

函館市PPP/ＰＦＩ活用 ガイドライン

令和3年（2021年）3月改訂

函 館 市

目 次

I	はじめに	1
1	PPP/PFI活用の目的・意義.....	1
2	PPP/PFIとは.....	2
3	PFIの特徴.....	3
4	本市のPFI手法導入フロー.....	5
II	PFI手法導入の具体的手順	6
1	導入に向けての検討.....	6
1-1	市の方針決定.....	6
1-2	導入の適否についての報告・決定.....	11
2	実施方針の策定.....	14
2-1	実施方針の策定・公表.....	14
2-2	特定事業の選定・公表.....	17
3	事業者の選定.....	18
3-1	事業者の選定・公表.....	18
3-2	契約の締結.....	20
4	事業の実施.....	22
5	事業の終了.....	23
6	その他留意点.....	24
III	PFIの概要整理（参考）	27
1	PFIの性格（5つの原則・3つの主義）	27
2	PFI手法の基本的な仕組み.....	27
3	PFI事業の事業形態.....	29
4	PPP/PFIの事業方式.....	30
	参 考	34
IV	索引	35

I はじめに

1 PPP/PFI活用の目的・意義

厳しい経済状況の中，多様化・複雑化する行政ニーズに応え，公共事業を推進していくためには，民間の資金，経営能力および技術的能力を活用し，サービスの向上やコスト削減を図ることが必要です。効率的かつ効果的な公共施設等の整備等を進め，魅力的なまちづくりを実現していくためにも，官民連携手法（PPP/PFI手法）の導入検討はその有効な手段になるものと考えます。

国では，平成11年(1999年)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」（平成11年法律第117号）（以下「PFI法」という。）を制定し，以降，国や地方公共団体等においてPFI事業が進められています。また，平成23年(2011年)の法改正では，民間提案制度の法定化や公共施設等運営権方式（コンセッション方式）の導入などが盛り込まれたほか，平成28年(2016年)には「PPP/PFI推進アクションプラン」が策定されるなど，国からは引き続きPPP/PFI手法の活用を推進する方針が示されています。

本市では，PFI手法についての理解を深め，導入の検討を進めるため，平成17年(2005年)に「函館市におけるPFI導入に向けての指針」を策定したほか，平成29年(2017年)には，公共施設の整備等の方針を検討する場合にPFI手法の導入を優先的に検討するための手続きを定める「函館市PFI手法導入優先的検討規程」を策定したところですが，より効率的にPFI手法の導入検討および導入手続きがなされることを目的として，あらためて「函館市におけるPFI導入に向けての指針」の記載内容を全面的に見直し，「函館市PPP/PFI活用ガイドライン」として改訂しました。

◆ PFI事業の対象となる公共施設等

【PFI法】抜粋

第2条 この法律において「公共施設等」とは，次に掲げる施設（設備を含む。）をいう。

- 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 PPP/PFIとは

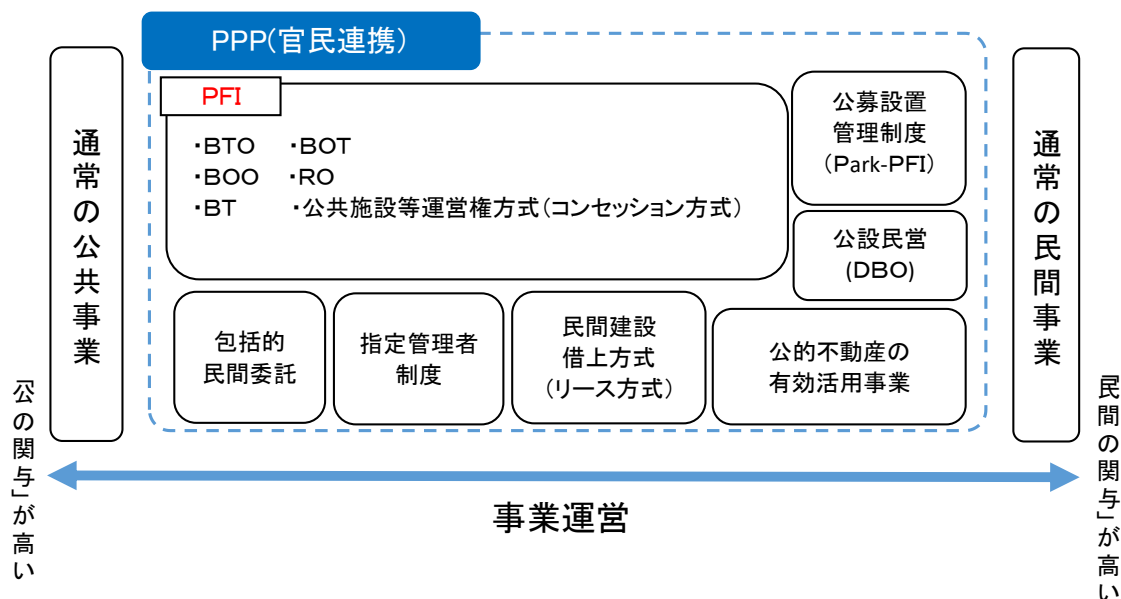
(1) PPPとは

PPP (Public Private Partnership:官民連携)とは、これまでの公共部門主体による公共サービスを、行政と多様な構成主体との連携により提供していく考え方で、PFI、包括的民間委託、指定管理者制度等を含めた官民連携手法の総称です。

(2) PFIとは

PFI (Private Finance Initiative:民間資金の活用)とは、従来、公共部門が対応してきた公共施設等の設計、建設、維持管理、運営等に、民間の資金、経営能力や技術的能力を活用することによって、効率的で効果的な公共サービスを提供する官民連携の事業手法のことであり、PFI法に基づき実施されます。

◆ PPPとPFIの位置付け (イメージ)



※各事業方式の詳細については「Ⅲ-4 PPP/PFIの事業方式」の項を参照

3 PFIの特徴

(1) 民間の資金とノウハウ（経営能力および技術的能力）の活用

① PFI事業者による設計、建設、維持管理、運営等の一体的取り扱い

従来の公共事業では、設計、建設、維持管理、運営等について、それぞれを公共部門の責任で行っていましたが、PFI手法ではそれを民間事業者に一括して委ねることで、将来の維持管理や運営のコスト削減を考慮した設計や建設など、民間のノウハウを生かすことができます。

② 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ましたが、PFI手法では構造物、建築資材等の具体的な仕様の特定は最小限とし、公共部門が最終的に求める公共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、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可能となります。

③ 公共サービスの提供実績に応じた支払い

PFI事業者は、設定された公共サービス水準を達成する必要がある一方で、公共部門はモニタリングを行い、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。また、サービスが基準に達しない場合には、支払額を減額できるなど、サービス水準の確保、さらにはより高い水準のサービスの提供に向けて、民間のノウハウを生かすことができます。

(2) 長期契約の締結

公共部門が公共施設の設計、建設、維持管理、運営等を行う従来方式の場合は、公共と民間との契約の多くが単年度ごとに結ばれてきました。PFI手法の場合は、公共施設の設計、建設、維持管理、運営等を一括して民間事業者に委ねることとなるため、これまでの他都市の契約事例においては、15年から30年程度の長期契約が多くなっています。

(3) VFM (Value For Money※1) の達成

VFMとは、「税金等を原資とする支払いに対して、最も価値の高いサービスを提供する」という考え方であり、PFI手法では、VFMの達成が求められます。

VFMは、従来方式で公共部門が整備した場合の公共が負担するコストの推計値(PSC※2)とPFI手法で実施した場合の公共部門が負担するコストの推計値との比較によるものです。PFI手法は事業期間全体を通してのコスト削減をめざしていることから、設計、建設、維持管理、運営等の事業期間全体にわたり、従来方式とPFI手法それぞれの場合について、公共が負担するコストの総計(ライフサイクルコスト※3)を現在価値(※4)に換算し比較することで検証します。

VFMの評価は、公共サービスが同一の水準にある場合には、事業期間全体を通じ公的財政負担の縮減が期待でき、公的財政負担が同一の水準にある場合には、公共サ

サービスの水準の向上が期待できることが必要となります。

(4) 官民のリスク分担

リスクとは、事故、需要の変動、物価や金利の変動、測量・調査のミスによる計画・仕様の変更、工事の遅延による工事費の増大、事業開始の遅れ、関係法令や税制の変更等の様々な予測のできない事態により損失が発生するおそれのことです。

従来手法では、リスクは基本的に公共部門が負担し、不確定性の高いリスクについては、発生時に契約当事者間で協議するという形態が一般的でしたが、PFI手法では、事業契約期間中に想定される個々のリスクについて、発生率や発生した場合の損失を抑えられるよう、公共と民間の間で適切なリスク分担を行うことによって、事業契約期間を通してリスクを管理し、コストの最小化を図っていく必要があります。

◆ PFI手法の導入効果

(1) 低廉かつ良質な公共サービスの提供

民間事業者の資金、経営能力や技術的能力を活用し、設計・建設・維持管理・運営等の全部または一部が一体的に行われることや、従来、公共が負担していたリスクが官民に、より適切に分担されることなどから、事業コストの削減とより質の高いサービスの提供が期待できます。

(2) 財政支出の平準化

一般的に民間事業者が資金を調達し、施設の設計・建設・維持管理および運営（全部または一部）を一体的に行うことから、公共は民間事業者が実施するサービスに対して、契約期間全体にわたって、対価を均等に支出することとなり、財政支出の平準化が期待できます。これにより将来における支出が明確になり、突発的な維持・改修コストの発生リスクが低減されることとなります。

(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

民間事業者の自主性や創意工夫を尊重しつつ、可能な限り民間事業者に委ねることによって、官民の適切な役割分担に基づく新たなパートナーシップの形成が期待できます。

(4) 民間の事業機会の創出による経済の活性化

従来、国や地方公共団体等が行ってきた事業を民間事業者に委ねることから、民間事業者にとって新たな事業機会が創出されるとともに、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が生み出されるなど、経済の活性化に資する効果が期待できます。

