

(案)

# 長野市PFI等活用 ガイドライン



平成30年 月

長野市 総務部

公共施設マネジメント推進課

はじめに

本市においては、「将来世代に負担を先送りすることなく、よりよい資産を次世代に引き継いでいく」ことを基本理念とし、長野市公共施設等総合管理計画（平成 29 年 3 月策定）に基づき、公共施設マネジメントを推進している。

極めて厳しい財政状況の中で、効率的かつ効果的な公共施設等の整備等を進めるとともに、新たな事業機会の創出や民間投資の喚起による経済成長を実現していくためには、公共施設等の整備等に民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用していくことが重要であり、多様な PPP/PFI 手法を取り入れていく必要がある。

平成 29 年 4 月には、PFI 手法も含めた民間活力の更なる活用の積極的な検討と適切な活用を図るため、公共施設等の整備等に当たり、自ら公共施設等の整備等を行う従来型手法に優先して PPP/PFI 手法の導入を検討するため、長野市 PPP/PFI 手法導入優先的検討方針を定めたところである。

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 日法律第 117 号。以下「PFI 法」という。）に基づく公共施設等の整備については、

- ① 事業の発案から終了まで事業にかかる期間が長期に及ぶ
- ② VFM の算出や最適な事業スキームの判断
- ③ 実施方針・要求水準書の策定や公募による事業者選定
- ④ アドバイザリー業務やモニタリング業務の委託

など、大量かつ複雑な事務手続きが必要であることから、円滑で正確な事務執行を図るため、本ガイドラインを定める。

本ガイドラインの対象となる事業は、PFI 法に基づくもの、及び、民間資金を活用せず実施されるが、PFI に類似する手続きが必要となる DBO 方式などによる公共施設等の整備等とする。

## ＝目次＝

第1部	PFIの概要	1
1	PPPとPFI	1
2	PFIとは	1
	(1) PFI事業の対象となる公共施設等	2
	(2) PFI事業の効果・特徴	2
	(3) PFI事業の基本的性格	3
	(4) VFMの達成	4
	(5) リスクの分担と明確化	7
	(6) PFIの仕組み	10
	(7) 地元事業者の参画	10
3	PFIの事業形態と事業方式	11
	(1) PFIの事業形態	12
	(2) PFIの事業方式	12
	(3) 従来の公共事業手法との主な相違点	15
	(4) 公共施設等運営権（コンセッション方式）	16
4	PFI事業の進め方	17
	一般的なPFI事業のプロセス	18
5	PFI導入にあたっての留意点	20
	(1) PFIと指定管理者制度	20
	(2) 行政財産等のPFI事業者への貸付け	20
	(3) 補助金による支援	21
	(4) 税制上の支援	21
	(5) 法令の遵守	21
	(6) その他	21
第2部	長野市におけるPFIの導入	22
1	【STEP1】 事業の発案（民間事業者からの提案を含む）	23
	(1) 事業担当課からの事業の発案（事前協議）	23
	(2) 民間事業者からの事業の提案	23
	(3) サウンディング型市場調査	24
	(4) PFI推進体制	24
	(5) 簡易な検討	25
	(6) 導入の適否（簡易な検討後）	27
	(7) 詳細な検討	27
	(8) 導入の適否（詳細な検討後）	28
2	【STEP2】 実施方針の策定及び公表	28
	(1) （仮称）長野市PFI等審査委員会の設置	28
	(2) アドバイザー等の選定	28
	(3) 実施方針の策定の見通しの公表	29
	(4) 実施方針の策定、公表等	29
	(5) 要求水準書（案）の策定、公表	31
	(6) 質問の受付、回答	32

(7) 民間事業者との対話等	32
(8) 実施方針・要求水準書（案）の変更・修正	32
3 【STEP 3】 特定事業の評価・選定、公表	33
(1) 特定事業の評価	33
(2) 特定事業の選定、公表	33
4 【STEP 4】 民間事業者の募集、評価・選定、公表	34
(1) 民間事業者の募集等	34
(2) 債務負担行為の設定	35
(3) 入札説明書、募集要項、要求水準書等の策定	35
(4) 説明会、質問の受付、回答	40
(5) 入札参加資格審査	41
(6) 提案の審査、落札者（優先交渉権者）の選定	41
(7) 指定管理者制度の併用	42
(8) 選定結果の公表	42
(9) 民間事業者の選定をせず、特定事業の選定を取り消す場合	42
5 【STEP 5】 事業契約等の締結等	43
(1) 基本協定の締結	43
(2) 契約交渉	43
(3) 地元事業者との連携・協力の働きかけ	43
(4) 仮契約の締結、議会の議決	44
(5) 事業契約の締結、公表	44
(6) 直接協定（ダイレクト・アグリーメント）	44
(7) その他留意事項	45
6 【STEP 6】 事業の実施と監視（モニタリング）	45
(1) モニタリングの実施	45
(2) モニタリング結果の公表	47
(3) モニタリング結果の反映	47
7 【STEP 7】 事業の終了	48
(1) 事業契約期間満了の場合	48
(2) 事業契約期間満了における事業継続の検討	48
(3) PFI 事業の解除の場合	49
(4) SPCの債務不履行の場合の事業の継続	49
(5) 指定管理者の指定取消し	50
(6) その他留意事項	50
8 その他	50
(1) 情報公開等	50
(2) 市議会への説明	51
(3) 情報収集	51
【関連マニュアル等一覧】	52
【PFIに関するホームページ】	52

## 第 1 部 P F I の概要

### 1 PPPとPFI

PPP（注1）とは、公共施設等の設計、建設、維持管理、運営等を行政と民間が連携して行うことにより、民間の創意工夫等を活用し、財政資金の効率的な使用や行政の効率化等を図るものです。

PPPには、PFI（注2）や指定管理者制度、市場化テスト、公設民営（DBO）方式、包括的民間委託、アウトソーシング等も含まれます。また、クラウドファンディング（注3）もPPPととらえることができます。

（注1） Public Private Partnership / パブリック・プライベート・パートナーシップ

（注2） Private Finance Initiative / プライベート・ファイナンス・イニシアティブ

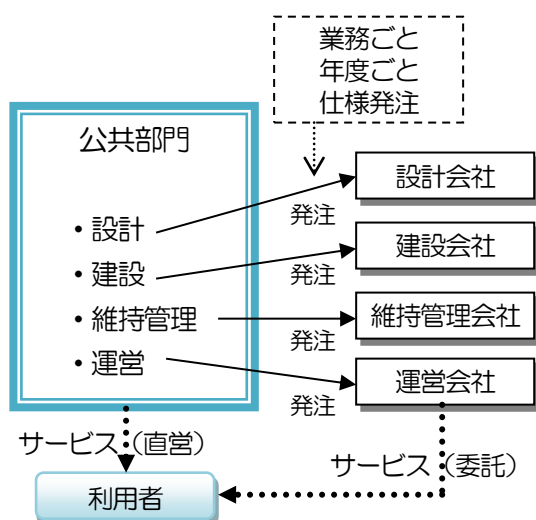
（注3）クラウドファンディングとは、新規・成長企業と投資家をインターネットサイト上で結びつけ、多数の投資家から少額ずつ資金を集める仕組み。  
（群衆/crowdと資金調達/funding）

### 2 PFIとは

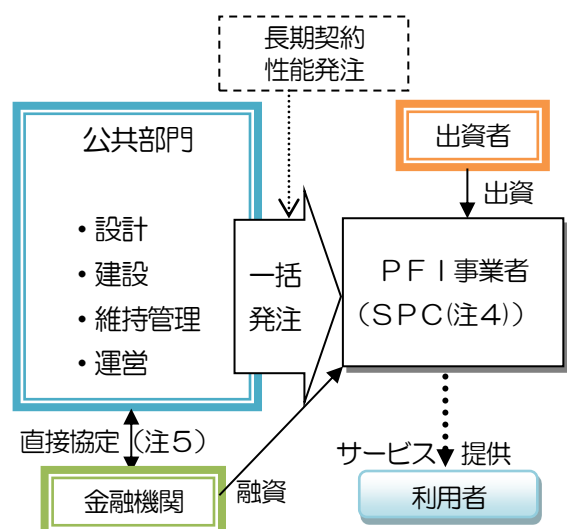
PFIとは1992年に英国で導入された行財政改革の手法の1つで、これまで公共部門が行ってきた公共施設等の整備等について、民間の資金と経営ノウハウ・技術力を活用し、公共施設等の設計・建設や維持管理・運営等を一体的に行う手法であり、良質で低廉な公共サービスの提供を実現することを目的としています。

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日法律第117号。以下「PFI法」という。）に基づき実施します。

【従来の公共事業の例】



【PFI事業の例】



（注4） SPC = Special Purpose Company：特定目的会社

[⑥ PFIの仕組み](#) 参照

(注5) 直接協定（DA：Direct Agreement／融資者直接契約／[44 ページ参照](#)）  
公共と融資機関とが締結する協定で、PFI 事業者（SPC）が破綻しないように監視し、破綻した場合には事業遂行に支障が出ないように、互いの対応策をあらかじめ定めておきます。

## (1) PFI 事業の対象となる公共施設等

対象施設は、PFI 法第 2 条第 1 項各号に掲げられた以下の施設（設備を含む。）です。

区分	施設
公共施設	道路、鉄道、港湾、空港、河川、公園、水道、下水道、工業用水道など
公用施設	庁舎、宿舍など
公益的施設	賃貸住宅及び教育文化施設、廃棄物処理施設、医療施設、社会福祉施設、更生保護施設、駐車場、地下街など
その他施設	情報通信施設、熱供給施設、新エネルギー施設、リサイクル施設（廃棄物処理施設を除く。）、観光施設及び研究施設 船舶、航空機等の輸送施設及び人工衛星（これらの施設の運行に必要な施設を含む。）

## (2) PFI 事業の効果・特徴

### ア 良質で低廉な公共サービスが提供されること

PFI 事業では、設計・建設や維持管理・運営といった業務を一括で発注するとともに、性能発注方式（注6）が採用されています。また、効率的なリスクの管理（注7）や競争原理が働くことにより、民間のノウハウを幅広く活用できることから、良質で低廉な公共サービスの提供を実現することができ、VFM（注8）によりその効果を測ることができます。

#### (注6) 性能発注

従来の公共工事では、詳細に施設の構造や資材等を定めた仕様書による仕様発注が行われていました。PFI では、構造物、建築資材等の具体的な仕様の特定については必要最小限とし、行政が最終的に求める公共サービスの内容・水準を示すことにとどめる性能発注を行います。

PFI 事業者は、構造や資材、運営方法等について、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一層の事業費の削減に向けた民間事業者のノウハウを活かせることとなります。

#### (注7) リスク管理

事業を進めていく上では、事故、需要の変動、物価や金利の変動等の経済状況の変化、計画の変更、天災等さまざまな予測できない事態により損失等が発生するおそれ（リスク）があります。PFI では、これらのリスクを最もよく管理できる者にそのリスクを負担させることでコストの削減やサービスの向上を達成します。

#### (注8) Value For Money / バリュー・フォー・マネー / 詳しくは[\(4\) VFMの達成参照](#)

### イ 公共サービスの提供における行政の関わり方が改善されること

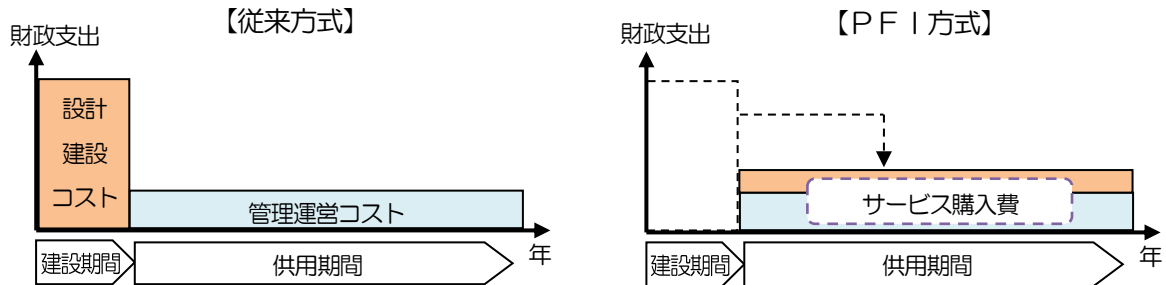
施設の建設や維持管理など、現場での業務を民間に委ねることにより、公共は、自ら専ら担う必要性の高い分野へと選択的に人的資源を集中することができることとなり、公共部門全体における効率性の向上が期待されるとともに、官民の適切な役割分担に基づく新たな官民パートナーシップが形成されます。



### ウ 財政負担の平準化

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、厳しい財政状況下においても、計画的・効率的な財政運営が可能となります。

※サービス購入型の例示（イメージ）



### エ 民間の事業機会を新たに創り、経済の活性化に貢献すること

従来、公共が行ってきた事業を民間事業者に委ねることから、民間に対して新たな事業機会をもたらします。また、他の収益事業と組み合わせることによっても、新たな事業機会を生み出すこととなります。PFI事業のための資金調達方法として、プロジェクト・ファイナンス（注9）等の新たな手法を取り入れることで、融資環境が整備されるとともに、新しいファイナンス・マーケットの創設につながります。このようにして、新規産業を創出し、経済構造改革を推進する効果が期待されます。

#### （注9）プロジェクト・ファイナンス

特定のプロジェクト（事業）に対するファイナンスであって、そのファイナンスの利払い及び返済の原資を原則として当該プロジェクトから生み出されるキャッシュフロー（収益）に限定し、そのファイナンスの担保を当該プロジェクトの資産に依存して行う金融手法です。

### オ 公共サービス提供実績に応じた支払（サービス対価）

PFI事業者には、設定された公共サービス水準を達成することが求められ、公共側は契約期間中その実績をチェックし、サービス水準の達成度に応じた支払いをするのが一般的です。

仮にその実績が定められたサービス水準を下回った場合、公共からPFI事業者への支払い額の減額を可能とし、一方、定められたサービス水準を上回った場合には追加的な支払いができるとする事例もあります。

実績に応じた支払により、PFI事業者が、要求された公共サービス水準の確保や、さらにはより高い水準のサービス提供に向けて、これまで蓄積してきた民間のノウハウを活かせるように努めることが期待できます。

### （3）PFI事業の基本的性格

PFIの基本理念（PFI法第3条）や期待される成果を実現するため、PFI事業は次のような「5つの原則」と「3つの主義」という基本的性格を持つことが求められています。

## ア 5つの原則

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

## イ 3つの主義

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

## (4) VFMの達成

VFMは、PFIにおける最も重要な概念の一つで、「支払いに対して、最も価値の高いサービスを提供する」という考え方があります。従来の方式と比べてPFIの方が総事業費をどれだけ削減できるかを示す割合です。同一の目的を有する2つの事業手法を比較する場合、支払に対して価値の高いサービスを供給する方を「VFMがある」、一方を「VFMがない」と表現します。

実際にPFI事業として実施するかどうかについては、このVFMが確保されているかどうかを検証して公表する必要があります。

PFI事業は事業期間全体を通しての支出削減を目指していることから、前述の比較においては、PFIを導入せず従来方式で整備した場合の公共の事業期間全体の支出（PSC（注10））と、PFIを導入した場合の公共からPFI事業者への事業期間全体の支出（LCC（注11））を比較することとなります。なお、VFMの算出に当たっては国の「VFMに関するガイドライン」を参考にするとともに、PSCとLCCを現在価値に換算（次ページ参照）し、これを比較することになります。

VFMは、PFIの一連の手続のうちの「特定事業の評価・選定」（STEP3）の段階で公表されるもので、一般的には以下のような数式により百分率（%）で表示されます。

$$VFM (\%) = \frac{PSC - LCC}{PSC} \times 100$$

（注10）PSC=Public Sector Comparator／パブリック・セクター・コンパレーター  
従来どおり直営で公共施設を整備した場合の、設計、建設、維持管理、運営等のすべての段階の費用を合わせた総事業費のことです。

（注11）LCC=Life Cycle Cost／ライフ・サイクル・コスト  
PFIを導入した場合に、設計、建設、維持管理、運営等のすべての段階の費用を合わせた総事業費のことです。



【現在価値に換算】

貨幣価値は、物価変動や金利水準等を諸要因に、時間の経過とともに変動（通常の場合は低下する）すると考えられています。これを前提に、将来の支出や収入を現在の貨幣価値に換算することを「現在価値に換算」といい、このときの換算手段を「割引」、用いる換算率が「割引率」です。

例えば、1年後の金利が3%であれば、現在の100万円を銀行に預けると3年後には109万円になります。したがって、現在の100万円と3年後の109万円は同じ価値であると考えることができ、「3年後の109万円の現在価値は100万円である。」と表現されます。この際の3%にあたる率が割引率です。

この割引率は、リスクフリーレート（無リスクで運用できる金融商品の利回り）を用いることが適当とされています（VFMに関するガイドライン）。具体的には、長期国債の利回りの過去の平均や長期的見通し等を用いる方法があります。国が平成28年度に示したPFI事業の簡易な検討の計算表では、標準割引率は、2.6%としています。

10年後の1億円の割引率  $r$ （年率）で換算する場合、 $1 \text{ 億円} \div (1 + r)^{10}$ により計算します。

計算例) 10年後の1億円を割引率2.6%で現在価値に換算すると、  
 $1 \text{ 億円} \div (1 + 0.026)^{10} = \text{約} 0.77 \text{ 億円}$  となります。  
 したがって、年間1億円を10年間支払った総額10億円について、  
 割引率2.6%で現在価値に換算すると、  
 $1 \text{ 億円} \div (1 + 0.026)^{10} = \text{約} 0.77 \text{ 億円}$   
 $1 \text{ 億円} \div (1 + 0.026)^9 = \text{約} 0.79 \text{ 億円}$   
 ・  
 ・  
 ・  
 $1 \text{ 億円} \div (1 + 0.026)^2 = \text{約} 0.95 \text{ 億円}$   
 $1 \text{ 億円} \div (1 + 0.026) = \text{約} 0.97 \text{ 億円}$   
 合計で約 8.7 億円となります。

