

浜松市

PPP／PFI 推進マニュアル

2026 年 3 月改訂版

財務部アセットマネジメント推進課

目次

第一章 総論	3
1 はじめに	3
2 PPP/PFIとは	3
3 PPP推進の意義	6
4 PFI導入事例	6
5 全体の流れ	7
第二章 PPP/PFIの導入体制	8
1 導入検討体制と関係部署の役割	8
第三章 PPP/PFI手法の優先的検討	10
1 優先的検討規定とは	10
2 優先的検討の流れ	11
3 基本構想・基本計画策定	12
4 導入可能性調査（導入の具体的検討）	14
5 PFI法第6条に基づく民間提案	16
6 導入検討の視点	16
第四章 PPP/PFIの導入手順	19
1 事業検討・導入手順と留意事項	19
(1) 事業化検討段階	19
(2) 事業者選定段階	26
(3) 事業実施段階	34
(4) 事業終了段階	38
2 その他の留意事項	39
第五章 サウンディング型市場調査	50
1 サウンディング調査の手法と目的	50
2 参加資格	51
3 サウンディング調査実施の流れ	51
4 サウンディング調査の実施体制	53
5 その他の留意事項	54
参考資料等	55
様式集	56

第一章 総論

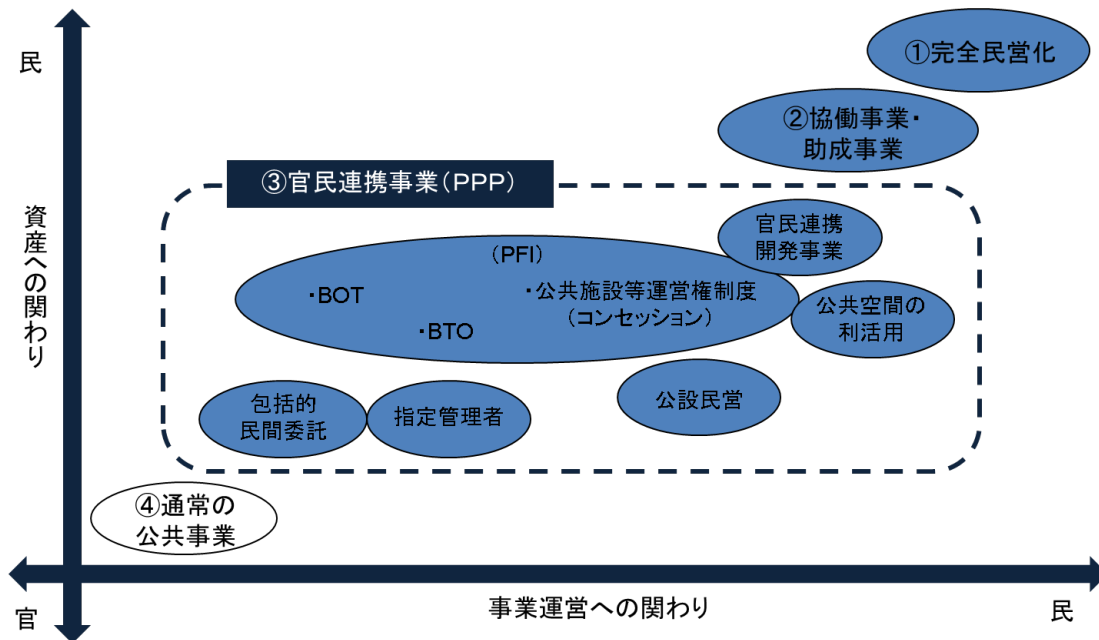
1 はじめに

「PPP／PFI推進マニュアル（以下「マニュアル」という。）」は、「浜松市民間活力の導入に関する基本方針（以下「基本方針」という。）」に基づき、本市における公共施設等の整備・運営において、官民連携事業（Public Private Partnership）（以下「PPP」という。）の積極的な導入を図るに当たっての標準的な取扱事項等を定めるものです。

2 PPP／PFIとは

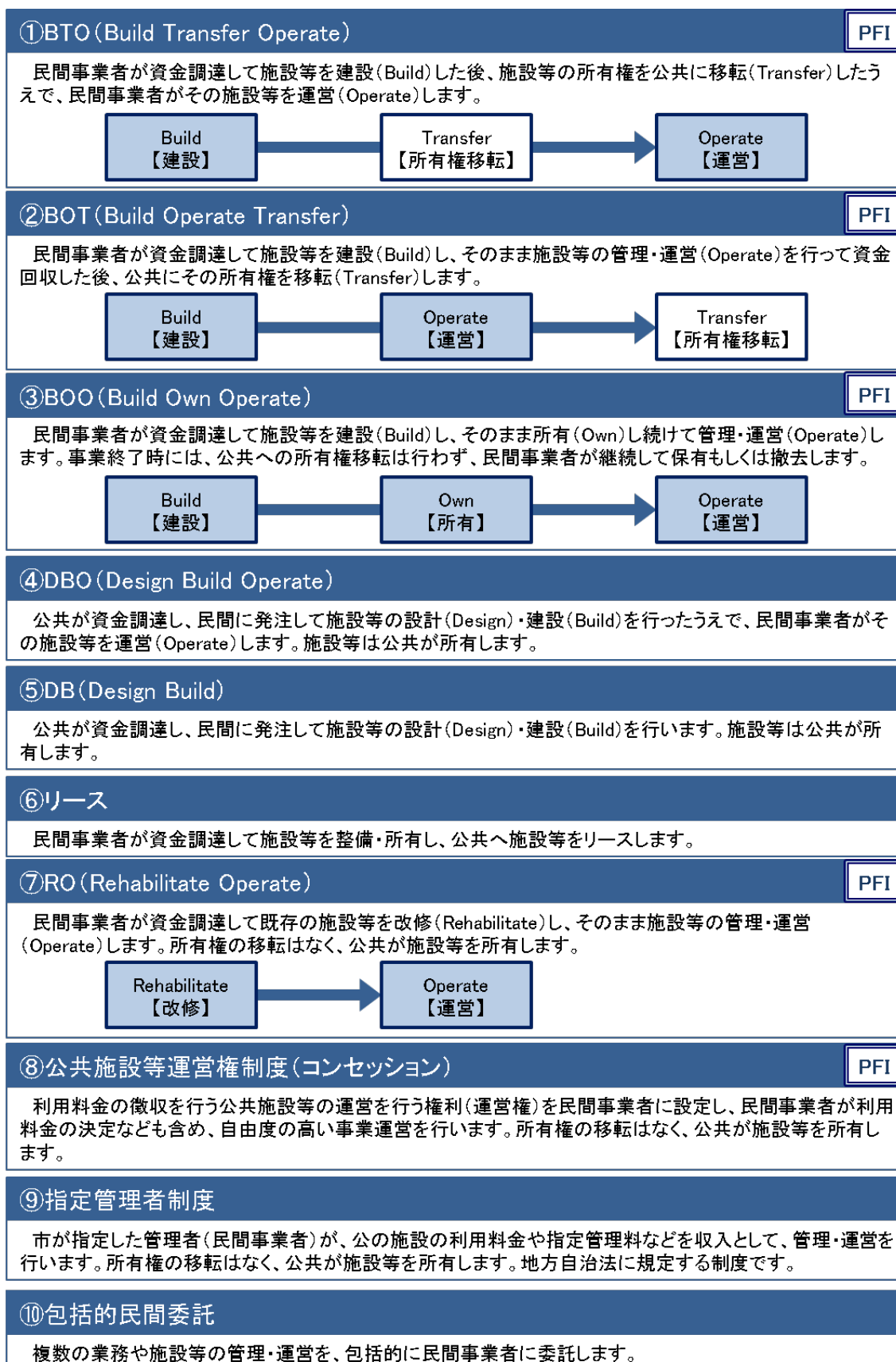
PPPとは、公共と民間が連携して、それぞれ互いの強みを生かすことによって、最適な公的サービスの提供を実現し、地域の価値や住民満足度の最大化を図るものです。下図の③の領域が対象となります。

またPFIとは、「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。）」で規定される事業手法で、Private Finance Initiativeの頭文字を取ったものです。PPPの一手法として位置付けられ、BTO、BOT、公共施設等運営権制度（コンセッション）等の事業手法があります。

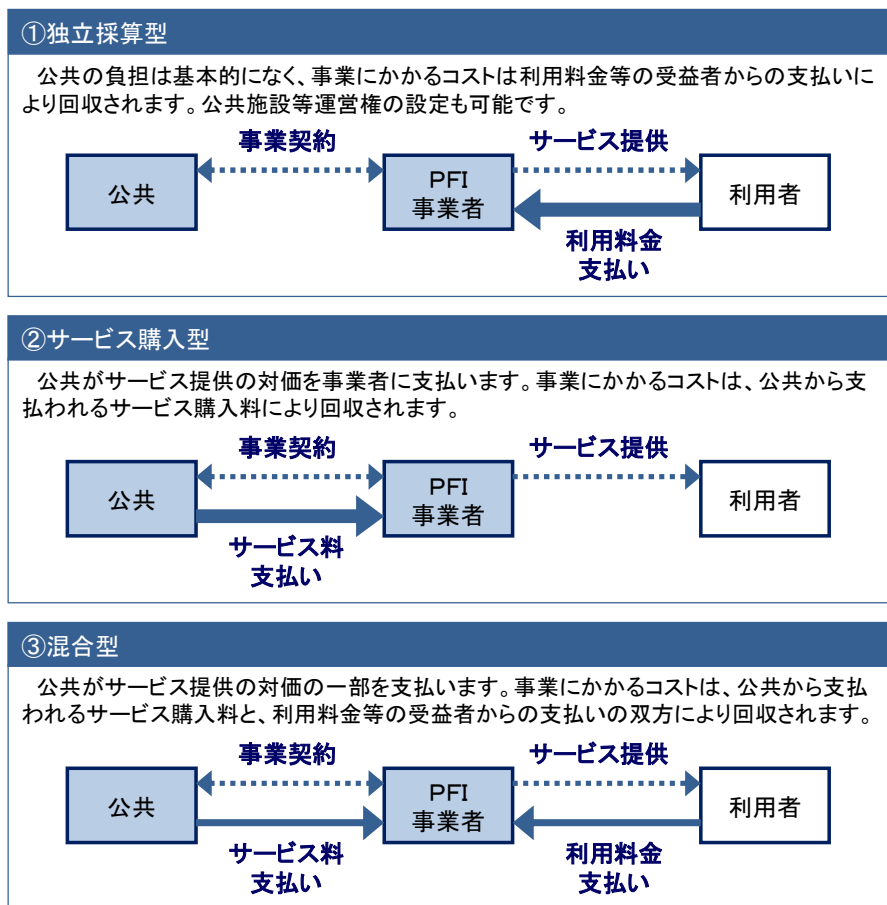


<国土交通省の資料を加工>

PPP/PFIの代表的な事業手法は、次のとおりです。

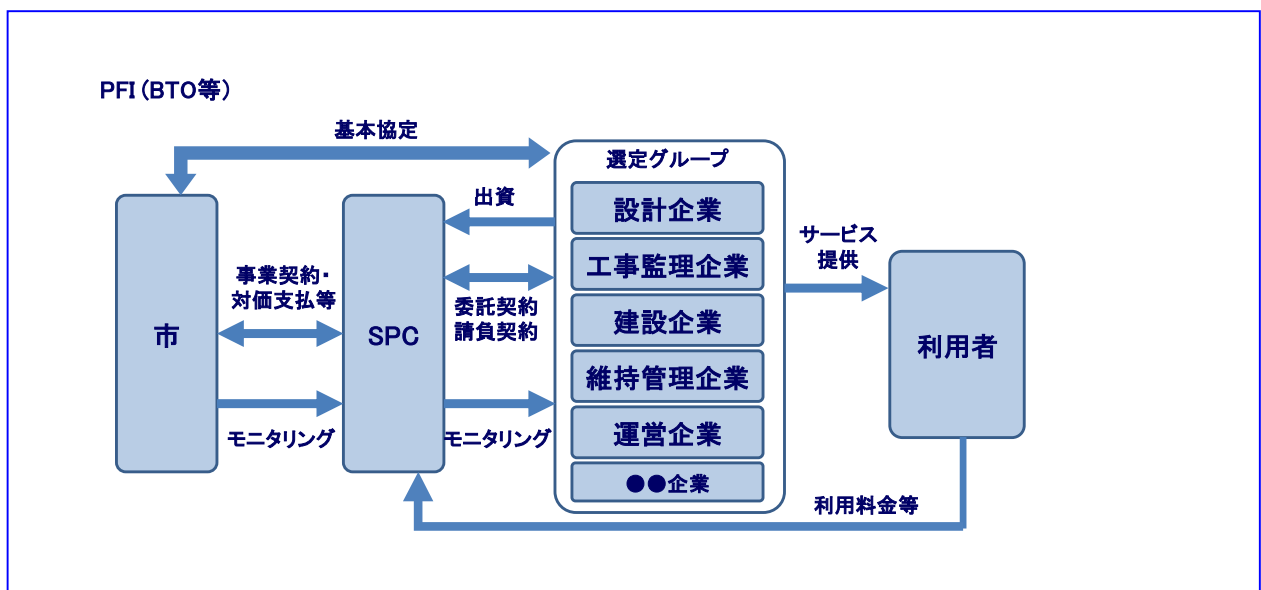


また、事業費に関する分類は、以下の通りです。



P F I 事業は、事業費の回収方法に着目して分類すると、独立採算型、サービス購入型、混合型の3つの事業形態に区分されます。P F I の実施にあたっては、法制度や採算性、民間事業者の動向等を踏まえ、最も効率的・効果的な事業形態を構築する必要があります。

PFI 事業スキームイメージ（一般的な例）



3 PPP推進の意義

本市は、公共サービスの質の向上と効率化を実現するため、また、住民福祉の増進、財政健全化、市内経済の持続的かつ安定的な成長に寄与することを目的に、市全体の事業バランスや地域性等を考慮し、「民間でできることは民間に」の考えに基づき、民間事業者等の知恵・資金等を有効活用した、「民間活力の導入」を推進してまいります。

<民間活力の導入目的>

- 多様化、高度化する市民ニーズに適切に対応するため
- 効率的・効果的な行政サービスの提供を図るため
- 民間事業者等における新たな事業機会の創出や投資の喚起を図るため

4 PFI導入事例

本市でこれまでにPFI手法を導入した事業は以下の通りです。(2026年3月現在)

PFI

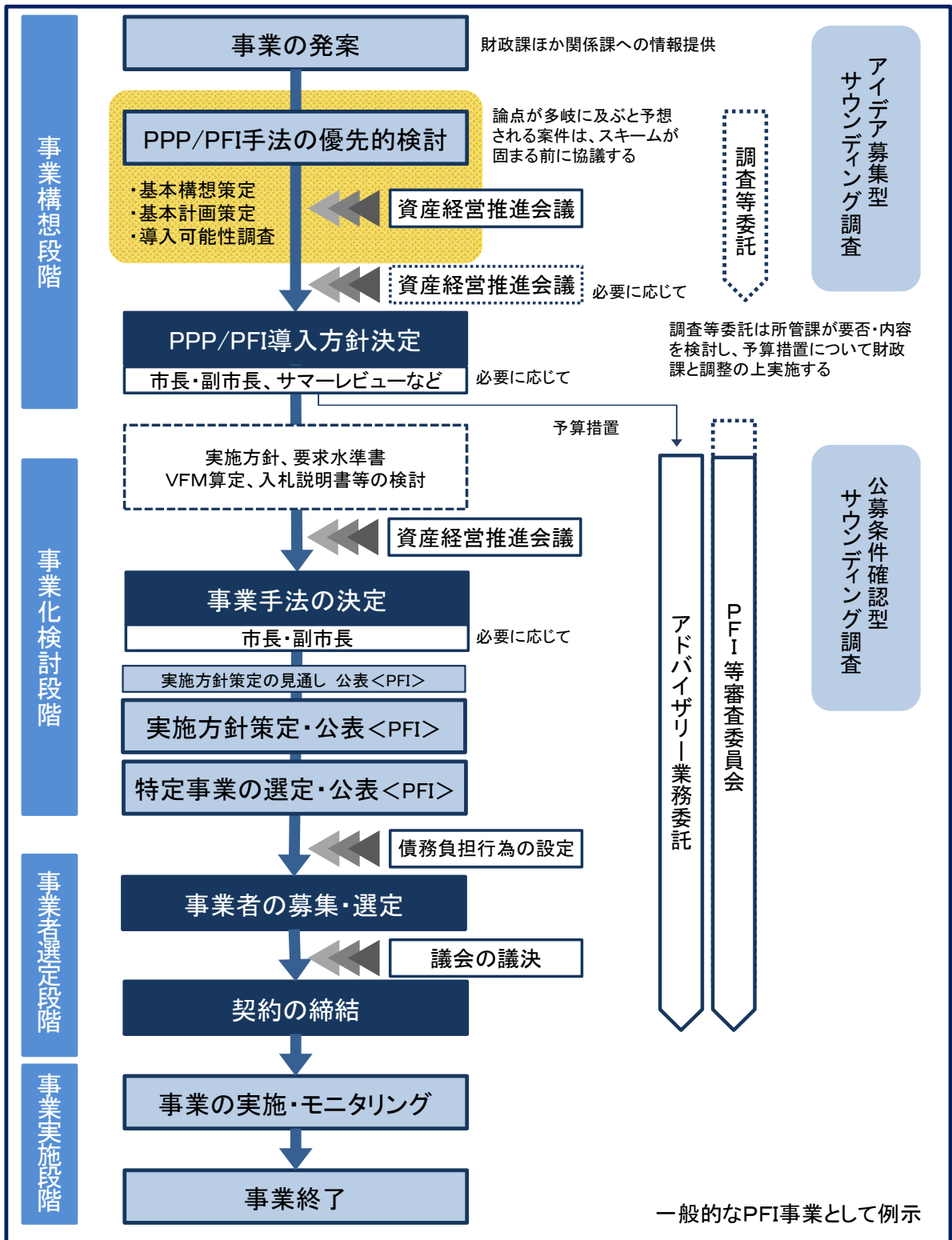
事業	手法	事業期間
浜松市営住宅初生団地集約建替事業	B T	2017年3月～2023年10月
浜松市新清掃工場及び新破碎処理センター施設整備運営事業	B T O	2018年2月～2044年3月
浜松市公共下水道終末処理場（西遠処理区）運営事業	公共施設等運営権	2018年4月～2038年3月
浜松市立小中学校空調設備整備事業	B T O	2019年4月～2035年3月
浜松市斎場再整備事業	B T O	2024年2月～2042年3月
第2期古橋廣之進記念浜松市総合水泳場(ToBiO)運営維持管理事業	R O	2024年2月～2038年3月
浜松市立小中学校特別教室空調設備整備事業	B T O	2024年12月～2039年3月

