

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6月

## はじめに

本マニュアルは、平成25年12月から26年4月までの間にPFI推進委員会の下に設置された「手続簡易化ワーキンググループ」（以下「本WG」という。）において検討されたPFI事業の円滑化・迅速化に資する手続簡易化に関する検討結果をまとめたものです。

PFI法が施行されてから約15年が経過する中、PFI事業の実施経験がある地方公共団体は未だ約1割です。その原因の1つとして、PFIは「時間がかかる」、「発注手続等が面倒」といった声があります。

このような実態を踏まえ、PFI事業の実施に関する一連の手続については、「PFI事業実施プロセスに関するガイドライン（以下「プロセスガイドライン」という。）において示されていますが、本マニュアルにおいて、PFI事業未実施地方公共団体へのPFI事業の普及を念頭に、地方公共団体の実務担当者にとっての見やすさ、わかりやすさ、使いやすさを重視し、PFI事業実施手続の簡易化方法の解説を行いました。

本マニュアルに記載されている簡易化方法においては、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であり、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を対象にしました。

特に、従来の公共調達手法や通常のPFI事業の実施に関する手続からの手続期間の短縮及び事務負担の軽減に焦点を当て、具体的な対応策について解説しています。

また、専門的な知識が必要となる手続への対応については、PFI事業手続を進めていく中で必要な業務についても、地方公共団体とアドバイザー間における業務分担を示し、PFI手続におけるアドバイザーの活用についても触れるとともに、PFI実施手続に必要な書類を作成する際の業務負担の軽減のため、標準契約や各種書類の作成素材を作成しています。

はじめに .....	1
1. 目的 .....	1
2. アプローチ .....	1
3. 対象事業 .....	1
4. PFI事業実施手続の全体像と簡易化による期間短縮のイメージ .....	2
5. PFI事業実施プロセスの簡易化ポイント .....	2
(1) 基本構想／基本計画と事業手法検討調査業務の一括実施 .....	2
(2) 実施方針公表後の質問回答の省略 .....	5
(3) 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 .....	6
(4) 効率的なタイミング及び方法によるVFMの算出 .....	7
(5) 審査委員会の効率的な開催 .....	10
6. PFI方式導入にあたっての地方公共団体への支援策 .....	12
(1) PFI手続へのアドバイザーの活用 .....	12
(2) 作成素材の活用 .....	12
7. PPP／PFI事業事例集の活用 .....	12

#### 参考資料

1. PFI事業実施手続の期間短縮イメージ .....	13
2. PFI事業実施手続のスケジュール（案）通常のPFI手続との比較その① ...	14
3. PFI事業実施手続のスケジュール（案）通常のPFI手続との比較その② ...	15
4. PFI事業実施手続のスケジュール（案） .....	16
5-1. 過去PFI事業におけるVFM算定結果（事務庁舎編） .....	17
5-2. 過去PFI事業におけるVFM算定結果（宿舍編） .....	18
5-3. 過去PFI事業におけるVFM算定結果（公営住宅編） .....	19
5-4. 過去PFI事業におけるVFM算定結果（学校（校舎）編） .....	20
5-5. 過去PFI事業におけるVFM算定結果（給食センター編） .....	22
6. 事業者選定アドバイザー業務における一般的な役割分担 .....	23
7. PPP／PFI事業事例集 .....	24

## 1. 目的

地方公共団体においては、市役所等の庁舎等の公共施設の老朽化に伴う建替えや集約化のニーズが高まっています。厳しい財政状況の中、長期的な視点で財政支出の削減を図るためには、施設整備費だけでなく維持管理・運営まで含めたライフサイクルコスト<sup>1</sup>（以下「LCC」という。）を考慮した公共施設の再編が必要となっており、施設整備に加え長期にわたる維持管理・運營業務を一体として実施するPFI手法の導入について検討を行う意義は、高いと考えられます。

このような背景のもと、PFI手法の普及を図ることを目的として、PFI事業の実施に関する手続の簡易化について、地方公共団体の実務者向けに解説します。

## 2. アプローチ

PFI事業の実施に関する一連の手続については、これまで関係者ができるだけ丁寧な手続を心がけてきたことにより、事業の発案から民間事業者の募集、評価・選定、公表までのプロセスにおいて、PFI法やガイドライン等に定めはないが、通例となった手続等があります。本マニュアルでは、これらの点について見直しを行い、主にPFI事業の実施に関する一連の手続期間短縮の観点から、従来の公共調達手法手続及び通常のPFI手続よりも短期間で手続を進めることを念頭に、業務の負担軽減を図るための方策を解説しています。

### 【参考】

- PFI法  
<http://www8.cao.go.jp/pfi/houritu.html>
- 「PFI事業実施プロセスに関するガイドライン」  
[http://www8.cao.go.jp/pfi/process\\_guideline.pdf](http://www8.cao.go.jp/pfi/process_guideline.pdf)
- 「VFMに関するガイドライン」  
[http://www8.cao.go.jp/pfi/vfm\\_guideline.pdf](http://www8.cao.go.jp/pfi/vfm_guideline.pdf)

## 3. 対象事業

本マニュアルにおいては、施設整備に必要な資金を民間事業者が自ら調達して事業を実施し、地方公共団体は提供されたサービスに対して対価を支払う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のうち、以下のいずれかの項目に該当するような事業を対象として想定しています。

- ・施設整備業務の比重の大きい事業
- ・維持管理・運營業務の内容が定型的な事業

具体的には、例えば事務庁舎、宿舍、公営住宅、学校（校舎）、学校給食センターなどの他、複合施設も考えられます。

---

<sup>1</sup> ライフサイクルコスト：プロジェクトにおいて、計画から、施設の設計、建設、維持管理、運営、修繕、事業終了までの事業全体にわたり必要なコストのこと。

#### 4. PFI事業実施手続の全体像と簡易化による期間短縮のイメージ

プロセスガイドラインにおいて示されているPFI事業実施のプロセスは、PFI事業として実施するすべての事業を対象としたものであり、一般的な手続を概説したものです。

PFI事業実施に当たり、客観性、透明性の確保のため、手続の慎重さ、丁寧さに重きが置かれることにより、手続期間の長期化、手続に関する事務負担の増加が見られ、PFI手法が使いにくいという認識が少なからずあるものと考えられます。

そこで、本マニュアルで想定する対象事業について、PFI手法の普及のため、地方公共団体のPFI実務担当者の作業量の軽減や、手続期間の短縮が図られるよう下記5項目の簡易化ポイントについて解説します。

- (1) 基本構想／基本計画と事業手法検討調査業務の一括実施
- (2) 実施方針公表後の質問回答の省略
- (3) 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
- (4) 効率的なタイミング及び方法によるVFM<sup>2</sup>の算出
- (5) 審査委員会の効率的な開催

本マニュアルで提示する期間短縮のイメージについては、参考資料1に示します。なお、本マニュアルは落札者の決定までのプロセスについての期間短縮を対象としていますが、その後についても公共施設等管理者と民間事業者で施設の早期供用に向けた努力が望まれます。

#### 5. PFI事業実施プロセスの簡易化ポイント

前述4で示した5項目の簡易化ポイントについて解説します。

##### (1) 基本構想／基本計画と事業手法検討調査業務の一括実施

###### ①通常のPFI手続

公共施設等の整備等に関する事業を行う場合は、事業実施の前段階において、基本構想、基本計画等の検討が行われることが通例となっています。

基本構想や基本計画の具体的内容は、地方公共団体によってその検討範囲や熟度が異なると考えられますが、通常のPFI手続における各段階の検討内容は一般的に次のように整理できます。

<sup>2</sup> VFM：Value for Moneyの略。PFI事業における最も重要な概念の一つで、支払（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のこと。同一の公共サービス水準の下で評価する場合、VFMの評価はPSCとPFI事業のLCCとの比較により行う。

表－1 通常のPFI手続における各段階の主な検討内容

段階	基本構想	基本計画	導入可能性調査
検討内容	① 当該施設の目的 ② 当該施設の必要性 ③ 事業用地 ④ コンセプト ⑤ 需要予測、概略規模	① 具体的な必要機能 ② 施設構成 ③ ゾーニング、動線 ④ 概略事業費（LCCの算出を含む） ⑤ 基本計画図 ⑥ 運営方針	① 基本構想、基本計画における施設整備概要の確認 ② 事業スキーム（期間、業務範囲、リスク分担等） ③ 市場調査 ④ 事業手法評価（VFM評価含む）

表－1に示すように、通常のPFI手続においては、基本構想から基本計画を経て、施設整備の方針が具体的に定まった後にPFI導入可能性調査を実施しています。これは、基本構想や基本計画の段階では、事業手法に関する調査を行っていないためであり、このことがPFI事業手法導入に関する検討期間の長期化の一要因となっています。

また、基本構想、基本計画、導入可能性調査を個別に検討することで、個々の検討業務を外部のコンサルタント等に個別に委託することによる地方公共団体担当者の作業量増加やコスト増といった問題もあります。

## ②簡易化方策

施設整備の基本構想、基本計画等の検討の際に、PFI手法も含む複数の事業手法の検討を併せて行います。公共施設等の整備等に関する事業の検討と複数の事業手法の検討を同時に行うことで、公共施設等の整備等の実施に関する事業手法の決定を早い段階で行うことが可能となり、PFI事業として公共施設等の整備等を実施することを選択した場合においても、公共部門自ら実施する場合と同等、または、より早い供用開始スケジュールで事業を進めることが可能になると考えられます。

なお、地方公共団体によって基本構想や基本計画時点における施設整備概要の熟度が異なる点を踏まえて、(i) 基本計画策定と導入可能性調査の一括実施（表－3 手続を簡易化した場合①）、(ii) 基本構想策定と事業手法検討の一括実施（表－4 手続を簡易化した場合②）、の2パターンにおける、各々の検討内容を参考例として示します（参考資料2，3，4参照）。

表-2 通常のPFI手続における各段階の主な検討内容（再掲）【参考例】

段階	基本構想	基本計画	導入可能性調査
検討内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 当該施設の目的</li> <li>② 当該施設の必要性</li> <li>③ 事業用地</li> <li>④ コンセプト</li> <li>⑤ 需要予測、概略規模</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 具体的な必要機能</li> <li>② 施設構成</li> <li>③ ゾーニング、動線</li> <li>④ 概略事業費（LCCの算出を含む）</li> <li>⑤ 基本計画図</li> <li>⑥ 運営方針</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 基本構想、基本計画における施設整備概要の確認</li> <li>② 事業スキーム（期間、業務範囲、リスク分担等）</li> <li>③ 市場調査</li> <li>④ 事業手法評価（VFM評価含む）</li> </ul>

表-3 手続を簡易化した場合①（基本計画策定と導入可能性調査の一括実施）【参考例】

段階	基本構想	基本計画・導入可能性調査
検討内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 当該施設の目的</li> <li>② 当該施設の必要性</li> <li>③ 事業用地</li> <li>④ コンセプト</li> <li>⑤ 需要予測、概略規模</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 具体的な必要機能</li> <li>② 施設構成</li> <li>③ ゾーニング、動線</li> <li>④ 概略事業費（LCCの算出を含む）</li> <li>⑤ 基本計画図</li> <li>⑥ 運営方針</li> <li>⑦ 事業スキーム（期間、業務範囲、リスク分担等）</li> <li>⑧ 市場調査</li> <li>⑨ 事業手法評価（VFM評価含む）</li> </ul>

表-4 手続を簡易化した場合②（基本構想策定と事業手法検討の一括実施）【参考例】

段階	基本構想・事業手法検討調査	基本計画・実施方針・要求水準書（案）策定
検討内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 当該施設の目的</li> <li>② 当該施設の必要性</li> <li>③ 事業用地</li> <li>④ コンセプト</li> <li>⑤ 需要予測、概略規模</li> <li>⑥ 事業手法評価（過去事例、参考VFM）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 具体的な必要機能</li> <li>② 施設構成</li> <li>③ ゾーニング、動線</li> <li>④ 要求水準書（案）作成</li> <li>⑤ 概略事業費（LCCの算出を含む）</li> <li>⑥ 基本計画図</li> <li>⑦ 運営方針</li> <li>⑧ 事業スキーム（期間、業務範囲、リスク分担等）※</li> <li>⑨ 市場調査※</li> <li>⑩ 実施方針策定</li> </ul>

※基本計画レベルの施設構成や基本計画図が定まった時点で、従来の導入可能性調査で行っていた、事業スキームの検討や、事業スキーム検討結果を踏まえた市場調査の実施が想定される。

上記方策を実施するに当たっての留意点を下記に整理します。

【留意点(i) (表-3 手続を簡易化した場合①)】

- ・ 基本計画の策定及び導入可能性調査を同一時期に実施することにより、検討期間の短縮化が可能となります。場合によってはこれらの検討を外部のコンサルタント等へ一括発注することにより、発注事務負担及び委託料の低減を図ることが可能となります。

【留意点(ii) (表-4 手続を簡易化した場合②)】

- ・ 基本構想の策定及び事業手法検討調査を同一時期に実施することにより、検討期間の短縮化が可能となります。場合によってはこれらの検討を外部のコンサルタント等へ一括発注することにより、発注事務負担及び委託料の低減を図ることが可能となります。
- ・ 基本計画・実施方針・要求水準書(案)策定段階では、既にPFI事業としての実施が決定しているため、その後の事業者選定アドバイザー業務と一体的に実施します。
- ・ 実施方針及び要求水準書(案)を並行して作成することにより、検討期間の短縮化や、一括発注による発注事務負担及び委託料の低減等を図ることが可能となります。(アドバイザーの活用については6.(1)で後述)。

【留意点(iii)】

- ・ 施設整備の基本構想/基本計画段階からPFIも含む複数事業手法の検討を開始することにあわせて、地方公共団体における意思決定の場(例として庁内検討委員会等)を、各段階の検討終了後に行うのではなく、各段階における検討内容の進捗に応じて行うことにより、次の段階への円滑な移行も期待できます。

