
横 浜 市

P_{rivate} F_{inance} I_{nitiative}

ガイドライン

第 14 版

令和8年4月

はじめに

P F I (Private Finance Initiative) は、公共施設等の整備等にあたって、民間の資金と創意工夫を活用することにより、効率的で質の高い公共サービスの提供を図るものです。

我が国においては、平成 11 年に、「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、「P F I 法」という。)が成立して以降、国や地方自治体等において様々な P F I 事業が実施されています。本市においても、平成 14 年度に第 1 号となる事業を実施して以来、これまでに上下水道や学校、庁舎などの整備等に P F I を導入してきました。

少子高齢化、財政基盤の脆弱化、社会インフラの老朽化、地球温暖化など、日本の多くの地方自治体が大きな環境変化に直面する中、人口 370 万人という最大の基礎自治体である本市では、その規模と多様性ゆえに行政課題も複雑化しています。

行政の資源やノウハウ等が限られる中で、公共サービスに対する市民ニーズに的確かつ持続的に応えていくためには、厳しい競争の中でノウハウを積み重ねた民間企業等の力を活用することが極めて重要です。また、民間企業においても、近年、社会的責任に対する意識が高まるとともに、自社のノウハウを活用した公民連携ビジネスへの期待も増大しています。

本市では、社会的課題の解決を目指し、民間事業者と行政の対話により相互の知恵とノウハウを結集して新たな価値を創出する“共創”の取組を推進しており、民間と行政がお互いの認識についての理解を深め、“共創”の理念や目標を共有化するものとして、平成 21 年 3 月に、「共創推進の指針」を策定しました。

今後、優れたサービスを効率的かつ持続的に提供するためには、従来型の行政主導型の公民連携事業から一步前進し、民間のより主体的な参画や発意を求め、行政と民間が双方向にコミュニケーションを通じて、それぞれの知識やノウハウ、その他保有している経営資源を最適な形で組み合わせることが必要不可欠です。また、異なる価値観の積極的相互作用を通じて新たな価値を創出し、行政と民間で「公」を共に創っていくことが、市民にとって有効であると考えます。

P F I についても、指針で示された考え方にに基づき、“共創”の取組として、事業を進めていきます。

本ガイドラインは、P F I の適正かつ円滑な導入・実施に向けて、本市における P F I 制度運用に関する考え方や体制、具体的・標準的な手順及び進め方、留意点等を示すものです。

本市において、P F I を導入・実施する場合には、本ガイドラインに沿い、必要な検討や手続、取組等を進めることとします。

令和 7 年 4 月

目 次

はじめに

第1章 PFIの概要	1
1 PFIの基礎	1
2 これまでのPFI導入の取組	10
3 PFI実施にあたっての配慮事項	10
第2章 PFI実施体制	16
1 PFI制度担当課の設置	16
2 附属機関の設置	16
第3章 PFI事業実施のプロセス	17
1 PFI導入決定までのプロセス	17
2 実施方針の策定の見通しの公表	18
3 PFIの導入から事業終了までのプロセス（標準的な例～総合評価入札方式の場合） ..	19
第4章 PFI導入決定までの手続き	20
1 事業の発案	21
2 PFIの導入評価	24
3 簡易VFM検討後の進め方	26
4 事業手法等検討調査	27
第5章 実施方針の策定	39
1 アドバイザー選定	39
2 実施方針の策定、要求水準書（案）・モニタリング基本計画（案）の作成	40
3 実施方針等の公表、質問回答及び意見招請	44
第6章 特定事業の選定	45
1 特定事業選定におけるVFM評価	45
2 特定事業の選定・公表	47
第7章 民間事業者の募集及び選定	49
1 事業者選定の手続き	49
2 入札説明書（公募要項）等の策定	51
3 入札公告、入札説明書の公表	57
4 資格審査	58
5 応募者との対話	58
6 提案の審査	58
7 横浜市民間資金等活用事業審査委員会での審議等	59
8 選定事業者の決定	59
第8章 事業契約の締結	61
1 選定事業者への市内中小企業との連携・協力の働きかけ	61
2 基本協定の締結	61
3 仮契約の締結	61

4	事業契約締結の議決（本契約の締結）	62
5	事業契約の内容の公表	62
第9章	事業実施	63
1	モニタリング実施計画の策定	63
2	会議体の設置	63
3	要求水準書及び提案書の解釈確認	63
4	直接協定の締結	63
5	事業実施に関するモニタリング	63
6	P F I 事業者の財務状況に関するモニタリング	67
7	事業開始後の財務情報の適切な提供	67
8	P F I 手法効果検証	67
9	次期事業手法の検討	68
10	事業終了	68
第10章	その他の留意事項	69
1	W T O 政府調達協定	69
2	指定管理者制度と P F I	69
3	行政財産等の P F I 事業者への貸付け	70
4	補助金による支援	70
5	税制上の支援	70
6	法令の遵守	71
7	国のガイドライン等一覧	72

第1章 PFIの概要

1 PFIの基礎

(1) PFIとは

PFIとは、公共施設等の設計・建設・維持管理・運営等を、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して効率的かつ効果的に実施し、市民サービスの向上やトータルコストの削減を図る事業手法です。従来の事業では、「設計」「建設」「維持管理」「運営」を、それぞれ個別に民間事業者へ委託、又は公共が自ら行っていました。PFIでは、「設計」から「運営」までを一体的に民間事業者と契約し、実施します。

なお、我が国においては、平成11年にPFI法が、平成12年に国の基本方針が定められ、PFI事業の枠組みが設けられました。

(2) PFIの基本理念

ア 民間からの公共サービスの調達

PFIは、従来、公共が実施してきた社会資本の整備や公共サービスの提供を、民間事業者へ一括して委ねる事業手法です。公共と民間事業者との役割分担を明確にするとともに、民間事業者の有する技術やノウハウ、創意工夫等が十分発揮されるように、求める公共サービスの質や量を、アウトプット仕様による性能発注で調達します。

イ VFMの達成

PFIの基本には、VFM (Value For Money=支払いに対して最も価値の高いサービスを提供する) という考え方があります。同一の目的を有する2つの事業を比較する場合、支払に対して価値の高いサービスを供給する方を「VFMがある」と言い、残りの一方を「VFMがない」と言います。

実際にPFI事業として実施するかどうかについては、このVFMが確保されているかどうかを確認する必要があります。

具体的には、公共と民間とが提供するサービスが同一水準の場合は、事業期間を通じた公共の財政負担額が少ない方を、又、公共の財政負担額が同一の場合は、より質の高いサービスが提供できる方を採用します。

VFMは、従来型の公共事業手法で実施した場合の行政コストの推計値 (PSC¹=Public Sector Comparator) とPFI手法で実施した場合の行政コスト負担予想額 (PFIのLCC²) との比較から求められます。

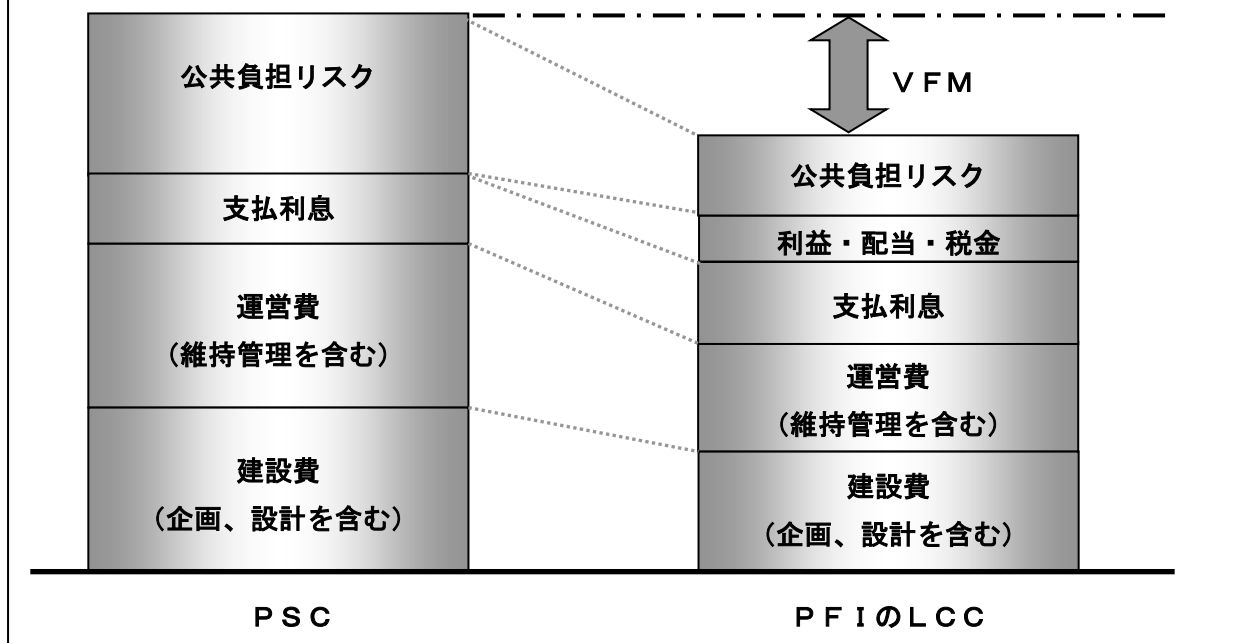
¹ PSC：公共が自ら実施する場合の事業期間全体にわたる公的財政支出見込額の現在価値

² PFIのLCC：PFI事業として実施する場合の事業期間全体にわたる公的財政支出見込額の現在価値

<VFM概念図>

この図は、VFMの概念を簡単に示したものです。

PFI事業では、従来なかった利益や税金の負担が生じるほか、民間が資金調達することによる支払利息の増加が見られます。一方、建設費・運営費の面においては、一括発注や性能発注、民間の創意工夫による効率化によりコストの縮減が期待されます。また、従来は公共が負っていたリスクの一部をPFI事業者に移転することによって、公共のリスクは減少し、適切なリスク管理が可能となることから、コストの縮減が期待できます。



ウ 事業のライフサイクルコストの最小化

目先の投入額が小さくても、将来にわたって維持管理費や運営費が高つくような方法は、ライフサイクルコストの観点から望ましくありません。常に、事業をトータルで考えたコストの最小化を図ることが求められます。

PFIでは、事業期間全体を通してのコスト縮減を目指していることから、VFM比較においては、事業期間全体におけるコスト（ライフサイクルコスト：事業の計画から施設的设计、建設、維持管理、運営、修繕、事業終了までを含めた事業全体のコストの総計）によって行います。

エ リスクの明確化と官民の適切なリスク分担

事業の実施にあたっては、需要の変動、物価・金利の変動等の経済状況の変化、社会情勢の変化、法令等の制定・改廃、税制の改正、計画の変更、事故・天災等様々な予測できない事態により損失等が発生するおそれ（リスク）があります。

公共がほとんどのリスクを負担していた従来手法に対し、PFI手法では、「リスクを最も適切に管理することができる者が当該リスクを分担する」という考え方が前提となり

ます。このため、官民がリスクを明確かつ適切に分担し、それぞれの役割を契約で規定することが必要となります。

オ 適切なモニタリングによる安定的な市民サービス提供の確保

P F I では、施設の設計、建設、運営、維持管理を選定事業者委ねることになりますが、発注者である公共は、選定事業者が要求水準書等で示されたサービスを適切に提供しているかを適切にモニタリングすることにより、安定的な市民サービスの提供を確保していきます。

本市においては、入札段階からモニタリングを考慮した取組を実施し、事業開始後、より適切なモニタリングを実現することを目指します。

カ P F I における5原則・3主義

P F I の基本理念や期待される効果を実現するために、国のP F I 基本方針には、P F I を実施する上で必要な「5つの原則」と「3つの主義」が示されています。

<5つの原則>

- 公共性原則 : 公共性のある事業が対象となること。
- 民間経営資源活用原則 : 民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用すること。
- 効率性原則 : 民間事業者の自主性と創意工夫を尊重することにより、効率的かつ効果的に実施すること。
- 公平性原則 : 特定事業³の選定、民間事業者の選定において公平性が担保されること。
- 透明性原則 : 特定事業の発案から終結に至る全過程を通じて透明性が確保されること。

<3つの主義>

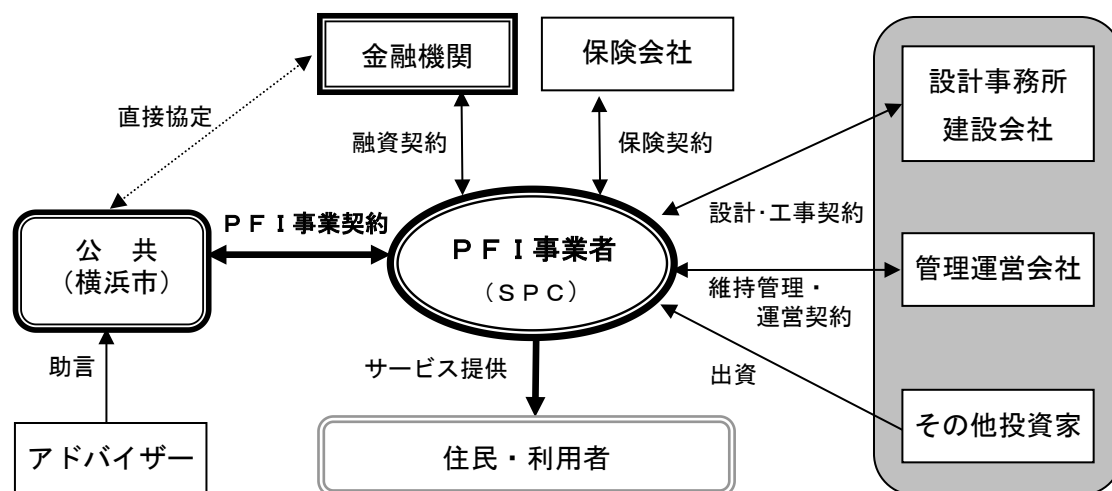
- 客観主義 : 各段階での評価決定について客観性があること。
- 契約主義 : 公共施設等の管理者等と選定事業者との間の合意について、明文により当事者の役割及び責任分担等の契約内容を明確にすること。
- 独立主義 : 事業を担う企業体は、その親会社に対して法人格上の独立性又は事業部門における区分経理上の独立性を確保すること。

³ 特定事業：P F I として実施する方針であることを公共施設等の管理者等が決定した事業

(3) P F I の仕組み

ア 事業スキーム

P F I では個々の事業の性質によって様々な事業スキームが考えられますが、以下に一般的な例を提示します。



- 【 公共（本市）】
- ① 提供する公共サービスの内容や水準を確定し、事業の実施について決定します。
 - ② 具体的に事業を進めるための実施方針等を策定し、特定事業の選定を行い、P F I 事業を適用することを決定します。
 - ③ 入札等により事業者を選定し、事業を実施します。
 - ④ 事業開始後は、民間事業者が提供するサービス内容等を監視し、その結果に応じて、サービス対価を支払います。

- 【 P F I 事業者 】
- ① P F I 事業に応募しようとする企業は、複数の異業種企業とコンソーシアム（企業連合）を組み、入札等に参加します。
 - ② P F I 事業者を選定されたコンソーシアムは、それぞれが出資してP F I 事業を遂行するための「特別目的会社（S P C : Special Purpose Company）⁴」を設立し、公共とP F I 事業契約を締結します。
 - ③ S P C は、必要に応じてコンソーシアムに参加している企業やコンソーシアムに参加していないその他の企業と工事請負契約や維持管理・運営委託契約などの個別契約を結びます。
 - ④ P F I 事業を遂行します。

⁴ 特別目的会社（S P C）：事業目的などを限定した商法上の株式会社等。P F I 事業では、プロジェクトファイナンスという資金調達手法が採用されるケースが多く、この場合、特定のプロジェクトから生み出されるキャッシュフローを親会社の信用力と切り離すことがポイントとなり、その独立性を保つために、P F I 事業のみを目的とする特別目的会社が事業者によって設立される。

- 【金融機関】 ○ PFI 事業者に融資等を行います。
○ PFI 事業者の破綻により事業遂行に支障が生じる場合への対応等を定めた直接協定（ダイレクトアグリーメント）を公共と締結します。
- 【アドバイザー】 ○ 公共に金融、法務、技術等に関する助言等を行います。
- 【保険会社】 ○ PFI 事業者のリスクをカバーします。

【参考】資金調達手法 ～プロジェクトファイナンス～

PFI 事業では、プロジェクトファイナンスという資金調達手法が採用されるケースが多くなります。

プロジェクトファイナンスでは、原則として、①返済原資をその事業から生み出される収益（キャッシュフロー）だけに限定し、②担保は当該事業に関連する資産（契約上の権利含む）のみとするため、親会社が保証・担保提供等をすることはありません。

つまり、プロジェクトファイナンスには、事業主が従来全面的に負っていた事業に関する様々なリスクを、金融機関を含めた複数の関係者のうち最も適切にリスクコントロールできるものが分担することでリスクの分散が可能になるという機能があります。

ただし、事業の収益性のみがファイナンスの担保となるため、資金調達の条件はプロジェクトの事業性、ファイナンスの仕組み等がどのように評価されるかにより、大きく左右されることとなります。

＜コーポレートファイナンスとの比較＞

	プロジェクトファイナンス	コーポレートファイナンス
借入主体	特別目的会社（事業主体）	親会社（事業主体）
返済原資	当該事業のキャッシュフロー	当該事業のキャッシュフローに加え、親会社が得る利益
ファイナンス上のリスク分担	事業主体と金融機関等の中でリスク分担を行う（リスクが高い分、金利等のファイナンスコストは高くつく傾向）	親会社が最終的に全て負担する（親会社が金融機関に対し保証を差し入れる）
担保	当該事業に関する資産・権利等の全てが担保となる	当該事業に関する資産・権利等に加え、親会社の資産に担保を設定することが可能

イ 事業方式

P F I 事業は、事業実施過程における設計、建設、維持管理、運営及び所有の関係に着目すると、以下のように分類され、我が国では、B T O方式又はB O T方式を導入するケースが多く見られます。

また、既存施設の改修と施設の整備を一体で実施する場合には、既存施設の改修をR O方式とし、施設の整備はB T O方式とするなど、事業の内容に応じて複数の方式を組み合わせることで実施することが可能です。

(ア) B T O 【Build Transfer Operate】

選定事業者が自ら資金調達を行い、施設を建設(Build)した後、その施設の所有権を公共に譲渡(Transfer)した上で、選定事業者がその施設の維持管理・運営(Operate)を行う方式です。

■事例：横浜市瀬谷区総合庁舎及び二ツ橋公園整備事業（横浜市）

横浜文化体育館再整備事業（横浜市）

(イ) B O T 【Build Operate Transfer】

選定事業者が自ら資金調達を行い、施設を建設(Build)し、契約期間にわたる維持管理・運営(Operate)を行い、事業期間終了後（資金回収した後）、公共にその施設を譲渡(Transfer)する方式です。

■事例：新仙台市天文台整備・運営事業（仙台市）

(ウ) B O O 【Build Own Operate】

選定事業者が自ら資金調達を行って施設を建設(Build)し、そのまま保有(Own)し続け、維持管理・運営(Operate)を行う方式です。公共への施設の譲渡は行わず、選定事業者が保有し続けるか、若しくは事業終了後に撤去することとなります。

■事例：朝霞浄水場・三園浄水場常用発電設備等整備事業（東京都）

(エ) R O 【Rehabilitate Operate】

所有権は公共が持ったままで、選定事業者が自ら資金調達を行って施設の改修、補修(Rehabilitate)を行い、その施設の維持管理・運営(Operate)を行う方式です。

■事例：上郷・森の家改修運営事業（横浜市）

(オ) O 【Operate】

選定事業者は施設の設計・建設を行わず、施設の維持管理・運営(Operate)を行う方式です。

■事例：播磨社会復帰促進センター等運営事業（法務省）

(カ) B T 【Build Transfer】

選定事業者が自ら資金調達を行い、施設を建設(Build)した後、その施設の所有権を公共に譲渡(Transfer)を行う方式です。

■事例：県営上溝団地建替事業、市営野庭住宅（I 街区）建替事業

(キ) 公共施設等運営権及び公共施設等運営事業【コンセッション】

利用料金を徴収する公共施設等について、公共側が施設の所有権を有したまま、民間事業者が運営権を取得し、施設の維持管理、運営等を行う方式です。

■事例：みなとみらい21中央地区20街区MICE施設運営事業（横浜市）

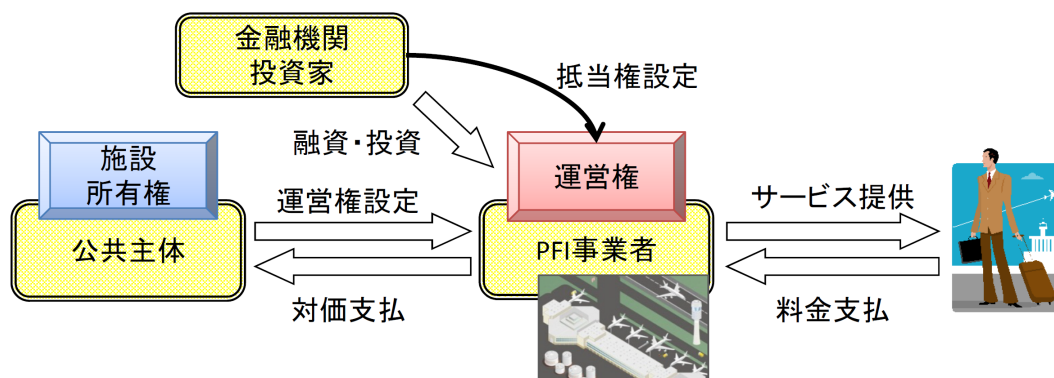
みなとみらい公共駐車場運営事業（横浜市）

【参考】公共施設等運営権について

公共施設等運営権は、利用料金の徴収を行う公共施設等について、当該施設の運営を行う権利を民間事業者を設定するものです。PFI法の平成23年法改正により新たに導入されました。

