

内閣府
第4回公共施設
マネジメントセミナー

PPP公募資料作成の概要と留意点の紹介

令和8年1月26日

建設コンサルタンツ協会 PFI専門委員会
内閣府PPP/PFI専門家派遣認定講師
国土交通省PPPサポーター
パシフィックコンサルタンツ株式会社
エグゼクティブコンサルタント
高木信吉

目 次

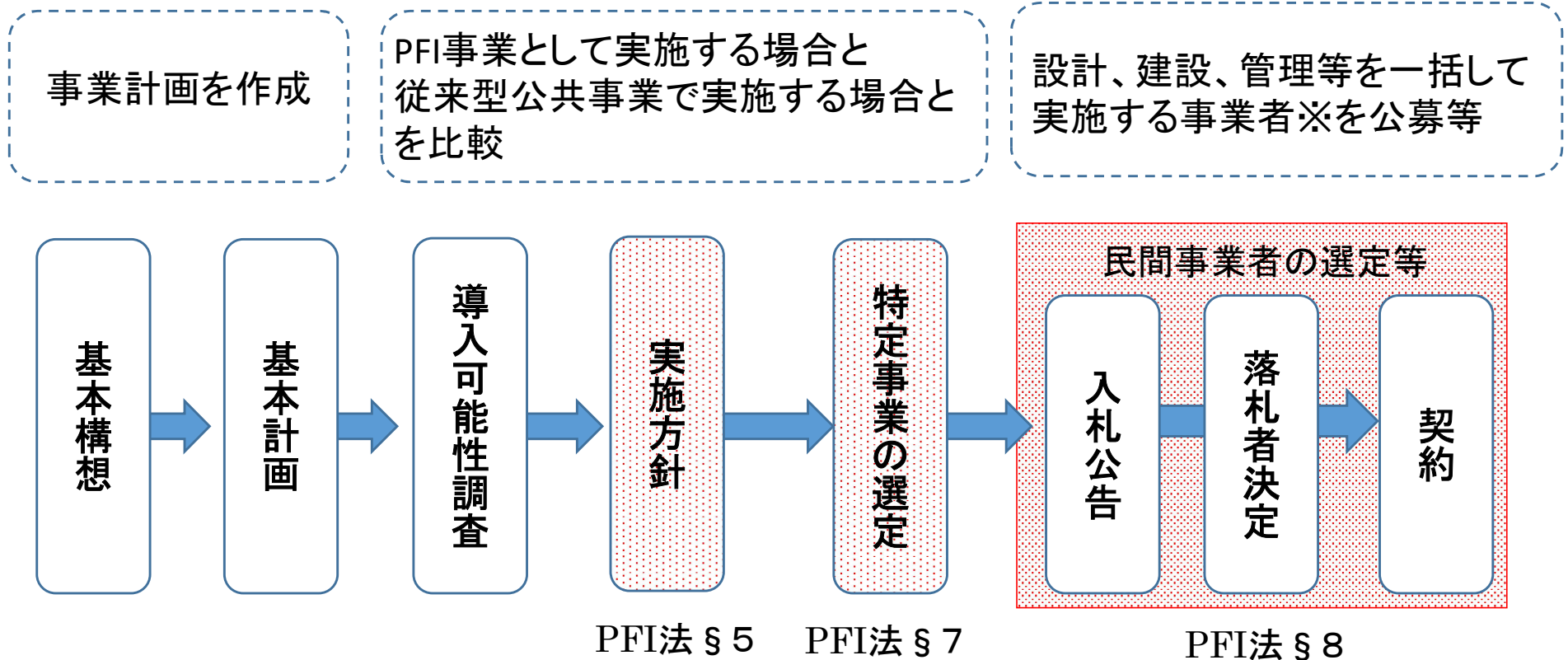
1. PFI事業の流れ

2. PFI資料作成の進め方

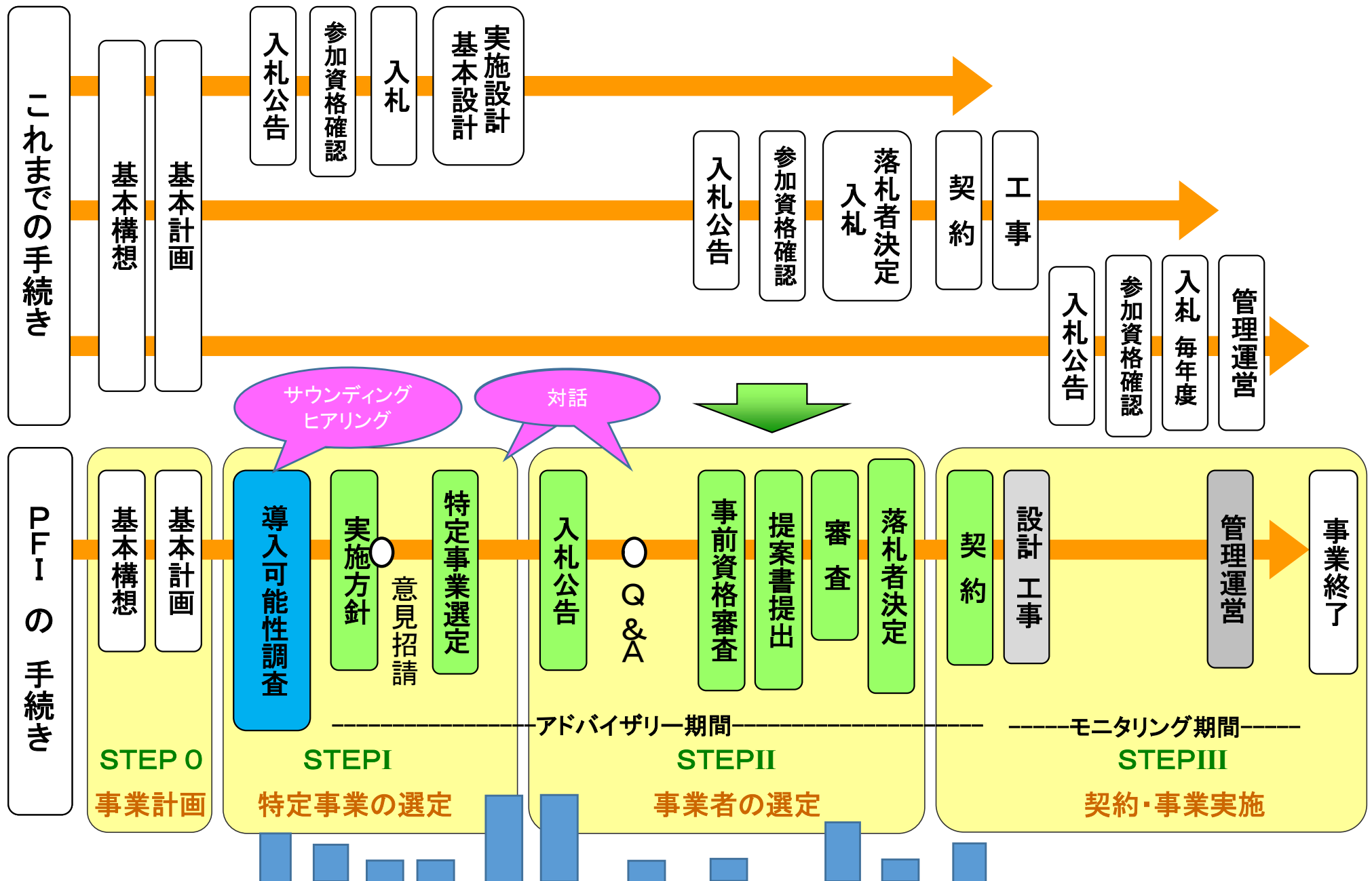
3. 資料作成に関する概要と留意点

PFI法の手続き

国・地方公共団体は、PFI法の手続きにより透明性を確保しつつ事業手法を決定し、事業者を選定する。



従来事業とPFI実施のプロセスの比較



目次

1. PFI事業の流れ

2. PFI資料作成の進め方

3. 資料作成に関する概要と留意点

PFI事業の実施手順

① P F I 導入可能性調査業務

(8ヶ月程度)

導入必要性の確認、施設規模・導入機能の検討、基本計画の作成、VFMの算定など

② P F I アドバイザリー業務

(1.5年程度)

□実施方針の策定・公表、特定事業の選定

事業概要の検討、実施方針の作成、VFMの再精査

□PFI事業を実施する事業者の募集及び選定

入札書類の作成(募集要項、要求水準書、落札者決定基準、契約書案、様式集等)

事業者提案書の選定支援(委員会の開催支援)

□PFI事業の契約

基本協定締結支援、契約交渉支援(契約書締結支援)



③ モニタリング（監視）業務

(単年度契約)

