

# PFI 導入ガイドライン

令和4年2月

糸満市

はじめに

PFI ( Private Finance Initiative ) とは、PPP ( Public Private Partnership:官民連携)のひとつの手法として位置づけられ、公共施設等の設計、建設、維持管理及び運営に民間の資金やノウハウを活用し、公共サービスの提供を民間主導で行うことにより、効率的かつ効果的に公共サービスの提供を図る手法である。

平成 11 年 7 月に、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律(PFI法)」が制定されて以降、国や地方公共団体においてPFI事業の枠組みが設けられるとともに、その導入が進められている。

本市においては、各所管課で PFI 事業等を活用した PPP による事業展開を行っているが、本市としての基本方針がないため、その事業推進に支障をきたしている状況となっている。

そのため、今後、公共施設等の整備にあたっては、この「PFI 導入ガイドライン」(以下「本ガイドライン」という。)を活用し、PFI 手法の導入を行っていくものとする。

# 目次

第1章 PFIの概要	1
1. PFIとは	1
2. 根拠法令等	1
3. PPP/PFI 推進アクションプラン	2
4. PFIの効果	4
(1) 低廉かつ良質な公共サービスの提供	4
(2) 事業コストの削減及び財政負担の平準化	4
(3) 官民の適切な役割分担に基づく新たな協力関係の形成	4
(4) リスク管理の最適化	4
5. PFIの基本方針	5
6. PFIの仕組み	6
(1) PFIの対象施設	6
(2) PFIの事業スキームと関係主体の役割	6
(3) PFIの事業方式	7
(4) PFIの事業類型	8
7. PFIの特徴	10
8. VFM(Value For Money)の算定	11
第2章 糸満市におけるPFIの導入方針	14
1. PFI 導入検討の前提	14
2. PFI 導入可能性の検討の視点	14
(1) PFI導入による障害となる現行法制度との制約等	14
(2) 民間事業者の経験、ノウハウなどの活用余地がある事業	14
(3) 民間事業者の参入が見込まれる事業	14
(4) 事業スケジュールの余裕	14
(5) 適当な事業規模(VFMの確保)	14
3. PFI 導入の対象	15
(1) 対象施設	15
(2) 対象事業	15
(3) 対象事業の例外	15
4. 推進体制	15
(1) 庁議	16
(2) 推進検討委員会 ※別添:委員会設置要綱(令和3年6月1日制定)参照	16
(3) PFI 事業者選定等委員会	16

(4) アドバイザー .....	16
第3章 PFIの導入手順 .....	17
1. 各ステップの留意事項 .....	20
(1) PFI対象事業の絞り込み .....	20
(2) PFI導入可能性調査の実施 .....	23
(3) アドバイザーの選定 .....	23
(4) PFI事業者選定等委員会の設置 .....	25
(5) 実施方針の策定 .....	25
(6) 入札方法等の検討 .....	27
(7) 実施方針の公表 .....	27
(8) 特定事業の選定・公表 .....	27
(9) 民間事業者の募集及び選定 .....	28
(10) 契約の締結 .....	28
(11) 事業の実施、モニタリング .....	28
(12) 事業終了 .....	29
2. その他事業の実施にあたっての留意点 .....	30
(1) 議会の議決 .....	30
(2) 公有財産の使用 .....	31
(3) 財政上、法制上及び税制上の措置について .....	31
(4) 民間事業者に対する支援等 .....	31
参考 .....	32
1. VFM算定の考え方 .....	32
2. 割引率の設定 .....	32
(1) 割引率の概要 .....	32
(2) 割引率設定の考え方 .....	33
3. 削減率の設定 .....	33
(1) 削減率の概要 .....	33
(2) 削減率設定の考え方 .....	34
4. 資金調達の条件設定 .....	35
(1) 資本金の考え方 .....	35
(2) 基準金利 .....	36
(3) 長期借入金利 .....	36
(4) 短期借入金利 .....	36
5. 事業の成立条件の検討 .....	36

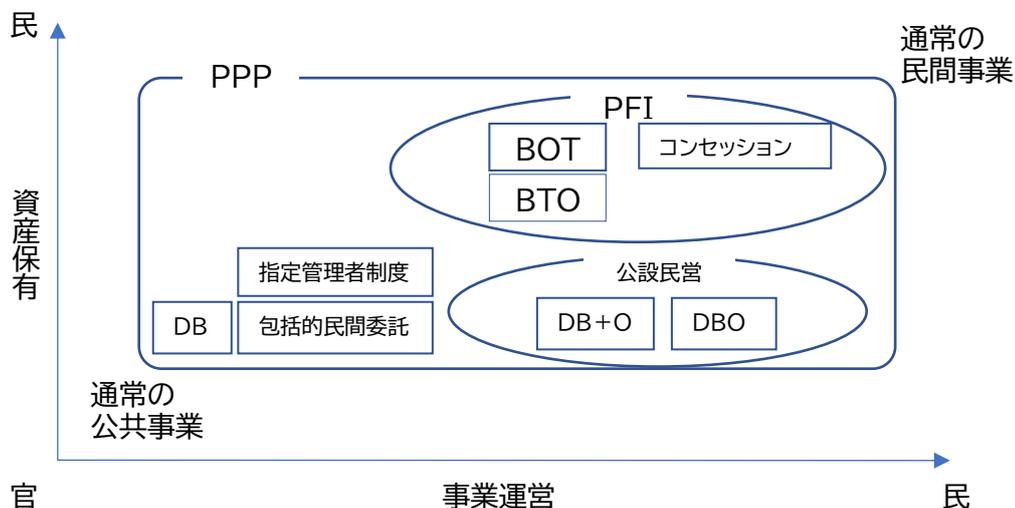
(1) EIRR (Equity Internal Rate of Return).....	36
(2) DSCR (Debt Service Coverage Ratio).....	36
(3) LLCR (Loan Life Coverage Ratio).....	37
6. 巻末資料 .....	37
(1) 事業費算定シート .....	37
(2) PFI 導入検討シート.....	41
(3) 新規施設整備事業コスト計算書 .....	43
(4) 導入可能性チェックシート.....	44

## 第1章 PFI の概要

### 1. PFIとは

- PFI(Private Finance Initiative)は、イギリスにおいて「小さな政府」の実現をめざす中で、行財政改革の取り組みの過程における公共サービス提供の手法を含めた官民のパートナーシップにより、効率的かつ効果的な公共サービスを提供することを目指し誕生した手法である。
- 行政主導による従来の公共事業とは異なり、公共施設等の設計、建設、維持管理、運営等に民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用し、民間主導で公共事業を行うことで、効率的かつ効果的な公共サービスの提供を図る手法として、官民(公民)連携(PPP: Public Private Partnership)ひとつの手法として位置づけられ、推進されている。
- 国のPFI基本方針においては、PFI事業の着実な実施により、①低廉かつ良質な公共サービスの提供、②公共サービスの提供における行政の関わり方の改革、③民間の事業機会を創出することを通じての経済の活性化といった効果が期待されている。
- また、PPP とは、官と民が連携してよりよい公共サービスの提供を行うことを目指すためのスキーム全般を指す。PPP の中には PFI の他、包括的民間委託、指定管理者制度、公設民営などの手法がある。PPP 手法の導入にあたっては、対象となる事業の特性を踏まえ、定量的、定性的な面から比較検討を行った上で手法を選択することが望ましい。

図 PPP概念図



### 2. 根拠法令等

- 国は PFI について、法律、基本方針及び各ガイドラインを整備している。PFI 事業の実施にあたっては、下記に示す法令等を参照すること。
  - ①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)
  - ②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 日総理府告示第 11 号)
  - ③地方公共団体におけるPFI事業について  
(平成 12 年 3 月 29 日自治画第 67 号自治事務次官通知／平成 14 年 4 月 1 日一

部改正)

- ④民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律に基づいて地方公共団体が実施する事業に係る地方財政措置について  
(平成 12 年 3 月 29 日自治調第 25 号自治省財務局長通知)
- ⑤内閣府策定の PFI 事業の手引き等
  - 地方公共団体におけるPFI事業導入の手引き
  - PPP/PFI手法導入優先的検討規程運用の手引き
  - PFI事業導入の手引き
- ⑥内閣府策定の PFI 事業のマニュアル等
  - PPP/PFI 導入可能性調査簡易化マニュアル
  - 地方公共団体向けサービス購入型PFI事業実施手続き簡易化マニュアル
  - PPP/PFI 事業民間提案マニュアル
  - PFI事業における事後評価等マニュアル
  - 地域プラットフォーム運用マニュアル
- ⑦内閣府策定の PFI 事業のガイドライン等
  - PFI事業実施プロセスに関するガイドライン
  - 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
  - 契約に関するガイドライン
  - 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
- ⑧多様な PPP/PFI 手法導入優先的検討規程に関する通知等
  - 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)
  - PPP/PFI 手法導入優先的検討規程策定の手引き  
(平成 28 年 3 月内閣府)
  - PPP/PFI 手法導入優先的検討規程運用の手引き  
(平成 29 年 1 月内閣府)

### 3. PPP/PFI 推進アクションプラン

- 内閣府民間資金等活用事業推進室では、地方公共団体等における PPP/PFI の導入を一層推進するため、「PPP/PFI 推進アクションプラン」を決定しており、最新では令和 3 年改訂版が公表されている。令和 3 年改訂版における主な内容は以下のとおりである。

#### 1. 趣旨

- ・新型コロナウイルス感染症への対応により厳しさを増す財政状況の中、感染予防や社会・経済の変化を盛り込んだ質の高い公共サービスを提供するためには、PPP/PFI が引き続き有効
- ・PPP/PFIの推進はSDGsの実現にも寄与すると考えられるほか、2050年カーボンニュートラルの実現等に向けて、再生可能エネルギー分野においても積極的にPPP/

PFIを活用していくことが重要と考えられる

- ・このため、民間資金等活用事業推進委員会で新型コロナウイルス感染症のPFI事業への影響への対応等を検討し、令和3年改定版としてとりまとめ

## 2. PPP/PFI推進に当たっての考え方

- ・新たなビジネス機会を拡大するとともに、公的負担の抑制を図り、経済・財政一体改革を推進するためには、PPP/PFIを活用することが必要
- ・公共施設等運営事業は、新型コロナウイルス感染症の拡大により、空港、クルーズ船旅客ターミナル施設、MICE施設等の分野において多大な影響を受けているが、将来の需要回復を見据え、適切な支援等を講じつつ積極的に活用することが重要
- ・長期的な持続可能性が課題となっている上下水道等の生活関連分野における公共施設等運営事業の活用の推進が必要
- ・PPP/PFI推進のためには、新たな課題や社会・経済の変化に伴い制度面の障害が生じている事項等を適切に把握し、PPP/PFIの利点が最大限に機能するよう見直しを図ることが必要

## 3. 推進のための施策(抜粋)

### (1) PPP/PFIの一層の促進に向けた制度面の見直し

- ・新型コロナウイルス感染症によるPPP/PFI事業への影響に対応するために必要な取組を行う
- ・運営権者により実施することが可能な範囲を明確化するため、PFI法の改正を含めて検討を行う
- ・包括的民間委託や指標連動方式を促進するため、モデル事業実施やガイドライン策定などの導入支援を行う
- ・SPC 株式等の流動化の意義や、流動化の進め方等を盛り込んだガイドラインの周知を図る

### (2) 地方公共団体等へのPPP/PFI導入促進に向けた積極的な支援

- ・人口10万人未満の地方公共団体については、優先的検討規程の策定・運用の手引きを作成する等、優先的検討規程導入の環境整備を行う
- ・交付金等の交付にあたり、PPP/PFI導入検討を要件化した事業分野について着実に運用するとともに、要件化する事業分野の拡大に向けて検討を行う
- ・アドバイザー費用について、各分野の交付金等により支援するとともに、支援分野の拡大等を含めて検討を行う
- ・事後評価等のマニュアルを周知し、期間満了後の検証のみならず、期間満了前の次期事業の検討に活かすほか、今後の事業方式の選定等への活用を促す
- ・地方公共団体等がより適切な事業契約書を作成できるよう、PFI事業契約書案を整理した情報を周知する
- ・地方公共団体におけるPPP/PFIに係る経験を評価・認定し、人材を派遣して支援を実施する