利用料金の決定等を含め、民間事業者による自由度の高い事業運営を可能とすることで、民間事業者の創意工夫が生かされ公共施設等の価値向上・利用促進が図られることにより、公共施設等の管理者等、民間事業者、利用者の三者にとって有益なものとなることが期待されるとともに、運営権を財産権と認め、その譲渡を可能とすることで、抵当権の設定、減価償却等による資金調達の円滑化等が図られることが期待されます。

なお、実施方針に関する条例の制定や運営権設定の議決、運営権の登録など、通常のPFI導入とは異なる手続きが必要となりますので、検討にあたっては、行財政局ファシリティマネジメント推進課に相談してください。



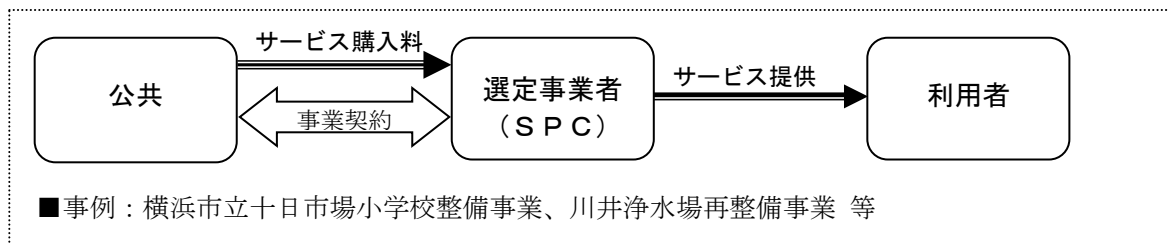
- ・利用料金の徴収を行う公共施設等について、利用料金の決定等も含め、PFI事業者（選定事業者）による自由度の高い事業運営が可能。
- ・PFI事業者から運営権対価を徴収することにより、施設整備等に要した一部若しくは全部の費用回収が可能。
- ・運営権を財産権と認めることにより、PFI事業者は抵当権の設定等が可能となり、資金調達が円滑化。

ウ 事業形態

P F I 事業は、公共部門の関与の仕方によって、一般的に3つの形態に区分されます。

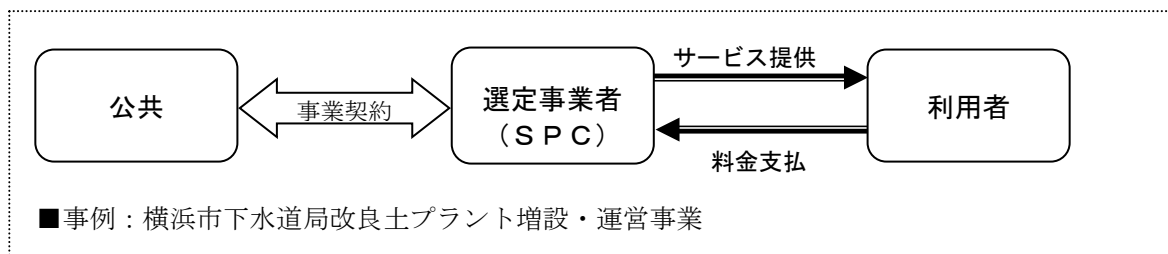
(ア) サービス購入型

選定事業者のコストが公共部門から支払われるサービス購入料により全額回収される類型



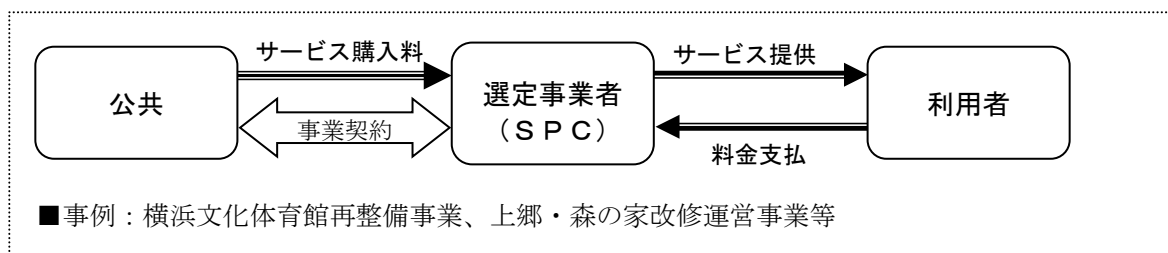
(イ) 独立採算型

選定事業者のコストが利用料金収入等の受益者からの支払いにより回収される類型



(ウ) 混合型

選定事業者のコストが、公共部門から支払われるサービス購入料と、利用料金収入等の受益者からの支払の双方により回収される類型



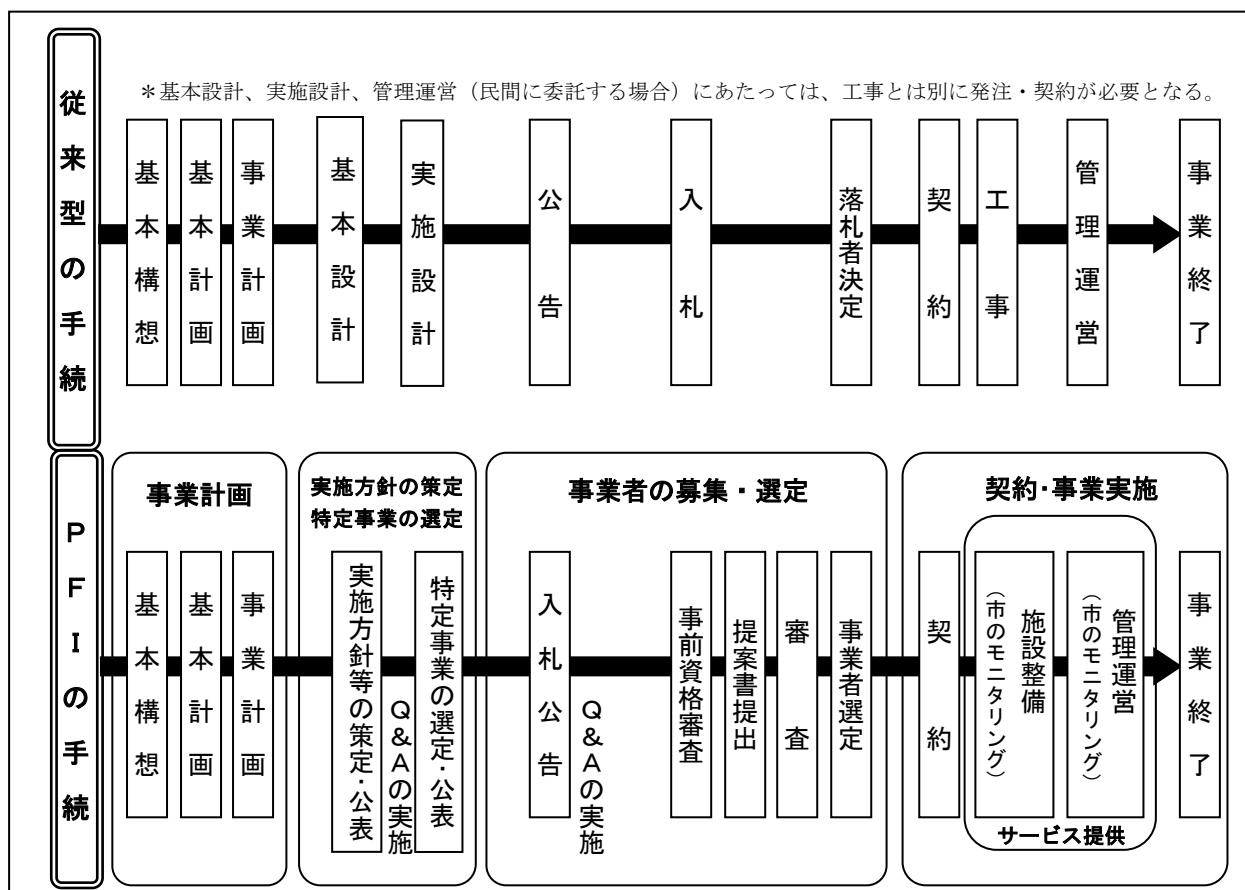
(4) 従来の公共事業手法との主な相違点

従来の公共事業手法とPFI手法には、主に以下のような違いがあります。

<従来型手法とPFI手法の比較>

項目	従来型手法	PFI手法
実施方法	施設的设计・建設・維持管理・運営を個別に、民間への委託又は、直接公共により実施する。	施設的设计・建設・維持管理・運営を選定事業者が一括して長期にわたって担う。
発注方法	<ul style="list-style-type: none"> ・ 段階別・工種別発注：工事期間や工区を分割したり、土木・建築・設備等といった工種を分割して事業を発注する。 ・ 仕様発注：構造・材料等の詳細な仕様書を公共側が作成し、提示する。 が原則 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 一括発注：特定の受注者に工事期間、工区工種を区別しないで一括発注するとともに、運営・維持管理なども含めて発注する。 ・ 性能発注：公共が施設等の基本的な性能要件を提示し、民間は提示された性能を満たすような設計を行って、施設等を建設する。 が原則
事業者選定方法	<ul style="list-style-type: none"> ・ 価格による入札 が原則 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 価格や事業の提案内容を加味し、総合的に評価する。
リスク分担	<ul style="list-style-type: none"> ・ リスクが生じた時に、その都度協議して決定するが、基本的に公共側がリスクを負う。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 契約時にリスクを明確化して、公共と民間の双方で分担する。
資金調達	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市債、補助金など、公共が資金を調達する。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 民間側が市場から資金を調達する。 (プロジェクトファイナンス方式等)

<実施手続の違い>



2 これまでのPFI導入の取組

本市においては、平成14年に「戸塚駅西口第1地区第二種市街地再開発事業・仮設店舗整備等事業」を開始して以降、令和8年3月現在、18事業（事業契約締結済み、終了事業含む）にPFIを導入しています。

<PFI導入事業>

- ▶ 戸塚駅西口第1地区第二種市街地再開発事業・仮設店舗整備等事業
- ▶ 横浜市下水道局改良土プラント増設・運営事業
- ▶ 横浜市立十日市場小学校整備事業
- ▶ 横浜市立サイエンスフロンティア高等学校整備事業
- ▶ 横浜市環境創造局北部汚泥資源化センター消化ガス発電設備整備事業
- ▶ 横浜市瀬谷区総合庁舎及び二ツ橋公園整備事業
- ▶ 川井浄水場再整備事業
- ▶ 戸塚駅西口第1地区第二種市街地再開発事業に伴う公益施設整備事業
- ▶ 横浜市南部汚泥資源化センター下水汚泥燃料化事業
- ▶ みなとみらい21中央地区20街区MICE施設整備事業
- ▶ 横浜市北部汚泥資源化センター汚泥処理・有効利用事業
- ▶ みなとみらい21中央地区20街区MICE施設運営事業
- ▶ 横浜文化体育館再整備事業
- ▶ 上郷・森の家改修運営事業
- ▶ みなとみらい公共駐車場運営事業
- ▶ 本牧市民プール再整備事業
- ▶ 環状3号線（杉田港南台地区）電線共同溝PFI事業
- ▶ 市営野庭住宅（I街区）建替事業

3 PFI実施にあたっての配慮事項

（1）事前の十分な事業評価

PFI導入の検討に先立ち、当該事業が公共サービスとして必要なものであるか、長期にわたって普遍的なニーズが存在するか、急激な技術革新等が想定されないか、などの観点から、十分に事業の評価を行います。

（2）公平性・透明性の確保

事業の発案から、事業手法の選択や事業者選定の進め方など、事業実施の各段階においてできるだけ詳細に公表を行い、手続の公平性や透明性の確保に十分配慮して進めていきます。

（3）事業の収益性の評価

PFI導入の際には、事業の収益性という観点も必要です。具体的には、サービス対価の考え方やリスク分担等の諸条件の検討においては、民間事業者から見た事業の収益性についても、事前に十分な評価が必要です。

（4）後年度財政負担及び健全化判断比率への影響

サービス購入型等では、事業実施の全期間にわたり費用を支出することになるため、財政負担の平準化が可能ですが、契約により公共が長期にわたって債務を負担するため、実施に

あたっては、後年度財政負担への影響を慎重に検討します。

なお、PFI事業における債務負担行為に係る支出のうち、施設整備費に相当するもの等は公債費に準ずるものとし、健全化判断比率（実質公債費比率及び将来負担比率）の計算の対象とされていることにも留意します。

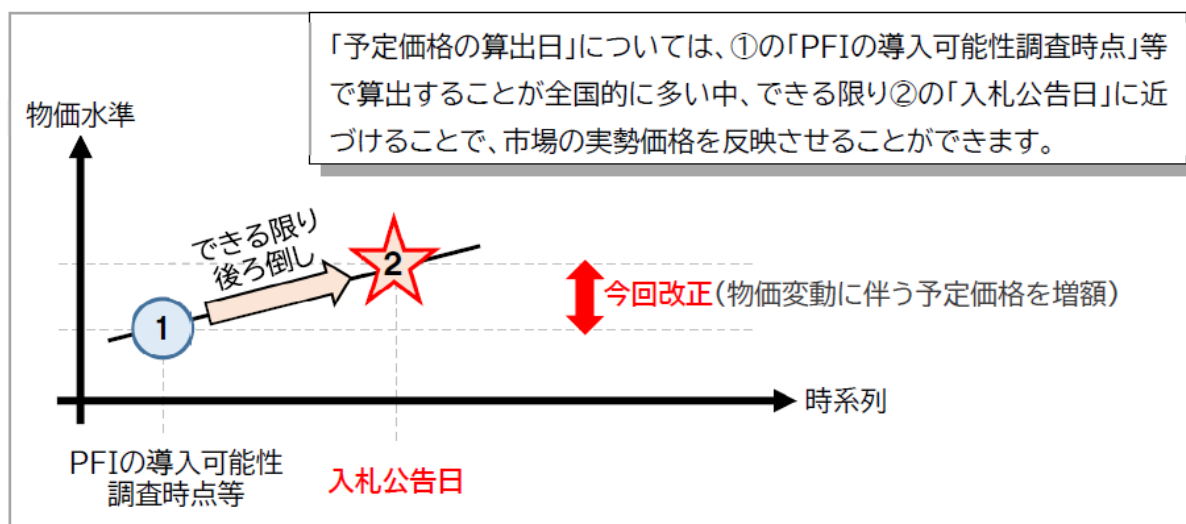
（５）民間事業者の創意工夫の最大化と適正利益が確保される環境構築

PFI事業においては、民間事業者を取り巻く環境や金融市況の把握に努めつつ、予定価格に最新の実勢価格や統括管理等に要する費用を適切に反映させるほか、契約金額改定の基準となる物価指数として市場価格への感応度が高いものを採用するなど、物価変動への適切な対応を含め適正な価格の算出を推進する必要があります。

ア 予定価格の適切な設定

予定価格の算定日については、入札公告日に近づけることで市場における労務及び資材等の最新の実勢価格を適切に反映させること。

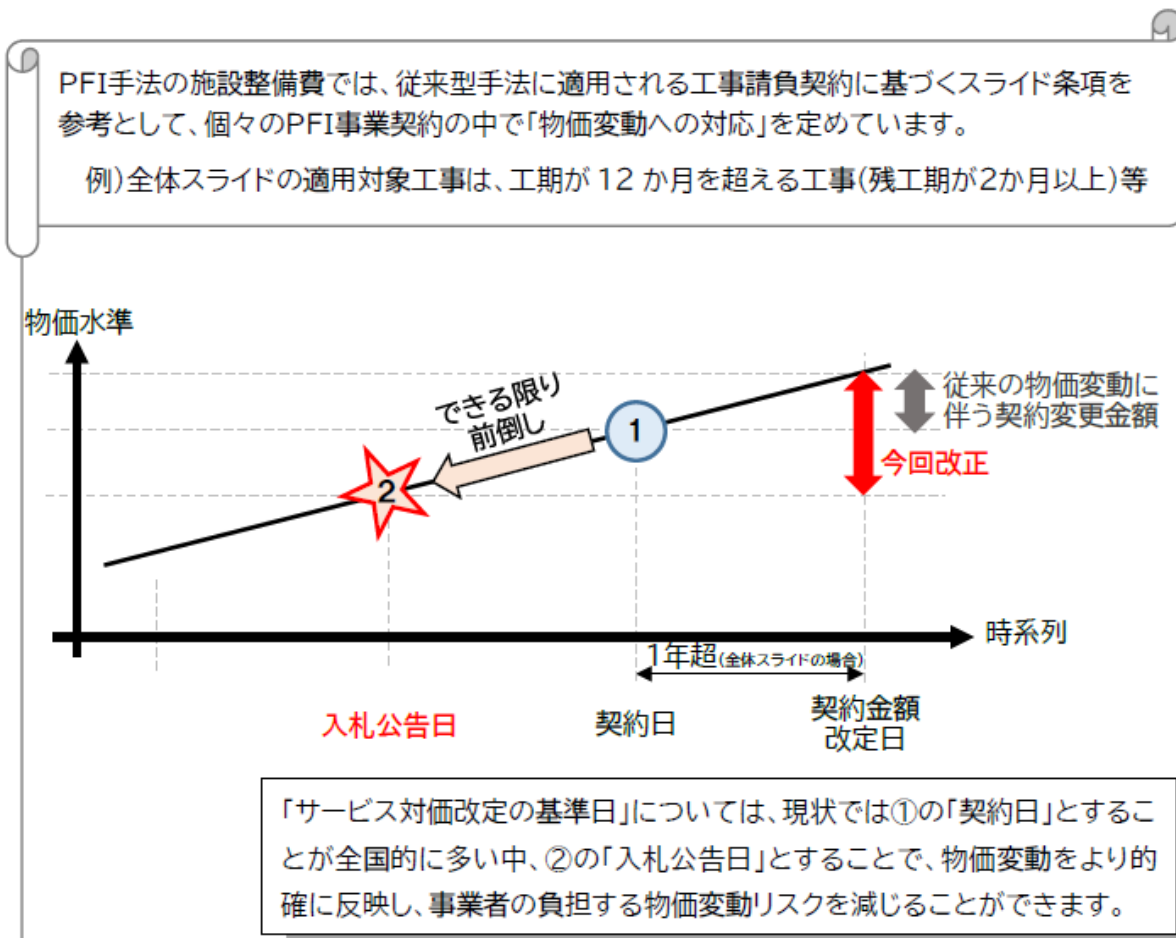
【参考① 予定価格の適切な設定の考え方】



イ サービス対価改定の基準時点

サービス対価改定の基準時点を契約日より前の入札公告日とすること。

【参考②サービス対価改定の基準時点の考え方】



ウ 物価指数の考え方

事業者が実際に用いる財・サービスの市場価格が的確に反映される物価指数を採用すること。物価指数は、対象業務・対象費用項目・対象地域ごとに異なるため、個々のPFI事業契約の中で定めます。

(物価指数の例)

物価指数の例	作成・公表主体	公表頻度	地域の別等	概要
毎月勤労統計	厚生労働省	月次	全国一律	給与の変動を測定。
最低賃金	厚生労働省	年次	都道府県別	賃金の最低額として最低賃金法に基づき決定。
建築保全業務 労務単価	国土交通省	年次	10地域別	官庁施設の建築保全業務に係る費用を積算するための労務費の参考単価として作成。
消費者物価指数	総務省	月次	全国及び東京都区部 ¹	家計に係る財及びサービスの価格変動を測定。
企業向けサービス 価格指数	日本銀行	月次	全国一律	企業間で取引されるサービスの価格変動を測定。
企業物価指数	日本銀行	月次	全国一律	企業間で取引される財の価格変動を測定。
建設工事費 デフレーター	国土交通省	月次	全国一律	建設工事に係る「名目工事費額」を基準年度の「実質額」に変換する指標として作成。
建築費指数	(一財)建設物価 調査会	月次	10都市別	建築物の工事価格の変動を測定。
建設資材物価指数	(一財)建設物価 調査会	月次	10都市別	建設資材の価格の変動を測定。

エ 契約変更

市場や社会情勢の変化により、改定に用いる指標が実態に整合しない等の理由で事業者から契約変更の協議の申出があった場合には、協議や必要に応じた契約変更を実施するなど、適切な対応を図ること。

(6) 地域活性化の推進

P F I の実施を通じて、地域経済の活性化を図るため、P F I 導入手続の段階に応じて、市内企業の参画促進に向けた取組を実施します。

ア 事業検討の早期段階

市内企業等の P P P / P F I 事業への参画促進と、効果的かつ魅力的な P P P / P F I 事業の形成を目的に、「横浜 P P P プラットフォーム」を令和 4 年 11 月に設立しました。横浜 P P P プラットフォームを通じて、P P P / P F I に関する専門知識等の習得や、参加企業同士の交流などを支援することで、市内企業の参画促進を後押ししていきます。(23 ページ参照)

また、令和 5 年 6 月より、事業検討の早い段階から事業参画に向けて検討いただくことを目的に、P P P 手法の導入可能性がある事業を横浜市 P P P リストとして公表しています。

さらに、市内企業が参画しやすい案件の形成にも取り組んでいきます。

※「横浜市 P P P リスト」：<https://www.city.yokohama.lg.jp/business/kyoso/PPP-list.html>

<具体的取組>

- P P P / P F I に関する知識の習得、理解促進を図るためのセミナー、勉強会等の開催
- 異業種の事業者間のネットワーク形成を図るため、地域金融機関を介したビジネスマッチング等の実施
- 個別事業に関する民間事業者との対話

イ 事業者公募段階

P F I 事業の実施にあたっては、建設、維持管理等の各段階において市内中小企業者の受注機会の拡大が図られるよう、入札公告時や契約締結時をはじめ事業期間を通じた様々な機会を捉え、事業者に対して、「横浜市中企業振興基本条例」の遵守や市内中小企業者との連携・協力の推進を引き続き働きかけていきます。

<具体的取組>

- 大手企業に限らない多くの民間事業者の参加を促進するため、事業者募集時において、ランク付けなどによる応募者の資格に関する条件付けを原則として設けない。
- より早い段階から事業者への働きかけを行うため、「横浜市中企業振興基本条例」を

