

金沢市PFI活用ガイドライン

Ver1.2

目次

1 はじめに

(1) PPP/PFI活用目的	4
(2) PFIの概要	5
(3) PFI検討基準	8
(4) PFI事業のスキーム	9
(5) 従来手法との相違点	10
(6) PFIの種類	11
(7) PFI事業方式の整理	12

2 金沢市におけるPFI導入の基本的な考え方

(1) 庁内推進体制	14
(2) PPP/PFI手法導入の優先的検討方針	17
(3) 民間提案	20
(4) 民間アドバイザーの活用	22

3 PFI導入の具体的手順

PFI導入のプロセス	25
STEP 1 事業手法の決定	27
STEP 2 実施方針の策定	32
STEP 3 特定事業の選定	36
STEP 4 事業者の選定	41
STEP 5 事業契約の締結	45
STEP 6 事業の実施・監視	47
STEP 7 事業の終了	50

4 その他留意点

・ 手続の簡易化・円滑化	54
・ 行政財産の取扱い	55
・ 補助金等の地方財政措置	55
・ 税制上の支援	56
・ PFIと指定管理者制度の関係	57
・ ローカルPFI	58
・ スモールコンセッション	59
・ ウォーターPPP	61

5 用語集

6 資料集

1. はじめに

(1) PPP/PFI活用の目的

PFIの導入に対する基本的考え方

- 本市では、まちの発展基盤の充実と住民福祉の増進を目的として、行政需要や多様化する市民ニーズに対応するため、様々な公共施設を整備してきました。今後、これらの公共施設は老朽化に伴う改修や更新時期が到来し、それに伴う財政需要が見込まれます。
- 厳しい経済状況の中、将来にわたって適正かつ効率的に公共施設を管理し、行政サービスを安定的に提供するためには、これまで以上に民間の資金、経営能力及び技術的能力の活用を積極的に模索し、適切なパートナーシップを検討していくことが重要です。
- そのため、本市では、平成14年に「金沢市PFI基本方針」を策定しPFI手法の導入検討に取り組んできました。しかし、「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。）の制定から20年以上が経過し、国からも様々な新たな取組が示されていることから、これまでの基本方針を全面的に見直し、新たに「金沢市PFI活用ガイドライン」を策定することとしました。
- このガイドラインの策定により、公共施設の適切な管理や効率的な運営を実現し、市民に対する高品質なサービスの提供を継続することを目指し、持続可能なまちづくりに貢献していきます。

(2) PFIの概要

PFIとは

- PFI (Private Finance Initiative : 民間資金の活用) とは、公共事業を実施するための手法の一つです。
- 従来、公共部門が対応してきた公共施設等の設計、建設、維持管理、運営等について、民間の資金やノウハウを活用するとともに、公共が負担していたリスクを民間に移転することにより、VFM (Value For Money) を達成し、社会資本の整備や公共サービスの提供を行う手法となります。
- 民間の経営能力や技術的能力のみならず、民間の資金を活用します。

PFIの基本理念 (PFI法第3条)

公共施設等の整備等に関する事業は、国及び地方公共団体と民間事業者との適切な役割分担並びに財政資金の効率的使用の観点を踏まえつつ、行政の効率化又は国及び地方公共団体の財産の有効利用にも配慮し、当該事業により生ずる収益等をもってこれに要する費用を支弁することが可能である等の理由により民間事業者に行わせることが適切なものについては、できる限りその実施を民間事業者に委ねるものとする。

(2) PFIの概要

PFI導入によるメリット

PFI導入により次のような効果が期待されます。

① 社会環境の変化に応じた臨機応変なソリューションの提供

運営主体を民間事業者に委ねることで、社会環境の変化や技術革新による新たな行政課題に対して、様々な切り口によるソリューションを民間企業のスピード感で運営に組み込むことができ、サービス水準の維持や向上、財政効率化の達成が期待されます。

② 低廉かつ良質な公共サービスの提供

PFI事業では、民間事業者の経営上のノウハウや技術的能力を活用できます。また、事業全体のリスク管理が効率的に行われることや、設計・建設・維持管理・運営の全部又は一部を性能発注の考え方に基づいて一括して委託することで事業コストの削減が期待できます。これらにより、コストの削減、質の高い公共サービスの提供が期待されます。

③ 民間事業者の創意工夫による収入の増加

性能発注等を行うことにより民間事業者の創意工夫の余地が大きくなり、収入の増加が期待できます。例えば、民間事業者がサービスの質の向上や新たなサービスの提供等により利用者を増やしたりすること等によって、収入が増加する可能性があります。

④ 民間の事業機会を創出し、経済を活性化させる

性能発注等を行うことにより民間事業者の創意工夫の余地が大きくなり、地域の活性化が期待できます。また、新たな事業機会や雇用の創出、余剰地の活用等による賑わいの創出などが期待されます。

⑤ 公共サービスの提供における行政の関わり方の改革

地方公共団体等が行ってきた事業を民間事業者が行うようになるため、官民の適切な役割分担に基づく新たな官民パートナーシップが形成されていくことが期待されます。

(2) PFIの概要

PFIの5つの原則・3つの主義

PFIは5つの基本原則・3つの主義に基づいて事業を実施します。

5つの原則

公共性原則

公共性のある事業である

民間経営 資源活用原則

民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用する

効率性原則

民間事業者の自主性と創意工夫を尊重し、効率的かつ効果的に実施する

公平性原則

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

透明性原則

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

3つの主義

客観主義

各段階での評価決定について客観性がある

契約主義

明文化により、当事者の役割及び責任分担等の契約内容を明確にする

独立主義

事業を担う企業体の法人格上又は経理上の独立性が確保される

(3) PFIの検討基準

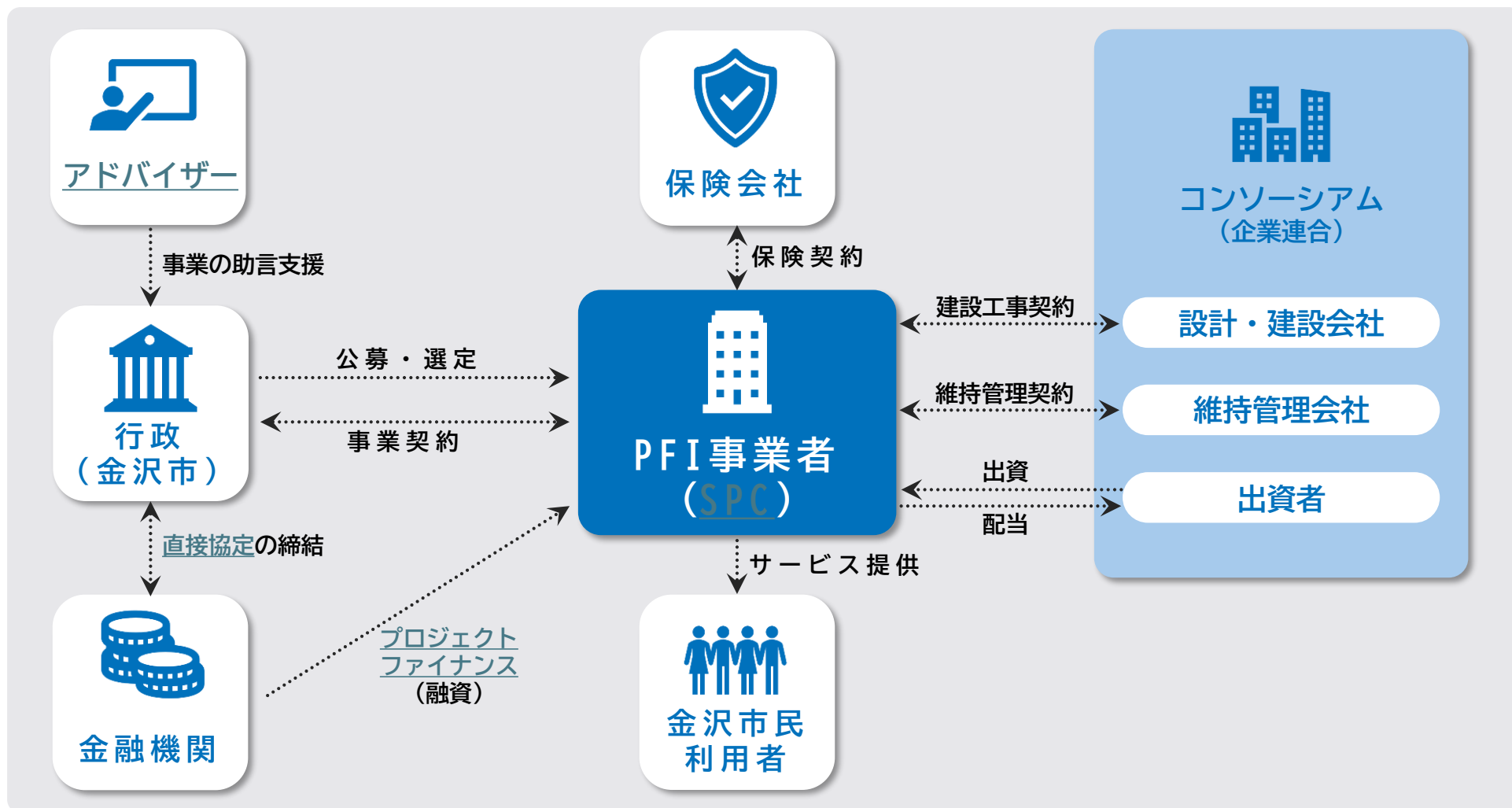
対象施設

PFIの対象施設は以下のとおりです（PFI法第2条。）

対象施設	例
公共施設	道路、鉄道、港湾、空港、河川、公園、水道、下水道、工業用水道等
公用施設	庁舎、宿舍等
公益的施設等	教育文化施設、スポーツ施設、集会施設、廃棄物処理施設、医療施設、社会福祉施設、更生保護施設、駐車場、地下街、賃貸住宅等
輸送施設等	船舶、航空機、人工衛星等
その他の施設	情報通信施設、熱供給施設、新エネルギー施設、リサイクル施設、観光施設、研究施設等

