

---

令和元年度

御所市におけるPPP/PFI民間提案活用に関する調査検討支援業務

---

【概要版】

令和2年3月

－目 次－

1. 業務概要 .....	1
2. 民間提案制度を活用した事業の状況把握・整理 .....	2
2-1 PFI 法に基づく民間提案事例 .....	2
2-2 民間からの提案募集等の事例（インセンティブの付与方法に着目した事例収集） .....	3
2-3 インセンティブの付与方法とメリット・デメリットの整理 .....	4
2-4 PFI 法に基づく民間提案に対するインセンティブ付与の考え方 .....	5
3. 対象案件の事業化、事業者選定に向けたシナリオ・手順等の検討支援 .....	6
3-1 支援対象事業の概要 .....	6
3-2 民間提案を受ける上での基本条件の整理 .....	6
3-3 事業化・事業者選定に向けたシナリオ・手順フロー等の検討支援 .....	7
4. 御所市が行う民間提案に関する一連の公募手続きに対する支援 .....	9
4-1 民間事業者への情報開示 .....	9
4-2 民間提案の公募手続きに関する支援 .....	10
4-3 今後の進め方と検討課題の整理 .....	13
5. 民間提案の普及拡大方策の検討 .....	14
5-1 支援を通じて得られた知見の整理 .....	14
5-2 普及拡大方策の検討 .....	15

## 1. 業務概要

### (1) 業務目的

PPP/PFI 事業の推進にあたっては、民間の資金・ノウハウ等が最大限活かされるよう、民間事業者の参画や、民間事業者の創意工夫の事業への反映を促進することが望まれる。

本業務は、地方公共団体等において、「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、以下、PFI 法という）第 6 条に基づく民間提案を活用しようとする事業に対して支援を行い、事例の確立を図るとともに、支援の過程で得られた知見を他の地方公共団体等に普及展開することを目的とするものである。

### (2) 業務概要

業務名称 : 令和元年度 御所市における PPP/PFI 民間提案活用に関する調査検討支援業務  
業務期間 : 自) 令和元年 6 月 13 日 ~ 至) 令和 2 年 3 月 13 日  
支援対象 : 【支援対象団体】 奈良県御所市  
【対象案件】 御所駅西側市有地活用事業

### (3) 業務項目

- ①民間提案制度を活用した事業の状況把握・整理
- ②対象案件の事業化、事業者選定に向けたシナリオ・手順フロー図等の検討支援
- ③御所市が行う民間提案に関する一連の公募手続きに対する支援
- ④民間提案の普及拡大方策の検討
- ⑤成果物の作成等

### (4) 発注者

- 発注者  
内閣府 民間資金等活用事業推進室 (PPP/PFI 推進室)

## 2. 民間提案制度を活用した事業の状況把握・整理

### 2-1 PFI 法に基づく民間提案事例

#### ①（仮称）苫小牧市民ホール整備事業

経過	平成 30 年 3 月	（仮称）苫小牧市民ホール建設基本計画の策定
	平成 30 年 7 月	民間事業者等との「対話」
	平成 30 年 11 月	整備手法検討の進め方に関する方針公表
	平成 30 年 12 月	民間提案の募集開始（平成 31 年 2 月提案提出）
実施概要	提出書類	<ul style="list-style-type: none"> <li>・特定事業の案（事業の基本的な考え方、事業費についての考え方、事業スケジュール、事業スキーム、リスク分担案、施設の機能・規模・配置図・イメージパース等、実施する業務の内容、民間収益施設（事業）を行う場合の概要</li> <li>・特定事業の効果及び効率性に関する評価、評価の過程及び方法</li> <li>・事業費に関する提案書</li> </ul>
	インセンティブの取扱い	・事業者の募集・選定を行う際に、本民間提案において提案が採用されたものは評価点合計の 10%を上限に加点する予定。

#### ②美浜町地域づくり拠点化施設整備事業

経過	平成 29 年 3 月	美浜町道の駅整備基本方針の策定
	平成 30 年 3 月	美浜町地域づくり拠点化整備基本計画の策定
	平成 30 年 8 月	民間提案の募集開始（平成 30 年 9 月提案提出）
実施概要	提出書類	※苫小牧市のケースとほぼ同様
	インセンティブの取扱い	・プロポーザル方式及び総合評価一般競争入札により事業者選定をする場合は、提案が採用された者は加点評価の対象とする予定である。

#### ③大府駅東駐車場及び自転車駐車場整備事業

経過	平成 29 年 6 月	駅利用者等へのアンケート
	平成 29 年 9 月	対象地の地質調査
	平成 29 年 10 月	駅周辺の交通量調査
	平成 29 年 11 月	民間提案の募集開始（平成 30 年 1 月提案提出）
実施概要	提出書類	※苫小牧市のケースとほぼ同様
	インセンティブの取扱い	・プロポーザル方式又は総合評価一般競争入札により事業者を選定する場合は、本民間提案において提案が採用された者は、加点評価の対象とする予定である。

#### ④睦沢町スマートウェルネスタウン事業

経過	平成 26 年 8 月	むつざわスマートウェルネスタウン基本計画の作成
	平成 26 年 10 月	国土交通省の官民連携手法検討調査に採択
	平成 27 年 5 月	民間提案の募集開始（平成 27 年 7 月提案提出）
実施概要	提出書類	※苫小牧市のケースとほぼ同様
	インセンティブの取扱い	・プロポーザル方式及び総合評価一般競争入札により事業者選定をする場合は、提案が採用された者は、加点評価の対象とする予定である。

