

# 東京都提出資料

民間資金等活用事業推進委員会第 19 回合同部会

平成 14 年 1 月 23 日

# 東京都におけるPFIへの取り組みと課題

東京都財務局

平成14年1月23日

## 1. 取り組み体制

### (1)「東京都におけるPFI基本方針」の策定(平成12年12月)

#### 財政難

#### 財政再建推進プラン

行政の守備範囲を見直し、民間との役割分担を明確化  
事業の重点化とPFIの検討による投資的経費の削減

#### 財政構造改革の推進

公共工事に係るライフサイクルコストを見通し、PFI  
や総合評価入札方式の導入等によりコスト縮減

#### 都庁改革アクションプラン

(都政改革ビジョン) PFI等の民間活力の活用によるコスト管理の徹底  
行政サービスのあり方変更(民活による事業展開)

#### PFI基本方針

PFI法の制定等を踏まえ、東京都の組織、行政制度に  
対応したPFIの手順等を明示

### (2) 取り組み体制

#### 事業実施局と財務局との両輪体制

##### ①事業実施局

- ・ PFIを事業手法のひとつとして認識し、VFMの考え方に基づいて最適な事業手法を検討(PFIが最適であればPFIを採用)
- ・ 民間からのPFI事業の発案の受け付け
- ・ 総合評価一般競争入札を用いる場合、民間事業者の募集・選定、仕様書の検討等を行うための「PFI事業(民活事業)者審査委員会」と、工事主管局として技術提案審査基準、提案内容の審査等を行うための「技術審査委員会」を設置

## ②財務局

- ・ P F I を含む民間活力を活用した事業手法に対し、その採用や継続の妥当性等を検討、評価するための「民活手法検討委員会」を設置
- ・ P F I の基礎的な審査や、予算・財政、契約、財産管理等、財務面からの専門的・技術的な支援を行うための「P F I 担当」を設置

(財務面・法務面・技術面のチェック)

別紙 1 「民活手法検討委員会設置要綱」参照

別紙 2 「取り組み体制関連図」参照

## 2. PFIを含む民活手法採用・チェックの具体的手順

事業の発案	事業実施局：事業実施について、財務局主計部と調整
民活手法の採用検討	事業実施局：財務局主計部との調整済み案件について、 「民活事業計画書」により P F I 担当に協議 財務局：専門的・技術的な見地から調査・検討
アドバイザー契約	事業実施局：財務局主計部へのアドバイザー契約予算 要求を経て、アドバイザーを選定・契約
実施方針決定・公表	事業実施局：アドバイザーの意見を参考に、P F I 担当 と協議した上で実施方針を策定・公表
民活手法検討委員会	事業実施局：V F M 等の検討を踏まえて、民活手法採用 の如何を付議 財務局：予算・財政、契約、財産管理、施設建設の 各面から、民活手法採用の適否を審議
民活手法採用決定・公表	事業実施局：上記委員会の審議結果を踏まえ、採用 手法を決定し、公表 ( P F I の場合、特定事業として選定 )