- 「特に留意すべき条例」の一つとして、入札公告時の要求水準書に明記
- P F I 事業者は、市が「横浜市中企業振興基本条例」に従い議会への報告を行うために必要な個別業務における発注状況が分かる情報（発注先の企業名、所在地、本社・支店等の別、発注した工種・業務、金額など）について報告することを要求水準書に明記
 - 事業者選定にあたり「地域活性化」の提案を求め、それを評価
なお、W T O 政府調達協定対象外の案件については、応募グループに市内企業を含めることを必須要件とする。
 - 「公民協働事業応募促進報奨金制度」^{*}の適用
 - 落札者に対し、建設、維持管理等の各業務での下請契約や資材購入等に際して、市内中小企業者の受注機会増大を図るなど、市内中小企業者との連携・協力を努めるよう依頼

また、これらの取組状況を踏まえながら、地域活性化のさらなる推進に向けて、市内民間事業者等との意見交換を引き続き進めていきます。

※「公民協働事業応募促進報奨金」の概要

提案書を作成するのに多額の費用が必要となることを踏まえ、市が指定する P F I 事業や保有土地活用事業などの公民協働事業に応募した建設業者又は建設企業を中心としたグループで、事業者選定の最終審査における次点者・次々点者へ事業担当課が報奨金を交付する制度。

<https://www.city.yokohama.lg.jp/business/koyo-syugyo/koyosokushin/kasseika/ppp.html>

(7) 災害への対応

P F I 事業の対象施設は、公共性が高いものであるため、各施設の用途を踏まえ、災害時の応急対応が必要な施設については、災害時の管理者等と民間事業者の役割分担・情報連絡体制等に関すること及び被災者の受入れ等に活用できることや、事前調整の上で公的行事のために活用できることについて、あらかじめ要求水準書に明示しておくこととします。

(8) 補助金の交付

事業主体が民間事業者である P F I では、補助金交付の対象外となってしまうケースがあるため、従来から補助金の交付を受けていた事業について、P F I を導入することで不利にならないよう、十分検討するとともに、イコールフットィング⁵の主旨を踏まえて、P F I とした場合でも補助金の交付が受けられるよう関係省庁との調整を図ることが必要です。

(9) 民間事業者との対話の促進

「共創推進の指針」では、行政と民間事業者が双方向のコミュニケーションを通じて、そ

⁵ イコールフットィング：公共サービスの提供を公共が行うか P F I 事業者として民間事業者に委ねるかの選択に際して V F M 評価を行う場合に、従来型で行う場合と P F I で行う場合のコスト面での条件を等しくして比較すること。

それぞれの知識やノウハウ、その他保有している経営資源を最適な形で組み合わせることにより、優れたサービスを、効率的かつ持続的に提供することを目指していくこととしており、PFIにおいてもその考え方にに基づき、民間事業者との対話をより充実していきます。

具体的には、実施方針公表後から実施している質問回答に加え、応募者の事業に対する理解を高め、より市のニーズに合った提案がなされること等を目的に、サウンディング型市場調査の実施など、民間事業者との対話の機会の拡大を図ります。

(10) 横浜市環境配慮指針

「横浜市環境影響評価条例」（平成22年12月横浜市条例第46号）に基づき、環境影響について計画段階事業者が配慮すべき事項に関する指針を定めた「横浜市環境配慮指針」の事業別の配慮事項を参考に、環境の保全について十分な検討を行います。

第2章 PFI実施体制

PFIの導入検討や実施にあたっては、その事業を所管する事業担当課が主体となって進めますが、PFIに関するノウハウを蓄積し、事業担当課への支援を行うPFI制度担当課や、外部有識者の視点からPFI実施の専門性・客観性を確保する附属機関の設置などにより、PFI事業を適正かつ円滑に実施していきます。

1 PFI制度担当課の設置

PFI実施にあたっては、PFI特有の事業スキームや事業者選定方法などに関して、詳細な知識が必要であり、ノウハウの蓄積・共有が有効です。本市におけるPFI制度の適正かつ円滑な運用を図るため、PFI制度担当課を置き、行財政局ファシリティマネジメント推進課が担います。

ファシリティマネジメント推進課は、PFIに関する全市的視点での調整（各事業に対する助言・意見等を含む）や、本ガイドラインの作成を含めたPFI導入に向けた事業担当課への支援、PFIに関する普及・啓発、各種相談受付などを行います。

2 附属機関の設置

PFI実施にあたっては、専門性や客観性を確保する必要があることから、「横浜市附属機関設置条例」（平成23年12月条例第49号）に基づく附属機関として、外部有識者で構成する「横浜市民間資金等活用事業審査委員会」（以下、本項において「委員会」という。）を設置します。この委員会は常設の機関であり、ファシリティマネジメント推進課が事務局を担います。

委員会は、PFI法に基づく民間事業者の選定その他特定事業の実施に関し必要な事項についての調査審議に関する事務を担当し、各事業担当課が実施するPFI事業の実施方針や特定事業の選定、事業者選定基準などの検討及び優秀提案者の選定、並びに契約締結後の特定事業の進捗状況等の確認などを行います。

なお、委員会運営にあたっての留意点は、以下のとおりです。

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">ア 委員を事前（入札公告時）に公表することイ 委員会の位置づけを明確にすることウ 各評価項目について複数の委員による評価を行う等評価の客観性を保つことエ 最終的な事業者選定に関する意思決定の責任は市にあること |
|---|

また、開催や運営にあたっては、「横浜市の保有する情報の公開に関する条例」（平成12年2月条例第1号）及び「横浜市審議会等の会議の公開に関する要綱」（平成12年6月制定）等の規定を順守します。

その他、委員会の運営については、「横浜市民間資金等活用事業審査委員会運営要綱」（平成24年4月1日制定）の定めるところによります。

第3章 PFI事業実施のプロセス

1 PFI導入決定までのプロセス

(1) 行財政局共創推進課への相談

事業担当課で事業検討を行うにあたり、事業手法としてPFI等の公民連携手法を検討する場合は、まずはPPP手法全般の窓口である共創推進課へ相談してください。

PFI導入には、ファシリティマネジメント推進課が所管する附属機関「横浜市民間資金等活用事業審査委員会」への諮問が必要です。

(2) 事業の適性評価

事業担当課は、「PPP/PFI導入可能性検討」を実施し、簡易VFMの算定、市民サービス向上の可能性などを確認し、PFIの適性があるかどうかを評価します。なお、「PPP/PFI導入可能性検討」より精度の高い検討が必要となる場合には、別途、事業手法等検討調査等を専門的な外部コンサルタントに委託するなど、個別事業の状況に応じた対応が必要です。

(3) 関係課との調整

PFI事業の導入及び事業化にあたっては、政策、財政、契約及び技術など幅広い分野に係わることから、事業担当課は、ファシリティマネジメント推進課だけでなく関係課と連携し、導入の検討や事業の実施にあたります。

<主な関係課と調整事項>

- 政策経営・国際戦略局経営戦略課 : 中期計画との整合など、市全体の施策との調整を図ります。また、経営会議等への付議の要否や時期等を確認・調整します。
- 行財政局財政課 : 後年度財政負担への影響や債務負担行為の設定など、財政面での調整を図ります。
- 行財政局共創推進課 : PPP制度を所管しているため、公民連携導入に向けた確認・調整を図ります。
- 総務局契約第一課・契約第二課 : 民間事業者の募集、選定、契約に関する事務手続きについての調整を図ります。特に、WTO政府調達協定の適用対象案件については、詳細な入札手続き等が必要になるため、十分に連携・調整を図ります。
- 建築局営繕企画課 : 「**建築局PFI事業技術的支援取扱要綱**」に基づき、要求水準書の作成、建設工事のモニタリング、PFI事業終了時の施設劣化状況等の確認などにおける建築技術面での支援(確認及び助言)を行います。また、「**公民協働事業応募促進報奨金**」についての、調整や手続きを行います。

必要に応じて、その他の関係する課とも検討・調整を行ってください。例えば、関係課長会議やプロジェクトチーム等の体制をつくることで、検討・調整が効率的に進められます。

(4) 導入の方針決定

事業の適性評価や関係課との調整を踏まえ、PFI導入の方針を決定します。

なお、PFI導入にあたっては、民間のノウハウがより発揮できるか、事業の緊急性、市内経済の活性化など、幅広い視点から総合的に判断することが必要です。特に重要な事業等であり、政策判断を要する場合には、検討過程を含めて必要な段階で、経営会議等へ付議してください。

2 PPP／PFI手法における公募条件等の精査

事業担当課が、「PPP／PFI導入可能性検討」手法を活用して、独自に事業の適性評価を行い、導入の方針決定を行った場合は、事前に専門的な外部コンサルタントによる事業手法等検討調査を行った場合と比べて、「公共施設等の管理者と選定事業者が負担するべきリスク分担」や「公共施設等を整備するための基本的な性能要件である要求水準」などの公募条件等を精査する必要があることから、後に行うアドバイザーの選定・調査委託において、委託期間や適正予算の確保に留意する必要があります。

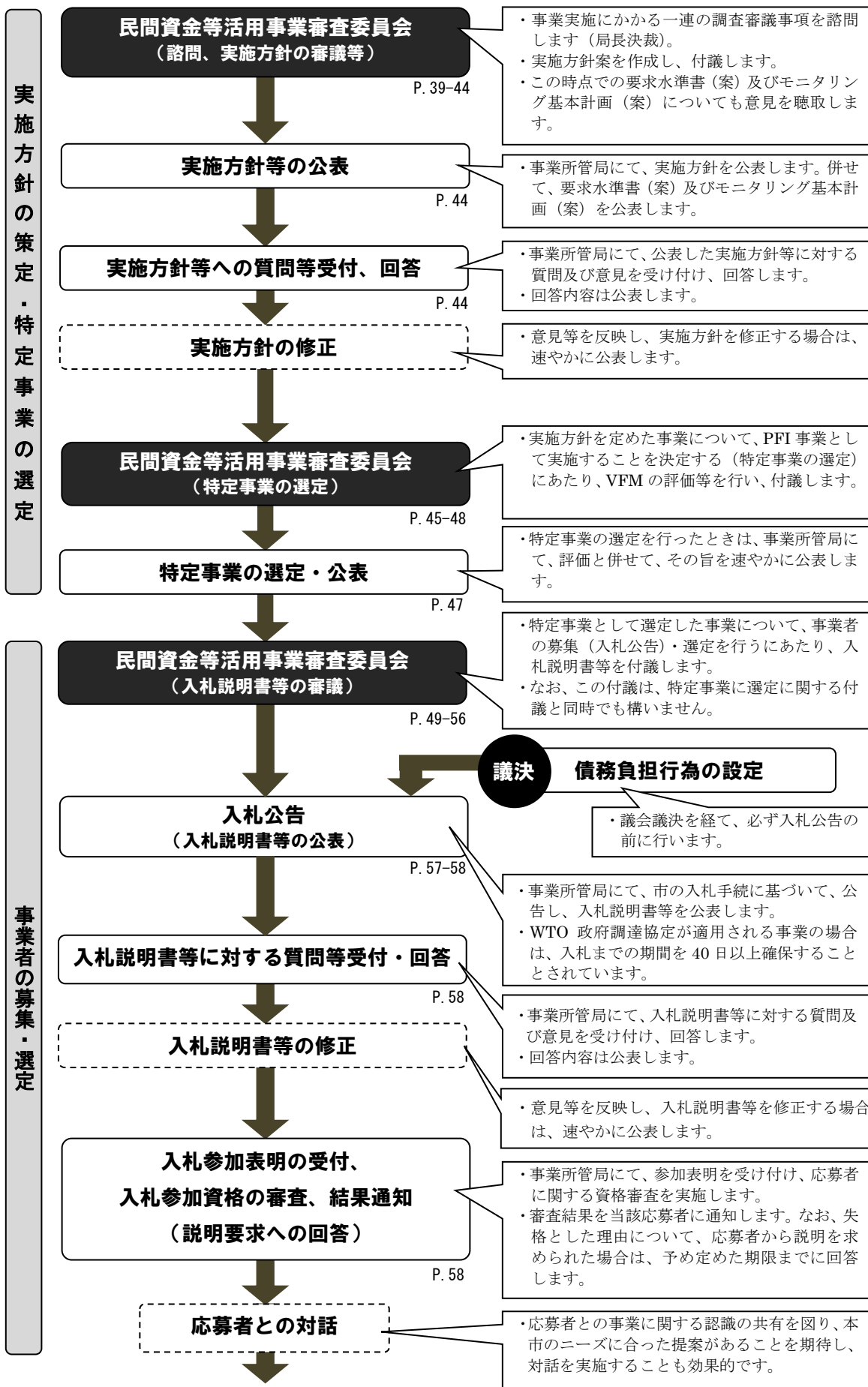
3 実施方針の策定の見通しの公表

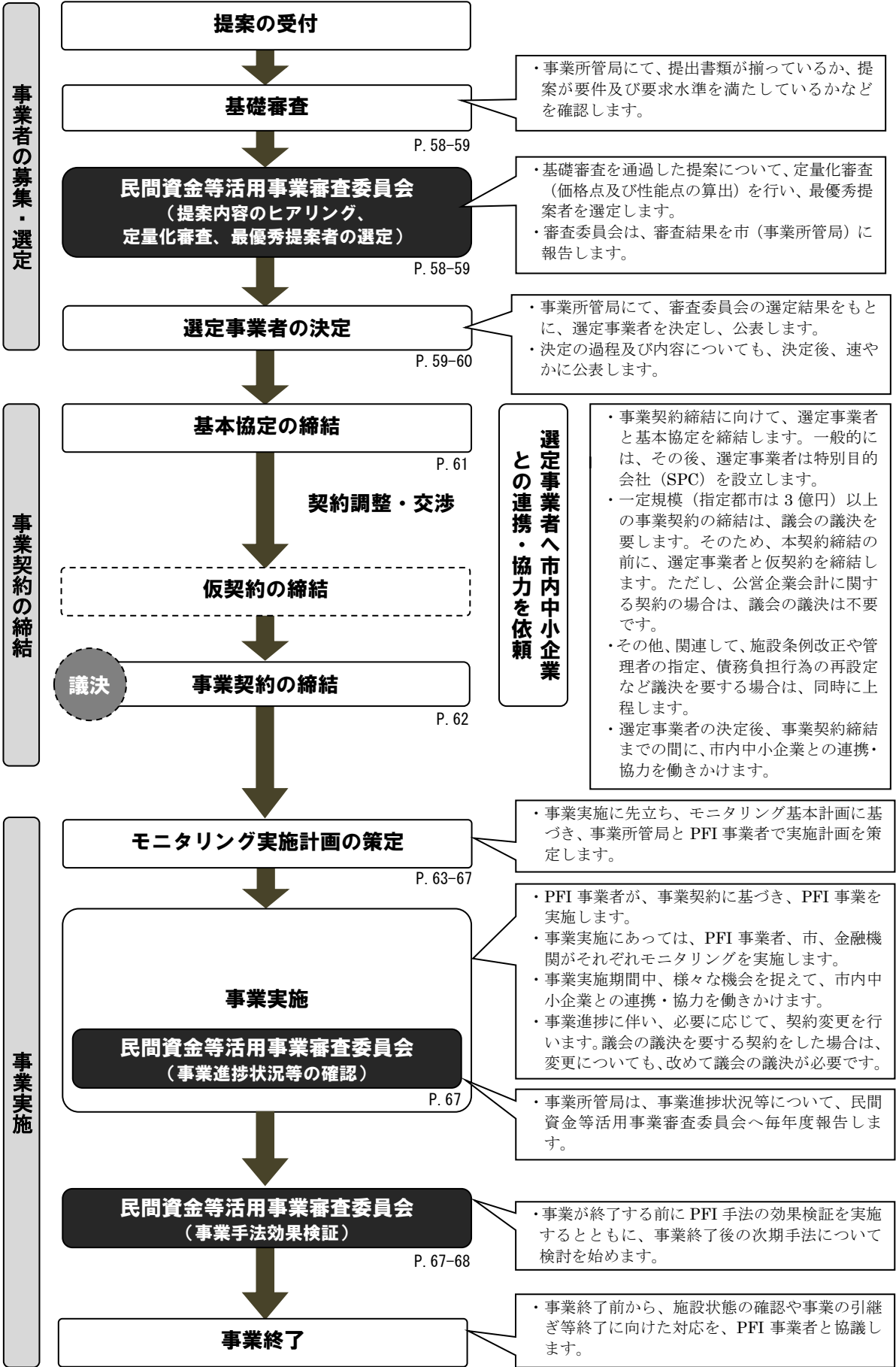
公共施設等の管理者等は、PFI法及び同法施行規則に基づき、毎年度、4月1日以後遅滞なく、当該年度に策定が見込まれる実施方針に係る次の事項について公表する必要があります。

- ・ 特定事業の名称、期間、概要
- ・ 公共施設等の立地
- ・ 実施方針を策定する時期

この公表は、ファシリティマネジメント推進課のホームページへの掲載により行い、当該年度の3月31日まで閲覧に供します。なお、この公表方法に加え、事業担当課において、記者発表や掲示等他の方法により行うことは妨げません。

4 PFIの導入から事業終了までのプロセス（標準的な例～総合評価入札方式の場合）





第4章 P F I 導入決定までの手続き

1 事業の発案

(1) 事業担当課による事業の企画

事業担当課は、公共サービスとしての必要性や優先度等を勘案し、事業実施の検討を行います。この際に、施設整備を伴う事業については、基本構想や基本計画策定などの企画段階において、P F I を含む公民連携手法を念頭におき、事業の実施についての検討を進めます。

(2) 横浜P P Pプラットフォーム（次ページ参照）の活用

P F I を始めとしたP P P事業の検討にあたり、民間ノウハウを最大限活かせる事業としていくためには、検討の早期から案件の情報を発信し、民間事業者と対話をしながら検討していくことが大切です。横浜P P Pプラットフォームを通じて、案件の情報発信や民間事業者との対話（公民グループ対話）の機会を提供するとともに、地域金融機関を介した民間事業者間のビジネスマッチングなど、P P Pに関心のある民間事業者と事業担当課に対して様々なサポートを行います。

(3) 民間事業者からの提案（民間提案制度）

民間提案制度は、P P P事業を推進するため、個別事業の具体的な事業概要や費用計画等について、民間事業者の皆様からご提案いただく制度であり、「P F I法第6条に基づく提案」と「法によらない提案」の2種類があります。

本市においては、これまでのP F I事業で、財政負担の軽減、市内企業の参入機会の確保・促進、市民サービスの安定的な供給を重視してきましたが、これまでの取組に加えて、今後は公民対話の機会を増やし、国が示す「P P P / P F I 推進アクションプラン」も踏まえながら、民間事業者の力が発揮される視点をより重視していくため、以下の手続きプロセスに沿って民間提案を受付けます。

ア 事業の情報提供

事業に関する情報は、担当課が実施する「サウンディング調査」や、横浜P P Pプラットフォームの取組である「公民グループ対話」を通じて公表します。

イ 提案方法

「サウンディング調査」または「公民グループ対話」を実施済みの事業に対して、共創推進課が設置する公民連携の提案・相談窓口である「共創フロント」を通じて受け付け、必要な書類を添えているかを確認した上で受理します。

なお、事業の進捗に応じて、提案を受け付けられない場合がありますので、事前に共創推進課にご相談ください。

ウ 公表

公平性や透明性の確保に配慮するため、「共創推進の指針」で示す考え方を踏まえ、知的財産等の保護に配慮した上で、提案に関する情報を公表します。

なお、「P F I法第6条に基づく提案」については、遅滞なく、検討結果を当該民間事業

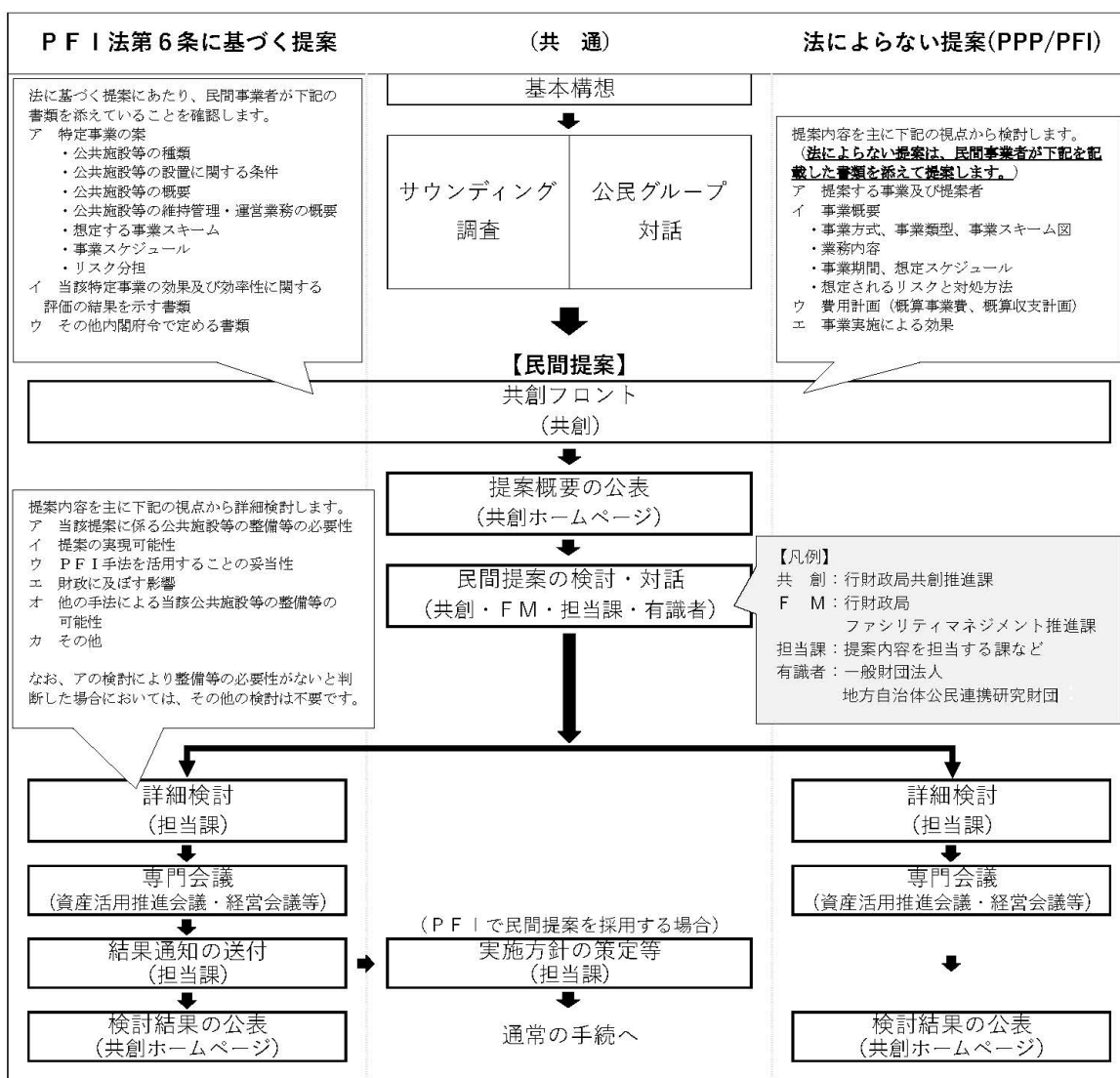
者に通知します。

エ 検討方法

共創推進課（共創フロント・PPP制度所管）、ファシリティマネジメント推進課（公共施設等総合管理計画・PFI制度所管）、担当課、外部有識者等により提案内容の検討を行います。その後、担当課が詳細検討を行い、専門会議等への付議について別途判断するものとします。

