

# P F I 導入実務マニュアル

# 目次

はじめに .....	1
第1章 PFIの進め方（全体ガイド） .....	3
1.1. 事業の実施プロセスとスケジュール .....	4
1.2. 各ステップの概要 .....	5
1.3. 実施方針公表から事業契約締結までのスケジュールと国庫補助手続き .....	9
第2章 実施方針の策定及び公表（ステップ2）の手順とポイント .....	12
2.1. 実施方針の意義 .....	12
2.2. 実施方針の策定 .....	12
2.3. 実施方針の公表 .....	20
第3章 特定事業の評価・選定、公表（ステップ3）の手順とポイント .....	21
3.1. 特定事業選定の意義 .....	21
3.2. 特定事業の評価・選定 .....	21
3.3. 特定事業の公表 .....	22
第4章 民間事業者の募集（ステップ4前半）の手順とポイント .....	23
4.1. 入札説明書の記載事項と留意点 .....	23
4.2. 要求水準書の記載事項と留意点 .....	28
第5章 民間事業者の評価・選定、公表（ステップ4後半）の手順とポイント .....	32
5.1. 事業者選定の基本的な手順 .....	33
5.2. 審査委員会の設置・運営 .....	34
5.3. 落札者決定基準書 .....	35
5.4. 様式集 .....	39
第6章 協定等の締結等（ステップ5）の手順とポイント .....	40
6.1. 協定等の締結等の流れ .....	40
6.2. 基本協定の作成・締結 .....	42
6.3. PFI事業契約の作成・締結 .....	43

参考資料

参考資料 P F I に関する Q & A

付録資料 (CD-ROM)(参考例)

- 付録資料 1 実施方針 (例)
- 付録資料 2 特定事業の選定公表文 (例)
- 付録資料 3 入札説明書 (例)
- 付録資料 4 要求水準書 (例)
- 付録資料 5 落札者決定基準書 (例)
- 付録資料 6 様式集 (例)
- 付録資料 7 基本協定書案 (例)
- 付録資料 8 P F I 事業契約書案 (例)

# はじめに

## (1) 本マニュアル作成の背景

公立学校施設は、児童生徒が一日の大半を過ごす学習・生活の場であるとともに、非常災害時には地域住民の応急避難場所としての役割を果たしています。しかし、平成20年4月1日現在、全国の公立小中学校施設のうち、耐震性が確認されている建物は全体の約6割にとどまっており、震度6強以上の大規模な地震に対して倒壊又は崩壊の危険性が高い建物も約1万棟存在すると推計されています。こうした耐震化が進んでいない施設については、早急に耐震化の対応を進める必要があります。

このような中、緊急を要する公立学校施設の耐震化の取り組みについては、民間の資金、ノウハウを用い、短期間で多くの施設整備の実施が見込めるPFI(Private Finance Initiative)を活用することが有効な方法の一つと考えられます。このため、文部科学省において、公立学校の設置者である地方公共団体が迅速に耐震化に取り組めるように、公立学校施設の耐震化PFI事業に特化したマニュアルを作成することとしました。

平成20年3月には、その第一弾として「PFI導入可能性の検討マニュアル」を作成しました。これは、PFIの事業化に向けた一連の手続きのうちの第一歩であるPFI導入可能性の検討に対応したものです。

本マニュアルは、その第二弾として、PFI導入可能性の検討において、可能性が認められた耐震化事業について、実際の事業化を図るための諸手続きについて解説するものです。具体的には、「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」(以下「PFI法」という。)やPFI法に基づく「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」(以下「基本方針」という。)に定められた、「実施方針の策定及び公表」から「協定等の締結等」までの事務手続きについて、公立学校施設の耐震化PFI事業に則した解説を行うとともに、留意点等を示しています。

## (2) 本マニュアルの活用方法

本マニュアルは、PFI導入実務のマニュアルです。「PFI導入可能性の検討マニュアル」で解説した導入可能性の検討段階以降の事務手続き等について解説するものです。導入可能性の検討が済んでいない場合は、「PFI導入可能性の検討マニュアル」を参照し、簡易にVFM(Value For Money)を算出する等、検討を行った上で、本マニュアルに進んでください。

PFI事業の推進に当たっては、金融・財務、法務、技術等の専門知識やノウハウを必要とすることから、一般的に、コンサルタント等が活用されています。本マニュアルにおいては、公立学校の設置者の担当者に向け、PFI導入実務について平易に解説することを目的としており、より深い専門的な部分については、コンサルタント等

の有効活用を前提として記載しています。また、特に「PFI導入可能性の検討マニュアル」を用い簡易に検討したVFMについて、本マニュアルで解説する「特定事業の選定」の段階で、コンサルタント等の専門知識やノウハウを用いつつ、より詳細に検討することが必要です。

### (3) 付録(各種様式の参考例)について

本マニュアル付属のCD-ROMには、以下の文書の参考例のファイル(MS-WORD形式)を納めています。本マニュアルは、これらの文書を説明・参照する形で作成されています。実務において、各種文書の作成を効率的に進めるためにも、これらのファイルを適宜活用ください。

なお、参考例の文書は、耐震補強工事と改修工事の双方を含む事業を想定して作成しています。改修工事を含まない場合や、改築工事を含むような場合等、想定と異なる事業内容とする場合は、適宜、参考例を修正して活用してください。また、参考例中、「市」と記しているところは、適宜、「区」「町」「村」と修正してください。

- 付録資料1 実施方針(例)
- 付録資料2 特定事業の選定公表文(例)
- 付録資料3 入札説明書(例)
- 付録資料4 要求水準書(例)
- 付録資料5 落札者決定基準書(例)
- 付録資料6 様式集(例)
- 付録資料7 基本協定書案(例)
- 付録資料8 PFI事業契約書案(例)

## 第1章 PFIの進め方（全体ガイド）

本章では、耐震化PFI事業を実施するに当たり、PFI事業の進め方に関する基礎的事項を示します。PFI事業では、PFI法等に定められる手続きを進める上で、PFI特有の知識やノウハウが必要とされる事項があり、これらを適切に踏まえた上で実施する必要があります。本章では、特に、事業全体のプロセスとスケジュール、各ステップにおいて実施すべき事項の概要について解説します。なお、各ステップにおける手続き・留意点等の詳細については、第2章以降で解説します。

## 1.1. 事業の実施プロセスとスケジュール

### 1.1.1. PFI事業実施のプロセスとステップ

PFI事業は、全体の事業プロセスを的確に把握して実施することが大切です。「PFI事業実施プロセスに関するガイドライン」(民間資金等活用事業推進委員会 平成19年6月29日改訂)に定められたPFI事業の全体プロセスは、以下の通りであり、本マニュアルは、ステップ2からステップ5までを対象としています。なお、ステップ1については、「PFI導入可能性の検討マニュアル」を用いること等により、予め検討されているものとしします。

#### ステップ1：事業の発案

- ・当該事業の事業計画を策定する。
- ・PFIの実施検討(導入可能性の検討)を行う。
- ・事業概要について検討を行い、庁内の合意形成を行う。

#### ステップ2：実施方針の策定及び公表

第2章参照

- ・実施方針の策定：PFI方式活用の有効性と可能性が認められたら、PFI法に基づいて実施方針を策定する。 2.2.
- ・実施方針の公表：実施方針はホームページ等において公表し、民間事業者等からの意見等を聴取する。 2.3.

#### ステップ3：特定事業の評価・選定、公表

第3章参照

- ・特定事業の評価・選定：PFI方式を用いた事業の実施につき、効果と効率の両面から総合的に検討する。 3.2.
- ・特定事業の公表：特定事業を選定/非選定した結果を、ホームページ等で公表する。 3.3.

#### ステップ4：民間事業者の募集、評価・選定、公表

第4～5章参照

- ・民間事業者の募集：入札説明書等を作成・公表する。 4.1.～4.2.
- ・民間事業者の評価・選定、公表：落札者決定基準書に基づき、審査委員会を開催して落札者を決定する。 5.1.～5.4.

#### ステップ5：協定等の締結等

第6章参照

- ・基本協定の締結：落札者との間で基本協定を締結する。 6.2.
- ・PFI事業契約の締結：PFI事業者との間でPFI事業契約を締結する。 6.3.

#### ステップ6：事業の実施、監視等

- ・施設の供用が開始され、事業が実施される。
- ・公立学校の設置者は、事業の監視(モニタリング)を行う。

#### ステップ7：事業の終了

- ・PFI事業契約に定める事業期間が終了し、特定事業は終了する。

図1 PFI事業のプロセス

## 1.2. 各ステップの概要

### 1.2.1. ステップ1:事業の発案(導入可能性の検討)

ステップ1では、まず、当該事業の必要性を確認した上で、耐震化事業の事業計画を策定します。そして、その事業計画について、PFI方式の採否について、VFMを試算する等して検討を行います。

PFI導入可能性の検討の方法については、「PFI導入可能性の検討マニュアル」を参照することとし、本マニュアルでは、以下のステップ2からを対象として解説します。

### 1.2.2. ステップ2:実施方針の策定及び公表

ステップ2では、前ステップの検討結果に基づき、PFI方式活用の有効性が確認できた事業について、実施方針の策定及び公表を行います。実施方針は、事業への参画を検討する民間事業者に対して当該事業に関する情報を周知させるためのものであり、PFI法第5条に規定されている手続きです。公立学校の設置者は、実施方針を策定・公表した上で、民間事業者等から意見を募り、それらの意見を踏まえた上で、必要に応じて実施方針に記した事業の実施条件等の見直しを行います。なお、見直しにより実施方針を変更した場合は、速やかに公表する必要があります。

公立学校の耐震化PFI事業における実施方針の作成方法や留意点等については、本マニュアルの第2章を参照してください。

(参考)「基本方針」における実施方針策定の考え方

基本方針 一の2の(3)抜粋

実施方針の策定に当たっては、民間事業者にとって特定事業への参入のための検討が容易になるよう、当該特定事業の事業内容、民間事業者の選定方法等についてできる限り具体的に記載するものとする。この際、実施方針は、公表当初において相当程度の具体的内容を備えた上で、当該特定事業の事業内容の検討の進行に従い、順次詳細化して補完することとしても差し支えない。

### 1.2.3. ステップ3:特定事業の評価・選定、公表

ステップ3では、特定事業の評価・選定、公表を行います。「特定事業」とは、PFI方式を用いて実施しようとする事業のことをいい、実施方針公表後、当該事業についてPFI方式で実施すべきかどうかの客観的な評価を行うことを「特定事業の評価」といいます。PFI方式を用いて事業を実施することが適切であると評価した場合には、当該事業を特定事業として「選定」し、その旨を「公表」します。なお、評価の結果、PFI方式を用いて事業を実施することが適切でないとは判断した場合は、特定事業の選定



を行わないこととなり、その旨を公表する必要があります。

特定事業の選定時における事業評価の実施方法や留意点等については、本マニュアルの第3章を参照してください。

また、VFMの計算方法や留意点については、「VFM (Value For Money) に関するガイドライン改訂版」(民間資金等活用事業推進委員会 平成20年7月15日)が示されています。