## 2-2 民間からの提案募集等の事例（インセンティブの付与方法に着目した事例収集）

### ①民間発案（随意契約保証型）

民間発案において、提案が採用された場合の随意契約を保証することを地方公共団体独自に制度化する動きが見られる。

提案の対象となる事業・提案条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 公有財産・遊休財産の利活用や、事務事業の効率化・サービス向上に寄与するものが主な提案対象とされている。</li> <li>・ 原則として新たな財政負担を生じさせないことが明記されている場合が多い。</li> <li>・ 提案事業の実施期間は3年から5年程度が多いが、最長20年以内も見られる。</li> </ul>
随意契約に関する説明事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 随意契約の正当性として、提案内容は知的財産であり、その保護が必要であることや、競争入札に適さないことの説明等が募集要項などに記載されている。</li> </ul>

### ②横浜市・公民協働事業応募促進報奨金交付要綱

横浜市では、良質な事業提案の促進方策として、事業者選定の最終審査における次点及び次次点となったものに報奨金を交付する制度を設けている。

適用される事業	横浜市及び横浜市外郭団体等が実施する PFI 事業、保有土地活用事業、ESCO 事業など、公募により民間事業者が提案し、建設から維持管理・運営までを行う事業で、市長が指定したもの（※） ※事業規模が概ね1億円以上の公募事業を対象	
報奨金支払いの対象	公民協働事業に応募した建設業者又は建設企業グループで、当該公民協働事業の事業者選定の最終審査において、原則として次点及び次次点となったもの	
報奨金額	想定事業規模（予定価格） 10億円未満	報奨金額 50万円
	10億円以上25億円未満	200万円
	25億円以上	300万円

### ③大阪市・うめきた2期区域開発に関する民間提案募集

大規模遊休地の基盤整備と民間開発を並行して進めるプロジェクトであり、民間提案募集で優秀提案者に選定された者は、開発事業者の公募（2次募集）に向けたまちづくりの方針検討に参加することができるほか、2次募集の参加資格を得ることとなっている。

経過	平成23年4月	うめきた2期区域に関する各種都市計画の決定・変更
	平成25年10月	民間提案募集の開始（募集期間は同年12月まで）
実施概要	募集内容	<b>【提案書①】</b> まちづくりの考え方、土地利用計画、まちの管理運営の体制・手法等、事業実現性等 ※収支計画、事業スケジュール等 <b>【提案書②】</b> 事業費に関する事項、収益・管理運営に関する事項 <b>【提案書③】</b> 説明用図面（全体配置図、完成予想図その他）
	インセンティブの取扱い	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 民間提案募集（1次募集）で優秀提案者に選定された者は、開発事業者の公募（2次募集）に向けたまちづくりの方針検討に参加することができるほか、2次募集に参加できる資格を得る。</li> </ul>

## 2-3 インセンティブの付与方法とメリット・デメリットの整理

### (1) インセンティブの付与方法のパターン

インセンティブの役割は、民間提案に対する事業者の参加促進と、提案内容の充実・高度化を促すことにあると考えられる。整理した事例を踏まえると、インセンティブの付与方法は以下のパターンに区別される。

インセンティブの付与方法	参考事例
<b>①インセンティブを直接付与するもの</b>	
■事業公募の段階で加点	<ul style="list-style-type: none"> <li>・(仮称) 苫小牧市民ホール整備事業</li> <li>・美浜町地域づくり拠点化施設整備事業</li> <li>・大府駅東駐車場及び自転車駐車場整備事業</li> <li>・睦沢町スマートウェルネスタウン事業</li> </ul>
■優秀提案に対する報奨金の支払い	<ul style="list-style-type: none"> <li>・横浜市・公民協働事業における報奨金交付</li> </ul>
■随意契約の保証、事業候補者としての地位付与	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間発案(随意契約保証型)に関する事例</li> </ul>
<b>②インセンティブと同等の効果を持ちうるもの</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>■二段階による提案募集・事業者募集</li> <li>※第1段階の優秀提案者に事業者募集(第2段階)への参加権を付与</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・うめきた2期区域開発に関する民間提案募集</li> </ul>

### (2) インセンティブの付与方法に関する留意点の整理

#### ①インセンティブを直接付与するもの

##### ■事業公募の段階で加点

- ・事業公募時の参加者が限定される場合がある
- ・加点基準についての検討が必要
- ・状況によっては加点の取扱いに関する運用が複雑になる

##### ■優秀提案に対する報奨金の支払い

- ・報奨金支払のための財政負担や、議会等の理解が必要
- ・財政負担を伴うことから、事業を確実に実施することの担保が必要
- ・適正な水準の報酬額の設定

##### ■随意契約の保証、事業候補者としての地位付与

- ・事業化が可能な提案精度の確保
- ・一定の競争原理の確保
- ・事業スケジュールの遅延や、双方の負担増加のリスク
- ・解除条件等のルールについて取決めが必要

#### ②インセンティブと同等の効果を持ちうるもの

##### ■二段階による提案募集・事業者募集

- ・事業公募時の参加者が限定される場合がある
- ・事業公募への参加ルールについて取決めが必要

## 2-4 PFI 法に基づく民間提案に対するインセンティブ付与の考え方

PFI 法に基づく民間提案は、事業化が可能なレベルの提案を求めるものであり、提案者は特定事業の案や VFM の評価・計算書を作成する必要があるため、提案にかかる負担はサウンディング調査や民間発案に比べるとはるかに大きい。このため、負担の程度に応じて適切なインセンティブを設ける必要がある。

過去の事例（苫小牧市、美浜町、大府市、睦沢町）によると、提案者へのインセンティブはいずれも事業公募時の加点扱いとしているが、大府市の事例を除けば、事前に基本計画が確定しているなど、事業化に向けて一定の熟度に達しており、インセンティブとしては加点で十分であった可能性もある。