※1 VFM-「税金等を原資とする支払いに対して、最も価値の高いサービスを提供する」という考え方であり、PFI手法では、VFMの達成が求められます。

※2 PSC-Public Sector Comparaterの略。公共が自ら実施する場合の事業期間全体を通じた公的財政負担見込み額の現在価値。

※3 ライフサイクルコスト-製品や構造物などの費用について、調達・製造～使用～廃棄の段階をトータルして考えたものをライフサイクルコスト(Life Cycle Cost:生涯費用)とよび、LCCと略すこともあります。初期建設費であるインシヤルコストと、エネルギー費、保全費、改修・更新費などのランニングコストにより構成されます。

※4 現在価値-貨幣価値が、物価変動等の不確定要素や金利水準等の諸要因により、時間の経過とともに変化することを前提として、将来の収入や支出を「割引率」を用いて換算した現在の貨幣の価値。

4 本市のPFI手法導入フロー

本市におけるPFI手法の導入にあたっては、原則として次の手続きに沿って進めるものとします。網かけ部分については意思決定にかかる所定の手続きが必要です。一般的に事業者選定まで3～4年の期間を要し、その間、予算要求等も行うことから、手続きの時期に留意したスケジュールを組むことが重要です。

1 導入に向けての検討（12か月～24か月）

※優先的検討の段階

1-1	事業の発案	・事業計画(構想)の作成, 事業手法の検討, 適切なPFI手法の選択
	簡易な検討	・事業担当部局によるPFI手法導入可能性の検討
	市の方針決定	・庁内協議(詳細な検討の実施適否について合意形成)
1-2	外部アドバイザーの選定	・導入可能性調査業務を委託
	詳細な検討	・法規制・支援措置, VFMの分析, 市場調査
	導入適否について報告・決定	・庁内協議(PFI手法導入の方針・スケジュールについて合意形成)

2 実施方針の策定（6か月～12か月）

※事業化の段階

2-1	外部アドバイザーの選定	・事業者選定アドバイザー業務を委託
	事業者選定委員会の設置	・実施方針・募集要項の策定, 提案書の審査を所掌
	実施方針の策定・公表	・報道機関・インターネットなど多様な情報媒体を活用
	実施方針説明会の開催	・民間事業者に対する説明会の開催
	質問受付・回答, 意見招請	・質問回答は公開, 必要に応じた実施方針の見直し
2-2	特定事業の選定・公表	・VFMの確定, PFI事業の選定決定・公表

3 事業者の選定（12か月程度）

※事業化の段階

3-1	債務負担行為の設定	・入札の場合は募集(入札)公告まで, プロポーザルの場合は契約まで
	募集(入札)要項の配布・公告	・実施方針をさらに具体化した募集要項を策定し公表
	募集(入札)要項説明会の開催	・民間事業者に対する説明会の開催
	質問受付・回答	・質問回答は公開
	提案書受付	・提案書の受付
	事業者の選定・公表	・選定基準に基づき選定委員会で事業者を決定
3-2	確認・調整, 仮契約の締結	・事業者との基本協定の締結, 交渉, 仮契約締結
	議会の議決	・議会の承認
	契約の締結	・事業者との契約の締結・公表

4 事業の実施

4	設計・工事の実施	・事業者による設計・工事の実施
	モニタリング	・適切なサービス水準が確保されているか監視(外部アドバイザーの選定の検討)

5 事業の終了

II PFI手法導入の具体的手順

1 導入に向けての検討 [優先的検討の段階]

1-1 市の方針決定

公共施設等の整備等の方針を検討するにあたっては、自ら公共施設等の整備等を行う手法を検討する際に優先して、PFI手法の導入について検討する必要があります。

検討の手順としては、PFI手法導入について「簡易な検討」を行った後、庁内協議により外部アドバイザー（コンサルタント等）による詳細な検討の実施適否について決定します。

(1) PFI手法導入の視点

官民連携手法には、PFI手法をはじめ、外部委託化、第三セクター方式、民間建設借上方式（リース方式）など多くの手法があります。本市でもPFI手法を除く官民連携手法については、これまで積極的な導入を進めてきました。

今後も個々の公共施設や業務の特性に合わせて、それぞれの方針のもと官民連携が必要となりますが、公共施設等の整備等の方針検討にあたっては、次の4つの視点からPFI手法の導入可能性を積極的に検討することとします。

① 函館市（公共）として必要な事業であること

PFI手法は、公共施設等の建設、管理運営等について民間活力を導入するものであり、公共事業としての目的を有しているかどうか、また、その事業自体の必要性や緊急性などについて十分に検討する必要があります。

なお、PFI手法の導入自体を目的化し、PFI手法を無理に適用することや必要性の低い事業をPFI事業として実施することは避けなければなりません。

② 民間による事業実施に制度上の障壁がないこと

民間事業者が、施設の整備や運営、維持管理を行うことについて、法令や条例など制度上の規制の確認をする必要があります。

なお、補助制度や税制度については、事業主体が公共団体であることを補助や優遇の条件としており、事業方式によっては選択できなくなる場合があります、PFI手法導入にあたっての障壁となり得る場合があることから、十分に留意する必要があります。

③ 長期にわたり安定的に継続される事業であること

PFI手法は一般的に長期にわたる事業について、公共部門が民間事業者と契約し、維持管理から運営までを委ねることになるため、事業の内容が頻繁に変更され、その都度契約変更が必要となるものには適さない手法であることから、長期にわたり安定的に継続される事業である必要があります。

④ VFMが見込まれる規模を有する事業であること

PFIは、事業規模が小さい場合には、VFMが見込まれにくい手法であり、事業規模が大きいほど導入効果が大きく現れてきます。

また、従来型の公共事業と比較して、民間も多くの人材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づらいため、一般的には事業規模が大きいほど民間の参加意欲は高くなるものと考えられます。

このようなことから、本市においては、原則として施設整備費が10億円以上で、年間のランニングコストが1億円以上の事業について、PFI事業としての導入可能性の検討を行うこととします。

ただし、災害復旧事業など緊急に実施する必要がある公共施設整備事業および従来型手法によることに合理性がある公共施設整備事業については検討の対象から除くこととします。

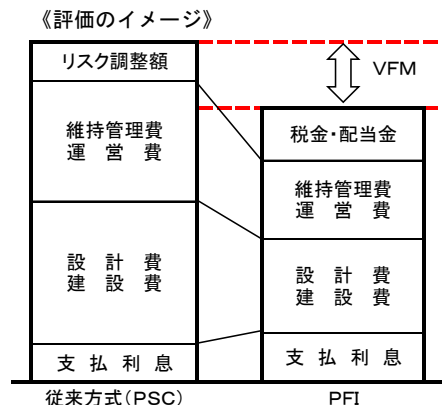
また、施設1件あたりの整備費やランニングコストが要件に満たない場合であっても施設・事業等の目的を勘案した結果、複数施設を統合することによって要件を満たし、民間資金等を活用できると考えられる場合には、PFI事業としての導入可能性の検討を行うこととします。

◆ VFM評価の視点

公共サービスが同一の水準にある場合においては、事業期間全体を通じ公的財政負担の縮減が期待できること、公的財政負担が同一の水準にある場合においては、公共サービスの水準の向上が期待できることが必要です。

公共サービス水準の評価は、できる限り定量的に行うことが望ましいと考えられますが、定量化が困難なものを評価する場合においては、客観性を確保したうえで定性的な評価を行う必要があります。具体的には、計画している事業の概要をもとに、以下により評価を行います。

- ① 従来方式により市が直接実施する場合の市のコスト（負担額）を算定
- ② PFI手法で実施する場合のシミュレーションを行い、市の負担額を算定（①、②は、ライフサイクルコストを定量的に算定）
- ③ PFI手法により民間事業者に移転されるリスクを金額評価して調整
- ④ 将来のコストや収入等を現在価値に換算し、市の負担額を比較
- ⑤ PFI手法により見込まれるサービスの向上等について定性的評価を実施
- ⑥ ①～⑤による評価を踏まえ、総合的に比較し判断



(2) 導入検討の手順

① 事業の発案（検討の開始時期）

検討の開始時期については、新たに公共施設等の整備等を行うための基本構想、基本計画等を策定する過程のほか、公共施設等の整備等の方針を検討する過程と併せて行うものとしてします。

○ 本市が導入検討の対象とする P F I 手法

B T O, B O T, B O O, D B O, R O, B T, 民間建設借上方式(リース方式)

※ 下線部は、P F I 法に基づく手法ではありませんが、本市が優先的に検討する対象としているほか、P F I 的手法として P F I 導入フローに準拠した手順で手続きを進めることができます。

② 簡易な検討

従来型手法による場合と、P F I 手法を導入した場合との間で、以下に示す費用の総額を比較し、P F I 手法の導入可能性を判断します。(別紙「P F I 手法簡易定量評価調書」参照)

事業の発案段階で複数の手法を選択した場合においては、各々の P F I 手法について費用総額を算定し、その最も低いものと従来型手法による場合の費用総額との間で同様の比較を行います。

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

○ 費用総額の比較が困難な場合

P F I 手法の過去の実績が乏しいこと等により費用総額の比較が困難な場合は、民間事業者への意見聴取や、類似事例の調査を踏まえた評価のほか、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 P F I 手法の導入を評価することができるものとします。

○ 簡易な検討を省略できる場合

以下の場合には簡易な検討を省略することができます。

- ・ B T O 方式のうち、当該事業が施設整備業務の比重の大きいものまたは運営等の業務内容が定型的なものに該当する場合
- ・ 民間事業者から P F I 手法に関する提案があった場合であって、従来型手法による場合との費用総額の比較など客観的な評価により、提案のあった P F I 手法の導入が適切であるとされている場合