**事業者選定方法の決定等** 事業実施局：総合評価一般競争入札により事業者を選定する場合、「PFI事業(民活事業)者審査委員会」を設置し、決定

**契約書案等の策定・公表** 事業実施局：PFI担当との協議を経て、契約書案、仕様書案、落札者決定基準を策定・公表

**債務負担行為の設定** 事業実施局：財務局主計部に対して債務負担行為を要求

**公有財産運用委員会・財産価格審議会**

事業実施局：公有財産の使用許可、貸付等が必要な場合、財務局所管の上記両委員会へ付議

**入札公告、落札者決定・公表**

財 務 局：契約書、仕様書、落札者決定基準等を公表  
「東京都PFI一般競争入札参加資格確認委員会を開催し、入札参加者確定

事業実施局：「技術審査委員会」において落札者決定基準に基づく技術審査を行い、「評価得点」決定

財 務 局：「評価得点」と「入札金額」から「総合評価得点」を算出し、落札者決定・公表

**議会議決・契約締結** 事業実施局又は財務局：議会の議決等、所要の契約手続を経た上で契約締結

**事業実施のチェック** 事業実施局：契約内容の履行監視及び「民活事業報告書」を財務局へ提出

財 務 局：上記報告書を受け、事業の適正等を審査

別紙3「民間資金等を活用する手法等の採用に係る事務取扱い」参照

### 3. 民活手法の具体的な導入

基本方針：事業の効率性の追求、行政と民間との役割分担、資産の有効活用等の観点から、PFIを含め、民間の資金、経営能力及び技術力を活用して事業を推進

導入事業：水道局所管「金町浄水場常用発電設備整備事業」(国内初のPFIモデル事業)を初め、さまざまな行政分野でPFI等の民活手法を導入

別紙4「主な民活手法採用事業(知事部局分)の現況」参照

### 4. PFIを進める上での横断的課題(組織内部における運用上の懸念、課題を含む)

(1) 統一的な導入判断基準が未整備・・・(以下に東京都の現行視座を例示)

#### ①事業の公共的意義

長期間にわたり住民が必要とする事業であるか否か

(長期にわたる安定的な需要が多数の民間事業者の参入・競争を誘引)

#### ②民間事業者のノウハウの有無

行政サービスの向上に資するノウハウを民間事業者が有しているか否か

(民間のノウハウ、スキルの活用、創意工夫の範囲が広いかな)

#### ③事業の収益性・安定性

民間事業者の長期的・安定的な経営を支えるだけの収益性があるか否か

#### ④事業の規模

事業が過小、過大でなく、金融機関が資金を拠出するだけの魅力を備えているか否か

#### ⑤事業のタイプ

総事業費に占める運営・維持管理費の比重が高いか否か

#### ⑥複数のサービス供給先

同種のサービスを供給できる複数の民間事業者が存在するか否か

(サービスの代替供給先の確保によるリスクの軽減)

#### ⑦補助金

PFIの適用により補助金の有無が左右されないか否か

## ⑧事業成果の計測

事業の客観的評価（量的・質的評価）が可能か否か

### (2)行政サービスの安定的な供給を確保する上での課題

#### ①「公の施設」(地方自治法第244条)の管理受託者

P F I方式で建設された施設が「公の施設」となる場合、P F I事業者は、施設利用料金を自らの収入として収受できないために需要の変動を速やかに料金体系に反映できず、需要変動リスクを負えない可能性あり

#### ②履行確保

事業の完全履行の確保とP F I事業者の破綻等、万一の場合の損害補填を目的とした「契約保証金」或いは「履行保証保険料」が、P F I事業者の当初運転資金を圧迫する可能性あり

### (3)VFM検証上の課題(イコルフットイングの確保)

#### ①税制上の課題

ア)たとえ民間事業者が地方公共団体に代わって行政サービスを提供するものであっても、特別土地保有税と一部施設に係る固定資産税を除き、事業所税、不動産取得税、登録免許税、固定資産税並びに都市計画税の賦課を免れず

イ)P F I事業の資産耐用年数は、一般的にP F Iの事業期間よりも長いため、事業終了時に未償却残高が生じ、無償譲渡の場合に除却損が発生する外、未償却分について事業期間中にサービス購入料が支払われるため、見かけ上の利益に係る法人税納付義務が発生

ウ)P F Iの事業期間中に発生する施設の大規模修繕について、税引き後の利益から修繕引当金を積み立てることに伴う法人税の賦課

#### ②開発行為上の課題

ア)地方公共団体が開発主体であれば不要となる都市計画法上の開発許可、公園施設の設置許可を得るための協議に多大な労力と時間が必要

イ)P F I事業者が都市公園内で施設を建設・運営する場合の土地使用料や普通財産を借り受けて改修・運営する場合の建物貸付料等は非免除

ウ) 公園用地の占用許可や建物(普通財産)の貸付期間(5年)とPFI事業期間との不一致(許可等が更新されないリスクの存在)

③VFM算定方法の不統一

PSCの算定基礎を「入札予定価格」に置くことに伴う過大なVFM計上の可能性並びに現在価値への割引率の不統一に伴うVFMの信頼性の低下

(4) 契約制度面の課題

①競争性の確保

総合評価一般競争入札において求められるPFI事業の提案書の作成には相当の資力とノウハウが必要であり、入札参加事業者が限定される可能性もあり、そうした場合には十分な競争性の確保が困難

