

千葉市 P F I 導入指針

民間資金等活用事業

平成 13 年 12 月

千 葉 市

目 次

趣 旨		P 1
導入の基本方針		
1 対象事業の概念		P 2
2 対象事業の要件		P 2
3 対象事業の分類		P 3
導入にあたり守るべき原則		P 3
導入の手順(フロー)		別紙
ステップ 1	1 所管部局での事業の検討	P 6
	2 「P F I 導入検討会」への付議	P 6
	3 P F I 導入方針概定	P 6
ステップ 2	4 アドバイザリー契約 1 の検討	P 6
	5 「P F I 検討委員会」への付議・方針決定	P10
ステップ 3	6 アドバイザリー契約 2 の検討	P10
	7 事業スキームの確定	P10
	8 実施方針の策定	P11
	9 特定事業の評価及び選定	P11
	10 予算措置	P12
	11 P F I 事業者の募集	P12
	12 P F I 事業者の選定手順・審査方法	P12
	13 優先交渉権者の確定	P14
	14 契約交渉	P14
	15 議会議決(契約)	P14
	16 本契約締結	P14
ステップ 4	17 アドバイザリー契約 3	P15
その他の留意事項	1 参照すべき法令等	P15
	2 WTO 政府調達協定	P15
添付資料	・ P F I 導入検討シート	P17

趣 旨

本市は、「ちば・ビジョン21」に基づく第一次の実施計画として、平成13年に「千葉市新5か年計画」を策定した。この推進にあたっては、「市民・民間団体等の参加と協働」が位置付けられており、民間活力等の新たな事業手法の導入に努めることとしている。

PFIについては、平成11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」（以下「PFI法」という。）が施行され、その後「基本方針」及び「ガイドライン」が示され、各自治体においても具体的な取り組みがスタートしている。

本市では、PFIについて調査研究を行うため、平成10年に庁内組織「新社会資本整備研究会」を立ち上げ、事業化の準備を進め、リーディングケースとして「消費生活センター・計量検査所」（中央区弁天町）の事業に着手した。

このような国の取り組み、本市の調査研究・実績を踏まえ、今後、本市のPFI事業を推進するうえで必要となる基本的な事項を定めた。

PFI（Private Finance Initiative）
公共施設等の設計・建設・維持管理・運営の全部又は一部を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う新しい手法。

導入の基本方針

公共施設等の設計・建設，維持管理，運営等において，民間事業者の資金，経営能力及び技術的能力を活用することにより，市民へのサービスの向上と効率的な行財政運営の実現が期待できる事業について，積極的にPFIを導入する。

1 対象事業の概念

「実施計画」において，位置付けられている事業で，次の各号のいずれかに該当するものとする。

- (1) 民間事業者の自主性と創意工夫により，市民に対して，低廉かつ良質な公共サービスが提供される事業
- (2) 民間事業者の経営上のノウハウの蓄積及び技術的能力の活用により，全事業期間を通じて，財政負担の軽減及び平準化が図られる事業
- (3) 土地の高度利用が図られ，市街地の活性化に資する事業
- (4) 施設・機能の複合化により，維持管理及び運営等の効率化が図られる事業

2 対象事業の要件

(1) 共通事項

次の各号のいずれかに，該当するものとする。

原則として，施設建設費（設計・建設）が10億円を超えるもの。

原則として，維持管理運営費が単年度で1億円を超えるもの。

(2) 個別事項

次の各号のいずれかに，該当するものとする。

行政改革大綱又は行政改革推進計画において，事務事業の整理合理化及び総合化及び民間機能の活用が検討されている事業。

長期にわたって安定した需要が見込まれるもの。

本市が実施していた事業で，法改正又は規制緩和等によって民間事業者の参入が可能となる事業。

施設建設費よりも運営費の比重が高いもの。

3 対象事業の分類

事業内容を勘案し、最適なサービスが提供できるものを次の類型から選定する。

・類型

民間事業者が施設を建設運営し、施設利用者から料金を徴収することによりコストを回収し、事業採算をとり自立するタイプ。(独立採算型)