(3) P F I 手法の選択

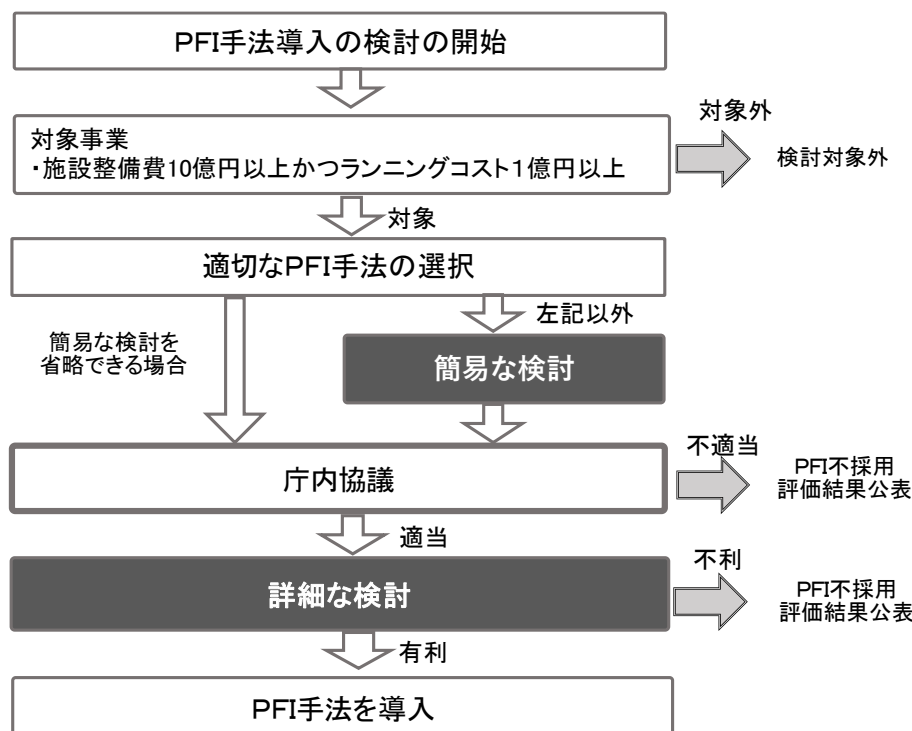
事業担当部において、事業の必要性や緊急性、効果、熟度などについて検討後、事業の期間、特性、規模等を踏まえ、当該事業の品質管理に留意しつつ、最も適切な P F I 手法を選択します。

この場合において、ひとつの P F I 手法を選択することが困難であるときは、複数の手法を選択することができるものとします。

(4) P F I 不採択理由の公表について

「簡易な検討」または「詳細な検討」を行った結果、P F I 手法について不採用となった場合は、理由を付して結果を函館市公式ホームページで公表します。なお、公表する内容や時期について、入札等に影響を与えないよう、定量的評価の結果については入札結果とともに発表するなどといった、配慮が必要です。

◆ 優先的検討のプロセス



(5) 民間事業者からの提案について

P F I 事業では、P F I 法第6条により民間事業者からの提案が認められています。市に提案があった場合、企画部計画推進室計画調整課（以下、計画調整課という。）において、提案の受付を行い、必要な書類が添えられているか確認のうえ、受理します。必要書類については「P F I 事業実施プロセスにおけるガイドライン」（内閣府）および「P F I 事業民間提案推進マニュアル・別冊提案書フォーマット例」（内閣府）を参考にします。

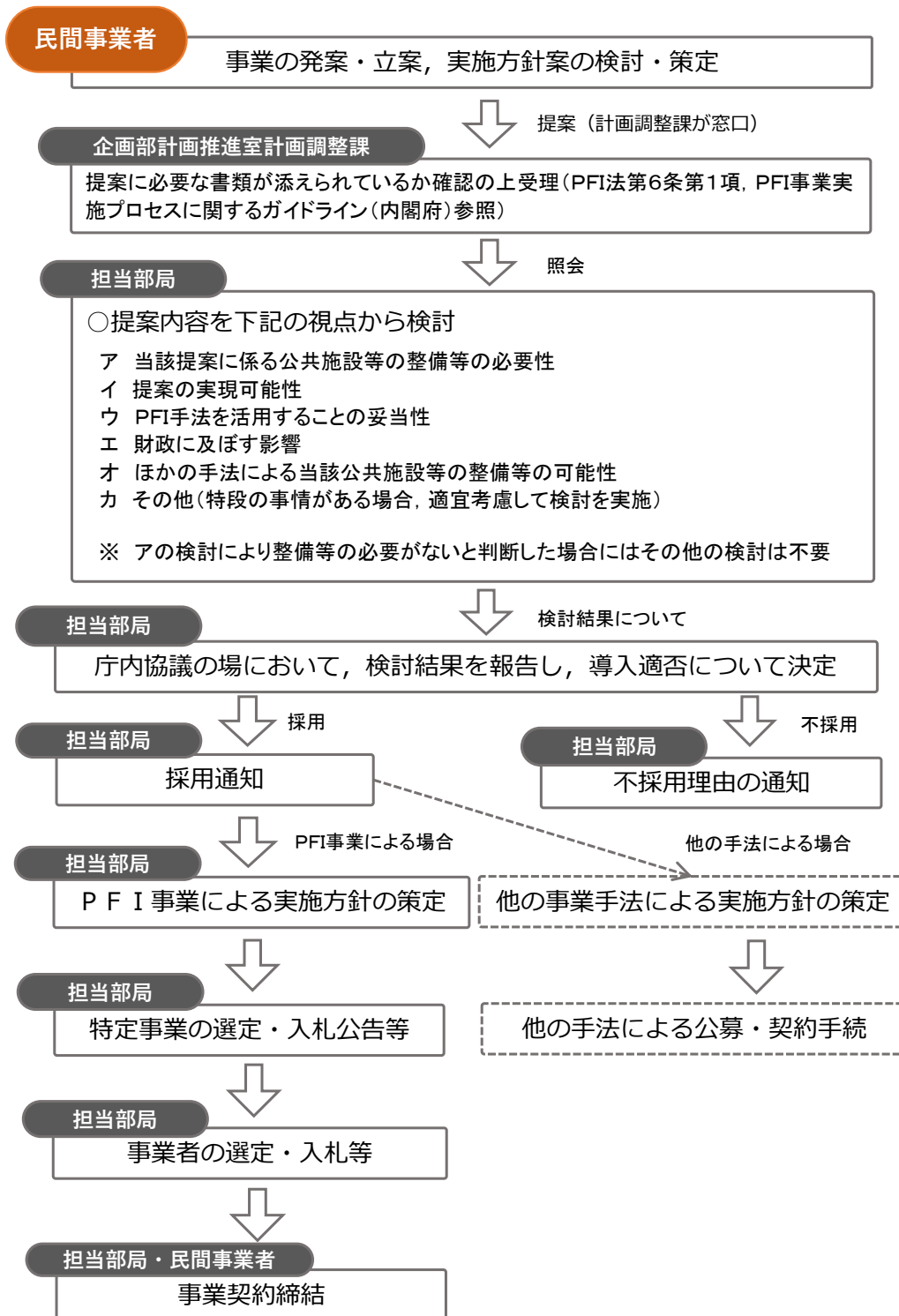
受理した提案については提案内容を担当する部局に照会し、担当部局において提案について検討のうえ、民間事業者に回答しますが、その間、計画調整課と情報共有しながら進めることとします。

なお、事業化の可否については、遅滞なく、結果を提案者に通知することとされていますが（P F I 法第6条第2項）、事業の実施に向けて、方針や事業計画の整理、必要に応じて外部アドバイザーへ助言を求めることも考えられることから、必要なプロセスによって事業化の検討に相当程度の期間を要することも想定されます。その場合は前述の

ガイドラインにおいて、提案者に対して結果の通知見込み時期を通知することとされています。

PFI手法で事業化可能と判断した場合には、市としてPFI手法導入の方針・スケジュールについて合意形成の手続きを経て、実施方針の策定・公表段階に進み、以降は導入フローに従って進めていきます。

◆ 民間提案制度における流れのイメージ



1-2 導入の適否についての報告・決定

事業担当部局は、庁内協議により、PFI手法の導入について詳細に検討することが適当であると決定された事業について、外部アドバイザー（コンサルタント等）に委託し法制度上の課題や支援措置の適用、PFI手法の事業形態や事業方式、VFMの検証、市場調査等による民間の参入意欲等の把握を行います。また、その結果を基に、導入の適否について再び庁内協議の場において報告、決定します。

（1）外部アドバイザーの選定〔導入可能性調査業務〕

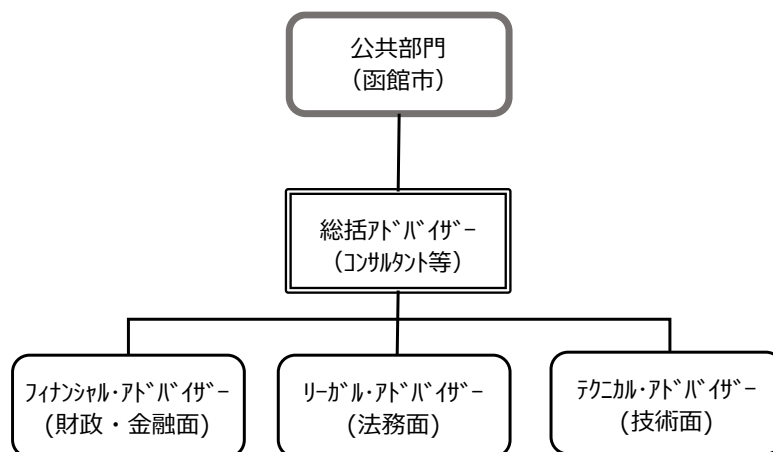
PFI手法を導入する際は、資金調達や事業運営などの金融・財務面のほか、契約などの法務面、設計・建設などの技術面、さらには民間事業者の事業判断の視点などについて、専門的知識やノウハウを有する外部アドバイザーの的確な助言のもとで手続きを進める必要があります。

○ 外部アドバイザーの選定方法

外部アドバイザーには、財務・法務・技術等の分野の知識やノウハウを有する事業者を選定する必要があります。それぞれの専門調査機関に個別に委託する方法もありますが、外部アドバイザー同士の連携などを考慮し、総括アドバイザー（コンサルタント等）を通じて一括して委託することが望ましいと思われます。

なお、外部アドバイザーの選定にあたっては、企画書の提出を求めるプロポーザル方式を活用するなど、調査体制や実績、委託業務への対応、費用などについて総合的に検討することとします。