(参考)「基本方針」における特定事業の選定

#### 基本方針 一の3 抜粋

- (1) 特定事業の選定に当たっては、PFI事業として実施することにより、公共施設等の建設、維持管理及び運営が効率的かつ効果的に実施できることを基準とすること。これを具体的に評価するに当たっては、民間事業者にゆだねることにより、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することができることまたは公的財政負担が同一の水準にある場合においても公共サービスの水準の向上を期待することができること等を選定の基準とすること。
- (2) 公的財政負担の見込額の算定に当たっては、財政上の支援に係る支出、民間事業者からの税収その他の収入等が現実に見込まれる場合においてこれらを調整する等適切な調整を行って、将来の費用(費用の変動に係るリスクをできる限り合理的な方法で勘案したものとする。)と見込まれる公的財政負担の総額を算出の上、これを現在価値に換算することにより評価すること。
- (3) 公共サービスの水準の評価は、できる限り定量的に行うことが望ましいが、公共サービスの水準のうち定量化が困難なものを評価する場合においては、客観性を確保した上で定性的な評価を行うこと。

#### 1.2.4. ステップ4:民間事業者の募集、評価・選定、公表

ステップ4では、PFI事業を実施する民間事業者の募集及び選定を行います。選定された民間事業者を一般的に「PFI事業者」といいます。

入札公告の際には、表1に示す資料(入札説明書等)を公表する必要があり、民間事業者に入札説明書等に対して質問を行う機会を設けます。これにより、当該事業に対する民間事業者の理解を含め、より良い提案を受けることが可能になります。

PFI事業者の選定方式として、提案内容と提案価格の双方について総合的な評価を行う、「総合評価一般競争入札方式」を採用します。公立学校の設置者は、審査委員会を開催して提案者の審査を行い、落札者(最も高い評価を受けた入札参加者)を決定します。

民間事業者の募集及び選定の実施方法や留意点等については、本マニュアルの第4章~第5章を参照してください。

民間事業者の募集及び選定は、総合評価一般競争入札方式またはプロポーザル

方式（地方自治法上の随意契約）によりますが、本マニュアルでは、前者の方式で実施することを想定して記載します。また、総合評価方式は、価格要素による得点と非価格要素による得点を加算する「加算方式」と、非価格要素による得点を価格で除算する「除算方式」がありますが、本マニュアルでは、地方公共団体のPFI事業の約9割において「加算方式」が用いられていることに鑑み、「加算方式」を前提として記載します。

表 1 入札公告時の公表資料

公表資料	資料の位置づけ	本マニュアルでの解説
入札説明書	入札に参加しようとする民間事業者に対し、事業概要や入札参加手続きに関する事項を示したものです。なお、事業に関する参考資料も含まれます。	4.1
要求水準書	PFI事業の実施に当たり、民間事業者に求める最低限のサービス水準を示したものです。一般的な委託や請負の業務における仕様書に相当します。	4.2
落札者決定基準書	入札参加者が提出した提案を評価し、落札者を決定するための方法、手順、手続き、審査の項目、基準等を示したものです。	5.3
様式集	入札参加者が提案書を作成する際の提案様式(記載の要領や留意点を含む)を取りまとめたものです。	5.4
基本協定書案	公立学校の設置者と、落札者との間で、PFI事業契約の締結等に関する基本的事項について合意するものです。	6.2
PFI事業契約書案	公立学校の設置者と、PFI事業者との間の権利・義務関係やリスク分担について規定したものです。	6.3

基本協定書やPFI事業契約書は、入札参加者からの提案を受け、公立学校の設置者と落札者・PFI事業者の間で合意が得られてから全ての内容が確定します。このため、入札公告時に公表する資料としては、「案」になります。

### 1.2.5. ステップ5:協定等の締結等

ステップ5では、PFI事業者と契約内容を確認し、PFI事業契約を締結します。具体的な手続きとしては、まず、公立学校の設置者は、落札者を決定した後、当該落札者との間で、基本協定（PFI事業契約の締結に向けた取り決め等を定める文書）を締結します。

落札者は、基本協定締結後、必要に応じ、速やかに特別目的会社(以下「SPC」(Special Purpose Company)という。)を設立します。PFI事業では、落札者が、当該事業の実

施のみを目的とするSPCを設立して、事業を実施することが合理的であり、一般的です。本マニュアルでは、落札者にSPCの設立を求めることを前提とします。ただし、事業発注者として、落札者にSPCの設立を求めるか否かについては、実情に応じ、検討します(6.1.2.(P41)参照)。

公立学校の設置者は、当該SPCとの間で、PFI事業契約の仮契約を締結します。また、その仮契約は、議会の議決を経て本契約としての効力が生じます。

PFI事業契約の作成方法や留意点については、本マニュアル6.3(P43)を参照してください。

このほか、公立学校の設置者と、SPCに融資を行う金融機関が、融資に伴う条件を取り決める直接協定(Direct Agreement)を締結することも一般的に行われています。直接協定については、本マニュアル6.3.2.(8)(P46)を参照してください。

また、契約に関する考え方や留意点については、「契約に関するガイドライン PFI事業契約における留意事項について」(民間資金等活用事業推進委員会 平成15年6月23日)が示されています。

## 1.2.6. ステップ6:事業の実施、監視等

ステップ6は、PFI事業者により事業が実施される段階です。公立学校の設置者は、事業の監視(モニタリング)を行い、PFI事業者が適切に契約を履行しているか(要求水準書で定められたサービスを提供しているか)を確認します。

モニタリングは、公立学校の設置者にとっては、適切な水準のサービスが提供されているかどうかを確認する手段として重要であり、PFI事業者にとっても、公共からのサービス購入料の支払いに対するペナルティの基本となる事項として重要です。

公立学校施設の耐震化PFI事業において想定されるモニタリングの項目は、以下のとおりです。

- ・要求水準書で定められた事項(耐震設計、耐震補強工事、維持管理等)の充足確認
- ・SPCの経営状態の安定性 等

なお、このステップは、本マニュアルの対象としていません。モニタリングの実施方法や留意点等は、「モニタリングに関するガイドライン」(民間資金等活用事業推進委員会 平成15年6月23日)等を参照してください。

## 1.2.7. ステップ7:事業の終了

PFI事業契約に定める事業期間が終了し、特定事業は終了します。公立学校の設置者は、これまでSPCが実施してきた施設の維持管理業務に関しては、滞りがないよう維持管理企業を新たに選定する等必要な措置を行います。なお、PFI事業の終了に当たっては、今後、PFI方式を活用して他の事業を行う場合に参考とできるよう、公立学校の設置者において、当該事業の終了時評価を実施することが望ましいといえます。

### 1.3. 実施方針公表から事業契約締結までのスケジュールと国庫補助手続き

耐震化 P F I 事業における、実施方針の公表から事業契約締結までのスケジュールの例（年度当初からステップ 2「実施方針の策定及び公表」に入ると仮定した場合）を、表 2 に示します。本スケジュールは、「P F I 導入可能性の検討マニュアル」で解説したとおり、本マニュアルの活用によって各種公表資料の作成期間等が短縮されることを想定して例示するものですが、実際の事業スケジュールは、個々の事業の内容や条件等を踏まえて設定する必要があります。

表 2 実施方針の公表から事業契約締結までの基本的なスケジュール（例）

月	手続き		概要
	P F I 関連	補助金関連	
(前準備)	P F I 導入可能性の検討	文部科学省への事前相談（注 1）	耐震化事業の事業計画を策定し、P F I 導入可能性の検討を行う。
			P F I コンサルタントの選定
6月	-	文部科学省が例年調査する「建築計画」に計上	P F I コンサルタントを活用し、実施方針を作成する。
7月	実施方針の公表	-	実施方針に対する民間事業者からの意見等を聴取し、特定事業の選定を行う。
8月	特定事業の選定・公表	文部科学省への情報提供（注 2）	特定事業の選定を踏まえて、議会で債務負担行為の設定を行う。
9月	債務負担行為の設定（議会議決）	-	債務負担行為の設定を行った後、速やかに入札公告を行う。
10月	入札公告	文部科学省が例年調査する「建築計画」に計上	入札説明書等に関して民間事業者から提示された質問への回答を行う。
12月	入札（提案書の受付）	-	提案書の提出を受けた後、審査委員会を開催し、落札者を決定する。
1月	落札者決定・基本協定の締結	-	落札者決定後、速やかに基本協定を締結する。
2月	仮契約締結	文部科学省が例年調査する「建築計画」に計上	SPC との間で仮契約を締結する。
3月	本契約締結（議会議決）	-	仮契約は、議会の議決を経て本契約として効力を生じる。
(施設整備実施年度)	設計・建設等	国庫補助の申請等～交付額の確定	-

（注 1）庁内において P F I 事業の検討を始めた段階で、どのような事業をどの程度の規模で考えてい

るのか、おおよそのスケジュール等をご相談ください。  
(注2) 特定事業の選定を行った時点で、その結果と今後のスケジュール等についての情報を提供してください。

### 1.3.1. 国庫補助の申請手続き上の留意事項

耐震化PFI事業に係る国庫補助の申請等の手続きについては、従来方式の事業における手続きと同様に、施設整備実施年度に行います。したがって、耐震化PFI事業でバンドリングした複数の建物について、施設整備実施年度が複数年度にまたがる場合は、それぞれ当該建物の施設整備実施年度に、国庫補助の申請等の手続きを行います。例えば、10棟の工事をバンドリングし、初年度に6棟、次年度に4棟の工事を行う場合、初年度に6棟、次年度に4棟の国庫補助申請等の手続きを行います。

### 1.3.2. 交付額の確定に関する留意事項

交付額の確定に係る手続きは、通常、補助対象となる建物の施工が事実上完了する年度(完了が年度末の場合は翌年度)に実施することとなっており、PFI事業であっても、この取扱いは同様です。

この時、通常、交付額の確定時点においては、国庫補助対象内経費の支払いが完了していることを示す必要があります。しかしながら、PFI事業においては、国庫補助対象内経費についても後年度にわたる割賦払いとすることが可能であるため(「PFI導入可能性の検討マニュアル」P8参照)、交付額の確定時点で、国庫補助対象内経費についてPFI事業者への支払いが、通常、完了していません。

よって、交付額の確定時に、都道府県に提出することとなっている実績報告書の参考資料である支出証明書の提出を免除し、交付額の確定をうけることとします。ただし、その場合、同じく参考資料である契約書については、PFI事業契約全体の金額だけでなく、当該額の確定に係る事業についての契約金額が明記されたものを作成して提出することとします。

### 1.3.3. 事前相談等に関する留意事項

耐震化PFI事業を実施する際には、PFI導入可能性の検討を行った時点で、文部科学省にご相談ください。また、例年、文部科学省が建築計画調査を行っていますが、耐震化PFI事業で実施する工事についても、従来方式の事業と同様、工事実施年度の前年度の建築計画に計上してください。さらに、実施方針を策定する前の検討段階及び特定事業の選定期等において、適宜、事業の規模やスケジュール等について情報提供を行ってください。なお、国庫補助を受けずに地方公共団体の単独事業としてPFIを実施する場合においても、実施方針公表の段階で、参考として情報提供をお願いします。

(連絡先)