・類型

民間事業者が施設を建設し、リース形式等で本市から料金を徴収し、コストを回収するタイプ。(公共サービス購入型)

・類型

本市が民間事業者と共同で、公共施設と民間施設を一体的に整備し、事業費を削減するタイプ。(一体整備型)

例 示

ホール，保健福祉施設，公園施設，給食センター，博物館，学校
駐車場，駐輪場，都市交通事業，庁舎，観光宿泊施設，再開発事業
清掃施設，コミュニティセンター，農業関連施設，スポーツ施設

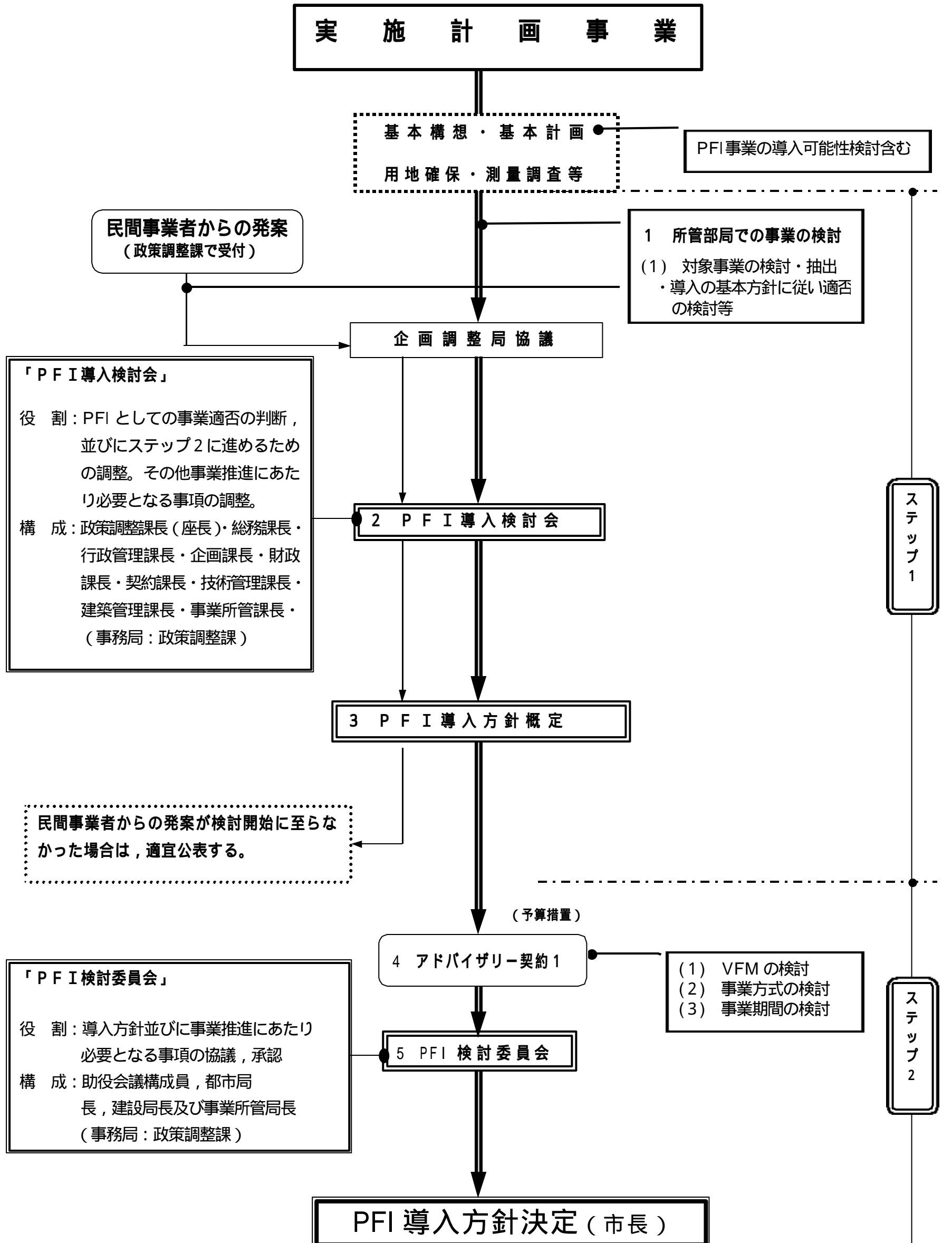
導入にあたり守るべき原則

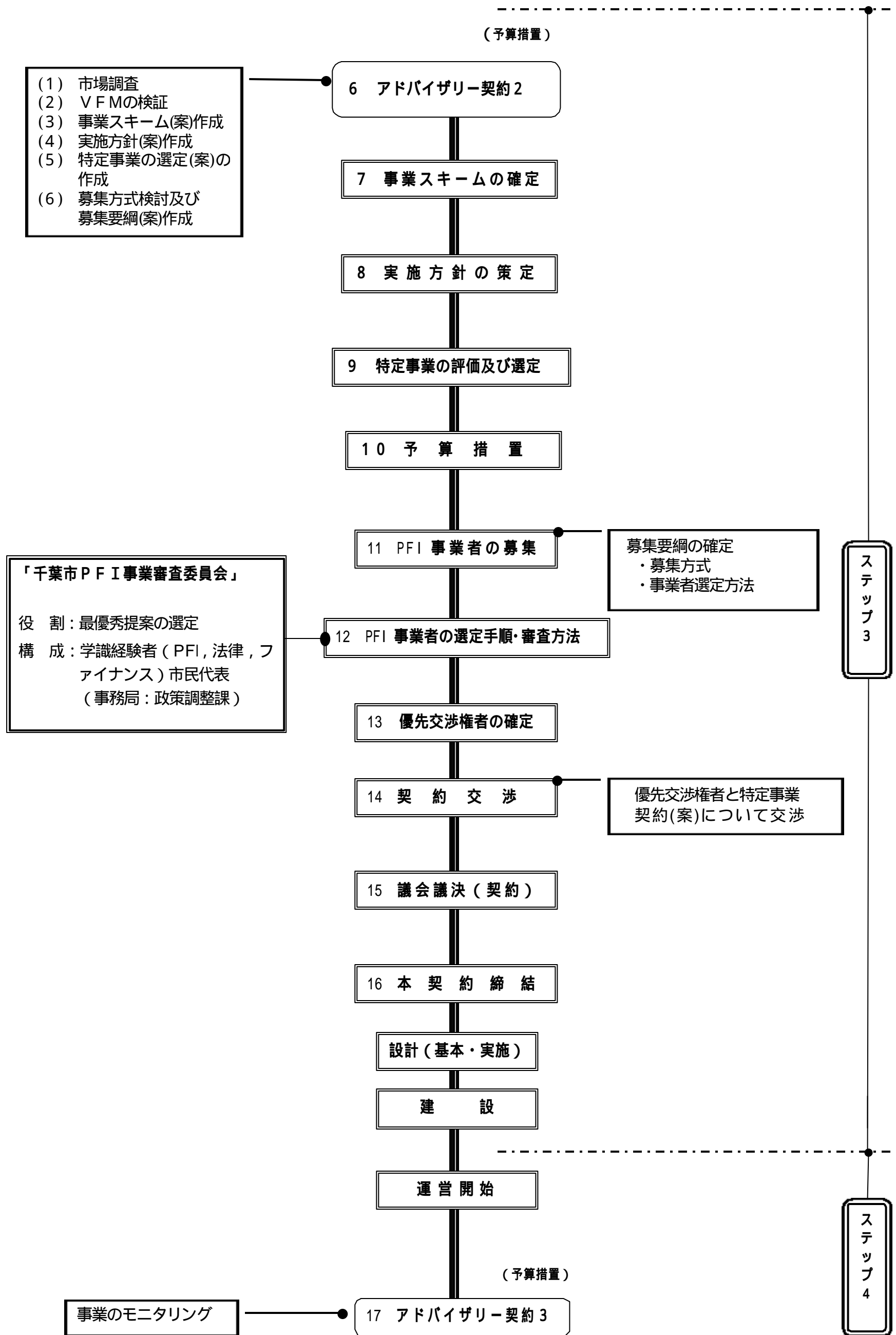
次の原則の全てを担保する。

- (1) 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。(公平性の原則)
- (2) 特定事業の発案から終結に至る全過程を通じて透明性が確保されること。(透明性の原則)
- (3) 各段階での評価決定について，客観性があること。(客観主義)
- (4) 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。
(契約主義)
- (5) 事業を担う企業体の法人格上の独立性又は，事業部門の区分経理上の独立性が確保されること。(独立主義)

導入の手順 導入の手順の概要は次のフローのとおり。

P F I 導 入 フ ロ ー





ステップ1

- 1 所管部局での事業の検討
 - (1) 対象事業の検討・抽出
導入の基本方針に従い適否を検討
導入にあたり守るべき原則に留意
 - (2) 民間事業者からの発案
