

習志野市PPP／PFI導入指針

(改訂版)

令和8(2026)年3月

習志野市

《策定・改訂履歴》

平成17(2005)年3月 策定

平成28(2016)年3月 改訂

令和6(2024)年3月 改訂

令和8(2026)年3月 改訂

目 次

はじめに.....	1
第1章 PPP/PFIの概要	3
1. PPP/PFIとは	3
2. PPP/PFIの目的	4
3. PPP/PFIの効果	4
4. PPP/PFIの手法	5
5. PFIの原則・主義.....	5
6. PFI事業の仕組み	6
7. PFI事業の種類	7
8. 従来の公共事業との比較	7
(1) VFM (Value For Money、バリューフォーマネー)	7
(2) リスクの明確化と分担.....	8
第2章 PPP/PFI導入の優先的検討基本方針.....	10
1. 目的及び定義.....	10
2. 対象事業	10
3. 対象施設.....	11
4. 推進体制.....	11
5. 導入手順	13
(1) 導入決定までの流れ	13
(2) 導入決定後、事業終了までの流れ.....	17
6. 留意事項.....	19
(1) PFI事業と指定管理者制度との関係	19
(2) 民間事業者とのコミュニケーションの場の確保	19
(3) 地域の事業者のPFI事業参加への配慮.....	19
7. 関係法令等.....	19
別紙I PPP/PFI手法一覧.....	21
様式I PPP/PFI手法簡易評価調書.....	22
【参考】簡易な検討の計算表	25

はじめに

近年まさにPFI(Private Finance Initiative プライベート・ファイナンス・イニシアティブ)を取り巻く環境は大きく変化しています。

国は、平成22年6月に閣議決定された新成長戦略において、PFIの積極的な活用を明記するとともに、平成23年11月には「民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する法律(平成11年法律第117号)」の改正が行われ、公共施設等運営権方式(コンセッション)を導入しました。

平成25年6月には、「PPP/PFIの抜本改革に向けたアクションプラン」が決定され、今後10年間(平成25年～令和4年)で12兆円規模の事業を進めるという具体的な数値目標を明示しています。

さらに、平成27年12月には、「多様なPPP/PFI手法導入を優先的に検討するための指針」が地方公共団体に通知され、PFI導入を優先的に検討することが必要とされたところです。国は地方公共団体に対し、公共施設等の整備及び維持管理運営に当たって、今後は従来方式に先んじてPFI方式をまず検討することとし、PFIに対するこれまでの姿勢を変えていくことを求めています。

そして、平成28年5月には、「PPP/PFI推進アクションプラン」が策定され、より一層のPPP/PFI推進の方針が示されました。

今般、地方公共団体におけるPPP/PFIの更なる導入促進を図るべく、「多様なPPP/PFI手法導入を優先的に検討するための指針」(令和3年6月18日付け民間資金等活用事業推進会議決定)の改定において、優先的検討規程を定め、これに従って優先的検討を行うことが求められる地方公共団体を、人口20万人以上の団体から人口10万人以上の団体とすることとされました。

本市では、老朽化した公共施設の再生を図る「習志野市公共施設再生計画」(平成26年3月)のモデル事業として取り組んだ大久保地区公共施設再生事業において、平成27年5月に基本構想、平成28年1月に基本計画を策定する過程で、PFIの導入を検討し、本市初となるPFIによる施設整備を実施しました。

厳しい財政状況が続く中で、今後の人口減少や人口構造の変化を予測すると、現在あるすべての公共施設を更新することは不可能であることは再生計画で明らかになっています。このような状況下にあっても、公共施設を整備し必要な公共サービスを提供していくためには、民間の経営能力や技術的能力、創意工夫を最大限活かしていくPFIがひとつの有効な手法であり、将来への道筋を描くこととなります。

このような近年の国における大きな変革の流れ、そして本市の取組を踏まえつつ、平成28年6月に策定した「習志野市PFI導入指針」を「多様なPPP/PFI手法導入を優先的に検討するための指針」を踏まえ、「習志野市PPP/PFI導入指針」として改訂を行いました。

我が国の社会を顧みると、今日まで民間が主となり原動力となり大きな発展を遂げてきました。日常において周囲を見渡せば、民間の力によって提供されたサービスが私たちに豊かな生活をもたらしていることを実感するところです。

市は民間の経済活動が活発化することにより生まれた税金によって、市政運営の基盤の安定が図ら

れ、市が行うべきさまざまな施策を実施することができ、市の役割を果たしてきました。

そして今、地方創生が叫ばれる中、これまで以上に、民間活動を喚起し、新たな経済活動を萌芽させ、これを呼び水に更なる芽吹きを促し、経済循環を生み出すことで地域の活性化という果実につなげていく必要があります。

現在における時代の変化を的確に捉え、未来をいち早く見据え、より効果的・効率的な財政支出を行い、より良好なサービスを提供することを目指し、積極的にPPP/PFIの導入を検討していくこととするものです。

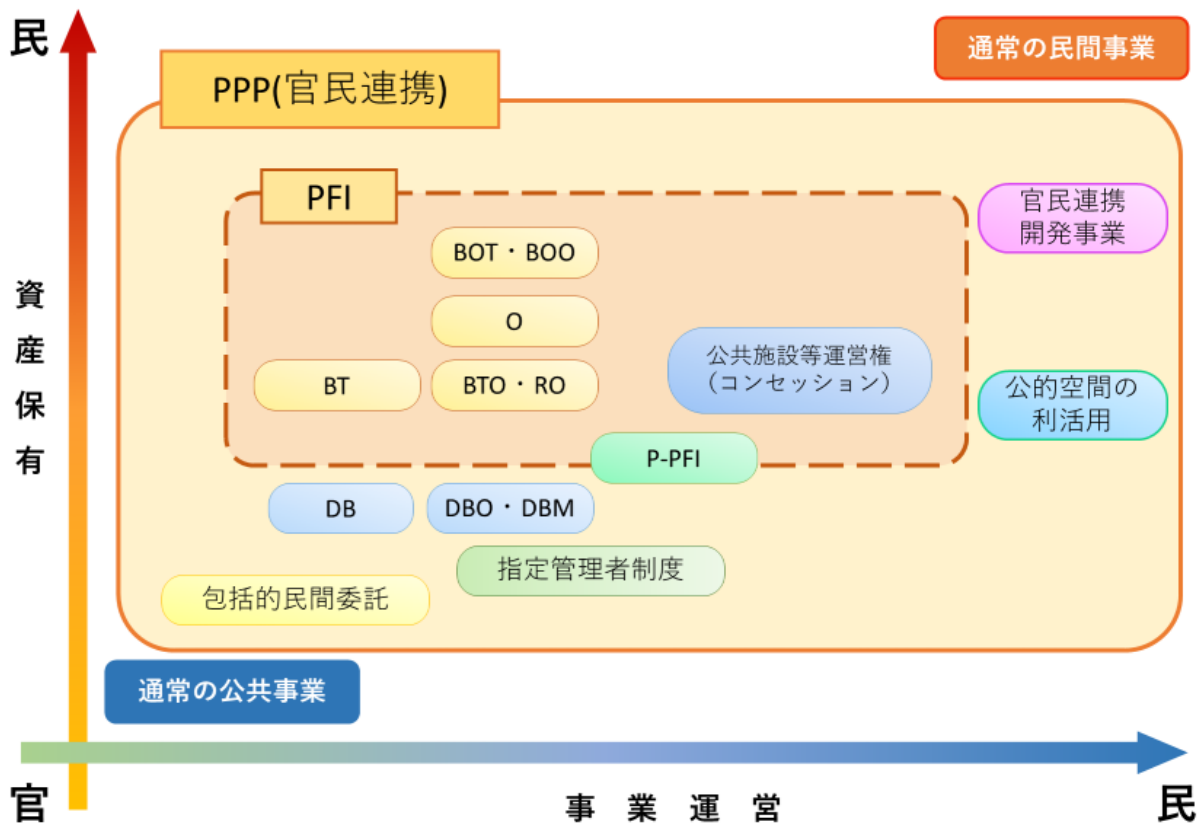
第1章 PPP/PFIの概要

1. PPP/PFIとは

PPP (Public Private Partnership: 官民連携事業)とは、行政と民間が連携して、それぞれお互いの強みを活かすことによって、最適な公共サービスの提供を実現し、地域の価値や住民満足度の最大化を図る事業手法です。