### (3) 地域プラットフォーム等を通じた地域活性化に資するPPP/PFIの推進

- ・地域プラットフォームを活用して導入可能性調査を実施した人口20万人未満の地方公共団体数について、令和3～5年度の目標を200団体とする
- ・地域プラットフォームに参画する人口20万人未満の地方公共団体数について、令和3～5年度の目標を550団体とする

(4) 民間提案の積極活用

- ・改定された民間提案推進マニュアルについて、公共施設等の管理者等に周知を図る

(5) 公的不動産における官民連携の推進

- ・低未利用の公的不動産の有効活用につき、官民連携の推進を図る

(6) 株式会社民間資金等活用事業推進機構の活用

- ・地域金融機関等職員に対しPFIに係る金融実務の習得を目的とした研修の実施を検討するなど、地域人材の育成を図る
- ・今後のあり方について、設置期限の延長も含め、検討を行う

(7) その他

- ・公共施設の非保有手法について、活用が有効と思われる条件や活用する際の留意事項、事例等をまとめた基本的な考え方を周知し、活用促進を図る

(出典:PPP/PFI 推進アクションプラン(令和3年改訂版)概要版)

#### 4. PFI の効果

(1) 低廉かつ良質な公共サービスの提供

- 民間事業者が設計、建設、維持管理、運営の全部または一部を一体的に扱うことで、事業全体の効率化を図ることができる。
- また、民間事業のノウハウを効果的にいかすことができ、低廉かつ良質な公共サービスの提供が期待できる。

(2) 事業コストの削減及び財政負担の平準化

- 民間の創意工夫により事業コストの削減が期待できる。民間事業者に対するサービス対価(業務委託費等)の支払いが事業期間全体を通じて割賦され、財政負担の平準化が期待できる。

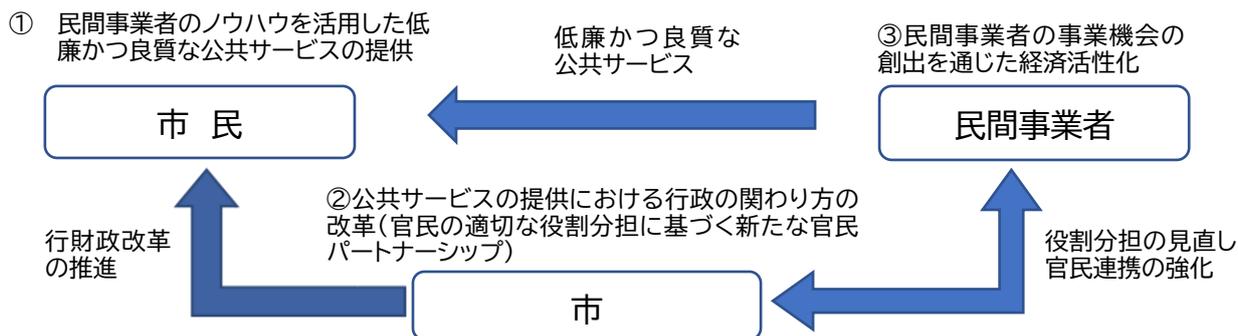
(3) 官民の適切な役割分担に基づく新たな協力関係の形成

- 民間が参入することで、民間の事業機会を創出し、官民が適切な役割分担に基づき公共事業を協働実施することで、官民の新たな協力関係の形成が期待できる。

(4) リスク管理の最適化

- 従来 of 公共事業実施時には、リスク対応は実施主体である公共のみが行ってきたが、リスクを官民で適切に分担することで、事業の安定性を高めることが期待できる。

図 PFI 導入効果のイメージ



## 5. PFI の基本方針

- 「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。)(平成 25 年 9 月 20 日閣議決定)においては、PFI 事業の着実な実施により、①「国民に対して低廉かつ良質な公共サービスが提供されること」、②「公共サービスの提供における行政の関わり方が改革されること」、③「民間の事業機会を創出することを通じて経済の活性化に資すること」の 3 つの成果を期待するものとしている。
- この基本方針や期待される効果を実現するため、PFI の導入にあたっては、次の 5 つの原則と 3 つの主義を担保する必要がある。

### 5 つの原則

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

### 3 つの主義

① 客観主義	実施の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、明文により当事者の役割及び責任分担等の契約内容を明確にすること
③ 独立主義	事業を担う企業体の法人格上の独立性または事業部門の区分経理上の独立性が確保されること

## 6. PFIの仕組み

### (1) PFIの対象施設

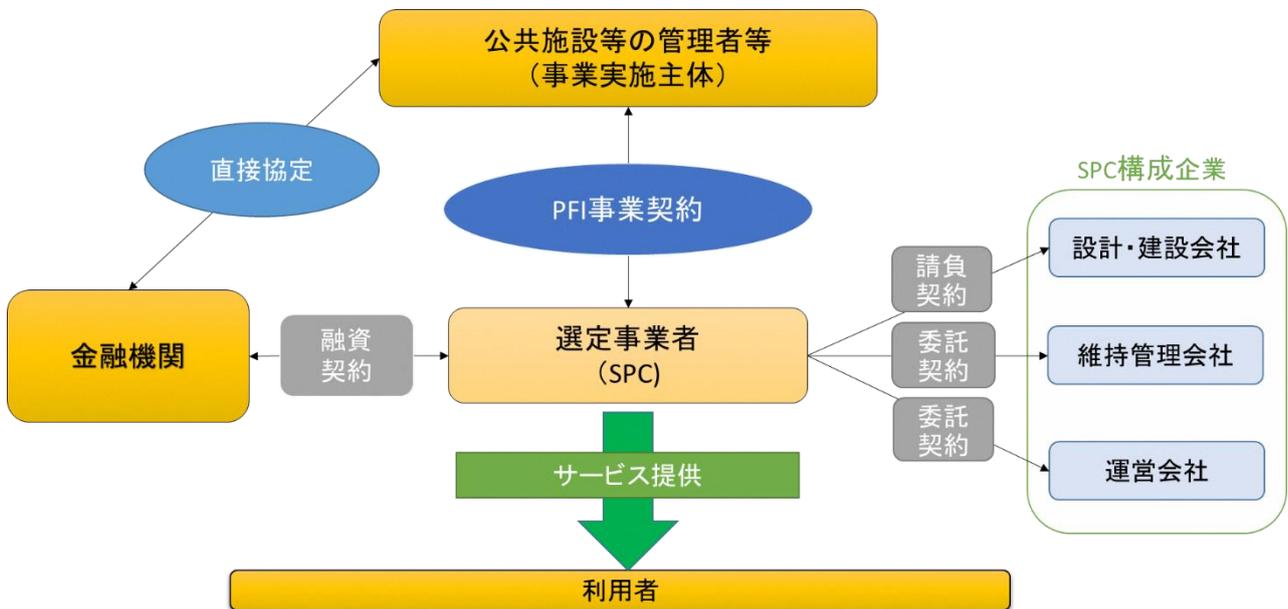
- 民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律(平成 11 年法律 117 号。以下「PFI 法」という。)第 2 条に以下のように規定されている。

PFIの対象施設

No.	対象施設(設備を含む)
1	道路、鉄道、港湾、空港、河川、公園、水道、下水道、工業用水道等の公共施設
2	庁舎、宿舍等の公用施設
3	賃貸住宅及び教育文化施設、廃棄物処理施設、医療施設、社会福祉施設、更生保護施設、駐車場、地下街等の公益的施設
4	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
5	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。)
6	前各号に掲げる施設に準ずる施設として政令で定めるもの

### (2) PFIの事業スキームと関係主体の役割

- PFI事業では、事業の性格等に応じて様々な事業スキームが想定される。



(出典:内閣府資料)

図 PFIの一般的な事業スキーム

### 関係主体の役割

関係主体	主な役割
公共施設等の 管理者(市)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・PFI 事業で提供する公共サービスの内容や水準を決定し、事業の実施を決定</li> <li>・具体的に事業を進めるための実施方針策定 ⇒ 特定事業選定 ⇒ 民間事業者の選定 ⇒ 事業実施</li> <li>・民間事業者が提供する公共サービスの監視(モニタリング)</li> </ul>
選定民間事業者(SPC)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・PFI 事業に参加する複数の企業がコンソーシアム(Consortium:企業連合)をつくり、コンソーシアムに参加している企業が出資して、SPC(Special Purpose Company:特定目的会社)を設立 ⇒ 市と契約締結</li> <li>・必要に応じてコンソーシアムに参加している企業と工事請負や管理運営などの個別契約を締結</li> <li>・金融機関等から資金を調達し、公共サービスの提供を行い、実施状況を市に報告</li> </ul>
金融機関	<ul style="list-style-type: none"> <li>・SPCに融資を実施</li> <li>・必要に応じて、市との間で、SPCの破綻により事業遂行に支障が生じる場合への対応を定めた直接協定(ダイレクトアグリーメント)を締結</li> </ul>
アドバイザー	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市とアドバイザリー契約を締結 ⇒ PFI事業の実施に必要な手続きを円滑に進められるよう、金融、法務、技術等の専門知識を助言</li> </ul>

### (3) PFIの事業方式

- PFI事業は、「建設」「所有」「運営及び維持管理」等の事業プロセスにおける行政と民間事業者の関係によって、主に次のような事業方式に分類される。

### PFI の主な事業方式

No.	事業方式	内 容
1	BTO (Build Transfer Operate)	民間事業者が資金調達して、施設を建設。 施設の所有権は行政に移転した上で、民間事業者が維持管理・運営を行う。
	Build(建てて) ⇒ Transfer(移転して) ⇒ Operate(維持管理・運営する)	
2	BOT (Build Operate Transfer)	民間事業者が資金調達して、施設を建設。 民間事業者が維持管理・運営もを行い、事業期間終了後に施設の所有権を行政に移転する。
	Build(建てて) ⇒ Operate(維持管理・運営して) ⇒ Transfer(移転する)	
3	BOO (Build Own Operate)	民間事業者が資金調達して、施設を建設。 民間事業者が所有権を保有したまま維持管理・運営を行う。事業期間終了後の所有権移転は想定しない。
	Build(建てて) ⇒ Own(所有して) ⇒ Operate(維持管理・運営する)	

No.	事業方式	内容
4	BT (Build Transfer)	民間事業者が資金調達して、施設を建設。 施設の所有権を行政に移転する。
	Build(建てて) ⇒ Transfer(移転する)	
5	RO(Rehabilitate Operate)	施設の所有権を行政に留保したまま、民間事業者が資金調達して、施設を改修し、維持管理・運営を行う。
	Rehabilitate(改修して) ⇒ Operate(維持管理・運営する)	
6	公共施設等運営権方式(コンセッション)	施設の所有権を行政に留保したまま、民間事業者に公共施設等の運営権を設定する。

#### PFI以外の主なPPPの事業方式

No.	事業方式	内容
1	DB (Design Build)	行政が資金調達して、民間事業者が施設を設計・建設を行う。
	Design(設計して) ⇒ Build(建てる)	
2	DB+O (Design Build + Operate)	行政が資金調達して、民間事業者が施設を設計・建設を行う。また、維持管理・運営については、別途、民間事業者に委託や指定管理を行う。
	Design(設計して) ⇒ Build(建てる) + Operate(維持管理・運営する)	
3	DBO (Design Build Operate)	行政が資金調達して、民間事業者が施設を設計・建設し、施設の所有権を行政に留保したまま、民間事業者が維持管理・運営を行う。
	Design(設計して) ⇒ Build(建てて) ⇒ Operate(維持管理・運営する)	
4	指定管理者制度	行政が指定管理者として指定した民間事業者が、施設の管理運営を代行する。
5	包括的民間委託	行政の委託を受けた民間事業者が、施設の管理運営業務を包括的に行う。
6	ESCO (Energy Service Company)	既存施設の省エネルギー改修を行い、そのすべての経費を光熱水費の削減分で賄う。

#### (4) PFIの事業類型

- PFI事業は、行政の関与の方法(事業コストの回収方法等)によって、3つの事業類型に分類される。
- PFI事業の実施に当たって、事業内容や法制度、採算性等を考慮し、最も効率的で効果的な行政サービスを提供できる形を構築する必要がある。