VFM (Value For Money) の最大化

PFI事業として実施することにより、国や地方公共団体等が直接実施するよりも、効率的かつ効果的に公共サービスを提供できること

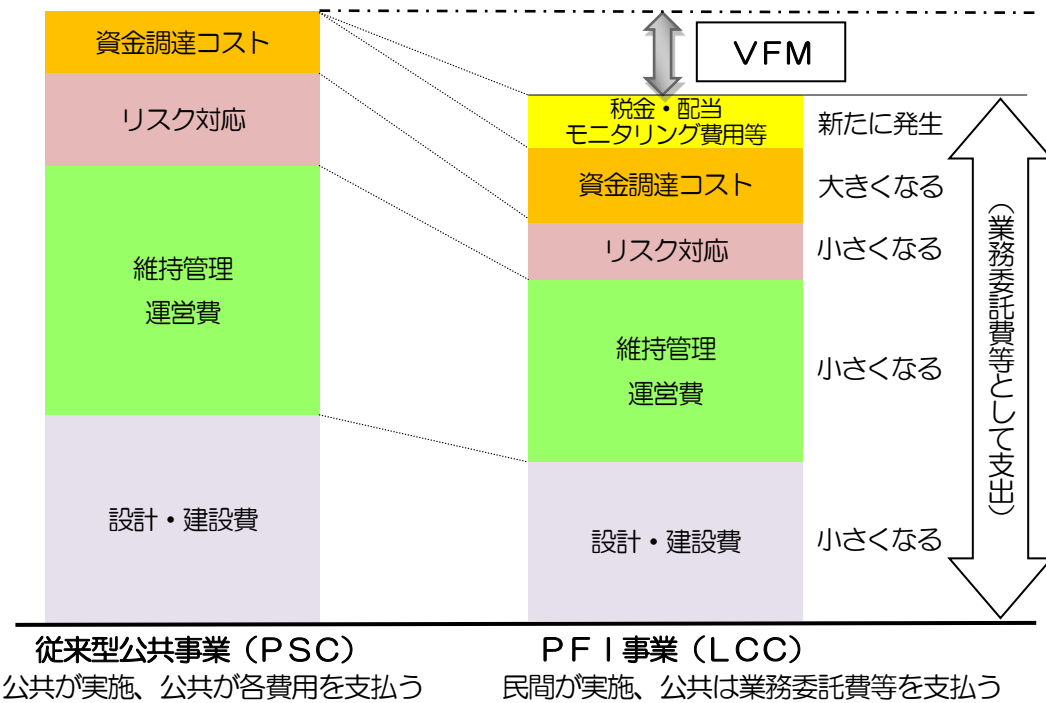
- ◆同じ仕様・サービス → より安い価格
- ◆同じ価格 → より優れたサービス

【VFM（PSCとLCCの比較）の考え方】

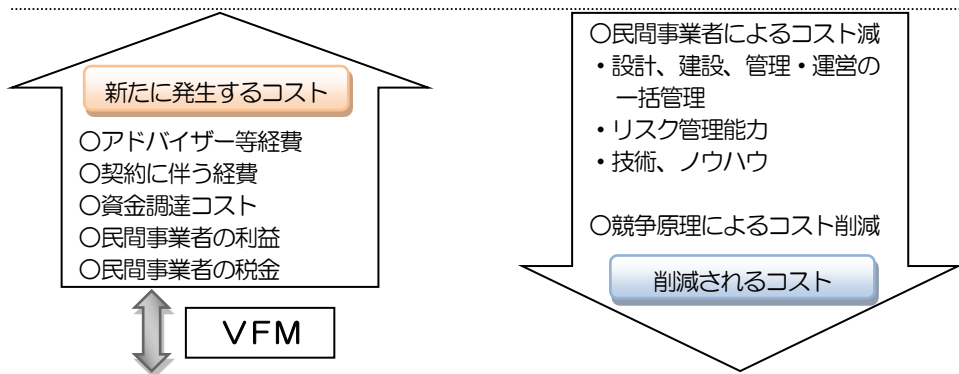
PFI事業者が公共施設等の設計、建設、維持管理、運営を行う場合、民間の経営上のノウハウや技術的能力が活かされて、PSCの建設費、維持管理費、運営費よりLCCの建設費、維持管理費、運営費の方が小さくなる可能性があります。また、PFIが導入されると、その事業におけるリスクをできるだけ明確化したうえで、それぞれのリスクについて、公共とPFI事業者のうちより効率的に管理できるほうが分担するという考え方でリスク分担（次ページ参照）が行われるので、リスクの一定部分が適切に民間に移転されることから、PSCのリスク対応費よりLCCのリスク対応費の方が小さくなります。

一方、PFIを導入して民間が資金調達を行う場合、公共が行うよりも支払利息の増加などで資金調達コストが大きくなります。また、PFIを導入した場合は、PFI事業者には税金の支払いも発生し、一定の収益を上げる必要性もあります。

これらのことを踏まえ、VFMが達成される構造について図示すると、下図のようになります。



VFMは、公共からみて、PFIによるコスト削減額が、PFIにより新たに発生するコストより大きくなることにより確保されます。



## (5) リスクの分担と明確化

P F I では、選定事業の適正かつ確実な実施を確保するうえで、リスクが顕在化した場合、当初想定していた支出以外の追加的な支出が現実に必要なことがあります。このため、公共施設等の管理者等と選定事業者は、協定等において、リスクが顕在化した場合の追加的支出の分担を含む措置等について、できる限りあいまいさを避け、具体的かつ明確に規定することに留意する必要があります。

### ア リスクとは

協定等の締結の時点では、選定事業の事業期間中に発生する可能性のある事故、需要の変動、天災、物価の上昇等の経済状況の変化等一切の事由を正確に予測することは困難であり、これらの事由が顕在化した場合、事業に要する支出または事業から得られる収入が影響を受けることがあります。選定事業の実施に当たり、協定等の締結の時点ではその影響を正確には想定できないこのような不確実性のある事由によって、損失が発生する可能性がリスクです。

### イ リスクの抽出

事業期間を通してどのようなリスクが想定されるか検討します。抽出に当たっては、P F I における一般的なリスクに加え、当該事業の性質によるリスクについても十分検討します。同種の P F I 事業や類似事例などを検証することも効果的です。

### ウ リスクの評価

抽出したリスクが顕在化した場合に、必要と見込まれる追加的支出のおおよその定量化が望ましいところですが、定量化が困難な場合でも、事業へどれぐらいの影響があるのかできる限り検討します。

また、経済的に合理的な手段で軽減又は除去できるリスクはないか確認します。

### エ リスクの分担

リスク分担は「リスクをもっともよく管理することができる者が当該リスクを分担する。」という考え方を基本とし、想定されるリスクをできる限り明確化したうえで、当該リスクが顕在化した場合の責任の所在等をあらかじめ契約により定めておく必要があります。

公共側、民間側の一方に責任が偏らないよう、その内容については慎重な判断が求められます。また、契約後も、事業期間中にわたり、リスクの顕在化への監視が必要です。

#### ○リスクを分担する者

公共施設等の管理者等と選定事業者のいずれが、

・リスクの顕在化をより小さな費用で防ぎ得る対応能力

・リスクが顕在化するおそれが高い場合に追加的支出を極力小さくし得る対応能力

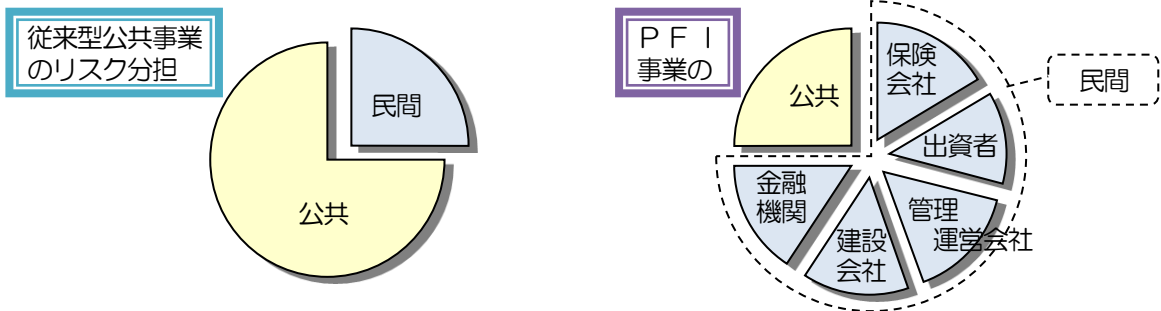
を有しているかを検討し、かつリスクが顕在化する場合のその責めに帰すべき事由の有無に応じて、リスクを分担する者を検討します。

### オ その他

P F I は事業期間が長期間になるため、業務本来のリスクに加え、当該期間を通じた周辺環

境のリスクについても検討する必要があります。

また、PFI 事業は公共サービス提供の一手段であり、民間が負担するリスクも、最終的には応札価格に含まれ、公共が負担するものであることに注意が必要です。リスク分担を検討する際には、国の「PFI 事業におけるリスク分担等に関するガイドライン」を参考にします。



【リスク分担の例】

段階	リスク区分	リスク概要	リスク負担者	
			公共	民間
共通	募集要項、入札説明書類	募集要項、入札説明書類の誤りによるもの	○	
	法令等の変更	本事業に直接関係する法令等の変更	○	
		一般の民間事業すべてに影響を及ぼす法令等の変更		○
	第三者賠償	調査・工事による騒音・振動地盤沈下等による場合		○
	住民問題	本事業を公共サービスとして実施することに関する住民反対運動、訴訟	○	
		調査・工事に関わる住民反対運動、訴訟		○
	事故の発生	設計・建設・運営における事故の発生		○
	環境問題	設計・建設・運営における環境の破壊		○
		公害など、環境問題の発生に伴うコスト増大リスク	○	△
		市の要求に伴って発生する環境問題	○	
	測量・地質調査の誤り	市が実施した測量・地質調査部分（想定した部分は除く）	○	
		事業者が実施した測量・地質調査部分		○
	事業の中止・延期（契約の未締結含む）	市の指示、議会の不承認によるもの	○	
		施設の建設に必要な許認可などの遅延によるもの		○
事業者の放棄、破綻によるもの			○	
物価変動	インフレ・デフレによる費用増大リスク		○	
金利変動	金利の変動によるコスト増大リスク		○	

	不可抗力	設計・建設・運営中の天災、暴動等の不可抗力によるリスク（第三者賠償を含む）	○	△
計画段階	設計変更	市の提示条件、指示の不備、変更によるもの	○	
		事業者の指示・判断の不備によるもの		○
	応募コスト	応募コストの負担		○
	資金調達	必要な資金の確保に関すること		○
整備段階	用地の確保	建設に要する資材置き場の確保に関すること		○
		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コスト増及び完工遅延	○	
	設計変更	市の提示条件、指示の不備、変更によるもの	○	
		事業者の指示・判断の不備によるもの		○
	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	○	
		資材調達、工程管理などの問題による工事遅延・未完工による開業の遅延		○
	工事費増大	市の指示による工事費の増大	○	
		上記以外の工事費の増大		○
	性能	要求仕様の不適合（施工不良を含む）		○
瑕疵担保	隠れた瑕疵の担保責任		○	
運営段階	物価変動	運営段階のインフレ・デフレによる費用増大リスク（サービス対価に反映）	○	△
	金利変動	運営段階の金利の変動によるコスト増大リスク	△	○
	内容変更	用途の変更等、市の責による事業内容の変更	○	
		上記以外の要因による事業内容等の変更		○
	需要	需要の変動による利用者の変動	○	△
	性能	施設が要求水準等に不適合で、改修が必要となった場合		○
	運営コスト	施設及び設備機器等の運営における基準や維持管理基準の未達、SPC独自利用部分における稼働率の未達や運営不備・運営維持管理コスト増大、運営中止等		○
	施設損傷	劣化による施設や備品の損傷		○
事故・災害などによる修復などにかかるコスト増大リスク		△	○	
移転段階	瑕疵担保	隠れた瑕疵の担保責任		○
	移転手続費用	移転手続に伴う諸経費の発生		○

※この表の内容はあくまでも例示であり、事業によりリスクの項目が異なることはもちろん、

リスクが発生する原因等によって、そのリスク負担者の区分も異なります。また、「△」のように、一定の割合、金額まで負担する場合も想定されます。

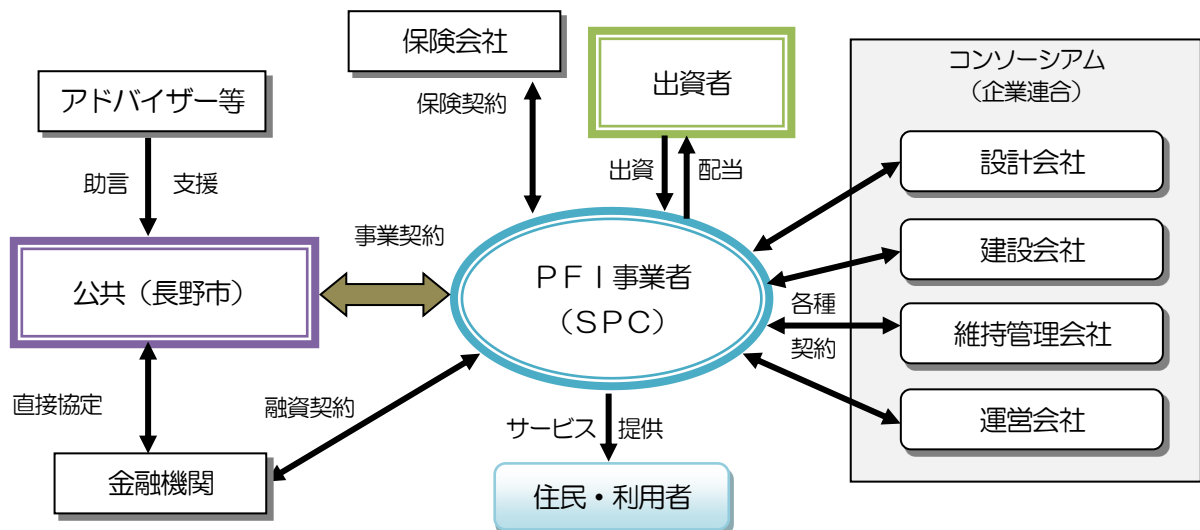
## (6) PFIの仕組み

PFIの仕組みとしては、公共と、契約に基づき公共サービスを提供するPFI事業者、PFI事業者に資金を融資する金融機関のほか、技術的・法制的な助言を行う専門的な外部コンサルタントやアドバイザー（以下、「アドバイザー等」という。）、リスクを補完する保険会社、設計・建設及び管理運営会社などで構成されます。

PFI事業は、施設の設計、建設をはじめ、運営や維持管理までを含んでいるため、通常、PFI事業に応募しようとする企業は、複数の異業種企業などとコンソーシアム(企業連合)を組みます。コンソーシアムに参加する企業は、それぞれが出資してPFI事業を実施するための「特別目的会社」(SPC: Special Purpose Company)を設立し、親会社から独立してPFI事業を実施することになります。

このSPCは、事業に必要な資金をプロジェクト・ファイナンスという借入れ方法で調達し、コンソーシアムに参加している企業と工事請負契約や管理運営委託契約などの個々の契約を結び、PFI事業を実施します。また、必要に応じ、事業のリスクをカバーするため、保険会社と保険契約をする場合もあります。

PFIでは個々の事業の性質によって様々な事業スキームが考えられますが、以下に一般的な例を示します。



## (7) 地元事業者の参画

PFIは、民間の新たな事業機会の創出に繋がることから、地域の活性化に寄与することができます。地方自治体が実施するPFIは、地域にとって不可欠なサービスを、地域に根ざして実施していくことが求められるため、地元企業との連携が欠かせません。そのため、事業の実施に当たっては、地元企業の参画を促す取組が必要となります。

しかしながら、PFIは、地元事業者にとっても手続き等の負担感が大きいことや出資の負担、

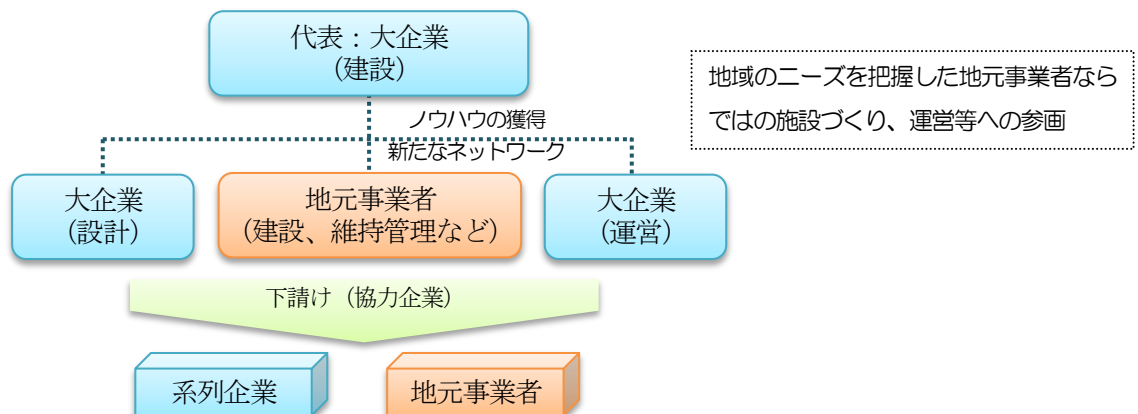


コンソーシアムを組む相手が見つからなかったり、提案書の作成などの負担、また、参加要件を満たす実績がないなどの課題もあり、PFIに参画するためには従手法以上の対応や努力が地元事業者にも求められます。