PPP手法の一つであるPFI (Private Finance Initiative: 民間資金等活用事業)とは、従来は公共部門が実施してきた公共施設等の設計、建設、維持管理、運営等を、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して効率的かつ効果的に実施する事業手法です。

PPP/PFI手法の位置付け



2. PPP／PFIの目的

より効果的・効率的な財政支出で質の高い公共サービスの提供を実現することです。

3. PPP／PFIの効果

(1) コスト削減

包括発注等を行うことにより民間事業者により大きな裁量を与えることが可能となり、コスト削減が期待できます。例えば、建設にかかるコストが他より安かったとしても、維持管理にかかるコストが他よりも高くなり、トータルのコストで高くなつては意味がありません。PPP／PFI手法のうち、PFI方式または、DBO方式では、設計、建設から維持管理、運営を性能発注の考え方に基づいて一括して委託することで、トータルのコストを考慮して民間事業者を選定することができます。

(2) サービスの質の向上

性能発注等を行うことにより民間事業者の創意工夫の余地が大きくなり、サービスの質の向上が期待できます。例えば、集客施設については、公共施設等の管理者等、自らが事業を実施するよりも、集客施設の運営に十分なノウハウを有する民間事業者に設計、建設から維持管理、運営を性能発注の考え方に基づいて一括して委託する方が、サービスの質が向上する可能性があります。

(3) 収入の増加

性能発注等を行うことにより民間事業者の創意工夫の余地が大きくなり、収入の増加が期待できます。例えば、民間事業者がサービスの質の向上や新たなサービスの提供等により利用者を増やしたりすること等によって、収入が増加する可能性があります。

(4) 地域の活性化

性能発注等を行うことにより民間事業者の創意工夫の余地が大きくなり、地域の活性化が期待できます。民間事業者が事業を実施することで新たなビジネス機会や雇用が創出されたり、余剰地の活用等を通じて地域における賑わいが創出されることで、地域が活性化する可能性があります。

なお、これらのPPP／PFI手法導入による効果は、いずれもPPP／PFI手法を導入するだけで実現できるというものではありません。これらの効果がより発揮されるように、要求水準や民間事業者の選定プロセスを工夫することが重要となります。

4. PPP／PFIの手法

別紙I PPP／PFI手法一覧を参照

5. PFIの原則・主義

5つの原則

①公共性原則

公共性のある事業であること

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、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

事業の発案から終了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

選定や評価について客観的基準に基づいて行うこと

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

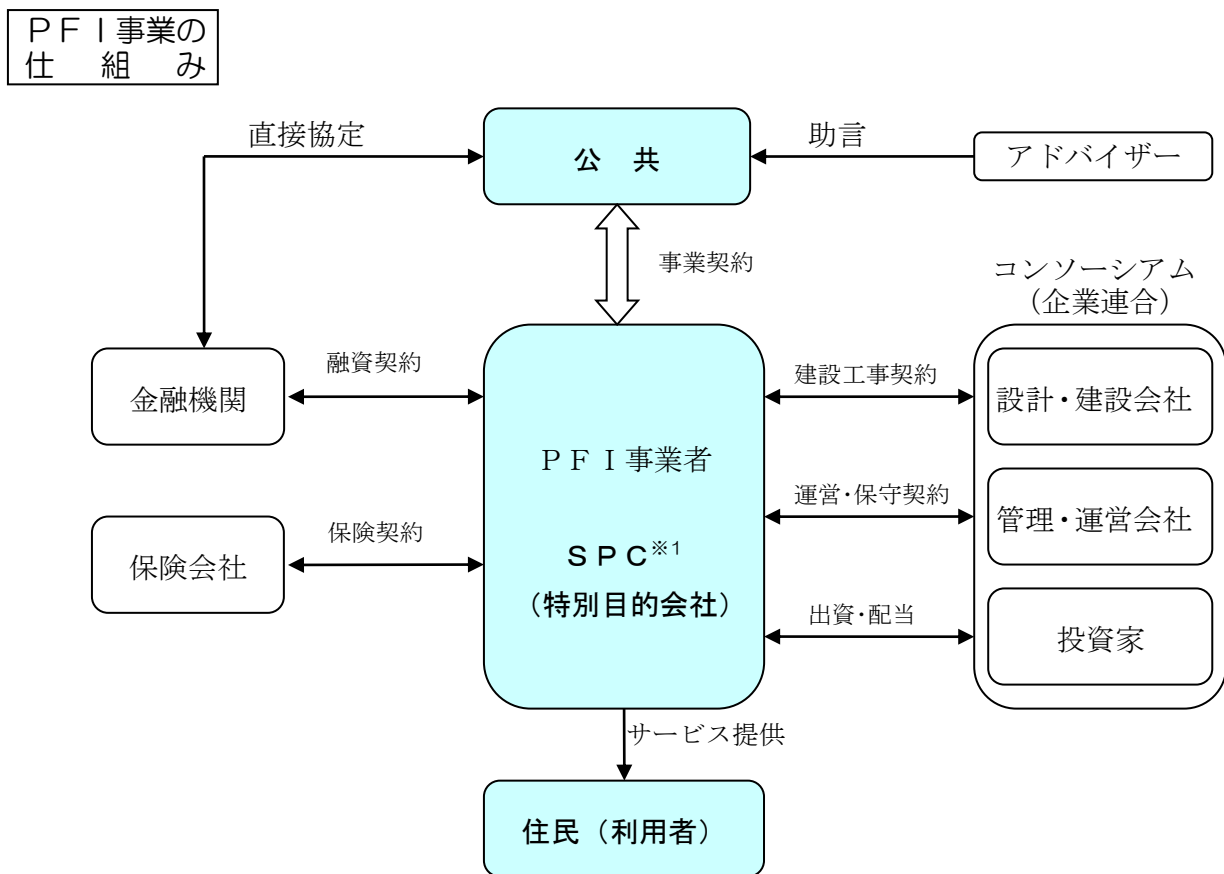
③独立主義

事業を担う企業体の法人格上の独立性を持つこと。また、事業部門の区分経理上の独立性が確保されること

6. PFI事業の仕組み

PFI事業は、事業の方針を定める「公共」と実際に事業を実施する「PFI事業者」が中心となり、それに加えて、融資を行う「金融機関」、リスクをカバーする「保険会社」、公共に技術的・法的な助言を行う「アドバイザー」、PFI事業者に出資する「投資家」などが参画して運営されるのが一般的であり、PFI事業においては、これらの参加主体の間で様々な契約が締結されることにより、各々の役割とリスクが明確に分担され、事業が実施されていくことになります。

また、「独立主義」を確保する観点及び民間事業者が当該事業以外の事業を行って破綻するリスクの回避の観点から、基本的に事業に参加する企業が出資して、PFI事業を実施するための「SPC※1（特別目的会社）」を設立します。



※1 SPC (Special Purpose Company) : 倒産隔離のため規定した事業以外の禁止や株式の譲渡・売約の制限など、制限した会社法上の株式会社で、収益・支出も定められたPFI事業からのみに限られる会社。

7. PFI事業の種類

PFI事業は、公共部門の関与の仕方によって、一般的に次の3つの形態に分類されます。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当たっては、個々の事業の性格により、各々適した事業の枠組みを構築する必要があります。