PFI法に準じて実施するDBO

事業	事業期間
(仮称) 浜松市新清掃工場・新水泳場整備運営事業	2004年6月～2024年1月
浜松市西部清掃工場更新事業	2025年3月～2049年3月
(仮称) 江之島ビーチコート整備・運営事業	2026年2月～2043年1月

5 全体の流れ

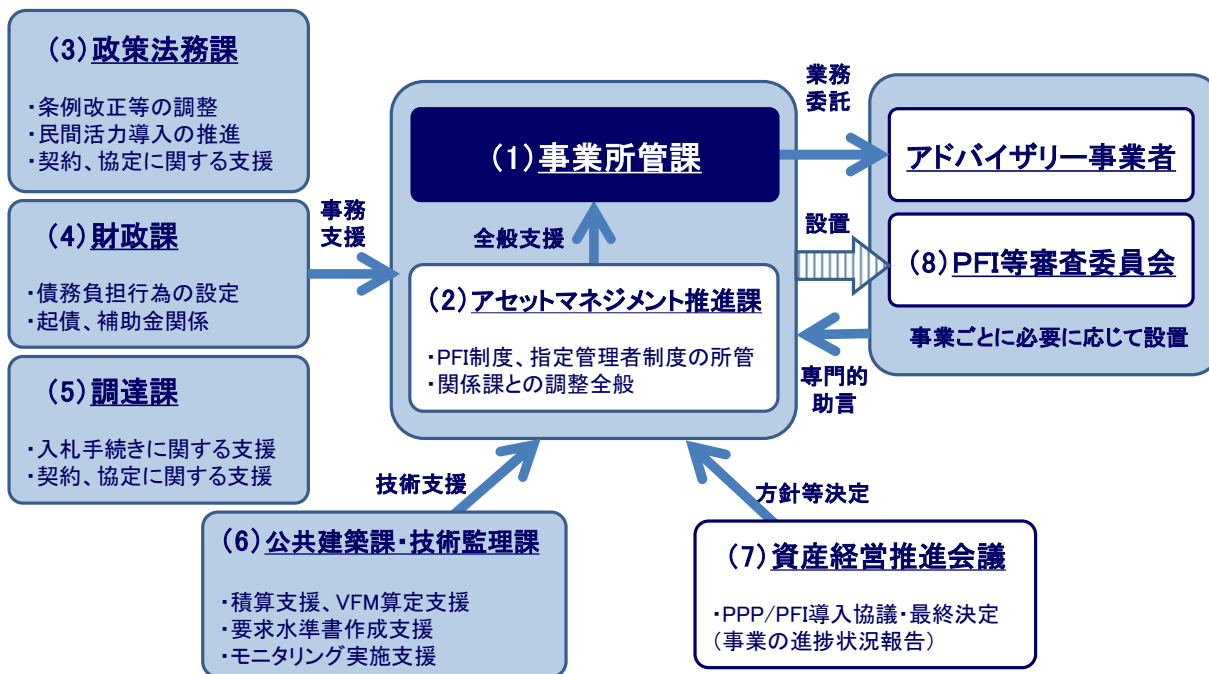
発案から事業終了までの流れは、概ね次のとおりです。(主にPFI事業の例)



第二章 PPP/PFIの導入体制

1 導入検討体制と関係部署の役割

本市のPPP/PFI導入体制における主な組織と役割については、次のとおりです。



(1) 事業所管課

様々な情報収集や他都市事例等の研究を行いながら、政策としての事業実施の必要性や規模等を明確にするなかで、既成概念にとらわれることなく、従来の進め方に比べ費用対効果や民間ノウハウによるサービスの向上が期待できる事業手法を含め、事業発案を行います。

また、具体的な実施にあたっての事務等は事業所管課が進めますが、アセットマネジメント推進課やアドバイザー事業者、PFI等審査委員会等の機関と調整・連携のもと、円滑な事業の実施を行います。

(2) アセットマネジメント推進課

保有資産及びPPP/PFIの総括担当課として、PPP/PFI導入検討及び手続きに関する事業所管課からの相談対応や助言などの支援を行うとともに、必要に応じて資産経営推進会議を開催し、民間活力の導入を含めた資産経営の推進を図ります。

また、得られた情報やノウハウを一元管理・蓄積することで、今後のPFI導入等の検討の参考とします。

このほか、必要に応じて財産管理や指定管理者制度について助言を行います。

(3) 政策法務課

施設整備に合わせて条例等の制定改廃が必要な場合において、その手続きやスケジュールについて事業所管課と調整するほか、アセットマネジメント推進課と共に、リスク分担の内容や契約書作成について必要な助言を行います。

また、民間活力導入に関する庁内外の担当窓口として、「浜松市発案・提案型官民連携制度」を運用するとともに、民間活力導入の推進を図ります。

(4) 財政課

P F I では事業期間が長期にわたり、後年度の財政負担についても十分検討する必要があります。構想初期段階で財政課へ報告・相談が必要です。財政課は、起債や補助金等の財源なども含め、事業発案の段階から事業所管課に助言します。

また、長期契約となるP F I では、入札公告前に債務負担行為の設定が必要となるため、当該手続きに関する支援を行います。

このほか、本契約前にP F I 法に基づく議決が必要となるため、事業全体の行程について確認します。

(5) 調達課

総合評価一般競争入札、公募型プロポーザル方式等の入札方法やW T O 政府調達協定の適用の有無の判断、適用する場合の手続きの支援を行います。また、入札説明書、落札者決定基準等の入札資料作成の手続きに関して必要な助言を行います。

(6) 公共建築課・技術監理課

施設整備に係る費用の積算や、V F M の算定、要求水準書の作成、民間事業者の提案の審査等にあたり、技術的な助言などの必要な支援を行います。また、建築工事中や完成後の引渡しなどにおいても、確認すべき事項や視点について、必要に応じて技術的な助言などを行います。

なお、具体的な技術支援の内容については、事業ごとに事業所管課とアセットマネジメント推進課が関係課と調整して決定することとします。D B O 等建設請負契約を含む事業は、監督員及び検査職員を置くための調整を事業所管課と行います。

(7) 資産経営推進会議

部長級（財務担当、企画調整担当、総務担当、市民担当、都市整備担当、公共建築担当など）を中心メンバーとした「資産経営推進会議」と、関係する課長級をメンバーとした「土地・タテモノ資産経営専門部会」で構成します。

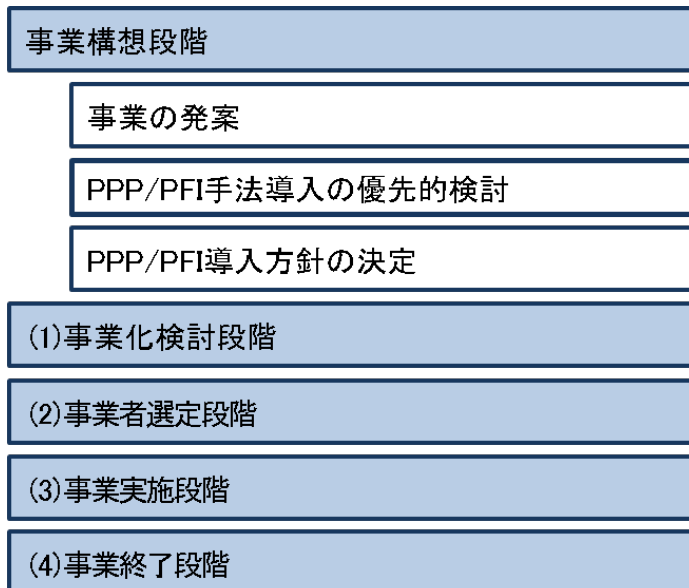
対象事業に関するP P P / P F I 手法導入の検討結果について、庁内における協議・決定を行います。

(8) P F I 等審査委員会

P F I 等審査委員会は、浜松市P F I 等審査委員会条例（令和4年条例第16号）の規定に基づき、事業ごとに設置する附属機関です。委員は、学識経験のある者その他市長等が特に必要があると認める者のうちから市長等が委嘱します。実施方針の策定段階、入札の検討段階、事業者の選定段階及び事業者との契約段階等において必要に応じ開催します。

第三章 PPP／PFI手法の優先的検討

事業の発案からPPP／PFI手法導入の決定までの段階を「事業構想段階」とします。



効率的かつ効果的な公共施設の整備等を進めることを目的として、一定の規模で新たな整備や運営の見直しを行う場合には、多様なPPP／PFI手法の導入を検討することとします。

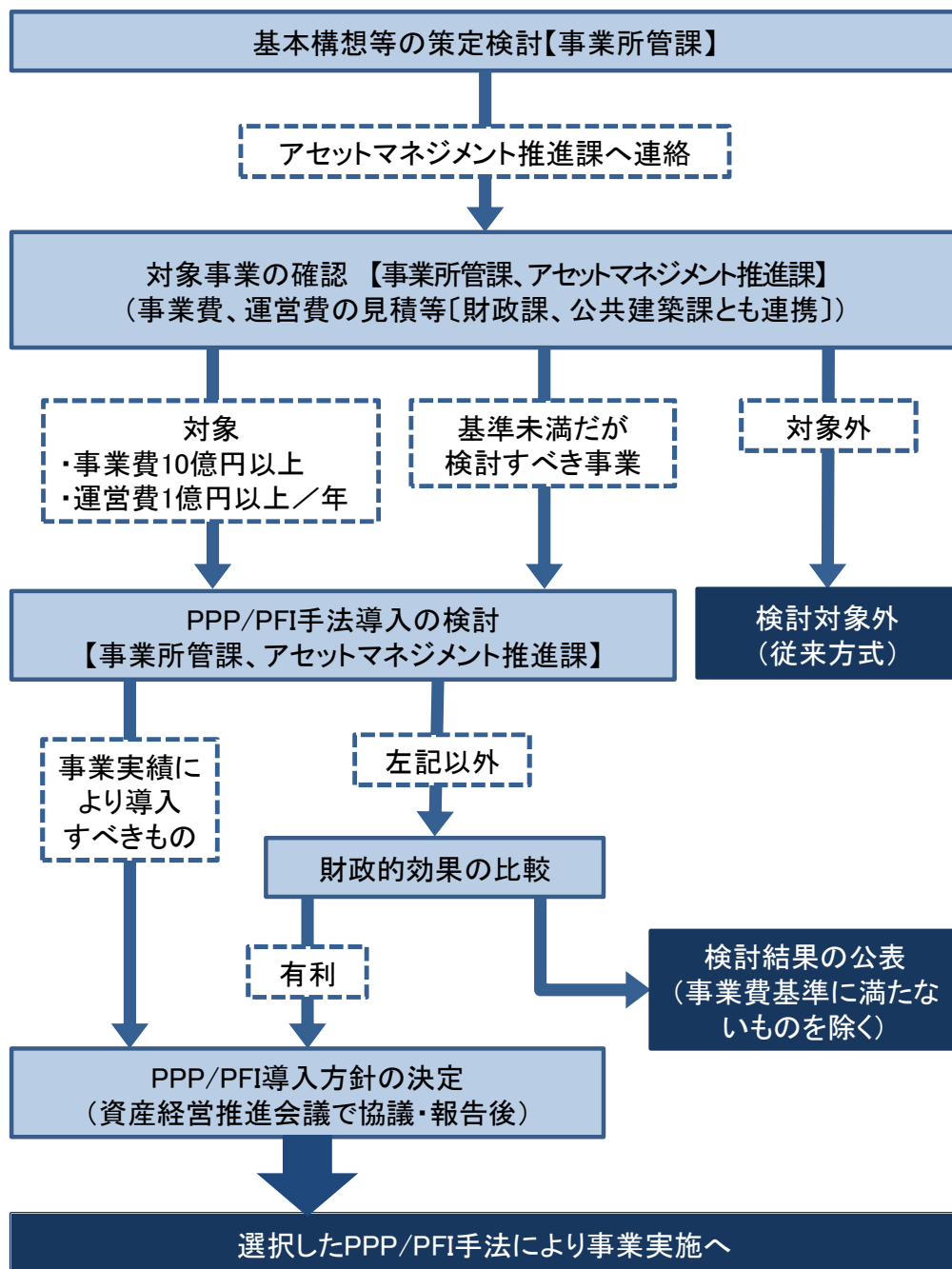
1 優先的検討規定とは

極めて厳しい財政状況の中で、効率的かつ効果的な公共施設等の整備を進めるとともに、新たな事業機会の創出や民間投資の喚起による経済成長を実現していくためには、公共施設等の整備等に民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用していくことが重要であり、多様なPPP／PFI手法を拡大することが必要となっております。

平成27年12月17日付で内閣府及び総務省の連名で、人口20万人以上の地方公共団体を対象に、公共施設等の整備等の方針を検討するに当たって、多様なPPP／PFI手法の導入が適切かどうかを、自ら公共施設等の整備等を行う従来型手法に優先して検討する仕組みの策定要請がされました。この検討の仕組みのことを「優先的検討規程」といい、基本方針第四章を当該要請に基づく本市における優先的検討規程とします。本章では、本市における優先的検討規程に基づく検討の事務手続き等について説明します。

2 優先的検討の流れ

下図のフローに従い、適切なPPP/PFI手法を検証し、選択します。PPP/PFIの検討及び事業実施については、全庁的な視点で取り組む必要があることから、アセットマネジメント推進課が事業所管課を支援しながら進め、事業の進捗状況に応じて、資産経営推進会議にて協議・報告を行います。



3 基本構想・基本計画策定

基本構想や基本計画を策定し、事業の方向性を定め、内容を明確にしていきます。

基本構想…施設の位置づけの明確化

施設の機能、規模、事業費、スケジュールの設定
庁内の合意形成 等

基本計画…立地の選定、構造、規模等の設定

ユニバーサルデザイン、環境、景観配慮方針決定
民間活力導入、既存施設の活用、複合化等の検討
運営コスト、市民協働方針の検討
ライフサイクルコスト算定 等

(1) 基本構想等の策定検討

事業所管課において、公共施設等の整備に向けた構想の検討（基本構想等の策定に向けた検討など）を開始する場合には、必ずアセットマネジメント推進課まで連絡します。事業の内容によって、様式1「公共施設等整備検討開始連絡票」を提出するタイミングや、資産経営推進会議への協議のタイミングについて、協議をします。

(2) 対象事業の確認

各部局においては、下記の「対象事業の条件」に該当する場合は、「検討時期」にPPP/PFI手法の導入を検討します。

財政課、公共建築課とも連携し、事業費や運営費の見積りをするなど、検討に向けた準備を開始します。

検討時期

- 新たに公共施設等の整備等を行うため、基本構想や基本計画等を策定するとき
例：新設、改修等
- 公共施設等の運営等の見直しを行うとき
例：公の施設…指定管理者制度非導入施設における導入の検討（毎年度）
公の施設以外…運營業務委託の見直し（包括的管理委託等）

対象事業の条件

- ① 事業費の総額が10億円以上の事業
- ② 単年度の運営費が1億円以上の事業
- ③ PPP/PFI導入により、市民サービス向上や財政効果等が想定される事業

ただし、上下水道などのインフラ施設については、本章の基準等に関わらず、個別に検討することとします。

① 事業費の総額が10億円以上の事業

公共施設等の整備事業を従来方式（公設公営）で実施した場合の事業費で、基本構想・基本計画策定段階から事業期間満了までの総額です。事業費の総額に含まれるものとしては、次のものが挙げられます。この場合、運営費は含まないこととします。

節名称	内容	備考
委託料	<ul style="list-style-type: none"> ■基本計画策定業務 ■設計業務 ■調査業務 等 	計画段階から施設整備にかかる業務委託料を計上する。
工事請負費	<ul style="list-style-type: none"> ■整備工事費（維持補修） ■工事費 等 	施設整備（新設・改修）にかかる工事費を計上する。
公有財産購入費	<ul style="list-style-type: none"> ■土地購入費 等 	土地の取得から民間事業者に提案を求める可能性がある場合等に限って計上する。

②単年度の運営費が1億円以上の事業

公共施設等の運営事業に係る単年度における運営費（維持管理に係るものに限る）で判断します。運営費に含まれるものとしては、次のものが挙げられます。

節名称	内容	備考
給料	<ul style="list-style-type: none"> ■職員人件費 等 	施設運営管理費等調査*による。
需用費	<ul style="list-style-type: none"> ■光熱水費 ■維持補修費 等 	
役務費	<ul style="list-style-type: none"> ■電話料 ■保険料 等 	
委託料	<ul style="list-style-type: none"> ■指定管理料 ■管理運営業務 ■警備業務 ■清掃業務 ■施設保守業務 等 	
使用料及び賃借料	<ul style="list-style-type: none"> ■土地借上料 ■建物借上料 ■下水道使用料 等 	

*施設運営管理費等調査…例年5月に実施する施設運営管理費の前年度決算見込み額調査

③PPP/PFI導入により、市民サービス向上や財政効果等が想定される事業

①、②の条件に満たない場合でも、既に他都市で類似施設での導入事例があるなど、PPP手法導入における効果が想定される事業については、対象とします。

(3) PPP/PFI検討事業リストの掲載

PPP/PFIにおいては、民間事業者の事業参画検討、参画準備の促進のため、早い段階から民間事業者への情報提供を行うことが重要です。PPP/PFIの可能性のある事業について、PPP/PFI検討事業リストとして公開し、施設整備を伴う事業については、基本構想や基本計画を策定する時点でリストに掲載し、公表します。

(4) 資産経営推進会議への協議

民間活力の導入及び事業手法に関する事項のうち重大なものについては、資産経営推進会議への協議事項となります（浜松市資産経営推進会議要綱第2条第3号に該当）。該当する案件はPPP/PFI導入方針決定の前に資産経営推進会議に諮ってください。（論点が多岐に及ぶと予想される案件は、スキームが固まる前に協議することとします。）タイミングや回数はアセットマネジメント推進課と調整してください。

この時点において複数のPPP/PFI手法を想定し、PFI等審査委員会等で手法を絞り込む場合もあります。

4 導入可能性調査（導入の具体的検討）

基本構想・基本計画で公共施設等の位置づけや立地の選定、構造、規模等の設定がある程度明確になったら、詳細検討、論点整理等を行い、適切な事業手法の検討を行う導入可能性調査を実施します。導入可能性調査の実施にあたっては、調査の一部の作業を外部のコンサルタント等に調査業務として委託する方法が一般的です。所管課が委託の要否・内容を検討し、予算措置について財政課と調整の上、実施します。また、基本計画策定の中で導入可能性調査を行う場合もあります。

(1) PPP／PFI手法導入の検討

対象となる事業については、当該事業の期間、特性、規模等を踏まえ、事業の品質確保にも留意しつつ、最も適切なPPP／PFI手法を選択し、導入の可否を検討します。この時点で一つの手法に絞ることが困難な場合は、複数の手法を候補としてPPP／PFI手法導入方針を決定後、詳細な検討を経て手法を決定することもあります。