一方で、事業化の難易度が高く、高度な検討や複雑な調整が提案段階に求められるような場合においては、加点のみでは負担に見合わないことも想定される。

そこで、事業化の難易度によっては、事業契約締結に向けた協議・交渉の優先交渉権をインセンティブとして付与することも想定される。

＜PFI 法に基づく民間提案に対するインセンティブ付与の考え方＞

	サウンディング調査	民間発案	PFI 法に基づく民間提案
提案の具体性、実現性	アイデアレベル	アイデアレベル 又は 事業化が可能なレベル	<u>事業化が可能なレベル</u>
提案を求める内容、提出物等	対話参加者にとって過度な負担とならない範囲の内容（参考となる資料等を必要に応じて提出）	企画提案書等の書類等	<u>特定事業の案</u> （施設計画、運営計画、業務内容、事業スキーム、スケジュール、リスク分担、事業の収支計画等）、 <u>VFM の評価・計算書</u>
提案にかかる負担	小～中	小～中	<u>大</u>
インセンティブの付与事例	一般的にインセンティブなしの場合が多い	事業公募時に加点 又は 随意契約の保証	事業公募時に加点
最終的な事業条件・仕様等の設定	公共側で設定	公共側で設定 又は 公共と民間で協議・交渉(※) ※随意契約保証型の場合	公共側で設定
最終的に事業者を選定するプロセス	事業公募を実施	事業公募を実施 又は 提案者と随意契約	事業公募を実施 (提案者に加点あり)

▼  
**事業化の難易度によってはインセンティブの強化が必要**

▼  
**事業契約締結に向けた協議・交渉の優先交渉権を付与することも想定**

## 3. 対象案件の事業化、事業者選定に向けたシナリオ・手順等の検討支援

### 3-1 支援対象事業の概要

#### (1) 事業の概要

近鉄御所駅西側市有地（以下「駅西市有地」という）において、中心市街地のまちづくりに寄与する機能と、老朽化した公共施設の機能を併せ持った複合施設を整備するもの。

#### (2) 事業の背景、目指す方向性等

御所市では、中心市街地の玄関口となる近鉄御所駅、JR 御所駅周辺のまちづくりを推進し、駅周辺の交通結節機能強化や回遊性の向上、中心市街地における賑わい維持や生活利便性の確保などを通じて、人口流出や都市機能の空洞化に歯止めをかけたいと考えている。

そうした中、交通事業者、金融機関、近隣の商業事業者等の関係者と連携して「御所中心市街地地区まちづくり基本計画」の策定を進めており、交通結節点としての機能強化や、近鉄、JR 間の回遊性向上のための事業を計画に位置づける予定である。駅西市有地は、これらの整備事業と近接した位置にあり、御所市の中心市街地のまちづくりに資する活用が求められる。

また一方で、御所市の公共施設には老朽化や耐震性不足等の課題を抱えているものがあり、建替え等の検討を進めてきている。

これらを踏まえた上で、御所市では、中心市街地のまちづくりに寄与するとともに、老朽化した公共施設の移転先となる複合施設を、駅西市有地を活用して整備することを想定し、民間からの提案を求めるものである。

### 3-2 民間提案を受ける上での基本条件の整理

#### (1) 関係者ヒアリングの実施

民間提案を受ける上では、これまでの検討経緯等を踏まえ、事業の基本条件を明らかにしておく必要があるため、複合施設の整備に関係性のある団体へのヒアリングを実施した。

御所市に対しては、ヒアリング事項の検討のほか、ヒアリングの実施に関する支援を行った。

#### (2) 民間提案の条件に関する庁内関係部局との協議

駅周辺整備事業で想定している内容や事業スケジュールを把握するとともに、複合施設に関する民間提案を受ける上での条件を明らかにするため、庁内関係部局との協議を実施することとした。

御所市に対しては、協議に関する資料作成支援および協議支援を行った。



### 3-3 事業化・事業者選定に向けたシナリオ・手順フロー等の検討支援

#### (1) 民間提案を円滑に進めるための考え方の整理

民間資金等活用事業推進委員会・事業部会報告書（以下「事業部会報告書」という）に記載されている内容を参考とし、御所市での民間提案を円滑に進めるための考え方を整理した。

事業部会報告書では、PFI 法に基づく民間提案の活用に向けては、民間事業者に対して提案のきっかけを与えること、提案する側の負担とインセンティブのバランスに配慮することが示唆されている。

そこで、民間事業者への情報開示、負担軽減と適切なインセンティブ付与の点に関して、以下の考え方により民間提案を進めるよう御所市への助言を行った。

#### ①民間事業者への情報開示

- ・民間提案を受けるためには、案件の存在を広く周知し、民間事業者に関心を持ってもらうとともに、対象案件の背景、御所市が期待する事項等についての的確に情報を伝える必要がある。
- ・福岡市「PPP/PFI 民間提案制度」では、将来的に PPP による事業実施の可能性が考えられる事業をリスト形式で公開し、提案のきっかけづくりを行っている。また、事前相談を受け付け、提案内容の完成度を高めたうえで提案を受け付ける流れをとっている。
- ・今回の御所市の場合において、案件情報の開示については福岡市のような案件情報を周知できる仕組みがないため、PFI 案件に関するメディアでの予告情報配信を通じて案件をオープンにすることが有効である。
- ・また、御所市が期待する事項など事業条件の伝達に関しては、本事業の特性上、一般に広く公開できない情報も含まれている。そのため、民間提案募集時の条件提示資料については、内容に応じて個別配布の扱いとするほか、上記の予告情報の配信によって関心を持った事業者から問い合わせがあった場合には、情報のレベル感を統一した上で個別に情報提供することが想定される。