政策調整課で受付し、各所管部局で導入の基本方針に従い検討
発案が検討開始に至らなかった場合は、内容等を通知し、適宜公表する。
- 2 「PFI導入検討会」への付議
PFI導入検討シート(別添)を作成し、企画調整局と協議の後、「PFI導入検討会」に付議する。

「PFI導入検討会」

役割：PFIとしての事業適否の判断、並びにステップ2に進めるための調整。その他事業推進にあたり、必要となる事項の調整。

構成：政策調整課長(座長)・総務課長・行政管理課長・企画課長・財政課長・契約課長・技術管理課長・建築管理課長・事業所管課長・(事務局：政策調整課)

- 3 PFI導入方針概定
「PFI導入検討会」が了承した場合は、「調整・助役会議」に付議承認後、市長が方針を概定する。

ステップ2

- 4 アドバイザリー契約1の検討
所管部局は予算措置後、アドバイザリー契約を行い、VFMの検討等を進める。
 - (1) VFMの検討(リスク分担を含む。)

VFM(Value for Money)

VFM(費用価値、費用対効果)とは、「支払った税金に対する市民の満足度」と定義され、より少ない税金でより良いサービスを得ることを意味する。

PFI 事業では，VFM が確保されるか否か，最も重要な判断基準となる。
基礎的要件

ア 本市の支出には，どれも VFM が実現されること。PFI 方式をとった場合の LCC と本市が自ら実施する場合（PSC）との比較を行い，その結果 PFI の VFM が実現されるか，あるいはサービスの向上が見られるものに導入にする。

LCC (Life Cycle Cost)

PFI 事業として，実施する場合の事業期間全体を通じた公的財政負担の見込み額の現在価値をいう。