文部科学省大臣官房文教施設企画部施設助成課法規係

また、地方財政措置の基本的な考え方については、「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）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 日付け自治省財政局通知。以下「局長通知」という。）に示されているところであり、国庫補助負担金が支出される P F I 事業に係る地方債及び交付税措置に関しては、従来手法で実施した場合と同じになります。なお、民間資金を活用して実施した場合の交付税措置については、毎年度、総務省地域振興室が P F I 事業の施設供用開始調査及び地方財政負担状況に係る調査を実施しますので、その中で対応してください。P F I 事業に係る地方債及び交付税措置については、必要に応じ、以下の窓口にご相談ください。

（相談窓口）

総務省自治行政局地域自立応援課地域振興室

#### 1.3.4. その他の留意事項

耐震化 P F I 事業においては、P F I 事業契約の締結後に、工事の実施年度にあわせて、国庫補助の申請を行うこととなりますので、P F I 事業契約締結時点で国庫補助金の交付額を確定することはできません。このため、P F I 事業契約の締結に際して、P F I 事業者や議会等に対して十分な説明を行うとともに、資金計画について、事前に検討しておく必要があります。

## 第2章 実施方針の策定及び公表（ステップ2）の手順とポイント

本章では、PFI事業実施プロセス（P4）におけるステップ2「実施方針の策定及び公表」における、実施方針の意義、記載内容、及び公表の方法等について解説します。

### 2.1. 実施方針の意義

PFI法では、PFI事業を実施する場合、入札公告に先立って、実施方針を策定及び公表することとされています。実施方針とは、PFI事業の実施に関する方針で、民間事業者の募集や選定に関する事項、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等を定めたものです。

実施方針の策定及び公表の意義は、公立学校の設置者が、公立学校施設の耐震化についてPFI方式の採用を検討していることを周知するとともに、事業内容等について具体的に示すことで、民間事業者の事業参入のための検討を容易にし、それに対する意見等を聴取することにより、より効率性・実効性の高い事業実施条件を検討することにあります。

### 2.2. 実施方針の策定

実施方針に記載すべき項目は、PFI法第5条に定められています。この項目に従って、詳細内容を決定し、実施方針を策定します。

具体的な項目及び主な内容例は表3のとおりです。以下、耐震化PFI事業の実施方針において検討が必要な事項及び留意点等について、解説します。

実施方針（例）については、本マニュアルの付録資料1を参照してください。2.2.1. からの解説において、“記載項目及び表現が定型的”としている事項についての記載方法は、実施方針（例）で確認ください。

表 3 実施方針に記載すべき項目

項目 ( P F I法で規定 )		具体的に記載する事項
1	特定事業の選定に関する事項	1 ) 事業内容に関する事項 2 ) 特定事業の選定方法等に関する事項
2	民間事業者の募集及び選定に関する事項	1 ) 入札公告 2 ) 民間事業者の選定に係る基本的な考え方 3 ) 工事及び維持管理業務に関する要求水準 4 ) 募集及び選定の手順及びスケジュール 5 ) 入札説明書等に対する質問・回答 6 ) 入札参加資格 7 ) 事業提案審査及び選定に関する事項 8 ) 契約に関する基本的な考え方 9 ) 入札提案書類の取扱い
3	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	1 ) 予想されるリスクと責任分担 2 ) 事業の実施状況のモニタリング
4	公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項	1 ) 立地に関する事項 2 ) 土地に関する事項 3 ) 施設要件等
5	事業計画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	1 ) 係争事由に係る基本的な考え方 2 ) 管轄裁判所の指定
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	1 ) 事業の継続に関する基本的な考え方 2 ) 事業の継続が困難になった場合の措置 3 ) 金融機関等と公共との協議
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	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 ) その他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	1 ) 債務負担行為等 2 ) 情報公開及び情報提供 3 ) 入札提案書類提出に伴う費用負担 4 ) 問合せ先



## 2.2.1. 特定事業の選定に関する事項（表 3 の1）

### （1）事業内容に関する事項

#### 事業名称

事業の名称（仮称でも可）を記載します。

#### 公共施設の種類等

公共施設の種類や立地場所等を記載します。施設種類は、「公立学校施設」です。

#### 公共施設の管理者の名称

当該公立学校施設の設置者である、地方公共団体の長の名称を記載します。

#### 事業の目的

事業の「背景」、「政策的な位置づけ」、「具体的に求める目的・効果」、「民間事業者に対する期待」等を記載します。公立学校の設置者が事業を実施する P F I 事業者に対して何を求めているのか、事業のコンセプトを明確に示します。

#### <留意点>

耐震化の早期実現の必要性について記載するとともに、例えば、耐震補強工事のコストダウンを重視するのか、工期の短縮を重視するのか、耐震補強後の施設の使いやすさを重視するのか等、公立学校の設置者が P F I 導入によりどのような効果を求めているのかを具体的に明示します。

#### 事業概要

##### ア 事業方式

P F I の事業方式（R O、B T O等）を記載します。

事業方式については、「P F I 導入可能性の検討マニュアル」参考資料 2（P34）参照

#### <留意点>

事業方式は、施設ごとに設定します。

耐震補強工事及び改修工事の場合は、既に存在する施設に対する工事となりますので、基本的に P F I 事業者と公立学校の設置者との間で所有権の移転が生じない

RO (Rehabilitate-Operate) 方式、改築工事の場合は、PFI事業者が施設を建設した後に直ちに公立学校の設置者に施設の所有権を移転するBTO (Build-Transfer-Operate) 方式とすることが一般的です。

## イ 業務範囲

PFI事業者の業務範囲を記載します。PFI事業者が実施する業務について、「設計」、「建設(耐震補強工事)」、「維持管理」等と記載します。それぞれの業務の詳細な内容については、ステップ4の段階で公表する入札説明書や要求水準書で記載します。

### <留意点>

耐震化PFI事業では、複数の施設が対象となることが想定されますので、それぞれの施設について、施設名称や業務範囲等を記載します。

維持管理・運営業務を全く伴わない事業は、PFI法におけるPFIとはみなされていません。なお、維持管理業務等の設定対象は、PFI事業者が工事を行った施設、施工部分に限定されません。

維持管理業務をPFIの事業範囲にする場合、PFI事業者自らが工事を行わなかった既存部分の保守管理・修繕責任を負わせることは、その部分の施設状態をあらかじめ十分に把握することが困難なため、PFI事業者にとって過大なリスクとなります。このため、保守管理業務や修繕業務の責任範囲を、耐震補強工事をした部分、公共が入札時点で提示した資料等から合理的に判断できる部分、少額の小破修繕部分等に限定すること等が必要です。

PFI事業者に過大なリスクを負わせようとした場合には、事業に応募する民間事業者がいなくなる等の可能性があり、PFI事業の円滑な遂行を妨げる恐れがあります。業務範囲については、コンサルタント等の助言を得る等し、適切に設定することが必要です。

## ウ 公共の支払に関する事項

公立学校施設の設置者が、事業期間中にPFI事業者を支払うサービス購入料の構成について記載します。耐震化PFI事業では、設計業務及び建設・工事監理業務(耐震補強工事等)の対価、維持管理業務の対価をサービス購入料として支払います。記載内容については、個別の事業の実情に応じて、コンサルタント等の助言を受けて、決定します。

## エ 事業スケジュール

事業実施のスケジュール（契約締結時期、設計・建設期間と施設供用開始時期、維持管理期間と契約終了時期）等を示します。

事業期間は、一般的には以下のような事項から総合的に判断し、コンサルタントの助言を得る等して、決定します。

- ・公共から P F I 事業者を支払うサービス購入料（単年度の支払可能額）
- ・業務内容の将来的な変更の可能性（環境変化に伴う運営業務内容の変更等）
- ・業務範囲に含まれるリスク（長期間の維持管理等）

### <留意点>

複数の施設について、それぞれに設計・建設（耐震補強工事等）の期間と、維持管理期間を記載します。

## オ 事業期間終了時の措置

事業期間終了時の措置について記載します。事業期間終了時に、P F I 事業者が当該施設から速やかに退去し、市に維持管理業務の引き継ぎを行う旨等を記載します。記載内容については、個別の事業の実情に応じて、コンサルタント等の助言を受けて、決定します。

## その他

以下の事項を記載します。記載項目及び表現はほぼ定型的です。

- ・事業に必要と想定される根拠法令等
- ・実施方針等に関する説明会等
- ・実施方針等に関する質問受付、回答公表
- ・実施方針に関する意見・提案の受付等
- ・実施方針の変更

### （２）特定事業の選定方法等に関する事項

記載項目及び表現はほぼ定型的です。

## 2.2.2. 民間事業者の募集及び選定に関する事項(表 3 の2)

以下の事項について記載します。実施スケジュール等は事業によって異なりますが、基本的な記載項目及び表現はほぼ定型的です。

- 1) 入札公告
- 2) 民間事業者の選定に係る基本的な考え方
- 3) 工事及び維持管理業務に関する要求水準
- 4) 募集及び選定の手順及びスケジュール

< 留意点 >

P F I 事業は、請け負う民間事業者がいて、はじめて実施が可能となります。この点、民間事業者が検討する時間に配慮し、無理なスケジュール設定とならないよう注意する必要があります。

P F I 事業では、通常、入札公告から提案書を受け付けるまでの期間は、入札参加者に十分な検討機会や提案書を準備する時間を与えるために、小規模な事業でも 2 ~ 3 ヶ月は必要とされます。しかし、実施方針の公表や、特定事業選定の公表時に、あわせて要求水準書案や事業に関連する情報・データを公表・公開することにより、入札参加者に実質的な検討期間が与えられます。このように、入札参加者に対して早い段階で幅広く情報提供することにより、募集及び選定の期間を短縮することが可能になります。

- 5) 入札説明書等に対する質問・回答

< 留意点 >

入札参加者が事業の内容を正確に理解できるよう、質問に対してはできる限り丁寧に回答することが重要です。

- 6) 入札参加資格

< 留意点 >

P F I 事業は、設計業務、建設（耐震補強工事等）業務、維持管理業務等の複数の業務から構成されるため、それぞれの業務に関して、資格、実績等の参加資格を規定します。ただし、厳しい資格要件を求め過ぎると、応募することのできる事業者が限定されるため、十分に競争環境が働く条件となっていることを確認することが必要です。

- 7) 事業提案審査及び選定に関する事項
- 8) 契約に関する基本的な考え方

< 留意点 >

事業発注者として落札者に対し、S P C の設立を義務付ける場合は、その旨を記

載します。1.2.5. (P17) で記載したとおり、P F I 事業では、S P C を設立することが一般的ですが、S P C を設立することのメリット・デメリットを勘案し (6.1.2. (P41) 参照) コンサルタント等の助言を得ながら決定します。

9) 入札提案書類の取扱い

**2.2.3. 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 (表 3 の3)**

(1) 予想されるリスクと責任分担

実施方針においては、リスク分担を公立学校の設置者と P F I 事業者の星取表の形で示します (参考例については、本マニュアルの付録資料 1 実施方針 (例) の別紙「リスク分担表 (案)」を参照してください。 )。

リスクについては、「当該リスクを最も適切に管理することができる者が負担する。」という考え方が原則になります。リスクの程度や負担に関する考え方は、個々の事業によって異なりますが、上に示したリスク分担の原則にしたがって、最適なリスク分担を定めることが大切です。