設計・建設モニタリング、運営モニタリング

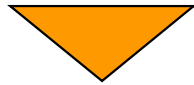


PFIプロセスに要する期間

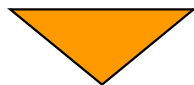
★一般的なPFIのプロセスに要する期間

詳細は「PFI事業実施プロセスに関するガイドライン」参照

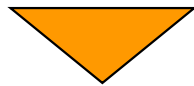
実施方針の公表



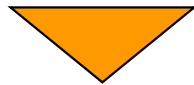
特定事業の選定・公表



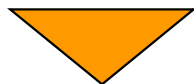
民間事業者の募集(公告)



提案の受付(入札)



民間事業者の選定



事業契約の締結

○実施方針公表までに概ね3ヶ月程度

○実施方針公表から公告までは、概ね、4ヶ月程度

○実施方針公表後、1～2ヶ月程度で特定事業の選定

○民間事業者の事業提案作成期間に、4か月程度必要
(この期間に質問回答を複数回実施)

○審査委員による審査の期間として、2ヶ月程度必要

○SPCの設立に概ね1ヶ月必要であり、議会議決等を鑑み3ヶ月程度必要

PFI導入可能性調査①

★主な調査内容

事業ニーズの把握/基本計画/従来手法によるコスト（PSC）の算定

1. 公共施設整備の必要性整理 ……▶ 施設の必要性、市民ニーズ、整備計画上の位置付け等整理
2. 施設の基本計画・基本設計 ……▶ 必要機能の明確化、概略配置計画、概算工事費の算出
3. 従来方式の設定 ……▶ 運営方式も踏まえた公共実施のライフサイクルコスト算出

PFI導入可能性の検討～最適スキームの確定

4. PFIスキームの検討 ……▶ 法的制約、公的支援、PFI事業範囲、リスク分担等検討
5. 市場調査 ……▶ 民間事業者・金融機関の事業参画意欲、ノウハウ等の把握
6. VFMテスト ……▶ PSCとPFI方式でのLCC比較
7. PFIスキームの確定 ……▶ VFMが確認されたPFIスキームの設定

当該事業をPFIで実施するか否か判断

PFI導入可能性調査②

★事業導入の判断

① V F Mが確保されるか

(財政負担の削減 が期待できるか)
⇒長期収支を計算(現在価値による比較)

② 法制度上の障害や制約がないか

⇒PFI法、公物管理法
(水道法、下水道法、港湾法など)