②優先交渉権者との交渉

総合評価一般競争入札によって落札者が決定した後で契約条件を変更することが認められていないため、PFI事業が、施設の設計・建設から維持管理までを幅広く含むものであるにもかかわらず、優先交渉権者決定後の契約内容に係る調整や変更が困難

(5) 財政面の課題

①財政の健全性確保

PFI事業は、長期にわたり継続的に歳出予算を拘束するところから、網羅的な同手法の導入は将来的な予算の硬直化を招く懸念あり

②債務負担行為と支出負担行為

債務負担行為は、設定年度内に支出負担行為がなされない場合は失効するものであるが、時間的な制約から同年度内に入札公告やPFI事業者との交渉等の諸手続きを経て支出負担行為を完了させることが困難

(6) 政策上の課題

①中小企業対策

PFI事業では、施設の設計・建設、管理運営を一括してSPCが請負う方式となること或いはWTOとの関係等から、中小企業の参入が困難

(7)課題の解決に向けて

国と地方、民間とが一体となって課題の解決に取り組むことが肝要

優先的に解決すべき課題と対応

- ・ 統一的な導入判断基準を、例えば準則として提示すること  
(各地方の特性を付加して、独自の判断基準を制定)
- ・ V F M検討上の課題の解消とイコールフットィングの確保  
( P F I のよりスムーズな導入 )
- ・ 債務負担行為に係る制約の緩和と優先交渉権者との交渉スタイルの変更  
( P F I 事業推進の円滑化・スピードアップ )

上記課題の検討と並行して、以下の課題を急ぎ検討する必要あり

- ・ 地方公共団体に共通する「参加企業に係る制約」  
( 中小企業の P F I 事業への参画確保 )

## 民活手法検討委員会設置要綱

平成13年3月30日  
財務局長決定

### 第1 設置

事業を実施する局（以下「事業実施局」という。）が、実施を予定する事業に関し民活手法（PFIをはじめとする公共施設等の建設、維持管理、運営等に民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して公共サービスの提供を行う事業手法をいう。以下同じ。）を採用し、又は、実施中の民活手法による事業を継続しようとする場合において、その手法の採用等についての妥当性等を検討、評価するため、民活手法検討委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

### 第2 所掌事項

- 1 委員会は、事業実施局が民活手法を採用しようとする場合に、当該手法によることの是非、内容の妥当性等について審議する。
- 2 委員会は、事業実施局が民活手法による事業を継続使用とする場合に、履行状況の妥当性、事業内容見直しの必要性等について審議する。

### 第3 組織等

- 1 委員会は、委員長及び委員をもって組織し、それぞれ次に掲げる職にあるものをこれに充てる。  
委員長 経理部長  
委員 参事（契約調整担当）  
主計部長  
財産運用部長  
営繕部長
- 2 委員長が特に必要と認めた場合は、臨時の委員を置くことができる。
- 3 委員長に事故があるときは、会長があらかじめ指名する委員が、その職務を代理する。

### 第4 召集

委員会は、必要の都度、委員長が召集する。

### 第5 定足数及び表決数

- 1 委員会は、委員の過半数の出席がなければ、会議を開くことができない。
- 2 委員会の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、委員長の決するところによる。