#### ②民間事業者の負担軽減、適切なインセンティブ付与

- ・PFI 法に基づく民間提案においては、事業化が可能なレベルの検討が求められることから、御所市と事業者相互に認識を共有し、ギャップを埋める必要がある。
- ・複合施設の整備に関しては複雑な事業条件となることが想定される。そのため、サウンディング調査のような対話中心の意思疎通だけでは内容が詰め切れないことが懸念される。また、提案に要する作業負担の大きさや複雑な事業条件であるが故に、提案途中の段階で行き詰るといった事態も想定しておく必要がある。
- ・他での事例も参考にすると、二段階方式で民間提案を進める流れとし、一段回目で書面による簡易提案提出や対話を経たうえで、第二段階の民間提案に進むといった方法もある。
- ・なお、二段階目にフリーで参加できることになった場合、一段階目に参加する動機付けとならないため、二段階目からの途中参加は認めないなど、運用方法に留意が必要である。
- ・インセンティブ付与に関しては、民間提案の作成に要する労力・コスト等の負担の大きさを考慮し、提案する側が安心して取り組めるよう、最優秀提案となった事業者に対し、事業の優先交渉権を付与する方法も考えられる。

## (2) 事業者選定に向けた民間提案の手順フロー

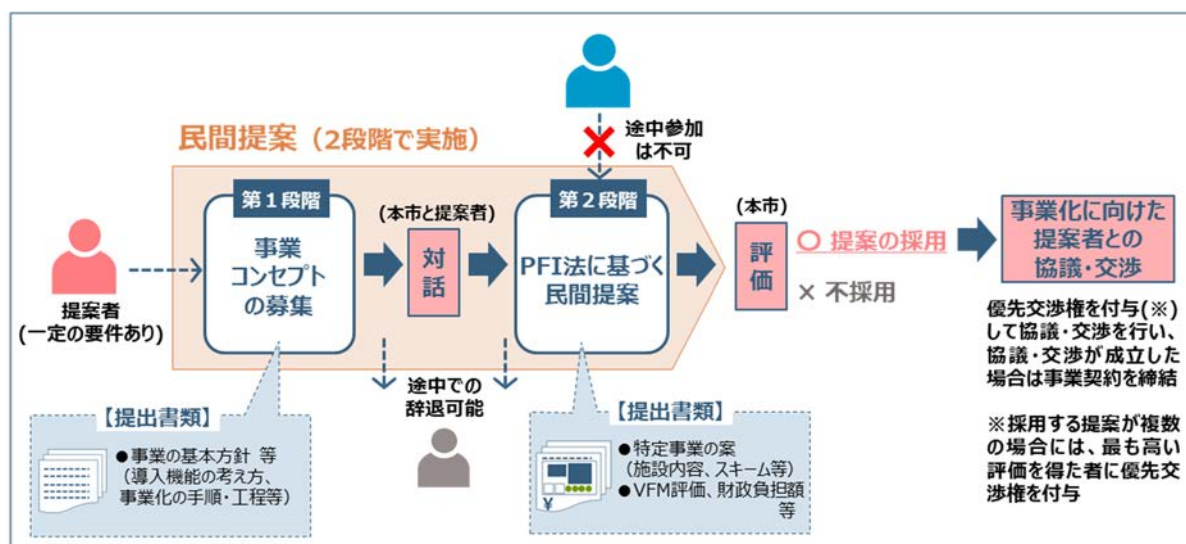
(1) での考え方を踏まえ、本事業における民間提案は以下の通り 2 段階で進めることとした。

### ■ 第 1 段階：事業コンセプトの募集

- ・ PFI 事業の詳細な提案を行う上では高度な検討が求められることから、事業に対する提案者側の理解を深める必要がある。そこで、第 1 段階として、事業の基本方針等について書面での提出を求め、対話も含めて、本市と提案者双方で事業のイメージ等の共有を図った上で、第 2 段階の PFI 法に基づく民間提案に進む流れを想定。
- ・ 第 1 段階に提示された内容は評価対象とせず、第 2 段階の PFI 法に基づく民間提案の評価にも影響しないこととする。また、第 2 段階における提案内容を何ら拘束するものではない取扱とする。
- ・ 事業コンセプトの募集に応募せず、PFI 法に基づく民間提案から途中参加することは認められないこととする。

### ■ 第 2 段階：PFI 法に基づく民間提案

- ・ 特定事業の案、VFM 評価等についての提案書類の作成・提出を求め、御所市がその提案を採用するか否かについて審査・評価を行う。
- ・ 提案を採用することとなった場合には、提案者（採用する提案が複数の場合には、最も高い評価を得た者）に優先交渉権を付与して協議・交渉を行い、協議・交渉が成立した場合は事業契約を締結することを想定する。
- ・ 途中段階で提案を辞退することについてペナルティは設けないこととする。



## (3) 事業化に向けたシナリオ・工程

関係者ヒアリング、庁内協議の結果のほか、事業者選定に向けた民間提案の手順フローを踏まえた上で、事業化に向けたロードマップを作成した。

## 4 御所市が行う民間提案に関する一連の公募手続きに対する支援

### 4-1 民間事業者への情報開示

#### (1) ホームページを通じた早期の情報提供

民間提案の実施に関する予告情報として、令和元年10月3日付で御所市のウェブサイトへの情報掲載を行った。また、同じ情報の掲載についてPFI協会ウェブサイトへの情報掲載依頼を行い、民間事業者に対して案件情報の周知を行うことで、民間提案に向けた取組みのきっかけを与え、参加を促進することとした。

