各回のテーマについては、以下を参考にして実施します。

審査委員会の開催概要(例)

回数	開催時期	議題案
第1回	実施方針公表前	- 委員会の運営について - 事業の概要とこれまでの検討経緯について - 実施方針について - 要求水準書（案）について
第2回	特定事業選定前	- 実施方針及び要求水準書（案）等に関する質問、回答 - 上記を踏まえた実施方針及び要求水準書（案）等の変更について - 特定事業の選定について
第3回	入札公告前	- 入札説明書について - 落札者決定基準について - 契約書（案）について
第4回	第一次審査後	- 応募状況について - 第一次審査の実施 - 第一次審査通過者の決定
第5回	第二次審査	- 基礎項目の審査 - 非価格項目の審査に際しての論点整理
第6回		- 応募者のプレゼンテーション - 提案内容に対するヒアリング - 非価格項目の審査の実施 - 開札 - 落札者の決定
第7回	落札者決定後	- 審査講評について - 客観的な評価について - 審査の総括

※第2回・第3回は、同一日に開催することも考えられる。

※第1審査を実施せずに、参加資格審査を実施する場合は、メール審議とすることが想定される。

※第7回の内容は、第6回と併せて実施することも考えられる。

【コラム:新武蔵野クリーンセンター(仮称)事業者選定委員会設置要綱】

「新武蔵野クリーンセンター（仮称）事業者選定委員会」の構成は以下のとおりです。

経理管理に関する学識経験者	1人
廃棄物行政に関する学識経験者	1人
建築に関する学識経験者	1人
廃棄物処理に技術に関する専門家	2人
廃棄物に関する問題を専門とする弁護士	1人
財務部長	1人
環境生活部環境政策担当部長	1人

2-1

外部アドバイザーの選定

2-2

審査委員会の設置

2-3

実施方針の策定・公表

2-4

特定事業の評価・選定・公表

2-5

債務負担行為の設定

2-6

民間事業者の募集

2-7

提案審査及び民間事業者の選定

2-8

契約の締結

Step2-3 実施方針の策定・公表

① 実施方針策定の見通しの公表

PFI法の規定により特定事業の選定を行おうとする場合は、特定事業の実施に関する実施方針を策定する必要があります。

これに先立ち、策定されることが見込まれる実施方針について、以下の事項の公表を行う必要があります。また、当該見通しに関する事項の変更があった際にも同様に公表します。

公表する項目の例

ア特定事業の名称、期間、概要
イ公共施設等の立地
ウ実施方針の策定期間
エ担当（所管部署、連絡先）

② 実施方針の策定

ア 実施方針の記載内容

実施方針とは、事業内容全般を示すものであり、民間事業者が、当該事業に参入するか否かを検討する最初の資料となります。このため、より多くの事業者に参入を促し、事業参入のための検討に資するよう具体的な記載をすることが重要です。

実施方針に記載する大項目は、PFI法第5条第2項に規定されている項目に記載することを基本とし、中項目を含む具体的な記載内容は、本市、他都市のPFI事業の公表されている実施方針の事例を参考にすることができます。

PFI 法第5条(抜粋)

(実施方針)

第5条 公共施設等の管理者等は、第七条の特定事業の選定及び第八条第一項の民間事業者の選定を行おうとするときは、基本方針にのっとり、特定事業の実施に関する方針（以下「実施方針」という。）を定めることができる。

2 実施方針は、特定事業について、次に掲げる事項を具体的に定めるものとする。

- 一 特定事業の選定に関する事項
- 二 民間事業者の募集及び選定に関する事項
- 三 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
- 四 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項
- 五 事業契約（選定事業（公共施設等運営事業を除く。）を実施するため公共施設等の管理者等及び選定事業者が締結する契約をいう。以下同じ。）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
- 六 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
- 七 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

3・4 （略）

実施方針の記載内容(例)

大項目	中項目
1. 特定事業の選定に関する事項	○事業内容に関する事項 ・事業名称 ・公共施設等の管理者の名称 ・事業の目的 ・基本理念 ・事業内容（施設内容、事業範囲） ・事業者の収入 ・事業方式、事業期間 ・指定管理者の指定の有無（公の施設の場合） ・遵守すべき法制度 ・事業スケジュール ・事業期間終了時の措置 ○特定事業の選定及び公表に関する事項 ・選定方法、選定の手順及びスケジュール ・選定基準 ・選定結果の公表
2. 民間事業者の募集及び選定に関する事項	○事業者の選定に関する基本的な考え方 ○事業者の選定方式・方法 ○事業者の選定手順及びスケジュール ○応募者が備えるべき参加資格要件 ・応募者の構成、参加資格要件、制限 ・特別目的会社の設立等 ○事業者選定に関する事項 ・事業者の選定（審査手順） ・審査結果及び評価の公表 ○実施方針説明会及び意見の受付等 ○提案書類の取扱い（著作権、特許権等）
3. 民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事業	○基本的な考え方 ○予想される責任及びリスクの分類と官民間での分担 ○民間事業者により提供されるべきサービス水準 ○民間事業者の責任の履行に関する事項 ○事業の実施状況のモニタリング ○公共施設等の管理者等による支払いに関する事項
4. 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項	○施設の立地条件（所在地、地目、面積等の基本事項、都市計画法等の土地に関する法規制） ○土地の取得等に関する事項（取得又は貸付等） ○施設整備の要件等（施設内容、規模、配置等）
5. 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	○疑義が生じた場合の協議等や裁判管轄の指定
6. 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項	○事業の継続が困難になった場合の措置 ・事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合 ・当事者の責めに帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合 ・金融機関と市の協議（直接協定）

2-1	外部アドバイザーの選定
2-2	審査委員会の設置
2-3	実施方針の策定・公表
2-4	特定事業の評価・選定・公表
2-5	債務負担行為の設定
2-6	民間事業者の募集
2-7	提案審査及び民間事業者の選定
2-8	契約の締結

7. 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項	○法制上及び税制上の措置に関する事項 ○財政上及び金融上の支援に関する事項 ○その他の支援に関する事項（許認可等に関する協力、法改正による支援の適用についての協議）
8. その他特定事業の実施に関し必要な事項	○議会の議決（債務負担行為の設定、事業契約の締結） ○入札に伴う費用負担 ○情報公開の対象及び情報提供の方法 ○問い合わせ先
別紙等で添付される可能性がある資料	・リスク分担表 ・建設予定地に係る情報（敷地境界図、地質の状況等）

イ リスク分担表

実施方針の別紙として、リスク分担表を公表することが一般的です。

リスク分担表は、step1-6「詳細な検討」の際に作成したものに、実施方針等の作成過程で追加検討した事項を反映したものを公表します。

③ 要求水準書(案)作成

要求水準書とは、PPP/PFI事業において民間事業者が提供すべきサービス水準である要求水準を定めたものです。要求水準書は、一般的な委託契約における仕様書に相当するものであり、契約書類の一部を構成することとなります。

ア 要求水準書(案)の作成に関する留意点

要求水準書（案）の作成の際には、詳細な検討後に策定された施設の基本計画に示されている施設等の主要な諸元や事業費を前提条件として記載します。また、併せて、事業のコンセプトやそれを支える基本方針の実現に寄与する事業（施設整備・運営等）の在り方を検討し、その内容を要求水準書（案）に反映させます。

イ 性能発注の推奨と仕様発注の活用

PPP/PFI事業においては、基本的には、民間事業者の創意工夫を引き出し、民間活力を最大限活かすために、従来型（公設公営）方式で採用する「仕様発注」ではなく、「性能発注」で実施します。

性能発注と仕様発注の規定例

仕様発注	性能発注
構造、施工方法等について図面、仕様書等において詳細に仕様を設定	詳細な仕様に当たる業務の遂行方法は事業者の裁量に任せ、必要な性能のみを設定
ホールの場合の記載例 ・ 客席数：○席 ・ 床面積：○㎡、通路幅員○cm	ホールの場合の記載例 ・ 観客数1,000人規模のコンサートに対応できる

PPP/PFI手法において、性能発注することが基本ですが、仕様発注を採用すべき場合もあり、事業の状況に応じて、性能発注と仕様発注を柔軟に使い分けることが重要となります。

仕様発注が有効とされる場合の例

(1) 法令等により仕様が決まっている場合 (2) 安全面、機能面等の理由から発注者が仕様を個別具体的に指定したい場合 (3) 発注者の意図をより具体的に伝えるために（民間事業者の提案を拘束しない）参考資料、例示として仕様規定で記述する場合
--

ウ 要求水準書(案)の記載内容

要求水準書（案）の標準的な記載内容については、以下のとおりとなります。

2-1	外部アドバイザーの選定
2-2	審査委員会の設置
2-3	実施方針の策定・公表
2-4	特定事業の評価・選定・公表
2-5	債務負担行為の設定
2-6	民間事業者の募集
2-7	提案審査及び民間事業者の選定
2-8	契約の締結

要求水準書(案)の記載項目・内容例

主な項目		記載内容
総則 (事業の目的、前提条件等)	要求水準書の位置づけ	事業者選定における業務水準書の位置づけを記載する。
	事業目的	事業の政策的目的に言及しつつ、事業化に至った背景や目的、目標等を記載する。
	事業概要	事業名称、整備施設の概要、管理者等、事業方式、事業期間等について記載する。
	民間事業者に期待する役割	民間事業者にとどの部分に重点を置いて創意工夫を発揮して欲しいのか、管理者等として民間事業者に期待する役割を具体的に記載する。
	発注者が果たすべき役割	民間事業者に上記に示す役割を期待するにあたり、発注者側がどのような役割を担うかについて具体的に記載する。
	適用法令	本事業に適用される法律・政省令・条例等を具体的に記載する。
施設の機能及び性能に関する要求水準	基本方針	施設整備にあたっての基本的な考え方、方針等を記載する。
	敷地条件	対象施設、対象用地、インフラ状況、延床面積などの施設及び敷地の概要を記載する。
	施設に関する要求水準	施設に求められる機能、性能等、設計のベースとなる考え方を記載する。性能発注の核となるパートといえる。
設計に関する要求水準	総則	業務の目的、区分、対象範囲等や求められる実施体制について記載する。
	業務に関する要求水準	基本設計、実施設計、設計図書の作成、許認可の取得など設計業務において、具体的にどういった業務が発生するかを網羅的に列挙する。
建設に関する要求水準	総則	業務の目的、区分、対象範囲等や求められる実施体制について記載する。
	業務に関する要求水準	建設計画書・報告書の作成など建設業務において、具体的にどういった業務が発生するかを網羅的に列挙する。
工事監理に関する要求水準	総則	業務の目的、区分、対象範囲や求められる実施体制について記載する。
	業務に関する要求水準	工事監理業務、工事監理記録簿等の作成など工事監理業務において、具体的にどういった業務が発生するかを網羅的に列挙する。
維持管理に関する要求水準	総則	業務の目的、区分、対象範囲や求められる実施体制について記載する。
	業務に関する要求水準	保守管理、修繕、環境衛生管理など維持管理業務において、具体的にどういった業務が発生するかを網羅的に列挙する。
運営に関する要求水準	総則	業務の目的、区分、対象範囲や求められる実施体制について記載する。
	業務に関する要求水準	開業準備、料金徴収、受付など運営業務において、具体的にどういった業務が発生するかを網羅的に列挙する。

④ 実施方針等の公表

実施方針の策定後、事業担当部局において議会に行政報告した後に、本市のホームページ等に公表します。また、報道機関への情報提供を実施するなど、幅広く民間事業者に周知できるように工夫します。

また、より多くの民間事業者の参画を促すために、早期に事業の詳細を公表できるよう、実施方針と併せて要求水準書（案）も公表することが望ましいです。

⑤ 実施方針等の説明会

説明会の開催は必須事項ではありませんが、民間事業者の関心の度合い等を把握するためには有効な手段です。民間事業者の積極的な参入を促し、その創意工夫を最大限に発揮できる事業とするために、民間事業者の意見を聴取し、本市の事業への意欲や思いを伝える場の設定は、重要となります。

⑥ 実施方針等の質問回答、実施方針等の修正

実施方針等の公表後、実施方針等についての質問回答の機会を設けます。民間事業者より質問を受け付け、これに対し、事業担当部局から回答します。回答内容については、作成後、本市のホームページ等により公表します。ただし、公表により民間事業者の利益を損なうような恐れがある場合は、この限りではありません。

実施方針に関する意見や、質問を踏まえ、必要な場合は実施方針を変更します。また、修正した資料は速やかにホームページ等により公表します。

2-1

外部
アドバイザーの
選定

2-2

審査
委員会の
設置

2-3

実施
方針の
策定・公表

2-4

特定
事業の
評価・選定・公表

2-5

債務
負担行為の
設定

2-6

民間
事業者の募集

2-7

提案
審査及び
民間事業者の選定

2-8

契約
の締結

Step2-4 特定事業の評価・選定、公表

特定事業の選定とは、実施方針を公表した事業について、当該事業にPFIを導入するか否かを最終的に意思決定することをいいます。

ア 定量評価・定性評価の実施、選定

特定事業として選定するか検討する際は、財政負担の見込み額の検討及びサービス水準の評価を実施し、PPP/PFI手法の導入により、従来型（公設公営）方式と比較してより効果的・効率的にサービスを提供できるかについて判断をします。

特定事業選定の基準

- | |
|---|
| (1) サービスが同一の水準である場合において、事業期間全体を通じた財政負担が軽減されること
(2) 財政負担が同一の水準である場合において、サービス水準が向上すること |
|---|

上記の定量・定性評価は、基本的には、詳細な検討の際の結果を踏襲します。ただし、詳細な検討後、事業条件に一部変更が生じている場合は、その変更を反映のうえ、再度評価を実施、総合的な判断を行います。

イ 特定事業の公表

特定事業の選定を行ったときには、その判断及び評価内容について議会に行政報告した後、公表しなければなりません。また、PPP/PFI手法を導入しない場合であっても、同様にその経緯を公表します。

