

P **福島市PMガイドライン**
～ 魅力的・効果的な施設整備の進め方 ～
Project
Management
M **Guideline**

令和5年2月

福島市財務部財産マネジメント推進室

目 次

第1章	ガイドライン策定の背景と目的	1
1	ガイドライン策定の背景	1
2	ガイドライン策定により期待される効果	2
第2章	ガイドラインの基本事項と推進体制	3
1	ガイドラインの対象となる事業	3
2	対象事業の把握	3
3	対象事業に対するマネジメントと事業の進め方	3
4	福島市施設整備推進委員会の設置	4
	福島市PMガイドラインの全体像	5
第3章	事前協議	6
1	事前協議	6
2	整備手法の方針案の決定	8
3	施設整備推進委員会への付議	9
第4章	直営手法による整備の進め方	10
1	直営手法による標準的な進め方と本章の注意点	10
2	基本構想策定・基本計画策定・基本設計の業者選定時の共通注意事項	10
3	基本構想の策定	11
4	基本計画の策定	12
5	基本設計	14
6	実施設計・着工	15
第5章	PPP／PFIとは	16
1	PPP／PFIについて	16
2	直営手法とPPP／PFI手法の違い	17
3	様々なPPP／PFI手法	17
4	PPP／PFI手法導入の優先的検討	19

第6章 PPP／PFI手法導入の優先的検討（簡易な検討）	21
1 基本構想段階で検討すべき項目の確認	22
2 簡易な検討の前提条件等の整理	23
3 簡易な検討の実施	24
4 簡易な検討等の確認	25
5 施設整備推進委員会への付議	26
6 簡易な検討の結果の公表	26
第7章 PPP／PFI手法導入の優先的検討（詳細な検討）	27
1 詳細な検討等について	28
2 詳細な検討等に向けた予算措置	29
3 委託業者の選定	29
4 委託業務の実施等	30
5 委託業務以外の項目の検討・整理	30
6 必要に応じて実施するその他の業務	32
7 導入可能性調査における評価	33
8 基本計画・導入可能性調査の確認	33
9 施設整備推進委員会への付議	33
10 基本計画の完成	34
11 外部評価等	34
12 導入可能性調査の結果の公表	35
第8章 PPP／PFI手法による整備の進め方	36
1 PPP／PFI手法による標準的な進め方と本章の注意点	36
2 PPP／PFIアドバイザーの選定	36
3 各種資料の作成・公表	37
4 事業者選定	40
5 事業契約締結	42

第1章 ガイドライン策定の背景と目的

1 ガイドライン策定の背景

公共施設等の老朽化が全国的に大きな課題となる中、本市では、平成29年2月策定の「福島市公共施設等総合管理計画」（以下「総合管理計画」）に基づき、施設総量やコストの縮減を進めています。

施設整備事業は、「施設をつくって終わり」ではありません。例えば既存施設を更新するにしても、単に建物を新しくするだけでなく、時代や社会の要請に応じた魅力的かつ効果的な施設へと生まれ変わらせることで、本市の価値向上にもつなげるという視点が重要です。

しかし一方で、必要以上に華美な施設、過剰な規模や設備を有する施設を整備することは、その運営・維持管理のために、長期間にわたって大きな財政負担を強いられることとなります。適切な規模・機能については、先の先を見据えた施設整備の考え方が必要となります。

このように施設整備事業は非常に重要な業務ですが、本市の施設整備事業は、以下の点において解消すべき課題を抱えています。

(1) 標準的な事業プロセスの不存在

本市では「福島市PPP／PFI手法導入優先的検討ガイドライン」を策定しており（第5章4参照）、PPP／PFI手法により施設を整備する場合の手順や進め方を定めています。しかし、それ以外の手法で施設を整備する場合については、手順や進め方、検討すべき事項等をまとめた指針やマニュアルがありません。

このため、必要な検討がなされないまま事業を進めた結果、あとから“手戻り”が発生してスケジュールの遅延につながる恐れがあるほか、経験のない職員が施設整備を担当することとなった場合、大きな負担感を感じることも想定されます。

(2) 時代に即した効果的な施設整備のための庁内連携体制の必要性

公共施設等を全て現在の規模のまま維持していくことは極めて困難であり、総合管理計画においても、新規施設整備を抑制するとともに、既存施設についても統合・複合化・廃止等により総量縮減を進めることとしています。

施設の総量やコストの縮減を意識しつつも、一方で、施設整備によって地域の価値や市民サービスの向上を図ることも重要です。採用する手法によっては、民間事業者との共創の機会の創出、民間投資の喚起による経済活性化等の効果も見込まれます。

さらには、今後実施する施設整備においては、SDGs、DX、脱炭素、共生社会、防災などの視点が欠かせないものとなります。

整備する施設の所管課（以下「所管課」）が単独で、これらを全て踏まえた施設整備を進めることは困難です。それぞれの分野を所管する部署と連携しながら、社会・時代が求める機能を過不足なく備えつつ、魅力的なまちづくりにも資する施設とするための仕組みづくりが必要です。しかし、(1)のとおり本市には検討すべき事項等をまとめた指針やマニュアルがなく、多様な視点からの検討がなされなくなり、必要な機能に欠ける施設となってしまう恐れがあります。

(3) 福島市公共施設等総合管理計画に基づく施設整備マネジメントの必要性

本市の公共施設保有数量は、総合管理計画策定以降も増加傾向にあり、計画の実効性を高めるための実務上のルールづくりが必要となっています。



これらを踏まえ、魅力的・効果的な施設の整備により本市の価値向上に資するため、本市の施設整備事業（＝プロジェクト）をマネジメントする指針として、「PM（プロジェクト・マネジメント）ガイドライン」を策定するものです。

2 ガイドライン策定により期待される効果

(1) 事業プロセスの標準化・見える化

一定の基準を満たす施設整備事業を対象に、標準的な事業の進め方や、検討・注意すべき事項、協議すべき関係課を示し、技術的な課題の整理、検討漏れの防止、情報共有の推進、所管課及び担当者による円滑な事業推進を図ります。

(2) 社会背景や行政需要を反映した施設整備

多様な視点から、時代や社会の要請に応じた魅力的かつ効果的な施設を整備し、本市の価値向上にもつながる事業とするために必要な検討事項・留意事項を明らかにするとともに、当該事項を整理するにあたって連携すべき関係部署を例示し、庁内連携体制の構築を図ります。

(3) 総合管理計画の推進

総合管理計画が目指す施設総量やコストの縮減を実現するために、財産マネジメント推進室が事業に関わり、施設整備をマネジメントするための仕組みを定め、総合管理計画の推進を図ります。

第2章 ガイドラインの基本事項と推進体制

この章では、対象事業や推進体制等、本ガイドラインの基本事項を定めます。

1 ガイドラインの対象となる事業

本ガイドラインが対象とする事業は、市が実施する施設等（社会教育施設、文化施設、スポーツ施設、保健・福祉施設、レクリエーション施設、廃棄物処理施設、市営住宅、事務庁舎、及びこれらの複合施設等）の整備事業（新規整備、既存施設等の更新・改修・集約化・複合化等）のうち、以下のいずれかに該当するものとします。

なお、インフラ資産（道路、橋梁、河川、上下水道等）は、対象外とします。

- 新しい施設を整備する事業（ただし、機械室、物置、四阿、トイレ等の附属建物や、小規模なもの（概ね床面積 200 m²程度）は除く）
- 既存施設の再整備については、以下のいずれかに該当する事業
 - 設計と建設・改修等を含む整備費が概ね 10 億円以上のもの
 - 整備後の維持管理費、運営費が単年度で概ね 5 千万円以上増加するもの
 - 更新・改修・集約化のうち、床面積が整備前より増加することが見込まれるもの（機械室等の附属機能、物置、四阿、トイレのための床面積増加は除く）
- 施設の複合化（異なる施設を一つにまとめること）を行う事業
- 利用者が特に多くなることが見込まれるもの（年間概ね 10 万人）

※ 民設民営による整備事業については、公共施設整備への影響や連携等を検証する場合など、必要に応じて対象とします。

2 対象事業の把握

対象となる事業については、ガイドライン担当（財産マネジメント推進課）から全庁への照会のほか、庁内関係各課（財産マネジメント推進課、政策調整課、財政課、公共建築課等）の情報共有等により把握を行います。

3 対象事業に対するマネジメントと事業の進め方

把握した対象事業に対するマネジメントは、施設整備に関する検討（※）に着手する前に開始します。

※ 施設整備の必要性、施設等の現状整理、整備方針、導入機能、敷地、面積、配置計画、規模、整備手法、管理運営計画等についての検討

詳細は次章以降で定めますが、対象となる事業については、所管課が単独で進めるのではなく、次章以降の各章で定めるフローや様式に基づいて進めていくこととします。

なお、本ガイドラインで定める進め方や手続きは、あくまで“標準的に想定されるもの”であ

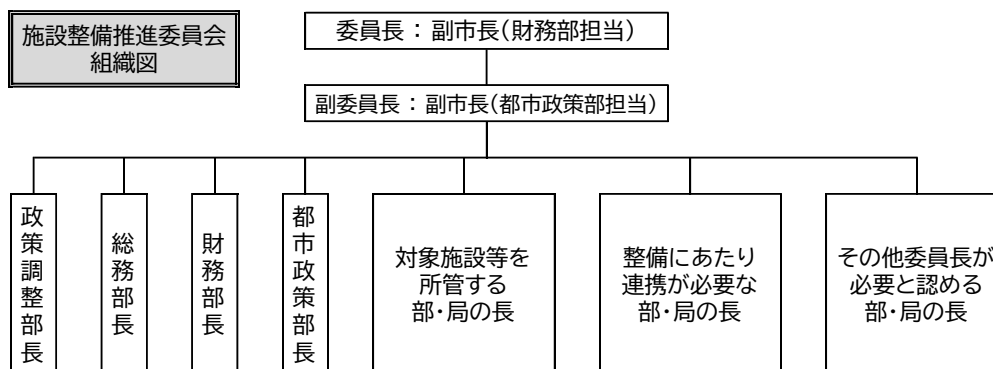
り、事案によっては、本ガイドラインの規定とは異なる進め方となる場合もあります。

4 福島市施設整備推進委員会の設置

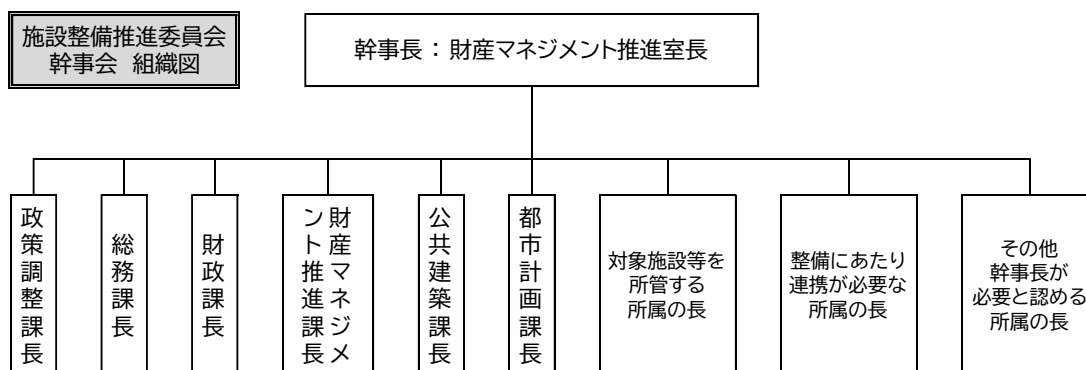
(1) 施設整備推進委員会及び幹事会の設置

第1章2(2)で定める庁内連携体制の構築を図り、本ガイドラインの適切な運用を推進するため、「福島市施設整備推進委員会」を設置します。

施設整備推進委員会は、以下により組織します。



また施設整備推進委員会には、課長級職員による幹事会を置きます。



(2) 施設整備推進委員会及び幹事会の運営

施設整備推進委員会幹事会では、対象施設の整備に関する方針等（PPP／PFI手法導入の検討結果の報告・承認、対象施設の適正な規模や機能、等）について協議します。協議後、所管課において市長・副市長に説明したのち、施設整備推進委員会に付議します。施設整備推進委員会での協議・承認を踏まえ、所管課は対象施設の整備に関する方針等を決定します。