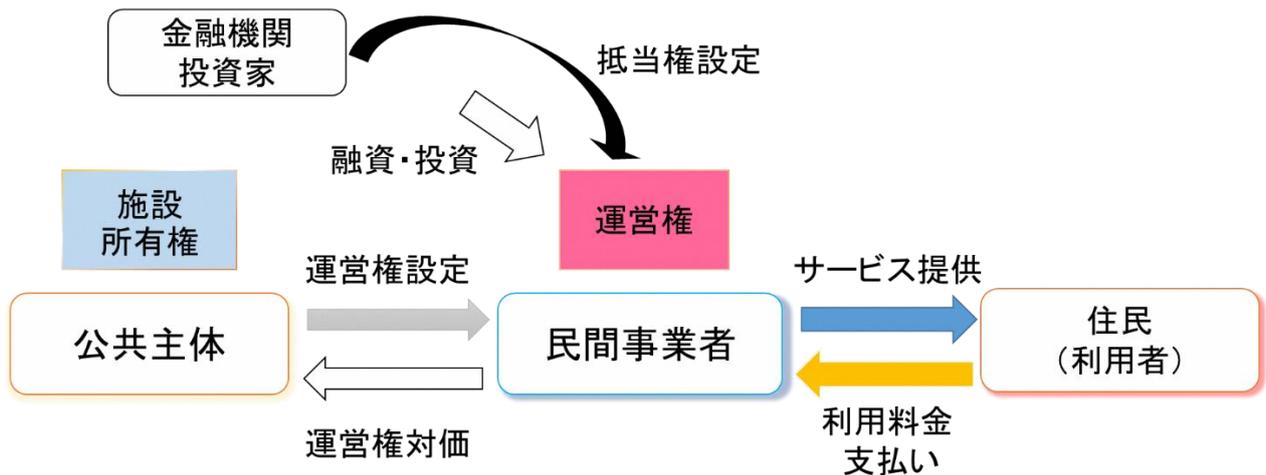
PFIの事業類型

No.	類 型	内 容	実施事例
1	サービス購入型	<p>・PFI事業者が、公共施設等の整備・維持管理・運営等を行い、公共サービスを提供</p> <p>・PFI事業者は、公共サービス提供の対価として、行政からの支払いを受け、事業コストを回収</p> 	庁舎、学校など
2	独立採算型	<p>・PFI事業者が、公共施設等の整備・維持管理・運営等を行い、公共サービスを提供</p> <p>・PFI事業者は、利用料金収入のみによって事業コストを回収</p> 	港湾施設、駐車場など
3	混合型 (ジョイントベンチャー型)	<p>・サービス購入型と独立採算型と合わせたもので、PFI事業者が、公共施設等の整備・維持管理・運営等を行い、公共サービスを提供</p> <p>・PFI事業者は、利用料金収入を主に、行政からの補助金等と合わせて事業コストを回収</p> 	宿泊施設など

※平成 23 年度PFI法改正により、公共施設等運営権(PFI法第 4 章)が導入された。

**公共施設等運営権(コンセッション)とは**

- 施設利用者からの利用料金により自らの運営を行うことができる施設(例:港湾、空港、上下水道等)において、その施設の運営事業を実施する権利を民間の事業主体に(所有権は公共のまま)設定することにより、その対価(いわゆるコンセッションフィー)を事業主体から徴収することを可能とするもの。
- 同制度の最大の特徴は、利用料金の設定、変更が届出によって可能となることである。
- 民間事業者としての経営ノウハウを活用することにより、収入の最大化を図るものである。



(出典:内閣府資料)

図 公共施設等運営権の事業スキーム

## 7. PFIの特徴

- PFIの主な特徴は以下のとおりである。

### PFIの特徴

項目	概要
一括発注の実施	従来の公共事業では、設計、建設、維持管理、運営等について、公共の責任で分割発注していたが、PFIではそれらの全部または一部を民間事業者に一括発注する。それにより、維持管理、運営を考慮した設計による全体コスト削減といった民間のノウハウの発揮が期待できる。
性能発注の実施	従来の公共事業では、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きたが、PFIでは公共が求めるサービスの内容や水準を示す性能発注を原則としていることから、構造や資材、運営方法等について民間のノウハウを生かした自由な提案が可能となる。
公共サービスの提供実績に応じた支払い	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る、公共側はモニタリングにより監視を行う。また、サービス購入型、混合型においては、提供されたサービスに対する対価としてサービス購入料を支払うこととなるため、サービスが要求水準に達しない場合にはサービス購入料が減額される。
財政支出の平準化	PFIでは民間資金調達により初期投資費を調達し、事業期間内で割賦払いすることにより、公共の財政支出の平準化が可能となる。
長期契約の締結	従来の公共事業では、単年度契約が一般的であったが、PFIの場合は、公共施設等の設計、建設、維持管理、運営等を民間事業者が一括して実施するため、長期契約となる。これまでの事例においては、15年から30年程度の期間が多くなっている。

- 以上より、民間の資金や経営上のノウハウ、技術を効果的に活用する PFI 事業と従来型事業の違いについて以下のように整理される。

従来型公共事業とPFI事業の主な違い

項目	従来型公共事業	PFI事業
発注方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・分離発注 (設計・建設・維持管理・運営について、個別に行政が実施)</li> <li>・仕様発注 (施設の構造や資材等を詳細に定めた仕様書に示して発注)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・一括発注 (設計・建設・維持管理・運営について、民間が一括して実施)</li> <li>・性能発注 (具体的な仕様の特定は必要最小限とし、行政が求めるサービスの内容や水準を示すにとどめる)</li> </ul>
資金調達方法	公共が調達 (一般財源、起債、補助金等)	民間が調達 (特定の事業に対する融資であるプロジェクトファイナンス等) 財政負担の平準化が可能
初期投資費の財政支出	・整備費は一括で支払い	・整備費を事業期間において平準化が可能
契約期間	単年度契約または 5 年以内	15 年から 30 年程度
税制上の扱い	非課税 (事業主体が市のため)	課税 (固定資産税、法人市民税、その他県税等) ※税目は事業方式によって異なり、税目によっては、特例措置がある場合あり。

## 8. VFM(Value For Money)の算定

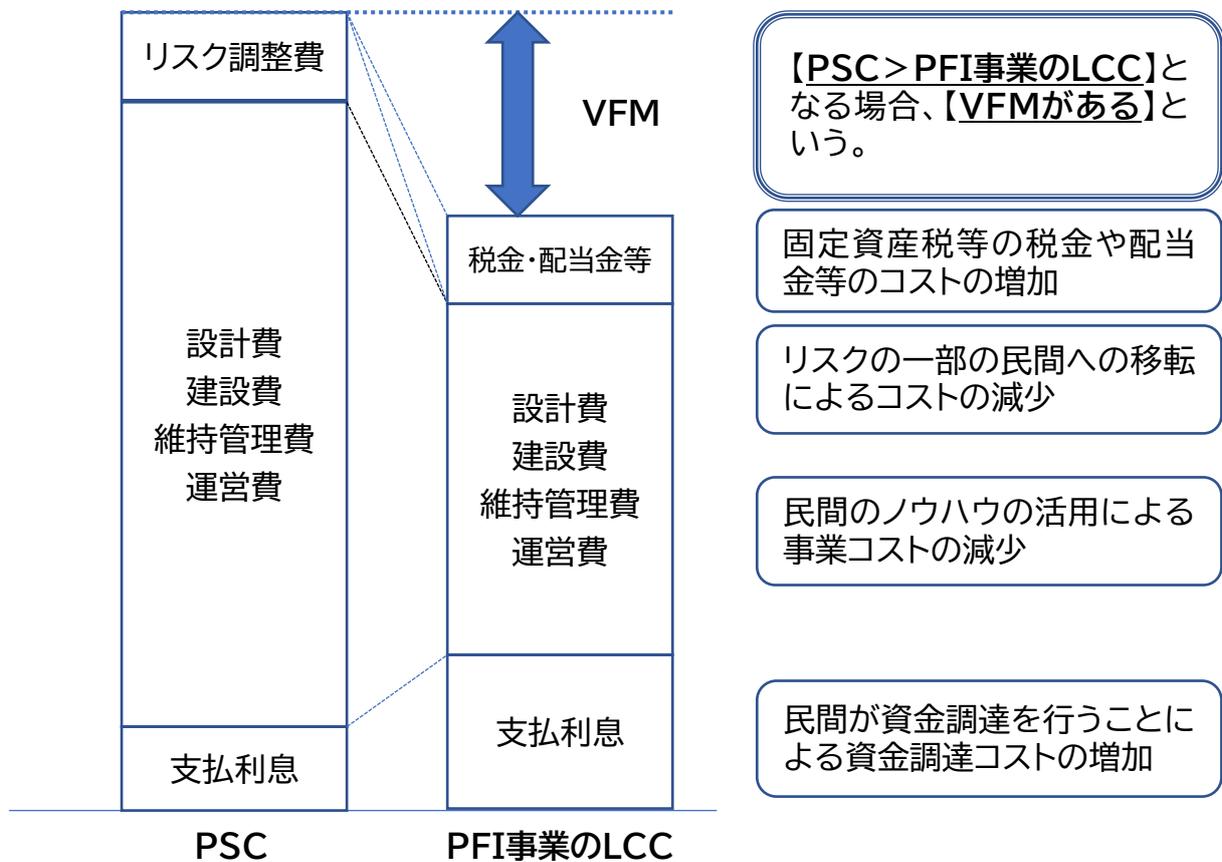
- 「VFM」(Value For Money)とは、一般に、「支払に対して最も価値の高いサービスを提供する」という考え方である。PFIを導入する際にはVFMが確保されていることが前提になる。
- VFMの評価には、コストの視点から評価した定量的評価(公共サービスが同一の水準である場合において、事業期間全体を通じて公的財政負担の縮減が期待できること。)とサービスの視点から評価した定性的評価(公的財政負担が同一の水準にある場合において公共サービスの水準向上ができること。)がある。
- VFMの評価にあたっては、同一水準の公共サービスが提供されることを前提に、公共が自ら実施する場合の事業期間全体を通じた公共財政負担見込額の現在価値(PSC:Public Sector Comparator)と、PFI事業として実施する場合の事業期間全体を通じた公共財政負担見込額の現在価値(PFI-LCC:Life Cycle Cost)を比較する。

## VFMの算出式

$$\text{VFM}(\%) = \frac{\text{PSC} - \text{PFI事業のLCC}}{\text{PSC}} \times 100$$

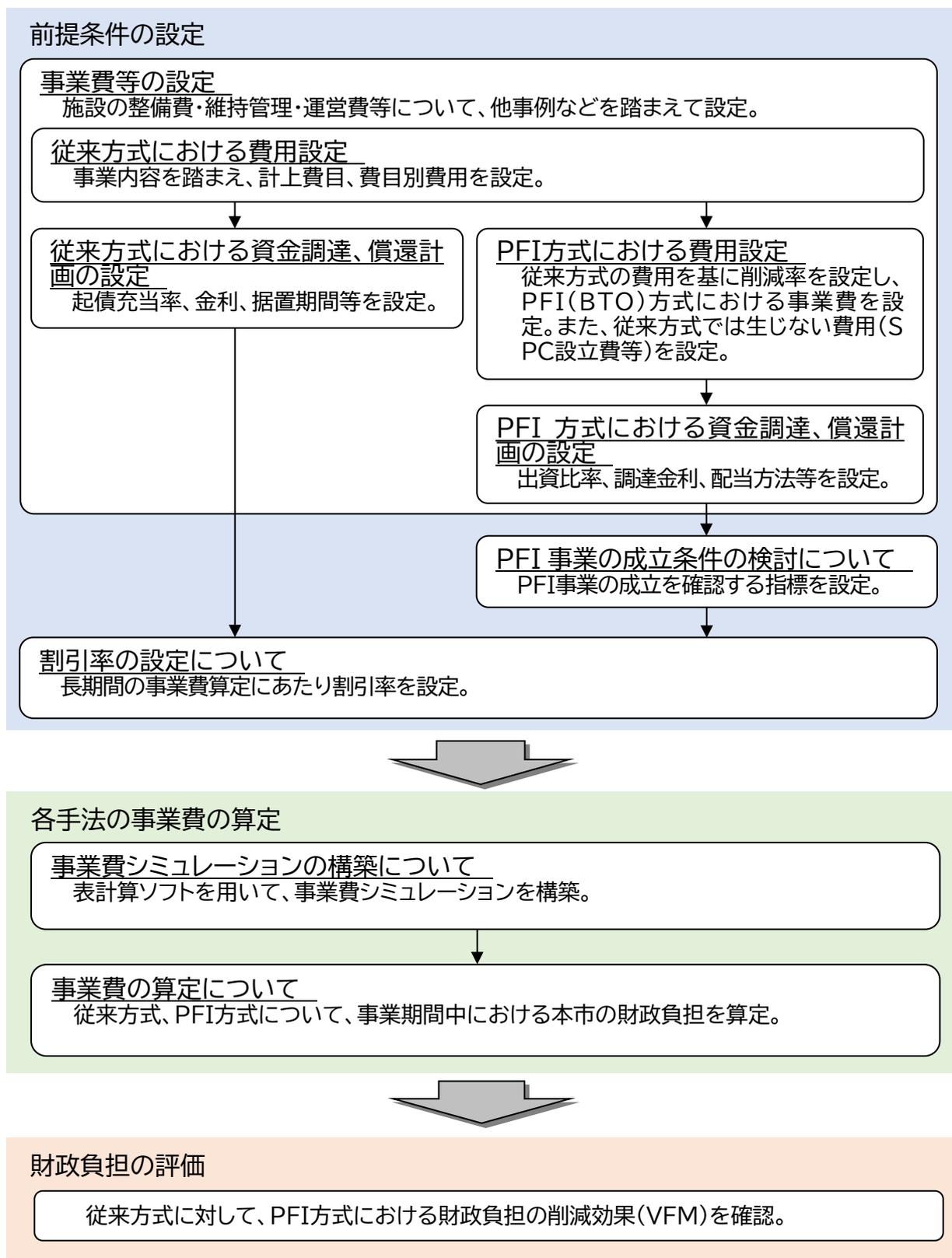
- また、事業期間全体を通じた総経費を算出する際、時間の経過とともに貨幣価値が変化することになるため、年度ごとの収支額を基準時点の貨幣価値に換算(現在価値への換算)して合計する。