なお、「PFI法第6条に基づく提案」は、提案すべき事項が明確に規定されているため、全ての事項を詳細に提案することは、民間事業者にとって大きな事務負担を伴います。そこで、提案を募集する時期や内容の自由度が高く、PPP/PFIのどの事業方式が有効であるか等について提案することができる「法によらない提案」も提案書類を簡素化した上で、同様の手続きプロセスで受け付けるものとします。

民間提案の手続きプロセス



【参考】ガイドライン・マニュアル（出典：内閣府）

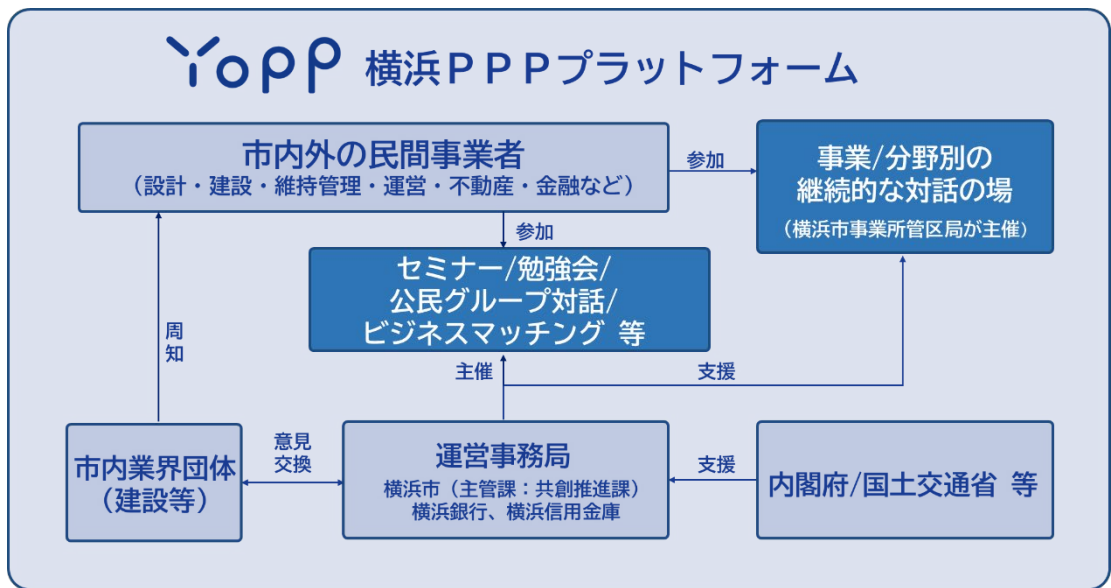
- ・PFI事業実施プロセスに関するガイドライン（1-2 民間事業者からの提案）
- ・PPP/PFI事業民間提案マニュアル

【参考】横浜PPPプラットフォーム

横浜PPPプラットフォーム〔略称：Yopp（ヨップ）〕は、①市内企業等のPPP/PFIへの参画促進、②効果的かつ魅力的なPPP/PFI案件の形成を目的に設立しました。

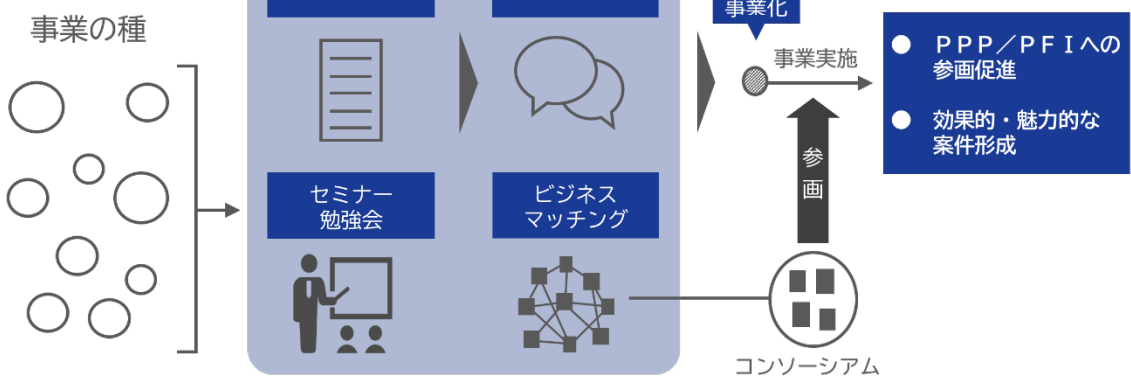
PPPに対する機運醸成等を図るためのセミナー、必要な専門知識を習得するための勉強会、異業種間のネットワーク構築を図るビジネスマッチング、このほか事業化検討段階における民間事業者との対話の場として公民グループ対話などを企画運営していきます。

体制



取組イメージ

事業所管課



<Yoppホームページ>

<https://www.city.yokohama.lg.jp/business/kyoso/kyosofront/yopp/yopp.html>

2 P F I の導入評価

(1) 公民連携手法の選択

「共創推進の指針」に基づき、事業の目的や性質に応じて、公民連携手法を選択し、また組み合わせることにより、事業を実施していきます。

<主な公民連携手法>

	①民間活動支援等による地域活性化	②公有資産の活用による事業創出	③民間による公共サービス提供
	<ul style="list-style-type: none"> ・民間活動の支援 ・協力関係の構築 ・特区・地域再生、その他規制緩和 など 	<ul style="list-style-type: none"> ・広告事業 ・ネーミングライツ ・公有資産の利活用 など 	<ul style="list-style-type: none"> ・P F I ・指定管理者 ・包括的民間委託 ・民営化 など
民間のメリット	<ul style="list-style-type: none"> ・自らのビジネス活動促進 ・社会貢献を通じた企業価値の向上 	<ul style="list-style-type: none"> ・自らのビジネス活動促進 ・社会貢献を通じた企業価値の向上 	<ul style="list-style-type: none"> ・公共サービスにおけるビジネスチャンスの拡大 ・社会貢献を通じた企業価値の向上
行政のメリット	<ul style="list-style-type: none"> ・行政課題の解決や政策目標の実現 	<ul style="list-style-type: none"> ・歳入増及びサービス向上効果 	<ul style="list-style-type: none"> ・民間のノウハウや技術を活用した効果的・効率的なサービス提供

(2) P F I の導入可能性の検討

P F I をはじめとした P P P 手法の導入可能性の検討は、あらゆる事業において実施します。その中で、民間ノウハウの活用による効果が見込まれるなど、P P P 手法の導入に適した事業に対して、導入していきます。

P F I の導入に適した事業

- ア 民間の創意工夫の活用余地が大きいもの
- イ 施設の整備から運営まで一括して取り扱うことなどによるコスト縮減効果の高いもの

ア 民間の創意工夫の活用余地が大きいもの

事業の性質・内容等から見て、民間の創意工夫の活用余地が大きく、様々な業種・規模の民間事業者の参入が期待できることが必要です。

なお、事業規模について、P F I の導入にはアドバイザーの委託料や S P C の設立をはじめ種々の経費が必要となることを踏まえ、一定の V F M 確保の観点から、ある程度の事業規模を有することが望ましいところです。民間企業の参入意欲や金融機関の投資意欲等の面からも、適当な規模の事業であることが求められます。

一方、W T O 政府調達協定の対象外となるような、**比較的事業規模の小さな P F I 事業の事例も存在します。** W T O 対象外となる P F I 事業では市内企業の参画を条件づけることも可能となり、また、事業規模の大きな事業に比べて、金融機関からの資金調達のハ-

ドルも緩和されることから、市内企業が参加しやすくなるといったメリットがあります。このようなメリットも踏まえ、小規模な事業についても P F I 導入を積極的に検討します。

イ 施設の整備から運営まで一括して取り扱うことなどによるコスト縮減効果の高いもの

(ア) 一括発注が可能か

建設、維持管理、運営のうち、どの部分を一括して発注することが可能なのかを確認します。

(イ) 性能発注が適しているか

性能発注によりコスト縮減につながるため、性能発注の適性について確認します。

(ウ) 技術ノウハウ活用の余地は大きいのか

民間独自の技術ノウハウ活用の余地について確認します。

(エ) 民間の競争原理が働くか

複数の民間事業者が参入することが見込まれ、競争原理が働くことにより、コスト縮減につながる要素があるかを確認します。

(オ) 補助金制度があるか

事業主体が民間事業者である P F I 手法では、従来、受けていた補助金交付の対象外とになってしまうケースもあります。そのため、P F I の導入により、補助金等が交付されなくなるなど、コスト上の不利が生じないものであることが必要です。

(3) 簡易 V F M の算定

P F I 導入にあたっては、V F M の有無を検証し、当該事業を効率的かつ効果的に実施できることを確認することが必要です。このため、P F I の適用要件があり、検討対象とされた事業について、P P P / P F I 導入可能性検討に伴い、簡易 V F M を算定します。

V F M の算定には、事業方式の検討や前提となる事業費の整理など詳細かつ専門的作業が必要となり、コンサルタントへの委託などがある程度有効ですが、P F I 適性のある事業全てに委託作業を行うことは効率的ではありません。このため、コスト面での P F I への適性評価 (V F M 達成の可能性) を庁内で簡便に行うために、簡易 V F M の算定を行います。

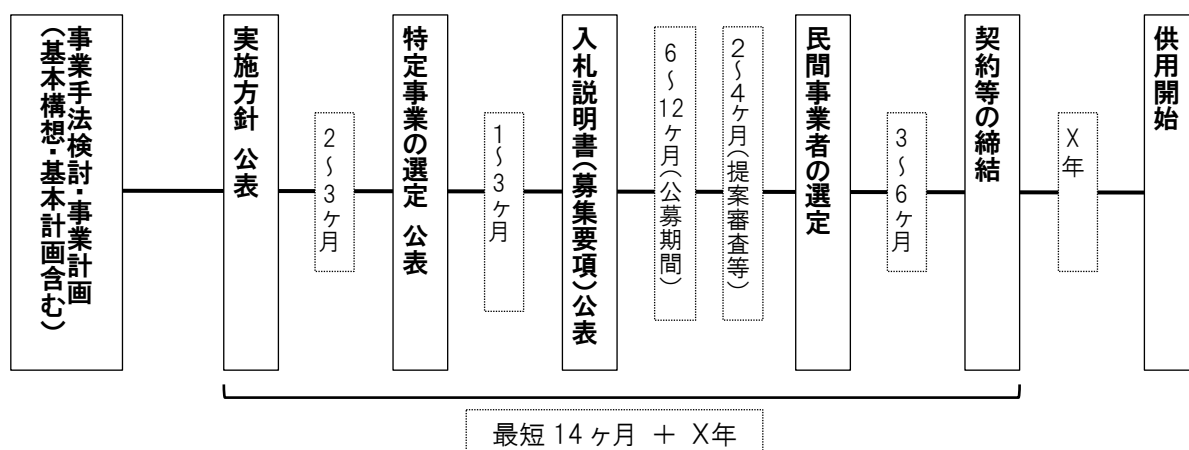
算出方法等の詳細については、共創推進課へご相談ください。

(4) P F I 導入検討等のスケジュール

P F I では、民間事業者の募集・選定等に時間がかかるため、事業スケジュールから見て P F I の導入が可能又は適当であるかについても検討が必要です。計画事業の特性や緊急性、手続きの工夫等によって異なりますが、概ね次のスケジュールを参考としてください。

なお、民間事業者のノウハウの十分な活用を図るために、民間事業者からの意見の反映のための手続きや民間事業者の提案作成などに要する時間が必要であることに留意し、余裕を持ったスケジュールを検討します。事業の性質から見て、緊急性を要し、P F I の導入が困難と考えられる場合は、P F I の趣旨を活かした任意の公民連携手法を検討します。

<作業・導入スケジュール（目安）>



<参考>

直近でP F Iを導入した事業における実施方針の公表から契約等の締結までのスケジュール

■上郷・森の家改修運営事業	: 14ヶ月
■環状3号線(杉田港南台地区)電線共同溝P F I事業	: 19ヶ月
■市営野庭住宅(I街区)建替事業	: 18ヶ月

3 簡易V F M検討後の進め方

P F I 適用要件の検討及び簡易V F Mの算定の結果を踏まえ、事業実施と事業手法の方向性を決定し、事業手法等検討調査を実施します。なお、P P P / P F I 導入可能性検討は、専門的な知識が無くても実施できるよう、前提条件や検討手法を限定しているため、より精度の高い検討が必要となる場合には、別途、事業手法等検討調査を専門的な外部コンサルタントに委託するなど、個別事業の状況に応じた対応が必要です。

また、事業手法等検討調査や、その後のアドバイザーの選定・調査委託を実施するにあたっての予算は、各局で計上します。

4 事業手法等検討調査

(1) 事業手法等検討調査の目的

ア 事業手法等検討調査の範囲

事業手法等検討調査は、P F I の適性があると評価された事業について、事業スキームを複数設定し、公共負担額削減の可能性や市民サービス向上の実現性、民間事業者の事業参画の見込み、法制度上の課題等を調査検討し、事業手法等を総合的に判定するために行うものです。

イ アドバイザーの選定、調査委託

事業手法等検討調査の実施にあたっては、専門的な知識や経験に基づく見地から、アドバイザー（コンサルタント）を選定し、委託します。委託にかかる経費については、本市だけでなく他都市での同種事業における経費支出の実績等も参考に、必要な予算を確保します。

アドバイザーの選定にあたっては、価格のみではなく、P F I 事業に対する知識・ノウハウ・実績の有無や、人員体制、金融・法務・技術等の事業に対する専門知識の有無等を考慮する必要があります。

アドバイザーの作業は大きく分けて、事業手法等検討調査の段階と、その後のP F I 事業者の選定段階とに分けられます。P F I 事業方式の検討やリスク分担、V F M の検討などの作業が連続して行われることや、事業に対する情報の蓄積などにより、結果的に同一のアドバイザーに両段階を委託することが多くなっていることに留意し、事業手法等検討調査を委託する段階において、アドバイザーを慎重に選定することが重要です。

なお、選定にあたっては、ファシリティマネジメント推進課が各種情報提供等、事業担当課の支援を行います。

(2) 具体的な検討項目例

事業手法等検討調査における具体的な検討項目は、次のようなものが考えられます。

＜事業手法等検討調査での検討項目例(※)＞

- ア P F I 導入目的の明確化
- イ 事業内容の整理
- ウ P F I 導入範囲の検討
- エ P F I 事業スキームの検討（事業方式、事業形態、事業期間）
- オ リスク分担の検討
- カ 民間事業者等との対話の実施
- キ V F M の把握（P S C、P F I の L C C、民間事業者の事業採算性）

-
- ク 要求水準書（案）、モニタリング基本計画（案）、
モニタリング結果によるサービス対価の支払方法の骨子作成

※事業担当課が、「PPP／PFI導入可能性検討」手法を活用して、独自に事業の適性評価を行い、導入の方針決定を行った場合は、事前に専門的な外部コンサルタントによる事業手法等検討調査を行っていないため、後に行うアドバイザーの選定・調査委託において、検討できていない項目を追加する必要があることから、委託期間や適正予算の確保に留意する必要があります。

ア PFI導入目的の明確化

施設の整備目的や事業内容を考慮しながら、PFIの導入目的を明確にします（例：サービス水準の向上、事業の安定的・継続的運営等）。

特に重視する目的を明確化することにより、事業手法等検討調査の段階において、一貫性のある検討が可能となります。また、事業実施段階において、整合性のとれた入札条件の提示を行うことができます。

イ 事業内容の整理

施設の基本理念、施設構成、導入すべき機能などの、PFI導入の可能性を把握するために必要な条件を整理し、事業計画として設定します。

項目	事業計画
建設予定地の現況	土地所有者、敷地面積、用途地域など
施設計画	施設の用途、延床面積、外構計画、建築面積、必要諸室、設備など
業務内容 (維持管理・運営等)	整備する施設での想定業務内容（既に整備・運営を行っている同種の施設がある場合は、そこでの業務内容を抽出し、新たに整備する施設での想定業務内容との関係も整理する。）など

ウ PFI導入範囲の検討

(ア) 各業務の検討

整理した内容について、各業務の特性を把握した上で、PFI事業者に委ねられるかどうかを次の視点から検討します。既に整備・運営を行っている同種の施設がある場合は、従来から本市が実施している業務を前提に検討を行うこととなります。

①法制度	民間事業者に任せることが法制度上、問題ないか。
②リスク管理	民間事業者が担った場合、過大なリスク分担とならないか。また、民間事業者がコントロールは可能か。
③一括発注への適応	他の業務と併せて民間事業者へ一括発注が可能か。
④事業の継続性	既存の業務との整合性等から民間事業者に任せることが可能か。
⑤採算性	民間事業者が参画できる採算の確保が可能か。長期間安定してサービス需要はあるか。
⑥公共性の担保	民間事業者に委ねた場合、公共性が担保できるか。また、必要な公共の関与が可能か。
⑦ノウハウの有無	民間事業者に当該業務のノウハウがあり、委ねることが可能か。
⑧競争性の担保	民間事業者に委ねる場合、当該業務を行う一定数の事業者が存在し、競争性が保てるか。

(イ) 収益事業の併設についての留意点

より民間事業者の経営ノウハウを活用するため、P F I 導入の検討に際し、収益施設の合築等について検討することが考えられます。ただし、収益施設の経営は民間事業者にとってのリスク要因と評価される場合もあるため、立地条件等を踏まえ民間事業者のマーケットリスクを十分に検討した上で、事業内容に加えていく必要があります。

なお、民間収益施設を併設する場合は、民間収益施設の経営リスクにより P F I 事業の実施に支障を生ずるおそれがあるため、P F I 事業から民間収益施設の経営リスクを可能な限り分離させること（倒産隔離）や、完全に分離できない場合でも、経営リスクが最小限となるように契約等において適切に措置することに留意が必要です。

< P F I 施設と民間収益施設のイメージ図 >



主な本市事例：みなとみらい 21 中央地区 20 街区 M I C E 施設整備事業（ホテル）
横浜文化体育館再整備事業（ホテル、病院等）
本牧市民プール再整備事業（バーベキュー場、キャンプ場等）

エ PFI 事業スキームの検討

(ア) 事業方式（BTO、BOT等）

次の点などを参考にし、最も適切な事業方式を検討します。

①法令面

所有や運営等の主体についての法令上の制限の有無を確認します。ただし、規制緩和の動きや関係省庁との調整の余地等の可能性がある場合には、制度改正や運用改善を積極的に要望していくことが必要です。

<例>所有が公共に制限される場合は、施設の所有権が初期に移転するBTOとなる。

②リスク管理面

施設等の所有権が民間事業者にある場合、施設の維持、修繕など所有に伴うリスクを、より民間事業者へ移転することが可能になります。また、所有権の有無により利用の自由度が増すなど、事業のコントロールのしやすさに違いを生ずることがあるので、民間事業者が施設を所有し、創意工夫を発揮しやすい事業方式とすることについての検討が必要です。

<例>修繕業務は、民間が施設を所有していた方（BOT）が自らの判断で自由に行えるため、やりやすくなる。

③コスト面

民間事業者が施設を所有した場合、国の補助金が適用されないことがあり、また、新たに税負担を生ずることになります。

<例>BOTの場合、BTOでは課税されない固定資産税等の支払が発生する。

④その他

施設の耐用年数と事業期間の関係、公共の関与のしやすさ、事業破綻時の対応のしやすさ等から所有の形態を検討することも必要となります。

<例>BOOの場合、事業終了時に施設の撤去を行うため、事業期間が耐用年数と同等以上であることに留意する。

(イ) 事業形態（サービス購入型、独立採算型、混合型）

次の点などを参考に、最も適切な事業形態を検討します。

■事業の収益性

事業の収益性を検討し、公共からのサービス対価により投資回収するもの（サービス購入型）、利用者からの料金収入によって投資回収を行うもの（独立採算型）、公共と民間双方の資金を用いて事業運営するもの（混合型）の中から最適な事業形態を選択します。

(ウ) 事業期間

次の点を踏まえ比較・評価を行い、VFMが最大となる事業期間を検討します。

①事業環境の変化

社会環境の変化等を考慮し、安定的な需要が見込める範囲内で事業期間を設定する必要があります。例えば、情報システム等の技術革新が著しい業務については、契約の中で対応できる方策を考えた後、必要に応じて、事業期間を短くするなどの工夫が必要です。