なお、財務負担の見込み額の詳細な数値等、公表により、民間事業者の競争性を損なう恐れがないように留意が必要です。

公表資料の項目例

主な項目	記載内容
事業の概要	①事業名称 ②公共施設等の名称 ③公共施設等の管理者 ④事業の目的 ⑤事業の概要 ⑥特定事業の業務内容 ⑦事業方式 ⑧事業期間 ⑨事業者スケジュール ⑩事業者の収入

PPP/PFI 事業実施に対する 客観的評価	⑪評価の方法 ⑫定量評価 ⑬定性評価 ⑭総合評価
その他	資料等

2-1

外部アドバイザーの
選定

2-2

審査委員会の
設置

2-3

実施方針の
策定・公表

2-4

特定事業の
評価・選定、公表

2-5

債務負担行為の
設定

2-6

民間事業者の募集

2-7

提案審査及び
民間事業者の選定

2-8

契約の締結

Step2-5 債務負担行為の設定

① 債務負担行為の設定

PPP/PFI事業における契約は、長期に渡る複数年契約となることが通常であることから、事業期間全体に係る事業費の総額の予算について債務負担行為を設定し、議会の議決を得ることが基本となります（地方自治法第214条、第215条）。

② 債務負担行為の設定時期

債務負担行為の設定時期については、原則として、総合評価一般競争入札の場合は、入札公告前までに設定が必要です。また、公募型プロポーザルの場合は遅くとも仮契約締結までに設定することができますが、公募開始前までに設定することが望ましいです。

③ 債務負担行為の設定方法

債務負担行為の設定期間は、PFI事業の契約期間（本契約予定日が属する年度から事業期間終了予定日が属する年度まで）とします。

債務負担行為の設定額は、契約期間中に支払う総額の限度額を記載することとなりますが、特定事業選定時にVFM評価によって算出された、事業費総額を設定します。現在価格割引前の金額となることに留意が必要です。また、金利変動・物価変動や税制改正によるサービス対価改定の要素など金額表示が困難な場合は、文言により記載することも可能です。

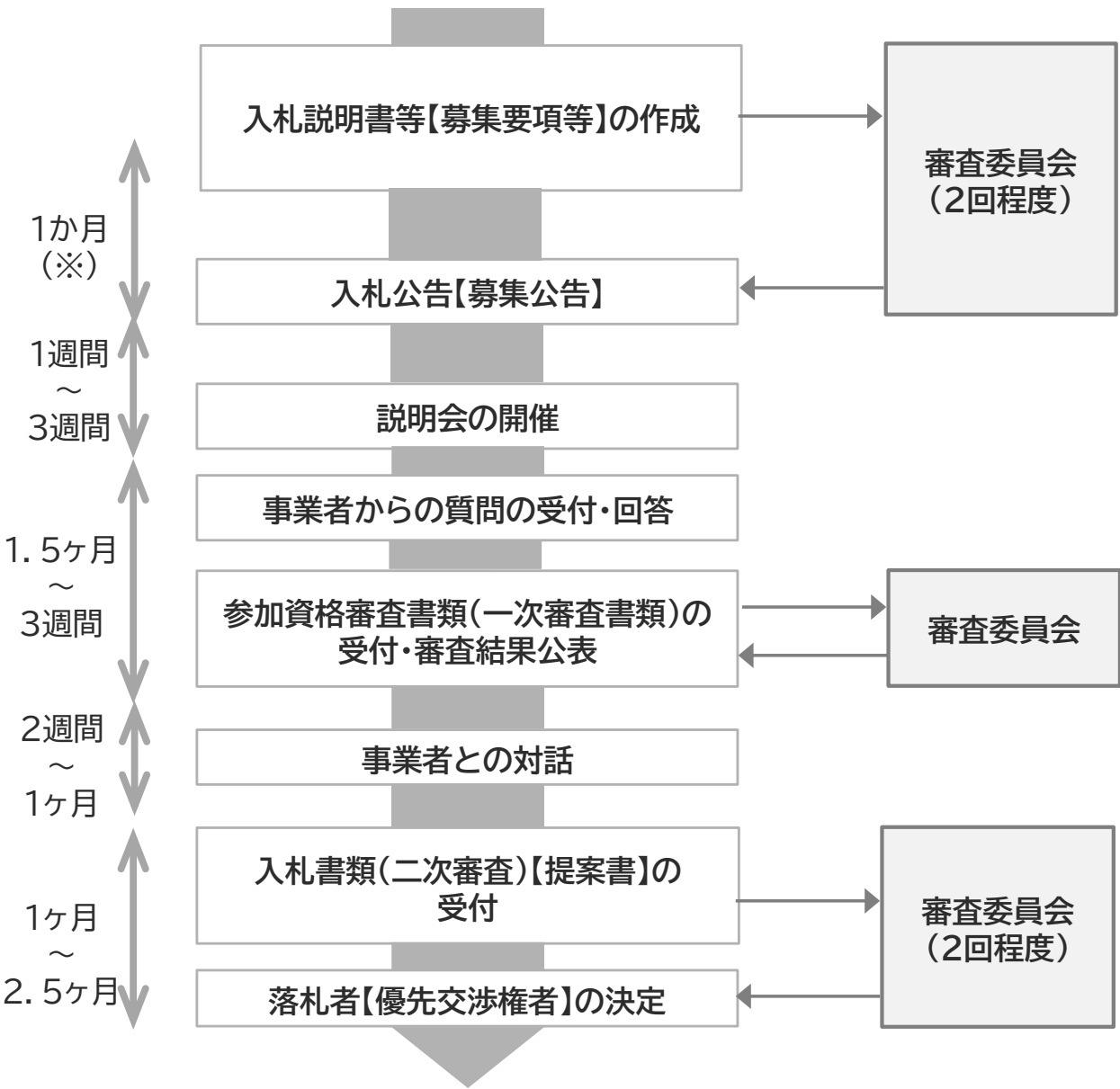
（例：限度額：●●●円に金利変動、物価変動、●●の変動に伴う増減額を加算した額）

なお、PPP事業（DBO、DBM）においては、工事請負契約、運営維持管理契約、双方について、債務負担行為の設定を行う必要があります。

Step2-6 民間事業者の募集

民間事業者の募集のフローと目安とする期間は以下のとおりです。

図：民間事業者の募集、選定のフローと目安期間
（【 】は公募型プロポーザル方式における名称）



(※)入札説明書等の作成は、実施方針等の作成期間に行う

① 募集資料の作成

ア 入札説明書

入札説明書は、実施方針から大項目を変更することで作成することが通常です。内容は実施方針の時点修正を行ったものが基本となります

2-1	外部アドバイザーの選定
2-2	審査委員会の設置
2-3	実施方針の策定・公表
2-4	特定事業の評価・選定、公表
2-5	債務負担行為の設定
2-6	民間事業者の募集
2-7	提案審査及び民間事業者の選定
2-8	契約の締結

Step1

事業手法の検討

入札説明書の記載項目

項目	内容
入札説明書の位置づけ	事業の基本理念・コンセプト、根拠法令等
事業目的及び内容	事業目的、事業名称、施設概要、事業範囲、事業方式、事業期間、事業に関する費用、事業者の収入等
入札参加者に関する条件	入札参加者の構成等の参加資格要件、構成員及び協力企業の制限、参加資格要件の確認基準日等、対話に関すること
入札に関する事項	選定方式、入札に関する手続き、入札スケジュール、入札参加に関する留意事項、入札予定価格等
提案の審査方法	審査委員会の設置、審査方法、審査項目、落札者の決定、審査結果の通知・公表
提案に関する条件	立地条件、事業の提案に関する条件、業務の委託、サービス購入費の支払い条件、事業のモニタリング、市と事業者の責任分担等
契約に関する事項	契約手続、契約の対象者、締結時期、契約期間、契約金額、契約の保証、融資金融機関との協議
その他	法制上及び税制上の措置、財政上及び金融上の支援、事業の継続が困難となった場合の措置等

Step2

事業者選定

イ 要求水準書

要求水準書は、実施方針と併せて公表した要求水準書（案）をもとに、民間事業者から聴取した意見や質問を踏まえた上で修正し、策定します。

入札公告段階で要求水準書を提示した後、民間事業者との質問回答等を通じ、修正すべき事項が判明した場合は、回答に併せて修正箇所を公表します。

ウ 落札者決定基準

落札者決定基準は、落札者を選定するためのプロセスと、応募者が提出する提案書（性能評価項目）、入札価格のそれぞれの評価基準及び各項目の配点に加え、定性・定量の総合評価点の算出方法を示すものとなります。

Step3

事業開始後のモニタリング

Step4

事業終了前後の対応

落札者決定基準の記載項目例

項目(大)	項目(小)
1. 事業者選定基準の位置づけ	-
2. 落札者決定の手順	ア 落札者決定までの流れ イ 審査手順
3. 基礎審査の内容	-
4. 総合評価の内容	ア 審査項目と配点 イ 性能評価項目の得点化方法 ウ 価格点の得点化方法 エ 総合評価点の得点化方法

なお、総合評価点の算出方法としては加算方式と除算方式があります。一般的には、加算方式が取られることが多い傾向にあります。

加算方式と除算方式の内容

加算方式	
総合評価点の算出方法	総合評価点＝ (価格点)＋(性能評価点≪定量化(加点)審点≫)
特徴	- 価格と性能の点数配分を決め、それぞれの点数を加算して採点する方式。 - 評価項目の配点にメリハリをつけることで、重視する項目を明確に示すことができる。 - 価格評価点と性能評価点をどのように配分するか検討する必要がある。
除算方式	
総合評価点の算出方法	総合評価点＝ (性能評価点)≪定量化(加点)審査点≫／価格点
特徴	- 性能評価点を価格で除して採点する方法。 - 価格あたりの効果を明確にし、コストパフォーマンスを比較するのに適している。 「高コスト高内容」と「低コスト低内容」が同価値で評価される。

Ⅱ 提案様式集

入札参加に必要な全ての書類の様式を含みます。

2-1
外部アドバイザーの選定

2-2
審査委員会の設置

2-3
実施方針の策定・公表

2-4
特定事業の評価・選定・公表

2-5
債務負担行為の設定

2-6
民間事業者の募集

2-7
提案審査及び民間事業者の選定

2-8
契約の締結

Step1

事業手法の検討

提案様式集の内容例

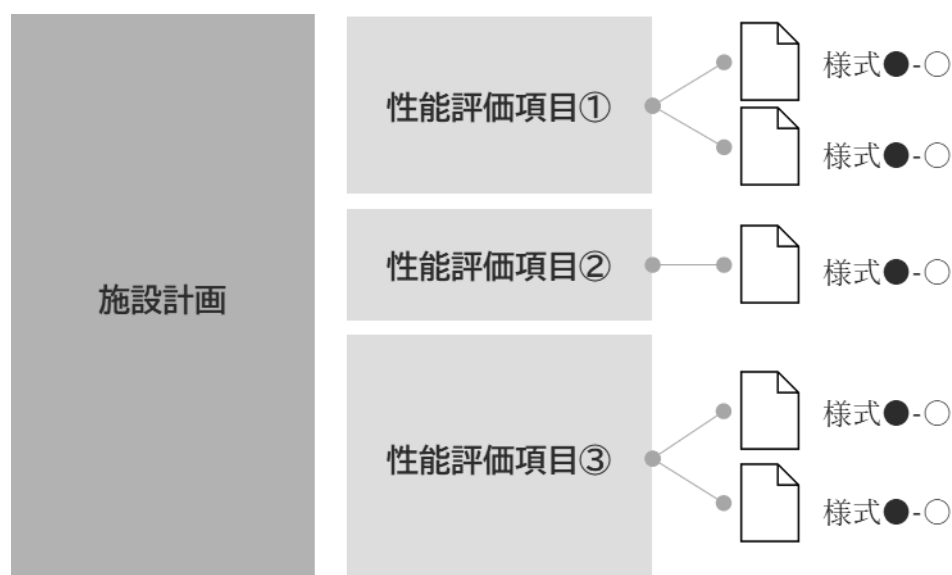
区分		内容
参加資格申請までに必要となる書類の様式（事務的書類）		質問書 資料開示に際しての誓約書 入札参加表明書 資格申請書 辞退届 対話参加申込書 等
提案書に関わる書類の様式	基礎審査関連	要求水準チェックリスト 図面集 サービス対価内訳 等
	入札書類関連	入札書 入札価格内訳書
	性能評価関連	事業計画 施設整備計画 維持管理運営計画 等

Step2

事業者選定

提案書作成の留意点や民間事業者が必ず記載すべき事項を様式の中に明示することに加え、落札者決定基準の性能評価項目と整合性を確保した形で作成します。

様式と評価項目の対応関係のイメージ



Step3

事業開始後のモニタリング

Step4

事業終了前後の対応

オ 基本協定書(案)

基本協定書とは、事業契約の締結に向けた市と落札者双方の義務等を定めるために締結される協定です。基本協定書（案）は次のような項目を例として作成します。

基本協定書(案)の記載項目例

区分	内容
基本協定書の趣旨	市及び落札者双方の協力について定めることを目的とする等の協定書の趣旨について規定
市及び落札者の義務	市及び落札者双方が事業契約締結に向けて誠実に対応する義務を規定
株式の譲渡、担保設定	落札者が株式譲渡、担保設定、その他処分を行う際に事前に市の承諾を得ること等を規定
業務の委託、請負	事業の実施に関して、各構成員及び協力企業に委託又は請け負わせる業務及びこれに伴うSPC等と構成員等の間の契約等について規定
事業契約	事業契約の締結期限、契約締結に至らない事象及び違約金、契約書（案）に関する協議の基本的な考え方等を規定
事業予定者の設立	SPC等の設立の期限、出資要件、出資比率変更の可否等を規定
準備行為	事業契約締結前の段階において必要な事業者の準備行為の実施等について規定
事業契約不調の場合の処理	事業契約の締結に至らなかった場合の処理等について規定
本件事業の入札に係る不正行為に対する違約金	本件事業の入札に係る不正行為に対する違約金について規定
秘密保持	市及び落札者が基本協定締結にあたって知り得た秘密を保持する規定
準備法及び裁判管轄	準拠法及び紛争における第一審の専属管轄に関する規定

