

さいたま市 P F I 等活用指針

(改訂版)

平成 2 8 年 4 月

都市戦略本部行財政改革推進部

## 目次

I	P F I 等活用の意義	P 2
II	P F I 等活用指針の構成	P 3
III	P F I 等の手法	P 4
IV	P F I 等活用可能性の検討	
- 1	検討の体制	P 6
- 2	P F I 等検討対象事業	P 7
- 3	P F I 等活用可能性判定フロー	P 7
V	P F I 等の事業化に必要な業務と段階	P 10
VI	事業の実施	P 13
VII	地域活性化の推進	P 14
	〈参考スケジュール〉	P 15

## I PFI等活用の意義

さいたま市公共施設マネジメント計画では、市民・民間事業者との問題意識の共有・協働を推進するマネジメントとして「PPPの推進」掲げています。

PPP（Public Private Partnership）とは、PFIや指定管理者制度など、行政と民間が連携して、それぞれお互いの強みを活かすことによって、最適な公共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。

PFI（Private Finance Initiative）とは、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して公共施設等の設計、施工、維持管理、運営等を行うことにより、質の高いサービスをより少ない財政支出で提供するものであり、いわゆるPFI法（民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成11年法律第117号））に基づき実施されます。

この指針では、PFI手法による公共施設等の整備のほか、PFI手法の手続きに準じ、民間の技術的能力、経営能力等を活用した公共施設整備の手法を「PFI等」として表現することとします。

PFI等では、民間の創意工夫を活用することによって、一般的に、以下のような効果が見込まれます。

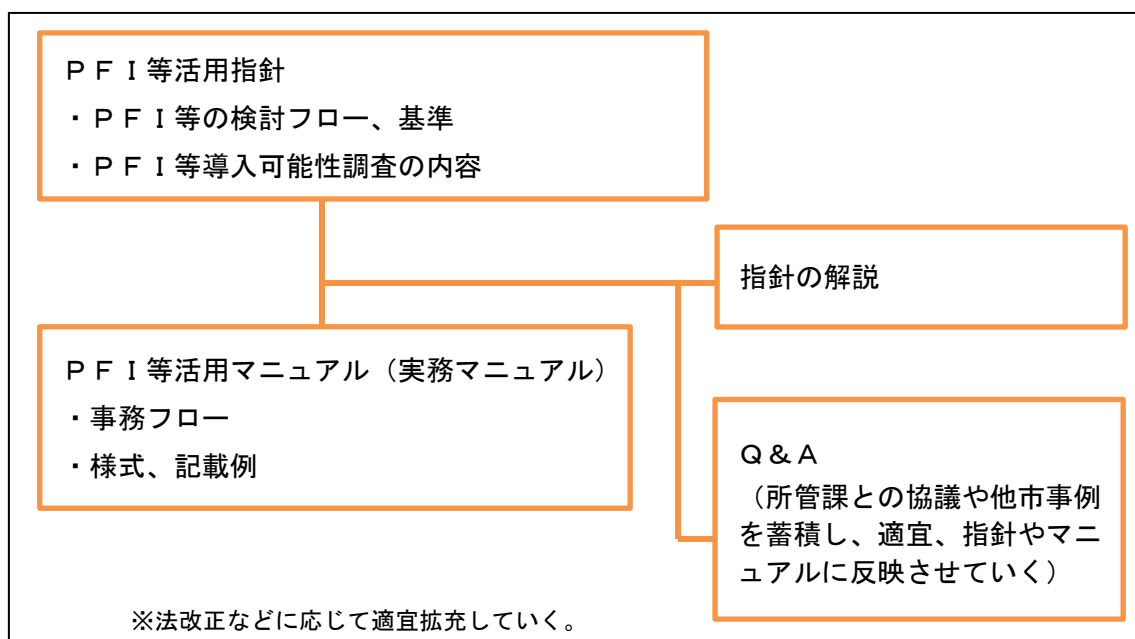
- ✓ 民間施設や他の公共施設におけるノウハウを反映した設計、施工、維持管理及び運営をすることができる。
- ✓ 難しい工法や新しい技術を導入・実施できる事業者を選定することができる。
- ✓ 建物の配置、構造、材料等を工夫することによって工事費を圧縮することができる。
- ✓ 設計期間及び施工期間を短縮することができる。
- ✓ 契約及び工事監理に関する発注者の事務負担を軽減することができる。
- ✓ 金融機関の監督機能により、リスクのある事業の監視能力を高めることができる。
- ✓ 余剰地の活用等の提案を求めることで、公共施設をより効率的に活用することが期待できる。
- ✓ その他、行政が抱える課題を解決するための提案を期待することができる。

