

新潟市PPP／PFI推進基本方針 (ガイドライン)

平成18年7月

(最終改定 令和8年4月)

新潟市

施行・改定 履歴表

施行・改定日	改定内容	改定箇所
平成18年 7月	新規制定	
平成19年11月	<ul style="list-style-type: none"> ・ 法令改正に伴う改定 ・ 政令市移行に伴う改定 ・ 組織改正に伴う改定 ・ 文言修正 	<p>【第1部】 p. 18、21、23、24</p> <p>【第2部】 p. 25～28、31、32、52、57</p>
平成23年 4月1日	<ul style="list-style-type: none"> ・ 法令改正に伴う改定 ・ 組織改正に伴う改定 ・ 文言修正 	<p>【第1部】 p. 2、19、21</p> <p>【第2部】 p. 25～28、52、64、65、72</p>
平成26年 1月	<ul style="list-style-type: none"> ・ 法令改正に伴う改定 ・ 組織改正に伴う改定 ・ 文言修正 	<p>【目次】</p> <p>【第1部】 p. 2、7、10～12、19～23</p> <p>【第2部】 p. 28、31～32、34～35、55～59、61、63～64、67～68、71、73、77</p>
平成29年 3月	<ul style="list-style-type: none"> ・ 優先的検討規程追加に係る改定 	<p>【標題】</p> <p>【はじめに】</p> <p>【目次】</p> <p>【第1部】 p. 1～5、8、13、26～32</p> <p>【第2部】 p. 34～40、42、46～49、54、64～67、69、71、73、78～81、83</p> <p>【関連法令・通知等】 p. 88</p>
令和 2年 4月	<ul style="list-style-type: none"> ・ 法令改正に伴う改定 ・ 組織改正に伴う改定 ・ 文言修正 	<p>【第1部】 p. 3～6、8、11、12、14、15、23、24、28～30</p> <p>【第2部】 p. 34、40、43～45、58、59、65、66、68、71、79、81、83、87</p>
令和 3年 4月	<ul style="list-style-type: none"> ・ 法令改正に伴う改定 ・ 組織改正に伴う改定 ・ 文言修正 	<p>【はじめに】</p> <p>【第1部】 p. 1～3、7、22、23、25、28、29</p> <p>【第2部】 p. 31、34～36、39、51、52、61、63～65、68、75～77、80</p>
令和 4年 4月	<ul style="list-style-type: none"> ・ 法令改正に伴う改定 	<p>【目次】</p>

	<ul style="list-style-type: none"> ・ 組織改正に伴う改定 ・ 文言修正 	<p>【第1部】</p> <p>p. 1、3～6、8、13、17、22、23、25、27、28、30</p> <p>【第2部】</p> <p>p. 31～34、39、42、46～48、52、53、55、56、58～60、62、64、65、67～69、71、72、74、75、77～83</p>
令和 5年 4月	<ul style="list-style-type: none"> ・ 法令改正に伴う改定 ・ 組織改正に伴う改定 ・ 文言修正 	<p>【目次】</p> <p>【第1部】</p> <p>p. 2～6、12、16～22、24～27</p> <p>【第2部】</p> <p>p. 31、32、36、39、40、50、55、58、67、74～81</p>
令和 7年 4月	<ul style="list-style-type: none"> ・ 法令改正に伴う改定 ・ 国ガイドライン改正に伴う改定 ・ 文言修正 	<p>【目次】</p> <p>【第1部】</p> <p>p. 3、7、22、29</p> <p>【第2部】</p> <p>p. 32～35、41、54、61～65、67、69、71、73～77、81、82</p>
令和 8年 4月	<ul style="list-style-type: none"> ・ 国ガイドライン改正に伴う改定 ・ 文言修正 	<p>【はじめに】</p> <p>【目次】</p> <p>【第1部】</p> <p>p2、3、5～7、13、22、24、28、29</p> <p>【第2部】</p> <p>p36、38、41、50、58、62、75、76</p> <p>【関連法令・通知等】</p> <p>p85</p>

※ 改定した場合は、必要に応じ、新旧対照表を巻末に添付する。

－ はじめに －

地方自治体を取り巻く状況は、本格的な人口減少・超高齢社会の到来など社会情勢の変化に伴う行政需要の増大や市民ニーズの高度化・多様化が進んでいます。

一方で、経済成長の大きな伸びが見込めない中で、国や県をはじめとする市町村の財政は厳しい状況となっています。

また、現在における公的サービスの提供主体は増加・多様化しており、民間においても先進的、開拓的に公共を担う仕組みが広がっていることから、市民や NPO と自治体、企業と自治体が協力し合い、公的サービスを提供することが重要となっています。

こうした背景の中、市民の期待に応え、最適な行政サービスの提供を進めていくには、これまでの行政運営の手法だけでなく、新しい視点や発想に立って、多様な事業手法の導入など、従来の枠にとられない行政運営が求められています。

新潟市では、これまでも入札制度改革や民間委託の推進及び指定管理者制度の導入などを進め、より効率的な行政運営を図ってきましたが、これらの手法の他に、施設の建設から運営、維持管理まで一括して民間のノウハウや資金を活用できる PFI (Private Finance Initiative) 手法の導入についてより積極的な検討を進めるため、平成 18 年度、基本的な考え方や留意点を取りまとめた「新潟市 PFI 推進基本方針 (ガイドライン)」(以下「基本方針」という。)を策定しました。

その後、国は「経済財政運営と改革の基本方針 2015 (平成 27 年 6 月 30 日閣議決定)」において、多様な PPP (Public Private Partnership : 公民連携) 手法について、地域の実情を踏まえ導入を優先的に検討することが必要であるとし、「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)」に基づき、優先的検討規程を策定するよう人口 20 万人以上の地方公共団体に要請しており、本市においても、これら国の動向を踏まえて基本方針を見直しました。

この基本方針では、各種施設整備に最も適した事業手法を選択できるように、多様な PPP/PFI 手法の導入を優先的に検討することを基本的な考えとしています。

なお、この基本方針は法制度の改正や今後の実際の実践の中で生じた課題などを踏まえ、適宜必要な見直しを加え充実して行きたいと考えています。

目 次

第1部 PPP／PFI基本方針

I. PPP／PFIの概要	1
1. PPP／PFIの基本的な概念	1
(1) PPPとは…	1
(2) PFIとは…	1
(3) 日本におけるPFIに関する法令等	2
(4) PFIの効果	3
(5) PFIの導入における基本原則	5
(6) PFIの特徴	5
2. PFI事業の概要	7
(1) PFIにおける一般的な事務の流れ	7
(2) PFI事業の仕組み	7
(3) PFIの事業形態	11
(4) PFIの事業方式	13
(5) 従来型手法とPFIの比較	15
(6) PFIの仕組みとその効果	18
3. PFIを用いて事業を進める上での留意点	19
(1) PFIと指定管理者制度について	19
(2) 事業用地の貸付けについて	20
(3) 補助金等の取扱いについて	21
(4) 税制上の措置について	22
(5) 事業破綻時の処理について	22
II. 新潟市におけるPPP／PFIへの基本的な考え	24
1. PPP／PFIの優先的検討	24
(1) 対象とするPPP／PFI手法	24
(2) 優先的検討の開始時期	25
(3) 優先的検討の対象とする事業	25
(4) 適切なPPP／PFI手法の選択	27
(5) 簡易な検討	27

(6) 詳細な検討	27
(7) 評価結果の公表	28
2. PPP／PFI手法導入を優先的に検討するプロセス概要	29

第2部 ガイドライン

I. PPP／PFIの推進体制	31
II. 事業手順	34
【第1段階】事業の発案	36
1-1. 事業手法の検討	36
1-2. 民間事業者からのPFI事業の提案	36
【第2段階】PPP／PFI導入可能性の検討	38
2-1. PPP／PFIの適用性検討	38
【第3段階】PFI導入可能性調査	50
3-1. PFI導入可能性調査の検討項目	51
3-2. PPP／PFI推進検討会議への報告	60
【第4段階】実施方針の策定・公表	61
4-1. 実施方針策定の見通し公表	61
4-2. アドバイザーの選定	62
4-3. 事業者評価委員会の設置	62
4-4. 実施方針原案の作成	63
4-5. 事業者評価委員会での検討	64
4-6. 実施方針の公表	64
4-7. 実施方針に対する質問回答・意見の招請、民間事業者との対話の実施	64
【第5段階】特定事業の選定・公表	65
5-1. 特定事業の選定	65
5-2. VFMの評価	66
5-3. 事業者評価委員会での検討	67
5-4. PPP／PFI推進検討会議への報告	67
5-5. 特定事業の公表	67
5-6. 債務負担行為の設定（議会の議決）	67

【第6段階】民間事業者の募集	69
6-1. 入札説明書（公募要項）等の作成	70
6-2. 入札説明書（募集要項）の作成	70
6-3. 要求水準書の作成	72
6-4. 契約書案（条件規定書）の作成	72
6-5. 落札者決定基準（事業者選定基準）の作成	73
6-6. 事業者評価委員会での検討	73
6-7. PPP／PFI推進検討会議への報告	73
6-8. 民間事業者の選定	73
6-9. 事業者評価委員会の開催	75
6-10. PPP／PFI推進検討会議への報告	75
6-11. 事業者選定結果の公表	75
【第7段階】契約の締結等	78
7-1. 契約交渉	78
7-2. PPP／PFI推進検討会議への報告	79
7-3. 仮契約の締結	79
7-4. 契約締結の議決（本契約）	79
7-5. 直接協定（ダイレクトアグリーメント）の締結	79
7-6. 契約の公開	79
【第8段階】事業の実施・モニタリング	80
8-1. 事業の実施	80
8-2. PFI事業の実施に係る協力体制の整備	80
8-3. モニタリングについて	81
8-4. サービス対価の改定	81
【第9段階】事業の終了	83
9-1. 事業の終了	83
9-2. 事業継続の必要性の検討	83
9-3. 事業評価	83
関連資料（PFIに関するホームページ）	84
関連法令・通知等	84

第 1 部 PPP／PFI 基本方針

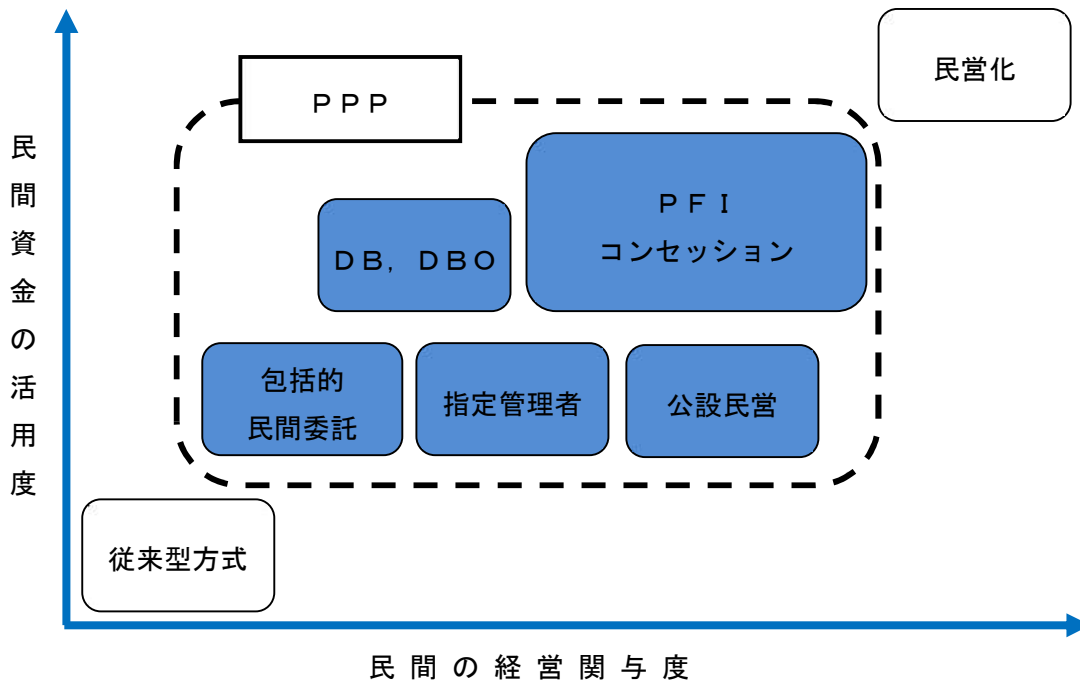
I. PPP/PFIの概要

1. PPP/PFIの基本的な概念

(1) PPPとは…

PPPとは、Public Private Partnershipの頭文字で、行政と民間事業者が協働で公共サービスの提供等を行うスキームのことであり、これまで自治体が単独で取り組んできた分野に、民間の知恵やアイデア、資金や技術、ノウハウを取り入れ、住民サービスの向上や業務効率のアップ、地域経済の活性化などを図るものです。具体的にはPFI、指定管理者制度、公設民営、包括的民間委託、など様々な手法があり、PFIは、PPPの代表的な手法の一つとされています。

《 PPP手法導入の範囲 》



(2) PFIとは…

PFIは、1992年にイギリスのメージャー政権の下で導入された行財政改革の手法の1つで、これまで国や地方自治体（以下「公共」という。）が行ってきた公共施設等の「設計」、「建設」、「維持管理」、「運営」等に、民間の資金や経営能力（ノウハウ）を活用することで、効率的で質の高い公共サービスの提供を図る事業手法です。

① 民間資金の活用

従来公共施設の整備に関しては、公共が一般財源、基金、起債などを組み合わせながら必要な資金を調達し、設計や建設を請け負った事業者を支払っていました。PFIではその資金

を自ら民間企業が調達し、事業者となって施設の設計、建設、運営などを行います。なお、民間企業（以下「民間事業者」という。）における利潤の確保や借入金の返済については、事業期間中に公共から支払われる対価をもって行います。

② 民間の経営能力、ノウハウ等の活用

現行法上、公共は単年度ごとに予算を編成する会計手法（単年度会計）を採用することになっています（地方自治法第 208 条）。そのため、長期的な視点での施設の維持・補修や資金の柔軟な調達・支出が行いにくく、効率的な施設運営が困難である面があります。また、実際の公共サービスの提供にあたっては、画一的にならざるを得ない部分も見られました。PFI では民間事業者が自ら施設の所有者になることや、又は、直接施設の運営を行うことで、採算性や効率性を重視した事業が期待されます。また、提供される公共サービスの質についても、日頃柔軟な事業展開を行っている民間に任せる方が、より質の高い公共サービスを提供できると期待されます。

③ PFI における民間の役割

後述しますが、PFI で民間事業者が担う部分は事業によって様々です。そのため、民間事業者が市民に対して直接公共サービスを提供する場合もあれば、施設の維持管理や利用者の受付など、公共サービスの一部を担う場合もあります。また、公共サービスの提供と併せて商業施設や福祉施設などの民間施設を併設することで、施設全体の利便性を高める場合もあります。事業の内容や施設の特性を踏まえて、民間事業者が担う役割を考えていくことになります。

(3) 日本における P F I に関する法令等

日本では、PFI を推進するための法律が整備されています。

「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 7 月 30 日公布、同年 9 月 24 日施行、以下「PFI 法」という。）

また、同法を受けて、推進のための基本的な指針となる基本方針が定められています。

「民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業の実施に関する基本方針」

（平成 12 年 3 月 13 日告示、以下「PFI 基本方針」という。）

これらの制定により、日本における PFI の推進を図っていく基本的な枠組みが示されました。また、この法律及び基本方針は、国が PFI を推進することを前提に策定されておりますが、地方公共団体も理念や手続きについては準拠することになっています。

また、PFI における具体的な取組みに際し、公共間でその考え方や手続きが異なるとは、参加を考える民間事業者にとっても、効率的ではありません。そこで、実際の取組みに際し、必要となる手続きや留意すべき点として、国から要綱（ガイドライン）が示されています。

《 P F I 推進のためのガイドライン【内閣府作成】 》

「P F I 事業実施プロセスに関するガイドライン」	(令和 7 年 6 月改正)
「P F I 事業におけるリスク分担等に関するガイドライン」	(令和 3 年 6 月改正)
「V F M (Value For Money) に関するガイドライン」	(令和 5 年 6 月改正)
「契約に関するガイドライン (P F I 事業契約における留意事項について)」	(令和 7 年 6 月改正)
「モニタリングに関するガイドライン」	(平成 30 年 10 月改正)
「公共施設等運営権及び公共施設等運営事業に関するガイドライン」	(令和 5 年 6 月改正)
「スタジアム・アリーナに係るコンセッション事業活用ガイドライン」	(令和 5 年 12 月改定)

■ P F I の対象事業

P F I 法 (第 2 条第 1 項) では、P F I の対象として次の施設が示されています。

公共施設	道路、鉄道、港湾、空港、河川、公園、水道、下水道、工業用水道等
公用施設	庁舎、宿舍等
公益施設等	教育文化施設、スポーツ施設、集会施設、廃棄物処理施設、医療施設、社会福祉施設、賃貸住宅、更生保護施設、駐車場、地下街等
その他施設等	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、観光施設、研究施設、船舶、航空機等の輸送施設及び人口衛星等

※ただし、これらは例として示されているだけであり、公共事業全般が P F I の対象になり得ると考えられています。P F I 法第 2 条第 2 項では、「公共施設の整備等」とは「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、国民に対するサービスの提供を含む。」とされており、ソフト事業も含まれます。

(4) P F I の効果

P F I 基本方針において、P F I 事業を導入することにより、以下に述べるような効果が期待できるとされています。

① 効率的かつ効果的な公共サービスの提供

P F I の持つ大きな特徴の 1 つとして、「V F M (Value For Money) の向上」が挙げられます。V F M とは「一定の支払いに対して最も価値の高いサービスを提供する」という考え方で、同額の税金や使用料を支払うなら、受けるサービスの質なら高い方、量なら多い方が良く、サービスの質や量が同じなら、それに対する税金や使用料は安い方が良いということになります。P F I はこうしたサービスの質や量とそれに対する支払いを定量的に比較し、最も効果的かつ効率的な事業の形を組むことで、低廉で良質なサービスの提供が期待できます。

② 事業費 (コスト) の削減、財政支出の平準化

P F I は、一般的には施設の設計から建設、運営、維持管理などを一体的に民間事業者に委ねることになるため、発注は全ての工程を一括した形 (パッケージ化) で行われます。また従来のように、公共が施設の仕様や提供するサービスの内容を詳細に決めた上で入札を行う

仕様発注方式ではなく、公共が求めるサービス水準を確保するために、民間事業者が施設の仕様やサービスの内容を提案する性能発注方式を採用することが一般的になります。こうしたことで、効率的なサービスの提供や、施設のスリム化が図れるなど、公共の財政負担の軽減が期待できます。

また、公共から民間事業者に対して支払われる対価については、事業期間を通して支払う方式になることが一般的ですので、これまで必要であった建設当初の多額の資金が不要になるなど、財政支出の平準化が図られることも期待できます。

③ 官民の適切な役割分担への契機

PFIは「民間事業者に委ねることが適切なものについて、できる限り民間事業者に委ねて実施する」という考え方が基になっています。公共と民間で競合する分野や、民間に任せの方がサービスの質が向上するような分野については、民間事業者の自主性、創意工夫を尊重しつつ、公共施設等の整備等に関する事業をできる限り、民間事業者に委ねて実施することによって、財政資金の効果的利用が図られ、また、PFI事業を通じて官と民の役割を明確化していくことにより、新たな官民の協働体制の構築が期待できます。

④ 民間の事業機会を創出し、経済の活性化に資すること

PFIは、これまで公共が行ってきた事業を民間に委ねることになります。そのため、民間に新たな事業機会を生み出すことが期待されます。また、プロジェクトファイナンス(p.6)等の新たな資金調達方法を取り入れることで、新しいファイナンスマーケットの創設につながることも予想されます。

(5) P F I の導入における基本原則

PFI 基本方針によれば、PFI では、事業全体を通して以下の 5 つの原則と 3 つの主義が守られなければならないとしています。

5 原則	内 容
公共性原則	公共性のある事業であること
民間経営資源活用原則	民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用すること
効率性原則	民間事業者の自主性と創意工夫を尊重することにより、効果的かつ効率的に実施すること
公平性原則	特定事業 ¹ の選定、民間事業者の選定において公平性が担保されること
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、事業の透明性が確保されること
3 主義	内 容
客観主義	各段階で評価決定について客観性があること
契約主義	当事者の役割や官民の責任分担などについて契約内容が明確化されること
独立主義	事業を行う企業体の法人格上の独立性又は経理上の独立性が確保されること

(6) P F I の特徴

PFI は従来とは異なる発想で公共サービスを提供するため、事業を進めるにあたっては、留意すべき事項が数多くあります。このうち、PFI の効果を最大限に発揮する観点から、以下の点について特に留意する必要があります。

① 民間の資金とノウハウの活用

PFI は、施設の設計から建設、運営、維持管理などを一括した形（パッケージ化）で発注する一括発注方式を採ります。同時に、公共が求めるサービス水準を確保するための施設の仕様やサービスの内容は民間事業者の提案とする性能発注方式を採用します。これは、PFI が、民間の資金、経営能力・技術的能力などを活用する手法であるため、事業の組み立てにあたって民間事業者の自由度を確保して民間事業者のノウハウ（創意工夫）を積極的に引き出そうという狙いがあるからです。従って、事業内容に関する公共の関与は最小限にとどめ、民間の創意工夫を積極的に導き出すように務める必要があります。一方で、公共が求めるサービス水準が確保されているかの監視（モニタリング）が重要になります。

¹特定事業（PFI 法第 2 条第 2 項）：公共施設等の整備等に関する事業であって、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。＝PFI が適用される事業。

② 適切なリスク分担の実現

事業実施期間中には、事故、需要の変動、天災、物価の上昇など、予測できない事態により費用が増加したり、収入が減少したりするおそれ（リスク）があります。従来型方式では、公共が事業主体となることから、事業に伴うこれらリスクを全て負担しますが、PFI では、官民の役割分担の下、これらのリスクを分担して負担することになります。

具体的には、公共事業に関連するリスクを民間に可能な限り移転し、民間が負うことができないリスクを公共が負う構図になります。ただし、民間の負担するリスクが多い場合は、民間事業者は自らリスクを回避するために保険をかける等、リスクヘッジ（危険回避対策）を行います。このコストは提案価格に反映されるため、結果として公共の支出が増える要因となり、VFM の低下につながります。従って、リスク分担にあたっては、想定できるリスクをできる限り明らかにし、「リスクを最もよく管理することができるものが負担する」という考え方に則し、公共と民間の最適なリスク分担が望まれます。

③ プロジェクトファイナンス方式による資金調達

現在、国内での一般的な資金調達の方法は、「コーポレートファイナンス」と呼ばれる借入れ企業の信用力を基にした資金調達方法です。しかし、PFI では、一般的に、「プロジェクトファイナンス」という資金調達方法が採用されます。これは、事業期間にわたって、安定的かつ継続的に公共サービスを提供するため、当該 PFI 事業のみを実施する特別目的会社（SPC：Special Purpose Company）が設立され、事業そのものに対して資金調達を行う方法です。この特別目的会社では、責任分担を契約によりあらかじめ明確に規定するため、事業の破綻を未然に回避する確率が高くなります。

■ コーポレートファイナンス

企業全体の業績や収益力、担保力等企業の信用に基づく資金調達方法です。ある企業の一事業部門の業績が赤字であっても、企業全体で黒字であれば、金融機関はその企業全体のキャッシュフロー（事業活動に伴う資金流入出のこと）を返済原資として資金を回収することができます。

■ プロジェクトファイナンス

特定の事業に着目し、その事業収入だけで金融機関からの融資を返済する資金調達方法です。PFI では、特別目的会社（SPC）自体が、親会社の信用を利用せずに事業自体の信用で借入れを行います。プロジェクトファイナンスは、事業から出るキャッシュフローに依存するため、事業に係るリスクは、可能な限り明確化し、そのリスクを最もコントロールできる関係者がそのリスクを負うように分担する必要があります。また、担保は事業に関連する資産や契約書に記載されている範囲に限定されます。

