

## 第3章 P F I 事業の実施

### 1 P F I 導入の検討

#### (1) 優先的検討の実施

「第2章 3 P F I 導入の検討開始時期と対象」に合致した場合、または、民間事業者から提案があり、その内容が「第2章 5 (4) 民間事業者からの提案」に記載の要旨・要件を備えている場合は、明石市 P P P / P F I 手法導入優先的検討の基本方針に記載の「7 適切な P P P / P F I 手法の選択」「8 簡易な検討」「9 詳細な検討」「10 検討結果の公表」に従い、検討手法の選択、検討資料の作成、各委員会の運営及び検討結果の公表等を行う。

なお、「9 詳細な検討」についての補足事項を以下に示す。

#### ① 「9 詳細な検討」補足事項

事業担当課は、「8 簡易な検討」において、P F I 導入の検討が適当であると決定された事業について、外部アドバイザー（コンサルタント）に委託して導入可能性調査を実施し、専門的視点での調査検討を行う。

また、P F I 事業化の検討及び P F I 事業化が決定された事業を実施するため、その事業毎に要綱を制定し、P F I 事業審査委員会を設置・開催する。

## 民間事業者へのヒアリングの重要性

P F I 導入の効果を最大限に引き出し、円滑な事業化を進めるための鍵となるのは、いかに民間事業者の参入意欲を喚起できるかという点にある。そのため、民間事業者の積極的な参入意欲を得ることによってはじめて、事業化の手続きをスムーズに進めることができると同時に、十分な競争性の確保によるコスト削減効果が実現されることになる。

民間事業者の最大の関心事は、リスクに見合った適切な利益の確保であることから、事業スキームを構築するにあたっては、個々の事業の性質に応じ適切なリスク分担とそれに見合う事業者利益の確保を図るようにしなければならない。

こうした点から、P F I 導入可能性調査の段階においては、民間事業者からの意見を幅広く、かつ、できるかぎり具体的に聴取し、その結果を事業スキームに反映させていくことが重要である。

## 2 実施方針の策定・公表

### (1) 実施方針の内容

事業担当課は、P F I 法第 5 条の規定に基づき、民間事業者の選定を行う前に、P F I 事業審査委員会にて実施方針の内容を検討の上、実施方針を策定・公表する。

実施方針は、民間事業者が事業への参入のための検討がしやすいよう、できるだけ具体的な内容のものを策定する必要がある。

なお、P F I 法により次の事項を具体的に定めなければならない。

実施方針の内容
<b>1 特定事業の選定に関する事項</b> <ul style="list-style-type: none"><li>・ 事業名称、対象となる公共施設等の種類、事業内容</li><li>・ 公共施設等の管理者、事業者が行う業務範囲及び事業方式</li><li>・ 事業期間、事業スケジュール及び事業終了時の措置</li><li>・ 根拠法令、規則、許認可事項</li><li>・ 特定事業の選定の方法・基準、選定結果の公表方法 など</li></ul>
<b>2 民間事業者の募集及び選定に関する事項</b> <ul style="list-style-type: none"><li>・ 募集方法や選定手順</li><li>・ 募集スケジュール、参加資格要件、提出書類、審査・選定の考え方など</li></ul>
<b>3 民間事業者の責任の明確化など、事業の適性かつ確実な実施の確保に関する事項</b> <ul style="list-style-type: none"><li>・ 責任分担の基本的考え方</li><li>・ 予想されるリスクと責任分担</li><li>・ 設計、建設、運営、維持管理における確認方法及び監視の方法 など</li></ul>

#### 4 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

- ・施設の立地条件（建設地、敷地面積、用途地域・地区、現況等）
- ・土地の取得・貸付条件
- ・施設整備の要件（施設整備内容、配置、規模） など

#### 5 事業契約又は協定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

- ・協議方法
- ・紛争解決の方法（管轄裁判所等） など

#### 6 事業継続が困難となった場合における措置に関する事項

- ・具体的事由、当事者間の措置の方法
- ・金融機関との協議方法 など

#### 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

- ・国や県、公的金融機関等の補助・支援制度 など

#### 8 その他特定事業の実施に関し必要な事項

- ・質問事項受付窓口
- ・実施方針に対する意見の受付と回答
- ・市議会の議決、債務負担行為の設定
- ・情報の公開 など

また、運営権設定時には、「運営権を設定する旨・運営権に係る運営の内容・運営権の存続期間・費用を徴収する場合にはその旨・運営権実施契約に定めようとする事項及び解釈に疑義が生じた場合における措置に関する事項・利用料金に関する事項」も定めなければならない。