このため、さいたま市として、この「PFI等活用指針」の内容に則り、効果的・効率的な施設の整備等を推進するものとします。

## Ⅱ P F I 等活用指針の構成

「P F I 等活用指針」は、施設的设计、施工、維持管理、運営等の事業手法におけるP F I 等導入に向けた検討フローや検討条件など、P F I 等の活用に向けた基本的な指針を掲げるものとします。

事業手法決定後の具体的な手続き等については、実務マニュアルを整備し、時宜に応じて追加又は改訂を行うことで、新たな手法についても迅速に対応していきます。



### Ⅲ P F I 等の手法

本市の施設の整備等で想定する代表的なP F I等の手法は、以下のとおりです。

事業手法	内容
P F I ( B T O ) (Build Transfer Operate)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間事業者が資金調達を行う。</li> <li>・民間事業者が施設の設計・施工・維持管理・運営を包括して行う。</li> <li>・施設の所有権は、建設終了後速やかに民間事業者が行政に移転する。</li> </ul>
P F I ( B T ) (Build Transfer)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間事業者が資金調達を行う。</li> <li>・民間事業者が施設の設計・施工を包括して行う。</li> <li>・行政又は民間事業者が維持管理・運営を行う。</li> <li>・施設の所有権は、建設終了後速やかに民間事業者が行政に移転する。</li> </ul>
D B O (Design Build Operate)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間事業者が施設の設計・施工を行う。</li> <li>・民間事業者が維持管理・運営を包括して行う。</li> <li>・施設の所有権は、建設終了後速やかに、民間事業者が行政に移転する。</li> </ul>
R O (Rehabilitate Operate)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間事業者が施設の改修・維持管理・運営を包括して行う。</li> <li>・施設の所有権の移転はない。</li> </ul>
D B (Design Build)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間事業者が施設の設計・施工を包括して行う。</li> <li>・行政が維持管理・運営を行う。</li> <li>・施設の所有権は、建設終了後速やかに、民間事業者が行政に移転する。</li> </ul>
R (Rehabilitate)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間事業者が施設の改修を行う。</li> <li>・行政が維持管理・運営を行う。</li> <li>・施設の所有権の移転はない。</li> </ul>
リース	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間事業者が施設の設計・施工を行う。</li> <li>・行政が施設を賃借する。</li> <li>・行政又は民間事業者が維持管理を行う。</li> <li>・行政が運営を行う。</li> <li>・賃貸借期間満了後、民間事業者が施設の所有権を行政に移転し、又は施設を撤去する。</li> </ul>

それぞれの手法の特徴は、以下の通りです。

項目		事業手法						
		PFI (BTO)	PFI (BT)	DBO RO	DB R	リース	従来手法	
業務 範囲	設計	民	民	民	民	民	公	
	施工	民	民	民	民	民	公	
	維持管理	民	公	民	公	公/民	公	
	運営	民	公	民	公	公	公	
	施設所有	公	公	公	公	民	公	
	資金調達	民	民	公	公	民	公	
特徴	対象施設	PFI 法上のすべての施設。	庁舎、医療施設等が多い。	廃棄物処理場、上下水道、斎場、学校等が多い。	庁舎、医療施設等が多い。	仮設又は小規模・定型的な施設が多い。	すべての施設。	
	発注方法	・設計、施工、維持管理、運営のうち必要な業務を包括的に発注する。	設計、施工のうち必要な業務を包括的に発注する。	設計、施工、維持管理、運営のうち必要な業務を包括的に発注する。	設計、施工のうち必要な業務を包括的に発注する。	施設の整備及び賃貸業務を発注する。	各業務を個別に発注する。	
重要な特徴	民間ノウハウの活用度	とても高い	高い	とても高い	高い	やや高い	低い	
	財政負担の平準化	全額可能	全額可能	起債のみ	起債のみ	全額可能	起債のみ	
	従来手法との比較	事業期間	短い～長い	短い～長い	短い～同等	短い～同等	短い	—
		事務負担(供用前)	多い	多い	多い	多い	少ない	—
	事務負担(供用後)	少ない	同等	少ない	同等	少ない～同等	—	
参考とする特徴	金融機関の監視機能	あり	あり(低い)	なし	なし	なし	なし	
	地元企業の参入	工夫による	工夫による	工夫による	工夫による	低い	従来どおり	
	補助金・交付金の適用	可能	可能	可能	可能	不可能	可能	
	金利水準	比較的高い	比較的高い	比較的低い	比較的低い	高い	比較的低い	
	施設所有に関する税金	課税なし	課税なし	課税なし	課税なし	課税あり	課税なし	
	アドバイザー業務費用	必要	必要	必要/不要	必要/不要	必要/不要	不要	