(2) 実施方針公表後の質問回答の省略

①通常のPFI手続

プロセスガイドラインにおいては、「実施方針公表後、民間事業者からの意見を受け付け、必要に応じ特定事業の選定・民間事業者の募集に反映することが適当である」とされています。実施方針公表時の意見招請は、できる限り早い段階で民間事業者からの意見を聴取し、特定事業の選定や入札説明書等の公表資料に民間事業者の意見を適切に反映させることが主な目的ですが、これをより丁寧に実施するために、一般的には、実施方針公表後に、民間事業者から公表資料に対する意見のほか質問も受け付け、質問に対しては特定事業の選定前に回答を作成し、公表しています。

②簡易化方策

本マニュアルで想定する対象事業については、実施方針公表前の市場調査や過去のPFI事業における同種事業の前例を踏まえた実施方針を策定することにより、民間事業

者が必要とする情報を効率的に提供することが可能になるため、質問回答を省略し意見の受け付けのみとすることで差し支えないと考えられます。

【留意点】

- ・ 本マニュアルで想定する対象事業では、民間事業者から提出される質問・意見の中にも定型的なものが多く、提出される質問・意見をある程度想定することができます。したがって、想定される質問・意見については、あらかじめ実施方針に併せてFAQとして公表することも考えられます。FAQを作成する場合は、過去のPFI事業における質問回答を参照することができます。

(3) 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

①通常のPFI手続

プロセスガイドラインでは、特定事業の選定に続いて民間事業者の募集、評価・選定を行うとしており、特定事業の選定から民間事業者の募集開始（入札公告）までの期間に関する記述はありません。

過去のPFI事業について、特定事業の選定から民間事業者の募集開始（入札公告）の期間の実績を見ると、0日～数か月まで幅があります。

②簡易化方策

総合評価一般競争入札により民間事業者を選定する場合には、原則として民間事業者の募集開始（入札公告）の前までに債務負担行為を設定しておく必要がありますが、ここで、債務負担行為設定時期と民間事業者の募集開始（入札公告）時期との整合を図った上で、可能な場合は、特定事業選定と民間事業者の募集（入札公告）を同時に行います。これにより、それぞれに係る手続期間の短縮及び事務負担の削減を図ることができます。

ただし、債務負担行為の設定時期については、特定事業の選定後から民間事業者の募集開始（入札公告）前としている地方公共団体の場合、特定事業の選定⇒債務負担行為の設定⇒民間事業者の募集開始（入札公告）、となり、特定事業の選定から民間事業者の募集開始（入札公告）まで一定期間必要となるため、同時実施は不可能となりますので注意が必要です。

上記施策を実施するに当たっての留意点を下記に整理します。

【留意点】

- ・ 特定事業の選定と民間事業者の募集開始（入札公告）が同時に行えるよう、基本構想／基本計画段階の初期において、議会会期を見据えた事業者選定スケジュールを構築しておく必要があります。
- ・ 特定事業の選定時におけるVFMの算定に当たり、(4)で後述する、参考VFMや簡易VFM等を用いて客観的な評価を行う等、VFMの算定自体に多大な労力

をかけ過ぎることのないように留意する必要があります。

#### (4) 効率的なタイミング及び方法によるVFMの算出

##### ①通常のPFI手続

VFMの算定はPSC<sup>3</sup>とPFI事業のLCCの比較により行われますが、通常のPFI手続においては、PSC、PFI事業のLCCに関しては、対象事業の設計、建設等の各段階における経費を積み上げ、現在価値化することで算出されています。

「VFMに関するガイドライン」においては、VFMは「事業の企画、特定事業評価、事業者選定の各段階において、事業のスキームについて検討を深めつつ、改善を図るべきものである。その際には、各段階の状況を適切に反映させつつ段階的に評価を試みる必要がある。」、「VFMの評価に当たっては、(略)その時点において算定が可能である範囲において極力精度を確保するものとする。なお、この際、算定のために多大な労力をかけ過ぎることのないよう留意する。」とされています。

##### ②簡易化方策

本マニュアルで想定する対象事業は、従来の公共調達方式及びPFI方式ともに過去の事例が豊富であることから、事業の基本構想／基本計画段階においては、類似の前提条件により算出された過去のPFI事業のVFMの実績（以下「参考VFM」という。）や、過去の同種事業における建設単価や削減率の実績値等を用いて算出したVFM（以下「簡易VFM」という。）により、客観的な評価を行い、PFI事業として実施することの是非を判断することが可能であると考えられます。

また、特定事業選定の段階においても、参考VFMや簡易VFMを用いて客観的な評価が可能であると考えられ、精度向上を図る場合においても、予定価格の算出に必要な精度に合わせたPFI事業のLCC（以下「PFI-LCC」という。）の算定によりVFM評価を行うことが適当です。

下記に、基本構想段階、基本計画段階及び特定事業選定段階におけるVFMの算出方法について整理します。

##### (i) 基本計画段階

基本計画策定と導入可能性調査を一括実施する場合のVFMについては、基本計画の段階において既に対象施設の内容（必要機能、施設構成、ゾーニング等）について一定程度の計画が明確になっていることから、過去の実績値等を用いてPSCを算定し、削減率等を設定の上、PFI-LCCを算出することにより求めることが適当です。VFM算定に必要なPSCとPFI-LCCの算定の仕方は以下の通りです。

<sup>3</sup> PSC：Public Sector Comparator 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の見込額の現在価値をいう。

表-5 基本計画段階におけるVFM算定手順(例)

1	PSCの算定	<ul style="list-style-type: none"> <li>・従来の公共調達方式によって整備、運営された事業の過去実績を収集・分析し、適切に規模補正することで当該事業の施設整備費、維持管理費等を算出する。</li> <li>・この際、必要に応じて、時点補正<sup>*</sup>、地域補正、グレード補正等を行う。</li> <li>・想定される起債金利、間接コスト等を計上し、PSCを確定させる。</li> <li>・リスク調整費は割愛する。</li> </ul> <p>※近年の物価の高騰については影響が大きいので、将来の見通しを慎重に行う必要がある。</p>
2	PFI-LCCの算定	<ul style="list-style-type: none"> <li>・過去のPFI事業でのVFMの実績(特定事業選定段階または事業者選定段階)を参考に、従来の公共調達方式からの削減率を設定する。</li> <li>・当該削減率を従来の公共調達方式の施設整備費、維持管理費等に乗じることにより、PFI事業として実施する場合の施設整備費、維持管理費等を算出する。</li> <li>・想定される公租公課、調達金利、利益、間接コスト等を設定し、財務シミュレーションすることにより、PFI-LCCを確定させる。</li> <li>・財務シミュレーションには、コンサルタント等の活用が有効である。</li> </ul>

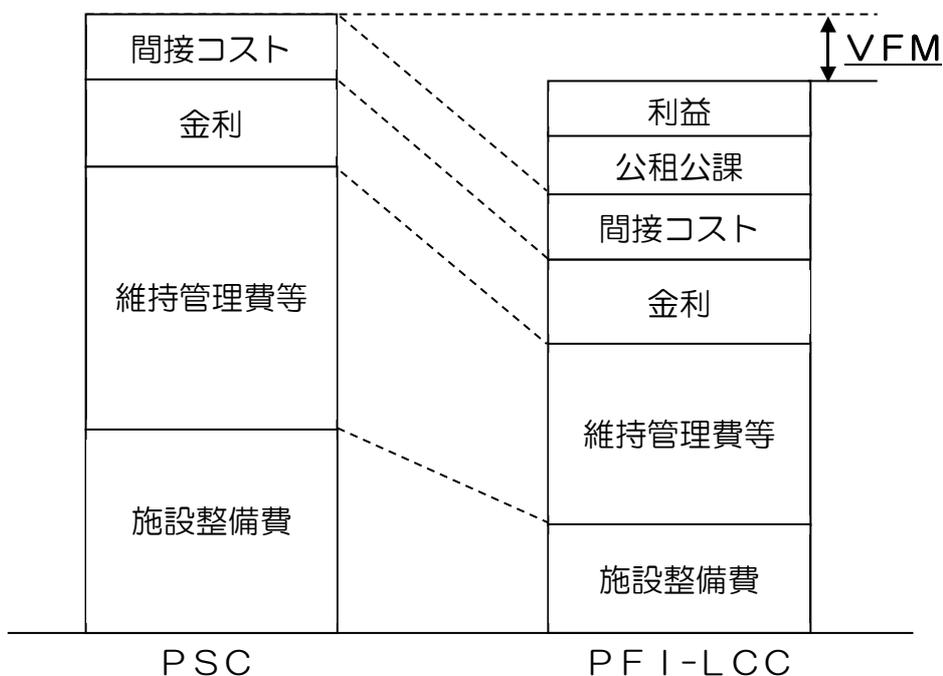


図-1 VFMの概念図

## (ii) 基本構想段階

一方、基本構想の段階では、対象施設の内容が明確になっていないため、(i)の手順によるVFM算定は困難であると考えられます。

基本構想策定と事業手法検討を一括実施する場合における、基本構想段階でのVFMは、類似の前提条件によって算出された過去のPFI事業でのVFMの実績(参考VFM)を用いることにより客観的な評価が可能であると考えられます。参考VFMを踏まえ、「当該事業においても、参考VFMと同水準のVFMを十分に期待できる。」ことが確認できれば、事業手法としてPFI手法を選択することの判断が可能と考えられ、PFI事業の実施検討を進められます。

なお、参考VFMについては、あくまでも過去PFI事業の公的財政負担額の削減に関する評価であり、従来の公共調達手法では想定できなかった民間事業者の創意工夫の発揮等によるサービス水準の向上等の定性的評価は含まれていません。

したがって、PFI事業として実施することの是非を判断するに当たっては、参考VFMに加えてPFI手法導入による定性的評価をプラスして評価する必要があります。参考として、本マニュアルで想定する対象事業における過去の事業実績による平均VFMを下表に示します(表-6の詳細については、参考資料5参照)。

表-6 施設種類別の平均VFM

	特定事業選定段階 平均VFM	事業者選定段階 平均VFM
事務庁舎	約6%	約18%
宿舍	約6%	約17%
公営住宅	約8%	約12%
学校(校舎)	約8%	約20%
学校給食センター	約9%	約16%

※PFI法施行後、平成26年3月31日までに事業者選定段階のVFMが公表されているもの

## (iii) 特定事業選定段階

特定事業選定段階においても、基本構想/基本計画段階において用いた参考VFMの活用や、簡易VFMを算出する方法を踏襲することが考えられます。しかし、特定事業選定段階では民間事業者の募集開始(入札公告)に向けた予定価格の算出が必要となるため、これに合わせた精度のVFM評価を行うことが適当です。その場合、PFI-LCCの削減率等を見直すのではなく、PSCを中心に修正を図ることが想定されます。具体的な内容を下記に整理します。

- ① 要求水準の確定に伴う規模修正
  - ② 要求水準に規定することとなった特殊な機能、設備に要する費用の追加
  - ③ 直近の物価水準に配慮した全体金額の修正
  - ④ 直近の金利水準に配慮した金利修正
- ※上記の修正に連動してPFI-LCCも見直されるものの、原則として削減率は変更しない。ただし、確定した要求水準が、著しく民間事業者の提案自由度を制限するような場合は、削減率を修正することも考えられる。

#### (5) 審査委員会の効率的な開催

##### ①通常のPFI手続

地方自治法施行令においては、総合評価一般競争入札により民間事業者を選定する場合、落札者決定基準を定めようとするときに学識経験者の意見を聴かなければならないとした上で、この意見聴取において「当該基準に基づいて落札者を決定するときに改めて意見を聴く必要がある」という意見が述べられた場合には、当該落札者を決定しようとするときに、あらかじめ学識経験者の意見を聴くこととされています（地方自治法第234条第3項、地方自治法施行令第167条の10の2第4項、第5項）。

本規定を踏まえ、事業者選定にあたっては、学識経験者からなる審査委員会を設置した上で、意見の聴取を行っていることが多く、現状、審査委員会においては、実施方針等の審議、入札説明書・落札者決定基準等の審議、審査の進め方及び提案書の審査等を行うため、6回程度開催されているケースが多くなっています。

##### ②簡易化方策

手続期間の短縮及び事務負担の削減を図る観点から、事業の内容等に応じて、審査委員会における審議事項を民間事業者の選定に関することに絞り込み、開催回数を最小限に留めることが考えられます。具体的には、地方自治法上の手続である落札者決定基準を定めようとするときの学識経験者からの意見聴取、また、落札者を決定しようとするときに改めて意見を聴く必要がある、とされた場合における提案審査時の意見聴取のために審査委員会を開催する場合には、実施方針や特定事業の選定等について付議することを省略することにより開催回数を最小限に留めます。

参考例として、通常のPFI手続における審議事項及び手続を簡易化した場合の審議事項を下記に整理します。

表-7 審査委員会への審議事項の比較

■従来のPFI手続における審議事項（参考例）

	実施時期	審議事項	備考
第1回	実施方針公表前	・ 実施方針等の審議	・ 地方自治法施行令で定める審議事項以外
第2回	民間事業者の募集開始前	・ 特定事業の選定、入札説明書、落札者決定基準等の審議（1回目）	・ 学識経験者からの意見聴取（落札者決定基準について）
第3回	民間事業者の募集開始前	・ 入札説明書、落札者決定基準等の審議（2回目） ・ 特定事業の選定に関する報告	
第4回	民間事業者の募集開始後、提案書提出前	・ 経過報告、審査の進め方について	・ 地方自治法施行令で定める審議事項以外
第5回	提案書提出後	・ 提案審査（1回目）	・ 入札公告前の学識経験者からの意見聴取において、民間事業者の提案審査についても意見聴取が必要とされた場合、学識経験者からの意見聴取を行う。
第6回	提案書提出後	・ 提案審査（2回目。民間事業者の選定）	

■手続を簡易化した場合における審議事項（参考例）

	実施時期	審議事項	備考
第1回	民間事業者の募集開始前	・ 入札説明書、落札者決定基準等の審議	・ 学識経験者からの意見聴取（落札者決定基準について）
第2回	提案書提出後	・ 提案審査（民間事業者の選定）	・ 入札公告前の学識経験者からの意見聴取において、民間事業者の提案審査についても意見聴取が必要とされた場合、学識経験者からの意見聴取を行う。

