

郡山市 PFI ガイドライン

【郡山市 PPP/PFI 手法導入優先的検討基準】

令和8年（2026年）4月

財務部公有資産マネジメント課

- Ver.6.0 -

目次

ガイドラインの位置付け	1
1 郡山市 PPP（官民連携）導入指針との関係	1
2 PPP/PFI の優先的検討について	1
第1章 PFI の概要	2
1 PFI とは	2
2 PFI の目的	2
3 PFI の効果	3
4 5つの原則と3つの主義	4
5 PFI 手法の枠組み	5
6 PFI 事業の形態と方式	7
7 類似手法	16
8 郡山市における PFI 導入の基本方針	18
9 PFI 手法検討の前に実施すべきもの	20
第2章 導入手順（実践編）	25
郡山市 PPP/PFI 手法導入優先的検討基準	27
1 導入の検討（STEP 1～STEP 5）	32
2 事業化（STEP 1～STEP 5）	44
3 PFI 法に基づく手続き（STEP 1～STEP 6）	53
4 PFI 事業の推進体制	63
5 モニタリング	64
【参考資料】国の動向	

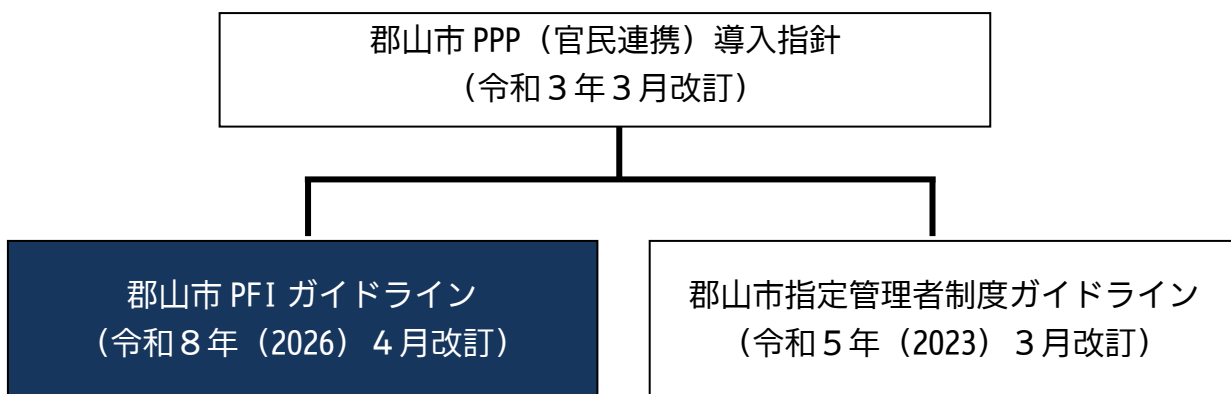
ガイドラインの位置付け

1 郡山市 PPP（官民連携）導入指針との関係

「郡山市 PPP（官民連携）導入指針」は、これまで行政主体の公共サービスを、「誰が最も有効的で効率的なサービスの担い手になり得るのか」との観点から、行政と多様な構成主体との連携により提供していく PPP（Public Private Partnership：官民連携）導入について策定したものです。

また、民間委託、PFI（Private Finance Initiative）、指定管理者制度、民営化などの事業展開により、これまで公共サービスの受け手であった多様な主体（事業者等）が公共サービスを提供する側へ参画することで、より満足度の高い市民サービスの提供やトータルコストの縮減などが期待できます。

「郡山市 PPP（官民連携）導入指針」、「郡山市 PFI ガイドライン」及び「郡山市指定管理者制度ガイドライン」の関係については、次の図のとおりです。



2 PPP/PFI の優先的検討について

当ガイドラインは「PPP/PFI 手法導入優先的検討規程の策定及び運用について」（平成29年1月31日付け内閣府政策統括官等 要請）による「郡山市 PPP/PFI 手法導入優先的検討基準」を「第2章 導入手順（実践編）1 導入の検討」に規定しています。

1 PFIとは

PFIとは、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し、市民サービスの向上やトータルコストの削減を図る事業手法です。

従来の手法では、「設計」「建設」「維持管理」「運営」を、それぞれ個別に事業者へ委託、又は市が自ら行っていました。PFIでは、「設計」から「運営」までを一体的に事業者と契約し、実施します。

なお、平成12年に国の基本方針が定められ、PFI事業の枠組みが設けられました。

2 PFIの目的

民間の資金、経営能力、技術的能力を活用することにより、市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事業について、法律に基づく手続きを経て実施することにより、事業コストの削減、より質の高い公共サービスの提供を目指します。

3 PFI の効果

① 効果的・効率的な財政支出かつ良質な公共サービスの提供

事業者の経営上のノウハウや技術的能力を活用し、事業者が公共施設の設計・建設・維持管理・運営の全部又は一部を一体的に取り扱うこと等により、効果的・効率的な財政支出が期待できます。

また、事業者の創意工夫等を通じて、質の高い公共サービスの提供が期待できます。

② 公共サービスの最適な担い手と官民パートナーシップの形成

PPP の目的の一つである「誰が最も有効的で効率的な公共サービスの担い手になり得るのか」の観点から、事業者に委ね実施することにより、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ることが期待できます。

③ 民間の事業機会の創出と地域経済の活性化

民間の新たな事業機会が創出されるとともに、他の収益的事業と組み合わせることによって更なる事業機会を生み出し、地域経済の活性化に寄与することが期待できます。

④ 財政負担の平準化

公共の支出を PFI 事業期間にわたって平準化することにより、初期投資等に係る一時的な支出の増大を抑制し、厳しい財政状況の下においても積極的な事業の促進が期待できます。

4 5つの原則と3つの主義

PFI 法第3条に規定する基本理念やPFIにより期待される効果を実現するためには、次の5つの原則と3つの主義に基づいて、PFI事業を実施する必要があります。

【5つの原則】

原則	概要
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	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、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

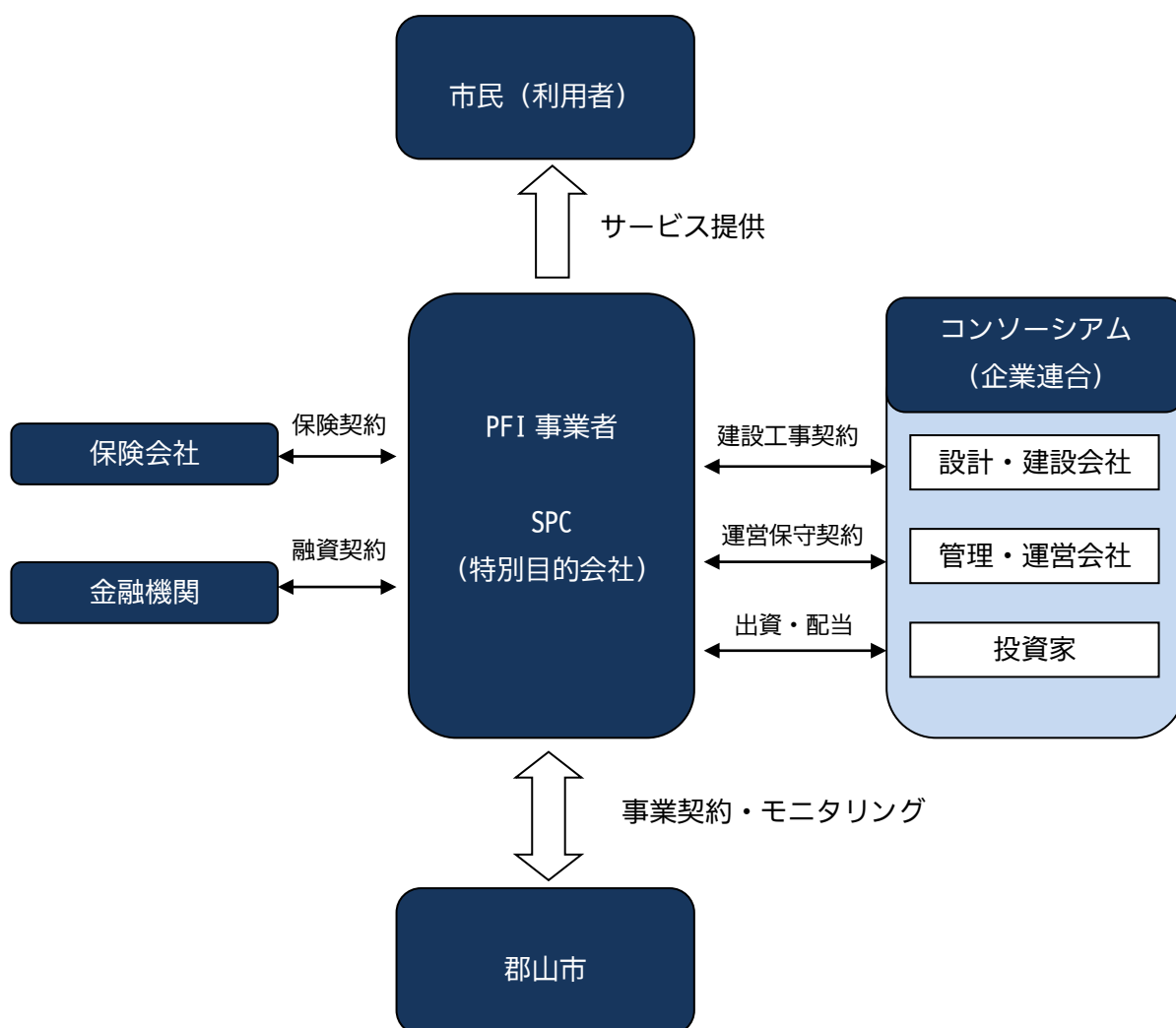
【3つの主義】

主義	概要
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

5 PFI手法の枠組み

PFI事業は、事業の方針を定める「市」と実際に事業を実施する「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¹をカバーする「保険会社」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となります。

また、「独立主義」を確保する観点及び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（特別目的会社）」²を設立します。



¹ 事故、需要や物価、金利の変動、測量・調査のミスによる計画・仕様の変更、工事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といった予測できない事態により損失を及ぼすおそれのある不確定要素をいう。

² 事業者の出資によって設立される事業目的を特定した会社。PFI事業の場合は、通常、PFI事業に参加する複数の企業が出資して、PFI事業を遂行するためのSPCを設立し、公共部門は、そのSPCとPFI事業に係る長期の事業契約を締結する。

【代表的な手法比較表】

比較表項目	従来手法	類似手法		PFI手法	
		DB方式	DBO方式	BT0方式 R0方式	BOT方式
根拠法令	—	—		PFI法	
施設の所有	市	市		市	民
実施方法	設計・建設・維持管理・運営を市が個別に実施	設計、建設を事業者が一体的に実施 DBOの場合、維持管理、運営についても一体的に実施		設計、建設、維持管理、運営を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	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		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	
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または公募型プロポーザル方式		総合評価一般競争入札または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	基本的に公共がリスクを負担（DBOの場合、維持管理・運営は双方でリスクを負担）		公共と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	地方債、補助金など、公共が資金を調達		事業者がプロジェクト・ファイナンス ³ 等により資金を調達	
費用負担	建設費→一括 事業費→各年	建設費→一括 事業費→各年		事業費→各年 (建設費を含む)	
契約の方法	請負契約	請負契約		協定・事業契約	
契約の議決	不要	不要		必要	

³ プロジェクトにおいて資金調達を行う際、事業者自身が借入を行うのではなく、プロジェクトを遂行するPFI事業会社（特別目的会社：SPC＝SPECIAL PURPOSE COMPANY）を設立し、この会社を事業者として独立して借入を行う資金調達の仕組みをいう。プロジェクトファイナンスでは、事業の採算性を重視するため、PFIに関わる民間企業は収益を確保するために効率的・効果的に事業を推進していくことが必要となる。

6 PFI 事業の形態と方式

(1) 従来手法との比較

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、従来型の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。

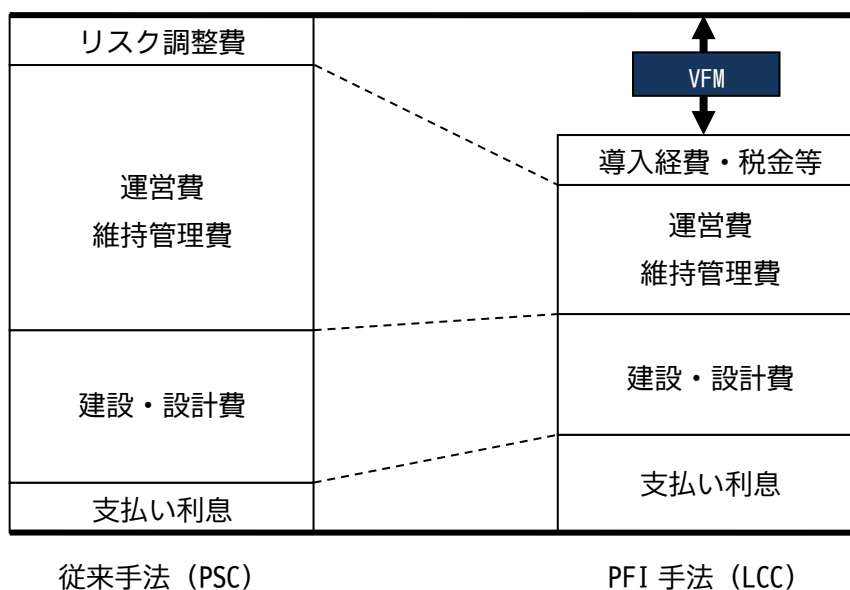
VFMは、支払い（Money）に対して最も価値の高いサービス（Value）を供給するという考え方で、従来手法による行政コストの推計値（PSC：Public Sector Comparator パブリックセクターコンパレーター：公共が従来手法で公共施設を整備した場合の総事業費のこと）とPFIを用いた場合の行政コストの推計値とを比較することで求められます。

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。

PSCとPFIのLCCを比較する際には、これを現在価値⁴に換算して行うこととしています。

なお、内閣府「VFM（Value For Money）に関するガイドライン」においては、PSCとPFIのLCCが等しい場合でも、市民サービスの向上やそれ以外の定性的な効果が期待できる場合は、PFIの方にVFMがあるとされています。その際、定性的な効果は、客観性を確保した上で、できる限り評価基準を示すことが望ましいとされています。

【財政負担の削減額の概念図】



⁴ 将来に発生する価値を、割引利率などを用いて割り引き、現在の価値に直したもの。割引価値。

【VFMを生み出す要因】

PFI手法では、事業者による資金調達コストや利潤の確保、アドバイザー費用等といった、公共部門が事業を直接行う従来手法にはない経費が追加されるため、VFMを生むためには、これらの追加発生コストを上回る新たなコスト削減要因が必要になります。VFMを生み出す要因としては、次の2点から生じるコスト削減の要因が挙げられます。

ア 事業者による事業提案からのコスト削減要因

PFI事業に参加する企業は、設計、建設、維持管理、運営を行うことから、異業種の複数の企業と企業連合（コンソーシアム）を組みます。

これらの企業が出資して、PFI事業を遂行するためのSPC（特別目的会社）を設立します。このSPCが、事業期間全体におけるコストを考慮した事業計画を立てることや、専門サービスの知識や技術を生かすことによってコスト削減が期待されます。

イ 公共部門から民間にリスク移転することから生まれるコスト削減要因

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といった様々な予測できない事態により損失を及ぼす恐れのある不確定要素のことであり、リスクの発生により、事業の遅延や大幅な追加コストなどをもたらす可能性があります。

従来、公共事業に伴う多くのリスクは公共部門が抱えており、発生した場合に新たな財政負担をもたらしてきました。

PFIでは、リスクをあいまいにしたまま事業を実施するのではなく、あらかじめどのようなリスクが発生し得るのか、発生する確率はどの程度あるのか、その経済的影響はどのくらいかなどを把握するとともに、公共部門と民間のそれぞれの管理能力に応じて個々のリスクを分担した上で、それぞれが責任を持ってリスク管理を行うことで公共事業のコスト削減が可能となります。