(1) サービス購入型

PFI事業者が資金を調達し、公共施設等の設計・建設・維持管理及び運営を行い、公共は、利用者に対して提供する公共サービスを購入し、その対価を一括もしくは事業期間に平準化してPFI事業者に支払います。



(2) 独立採算型

PFI事業者は、公共施設等の設計・建設・維持管理及び運営を行い、利用者から直接料金を徴収して投資した事業資金を回収します。公共は、サービス水準を定めるなどの役割(事業許可)だけを行い、基本的に直接の財政負担は負いません。



(3) 混合型

公共とPFI事業者の双方の資金を用いて公共施設等の設計・建設・維持管理及び運営を行います。事業運営は主としてPFI事業者が行い、投資した資金は利用者からの料金収入、公共からのサービス購入費などによって事業コストを回収します。公共は、補助金等の付与を中心とした公的支援措置が役割となります。



8. 従来の公共事業との比較

(1) VFM (Value For Money、バリューフォーマネー)

事業をPFIで行うか否かの検討に当たっては、従来型事業手法による場合と比較してVFMが発生するかどうかを基準となります。

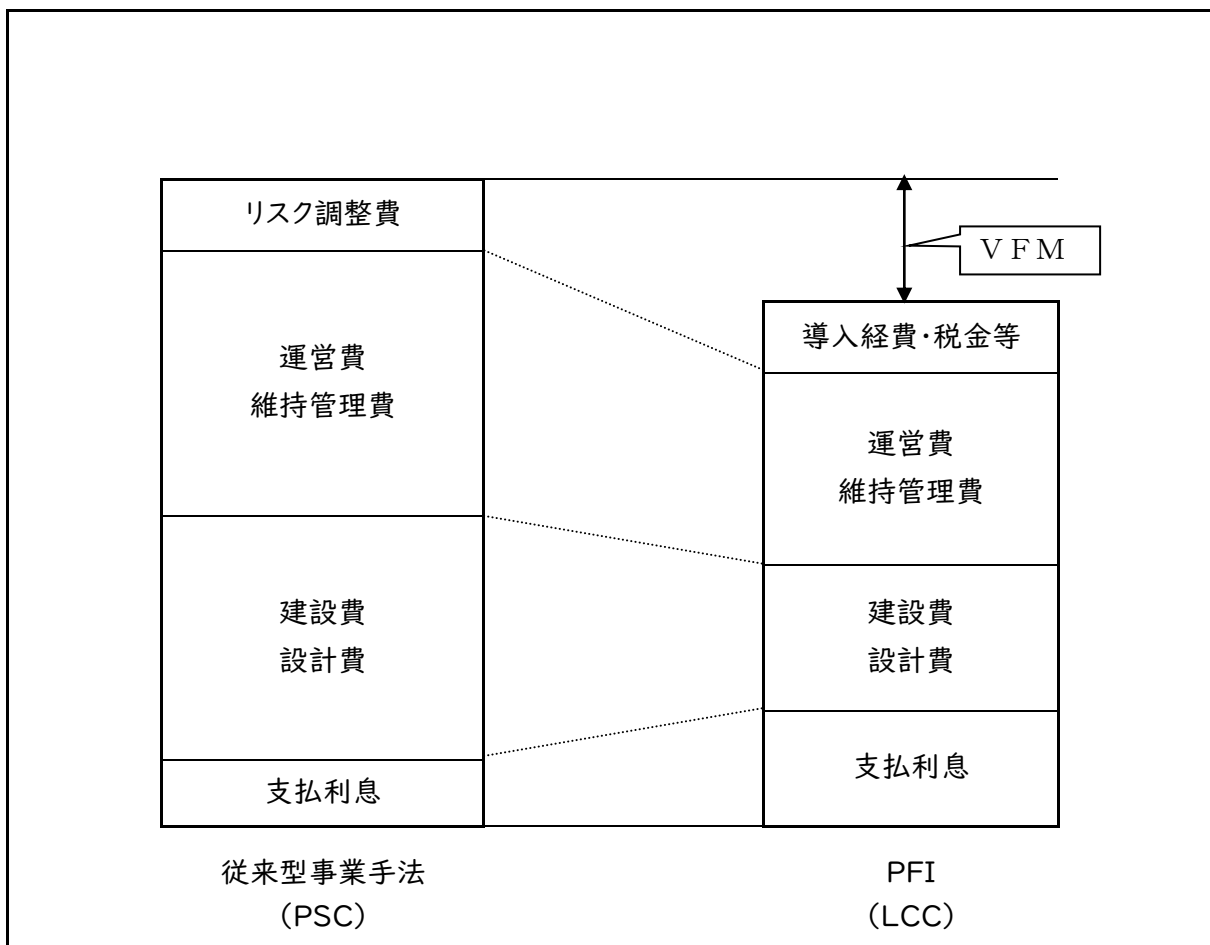
VFMは、従来型事業手法による行政コストの推計値(PSC:Public Sector Comparator
パブリックセクターコンパラター:公共が従来型事業手法で公共施設を整備した場合の総事業費のこ

と)とPFIを用いた場合の行政コストの推計値とを比較することで求められます。比較する際には、PFIが事業期間全体にわたってのコスト削減を目指していることから、事業期間全体のコストの総計(LCC:Life Cycle Cost ライフサイクルコスト:設計、建設、維持管理、運営など、すべての段階の費用を合わせた総事業費のこと)を用います。

なお、PSCとPFIのLCCを比較する際には、これを現在価値に換算※して行うこととしています。

※ 現在価値に換算とは、現在と将来の価値が異なるという考え方にに基づき、将来の金額を現在の価値に換算するもの。

財政負担の削減額の概念図



(2) リスクの明確化と分担

リスクとは、事故、需要の変動、物価や金利の変動などの予測できない事態によって損失が発生する可能性のことをいいます。

従来型事業手法では、リスクは基本的に行政が負担していたのに対し、PFI事業においては、将来発生することが予見できるリスクをできる限り具体的に明確化し、そのリスクにより生じる費用と責任を誰が持つかを契約締結時にあらかじめ定めることとなります。このリスクの分担については、「リスクを最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」という考え方になります。リスクは、その分野に精通し、かつ、その分野を最も得意とする主体において管理することが最も効率的であり、その結

果として、事業コストが最小化されます。リスクの分担の検討に当たっては、いずれか一方に過度のリスクが偏ることのないように留意しなければなりません。

なお、実際の検討に当たっては、必ずしも先行事例と同じ分担になるとは限らないことに留意し、事業の特性を踏まえ、想定される事例をできる限り考えて、個々に詰めていくことが必要です。

(参考) 従来 of 公共事業との比較表

項目	従来型事業手法	PFI手法
実施方法	施設の設計・建設・維持管理・運営を個別に公共が実施	基本的に施設の設計、建設、維持管理、運営を民間事業者が一体的に実施
発注方法	仕様発注: 構造・材料等の詳細な仕様書を公共が作成し、提示 分離分割発注: 設計・建設・維持管理・運営を分離してそれぞれ発注	性能発注: 公共は、事業の性能(質や水準)のみを指定し、民間は、ノウハウを活かして、これに見合う事業を実施 一括発注: 設計、建設、維持管理、運営を民間事業者に一括して発注
事業者の選定方法	一般競争入札が原則	総合評価一般競争入札 公募型プロポーザル方式
リスクの分担	基本的に公共がリスクを負担	公共と民間事業者の双方でリスクを負担、厳密な事業契約で規定
資金調達の方法	地方債、補助金など、公共が資金を調達	民間事業者がプロジェクト・ファイナンス等により資金を調達
契約の方法	請負契約	事業協定・契約