- ※上記は、一般的な特徴であり、すべての事業にすべての要素があてはまるわけではありません。  
 ※「重要な特徴」は、どのPFI等の手法を選択するか判断に重要な影響を与える特徴です。  
 ※「参考とする特徴」は、手法選択の判断の際に考慮が必要な特徴となります。  
 ※これらの特徴について、具体的な施設整備内容に応じて比較検討したうえで、総合的な判断からPFI等の手法を選択することになります。

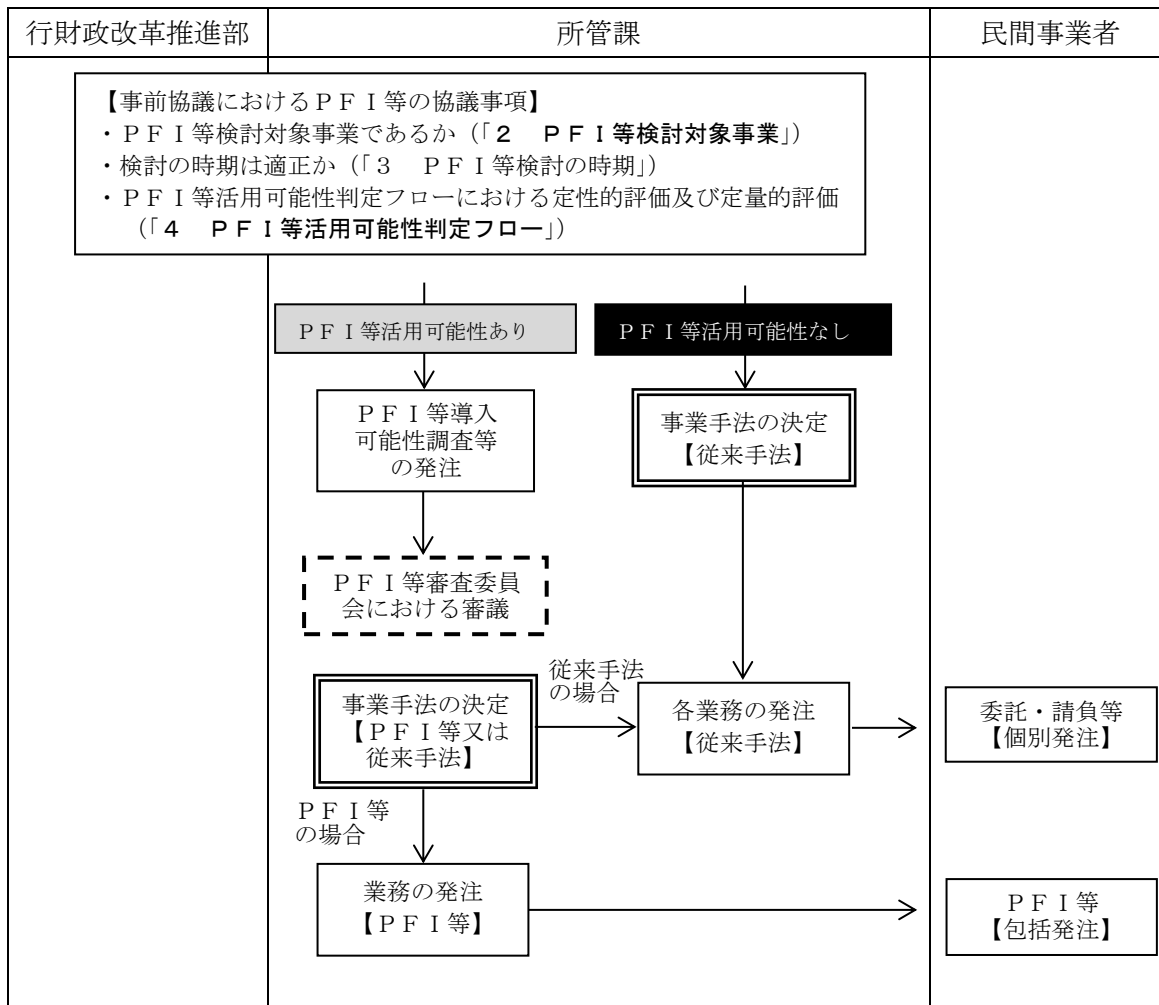
## IV PFI等活用可能性の検討

### 1 検討の体制

PFI等の導入を検討する事業については、公共施設マネジメント計画に基づく公共施設整備事前協議（以下「事前協議」といいます。）において、PFI等検討対象事業であるか、検討の時期は適正か、PFI等活用可能性判定フローに基づく導入の見込みがあるかについて、所管課と行財政改革推進部が協議します。