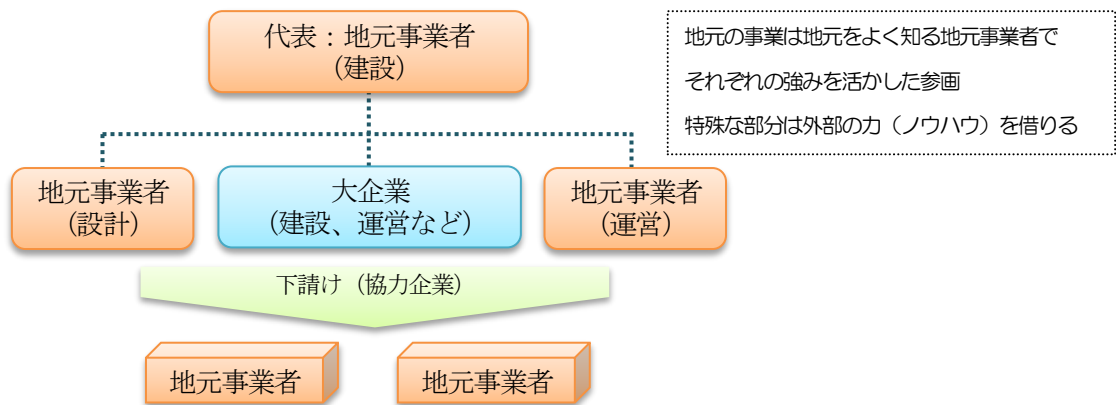
地元事業者にとっては、全国的に建設投資が減少する中、PFI事業へ参画することで大企業のノウハウの吸収や、異業種や地元事業者とのネットワークの構築など、次に繋がる実績づくりも可能であり、地元事業者の育成にも繋がると考えられます。

地元事業者参画の形態には次のような例が考えられますが、他にも地元金融機関の支援を受けて参画する例や、PFIマネジメント会社と共同で参画する例もあります。

例1) 大企業のグループに構成員として参画（大企業+地元事業者）



例2) 地元企業を中心に必要に応じて大企業とグループ化（地元事業者+大企業）



先進的な自治体の取組として、入札参加者の構成や参加資格について、地元事業者参画の可能性を踏まえ、また、客観性や公平性も考慮しながら、事業の内容や規模によって、地元事業者の参画要件等を設定する事例もあります。

### 3 PFIの事業形態と事業方式

PFIには、主に3つの事業形態と様々な事業方式があります。各事業形態と事業方式については、個々の事業の性質により異なってきます。

## (1) PFIの事業形態

PFIの事業形態としては、公共とPFI事業者と利用者との関係に着目すると、以下の三つの形態に区分できます。これらは、PFI事業の基本的な形態であり、実際に事業を実施するにあたっては、これらの形態を参考として最適な事業スキームを構築することとなります。

### ア サービス購入型

PFI事業者が公共施設の設計、建設、維持管理・運営等を行い、公共からサービス提供の対価として支払われる料金で事業のコストを回収します。この形態が主流となっています。

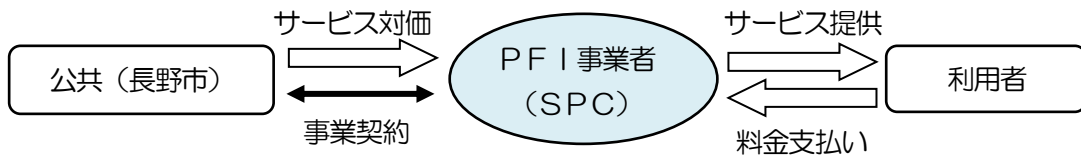


想定される対象施設等：庁舎、公営住宅、学校、美術館 など

本市の長野市温湯地区温泉利用施設整備等PFI事業（H18オープン）はこれに該当

### イ ジョイント・ベンチャー型

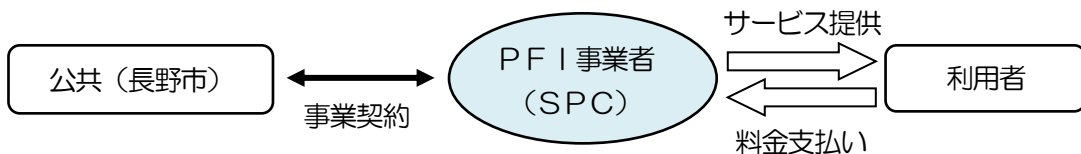
PFI事業者が資金を調達し、施設の設計・建設・維持管理・運営を行い、公共からのサービス対価と利用者からの利用料金の双方により、費用を回収します。



想定される対象施設等：宿泊施設、余剰熱施設、公共施設と民間収益施設の複合施設 など

### ウ 独立採算型

PFI事業者が資金を調達し、施設の設計・建設・維持管理・運営を行い、施設の利用者から徴収する利用料金収入のみにより、その費用を回収します。



想定される対象施設等：有料駐車場、有料道路、空港 など

## (2) PFIの事業方式

PFIの事業方式には、設計、建設、維持管理及び運営の事業推進における公共とPFI事業者との関係に着目した分類として、一般的に以下のようなものがあります。事業実施の際には、リスク管理、財政支援制度、公物管理法との関係など、さまざまな観点から検討され、最適な事業方式を選択します。これまでの事業方式別の事業数では、BTO方式が最も多く、次いで、BOT方式となっています。

ア BTO (Build Transfer Operate)

P F I 事業者が自ら資金を調達し、施設を設計・建設した後、施設を公共に移転したうえで、P F I 事業者がその施設の管理・運営を行う方式です。



- サービス購入型のP F I 事業等で広く採用されています。
- 維持管理・運営期間中の民間事業者の業務範囲は、長期間の契約の対象とすることが適切か等の観点から検討・決定されます。

●業務範囲に、設計・建設、維持管理・運営等を含むことが一般的

	設計	建設	維持管理・運営
業務範囲	○	○	○
契約形態	事業契約		
民間の契約主体	特別目的会社（S P C）が多い		

●対価は維持管理・運営期間に支払うことが一般的

本市の長野市温湯地区温泉利用施設整備等 P F I 事業（H18 オープン）はこれに該当

イ BOT (Build Operate Transfer)

P F I 事業者が自ら資金を調達し、施設を設計・建設し、契約期間にわたり管理・運営を行った後、公共にその施設を移転する方式です。



- 民間事業者が利用料金を直接収入するなど民間事業者の裁量の余地が広いP F I 事業等で採用されています。
- 民間事業者が管理・運営期間中に施設の所有権を有しているため、改修等を含め、維持管理運営等の自由度が高くなっています。

●業務範囲と契約はB T O方式と同様

●対価は維持管理・運営期間に支払うことが一般的

ウ BOO (Build Own Operate)

P F I 事業者が自ら資金を調達し、施設を設計・建設し、そのまま保有し続け、管理・運営を行います。B O T では、契約期間が終了した時点で施設を公共に譲渡しますが、B O O では、施設の譲渡を行わず P F I 事業者が保有しつづけるか若しくは撤去する方式です。

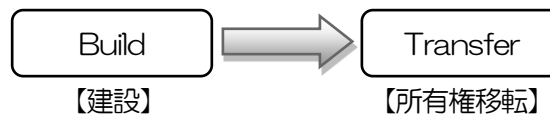


○維持管理・運営期間を施設の需要期間や耐用年数等に合わせることができる P F I 事業等で採用されています。  
○損傷や陳腐化等より一定のサイクルで更新すべき施設での活用が考えられます。

- 業務範囲と契約は B T O 方式と同様
- 対価は維持管理・運営期間に支払うことが一般的

### エ B T (Build Transfer)

P F I 事業者が自ら資金を調達し、施設を設計・建設した後、施設を公共に移転する方式です。P F I 事業者は維持管理・運営を行いません。



○公共施設等の建設後、別の公共施設等とともに一括して、建設した事業者以外の者に維持管理・運営等を委託する P F I 事業等で採用されています。

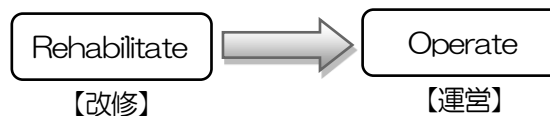
- 業務範囲に、設計・建設を含むことが一般的

	設計	建設	維持管理・運営
業務範囲	○	○	×
契約形態	事業契約		—
民間の契約主体	特別目的会社（S P C）が多い		—

- 対価は、施設の引渡しまでに支払うことが一般的

### オ R O (Rehabilitate Operate)

P F I 事業者が自ら資金を調達し、既存の施設を改修し、維持管理及び運営を行います。事業終了時点で公共施設を解体・撤去するなど公共への所有権移転がない方式です。



○改修や大規模修繕が必要な既存施設について、改修等及び維持管理・運営を委託する P F I 事業等で採用されています。

### カ その他の方式

これらの方式の他にも民間事業者の機能を活用した事業手法があります。主な手法は次のとおりです。

※「◇」は資金調達を公共で行うことから P F I 事業ではありませんが、P F I 事業と類似する事業であり、事業の公平性と透明性を確保するため、当該事業方式を採用する場合は本ガイドラインに準じた手続きを行うことを基本とします。

◆B L T (Build Lease Transfer)

P F I 事業者が自ら資金を調達し、施設等を建設 (Build) し、公共に当該施設をリース (Lease) し、リース代金を得ると共に、一定期間、維持管理・運営 (Operate) を行い、建設資金等を回収した後に公共に施設を移転 (Transfer) する方式です。

◇B L O (Build Lease Operate)

民間が建設 (Build) した施設を、公共が買い取り、民間にその施設をリース (Lease) し、民間がその施設の運営 (Operate) を行う方式です。資金調達は、公共が行います。

◇D B O (Design Build Operate)

事業者が施設の設計 (Design) ・建設 (Build) を行い、建設費は公共が調達します。さらに事業者が施設の管理運営 (Operate) を行う方式です。

長野広域連合が実施している焼却施設 (A・B) の整備及び運営事業はこれに該当

(3) 従来の公共事業手法との主な相違点

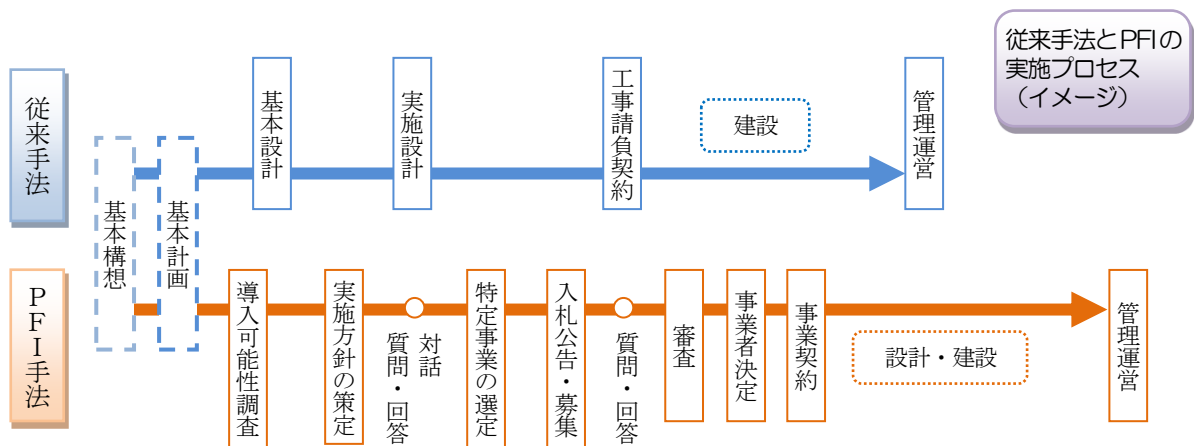
従来の公共事業手法と P F I 手法には、主に以下のような違いがあります。

【従来型手法と P F I 手法の比較】

	従来型手法	P F I 手法
実施の企画	事業の基本構想、基本計画は公共が作成	
関係者	発注者である公共と各受託者 (建設会社、メンテナンス会社等)	発注者である公共、受託者である S P C、S P C からの業務受託者 (構成員、協力企業等)、出資者、金融機関、保険会社等
実施方法	施設の設計・建設・維持管理・運営を民間に個別に発注、又は公共が直接実施する。	施設の設計・建設・維持管理・運営を S P C が一体的に長期契約により行う。
発注方法	仕様発注：構造・材料等に関する詳細な仕様書を公共が作成し、民間に発注する。	性能発注：公共は、事業の性能のみを規定し、民間は、これに見合う事業をノウハウを活かして自由に行う。
	分離分割発注：設計、建設、維持管理、運営を分割して発注する。	一括発注：設計、建設、維持管理、運営を一括して発注する。
資金調達	公共が調達 (地方債、一般財源、交付金、補助金等)	基本的に S P C が金融機関や投資家から資金を調達
リスク分担	基本的に公共がリスクを負う。	契約により、S P C にリスクの一部を移転する。
事業者選定方法	価格競争による入札が原則	価格以外の要素を加味した総合評価方式又は公募型プロポーザル
事業の監督・監視	公共	公共、S P C、金融機関

P F I 手法による場合、従来手法による場合よりも建設に至るまでの過程に要する期間が長くなるのが一般的です。

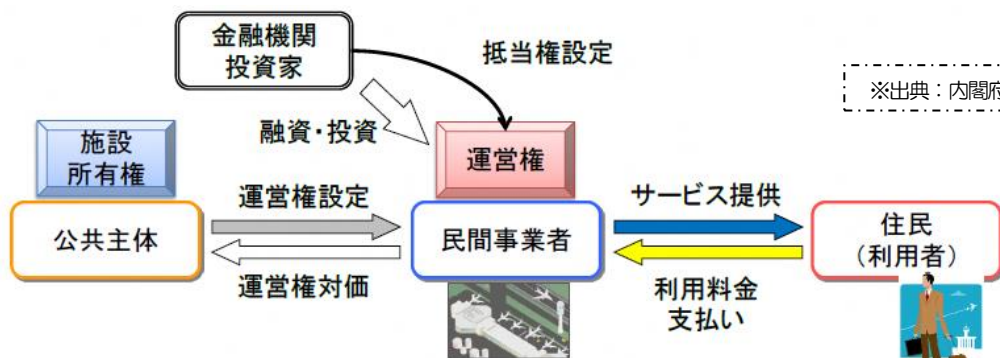




**(4) 公共施設等運営権（コンセッション方式）**

公共施設等運営権とは、利用料金の徴収を行う公共施設等において、施設の所有権を公共に残したまま、当該公共施設等の経営を民間事業者が行う制度です。独立採算型等の事業を実施する際には、事業契約に基づく通常のPFI事業か公共施設等運営権の設定（行政処分）に基づく公共施設等運営権制度かのいずれかを選択することができます。

利用料金の決定等を含め、民間事業者による自由度の高い事業運営を可能とすることで、民間事業者の創意工夫が生かされ、公共施設等の価値向上・利用促進が図られることにより、公共施設等の管理者等、民間事業者、利用者の三者にとって有益なものとなることが期待されるとともに、運営権を財産権と認め、その譲渡を可能とすることで、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ことが期待されます。



※空港など収益性のある大規模事業で実施事例があります。

また、これまで専ら国又は地方公共団体が公共施設等の運営等を行ってきたことから、民間事業者において必要な専門的な知識及び技能を有する人材を確保することが困難な場合があることから、事業の初期段階において国又は地方公共団体の職員が有する専門的な知識及び技能を運営権者に継承することにより、運営事業の円滑な立ち上げを支援するための、「退職派遣制度」も設けられています。