①事業実績により選択することができるもの

本市及び他都市の類似事例により、導入効果が認められる場合は、適切なPPP／PFI手法を検討したうえで、基本的にPPP／PFIを導入します。他都市の類似事例については、内閣府ホームページに「PFI事業 基礎データベース」や事例についての資料が掲載されていますので、参考にしてください。

②事業ごとの手法比較によるもの

類似事例による判断が出来ない場合には、簡易的な定量評価（事業費の比較）及び定性評価を行い、PPP／PFIの導入の可否や導入手法を検討します。詳しくは、「(2) 財政的効果の比較」及び別紙1「PPP／PFI事業手法の評価基準例」、別紙2「VFMの源泉と効果」を確認してください。

その他にも、民間事業者に参加意向の有無や整備に向けた時間的な制約などを確認して導入に向けた検討を行います。民間事業者の参加意向や整備スケジュールなどの確認には、サウンディング型市場調査（第五章参照）制度を活用します。

(2) 財政的効果の比較

類似事例による判断が出来ない場合には、簡易的な定量評価として、PPP/PFIを導入しない場合と比較したときの財政的な効果（VFM (Value For Money)）の比較により、導入手法や導入の可否を検討します。VFMは、簡易計算表（様式2「簡易計算表」）を用いて算出します。外部のコンサルタント等の支援を受けて精度を高めることも有効です。

ただし、計算にあたっては、事業の内容によって事業費削減効果の要素の有無を確認する必要がありますことに留意してください。→別紙2「VFMの源泉と効果」

【簡易計算表に設定する前提条件等】

項目	従来型手法	PPP/PFI手法
手法類型	—	選択したPPP/PFI手法
整備等費用	基本構想、基本計画等において想定されている費用	従来型手法の費用に対する削減率
運営等費用	基本構想、基本計画等において想定されている費用	従来型手法の費用に対する削減率
利用料金収入	基本構想、基本計画等において想定されている収入	従来型手法の収入に対する増加率
資金調達費用	<ul style="list-style-type: none"> ■ 整備費に対する補助金・交付金、起債、一般財源の割合 ■ 起債金利（財政課と調整）、償還期間、償還方法 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 整備費に対する補助金・交付金、起債、一般財源、民間資金の割合 ■ 民間資金借入金利（金利情勢を考慮して設定）、償還期間、償還方法
調査等費用	—	適切な値を設定
税金	—	直近の法人実効税率
税引後損益	—	民間事業者の収益（資本金に対する配当等の利回り（EIRR））が一定以上となるよう設定
運営期間	基本構想、基本計画等において想定される期間	
現在価値への割引率	計算時の金利情勢を考慮して設定	

※財源、時期等について、事業構想の初期段階で財政課と協議を行うこと。

※PPP/PFI手法の場合、事業内容によっては事業所税の課税対象となる場合があるので、事業構想の初期段階で市民税課に相談すること。

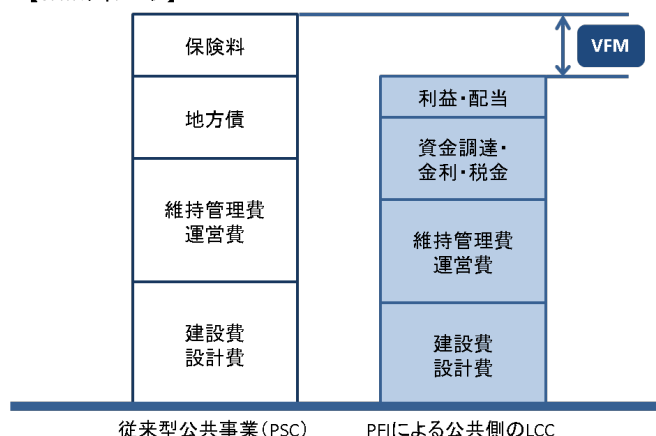
※補助金・交付金が各手法で申請可能かどうか確認すること。

【VFM (Value For Money)】

VFMは、公共が事業を直接実施した場合に公共側が負担するコスト（PSC: Public Sector Comparator）とPFIで実施した場合に公共が負担する総見込み額（LCC: Life Cycle Cost）を現在価値ベースで算定し、これを比較することで算出されます。

PFI事業としての実施を検討する際は、VFMの有無を評価することが基本となります。

【VFMのイメージ】



(3) PPP/PFI 導入方針の決定

導入可能性調査の結果、PPP/PFI 手法を導入すべきと判断した際は、市長（又は専決者）の決定をもって PPP/PFI の導入方針を確定します（決定の前に資産経営推進会議への報告を求める場合があります）。

(4) 優先的検討結果の公表

3(2)に掲げる対象事業の条件に該当するもので、検討の結果、PPP/PFI（施設整備の場合はPFI、DBO、リース等、運営見直しの場合は指定管理者制度、包括的民間委託等）を導入しない場合は、その理由を市ホームページで公表します。公表の時期や内容については、アセットマネジメント推進課と協議が必要です。

【公表する項目】 ■事業名称 ■導入しない理由 ■備考（特記事項等がある場合）

※指定管理者制度非導入の直営施設については、「指定管理者制度の実施に関する基本指針」に則り、毎年度非導入の理由を公表します。

5 PFI 法第 6 条に基づく民間提案

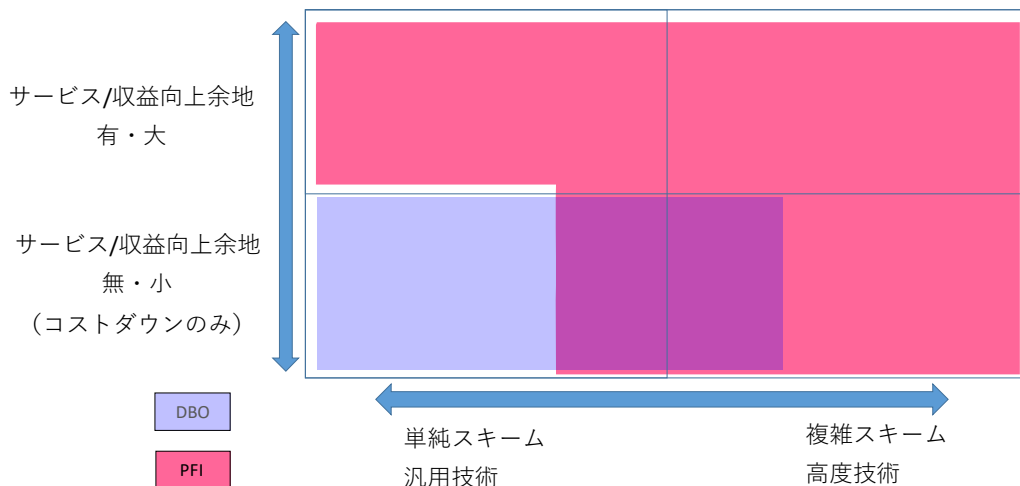
PFI 法第 6 条に基づく民間提案については、「浜松市発案・提案型官民連携制度」により提案を受け付け、事業化を検討します。PFI 手法での事業化が決定した場合には、市は実施方針を策定し、本マニュアルに従って事業者を選定します。

6 導入検討の視点

PPP/PFI 手法導入においては、それぞれの事業の内容と手法により、以下のような効果が発現する要素があるか検証し、それを踏まえて検討することが必要です。

(1) PFI 手法の事業領域

PFI 手法では、一般的に下図のように、複雑なスキームの事業又は高度な技術を要する事業、あるいはサービス向上や収益向上の余地が大きい事業が PFI で実施した場合の効果が期待できます。



(2) P F I手法導入のメリット（例）

P F I手法を導入した場合、一般的に以下のようなメリットが考えられます。ただし、事業の内容、スキームによって、発揮されないものもあります。

- ・性能発注かつ異なる業務の一括発注によって、民間ノウハウ発揮、各業務連携による効率化が促進され、工期短縮、サービス向上、コスト削減につながる
- ・長期契約による安定的な運営（事業者の人員育成、設備投資）
- ・リスク分担による速やかな対応
- ・市の発注体制の補完（高度専門知識を要する事業構築や、大量発注の迅速化）
- ・S P C（Special Purpose Company：特別目的会社）設立による倒産リスク隔離、モニタリングの効率化
- ・割賦払いによる財政負担の平準化が可能
- ・附帯事業等による効果（市民サービス向上、収入増によるコスト削減）
- ・P F I法第 70 条に基づく行政財産の貸付を生かした事業設計が可能

(3) P F I手法導入のデメリット（例）

P F I手法を導入した場合、一般的に以下のようなデメリットが考えられます。ただし、事業の内容、スキームによって、発生しないもの、解消できることがあります。

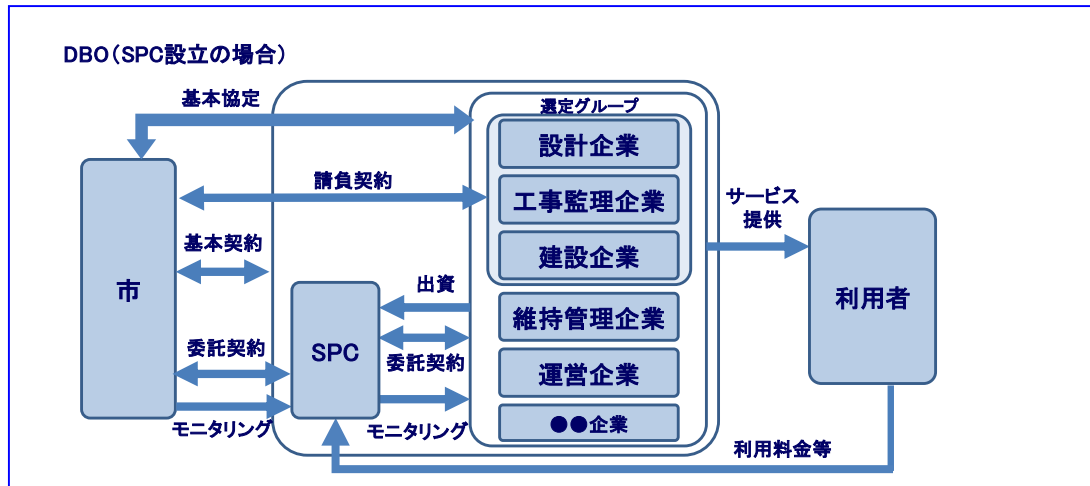
- ・関連業務委託（事業者選定アドバイザー業務やモニタリング業務委託等）や、S P C設立、金利等に係るコストの増
- ・事業検討や、事業者選定、契約後の事業者との調整にかかるコスト（事業所管課職員の業務量等）が高くなる場合がある
- ・事業費やリスクの見込みに、より精度が必要
- ・業務内容に変更が発生した時の変更契約手続きに時間がかかる

(4) P F IとD B O

D B OはP F Iの多くと同様に一括発注する手法で、類似の効果がありますが、以下のように違いがあり、(1)に示した図のように、期待できる事業範囲が異なります。

	P F I	D B O
契約	（基本協定、）特定事業契約	（基本協定、）基本契約、請負契約、維持管理運営委託契約 等
リスク分担	事業期間に渡って、一番管理できる者に合理的にリスクを分担する	契約ごとにリスク分担を定める。設計・建設等に関しては一般的な契約不適合責任分担等。
支払	平準化が可能	従来手法と同様
事業費	金利負担、S P C経費有り	S P C設立の場合、S P C経費有り
検査	事業者の行った検査を確認	従来手法と同様、完成検査が必要
モニタリング	対象事業のみのモニタリングが容易	【S P C有】対象事業のみのモニタリングが容易 【S P C無】通常の指定管理と同等程度
継続性	事業継続性に問題が発生した場合、金融機関のステップインで継続が図られる	従来手法と同等
附帯事業等	P F I法第 70 条により行政財産の貸付が可能	従来手法と同等

DBOの場合の事業スキーム例



なお、DBOでは民間資金を活用しないことからSPC設立の必要性は低くなりますが、SPC設立有無のメリット・デメリットを比較し、必要に応じて運営・維持管理業務を行うSPCの設立をします。なお、建設業法で一括下請けが禁止されていることから、SPCと建設請負契約を結ぶことはできません。

【SPCの前提】

- ・対象事業に関する業務のみを行う
 - ・対象事業の業務を実施する団体が出資する
(事業の安定性の観点から、事業に関連しない者の出資は極力、避けるものとする)
- ※出資する団体を以下「構成企業」とする

【SPC設立のメリット】

- ・業務・会計が独立し、モニタリングが比較的容易になる
- ・倒産隔離（構成企業の行う他の事業による財務状況変動の回避）
- ・事業破綻リスクの統制（構成企業が債務不履行に陥った場合に業務を引き継ぐ他社へ構成企業の地位を譲ることで事業を継続することができること、融資を受けている場合は金融機関の事業介入（ステップイン）の可能性等）
- ・構成企業になることで、それぞれの企業が他業務にも連帯して責任を負うことになり、相互の連携を深めるインセンティブが働き、事業全体でのノウハウ発揮が促進される
- ・事業者がSPCとしてまとまるので契約が比較的シンプルになり、官・民のリスク分担が明確になる

【SPC設立のデメリット】

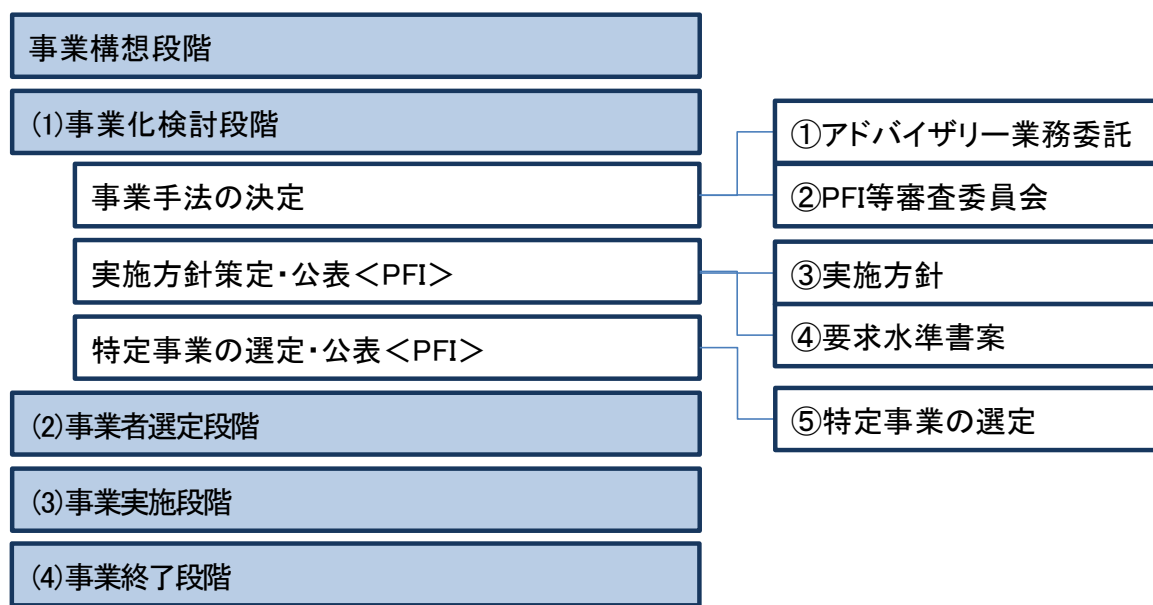
- ・SPC設立・管理運営費が生じる
- ・事業者の参画ハードルが比較的高くなる

第四章 PPP/PFIの導入手順

1 事業検討・導入手順と留意事項

(1) 事業化検討段階

事業手法の決定から特定事業の選定・公表までの段階を「事業化検討段階」とします。この段階においては、「実施方針策定・公表」と「特定事業の選定・公表」が重要事項となります。



①アドバイザー業務委託

PPP/PFI事業では、法律、金融、当該事業における分野の技術等の各分野における専門的知識を要します。このため、アドバイザー業務として民間事業者（コンサルタント等）に委託し支援を受けることが通例です。

【主なアドバイザー業務の委託内容】※事業の進捗に合わせて設定する

- 導入可能性調査等の再検証等
- 民間事業者への公募条件確認型サウンディング調査支援
- 実施方針等策定・公表支援
- 要求水準書作成支援
- モニタリング体制の検討支援
- 事業費及びVFMの算定
- 特定事業の選定支援
- 入札説明書（募集要項）等作成・公表支援
- 質疑、意見等に対する回答案の作成、回答の支援
- 民間事業者選定支援
- 契約書（案）の作成、契約締結支援
- 法務・財務面に関するアドバイザー業務全般
- PFI等審査委員会の開催支援 等

なお、アドバイザー事業者は、早期から内部情報を知り得るため、守秘義務が課され、当該PPP/PFI事業の受託者となる資格は喪失することとなります。

② P F I 等審査委員会（詳細は別冊「P F I 等審査委員会の運用について」参照）

P F I 等の導入決定後、基本構想、基本計画等の策定までの間に P F I 等審査委員会を設置します。P F I を含めた複数の事業手法（D B O 等）を候補として検討している段階で P F I 等審査委員会を設置し、検討の結果 P F I 以外の手法を選択することも想定されるほか、P F I 以外の場合でも同様の会議体を設置することがあります。

【P F I 等審査委員会における主な検討項目】

- 実施方針の確認
- 特定事業選定の妥当性の検討
- 民間事業者選定方法の検討
- 入札公告関係書類の検討
- 審査方法、審査基準の検討
- 提出された提案書の評価、審査
- 民間事業者の選定

【P F I 等審査委員会の構成員】

- P F I 等に係る事業ごとに 11 人以内で市長等が定める数の委員をもって組織します。
- 委員は、学識経験のある者その他市長等が特に必要があると認める者のうちから市長等が委嘱します。
- 原則として、外部委員を過半数とします。
- 民間事業者からの提案に対し、様々な専門的見地から判断できる専門家を選任する必要があることから、外部委員の候補としては、大学教授、弁護士、公認会計士、一級建築士、金融専門家などが挙げられます。
- 市の政策との整合性の視点や運営現場の視点、長期的視点から、より適切な審査を行うためには、当該事業のみならず政策全般の知識経験を有する市の職員が委員になることが想定されます。市職員の委員候補としては、事業所管部長や財務部長等などが挙げられます。
- 委員候補者の選定にあたっては、アセットマネジメント推進課に協議してください。

③実施方針

P F I 事業として特定事業の選定を行う場合は、事前に実施方針の策定・公表を行う必要があります。早期に公表して民間事業者の意見を聴取し、必要に応じて修正していきます。

実施方針に定める事項は、次のとおりです。(P F I 法第 5 条第 2 項)

