

石巻市 PPP/PFI 導入基本方針  
(案)

令和 7 年●月

石巻市

## 目 次

### 第1章 石巻市における PPP/PFI 導入の考え方

1	石巻市 PPP/PFI 導入基本方針について	1
2	用語の定義	3
3	PPP/PFI による効果	4
4	優先的検討の対象となる事業分野の範囲	5
5	PPP/PFI の推進体制	5
6	PPP/PFI 導入の流れ	7

### 第2章 公共施設整備・維持管理運営事業における優先的検討

1	優先的検討プロセス	8
2	事業発案（ステップ0）	8
3	優先的検討の開始（ステップ1）	9
4	適切な手法の選択（ステップ2）	10
5	簡易な検討（ステップ3）	12
6	詳細な検討（ステップ4）	15
7	検討結果の公表	16

### 第3章 公有財産利活用事業における優先的検討

1	優先的検討プロセス	17
2	事業発案（ステップ0）	17
3	優先的検討の開始（ステップ1）	18
4	対象財産の取扱方針の整理（ステップ2）	19
5	簡易な検討（ステップ3）	19
6	詳細な検討（ステップ4）	22
7	検討結果の公表	22

### [参考] PPP/PFI の概要

1	PPP/PFI について	24
2	PFI 手法	26
3	PFI 以外の PPP 手法	31
4	官民対話の方法	34

# 第1章 石巻市における PPP/PFI 導入の考え方

## 1 石巻市 PPP/PFI 導入基本方針について

本市では、これまで指定管理者制度を中心に民間事業者の活力を活用してきたほか、近年では、学校給食センターの整備・管理運営を P F I 手法で実施しようとしているなど、官民連携の取組が拡大されつつある。

一方、東日本大震災以降は復興財源を活用した公共施設の整備を行ってきたが、復旧・復興事業の完結に伴い、今後はより一層の財源確保・経費削減が求められる。また、復旧・復興事業により整備した数多くの公共施設については、市民サービスの向上を図りつつ効率的・効果的な運営が求められるほか、今後増加が見込まれる遊休公共施設についても、積極的な利活用を行う必要がある。

さらに、職員数の減少が進む中、これらの課題を解決するためには、民間事業者の活力やノウハウを活用することが非常に有効と考えられ、官民連携の取組をより推進させなければならない。

このような状況を踏まえて、民間事業者の参入が期待できる事業については、積極的に PPP/PFI 手法を導入することとし、当該手法の導入が適切かどうかを、公共施設の整備等を自ら行う従来型手法に優先して検討する際の必要事項を定めるため、「石巻市 PPP/PFI 導入基本方針」（以下「本方針」という。）を策定した。

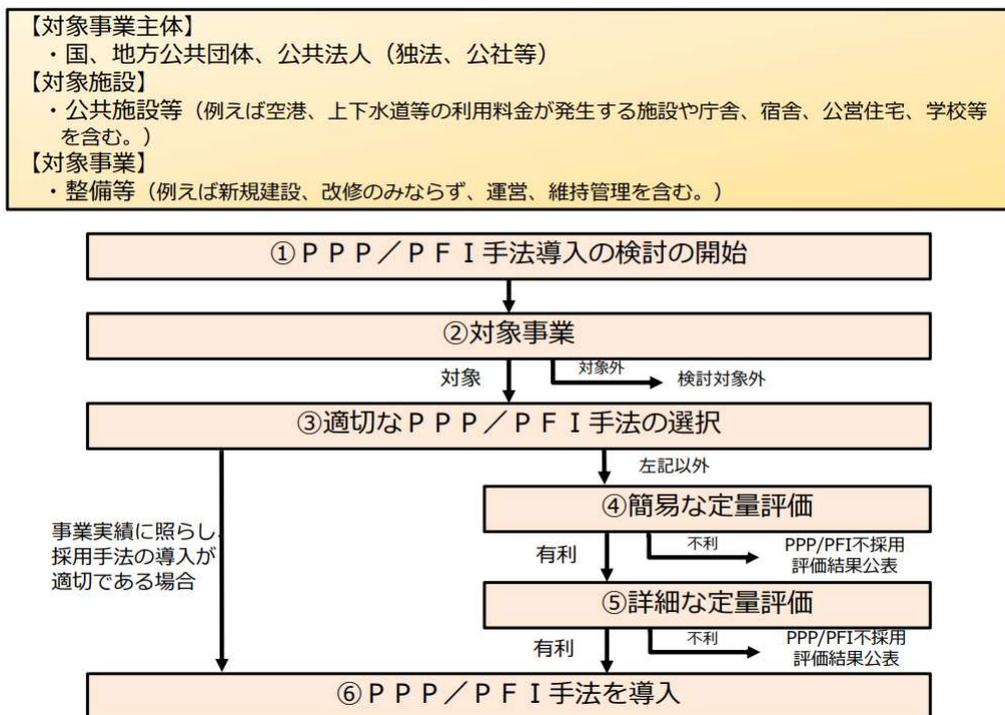
[コラム：国の方針]

平成27年12月15日に開催された民間資金等活用事業推進会議において、「多様なPPP/PFI手法導入を優先的に検討するための指針」（以下「優先的検討指針」という。）が決定されたことを受け、同月に、内閣府政策統括官及び総務省大臣官房地域力創造審議官の連名により都道府県、政令指定都市宛てに優先的検討規程（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ための手続及び基準等）の策定が要請された。

公共施設等を管理する地方公共団体は、地域の実情を踏まえ、優先的検討指針に基づき、それぞれ管理する公共施設等について、優先的検討規程を定め、これに従って優先的に検討を行うことが求められている。

内閣府が示す優先的検討プロセスの全体像は、以下のとおりである。

図表1 内閣府が示す優先的検討プロセスの全体像



出典：内閣府「PPP/PFI 優先的検討指針の概要」

なお、都道府県・政令指定都市・人口20万人以上の市区については、前述の要請及び「PPP/PFI手法導入優先的検討規程の策定及び運用について（要請）」（平成29年1月31日）により平成28年度末までの策定が求められたことから、令和2年度末には優先的検討規程の策定率は8割を超えている。

また、国は重ねての要請（同 令和3年6月21日）を行い、人口10万人以上20万人未満の団体には令和5年度末までの策定を、人口10万人未満の団体には必要に応じた策定を求めており、優先的検討規程策定の要請は小規模自治体にまで拡大されている。

## 2 用語の定義

本方針における用語の定義は、次表のとおりとする。

図表 2 用語の定義

用語	定義
PPP	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Public Private Partnershipの略</li> <li>• 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、財政資金の効率的な使用や行政の効率化等を図るもの</li> <li>• 指定管理者制度や包括的民間委託、PFI など、様々な方式がある。</li> </ul>
PFI	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Private Finance Initiativeの略</li> <li>• PPP の手法の 1 つで、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。）に基づき、民間の資金と経営能力・技術的能力を活用し、公共施設等の設計・建設・改修・更新や維持管理・運営を行う。</li> </ul>
公共施設等	<ul style="list-style-type: none"> <li>• PFI 法第 2 条第 1 項に規定する公共施設等</li> </ul>
公共施設整備等事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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</li> </ul>
利用料金	<ul style="list-style-type: none"> <li>• PFI 法第 2 条第 6 項に規定する利用料金</li> </ul>
運営等	<ul style="list-style-type: none"> <li>• PFI 法第 2 条第 6 項に規定する運営等</li> </ul>
公共施設等運営権	<ul style="list-style-type: none"> <li>• PFI 法第 2 条第 7 項に規定する公共施設等運営権</li> </ul>
整備等	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 建設、製造、改修、維持管理若しくは運営又はこれらに関する企画をいい、国民に対するサービスの提供を含む。</li> </ul>
優先的検討	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 本方針に基づき、公共施設等の整備等の方針を検討するに当たり PPP/PFI 手法の導入の適否について、従来型手法に優先して検討すること。</li> </ul>
官民対話 (サウンディング)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 事業発案段階や事業化検討段階において、事業内容や事業スキーム等に関して、直接の対話により民間事業者の意見や新たな事業提案の把握等を行うことで、対象事業の検討を進展させるための情報収集を目的とした手法のこと。</li> </ul>
単純貸付、単純売却	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 公有財産の利活用を図ることで地域課題の解決や望ましいまちづくり等に資することを目的とする貸付や売却ではなく、単なる貸付や売却を行うこと。</li> </ul>
スモールコンセッション	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 地方公共団体が所有・取得する廃校、空き施設等の身近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 事業を行うことにより、地域課題の解決やエリア価値の向上につなげる取組（詳細は、P 33 を参照）</li> </ul>

### 3 PPP/PFI による効果

PPP/PFI の手法に応じて、次のような効果が期待される。

#### (1) 低廉かつ良質な公共サービスの提供

公共施設の整備・維持管理運営事業において、PFI をはじめ PPP 手法を導入することで、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、質の高い公共サービスの提供が期待できる。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一体的に扱うことによる事業コストの削減が期待できる。

#### (2) 財政負担の平準化

PFI 手法やリース方式では、民間事業者が資金を調達の上、施設整備を行い、公共はその対価を事業期間にわたり支払う。これにより、公共は、建設時における多額の支出を避け、財政負担を平準化することが可能となる。

#### (3) 財政収入の増加

公共施設の整備・維持管理運営事業では、PPP/PFI 手法を導入することで、民間事業者によるサービスの質の向上や新たなサービスの提供等によって施設利用者からの収入増加につながり、その収益の一部を公共が受け取る場合がある（プロフィットシェアリング）。また、公共施設等運営権（コンセッション）方式では運営権対価の設定により、公有財産利活用事業では貸付・売却を通じて、財政収入を得ることが可能である。

#### (4) 新しい官民パートナーシップの形成とそれによる地域課題の解決

従来、公共が行ってきた事業を民間事業者が行うことで、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の形成が期待される。そして、新たな官民パートナーシップの下、民間ならではの発想による公共サービスの提供や公有財産の利活用により、地域課題の解決や望ましいまちづくりの実現が期待できる。

#### (5) 民間の事業機会創出を通じた地域経済の活性化

公共施設の整備・維持管理運営事業では、従来、公共が行ってきた事業を民間事業者に委ねることから、民間に対して新たな事業機会をもたらす。さらに、他の収益事業と組み合わせることによっても、新たな事業機会を生み出すこととなる。また、公有財産利活用事業においても、未利用の公有財産が民間の新たな事業拠点として活用される。