2. P F I 事業の概要

(1) P F I における一般的な事務の流れ

PFI 事業は、PFI 法に基づき、一般的に次のような手順で進められます。

手 順	内 容
①事業の検討	・ 事業の必要性、緊急性の検証 ・ P F I の適合性検討
民間事業者からの提案	・ 提案事業の必要性、実現可能性の検証 ・ P F I の適合性検討 など
②実施方針の策定／公表	・ P F I の事業概要の検討、公表
③特定事業の評価・選定／公表	・ P F I 導入時のコスト試算、優位性の確認 ・ P F I 導入の決定、公表
④ P F I 事業者の募集／評価・選定／公表	・ 民間企業からの事業提案募集 ・ P F I 事業者の選定
⑤契約の締結等	・ P F I 事業契約の締結、公表
⑥ P F I 事業の開始／事業の監視	・ 事業契約に基づく P F I 事業の開始 ・ 公共による事業の監視
⑦事業の終了	・ 契約に基づく事業終了（継続の検討）

PFI は、公共側からの一方的な施設やサービスの発注ではなく、随時、民間のアイデアや意見を活用しながら施設やサービスの内容を構築していく手法です。そのため、事業の検討段階で、民間事業者との対話を含めた PFI 事業としての可能性調査を実施している例が多いと言われています。また、事業者の選考過程や契約手続きにおいて、不透明な部分がないように、常時情報公開をしていくことが求められています。そのため、PFI 事業で実施することが決まってから契約までの間に一般的には 1 年半～2 年程度を要します。さらに、PFI 事業としての可能性調査を含めると、より長期間を要するため、早期の検討開始が重要です。

(2) P F I 事業の仕組み

PFI で民間事業者に事業全体のどの部分を委ねるかに依りますが、標準的な PFI における事業者間の関係は p.9～10 の図のようになります。

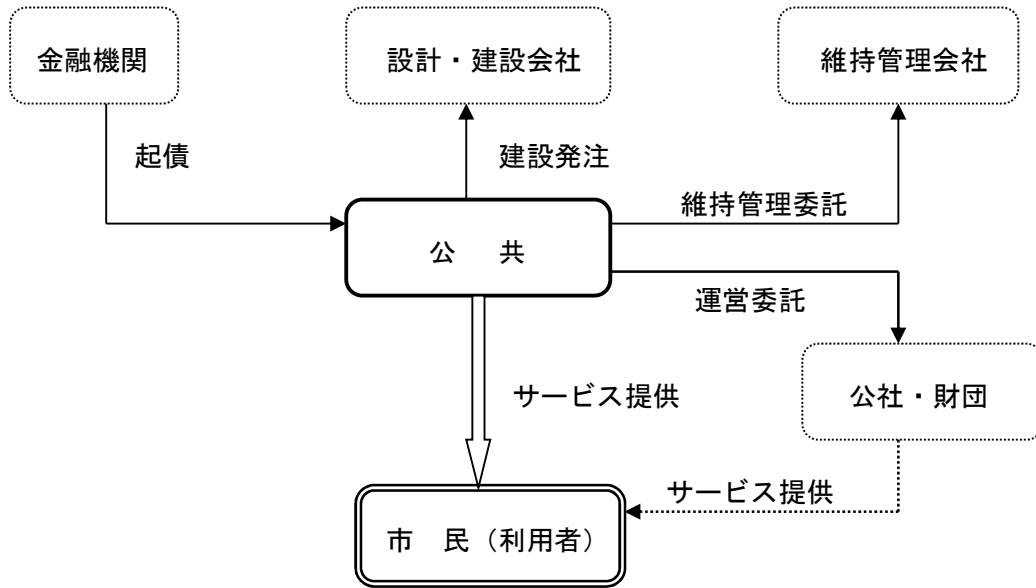
従来型の公共事業では、公共が事業の進捗に応じて、建設会社や管理会社等と契約を結び、直接もしくは開発公社などの外郭団体を通じて公共サービスを提供してきました。一方、PFI においては、事業全体を民間事業者（以下「PFI 事業者」という。）が、資金の調達から施設の建設、維持管理、運営に至るまでの全工程に携わることとなります。このため、PFI 事業には異業種の複数の企業が参画し、コンソーシアムを組むこととなります。このコンソーシアムに参加する企業が出資して、事業を実施するための特別目的会社（SPC）を設立します。

SPC はプロジェクトから得られる収益を担保としたプロジェクトファイナンスによる資金調達を行います。これにより、SPC は親会社に由来する様々なリスクから切り離され、親会

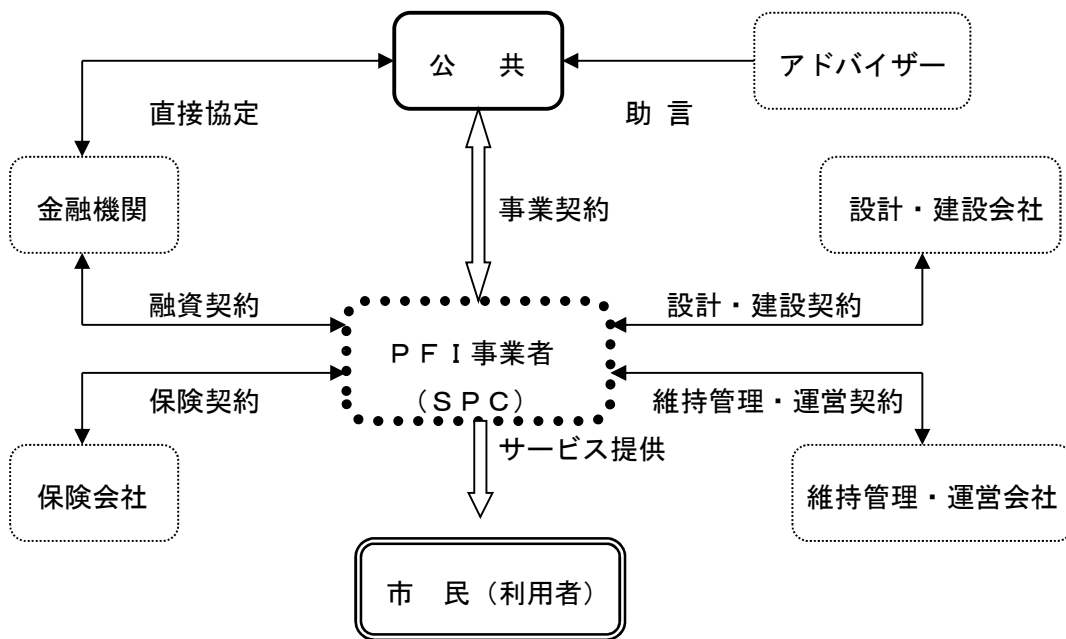
社の信用力に影響されない仕組みとなります。また、SPCは公共との間で事業契約を締結し、公共サービスを提供していくと同時に多くの企業がかかわる当該 PFI 事業全体を取りまとめることとなります。公共は、PFI 事業を円滑に進めるために、コンサルタント会社等とアドバイザー契約を結び、PFI の実現性や事業内容、リスク分担等、金融・法律・技術の 3 分野の専門的な知識・ノウハウを取り入れます。

なお、公共サービスの安定的供給を確保するために、SPC が事業遂行困難となった場合に、資金を融資している金融機関がプロジェクトの修復を目的に事業に介入できるよう必要事項を規定した協定（ダイレクトアグリーメント）を公共と金融機関の間で締結します。

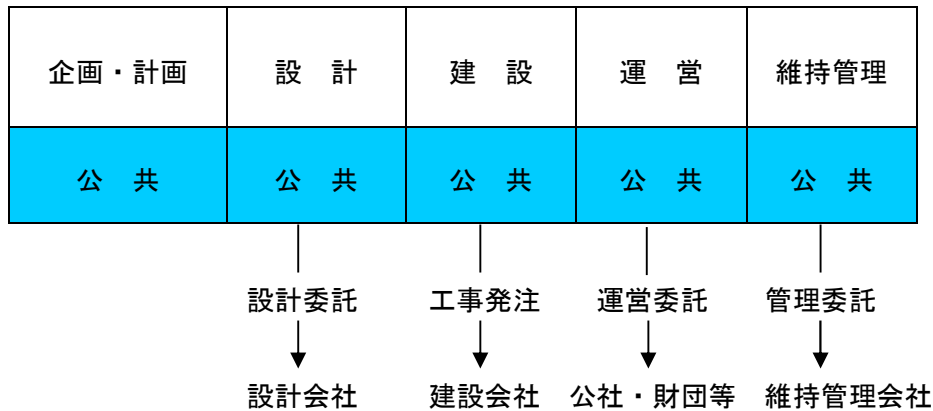
《 従来型の公共事業のイメージ 》



《 一般的なPFIのイメージ 》



《 従来型の公共事業における官民役割分担 》



- ※ 公共が企画・計画から維持管理までの事業主体となる。
- ※ 公共は各段階において、必要に応じ民間に委託や発注を行う。
- ※ 民間は公共の示す仕様のみ業務を行う。
- ※ 各業務を請け負った民間に重大な瑕疵がない限り、公共が事業の全責任を負う。

《 一般的なPFIにおける官民役割分担 》

企画・計画	設 計・建 設・運 営・維持管理	監 視
公 共	民 間	公 共

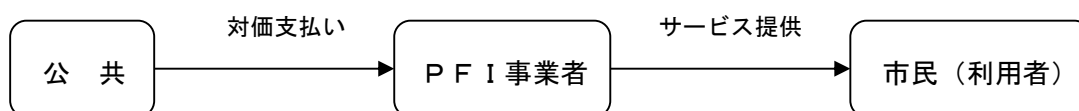
- ※ 公共は、事業の企画・計画及び事業の監視を行う。
- ※ 民間は、公共の計画（要求水準）に基づき、設計、建設、運営、維持管理を、自らのアイデアやノウハウを活用し、一体的に行う。
- ※ 原則として、各段階における責任（リスク）は、それぞれが負う。
- ※ 管理・運営のみのPFIも考えられる。
- ※ PFIでは、事業の提案が民間からなされる場合もある。

(3) PFIの事業形態

PFIは、公共とPFI事業者との関係（公共の関与の仕方）によって、一般的には次の3つの事業形態に区分されます。ただし、これらは標準的な形態であり、事業実施の際は、事業の内容や法制度、採算性、民間事業者の動向などを十分に考慮し、最も効果的かつ効率的な手法を構築する必要があります。

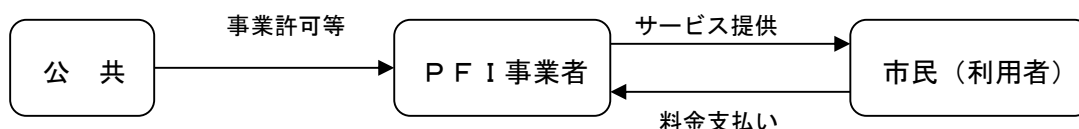
① I類型：サービス購入型

PFI事業者が自己資金により公共施設等の「設計・建設」、「維持管理」、「運営」を行い、公共はPFI事業者が提供するサービスに対してその対価を支払います。PFI事業者は公共からの対価の中から必要な事業コストを回収します。（事業例：病院、庁舎、学校、廃棄物処理施設、美術館 など）



② II類型：独立採算型

公共からの事業許可等により、PFI事業者が自らの資金で「設計・建設」、「維持管理」、「運営」を行い、事業コストに関しては、利用者から徴収するサービス料金により回収します。（例：有料道路、有料公園、有料駐車場 など）

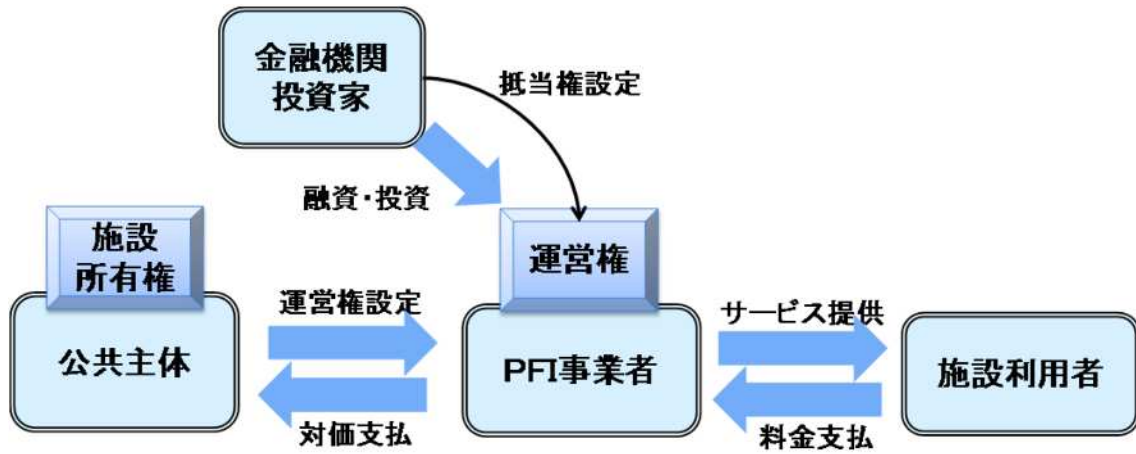


※平成23年度PFI法改正により、公共施設等運営権が導入されました。

●公共施設等運営権（通称：コンセッション）とは●

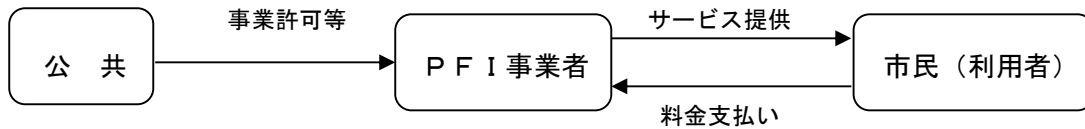
- ・利用料金の徴収を行う公共施設について、施設の所有権を公共主体が有したまま、施設の運営事業を実施する権利を民間事業者に設定する方式
- ・既存施設、新規施設ともに設定が可能であり、運営権対価を事業主体から徴収することにより施設収入の早期回収の実現が期待できる
- ・民間事業者は、利用料金の決定等を含め、ノウハウを生かした自由度の高い事業運営が可能となるため、市民ニーズを踏まえたサービスの提供が期待できる
- ・加えて、運営権を財産権と認め、その譲渡を可能とするとともに、抵当権の設定、減価償却等による資金調達の円滑化等が図られる

《 公共施設等運営権のスキーム 》



③ III類型：ジョイントベンチャー型（共同事業型）

建設コストの一部に公共からの補助金又は交付金を充てるなど、官民双方の資金を用いますが、事業の運営はPFI事業者が主導します。PFI事業者は利用者からの料金収入で事業コストを回収します。（例：再開発事業、余熱利用施設 など）



(4) PFIの事業方式

PFIの事業方式は、施設の所有形態により、代表的なものとして次のように分類されます。なお、所有形態は、サービス内容、施設の特徴、公物管理に関する法令上の取扱いなどによって区分されることになります。特に、施設の建設に際し、国や県からの補助金の対象となるような事業（施設）の場合には、補助対象に該当するか注意が必要であり、関係省庁との事前協議を密に行う必要があります。

① BTO方式（Build Transfer Operate）

PFI事業者が施設を建設（Build）し、その後、一旦施設の所有権を公共に移管（Transfer）した上で、PFI事業者が施設を管理、運営（Operate）します。施設の所有権を移管する時点で建設費が支払われることが多く、PFI事業者にとっては、事業当初の大きな負担が軽減されるなどのメリットがあります。具体的には、道路など設置者が公共に限られている場合に採用されることが多い方式です。

② BOT方式（Build Operate Transfer）

PFI事業者が自ら資金調達を行い、施設を建設（Build）並びに所有し、事業期間にわたりその施設を運営（Operate）・管理します。事業期間終了時に無償もしくは有償で公共に所有権を移管（transfer）します。施設の所有権がPFI事業者にあるため、柔軟な施設管理が可能になるなどのメリットがあり、PFIの典型的な事業方式となっています。

③ BOO方式（Build Own Operate）

PFI事業者が自らの資金で施設を建設（Build）し、そのまま所有（Own）した上で、施設を運営（Operate）します。BTO方式との違いは、事業期間終了後もPFI事業者が施設をそのまま所有し、単独で事業を継続するか、もしくは施設を撤去し事業を終了させる点です。一定期間をもって、公共の関与が不要になる事業などに採用されます。

④ DBO方式（Design Build Operate）

PFI事業者に設計（Design）、建設（Build）、運営（Operate）を一括して委ね、施設の所有、資金調達は公共が行います。焼却場など特殊な機能を持つ公共施設で、設計と建設が一体化している方が効率的である場合や、初期投資が数百億円に上るなど、民間での資金調達が困難である場合に採用されることがあります。資金調達は公共が行う以外は、他と手順に違いはありません。

なお、最も一般的な事業方式はBTO方式とBOT方式ですが、事業方式の選択については、VFMの結果に基づく定量的比較のみではなく、事業の目的や内容、事業スキーム、各方式のメリット、デメリットを考慮し、総合的な視点から事業ごとに判断する必要があります。

《 B T O方式とB O T方式の違い 》

項目	B T O方式	B O T方式
施設機能・用途の変更	施設の所有権は市にあるため、柔軟な機能・用途等の変更が可能。	市が施設の賃借人としての権限を越えた用途変更や改修等を行う場合、P F I事業者の了解が必要。
施設の性能・機能の確保	瑕疵担保責任期間中に発見された瑕疵については、民間事業者が修復の義務を負う（ないし損害賠償の対象となる）が、同期間終了後に発見された瑕疵については原則市の費用で修復することになる。	P F I事業者は事業期間を通じて施設の性能・機能を適切に維持する義務を負う。
施設の長期保全	公共の財産管理の責任上、原則として大規模修繕や設備の更新は公共が行う。	大規模修繕・更新を含め、施設の性能・機能の維持に関する責任は、包括的にP F I事業者が負担する。
資金調達	国の補助事業に対応しやすい。	施設をP F I事業者が保有するため、既存の国の補助制度等の利用に関しては関係省庁との協議が必要な場合が多い。
リスク移転	施設所有に伴うリスクは基本的に公共が負担する。施設所有者と管理者が別々であることから、リスク分担が曖昧になる可能性がある。	建物所有に伴うリスクの大部分をP F I事業者の負担とすることができる。この結果、リスク移転分がコストに上乗せされるため、B T O方式より高くなる。
公租公課	公共側が施設を所有するため、資産の所有に伴う税金（固定資産税、都市計画税等）の負担は生じない。	P F I事業者が施設を所有することから、資産の所有に伴う税金（固定資産税、都市計画税等）の負担が生じる。市には不動産取得税が実質的な負担として生じる。
その他	施設の運用主体が市である場合には、行政ニーズに合わせた柔軟な用途変更や改修ができることが可能。	施設の運用主体がP F I事業者である場合には、施設をサービスの一要素として積極的に管理していくことがより望ましく、P F I事業者のノウハウや創意工夫が発揮される余地が広い。

《 事業方式別による課税の有無 》

税制	B T O方式	B O T方式
法人税（国）	課税	課税
法人事業税（県）	課税	課税
法人県民税（県）	課税	課税
事業所税（市町村）	課税	課税
登録免許税（国）	法人の設立登記：課税 所有権保存の登記：非課税 抵当権設定登記：非課税	法人の設立登記：課税 所有権保存の登記：課税 抵当権設定登記：課税
不動産取得税（県）	非課税	課税
固定資産税（市町村）	非課税	課税
都市計画税（市町村）	非課税	課税

(5) 従来型手法とPFIの比較

① 従来型手法との主な相違点

従来型の公共事業では、資金の調達から、施設の設計、建設、所有、運営に至るまで全て公共によって行われます。公共事業の最大の目的は、行政サービスを追求することであり、多くの事業は収益を伴いません。そのため、経営の効率化を進めることは難しく、民間事業と比べて非効率であることが指摘されています。しかしながら、民間主導の民営化では、公益性が疎かになる恐れがあります。

これに対して、PFIでは、基本計画、プロジェクトの決定、民間事業者選定まで公共主導で実施することが可能となります。その一方で、民間事業者は、資金調達を含めた公共施設の整備から公共サービスの提供まで一括して実施するため、民間事業者による創意工夫の実現と事業コストの削減が可能となります。PFIでは、事業を可能な限り民間企業に委ね、法律の規制等の理由から公共で関与しなければならない部分についてのみ、公共の事業範囲内とすることが基本的な姿勢となります。

《 従来型手法とPFI手法の相違点 》

	従来型手法	P F I
実施方法	施設の設計、建設、維持管理、運営を個別に民間に委託又は公共が直接実施。	施設の設計、建設、維持管理、運営を、P F I事業者が一体的かつ長期にわたって実施。
サービス提供	公共が直接、もしくは公社等を経由してサービスを提供。又は、必要とするサービスの量や提供方法を明確にした上で、民間委託によりサービスを提供。	公共が示すサービス水準について、P F I事業者が必要量や提供方法を考え、サービスを提供。公共は求めるサービス水準が満たされているか監視を行う。公共が要求する水準を下回った場合は、P F I事業者に対する支払を減額したり、逆に実績がサービス水準を上回り、公共が経済的な恩恵を享受できる場合には、支払を増額するなど、業績に応じた支払を行う仕組みを講じることも可能。
発注方法 (原則)	○段階別・工種別発注 工事の段階や工区を分割したり、土木・建築・設備など工種を分割して、工事を発注する方法。 ○仕様発注 公共が構造、材料、設備等詳細な仕様を定め、発注する方法。	○一括発注 特定の受注者に、設計、建設、維持管理、運営までを一括して発注する方法。 ○性能発注 施設の基本的な性能や、そこで提供されるサービスの水準のみを示し、民間はその水準を満たす施設を設計、建設する方法。
契約	請負契約、委託契約（短期）	事業権契約（長期）
事業者の選定	入札に参加した企業のうち、最も低い価格を提示した企業が落札。	価格、事業の内容を総合的に評価し、最も優れた企業を選定。
リスク分担	施設の明らかな瑕疵を除き、基本的には公共が全てを担う。	事業におけるリスクを事前に洗い出し、協定・契約等に基づき官民双方でリスクを分担する。
資金調達	起債、補助金、基金などを組み合わせ、公共が資金調達する。	P F I事業者が融資や出資などにより市場から調達する。

② 第3セクター方式との主な相違点

第3セクターは、民間企業と公共団体の共同出資による事業体で、事業分野は、公共的色彩の濃い交通・運輸から商業的なレジャー施設と幅広いものとなっています。

第3セクター方式を導入することにより、民間のノウハウを取り入れることが可能となり、従来型方式よりも弾力的かつ効率的な経営が可能となります。また、公共が第3セクターの共同出資者であることから、公益性も同時に保たれることとなります。

しかし、近年、リゾート事業や大型開発事業を手掛ける第3セクターが破綻する例が多く見られます。これは、官民の役割分担が曖昧であるため、経営責任が不明確であったり、効率的な経営が妨げられていたりすることが原因であると言われています。

第3セクター方式は、そもそも行政サービスの拡大を目指すことを目的としており、収益性を追求するものではありませんでした。企業体が、公益性と収益性をバランスよく満たす事業を構築することの難しさを明らかにしたと言えます。

一方、PFIは、本来、行政が行うべき分野の事業に民間の資金やノウハウを取り込むことにより、行政サービスを効率化することを目的としています。そして、行政と事業主体の間には資本関係が存在しないため、行政により経営者がコントロールされることがありません。また、SPCを設立する前段階において、事業内容を徹底的に検討することから、事業のリスクや問題点を予測しやすくなっています。また、公益性に関して言えば、行政サービスの内容が要求水準書や契約書等において明確にされていることから、サービスレベルも担保されることとなります。

《第3セクターとPFI手法の相違点》

	第3セクター	P F I
実施方法	公共と民間が共同出資し、事業を行う。経営には、役員派遣等を通じて公共が関与。	民間主導による公共事業。施設の設計、建設、維持管理、運営を、PFI事業者が一体的かつ長期にわたって実施。
対象事業	公共部門の指導・監督又は出資が必要な事業。 官民が必要と認め、企画した事業。	公共性が高く、本来公共が整備・運営等を行う事業（公共事業そのもの）。
事業者の選定	官民協議による選定。	公募を原則とする公開性・透明性の高い選定方式。
リスク分担	官民出資であることから、責任分担が明確化されず、民間が最終的リスクに対する公共の関与に対し過度に依存。	事業におけるリスクを事前に洗い出し、協定・契約等に基づき官民双方でリスクを分担する。

(6) P F I の仕組みとその効果

PFI では、公共施設等の設計・建設・維持管理・運営を一層効果的・効率的に行うため、民間事業者の持つ経営ノウハウや創意工夫を十分活用できるよう、様々な仕組みを取り入れています。その効果について以下のように整理できます。