なお、実施方針に関する条例の制定や運営権設定の議決、運営権の登録など、通常のPFI導入とは異なる手続きも必要となります。

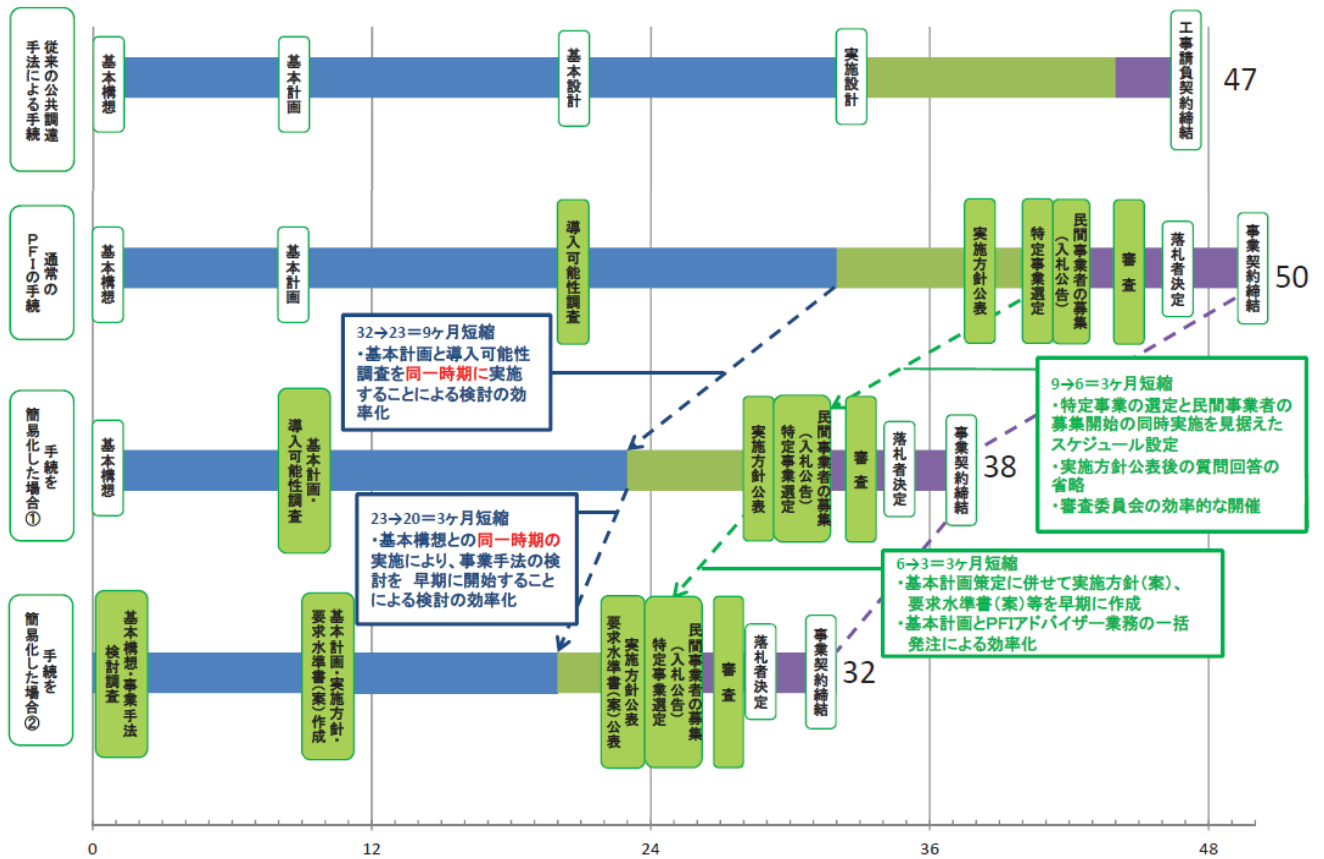


#### 4 PFI事業の進め方

国がPFI事業を実施する場合、PFI法及び「民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業の実施に関する基本方針（以下「PFI基本方針」という。）」に則った上で、「PFI事業実施プロセスに関するガイドライン」に沿って、実施することが望ましいとしています。これらは、客観性、透明性の確保を目的として定められたものであり、本市においても、基本的には同様のプロセス（次ページからの7つのステップ）により事務を進めます。

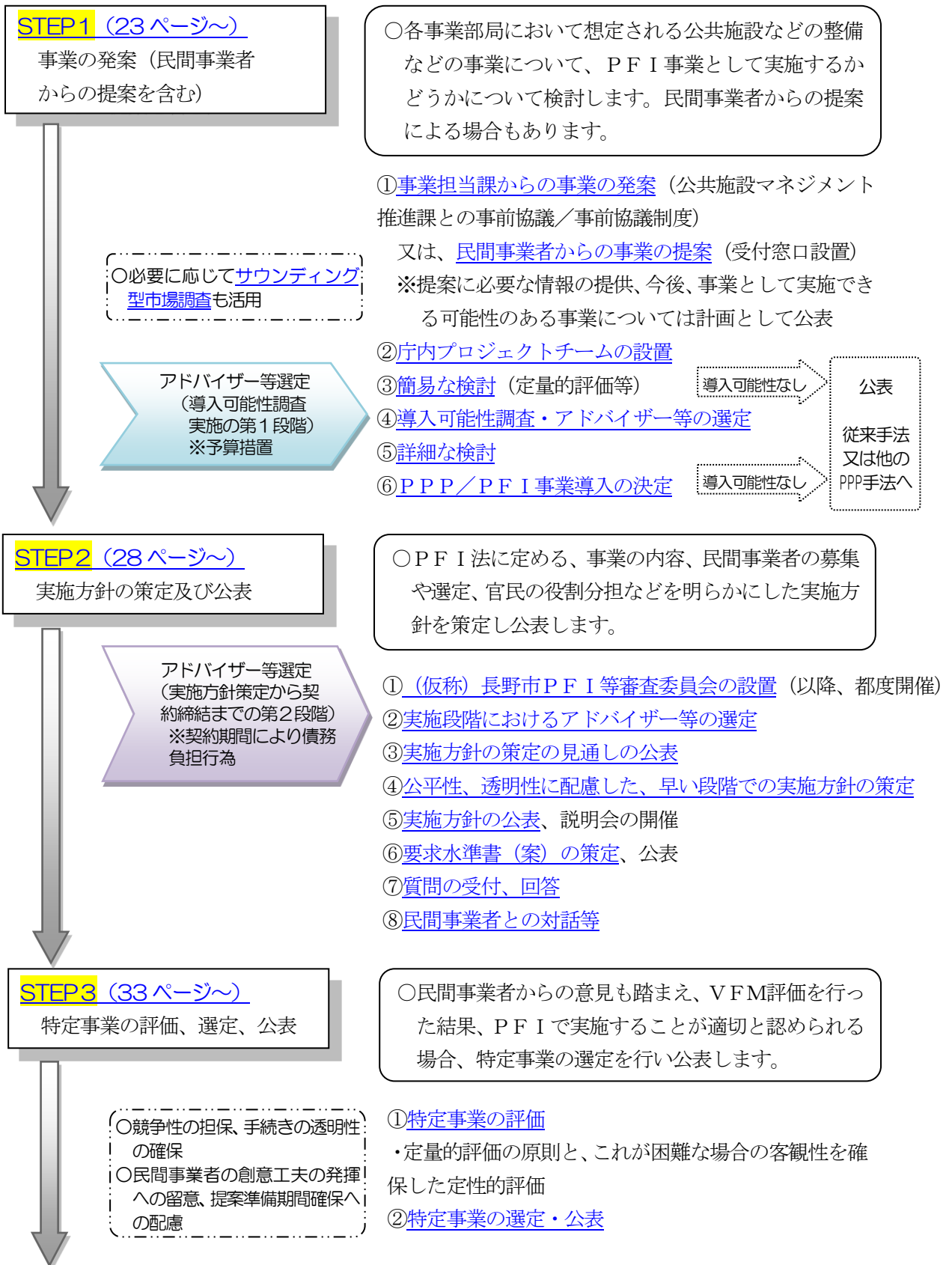
また、サービス購入型PFI事業については、実績が蓄積されてきたことも踏まえ、過去のPFI事業に同種の実績が数多く存在するものについては、過去の例を参考にすること等により、本ガイドラインに規定された手続きを簡易化し、期間を短縮することが可能と考えられます。簡易化の詳細は国の「地方公共団体向けサービス購入型PFI事業実施手続簡易化マニュアル（以下「簡易化マニュアル」という。）」に示されているとおりです。

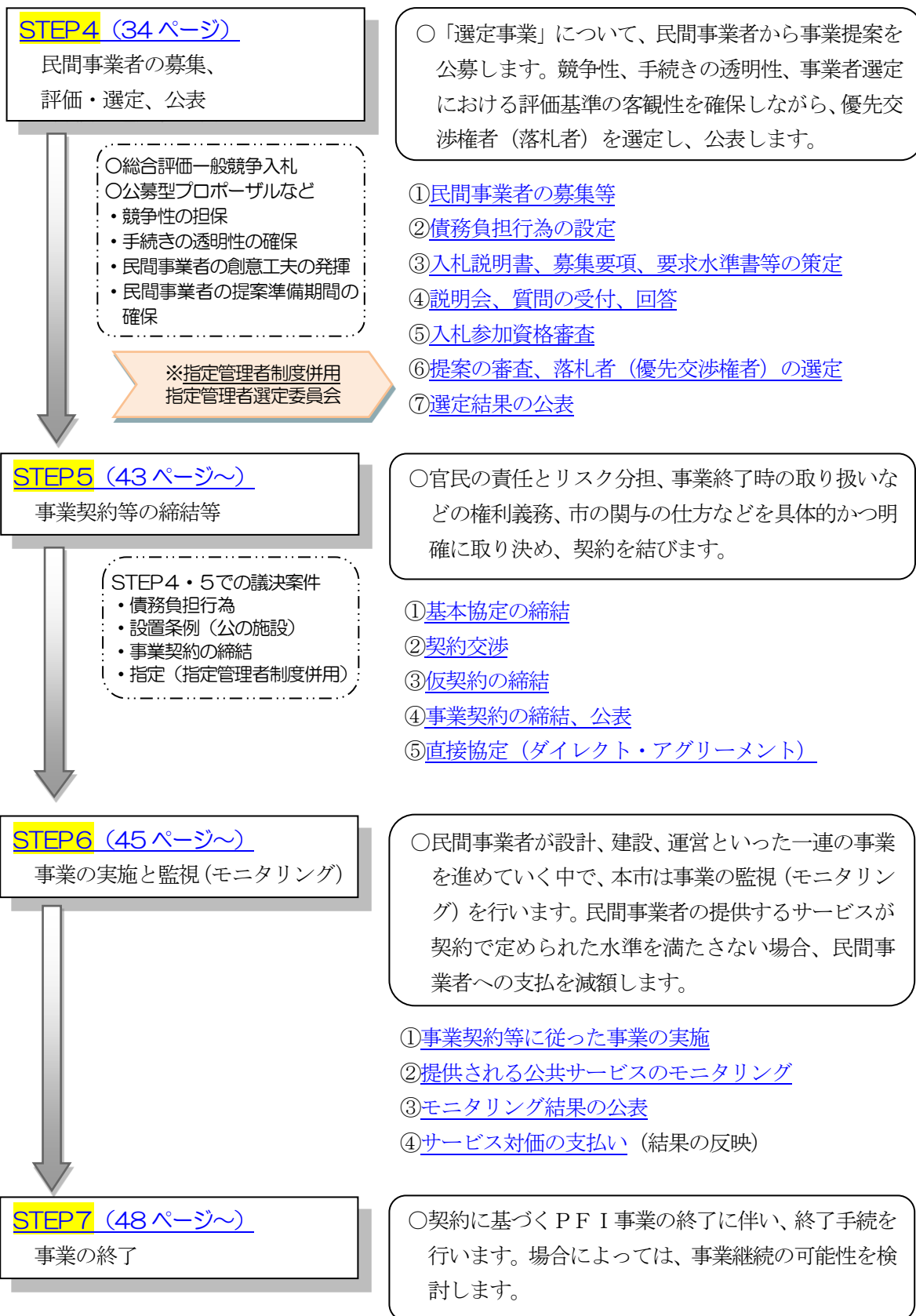
### PFI事業実施手続の期間短縮イメージ 参考資料1



※出典：簡易化マニュアル

## 一般的な P F I 事業のプロセス





## 5 PFI導入にあたっての留意点

### (1) PFIと指定管理者制度

#### ア 公の施設を整備するPFI事業の指定管理者制度の適用

PFI事業の対象施設が公の施設の場合には、指定管理者制度導入の検討も併せて行います。公の施設の管理を包括的に民間事業者に行わせるには、原則として指定管理者制度によらなければなりません。この場合、PFI事業者は指定管理者の指定を受けることにより、利用料金の收受等及び施設の使用許可を行うことが可能となります。

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とは、基本的には個別の制度であり、一方の手続きが自動的に他方の手続きを兼ねることができないことに留意する必要があります。指定管理者制度の適用に当たっては、「長野市指定管理者制度ガイドライン」を参照してください。なお、「公募によらない指定管理者選定に関する指針」第2第4号の規定により、“PFI事業により管理運営を行う施設で、事業者が決定した場合”は公募によらず選定することができます。

#### <指定管理者選定委員会への付議>

指定管理者制度を併用する場合は、公募によらずPFI事業で選定された事業者が設立するSPCを候補団体として選定手続を行うことから、PFI手法導入が決定した後、適宜、指定管理者選定委員会へ付議します。（長野市指定管理者制度ガイドライン参照）

付議の内容は、次のとおりです。

- PFI事業の概要について
- 当該施設での指定管理者制度導入について
- 指定管理業務の範囲について
- 指定管理者（SPC）の選定方法について
- 管理運営経費について（利用料金制の採用等）
- 指定期間について
- その他必要な事項

#### イ 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、別の事業者を指定管理者として指定し、PFI事業者には清掃、警備等の維持管理に関する業務を行わせることも可能です。しかしながら、この場合、公の施設の利用料をPFI事業者が自らの収入として收受することや利用料金を決定することはできず、PFIと指定管理者制度のメリットが十分活かされないばかりか、リスク分担や業務分担、指揮命令系統などにも問題が発生する可能性もあることから、慎重な検討が必要です。

### (2) 行政財産等のPFI事業者への貸付け

行政財産については、地方自治法第238条の4第1項の規定により、私権の設定には制約がありますが、PFI法第69条の規定により、次の特例が設けられています。

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

② P F I 事業に係る公共施設等と P F I 事業以外の民間収益施設等とを合築で整備する場合、必要があると認めるときは、行政財産である土地を、その用途又は目的を妨げない範囲で、P F I 事業者に貸し付けることができます。

また、地方公共団体は、貸付けを受けた事業者が、P F I 事業終了後も引き続き施設を所有し、又は利用しようとする場合で、必要があると認めるときは、行政財産である土地を、その用途又は目的を妨げない範囲で、この事業者に貸し付けることができます。その際、民法第604条並びに借地借家法第3条及び第4条の規定は適用されず、地方自治法第238条の2第2項及び第238条の5第4項から第6項までの規定が準用されます。

### (3) 補助金による支援

国の P F I 基本方針においては、「財政上の支援については、本来公共施設等の管理者等が受けることのできる支援の範囲内で、民間の選定事業者が受けられるように配慮すること」とされていますが、事業主体が民間事業者である P F I では、補助金交付の対象外となってしまうケースもあります。

P F I を導入しようとする場合には、事前に補助金交付の有無とその要件、今後の見直しの方向などについて、県や関係省庁と十分な調整を図る必要があります。

### (4) 税制上の支援

P F I 事業により施設を整備した場合、従来方式では課税されなかった税が課税されたり、P F I の事業方式によっても課税される税が異なるなど、税制が P F I の推進や適切な事業手法の選択を妨げているという指摘があります。

そこで、従来からの公共事業と P F I の格差を是正し、民間事業者の P F I 参入意欲を高めるために、税制上の優遇策が拡充されつつあります。

### (5) 法令の遵守

法令の遵守においては、要求水準書等において直接的に関与する法令を具体的に列挙する必要があります。特に、P F I 事業者に対して、労働関係法令（労働基準法、労働組合法、労働安全衛生法、最低賃金法、労働者派遣法等）の遵守を強く求めることが必要となります。

### (6) その他

P F I 手法は万能ではなく、社会的ニーズや合理性の乏しい事業は、仮に P F I 手法を導入したとしても成立させることは困難です。また、事業の成否については、事業の発案段階での適切な導入計画が大きな鍵を握っています。P F I 導入計画づくりにあたっては、当該事業に関するしっかりとした基本構想、基本計画等が策定されていることが重要です。

【基本構想】 施設整備の基本理念、目標、事業構想、施設構想など基本計画の前段として定める事業の基本概念・骨組み  
【基本計画】 施設整備の基本方針、整備計画（工程）、配置計画など、基本構想を受けて、事業実施における課題や条件を整理し、事業実施のための必要な手段等を体系的に明らかにするもの



## 第 2 部 長野市における P F I の導入

人口減少、少子高齢化が進み、「医療」、「年金」、「福祉」、「介護」、「生活保護」などの社会保障関係経費の増加が想定される厳しい財政状況の中、効率的かつ効果的に公共サービスを提供していくため、民間の資金やノウハウを活用した P F I 手法は有効な手法として期待されています。

また、国は平成 27 年 12 月に「多様な P P P / P F I 手法導入を優先的に検討するための指針」を策定し、各自治体にも公共施設等の整備等の際に P P P / P F I 手法を優先的に検討する規程を平成 28 年度中に策定するよう要請しました。

本市では、当該要請を受け、「長野市 P P P / P F I 手法導入優先的検討方針（以下「優先的検討方針」という。）」を策定しています。優先的検討方針は P F I だけでなく、広く P P P 手法の導入について優先的に検討する方針を定めています。また、検討に当たっては、客観的な基準により P P P / P F I 手法導入の適否を評価するとともに、採用しない場合はその評価結果を公表することが必要です。

優先的検討の結果、P F I 手法（DBO 方式など類似の方式を含む）を採用した場合は、本ガイドラインに沿って事業を進めることとなります。

### 【長野市 P P P / P F I 手法導入優先的検討方針（抜粋）】

極めて厳しい財政状況の中で、効率的かつ効果的な公共施設等の整備等を進めるとともに、新たな事業機会の創出や民間投資の喚起による経済成長を実現していくためには、公共施設等の整備等に民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用していくことが重要であり、本市においても多様な P P P / P F I 手法を取り入れていく必要がある。

#### 3 優先的検討の対象とする事業

##### (1) 対象事業

- 市で実施する建築物又はプラントの整備等に関する事業及び利用料金の徴収を行う公共施設整備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で次のいずれかの事業費基準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、製造又は改修）
  - イ 単年度の事業費が 1 億円以上の公共施設整備事業（維持管理、運営等）

#### 8 評価結果の公表

##### (1) 簡易な検討の結果の公表

市は、別紙の P P P / P F I 手法簡易定量評価調書により、簡易な評価の結果、P P P / P F I 手法の導入に適しないと評価した場合には、次に掲げる事項を、それぞれ次に定める時期にインターネット上で公表するものとする。

（略）

##### (2) 詳細な検討の結果の公表

市は、詳細な検討の結果、P P P / P F I 手法の導入に適しないと評価した場合には、次に掲げる事項を、それぞれ次に定める時期にインターネット上で公表するものとする。