こうした民間の新たな事業機会の創出は、地域企業の活躍を促進し、また、地域雇用の拡大につながることから、地域経済の活性化が期待できる。

#### 4 優先的検討の対象となる事業分野の範囲

優先的検討の対象となる事業分野は、「公共施設整備・維持管理運営事業」及び「公有財産利活用事業」とする。

なお、PPP/PFI 事業を実施する上で、本方針による検討が困難な事業（本方針の策定前から整備等に着手している事業を含む。）や他の法令等に基づき実施する事業など、個別で検討を行うことが優先されるものについては、本方針の基準によらず検討を行うこととする。

図表3 優先的検討の対象となる事業分野

<p>① 公共施設整備・維持管理運営事業</p>	<p>公共施設等の整備又はその維持管理・運営等を通じて、市民等に対して行われる役務の提供その他公共の利益の増進に資する事業          (民間活用の適用例)          庁舎、学校教育施設、スポーツ施設、レクリエーション施設、観光施設、供給処理施設、市営住宅等、公園、産業系施設、集会施設、図書館、高齢者福祉施設、児童福祉施設、保健施設、病院、インフラ（道路、下水道、橋梁、河川、産業廃棄物処理場など）などの民間による整備・管理運営、施設の複合化や維持管理の見直しなど</p>
<p>② 公有財産利活用事業</p>	<p>未利用の土地・建物のうち、現時点で当面、本市による利用予定がないものを対象に、周辺地域のまちづくり、地域課題の解決、市の歳入確保等を目的に一定の条件を付し、貸付や売却を行う事業          (民間活用の適用例)          跡地、廃校等の廃止した施設の貸付・売却          ※公共施設に関連する（統廃合に伴う）土地は対象とすること。          ※スモールコンセッションの対象となり得る施設（廃校、空き施設等）については、貸付や売却の手法に捕らわれず、①公共施設整備・維持管理運営事業における検討も行うこととする。</p>

#### 5 PPP/PFI の推進体制

##### (1) 庁内体制

PPP/PFI 導入の検討・決定・実施に当たっては、市としての統一的な手順によって進める必要がある。事業所管課が PPP/PFI 導入の検討や具体的な事業手続を円滑に進めていくために、制度所管課が各種の支援を行い、PPP/PFI 導入における重要事項については、石巻市 PPP/PFI 導入検討委員会（以下「検討委員会」という。）において審議する。

#### ア 事業所管課

事業所管課は、個別事業における PPP/PFI 導入の検討を行い、PPP/PFI 導入の決定を受けた事業について、実施方針の策定、事業者の選定等具体的な事務を進めていく。事業の発案、検討、予算の確保などを行い、制度所管課と協議の上、検討委員会において審議する。

#### イ 制度所管課

総務部行政経営課を制度所管課として位置付ける。制度所管課は、PPP/PFI の情報提供、庁内における事業の取りまとめや調整等を行う。また、検討委員会の事務局として会議の運営を担う。

#### ウ 庁内検討組織

検討委員会は、全庁的な視点から PPP/PFI 導入の適否等について審議を行う。  
なお、検討委員会の詳細は、別に定めることとする。

### (2) 外部のノウハウの活用等

#### ア 国等の支援策の活用

PPP/PFI の推進において、内閣府や国土交通省といった国の支援策を活用していくことが考えられる。国の支援策等については、各省庁のホームページ等を確認する。

#### イ 地域プラットフォームの活用

地域プラットフォームとは、地域の企業、金融機関、地方自治体等が集まり、PPP/PFI 事業のノウハウ習得と案件形成能力の向上を図り、具体の PPP/PFI 案件形成を目指した取組である。

優先的検討プロセスにおいては、国土交通省・内閣府が支援する東北ブロックプラットフォームの取組や、みやぎ広域 PPP プラットフォーム等を利用することが想定される。

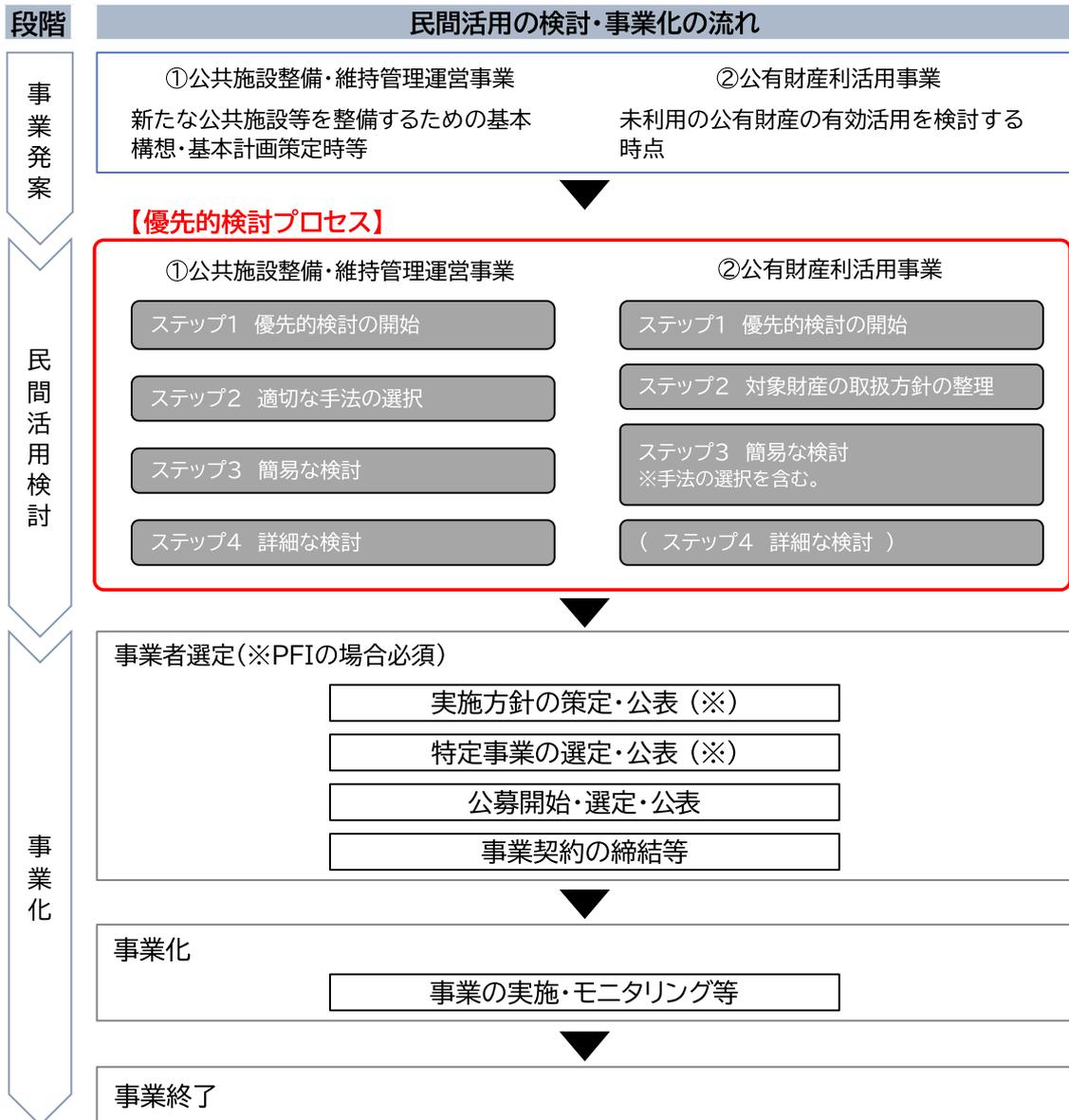
#### ウ 外部アドバイザー（コンサルタント）の活用

外部アドバイザー（コンサルタント）とは、PPP/PFI 事業において求められる実務、財務、法務、技術等の専門知識等についてアドバイスする専門家である。外部アドバイザーに委託する業務は、優先的検討での詳細な検討段階における「導入可能性調査業務」と、事業化段階における「事業者選定アドバイザー業務」とに分けられる。また、必要に応じて事業実施段階における「モニタリング支援業務」を委託することも考えられる。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。

## 6 PPP/PFI 導入の流れ

事業発案から PPP/PFI 導入検討、事業化までの流れは以下のとおりである。優先的検討の対象は、民間活用検討の段階に当たる「優先的検討プロセス」の部分であり、公共施設整備・維持管理運営事業及び公有財産利活用事業における各優先的検討プロセスは、それぞれ第2章及び第3章に示す。