## (2) 実施方針の公表

事業担当課は、実施方針の説明会を開催するとともに、民間事業者だけでなく、関係住民に対しても事業内容を周知するため、報道やインターネットなどを活用して実施方針を公表する。

また、実施方針に記載した事業内容や公募方法等について、民間事業者から質問・意見を受け付け、回答する。

なお、民間事業者に対する準備期間を提供するため、公表から意見・質問の受付期間は、一定の日数を確保するとともに、回答については、公平性、透明性を確保するため、全て書面により行い、その内容は民間事業者の独自のノウハウに係る事項等を除いて、原則として公表する。

また、寄せられた意見等については、必要に応じ、実施方針の変更(変更点は公表)、特定事業の選定、民間事業者の募集等に反映する。

## (3) リスクの分担

P F I 事業の実施に際しては、将来のリスクを誰が負担するかをあらかじめ規定しておく必要がある。リスクの分担は、原則的には民法の規定に沿ったものとなるが、不可抗力に際して現実的な解決が図られるよう、当事者間の責任の所在や負担割合をあらかじめ具体的に決めておくことが重要である。

## (リスク分担表の事例)

段階	リスクの種類	リスクの内容	負担者(例)	
			市	民間
共通	募集要項の誤り	募集要項の誤りによるもの	○	
	法令等の変更	本事業に特定のに影響を及ぼす法令等の変更	○	
		一般の民間事業全てに影響を及ぼす法令等の変更		○
	第三者賠償	調査・工事による騒音・振動・地盤沈下等による場合		○
	住民問題	本事業を実施することに関する住民反対運動等	○	
		調査・工事の実施に関する住民反対運動等		○
	事故の発生	設計・建設・運営する上での事故の発生		○
	環境の保全	設計・建設・運営する上での環境の破壊		○
	測量等調査の誤り	測量等の調査の誤りによるもの		○
	事業の中止・延期	市の指示、議会の不承認によるもの	○	
		施設建設に必要な許認可等の遅延によるもの		○
事業者の事業放棄、破綻によるもの			○	
物 価	事業協定締結後のインフレ・デフレ		○	
金 利	金利の変動		○	
不可抗力	天災、暴動等による事業実施の変更、中止又は延期	○	○	
計画	設計変更	設計ミスによる設計変更、遅れによるコスト増		○
		環境アセス、公聴会による変更	○	
設計	応募コスト	落選時の応募コストの負担		○
	資金調達	必要な資金の確保に関すること		○
建設	用地の確保	建設工事に要する資材置き場等の確保に関する こと		○
	設計変更	市の提示条件・指示の不備、変更によるもの	○	
		事業者の指示・判断の不備によるもの		○
	工事遅延・未完工	工事の遅延・未完工による開業の遅延		○
	工事費増大	市の指示による工事費の増大	○	
		上記以外の工事費の増大		○
	性 能	要求仕様の不適合（施工不良を含む）		○
一般的損害	工事目的物、材料、他の関連工事に関して生じた損害		○	
瑕疵担保	隠れた瑕疵の担保責任		○	
運営	需要変動	利用者数の増減による営業収入の変動		○
	計画変更	用途の変更等、市の責による事業内容の変更	○	
	運営費の上昇	物価変動や計画変更以外の要因による運営費の増大		○
	施設損傷	事故、災害による施設の損傷		○
性 能	要求仕様の不適合		○	

### 3 特定事業の選定・公表

#### (1) 特定事業の選定

公表した実施方針に対する意見・質問等を踏まえ、P F I 事業審査委員会は、P F I 事業として実施することが適切であると判断された事業について、P F I 法第6条に基づき、特定事業として選定することについて検討する。

P F I 事業審査委員会は、事業担当課から示された客観的指標（V F M評価等）をもとに判断する。

特定事業の選定におけるV F Mの評価とP F Iの判断	
1	従来方式により市が直接実施する場合の市のコスト（負担額）を算定 ・ 初期投資（設計、建設）、維持管理費、設備更新費（修繕費）、地方債償還に係る費用
2	P F Iで実施する場合の市のコスト（負担額）を算定 ・ 外部アドバイザー費用、サービスに対する費用、監視費用、P F I事業者からの租税の調整
3	将来のコストや収入等を現在価値に換算し、市の負担額を比較
4	P F Iにより見込まれるサービスの向上等の定性的な評価を行う
5	1から4による評価を基に、総合的に比較し判断する