②施設の耐用年数

施設の耐用年数を大幅に上回って事業期間を設定する場合、大規模修繕や施設更新についての費用や時期の想定が困難となり、民間事業者のリスクが大きく、参画を阻害することがあります。民間事業者が大規模修繕等のリスクを負担できるかどうか慎重な検討が必要であり、その上で、事業期間を設定していくことが必要です。

③資金調達

事業期間が長くなると、民間事業者が固定金利で資金調達することが困難となるため、このことに留意することが必要です。

※参考 現在の金融市場において、固定金利で資金調達可能な期間は10～15年と言われています。このため、それを超える長期固定金利での事業期間の設定は困難となり、借換を前提とした場合でも30年が上限と考えられます。

④公共負担額削減

VFMの検討に際し、事業期間を数ケース設定し、市の財政負担が最も削減されるケースを検討します。

⑤その他

事業目的から見て必要なサービス提供の期間を確保することが必要です。

オ リスク分担の検討

リスク分担の検討は、次のような手順を進めます。ただし、実施段階（特定事業の選定時）で再精査を行います。

<リスクに関する検討フロー>

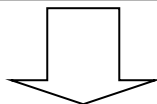
事業手法等検討調査

P F I で行う場合のリスク分担の検討

計画・設計段階から維持管理・運営段階までの想定されるリスクを抽出し、従来方式の場合のリスク分担を明確にした上で、P F I で行う場合のリスク分担を検討します。

検討にあたっては、市・民間事業者のうち、「最もよくリスクを管理することができるもの（※）」がそのリスクを分担することが原則とされていること（国の基本方針：四－４－（４））に留意し、行います。

特定事業の選定



リスク調整（定量評価・定性評価）

従来公共が負担していたリスクのうち、P F I 事業で民間に移転されるリスクについて、定量的又は定性的に評価し、V F M 評価に反映させます。

※最もリスクを適切に管理できるもの

- ・リスクが顕在化する場合に、その責めに帰すべき事由がある。
- ・リスクの顕在化をより小さな費用で防ぐことのできる対応能力を有している。
- ・リスクが顕在化するおそれがない場合に、追加的支出を極力小さくすることのできる対応能力を有している。

カ 民間事業者等との対話の実施

ア～オの検討の結果、整理されたPFI事業スキームについて、事業の妥当性や民間事業者の参入意欲等を確認し、VFM検討の前提条件を確定するため、当該PFI事業に参画すると想定される分野の民間事業者等に、コンサルタントの活用などにより対話を行います。

なお、この段階での対話は、公平性の確保という観点から、情報の取り扱いには十分な配慮が必要となります。対話を受けた事業者が入札等にあって有利又は不利にならないよう、回答に必要な最小限の情報のみを民間事業者に示すようにします。

このほか、事業化検討段階における透明性・公平性を確保した対話の方法として、「サウンディング型市場調査」や横浜PPPプラットフォームを通じた「公民グループ対話」などがあります。詳細は共創推進課にご相談ください。

■対話の対象

- ・各業務を行う業種の事業者（建設会社・維持管理会社・運営会社等、市内企業を含める）
- ・応募グループの代表企業となる可能性のある事業者
- ・PFI事業に融資を行う可能性のある金融機関

■対話の内容（例）

PFI導入範囲の妥当性

- ・事業性、技術面、リスク管理面等の視点からみて、民間事業者に任せられることができる業務であるかどうかを確認します。

PFI事業スキーム（事業方式、事業期間等）の妥当性

- ・民間事業者のリスク管理面からみて、実現可能かどうかを確認します。

資金調達

- ・事業の安定性、事業期間等から、資金調達が可能な条件設定となっているかを確認します。

リスク分担の妥当性

- ・民間がコントロール可能なリスク分担となっているか、過大なリスク設定となっていないかを確認します。

応募等のスケジュール面での意見の確認

- ・民間事業者の参画が可能な応募・選定スケジュールについて、民間事業者の意見を確認します。

キ VFMの把握

(ア) VFM把握の手順

これまでの作業を踏まえて、PFI導入の判断基準となるVFMの算定を行います。VFMは、PFIを導入する上で、法的手続き（特定事業の選定）の裏付けとなります。PFI導入には、透明性及び客観性が求められるため、事業手法等検討調査におけるVFMの評価は重要です。

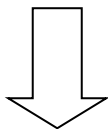
なお、VFMの算定は、実施方針の公表後に民間事業者からの意見等を踏まえて事業計画を確定し、特定事業の選定時にリスク調整を行った上で再精査することとなります。

<VFMの評価フロー>

事業手法等検討調査業務

コスト比較（定量的評価）

公共が直接実施する場合と、PFIで実施する場合について、コスト比較・リスクの定量化を行います。



特定事業の選定

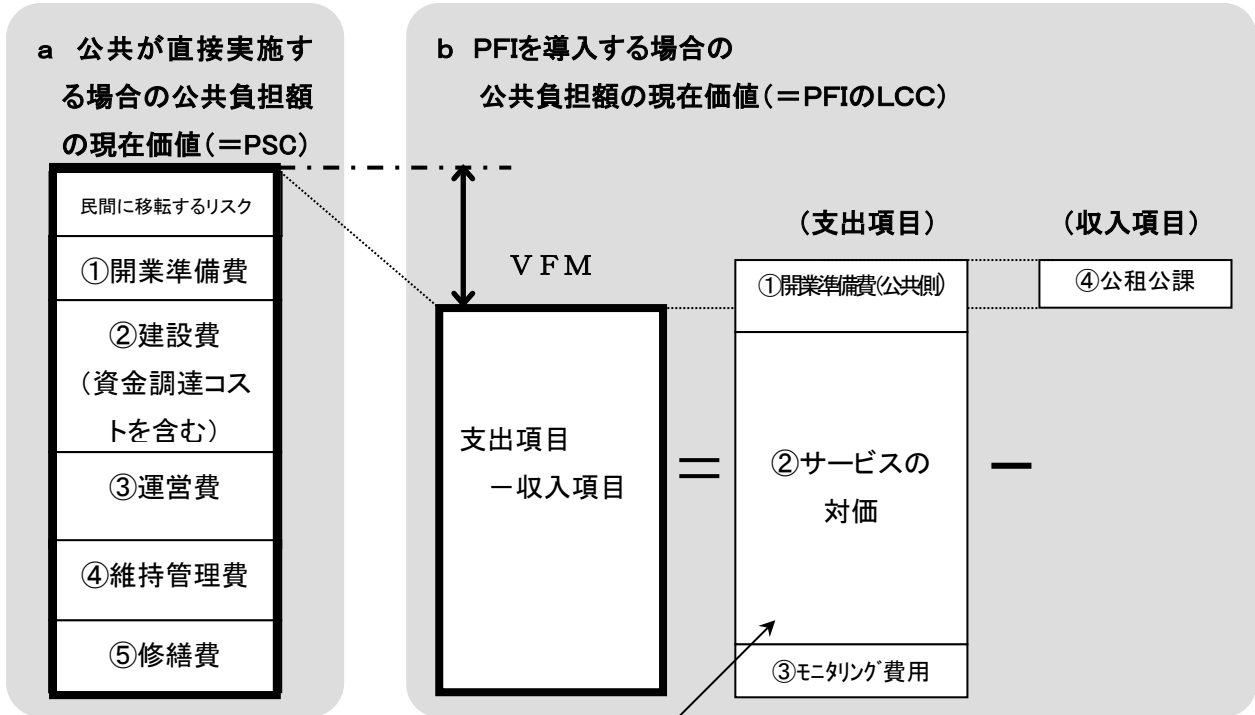
リスク調整（定量的・定性的評価）
その他評価（定性的評価）
VFM評価

定量的コスト比較の再精査を行います。
また、従来公共が負担していたリスクのうち民間に移転したリスクを把握し、定量化し貨幣価値に換算するとともに、定量化できないPFI導入メリット等を定性的に評価します。
その上で、VFMを総合的に評価します。

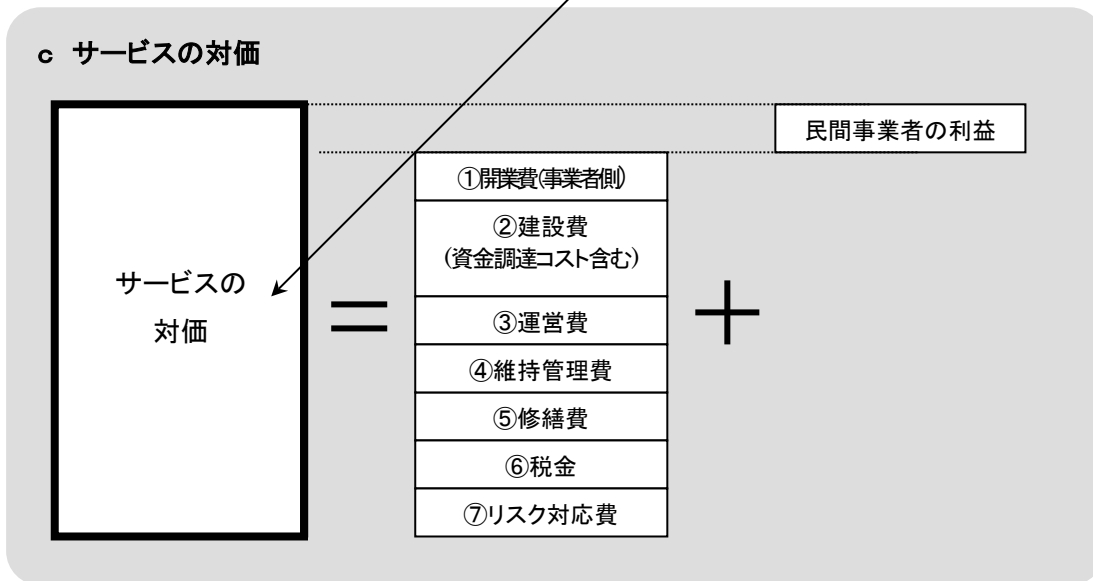
(イ) VFM算出の仕組み

VFMは、「a 公共が直接実施する場合の公共負担額の現在価値（=PSC）」と「b PFIを導入する場合の公共負担額の現在価値（=PFIのLCC）」の差によって算出されます。また、bについては、「c サービスの対価」を用いて算出します。

○VFMの算出



○サービスの対価の算出



a 公共が直接実施する場合の公共負担額の現在価値（＝P S C）

公共が従来手法により公共事業を実施した場合の公共負担額であり、P F I を実施した場合の公共負担額と比較するために算出します。

< P S C 算出項目 >

検討項目		検討内容	
供用開始前	① 開業準備費	人件費	設計者の選定、入札事務、精算業務、設計・監理等に係る職員人件費
		設計監理費	設計（基本、実施）及び工事監理費用
		その他	地盤調査、土地造成、周辺影響等調査等の委託費用
	② 建設費	建築工事費	基本計画等における見積額
		設備工事費	基本計画等における見積額
		その他工事費	外構工事費や既存施設の除却費用など
		資金調達	建設費の調達方法を一般財源額、国庫補助金、起債発行額、発行条件（金利、返済期間等）等から想定される資金調達条件を設定
管理運営段階	③ 運営費	運営費のうち、P F I とした場合に民間に委ねることになる業務に関わる費用	
	④ 維持管理費	維持管理費のうち、P F I とした場合に民間に委ねることになる業務に関わる費用	
	⑤ 修繕費	大規模修繕（経年劣化に伴う修繕のみとし、機能向上、用途変更に伴う修繕は除く）の費用 ※経常的修繕費については、維持管理費に含めるものとする	
その他	割引率	長期国債利回りの過去の平均などから算出	
	インフレ率	過去 10 年平均などから算出	

b P F I を導入する場合の公共負担額の現在価値（＝P F I の L C C）

P F I を実施した場合に公共が負担する額を算出するものであり、公共から民間に支払うサービスの対価以外に、事業者選定のための費用など公共が自ら必要とする費用や、公租公課など公共の収入となる部分も含めて算出します。

< P F I 時公共負担額の算出項目 >

検討項目		検討内容	
供用開始前	① 開業準備費	人件費	アドバイザー選定、募集要項等作成、要求水準確認、完工確認、モニタリング等に係る職員人件費
		アドバイザー費用	アドバイザー（技術・金融・法務）委託費用
		その他	地盤調査等の費用
管理運営段階	② サービスの対価	民間事業として成立するのに必要な適正な利益を得る水準にサービス対価を設定	
	③ モニタリング費用	定期的なモニタリングに係る費用（毎年計上）	
	④ 公租公課	固定資産税、都市計画税、事業所税、法人税のうち市税分	
その他	資産譲渡価格	有償譲渡の場合は計上（B T O の場合は含まない）	
	割引率	長期国債利回りの過去の平均などから算出	
	インフレ率	過去 10 年平均などから算出	

c サービスの対価

民間事業者の要する費用を算出し、これに民間事業者の利益を加えたものがPFI時のサービスの対価の額となります。

<サービスの対価の算出項目>

検討項目		検討内容	
供用開始前	①開業費	開業費	設計監理費、周辺影響調査、建築基準法等の手續諸費用、所有権取得・移転費用など
		アドバイザー費	財務・法務等アドバイザー費用
		その他	土地造成費など
	②建設費	建築工事費	建築工事を民間事業者が実施する場合の見積額を設定
		設備工事費	設備工事を民間事業者が実施する場合の見積額を設定
		その他工事費	外構工事等を民間事業者が実施する場合の見積額を設定
		資金調達	調達額＝建設費＋開業準備費 調達額の内、出資金、銀行等借入の額、借入条件（金利、返済期間等）を設定
	建中金利	建設期間中の資金需要（建設費等）に対する調達方法を設定	
管理運営段階	③運営費		PSCで設定した業務にかかる費用を計上
	④維持管理費		PSCで設定した業務にかかる費用を計上
	⑤修繕費		PSCで設定した業務にかかる費用を計上
	⑥税金	法人税等	実効税率：財務省ホームページ（参照） https://www.mof.go.jp/tax_policy/summary/corporation/c01.htm
		その他の税金（BTOの場合を除く）	登録免許税（初年度）、不動産取得税（初年度）、固定資産税、都市計画税
	⑦リスク対応費		保険料、積立金等
割賦原価・減価償却費等		事業スキームに応じた会計処理を想定し計上（会計上・税法上割賦処理が認められると判断される場合は割賦原価、賃貸借処理の場合は減価償却費、等）	
その他	資産譲渡価格		有償譲渡の場合は計上（BTOの場合は含まない）
	割引率		長期国債利回りの過去の平均などから算出
	インフレ率		過去10年平均などから算出

d 各項目の費用の設定方法

PSCや、PFIのLCC、サービスの対価の算定にあたり、各検討項目の費用を想定する場合には、既存の類似公共施設との比較や民間事業者ヒアリング等を参考としながら想定することになります。

なお、PFIのLCCを算出するにあたって、PSCに一定の削減率を見込んで算出する場合は、合理的な根拠が必要です。確かな根拠のない削減率を安易に採用すべきではありません。

(ウ) 民間事業者の事業採算性の検討

P F I 事業として成立するためには、V F Mが達成されていることにあわせて、民間事業者の利益が確保でき、資金調達が可能であるなど、民間事業として成立することが必要となります。

民間事業の成立の目安は以下のとおりです。ただし、事業の特性に応じて、コンサルタントと検討を行い、基準を設定します。

●プロジェクト I R R > 平均調達コスト (W A C C)

プロジェクト I R R (Internal Rate of Return) とは、プロジェクトの投資利回りを表す指標であり、これが平均調達コスト (W A C C (Weighted-Average Cost of Capital): 金融機関からの借入に対する支払利息、投資家に対する配当等の加重平均) よりも高ければ、事業者にとって事業参画の意欲を持つ可能性があると考えられます。

●D S C R > 1.0 (1.2以上が望ましい)

D S C R (Debt Service Coverage Ratio) は、年度ごとの元金支払いに充当可能なキャッシュフローが、元金返済必要額の何倍となっているかを表すものです。これが 1.0 を下回る場合、その年度のキャッシュフローでその年度の借入金の返済ができないこととなります。

●L L C R > 1.0

L L C R (Loan Life Coverage Ratio) は借入期間全体にわたる元金返済前キャッシュフローの現在価値が、借入元本の何倍であるかを表すものです。これが 1.0 を下回る場合、貸出期間に生み出す事業のキャッシュフロー総額で借入金全額の返済ができないこととなります。

ク 要求水準書(案)、モニタリング基本計画書(案)、モニタリング結果によるサービス対価の支払方法の骨子作成

要求水準書は、市が民間事業者に求める事業内容を規定するものとなるため、民間事業者が P F I 事業に参加するか否かを判断する上で、重要な情報となります。したがって、民間事業者が十分な検討期間をとれるよう、要求水準書については、実施方針公表の段階等、できるだけ早い段階で案として公表することが望まれます。

また、事業実施段階においては、要求水準とモニタリング、さらにサービス対価の支払いはそれぞれ連動するものであるため、要求水準書(案)と合わせて、モニタリング基本計画書(案)を同時公表することが望ましいとしています。

事業手法等検討調査の段階から、要求水準書(案)、モニタリング基本計画(案)、モニタリング結果によるサービス対価の支払方法の骨子を作成することは、効率的であると考えます。

第5章 実施方針の策定

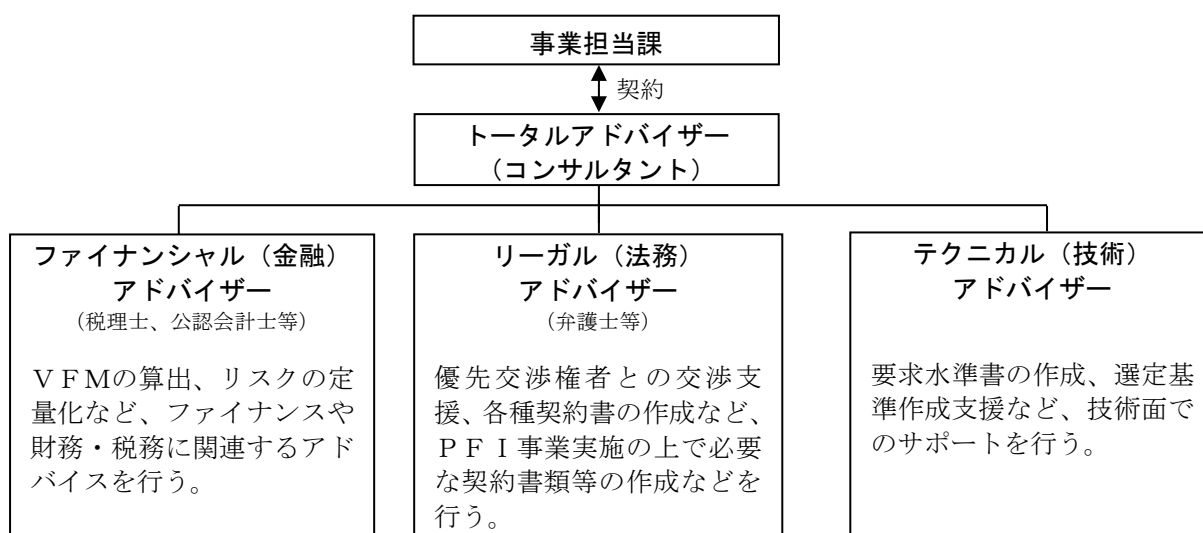
1 アドバイザー選定

事業担当課は、事業手法等検討調査の結果を受けて、PFIを導入しようとする場合、PFI実務におけるアドバイザーを選定し、委託して作業を進めます。このため、事前にアドバイザーの委託に必要な予算の措置を行います。

作業の継続性、円滑なPFI導入が重要であることから、事業手法等検討調査時に選定したアドバイザーに対して、継続して委託することが一般的ですが、特に必要な場合は、アドバイザーを公募し直すことも可能です。

(1) アドバイザーの体制

PFIのアドバイザーには、主に金融、法務、技術等の専門知識を要しますが、通常はそれぞれの専門分野のアドバイザーを統括するトータルアドバイザーと契約します。一般的には、トータルアドバイザーは、金融、法務、技術等の専門家のうち、いずれかを兼ねる場合が多くなります。



(2) アドバイザーの主な役割

- ・実施方針 (案) の関係書類案作成
- ・要求水準書 (案) ・モニタリング基本計画 (案) の関係書類案作成
- ・特定事業の選定 (案) の関係書類案作成、VFM評価
- ・入札説明書 (案) の関係書類案作成
- ・各種質疑に対する回答案の作成、対話の支援
- ・入札者の適格性の評価、入札提案書類の整理・評価等の支援
- ・契約条件の整理、契約書 (案) の作成、契約交渉 等

2 実施方針の策定、要求水準書（案）・モニタリング基本計画（案）の作成

（1）実施方針の策定

ア 実施方針策定の目的

実施方針は、PFI事業を実施しようとするとき、その基本的な考え方や内容について明らかにすることを目的としており、民間事業者が当該PFI事業に参加するかどうかの最初の判断材料となります。事業に関する情報が早く広く周知されるよう、なるべく早い段階での作成・公表が重要です。

イ 実施方針に盛り込むべき事項

実施方針において定めるべき内容は、PFI法第5条第2項に示されており、これに沿って作成します。具体的には、以下のような項目を示すことが必要となります。

<実施方針の記載事項例>

項目（例）	記載内容（例）
<p>1. 特定事業の選定に関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> 事業の基本的な内容に関して簡潔に記載する。 事業の目的は、PFI導入を進める際の基本的な取組姿勢を示すものであるため、明確に記述する。 事業の範囲等現段階で明確に示せない部分がある場合においても、現段階で想定される事業内容等について示す。 	<p>(1) 事業内容に関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> 事業名称 事業に供される公共施設等の種類 公共施設等の管理者等の名称 事業の目的 事業に必要なと想定される根拠法令・規則、許認可事項等 事業の範囲 想定される事業形態（公共施設等の管理者等の費用負担形態、民間事業者の併設事業の範囲、事業期間、事業終了時における施設の移管に関する方法や条件等） 指定管理者の指定の有無（「公の施設」の場合） <p>(2) 特定事業の選定に関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> 評価方法 評価基準・手順 選定結果及び選定における客観的評価の公表方法
<p>2. 民間事業者の募集及び選定に関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> 事業者の選定方法とその根拠を明確にし、民間事業者の募集及び選定における本市の考えを示す。 	<ul style="list-style-type: none"> 事業者の選定方法 選定の手順及びスケジュール 応募手続き等 応募者の備えるべき参加資格要件 審査及び選定に関する事項 結果及び評価の公表方法 提出書類の取扱い
<p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> 市と民間事業者の責任分担を明らかにするとともに、支払に関する事項や事業の実施状況の監視（モニタリング）について示す。 	<ul style="list-style-type: none"> 予想される責任及びリスクの分類と官民間での分担 提供されるべきサービス水準 公共施設等の管理者による支払に関する事項等 事業者の責任の履行に関する事項 事業の実施状況の監視