事前協議の結果、PFI等の活用可能性がないと判定された事業は、従来手法に基づいて、設計、施工等の業務を個別発注します。PFI等の活用可能性があると判定された事業は、必要に応じてPFI等導入可能性調査を委託して事業手法の比較検討を行います。

PFI等導入可能性調査の結果は、必要に応じてPFI等審査委員会で審議を行ったうえで、事業手法を決定し、その後包括的な業務の発注を行います。



## 2 PFI等検討対象事業

事前協議の対象となる事業のうち、以下の事業（以下、「PFI等検討対象事業」といいます。）は、PFI等の導入を検討することとします。

本市の公共施設で延床面積 300 m<sup>2</sup>以上の新設、増築、建替え、取得、用途変更に関する事業のうち、以下のいずれかに該当するもの。

- ・設計と施工を含む施設建設費が概ね 10 億円以上。
- ・維持管理費、運営費が単年度で概ね 1 億円以上。
- ・設計、施工、維持管理又は運営で民間の提案を求める余地がある。

## 3 PFI等検討の時期

### (1) 簡易な検討（同種施設の事例からPFI等導入効果が明らかなど）

基本計画等の着手前（都市経営戦略会議などの庁内検討の段階）

### (2) 詳細な検討（専門事業者による調査検討を前提とする）

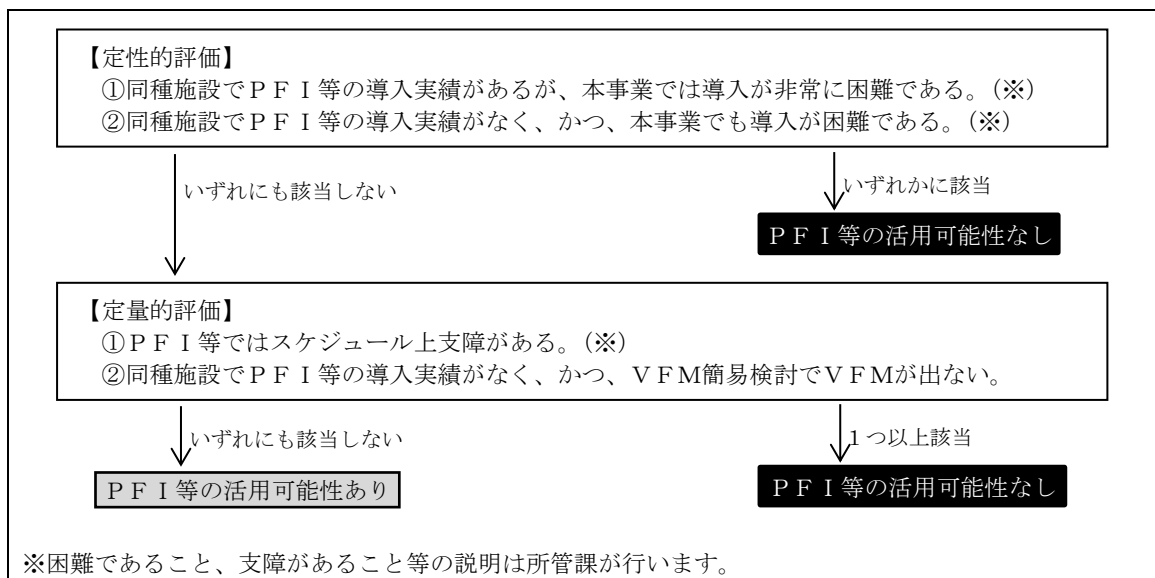
基本計画等の策定にあわせて、事業手法の検討に関する調査であるPFI等導入可能性調査を行い。結果を基本計画等に反映させる。

※本指針において、基本計画等とは、施設の各機能の面積、配置計画、規模、整備手法等、施設整備に関する検討を含む計画又は調査をいいます。

## 4 PFI等活用可能性判定フロー

### (1) 概要

PFI等検討対象事業については、以下のフローに沿ってPFI等の適否を判断します。「PFI等の活用可能性あり」と判定された場合、基本計画等の策定などと合わせてPFI等導入可能性に関する調査を民間事業者に委託することとします。