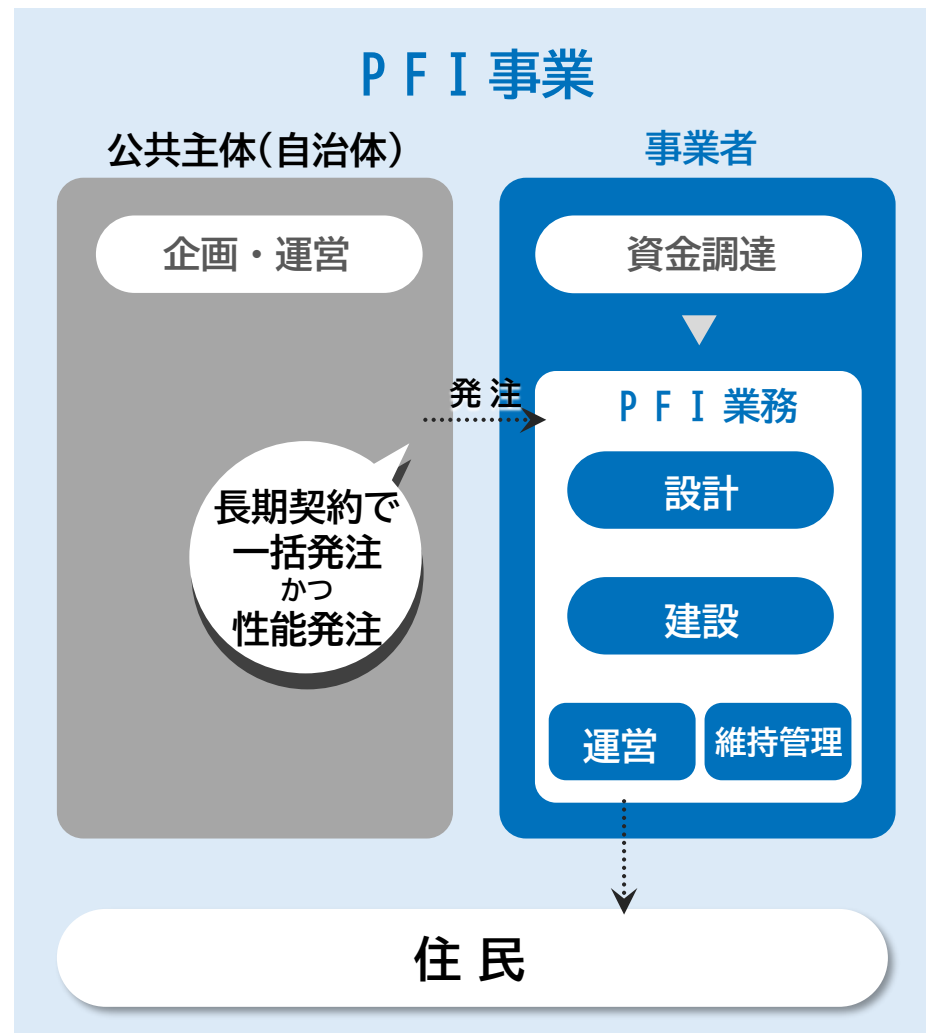
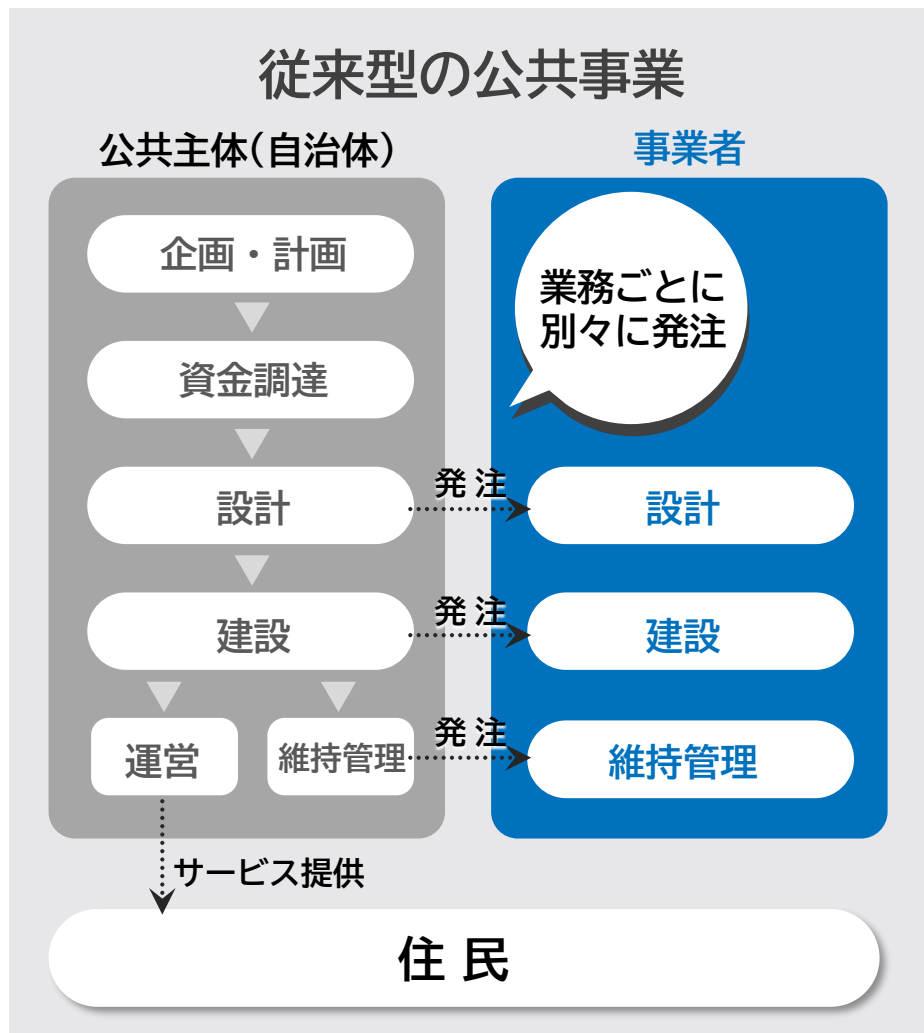
(4) PFI事業のスキーム

PFI事業の一般的な事業スキームは以下のとおりです。



(5) 従来手法との相違点

施設を建設し維持管理・運営を行う際、従来の公共事業は各業務を分割し年度ごとに発注しますが、PFI事業は全ての業務を長期契約として一括発注できます。また、性能発注方式で業務を行うことになります。



(6) PFIの類型

PFIの事業類型は3種類あります。

①サービス購入型 (事業例：庁舎等)

PFI事業者が施設を建設・運営し、公共から支払われるサービス購入料によりコスト回収する。



②独立採算型 (事業例：駐車場等)

PFI事業者が施設を建設・運営し、利用者から支払われる利用料金によりコスト回収する。公共はサービス対価の支払いはなく、公共施設の建設・運営許可、土地の無償使用や賃借料減免等を実施する。



③混合型 (事業例：体育施設、ホール等)

PFI事業者が施設を建設・運営し、公共からのサービス購入料と利用者からの利用料金の双方によりコスト回収する。



(7) PFI事業方式の整理

具体的な施設の整備及び所有形態によって主に以下の事業方式に分類されます。

手法	事業方式	資金調達	設計・建設 改修	運営 維持管理	施設の所有	
					運営中	事業終了後
従来手法	公設公営方式	公共	公共	公共	公共	公共
PFI手法	BTO Build(建設)-Transfer(所有権移転)-Operate(運営)	民間	民間	民間	公共	公共
	BOT Build(建設)-Operate(運営)-Transfer(所有権移転)	民間	民間	民間	民間	公共
	BOO Build(建設)-Own(保有)-Operate(運営)	民間	民間	民間	民間	解体撤去
	BT Build(建設)-Transfer(所有権移転)	民間	民間	—	公共	公共
	R0 Rehabilitate(既存施設の改修)-Operate(運営)	民間	民間	民間	公共	公共
	O Operate(運営)	—	—	民間	公共	公共
	公共施設等運営権方式 ※ (コンセッション方式)	—	—	民間 (運営権有)	公共	公共
PFI的 手法	DBO Design(設計)-Build(建設)-Operate(運営)	公共	民間	民間	公共	公共

※公共施設等運営権方式（コンセッション方式）について

公共施設等運営権方式（コンセッション方式）とは、利用料金の徴収を行う公共施設について、施設の所有権を公共主体が有したまま、施設の運営権を事業者に設定する方式のことです。詳細は[公共施設等運営権及び公共施設等運営事業に関するガイドライン](#)を確認してください。

2. 金沢市における PFI導入の基本的な考え方

(1) 庁内推進体制

- PFIの導入検討や実施は事業担当課が主体となって推進します。
- PFI事業を推進するにあたり、PFIに関する多様な知識が必要になることから、関係部局や検討組織と役割分担をしながら適切に推進することが大切です。

庁内関係部局

事業担当課

事業の発案から終了まで一連の手続を主体的に実施する。

行政経営課

PFIに関するノウハウの蓄積、共通課題の検討を行う。
事業担当課と連携してPFI事業を推進する。

検討組織

PFI等導入検討会

事業担当課によるPFIの簡易な検討及び詳細な検討の結果の評価を行い、PFI手法の導入の可否を判断する。

PFI事業者選定会

事業ごとに設置して、公平性、透明性、専門性を確保し、PFI事業者の選定を行う。

(1) 庁内推進体制

■ 庁内関係部局

関係部局	役 割
事業担当課 (営繕課)	事業の発案から終了まで一連の手続を主体的に実施する。 ①事業の発案、簡易・詳細な検討（<u>導入可能性調査</u>）※ ②民間提案事業の具体的検討※ ③<u>アドバイザー</u>の選定 ④<u>PFI</u>事業者選定会の設置・運営 事務局（副） ⑤実施方針等の作成、公表※ ⑥民間からの意見質問の受付、回答公表※ ⑦<u>特定事業</u>の選定、公表 ⑧事業者の募集、選定、契約締結、公表※ ⑨事業の<u>モニタリング</u>、竣工確認※ ⑩事後評価の実施※ 上記※における設計及び工事に関する事項について 事業担当部局内において業務に必要な技術職員を確保できない場合は、営繕課により実施又は必要な支援を行う。
行政経営課 (監理課)	PFIに関するノウハウの蓄積、共通課題の検討を行う。 また、事業担当課と連携してPFI事業を推進する。 ①PFI事業検討会事務局 ②PFI事業者選定会の設置・運営 事務局（主） ③PFI活用ガイドラインの改訂等 ④事業担当課への助言、支援等※ ⑤民間提案事業の受付、事業担当課への振分け 上記※における募集要件、審査基準、契約等に関する事項について 監理課においても必要な助言、支援を行う。

(1) 庁内推進体制

■ 検討組織

検討組織	役 割	
PFI等導入検討会	事業担当課によるPFIの簡易な検討及び詳細な検討の結果の評価を行い、PFI手法の導入の可否を判断するため設置する。	
	役割	PFI等事業手法の導入審議
	構成員	副市長、総務局長、都市政策局長、土木局長
	幹事会	企画調整課長、財政課長、営繕課長、行政経営課長
	事務局	行政経営課・（経営企画課/市立病院事務局 ※各組織の事業の場合のみ）
PFI事業者選定会	PFI事業者の選定にあたり、公平性、透明性、専門性を確保するため事業ごとに設置する。	
	役割	①実施方針の策定及び特定事業の選定に関する検討 ②事業者の選定方法、評価基準、選定に関する検討
	委員	当該PFI事業に精通した専門的知識を有する学識経験者等
	事務局	行政経営課（主）・事業担当課（副）・（経営企画課/市立病院事務局 ※各組織の事業の場合のみ）

(2) PPP/PFI手法導入の優先的検討方針

■ 優先的検討とは

- 公共施設等の整備等の方針を検討するにあたって、多様なPPP/PFI手法の導入が適切かどうかを、自ら従来型手法に優先して検討することです。本方針で、その手順及び基準を示します。
- 「多様なPPP/PFI手法導入を優先的に検討するための指針」（令和3年6月18日民間資金等活用事業推進会議決定）では、人口10万人以上の地方公共団体に、優先的検討規程を定めて優先的検討を行うことが求められており、本方針はこの規程にあたります。

<優先的検討における用語定義>

用語	定義
公共施設等	PFI法第2条第1項に規定する公共施設等を指します。
公共施設整備事業	PFI法第2条第2項に規定する公共施設等の整備等に関する事業を指します。
利用料金	PFI法第2条第6項に規定する利用料金を指します。
運営等	PFI法第2条第6項に規定する運営等を指します。
公共施設等運営権	PFI法第2条第7項に規定する公共施設等運営権を指します。
整備等	建設、製造、回収、維持管理若しくは運営又はこれらに関する企画をいい、市民に対するサービスの提供を含みます。

■ 優先的検討の対象となるPPP/PFI手法

手法	例
事業者が公共施設等の運営等を担う手法	公共施設等運営権方式（コンセッション方式）／指定管理者制度／包括的民間委託／0方式 など
事業者が公共施設等の設計、建設又は製造及び運営等を担う手法	BT0／BOT／BOO／RO／DB0※／ESCO／Park-PFI（設置管理許可制度含む） など ※DB0方式は公共が資金調達を担うが類似手法として検討対象とする
事業者が公共施設等の設計及び建設又は製造を担う手法	BT／民間建設借上方式／DB など