図表4 PPP/PFI 導入の流れ

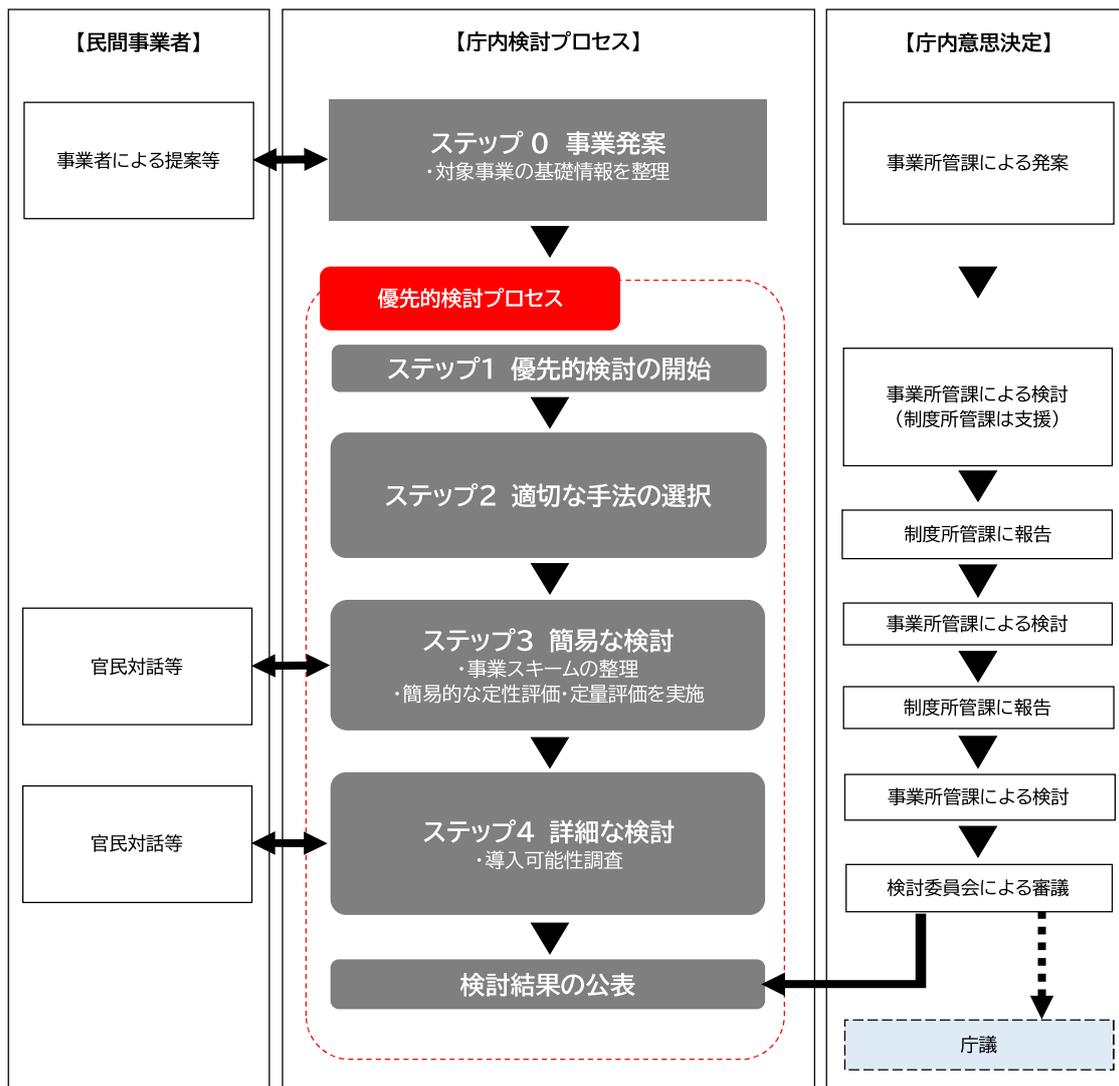


## 第2章 公共施設整備・維持管理運営事業における優先的検討

### 1 優先的検討プロセス

庁内検討プロセス、民間との対話のタイミング、庁内意思決定の流れとの関係を踏まえた、当該事業分野の優先的検討プロセスの全体像は、以下のとおりである。

図表5 公共施設整備・維持管理運営事業における優先的検討プロセスの全体像



※事業者による提案があった場合は、その時点を「ステップ0 事業発案」とする。

### 2 事業発案 (ステップ0)

公共施設整備・維持管理運営事業における事業発案のタイミングは、新たな公共施設等を整備するための基本構想・基本計画を策定するときなどが想定される。具体的には、次表のとおりである。

図表6 事業発案のタイミング

事業発案のタイミング	
①	新たな公共施設等を整備するための基本構想・基本計画を策定するとき
②	公共施設等の維持管理・運営等の見直しを行うとき
③	公共施設等の集約化・複合化を検討するとき
④	公共施設等の改修を検討するとき

事業所管課は、事業発案時に大まかな対応の方向性を検討するための基礎情報を可能な範囲で整理し、「PPP/PFI 導入可能性検討調書(別紙1)」の「事業発案(ステップ0)」欄にまとめる。整理すべき主な基礎情報は、次表のとおりである。

図表7 整理すべき主な基礎情報

整理すべき主な基礎情報	
①	対象事業の現況
②	事業実施時期
③	整備規模(事業規模及び概算事業費)
④	都市計画、法令の確認
⑤	市民ニーズや地域課題 等
⑥	他自治体における同種同規模事業のPPP/PFI 導入事例の有無

### 3 優先的検討の開始(ステップ1)

優先的検討の対象・対象外とする事業については、以下のとおりとする。

事業所管課は、対象となった事業について、「PPP/PFI 導入可能性検討調書(別紙1)」の「優先的検討の開始(ステップ1)」欄に必要事項を記載し、次のステップへ進む。

なお、この時点で優先的検討の対象外となった事業については、本方針による検討を終了する(制度所管課への報告は不要)。

#### (1) 優先的検討の対象とする事業

優先的検討の対象とする事業は、図表8及び図表9のいずれにも該当する公共施設整備等事業とする。ただし、これらに該当しない事業であっても、明らかに民間事業者の参入が見込まれる場合(具体的に民間事業者の参入希望がある場合等)で、PPP/PFIの効果が期待できるものについては、導入の検討を行うものとする。

図表 8 優先的検討の対象とする事業費要件

優先的検討の対象とする事業費要件
次のいずれかを満たすもの
① 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。）
② 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。）
※指定管理者制度導入施設については、指定管理料が1億円以上

図表 9 優先的検討の対象とする事業内容要件

優先的検討の対象とする事業内容要件
次のいずれかを満たすもの
① 建築物やプラントに関するもの ※プラントの例：廃棄物処理施設、水道浄水場、下水汚泥有効利用施設、発電施設等
② 利用料金の徴収を行うもの

(2) 優先的検討の対象外とする事業

優先的検討の対象外とする事業は、次表のいずれかに該当する公共施設整備等事業とする。

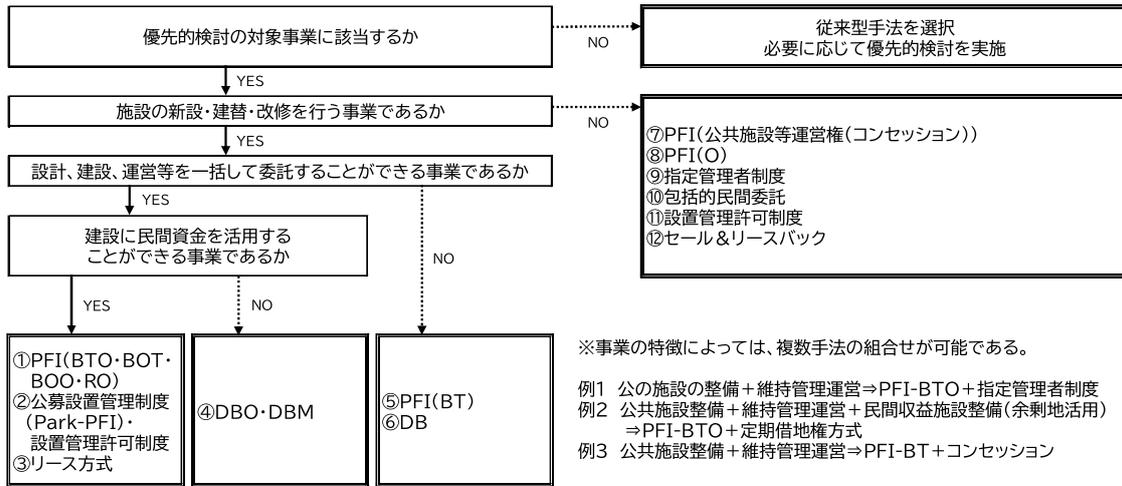
図表 10 優先的検討の対象外とする事業要件

優先的検討の対象外とする事業要件
① 既に PPP/PFI 手法の導入が前提とされているもの
② 民間事業者が実施することが法的に制限されているもの
③ 災害復旧事業その他緊急に実施する必要があるもの
④ 先進事例等により明らかに VFM が期待できないもの又は民間事業者の参画が明らかに見込めないもの
⑤ 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もの

4 適切な手法の選択（ステップ2）

優先的検討の対象事業について、当該事業の期間、特性、規模等を踏まえ、適切な PPP/PFI 手法を選択するものとする。この場合において、唯一の手法を選択することが困難であるときは、複数の手法を選択できるものとする。具体的には、以下のフローチャートを参考に、簡易な検討に先立ち対象となる PPP/PFI 手法を絞り込む。

図表 1 1 事業手法選択に関するフローチャート



なお、選択した手法が次表のいずれかに該当する場合は、それぞれ「簡易な検討」「詳細な検討」欄のとおり優先的検討での評価を経ずに当該手法の導入を決定することができる。この場合において、その旨を「PPP/PFI 導入可能性検討調書(別紙1)」の「適切な手法の選択(ステップ2)」欄に記載する。

また、次表の①に該当し、簡易な検討及び詳細な検討を省略した場合、検討委員会での審議は不要とする。

図表 1 2 簡易・詳細な検討を省略できる手法

採用手法の区分	簡易な検討	詳細な検討
① 品質確保に留意しつつ、新たな事業機会の創出や民間投資の喚起、費用の削減又は収入の増加につながった実績があり、かつ、採用手法の導入に当たって導入可能性調査を <u>実施しないことが通例である場合</u> (例：指定管理者制度等) ※指定管理者制度と PFI 手法等を併用する場合は、優先的検討を実施する必要がある。	省略可	省略可
② 品質確保に留意しつつ、新たな事業機会の創出や民間投資の喚起、費用の削減又は収入の増加につながった実績があり、かつ、採用手法の導入に当たって導入可能性調査を <u>実施することが通例である場合</u>	省略可	省略不可
③ 民間事業者から PPP/PFI に関する提案がある場合であって、当該提案において、従来型手法による場合と採用手法を導入した場合との間での費用総額の比較等の客観的な評価により、当該採用手法の導入が適切であるとされている場合	省略可	省略不可

ステップ2において検討した内容は、「PPP/PFI 導入可能性検討調書(別紙1)」の「適切な手法の選択(ステップ2)」欄にまとめ、制度所管課へ報告し、次のステップへ進む。

## 5 簡易な検討(ステップ3)

### (1) 事業スキーム等の整理

事業所管課は、PPP/PFI 手法の導入見込みについて、事業の目的・方向性や事業スキーム等を整理する。制度所管課は、事業所管課が事業スキーム等を整理するに当たり、各種の支援を行う。整理すべき項目は、次表のとおりである。

事業スキーム等の整理内容は、「PPP/PFI 導入可能性検討調書(別紙1)」の「簡易な検討(ステップ3)-事業スキーム等の整理」欄にまとめる。

図表13 整理項目

整理項目
① 事業概要(事業発案時の基礎情報を踏まえた、市が想定する事業の目的、方向性、規模、概算事業費(従来型手法の場合)等)
② 民間活用を導入する目的(民間に期待する事項)
③ 事業スキーム(事業手法、(民間に任せる)業務範囲、事業期間等)
④ 民間が実施することに対する法的制約
⑤ 事業スケジュール