なお、事務の簡素化・効率化の観点から、施設整備推進委員会は書面開催を基本とし、重要案件、大型案件等、必要に応じて対面開催とします。

福島市PMガイドラインの全体像

第1章 ガイドライン策定の背景と目的

ガイドライン策定の背景

- 標準的な事業プロセスの不存在
- 庁内連携体制の必要性
- 公共施設等総合管理計画に基づくマネジメントの必要性

ガイドライン策定により期待される効果

- 事業プロセスの標準化・見える化
- 社会背景や行政需要を反映した施設整備総合管理計画の推進

第2章 ガイドラインの基本事項と推進体制

ガイドライン対象事業

対象事業のマネジメントと進め方

施設整備推進委員会の設置

- 副市長、政策調整部長、総務部長、財務部長、都市政策部長、関係部長等による庁内委員会を設置
- 整備の方針等についての協議・承認等を行う

第3章 事前協議

事前協議

対象事業を把握したのち、基本的な事項等を確認するための事前協議を実施

- 基本事項の確認
- 配置・必要性
- 建物および予定敷地の状況
- 留意すべき事項
- 非保有手法及びPPP/PFI手法の活用可能性

市長・副市長説明、施設整備推進委員会に付議
事前協議の結果を報告。事前協議の結果に応じて、その後の進め方は以下のとおり

- 直営手法による整備に着手
- PPP/PFI手法の導入について検討
- 非保有手法の導入について検討

第5章 PPP/PFIとは

PPP/PFIについて

- PPPとは
- PFIとは

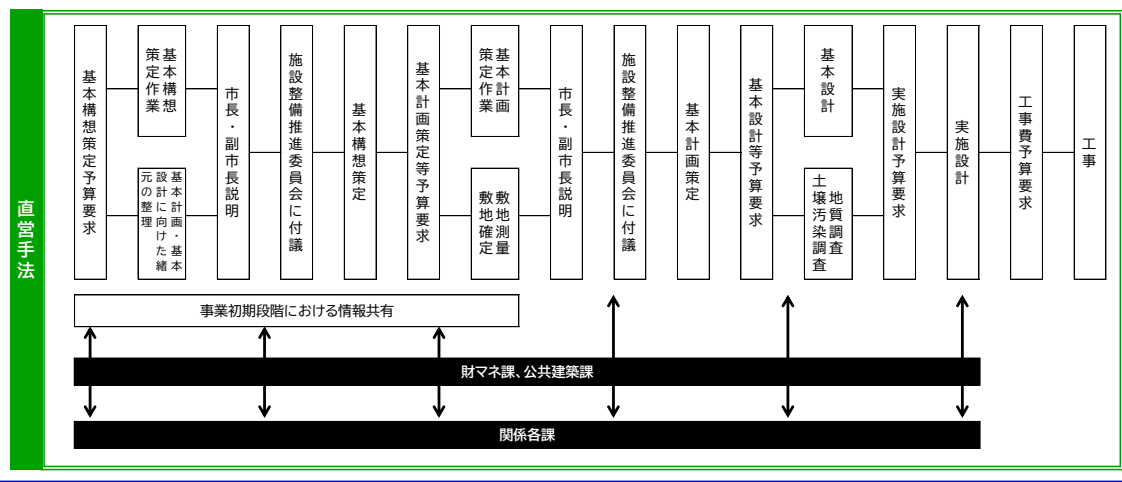
直営手法とPPP/PFI手法の違い

様々なPPP/PFI手法
BTO、BOT、DBOなど様々なPPP/PFI手法について説明

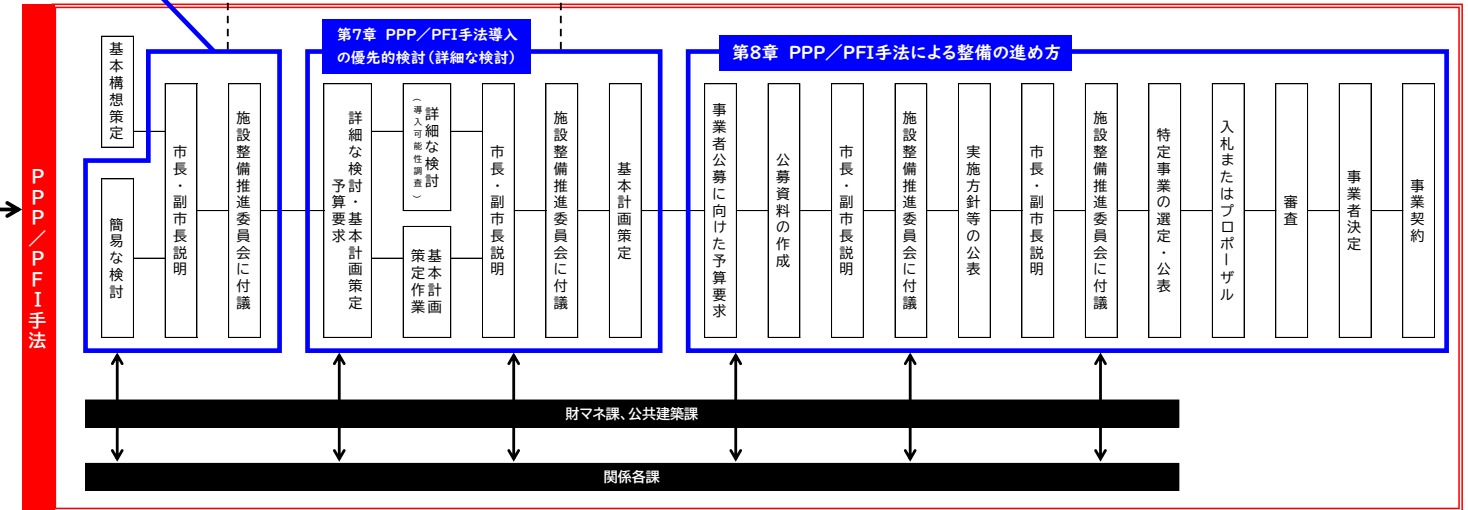
PPP/PFI手法導入の優先的検討

- 優先的検討とは
- 優先的検討の対象
- 優先的検討の流れ

第4章 直営手法による整備の進め方



第6章 PPP/PFI手法導入の優先的検討（簡易な検討）

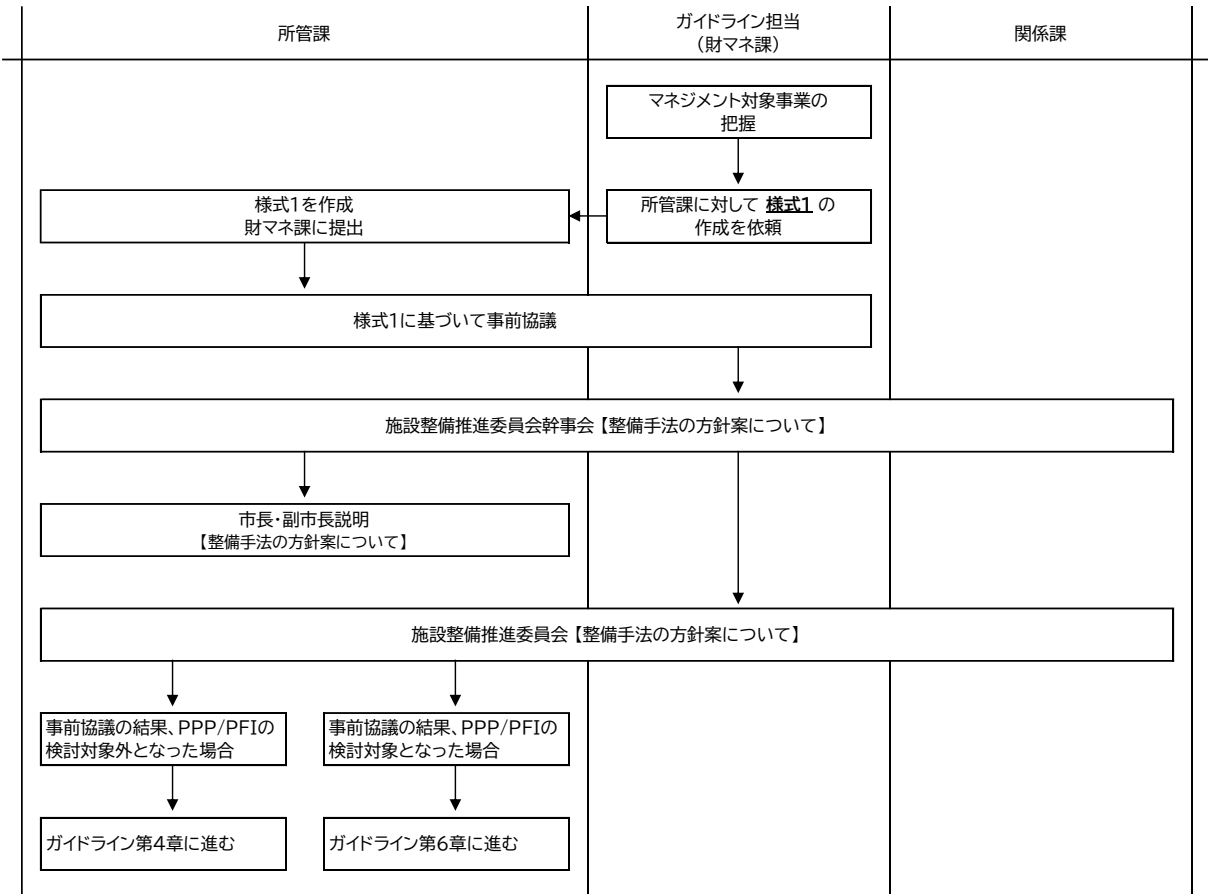


公共施設の非保有手法

第3章 事前協議

この章では、施設等の整備の基本事項の把握や、PPP/PFI手法導入の検討余地について確認するための“事前協議”について、内容や手順を定めます。

事前協議フロー



1 事前協議

マネジメント開始の前提として、所管課と財産マネジメント推進課は、**様式1**に基づき、以下の内容を確認するための事前協議を実施します。所管課は、財産マネジメント推進課からの依頼に基づき**様式1**を作成し、財産マネジメント推進課に提出します。

事前協議で確認するのは以下の内容です。

(1) 必要性

当該施設等の整備を行う理由・必要性、法令上の位置付けや設置義務の有無等について確認します。

なお、必要性の検討の際には、以下の点を十分に検討してください。

- ① 施設の整備や運営を必ずしも市が行う必要がない場合、事業そのものを民間に委ねることを検討してください。

- ② 安易に新規整備や更新に向かうのではなく、施設総量縮減のための方策（集約化、複合化、機能再編・統廃合、必要諸室の見直し等）や、長寿命化、既存施設の有効活用等について検討してください。

(2) 規模・配置

施設の規模や配置を検討する際の基準の有無や、施設の需要と充足状況等について確認します。

(3) 建物及び予定敷地の状況

建物や予定敷地の状況について確認します。

(4) 留意すべき事項

周辺への影響、仮設の必要性の有無、住民・団体要望、歴史的・文化的背景等について確認します。

(5) 非保有手法及びPPP／PFI手法の活用可能性の確認

施設を整備するための手法には、様々な種類が存在します。

施設整備において従来から多く採用されてきた手法は、市が詳細に仕様を定め、設計・建設から維持管理・運営に至るまで全てを市で担うというやり方（以下「直営手法」）でしたが、それに安易に向かうのではなく、直営手法とそれ以外の手法との比較を踏まえ、どの手法が市にとってメリットが大きくなるか、事業の初期段階から検討を開始することが重要です。

様式1では、「公共施設の非保有手法」及び「PPP／PFI手法」の活用を検討する余地があるか否かを確認します。

≪ “公共施設の非保有手法” とは？ ≫

公共施設にかかるコストの増大、少子高齢化や人口減少による公共施設の利用需要の変化等を踏まえ、地方公共団体が自ら施設を保有せず、民間保有の施設等を活用して公共サービスを提供する手法が注目されています。

具体的には、民間事業者の資金で建設された施設や、民間事業者が保有する既存施設を活用する手法等のことで、内閣府が定める「公共施設の非保有手法に関する基本的な考え方」では、以下の4つが“公共施設の非保有手法”（以下「非保有手法」）とされています。

- ▶ リース方式 … 民間事業者が施設を新築（設計・建設）し、所有したまま維持管理を行う。市はその施設をリースし、公共サービス提供を行う。
- ▶ BOO方式 … 民間事業者が施設を新築（設計・建設）し、所有したまま維持管理及び公共サービス提供を行う。PFIの一種（第5章参照）。
- ▶ 民間サービスによる代替方式 … 委託契約等により、民間事業者が提供するサービスを公共サービスとして提供させる。
- ▶ 施設借り上げ方式 … 民間事業者が所有・維持管理している施設を市が賃借し、公共サービス提供を行う。

《非保有手法のメリット》

市が施設を直接保有しないため、利用需要の変化や社会環境の変化により施設が不要となる等の状況が生じた際、柔軟に対応できます。

《非保有手法のデメリット》

直営手法やPPP/PFIであれば活用できる財源（補助金や起債）が使えないため、財政負担が大きくなる場合があります。

《“PPP/PFI”とは？》

行政と民間が連携して公共サービスの提供を行う手法をPPPと呼び、このうち、公共施設等の建設・維持管理・運営等を民間の資金・経営能力・技術的能力を活用して行う手法をPFIと呼びます。二つを合わせて“PPP/PFI”と表記されます。

PPP/PFIについては、専門用語が数多く登場したり、直営手法とは進め方がだいぶ異なるなど、馴染みのない方には「難しい」「理解しがたい」と思われがちですが、第5章で詳しく解説します。

2 整備手法の方針案の決定

1(5)の結果に応じて、“整備手法の方針案”を以下のとおりとします。

(1) 非保有手法の検討対象となった事業

様式1に基づき、施設の整備や保有を市が行わなければならないかどうか等により、非保有手法の検討対象とするか否かを判断します。

非保有手法にも様々な種類があり、本ガイドラインでの詳細な記述は割愛しますが、ケースによっては有効な手法となります。一方、財源の面でのデメリットもあります。

1(5)の結果、非保有手法の検討対象となった場合、所管課と財産マネジメント推進課、財政課で協議を行い、非保有手法導入の適否を検討します。

この検討の結果、非保有手法の導入が適する場合は、その後の進め方は本ガイドラインによらず、個別に対応します。

非保有手法の導入が適さない場合は、その後の進め方は(2)によります。

(2) 非保有手法の検討対象外、または(1)の結果非保有手法導入対象外となった事業

様式1に基づき、同種施設でのPPP/PFIの導入実績はあるか、民間ノウハウを活用できる可能性はあるか等により、PPP/PFI手法の導入を検討する余地があるか否かを判断し、その後の進め方は以下のとおりとします。

① PPP/PFI手法の導入を検討する余地がない場合

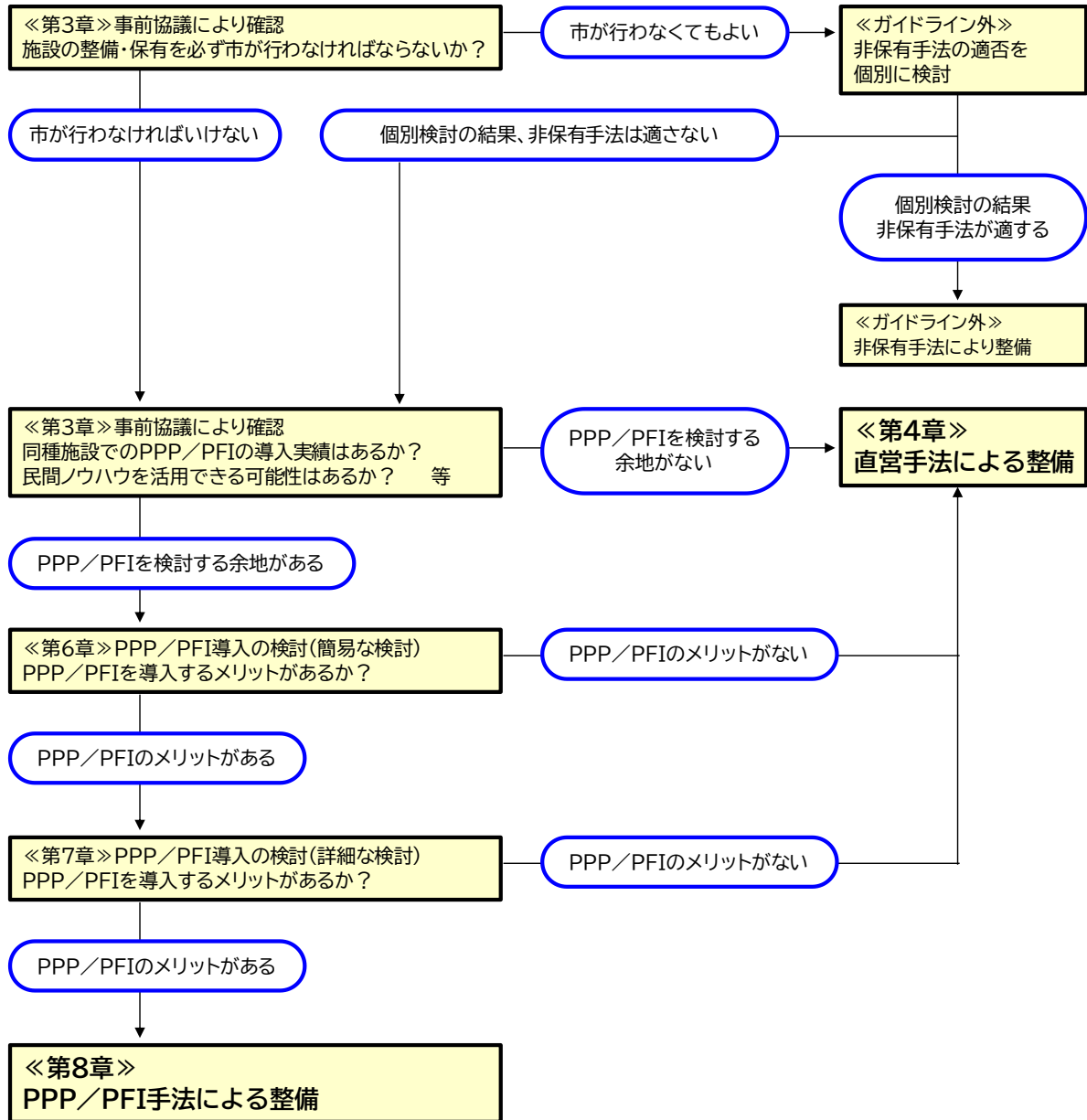
PPP/PFI手法の検討対象外として、第4章に進み、直営手法による整備に着手します。

② PPP/PFI手法の導入を検討する余地がある場合

PPP/PFI手法の検討対象として、第6章に進み、PPP/PFI手法の導入についてさらに詳しく検討していきます。

なお、上記を含め、本ガイドラインで定める整備手法の検討フロー全体を図示すると、以下のようになります。

整備手法の検討フロー



3 施設整備推進委員会への付議

整備手法の方針案は、施設整備推進委員会幹事会において協議・決定したのち、市長・副市長説明を経て、施設整備推進委員会の承認を受けます。

第4章 直営手法による整備の進め方

この章では、非保有手法やPPP/PFI手法によらない、従来から行われてきている手法による施設整備について、内容や手順を定めます。

1 直営手法による標準的な進め方と本章の注意点

直営手法による施設整備の標準的な流れを示すと、以下のようになります。

- (1) 基本構想の策定
- (2) 基本計画の策定
- (3) 基本設計
- (4) 実施設計
- (5) 着工

ただし事業によっては、基本構想を策定しなかったり、基本設計と実施設計をまとめて実施するなど、必ずこのとおりに進むとは限りません。

また、整備しようとする施設によって、備えるべき機能や検討事項も大きく異なります。

よってこの章では、あくまで標準的なモデルとして大まかな進め方を示すにとどめ、詳細は財産マネジメント推進課、公共建築課及び関係課と協議しながら進めることとします。

2 基本構想策定・基本計画策定・基本設計の業者選定時の共通注意事項

直営手法の場合、基本構想策定、基本計画策定、基本設計といった業務を別々に発注することが一般的ですが、これらの各業務委託発注時に共通する注意事項は以下のとおりです。

(1) 選定方法の検討

これらの業務は、施設整備の骨格に関わる重要な役割を担うことから、その業者選定にあたっては、履行実績、業務実施体制などの提案内容を重視できる総合評価一般競争入札やプロポーザル方式の採用も視野に、財産マネジメント推進課及び契約検査課と協議します（総合評価一般競争入札及びプロポーザル方式については、第7章5(4)参照）。特に、総合評価一般競争入札やプロポーザル方式で業者選定を行う場合には、契約検査課との早期の協議が必須です。

委託業者の選定期間として、契約検査課への依頼から契約まで、指名競争入札では約3週間～1ヶ月、制限付一般競争入札や総合評価一般競争入札では約40日、プロポーザル方式では3ヶ月～4ヶ月（内容や実施時期によってはさらに長期間）が必要となります。

(2) 仕様書の早期準備

委託業務を発注するにあたり、必要とされる業務内容が適切に実施できるよう予算の準備段階から仕様書の作成に着手することが望ましいです。必要に応じて、財産マネジメント推進課とも協議します。

3 基本構想の策定

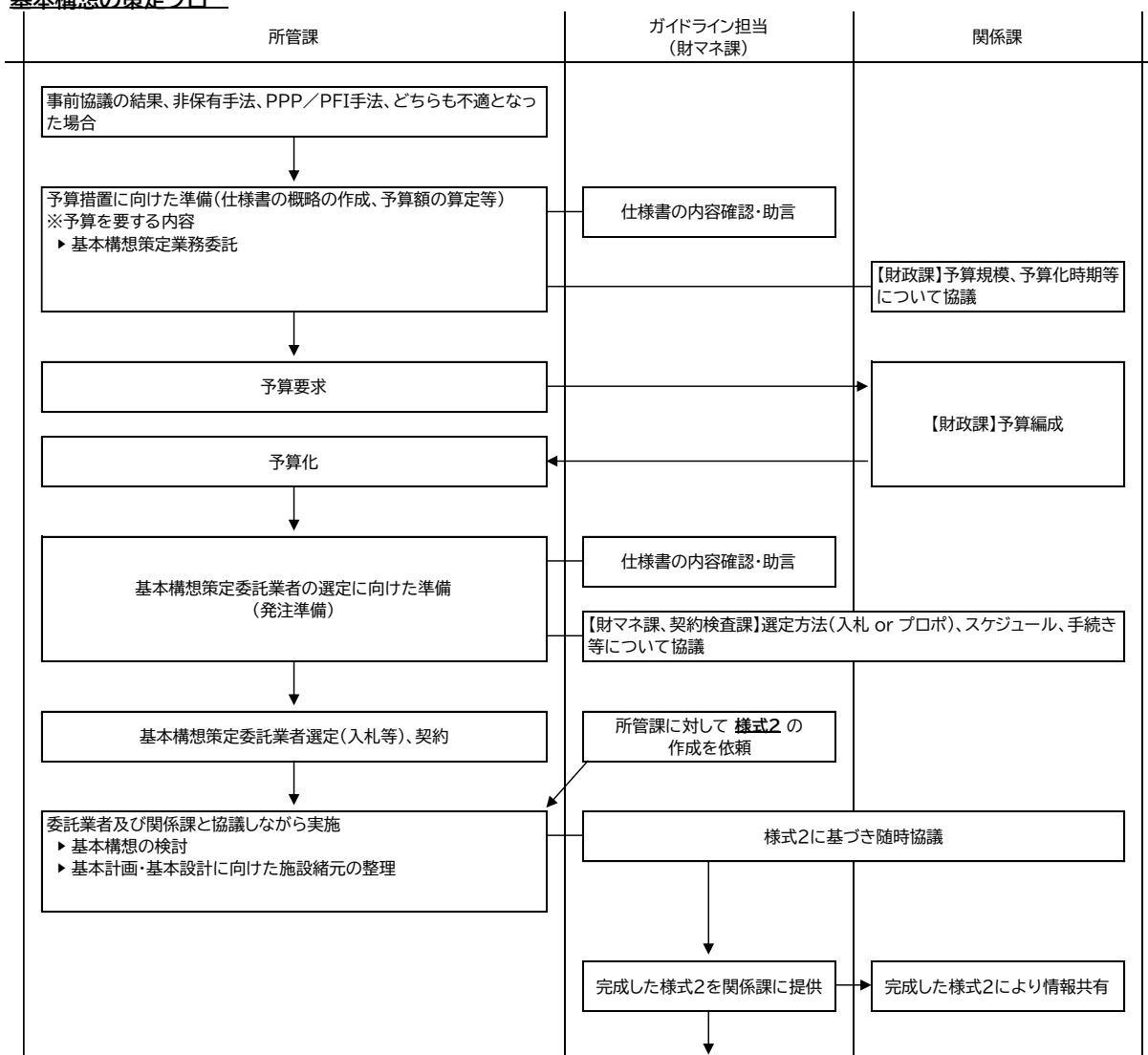
基本構想の策定は、施設整備の基本事項を固めていく段階です。現状の問題点・課題、施設整備の必要性、本市の計画における事業の位置付け、施設の目的やコンセプト、施設整備の基本方針、おおよその事業費やスケジュール等を整理します。