(2) PPP/PFI手法導入の優先的検討方針

■ 優先的検討の対象事業

- 次の①及び②に該当する公共施設整備事業を優先的検討の対象事業とします。

①次のいずれかに該当する事業

- ア 建築物又はプラントの整備等に関する事業
- イ 利用料金の徴収を行う公共施設の整備等に関する事業
- ウ その他民間事業者の資金、経営能力及び技術的能力を活用する効果が認められる公共施設の整備等に関する事業

②次のいずれかの事業費基準を満たす公共施設整備事業

- ア 事業費の総額が10億円以上（建設、製造又は改修を含むものに限る）
- イ 単年度の事業費が1億円以上（運営等のみを行うものに限る）

※ただし、②は優先的検討を義務とする事業の基準であり、施設の整備方針や特性、市場性等を踏まえ、この基準未満の事業に対する検討を行うことを妨げるものではありません。

■ 優先的検討の対象事業の例外

- 次の①～④に該当する公共施設整備事業は、優先的検討の対象から除外します。

- ① 既にPPP/PFI手法の導入が前提とされている公共施設整備事業
- ② 競争の導入による公共サービスの改革に関する法律（平成18年法律第51号）に基づく市場化テストの導入が前提とされている公共施設整備事業
- ③ 民間事業者が実施することが法的に制限されている公共施設整備事業
- ④ 災害復旧事業等、緊急に実施する必要がある公共施設整備事業

(2) PPP/PFI手法導入の優先的検討方針

■ 優先的検討の開始時期

- 優先的検討は、公共施設等の整備等の方針を検討する時期に実施します。

■ 優先的検討の手順

- 優先的検討の対象となる公共施設整備事業については、多様なPPP/PFI手法がある中で、当該事業の期間、特性、規模等を踏まえ、あらかじめ導入することができるPPP/PFI手法を絞り込み、次の手順（「3_STEP1_2.簡易な検討」又は「3_STEP1_3.詳細な検討(導入可能性調査)」）に進みます。
- PPP/PFI手法を絞り込む際、唯一の手法を選択することが困難な場合は、複数の手法を選択することができます。
- 当該事業と同種の過去事例、実績に照らし、採用手法の導入が適切であると認められる場合は、簡易な検討又は詳細な検討(導入可能性調査)」を省略することができます。

◎公共施設等運営権方式（コンセッション方式）の場合

本方式の導入については、事業費や運営に係る経費だけでなく様々な視点での政策的判断が必要であることから、PPP/PFI手法の絞り込みの際にコンセッション方式を含む場合は、上記の手順によらず必要に応じて個別に検討します。

◎施設整備（改修等を含む）を伴わない指定管理者制度、包括的民間委託、ESCOの場合

これらの方式の採用については、これまでも積極的な導入を進めていることから、上記の手順によらず必要に応じて個別に検討します。

◎DBO、DBの場合

優先的検討の結果、DBO又はDBを導入する場合は、その後通常の市の契約手続に基づいて進めます。

◎Park-PFI（設置管理許可制度含む）の場合

優先的検討の結果、Park-PFIを導入する場合は、その後都市公園法に基づいて進めます。

(3) 民間提案

■ 民間提案とは

- PFI法第6条には、民間事業者の側から、公共施設等の管理者等に対し、特定事業の実施方針を定めることを提案できる制度が設けられています。
- 提案を受けた場合には事業化の可否について検討し、その結果を遅滞なく事業者へ通知することとされています。

■ 民間提案の受付

- 民間提案の受付は行政経営課が行い、事業担当課に検討を依頼します。
- 検討に時間を要する場合は、結果の通知見込み時期を通知してください。

◎民間提案による民間事業者のメリット

民間事業者が民間提案をすることのメリットを得られるようにすることで、提案意欲の向上や提案内容の熟度向上の効果が期待されます。

【メリットの例】

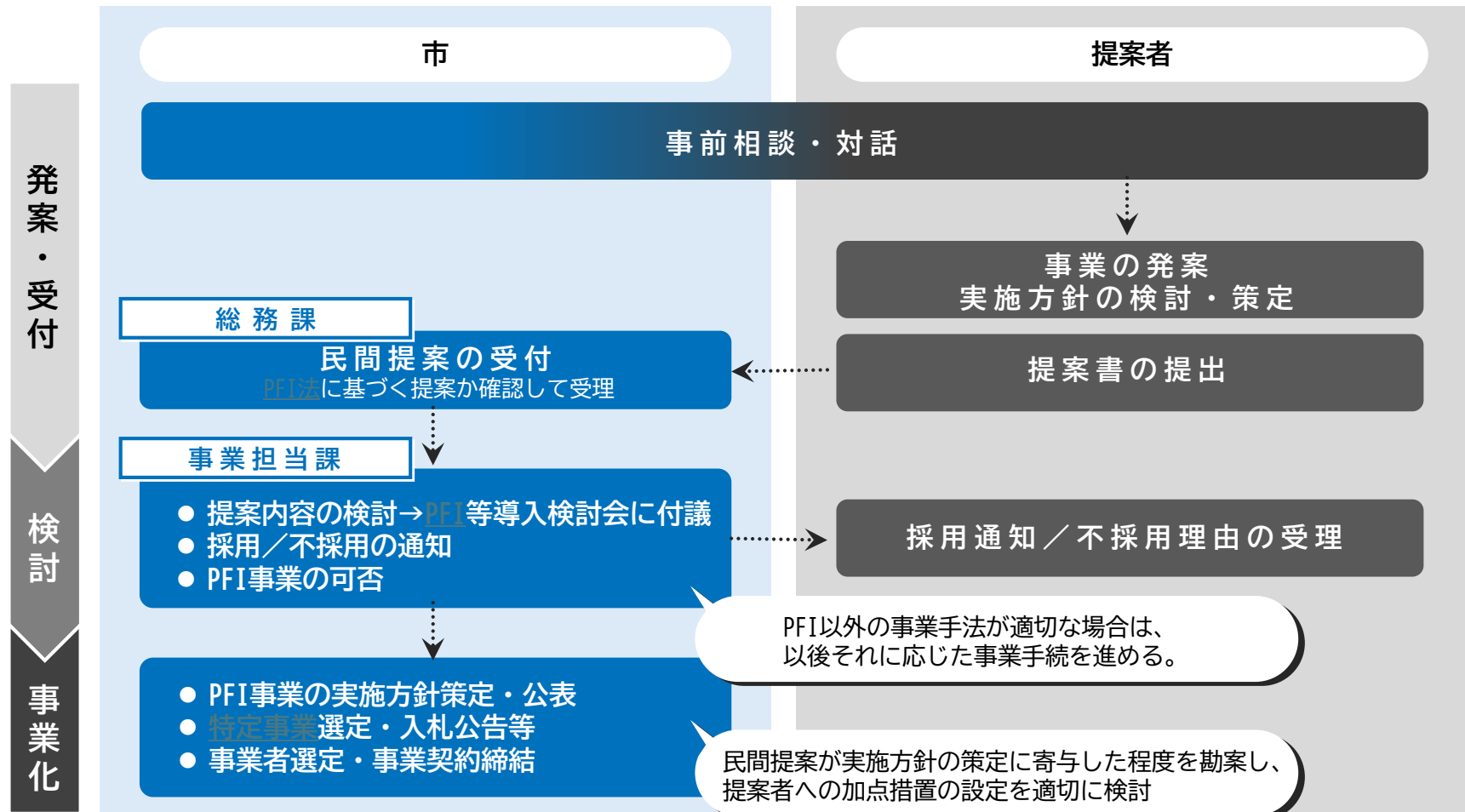
- 実施方針の策定や事業条件の設定等に寄与した場合、その後の事業者選定手続において、その提案に対し加点評価を行う。

※加点評価を受けていない提案者でも落札の可能性が残るよう、一定の競争性が維持されるような加点割合とします。

※「公共調達における民間提案を実施した企業に対する加点措置に関する実施要領」や他都市事例を参考とします。

(3) 民間提案

■ 民間提案の流れ

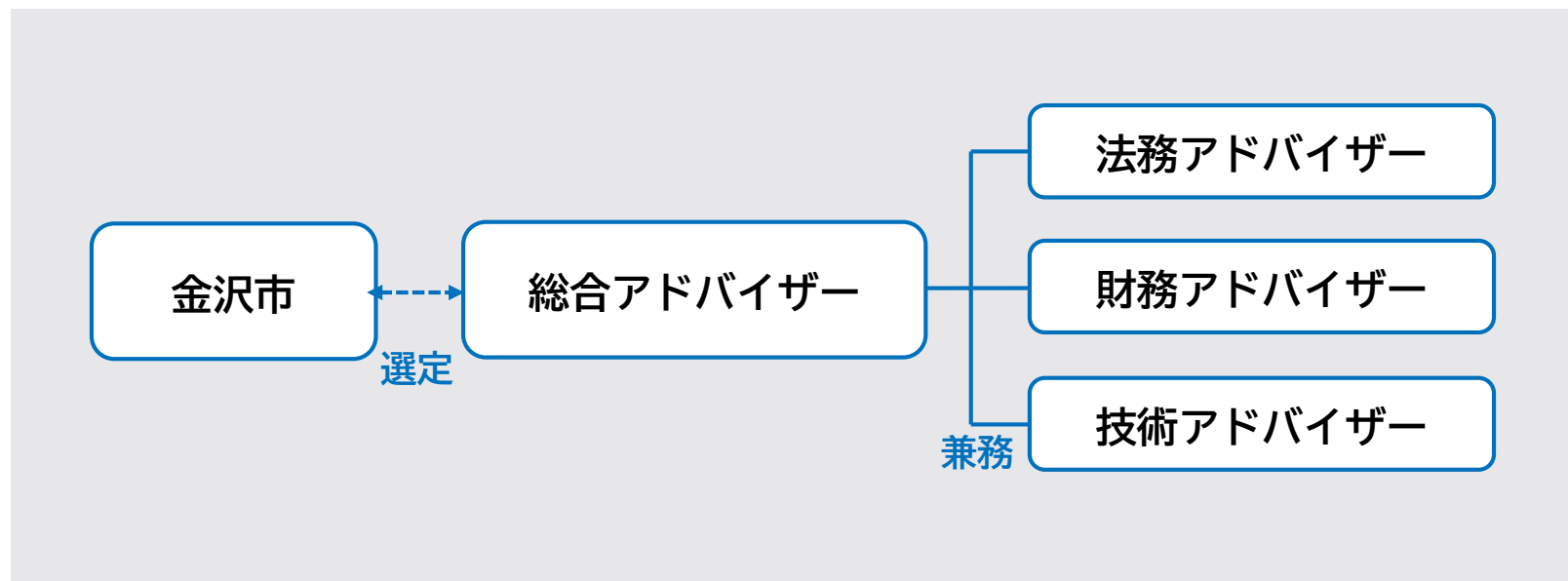


内閣府「[PFI事業実施プロセスに関するガイドライン](#)」「[PPP/PFI事業民間提案推進マニュアル](#)」「[公共調達における民間提案を実施した企業に対する加点措置に関する実施要領](#)」に基づき進めます。

(4) 民間アドバイザーの活用

■ 民間アドバイザーとは

- PFI事業の円滑な推進のために、財務・法務・技術等の専門知識やノウハウを有する外部の民間アドバイザー(コンサルタント等)の活用が有効です。
- アドバイザーの支援・助言のもと、連携しながら検討や実務手続を進めます。
- アドバイザーの選定にあたっては**財務、法務、技術の各分野のアドバイザー**を個別選定することもできますが、本市では総合的に統括する**総合アドバイザー**の選定を基本とします。