カ 事業契約書(案)

事業契約書とは、PPP/PFI事業における事業期間を通じた本市とSPCとの債権及び債務を取り決めるものです。

○事業契約書（案）作成に際しての留意点

事業契約書（案）は、設計業務委託契約、工事請負契約、維持管理業務委託契約等、PPP/PFI事業に含まれる全ての業務、事業の内容を含むものであり、主要な契約内容は、一般的な委託又は請負契約において規定される事項と、リスク分担に関わるものに大別できます。

なお、要求水準書及び提案書が事業契約書の一部を構成することに留意する必要があります。

2-1
外部アドバイザーの選定

2-2
審査委員会の設置

2-3
実施方針の策定・公表

2-4
特定事業の評価・選定・公表

2-5
債務負担行為の設定

2-6
民間事業者の募集

2-7
提案審査及び民間事業者の選定

2-8
契約の締結

Step1

○事業契約書（案）作成のための検討

事業手法の検討

事業契約書の作成のためには、主な契約内容を具体化する必要があります。まずは、実施方針の内容等をもとに、サービス対価、業務内容、事業期間、リスク分担等を明らかにする。その後さらに内容をさらに具体化・詳細化します。

Step2

事業者選定

Step3

事業開始後のモニタリング

Step4

事業終了前後の対応

事業契約書(案)のイメージ

大項目	内容	備考
全業務に共通する事項	目的、事業の概要、事業日程、業務の実施、資金調達、契約の保証、保険の付保、要求水準の変更等	事業期間、リスク分担表の内容を踏襲する。
施設整備業務に係る事項	施設の設計、基本設計の完了、実施設計の完了、設計変更、施設の建設、第三者による建設、工事監理、工事の開始、建設条件の変更等、近隣対策、工事の実施状況に関する報告、工事内容の確認及び現場立会い等、モニタリング、中間確認、完工確認、完了確認通知、工期の変更、工事の中止、第三者に対する損害、施設の引渡し、引渡し遅延等	主にリスク分担表の内容を踏襲する。 武蔵野市建設工事請負契約約款を踏襲してもよい。
維持管理運営業務に係る事項	業務責任者・担当者、維持管理運営業務、第三者による実施、近隣対策、業務計画書、第三者に対する損害、モニタリング、業務報告書、利用料金、利用料金の減免等	主にリスク分担表の内容を踏襲する。
サービス対価に係る事項	使途・種別、支払い、改定、減額等	サービス対価の種別、種別毎の支払条件、改定・減額に係る規定等の詳細を別紙で補足することが一般的。
契約解除等に係る事項	契約期間、契約終了時の効果、PFI 事業者の債務不履行等による解除、市による任意解除、市の債務不履行等による解除、引渡前の解除の効力、引渡後の解除の効力、違約金等、不可抗力・法令変更等による契約の終了等	-
雑則・その他	遅延利息、通知、管轄裁判所、協議等	-
別紙	日程表、工事完成図書、設計図書、サービス購入費の支払方法、譲渡前検査事項等	-

キ SPCの本社所在地

PFI事業では、選定事業者グループが共同出資してSPCを設立する場合が一般的ですが、SPC本社の市内への設立は、地域経済や迅速な事務処理の執行などに資するため、市内に設

立する旨を実施方針及び入札説明書において記載します。

② 入札説明書等の公表

事業者選定にあたり、入札に関する必要な事項について、公告を行うとともに、プレスリリースや、市ホームページに入札説明書等の掲載を行います。

なお、資料の公表に先立ち、審査委員会において、落札者決定基準等、入札についての最終的な条件を決定します。総合評価一般競争入札の場合、地方自治法施行令第167条の10の2第4項に規定される学識経験者の意見聴取の手続きを兼ねることとします。

③ 入札説明書等の説明会

入札公告に係る資料の公表後において、必要に応じ、応募に関心のある民間事業者を対象とした説明会を開催します。この説明会の趣旨は、実施方針等の説明会と同趣旨となります。

④ 入札説明書等の質問回答

公表した募集資料に関する質問の機会を設定し、回答します。この回答に対する質問もある可能性があるため、質問の機会は複数回設定することが有効です。

2-1

外部アドバイザーの選定

2-2

審査委員会の設置

2-3

実施方針の策定・公表

2-4

特定事業の評価・選定・公表

2-5

債務負担行為の設定

2-6

民間事業者の募集

2-7

提案審査及び民間事業者の選定

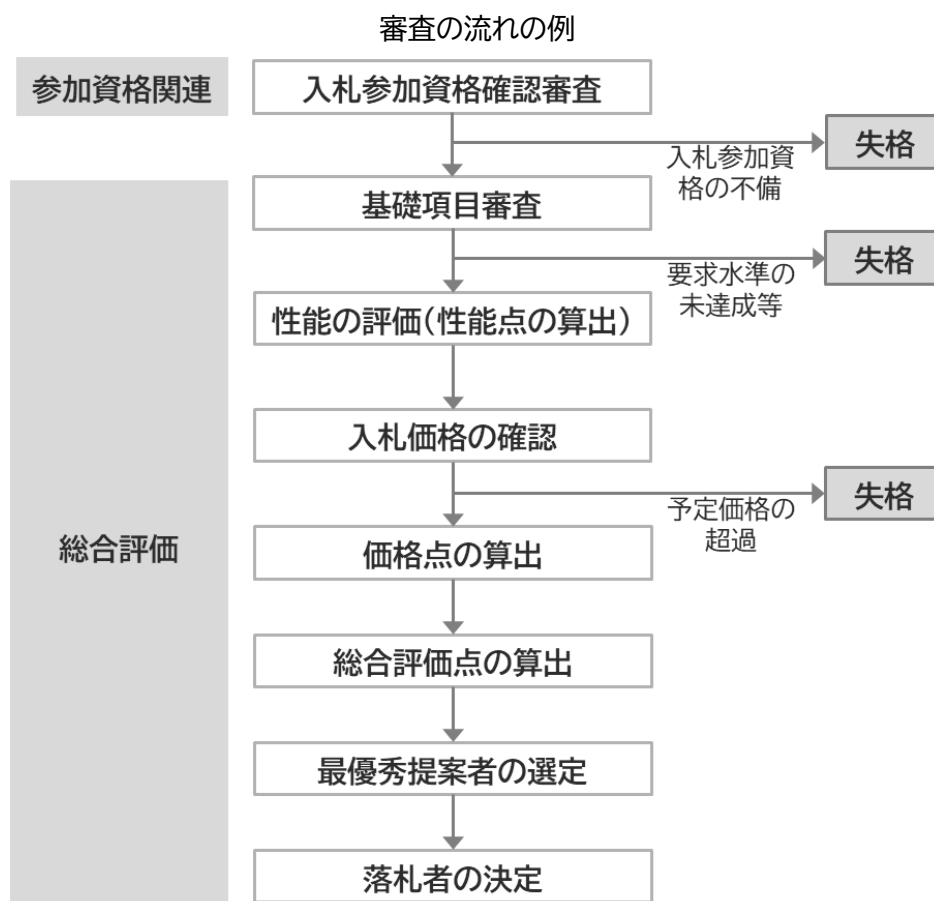
2-8

契約の締結

Step2-7 提案審査及び民間事業者の選定

募集資料に従い提出される提案書を受け付けます。

落札者の決定は、参加資格申請確認と、総合評価の2つに大別されます。以下、総合評価一般競争入札方式を想定して評価・選定の流れを記述します。



① 参加資格確認審査(一次審査)

民間事業者からの参加表明を受け付け、入札説明書に規定する参加資格条件等の充足又は未達について審査を実施し、その結果について入札参加者へ連絡します。

また、参加資格の確認と併せて、類似事業・業務の実績、事業における基本的な考え方に関する一次審査を実施する場合があります。一次審査の結果については、入札参加者に通知するとともに、一次審査終了直後、落札者決定時、審査講評公表時のいずれかの時期に公表します。

② 競争的対話の実施

事業内容により特に必要とされる場合は、PFI等、性能発注により予め仕様を明確に規定しない事業においては、民間事業者が募集資料から発注者である公共の意図を100%理解することが困難であり、提案を行う際に不必要な負担を強いられる場合があります。

現在のPFI関連の制度下では、募集資料の公表から提案書類提出までの公共と民間事業者のやり取りは、公開を前提とした書面による質疑応答を主とすることが通例となっていますが、書面によるやり取りだけでは、民間事業者が検討している提案内容が、要求水準を達成しているものと認められるかどうかといった微細事項の確認が困難であり、民間事業者の積極的なノウハウ活用につながらない可能性があります。

このため、必要に応じて入札参加資格審査以降、提案書類提出前のタイミングで、入札参加者からの追加質問への回答や、直接の意見交換などの方法で、入札参加者への事業の理解を深める対話の場設定することが有効です。

留意点としては、競争的対話の実施においては、応募者間の公平性を保つとともに、応募者独自のノウハウ漏洩に配慮する必要があります。よって、各個別対話の内容は、原則非公開とすることが望ましく、また、競争的対話の結果、要求水準書を始めとした、募集資料の変更が必要となった場合は、募集資料の変更内容を全応募者へ連絡します。

③ 総合評価(二次審査)

参加資格確認審査通過者について、提案書類を受け付け、受け付けた提案の内容については、予め定めた落札者決定基準で示した項目にしたがって審査を実施します。

ア 基礎項目審査

基礎項目審査は、次に掲げる観点から事業において最低限の要求水準を満たしているかどうかを確認します。なお、基礎項目審査において要件を満たしていない項目が一つでもあれば、その時点で失格となります。

イ 加点審査

基礎項目審査の充足が確認できた提案に対しては、要求水準を超えた優れた内容について、落札者決定基準等に示す審査項目に基づき、加点審査を行います。

④ 落札者の決定

審査委員会において、加点審査により性能点を、入札価格により価格点を算出した後は、加算方式又は除算方式により総合評価点を算出します。これにより当該総合評価点が入札参加者中最高得点となった者を落札者として選定します。

2-1

外部アドバイザーの選定

2-2

審査委員会の設置

2-3

実施方針の策定・公表

2-4

特定事業の評価・選定・公表

2-5

債務負担行為の設定

2-6

民間事業者の募集

2-7

提案審査及び民間事業者の選定

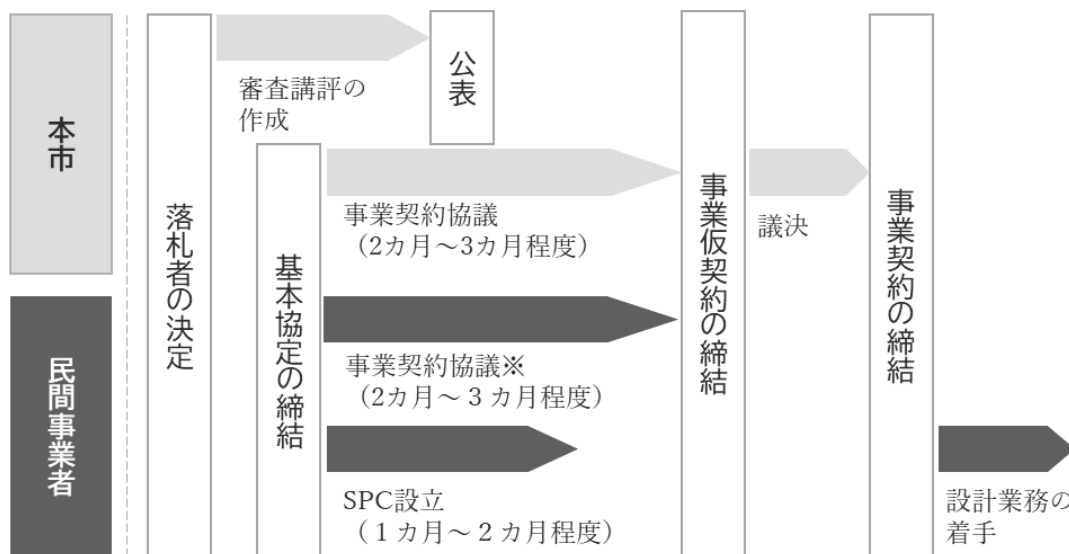
2-8

契約の締結

Step2-8 契約の締結

落札者決定後、基本協定の締結とともに、審査講評の公表及び事業仮契約協議を進めます。基本協定は、本市と民間事業者グループが契約当事者となる一方、事業仮契約は、本市とSPCが契約当事者となることから、SPC設立後にしか契約締結ができないことに留意が必要です。事業仮契約が締結できた後、議会の議決を経て、事業契約を締結し、通常設計業務の開始を以って、PPP/PFI事業が開始されることとなります。