PSC (Public Sector Comparator)

自治体が，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の見込み額の現在価値をいう。

イ リスク分担を明確にする。

リスクの分担

PFI は，事業に伴うリスクを公共と民間で適切に分担すること。

留意事項

ア 運営ニーズ

PFI による公共事業の実施は，「サービスの提供」であり，その提供方法として必ずしも本市で担う必要は無く，かつ将来の運営について，民間事業者がサービスを提供し続けることに支障が無い場合において成立する。運営について PFI が成立するための条件は下記のとおりである。

- ・施設の提供，サービス管理が民間事業者によって行われた場合でも，すべての運営に支障なく継続出来ること。
- ・民間事業者に対する制限等が，PFI 契約の中で明記されていること。

イ リスクの分担

リスク分担の原則は，公共民間に拘わらず，そのリスクを最小コストで

管理出来る当事者に割り当てることである。

<事業実施におけるリスクの例>

- ・設計及び施工の超過費用
- ・瑕疵
- ・法律改正
- ・災害等の不可抗力
- ・工事遅延
- ・損害賠償
- ・住民訴訟

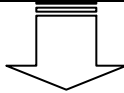
ウ 市場の関心

PFIの事業化は、必要とされるサービスを提供できる能力を持つとともに、相当のリスク移転を引き受けることができる民間事業者が、存在してこそ成立する。つまりPFI事業は民間事業者にとって「有効な投資先」でなくては成立しない。そのため、潜在市場の状況等について評価し、市場の関心度合いや許容能力を把握する必要がある。