### (2) 評価

事業所管課は、前表の項目を整理した上で、定性評価と定量評価の2種類の評価を行う。制度所管課は、事業所管課が評価を実施するに当たり、各種の支援を行う。

定性評価実施後、PPP/PFI 手法の効果が期待できると判断した場合は、定量評価へ進む(定性評価においてPPP/PFI 手法が有効ではないと判断した場合は、PPP/PFI 手法を導入しないことと決定し、簡易な検討を終了する。)

定量評価において、従来型手法と比較して事業期間にわたる財政負担の削減が期待できると判断した場合、詳細な検討を行うことと決定する。

各評価の詳細は、次のとおりである。

#### ア 定性評価

定性評価においては、次表の項目に該当するかどうかを確認する。全ての項目に該当する場合、PPP/PFI 手法の効果が期待できると判断する(各項目に1つでも該当しない場合は、PPP/PFI 手法が有効ではないと判断し、簡易な検討を終了する。)

また、確認に当たっては、必要に応じて類似事例の調査や官民対話を行うことも有効である。

確認結果については、「PPP/PFI 導入可能性検討調書(別紙1)」の「簡易な検討(ス

テップ3)「評価」内、「(1)定性評価」欄にまとめる。

図表 1 4 簡易な検討段階における定性評価項目

簡易な検討段階における定性評価項目
① 法律等により民間事業者が事業主体となることに明確な制約がないか。
② PPP/PFI 手法導入によって事業目的を達成できるか。
③ 以下の点から総合的に判断し、多様な効果が期待できるか。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・民間事業者等の能力やノウハウを活用することによる市民ニーズに応じたサービスの向上</li> <li>・事業目的に照らした経済的・社会的価値の向上</li> </ul>
④ 長期にわたり安定的・継続的なサービス需要が見込まれる事業であるか。
⑤ 民間との役割分担が明確にできるか。
⑥ 事業の開始までに時間的な余裕があるか(各種手続(導入可能性調査、特定事業の選定等)に必要なスケジュールの確保が可能であるか)。
⑦ 民間事業者の参画が見込まれ、事業の競争性が確保できるか。

(7) 類似事例の調査

類似事例を調査し、採用手法や想定される効果・課題、民間ノウハウの活用可能性、スケジュール等を取りまとめる。この調査は、他の地方公共団体等の公表資料(実施方針等)、ヒアリング等を通じて実施する。

(4) 官民対話

地域プラットフォーム等を活用し、簡易な検討段階で検討する事項を踏まえて官民対話を行う。簡易な検討段階において想定される官民対話の項目の例は、次表のとおりである。

なお、官民対話は、本市の意向を十分に踏まえて臨むことが重要であるため、公共施設の整備・維持管理運営の方向性を具体的に勘案した上で実施すること。

図表 1 5 簡易な検討段階における官民対話の項目(例)

簡易な検討段階における官民対話の項目(例)
① 導入機能のアイデア
② 民間ノウハウの発揮余地
③ 事業スキームの妥当性
④ (事業目的と関連した)経済的・社会的価値向上の可能性
⑤ 事業スケジュールの妥当性
⑥ 事業者の参画可能性等

## イ 定量評価

定量評価として、簡易的な VFM の算出や官民対話での確認といった方法があるが、原則として、簡易的な VFM の算出を行い、定量評価を実施することとする。ただし、簡易な検討の段階で簡易的な VFM の算出が困難な場合は、類似事例により財政負担軽減効果の確認を行うこととする。

なお、簡易的な VFM の算出が困難で、かつ、類似事例が乏しい場合は、官民対話による財政負担軽減効果の確認を行うことも可能とする。

定量評価の結果、VFM や財政負担軽減効果が現れる場合、従来型手法と比較して事業期間にわたる財政負担の削減が期待できると判断する。

確認結果については、「PPP/PFI 導入可能性検討調書(別紙 1)」の「簡易な検討(ステップ 3) - 評価」内、「(2) 定量評価」欄にまとめる。

### (ア) 簡易的な VFM の算出

従来型手法と採用手法の費用総額の比較を行う場合の主な費用項目は、次表のとおりである。複数の手法を選択したときは、各々の手法について費用総額を算定し、その最も低いものと、従来型手法による場合の費用総額との間で同様の比較を行うものとする。

なお、簡易的な VFM の算出に当たっては、内閣府の簡易 VFM シート「簡易な検討の計算表」等を活用すること。

図表 1 6 定量評価における主な費用項目

定量評価における主な費用項目	
初期投資コスト	
①	公共施設等の整備等の費用
②	資金調達に要する費用
③	調査に要する費用
④	その他費用
維持管理運営期間の収入・費用	
⑤	利用料金収入
⑥	公共施設等の維持管理・運営等の費用
⑦	民間事業者の適正な利益及び配当(税引後損益)(SPCに係るもの)
⑧	その他費用

### (イ) 類似事例による財政負担軽減効果の確認

類似事例の調査により財政負担軽減効果を確認し、当該事業における財政負担軽減効果の有無を判断する。

(ウ) 官民対話による財政負担軽減効果の確認

官民対話を行い、従来型手法と採用手法を導入した場合とを比較して財政負担軽減効果が期待されるかを確認し、当該事業における財政負担軽減効果の有無を判断する。

なお、民間事業者に財政負担軽減効果が期待されるかを確認する際には、民間事業者の判断の根拠（「設計・施工・維持管理一括発注であり、資材調達等を効率的にできるため」、「性能発注であるため自社の独自技術が活用可能」など）を確認することが、事業主体として判断する際及び説明責任を果たす際の重要な情報となる。

(3) 簡易な検討実施後の対応

ア 詳細な検討の実施を決定した場合

検討結果を「PPP/PFI 導入可能性検討調書(別紙1)」の「簡易な検討(ステップ3) - 評価」内、「(3) 検討結果」欄へ記載し、制度所管課へ報告する。また、事業所管課にて調査費用の予算化等を行う。

イ PPP/PFI 手法を導入しないと決定した場合

検討結果を「PPP/PFI 導入可能性検討調書(別紙1)」の「簡易な検討(ステップ3) - 評価」内、「(3) 検討結果」欄へ記載し制度所管課へ報告する。

また、この場合において、検討結果の公表を行うことになる(本章「7 検討結果の公表」参照)。

6 詳細な検討(ステップ4)

(1) 詳細な検討の実施

簡易な検討において、PPP/PFI 手法導入に向けた詳細な検討を実施すべきと決定した場合は、事業所管課は、詳細な検討を行い、改めて PPP/PFI 手法導入の適否を判断するものとする。

本段階においては、簡易な検討の結果のほか、専門的な外部コンサルタントの活用等により、市場調査なども踏まえ、次表に掲げる項目を検討する。

図表 17 検討項目

検討項目
① 従来型手法及び採用手法の長所・短所の整理並びに当該短所の解決策
② 民間事業者に委託する業務の範囲及び要求水準
③ リスク分担
④ 従来型手法、採用手法及び当該事業に適した他の手法を導入した場合のそれぞれの費用総額の算出及び比較

⑤ 採用手法に公共施設等運営権（コンセッション）方式が含まれている場合 ア 当該事業の長期契約への適否 イ 既存の公共施設等の状態に関わるリスク分担
⑥ 採用手法に設計、建設及び運営等を一括して委託する手法が含まれる場合は、当該事業の長期契約への適否
⑦ その他市民サービスへの影響及び業務の効率化における効果等

## (2) 詳細な検討結果等の審議

事業所管課は、詳細な検討結果に基づき、PPP/PFI 手法導入の適否等を検討委員会に諮る。また、必要に応じて、関係各課との協議も行う。

検討委員会は、事業所管課からの詳細な検討の結果報告を受け、「図表 1 4 簡易な検討段階における定性評価項目」に該当するか、従来型手法と比較しての事業期間にわたる財政負担の削減が見込まれるかを判断基準とし、PPP/PFI 手法導入の適否等について審議する。

なお、審議に当たり、事業所管課が提出する書類は、次表のとおりとする。

図表 1 8 提出書類

提出書類
① 導入可能性調査報告書
② その他詳細な検討結果を把握するために必要な書類

## 7 検討結果の公表

### (1) PPP/PFI 手法の導入を決定した場合

PPP/PFI 手法の導入を決定した場合は、事業所管課は、事業者選定アドバイザー業務の予算化の準備等に進む。

なお、PFI 法の規定により実施方針の策定の見通し等の公表を行わなければならない事業については、同法に基づき適切に公表を行うこととする。

### (2) PPP/PFI 手法を導入しないと決定した場合

PPP/PFI 手法を導入しないと決定した場合は、従来型手法を選択することとなる。ただし、従来型手法では事業の実現性に問題がある等の場合には、事業所管課は、事業化の断念も含めて事業内容を再度検討する。