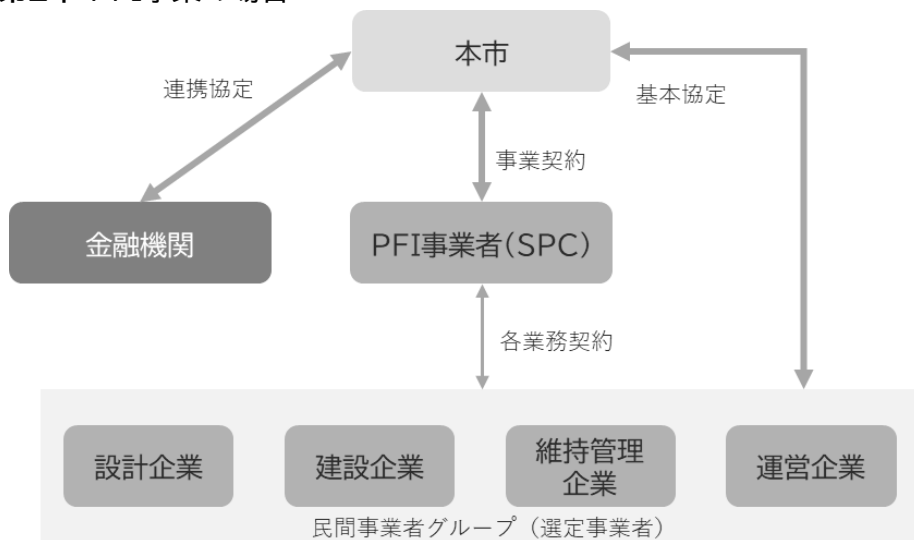
契約締結のフロー



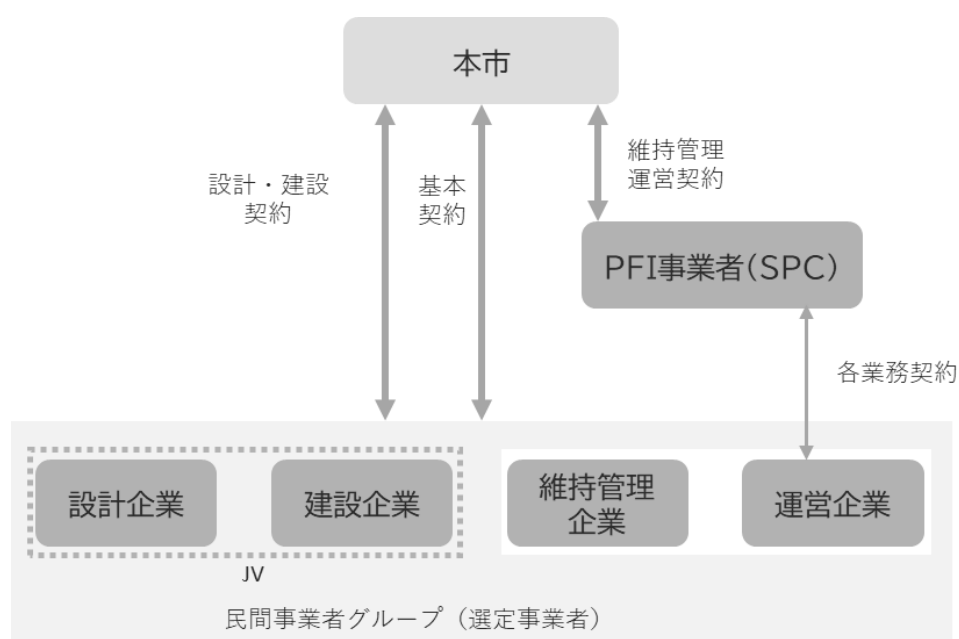
※DBO、DBMの場合は、基本契約及び設計・施工契約の協議を実施する。

【コラム: 契約関係の例】

第2章 PFI事業の場合



第3章 DBO、DBM方式の場合



(1) 審査講評の公表

落札者の決定後、審査委員会における落札者決定までの過程等を取りまとめた審査講評を市のホームページ等に速やかに公表します。

審査講評の項目例

項目	内容
事業概要	事業の名称、場所、対象施設、事業目的、事業期間、事業方式等の基本的事項
事業者選定の経過	事業者選定までの主な手順の概要
審査方法	事業者の募集及び選定方法、審査委員会の設置等
入札参加資格審査	入札参加資格申請者及び審査結果
入札書類審査	入札書類及び入札価格の確認並びに価格評価点の算出、提案内容の審査（基礎項目審査・定量化（加点）審査の評価方法・評価結果、優秀提案の選定方法・結果）
審査講評	各審査項目についての審査講評、総評

2-1

外部アドバイザーの選定

2-2

審査委員会の設置

2-3

実施方針の策定・公表

2-4

特定事業の評価・選定・公表

2-5

債務負担行為の設定

2-6

民間事業者の募集

2-7

提案審査及び民間事業者の選定

2-8

契約の締結

【コラム：審査講評の事例】

武蔵野クリーンセンターの審査講評について、平成25年3月HPで公表している。目次構成は以下のとおりです。（全16ページ）

新武蔵野クリーンセンター（仮称）整備運営事業 審査講評

－目次－

1. はじめに	1
2. 事業概要	2
(1) 事業名称	2
(2) 事業場所	2
(3) 事業目的	2
(4) 事業方式	2
(5) 施設概要	2
(6) 事業内容	2
(7) 事業期間	3
3. 審査方法等	3
(1) 入札方法	3
(2) 落札者決定手順	3
(3) 審査手順	4
(4) 委員会の審議・審査経過	9
4. 審査結果	9
(1) 資格審査	9
(2) 提案審査	9
(3) 応募者名の確認	12
5. 審査講評	13
(1) 非価格要素審査項目の講評	13
(2) 総評	15

(2) 基本協定に係る協議及び締結

落札者の決定後、市は落札者である民間事業者グループと直ちに基本協定を締結します。民間事業者グループは通常、PFI事業を実施することだけを目的とした事業体としてSPCを設立します。

(3) 事業契約に係る協議、仮契約の締結

PPP/PFI事業の契約締結には通常、議会の承認が必要となるため、本市は、落札者が設立したSPC等との間で、事業仮契約の締結を行います。

総合評価一般競争入札方式と公募型プロポーザル方式における契約内容の協議

総合評価 一般競争入札 方式	入札公告時に公表した事業契約書（案）を前提に提案されているものであるため、契約内容の大幅な変更はできないものとする。 なお、落札者決定後の事業契約書（案）の変更が一切許容されないというわけではなく、文言の修正等の軽微な事項や、入札前に明示的に確定することができなかった事項については、契約条件や契約内容の範囲内において調整を行うことができる。 また、民間事業者との質問回答や、審査委員会における指摘事項等の内容については、市と事業者の認識の相違を生じさせる事項その他の円滑な事業実施の妨げになる可能性があるものに限り、事業契約書に反映させるものとする。
公募型 プロポーザル 方式	大幅な契約内容の変更が可能とされているが、事業契約書（案）は、入札説明書等と同時に公表されていることが基本であるため、優先交渉権者以外の応募者との公平性、客観性の観点から、変更点を適切に判断する必要がある。

(4) 議会での議決・事業本契約の締結

議会の承認を経た後は、事業契約を締結する。契約締結後は、民間事業者の知的財産等の正当な権利を害する場合等を除いて、当該事業契約の内容について、PFI法第15条第3項の規定に基づき公表しなければなりません。

(5) 直接協定(ダイレクトアグリーメント)

必要に応じ、SPCに融資する金融機関と直接協定を締結します。

直接協定とは、SPCによる事業継続が困難となった場合や、業績が悪化した場合などにおいて、市と金融機関が直接協議を行い、問題のある事業者を他の事業者に変更する等、事業継続に向けて双方が行う取組について定めるものです。

直接協定は、一般的に、融資金融機関が提示した案をもとに協議を行い、融資契約締結までに合意を行うこととなるため、落札者決定までにおいて、その協議・締結の時期を見込むことは困難です。したがって、SPC及び金融機関と十分に調整のうえ、その協議・締結の時期を定めることとなります。

2-1	外部アドバイザーの選定
2-2	審査委員会の設置
2-3	実施方針の策定・公表
2-4	特定事業の評価・選定、公表
2-5	債務負担行為の設定
2-6	民間事業者の募集
2-7	提案審査及び民間事業者の選定
2-8	契約の締結

●事業者選定のフロー《PRE(公的不動産)を活用する場合》

Step1

事業手法の検討

Step2

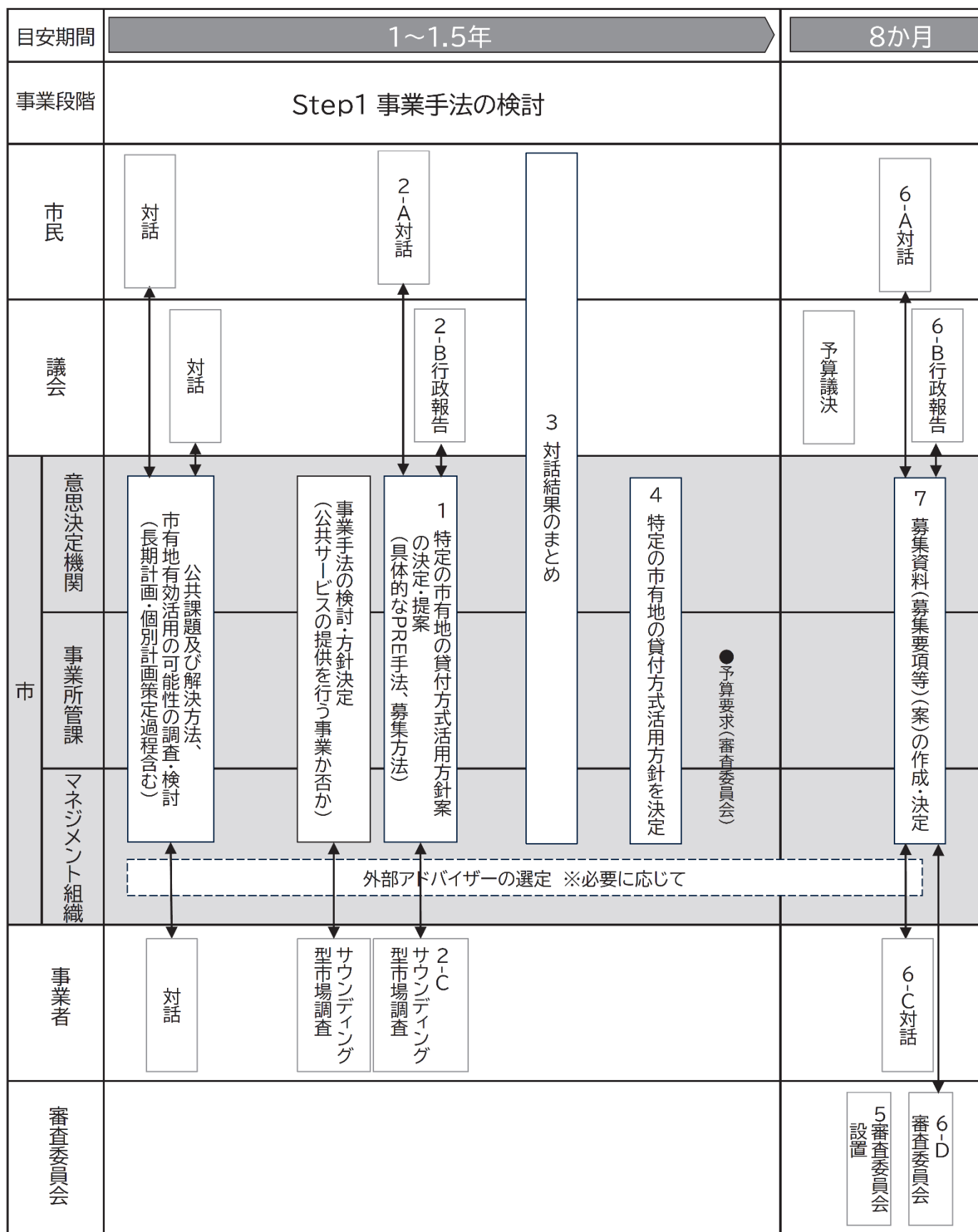
事業者選定

Step3

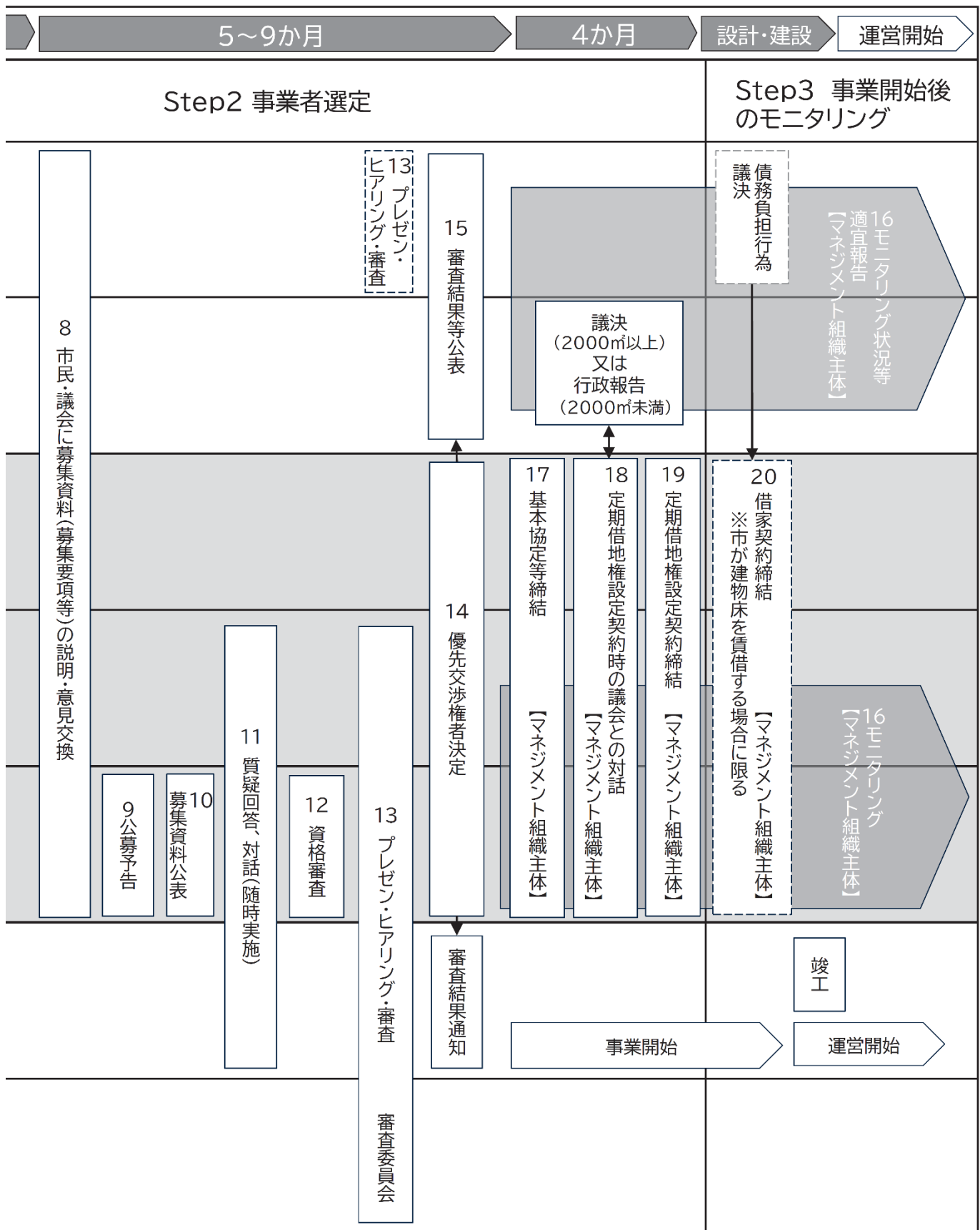
事業開始後のモニタリング

Step4

事業終了前後の対応



※目安期間を示す図形の長さが期間の長さを表すものではないことに留意



PRE(公的不動産)の利活用する際のフローの説明

※【 】内の数字及びアルファベットはフロー図に対応

(1)Step1事業手法の検討段階(事業手法の方針検討・方針決定後)