◆ 外部アドバイザーの構成例



※ 選定されたアドバイザーは、当該事業に応募しようとする民間事業者のアドバイザーになることは利益相反の観点から認められないことや、アドバイザーの関係企業等が当該事業に応募する場合には、秘密保持および公正性に対する信頼性の確保に留意する必要があります。

◆ 外部アドバイザー委託業務の種類および概算経費（参考）

- ・ 優先的検討の段階〔導入可能性調査業務〕
業務範囲に施設設計を含まない場合：500万円～1,000万円
 - ・ 事業化の段階〔事業者選定アドバイザー業務〕
実施方針の策定からPFI事業契約の締結まで2,000万円～5,000万円
※事業規模により1,000万円程度の事例もあります
 - ・ 事業実施の段階〔モニタリング支援業務〕※必要に応じて業務委託します。
設計・建設期間で年間600万円～1,000万円程度。運営期間で年間200万円～700万円程度。
(内閣府：「PFI事業導入の手引き」より抜粋)
- ※ PFI事業を導入する場合、外部アドバイザー委託費用等、少なくとも2,000万円程度の予算措置（財政負担）が必要となり、これらPFI手法固有の経費以上のコスト縮減が導入の条件の1つとなります。

(2) 詳細な検討（導入可能性調査）の概要

① 事業内容の検討

- ア 事業内容の整理（業務の内容・施設の内容等を整理）
- イ 法制度上の課題や支援制度（補助金・税制等）の適用検討
- ウ PFIの枠組み（事業形態・事業方式）の検討

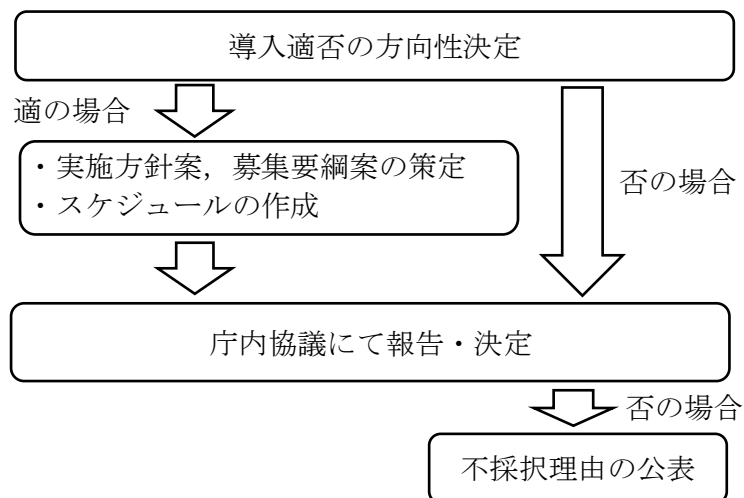
② VFMの検証

- ア 従来方式による場合のコスト（PSC）の算定
- イ PFI事業の採算シミュレーションの算定（事業性の評価）
- ウ 民間事業者とのリスク分担の整理と移転リスクの評価
- エ 現在価値換算後の市の負担額の比較（定量的評価）
- オ サービス水準の比較（定性的評価）

③ 市場調査の実施

- ア 民間意向の把握（ヒアリング・アンケート調査等）
- イ 調査結果に基づく事業スキームやVFMの再検討

④ 調査結果のまとめ



◆ 官民のリスク分担の例

段階	リスクの種類	リスクの概要	リスク負担	
			公共	民間
共通	募集要項の誤り	募集要項の誤りによるもの	○	
	法令等の変更	本事業に直接関係する法令等の変更	○	
		一般の民間事業者全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	住民反対運動・訴訟に伴う施設整備・事業運営への支障	○	
	事故の発生	設計・建設・運営における事故の発生		○
	環境の保全	設計・建設・運営における環境の保全		○
	事業の中止・延期	公共の指示，議会の不承認によるもの	○	
		事業者の事業放棄，破綻によるもの		○
	物価変動	インフレ・デフレによるコストの変動	○	○
金利変動	金利の変動	○	○	
不可抗力	天災，暴動等による設計変更・中止・延期	○	○	
計画設計	測量・調査	公共が実施した測量・地質調査に起因するもの	○	
		民間が実施した測量・地質調査に起因するもの		○
	設計変更	公共の指示の不備，変更によるもの	○	
		民間の指示・判断の不備によるもの		○
資金調達	必要な資金の確保に関すること	○	○	
建設	建設用地の確保	建設用地の確保	○	
	工事遅延・未完工	工事遅延・未完工による開業の遅延		○
	工事費増大	工事費の見積不足による工事費の増大		○
運営	需要	需要の変動による利用者数の変動	○	○
	運営費	運営経費，維持管理費等の増大		○
	性能	要求性能に不適合		○
事故・災害による施設の損傷		○	○	

※この表は例示であり，事業によりリスクの項目や負担区分も異なる。

2 実施方針の策定〔事業化の段階〕

2-1 実施方針の策定・公表（PFI法第5条）

PFI手法の導入について、市として適当と判断したあと、実施方針の策定からPFI事業契約締結までの業務について支援を受けるため、外部アドバイザーに業務委託します。また、事業者選定委員会を設置し、事業者の選定に向けて各種事項を検討します。

（1）外部アドバイザーの選定〔事業者選定アドバイザー業務〕

事業者選定アドバイザー業務の委託にあたっては、プロポーザル方式を活用することを基本としますが、導入可能性調査業務を委託した事業者に引き続き委託することにより、事業の効率性が高まる場合には、随意契約によって同じ事業者に委託することも可能です。（内閣府：「PFI事業導入の手引き」参照）

○ 事業者選定アドバイザー業務の内容

- ・実施方針の作成支援
- ・事業者選定委員会の運営支援
- ・特定事業の選定に係る書類等の作成支援
- ・募集要項の作成支援
- ・事業者選考・審査基準の作成支援
- ・質疑への回答作成支援
- ・入札関係書類の作成支援
- ・契約条件の整理、契約書案の作成、契約交渉支援など

（2）事業者選定委員会の設置

事業担当部局は、学識経験者など有識者で構成する事業者選定委員会を設置し、公平性や透明性を確保したうえでPFI事業者の選定を進めていく必要があります。設置方法などについては、事前に必ず計画調整課に相談してください。

なお、PFI手法の導入によって検討すべき内容は多岐にわたることから、委員の人选については、法律、資金・運営計画、施設計画など各分野から委員を選定することが望ましいものと考えられます。

また、総合評価一般競争入札により事業者を選定する場合、地方自治法施行令第167条の10の2第4項および同法施行規則第12条の4の規定により、学識経験者2名以上の意見聴取が義務付けられていることから、事業者選定委員会の構成メンバーには2名以上の学識経験者を含むものとします。

○ 事業者選定委員会の所掌事項

- ・実施方針や特定事業の選定の検討
- ・入札説明書（募集要項）等の検討
- ・事業者の選定方法の検討

- ・仕様書案・契約書案の検討
- ・落札者（優先交渉者）の選定基準の検討・策定
- ・提案書の審査・評価

（３）実施方針の内容（P F I 法第 5 条第 2 項）

P F I 法第 5 条に基づき、実施方針の策定・公表が必要となります。これは、P F I 手法の導入にあたって、その事業内容や募集方法などについて、具体的に外部に公表し、事業を進める意思表示を行うものです。

① 特定事業の選定に関する事項

- ・事業名称、公共施設等の管理者等の名称、事業目的、事業方式、事業範囲、事業収入
- ・事業期間、事業スケジュール
- ・遵守法令等、許認可事項
- ・特定事業の選定の方法・基準 など

② 民間事業者の募集および選定に関する事項

- ・募集方法（総合評価一般競争入札・公募型プロポーザル方式）、募集スケジュール
- ・応募者の参加資格要件、提出書類、審査・選定・契約の考え方 など

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

- ・責任分担にあたっての基本的考え方
- ・予想される責任分担とリスク分担
- ・事業の実施状況の確認・監視方法 など

④ 公共施設等の立地ならびに規模および配置に関する事項

- ・施設の立地条件（所在地、敷地面積、用途地域、現況等）・土地の取得・貸付条件
- ・建物等の内容・規模・配置 など

⑤ 事業計画または契約の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項

- ・協議方法、紛争の際の裁判所 など

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

- ・具体的事由、当事者間の措置、金融機関との協議
- ・契約解除、介入、事業引継等の方法 など

⑦ 法制上および税制上の措置ならびに財政上および金融上の支援に関する事項

- ・法制上および税制上の措置内容
- ・財政上および金融上の支援措置
- ・その他支援措置 など

⑧ その他 P F I 事業の実施に関し必要な事項

- ・議会の議決、債務負担行為の設定
- ・入札参加に係る費用負担
- ・実施方針の説明会の開催
- ・実施方針に対する意見の受付と回答 など

(4) 実施方針策定の見通しの公表（P F I 法第15条）

P F I 法の規定により特定事業の選定を行おうとする場合は、必ず実施方針を策定する必要があります。これに先立ち、実施方針策定の見通しとして「特定事業の名称、期間及び概要」、「公共施設等の立地」、「実施方針を策定する時期」について、公表しなければなりません。（P F I 法施行規則第2条参照）

また、当該見通しに関する事項の変更があった場合も同様に、公表が必要になります。

(5) 実施方針の公表，意見・質問の受付

事業担当部局は、策定した実施方針の公表にあたり、広く速やかに事業内容を周知するため、報道やインターネットなどを活用するほか、必要に応じて民間事業者の関心度の把握や参加促進を目的に説明会を開催します。

また、実施方針に記載した事業内容や公募方法等について、民間事業者から意見・質問を受け付け、質問については基本的に全て回答します。

なお、公表から意見・質問の受付期間は、民間事業者が十分に検討できるよう一定の日数を確保するとともに、回答については、公平性、透明性を確保するため、全て書面により行い、その内容は民間事業者の独自のノウハウに係る事項等を除いて、原則として公表します。