VFM の概念図



- VFM については、以下のフローに従って算定する。
- 割引率、削減率、資金調達に関する条件設定については、参考(p.32～)に詳細の設定方法を記載している。

### VFM 算定の流れ



## 第2章 糸満市におけるPFIの導入方針

### 1. PFI 導入検討の前提

- PFIは、公共施設等の整備に関する事業を行う場合の実施手法の一つであり、当該事業を実施する必要があるのか、また優先して実施すべきなのかについて十分に検討することが必要である。
- その結果、優先して実施すべきであると判断された事業については、従来の手法にこだわることなく、事業に最適な事業手法を検討し、PFIという事業手法が最も適切と判断される場合に導入することになる。
- 糸満市におけるPFI導入にあたっては、PFI法などの関係法令や、国が示した基本方針及びガイドライン等を踏まえつつ、この指針に示した必要となる手続きや留意点等について基本的な事項を参照し、適切な運用を図っていくものとする。
- なお、本ガイドラインの運用や内容については、随時見直しを行い、ブラッシュアップしていくものとする。

### 2. PFI 導入可能性の検討の視点

- 本市における PFI の導入については、次の視点から導入の検討をすすめるものとする。
- (1) PFI導入による障害となる現行法制度との制約等
    - 事業主体、施設の用途・規模・サービス内容等について、法令、通達等の制約がないのかどうか、国庫補助制度、地方交付税措置など、資金調達上デメリットがないのかどうか等を検討する必要がある。
  - (2) 民間事業者の経験、ノウハウなどの活用余地がある事業
    - 設計から建設、維持管理、運営までの全過程において、民間事業者の経験やノウハウ等を活用する余地がどの程度あるのかを検討する必要がある。
  - (3) 民間事業者の参入が見込まれる事業
    - 事業の収益性(民間事業者が、調達した資金の返済や出資者への配当などを行いながら、利益を得ることができかどうか)、事業の安定性(長期にわたり安定して実施されるかどうか)の面から、民間事業者の参入が見込まれる事業であるかなどを検討する必要がある。
  - (4) 事業スケジュールの余裕
    - PFI の場合、PFI法の手続き等に一定の期間を要することから、サービス開始時期までのスケジュールに余裕があるか検討する必要がある。
  - (5) 適当な事業規模(VFMの確保)
    - PFIはVFM(財政負担縮減効果)が得られることが重要であるが、一般的に、事業規模が小さい場合には、VFMが発揮されにくく、事業規模が大きいほど導入効果は大きい。
    - また、従来型の公共事業と比較して、民間にとっても相当な労力やコストを費やすため、事業規模がある程度以上のものでなければ費用対効果が発生しないことから、一般的には事業規模が大きいほど民間の参加意欲は強い。

### 3. PFI 導入の対象

#### (1) 対象施設

- PFI 法第 2 条に示されている「公共施設等」を対象とする(p.6 参照)。

#### (2) 対象事業

- 本市における PFI 導入の対象事業については、下記のとおりとする。

PFI 対象事業

整備等の内容	対象事業規模
建設、製造または改修を含むもの	事業費総額 10 億円以上
運営のみを行うもの	単年度事業費 1 億円以上

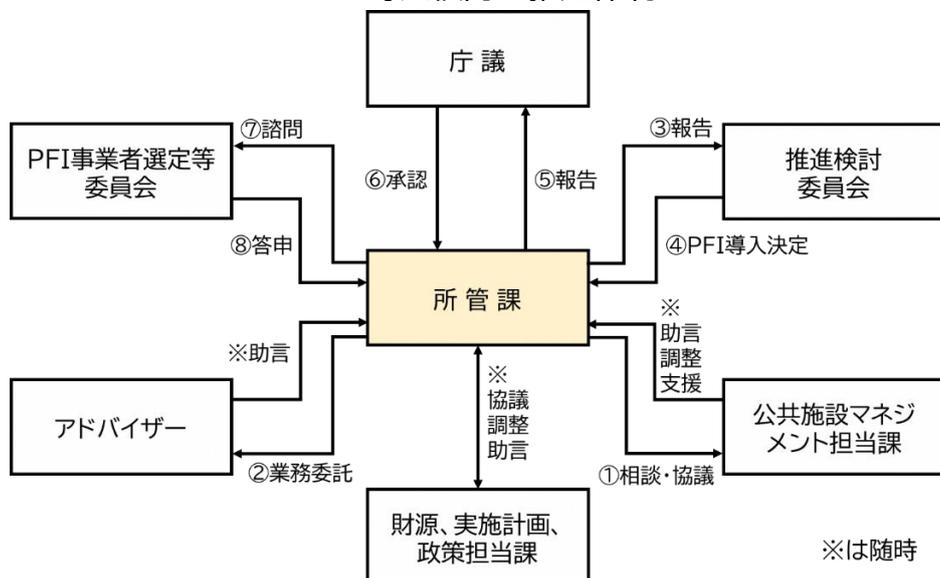
#### (3) 対象事業の例外

- 既にPPP/PFI導入が前提とされている公共施設整備事業
- 民間事業者が実施することが法的に制限されている公共施設整備事業
- 災害復旧事業等、緊急に実施する必要がある公共施設整備事業

### 4. 推進体制

- PFIの導入検討や実施にあたっては、公共施設整備等事業を効率的・効果的に実施するための一つの手法であることから、基本的に事業を主管する課(以下、「所管課」という。)によって検討が開始され、方針の決定やその後の諸手続きも、所管課によって進めるものとする。
- しかし、PFIは導入検討から実施の段階まで、法律、技術及び財政面で様々な専門的知識を必要とするため、専門的知識を有するアドバイザーの助言や、庁議及びPPP/PFI推進検討委員会(以下、「推進検討委員会」という。)等との調整を図りながら、PFI導入を進めていく必要がある。

PFI 導入検討の推進体制



(1) 庁議

- 推進検討委員会にて検討・決定した PFI に関する事項についての承認機関となる。

(2) 推進検討委員会 ※別添:委員会設置要綱(令和 3 年 6 月 1 日制定)参照

- PFI 導入を推進し、庁内における統一した調整、方向性を示す推進検討委員会を設置する。推進検討委員会に必要に応じて幹事会、部会を設置し、PFI 導入に向けて協議するものとする。また、委員会で協議した内容は市長へ報告することとなる。

(3) PFI 事業者選定等委員会

- PFI 導入が確定し、事業実施にあたっては、適切な事業の実施と事業者の選定が重要となる。
- PFI は、従来手法の事業とは異なり性能発注を基本とするため、施設の整備、維持管理、運営にあたって各事業の専門的知見が必要となる。
- よって、学識経験者(PPP/PFI・金融・法務・技術及び当該事業内容等に精通した大学教員や専門家)と本市職員で構成された「PFI 事業者選定等委員会」(以下、「選定等委員会」という。)を事業ごとに設置するものとする。
- 選定等委員会の設置にあたっては、地方自治法 138 条の 4 の附属機関となる場合には条例設置が必要となるため、スケジュールを考慮して進める必要がある。
- 選定等委員会の実施にあたっては、各所管課が事務局を行うものとする。

**選定等委員会検討事項**

- ① 公募資料(募集要項(入札説明書)、要求水準書、優先交渉権者(落札者)選定基準、契約書(案)等)の検討
- ② 民間事業者から提出された提案書の審査、評価
- ③ 審査講評の検討

(4) アドバイザー

- 外部コンサルタント等を活用し、PFI 導入可能性調査や、実施方針の策定、入札関係書類の作成、選定等委員会委員の人選など PFI 事業実施のための業務支援のアドバイザリー業務を委託する。

### 第3章 PFIの導入手順

- 本市におけるPFIの導入に当たっては、内閣府の「PFI事業実施プロセスに関するガイドライン」等を参考にするとともに、本ガイドラインに示す導入手順に沿ってPFI導入を行うものとする。

#### PFIの導入手順

STEP	項目	ページ
1st	(1) PFI対象事業の絞込み	p.20
2nd	(2) PFI導入可能性調査の実施	p.23
	(3) アドバイザーの選定	p.23
3rd	(4) PFI事業者選定等委員会の設置	p.25
	(5) 実施方針の策定	p.25
	(6) 入札方法等の検討	p.27
	(7) 実施方針の公表	p.27
	(8) 特定事業の選定・公表	p.27
	(9) 民間事業者の募集及び選定	p.28
	(10) 契約の締結	p.28
4th	(11) 事業の実施、モニタリング	p.28
	(12) 事業終了	p.29

糸満市におけるPFI導入フロー

STEP	所管課	関係組織等	留意点
1st	(1)PFI 対象事業の絞込み 事業発案		
	導入可能性の検討	・関係課協議への協力	・導入の視点に基づき、 検討
	推進検討委員会		
2nd	(2)PFI 導入可能性調査の 実施 (3)アドバイザーの選定	・関係課協議への協力	・必要に応じアドバイザーとの契約 ・公共施設マネジメント 担当課との協議
	推進検討委員会		・導入の方針を決定
	庁議		・庁議承認後⇒決裁
3rd	(3)アドバイザーの選定 (4)PFI事業者選定等委員 会の設置	・関係課協議への協力	・委員会を設置し、審議
	(5)実施方針の策定	・債務負担行為の設定	・事業者の募集前まで には、市議会の議決を 経て設定
	(6)入札方法等の検討		
	(7)実施方針の公表 募集要項の公表		
	(8)特定事業の選定・公表		
	(9)民間事業者の募集及び 選定		
	(10)契約の締結 仮契約の締結		
	議会の議決		
	本契約の締結		

STEP	所管課	関係組織等	留意点
4th	(11)事業の実施、モニタリング		・必要に応じアドバイザーとの契約 ・設計・建設モニタリング実施
	維持管理運営		・必要に応じアドバイザーとの契約 ・維持管理・運営モニタリング実施
	事業終了 3～4 年前	・施設劣化調査、次期事業手法検討、引渡し支援の実施	・必要に応じアドバイザーとの契約
	(12)事業終了		