#### (2) 特定事業の選定結果の公表

特定事業の選定を行ったときは、その判断の結果、評価の内容を速やかに公表する。その際、市の財政負担額については、原則として公表することとするが、その後の入札等において支障がある場合は、市の財政負担の軽減割合の見込みを示すこととする。

## 4 P F I 事業者の選定・公表

### (1) P F I 事業者の選定方法

P F I 事業者の選定については、一般競争入札によることが原則とされており、「総合評価一般競争入札」の活用を図ることとされているが、民間事業者の創意工夫を活かす余地の多い事業については、「公募型プロポーザル方式」も採用できることから、事業内容を勘案し、適切な選定方式を選択する。

事業担当課は、評価基準（落札者決定基準）、要求水準書、条件規定書、入札説明書、入札手順、契約書案などを含む募集要項案を策定し、P F I 事業審査委員会に諮った後、これらを公表する。

また、現地説明会を開催し、P F I 事業の概要などを説明し、民間事業者からの質問や事業への意見を聴取するが、質問はすべて書面によって受け付け、回答は公表する。

### (2) 総合評価一般競争入札方式

予定価格の範囲内において、価格だけでなくその他の条件（公共施設等の機能性、公共サービスの水準等）も加味し、総合的に勘案して落札者を決定する方式である。

この方式による場合は、選考の際の透明性確保のため、評価項目、評価基準、配点などを募集の際にあらかじめ明示する。原則として、募集の際に明示していない項目については評価しない。なお、募集時の事業・サービス内容、事業者選定基準などの変更ができないことから、事前に十分な検討と策定期間が必要となる。

### (3) 公募型プロポーザル方式

契約方式としては随意契約に分類され、公募によって民間事業者からの提案書の提示を受け、あらかじめ示された評価基準に従って、最も優れた提案を行った民間事業者との間で契約を締結する方式である。

選定にあたっては、提案書の作成に多額の費用の負担がかかることから、民間事業



者の負担を考慮し、２段階の選定方式も検討する必要がある。

事業・サービス内容については、基本的には、公募条件によることとなるが、民間事業者の提案に応じて、交渉し契約内容や価格を決定することができる。ただし、契約交渉に時間を要することや契約交渉が不調になる場合もあることから、第二順位の交渉権者を決めておくこともできる。

#### (4) P F I 事業者の選定結果の公表

事業担当課は、民間事業者からの提出書類を取りまとめP F I 事業者の選定・評価についてP F I 事業審査委員会に依頼する。

P F I 事業審査委員会は、応募した民間事業者がP F I 事業を確実に遂行できる能力を有しているかを審査するため、参加資格、決算状況、事業実績、提案概要等の参加資格審査及び技術審査を行い、P F I 事業者を評価し、最優秀提案者の選定を行う。

事業担当課は、これを受け落札者（プロポーザル方式にあつては優先交渉権者）を決定する。P F I 事業者の選定結果は、速やかに公表する。あわせて、P F I 事業者選定過程の透明性等を確保するため、民間事業者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害さないよう配慮の上必要な書類、評価結果なども公表する。

## 5 議会の議決

### (1) 債務負担行為の設定

P F I 事業は、複数年にわたる契約となり、また事業全体にかかるトータルコストで考える必要があるため、債務負担行為を設定する必要がある。債務負担行為の議案は、基本的に入札や契約の実施前に議会へ上程する。

また、債務負担行為の設定の基準となる金額については、V F Mの検証に基づき算出された事業期間全体にかかる事業費の総額（現在価値換算する前の実際の支払予定額）をベースとし、適切な限度額を設定する。