※審議事項を絞り込むことにより、開催回数を2～4回程度に削減します。

【留意点】

- ・ 地方自治法施行規則第12条の4において、「学識経験者の意見を聴くときは、2人以上の学識経験者の意見を聴かなければならない」とされています。よって、委員構成人数についても、学識経験者2人以上を含む必要最低限に留めることで、委員会の意思決定の迅速化・効率化を図ることが可能となります。
- ・ 審査委員会を設置することなく、学識経験者の意見聴取のみとすることにより、更なる簡易化も可能です。

## 6. PFI方式導入にあたっての地方公共団体への支援策

PFI事業未実施地方公共団体へのPFIの普及を念頭に、手続簡易化とあわせて、専門的な知識が必要となる手続への対応策について解説します。

### (1) PFI手続へのアドバイザーの活用

PFI事業は手続に専門的な知識が必要で事業着手までに時間がかかり、業務量が膨大であるというイメージがあるようです。専門的な知識が必要となる手続への対応については、PFI事業手続に精通した外部の専門的なコンサルタント等とアドバイザリー契約を結び、基本計画の検討から事業契約の締結までの一連の事務手続について、業務の一部を外注することが有効です。

前述5.(1)で整理した手続を簡易化した場合②における、公共施設等の管理者等とアドバイザー間における業務分担を参考資料6に整理します。なお、表に示す簡易化手続②(基本構想策と事業手法検討の一括実施)においては、基本計画・実施方針・要求水準書(案)策定とその後の一連の事業者選定業務を一括してアドバイザーに外注することを想定しています。これにより、それぞれを個別業務として外注することに比べ、発注事務負担及び委託料の軽減が図られます。

この場合、地方公共団体とアドバイザーは複数年契約を締結することを前提にしていますので、アドバイザーとの契約にあたっては、債務負担行為を設定した上で複数年契約を締結することが考えられます。

### (2) 作成素材の活用

本マニュアルで想定する対象事業のうち、特に事務庁舎等を対象に、PFI実施手続の参考として活用できるよう、別添資料に示す各種作成素材やPFI標準契約1を作成しました。資料の検討及び作成に係る手続期間の短縮及び事務負担の削減の観点から、ご活用ください(別冊)。

## 7. PPP/PFI事業事例集の活用

公共施設整備等を検討するに当たり、過去のPFI事業を参考にすることは、事業内容の検討やPFI事業として実施した場合の効果の理解に有効です。全国のPFI事業等から先進的なものを事例集として整理しましたのでご活用ください(参考資料7参照)。

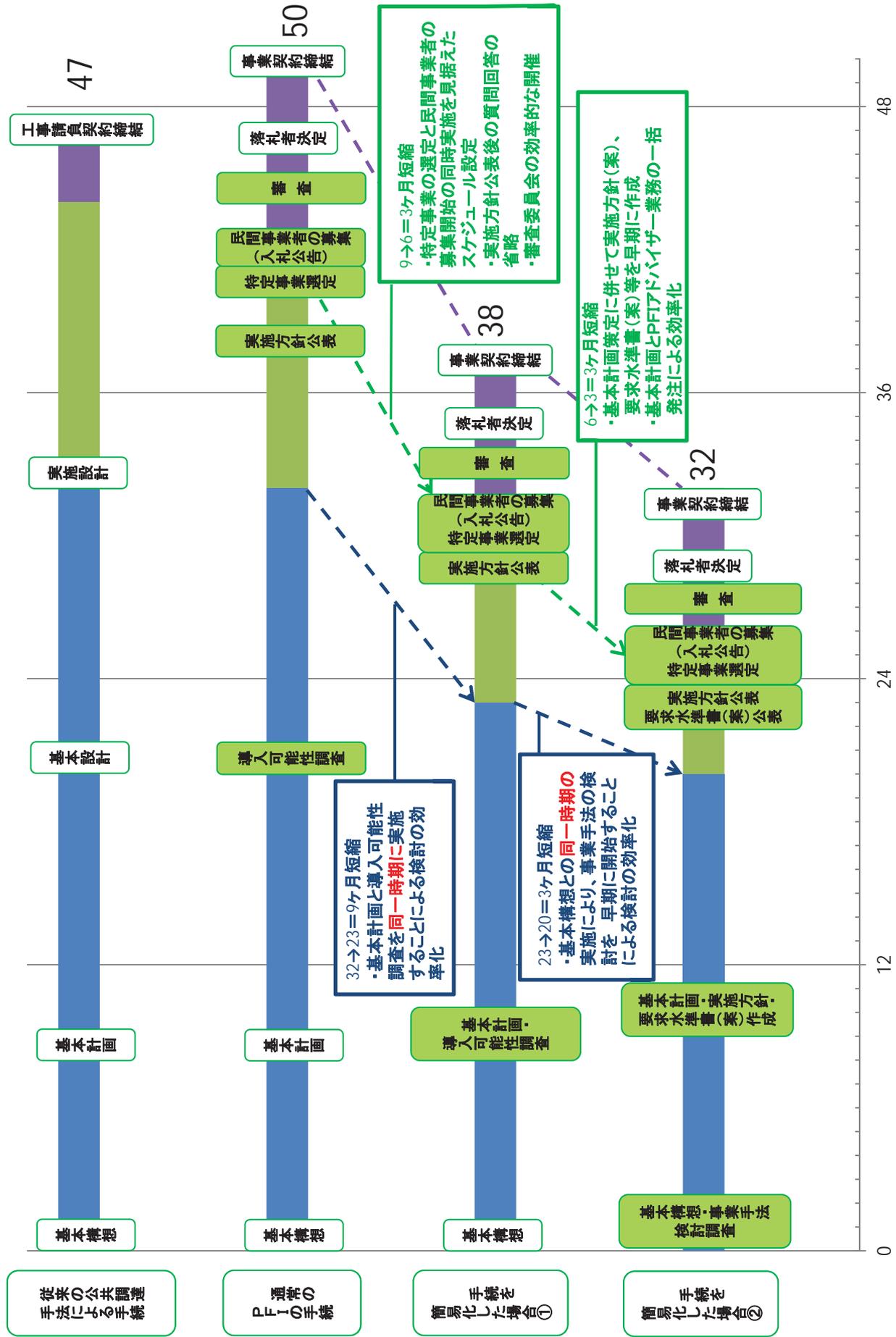
### 【参考】

#### ▶ PPP/PFI事業事例集

[http://www8.cao.go.jp/pfi/jireisyu\\_database.html](http://www8.cao.go.jp/pfi/jireisyu_database.html)