※アドバイザーとの契約は所管課にて行い、事前に報償費や委託料等必要な予算措置を行うこと

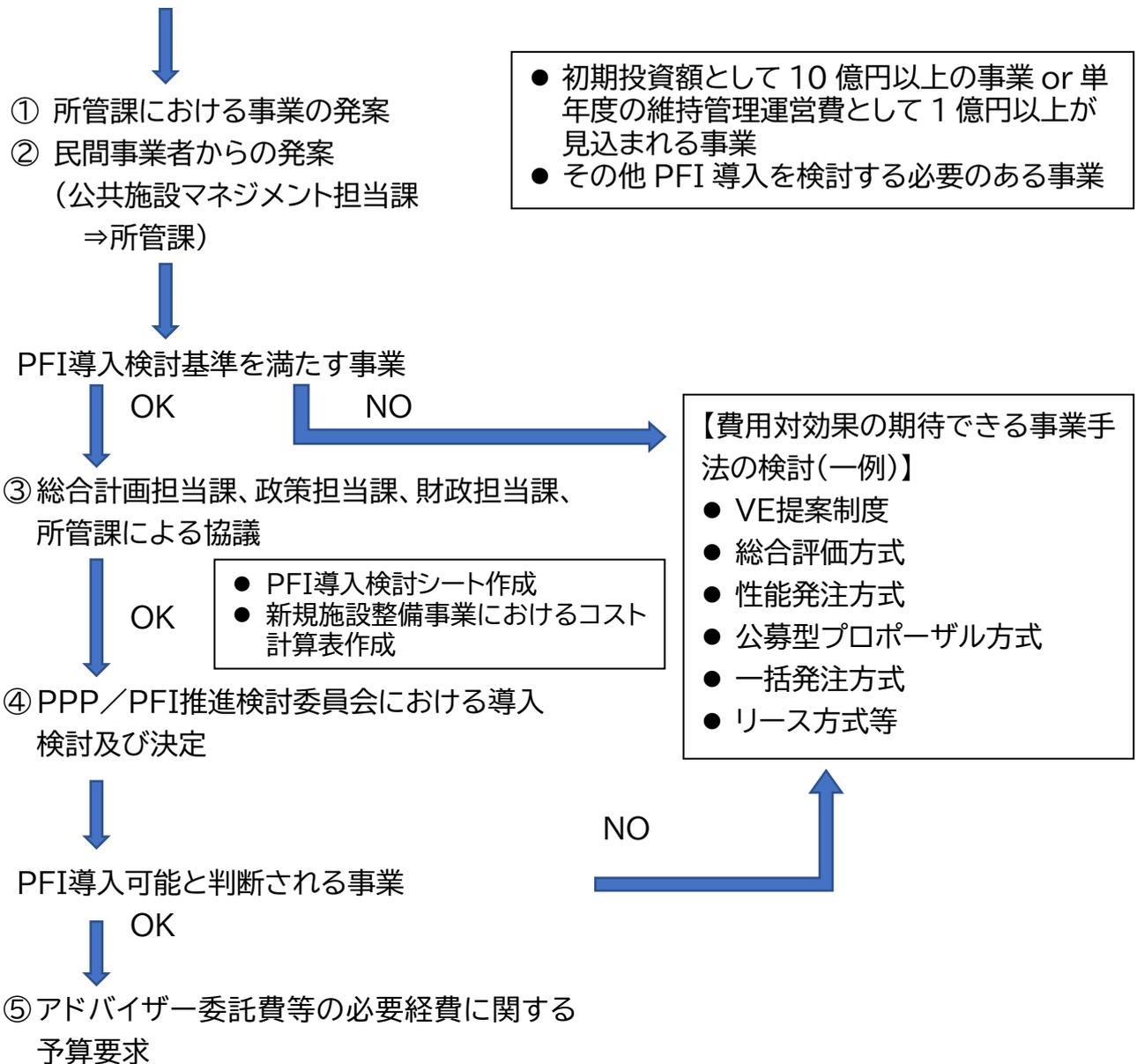
# 1. 各ステップの留意事項

## [1st]

### (1) PFI 対象事業の絞込み

- PFIの本質は、資金調達、設計、建設、維持管理、運営を一体的に民間事業者に委ねること  
で、事業期間全体のコストの削減を図るとともに、低廉かつ良質な公共サービスが期待  
できることにある。
- 糸満市総合計画に計画されている事業を中心に、PFIのメリットを最大限にいかすこと  
ができるよう、事業選定の段階において十分な検討を行う必要がある。
- また、様々な制約等によりPFI導入が難しい場合であっても、単に従来型の公共事業と  
するのではなく、費用対効果の向上が期待できるその他の手法を取り入れるための検  
討をする必要がある。

糸満市総合計画に計画された事業等



## ① 所管課における事業の発案

- 糸満市総合計画に計画された事業の実施にあたり、所管課は当該事業に最も適した手法を検討する必要がある。
- 所管課は、PFI法第2条に規定されている事業のうち、次の基準を満たすものについてPFI導入を検討する。
- この際、原則として新設または改築の施設を対象とする。

### 糸満市総合計画に基づき計画された事業

#### 【原則、PFIの導入を検討する事業】

- 事業費の総額が10億円以上の事業(建設、製造または改修を含むものに限る)
- 単年度の事業費が1億円以上の事業(運営のみを行うものに限る)  
※内閣府「多様なPPP/PFI手法導入を優先的に検討するための指針」に基づき設定。なお、基準に該当しない事業であっても、必要に応じて導入を検討

#### 【上記のほかPFIの導入を検討する必要がある事業(例)】

- 民間事業者のノウハウを活用して、創意工夫できる範囲が広い事業
  - ・建設より維持・管理・運営の比重が高い事業
  - ・民間が設計段階から関与できる事業
  - ・長期にわたる安定した需要が見込める事業
  - ・採算性、収益性、事業の重度がある事業
- 事業の成果(アウトカム)が明確に計測できる事業
  - ・事業の評価が客観的にしやすく、サービス水準の監視がしやすい事業

#### 【所管課における事業の発案にあたっての留意点】

- 上記PFI導入検討基準を満たす事業(以下、「PFI 候補事業」という。)については、P推進検討委員会へ諮ることとなる。
- この際、PFI候補事業の目的、必要性、導入する範囲、コスト等を明確にするため、「PFI導入検討シート(様式1)及び「新規施設整備事業におけるコスト計算表(様式2)」を作成し、推進検討委員会へ提出する。
- 所管課において、PFIの導入は望ましくないと判断した事業については、費用対効果の向上が期待できるその他の事業手法を検討する。

## ② 民間事業者からの発案(公共施設マネジメント担当課⇒所管課)

- 民間事業者から発案のあった事業については、PFI法の趣旨に基づき適切に判断した上で、積極的に取り上げ検討する。
- 民間事業者からのPFIを活用した事業の発案があった場合、公共施設マネジメント担当課から、所管課へつなぐものとする。
- 所管課は市の発案と同様手順のもと、導入の検討を行う。民間からの発案は相当程度の具体性を備えたものとする。

- 民間事業者から発案があった事業の検討結果について、公表及び発案者に通知する。なお、発案を行った民間事業者独自のノウハウについては、公表はしない。
- ③ 総合計画担当課、政策担当課、財政担当課、所管課による協議
- PFI候補事業について、総合計画や財政計画等の各種計画への影響等を関係各課で協議し、推進検討委員会の基礎資料の作成及び基本的な事業計画の確認を行う。
- ④ PPP/PFI 推進検討委員会における導入検討及び決定
- 所管課が提出したPFI候補事業について、予算要求前の検討段階において推進検討委員会に諮り、PFIの導入可能性を検討する。

#### 協議内容

- 市としてPFI導入が相応しい事業であるかどうか。
- 「PFI導入検討シート(様式1)」及び「新規施設整備事業におけるコスト計算表(様式2)」の内容についての協議
- 考えられる事業形態、事業方式についての協議
- 事業を実施する場合の法的規制についての協議
- 事業を実施する場合の支援(補助制度、融資制度等)についての協議
- 民間事業者のノウハウによる創意工夫等の余地についての協議
- 今後の方向性(事業着手までのスケジュール等)についての協議
- 他の自治体の実施例の検証

#### 留意点

- PFIは、事業者との契約までの実務手続きに相当の期間を要するため、開館等の時期が決まっている施設にPFI導入を検討する場合には、スケジュール的にPFI導入が可能かどうか検討する必要がある。
- PFI候補事業について検証した結果、PFIの導入がふさわしくないと判断された場合であっても、単に従来手法の公共事業とするのではなく、費用対効果の向上が期待できる手法等について柔軟に検討する。
- 基本的には、従来活用できる補助金制度はPFI導入時にも活用可能であるが、万一、PFI導入により補助金制度が活用できなくなるケースについては、VFMが得られることが難しく、この場合は、従来方式による実施が有利となることもある。
- 必要に応じアドバイザー(PFIを総合的に判断できるアドバイザー)等を活用する。

⑤ アドバイザー委託費等の必要経費に関する予算要求

- 所管課は、推進検討委員会において、PFI導入が相応しいと判断したPFI候補事業について、アドバイザー委託費等の必要経費に関する予算要求を行い、予算措置する必要がある。

**【2nd】**

(2) PFI導入可能性調査の実施

- 所管課は、以下に示す内容等でPFI導入可能性調査を行う。
- なお、調査の段階では事前に事業全体の構想(市の考え方)を固めておく必要がある。
- また、調査結果によるPFIの導入の可否については、推進検討委員会で審査する。

主な項目

- 事業方式、事業形態、事業期間等について、定性的な面から比較検討を行う。
- 民間事業者が事業への参入意欲があるかどうか市場調査を行う。
- 従来手法で実施した場合の市のコスト負担額(PSC)とPFIで行った場合のLCCを比較し、VFMを算出する。
- 事業を実施する場合に見込まれる様々な状況を勘案し、事業化シミュレーション調査を行う。
- 事業を実施する際の課題、制約等について明らかにする。
- 市民サービスの質の向上、事業の効率性・効果性、環境問題への配慮、都市のイメージアップ等、事業の特性に合わせた事業の総合的な評価を行う。

- PFI導入可能性調査の結果については、推進検討委員会の審査結果に基づき、庁議へ報告する。
- ただし、PFI導入が難しいと判断された場合は、従来手法も含めた費用対効果の向上が期待できるその他の手法を検討する。

(3) アドバイザーの選定

- 所管課は、当該PFI事業について、具体的導入の手続きを円滑に推進するため、個別事業ごとにアドバイザーを選定し、アドバイザー契約を締結する。

① アドバイザーとの連携体制

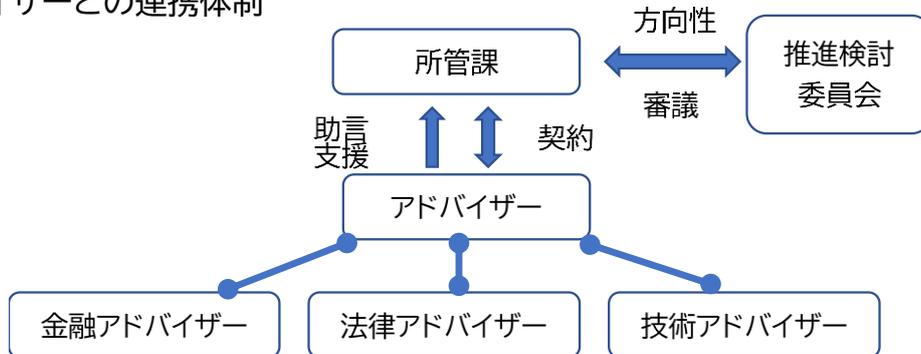


図 アドバイザーとの連携体制

## ②アドバイザーの主な業務(STEP\_2nd)

- ①で示すように多方面から事業を分析し、市場調査やVFMの算出等、PFI導入の可能性について調査を行い、調査結果を具体的に整理する。
- アドバイザーの作業は、大きく分けて、PFI導入可能性調査の段階(STEP 2nd)と、その後のPFI事業者の選定段階(STEP 3rd)に分けられる。
- 事業に対する情報の蓄積などによりPFI導入の手続きがより円滑に行われることが期待されることから、アドバイザー業務にあたってはPFI事業方式の検討やリスク分担、VFMの検討などの導入可能性調査を実施したコンサルタントに委託(随意契約)することが多い。上記に留意し、導入可能性調査を委託するコンサルタントを選定することが重要となる。

## ③アドバイザー選定の留意点

- アドバイザーの選定にあたっては、コンサルタントのPFI事業に対する知識や実績の有無、人員体制、事業に対する専門知識の有無などを勘案する必要がある。
- PFIの導入検討から事業の実施に至る段階まで、事業の成否に大きく影響する重要な役割をもつ。
- アドバイザーの選定にあたっては、入札方式、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行う必要がある。
- 事業を円滑に実施するためにアドバイザーの実績やノウハウ・専門知識(PPP/PFI・金融・法務・技術及び当該事業内容等)などを総合的に判断して選定できるプロポーザル方式を活用することが効果的である。