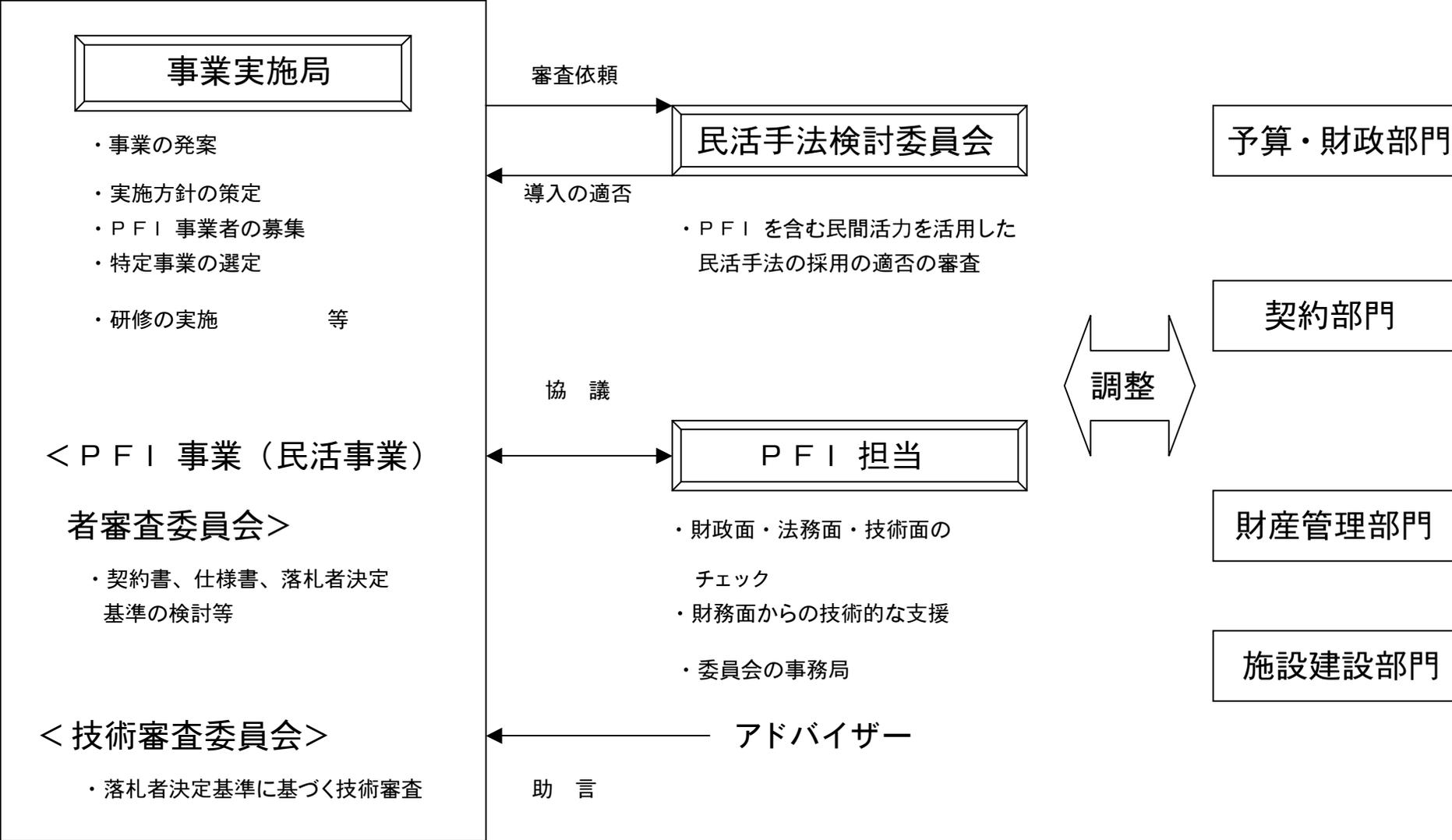
### 第6 幹事会

- 1 委員会に幹事会を置く。
- 2 幹事会は、幹事長及び幹事をもって組織し、それぞれ次に掲げる職にあるものをこれに充てる。  
幹事長 経理部総務課長  
幹事 経理部副参事（契約調整担当）  
主計部財政課長  
主計部予算課長  
財産運用部総合調整課長  
営繕部副参事（計画技術担当）
- 3 委員長が特に必要と認めた場合は、臨時の幹事を置くことができる。
- 4 幹事会は、委員会に付議される事案について、あらかじめ調査審議する。

### 第7 庶務

委員会及び幹事会の庶務は、経理部副参事（企画担当）及び経理部総務課において処理する。

# 取 り 組 み 体 制 関 連 図



## 民間資金等を活用する手法の採用等に係る事務取扱いについて

平成13年 3月30日

12財経総第2044号

### 第1 民活手法の採用に係る協議

#### 1 検討に当たっての事前協議

事業を実施する局（以下「事業実施局」という。）は、事業自体の実施に係る主計部との調整を終えた案件について、民活手法（PFIをはじめとする公共施設等の建設、維持管理、運営等に民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して公共サービスの提供を行う事業手法をいう。以下同じ。）の採用を検討しようとする場合は、次の事項を明らかにした上、別に定める民活手法検討委員会（以下「検討委員会」という。）の事務局（経理部副参事（企画担当））に協議する。