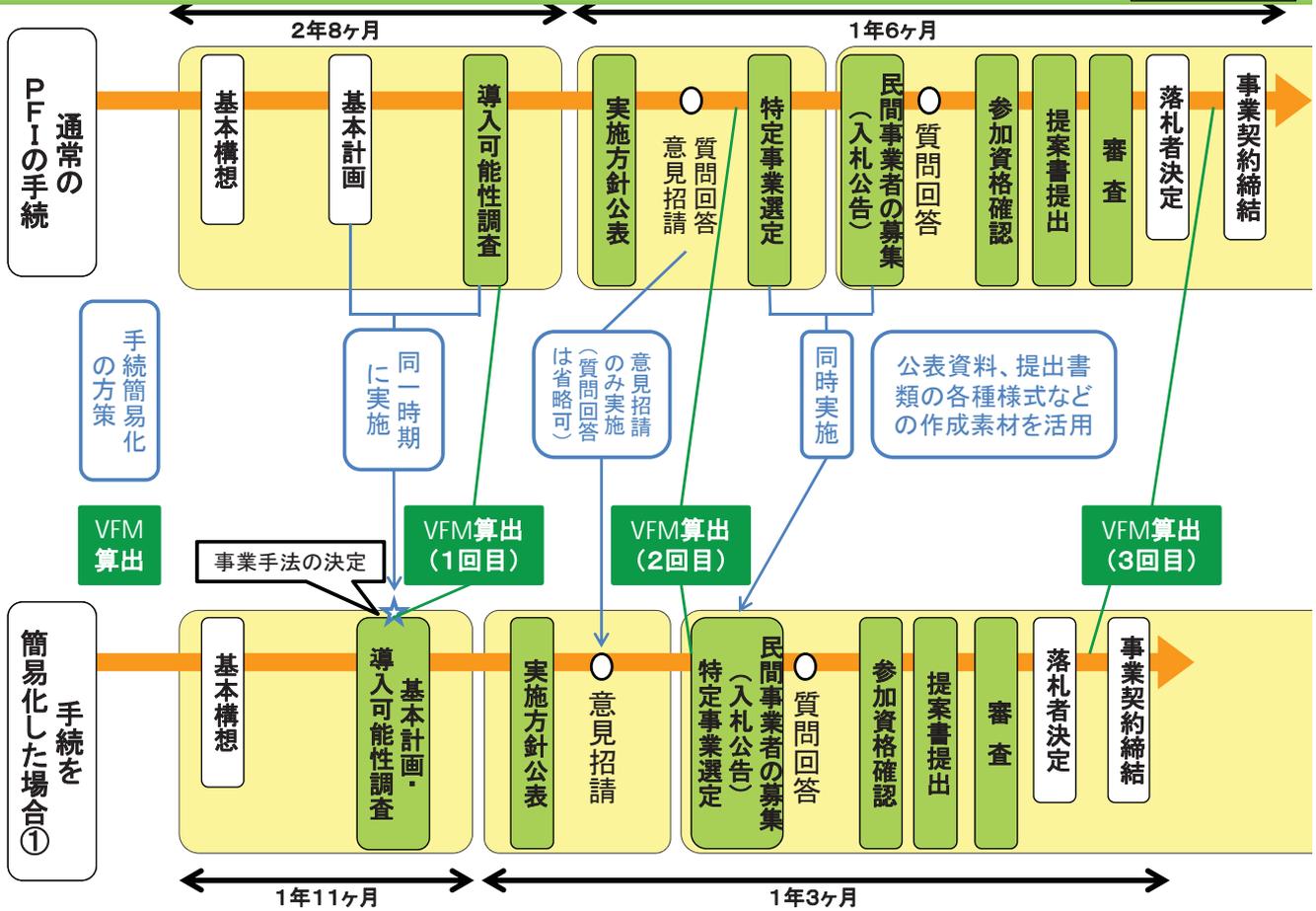
# PFI事業実施手続の期間短縮イメージ

## 参考資料1

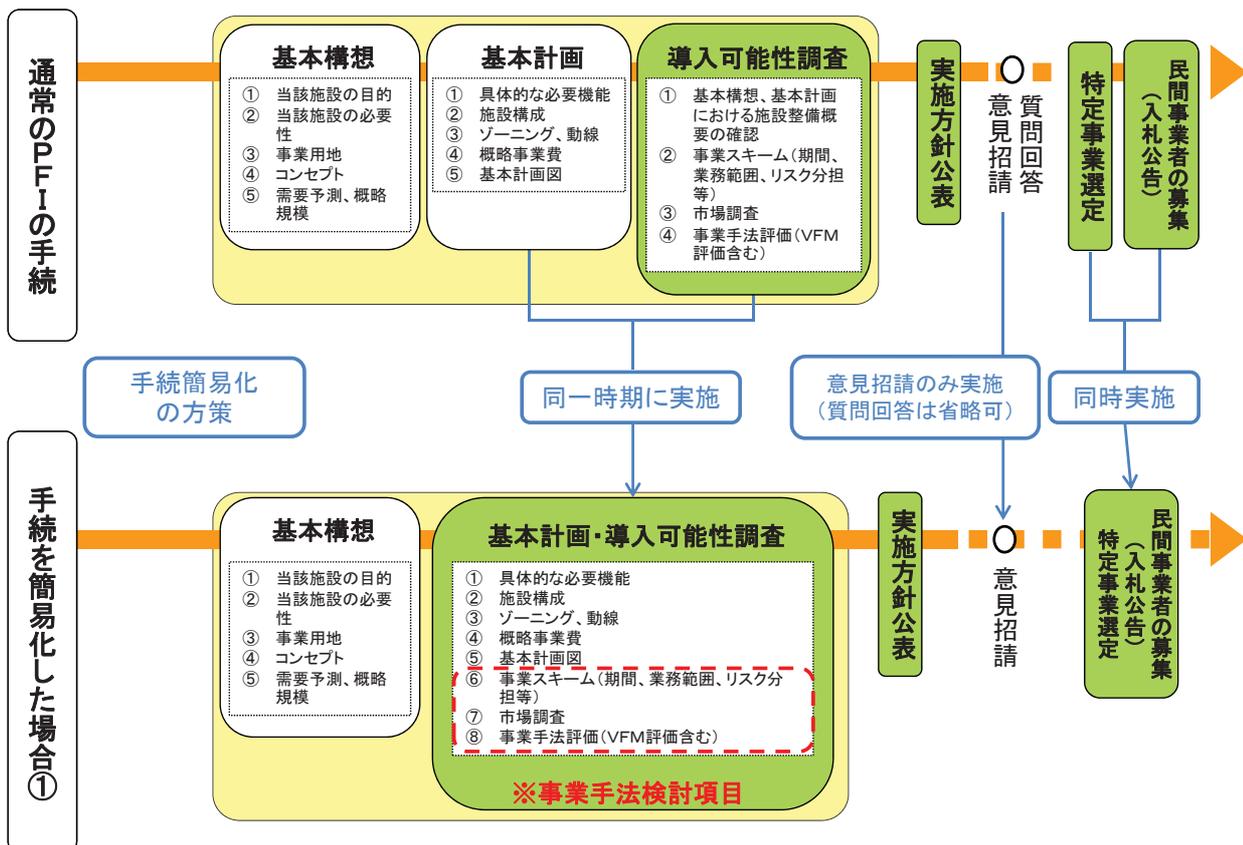


PFI事業実施手続のスケジュール(案) 通常のPFI手続との比較その①

参考資料2

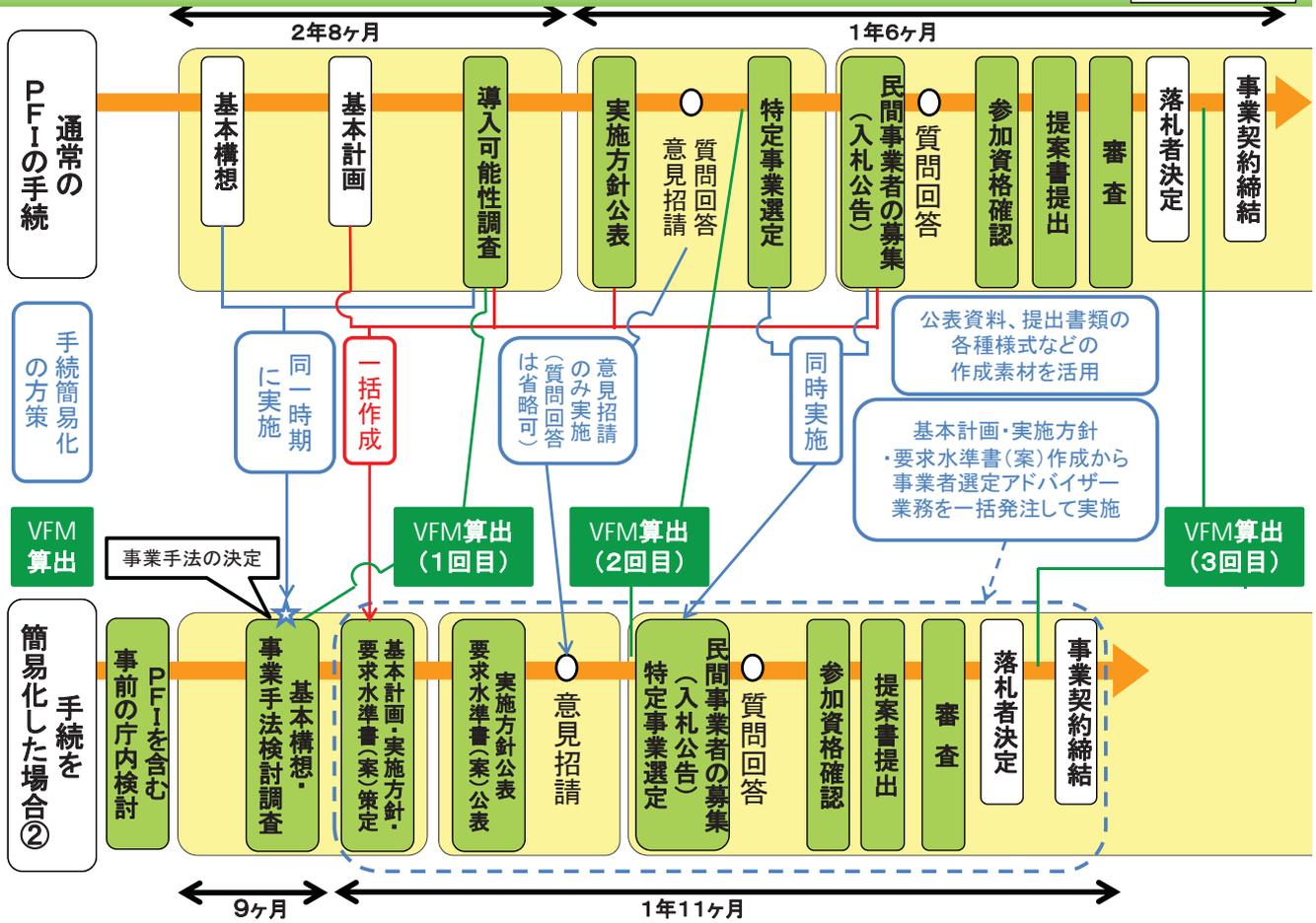


PFI事業実施手続のスケジュール(案) 通常のPFI手続との比較その①【業務範囲補足】

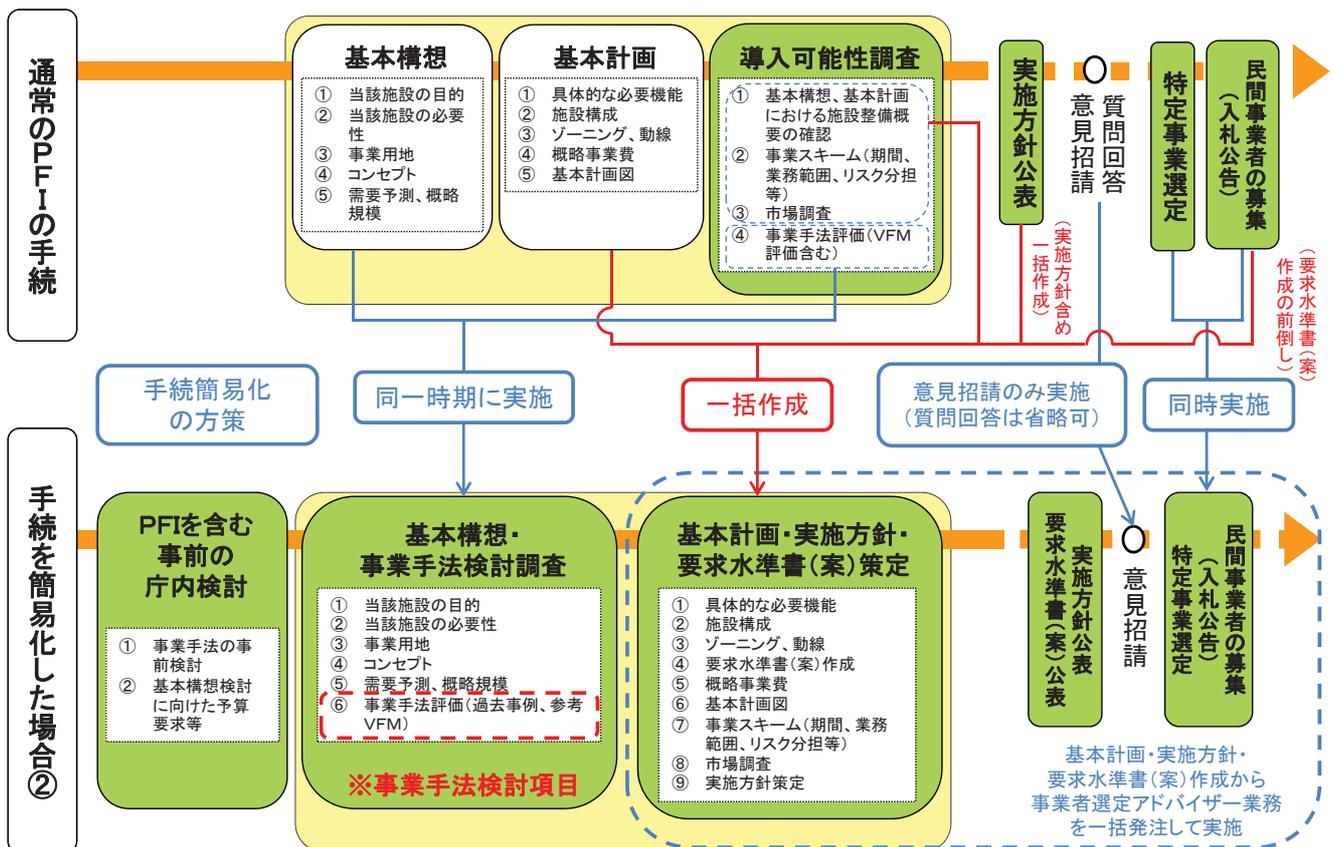


# PFI事業実施手続のスケジュール(案) 通常のPFI手続との比較その②

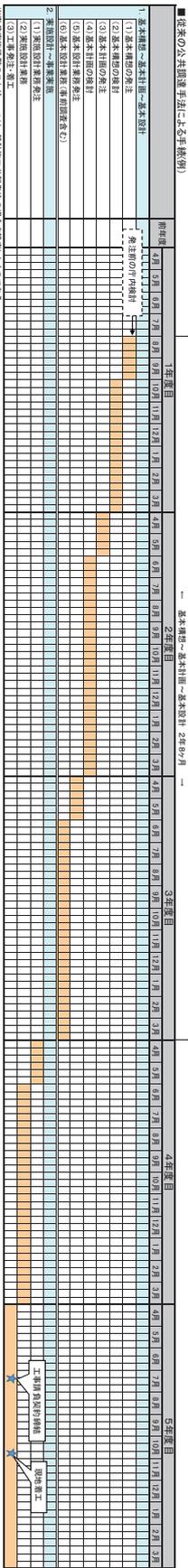
参考資料3



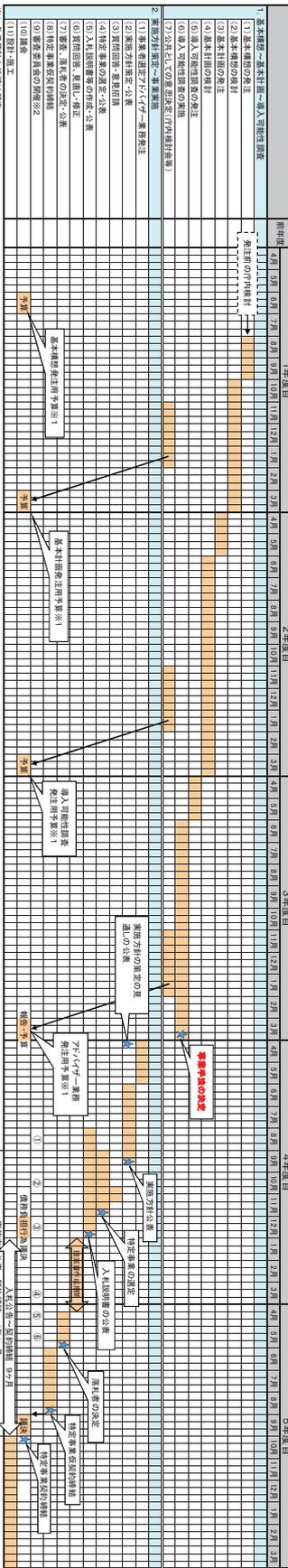
# PFI事業実施手続のスケジュール(案) 通常のPFI手続との比較その②【業務範囲補足】



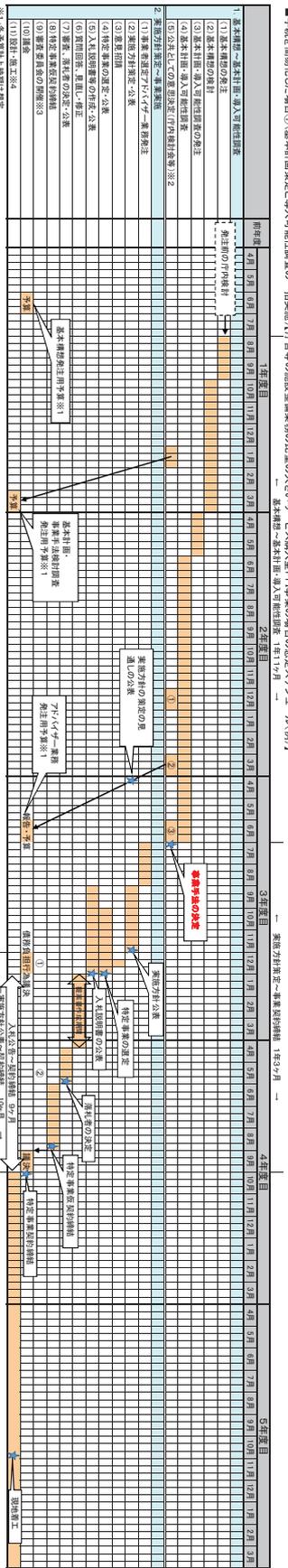
〇P事業実施手続のスケジュール(案)



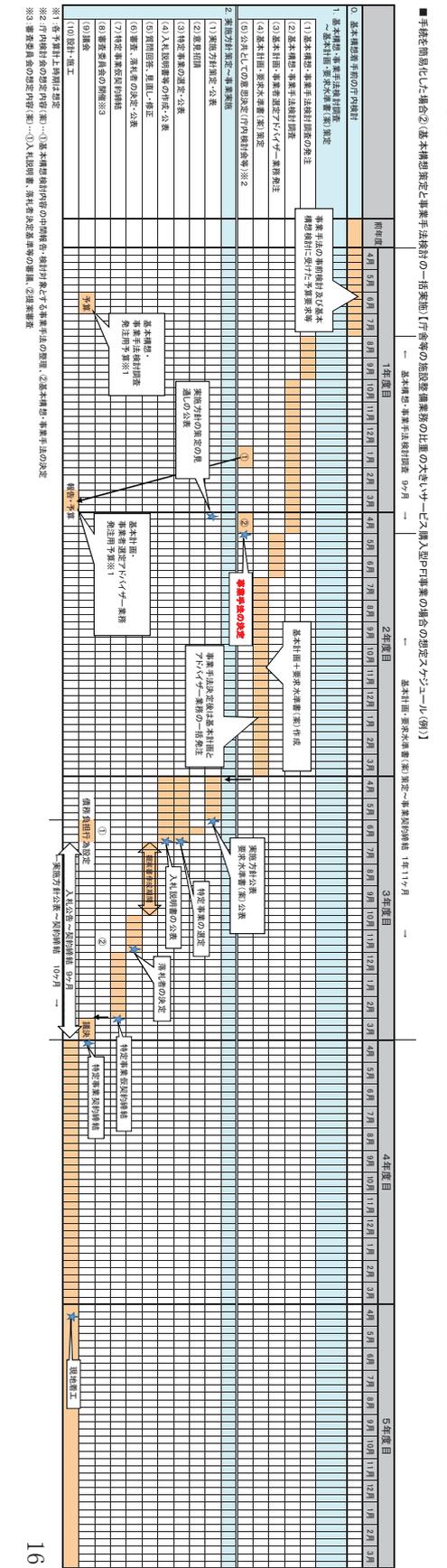
※1 各平年終了時までに想定  
 ※2 1年1月1日開始の予定内訳(案)：①基本構想・事業手法の決定、②基本構想・事業手法の決定  
 ※3 審議委員会の決定内訳(案)：①入札説明書、採札決定業務等の準備、②提案書  
 ※4 採札決定業務等の準備(案)：①入札説明書、採札決定業務等の準備、②提案書



※1 各平年終了時までに想定  
 ※2 審議委員会の決定内訳(案)：①入札説明書、採札決定業務等の準備(1回目)、②入札説明書、採札決定業務等の準備(2回目)、③入札説明書、採札決定業務等の準備(3回目)、④入札説明書、採札決定業務等の準備(4回目)  
 ※3 採札決定業務等の準備(案)：①入札説明書、採札決定業務等の準備、②提案書  
 ※4 採札決定業務等の準備(案)：①入札説明書、採札決定業務等の準備、②提案書