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の発生により、損失を及ぼす可能性のことをいいます。

従来手法では、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、誰がそのリスクにより生じる費用と責任を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主体がリスクを分担する」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、事業の特性を踏まえ、想定される事例をできる限り考慮して、個々に詰めていくことが必要です。

【リスクの例】

リスクの分野	主な内容
調査、設計	設計等の完了の遅延、設計等費用の約定金額の超過、設計等の成果物の契約不適合 等
用地確保	用地確保の遅延、用地確保費用の約定金額の超過 等
建設	工事完成の遅延、工事費用の約定金額の超過、工事に関連して第三者に及ぼす損害、工事目的物の契約不適合 等
維持管理・運営	運営開始の遅延、公共サービスの利用度の当初の想定との相違、維持管理・運営の中断、施設の損傷、維持管理・運営に係る事故、技術革新、修繕部分等の契約不適合 等
事業終了段階	事業終了時の一定期間前における修繕費用、撤去・原状回復費用 等
その他	不可抗力、物価変動、金利変動、為替レート変動、税制変更、関係法令の変更（施設等の設置基準、管理基準の変更等）、許認可の取得 等

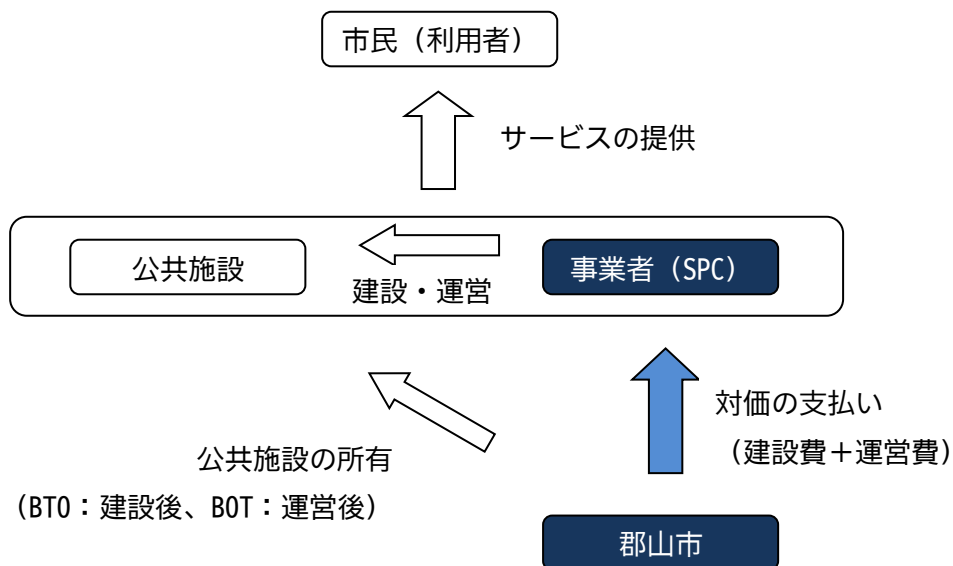
(2) 形態

PFI は、公共部門の関与の仕方によって、一般的に次の4つに分類されます。

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

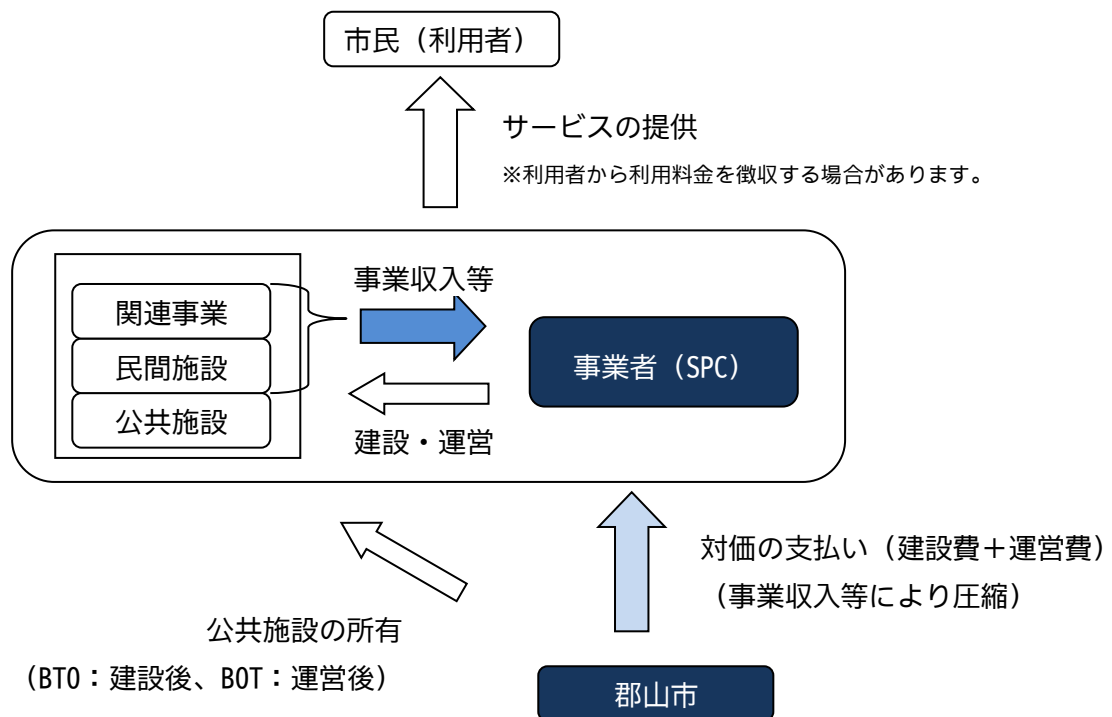
PFI 事業者が資金を調達し、公共施設等の設計・建設・維持管理及び運営を行い、公共は、利用者に対して提供する公共サービスを購入し、その対価を一括若しくは事業期間に平準化して PFI 事業者を支払う事業類型です。



② 混合型（ジョイントベンチャー型）

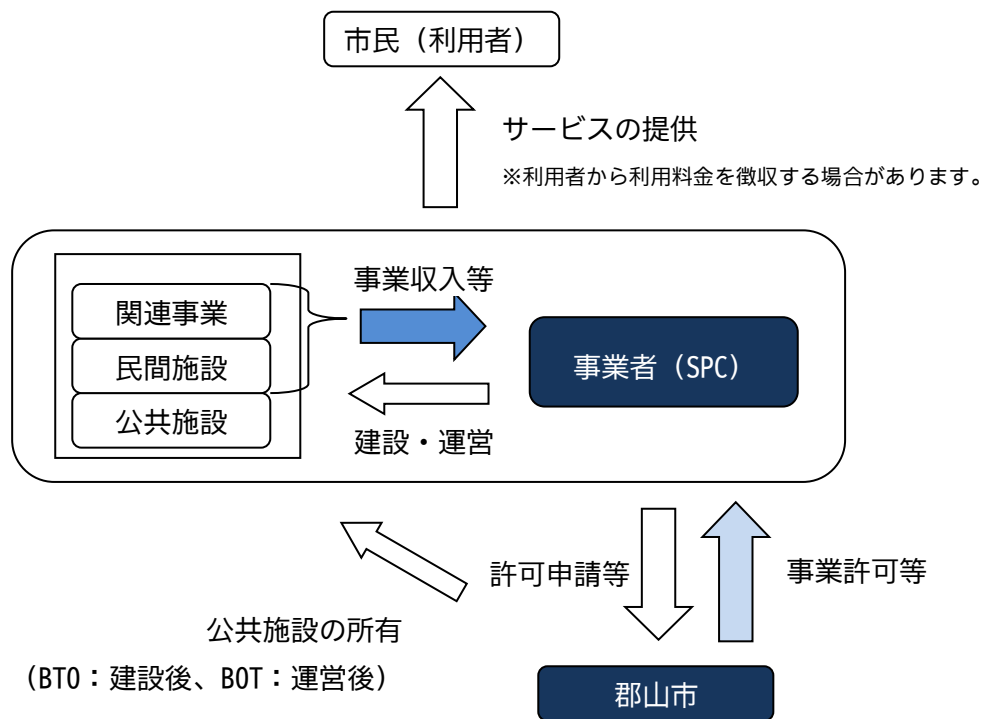
PFI 事業者が資金を調達し、公共施設の設計・建設・維持管理及び運営を行います。同時に民間施設等を併設し、活用することにより生じる事業収入等により、市から本来、事業者を支払うべき公共施設の建設・運営経費を圧縮する事業類型です。

財政支出が抑制されるほか、民間発案による魅力的な施設が併設されることから、公共施設の稼働率の向上も期待できます。



③ 独立採算型

PFI 事業者が資金を調達し、公共施設の設計・建設・維持管理及び運営を行います。施設利用者からの事業収入等のみで資金を回収する事業類型です。市の財政支出は生じないほか、民間発案による魅力的な施設が併設されることから、公共施設の稼働率の向上も期待できます。



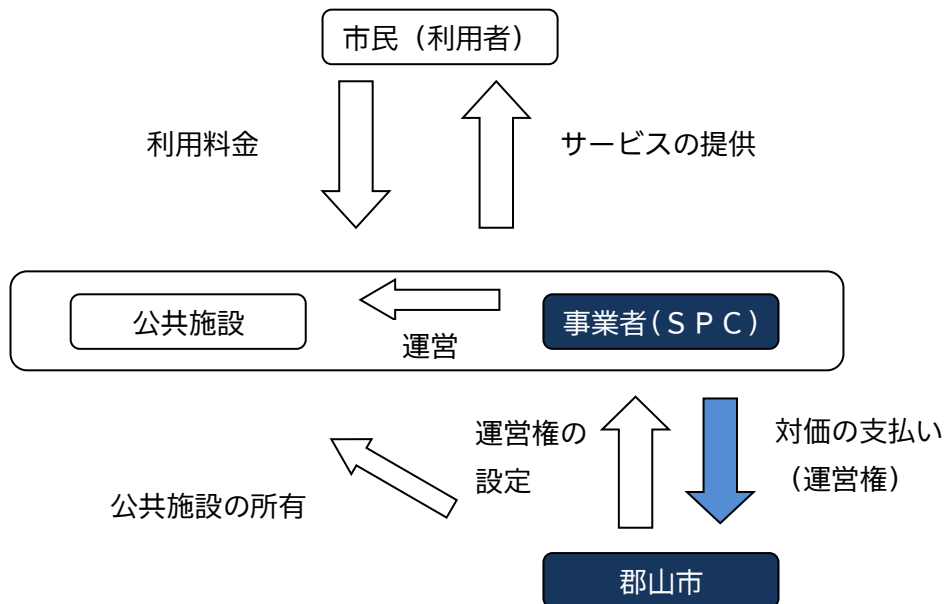
④ コンセッション事業（公共施設等運営権制度）

高速道路、空港、上下水道などの料金徴収を伴う公共施設などについて、施設の所有権を市に残したまま、PFI 事業者^①に運営権を与えることです。

PFI 事業者は利用者などからの利用料金を直接受け取り、運営に係る費用を回収するいわゆる「独立採算型」で事業を行うこととなります。

「独立採算型」事業では、SPC が収入と費用に対して責任を持ち、ある程度自由に経営を行うことができます。

例えば、利用者の数を増やすことによる収入の増加や経営の効率化による運営費用の削減といった創意工夫をすることで、事業の利益率を向上させることが可能となります。



(3) 方式

PFI 事業は、公共施設等の設計、建設から維持管理、運営等に至るまでの全部又は一部を事業者に委ねることから、公共施設等の建設や所有形態について検討する必要があります。

一般的には、事業スキームにより、次のように分類されますが、通常、BOT 方式、BTO 方式が多く用いられています。

【事業方式概要】

方式	概要
BOT (Build Operate Transfer)	PFI 事業者が自ら資金を調達した上で、施設等を建設 (Build) し、事業契約期間にわたって維持管理、運営 (Operate) を行い、建設資金等を回収した後に、地方公共団体等へ施設の所有権を移転 (Transfer) する方式
BTO (Build Transfer Operate)	PFI 事業者が自ら資金を調達した上で、施設等を建設 (Build) し、施設の所有権を地方公共団体等へ移転 (Transfer) させた後に、事業契約期間にわたって、維持管理、運営 (Operate) を行い、建設資金等を回収する方式
B00 (Build Own Operate)	PFI 事業者が自ら資金を調達し、施設等を建設 (Build) し、事業契約期間にわたって維持管理、運営 (Operate) を行い、建設資金等を回収するが、施設の所有権について地方公共団体等に移転しない (Own) 方式
BLT (Build Lease Transfer)	PFI 事業者が自ら資金を調達し、施設等を建設 (Build) し、地方公共団体等に当該施設をリース (Lease) することで、リース代金を得るとともに、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地方公共団体等に施設の所有権を移転 (Transfer) する方式
R0 (Rehabilitate Operate)	民間が施設を改修 (Rehabilitate) した後に、その施設を管理・運営 (Operate) を行う方式 ※所有権は公共のまま移転しない。

(4) 指定管理者制度との関係

① 基本的事項

PFI 手法により公の施設を整備（改修含む。）する場合には、整備後の施設の管理運営を包括的に行わせることが多く、その場合には、行政マネジメント課と協議の上、指定管理者制度導入の検討を行います。

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、「利用料金の収受や設定」及び「施設の使用許可」を行うことが可能となり、より効率的な施設運営の担い手となります。

なお、コンセッション事業の特例を除き指定管理者制度を導入する場合には、PFI 法上の契約と指定管理者制度とは、別々の制度であるため、一方の手続きが他方の手続きを兼ねるといったことはできません。

② PFI 手法と指定管理者制度の主な相違点

PFI 手法と指定管理者制度は公の施設の管理業務について、「事実上の行為」、「定型的行為」、「ソフト面の企画実施」については共通して実施可能ですが、下表の相違があります。

公の施設の管理業務	通常の PFI (PFI 法)	コンセッション事業 (PFI 法)	指定管理者制度 (地方自治法)
利用料金の収受	×	○	○
利用料金の設定	×	○	○
施設の使用許可	×	×	○

③ 選定及び議決事項について

指定管理者の選定に当たっては、PFI 事業者選定時に公募を行うことから、別途公募を行わず、PFI 事業者に対して、PFI 事業に係る提案書に指定管理業務に関する内容を含んで提出を求めるか、または指定管理者指定申請書の提出を求めることとなります。

このため、PFI 事業者選定を行う際の審査項目において、「郡山市指定管理者制度ガイドライン」に定める選定基準等を含める必要があります。

PFI 事業者選定時に選定審議会を設置し、申請内容を審査することから、指定管理者制度における指定管理者選定審議会を別に設置し、開催する必要はありません。

なお、PFI 事業者を指定管理者として指定する場合は、コンセッション事業の特例を除き、PFI の事業契約の締結に加え、公の施設ごとに条例により、指定管理者が行う業務範囲を定めた上で、指定管理者の指定についての議決が別途必要となります。

7 類似手法（その他 PPP 手法）

① DB（Design Build：設計－建設）方式

事業者が設計（design）、建設（build）を一括して委ね、事業者が有する新技術などを活用することでコスト縮減、工期短縮が図られます。

これらのメリットは PFI 事業と概ね同じですが、DBO 方式と同様に、施設の所有、資金の調達については従来手法と同様に市が行う方式です。

② DBO（Design Build Operate：設計－建設－運営）方式

事業者が設計（design）、建設（build）、運営（operate）を一括して委ね、運営を念頭においた効率的な設計が可能となるなど、事業期間におけるコストを考慮した事業計画を立てることができるため、コスト縮減、工期短縮等が図られます。

これらのメリットは PFI 事業と概ね同じですが、施設の所有、資金の調達については従来手法と同様に市が行う方式です。

③ ESCO（Energy Service Company）事業

省エネルギー改修にかかる経費を改修後の光熱水費の削減分で賄う事業であり、改修工事を行う際に、初期費用が掛からない方式もあり、財政支出の面などでハードルが低くなるというメリットがあります。