#### (2) 募集予告に対する事業者からの問合せ対応

民間提案の募集予告を行った後に、本事業に関して複数の事業者からの問い合わせがあった。

問合せの中で、民間提案の進め方等についての意見や、事業における民間活用のポテンシャル等についての意見もあったため、その後の進め方の参考とした。

特に、民間提案の進め方に関する意見として、本事業の特性上、提案作成に相当の期間が必要となり、年度内に提案をすべて出し切るのは時間的に厳しいとの指摘があったことを踏まえ、事業の熟度を高める上で無理のない工程で進めることとした。

#### <民間提案の実施に関する事業者からの意見>

- ・民間提案に際して、事業者側が気にする点（リスク）としては、議会等の反対、首長の交代、担当者の異動などがある。事業者側としては議会の否決リスクがある以上安心はできない。
- ・提案作成に相当の期間が必要となる。今年度内に提案をすべて出し切るのは時間的に厳しい。
- ・対話を複数回行うなど、事業者との意思疎通を密にした方が良い。
- ・インセンティブとして、優先交渉権が与えられること自体は良いが、逆に交渉期間が長期化しすぎると途中で逃げられなくなるのも怖い。途中で事業費が合わなくなる、首長の交代といったリスクを抱えることになる。契約交渉の期間をあらかじめ定めてもらえると良い。
- ・優先交渉権の付与にふさわしい提案レベルをどのように見極めるのが課題。採用に至らない場合の十分な説明も必要。採点結果の内訳（どの点が足りなかったか）や選定時の議事録公表など、提案者が次に繋げられるような仕組みにしてほしい。
- ・加点方式の場合、本公募時の提案点に5～10%加点ぐらいで良いのではないか。
- ・加点方式以外には、提案経費を対価として支払ってもらうことも考えられる。提案するのにもそれなりの経費がかかる。

## 4-2 民間提案の公募手続に関する支援

### (1) 提案者の要件

民間提案の参加要件については、過年度の民間提案事例を参考としつつ、御所市との協議を行い、第1段階（事業コンセプト募集）においては、幅広い提案を受け付ける観点で要件事項を設定することとした。なお、提案が採用された場合の事業の実現性を担保するため、第2段階（PFI法に基づく民間提案を求める段階）において、実施体制や能力について必要な要件事項を補足することとした。

### (2) 民間提案のスケジュール

項目	日付・期間
(1)実施要項の公表	令和2年1月15日（水）
(2)現地見学会の開催	令和2年1月22日（水）
(3)実施要項に関する質問受付	令和2年1月22日（水）～令和2年1月29日（水）
(4)質問に対する回答の公表	令和2年2月5日（水）
(5)事業コンセプト募集書類の提出	令和2年2月28日（金）締切
(6)事業コンセプトの受付結果の公表	令和2年3月4日（水）を予定
(7)事業コンセプトに関する対話	令和2年3月25日（水）～令和2年3月27日（金）で調整
(8)実施要項の追補版の公表	令和2年9月下旬を予定
(9)PFI法に基づく民間提案の参加申請受付	令和2年10月5日頃から10日間程度の期間を想定
(10)PFI法に基づく民間提案書類の受付	最終的な期限として令和3年3月中旬を想定
(11)PFI法に基づく民間提案の審査、評価	令和3年3月末頃
(12)審査結果の通知・公表	令和3年3月末頃

### (3) 提案の提出書類

#### ①事業コンセプト募集書類

提案者の概要	・提案者の概要等について記載する。
事業の基本方針	・本市の中心市街地におけるまちづくりの課題認識を踏まえたうえで、複合施設の整備に関する基本方針（具体的な導入機能や土地利用の考え方等）について記載する。 ・また、基本方針を事業化するための具体的な手順、スケジュール等について記載する。 ※内容を説明する上で最低限必要と思われるイメージを添付することは可能であるが、詳細な図面、パース図等の提出は認めない。

#### ②PFI法に基づく民間提案書類

提案者の概要	・提案者の会社概要等について、指定様式に記載すること。様式については、実施要項の追補版とともに公表する。 ※共同事業体で申請する場合は、それぞれの法人等に関する書類を提出するとともに、構成員間の役割分担、責任の範囲等を定めた資料を提出すること。
特定事業の案	ア 事業内容（公共施設等の種類、公共施設等の設置に関する条件、公共施設等の概要、公共施設等の維持管理・運營業務の概要、想定する事業スキーム、事業スケジュール、リスク分担） イ 事業対象地（事業実施場所、敷地面積） ウ 事業規模（概算事業費、施設規模、施設概要）

	<p>エ 事業期間（事業スケジュール、建設期間、運営期間）</p> <p>オ ノウハウや創意工夫の内容（建設・運営ノウハウ、創意工夫の内容、地域活性化の内容）</p> <p>※記載方法の詳細については「PFI 事業民間提案推進マニュアル（平成 26 年 9 月 内閣府）」を参考とし、実施要項の追補版とともに様式を公表する。</p> <p>※PFI 事業以外の事業方式がより優位と考えられる提案がある場合には、当該事業方式の優位性を PFI 方式との比較によって示すことを前提に、PFI 法によらない事業方式による提案を認める。</p>
VFM 評価等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・特定事業の効果及び効率性に関する評価の結果（VFM 検討の結果と検討過程、公共サービス水準の向上、公共負担額支出の考え方）</li> </ul> <p>※記載方法の詳細については「PFI 事業民間提案推進マニュアル（平成 26 年 9 月 内閣府）」を参考とし、実施要項の追補版とともに様式を公表する。</p>
提案参考資料	<ul style="list-style-type: none"> <li>・必要に応じて事業の具体的な内容を説明するための資料（任意様式）を添付することも可能。</li> </ul>

#### (4) 評価方法

民間提案の評価方法については、過年度の民間提案事例を参考としつつ、御所市との協議を行い、提案者の体制等に関する必須項目、事業内容の提案に関する評価項目の 2 類型で構成した。