特に、耐震化 P F I 事業では、事前調査や耐震診断では把握できなかった既存施設の隠れた瑕疵が判明した場合のリスクが想定されますが、それらをすべて P F I 事業者にも負わせることは適当とはいえず、民間事業者の当該 P F I 事業への入札参加を阻害するおそれがあります。したがって、基本的に公立学校の設置者の負担とすべきものとの認識の下、適切なリスク分担とする必要があります。(6.3.2. (3) (P44) 参照)

リスク分担の考え方や留意点については、「P F I 事業におけるリスク分担等に関するガイドライン」(民間資金等活用事業推進委員会 平成 13 年 1 月 22 日) が示されています。

表 4 既存施設の瑕疵リスクについての考え方

リスク	リスクの内容	公立学校の設置者がリスクを負う理由
既存施設の瑕疵リスク	既存施設の隠れた瑕疵に起因するもの (公立学校の設置者が入札公告時に公表した各種資料から客観的かつ合理的に推測できないもの)	P F I 事業者は、公立学校の設置者が入札公告時に公表した各種資料に基づいて耐震補強設計、耐震補強工事、維持管理等の提案を行い、それに応じた入札価格で応札します。既存施設の隠れた瑕疵に起因して発生する追加費用は、P F I 事業者が管理することができないことから、公立学校の設置者が負うべきリスクと考えられます。

<留意点>

リスク分担の星取表のみならず、可能な限り要求水準書(案)やPFI事業契約書(素案)に含まれる内容を早期の段階で公表することにより、民間事業者の意見や考えを聴取して現実的な事業実施条件(リスク分担等)を設定することが可能になります。

(2) 事業実施のモニタリング

ここでは、モニタリングの目的、実施時期、結果公表等について定めます。記載項目及び表現はほぼ定型的です。

**2.2.4. その他法令で定められた記載事項(表3の4~8)**

その他、法に定められる実施方針への記載事項(表3の4から8)については、以下の項目について記載します。記載項目及び表現はほぼ定型的です(参考例については、本マニュアルの付録資料1 実施方針(例)を参照してください。)

- ・ 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項
- ・ 事業計画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
- ・ 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
- ・ 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
- ・ その他特定事業の実施に関し必要な事項

<留意点>

既存施設を対象とした耐震化PFI事業は、既存施設に関する情報提供が非常に重要ですので、対象施設にかかる設計図書や耐震診断結果報告書等の事業に関する情報や資料はできる限り公開・公表し、十分な情報提供を図ることが必要です。

また、既存施設の視察も、できる限り早期の段階で実施することが望ましいと考えられます。例えば、実施方針の説明会の前後、或いは意見や質問の受付期間中に、既存施設の視察を実施することが考えられます。

### 2.3. 実施方針の公表

実施方針の内容について、庁内での合意形成（公立学校の設置者の長の決裁を含む。）がなされたら、速やかにホームページ等で実施方針を公表するとともに、その内容について民間事業者等より意見や質問を募ります。

実施方針の策定・公表の意義は、広く意見や質問を受け付けて事業実施条件の改善を図ることにありますので、受付期間が極端に短くならないようにする等、十分な配慮が必要です。

意見・質問の検討結果については、ホームページ等で回答を公表し、必要に応じて、事業実施条件の見直しを行います。

## 第3章 特定事業の評価・選定、公表（ステップ3）の手順とポイント

本章では、PFI事業実施プロセス（P4）におけるステップ3「特定事業の評価・選定、公表」における、特定事業選定の意義、特定事業の評価方法、評価結果（選定／非選定）を記した公表文書の記載内容、及び公表の方法等について解説します。

### 3.1. 特定事業選定の意義

特定事業の選定は、導入可能性の検討を経た事業について、PFI事業として実施することの妥当性をさらに詳細に検討・評価し、PFI事業の実施を決定するという意味を持ちます。

特定事業の選定においては、実施方針で公表した事業に関して、実施方針に対して受け付けた意見・質問を踏まえ、事業内容を見直したり、条件を詳細に決定したりし、当該事業をPFIで実施することにより、公共施設等の設計、建設、維持管理等を効率的かつ効果的に実施できるかどうかについて評価を行います。評価の結果、当該事業にVFM（Value for Money）が認められる場合は、当該事業を「特定事業」として選定します。公立学校の設置者は、特定事業の選定を行った場合は、速やかにその結果を公表します。

### 3.2. 特定事業の評価・選定

特定事業選定時には、公表予定の要求水準書に規定している内容に基づいてPSC（Public Sector Comparator：PFI方式を用いず、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額）及びPFI-LCC（PFI-Life Cycle Cost：PFI方式で実施する場合の事業期間全体を通じた公的財政負担額）を精査し、VFMの検証及びPFI事業としての評価を行います。この際、VFMの検証において、PSCとPFI-LCCにおける公的財政負担の検討を定量的に行うとともに、公立学校耐震化の早期実現等の定性的な効果が期待できること等も考慮し、PFI事業としての評価を行います。

PFI導入可能性の検討におけるVFMの試算は、実施方針作成等のための基礎的な検討であるのに対し、特定事業の評価・選定は、実際に当該事業をPFI事業で実施するか否かの正式かつ最終的な判断になります。この段階では、コンサルタント等を活用し詳細に検討します。

特定事業の評価では、必要に応じて、PFI導入可能性検討時の設定条件の見直しや詳細化等を行った上で、VFMの検証を行います。具体的な確認点は、以下のとおりです。

- ・ PFI事業者の業務範囲



- ・ P F I 事業の実施条件（事業期間、スケジュール等）
- ・ 官民間の役割・リスクの分担
- ・ 事業費（設計、建設、維持管理、運営にかかる各種費用、金利、税金等）

特定事業選定時に用いた事業費については、その後、公立学校の設置者において債務負担行為を設定する上での数字的な根拠となります。

なお、P F I 方式は、長期間の契約となるため、物価変動等により支払額が変動します。このため、事業期間中、債務負担行為の設定変更について検討しなければならない場合があります。

### 3.3. 特定事業の公表

特定事業選定の結果については、評価の結果と評価の内容について、各地方公共団体のホームページ等において、速やかに公表します。公表文に記載する事項は、表5のとおりです。

特に、定量的な評価結果については、P S C 及び P F I - L C C の費用の積算根拠、割引率、物価上昇率、適用金利等の分析条件等について、できる限り具体的かつ詳細に記載します。

記載内容については、個別の事業の検討事項について、コンサルタント等の助言を受けて、決定します。

特定事業の選定公表文（例）については、本マニュアルの付録資料2を参照してください。

表 5 特定事業の選定公表文の記載事項

項目		具体的に記載する事項
1	事業概要	1) 事業名称 2) 公共施設等の種類 3) 公共施設等の立地等 4) 公共施設等の管理者等の名称 5) 事業目的 6) 事業方式 7) 事業範囲 8) 事業期間
2	評価内容	1) 定量的評価 2) 定性的評価 3) 総合評価

## 第4章 民間事業者の募集（ステップ4前半）の手順とポイント

本章では、PFI事業実施プロセス（P4）におけるステップ4「民間事業者の募集、評価・選定、公表」のうち、「民間事業者の募集」について解説します。具体的には、募集における基本的な文書となる「入札説明書」と「要求水準書」について、作成の手順と留意点等を解説します。なお、本マニュアルで「入札説明書等」と記載した場合は、本章で解説する「入札説明書」と「要求水準書」のほか、「落札者決定基準書」、「様式集」、「基本協定書案」、「PFI事業契約書案」を含むこととしますが、これらの文書については、第5章において解説します。

### 4.1. 入札説明書の記載事項と留意点

#### 4.1.1. 入札説明書の概要

入札説明書では、応札しようとする民間事業者に対して、事業の概要、当該入札への参加に当たっての必要事項について示します。入札説明書に記載すべき主な項目及び内容は、実施方針と重複する項目も多くあり、それらについては、実施方針に対する民間事業者からの意見聴取により変更となった内容を時点修正したり、実施方針公表時には検討中であった事項を具体的に記載します。

入札説明書に記載すべき項目及び具体的に記載する事項は表6のとおりです。

表 6 入札説明書に記載すべき項目

項目		具体的に記載する事項
1	入札説明書の概要	-
2	事業の内容に関する事項	1) 事業名称 2) 公共施設の種類等 3) 公共施設の管理者の名称 4) 事業の目的 5) 事業方式 6) 業務範囲 7) 事業スケジュール
3	入札参加資格	1) 入札参加者の構成 2) 入札参加者の参加資格要件 3) 入札参加者等の業務遂行能力に関する資格要件 4) 入札参加者の参加資格確認基準日 5) 入札無効に関する事項 6) 入札参加者の変更
4	入札に関する留意事項	1) 入札説明書等の承諾 2) 費用負担 3) 提出書類の取扱い 4) 公共が提示する資料の取扱い 5) 入札参加者の複数提案の禁止 6) 提出書類の変更禁止 7) 使用言語及び単位
5	募集及び選定の手順	1) 募集及び選定スケジュール(予定) 2) 入札説明書等の配布 3) 説明会の開催 4) 既存施設の視察 5) 参考資料の閲覧 6) 入札説明書等に関する質問及び回答 7) 参加表明書・参加資格審査書類の受付 8) 参加資格審査結果の通知 9) 入札提案書類の受付 10) 入札を辞退する場合
6	提案の審査	1) 落札者の決定方法 2) 審査の方法 3) 審査の手順 4) 落札者の決定及び結果の通知・公表
7	契約に関する事項	1) 基本協定の締結 2) 特別目的会社(SPC)の設立 3) 事業契約の締結 4) 入札保証金及び契約保証金
8	事業者の業務内容に関する事項	1) 施設の完成確認及び完成確認期限 2) サービス購入料の支払条件等 3) 事業契約上の地位 4) 公共の費用負担に関する事項 5) 保険 6) 公共と事業者の責任分担 7) 業務の委託等 8) 土地の使用等
9	事業実施に際して必要な事項	1) 誠実な業務遂行義務 2) 事業期間中の公共と事業者の関わり 3) 業務実施状況の報告 4) 事業の実施状況のモニタリング 5) 担当課

## 4.1.2. 入札説明書作成上の記載事項及び留意点

ここでは、耐震化 P F I 事業における入札説明書の記載事項及び留意点について示します。

入札説明書（例）については、本マニュアルの付録資料 3 を参照してください。以下の解説において、“記載項目及び表現が定型的”としている事項についての記載方法は、入札説明書（例）で確認ください。

### （１）入札説明書の概要（表 6 の 1）

ここでは、入札説明書の位置づけ等について記します。記載項目及び表現は定型的です。

### （２）事業の内容に関する事項（表 6 の 2）

ここでは、事業の名称、目的、業務範囲、事業方式、事業スケジュール等の基本的事項を示します。基本的には、実施方針と同様の記載となります（2.2.1.（P14）参照）。ただし、実施方針に対する意見聴取の結果、変更箇所が生じた場合には、その点については修正した上で公表します。

### （３）入札参加資格（表 6 の 3）

ここでは、入札参加資格について示します。基本的には、実施方針と同様の記載となりますが、参加資格確認基準日や入札無効に関する事項等、実施方針では記載のないより詳細な事項について記載します。記載項目及び表現は定型的です。