項目（例）	記載内容（例）
4. 立地並びに規模及び配置に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ・施設の立地条件 ・土地の取得等に関する事項 ・施設整備の要件
5. 事業計画又は契約の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ・協議、調停、仲裁、裁判 ・裁判管轄の指定
6. 事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項 ・ 現段階の基本的な考え方を記述する。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業者に債務不履行の懸念が生じた場合 ・ その他の事由により事業の継続が困難となった場合 ・ 金融機関と公共との協議
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等に関する事項 ・ 支援等が想定される場合はその具体的内容を示し、その際の本市と民間の基本的な対応の考え方を記述する。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 想定される措置並びに支援等、その方針 ・ 法制上、税制上の措置、並びに補助金、融資など財政上及び金融上の支援を得るための協力、その方針等
8. その他特定事業の実施に関し必要な事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 議会の議決に関する事項 ・ 環境保全への配慮及び環境アセスメントの実施に関する事項 ・ 情報公開の対象及び公開方法 ・ 入札に伴う費用負担 ・ 対話についての考え方 ・ 実施方針の問い合わせ先
別添資料	<ul style="list-style-type: none"> ・ 基本構想・基本計画等

ウ 実施方針策定上の留意点

実施方針の策定にあたっては、民間事業者のPFI事業への参加のための検討がしやすいよう、事業内容や事業者選定方法等についてなるべく具体的に記載することが必要です。ただし、事業進捗に合わせて詳細化した上で補完していくことも可能です。

財政上の支援や税制上の支援等は、一般的に実施方針公表段階では決定していないことが多いので、支援が予定されている旨を実施方針において記述し、内容が決定された時点で公表していくこととなります。

(2) 要求水準書（案）の作成

ア 要求水準書（案）作成の目的

要求水準書は、PFI事業において市が民間事業者に要求する、最低限満たさなければならないサービス水準の要件を示したものです。要求水準書（案）を実施方針とあわせて早期に公表することにより、質問回答や意見交換等を通じて、民間事業者の意見を得る機会が広がります。また、民間事業者側でも、十分な検討が可能となります。

イ 要求水準書（案）に盛り込むべき事項

項目（例）	記載内容（例）
1. 全体概要	事業目的や施設概要、業務概要について、事業全体を通じて参考にすべき発注者の考え方を明示する。
2. 基本要件	遵守すべき法令・基準や、規模等業務に必要な基本的な要件を整理し明示する。
3. 建設業務要件	施設の使用目的や規模、施設引渡時期、周辺インフラ状況等を記載する。また、各施設を構成する諸室ごとに必要な基本性能、必要備品等を示します。設備については、電気設備、機械設備等に大別し、当該施設に必要な設備ごとに要求内容を明示する。
4. 維持管理業務要件	総則として、業務実施の基本方針等を示す。また、業務毎の項目として、目的、業務担当者の要件、非常時・緊急時の対応等、求めるサービスの水準（成果）を示す。
5. 運営業務要件	総則として、業務実施の基本方針、事業監視の基本的考え方等を示す。また、業務毎の項目として、目的、業務担当者の要件、需要変動への対応、非常時・緊急時の対応等の求めるサービスの水準（成果）を示す。
6. 参考資料	民間事業者が事業を理解し、より効果的な提案を行うのに有益な情報（利用者数等の需要量、当該事業を取り巻く状況、市内類似施設の状況等）を、参考資料として必要に応じ添付する。

ウ 要求水準書（案）作成上の留意点

（ア）性能発注と仕様発注の適切な採用

従来の公共事業においては、整備する施設の仕様や工法、材料、管理の手法・周期等を規定するインプット仕様で発注がなされてきましたが、PFIにおいては、求めるサービスの量や質を規定するアウトプット仕様による性能発注が行われることとなります。

したがって、要求水準書では、建築物の具体的仕様の特定は必要最小限にするなど、市が求めるサービス水準については必要な限度で示し、サービスの調達方法・手段については、民間事業者の創意工夫を最大限引き出すように配慮することが必要です。

なお、発注する性能の具体的要件については、できる限り明確に提示することが重要です。

また、適切なリスク移転につながる場合においては、一部に仕様規定を入れることも検討します。

【参考 インプット仕様とアウトプット仕様の違いの例】

<インプット仕様>

<アウトプット仕様>

各ホールの客席数、床面積 ⇔ 1000人規模の音楽コンサートに対応可能な規模

通路の幅員

⇔ 車イスのスムーズな通行が可能な通路の整備

(イ) 公民の対話により要求水準書を明確化

要求水準書は、性能発注を前提として作成するため、民間事業者から、市が想定する基準から離れた提案が出される可能性があります。

これを避けるためには、質問回答などで民間事業者との対話を通じて、公民の認識を近づけ、要求水準書を共に作り上げていくような考えが重要です。

(ウ) モニタリングへの配慮

要求水準書は、事業実施段階においてはモニタリングの基準となるものです。したがって、モニタリングの対象や方法等を規定するモニタリング基本計画との連動を念頭におき、要求水準を作成することが望まれます。

(3) モニタリング基本計画（案）の作成

ア モニタリング基本計画（案）作成の目的

モニタリングを実効的に行うためには、要求水準書で提示した性能規定の達成状況を計測するためのモニタリング指標を予め検討し、可能な限り市が枠組みを示します。これは、モニタリング、要求水準書及びサービス対価支払いの連動を目的とした一つの仕組みとなります。

モニタリングは、要求水準書に対して、それらの達成状況を計測していくことから、要求水準書（案）と併せてモニタリング基本計画（案）を作成し、同時に公表することが望ましいとしています。早期にモニタリングの考え方を示すことにより、民間事業者がモニタリングに要する費用を見積もることが可能になります。

イ モニタリング基本計画（案）に盛り込む主な事項

項目（例）	記載内容（例）
1. 総論	基本計画の目的、位置付け、モニタリング体制、対象業務、モニタリング実施計画との関係等
2. 建設モニタリング	モニタリングの方法、要求水準未達成の場合の措置等
3. サービス提供時モニタリング（サービス対価との連動）	モニタリングの方法（日常モニタリング、定期モニタリング、随時モニタリング）、モニタリングの種類（業績評価<パフォーマンス>、施設の利用可能性<アベイラビリティ>）、要求水準未達の場合の措置（修復期間、ペナルティポイント、リカバリーポイント、是正措置、減額措置等）、モニタリング結果の公表等

ウ モニタリング基本計画（案）作成上の留意点

(ア) 客観的な指標の設定

モニタリング指標をできるだけ客観的に示すことで、サービスの履行状況について、民間事業者との間で齟齬が生じないようにする必要があります。

(4) 横浜市民間資金等活用事業審査委員会での審議等

実施方針、要求水準書(案)及びモニタリング基本計画(案)等について審議、意見聴取を行うため、委員会を開催します。

3 実施方針等の公表、質問回答及び意見招請

実施方針を定めたときは、速やかに公表することが義務付けられており、事業担当課は、その内容を記者発表や説明会等を通じて広く公開するとともに、閲覧やホームページへの掲載を一定期間行います。

また、PFI事業において、民間事業者の創意工夫を発揮してもらうためには、民間事業者の意見を反映して事業を進めることが重要です。そのため、実施方針等公表後、質問及び意見を民間事業者から受け付けます。

質問の受付については、民間事業者の検討期間がとれるよう公表後一定期間をとってから行い、回答は質問とあわせて公表します。ただし、庁内での検討がさらに必要であるため、この段階で回答が難しい内容については、最終的な条件提示時点で回答することも可能です。

意見の受付については、意見交換会など対話の方法をとることも可能です。受け付けた意見は、必要に応じてこの後に行う特定事業の選定や民間事業者の募集に反映します。

第6章 特定事業の選定

1 特定事業選定におけるVFM評価

特定事業の選定とは、実施方針を定めた事業について、PFI事業として実施することを市が決定することを示します。

(1) VFMの評価

特定事業の選定では、PFI事業として行うことにより、効率的・効果的にサービス提供ができるかを、従来方式で実施した場合と比較して確認します。具体的には、公共サービスが同一の水準である場合において、事業期間を通じた財政負担が軽減できること、又は財政負担が同一の水準である場合には公共サービス水準の向上が期待できることが、選定の基準となります。

これらを確認するために、VFM評価として、事業手法等検討調査の時点で検討を行ったコスト比較を再精査し、リスクの調整等を反映させた上で、PFI事業実施の定性的評価も考慮しながら、総合的に判断することとなります。

なお、特定事業の選定は、PFIを導入する上で重要な法的手続きであり、その意味でVFM評価の透明性、客観性を確保し、市民等に対して説明責任を果たす必要があります。

(2) 定量的なコスト比較（再精査）

定量的なコスト比較（再精査）は、事業手法等検討調査の段階でVFMを把握するために行ったコスト比較について、実施方針の策定や民間事業者との質問回答等を通じて、前提条件に変更を生じている可能性があるため、これを反映するために行うものです。

このため、施設整備の内容、維持管理・運営などの事業範囲、事業スキーム、コスト算出の前提条件など変更内容を整理し、再度定量的なコスト比較を行います。

なお、定量的なコスト比較にあたっては、PSC、PFIのLCCを現在価値に換算して評価します。割引率の設定については、長期国債利回りの過去の平均、長期見通し等のリスクフリーレートを用いて将来の価値を現在の価値に換算することを原則として、各事業において個別に検討していきます。

(3) リスク調整

ア リスク調整の目的

リスク調整とは、各段階で検討したリスク分担をもとに、PFI事業で民間に移転するリスクが発生した場合に必要な費用等を算定し、VFM評価に反映させることを言います。PFIのLCCには、民間事業者が負担すると想定したリスクの対価が含まれているので、PSCにおいても、これに対応したリスクを公共部門が負うリスクとして費用を算定することで、同条件の下にVFMを評価するために行います。

【参考】リスクへの対応策

リスク分担の検討やリスク調整の際に、リスクへの対応策を検討しておくことも必要です。

リスクへの対応策として、回避、減少、保留、転嫁という方法が挙げられ、一つのリスクに対し複数の対応策がある場合もあります。リスクへの対応を検討することで、公共と民間のリスク分担が妥当なものとなっているかを確認するとともに、リスクを定量化する際のリスク対応コストの基本的な考え方とします。また、契約交渉時における契約条件検討の材料ともなります。

対応策の種類	リスクの例	具体的な対応策
回避	税制度リスク、許認可リスク等	コスト削減が図れないだけに、事前に十分検討し、リスクの存在を認識しておくことが必要となります。
減少	第三者賠償リスク、維持管理水準未達リスク、施設損傷リスク等	発生確率を減少させる策（例：事故予防の監視システム装置の設置、安全マニュアル）と、顕在化した時の損害を減少させる策（例：スプリンクラーによる消火）の二通りがあります。
保留	建設期間中の物価リスク、住民対応リスク等	リスクが発生する可能性はあるものの、事前の対応策を取らない場合であり、顕在化したとしても大きな影響を与えないようなリスクが対象です。必要なコストを事前に見込んでおく、あるいは予備費の積立等が考えられます。
転嫁	工事遅延リスク、第三者賠償リスク等	保険の付保や、直接業務を担当した者が責任を負うといった対応が考えられます。

（４）事業実施の定性的評価

民間事業者の技術力の活用による効果など、サービス水準に関する定量化が困難なものについては、客観性を確保した上で定性的な評価を行い、定量化評価したものとあわせて、総合的にVFMを評価します。

（５）横浜市民間資金等活用事業審査委員会での審議等

リスク調整を行って算出したVFM評価を踏まえて、当該事業を特定事業として選定することについて審議、意見聴取を行うため、委員会を開催します。

2 特定事業の選定・公表

特定事業の選定を行ったときは、その判断の結果をVFM評価とあわせて速やかに公表することが必要であり、ホームページ等を通じて公表します。

なお、算出したVFM評価を公表する際には、評価の透明性及び客観性を確保する観点から、その根拠となった、PSC及びPFIのLCC、VFMの評価過程や評価方法に関して、その後の入札等において正当な競争が阻害されることが想定されるものを除き、特定事業選定の際に原則公表します。

【参考】VFM評価結果公表モデル

1 PSC（市が直接実施する場合）とPFI-LCC（PFI事業として実施する場合）とVFMの値

項目	値
PSC（現在価値）	百万円
PFI-LCC（現在価値）	百万円
VFM（金額）	百万円
VFM（%）	%

2 VFM検討の前提条件

項目	値	算出根拠
割引率	%	長期国債（10年物）の応募者利回りの過去〇年平均
物価上昇率	%	消費者物価指数の過去〇年平均
リスク調整値※	%	建物に関する火災保険料を調整

※事業実施に際し想定されるリスクについて、それが発生したときに公共部門が負うであろう財政負担とその発生確率の積により定量化され、PSCに算入される値。

3 事業費などの算出方法

項目	PSCの費用項目	PFI-LCCの費用項目	算出根拠
利用者収入などの算出方法	・ 利用料金収入	・ 利用料金収入 ・ 行政財産貸付料	(PSC) 利用料金収入は、本市における同種実績を勘案して算出 (PFI-LCC) 利用料金収入は、先行PFI事業を勘案して算出。また、余剰面積分をPFI事業者への貸付を想定し、賃料収入は近隣オフィス等を参考に算出
施設整備にかかる費用の算出方法	・ 事前調査費 ・ 設計費 ・ 建設費（備品含む） ・ 工事監理費	・ 事前調査費 ・ 設計費 ・ 建設費（備品含む） ・ 工事監理費	(PSC) 本市及び他都市の同種の公共施設の実績並びに近年の物価水準を勘案して算出 (PFI-LCC) 先行PFI事業の実績や市場調査の結果を考慮し、現時点で想定される費用を積上げて算出
維持管理、運営業務にかかる費用の算出方法	・ 人件費 ・ 委託料 ・ 光熱水費 ・ …	【サービス購入費】 ・ 人件費 ・ 委託料 ・ 光熱水費 ・ … ・ アドバイザー経費 ・ 租税公課	(PSC) 本市における、同種公共施設の実績を勘案して算出 (PFI-LCC) 先行PFI事業の実績や市場調査の結果を考慮し、現時点で想定される費用を積上げて算出
資金調達にかかる費用の算出方法	・ 起債支払利息 ・ 起債費用 ・ …	・ 民間資金支払利息 ・ 配当 ・ …	(PSC) 施設整備に関わる部分の費用について、国庫補助金、起債（充当率〇%）、一般財源を充当。市債金利は、市債（10年物）の過去〇年平均を採用 (PFI-LCC) 施設整備に関わる部分について、国庫補助金、民間資金を充当。 資本金と劣後ローンをあわせて、〇%調達。 EIRRは〇%として設定。 金融機関からの資金調達条件について、金融機関に対するヒアリングなど市場調査等を受けて設定

※必要に応じて欄を追加すること

第7章 民間事業者の募集及び選定

1 事業者選定の手続き

(1) 事業者選定の考え方

特定事業の選定により、PFI事業の実施が決定した時は、PFI事業を実施する民間事業者を公募の方法等により選定することとなります。

募集を行う際には、競争性の担保や手続きの透明性の確保に留意するとともに、民間事業者の創意工夫を引き出すことや、提案準備期間の確保に配慮することが重要です。

(2) 総合評価一般競争入札方式

地方自治法に定める「一般競争入札」のひとつであり、価格だけでなくその他の条件を総合的に勘案して落札者を決定する入札方法です。旧自治省事務次官通知（平成12年3月29日）では、PFI事業者の選定方法は一般競争入札によることが原則であり、総合評価一般競争入札方式の活用を図ることとしています。

さらに総合評価一般競争入札方式を行う場合には、選考審査の透明性を確保するため、以下(ア)～(ウ)の事項を実施することが地方自治法上求められています。(イ)の学識経験者の意見聴取については、横浜市民間資金等活用事業審査委員会での審議をもってあてるととします。

(ア) 事前に落札基準を定めること。

(イ) (a)総合評価方式を採用する時、(b)落札者を決めようとする時、又は(c)落札基準を定めようとする時は、予め学識経験者の意見を聞くこと。

(ウ) 入札を行おうとする場合に、総合評価方式を採用すること及び落札基準について公告すること。

(3) 公募型プロポーザル方式

公募により提案を募集し、予め示された評価基準に従って優先順位を決めた後、最優先順位の民間事業者と契約する「随意契約方式」です。地方自治法施行令第167条の2第1項各号に規定される随意契約の要件を満たす場合(WTO政府調達協定の適用を受ける契約では、地方公共団体の物品等又は特定役務の調達手続きの特例を定める政令第10条の規定も満たす場合)に採用できます。公募型プロポーザル方式を採用する場合には、総合評価一般競争入札方式に準じた、透明性、客観性への配慮が必要です。また、債務負担行為の設定は、契約締結前までに設定することとなります。

なお、公募型プロポーザル方式を採用する場合は、その合理的な理由等を明確にする必要があります。

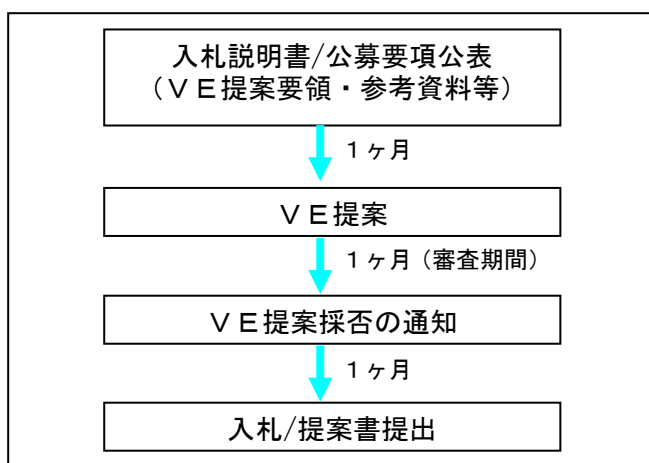
(4) VE（バリューエンジニアリング）提案募集の場合の手続き

VE提案とは、市が既に基本設計や実施設計等を行っている場合、その設計に対して、施設の機能の向上やコストの縮減により、提供するサービスの水準を高めるための技術提案（VE）を民間事業者に求めるものです。

VE提案を行う場合には、実施方針においてその手続きについて明記するとともに、入札説明書（公募要項）公表時にVE提案要領や設計図書、参考資料等のVE提案に関する資料を公表することが望まれます。

VE提案の手続きとしては、入札説明書（公募要項）の公表後、質問回答を行った上で、VE提案書を受け付けます。その後、横浜市民間資金等活用事業審査委員会での審査を行い、VE提案の内容の採否を決定し、民間事業者にその結果を通知します。民間事業者は提案可能とされたVE提案についてのみ、これを反映した事業の提案が可能となります。

VE提案を行う場合の望ましいスケジュールは次のようになります（総合評価一般競争入札方式、公募型プロポーザル方式共通）。



【参考】VE提案を求めた事例

- ・横浜市立十日市場小学校整備事業（横浜市）
- ・調布市立調和小学校整備並びに維持管理及び運営事業（調布市）
- ・神奈川県衛生研究所等施設整備等事業（神奈川県）
- ・神奈川県立近代美術館新館（仮称）施設整備等事業（神奈川県）

2 入札説明書（公募要項）等の策定

（1）策定資料の構成

入札説明書（公募要項）等は、実施方針等の公表以降、質問回答、意見招請、特定事業の選定・公表を踏まえた、PFI事業の最終条件提示となります。入札公告（公募要項公表）時に公表される資料は、次のものから構成されます。

このうち、契約に関する資料として、総合評価一般競争入札方式では契約書（案）となるのに対し、公募型プロポーザル方式では、基本的な契約条件を示した条件規定書とすることが可能です。これは、入札では条件変更が認められていないのに対し、公募型プロポーザル方式では優先交渉権者選定後の契約交渉が認められており、条件規定書をベースに、契約交渉を通じて契約書の作成・締結が可能とされているためです。

- | |
|-------------------------|
| (1) 入札説明書（公募要項）本編 |
| (2) 入札説明書（公募要項）付属資料 |
| (3) 要求水準書・モニタリング基本計画 |
| (4) 落札者決定基準（優先交渉権者選定基準） |
| (5) 基本協定書（案） |
| (6) 契約書（案）（条件規定書） |

※（ ）は公募型プロポーザル方式の場合の名称

（2）入札説明書（公募要項）本編の策定

入札説明書（公募要項）本編は概ね以下のような項目からなり、事業の特性に応じて、記載すべき項目、内容を検討する必要があります。

項目（例）	記載内容（例）
1. 事業の目的	市における当該事業の位置付け、PFI導入の目的等
2. 対象事業の概要	事業名称、事業場所、施設の概要、事業内容、業務範囲、提供される業務のサービス水準、事業期間、事業方式、事業終了後の措置、事業に要する費用 等
3. 事業者の選定方法	選定方法、WTO政府調達協定の適用の有無
4. 応募要件等	応募者の資格、入札に関する留意事項、入札手続（スケジュール、説明会、質問受付、資料の頒布、提出書類等）、事務局と協力者 等
5. 提案の審査	審査会の設置、審査の方法、審査事項、落札者の決定、入札結果の通知及び公表
6. 提示条件	事業フレーム、事業実施状況の監視、土地の使用、事業者の事業契約上の地位、特別目的会社（SPC）の設立*、入札保証金及び契約保証金、保険、市と事業者の責任分担、財務書類の提出、公民協働事業応募促進報奨金 等
7. 事業実施	誠実な業務遂行義務、グループ構成員の役割、支払手続き
8. 入札提出書類・作成要領	提出書類、作成要領
9. 契約の考え方	契約手続、契約の枠組み、入札価格と契約金額の位置付け、契約書の公開