ア 事業の目的及び概要

イ 採用を予定する事業手法（民間事業者の活用の範囲と当該事業手法を採用しようとする理由を明らかにする。）

ウ 事業に必要となる施設の規模、立地条件等（規模については、設定根拠を明らかにする。）

#### 2 民活事業計画書

事業実施局は、1の協議の後、財務局からの求めにより、民活事業計画書（以下「計画書」という。）を作成し、財務局に提出する。

計画書では、上記1のアからウまでの事項のほか、次の事項を明らかにする。

ア 事業に係る収支計画及び資金計画

イ アに係る公共事業方式及び採用可能な他の民活手法との比較

ウ 民間事業者との役割分担及びリスク分担に係る基本的考え方

エ その他必要とする事項

#### 3 財務局による調査・検討

財務局は、計画書等に基づき、次の事項等について調査・検討を行い、その結果及び経過をとりまとめて事業実施局へ通知する。

ア 事業の実施規模、実施水準の妥当性

イ 事業に使用する施設の規模及びその設定根拠の妥当性

ウ 収支計画及び資金計画の妥当性

エ 民活手法により実施することのメリット及びデメリット

オ 民間事業者とのリスク分担のあり方

## 第2 民活手法の採用に係る具体的検討

### 1 アドバイザリー契約等のための予算要求

事業実施局は、第1の3の財務局からの通知の後、民活手法の採用に係るさらなる検討が有効な場合には、外部の専門家等から調査、助言等の提供を受けるための契約（いわゆる「アドバイザリー契約」）等具体的な検討に必要な予算を要求することができる。

### 2 実施方針の策定及び見直し

事業実施局は、財務局と協議を行った上、必要に応じて、次に掲げる事項を内容とする実施方針を策定し、公表する。

- ア 特定事業の選定に関する事項
- イ 民間事業者の募集及び選定に関する事項
- ウ 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
- エ 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項
- オ 疑義が生じた場合の措置に関する事項
- カ 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
- キ 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
- ク その他特定事業の実施に関し必要な事項

事業実施局は、実施方針の公表後、民間事業者等からの意見表明があった場合には、財務局と協議の上、実施方針の見直しを行う。

総合評価競争入札によろうとするときは、第3の1のPFI事業（民活事業）者審査委員会の議を経るものとする。

### 3 民活手法検討委員会への付議

事業実施局は、VFM評価等を検討し、民活手法を採用しようとする場合には、検討委員会への付議を行う。付議する内容、議案等については、事案毎に、検討委員会事務局（経理部副参事（企画担当））と協議の上、とりまとめるものとする。

財務局は、事業実施局に審議結果の通知を行う。

### 4 民活手法採用の決定及び公表

事業実施局は、検討委員会の審議結果を考慮して、民活手法の採用について決定し、必要に応じて公表する。

### 第3 事業者の募集及び選定等

#### 1 PFI事業（民活事業）者審査委員会の設置

事業実施局は、総合評価競争入札により事業者の選定を行おうとする場合には、「PFI事業（民活事業）者審査委員会」（以下「審査委員会」という。）を設置する。

審査委員会は、学識経験者2名以上と東京都職員をもって構成し、次の事項を所掌する。

- ア 実施方針のうち、民間事業者の募集・選定に関する事項等に係る検討（総合評価競争入札によることの適否を含む。）
- イ 契約書、仕様書、落札者決定基準その他事業者の選定に関する事項の検討
- ウ 総合評価競争入札における価格以外の条件の審査及び評価

#### 2 契約書の策定等

事業実施局は、財務局と十分協議した上、契約書（案）、仕様書（案）等を策定し、必要に応じて公表する。なお、総合評価競争入札により事業者を選定しようとする場合には、あらかじめ審査委員会の議を経るものとする。