第2章 PPP/PFI導入の優先的検討基本方針

1. 目的及び定義

(1) 目的

本指針は、PPP/PFI手法の優先的検討を行うに当たって必要な手続を定めることにより、新たな事業機会の創出や民間投資の喚起を図り、効率的かつ効果的に社会資本を整備するとともに、市民に対する低廉かつ良好なサービスの提供を確保し、もって地域経済の健全な発展に寄与することを目的とします。

(2) 定義

本指針において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ次に定めるところによります。

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

公共施設等…PFI 法第2条第1項に規定する公共施設等

公共施設整備事業…PFI 法第2条第2項に規定する公共施設等の整備等に関する事業

利用料金…PFI 法第2条第6項に規定する利用料金

運営等…PFI 法第2条第6項に規定する運営等

公共施設等運営権…PFI 法第2条第7項に規定する公共施設等運営権

整備等…建設、製造、改修、維持管理若しくは運営又はこれらに関する企画をいい、市民に対するサービスの提供を含む。

優先的検討…本指針に基づき、公共施設等の整備等の方針を検討するに当たって、多様なPPP/PFI 手法の導入が適切かどうかを、自ら公共施設等の整備等を行う従来型事業手法に優先して検討すること

2. 対象事業

民間事業者が保有する資金、経営能力及び技術的能力に基づき創意工夫を発揮することにより、公共サービスの向上と経費の削減が期待できる事業を対象とします。

(1) 事業の特性（次のいずれかに該当する事業）

- ①建築物又はプラントの整備等に関する事業
- ②利用料金の徴収を行う公共施設整備事業

(2) 事業規模（次のいずれかに該当する事業）

- ①原則として、事業費の総額が10億円以上の公共施設整備事業（建設、製造又は改修を含むものに限る。）
 - ②原則として、単年度の事業費が1億円以上の公共施設整備事業（運営等のみを行うものに限る。）
- なお、この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します。

(3) 複数の公共施設への包括導入

複数の公共施設(用途が異なる場合も含む)を合わせて、PFI事業として実施することも検討します。

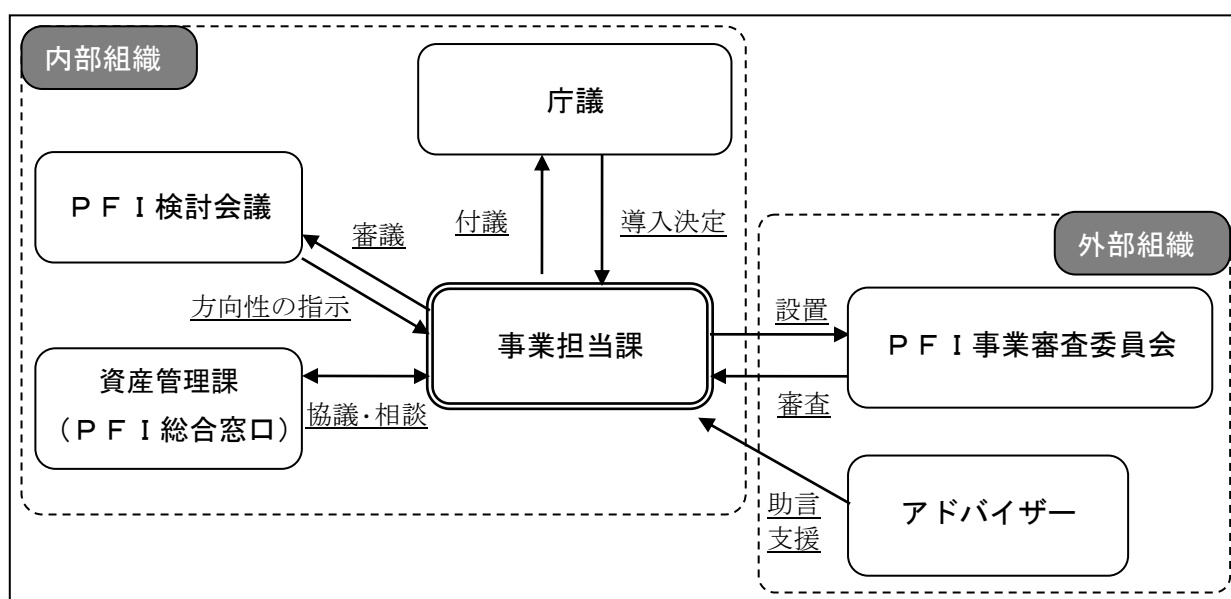
3. 対象施設

民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する法律(PFI法)第2条第1項では次のように定められています。

1	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
2	公用施設	庁舎・宿舍など
3	公益的施設	賃貸住宅・教育文化施設・廃棄物処理施設・医療施設・社会福祉施設・更正保護施設・駐車場・地下街など
4	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・研究施設・船舶・航空機等の輸送施設・人工衛星など

なお、PFIは公共事業であるため、PFIの事業主体は、「各省庁の長(衆議院議長、参議院議長、最高裁判所長官、会計検査院長及び大臣)」、「地方公共団体の長(都道府県知事、市町村長など)」、「特殊法人その他の公共法人」に限られています。

4. 推進体制



(1) 事業担当課

事業の実施主体となって、作業を進めます。

(2) PFI総合窓口

PFIの統一的運用を図るために、資産管理課をPFI総合窓口とします。庁内の連絡・調整や事業担当課との連携を図り助言を行います。また、PFI導入の検討が必要と認められる場合、事業担当課へ検討を要請します。

(3) 習志野市公共施設等総合管理計画推進及びPFI検討会議（以下、PFI検討会議）

事業担当課で検討した結果について審議し、PFIの導入の是非、他の事業手法の検討等今後の方向性を示します。

【構成メンバー等】

委員長	政策経営部長
副委員長	政策経営部次長
委員	総務部次長、協働経済部次長、健康福祉部次長、都市環境部次長、 こども部次長、学校教育部次長、生涯学習部次長、消防本部次長、業務部次長、 工務部次長
事務局	資産管理課

(4) 庁議

庁議は、PFI検討会議での審議結果をもとに、PFIの導入について、市としての最終的な導入方針を決定します。

(5) PFI事業審査委員会

事業担当課は、PFI事業における民間事業者を、競争性、公正性、透明性を確保し厳正かつ公平に選定するため、個別事業ごとにPFI事業審査委員会を設置します。

【審査委員会設置の留意点】

- | |
|---|
| <p>① 審査委員会は、学識経験者等により構成します。</p> <p>② 審査委員会の主な所掌事項は、次のとおりとします。</p> <ul style="list-style-type: none">・ 募集要項、評価基準について・ 民間事業者の評価・選定について <p>③ 事務局は、事業担当課が担当します。</p> <p>④ 審査委員会は、その設置目的を達成した時点で解散します。</p> |
|---|

(6) アドバイザー

PFIの実施に当たっては財務・金融・法律・建築技術等の各分野にわたる専門的な知識やノウハウが必要となることから、専門的知識を有する外部のアドバイザーを活用します。

原則として、詳細な検討を実施する段階と、導入決定後の実施方針の策定から契約締結までの手続の段階の2つの段階について、アドバイザーとの契約を締結します。ただし、別契約とすることにより不利となると認められる場合には、詳細な検討を担当したアドバイザーと再度契約を締結することも可能です。