（略）



## 1 【STEP 1】 事業の発案（民間事業者からの提案を含む）

各事業部局において想定される公共施設等の整備等の事業について、PFI 事業として実施するかどうかについて検討します。民間事業者からの提案による場合もあります。

### (1) 事業担当課からの事業の発案（事前協議）

#### ア 事業の発案

公共施設等の整備等を実施しようとする場合は、公共サービスとしての必要性や優先度等を十分検討したうえで事業化を進めていく必要があります。

また、長野市公共施設等総合管理計画に基づく、公共施設マネジメントの推進にあたっては、他の施設との複合化等による集約化を図った施設整備を進めていくこととしています。それらの基本構想や基本計画策定などの企画段階から、PFI を含む PPP 手法を念頭におき、事業の実施についての検討を進める必要があります。

また、優先的検討方針により対象事業についての検討及び検討結果の公表が必須となったことや、PFI 事業は着手までに相当の期間がかかることが想定されていることから、それらを踏まえたスケジュールを想定する必要があります。特に、複数の部局（場合によっては国・県）が関係する複合施設の場合は、その規模に応じて協議に要する時間が必要となるため、その期間も想定したスケジュールの作成が求められます。

#### イ 事前協議

事業を進めるにあたっては、初期・検討段階から公共施設マネジメント推進課と協議を行うこととします。また、当初積算した事業費が優先的検討方針の事業費基準に満たない事業であっても、計画を進める段階で増加し、対象となる場合もあることに留意する必要があります。

#### ウ 対象とする事業

優先的検討方針の基準（事業費の総額が10億円以上等）は、VFMを見込むにはある程度の事業規模が必要であり、小規模では参加意欲の低下により参入が見込めない場合もあり得ることや、対象事業が多くなると、検討にかかるコストが増加したり、検討そのものが形骸化するおそれがあることから、対象事業をある程度絞り込むために用いるものです。

ただし、優先的検討方針の基準に満たない事業においても、事業分野によっては先進事例などによりVFMがあると想定できる場合は、検討を進めます。また、複数の公共施設等について一括で整備等を行う事業（バンドリング）を検討し、当該事業全体に要する費用で判断することも考えられます。

なお、PPPには第1部に記載したとおり、PFI 以外にも様々な手法があります。事業の発案の際には、上記の優先的検討の対象に該当しない事業においても、民間の創意工夫等を活用し、効率的かつ効果的に事業を実施するため、広くPPPの活用を検討することが必要です。

### (2) 民間事業者からの事業の提案

PPP/PFI は、事業の企画段階から民間事業者の創意工夫やノウハウを取り入れることによって、公共施設等の整備等の事業を、効果的かつ効率的に実施することが期待されています。平成23年度のPFI法の改正では、民間事業者の提案制度が明記されましたが、改正以前からも

地方公共団体において実施している民間提案制度は、こうした企画段階からの民間事業者との関わりを実現する制度です。

本市においても、民間ノウハウの活用余地のある事業に関する情報を積極的に発信し、民間提案を促すことが求められています。また、企画段階から民間事業者の創意工夫やノウハウを取り入れるためにも、官民間の対話・提案手法であるサウンディング型市場調査を実施することが効果的です。

なお、民間提案の窓口は公共施設マネジメント推進課とし、事業担当課等との連絡調整を行います。また、提案があった場合は、関係課において当該提案について検討を加え、遅滞なく、その結果を当該民間事業者に通知しなければなりません（PFI法第6条第2項）。

### (3) サウンディング型市場調査

PFI手法導入の可能性等を調査するため、簡易な検討と併せてサウンディング型市場調査を行うことも有効です。サウンディングの内容、時期等については「長野市サウンディング型市場調査活用指針」を踏まえ、公共施設マネジメント推進課と協議の上、実施します。

### (4) PFI推進体制

PPP/PFI推進にあたっては、プロジェクトチームを設置するとともに専任の職員を配置することが多く、先進事例ではPFI導入可能性調査の段階から2～3人程度の事務局が設けられています（参照：内閣府HP）。

#### ア 庁内プロジェクトチームの設置

対象事業の担当課をはじめ、財政課、契約課、建築課、公共施設マネジメント推進課など、事業規模等に応じてPFI事業推進のため、庁内プロジェクトチーム（以下「PT」という。）を設置します。

#### イ PTの役割

PTは、優先的検討における簡易な検討をはじめ、導入可能性調査（委託）や、導入プロセスにおける実務等を行い、PFI対象事業推進の中心的役割を担います。

##### (ア) 事業担当課

事業担当課は、事業の主務課として、発案（基本構想、基本計画）の段階から、PT設置後は実施方針の策定・公表から事業終了まで、事業実施の中心となります。複合施設の場合は関係課の中から主務課を決めます。

##### (イ) 財政課

PFI事業は、事業期間が長期にわたるため、後年度の財政負担について十分検討する必要があります。起債や補助金等の充当や補正予算・債務負担行為など財政面や簡易な検討時におけるVFMの算定などへの助言、支援等を行います。

##### (ロ) 契約課

事業者選定における総合評価一般競争入札やプロポーザル方式において、入札説明書、落札者決定基準等の入札資料作成の手續等契約事務に関する助言、支援等を行います。

(エ) 建築課

VFM算定等における建設費の積算や、施設、設備等に関する要求水準書の策定支援や、設計・建設モニタリング等についての技術的事項に関する助言、支援等を行います。

(オ) 公共施設マネジメント推進課

制度所管課として、事業推進のための支援、審議会運営、関係部署等との連絡調整など、事業担当課とともに中心的役割を担います。

(カ) その他関係課

複合施設の整備での主務課以外の関係課のほか、事業により関係する部署は様々です。事業実施に当たり、必要に応じて関係する部署がPTに加わります。

【庁内の協力】

事業の実施に当たっては、議決への対応や、税の関係、また、環境面や、許認可に関する事など、プロジェクトチームに加わらなくても、多くの部署が関係することから、それぞれ協議・協力しながら進める必要があります。

ウ 長野市公共施設等総合管理調整会議等

事業によっては様々な課題が生じることから、必要に応じて、関係部局間の調整等を行うため長野市公共施設等総合管理調整会議や公共施設マネジメント推進検討会議において協議、調整を行います。

**(5) 簡易な検討**

簡易な検討においては、費用総額を比較する際の数値の設定等の考え方について、第三者に対して合理的に説明する必要があります。

ア 優先的検討方針による簡易な検討

対象事業においてPPP/PFI手法の導入が適しているかどうかを判断するために簡易に検討実施するのが「簡易な検討」になります。なお、優先的検討方針ではPFI手法以外のPPP手法も想定されています。

この簡易な検討は、専門的な外部コンサルタントを活用した詳細な費用等の比較を行うことまでは必要としておらず、市が自ら評価を実施します。

(ア) 費用総額の比較による評価（定量評価）

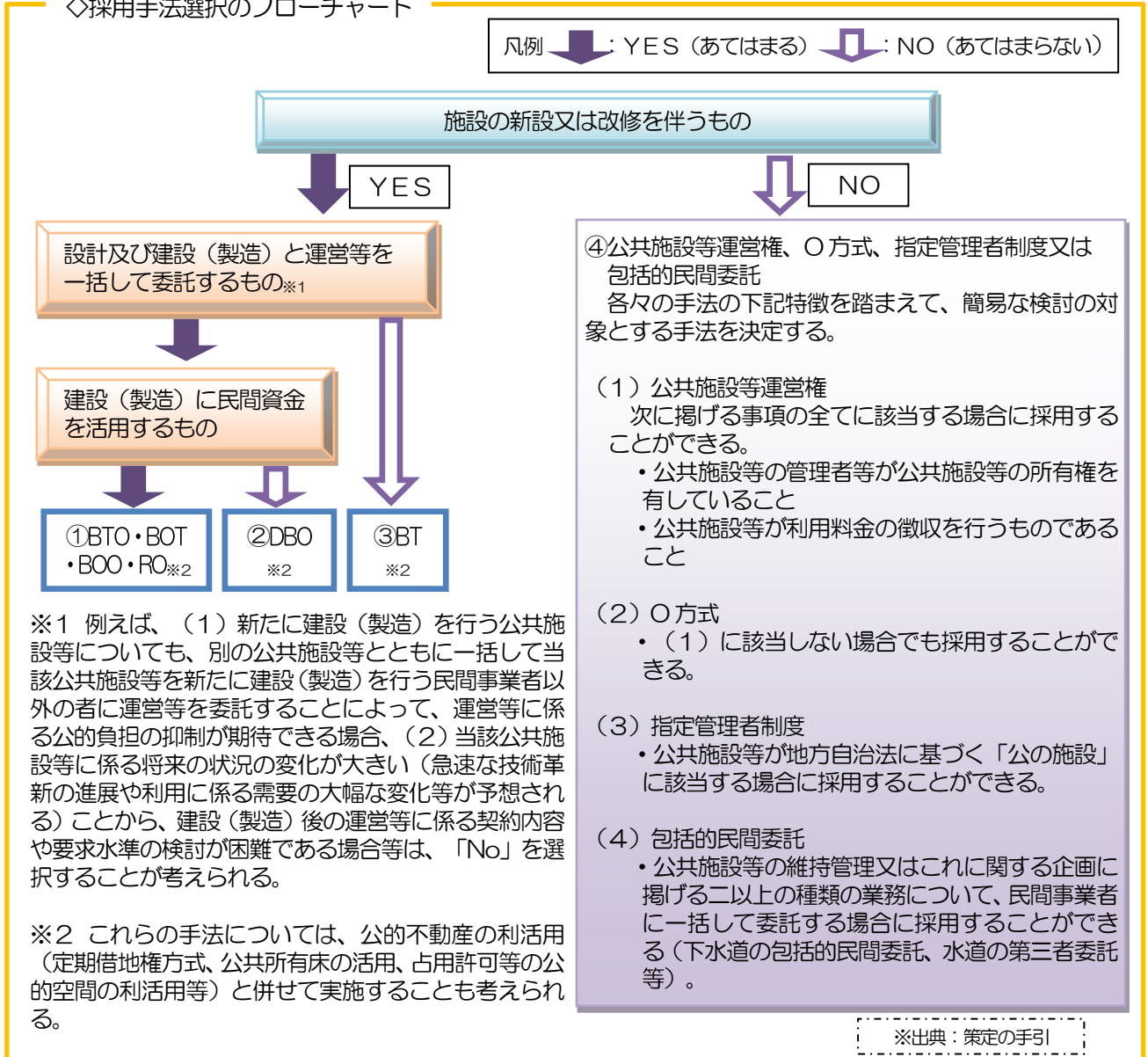
従来手法で行う場合とPPP/PFI手法で行う場合の費用の総額を比較し、採用手法の導入の適否を評価するものです。PFI手法ではVFMとして算出されます。

(イ) 基本的な流れ

①比較対象となるPFI手法の絞り込み

次のフローチャート等を活用し、PPP/PFI手法の絞り込みを行います。この段階では、必ずしも一つの手法に絞り込む必要はなく、導入可能性のある手法を複数選択することも考えられます。

◇採用手法選択のフローチャート



②従来手法における事業費の設定（P S Cの設定）

従来型手法における事業費（設計、建設、維持管理費、運営費、利用料金収入等）について、同種施設の事業費等を参考とするなどの方法により設定を行います。

③PPP/PFI手法における削減率等の数値の設定

同種施設の事例等や、内閣府「PPP/PFI手法導入優先的検討規程策定の手引（以下「策定の手引」という。）」及び「PPP/PFI手法導入優先的検討規程運用の手引」の削減率等の数値などを参考に設定を行います。

④その他（資金調達コスト、割引率）の数値の設定

資金調達が必要な事業で民間資金の活用が考えられる場合には、官民の資金調達コストの設定を行います。

また、複数年にわたる公的財政負担を現在価値化して評価する場合は、割引率の設定を行います。



⑤「簡易な評価」の実施（VFMの算出）

策定の手引の「簡易な検討の計算表」の活用等により、従来型手法と PPP/PFI 手法の財政削減額の計算を行います。

イ その他の手法による評価

採用手法の過去の実績が少ないこと等により費用総額の比較が困難なときは、次に掲げる評価その他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 PPP/PFI 手法の導入の適否を評価することができます。

- (ア) 民間事業者への意見聴取を踏まえた評価（サウンディング型市場調査も可能）
- (イ) 類似事例の調査を踏まえた評価

**(6) 導入の適否（簡易な検討後）**

PTによる簡易な検討の結果等を踏まえ、PPP/PFI 手法導入の適否について判断します。

ア PPP/PFI 手法の導入に適さないと判断された場合

PPP/PFI 手法の導入に適さないと判断された場合は、優先的検討方針に基づき、結果を市公式ホームページで公表します。

イ 適すると判断された場合

次の詳細な検討に当たり、アドバイザー等に委託するため、必要な予算措置を行います。

**(7) 詳細な検討**

詳細な検討においては、アドバイザー等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上で、詳細な費用（VFM）等の比較を行い、PPP/PFI 手法の導入の適否を評価します。

アドバイザー等の業務は、大きく分けて、事業手法等の検討調査（導入可能性調査）の段階と、PFI 事業者選定等の段階に分けられます。また、契約後のモニタリングの段階でアドバイザー等を活用する場合があります。

アドバイザー等の業務は、導入検討やリスク分担、実施方針の決定、特定事業の選定などへの支援業務など多岐にわたり、事業の成否に大きく影響する重要な役割をもつことから、アドバイザー等の選定にあたっては、企画コンペ方式、プロポーザル方式等を活用し、競争性・透明性を確保しながら事業に相応しいアドバイザー等を選定することが重要です。

＜アドバイザー等による主な検討項目（詳細な検討段階）＞

- 事業内容の整理、委託範囲の検討（行政と民間が担う範囲等）
- PFI 事業スキームの検討（事業方式、事業形態、事業期間等）
- リスク分担の検討
- 事例の分析、検討（類似事業がある場合、その調査や課題、効果等について分析）
- 民間事業者等へのヒアリングの実施（市場調査、地元企業の参画、受注可能性等）
- VFMの把握（PSC、PFIのLCC、民間事業者の事業採算性等）
- 導入効果（事業効果を最大限発揮できるよう、民間のノウハウの活用等の調査、検討）
- 導入可能性の検討、適否とその理由の明確化

## (8) 導入の適否（詳細な検討後）

導入可能性調査や詳細な検討の結果等を踏まえ、PPP/PFI手法導入の適否について判断します。

### ア PPP/PFI手法の導入に適さないと判断された場合

PPP/PFI手法の導入に適さないと判断された場合は、優先的検討方針に基づき、結果を市公式ホームページで公表します。

### イ 適すると判断された場合

PFI手法及びDBOなどPFI手法と類似の手法の場合は、アドバイザー等に委託するための予算措置（債務負担行為）など、次のステップに進みます。その他のPPP手法の場合もそれぞれの手続に進みます。

## 2 【STEP 2】 実施方針の策定及び公表

### (1) (仮称) 長野市PFI等審査委員会の設置

#### ア (仮称) 長野市PFI等審査委員会の目的等

STEP2以降の実施方針の策定、特定事業の選定、事業者募集書類（公募書類）の作成、事業者選定等の調査及び審議を行い、各プロセスにおける公平性、客観性、透明性を確保するため、(仮称) 長野市PFI等審査委員会（以下「PFI審査委員会」という。）を設置します。

PFI審査委員会は、アドバイザー等の選定や民間事業者からの提案の選定等に際して、適正に審査するため、地方自治法第138条の4第3項の規定による条例に基づく附属機関として設置し、各段階に応じて開催します。

なお、外部委員のうち少なくとも2名は、総合評価一般競争入札を実施する場合に意見聴取が義務付けられている2名以上の学識経験者を兼ねるものとします（地方自治法施行令第167条の10の2、地方自治法施行規則第12条の4）。

#### イ PFI審査委員会委員の選定及び時期

PFI審査委員会の所管事項は、高度な専門性があり、全ての委員が専門知識を有する必要があることから、技術、経営、金融、法務等の専門家、学識経験者等のほか、市職員より選定します。委員はアドバイザー等の選定前に委嘱します。また、事業の内容や規模により、必要に応じて特別委員や専門委員を委嘱します。

### (2) アドバイザー等の選定

事業の実施にあたっては、金融、法務、技術等の専門的知識が必要であるため、アドバイザー業務を委託します。当該業務は、実施方針の策定から事業契約まで、複数年にわたることが想定されることから、債務負担行為などの予算措置を前提とします。

アドバイザー等の選定にあたっては、競争性を確保する必要がありますが、業務の特殊性から、詳細な検討段階と同様に、プロポーザル方式等を活用することが有効です。



- <アドバイザー業務の主な内容（第 2 段階）>
- 実施方針の策定支援
  - 特定事業の選定支援
  - 公募条件の検討と公募資料の作成支援  
(募集要項、要求水準書、審査基準、様式集、契約書、入札説明書の作成等)
  - 各種質問に対する回答支援
  - （仮称）P F I 等審査委員会等の運営支援
  - 契約締結に関する支援

### (3) 実施方針の策定の見通しの公表

P F I 法第15条及び同施行規則第 2 条に基づき、原則として当該年度における P F I 事業に関する実施方針の策定の見通しがある場合に、特定事業の名称や策定する次期等を公表することが義務付けられています。これは、P F I 事業の選定における透明性をより一層確保するため、実施方針を定める前の段階において、公共施設等の管理者等が実施方針の策定の見通しを公表するものであり、見通しの公表は年度初めに限定されることなく、公表の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考えられます。したがって、本市においては、公表の見通しが立った段階で、速やかに、市公式ホームページで公表することとします。

### (4) 実施方針の策定、公表等

#### ア 実施方針策定の目的

実施方針は、P F I 事業を実施しようとするとき、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おり、民間事業者が P F I 事業に参加する意思を決定するための最初の判断材料となります。

#### イ 実施方針に盛り込むべき事項

実施方針は、P F I 法第 5 条第 2 項の規定により、特定事業について、特定事業の選定に関する事項、民間事業者の募集及び選定に関する事項、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などを具体的に定めるとされています。