項目	記載内容例
特定事業の選定に関する事項	当該事業の基本的実施内容 ①事業の背景・目的 ②事業の名称 ③公共施設等の管理者 ④事業の対象と内容、事業者の収入 ⑤事業スケジュール ⑥事業類型・方式 ⑦事業終了時の措置 等
民間事業者の募集及び選定に関する事項	民間事業者の募集・選定方法に関する考え方 ①事業者の選定方法 ②選定の手順及びスケジュール ③応募の手続き等 ④応募者の備えるべき参加資格要件 ⑤審査及び選定に関する事項 ⑥結果及び評価の公表方法 ⑦提出書類の取扱い 等
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	官民のリスク分担、業務の実施状況の監視（モニタリング）等に関する考え方 ①予想される責任及びリスクの分類と官民間での分担（※） ②提供されるべきサービス水準 ③公共施設等の管理者による支払に関する事項 ④事業者の責任の履行に関する事項 ⑤事業の実施状況の監視 等
公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項	当該事業で整備する公共施設等の基本的条件 ①施設の立地条件 ②土地の取得等に関する事項 ③施設整備の要件 等
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	事業契約等の解釈について疑義が生じた場合の措置 ①協議、調停、仲裁、裁判の取扱い ②裁判管轄の指定 等
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	官民いずれかの債務不履行や不可抗力事由、法令変更等が生じたことにより事業の継続が困難になった場合の取扱い ①事業者の責めに帰すべき事由により債務不履行が生じた場合の措置に関する事項 ②公共の責めに帰すべき事由により債務不履行が生じた場合の措置に関する事項 ③その他の事由により事業の継続が困難となった場合の各場合における解除権の有無や追加費用、損害の負担及び金融機関との協議方法等
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	各種制度上の措置・支援 ①法制上及び税制上の措置に関する事項 ②財政上及び金融上の支援に関する事項 ③国庫補助 等

その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 議会の議決について ・ 応募に伴う費用負担 応募に伴う費用は、全て入札参加者の負担とする。 ・ 直接協定について 市は、事業の安定的な継続を図るために必要と認めた場合には、一定の事項について、選定事業者に融資を行う金融機関又は融資団と協議を行い、当該金融機関又は融資団と直接協定を締結することがある。ただし、当該協議が整わない場合、市は直接協定を締結しない。 ・ 「サービス対価」の改定の基準時点（実施方針等において明示することが望ましい）
-----	---

※リスク分担は、例(第四章2)を参考に、事業ごとに設定する

公共施設等運営権制度（コンセッション）の場合、以下の項目が追加になります。

（P F I 法第 17 条）

項目	記載内容例
公共施設等運営権の設定に関する事項	選定事業者に公共施設等運営権を設定する旨
公共施設等運営権に係る公共施設等の運営等の内容	当該事業における運営等の内容 ①公共施設等の名称、立地並びに規模及び配置 ②運営事業の業務内容
公共施設等運営権の存続期間	当該事業における運営権の期間
費用徴収する場合には、その旨	当該施設の建設、製造または改修に要する費用について、市が公共施設等運営権者から全部または一部を徴収する場合に記載 ①徴収する旨 ②徴収金額（予め定める場合） 等
公共施設等運営権実施契約に定めようとする事項等	公共施設等運営権実施契約等の解釈について疑義が生じた場合の措置 ①協議、調停、仲裁、裁判の取扱い、裁判管轄の指定 等
利用料金に関する事項	利用料金に関する内容 ①利用料金の設定、改定 ②利用料金の收受 ③未納者への対応 等

実施方針の策定期間が定まったら、「実施方針策定の見通し」をホームページ等で公表してください（P F I 法第 15 条）。

なお、実施方針を策定し公表するに当たっては、原則として要求水準書（案）等の関係情報も同時に公表し、意見や質問を募集します。なるべく早期にできる限り詳細な資料を公開することで、民間事業者の入札参加可否や提案内容を検討する期間を確保し、競争性を確保するよう努めます。

実施方針の公開後には、民間事業者向けに説明会を開催する等、広く周知に努めることで、多くの意見、質問を募ることもあります。寄せられた意見、質問を参考にして、必要に応じて実施方針や要求水準書（案）の内容を修正し、修正をしたものも公表します。論点が多岐にわたり確認・調整に時間がかかるものも想定されますので、それを考慮して公告までのスケジュールを定める必要があります。

④要求水準書（案）

要求水準書とは、市が民間事業者に求めるサービス水準を定めるものです。PPP/PFIでは前述のとおり、実施方針の公表と同時に要求水準書（案）も公表します。

必要に応じて「公募条件確認型サウンディング調査」（第五章参照）を実施する等、市場の動向を事前に把握しながら作成します。

要求水準書に掲載する主な項目は、次のとおりです。

項目	記載内容例
事業の概要	事業の目的、理念、スケジュール、遵守すべき法規制等
設計業務に関する要求水準 建設業務に関する要求水準	施設整備要件、業務の範囲、各細目別の要求水準、提出物、敷地条件等
維持管理業務に関する要求水準 運營業務に関する要求水準	業務の範囲、各細目別の要求水準、備品の扱い、利用料金の規定等

要求水準書を作成するにあたっては、以下の点に留意してください。

- ・民間事業者の創意工夫を引き出し、積極的な提案を求めるため、従来の公共事業における「仕様発注」ではなく、「性能発注」となります。仕様発注が、「発注者が施設の構造、資材、施工や実施の方法について、詳細な仕様を決め、設計書等によって民間事業者が発注する方式*」であるのに対し、性能発注は、「発注者が求めるサービス水準を明らかにし、民間事業者が満たすべき水準の詳細を規定し発注する方式*」であり、民間事業者の創意工夫が発揮しやすくなります。ただし、曖昧な水準で事業者に全て委ねるような要求水準は、意図が伝わらず却って提案を出しにくくしたり、市民サービスを必要な分担保できなくなったりする可能性があります。確実に実施が必要なこと、満たす必要がある基準、市と民間事業者の業務範囲の分担等は、出来る限り明確に示す必要があります。

*内閣府PPP/PFI推進室ホームページより

- ・実際の事業実施及びそのモニタリングの体制・方法を想定して作成する必要があります。

なお、公表後に民間事業者から受け付けた質問・意見を参考に、よりの確な業務範囲となるよう、また認識の齟齬が無いよう修正をして、修正版を公表又は公募時に示す要求水準書に反映します。

⑤特定事業の選定

特定事業の選定とは、当該事業をPFIで実施することが適切であると認めるPFI法上の手続きです。選定にあたっては、客観的な評価を行い、その結果を公表します。（PFI法第7条、第11条）

特定事業選定の内容は、次のとおりです。

項目	記載内容例
事業概要	<ul style="list-style-type: none"> ■ 事業名称 ■ 公共施設の管理者 ■ 事業の基本的内容（事業方式、事業期間、事業範囲等）
従来手法で実施する場合とPFI手法で実施する場合の評価	<ul style="list-style-type: none"> ■ 定量的評価（VFM） ■ 定性的評価
総合的評価	<ul style="list-style-type: none"> ■ 定量的評価と定性的評価を総合的に評価

VFMの算定にあたっては、導入可能性調査時点の簡易評価（第三章3(2)）よりも条件を精緻に設定し算出してください。具体的には次のとおりです。

(ア) VFMの源泉を明らかにすること

PFIによるコスト縮減効果は、施設整備等で10%程度、維持管理・運営で5～10%

といわれていますが、特定事業の選定では客観的かつ合理的に評価を行う必要があります。そのためには、VFMがどのようなメカニズムで発生するか、民間事業者へのサウンディング調査等により明らかにする必要があります。別紙2「VFMの源泉と効果」を参考に、事業ごとに精査してください。

○全体的なVFMの源泉

- ・施設整備と維持管理等を一体的に行うことによるライフサイクルコスト縮減
- ・公共発注から民間発注に変わることによる事務効率の向上
- ・DX（デジタルトランスフォーメーション）の活用
- ・HR（人的資源管理）戦略の強化

○施設整備等で考えられるVFMの源泉

- ・性能発注による創意工夫の発揮
- ・工種一括発注によるスケールメリット等への期待
- ・EPC体制の最適化
- ・プロジェクトマネジメントの活用

○維持管理・運営で考えられるVFMの源泉

- ・性能発注による創意工夫の発揮
- ・長期契約によるコスト縮減
- ・構成員（株主企業）等の強みを活かした調達力の発揮

○その他

- ・需要喚起策（利用者数・頻度・単価の向上）による増収
- ・付帯事業等による収益確保

(イ) 適切な積算

PSCの算定

…従来手法によって整備・維持管理・運営された過去の同種類別の事業費の実績を収集し、適切に規模補正することにより直接費を算定します。また、必要に応じて、物価変動等の時点補正、地域補正等を行います。次に想定される起債金利や間接コスト等を設定します。最後に事業リスクに係るリスク調整費を反映してPSCを算定します。

PFI・LCCの算定

…(ア)で想定したVFMの源泉に従い、民間事業者へのヒアリングや見積聴取などを行います。得られた結果から積算又は削減率による算出を経て、直接費を算定します。次に想定される民間の調達金利や間接コストを設定します。さらに、収益増加額やモニタリング費用、リスク調整費を反映してPFI・LCCを算定します。

民間事業者側の事業費の算定にあたっては、財務会計及び財務会計の諸規定に基づき適切に行う必要があります。

(ウ) 現在価値への換算

現在価値とは、将来の価値を一定の割引率を用いて割り戻した現在の価値のことです。サービス対価の支払いが後年度に多く発生する方が、計算上有利に換算されるため、割引率の設定は計算時の金利情勢を考慮し、適切に行う必要があります。

⑥その他

下表に記載の事項については、制度所管課と協議の上進めてください。

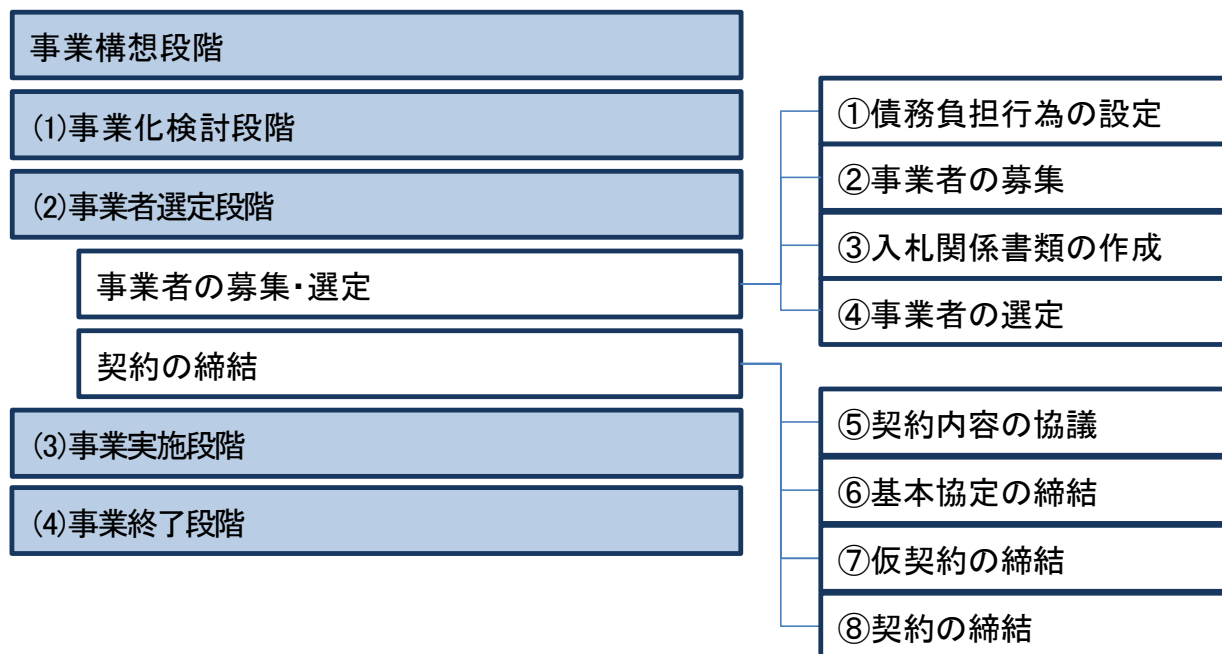
制度所管課	協議事項
アセットマネジメント 推進課	事業化検討全般、事業者選定に関わる書類作成検討、 P F I 等審査委員会運営に関する事項
財政課	予算、事業費・財源、議決
公共建築課	要求水準書案、モニタリング（設計について） 【D B O等請負契約を含む場合】監督員の配置*
技術監理課	モニタリング（完了検査について） 【D B O等請負契約を含む場合】検査に関すること（要求 水準書案、検査の実施）
政策法務課	基本協定書・契約書案、リスク分担について
調達課	入札手続き全般的な確認、W T Oの適用の有無

※請負契約を含む場合の監督員について 大規模な造成工事等請負内容に土木工事が含まれる場合は別途土木職員の監督員が必要になります。事業内容によって調整します。

事業手法が固まったら、資産経営推進会議に報告の上、専決者の決裁を受け実施方針を公表します。実施方針公表後、質問等への回答を行った上で特定事業の選定をします。特定事業の選定にあたっては、客観的な評価(当該特定事業の効果（V F M）及び効率性に関する評価を含む。)の結果を公表します。

(2) 事業者選定段階

事業者の募集から契約締結までの段階を「事業者選定段階」とします。この段階においては、契約の締結が大きな節目となります。これにより、事業実施へと移行します。



①債務負担行為の設定

複数年度にわたる支払いが必要な場合は、議会の議決を経て債務負担行為の設定が必要です。債務負担行為の設定時期については、入札公告前となります。

なお、契約は債務負担行為の設定年度内に締結する必要があるため、ご注意ください。例えば、入札公告から契約までを最も長く確保できる場合でも、N年度当初で債務負担行為を設定し、N年度2月議会で仮契約し、議決と同時に契約となる、というスケジュールになります。

②事業者の募集

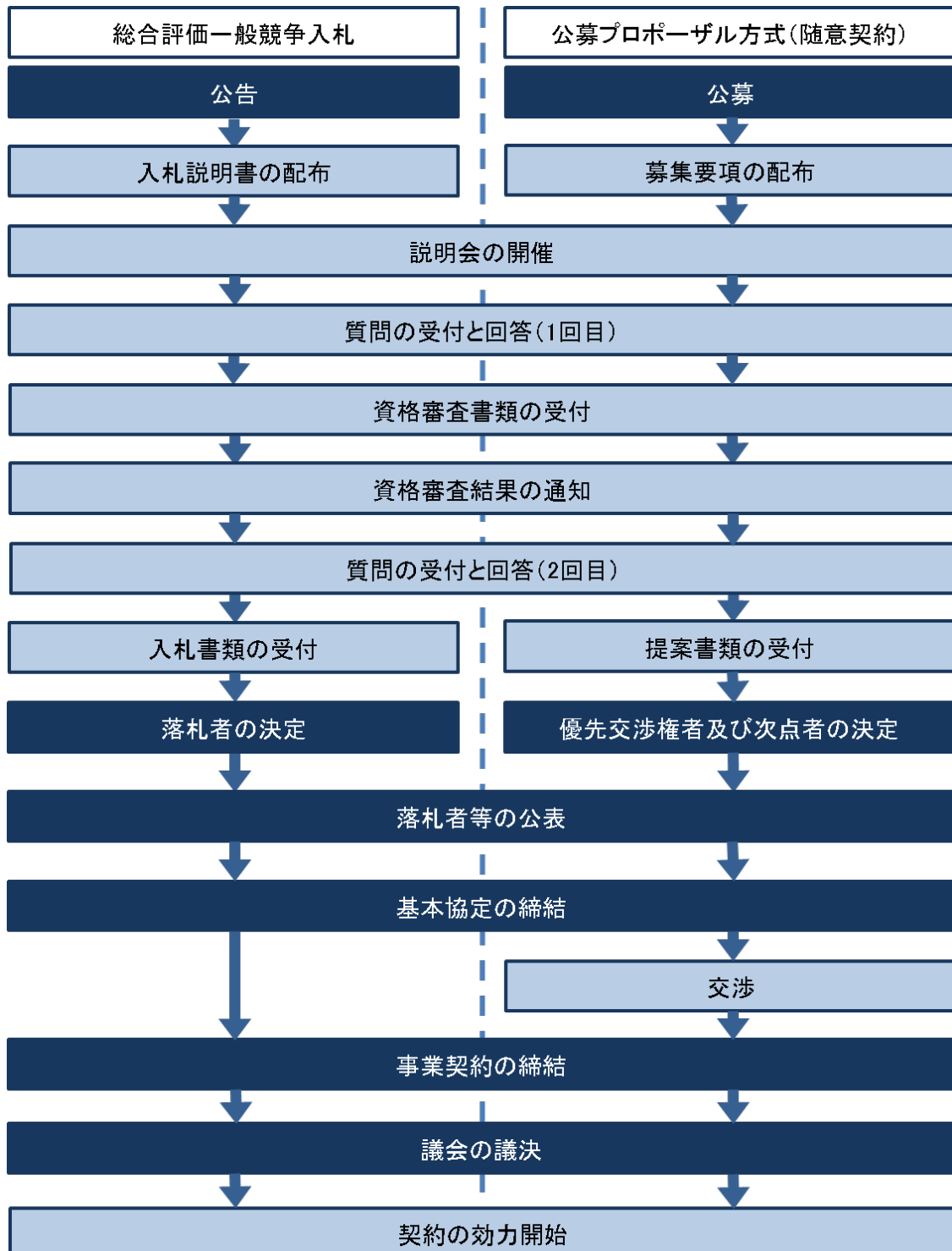
債務負担行為設定後、当該事業を実施する民間事業者の選定手続きに入ります。民間事業者の選定方式には総合評価一般競争入札と公募型プロポーザル方式の2通りの方式があります。選定方式は、WTOによる「政府調達に関する協定」の適用の有無、交渉の必要性の有無を考慮して決定します。なお、WTO適用の有無の判断は調達課へ相談してください。

(7) 総合評価一般競争入札と公募型プロポーザル方式

総合評価一般競争入札	公募型プロポーザル方式（随意契約）
WTOによる「政府調達に関する協定」については、一般競争入札によることが原則	WTOによる「政府調達に関する協定」の適用対象である場合は、採用不可
公募により募集し、価格だけでなく、その他の条件も総合的に勘案して落札者を決定	公募により提案を募集し、優先交渉権者及び次点者を決定。価格は評価しない
落札者決定後の契約交渉は基本的にできないため、入札公告前に詳細な準備が必要	優先交渉権者と契約内容を交渉するため、手続きに時間が必要
債務負担行為は、入札公告前までに設定	債務負担行為は、契約締結前までに設定（ただし、原則として募集前までに設定）

P F I 事業者の選定は一般競争入札によることが原則（旧自治省事務次官通知（H12. 3. 29））	公募型プロポーザル方式を採用する合理的な理由、また採用した後の手続きにおいても、総合評価一般競争入札に準じた透明性、客観性の配慮が必要
P F I 等審査委員会の審議とは別に学識経験者2名以上の意見聴取が必要	