導入決定後のアドバイザーの主な役割としては、

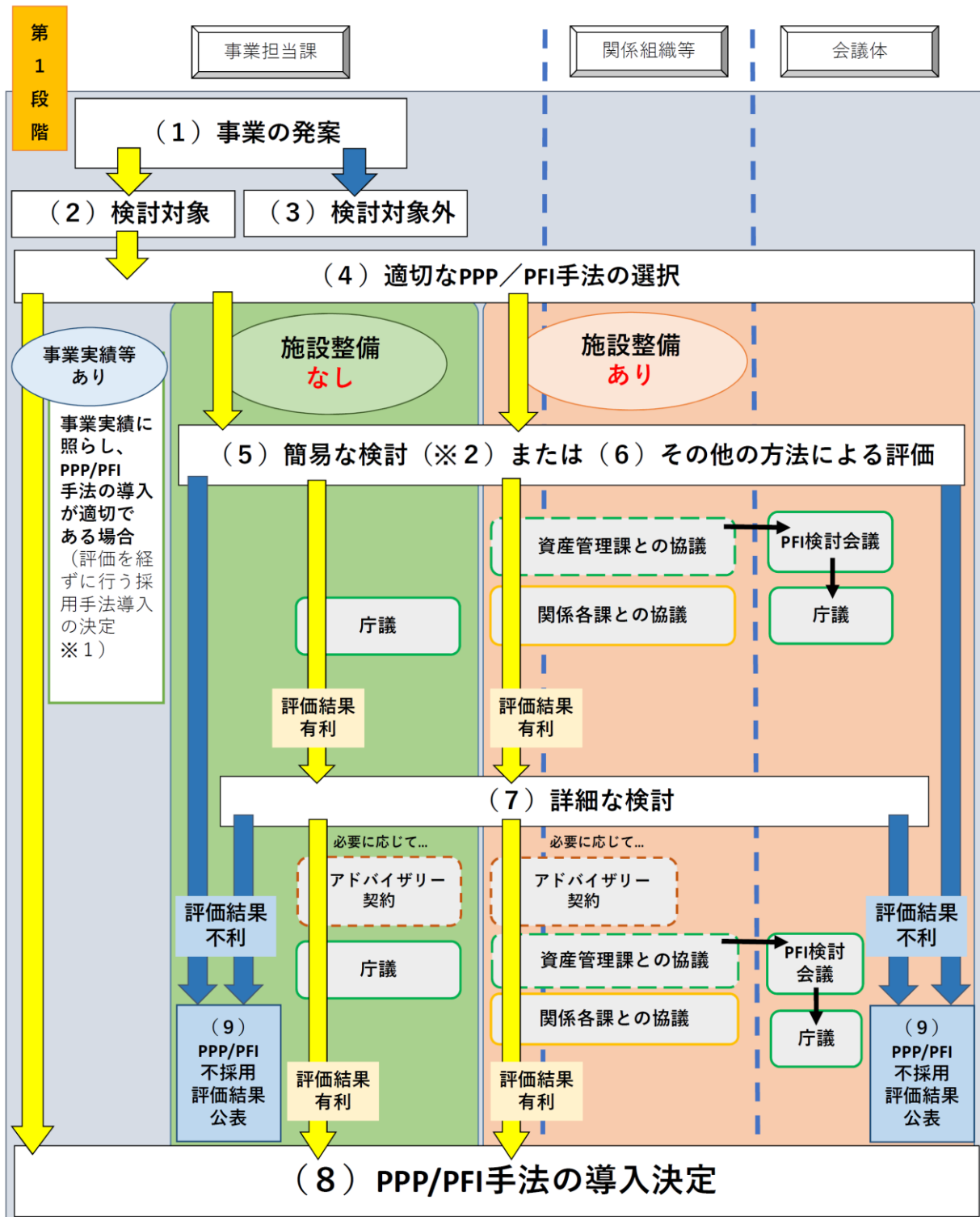
- ① 実施方針策定に向けた事業内容の検討及び作成
 - ② 特定事業の選定内容の検討及び作成
 - ③ PFI事業者募集及び選定の支援
 - ④ 契約書の内容の検討及び作成
 - ⑤ 民間事業者との交渉支援
- などがあります。

PFI手法以外のPPP手法を選択した場合においても、必要に応じ上記の運用を準用することとします。

5. 導入手順

基本的な手順は以下のとおりです。

(1) 導入決定までの流れ



第1段階

(1) 事業の発案

事業担当課は、本指針に基づき、事業の発案において、PPP/PFI手法導入の優先的検討を行います。発案の把握は、実施計画期間ごとに資産管理課において全庁照会を行います。ただし、照会の時期に限らず優先的検討を開始する場合は、都度、資産管理課へ相談を行うこととします。

(2) 対象事業

上記の全庁照会などで把握した事業について、資産管理課において以下、項目に該当する事業であるか確認を行います。

事業の特性(次のいずれかに該当する事業)

- ①建築物又はプラントの整備等に関する事業
- ②利用料金の徴収を行う公共施設整備事業

事業規模(次のいずれかに該当する事業)

- ①原則として、事業費の総額が10億円以上の公共施設整備事業(建設、製造又は改修を含むものに限る。)
- ②原則として、単年度の事業費が1億円以上の公共施設整備事業(運営等のみを行うものに限る。)

(3) 検討対象外

次に掲げる公共施設整備事業は優先的検討の対象から除きます。

- ①既にPPP/PFI手法の導入が前提とされている公共施設整備事業
- ②競争の導入による公共サービスの改革に関する法律(平成18年法律第51号)に基づく市場化テストの導入が前提とされている公共施設整備事業
- ③民間事業者が実施することが法的に制限されている公共施設整備事業
- ④災害復旧事業等、緊急に実施する必要がある公共施設整備事業
- ⑤上記の他、公共施設等の整備等にあたり、庁内の別会議体で協議されている整備事業、その他の優先的検討の対象としない特別な事情がある公共施設整備事業。

(4) 適切なPPP/PFI手法の選択

採用手法の選択

優先的検討の対象となる事業は、事業の期間、特性、規模等を踏まえ、最も適切なPPP/PFI手法の選択を行います。検討にあたり、唯一の手法を選択することが困難であるときは、複数の手法を

選択できるものとしします。

評価を経ずに行う採用手法導入の決定(PI3図表※1)

事業実績に照らし、選択した採用手法の導入により、品質確保に留意しつつ新たな事業機会の創出や民間投資の喚起、費用の削減又は収入の増加の実績があり、かつ導入にあたって導入可能性調査を実施しないことが通例である場合は、簡易な検討及び詳細な検討を省略しPPP/PFI手法の導入を決定することができます。

想定される事業:指定管理者制度(施設整備(改修等を含む)を伴わない場合)、公共施設等運営権方式(コンセッション方式)、長期包括運営委託など

(5) 簡易な検討

様式I「PPP/PFI手法簡易評価調書」または、様式Iに類する任意の調書などにより、自ら公共施設等の整備等を行う従来型事業手法による場合と、採用手法を導入した場合との間で、次に掲げる費用等の総額(以下「費用総額」という。)を比較し、採用手法の導入の適否を評価します。「(4)適切なPPP/PFI手法の選択」において複数の手法を選択した場合においては、各々の手法について費用総額を算定し、その最も低いものと、従来型事業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。

- ① 公共施設等の整備等(運営費を除く。)の費用
- ② 公共施設等の運営等の費用
- ③ 民間事業者の適正な利益及び配当
- ④ 調査に要する費用
- ⑤ 資金調達に要する費用
- ⑥ 利用料金収入

PI3図表※2…民間事業者からPPP/PFIに関する提案がある場合であって当該提案において、従来型事業手法による場合と採用手法を導入した場合との費用総額の比較等の客観的な評価により、当該採用手法の導入が適切であると判断できる場合は簡易な評価を省略し、「(7)詳細な検討」を実施します。

(6) その他の方法による評価

採用手法の過去の実績が乏しいこと等により費用総額の比較が困難と認めるときは、「(5)簡易な検討」にかかわらず、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採用手法の導入の適否を評価します。

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

(7) 詳細な検討

「(5) 簡易な検討」において採用手法の導入に適しないと評価された公共施設整備事業以外の公共施設整備事業を対象として、専門的な外部コンサルタントを活用するなどにより、要求水準、リスク分担等の検討を行った上で、詳細な費用等の比較を行い、自ら公共施設等の整備等を行う従来型事業手法による場合と、採用手法を導入した場合との間で、費用総額を比較し、採用手法の導入の適否を評価します。