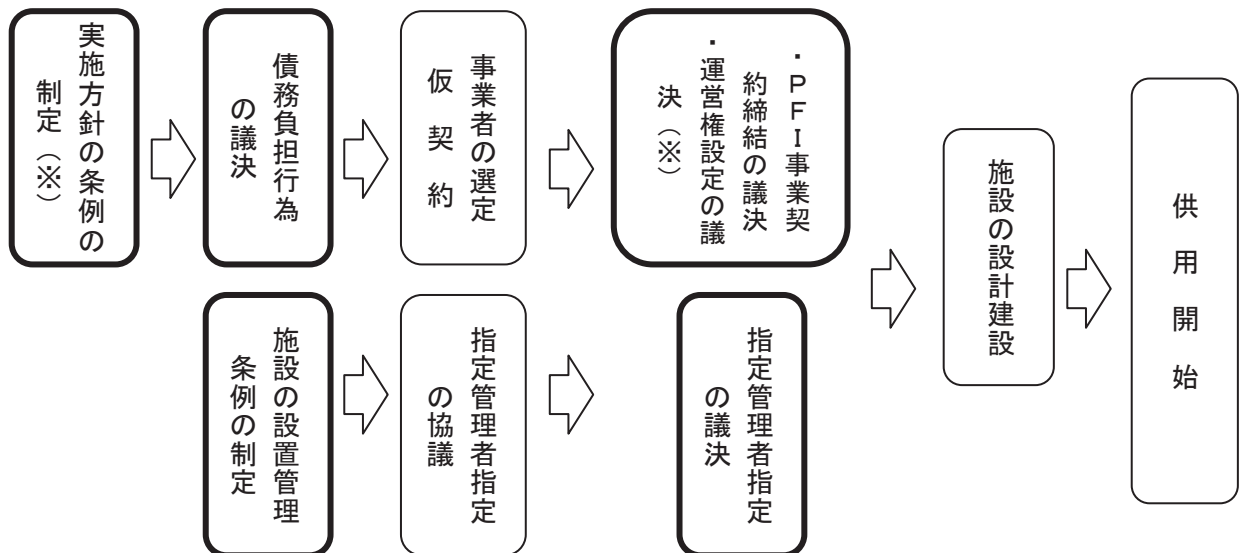
## (2) 契約の締結

事業者とのPFI事業の維持・管理・運営を除く金額が1.5億円以上の契約を締結する場合は、議会の議決が必要である。なお、本市では、地方自治法第96条第1項第5号の規定により議会の議決に付さなければならない契約を、1.5億円以上の工事又は製造の請負と規定している。

## (3) 財産の貸付

財産の貸付や譲渡については、地方自治法第96条第1項第6号で、条例で定める場合を除いて適正な対価なくして譲渡や貸付けを行う場合、議会の議決が必要であるとされている。このため、PFIの実施にあたって、土地等を無償又は時価より低い対価で事業者へ貸し付ける場合は、議会の議決が必要となる。

## (4) 考えられる議会のスケジュール



※ 運営権設定時には実施方針の条例の制定、運営権設定の議決が必要

## 6 契約の締結

### (1) 協定の締結

P F I 事業者の選定後の手続きは、協定後に契約となる。事業契約を締結する相手方は S P C である P F I 事業者となるが、この段階では S P C が設立されていないため、選定された民間事業者との間で、事業やスケジュールについて、募集要項の内容に沿って大筋で合意するもので、S P C を設立することや契約の調印に向けての市と民間事業者の双方の協力を定めるための協定書を締結する。

### (2) 契約の交渉

総合評価一般競争入札の場合には、基本的には既に示している契約書案に基づくこととなり契約交渉の余地はないが、選定された民間事業者からの提案に係る部分を加える必要がある。ただし、契約書案の条件や内容を変更する事項を加えることはできない。

公募型プロポーザル方式の場合には、条件規定書をもとに、選定された民間事業者の提案の取り込みなど契約交渉を行っていく必要がある。ただし、条件規定書で定めた基本的な事項については変更することはできない。

### (3) 仮契約

P F I 事業の契約金額のうち、P F I 事業者が建設する公共施設等の予定価格が 1.5 億円以上の場合には、契約の締結について議会の議決を得る必要がある。そのため、P F I 事業者が設立した S P C と議会の議決を得る前に契約書案を仮契約として締結する。

### (4) 契約の締結

事業担当課は、議会の議決後、P F I 事業者が設立した S P C と契約を締結する。また、金融機関との間で融資者直接契約（D A）を締結する。

P F I 事業における契約書は、長期間にわたり提供されるサービスの内容、対価の

支払い、あるいは様々なリスクに対する対応など、多くの事項を網羅しておく必要があるため、外部アドバイザーも活用して慎重な検討を行うことが重要である。また、各項目については、後で疑義が生じないように、明確に記述していくことが必要である。