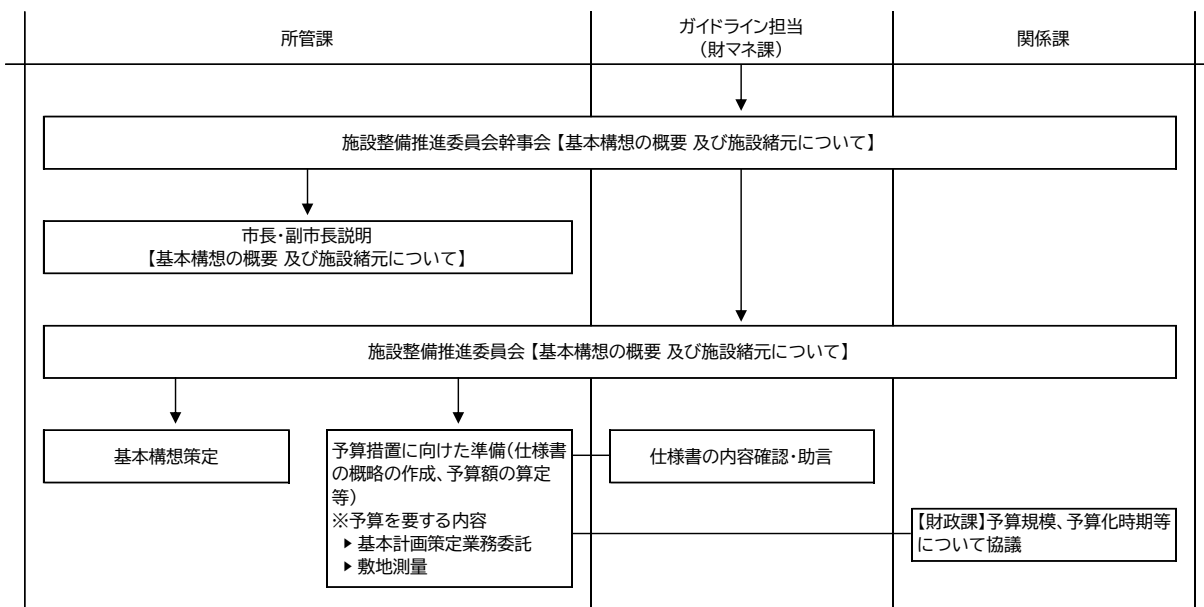
なお、市としての考えを整理するものであり、策定にあたり必ずしも外部委託が必要とは限りません。

《主な作業項目》

- 市の政策としての施設整備の必要性など（上位計画や関連計画との整合）
- 施設の基本理念、基本方針など
- おおよその規模、事業費、スケジュール（事業費は示さない場合もあり）

基本構想の策定フロー





- 第3章の事前協議の結果、直営手法による整備を進めることとなった場合は、所管課は、必要な予算を確保の上、基本構想策定業務委託を発注します（策定業務を外部委託しない場合は不要）。
- 策定を進めながら、財産マネジメント推進課からの依頼に基づき、**様式2**を作成します。
- **様式2**は、すぐに完成させる必要はありません。基本構想策定と並行し、様式中「協議先」とされている関係課と随時協議を行いながら項目を埋めていき、その内容を基本構想にも反映させていきます。
- 基本構想策定と**様式2**の作成を進めながら、施設の機能や条件等を徐々に細かく、具体的にしていきます（緒元の整理）。
- 基本構想（案）が完成したら、その概要等について、施設整備推進委員会幹事会において協議・決定したのち、市長・副市長説明を経て施設整備推進委員会の承認を受け、基本構想を策定します。

4 基本計画の策定

基本計画の策定は、基本構想の内容に“肉付け”をして、少しずつ具体化していく段階です。施設に求められる機能をより具体化して、いわゆる計画諸元（設計と条件 ※）を整理します。

※ 当該施設等に必要な機能、施設の構成や必要諸室、事業スケジュール、概算事業費等
また、整備後の施設運営はどのように行うのか（市の直営か、指定管理等を導入するか等）についても検討を行い、指定管理を導入する場合には、総務課との協議が必要となります。

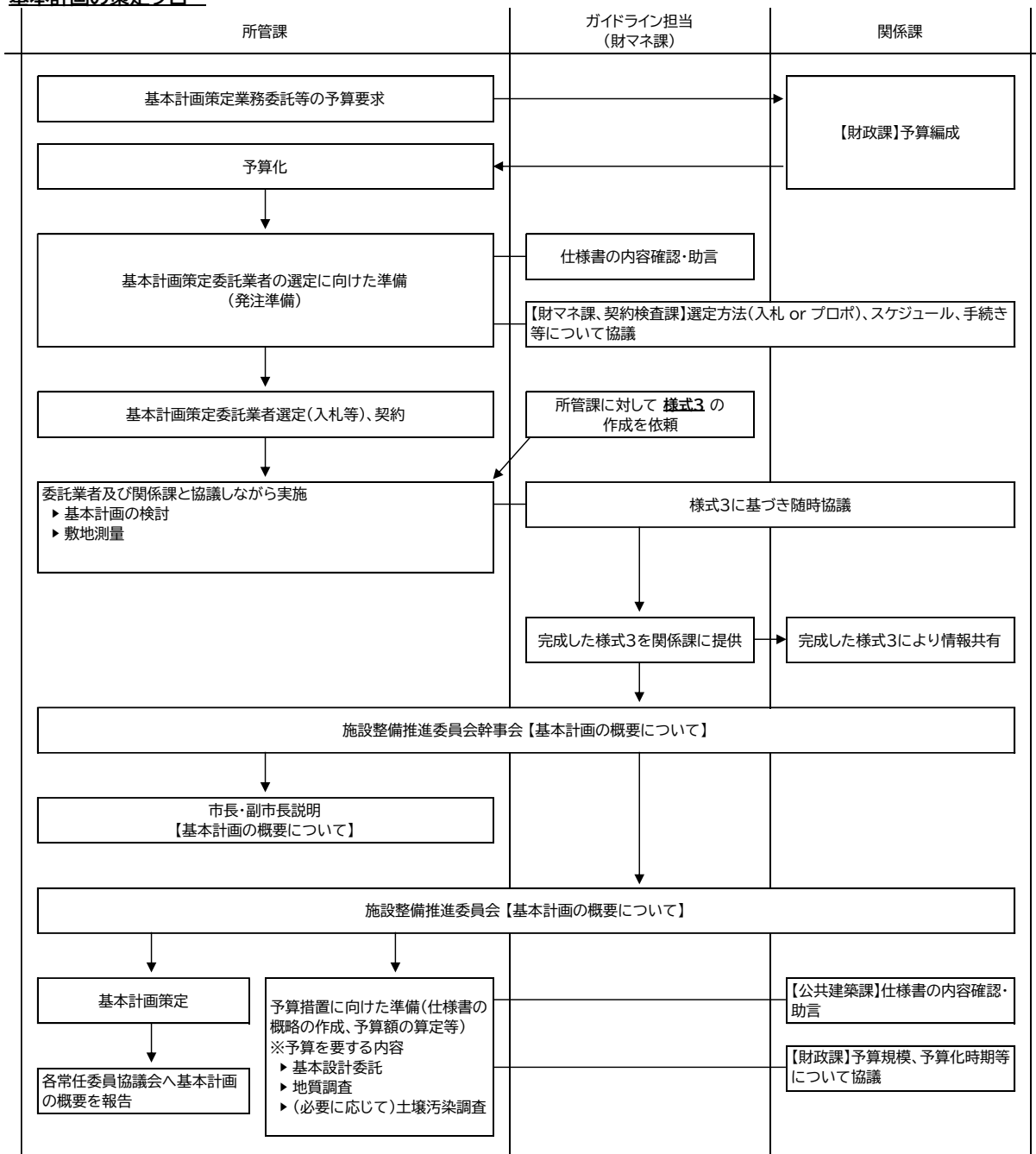
建物の規模・用途によっては、策定にあたり外部委託が必要な場合もありますが、施設整備の根幹となる作業なので、業者選定は慎重に行う必要があります。

《主な作業項目》

- 基本構想の方針等を数値、図等で具体化（前提条件の整理、課題の抽出と対応、配置、規模のイメージ等）
- 必要諸室の規模を整理（間取りはイメージ程度）

- 構造、設備等に関する基本方針
- 事業費、スケジュールの精査

基本計画の策定フロー



- 基本構想を策定したら、基本計画策定業務委託を発注して策定を進めながら、財産マネジメント推進課からの依頼に基づき、**様式3**を作成します。
- **様式3**は、すぐに完成させる必要はありません。基本計画策定と並行し、様式中「協議先」とされている関係課と随時協議を行いながら項目を埋めていき、その内容を基本計画にも反映させていきます。
- この段階では、**事業によっては敷地測量も必要**となりますので、予算措置に遺漏のないよう注意が必要です。
- 基本計画(案)が完成したら、その概要等について、施設整備推進委員会幹事会におい

て協議・決定したのち、市長・副市長説明を経て施設整備推進委員会の承認を受け、基本計画を策定します。

- 所管課から直近の所管常任委員協議会へ、基本計画の概要を報告します。

5 基本設計

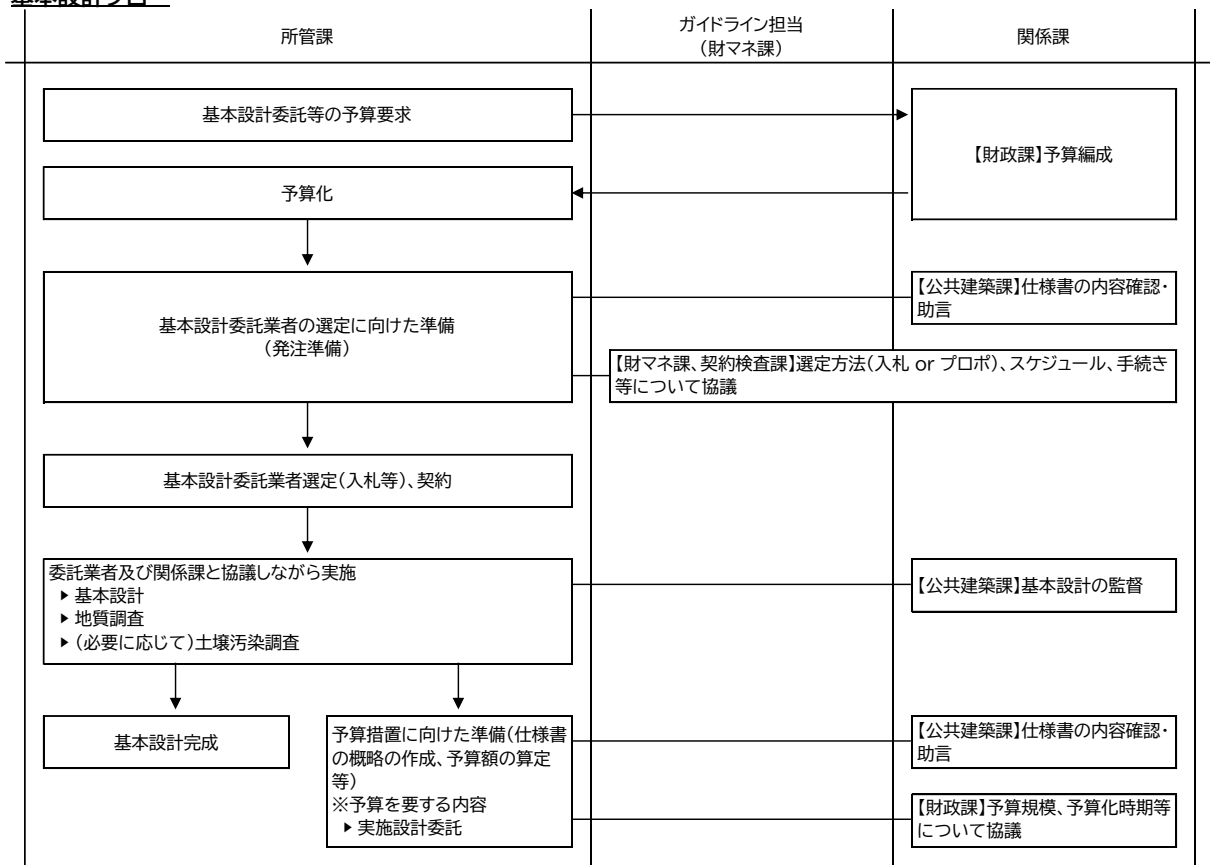
基本設計は、施設の配置、平面等のプランを固める段階です。いわゆる設計図と言われるものを作成しますので、外部委託での実施となります。施設内容を決定づける作業になりますので、基本計画同様、業者選定は慎重に行う必要があります。

また、プランに関係者の意見を反映させる最終段階にもなりますので、必要な協議はこの段階が終了するまでに行う必要があります。

《主な作業項目》

- 配置図、平面図、立面図等の設計図の作成
- 工事費（予算要求に使用する精度の高いもの）の算出
- 図面作成にあたっての関係者協議

基本設計フロー



- 基本計画を策定したら、基本設計委託を発注して、関係課と随時協議しながら設計を進めます。
- この段階では、事業によっては地質調査や土壌汚染調査も必要となりますので、予算措置に遺漏のないよう注意が必要です。
- 基本設計が完成したら、実施設計に移ります。

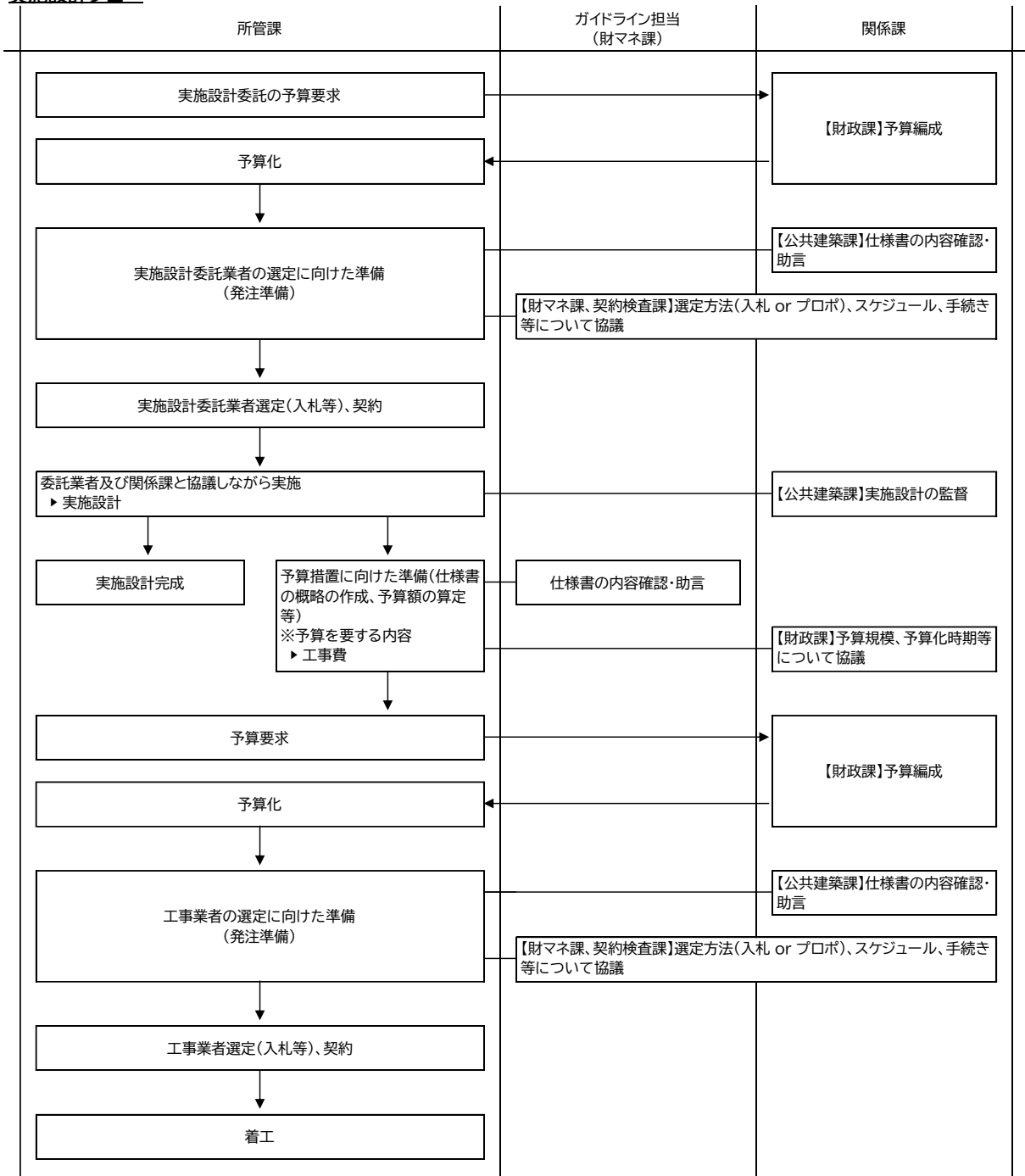
6 実施設計・着工

実施設計は、工事を発注するための図面作成と工事費を算出する作業です。基本設計の図面を精緻化するもので、設計内容の変更は予算との調整に必要な範囲に限られます。（仕上げ材等）

《主な作業項目》

- 契約図書となる図面の作成
- 予定価格となる工事費の積算
- 実施設計に基づく工事

実施設計フロー



- 基本設計が完成したら、実施設計委託を発注して、関係課と随時協議しながら設計を進めます。
- 実施設計が完成したら、これに基づいて整備工事に着工します。

第5章 PPP/PFIとは

この章では、PPP/PFIの基本事項及び“優先的検討”について解説します。

1 PPP/PFIについて

急速に進む少子高齢化・人口減少により、地方公共団体の財政状況がより一層厳しくなることが予想される中、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、質の高い市民サービスの提供をより少ない財政支出によって実現していくことが一層重要となっています。

とりわけ公共施設等の整備や運営の分野では、市民サービスの向上、事業の効率化、財政負担の縮減や平準化、ひいては新たな事業機会の創出や民間投資の喚起を図ることを目的として、民間事業者のもつ資金やノウハウの活用を優先的に検討することが国（内閣府）から要請されています。