この段階においても、市民、議会及び事業者との丁寧な対話を行いながら事業の具体化を図る必要がある。

- ①所管課及びマネジメント組織は、当該事業を実施するために、特定の市有地について、民間事業者への貸付手法を採用する方針について、意思決定機関による意思決定を踏まえ、これを提案する。【1】

- ②所管課及びマネジメント組織は、当該事業及び手法について市民と対話を行う。【2-A】
なお、対話手法は、当該事業に関連する市民、団体等（当該市有地周辺地域住民を含む。）との意見交換及びパブリックコメントを基本とする。

- ③所管課及びマネジメント組織は、当該事業及び手法について議会と対話を行う。【2-B】
なお、対話手法は、当該事業を所管する常任委員会への行政報告を基本とする。

- ④所管課及びマネジメント組織は、市民・議会の対話結果を参考に事業概要書を作成し、当該事業及び手法に関心を示した事業者と対話（サウンディング調査）を行う。【2-C】

- ⑤市民・議会の対話結果及びサウンディング調査等結果を市民・議会に説明し、意見交換する【3】

- ⑥所管課、マネジメント組織及び意思決定機関は、当該事業を実施するために、当該市有地を民間事業者へ貸し付ける手法を採用することを意思決定する。【4】

(2)Step2事業者選定段階(審査委員会設置～優先交渉権者決定)

事業者の選定は、公平・公正な審査・評価が損なわれることがないように心掛ける。

また、審査結果等については、速やかに市民、議会等に公表する。

- ①所管課及びマネジメント組織は、募集資料（募集要項等）の作成に先立ち、後のプロポーザルにおいて提案の審査を行う委員会（以下、「審査委員会」という。）を事業者選定ごとに設置する（武蔵野市市有地活用事業者審査委員会設置条例に基づく）。なお、審査委員は当該事業の規模、内容及び専門性等に応じて適切に選定する。【5】

- ②所管課及びマネジメント組織は、市民・議会との対話結果及びサウンディング調査結果を参考に募集資料（募集要項等）案を作成し、これに関して市民と対話を行う。【6-A】
なお、対話手法は、当該事業に関連する市民・団体等並びに当該市有地周辺地域住民との意

見交換及びパブリックコメントを基本とする。

③所管課及びマネジメント組織は、議会と対話を行う。【6-B】

なお、対話手法は、当該事業を所管する常任委員会への行政報告を基本とする。

④所管課及びマネジメント組織は、募集資料（募集要項等）案に関心を示した事業者と対話（サウンディング調査）を行う。【6-C】

⑤所管課及びマネジメント組織は、審査委員会と対話を行う。【6-D】

⑥所管課及びマネジメント組織は、市民、議会、事業者及び審査委員会の意見をどのように反映できるか（意見内容に配慮した提案には一定の加点をすること、提案内容に一定水準を担保するため最低点を設定すること、最優秀提案者と双方合意を前提に、提案内容に関する協議の余地を担保すること等を募集要項に記載する等）検討しながら、募集資料（募集要項等）を確定し、意思決定機関はこれを意思決定する。【7】

なお、公的不動産の所有者である行政は貸主としての権限の範囲内でモニタリングを実施できますので、募集資料の中でモニタリング方法についても具体的に記載してください。

⑦所管課及びマネジメント組織は、募集資料（募集要項等）について、市民及び議会に説明し、意見交換を行う。【8】

⑧マネジメント組織は、事業者に対して公募予告を行う。【9】

⑨マネジメント組織は、募集資料（募集要項等）を公表する。【10】

⑩マネジメント組織及び所管課は、募集資料（募集要項等）に関心を示した事業者に対し募集資料（募集要項等）に関する質疑回答及び対話を行う（随時）。【11】

⑪マネジメント組織は、公募型プロポーザルに参加意向を示した事業者から提出された書類に関し募集資料(募集要項等)に基づいて資格審査を行い、その結果を事業者に通知する。【12】

⑫マネジメント組織及び所管課が事務局となり、審査委員会が公募型プロポーザルに参加した事業者の提案書類及びプレゼンテーションに対して審査を行い、優先交渉権者予定者等を選定する。【13】

⑬マネジメント組織及び所管課が事務局となり、審査委員会の選定結果をもとに、意思決定機関は優先交渉権者を決定する。【14】

- ⑭マネジメント組織は、公募型プロポーザルに参加した事業者審査結果を通知するとともに、審査結果等を公表する。
- なお、審査結果の透明性の確保の観点から、公募型プロポーザルに参加した各事業者の提案及び審査等の概要を積極的に公表する。ただし、公表の時期は基本協定締結後とする。【15】

ウ Step2事業者選定段階(優先交渉権者決定後)～Step3事業開始後のモニタリング

決定事業者と基本協定、定期借地権設定契約等を締結する際には、十分な法務上の検討を行う。また、PPP事業は中長期に渡ることとなるが、時代の変化に対応しつつ、事業効果を保持していくために適切なモニタリングを行う。

- ①マネジメント組織及び所管課は、決定事業者による事業開始後、モニタリングを行うとともに、市民及び議会に対して適宜報告する。【16】
- ②マネジメント組織及び所管課は、決定事業者と協議のうえ基本協定書案を作成し、意思決定機関で決定したうえで、決定事業者と協定を締結する（以下、「契約事業者」という。）。【17】

- ③マネジメント組織及び所管課は、契約事業者と協議を進め、定期借地権設定契約書案について、議会と以下のとおり進める。【18】
- 当該土地の面積が、
 - i) 2,000 ㎡以上の場合は、議会の議決事項とする。
 - ii) 2,000 ㎡未満の場合は、議会への報告事項とする。

なお、事業用定期借地権の場合は公正証書（借地借家法第 23 条）、一般定期借地権の場合は公正証書等の書面（借地借家法第 22 条）で行う必要がある。公正証書にて契約を行う場合は、契約締結予定日の約 2 か月前を目安に公証役場に契約書（公正証書）案の作成を依頼する。

- ④マネジメント組織及び所管課は、定期借地権設定契約書を意思決定機関で決定したうえで、契約事業者と契約を締結する。【19】
- ⑤マネジメント組織及び所管課は、契約事業者と協議のうえ建物賃貸借契約書案を作成し、意思決定機関で決定したうえで、契約事業者と契約を締結する。【20】（市が建物床を賃借する場合に限る。）
- ※なお、当該契約を締結する前に、地方自治法第 211 条に基づき、債務負担行為について議決を経る必要がある。

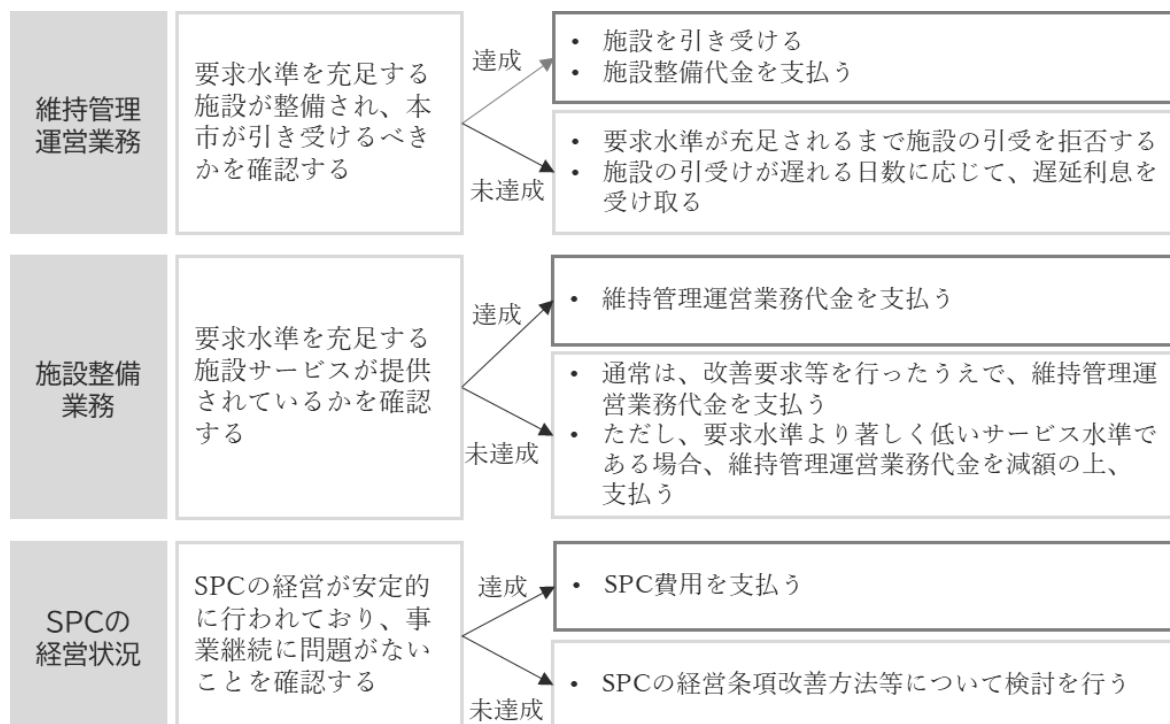
Step3 事業開始後のモニタリング

PPP/PFI事業において、民間事業者は、要求水準書に基づき、業務内容について提案を行うとともに、要求水準書及び提案に基づき施設整備や維持管理運営などの業務を実施することとなります。施設整備や維持管理運営には、公費が投入されることが基本であるため、本市として事業に対する責任が生じます。

PPP/PFI事業において、モニタリングの対象は、施設整備業務、維持管理運営業務及び（SPCが設立されている場合は）SPCの経営状況に大別されます。これらそれぞれで、目的が異なるとともに、目的達成時又は未達成時の対応が異なる。なお、モニタリング行為を適切に実施するためには、民間事業者に対する関与は、必要最小限のものとすることに留意が必要です。

以降においては、便宜的にSPCが設立されている場合を想定し、モニタリングの詳細について記載します。

モニタリングの目的・フロー



Step3-1 施設整備業務に対するモニタリング

PPP/PFI事業における施設整備段階の成果物とは、工事目的物である施設そのものです。施設完成直前に要求水準が未達であることが明らかとなった場合、容易に是正ができないため、基本設計、実施設計の各段階においてモニタリングすることが基本となります。

① 設計段階におけるモニタリング

ア 要求水準書確認計画書

SPCは、設計の開始前にモニタリング実施計画に基づき要求水準確認計画書及びその結果を記載する報告書様式の作成を行い、市に提出します。要求水準確認計画書には、基本設計図書及び実施計画図書の提出時期や、要求水準の設計図書への反映状況の確認方法とその時期などを記載します。市は、当該計画書及び報告書様式の内容について、SPCと協議のうえ確定します。

設計段階の要求水準書確認計画書の記載事項例

- ・ 設計段階のセルフモニタリング体制
- ・ 設計段階のセルフモニタリング項目及びその方法、確認時期
- ・ 設計段階のセルフモニタリング工程

イ 設計図書の確認

SPCは、設計図書（基本設計・実施設計）の作成を行い、本市に提出します。本市は、当該設計図書の内容について、事業契約書、提案内容等に基づいていることをSPCと協議し、確認を行います。

ウ 要求水準確認報告書

SPCは、要求水準確認計画書に従い、セルフモニタリングを実施した結果を記載した要求水準確認報告書を作成し、市に提出します。市は、当該報告書の内容について、SPCと協議及び確認を行います。

ア及びウについては、原則として、基本設計終了時及び実施設計終了時の2回実施するものとします。

②建設段階におけるモニタリング

ア 要求水準書確認計画書

SPCは、工事着手前にモニタリング実施計画に基づき要求水準確認計画書及びその結果を記載する報告書様式の作成を行い、本市に提出します。要求水準確認計画書には、建設工程、

モニタリング時期、要求水準達成状況の確認方法とその時期など、次に示す事項を記載します。本市は、当該計画書及び報告書様式の内容について、SPCと協議のうえ確定します。

建設段階の要求水準書確認計画書の記載事項例

- ・ 建設段階のセルフモニタリング体制
- ・ 建設段階のセルフモニタリング項目及びその方法、確認時期
- ・ 建設段階のセルフモニタリング工程

イ 要求水準書確認報告書

SPCは、要求水準確認計画書に従い、セルフモニタリングを実施した結果を記載した要求水準確認報告書を作成し、本市に提出します。本市は、当該報告書の内容について、SPCと協議及び確認を行います。なお、工事期間においては、必要に応じ工事監理者等に説明・報告の要求や現地確認を実施します。