項 目	効 果
一括発注	<p>P F I 事業者が設計段階から参画することで、実際に維持管理・運営を行う者が働きやすい施設配置計画となり、効果的な業務実施が可能となる。また、いくつかの運営業務を一括して行うことで、効率的な人員配置が可能となる。</p> <p>これにより、将来の維持管理・運営コストを考慮しつつ、事業全体を見て、ライフサイクルコストの最小化を目指すことが可能となる。</p>
性能発注	<p>P F I 事業者は、施設整備や運営方法について、求められる水準の中で自由な提案をすることができ、公共サービスの向上や事業費削減に向けた民間事業者のノウハウを生かせることになる。</p>
長期契約	<p>P F I 事業者は、収入が長期にわたり安定し、維持管理や運営を計画的に行えるため、人員体制や必要機材を合理的に配備でき、従来よりも低価格で契約することが可能となる。</p>
業績連動支払い	<p>業績に応じた支払いを行う仕組みを取り入れることで、P F I 事業者の経営努力を誘発し、より効果的な事業を実施することが可能となる。</p>
リスク分担	<p>個々のリスクについて、公共と民間のどちらがその発生率を下げられるか、もしくは発生した場合の損失を最小限に抑えることができるのかを考えてリスク分担を行うことで、事業全体のリスク管理能力を高め、その結果、損失の回避と公共の支出削減が可能となり、効率的な運営につながる。</p>

3. PFIを用いて事業を進める上での留意点

(1) PFIと指定管理者制度について

① 指定管理者制度について

PFI事業で整備する公共施設には、地方自治法の公の施設に該当するものもあると思われます。平成15年6月の地方自治法の改正により導入された指定管理者に指定されることで民間事業者でも公の施設の管理全般を代行することができるようになりました。指定管理者は利用者からの利用料金を直接収入とすること（利用料金制）や施設の使用許可を直接行うことが可能となりました。

② PFI事業の指定管理者制度の適用

公の施設をPFI事業で整備し、その施設を包括的にPFI事業者管理させる場合は原則として指定管理者制度を採用します。指定の手続きにおいては、PFI法上の契約と指定管理者制度は基本的に別個の制度であり、一方の議決の手続きが他方の手続きを兼ねることはできないことに留意する必要がありますが、新潟市の「公の施設に係る指定管理者制度に関する指針」に基づきPFI事業者を指定管理者に指定する場合は、新たに公募することなく指定します。また、指定期間についても、PFI法の活用により一定期間、施設の管理運営を行う団体を指定する場合は、その期間を指定します。

※公共施設等運営権の設定と指定管理者制度の留意事項

- (1) PFI法に基づく実施方針に関する条例と地方自治法に基づく指定管理者の指定及び利用料金に係る条例は一つの条例として制定することは可能。
- (2) 事業契約と指定管理者の指定の議決について同一の議会において行うことができる。事業契約、運営権設定の議決及び指定管理者の指定の議決についても同様に同一の議会において行うことが可能。
- (3) 運営権の設定と指定管理者の指定を同一の者に対して同一の内容で行うことが可能。したがって、運営権の存続期間、業務範囲と同一の内容により指定管理者の指定を行うことが可能。
- (4) 利用料金に関して、PFI法に基づく実施方針に関する条例と地方自治法に基づく指定管理者の利用料金に係る条例の整合が図られていることを前提として、利用料金が実施方針及び条例に従っている限り、原則として、PFI法に基づく届出受理及び地方自治法における承認のいずれもなされるものと考えられる。
- (5) 運営権の移転に際して、PFI法に基づく実施方針に関する条例に、譲受人となる事業者の要件及び移転に際して議会の議決が不要である旨が規定されているなど特別の定めがあれば、議決は不要。地方自治法においては、従前の指定管理者の指定の取消しと新たな指定管理者の指定の議決が必要であるが、實際上、運営権の移転に係る議論も含めて一体として扱われるべきものであり、齟齬等は生じない。
- (6) 運営権の譲渡の審査基準に適合し運営権移転を許可する際は、当該譲渡を受けたものに対して、指定管理者の指定を運営権の存続期間及び同一の業務範囲により行うことが可能
- (7) 運営権の取消し及び指定管理者の指定の取消しに関して、実施契約及び指定管理者の協定において取消しの要件を同一にすることにより問題は生じない。

③ 指定管理者制度を採用しない場合

公の施設の管理を包括的にではなく、警備や清掃といった事実上の業務や入場券の検認といったあらかじめ地方公共団体で設定した基準により行われる定型的行為などの業務を PFI 事業として行うことも可能ですが、この場合 PFI 事業者は指定管理者ではありませんので、公の施設の利用料金を自らの収入として収受することや利用料金を決定することはできません。

(2) 事業用地の貸付けについて

行政財産は地方自治法第 238 条の 4 の規定により、これを貸し付け、交換し、売り払い、譲与し、出資の目的とし、若しくは信託し、又はこれに私権を設定することに一定の制限が加えられており、これに違反した行為は無効とされていますが、PFI 法（第 69 条、第 70 条）では、次の特例が設けられています。

- ① 地方自治法の規定にかかわらず、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ます。
- ② PFI 事業に係る公共施設等と民間施設が合築される建物の全部又は一部を PFI 事業者
が所有しようとする場合、その土地を PFI 事業者
に貸し付けることができます。
- ③ 合築建物の民間施設部分を PFI 事業者が譲渡したり、譲渡を受けたものが再譲渡する場
合や PFI 事業終了後も PFI 事業者が引き続き所有したりしようとする場合、行政財産
である土地を貸し付けることができます。
- ④ PFI 法第二条第一項第三号から第五号までに規定する施設の設置事業及びこれらに準じ
る施設と政令で定めるものの設置事業で、PFI 事業の実施に資すると認められる場合、
合築以外の形態で民間施設を併設するために行政財産を PFI 事業者
に貸し付けることができます。③の場合と同様に民間施設を譲渡する場合及び再譲渡する場合や、PFI 事業
終了後も引き続き所有する場合、行政財産を貸し付けることができます。

なお、適正な対価なくして行政財産の貸し付けを行う場合は、条例又は議会の議決によらなければならないことに留意する必要があります（地方自治法第 237 条第 2 項）。

(3) 補助金等の取扱いについて

PFI 事業においては、PFI 法（第 72 条～第 75 条）により国の支援措置が盛り込まれており、事業コストの削減による財政支出の軽減を図るため、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可能です。このような支援措置の活用は VFM の達成に大きな効果があることから、実施方針及び募集要領においてその適用の条件、具体的な内容を明記しておくことが必要となるため、事業担当部局において、関係省庁と事前に協議し、その内容の把握に努めなくてはなりません。また、「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 日付け自治省財政局長通知）」で、PFI 事業に関する財政措置の取扱いが示されています。

① 国庫補助負担金

従来型方式による公共整備事業では、国庫補助負担金を受けられる事業であるのに対し、同様の事業であっても PFI 事業で実施した場合は国庫補助負担金を受けられないケースがあります。このため、PFI 事業であっても国の補助が受けられるのかどうか、事業担当部局において、国の関係省庁へ確認をしておく必要があります。

② 日本政策投資銀行等による融資

PFI 事業者が受けることができる日本政策投資銀行の低利融資及び（一財）地域総合整備財団（ふるさと財団）の地域総合整備資金貸付け（ふるさと融資）については、できる限り活用することが望まれます。

また、独立採算型等（コンセッション方式を含む）の PFI 事業等については、（株）民間資金等活用事業推進機構の出融資を受けることも考えられます。（令和 15 年 3 月末を目途に終了）

③ 地方交付税措置

事業対象の施設が、地方交付税の算定対象となるかどうかの把握に努めることが必要です。

(4) 税制上の措置について

PFI法（第75条）において、必要な税制上の措置を講じることとされており、令和8年4月1日現在、次の特例措置が実施されています。これらの措置は内閣府PFIホームページなどで確認できます。PFI事業がこれら特例措置の対象となるか関係機関に確認し、実施方針等で明らかにする必要があります。

《 令和8年4月現在の特例措置 》

税目	概要
不動産取得税	・PFI法に基づく選定事業者が、選定事業（法律の規定によりPFI法第二条第三項第一号又は第二号に掲げる者がその事務又は事業として実施するものであることを当該者が証明したものに限る。）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2分の1に相当する額を価格から控除する課税標準の特例措置。（地方税法附則第十一条第六項。令和11年度末取得分まで）
固定資産税 都市計画税	・PFI法に基づく選定事業者が、選定事業（法律の規定によりPFI法第二条第三項第一号又は第二号に掲げる者がその事務又は事業として実施するものであることを当該者が証明したものに限る。）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2分の1にする措置。（地方税法附則第十五条第十三項。令和11年度末取得分まで）

(5) 事業破綻時の処理について

PFI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挙げ、事業の修復に関する方法や手段について定める必要があります。また、事業破綻時における公共とPFI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契約において具体的に規定しなくてはなりません。

① 事業破綻がPFI事業者の事由による場合

PFI事業者により事業の修復が可能な場合は、事業者に一定期間の事業修復の機会を与え、事業を修復させます。

PFI事業者による事業修復が困難な場合、公共と金融機関等で直接協定（ダイレクトアグリーメント：Direct Agreement）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PFI事業の修復を図ります。

当該事業の公共性が高い場合には、公共における一時的に緊急的な介入も想定され、公共は介入後速やかに、金融機関との調整を行い、新たな事業者を選出し、事業の修復、継続を図ることも考えられます。

② 不可抗力

不可抗力による事業の破綻は、公共及び PFI 事業者のいずれかのみに関与することには困難ですが、サービスの提供を受ける利用者に配慮し、その場合の処理方法を契約で定めておく必要があります。

Ⅱ. 新潟市におけるPPP/PFIへの基本的な考え

PPPは、公共サービスの提供に民間が参画する手法を幅広く捉えた公民連携の概念であり、PPPの中には、PFI、指定管理者制度、公設民営、DBO方式、包括的民間委託等の手法も含まれます。

また、PFIは、PPPの代表的な手法の一つであり、公共施設の建設、維持管理・運営等に民間の資金や経営能力を活用し、効率的で質の高い公共サービスの提供を図る事業手法とされています。

これまでも新潟市では、入札制度改革や民間委託の推進、指定管理者制度の積極的な導入などを進めてより効率的な行政運営を図ってきましたが、厳しい財政状況、人口減少の状況が続く中で、さらなる効率化が求められています。

そのため、公共施設等の整備・運営にあたっては、従来型の手法にとらわれることなく、民間の資金や創意工夫を活用することにより、効果的かつ効率的であって良好な公共サービスを実現するために、PPP/PFI手法の導入について優先的に検討を行うことを基本とします。

1. PPP/PFIの優先的検討

新たな事業機会の創出や民間投資の喚起を図るとともに効果的かつ効率的な公共施設等の整備等を進めることを目的として、公共施設等の整備等にあたっては多様なPPP/PFI手法の導入について検討を行うこととします。

(1) 対象とするPPP/PFI手法

検討の対象とするPPP/PFI手法は以下のとおりとします。ただし、これら手法は一例であり、より効果が見込める他の手法がある場合は、積極的に検討を行ってください。

① 民間事業者が公共施設等の運営等を担う手法	公共施設等運営権方式 指定管理者制度 包括的民間委託 O（運営等Operate）方式
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	BTO方式（建設Build-移転Transfer-運営等Operate） BOT方式（建設Build-運営等Operate-移転Transfer） BOO方式（建設Build-所有Own-運営等Operate） DBO方式（設計Design-建設Build-運営等Operate） RO方式（改修Rehabilitate-運営等Operate） ESCO
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	BT方式（建設Build-移転Transfer）（民間建設買取方式） 民間建設借上方式及び特定建築者制度等（市街地再

	開発事業の特定建築者制度、特定業務代行制度及び特定事業参加者制度並びに土地区画整理事業の業務代行方式をいう。以下同じ。）
--	--

(2) 優先的検討の開始時期

PPP/PFI 手法の導入の検討を開始する時期は、公共施設等の整備・運営の方針を検討する時期とし、具体的には以下の場合などとします。

- ① 新たに公共施設等の整備等を行うために基本構想、基本計画等を策定する場合
- ② 公共施設等の運営等の見直しを行う場合

過去には、PPP/PFI 手法の導入検討開始が遅れたことで、十分な検討時間を確保できず、やむを得ず従来手法を選択せざるを得なかった事例があります。適切な手法を選択できるよう、できるだけ早い段階から検討を開始し、適時に検討を進めるようご留意ください。

(3) 優先的検討の対象とする事業

PPP/PFI 手法導入に関する優先的検討事業は、次の（１）及び（２）に該当する公共施設整備事業（PFI 法第 2 条第 2 項に規定する公共施設等の整備等に関する事業）を対象とします。

（１）事業類型による基準

次のいずれかに該当する事業、その他民間事業者の資金、経営能力及び技術的能力を活用する効果が認められる公共施設整備事業

① 建築物又はプラントの整備等に関する事業

- ・ 建築物の例：文教施設、スポーツ施設、集会施設、医療施設、斎場、複合施設、社会福祉施設、観光施設、宿舎、庁舎等
- ・ プラントの例：廃棄物処理施設、水道浄水場、下水汚泥有効利用施設、発電施設等

② 利用料金の徴収を行う公共施設整備事業

（２）事業費による基準

次のいずれかに該当する事業

① 建設費：（整備に係る総事業費）が 10 億円以上の事業

○含まれる費用

- ・ 用地造成費、基本・実施設計費、本体工事費、設備費、付帯工事費等、建設にあたり必要となる総工事費用
- ・ 当該建設事業に携わる事業担当課職員の人件費
- ・ 国や県からの補助金

●含まれない費用

- ・ 用地取得費、測量・各種事前調査費、既存施設撤去費等、用地造成以前の事業費

- ・取付け道路や周辺（敷地外）環境の整備など、施設整備に伴う派生的な事業費
- ・引越し費用（移転新築の場合）
- ・当該建設事業における事業担当課以外の職員人件費（契約課や建築保全課、公共建築課職員等）

② 維持管理・運営費：1億円以上／年間

○含まれる費用

- ・光熱水費、清掃・警備会社への委託費等、施設の維持管理に必要な全ての費用
- ・毎年度あるいは短い期間で発生する小規模な修繕費
- ・受付業務、市民向け教室の開催事業費等、施設の運営に必要な全ての費用
- ・配置される職員（公社・財団等含む）、嘱託職員、臨時職員等の人件費

●含まれない費用

- ・大規模修繕費 ※大規模修繕は上記①として検討します。
- ・当該施設で勤務する職員以外の人件費（事業担当課や建築保全課、公共建築課職員等）

なお、上記にかかわらず、以下の場合などは検討対象から除外することとします。また、上下水道などのインフラ施設（プラントは除く）については、全国的にも取組事例が少ないなど引き続き検証が必要であることから、個別に検討することとします。

【優先的検討の対象としない場合】

- ・既に公共施設の整備等に着手している場合
- ・公共施設等の整備等を行う手法が決定している場合（従来型手法により実施する方針が決定している場合又は一定程度、検討が進んでいる場合などを含む）
- ・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
- ・既に PPP/PFI 手法又は公共サービスの改革に関する法律に基づく市場化テストの導入が前提とされている場合
- ・民間事業者が実施することが法的に制限されている場合
- ・災害復旧事業等、緊急に実施する必要がある場合
- ・PPP/PFI 手法の導入により、当該公共施設を民間事業者が建設、所有、維持管理・運営することが、公共性・公益性を担保できないおそれがある場合

■ 地元企業への配慮について

PFI は上述のように事業規模が大きくなる上、事業に参加するためには PFI の仕組みを熟知している必要があります。そのため、入札に関しては、当然に施工能力、企画提案力、経営の安定性、コスト削減力など様々な面で、首都圏を中心とする大企業に有利になりがちです。新潟市は政令指定都市に移行し、WTO 政府調達協定 (p.76) に該当する事業では国内外の事業者を無差別に取り扱わなくてははいけませんので、事業所の所在要件を入札の条件に加えることができません。地元企業にも PFI の仕組みをマスターし、競争力を高めてもらう必要があります。

(4) 適切なPPP/PFI手法の選択

① 採用手法の選択

優先的検討の対象となる公共施設整備事業について、後述する「簡易な検討」又は「詳細な検討」に先立って、当該事業の期間、特性、規模等を踏まえ、当該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。）を選択することとします。この場合において、唯一の手法を選択することが困難であるときは、複数の手法を選択できることとします。

② 評価を経ずに採用手法導入の決定（検討の省略）

採用手法が次に掲げるものに該当する場合には、簡易な検討及び詳細な検討又はいずれかの検討を省略することができることとします。

採用手法	簡易な検討	詳細な検討
指定管理者制度	省略可	省略可
施設整備業務の比重の大きいもの又は運営等の業務内容が定型的なものに該当する場合におけるBTO方式	省略可	要実施
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における当該採用手法	省略可	要実施

(5) 簡易な検討

事業担当課は採用手法について、従来型手法による場合との費用総額の比較（簡易な検討）を行います。簡易な検討にあたっては、コンサルタント会社等を活用せずに、「PPP/PFI手法簡易定量評価調書」（p.42～44）を作成し、これを元に採用手法の導入の適否について検討します。

なお、採用手法の過去の実績が乏しいこと等により、費用総額の比較による簡易な検討が困難な場合は、公的負担の抑制につながることを客観的に評価することができる方法により、採用手法の導入の適否を評価することができます。具体的には以下の場合などが該当します。

- ① 民間事業者への意見聴取を踏まえた評価
- ② 類似事例の調査を踏まえた評価

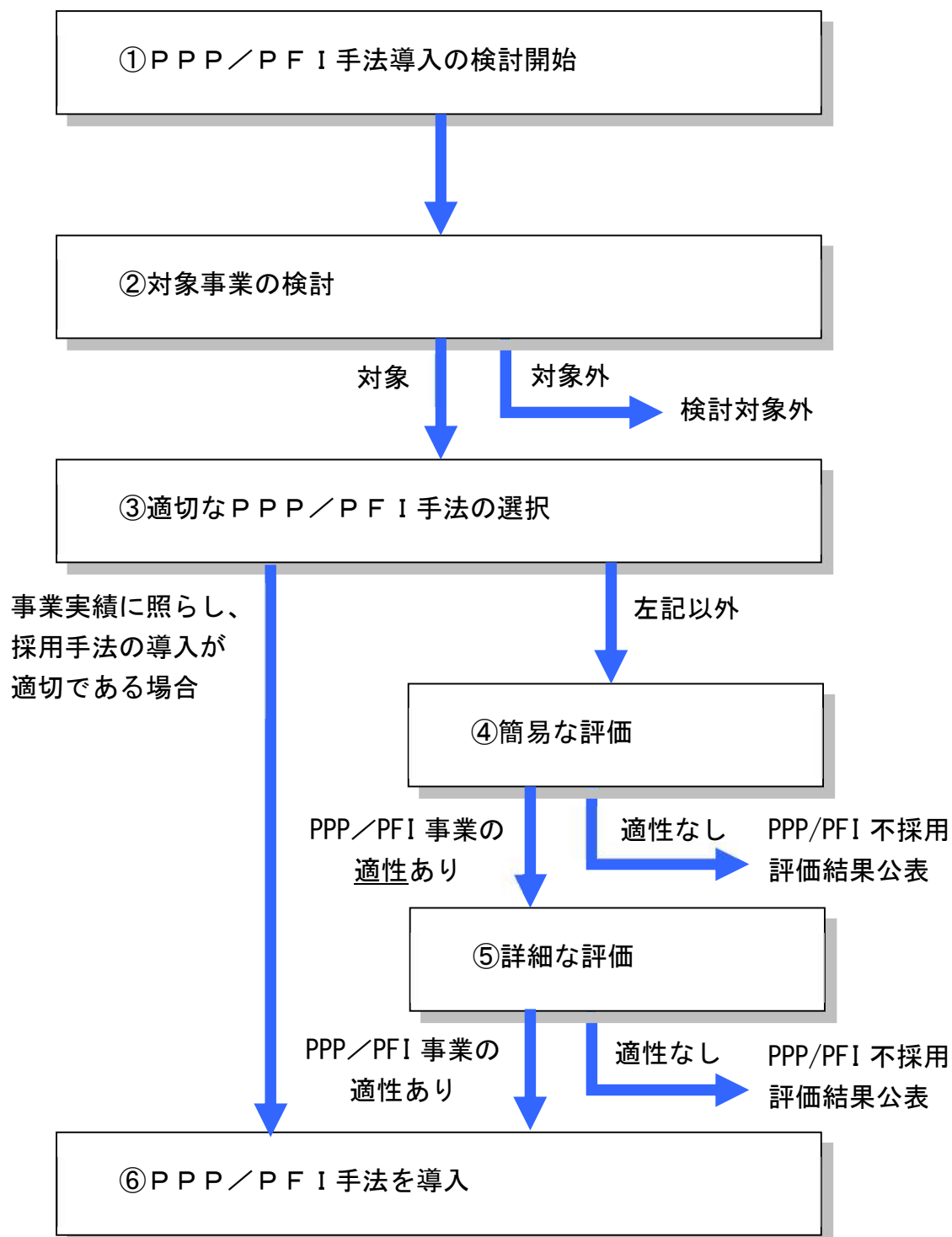
(6) 詳細な検討

事業担当課は簡易な検討においてPPP/PFI手法の導入可能性があると判断された場合は、必要により専門的な外部コンサルタントを活用した詳細な検討（導入可能性調査）を実施します。（導入可能性調査の詳細については、p.50のPFI導入可能性調査参照）

(7) 評価結果の公表

事業担当課は簡易な検討及び詳細な検討の結果、PPP/PFI 手法を導入しないと判断された場合は、二役に報告するとともに、入札手続の終了後等の適切な時期にそれぞれ導入しないこととした理由及び評価内容を市ホームページ上で公表することとします。

2. PPP/PFI手法導入を優先的に検討するプロセス概要



※簡易な検討又は詳細な検討の際は、必要に応じて、後述する推進本部、推進検討会議等の設置を検討します。

第2部 ガイドライン

I. PPP/PFIの推進体制

PPP/PFIはその導入に向けた検討及び推進に関し、技術面、財務面、法務面など多種多様な検証が必要になります。そのため本市では、PPP/PFIの導入に関する検討及びその後の推進について、事業規模や施設の性格などを勘案し、必要に応じて庁内体制を構築するなど、PPP/PFIに関する円滑な事業推進を図っていきます。具体的には、全市的な大規模施設の建設事業を実施する際には全庁的な検討が必要になるため、以下に示す「新潟市 PPP/PFI 推進本部」や「新潟市 PPP/PFI 推進検討会議」を設置し進行管理します。なお、簡易な検討を行う際に、新潟市 PPP/PFI 推進検討会議のみ設置する場合があります。また、各段階での検討を踏まえ、事業担当課が通常のラインで決裁により決定します。

■ 新潟市 PPP/PFI 推進本部（以下「推進本部」という。）

設置された場合 PPP/PFI の導入についての方針を協議します。

その場合の構成メンバーは公共施設部会（新潟市財産経営推進本部設置要綱第 6 条）メンバーとします。

■ 新潟市 PPP/PFI 推進検討会議（以下「推進検討会議」という。）

推進本部を設置する場合は、本市における PPP/PFI の総合推進機能として推進検討会議を設置します。具体的な役割としては、PPP/PFI 事業の選定、実施方針や募集要項等の検討、PPP/PFI 事業者の選定などとなります。なお、構成メンバーは次のとおりとし、事業の内容によって事業担当課長及び関係課長が適宜加わります。

職 名	役 割
総 務 部 長	議長
総 務 部 行政経営課長	事務管理、民間活力の活用に関する事項
政策企画部 政策調整課長	総合計画、建設事業の調整に関する事項
財 務 部 財務課長	財政計画、予算編成に関する事項
〃 財産活用課長	ファシリティマネジメントに関する事項
〃 契約課長	入札、契約手続きに関する事項
都市政策部 都市計画課長	都市計画に関する事項
都市政策部 技術管理課長	工事検査に関する事項
建 築 部 建築保全課長 公共建築課長	施工技術、事業費の積算に関する事項
教育委員会 教育総務課長	教育委員会の PPP/PFI に関する事項