## (2) 定性的評価

### 【定性的評価①】「同種施設のPFI等導入実績」

同種施設でPFI等を導入した実績がある場合、民間の創意工夫を活用することができる可能性が高いため、原則として次の段階である定量的評価に進みます（定性的評価①）。同種施設とは、施設の設置の根拠法が同じであるか、運営内容等が類似している施設をいいます。さいたま市、国又は他の自治体のいずれかを問いません。

同種施設で実績があっても、本事業ではPFI等の導入が非常に困難である場合には、所管課は導入が非常に困難であることの理由を示す必要があります。たとえば、他の同種施設と比較して規模が著しく小さいことや既存の施設と同等のものをつくるなど、民間提案を求める余地がないことなどの資料を事前協議で提出することが考えられます。

### 【定性的評価②】「民間ノウハウの活用可能性」

同種施設でPFI等を導入した実績が見られない場合でも、設計、施工、維持管理又は運営のいずれかに民間が提案する余地があれば、民間のノウハウを活用して行政サービスを向上することが可能と考えられます（DBについては設計・施工でなければ建設が困難であり、維持管理・運営を伴わない合理的理由があるものを想定しています）。また、行政だけの判断が難しい場合に、民間事業者へのヒアリングなどを行うことも考えられます。そこで、この場合でも、原則として次の段階である定量的評価に進むものとします（定性的評価②）。

しかし、同種施設にPFI等の導入実績がなく、かつ、PFI等の導入が困難である場合、PFI等の活用可能性は低い、又はないものと考えられます。この場合、所管課はPFI等の導入が困難であることの理由を示すことが求められます。たとえば、設計の自由度が著しく小さく提案を求める余地が乏しいことなどの資料を事前協議で提出することが考えられます。

## (3) 定量的評価

### 【定量的評価①】「スケジュールの観点」

PFI等は、これを採用するためにPFI等導入可能性調査を発注し、かつ、事業者の公募のために従来手法とは異なる資料を作成する必要があることから、一般的に、検討に時間を要するといわれています。しかし、PFI等の実績が蓄積されることにより、PFI等導入可能性調査に必要な期間や、事業者の公募のための資料を作成する期間は短縮され、従来手法と大きな違いはなく、案件によっては、従来手法よりも早く施工を完了することも可能になっています。また、各業務を個別に発注する従来手法では、それぞれの業務の遅れが後の業務の発注時期や実施時期に影響を及ぼしやすいのに対し、業務を一括して発注するPFI等では、事業の全体を管理する事業者の工夫によりある業務の遅れを別の業務で吸収して事業全体の遅れを防止することができる場合があります。

そこで、P F I 等で実施した場合に想定されるスケジュールでは支障がある場合に限り、P F I 等の活用可能性はないものとします（定量的評価①）。

この場合、所管課は、当該P F I 等検討対象事業を従来手法で実施した場合の想定スケジュール、P F I 等で実施した場合の想定スケジュール及び後者の場合に生じる事業遂行上の支障を示すことが求められます。たとえば、従来手法のスケジュールが最短であり、かつ、当該スケジュールを厳守する必要性があることなどの資料を事前協議（IVの1）で提出することが考えられます。

#### 【定量的評価②】「V F Mの観点」

ある事業をP F I 等で実施することによる効果を金銭価値で算定したものをV F M（Value For Money）といい、V F Mが発生する場合には、P F I 等の活用可能性があるものといえます。

定量的評価②の段階におけるV F Mの算定方法は、同種施設でP F I 等を導入した実績がある場合には当該事業でもV F Mがあるとみなし、P F I 等の活用可能性があるとします。

これに対し、同種施設でP F I 等を導入した実績がないなどの場合には、V F Mの計算方法について所管課と行財政改革推進部とで協議したうえで、簡易的なV F Mを算定したうえで判断します。

簡易的なV F Mの算定には、内閣府の「P P P / P F I 手法導入優先的検討規定策定の手引き（別紙 2-1 から別紙 5）」を参考とします。

## V PFI等の事業化に必要な業務と段階

### (1) 概要

PFI等の活用可能性があると判定されたPFI等検討対象事業の所管課は、基本計画等の策定に際し、PFI等導入可能性調査（段階1）をあわせて行い、結果を基本計画等に反映させるものとします（段階1）。基本計画等の策定に関する業務を委託することを予定していない場合でも、VFMの算出に必要な諸条件の整理を所管課で行えれば、PFI等導入可能性調査のみを実施することができます。アドバイザー業務（段階2）については、事業手法をPFI等手法と決定した場合（段階2）に行うことを原則とします。