ESCO 事業者は省エネルギー診断、設計・施工、運転・維持管理、資金調達など省エネルギーに関する包括的なサービスを提供するとともに、省エネルギー効果は ESCO 事業者が保証し、効果がなければ ESCO 事業者が弁済する「パフォーマンス契約」を締結できることが特徴です。

契約については、市が資金調達を行う「ギャランティード・セイビングス契約」と ESCO 事業者が資金調達を行い、事業期間において、市がサービスを購入する「シェアード・セイビングス契約」があります。

④ 公募設置管理制度（Park-PFI）

平成 29 年の都市公園法改正により新たに設けられた、飲食店、売店等の公園利用者の利便の向上に資する公募対象公園施設の設置と、当該施設から生ずる収益を活用してその周辺の園路、広場等の一般の公園利用者が利用できる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「公募設置管理制度」のことであり、都市公園に民間の優良な投資を誘導し、公園管理者の財政負担を軽減しつつ、都市公園の質の向上、公園利用者の利便の向上を図る新たな整備・管理手法です。

一般的な事業スキームは、事業者は、公園管理者が公示した公募設置等指針に基づき、公募設置等計画を提出し、選定された後、公園管理者から計画に係る認定を受けます。

その後、事業者と公園管理者との間で、認定された公募設置等計画に基づき、施設の管理運営を含めた事業全体に係る条件等を規定した協定を締結します。

事業者は、公募設置等計画及び基本協定等に基づき、公募対象公園施設及び特定公園施設を一体で整備します。

公園管理者は、公募設置等指針において特定公園施設の整備費を負担する旨を記載した場合にあっては、公募設置等計画において事業者から提案された負担額を、特定公園施設の引渡しを受ける対価として事業者に支払い、事業者は、利用者に対してサービスを提供し、当該サービスの対価を得ます。

■ Park-PFI のイメージ



国土交通省：都市公園の質の向上に向けた Park-PFI 活用ガイドラインより

8 郡山市における PFI 導入の基本方針

公共施設等の設計、建設、維持管理、運営において、事業者の資金、経営能力及び技術的能力を活用することにより、市民サービスの向上及び財政効果が期待できる事業については、積極的に PFI を導入します。

なお、対象施設については、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（PFI 法）第 2 条第 1 項では次のように定められています。

公共施設	道路・鉄道・港湾・空港・河川・公園・水道・下水道・工業用水道 など
公用施設	庁舎・宿舍 など
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
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 など

PFI 事業実施の検討に当たっては、従来手法とのコスト比較やリスク分担など、PFI 手法導入の妥当性について PFI 特有の綿密な検討が必要となるため、本市のすべての事業を検討対象とすることは、事業の効率的な遂行の支障になる可能性があります。

したがって、全ての公共施設整備事業について PFI 手法を検討するのではなく、施設方針を決定の上、次の「対象事業の基本方針」を満たす場合に検討を進めることとします。

対象事業の基本方針

次の 1 から 3 のいずれかに該当する公共施設整備事業を検討の対象とします。

1 既存公共施設の改修又は建替事業	更新費用がおおむね 10 億円以上のもの なお、施設方針や施設特性、市場性等を踏まえ、PPP/PFI の導入可能性が見込める場合は、更新費用が 10 億円未満の事業であっても PPP/PFI の優先的検討を妨げないものとします。
2 集約化・複合化を伴う既存公共施設の改修又は建替事業	原則すべて (施設のあり方・方向性が決定したもの)
3 公共施設の新規整備事業	

郡山市公共施設等総合管理計画（令和8（2026）年3月改訂）で定める公共施設の改修・更新費用の見通し及び対応方針は以下のとおりです。

ア 普通会計で管理する全ての公共施設（建物）、道路、橋梁を対象とした更新費用

a. 今後30年間の改修・更新費用推計額	8,266億円
b. 財政計画の推計による今後30年間の投資可能額	3,975億円
c. 不足額（a－b）	4,291億円

イ 不足する財源への対応

a. 限られた財源を有効活用するため、選択と集中により計画的な予防保全で長寿命化を図る施設を精査するとともに、効率的な維持管理を行うことで、改修・更新費用の縮減を図る。

b. 公共施設の質や量について、再配置や有効活用などにより最適化を図り、施設の総量を縮減しつつ、市民ニーズに応じた付加価値を積極的に付与して「縮充」を進めることで、改修・更新費用の縮減を図る。

9 PFI 手法検討の前に実施すべきもの

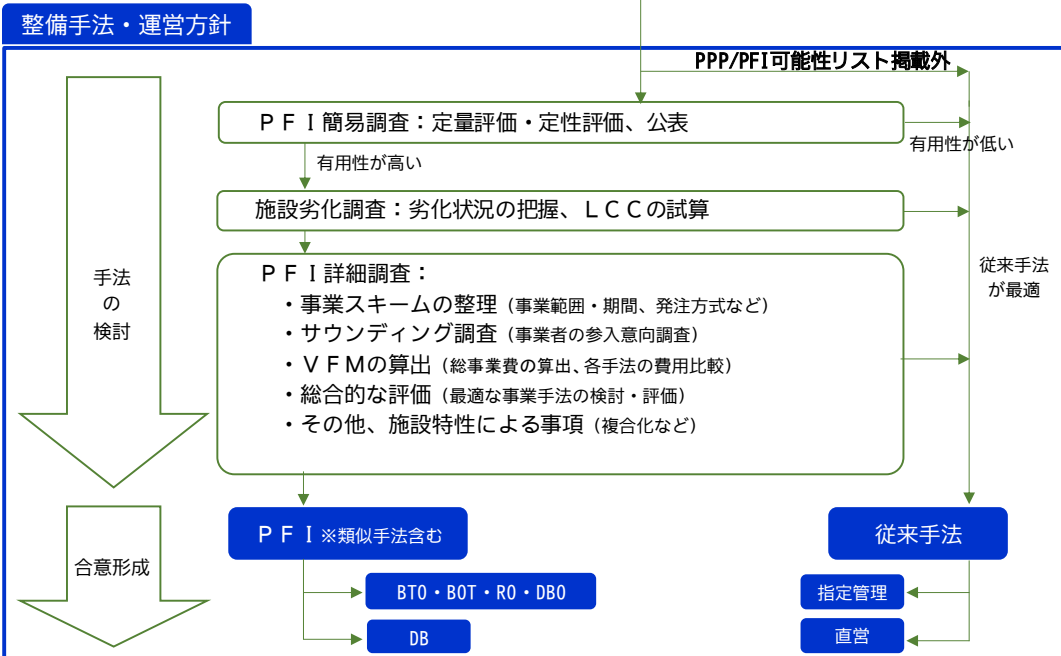
(1) 施設方針の決定及び整備・運営方針の検討

公共施設の今後を検討するにあたっては、大きく2つの要素を検討・決定する必要があります。

区分	内容
施設方針の決定	施設の現状分析や課題整理、将来需要の見通しなどを踏まえ、今後の目指すべき施設のあり方を整理した方針
整備手法・運営方針	存続する場合における、整備、維持管理、運営手法の方針

郡山市公共施設等総合管理計画個別施設計画に基づき検討を開始するものとし、検討フローは次頁のとおりとします。

最適化ガイドライン

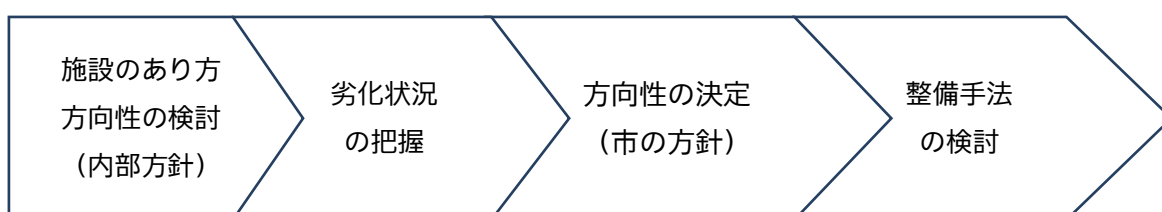


(2) 既存公共施設を改修や建替等により整備する場合

既存公共施設を改修や集約・複合化、更新（建替え）等により整備する場合は、施設の①現状と課題（既存施設の概要、目的、個別の課題）、②求められる姿（住民要望、将来需要）、③目指す姿のコンセプト等の、施設の基本構想を明確にした上で、方針決定の妥当性や合理性の判断材料を整理しておく必要があります。

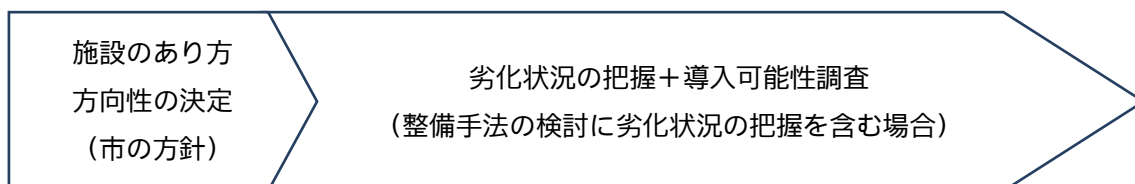
PFI 手法導入手順の前には、次の手順を踏むことが望ましいと言えます。

<手順類型 1 >



劣化状況の把握は、市の方針を決定するために必要な情報であるとともに PFI 手法導入検討過程における外部コンサルタント等による詳細な導入可能性調査においても、提供が望ましい情報です。なお、当該手順のほか、以下の手順についても考えられます。

<手順類型 2 >

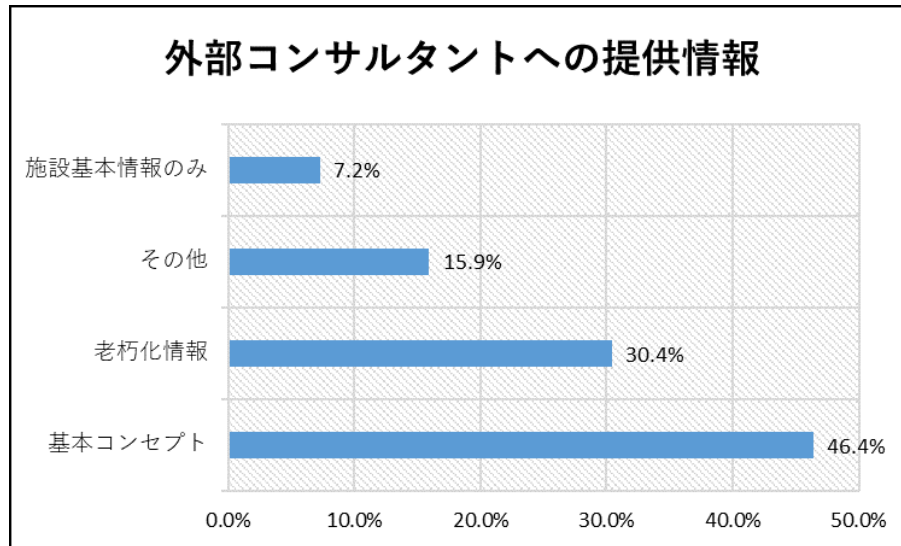


手順類型 2 のとおり、詳細な導入可能性調査において劣化状況の把握を行うことも可能です。

また、劣化状況の把握の過程を踏まず、詳細な導入可能性調査や長寿命化計画の策定を行う場合も考えられますので、施設の特長や検討スケジュールに合わせた柔軟な対応が必要です。

<参考>

中核市における詳細な導入可能性調査における外部コンサルタント等への提供情報
(中核市調査結果：平成 31 (2019) 年 2 月)



※ 中核市 54 市のうち、48 市から回答

※ その他：維持管理に係る現在の仕様書や契約書 など

(3) 新たに公共施設を整備する場合

新たに公共施設を整備する場合、施設のあり方・方向性（施設の目的、施設の必要性、必要な機能概要、コンセプト等）を十分に検討し、市の方針を決定する必要があります。施設の規模や内容により、基本構想や基本計画等を策定する場合があります。

段階	施設のあり方・方向性の検討		整備手法の検討
	基本構想策定の場合	基本計画策定の場合	詳細な導入可能性調査
検討内容	①施設の目的 ②施設の必要性 ③立地 ④必要な機能概要 ⑤コンセプト ⑥事業スキーム	①必要な機能詳細 ②用地 ③施設構成 （必要な広さ、概ねの配置等） ④ゾーニング・動線 ⑤基本計画図 （③と④を図面化したもの） ⑥概算事業費 ⑦運営手法	①前提条件の整理 ②事業スキーム整理 ③事業者の参入意向調査（サウンディング調査） ④経済性の検討 （多様な PPP 手法ごとの VFM 算出） ⑤総合的な評価

- ※ 詳細な導入可能性調査の前段階では、簡易的な導入可能性の検討を行います。
- ※ 簡易的な導入可能性の検討に必要な概算事業費（「整備に係る事業費」と「運営に係る維持管理費」）は、より早い段階で把握しておくことが望ましいです。

各段階の業務を外部コンサルタント等に個別に委託する場合、検討期間の長期化や業務量の増加、コスト増加の要因となりますので、必要性を十分に検討しなければなりません。

また、市で決定するべきものと委託でなければできないものを整理し、一括して発注することで、効率的でより早い時期での供用開始が可能となります。

検討期間の長期化を避けるために、手続きを簡素化した場合、詳細な導入可能性調査に基本計画の要素を盛り込むことも考えられます。

第2章 導入手順（実践編）

第2章では、PFI 事業化の実効性の保持のため、具体的な手順を記します。別紙1「PFI 事業化スキーム」と併せて参照してください。

なお、PFI 事業はその目的や枠組みにより、第2章に定めた手順での実施が困難な場合や、より詳細な規定が必要な場合が想定されます。

その場合には、PFI 法の趣旨である「5つの原則と3つの主義」を逸脱することなく、また、下記にある国等のガイドラインの規定等に沿った適切な運用を行います。

内閣府	○ 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	平成 26 年（2014 年）6 月
	○ PPP/PFI 手法導入優先的検討規程運用の手引	平成 29 年（2017 年）1 月
	○ 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 30 年（2018 年）10 月（改定）
	○ モニタリングに関するガイドライン	平成 30 年（2018 年）10 月（改定）
	○ 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 7 年（2025 年）6 月（改定）
	○ 公共施設等運営権及び公共施設等運営事業に関するガイドライン	令和 5 年（2023 年）6 月（改定）
	○ PFI 事業におけるリスク分担等に関するガイドライン	令和 3 年（2021 年）6 月（改定）
	○ PFI 事業実施プロセスに関するガイドライン	令和 7 年（2025 年）6 月（改定）
	○ VFM に関するガイドライン	令和 5 年（2023 年）6 月（改定）
	○ 契約に関するガイドライン	令和 7 年（2025 年）6 月（改定）
内閣府 総務省 国交省	○ PPP 事業における官民対話・事業者選定プロセスに関する運用ガイド	平成 28 年（2016 年）10 月
国交省	○ 地方公共団体のサウンディング型市場調査の手引き	令和元年（2019 年）10 月（更新）
文科省	○ 文化施設における公共施設等運営権制度の可能性と導入について	平成 29 年（2017 年）3 月

1 導入の検討

導入の検討は以下の5つのステップで検討することとします。

- STEP 1 対象事業のリスト化（PPP/PFI 可能性リスト）
- STEP 2 簡易的な導入可能性の検討
- STEP 3 簡易検討結果の公表
- STEP 4 詳細な導入可能性の検討
- STEP 5 詳細検討結果の公表

なお、STEP 1～STEP 3は「郡山市 PPP/PFI 手法導入優先的検討基準」⁵の規定を手順化したものです。

⁵ 平成 27 年 12 月 15 日付け「多様な PPP/PFI 手法導入を優先的に検討するための指針」（民間資金等活用事業推進会議決定）に基づく、本市の優先的検討規程のこと。

郡山市 PPP/PFI 手法導入優先的検討基準

新たな事業機会の創出や民間投資の喚起を図るとともに効率的かつ効果的な公共施設等の整備等を進めることを目的として、公共施設等の整備等に多様な PPP/PFI 手法を導入するための優先的検討基準を次のように定める。