選定方式別のスケジュール例は、次のとおりです。



(イ) 事業者選定に向けた審査方法の検討

入札公告（公募）後、民間事業者から提案を受け、事業者の選定作業に入ることから、あらかじめ審査方法を定めておく必要があります。また、具体的な審査の流れについては「浜松市契約規則」ほか調達課所管の各規則や要領、ガイドライン等に準拠する必要があります。各規則等に該当するかどうかは調達課へ相談してください。

主な検討内容の例

項目		内容
総合評価一般競争入札		
価格の 点数化方法	方法例① 最低入札価格 と比較	価格点＝配点×最低入札価格／入札価格 分かりやすく、採用事例が多い方式です。
	方法例② 予定価格と 比較	価格点＝配点×（1－入札価格／予定価格） 絶対評価なので、入札参加者が点数を狙って戦略を立てられます。 しかし満点は入札価格＝0 円の場合のみとなり、点数差がつきにくくなります。
	方法例③ 予定価格・ 定量化限度額 と比較	価格点＝配点×（予定価格－入札価格）／（予定価格－定量化限度額）※定量化限度額＞入札価格なら満点 定量化限度額を設定し、予定価格との範囲で点数をつける方法です。 絶対評価なので、入札参加者が点数を狙って戦略を立てられます。 他の方式に比べると差がつきやすくなります。 ただし定量化限度額より低い金額は評価されないため、財政負担の軽減の効果が限定される恐れがあります。
総合評価点 の算出方法	加算方式	性能評価点+価格評価点で採点する方式。価格以外の評価項目を重視する場合など、市が意図したポイントを総合評価点に反映しやすいのが特徴です。 性能評価点と価格評価点の割合は、必ずしも 50%ずつではなく、案件ごとに検討し、決定します。
	除算方式	性能評価点を価格で除した値で採点し、単位価格当たりの付加価値を明確にする方式。コストパフォーマンスを比較することができますが、価格が高くて良い提案と価格が低くて悪い提案が同じ価値で評価されるという問題もあります。
総合評価一般競争入札、プロポーザル方式 共通		
提案内容の 評価方法①	全項目を評価	P F I 等審査委員会の委員が審査項目全てに対して評価を行い、合計点、平均点または合議等により、評価点を決定します。
	専門分野毎に 評価審査	専門分野毎に P F I 等審査委員会の委員が個別に自らの専門分野に対してのみ評価を行います。効率的ですが、委員個人の主観的な評価となり、公平性の面で問題が生じる可能性もあります。
提案内容の 評価方法②		各項目の評価方法について、3 段階～5 段階程度で、以下の視点等から検討し、決定します。 【視点】採点のしやすさ、点差のつきやすさ
その他		<ul style="list-style-type: none"> ■ 審査の効率性・実効性確保のため、必要に応じて提案書の要約版の提出も検討します。 ■ 審査を効率的・効果的に実施し、審査委員が活発な意見交換を行えるよう、評価項目ごとに提案を整理したり、委員から事前質問を受け付けたりする等、審査の方法やスケジュールを検討し P F I 等審査委員会に諮ります。

(ウ) 応募者の業者登録の要否

事業者選定に参加するには、参加時までに入札参加資格の登録が必要です。WTO非適用で一般競争入札の場合、定期審査、追加審査等で業者登録されていなくては参加できません。なお、WTO適用の場合で未登録業者が参加する場合は、随時登録申請の受付が必要となります。

③入札関係書類の作成

(ア) 入札関係書類の準備

民間事業者の選定に際し、必要となる主な入札関係書類は下記のとおりです。入札公告後、民間事業者から提案を受け、事業者の選定作業に入ります。なお、WTO公告はホームページの調達課ページからリンクを貼る必要があるため、調整が必要になります。

PFI事業の場合は、基本的には落札後に設立されるSPCと市との間で事業契約を締結することになるため、基本協定書の中でSPC設立に関する事項を規定します。また、債権債務関係の根幹を規定するのは事業契約書になりますが、PFIが長期間かつ多額の事業費によって市民サービスを行うものであることに加え、個別の事業特性やリスク分担に対応した適切な契約図書を作成する必要があることから、必ず政策法務課の確認を受けてください。

なお、公告後に説明会、質問・意見の受付と回答の公表、技術対話の機会を設ける等、民間事業者への公募内容の周知、認識の共有を促進することで、より実現性が高く市のニーズに合致した事業になるよう努めます。必要があれば入札関係書類を修正し速やかに公表します。

入札関係書類の一覧

項目※	内容
入札説明書 (募集要項)	事業概要、業務範囲、要求される性能、リスク分担、根拠法令、事業期間、参加資格要件、提出資料の一覧、契約の考え方など
要求水準書	実施方針と併せて公表した要求水準書(案)を基に、民間事業者との対話等を踏まえ精査し作成
落札者決定基準 (優先交渉権者選定基準)	提案を審査し評価するための客観的な基準を記載
基本協定書(案)	事業契約の締結に向けて、SPCの設立など市と落札者(優先交渉権者)の双方の義務や諸手続を規定
事業契約書(案) (条件規定書)	PFIにおける市と民間事業者の役割分担を明確に規定。 民間事業者が提案を行うかを判断するために大変重要な内容であるため、早めに公表することが望まれる。
モニタリング基本計画案	施設の設計・建設や事業運営におけるモニタリングを効果的に実施するため、事前にモニタリング項目や指標、方法等について検討し、基本計画の案を示す。早期にモニタリング基本計画案を示すことで、モニタリングに要する費用を民間事業者が見積ることができる。

※下段カッコ内は、公募プロポーザルの場合の名称

(イ) 入札説明書（募集要項）

主な項目は次のとおりです。

項目	記載内容例
事業の概要	■ 事業名称 ■ 事業内容（施設内容、事業方式、事業期間、事業範囲、事業スケジュール、事業者の収入）等
参加資格	■ 応募者の構成 ■ 資格要件 等
事業者の募集及び選定	■ 募集及び選定の方法 ■ WTO適用の有無 ■ 募集及び選定スケジュール ■ 応募手続き ■ 予定価格 等
落札者（優先交渉権者）決定	■ 審査方法 ■ 審査結果の通知・公表 等
落札者（優先交渉権者）決定後の措置	■ 基本協定の締結 ■ S P C 設立 ■ 事業契約締結 等

(ウ) 要求水準書

主な項目は次のとおりです。（要求水準書(案)と同じ）

項目	記載内容例
事業の概要	■ 事業の目的、理念 ■ スケジュール ■ 遵守すべき法規制 等
設計業務に関する要求水準 建設業務に関する要求水準	■ 施設整備要件 ■ 業務の範囲 ■ 各細目別の要求水準 ■ 提出物 ■ 敷地条件 等
維持管理業務に関する要求水準 運営業務に関する要求水準	■ 業務の範囲 ■ 各細目別の要求水準 ■ 備品の扱い ■ 利用料金の規定 等

(エ) 落札者決定基準（優先交渉権者選定基準）

主な項目は次のとおりです。

項目	記載内容例
審査及び落札者（優先交渉権者）選定方法	■ 選定方法の概要
審査の手順	■ 審査の流れ ■ P F I 等審査委員会による意見聴取 等
審査方法	■ 資格審査 ■ 提案審査 ■ 審査項目・配点 等
総合評価	■ 総合評価の方法 等

(イ) 基本協定書（案）

主な項目は次のとおりです。

項目	記載内容例
基本協定書の趣旨	■基本協定書の趣旨
市及び落札者（優先交渉権者）の義務	■事業契約締結に向けた義務を負うこと
事業予定者の設立	■落札者（優先交渉権者）の構成企業がSPC設立の義務を負うことや機関設計の指定 等
株式の譲渡、担保設定	■落札者（優先交渉権者）の構成企業がSPCの株式の譲渡処分の制限を受けること 等
業務委託、請負	■事業の実施に関して、SPCが各構成員及び協力企業にそれぞれ委託または請け負わせること 等
事業契約	■事業契約の締結期限、事業契約書（案）に関する協議の基本的考え方 等
準備行為	■落札者（優先交渉権者）が、選定事業に関して必要な準備行為を実施すること ■SPCが当該準備行為の結果を事業契約締結後に速やかに引き継ぐこと 等
事業契約不成立の場合	■事業契約の締結に至らなかった場合の処理 等
秘密保持	■市及び落札者（優先交渉権者）が、基本協定に関して知り得た秘密を保持する義務
準拠法及び管轄裁判所	■基本協定は日本国の法令に従い解釈されること ■第一審の専属管轄は静岡地方裁判所とすること

(ロ) 事業契約書（条件規定書）（案）

主な項目は次のとおりです。

項目	記載内容例
総則	■定義と解釈 ■事業の目的、概要、日程 ■契約期間 ■履行保証 ■用地の使用 等
サービスの提供に関する規定	■設計、建設、運営及び維持管理に関する履行義務・権利 ■第三者の使用 ■引渡しに関する規定 ■建物、設備等の修繕計画 ■官民の役割分担、リスク分担 等
公的支援に関する規定	■公的支援に関する規定
対価の支払に関する規定	■SPCへの支払金額、方法、時期、改定等に関する規定
契約内容の変更に関する規定	■契約内容の変更が生じた場合の規定
契約終了に関する規定	■契約終了に関する規定 ■契約を中途終了する場合の規定（債務不履行、法令変更、不可抗力等による契約の解除等） ■違約金に関する規定
事業の救済（継続）に関する規定	■事業の救済や継続に関する規定
その他	■税金、保険、契約上の地位の譲渡、秘密保持、情報公開、紛争解決手続き、準拠法、裁判管轄地 等

附則	<ul style="list-style-type: none"> ■ サービス提供の仕様書類 ■ 用地情報 ■ その他詳細要件・情報 等
----	---

(キ) モニタリング基本計画

施設の設計・建設や事業運営におけるモニタリングを効果的に実施するため、事前にモニタリング項目や指標、方法等について検討し、基本計画の案を示します。要求水準書と同様に、可能な限り早期にモニタリング基本計画案を示すことで、モニタリングに要する費用を民間事業者が見積ることができます。

主な内容は次のとおりです。

項目	記載内容例
総論	<ul style="list-style-type: none"> ■ 基本計画の目的、位置付け ■ モニタリング体制 ■ 対象業務 ■ モニタリング結果の公表 等
設計・建設段階におけるモニタリング	<ul style="list-style-type: none"> ■ モニタリングの方法、指標 ■ 要求水準に達しない場合の措置 等
維持管理・運営段階におけるモニタリング	<ul style="list-style-type: none"> ■ モニタリングの方法、指標 ■ 要求水準に達しない場合の措置 等
財務状況のモニタリング	<ul style="list-style-type: none"> ■ モニタリングの方法 等
事業期間終了時のモニタリング	<ul style="list-style-type: none"> ■ モニタリングの方法 等

④事業者の選定

入札説明書、落札者決定基準等に従い、市が落札者（優先交渉権者）を選定します。

選定結果はHP等で速やかに公表します。市は選定に当たっての客観的な評価を行い、その結果を公表します。（PFI法第11条）また、市またはPFI等審査委員会は、評価の結果、評価基準及び選定の方法に応じた選定過程の透明性を確保するために必要な、審議の経緯及び結果についての資料（審査講評等）を公表します。

⑤契約内容の協議

PPP/PFIの契約内容は多岐にわたり、細部まで規定する必要があるため、アドバイザー事業者と連携しながら落札者（優先交渉権者）と協議します。

なお、事業者選定方式により、次の違いがありますので、注意が必要です。

項目	総合評価一般競争入札方式	公募型プロポーザル方式
事業内容	市が提示する契約書（案）を前提とした内容	市が提示する条件規定書に優先交渉権者の提案内容を追加
契約内容	原則として契約書（案）のとおり 条文の意味を明確化するために文言の修正を行うことは可	優先交渉権者の提案を追加した内容を基に双方の交渉によって決定（ただし、競争性が阻害されないよう変更は最小限にとどめること）
留意点	原則として契約書（案）のとおりとなるため、入札公告までに契約内容に関する詳細な準備が必要	交渉を行うため、優先交渉権者の決定後に十分な時間の確保を必要とする。 交渉不調の場合は次点者と交渉

⑥基本協定の締結

基本協定は、市と落札者（優先交渉権者）を構成する民間事業者のコンソーシアムとの間で締結しますが、その後の事業契約はコンソーシアムが出資するSPCと締結します。

このため、基本協定の内容は、SPC設立に関するものが主となります。

⑦仮契約の締結

予定価格が3億円以上（施設の買入れ又は借入れに相当する額に限る）のPFI事業契約又は予定価格が3億円以上の請負契約を締結する際や、指定管理者の指定には、議会の議決が必要となります。このため、事業契約を締結する前にまず仮契約を締結し、議会の議決を以て本契約の締結となります。（→2その他の留意事項（1）参照）

仮契約は、総合評価一般競争入札の場合は基本協定締結後に、公募型プロポーザル方式の場合は優先交渉権者との契約内容に関する交渉終了後に行います。

なお、WTO適用の場合、落札者等を公示する必要がありますので、仮契約締結後、調達課へ連絡のうえ契約書の写し（データ）を送付してください。

⑧契約の締結後

契約締結後（契約について議決を得た後）、契約内容については、PFI法（第15条第3項）及び同法施行規則（第4条）により、次の事項について公表する必要があります。なお、この公表は、一年間が経過する日まで掲示し、又は閲覧に供しなければなりません。

公表しなければならない事項

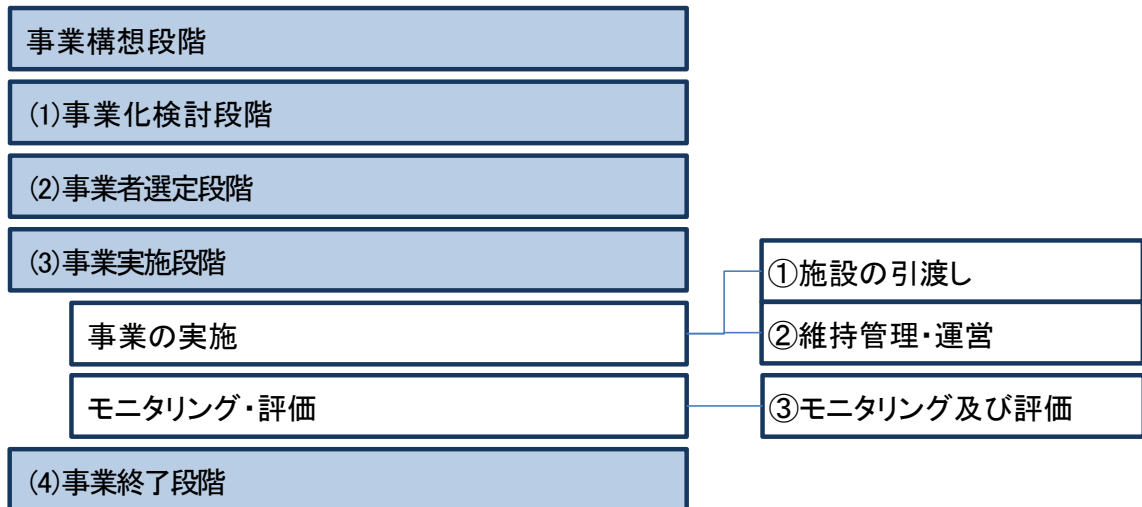
- 公共施設等の名称及び立地
- 選定事業者の商号又は名称
- 公共施設等の整備等の内容
- 契約期間
- 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項
- 契約金額（契約金額が存在しない場合を除く。）
- 契約終了時の措置に関する事項

また、指定管理者の指定の議決を得たときは、指定管理者の指定の告示と指定した者へ通知をする必要があります。（浜松市指定管理者による公の施設の管理に関する条例第7条第2項）

なお、契約金額の変更を伴う事業契約の変更をしたときは、変更後の事業契約の内容及び変更の理由を公表しなければなりません。（PFI法施行規則第4条第4項）

(3) 事業実施段階

事業の実施からモニタリング、事業終了までの段階を「事業実施段階」とします。



①施設の引渡し

B T O方式を例に説明します。

(ア) 設計・建設段階

市は、民間事業者から必要な報告を受ける等、モニタリング基本計画及びモニタリング実施計画に沿って設計・建設段階のモニタリングを行います。必要に応じて公共建築課が助言等の支援を行います。

(イ) 施設の完成

民間事業者から施設完成の報告を受けて、事業所管課は施設が事業契約に基づいた要求水準を満たしているかを確認します。(完成確認)

必要に応じて、公共建築課、技術監理課が技術的な助言などの支援を行います。

これにより、建設工事に関する瑕疵担保責任等を負う場合を除き、民間事業者の建設工事における履行義務が完了となります。

(ウ) 施設の引渡し

民間事業者が事業所管課に対し竣工図書と施設の引渡しを行います。引渡しの時期については、契約書で予め具体的に定めておきます。

また、登記手続が必要となる場合には、手続き及びこれに要する費用を民間事業者が負担する旨を契約書で規定しておくこともできます。

なお、D B O方式等、建設請負契約を含むP P Pの場合は、(ア)設計・建設段階では監督を、(イ)施設の完成時には検査を行う必要があります。監督員については原則として公共建築課が、検査職員については技術監理課が配置します。

B O T方式の場合は、契約期間終了後に施設の引渡しとなるため、(ウ)の手続きは契約期間終了時となります。

②維持管理・運営

民間事業者は、各年度開始前に年間業務計画書を作成し、事業所管課と協議します。承認を得られた後、民間事業者は業務計画書に基づいて維持管理・運営業務を開始します。市は、

民間事業者から必要な報告を受ける等、モニタリング基本計画及びモニタリング実施計画に沿って維持管理・運営段階のモニタリングを行います。

③モニタリング及び評価

モニタリングとは、民間事業者による公共サービスの履行に関し、約定に従い適切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、施設管理者（市）の責任において、民間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）する行為をいいます。このため、要求水準書や事業契約書、モニタリング基本計画において、判断基準や留意事項等についてなるべく具体的に示しておく必要があります。