③ 民間事業者の参画が見込まれるか

⇒民間企業へのアンケート
ヒアリングの実施

④ 定性的導入効果が見込まれるか

⇒サービスの質の向上

P F I事業導入の可否を判断

PFI事業に適さない場合は
従来方式での施設整備へ

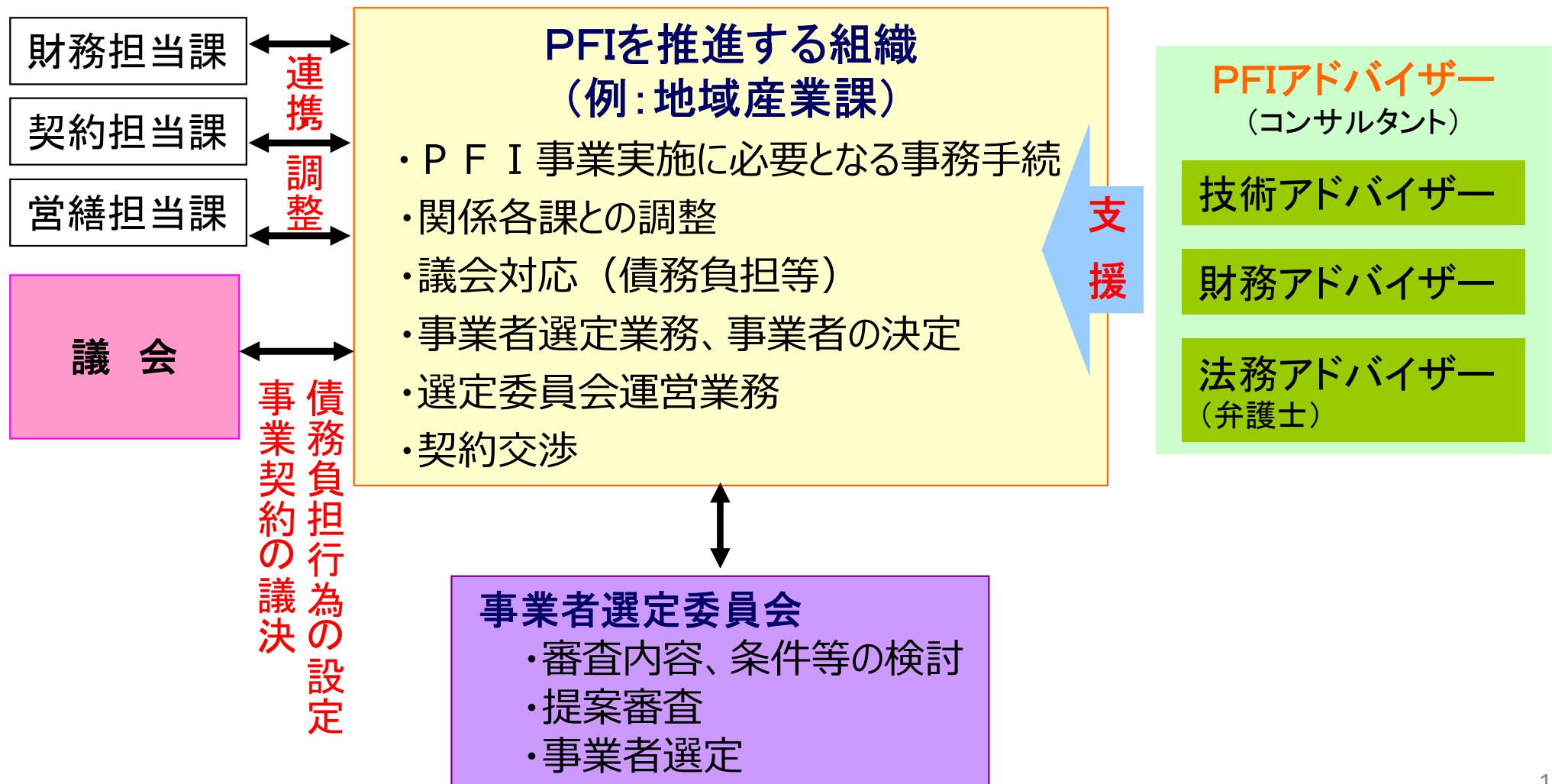
PFI事業とする場合には
事業者選定 (アドバイザリー
業務)へ

★ PFI事業スケジュール設定への留意事項

- 民間事業者が検討、参加するために必要な期間を確保する必要がある。
- 庁内の合意形成に必要な期間も確保する必要がある。
特に、要求水準書の作成、違約金設定等においては、関連部署との調整に時間を要する場合がある。
- PFIは、債務負担行為設定と契約締結において議決が必要となる。もちろん、定例会を前提にスケジュールを設定する。
債務負担行為は年度内に契約締結しないと失効し再設定が必要となるため、年度をまたがないことが望ましい。

推進体制

- 原課の技術のほか、**財務、法務の専門的ノウハウが必要**となる
- 他部署（建築担当部署、財政担当部署、契約担当部署、PFI推進室等）との**横断的な連携が必要**となる



1. PFI事業の流れ

2. PFI資料作成の進め方

3. 資料作成に関する概要と留意点

PFI公表資料の概要

★各種公表資料の概要①

実施方針

特定事業の選定を行う前に公表する書類。実質上事業のスタート時に出す書類となる。

【主な内容】

- ・募集、選定に関する事項
- ・民間事業者の責任の明確化
- ・事業概要（規模及び配置等）
- ・事業継続が困難となった場合の措置
- ・法制上及び税制上の措置
- ・財政上及び金融上の支援

特定事業 の選定

実施方針を公表した後、PFI事業として実施することが適切であるか実施可能性を評価した書類。地方公共団体が算定したVFMシミュレーションの結果もここで公表している。

【主な内容】

- ・選定基準の基本的な考え方
- ・公的財政負担の見込額の算定
- ・公共サービスの水準の評価

入札 説明書

入札公告時に公表する書類。入札及び提案書の提出の手続きに関する事項を記載している。

【主な内容】

- ・契約締結までのスケジュール
- ・各書類の提出方法
- ・審査委員会の概要
- ・入札参加資格
- ・契約の概要等

要求 水準書

入札公告時に公表する書類。設計及び建設、維持管理に関する条件を記載したもの。

【主な内容】

- ・設計・建設業務に関する条件等（必要諸室、規模、業務概要、必要備品、提出図面 等）
- ・維持管理・運営業務に関する条件等（業務概要、業務従事者の条件、業務体制 等）