## 【3rd】

### アドバイザーの業務(STEP\_3rd)

- 実施方針作成支援
- 選定等委員会の運営支援
- 特定事業の選定に関する支援
- 入札説明書、要求水準書、落札者決定基準(案)の作成
- 事業者からの提案書の評価及び審査の支援
- 事業者選定のための支援
- 契約書(案)の作成
- 事業開始後のモニタリングの検討

アドバイザー契約

#### (4) PFI事業者選定等委員会の設置

##### ① 選定等委員会

- PFIの導入が可能と判断された事業について、PFIに関する5つの原則と3つの主義に掲げられている公平性・透明性の原則及び客観主義に鑑み、透明性を確保しつつ公正かつ客観的に民間事業者を選定するため、所管課が個別事業ごとに選定等委員会を設置する。
- 公平性及び透明性を確保するため、選定等委員会は総合評価一般競争入札以外の事業者選定方法(プロポーザル方式)を採用する場合においても設置するものとする。

##### ② 構成

- PPP/PFI・金融・法務・技術及び当該事業内容等に精通した大学教員や専門家等の学識経験者及び市職員を委員とする。
- なお、PFI 事業の選定や事業者選定の過程、結果に対する公平性及び透明性を確保するため、委員数は5～9人、学識経験者等を委員長とし、市職員と学識経験者等がほぼ同数とする。委員のうち学識経験者として位置づけられる委員は、地方自治法施行令で規定されている総合評価一般競争入札において意見を聴く必要のある学識経験者(2名以上)を兼ねるものとする。

##### ③ 役割

- 選定等委員会は、次に例示している事項等に関する諮問に応じ会議を開催し、最終的に優先交渉者の順位までを決定し、所管課へ答申する。

#### 主な項目

- 実施方針の検討      ○落札者決定基準の検討      ○特定事業の評価
- 提案書の審査、評価      ○入札説明書、要求水準書、契約書の検討      ○落札者の選定

#### (5) 実施方針の策定

所管課はPFI法第5条に基づき、実施方針の策定を検討する。

実施方針は、募集要項のような役割を果たしている。このため、民間事業者が事業への参集のための検討がしやすいよう、できるだけ具体的な実施方針を策定する必要がある。実施方針については、アドバイザーを活用し、実施方針を作成する。

実施方針に盛り込む内容は主に以下のとおりとなる。

#### 実施方針に記載する主な内容

項目	記載内容
1. 特定事業の選定に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>● PFI導入事業に関する事項</li> <li>・事業名、対象となる公共施設等の種類、事業内容</li> <li>・公共施設等の管理者、事業者が行う業務範囲及び事業方式</li> <li>・事業期間、事業スケジュール及び事業終了時の措置</li> <li>・根拠法令、規則、許認可事項等</li> </ul>

項目	記載内容
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 特定事業の選定</li> <li>・選定方法、選定基準</li> </ul>
2. 民間事業者の募集及び選定に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 基本的考え方</li> <li>・募集方法や選定手順に関する事項</li> <li>● 応募手続</li> <li>・募集スケジュール、参加資格要件、提出書類、審査・選定の考え方</li> </ul>
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 基本的考え方</li> <li>● 予想されるリスクと責任分担</li> <li>・予想されるリスクと責任分担について、市の案を提示</li> <li>● 実施状況の確認・監視</li> <li>・設計、建設、運営、維持管理における確認方法及びモニタリングの方法</li> </ul>
4. 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 立地条件</li> <li>・建設地、敷地面積、用途地域・地区</li> <li>● 土地の取得</li> <li>● 設計要件</li> <li>・建設計画など</li> </ul>
5. 事業契約(選定事業(公共施設等運営事業を除く。)を実施するため公共施設等の管理者等及び選定事業者が締結する契約をいう。以下同じ。)の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 両者の誠意ある協議</li> <li>● 紛争の際の手続き</li> </ul>
6. 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 当事者間の措置</li> <li>● 金融機関との協議</li> </ul>
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"> <li>● 国や県、公的金融機関などの補助・支援制度</li> </ul>
8. その他PFI導入事業の実施に関し必要な事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 質問事項受付窓口</li> <li>● 情報開示方針</li> <li>● その他</li> </ul>

## (6) 入札方法等の検討

### ① 民間事業者の募集・評価・選定の留意点

- 「公平性原則」「透明性原則」に基づき、競争性の担保、手続の担保、手続の透明性を確保した上で実施する。
- 民間事業者の提案準備期間や契約締結に要する期間確保等、応募者の負担軽減に配慮する。
- 民間事業者の選定については、客観的な評価基準を設定する。また、公共サービスの水準などについて、やむを得ず定性的な評価基準を用いる場合でも、評価結果の数量化により客観性を確保する。
- 契約書(案)を作成し、可能な限り契約の条件を提示し調整する。
- 民間事業者には質問の機会を与えるとともに、質問に係る情報提供にあたっては、公平性を確保するため他の応募者にも公表すること。
- PFI 法第 9 条に該当する者(公共施設等運営権を取り消されたもの等)は応募できない。

### ② 契約方式の選定

- 民間事業者の選定方法は、公募の方法等によることとされている。
- 総務事務次官通知では、総合評価一般競争入札の活用を奨励している。
- なお、事業の性格等によっては、競争性のある随意契約である公募型プロポーザル方式の採用も可能であるが、透明性、公平性、客観性の確保に努めて実施する必要がある。

※総合評価一般競争入札方式とプロポーザル方式については、「糸満市総合評価落札方式試行要領(平成 21 年 6 月 24 日制定)」及び「糸満市プロポーザル方式等実施要領(平成 30 年 1 月 4 日制定)」を参照し、所管課で選定等委員会を設置し、実施すること。

## (7) 実施方針の公表

- 所管課は、策定した実施方針を公表する。
- 公表にあたっては公平性及びと名声を確保するとともに、広報誌や報道機関、インターネット等の活用、説明会の開催等、広く一般に公表する。
- なお、実施方針については、市民や事業者からの意見等を取り入れながら、ブラッシュアップしていくことができるものとする。
- 所管課において、実施方針に関する市民や事業者の疑問を解消するために、質問や意見を受け付け、回答する。

### 質問・その回答の留意点

- ・書面による
- ・原則公開する

### 意見の留意点

- ・意見を参考に実施方針の変更が可能
- ・変更した場合、公募書類(入札説明書等)に反映

## (8) 特定事業の選定・公表

- 実施方針を策定・公表した事業について、市が PFI 事業として実施決定することを「特定事業の選定」という。

- 特定事業の選定を判断する際の VFM 評価は、PFI 導入可能性調査により検証した結果を踏まえ、その後、策定・公表した実施方針等の具体化した内容を加味して行う。
- なお、所管課は、特定事業の選定結果について、VFM 評価とあわせて、速やかに公表する。

#### (9) 民間事業者の募集及び選定

- 所管課は事業を実施する民間事業者を募集し、選定及び公表する。
- 公平性と競争性を担保しつつ、手続きの透明性を確保したうえで、可能な限り民間事業者の創意工夫が発揮されるよう配慮する。
- 入札公告(公募)時に公表する資料は以下のとおりである。

入札公告(公募)時に公表する主な資料

資料	概要
入札説明書(募集要項)	事業の概要、スケジュール、参加資格、入札方式、審査方法、予定価格、契約に関する条件等を記載した資料。 公募型プロポーザル方式の場合には「募集要項」となる。
様式集	入札にあたって提出する各書類の様式を記載した資料。
要求水準書	事業者に対して要求する必要最低限の業務範囲、実施要件、サービス水準を記載した資料。
落札者決定基準※(優先交渉権者選定基準)	価格評価方法、非価格要素の評価方法、配点等の審査基準を記載した資料。
基本協定書(案)	落札者決定後に市と落札者が締結する基本協定書の案。
契約書(案)	市と SPC との間で締結する事業契約書の案。

#### (10) 契約の締結

- リスク分担、公共サービス水準の維持、契約当事者双方の権利義務、事業終了時における施設等の資産の取り扱い及び事業継続困難時における措置等について、具体的かつ明確に規定する。
- 特に契約期間が長期にわたることから、事業期間中に起こりうる事態を可能な限り列記する必要がある。

### **【4th】**

#### 事業の監視(STEP\_4th)

#### (11) 事業の実施、モニタリング

- 事業の実施に関しては、公共サービスの水準について随時監視し、契約内容に従った適切な事業の実施を心がける必要がある。
- また、民間事業者が事業を行う上で支障が発生しないよう、現行制度の範囲内で可能な限りの支援を行う。
- モニタリングにおいては、必要に応じアドバイザーを活用する。

### モニタリング調査

- ・提供される公共サービスの、サービス水準の監視
- ・事業実施内容に関する報告書の提出及び定期的な財務状況の把握

#### (12) 事業終了

- 資産の取り扱い等について契約で取り決めた措置に従い、事業を終了する。

## 2. その他事業の実施にあたっての留意点

### (1) 議会の議決

- PFI事業を実施するにあたり、以下の項目については、議会の議決が必要となる。

#### ① 債務負担行為の設定

- PFI事業は、複数年にわたる契約となり、事業全体にかかるトータルコストで考える必要があるため、債務負担行為を設定する必要がある。
- 事業者の募集の前までに、市議会の議決を経て決定する。

#### **債務負担行為**

- PFI事業は、長期にわたる契約となるため、将来にわたる支払額に関して地方自治法第 214 条に規定する債務負担行為の設定を行う必要がある。
- 債務負担行為の設定の基準となる金額については、VFMの検証に基づき算出された事業期間全体にかかる事業費の総額をベースと市、適切な限度額を設定する。

#### ② 契約の締結

- 事業者とのPFI事業の仮契約及び本契約の際、維持管理・運営を除く金額が 1.5 億円以上の契約を締結する場合は、地方自治法第 96 条第 1 項第 5 号の規定により、議会の議決が必要となる。
- また、PFI 法第 12 条においても議会の議決が必要と明記されている。

#### **○議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例**

第 2 条 地方自治法(昭和 22 年法律第 67 号)第 96 条第 1 項第 5 号の規定により議会の議決に付さなければならない契約は、予定価格 150,000 千円以上の工事又は製造の請負とする。

#### ③ 財産の貸付

- 財産の貸付や譲渡については、地方自治法第 96 条第 1 項第 6 号で定める場合を除いて適正な対価なくして譲渡や貸し付ける場合、議会の議決が必要である。
- このため、PFI事業の実施にあたって、土地等を無償又は時価より低い対価で事業者へ貸し付ける場合は、議会の議決が必要となる。

## ○糸満市財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例

(普通財産の無償貸付又は減額貸付)

第4条 普通財産は、次の各号の一に該当するときは、これを無償又は時価よりも低い価額で貸し付けることができる。

- (1) 他の地方公共団体その他公共団体又は公共的団体において公用若しくは公共用又は公益事業の用に供するとき。
- (2) 地震、火災、水害等の災害により普通財産の貸付けを受けた者が、当該財産を使用の目的に供しがたいと認めるとき。

### (2) 公有財産の使用

- PFI 事業の実施にあたっては、普通財産のみならず行政財産についても事業者に貸し付けることができる。(PFI 法第 69 条第 6 項)
- 事業期間中、公有財産(普通財産及び行政財産)を無償又は時価より低い対価で民間事業者に使用させること(PFI 法第 71 条第 2 項)について、事業ごとに検討していく必要がある。例えば、施設建設については、基本的に公有地を民間事業者に無償貸与し、余剰容積を民間部門として活用する場合は、該当する部分のみ有償貸与とする。

### (3) 財政上、法制上及び税制上の措置について

- 地方公共団体が PFI 事業を実施するにあたり、事業者に対して財政的支出を行う場合の財政措置や法制上、税制上の措置を国が定めており、留意が必要である。

#### 参照通知等

- ①地方公共団体における PFI 事業について(平成 17 年 10 月 3 日改定)
- ②PFI 法に基づく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 日付自治調第 25 号自治省財務局長通知)