設計、建設、維持管理等のそれぞれの業務に対する参加資格については、2.2.2.（P16）を参照してください。

#### <留意点>

S P C の設立を求める場合には、出資比率等、入札参加グループの代表企業の要件等を示します。代表企業は、応募や契約手続きを代表して行うものです。

S P C の設立の考え方については、6.1.2.（P41）を参照してください。

### （４）入札に関する留意事項（表 6 の 4）

ここでは、入札に要する費用の負担、提出書類の取扱い等について定めます。

#### ( 5 ) 募集及び選定の手順(表 6 の 5 )

ここでは、実際の民間事業者選定にかかる日程等について記載します。コンサルタント等の助言を得ながら、全体スケジュール、参考資料の閲覧方法、入札説明書等に関する質問・回答方法等を示します。

##### < 留意点 >

耐震補強工事及び改修工事においては、「既存施設の視察」と「参考資料の閲覧」が重要です。既存施設の視察は、できる限り早期の段階で実施するとともに、民間事業者からの要望があれば、民間事業者が具体的な提案書を作成する段階でもう一度実施することも、適確な提案を得るために有効な方策です。

入札公告から提案書を受け付けるまでの期間は、2～3ヶ月は必要です。要求水準書案等を早めに公表することにより、この期間の短縮を図ることも可能です(2.2.2.(P16)参照)。

#### ( 6 ) 提案の審査(表 6 の 6 )

ここでは、落札者の決定方法、審査の方法、審査の手順、落札者の決定及び結果の通知・公表等、落札者決定までの手順について記載します。記載内容については、個別の事業の実情に応じて、コンサルタント等の助言を受けて、決定します。

なお、具体的な審査項目や配点等については、落札者決定基準書(5.3(P35))に記載します。

#### ( 7 ) 契約に関する事項(表 6 の 7 )

ここでは、基本協定の締結、事業契約の締結、入札保証金及び契約保証金の扱い等について記載します。

入札保証金とは、落札者が契約を締結しない場合、公立学校の設置者が被る損害を補填するものですが、一般的な入札と同様にPFI事業でも求めないことが一般的です。また、契約保証金とは、契約の完全な履行を確保し、債務不履行の場合における公立学校の設置者の損害を補填するものですが、PFI事業は長期契約が前提になることから、保証金額は大きく期間も長くなり、民間事業者にとっては相当の負担になるとともに、VFMを阻害する要因にもなります。このため、工事期間のみ、工事費の一定額(10%以上等)の履行保証保険の付保を求めることが一般的です。個別の事業の実情に応じて、コンサルタント等の助言を受けて、決定します。

( 8 ) 事業者の業務内容に関する事項 ( 表 6 の 8 )

ここでは、施設の完成確認及び完成確認期限、サービス購入料の支払条件等、事業契約上の地位、公共の費用負担に関する事項、保険、公共と事業者の責任分担、業務の委託等、土地の使用等について記載します。記載内容については、個別の事業の実情に応じて、コンサルタント等の助言を受けて、決定します。

< 留意点 >

耐震化 P F I 事業においては、バンドリングが想定されていますので、個々の施設ごとに業務内容や条件を定める必要があります。また、サービス購入料についても、個々の施設の工事完了・供用開始のスケジュールを踏まえた、支払い計画を作成する必要があります。

( 9 ) 事業実施に際して必要な事項 ( 表 6 の 9 )

ここでは、誠実な業務遂行義務、事業期間中の公立学校の設置者と P F I 事業者の関わり、業務実施状況の報告、事業の実施状況のモニタリング等について定めます。基本的には、記載項目及び表現は定型的なものです。

## 4.2. 要求水準書の記載事項と留意点

### 4.2.1. 要求水準書の概要

要求水準書は、一般的な委託業務や請負業務における仕様書に相当する文書です。要求水準書には、公立学校の設置者としてPFI事業者に対し要求する必要最小限の業務の範囲、実施条件、水準を示します。これにより、民間事業者の創意工夫を發揮する余地が増え、事業費の縮減や、事業のサービスの質の向上を期待することができます。

要求水準書に記載すべき項目及び主な内容例は表7のとおりです。

表7 要求水準書に記載すべき項目（例）

項目		具体的に記載する事項
1	総則	1) 要求水準書の位置付け 2) PFI導入による耐震化の目的及び公共が事業者に対して特に期待すること
2	対象施設の現況	1) 対象施設の位置・敷地条件等 2) 敷地の現況
3	設計業務要求水準	1) 設計業務の対象 2) 業務範囲 3) 業務期間 4) 業務の実施 5) 適用基準及び適用法令 6) 要求水準
4	建設・工事監理業務要求水準	1) 建設・工事監理業務の対象 2) 業務範囲 3) 業務期間 4) 業務の実施 5) 適用基準及び適用法令
5	維持管理業務水準（総則）	1) 維持管理業務の対象 2) 業務期間 3) 業務の実施
6	建築物保守管理業務要求水準	1) 建築物保守管理業務の対象 2) 業務の実施 3) 要求水準
7	建築設備保守管理業務要求水準	1) 建築設備保守管理業務の対象 2) 業務の実施 3) 要求水準
8	植栽・外構維持管理業務要求水準	1) 植栽・外構維持管理業務の対象 2) 業務の実施 3) 要求水準
9	清掃・衛生業務要求水準	1) 清掃・衛生業務の対象 2) 業務の実施 3) 要求水準

## 4.2.2. 要求水準書作成上の記載事項及び留意点

以下では、耐震化 P F I 事業における要求水準書の記載事項及び留意点等について示します。

要求水準書（例）については、本マニュアルの付録資料 4 を参照してください。以下の解説において、“記載項目及び表現が定型的”としている事項についての記載方法は、要求水準書（例）で確認ください。

### （１）総則（表 7 の 1）

#### 要求水準書の位置づけ

要求水準は、P F I 事業者が事業期間にわたって達成・維持しなければならないサービス水準であること等、要求水準書の位置づけについて示します。記載項目及び表現は定型的です。

#### 公共が P F I 事業者に対して特に期待すること

公立学校の設置者が事業を実施する P F I 事業者に対して何を求めているのか、事業のコンセプトを明確に示します。記載内容は、実施方針における事業の目的とほぼ同様です。

### （２）対象施設の現況（表 7 の 2）

対象施設の位置・面積・敷地条件・インフラ整備状況等、事業を行う上で前提条件となる事項を示します。また、対象施設に係る設計図書、耐震診断結果報告書等、事業に関連する添付資料のリストを示します。

さらに、事業に関連する計画等、公立学校の設置者が保有している情報については、要求水準書に添付します。

#### <留意点>

複数の施設が対象となることで、事業条件が複雑になる場合は、前提条件や添付資料は施設ごとに整理して分かりやすく示すことが必要です。

### （３）設計業務要求水準（表 7 の 3）

P F I 事業者が行う設計業務の対象、業務範囲、業務期間、業務実施にあたっての



諸手続き、適用基準及び適用法令、要求水準について明記します。記載内容については、個別の事業の実情に応じて、コンサルタント等の助言を受けて、決定します。

< 留意点 >

耐震設計にかかる要求水準として  $I_s$  値のみを規定する場合、 $I_s$  値を満たしていればどのような耐震補強方法でも良いため、民間事業者からブレース、耐震壁、柱・梁の補強等の多様な耐震補強方法の提案が出てくる可能性が高まります。なお、国庫補助の前提となる耐震補強計画の妥当性の判定(判定委員会による判定)等を見越した、適切な補強方法となるよう留意が必要です。

要求したい耐震補強方法を規定する場合、許容できない耐震補強方法を排除する(耐震壁の設置は運用上望ましくない等)といった公立学校の設置者の要求を適切に反映できます。

耐震壁を設置すること等による、現施設の間取り変更等を認める場合は、間取り変更を認める部屋等の提案条件を要求水準書に明示する必要があります。

(4) 建設・工事監理業務要求水準(表7の4)

PFI事業者が行う建設・工事監理業務の対象、業務範囲、業務期間、業務実施に当たっての諸手続き、適用基準及び適用法令について明記します。記載内容については、個別の事業の実情に応じて、コンサルタント等の助言を受けて、決定します。

< 留意点 >

例えば夏休み期間に集中的に工事を実施したい場合等、工事期間を制約した方が望ましい場合には、工事可能期間を明示しておく必要があります。ただし、対象施設が多い場合には、夏休み期間中での施工が困難な場合もあるため、実現性を十分に考慮しておく必要があります。

( 5 ) 維持管理業務要求水準 ( 表 7 の 5 ~ 9 )

事業者が行う維持管理業務の対象、業務期間、業務実施に当たっての諸手続き、要求水準について明記します。記載内容については、個別の事業の実情に応じて、コンサルタント等の助言を受けて、決定します。

< 留意点 >

維持管理業務の責任範囲については、事業者にとって過度のリスクとならないよう留意が必要です。業務範囲の留意点については、2.2.1. ( P14 ) を参照してください。

## 第5章 民間事業者の評価・選定、公表（ステップ4後半）の手順とポイント

本章では、PFI事業実施プロセス（P4）におけるステップ4「民間事業者の募集、評価・選定、公表」のうち、「民間事業者の評価・選定、公表」について解説します。具体的には、落札者決定までの流れ、審査委員会の運営、及び落札者決定基準の作成方法と留意点等について解説します。また、評価の対象となる提案書の様式についても解説します。