また、寄せられた意見については、必要に応じ、実施方針の変更（変更点は公表）、特定事業の選定、民間事業者の募集等に反映します。

2-2 特定事業の選定・公表

「特定事業」とは、P F I手法で実施する事業のことです。公表した実施方針に対する意見・質問を踏まえ、P F I法第11条に基づき事業担当部局においてP F I手法の導入によってV F Mが見込めると判断した場合に、P F I法第7条に基づき、「特定事業」として市が正式に決定し公表します。

(1) 特定事業選定の内容

① 事業概要

- ・事業予定地，施設整備概要，事業内容，事業期間，事業方式

② 市が自ら事業を実施する場合とP F I事業として実施する場合の評価

- ・コスト算出による定量的評価

前提条件（財政負担額の主な内訳，共通条件（事業期間・施設規模・割引率），資金調達，設計費・工事費・工事監理費，維持管理費），算定方法，評価結果

- ・民間事業者に移転されるリスクの検討
- ・P F I事業として実施することの定性的評価
- ・総合的評価

(2) 特定事業選定の判断基準（P F I法第11条）

特定事業の選定にあたっては、事業担当部局が当該事業をP F I手法で行うことによって、公共施設等の設計・建設・維持管理および運営が効率的かつ効果的に実施できるかをV F Mによって判断します。

(3) 特定事業の選定結果の公表

特定事業の選定を行ったときは、その結果・評価の内容を速やかに函館市公式ホームページにおいて公表します。

市の財政負担額については、原則として公表することとしますが、その後の入札等において支障がある場合は、市の財政負担の軽減割合で示すことも可能です。

3 事業者の選定 [事業化の段階]

3-1 事業者の選定・公表

P F I 事業における事業者選定については、公募のうえ、一般競争入札によることが原則とされており、「総合評価一般競争入札」（地方自治法施行令第167条の10の2）の活用を図ることとされています。

また、民間事業者の創意工夫を生かす余地の多い事業等については、地方自治法施行令第167条の2第1項各号に基づき、随意契約も可能とされており、「公募型プロポーザル方式」も採用できることから、事業内容を勘案したうえで、比較・検討し、適切な事業者選定方法を選択します。

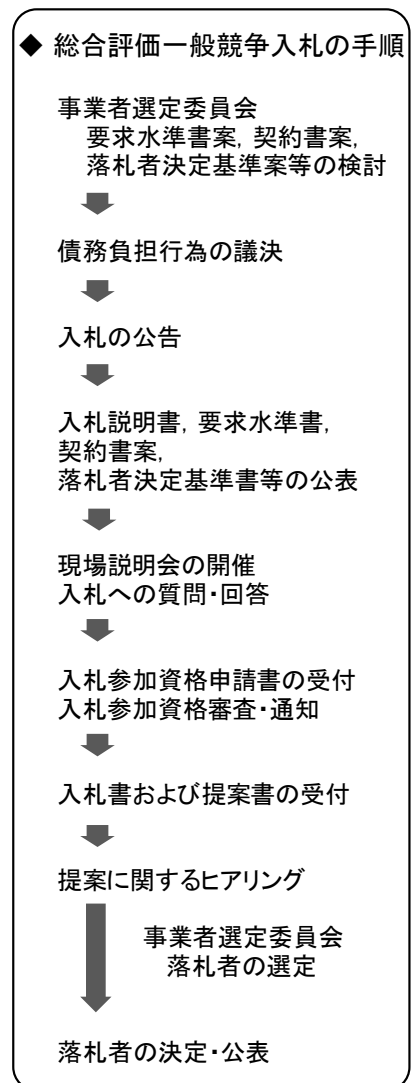
(1) 総合評価一般競争入札

予定価格の範囲内において、価格だけではなく、その他の条件（維持管理・運営のサービス水準、技術力等）を総合的に勘案して落札者を決定する方式です。この入札方式による場合は、選考の際の透明性確保のため、次の手順を経る必要があります。

- ① 落札者選定基準の設定
- ② 総合評価一般競争入札を行うことの適否，落札者の決定，落札者決定基準の設定時における2名以上の学識経験者の意見聴取
- ③ 総合評価一般競争入札によることおよび落札者決定基準の公告

なお、入札公告時の条件である事業・サービスの内容、事業者選定基準などの変更が、公告後にはできないことから、事前に十分な検討と策定期間が必要となります。

落札者と契約に至らない場合は、再入札が必要とされますが、地方自治法に従い随意契約できる場合があります。



(2) 公募型プロポーザル

公募型プロポーザルは、事業契約を希望する事業者から事業の内容や価格等について、公募により提案書の提出を求め、予定価格の範囲内で最も優れた提案を行った事業者と契約を行うもので、契約方式としては随意契約に分類されます。

また、選定にあたっては、応募する事業者の負担を考慮し、2段階の選定方式も検討する必要があります。

事業・サービス内容については、基本的には、公募条件によることとなりますが、事業者の提案に応じて交渉し、契約内容を決定することとなり弾力性があります。ただし、契約交渉に一定の期間を要することとなり、契約交渉が整わない可能性も残されます。

なお、優秀提案のほかに、若干の補欠者(佳作提案)を選定し、最優先交渉権者(優秀提案者)との協議が整わなかった場合は、次順位者と交渉することができます。

(3) 債務負担行為の設定

総合評価一般競争入札の場合には、入札公告前に議会の議決を経て債務負担行為を設定することとなりますが、公募型プロポーザル方式の場合には、事業者選定後、契約締結前に議決を得ることとなります。

(4) 選定結果の公表

事業者の選定結果は、事業者選定過程の透明性を確保するため、評価結果、講評などを速やかに公表します。

◆ 公募型プロポーザルの選定手順

事業者選定委員会
募集要項案, 要求水準書案,
条件規定書案, 優先交渉者
選定基準案等の検討

↓
募集要項, 要求水準書,
条件規定書案,
優先交渉者選定基準等の公表

↓
現場説明会の開催
公募への質問・回答

↓
参加資格申請書の受付
提案書の受付

↓
提案に関するヒアリング

↓
事業者選定委員会
優先交渉者の選定
優先交渉者の決定・公表

3-2 契約の締結

(1) 基本協定の締結

事業者の選定後、選定された民間事業者の代表者と基本協定を締結します。事業やスケジュールなどについて、入札説明書や募集要項の内容に沿って大筋で合意するもので、選定された民間事業者によるPFI事業者としてのSPC(※)設立や契約の調印に向けた市と民間事業者との双方の協力等を定めるものです。

※ SPC (Special Purpose Company/特別目的会社) – 事業目的などを限定した商法上の株式会社。企業連合を構成する企業が出資してPFI事業を遂行するために設立する会社のことを指す。

(2) 契約交渉

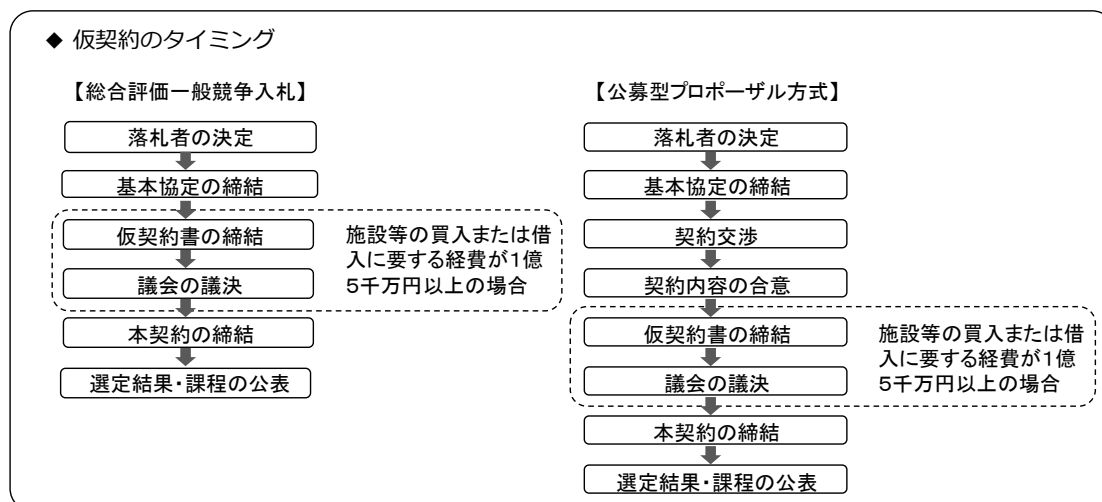
総合評価一般競争入札の場合には、基本的には既に示している契約書(案)に基づくことから契約交渉の余地はありませんが、選定された民間事業者からの提案に係る部分を加える必要があります。ただし、契約書(案)の条件や内容を変更する事項を加えることはできません。

公募型プロポーザル方式の場合には、条件規定書をもとに、選定された民間事業者の提案の取り込みなど契約交渉を行う必要があります。ただし、条件規定書で定めた基本的な事項について変更することはできません。

(3) 仮契約の締結

PFI法第12条および施行令により、PFI事業の契約金額のうち、維持管理・運営等に関する金額を除いた施設等の買入または借入に要する経費が1億5千万円以上となる事業については、民間事業者が設立したSPCとの契約の前に仮契約を締結のうえ、契約の締結について議会の議決が必要となります。

また、PFI法に基づかないPPP事業においても、地方自治法第96条第1項第5号および函館市契約条例(昭和39年4月1日条例第5号)第2条の規定により1億5千万円以上となるものについても同じく議会の議決が必要となります。



(4) 契約の締結

議会の議決後、SPCと契約を締結する際、選定事業に係る責任とリスクの分担その他契約の当事者間の権利義務を取り決めるものです。

契約書の作成にあたっては下記の記載内容例を参考にしてください。

◆ 契約書の記載内容例

- ・ 事業目的、事業概要、事業スケジュール、資金調達に関する事項
- ・ 土地の賃貸借に関する事項
- ・ 施設の設計に関する事項
- ・ 施設の建設に関する事項
- ・ 施設の維持管理・運営に関する事項
- ・ 市による業務の確認・監視に関する事項
- ・ サービス対価に関する事項
- ・ 契約期間および契約の終了に関する事項（契約不履行、契約解除の場合を含む）
- ・ 法令変更に関する事項
- ・ 不可抗力に関する事項
- ・ その他必要な事項（公租公課、管轄裁判所、金融機関との協議等）