### (4) 民間事業者に対する支援等

- 今後の国庫補助制度や税制面での取り扱い、規制緩和等の動向を注視しつつ、政府系金融機関である沖縄振興開発金融公庫等の無利子、低利融資等制度を積極的に活用する必要がある。

## 参考

### 1. VFM 算定の考え方

- VFM(Value for Money)は、従来方式と比較してPFI方式により総事業費をどれだけ削減することが出来るかを示す割合である。
- PFI方式実施の要件がVFMの確保であるため、PFI方式の導入判断においては、VFMの達成を事前に見込むことが期待できるかが重要な位置を占めることとなる。
- また、PFI 事業は長期間となることから、従来方式と PFI 方式を比較する際には、現在価値に換算する必要がある。

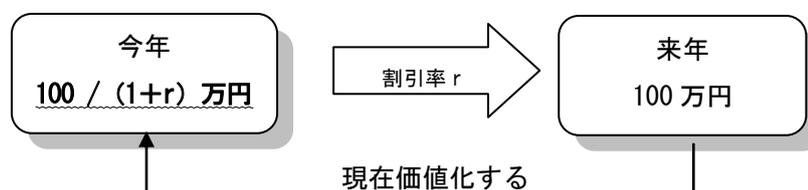
### 2. 割引率の設定

#### (1) 割引率の概要

- 事業期間が長期にわたるPFI方式では、従来方式とPFI方式のそれぞれの公共の財政支出額を「現在価値に換算して比較」する必要がある。これは、「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)及び「VFM(Value For Money)に関するガイドライン」(平成 13 年7月 27 日内閣府。平成 19 年6月 29 日一部改定)でも定められている。
- VFM算定における現在価値に換算する際に用いる割引率は、「VFMに関するガイドライン」では、「割引率については、リスクフリーレートを用いることが適当である。例えば、長期国債利回りの過去の平均や長期的見通し等を用いる方法がある。」とされている。

#### (参考)現在価値換算について

- 現在価値換算とは将来のお金の価値を現在の価値に置き換えること。
- 現在の 100 万円と 10 年後の 100 万円は実質的な価値が異なるため、基準年度の価格に換算する必要がある。この基準年度を現在とした場合の価格が現在価値となる。具体的には、割引率を $r$ とした場合、来年の 100 万円は、今年の  $100 / (1+r)$  万円の価値に等しくなり、この値が「来年の 100 万円」の現在価値となる。
- 例えば、割引率が4%とすると、来年の 100 万円の現在価値は、 $100 / (1+0.04) = 96.15$  万円となる。来年の 100 万円の収入/支出の現在価値は、96.15 万円として計上する。



$t$ 年後における金額 $V_t$ の現在価値 =  $V_t \times R_t$   
ここで、現在価値化係数: $R_t = 1 / (1+r)^t$

## (2) 割引率設定の考え方

- 割引率の設定においては、国土交通省による費用便益分析に関する考え方から割引率を4%が広く用いられてきた。しかしながら、昨今の金利情勢等を考慮し、近年では多くの案件において割引率4%以外の考え方をを用いて設定している。
- 割引率の設定にあたっては、各事業特性や情勢等を考慮し設定することが望ましい。
- 割引率4%以外の考え方については、以下のとおりである。  
「割引率 = 国債流通利回り - GDP デフレーター」

### ① 国債流通利回り

- 「利回り」とは、1年あたりの運用益をパーセントで表示したものである。日本銀行のホームページから算出する。

### ② GDP デフレーター(前年度比)

- 「GDP(国内総生産)デフレーター」とは、名目GDPを実質GDPで割った(デフレート)ものであり、名目価格から物価変動の影響を除いて実質価格を算出するために用いられる。内閣府SNA(国民経済計算)の統計資料のうち、「GDE(GDP)需要項目別時系列表」の年度デフレーターにより算出する。

## 3. 削減率の設定

### (1) 削減率の概要

- PFI事業を評価・選定する際のVFMの算定におけるPFI-LCCの算出方法として、多くの事例においてPFI方式で実施した場合の各費用と従来方式で実施した場合の各費用を比較し、PFI方式で実施した場合に一定の比率で各費用の削減がみられるものと想定する方法(いわゆる「削減率」)が用いられている。(下図参照)
- 削減率は、当該事業においてPFI方式による一括発注及び性能発注による民間事業者の創意工夫余地の拡大に伴うコスト低減効果の期待値と考えられ、当該事業の施設特性、事業条件、リスク特性等を踏まえて設定されるものである。

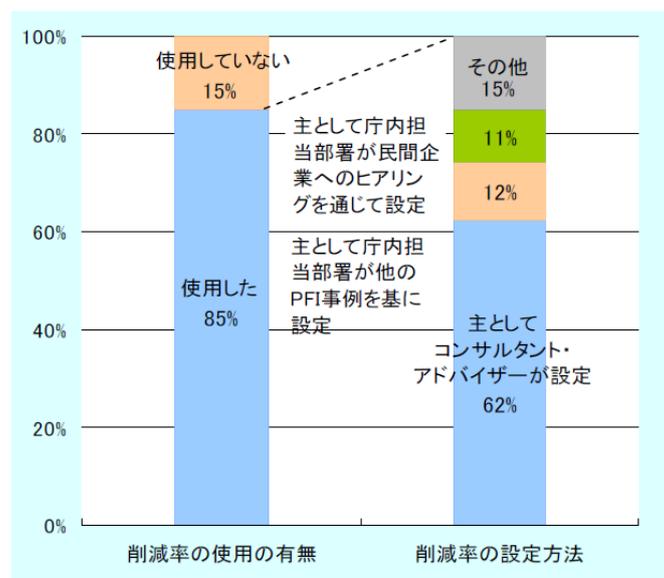
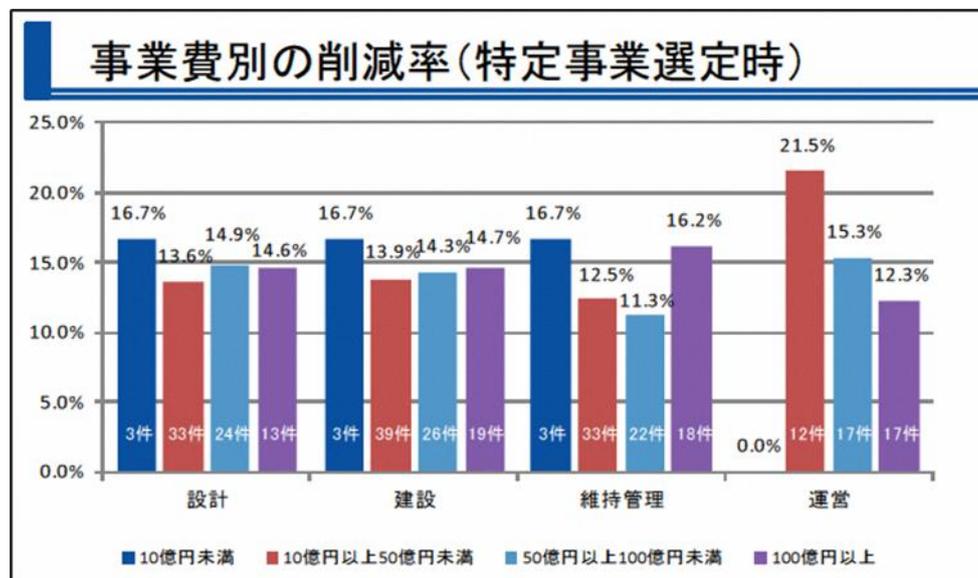
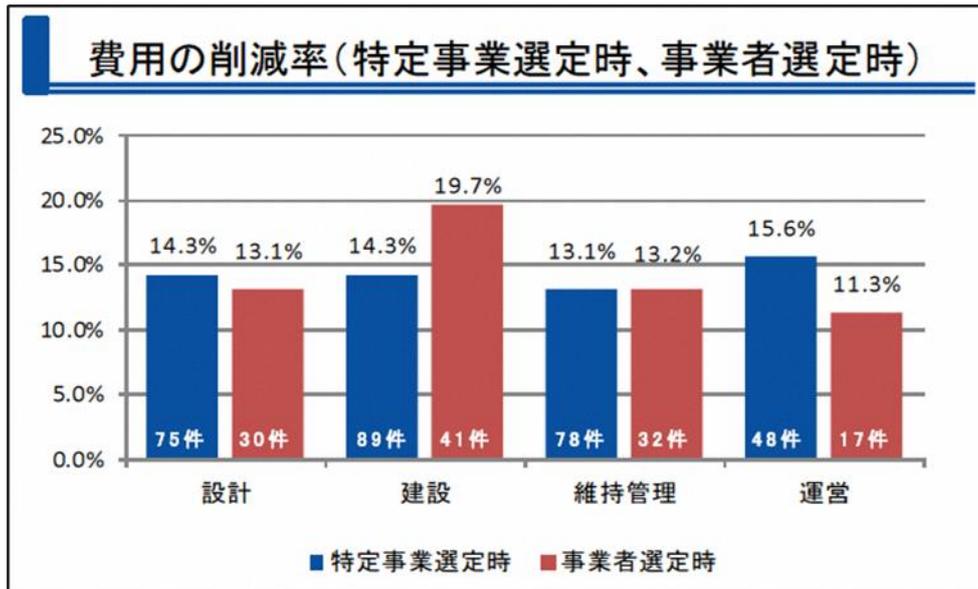


図 PFI 導入検討の推進体制

【出典】内閣府PFI推進室「平成18年度PFIアニュアルレポート」

(2) 削減率設定の考え方

- 内閣府が平成 28 年3月に公表した「PPP/PFI手法導入優先的検討規定策定の手引」によると、コスト削減率の平均は約 10%とのことであった。
- また、内閣府が平成 29 年1月に公表した「PPP/PFI手法導入優先的検討規程運用の手引」では、実施事例の多い事業分野のPFI事業を対象にアンケート調査を行ったところ、以下の結果となった。
- これらの既存の PFI 事業における削減率等をもとに、各事業特性を踏まえ削減率を設定することが望ましい。



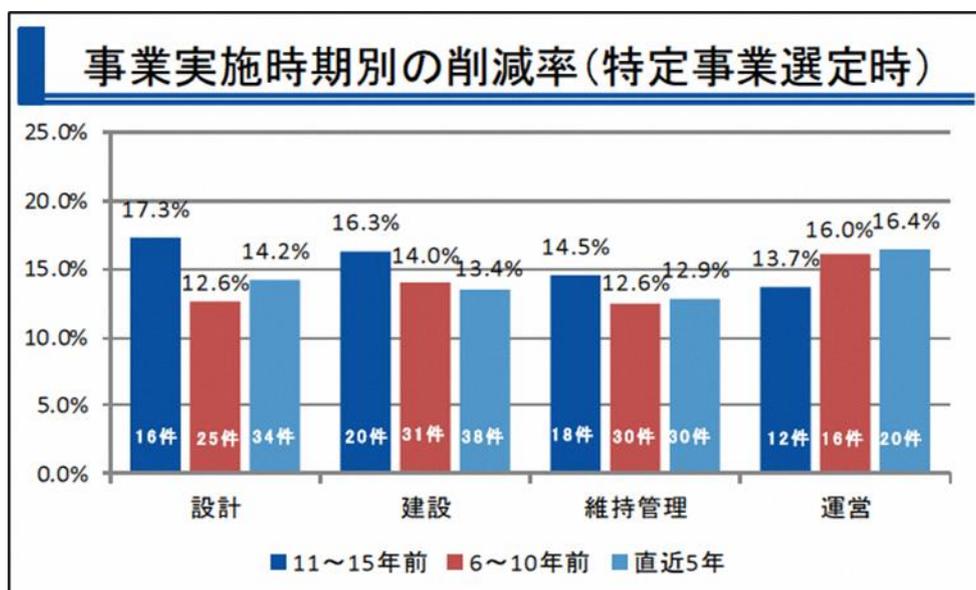
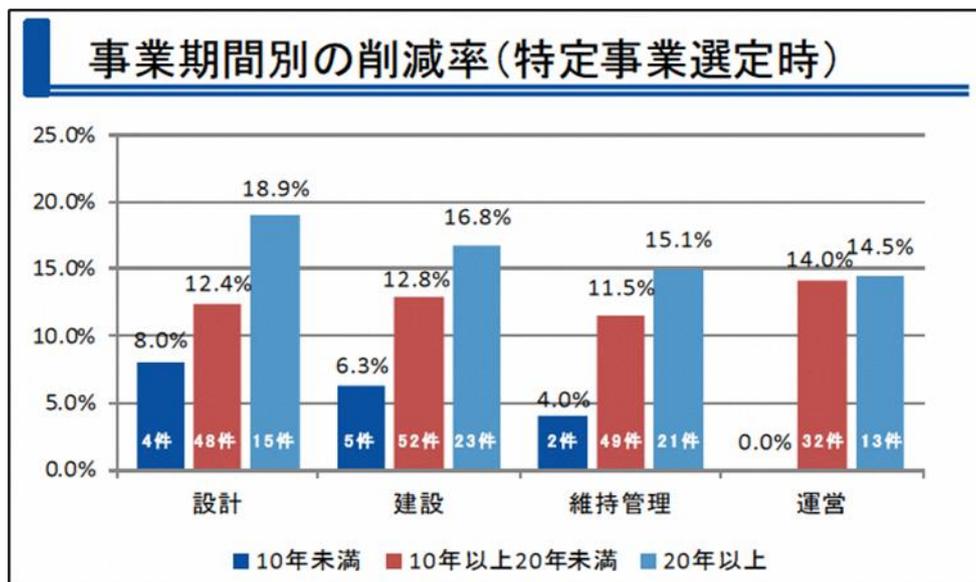