基本計画等、PFI等導入可能性調査及びアドバイザー業務を委託する場合の主な調査項目の例は以下のとおりです。

	業務	調査項目（例）	概要	
段階1	基本計画等の策定	現状の整理	・現状及び課題を整理する。	
		導入機能の検討	・施設に導入する機能を検討する。	
		施設計画	・施設の規模、施設計画等を検討する。	
		管理運営計画	・管理及び運営に関する方法を検討する。	
		施設の概要図の作成	・施設の概要図を作成する。	
	PFI等導入可能性調査	事業スキーム	事業の範囲	・設計、施工、維持管理、運営、余剰地活用業務等をどの範囲で1つの事業として事業者を公募するか検討する。
			事業手法	・PFI等の事業手法の比較検討を行う。
			事業期間	・事業期間を検討する。
			資金調達・収支見込	・資金調達の主体と額を算定する。 ・利用料金収入等を見込める施設では、利用料金収入等を試算する。
		リスク分担	・当該事業で想定されるリスクを抽出・分析する。	
		市場調査	・PFI等を活用する場合の民間事業者の参画意向、事業スキーム等についての意向を把握する。	
		VFMの検討・評価	・概算事業費を算定する。 ・従来手法で実施した場合とPFI等で検討した場合の財政負担額を比較する。	
		スケジュールの作成	・PFI等を採用した場合の事業実施スケジュールを作成する。	
	段階2	アドバイザー業務	実施方針の検討・作成支援	・事業スキームを精査する。 ・実施方針の作成を支援する。 ・質問・意見に対する回答案の作成を支援する。
特定事業の選定・評価の支援			・VFMを算出する。 ・評価書の案を作成する。	
民間事業者の募集・選定に係る支援			・入札公告書類等の作成を支援する。 ・質問・意見に対する回答案の作成を支援する。	
事業契約締結支援			・契約の交渉、締結を支援する。	

## **(2) 事業者の選定**

各業務委託の受注者の選定に当たっては、市が提示した業務の仕様にとどまらず、整備等を行う施設の特色に応じた検討項目等の提案を受けられることから、できるだけ公募型プロポーザル方式（地方公共団体の物品等又は特定役務の調達手続の特例を定める政令（平成7年政令第372号）の規定の適用を受ける場合にあっては、総合評価一般競争入札方式）を推奨します。

この際、さいたま市プロポーザル方式等による委託業務事業者選定委員会条例（平成26年さいたま市条例第15号）の適用については、当該業務がもっぱら行政内部における事業手法の検討の支援に係る業務であり、受注候補者からの提案の検討に当たって学識経験者による高度な判断までは必要とされないことから、各局の契約審査委員会に諮ったうえで、同条例第1条に規定する諮問を行わないことができます。

なお、事業手法決定後における事業実施者の選定については、PFI等審査委員会に諮ることとなります。

## **(3) 提案及び審査**

業務を適切に遂行できる受注者を選定するため、事業者に対して、業務の実施体制、同種又は類似の業務の実績、業務スケジュール及び当該事業に関する課題の解決策等に関する提案を求めます。また、適正な財政支出という観点から、見積書の添付を求めます。

審査に当たっては、予め当該事業の特性に基づいて審査基準と配点を定めます。審査基準は、整備等を行う施設の特色に応じた優れた提案をした事業者を選定できる内容にします。

## **(4) PFI等導入可能性調査等の実施**

選定された受注者は、基本計画等の策定支援及びPFI等導入可能性調査を行います。業務の遂行にあたり、所管課は、受注者に対して調査に必要な情報を提供し、また方向性を示します。

市全体でPPPに関するノウハウを蓄積及び共有できるよう、所管課は、行財政改革推進部と積極的にPFI等導入可能性調査に関する情報交換を行います。

## **(5) PFI等審査委員会の専門的助言**

所管課は、PFI等導入可能性調査の結果、PFI等の導入や事業手法の決定に際し、PFI等審査委員会に対して基本計画等及びPFI等導入可能性調査の検討結果を報告します。PFI等審査委員会は、所管課の報告を受け、専門的な見地から事業手法等に関する助言を行います。

#### **(6) 事業手法の決定**

P F I 等導入可能性調査の検討結果を踏まえ、かつ、P F I 等審査委員会の助言を勘案したうえで、必要に応じて都市経営戦略会議、行財政改革推進会議等の場における議論を経て、当該事業の事業手法を決定します。