## 5.1. 事業者選定の基本的な手順

### 5.1.1. 落札者決定の事務の流れ

P F I 事業者選定の基本的な手順は、下図に示すとおりです。

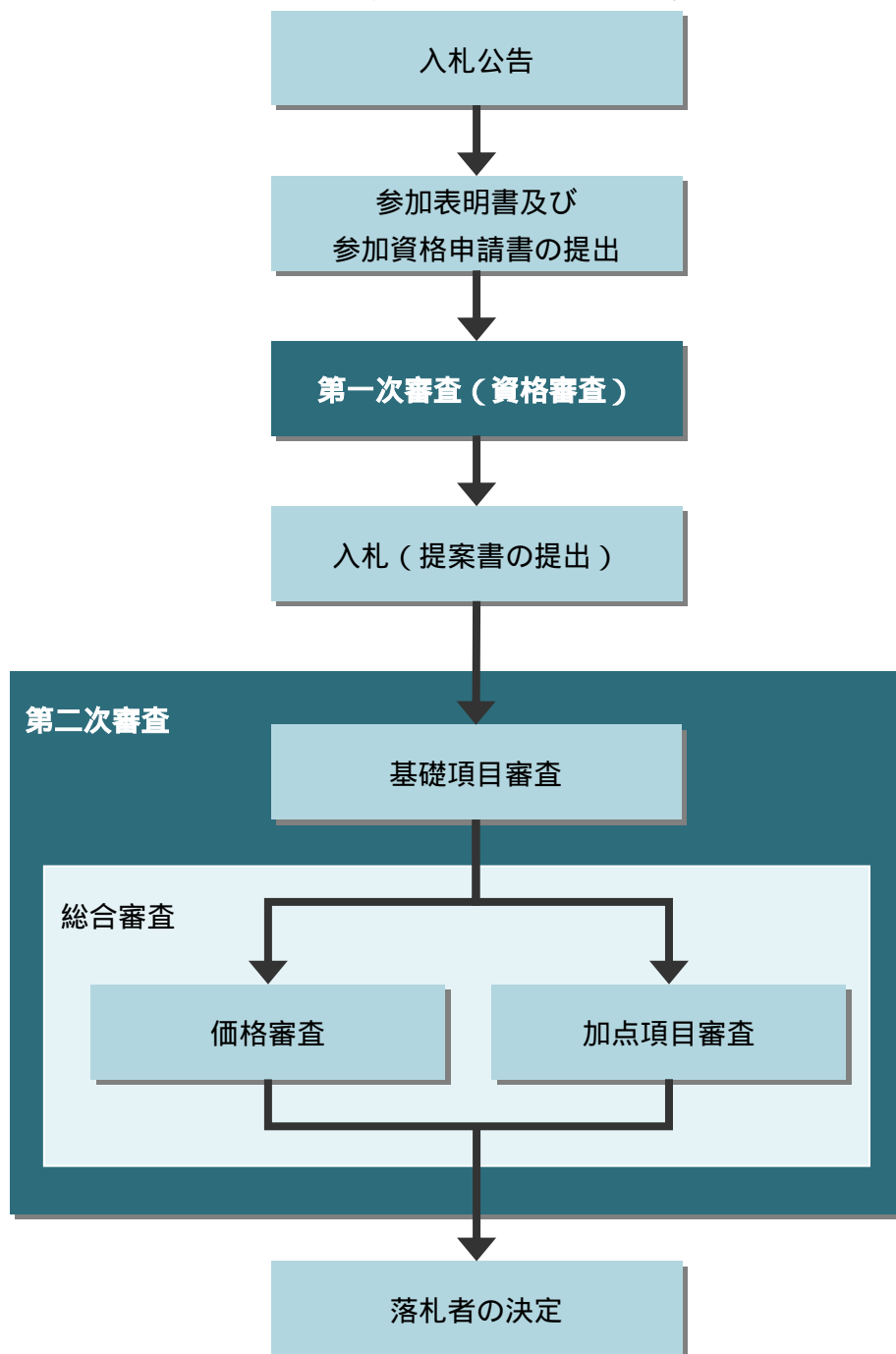


図 2 入札公告から落札者決定までの事務の流れ

## 5.2. 審査委員会の設置・運営

### 5.2.1. 審査委員会の所掌事項

総合評価一般競争入札方式を採用する場合は、地方自治法施行令第167条の10の2の規定に基づき、落札者決定基準、及び必要に応じて落札者の決定について学識経験者から意見を聴かなければなりません。一般的に、学識経験者からの意見を聴取する場として委員会を設け、この委員会のことを審査委員会と呼びます。通常、審査委員会は、当該公立学校の設置者における委員会設置要綱に基づいて設立し、審査委員会の所掌事項は、以下のとおりとします。

- ・落札者決定の手続きに関すること
- ・落札者決定基準の作成に関すること
- ・落札者決定の評価に関すること
- ・その他事業全般への助言に関すること

### 5.2.2. 審査委員会の設置時期

審査委員会は、入札公告に先立って落札者決定基準について審議を行う必要があるため、遅くとも入札公告前に設置します。事業の当初段階から審査委員の意見を聴取することも有効であり、実施方針の公表前に設置することが望ましいと言えます。

#### <留意点>

民間事業者の募集、評価・選定、公表を短い期間で行う必要がある場合は、審査委員会の開催回数を必要最小限とする工夫が考えられます。審査委員会は、落札者決定基準を定めるとき（入札公告前）、落札者を決定しようとするとき（入札（提案書の提出）後）の、少なくとも2回は開催する必要があります。

### 5.2.3. 審査委員会の構成

審査委員会の委員は、公立学校の設置者の関係部署職員と、外部の学識経験者により構成されるのが一般的です。

#### < 留意点 >

審査委員会における学識経験者については、耐震化 P F I 事業の特性を考慮すると、P F I の専門家 1 名と、耐震化事業の専門家 1 名の参加は必須と考えられます。

短い期間で事業者選定を行う必要がある場合は、審査を効率的かつ円滑に実施するため、審査委員の人数を必要最小限（5 名程度）とすること等も考えられます。

## 5.3. 落札者決定基準書

### 5.3.1. 落札者決定基準書の概要

落札者決定基準書は、入札公告時に、入札説明書等の一部として公表します。落札者決定基準書には、以下の事項を記載します。記載内容については、個別の事業の実情に応じて、コンサルタント等の助言を受けて、決定します。

落札者決定基準書(例)については、本マニュアルの付録資料 5 を参照してください。

表 8 落札者決定基準書への記載事項

1. 落札者決定基準書の位置づけ
2. 事業者の選定方法等（事業者の選定方法、審査の方法、審査の手順）
3. 第一次審査（資格審査）
4. 第二次審査（提案審査）（入札価格の確認、基礎項目審査、総合審査）
5. 審査項目と配点

### 5.3.2. 審査項目

耐震化 P F I 事業においては、以下のような審査項目が考えられます。

表 9 耐震化 P F I 事業における標準的な審査項目例

審査項目		評価の視点
1 事業計画	1) 実施体制	事業全体の円滑かつ確実な実施体制が確保されているか
	2) 資金調達	資金調達の確実性が確保されているか
	3) 事業収支	事業期間にわたり安定性が確保されているか
	4) リスク管理	リスク管理方法や発生時の対処方法等について具体的に提案されているか
	5) その他	地域経済に対して配慮された提案となっているか
2 施設整備計画	1) 耐震設計	児童・生徒の安全を十分に確保する耐震化計画が提案されているか
		地域防災拠点としての機能確保や耐震性の向上等が図られているか
		児童・生徒の学習環境（快適性・利便性）の向上や外観のデザインに貢献するような耐震化提案となっているか
	2) 施工計画	複数校を対象とした施工を考慮して提案されているか
施工期間中の児童・生徒の安全管理対策、学校教育への影響の軽減方策に有効性があるか		
3 維持管理計画	複数校を対象とした維持管理を考慮して提案されているか	
	維持管理コスト削減のための工夫に有効性があるか	

#### (1) 事業計画（表 9 の 1）

対象となる複数の施設それぞれの工事完了に伴い、サービス購入料の支払いが個別に開始されるため、入札参加者が作成した資金調達計画や事業収支計画が、適切に考慮されているかを評価することが必要です。なお、国庫補助金についても、工事実施年度に補助されるため、施設整備が複数年度にまたがる場合は注意が必要です(1.3(P9)参照)。

#### <留意点>

地元企業を中心とした入札参加グループでの提案、地元の人材や資機材の活用に対する具体的な提案等、地元経済への貢献に配慮された提案を高く評価することも考えられます。

( 2 ) 施設整備計画 ( 耐震設計 ) ( 表 9 の 2 1 ) )

「 児童・生徒の安全を十分に確保する耐震化計画」については、例えば余裕を持った Is 値の確保や、窓ガラスの強化、照明器具の固定等の非構造部材への配慮等、被災時の安全性確保に寄与する効果的な耐震化計画の提案等を高く評価することが考えられます。

「 地域防災拠点としての機能確保や耐震性の向上」については、公立小中学校は、震災時に応急避難場所としての機能も有するため、地域防災拠点としての機能(体育館の高機能化・備蓄倉庫機能等)を有する施設計画の提案等を高く評価することが考えられます。

「 児童・生徒の学習環境の向上や外観のデザインに貢献するような耐震化提案」については、例えば、採光や外観等に配慮したブレースの設置形態とする等、児童・生徒の学習環境(快適性・利便性等)や学校デザインを向上させる提案等を高く評価することが考えられます。

( 3 ) 施設整備計画 ( 施工計画 ) ( 表 9 の 2 2 ) )

「 複数校を対象とした施工性の考慮」については、複数校を対象とした施工体制が確保されており、例えば、人員・機材等の配置や施工スケジュール等の点において、効率性・実効性の高さが認められる場合等に高く評価することが考えられます。

「 施工期間中の児童・生徒の安全管理対策、学校教育への影響の軽減方策」については、できる限り児童・生徒の在校時間・時期を避けた施工計画とすることや、児童・生徒の安全管理対策、騒音等の学校教育への影響の軽減方策に有効性のある提案等を高く評価することが考えられます。

( 4 ) 維持管理計画 ( 表 9 の 3 )

複数校を対象とした維持管理体制が確保されており、効率性・実効性の高さが認められる場合等に高く評価することが考えられます。

< 留意点 >

入札参加者が、請負と民間事業者自らが事業実施主体となることの違いや、単年度契約と長期契約の違い等、従来の事業と P F I 方式の違いを理解し、想定されるリスク対応方策を準備しているか等、提案内容の現実性を評価することが重要です。

以上のほか、事業に施設の改修・改築が含まれる場合、落札者決定基準書に記載する審査項目として、表 9 に示した審査項目例に加えて以下のような項目が想定されます。



表 10 改修・改築を含む事業への審査追加項目例

審査項目	評価の視点
施設設計	的確な施設配置、動線計画が提案されているか
	利用しやすい諸室配置になっているか
	変化に対応し得る弾力的な施設計画が提案されているか
	ユニバーサルデザインやバリアフリー対策に有効性があるか
	防犯性や防災性を高める有効な方策が提案されているか
	更新・メンテナンスを含む管理のしやすさ、省エネ・省資源等に配慮した設備計画及びコスト削減策が提案されているか
	周辺の景観や街並み形成に貢献するような提案となっているか
維持管理	施設・設備の長寿命化を図るための維持管理計画上の工夫は提案されているか
	公共が負担する光熱水費や大規模修繕費を含むライフサイクルコストを削減する提案に実効性が認められるか

## 5.4. 様式集

入札参加者が入札時に作成する提案書の作成要領や、提案を求める各事項の提出様式を取りまとめたものを様式集と呼びます。様式集は、落札者決定基準書に定める審査項目との整合について十分に確認する必要があります。

提出が必要となる様式の例は表 11 のとおりです。

様式集（例）については、本マニュアルの付録資料 6 を参照してください。

表 11 提出様式例

区分		提出様式	
説明会等に関する様式		入札説明会参加申込書	
		視察参加申込書	
質問書に関する様式		入札説明書等に関する質問書	
資格審査に関する様式		参加表明書	
		入札参加グループ構成企業一覧表	
		委任状（構成員）	
		委任状（入札参加企業・代表企業）	
		参加資格申請書	
		実績確認資料（設計企業）	
		実績確認資料（建設企業）	
		実績確認資料（維持管理企業）	
		辞退届	
事業提案書等の様式	事業計画提案書	実施体制説明書	
		資金調達計画書	
		事業収支計画説明書	
		事業の安定性に関する提案書	
		リスク管理方針	
		その他説明書	
	施設整備計画提案書	耐震設計説明書	
		施工計画説明書	
		工程計画書	
		工事費内訳書	
		施設整備計画図面	
	維持管理計画提案書	維持管理計画説明書	
		維持管理費内訳書	
	入札書に関する様式		入札価格書

### < 留意点 >

様式の指定に当たっては、入札参加者の提案書作成の費用や労力についても配慮し、提案を求める内容や量（提案書の枚数）等は、適切な審査を行うために必要最小限にするようにします。