4 事業の実施

S P Cは、市との契約に基づいて、P F I事業（設計、建設、維持管理、運営等）を実施します。

市は、事業契約に定める範囲内で、事業の監視（以下「モニタリング」という。）を適切に行っていく必要があります。

施設の建設段階においては、工事監理などの専門知識が必要となることから、事業担当部局は、必要に応じ建設担当部局の協力を得るなどして、適切に施設建設が行われていることや進捗状況などについてモニタリングします。または、事業実施の段階におけるモニタリング支援業務を外部アドバイザーへ委託しながら、モニタリングを行うことも考えられます。

施設の運営開始後においては、事業担当部局が中心となり、当初想定したサービス水準が維持されているか、S P Cが健全な財務状況で運営されているかなどについてモニタリングします。

モニタリングの実施については「モニタリングに関するガイドライン（平成15年6月23日内閣府）」を参考に行うこととします。

（１）外部アドバイザーの選定〔モニタリング支援業務〕

事業（設計、建設、維持管理、運営）のモニタリングを行う際に外部アドバイザーの支援が必要な場合は、外部アドバイザーとアドバイザー契約を結ぶ必要があります。

なお、モニタリング支援業務を外部委託しても、モニタリングの最終的な責任は公共部門にあることに留意してください。

また、アドバイザーの選定方法についてはプロポーザル方式によることを基本とします。

（２）設計・工事の実施（P F I 法第14条第1項）

本市と事業契約を締結したS P Cは、当該事業の実施方針に基づいた基本協定・事業契約等に従って施設を設計し、建設工事を行います。事業担当部局は選定事業者の設計、建設工事が要求水準を満たしているかモニタリングを行います。

（３）維持管理・運営の開始（P F I 法第14条第1項）

S P Cは、公共施設等の建設工事完了後、事業契約などに従って当該施設の維持管理・運営を開始します。事業担当部局は選定事業者の維持管理・運営についてもモニタリングを行うとともに、サービス提供の対価を選定事業者に支払います。

（４）金融機関のモニタリング機能の活用

金融機関は融資契約に基づき、S P Cの財務状況をモニタリングします。この金融機関の財務モニタリング機能を有効に活用することで、S P Cの財務状況が安定的な業務遂行に支障がないか確認します。

(5) モニタリング結果の公表

事業担当部局は、PPP/PFI事業の実施に係る透明性を確保するため、毎年度モニタリングの結果を市ホームページで公表することとします。（「モニタリングに関するガイドライン（平成15年6月23日内閣府）」および「地方公共団体におけるPFI事業について（平成12年3月29日自治事務次官通知）」の第1の6参照）

ただし、公開することによりSPCを構成する事業者の権利や競争上の地位などを害する恐れのある事項については、あらかじめ事業契約書等で合意のうえ、これを除いて公表することとします。

5 事業の終了

契約に定める事業期間の終了時には、SPCにおいて施設の引渡しや取り壊し、撤去等、あらかじめ契約段階で定めた資産の取り扱いの措置を講じます。

しかし、契約段階では予想しえない状況変化も想定されることから、市とSPCの間で期間終了前に建物の引渡し等に関する事項について改めて協議することとします。

6 その他留意点

(1) 補助制度上の制限

国庫補助負担制度がある事業について、PFI手法で整備する場合にも同等な措置を講じるとされています。(平成12年3月29日付け自治調第25号自治省財政局長通知)

一方で、事業方式、一括交付・分割交付により助成内容に違いのある補助金や、PFI手法に対しては適用されない補助金があり、選択する事業方式等によっては補助の対象外になることがあるということにも注意が必要です。なお、省庁ごとの補助金交付の概要については、内閣府PFI推進室のホームページにて確認することができます。

◆ PFI手法に対する地方財政措置

① 地方財政措置を受けるための要件

ア 施設の所有権が一定期間経過後に地方公共団体に移転されること（施設整備後直ちに移転する場合を含む）またはPFI契約期間（地方公共団体とPFI事業者の間で締結されるPFI事業に係る契約の期間）が当該施設の耐用年数と同程度の期間継続すること。

イ 通常当該施設を地方公共団体が整備した場合（以下「直営事業の場合」という。）、国庫補助負担制度がある事業について、PFI手法で整備する場合にも同等の措置が講じられること。

② 財政措置の内容

費用区分	財政措置
資金手当のための地方債	施設整備時に整備相当分の全部または一部を負担する場合は、必要に応じて資金手当のために地方債措置を講じる
PFI事業者へ転貸するための土地取得費	必要に応じて資金手当のための地方債措置を講じる
地方公営事業におけるPFI事業	通常の地方公営事業に対する財政措置と同等の措置を講じる

③ その他の地方財政措置

施設区分		財政措置
国庫補助金対象		補助金の内容に応じて、直営事業の場合と同等の地方債措置または地方交付税措置を講じる
地方単独事業	直営事業において財政措置あり	直営事業の場合に準じた地方交付税措置を講じる
	直営事業において財政措置なし	公共性が高く、かつ非収益的な施設に限って、一定の範囲（整備費の20%）で地方交付税措置を講じる（庁舎等公用施設は対象外）

(2) 税制上の措置

従来型で公共が実施した場合には非課税となるのに対し、PFI手法の場合では事業主体が公共でないため、課税対象となるケースがあります。

◆ PFI事業の課税措置

○課税対象, ×非課税

税目		法人税	法人事業税 法人道民税	事業所税	固定 資産税	都市 計画税	不動産 取得税	登録 免許税
課税主体		国	都道府県	市町村	市町村	市町村	都道府県	国
P F I	BTO	○	○	○	×	×	○×	×
	BOT	○	○	○	○※	○※	○※	○
従来型 (国・地方公共団体)		×	×	×	×	×	×	×

上記は、一般的な扱いである。BTOの不動産取得税は、PFI事業者が施設の原始取得者の場合は非課税となる。(※サービス購入型のBOTについては課税特例措置により固定資産税等の課税標準を1/2に減免する措置がとられている。)

(3) 公の施設に係る指定管理者制度との整合性の確保

公の施設の管理について議会の議決後、指定管理者には、施設の使用許可および収入としての料金收受を含む管理運営を行わせることができることとなっており、PFI事業者が同等の管理運営権をもって公の施設を取り扱う場合には、指定管理者制度を活用します。

(4) 行政財産の貸付

PFI法において、地方公共団体は必要があると認めるときは、地方自治法の規定にかかわらず、行政財産をPFI事業者に貸付けることができます。

その際、適正な対価で使用させることが基本となりますが、PFI法第71条において、PFI事業の用に供する間、公有財産を無償または時価よりも低い対価で使用させることができます。

なお、この規定を適用する場合は、地方自治法第96条および第237条により、行政財産の貸付についての条例を制定するか、条例を制定しない場合は議会の議決が必要となります。

(5) サービス購入型PFI事業実施手続の簡易化について

(※下線部について「Ⅲ PFIの概要整理」以降を参照)

サービス購入型事業であって、過去のPFI事業において同種事業の実績が数多く存在する事業については、主にPFI事業の実施に関する一連の手続き期間短縮の観点から、内閣府によって「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」が策定されていますので参考にしてください。

○想定される事業

事務庁舎、宿舎、公営住宅、学校(校舎)、学校給食センター、複合施設など

の施設整備業務の比重の大きい事業や維持管理・運営業務の内容が定型的な事業

○マニュアルで示された主な簡易化項目

- ・事業計画（構想）と事業手法検討調査業務の一括実施
- ・効率的なタイミングおよび方法によるVFMの算出
- ・実施方針公表後の質問回答の省略
- ・特定事業の選定と民間事業者の募集開始（入札公告）の同時実施
- ・事業者選定委員会の効率的な開催

※ マニュアル内では事業者の選定までのプロセス（事業者選定委員会の効率的な開催）についての期間短縮を解説対象としていますが，その後のプロセスについても，施設の早期供用開始に向け努力する必要があります。

Ⅲ PFIの概要整理（参考）

1 PFIの性格（5つの原則・3つの主義）

PFIの基本理念は、官民の適切な役割分担と資金の効率的使用を踏まえつつ、できる限り民間事業者に委ねることや、官民の責任分担を明確にしつつ公共の民間への関与を必要最小限にすることで、民間の技術や経営資源、創意工夫が発揮され、低廉かつ良好なサービスが提供されることであり、この基本理念や期待される効果を実現するために、PFI事業は、次のような性格を求められます。