(4) 民間アドバイザーの活用

■ アドバイザーの活用場面の例

事業段階	業務名の例	支援内容	事業費の例 ※内閣府「PFI事業導入の手引き」
検討段階	<u>導入可能性調査</u>	事業スキーム検討、事業者・金融機関等へのヒアリング、 <u>VFM</u> の算定 など	500～1,000万円
事業化段階	アドバイザリー業務	実施方針の作成、 <u>特定事業</u> の選定、入札説明書・要求水準書、事業者選定基準の作成 など	2,000～5,000万円
事業実施段階	<u>モニタリング</u> 業務	設計・建設・運営の各段階で提出書類の確認や要求水準の達成状況の確認を支援 など	設計・建設期間600～1,000万円/年 運営期間200～700万円/年

- 各事業段階でのアドバイザーの活用要否は、事業の内容や状況に応じて判断します。
- 各事業段階を一括して委託することも可能です。

■ アドバイザー選定における注意事項

- 事業規模等により契約期間が複数年度にわたる場合は、債務負担行為の設定が必要です。
- PFI事業の公平性を担保するため、アドバイザー及びアドバイザーと資本面、人事面等の利害関係がある者がPFI事業に参画することはできません。このことはアドバイザーの選定時やPFI事業の公告時の要件として明記する必要があります。

3. PFI導入の具体的手順

PFI導入のプロセス

STEP1 事業手法の決定

1. 発案
2. 簡易な検討
3. 詳細な検討(導入可能性調査)
4. 評価結果の公表

STEP2 実施方針の策定

1. 民間アドバイザーの活用
2. PFI事業者選定会の設置
3. 実施方針策定の見通しの公表
4. 選定方式の検討
5. 実施方針の策定
6. PFI事業者選定会①
7. 実施方針等の公表
8. 実施方針の説明会開催、質問・意見の反映

STEP3 特定事業の選定

1. 債務負担行為の設定
2. 特定事業の選定
3. 事業者募集に必要な資料の作成
4. PFI事業者選定会②
5. 特定事業の選定結果の公表

STEP4 事業者の選定

1. 事業者の募集・選定の基本的考え方
2. 事業者の募集開始
3. 説明会の実施・質問の受付
4. 資格審査の実施
5. PFI事業者選定会③
6. 落札者(優先交渉権者)の決定
7. 落札者(優先交渉権者)の公表

STEP5 事業契約の締結

1. 基本協定の締結
2. 契約交渉
3. 仮契約、議会の議決
4. 本契約、公表
5. 金融機関との直接協定(ダイレクトアグリーメント)

STEP6 事業の実施・監視

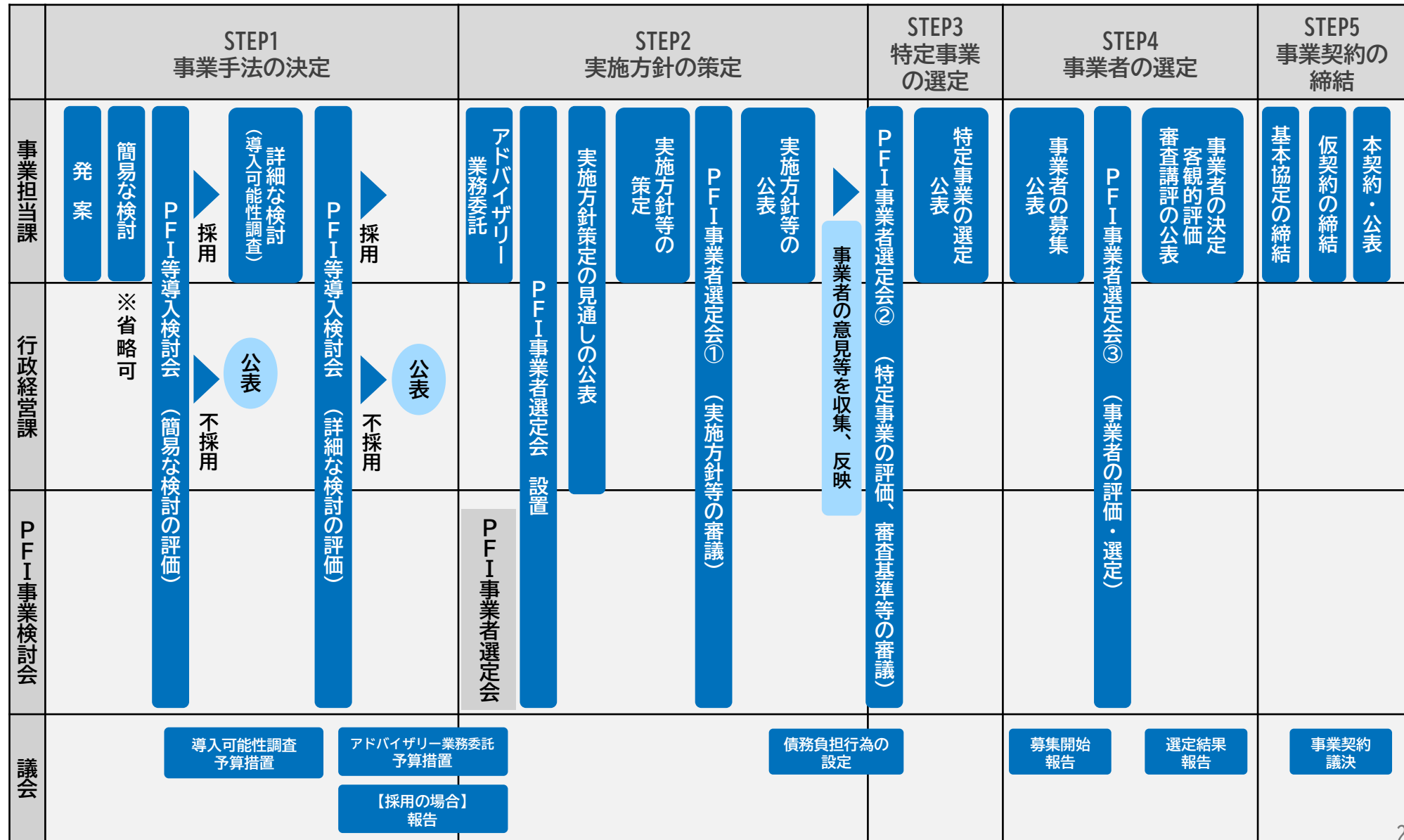
1. モニタリングとは
2. モニタリング実施計画書等の作成
3. モニタリングの実施
4. 財務モニタリング
5. モニタリング結果の通知、公表

STEP7 事業の終了

1. 事業終了の手続き
2. 事後評価の実施、公表
3. 次期事業手法の検討
4. 事後の引継ぎ

PFI導入のプロセス

事業手法の決定から事業契約の締結まで



STEP1 事業手法の決定

1. 発案

事業担当課

民間事業者

- PFI事業の発案は基本的に事業担当課が行います。
- 事業担当課は公共施設等整備事業の実施手法の検討に際し、「2(2)PPP/PFI手法導入の優先的検討方針」に照らし合わせた上で対象事業に該当する場合は、簡易な検討、詳細な検討を行います。
- 歳出の効率化、不足する自治体職員の補完、事業者の参入促進等の観点から、発案段階から地域全体の経営視点をもって取り組むことが有効です。そのため、他部署や他自治体と連携した、分野横断型・広域型PPP/PFIについて考慮することも必要です。

◎民間提案が行われた場合

- 民間事業者による「民間提案」があった場合、「2(3)民間提案」に基づいて対応します。

◎サウンディング型市場調査の活用

- 事業発案段階から民間事業者へサウンディング型市場調査(サウンディング)を行うことも、発案内容の市場性の有無や民間事業者のアイデアを把握するうえで有効です。
- サウンディングにより、民間事業者からのアイデアを入れて幅広く検討できたり、実現可能性を持った現実的な検討ができるなどのメリットがあります。
- サウンディングの手続については国土交通省の「地方公共団体のサウンディング型市場調査の手引き」を確認してください。
- サウンディング相手として、PPP/PFI地域プラットフォーム(いしかわPPP/PFI地域プラットフォーム)や国土交通省の地方ブロックプラットフォームを活用することも有効です。

STEP1 事業手法の決定

2. 簡易な検討

簡易な検討とは、専門的な外部コンサルタント等を活用することなく、市が自らPPP/PFI手法の適否を検討する段階です。これにより、明らかにPPP/PFI手法導入の見込みがない場合、その後の検討は不要とします。

■簡易な検討の方法

事業担当課

行政経営課

- 事業担当課は、行政経営課と協議のうえで、[別紙1 事業概要調書](#)を作成します。
- 簡易な検討は次の①②のいずれか又は両方を組み合わせて行います。

①費用総額の比較による評価

[別紙2 PPP・PFI手法簡易定量評価調書](#)により、従来型手法による場合とPPP/PFI手法を導入した場合の費用総額を比較し、PPP/PFI手法の導入の適否を評価します。

定量評価にあたっては、国交省の「[VFM簡易算定モデル](#)」などを活用します。

②その他の手法による評価

[別紙3 PPP・PFI手法簡易定性評価調書](#)により、PPP/PFI手法の導入の適否を評価します。

◎定性評価の観点の例

民間事業者による創意工夫の発揮の余地はあるか／民間事業者の参画可能性はあるか
事業の競争性はあるか／公共と民間との間でリスクの明確化及び適切なリスク分担が可能か
事業実施に適切な検討時間を確保できるか 、 、 、 他

STEP1 事業手法の決定

2. 簡易な検討

■簡易な検討の結果の評価

行政経営課

PFI等導入検討会

- 簡易な検討の結果は、行政経営課に提出してPFI等導入検討会（幹事会）での評価を依頼します。
- 「PPP/PFI手法導入の可能性あり」と評価された場合、「詳細な検討」へ進みます。

■簡易な検討の省略

- 対象の事業について、以下のようにPPP/PFI手法導入の可能性があらかじめ見込まれている場合は、簡易な検討を省略することができます。

- 同種事例の状況等からみて、PPP/PFI手法の活用メリットが十分期待できると認められる場合
- 民間事業者の創意工夫を生かすことが重要な事業であると考えられる場合
- 発案の段階で詳細な検討（導入可能性調査）を行う予定である場合
- 民間提案によるPFI事業であって、従来型手法との費用総額の比較など客観的な評価により、提案のあったPFI手法の導入が適切であるとされている場合

STEP1 事業手法の決定

3. 詳細な検討(導入可能性調査)

■詳細な検討(導入可能性調査)とは

- 詳細な検討(導入可能性調査)とは、専門的な外部コンサルタント等を活用するなどして、[PPP/PFI](#)手法導入の適否を詳細に検討する段階です。

■詳細な検討の方法 事業担当課

- 事業担当課は、外部コンサルタント等を活用し導入可能性調査を実施します。
- 導入可能性調査では、施設概要の確認や、事業スキーム(期間、業務範囲、リスク分担等)の検討、事業手法の比較、市場調査、財政負担軽減効果([VFM](#))の検証などを行います。
- 内閣府「[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](#)」や「[PPP/PFI導入可能性調査簡易化マニュアル](#)」等のマニュアルを参考に行うものとし、事業の検討期間の長期化を避けるため、事業の基本構想や基本計画等の検討の際に導入可能性調査を併せて行うことが効率的です。

◎VFM(Value For Money)とは

- VFMとは「支払に対して最も価値の高いサービスを供給する」という考え方のことです。
- 同一の目的を有する2つの事業を比較する場合、支払に対して価値の高いサービスを供給する方を「VFMがある」といいます。
- PFI事業を検討する際は、事業を公共部門が自ら実施する場合と、PFI事業として実施する場合でVFMを比較・評価することが基本となります。
- VFMの算出に使う式は以下のとおりです。

$$\text{VFM(\%)} = \frac{\text{PSC} - \text{PFIのLCC}}{\text{PSC}} \times 100$$

※PSC、LCCの算定方法など詳細は内閣府の「[VFM\(Value For Money\)に関するガイドライン](#)」を確認してください。

STEP1 事業手法の決定

3. 詳細な検討(導入可能性調査)