※1 各平年終了時までに想定  
 ※2 1年1月1日開始の予定内訳(案)：①基本構想・事業手法の決定、②基本構想・事業手法の決定  
 ※3 審議委員会の決定内訳(案)：①入札説明書、採札決定業務等の準備、②提案書  
 ※4 P方式の場合は設計監工一括発注であるため、建設方式と比較しても、ほぼP方式での発注が可能となる



※1 各平年終了時までに想定  
 ※2 1年1月1日開始の予定内訳(案)：①基本構想・事業手法の決定、②基本構想・事業手法の決定  
 ※3 審議委員会の決定内訳(案)：①入札説明書、採札決定業務等の準備、②提案書

## ■過去PFI事業におけるVFM算定結果(事務庁舎編)

事業No.	施設規模 (延床面積㎡)	管理者	施設※	実施方針 公表年度	事業期間	VFM		応募グループ数 (入札時点)
						特定事業選定時	事業者選定時	
1	5,840	市区町村	単体施設	平成14年度	20年	4%	約22.3%	4
2	5,853	市区町村	単体施設	平成14年度	20年	約5.30%	約28.0%	3
3	3,500	国	単体施設	平成15年度	14年3ヶ月	約2%	約26%	6
4	7,500	国	単体施設	平成16年度	12年1ヶ月	約3%	約30%	5
5	209,205	国	単体施設	平成16年度	14年1ヶ月	約4.15%	約29%	2
6	95,937	国	単体施設	平成16年度	14年1ヶ月	約4.02%	約24%	2
7	14,500	政令市	単体施設	平成17年度	16年6ヶ月	約7%	約7%	2
8	26,849	国	単体施設	平成17年度	12年3ヶ月	約8%	約10%	4
9	12,500	一部事務組合	単体施設	平成18年度	27年	約28%	30.1%	1
10	15,000	政令市	単体施設	平成18年度	18年3ヶ月	9.2%	9.1%	1
11	51,373	国	単体施設	平成19年度	14年	約3%	非公表	1
12	16,226	国	複合施設	平成19年度	13年	約2.5%	約2.7%	1
13	11,300	国	単体施設	平成19年度	13年1ヶ月	約1%	約9%	2
14	18,986	国	単体施設	平成19年度	13年1ヶ月	約2.8%	約2.9%	1
15	19,300	国	単体施設	平成19年度	13年	約2.6%	約15%	3
16	62,245	国	単体施設	平成20年度	15年2ヶ月	約6.3%	約32.4%	4
17	45,000	国・市区町村	複合施設	平成21年度	14年1ヶ月	約6.0%	約20%	3
18	52,000	国	単体施設	平成21年度	14年1ヶ月	5.55%	約24.3%	4
19	20,954	国	単体施設	平成21年度	13年	約4.6%	約4.9%	3
20	7,000	市区町村	単体施設	平成23年度	17年6ヶ月	約6%	約6%	1
平均VFM						約6%	約18%	-

※：整備対象が「事務庁舎」のみである場合は「単体施設」、整備対象が「事務庁舎＋宿舎」等の複数施設である場合は「複合施設」と記載。

■過去PFI事業におけるVFM算定結果(宿舎編)

事業No.	施設規模 (戸数)	管理者	実施方針 公表年度	事業期間	VFM		応募グループ数 (入札時点)
					特定事業選定時	事業者選定時	
1	300	国	平成14年度	29年	約8.7%	29.2%	3
2	425	国	平成14年度	9年4ヶ月	約3%	17.49%	10
3	543	国	平成14年度	9年4ヶ月	約3%	27.71%	7
4	501	国	平成14年度	9年5ヶ月	約3%	4.57%	1
5	473	国	平成14年度	9年2ヶ月	約3%	27.42%	5
6	284	国	平成14年度	9年4ヶ月	約3%	22.37%	5
7	383	国	平成15年度	9年1ヶ月	約4%	25.68%	8
8	108	国	平成15年度	21年4ヶ月	約4.4%	25.17%	4
9	416	国	平成15年度	9年4ヶ月	約3%	23.11%	8
10	215	国	平成15年度	9年3ヶ月	約3%	31.49%	2
11	615	都道府県	平成16年度	33年	約6%	非公表	3
12	503	国	平成16年度	9年4ヶ月	約8%	12.45%	6
13	350	国	平成17年度	9年2ヶ月	約8%	18.55%	6
14	58	都道府県	平成17年度	21年2ヶ月	10.5%	約33%	4
15	220	都道府県	平成17年度	33年3ヶ月	約8%	非公表	5
16	498	国	平成17年度	9年	約8%	16.21%	2
17	192	国	平成19年度	9年	約6%	4.55%	1
18	1,220	国	平成19年度	9年3ヶ月	約7%	5.1%	1
19	985	国	平成19年度	9年	約8%	5.27%	1
20	900	国	平成19年度	9年	約7%	6.73%	1
21	529	国	平成19年度	9年1ヶ月	約7%	9.39%	3
22	970	国	平成19年度	9年1ヶ月	約7%	22.99%	2
23	460	国	平成19年度	9年4ヶ月	約7%	6.58%	2
24	142	国	平成19年度	9年1ヶ月	約7%	10.04%	2
25	165	国	平成20年度	9年3ヶ月	約4%	4.66%	2
26	662	国	平成20年度	9年3ヶ月	約6%	13.83%	3
27	850	国	平成20年度	9年	約7%	23.53%	3
28	492	国	平成20年度	9年2ヶ月	約7%	24.05%	5
29	460	国	平成20年度	9年1ヶ月	約7%	16.59%	4
30	780	国	平成20年度	9年	約7%	11.25%	3
31	565	国	平成21年度	9年1ヶ月	約2%	30.79%	7
32	260	国	平成21年度	9年	約1%	17.05%	7
33	479	国	平成24年度	9年1ヶ月	約2.7%	4.94%	5
34	40	市区町村	平成25年度	16年2ヶ月	約5.1%	約1%	3
平均VFM					約6%	約17%	—

## ■ 過去PFI事業におけるVFM算定結果(公営住宅編)

事業No.	施設規模 (戸数)	管理者	施設※1	実施方針 公表年度	事業期間	VFM		応募グループ数 (入札時点)
						特定事業選定時	事業者選定時	
1	250	都道府県	単体施設	平成13年度	22年2ヶ月	約19%	非公表	4
2	30	都道府県	単体施設	平成15年度	21年9ヶ月	約15%	24.7%	4
3	80	都道府県 ・市区町村	複合施設	平成15年度	21年6ヶ月	約6%	非公表	5
4	設計建設:105 維持管理:145	都道府県	単体施設	平成16年度	21年9ヶ月	約6%	非公表	3
5	214	市区町村	単体施設	平成17年度	21年10ヶ月	4.1%	約18.6%	4
6	設計建設:136 維持管理:349	都道府県	単体施設	平成17年度	22年4ヶ月	約14.2%	約17.1%	5
7	40	市区町村	単体施設	平成18年度	21年7ヶ月	約4%	約10.6%	3
8	20	都道府県	単体施設	平成18年度	21年6ヶ月	約3.6%	約6.0%	2
9	30	市区町村	単体施設	平成21年度	21年7ヶ月	約3%	約3.8%	1
10	38	市区町村	単体施設	平成23年度	21年7ヶ月	約4.5%	約7.1%	1
11	300※2	都道府県	複合施設	平成23年度	20年	約14%	非公表	6
12	75※2	市区町村	単体施設	平成23年度	17年10ヶ月	約7%	約7.9%	1
平均VFM						約8%	約12%	—

※1:整備対象が「公営住宅」のみである場合は「単体施設」、整備対象が「公営住宅+保育所」等の複数施設である場合は「複合施設」と記載。

※2:整備対象が複数敷地に分かれている事業であるため、それらの合計戸数を記載。

■過去PFI事業におけるVFM算定結果(学校(校舎)編)

事業No.	施設規模 (延床面積㎡)	管理者	区分	整備対象	施設※1	実施方針 公表年度	事業期間	VFM		応募グループ数 (入札時点)
								特定事業選定時	事業者選定時	
1	約11,100㎡	市区町村	小中高等	校舎	複合施設	平成12年度	16年	約17%	非公表	11
2	約7,370㎡	市区町村	小中高等	校舎	単体施設	平成13年度	21年9ヶ月	約17%	非公表	3
3	23,706㎡	市区町村	小中高等	校舎	複合施設	平成14年度	17年	9%	30.33%	3
4	13,154㎡	大学共同利用 機関法人	大学等	校舎	単体施設	平成14年度	14年6ヶ月	約7.9%	23.1%	4
5	5,700㎡	国立大学法人	大学等	校舎	単体施設	平成14年度	14年6ヶ月	約8%	約33%	5
6	27,640㎡	国立大学法人	大学等	校舎	単体施設	平成14年度	14年6ヶ月	21.8%	21.4%	4
7	7,590㎡	国立大学法人	大学等	校舎	単体施設	平成14年度	14年6ヶ月	約5.3%	約47%	5
8	4,220㎡	国立大学法人	大学等	校舎	単体施設	平成14年度	14年7ヶ月	約9.7%	非公表	6
9	53,574㎡	国立大学法人	大学等	校舎	単体施設	平成14年度	14年7ヶ月	約14.2%	約36.8%	6
10	10,672㎡	国立大学法人	大学等	校舎	単体施設	平成14年度	14年9ヶ月	約6.3%	約22.4%	3
11	20,800㎡	国立大学法人	大学等	校舎	単体施設	平成14年度	14年6ヶ月	約8.4%	約45.9%	2
12	8,000㎡	国立大学法人	大学等	校舎	単体施設	平成14年度	14年6ヶ月	約9.2%	約56.5%	5
13	4,000㎡	国立大学法人	大学等	校舎	単体施設	平成14年度	14年6ヶ月	約4.3%	約23.9%	2
14	31,980㎡	国立大学法人	大学等	校舎	単体施設	平成14年度	14年10ヶ月	約9.2%	約31.1%	4
15	6,830㎡	国立大学法人	大学等	校舎	単体施設	平成14年度	14年7ヶ月	約15%	12.8%	1
16	8,920㎡	国立大学法人	大学等	校舎	単体施設	平成14年度	14年1ヶ月	10.1%	約24.6%	4
17	30,750㎡	市区町村	小中高等	校舎	単体施設	平成14年度	23年10ヶ月	10%	30%	3
18	20,000㎡程度	政令市	小中高等	校舎	複合施設	平成15年度	17年	約10%	29.8%	5
19	9,659㎡	市区町村	小中高等	校舎	複合施設	平成15年度	16年10ヶ月	約3.6%	非公表	3
20	19,718㎡	都道府県	小中高等	校舎	単体施設	平成15年度	21年6ヶ月	約2.6% ※2	12.4%	5
21	6,500㎡	市区町村	小中高等	校舎	単体施設	平成15年度	32年10ヶ月	約21%	約21.16%	2
22	11,000㎡	政令市	小中高等	校舎	単体施設	平成15年度	15年7ヶ月	約11.1%	29.6%	8
23	23,826㎡	国立大学法人	大学等	校舎	単体施設	平成15年度	14年	約6%	約5%	1
24	27,200㎡	国立大学法人	大学等	校舎	単体施設	平成16年度	14年	約6%	10.4%	1
25	21,829㎡	国立大学法人	大学等	校舎	単体施設	平成16年度	13年9ヶ月	約3.3%	約3.7%	1
26	39,260㎡(既存)	国立大学法人	大学等	校舎	単体施設	平成16年度	13年10ヶ月	約6.3%	約7.53%	1
27	26,732㎡	国立大学法人	大学等	校舎	単体施設	平成16年度	13年11ヶ月	約11.2%	15.0%	1
28	7,490㎡	国立大学法人	大学等	校舎	単体施設	平成16年度	13年11ヶ月	約2.8%	10.1%	3
29	18,511㎡	国立大学法人	大学等	校舎	単体施設	平成16年度	13年11ヶ月	約5.0%	7.5%	1
30	10,000㎡	国立大学法人	大学等	校舎	単体施設	平成16年度	14年2ヶ月	約5.5%	約26.1%	6
31	27,926㎡	国立大学法人	大学等	校舎	単体施設	平成16年度	14年	約11.4%	約15.2%	1
32	6,600㎡+共用部	市区町村	小中高等	校舎	単体施設	平成16年度	16年7ヶ月	約11%	約30.8%	3
33	12,750㎡	都道府県	小中高等	校舎	単体施設	平成16年度	22年1ヶ月	約17.9% ※2	約42.8% ※2	5
34	約25,000㎡	政令市	小中高等	校舎	単体施設	平成16年度	15年1ヶ月	7.6%	40.1% ※2	7
35	11,600㎡程度	市区町村	小中高等	校舎	複合施設	平成16年度	16年6ヶ月	約7%	約29%	4
36	26,960㎡	都道府県	小中高等	校舎	単体施設	平成16年度	21年8ヶ月	2.6% ※2	27.7%	6
37	13,284㎡	国立大学法人	大学等	校舎	単体施設	平成17年度	14年	約7.5%	約8.0%	1
38	約20,000㎡	市区町村	小中高等	校舎	単体施設	平成17年度	17年	18.8%	約31.8%	6
39	約10,000㎡	市区町村	小中高等	校舎	単体施設	平成17年度	17年	13.6%	約28.0%	3
40	約2,500教室	政令市	小中高等	空調	単体施設	平成17年度	13年	約10%	約28%	5
41	17,459.16㎡	政令市	小中高等	校舎	単体施設	平成17年度	16年6ヶ月	約8%	9.1% ※2	4
42	約11,000㎡程度 (施設規模)	市区町村	小中高等	校舎	単体施設	平成17年度	17年5ヶ月	7.1%	非公表	2
43	23,797㎡	都道府県 -市区町村	小中高等	校舎	単体施設	平成17年度	21年	約2%	非公表	2
44	6,555㎡	国立大学法人	大学等	校舎	単体施設	平成17年度	14年8ヶ月	約1.3%	非公表	2
45	9,000㎡以内	市区町村	小中高等	校舎	複合施設	平成18年度	16年	約6.3%	12.6%	1
46	約10,900㎡	政令市	小中高等	校舎	単体施設	平成18年度	16年10ヶ月	約5%	11%	2
47	8,000㎡ (施設規模)	市区町村	小中高等	校舎	複合施設	平成18年度	21年9ヶ月	約10%	約15%	1
48	10,000㎡程度	政令市	小中高等	校舎	単体施設	平成18年度	14年5ヶ月	12%	非公表	2
49	6,350㎡	都道府県	小中高等	校舎	単体施設	平成18年度	22年5ヶ月	約1.95% ※2	1.8%	1