## 第6章 協定等の締結等（ステップ5）の手順とポイント

本章では、PFI事業実施プロセス（P4）におけるステップ5「協定等の締結等」における、基本協定書案及びPFI事業契約書案の記載内容等について解説します。

### 6.1. 協定等の締結等の流れ

#### 6.1.1. PFI事業契約締結までの流れ

本マニュアル1.2.5.でも記載したように、PFI事業では、落札者が当該事業の実施のみを目的とするSPCを設立して、事業を実施することが一般的です（SPCの設立は必須ではありませんが、ここではSPCが設立されるものとして記載します。SPCの設立に関しては、6.1.2（P41）を参照してください）。

PFI事業の事業範囲は多岐に渡るため、入札の段階では、通常、複数の企業が入札参加グループを構成して入札に参加します。この段階ではまだSPCは設立されておらず、審査委員会では、入札参加グループを選定することになります。SPCは、落札者である入札参加グループが決定された後に、当該入札参加グループにより設立され、当該SPCが公立学校の設置者との間で事業契約を締結します。PFI事業者とは、そのSPCのことをいいます。

まず、公立学校の設置者は、落札者を決定した後、当該落札者との間で、基本協定（PFI事業契約の締結に向けた取り決め等を定める文書）を締結します。（図3の2.）

SPCを設立するためには、通常、定款作成、出資金の払い込み、登記申請等の手続きに1～2ヶ月の期間を要します。（図3の3.）

その間、公立学校の設置者は、落札者との間で、契約内容や提案内容の確認を行い、両者が合意に達した段階で、当該SPCとの間で、PFI事業契約の仮契約を締結します。（図3の4.）

その仮契約は、議会の議決を経て本契約として効力を生じます。（図3の5.）

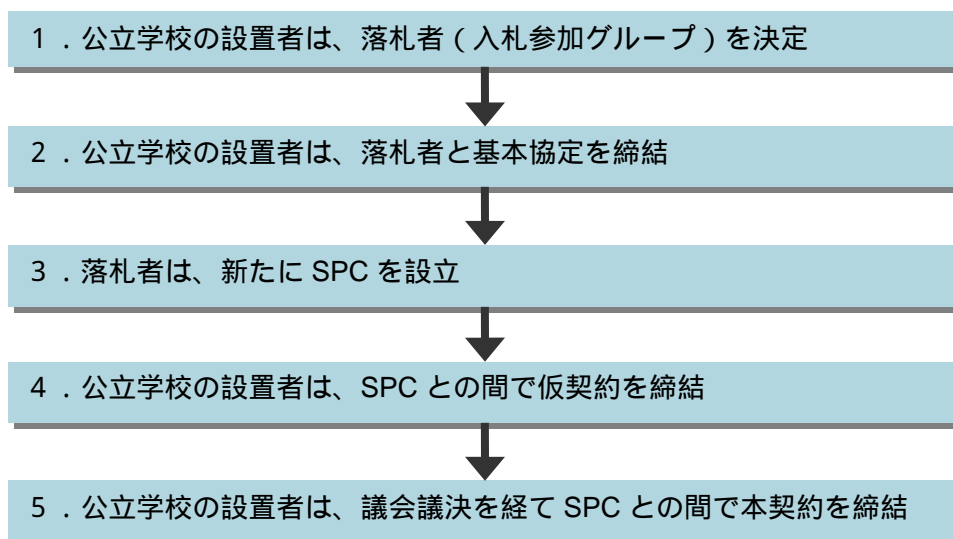


図 3 落札者の決定から P F I 事業契約締結までの流れ

### 6.1.2. SPCの設立意義

SPCを設立することについては、二つの意義があります。

一つは公共側にとってのメリットです。SPCは当該事業を実施することを唯一の目的として設立される会社なので、他の事業は実施しません。したがって、他の事業を実施することによる経営破綻等のリスクを回避することにより、安定的・継続的に当該事業を実施することが期待できます。

もう一つは、SPCに事業費の貸付を行う金融機関にとってのメリットです。金融機関は、SPCより融資資金の返済や利息の支払いが確実に行われるよう、事業を詳細にモニタリングする必要があります。SPCが当該事業を実施することに専念することにより、金融機関はよりモニタリングがしやすくなります。また、SPCの経営が悪化した場合においても、その業務範囲が限定されていれば、効果的な改善策を打ち出すことができます。

SPCを設立することについては、このように、公共側と金融機関の双方にメリットがあり、一般的にSPCが設立されます。ただし、比較的事業規模が小さく、維持管理業務等が非常に少なくなるような耐震化PFI事業においては、SPCを維持するための費用と手間に係る負担が相対的に大きくなるため、コンサルタント等の助言を得ながら実態に応じて決定します。なお、公立学校の設置者が、事業発注者として落札者に対し、SPCの設立を義務付ける場合は、その旨を実施方針及び入札説明書に記載します(2.2.2. 8)(P17)参照)。

## 6.2. 基本協定の作成・締結

基本協定は、落札者決定直後に、公立学校の設置者と、落札者の間で、PFI事業契約締結に向けた基本的な取り決めを定める文書です。基本協定書の一般的な構成は表 12 のとおりです。

基本協定の構成や規定内容は、基本的に多くの事業において共通化されています。基本協定書（例）については、本マニュアルの付録資料7を参照してください。

表 12 基本協定書の一般的な構成

- 第1条 目的
- 第2条 当事者の義務
- 第3条 事業予定者の設立
- 第4条 株式の譲渡
- 第5条 業務の委託、請負
- 第6条 特定事業仮契約の締結
- 第7条 準備行為
- 第8条 事業契約不調の場合の処理

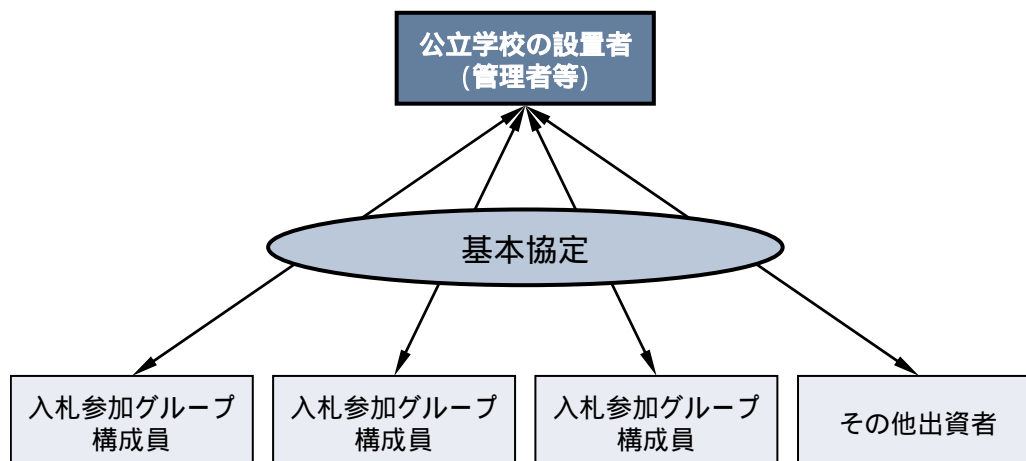


図 4 基本協定の契約関係

## 6.3. PFI事業契約の作成・締結

### 6.3.1. PFI事業契約の構成

PFI事業契約は、公立学校の設置者と、SPCの間で、特定事業の実施にかかる権利と義務について定める文書です。PFI事業契約の一般的な構成は、表13のとおりです。

PFI事業契約書案(例)については、本マニュアルの付録資料8を参照してください。記載内容については、個別の事業の実情に応じて、コンサルタント等の助言を受けて、決定します。なお、解説中に記載する条文番号は、付録資料8の条文番号と統一しています。

表13 PFI事業契約書の一般的な構成(目次例)

章	節
第1章 用語の定義	-
第2章 総則	-
第3章 設計	-
第4章 工事	第1節 総則 第2節 検査・確認 第3節 工期の変更 第4節 損害の発生 第5節 引渡し
第5章 維持管理	第1節 総則 第2節 モニタリング
第6章 サービス購入料の支払	-
第7章 契約の終了	-
第8章 雑則	-

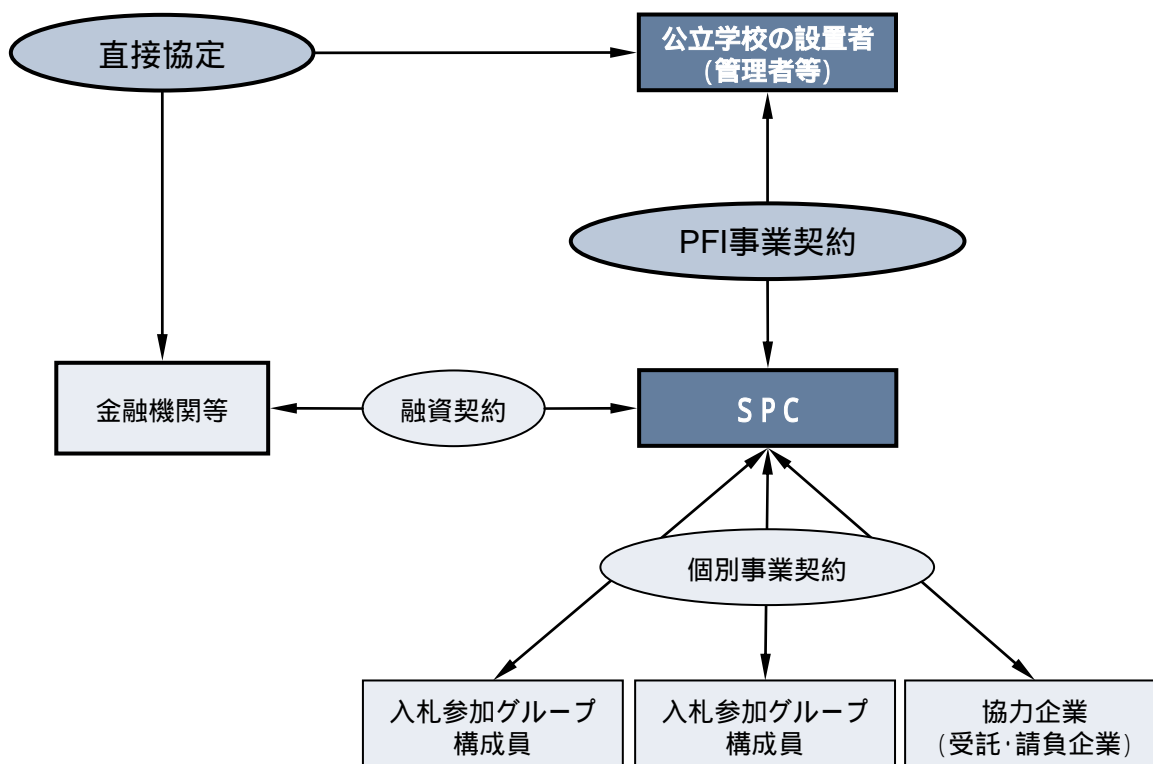


図 5 P F I 事業契約の契約関係

### 6.3.2. PFI事業契約の基本構成とポイント

以下では、PFI事業契約の記載事項及び留意点について説明します。

#### (1) 第1章 用語の定義

本章では、「入札書類」、「サービス購入料」、「対象施設」等、基本的な用語の名称とその内容を定義します。

#### (2) 第2章 総則

本章では、目的及び解釈（第2条）、公共性及び民間事業の趣旨の尊重（第3条）、事業日程（第4条）、事業の場所（第5条）、事業の概要（第6条）等について規定します。記載項目及び表現はほぼ定型的です。