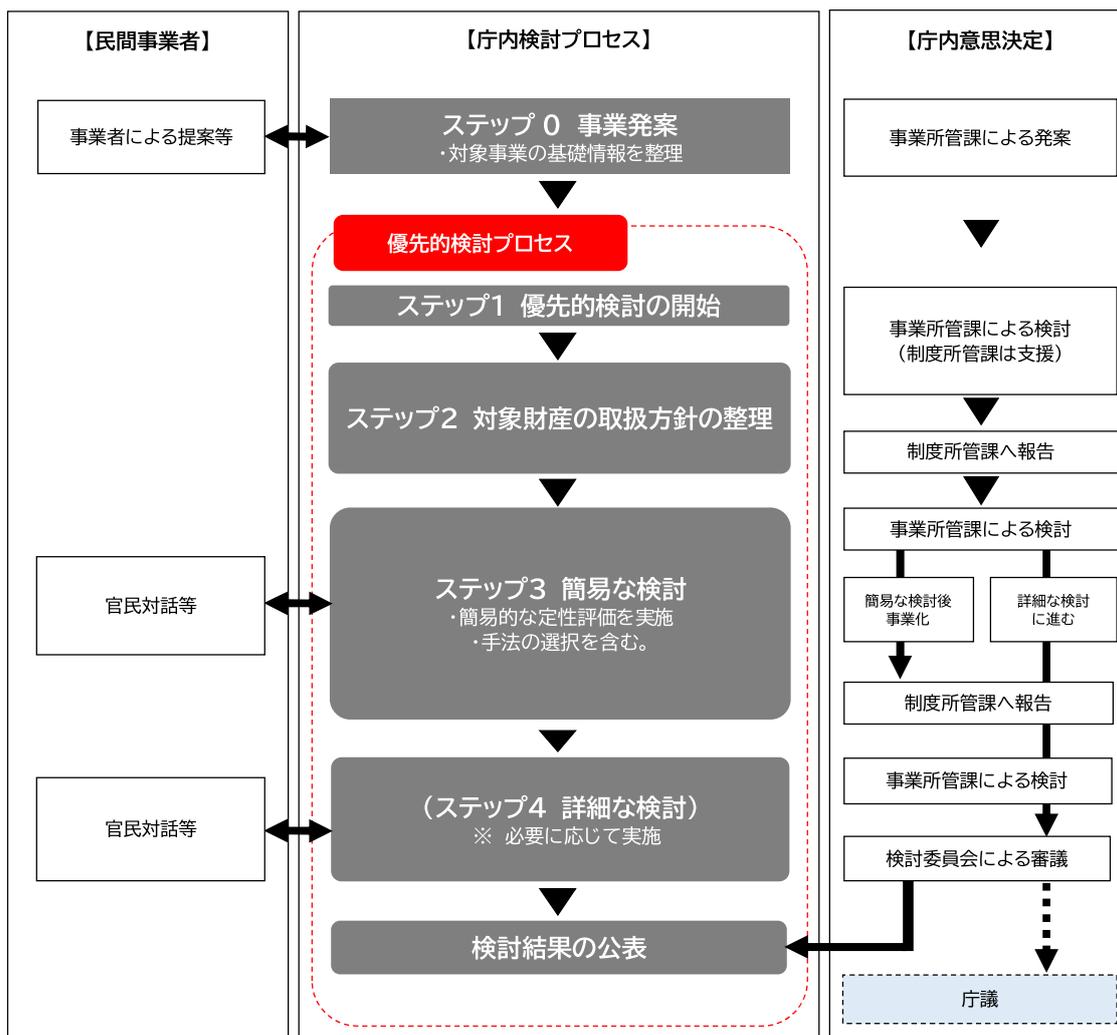
なお、事業所管課は、PPP/PFI 手法を導入しないことと決定した後、遅滞なく PPP/PFI 手法を導入しないこととした理由、当該事業の実施に当たっての予定価格の推測につながらない事項等を市ホームページで公表する。

### 第3章 公有財産利活用事業における優先的検討

#### 1 優先的検討プロセス

庁内検討プロセス、民間との対話のタイミング、庁内意思決定の流れとの関係を踏まえた、当該事業分野の優先的検討プロセスの全体像は、以下のとおりである。

図表 19 公有財産利活用事業における優先的検討プロセスの全体像



※事業者による提案があった場合は、その時点を「ステップ0 事業発案」とする。

#### 2 事業発案 (ステップ0)

公有財産利活用事業における事業発案のタイミングは、未利用の公有財産の有効活用を検討する時点とする。

事業所管課は、未利用の公有財産について、利活用の方向性を検討するための基礎情報を可能な範囲で整理し、「PPP/PFI 導入可能性検討調書(別紙2)」の「事業発案(ステップ0)」欄にまとめる。整理すべき主な基礎情報は、次表のとおりである。

図表 2 0 整理すべき主な基礎情報

整理すべき主な基礎情報
① 対象財産の現況（所在地、規模（土地・建物面積）、交通アクセス、接道条件等）
② 都市計画、法令の確認
③ 市民ニーズや地域課題 等
④ 公共施設等総合管理計画の確認

### 3 優先的検討の開始（ステップ1）

優先的検討の対象・対象外とする財産については、以下のとおりとする。

事業所管課は、対象となった財産について、「PPP/PFI 導入可能性検討調書（別紙2）」の「優先的検討の開始（ステップ1）」欄に必要事項を記載し、次のステップへ進む。

なお、この時点で優先的検討の対象外となった財産については、本方針による検討を終了する（制度所管課への報告は不要）。

#### (1) 優先的検討の対象とする財産

優先的検討の対象とする財産は、次表の要件に該当する未利用の公有財産とする。ただし、これらに該当しない財産であっても、明らかに民間事業者の参入が見込まれる場合（具体的に民間事業者の参入希望がある場合等）で、PPP/PFI の効果が期待できるものについては、導入の検討を行うものとする。

図表 2 1 優先的検討の対象とする財産要件

優先的検討の対象とする財産要件
① 土地面積が 1, 0 0 0 m <sup>2</sup> 以上（建物は面積によらず対象）
② 当面行政利用が見込まれないもの
③ 民間活用に支障がないもの

#### (2) 優先的検討の対象外とする財産

優先的検討の対象外とする財産は、次表のいずれかに該当するものとする。

図表 2 2 優先的検討の対象外とする財産要件

優先的検討の対象外とする財産要件
① 既に PPP 手法による利活用が前提とされているもの
② 災害復旧事業その他緊急に必要となるもの

#### 4 対象財産の取扱方針の整理（ステップ2）

簡易な検討に先立ち、行政として財産保有の必要性を確認する。この場合において、次表のチェック項目により、対象財産の処分（売却（無償譲渡を含む。））の可否を検討する。これらのいずれかに該当する場合は対象財産の処分を行わない利活用方法（貸付）を、いずれにも該当しない場合は対象財産を処分する方法（売却）を検討するものとする。

図表 2 3 対象財産の処分に係るチェック項目

対象財産の処分に係るチェック項目	
土地に関する項目	
①	立地・形状等の観点から、将来的に活用する可能性はある。
②	取得の経緯や文化的・歴史的な価値、地域住民等の意向等の観点から、引き続き所有することが望ましい。
③	①及び②に該当しないが、引き続き所有することが望ましい。
建物に関する項目（対象財産に建物が含まれない場合はチェック不要）	
④	取得の経緯や文化的・歴史的な価値、地域住民等の意向等の観点から、引き続き存続させることが望ましい。
⑤	④に該当しないが、引き続き存続させることが望ましい。

ステップ2において検討した内容は、「PPP/PFI 導入可能性検討調書(別紙2)」の「対象財産の取扱方針の整理(ステップ2)」欄にまとめ、制度所管課へ報告し、次のステップへ進む。

#### 5 簡易な検討（ステップ3）

ステップ2で整理した方針に基づき、貸付か売却の手法で簡易な検討を行うこととする。

事業所管課は、公有財産を利活用することで、まちづくりや地域の課題解決に資するとともに財政収入が見込めることを客観的に評価するために、次に掲げる方法により採用手法の導入の適否を検討する。

なお、スモールコンセッションの対象となり得る施設（廃校、空き施設等）については、貸付や売却の手法に捕らわれず、第2章において、整備・管理運営等の手法（公共施設等運営権、R0方式等）についても検討を行うこととする。検討する手法については、定性評価で実施する官民対話（及び必要に応じて類似事例の調査）を通じて選択することが望ましい。

## (1) 定性評価

定性評価においては、①類似事例の調査、②官民対話を実施し、民間にとって民間収益事業としての活用可能性が高いか、また、望ましいまちづくりや地域の課題解決等に資する活用に当たり創意工夫・ノウハウ発揮の余地があるか、民間の参画可能性があるかについて整理し評価を行う。制度所管課は、事業所管課が評価を実施するに当たり、各種の支援を行う。

### ア 類似事例の調査

類似事例を調査し、PPP手法やその導入効果・課題、民間ノウハウの活用状況、スケジュール等を取りまとめる。この調査は、他の地方公共団体等の公表資料、ヒアリング等を通じて実施する。

### イ 官民対話

公有財産利活用事業では、対象財産に対する民間事業者の関心度や参入意欲の高さといった対象財産のポテンシャルを把握することが重要である。

地域プラットフォーム等を活用し、事業発案時に整理した対象財産の基礎情報及び取扱方針を踏まえて、官民対話を行う。簡易な段階において想定される官民対話の項目は、次表のとおりである。

なお、官民対話は、本市の意向を十分に踏まえて臨むことが重要であるため、財産の利活用の方向性を具体的に勘案した上で実施すること。

図表 2 4 簡易な検討段階における官民対話の項目（例）

簡易な検討段階における官民対話の項目（例）
① 対象財産のポテンシャル（民間収益事業として活用可能性が高いか。）
② 導入機能のアイデア
③ 事業手法に係る要望及び妥当性
④ 事業スケジュールに係る要望及び妥当性
⑤ 事業者の参画可能性

評価した内容は、「PPP/PFI 導入可能性検討調書(別紙2)」の「簡易な検討(ステップ3)－評価」内、「(1) 定性評価」欄にまとめる。

## (2) 利活用の適否等の決定

事業所管課は、取りまとめた簡易な検討結果について、次表の「導入の判断基準」に基づき総合評価を行い、利活用の適否を決定する。また、必要に応じて、関係各課との協議も行う。

なお、公有財産利活用事業においては、簡易な検討でPPP手法導入の可能性が確認で

きた場合は、詳細な検討を経ずに利活用の決定に進むこととなるが、公共施設整備等事業と併せて利活用を行うなど、詳細な検討の実施が必要と判断した場合は、ステップ4へ進む。

総合評価及び検討結果は、「PPP/PFI 導入可能性調書（別紙2）」の「検討結果」内、「(2) PPP 手法導入の総合評価」欄及び「検討結果」欄にまとめる。

図表25 導入の判断基準

導入の判断基準
① 事業目的を達成できるか。
② 民間事業者等の能力やノウハウを活用することにより、望ましいまちづくりや地域の課題解決に資する事業となることが期待できるか。また、類似事例は存在するか。
③ 民間事業者等の能力やノウハウを活用することにより、財政収入が期待できるか。
④ 法律等による利活用に明確な制約がないか。
⑤ 民間との役割分担が明確か。
※事業効果検証、基盤整備等の役割分担

### (3) 簡易な検討実施後の対応

#### ア 詳細な検討の実施を決定した場合

利活用に関する詳細な検討を実施すると決定をした場合、事業所管課は、制度所管課に次表に掲載の書類を用いて報告する。また、事業所管課にて調査費用の予算化等を行う。

#### イ 利活用すると決定した場合

利活用すると決定した場合、事業所管課は、制度所管課に次表に掲載の書類を用いて報告する。その後、事業所管課は、事業者選定の準備等（必要に応じて事業者選定アドバイザー業務予算化の準備を含む。）に進む。