第1 総則

1 目的

本基準は、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する。

2 定義

本基準において、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る。

- (1) 「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）
- (2) 「公共施設等」 PFI 法第 2 条第 1 項に規定する公共施設等
- (3) 「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
- (4) 「利用料金」 PFI 法第 2 条第 6 項に規定する利用料金
- (5) 「運営等」 PFI 法第 2 条第 6 項に規定する運営等
- (6) 「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
- (7) 「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。
- (8) 「優先的検討」 本基準に基づき、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手法に優先して検討すること

3 対象とする PPP/PFI 手法

本基準の対象とする PPP/PFI 手法は次に掲げるものとする。

(1) 事業者が公共施設等の運営等を担う手法	ア 公共施設等運営権方式 イ 指定管理者制度 ウ 包括的民間委託
(2) 事業者が公共施設等	ア BT0 方式(建設 Build-移転 Transfer-運営等 Operate)

の設計、建設又は製造及び運営等を担う手法	イ BOT方式(建設 Build-運営等 Operate-移転 Transfer) ウ BOO方式(建設 Build-所有 Own-運営等 Operate) エ DBO方式(設計 Design-建設 Build-運営等 Operate) オ RO方式(改修 Rehabilitate -運営等 Operate) カ ESCO
----------------------	--

第2 優先的検討の対象とする事業と検討時期

本基準における優先的検討の対象とする事業と検討時期は下表のとおりとする。

ただし、次に掲げる公共施設整備事業を優先的検討の対象から除くものとする。

- (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) 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

区分	対象要件	検討時期
公の施設の維持管理運営事業	地方自治法第 244 条の規定による公の施設に該当するもの	(1) 既存の公の施設で既に指定管理者制度を導入している施設においては、協定期間満了の前年度 (2) 既存の公の施設で指定管理者制度を導入していない施設においては、PPP 導入を予定する前々年度
既存公共施設の改修又は建替事業	更新費用がおおむね 10 億円以上のもの(※)	更新を予定(工事着工)する 4 か年度前
集約化・複合化を伴う既存公共施設の改修又は建替事業	原則すべて(施設のあり方・方向性が決定したもの)	集約化・複合化を予定(工事着工)する 4 か年度前
公共施設の新規整備事業	原則すべて(施設のあり方・方向性が決定したもの)	随時

※施設方針や施設特性、市場性等を踏まえ、PPP/PFI の導入可能性が見込める場合は、更新費用が 10 億円未満の事業であっても、PPP/PFI の優先的検討を妨げない。

第3 適切な PPP/PFI 手法の選択

1 採用手法の選択

市は、優先的検討の対象となる公共施設整備事業について、次の第4の簡易な検討又は第6の詳細な検討に先立ち、当該事業の期間、特性、規模等を踏まえ、当該事業の品質確保に留意しつつ、最も適切なPPP/PFI手法（以下「採用手法」という。）を選択するものとする。

この場合において、唯一の手法を選択することが困難であるときは、複数の手法を選択できるものとする。

2 評価を経ずに行う採用手法導入の決定

市は、採用手法が次に掲げるものに該当する場合には、それぞれ次に定めるところにより、当該採用手法の導入を決定することができるものとする。

- (1) 指定管理者制度:次の第4の簡易な検討及び第6の詳細な検討の省略
- (2) 事業者による 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、従来手法による場合と採用手法を導入した場合との間での費用総額の比較等の客観的な評価により、当該採用手法の導入が適切であるとされている場合における当該採用手法:次の第4の簡易な検討を省略し、第6の詳細な検討を実施

第4 簡易な検討

1 費用総額の比較による評価（定量評価）

市は、自ら公共施設等の整備等を行う従来手法による場合と、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するものとする。

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、従来手法による場合の費用総額との間で同様の比較を行うものとする。

- (1) 公共施設等の整備等（運営等を除く。）の費用
- (2) 公共施設等の運営等の費用
- (3) 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

2 費用総額の比較によらない評価（定性評価）

市は、自ら公共施設等の整備等を行う従来手法による場合と、採用手法を導入した

場合との間で、費用総額の比較によらない項目により採用手法の導入の適否を評価するものとする。

3 総合的な評価

市は、郡山市PPP/PFI手法導入優先的検討基準に基づく結果報告書により、1及び2において実施した評価を基に総合的な導入の適否を評価するものとする。

第5 簡易な検討結果の公表

市は、第4の3の総合的な評価の結果を、必要に応じ、議会へ報告するとともに、次に定める時期に市ウェブサイト上で公表するものとする。

公表の範囲	公表の時期
入札手続きにおける予定価格の推測等を防止できる範囲で「定量評価結果概要」「定性評価結果概要」「総合的な評価結果」「次の検討段階」	次の検討段階に要する経費の予算計上時

第6 詳細な検討（定量評価及び定性評価）

市は、第4の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、費用総額等を比較し、採用手法の導入の適否を評価するものとする。

第7 詳細な検討の結果の公表

市は、第6の詳細な検討の結果を、次に定める時期に市ウェブサイト上で公表するものとする。

公表の範囲	公表の時期
入札手続きにおける予定価格の推測等を防止できる範囲で「定量評価結果概要」「定性評価結果概要」「総合的な評価結果」「次の検討段階」	次の検討段階に要する経費の予算計上時

(様式)

郡山市PPP/PFI手法導入優先的検討基準に基づく結果報告書

検討段階

事業実施課

施設名称

所在地

定量評価結果概要 (担当：公有資産マネジメント課)

定性評価結果概要 (担当：事業実施課)

総合的な評価結果 (担当：事業実施課)

次の検討段階

備考

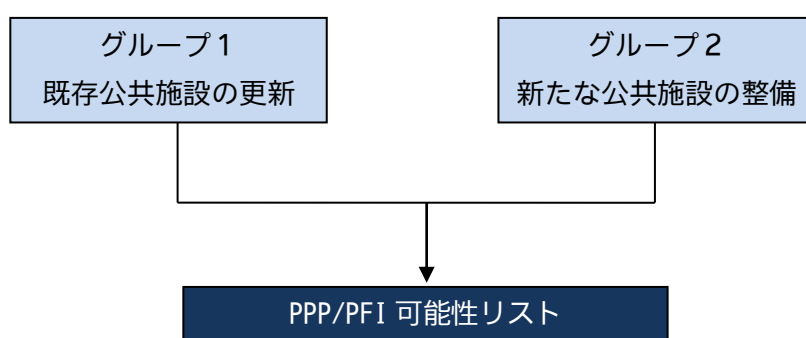
1 導入の検討



PF1 手法の導入には、従来手法の導入と比較して、検討過程が多く、長期の検討期間を要します。

したがって、PF1 手法の導入の検討が必要な施設整備事業（大規模改修事業含む）等をリスト化し計画的な検討を行う必要があります。

なお、各種整備事業等を次の2つのグループに分類の上、スクリーニングしリスト化します。



リストは、毎年度、全庁へ共有し、PPP/PFI 手法の優先的検討について、周知を図ります。

PF1 事業の実効性の向上のためには、PF1 事業を担う民間事業者に事業の可能性段階で広く情報提供する必要があるため、作成したリストは市ウェブサイトで公表します。

- ・ 作成担当所属…公有資産マネジメント課、行政マネジメント課
- ・ 公表担当所属：公有資産マネジメント課

また、必要に応じ、再スクリーニングを実施し、リストを更新（簡易検討の結果、PPP/PFI 手法によらず整備することとした施設をリストから削除することを含む。）します。

リストに掲載された場合、従来手法に優先してPPP/PFI 手法を検討します。

グループ1 既存公共施設の更新

(スクリーニング担当課：公有資産マネジメント課)

○スクリーニングの視点①

更新（大規模改修又は建替）費用がおおむね10億円以上

YES

○スクリーニングの視点②

集約化・複合化等の施設のあり方・方向性が決定したもの
※公共施設等総合管理計画に基づき作成される個別計画を基本施設
単位とする。

YES

リスト掲載

▼
検討（ステップ2へ）

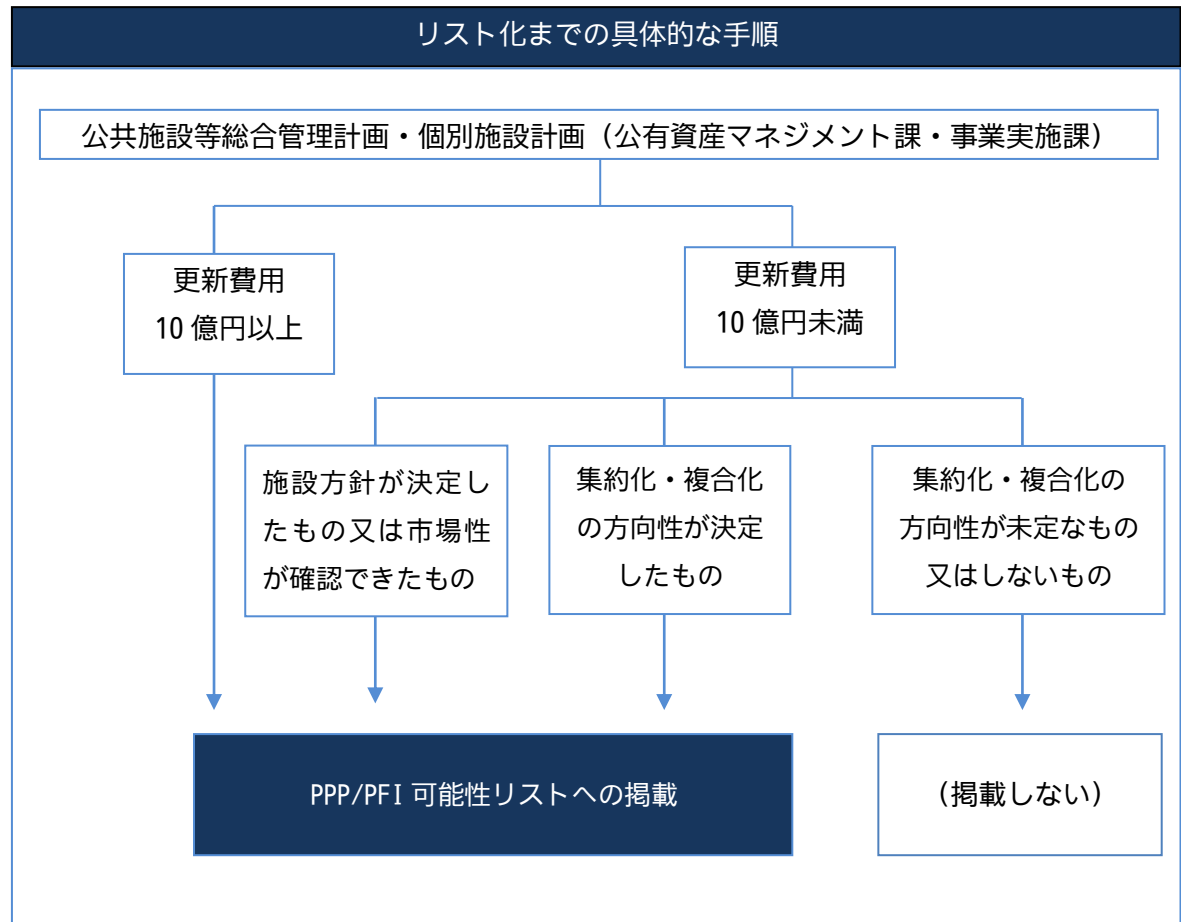
PPP/PFI 可能性リストに掲載されない施設の整備や維持管理・運営においては、郡山市 PPP（官民連携）導入指針（R3.3改訂）に基づき多様な PPP の検討・活用を行います。

※ おおむね10億円以上とは、総務省計算ソフト⁶で計算した結果、大規模改修費用又は建替費用が10億円を超えるものをいう。

※ 施設方針や施設特性、市場性等を踏まえ、PPP/PFI の導入可能性が見込める場合は、更新費用が10億円未満の事業であっても、PPP/PFI の優先的検討を妨げない。

⁶ 「地方公共団体の財政分析等に関する調査研究会報告書」に基づく公共施設等の更新費用の推計を簡易に行うことのできるソフトのこと。総務省のウェブサイトで公開している。

リスト化までの具体的な手順



リストの内容

○施設情報（施設名称、所有・運営、所在地、事業実施課等） など

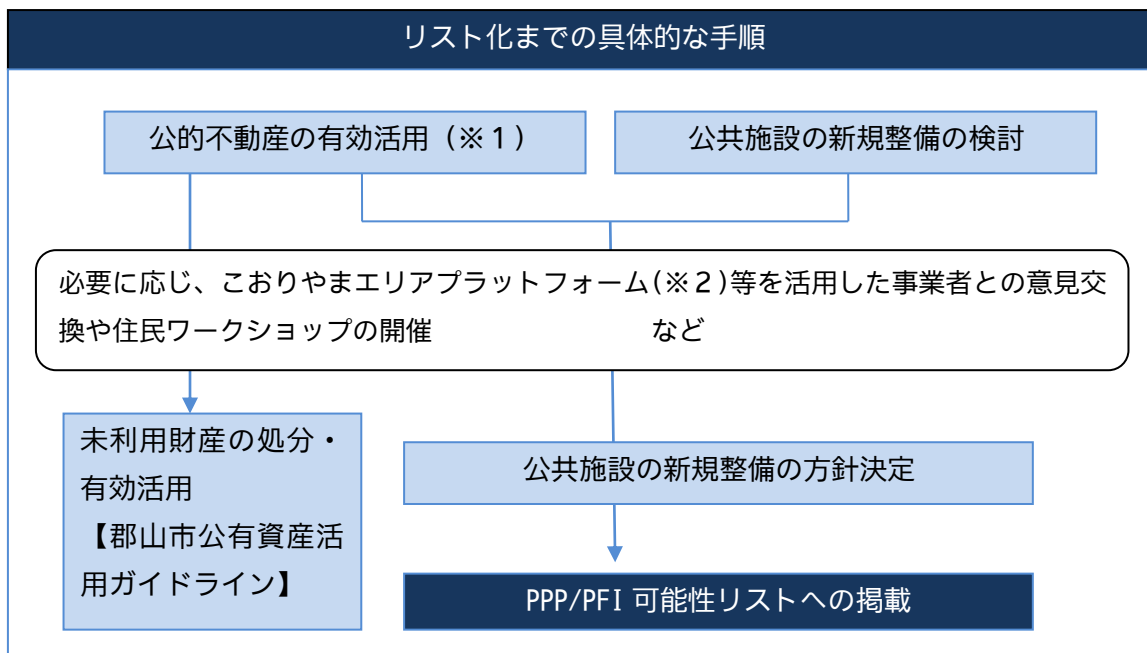
グループ2 新たな公共施設の整備
 (スクリーニング担当課：事業実施課、公有資産マネジメント課)

○スクリーニングの視点
 公共施設の新規整備の方針が決定したもの
 ※整備費用の大小は問わない。

YES

リスト掲載
 ▼
 検討(ステップ2へ)

※ リストの内容は、グループ1に同じ



※1 公的不動産の有効活用について、民間からの自由な提案を募ることで、財政負担を最小に抑え、公共目的を最大限達成することを目指した事業を官民連携で企画するなど、既存施設や公的不動産の生産性を高めるような PPP の好事例を数多く構築していくことが重要である。【内閣府「PPP/PFI の抜本改革に向けたアクションプラン」】

※2 PPP/PFI の更なる推進及び具体的な案件形成を図るための官民連携の意見交換（サウンディング）の場のこと（2017年度構築）

※ 事業実施課とは、施設を所管する部署又は新規整備を担当する部署をいう。



従来手法との比較において、PFI 手法で整備することに優位性が認められるかを検討します。

検討対象	検討時期	検討主体
PPP/PFI 可能性リストに掲載している施設	工事着工予定の4か年度前	定量評価：公有資産マネジメント課 及び事業実施課 定性評価：事業実施課 総合評価：事業実施課