■ 詳細な検討の結果の評価

行政経営課

PFI等導入検討会

- 導入可能性調査の結果は、行政経営課に提出してPFI等導入検討会での評価を依頼します。
- 採用手法の導入が適切と評価された場合、「実施方針等の策定」へ進みます。

4. 評価結果の公表

行政経営課

事業担当課

- 簡易な検討、詳細な検討の結果、導入に適しないと判断した場合には行政経営課において、PPP/PFI手法を導入しないこととした旨や評価内容をホームページで公表します。
- PFI手法を導入する場合は、基本計画等の概要や調達業務に係る予算説明等と併せて議会への報告を行います。

STEP2 実施方針の策定

1. 民間アドバイザーの活用

事業担当課

- PFIの事業化には財務・法務・技術等の広範囲にわたる専門知識を要することから、外部コンサルタント等にアドバイザリー業務を委託します（[P22, 23参照](#)）。

2. PFI事業者選定会の設置

事業担当課

行政経営課

- PFI事業を実施する事業者を、競争性、公平性、透明性を確保して選定するPFI事業者選定会を設置します。
- 委員長及び副委員長は外部委員とし、委員長はPFIに精通した学識経験者の委員とします。副委員長は委員長が学識経験者の委員の中から指名します。
- 事業者選定方式の検討・意見表明、落札者決定基準の検討・策定、入札書の審査・評価、優秀提案者の選定等を行います。

◎学識経験者への意見聴取について

- 総合評価一般競争入札方式では、落札者決定基準及び落札者の決定に学識経験者2名以上の意見聴取が必要とされています（地方自治法施行令第167条の10の2、同施行規則第12条の2の21）。本市のPFI事業においては、PFI事業者選定会をもってこれに代えることとします。
- 公募型プロポーザル方式の場合でも、総合評価に準じた透明性や客観性への配慮が必要であるため、PFI事業者選定会で諮るものとします。

STEP2 実施方針の策定

3. 実施方針策定の見通しの公表

行政経営課

- PFI法第15条第1項、PFI法施行規則第2条に基づき、行政経営課において実施方針の策定の見通しをホームページで公表します。

4. 選定方式の検討

事業担当課

行政経営課

- 事業者の選定は、総合評価一般競争入札方式又は公募型プロポーザル方式で行います。
- PFIの事業者選定方法は一般競争入札が原則であり、総合評価一般競争入札の活用を図ること（旧自治省事務次官通知H12.3.29）とされています。ただし、この段階で事業目的やニーズを満たすことのできる手法や要求水準等を明確に設定することが困難であり、事業・資金調達・運営方法等多面的な観点から幅広い提案を求める必要がある場合は、公募型プロポーザルで行います。

	総合評価一般競争入札方式	公募型プロポーザル方式
自治法上の位置付け	競争入札	随意契約
選定基準の傾向	価格による要素が比較的大きい	価格による要素は比較的小さい
公募時の条件	契約書案などの条件は原則変更不可 (入札公告前に詳細な準備が必要)	公募時の条件をベースに交渉し変更の余地あり (選定されなかった事業者に不公平な扱いとならないよう留意)
適している事業	事業者の提案に係る内容が少なく、市が求める事業内容・サービス水準に決定事項が多い事業	要求水準書等であらかじめ示すことができる内容が限られており、事業者の提案の余地が大きい事業

STEP2 実施方針の策定

5. 実施方針の策定

事業担当課

- PFI法第5条第1項に基づき、事業実施の基本的な考え方や事業内容を示す**実施方針**を策定します。
- 実施方針は事業者が事業に参加するための判断材料になるため、**具体的である**ことが重要です。
- 募集要件等については監理課と協議のうえ、金沢市入札契約手続審査委員会の審議を受けます。
- 内閣府「PFI事業実施プロセスに関するガイドライン」も参考にしてください。

◎実施方針の内容(PFI法第5条第2項)

- ①**特定事業**の選定に関する事項
- ②事業者の募集及び選定に関する事項
- ③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
- ④公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項
- ⑤事業契約の解釈に疑義が生じた場合における措置に関する事項
- ⑥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
- 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

6. PFI事業者選定会①

PFI事業者選定会

- 実施方針策定後、PFI事業者選定会にて実施方針等（要求水準書案含む）の審議を行います。

STEP2 実施方針の策定

7. 実施方針等の公表

事業担当課

- PFI事業者選定会で了承された実施方針等を、PFI法第5条第3項に基づきホームページで公表します。

8. 実施方針の説明会開催、質問・意見の反映

事業担当課

- 事業者を対象に、PFI事業の実施概要や事業者選定方式等を説明する説明会を開催します。併せて、事業者からの質問受付や意見聴取を行います。

■質問・意見の受付

- 質問・意見の受付期間は類似事業の事例などを参考に確保します。
- 質問への回答は公平性・透明性の確保の観点から、事業者独自のノウハウ等に係る部分を除いて、ホームページで公表します。

■質問・意見の反映

- 質問・意見等を検討した結果、実施方針の内容に変更が生じる場合は、必要に応じてPFI事業者選定会で審議のうえ、実施方針の変更をホームページで公表します。

STEP3 特定事業の選定

1. 債務負担行為の設定

事業担当課

- PFI事業は複数年度に渡る長期契約であることから、事業全体に係る事業費の総額について債務負担行為の設定が必要になり、議会の議決も必要です(地方自治法第214条)。
- 独立採算型事業等で、市の事業費支出が発生しない場合は、債務負担行為の設定は不要です。

■設定時期

- 総合評価一般競争入札方式の場合は、入札公告前に設定します。公募型プロポーザル方式の場合は、内閣府では遅くとも仮契約締結前に設定が必要としていますが、本市は原則、募集開始前に設定します。
- 債務負担行為の設定と事業契約の締結は同年度内に完了する必要があります。もし、事業契約の締結が次年度となる場合、改めて債務負担行為の設定に係る議決を得る必要があります。
- 原則として債務負担行為の変更はできません。しかし、金利等の想定条件に変動が発生し、限度額や期間の変更が生じた場合は、新規に債務負担行為の設定を行う必要があります。

■限度額

- 施設整備費、実施期間全体の運営、維持管理費(修繕含む。)の総額(現在価値ではなく名目値)で設定します。

■設定期間

- PFI契約期間(設計期間等を含む事業期間)とします。

■留意点

- 設定金額は、金利やインフレ率を一定程度考慮して設定します。金利や物価水準の動向によっては、設定金額を超過する事態も想定されますが、この場合は債務負担行為の再設定が必要です。

STEP3 特定事業の選定

2. 特定事業の選定

事業担当課

- 債務負担行為の設定の議決後、当該事業をPFI法第7条に基づく「特定事業」として選定します。これにより法的にPFI事業であることが確定します。
- 特定事業の選定にあたっては、事業の客観的評価（定量的（VFM）・定性的評価）を行います。これは、事業の検討段階でも行っていますが、実施方針公表後の質問・意見を反映した内容で、最終的な評価を行うものです。

3. 事業者募集に必要な資料の作成

事業担当課

- 事業者募集・選定時に必要な資料を作成します。
- 資料は下記その他、応募時の様式集や、その他必要な資料を事業に応じて準備します。

作成資料	概要
入札説明書(募集要項)	入札公告時に公表する書類。入札及び提案書の手続に関する事項を記載している。
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、運営に関する条件を記載したもの。
<u>基本協定書</u>	入札公告時に公表する書類。契約締結までの双方の準備行為を義務化する書類。
事業契約書(案)	入札公告時に公表する書類。地方公共団体と事業者の役割と責任の分担を記載した書類。
落札者決定基準書 (事業者選定基準書)	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。

STEP3 特定事業の選定

3. 事業者募集に必要な資料の作成

事業担当課

■資料作成時の参考資料

- 内閣府が示す下記資料のほか、本市契約約款等を参考にして作成します。

「地方公共団体向けサービス購入型PFI事業実施手続き簡易化マニュアル

別冊 PFI実施手続きのための作成素材」

「PFI事業契約との関連における業務要求水準書の基本的考え方」

「契約に関するガイドライン」

- 事業契約書、落札者決定（事業者選定）基準書の作成にあたっては、監理課と協議を行います。

STEP3 特定事業の選定

3. 事業者募集に必要な資料の作成

事業担当課

■事業契約書作成時の留意点

- 長期にわたるPFI事業契約では、物価や金利、需要等の変動が事業者の費用増加や利益減少の原因となる可能性があります。そのため、事業への影響を考慮し、「サービス対価」を一定の頻度で改定することが契約で規定されます。
- 規定の例については、別に示す「PFI事業契約の物価・金利変動への対応について」を参照してください。なお、改定の対象や方法、使用する指標については、国や他自治体の類似事業を併せて参考とするほか、実施方針に係る事業者の意見等も踏まえ、事業内容に適した方法を検討する必要があります。
- 内閣府の下記事務連絡も参考に規定してください。

内閣府「PFI事業における民間事業者の創意工夫の最大化と適正利益が確保される環境構築の推進について」（令和6年7月3日）

STEP3 特定事業の選定

4. PFI事業者選定会②

PFI事業者選定会

- 2回目のPFI事業者選定会では、特定事業の選定について客観的評価の妥当性を審議します。また、事業者募集に必要な資料、審査基準等の審議も併せて実施します。
- この審議は、債務負担行為の議決前に行うことも可能です。

例) 第2回PFI事業者選定会→債務負担行為議決→特定事業選定（決裁）→特定事業公表

5. 特定事業の選定結果の公表

事業担当課

- 特定事業を選定した場合は、その客観的評価と併せてPFI法第11条第1項に基づきホームページで公表します。
- VFMの評価については、VFMの金額を公表する場合とVFMの割合(PSC比)を公表する場合があります。その後の入札等において、適正な競争が確保されるよう留意が必要です。

STEP4 事業者の選定

1. 事業者の募集・選定の基本的考え方

- 事業者の選定の流れは、総合評価一般競争入札方式と公募型プロポーザル方式で異なります。次のページを確認してください。
- 事業者の募集、評価、選定の実施にあたり、以下の4つに留意が必要です。

◎事業者の募集、評価、選定時に留意するポイント

- ①公平性原則(競争性を担保)及び透明性原則(手続の透明性)を確保する。
- ②可能な限り事業者の創意工夫が発揮されるような環境を整備する。
- ③提案準備期間や契約の締結に要する期間を十分に確保する。
- ④応募者の負担軽減に努める。

STEP4 事業者の選定

■事業者選定の一般的な手順

総合評価一般競争入札方式

公告

入札説明書の配布

※必要に応じて
説明会の開催（事業者対話）

質問の受付と回答

資格審査書類の受付・審査

入札書類の受付・審査

落札者の決定

落札者／優先交渉権者の公表

公募型プロポーザル方式

公募

募集要項の配布

※必要に応じて
説明会の開催（事業者対話）

質問の受付と回答

資格審査書類の受付・審査

提案書類の受付・審査

優先交渉権者の決定

落札者／優先交渉権者の公表

STEP4 事業者の選定

2. 事業者の募集開始

事業担当課

行政経営課

- 原則、議会に事業者の募集を開始する旨を報告した後、「入札公告」（総合評価一般競争入札方式）又は「募集要項」（公募型プロポーザル方式）をホームページで掲載します。

3. 説明会の実施・質問の受付と回答

事業担当課

■説明会の実施

- 事業について事業者と認識共有・相互理解を図るため、入札公告後に当該事業に関心のある事業者を対象とした説明会を実施したり、参考施設や現地の見学会を開催することも効果的です。
- ただし、入札(公募)にあたって、競争性が失われないよう留意する必要があります。