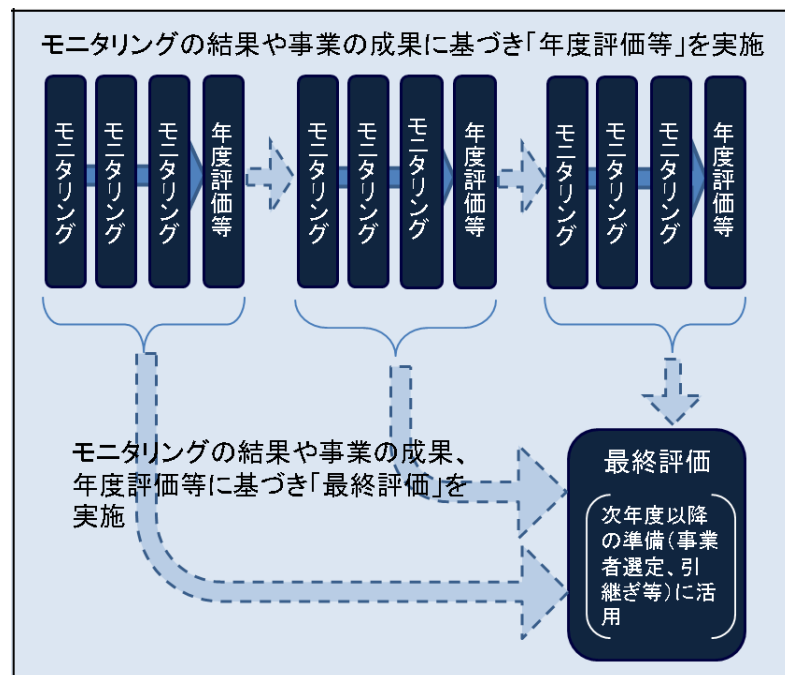
モニタリングは、サービスの質の低下や重大な事故の発生を未然に防ぐことだけでなく、事業終了後や、何らかの事情で市直営で実施せざるを得ない状況になった場合の対応として、運営等のノウハウを保持しておくこと等の必要性からも、非常に重要です。

モニタリング業務は、高度な知見や専門性を要する場合も有るため、必要に応じて業務の一部を外部のコンサルタント等に委託します。

(ア) モニタリングの流れ

市は、モニタリングの方法等についての基本的事項を定める「モニタリング基本計画」の案を公告時に公表し、事業契約後に策定します。モニタリングはこの「モニタリング基本計画」に基づき、事業契約後に民間事業者が市と協議の上策定する「モニタリング実施計画書」に従って実施します。実施したモニタリングの結果や事業の成果に基づき、年度終了時など一定期間ごとに年度評価等を実施し、結果を公開します。なお、公表することにより民間事業者の権利、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については、これを除いて公表します。

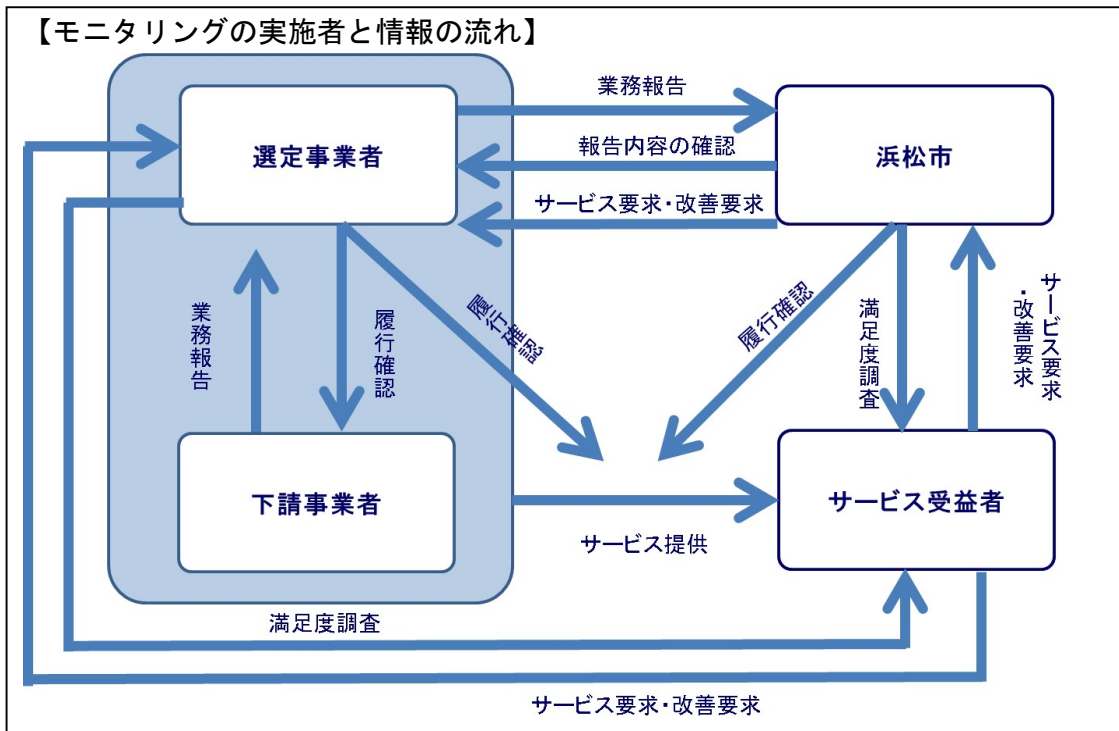
最終評価は、これまで実施したモニタリングや年度評価等の結果、事業期間全体を通じた事業の成果に基づき、事業終了（契約期間満了）時に実施します。



(イ) モニタリングの手法

モニタリングの手法を具体的に定める場合には、モニタリングの実施者、個々のサービスの重要度、モニタリングに係る費用等を考慮し、その対象にあった手法を選定していくこととなります。モニタリングの方法は、大きく分けて、民間事業者からの報告内容の確認、実際のサービスの履行確認、サービス受益者への満足度調査等が考えられます。国の「モニタリングに関するガイドライン」(内閣府 HP 参照)も参考にして、モニタリングの手法を検討します。

事業終了時には、市は事業完了時の検査、事業移管に関する手続き、施設移管に関する手続き、事後評価報告書の作成・公表を行う必要がありますが、手続きを実行するにあたっては、事前に契約内容の確認を行い、準備を行っておくことが重要です。



(ウ) 設計・建設段階のモニタリング

設計・建設段階におけるモニタリングでは、主に次の事項について確認します。必要に応じて、設計段階では公共建築課、完工・引渡し段階では技術監理課が技術的な助言などの支援を行います。

要求水準に満たない事項がある場合は、維持管理・運營業務に影響を与える可能性があるため、至急是正を求めます。

(BTO等のPFIの場合)

段階	事項	支援
設計段階	<ul style="list-style-type: none"> ■実施設計図書の内容 ■作業スケジュール 等 	公共建築課
建設段階	<ul style="list-style-type: none"> ■基礎工事施工状況 ■躯体工事状況 ■設備、電気配管工事状況 等 	-
完工・引渡し段階	<ul style="list-style-type: none"> ■事業者検査の結果 ■実施設計図書との整合 ■外観及び内観 	技術監理課

	<ul style="list-style-type: none"> ■機能点検、作動検査の結果 ■防災設備の整備状況 ■各種施工関係書類 ■関係官公署への提出書類 等 	
--	--	--

(エ) 維持管理・運営段階のモニタリング

維持管理・運営段階におけるモニタリングでは、主に次の事項について確認します。報告書等による履行を確認した上で、報告書等の内容に相違が無いか、測定機器による計測や実地調査等により確認します。モニタリングの結果を踏まえ、改善が必要な場合は是正を要求します。サービス低下（要求水準未達）のリスクを民間事業者へ負わせることで市民サービスを担保するために、モニタリング結果とサービス対価の支払いを連動させる場合、その仕組みはモニタリング基本計画に示します。

また、市のタテモノ資産の管理及び事業期間終了後の維持管理のために、施設の維持管理の状況について把握することも必要になります。

内容	事項
報告書等による履行確認	<ul style="list-style-type: none"> ■管理者等と選定事業者の間で決められた業務報告書などの報告書が契約に定めた期限等で提出されているかの確認 ■報告書の具体的内容が要求水準を満たしたものとなっているかの確認 ■サービス受益者等からの苦情等が適切に対処されたかの確認
事実の確認	<ul style="list-style-type: none"> ■測定機器による計測 ■サンプルの抽出 ■現場での抜き打ち確認 ■サービス受益者等からの苦情等の連絡 ■顧客満足度調査 等

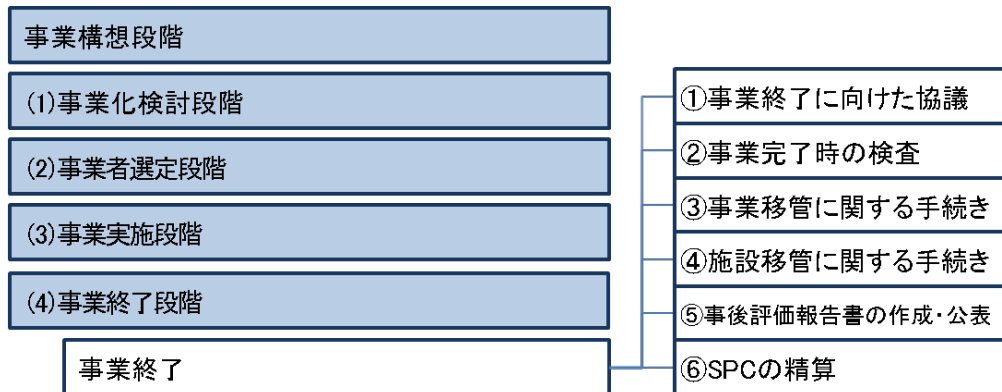
(オ) 財務状況のモニタリング

民間事業者の財務状況が悪化すると提供されるサービスの安定性等に大きな影響を与える可能性があるため、事業期間中、民間事業者の財務状況についても財務諸表等により確認します。

内容	事項
民間事業者の財務状況等の確認	<ul style="list-style-type: none"> ■計算書類等（貸借対照表、損益計算書、キャッシュフロー計算書、株主資本等変動計算書等）の内容確認 ■（財務諸表の確認により懸念される事象が発生している場合）追加資料の提出や原因説明等を要求 ■（必要に応じて）専門家による調査 ■（直接協定を結んでいる場合）協定締結済み金融機関との連携調査 ■取締役会議事録、株主総会議事録 等

(4) 事業終了段階

事業期間が満了し、移管や事後評価等を行う段階を「事業終了段階」とします。



①事業終了に向けた協議

事業終了後は、新たに事業者を選定して事業を継続する方法や、現行の事業者が継続して事業を行う方法などが考えられます。このため、事業終了に向けた協議についても、事業期間終了までに十分な期間を設けて検討する必要があります。

②事業完了時の検査

市は民間事業者が行う「必要更新投資」、「事業完了前の品質検査」、「事業終了確認検査」、「事業終了確認検査」等の検査結果の内容を確認します。

③事業移管に関する手続き

契約に基づき、原状回復義務の有無、契約延長の可否、所有権移転の方法等について確認し、手続きを行うとともに、業務の引継ぎを行います。

④施設移管に関する手続き

契約に基づき、施設移管に関する手続きを行います。

BTO方式の場合では、施設は市が所有していますので移管手続きは不要ですが、契約内容に沿った施設の状態の確認が必要です。

BOT方式の場合には、市に施設が引渡されることとなりますので移管手続きが必要となります。その際には、移管される施設の状態に加え、譲渡価格の確認を行う必要があります。譲渡価格については契約内容に応じて有償譲渡と無償譲渡の場合がありますが、有償譲渡の場合には、契約で定められた価格で買取りを行いますので予算措置が必要です。

必要に応じて、公共建築課、技術監理課が支援します。

⑤事後評価報告書の作成・公表

市及び民間事業者は、定められた事業終了手続きが確実に履行されたことを双方で確認し、民間事業者から契約終了の報告書を受領します。そして最後に市は事業全般にわたる評価をとりまとめ、アドバイザー事業者など専門家による検討を加え、事後評価報告書を作成し、支障がない範囲で公表します。事後評価報告書は、市のPPP/PFIに関するノウハウの蓄積にも活用します。事後評価の方法については、「PFI事業における事後評価等マニュアル」（内閣府）も参考に検討します。

⑥SPCの精算

民間事業者はSPCを清算し、清算後の利益を民間事業者間で分配し、法人を解散します。

2 その他の留意事項

- (1) 議会の議決が必要な事項
- (2) 行政財産の取扱い（貸付等）
- (3) 財政上の支援
- (4) 委託検討会議の必要性
- (5) 民間事業者の業務範囲（法適合）
- (6) 入札保証金と契約保証金
- (7) 特定事業選定の取消
- (8) リスク分担
- (9) 指定管理者制度との関連
- (10) 保険加入等
- (11) 事業破綻時の対応
- (12) 決裁者

(1) 議会の議決が必要な事項

PPP/PFIを実施するにあたり、以下の項目については、条件によって議会の議決が必要です。

- ①債務負担行為の設定
- ②公の施設設置管理条例の制定・改定
- ③事業契約の締結
- ④無償又は低額による財産の貸付等
- ⑤指定管理者の指定
- ⑥公共施設等運営権の設定
- ⑦公共施設等運営権の移転の許可

①債務負担行為の設定

PFI事業は、複数年度にわたる契約となるため、市からの支払いが全くない事業である場合を除き、債務負担行為を設定する必要があります。債務負担行為の議案は、入札の前に議会へ提案します。PFI以外のPPP事業の場合も、複数年にわたる事業の場合は同様です。

②公の施設設置管理条例の制定・改正

通常の場合、公の施設の新設、改修に伴う条例の制定・改正は実施設計前（使用料（利用料金）徴収施設の場合、実施設計後）に行います。

PFIの場合も、原則として、入札公告の前までに条例の制定・改正しますが、性能発注により施設の詳細（実施設計、料金徴収の対象、金額など）が決まらないその他やむを得ない事由によって条例の規定内容が定まらない場合には、事業契約の締結及び指定管理者の指定と同時の制定・改正も可能です。

③契約の締結

契約の締結について、以下の場合には、議会の議決が必要です。

※議決して締結した契約を変更契約する場合も議決が必要になります

・3億円以上のPFI事業契約を締結する場合

PFI事業の場合、PFI法第12条及び同法施行令（平成11年政令第279号）第3条により、買入れ又は借入れの事業契約で、予定価格（維持管理、運営等に要する金額を除いた額）が3億円以上のものは議決が必要と規定されています。

なお、「買入れ」とは、BOTによる施設の買入れを指しますが、BOTで事業契約終了時に無償で市側に所有権を移転させる旨を事業契約上規定していたとしても、その実質がサービス対価による買取りと認められるような場合も含むと考えられます。

また、「借入れ」とは、BOTの場合で、事業期間中、事業者が施設等の所有権を有する場合、市側が賃借することを意味します。

・3億円以上の工事又は製造の請負契約を締結する場合

地方自治法（昭和22年法律第67号。以下「地方自治法」という。）第96条第1項第5号の規定により、本市では、議会の議決に付さなければならない契約を、浜松市議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例（昭和39年浜松市条例第26号）第2条で、「予定価格3億円以上の工事又は製造の請負」と規定しています。DBO事業の請負契約に議決が必要な場合は、その他の契約（運営委託契約等）についても請負契約と一体の事業であることから、仮契約を締結し、請負契約の議決をもって本契約とします。

④無償又は低額による財産の貸付等

無償又は時価より低い金額による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号により、条例で定める場合を除き議会の議決が必要です。

⑤指定管理者の指定

指定管理者を指定する場合は、地方自治法第244条の2第6項により、議会の議決が必要です。PFI事業で指定管理者制度を併用し、当該PFI事業者を指定管理者として指定する場合は、事業契約締結と同じ議会でも構いません。

⑥公共施設等運営権の設定

公共施設等運営権を設定する場合は、PFI法第19条第4項により、議会の議決が必要です。

⑦公共施設等運営権の移転の許可

公共施設等運営権を移転する場合は、PFI法第26条第4項により、条例に特別の定めがある場合を除き、議会の議決が必要です。

(2) 行政財産の取扱い（貸付等）

地方自治法の規定により、行政財産は、原則として私権の設定ができませんが、PFIの場合には、必要に応じて、民間事業者に対して行政財産の貸付ができると規定されています（PFI法第69条、第70条）。

ただし、民間施設との合築の場合などにおいては、将来、民間施設の経営の悪化により、公共サービスに影響がでることのないよう、注意が必要です。

また、事業の期間中、公有財産（普通財産及び行政財産）を無償又は時価より低い対価で民間事業者を使用させること（PFI法第71条第2項に規定）も可能ですが、議会の議決を得る必要があります。

貸付を行う場合の条件等は、地方自治法、PFI法のほか、借地借家法、浜松市財産の交換、譲渡、貸付け等に関する条例や浜松市公有財産管理規則等を参照して検討します。

(3) 財政上の支援

従来型の事業方式では補助の対象となる事業であっても、PFI事業において、民間事業者が実施主体となる場合などには、補助対象外となるケースがあります。また、税制面においても、民間事業者が施設を所有する場合には、公共が所有しているときには掛からない税金が課税されることもあります。

国においては、このような格差の是正（イコール・フットィング）を行い、PFIを円滑に推進していくための見直しが行われ、BOT方式により整備される公共施設等に係る地方税（不動産取得税、固定資産税等）を軽減する等、特例措置が設けられていますので、事業実施に際しては、関係機関と十分に調整を行い、適用の確認をしておくことが必要です。

(4) 委託検討会議の必要性

PFI又はPFI手法に準ずるDBOを実施する場合、各部の業務委託等検討会議設置要綱が定める所掌事務のすべてをPFI等審査委員会が所掌しているため、部業務委託契約等検討会議に諮る必要はありません。なお、各部の要綱の改正については、PFI等審査委員会条例の規定が優先されるためその必要はありません。

※各部が定める要綱の所掌事務が調達課の示す準則と異なり、PFI等事業もすべからく部検討会議に諮らなくてはならないような規定になっていけばこの限りではありません。

(5) 民間事業者の業務範囲（法適合）

①建設業法等との整合

施設整備を含む事業を実施する場合、業務の実態と建設業法等との整合に留意する必要があります。PFI事業を実施する民間事業者がSPCとなる場合で、その整備の業務について、建設業法に基づく建設工事の全部又はその主たる部分を、SPCが施工せず、SPCが他者（株主構成企業若しくは協力企業等）に請け負わせる場合、SPCの業務範囲の規定（実施方針、要求水準書及び事業契約書等の記載）に、あたかも施工がSPC自身の業務範囲のような記載をすることは、市とSPCとの事業契約が建設業法第24条に規定する建設工事の請負契約を含む契約とみなされる可能性があります。この場合、建設業法第3条の規定によりSPCが建設業の許可を要することになるほか、建設業法第22条第1項及び第3項並びに公共工事の入札及び契約の適正化の促進に関する法律第14条の規定によりSPCから他者への一括下請けが禁じられます。

実施する事業の個別特性により、SPCに業の許可の取得を課し、事業契約等に建設工事の請負契約を含めることを妨げるものではありませんが、SPCが自ら施工しない場合には、建設工事に関連するSPCの業務の内容について、以下のいずれかのように的確に規定し、誤解の生じないようにする必要があります。

- ・業務の内容が発注であることを明記する
（××工事の発注（業務）、修繕工事の発注、更新工事の発注業務 等）
- ・「●●業務に関し、SPCが建設工事に関連して自ら行う必要のある業務は●●工事の発注のみであるためSPCに建設業法上の許可は不要である」旨を明記する 等