5つの原則

「公共性原則」市民ニーズの高い公共性のある事業であること。

「民間経営資源活用原則」民間の資金、経営能力および技術的能力を活用すること。

「効率性原則」民間事業者の自主性や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。

「公平性原則」事業の選定および民間事業者の選定において、公平性を担保すること。

「透明性原則」事業の発案から終結まで全過程を通じて透明性を確保すること。

3つの主義

「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。

「契約主義」当事者の役割および責任分担等について明確にし、契約書に明記すること。

「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。

2 PFI手法の基本的な仕組み

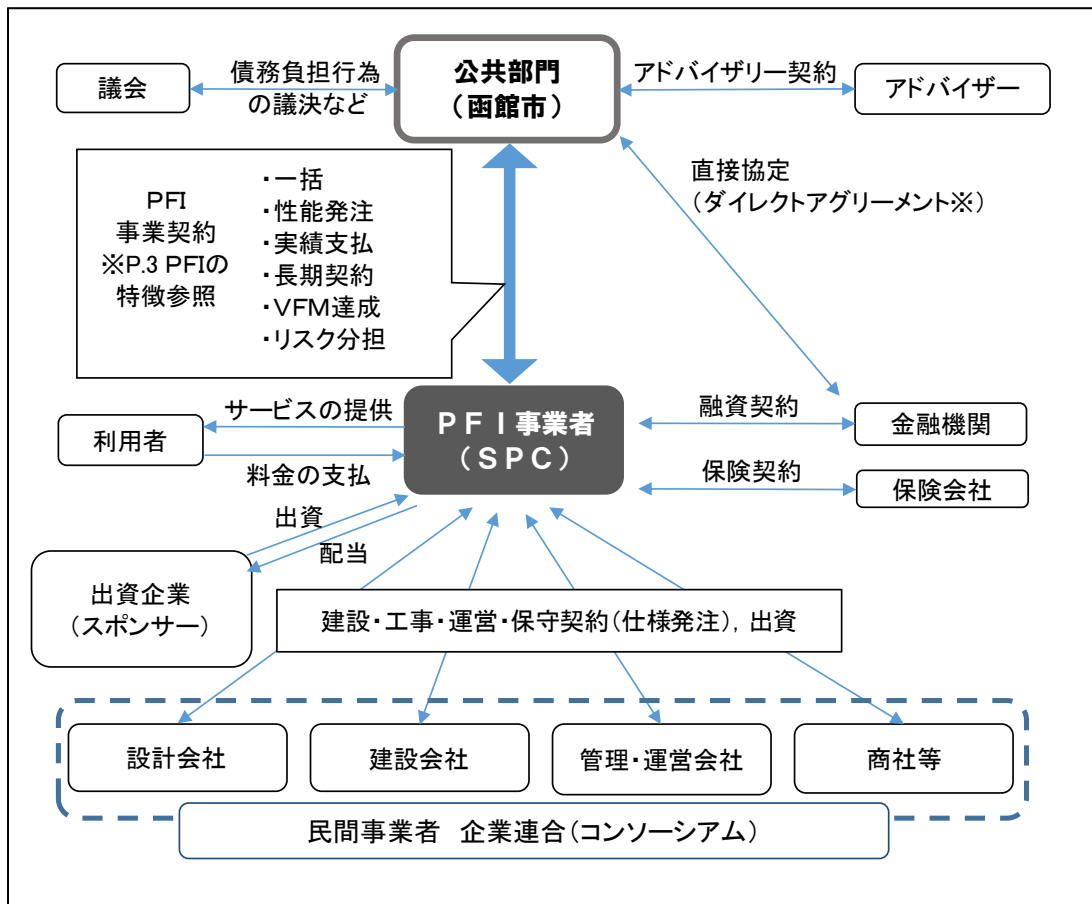
PFI手法の仕組みとしては、一般的に、事業の実施方針を定める「公共部門」、契約に基づき、実際にPFI事業を行う「PFI事業者」、PFI事業者に出資を行う「民間事業者」、さらには、融資を行う「金融機関」や公共に技術的・法的な助言等を行う「アドバイザー」、リスクをカバーする「保険会社」などが参画する形態となっています。

PFI事業に応募する企業は、サービスの内容が、設計、建設、維持管理、運営までを含んでいるため、複数の異業種企業などと企業連合※1（コンソーシアム）を組むケースが多く、この企業連合に参加する企業が出資して、PFI事業を遂行するための「SPC（特別目的会社）」を設立し、このSPCがPFI事業者として事業を実施するのが一般的です。

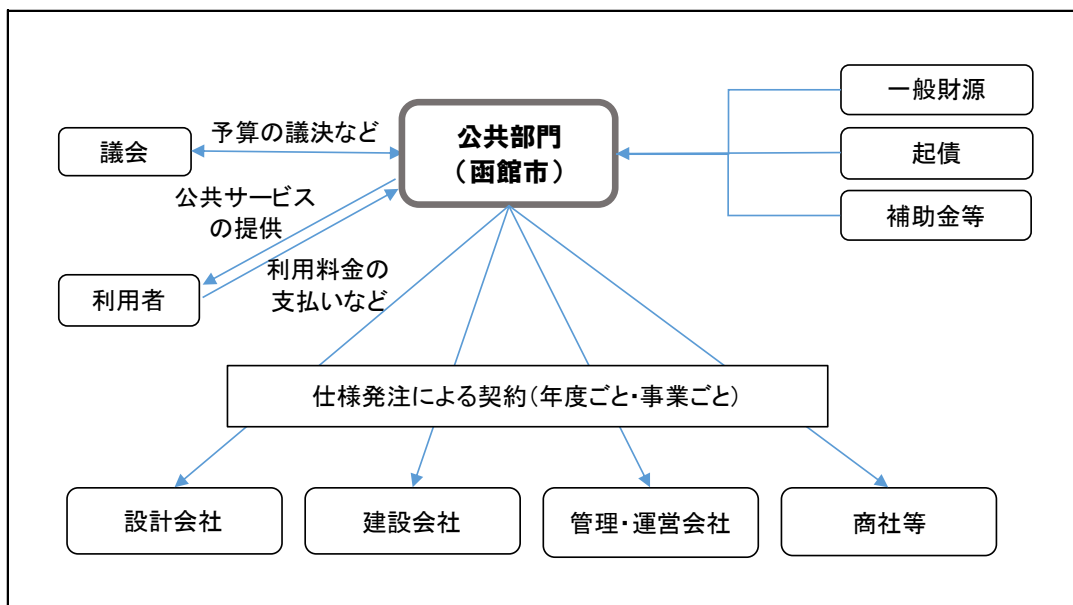
なお、SPCについては、PFI事業には公共事業としてサービスの安定かつ継続的な提供が求められることから、企業連合に参加する企業の経営状態がPFI事業に影響を与えないよう、親会社から独立した会社となっています。

※ 企業連合－当該事業に出資等をしようとする民間事業者が組成する連合体。コンソーシアムともいう。

◆ PFI事業のイメージ図



◆ (参考) 一般的な公共事業手法のイメージ図



※ ダイレクト・アグリーメント (Direct Agreement) - 公共と金融機関との間の協定であって、事業主の事業遂行が不可能になった場合にプロジェクトを継承する企業連合を指名する権利等を金融機関に与えるもの。

3 PFI事業の事業形態

公共部門・PFI事業者・市民との関係に着目すると、次の3つの事業形態に区分できます。これらの形態を参考とし、最も効果的で効率的なサービスが提供できる事業スキームを構築する必要があります。

(1) サービス購入型

PFI事業者が公共施設等の設計、建設、運営および維持管理を行い、行政はそのサービスを購入し対価を支払います。PFI事業者は、主に行政からの支払いによりコストを回収します。



例) 学校設備, 庁舎, 公営住宅, 刑務所など

(2) 独立採算型

行政からの事業許可に基づき、PFI事業者が公共施設の設計、建設、運営および維持管理を行い、利用者から徴収する料金収入によって、事業コストを回収します。



例) 有料駐車場, 有料道路, 有料公園, ターミナルビルなど

(3) ジョイントベンチャー型 (ミックス型)

行政と民間の両方の資金を用いて公共施設等の設計、建設、運営および維持管理を行います。事業の運営は主に民間が主導します。PFI事業者は補助金等の公的支援を活用し、利用者から利用料金を徴収して事業コストを回収します。



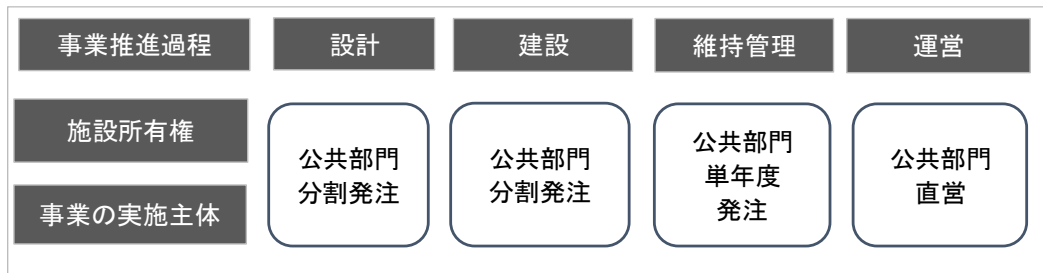
例) スポーツ施設, 宿泊施設, 温泉施設, 鉄道, 病院など

4 PPP/PFIの事業方式

公共施設の設計、建設、維持管理および運営等の事業推進過程における「公共部門」と「PFI事業者」との関係に着目すると、一般的に、次のような事業方式になります。実際の事業実施にあたっては、様々な観点から検討し、最適な事業方式を選択する必要があります。

《参考》 従来型の事業方式（公設公営）

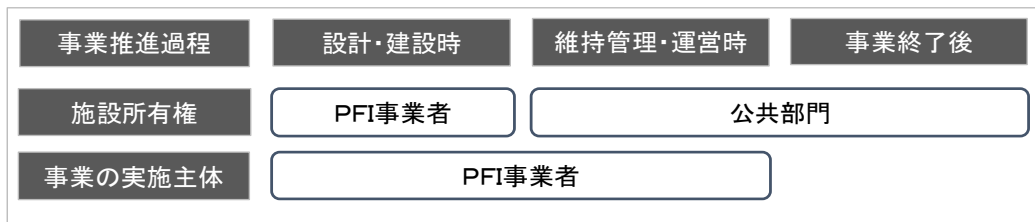
従来型の公共施設の整備・運営の際の手法です。設計業務において、基本設計と実施設計とでそれぞれ分割発注し、建設段階においても建築と各設備工事等で分割発注するほか、維持管理については単年度毎の発注とすることが一般的です。



（1）PFI手法（※印は函館市PFI手法導入優先的検討規程対象手法）

① BTO（建設Build-移転Transfer-運営等Operate）※

PFI事業者が資金調達を行い、施設建設後に当該施設の所有権を公共部門に譲渡したうえで、さらに、契約で定められた期間中、施設の維持管理・運営を行って、資金を回収する方式です。この方式では、事業者には固定資産税が賦課されません。これまでのPFI事業方式としては最も事例が多くなっています。



② BOT（建設Build-運営等Operate-移転Transfer）※

PFI事業者が資金調達を行い、施設を建設したうえで、契約で定められた期間中、施設を所有し、維持管理・運営を行い、資金を回収した後、公共部門に施設を譲渡する方式です。民間事業者による事業資産の一体的保有が可能な場合に成立する手法になります。PFI事業者が事業用資産を保有するため、固定資産税等の負担が生じますが、PFI事業の内容にかかわらず、税負担のないBTO方式が選択される事例が見られたことから、平成17年度（2005年度）の税制改正で、サービス購入型のBOT方式に対して、課税特例措置により固定資産税等の課税標準を1/2に減免する措置がとられています。