#### **(7) アドバイザリー業務の実施**

P F I 等導入可能性調査の結果、P F I 等を採用することが決定した場合は、アドバイザリー業務を行います。アドバイザリー業務は実施方針から P F I 等事業の契約までの複数年にわたることから、債務負担行為などの予算措置を前提とします。

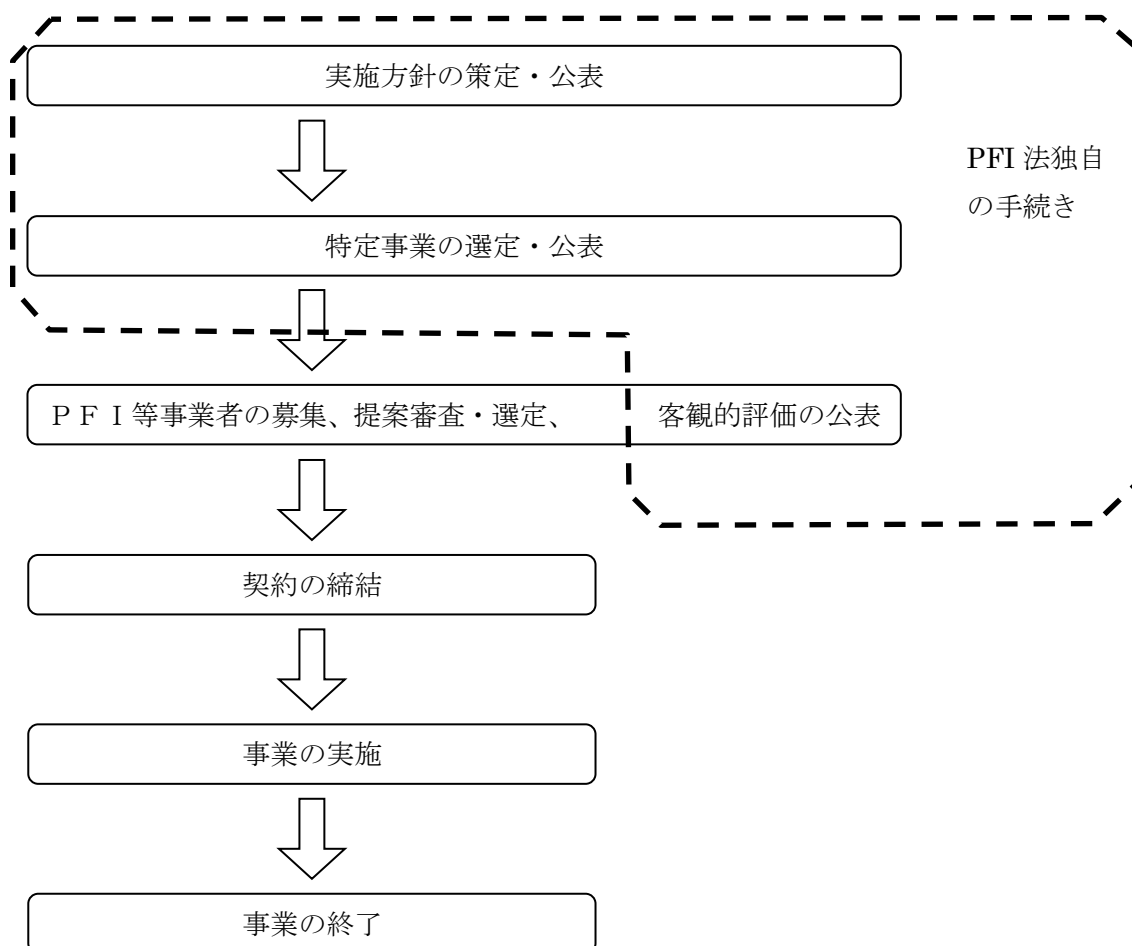
## VI 事業の実施

所管課は、P F I 等導入可能性調査の検討結果を踏まえ、P F I 等検討対象事業の事業手法を決定します。

決定された手法がP F I 法上の手法である場合には、「P F I 等活用マニュアル」に沿って事業を実施することとし、P F I 法上の手法以外のP F I 等である場合には、実施方針の作成・公表（P F I 法第5条）、特定事業の選定（P F I 法第7条）など、P F I 法独自の手続きを除き、同マニュアルに準じて実施することとします。

事業実施に係る具体的な手続きは、同マニュアルを参照してください。

事業実施に係る具体的な手続き例（P F I の場合）



## Ⅶ 地域活性化の推進

P F I等の推進は、民間の資金、経営能力及び技術力を活用し、効率的かつ効果的に公共施設を整備するとともに、市民に質の高い公共サービスを低価格で提供し、さらには地域経済の健全な発展に寄与することを目的としています。