(8) PPP/PFI手法の導入決定

次頁、第2段階へ進む。

(9) PPP/PFI手法不採用評価結果公表

「(5) 簡易な検討」または、「(7) 詳細な検討」等を行った結果、PPP/PFI手法の導入に適しないと評価した場合には、以下に定める事項についてインターネット上で公表を行います。

①簡易な検討の結果の公表

ア 費用総額の比較による評価の結果の公表

市は、「(5) 簡易な検討」の費用総額の比較による評価の結果、PPP/PFI手法の導入に適しないと評価した場合には、次の事項を、インターネット上で公表を行います。

- ・PPP/PFI手法を導入しないこととした理由、その他当該公共施設整備事業の予定価格の推測につながらない事項
- ・PPP/PFI手法簡易評価調書（公表に当たっては、予定価格の推測につながる事項が含まれるため、入札手続き終了後等の適切な時期に行うよう留意します。）

イ その他の方法による評価の結果の公表

市は、「(6) その他の方法による評価」の結果、PPP/PFI手法の導入に適しないと評価した場合には、次の事項を、インターネット上で公表を行います。

- ・PPP/PFI手法を導入しないこととした理由
- ・客観的な評価結果の内容（公表に当たっては、予定価格の推測につながる事項が含まれるため、入札手続き終了後等の適切な時期に行うよう留意します。）

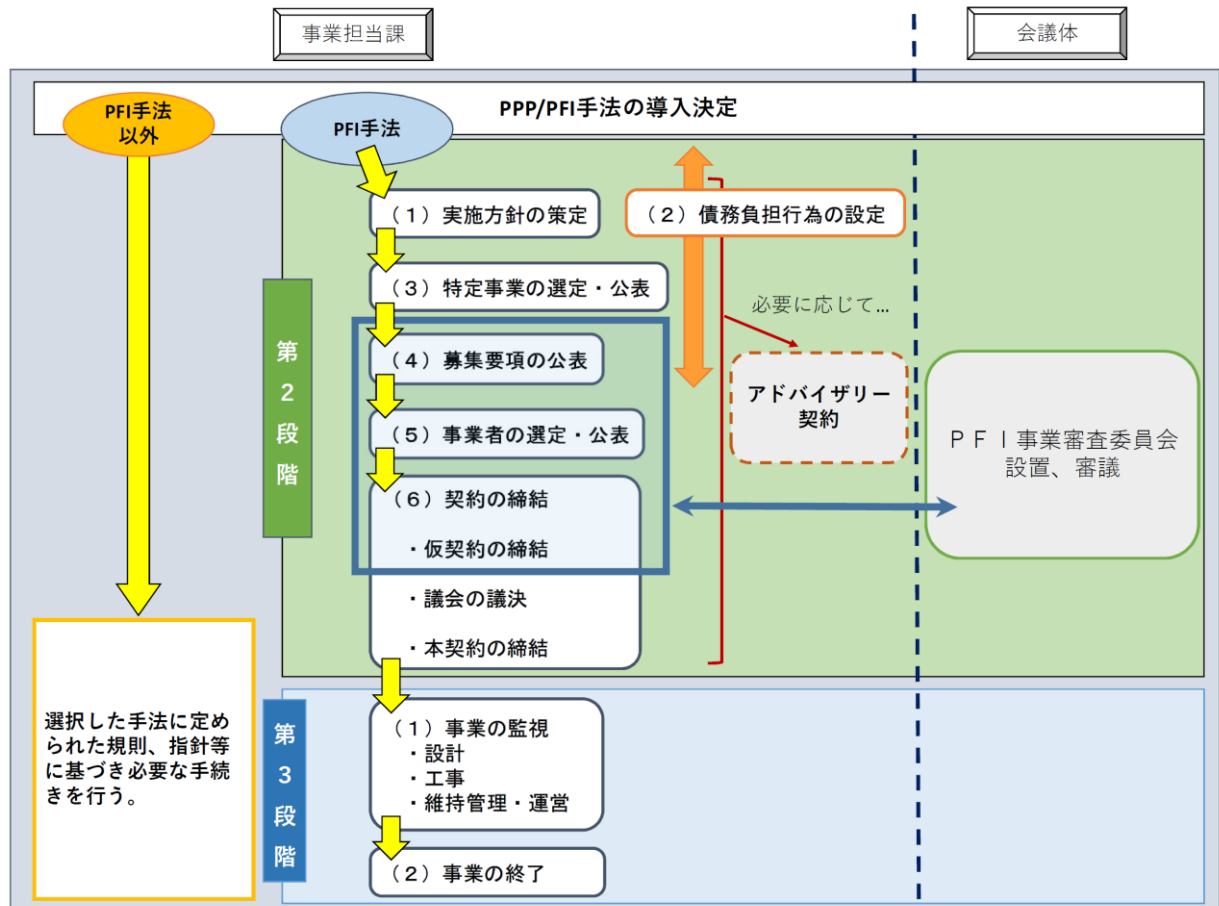
②詳細な検討の結果の公表

市は、「(7) 詳細な検討」の結果、PPP/PFI手法の導入に適しないと評価した場合には、次の事項を、インターネット上で公表を行います。

- ・PPP/PFI手法を導入しないこととした理由、その他当該公共施設整備事業の予定価格の推測につながらない事項

・PPP/PFI手法簡易評価調書（「(7) 詳細な検討」の結果を踏まえて更新した場合は当該更新した後の調書。なお、公表に当たっては、予定価格の推測につながる事項が含まれるため、入札手続き終了後等の適切な時期に行うよう留意します。）

(2) 導入決定後、事業終了までの流れ



第2段階

(1) 実施方針の策定

PFI法第5条に基づき実施方針の策定及び公表を行います。実施方針とは、本市がPFI手法で検討を進めていることを明らかにし、事業の枠組みを公表するものです。

同条第2項では次の事項を定めるものとしており、民間事業者が十分な検討ができるよう、事業内容をできる限り具体的に記載します。

- ① 特定事業の選定に関する事項
- ② 民間事業者の募集及び選定に関する事項
- ③ 民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項
- ④ 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項
- ⑤ 事業計画又は協定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
- 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
- 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
- ⑧ その他特定事業の実施に関し必要な事項

(2) 債務負担行為の設定

長期にわたる債務を負担することをあらかじめ決めることになることから、募集要項の公表の前までに市議会の議決を得て債務負担行為を設定します。

(3) 特定事業の選定、公表

実施方針の策定、公表の経過後、民間事業者の意見等を踏まえPFI手法による実施可能性を勘案した上で、実施が適当であると認められるときはPFI法第7条に基づき特定事業の選定を行います。これにより、正式にPFI手法の導入が決定したことになります。財政負担の見込額についても公表するのが原則ですが、見込額の公表によりその後の入札等における正当な競争が阻害されるおそれがある場合には、財政負担の縮減額又は縮減割合の見込みの公表をもってこれに代えることも可能です。

(4) 募集要項の公表

基本的に、募集要項、要求水準書、評価基準、契約条件又は契約書(案)について、PFI事業審査委員会の審査を経て、公表します。

(5) 事業者の選定、公表

民間事業者の選定は、一般競争入札によることが原則とされているところですが、事業の性質によっては公募型プロポーザル方式による随意契約も可能です。事業の性質によって、適切に決定をする必要があります。

①総合評価一般競争入札方式

一般競争入札は、不特定多数の者を競争させ、最も有利な条件(最低の価格)を提示する者と契約を締結します。総合評価一般競争入札方式は、価格のみならず維持管理又は運営の水準、技術的能力、企画に関する能力等を総合的に勘案し、予定価格の範囲内で最も有利な条件を提示した者を落札者とする方式です。