検討に当たっては、

- 1 定量評価…主として、VFM を評価するもの。
- 2 定性評価…費用比較以外での事業者に担わせる場合のメリット及びデメリット等を評価するもの。

の2つの観点から評価し、総合的に判断します。

なお、PPP/PFI 可能性リストに掲載されている施設が、災害等により被害を受け、早期の施設復旧が必要な場合に限り、簡易検討の実施を不要とできる場合がありますので、必要に応じ、公有資産マネジメント課と協議を行います。(ただし、復旧に要する修繕に施設の機能向上的要素が含まれる場合は除く)

※ 集約化又は複合化については、集約先又は複合先の事業実施課が主体となり評価します。

1 定量評価

(事業実施課からの資料等を基に、公有資産マネジメント課が主体となり評価)

次の2つの手法での事業期間全体のコストの総計を計算し、VFMを算出する。

①PFI手法 (BT0方式、BOT方式、B00方式、R0方式 など (P.15参照))

②従来手法

なお、検討する事業の特性、規模等を踏まえ、当該事業の品質確保に留意しつつ、最も適切な手法を選択の上、簡易的な導入可能性を検討します。

【VFMの算出に必要な検討項目】

検討項目	PFI手法	従来手法
公共施設等の整備等の費用	○	○
公共施設等の運営等の費用	○	○
利用料金(使用料)収入	○	○
資金調達に要する費用	○	○
調査に要する費用	○	—
税金(SPCに係るもの)	○	—
事業者の適正な利益及び配当	○	—

定量評価においては、事業方式や施設整備期間、維持管理運営期間、収入項目、税率等の前提条件を設定した上で検討を行います。

利率やSPCが事業を行う場合の資金調達費用・税率等については、過去のPFI案件平均を活用するほか、先進地事例等を参考に算出することになりますが、必要に応じ、事業者ヒアリング等を実施します。

評価に際しては、単に、VFMがPFI手法によりマイナスとなるというだけでなく、プラスになるための条件等も併せて検討します。

2 定性評価

(事業実施課が主体となり評価)

次の3つの手法におけるメリット及びデメリット

- ①PFI手法（BOT方式、BOT方式、BOO方式、RO方式 など（P.14参照））
- ②類似手法（その他PPP手法）（DBO方式、DB方式 など（P.16参照））
- ③従来手法

定性評価においては、次の10の項目を主として評価を行います。

【メリット及びデメリット等を検討する項目】

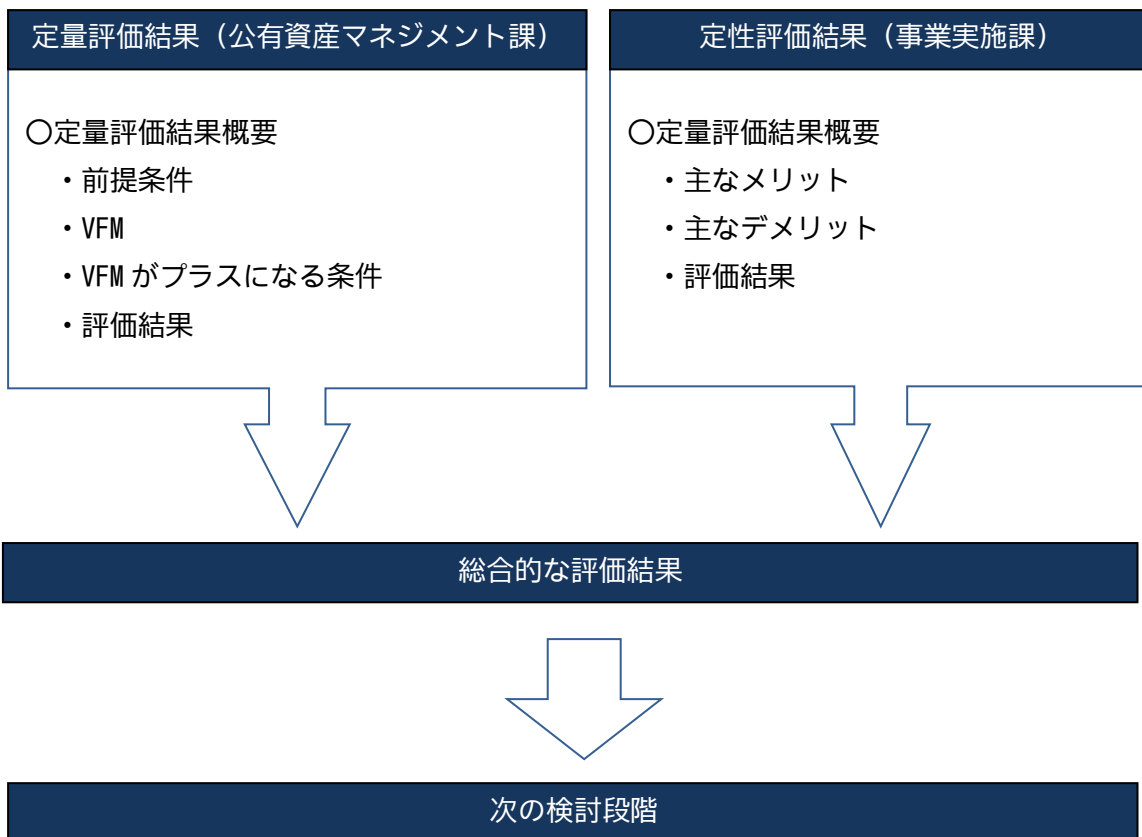
- ・施設供用開始時期
- ・プロセスの透明性、公平性
- ・他自治体の類似事例の有無
- ・事業者のノウハウ活用
- ・市民サービスの向上
- ・リスク分担の明確化
- ・資金調達、LCC
- ・市の業務量
- ・その他課題や法的規制
- ・事業実施課における特記事項

各項目について評価理由を明確にし、定性評価の総括を行います。

先進事例等を参考に検討することになりますが、必要に応じ、事業者ヒアリング等を実施します。

※定性評価の実施にあたっては、必要に応じて、公有資産マネジメント課と協議を行います。

3 総合的な評価 (事業実施課が主体となり評価)



総合的な評価については、「郡山市 PPP/PFI 手法導入優先的検討基準」に基づく結果報告書に記載します。

※ 総合的な評価の実施にあたっては、必要に応じて、公有資産マネジメント課と協議を行います。

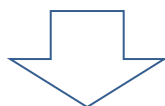


STEP 2 の検討結果は、必要に応じ、議会へ報告するとともに、市ウェブサイトにより公表します。

(評価の決定：事業実施課 公表：公有資産マネジメント課)

【議会】 次の検討段階の予算計上時 等

なお、公表する内容は、評価結果にかかわらず、入札手続きにおける予定価格等の推測等を防止できる範囲内で「定量評価結果概要」「定性評価結果概要」「総合的な評価結果」「次の検討段階」とします。



「郡山市 PPP/PFI 手法導入優先的検討基準」に基づく結果報告書により公表

※ 必要に応じて、部局長会議で情報共有を行います。



STEP 2により簡易的に VFM を算出しましたが、より専門的な見識等から市場調査等を含む VFM を算出し、PFI 手法の導入可能性を検討するため、外部コンサルタントに導入可能性調査を委託します。(事業実施課)

(1) 予算化

STEP 3 の公表後、速やかに予算化の手続を行います。

予算計上課：事業実施課

予算額：「PFI 手法導入可能性調査業務委託」の受託実績がある外部コンサルタント等に見積り依頼

(先進自治体の例) 4,000 千円～7,000 千円

- ※ 想定する委託の内容によって、金額は異なります。
- ※ 劣化診断等の施設の老朽化情報の把握や基本構想、基本計画の要素を当該委託に含める場合は、金額を合わせて予算計上する必要があります。

予算化の時期は、工事着工の3か年度前の当初予算が通常です。

また、詳細な導入可能性調査の委託については、施設特性等に応じて、内閣府等の国の補助の対象となる場合がありますので、情報収集に努めることが必要です。

(2) 事業者選定

選定方法は次の2つが想定されます。

契約には、業務内容の明示に加え、関連企業等への情報提供をしないことや、委託事業者は PFI 事業者となることはできない旨を定めることが必要です。

一般競争入札又は指名競争入札	公募型プロポーザル
<p>PFI 可能性調査業務は、委託事業者の資質、経験、知識などが重要であるものの、仕様発注の要素もあるため、入札によることも考えられます。</p>	<p>PFI 可能性調査業務は、事業者への意見聴取（サウンディング）においてノウハウが発揮され性能発注の要素もあるため公募型プロポーザルによることも考えられます。</p>

<参考> 中核市における可能性調査業務の選定方法（調査結果：平成 31（2019）年 2 月）

- 一般競争入札又は指名競争入札 22% その他 28%

公募型プロポーザル 50%

(3) PFI 手法導入可能性調査の実施

PFI 手法導入可能性調査での委託内容（発注の範囲）

①前提条件の整理

法的規制の整理、財源調達手法・税制上の支援、他市事例の分析、郡山市におけるフローの設定、PPP/PFI 手法の各メリット・デメリット など

②事業スキーム整理

民間活用手法の調査、事業範囲の検討、発注方式の検討、事業期間の検討、リスクの抽出、適正なリスク分担の検討、実施スケジュールの検討 など

③事業者の参入意向調査（サウンディング調査）

参入意向調査の実施、希望する業務範囲・事業形態の把握、付加価値のある施設設置の可能性 など

④経済性の検討

総事業費の算出、VFM の算出、整備費用、維持管理費用、運営費用の試算 など

⑤総合的な評価

最適な事業手法を検討・評価、PFI 手法の可能性評価、課題の整理 など

その他、施設の特性に合わせて、事業者と協議し、整理・検討を行います。

委託の成果等を踏まえ、主に次の事項を検証します。（事業実施課）

検証事項

【定量評価】

○VFM が適正に算出されているか。

【定性評価】

○市と事業者のリスク分担やその算定が的確か。

○市民サービスの質が向上するか。

【総合的な評価】

○最適な整備手法は何か など

簡易的な導入可能性の検討時と同様に、定量評価及び定性評価を基に総合的な評価を行います。総合的な評価については、「郡山市 PPP/PFI 手法導入優先的検討基準」に基づく結果報告書に記載します。

なお、必要に応じて部局長会議で情報共有を行います。

また、施設の健全度調査（劣化状況調査）と導入可能性調査を同時に実施した場合は、当該調査結果を踏まえ、迅速に方針を検討・決定することが必要です。

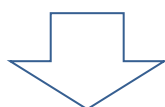
当該調査後、施設方針の決定等に時間を要した場合、健全度調査（劣化状況調査）の内容が現状と乖離し、信憑性が失われるリスクが高まります。その場合、PFIの事業化に向けては、健全度調査（劣化状況調査）後の劣化に対するリスクをどのように可視化し、整理するのかを決定する必要があり、結果として、民間事業者から見えないリスクとして敬遠される恐れが高まることから、調査後は、その後の方針について、迅速な検討・決定を行う必要があります。



STEP 4の検討結果は、必要に応じ、議会へ報告するとともに、市ウェブサイトにより公表します。（評価の決定：事業実施課 公表：公有資産マネジメント課）

【議会】次の検討段階の予算計上時 等

なお、公表する内容は、評価結果にかかわらず、事業者選定手続きにおける予定価格等の推測等を防止できる範囲内で「定量評価結果概要」「定性評価結果概要」「総合的な評価結果」「次の検討段階」とします。PFI手法を導入するとした場合には、選定に参加する事業者を広く募るため、おおよその公募時期等を併せて公表します。



「郡山市 PPP/PFI 手法導入優先的検討基準」に基づく結果報告書により公表

2 事業化

事業化は以下の5つのステップで行います。

- STEP 1 PFI アドバイザリー業務の委託
- STEP 2 要求水準書の策定
- STEP 3 実施方針の策定
- STEP 4 要求水準書及び実施方針への意見の受け入れと回答
- STEP 5 PFI 事業者選定審議会の設置

なお、事業化に向けたステップに進む前に、以下の内容を決定しておく必要があります。

Intro STEP 1 に進む前に決定すべき内容

導入検討の手順において、施設劣化状況調査（健全度調査）と PFI 導入可能性調査を実施した事業の場合は、それらの調査結果を踏まえ、以下の項目を決定したときに、事業化へのステップへ進みます。

No	項目	内容	効果
1	整備コンセプト (※)	施設の目指すべき姿や解決すべき課題、方針等を明確にする	事業者は、市が今後この施設をどうしていきたいのかを明確に把握できることで、より具体的かつ効果的な提案をすることができる
2	整備項目	施設のどの部分を更新するのか、改修するのかを明確にする	要求水準の決定につながり、事業規模の把握と、民間事業者と良い意見交換につながる
3	整備レベル	施設の更新・改修をどの程度まで行うのか（向上させるのか）を明確にする	

上記の項目を決定しないまま、PFI アドバイザリー業務へ進むことは、具体的な方針がないまま事業を進めることとなり、民間事業者とのサウンディングの効果が低下するほか、要求水準書作成の遅延及び VFM の算出ができないことにもつながり、事業全体の遅延を招くことになります。

※ 整備コンセプトの検討にあたっては、施設類型全体の目指すべき方向性（ビジョン）を有することが望ましく、PPP/PFI の活用はそれを実現するための手法の1つであることを踏まえる必要があります。

また、公有資産マネジメント課は PFI 法第 15 条第 1 項の規定に基づき、当該年度に策定することが見込まれる実施方針に係る以下の見通しに関する事項を公表するものとします。

- ① 特定事業の名称、期間及び概要
- ② 公共施設等の立地
- ③ 実施方針を策定する次期
- ④ 事業実施課の表示



PFI の事業化には、法務、技術（建設、運営等含む）、金融など様々な領域の専門性が求められます。

また、民間の参入意欲が働く事業の枠組みを構築し、適切な競争状態の中で事業者の選定、交渉を行うことが、事業化に向けて重要となります。

このため、専門知識を有するアドバイザーを活用し、的確な助言の下に手続を進める必要があるため、外部コンサルタントに PFI アドバイザリー業務を委託します。（事業実施課）

(1) 予算化

「1 導入の検討」の STEP 4 の後に、速やかに予算化の手続を行います。

予算計上課：事業実施課

予算額：「PFI アドバイザリー業務」の経験がある外部コンサルタント等に見積依頼（開成山地区体育施設整備事業の例）48,000 千円

※ 複数年契約となる事例が多いため、債務負担行為を設定します。

(2) 事業者選定

選定方法は入札によるものと公募型プロポーザルによるものの 2 つが想定されます。

契約には、業務内容の明示に加え、関連企業等への情報提供をしないことや、委託事業者は PFI 事業者となることはできない旨の定めが必要です。

一般競争入札又は指名競争入札

PFI アドバイザリー業務は、委託事業者の資質、経験、知識などが重要であるものの、仕様発注の要素もあるため、入札によることも考えられます。

公募型プロポーザル

PFI アドバイザリー業務は、サウンディングや法務、金融等、幅広い分野の専門性が求められ、ノウハウ発揮にあたり、性能発注の要素があるため公募型プロポーザルによることも考えられます。

委託内容

- 要求水準書（案）の作成
- 実施方針（案）の作成
- 入札説明書（公募型プロポーザルの場合は、募集要項）（案）の作成
- 事業者からの意見に対する回答（案）作成
- リスクの評価
- リスク分担（案）の策定
- VFM の算出
- 特定事業選定の支援
- PFI 事業者選定審議会の運営支援
- 契約締結に係る法的な事務
- 基本協定書（案）、事業契約書（案）の作成 など

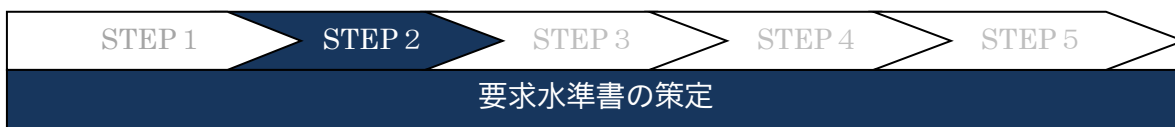
※ 整備コンセプト、整備項目、整備レベルを決定するような業務を、アドバイザー業務委託内容に含むことは適切ではありません。