#### ウ 利活用しないと決定した場合

利活用しないと決定した場合、事業所管課は、制度所管課に次表に掲載の書類を用いて報告する。

また、この場合において、検討結果の公表を行うことになる（本章「7 検討結果の公表」参照）。

図表26 提出書類

提出書類
① PPP/PFI 導入可能性検討調書(別紙2)
② その他簡易な検討結果を把握するために必要な書類

## 6 詳細な検討（ステップ4）

### (1) 詳細な検討の実施

簡易な検討において、利活用に向けた詳細な検討を実施すべきと決定した場合は、事業所管課は、詳細な検討を行い、改めて利活用の適否を判断するものとする。

採用手法について詳細に検討する場合においては、簡易な検討結果を踏まえ、専門的な外部コンサルタントの活用等により、次表に掲げる項目を検討する。

図表 2 7 検討項目

検討項目
① 採用手法の長所・短所の整理及び短所の解決策
② 民間事業者の事業の範囲及び事業要件
③ リスク分担
④ 採用手法を導入した場合の売却額・賃料基準の設定及び財政収入の試算
⑤ 地域の課題解決等に資する事業効果の可能性

### (2) 詳細な検討結果等の審議

事業所管課は、詳細な検討結果に基づき、利活用の適否等を検討委員会に諮る。また、必要に応じて、関係各課との協議も行う。

検討委員会は、事業所管課からの詳細な検討の結果報告を受け、「図表 2 5 導入の判断基準」に該当するかを判断基準とし、利活用の適否等について審議する。

なお、審議に当たり、事業所管課が提出する書類は、次表のとおりとする。

図表 2 8 提出書類

提出書類
① 導入可能性調査報告書
② その他詳細な検討結果を把握するために必要な書類

## 7 検討結果の公表

### (1) 利活用すると決定した場合

利活用すると決定した場合は、事業所管課は、事業者選定の準備等（必要に応じて事業者選定アドバイザー業務予算化の準備を含む。）に進む。

### (2) 利活用しないと決定した場合

利活用しないと決定した場合は、事業所管課は、公共施設整備・維持管理運営事業としての事業化、単純貸付・単純売却も含めて事業内容を再度検討する。

なお、事業所管課は、利活用しないこととした後、遅滞なく利活用しないこととした理由、当該財産の単純貸付・単純売却等に当たっての予定価格の推測につながらない事

項等を市ホームページで公表する。

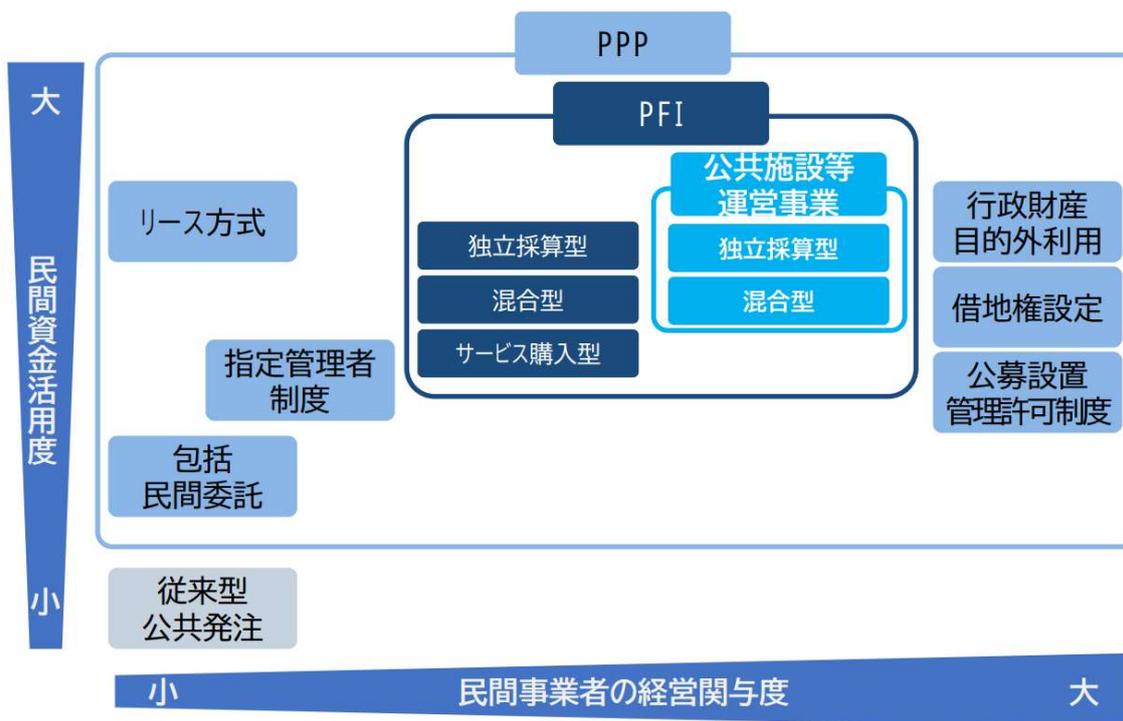
[参考] PPP/PFI の概要

1 PPP/PFI について

(1) PPP/PFI 手法の位置付け

PPP には、PFI (Private Finance Initiative) を始め、指定管理者制度や包括的民間委託、公有財産利活用（行政財産目的外利用、借地権設定等）など様々な手法が含まれる。

図表 2 9 PPP/PFI 手法の位置付け



出典：内閣府「PFI 事業の概要」

(2) 本方針で想定する PPP/PFI 手法の一覧

本方針で対象とする PPP/PFI 手法のうち、公共施設の「整備・維持管理運営事業に適した手法」及び「維持管理運営事業に適した手法」は、次表のとおりである。

図表 30 公共施設の整備・維持管理運営事業等に適した PPP/PFI 手法一覧

PPP 手法			業務範囲				施設の所有者	資金調達
			設計	建設	維持管理	運営		
PFI 手法	整備・維持管理運営事業に適した手法	PFI-BTO	民間	民間	民間	民間	公共	民間
		PFI-BOT	民間	民間	民間	民間	民間	民間
		PFI-BOO	民間	民間	民間	民間	民間	民間
		PFI-RO	民間※1	民間※2	民間	民間	公共	民間
		PFI-BT	民間	民間	—	—	公共	民間
	維持管理運営事業に適した手法	公共施設等運営権(コンセッション)	—	—	民間	民間	公共	民間※3
		PFI-O	—	—	民間	民間	公共	—
PFI 手法以外の PPP 手法	整備・維持管理運営事業に適した手法	DBO	民間	民間	民間	民間	公共	公共
		DBM	民間	民間	民間	—	公共	公共
		DB	民間	民間	—	—	公共	公共
		設置管理許可制度	民間	民間	民間	民間	民間	民間
		公募設置管理制度(Park-PFI)	民間	民間	民間	民間	民間※4 公共※4	民間
	維持管理運営事業に適した手法	指定管理者制度	—	—	民間	民間	公共	公共
		包括的民間委託	—	—	民間	民間	公共	公共
		設置管理許可制度	—	—	民間	民間	公共	公共

※1 改修に係る設計が対象

※2 改修に係る工事が対象

※3 施設の増改築のために追加投資する場合

※4 公募対象公園施設は民間所有、特定公園施設は公共所有

前表の手法のほか、公共が土地・建物等を保有せずに公共サービスを提供するための PPP 手法として、リース方式やセール&リースバック等がある。

また、本方針で対象とする PPP/PFI 手法のうち、「公有財産利活用事業」に適した手法は、次表のとおりである。

図表 3 1 公有財産利活用事業に適した PPP 手法一覧

対象資産	利活用の方向性	手法	対象資産の所有者		運営	資金調達
			土地	建物		
施設	転用	貸付	公共	公共	民間 ※1	民間
		売却	公共	民間	民間	民間
土地	開発	貸付	公共	民間	民間	民間
		売却	民間	民間	民間	民間

※1 施設の貸付範囲によっては、一部を公共が運営する場合がある。

※2 スモールコンセッションの対象となり得る施設（廃校、空き施設等）については、貸付や売却の手法に捕らわれず、整備・維持管理運営等の手法（公共施設等運営権、RO方式等）も対象とする。

なお、各手法の概要は、「2 PFI 手法」及び「3 PFI 手法以外の PPP 手法」で説明する。

## 2 PFI 手法

### (1) PFI 手法の方式及び類型

#### ア 事業方式

##### (ア) 公共施設等の設計・建設（改修）を伴う場合

PFI 手法には、設計・建設（改修）を伴う場合、公共施設等に係る所有権移転のタイミング等により次表に掲げる事業方式がある。

図表 3 2 公共施設等の設計・建設（改修）を伴う事業方式

方式	内容
BT0 方式	・民間事業者が自ら調達した資金により公共施設等を設計・建設し、施設完成直後に公共側に施設の所有権を移転し、民間事業者が維持管理・運営等を行う方式（建設 Build-移転 Transfer-運営等 Operate）
BOT 方式	・民間事業者が自ら調達した資金により公共施設等を設計・建設し、維持管理・運営等を行い、事業終了後に公共側に施設の所有権を移転する方式（建設 Build-運営等 Operate-移転 Transfer）
B00 方式	・民間事業者が自ら調達した資金により公共施設等を設計・建設し、維持管理・運営等を行い、事業終了時点で施設等を解体・撤去するなど公共側への施設の所有権移転がない方式（建設 Build-所有 Own-運営等 Operate）
BT 方式	・民間事業者が自ら調達した資金により公共施設等を設計・建設し、公共側に施設の所有権を移転する方式（建設 Build-移転 Transfer）
R0 方式	・既存の公共施設等の所有権を公共側が有したまま、民間事業者が自ら調達した資金により施設を改修し、改修後に維持管理・運営等を行う方式（改修 Rehabilitate-運営等 Operate）

(イ) 公共施設等の維持管理・運営のみ対象とする場合

PFI 手法には、設計・建設（改修）を伴わず、維持管理・運営のみを事業の対象とする場合、次表に掲げる事業方式がある。

図表 3 3 公共施設等の維持管理・運営のみ対象とする事業方式

方式	内容
公共施設等運営権 （コンセッション） 方式	・利用料金を収受する公共施設等について、公共側が施設の所有権を有したまま、民間事業者が運営権を取得し、施設の維持管理、運営等を行う方式
O 方式	・民間事業者に公共施設等の維持管理・運営等を長期契約等により一括発注や性能発注する方式（運営等 Operate）

イ 事業類型

PFI 手法には、民間事業者の資金回収の観点から次表に掲げる類型がある。

図表 3 4 事業類型

類型	内容
サービス購入型	・民間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、公共側は、そのサービスの提供に対して対価を支払う。
独立採算型	・民間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。
混合型	・サービス購入型と独立採算型を合わせた形態