②公募型プロポーザル方式

公募型プロポーザル方式は、公共が提示した要求水準に基づく性能発注により、民間事業者から提案を募集し、あらかじめ示された審査基準に従って、最優先提案をした民間事業者を優先交渉権者として選定するもので、随意契約に位置づけられます。一般的に民間事業者の創意工夫による提案を求める範囲が広い事業の場合に適用されます。

(6) 契約の締結

当該PFI事業の契約を締結する場合、PFI法第12条に基づき、予定価格が1億5千万円以上(維持管理、運営等に関する金額を除く)となる事業については、議会の議決を得る必要があります。なお、議会の議決を得るまでは仮契約の形になります。

第3段階

(1) 事業の監視

市は契約書に基づき、事業の監視（モニタリング）を実施します。また、必要に応じその内容を公開します。

(2) 事業の終了

契約に定める事業期間をもってPFI事業は終了となります。その後の資産の取扱いは契約で定められた内容に従い適切な処理を行います。

6. 留意事項

(1) PFI事業と指定管理者制度との関係

公の施設をPFI手法で整備する際、当該施設の管理を包括的に民間事業者に行わせる場合は、原則として指定管理者制度を適用することとし、PFI事業者を指定管理者として指定することを前提に、PFI事業者の募集及び選定等の手続を行います。

指定する場合、習志野市公の施設に係る指定管理者の指定手続等に関する条例第5条第1項第1号の「当該施設の性質、目的、規模及び機能により公募することが適さないと認められるとき」に該当することから、公募によらずにPFI事業者を指定管理者として指定することができます。

(2) 民間事業者とのコミュニケーションの場の確保

本市ではPFI事業について、官と民が適切な役割を担い、お互いが手をしっかり携えるパートナーシップとして習志野市のまちづくりをともに実施していくことと考えています。

そこで、事業を進めるに当たっては、民間事業者に適宜市から情報発信を行うとともに、民間事業者との対話、質疑応答、説明会、現地見学会等を積極的に実施していきます。

(3) 地域の事業者のPFI事業参加への配慮

さまざまな分野でまちづくりの一翼を担う地域の事業者がPFI事業に参加することにより、地域経済の健全な発展が図られます。そのために、平成27年度から実施している習志野市公共施設再生プラットフォーム等を通じて、産学金官の関係者への情報提供及び情報共有並びにネットワークの形成を行っており、地域の事業者が参加できる環境づくりを進めます。

7. 関連法令等

(1) 関係法令等

下記の法令等を参照することとします。

- 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
- 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（内閣府策定）
- ③PFI事業実施プロセスに関するガイドライン（内閣府策定）

- ④PFI事業におけるリスク分担等に関するガイドライン(内閣府策定)
- ⑤VFM(Value For Money)に関するガイドライン(内閣府策定)
- ⑥契約に関するガイドライン(内閣府策定)
- ⑦モニタリングに関するガイドライン(内閣府策定)
- ⑧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(内閣府策定)
- ⑨地方公共団体におけるPFI事業について(総務省通知)
- ⑩多様なPPP/PFI手法導入を優先的に検討するための指針(内閣府策定)
- ⑪PPP/PFI手法導入優先的検討規程運用の手引(内閣府策定)

第1章 PPP/PFIの概要 4. PPP/PFIの手法

事業区分の手法		契約形態	施設の所有者		所有権移転	資金調達	業務範囲				根拠法令	概要			
			建設時	運営時			設計	建設	維持管理	運営					
従来方式		施設整備(設計・建設)は請負契約 維持管理、運営は事業契約	公共		なし	公共	公共				—				
PFI	施設整備・維持管理・運営	BTO 建設Build - 移転Transfer - 運営等Operate	事業契約	民間	公共	あり (施設完成直後に公共に移転)	民間	民間				PFI法(民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律)	民間事業者が施設を建設し、施設完成直後に公共に所有権を移転し、民間事業者が維持管理・運営を行う。		
		BOT 建設Build - 運営等Operate - 移転Transfer	事業契約	民間 ※事業終了後は公共		あり (事業終了後に公共に移転)	民間	民間					民間事業者が施設を建設し、維持管理・運営し、事業期間終了後に公共に施設所有権を移転する。		
		BOO 建設Build - 所有Own - 運営等Operate	事業契約	民間		なし	民間	民間					事業終了時点で民間事業者が施設を解体・撤去する。		
		RO 改修Rehabilitate - 運営等Operate	事業契約	公共		なし	民間	民間					民間事業者が公共の既存施設を改修し、維持管理・運営する。		
		BT 建設Build - 移転Transfer	事業契約	民間	公共	あり (施設完成直後に公共に移転)	民間	民間		—	—				
	維持管理・運営	公共施設等運営権 (コンセッション)	事業契約	—	公共	なし	民間	—	—	民間					
		O方式	事業契約	—	公共	なし	公共	—	—	民間					
	PPP手法	施設整備・維持管理・運営	DBO 設計Design - 建設Build - 運営等Operate	施設整備(設計・建設)は請負契約 維持管理、運営は事業契約	公共		なし	公共	民間				地方自治法		
			DB 設計Design - 建設Build	請負契約	公共		なし	公共	民間		—		—	公共工事の品質確保の促進に関する法律の一部を改正する法律	
			民間建設借上方式(リース方式)及び特定建築者制度等	賃貸借契約	民間		なし	民間	民間				都市再開発法等	事業者が設計施工し、事業者が所有したまま維持管理運営を行い、事業終了時に所有権移転を行う場合あり。	
維持管理・運営		指定管理者制度	指定(行政処分)	—	公共	なし	公共	—	—	民間		地方自治法			
		包括的民間委託	委託契約	—	公共	なし	公共	—	—	民間		民法			
		Park-PFI	事業契約	公共		なし	民間	民間				都市公園法	飲食店、売店等の公募対象公園施設の設置又は管理と、その周辺の園路、広場等の特定公園施設の整備、改修等を一体的に行う者を、公募により選定する制度。		
		公的不動産の利活用	定期借地権方式	賃貸借契約	公共		なし	民間	民間				借地借家法		

PPP/PFI手法簡易評価調書(その1)

1. 対象事業の概要

事業名					
事業所管課		担当者		内線	
事業実施施設(既存)					
事業の内容					
事業の目的					

2. 定性評価

項目	評価の視点	評価 (○/△/×)	具体的な内容・理由
市民へのサービス向上	従来型に比べ市民サービスの向上を図ることができるか		
民間事業者のノウハウの活用可能性	設計、建築、維持管理、運営などにおいて民間事業者の創意工夫を活用することで業務効率化、コスト縮減を図ることができるか		
民間事業者の参画意向	複数の民間事業者に参画意向があり、競争の効果が期待できるか		
事業目的の達成実現性	長期にわたり安定的なサービス需要が見込まれるか		
	地域経済の活性化に寄与するものか		
	適切なリスク分担による業務の円滑な遂行や安定した事業運営が期待できるか		

項目	評価の視点	評価※ (○/△/×)	具体的な内容・理由
制度的・時間的制約	法的に民間事業者等が事業主体となることが制限されていないか、財政措置、税制上の課題など現行法制度上の制約等がないか		
	事業実施に適切な検討時間を確保することができるか		

※評価欄には、○:該当する、△:該当するが懸念事項あり、×:該当しないもしくは課題ありのいずれかを記入すること。

類似事例調査

事業名/団体名等	事業手法	事業期間 (年)	面積(m ²)	事業費(百万円)	VFM (%)	備考

PPP/PFI手法簡易評価調書(その2)

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

※作成にあたっては、「【参考】簡易な検討の計算表_内閣府」を基に算出し、記入してください。

「簡易な検討の計算表」(単位:千円、年) セルに想定されている条件を入力して下さい。なお、全ての入力が終わりましたら、左側の「VFM計算」のボタンをクリックして下さい。
 右記のセルに記載されている数値を「PPP/PIF手法簡易定量評価調書」に記載して下さい。