※ 実務を主体的に担当し、事項に関する決定をするのはあくまでも市（事業実施課）です。アドバイザーに過度に頼り、意思の決定ができない事態に陥らないよう十分な注意が必要です。

施設や事業の概念を十分に把握・検討し、適切な判断をできるようにする必要があります。

※ アドバイザーとの間では、秘密の保持を徹底し、特に関連業者等へ情報が漏出しないよう注意する必要があります。

※ アドバイザーはこの事業に関して PFI 事業者になることはできませんので、PFI アドバイザー業務の公募時にその旨の規定を明記するとともに、PFI 事業における入札説明書（公募型プロポーザルの場合は、募集要項）の作成時も、同様の内容を明記する必要があります。



PFI 事業者に対し、市が求める業務の水準を定めます。

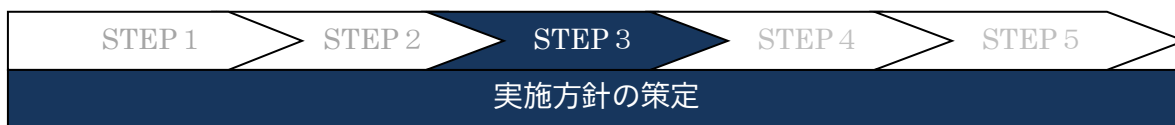
水準の策定に当たっては、いわゆる「仕様発注」の際に求められる構造物や建築物の具体的な仕様・サービスの調達方法や手段などではなく、PFI 事業者の創意工夫を最大限確保するため、市が求める性能を具体的に表す、「性能発注」を基本とします。

要求水準のイメージ	
○要求水準の項目例	
項目	内容
総則	基本コンセプト、整備方針、遵守すべき法令、著作・特許権等の使用、留意事項 等
施設改修	対象施設の性能基準、配置・動線、有すべき機能 等
設計業務	業務の実施、業務の要求水準 等 (業務の基本方針、業務の実施体制、市への提出書類、セルフモニタリングの実施、業務上の留意事項 等)
建設業務	
工事監理業務	
開業準備業務	
維持管理業務	
運営業務	
<p>要求水準の検討にあたっては、維持管理・運営を見据えたものとするのが重要です。また、設計・建設・維持管理・運営のそれぞれの段階で、想定する実施体制や、市に提出を求める書類の精査等、関係課との調整を行いながら、検討を進める必要があります。</p> <p>なお、維持管理・運営上必要となる物品については、既存の物品の現状を把握するとともに、更新・調達について検討し、要求水準に反映させることも必要です。</p>	

要求水準の策定と併せ、入札説明書（または募集要項）の策定についても検討を進める必要があります。

その中では、応募者が備えるべき参加資格要件の検討も必要となりますが、STEP 4 で実施するサウンディング等での意見を踏まえ、過度な要件設定により、参入ハードルを高くすることや、地域経済への貢献・活性化等の観点を踏まえることが重要であり、PFI 事業全体を見据えながら、参加資格要件の検討を進める必要があります。

※要求水準書は、STEP 3 で作成する「実施方針」と併せて公表します。



実施方針は、市が PFI 手法による実施に向けて具体的に検討を進めている事業の内容や事業者の募集方針等を明らかにするものであり、事業者による PFI 事業への参入の検討が容易になるよう、できる限り具体的に記します。

実施方針において定める事項は、PFI 法第 5 条に 7 項目が規定されています。

また、STEP 4 の実施方針への意見の受け入れについても併せて規定します。

実施方針において定める事項

① 特定事業の選定に関する事項

事業の目的／対象となる公共施設の概要／事業の仕組み／費用負担／事業期間／業務の範囲／根拠法令／必要となる許認可 など

② 民間事業者の募集及び選定に関する事項

募集の手順・日程・応募資格など／事業者の審査選定方法・選定基準 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

リスク分担／設計・建設・運営に関する確認の方法／モニタリングの方法 など

④ 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

対象となる公共施設の規模と概要（敷地面積・用途地域や地区などの立地条件・建設計画等） など

⑤ 事業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

協議の方法／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

協議や措置の方法／金融機関との協議方法 など

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

国や県の補助制度／公的機関などの融資制度 など

⑧ その他特定事業の実施に関し必要な事項

意見・質問の受付方法／担当窓口 など

⑦の「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」に関連して

国庫補助金の有無で事業者が検討する事業の枠組みが変わるため、予定する事業に国庫補助金が適用される条件等を実施方針に明確に記す必要があります。

なお、国においては、PFIの抜本改革を進めるため、平成25年6月に決定した「PPP/PFIの抜本改革に向けたアクションプラン」の中で、推進の具体的取り組みの一つとして、以下を挙げているところです。

「PPP/PFIの抜本改革に向けたアクションプラン」抜粋

- 各事業におけるイコールフットィング⁷を図るため、事業所管官庁によるPFI事業と通常の公共事業における各種補助金・交付金・税制の取扱いの検証及び具体的な見直しの検討・実施

⁷同等の条件。また、条件の同一化。商品・サービスの販売で、双方が対等の立場で競争が行えるように、基盤・条件を同一にすることなどをいう。

STEP 1

STEP 2

STEP 3

STEP 4

STEP 5

要求水準書及び実施方針への意見の受け入れと回答（サウンディング）

PFI 事業では、公平性及び透明性を確保する観点から、当該事業に関する情報が広く周知されることが必要です。

このため、STEP2 で策定した要求水準書及び STEP 3 で策定した実施方針を公表します。

また、市と事業者との間で実施方針等、当該事業に関する齟齬の発生を防止する観点から、事業者からの質問及び質問に対する回答の機会を設ける必要があります。

要求水準書及び実施方針の公表方法

○公表手段

市ウェブサイト／記者発表／広報紙

これらの他、当該事業に関心のある事業者に対し、事業についての理解を深めるため、意見交換会や説明会を開催することも有効です。

○公表する項目

実施方針／要求水準書／実施方針に係る意見交換会や説明会を開催する場合は、開催日程等

要求水準書及び実施方針に対する質問や意見を、事業者から幅広く受け付けます。

質問を受け付ける場合には、公表した実施方針の内容に関するものに制限し、回答内容を公表することを基本としますが、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、応募者の権利、競争上の地位その他正当な利益を侵害する恐れがあるものは公表しないように配慮します。

質問・意見の受付方法等

○受付方法

郵送／持参／ファクシミリ／電子メール など

○受付期間

1ヶ月以上

○回答

応募者の権利等を勘案した上、公表することが妥当であると判断されるものをまとめて市ウェブサイトに掲載することにより、回答します。

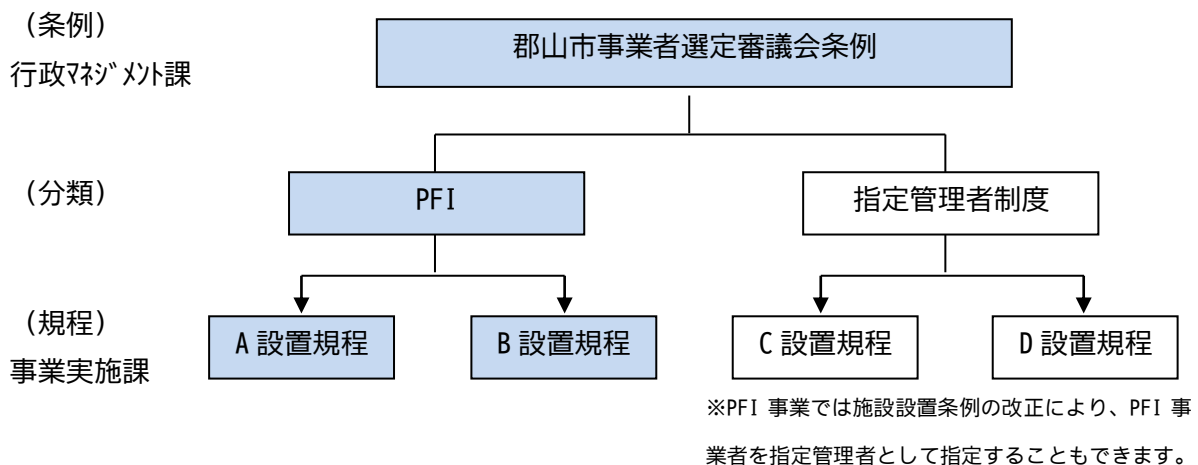
これらの意見聴取により、実施方針に変更が生じた場合には、遅滞なく公表します。



PFI事業の推進に当たって、事業者からの提案の選定等に際して、透明性、公平性を維持するため、郡山市事業者選定審議会条例（平成30年郡山市条例第7号）に基づく附属機関として、PFI事業者選定審議会を設置します。（事業実施課）

なお、設置にあたっては、事業毎に郡山市PFI事業者選定審議会設置規程を定め、告示します。

選定審議会条例の定める内容	選定審議会設置規程で定める内容
設置、所掌事務、組織、任期、会長及び副会長、会議、書面審議、意見の聴取等、会議録の作成、秘密保持義務、委任	設置、対象事業、委任



選定審議会には、事業者からの提案の効率性、実現性、資金計画の妥当性など、技術、経営、法務、金融、さらには、施設設置目的の効果的な達成などの審査に当たって、各分野の専門性が求められます。

委員の構成はあらかじめ公表する等した上で、評価の定量化や複数委員による評価を行い、評価の客観性を確保することが求められます。

なお、選定審議会を構成する外部委員は、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第4項、地方自治法施行規則第12条の3第2項）

選定審議会の所掌事務
実施方針（案）の決定、要求水準書（案）の決定、事業者の選定基準（案）の決定、事業者からの提案審査・評価、事業者の選定 等

3 PFI 法に基づく手続き

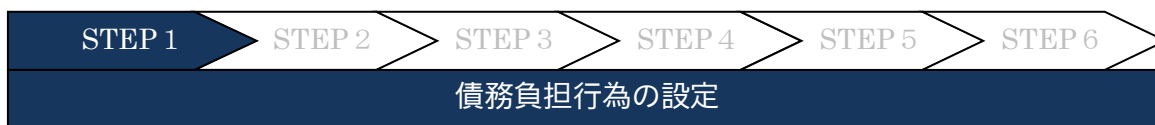
実施方針や要求水準書を公表し、PFI 事業者選定審議会を設置した後は、PFI 法に基づく手続きを進めることとなります。

以下の6つのステップで行います。

- STEP 1 債務負担行為の設定
- STEP 2 特定事業の選定
- STEP 3 事業者の募集
- STEP 4 事業者の選定
- STEP 5 契約の議決
- STEP 6 契約

なお、事業者の選定に当たっては、次の点に留意して進める必要があります。

- ① PFIの原則である「公平性の原則」に則り競争性を担保しつつ、「透明性の原則」を確保したうえで実施すること。
- ② 事業者の創意工夫が発揮されるよう、性能発注によること。
提供されるべき公共サービスの水準を必要な限度で示すことを基本に、構造物や建築物の具体的な仕様の特定は必要最小限にとどめ、サービスの調達方法、手段については、事業者の創意工夫に委ねます。
- ③ 事業者の提案準備期間に要する期間の確保に配慮すること。
事業者が性能発注に対応する仕様や創意工夫を含めた長期の事業計画の検討を行う必要があることなどに配慮します。
- ④ 応募者の負担を軽減するように配慮すること。
募集内容に係る本市の意図が的確に伝わるよう、募集の際に契約書案や入札説明書等において契約条件の基本的な考え方をできる限り具体的に示すものとします。
- ⑤ 郡山市公契約条例に基づいて市内中小企業への発注及び労働者の適正な労働環境の確保に努めること。
PFI契約は「公契約」であるため、構成員に市内中小企業を加えるように求めるなど、市内中小企業の受注機会の増大に努めるものとします。また、事業者に対して、労働関係法令を遵守するとともに、PFI事業に従事する労働者の雇用の安定その他の適正な労働環境の確保並びに維持及び向上に努めることを求めるものとします。



PFIにおける契約は、PFIアドバイザー業務と同様に複数年度にわたる契約であるため、予算で債務負担行為を定める必要があります。

(1) 債務負担行為の設定時期

債務負担行為は、特定事業の選定前までに設定します。

債務負担行為の設定は、議会の議決を要するため、議会の開会時期等に留意する必要があります。

(2) 債務負担行為の設定額

債務負担行為の設定の基準となる金額については、VFM評価にて算出されたPFI事業の事業期間全体に係る事業費総額が基礎となります。

この際の実業費総額は、現在価値に割り引く前の実際の支払予定額によることになるので注意が必要です。

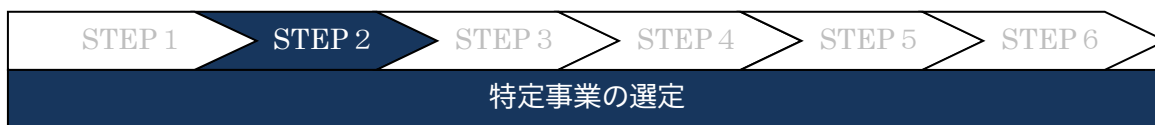
事業費総額には物価や金利など将来の変動によって左右される要素を含んでいるため、これらを考慮して、金額のみで債務負担行為の限度額を設定するのではなく、施設特性や整備方針を踏まえながら、限度額設定を決定する必要があります。

▶ 限度額の例

〇〇〇〇〇〇〇〇円に	金利変動、物価変動に伴う増減額を加算した額
(事業費総額)	(変動要素)

※ 債務負担行為の支出予定額のうち、公共施設等の建設事業費については、財政健全化法に基づき、将来負担額に算入されることとなります。

※ 設置条例の改正や制定がある場合は、債務負担行為設定時と同時に実施する必要があります。



債務負担行為の設定について、議会の議決がなされた場合は、特定事業の選定を行います。

これにより、法的に PFI 事業であることが確定されます。

なお、特定事業の選定については、必要に応じて、部局長会議等において報告・周知することとし、特定事業の選定結果は、市ウェブサイトにより速やかに公表します。

部局長会議での報告内容

○事業概要

PFI 事業として実施する事業の概要を示すこととする。

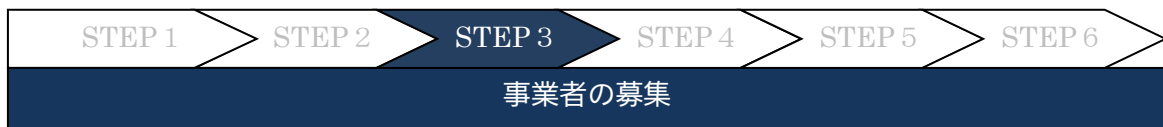
○VFM の検証（財政支出の観点（定量的視点）から PFI 事業が有意であること）

詳細な導入可能性の検討の際に算出した VFM の精度について事業者からの意見等を加味するなどし、高めた結果を検証する。

○VFM の検証（市民サービス向上等の観点（定性的視点）から PFI 事業が有意であること）

詳細な導入可能性の検討の際に確認した市民サービスの向上等について、事業者等からの意見等を加味するなどし、高めた結果を検証する。

※ 内閣府「VFM (Value For Money) に関するガイドライン」「PFI事業実施プロセスに関するガイドライン」を参照し、財政負担額等の「定量的視点」の大小だけで判断するのではなく、市民サービスの向上等の「定性的視点」の有意性も検証し、総合的に判断することが重要です。その際、定性的な効果は、客観性を確保した上で、できる限り評価基準を示すことが望ましいとされています。



1 事業者選定方式等の検討

1-①入札方式（案）の選択

A：総合評価一般競争入札

競争入札により契約を締結する場合、予定価格の制限の範囲内において、価格だけでなく、評価基準項目も併せて、本市にとって最も有利な企画を持って入札に参加した者を落札者とする方法。