図 コスト削減率

【出典】内閣府「PPP/PFI手法導入優先的検討規程運用の手引 参考資料」(平成 29 年1月)

#### 4. 資金調達の設定

##### (1) 資本金の考え方

- PFI事業の場合、事業者による整備費の割賦払いを行うが、純民間事業と比べて SPC が破たんした場合でも、公共が買い取る条件が付されていることが一般的であり、この面で融資金融機関にとっての回収不能のリスクは小さいため、総事業費の1%を資本金として設定する場合がある。
- また、管理運営期間中の不測の事態を想定した資本金として、管理運営費の四半期相当分を設定する場合もある。
- 実際の設定にあたっては、各事業特性や事例を踏まえ設定することが望ましい。
- なお、資本金が1億円を上回ると、外形標準課税の対象となり、課税額が高くなってしまふことや、資本金が少なすぎる場合にはキャッシュフロー上のリスクがあるため、設定においては留意が必要である。

(2) 基準金利

- 基準金利は、ガイドライン等にある通り、次のものを用いる。

VFM算定日における、東京スワップ・レファレンス・レート(TSR)として表示されている6か月

LIBORベース●年物金利スワップレート(●年は事業期間に応じて変更)

- なお、2021年度以降にLIBOR公表停止となるため、金融庁等の動向をフォローしつつ、廃止された時点で代替指標により設定することが望ましい。

(3) 長期借入金利

- 長期借入金利は②の基準金利にスプレッドを足したものである
- 借入金利 = 基準金利 + 金融機関のスプレッド
- 割賦金利 = 基準金利 + 金融機関のスプレッド + 事業者の提案するスプレッド
- また、建設に係るサービス対価の割賦払いは施設の引き渡し後に行われるため、建設期間中における事業者の資金調達には別途短期借入が必要になるので、留意が必要である。

(4) 短期借入金利

- 建中金利については、短期プライムレート(最頻値)等を用いることが望ましい。

5. 事業の成立条件の検討

- PFI事業としての成立性については、以下の指標をもとに判断する。

(1) EIRR (Equity Internal Rate of Return)

- 出資者にとっての投資利回りを見る指標。
- 自己資本金総額と各期元利返済後配当前キャッシュフローの現在価値の総和が等しくなる係数を算出したものを表す。主にプロジェクトに対する出資の意思決定の際の判断指標として用いられ、事業のリスクによってその水準には幅がある。PFI事業では通常5%~10%が目安とされる。

算定方法

$$\sum_{n=1}^N \{n \text{ 年後の税引後元利償還後キャッシュフロー} / (1 + \text{割引率 } r)^n\} = \text{自己資本総額 (N は事業期間)}$$

(2) DSCR (Debt Service Coverage Ratio)

- 事業から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見るための指標。この数値が1.0を下回ることは、借入金を返済できないことを意味する。

算定方法

$$\text{DSCR} = \frac{\text{(各期の税引後元利償還前キャッシュフロー)}}{\text{(各期の元利返済額)}}$$

### (3) LLCR (Loan Life Coverage Ratio)

- 貸出を行っている全期間を通じた返済能力を評価する指標。この数値が1.0 を下回った場合には、事業の生み出すキャッシュフローが借入金全額の返済が不可能であることを意味する。

#### 算定方法

LLCR =	$\frac{\text{(税引後元利償還前キャッシュフローの正味現在価値)}}{\text{(借入元本総額)}}$
--------	--

## 6. 巻末資料

### (1) 事業費算定シート

- 事業費の算定にあたっては、国土交通省が公表している「VFM 簡易計算ソフト」等を活用し、シミュレーションを実施する。下記に VFM 簡易計算ソフトの主なシートを示す。







(2) PFI 導入検討シート

様式1

提出日 年 月 日

PFI導入検討シート

部局		担当課		担当者		内線	
事業名							
所在地							
事業概要	事業目的等						
	施設等の概要	延床面積(m <sup>2</sup> )		敷地面積(m <sup>2</sup> )			
	施設の性格	公の施設に 該当する ・ しない					
	想定スケジュール	従来方式			PFI方式		
PFIの基本適性の判断	民間の創意工夫は提案可能か						
	サービスの需要が安定的・継続的に確保可能か(市場ニーズはあるか)						
	サービス要求仕様を明確に定めることが可能か。						
	民間にノウハウがあるか。(類似事業の導入はあるか)						
	競争性を確保できるか。(単一の事業者のみではなく、複数事業者の参入が期待できるか。)						
	PFIを導入するメリット、デメリット	メリット			デメリット		

制度的障 害の有無	民間事業者が事業主 体になれるか。					
	国・県補助等の有無	有・無	補助名			
	上記の内容・金額					
	上記事業への適用					
	その他記載に関する 制限等					
効果の 大きさ	財政的メリットがある か。(現在価値ベース)	従来方式(千円)	PFI方式(千円)	VFM(千円)	VFM(%)	※詳細はVFM 算定シートを参照
	民間ノウハウの活用が サービスの質の向上 に結びつくか。					
運営業務 洗い出し	No.	業務の種類		民間委託可能か		
	1					
	2					
	3					
	4					
	5					
その他特 記事項						

(3) 新規施設整備事業コスト計算書

新規施設整備事業コスト計算書  
施設名

様式2

課名

1 基本コスト

区分	建設期間			計
	年度	年度	年度	
初期投資額	建設事業費			0
	人件費			0
	小計	0	0	0
公債費・元金				0
	計	0	0	0
財源	国庫支出金			
	県支出金			
	市債			
	その他			
	一般財源			

供用開始	年度			合計
	年度	年度	以降47年間の計	
				0
				0
				0
				0
				0
				0
				0
				0
				0

(単位:千円)

2 経常的コスト

区分	建設期間			計
	年度	年度	年度	
初期投資額	建設事業費			0
	人件費			0
	小計	0	0	0
公債費・元金				0
	計	0	0	0
財源	国庫支出金			
	県支出金			
	市債			
	その他			
	一般財源			

供用開始	年度			合計
	年度	年度	以降47年間の計	
				0
				0
				0
				0
				0
				0
				0
				0
				0
				0

(単位:千円)

3 一般財源投入額

区分	建設期間			計
	年度	年度	年度	
一般財源総額				0

供用開始	年度			合計
	年度	年度	以降47年間の計	
				0

(単位:千円)

(4) 導入可能性チェックシート

No.1/2

PFI導入可能性チェックシート

課名:

チェック項目	備考
1 市が当該事業を行う必要があるか。または優先して実施すべきか。	
行政による関与の必要性は高くないか。	
<input type="checkbox"/> 行政は一部のサービス水準を決定するが、最終的な事業への責任は民間が負う	
<input type="checkbox"/> 行政は事業目的やサービス水準を提示し、民間事業者はそれらが達成される範囲で事業を実施する	
<input type="checkbox"/> 行政が運営の条件すべてを決定し、民間事業者が実施する	
<input type="checkbox"/> 公共が直接事業を行う必要がある	
2-1 PPP手法導入による障害となる現行法制度の制約等がないか。	
施設設置者(又は所有者)が法令等により制限されないか。	
<input type="checkbox"/> 制限されない	
<input type="checkbox"/> 一部制限される	
<input type="checkbox"/> 制限される	
施設管理者が法令等により制限されないか。	
<input type="checkbox"/> 制限されない	
<input type="checkbox"/> 一部制限される	
<input type="checkbox"/> 制限される	
2-2 民間事業者の経験、ノウハウ等の活用余地がある事業化どうか。	
民間に同種・類似の業務が存在するか。	
<input type="checkbox"/> 多く存在する	
<input type="checkbox"/> ある程度存在する	
<input type="checkbox"/> 存在しない	
民間ノウハウの活用により効率的なサービスの提供が可能か	
<input type="checkbox"/> 可能	
<input type="checkbox"/> ある程度可能	
<input type="checkbox"/> 不可能	
民間の創意工夫の活用余地があるか。	
<input type="checkbox"/> 創意工夫の活用余地が大きい	
<input type="checkbox"/> ある程度創意工夫の活用余地がある	
<input type="checkbox"/> 創意工夫の活用余地がない	
民間の技術ノウハウの活用余地があるか。	
<input type="checkbox"/> 活用余地が大きい	
<input type="checkbox"/> ある程度活用余地がある	
<input type="checkbox"/> 活用余地がない	
2-3 民間事業者の参入が見込まれる事業かどうか	
安定的かつ継続的なサービス需要が見込まれるか。	
<input type="checkbox"/> 将来にわたって安定したサービス需要が見込まれる	
<input type="checkbox"/> 将来的にある程度安定したサービス需要が見込まれる	
<input type="checkbox"/> 将来においてサービス需要の変化が予想される	

チェック項目	備考
収益性は投資回収も可能か	
<input type="checkbox"/> 収入で初期投資や運営費用の回収まで可能	
<input type="checkbox"/> 収入で運営費用まで賄えるが投資回収は困難か不可能	
<input type="checkbox"/> 収入で運営費用まで賄えない	
事業計画の具体化にあたり民間との役割分担が明確化できるか。	
<input type="checkbox"/> 明確化できる	
<input type="checkbox"/> ある程度明確化できる。	
<input type="checkbox"/> 明確化できない	
民間に期待する成果が明確である。	
<input type="checkbox"/> 明確である	
<input type="checkbox"/> ある程度明確である。	
<input type="checkbox"/> 明確でない	
民間の競争原理が働くか。	
<input type="checkbox"/> 多くの民間事業者の参入が見込まれる	
<input type="checkbox"/> ある程度の民間事業者の参入が見込まれる	
<input type="checkbox"/> 民間事業者の参入が見込めない	
補助金制度があるか	
<input type="checkbox"/> 補助金制度があり、PFIにも適用がある	
<input type="checkbox"/> 補助金制度はない	
<input type="checkbox"/> 補助金制度があるが、PFIには適用されない	
2-4 事業スケジュールに余裕はあるか。	
事業スケジュールにPFI導入可能性調査や特定事業の選定など時間的余裕はあるか	
<input type="checkbox"/> 事業の開始(契約)までに2年程度の余裕がある	
<input type="checkbox"/> 事業の開始(契約)までに1年ほどしかない	
<input type="checkbox"/> 早急に事業化を進めなければならない	
2-5 適当な事業規模はあるか。VFMは確保できるか。	
事業規模(用地取得関係は除く)はどの程度か。	
<input type="checkbox"/> 事業規模は10億円以上	
<input type="checkbox"/> 事業規模は10億円未満	
一括発注が可能か	
<input type="checkbox"/> 建設、維持管理及び運営を一括して発注できる	
<input type="checkbox"/> 建設及び維持管理を一括して発注できる	
<input type="checkbox"/> 一括発注できない	
性能発注が適しているか	
<input type="checkbox"/> 性能発注が適している	
<input type="checkbox"/> 概ね性能発注が可能であるが、一部仕様発注する必要がある	
<input type="checkbox"/> 性能発注に適さない	

※各項目の口のチェック項目は、上方ほど可能性が高く、下方ほど可能性が低くなる。