②既存施設の残置物の適正処理

PFI事業では様々な業務を一括で発注することができますが、事業の対象となる既存施設の残置物の処分については、廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）に従った適正な取扱いをする必要があります。既存施設の備品等で不要となる残置物については、産業廃棄物として市が適正に処理する責任を負っています。引き続き使用するものを除き、事業開始までに適正に処分をしてください。

(6) 入札保証金と契約保証金

入札に参加する企業が全て浜松市の入札参加資格の登録をしている者である場合、浜松市契約規則第6条第3号により、入札保証金は免除できます。

契約保証金については、入札に参加する企業が組成したSPCは入札参加資格を登録していませんが、入札参加資格を登録している企業により組成されている場合、浜松市契約規則第27条第1項第3号相当として、浜松市契約規則第1項第6号（「その他市長が特に認めたとき。」）により免除することが可能です（要部長決裁）。また、契約規則上必要な分を免除したうえで、事業に合わせて必要な保証を課すことも可能となり、その場合は契約書にて金額や免除条件を記載します。

(7) 特定事業の選定の取消

特定事業の選定を行った後に、応募者がいない、あるいはいずれの応募者も公的財政負担の縮減等の達成が見込めない等の理由により、当該事業をPFI事業として実施することが適当でないと判断された場合には、民間事業者を選定せず、特定事業の選定を取り消す必要があります。

(8) リスク分担

リスク分担については、その範囲、負担の割合、リスクが顕在化した際の協議や手続の進め方、民間事業者の責めに帰す事由による損害賠償等を、契約書に明記します。

PFI手法では、「リスクを最も適切に管理することができる者が当該リスクを分担する」という考え方を基本としながら、経済的合理性も勘案し、決定します。

【リスク分担例】

リスク負担者 ●…主負担 ▲従負担・一部負担

リスク項目	リスクの内容	分担者		
		市	民間	
公募	入札説明書リスク	●		
	応募費用リスク		●	
	契約締結リスク	市の帰責事由による契約締結の遅延・中止	●	
民間の帰責事由による契約締結の遅延・中止			●	
	議会の議決を得られないことによる契約締結の遅延・中止	●	●	
共通	法令・税制等リスク	本事業に係る根拠法令及び税制等の変更及び新設によるもので、事業に類型的又は特別に影響を及ぼすもの	●	
		上記以外のもの		●
	政策変更リスク	市の政策変更による事業変更・中断・中止	●	
	金利変動リスク	サービス対価に係る基準金利確定前の金利の変動	●	
		サービス対価に係る基準金利確定後の金利の変動		●
物価変動リスク	物価変動による費用増減で一定の範囲内のもの		●	
	物価変動による費用増減で一定の範囲外のもの	●		

リスク項目		リスクの内容	分担者	
			市	民間
	需要変動リスク	利用者の増減によるもので、一定の範囲内のもの		●
		利用者の増減によるもので、一定の範囲外のもの	●	
		民間が担当する業務に起因するもの		●
	住民対応リスク	民間が担当する業務に起因するもの		●
	環境リスク	民間が担当する業務に起因する環境問題（騒音、振動、臭気、有害物質の排出など）によるもの		●
	資金調達リスク	事業に必要な資金で市が調達する必要があるもの	●	
事業に必要な資金で民間が調達する必要があるもの			●	
不可抗力リスク	豪雨、暴風、高潮、洪水、落盤、地滑り、噴火、地震、津波その他の自然災害、戦争、暴動、騒乱、騒擾、テロその他の人為的な現象又は疫病や感染症のうち、市及び民間のいずれの責めにも帰すことのできない事象で、市又は民間によっても予見し得ず、若しくは予見できてもその損失、損害又は障害発生の防止手段を合理的に期待できないもの	●	▲	
整備	契約不適合リスク	既存の施設に瑕疵が発見された場合	●	
		整備・維持管理対象の施設に契約不適合が発見された場合		●
	用地リスク	事業用地等の確保の遅れ、事業用地等の変更により事業に影響を与えた場合	●	
		予見不能な地中障害物や埋蔵文化財が発見されるなどにより事業に影響を与えた場合	●	
		工事に要する資材置き場や進入路の確保に関するもの		●
	測量・調査リスク	市が実施した測量・調査に関するもの	●	
		民間が実施した測量・調査に関するもの		●
	設計変更リスク	市の要望により設計条件の変更等を行う場合	●	
		設計の誤りなど民間に起因する不備・変更によるもの		●
	工事遅延リスク	市の指示等の市帰責事由による工事の遅延	●	
資機材調達、工程管理等の民間帰責事由による工事の遅延			●	
性能リスク	工事完了後、市の検査で要求水準の不適合が発見した場合		●	
施工監理リスク	施工監理の不備により工事内容、工期などに不具合が発生した場合		●	
維持管理運営	施設・設備損傷リスク	施設・設備の劣化等に対して適切な措置がとられなかったことによるもの		●
		民間の帰責事由によらない事故等によるもの	●	
		第三者による施設の損傷等	●	

リスク項目		リスクの内容	分担者	
			市	民間
	第三者賠償リスク	民間の帰責事由により第三者に損害を与えた場合		●
		市の帰責事由により第三者に損害を与えた場合	●	
他	債務不履行リスク	市の帰責事由に起因する事業の中止・延期	●	
		市の帰責事由によるサービス対価等の支払いの遅延・不能	●	
		民間の帰責事由による事業の延期・中止		●
	事業期間終了時の性能リスク	事業期間終了時における施設・設備の要求水準の確保		●

(8)-2 物価変動リスクの考え方

性能発注であるPFIは、民間の創意工夫により物価変動による影響を緩和していくことが期待され、事業期間中、通常の範囲内の物価変動は選定事業者のリスクとなります。しかし、応札時点において選定事業者にとって想定できなかった急激な物価上昇が生じた場合についても全て事業者のリスクとすることは、結果として市民サービスの低下や、事業破綻を招く恐れがあるため、合理的に官民でリスクを分け合う必要があります。

設計・建設業務の対価については、建設請負契約の全体スライドの仕組みを参考にしながら、PFI事業の特性を考慮して、事業ごとに決定します。例えば、通常の建設請負契約よりも、公告～契約、契約～実際の施工業務までの期間が長くなることから、基準とする日を公告日等の早い段階にすることで予定価格の算出時点と近づけることや、支払や業務のスケジュールに合わせて改定のタイミングを調整することが考えられます。

また、指標の設定については、性能発注であるため実際の施工の内容は契約時には未定であること等に注意しながら、選定事業者が実際に用いる財・サービスの市場価格への感応度が高いものを採用する必要があります。事業内容が多岐にわたる場合は、サービス対価の中で対象業務ごと・対象費用項目ごとに物価指数を設定する場合があります。サービス対価改定の仕組みは契約書案で示しますが、指標については、あらかじめ入札説明書等に「落札者の提案する指標、改定頻度等の条件について合理性及び妥当性があると本市が認める場合、協議を行い落札者の提案する指標により事業契約を締結することができる」旨明記し、事業者の提案を受け、契約締結前に決定することも可能です。

なお、サービス対価の改定の基準時点は、実施方針等において明示することが望ましいとされています。(PFI事業実施プロセスに関するガイドライン(令和7年6月4日改定))

運営・維持管理業務の対価についても、PFIでは長期の契約になることが多いことから、サービス対価改定の規定を設け、一定以上の物価等の変動があった場合は、サービス対価を改定します。

これらの物価変動によるサービス対価の改定は契約書にその方法、タイミング、用いる指標を定め、契約に従って行います。規定の無かった方法、指標を用いての改定をする際は、契約金額の変更を伴う変更契約を行う必要がありますが、事業者から契約変更の協議の申出があった場合には適切に協議に応じ、状況に応じた必要な契約変更を実施するなど、適切な対応を図ることが必要です。

(9) 指定管理者制度との関連

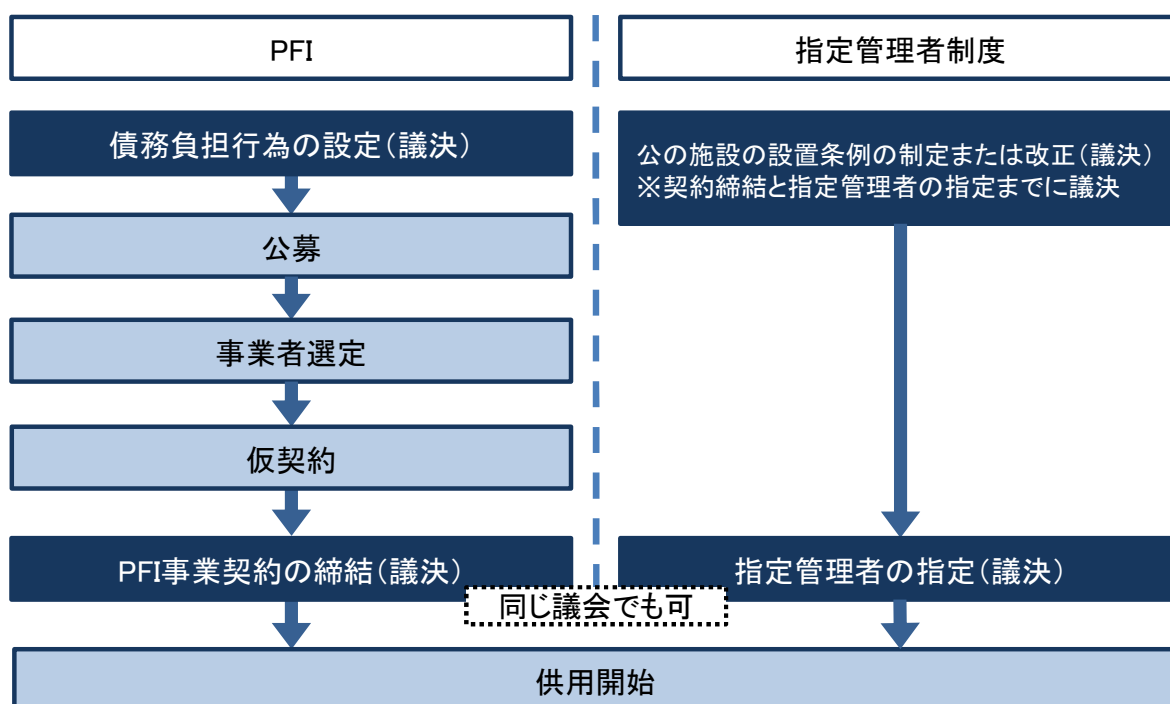
P F I も指定管理者制度も P P P の一事業手法と位置付けられます。P F I で整備した施設について、S P C を指定管理者に指定して管理を行わせることも可能ですが、同一の制度ではないため、それぞれ議会の議決等の手続きを経る必要があります。

ここでは、P F I で指定管理者制度を併用する場合、公共施設等運営権制度と指定管理者制度の違いや併用する場合等について説明します。

①必要な議決項目

P F I	指定管理者制度
<ul style="list-style-type: none"> ■ 債務負担行為の設定 ■ P F I 事業契約の締結 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 公の施設の設置条例の制定（改正） ■ 指定管理者の指定

② P F I と指定管理者制度を併用する場合のスケジュール



P F I 法上の契約と指定管理者制度とは別個の制度のため、一方の手続きが「自動的」に他方の手続きを兼ねるということはありません。

指定管理者制度を含む P F I 手法で事業者（指定管理者）を公募する場合、「浜松市指定管理者による公の施設の管理に関する条例（平成 20 年浜松市条例第 61 号）」等の関係法令を遵守し、「浜松市指定管理者制度の実施に関する基本指針」及び「指定管理者制度の実施に関するマニュアル」を参考にするとともに、アセットマネジメント推進課と協議をしながら実施してください。

③併用する場合の留意点

項目	留意事項
民間事業者が行う業務内容の検討	市長のみの権限に属する事務に係る業務を指定管理者が行うことはできません。（以下例） ■ 使用料の強制徴収 ■ 不服申立てに対する決定 ■ 行政財産の目的外使用許可
入札説明書等の公募書類	入札説明書等の公募資料において、以下を明記しておく必要があります。 ■ 指定管理者の指定に当たっては議決が必要となること ■ 指定の議決が得られない場合の措置 ■ 「浜松市指定管理者による公の施設の管理に関する条例」第2条に規定する事項と同等の内容 また、公の施設の設置条例に規定するべき内容（事業範囲、開館時間、利用料金等）について、事業者の提案に委ねる範囲に齟齬の無いよう記載する必要があります。既に当該公の施設の設置条例がある施設の事業の場合、特に注意が必要です。
入札参加資格	指定管理者となる者（SPCが指定管理者となる場合には、構成企業等で実際に運営・維持管理等、指定管理者としての業務を行う者）は、本市の指定管理者として通常求められる条件を満たす必要があります。 ■ 「浜松市指定管理者による公の施設の管理に関する条例」第3条に該当しないこと ■ 「浜松市指定管理者制度の実施に関する基本指針」第8条に規定する指定管理者の申請者要件を満たすこと
契約書（協定書）	契約書（協定書）で「浜松市指定管理者による公の施設の管理に関する条例」第8条第2項に規定する事項を定めている必要があります。
指定管理者を指定する際の議決	指定にあたって議決するべき事項は、施設名称、指定管理者名、指定期間等になります。また、指定の議決を得たときは、指定管理者の指定の告示と指定した者へ通知をする必要があります。（浜松市指定管理者による公の施設の管理に関する条例第7条第2項）
公の施設の設置条例の制定又は改正	公の施設の設置条例の制定又は改正は、事業契約の締結及び指定管理者の指定の議決までに行う必要があります。 利用料金や開館時間等、条例に規定するべき内容が民間事業者の提案により決定する場合は、条例に反映することを想定してスケジュールを決定する必要があります。
事業報告書	指定管理者は、毎年度終了後、「浜松市指定管理者による公の施設の管理に関する条例」第9条に規定する事項が記載された事業報告書を提出する必要があります。（地方自治法第244条の2第7項） ■ 施設の管理に係る業務の実施状況に関する事項 ■ 施設の利用状況に関する事項 ■ 施設の管理に係る経費の収支状況に関する事項

※その他、指定管理制度に関する事項は「指定管理者制度の実施に関するマニュアル」を参照してください。

④公の施設における民間事業者の業務範囲

業務範囲	P F I	公共施設等運営権	指定管理者制度
利用料金の收受	×	○	○
利用料金の設定	×	○	○
施設の使用許可	×	×	○

公共施設等運営権制度と指定管理者との違いは、施設の使用許可等の行政処分の可否となります。従って、公共施設運営権制度を導入し、かつ当該運営業務に使用許可権限を行使する必要がある場合には、重ねて指定管理者の指定を行う必要があります。

⑤公共施設等運営権（コンセッション）制度と指定管理者制度との比較

事項	公共施設等運営権制度	指定管理者制度
根拠法令	P F I 法（列内引用条項は同法）	地方自治法（列内引用条項は同法）
法的性質	行政処分（運営権の設定）	行政処分（指定管理者の指定）
管理・運営に関する事項等を定めるもの	条例（第 18 条）、実施方針（第 17 条）、公共施設等運営権実施契約（第 22 条）	条例（第 244 条の 2 第 1 項、第 9 項）
選定・設定手続	運営権を設定するには、予め議会の議決必要（第 19 条第 4 項）	指定管理者の指定をするには、予め議会の議決必要（第 244 条の 2 第 6 項）
利用料金收受権	運営権者の収入とする（第 2 条第 6 項、第 23 条第 1 項）	指定管理者の収入とすることができる（第 244 条の 2 第 8 項）
市の監督権限	市は業務・経理状況報告を求め、実地調査し、又は必要な指示をすることができる（第 28 条）	市は業務・経理状況報告を求め、実地調査し、又は必要な指示をすることができる（第 244 条の 2 第 10 項）
利用料金の設定	事前届出制（第 23 条第 2 項）	事前承認制（第 244 条の 2 第 9 項）
費用の徴収	可能（運営権対価）（第 20 条）	可能（納付金）
使用許可の権限	使用許可権限を付する法令上の根拠はない	条例の定めにより、指定管理者が使用許可の権限を行わせることができる
取消事由	法で定める事項に該当した場合のみ（第 29 条）	法で定めるほか、施設所管課で指定の取消しに関する処分基準を定める（第 244 条の 2 第 11 項）
地位・権利の譲渡の可否	譲渡可能（第 25 条）。原則として議会議決必要だが、条例で特別の定めがあればこの限りではない（第 26 条）	指定管理者の地位譲渡制度はない。指定の取消しと新規指定による
物権性・登録制度	あり（第 24 条、第 27 条）	なし
抵当権の設定	可能（第 25 条）	想定していない
補償制度	あり（第 30 条）	想定していない

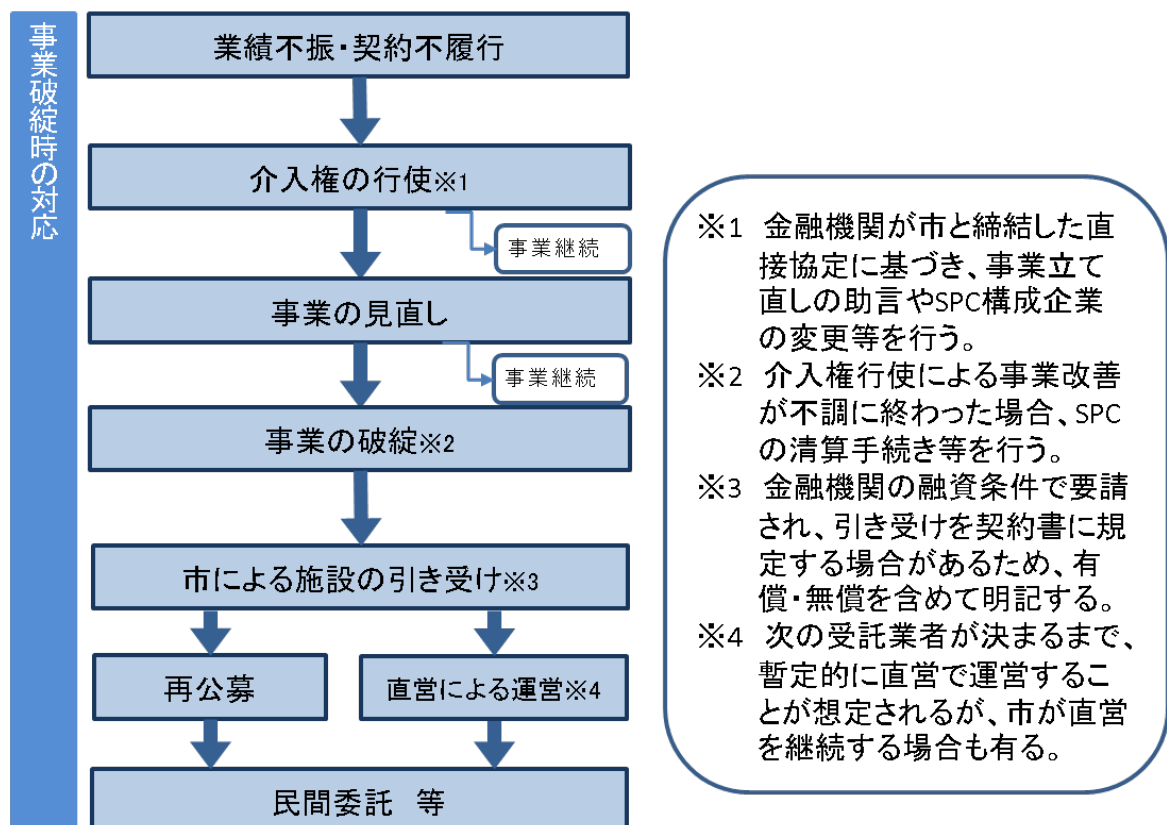
(10) 保険加入等

市が所有する建物や工作物等の財産を解体・撤去、新規取得又は改修する場合、市が加入する保険（火災保険等）について、解約や加入、変更の手続きが必要になる可能性があります。施設所管課は、事業の内容が固まったら手続き等の必要性和その時期について、アセットマネジメント推進課へ相談してください。