#### (3) 第3章 設計

本章では、設計に関する手続き等について、本件工事にかかる設計（第10条）、第三者による実施（第11条）、基本設計（第12条）、実施設計（第13条）、設計の変更（第

14条) 対象施設の瑕疵等(第15条)等を規定します。

<留意点>

既存施設の隠れた瑕疵について、リスク分担の考え方を十分整理し、疑義が生じないように規定することが必要です(2.2.3.(P18)参照)。

(4) 第4章 工事

本章は、PFI事業契約書案の主要部分を占める箇所となります。基本的には、工事の実施(着工から引き渡しまで)に係る手続きや、役割分担、リスクと責任の分担、その他工事の実施条件等について定めます。基本的な構成は、以下のとおりです。

表 14 「工事」に関する規定(例)

節	条
第1節 総則	第16条 (本件工事の実施) 第17条 (第三者による実施) 第18条 (事業者の責任) 第19条 (施工計画書等) 第20条 (工事監理者) 第21条 (本件土地等の管理) 第22条 (事前調査) 第23条 (本件工事に伴う近隣対策) 第24条 (本件工事期間中の保険) 第25条 (契約保証金)
第2節 検査・確認	第26条 (工事施工に関する報告) 第27条 (中間確認及び建設現場立会い等) 第28条 (事業者による完工検査) 第29条 (完成確認報告) 第30条 (市による完工確認) 第31条 (完成確認)
第3節 工期の変更	第32条 (工事の一時停止) 第33条 (工期の変更) 第34条 (工期変更の場合の費用負担)
第4節 損害の発生	第35条 (第三者に対する損害) 第36条 (本件施設への損害)



第5節 引渡し	第37条（供用の開始） 第38条（供用開始の遅延） 第39条（瑕疵修補責任）
---------	--

#### （5）第5章 維持管理

本章では、維持管理に関する総則（第1節）及びモニタリング（第2節）について規定します。前者については、基本的事項（第40条）維持管理体制の整備（第41条）維持管理体制の確認（第42条）消耗品の分担（第43条）第三者による実施（第44条）年間維持管理業務計画書等の提出（第45条）等について定めます。また、後者については、業務報告書（第50条）モニタリングの実施（第51条）損害の発生（第52条）等について定めます。

#### （6）第6章 サービス購入料の支払

本章では、サービス購入料の支払（第53条）サービス購入料の改定（第54条）サービス購入料の減額（第55条）について記載します。

長期契約であるPFI事業は、維持管理費についてサービス購入料に物価の上昇や下降を適宜反映させるため、一定の物価指標に基づいてサービス購入料の支払額を変更する手続きをPFI事業契約書に定めるのが一般的です。最近では、建設資材等の高騰を背景として、施設整備費（建設費）についても、物価変動を反映させてサービス購入料の見直しを行う規定を定める事例も出てきています。

また、モニタリングの結果、PFI事業者が提供するサービスが要求水準書等で規定した水準に達していない場合には、減額ポイントを付与し、そのポイントに応じてサービス購入料を減額することが一般的であり、この場合、これらの手続きをPFI事業契約書に定めます。ただし、サービス購入料の減額は、PFI事業者の手抜き等を回避するための方策としては有効ですが、事業の継続的かつ安定的な実施に対しては、効果的とは言えません。PFIでは、公共と民間が一体となって、事業を円滑に進める姿勢が大前提であり、パートナーシップの精神が重要です。

#### （7）第7章 契約の終了

本章では、契約の終了事由（契約期間の満期及び解除）や諸手続きに関する規定を定めます。具体的には、契約期間（第56条）市の事由による解除（第57条）事業者の債務不履行等による解除（第58条）市の債務不履行による解除等（第59条）法令の変更及び不可抗力（第60条）損害賠償（第63条）等について定めます。

## ( 8 ) 第 8 章 雑則

本章では、その他必要な事項について定めます。具体的には、公租公課の負担（第 66 条）、協議義務（第 67 条）、金融機関等との協議（第 68 条）、財務書類の提出（第 69 条）、秘密保持（第 70 条）、著作権等（第 71 条）、著作権の侵害防止（第 72 条）、工業所有権（第 73 条）、株式等の発行制限（第 74 条）、権利等の譲渡制限（第 75 条）、事業者の兼業禁止（第 76 条）、遅延利息（第 77 条）、管轄裁判所（第 78 条）、疑義に関する協議（第 79 条）等について定めます。

P F I 事業契約書案例の第 68 条（金融機関等との協議）は、金融機関との直接協定（Direct Agreement）の締結を想定した規定です。多くの P F I 事業において、公立学校の設置者は、P F I 事業者に対して融資を行う金融機関との間で、各種担保設定や相互連絡等に関する取り決めを行う直接協定を締結します。これにより、P F I 事業者が、P F I 事業契約の履行が不能な状態になった場合、直接協定の定めに従い、金融機関が事業再建のための介入（ステップ・イン）を行うことが可能となります。

### < 留意点 >

耐震化 P F I 事業では、既存施設の隠れた瑕疵が明確になった場合、公立学校の設置者が P F I 事業者を支払うサービス購入料を増額しなければならないことが想定されます。これにより、債務負担行為の限度額を超えた負担が必要になった場合、当該公立学校の設置者は債務負担行為を再設定しなければならなくなることも考えられます。このような事態に備えて、公立学校施設の設置者が追加費用を負担する場合に債務負担行為を再設定することを、P F I 事業契約書案に明記しておくことが有効と考えられます。

また、複数の建物が対象となる耐震化 P F I 事業においては、事業契約後に国庫補助申請を行うことになり、当初想定していた国庫補助額より多く、または少なく交付されることも考えられます。その際の対応について、検討しておく必要があります（1.3（P9）参照）。必要に応じ、債務負担行為の再設定等について、P F I 事業契約書案に明記しておくことも有効と考えられます。

## ( 9 ) 別紙

P F I 事業契約書案に定めた事項のうち、より詳細に規定されるべき事項がある場合、当該事項の内容を記載した別紙を添付します。具体的には、日程表、本件土地、基本設計図書、実施設計図書、着工前の提出図書、工事期間中の提出図書、竣工時の提出図書、事業者等が付保する保険、不可抗力による損害及び追加的な費用の負担割合、保証書の

様式、業務報告書の構成及び内容、サービス購入料の支払いについて、モニタリングと減額について、法令変更による追加的な費用の負担割合、協議会設置要綱の概要等について定めます。

別紙への記載内容については、個別の事業の実情に応じて、コンサルタント等の助言を受けて、決定します。

## 参 考 资 料

### Q1:PFI導入によりどのような効果が期待できますか？

A1. 公立学校の耐震化をPFI方式により実施すると、耐震化等工事の実施年度における地方負担をなくし、財政支出の平準化が図られるとともに、財政支出の縮減が期待できます。また、複数の建物の耐震化工事をあわせて実施するため、限られた財源のなかで早期の耐震化が可能となります。

### Q2:PFI導入により地方公共団体の職員の負担は軽減されますか？

A2. 従来の発注・契約形態では、地方公共団体の職員は、設計、建設、維持管理のそれぞれの段階で発注・契約業務を実施する必要があります。また、建物毎に発注する場合、職員の負担は対象棟数が多いほど増大します。

PFI方式では、PFI事業実施のために必要な事務手続き等が発生する一方、設計、建設及び長期間の維持管理業務等が一つの契約に基づいて実施されることから、これらの負担が軽減することが期待できます。特に、耐震化PFI事業では、複数の建物を一括して対象とすることを想定しているため、複数の建物の契約・発注業務が1度で済むこととなります。

なお、1つのPFI事業にバンドリング化（束ねる）する建物が少ない場合、残りの耐震化を要する建物等について、従来の発注・契約業務にも対応しなければならなくなる等、かえって職員の負担が増加してしまうおそれがあるため、PFIを導入する棟数を多くすることが望ましいと言えます。

### Q3:地方公共団体の担当者はどのような点で苦労しますか？

A3. PFI事業の推進にあたっては、コンサルタント等を活用することが有効ですが、住民や議会に対する説明責任はあくまでも地方公共団体が果たす必要があります。特に、はじめてPFIを導入する地方公共団体では、VFMやPIRRなどアルファベットの専門用語について、担当者が議会から説明を求められることも少なくありません。担当者は馴染みの無い専門用語や考え方について、納得がいくまでコンサルタント等と議論を深めておくことが大切です。なお、用語については、「導入可能性検討マニュアル」参考資料9 用語集（P51）も参照してください。

#### Q4: 公立学校施設のPFI実施事例はありますか？

---

A4. 平成20年4月1日現在、34事業の実施方針が公表されています。なお、複数の建物をバンドリング化（束ね）し、耐震補強工事もあわせて実施したものとして、三重県四日市市の例があります。

実施事例の一覧は、「PFI導入可能性の検討マニュアル」参考資料6（P42）を参照してください。

公立学校の耐震化推進を図るためのPFI事業の導入に関する調査研究に係る有識者会議

(平成20年度)

石崎 光一 清水建設 投資開発本部 PFI推進部 副部長  
植田 和男 日本PFI協会 理事長  
大森 正夫 四日市市 教育委員会事務局 教育施設課 副参事兼課長補佐  
中埜 良昭 東京大学 生産技術研究所 教授  
増子 友介 梓設計 設計室 構造部 参与 チーフエンジニア  
渡辺 裕一 西村あさひ法律事務所 弁護士

オブザーバー

岡 誠一 文部科学省大臣官房文教施設企画部 技術参事官  
町田 裕彦 内閣府民間資金等活用事業推進室 参事官

事務局

株式会社 三菱総合研究所

大熊 修司 地域経営研究本部 PPPコンサルティンググループ 主席研究員  
佐々木 仁 同グループ 主任研究員  
福田 泰三 同グループ 研究員  
岩下 将務 同グループ 研究員

文部科学省担当

笠原 隆 文部科学省大臣官房文教施設企画部施設企画課 企画調整官  
笠井 賢 文部科学省大臣官房文教施設企画部施設助成課 課長補佐  
服部 樹理 同課 庶務係長  
志賀 由浩 同課 技術係長  
保坂 孝 同課 法規係長  
河野 倫子 同課 法規係  
山崎 雅男 文部科学省大臣官房文教施設企画部計画課 整備計画室長  
小谷 善行 同室 整備推進係長

本マニュアルに関する問合せ先

株式会社 三菱総合研究所 地域経営研究本部 PPPコンサルティンググループ  
担当 電話：03-3277-4502 FAX：03-3277-3463

文部科学省

文教施設企画部 施設助成課 法規係  
電話：03-6734-2000 FAX：03-6734-3743 E-mail：[sisetujo@mext.go.jp](mailto:sisetujo@mext.go.jp)