なお、第 2 段階（PFI 法に基づく民間提案）において優先交渉権の付与を想定しており、一般的な事業公募に近い形で評価を行う必要があるため、実施要項の追補版において、配点基準等の詳細を公表する予定とした。

#### (5) 民間提案の取扱い（インセンティブ）

- ・PFI 法に基づく民間提案の作成に要する労力・コスト等の負担を考慮し、インセンティブとして優先交渉権の付与を想定している。
- ・具体的には、PFI 事業（特定事業）の案として採用された提案者のうち、最も高い評価を得た者に優先交渉権を付与したうえで、事業内容に関して本市との協議・交渉を行い、協議・交渉が整った場合には当該優先交渉権者との事業契約締結を行うことを想定している。協議・交渉が整わない場合には、採用された提案者で次点評価となったものを相手として同様の協議・交渉を行うものとする。

#### (6) 提案者のノウハウの保護

民間提案の参加要件については、過年度の民間提案事例を参考としつつ、御所市との協議を踏まえて、知的財産権の取扱い、情報公開の取扱い等について必要な事項を定めた。

#### (7) 民間提案の実施要項の案作成、公表に関する支援

御所市側において最終的な内容の調整を行ったうえで、令和 2 年 1 月 15 日より御所市のホームページに掲載し、公募を開始した。公募開始の情報については日本 PFI・PPP 協会の案件情報としてリリースされたほか、後日、業界紙に掲載されるなど一定の周知が図られた。

## (8) 実施要項に関する質疑回答支援

令和2年1月22日～1月29日を質問提出期間、2月5日を回答期日として、実施要項に関する質疑回答を行い、質問事項の整理および回答案の作成に係る支援を実施した。

## (9) 事業コンセプト募集の受付結果

令和2年2月28日までの事業コンセプト募集受付に対し、4社から事業コンセプトの提出があった。なお、1月の質問提出において、第2段階に向けての妨げとなる恐れがあるため提出内容の公表は控えてほしい旨の意見が挙がっていたことを踏まえ、受付件数のみをホームページで公表することとした。

### <事業コンセプト募集の受付結果の公表>

トップ 暮らしのガイド 市政情報 事業者向け 観光

キーワード検索・ID検索 サイト内検索 文字サイズ 標準 拡大 音声読み上げ 背景色 標準 反転 印刷

トップ 市政情報 行政 公有財産

### 近鉄御所駅西側市有地活用事業に関する民間提案応募事業者数を公表します

[2020年3月4日] ID:2655 ソーシャルサイトへのリンクは別ウィンドウで開きます [フェイスブック](#) [ツイッター](#)

#### 民間提案応募事業者数

令和2年1月15日に実施要項を公表した、近鉄御所駅西側市有地活用事業に関する民間提案募集について、期限内に提案があった事業者は、4事業者でした。

今後の予定

スケジュール	
項目	日付・期間
事業コンセプトに対する対話	令和2年3月25日(水)から令和2年3月27日(金)で調整

#### 問い合わせ先

手続き等について不明な点がございましたら、以下の連絡先へお問い合わせください。

御所市役所 総務部 管財課 市有財産対策係  
住所 〒639-2298 奈良県御所市1番地の3  
電話番号 0745-62-3001 内線524  
電話受付時間 午前8時30分から午後5時15分まで(土曜日・日曜日及び祝日を除く)  
電子メール [zaisantaisaku@city.gose.nara.jp](mailto:zaisantaisaku@city.gose.nara.jp)  
※電子メールでのお問い合わせの場合、回答に2日から3日かかることがあります。  
お急ぎの場合は、電話でのお問い合わせをお願いいたします。

### 4-3 今後の進め方と検討課題の整理

#### (1) 次年度以降の進め方

年度	内容
令和元年度	<ul style="list-style-type: none"> <li>■民間提案の第1段階（事業コンセプト募集）</li> <li>■事業コンセプトの提出事業者との対話（3月末予定）</li> </ul>
令和2年度	<ul style="list-style-type: none"> <li>■事業者との継続的な対話（4月以降も適宜実施予定）</li> <li>■民間提案の第2段階（PFI法に基づく民間提案） <ul style="list-style-type: none"> <li>・実施要項の追補版を9月下旬に公表予定</li> <li>※最終的な提案締切は令和2年度末を想定</li> </ul> </li> </ul>
令和3年度以降	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間提案を採用し、優先交渉権付与する場合は、当該提案者との協議・交渉の実施</li> </ul>

#### (2) 検討課題の整理

##### ①第2段階（PFI法に基づく民間提案）の実施に至るまでの段階

<p><b>■提案についての評価体制、評価方法の検討</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・提案が採用された場合に事業者優先交渉権を付与することになるため、一般的なPFI事業公募のケースと同等の評価体制を設ける必要がある。</li> <li>・また、提案の評価方法について、事業コンセプト募集の段階では評価項目と評価視点のみを提示しているが、今後の検討状況を踏まえて配点等の詳細を決定する必要がある。</li> </ul> <p><b>■第2段階（PFI法に基づく民間提案）に向けた要件等の補足</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・提案が採用された場合の事業の実現性を担保するため、PFI法に基づく民間提案を求める段階において、事業を担うコンソーシアムの体制や能力について必要な要件事項を補足することが考えられる。</li> </ul> <p><b>■提案者との対話の継続</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・事業コンセプト提出者との対話を踏まえて、新たに調整が必要な事項や課題が明らかになる可能性もあることから、第2段階の提案が円滑に実施できるよう、継続的な対話を実施することが有効と考えられる。</li> </ul>
---