参考：内閣府ホームページ＞PFI＞ガイドライン＞プロセスに関するガイドライン

PFI公表資料の概要②

★各種公表資料の概要②

契約書案

入札公告時に公表する書類。
地方公共団体と民間事業者の役割と責任の分担を記載した書類。

【主な内容】

- ・設計変更の際の手続き
- ・建設における提出図書
- ・完成検査の手続き・工期の変更について
- ・損害賠償について・引き渡しの手続き
- ・維持管理業務の概要(手続き)・対価の支払い
- ・契約の解除権について・保険の加入義務

落札者決定基準書

入札公告時に公表する書類。
落札者の決定方法、評価項目、配点等を記載した書類。

【主な内容】

- ・落札者決定までの流れ
- ・落札者の決定方法
- ・入札参加資格・提案内容評価項目、配点
- ・評価方法

様式集

提案書の提案内容の指定、書式、枚数について記載

質問 回答書

公表書類に関する応募者側からの質問と地方公共団体からの回答を示した書類

落札者決定の お知らせ

落札者のグループ名等の公表

参考：内閣府ホームページ＞PFI＞ガイドライン＞プロセスに関するガイドライン

1. 実施方針の策定・公表

①実施方針の策定の見通しの公表

- ✦ PFI法の改正（平成23年6月1日施行）において、実施方針の策定の見通し等の公表が義務付けられることとなった。
- ✦ 具体的には、事業概要が決定した段階で遅滞なく、特定事業の名称、事業期間、事業概要、計画地、実施方針の公表予定時期等を示すものとする。

■PFI法

第十五条第一項 公共施設等の管理者等は、内閣府令で定めるところにより、毎年度、当該年度の実施方針の策定の見通しに関する事項で内閣府令で定めるものを公表しなければならない。ただし、当該年度にその見通しがない場合は、この限りでない。

■プロセスに関するガイドライン

管理者等は、法第15条第1項に基づき、実施方針の策定の見通しを公表する必要がある。公表については、公共工事の発注の見通しの公表と併せて行うことや、同じ時期に行うこと等が考えられる。

なお、地方公共団体においては、債務負担行為の設定を行う前に実施方針が公表されている事例も多いことから、見通しの公表は年度初めに限定されることなく、公表の見通しが立った段階で遅滞なく公表することが望ましいと考えられる。

1. 実施方針の策定・公表

②実施方針の目的

質の高い可能性調査により、スムーズな実施方針策定が可能。コンサルタントが案を作成し、公共にて調整・決定へ。参加資格設定に時間を要すことも。

- ✦ 実施方針は、PFI法にて公表が定められた発注者の基本的な考えを定めた書類であり、実質上の事業のスタートを事業者知らせるものである
- ✦ 具体的には、「事業内容の具体化」、「事業スケジュールの設定」、「実施方針の策定及び公表」、「実施方針に関する意見聴取(回答)」を行う

<実施方針に記載すべき内容>

- 一 特定事業の選定に関する事項
- 二 民間事業者の募集及び選定に関する事項
- 三 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
- 四 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項
- 五 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
- 六 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
- 七 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



1. 実施方針の策定・公表

③リスク分担の考え方

- ❖ しながら、民間事業者はリスクを回避するための保険をかける等してリスクヘッジすることから、過度なリスク移転はVFMの低下へとつながり、ひいては 公共の支出が多くなる要因となる
- ❖ リスクの適切な対処とは、「顕在化の回避」、「移転・分散」、「顕在時被害額の抑制」について効率的に実施することが可能であること

★特に重視すべきリスク

- ❖ リスクが顕在化した場合にコスト面や事業遂行に多大な影響が出るケース
- ❖ コスト面での影響は大きくないが、頻繁に起こることにより、事業に影響をきたすケース

2. 特定事業の選定・公表

① 特定事業選定の目的

VFMシミュレーションは可能性調査、特定事業選定、事業者決定段階でコンサルタントが算定。

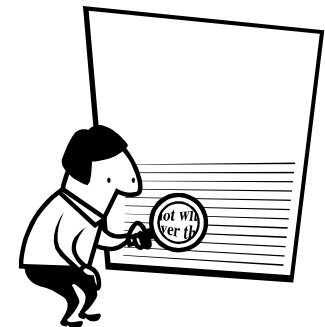
✚ PFI法にて公表が定められている

✚ 実施方針公表後、PFI事業として実施することが適切であるか
実施可能性を評価（VFMの算定結果の公表）するものである

✚ 具体的には、「財政負担の見込額の検討」、「サービス水準の評価」、「特定事業の選定、公表」を行う

< 特定事業の選定資料に記載すべき内容 >

- ・事業選定基準の基本的な考え方
- ・公的財政負担の見込み額の算定
- ・公共サービスの水準の評価



2. 特定事業の選定・公表

②債務負担行為の設定(議会の議決)