具体的な記載事項の例は次のとおりです。

項目（例）	記載内容（例）
特定事業の選定に関する事項 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業の基本的な内容</li> <li>・ 事業の目的（P F I 導入を進める際の基本的な取組姿勢を示すものであるため、明確に記述）</li> <li>・ 現段階で想定される事業内容等</li> </ul>	(1) 事業内容に関する事項 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業名称</li> <li>・ 事業に供される公共施設等の種類</li> <li>・ 公共施設等の管理者等の名称</li> <li>・ 事業の目的</li> <li>・ 事業に必要と想定される根拠法令・規則、許認可事項等</li> <li>・ 事業の範囲</li> <li>・ 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、民間事業者の併設事業の範囲、事業期間、事</li> </ul>

	<p>業終了時における施設の移管に関する方法や条件等)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>指定管理者制度、利用料金制の採用等（公の施設の場合）</li> </ul> <p>(2) 特定事業の選定に関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>評価方法</li> <li>評価基準・手順</li> <li>選定結果及び選定における客観的評価の公表方法</li> </ul>
<p>民間事業者の募集及び選定に関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>事業者の選定方法とその根拠等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業者の選定方法</li> <li>選定の手順及びスケジュール</li> <li>応募手続等</li> <li>応募者の備えるべき参加資格要件</li> <li>審査及び選定に関する事項</li> <li>結果及び評価の公表方法</li> <li>提出書類の取扱い</li> </ul>
<p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>責任分担</li> <li>支払に関する事項</li> <li>事業の監視（モニタリング）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>想定される責任及びリスクの分類と官民間での分担</li> <li>提供されるべきサービス水準</li> <li>公共施設等の管理者による支払に関する事項等</li> <li>事業者の責任の履行に関する事項</li> <li>事業の実施状況の監視</li> </ul>
<p>立地並びに規模及び配置に関する事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設の立地条件</li> <li>土地の取得等に関する事項</li> <li>施設整備の要件</li> </ul>
<p>事業計画又は契約の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>協議、調停、仲裁、裁判</li> <li>裁判管轄の指定</li> </ul>
<p>事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業者が債務不履行の懸念が生じた場合</li> <li>その他の事由により事業の継続が困難となった場合</li> <li>金融機関と公共との協議</li> </ul>
<p>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等に関する事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>想定される措置並びに支援等、その方針</li> <li>法制上、税制上の措置、並びに補助金、融資など財政上及び金融上の支援を得るための協力、その方針等</li> </ul>
<p>その他特定事業の実施に関し必要な事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>議会の議決に関する事項</li> <li>環境保全への配慮及び環境アセスメントの実施に関する事項</li> <li>情報公開の対象及び公開方法</li> <li>入札に伴う費用負担</li> <li>対話についての考え方</li> <li>実施方針に関する質問・意見の受付等</li> </ul>
<p>別添資料</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>基本構想、基本計画、図面等必要な資料</li> </ul>

### ウ 実施方針の策定、公表

アドバイザー等の支援や P F I 審査委員会の審議等を踏まえ実施方針を策定します。

なお、実施方針を定めたときは、P F I 法第 5 条第 3 項により速やかに公表することが義務付けられていることや、実施方針が、民間事業者が当該事業への参画を検討する最初の判断材料となることから、その内容を記者発表（記者会見・プレスリリース）や民間事業者向けの説明会等を通じて広く公開するとともに、閲覧やホームページへの掲載を一定期間行います。

### エ 留意点

実施方針の策定にあたっては、民間事業者の P F I 事業への参加のための検討がしやすいよう、事業内容や事業者選定方法等について、なるべく具体的に記載することが必要です。ただし、事業進捗に合わせて、詳細化した上で補完していくことも可能です。

法制上及び税制上の措置などは、実施方針策定段階では確定していないこともあり、これらについては事業の実施にあわせて内容を補完し、公表していくこととします。

## (5) 要求水準書（案）の策定、公表

### ア 要求水準書（案）作成の目的

要求水準書は、P F I 事業において、市が民間事業者に求める最低限満たさなければならないサービス水準の要件を示したものです。要求水準書（案）を実施方針と併せて策定し、早期に公表することにより、質問・回答やヒアリング等を通じて、民間事業者の意見を得る機会が広がります。また、民間事業者側でも、十分な検討が可能となります。

### イ 要求水準書（案）に盛り込むべき項目

要求水準書（案）の記載事項の例は次のとおりです。

項目（例）	記載内容（例）
全体概要	・事業目的や施設概要、業務概要について、事業全体を通じて参考にすべき市の考え方
基本要件	・遵守すべき法令・基準や、規模等業務に必要な基本的な要件を整理
建設業務要件	・施設の使用目的や規模、施設引渡時期、周辺インフラ状況等 ・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 ・設備については、電気設備、機械設備等に大別し、当該施設に必要な設備ごとに要求内容を明示
維持管理業務要件	・業務実施の基本方針等 ・業務毎の項目として、目的、業務担当者の要件、非常時・緊急時の対応等、求めるサービスの水準（成果）
運営業務要件	・業務実施の基本方針、事業監視の基本的考え方等 ・業務毎の項目として、目的、業務担当者の要件、需要変動への対応、非常時・緊急時の対応等の求めるサービスの水準（成果）
参考資料	・民間事業者が事業を理解し、より効果的な提案を行うのに有益な情報（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）

#### ウ 仕様発注と性能発注の適切な採用

P F I 事業は、仕様発注とは異なる性能発注であるため、要求水準書（案）では、建築物の具体的な仕様の特定は必要最小限とするなど、市が求める仕様については必要な限度で示し、サービスの手段等については、民間事業者の創意工夫を最大限引き出すように配慮します。

なお、発注する性能の具体的要件については、できる限り明確に提示することが重要です。

#### エ 官民対話による要求水準の明確化

要求水準書（案）は、性能発注が前提となるため、市が想定する基準とかけ離れた提案が出される可能性もあります。

これを避けるため、質問・回答など民間事業者との対話を通じて、官民の認識を近づけることが大切です。

#### オ モニタリングとの関係

要求水準書は、事業実施段階においてはモニタリングの基準となり、モニタリングの結果はサービス対価の支払いの根拠となり、相互に連動しています。したがって、要求水準書（案）は、モニタリング内容の具体的な基準となることを認識し、モニタリングとの連動を念頭において作成することが大切です。

### (6) 質問の受付、回答

P F I 事業において、民間事業者のノウハウを発揮してもらうためには、民間事業者の意見を反映して事業を進めることが重要です。そのため、実施方針及び要求水準書（案）等（以下、「実施方針等」という。）の公表後、それぞれ質問及び意見を民間事業者から受け付けます。

質問の受付については、民間事業者の検討期間を十分確保する必要があります。回答は質問とあわせて公表しますが、応募者の特殊な技術、ノウハウ等に係る質問、回答については、公表することにより、民間事業者の権利、競争上の地位その他正当な利益を侵害するおそれがある場合は非公表（部分公開）とします（長野市情報公開条例第 7 条、第 8 条関係）。

また、庁内での検討がさらに必要であるため、この段階で回答が難しい内容については、入札説明書等の最終的な条件提示時点で回答することも考えられます。

### (7) 民間事業者との対話等

実施方針等の公表以降において、市と民間事業者との意志疎通を図り、市のニーズに適った提案を促すため、文書による質問・回答以外に事業者との対面による対話や説明会、現地見学会の開催などを行うことも有益です。ただし、説明会等の開催の際には、競争性の確保について留意する必要があります。

なお、対話等の結果については、民間事業者の提案に関わる情報など、民間事業者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあるものを除き、市公式ホームページで公表します。

### (8) 実施方針・要求水準書（案）の変更・修正

実施方針・要求水準書（案）に対する質問・意見等が、特定事業への反映が有益と判断される

場合や誤りがあった場合は、PFI 審査委員会での意見等を踏まえ、実施方針・要求水準書（案）の変更・修正を行います。

変更・修正した場合も、市公式ホームページで公表します。

### 3 【STEP 3】 特定事業の評価・選定、公表

特定事業の選定とは、実施方針を定めた事業について、PFI 法第 7 条に基づき、市が PFI 事業として実施することを決定することです。実施を決定した場合には、速やかに特定事業として選定した旨を公表します。

なお、特定事業の選定は、PFI 手法を導入する上で重要な法的手続きであり、その意味で VFM 評価の透明性、客観性を確保し、市民等に対して説明責任を果たす必要があります。

VFM の詳細については、本ガイドライン、「[1-2-\(4\)](#)」を参照してください。

#### (1) 特定事業の評価

##### ア 定量的評価

定量的評価として、VFM を改めて算定します。VFM については、PFI 導入可能性調査時に算定していますが、実施方針公表後の民間事業者からの質問、意見等により前提条件（施設整備の内容、業務範囲、コスト算出の条件など）に変更が生じている可能性があるため、これらを整理し反映するために行います。

このため、施設整備の内容、維持管理・運営などの事業範囲、事業スキーム、コスト算出の前提条件など変更内容を整理し、再度定量的なコスト比較を行います。

なお、定量的なコスト比較にあたっては、PSC、PFI の LCC を現在価値に換算して評価します。割引率の設定については、長期国債利回りの過去の平均、長期見通し等のリスクフリーレートを用いて将来の価値を現在の価値に換算することを原則として、各事業において個別に検討していきます（[5 ページ参照](#)）。

##### イ 定性的評価

民間事業者のノウハウ、創意工夫による効果など、サービス水準に関する定量化が困難なものについては、客観性を確保した上で定性的な評価を行います。

具体的には、一括発注による事業の合理化、民間事業者の創意工夫による効率化など PFI 事業とすることで、どのような効果が期待できるか文章により列記することになります。

##### ウ 総合評価

評価にあたっては、これら定量的評価、定性的評価を踏まえた上で、総合的に判断します。

#### (2) 特定事業の選定、公表

特定事業の選定について、実施を決定したときは、その判断の結果を VFM 評価とあわせて速やかに市公式ホームページで公表します。

なお、定量的評価に関しては、評価の透明性、客観性を確保する観点から、評価過程や評価方法について公表しますが、詳細な前提条件、算定根拠などの数値については、後の公平公正な入



札手続を担保する観点から公表の対象外とします。

実施方針を策定したものの、特定事業として選定しない場合についても、その判断に至った理由などを公表する必要があります。

#### 4 【STEP 4】 民間事業者の募集、評価・選定、公表

特定事業の選定により P F I 事業の実施が決定したときは、P F I 事業を実施する民間事業者を公募の方法等により選定することとなります。そして事業者からの提案を審査し、落札者（優先交渉権者）を選定します。

##### (1) 民間事業者の募集等

民間事業者の募集・選定方式には、「総合評価一般競争入札」と「公募型プロポーザル方式」がありますが、国の P F I 基本方針においては、民間事業者の選定方法について、一般競争入札によることが原則とされており、平成12年3月29日付け自治画第67号自治事務次官通知では、総合評価一般競争入札の活用を図ることとしています。

###### <留意事項>

- 「公平性原則」に則り競争性を担保しつつ、「透明性原則」に基づき手続の透明性を確保
- できる限り民間事業者の創意工夫が発揮されるよう留意
- 所要の提案準備期間や契約の締結に要する期間の確保に配慮
- 応募者の負担を軽減するように配慮

##### ア 総合評価一般競争入札

地方自治法に定める「一般競争入札」の一つであり、価格だけでなくその他の条件を総合的に勘案して落札者を決定する入札方法です。

総合評価一般競争入札方式を行う場合には、選考審査の透明性を確保するため、地方自治法施行令等により、選考の際の透明性確保のため次のように定められています。

- 落札者決定基準を定める必要がある。
- 総合評価一般競争入札によることの適否、落札者の決定、落札者決定基準を定めるときには、2名以上の学識経験者の意見を聴かなければならない。
- 総合評価一般競争入札によること及び落札者決定基準を公告しなければならない。

意見聴取を行う学識経験者については、P F I 審査委員会の委員（学識経験者）が兼ねるものとします。

##### イ 公募型プロポーザル方式

公募により、事業契約を希望する者から事業の内容、価格等について提案書の提出を求め、予定価格の範囲内であらかじめ示された評価基準に従って最優秀提案書を特定した後、その提案書の提出者との間で契約を行うもので、契約方式としては随意契約に分類されます。

公募型プロポーザル方式を採用する場合には、総合評価一般競争入札方式に準じた、透明性、客観性を確保する必要があります。当該方式の採用に当たっては、「長野市プロポーザル方式

の実施に関するガイドライン」を踏まえ、その合理的な理由等を明確にする必要があります。

## (2) 債務負担行為の設定

P F I の事業契約は、複数年度にわたる契約であるため債務負担行為の設定が必要です。ただし、P F I の事業形態が独立採算型の場合は、市からの支払いが全くないため、債務負担行為の設定は不要となります。

### ア 債務負担行為の設定時期

#### (ア) 総合評価一般競争入札方式の場合

債務負担行為は入札公告前に設定します。これは、地方自治法では、普通地方公共団体の支出の原因となるべき契約その他の行為（支出負担行為）は、法令又は予算の定めるところにより、これを行わなければならないとされており、支出負担行為には、入札公告の行為も含まれると解釈されるためです。従って、入札公告前に債務負担行為の設定という予算の定めが必要となります。

#### (イ) 公募型プロポーザル方式の場合

優先交渉権者との随意契約となることから、選定までの評価プロセスは支出負担行為に該当しないため、仮契約締結前までに設定すればよいと解されていますが、本市では原則として、公募の段階から、債務負担行為などの予算措置を行うこととします。

いずれの場合も、債務負担行為に基づく執行力は、当該債務負担行為設定年度に限られていることから、契約締結まで時間を要し、債務負担行為設定の翌年度に契約を締結することとなった場合には、翌年度予算の中で改めて債務負担行為を設定し直す必要があります。

### イ 債務負担行為の限度額

債務負担行為の限度額は基本的には事業期間全体の事業費の総額であり、実際の支払予定額となることから、現在価値に引き引く前の額となることに留意が必要です。金額を設定する際には、特定事業の選定時における P F I の L C C が基礎となりますが、金利変動率や物価変動率、リスク発生への対応に係る経費などの増額要素について考慮する必要があります。

なお、予想以上の物価や金利の変動が生じ設定額を超える見込みとなった場合には、改めて債務負担行為が必要となり、議会の議決が必要となります。

## (3) 入札説明書、募集要項、要求水準書等の策定

入札の際に必要な資料の基本構成は次のとおりですが、これらの資料は、実施方針公表以降の質問回答や、意見聴取などを踏まえた最終的な条件提示となるため、これまでの手続との整合性や、各資料間の内容の統一性などを十分確認する必要があります。

- 入札説明書（※募集要項）
- 要求水準書
- 落札者決定基準（※優先交渉権者選定基準）
- 基本協定書（案）
- 事業契約書（案）
- 様式集
- その他付属資料 ※は公募型プロポーザル方式の場合

なお、これら入札説明書等の内容について審議、意見聴取を行うため、P F I 審査委員会を開催します。

#### ア 入札説明書（募集要項）

入札に参加しようとする民間事業者に、事業概要や入札に当たっての留意点等を明らかにするもので、入札説明書に盛り込む内容の例は、次のとおりです。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。

- 事業の目的
- 対象事業の概要
- 事業者の選定方法
- 応募要件等
- 提案の審査
- 提示条件
- 事業実施
- 入札提出書類・作成要領 など

#### イ 要求水準書

##### (7) 要求水準書（案）の修正等

P F I は、性能発注方式であるため、要求水準書には設計図面ではなく、P F I 事業において市が要求する最低限満たさなければならない「サービス水準」を示す必要があります。

この要求水準書は、予め公表した要求水準書（案）を基に、民間事業者との対話や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。

なお、要求水準書の内容と予定価格との整合性についても留意する必要があります。要求水準と予定価格が見合わない場合は、債務負担行為で設定した限度額も考慮のうえ、これらを見直すことが必要となります。

##### (i) 入札公告後の質問と回答

要求水準書は、入札に当たって本市が事業者に求めるサービスに関する最終的な条件を示すものであり、入札公告と同時に公表することになりますが、入札公告後は、公表した全ての資料について民間事業者から質問を受け付けることとなります。

その結果、要求水準書に修正すべき事項が判明した場合は、回答にあわせて修正箇所を公表します。ただし、要求水準書の入札公告後の修正は、提案書類の作成を本格的に進めている民間事業者などに影響が及ぶため、必要最小限の修正に留めることが必要です。

##### (ii) 落札者決定後の要求水準の変更

総合評価一般競争入札方式により落札者を決定した後は、原則として要求水準書の変更はできません。

ただし、P F I 事業は長期間にわたるため、当初策定した要求水準が実情と見合わない時期が生じてくることも想定されます。そのため、要求水準書において、このような事態が生じた場合の要求水準の変更について定めておくことも必要です。

#### ウ 落札者決定基準（優先交渉権者選定基準）

落札者決定基準（優先交渉権者選定基準）は、民間事業者の提案を評価するための客観的な基準として作成するもので、評価方法、評価項目及び配点を示します。

なお、価格と価格以外の項目（性能）で総合的に評価する方法として、代表的な方式である加算方式と除算方式については次のとおりとなります。

(ア) 加算方式  $\boxed{\text{総合得点} = \text{価格点} + \text{性能点}}$

価格と価格以外の項目（性能）について配点し、それぞれの評価点を加算して総合得点とし、この得点が高い者を落札者とする方法です。この方法は、事業の特性や目的に応じて、評価項目の重み付けを自由に設定できるため、市側が意図したとおりの評価が行いやすく、重視する評価項目を民間事業者に明確に示すことができます。なお、評価項目及び得点配分は、事業における必要度・重要度に基づき、適切に設定する必要があります。