(2) 従来型手法との契約形態の違い

従来型手法による公共事業では、設計、建設、維持管理、運営の各業務を分割し、年度ごとに民間事業者に発注する。一方、PFI 手法では、設計、建設、維持管理、運営の業務を長期の契約として一括して民間事業者に委ねる。

また、PFI 手法では、従来のように細かな仕様を定めるのではなく、発注者が求めるサービス水準や性能を明らかにし、民間事業者が満たすべき水準として規定する、いわゆる性能発注の形態を採る。

図表 3 5 従来型手法と PFI 手法の比較

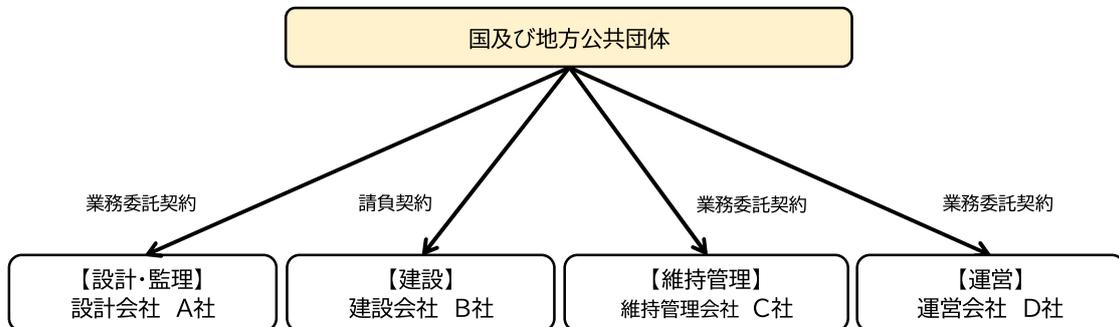
	従来型手法	PFI 手法
発注方法	仕様発注	性能発注
発注形態	分離・分割発注	一括発注
契約形態	単年度契約	複数年度契約、事業契約
リスク分担	基本的に公共がリスクを負担	公共と民間事業者の双方でリスクを分担
資金調達	一般財源、補助金、交付金、起債などにより公共が調達	事業費の一部又は全部について民間事業者が調達

さらに、PFI 手法では、公募提案する共同企業体（コンソーシアム）が、新会社を設立して、設計・建設・維持管理・運営に当たることが多い。ある特別の事業を行うために設立された事業会社のことを特別目的会社：SPC（Special Purpose Company）という。

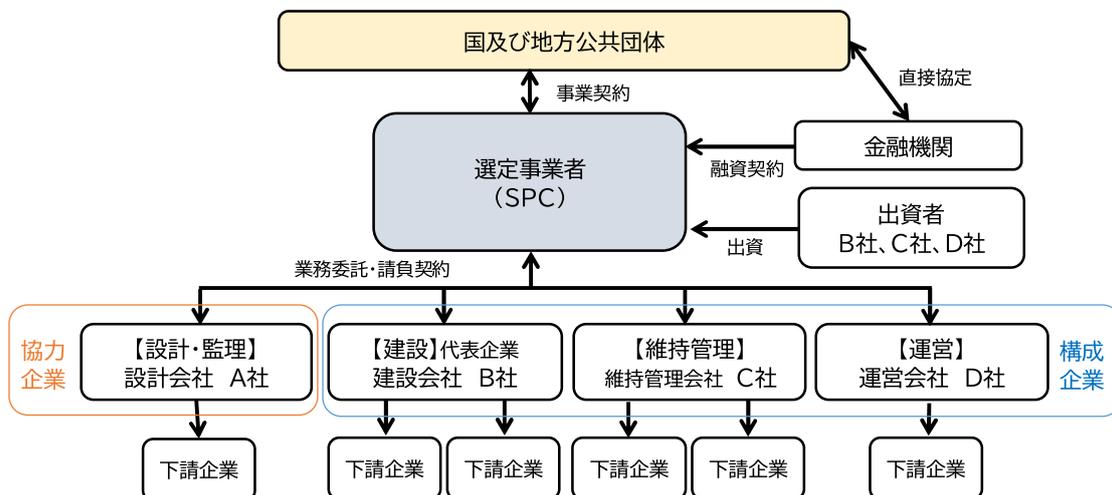
SPC を構成する代表企業とは、応募グループの代表者であり、募集の際に「代表企業は SPC に対して出資を行うこと」と規定される場合が多い。また、定義は各事業で異なるが、構成企業とは、複数の企業で構成する応募グループの一員であり、SPC に対する出資を行うとともに、本事業で実施する施設の設計、建設、維持管理、運営のいずれかの業務を SPC から直接受託する予定の企業である。協力企業についても定義は各事業

で異なるが、一般には、構成企業と同様に応募グループの一員であり、SPC から直接業務を受託する予定の企業であるが、出資の義務がないことが多い。

図表 3 6 従来型手法の契約形態



図表 3 7 一般的な PFI 手法の契約形態



### (3) リスク管理

事業を進めていく上では、事故、需要の変動、物価や金利の変動等の経済状況の変化、計画の変更、天災等様々な予測できない事態により損失等が発生するおそれ（リスク）がある。PFI 手法では、これらのリスクを最も良く管理できる者がそのリスクを負担する。他の PPP 手法（DBO 方式等）においても PFI 手法と同様にリスク管理の考え方を採る場合がある。

### (4) VFM

ア VFM とは

VFM (Value For Money) とは、PFI 手法における最も重要な概念の 1 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を指す。

PFI 手法により実施することで、公共施設等の整備等において、『公共サービスが同一の水準にある場合において事業期間全体を通じた公的財政負担の縮減を期待できる』又は『公的財政負担が同一の水準にある場合において公共サービスの水準の向上を期待でき、効率的かつ効果的に実施できる』ときに、『VFMがある』という。

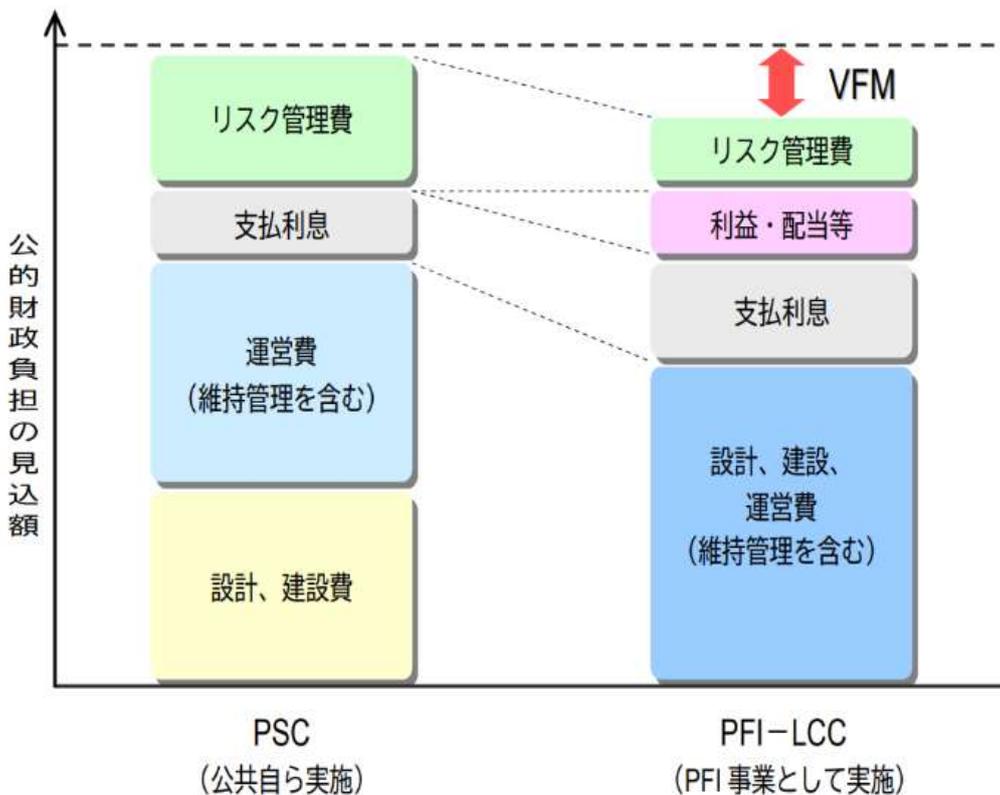
#### イ VFM の評価

VFM の評価は、従来型手法により事業を実施した場合の事業期間全体を通じた総コストであるPSC (Public Sector Comparator) と、PFI 手法により実施した場合の事業期間全体を通じた総コストであるLCC (Life Cycle Cost) との比較により行う。

なお、PSC とPFI 手法のLCCは、割引率(※1)を用いた現在価値(※2)換算後の値を使用する。PFI 手法におけるVFM 評価の考え方は、他のPPP 手法(DBO 方式等)においても活用することがある。

- ※1 現在価値を算出する際に用いる利率であり、割引率については、リスクフリーレート(無リスクで運用できる金融商品の利回り)を用いることが適当である。
- ※2 複数年にわたる事業の経済的価値を図るために、将来価値を一定の割引率で置き換えたものをいう。

図表38 VFM のイメージ



出典：内閣府資料

### 3 PFI 以外の PPP 手法

#### (1) 公共施設の整備・維持管理運営事業に適した PPP 手法

本方針で想定している公共施設の整備・維持管理運営事業に適した PFI 手法以外の主な PPP 手法は、次表のとおりである。

図表 39 公共施設の整備・維持管理運営事業に適した PFI 以外の PPP 手法

手法	内容
DBO 方式	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間事業者が公共施設等の設計・建設・維持管理・運営を一括して発注する方式（設計 Design-建設 Build-運営等 Operate）</li> <li>・資金調達及び施設所有は、公共が担う。</li> <li>・設計・建設の対価は、施設の引渡しまでに支払うことが一般的</li> </ul>
DBM 方式	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間事業者が公共施設等の設計・建設・維持管理を一括して発注する方式（設計 Design-建設 Build-維持管理等 Maintenance）</li> <li>・運営段階では、運営は公共が、維持管理（補修、更新等）は民間事業者が行う。</li> <li>・資金調達及び施設所有は、公共が担う。</li> <li>・設計・建設の対価は、施設の引渡しまでに支払うことが一般的</li> </ul>
DB 方式	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間事業者が公共施設等の設計・建設を一括して発注する方式（設計 Design-建設 Build）</li> <li>・資金調達及び施設所有は、公共が担う。</li> <li>・設計・建設の対価は、施設の引渡しまでに支払うことが一般的</li> </ul>
リース方式	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間事業者が建設した施設を公共が期間を定めて借り上げ、公共サービスを提供する方式</li> </ul>
セール&リースバック	<ul style="list-style-type: none"> <li>・既存の公共施設を民間に売却し、民間が施設を改修・改築後、公共とリース契約を締結する方式</li> </ul>
設置管理許可制度	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公園管理者が公園管理者以外の者に、都市公園に公園施設を設け、又は管理することについて許可を与える制度（設置許可及び管理許可）</li> </ul>
公募設置管理制度 (Park-PFI)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市公園において、公園管理者が、飲食店、売店等の公園利用者の利便性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制度</li> </ul>