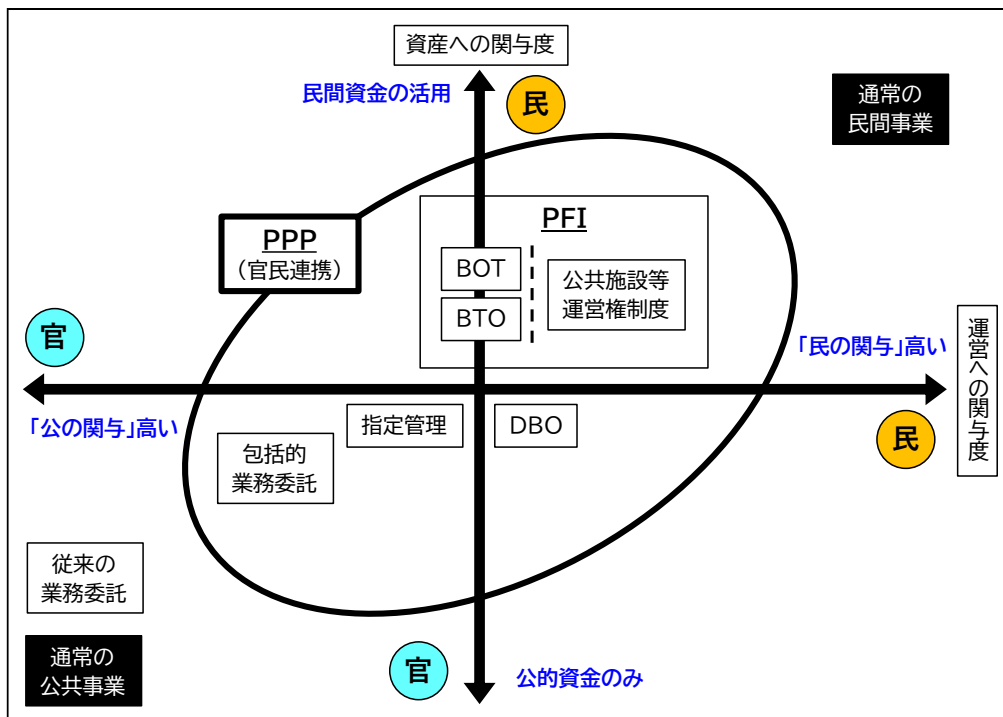
(1) PPP (Public Private Partnership) とは

PPP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。

(2) PFI (Private Finance Initiative) とは

PFI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、建設、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負担で提供するものであり、PFI法に基づき実施されます。

【PPP/PFIの概念図】



2 直営手法とPPP／PFI手法の違い

直営手法による施設整備と、PPP／PFI手法による施設整備にはどのような違いがあるのか、主なものをまとめました。

	直営手法	PPP／PFI手法
発注	○設計、建設、維持管理、運営等の業務ごとに発注 ○仕様発注：公共（発注者）は、詳細に仕様を決める。民間（受注者）は、規定された仕様を忠実に施工する。	○事業範囲に含まれる業務はまとめて一括発注 ○性能発注：公共は、必要な性能・品質・水準のみ示す。民間は、それを達成するために施工する（創意工夫の余地がある）
契約	○基本的に単年度契約	○長期契約が一般的
資金の調達	○公共で全て調達（補助金、起債、一般財源等）	○公共だけでなく、民間も銀行融資を受けて調達
リスク分担	○公共でリスクを負う	○公共と民間で分担してリスクを負う

3 様々なPPP／PFI手法

ここでは、主なPPP／PFI手法を紹介します。一口にPPP／PFIと言っても、「整備後の施設等の所有権がいつ市に移るか」「整備後の管理運営まで民間に任せるか」などによって様々な手法が存在します。

(1) 民間事業者が「公共施設等の設計」「建設又は製造」及び「運営等」を担う手法

	類 型	内 容
更新・新設型	<u>B T O</u> Build Transfer Operate	○民間が自ら資金調達を行い、施設を「建設」 ○その後、施設の所有権を民間から公共に「移転」 ○民間が施設を「管理・運営」
	<u>B O T</u> Build Operate Transfer	○民間が自ら資金調達を行い、施設を「建設」 ○民間が契約期間中「管理・運営」を行って資金回収 ○事業終了段階で、公共に施設の所有権を「移転」
	<u>B O O</u> Build Own Operate	○民間が自ら資金調達を行い、施設を「建設」 ○民間が施設を「保有」し続けたまま、「管理・運営」 ○事業終了段階で、公共への施設の所有権「移転（譲渡）」を行わず、民間が保有継続もしくは撤去
改修・補修型	<u>R O</u> Rehabilitate Operate	○民間が自ら資金調達を行い、既存施設の「改修・補修」「管理・運営」を一体的に行う
	<u>R O T</u> Rehabilitate Operate Transfer	○民間が自ら資金調達を行い、既存施設を「改修・補修」 ○民間が契約期間中「管理・運営」を行って資金回収 ○事業終了段階で、公共に施設の所有権を「移転」

類 型	内 容
D B O Design Build Operate	○行政が「資金調達」し、民間が施設の「設計」「建設」「管理・運営」を一体的に行う
◎Build (ビルド) = 建設 ◎Operate (オペレート) = 管理 ◎Own (オウン) = 保有	◎Design (デザイン) = 設計 ◎Rehabilitate (リハビリテイト) = 修繕 ◎Transfer (トランスファー) = 譲渡

(2) 民間事業者が「公共施設等の設計」「建設又は製造」を担う手法

類 型	内 容
更新・ 新設型	B T Build Transfer
	○民間が自ら資金調達を行い、施設を「建設」 ○その後、施設の所有権を民間から公共に「移転」

(3) 民間事業者が「公共施設等の運営等」を担う手法

類 型	内 容
公共施設等運営権方式 (コンセッション方式)	○施設の所有権は行政が保持したままで、施設を運営する権利を民間事業者に設定することにより、民間事業者は、より自由に当該施設を運営することができるようになる方式。一方行政にとっては、民間事業者から運営権対価を受け取ることにより、施設収入の早期回収が可能となります。 ○運営事業とするためには、利用料金収入を自らの収入として民間事業者が収受することが条件となります。
指定管理者制度	○「公の施設」について、指定管理者が維持管理、運営を長期・包括により行う事業方式
長期・包括委託	○維持管理業務を長期・包括（施設全体や複数施設を対象とする）で委託する事業方式

(4) それぞれの手法の主な特徴

類型	設計	建設	維持管理	運営	資金調達	施設の所有	特徴
P F I (BT0, R0)	民間	民間	民間	民間	民間	公共	PFI法に基づく事業手法であり、公共事業であること、民間による資金調達であることがPFI手法であることの条件となっている。
P F I (BOO, BOT, ROT)	民間	民間	民間	民間	民間	民間	
P F I (BT)	民間	民間			民間 ※建設期間中のみ	公共	
D B	民間	民間			公共	公共	施工しやすさや材料調達等を考慮した設計ができることによるコスト縮減効果が期待できる。
D B O	民間	民間	民間	民間	公共	公共	PFI(BT0)と比べ、資金調達が直営となる方式。行政での資金調達が容易な事業で主に活用されている。
公共施設等 運営権 (コンセッション)			民間	民間	公共	公共	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。
指定管理者 制度			民間	民間	公共	公共	公の施設が対象で、包括委託と比べ、使用料金の収受、使用許可権限の行使なども付与することができるなど、実質総合的な管理・運営が可能である。
長期・ 包括委託			民間	民間	公共	公共	複数業務について包括・長期委託を行うことにより、人員配置等における自由度が増し、効率化が図られる。

※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。

※このほかに、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（民間ノウハウの活用度、財政負担の平準化、直営手法との事業期間や事務負担の比較等）や、手法選択の判断の際に考慮が必要な特徴（地元企業の参入、金利水準、アドバイザー業務費用等）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。

4 PPP/PFI手法導入の優先的検討

(1) 「優先的検討」とは

平成27年12月15日、内閣府が設置する民間資金等活用事業推進会議が「多様なPPP/PFI手法導入を優先的に検討するための指針」を策定しました。

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等を進めるとともに、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・技術的能力を活用していくことが

重要であり、そのような民間と連携した整備手法、すなわちPPP/PFI手法の導入を、直営手法よりも優先して検討すること（＝優先的検討）が、国から地方公共団体に対して要請されています。内閣府が定めた上記の指針は、この優先的検討のルールづくりの指針となっています。

公共施設等を管理する人口10万人以上の地方公共団体は、この指針に基づき、優先的検討のための手続及び基準等（＝優先的検討規程）を定めることが求められています。平成29年2月に本市が策定した「福島市PPP/PFI手法導入優先的検討ガイドライン」については本ガイドラインに統合し、第6章と第7章を本市の優先的検討規程として位置付けるものです。

(2) 優先的検討の対象とする事業

優先的検討は、本ガイドラインが対象とする事業のうち、第3章の事前協議において、PFI等の導入を検討する余地があると判定された事業を対象とします。

ただし、以下に掲げる事業は、優先的検討の対象から除きます。

- 既にPPP/PFI手法の導入が前提とされている施設等整備事業
- 民間事業者が実施することが法的に制限されている施設等整備事業
- 災害復旧事業等、緊急に実施する必要がある施設等整備事業

(3) 優先的検討の対象とするPPP/PFI手法

優先的検討の対象とする主なPPP/PFI手法は次に掲げるものとします。

- ① 民間事業者が施設等の「設計」「建設又は製造」「運営等」を担う手法
 - ア PFI手法のもの
 - BTO方式（建設 Build－所有権移転 Transfer－運営等 Operate）
 - BOT方式（建設 Build－運営等 Operate－所有権移転 Transfer）
 - BOO方式（建設 Build－所有 Own－運営等 Operate）
 - RO方式（改修 Rehabilitate－運営等 Operate） など
 - イ PFI手法でないもの
 - DBO方式（設計 Design－建設 Build－運営等 Operate） など
- ② 民間事業者が施設等の「設計」「建設又は製造」を担う手法
 - BT方式（建設 Build－移転 Transfer） など
- ③ 民間事業者が施設等の「運営等」を担う手法
 - コンセッション方式、指定管理者制度、長期・包括委託 など

(4) 優先的検討の流れ

“PPP/PFI手法導入の検討”は、第3章の事前協議から始まり、第6章と第7章の優先的検討に及びます。これらを含めた本ガイドラインで定める整備手法の検討フロー全体を第3章2に示しています。詳細は、各章に委ねます。

第6章 PPP/PFI 手法導入の優先的検討（簡易な検討）

この章では、PPP/PFI 手法導入の優先的検討のうち、簡易な検討の手順等を定めます。

≪ “簡易な検討” とは？ ≫

簡易な検討とは、専門的な外部コンサルタント等に委託せずに、市が自ら、PPP/PFI 手法の適否を検討する段階です。

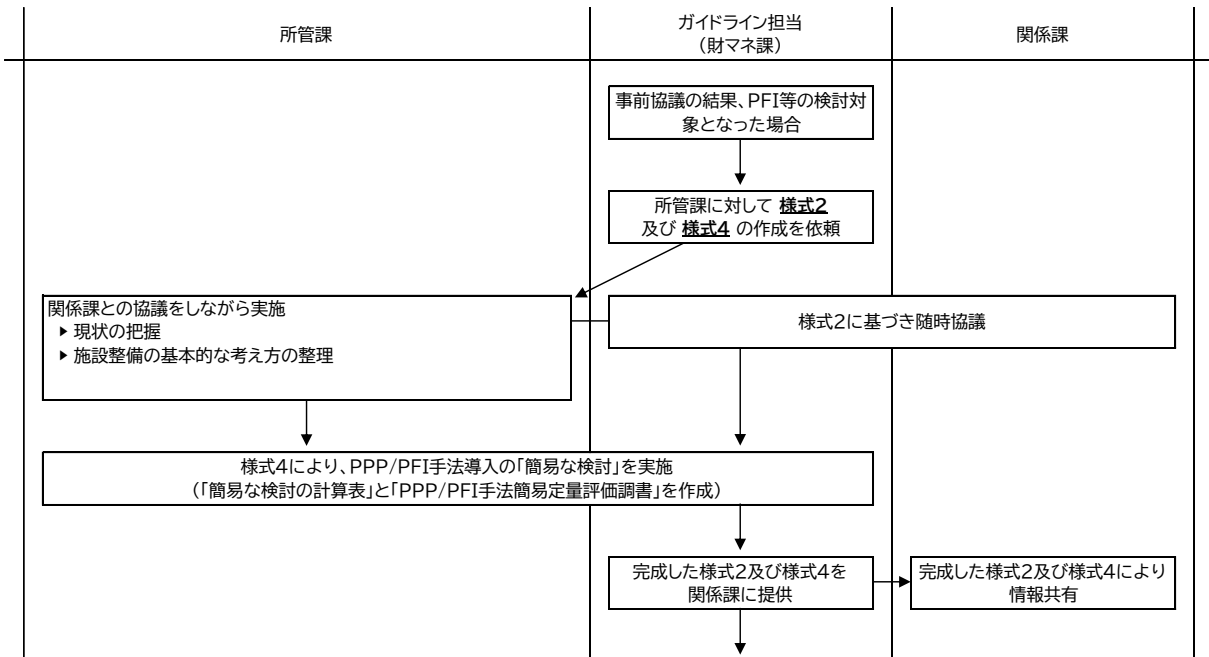
簡易な検討の結果、明らかにPPP/PFI 手法導入の見込みがない（＝PPP/PFI により施設等の整備を行う効果が見込まれない）事業については、PPP/PFI 手法を導入しないこととすることができます。

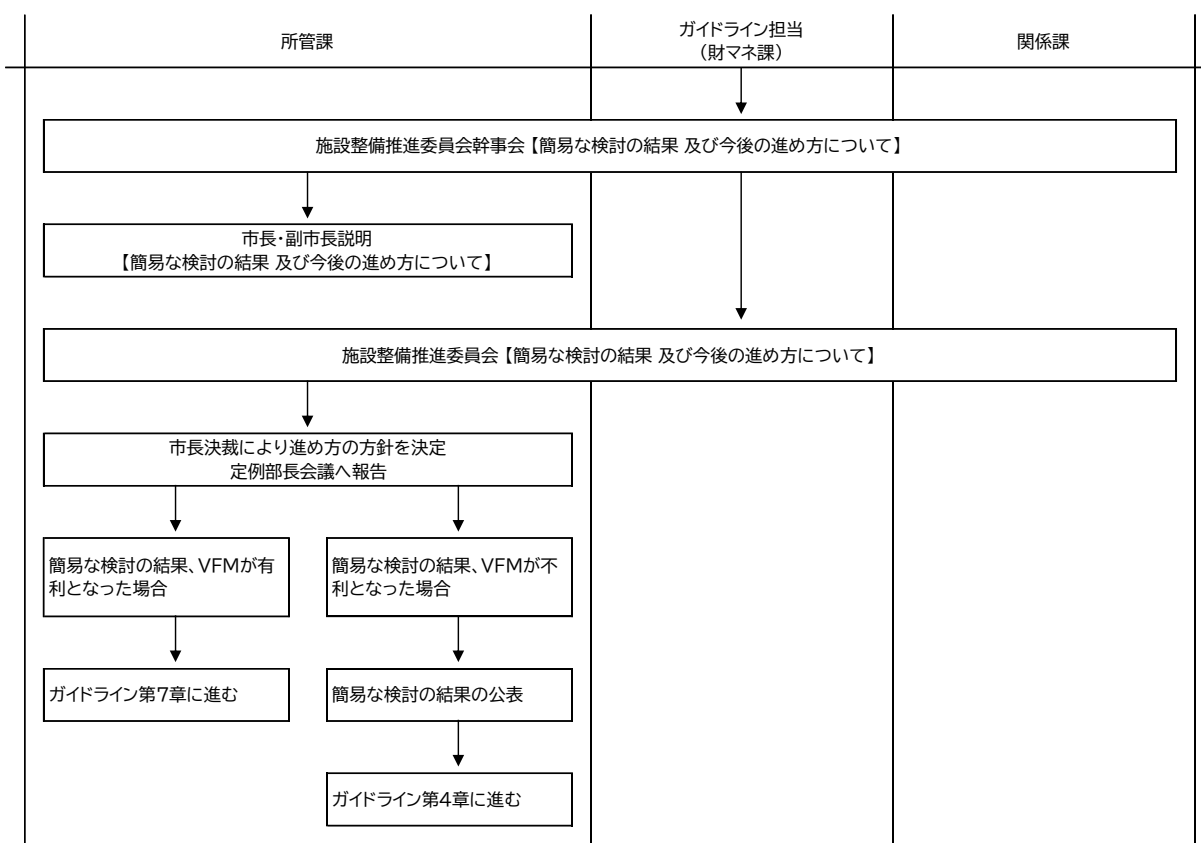
PPP/PFI 手法導入についてより詳しく適否を検討するには、次の段階として「詳細な検討」（⇒第7章）を行うこととなり、専門的な外部コンサルタント等に委託するための予算が必要となってきますが、簡易な検討を行うことにより、無用な調査に要する費用を削減することができます。

≪ 簡易な検討の趣旨 ≫

簡易な検討の趣旨は、PPP/PFI 等手法に適しないことが明らかな事業を、次の詳細な検討の対象から除外することにあり、事業の詳しい計画、建物や諸室の配置、事業費等について詳細に検討することを目的とはしていません。よって、この段階でこれらの内容が固まっている必要はありません。

PPP/PFI 簡易な検討フロー





※事業によっては、施設等の整備に関する“基本構想”を策定する場合があります。基本構想を策定するか否かは、事業の内容や規模等により所管課・所管部が判断することとなりますが、策定する場合には、この段階で簡易な検討と並行して策定することとなります。

1 基本構想段階で検討すべき項目の確認

第3章の事前協議の結果、PPP/PFIの検討対象となった場合は、所管課は、財産マネジメント推進課からの依頼に基づき、**様式2**及び**様式4**を作成します。作成にあたっては、様式中「協議先」とされている関係課と随時協議を行いながら進めます。すぐに完成させる必要はなく、協議を経て整理ができた項目から埋めていきます。

様式2では、以下の内容を確認します。

(1) 現状の把握

現状の問題点・課題、施設整備の必要性、本市の計画における事業の位置付け等について確認します。

(2) 施設整備の基本的な考え方

施設の目的やコンセプト、施設整備の基本方針、おおよその事業費やスケジュール等について確認します。

※様式2には「基本構想段階」という名称がついていますが、基本構想を策定しない場合であっても作成は必要ですのでご注意ください。

2 簡易な検討の前提条件等の整理

(1) 前提条件の整理

簡易な検討を実施する前に、様式4により、簡易な検討にあたって必要となる下記の前提条件を整理します。

- ① 直営手法で整備する場合の費用
- ② 整備費に充当される財源
- ③ 削減率
- ④ 割引率

《削減率とは？》

PPP/PFI手法を導入した場合の事業費は、直営手法で同じ事業を実施した場合に想定される事業費と比べて削減されることが見込まれます。

直営手法では、“設計はA社、建設はB社、運営は直営、維持管理はC社”といったように、事業の段階や内容によって実施者が異なりますが、PPP/PFI手法では、設計・建設・運営・維持管理等をそれぞれ担う複数の企業が、新会社（特別目的会社：SPC）を設立して事業を行うことが一般的です。これにより、設計・建設・運営・維持管理等に至るまでを考慮に入れた効率的・経済的な設計が可能となり、コストの削減につながります。また、調達コストを加味した材料選定の工夫が可能となること等も、事業費を抑制する効果があります。

PPP/PFI手法で実施した場合のコストの削減効果を削減率として表し、例えば直営手法であれば1,000万円かかる事業がPPP/PFI手法であれば800万円で済む場合、削減率は20%となります。

内閣府による基準では、削減率は10%とされています。

《割引率とは？》

直営手法で施設等を整備する場合、基本的に、整備コストは整備のタイミングに集中してかかります。一方、PPP/PFI手法により整備後の運営・維持管理まで事業者に委ねる場合、整備コストは割賦で事業者に支払うこととなり、その期間は数十年間という長期間に及びます。ここで注意しなければならないことは、「同じ金額でも現在と将来とではその価値が変わってくる」ということです。