<評価の例>

配点を性能評価点100点、価格評価点50点とした場合

	Aグループ	Bグループ	Cグループ
性能評価点 (配点100点)	75 (1位)	70 (2位)	65 (3位)
価格評価点 (配点 50点)	45 (3位)	46.1 (2位)	50 (1位)
総合評価点	120	116.1	115
順位	1位	2位	3位

<価格評価点の算出方法の例>

最低入札額を満点とし他と比較する方法（上記の評価例）

価格評価点 = 配点 × (最低入札額 / 入札額)

【例】配点=50点、提案価格（A=20億円、B=19.5億円、C=18億円）

Aグループ 価格評価点=50点×18/20=45点

Bグループ 価格評価点=50点×18/19.5=46.1点

Cグループ 価格評価点=50点×18/18=50点

(イ) 除算方式  $\boxed{\text{総合得点} = \text{性能点} / \text{価格}}$

価格以外の項目（性能）の評価を価格で除算して総合得点とし、この得点が高い者を落札者とする方法です。この方法は、価格当たりの性能を評価することになり、コストパフォーマンスを評価することができます。ただし、価格が高くて性能のよいものと、価格が低くて性能が劣るものと同じ価値として評価され、提案価格にばらつきが生じた場合、価格の優劣に評価が左右されるという課題があります。

<評価の例>

配点を性能評価点100点とした場合

	Aグループ	Bグループ	Cグループ
性能評価点 (配点100点)	75 (1位)	70 (2位)	65 (3位)
提案価格	20億円(3位)	19.5億円(2位)	18億円(1位)
総合評価点	3.75	3.58	3.61
順位	1位	3位	2位

これらの評価の例はあくまで参考です。実施に当たっては「長野市総合評価落札方式試行要領」を踏まえて方式等を検討します。

## エ 基本協定書（案）

基本協定は、市と落札者（SPCへ出資する代表企業及び構成員等）により締結します。基本協定書は、入札提案グループが落札者として決定したことを確認するとともに、落札者が当該PFI事業のために設立するSPCと市の間で締結される事業契約の締結に向けた義務や手続について規定するものです。

項目（例）	記載内容（例）
定義	SPC、落札者、代表企業等の定義を規定
基本協定の趣旨	落札者が事業者として選定されたことを確認し、SPCと市との間で事業契約を締結し、必要な手続を定めることを規定
基本的合意	落札者が当該事業のため必要な準備行為ができること、市も必要かつ可能な範囲で協力することを規定
業務の委託等	事業に関する各業務を、構成員、協力企業に委託又は請け負わせることを規定
事業契約の締結	市と落札者は事業契約締結に向け最大限の努力をすること、市は、事業契約書案の文言に関してその内容を明確化すること及び事業契約の締結期限などを規定
SPCの設立	代表企業及び構成員がSPCの設立義務を負うこと、その内容などについて規定
SPCの出資者	SPC設立の出資者、出資比率及び誓約事項などを規定
資金調達協力義務	落札者は資金調達・事業計画提案書などにより、SPCの資金調達を実現するために最大限の努力をすることなどを規定
事業契約不成立の場合の処理	事業契約の締結に至らなかった場合の対応について規定
秘密保持	基本協定に関して知り得た秘密の保持について規定
準拠法・裁判管轄	準拠法及び第一審の専属管轄は長野地方裁判所とすることを規定

## オ 事業契約書（案）

### (ア) 事業契約書の目的等

事業契約書の内容は、PFI事業における事業期間を通じた市と民間事業者の債権・債務を明確にしたものであり、市とSPCとの間で解釈の相違が生じないように明確かつ具体的に記載する必要があります。

また、民間事業者が提案を行うかを判断するためには事業契約書（案）が必要となるため、民間事業者が十分な検討期間をとることができるよう、早めに公表することが重要で



(イ) 事業契約書（案）に盛り込む内容

事業契約書（案）に盛り込む内容の例は、次のとおりです。（※新築、BTO方式、サービス購入型を想定）

項目（例）	記載内容（例）
総 則	事業名称／事業場所／契約期間／契約金額／事業目的／用語の定義／事業日程／事業の概要／契約の保証／権利義務の処分等／資金調達／許認可等の手続／事業用地等の引渡／土地の調査／条件変更等／要求水準書の変更
施設の計画・設計等	近隣住民に対する説明及び環境対策／施設の設計／第三者の使用
施設の建設・引渡等	施設の建設第三者の使用／工事監理者の設置／中間確認、報告等／工事の中止／事業用地等が不用となった場合の措置／着手予定日の変更／引渡予定日の変更／臨機の措置／第三者に及ぼした損害／不可抗力による損害／SPCが行うしゅん工検査／市が行うしゅん工検査／施設の引渡
施設の維持管理・運営	維持管理・運営業務体制の整備等／瑕疵担保／維持管理・運営業務の実施／第三者の使用／業務報告／第三者に及ぼした損害／不可抗力による損害
モニタリング及びサービス対価の支払	法令変更等／法令変更等による増加費用・減少費用／モニタリング／サービス対価の支払／虚偽報告等の場合のサービス対価の返還／物価の変動に基づくサービス対価の変更／金利の変動に伴うサービス対価の変更／技術の進歩によるサービス対価の変更／サービス対価の変更方法／サービス対価の変更等に代える要求水準書の変更
契約期間及び契約終了	市の解除権／SPCの解除権／不可抗力又は法令変更等による解除権／しゅん工前の解除の抗力／しゅん工後の解除の抗力／契約期間終了前の検査／契約終了時の措置
損害賠償額等	SPCが第三者と締結する損害賠償額の予定等／遅延損害金
その他	建設工事保険等／運営協議会の設置／経営状況の報告／守秘義務／著作権の利用等／直接協定

(ロ) 事業契約書（案）作成に当たっての留意事項

PFIでは、長期にわたる運営期間中に、当初の前提条件や経済情勢等が大きく変化した場合などの状況変化に応じて、契約条件を変更する必要性が生じることも想定されます。状況が変化した場合の具体的な変更方法の規定を充実させていくことが重要です。

契約にあたっては、次の点に留意する必要があります。

○具体的かつ明確な規定

契約は、事業に係わる責任とリスク分担などの市と民間事業者の債権・債務を取り決めるものであり、あいまいな表現は避け、具体的かつ明確な規定とします。

○協定等の当事者双方の負う債務の詳細及び履行方法等

契約にあたっては、民間事業者によるサービスの内容と質、提供されるサービス水準の測定と評価方法（モニタリング）、料金及び算定方法など、市と民間事業者の負う債務の詳細及び履行方法について定めるとともに、契約等の規定に違反した場合における措置についても定めます。

○リスク分担

契約において、想定されるリスクをできる限り明確化し、誰が最もリスクを適切に管理できるかを考慮の上、リスク分担や範囲、リスクへの対応策等を定める必要があります。リスク分担は、業務項目ごとに明確に契約書に記載します。

リスクの洗い出しにあたっては、よりの確かな分析を行うために、事業担当課、アドバイザー等、関係各課のほか、既往事例の担当者などを交え、より幅広い視野から複数のシナリオを想定し、リスク分析を行うことなどが考えられます。

○サービス対価の変更

建設の対価に関するインフレーション・デフレーション等の急激な価格変動の際の対応として、必要に応じて建設費物価スライドの条項を定めます。

また、契約締結前に、一定の指標等を定め、供用開始から一定期間経過ごとに維持管理・運営の対価について協議し、必要に応じて見直すことを可能とする取扱いを定めます。

○事業継続困難時の措置

P F I 事業においては、サービスの安定的供給を確保するため、想定される事業が継続困難となる事由やその場合の措置を、予め契約に定めておきます。具体的な措置としては、事業の修復に関する方法や事業破綻時の対応などが考えられ、市及び民間事業者各々の対応を定めます。

○契約等の解除条件

契約において、契約等の解除条件となる事項（市や事業者の債務不履行など）が発生した場合、市と民間事業者のとるべき措置を定めます。

○指定管理者制度の協定との関係

指定管理者制度を採用する場合、市と指定管理者とで指定管理についての基本協定書等を締結しますが、P F I 事業では、市で定める協定書の標準書式のすべての内容が、事業契約書に盛り込まれ、かつ指定管理業務について年度ごとに見直される仕組み（年度ごとの事業計画書の提出や指定管理料の見直しなど。）が担保されている場合には、改めて年度ごとの協定の締結は必要ありません。

#### (4) 説明会、質問の受付、回答

##### ア 説明会等の開催

市と民間事業者が事業について認識の共有を図るために、入札公告後、当該 P F I 事業に関心のある民間事業者を対象とした説明会や参考施設・現地見学会などを開催することも効果的です。ただし、入札に当たって、競争性が失われないよう十分留意する必要があります。

## イ 質問の受付、回答

説明会開催後、民間事業者の検討に必要な時間を確保した上で、民間事業者からの意見・質問を受け付け、回答します。質問と回答は複数回行うこととしますが、これは、入札公告時の公表資料が膨大で民間事業者の検討に時間がかかることから、本市、民間側双方の事務負担の分散を図るとともに、事業実施条件に関する思い違い等の誤解を防ぐ観点から、最低でも 2 回は実施し、公平性を確保するためその内容を市公式ホームページで公表します。なお、特定の応募者の権利や競争上の地位を害するおそれがある内容については、当該部分を公表しないなどの配慮が必要となります。

回答が最終条件となりますので、質問に対して明確な回答を行うとともに、民間事業者が提案を検討するのに必要な時間を、回答から入札までの間に確保することに留意します。

## **(5) 入札参加資格審査**

### ア 入札参加表明の受付

事業担当課は、入札参加希望者から入札参加資格確認申請書類を受け取り、資格審査を行います。資格審査では、応募した入札参加希望者が当該業務を遂行する能力を有しているかなどについて、入札説明書、落札者決定基準に定める要件に従い審査を行います。

### イ 入札参加資格の審査結果の通知

入札参加資格審査後は、民間事業者へ審査結果を通知します。

なお、失格（入札参加資格がないと判断）となった入札参加希望者が説明を請求できる期間を定め、請求があった場合は、速やかに回答します。

## **(6) 提案の審査、落札者（優先交渉権者）の選定**

落札者決定基準（優先交渉権者選定基準）に従い、民間事業者からの提案書等を審査し、最優秀提案者の選定の審議等を行います。

また、入札提案段階では、詳細な設計や運営の内容が決定しているわけではないため、提案の根拠や内容について、入札参加者の考えなどを確認するため、ヒアリングを実施します。ヒアリング等を行う際には公平性等に留意し、入札参加者全員に対して共通の方法で行います。

### ア 総合評価一般競争入札

P F I 審査委員会での審議結果を踏まえ、長野市総合評価落札方式試行要領第 7 条の価格以外の評価点を決定し、同要領第 8 条に従い落札者を決定します。

### イ 公募型プロポーザル方式

P F I 審査委員会での審議を経て優先交渉権者を決定します。

### ウ 二段階審査

応募者の応募にかかる負担を軽減するために、二段階審査（一次審査、二次審査）を採用することも有効です。

#### <一次審査>

資格審査後、選定事業に対する理解度や基本的な考え方など簡易な提案を受け、それらを

落札者決定基準（優先交渉権者選定基準）に示した評価項目に従って審査し、事業者を数者に絞り込みます。

<二次審査>

一次審査後、さらに詳細な提案を受け、落札者決定基準（優先交渉権者選定基準）に示した評価項目に従って審査し、落札者（優先交渉権者）を選定します。

## (7) 指定管理者制度の併用

### ア 長野市指定管理者選定委員会

公の施設の整備等の場合で、指定管理者制度を併用する場合は、指定に係る手続きも並行して行う必要があります。この場合、「公募によらない指定管理者選定に関する指針」第 2 第 4 号“P F I 事業により管理運営を行う施設で、事業者が決定した場合”に該当するため、非公募により選定することとなります。

### イ 公の施設の設置条例に関する議決

公の施設等を整備する場合には、当該施設の設置条例を定める必要があります。P F I 事業で指定管理者制度を採用する場合は、指定管理者の選定手続きの前に設置条例を定める必要があることから、施設の運営方針などの詳細が確定していないことも想定されます。そのため、施設の供用開始まで、改正を繰り返しながら設置管理条例を整備していくことも想定して手続を進めます。

## (8) 選定結果の公表

落札者（優先交渉権者）を決定した場合は、市公式ホームページで公表します。あわせて、事業者選定過程の透明性を確保するため、選定の経過及び主な評価・意見その他必要な資料等を公表することとします。ただし、公表することにより、民間事業者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのある事項は除きます。

<公表する内容の例>

- 事業の概要
- 選定までの経緯
- 入札参加資格確認審査結果
- 提案審査結果
- 選定及び落札者の決定
- 講評

## (9) 民間事業者の選定をせず、特定事業の選定を取り消す場合

民間事業者選定において、応募者がいない、または、いずれの応募者も財政負担の縮減等の達成が見込めない等の理由により、P F I 事業として実施することが適当でないと判断された場合には、民間事業者を選定せず、特定事業の選定を取り消します。

なお、民間事業者の募集に当たっては、そのような場合があり得ることをあらかじめ明示しておくことも必要です。

また、特定事業の選定を取り消した場合は、判断の透明性を確保するためその理由を市公式ホームページで公表します。ただし、公表することにより、民間事業者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのある事項は除きます。

## 5【STEP 5】事業契約等の締結等

民間事業者の選定において落札者（優先交渉権者）に選定された民間事業者と協議・調整等を行い事業契約等を締結します。

### (1) 基本協定の締結

落札者の決定後、落札者を構成する企業と速やかに基本協定を締結します。基本協定では、事業契約締結に向けて双方が負う義務や、落札者が新たに特定目的会社（SPC）を設立し、この SPC が選定事業者として市と事業契約を締結すること、また、当該落札者等の出資義務等を規定します。

### (2) 契約交渉

契約交渉は、事前に交渉体制、交渉内容、交渉が不調に終わったときの対応などを、あらかじめ協議により明確にした上で行います。

また、PFI 事業の提案は非常に多岐に渡るため、契約の交渉・調整等については、アドバイザー等と連携を図りながら行います。

#### ア 総合評価一般競争入札方式の場合

総合評価一般競争入札方式の場合には、提示した契約書（案）を前提に提案されていることになるため、契約内容等の変更は原則できません。しかしながら、PFI 事業においては、民間事業者の提案内容が、必ずしも、あらかじめ市が契約書等を作成する段階で想定し得る範囲内のものであるとは限りません。そのため、公平性の確保に反しない場合に限り、変更することも可能とされています。

#### イ 公募型プロポーザル方式の場合

公募型プロポーザル方式の場合は、事業契約に提案の内容を盛り込んでいく過程で交渉を行います。ただし、他の事業者との公平性、客観性の観点から、契約書（案）に定めた基本的な事項についての変更はできません。

なお、優先交渉権者との契約が不調となったときには、引き続き第二交渉権者と交渉を開始します。

##### <契約交渉に当たっての留意点>

- 落札価格の変更はできません。
- 原則として契約内容の変更は認められません。ただし、入札提案に基づく事項、入札前に確定することができなかった事項、軽微な事項については、契約内容の範囲内で調整を行うことは可能です。
- 入札手続の段階で市と民間事業者の間で行われた質問・回答の内容について、市の回答に基づき、当該事項を契約書へ反映させることは可能です。
- その他、事業者選定委員会における指摘事項等について、その取扱いをあらかじめ確認しておく必要があります。

### (3) 地元事業者との連携・協力の働きかけ

PFI 事業では、設計、建設、維持管理、運営の各段階で、構成員や協力企業以外にも様々な



事業者が関係してくることから、地域活性化推進のため、これらの段階で地元の事業者が活用されるよう、事業者選定後から事業契約締結までの間に、落札者（優先交渉権者）に対して、地元事業者との連携・協力を働きかけます。

#### (4) 仮契約の締結、議会の議決

P F I 法施行令の規定に基づき市議会の議決を要する案件については、落札者（優先交渉権者）との間で、仮契約を締結します。

仮契約の締結については、落札者（優先交渉権者）が選定された後、契約内容について民間事業者と調整を行い、総合評価一般競争入札の場合は落札者の選定後に、公募型プロポーザル方式の場合は契約交渉終了後に行います。

なお、仮契約は、市議会の議決をもって本契約となります。手続き等については「契約の手引き（3 議会の議決を要する契約）」を参照してください。

#### (5) 事業契約の締結、公表

P F I 法施行令の規定により、S P C が建設する公共施設等の買入れ又は借入れについて、その予定価格が 1.5 億円以上の場合に市議会の議決が必要となります。なお、この場合の金額には P F I 契約の金額のうち維持管理、運営等の金額を除いて判断する、とされていることに留意が必要です。

事業契約締結後は、事業契約の内容について P F I 法及び同法施行規則に基づき、また、他の入札参加者等への透明性・公平性を確保する観点から、遅滞なく当該事業契約の内容を市公式ホームページで公表します。

#### (6) 直接協定（ダイレクト・アグリーメント）

直接協定とは、S P C に資金を融資する金融機関と市との間で直接結ばれる協定です。直接協定には、S P C による事業の継続が困難となった場合又は、そのおそれがある場合などに、市の事業契約の解除権行使を金融機関が一定期間留保することや、金融機関による担保権の設定・実行に関する取り決めなど、両者の対応方法などを規定します。

P F I 事業では発注者であり事業のモニタリングを行う市と、事業資金の融資やキャッシュフロー管理等のモニタリングを行うなど資金回収に利害関係を有する金融機関とが協力しあうことが必要であり、両者の行動原則や必要な手続きを定めることが直接協定の目的となります。