##### ②第2段階（PFI法に基づく民間提案）の実施～実施後の段階

<p><b>■結果の通知・公表方法に関する留意点</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・御所市の民間提案実施要項では、採用または不採用の結果を通知することとなっているが、民間事業者からは不採用の場合でも次に繋げられる仕組みとしてほしいとの意見もあったことから、採用・不採用の判断理由や、採用提案の順位付けの根拠を明確にするなど、結果の通知・公表方法に関して留意が必要である。</li> <li>・また、結果の公表については、採用された提案の概要をホームページで公表することとしているが、内容が開示されることで優先交渉権者との協議・交渉に支障が出ないように、公表内容については十分な調整が必要である。</li> </ul>
---

#### ■提案内容を実施方針へ反映することを想定した場合の留意点

- ・最優秀提案者に優先交渉権を付与して協議・交渉を行うことから、一般的な公募型プロポーザルと同様の取扱いが求められる。このため、例えば次点以下となった提案に有益な内容が含まれる場合に、その内容を実施方針に一部反映するといった、言わば「良いところ」は認められない。民間提案のプロセスに関する公平性・透明性確保の観点から、実施方針は最優秀提案者の提案内容に基づいて作成することが必要である。
- ・優先交渉権者との協議・交渉が無事に成立し、事業契約に至ることとなった場合においても、実施方針の公表、特定事業選定等の法定上のプロセスを踏む必要があると考えられる。改めて事業者公募を行うことは想定されないため、形式的になるものの、事業内容や事業条件等に関する合意がなされた時点で実施方針を確定させ、その内容を公表することが考えられる。

## 5. 民間提案の普及拡大方策の検討

### 5-1 支援を通じて得られた知見の整理

#### (1) 民間事業者への情報開示と相互の意思疎通が重要

御所市では、平成30年度に国土交通省の近畿ブロックサウンディングに参加はされていたものの、案件情報の周知が不足していたことから、ホームページで民間提案実施の予告情報を提供した。これにより、案件に対する複数の事業者からの問い合わせがあり、一定の周知が図られるとともに、問い合わせ対応の中で事業者からの意見を聴取することができ、民間提案の進め方や事業条件を詰めていく上での参考とすることができた。

また、PFI法に基づく民間提案では、最終的に事業化が可能なレベルの提案が求められることから、御所市側と民間側の認識を十分にすり合わせる必要があった。特に御所市が想定する複合施設整備においては、市以外にも複数の関係団体が絡むなど、複雑な事業となることが想定されるため、サウンディング調査のような対話中心の意思疎通だけでは条件整理が進まないことが懸念された。そこで、二段階方式で民間提案を進める流れとし、一段回目での簡易提案提出や対話を経て事業条件を掘り下げたうえで、第二段階の民間提案に進む流れとした。

事業部会報告書でも指摘されているように、民間事業者がゼロから提案を立ち上げることは難しく、具体的な案件情報が明らかにならなければ民間提案は進まない。また、地方公共団体側の意向に沿っていなければ有効な提案となりえない。このことから、早期段階で案件情報を開示することをきっかけとして民間の参画を促すとともに、十分な意思疎通により事業に対する地方公共団体側の考え方を明らかにし、有効な提案を引き出していくことが重要である。

#### (2) 民間事業者の負担軽減と適切なインセンティブの付与が重要

民間提案では、提案者の労力・コスト等の負担が大きいいため、事業者側が安心して取り組める仕組みが必要であったことから、優先交渉権付与を設定するとともに、提案途中での辞退も可能な仕組みとした。これらの進め方により、結果的に事業コンセプト募集の段階で4件の応募があり、参加の動機付けの面では一定の成果があったと考えられる。



### (3) 民間提案制度の認知度や制度の理解が不足（民間発案や一般の事業公募との混同）

御所市の支援を行う過程において、事業者側も含めて、民間提案の制度が一般的に認知されておらず、また、制度の内容についても正確に理解されていない場面が散見された。特に、サウンディング調査や民間発案、一般のPFI事業公募と混同されていることもあり、これらとの違いについて繰り返し説明を重ねる中で、徐々に理解が深まっていく状況が見られた。

これを踏まえ、PFI法に基づく民間提案制度の存在を改めて周知するとともに、制度の趣旨・内容等についての的確に情報発信することが求められる。

### (4) 御所市における民間提案活用の意義

#### ①民間活用のポテンシャルが低い状況下での事業化に寄与

御所市が想定する複合施設のイメージとして、民間施設を誘致することが想定されていた。一方、駅前の市有地とは言え、民間活用のポテンシャルはあまり高くはないとの事業者意見もあったため、大都市部などの開発ポテンシャルの高い場所で想定されるプロセス（例：サウンディング等を経て事業者公募を実施）をとった場合、事業公募が成立しない、あるいは事業公募を実施しても不調に終わるといった状況も懸念された。

そこで、優先交渉権を付与することと引き換えに民間事業者側で詳細な検討を行い、民間施設の入居も含めて一定の事業成立の目途が立った提案を受けることで、事業化の可能性が高まることが期待された。

なお、御所市と同様に公有地を活用した事業を企画している地方公共団体は多くあると思われるが、民間活用のポテンシャルが低い場合や、事業化のためのノウハウを民間に頼らざるを得ない状況においては、今回の御所市で採用されたプロセスが参考になる可能性がある。

#### ②小規模な地方公共団体でのPPP/PFIの普及拡大に有効である可能性

PPP/PFI優先的検討規程の策定状況（平成30年3月末時点）を見ると、人口20万人以上の市区では策定済が約70%、人口20万人未満の市区町村では策定済が2%となっている。御所市も含め、これまでにPPP/PFI案件に取り組んだことのない地方公共団体は未だ多くあり、人口規模の小さな地方公共団体においてPPP/PFIの普及を後押しするための仕組みが求められる。特に今後は、公共施設等の老朽化問題を背景に、施設の更新需要が増大する中で、財源不足や起債の制限等により、PPP/PFI手法に頼らざるを得ない事例も増えることが見込まれるため、小規模な地方公共団体においてもPPP/PFI手法の普及を図ることが重要となる。