例えば、社会的に物価の上昇が続く場合、現在は1万円で購入できる物が将来は1万円では買えなくなり、もっと高価になることが予想されます。つまり、将来の1万円の価値は、現在の1万円よりも低くなっていることとなります。

コストが短期間に集中する直営手法と、長期間に及ぶPPP/PFI手法。この両者のコストを比較するには、PPP/PFI手法による場合のコストを現在の価値に置き換える「現在価値化」という作業を行い、全てのコストを“現在”という同じ土俵に乗せることが必要になってきます。

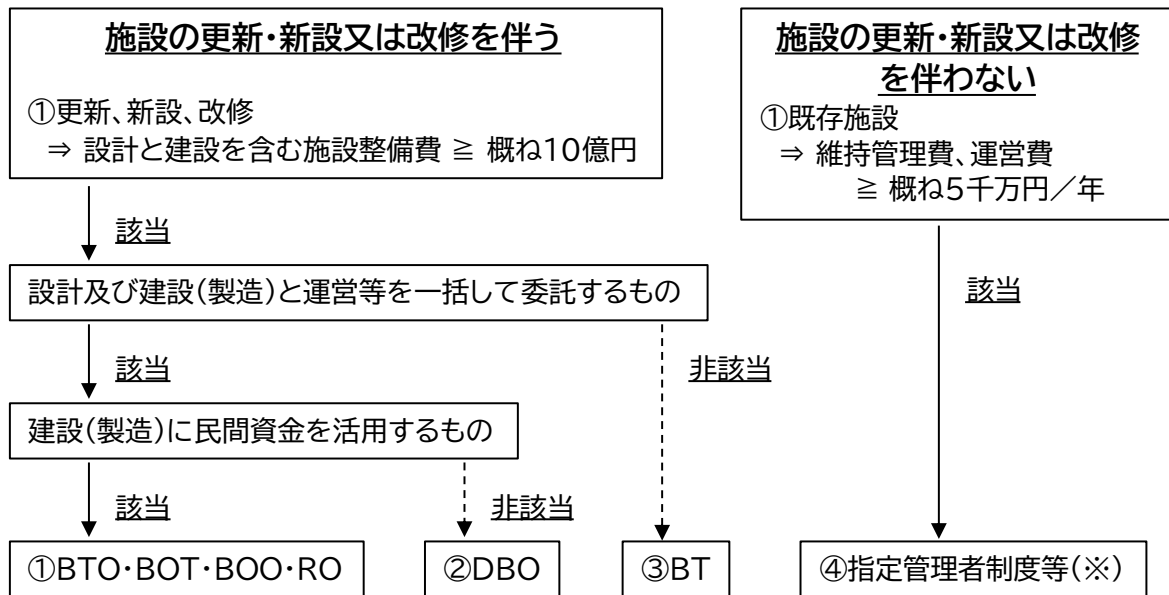
割引率は、この現在価値化後のコストを計算する際の係数の一つとなります。割引率を詳しく設定するには、国債の平均金利や市場金利等を踏まえる高度で専門的作業が必要となりますが、簡易な検討の段階では、国債の平均金利を参考に検討することとします。

(2) 適切なPPP/PFI手法の選択

簡易な検討に先立って、内閣府指針等に基づき、当該事業の期間、特性、規模等を踏まえ、当該事業の品質確保に留意しつつ、財産マネジメント推進課及び財政課と協議しながら最も適切なPPP/PFI手法（以下「採用手法」という。）を選択するものとします。

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こととします。

採用手法選択フロー



※「公の施設」については、本市の指定管理者制度に関する基本方針に基づき検討します。なお、他の施設についても見直しが必要な時期に、コンセッション方式、包括的民間委託等の手法も含め、導入の可能性について個別に検討します。

3 簡易な検討の実施

様式4により前提条件等を整理したら、簡易な検討を実施します。簡易な検討は、所管課が主体となり、財産マネジメント推進課が助言・支援を行いながら進めます。

(1) 簡易な検討の方法

簡易な検討は、様式4で整理した条件を、内閣府が定める計算シート「簡易な検討の計算表」及び様式「PPP/PFI手法簡易定量評価調書」に入力し、VFMを算出します。

≪VFM (Value For Money) とは?≫

PPP/PFI手法により事業を実施することによる効果を、金銭価値で表したものの。

VFMを算出する計算式は複雑になるので省略しますが、一言で言うと、「直営手法で施設等を整備した場合のコスト」と「PPP/PFI手法で施設等を整備した場合のコスト」とを比較するものです。

《VFM算出のタイミングと目的》

VFMは、事業の様々な段階において、何度も算出することになります。算出するタイミングと目的は以下のとおりです。

- ▶ 簡易な検討時 … 直営手法とPPP/PFI手法のどちらが効果的かを検討するため
- ▶ 詳細な検討時 … 直営手法とPPP/PFI手法のどちらが効果的かを検討するため
(※簡易な検討時よりも設定が細かくなります)
- ▶ 特定事業の選定時 … 事業をPPP/PFI手法で実施することを正式に決定する際、市が見込んでいるPPP/PFI手法の効果を公表するため(※“特定事業の選定”については第8章参照)
- ▶ 落札者等の決定時 … PPP/PFI手法による事業者を選定した際、落札者の提案内容により実際にどれくらいの効果が見込まれるかを明らかにするため

(2) 算定基準

内閣府が示す基準(※)等を踏まえながら、自ら施設等の整備等を行う直営手法による場合と、採用手法を導入した場合との間で、次に掲げる費用等の総額(以下「費用総額」という。)を比較し、採用手法の導入の適否を評価します。

なお、複数の手法を選択する場合においては、各々の手法について費用総額を算定し、直営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します。

- ① 公共施設等の整備等(運営等を除く)の費用
- ② 公共施設等の運営等の費用
- ③ 民間事業者の適正な利益及び配当
- ④ 調査に要する費用
- ⑤ 資金調達に要する費用
- ⑥ 利用料金収入

※算定にかかる基準は内閣府の「PPP/PFI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)」に準拠します。

4 簡易な検討等の確認

ここまでの作業により作成した様式2と様式4等については、所管課と財産マネジメント推進課で内容を確認します。

確認後、財産マネジメント推進課は、関係課に対して様式2と様式4等を送付することにより情報共有を図ります。

5 施設整備推進委員会への付議

簡易な検討の結果、及びその結果に応じてその後の進め方の方針を以下のとおりとすることについて、施設整備推進委員会幹事会において協議・決定したのち、市長・副市長説明を経て施設整備推進委員会の承認を受けます。

(1) PPP／PFIのVFMの方が有利な場合

PPP／PFI手法の活用可能性ありと判断し、基本計画策定とともに詳細な検討（＝PPP／PFI導入可能性調査）へ進みます。

(2) 直営手法のVFMの方が有利な場合

PPP／PFI手法の活用可能性はなしと判断し、PPP／PFI手法によらない直営手法による整備に着手します。

施設整備推進委員会の承認を受けたら、市長決裁により進め方の方針を決定し、定例部長会議に報告します。

これを終えたら、(1)の場合は第7章へ、(2)の場合は第4章へ進みます。

6 簡易な検討の結果の公表

簡易な検討の結果、PPP／PFI手法の導入に適しないと評価した場合（上記5(2)の場合）には、次に掲げる事項をそれぞれ次に定める時期に市ホームページで公表するものとします。

(1) PPP／PFI手法を導入しないこととした旨、その他当該施設等整備事業の予定価格の推測につながらない事項

【時期】PPP／PFI手法を導入しないこととした後、遅滞ない時期

(2) PPP／PFI手法簡易定量評価調書の内容

【時期】入札手続の終了後等適切な時期

第7章 PPP/PFI 手法導入の優先的検討(詳細な検討)

この章では、PPP/PFI手法導入の優先的検討のうち、詳細な検討の手順等を定めます。

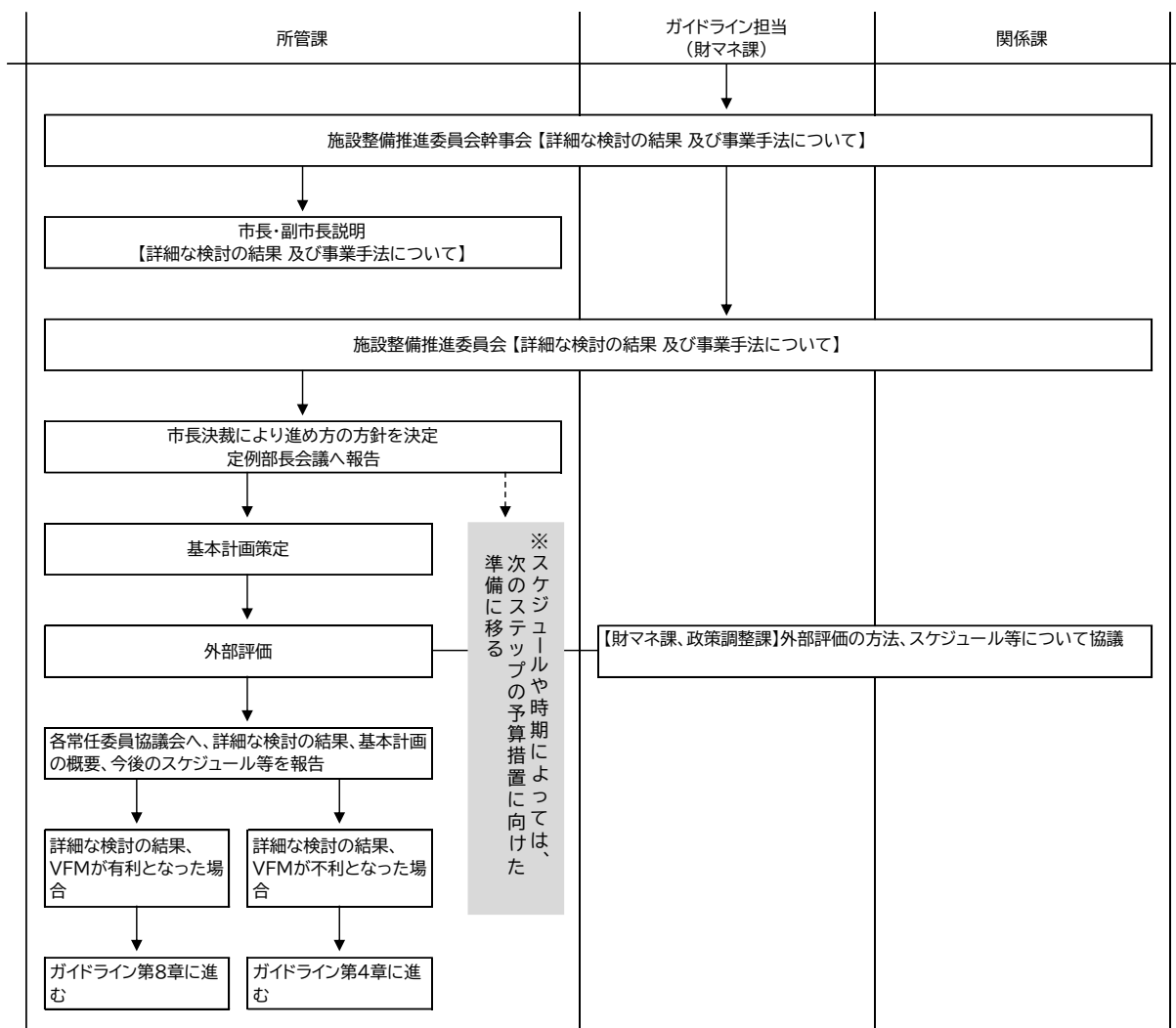
« “詳細な検討” とは? »

詳細な検討とは、専門的な外部コンサルタント等に委託し、PPP/PFI手法導入の可能性や、導入した場合の効果（VFM等）について、文字通り詳細に検討する段階です。

本ガイドラインでは、詳細な検討と並行して施設等の整備にかかる基本計画の策定を行うこととしており、その過程で得られるより詳細・具体的なデータも活用しながら、評価を行っていきます。

PPP/PFI詳細な検討フロー





1 詳細な検討等について

第3章の事前協議及び第6章の簡易な検討において、PPP/PFI手法の活用可能性ありと評価された事業を対象として、基本計画策定とともに、詳細な検討（＝PPP/PFI導入可能性調査、以下「導入可能性調査」）を行います。

(1) 基本計画の策定

当該施設等に必要な機能、施設の構成や必要諸室、事業スケジュール、概算事業費等を示す基本計画を策定します。

(2) 導入可能性調査

詳細な検討では、専門的な外部コンサルタントを活用し、要求水準、リスク分担等の検討を行った上で、自ら公共施設等の整備等を行う直営手法による場合と、採用手法を導入した場合との間で費用総額を比較し、採用手法の導入の適否を詳細に評価します。

両者は同時並行的に進め、最終的には、導入可能性調査の結果を基本計画に反映させます。

2 詳細な検討等に向けた予算措置

第6章の簡易な検討において、PPP/PFI手法の活用可能性ありと評価された場合、所管課は、次に必要となる予算措置の準備に入ります。具体的には、財政課と協議を行い、予算化の時期、予算規模、スケジュール等について確認のうえ、予算要求を行います。

なお、必要となる予算は以下のとおりです。

(1) 基本計画策定業務委託

(2) 導入可能性調査業務委託

※発注する際は、(1)と(2)を合わせて一本で発注するのが一般的です。

(3) その他

事案によっては次の予算も必要となります。

① 測量

用地を確定させるために実施するほか、事業用地の高低差や既存工作物の位置を確認するために実施します。

② 地質調査

施設等の建設にあたり、地盤や地下水等、地下部分に問題がないかを調査します。

③ 土壌汚染調査

土壌や地下水等に汚染物質がないか、基準値を超えていないかを調査します。

④ アスベスト調査

整備事業の中で、既存建築物の解体工事が含まれる場合、解体する建築物にアスベストが含まれていないか確認する必要があります。

3 委託業者の選定

予算化がなされたら、速やかに、2(1)(2)の各業務・調査を委託する業者の選定(入札等)及び契約に向けた準備に入ります。また、2(3)の発注についても、時機を逸して遅滞を生じさせることのないようにしましょう。

この段階では、以下の点に注意が必要です。

(1) 選定方法の検討

基本計画策定及び導入可能性調査は、今後の事業の進め方や整備後の施設のあり方に関わる重要な役割を担うことから、その選定にあたっては、履行実績、業務実施体制などの提案内容を重視できる総合評価一般競争入札やプロポーザル方式の採用も視野に、財産マネジメント推進課及び契約検査課と協議します(総合評価一般競争入札及びプロポーザル方式については、5(4)参照)。特に、総合評価一般競争入札やプロポーザル方式で業者選定を行う場合には、契約検査課との早期の協議が必須です。

委託業者の選定期間として、契約検査課への依頼から契約まで、指名競争入札では約3

週間～1ヶ月、制限付一般競争入札や総合評価一般競争入札では約40日、プロポーザル方式では3ヶ月～4ヶ月（内容や実施時期によってはさらに長期間）が必要となります。

(2) 仕様書の早期準備

委託業務を発注するにあたり、必要とされる業務内容が適切に実施できるよう予算の準備段階から仕様書の作成に着手することが望ましいです。必要に応じて、財産マネジメント推進課とも協議します。

4 委託業務の実施等

委託業者が決定し契約が済んだら、委託業者の助言・支援を受けながら、基本計画策定及び導入可能性調査を進めていきます。

この段階は、**様式3**及び**様式5**の「確認項目」欄に示されている事項について、関係課と協議しながら検討し、詳細に練り上げていく作業となります。**様式3**及び**様式5**は、すぐに完成させる必要はなく、基本計画策定・導入可能性調査を進めながら、協議を経て整理ができた項目から埋めていきます。

なお、指定管理を導入する場合には、総務課との協議が必要となります。

5 委託業務以外の項目の検討・整理

様式3及び**様式5**の内容のほか、以下の項目についても検討し、整理しておく必要があります。

(1) 業務範囲の明確化

事業における設計、建設、維持管理、運営の業務内容を細分化し、どこまでを市が行い、どこまでを民間事業者任せにするかを明確にする必要があります。

この作業は、要求水準書（第8章3(1)参照）の作成において、「民間事業者に、どの業務をどんな水準までやってもらうか」を決めていく際に重要となってきます。

(2) リスク分担の明確化

ここで言うリスクとは、事業の実施にあたり、協定や契約等の締結の時点ではその影響を正確には想定できない、事故、需要変動、天災、物価の上昇等の経済状況の変化等、不確実性のある事由によって、損失が発生する可能性を指します。

PPP/PFI手法の導入にあたっては、業務の一部を民間に任せるとに伴い、従来まで公共が負ってきたリスクを民間と分担することになります。

基本計画・導入可能性調査の段階では、公共・民間のリスク分担を大まかに分担しておくことで十分ですが、最終的な事業契約締結の段階では、リスクが顕在化した場合の追加的支出の分担を含む措置を、可能な限り曖昧さを排除し、個別具体的に明記することになります。

リスク分担の検討におけるポイントは以下のとおりです。

- ① 「リスクを最もよく管理することができる者が当該リスクを分担する」という考え方に基づくこと
- ② 経済合理性や明確な根拠なしに、公共・民間のいずれか一方に責任が偏らないよう注意すること

(3) 事業期間の検討

施設等の整備後、維持管理や運営までを民間に任せる場合（BTO、BOT、DBO等の場合）、VFMの算定に大きな影響を及ぼすことから、その期間をどうするかについて検討する必要があります。

事業期間は、施設等の耐用年数、大規模な改修・修繕のサイクル、投資規模に応じた投資回収期間、類似事例の事業期間等を考慮して設定します。また、事業者に対してサウンディング調査等を実施し、その結果を参考にすることも考えられます。

(4) PFI事業者選定方法の検討

総務省の通知「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）では、「PFI契約においては、価格のみならず、維持管理又は運営の水準、PFI事業者とのリスク分担のあり方、技術的能力、企画に関する能力等を総合的に勘案する必要があることにかんがみ、総合評価一般競争入札（地方自治法施行令第167条の10の2）の活用を図ること」とされています。

また、全国的にPPP/PFI事業の事業者選定においては、プロポーザルも多く用いられています。

いずれの場合も、落札者決定基準の検討や事業者を選定するための委員会設置（6(1)参照）等の準備が必要となるため、早期に検討に着手することが望ましく、また、契約検査課とも協議を行っておく必要があります。

総合評価一般競争入札とプロポーザルの主な違いは以下のようになります。

	総合評価一般競争入札	プロポーザル
地方自治法上の位置付け	一般競争入札の一種 (地方自治法施行令第167条の10の2)	随意契約の一種 (地方自治法施行令第167条の2第1項各号に該当する必要あり)
事業契約書(案)の作成	入札前に提示(作成には数ヶ月要する)	作成は原則不要だが、公募前に大まかな内容を提示
事業者の選定基準	価格抜きで選定基準を設定できず、価格による要素が比較的大きい	比較的自由度が高く、価格にかかわらず、最も優れた提案を採用
契約交渉、契約内容の変更	原則として契約交渉はなく、公募時に示した事業契約書(案)で契約	民間事業者の提案に応じて契約内容を変更
契約締結に至らない場合の対応	「落札者」を決定する手続きであり、落札者と契約に至らなかった場合は、再入札となる	「優先交渉権者」を決定する手続きであり、優先交渉権者と契約に至らなかった場合は、次点交渉権者との交渉に移る