■質問の受付と回答

- 入札説明書・募集要項など資料の内容について事業者から質問を受け付け、回答を行います。
- 標準処理日数等は定めませんが、公告から質問受付の開始までの期間、質問受付の締切から回答までの期間は類似事業の事例などを参考に、事業者と市の双方が十分に検討を行うことができる期間を設定します。
- 質問への回答は公平性・透明性の確保の観点から、事業者独自のノウハウ等に係る部分を除いて、ホームページで公表します。

STEP4 事業者の選定

4. 資格審査の実施

事業担当課

- 参加表明をした事業者の資格審査を実施し、審査結果を通知します。
- 失格(入札参加資格がないと判断)となった事業者が説明を求めることができる期間を定め、請求があった場合は速やかに回答します。

5. PFI事業者選定会③

PFI事業者選定会

- あらかじめ設定した落札者(優先交渉権者)決定基準に従って、PFI事業者選定会において、事業者からの提案内容を審査、評価した上で最も優秀な提案者を最優秀提案者として選定します。
- 総合評価一般競争入札の場合は、入札価格を伏せた状態で価格以外の評価点を決定し、これに入札価格による評価を加えた総合評価点により最優秀提案者の選定を行います。

6. 落札者（優先交渉権者）の決定

事業担当課

- 総合評価一般競争入札の場合、PFI事業者選定会での結果を踏まえ、市は落札者を決定します。
- 公募型プロポーザル方式の場合は、PFI事業者選定会での結果を金沢市入札契約手続審査委員会に審議したうえで優先交渉権者を決定し、随意契約の手続へ進みます。

7. 落札者（優先交渉権者）の公表

事業担当課

行政経営課

- 落札者(優先交渉権者)を決定後は速やかに議会への報告とホームページでの公表を行います。併せてPFI法第11条第1項に基づく客観的評価(PFI事業者選定会の審査講評)を公表します。
- 審査講評の作成に時間を要する場合は、落札者(優先交渉権者)の決定を先行して公表します。

STEP5 事業契約の締結

1. 基本協定の締結

事業担当課

- 落札者(優先交渉権者)と基本協定を締結します。

2. 契約交渉

事業担当課

- 落札者(優先交渉権者)が決定した段階で契約書の詳細を決定します。
- 事業者からの提案の詳細が要求水準書の内容に合致しているか確認を行います。
- 総合評価一般競争入札方式の場合、落札者の提案内容を追加する以外の契約内容の変更は、原則できません。
- 公募型プロポーザル方式の場合、事業内容や契約条件の細部を交渉により調整したうえで、随意契約による契約手続を執行します。民間アドバイザー(法務アドバイザー)を活用しながら、適切なリスク分担及び契約条件により契約を締結することに留意が必要です。

3. 仮契約、議会の議決

事業担当課

- PFI法第12条及びPFI法施行令第3条により、本市の場合、維持管理、運営等に要する金額を除き予定価格1億5千万円以上の公共施設等の買入れ又は借入れに係る事業契約は、本契約の前に議会の議決を要するため仮契約を締結します。
- ただし、公営企業で、地方公営企業法第40条第1項の規定の適用があるものについては、PFI法施行令第3条で適用を除外されているため、事業契約の議決は不要です。

STEP5 事業契約の締結

4. 本契約、公表

事業担当課

- 落札者(優先交渉権者)と契約を締結します。(仮契約の場合は議決をもって本契約となります)。
- 契約締結後は、[PFI法](#)第15条第3項の規定に基づき、速やかにその内容を公表します。

5. 金融機関との直接協定（ダイレクトアグリーメント）

事業担当課

- 直接協定は、[SPC](#)に融資する金融機関と市との間で必要に応じて直接結ばれる協定です。SPCの事業継続が困難になった場合、市は事業契約に基づき契約解除することができますが、金融機関にとっては融資資金が回収できなくなります。また、金融機関が、融資契約に基づく担保権を行使すれば公共サービスがストップするおそれもあります。このような事態を避けるため、事業契約が解除される前に金融機関がSPCに経営立て直しを助言したり、構成企業の変更を行うなど事業への介入について、あらかじめ市との間で直接協定を結ぶことで両者のリスクが軽減されます。

■直接協定の内容例（一般的に金融機関が案を作成）

- ①民間企業の事業実態や経営状態等に関する相互の通知義務
- ②経営立て直しに関する[介入権\(Step-in Right\)](#)の認証
- ③スポンサー企業保有株式の処分
- ④SPCが有する債権の譲渡、質権設定

など

契約に関する具体的な流れや契約内容の詳細については[契約に関するガイドライン](#)を確認してください。

STEP6 事業の実施・監視

1. モニタリングとは

- 事業の契約後は、SPCが実施する事業の内容が要求水準を達成しているか、モニタリング（確認・監視）を行う必要があります。
- 市は施設の設計、建設、維持管理、運営の各段階でモニタリングを行います。モニタリングの方法としては、SPCが下請事業者（設計・建設・運営）へのモニタリング（セルフモニタリング）を行った結果をチェックする形が一般的です。
- モニタリングの結果（要求水準の達成状況）は、事業契約に基づき、事業者へのサービス対価の支払いと連動します。例えば、要求水準の性能が維持されていないことが判明した場合は、契約書に定める範囲内でサービス対価の減額等を行います。
- 高い専門性を要するなど職員でのモニタリングが困難な場合は、必要に応じて民間アドバイザーを活用するなどしてください。

2. モニタリング実施計画書等の作成

事業担当課

- 要求水準書の内容や契約書に記載しているモニタリングについての事項（対象、方法など）に基づき、事業者と協議し、事業の段階ごとのモニタリングの時期や方法などの全体詳細を定めた「モニタリング実施計画書」を作成します。
- 設計・建設段階における要求水準等をまとめた要求水準確認計画書（チェックリスト）を設計開始までに作成します。また、運営、維持管理の開始までに長期、年間の業務計画書等を作成し、要求水準の達成を確認するための業務報告の方法についても定めます。

STEP6 事業の実施・監視

3. モニタリングの実施

事業担当課

設計・建設モニタリング

設計段階

- 設計図書の内容確認
- 作業スケジュールの確認
- 要求水準書や提案書を満たしているか要求水準確認計画書(チェックリスト)のチェック

建設段階

- 各種工事状況の確認
- 要求水準書や提案書を満たしているか要求水準確認計画書(チェックリスト)のチェック
- 必要に応じて現場確認を実施

完工段階

- 要求水準書や提案書の性能を満たしているか要求水準書確認計画書(チェックリスト)のチェック・完了確認
- 完成検査の実施

運営・維持管理モニタリング

- 市と事業者と協議の上策定したモニタリング実施計画書に基づき実施
- 事業者から提出される業務報告書等を確認し、要求水準が達成されているか確認
- 必要に応じて現場確認を実施

設計・建設におけるモニタリングは専門的知識を要するため、事業担当部局内において業務に必要な技術職員を確保できない場合は、営繕課と連携して実施します([P15](#)参照)。

STEP6 事業の実施・監視

4. 財務モニタリング

事業担当課

- 事業モニタリングと並行して、事業期間中は事業者の財務状況のモニタリングを実施します。
- 事業者から提出される監査済みの財務諸表(貸借対照表、損益計算書、キャッシュフロー計算書など)の内容を確認します。
- 企業会計の専門知識が必要となることから公認会計士等を活用しての確認や、直接協定を結ぶ金融機関と連携するなど実施方法や判断基準をあらかじめ決めておく必要があります。

5. モニタリング結果の通知、公表

事業担当課

- モニタリングの結果はSPCに通知し、ホームページで公表します。要求水準と実績が乖離している場合は、その原因を分析しSPCに適切な指導を行うことで改善を図ります。
- 公表することで事業者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのある事項は、あらかじめ事業者と合意の上、除いて公表します。
- モニタリングについては、下記の資料も参考にしてください。

内閣府「[モニタリングに関するガイドライン](#)」

国土交通省「[国土交通省所管事業へのPFI活用に関する発注担当者向け参考書](#)」

STEP7 事業の終了

1. 事業終了の手続

事業担当課

- 事業期間満了時の対応について、事業期間延長の可否、原状回復義務の必要性、所有権の移転等に関する取扱はあらかじめ契約書に規定し、契約に基づいて実施します。
- 事業終了と同時にSPCが解散した場合、事業期間終了時の施設の引渡しや明渡しに伴う条件によっては問題が生じる場合があります。そのため事業契約において、SPCの解散を制限することが必要な場合があることに留意してください。

例えば「施設の引渡し後1年間は運営の継続に支障がないこと」という条件とした場合、事業期間終了時点ではこの条件を確認することが困難であるため、必要な場合は、瑕疵担保に基づく修繕等を要求することになります。しかし、SPCが解散しては修繕等を請求することができません。また運営業務を地方公共団体等が継続する場合は、各種引継ぎ業務も実施する必要があります。

参考：内閣府「PFI事業導入の手引き実務編」

◎事業終了時の事後評価～事業引継ぎのフロー

事後評価等に向けた情報整理

事後評価の実施

次期事業手法の検討

事業の引継ぎ

期間満了4年ほど前に着手（目安）

期間満了3年ほど前に着手（目安）

STEP7 事業の終了

2. 事後評価の実施、公表

事業担当課

- 事後評価は、[PFI](#)事業の完了にあたって、財政負担の軽減やサービスの向上などの事業目的が達成されたかどうかについて評価するものです。
- 事業期間満了後の施設の運営・活用方法の検討にあたっては、適切に事後評価等を実施し、PFI事業における課題や反省点を明らかにした上で、今後の事業方式の選定や事業内容の改善に活かすことが必要です。
- 事後評価報告書の作成の流れについては「[PFI事業における事後評価等マニュアル](#)」を確認してください。
- 事後評価の結果は、ホームページ等で公表します。次期事業手法の検討結果等と併せて公表することもあります。

STEP7 事業の終了

3. 次期事業手法の検討

事業担当課

- 次期事業手法の検討にあたっては、事後評価の結果を踏まえた上で、新たに入札や公募を行い、新たな事業者により事業を引き継ぐ方法や、現行のPFI事業者が継続して事業を行う方法、指定管理者制度を導入して施設管理を継続する方法などが考えられます。
- 時間的制約で検討する事業手法が制限されないよう、事後評価等に係る全体のスケジュールを確保したうえで切れ目なく事業が継続できるよう留意します。

4. 事業の引継ぎ

事業担当課

- 期間満了までの間に、管理者等と事業者との間で事業に係る各種引継ぎを行う必要があります。

◎引継ぎ項目

- ①物品の引継ぎ（期間満了2年ほど前に着手（目安））
- ②期間満了前修繕の実施（期間満了1年ほど前に着手（目安））
- ③次期事業者への引継ぎ（最低でもおよそ3ヶ月ほど前に着手）

次期事業手法の検討や事業の引継ぎについて、詳細は「[PFI事業における事後評価等マニュアル](#)」を確認してください。

4. その他留意点

手続の簡易化・円滑化

■手続きの簡易化・円滑化

- サービス購入型事業かつ過去のPFI事業で同種事業の実績が多く存在する事業などは、PFI事業の一般的な手続を簡易化するなどして、手続期間の短縮や事務負担の軽減を図ることができます。

想定される事業

- ・ 施設整備業務の比重が大きい事業
- ・ 維持管理・運営業務の内容が定型的な事業

◎簡易化ポイント

(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

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（導入可能性調査）を併せて行う。

▶複数の事業手法の検討を同時に行うことで、事業手法の決定を早い段階で行うことが可能となる。

(2)実施方針公表後の質問回答の省略

上記で想定される事業は、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、事業者が必要とする情報を効率的に提供できるため、質問回答を省略し、意見の受付のみとしても差し支えないと考えられる。