事業推進過程	設計・建設時	維持管理・運営時	事業終了後
施設所有権	PFI事業者		公共部門
事業の実施主体	PFI事業者		

③ B O O（建設Build-所有Own-運営等Operate）※

P F I 事業者が資金調達を行い、施設を建設し、契約で定められた期間中、施設の維持管理・運営を行って、資金を回収する方式です。B O Tでは、契約期間が終了した時点で施設を公共部門に譲渡するのに対し、この方式では、施設の譲渡を行わず、撤去するか事業者が保有し続けます。

事業推進過程	設計・建設時	維持管理・運営時	事業終了後
施設所有権	PFI事業者		PFI事業者(所有or撤去)
事業の実施主体	PFI事業者		

④ R O（改修Rehabilitate-運営等Operate）※

既存の公共施設等の所有権を公共部門が有したまま、P F I 事業者が施設を改修し、改修後に維持管理・運営等を行う方式です。

事業推進過程	改修時	維持管理・運営時	事業終了後
施設所有権	公共部門		
事業の実施主体	PFI事業者		

⑤ B T（建設Build-移転Transfer）※

P F I 事業者が公共施設等を設計・建設し、公共部門に施設所有権を移転する方式です。

事業推進過程	設計・建設時	事業終了後
施設所有権	PFI事業者	公共部門
事業の実施主体	PFI事業者	

⑥ 公共施設等運営権方式（コンセッション方式）

高速道路、空港、上下水道などの料金徴収を行う公共施設等について、施設の所有権を公共部門が有したまま、運営権をP F I 事業者に設定する方式です。施設利用者などからの利用料金を直接受け取り、運営にかかる費用を回収する独立採算型で事業を行います。

本方式の採用については、事業費や運営に係る経費だけではなく様々な視点での政治的判断が重要であることから、検討の対象外とし、必要に応じて個別に判断することとしています。



(2) PPP手法 (PFI手法以外)

(※印は、PFI法に基づく手法ではありませんが、函館市PFI手法導入優先的検討規程の対象としています。なお、“導入の適否についての報告”後は、PFIの導入手順に準拠する必要はありませんが、PFI的手法として本ガイドラインに基づき実施することができます。)

① DBO (設計Design-建設Build-運営等Operate) ※

事業者に設計、建設、運営を一括して委ね、施設の所有、資金の調達については公共部門が行う方式です。(※DBO方式は公共部門が資金調達を担うものであり、PFI法に基づく手法ではありません。)

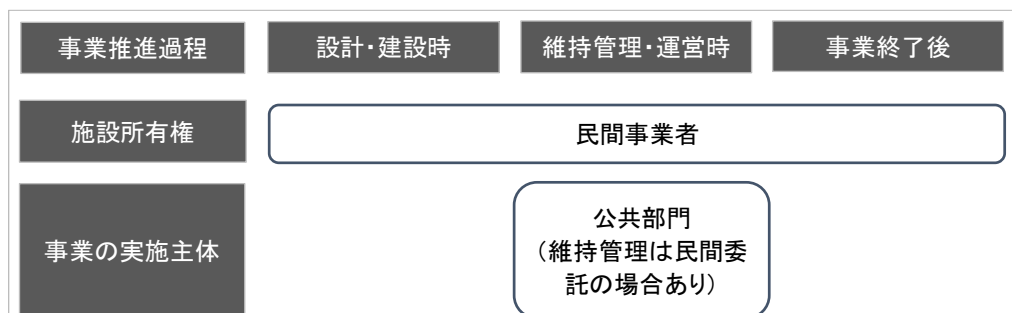


② 公的不動産 (PRE : Public Real Estate) の有効活用事業

公有地に対して民間事業者が市と定期借地契約を締結する等、公的不動産を活用しながら民間事業者が事業を実施する手法です。

③ 民間建設借上方式 (リース方式) ※

事業者が公共施設等を設計・建設し、公共部門が施設を賃借します。公共部門または民間事業者が維持管理を行い、公共部門が運営します。



④ 指定管理者制度

公の施設において、民間事業者等を指定管理者として指定し、当該民間事業者等が利用料金の収受や施設の使用許可等までを含めて、包括的に施設を管理・運営する手法です。



⑤ 包括的民間委託

公共施設の維持管理や運営について、従来の単年度毎の委託契約とせず、長期での包括的な委託契約を民間事業者と締結する手法です。適用対象としては、主に公の施設ではない公共施設への活用が想定されるとともに、下水道、道路分野等において事例があります。指定管理者制度のように民間事業者が利用料金の収受や施設の使用許可等を担うことはできないものとなっています。



(3) 公募設置管理制度 (Park-PFI) について

民間活力による新たな都市公園の整備手法を創設し、公園の再生・活性化を促進することを目的に平成29年(2017年)の都市公園法改正において整備された制度です。民間資金の活用により公園整備、管理に係る財政負担が軽減される点や、民間の創意工夫による公園サービスの向上という点でPPP/PFI手法と類似する点が多くありますが、都市公園法第5条による設置・管理許可を発展させたものであり、PFI法に基づくPFI手法とは別の公園整備手法です。

参 考

PFIに関する情報、資料について、内閣府:民間資金等活用事業推進室(PFI推進室)のホームページ(<https://www8.cao.go.jp/pfi/>)に、以下のとおり記載されていますので、事業の検討および実施にあたって参考にしてください。

【関係法令】

- ・[民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律](#)
- ・[民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律施行令](#)
- ・[民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律施行規則](#)

【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](#)

【ガイドライン】

- ・[PFI事業実施プロセスに関するガイドライン](#)
- ・[PFI事業民間提案推進マニュアル](#)
- ・[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-PFI事業契約における留意事項について](#)
- ・[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](#)

【基本的考え方】

- ・[PFI事業契約に際しての諸問題に関する基本的考え方](#)
- ・[PFI事業契約との関連における業務要求水準書の基本的考え方](#)

【PFI事業導入の手引き】

- ・[PFI事業導入の手引き](#)

【PPP/PFI優先的検討指針】

- ・[多様なPPP/PFI手法導入を優先的に検討するための指針](#)
- ・[PPP/PFI手法導入優先的検討規程策定の手引き](#)
- ・[PPP/PFI手法導入優先的検討規程運用の手引き](#)

【PFI手続きの簡易化】

- ・[サービス購入型PFI事業実施手続簡易化マニュアル](#)

IV 索引

BOO	33	金融機関のモニタリング機能	26
BOT	32		24
BT	33	契約の締結	22
BTO	32	現在価値	4
DBO	34	公共施設等運営権方式	34
Park-PFI	35	公的不動産の有効活用	34
PFI	2	公募型プロポーザル	21
PFI対象となる公共施設等		公募設置管理制度	35
	5	コンセッション方式	34
PPP	2	コンソーシアム	29
PRE	34	サービス購入型	31
PSC	4	債務負担行為の設定	21
RO	33	事業者選定委員会	15
SPC	21	事業者選定業務	15
VFM	3	事業者選定結果の公表	21
VFMの評価	5	実施手続の簡易化	26
維持管理・運営の開始	24	実施方針策定見通しの公表	18
外部アドバイザー	8		18
外部アドバイザー経費	13	実施方針の公表	18
外部アドバイザー業務	12	実施方針の内容	17
外部アドバイザー選定	12	指定管理者制度	35
仮契約の締結	22	指定管理者制度との整合性	26
簡易な検討	8		26
企業連合	29	ジョイントベンチャー型	31
基本協定の締結	21	詳細な検討	8
		税制上の措置	26
		設計・工事の実施	24
		総合評価一般競争入札	20
		ダイレクト・アグリーメント	30
		PFI事業に対する地方財政措置	25
		定性的評価	5
		定量的評価	5
		特定事業	18
		特定事業選定の内容	18
		特定事業選定の判断基準	19
		特定事業の選定結果の公表	19
		独立採算型	31
		包括的民間委託	35
		補助制度上の制限	25
		ミックス型	31
		民間建設借上方式	34
		民間事業者からの提案	10
		モニタリング	23
		モニタリング結果の公表	24
		優先的検討の開始時期	9
		ライフサイクルコスト	4
		リース方式	34

P F I 手法簡易定量評価調書

	従来型手法 (公共施設等の管理者等が 自ら整備等を行う手法)	採用手法 (候補となるP F I 手法)
整備等(運営等を除く。)費用		
<算出根拠>		
運営等費用		
<算出根拠>		
利用料金収入		
<算出根拠>		
資金調達費用		
<算出根拠>		
調査等費用		
<算出根拠>		
税金		
<算出根拠>		
税引後損益		
<算出根拠>		
合計		
合計（現在価値）		
財政支出削減率		
その他（前提条件等）		

P F I 手法簡易定量評価調書記載の根拠

(1) 従来型手法による場合の費用（P S C）の算定根拠

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

(2) 採用手法を導入した場合の費用の算定根拠

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

(3) その他の過程

事業期間	
割引率	

※ “P F I 手法簡易定量評価調書”に記載する各費用等の要素については、個別の事業の特性に応じて、民間事業者への意見聴取および類似事例の調査により得られた整備等の費用削減率及び利用料金収入の増加率等を活用して得られた数値を“簡易な検討の計算表”（国の計算シート）に記入することで算定することができます。

《参考》【函館市 P F I 関連改正等にかかる経過】

平成 17 年(2005 年)1 月策定	「函館市における P F I 導入に向けての指針」
平成 29 年(2017 年)3 月策定	「函館市 P F I 手法導入優先的検討規程」
平成 29 年(2017 年)3 月改訂	「函館市における P F I 導入に向けての指針」 ・「P P P/P F I 推進アクションプラン」の内容について整理 ・民間提案制度について追加 ・公共施設等運営権方式について追加
令和 3 年(2021 年)3 月改訂	「函館市 P P P/P F I 活用ガイドライン」 ・名称変更 旧)「函館市における P F I 導入に向けての指針」 ・P F I の導入手順について整理 ・平成 17 年の税制改正をふまえた内容に変更 ・サービス購入型 P F I 事業の手続き簡易化について追加 等