6 必要に応じて実施するその他の業務

基本計画・導入可能性調査を進めながら、必要に応じて以下の業務を実施します。

(1) 外部委員会設置の検討

P F I 事業を実施する事業者の選定を、プロポやコンペ方式による場合には、応募者の提案内容等を審査し、事業者を選定するための委員会を設置する必要があります。

このためには、メンバーの人選、委員就任の打診、場合によっては所属団体への推薦依頼等の事務が生じるため、準備には早めに着手することが望ましいと考えられます。

委員会の設置にあたっては、以下の点に注意が必要です。

- ① 委員会のメンバーには、P P P / P F I、金融、建築・設備等の各分野の専門家のほか、当該施設等の特性に応じた専門家を加えることが望ましいと考えられます。
- ② 委員会の役割として、事業者の選定だけではなく、基本計画の内容や導入可能性調査の結果に対して委員会から意見・助言をもらうことも考えられます。この場合は、事業者の選定方法に関わらず委員会を設置することになります。また、基本計画が完成する前には委員会を設置しておく必要があります。（基本計画ができたあとに設置の準備に入っては、スケジュールに遅れが出る恐れがあります。）
- ③ 委員会を設置して会議を開催するには、委員報償等の予算措置も必要となります。

(2) サウンディング調査の実施

事業によっては、サウンディング調査を実施することも有効です。

≪ “サウンディング調査” とは？ ≫

英語の「sound」＝「探り・調査・打診」を語源とする用語で、事業発案段階や事業化段階において、事業内容や事業スキーム等に関して、民間事業者の意見や、新たな提案の把握等を行うために実施します。

アンケート調査と異なり、民間事業者との直接の対話により行うことが特徴です。

≪ サウンディング調査の目的 ≫

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ます。例えば、

- ▶ この事業に参画する意欲のある事業者はいるか？
- ▶ 民間商業施設が併設された施設にしたいが、市場性はあるか？
- ▶ 市で考えている業務範囲やリスク分担は、民間の視点から見て適切か？

等について、民間事業者と直接話しながら要望・意見・提案を受け、事業の検討に活かしていきます。

サウンディング調査を実施する場合は、委託業者や財産マネジメント推進課等からの助言・支援のもと、具体的な実施方法を検討します。

7 導入可能性調査における評価

導入可能性調査では、PPP／PFIの各手法による導入効果の詳細な評価を行い、事業手法選定の根拠とします。

評価は、定量的評価と定性的評価により行います。

(1) 定量的評価

PPP／PFI手法の導入効果のうち、数値により表せるものについては「定量的評価」を行います。具体的には、第6章の簡易な検討でも実施した“VFMの算定”をここでも行い、具体的数値により、PPP／PFI手法導入の効果を評価します。

ただし、VFMの算定条件は、簡易な検討に比べてより詳細になります。内閣府の基準を参考としつつ、最新の市場金利や国債の平均金利等を踏まえて設定することとします。具体的には、委託業者や財産マネジメント推進課等と協議しながら条件を設定し、算定します。

(2) 定性的評価

PPP／PFI手法の導入効果のうち、数値などの明確な基準で表せないものについては「定性的評価」を行います。具体的には、市民サービスの向上、施設利用者の利便性の向上、交流人口の拡大、雇用の創出等に対し、直営手法とPPP／PFI手法とでどちらがより効果が期待できるか、等について文章化し、評価します。

8 基本計画・導入可能性調査の確認

ここまでの作業により作成した様式3と様式5については、所管課と財産マネジメント推進課で内容を確認します。

確認後、財産マネジメント推進課は、関係課に対して様式3と様式5を送付することにより情報共有を図ります。

9 施設整備推進委員会への付議

詳細な検討の結果、及びその結果に応じてその後の進め方の方針を以下のとおりとすることについて、施設整備推進委員会幹事会において協議・決定したのち、市長・副市長説明を経て施設整備推進委員会の承認を受けます。

(1) PPP／PFIのVFMの方が有利な場合

PPP／PFI手法による事業実施に着手します。

(2) 直営手法のVFMの方が有利な場合

直営手法による整備に着手します。

施設整備推進委員会の承認を受けたら、市長決裁により進め方の方針を決定し、定例部長会議に報告します。

【注意】 次のステップの予算措置に向けたタイミングについて

上記9までの過程により、あくまで市の内部段階ではありますが、事業手法（PPP／PFI手法で進めるか、直営手法で進めるか）がほぼ決定したことになります。

本章のステップとしてはまだ下記10～12が残っていますが、これらを全て終わるのを待っていると、次のステップに必要な予算措置の時期が遅れてしまう恐れがあります。

よって、上記9を終えた時期やスケジュールによっては、下記10～12を進めながら、並行して次のステップの予算措置に向けた準備（第4章3または第8章2参照）も進めるようにしてください。

10 基本計画の完成

詳細な検討の結果等について施設整備推進委員会への報告が済んだら、事業の進め方（PPP／PFI手法か直営手法か）を基本計画に明記したうえで、基本計画を完成させます。

11 外部評価等

ここまでの過程により、あくまで市の内部段階ではありますが、事業手法がほぼ決定し、施設等の内容、事業費、スケジュール等もおおむね固まったことになります。

ここで、事業の実施過程の透明性を確保するため、外部からの評価を受けるとともに、議会に対して報告を行います。

(1) 外部評価

外部評価は、福島市公共事業評価委員会の評価を受けることを原則とします。この場合には、政策調整課の指示に従い、付議手続きをとります。

なお、この時点で、当該事業のための個別の外部委員会を設置していて（6(1)②参照）、公共事業評価委員会と同等の機能が担保される場合には、公共事業評価委員会ではなく、当該外部委員会に諮ることもできます（福島市公共事業評価実施要綱第7条第3項）。具体的には、政策調整課及び財産マネジメント推進課と協議して決定します。

福島市公共事業評価実施要綱

第7条

3 他の審議会等において同等の機能が担保される場合には、評価委員会に代えて当該審議会等において審議を行うことができるものとする。

(2) 議会報告

外部評価を受けたら、所管課から直近の所管常任委員協議会へ、詳細な検討の結果、

基本計画の概要、今後のスケジュール等を報告します。

なお、外部評価を福島市公共事業評価委員会の評価により行う場合には、評価事務フローの中に議会報告が含まれているため、それと別途に行う必要はありません。

外部評価等を終わったら、PPP／PFI手法で進める場合は第8章へ、直営手法による場合は第4章へ進みます。

12 導入可能性調査の結果の公表

詳細な検討の評価の結果、PPP／PFI手法の導入に適しないと評価した場合（上記9(2)の場合）には、次に掲げる事項をそれぞれ次に定める時期に市ホームページで公表するものとします。

- (1) PPP／PFI手法を導入しないこととした旨、その他当該施設等整備事業の予定価格の推測につながらない事項
【時期】 PPP／PFI手法を導入しないこととした後、遅滞ない時期
- (2) PPP／PFI手法簡易定量評価調書（導入可能性調査を踏まえて内容を更新したもの）の内容
【時期】 入札手続の終了後等適切な時期

第8章 PPP/PFI手法による整備の進め方

この章では、PPP/PFI手法による施設整備について、内容や手順を定めます。

1 PPP/PFI手法による標準的な進め方と本章の注意点

PPP/PFI手法による施設整備の標準的な流れを示すと、以下のようになります。

- (1) PPP/PFIアドバイザー（外部コンサルタント等）の選定
- (2) 各種資料の作成・公表
- (3) 事業者選定
- (4) 事業契約締結

ただし事業や採用手法によっては条例の制定が必要となるなど、必ずこのとおりに進むとは限りません。

また、整備しようとする施設によって、備えるべき機能や検討事項も大きく異なります。

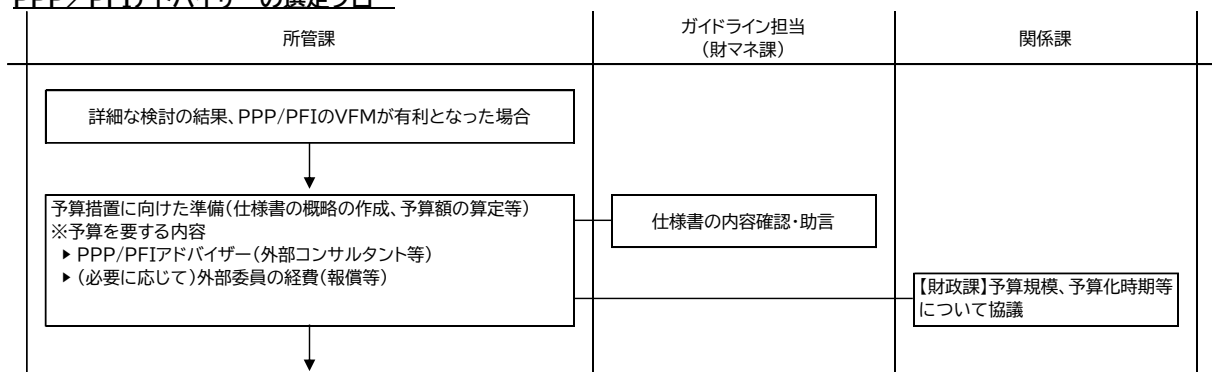
よってこの章では、あくまで標準的なモデルとして大まかな進め方を示すとどめ、詳細はPPP/PFIアドバイザー、財産マネジメント推進課、公共建築課及び関係課と協議しながら進めることとします。

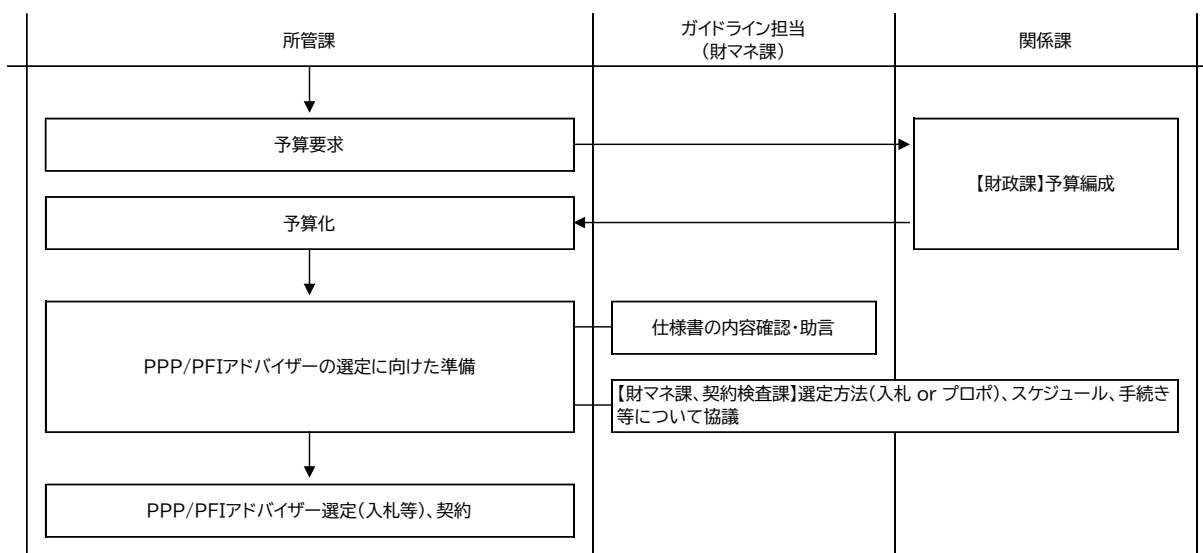
2 PPP/PFIアドバイザーの選定

事業をPPP/PFI手法により進める場合には、金融、法務、技術等に関する高度な専門的知識が求められ、職員のみで対応するのは非常に困難です。

また、直営手法にはない、PPP/PFI手法独特の手続きが必要となります。これら手続きの実施から事業契約の締結までを円滑に進めるため、外部コンサルタント等とアドバイザー契約を締結し、必要となる助言・支援を受けます。

PPP/PFIアドバイザーの選定フロー





- 第7章の詳細な検討の結果、PPP/PFI手法による整備を進めることとなった場合は、所管課は、必要な予算を確保の上、PPP/PFIアドバイザー業務委託を発注します。
- PPP/PFIアドバイザーは、事業の成否に影響する重要な役割を担うことから、その選定にあたっては、履行実績、業務実施体制などの提案内容を重視できる総合評価一般競争入札やプロポーザル方式の採用も視野に、財産マネジメント推進課及び契約検査課と協議します。（総合評価一般競争入札及びプロポーザル方式については、第7章5(4)参照）
- アドバイザー業務を受託した外部コンサルタントの関係企業等が当該事業に応募・参画することや、アドバイザー業務を受託した外部コンサルタントが当該事業に応募・参画しようとする民間事業者のコンサルタント等となることは、利益相反等の観点から適当でないため、発注時にはその旨の条件提示が必要です。

3 各種資料の作成・公表

(1) 事業者選定に向け必要となる資料

PPP/PFI事業における事業者公募では、様々な資料（以下「公募資料」）を作成し、公表する手続きが必要となりますが、これらの公募資料には、直営手法では作成することのないものが多くあります。PPP/PFIアドバイザーを選定したら、アドバイザーの助言・支援を受けながら、これらの公募資料の作成していくこととなります。

主な公募資料について、簡単に解説します。

① 実施方針

実施方針の作成・公表は、PFI法に規定されるプロセスの一つで、文字通り、市が事業をPPP/PFI手法により行おうとしているという“方針”を対外的に表明し、民間事業者にとって事業参入の検討が容易となるよう、事業の概要等をあらかじめ周知するものです。

なお、あくまで“方針”であるため、この段階では、市が事業をPPP/PFI手法により行うことが正式に決定しているわけではありませんが、資料の内容としては、事業者の参加資格要件、市と事業者とのリスク分担、今後のスケジュール等といった詳細にまで及ぶため、十分に吟味する必要があります。

② 要求水準書

PPP/PFI手法は、直営手法のように市で施設の細かい仕様を定めるのではなく、設計や運営に民間のアイデア・ノウハウを導入することに大きな意義があります。

一方、施設整備を全て民間に委ねてしまうと、市が想定していたのと全く異なる施設ができあがってしまったり、市が施設に求めたかった規模や機能が備えられなかったりする恐れがあります。

よって、市が事業者に対して最低限守ってほしい性能・品質・水準を示す必要があります。それをまとめたものが要求水準書です。事業者は、要求水準書に示された水準を達成しつつ、許される範囲の中で創意工夫を凝らして施工していきます。市が定めた仕様に忠実に施工する直営手法とは大きく異なる点です。

要求水準書は、内容は詳細かつ多岐にわたり、分量も相当なものとなる一方、施設の機能等を規定するというPPP/PFI手法により施設整備を行う際の最も重要な資料と言ってよく、十分に時間をかけて内容を詰める必要があります。

③ 特定事業の選定

特定事業とは、PFI法において、施設の整備等を民間の資金・アイデア・ノウハウを活用して実施する事業と定義されており、特定事業の選定は、対象となる施設整備事業を特定事業として決定するもの、すなわち、「この事業はPFIにより実施するのが最適である」という市の判断を示したうえで、PFIにより事業を行うことを正式に決定する手続きとなります。

特定事業の選定では、「何故PFIが最適と判断したのか」という根拠を示すこととなり、定量的評価（第7章7(1)参照）と定性的評価（第7章7(2)参照）を行います。

④ その他の公募資料

このほか、募集要項、落札者決定基準、事業契約書（案）等を作成します。

所管課は、アドバイザーの助言・支援を受けながら資料の作成を行います。

PPP/PFI事業においては、競争性を確保することにより財政負担の縮減につなげることが特に重要です。各種資料作成時には競争性を担保できるように記述内容に留意しなければなりません。例えば、資料中に不明確な内容があったり、応募要件があまりにも厳格すぎたりすると、事業者の参入意欲が削がれ、結果として競争性の乏しい募集となってしまいます。

また、公募資料の作成と並行して、予算の準備にも着手します。事業者の公募にあた

っては債務負担行為を設定する必要があります。資料の作成を通して徐々に事業費やスケジュールも具体的になってきますので、債務負担行為の限度額や予算化の時期等について、財政課とも協議を行います。

作成した資料はこのあと公表していくこととなりますが、公表に先立ち、公募資料の概要、特に実施方針と要求水準書の内容について施設整備推進委員会幹事会において協議・決定したのち、市長・副市長説明を経て施設整備推進委員会の承認を受けます。

(2) 実施方針の作成・公表

施設整備推進委員会の承認を受けたら、まず実施方針の策定の見通しを公表し、続いて実施方針と要求水準書の案を公表します。

なお、実施方針と要求水準書については、公表と同時に質問を受け付け、それに対する回答も公表するとともに、必要に応じて修正したものを再度公表します。これは、公募資料から得られる情報について応募しようとしている事業者の誤解を防ぐとともに、可能な範囲において民間の意見を取り入れ、事業者が参入しやすくするためです。