また、公表後、民間事業者等からの意見表明があった場合には、財務局と協議の上、契約書（案）等の見直しを行う。

#### 3 契約締結等のために必要な手続（入札公告、落札者決定・公表、議会の議決、契約締結等）

事業実施局は、上記2のほか、民活手法での事業実施に必要な契約関係事務の執行について、財務局経理部総務課契約調整担当に協議する。

#### 4 債務負担行為の設定

事業実施局は、実施方針等の内容に基づき、民活手法での事業実施に必要となる債務負担行為設定のための予算要求を、財務局主計部に行う。

#### 5 東京都公有財産管理運用委員会及び東京都財産価格審議会への付議

事業実施局は、民活手法での事業実施に当たって、公有財産の使用許可、貸付け等が必要となる場合は、東京都公有財産規則に基づき、東京都公有財産管理運用委員会及び東京都財産価格審議会への付議を行う。

### 第4 事業の実施

#### 1 毎年度の報告

事業実施局は、毎年度、財務局が指定する期日までに、民活手法での事業実施状況を明らかにした民活事業報告書（以下「報告書」という。）を財務局に提出する。

財務局は、報告書に基づき必要な調査を行い、事業の適正な履行等について確認する。

#### 2 事業の見直し

財務局は、報告書の調査・検討及び検討委員会による審議の結果、民活手法での事業の継続が不適当と認める場合は、当該手法での事業継続の見直しを事業実施局に求めるものとする。

### 第5 事業期間の終了

事業実施局は、事業期間満了の日の3年前までに、事業期間満了時の取扱い等について、財務局に協議する。

### 主な民活手法採用予定事業(知事部局分)の現況

名 称	概 要	現 況
区部ユース・プラザ(仮称)整備等事業	<p>教育庁において、青年の家を再編・整備し、区部と多摩地域に1か所ずつユース・プラザ(仮称)を建設する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・区部ユース・プラザ(仮称)は、文化・スポーツ型施設とし、都立夢の島総合体育館敷地内に設置する。</li> <li>・多摩地域ユース・プラザ(仮称)は、野外活動型施設とし、都立八王子高陵高等学校閉校後の跡地に設置する。</li> </ul>	<p>平成13年5月7日、民活手法検討委員会(以下「委員会」という。)におけるPFI手法採用の妥当性に係る審議を経て、5月24日教育庁においてPFI事業(特定事業)として選定・公表した。</p> <p>11月8日、入札公告関係資料を公表し、平成13年度中に民間事業者を選定する。</p>
多摩地域ユース・プラザ(仮称)整備事業		<p>平成13年4月26日、PFI手法の採用について専門的な意見を得るためのアドバイザー業務委託契約を締結した。</p> <p>今後、教育庁においてPFI手法に係る具体的な検討を進め、PFI事業としての実施方針を決定・公表後、委員会において当該手法採用の妥当性を審議する。</p>
都営南青山一丁目団地総合建替事業(仮称)	<p>都営住宅の建替えにあたっては、「民間事業者による、都営住宅と民間施設との一体整備」という都営住宅建設事業としての初めての手法(住宅局において、定期借地権制度を活用し、民間事業者に対し敷地を貸し付け、そこに事業者が複合施設を建設し、完成後、都営住宅部分を都が買取る。)を用い、敷地を高度利用することにより創出された容積を活用し、区の公益施設及び民間施設など、立地に相応しい多様な機能を整備する。</p>	<p>平成13年6月20日、定期借地権方式について、東京都公有財産管理運用委員会の議を経て決定し、8月21日住宅局において実施方針を策定、11月2日、募集要項を公表した。</p> <p>民間事業者の選定は、平成14年5月下旬を予定している。</p>
プレジャーボート係留施設整備事業(仮称)	<p>近年、東京都管理の河川において、プレジャーボート等の無秩序または不法な係留が顕著となっており、治水上、社会上の問題を生じている。これらの係留船を收容し、適正な河川管理を実現するため、建設局において船舶係留施設を整備することが必要となっている。</p>	<p>各種民活手法の採用を視野に入れ、事業手法を検討中である。</p>
環状第2号線新橋・虎ノ門地区市街地再開発事業	<p>環状2号線の早期整備により、都心地域の交通渋滞の解消を目指すとともに新橋・虎ノ門地域の都心機能の再生を図る。本再開発事業においては、特定建築者制度及び都の再開発事業では初めての事業協力者方式の事業手法を活用する。</p>	<p>建設局において、平成14年1月に事業協力者を公募し、平成14年5月に選定する予定である。</p>