■前提条件		従来型手法	採用手法の条件	採用手法	前提条件の入力方法	仮定した前提条件
手法		従来型手法		①BOT・BOT・BOO・RO ②DBO ③BT ④指定管理者制度	採用手法(「①BOT・BOT・BOO・RO」、「②DBO」、「③BT」、「④指定管理者制度」)から選択して下さい。 (BOT・BOOは固定資産税等は考慮されていません。)	
事業期間	整備期間	1年	従来手法-採用手法	1年	1年間に設定してあります(変更できません。)	1年間と仮定
	維持管理・運営期間		従来手法-採用手法	0年	1~50年間から選択して下さい。	20年間と仮定
	整備費			0	従来型手法の整備費と、採用手法におけるコスト削減割合(%)を記入して下さい。	採用手法は従来型手法から10%の削減を見込めると仮定(今回は、従来型手法60億円、採用手法45億円と仮定)
費用・収入	維持管理・運営費(1年当たり)			0年	従来型手法の維持管理・運営費と、採用手法におけるコスト削減割合(%)を記入して下さい。	採用手法は従来型手法から10%の削減を見込めると仮定(今回は、従来型手法50万円/年、採用手法45万円/年と仮定)
	利用料金収入(1年当たり)			0年	従来型手法の利用料金収入と、採用手法における収入増加割合(%)を記入して下さい。	採用手法は従来型手法から10%の増加を見込めると仮定(今回は、従来型手法10万円/年、採用手法11万円/年と仮定)
	資金面の内容		従来手法-採用手法	0.0%	現在価値への割引率を記入して下さい。(事業期間に近い償還年限の国債利回りについて適宜適年度平均を行い算出)	事業期間に近い償還年限20年もの国債利回りについて、適年度平均を行って算出
整備費に対する資金調達の内容	整備費に対する補助金・交付金の割合				整備費に対する補助金・交付金の割合(%)を記入して下さい。	整備費に対する補助金・交付金の割合を入力
	整備費に対する起債の割合				整備費に対する起債の割合(%)を記入して下さい。	整備費に対する起債の割合を入力
	整備費に対する一般財源の割合				整備費に対する一般財源の割合(%)を記入して下さい。	整備費に対する一般財源の割合を入力
	整備費に対する民間資金の割合				整備費に対する民間資金の割合(%)を記入して下さい。	整備費に対する民間資金の割合を入力
	小計	0%		整備費の100%	「100%- (補助金・交付金の割合+起債の割合+一般財源の割合)」が自動計算。BT・DB・DBOでは0%。	合計は100%
	補助金・交付金の金額	0		0		整備費の資金調達について、補助金・交付金の額が自動計算されます。
	起債金額	0		0		整備費の資金調達について、起債の額が自動計算されます。
	一般財源の金額	0		0		整備費の資金調達について、一般財源の額が自動計算されます。
	起債金利		従来手法-採用手法	0.0%	起債金利を%で入力して下さい。	起債金利を1.3%と仮定
	起債償還期間	0年	従来手法-採用手法	0年	維持管理・運営期間になります。	起債償還方法を20年間の元利均等償還と仮定
起債償還方法		従来手法-採用手法	0年	期限一括、元利均等、元金均等から選択して下さい。		
整備費に対する公共側の資金調達						
資本金額				SPCに必要な資本金額を記入して下さい。(標準は100万円)	資本金額を100万円と仮定	
借入金額				0	「民間資金の金額-資本金額」が自動計算。	借入金額は整備費から資本金を減じた金額と仮定
借入金利率					民間事業者の借入金利率を入力して下さい。	借入金利は起債金利+0.5%の1.8%と仮定
民間事業者の借入期間				0年	維持管理・運営期間になります。	借入金の返済方法は20年間(維持管理・運営期間と同じ)の元利均等返済と仮定
採用手法における整備費の資金調達				0.0%	民間事業者の借入金利率になります	公共が民間事業者に支払う整備費の対価の割賦金利は借入金利率と同じ1.8%と仮定
割賦金利				0年	維持管理・運営期間になります。	公共が民間事業者に支払う整備費の対価の割賦払いは20年間(維持管理・運営期間と同じ)の元利均等払いと仮定
割賦期間				32.11%	実効利率は32.11%を入力して下さい。	単年度損益に対して32.11%(実効利率)の法人税を想定
法人税等					調査等費用を記入して下さい。(標準は25,000千円になります。)	調査等費用を25万円と仮定
調査等費用						
採用手法における対価の調整					採用手法における対価の調整額で、自動計算されます。	民間事業者のEIRRに必要な収益相当額が自動計算されます。
民間事業者のEIRR(※)					民間事業者の収益(資本金に対する配当等の利回り)を記入して下さい。(標準は5%になります。)	民間事業者の収益相当額として、EIRRを5%程度にする収益相当額と仮定。

VFM計算

全ての入力が終わりましたら、上記の「VFM計算」のボタンをクリックして下さい。

現在価値への換算割合	1	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
(次年度の現在価値換算後の割合(前年度を1)=1/(1+割引率))																											
■従来型手法での公共の収支																											
整備費																											
補助金・交付金分支払																											
一般財源																											
起債元金・償還元金																											
資金調達費																											
起債金利																											
運営費																											
調査等費用																											
支出合計(A)																											
補助金・交付金分収入																											
利用料金収入																											
収入合計(B)																											
純支出(C)=(A)-(B)																											
現在価値での収支																											

■採用手法での公共の収支	仮定した内容	整備期間	維持管理・運営期間	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
整備費																												
補助金・交付金分支払																												
一般財源																												
起債元金・償還元金																												
資金調達費																												
起債金利																												
整備費の対価																												
割賦元金																												
割賦金利																												
運営費の対価																												
採用手法における対価の調整																												
調査等費用																												
支出合計(A)																												
補助金・交付金分収入																												
収入合計(B)																												
純支出(C)=(A)-(B)																												
現在価値での収支																												

■採用手法での民間の損益	仮定した内容	整備期間	維持管理・運営期間	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
整備費の対価																												
一括受領分																												
割賦元金																												
割賦金利																												
運営費の対価																												
採用手法における対価の調整																												
利用料金収入																												
収入合計(A)																												
整備費																												
運営費																												
借入金																												
費用合計(B)																												
単年度損益(C)=(A)-(B)																												
法人税等																												
税引後当期損益																												
税引後当期損益+割賦原価-借入金元本償還																												
EIRR(※1)																												
税引後当期損益+割賦原価+支払利息																												
PIRR(※2)																												

※1 EIRR(Equity Internal Rate of Return)は、投資家から見た内部収益率。資本金に対する配当等の利回りを示す指標。(今回は便宜的に、配当ではなく「税引後損益+割賦原価-借入金元本償還」で計算)
 EIRRは、「資本金」と「将来の配当金の現在価値の合計」とが等しくなるような割引率となりますが、エクセルを用いて計算する場合は、EIRRの計算結果が表されるセルに「=IRR(-資本金が入力されているセル~将来の配当金(今回は便宜的に「税引後損益+割賦原価-借入金元本償還」))」の関数で計算できます。

※2 PIRR(Project Internal Rate of Return)は、初期投資額から見た内部収益率。初期投資額に対する配当金等の投資利回りを示す指標。(今回は便宜的に、配当ではなく「税引後損益+割賦原価+支払利息」で計算)
 PIRRは、「設備投資額」と「将来の配当金の現在価値の合計」とが等しくなるような割引率となりますが、エクセルを用いて計算する場合は、PIRRの計算結果が表されるセルに「=IRR(-資本金が入力されているセル~将来の配当金(今回は便宜的に「税引後損益+割賦原価+支払利息」))」の関数で計算できます。なお、当初の整備費が0の場合はPIRRは計算できません。

■採用手法での民間の資金収支	仮定した内容	整備期間	維持管理・運営期間	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
----------------	--------	------	-----------	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----