B：公募型プロポーザル

事業者の相違工夫の余地が大きく、その提案により内容を決めていく場合は、事業者の決定後において詳細を協議できる当該方式が望ましい場合がある。

当該方式は、応募者の提案に基づき、これを評価して「優先交渉者」を選定するものであり、募集時には契約条件は概要を示しておけばよく、価額は概算額をおさえておくことになる。

条件規定書の作成

市と落札者との契約書の骨子として、契約の条件を明示するもの。落札後の交渉の余地を残すため、契約書の案は公表せず、条件規定書の提示にとどめ、事業者の提案内容に応じて細部を協議できるようにするのが望ましい。

1-② 落札者決定基準案（Aの場合）／優先交渉権者決定基準案（Bの場合）の策定

- どのような評価基準で、案件の審査を行うかを具体的に示したもの。
 - 事業の内容、公共サービスの内容や質、価額などを評価項目として設定、項目毎に事業者の提案内容を評価するための配点を設定。
 - 評価基準はできる限り数字で定量的なものとして設定する。
やむを得ず定性的になる場合も、具体的に詳細に記載する。
 - 評価結果は客観性を確保するため、点数とする。
 - 配点は事業の目的や内容によって、評価項目の必要度や重要度を判断し、配点する。
- ※ 配点に当たっては、出来る限り事業者の創意工夫を公正に判定できるようにするために、価格要件の配点が過度にならない配慮が必要。

評価基準項目の例	
• 事業実施（資金調達計画、モニタリング計画等）	• 施設整備（整備計画、工程計画等）
• 開業準備	• 維持管理（実施体制、修繕計画等）
• 運営（実施体制、スケジュール、自主事業計画等）	• 価格 など

2 事業者選定基準等の決定（選定審議会での審議、事務局：事業実施課）

2-① 契約方式の決定 ※必要に応じて、選定審議会へ諮る

- A：総合評価一般競争入札
 - B：公募型プロポーザル
- のいずれの方式による契約にするかを決定する。

2-② 落札者決定基準（Aの場合）／優先交渉権者決定基準（Bの場合）の決定

3 公募

3-① 準備

A：総合評価一般競争入札

入札説明書を策定

実施方針、特定事業の選定に基づき事業者の応募・審査・決定に関する事項を網羅的に定める。

※ 入札説明書に定める事項例

- ・ 事業概要
- ・ 業務の範囲、事業の要求基準
- ・ 応募者の資格
- ・ 募集手続
- ・ 選定手続、選定審議会について
- ・ 選定結果の公表方法
- ・ 契約の締結について
- ・ 応募提出資料の内容、提出方法
- ・ 意見の受付 など

入札公告

- ・ 入札説明書
- ・ 要求水準書
- ・ 実施方針
- ・ 落札者決定基準
- ・ 条件規定書

B：公募型プロポーザル

募集要項を策定

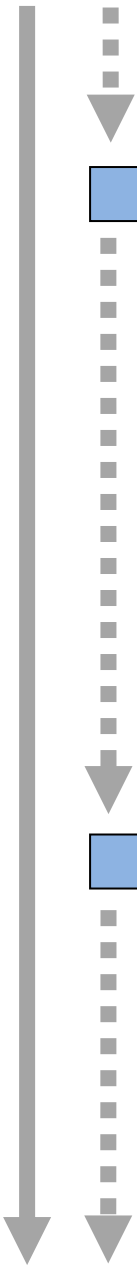
実施方針、特定事業の選定に基づき事業者の応募・審査・決定に関する事項を網羅的に定める。

※ 募集要項に定める事項例

- ・ 事業概要
- ・ 業務の範囲、事業の要求基準
- ・ 応募者の資格
- ・ 募集手続
- ・ 選定手続、選定審議会について
- ・ 選定結果の公表方法
- ・ 契約の締結について
- ・ 応募提出資料の内容、提出方法
- ・ 意見の受付 など

募集要項の公表

- ・ 募集要項
- ・ 要求水準書
- ・ 実施方針
- ・ 優先交渉権者決定基準



3-② 説明会の開催・意見受け入れと回答

- ・事業の概要や選定方法等を説明する機会を1回以上設ける。
 - ・事業者から質問を受け付け、意見を聴取する。
- ※意見は文書によることとし、入札説明書や募集要項で様式を定める。

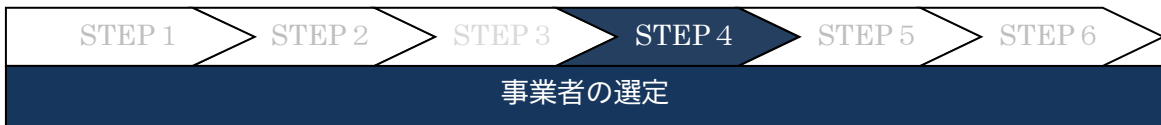
質問・意見の受付方法等
○受付方法 郵送／持参／ファクシミリ／電子メール など
○受付期間 1ヶ月以上
○回答方法 市ウェブサイトを通じて回答

3-③事業者の募集

必要に応じ、現地説明会の機会を設ける。

A：総合評価一般競争入札
入札公告日から40日以上を募集期間とする。 ※入札説明書交付開始日から1ヶ月以上

B：公募型プロポーザル
募集要項公表後1ヶ月以上を募集期間とする。



PFI事業者の選定方法は、公募の方法により行い、一般競争入札によることが原則とされ（PFI法第8条）、PFI契約においては、価格のみならず、維持管理又は運営の水準、PFI事業者とのリスク分担の在り方、技術的能力、企画に関する能力等を総合的に勘案する必要があるため、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。

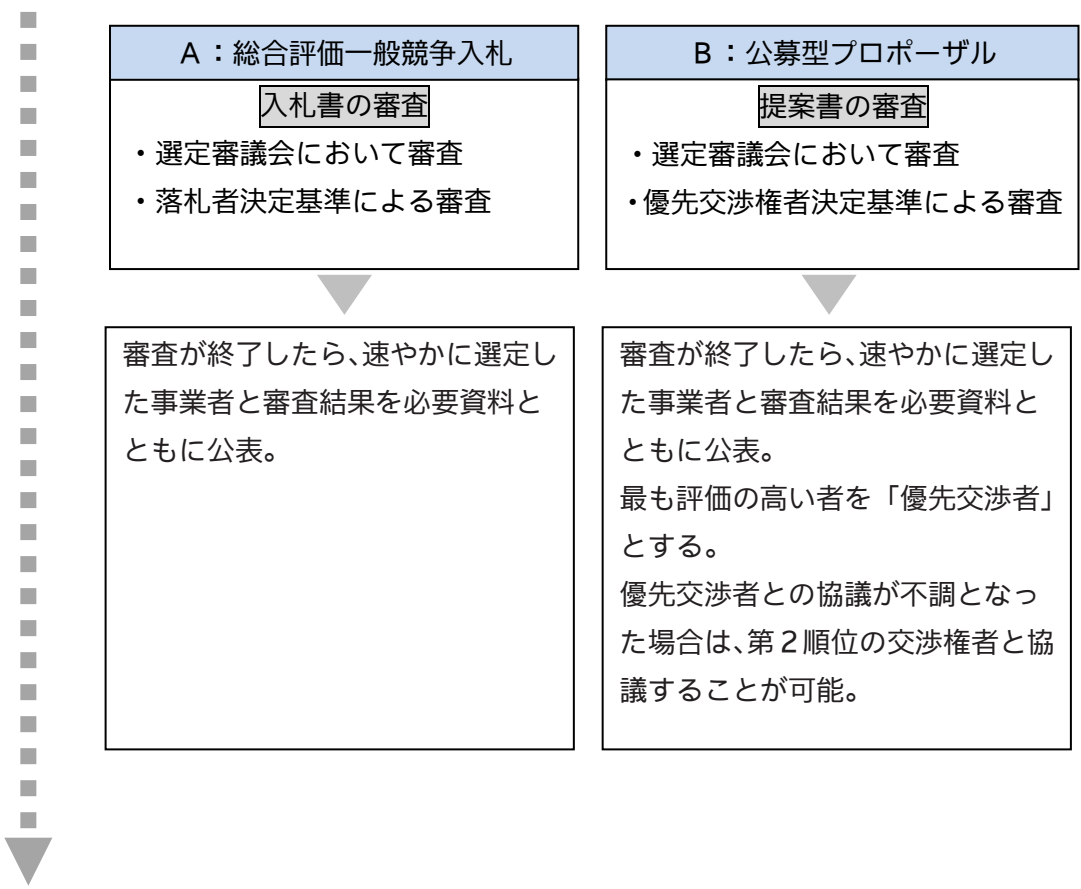
（「地方公共団体におけるPFI事業について」（平成12年3月29日自治事務次官通知））

ただし、事業の性格によっては、公募型プロポーザル方式による随意契約によることも可能とします。

このような場合でも、できる限り、透明性、競争性、公平性の確保に努める必要があります。

4 事業者の決定

4-① 選定審議会による審査



4-② 協議

A：総合評価一般競争入札

条件規定書に基づき、契約の詳細に係る協議を実施。

B：公募型プロポーザル

契約締結に向け、業務の詳細について選定した事業者と協議を実施。

※漏れ等の防止に十分考慮し、協議は1ヶ月以上の期間をかけて行うことが望ましい。

※優先交渉者との協議が整わない場合は、速やかに第2順位の交渉者との協議に移行し、その旨を公表する。

4-③ 契約書の作成

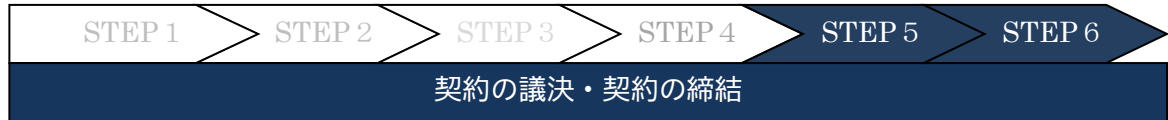
協議の結果に基づき、PFI 事業契約書を作成する。

契約書に定める事項

- ・事業者により提供されるサービスの内容・質・水準の測定と評価方法、市が支払う金額とその算定方法
- ・当事者の責務の内容と履行方法
- ・当事者が契約の規定に違反した場合の措置
- ・市の関与（モニタリング）の権限とその方法
- ・リスク分担
- ・金利変動・物価変動などを含む変更契約額の算定方法（内閣府「契約に関するガイドライン」参照）
- ・事業の終了時期と終了時の事業資産の取り扱い
- ・事業が継続困難となる事由とその時の措置
- ・事業破綻時の措置
- ・契約を解除する事由と当事者の取るべき措置
- ・協定に疑義が生じた場合又は協定に定めのない事項に関し係争が生じた場合の解消措置

4-④ 仮契約

契約には議会の議決が必要なため、議決前に事業者と仮契約を締結する。
※事業者は、この時点までに SPC の設立がなされている必要がある。



5 議会の議決



6 契約の締結

4 PFI 事業の推進体制

PFI 事業は、設計・建設・維持管理・運営という多岐にわたる内容を1つの事業で実施するものであり、全ての業務を事業実施課で担うことは負担が大きくなります。

専門性が求められる分野については、適宜、関係する所管課が事業実施課の支援を行う等、事業の確実かつ円滑な推進を図るための体制を整えることが必要です。(各段階における推進体制の例は別紙2「PFI 事業推進体制(例)」参照)

また、長期的な事業であるため事業化検討の段階から財政課と情報共有を密に行うことが必要です。

5 モニタリング

(1) 施設建設時のモニタリングについて

設計内容の確認や、施設建設の中間時、完成時の検査などは、契約に定めた方法により、契約に定めた時期に実施します。

なお、事業契約を締結すると、設計業務等が開始となることから、外部コンサルタントによる「設計・建設モニタリング」を別に活用し、事業の円滑かつ確実な進捗を図る仕組みの構築も有効です。

設計・建設時におけるモニタリングの留意事項の例

- 要求水準の解釈に齟齬がなく、適切に設計に反映されているか。
- スケジュールに遅延はないか。
- 市に提出すべき書類に遺漏がないか、期限に遅延がないか。
- 関係する官公署等へ必要な手続きが行われているか。
- 公共施設の整備に係る各種基準を遵守し、維持管理・運営を考慮した設計・施工であるか。
- SPCの検査が適切に行われ、検査の内容及び結果に不備はないか。（設計図書との整合性、施工不良箇所の有無、機器類の試運転結果等） など

モニタリングの方法としては、従来手法と同様のレベルで確認する方法や、PFI 事業者のセルフ・モニタリングを主とし、事業所管課はセルフ・モニタリングの結果を確認するだけの方法等、施設特性や事業規模等を踏まえ、適切なモニタリング手法を採用していくことが必要です。

(2) 施設運営時のモニタリングについて

契約に基づき、サービス水準が確保されているかを確認します。

モニタリングの方法など

- モニタリングの方法等を契約等により、あらかじめ事業者と合意の上、その手順を「モニタリング・フロー」として作成する。
- モニタリングは、「要求水準書」に基づいて実行することが基本であり、実施プロセスに過度に干渉するものではない。
- モニタリングをより効果的かつ適正に行うために「モニタリング・フロー」とモニタリングの結果は公開する。
※ 公開することにより、事業者の権利などの正当な利益を害するおそれのある事項については、契約に合意の上で公開しないことが可能。

モニタリング・フローの内容例

- 定期的な事業実施報告の提出
- 財務監査報告の提出
- 重要事項の発生した時の報告
- サービス水準が確保できていない時の措置

サービス水準が確保できていない時の措置の例

- ・ペナルティポイント制の導入
- ・改善措置の要求
- ・サービス購入費の減額
- ・PFI 事業契約の解除 など

(3) 金融機関との直接協定（ダイレクト・アグリーメント）

直接協定とは、事業者による事業の実施が困難となった場合又はその恐れがある場合などに、地方公共団体によるPFI事業契約の解除権行使を融資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、事業に対する一定の介入を可能とするために、地方公共団体と融資金融機関との間で直接結ばれる協定です。

公共サービスを継続的かつ安定的に供給する観点からは、地方公共団体にとっても意義のある協定です。

直接協定において規定する内容の例

- 第 1 条 事業契約及び融資契約の遵守
- 第 2 条 株式に対する担保の設定
- 第 3 条 事業契約に基づく金銭債権に対する担保の設定
- 第 4 条 施設等に対する担保の設定
- 第 5 条 保険金請求権に対する担保の設定
- 第 6 条 株式に対する担保権の実行
- 第 7 条 事業契約に基づく金銭債権に対する担保権の実行
- 第 8 条 施設等に対する担保権の実行
- 第 9 条 保険金請求権に対する担保権の実行
- 第 10 条 新たな事業契約の締結 など

なお、直接協定は融資金融機関において案を作成することが一般的です。

(4) 事業の終了

事業は契約による事業期間の満了をもって終了となり、契約で定めた方法により必要な措置をとります。

また、場合によって、事業者の破綻により、事業が終了することも想定されます。

この場合にも契約で定めた方法により必要な措置をとります。

事業期間の満了

期間満了の6か月前程度には、事業終了後の手続きなどについて、事業者との協議を始める必要があり、事業終了時にはあらかじめ契約で定めた措置をとることになります。

特に資産の取り扱いについて遺漏のないようにする必要があります。

事業終了後に行政が公共サービスを引き継ぐ場合は、サービスの提供が停滞しないよう留意する必要があります。

事業者の破綻

事業者が破綻し、事業の継続が困難であると認められる場合は、契約にしたがってこれを処理します。

事業修復と事業の引継ぎの方法などについても可能な範囲で契約に取り決めておきます。

事業の引継ぎは、新たにSPCを組織するか、あるいは、市が引き継ぐかといった方法になりますが、いずれにせよ、公共サービスの質や量を低下させないように努めることを基本に対応することになります。