##### <直接契約に盛り込む内容の例>

- |                        |                         |
|------------------------|-------------------------|
| ○事業契約及び融資契約の遵守         | ○株式に対する担保の設定            |
| ○事業契約に基づく金銭債権に対する担保の設定 |                         |
| ○施設等に対する担保の設定          | ○保険金請求権に対する担保の設定        |
| ○株式に対する担保権の実行          | ○事業契約に基づく金銭債権に対する担保権の実行 |
| ○施設等に対する担保権の実行         | ○保険金請求権に対する担保権の実行       |
| ○金融機関団の通知等             | ○地方公共団体の通知等             |
| ○事業契約の解除               | ○相互協議                   |
| ○有効期間                  | ○秘密保持                   |

## (7) その他留意事項

### ア 指定管理者の指定に関する議決

公の施設において指定管理者制度を採用する場合は、事業契約締結までに指定管理者の指定議決を得る必要があります。この議決は、事業契約の締結と同じ議会での議決が可能とされています。指定管理者制度の手続き等については、「長野市指定管理者制度ガイドライン」を参照してください。

### イ 運営協議会の設置

運営協議会は、PFI事業の実施に伴い調整が必要となる事項について協議するために、市とSPCの公式の協議機関として設置されるもので、PFI事業では設置することを原則とし、事業契約書で設置に関することを定めておきます。

長期にわたる事業期間では、当初想定していなかった制度等の変更や、利用者の一般的なニーズの変動、また技術革新等により、事業の実施条件が大幅に変わることも考えられます。このような場合に備え、利用者ニーズの反映や事業実施条件の変更、追加の費用負担等について合意を形成するための協議機関として設置します。

なお、運営協議会は、事業期間終了まで毎月開催することを基本とします。

#### <運営協議会の構成員の例>

- ◇長野市 / 主務課及び関係課
- ◇事業者 / SPC代表者、その他担当者
- ◇アドバイザー等（委託している場合） / 受託事業者

## 6【STEP6】事業の実施と監視（モニタリング）

PFI事業も公共サービスの一手法であり、市はサービスを購入する立場であることから、SPCの実施する業務内容が、要求水準を満たしているか、また、当初の提案が着実に実行されているか確認・監視（＝モニタリング）を行う必要があります。

このモニタリングの結果とサービス対価の支払いを連動させることで、SPCが提供するサービスの質の向上を図ることができます。

モニタリングには、設計モニタリング、建設モニタリング、維持管理モニタリング、運営モニタリング、財務モニタリングなどがあり、それぞれ事業契約書で定めていますが、実施する際には、モニタリング方法の詳細を定めた計画書を、市とSPCで作成し、これに基づき行うこととなります。施設の建設段階におけるモニタリングは、工事監理などの専門知識が必要なことから、建築課の助言・支援により実施します。なお、これまでの手続と同様にアドバイザー等を活用し実施することも効果的です。

### (1) モニタリングの実施

#### ア 設計・建設モニタリング（設計・建設段階）

##### (ア) 設計モニタリング

市は、事業契約に基づき、SPCから基本設計及び実施設計に係る設計図書の提出を受け、

それらが事業提案書に基づいたものであり、かつ事業契約書や要求水準書に定める要求水準を満たしているか、入札時の提案との矛盾がないか、関係法令上改善すべき点はないか、変更された箇所がないか、変更された場合その影響は把握されているか、対応措置は適切か等を確認します。

＜設計モニタリング内容の例＞

- 調査業務の確認
- 設計業務の進捗状況の確認
- 基本設計図書の確認、是正指示及び設計の変更・修正
- 実施設計図書の確認、是正指示及び設計の変更・修正

(イ) 建設モニタリング

工事期間においては、工事監理者等から工事状況についての定期的な報告や、必要に応じて説明・報告を求め、また、定期的な現地確認等を行うことにより、建設工事が、実施設計図書に基づき、かつ事業提案書、事業契約書及び要求水準書に定める要求水準を満たし、適切に実施されていることなどを確認します。

＜建設モニタリング内容の例＞

- 着手前モニタリング（工程・許認可等取得・施工体制の確認等）
- 定期モニタリング（定例打合せ、現場立会確認等）
- 工事監理記録の確認
- 随時モニタリング（施工完了に係る書類の確認等）
- 中間確認（主要部分の出来形確認、建設現場立会確認等）
- 設計の変更に係る確認
- 出来高確認
- 工事完成及び完成図書の確認

イ 維持管理・運営モニタリング（管理運営段階）

維持管理・運營業務が、事業提案書に基づき、事業契約書・要求水準書に定める要求水準を満たし適切に実施しているかを、市及びSPCがチェックするものです。

業務内容の改善や、サービス水準の一層の維持・向上を図るために、長い事業期間を通じてサービスの提供を任せるPFI事業において、良好な状態で事業が継続されるようにするためには、このようなチェック体制が重要です。また、市とSPCが日頃から情報を共有し、サービスの状況等について確認を行う（随時モニタリング）とともに、明確なルールに基づく業績評価とサービス対価の支払いが行われる必要があります。

このモニタリングの状況については、運営協議会において報告し、必要な協議・調整を行い、サービスの維持・向上を図ります。（定期モニタリング）

＜維持管理・運営モニタリング内容の例＞

- 事業報告書（月・半期・年度）の確認
- 実施状況の確認
- 収支状況の確認
- 利用状況の確認
- 利用料金収入報告
- サービス対価請求金額の確認（減額ポイントの確認）
- 苦情・要望・事故・トラブル等の確認

なお、指定管理者制度を導入している場合は「長野市指定管理者制度ガイドライン」に基づくモニタリングも行います。

#### ウ 財務モニタリング（事業契約期間全体）

事業担当課は、事業の全期間を通じて、P F I 事業者から提出される監査済みの財務諸表（貸借対照表、損益計算書等）に基づき、P F I 事業者の経営状況、財務状況等のモニタリングを行います。

また、直接協定に基づき、P F I 事業者へ融資等を行っている金融機関と連携しながらモニタリングを行います。

##### <財務モニタリング内容の例>

- 財務諸表（貸借対照表、損益計算書、事業報告等）の確認
- 監査報告書（公認会計士又は監査法人によるもの）の確認
- 事業者が締結する契約書類の写しの確認
- 株主総会及び取締役会議事要旨の確認
- 融資機関に対する確認
- 間取り等による確認
- 直接協定に基づくモニタリング

### (2) モニタリング結果の公表

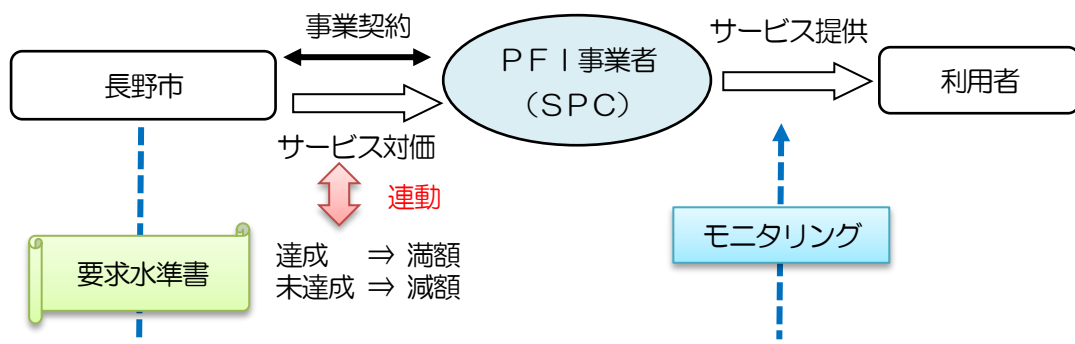
P F I 事業はその性格として「特定事業の発案から終結に至る全過程を通じて透明性が確保されること（透明性の原則）」とされています。したがって、当該事業の実施に係る透明性を確保するため、モニタリング等の結果について市公式ホームページで公表します。

また、民間事業者の業務に対する取組意欲を喚起するためにも、モニタリング等の結果を公表することが必要です。ただし、公表することにより民間事業者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのある事項については、あらかじめ事業契約等で合意の上、これを除いて公表することになります。

なお、管理運営段階におけるモニタリングについて、公の施設の場合は「長野市指定管理者制度ガイドライン」に基づくモニタリング評価調書の公表により、代替することができます。

### (3) モニタリング結果の反映

モニタリングの結果（要求水準の達成状況の評価）は、事業契約に基づき、S P C へのサービス対価の支払いと連動します。



モニタリングにより、SPC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）することになります。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。

これらの取り決めは、SPC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です。ただし、厳しいペナルティ条件をSPC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するなど明確かつ客観的に評価できる基準を設定する必要があります。

## 7【STEP7】事業の終了

事業の終了には、事業期間満了による終了と、市又はSPCの解除権の行使による終了があります。事業終了時における施設や土地等の事業用資産の明け渡し等については、予め事業契約で定められた取り扱いに則して適切な処理を行うこととなります。

### (1) 事業契約期間満了の場合

以下は事例として多い2つの方式の場合ですが、その他の方式においても、公共サービスの継続的な提供を確保するため、また、当該公共サービス自体が終了する場合には事業の終了を円滑に行うため、あらかじめ必要事項を定め、詳細な手続きや具体的な進め方については、事業の終了前にSPCと十分に協議しておく必要があります。

#### ア BTO方式

BTO方式の場合は、事業終了時の施設の状態に関する要求レベルについて、あらかじめ事業契約書で定めておき、SPCからこれまでの維持管理・運営業務の関係書類等、必要な書類を引き継ぐこととなります。

#### イ BOT方式

BOTの場合、本市に施設の引渡しが行われますが、その際には、施設の状態（修繕状況等）が事業契約に定めていたものと一致する必要があります。また、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事業契約で定めておくことが必要です。

### (2) 事業契約期間満了における事業継続の検討

事業を継続するかどうかの判断に当たっては、利用者（市民等）の意見や市民ニーズ等を把握した上で、その時点における事業の必要性や民間代替性の有無などに加え、公共施設マネジメントの視点からも、十分な議論が必要です。

事業を継続する場合は、事業の枠組みや運営主体を改めて検討する必要があります。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、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考えられます。なお、指定管理者制度を導入している場合で引き続き当該制度により管理運営を継続する場合は「長野市指定管理者制度ガイドライン」に従い手続きを行います。



また、事業の継続については、その時点で最良の方法を検討することになりますが、PFI事業終了の数年前からそれらの検討を開始する必要があります。

### (3) PFI事業の解除の場合

市又はSPCが事業契約の解除権を行使した場合であっても、市民サービスへの影響を最小限に抑えるために適切に対応しなければなりません。この場合の対応方法は、事由により異なりますが、事業契約の段階で、具体的な対応方法を規定しておく必要があります。

#### ア 市側の任意解除

PFI事業は長期にわたることから、事業契約期間途中での重要な政策の変更、市民ニーズの変化などにより、当該事業の必要性がなくなった場合に、市が事業契約を解除することが想定されます。

この場合は事前にSPCへ通知する必要がありますが、終了に係る手続きが適切に処理されるよう通知時期については相当日数を考慮し、事業契約書にあらかじめ定めておきます。

#### イ 市の債務不履行による解除

市が事業契約に基づいて支払うべきサービスの対価を支払わないときなどに、SPCが市へ事前通知したうえで事業契約を解除することができる旨を、事業契約書に定めておきます。

#### ウ SPCの債務不履行による解除

SPCが事業契約に基づき業務を開始しない場合などに、市が事業契約を解除することが想定されます。この場合、「[\(4\) SPCの債務不履行の場合の事業の継続](#)」により対応する必要があります。

##### <SPCの債務不履行の事例>

- 正当な理由がなく設計業務、建設業務、維持管理業務又は運営業務に着手しない場合
- 施設引渡予定日に施設の引渡しができないことが明らかな場合
- SPCの破産、会社更生・民事再生等の手続開始の申立てがされた場合
- その他、事業契約に違反又は重大な不正があった場合 など

#### エ 不可抗力による解除

市とSPCは、自然災害等の不可抗力により事業の継続が著しく困難又は不可能な状態である場合などには、双方による協議の上、事業契約を解除することができる旨を規定しておきます。

### (4) SPCの債務不履行の場合の事業の継続

SPC側の事由により、事業契約が中途解除される場合の対応としては、次のような方法が考えられます。いずれの場合についても、事業契約の段階で、具体的な対応方法を定めておく必要があります。また、SPCによる現状復帰や損害賠償などについても定めておく必要があります。

#### ア 本市が事業を引き継ぎ、自ら運営する場合

本市が自ら事業を引き継いで運営する場合には、SPC以外の新たな民間事業者には業務の全部又は一部を通常の民間委託又は指定管理者制度を活用して委託することが想定されます。

BOT方式の場合、市側は、契約解除時に、あらかじめ定められた方法により決まる額（時価、残存簿価等）によって、施設を取得することとなります。

#### イ 新たな民間事業者を選定する場合

直接協定に基づき、金融機関が担保権等を行使し、債権債務等を新たな事業者へ引き継ぐ方法です。また、当該事業の公共性が高い場合には、本市における一時的に緊急的な介入も想定され、本市は介入後速やかに、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。

新たな事業者との契約については、契約主体が変更となることから、改めて議会の議決が必要です。また、指定管理者制度を採用している場合には、指定手続にも留意する必要があります。

なお、直接協定に基づく事業の修復が機能しなかった場合には、アの場合と同様の対応が求められます。

### (5) 指定管理者の指定取消し

PFI法第13条では、地方自治法第244条の2第11項の規定により指定管理者の指定を取り消す場合などの取扱いについて、あらかじめ明らかにするよう努める旨が規定されています。

指定管理者の指定を取り消した場合の、残りの事業期間における管理運営の実施に関する取り決めや、サービス対価の取扱いなど、あらかじめ事業契約書等により整理しておく必要があります。

### (6) その他留意事項

事業契約の解除に関しては、事業契約時点では、どのような経緯により解除に至るかなど想定することが困難な場合があります。解除に至る経緯、事由によっては、上記以外の対応を求められる可能性もあるため、その時点で最も適切な方法により対処することとします。

## 8 その他

### (1) 情報公開等

優先的検討方針による検討段階での公表や、PFI法の規定による実施方針の策定段階や特定事業の選定段階等における公表の義務など、PFI事業の実施に当たっては、透明性・公平性の確保が求められていることから、漏れなく事務スケジュールを組むとともに、多くの応募事業者の中から優れた事業者を選定するためにも、記者会見等も含め積極的な情報提供に努めることが求められます。

また、情報の公開に当たっては、長野市情報公開条例に基づき行うものとしませんが、応募団体及びSPCの権利、競争上の地位その他正当な利益を害すると認められるものについては、それぞれ協議の上、非公開とします。

なお、「審議会等の会議の公開に関する指針」により、PFI審査委員会は非公開としますが、

選定過程の透明性を確保するため、委員会審議後又は落札者決定後に、委員会の議事要旨等を公開することとします。

## (2) 市議会への説明

P F I 事業のプロセスの中では、検討段階におけるアドバイザー契約や実施方針策定段階からのアドバイザー契約のための予算（債務負担行為含む）、入札告示前の債務負担行為、事業契約の締結など、議決が必要な事務が多数あります。議会日程など念頭に置きながら漏れなく事務スケジュールを組むとともに、議決案件以外でも事業の進捗に応じて必要な場合には、市議会に対する説明が必要です。

なお、P F I 事業そのものが複雑なプロセスを経ることから、案件によって、公共施設の在り方調査研究特別委員会、施設を所管する常任委員会、政策説明会等、説明の手法等を判断していく必要があります。

## (3) 情報収集

平成11年のP F I 法施行以後、全国各地で各種P F I 事業が実施されています。その中には、P F I 事業の初期の目的を達成できずに終了した事業もあります。

近年は比較的安定的に実施されているようですが、本市において実施する場合には、成功事例、失敗事例などをしっかりと分析し、有益な公共事業にするための情報収集を行います。

## 【関連マニュアル等一覧】

マニュアル等の名称（掲載順）	関連する項目（最初に掲載されたページ）
VFMに関するガイドライン（国）	<a href="#">1-2-4 VFMの達成</a> （4ページ）
PF I 事業におけるリスク分担等に関するガイドライン（国）	<a href="#">1-2-5 リスクの分担と明確化</a> （7ページ）
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（国）	<a href="#">1-4 PF I 事業の進め方</a> （17ページ）
PF I 事業実施プロセスに関するガイドライン（国）	
地方公共団体向けサービス購入型PF I 事業実施手続簡易化マニュアル（国）	
長野市指定管理者制度ガイドライン	<a href="#">1-5-1 PF I と指定管理者制度</a> （20ページ）
公募によらない指定管理者選定に関する指針	
長野市PPP/PF I 手法導入優先的検討方針	<a href="#">第2部 長野市におけるPF I の導入</a> （22ページ）
長野市サウンディング型市場調査活用指針	<a href="#">2-1-3 サウンディング型市場調査</a> （24ページ）
PPP/PF I 手法導入優先的検討規程策定の手引（国）	<a href="#">2-1-5 簡易な検討（フローチャート）</a> （26ページ）
PPP/PF I 手法導入優先的検討規程運用の手引（国）	
長野市プロポーザル方式の実施に関するガイドライン	<a href="#">2-4-1 民間事業者の募集等</a> （34ページ）
長野市総合評価落札方式試行要領	<a href="#">2-4-3 入札説明書（募集要項）等の策定</a> （37ページ）
契約の手引き	<a href="#">2-5-4 仮契約の締結、議会の議決</a> （44ページ）
審議会等の会議の公開に関する指針	<a href="#">2-8-1 情報公開等</a> （50ページ）

## 【PF I に関するホームページ】

◇内閣府民間資金等活用事業推進室（PPP/PF I 推進室）

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

◇特定非営利活動法人 日本PF I・PPP協会

<http://www.pfikyokai.or.jp/index.html>

◇PF I/PPP推進協議会

<http://pfi-pcj.org/>

◇自治体PPP/PF I 推進センター

<http://pficenter.furusato-ppp.jp/?dest=index>