V F M の 検 討 フ ロ ー

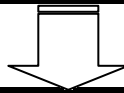
1 . 財 務 シ ミ ュ レ ー シ ョ ン

市が直接実施する場合の、財務シミュレーションを行い、事業期間を通じた市の財政負担を算出する。PFI事業として実施する場合、市の財政負担額の算定にあたっては、民間事業者から市が得る市税収入の調査を行う。



2 . リ ス ク 調 整 費

PFI事業として実施する場合、市が直接実施する場合に負担するリスクを、民間事業者に移転するため、VFMの算定には、当該リスクの貨幣換算額（リスク調整費）を市が直接実施する場合の財政負担額に含めて比較検討することが適切である。



3 . P F I 事 業 と し て 実 施 す る 場 合 に 期 待 さ れ る V F M

PFI事業として実施する場合、市の財政負担額が、直接実施する場合より少ない場合には、期待されるVFMの見込み額を算出する。

(2) 事業方式の検討

事業方式を明確にする。公共側の責任とリスクが高い順にそれらを示すと下記の通りである。

L D O (Lease Develop Operate)

民間事業者が長期リース契約によって、既存の公共施設を整備して、運営する方法である。施設の所有権は本市にあり、リース契約期間終了した時点で、公共側に運営が戻される方式である。

B L T (Build Lease Transfer)

民間事業者が長期リース契約により、公共用地で新規の事業（資金調達、設計、施工）を行う方法。施工後民間事業者は運営は行わず、本市が運営を行い、施設はリースという形式になる。民間事業者はリース代金を受領して、投資分を回収する。そして最終的に本市に施設の所有権を引き渡す方式である。

B T O (Build Transfer Operate)

民間事業者が資金調達をし、設計、施工までを行う方式である。施工後施設は本市の所有となり、施設は民間事業者にリースされる。民間事業者はこれらを利用して、サービスの提供を行い、本市及び利用者からの対価の受取により、投資分を回収する。

B O T (Build Operate Transfer)

民間事業者が資金調達し、設計、施工を行う。施工後は、契約期間中の運営を行い、サービスの提供による本市及び利用者からの対価の受取により、資金回収を行う。

契約期間終了後、施設の所有権は本市に引き渡される。

B O O (Build Own Operate)

民間事業者が資金調達し、施設を施工して所有、運営を行う方式である。B T O 同様に資金回収を行い、民間事業者は施設を継続して所有する。

(3) 事業期間の検討

民間事業者の創意工夫・財政支出削減・資金償還期間・負担リスクを勘案し、適正な事業期間を検討する。

5 「PFI 検討委員会」への付議・方針決定

VFM等の検討後、「PFI 検討委員会」に付議し、承認後、市長が方針を決定する。

「PFI 検討委員会」
 役割：導入方針並びに事業推進にあたり、必要となる事項の協議、承認
 構成：助役会議構成員，都市局長，建設局長及び事業所管局長等
 （事務局：政策調整課）