■ 庁内 PPP/PFI 検討チーム

事業担当課が行った PPP/PFI の可能性の検証結果について、推進検討会議及び推進本部において、さらなる詳細な検討が必要とされた事業について、事業担当課は、庁内関係課から各課 1 名程度を参集し「庁内 PPP/PFI 検討チーム」を発足させ、PPP/PFI 導入可能性調査の実施、PPP/PFI 導入における課題整理等を行うものとし、その事務局を担います。なお、導入可能性調査の結果や PPP/PFI 導入の課題については、推進検討会議に報告します。

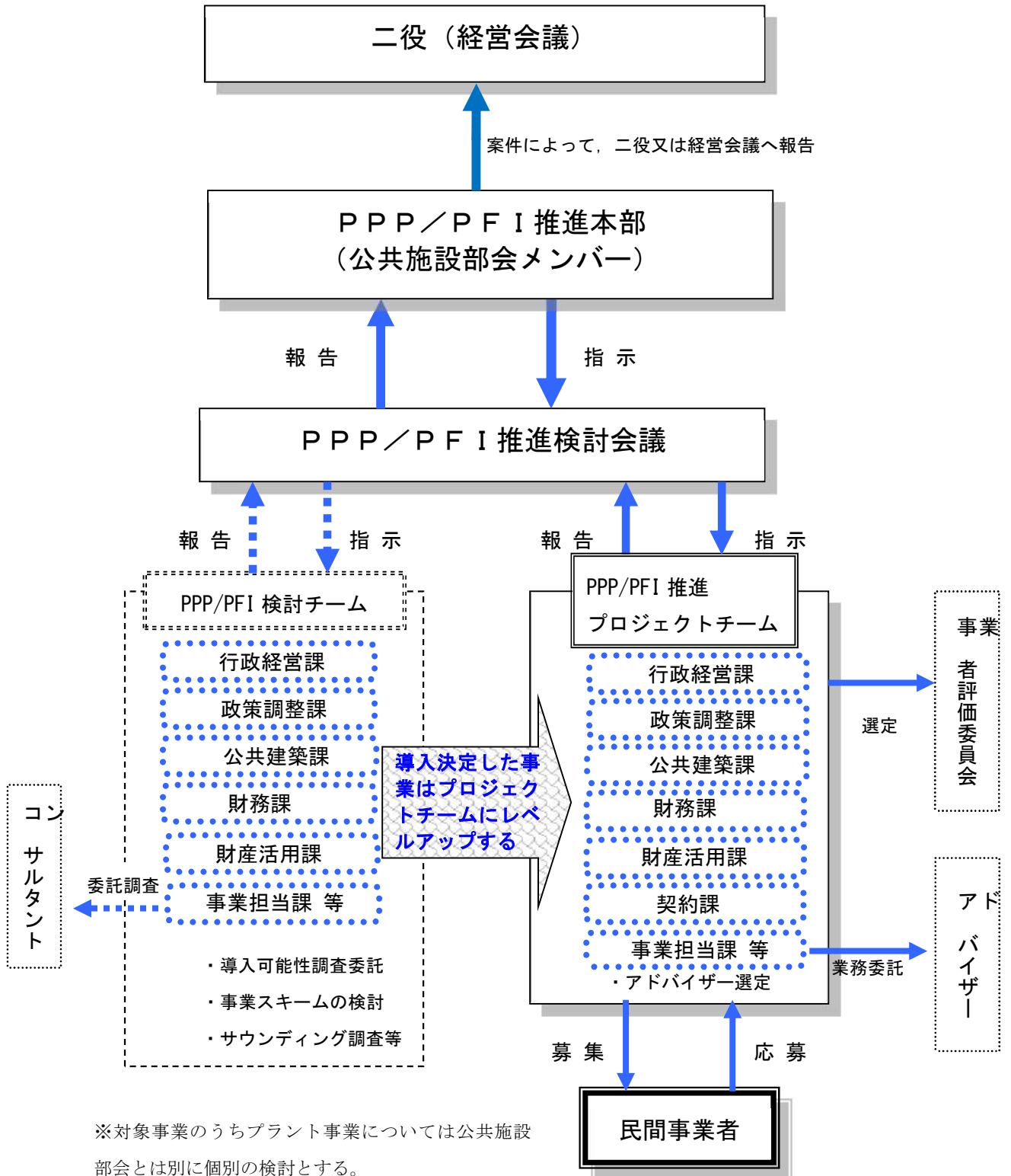
■ 庁内 PPP/PFI 推進プロジェクトチーム

上記「庁内 PPP/PFI 検討チーム」の行った検討結果に対し、推進検討会議及び推進本部において PPP/PFI の導入方針が決定された事業について、事業担当課は庁内関係課から各課 1 名程度を参集し「庁内推進プロジェクトチーム」を発足させ、その事務局を担います。推進プロジェクトチームでは、外部アドバイザーの協力を得ながら事業概要の構築、実施方針・募集要項の作成・公表等を行い、PPP/PFI に関する事務手続きを進めます。プロジェクトチームに参加する部署は、事業の内容によって異なりますが、概ね以下に示すような部署が関係してきます。複合施設等を整備する場合には、事業担当課が複数となる場合が想定されます。このような場合には、複数の事業担当課の中から主たる担当課を定めます。

《 新潟市庁内推進プロジェクトチームの構成例 》

課 名	役 割
事業担当課	<ul style="list-style-type: none">・ 事業全体の統括・ 実施方針（案）の作成・ 事業者評価委員会（案）の作成・ アドバイザーとの調整
行政経営課	<ul style="list-style-type: none">・ 実施方針（案）作成支援・ PPP/PFI 推進検討会議との調整
政策調整課	<ul style="list-style-type: none">・ 総合計画からの助言・ 建設事業の調整
財務課	<ul style="list-style-type: none">・ 事業推進のための予算措置・ 市の長期財政計画からの助言
財産活用課	<ul style="list-style-type: none">・ ファシリティマネジメントの視点からの助言
契約課	<ul style="list-style-type: none">・ 事業者選定に向けた助言・ 契約内容に関する助言
公共建築課	<ul style="list-style-type: none">・ 施工技術、事業費の積算に関する助言

《 PPP/PFI 庁内推進体制図 》



※対象事業のうちプラント事業については公共施設部会とは別に個別の検討とする。

Ⅱ. 事業手順

◀ 推進本部、推進検討会議を設置したPFIの事例（総合評価一般競争入札） ▶

段階	業務内容	参照頁	
第1段階	<p>1. 事業の発案 (民間事業者からの提案を含む)</p>	<p>事業担当課は、事業について、民間活力の導入という視点からその整備手法を検討します。 また、民間からの提案がなされた際も同様に検討します。</p>	p.36
	<p>2. PPP/PFI導入可能性の検討</p>	<p>事業担当課は、「新潟市におけるPPP/PFIへの基本的な考え」、「PFIの適用要件」の視点を踏まえ、PPP/PFIの導入について簡易な検討を行い、行政経営課へ報告し推進本部、推進検討会議の設置を検討します。</p>	p.24 p.38
第2段階	<p>(推進本部、推進検討会議)</p>	<p>推進検討会議は事業担当課から報告のあった事業について、PPP/PFI手法の導入可能性を検討し、推進本部に諮ります。推進本部では、詳細な検討へ進むかを協議します。</p>	
	<p>1次判定</p>	<p>一次判定の段階で適性がないと認められた場合には、事業担当課が通常のラインにより決裁のうえ公表します。</p>	
	<p>(PPP/PFI検討チーム)</p>	<p>推進検討会議において、PFIの導入を指示された場合、事業担当課は、具体的にPFIの導入を推進するため、庁内に検討チームを立ち上げます。</p>	
第3段階	<p>3. PFI導入可能性調査 (詳細な検討)</p>	<p>事業担当課は、PFIの導入について、必要に応じ外部アドバイザーを活用するなどして、具体的な可能性について詳細な検討(導入可能性調査)を行い、その結果を推進検討会議に報告します。</p>	p.50
	<p>2次判定</p>	<p>推進検討会議は検討チームの検討結果、並びに事業担当課の行う導入可能性調査の結果を受け、PFIの導入に関する検討を行い、推進本部に諮ります。推進本部は、検討会議での議論を踏まえ、庁内の方針決定を行います。</p>	
	<p>(PPP/PFI推進プロジェクトチーム)</p>		
第4段階	<p>4. 実施方針の策定・公表</p>	<p>事業担当課は、PFI事業者を選定する際の事業者評価委員を選出し、事業者評価委員会の素案を推進検討会議に付議します。</p>	p.61
	<p>事業者評価委員会の設置</p>	<p>事業担当課は、推進プロジェクトチームや外部アドバイザーを活用するなどして、実施方針の素案を作成し、推進検討会議に付議します。</p>	約3ヶ月
	<p>実施方針(案)の作成</p>		約1ヶ月
	<p>実施方針の公表・意見招請</p>	<p>事業担当課は、推進検討会議により決定された実施方針を公表します。事業者評価委員については、実施方針に盛り込むこととします。また、公表後、一定期間、市民や民間企業から意見や質問を受け付けます。</p>	2ヶ月

段階	業務内容	参照頁
第5段階	5. 特定事業の選定・公表 公表した実施方針、並びに寄せられた質問や意見を反映させた上で、VFM評価を行い、VFMが確認された場合、PFI事業として正式に特定し、結果を公表します。	p.65
	債務負担行為の設定	PFI契約は複数年にわたるため、議会により、債務負担行為を設定します。公募型プロポーザル方式の場合は、仮契約締結までに設定することになります。
第6段階	6. 民間事業者の募集 事業担当課は、外部アドバイザーや庁内推進プロジェクトチームの協力の下、事業者の募集・選定にかかる必要な書類（入札説明書、要求水準書、落札者決定基準、契約書案）を作成し、公表します。	p.69
	入札説明書等／募集要項の作成・公表	約6ヶ月
	入札公告／公募に対する質問・回答	事業担当課は、入札公告（公募）の内容に対する市民や事業者の疑問点を解消するために、質問を受付、回答を行い、公表します。
	入札／事業者提案受付	事業担当課は、民間事業者からの入札／事業者提案を受け付けます。
	事業者評価委員会による評価 事業者の選定・公表	事業担当課は、民間事業者からの入札／事業者提案を受け付けます。
第7段階	7. 契約の締結等 事業担当課は、契約書案（条件規定書）に基づき、主に民間事業者の提案事項に関して交渉を行います。	p.78
	仮契約の締結	PFI契約には議会の承認が必要となるため、市は、まず民間事業者との間で仮契約を行います。
	議会の議決・本契約の締結	議会の承認を受けた後、市は民間事業者との間に正式な契約を締結します。
第8段階	8. 事業者の実施・モニタリング 事業担当課は、事業開始後、契約書に基づき、事業が適切に行われているかを評価します。	p.80
第9段階	9. 事業の終了 事業担当課は、契約書に基づき、事業終了の手続きを行い、場合によっては事業継続の可能性を検討します。	p.83

注：PPPはPFI以外にも様々な手法がありますので、本事例を参考に各手法に応じた手続きを行ってください。

【第1段階】事業の発案

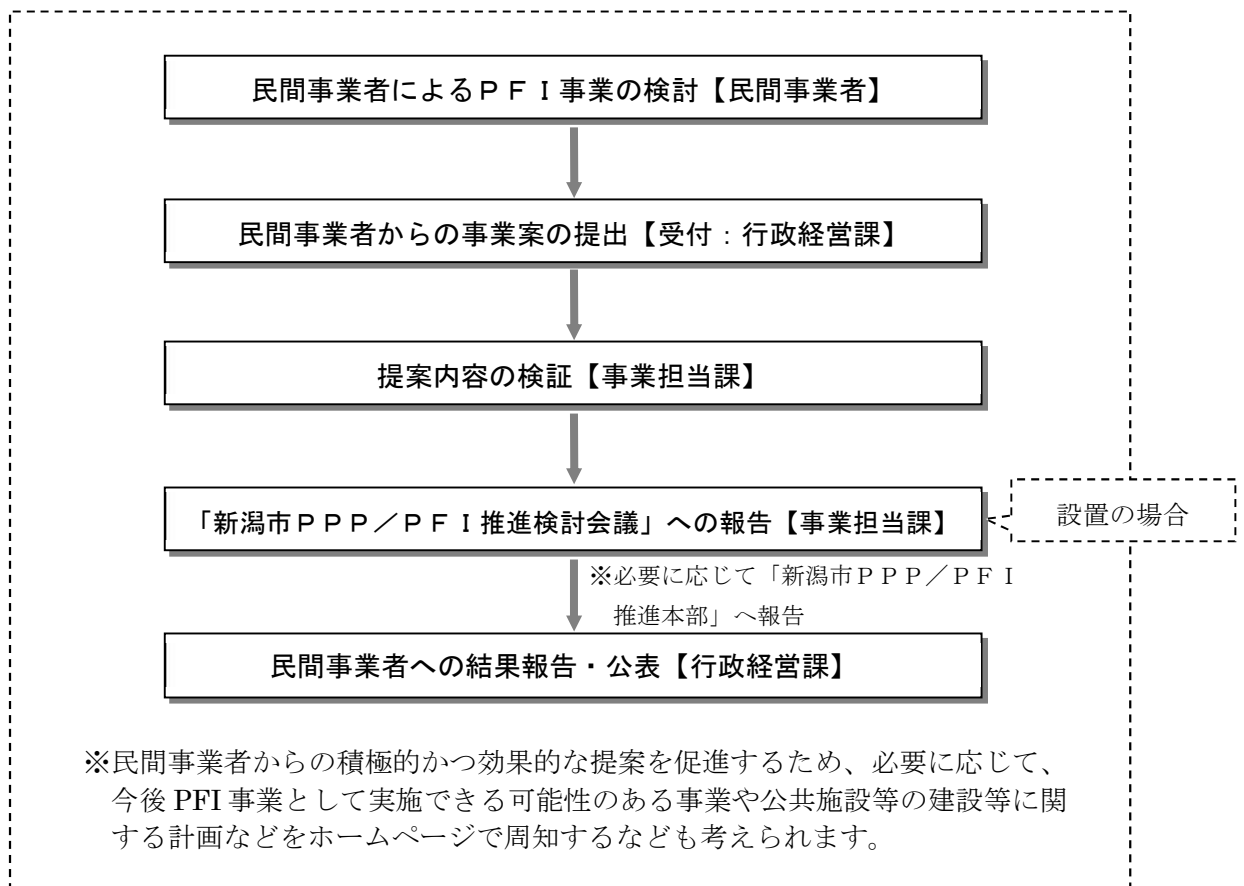
1-1. 事業手法の検討

事業の検討段階において、民間活力の導入について積極的に検討することが必要です。PFIは民間活力を導入する様々な事業手法の中の一つです。全ての事業にPFIを導入することはできません。「Ⅱ.新潟市におけるPPP/PFIへの基本的な考え」(p.24)にもあるように建設費10億円以上又は維持管理・運営費年間1億円以上の事業の場合にはPFIの導入について必ず検討することとします。

なお、事業担当課は簡易な検討の結果、PFI手法を導入しないと判断された場合は、二役に報告するとともに、入札手続の終了後等の適切な時期に導入しないこととした理由及び評価内容を市ホームページ上で公表することとします。

1-2. 民間事業者からのPFI事業の提案

内閣府の「PFI基本方針」二の1によると、PFI事業では、民間からの事業提案を積極的に取り上げることとしており、公共はその受付、評価、通知、公表等の体制を整える必要があります。そこで、実施方針の策定前に民間からPFI事業の提案があった場合における、本市の対応は原則として次のとおりとします。



■ 事業提案の受付

民間事業者からの提案は行政経営課で一括して受け付けます。

《 民間提案に必要な書類の例 》

- ① 特定事業の案（公共施設等の種類・概要、事業スキーム、リスク分担等）
- ② 特定事業の効果及び効率性に関する評価の結果
- ③ 評価の過程及び方法（支払い・サービス水準に関する評価の過程及び方法）

■ 提案内容の検証

受け付けた提案書類を各事業担当課に提供した後、各事業担当課では、次に示す視点により提案内容を検証し、PFI 事業として検討する必要性が認められた場合、自らが事業の提案を行う場合と同様の手続きを経るものとします。

《 民間事業者からの提案に対する検討の視点 》

- ① 当該提案に係る公共施設等の整備等が必要か（必要性）
- ② 提案が事業計画として検討できるレベルに達しているか（実現可能性）
- ③ 実施手法として PFI 手法の選択は適正か（妥当性）
- ④ 市の財政状況的に可能であるか（市の財政負担）
- ⑤ その他（特段の事情がある場合、適宜考慮して検討）

【留意点】

- ・ ①の検討により整備等の必要性がないと判断した場合は、②以降の検討は不要
- ・ 既に検討や手続きが始まっている事業にあっては、事業方式の変更が供用開始に重大な影響を与えないかなど、事業の進捗度を考慮
- ・ 必要に応じて、提案者との対話、追加資料の提出を要請（ただし、提案者に過度の負担とならないよう配慮）
- ・ 検討に相当の時間を要する場合（例えば、1年以上）は時期の見込を提案者へ通知

■ 民間事業者への結果報告・公表

提案に対する検討を行い、採否が決定したら、その旨及び理由を行政経営課より、当該提案を行った民間事業者に速やかに通知します。

同時に、提案が新たな民間事業者の参考になると判断される場合は、事業案の概要、市の判断結果及びその理由を、提案者の知的財産の保護等に留意した上で、公表します。

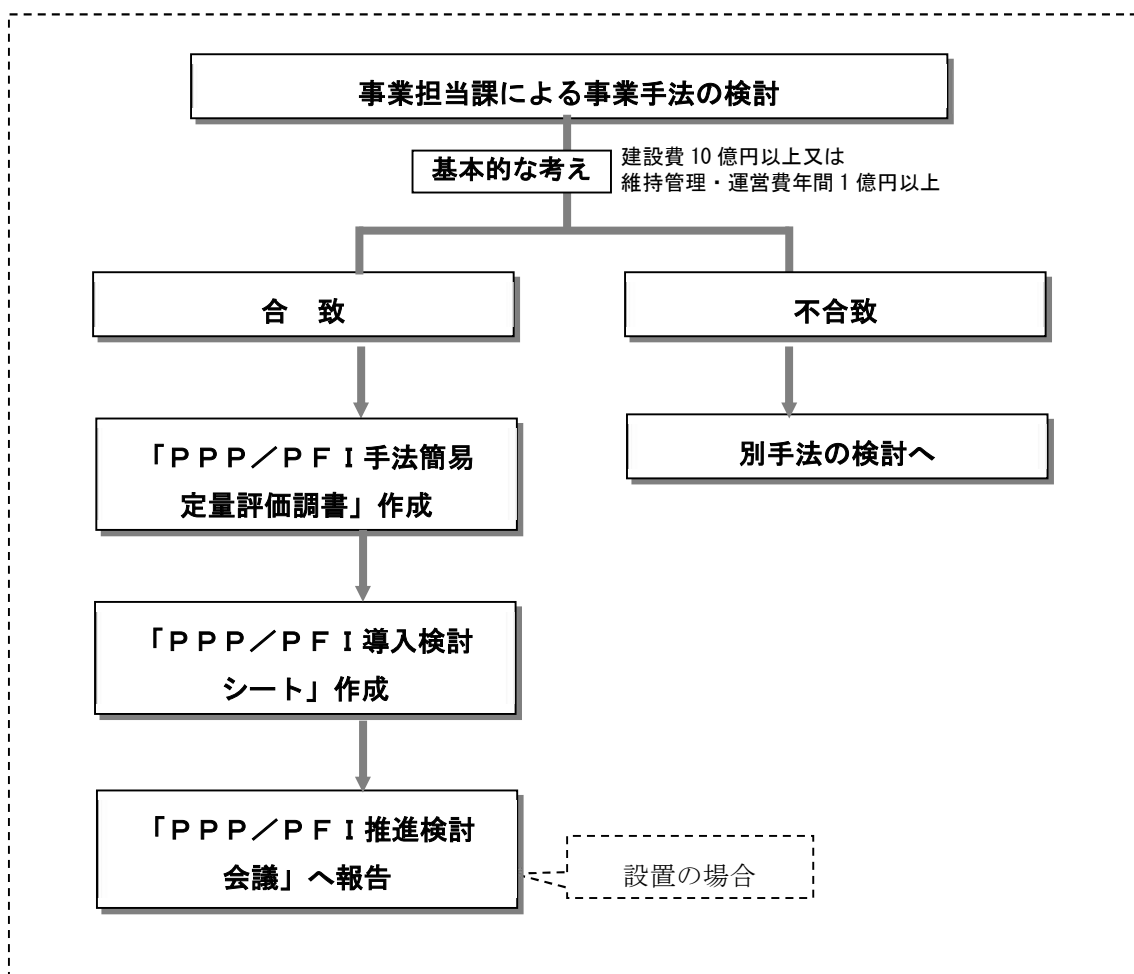
【第2段階】PPP/PFI導入可能性の検討

2-1. PPP/PFIの適用性検討

事業担当課は、事業に関し、その具体的な手法について検討します。その際、第1部「基本方針」における「Ⅱ. 新潟市におけるPPP/PFIへの基本的な考え」(p.24)で示す基準を満たした事業について、「PPP/PFI手法簡易定量評価調書」(p.42~44)により簡易な検討を行うとともに、PFI手法を選択した場合は、以下に示す「PFI適用要件」の視点に基づき、「新潟市PPP/PFI導入検討シート」(p.45)を作成し、これを元にPPP/PFIの可能性を総合的に検討します。

なお、事業担当課は簡易な検討の結果、PPP/PFI手法を導入しないと判断された場合は、二役に報告するとともに、入札手続の終了後等の適切な時期に導入しないこととした理由及び評価内容を市ホームページ上で公表することとします。

《 PPP/PFI適用性検討の流れ 》



■ PFI 適用要件について

PFI 法によると、PFI はほとんどの公共事業において対象とすることが可能であると考えられていますが、現実には、事業者となる民間企業が存在する、VFM を達成できるなど、一定の条件の下でその導入が可能となります。そのため、PFI の導入について検討するには、以下のような視点（考え方）が必要となります。ただし、必ずしも全ての項目を満たす必要はなく、PFI の導入には総合的な判断が必要となります。

① 一括発注、性能発注が可能であるなど、民間のノウハウを活用する範囲が広いこと

PFI は民間のノウハウを活用することで、低廉で良質な公共サービスを提供する手法ですので、公共からの制約はできる限り抑えることが求められます。そのため、民間事業者の自由度を増すためにも、施設の設計、建設、運営、維持管理をできるだけ一括して発注することが求められます。

また、その施設の性能については、公共が施設の機能や基準を詳細に定めるより、公共は最低限求める水準のみを示し、その手段、方法については民間事業者に委ねることが、民間のノウハウをより広く活用することに繋がります。

② 維持管理・運営の比重が高いこと

施設の建設費よりも維持管理・運営の比重が高い事業の方が PFI の効果が出やすいと言われてしています。これは一括発注により効果的で効率的な維持管理・運営を行うよう設計段階で創意工夫を凝らすことができることや、長期の事業期間中に運営・管理方法の事務作業の見直しや技術革新による生産性の向上などの創意工夫を発揮する余地が大きくなることなどが挙げられます。特に導入される機器が高度で高額なものである場合、安全かつ効率的な運転・管理に民間の持つノウハウや創意工夫が発揮しやすいと考えられます。

③ 同種のサービスが民間でも行われており、民間事業者に事業ノウハウがある、及び競争性が確保できること

必ずしも民間市場に同様のサービスが存在する必要はありませんが、民間でも同種のサービスが行われている場合は、PFI としての効果が向上しやすくなります。例えば、プール、福祉施設、病院などは民間にも十分なノウハウが存在していると言えます。なお、このことは、サービスの水準を向上させるだけでなく、事業参加を考える民間事業者が複数存在することにつながるため、公正な競争の確保及び事業破綻時における代替企業のスムーズな選定にも資することになります。また、類似事業で PFI 導入実績のある場合も同様です。

④ 民間事業者がサービスの提供を行うことに法的規制が少ないこと

指定管理者制度ができたことで、公の施設であっても、民間事業者が公共施設の管理者になり、施設の利用許可を行うことや、利用者からの料金を自らの収入とすることが可能になりました。これにより、PFIとしては相当の自由度が増したと言えますが、例えば、道路、河川、学校などは、それぞれ個別法（道路法や河川法等）で設置者に関する規定が設けられており、PFIとして事業に制約が加わる場合（事業方式がBTOに限定される等）があります。このことが、VFMの達成に大きく影響する場合がありますので、こうした法的規制が存在する場合は、事業計画の構築には注意する必要があります。