#### (2) 公共施設の維持管理運営事業に適した PPP 手法

本方針で想定している公共施設の維持管理運営事業に適した PFI 手法以外の主な PPP 手法は、次表のとおりである。

図表 4 0 公共施設の維持管理運営事業に適した PFI 以外の PPP 手法

手法	内容
指定管理者制度	・地方公共団体が管理者として指定した民間事業者に、公の施設の維持管理・運営等を包括的に実施させる制度
包括的民間委託	・単体又は複数の公共施設等において、維持管理・運営に係る複数業務を性能発注により複数年度にわたり業務委託する手法
設置管理許可制度	・公園管理者が公園管理者以外の者に、都市公園の公園施設を設け、又は管理することについて許可を与える制度（管理許可）

(3) 公有財産利活用事業に適した PPP 手法

本方針で想定している公有財産利活用事業に適した主な PPP 手法は、次表のとおりである。ただし、スモールコンセッションの対象となり得る施設（廃校、空き施設等）については、貸付や売却の手法に捕らわれず、整備・管理運営等の手法（公共施設等運営権、RO 方式等）も対象とする。

図表 4 1 公有財産利活用事業に適した PPP 手法

手法	内容
貸付	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公共が地域課題の解決や望ましいまちづくりに資することを条件として、民間事業者に未利用の公有財産の土地・建物を貸し付ける手法</li> <li>・貸付の対象となる公有財産は、普通財産と行政財産があり、取扱いが異なる。</li> <li>・行政財産は、行政処分として行政財産の一部を民間事業者を使用させることも可能</li> </ul>
売却	<ul style="list-style-type: none"> <li>・将来的にも公共として利用する予定がない普通財産に該当する土地・建物を、地域課題の解決や望ましいまちづくりに資することを条件として付すなど、公共が一定程度関与した上で売却する手法</li> </ul>

なお、本方針が対象としている公有財産利活用事業は、公共利用の予定のない公有財産の利活用を図ることで地域課題の解決や望ましいまちづくり等に資することを目的としているため、単純売却や単純貸付は想定していない。

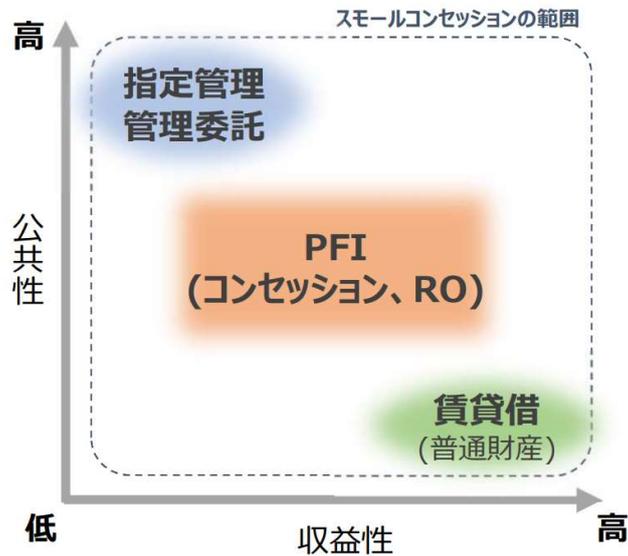
【コラム：スモールコンセッション】

スモールコンセッションとは、地方公共団体が所有・取得する廃校、空き施設等の身近な遊休不動産（※1）について、民間の創意工夫を最大限に生かした小規模（※2）なPPP/PFI事業（※3）を行うことにより、地域課題の解決やエリア価値の向上につなげる取組を指す。

- ※1 廃校等の現在使われていない施設、住民から寄付を受けた古民家等
- ※2 事業費10億円未満程度
- ※3 公共施設等運営権（コンセッション）方式をはじめとした官民連携による事業運営

■官民連携手法の関係イメージ

公共施設等運営権（コンセッション）方式を中心に、個別の案件に応じて様々な手法が想定される。

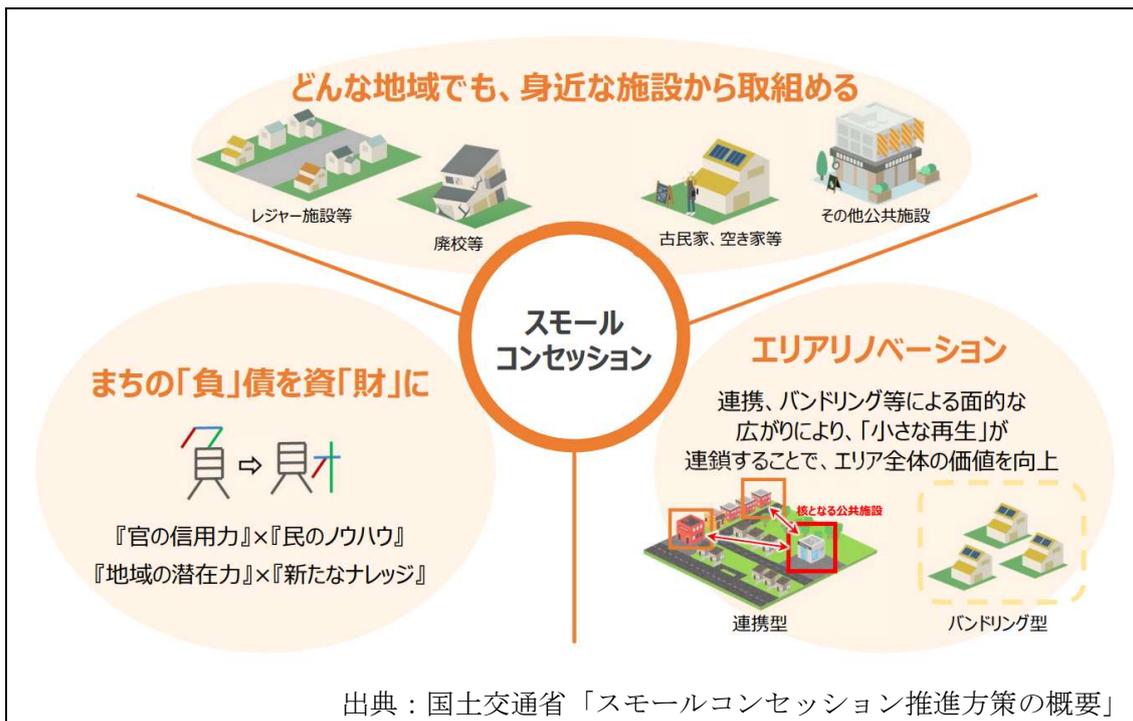


■スモールコンセッションの主な効果

地方公共団体	事業者	地域・住民
<ul style="list-style-type: none"> <li>・維持管理コストの削減</li> <li>・エリア価値の向上</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業機会の増加</li> <li>・地域への主体的な貢献</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域活性化</li> <li>・住民サービスの向上</li> <li>・思い入れのある施設の継承</li> </ul>

■目指す姿

スモールコンセッションを普及させることにより、遊休不動産をまちの「負」債から資「財」に変えていくことを目指す。さらに、民間の空き家活用等との連携やバンドリング等による面的な広がりにより、「小さな再生」を連鎖させ、エリア全体の価値向上につなげることを目指していく。



#### 4 官民対話の方法

PPP/PFI 手法を導入していくためには、民間事業者と公共が情報を共有し、事業に対する相互理解と信頼度を深めることが重要である。より幅広く、様々な PPP/PFI 手法を検討し導入していくため、必要に応じて民間事業者と公共が情報共有、意見交換等を行い、より多角的に検討を行うことが重要となる。

官民対話（民間事業者からの意見聴取）の方式には、オープン型とクローズ型がある。

図表 4 2 官民対話の方式

方式	内容
オープン型	<ul style="list-style-type: none"> <li>対話の展開を見学する傍聴者がある中で、民間事業者から意見聴取を行う。</li> <li>個別に意見聴取を行う場合や同時に複数の民間事業者から意見聴取を行う場合がある。</li> <li>検討の初期（事業発案）段階の案件を扱う場合が多い。</li> </ul>
クローズ型	<ul style="list-style-type: none"> <li>対話の展開を見学する傍聴者がいない中で、個別に民間事業者からの意見聴取を行う。</li> <li>検討の後期（事業化）段階の案件を扱う場合が多い。</li> <li>意見の取扱いに慎重を要するため、閉鎖的な空間で対話を行う事が多い。</li> </ul>

また、対話の相手方を決めるに当たっては、ブロックプラットフォーム・地域プラットフォームを活用する方法、公募又は公共が任意に選定する方法がある。

図表 4 3 意見聴取の相手方を決める方法

方法	内容
ブロックプラットフォーム ・地域プラットフォームの活用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・国土交通省及び内閣府は、全国 9 ブロックに産官学金で構成される「ブロックプラットフォーム」を共同して設置し、圏内地方公共団体の具体の案件を対象に官民対話を実施することで PPP/PFI 案件形成を後押ししている。</li> <li>・地方公共団体によっては、「地域プラットフォーム」を設置し、同様の取組を行っている。</li> <li>・これらのプラットフォームを活用し、公共はその参加事業者から意見聴取を行う。</li> </ul>
公募による意見聴取	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公共が官民対話の相手方を公募し、意見聴取を行う。</li> <li>・効果的なアイデア・工夫を得るために、対話の際に提案を求め、提案が採用された民間事業者には事業者選定の評価においてインセンティブを付与することも可能である。</li> </ul>
任意による意見聴取	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公共が対話の相手方を公募せずに任意に決定し、意見聴取を行う。</li> </ul>

実際の官民対話は、事業発案や簡易な検討の段階ではオープン型の地域プラットフォームを活用することが多く、詳細な検討以降では、公募又は任意に対話の相手方を決定するクローズ型での実施が多い。国土交通省のブロックプラットフォームにおける官民対話は、オープン型が想定されている。