ウ 完工確認

SPCは、本市に建築基準法等に基づく中間検査、完了検査等の検査結果を報告するとともに、工事完成図書等の提出を行います。本市は、提出図書及び要求水準確認報告書の確認により要求水準書に規定されている水準が満たされているかどうかの完工確認を行います。

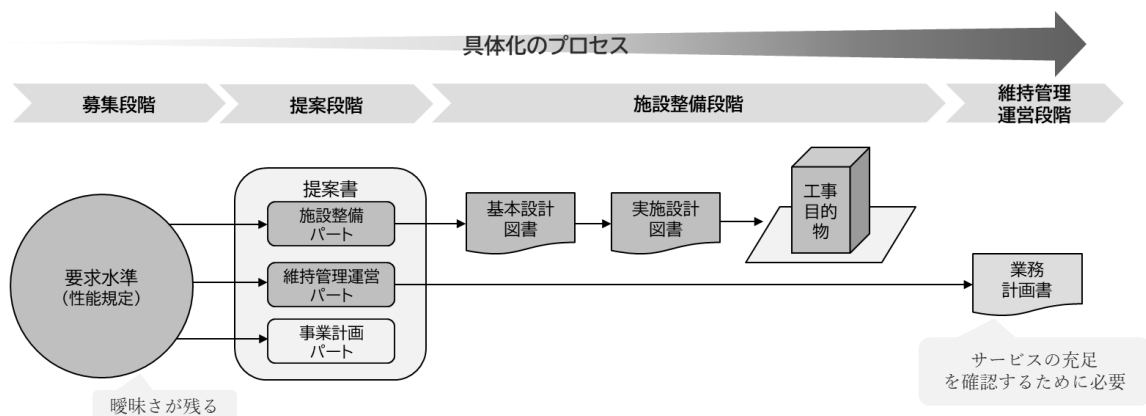
Step3-2 運営維持管理業務に対するモニタリング

維持管理運営業務における成果は、サービスの提供です。よって、維持管理運営業務に対するモニタリングにおいては、サービスが要求水準を満たしているかどうかを確認することが基本となります。この場合、要求水準とサービスの履行結果をどのように評価・確認するかが重要であり、サービスの履行に対する要求水準の充足状況の確認を容易にするために、要求水準を具体化した業務計画書を作成します。当該計画書のとおり業務が実施されていることを以て、要求水準を充足したとすることが基本となります。

業務計画書の記載事項(例)

- ・ 業務内容及び実施方法の詳細
- ・ 業務日程及び業務時間帯
- ・ 業務従事者の名簿
- ・ 経費、数量の内訳整理（積算等の参考となる情報など）
- ・ 修繕履歴の整理
- ・ 定期保守点検表
- ・ 備品、資産台帳の策定
- ・ 施設、設備の劣化状況（劣化診断結果など）等

業務計画書の位置づけのイメージ



① モニタリングの内容

運営維持管理業務に関するモニタリングには、主に日常のモニタリング、定期モニタリング、支払い前モニタリングがあります。

ア 日常(随時)モニタリング

日常（随時）モニタリングとは、市の職員が現地に行き、SPCの業務履行状況を確認することをいいます。実施するケースを予め定めて（業務実施企業の業務品質が思わしくない場合や、利用者からのクレームがあった場合等）おき、必要に応じてSPCに対しモニタリングを実施します。

イ 定期モニタリング

定期モニタリングとは、月に一度程度、SPC、市の担当者等、関係者が集まったうえで、計画どおりに業務が実施されているかを、日報、月報等の書類に基づき確認することをいいます。また、併せて維持管理運営業務の中で発生している課題や問題を共有し、その改善に向けた協議も実施します。

ウ 支払い前モニタリング(業務完了検査)

支払前モニタリングとは、維持管理運営業務に係る対価（サービス対価）の支払時期ごとに行うモニタリングで、業務完了検査に相当するモニタリングである。基本的に定期モニタリングと同様に、計画どおりに業務が実施されているかを、日報、月報等の書類に基づき確認します。

② サービス対価減額

PPP/PFI事業における、維持管理運営期間は、10年を超過する長期間となることが一般的です。当該期間中、運営企業が業務品質を保つためのインセンティブが必要となります。そのための措置として、要求水準未達が発生した場合においては、サービス対価を減額する仕組みを導入することが一般です。

Step1

事業手法の検討

Step2

事業者選定

Step3

事業開始後のモニタリング

Step4

事業終了前後の対応

サービス対価の減額のイメージ

要求水準充足を確認

モニタリング

要求水準未達を確認

要求水準未達の
度合の判定

大きい

小さい

減額ポイントの付与

一定ポイントを
超過

一定ポイント未満

減額

サービス対価の支払い

Step3-3 SPCの経営状況に対するモニタリング

(1) モニタリングの概要

SPCの経営状況のモニタリングとは、SPCから提出される監査済みの財務諸表（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、個別注記表等）や長期事業収支計画等の確認を通じて、SPCの経営状況に問題がなく、事業が安定的に継続可能であることを確認するものです。

(2) 金融機関・専門コンサルタントによるモニタリング

SPCの財務諸表や長期事業収支計画は、企業会計に基づき作成されるものであるため、職員が有するノウハウでは対応困難な場合があります。

民間資金を活用しており、かつ、SPCがプロジェクト・ファイナンスにより資金調達している場合においては、資金を融資する金融機関と連携し、専門的な知見からの定期的な情報提供を求めるなど、直接協定に基づき金融機関と協力したモニタリングを実施することで、本市職員の負担軽減が可能となる場合があります。

また、ノウハウのある専門コンサルタント等の第三者と協力して実施することも考えられます。

【参考：本市におけるモニタリング結果の公表（武蔵野クリーンセンター）】

本市では、武蔵野クリーンセンターの施設運営、維持管理を民間事業者へ委託している。施設運営が着実に実施されているかの確認を、運営事業者と本市の要求水準に基づき、四半期ごとのモニタリングにより、第三者機関の支援及び技術的助言を得ながら実施している。また、施設運営の透明性確保のため、これまでのモニタリング結果をHPにおいて公表している。

運営モニタリングの実施項目（令和5年度モニタリング結果より抜粋）

①財務状況モニタリング

番号	業務内容	第1	第2	第3	第4	備考
1	運営事業者に関する事項	○	○	○	○	要求水準書第3章第1節2
2	実施体制に関する事項	○	○	○	○	要求水準書第3章第1節3
3	運営事業者の財務に関する事項	○	○	○	○	要求水準書第3章第1節4
4	運営事業者の経営等に関する報告	○	○	○	○	要求水準書第3章第2節1～7

Step1

事業手法の検討

Step2

事業者選定

Step3

事業開始後のモニタリング

Step4

事業終了前後の対応

②施設運営状況モニタリング結果（運転管理業務）

番号	業務内容	第1	第2	第3	第4	備考
1	処理対象物の適正管理 1) 受入供給設備の運転管理 2) 焼却及び不燃・粗大ごみ処理施設の運転管理 3) 用役管理、発生廃棄物の適正処理、緊急時対応	○	○	○	○	要求水準書第5章第2節2
2	有効なエネルギー活用 1) ごみ発電、近隣公共施設への電力及び熱供給、再生可能エネルギー活用	○	○	○	○	要求水準書第5章第2節3
3	プラント設備法定検査の実施 1) 各設備法定検査の実施、記録の適正管理	○	○	○	○	要求水準書第5章第2節4
4	運転管理時の計測管理 1) 法・条例等で規定の測定及び計測管理	○	○	○	○	要求水準書第5章第2節5 (周辺環境モニタリング含む)

③施設運営状況モニタリング（維持管理業務）

番号	業務内容	第1	第2	第3	第4	備考
1	施設の補修・更新等 1) 維持管理計画の適正な履行 2) 施設の点検・検査の実施(周辺公共施設への電力供給に伴う電気設備含む) 3) 施設の補修・更新の実施	○	○	○	○	要求水準書第5章第3節1
2	施設の清掃・樹木等植栽管理 1) 事業範囲内の清掃管理 2) 事業範囲内の樹木等植栽管理	○	○	○	○	要求水準書第5章第3節2～3
3	施設の警備管理 1) 事業範囲内の警備・防犯・誘導員管理	○	○	○	○	要求水準書第5章第3節4
4	地元市民等との協働等① 1) 広域支援等の協力(災害廃棄物処理等含む) 2) 住民対応(苦情などの対策など)	○	○	○	○	要求水準書第5章第3節5
5	地元市民等との協働等② 1) 見学者の対応(一般見学、団体見学など) 2) 環境学習やワークショップ等のサービス提供(事業者提案イベントなど)	○	○	○	○	要求水準書第5章第3節5
6	施設の安全衛生・防災及び情報管理 1) 事業範囲内の作業環境・安全衛生・防災管理 2) 事業範囲内の情報管理(運転管理マニュアル・保全計画維持管理など)	○	○	○	○	要求水準書第5章第3節6～7

※第1：令和5年度第1四半期のモニタリングの結果。第2～4についても同様。

【PRE(公的不動産)の利活用の場合のモニタリング】

PRE（公的不動産）の利活用は、行政サービスの提供を目的とする公共施設に関するPPP/PFI手法と異なり、公的不動産を利活用して民間サービスを提供するものであるため基本的には私法上の契約関係として規律される点に留意が必要です。

公的不動産の所有者である行政は貸主としての権限の範囲内でモニタリングを実施できますので、基本協定書等（P67図Step 2 の17）はもちろん、募集資料（P66図Step 2 の7）の中でモニタリング方法を具体的に記載してください。

募集段階で行政側が示すコンセプトは、事業者の工夫の余地を確保した性能発注を原則とし仕様発注にならないようにすることで、事業者の柔軟な提案を引き出すことが大切である一方で、コンセプトは一義的に評価しにくい抽象的な場合があるため、モニタリング指標案を盛り込むことも考えられます。

また、定期的にアンケートや第三者評価を実施することは、課題を的確に把握する機会になるとともに、PRE（公的不動産）の利活用という若干わかりにくい事業スキームについて周知する良い機会にもなります。

定期借地方式の武蔵境駅北口市有地有効活用事業（QuOLa）では、30年間にわたる貸付料の支払能力をモニタリングするため、毎年度、決算状況を報告させるとともに、公認会計士に報告内容が適正であるか判断を仰いでいます。また、四半期ごとに事業者から定期報告を求めるほか、市職員が適宜テナント会議に出席し事業の実施状況を把握しています。さらに、開設5年経過後にアンケート調査に基づく市民及び利用者目線の評価や第三者評価を実施しました。今後も定期的なアンケート調査等によりモニタリングを継続して実施します。

Step4 事業終了前後の対応

PPP/PFI事業終了前後において、以下の点に留意する必要があります。

(1) 事業終了時までの計画立案

PPP/PFI事業を円滑に終了させるためには、本市及び民間事業者双方の検討の上、事業期間終了の概ね3年前から、事業期間終了までの計画の立案が重要となります。

事業終了後も当該施設や事業が引き続き稼働・継続する場合における、本市の主な検討事項としては、改修、運営・維持管理等の事業手法、事業者選定方法等があります。

事業手法、事業者選定方法等の検討においては、特に以下の点に留意し、事前に十分な検討を実施することが必要です（参考：内閣府「PFI事業の事後評価等に関する基本的な考え方」等）。

事業手法、事業者選定方法等の検討時の留意事項

- | |
|---|
| ①民間企業の創意工夫によるまちづくり効果の発揮、利用料金収入の増加（ひいては公共の収入増加）等に寄与する事業などでは、引き続きその効果を発揮できる手法を検討することが望ましい。 |
| ②当初事業契約時の要求水準や公募条件などをそのまま踏襲するのではなく、次項「(2) 要求水準の充足確認」によって指摘された課題や改善点を踏まえつつ、検討時点での社会環境の変化、住民・利用者ニーズの多様化、技術の発展や事業参画の可能性を有する分野の民間企業の意見などに留意し、要求水準等の設定に努める必要がある。 |
| ③PPP/PFI事業終了後には、当該施設の運営・維持管理のみを長期間、包括的に実施できる事業者が存在しない場合があるほか、当初PPP/PFI事業化に伴い庁内体制を縮小するので、予めマニュアル作成等ノウハウを形式知化させておいた上で、円滑な引き継ぎのために検討する期間が必要である。 |

PPP/PFI事業を契約している民間事業者の検討事項としては、事業終了時までの施設修繕計画や、新事業者に対する業務の引き継ぎ方法が考えられます。

なお、これらについては、契約又は要求水準において、民間事業者が実施すべき義務として予め定めておくことが望ましいです。

(2) 要求水準の充足確認

事業終了後は、民間事業者との契約関係がなくなるため、維持管理運営業務に対するモニタリングを確実に実施するとともに、事業終了時において、主に施設（ハード）に対するモニタリングの実施が重要となります。そのため、前述の施設修繕計画の立案や、その計画の

確実な履行、事業終了時における施設に対する入念な確認等を実施することが必要です。併せて、次に掲げる基本的な項目（例）に関する事後評価も重要です。

事後評価の基本的な項目(例)

①事業目的の達成状況及び契約内容の履行状況（VFM、前述の要求水準や事業者提案の達成状況、管理者等の担当者へのヒアリングなど）
②SPCの経営状況
③施設の利用状況（利用者数、施設稼働率など）
④利用者の評価等（利用者満足度調査結果、苦情件数など）
⑤その他の効果（コミュニティ活動の促進、地元企業の成長支援など）

（３）円滑な業務の引き継ぎ

事業終了前後においても、公共サービスの品質を継続的に提供するためには、民間事業者間での円滑な業務の引継ぎが不可欠です。そのため、PPP/PFI事業終了一定期間前に、新たな民間事業者を選定し、十分な引継ぎ可能期間を確保する必要があります。

また、PPP/PFI事業を実施している民間事業者には、新たな民間事業者に引き継ぐべき資料、マニュアル、情報等を確実に整理させるとともに、その引継ぎの確実な履行を求める必要があります。