⑤ 補助金、その他財政措置上のデメリットがないこと

VFMの達成には、補助金の有無が大きく影響します。そのため、従来型の手法によって補助金の活用が図れるものについては、PFIとしてもその活用を図ることが必要です。しかし、実際に補助金を取り扱う各省庁では、補助の対象が地方自治体や公的団体に限定されていることがあります。このような場合、事業方式をBTOにすることで解決できる場合もありますが、当該補助金の適用については、所管省庁に早めに確認することが必要です。

⑥ 長期間（事業期間）にわたり安定的な需要が存在すること

PFIは民間事業者が公共サービスを提供し続ける（＝需要があり続ける）ことを前提に事業計画が構築されます。そのため、長期にわたり、あるいは事業期間を通じて安定的な市民ニーズが存在することが必要です。この場合、「市民ニーズがなくなる」とことは、市民の趣味趣向の変化に伴う需要の減少ではなく、社会環境や経済環境の変化に伴い、当該サービスを必要とする主体（市民）が減少していく（もしくは存在しなくなる）ことです。

⑦ 事業の成果について明確かつ客観的な評価が可能であること

PFIによってサービス提供が開始された後は、公共はモニタリング（事業監視）により、そのサービス水準の維持を図ります。この場合、提供されるサービスの水準が求める基準に達していない場合、公共からの支払いを減額するなどペナルティを課すこともあります。そのため、求めるサービスの水準及びその成果については、数値化を図るなど、客観的に評価を行うことが可能であることが求められます。

⑧ 供用開始までにPFI業務の作業時間を十分に確保できること

PFI は民間事業者からの意見や提案を基に事業計画を構築していく手法です。そのため、より良い提案を引き出すためには、事業参加を希望する民間事業者に、十分な提案作成の時間を与える必要があります。また、公募型プロポーザル方式を採用した場合は、優先交渉者を決定した後、契約条件に関する交渉なども控えています。このようなことから、PFI によっても作業スケジュールを十分に確保することが可能である必要があります。なお、事業の内容にもよりますが、PFI を導入する場合、供用開始までには、導入可能性調査に概ね 1 年、PFI 事業で実施することが決まってから契約締結までに概ね 1 年半から 2 年の期間及び建設期間が必要です。

⑨ 事業破綻時の対応が可能であること

事業の破綻（あるいは停止せざるを得ない状態）については、従来型手法、PFI どちらによってもそのリスクは存在します。しかし、民間事業者に裁量を委ねている PFI はそのリスクが当然大きくなるため、事業が破綻した場合の対応も事前に考慮しておかなければなりません。その際、金融機関と直接協定を締結しておくなど、切れ目なくサービスを提供し続ける体制を構築しておくことはもちろんですが、最悪の場合として、事業が中断することも想定しておく必要があります。事業の中断による市民生活への影響の多寡、代替施設での対応の可否なども検討しておく必要があります。

⑩ VFM の達成が見込めること

PFI を導入する目的は、財政負担の軽減と良質なサービスの提供を実現することです。そのため、VFM の達成が見込めなければ、PFI を導入するべきではありません。なお、VFM の試算は、導入可能性調査で詳細に行うことになりますので、この段階では大まかなものになります。

⑪ 多様な効果が見込まれること

PFI を導入するにあたっては、VFM の達成が必要となりますが、民間事業者の資金、経営能力及び技術的能力を活用する効果が認められるかどうかの判断は、業務効率化による効果や多様な効果を総合的に勘案して行うことも必要です。多様な効果とは、地域人材の育成、地域資源の活用、地域企業の参画・取引拡大・雇用機会創出、賑わい創出、カーボンニュートラルの実現に向けた脱炭素化、防災・減災など地域経済・社会に対し公共サービス水準の向上、経済的価値の向上及び社会的価値の向上につながるものになります。

PPP/PFI手法簡易定量評価調書

	従来型手法 (公共施設等の管理者等が自ら 整備等を行う手法)	採用手法 (候補となるPPP/PFI手法)
整備等（運営等 を除く。）費用		
<算出根拠>		
運営等費用		
<算出根拠>		
利用料金収入		
<算出根拠>		
資金調達費用		
<算出根拠>		
調査等費用		
<算出根拠>		
税金		
<算出根拠>		
税引後損益		
<算出根拠>		
合計		

PPP/PFI 手法簡易定量評価調書記載の根拠

(1) 従来型手法による場合の費用（PSC）の算定根拠

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

(2) 採用手法を導入した場合の費用の算定根拠

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

(3) その他の仮定

事業期間	
割引率	

《簡易な検討の計算表(記載例)》 (単位:千円、年)

のセルに想定されている条件を入力して下さい。なお、全ての入力が入力が終了しましたら、左側の「VFM検討」右記のセルに記載されている数値を「PPP/IFI手法簡易定量評価図書」に記載して下さい。

前提条件	従業型手法	採用手法の条件	採用手法	前提条件の入力方法
手法	従業型手法			採用手法「(1)BOT・BOT・BOO・RO」,「(2)DBO」,「(3)BT」,「(4)指定管理者制度」から選択して下さい。 (BOT・BOOは固定資産税等は考慮されていません。)
準備期間	1年	従業手法=採用手法	1年	1年間に設定してあります(変更できません)。
維持管理・運営期間		従業手法=採用手法	0年	1~50年間から選択して下さい。
準備費			0	従業型手法の整備費と、採用手法におけるコスト削減割合(%)を記入して下さい。
維持管理・運営費(1年当たり)			0年	従業型手法の維持管理・運営費と、採用手法におけるコスト削減割合(%)を記入して下さい。
利用料金収入(1年当たり)			0年	従業型手法の利用料金収入と、採用手法における収入増加割合(%)を記入して下さい。
費用・収入				
現在価値への割引率		従業手法=採用手法	0.0%	現在価値への割引率を記入して下さい。(標準は2.8%になります。)
資金面の内容				
整備費に対する補助金・交付金の割合				整備費に対する補助金・交付金の割合(%)を記入して下さい。
整備費に対する起債の割合				整備費に対する起債の割合(%)を記入して下さい。
整備費に対する一般財源の割合				整備費に対する一般財源の割合(%)を記入して下さい。
整備費に対する民間資金の割合				整備費の100%-(補助金・交付金の割合+起債の割合+一般財源の割合)が自動計算。BT・DB、DBOでは0%。
小計	0%		100%	小計が100%になることを確認して下さい。
整備費に対する資金調達の内容	小計を100%にして下さい			
補助金・交付金の金額	0		0	
起債金額	0		0	
一般財源の金額	0		0	
起債金利		従業手法=採用手法	0.0%	起債金利を%で入力して下さい。
起債償還期間	0年	従業手法=採用手法	0年	維持管理・運営期間になります。
起債償還方法	元金均等	従業手法=採用手法	元金均等	期原一括、元利均等、元金均等から選択して下さい。
整備費に対する公共債の資金調達				
資本金額	-			SPCに必要な資本金額を記入して下さい。(標準は10百万円)
借入金額	-		0	「民間資金の金額-資本金額」が自動計算。
借入金利	-			民間事業者の借入金利を入力して下さい。
民間事業者の借入期間	-		0年	維持管理・運営期間になります。
採用手法における整備費の資金調達				
割賦金利	-		0.0%	民間事業者の借入金利になります
割賦期間	-		0年	維持管理・運営期間になります。
法人税等	-		32.11%	実効税率は32.11%を入力してあります。
調査等費用	-			調査等費用を記入して下さい。(標準は25,000千円になります。)
採用手法の内容				
採用手法における対価の調整	-		0年	採用手法における対価の調整額で、自動計算されます。
民間事業者のEIRR(※)	-			民間事業者の収益(資本金に対する配当等の利回り)を記入して下さい。(標準は6%になります。)
採用手法の民間事業者の収益				

《新潟市PPP／PFI導入検討シート》

作成日： 年 月 日

担当部課名		担当者	(内)
事業名			
<事業概要（従来型方式の場合）>			
事業の目的・内容	目的		
	内容		
事業スケジュール	年～年	年～年	
公の施設	1. 公の施設に該当する 2. 公の施設に該当しない		
用地関係	住所	新潟市	敷地面積約 m ²
	用地確保	1. 市有地 ・ 2. 民有地（買収・借上げ）	金額 百万円
	計画上の規制	規制区域 建ぺい率 %	用途地域 容積率 %
事業規模	延べ床面積：約 m ² （新設・更新・増築）	造成面積：約 m ²	
事業費	設計・建設費	設計費： 百万円（設計・監理等に要する経費） 建設費： 百万円（建設・設備・備品等に要する経費） 人件費： 百万円（事務的な手続きに係る経費） その他： 百万円（事務費など） 計： 百万円…（A）	
	維持管理・運営費	維持管理費： 百万円（施設の維持管理に要する経費） 〔内容： 単年度 百万円× 年 〕 運営費： 百万円（事業実施に係る経費） 〔内容： 単年度 百万円× 年 〕 人件費： 百万円 〔内容： 単年度 百万円× 年 〕 その他： 百万円 〔内容： 単年度 百万円× 年+ 百万円〕 計： 百万円…（B）	
	総事業費	百万円…（C）＝（A）＋（B）	
	事業費調達	国庫支出金： 百万円〔内容： 〕 県支出金： 百万円〔内容： 〕 地方債： 百万円〔内容： 〕 一般財源： 百万円〔内容： 〕 その他： 百万円〔内容： 〕 計： 百万円	

事業構想 について	①総合計画等に位置付けられているか 説明:
	②事業の必要性・必然性は明確か 説明:
	③施設の整備及び管理運営の基本的な方針が具体化しているか 説明:
	④その他 説明:

<個別項目の検討>

○：適性がある △：一部問題あるが適性が見込まれる ×：適性がない

項目	判定	判定の内訳	
		小項目	判定
P F I 検 討 要件に該 当 するか		①設計・建設等の初期費用（用地取得費等を除く）が10億円を超える、又は単年度の維持管理・運営費等が1億円を超えるか 説明:初期費用 億円 単年度費用 億円	
		②その他 説明	
1. 一 括 発 注・性能 発注が可 能か		①一括発注が可能であるか 〔可能な業務に○ 設 計 ・ 建 設 ・ 維 持 管 理 ・ 運 営 〕 説明:	
		②性能発注により民間事業者へ手段・方法を委ねることができるか 説明:	
2. 管 理 ・ 運 営の比 重が 高いか		①総事業費に対する維持管理・運営部分の比率がどのくらいか 説明:維持管理・運営費/総事業費= %	
		②施設の特異性や管理運営の専門性が高いなど、民間のノウハウを生かすことができるか 説明:	
3. 同 種 の サ ー ビ ス が 民 間 で も 行 わ れ て お り、 競 争 性 が 確 保 で き る か		①類似事業のPFI導入実績はあるか 説明: (市 VFM %) (市 VFM %)	
		②民間事業としての実績はあるか（公設民営、委託等の場合も含む） 説明: (市) (市)	
		③民間事業者の参入見込みは多いか 説明:	
		④すでに民間事業者からの具体的な提案を受けているか 説明:	
		⑤その他 説明:	

4. 民間事業者がサービスの提供を行うことに法的規制がないか	①法規制等の制約がなく民間事業者に施設整備から管理運営までを任せられるか (公物管理法(道路法、河川法)、地方自治法との関連など) 説明:		
	②その他 説明:		
5. 補助金その他財政措置上のデメリットがないか	①補助金の活用にデメリットがないか 説明:従来型手法での補助金の活用 [有・無] PFI事業の場合の取扱い:		
	②その他 説明:		
6. 長期間にわたり安定的な需要が存在するか	①長期に渡り需要が見込まれ、且つ、社会・経済等環境の変化に対し需要の変動が少ないか 説明:		
	②その他 説明:		
7. 事業成果の客観的な評価が可能か	③事業の成果について数値化など明確かつ客観的な評価が可能であるか 説明:		
8. PFI業務の作業時間を十分確保できるか	①PFI事業として事務手続きを行う十分な期間が確保されているか 説明: 供用開始予定 年 月		
	②供用開始時期に制約がないか 説明:		
	③その他 説明:		
9. 事業破綻時の対応が可能か	①事業破綻時に代替施設など対応が可能で市民生活に影響はないか 説明:		
10. VFMの有無	従来型方式 (PSC)	PFI方式 (LCC)	VFM
	千円	千円	千円 (%)

<担当課の総合判断>

○：適性がある △：一部問題あるが適性が見込まれる ×：適性がない

P F I 導入の 定性的 評価	①公共サービスの質的な向上が図られるか 説明：		判定
	②財政支出の削減が期待できるか 説明：		
	③その他の導入効果が期待できるか 説明：		
適性 有 の 場 合	P F Iの適性	1. 適性有 2. 適性無	
	事業期間	設計・建設期間	年間 維持管理・運営期間 年間
	業務範囲	1. 設計 2. 建設 3. 維持管理 4. 運営	
	事業形態	1. 独立採算型 2. サービス購入型 3. ジョイントベンチャー型	
	事業手法	1. B T O 2. B O T 3. B O O 4. D B O 5. その他 ()	
	資金調達		
	その他の事 業手法	1. 公設公営 (一部委託含) 2. 公設公営 (包括委託) 3. 公設民営 (指定管理者制度) 4. その他 ()	
適性 無 の 場 合	理由		

<推進検討会議による検討>

○：適性がある △：一部問題あるが適性が見込まれる ×：適性がない

項目		判定	判定理由		
PFI 検討要件に該当するか					
1. 一括発注・性能発注が可能か					
2. 管理・運営の比重が高いか					
3. 同種のサービスが民間でも行われており、競争性が確保できるか					
4. 民間事業者がサービスの提供を行うことに法的規制がないか					
5. 補助金その他財政措置上のデメリットがないか					
6. 長期間にわたり安定的な需要が存在するか					
7. 事業成果の客観的な評価が可能か					
8. PFI 業務の作業時間を十分確保できるか					
9. 事業破綻時の対応が可能か					
性的評価 I 導入の 定	①公共サービスの質的な向上が図られるか 説明:		判定		
	②財政支出の削減が期待できるか 説明:		判定		
	③その他の導入効果が期待できるか 説明		判定		
適性評価	PFI の適性	1. 適性有 2. 適性無			
	適性有の場合	事業期間	設計・建設期間	年間	維持管理・運営期間
		業務範囲	1. 設計 2. 建設 3. 維持管理 4. 運営		
		事業形態	1. 独立採算型 2. サービス購入型 3. ジョイントベンチャー型		
		事業手法	1. BTO 2. BOT 3. BOO 4. DBO 5. その他 ()		
		資金調達			
	適性無の場合	その他の事業手法	1. 公設公営 (一部委託含) 2. 公設公営 (包括委託) 3. 公設民営 (指定管理者制度) 4. その他 ()		
理由					

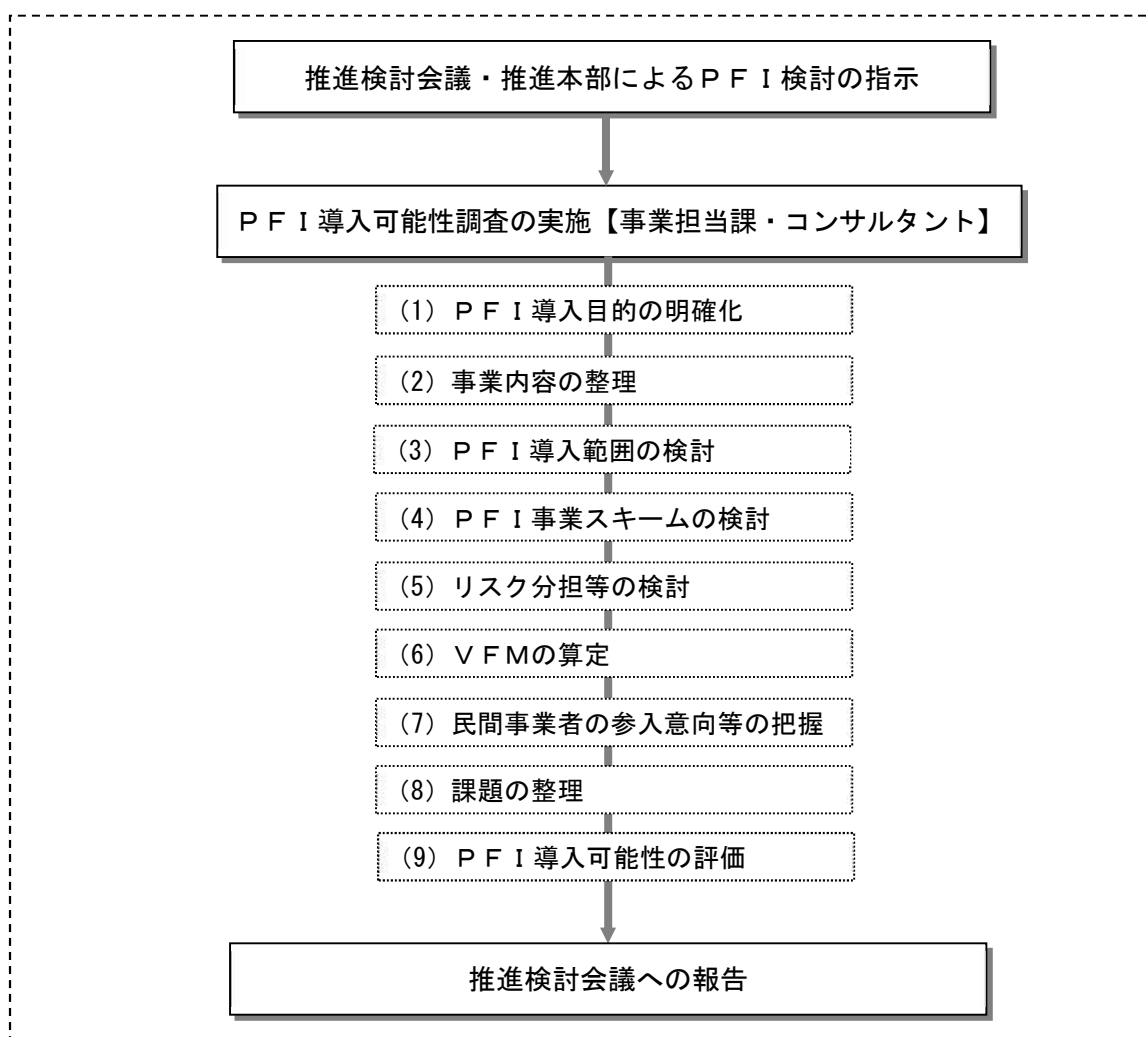
【第3段階】PFI導入可能性調査

推進検討会議及び推進本部において、PFIの導入についてさらなる検討が必要と判断された事業について、PFI事業としての採算性を検証し、民間事業者の意向を確認するため、詳細な検討として「PFI導入可能性調査」を実施し、PFI導入の可能性を総合的に判断します。

この「PFI導入可能性調査」は、今後事業をPFIとして進めるかの判断を行う大切な調査となります。そこで、標準的な調査項目とその視点について次に示します。また、専門的な検証を行うことになるため、庁内にPFIに関するノウハウが蓄積されるまでは、民間コンサルタントなどを活用することも必要と言えます。

なお、事業担当課は詳細な検討の結果、PFI手法を導入しないと判断された場合は、二役に報告するとともに、入札手続の終了後等の適切な時期に導入しないこととした理由及び評価内容を市ホームページ上で公表することとします。

《PFI導入可能性調査実施の流れ》



3-1. P F I 導入可能性調査の検討項目

(1) P F I 導入目的の明確化

事業の目的や提供するサービス内容を考慮し、なぜ当該事業に PFI を導入する必要があるのか、また PFI を導入することで得られる狙い（メリット）は何かを明確にする必要があります。このことは、PFI の検討作業・導入手続きに一貫性や整合性を持たせる上で重要となる事項です。

(2) 事業内容の整理

施設計画や業務内容、事業スケジュール等の事業計画を整理します。その際、関係法令や諸規制との関係及び補助金、交付金、公的融資、税制優遇等の公的支援についても整理します。より正確な VFM の算定や民間事業者の意向を確認するためには、できるだけ事業計画を詳細にしておく必要があります。

(3) P F I 導入範囲の検討

設計・建設・維持管理・運営の各段階において、どこまでの範囲を PFI 導入の範囲とするかを検討します。

民間委託を推進するためにも、民間事業者に委ねる範囲はできるだけ大きく設定することが必要です。ただし、業務委託の現況や公共性の確保、民間のリスク管理の許容量等、様々な視点を踏まえ、十分に検討する必要があります。

(4) P F I 事業スキームの検討

① 事業方式

所有や運営等の主体に関する法令上の制限の有無、補助金の適用要件、公共の関与のしやすさ等を十分に検討した上で、最も適切な事業方式（BOT/BTO 等、詳細は p.13 参照）を採用します。

② 事業形態

事業の収益性を検討し、利用者からの料金収入により投資回収を行う独立採算型、公共と民間双方の資金を用いて事業を運営するジョイントベンチャー型、公共からのサービスの対価により投資回収するサービス購入型といった基本の事業形態の中から最適なものを選択し、当該事業の性格に合わせた事業スキームを構築します。

③ 事業期間

事業期間の設定に関しては、いくつかの留意点があります。以下に示す点を総合的に評価し、検討を行います。

- ・ 事業環境の変化：安定的な需要が見込める範囲内に設定する必要があります。
- ・ 施設の耐用年数：大規模修繕や施設更新についての費用や時期の想定は困難であるため、耐用年数を目安として検討します。
- ・ 資金調達：事業期間が長くなると、民間事業者が固定金利で資金調達することが困難となることに留意する必要があります。
- ・ 公共負担額の削減：VFM 評価に際し、事業期間を数ケース設定し、市の財政負担が最も削減されるケースを検討します。
- ・ その他：事業目的に合ったサービス提供の期間を確保する必要があります。

(5) リスク分担等の検討

リスクとは、契約等の締結時点ではその影響を正確には想定できないが、その事由が発生することにより、事業の中断や中止、経済的損失が発生する可能性を言います。具体的には、需要の変動、物価上昇、事業中に起こる事故、天災等が挙げられます。これらのリスクはできるだけ事前に洗い出し、そのリスクが発生した際の、公共と民間事業者のリスク分担を検討する必要があります。ただし、この導入可能性調査の段階は重要なリスクのみ検討し、詳細な検討は特定事業の選定段階で行います。

《 リスク分担表（例） 》

○：主分担 △：従分担

段階	種類	概要	負担者	
			市	事業者
共通	入札説明書等の誤り	入札説明書・募集要項等の誤り、内容変更によるもの	○	
	契約の未締結	市の事由によるもの	○	
		選定事業者の事由によるもの		○
	税制変更	法人の利益に係るもの（法人税等の変更に関するもの）		○
		上記以外の税制の変更によるもので民間提案事業に係る以外のもの（消費税含む）	○	
		上記以外の税制の変更によるもので民間提案事業に係るもの（消費税含む）		○
	法令変更	法制度の新設・変更に係るもので民間提案事業に係る以外のもの（税制を除く）	○	
		法制度の新設・変更に関するもので民間提案事業に係るもの（税制を除く）		○
不可抗力	天災・暴動等の不可抗力によるもの	○	△	