地域経済の健全な発展につながるP F I等事業とするためには、地域の実情をよく知る市内企業が積極的に参画することが望まれます。さらには、市内企業が参画することにより様々な工夫と付加価値が加わった事業となることが期待されます。

このことから、P F I等の実施にあたっては、市内企業の意向把握に努め、参画機会の増大を図るため、以下の取組を実施します。

- 1 事業者選定においては「地域経済への配慮」の提案を求め、適正に評価します。
- 2 P F I等に関する知識の普及や情報提供を行うため、勉強会等を開催します。

参考スケジュール

手法	項目	0年度目												1年度目												2年度目												3年度目												4年度目												5年度目																						
		4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3											
従来方式	【必須業務】 ・設計 ・施工	調査・検討													委託業務発注 基本構想(必要な期間)												委託業務発注 基本計画(3~5か月)																																																									
		事業者選定																																					【通常】基本設計入札												【通常】実施設計入札												【通常】建築工事入札																					
		設計・施工																																					【通常】基本設計(10か月)												【通常】実施設計(10か月)												【通常】着工																					
		議会	事前協議 基本構想委託 予算要求												事前協議 基本計画委託 PPP導入検討 予算要求												事前協議 【通常】 基本設計 予算要求												事前協議 【通常】 実施設計 予算要求												報告・ 予算 【通常】 工事 予算要求												【通常】 工事 予算要求												【通常】 契約議決									
緊急	事業者選定 設計・ 施工	調査・検討																																					【緊急】基本設計・実施設計入札												【緊急】建築工事入札																																	
		事業者選定																																					【緊急】基本設計(3~6か月)												【緊急】実施設計(5~7か月)												【緊急】着工																					
		設計・施工																																					【緊急】基本設計(3~6か月)												【緊急】実施設計(5~7か月)												【緊急】着工																					
		議会 (定:定例会)	事前協議 基本構想委託 予算要求												事前協議 PPP導入検討 基本計画委託 予算要求												事前協議 【緊急】 基本・実施設計 予算要求												報告・ 予算 【緊急】 工事補正 予算要求												【緊急】 工事補正 予算要求												【緊急】 契約議決																					
民活手法① (設計+施工)	【必須業務】 ・設計 ・施工	調査・検討													委託業務発注 基本構想(必要な期間)												委託業務発注 基本計画・導入可能性調査(9.5か月)												アドバイザー発注 公表資料作成(3か月)																																													
		事業者選定																									PFI等審査委員会												入札公告 入札事業者選定																																													
		設計・施工																																					基本・実施設計(10か月)												着工																																	
		議会 (定:定例会)	事前協議 基本構想委託 予算要求												事前協議 基本計画・ PPP導入検討 導入可能性調査 予算要求												事前協議 従来方式 PPPアドバイザー 補正予算 報告・ 予算												債務負担行為 契約議決																																													
民活手法② (設計+施工+簡易な 維持管理・ 運営)	【必須業務】 ・設計 ・施工	調査・検討													委託業務発注 基本構想(必要な期間)												委託業務発注 基本計画・導入可能性調査(9.5か月)												アドバイザー発注 公表資料作成(4.5か月)																																													
		事業者選定																									PFI等審査委員会												実施方針 特定事業の 入札公告 事業者選定																																													
		設計・施工																																					【基本協定、SPC設立なし】 基本・実施設計(10か月)												着工																																	
		議会 (定:定例会)	事前協議 基本構想委託 予算要求												事前協議 PPP導入検討 基本計画・ 導入可能性調査 予算要求												従来方式 PPPアドバイザー 補正予算 報告・ 予算												債務負担行為												【SPC設立なし】 契約議決												【SPC設立あり】 契約議決																					
民活手法③ (設計+施工+専門的 な維持管理・ 運営)	【必須業務】 ・設計 ・施工	調査・検討													委託業務発注 基本構想(必要な期間)												委託業務発注 基本計画・導入可能性調査(12か月)												アドバイザー発注 公表資料作成(4.5か月)																																													
		事業者選定																									PFI等審査委員会												実施方針 特定事業の 入札公告 事業者選定																																													
		設計・施工																																					基本・実施設計(10か月)												着工																																	
		議会 (定:定例会)	事前協議 基本構想委託 予算要求												事前協議 PPP導入検討 基本計画・ 導入可能性調査 予算要求												従来方式 PPPアドバイザー 補正予算 報告・ 予算												債務負担行為												契約議決																																	