(11) 事業破綻時の対応

PFIでは、リスクを最も良く管理することができる者に当該リスクを分担することとしており、また、SPCを設立することで、SPC構成企業のPFI事業以外の不振が原因で、当該PFI事業へ影響が及ぶことを避けるなど、事業破綻を防ぐ仕組みを設けています。

しかし、万が一事業が破綻した場合の対応策について、事業破綻に至るプロセス及びその対応についてフロー図で示します。破綻処理に関する取扱いは、事業契約で規定されていますが、SPCの業績不振や契約不履行が発生した場合や事業の立て直しに失敗し破綻に至った場合でも、必要とされる事業であれば、再公募による民間委託等により、その事業自体を継続させることが重要です。



(12) 決裁者

P F I 事業に関する決裁者は以下の通り。

P F I 事業の主な事務	決裁者（専決者）	適用する規定
実施方針の策定の見通しの公表 【法第 15 条】	部長等	規程第 11 条別表 1 (1) 一般に関する事項の「告示及び公告」に関する事項のうち、「重要なもの」に該当
実施方針の策定・公表 【法第 5 条】	副市長	規程第 10 条別表 1 (1) 一般に関する事項の「方針の確立している市行政の事務及び事業の計画及び実施」に関する事項のうち、「特に重要なもの」に該当
特定事業の選定【法第 7 条】 (客観的な評価 (V F M) 公表含む。)	部長等	規程第 11 条別表 1 (1) 一般に関する事項の「告示及び公告」に関する事項のうち、「重要なもの」に該当
事業者選定手続のうち募集要項・入札説明書等の公表 【法第 8 条】	副市長	規程第 10 条別表 1 (1) 一般に関する事項の「方針の確立している市行政の事務及び事業の計画及び実施」に関する事項のうち、「特に重要なもの」に該当
事業者選定手続のうち審査、落札者の選定、基本協定の締結※ 【法第 8 条】	市長	規程第 9 条(11)「特に重要な協定、覚書等の締結」に該当
客観的評価の公表【法第 11 条】	部長等	規程第 11 条別表 1 (1) 一般に関する事項の「告示及び公告」に関する事項のうち、「重要なもの」に該当
事業契約の締結【法第 14 条】	課長等	規程第 11 条別表 1(3)財務に関する事項の「契約及び支出負担行為／その他」に該当
指示等【法第 28】 (モニタリング)	副市長、部長等 又は課長等	規程第 10 条別表 1 (1) 一般に関する事項の「指導、勧告、助言等の行政指導」に関する事項のうち、その内容の軽重に応じて適用
直接協定（必要な場合）	副市長	規程第 10 条別表 1 (1) 一般に関する事項の「協定、覚書等の締結」に関する事項のうち、「重要なもの」に該当

※ 決裁のタイミングは基本協定の締結時

- ・表中「規程」とあるのは、浜松市専決規程（昭和 41 年訓令甲第 16 号）
- ・詳細は浜松市専決規定による

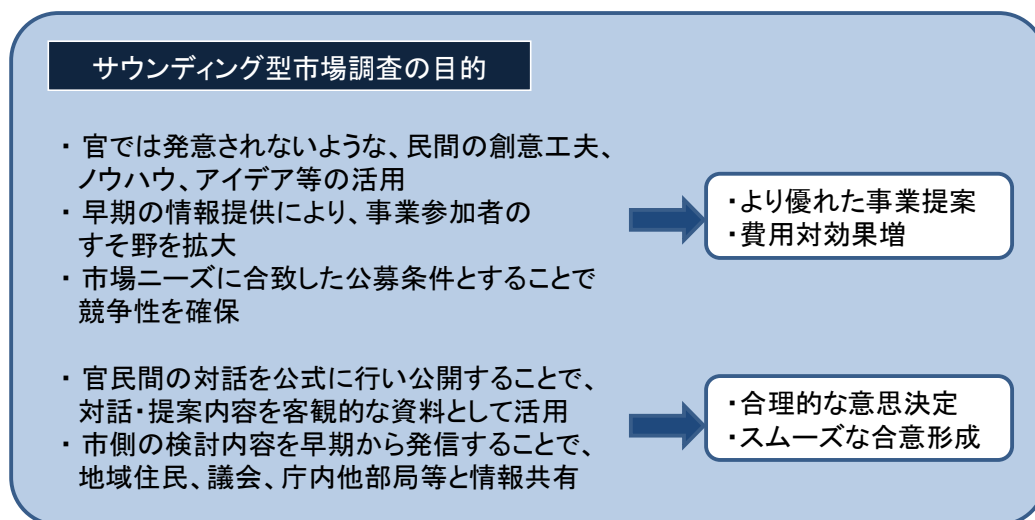
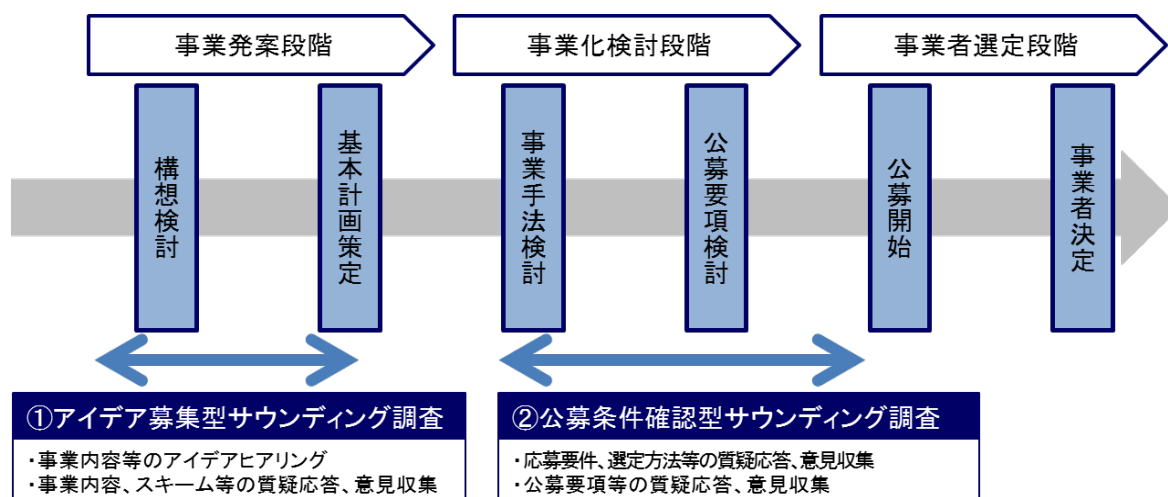
第五章 サウンディング型市場調査

PPPの更なる導入・拡大を進めるためには、従来の行政主導型から、初期の発想段階から民間の意見を幅広く取入れて検討していく民間主導型への転換が必要となります。

サウンディング型市場調査とは、事業検討に当たり、市場性や民間ノウハウを把握するために実施する官民対話手法です。この調査を通して、PPP/PFIの導入を含め、より効率的かつ効果的な事業展開を目指します。

1 サウンディング調査の手法と目的

サウンディング調査は、事業の進捗状況に応じて、次の2つの手法に大別されます。



(1) アイデア募集型サウンディング調査

民間のアイデアやノウハウを公共施設等の整備や改修等に幅広く取り入れるため、事業の構想段階において実施する調査です。

市から、事業の考え方、施設概要、前提条件の骨子案、スケジュール案等を示した上で、民間事業者と意見交換を行います。

これにより、市場性やより優れた活用アイデア、参入しやすい公募条件等を把握し、事業計画に反映することができます。

(2) 公募条件確認型サウンディング調査

事業者の参加意向を把握し、事業者がより参加しやすい公募条件を設定するため、事業化の検討段階や事業者の選定段階において実施する調査です。

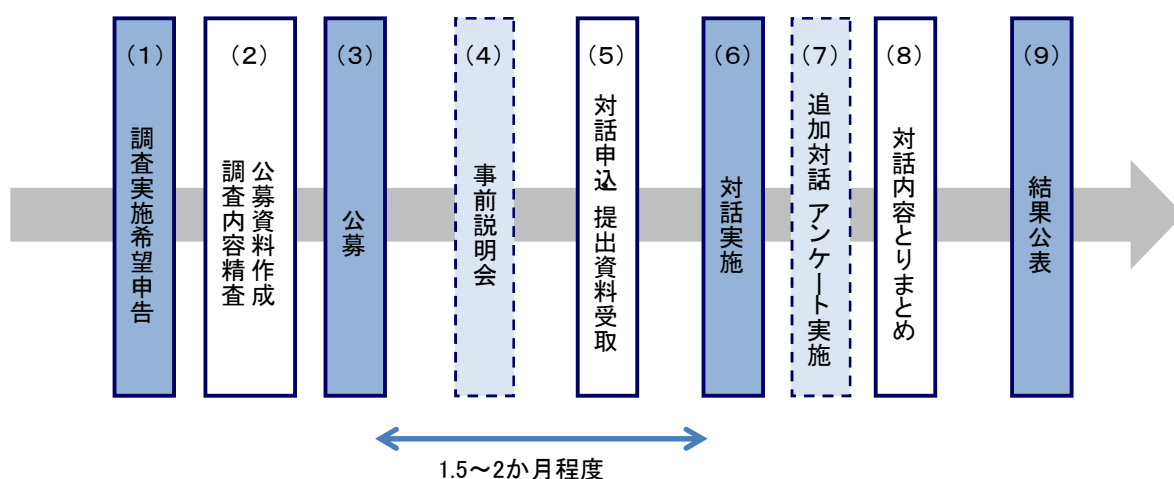
従来は、事業者の公募条件を、庁内だけで、もしくは有識者会議等を活用して検討してきましたが、事前に直接民間事業者と対話する機会を設けることで、より市場ニーズに適した内容で、公募条件を設定することができます。

2 参加資格

法人格を有し、自らの発案・提案内容を責任もって安定的に実施できる団体とします。事業の範囲が広い案件については、企業グループでの参加も可能とするなど、より具体的な対話が可能となるよう参加資格条件を設定します。

3 サウンディング調査実施の流れ

サウンディング調査の基本的なフローは下記のとおりです。



(1) 調査実施希望の連絡

事業所管課がサウンディング調査の実施を希望する場合は、アセットマネジメント推進課に連絡します。（様式3「サウンディング調査実施連絡票」）

アセットマネジメント推進課は、事業全体のスケジュールやサウンディング調査の目的等を確認し、サウンディング調査実施の可否や、実施の時期等について、事業所管課と調整します。

なお、事業方針やサウンディング調査の目的が明確でない案件や事業化の可能性が著しく低い案件等については、調査実施を認めないこともあります。

また、必要に応じて、地域住民、議会等の関係箇所への事前説明や庁内調整を行います。特に、公募条件確認型サウンディング調査の実施にあたっては、市が想定している公募条件案を公開することを踏まえて、十分な調整を行う必要があります。

(2) 調査内容精査・公募資料作成

事業方針、前提条件、スケジュール等を明確にした上で、民間事業者を確認したい事項を精査し、公募資料を作成します。

公募資料の主な記載内容

- 対話の実施時期
- 事前説明会等の開催日時・会場
- 対話及び事前説明会等の参加申込方法
- 参加資格
- 対象施設の概要
- 市側の考え方、解決したい課題
- その時点での公募条件の骨子案
- 対話項目（活用アイデア、公募条件骨子に対する意見 等）
- 留意事項（対話の取扱い、追加対話、結果公表 等）

【公募資料作成にあたっての留意事項】

アイデア募集型サウンディング調査

今後変更することのない前提条件のみを示し、民間事業者の自由な発想を引き出せるよう調査内容を検討します。

公募条件確認型サウンディング調査

公募条件案の骨子を示し、それに対する民間事業者の意見を求めます。条件の変更により、民間事業者の参入意欲が高まり、市にとってもメリットがある提案を引き出せるよう調査内容を検討します。

(3) 公募

対話参加事業者の公募は、周知にかかる期間や参加者が提案・回答を作成する期間を考慮し、対話実施の1.5～2か月前を目安に行います。

公募は、市ホームページや報道発表等で、できるだけ多くの民間事業者に対して周知します。また、実施時期により、官民連携地域プラットフォーム（基本方針 第二章6「導入に向けた環境整備について」参照）等を活用し、周知することもできます。

また、必要に応じて資産経営推進会議に報告します。報告要否の判断は、アセットマネジメント推進課で行いますので、事前に相談してください。

(4) 事前説明会

民間事業者に事業内容をより深く理解していただくことを目的とした事前説明会を必要に応じて開催します。開催時期は、公募開始後、早期に開催すると対話の充実を図る効果があります。

(5) 対話申込・提出資料受取

民間事業者からの申込や資料の受取をした場合は、受領したことをメール等で連絡します。

(6) 対話実施

申し込みのあった民間事業者と対話を行います。

【対話のポイント】

- 対話時間は、1グループ30分から60分程度を目安に行います。
- 対話のスケジュールは、時間に余裕をもって行います。
- 対話を効率的に進めるため、参加事業者の対話項目に対する回答・提案内容・対話当日に確認したい事項等を一覧表にまとめます。
- アイデア、ノウハウ等の保護のため、対話は個別に非公開で実施します。

【対話参加事業者への注意事項（対話前に伝えます）】

- 対話参加事業者の名称は公表しません。
- 対話に要する費用は対話参加事業者の負担とし、対話参加への対価や成果に対する報酬等の支払いは行いません。
- 公募後の事業者選定時に、対話への参加実績は考慮しないものとします。

(7) 追加対話・アンケート実施

対話後、必要に応じて、追加対話やアンケートを実施します。

(8) 対話内容とりまとめ

対話内容を取りまとめ、分析し、今後の事業にどう反映させるか検討します。

(9) 結果公表

透明性の確保のため、対話結果の概要を市のHP等で公表します。企業ノウハウに関わる部分の情報流出を防ぐため、事前に対話参加事業者に対し、原稿確認を行います。

4 サウンディング調査の実施体制

サウンディング調査の実施にあたり、対話の準備、対話の実施、結果の公表等の一連の業務は、アセットマネジメント推進課と連携しながら事業所管課が中心となって行います。

アセットマネジメント推進課は、過去のサウンディング調査や官民連携のノウハウを活かし、適宜支援します。

【アセットマネジメント推進課が事業所管課を支援する主なタイミング（例）】

<全体スケジュール策定時>

サウンディング調査及び事業全体のスケジュールを調整します。

<調査内容精査・公募資料作成時>

必要な情報が得られる調査内容、対話項目を精査します。

<対話実施前>

民間事業者から提出資料をもとに当日の対話資料を調整します。

<対話実施時>

必要に応じてアセットマネジメント推進課が同席し、支援します。

<結果公表前>

主に秘密保護の観点から、公表資料の内容を確認します。

<事業者公募前>

対話の結果が事業者募集要項等に反映されていることを確認します。

5 その他の留意事項

サウンディング調査の実施にあたっては、以下の点に留意してください。

- 対話の目的・目標を明確にした上で実施すること。
- 対話実施までの十分な期間を確保し、十分な情報を提供すること。
- できるだけ幅広い民間事業者に周知すること。
(報道発表、HP 掲載、官民連携地域プラットフォーム、業界団体等を活用)
- 企業ノウハウを保護すること。
- 公募後の事業者選定時に、対話への参加実績は考慮しないことを明示すること。
- 参加事業者に資料作成等の過度な負担をかけないように努めること。

対話内容は、提案者へ内容を確認した上で、独自のノウハウやアイデア等の秘匿すべき情報を除いて公表します。万が一、対話参加事業者の事業計画や事業手法等が流出した場合、事業者に損害を与えることになるため、十分な注意が必要です。

また、対話資料作成をはじめとした少なからぬ負担がかかることになるため、参加事業者に過度の負担がかからないよう配慮が必要です。

【インセンティブの考え方】

対話時の提案による事業への貢献度等に応じて、本公募において評価点を付与するなど、参加事業者にインセンティブを与えることも考えられますが、その場合は提案に対する審査等を行うなど、より厳格な手続や仕組みが必要になります。これにより、コストをかけず、簡便に、機動的に実施できるサウンディング調査のメリットが失われるため、本市におけるサウンディング調査においては、インセンティブは当面付与しないこととしています。

参考資料等

(1) 主な関係法令

- ・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（平成11年7月30日法律第117号）
- ・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（平成11年9月22日政令第279号）
- ・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（平成23年11月28日内閣府令第65号）
- ・地方自治法（昭和22年4月17日法律第67号）
- ・公共施設等運営権登録令（平成23年11月28日政令第356号）
- ・浜松市PFI等審査委員会条例（令和4年3月24日浜松市条例第16号）
- ・浜松市指定管理者による公の施設の管理に関する条例（平成20年9月30日浜松市条例第61号）

(2) 方針、通知等

- ・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12年3月13日総理府告示第11号）
- ・地方公共団体におけるPFI事業について（平成12年3月29日自治画第67号自治事務次官通知／平成17年10月3日一部改正）
- ・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に基づいて地方公共団体が実施する事業に係る地方財政措置について（平成12年3月29日自治調第25号自治省財政局長通知）
- ・浜松市民間活力の導入に関する基本方針
- ・浜松市指定管理者制度の実施に関する基本指針

(3) ガイドライン・マニュアル等

内閣府PPP／PFI推進室のホームページにPPP／PFIに関する各種ガイドライン、マニュアル、事例等が掲載されているので、適宜参考にすること。

浜松市PPP／PFI推進マニュアル

平成29年4月1日 策定
令和3年7月 改訂
令和4年4月 改訂
令和5年4月 改訂
令和6年6月 改訂
令和7年3月 改訂

浜松市財務部アセットマネジメント推進課