	住民問題・近隣対応	本事業に対する住民反対運動に関するもの	○	
		選定事業者の業務に関わる住民反対運動に関するもの		○
	環境問題	施設の建設に伴う有害物質の排出・漏洩等		○
		事業者の提案内容に起因して発生する環境問題		○
		市の要求に伴って発生する環境問題	○	
	事業の中止・延期	公共の事由によるもの(公共の指示、議会の不承認、債務不履行、サービス不要等)	○	
		選定事業者の事由によるもの(事業破綻、サービス水準低下等)		○
	第三者賠償	事業者の責めに帰すべき事由による第三者への損害賠償		○
		上記以外の事由による第三者への損害賠償	○	
	金利の変動	金利確定日以降における金利変動		○
	資金調達	必要な資金の確保に関するもの		○
	計画変更	市による事業の業務範囲の縮小、拡充等	○	
	許認可遅延	事業者の帰責事由による許認可取得の遅延、不取得に関するもの		○
		市の帰責事由による許認可取得の遅延、不取得に関するもの	○	
応募コスト	応募費用に関するもの		○	
設計	測量・調査の誤り	市が実施した測量・調査部分	○	
		事業者が実施した測量・調査部分		○
	設計遅延・設計費増大	市の提示条件・指示の不備、変更によるもの	○	
		事業者の提案不備、指示や判断の不備等によるもの		○
	設計図書等の瑕疵	市が実施した設計図書等の成果物の瑕疵	○	
		事業者が実施した設計図書等の成果物の瑕疵		○
	物価変動	インフレ・デフレ		○
	計画変更	市の提示条件・指示の不備・変更に関するもの	○	
上記以外の要因による不備・変更に関するもの			○	
公的支援不履行リスク	補助金、助成金の未獲得		○	
建設	用地の確保	建設予定地の確保に関するもの	○	
		市が実施した用地の造成の瑕疵に関するもの	○	
		地中障害物、埋蔵文化財、土壌汚染等が存在するために生じた増加費用の負担及び完工遅延	○	
	工事遅延・未完工	市の提示条件・指示の不備、変更によるもの(土地の瑕疵によるものも含む)	○	
		選定事業者の事由によるもの		○
	工事費増大	市の提示条件・指示の不備、変更によるもの(土地の瑕疵によるもの含む)	○	
		選定事業者の事由によるもの		○
	性能	要求仕様不適合		○
	物価変動	インフレ・デフレ		○
	施設の損害・一般的損害	工事目的物・材料・他関連工事に関して生じた損害		○
施工管理	施工管理に関するもの		○	
運営維持管理	性能	要求仕様不具合(施工不良含む)		○
	施設の損傷	市の事由によるもの	○	
		劣化による施設・備品等の損傷		○
	維持管理・運営費の変動	市の事由によるもの(市の指示による事業内容の変更等に起因する運営・維持管理費の増大)	○	
上記以外の事由によるもの(物価変動を除く)			○	

	光熱水費の変動		○	○
	物価変動	インフレ・デフレ(運営・維持管理の対価の変更を対象とする)	○	△
	マーケット・需要	一般利用者収入の変動	△	○
		市営同種施設の新設による一般利用者収入の変動	○	
		事業者の自由提案事業に係る収入の変動		○
	支払い遅延・不能	市のサービス料の支払い遅延に関するもの	○	
	事業内容の変更	市の責めによる事業内容等の変更に関するもの	○	
		上記以外の要因による事業内容等の変更に関するもの		○
	修繕費の増大	修繕費が予想を上回った場合		○
	技術革新・設備更新	事業期間中の技術革新により、施設・設備の改良若しくは更新が必要となる場合に関するもの		○
	運営	本施設運営に関するもの(不適切な運営等)		○
		運営時の周辺環境への配慮、住民対策、苦情処理に関するもの		○
		第三者の事由により施設の一部若しくは全部が利用できない場合に原因者から損害賠償を獲得するリスク		○
		原因が特定できない事由により施設の一部若しくは全部が利用できないリスク		○
事業終了時	施設の性能確保	事業終了時における施設の性能確保		○

※この表は、一つの例示であり、事業によりリスクの項目は異なり、リスクの発生する原因などにより負担すべき区分も異なることに留意し、個々の事業ごとに作成することが必要です。

(6) VFMの算定

VFMの達成は、従来型方式の整備手法により公共が直接整備を実施した際の公共の支出と、PFI方式を導入して整備を実施した際の公共の支出を比較することにより評価します²。つまり、PFI方式を導入して事業を実施した場合の事業期間全体の公共からPFI事業者への支出(LCC³)がPFIを導入せずに従来型方式で事業を実施した場合の事業期間全体の公共の支出(PSC⁴)を下回っていることが必要です。

² ただし、これはリスク調整前のVFMであり、特定事業の選定の段階でリスク調整を行う必要があります。(p.66参照)

³ LCC=Life Cycle Cost : PFIを導入し、公共施設の設計、建設、維持管理、運営等を一括して公共からPFI事業者へ委ねる際に必要となる総事業費。

⁴ PSC=Public Sector Comparator : VFMの評価を行う際に、公共が従来型方式により公共施設を整備した場合の公共のコスト負担。設計、建設、維持管理、運営等の全ての段階における費用を算出します。

VFM は、PSC（現在価値）から PFI の LCC（現在価値）を引いた財政負担削減額で表すことができ、一般的には、次のように財政削減率として表示されます。

$$VFM (\%) = \frac{PSC (\text{現在価値}) - LCC (\text{現在価値})}{PSC (\text{現在価値})} \times 100$$

なお、VFM の算定にあたっては、国の「PFI 基本方針」二の二の (2) に示されているように、PSC と LCC を現在価値に換算した上で VFM を算出します。その際の 1 年あたりの換算率を割引率と呼びます。

《 現在価値の考え方 》

貨幣価値は、物価変動や金利の水準等の様々な要因により、時間の経過とともに変化する（通常は低下する）と考えられます。このため、複数年にわたり事業が継続する場合、「現在価値への換算」が必要となります。つまり、将来発生するキャッシュが、現時点ではどのくらいの価値があるのかを表します。このときの換算手段を「割引」といい、換算に当たって用いる換算率が「割引率」です。

この割引率については、長期国債利回りの過去の平均や長期的見通し等を用いたりリスク・フリー・レートを用いることが適当とされており、実務上は消費者物価指数の過去の平均値等（インフレ率）を加えるケースが多いとされています。割引前の公的財政負担額が、名目値で算定されている場合は名目割引率、実質値（名目値からインフレ分を除く）で計算されている場合は実質割引率を用いることとなります。

なお、PSC の割引率と PFI の LCC の割引率は同一のものとする必要があります。

$$\text{現在価値 (Present Value)} : PV = \frac{CF_n}{(1+r)^n}$$

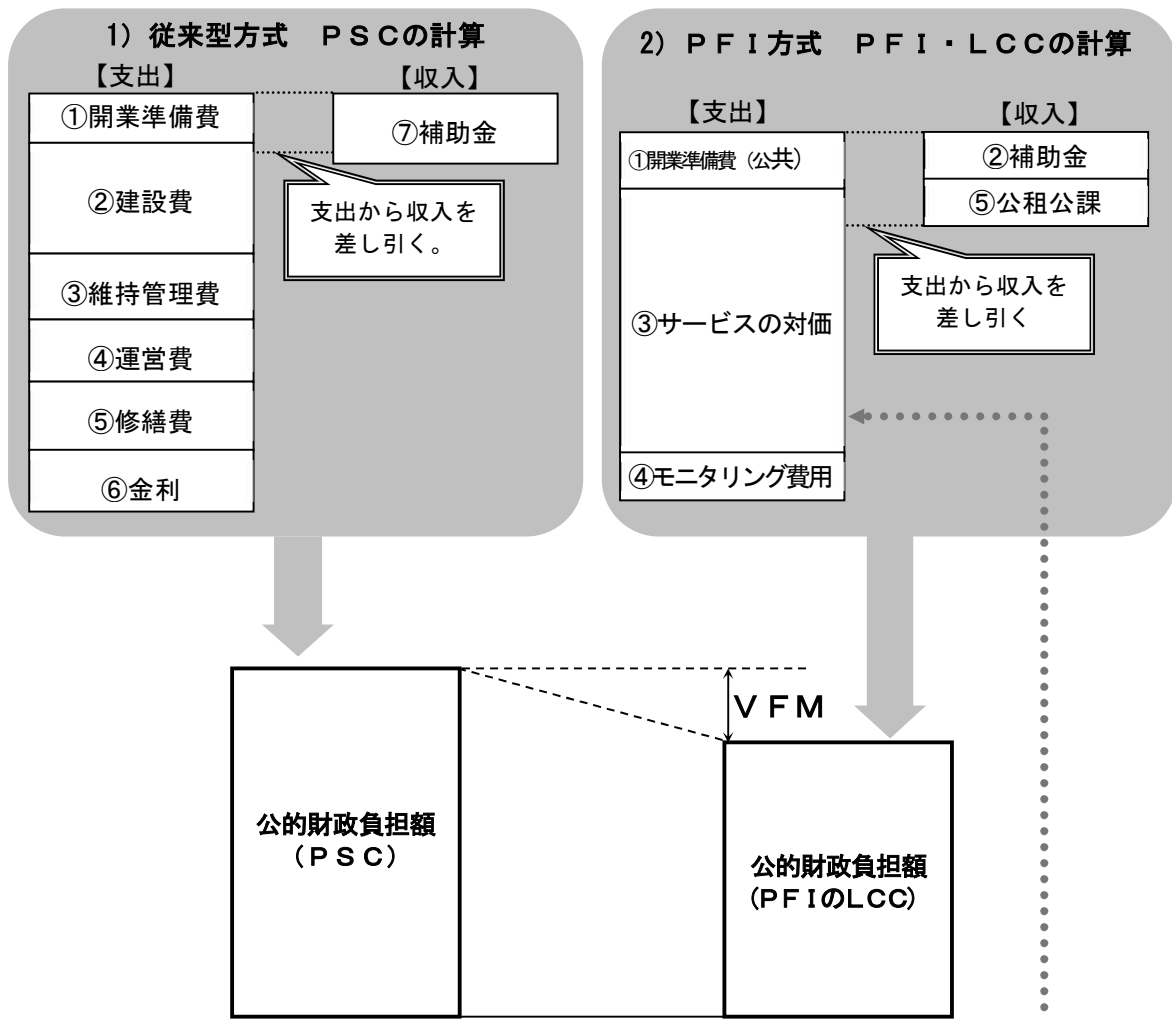
CF_n = n 年度に受け取るキャッシュフロー
r = n 年度における金利

【例】

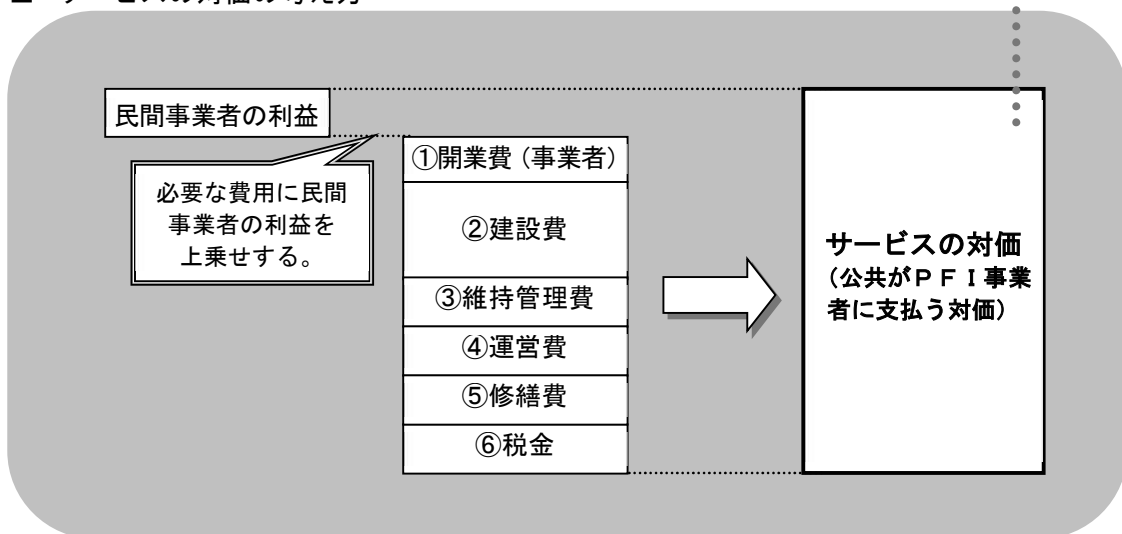
- ・ 現時点にある 100 万円の現在価値 = 100 万円
- ・ 年間 20 万円を 5 年支払った総額（100 万円）を割引率 4% で現在価値化 =

$$\frac{20}{1.04} + \frac{20}{(1.04)^2} + \frac{20}{(1.04)^3} + \frac{20}{(1.04)^4} + \frac{20}{(1.04)^5} = 89 \text{ 万円}$$

■ VFM算定の考え方



■ サービスの対価の考え方



1) 公共が直接実施する場合の公共負担額の現在価値（PSC）

PSC（Public Sector Comparator）とは、公共が従来型手法により当該公共事業を実施した場合の公共負担額のことです。PFI を実施した場合の公共負担額と比較するために算出します。PSC の算定にあたっては、原則として PFI の LCC（Life Cycle Cost）と公共サービス水準が同一であることを前提に設定することに留意する必要があります。

《 PSC算出項目例 》

項目		内容	
供用 開始前	①開業 準備費	人件費	設計者の選定、入札事務、精算事務、人件費（完成検査等）
		設計監理費	設計（基本・実施）及び工事監理費
		その他	地盤調査、土地造成、周辺影響等調査等の委託費用
	②建設費	建築工事費	基本計画等における見積り額
		設備工事費	基本計画等における見積り額
		その他工事費	外構工事費や既存施設の除却費用等
		資金調達	起債発行額、起債金利（⑥）、一般財源額、補助金（⑦）等
管理運営 段階	③維持管理費	民間に委ねる維持管理業務に係る費用（経常修繕費も含む）	
	④運営費	民間に委ねる運営業務に係る費用	
	⑤修繕費	大規模修繕費	

2) PFI を導入する場合の公共負担額の現在価値（PFI の LCC）

PFI の LCC とは、PFI を実施した場合の公共負担額のことです。公共から民間に支払うサービスの対価、公共に必要となる費用（アドバイザー選定費用等）などの支出の他、公租公課など公共の収入となる部分も含めて算出します。

《 PFI の LCC算出項目例 》

項目		内容	
供用 開始前	①開業 準備費	人件費	アドバイザー選定費用、募集要項等作成費用、完成検査、モニタリング費用
		アドバイザー 費用	アドバイザー（技術・金融・法務等）委託費用
		その他	地盤調査等の費用
	②補助金	施設整備費に対する補助金	

管理運営 段階	③サービスの対価	民間事業として成立するように設定されたサービス対価
	④モニタリング費用	毎年実施する定期的なモニタリングに係る費用
	⑤公租公課	固定資産税、都市計画税、事業所税、法人税（うち市税分）

3) サービスの対価

民間事業者にとって必要な費用を算出し、これに民間事業者の利益を加えたものがPFI事業実施時のサービスの対価となります。

《 サービスの対価の算出項目例 》

項目		内容	
供用 開始前	① 開業 準備費	開業費	設計監理費、周辺影響調査、開発許可手続き諸費用等
		アドバイザー費	財務・法務・技術等アドバイザー費用
		その他	土地造成費等
	② 建設 費等	建築工事費	民間事業者が実施する場合の建築工事の見積り額
		設備工事費	民間事業者が実施する場合の設備工事の見積り額
		資金調達	建設費及び開業準備費（資本金等）
		建中金利	建設期間中の資金調達に係る金利
管理運営 段階	③維持管理費		PSCで設定した業務に係る維持管理費
	④運営費		PSCで設定した業務に係る運営費
	⑤修繕費		PSCで設定した業務に係る修繕費
	⑥税金	法人税等	実効税率：29.74%
		その他の税金	登録免許税、不動産取得税、固定資産税、都市計画税、事業所税 等
割賦原価・減価償却費等		事業スキームに応じた会計処理を想定した上で計上	

4) 民間事業者の事業採算性の検討

当該事業がPFI事業として成立するためには、VFMが達成されていることのみならず、民間事業者の利益が確保でき、資金調達が可能である等、民間事業として成立する必要があります。

民間事業として成立するためには、以下の条件を満たす必要がありますが、事業の特性に応じ、アドバイザーと検討を行い、それぞれの基準を設定する必要があります。

① PIRR > 調達コスト + α であること

PIRR (Project Internal Rate of Return : プロジェクト内部収益率) とは、事業そのものの採算性を評価するための指標です。

この PIRR が、事業 (プロジェクト) への要求利回り (投資家、金融機関から見た利回りであり、劣後ローン⁵を含む借入金利や出資者が事業に期待する収益を織り込んだ出資者利回り等を加重平均しています)、つまり「調達コスト + α 」を上回れば、民間事業者が参画意欲を持ち得る事業であると考えられます。

② DSCR > 1.0 (事業期間中各年の値として少なくとも 1.0 より大きい) であること

DSCR (Debt Service Coverage Ratio : 元利金返済比率) とは、事業より生み出される毎年度のキャッシュフローが元利金を返済するのに十分な水準かどうかをみる指標です。

DSCR < 1.0 となれば、事業から生み出されたキャッシュフローによる元利返済が不可能であるということを意味します。ただし、必要とされる数値は事業の内容や市場の競争環境に左右されることに留意する必要があります。

③ EIRR が出資者 (スポンサー) の投資判断基準を上回っていること

EIRR (Equity Internal Rate of Return : 自己資本内部収益率) とは、出資者 (スポンサー) にとっての投資採算性を計る指標 (当該事業へ出資すべきかどうかの判断指標) です。

この EIRR が出資者 (スポンサー) の投資判断基準を上回っていれば、出資者が当該事業への投資インセンティブを持ち得る事業であると評価できます。

(7) 民間事業者の参入意向等の把握

VFM の算定と併せて、民間事業者の採算性を確認するとともに、民間事業者の参入意欲や参入条件、事業内容に対する意見等をヒアリングやアンケート等を通して把握します。また、PFI を実施した際の事業費算定に参考となる情報の収集も行います。

なお、導入可能性段階でのヒアリングは、公平性の確保という観点から、情報の取扱いに十分配慮する必要があります。ヒアリングを受けた特定の民間事業者のみに PFI 事業に関する情報が流出しないよう、最低限の情報のみを示すようにします。

⁵ 劣後ローン：融資先が破たんした場合の返済順位がほかの債権より低い無担保の貸し出し債権。保険会社や銀行の自己資本への一部繰り入れが認められている。生保と銀行は互いに多額の劣後ローンを抛出しあい、基金や株式などと合わせて“持ち合い”関係を形成している。

(8) 課題の整理

PFIを導入する際の課題を整理します。

(9) PFI導入可能性の評価

(1)～(8)の調査・検討結果を踏まえ、PFI導入の可能性を総合的に評価します。
なお、PFI導入が可能と判断された場合には、今後のスケジュール等を整理します。

3-2. PPP/PFI推進検討会議への報告

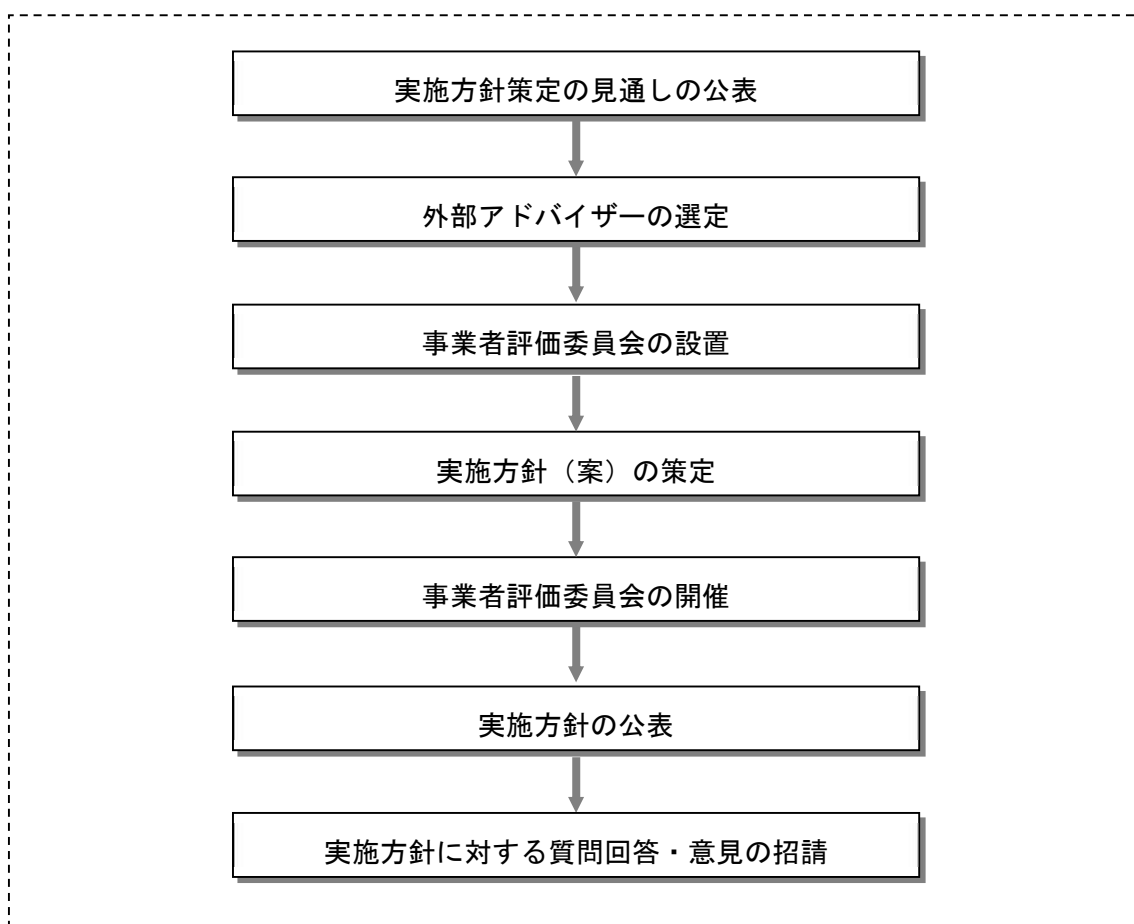
PFI導入可能性調査における結果について、事業担当課は推進検討会議へ報告します。その後、同検討会議において導入についての課題を整理した後、推進本部での検討を踏まえ、庁内の方針決定を行います。

【第4段階】実施方針の策定・公表

推進検討会議・推進本部において、PFI導入の方向性が固まった後、PFI法第5条に規定する実施方針の策定・公表の手續きに着手します。

実施方針は、PFI事業の実施に際して、その基本的な考え方や内容について明らかにすることを目的としています。民間事業者に対する準備期間の提供及び関係住民に対する周知という観点から、当該事業に関する情報が早くかつ広く周知されるよう、なるべく早い段階で策定・広報することが必要です。

《 実施方針の公表までの流れ 》



4-1. 実施方針策定の見通し公表

実施方針の策定にあたり、まずPFI法第15条に基づき、実施方針策定の見通しを公表する必要があります。公表については、公共工事の発注の見通しの公表と併せて行うことや、同じ時期に行うこと等が考えられます。また、公表は見通しが立った段階で遅滞なく公表することが望ましいとされています。

4-2. 外部アドバイザーの選定

PFI の実施にあたっては、民間事業者の選定や契約交渉など様々な面で、法務、財務、技術面などの専門的な知識を要するため、外部の専門的な組織（コンサルタント等）に協力を求めることが適当です。事業担当課は、PFI の導入作業へ向けたアドバイザーへの委託について、予算措置並びに選定作業を済ませておく必要があります。

なお、相手先の選定にあたっては、先の PFI 導入可能性調査の委託先と同じ事業者を選定するケースも見受けられますが、公平性、透明性を確保するために、異なる事業者を選定することもあります。なお、同アドバイザーは当該事業に応募しようとする民間事業者のアドバイザーや当該事業の応募者にはなれません。

4-3. 事業者評価委員会の設置（推進検討会議及びプロジェクトチームを設置した場合）

PFI の導入過程の各段階において、専門性の高い意見や市民の声を反映させるため、また事業の公平性、透明性を確保するため、事業者評価委員会を設置します。

事業担当課は庁内推進プロジェクトチームや外部アドバイザーの協力の下、事業者評価委員として適任であると思われる学識経験者等を選出し、推進検討会議に報告します。

推進検討会議にて協議の後、事業者評価委員会として位置付け、第 1 回目の事業者評価委員会を開催し、実施方針の検討を行います。この後も、事業者評価委員会は、事業の進捗に合わせ、随時開催していくことになります。

(1) 委員の構成

民間事業者の提案に対し、専門的見地から判断する必要があるため、当該 PFI 事業に関係する分野の専門家を選任します。

委員には必ず外部委員を加えます。特に、総合評価一般競争入札方式により事業者選定を行う場合は、学識経験者 2 名以上の意見聴取が必要であるため⁶、必ず 2 名以上とします。

委員等の氏名等に関しては、入札広告（公募）と併せて公表します。

(2) 留意点

民間事業者の選定に対する最終的な責任は市が負っていることに留意することが必要です。

⁶ 地方自治法施行規則第 12 条の 4

4-4. 実施方針（案）の作成（推進検討会議及びプロジェクトチームを設置した場合）

実施方針は、事業担当課が庁内推進プロジェクトチーム並びに外部アドバイザーの協力を得ながら実施方針（案）の作成を行い、事業者評価委員会、推進検討会議にて協議した後、公表となります。