- ✚ PFI事業は長期契約となるため、事業者選定手続きに入る前に長期債務負担行為設定の議決を得ることが基本手順となる
- ✚ この設定金額は、PFI事業契約の限度額となる
したがって、事業者選定の予定価格も同額またはこの範囲内となる
- ✚ 表記については、「〇〇円に消費税及び物価変動による増減分を加えた金額」のように、一部文言を用いる場合が多い

3. 民間事業者の募集(公告)

①公告の目的

実施方針での条件を詳細化の上、主に5種類の資料を作成。契約書案は弁護士による他、その他資料もコンサルタントが案を作成していく事が多い。

- ✚ 民間事業者を募集するにあたり、当該時点で明確となっている事業内容や民間事業者の資格条件や応募方法等、民間事業者募集に必要な情報を公表するものである
- ✚ 具体的には、「公募資料の作成、公表」、「質問回答(複数回が望ましい)」、「提案書の受付(入札)」、「審査委員会の運営」、「審査結果の公表」を行う

<公募資料>

入札説明書(募集要項)/要求水準書/落札者決定基準(事業者選定基準)
/様式集/契約書案

3. 民間事業者の募集(公告)

②質問回答

事業の意味合いを勘案し、公共側が主体として深く回答を検討する必要。

- ✚ 入札に参加しようとする民間事業者との質疑応答
- ✚ 契約に至るまでの相互理解を深め、事業に対する認識を確実なものとする
- ✚ 「質問回答」については、発注者、応募者双方の事業の理解を深めるため、また、質問に対する質問が生じる可能性もあることから、2回以上の機会を設定することが望ましい
- ✚ 実施タイミングとしては、参加資格申請の前後に1回ずつ計2回実施する場合が多い
- ✚ コンセッション事業、収益型事業など運営の比重が高く発注者のノウハウの蓄積が十分でない事業については円滑な事業実施に向けた競争的対話方式の導入が有効である

3. 民間事業者の募集(公告)

③総合評価一般競争入札方式と公募型プロポーザル方式の比較

- ✚ 地方自治法上の位置付けは公募型プロポーザル方式が随意契約、総合評価一般競争入札が入札となり、各事業ごとに適用条件の確認が必要である
- ✚ 平成12年3月29日自治画第67号「地方公共団体におけるPFI事業について」では、民間事業者の選定に当たり、総合評価一般競争入札によることを原則としている
- ✚ WTO政府調達に関する協定により、WTO政府調達協定の適用団体は原則として総合評価一般競争入札を用いることが求められる
- ✚ よって、先行事例では総合評価一般競争入札が多いが、コンセッション事業・収益型事業等、民間事業者のノウハウ余地が大きい事業(独立採算型事業等)では、公共において十分なノウハウが蓄積されていない(公共が支払う価格が存在しない)などから、公募型プロポーザル方式での実施も見られる