ア 事業の引渡し

事業終了時には、事業所管課とSPCとの間で、事業契約書の内容に基づき、原状回復、契約延長、所有権の移転など、事業終了に関する手続きが確実に履行されたことを双方で確認します。

引渡しは無償譲渡の場合と有償譲渡の場合があり、後者については、譲渡価格の設定方法を契約で予め決めておく必要があります。また、引き渡しに際して、民間事業者から必要な書類等を引き継ぐ必要があります。

イ 事業終了後の対応、SPCの清算

事業終了後、当該施設の維持管理・運営については、新たに入札や公募を行い、事業者を選定して事業を継続する方法や、PPP/PFI事業者であった民間事業者が継続して事業を行う方法などがあります。後者の場合、契約において事業終了時の取扱いとして、事業の継続を予め定めておき、民間事業者の合意を得ておく必要があります。

また、民間事業者のグループは、SPCを清算し、清算後の利益を出資間で分配し、事業を終了させます。

資料編

1 武蔵野市 PPP/PFI 手法導入優先的検討に関する要綱

武蔵野市 PPP/PFI 手法導入優先的検討に関する要綱

(目的)

第1条 この要綱は、多様な PPP/PFI 手法導入を優先的に検討するための指針（令和3年改定版）（令和3年6月18日民間資金等活用事業推進会議決定。以下「改定指針」という。）に基づき、優先的検討規程を定め、民間活力の導入により公共施設等の整備等に係る費用負担の軽減や平準化を図るとともに、市民に対する良好かつ費用対効果の高いサービスの提供を確保することを目的とする。

(定義)

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(1) PFI法 民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成11年法律第117号）をいう。

(2) 公共施設 第2期武蔵野市公共施設等総合管理計画（令和4年3月策定）における対象施設として公共施設に位置付けているもののうち、高齢者福祉施設、障害者福祉施設、健康・医療施設、学校教育施設、子育て支援施設、コミュニティセンター、劇場・ホール・文化・集会施設、生涯学習施設、スポーツ施設、行政施設、住宅施設及び防災・災害対策施設をいう。

(3) 都市基盤施設 武蔵野市公共施設等総合管理計画における対象施設として都市基盤施設に位置付けているもののうち、ごみ処理施設、公園施設、道路施設、橋りょう施設、駐輪・駐車施設、上水道施設及び下水道施設をいう。

(4) 公共施設等 公共施設及び都市基盤施設をいう。

(5) 整備等 公共施設等の建設、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、市民に対するサービスの提供を含む。

(6) 公共施設整備事業 公共施設等の整備等に関する事業（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。）をいう。

(7) 特定事業 公共施設整備事業であって、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。

(8) 公共施設等の管理者等 公共施設等の管理者である地方公共団体の長又は特定事業を実施しようとする地方公共団体の長をいう。

(9) 利用料金 公共施設等の利用に係る料金をいう。

(10) 運営等 運営及び維持管理並びにこれらに関する企画をいい、市民に対するサービスの提供を含む。

(11) 公共施設等運営事業 特定事業であって、PFI法第16条の規定による設定を受けて、武蔵野市が所有権を有する公共施設等（利用料金を徴収するものに限る。）について、運営等を行い、利用料金を自らの収入として収受するものをいう。

(12) 公共施設等運営権 公共施設等運営事業を実施する権利をいう。

(13) 従来型手法 公共施設整備事業の実施にあたり、自ら公共施設等の整備等を行う従来どおりの手法をいう。

(14) 優先的検討 従来型手法に優先して多様なPPP／PFI手法の導入が適切か否かを検討することをいう。

(15) 優先的検討規程 優先的検討を行うための基準及び手続をいう。

(対象とするPPP／PFI手法)

第3条 優先的検討の対象とするPPP／PFI手法は、次に掲げるものとする。

(1) 民間事業者が公共施設等の運営等を担う手法

ア 公共施設等運営権方式

イ 指定管理者制度

ウ 包括的民間委託

エ O方式（運営等 Operate）

(2) 民間事業者が公共施設等の設計、建設又は製造及び運営等を担う手法

ア BTO方式（建設 Build－移転 Transfer－運営等 Operate）

イ BOT方式（建設 Build－運営等 Operate－移転 Transfer）

ウ BOO方式（建設 Build－所有 Own－運営等 Operate）

エ DBO方式（設計 Design－建設 Build－運営等 Operate）

オ RO方式（改修 Renovate－運営等 Operate）

(3) 民間事業者が公共施設等の設計及び建設又は製造を担う手法

ア BT方式（建設 Build－移転 Transfer）

イ DB方式（設計 Design－建設 Build）

ウ 民間建設借上方式

2 前項に掲げるもののほか、制度の変更、民間市場の成熟等に合わせて、新たに手法が追加された場合には、当該手法についても対象とする。

(優先的検討の開始時期)

第4条 公共施設等の管理者等は、次に掲げる場合又は公共施設等の整備等の方針を検討する場合に、併せて優先的検討を行うものとする。

(1) 新たに公共施設等の整備等を行うために、基本計画等を策定する場合

(2) 公共施設等の維持管理及び運営の見直しを行う場合

(3) 公共施設等の複合化、多機能化、長寿命化等の方向性を検討する場合

(優先的検討の対象とする事業)

第5条 公共施設等の管理者等は、公共施設整備事業が次の各号のいずれかに該当する場合には、優先的検討の対象とする。

(1) 事業費の総額が10億円以上の公共施設整備事業（建設又は改修を含むものに限る。）

(2) 単年度の事業費が1億円以上の公共施設整備事業（運営等のみを行うものに限る。）

2 前項の規定にかかわらず、次に掲げる公共施設整備事業は、優先的検討の対象から除くものとする。

(1) 既にPPP／PFI手法の導入が前提とされている公共施設整備事業

(2) 建築可能な公共施設等の延べ面積（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第2条第1項第4号に規定する延べ面積をいう。）が2,000平方メートル未満の公共施設整備事業

(3) 民間事業者が実施することが法的に制限されている公共施設整備事業

(4) 災害復旧事業等、緊急に実施する必要がある公共施設整備事業

(5) 武蔵野市公共施設等マネジメント庁内推進本部設置要綱（平成 29 年 3 月 3 日施行）第 1 条に規定する武蔵野市公共施設等マネジメント庁内推進本部における総合的検討により、市長が優先的検討の対象から除くことを決定した公共施設整備事業

3 前項第 1 号に該当する公共施設整備事業は、優先的検討を行わずに PPP／PFI 手法を採用することができる。

4 第 2 項第 2 号から第 5 号までのいずれかに該当する公共施設整備事業は、優先的検討を行わずに従来型手法を採用することができる。

5 第 2 項第 2 号の規定にかかわらず、類似の個別施設の運営等の一体化、他の公共施設等との複合化等をした場合において、当該公共施設等の用に供する床面積の合計が 2,000 平方メートル以上となる場合には、優先的検討の対象とする。

（適切な PPP／PFI 手法の選択）

第 6 条 公共施設等の管理者等は、優先的検討の対象となる公共施設整備事業（以下「対象事業」という。）について、次条に規定する簡易な検討（以下「簡易な検討」という。）又は第 8 条に規定する詳細な検討（以下「詳細な検討」という。）に先立って、当該対象事業の期間、特性、規模等を踏まえ、当該対象事業の品質確保に留意しつつ、最も適切な PPP／PFI 手法（以下「採用手法」という。）を選択するものとする。この場合において、唯一の手法を選択することが困難であるときは、複数の手法を選択できるものとする。

2 公共施設等の管理者等は、採用手法が次の各号のいずれかに該当する場合には、それぞれ当該各号に定めるところにより、簡易な検討又は詳細な検討を経ずに当該採用手法の導入を決定することができるものとする。

(1) 指定管理者制度に関する基本方針（令和 4 年 12 月策定）において、指定管理者の指定を行うことを決定している公の施設における公共施設整備事業（運営等を行うものに限る。）の場合 簡易な検討及び詳細な検討を省略することができる。

(2) 道路、下水道、公園等の公共施設整備事業において、第 3 条第 1 項第 1 号ウの包括的民間委託の導入を検討する場合 簡易な検討を省略し、詳細な検討を実施することができる。

(3) 採用手法の導入により、品質確保に留意しつつ、新たな事業機会の創出、民間投資の喚起、費用の削減又は収入の増加につながった実績があり、かつ、採用手法の導入の検討にあたって導入可能性調査を実施することが通例である場合 簡易な検討を省略し、詳細な検討を実施する。

(4) 民間事業者から PPP／PFI に関する提案がある場合であって、当該提案において従来型手法による場合と採用手法を導入した場合との間での費用総額の比較等の客観的な評価により、当該採用手法の導入が適切であるとされている場合 簡易な検討を省略し、詳細な検討を実施する。

（簡易な検討）

第 7 条 公共施設等の管理者等は、事業特性に関する次に掲げる事項について、定性的な観点から対象事業への採用手法の導入が有利であるかを簡易的に検討し、評価（以下「定性的評価」という。）を行う。評価の結果、原則として全ての事項に該当する場合には、採用手法の導入の適性が高いと判断する。

- (1) 性能発注の原則に基づき、民間事業者の創意工夫の余地があること。
- (2) 当該対象事業を実施することができる民間事業者が複数存在し、競争原理が働くこと。
- (3) 長期契約の原則を踏まえ、事業期間を長く設定できる可能性があること（対象事業が運営等を含む場合に限る。）。
- (4) リスク分担の明確化の原則のもと、事業開始後の官民の役割分担をあらかじめ明確にできる見通しがあること（対象事業が運営等を含む場合に限る。）。
- (5) 採用手法の導入の検討及び民間事業者の選定等の手続に必要な期間を確保できる見込みがあること。

2 公共施設等の管理者等は、定性的評価に加え、次に掲げる事項についても検討するものとする。

- (1) 行政分野を横断した多機能化の可能性の有無
- (2) 法規制等の制約、補助制度、財政措置等の課題の有無
- (3) 前2号に掲げるもののほか、採用手法の導入を決定した場合に生じる可能性がある課題の有無

3 公共施設等の管理者等は、前条第1項の規定により複数の手法を選択した場合には、各手法について定性的評価及び前項の規定による検討を行うものとする。

4 公共施設等の管理者等は、採用手法の選択の妥当性及び定性的評価にあたっては、客観性を確保するために民間事業者への意見聴取等を行うとともに、これを踏まえた評価を行うものとする。

5 前項の規定にかかわらず、他の自治体等におけるPPP／PFI事業の先行事例等に照らし、採用手法の導入を前提に詳細検討を進める場合又は民間事業者への意見聴取等を行うための公募に応じる事業者がいない場合には、民間事業者への意見聴取等を行わないことができる。

（詳細な検討）

第8条 公共施設等の管理者等は、簡易な検討において採用手法の導入の適性が高いと判断した公共施設整備事業を対象として、専門的な外部コンサルタントを活用するなどにより、要求水準、リスク分担等の検討を行ったうえで、詳細な費用等の比較を行い、従来型手法による場合と、採用手法を導入した場合との間で、費用総額を比較し、採用手法の導入の適否を評価するものとする。

（評価結果の公表）

第9条 公共施設等の管理者等は、簡易な検討の結果、次に掲げる事項をインターネット上で公表するものとする。

- (1) 事業の名称
- (2) 事業を所管する課の名称
- (3) 事業の概要（事業の目的、内容及び目標）
- (4) 採用手法導入の検討の結果及びその理由

2 公共施設等の管理者等は、詳細な検討の結果、採用手法の導入に適しないと評価した場合には、その旨及びその他当該公共施設整備事業の予定価格の推測につながらない事項をインターネット上で公表するものとする。

3 公共施設等の管理者等は、採用手法導入の検討の結果を決定したときは、遅滞なく第1項又は前項に規定する事項について公表するものとする。

4 前項の規定にかかわらず、公共施設等の管理者等は、詳細な検討の結果の公表が当該事業の発注に係る予定価格の推測につながるおそれがある場合には、入札手続の終了後の適切な時期に公表するものとする。

(その他)

第10条 この要綱に定めるもののほか必要な事項は、市長が別に定める。

付 則

この要綱は、令和6年3月25日から施行する。ただし、第4条の規定は、令和7年4月1日から施行する。

2 武蔵野市 PPP/PFI 手法導入検討シート:事業概要(参考様式1-1)

(参考様式1-1)					
武蔵野市 PPP/PFI手法導入検討シート					
記入: 令和 年 月 日					
【事業概要】					
事業担当課					
事業名称					
施設種別	▼プルダウンから選択				
事業目的	検討が必要な背景				
	本事業により達成したい政策目標				
	本事業の目指すべき方向性				
	複合化等の可能性※	☐ あり ☐ なし		対象施設	
		内容			
スケジュール (想定)	供用開始予定(目標)	令和 年		※供用開始予定が決まっている場合	
	PPP/PFI手法を導入する場合のスケジュール				
	基本構想	☐ 策定済 ☐ 未策定		策定時期:	令和 年
	基本計画	☐ 策定済 ☐ 未策定		策定時期:	令和 年
	導入可能性調査業務	令和 年～令和 年		設計・施工 期間	令和 年～令和 年
	アドバイザー業務	令和 年～令和 年			
用地情報	所在地				
	敷地面積				
	用地確保の状況				
	法的規制	用途地域			
		建蔽率			
		容積率			
その他					
事業規模 (想定)	延べ床面積				
補助制度	☐ あり ☐ なし				
	(ありの場合、補助制度の内容を記入)				
※ 武蔵野市公共施設等総合管理計画等の上位・関連計画における複合化等の位置づけを確認すること。					

3 武蔵野市 PPP/PFI 手法導入検討シート: PPP/PFI 手法の導入可能性(参考様式1-2)