実施方針は、PFI 法第 5 条に規定される行為で、今後、当該事業を PFI として進めていく上で、公共側から民間事業者側に示される最初の情報であり、かつ今後の作業の根幹を成すものとなります。なお、PFI 法第 5 条第 2 項には、実施方針に盛り込むべき事項として次のように規定されており、これに基づいて作成します。

《 実施方針に定める内容例 》

項目	具体的な内容
1. 特定事業の選定に関する事項	① 事業内容に関する事項 ・事業名称 ・事業に供する公共施設等の種類 ・公共施設等の管理者等の名称 ・事業目的 ・事業に必要とされる根拠法令、規則、許認可事項等 ・想定される事業形態（公共施設等の管理者等の費用負担形態、民間事業者における併設事業の範囲、事業期間、事業終了時の取扱い等） ② 特定事業の選定に関する事項 ・評価方法 ・評価基準、手順 ・選定結果及び選定における客観的評価の公表方法
2. 民間事業者の募集及び選定に関する事項	・事業者の選定における具体的方法 ・選定の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 ・審査及び選定に関する事項 ・結果及び評価の公表方法 ・提出書類に関する事項
3. 民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項	・予想される責任及びリスクの分類と官民間での分担 ・提供されるべきサービス水準 ・公共施設等の管理者等による支払いに関する事項等 ・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	・所在地、面積、地目、現況 ・施設の立地条件（都市計画法等の規制等） ・土地の取得、公有財産の使用に関する事項 ・施設整備の要件
5. 事業契約等の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項	・協議、調停、仲裁、裁判に関する事項 ・裁判管轄の指定

6. 事業の継続が困難になった場合における措置に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ・事業者に債務不履行の懸念が生じた場合の対応 ・その他の事由により事業の継続が困難になった場合の対応 ・金融機関と公共の協議に関する事項
7. 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ・法制上の措置に関する事項 ・税制上の措置に関する事項 ・財政上の措置に関する事項 ・金融上の支援に関する事項
(別添資料)	<ul style="list-style-type: none"> ・基本構想、基本計画等

4-5. 事業者評価委員会の開催

事業者評価委員会を開催し、事業担当課が作成した実施方針（案）を検討します。

4-6. 実施方針の公表

民間事業者の準備期間を確保し、民間事業者からの意見を十分得るため、実施方針を策定した際は、市報やホームページを利用し、速やかに公表する必要があります。

なお、入札公告（公募）の際に必要な要求水準書や契約書案（条件規定書案）に関しても、民間事業者が提案内容を検討する上で重要なものであるため、可能な限り実施方針の公表に併せて案段階のものを公表することが望まれます。

また、当該実施方針が民間提案に基づくものであった場合は、併せて公表します。

4-7. 実施方針に対する質問回答・意見の招請、民間事業者との対話の実施

PFI 事業において民間事業者の創意工夫を取り込むために、民間事業者の意見を反映する必要があります。そのため、実施方針の公表後、一定期間において、民間事業者や市民から質問及び意見を受け付けます。

質問・意見の受付は、民間事業者が十分検討できる期間を確保する必要があります。

実施方針に対する質問に関しては、事業担当課が取りまとめ、関係部局と調整しながら回答を作成し、全ての質問と回答を同時に公表します。なお、この段階での詳細な回答が困難であるものは、後の事業者の募集段階において回答することも可能です。

また、意見は民間事業者の創意工夫を開陳するものであることから、非公表とする場合があります。なお、特定の事項に関して意見の提出を呼びかける場合（意見招請）もあります。

応募者ごとに対面で対話を行うことにより、市のニーズに適った提案が得られる可能性が高まる場合も考えられるため、必要に応じて応募者ごとに対面による対話を行うことも考えられます。（提案に関する情報の取扱いに留意）

寄せられた質問・意見を基に実施方針を変更する場合は、変更後の実施方針を速やかに公表する必要があります。

【第5段階】特定事業の選定・公表

5-1. 特定事業の選定

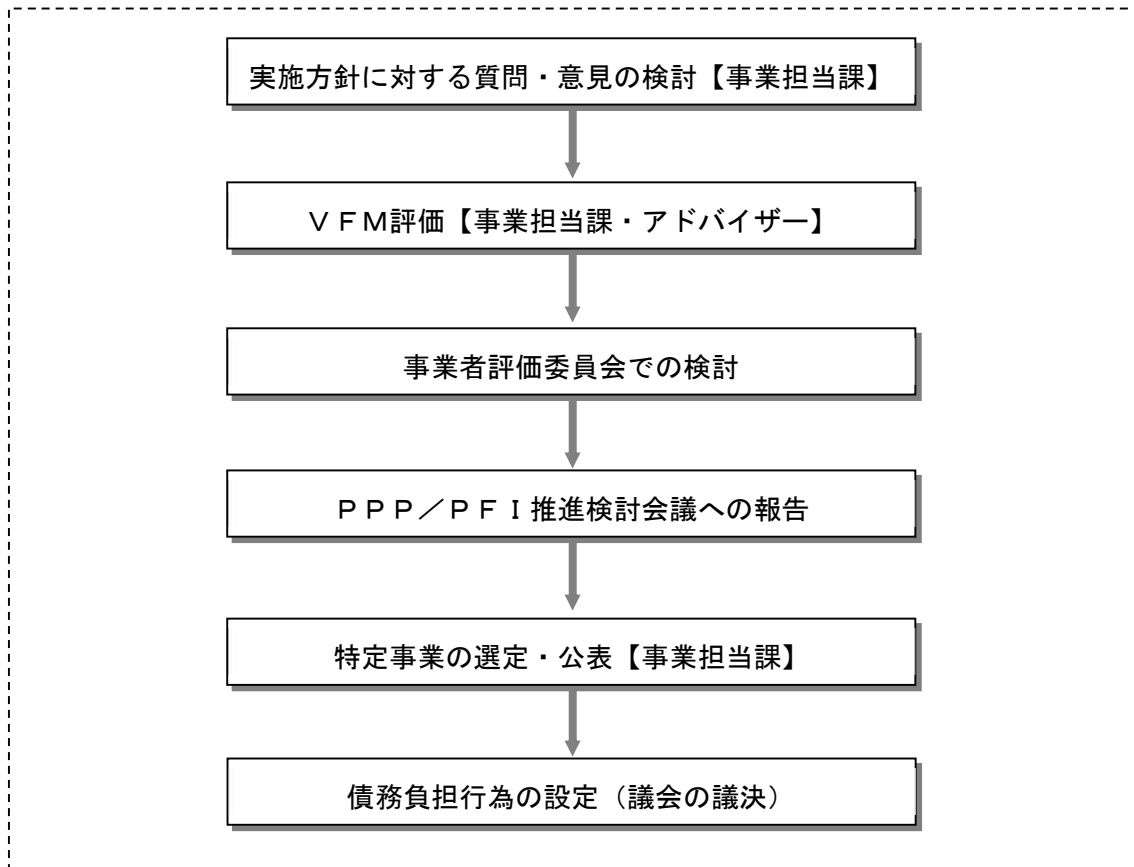
特定事業の選定とは、PFI法第7条に基づき、実施方針を定めた事業についてPFI事業として実施することを新潟市が決定することを指します。

当該事業をPFIで行うことの妥当性を判断するため、実施方針に対する民間事業者からの質問・意見を踏まえた上で、導入可能性調査の段階で大まかな検討を行ったコスト算出による定量的評価を再度精査し、リスク調整やその他の定性的評価を反映させ、最終的なVFM評価を行います。

評価の基準は、次のように考えられます。

- ① 提供できるサービスの質や量が同一水準であれば、事業期間を通じた市の財政負担が軽減できること
- ② 市の財政負担が同一であれば、提供されるサービスの質や量が向上することが期待できること

◀ 特定事業の選定・公表までの流れ ▶



5-2. VFM評価

(1) コスト算出による定量的評価

特定事業の選定を判断するためのコスト算出による定量的評価は、導入可能性調査の段階で検証されたコスト比較に対し、実施方針の内容や民間事業者との間の質問回答などを経て変更された前提条件等を反映させるために行います。

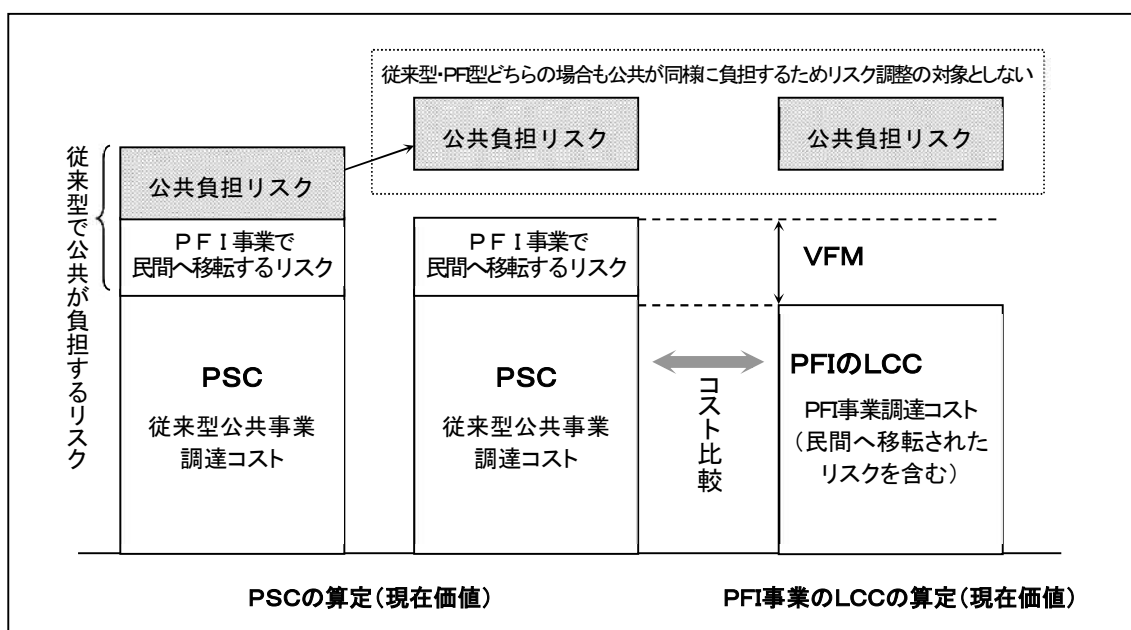
(2) リスク調整

導入可能性調査において検討したリスク分担にしたがって、詳細なリスク調整を行います。通常、PFI事業に存在するリスクがPFI事業者側の負担となる場合（例：工事遅延リスクや修繕費増大リスク等）、リスク調整段階以前において、このリスクを市の代わりに負担する代償として、それに見合う対価が既にPFIのLCCに含まれています。

一方、市が従来型方式により自ら事業を実施する場合には、PFI事業において民間事業者が負担するリスクを市が自ら負担することになるものの、この段階では、公共のコストとしては顕在化していません。このため、PFIのLCCに含まれているリスク負担分を計算し、リスク調整額としてPSCに加える必要があります。

このようにリスク調整を行ったPSCとPFIのLCCを比較し、VFM評価に反映させます。

《 リスク調整の考え方 》



(3) 定性的評価

サービス水準に関しての定量化が困難な場合においても、一定の客観性を確保した上で定性的な評価を加える必要があります。

5-3. 事業者評価委員会での検討

リスク調整及び定性的評価を加えて VFM 評価を算出した後、当該事業を特定事業として選定するかどうかについて、事業者評価委員会において検討します。

5-4. PPP/PFI 推進検討会議への報告（設置した場合）

事業担当課は、事業者評価委員会での検討結果を踏まえ、特定事業の選定をし、推進検討会議へ報告します。

5-5. 特定事業の公表

特定事業の選定を行った場合は、その判断の結果を速やかに公表する必要があります。その際には、評価にあたっての前提条件、評価の方法及び結果を、実施方針公表時と同様の方法で公表します。なお、公的財政負担の見込額については原則として公表することとしますが、公表することにより、その後の入札等において正当な競争を阻害する恐れがある場合においては、公的財政負担の軽減額（その割合の見込みでも可）を示すこととします。

また、特定事業の選定を行わないとした場合も、同様に公表することとします。

5-6. 債務負担行為の設定（議会の議決）

PFI 事業における契約は、複数年度にわたる長期契約となるため、予算で債務負担行為を設定し、議会で議決を得る必要があります。

(1) 設定時期

債務負担行為の設定時期は、事業者の選定方法によって異なります。

- ① 総合評価一般競争入札の場合：入札前に議会の議決を経て設定します。
- ② 競争性のある随意契約の場合：事業者選定後、契約締結前に設定します。

(2) 設定限度額

特定事業の選定の際の VFM 評価により得られた契約予定金額であり、市が PFI 事業期間全体で PFI 事業者を支払う総額になります。ただし、実際の支払予定額となるため、現在価値に割り引く前の額とします。

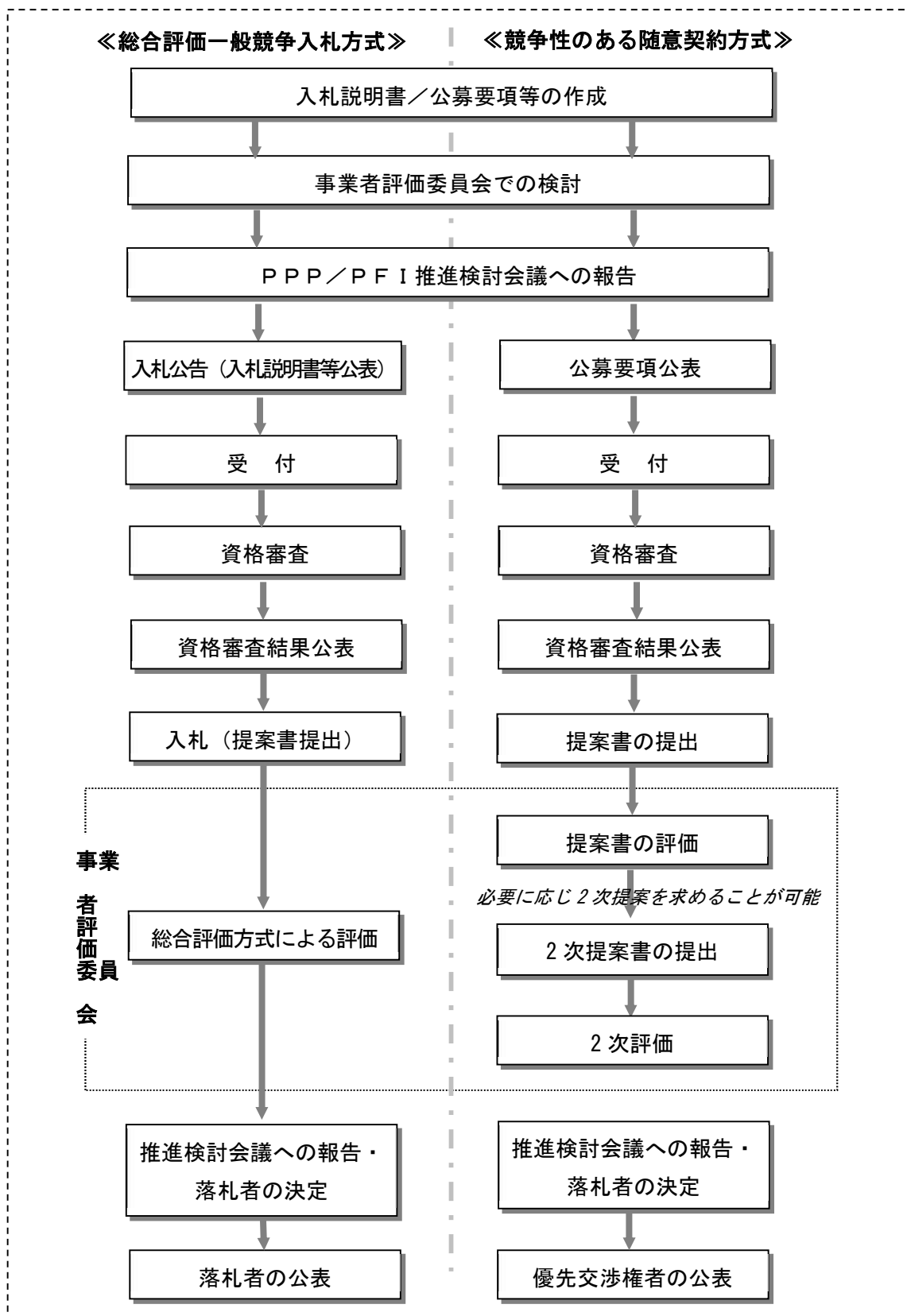
(3) 留意事項

PFI 事業における債務負担行為に係る支出のうち、施設整備費や用地取得費に相当するもの等公債費に準ずるものは、起債制限比率⁷の計算の対象となります。(平成 12 年 3 月 29 日自治画第 67 号自治事務次官通知参照)

⁷ 起債制限比率：財政の健全性を確保するため、公債費による財政負担の割合を判断し、地方債の発行を制限するための指標です。20 パーセントを超えると、市債の借入が一部制限されます。

【第6段階】民間事業者の募集

◀ 選定方式別民間事業者選定までの流れ ▶



6-1. 入札説明書（公募要項）等の作成

民間事業者の選定にあたり必要となる主な書類は以下の表のとおりです。これらは、実施方針の公表以降、質問回答、意見招請、特定事業の選定・公表の結果を踏まえているものであり、公共側から民間事業者側への最後の条件提示となります。

これらの書類は、入札公告（公募）時に公表されますが、民間事業者が提案内容を検討する上で必要なものであるため、実施方針の公表時等できるだけ早い段階で原案を公表し、民間の意見を取り入れることが必要です。

≪ 民間事業者の選定にあたって必要となる主な書類の例 ≫

必要書類		内容
総合評価 一般競争入札方式	競争性のある 随意契約方式	
入札説明書	募集要項	<ul style="list-style-type: none"> 事業の概要、民間事業者の選定方法等、民間事業者の募集の際の基本的事項について示したものの。 入札説明書（募集要項）を補完するため、特に重要な事項や図表等に関しては付属資料として添付します。
要求水準書		<ul style="list-style-type: none"> 施設やサービスの具体的な要求水準を示すものの。 民間事業者のノウハウを生かすために性能発注の形を取ります。
落札者決定基準	事業者選定基準	<ul style="list-style-type: none"> 民間事業者からの提案書を客観的に評価する基準。 要求水準書等で示した内容や価格等を評価項目として設定します。
契約書案	条件規定書	<ul style="list-style-type: none"> P F I 事業に係る責任とリスク分担等公共・民間双方の権利義務を定めるものです。

6-2. 入札説明書（募集要項）の作成

入札説明書（募集要項）の構成は以下のような項目から成りますが、事業内容に応じ、アドバイザー等の意見を踏まえながら、記載すべき項目・内容について十分検討する必要があります。また、入札説明書（募集要項）を補完するため、付属資料を適宜追加します。

《 入札説明書の記載項目例 》

項目（例）	内容（例）
1. 入札説明書（募集要項）の定義	定義
2. 事業の目的	新潟市における当該事業の位置付け、P F I 導入の目的等
3. 事業概要	事業名称、事業場所、施設等の概要、P F I 事業の範囲、事業期間等、事業方式、事業に要する費用、事業終了後の措置、遵守すべき法令等
4. 入札参加に関する条件（応募要件）	入札参加者（応募者）の資格要件、入札（応募）に関する留意事項、選定のスケジュール・手続き、事務局と協力者等
5. 民間事業者の選定	民間事業者の選定方法、事業者評価委員会の設置、審査方法、審査事項、選定結果の通知及び公表方法等
6. 提示条件	事業フレーム、設計・建設・維持管理・運営の業務内容等、土地の使用、民間事業者の事業契約上の地位、特別目的会社（S P C）の設立、予定価格、入札保証金及び契約保証金、保険、市と事業者の責任分担、財務書類の提出等
7. 事業実施に関する事項	誠実な業務遂行義務、グループ構成員の役割、事業期間中のP F I 事業者と市のかかわり、支払手続き
8. 契約の考え方	契約手続き、契約の枠組み、入札価格と契約金額の位置付け
9. 提出書類・作成要領	提出書類、作成要領
10. 付属資料	
①入札手続きの流れ	入札公告から契約の成立までの具体的なスケジュール
②リスク分担表	実施方針において提示した内容に質問回答・意見招請の内容を反映させた最終案の提示
③モニタリングとサービス対価の支払い及び契約終了	サービス対価の構成、支払方法、モニタリング方法、ペナルティの考え方、モニタリング結果とサービス対価の支払いへの反映方法、業務不履行の場合の契約終了の方法
④土地利用の条件等	公有地利用の条件、使用料の設定、敷地利用条件、地質調査の結果概要等
⑤各種質問書	各種公表資料に対する質問書様式
⑥様式集	提出書類の様式（審査しやすい様式とすることに留意）

6-3. 要求水準書の作成

要求水準書は、施設やサービスの具体的な要求水準を示したものであり、民間事業者は最低限この要件を満たす必要があります。民間事業者の創意工夫を引き出すため、性能発注の形を取ります。また、事業内容により内容が異なりますので、アドバイザー等の意見を踏まえ、十分に検討した上で作成する必要があります。

《 要求水準書の記載項目例 》

項目（例）	内容（例）
1. 全体概要	業務目的、施設概要、業務概要
2. 基本要件	遵守すべき法令・基準・規模等、業務に必要な基本的な要件
3. 建設業務要件	<ul style="list-style-type: none"> ・施設の使用目的、規模、施設引渡時期、周辺インフラ状況 ・各施設を構成する諸室ごとに必要な基本性能、必要備品 等 ・施設に必要な設備仕様（電気設備、機械設備等）
4. 維持管理業務要件	<ul style="list-style-type: none"> ・業務実施の基本方針、事業監視の基本的考え方等 ・業務目的、業務担当者の要件、業務計画書の作成、非常時・緊急時の対応等
5. 運営業務要件	<ul style="list-style-type: none"> ・業務実施の基本方針、事業監視の基本的考え方等 ・業務目的、業務担当者の要件、業務計画書の作成、需要変動への対応、非常時・緊急時の対応等
6. 参考資料	民間事業者にとって必要と考えられる情報（利用者数等の需要量、当該事業を取り巻く状況、市内類似施設の状況等）を、必要に応じ添付

6-4. 契約書案（条件規定書）の作成

契約書案（条件規定書）は、PFI 事業に係る責任とリスク分担等、公共と民間事業者双方の権利義務を明確にしたものです。民間事業者にとっては、提案を行うかどうかを判断する材料となるため、アドバイザーの意見を踏まえながら、十分検討した上で、できる限り早めに公表する必要があります。

なお、競争性のある随意契約の場合は、民間事業者の提案内容に応じて契約交渉が行われるため、契約書より内容が粗い「条件規定書」という形で作成されます。

《 契約書案／条件規定書で定める事項例 》

項目（例）	内容（例）
1. 総則	事業の目的、用語の定義、事業の概要、事業スケジュール、事業者の資金調達等、事業用地の使用、法令に定める許認可の取得等

2. 施設の設計	調査等の実施、設計の実施、設計図書の変更 等
3. 施設の建設	施設の建設、施行計画書等、第三者の使用等、工事監理者の設置、市による確認、工期の変更、第三者への損害等、完工及び引渡し
4. 施設の維持管理及び運営	業務の実施等、業務計画書の提出等、事業の監視、第三者への損害、サービス対価の支払い等
5. 契約金額	契約金額等
6. 契約期間及び契約の終了	契約期間、契約終了時の措置（契約終了時の資産の取扱い）
7. 事業継続困難時の措置	事業継続が困難となる事由（事業者の債務不履行、市の債務不履行、法令変更、不可抗力） 事業継続に必要な措置（協議、追加費用の負担等） 事業終了時の措置（事業終了時の資産の取扱い、追加費用の負担等）
8. その他	紛争解決手段、公租公課の負担、契約上の地位の譲渡等、財務書類の提出、秘密保持に関する規定