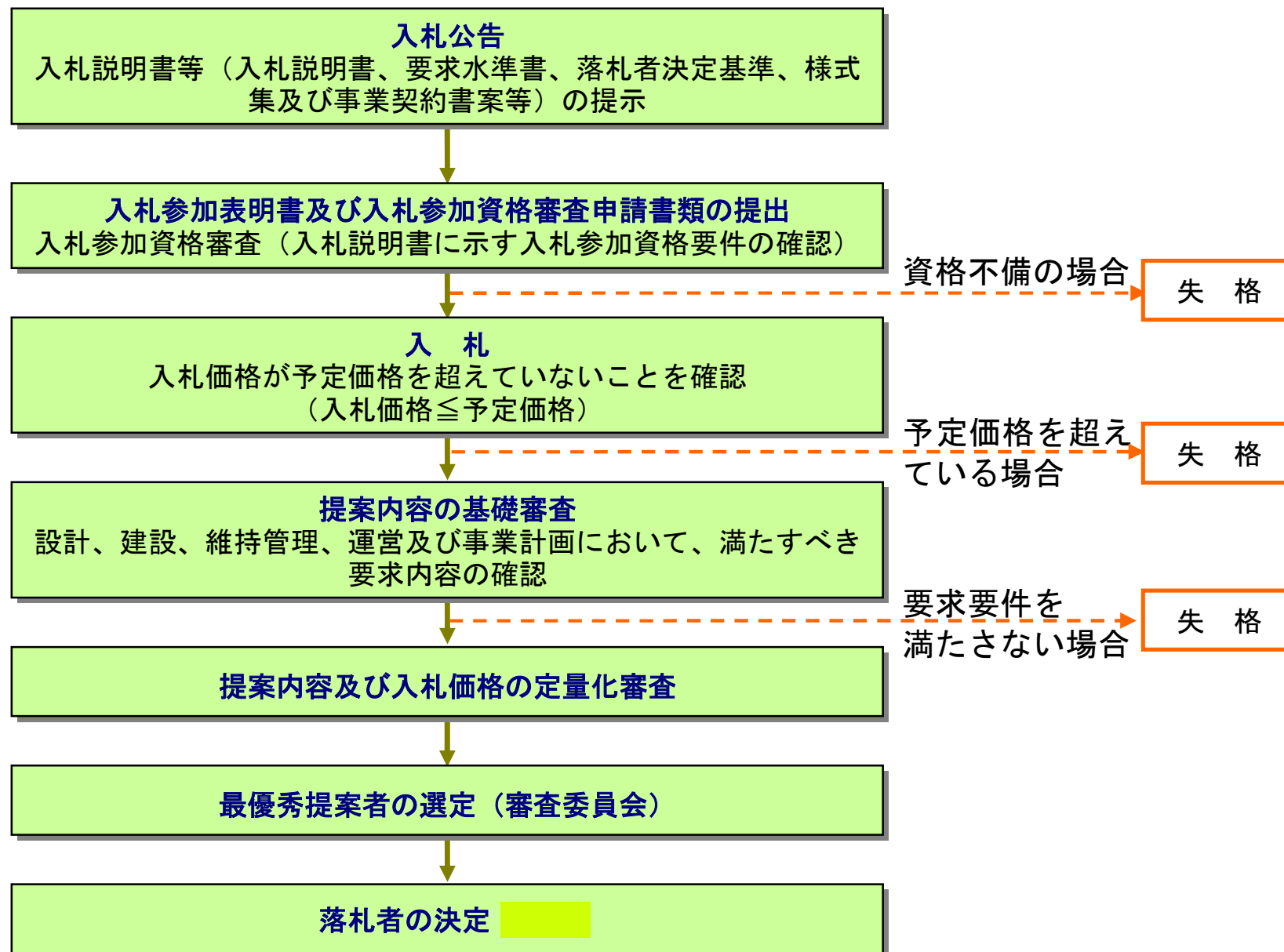
3. 民間事業者の募集(公告)

③総合評価一般競争入札方式と公募型プロポーザル方式の比較

	総合評価一般競争入札	公募型プロポーザル方式
メリット	<ul style="list-style-type: none">・<u>基本的に契約交渉は不可能</u>であるため発注者にとって契約交渉の負担が少ない・<u>契約締結まで比較的短期間</u>とすることが可能	<ul style="list-style-type: none">・優先交渉権者選定後の<u>契約交渉が可能</u>(必要に応じて提案書の変更の余地があり、官民の適切な役割分担の構築可能)・優先交渉権者と契約交渉不調の場合、<u>次点者との交渉が可能</u>
デメリット	<ul style="list-style-type: none">・<u>入札公告後に条件を変更することは困難</u>である(公告までに十分な検討、調整が必要)・落札者と契約不調となった場合次点者との随意契約となるが、次点者との交渉においては、<u>落札者の提案内容と同レベル</u>とする必要がある	<ul style="list-style-type: none">・契約交渉においては、<u>発注者の交渉能力</u>が問われる・契約交渉が発生するため、<u>契約締結までの期間が長期にわたる可能性</u>がある

4. 民間事業者の選定

① 審査プロセス



4. 民間事業者の選定

① 審査委員会の開催

審査委員会の所掌範囲
を明確に！

- ✚ 総合評価一般競争入札では、地方自治法施行令第167条の10の2に基づき、落札者決定基準を定めようとするときは2名以上の学識経験者の意見聴取を行う必要がある
- ✚ 審査委員会については、公平性・透明性の観点からも外部有識者を入れ、過半数を占めることが多い