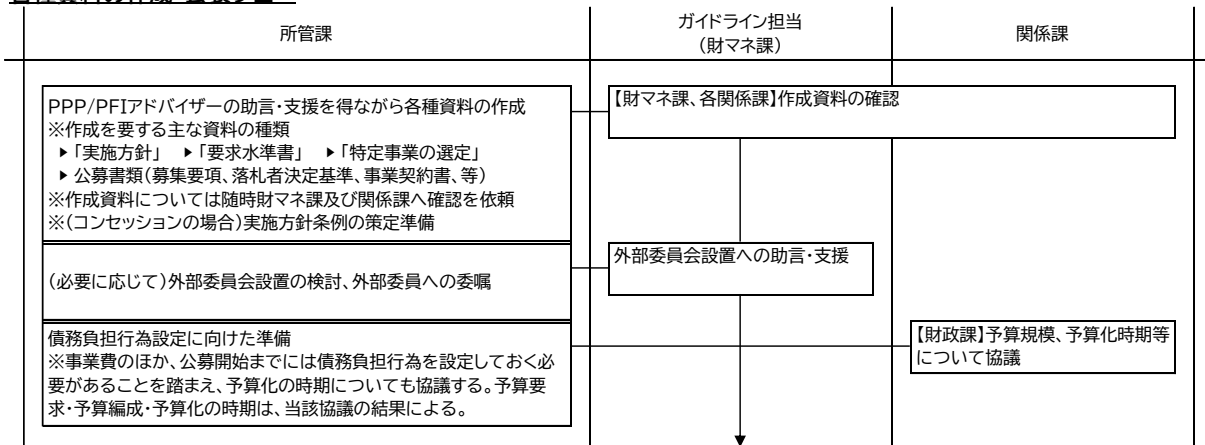
(3) 特定事業の選定

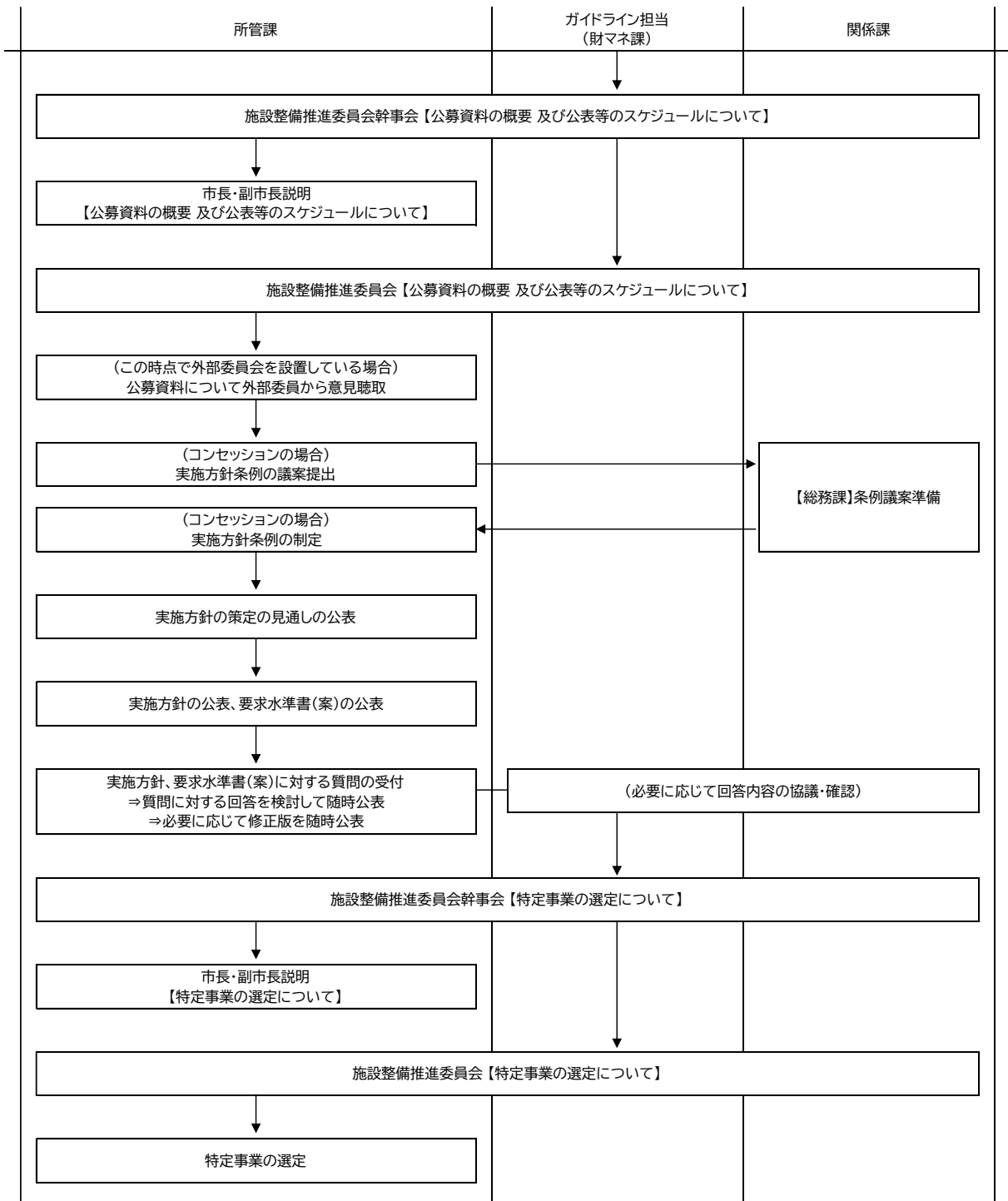
実施方針と要求水準書を公表したら、次は特定事業の選定の手続きに進みます。

前述のとおりこれはPFIの正式決定手続きであり、数値を用いた評価結果等も公表することに鑑み、特定事業の選定については改めて施設整備推進委員会幹事会において協議・決定したのち、市長・副市長説明を経て施設整備推進委員会の承認を受けます。

※「実施方針の作成・公表」及び「特定事業の選定」はPFI法に基づく手続きで、厳密には、PFI法に基づく整備手法（BTO、BOT、BOO等）の場合のみ必要となり、それ以外の整備手法（DBO等）の場合は行わなくても問題にはなりません。ただし、PFI法に則った手続きにより公表することで、事業者に対する周知を図り、参入を促す効果も見込まれます。DBO等の整備手法を採用する場合でもこれらの手続きを行うかどうかは、財産マネジメント推進課と協議して個別に判断します。

各種資料の作成・公表フロー





- PFI事業のうち、施設の運営に関して「公共施設等運営方式（コンセッション方式）」という手法を採用する場合は、実施方針の作成・公表だけでなく、実施方針条例の制定も必要となるため、総務課と協議しながら議案の準備も必要となります。

4 事業者選定

特定事業の選定を受け、対象事業へのPFI手法の導入が確定したことにより、次の段階として対象事業を実施する民間事業者の公募・選定手続きに進みます。

PPP/PFI手法の事業者選定においては、資格審査と提案審査の2段階で審査を行うのが一般的です。

(1) 資格審査

応募事業者が、公募資料で規定している参加資格要件を満たしているかを確認します。この審査は、外部審査ではなく所管が実施するのが一般的です。

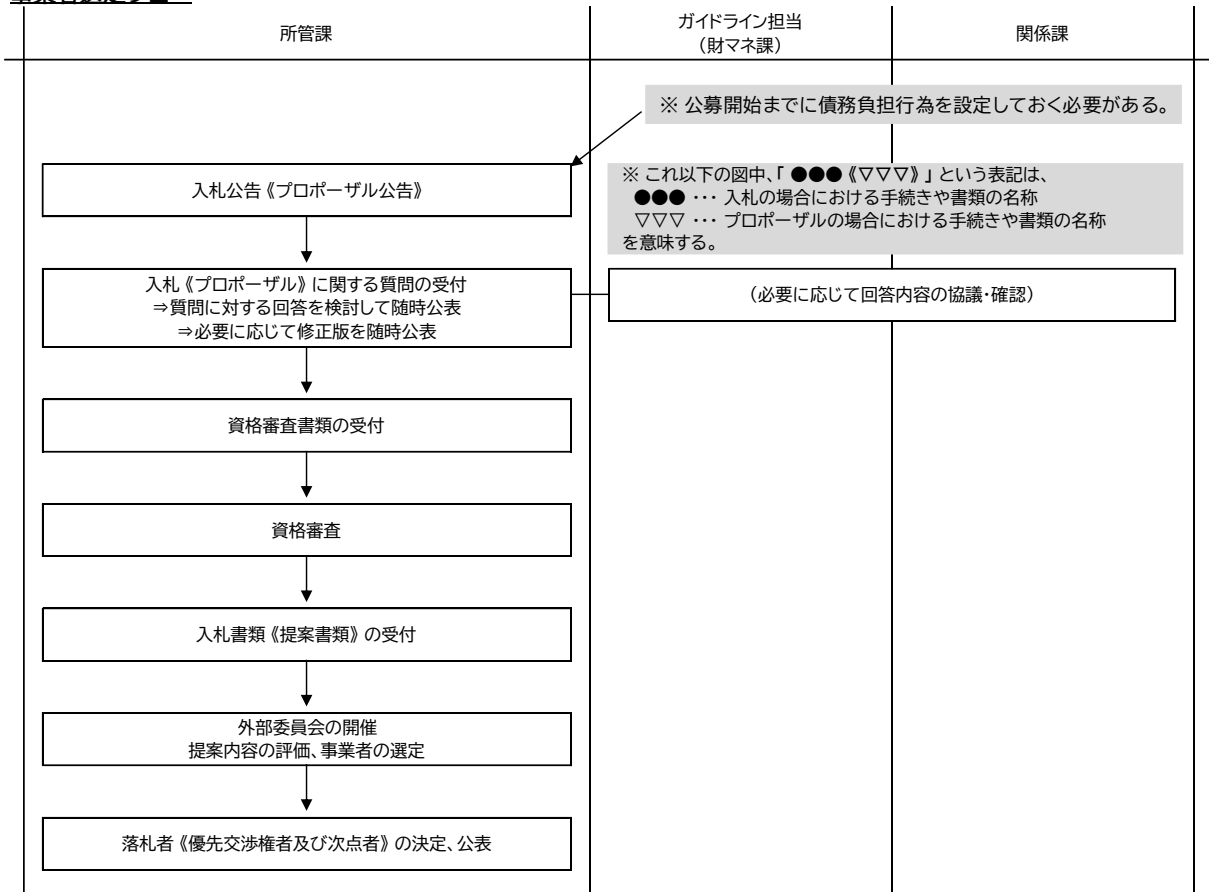
(2) 提案審査

具体的な事業の提案について審査します。

この審査は、あらかじめ設置している外部委員会に諮ることにより行います。スケジュールの遅延を招かないよう、第7章6(1)のとおり、委員会設置準備には早めに着手することが望ましいと考えられます。

設計、建設、維持管理、運営、資金調達といった各審査項目について、市は委員会の審査結果を参考にして落札者（プロポーザル方式の場合は優先交渉権者及び次点者）を選定します。選定結果については、遅滞なく応募者に通知するとともに、ホームページにより公表することが望ましいと考えられます。

事業者選定フロー



- 公募開始にあたっては、予算の裏付けとして債務負担行為の設定が必要となるため、公募スケジュールを踏まえ、議会提案・予算化の時期を財政課と協議しておきます。
- PFI手法の場合、一般的な工事請負や業務委託での事業者選定と異なり、応募しようとする事業者には多くの労力と時間が必要となります（新会社の設立準備、資金調達の検討等）。よって、応募期間は十分に確保することが必要です。

5 事業契約締結

事業を実施する事業者の公募・選定がなされ、落札者が確定したことにより、落札者による新会社の設立と事業契約等を締結する段階に進みます。

第6章でも触れましたが、PPP/PFI手法では、設計・建設・運営・維持管理等をそれぞれ担う複数の企業が、新会社を設立して事業を担うことが一般的です。この新会社のことをSPC（特別目的会社）と呼びます。

(1) 基本協定の締結

落札者が決定してもすぐに事業契約を締結するわけではなく、まずは基本協定を締結します。

基本協定は、特定の応募者が落札者として決定されたことを確認し、市と落札者の義務について必要な事項を定めるために締結される契約です。

基本協定を締結する目的は、事業契約締結までの間、事業契約の内容についての確認・協議を行うにあたり、その進め方や期限、SPCの設立など、市、落札者双方の準備行為を書面で明確にし、義務化することにあります。

基本協定締結後は、事業契約書（案）への落札者等の提案事項の反映等、契約内容の協議を行います。

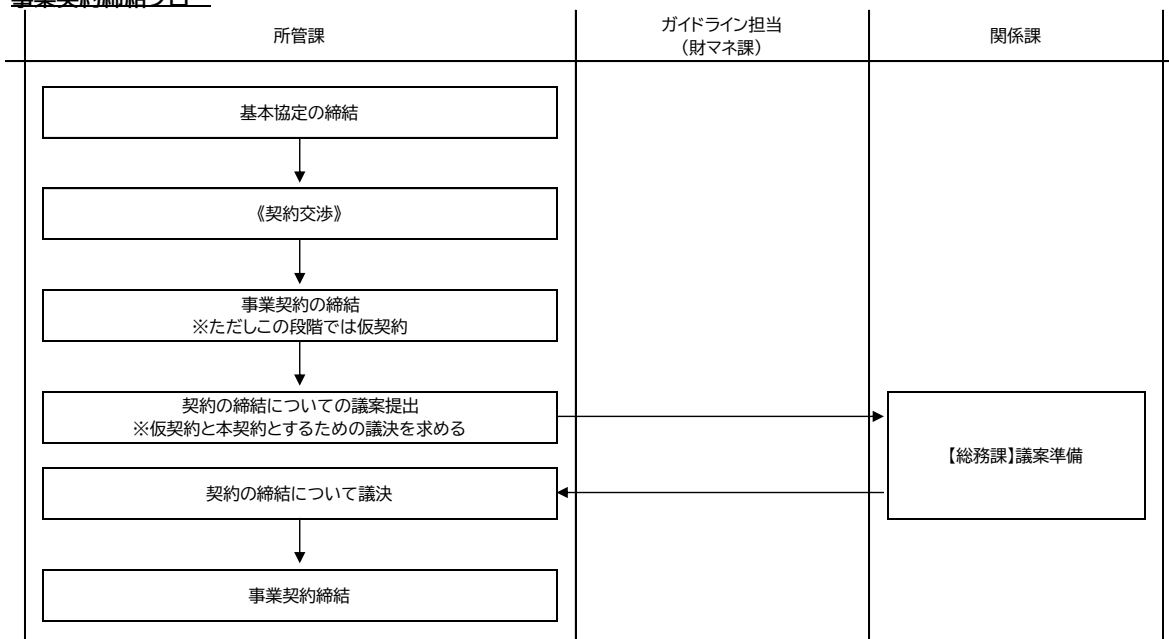
(2) 事業契約の締結

契約の予定価格の金額のうち、施設の買入れ又は借入れに相当する金額（施設の維持管理、運営等に要する金額を除いた金額）が1億5,000万円以上の場合は、事業契約の締結に際して議会の議決を経る必要があります。

よって、事業契約の締結前に、「契約締結議案の議会承認を得た時点で本契約の効力が発生する旨」を記載した事業仮契約を締結し、議決を得るための議案を準備します。

議決を得て事業仮契約が本契約となったら、契約に基づいて対象事業が開始されることとなります。

事業契約締結フロー



(様式1)【事前協議段階】施設整備に関する整理シート

施設名		事業の概要	
所管課			

1. 必要性の視点

確認項目	施設所管課 記載・チェック欄		
施設整備の理由・必要性			
市の既存施設を活用することはできないか			
法律・条例・行政計画上の位置付け	<input type="checkbox"/>	法律上設置の義務がある。(法律名:)	
	<input type="checkbox"/>	条例上の位置付けがある。(条例名:)	
	<input type="checkbox"/>	行政計画(総合計画、部門別計画等)上の位置付けがある。(計画名:)	
	<input type="checkbox"/>	その他 ()	
公共施設等総合管理計画等との整合	<input type="checkbox"/>	施設総量(総延床面積)を抑制することができる。 ※例:集約化、複合化、機能再編・統廃合、必要諸室の見直しなど	
		※できない場合、その理由を記入→	
	<input type="checkbox"/>	建物の長寿命化を図り、耐用年数を延伸することができる。 ※例:長寿命化改修など	
	※できない場合、その理由を記入→		
	<input type="checkbox"/>	市有財産を有効活用することができる。 ※例:廃止施設等の跡地活用、低・未利用地の活用など	
	※できない場合、その理由を記入→		

2. 規模・配置・機能の視点

確認項目	施設所管課 記載・チェック欄		
適正規模・適正配置の考え方	<input type="checkbox"/>	国より、配置や規模等に関する考え方が示されている。(具体的な方針等:)	
	<input type="checkbox"/>	県より、配置や規模等に関する考え方が示されている。(具体的な方針等:)	
	<input type="checkbox"/>	配置や規模等に関する考え方はない。()	
施設の需要・充足状況	<input type="checkbox"/>	利用対象が増加しており、施設が不足している。(具体的な数値等:)	
	<input type="checkbox"/>	利用対象が増加することが予測され、施設の不足が見込まれる。(具体的な数値等:)	
	<input type="checkbox"/>	法令等により、施設を設置する必要がある。(法律名:)	
	<input type="checkbox"/>	他自治体と比較して、類似施設の配置水準が同等以下である。(具体的な数値等:)	
想定される建物の規模	建物の想定面積		※現時点で想定が難しい場合は、同種他施設の例などを参考に記載
	想定利用者数		
	配置される職員の想定数		
施設に求められる機能			

3. 建物及び予定敷地の状況

確認項目	施設所管課 記載・チェック欄			
建物及び予定敷地の状況	<input type="checkbox"/>	(様式1別紙) 建物及び予定敷地等に関するチェックシート作成済		
【用地取得が必要な場合】用地取得の見通し(地権者の意向、周辺住民への説明の必要性等)				
整備する建物の用途				
用途地域上の建築行為の可否	<input type="checkbox"/>	可	<input type="checkbox"/>	不可
建築基準法上、建築可能な延床面積	〇〇㎡(概算)			

4. 留意すべき事項

※整備のスケジュール上の制約や期限、周辺への影響、仮設の必要性の有無、住民・団定要望、歴史的・文化的背景、環境法令に基づく規制の有無、等	
--	--

5. 非保有手法及びPPP/PFI手法の活用可能性の確認

確認項目		施設所管課 チェック欄		判定基準	PPP/PFIの 検討対象	非保有手法の 検討対象
非保有手法の活用可能性	①施設の整備(設計、建設等)の主体 ※施設の設計や建設を、必ず市が行わなければならないか？民間に行わせることはできないか？	<input type="checkbox"/>	民間事業者が主体となることもできる(必ずしも市は主体とならなくてもよい)	①②③の全てで「民間事業者が主体となることもできる(必ずしも市は主体とならなくてもよい)」の場合は、 事業そのものを民間に委ねることを検討してください。 ①と②のどちらも網掛けに該当しない場合は、非保有手法の検討対象とします。 網掛けの一つも該当しない場合は、PPP/PFIの検討対象とします。	(自動判定)	(自動判定)
		<input type="checkbox"/>	一部民間事業者が主体となることはできない(一部市が主体とならなければならない) (具体的な内容:)			
		<input type="checkbox"/>	民間事業者が主体となることはできない(市が主体とならなければならない) (具体的な内容:)			
	②施設の所有・維持管理の主体 ※施設は必ず市が保有し、維持管理をしなければならないか？民間が保有する既存施設に入居したりすることはできないか？	<input type="checkbox"/>	民間事業者が主体となることもできる(必ずしも市は主体とならなくてもよい)			
		<input type="checkbox"/>	一部民間事業者が主体となることはできない(一部市が主体とならなければならない) (具体的な内容:)			
		<input type="checkbox"/>	民間事業者が主体となることはできない(市が主体とならなければならない) (具体的な内容:)			
	③施設の運営・サービス提供の主体 ※施設の運営・サービス提供を、必ず市が行わなければならないか？民間が提供しているサービスを活用したりすることはできないか？	<input type="checkbox"/>	民間事業者が主体となることもできる(必ずしも市は主体とならなくてもよい)			
		<input type="checkbox"/>	一部民間事業者が主体となることはできない(一部市が主体とならなければならない) (具体的な内容:)			
		<input type="checkbox"/>	民間事業者が主体となることはできない(市が主体とならなければならない) (具体的な内容:)			
	非保有手法により整備した類似事例があるか	<input type="checkbox"/>	類似事例がある (具体的な内容:)			
<input type="checkbox"/>		類似事例がない				
事業規模等事前検討	設計と建設を含む施設建設費が概ね10億円以上となる可能性があるか。	<input type="checkbox"/>	ある (想定規模: 円)	どちらかが「ある」の場合は、PPP/PFIの検討対象とします。 ただしそれ以外であっても、特に必要と認める場合はPPP/PFIの活用について検討できるものとします。	(自動判定)	
		<input type="checkbox"/>	ない (想定規模: 円)			
	年間の維持管理費、運営費が5千万円以上となる可能性があるか。	<input type="checkbox"/>	ある (想定規模: 円)			
		<input type="checkbox"/>	ない (想定規模: 円)			