6-5. 落札者決定基準（事業者選定基準）の作成

落札者決定基準（事業者選定基準）は、要求水準書等で示した内容や価格等を評価項目として設定し、民間事業者からの提案書を採点する基準を示すために作成するものです。

6-6. 事業者評価委員会での検討

事業者評価委員会において、事業担当課が作成した入札説明書（募集要項）等の原案を検討します。

6-7. PPP/PFI 推進検討会議への報告

事業担当課は、事業者評価委員会での検討を踏まえ、入札説明書（募集要項）等の公表原稿を作成し、推進検討会議へ報告します。

6-8. 民間事業者の選定

入札公告（公募要項）の公表後、民間事業者からの提案を受け付け、事業者の選定段階に入ります。民間事業者の選定方式としては、総合評価一般競争入札方式と競争性のある随意契約（公募型プロポーザル方式等）という方法が挙げられます。

選定方式の違いにより、事業者の選定・公表までの手続きが異なります。どちらの場合

合も、事業者評価委員会を開催し、公平性、透明性、客観性を確保する必要があります。

(1) 総合評価一般競争入札方式

総合評価一般競争入札方式とは、地方自治法に定める「一般競争入札」の一つであり、価格だけではなく、入札者の提案するその他の条件（維持管理・運営のサービス水準、実績等）を総合的に評価し、落札者を決定する方式です。

平成 12 年 3 月 29 日付けの旧自治省事務次官通知において、PFI 事業者の選定においては、総合評価一般競争入札方式の活用を図ることとされています。また、新潟市は政令指定都市に移行し、WTO 政府調達協定（p.76）の適用団体となったことから、協定で示す基準額以上の事業については一般競争入札が義務付けられます。

総合評価一般競争入札方式による場合には、自治法施行令第 167 条の 10 の 2 により、選考の際の透明性を確保するための要件が以下のように定められています。

- ① 落札者決定基準をあらかじめ定める必要がある。
- ② 総合評価一般競争入札方式を採用する時、落札者決定基準を定める時、又は落札者を決定する際には、2 名以上の学識経験者の意見を聴かなければならない。
- ③ 入札にあたっては、総合評価一般競争入札方式によること及び落札者決定基準について公告を行うこと。

また、平成 15 年 3 月 20 日付けの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により、総合評価一般競争入札方式においても多段階選抜や落札者との軽微な契約協議は可能とされています。

【技術提案制度の活用】

要求水準を満たすための有力な方法が複数存在し、より優れた提案がなされることが想定され、提案書のみでは提案内容の妥当性や要求水準に達しているか等の確認が困難な場合は、公共工事の品質確保の促進に関する法律に準じて導入された技術提案制度を活用することが考えられます。（技術対話の実施による提案の改善、最も優れた提案に基づき予定価格を作成など）

(2) 競争性のある随意契約方式（公募型プロポーザル等）

事業スキーム、資金調達スキーム、運営方法等多面的な観点から幅広い提案を求める必要があります、かつ、地方自治法施行令第 167 条の 2 第 1 項各号において規定されている随意契約の要件を満たす場合については、公募型プロポーザル等いわゆる競争性のある随意契約を採用できます。

公募型プロポーザル方式は、公募により提案を募集し、あらかじめ示された評価基準にしたがって優先順位を決定し、最優先順位の民間事業者と交渉した上で契約を結ぶ方式です。

なお、公募型プロポーザル方式を採用する場合においても、総合評価一般入札方式を採用した場合と同様に、手続きの透明性・基準の客観性への配慮が必要となります。

【競争的対話方式の活用】

要求水準書等の作成（調整）のため、事業スキーム、資金調達スキーム、運営方法等多面的な観点から幅広い提案を求める必要がある場合、競争的対話方式を活用することが考えられます。（要求水準書等の作成、提案内容の確認・交渉を行うための対話、対話終了後の提案書提出要請、対話参加者を三者程度に絞り込みなど）

6-9. 事業者評価委員会の開催

事業担当課は、事業者評価委員会を開催します。事業者評価委員会は、公平性、透明性、客観性を確保した上で、落札者決定基準（事業者選定基準）に従い、申請事業者の評価を行います。

審査においては、必要に応じ、各提案者からのヒアリング及び審査の複数回開催の実施もあり得ます。

6-10. PPP／PFI 推進検討会議への報告

事業担当課は、事業者評価委員会での評価結果を推進検討会議へ報告します。推進検討会議では、落札者（優先交渉権者）を決定し、推進本部に報告します。

6-11. 事業者選定結果の公表

事業担当課は、事業者評価委員会における評価結果を踏まえ、落札者（優先交渉権者）を決定したときは、必要な資料（審査の経過、審査方法、審査結果、事業者評価委員会の構成等）とともに速やかに公表することとします。

なお、民間事業者の応募状況等から、当該事業を PFI 事業として適当でないと判断した場合には、事業担当課は二役に報告するとともに、特定事業の選定を取り消し、その旨を速やかに公表します。

(参 考) WTO政府調達協定

WTO 政府調達協定は、WTO（世界貿易機関）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」（1994 年）の付属書に盛り込まれた政府調達に関する国際協定で、平成 8 年 1 月 1 日に発行されました。これを受け、「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」（平成 7 年 11 月 1 日政令第 372 号 以下「特例政令」）が施行され、都道府県・政令指定都市の締結する調達契約でも協定が適用されます。

調達契約の種類ごとに下記の基準額以上のものが対象となります。

契約内容	基準額
物品等（リース、レンタルを含む）の調達契約	4, 0 0 0 万円
特定役務のうち建設工事の調達契約	3 0 億 2, 0 0 0 万円
特定役務のうち建築のためのサービス、エンジニアリング・サービスその他の技術的サービスの調達契約	3 億円
特定役務のうち上記以外の調達契約	4, 0 0 0 万円

（上記の基準額は、令和 8 年 4 月 1 日から令和 10 年 3 月 31 日まで適用 金額は 2 年ごとに改定）

※特定役務とは WTO 政府調達協定の付属書 I 日本国の付表 4 に掲げるサービスに係る役務をいいます。建設工事や建設コンサルタント業務のほかに電気通信サービス、電気計測機サービス、建築物の清掃サービス、印刷などが該当します。

WTO 政府調達協定は世界貿易の拡大・自由化の観点から国内事業者の保護や国内外の事業者の差別を行わず、手続きの透明化を趣旨としています。対象の調達契約は、一般競争入札が原則で事業所所在地による参加資格要件の設置や最低制限価格制度の利用ができません。また、緊急の場合や美術品及び特許権、著作権等の排他的権利との関連を有するもの又は技術的な理由で競争が存在しない場合など限定的な場合のみ随意契約が認められています。

PFI 契約は、施設の建設のみならず、維持管理及び運営をも内容とするものであり、このため、政府調達協定対象の役務と対象外の役務の双方を包含する混合的な契約となりえます。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、主目的が物品等又は協定の対象である役務の調達契約であって、当該契約の全体の予定価格（主目的以外の物品等及び役務に係る価格を含む。）が適用基準を超える場合に、特例政令の適用を受けることとされています。

(参 考) 投資協定に基づく国際的な義務

地方自治体は、日本が締結している投資協定に基づく国際的な義務にも十分に配慮する必要があります。これらの協定は、外国投資家の権利を保護し、公平かつ公正な取扱いを確保することを目的としています。

万が一、外国投資家との間で投資協定に基づく義務に関する紛争が生じた場合、外国投資家から仲裁手続き（ISDS）を申し立てられる可能性があります。投資仲裁は、多大な時間と費用を要し、賠償リスクも伴います。そのため、紛争を未然に防ぐことが極めて重要です。

■投資協定における主な義務

- ・差別的待遇の禁止（内国民待遇、最恵国待遇）
- ・公正かつ衡平な待遇を与える義務
- ・十分な保護及び保障を与える義務
- ・投資家に対する、契約その他に基づく義務を遵守する義務（アンブレラ条項）
- ・特定措置の履行要求（パフォーマンス要求）の禁止

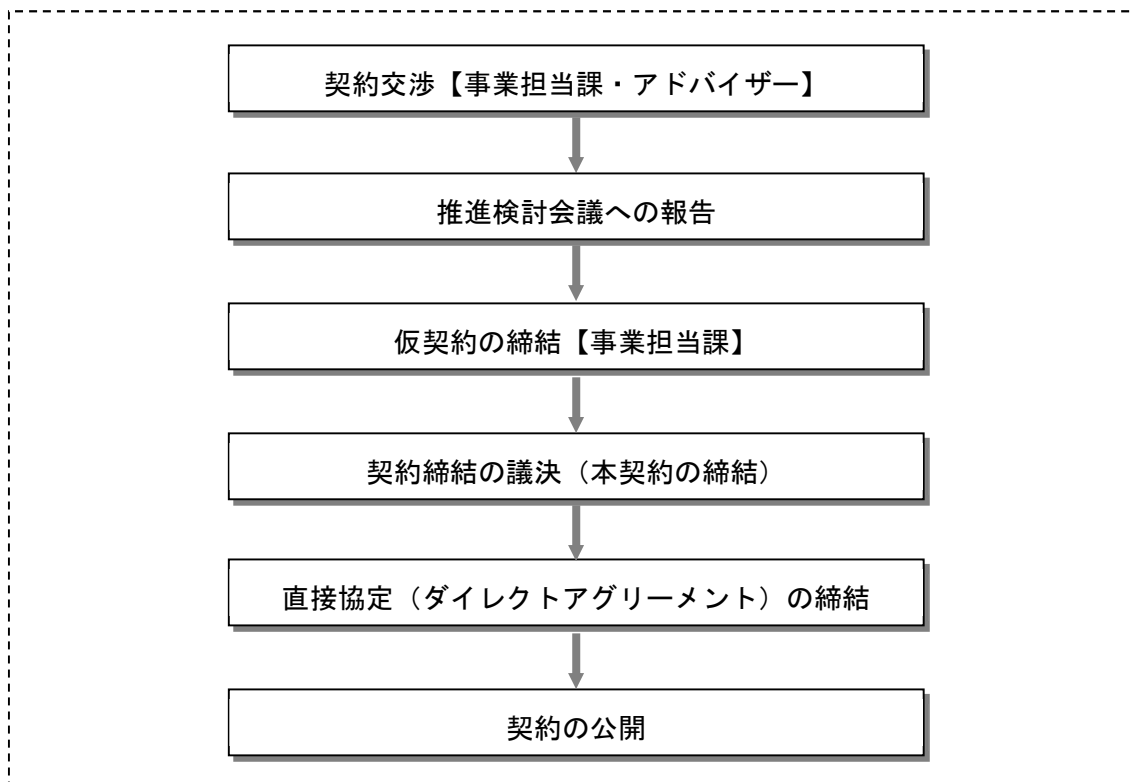
■違反を避けるための留意事項

- ・行政手続の透明性の確保
投資関連の手続きや規制の情報は、明確かつ容易にアクセスできるようにします。
外国投資家に対しても、必要な情報を適切に提供し、公正な手続きを保証します。
- ・一貫性のある政策運用
法令や規制等は公平かつ一貫して適用し、恣意的な判断や対応は避けなければなりません。
- ・意思決定過程の適切な記録
問題とされる措置や決定が行われた当時の意思決定過程の記録は、投資仲裁において重要な証拠となると共に、内部文書等であっても投資家への開示対象となり得るため、適切な記録が必要です。

【第7段階】契約の締結等

PFI事業の落札者（優先交渉権者）が選定された後、事業担当課は当該民間事業者と契約条件の交渉を行います。契約においては、PFI事業実施期間中の官民双方の責任、リスク分担等の権利義務について詳細な内容を取り決めます。法務アドバイザーも活用し、できる限り具体的かつ明確に定める必要があります。

《 契約締結までの流れ 》



7-1. 契約交渉

(1) 総合評価一般競争入札方式

総合評価一般競争入札方式の場合には、入札公告公表の際に提示された契約書（案）の内容を契約交渉において変更することはできません。そのため、契約書案の内容を変更しない範囲において、民間事業者からの提案による事業実施手順や追加項目等に関して詳細に交渉します。

(2) 競争性のある随意契約方式（公募型プロポーザル等）

競争性のある随意契約方式の場合では、条件規定書を基に、民間事業者の提案内容を契約に盛り込むために契約交渉を行います。ただし、選定されなかった他の事業者に対して不公平にならないよう、条件規定書に定められている価格・リスク分担等の基本的

事項に関する変更は認められません。

なお、優先交渉権者との交渉が不調に終わった場合には、第二順位以下の者との交渉が可能になります。

7-2. PPP/PFI 推進検討会議への報告

契約交渉により定められた契約内容に関しては、担当事業課より推進検討会議へ報告されます。

7-3. 仮契約の締結

事業担当課と民間事業者との間でまず仮契約を締結し、議会の承認を受けてから本契約としての効力を有することになります。PFI 事業においては、通常特別目的会社（SPC）が設立されますので、正確には、仮契約は、民間事業者により設立された特別目的会社（SPC）と締結することになります。

7-4. 契約締結の議決（本契約）

PFI 法第 12 条及び同法施行令の規定により、新潟市においては、当該 PFI 事業の予定価格が 3 億円を超える契約（町村：5 千万円以上、政令都市：3 億円以上、都道府県：5 億円以上）の際に、議会の承認が必要となります。この予定価格は、維持管理・運営等に要する金額が除かれています。

議会の議決を得て、仮契約が本契約としての効力を有することになります。

7-5. 直接協定（ダイレクトアグリーメント）の締結

プロジェクトファイナンスにより資金を調達している PFI 事業では、資金を提供している金融機関にとっても事業の継続性・安定性は重要事項です。仮に PFI 事業者の経営が行き詰まった場合、突然、金融機関が資金の供給を停止したり担保権を行使したりすると PFI 事業の継続に支障が生じます。また、市が解除権を行使すると金融機関は貸出金の回収ができなくなります。このような事態を防ぐため事前に市と金融機関が協議できるようにし、金融機関が市の解除権の行使を一定期間留保することや、事業の修復を目的に介入することを可能とするための必要事項について市と金融機関の間で直接協定（ダイレクトアグリーメント）を締結します。

7-6. 契約の公開

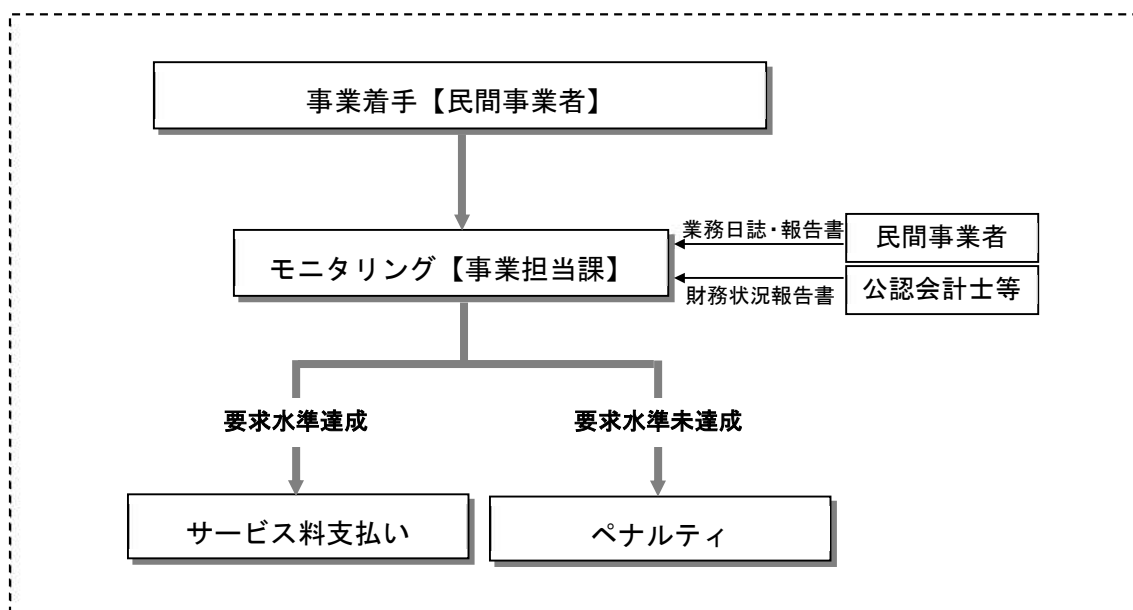
本契約締結の後、事業担当課は、PFI 事業者と取り決めた契約を公開します。

【第 8 段階】事業の実施・モニタリング

8-1. 事業の実施

PFI 事業は、基本方針及び当該事業の実施方針に基づき、契約に従って設計・建設、維持管理、運営が実施されます。この際、市は、要求水準書に則した適切なサービスや施設の維持管理・運営が実施されているかどうかを判断するため、モニタリングを行います。

《 モニタリングの流れ 》



8-2. PFI 事業の実施に係る協力体制の整備

PFI 法第 77 条～第 81 条に基づき、特定事業の円滑な実施を促進するため、選定事業者からの要請など民間事業者が質の高い公共サービスを提供するために必要なときには、既存の職員派遣等に係る制度の範囲内で、職員の派遣、職員の出張、講習会の開催等の人的援助を行います。

8-3. モニタリングについて

(1) モニタリング方法

契約に定める範囲内において、以下のような事業の監視を行います。

《 モニタリング方法 》

- ・ 市による不定期の監視、評価
- ・ 業務日誌等や業務報告書等、民間事業者が提供する事業の実施状況に関する定期的な報告
- ・ PFI事業に悪影響を及ぼすおそれのある事態が発生した場合の緊急報告及び第三者である専門家による調査の実施とその調査報告書の提出
- ・ 民間事業者による公認会計士等の専門家による監査を経た財務状況に関する報告書の提出

(2) モニタリング結果の反映

モニタリングの結果は、契約に基づき、民間事業者へのサービス対価の支払いに反映されます。モニタリングにより、民間事業者のサービス提供、維持管理・運営業務が要求水準を満たしていないと判断した場合には、サービス対価を減額(ペナルティ)します。また逆に、要求水準を上回った場合には、サービス対価を増額する(インセンティブ)場合もあります。

これらの取決めは、民間事業者がより良いサービスの提供を遂行し、良質な公共サービスの水準を確保するための有効な手段と考えます。ただし、厳しいペナルティ条件を民間事業者に課すことは事業者リスクが大きくなるため、条件を決定する際には、可能な限り水準を数値化して客観性を確保する必要があります。

(3) モニタリング結果の公表

PFI事業の実施において、その透明性を確保するため、市は、モニタリング結果について、必要に応じ市民等に対し公開することとします。

8-4. サービス対価の改定

(1) 物価変動への対応

事業期間が長期に亘るPFI事業契約においては、物価の変動、金利の変動等が選定事業者の費用増やその利益の減少の原因となり得ることから、変動等が選定事業に与える影響の程度を勘案し、サービス対価を一定の頻度で改定することをあらかじめ契約書に規定しておくことが推奨されます。

この際、規定すべき事項としては、「サービス対価」のうち改訂対象とする費用項目、改定の基準とする経済・金融指標、改訂の算定式及び改訂時期等が挙げられますが、

改定の基準とする物価指数の採用にあたっては、選定事業者が負担する物価変動リスクを減じるため、選定事業者が実際に用いる財・サービスの市場価格が的確に反映される物価指数を採用することが必要です。具体的には、当該市場価格に対する感応度が高い物価指数を採用するとともに、対象業務ごと、対象費用項目ごと、対象地域ごとに連動した物価指数を採用することが望ましいものとなります。当該物価指数は、あらかじめ入札説明書等に案を明示した上で、民間事業者との協議により決定してください。また、どの時点の物価を改定の基準とするかについては、契約締結日のほか、入札公告日等 などで、出来る限り前倒しを行い、物価変動を適切に反映することが望ましいです。

サービス対価の改定は、基準とする指標の変動の多寡にかかわらず、一定期間毎に定期的実施する場合と、基準とする指標が一定割合以上変動している場合にのみ改定する場合が考えられます。合わせて、選定事業者から契約変更の協議の申出があった場合には適切に協議に応じること等により、状況に応じた必要な契約変更を実施するなど、適切な対応を図ることが必要です。

(2) 金利変動への対応

PFI 事業者は、金利スワップ契約を利用して固定金利で資金調達を行っているケースが一般的です。現在のところ、金利スワップ市場では 15 年までの取引が大半を占めているため、15 年を超える融資期間を前提とする PFI 事業では、将来の金利変動をサービス対価に反映させる仕組みを取り入れることが一般的です。金利変動リスクを「サービス対価」の改定に反映する方法としては、10 年を経過時に、残存期間に相当する固定金利を基準に「サービス対価」を改定する方法、あるいは、5 年を経過するごとに、その後 5 年間の「サービス対価」を改定する方法等が考えられます。

金利変動リスクを「サービス対価」の改定に反映しない場合は、そのリスクは選定事業者が負うこととなりますが、金利上昇局面においては、そのリスクが金融費用に反映されて、契約金額に転嫁される結果ともなり得ることに留意する必要があります。

【第9段階】事業の終了

9-1. 事業の終了

事業終了時における施設や土地等の事業用資産の明渡し等については、あらかじめ契約で定められた取扱いに則して適切な処理を行うこととなります。

9-2. 事業継続の必要性の検討

事業期間終了後も事業を継続する可能性がある場合は、事業終了時に「事業の継続」を選択する旨及びその際の協議や手続き方法等につき、あらかじめ契約により定めておく必要があります。

9-3. 事業評価

事業担当課は、PFI事業において民間事業者との間に発生した問題とその対応策、庁内推進体制のあり方や今後の課題等に関し、行政経営課と協議を行いながら、事後評価を行います。これにより、市全体におけるノウハウの蓄積、より効率的・効果的なPFIの推進を図ります。

関連資料（PFIに関するホームページ）

PFI 関連資料は、以下のホームページで掲載されています。

■内閣府 PFI ホームページ

内閣府 民間資金等活用事業推進室（PPP/PFI 推進室）が運営するホームページです。

PFI 法、基本方針、ガイドライン、支援措置等が紹介されているほか、民間資金等活用事業推進委員会の開催状況や PFI 事業例が掲載されています。

<http://www8.cao.go.jp/pfi/>

■自治体 PPP/PFI 推進センターホームページ（会員専用ページあり）

自治体 PPP/PFI 推進センターが運営するホームページです。

推進センターは PFI 事業に関心のある地方自治体、全国知事会、全国市長会、全国町村会及び（一財）地域総合整備財団により構成されています。また、総務省がオブザーバーとして参加しています。

国内 PFI 事業、PFI 支援制度、関係法規、総務省通知等を中心に紹介されています。

<http://pficenter.furusato-ppp.jp/>

関連法令・通知等

これらの関連法令・通知等は、上記ホームページなどに掲載されています。

【PFI 法関係】

- ・ 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
- ・ 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の施行期日を定める政令
- ・ 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施行令
- ・ 民間資金等活用事業推進委員会令
- ・ 衆議院建設委員会附帯決議
- ・ 参議院国土環境委員会附帯決議

【地方自治法等】

- ・ 地方自治法（第 234 条～第 234 条の 3）＜契約関係＞
- ・ 地方自治法（第 237 条～第 238 条の 7）＜財産関連規定＞
- ・ 地方自治法（第 244 条～第 244 条の 4）＜公の施設関連規定＞
- ・ 地方自治法施行令（第 167 条～第 167 条の 17）＜契約関係＞

【WTO 関係】

- ・ 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
- ・ 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第三条第一項に規定する総務大臣の定める区分及び総務大臣の定める額を定める件
- ・ 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第三条第一項に規定する総務大臣の定めるところにより算定した額を定める件
- ・ 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第十一条第一項第六号に規定する総務大臣の定める要件を定める件

【通知等】

<総務省>

- ・ 地方自治体における PFI 事業について
- ・ 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
- ・ 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
- ・ 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）
- ・ もっぱら財源調達的手段として設定する債務負担行為（債務負担行為の運用について）
- ・ 自治体 PFI 推進センターへの資料提供について（依頼）
- ・ 地方自治法の一部を改正する法律の公布について
- ・ 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

<内閣府>

- ・ 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実施方針
- ・ PFI 事業実施プロセスに関するガイドライン（改定版）
- ・ PFI 事業におけるリスク分担等に関するガイドライン
- ・ VFM（Value For Money）に関するガイドライン（改定版）
- ・ 契約に関するガイドライン－PFI 事業契約における留意事項について－（改定版）
- ・ モニタリングに関するガイドライン
- ・ 公共施設等運営権及び公共施設等運営事業に関するガイドライン
- ・ PPP/PFI 推進アクションプラン
- ・ 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