一方で、これらの小規模な地方公共団体では、PPP/PFIに関わる人員や体制を容易には確保できないことも考えられる。そこで、民間提案を活用し、十分なインセンティブと裁量を与える代わりに、事業化に向けた検討作業を包括的に民間に委ねる仕組みを導入することで、事業の実現とPPP/PFIの普及拡大に寄与する可能性がある。

## 5-2 普及拡大方策の検討

### (1) 民間提案制度の課題、留意点

#### ①事業化検討の熟度等に応じて民間提案の仕組みを適切に使い分けるための情報提供が必要

民間提案制度の認知度が不足していることに加え、サウンディング調査、民間発案、PFI法に基づく民間提案、一般の事業公募が混同されている点を踏まえると、制度自体の周知・PRを行うとともに、対象案件の検討熟度や事業内容に応じて、民間提案の3つの手法が適切に活用されるような

情報提供が必要と考えられる。特に、他の手法に比べて、PFI 法に基づく民間提案では提案者の負担や事業に及ぼす影響が大きいことから、手法ごとの定義や事業化における位置づけ等について明確に示すことにより、適切に活用されるよう誘導していくことが求められる。

## ②提案の負担に見合ったインセンティブとして、優先交渉権の付与も有効

PFI 法に基づく民間提案の普及が進んでいない背景としては、インセンティブが制度に規定されていないことに加え、提案作業の労力と得られるメリットのバランスが取れていないことが考えられる。過去に実施された PFI 法に基づく民間提案では、事業公募段階での加点をインセンティブとしている事例が多いが、事前に基本計画が確定しているなど、事業化に向けて一定の熟度に達しており、インセンティブとしては加点で十分であった可能性もある。一方、御所市では複合施設の基本計画が未策定であったため、事業化に向けた高度な検討や複雑な調整が求められ、加点のみではインセンティブとして不十分と考えられたことから、優先交渉権の付与を設定した。

このような御所市への支援結果を踏まえ、民間提案の普及にあたっては、提案の負担や難易度等に応じた優先交渉権の付与をインセンティブとして設けることも有効と考えられる。

## (2) マニュアルの改善提案

### ①民間提案制度に関する概要、PFI 法に基づく民間提案の定義等の解説

過年度に実施された民間提案の実施要項では、PFI 法第 6 条に基づく民間提案であることが募集の背景・目的等の項目に示されているのみであったが、今回の御所市の民間提案実施要項においては、事業部会報告書の内容をもとに、民間提案の定義や位置づけを明確にするための説明を加えた。

P F I 事業民間提案推進マニュアルでは、1 ページ目に民間提案制度の概略は記載されているものの、サウンディング調査や民間発案との違い等については明確に示されていないことから、これらの説明を付記することが考えられる。

(5) PFI 法に基づく民間提案について

民間提案とは、事業の初期段階・構想段階から民間ならではの創意工夫、ノウハウ、アイデア等を PPP/PFI 事業に反映するため、民間事業者から提案を受け、又は公共と民間事業者で対話を行う手法をいう。我が国において実施されている民間提案は、主に地方公共団体独自の制度による「サウンディング調査」、「民間発案」と、「PFI 法に基づく民間提案」の二つの手法がある。

PFI 法に基づく民間提案では、民間事業者側で事業の効果等を示す VFM を算出する必要があるなど、負担が大きい一方で、事業内容を民間事業者が自ら提案し、その提案が反映された事業を実施することとなるため、民間事業者が持つノウハウ、技術、得意分野などの特性を最大限に活かした事業実施が可能となる等のメリットが期待できる。

	サウンディング調査	民間発案	PFI 法に基づく民間提案
目的・概要	事業検討の初期段階で公有資産の市場性や活用アイデアの把握、より民間が参加しやすい公募条件の検討のため、 <b>特別に民間事業者から広く意見を聞く方法</b>	公募や商業リストで対象事業を特定し、民間業者からアイデアレベルの提案を受け付け、その後の公募での事業化検討につなげる方法	<b>PFI 法に基づく民間提案は民間事業者が公募に代わって PFI 事業の計画立案を提案</b>
提案・発案項目	・公有資産（土地・建物）の市場性の有無 ・活用アイデア ・公募条件 等	・PPP 事業化に向けたアイデア ・民間ノウハウや創意工夫 ・事業の有効性 等	・特定事業の案（事業規模、事業スキーム、スケジュール、リスク分担等） ・特定事業の効果及び効率性に関する評価の結晶（VFM 評価） ・価値の発掘及び方法（VFM 創発型）
事例	・横浜市「サウンディング 甲市橋調査」等	・福岡市「甲甲甲民間提案制度」 ・さいたま市「提案型公募ロードス公民連携制度」 等	・岡山県鏡野町「旭城庁舎補修施設整備運営事業」 ・「千葉県鹿野町「むつぎわすま」トウモロコシスタウン事業」
提案に係る民間事業者の負担	小～中	小～中	大
提案採用で期待される VFM 発現	効果あり	効果あり	効果大
提案採用による公共の事務負担軽減	効果あり	効果あり	効果大

【出典】内閣府「民間資金等活用事業推進委員会 事業部会 報告書（平成 29 年 3 月）」

### ②民間提案に優先交渉権を付与する場合の事業化プロセス（例）の提示

御所市の支援において検討した内容等を踏まえ、民間提案に優先交渉権を付与する場合の事業化プロセスの例をマニュアルに記載することが考えられる。