事業No.	施設規模 (延床面積㎡)	管理者	区分	整備対象	施設※1	実施方針 公表年度	事業期間	VFM		応募グループ数 (入札時点)
								特定事業選定時	事業者選定時	
50	19,000㎡程度	市区町村	小中高等	校舎	単体施設	平成18年度	16年3ヶ月	約17.7%	約17.6%	3
51	約15,000㎡	国立大学法人	大学等	校舎	単体施設	平成19年度	12年2ヶ月	約7.6%	非公表	1
52	約9,240㎡	市区町村	小中高等	校舎	単体施設	平成19年度	21年9ヶ月	約4%	非公表	1
53	2,001教室	市区町村	小中高等	空調	単体施設	平成19年度	12年9ヶ月	約9%	非公表	2
54	295教室	市区町村	小中高等	空調	単体施設	平成19年度	13年	約6.5%	10.95%	2
55	約13,900㎡	市区町村	小中高等	校舎	単体施設	平成19年度	22年1ヶ月	約8%	約12%	4
56	7,363㎡(既存)	市区町村	小中高等	校舎	単体施設	平成19年度	17年7ヶ月	約8%	約14.9%	4
57	9,195㎡以内	市区町村	小中高等	校舎	単体施設	平成19年度	16年3ヶ月	約12.1%	約10.6%	2
58	1,928教室	政令市	小中高等	空調	単体施設	平成20年度	13年	約9.46%	11.76%	2
59	約8,814㎡	市区町村	小中高等	校舎	単体施設	平成20年度	16年11ヶ月	約13%	30.9%	5
60	12,348㎡	国立大学法人	大学等	校舎	単体施設	平成20年度	14年1ヶ月	約2.0%	約9.9%	2
61	28,157.59㎡	国立大学法人	大学等	校舎	単体施設	平成20年度	14年	約7.2%	約12.4%	2
62	4校※3	政令市	小中高等	耐震	単体施設	平成20年度	6年3ヶ月	約4%	1.4%	2
63	26,508.20㎡	国立大学法人	大学等	校舎	単体施設	平成21年度	14年	約8.3%	約28.5%	3
64	9,335.1㎡	市区町村	小中高等	校舎	単体施設	平成21年度	17年	約11%	非公表	7
65	5校※3	政令市	小中高等	耐震	単体施設	平成21年度	5年3ヶ月	約2.5%	23.7%	5
66	11,200～13,800 ㎡	市区町村	小中高等	校舎	複合施設	平成22年度	26年7ヶ月	約4.9%～5.4%	19.81%	6
67	58,141㎡	市区町村	小中高等	耐震	単体施設	平成22年度	5年	約4%	非公表	4
68	74,246.47㎡	国立大学法人	大学等	校舎	単体施設	平成23年度	20年6ヶ月	約9.3%	約1.1%	5
69	507室	市区町村	小中高等	空調	単体施設	平成24年度	13年	約7.3%	非公表	3
70	27,287㎡※4	市区町村	小中高等	耐震	単体施設	平成24年度	10年	約7.1%	非公表	3
71	1,200㎡	政令市	小中高等	校舎	単体施設	平成24年度	8年	約16%	約23.6%	5
72	54,470㎡	国立大学法人	大学等	校舎	単体施設	平成24年度	14年8ヶ月	約4.4%	約6.8%	2
73	35,333㎡	市区町村	小中高等	耐震	単体施設	平成24年度	7年3ヶ月	約4%	非公表	2
74	2,943.5㎡以下	都道府県	小中高等	校舎	単体施設	平成24年度	17年3ヶ月	約3.5%	1.2%	1
75	その1:5校※3 その2:6校※3	市区町村	小中高等	耐震	単体施設	平成25年度	その1:10年 その2:10年	その1:約7.0% その2:約7.6%	その1:非公表 その2:非公表	その1:2 その2:2
平均VFM								約8%	約20%	—

※1:整備対象が「学校」のみである場合は「単体施設」、整備対象が「学校+図書館(市民開放型)」等の複数施設である場合は「複合施設」と記載。

※2:%が公表されていない事業(公表されている金額よりVFMを算定)。

※3:施設規模等不明。

※4:事業対象の校舎棟保有面積。

## ■過去PFI事業におけるVFM算定結果(給食センター編)

事業No.	施設規模 (食数 食/日)	管理者	施設※	実施方針 公表年度	事業期間	VFM		応募グループ数 (入札時点)
						特定事業選定時	事業者選定時	
1	1,000	市区町村	単体施設	平成13年度	30年8ヶ月	7.1%	非公表	3
2	11,000	政令市	単体施設	平成14年度	16年4ヶ月	約11%	24.4%	4
3	3,300	市区町村	単体施設	平成15年度	20年9か月	約4.3%	非公表	4
4	13,000	市区町村	単体施設	平成15年度	16年	約14%	30%	6
5	10,000	市区町村	単体施設	平成16年度	15年	約10%	非公表	5
6	7,000	市区町村	単体施設	平成16年度	15年11ヶ月	約16%	約27.5%	4
7	2,300	市区町村	単体施設	平成17年度	21年	約13.0%	非公表	1
8	11,000	政令市	単体施設	平成17年度	16年3ヶ月	約7.9%	8.0%	3
9	4,500	市区町村	単体施設	平成18年度	16年1ヶ月	約15%	約18.4%	4
10	5,600	市区町村	複合施設	平成18年度	16年3ヶ月	10.1%	11.0%	2
11	22,000	市区町村	単体施設	平成18年度	16年3ヶ月	約17%	非公表	2
12	12,000	市区町村	単体施設	平成18年度	17年	10.3%	28.89%	4
13	8,000	市区町村	単体施設	平成18年度	16年4ヶ月	10.1%	約17.0%	5
14	10,000	政令市	単体施設	平成19年度	17年	約6%	8.0%	3
15	11,000	政令市	単体施設	平成19年度	16年7ヶ月	約4.3%	7.2%	3
16	10,000	市区町村	単体施設	平成19年度	16年3ヶ月	約9.12%	約9.7%	1
17	5,000	市区町村	単体施設	平成19年度	17年6ヶ月	13.3%	非公表	2
18	8,000	市区町村	単体施設	平成19年度	16年	約11.9%	約23%	3
19	10,000	政令市	単体施設	平成20年度	16年1ヶ月	約4.29%	7.03%	1
20	8,500	市区町村	単体施設	平成20年度	16年	約10%	約18%	2
21	13,000	市区町村	単体施設	平成20年度	16年9ヶ月	13.5%	30.97%	3
22	5,000	市区町村	単体施設	平成20年度	16年8ヶ月	約10%	10.78%	1
23	4,500	市区町村	単体施設	平成21年度	16年	約4.78%	約5.32%	3
24	4,000	市区町村	単体施設	平成21年度	16年9ヶ月	約1.5%	約5.9%	3
25	7,000	市区町村	単体施設	平成21年度	17年	13.6%	15.3%	4
26	4,300	市区町村	単体施設	平成22年度	15年8ヶ月	約5.9%	非公表	1
27	6,500	市区町村	単体施設	平成22年度	16年4ヶ月	8%	約18.7%	3
28	5,000	市区町村	単体施設	平成22年度	16年6ヶ月	5.4%	15.4%	2
29	9,000	市区町村	単体施設	平成22年度	17年4ヶ月	約6.3%	約10.3%	6
30	12,000	市区町村	単体施設	平成22年度	17年	5.94%	13.07%	3
31	11,000	市区町村	単体施設	平成22年度	16年6ヶ月	8.3%	約15%	3
32	10,000	市区町村	単体施設	平成23年度	16年9ヶ月	約13.9%	29.9%	5
33	3,500	市区町村	単体施設	平成23年度	17年7ヶ月	約5%	約6.5%	1
34	13,000	政令市	単体施設	平成23年度	16年3ヶ月	約10%	約25%	4
35	7,000	市区町村	単体施設	平成24年度	17年3ヶ月	約6%	約14%	4
36	3,800	市区町村	単体施設	平成24年度	16年3ヶ月	約10%	約22.7%	2
平均VFM						約9%	約16%	—

※: 整備対象が「給食センター」のみである場合は「単体施設」、整備対象が「給食センター+学校」等の複数施設である場合は「複合施設」と記載。

■事業者選定アドバイザー業務における一般的な役割分担

実施プロセス	実施内容	手続を簡易化した場合②	
		役割分担	
		管理者等	アドバイザー
(1)基本計画・要求水準書(案)作成	基本計画記載要素の方向性確認		○
	基本計画(案)の作成		○
	基本計画の確定・公表	○	
	要求水準書(案)記載要素の方向性確認		○
	要求水準書(案)の作成		○
	要求水準書(案)の確定・公表	○ (実施方針と同時)	
(2)実施方針策定・公表	実施方針記載要素の方向性確認		○
	実施方針(案)の作成		○
	実施方針の確定・公表	○	
	事業者選定委員会の設置	○	
(3)質問回答・意見招請	実施方針に関する質問・意見の受付	○ (意見招請のみ)	
(4)特定事業の選定・公表	VFMの算定		○
	特定事業の選定資料案の作成		○
	特定事業の選定資料の確定・公表	○ (入札公告と同時)	
	長期債務負担行為の設定(付議、承認)	○	
(5)入札説明書等の策定・公表	入札説明書等記載要素の方向性確認		○
	入札説明書等(案)の作成		
	入札説明書(案)の作成		○
	落札者決定基準(案)の作成		○
	様式集(案)の作成		○
	基本協定書(案)の作成		○
	事業契約書(案)の作成		○
	事業者選定委員会の開催準備		○
	事業者選定委員会の開催	○	
	入札説明書等の確定・公表	○	
(6)質問回答	入札説明書等に関する質問の受付	○	
	質問・意見のとりまとめ、回答案作成		○
	入札説明書等に関する質問への回答の確定・公表	○	
(7)審査、落札者の決定・公表	参加資格書類の受付、確認	○	
	提案書の受付	○	
	事業者選定委員会の開催準備		○
	事業者選定委員会の開催	○	
	落札者の決定・公表	○	
	審査講評案の作成		○
	審査講評の確定・公表	○	
(8)事業契約締結	基本協定書の締結	○	
	契約協議	○	○
	事業仮契約の締結	○	
	事業契約の付議	○	

# PPP/PFI事業 事例集

## ■ 事例紹介

### ① 教育・文化施設

北九州市立思永中学校整備PFI事業【北九州市】	.....	26
京都市立学校耐震化PFI事業【京都市】	.....	26
(仮称)新文化センター整備運営事業 (稲城市立 i(あい)プラザ)【稲城市】	.....	27

### ② 複合施設(庁舎)

神宮前一丁目民活再生プロジェクト【東京都】	.....	27
千葉市消費生活センター・計量検査所複合施設PFI特定事業【千葉市】	.....	28
プラザノース整備事業【さいたま市】	.....	28
九段第3合同庁舎・千代田区役所本庁舎整備等事業【国土交通省・千代田区】	.....	29

### ③ 公営住宅

県営上安住宅整備事業【広島県】	.....	29
県営坂地区住宅整備事業(第1期)【広島県】	.....	30
徳島県県営住宅集約化PFI事業【徳島県】	.....	30
県営住宅鈴川団地移転建替事業【山形県】	.....	31

### ④ 医療・福祉

江古田の森保健福祉施設の整備・運営事業【中野区】	.....	31
市川市ケアハウス整備等PFI事業【市川市】	.....	32
市川市第七中学校校舎・給食室・公会堂整備等並びに保育所整備PFI事業【市川市】	.....	32

### ⑤ 公園・道の駅

長井海の手公園整備等事業【横須賀市】	.....	32
指宿地域交流施設整備事業【指宿市】	.....	33

### ⑥ 下水道等

豊橋市バイオマス資源利活用施設整備・運営事業【豊橋市】	.....	33
黒部市下水道バイオマスエネルギー利活用施設整備運営事業【黒部市】	.....	34
女川町水産加工団地排水処理施設整備等事業【女川町】	.....	34

### ⑦ 公有地活用

北九州市黒崎副都心「文化・交流拠点地区」整備等PFI事業【北九州市】	.....	35
紫波中央駅前都市整備事業(オガールプロジェクト)【紫波町】	.....	35
権太坂三丁目用地活用事業(権太坂スクエア)【横浜市】	.....	36
高座渋谷駅前複合ビル建設運営事業【大和市】	.....	36
呉駅南地区第3街区市有地【呉市】	.....	37

# 事業例

## ○北九州市立思永中学校整備PFI事業 ※北九州市HPでは現在非掲載

発注者	北九州市(福岡県)	施設概観
施設概要	中学校(プール・屋内運動場・道場) 大学院・地域連携センター(民間収益事業)	 <p style="text-align: right;">出典:九電工HP</p>
事業内容	老朽化した思永中学校(プール・屋内運動場・道場)の改築・維持管理業務	
事業期間	約17年間(管理運営は15年間)	
VFM	23.7%	
契約金額	約31億円(税込)	
実施方針公表	平成18年2月27日	
特徴	<p><b>【学校施設】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・中学校のプールは、通年利用が可能な屋内温水プールとして整備・運営。</li> <li>・授業時間以外は、市民に開放。</li> </ul> <p><b>【収益施設】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・事業地のうち、学校施設用地を除く範囲(1,140㎡以内)に定期借地権を設定し、民間事業者が独立採算により、民間収益事業のための施設整備、維持管理及び運営を行う。</li> <li>・定期借地(50年):大学院・地域連携センター</li> </ul>	