確認項目		施設所管課 チェック欄		判定基準	PPP/PFIの 検討対象	非保有手法の 検討対象
同種施設のPPP/PFI導入実績	過去に同種、類似のPPP/PFIの事業実績が存在するか。	<input type="checkbox"/>	数多く存在する	網掛けに一つも該当しない場合は、PPP/PFIの検討対象とします。	(自動判定)	/
		<input type="checkbox"/>	ある程度存在する			
		<input type="checkbox"/>	存在しない			
民間ノウハウの活用可能性	本市当該事業において、PPP/PFI事業とすることにより、民間の技術ノウハウの活用の余地が大きくなる可能性はあるか。	<input type="checkbox"/>	活用の余地が大きい			
		<input type="checkbox"/>	ある程度は活用の余地がある			
		<input type="checkbox"/>	活用の余地がほとんどない			
	運営部分に関し、同種・類似の民間事業が存在し、本市当該事業にも民間事業者の参入が見込まれるか。	<input type="checkbox"/>	多くの民間事業者の参入が見込まれる			
		<input type="checkbox"/>	ある程度民間事業者の参入が見込まれる			
<input type="checkbox"/>	民間事業者の参入が見込めない					
スケジュール事前検討	PPP/PFIで実施した場合に想定されるスケジュールで供用開始等に支障がないか。(※)	<input type="checkbox"/>	支障がない	「支障がない」の場合は、PPP/PFIの検討対象とします。	(自動判定)	/
		<input type="checkbox"/>	支障がある			

※PPP/PFIで実施する施設等の整備は、直営手法に比べ、供用開始までに要する期間が1～2年多く要するケースが多くなっています。

(様式1別紙)【事前協議段階】建物及び予定敷地等に関するチェックシート

項目		内 容				確認部署	チェック欄	
予定敷地概要	予定敷地	地名地番						
		住居表示						
	面積	財産台帳		m ²	※必要により、公図、測量図、敷地平面図を添付			
		登記		m ²				
		実測		m ²				
	交通手段	鉄道	〇〇線 □□駅 徒歩〇分					
		バス	〇〇下車 徒歩〇分					
	接道状況	方角	東	西	南	北		
		接道幅員 (m)						
		公道・私道の種別						
		歩道の有無						
		建築基準法上の種類						
		敷地との高低差						
	周辺道路	予定敷地が、道路整備予定地にかかっていないか						
		交通規制（一方通行、時間帯通行規制、等）の有無						
		建設資材運搬車両、工事車両等の敷地へのアクセス可否						
		施設が整備されることによる渋滞発生懸念						
	敷地内引込設備	電気	<input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有（	）	<input type="checkbox"/> 不明		
		電話線、光ケーブル等	<input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有（	）	<input type="checkbox"/> 不明		
		都市ガス	<input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有（	）	<input type="checkbox"/> 不明		
上水道		<input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有（有りの場合メーター口径	）	<input type="checkbox"/> 不明			
雨水放流先		<input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有（	）	<input type="checkbox"/> 不明			
污水、雑排水放流先		<input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有（	）	<input type="checkbox"/> 不明			

項 目		内 容				確認部署	チェック欄	
予定敷地概要	境界確定	土地のみ	<input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有 ()	<input type="checkbox"/> 不明			
		公道等を含む	<input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有 ()	<input type="checkbox"/> 不明			
	敷地測量		<input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 今後予定あり (年度)			
	畦畔、国有地、 民有地、法定外公共物	土地のみ	<input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有 ()	<input type="checkbox"/> 不明			
		公道等を含む	<input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有 ()	<input type="checkbox"/> 不明			
	埋蔵文化財の可能性		<input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有 ()	<input type="checkbox"/> 不明			
	障害物 (地上)	家屋	<input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有 ()	<input type="checkbox"/> 不明			
		立木	<input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有 ()	<input type="checkbox"/> 不明			
		井戸	<input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有 ()	<input type="checkbox"/> 不明			
		その他	<input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有 ()	<input type="checkbox"/> 不明			
	障害物 (地中)	構造体	<input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有 (旧建築物の地中構造体)	<input type="checkbox"/> 不明			
		インフラ経路	<input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有 (電力経路、通信経路)	<input type="checkbox"/> 不明			
		配管類	<input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有 (給水管、排水管、ガス管、消火栓)	<input type="checkbox"/> 不明			
		その他	<input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有 ()	<input type="checkbox"/> 不明			
	障害物 (上空)	インフラ経路	<input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有 (電力経路、通信経路)	<input type="checkbox"/> 不明			
		その他	<input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有 ()	<input type="checkbox"/> 不明			
	隣接建物	方角	東	西	南	北		
		建物用途					} ※建物用途が 住宅に該当す る際に記入	
		棟数						
		※賃貸 or 分譲						
※家族向けor単身向け								
※階数								
工作物	方角	東	西	南	北			
	工作物							
	種類・高さ							

項 目		内 容		確認部署	チェック欄
予定敷地概要	敷地の前歴、盛土等	敷地の前歴	<input type="checkbox"/> 池 <input type="checkbox"/> 沼 <input type="checkbox"/> 河川 <input type="checkbox"/> 公有地 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> その他（ ）		
		盛土	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有（経過年数： ） <input type="checkbox"/> 不明		
		旧施設	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有（旧施設の名称： ） <input type="checkbox"/> 不明		
	土壌汚染状況調査（土壌の分析）		<input type="checkbox"/> 不要 <input type="checkbox"/> 要（ ） <input type="checkbox"/> 不明		
	地質調査資料	当該敷地	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有（ ） <input type="checkbox"/> 不明		
		周辺	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有（ ） <input type="checkbox"/> 不明		
	整備の際に設置が必要な敷地内引込設備	電気	<input type="checkbox"/> 不要 <input type="checkbox"/> 要（ ） <input type="checkbox"/> 不明		
		電話線、光ケーブル等	<input type="checkbox"/> 不要 <input type="checkbox"/> 要（ ） <input type="checkbox"/> 不明		
		都市ガス	<input type="checkbox"/> 不要 <input type="checkbox"/> 要（ ） <input type="checkbox"/> 不明		
		上水道	<input type="checkbox"/> 不要 <input type="checkbox"/> 要（ ） <input type="checkbox"/> 不明		
		雨水排水設備	<input type="checkbox"/> 不要 <input type="checkbox"/> 要（ ） <input type="checkbox"/> 不明		
		雨水貯留施設	<input type="checkbox"/> 不要 <input type="checkbox"/> 要（ ） <input type="checkbox"/> 不明		
		汚水、雑排水	<input type="checkbox"/> 不要 <input type="checkbox"/> 要（ ） <input type="checkbox"/> 不明		
		消防水利設備	<input type="checkbox"/> 不要 <input type="checkbox"/> 要（ ） <input type="checkbox"/> 不明		
	土壌汚染対策法に基づく区域指定の有無		<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有		
	廃棄物の処理及び清掃に関する法律による指定区域の有無		<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有		
	農地転用許可の要否	登記簿地目		※移転整備の場合、移転先敷地について確認 (現地建替えの場合は確認不要)	
現況地目					
農地性の有無		<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有			
農地転用許可の要否		<input type="checkbox"/> 不要 <input type="checkbox"/> 要			

項 目		内 容				確認部署	チェック欄	
構内 既存 建物	一団地認定	□無 □有 () □不明						
	計画通知	○棟	□計画通知 有 □規模:	□計画通知 無 □構造:	□建築年度: □使用状況:			
		△棟	□計画通知 有 □規模:	□計画通知 無 □構造:	□建築年度: □使用状況:			
		□棟	□計画通知 有 □規模:	□計画通知 無 □構造:	□建築年度: □使用状況:			
		●棟	□計画通知 有 □規模:	□計画通知 無 □構造:	□建築年度: □使用状況:			
		▼棟	□計画通知 有 □規模:	□計画通知 無 □構造:	□建築年度: □使用状況:			
		■棟	□計画通知 有 □規模:	□計画通知 無 □構造:	□建築年度: □使用状況:			
	検査済証	○棟	□無 □有 ()					
		△棟	□無 □有 ()					
		□棟	□無 □有 ()					
		●棟	□無 □有 ()					
		▼棟	□無 □有 ()					
		■棟	□無 □有 ()					
	アスベスト	吹付け	□無 □有 ()		□未調査			
		成形板等	□無 □有 ()		□未調査			
		保温材等	□無 □有 ()		□未調査			
	構造躯体の 状況	項目	Is値 (最低値)	コンクリート圧縮強度	鉄筋腐食度	コンクリート中性化		
		○棟						
		△棟						
		□棟						
●棟								
▼棟								
■棟								

(様式2)【基本構想段階】施設整備に関する整理シート

施設名	
所管課	

1. 基本構想段階で検討すべき項目

No.	確認項目	協議先	協議日	検討・協議の状況・結果(概要)	別添資料
1	ハード・ソフト面における現状の問題点や課題	政策調整課 財マネ課 公共建築課			
2	施設整備(新設・増築・改築・長寿命化)の必要性	政策調整課 財マネ課 公共建築課			
3	行政計画(総合計画、部門別計画等)における位置付け	政策調整課 財マネ課			
4	建物及び敷地の状況(現状) ※様式1別紙「建物及び予定敷地等に関するチェックシート」を添付。	様式1別紙のとおり		資料参照	様式1別紙
5	周辺施設等(道路、河川、農業用施設等)の状況	政策調整課 財マネ課 公共建築課 当該施設の所管課			
6	施設の目的やコンセプト、施設整備の基本方針	政策調整課 財マネ課			
7	事業手法 ※事業手法(「直営手法」「BTO」「DBO」等)と、その手法を採用する理由を記載。	財マネ課			
8	事業費のおおよその規模及び財源	政策調整課 財政課 財マネ課 公共建築課			
9	事業スケジュール	政策調整課 財政課 財マネ課 公共建築課 契約検査課 都市計画課			
10	【移転の場合】移転先の敷地 ※未定の場合、検討や交渉の状況	政策調整課 財マネ課 都市計画課			
11	【用地取得が必要な場合】用地取得の見通し(地権者の同意、周辺住民への説明等の状況)	政策調整課 財マネ課			

No.	確認項目	協議先	協議日	検討・協議の状況・結果(概要)	別添資料
12	施設に必要な機能、要求事項、ターゲット層、想定面積	政策調整課 財マネ課 公共建築課			
13	市民や利用者からの意見聴取の考え方 ※アンケート、パブリックコメント等				
14	施設整備後の使用予定年数 ※建物構造(RC造、重量・軽量S造など)に影響するため。	政策調整課 財マネ課 公共建築課			
15	運営条件(運営主体・運営時間等)	政策調整課 財マネ課			

(様式3)【基本計画段階】施設整備に関する整理シート

施設名	
所管課	

1. 基本計画段階で検討すべき項目

No.	確認項目	協議先	協議日	検討・協議の状況・結果(概要)	別添資料
1	施設に必要な具体的機能、施設の構成 ※少子高齢化、人口減少、デジタル化等、将来的な視点も踏まえて	財マネ課 公共建築課			
2	施設の利用者層とおおよその年間利用者数				
3	事業手法 ※事業手法(「直営手法」「BTO」「DBO」等)と、その手法を採用する理由を記載。 ※整備後の維持管理・運営の手法も記載(「直営」「委託」「指定管理」等)	財マネ課 総務課(指定管理の場合)			
4	施設の運営に必要なとなる人員体制(おおよその職員数、外部委託の有無等)	財マネ課 人事課(必要に応じて組合協議を実施)			
5	必要諸室の機能、床面積、数	財マネ課 公共建築課		資料参照	参考様式「各段階における面積比較表」
6	周辺施設や類似施設との集約・複合化の検討状況	政策調整課 財マネ課			
7	関係法令等	公共建築課			
8	ゾーニング及び動線の考え方	公共建築課			
9	床面積の抑制に向けた配慮	財マネ課 公共建築課			
10	建物構造(耐震性能、RC造、重量・軽量S造等)	公共建築課			
11	DXに関する考え方(※) ※ここでのDXとは、整備後の施設の維持・管理・運営へのデジタル技術の導入を指します。 (例)貸室の予約のシステム化、通信環境の安定化、デジタル技術導入によるエレベータ運行の最適化、入退室のセキュリティ管理、等	デジタル推進課 公共建築課		※協議記録の添付でも可	

No.	確認項目	協議先	協議日	検討・協議の状況・結果(概要)	別添資料
12	共生社会に関する考え方(バリアフリー、ユニバーサルデザインの導入等)	公共建築課 共生社会推進課		※協議記録の添付でも可	
13	環境配慮・脱炭素に関する考え方(太陽光発電、再生可能エネルギー、省エネルギー設備の導入等)	公共建築課 環境課		※協議記録の添付でも可	
14	防災に関する考え方	危機管理室		※協議記録の添付でも可	
15	想定事業費	政策調整課 財政課 財マネ課 公共建築課			
16	事業費の抑制に向けた配慮	政策調整課 財政課 財マネ課 公共建築課			
17	活用できる財源(国県補助金、起債等)	財政課			
18	【用地取得が必要な場合】用地取得の見通し(地権者の同意、周辺住民への説明等の状況)	政策調整課 財マネ課			
19	【跡地が発生する場合】跡地の取り扱い ※利活用、売却、貸付等	政策調整課 財マネ課			
20	事業スケジュール	政策調整課 財政課 財マネ課 公共建築課 契約検査課			
21	工事中の施設運営 ※仮移転計画を含む	財マネ課 公共建築課			
22	市民や利用者からの意見聴取の考え方 ※アンケート、パブリックコメント等				
23	設計時に特に配慮すべき事項	政策調整課 財マネ課 公共建築課			
24	施設のライフサイクルコストに関する試算	財マネ課 公共建築課			

〇〇整備事業 事業費検討表

(特記なき金額は税込み)

業務名称	業務区分	発注方法	概算事業費(百万円)	財源(百万円)							業務発注スケジュール【 上段:業務期間 下段:想定年割額(百万円) 】							その他特記事項(財源名称等)
				合計	国補助	県補助	その他補助金負担金等	起債①	起債②	一般財源	R4(2022)	R5(2023)	R6(2024)	R7(2025)	R8(2026)	R9(2027)	R10(2028)	
基本設計(例)	委託	プロポ	20	20						20		20						
				0														
				0														
				0														
				0														
				0														
				0														
				0														
				0														
				0														
				0														
				0														
				0														
				0														
合計	-	-	20	20	0	0	0	0	0	20	0	20	0	0	0	0	0	

(様式4)【PPP/PFI簡易な検討】施設整備に関する整理シート

施設名	
所管課	

1. PPP/PFI手法導入の「簡易な検討」の前提条件整理

確認項目		協議先	協議日	設定	備考
事業期間	維持管理・運営期間			年	
直営手法で整備する場合の費用	整備費(設計+建設)	財政課		千円	
	運営・維持管理等費用	財政課		千円/年	
	利用料金収入	財政課		千円	
整備費に充当される財源	整備費に充当する国・県補助金の割合	財政課		%	
	整備費に充当する起債の割合	財政課		%	
	起債金利	財政課		%	
	起債償還期間	財政課		年	
	起債償還方法	財政課			元利均等 または 元金均等
削減率	PPP/PFIを採用した場合のコスト削減率	財マネ課		%	内閣府「PPP/PFI手法導入優先的検討規程策定の手引き」では10%
割引率	現在価値への割引率	財マネ課		%	内閣府「PPP/PFI手法導入優先的検討規程策定の手引き」では、「事業期間に近い償還年限の国債利回りについて、適宜過年度平均を行って算出」と定めている。

※上記前提条件を「簡易な検討の計算表」に入力し、VFMを算出する。

(様式5)【PPP/PFI詳細な検討】施設整備に関する整理シート

施設名	
所管課	

1. PPP/PFI手法導入の「詳細な検討」の条件設定

確認項目		設定	備考
事業期間	維持管理・運営期間	年	【設定根拠】
削減率	PPP/PFIを採用した場合のコスト削減率	%	【設定根拠】
割引率	現在価値への割引率	%	【設定根拠】
民間資金調達利率	PPP/PFIを採用した場合、事業者が整備にあたって融資を受ける際の利率	%	【設定根拠】
起債	補助裏(※)に 充てる起債	充当率	% 【補助裏分】起債名: 交付税措置の内容:
		償還期間	年
		利率	%
		償還方法	元利均等 または 元金均等
	補助対象外の経費に 充てる起債	充当率	% 【単独分】起債名: 交付税措置の内容:
		償還期間	年
		利率	%
		償還方法	元利均等 または 元金均等

※補助裏・・・補助対象の経費のうち、補助金を充てた残りの部分

(例:補助対象経費100万円に補助率70%の補助金を充てる場合、補助金額は70万円。これを補助対象経費に充てた残り100万円-70万円=30万円が補助裏)

2. 定量的評価(VFMの算定)

確認項目		直営手法		採用手法①		採用手法②	
		実施金額	現在価値	実施金額	現在価値	実施金額	現在価値
事業収支 ※事業期間を通じた 合計額を記載	支出合計	千円	千円	千円	千円	千円	千円
	うち整備費(設計+建設)	千円	千円	千円	千円	千円	千円
	うち運営・維持管理等費用	千円	千円	千円	千円	千円	千円
	うち起債償還(元金)	千円	千円	千円	千円	千円	千円
	うち起債償還(利息)	千円	千円	千円	千円	千円	千円
	収入合計	千円	千円	千円	千円	千円	千円
	うち国・県補助金	千円	千円	千円	千円	千円	千円
	うち起債	千円	千円	千円	千円	千円	千円
	うち利用料金収入	千円	千円	千円	千円	千円	千円
	支出合計 - 収入合計	千円	千円	千円	千円	千円	千円
VFM	金額ベース	千円	千円	千円	千円	千円	千円
	割合	%	%	%	%	%	%

3. 定性的評価

※数値により定量的に評価することが困難な項目について、PPP/PFI手法により期待される効果を文章で記載。

項目	PPP/PFI手法により期待される効果
(例)一括発注による事業の効率化	設計、建設、維持管理、運営まで一括して事業者に委ねることにより、維持管理・運営を担う者の意向を踏まえた施設整備が可能になるなど、事業の合理化・効率化が期待できる。

福島市 PM ガイドライン ～ 魅力的・効果的な施設整備の進め方 ～

福島市 財務部 財産マネジメント推進室

令和5年2月策定（令和5年4月1日施行）