【参考資料】 国の動向

時期	項目	概要・趣旨等
平成 11 年 (1999 年)	PFI 法の制定	民間の資金及び経営能力等を活用することにより、効率的かつ効果的に社会資本を整備するとともに、国民に対する低廉かつ良好なサービスの提供を確保し、もって国民経済の健全な発展に寄与することを目的に制定
平成 13 年 (2001 年) ～平成 19 年 (2007 年)	PFI 法の改正	選定事業者に行政財産を貸付けることを可能とする など
平成 23 年 (2011 年) 6 月	PFI 法の改正	①PFI 対象施設の拡大 ②民間事業者による提案制度の導入 ③公共施設等運営権（コンセッション方式）の導入
平成 25 年 (2013 年)	PPP/PFI の抜本改革に向けたアクションプラン	民間と地域の双方にとって魅力的な PPP/PFI 事業として、平成 25～34 年で次の類型による事業を重点的に推進 ・公共施設等運営権制度を活用した PFI 事業 ・収益施設の併設・活用など事業収入等で費用を回収する PFI 事業 ・公的不動産の有効活用など民間提案を活かした PPP 事業 ・その他の事業類型
平成 25 年 (2013 年) 6 月	PFI 法の改正	PFI 推進機構(株式会社民間資金等活用事業推進機構) の設立
平成 27 年 (2015 年)	経済財政運営と改革の基本方針 2015	多様な PPP/PFI 手法導入を優先的に検討するよう促す仕組みの構築
平成 27 年 (2015 年) 9 月	PFI 法の改正	公共施設等運営事業（コンセッション事業）の円滑かつ効率的な実施を図るため、専門的ノウハウ等を有する公務員を退職派遣させる制度を創設
平成 28 年 (2016 年) 1 月	優先的に検討するための指針	人口 20 万人以上の自治体に、公共施設等の整備等を行う従来手法に優先して多様な PPP/PFI の導入の検討を行うよう要請
平成 28 年 (2016 年) 5 月	PPP/PFI 推進アクションプラン改訂	①新たな事業規模目標の設定（平成 25～34 年の 10 年間の目標 21 兆円） ②PPP/PFI 推進のための施策 ・コンセッション事業（公共施設等運営権制度）の推進 ・実効ある優先的検討の推進 ・地域の PPP/PFI 力の強化（地域プラットフォーム ⁱ を通じた案件形成） ③コンセッション事業の重点分野に文教施設

		と公営住宅を追加 (従来は、空港、水道、下水道、道路)
平成 29 年 (2017 年) 6 月	PPP/PFI 推進アクション プラン改訂	①公的不動産における官民連携の推進 ・公園における PPP/PFI 手法の拡充 ・遊休文教施設の利活用 など ②優先的検討の人口 20 万人未満の地方公共団体への適用拡大 ③コンセッション事業の重点分野にクルーズ船向け旅客ターミナル施設及び M I C E 施設を追加
平成 29 年 (2017 年) 6 月	都市公園法改正	「公募設置管理制度」(Park-PFI) を新設
平成 30 年 (2018 年) 6 月	PPP/PFI 推進アクション プラン改訂	①ワンストップ窓口制度、助言制度等の運用による支援強化 ②コンセッション事業の重点分野に公営水力発電及び工業用水道を追加
平成 30 年 (2018 年) 10 月	PFI 法の改正	①公共施設等の管理者等及び事業者に対する国の支援機能の強化 ・特定事業に係る支援措置及び規制等について内閣総理大臣が一元的に回答するワンストップ窓口制度の創設 ②公共施設等運営権者が公の施設の指定管理者を兼ねる場合における地方自治法の特例 ・利用料金の設定の手続について実施方針条例に定められた利用料金の設定を行うなどの条件を満たした場合に地方公共団体の承認を要しない ・公共施設等運営権の移転を受けた者を新たに指定管理者に指定する場合において、条例に特別の定めがあるときは事後報告で可 ③水道事業等に係る旧資金運用部資金等の繰上償還に係る補償金の免除
令和元年 (2019 年) 6 月	PPP/PFI 推進アクション プラン改訂	①交付金事業等について、PPP/PFI の導入可能性検討を一部要件化した事業分野を拡大 ・一般廃棄物処理施設、浄化槽の追加 ・公営住宅分野において要件化の範囲を拡大 ②PPP/PFI 地域プラットフォームの強化による支援強化 ③地方創生に資する PPP/PFI 事業の支援強化 ・「民間資金等活用公共施設等整備事業」を創設 ④キャッシュフローを生み出しにくいインフラに対する導入支援/検討
令和元年 (2019 年) 10 月	地方公共団体のサウンディング型市場調査の手引き更新	文言の加除修正

令和2年(2020年)6月	PPP/PFI 推進アクションプラン改訂	<p>①コンセッション事業に密接に関連する「建設」「改修」等について、運営権者が実施できる業務の範囲を明確化</p> <p>②キャッシュフローを生み出しにくいインフラについても、積極的に PPP/PFI を推進するため、モデル事業実施やガイドライン事例集等の策定などの導入支援</p> <p>③SPC 株式の流動化の促進のため、SPC の運営のあり方等をガイドラインで提示</p> <p>④機動的な施設改修など創意工夫が発揮しやすい BOT 方式を促進するため、現行税制の特例措置の拡充等を検討</p> <p>⑤PPP/PFI を発注する際に必要となるアドバイザリー費用について、交付金により適切に支援及び支援分野の拡大、取組加速のためのインセンティブ検討</p> <p>⑥PPP/PFI に係る業務経験を評価・認定し、人材を活用する仕組み等を検討</p> <p>⑦PFI 推進機構の活用</p> <ul style="list-style-type: none"> ・資金供給機能、コンサルティング機能を積極的に活用 ・現在の設置期限の延長も含めた、あり方検討 <p>⑧公共サービスの提供にあたり自ら資産を保有するという従来手法以外の柔軟な手法（公共施設の非保有方法）について、活用が有効と思われる条件等の検討及び環境整備</p>
令和3年(2021年)6月	PPP/PFI 推進アクションプラン改訂	<p>①PPP/PFI の制度見直し</p> <ul style="list-style-type: none"> ・新型コロナウイルス感染症による影響対応 ・包括的民間委託や指標連動方式を促進 <p>②地方公共団体等への PPP/PFI 導入促進に向けた積極的支援</p> <ul style="list-style-type: none"> ・人口 10 万人以上 20 万人未満の地方公共団体について、令和 5 年度（2023 年度）までの優先的検討規程の策定を促す <p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・人口 20 万人未満地方公共団体の取組推進 <p>④民間提案の積極活用</p> <p>⑤公的不動産における官民連携の推進</p> <p>⑥株式会社民間資金等活用事業推進機構の活用</p>
令和3年(2021年)6月	多様な PPP/PFI 手法導入を優先的に検討するための指針の改訂	優先的検討を促す地方公共団体の範囲を、人口 20 万人以上の団体から、人口 10 万人以上の団体へ変更 など
令和4年(2022年)	PPP/PFI 推進アクション	①多様な PPP/PFI の展開

6月	プラン改訂	<ul style="list-style-type: none"> ・公園、公民館等の身近な施設 ・インフラ分野への導入拡大 ②地方公共団体等への積極的支援 ・専門家派遣、伴走支援の強化 ・マニュアルの整理、周知 ③取組基盤の充実 ・プロフィット、ロスシェアリング条項の導入 ④PFI 推進機構の活用 ・コンサルティングの積極的実施 ・地域金融機関等へのノウハウ移転 ⑤PFI 事業規模を令和4年度～令和13年度の10年間で30兆円
令和4年(2022年)12月	PFI法の改正	<ul style="list-style-type: none"> ①PFI事業の対象施設にスポーツ施設及び集会施設を追記 ②コンセッション事業における実施方針変更手続きの創設 ③PFI推進機構の業務追加及び保有株式等の処分期限延長
令和5年(2023年)6月	契約に関するガイドライン	労働関係法令を遵守し、社会保険料等の適正な積算を行う必要性を追記
	PFI事業実施プロセスに関するガイドライン	<ul style="list-style-type: none"> ① 地域企業の参画促進について追記 ② 災害等の緊急時の施設利用について追記 ③ 入札時の民間事業者の質問に対する管理者等からの回答について追記 ④ 適切な文書管理について追記
	VFM(Value For Money)に関するガイドライン	<ul style="list-style-type: none"> ① 会計検査院報告を踏まえた対応の追記 ② VFM算定の実態調査を踏まえた割引率について追記
	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	実施方針の変更提案に基づく変更の範囲について追記
令和6年(2024年)6月	PFI事業実施プロセスに関するガイドライン	<ul style="list-style-type: none"> ① 物価変動への対応のため、予定価格の適切な設定について追記 ② 災害への対応のため、災害時における管理者等と事業者の役割分担等に関することを募集の際に明示しておくことについて追記
	契約に関するガイドライン	物価変動への対応のため、以下の点を追記 <ul style="list-style-type: none"> ① 市場価格を的確に反映する物価指数の採用 ② サービス対価改定の基準時点 ③ 契約締結後の変更契約
令和7年(2025年)6月	PFI事業実施プロセスに関するガイドライン	物価変動への対応のため、サービス対価改定の基準時点の扱いについて追記 また、民間提案の推進に係る対応のため、以

		下の点を追記 ① 提案についての検討・評価 ② 提案に含まれる情報の取扱い ③ 提供データの電子化
	契約に関するガイドライン	物価変動への対応のため、以下の点を追記 ① サービス対価改定の基準時点の扱い ② 物価指数の扱い

〒963-8601

福島県郡山市朝日一丁目23番7号

郡山市財務部公有資産マネジメント課

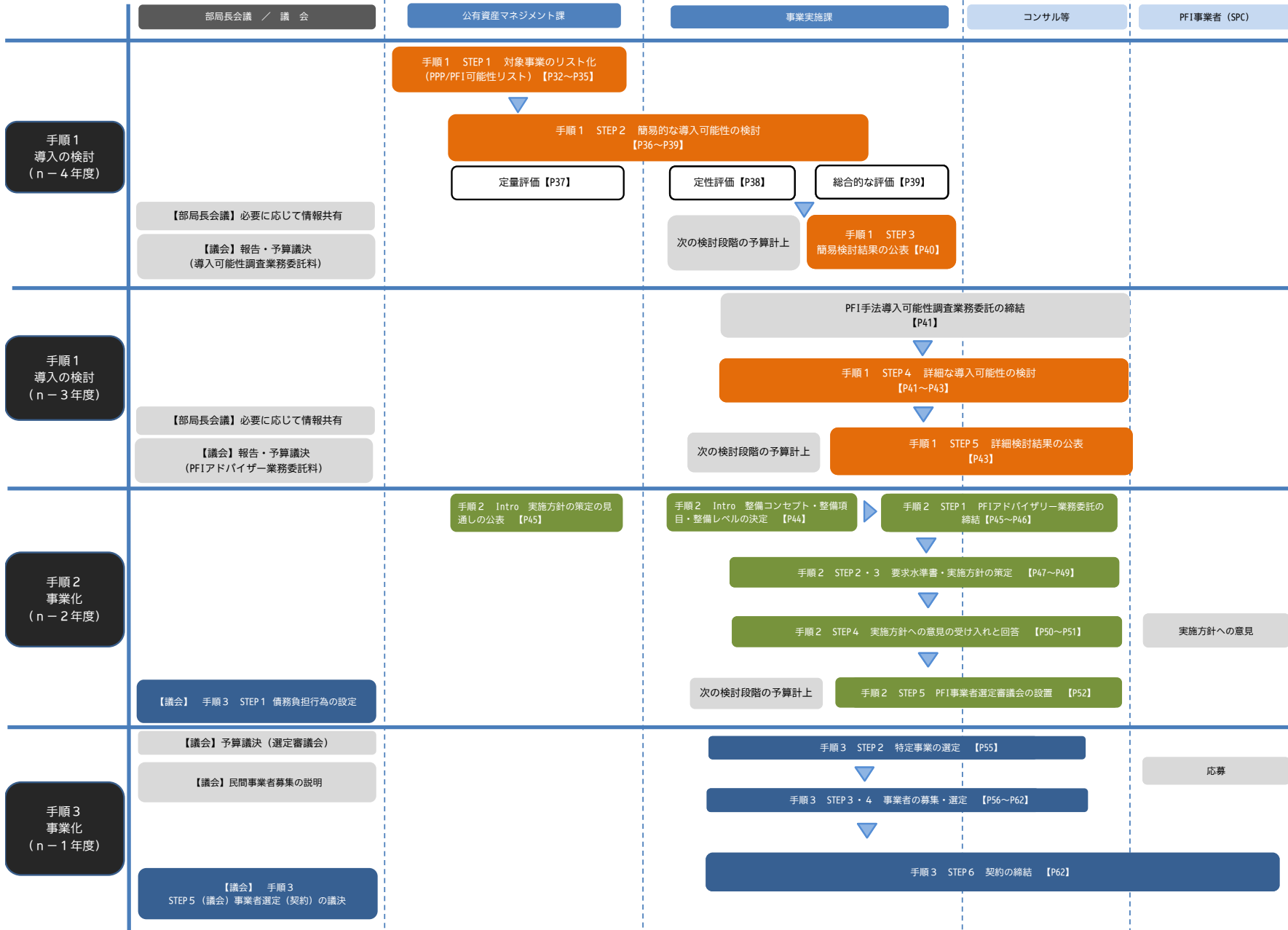
電話：024-924-2051

ファックス：024-931-3245

電子メール：kouyushisan@city.koriyama.lg.jp

【別紙1】PFI事業化スキーム

工事着工開始を「n年度」とする。



【別紙2】PFI事業推進体制（例）

NO.	年度	段階	項目	内容	担当所属			
					施設所管課	公マネ※1	技術職 在籍部署※2	コンサル
1	N-4 以前	事業化検討	PFI対象事業リスト化①	・更新（大規模改修又は建替）費用がおおむね10億円以上のもの	○	◎		
2		(必要に応じて)	現状の整理	・課題の整理 ・市民アンケートや民間事業者へのサウンディングの実施	◎	◎		
3			こおりやまエリアプラットフォーム実施	・具体的案件形成を目的とした産学金官の協議の場を、市と東邦銀行が共同開催	○	◎		
4			施設方針の検討	・施設の在り方検討に必要な庁内意見の集約等	◎	◎		
5		N-4 簡易検討	PFI対象事業リスト化②	・10億円未満で集約化や複合化等の方針が決定したもの	○	◎		
6			定量評価・定性評価	・従来手法と採用手法を比較 定量評価：整備費や維持管理費等の費用総額を比較し、VFM算出 定性評価：サービス向上や費用以外の効率性等を比較	◎	◎		
7		N-3 詳細検討	施設劣化調査	・構造躯体や設備の劣化状況、現行法令適合状況の調査 ・施設整備費、LCCの算定	◎	◎		委託
8			PFI導入可能性調査	・基本計画や整備手法の検討に必要な事業スキーム整理、サウンディング、VFM算出を実施	◎	◎		委託
9		整備方針決定		事業スキームを決定	◎	◎		
10		N-2 事業者募集	アドバイザー業務委託	・外部コンサルタント会社を選定 募集要項、要求水準書、契約書等の作成支援	◎	○	○	委託
11			事業者選定審議会の設置・運営	・委員選定（6名） ・審議会の開催（6回程度）	◎	○		
12		N-1 事業者決定	優先交渉権者選定	提案内容の審査	◎	○	○	委託
13			事業契約の締結	基本協定→仮契約→議会の議決	◎	○		委託
14		N 事業開始		基本設計	◎	○	○	委託可
15			設計・工事施工	実施設計	◎	○	○	委託可
16			事業開始	施工管理（工事監理企業が実施）	◎	○	○	委託可
17			開業準備	事務引継ぎ	◎	○		
18			竣工検査		◎	○	○	委託可
19	N+1	管理運営開始	指定管理	維持管理・運営モニタリング	◎	○		委託可
20		N+● 事業終了	業務引継ぎ	・維持管理、運営業務の引継ぎ	◎	○		
21				・施設の引き渡し（少なくとも■年以内は大規模な修繕又は更新を要しないと判断できる状態が基準）	◎	○		

※1 統一的な制度運用の視点から支援を実施

※2 施設所管課における技術職の配置状況をふまえ、技術的視点から支援を実施