(3)特定事業の選定と事業者の募集開始(入札公告)の同時実施

債務負担行為設定時期と事業者の募集開始(入札公告)時期との整合性を図ったうえで、可能な場合は特定事業選定と事業者の募集(入札公告)を同時に行うことにより、手続期間の短縮及び事務負担の削減を図ることができる。

(4)効率的なタイミング及び方法によるVFMの算出

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により客観的評価を行い、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と考えられる。

(5)審査委員会の効率的な開催

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る。

行政財産の取扱、補助金等の地方財政措置

■行政財産の取扱

- PFIの場合、事業者が施設を建設・運営するために行政財産である土地を貸し付けたり、市が所有権を持つ施設と土地を事業者が借り受けて運営を行う場合など、事業者へ行政財産の貸付けが必要な場合があります。
- PFI法第69条により、地方公共団体は、必要があると認めるときは地方自治法238条の4の規定にかかわらず、行政財産をPFI事業者に貸し付けることが可能です。
- また、PFI法第71条において、PFI事業の用に供する間、公有財産を無償又は時価よりも低い対価で使用させることができると規定されています。その場合、地方自治法第96条及び第237条により、行政財産の貸付けについての条例制定又は議会の議決が必要になります。

■補助金等の地方財政措置

- 国のPFI基本方針では、「財政上の支援については、本来公共施設等の管理者等が受けることのできる支援の範囲内で、民間の選定事業者が受けられるように配慮すること」としており、直営事業の場合と同等の補助金の交付や、地方債・地方交付税措置が講じられるとされています(平成12年3月29日付け自治調第25号自治省財政局長通知)。
- 選択する事業方式によって補助の対象外になることがあるため注意してください。
- 補助制度の適用有無によってVFMの算定にも大きな影響があることから、事業の発案段階から補助金交付の有無とその要件については県や関係省庁と十分な調整が必要です。

税制上の支援

■税制上の支援

- PFI事業による施設整備の場合、市が事業主体として行う従来型公共事業では課税されなかった各種税が事業者[※]に課税されることから、PFI事業のVFM算出において課税の影響を加味して考える必要があります。詳細は内閣府PFI推進室の情報を確認してください。

現行の税制上の支援(令和6年度時点)

◎PFI法に基づき実施される公共施設等の整備等に係る特例措置の延長

【税目】（地方税）不動産取得税、固定資産税、都市計画税

- BOT方式で整備される公共施設等であつ当該事業に関する経費の全額を公共が負担する事業について、固定資産税等の課税標準の適用期限を5年間延長し、令和7年3月31日まで2分の1とする。

◎従来型公共工事とPFI 主な税負担比較

税目		従来型 公共工事	PFI		問い合わせ先
			BOT方式	BT0方式	
登録免許税 (国税)	商業登記	非課税	課税	課税	金沢国税局
	不動産登記	非課税	課税	非課税	
不動産取得税(県税)		非課税	課税(特例措置有)	非課税※	石川県税務課
固定資産税(市税)		非課税	課税(特例措置有)	非課税	金沢市資産税課
都市計画税(市税)		非課税	課税(特例措置有)	非課税	金沢市資産税課

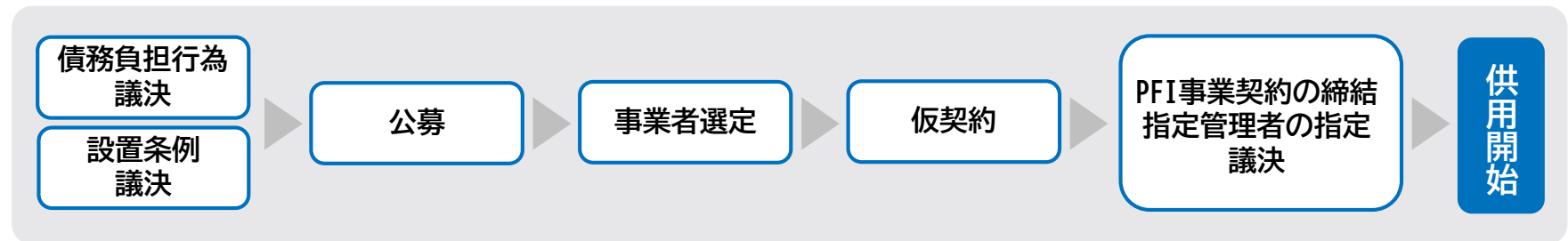
※事業者が施設を原始取得し、新築未使用で地方公共団体に譲渡することで課税されない、という事例があります（内閣府「PFI事業導入の手引き」参照）

PFIと指定管理者制度の関係

■PFIと指定管理者制度の関係

- 指定管理者制度とは公の施設の管理に関する制度で、議会の議決を経て指定された指定管理者は、施設の使用許可や、自らの収入としての料金収受を含む施設の管理運営を行うことができます。
- 公の施設をPFIで整備する場合、施設の種類によっては指定管理者制度の導入の検討が必要です。
PFI事業者を指定管理者とするのか、別の事業者を指定管理者として指定し、PFI事業者は維持管理等の業務を行わせるのかなどを検討することになります。
- 指定管理者制度を導入する効果として、市にとって利用料金収納事務の軽減、PFI事業者にとって利用料金収入増に対するインセンティブ、施設利用許可が付与されることによる施設運営の効率化などが考えられます。
- また、PFI事業者を指定管理者として指定する場合においては、PFI事業契約の締結とは別に、公の施設ごとに条例で指定管理者が行う業務範囲を定めた上で、指定管理者の指定について議会の議決が必要です。

◎基本的な議決順序



- 上記の順序を基本としつつ、施設の状況や特性を考慮し、事業ごとに財政課、行政経営課と協議してスケジュールを組み立てることが必要です。

ローカルPFI

■ローカルPFI

- ローカルPFIとは、[PFI](#)事業の推進(案件形成、事業者選定、契約履行等の一連の過程)を通じ、地域経済・社会により多くのメリットをもたらすことを志向するコンセプトのことです。
- 財政負担軽減([VFM](#))に加え、自治体・民間の創意工夫による多様な効果に焦点を置いています。
- 本市のPFI事業の推進においても、事業の特性に応じてローカルPFIへの積極的な配慮を行うものとします。

◎ローカルPFIの主な特長

①地域企業の参画、取引拡大、雇用機会

②地域産財(資材・食材等)の活用

③地域人材の育成(PFI経験等)

→ 地域企業、とりわけ中小企業の参画が促進されるよう、事業者の募集時の基本的な考え方の一つとして、落札時の評価において、地域企業の参画の有無、地域企業への業務発注、地域経済への貢献等を取り入れるといった工夫が想定される。

参考：内閣府「[PPP/PFI推進アクションプラン\(令和5年改定版\)](#)」「[PFI事業実施プロセスに関するガイドライン](#)」

スモールコンセッション

■スモールコンセッション

- スモールコンセッションとは、地方公共団体が所有・取得する身近で小規模な遊休不動産について、民間の創意工夫を最大限に生かした小規模なPPP/PFIにより、地域課題の解決やエリア価値向上につなげる取組のことです。
- 従来のPPP/PFI事業と比べると「より簡略・短期間」「民間アイデア等の積極的な取入れ」「エリアとの連携・波及」を大きな特徴としています。

<スモールコンセッションの主な効果>

地方公共団体	事業者	地域・住民
・ 維持管理コストの削減 ・ エリア価値の向上	・ 事業機会の増加 - 長期的な事業運営 ・ 地域への主体的な貢献 - 地域還元、地域企業の参画	・ 地域活性化 - 交流人口の増加、利便施設の増加など ・ 住民サービスの向上 ・ 思い入れのある施設の継承

参考：国土交通省「[スモールコンセッションのコンセプトについて](#)」

スモールコンセプション

■スモールコンセプションの事例

健 スポーツ施設

参考事例：岡山県津山市（人口：9.9万人）



出典：津山市HP

【RO＋コンセッション方式】老朽化した市のシンボリックな施設を有効活用するため、民間資金とノウハウを活用する手法にて総合的なスポーツ及び健康増進施設としてリノベーションと事業運営が行われている。

滞 ホテル・旅館・観光施設

参考事例：岡山県津山市（人口：9.9万人）



出典：官民連携(PPP/PFI)のススメ～国土交通省PPP/PFI事例集～(国土交通省)

【コンセッション方式】個人から寄付された伝統的建造物に指定されている町家を活用した宿泊施設。コンセッション手法によってマーケットを見た料金設定や、周辺飲食店との連携等自由な事業運営が可能となっている。

働 サテライトオフィス・研究施設、養殖施設

参考事例：福岡県宮若市（人口：2.7万人）



出典：2023年度中国、四国、九州・沖縄エリア PPP/PFI 推進勉強会資料（国土交通省）

【コンセッション方式】地域企業がPFI法6条提案を実施し、AI開発センターとして廃校を活用。現在サントリーホールディングス（株）やエステー（株）などの大手企業が複数入居。

住 移住体験住宅、定住促進住宅 サービスレジデンス

参考事例：島根県津和野町（0.7万人）



出典：PPP/PFI推進首長会議資料（国土交通省）

【RO方式】町が所有する空家等を改修し、UIターン者や町内に定着した若者、移住・定住者の住まいを確保している。

滞 ホテル・旅館・観光施設

参考事例：千葉県市原市（人口：26.9万人）



出典：令和4年1月24日発表資料（総務省）

【賃貸借方式】廃校を活用してグランピング施設を運営。地域の農産物を使用したBBQや、地方公共団体・地域交通（小湊鐵道）・周辺観光施設と連携した事業運営等を実施している。

ウォーターPPP

■ウォーターPPP

- ウォーターPPPとは、水道、工業用水道、下水道など水道分野を対象とした官民連携方式のことです。
- 「コンセッション(公共施設等運営事業)方式」とコンセッション方式に段階的に移行するための「管理・更新一体マネジメント方式」があります。
- 「管理・更新一体マネジメント方式」は長期契約で維持管理と、更新を一体的にマネジメントする民間委託の方式で、コンセッション方式に準ずる(同等の)効果が期待されます。
- 国土交通省では令和9年度以降、社会資本整備総合交付金の対象事業として污水管の改築にあたっては「ウォーターPPP」の導入を要件化するとしています。

◎管理・更新一体マネジメント方式の要件

①長期契約

- 契約期間は企業の参画意欲、地方公共団体の取組易さ、スケールメリット、投資効果の発現、雇用の安定、人材育成等を総合的に勘案し、原則10年とする。

②性能発注

- 性能発注が原則
- 管路については、移行措置として仕様発注から開始し、詳細調査や更新等を実施した箇所から段階的に性能発注に移行していくことも可能

③維持管理と更新の一体マネジメント

- 維持管理と更新を一体的に最適化するための方式として、維持管理と更新を一体的に実施する「更新実施型」と、更新計画案の策定や[コンストラクションマネジメント](#)(CM)により地方公共団体の更新を支援する「更新支援型」を基本とする。

④プロフィットシェア

- 事業開始後もライフサイクルコスト縮減の提案を促進するため、[プロフィットシェア](#)の仕組みを導入する。
- 更新支援型の場合、プロフィットシェアは可能な範囲で採用する。