※SPCは横浜市内での設立とすること

(3) 入札説明書（公募要項）付属資料の策定

入札説明書（公募要項）の内容を補足するため、次のような資料を添付する場合があります。特に重要な事項や図表等で表した方が分かりやすい内容のもの（例：手続きの流れ）などを資料としてまとめます。

<入札説明書付属資料の例>

資料名（例）	記載内容（例）
1. 入札手続きの流れ	入札公告から契約の成立まで具体的なスケジュールを明記
2. リスク分担表	実施方針で提示した内容から意見招請等を踏まえた最終案の提示
3. 土地利用の条件等 ※事業により必要と考えられる場合に添付	公有地利用の条件、使用料の設定、敷地利用条件、地質調査の結果概要 等
4. 各種質問書	各種公表資料ごとの質問書様式
5. 様式集 ※要求水準書や落札者決定基準（優先交渉権者選定基準）を念頭におき、審査しやすい様式とすることに留意が必要	提出書類の様式

(4) 要求水準書・モニタリング基本計画の策定及び留意点

要求水準書・モニタリング基本計画は、予め公表した案を基に、民間事業者との対話等を踏まえ作成していくものです。

要求水準書等は、プロセスが進むごとに具体化、詳細化されます。これに伴い、予定価格が要求水準書の内容と乖離していないかをその都度確認するとともに、確認の結果、乖離が認められた場合は、予定価格又は要求水準書を見直すことにより是正します。

(5) 落札者決定基準（優先交渉権者選定基準）の策定

落札者決定基準（優先交渉権者選定基準）は、民間事業者の提案を評価するための客観的な基準として作成するもので、評価方法、評価項目及び配点を示します。

なお、価格と価格以外の項目（性能）で総合的に評価する方法は、加算方式と除算方式の2通りの方法があり、事業の特性などを踏まえてどちらの方式を採用するか決定します。

<価格と価格以外の項目（性能）で総合的に評価する方法>

・加算方式

価格と価格以外の項目（性能）について配点し、それぞれの評価点を加算して総合得点とし、この得点が高い者を落札者とする方法です。この方法は、事業の特性や目的に応じて、評価項目の重み付けを自由に設定できるため、市側が意図したとおりの評価が行いやすく、重視する評価項目を民間事業者に明確に示すことができます。

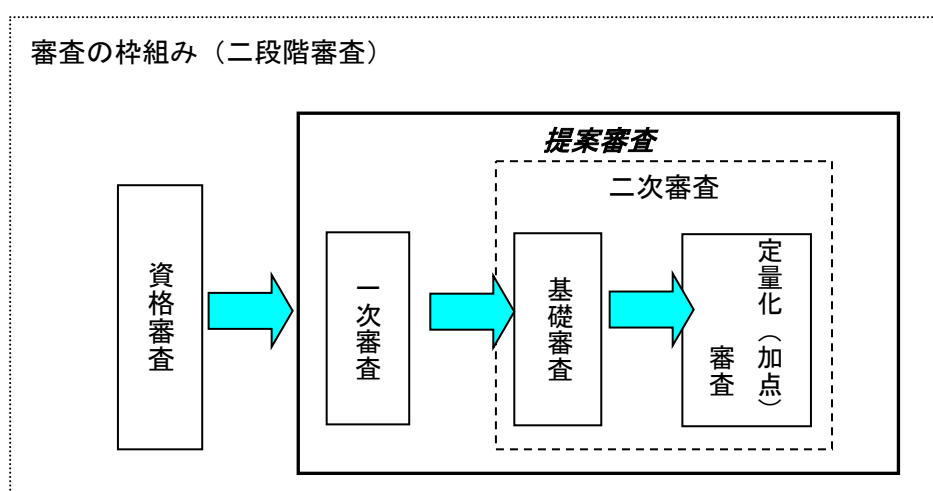
$$\text{総合得点} = \text{価格点} + \text{性能点}$$

・除算方式

価格以外の項目（性能）の評価を価格で除算して総合得点とし、この得点が高い者を落札者とする方法です。この方法は、価格あたりの性能を評価することになり、コストパフォーマンスを評価することができます。ただし、価格が高くて性能のよいものと、価格が低くて性能が劣るものが同じ価値として評価され、提案価格にばらつきが生じた場合、価格の優劣に評価が左右されるという課題があります。

$$\text{総合得点} = \text{性能点} / \text{価格}$$

また、応募者の応募にかかる負担を軽減するために、二段階審査（一次審査、二次審査）を採用することも有効です。



<一次審査>

資格審査を通過したものについて、事業に対する理解度や基本的な考え方など簡易な提案を受けて、予め、落札者決定基準（優先交渉権者選定基準）に示した評価項目にしたがって審査を行い、事業者を数者に絞り込みます。

<二次審査>

一次審査を通過したものについて、さらに詳細な提案を受け、予め落札者決定基準（優先交渉権者選定基準）に示した評価項目に従って審査を行います。そして、二次審査対象事業者の順位づけを行い、落札者（優先交渉権者）を選定します。

（6）基本協定書（案）の作成

基本協定書は、応募グループが選定事業者として決定されたことを確認し、選定事業者が事業を実施するために設立する特別目的会社（SPC）と発注者との間で締結されるPFI事業契約の締結に向けて、市と選定事業者との間でその義務について規定すること、及びその他事業の円滑な実施に必要な諸手続を定めることを目的としたものです。

<基本協定書（案）の記載項目例>

項目（例）	記載内容（例）
1. 基本協定書の主旨	横浜市及び選定事業者双方の協力について規定
2. 市及び選定事業者の義務	横浜市及び選定事業者がPFI事業契約締結に向けた努力義務を負うこと
3. 株式の譲渡、担保設定	選定事業者の構成企業がSPCの株式の譲渡等処分の制限を受けること
4. 業務の委託、請負	事業の実施に関して、各構成員及び協力会社に、それぞれ委託し又は請け負わせること 等
5. 事業契約	事業契約の締結期限、事業契約書（案）に関する協議の基本的な考え方 等
6. 事業予定者の設立	選定事業者の構成企業がSPC設立の義務を負うこと
7. 準備行為	選定事業者の構成企業が選定事業に関して必要な準備行為を実施すること、また、SPCが当該準備行為の結果をPFI事業契約締結後に速やかに引き継ぐこと
8. 事業契約不調の場合の処理	事業契約の締結に至らなかった場合の処理、入札に係る不正行為に対する違約金規定 等
9. 秘密保持	横浜市及び事業者が、基本協定に関して知り得た秘密を保持する義務
10. 準拠法及び裁判管轄	準拠法及び第一審の専属管轄は、横浜地方裁判所とする規定

(7) 契約書（案）（条件規定書）の作成

契約書の内容は、PFI事業における事業期間を通じた市と民間事業者の債権・債務を明確にしたものです。したがって、民間事業者が提案を行うかを判断するためには契約書（案）が必要となるため、民間事業者が十分な検討期間をとることができるよう、早めに公表することが重要です。

ア 契約書（案）（条件規定書）の記載内容

<契約書（案）（条件規定書）の記載項目例>

項目（例）	記載内容（例）
1. 総則	事業の目的 用語の定義 事業の概要 事業スケジュール 事業者の資金調達等 事業用地・用地の使用 法令に定める許認可の取得 特許権等の使用 責任の負担等
2. 施設の設計	調査等の実施 設計の実施 設計図書の変更 市のモニタリング等
3. 施設の建設	施設の建設 施工計画書等

項目（例）	記載内容（例）
	第三者の使用等 工事監理者の設置 市による確認 工期の変更 第三者への損害 市のモニタリング 完工及び引渡し等
4. 施設の維持管理 及び運営	業務の実施等 市のモニタリング 第三者への損害 条件変更に伴う費用の負担 サービス対価の支払等
5. 契約金額	契約金額
6. 契約期間及び契 約の終了	契約期間 契約終了時の措置（事業終了時の資産の取扱等）
7. 債務不履行等	事業継続が困難となる事由（市・事業者の債務不履行、法令変更、 不可抗力、市・事業者の帰責事由による契約の解除等） 事業継続に必要な措置（協議、追加費用の負担等） 契約終了時の措置（契約終了時の資産の取扱、追加費用の負担等）
8. その他	紛争の解決手段 公租公課の負担 契約上の地位の譲渡 財務書類の提出、秘密保持に関する規定 情報公開（契約書の公開含む） サービス対価の改定 モニタリング及びサービス対価の減額等の基準と方法 等

イ 契約書（案）（条件規定書）作成に当たっての留意事項

P F I では、長期にわたる運営期間中に、当初定めていた前提条件や周辺環境が大きく変化した場合などの状況変化に応じて、契約条件の変更が必要になることも想定されます。状況が変化した場合の具体的な変更方法の規定を充実させていくことが重要です。

契約にあたっては、以下のような事項に留意する必要があります。

・具体的かつ明確な取り決め

契約は、事業に係わる責任とリスク分担などの横浜市と民間事業者の債権・債務を取り決めるものであり、できる限りあいまいさを避け、具体的かつ明確に取り決めます。

・協定等の当事者双方の負う債務の詳細及び履行方法等

契約にあたっては、民間事業者によるサービスの内容と質、提供されるサービス水準の測定と評価方法、料金及び算定方法など、市と民間事業者の負う債務の詳細及び履行方法について定めるとともに、契約等の規定に違反した場合における措置についても定めます。

・公共施設等の管理者等の民間事業者への関与

公共サービスの提供を適切に行うため、市の民間事業者に対する関与を必要最小限に

することに配慮しつつ、民間事業者が提供するサービスのモニタリング等の方法や、民間事業者からの事業実施状況等に関する報告などについて取決めを行います。

・ **リスク分担**

契約において、想定されるリスクをできる限り明確化し、誰が最もリスクを適切に管理できるかを考慮の上、リスク分担や範囲、リスクへの対応策等を定める必要があります。リスク分担は、業務項目ごとに明確に契約書に記載します。

・ **選定事業の終了時の取扱い**

契約において、事業の終了時期や、事業終了時の土地の明け渡し、事業に係わる資産の取扱いについて具体的かつ明確に定めます。

・ **事業継続困難時の措置**

P F I 事業においては、サービスの安定的供給を確保するため、想定される事業が継続困難となる事由やその場合の措置を、予め契約に定めておきます。具体的な措置としては、事業の修復に関する方法や事業破綻時の対応などが考えられ、市及び民間事業者各々の対応を定めます。

・ **事業開始後のサービス対価見直しの協議**

建設の対価に関するインフレーション・デフレーション等の急激な価格変動の際の対応として、必要に応じて建設費物価スライドの条項を定めます。

また、契約締結前に、一定の指標（インデックス）等を定め、供用開始から一定期間経過ごとに維持管理・運営の対価について協議し、必要に応じて見直すことを可能とする取扱いを定めます。

・ **契約の部分解除**

必要に応じて、契約の部分解除、サービス内容の変更、一部事業期間短縮等の取扱いについて定めます。

・ **契約等の解除条件**

契約において、契約等の解除条件となる事項（市や事業者の債務不履行など）が発生した場合、市と民間事業者のとるべき措置を定めます。

(8) 横浜市民間資金等活用事業審査委員会での審議等

民間事業者の募集にあたり、入札説明書（公募要項）、要求水準書、モニタリング基本計画、落札者決定基準（優先交渉権者選定基準）、基本協定書（案）及び契約書（案）（条件規定書）等の内容について審議、意見聴取を行うため、委員会を開催します。

3 入札公告、入札説明書の公表

(1) 入札公告（公募要項公表）

入札公告（公募要項公表）にあたっては、入札説明書等を記者発表やホームページへの掲載等により広く公表します。なお、一般競争入札については、市報への掲載が必要です。また、WTO政府調達協定の適用事業については、入札公告から入札までの期間を40日以上（急を要する場合は10日以上）確保することとされています。

また、応募者に求める提案書類等については、部数の最小化、データでの受領等を行い、提案負担の軽減を図ります。

■債務負担行為の設定

PFI事業で締結される契約は、複数年度にわたる契約となるため、債務負担行為の設定が必要となり、議会の議決を得る必要があります。

なお、本市からの支払いが全くない独立採算型事業の場合は、債務負担行為設定の必要はありません。

(1) 債務負担行為の設定時期

普通地方公共団体の支出の原因となるべき契約その他の行為（支出負担行為）は、法令又は予算に定めるところに伴い、これをしなければなりません。支出負担行為には、入札公告の行為も含まれると解釈されています。

したがって、総合評価一般競争入札方式の場合は、入札公告前に債務負担行為という予算の定めが必要となります。一方、公募型プロポーザル方式の場合は、契約締結までに設定します。

なお、債務負担行為に基づく執行力は、当該債務負担行為設定年度に限られていることから、契約締結まで時間を要し、債務負担行為設定の翌年度に契約を締結することとなった場合には、翌年度予算の中で改めて債務負担行為を設定し直す必要があります。

(2) 債務負担行為の設定額

債務負担行為の設定額は、特定事業選定の際のVFM評価にて算出された、PFI事業期間全体にかかる事業費総額が基礎となります。実際の支払予定額となるため、現在価値に割り引く前の額となることに留意が必要です。

また、事業費には、物価や金利など将来変動する要素を含んでおり、これらを考慮して設定額を決める必要があります。具体的には、過去10年間などの一定期間の平均金利を用いることや、インフレ率を考慮することが必要となります。

なお、予想以上の物価や金利の変動が生じ設定額を超える見込みとなった場合には、改めて設定額変更の手続きが必要となり、この場合にも議会の議決が必要となります。

(2) 入札公告（公募要項公表）後の質問の受付・回答

入札説明書等の公表後、民間事業者の検討に必要な期間において、質問を受け付け、それに対する回答を行います。

なお、この質問と回答は公表することとしますが、特定の応募者の権利や競争上の地位を害する恐れがあるときは、その部分を公表しない配慮が必要です。回答が最終条件となりますので、質問に対して明確な回答を行うとともに、民間事業者が提案を検討するのに必要な時間を、回答から入札までの間に確保することが望まれます。

4 資格審査

民間事業者からの参加表明を受け付け、資格審査を実施します。資格審査においては、PFI法第7条の2に規定される欠格事由に該当しないことを確認することが必要となります。その上で、応募した民間事業者が当該事業を円滑に遂行できる能力を有しているかなどについて、入札説明書に規定する応募要件、落札者決定基準（優先交渉権者選定基準）に示した評価項目（参加資格要件、応募構成員の制限など）に従って審査を行います。構成員の資力、信用力等による業務遂行能力の評価は、事業の安定性の面から有用な場合もあり、事業の特性等に応じて評価項目とするか検討します。

審査後、応募者に審査結果を通知します。また、参加資格がないと認める理由について応募者から説明を求められた場合は、速やかに回答を行います。

5 応募者との対話

応募者との対話は、事業について応募者との認識の共有を図ることで、応募者から市のニーズにあった提案が提出されることを目的に実施するものです。

対話を実施するにあたり、応募者全員に対して共通の方法（対話の回数、時間等）で行い、その結果については、提案書に関する情報が提供される場合も考えられるため、公表すべき情報と秘匿すべき情報を明確にします⁶。

6 提案の審査

(1) 提案審査の流れ

提案審査は、基礎審査を行った上で、定量化（加点）審査を行います。

<基礎審査>

基礎審査は、入札の要件及び市が求める最低限の水準を満たしているかを確認するものです。基礎審査の審査項目は、以下のとおりです。

⁶ 「PFI 事業に係る民間事業者の選定及び協定締結手続きについて」（平成18年11月22日 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関係省庁連絡会議幹事会申合せ 参照）

- ・提案提出書類の確認
- ・提案価格が予定価格内であるかの確認 ※性能点算出後、開札
- ・入札要件への適合
- ・要求水準の達成

<定量化（加点）審査>

定量化（加点）審査は、落札者決定基準（優先交渉権者選定基準）に示した評価項目に従い、価格と価格以外の項目（性能）で総合的に評価する方法で行います。価格点と性能点をそれぞれ算出し、加算方式又は除算方式により総合評価点を算出します。

定量化（加点）審査のうち、性能点については、要求水準を満たしていることを前提として、加点評価をします。評価項目ごとに、次のような A～E の 5 段階評価で行い、各項目の配点と掛け合わせて採点、算出する方法が通例です。

【例】

評価ランク	判断基準	採点方法
A	提案内容が特に優れている	配点×1.00
B	AとCの間	配点×0.75
C	提案内容が優れている	配点×0.50
D	CとEの間	配点×0.25
E	要求水準の規定どおり	配点×0.00

7 横浜市民間資金等活用事業審査委員会での審議等

民間事業者からの提案書等を審査し、最優秀提案者の選定の審議や本事業実施に関する市への意見聴取を行うため、委員会を開催します。

審査は、応募者へのヒアリングを実施し、募集時に公表した落札者決定基準（優先交渉権者選定基準）に従って行います。必要な場合は、複数回開催し、審査します。

審査結果については、市（事業所管局）へ報告し、事務局（ファシリティマネジメント推進課）にて公表します。

8 選定事業者の決定

最優秀提案者の選定を受け、選定事業者（落札者（優先交渉権者））を決定した場合は、評価の結果、評価基準、選定過程の透明性を確保するために必要な資料及び選定事業者の事業計画に基づく VFM を、ホームページへの掲載等を通じて速やかに公表します。

なお、WTO 政府調達協定の適用事業については、一般競争入札の場合、落札者を決定した時は、72 日以内に公示することが定められています。

<公表の内容（例）>

- ・ 審査の経緯
- ・ 審査結果
- ・ 審査項目と落札者決定基準（優先交渉権者選定基準）
- ・ 審査員の構成

第8章 事業契約の締結

1 選定事業者（落札者（優先交渉権者））への市内中小企業との連携・協力の働きかけ

P F Iにおいては、設計、建設、維持管理、運営などの各段階で多様な業種の企業が参画することから、地域活性化のため、これら各段階で市内企業が活用されるよう、事業者選定後から事業契約締結までの間に、選定事業者に対して、市内中小企業との連携・協力を働きかけます。

2 基本協定の締結

選定事業者の決定後、選定事業者を構成する企業と速やかに基本協定を締結します。基本協定では、事業契約締結に向けて、双方が負う義務等が規定されます。

3 仮契約の締結

一定規模以上のP F I事業の契約締結には議会の承認が必要となるため、選定事業者との間でまず仮契約を締結し、議会での承認をもって本契約の締結となります。

仮契約の締結については、選定事業者が決定された後、契約内容について民間事業者と調整を行い、総合評価一般競争入札の場合は選定事業者（落札者）の決定後に、公募型プロポーザル方式の場合は契約交渉終了後に行います。

（1）契約交渉・調整等にあたっての留意事項

交渉は、事前に交渉体制、交渉内容、交渉が不調に終わった時の対応などを明確にした上で行う必要があります。

また、P F I事業の提案は非常に多岐に渡るため、その交渉についても専門性が必要とされます。したがって契約の交渉・調整等については、法務等のアドバイザーと連携を取りながら行います。

契約交渉については、以下のとおりです。

ア 総合評価一般競争入札方式の場合

総合評価一般競争入札方式の場合には、提示した契約書案を前提に提案されていることになるため、契約内容の変更はできないとされてきました。しかし、落札者決定後の契約書（案）、入札説明書等の内容の変更は一切許容されないものではなく、競争性の確保に反しない場合に限り、変更することも可能です⁷。

イ 公募型プロポーザル方式の場合

公募型プロポーザル方式の場合は、事業契約に提案の内容を盛り込んでいく過程で交渉

⁷ 「PFI事業に係る民間事業者の選定及び協定締結手続きについて」（平成18年11月22日 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関係省庁連絡会議幹事会申合せ 参照）

を行います。ただし、他の事業者との公平性、客観性の観点から、条件規定書に定めた基本的な事項についての変更は認められません。

なお、優先交渉権者との交渉が不調に終わった場合は、次順位者と交渉します。

4 事業契約締結の議決（本契約の締結）

P F I 事業の事業契約を締結する際、指定都市では、予定価格の金額（公共施設等の買入れ又は借入れ）が3億円以上の場合には、議会の議決が必要となります。これは、P F I 事業に係る将来の財政負担等を議会においてチェックする趣旨から設けられています。ただし、地方公共団体の経営する企業で地方公営企業法（昭和27年法律第292号）第41条第一項の規定の適用があるものの業務に関するものは適用除外です。

なお、この場合の金額には、P F I 契約の金額のうち、維持管理、運営等に要する金額を除いて判断するとされていることに留意が必要です。

5 事業契約の内容の公表

契約締結後、事業契約の内容については、P F I 法及び同法施行規則に基づき、当該事業契約の内容を次の事項に限って公表する必要があります。なお、この公表は、1年間が経過する日まで掲示し、又は閲覧に供しなければならないとされています。

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

なお、契約金額の変更を伴う事業契約の変更をしたときについても、変更後の事業契約の内容及び変更理由について公表しなければなりません。

第9章 事業実施

1 モニタリング実施計画の策定

P F I 事業者の提案内容や、それに基づいて提示される業務仕様を踏まえて、モニタリングの基本計画に基づき、モニタリング方法の詳細を定めたモニタリング実施計画を、市と P F I 事業者で策定します。事業期間を通じて、モニタリング項目に遺漏がないよう実施する必要があるため、項目を網羅的に把握できるチェックリスト等を併せて作成しましょう。

2 会議体の設置

事業を実施するうえでの会議体を、事業契約書及び P F I 事業者の提案内容に基づき、市と P F I 事業者との協議のうえ、会議体の構成や参加者、開催頻度等を定めます。

3 要求水準書及び提案書の解釈確認

要求水準書や提案書の中で、理念的な内容や曖昧な内容についての解釈確認を行うことが必要です。市と P F I 事業者の担当者間で、要求水準書と提案書の読み合わせを行い、曖昧な点を協議・確認し、結果については解釈確認書などを取り交わします。