ステップ3

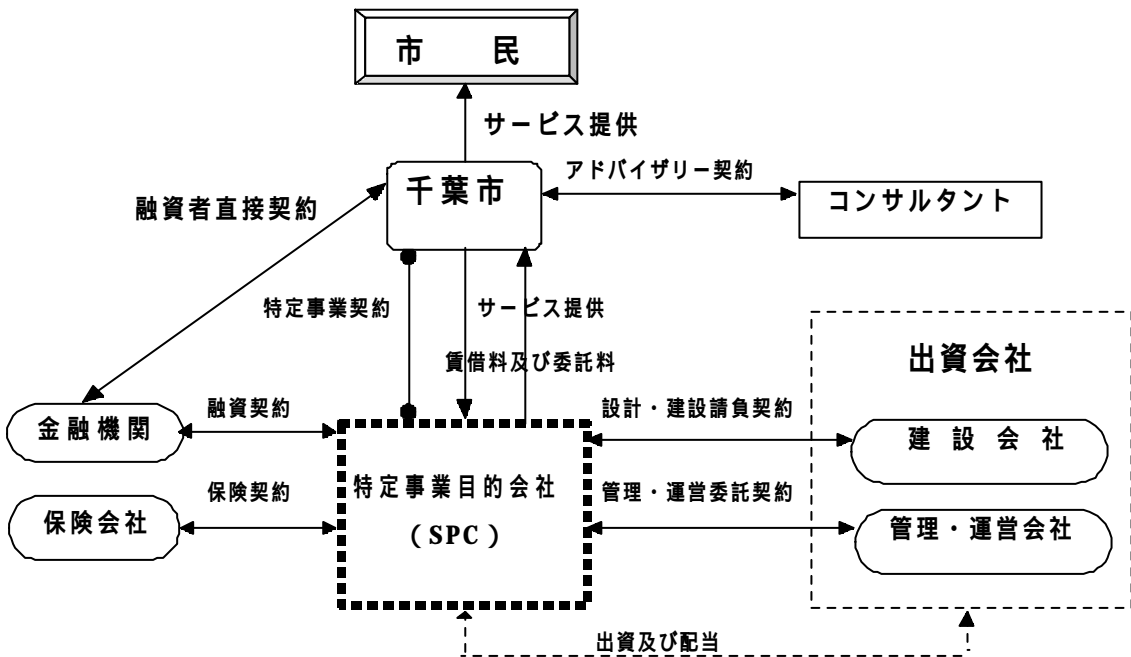
6 アドバイザリー契約2の検討

所管部局は予算措置後、アドバイザーリー契約を行い、下記の業務を行う。

- (1) 選定された事業に対して、市場調査を行う。
- (2) 基本計画をベースに、VFMの検証を行う。
- (3) 事業スキーム(案)を作成する。
- (4) 実施方針(案)を作成する。
- (5) 特定事業の選定(案)を作成する。
- (6) 募集方式を検討し、募集要綱(案)を作成する。

7 事業スキームの確定

個々の事業特性により、それに適した事業スキームを検討し、確定する。
 下記に事業スキームの一例を示す。



8 実施方針の策定

実施方針(案)を決裁により確定し、PFI法第5条第3項に基づき実施方針を公表する。具体的内容は、下記の事項とする。

PFI法第5条第3項

公共施設等の管理者は、実施方針を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(1) 特定事業に関する事項

事業名

事業内容（PFI事業の範囲，PFI事業者の収入，その他）

事業期間及び事業期間終了時の措置

事業実施のスケジュール

関係法令

特定事業の選定及び公表に関する事項

(2) PFI事業者の募集及び選定に関する事項

PFI事業者の募集及び選定に関する基本的事項（選定方法，応募方法説明会，質問，応募資格，審査事項）

(3) PFI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等に関する事項

基本方針

予想されるリスクと責任分担（星取表）

監視

(4) 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

敷地条件

公共施設の機能及び規模

(5) 事業協定の解釈について，疑義が生じた場合の措置に関する事項

(6) 事業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

9 特定事業の評価及び選定

実施方針を公表後，PFI事業として事業実施を決定するため，PFI法第6条及び第8条に基づき，特定事業の評価及び選定について決裁により確定し，公表する。

PFI法第6条

公共施設等の管理者等は、基本方針及び実施方針に基づき、実施することが適切であると認める特定事業を選定することができる。

PFI法第8条

公共施設等の管理者等は、第6条の特定事業の選定及び前条第1項の民間事業者の選定を行うに当たっては、客観的な評価（当該特定事業の効果及び効率性に関する評価を含む。）を行い、その結果を公表しなければならない。