5. 用語集

用語集

用 語	意 味
ESCO (Energy Service Company)	省エネルギーに関する包括的なサービスを提供し、それまでの環境を損なうことなく省エネルギーを実現し、さらにはその結果得られる省エネルギー効果を保証する事業
LCC (Life Cycle Cost)	PFIを導入した場合に、設計、建設、維持管理、運営等のすべての段階の費用を併せた総事業費のこと。
Park-PFI(公募設置管理制度)	平成29年の都市公園法改正により新たに設けられた、飲食店、売店等の公園利用者の利便の向上に資する公募対象公園施設の設置と、当該施設から生ずる収益を活用してその周辺の園路、広場等の一般の公園利用者が利用できる特定公園施設の整備・改修等を一体的に行う者を、公募により選定する「公募設置管理制度」のこと。
PFI (Private Finance Initiative)	公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う手法のこと。
PFI法 （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月に制定された我が国においてPFIを実施する上で基本となる法律。PFIの理念、手続、財政上の支援措置、規制緩和の促進等を定めている。
PPP (Public Private Partnership)	公共施設等の建設、維持管理、運営等を行政と民間が連携して行うことにより、民間の創意工夫等を活用し、財政資金の効率的使用や行政の効率化等を図るもの
PPP/PFI地域プラットフォーム	地域の産官学金が集まりPPP/PFI事業のノウハウ取得や官民対話を含めた情報交換等を行う団体。石川県には「いしかわPPP/PFI地域プラットフォーム」がある。
PSC (Public Sector Comparator)	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のこと。
SPC (Special Purpose Company)	特別目的会社。特定の事業を遂行することのみを目的として設立する会社のこと。
VFM (Value For Money)	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。
アドバイザー	PFI事業において求められる財務、法務等の専門知識等についてアドバイスする専門家。活用が想定されるアドバイザーとしては、総合アドバイザー、財務アドバイザー、技術アドバイザー、法務アドバイザー等が挙げられる。

用語集

用 語	意 味
介入権(Step-in Right)	債務不履行発生など非常の場合に、プロジェクトに対して金融機関などの債権者が介入できる権利
基本協定	選定事業に関し、管理者等とコンソーシアムの構成企業との間で、コンソーシアムが落札者として決定されたことを確認し、管理者等及び当該コンソーシアムの義務について必要な事項を定める書面。
コンストラクションマネジメント	「建設生産・管理システム」の一つであり、発注者の補助者・代行者であるCMR（コンストラクションマネージャー）が、技術的な中立性を保ちつつ発注者の側に立って、設計の検討や工事発注方式の検討、工程管理、コスト管理などの各種マネジメント業務の全部又は一部を行うもの
債務負担行為	建設工事や土地の購入が複数年度にわたる場合に、翌年度以降発生する支出や、債務保証又は損失補償のように債務不履行等の一定の事実が発生した時の支出を予定するなど、将来の財政支出を約束する行為。地方公共団体が債務を負担する行為をするには、地方自治法第 214 条に基づき、あらかじめ議会による承認を得なければならない。
サウンディング型市場調査	市場調査手法の一つで対話による方法。対話の相手方を公募し公平性・透明性を確保して行う事業者への個別ヒアリングのこと。
サービス購入型	PFI事業の事業類型の一つ。事業者は、自ら調達した資金により施設を設計・建設し、維持管理及び運営を行う。地方公共団体は、そのサービスの提供に対して対価を支払う事業類型
性能発注方式	従来の公共事業のように細かな仕様を定めるのではなく、性能を満たしていれば細かな手法は問わない発注方式のこと。
導入可能性調査	対象とする事業をPFI事業として実施した場合、サービス水準の向上の見込みがあるか、民間の参入意欲がどの程度か、VFMシミュレーションの検証等から総合的に評価し、PFIの導入の可能性を判断するもの
特定事業	実施方針を定めた事業について、PFI事業としての実施を決定すること。
独立採算型	PFI事業の事業類型の一つ。事業者が、自ら調達した資金により施設を設計・建設し、維持管理及び運営を行い、施設利用者からの料金収入のみで資金を回収する事業類型
プロジェクトファイナンス	企業の信用力に頼らず、事業が生み出す収益力を担保に融資を受ける資金調達手法のこと。
プロフィットシェア	各事業年度の収益があらかじめ規定された基準を上回った場合に、その程度に応じて運営権者から管理者に金銭を支払うこと。
モニタリング	選定事業者による公共サービスの履行に関し、約定に従い適正かつ確実なサービスの提供の確保がなされているかどうかを確認する重要な手段であり、公共施設等の管理者等の責任において、選定事業者により提供される公共サービスの水準を監視（測定・評価）する行為

6. 資料集

リンク集

PFIに関する情報・資料のリンク集です。事業の検討及び実施の参考にしてください。

【内閣府 民間資金活用事業推進室(PPP/PFI推進室)】

■PFI関係法令

- [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（令和4年 第七次改正）](#)
- [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施行令（最終改正：平成30年）](#)
- [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施行規則（最終改正：平成30年）](#)

■PFI基本方針

- [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30年閣議決定版）](#)

■優先的検討指針

- [多様なPPP/PFI手法導入を優先的に検討するための指針（令和3年改定版）](#)
- [多様なPPP/PFI手法導入を優先的に検討するための指針について](#)
- [PPP/PFI手法導入優先的検討規程策定の手引（令和4年改定版）](#)
- [PPP/PFI手法導入優先的検討規程運用の手引（平成29年）](#)

■PPP/PFI推進アクションプラン

- [PPP/PFI推進アクションプラン](#) ※最新年度アクションプランのHPから過年度分へのリンクあり

■PFI事業導入の手引き

- [基礎編（令和5年改定版）](#)
- [実務編（令和5年改定版）](#)

リンク集

PFIに関する情報・資料のリンク集です。事業の検討及び実施の参考にしてください。

【内閣府 民間資金活用事業推進室(PPP/PFI推進室)】

■各種ガイドライン・マニュアル

- [PFI事業実施プロセスに関するガイドライン（令和6年改定）](#)
- [PFI事業契約との関連における業務要求水準書の基本的考え方（平成21年）](#)
- [PFI事業における事後評価等マニュアル（令和3年改定）](#)
- [PFI事業における民間事業者の創意工夫の最大化と適正利益が確保される環境構築の推進について（令和6年）](#)
- [PFI事業におけるリスク分担等に関するガイドライン（令和3年改定）](#)
- [PPP/PFI事業民間提案推進マニュアル（令和3年改定）](#)
- [PPP/PFI導入可能性調査簡易化マニュアル（平成31年）](#)
- [VFM\(Value For Money\)に関するガイドライン（令和5年改定）](#)
- [契約に関するガイドライン（令和6年改定）](#)
- [公共施設等運営権及び公共施設等運営事業に関するガイドライン（令和5年改定）](#)
- [公共調達における民間提案を実施した企業に対する加点措置に関する実施要領（令和4年）](#)
- [地方公共団体向けサービス購入型PFI事業実施手続き簡易化マニュアル（平成26年）](#)
- [地方公共団体向けサービス購入型PFI事業実施手続き簡易化マニュアル別冊 PFI実施手続のための作成素材](#)
- [モニタリングに関するガイドライン（平成30年改定）](#)

■税制・補助金等

- [税制・補助金等 資料（令和5年）](#)

リンク集

PFIに関する情報・資料のリンク集です。事業の検討及び実施の参考にしてください。

【国土交通省 PPP/PFI(官民連携)】

■各種ガイドライン・マニュアル

- [VFM簡易算定モデル（平成29年）](#)
- [国土交通省所管事業へのPFI活用に関する発注担当者向け参考書（平成21年）](#)
- [PPP/PFI地域プラットフォーム](#)
- [地方ブロックプラットフォーム](#)
- [地方公共団体のサウンディング型市場調査の手引き（平成30年）](#)
- [スモールコンセッションのコンセプトについて（令和5年）](#)

別紙1

別紙1 事業概要調書

作成日 年 月 日

担当部署名		
事業名称		
事業概要	事業目的	
	事業内容	
用地	所在地	
	敷地面積	
	用地確保	※市有地、民有地(買収、賃借等)
	計画上の規制	
建設	事業規模	
	整備種別	☐ 新設・増設 ☐ 現地更新 ☐ 移転更新 ☐ 大規模修繕・改修 ☐ 統合・複合化 ☐ その他()
概算事業費	用地取得費	
	設計・建設費	
	維持管理・運営費 (年間)	
	総事業費	
事業スケジュール		
補助制度等の有無		※有無、制度名称、補助率等
選考類似事例		

※評価にあたり、参考資料などを別途加えることができる。

※上記の記載項目は一例であり、個別の事業内容等に応じて適宜、事業の概要説明に必要な事項を加除してよい。

別紙2

別紙2

PPP・PFI 手法簡易定量評価調書

	従来型手法 (公共施設等の管理者等が 自ら整備等を行う手法)	採用手法 (候補となる PPP/PFI 手法)
整備等(運営等 を除く。)費用		
<算出根拠>		
運営等費用		
<算出根拠>		
利用料金収入		
<算出根拠>		
資金調達費用		
<算出根拠>		
調査等費用		
<算出根拠>		
税金		
<算出根拠>		
税引後損益		
<算出根拠>		
補助金・交付金等		
<算出根拠>		
合計		
合計(現在価値)		
財政支出削減率		
その他(前提条件等)		

(1)従来型手法による場合の費用(PSC)の算定根拠

公共施設等の整備等(運営等 を除く。)の費用	
公共施設等の運営等の費用	
民間事業者の適正な利益及び 配当	
調査に要する費用	
資金調達に要する費用	
利用料金収入	

(2)採用手法を導入した場合の費用の算定根拠

公共施設等の整備等(運営等 を除く。)の費用	
公共施設等の運営等の費用	
利用料金収入	
資金調達に要する費用	
調査に要する費用	
税金	
民間事業者の適正な利益及び 配当	

(3)その他の仮定

事業期間	
割引率	

※上記の記載項目は一例であり、個別の事業内容等に応じて適宜、必要な事項を加除してよい。

※本調書の作成にあたっては、内閣府「PPP/PFI 手法導入優先的検討規程策定の手引」、国交省「VFM 簡易算定モデル」を参照のこと。

別紙3

PPP・PFI 手法簡易定性評価調査

分類	評価項目	評価	理由・内容
新たな事業機会の創出	民間事業者による創意工夫の発揮の余地はあるか		・民間ノウハウの活用可能性 ・設計・建設・維持管理・運営の各段階で事業者の工夫の余地
	民間事業者の参画可能性はあるか		・民間事業者の事業への参画意欲があるか
	事業の競争性はあるか		・類似実績数 ・参画希望事業者の数
	民間事業者の参画による事業の質的向上の可能性はあるか		
	公共と民間の間でリスクの明確化及び適切なリスク分担が可能か		・事業計画上、民間との役割分担が明確にできるか ・民間事業者による適切なリスクコントロールが可能か
	法令上の制約はないか		・民間事業者の参画において、法規制等の制約がないか
民間需要の喚起	安定した需要が見込めるか		・将来にわたって安定したサービス需要が見込めるか
	長期間の契約が可能か		
	収益事業の実施が可能か		・収益事業に対し、利用者・運営者ニーズがあるか
財政的メリット	費用の削減もしくは収入の増加が見込めるか		・財政負担上のデメリットがあるか ・補助金等の活用可能性
	施設の長寿命化、維持管理コストの削減に寄与するか		・事業期間を超えて、LCC の削減が見込めるか
事業実施上の課題	事業実施に適切な検討時間を確保できるか		・事業開始までに十分な検討期間を確保できるか
	事業を実施する上で、デメリットとなり得る事項はあるか		・著しいデメリットとなり得る事項はないか

※ 評価欄には、「◎:該当する」、「△:該当するが懸念事項あり」、「×:該当しない・課題あり」のいずれかを記入する。

※ 評価に当たり、参考資料などを別途加えることができる。

※ 上記の記載項目は一例であり、個別の事業内容等に応じて適宜、必要な事項を加除してよい。

※ 本調査の作成にあたっては、内閣府「PPP/PFI 手法導入優先的検討規程策定の手引」を参照のこと

改訂履歴

令和7年1月 策定
令和7年3月 改正

【本ガイドラインの問合わせ先】
金沢市総務局行政経営課
電話：076-220-2028
Mail：soumu@city.kanazawa.lg.jp