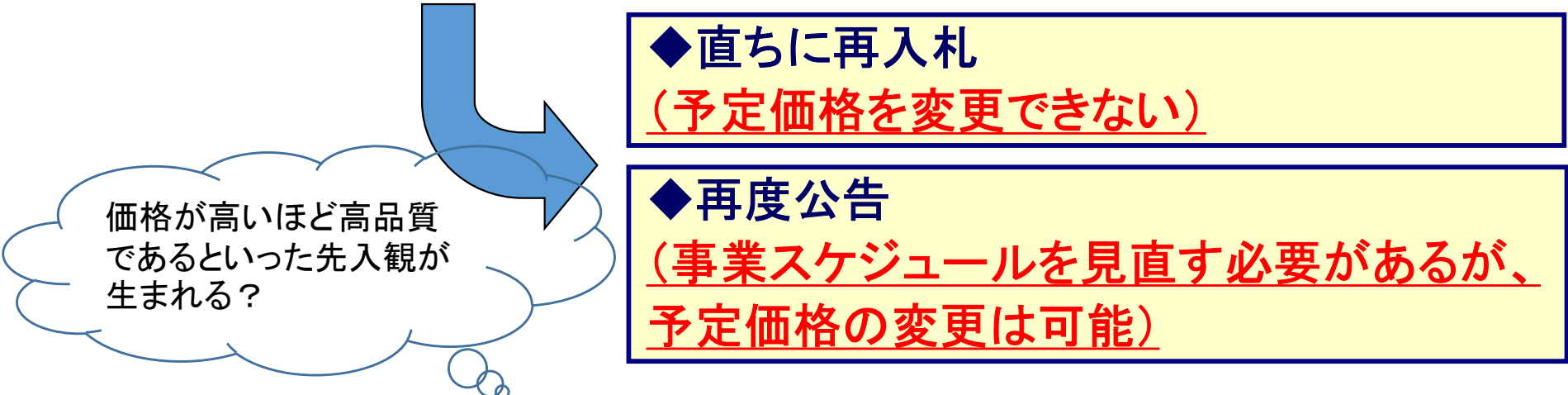
メンバーは行政、建築、法務、金融、財政、その他各分野の専門家等・・・
公共、コンサルタント
双方で候補者を上げながら打診・決定。

委員会開催時期	想定される所掌事務
実施方針公表前	・PFIを導入することの妥当性
	・実施方針の審議
入札公告前	・事業者選定方式の審議
	・入札説明書の審議
	・要求水準書の審議
	・提案様式集の審議
	・ 落札者決定基準の審議
	・契約書案の審議
提案書受付以後	・ 提案書の評価
	・提案に基づく落札者の選定
	・審査結果公表資料の検討

4. 民間事業者の選定

①審査委員会の開催

- ✚ 入札(開札)により、入札価格が予定価格以内であることを確認する(総合評価一般競争の場合、公募資料における事前公表が望ましい)
- ✚ 予定価格を超過した参加者は失格となる
- ✚ 予定価格以内の入札参加者が不在の場合



価格が高いほど高品質であるといった先入観が生まれる？

◆直ちに再入札

(予定価格を変更できない)

◆再度公告

(事業スケジュールを見直す必要があるが、予定価格の変更は可能)

- ✚ 審査委員会においては、入札価格の確認が公平な審査を妨げるとの指摘もあることから、入札価格を提案審査前に確認するか否か等、十分に検討することが必要

4. 民間事業者の選定

② 提案書の審査

価格点と内容点の比重
が重要！
30:70などが多い。

✦ 提案書の審査としては、一般的に。
「基礎審査」と「提案内容(技術)審査」とがある

◆ 基礎審査

⇒ 発注者による要求(要求水準書)を充足していることを確認する。
充足していない場合、失格となる

◆ 提案内容(技術)審査

⇒ 学識経験者等から構成される審査委員会が提案内容を評価する。
落札者決定基準に基づき、価格及び技術内容を総合的に評価し、
最優秀提案を決定する。

どのような審査資料で・誰が・どこまで・どのように
審査を行うか、初回委員会でしっかりと調整・合意
しておく必要。

5. 事業契約の締結

✦ 具体的には、「基本協定の締結」、「事業契約書の協議・締結」、「直接協定の締結（金融機関との協定）」を行う

<一般的な契約締結までの流れ>

- ① 地方公共団体と選定事業者は、事業者選定後直ち（概ね1週間程度）に、基本協定を締結
- ② 地方公共団体と選定事業者（SPC）が締結する事業契約書について条文の明確化や詳細内容を確認
- ③ 必要に応じて協議事項を契約書に反映させ仮契約書を作成・締結
- ④ 議会の議決を経て本契約の締結 ○ ⇒事業開始

公共側担当者は、法務面の専門的知識をコンサルタント及びその専門弁護士からバックアップさせることで対応。



Thank you!

We add value for a bright future.
PACIFIC CONSULTANTS CO.,LTD.

www.pacific.co.jp