# 事業例

## ○京都市立学校耐震化PFI事業 <http://www.city.kyoto.lg.jp/kyoiku/page/0000076357.html>

発注者	京都市(京都府)	施設概観
施設概要	小学校2校、中学校2校、高校1校 耐震工事対象棟:10棟 定期点検対象棟:19棟	 <p>京極小学校:ピタコラム工法</p> <p>京極小学校:KTB・PCaPC外付けフレーム耐震補強工法</p> <p>鋼陀美術工芸高等学校:外観保持等のため事業者提案に基づき内部補強</p> <p>伏見住吉小学校:ピタコラム工法</p> <p style="text-align: center;">出典:京都市資料</p>
事業内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・耐震補強計画の作成</li> <li>・耐震補強工事</li> <li>・建築基準法第12条に基づく建築物及び建築設備の定期点検等</li> </ul>	
事業期間	5年3か月	
VFM	23.7%(落札時)	
契約金額	約8.7億円(税込)	
実施方針公表	平成22年3月30日	
特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>・多くの学校の耐震化を一括・短期間で実施。</li> <li>・耐震補強が大規模・高価等のため、民間事業者のノウハウを活用して、より適切な補強方法で耐震化を実施。</li> <li>・民間資金を、耐震補強業務費のうち国庫補助金及び起債充当分を除いた一般財源分(概ね耐震補強業務費の12.5%)について活用することにより、初年度の自己財源負担のない事業実施及び財政負担の平準化が可能。</li> </ul>	

# 事業例

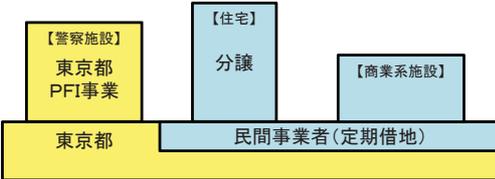
## ○(仮称)新文化センター整備運営事業 (稲城市立 i(あい)プラザ)

<http://www.city.inagi.tokyo.jp/shisetsu/shougaigakushuu/iplaza.html>

発注者	稲城市(東京都)	施設概観	
施設概要	ホール:410人、楽屋、スタジオ、会議室、ギャラリー、創作室、図書館、印刷室、保育室 等	 	<small>出典: 稲城市HP</small>
事業内容	施設の設計、建設、維持管理及び運営業務		
事業期間	約22年		
VFM	約9%(特定事業選定時)		
契約金額	約69億円(税抜)		
実施方針公表	平成18年5月15日		
特徴	<p><b>【収益施設】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・事業者の提案により、収益事業を目的とする施設(セルフコンビニエンスストア・学習塾)を設置。</li> <li>・事業用地のうち、収益施設に必要なとされる部分について、事業者は貸付料を市に支払う。</li> </ul>		

# 事業例

## ○神宮前一丁目民活再生プロジェクト ※東京都HPでは現在非掲載

発注者	東京都	施設概観・権利関係模式図	
施設概要	警察施設(警察署及び単身待機宿舎) 民間施設(住宅、オフィス、商業施設)	 	
事業内容	警察施設及び民間収益施設の設計、建設、維持管理・運營業務 等		
事業期間	警察施設:約18年 民間施設:約50年		
VFM	約8.8%(特定事業選定時)		
契約金額	約57.2億円(税込)		
実施方針公表	平成16年11月22日		
特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>・警察施設と民間収益施設を一団地認定したことによる容積率の増加。</li> <li>・従来方式における公共施設の財政支出に比べ44.3%という高いVFMを発揮。</li> <li>・警察施設は施設特有の要求事項が多く、民間の創意工夫を発揮できる点が少ないため、通常のPFIに馴染まないところがあると考えられていたが、本事業では、警視庁の警察施設として初の免震構造、太陽光パネル、壁面緑化が採用されるなど、民間のノウハウをふんだんに活用。</li> </ul> <p><b>【収益施設】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・事業者の提案により商業機能、居住機能など多様な機能を導入した複合的な施設の整備・運営。</li> <li>・定期借地:住宅、オフィス、商業施設</li> </ul>		

## 事業例

### ○千葉市消費生活センター・計量検査所複合施設PFI特定事業 ※千葉市HPでは現在非掲載

発注者	千葉市(千葉県)	施設概観
施設概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・情報プラザ、資料情報コーナー、消費者活動コーナー、事務室、個別相談室、研修講義室、実験実習室</li> <li>・商業施設(スーパーマーケット、ドラッグストア)</li> </ul>	
事業内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公共複合施設の設計、建設、維持管理</li> <li>・特定計量器定期検査業務</li> <li>・民間事業施設の運営</li> </ul>	
事業期間	30年6か月	
VFM	特定事業選定時 公共複合施設:8~31% (リスク調整費を考慮) 特定計量器の定期検査業務:9%	
契約金額	約22億円(別途物価変動による増減額及び消費税を加算)	
実施方針公表	平成12年3月24日	出典:千葉市HP
特徴	<b>【収益施設】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・民間事業施設の運営。</li> <li>・事業者は、商業施設相当部分の土地賃借料を市に支払う。</li> <li>・スーパーマーケット、ドラッグストア。</li> </ul>	

## 事業例

### ○プラザノース整備事業 ※さいたま市HPでは現在非掲載

発注者	さいたま市(埼玉県)	施設概観
施設概要	延床面積:19,845㎡ ①区役所機能、②図書館機能、 ③ホール機能、④コミュニティ機能、 ⑤芸術創造・ユーモア機能	
事業内容	区役所、図書館、ホール、コミュニティ等の複合施設の設計、建設、維持管理及び運営	
事業期間	約17年半(管理運営15年)	
VFM	17.6%(事業者選定段階)	
契約金額	約150億円(税抜き)	
実施方針公表	平成16年6月22日	
特徴	(地域としての賑わいの創出) <ul style="list-style-type: none"> <li>・区役所及び図書館との複合施設とし、また、隣接商業施設と回廊で接続するなど地域一帯の回遊性を重視したことにより、多くの来訪者を得て、賑わいの創出に寄与。</li> </ul> (運営管理状況のモニタリング) <ul style="list-style-type: none"> <li>・運営開始から5年が経過したことから、より利用価値、付加価値の高い施設とするため、事業者からの提案事項について、モニタリングシートの作成、意見交換・聴取等を通じて、関係者間で評価・見直しを実施。見直しの結果を、業務仕様書の改訂として反映。</li> </ul>	

# 事業例

## ○九段第3合同庁舎・千代田区役所本庁舎整備等事業

[http://www.ktr.mlit.go.jp/eizen/shihon/eizen\\_shihon00000073.html](http://www.ktr.mlit.go.jp/eizen/shihon/eizen_shihon00000073.html)

発注者	国土交通省・千代田区(東京都)	施設概観	
施設概要	合同庁舎、区庁舎、区立千代田図書館、千代田区男女共同参画センター、障害者福祉施設		
事業内容	施設的设计・建設、維持管理、運営		
事業期間	約18年		
VFM	約19億円(特定事業選定時)		
契約金額	約222億円(税抜、落札価格)		
実施方針公表	平成15年4月17日		
特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>・当初、九段第3合同庁舎は、国有地の有効・高度利用の観点から、民間収益施設と一体の建築物として整備される予定であった。</li> <li>・一方、庁舎の建替えを検討していた千代田区は、九段第3合同庁舎の整備計画の発表を受け、国に対して、九段第3合同庁舎と千代田区役所本庁舎との共同整備について、提案を行った。</li> <li>・国は、①国有地の有効・高度活用が図られること、②地域の行政施設の更なる集約化が図られることの2点から、区の提案を受け入れた。</li> <li>・我が国で初めての国と地方公共団体の共管PFI事業</li> <li>・隣接する既存庁舎敷地の未利用容積を最大限活用することにより、延床面積の合計が約55,000㎡の施設を整備することが可能となった。</li> <li>・維持管理・運営面では、共同整備のメリットを生かした施設の共用が実現されるとともに、各入居施設の目的や性格に合わせた施設利用が実現されている。</li> </ul>		

# 事業例

## ○県営上安住宅整備事業 ※広島県HPでは現在非掲載

発注者	広島県	施設概観	
施設概要	住戸数:110戸 構造・規模:RC造・地上10階		
事業内容	公営住宅の整備・維持管理等 余剰地の活用		
事業期間	22年		
VFM	—		
契約金額	約11.6億円(税抜)		
実施方針公表	平成14年3月29日		
特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>・老朽化した公営住宅の統合と統合により発生する余剰地の活用事業。</li> <li>・県営住宅を核とし、民間施設を一体的に整備することによる住宅市街地の形成。</li> </ul> <p>【収益施設】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・事業者の提案による余剰地の活用。用地の譲渡又は定期借地も提案による。</li> <li>・定期借地(50年間):公営住宅に託児所を合築。53万円/年</li> <li>・事業用定期借地(20年間):物販施設 1,350万円/年</li> <li>・売却:社会福祉施設(民間事業者の提案による収益施設) 売却額:約3.6億円</li> </ul>		

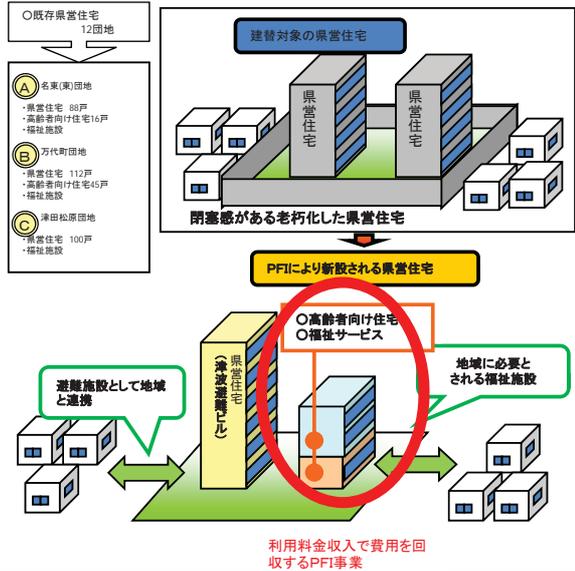
# 事業例

## ○県営坂地区住宅整備事業(第1期) ※広島県HPでは現在非掲載

発注者	広島県・坂町(広島県)	<b>施設概観</b>  <p>出典:国土交通省HP</p>
施設概要	県営住宅、町営特定公共賃貸住宅、保育所、地域開放型集会所、駐車場	
事業内容	県営住宅、町営住宅、保育所等の設計、建設、維持管理 保育所の運営(町から賃借)	
事業期間	20年	
VFM	約6%(特定事業選定時)	
契約金額	約9.3億円(税込)	
実施方針公表	平成15年11月20日	
特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>・県営住宅(一部子育て世代向け住宅)、地域開放型集会所、特定公共賃貸住宅及び保育所の整備により、多様な世代の混在する環境を創出。</li> <li>・民間で保育所を運営することにより、充実した子育て支援サービス(延長保育、親子教室の開設、育児相談、子育て通信の発行など)を実現。</li> </ul>	

# 事業例

## ○徳島県県営住宅集約化PFI事業 <http://www.pref.tokushima.jp/docs/2012021400163/>

発注者	徳島県	<b>施設概観</b>  <p>利用料金収入で費用を回収するPFI事業</p>
施設概要	<b>名東(東)団地</b> ・県営住宅 88戸 ・高齢者向け住宅 16戸 ・福祉施設 <b>万代町団地</b> ・県営住宅 112戸 ・高齢者向け住宅 45戸 ・福祉施設 <b>津田松原団地</b> ・県営住宅 100戸 ・福祉施設	
事業内容	・県営住宅の設計、建設、維持管理等 ・福祉施設等の設計、建設、維持管理及び運営	
事業期間	22年	
VFM	14%(特定事業選定時)	
契約金額	約55.5億円(税込、落札価格)	
実施方針公表	平成24年2月23日	
特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>・福祉施設の併設に加え、避難施設として地元との連携による地域に開かれた県営住宅を整備。</li> <li>・県営住宅整備事業は、税財源のみで費用を回収し、福祉施設等事業は、利用料金収入で費用を回収する事業として実施。</li> </ul>	

## 事業例

### ○県営住宅鈴川団地移転建替等事業 ※山形県HPでは現在非掲載

発注者	山形県	施設概観
施設概要	敷地面積: 約1,500㎡ 構造・規模: SRC+RC造 地上7階建て 延床面積: 約2,900㎡	
事業内容	・施設の設計・建設・維持管理 ・事業者が提案した土地を、県が土地所有者から定期借地(50年間)	
事業期間	約22年	
VFM	約15%(特定事業選定時)	
契約金額	約6.7億円(落札価格)	
実施方針公表	平成15年6月27日	
特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>・県営住宅の整備のみならず、事業用地の確保も民間事業者によだね、民間のノウハウの活用を市街地活性化にも期待した事業として実施。</li> <li>・土地に関しては、提案された土地所有者と県が土地定期賃貸借契約を締結。</li> <li>・土地については、1次審査の段階で民間事業者から提案を受け、審査を通過した民間事業者のみ、2次審査へ進むこととした。</li> </ul>	

## 事業例

### ○江古田の森保健福祉施設の整備・運営事業 <http://www.city.tokyo-nakano.lg.jp/dept/401500/d004309.html>

発注者	中野区(東京都)	施設概観
施設概要	福祉施設	
事業内容	高齢者施設及び障がい者施設の設計、建設、維持管理修繕及び運営業務	
事業期間	53年	
VFM	29%(特定事業選定時)	
契約金額	—(独立採算型)	
実施方針公表	平成15年5月12日	
特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>・区の公募必須要件は、介護老人保健施設、介護老人福祉施設、小規模身体障害者療護施設及び知的障害者入所施設の整備運営(施設名は公募当時の法体系による)。</li> <li>・区の公募必須要件に追加して、PFI事業者によるケアハウス、訪問介護の実施。</li> <li>・事業用地は、区有地で、区と事業者によるPFI事業権契約(契約期間53年)に基づき、30年の(無償)使用貸借契約(PFI事業権契約期間中自動更新有)。</li> </ul>	