10 予算措置

(1) 原則として、PFI事業者の募集前にVFMの検証結果に基づき、適切な金額を予算措置する。

11 PFI事業者の募集

PFI法第7条に基づく民間事業者の選定を行うため、募集要綱（募集方式、事業者選定方法等）を決裁により確定する。

募集方式は、総合評価一般競争入札及び2段階方式による公募型プロポーザルのいずれかとする。

なお、提案準備期間、契約の締結に要する時間の確保及び応募者の負担の軽減に配慮する。

PFI法第7条

公共施設等の管理者等は、前条の規定により特定事業を選定したときは、当該特定事業を実施する民間事業者を公募の方法等により選定するものとする。

12 PFI事業者の選定手順・審査方法

(1) 選定手順

総合評価一般競争入札の場合

次の手順により実施する。

ア 入札の公告

イ 入札説明書の公表及び配布

ウ 入札及び現場の説明

エ 参加表明書及び参加資格申請書の受付

- オ 資格審査後，通過企業へのプレゼンテーションを実施
- カ 資格審査通過企業に通知し，公表
- キ 入札提案書を受け付け，プレゼンテーションを実施

公募型プロポーザルの場合

募集は２段階で行うものとし，次の手順により実施する。

- ア 募集要項等の配布及び説明会
- イ 募集要項に関する質問受付
- ウ 質問に対する回答
- エ 資格審査書類及び１次提案書等の受付
- オ １次審査結果通知，結果の公表
- カ ２次提案書募集要項の配布
- キ ２次提案書の受付
- ク ２次審査結果通知，結果の公表

(２) 審査方法

いずれの方式も学識経験者等で構成する「千葉市PFI事業審査委員会」を設置し，最優秀提案を選定する。

千葉市PFI事業審査委員会

役割：最優秀提案の選定

構成：学識経験者（PFI，法律，ファイナンス），市民代表者
（事務局：政策調整課）

総合評価一般競争入札

審査委員会は，入札価格及びプレゼンテーションの内容を踏まえ，総合評価を行う。

公募型プロポーザル

ア １次審査の審査方法

資格及び概略提案審査を行う。なお，審査項目は下記のとおりとする。

- ・ 本事業の基本的な考え方
- ・ 施設の設計及び建設に対する考え方
- ・ 施設の維持管理に対する考え方
- ・ 特定事業の実施に対する考え方

- ・ 資金調達及びリスク分担の考え方
 - ・ 民間事業施設を提案する場合にあっては，その考え方
- イ 2次審査の審査方法
- 価格及び技術ノウハウ等を総合的に評価する。

13 優先交渉権者の確定

審査委員会の審査結果を受けて，決裁により優先交渉権者を確定する。確定後，PFI法第8条に基づき公表する。

14 契約交渉

確定後，優先交渉権者と特定事業契約を締結するための交渉を行い，契約(案)を策定する。

15 議会議決(契約)

PFI法第9条に基づき契約案件の議決を行う。

PFI法第9条

地方公共団体は，特定事業に係る契約でその種類及び金額について政令で定める基準に該当するものを締結する場合には，あらかじめ，議会の議決を経なければならない。

16 本契約締結

議決後，契約(案)を決裁により確定し，選定事業者(特定事業目的会社)と契約を締結するとともに，契約書を公表する。

責任とリスクの分担及び権利義務を取り決めるものであることから，下記の内容を具体的かつ明確に定める。

- (1) 事業目的，事業概要，資金調達に関する事項
- (2) 土地の賃貸借に関する事項
- (3) 施設の設計に関する事項
- (4) 施設の建設に関する事項
- (5) 公共施設の賃貸借及び維持管理に関する事項

- (6) 委託業務がある場合は，それに関する事項
- (7) 民間事業がある場合は，それに関する事項
- (8) 施設の譲渡に関する事項
- (9) 契約期間及び契約終了時に関する事項
- (10) 法令変更に関する事項
- (11) 不可抗力に関する事項
- (12) その他（事業実施において必要な事項）