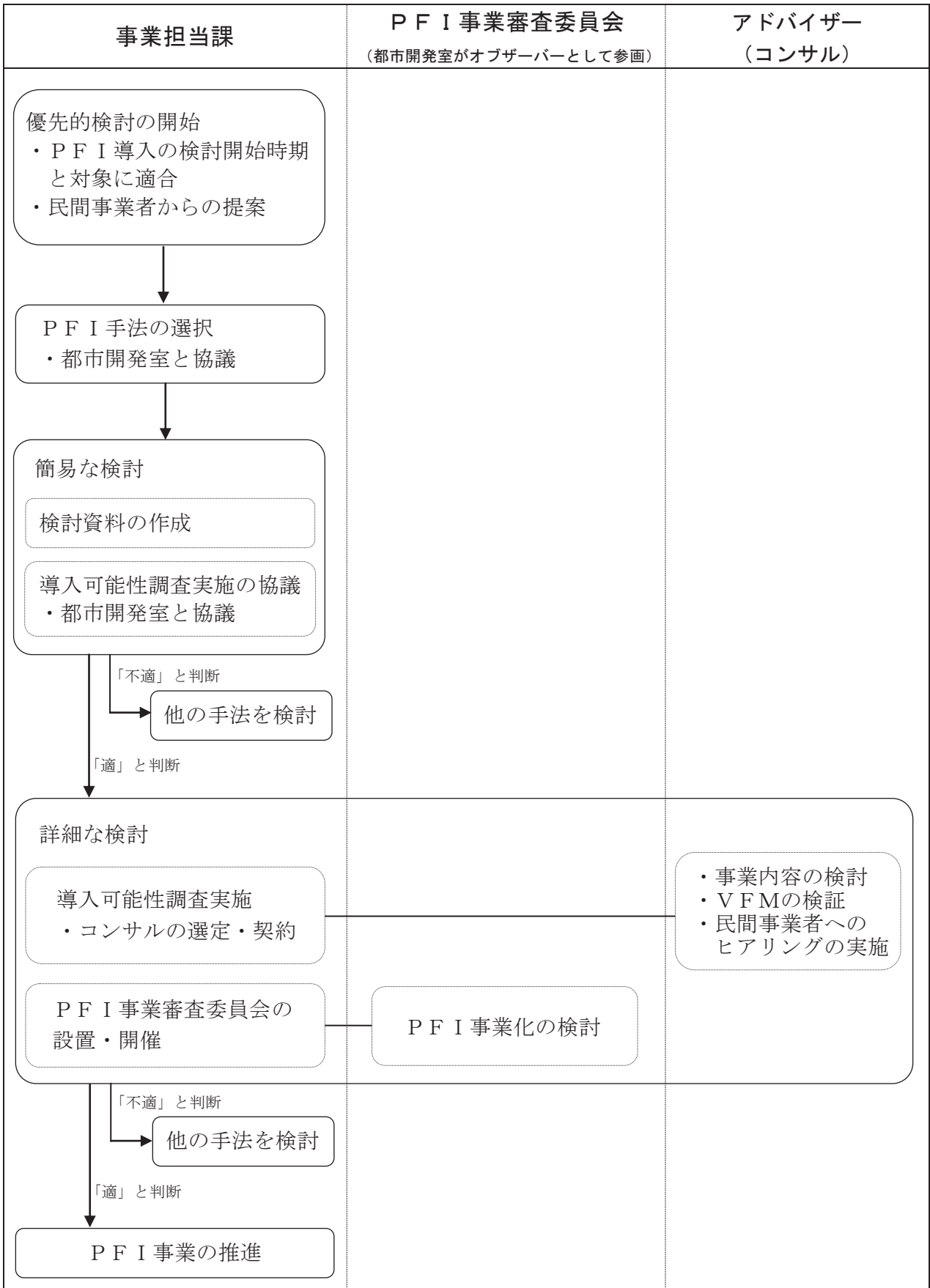
## 7 PFI事業の実施

事業の実施については、公共サービスの適正な水準の確保や財務状況の確認など事業の監視（モニタリング）を適切に行っていく必要がある。また、民間事業者が事業を行う上で支障が生じないように、現行制度の範囲内でできる限りの支援を行う。