出典: 東京総合保健福祉センター江古田の森HP

## 事業例

### ○市川市ケアハウス整備等PFI事業

### ○市川市立第七中学校校舎・給食室・公会堂整備等並びに保育所整備PFI事業

<http://www.city.ichikawa.lg.jp/pla01/1521000002.html>

発注者	市川市(千葉県)	施設概観
施設概要	中学校、給食室、公会堂、保育所、ケアハウス、デイサービスセンター	
事業内容	施設の設計・建設、維持管理保守、施設の所有権移転、施設の運営(ケアハウス等のみ)	
事業期間	約15.5年	
VFM	ケアハウス: 5.88% 中学校等: 30.33% (事業者選定時)	
契約金額	ケアハウス: 約10億円 中学校等: 約47億円(税抜)	
実施方針公表	平成14年6月12日	
特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>・中学校の余剰容積を活用し、6つの異なる機能を複合化して1棟の建物として整備。</li> <li>・国庫補助金の活用等の観点から、2つの事業から構成。</li> <li>・両者のコンセプトに統一性を持たせるため、応募段階からの連携が不可欠。そのため、提案募集にあたっては、2つのPFI事業の応募者が1つのコンソーシアムを組成して応募することを条件とした。</li> </ul>	

## 事業例

### ○長井海の手公園整備等事業 ※横須賀市HPでは現在非掲載

発注者	横須賀市(神奈川県)	施設概観
施設概要	都市公園	
事業内容	公園の設計、建設、維持管理、運營業務	
事業期間	約11.5年	
VFM	約22%(事業者選定時)	
契約金額	約76億円(税込)	
実施方針公表	平成14年1月7日	
特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>・従来型手法に比べ、財政支出の軽減と初期費用の平準化が図られ、工期の短縮化が期待できるという点から、我が国で初めて体験型総合公園にPFI手法を導入した事業。</li> <li>・1つの事業にBTO方式とBOT方式の2つの事業方式を採用し、収益が見込める施設・設備(レストラン、温浴施設等)を事業者の負担で整備。</li> <li>・社会ニーズの変化への対応を踏まえ、維持管理・運営期間を10年間に設定。</li> </ul>	

# 事業例

## ○指宿地域交流施設整備等事業 <http://www.city.ibusuki.lg.jp/modules/content005/index.php?id=6>

発注者	指宿市(鹿児島県)	<b>施設概観</b> 
施設概要	地域交流施設(809㎡) 都市公園(12,000㎡) 道の駅(2,600㎡)	
事業内容	地域交流施設の設計・建設・維持管理及び運営、都市公園の維持管理、道の駅の維持管理	
事業期間	約16年	
VFM	約23.4%(特定事業選定時)	
契約金額	約3.6億円(税抜、落札価格)	
実施方針公表	平成15年1月14日	
特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業者の自由提案により、レストラン、ベーカリーショップ、ファーストフード店等が展開されており、利用者の利便性向上に寄与。</li> <li>・特産品の販売代行業務については、市内で生産される花卉・観葉植物類、ブランド産品、工芸品、観光土産品等の売上げの20～40%をPFI事業者の販売手数料とし、売上げ高増加のインセンティブを働かせている。</li> <li>・地元関連企業との連携による地元特産品を活用した新商品の開発や、商業高校の生徒の販売実習生としての受け入れなど、様々な点で地域への貢献が実現されている。</li> <li>・落札者決定基準にて地元企業を活用させる趣旨の基準「地域に貢献する事項」を設定し、構成員に地元企業を含む事業者が落札した。</li> </ul>	

# 事業例

## ○豊橋市バイオマス資源利活用施設整備・運営事業 <http://www.city.toyohashi.lg.jp/12440.htm>

発注者	豊橋市(愛知県)	<b>処理の概要</b> 
施設概要	下水道汚泥、し尿・浄化槽汚泥、生ごみのバイオガス化施設	
事業内容	未利用バイオマス資源のエネルギー利用のため、中島処理場にメタン発酵施設を導入し、取り出したバイオガスの利活用を行う。	
事業期間	22年9か月(維持管理運営期間20年)	
VFM	5.4%(特定事業選定時)	
契約金額	未契約	
実施方針公表	平成25年11月25日	
特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>・下水道汚泥、し尿・浄化槽汚泥、生ごみの処理を既存の中島処理場に一元化し、PFI事業として実施することにより、処理コストを削減。</li> <li>・微生物による発酵処理を行うことによりバイオガスを生成させ利活用を行う。利活用方法については民間事業者からの提案を求める。</li> <li>・発酵後汚泥について利活用を行う。利活用方法については民間事業者からの提案を求める。</li> </ul>	

## 事業例

### ○黒部市下水道バイオマスエネルギー利活用施設整備運営事業

<http://www.city.kurobe.toyama.jp/event-topics/svTopiDtl.aspx?prev=1&servno=1124>

発注者	黒部市(富山県)	施設概観
施設概要	施設規模:2,050㎡ バイオマスエネルギー利活用施設(混合槽、消化槽、発電設備、ボイラー等)、足湯	 <p style="text-align: right;">出典:黒部市HP</p>
事業内容	下水道汚泥等やコーヒー粕から発生するバイオガス利用による、汚泥乾燥施設及び場内電力利用のための発電施設等の整備、維持管理	
事業期間	17年(維持管理運営期間15年)	
VFM	約4.1%(特定事業選定時)	
契約金額	約36億円	
実施方針公表	平成20年1月31日	
特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>下水汚泥等と地域バイオマス(コーヒー粕)を活用したメタン発酵施設。</li> <li>年間約100万<math>m^3</math>生成されるバイオガスをエネルギー利用し、汚泥の乾燥燃料化や発電を行っている。</li> <li>下水汚泥由来の乾燥物は、肥料登録され販売。また、発電所等の燃料としての活用に向けた取り組みを行っている。</li> <li>発電した電力は施設の電力として利用し、使用電力50~80%を賄っている。</li> <li>地域貢献を目的に、施設アメニティとしてバイオガスを利用した足湯を設置。</li> <li>下水道汚泥等濃縮汚泥量 :25,810<math>m^3</math>/年</li> <li>地域バイオマス受入量 :2,800<math>m^3</math>/年</li> </ul>	

## 事業例

### ○女川町水産加工団地排水処理施設整備等事業

[http://www.town.onagawa.miyagi.jp/suisan\\_danchi\\_p4\\_old.html](http://www.town.onagawa.miyagi.jp/suisan_danchi_p4_old.html)

発注者	女川町(宮城県)	施設概観
施設概要	敷地面積:4,050 $m^2$ 流入水量:2,000 $m^3$ /日最大	 <p style="text-align: right;">出典:女川町資料</p>
事業内容	排水処理施設の設計・建設・維持管理・運営、専用管渠の維持管理	
事業期間	約20年	
VFM	—	
契約金額	約25億円(税込)	
実施方針公表	平成25年7月31日	
特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>水産加工団地を整備する計画に基づき、水産業関連施設からの排水を一元的に処理(浄化)・管理する排水処理施設を整備し、水産関連事業者が共同利用することにより、環境への負荷を低減し漁場を保全。</li> <li>維持管理・運営業務については、排水事業者から徴収する使用料収入によって当該業務に係る経費の全てを賄う独立採算制を原則。</li> </ul>	

# 事業例

## ○北九州市黒崎副都心「文化・交流拠点地区」整備等PFI事業

[http://www.city.kitakyushu.lg.jp/ken-to/file\\_0240.html](http://www.city.kitakyushu.lg.jp/ken-to/file_0240.html)

発注者	北九州市(福岡県)	施設概観
施設概要	図書館、ホール、広場・緑地	 <p>出典:北九州市HP</p>
事業内容	・図書館、ホールの整備、管理運営 ・広場・緑地の整備	
事業期間	約17年間(管理運営は15年間)	
VFM	12.5%(落札者決定時)	
契約金額	105億円(税込)	
実施方針公表	平成21年5月27日	
特徴	<p>・黒崎地区の中心市街地活性化計画の核となるプロジェクトとして実施。</p> <p>【収益施設】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・事業者の提案による収益施設(サービス付き高齢者向け住宅、生活利便施設、分譲集合住宅)の設置。</li> <li>・定期借地(50年):訪問・通所介護事業所併設したサービス付き高齢者向け住宅</li> <li>・事業用定期借地(30年):生活利便施設(スーパーマーケット)</li> <li>・売却:分譲集合住宅</li> </ul>	

# 事業例

## ○紫波中央駅前都市整備事業(オガールプロジェクト)

発注者	紫波町(岩手県)	施設概観
施設概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・計画面積 21.2ha(町有地10.7haを含む)</li> <li>・公共施設               <ul style="list-style-type: none"> <li>①情報交流館 約2,700㎡</li> <li>②役場庁舎 約6,650㎡</li> <li>③道路、公園、下水道など</li> </ul> </li> </ul>	 <p>オガールプラザ 出典:オガール紫波株式会社HP</p>  <p>出典:紫波町資料</p>
事業内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・A街区 オガールベース(事業用定期借地)</li> <li>・B街区 オガールプラザ(PPP、区分所有)</li> <li>・C街区 役場庁舎(PFI)</li> <li>・D街区 地域熱供給施設、保育所、民間棟</li> <li>・岩手県フットボールセンター(PPP、土地貸付)</li> <li>・オガールタウン(建築条件付宅地分譲)</li> </ul>	
事業期間	平成21年4月～平成26年3月(第1期)	
概算事業費	52億4千万円(公共分、民間投資別途) 内、役場庁舎整備分 30億円(維持管理費除く)	
特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>・町有地を活用し、財政負担を最小限に抑えながら、公共施設整備と民間施設等立地による複合開発を図る公民連携基本計画を策定。</li> <li>・県サッカー協会が、日本サッカー協会公認のグラウンドを整備し、本部を移転。</li> <li>・民間施設と交流館・図書館を併せた官民複合施設オガールプラザを官民が出資する株式会社が整備。</li> <li>・民間からの自由な提案を採用するため、2段階の事業者選定コンペ方式を実施。</li> <li>・町は会社への出資でオガールプラザ内に子育て応援施設を整備。</li> <li>・オガールプラザとオガールベース、役場庁舎は、地元の木材を用いて、地元企業が参画して建設。</li> </ul>	

# 事業例

## ○権太坂三丁目用地活用事業(権太坂スクエア)

発注者	横浜市(神奈川県)	施設概観
施設概要	借上型市営住宅、高齢者向優良賃貸住宅、権太坂コミュニティハウス、医院、商業棟(スーパーマーケット、家電、ドラッグ等)	 <p>施設概要図</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1階: 商業棟(スーパーマーケット、家電、ドラッグ等)</li> <li>2階: コミュニティハウス(コミュニティセンター)</li> <li>3階: 高齢者向優良賃貸住宅</li> <li>4階: 市営住宅</li> <li>5階: 医院</li> </ul>
事業内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・定期借地方式により土地貸付(借地期間:事業用地20年、住宅用地50年)</li> <li>・事業用地…敷地面積:約11,700㎡</li> </ul>	 <p>出典:横浜市HP、権太坂スクエアHP</p>
民間からの提案内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 市営住宅部分:49戸</li> <li>(2) 高齢者住宅部分:51戸</li> <li>(3) 商業部分:6,870㎡</li> </ul>	
特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市有地を活用し、公的住宅を含む複合施設の整備。</li> <li>・民間事業者は公的住宅を含む複合施設全体を自らの費用負担で整備。</li> <li>・公的住宅部分(市営住宅及び高齢者向有料賃貸住宅)は市が借上、家賃補助。商業施設等は民間の独立採算で運営。</li> </ul>	

# 事業例

## ○高座渋谷駅前複合ビル建設運営事業

発注者	大和市(神奈川県)	施設概観
施設概要	構造・規模:SRC造・地上7階建 延床面積:18,300㎡	 <p>出典:大和市HP</p>
事業内容	公共施設:市役所分室、学習センター(図書室・多目的ホール含む)、市営交番 民間施設:温浴施設、生鮮スーパー、金融機関等(17店舗区画)	
事業期間	30年(施設の建設期間含む)	
民間からの提案内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 公共・民間・駐車場の一体建築による利便性向上</li> <li>(2) 魅力あるテナントの誘致</li> </ul>	
特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地区画整理事業に伴う既存施設「大和市役所渋谷分室」「渋谷学習センター」の移転計画に合わせ、地区のまちづくりの核となる施設を駅前に建設し、「賑わいの創出」と「世代間交流の場」を作ることを目指す事業。公募型プロポーザル方式により事業者を選定。</li> <li>・事業者は、土地所有者である大和市と30年の定期借地契約を締結して施設を建設・維持管理し、市と民間テナントに対して床を賃貸。</li> <li>・市は、公共施設部分の建物賃借料を支払い、地代収入を得ることで、同様の公共施設を単独で建設した場合と比べ事業費を縮減。</li> </ul>	

# 事業例

## ○呉駅南地区第3街区市有地

発注者	呉市(広島県)	施設概観
施設概要	商業棟: 専門店、健康増進施設、子育て支援センター、温浴施設 駐車場棟 住宅棟: 住宅75戸、情報プラザ	 <p style="text-align: right; font-size: small;">出典: 国土交通省HP</p>
事業内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公募型事業提案方式による民間事業者の選定</li> <li>・市有地における事業用借地権の設定による土地貸付</li> </ul>	
民間からの提案内容	価格提示型の公募型提案方式による土地利用事業者(民間)を募集 市土地開発公社用地の売却価格 : 約4.1億円(21.6万円/㎡) 市有地の借地料は : 年額約2,600万円 (路線価の4%弱程度)	
特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>・貨物ヤード跡地の土地区画整理事業により、利用価値の高まった公有地を対象に新しい都市の玄関口に相応しい土地利用を展開するため、民間事業者を選定し、資本力、企画力、開発の経験等のノウハウを最大限に活用。</li> <li>・借地での土地有効活用により、民間事業者の幅広い参画機会を創出し、早期に施設整備を行い、まちの賑わいを形成。</li> </ul>	

地方公共団体向けサービス購入型P F I 事業実施手続  
簡易化マニュアル

別冊  
P F I 実施手続のための作成素材

1. 実施方針（作成素材） .....	1
2. リスク分担表（作成素材） .....	27
3. 特定事業の選定（作成素材） .....	28
4. 入札説明書（作成素材） .....	34
5. 業務要求水準書（作成素材） .....	63
6. 落札者決定基準（作成素材） .....	100
7. 様式集（作成素材） .....	109
8. 基本協定書（案）（作成素材） .....	158
9. PFI標準契約1（公用施設整備型・サービス購入型版） .....	169
10. 【事業名】の落札者の決定について（作成素材） .....	216