ステップ4

17 アドバイザリー契約3

事業の実施状況については，下記の事項等に留意し，アドバイザリー契約3により，モニタリング調査を実施する。

- (1) 提供される公共サービスの水準の監視
- (2) 事業実施における定期的な報告書の提出
- (3) 公認会計士による財務状況の報告書の提出

その他留意事項

1 参照すべき法令等

- (1) 民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成11年7月30日法律第117号）
- (2) 民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業の実施に関する基本方針（平成12年3月13日総理府告示第11号）
- (3) 地方公共団体におけるPFI事業について（平成12年3月29日自治画第67号自治事務次官通知）
- (4) 民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律に基づいて地方公共団体が実施する事業に係る地方財政措置について（平成12年3月29日自治調第25号自治省財政局長通知）
- (5) 内閣府策定のPFI事業のガイドライン
 - 実施プロセスに関するガイドライン（平成13年1月22日）
 - リスク分担等に関するガイドライン（平成13年1月22日）
 - VFMに関するガイドライン（平成13年7月27日）

2 WTO政府調達協定

PFI事業は，政府調達協定の対象と非対象の混合的な契約となる可能性が高い。このような契約は，主目的である調達を考慮し，全体を当該主目

的である調達として扱うこととされている。これらの内容に充分留意し、協定に示す適用基準額を超える場合には、この協定の対象となることから、入札及び契約にあたっては十分留意する。

P F I 導入検討シート (記載例)

(導入検討委員会への提出年月日: 年 月 日)

(単位: 百万円)

[事業名] ○○○○○○○○○整備事業		事業担当部局課名 ○○○局 ○○部 ○○○課	担当者名	内線番号	
[事業目的]					
従 来 方 式			P F I 方 式		
スケジュール	H○年	基本計画策定	ス テ ッ プ 1	[P F I 事業としての導入目的]	
	H○年	測量及び基本設計		[指針 ・ 章の検討結果] 概念 (1) 及び (2) 要件 共通事項は , (1) 個別事業は , (2) 分類 類型 原則 すべて担保可能	
H○年	用地取得及び実施設計				
H○年	造成工事				
H○年	建築工事				
H○年	建築工事・事業完了				
用地 関 係	[場 所] 千葉市○○区○○町○○番地		ス テ ッ プ 1	[P F I 事業の範囲] 1 設計・建設 基本設計・実施設計・造成工事・建築工事 2 施設管理 (設備機器管理, 清掃, その他日常保守管理) 3 事業運営 (○○事業の主催・○○事業の実施)	
	[用 地 確 保] 市有地・民有地 (買収 Or 借上げ)				
	[敷 地 面 積] 約○○h a				
	[計画上の規制] ○○法の規制区域 用 途 : 第1種低層住居専用地域 建ぺい率/容積率: ○○% ○○○% 建物の高さ ○○m以下等 そ の 他 :				
建 設 関 係	事業規模	建築面積 ○○○○m ² 造成面積 ○○h a	ス テ ッ プ 1	導入検討会の結果 (開催年月日)	
	建設費	調査費 (アセスメント・文化財調査費) ○○百万円 設計費 ○○百万円 建設費 ○○○○百万円 その他 (用地費, 負担金等) ○○○百万円 合計 ○○○○百万円		調整・助役会議の結果及び市長の意見 1 調整会議 2 助役会議	
[財源の内訳]			ス テ ッ プ 2	[V F M の 検 討 結 果 (概 要)] 全事業期間 (設計・建設建築, 施設管理, 事業運営) を通じた V F M 検討結果は, L C C で ○○億円の削減効果がある。 P S C ○○○○億円 L C C ○○○○億円 V F M ○○億円	
[維持管理費 (単年度)]				[事業方式の検討結果] ○○事業に関して全体的に検討した結果, ○○○○に 関してのメリットがあるため, B O T 方式を採用する。	
[積算] 人件費 ○○百万円 光熱水費 ○○百万円 外部委託費 ○○百万円 その他 ○○百万円 合計 ○○○百万円					
[運営費 (単年度)]			[事業期間の検討結果] (1) 整備期間 平成○○年～平成○○年 (○年間) (2) 事業期間 平成○○年～平成○○年 (○○年間)		
[積算] 人件費 ○○百万円 事業費 ○○百万円 外部委託費 ○百万円 その他 ○○百万円 合計 ○○○百万円			P F I 検討委員会の結果及び市長の意見		

必要に応じて図面及び資料を添付。