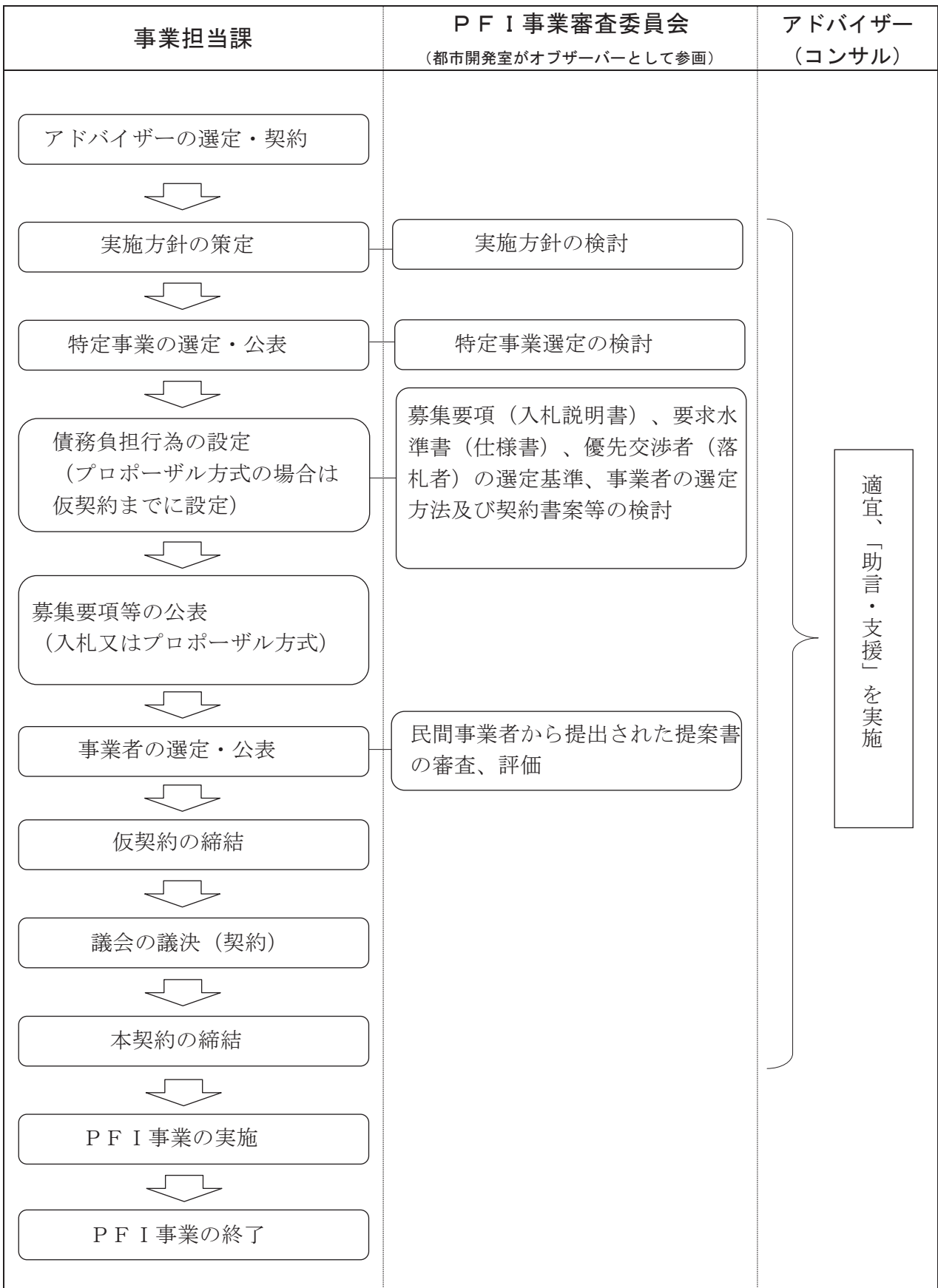
## 8 PFI事業の終了

資産の取り扱い等について契約で取り決めた措置に従い、事業を終了する。

P F I 導入可能性の検討フロー



P F I 事業の推進フロー



---

明石市 P F I 基本方針

明石市政策局都市開発室

作成 平成 18 年 2 月

改正 平成 25 年 2 月

改正 平成 29 年 4 月

---