【PPP/PFI手法の導入可能性】			(参考様式1-2)	
①PPP/PFI事業の適正	民間事業者の 創意工夫の余地	☐ あり ☐ なし	理由	
	事業にあたること ができる民間事業者が 複数あるか	☐ あり ☐ なし	理由	
	事業期間を 長く設定できる可能性 ※業務範囲に維持管理・運営 を含む場合に限る	☐ あり ☐ なし	理由	
	官民の役割分担を 明確にできる (リスク分担) ※業務範囲に維持管理・運営 を含む場合に限る	☐ 可能 ☐ 困難	理由	
	PPP/PFI手法の導入に 必要なスケジュールを 確保できる	☐ 可能 ☐ 困難	理由	
	行政分野を横断した 多機能化の可能性	☐ あり ☐ なし	理由	
	法的規制等の制約や 補助制度・財政措置等 課題の有無	☐ なし ☐ あり	理由	
	その他、PPP/PFI手法を 導入する場合の課題			
②想定される 事業手法	☐ DBO ☐ DB ☐ 指定管理者制度 ☐ 定期借地権設定方式 ☐ Park-PFI その他() ※複数の事業手法が想定される場合は、複数選択しても構いません。			
用地の所有	☐ 自治体所有 ☐ 売却 ☐ 民間事業者が所有 ☐ その他()			
民間事業者 への意見聴取	参加団体数 団体			
	参加した団体の分類	☐ 設計企業 ☐ 建設企業 ☐ 運営企業 ☐ 維持管理企業 ☐ 金融機関 ☐ その他		
	事業者への 意見聴取内 容			
参加者から の主な意見				
導入の可能性の ある事業手法				
民間委託に 期待する 提案内容	例：給食センター・食育に関するコンテンツ にぎわい交流施設・市民の交流や地域のにぎわい創出に寄与するイベントの企画・実施 等			
類似事例	☐ 市内(事業名:) ☐ 多摩地域(事業名:) ☐ 都内(事業名:) ☐ 他県(事業名:)			
備考				

4 主な PPP/PFI 事業手法と概要一覧

事業方式の名称			特徴・概略	民間の業務範囲					メリット	デメリット
				設計・建設	維持管理	運営	資金調達	施設保有		
PFI法に基づく事業方式	新施設対象	B O O 方式 (Build/Own/Operate)	・民間が資金調達を行い、市有地に施設を建設し、そのまま所有し続け維持管理・運営して資金回収する方式 ・事業終了後、市へ施設所有権の移転を行わず、民間が保有継続又は施設撤去し土地を公共に返却	●	●	●	●	●	・施設所有権が民間にあるため、柔軟な施設運営が可能になる。 ・SPC⁹組成により事業が安定化する（受託企業の倒産による事業停止を回避できる）。 ・金融機関からの財務状況の監視機能がある。 ・公共施設と民間施設を合築しその管理運営を一体的に民間に委ねる場合において、民間が公共施設も所有することで権利関係を簡潔にできる。	・市が資金調達する場合に比べ資金調達コストが高い。 ・SPC組成費用が必要となる。 ・民間が建物の不動産取得税、固定資産税等の税負担をする（事業費に上乗せされる）。 ・市が資金調達する場合に比べ活用できる補助金が限定される可能性がある。
		B O T 方式 (Build/Operate/Transfer)	・民間が資金調達を行い、市有地に施設を建設し、所有したうえで契約期間にわたり維持管理・運営して資金回収した後、施設所有権を市に移転（譲与）する方式	●	●	●	●	○	・施設所有権が民間にあるため、柔軟な施設運営が可能になる。 ・SPC組成により事業が安定化する（受託企業の倒産による事業停止を回避できる）。 ・金融機関からの財務状況の監視機能がある。	・市が資金調達する場合と比べ資金調達コストが高い ・SPC組成費用が必要となる。 ・民間が建物の不動産取得税、固定資産税等の税負担をする（事業費に上乗せされる）。 ・市が資金調達する場合に比べ活用できる補助金が限定される可能性がある。

⁹ 事業者の出資によって設立される事業目的を特定した会社。PFI 事業の場合は、通常、PFI 事業に参加する複数の企業が出資して、PFI 事業を遂行するための SPC を設立し、公共部門は、その SPC と PFI 事業に係る長期の事業契約を締結する。

事業方式の名称		特徴・概略	民間の業務範囲					メリット	デメリット
			設計・建設	維持管理	運営	資金調達	施設保有		
PFI法に基づく事業方式	新施設対象	B T O 方式 (Build/Transfer/Operate)	●	●	●	●		・市の事業費負担の平準化が図れる。 ・SPC組成により事業が安定化する（受託企業の倒産による事業停止を回避できる）。 ・金融機関からの財務状況の監視機能がある。 ・SPCと事業契約するためDB、DBOと比べ事務手続きが簡潔になる。	・市が資金調達する場合と比べ資金調達コストが高い。 ・SPC組成費用が必要となる。 ・起債に比べ、民間の金融機関による金利負担が高くなる。
		公共施設等運営権 (コンセッション方式)		●	●	●		・運営権対価が設定できる事業に関しては、これにより市は施設整備費を回収することが可能 ・運営権対価がごく少額になる場合でも、指定管理者制度よりも柔軟な民間による運営が可能であるため、収益の最大化などが期待できる。	・本市では対象となる公共施設の想定が難しい。 ・独立採算が難しい施設で採用する場合、委託を併用する必要があるため契約が煩雑になる。 ・PFI法に則った手続きが必要のため指定管理者制度や建物賃貸借に比べ、事業者選定に時間を要する。
	既存施設対象	R O 方式 (Rehabilitate/Operate)	●	●	●	●		・市の事業費負担の平準化が図れる。 ・SPC組成により事業が安定化する（受託企業の倒産による事業停止を回避できる）。 ・金融機関からの財務状況の監視機能がある。	・市が資金調達する場合と比べ資金調達コストが高い。 ・SPC組成費用が必要となる。 ・起債に比べ、民間の金融機関による金利負担が高くなる。 ・新築に比べ参加希望事業者が少なくなることが懸念される。

事業方式の名称			特徴・概略	民間の業務範囲					メリット	デメリット
				設計・建設	維持管理	運営	資金調達	施設保有		
PFI法に基づく事業方式	既存施設対象	公共施設等運営権 (コンセッション方式)	※上記「公共施設等運営権 (コンセッション方式)」参照		●	●	●		※上記「公共施設等運営権 (コンセッション方式)」参照	※上記「公共施設等運営権 (コンセッション方式)」参照
公共資金調達型	D B O 方式 (Design/Build/Operate)		・市が資金調達し、民間が施設の設計・建設・維持管理・運営を一体的に行う。 ・運営は市が行い維持管理のみ行う場合もある。 (DBM方式/Design/Build/Maintenance▲)	●	●	●▲			・市が資金調達を行うため、起債等の資金調達手段が活用でき、民間が資金調達を行うのに比べ調達コストが低くなる。 ・PFI方式と比べ交付金や国等の補助金の活用範囲が大きい。 ・PFI方式と比べ事業化の期間が短縮できる。	・PFI方式と異なり、金融機関による財務状況の監視機能が働かない ・建築コストが一時期に集中するため、財政負担が集中する。 ・SPCを組成するPFI方式と比べ契約事務が煩雑になる。
	D B 方式 (Design/Build)		・市が資金調達し、民間が施設の設計・建設を一体的に行う。 ・維持管理・運営は別途行う（直営／委託／指定管理者等）。	●					・市が資金調達を行うため、起債等の資金調達手段が活用でき、民間が資金調達を行うのに比べ調達コストが低くなる。 ・PFI方式と比べ交付金や国等の補助金の活用範囲が大きい。	・PFI方式と異なり、金融機関による財務状況の監視機能が働かない。 ・維持管理・運営業務を伴わないため、創意工夫を活かす余地が少ない。 ・建築コストの財政負担が一時期に集中する。
運営・管理		指定管理者制度	・議決を経て指定した管理者に公の施設の管理に関する権限を委任し、施設の維持管理や運営を行わせるもの。行政処分である使用許可権限も付与される。 ・本市では指定期間は5年としている。		●	●			・仕様を定めて行う通常の民間委託に比べ、指定管理者の裁量の余地が大きくなる。	・条例にて定めた範囲外の付随業務については別途委託契約が必要となる。

事業方式の名称		第4章 特徴・概略	民間の業務範囲					メリット	デメリット
			設計・建設	維持管理	運営	資金調達	施設保有		
運営・管理	包括的民間委託	・民間に公共施設等の維持管理等を複数業務、複数年度の性能発注により業務委託する手法（設計・建設を含む場合や△、運営を含まない場合もある▲）	△	●	●▲			・民間が長期的・包括的に維持管理等を行うことで、施設のLCC ¹⁰ の削減が期待できる。	・職員の技術力・知見の継承が困難となる。
	定期借地権設定方式（市有地貸付）	・低・未利用地について、定期借地権を設定することにより、土地の賃貸借収入を確保する手法	●	●	●	●	●	・市場性が高い土地では収益事業の実施による法人税収入が期待できる。 ・利便性が高い土地では、公共施設等設置を条件とした民間活用も可能。	・市場性が低い土地では借り手が見つからない。 ・市有地にて収益事業を行うことの理解が得られにくい。
その他	公募設置管理制度（Park-PFI）	・民間が自ら資金調達を行い、公園利用者の利便性に資する収益施設（公募対象公園施設）の整備・運営を行う。 ・民間は公募対象公園施設周辺の園路・広場等（特定公園施設）を自らの資金で整備する。	●	●	●	●	●	・飲食店や売店などの施設が充実することで利用者へのサービス向上が期待できる。 ・民間資金の活用により、公園整備、管理、運営にかかる財政負担の軽減を図れる。	・公園の種別によっては設置目的と相反する可能性がある。 ・市民の共有財産である公園を一部の民間事業者の収益確保のために使用させることへの理解が得られにくい。
	リース方式	・民間が資金調達を行い、施設を整備し、リース事業終了後、市へ所有権を移転する。 （施設完成時に公共へ所有権の移転を行う方式もある▲）	●	●	●	●	●▲	・リース契約により初期費用を抑制できる。 ・賃貸借契約による年度予算の低減と平準化が図れる。	・事業収益に関わらずリース料の支払い義務が生じるため長期に財政負担が生じる。 ・中途解約ができず、LCCは割高となる。
	民営化	・事務事業の一部又は全部を民間に譲渡するなどし、事業主体を行政から民間に変えて事務事業を継続する手法	●	●	●	●	●	・完全に民間事業者に移るため、公的負担がなくなる。	・民間事業となるため、公共の意向（料金設定や事業の継続等）の反映ができない。

¹⁰ LCC: (Life Cycle Cost ライフサイクルコスト) : 設計、建設、維持管理、運営など、全ての段階の費用を合わせた総事業費のこと

5 PFI 法の改正状況

経緯		概要
平成11年 7 月	PFI法公布	基本的枠組みの構築
平成11年10月	「PFI推進委員会」発足 (PFI法第21条)	国のPFI事業について法制度・税制に関する情報・実施状況等を収集し、PFI事業の促進及び総合調整を担う
平成13年12月	第 1 次改正	行政財産の貸付に関する特例措置により、行政財産のPFI事業者への貸付が可能となる
平成17年 8 月	第 2 次改正	行政財産の貸付の拡充 指定管理者制度との整合
平成23年 6 月	第 3 次改正	民間提案制度の創設 公共施設等運営権制度の創設
平成25年 6 月	第 4 次改正	民間資金等活用事業推進機構の設立
平成27年 9 月	第 5 次改正	公共施設等運営権者に対する公務員の退職派遣制度の創設
平成30年 6 月	第 6 次改正	公共施設等の管理者等及び民間事業者に対する国の支援機能の強化（ワンストップ窓口の制度創設） 公共施設等運営権者が公の施設の指定管理者を兼ねる場合における地方自治法の特例 等
令和 4 年12月	第 7 次改正	PFI事業の対象となる公共施設等の拡大（スポーツ施設及び集会施設の追加） 公共施設等運営事業に関する実施方針の変更 手続の創設 等

6 PFIに関連する各省庁からの通知

年月	発出元	通知名
平成12年 2 月	総務省 (旧自治省)	民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成11年法律第117号）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15年 3 月	総務省	PFI事業に係る民間事業者の選定及び協定締結手続について
平成15年 7 月	総務省	地方自治法の一部を改正する法律の公布について
平成16年 7 月	総務省	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	総務省	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17年10月	総務省	「地方公共団体におけるPFI事業について」の改正について
平成19年 8 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」について
平成19年12月	総務省	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20年 1 月	総務省	PFI事業に関する政策評価
平成27年12月	内閣府・ 総務省	多様なPPP/PFI手法導入を優先的に検討するための指針について
平成28年 8 月	文部科学省	文教施設（スポーツ施設、社会教育施設及び文化施設）における公共施設等運営権制度の可能性と導入に関する論点整理（中間まとめ）の公表について
平成29年 1 月	内閣府・ 総務省	PPP/PFI手法導入優先的検討規程の策定及び運用について（要請）
平成29年 2 月	国土交通省	社会資本整備総合交付金等を活用した下水処理場の改築にあたってのコンセッション方式の導入及び広域化に係る検討要件化、汚泥有効利用施設の新設にあたってはPPP/PFI手法の導入原則化について
令和 2 年 7 月	内閣府	PFI事業における新型コロナウイルス感染症に伴う影響に対する対応等について
令和 3 年 6 月	内閣府・ 総務省	PPP/PFI手法導入優先的検討規程の策定及び運用について（要請）
令和 6 年 1 月	内閣府	PPP/PFI事業における物価変動の影響への対応について
令和 6 年 7 月	内閣府	P F I 事業における民間事業者の創意工夫の最大化と適正利益が確保される 環境構築の推進について

武蔵野市
公民連携に関する運用ガイドライン
(公共施設等の整備・管理運営)

発行年月 令和 7 年 3 月

発 行 武蔵野市総合政策部資産活用課

武蔵野市緑町 2 - 2 - 28

電話 0422-60-1973