4 直接協定の締結

直接協定とは、選定事業者による P F I 事業の実施が困難となった場合又はその恐れがある場合などに、公共による P F I 事業契約の解除権行使を融資金融機関が一定期間留保することや、融資金融機関による担保権の設定・実行に関する取り決めを行い、融資金融機関の事業に対する一定の介入を可能（ステップ・イン・ライト）とするものであり、市と融資金融機関との間で締結します。

5 事業実施に関するモニタリング

契約が締結された後、民間事業者は契約書に基づき設計、建設、維持管理、運営を行い、市は民間事業者が提供するサービスが要求水準書等に照らし、適切であるかを判断するため、モニタリングを行います。

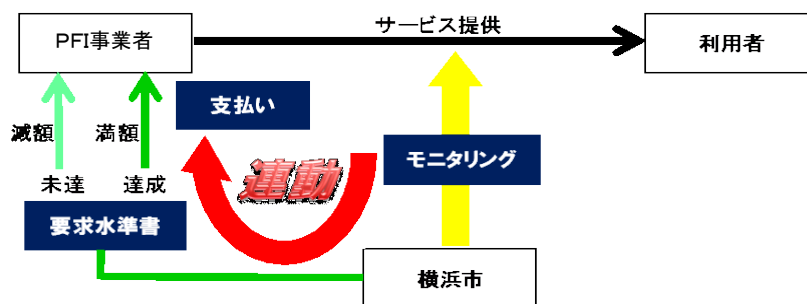
（1）モニタリングとは

市民サービス提供の長期的な確保を目的とし、P F I 事業者の提供するサービスが要求水準書等に規定されているサービスレベルを確保しているのかどうかを確認する手段です。モニタリングは単なる形式的なものではなく、公共サービスの水準の確保や事業の継続性を担保するための非常に重要な行為であるため、関係者は適切に対応することが必要です。

(2) モニタリングの前提

市は、「要求水準書」、「モニタリング」、「サービス対価の支払い」を連動させることで、PFI事業者自らが管理・改善・サービス向上できる仕組みとし、利用者への公共サービスの質を担保すること（サービス低下リスクをPFI事業者へ移転）を前提にしたモニタリングを行います。

したがって、「要求水準書」は、モニタリング内容の具体的な基準となることを認識した上で作成します。また、「モニタリング基本計画」は、「要求水準書」とともに作成・公表し、連動を図ることとします。



(3) モニタリングの手順

以下は、モニタリングの標準的な手続・手順を示したものであり、事業に応じて、追加・変更を行います。

ア 入札公告まで

市は、要求水準書の提示と合わせて、モニタリングの枠組みを示すために、モニタリング基本計画を策定します。

イ 契約締結後

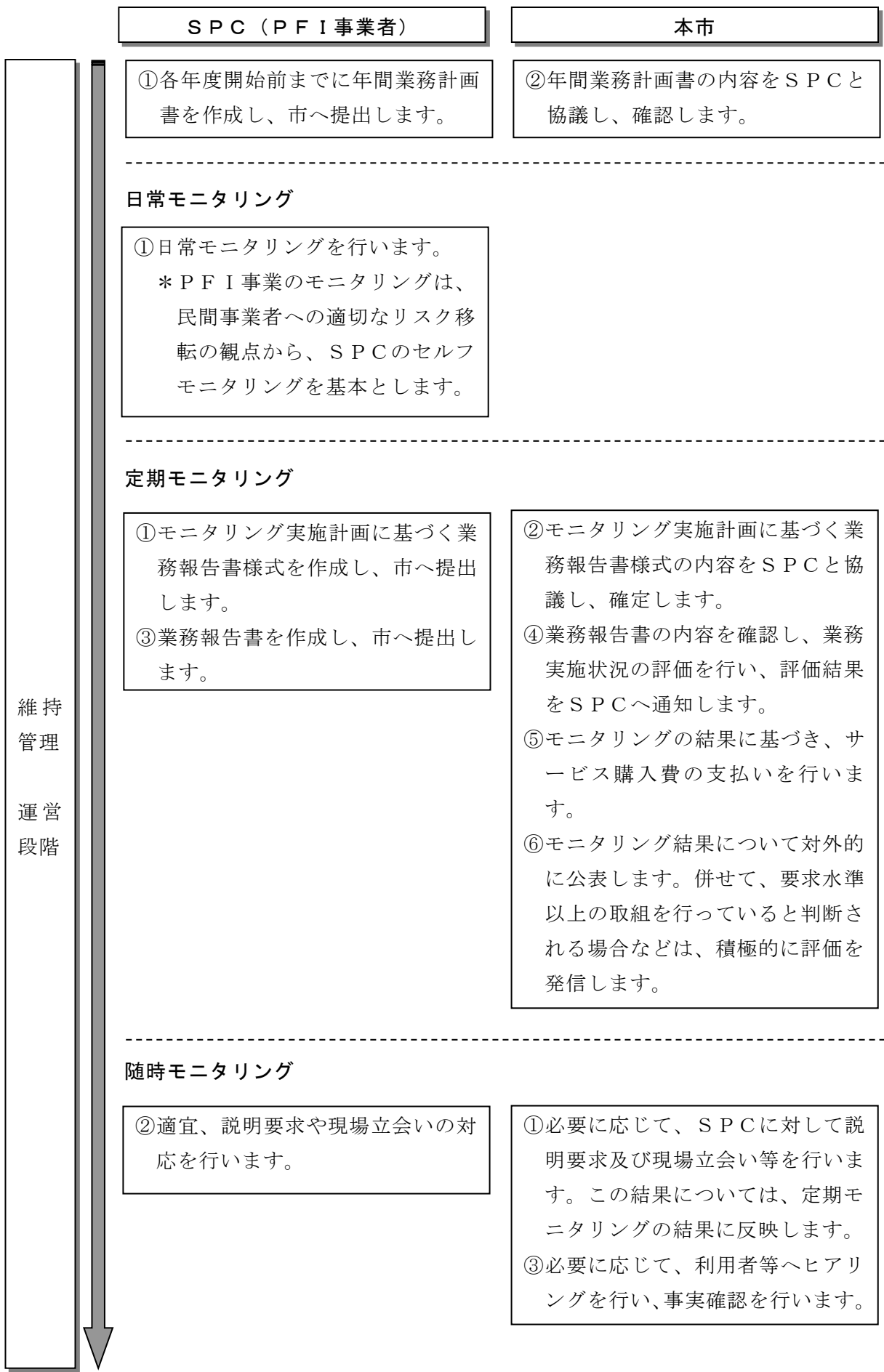
市とPFI事業者は協議を行い、モニタリング基本計画の内容を原則として、事業者の提案内容やそれに基づいて提示される業務仕様を踏まえて、モニタリング実施計画を策定します。

その際、要求水準書の未達成により、即時サービス対価の減額といったリスクを過度に事業者へ負担させるのではなく、事業者の事業継続の動機付けの観点からも、修復の機会を与えることが必要です。また、事業者の過度なリスク負担は、結果的にコスト増につながる可能性があります。

修復期間については、サービスの重要度を勘案し、それに応じて設定することが必要となります。

< 契約締結後のモニタリングフロー >

	SPC (PFI 事業者)	本市
設計 段階	<p>①設計段階の要求性能確認計画書及び報告書様式の作成を行い、市へ提出します。</p> <p>③（基本、実施）設計図書の作成を行い、市へ提出します。</p> <p>⑤設計段階の要求性能確認報告書を作成し、市へ提出します。</p>	<p>②設計段階の要求性能確認計画書及び報告書様式の内容をSPCと協議し、確定します。</p> <p>④（基本、実施）設計図書の内容をSPCと協議し、確認を行います。</p> <p>⑥設計段階の要求性能確認報告書の内容をSPCと協議し、確認を行</p>
	<p>設計協議は、基本的に施設所管課と設計企業担当で中心に進めることとなります。しかし、PFIのメリットは、維持管理・運営を見越した設計がなされることで、LCCの低減やより使い勝手の良い魅力的な施設整備が実現されることにあり、このためには、設計に維持管理・運営企業の意見・ノウハウが反映されることが重要です。SPCにおいて、設計企業以外の企業が意見を出来るような体制を構築することが望ましいです。</p>	
建設 段階	<p>①建設業務着手前、工事着手前に、建設段階の要求性能確認計画書及び報告書様式等の書類を市へ提出します。</p> <p>③建設段階では、計画書に基づく書類等により工事状況の報告をします。</p> <p>⑤完工検査を行い、検査調書や完工図書等と共に要求性能確認報告書等の書類を市へ提出します。</p>	<p>②建設段階の要求性能確認計画書及び報告書様式等の書類の内容を、SPCと協議し、確定します。</p> <p>④建設段階の要求性能確認報告書の内容をSPCと協議し、確認します。必要に応じて現場確認します。</p> <p>⑥要求性能確認報告書等の書類の確認等により、完工確認を行います。</p>
	<p>建設段階においては、設計の確認・モニタリングが完了しているため、設計図書どおりに施工されれば、基本的には要求性能を満たしていることとなります。このため、建設段階のモニタリングは、工事監理内容を確認することが基本となります。一方、工事監理者が監理を行わない事項は、建築主であるSPCのセルフモニタリングが基本となります。これらを踏まえたチェック項目を要求性能確認計画書で具体化することとなります。</p>	



ウ 横浜市民間資金等活用事業審査委員会への報告

契約締結後のPFI事業の進捗状況等について、PFI事業者の財務状況を含め、横浜市民間資金等活用事業審査委員会へ定期的に（毎年）報告し、客観的な意見等を聴取します。

（４）その他の留意点

PFI事業の一貫性や専門性を踏まえたモニタリングの必要性から、モニタリングのノウハウのある第三者に実務を担わせることも可能ですが、PFI事業自体は、本市が責任を持つものであり、事業担当課は主体的にモニタリングに関与し、サービスの品質確保をしなければいけません。

また、日常的に、PFI事業者・本市・金融機関の連携を図るため、定期的な連絡会議等を開催することも有効です。

指定管理者制度を併せて導入している場合は、条例に基づき、第三者評価を実施する必要があります。

6 PFI事業者の財務状況に関するモニタリング

事業担当課は、事業の全期間を通じて、PFI事業者から提出される監査済みの財務諸表（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、個別注記表 等）に基づき、PFI事業者の経営状況、財務状況等に関してモニタリングを行います。

財務状況のモニタリングについては、企業会計の専門知識等が必要になることから、経理担当課と連携して対応することや、ノウハウのある第三者と協力して実施するなどの対応策を、モニタリング開始前までに検討します。

なお、直接協定に基づき、PFI事業者へ融資等を行っている金融機関と連携しながらモニタリングを行います。

7 事業開始後の財務情報の適切な提供

PFI事業開始後、市の貸借対照表（バランスシート）へ、PFIの資産・負債等を適切に反映するとともに、PFI事業が占める資産・負債等の内訳を併せて公表します。

8 PFI手法効果検証

本市における今後のPFI事業等の実施及び当該事業の次期事業手法の検討に活かすことを目的として、維持管理・運営業務を含む事業はPFI事業の契約期間が終了する3～4年前に、維持管理・運営業務を含まない事業は事業終了後に、それぞれ当該事業をPFI方式により実施した効果についての検証を実施します。

具体的には、PFI方式で実施した効果や課題等について、事業担当課が主体となり「PFI事業実施報告書」を作成し、当該実施報告書と事業担当課及びPFI事業者へのヒアリングに基づき、横浜市民間資金等活用事業審査委員会が専門的かつ客観的な検証を行います。

横浜市民間資金等活用事業審査委員会は、検証結果と市への助言等を「PFI事業手法効果

検証に関する答申書」としてまとめ、市に答申します。市は、以下のページで同答申書を公表します。

また、効果検証を踏まえ、PFI事業終了後の次期事業手法の検討につなげます。

<横浜市 終了及び終了予定 PFI 事業に関する事業手法効果検証>

<https://www.city.yokohama.lg.jp/business/kyoso/public-facility/pfi/syousai/pfi-verification.html>

【参考】内閣府「PFI事業における事後評価等マニュアル」（令和3年4月）

《事後評価等実施段階》

PFI事業の事後評価の結果は、次期事業手法の決定のための重要な検討材料となることから、次期事業手法の検討期間を十分に確保することが重要です。次期事業手法として、PFI手法も視野に入れる場合は、概ね3年程度の検討期間（事業者選定手続きを含む）を要するため、事後評価等に向けた情報整理は、期間満了の4年程度前から着手し、約1年程度で事後評価の結果をとりまとめ、次期事業手法の検討材料とすることが想定されます。

9 次期事業手法の検討

PFI事業終了後の当該施設の維持管理・運営については、前述の効果検証を踏まえ、適切な手法を検討します。当初のPFI事業契約時点から事業環境が変化していることも想定されるため、その時点における政策目的や事業目的を考慮し、様々な可能性を含めて事業手法を比較検討します。（包括的民間委託、PFI-R方式など）

事業者選定にあたっては、新たに入札や公募を行い、改めて事業者を選定する方法や、PFI事業者であった民間事業者が継続して事業を行う方法などが考えられます。

なお、後者の場合、契約において、事業終了時の取扱いとして、事業の継続を定めておき、民間事業者の合意を得ておくことが条件となります。

10 事業終了

事業終了の手続きは、原状回復義務の有無や契約延長の可否、所有権の移転の方法など、契約に基づき行います。

事業方式がBOTの場合、本市に施設の引渡しが行われます。その際には、施設の状態（修繕状況等）が契約に定めていたものと一致する必要があります。引渡しは、無償譲渡の場合と有償譲渡の場合があり、後者については、譲渡価格の設定方法を契約で決めておく必要があります。

事業方式がBTOの場合でも、事業終了時の施設等の状態については予め定めておき、民間事業者から必要な書類等を引き継ぐ必要があります。

また、管理・運営面においても、事業終了後のサービス提供に支障がないように、適切な方法で引継ぎを行うことも必要です。

第10章 その他の留意事項

PFIを導入するには、地方自治法の規定をはじめ、次に掲げる諸制度に留意する必要があります。

1 WTO政府調達協定

地方公共団体（都道府県及び指定都市）等の行う建設サービス、物品の調達等の事業については、下記の基準額以上の場合には、「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（平成七年十一月一日政令第三百七十二号）」の適用を受けることになります。

なお、PFI契約は、施設の建設のみならず、維持管理及び運営を含むものであり、政府調達協定対象の役務と対象外の役務の双方を包含する混合的な契約となります。このような場合は、主目的である調達に着目し、全体を当該主目的にかかる調達として扱うこととされており、当該契約の全体の予定価格（主目的以外の物品等及び役務にかかる価額を含む。）が当該主目的の適用基準（下表参照）を超える場合に、特例政令の適用を受けることとされています。

<令和8年4月1日～令和10年3月31日>

	基準額（都道府県・指定都市の場合）
物品等の調達契約	4,000万円
特定役務のうち建設工事の調達契約	30億2,000万円
特定役務のうち建築のためのサービス、エンジニアリング・サービスその他の技術的サービスの調達契約	3億円
特定役務のうち上記以外の調達契約	4,000万円

※基準額は2年毎に見直しされるため、最新の数値を確認してください。

2 指定管理者制度とPFI

地方自治法上の「公の施設」の整備をPFIで実施し、その管理運営に指定管理者制度を導入する場合は、指定管理者制度の適用検討を実施方針前までに行い、実施方針においてその旨を公表する必要があります。指定管理者制度とPFIの関係、必要な議決事項、議決のスケジュール等については、総務省が「PFIと指定管理者制度について」（平成16年12月15日）として整理していますので、参照してください。

また、PFI事業者が施設の所有権を有する場合（BOT、BOO方式等）には、公の施設を設置するに伴って、住民に対して負う責務を全うするに十分かつ安定的な使用権原（賃借権等）を取得しておくことが必要となります。

なお、本市における指定管理者制度の適用にあたっての留意事項は、「横浜市指定管理者制度運用ガイドライン」を参照してください。

3 行政財産等の P F I 事業者への貸付け

行政財産については、地方自治法第 238 条の 4 第 1 項の規定により、私権の設定には制約がありますが、P F I 法第 69 条の規定により、次の特例が設けられています。

ア 地方公共団体は、必要があると認めるときは、P F I 事業の用に供するため、行政財産を P F I 事業者に貸し付けることができる。

イ P F I 事業に係る公共施設等と P F I 事業以外の民間収益施設等とを合築で整備する場合、必要があると認めるときは、行政財産である土地を、その用途又は目的を妨げない範囲で、P F I 事業者に貸し付けることができる。

また、地方公共団体は、貸付けを受けた事業者が、P F I 事業終了後も引き続き施設を所有し、又は利用しようとする場合で、必要があると認めるときは、行政財産である土地を、その用途又は目的を妨げない範囲で、この事業者に貸し付けることができます。その際、民法第 604 条並びに借地借家法第 3 条及び第 4 条の規定は適用されません。一方、地方自治法第 238 条の 2 第 2 項及び第 238 条の 5 第 4 項から第 6 項までの規定が準用されます。

4 補助金による支援

国の P F I 基本方針においては、「財政上の支援については、本来公共施設等の管理者等が受けることのできる支援の範囲内で、民間の選定事業者が受けられるように配慮すること」とされていますが、事業主体が民間事業者である P F I では、補助金交付の対象外となってしまうケースがあります。

P F I を導入しようとする場合には、事前に補助金交付の有無とその要件、今後の見直しの方向などについて、関係省庁と十分な調整を図る必要があります。交付の方法によって、V F M の算定にも影響があります。

5 税制上の支援

P F I により施設を整備した場合、従来方式では課税されなかった税が課税されたり、P F I の事業方式によっても課税される税が異なるなど、税制が P F I の推進や適切な事業手法の選択を妨げているという課題があります。

そこで、従来からの公共事業と P F I の格差を是正（イコールフットィング）し、民間事業者の P F I 参入意欲を高めるために、税制上の優遇策が拡充されつつあります。

【参考】地方公共団体が実施するPFI事業については、次のような税制特例措置が認められています。

(平成22年3月現在)

(1) 不動産取得税

PFI法に基づき、選定事業者が選定事業（いわゆるサービス購入型・BOT方式で、地方公共団体が法律の規定によりその事業等として実施するものに限る。）により整備する一定の家屋に係る不動産取得税について、当該家屋の価格の1/2に相当する額を価格から控除する課税標準を適用する。（地方税法附則第11条第25項） PFI法に基づき、選定事業者が港湾法に規定する無利子貸付けを受けて整備する特定用途港湾施設のうち、輸出入に係るコンテナ荷さばきを行うための家屋に係る不動産取得税について、当該家屋の価格の1/2に相当する額を価格から控除する課税標準を適用する。（地方税法附則第11条第26項） PFI法に基づき、選定事業者が政府補助を受けて整備する一般廃棄物処理施設の用に供する家屋に係る不動産取得税について、当該家屋の価格の1/2に相当する額を価格から控除する課税標準を適用する。（地方税法附則第11条第27項）

(2) 固定資産税及び都市計画税

PFI法に基づき、選定事業者が港湾法に規定する無利子貸付けを受けて整備する特定用途港湾施設のうち、輸出入に係るコンテナ荷さばきを行うための家屋及び償却資産について、固定資産税及び都市計画税の課税標準を価格の1/2にする。（地方税法附則第15条第48項） PFI法に基づき、選定事業者が政府補助を受けて整備する一般廃棄物処理施設の用に供する家屋及び償却資産について、固定資産税及び都市計画税の課税標準を価格の1/2にする。（地方税法附則第15条第49項） PFI法に基づき、選定事業者が選定事業（いわゆるサービス購入型・BOT方式で、地方公共団体が法律の規定によりその事業等として実施するものに限る。）により整備する一定の家屋及び償却資産について、固定資産税及び都市計画税の課税標準を価格の1/2にする。（地方税法附則第15条第51項）

(3) 特別土地保有税

公共施設等の建設を行うPFI事業の用に供する土地についての特別土地保有税を非課税とする。

(地方税法第586条第2項第1号の27)

*内閣府ホームページPFI事業導入の手引き「実務編3」より引用

6 法令の遵守

法令の遵守においては、要求水準書等において直接的に関与する法令を具体的に列挙します。特に、PFI事業者に対して、労働関係法規（労働基準法、労働組合法、労働安全衛生法、最低賃金法、労働者派遣法等）の遵守を強く求めることが必要です。

7 国のガイドライン等一覧

内閣府ホームページ (https://www8.cao.go.jp/pfi/hourei/hourei_index.html) に、P F I 関係法令及びガイドライン等が掲載されています。必要に応じて、これらを参照してください。

<関係法令>

- ・民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律
- ・民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律施行令
- ・民間資金等活用事業推進委員会令
- ・民間資金等活用事業推進会議令
- ・公共施設等運営権登録令
- ・民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律施行規則
- ・公共施設等運営権登録令施行規則
- ・株式会社民間資金等活用事業推進機構支援基準

<基本方針>

- ・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

<ガイドライン等> ※最新のものをご確認下さい

- ・P F I 事業実施プロセスに関するガイドライン
- ・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
- ・V F M (Value For Money) に関するガイドライン
- ・契約に関するガイドライン
- ・モニタリングに関するガイドライン
- ・公共施設等運営権及び公共施設等運営事業に関するガイドライン
- ・スタジアム・アリーナに係るコンセッション事業活用ガイドライン
- ・地方公共団体向けサービス購入型P F I 事業実施手続簡易化マニュアル
- ・PPP/PFI 導入可能性調査簡易化マニュアル～公共施設の空調整備・更新等事業を例として～
- ・PPP/PFI 事業民間提案マニュアル
- ・P F I 事業における事後評価等マニュアル

<基本的考え方>

- ・P F I 事業契約に際しての諸問題に関する基本的考え方（令和6年6月3日改正）
- ・P F I 事業契約との関連における業務要求水準書の基本的考え方（平成21年4月3日）
- ・公共施設の非保有手法に関する基本的な考え方（令和3年4月）
- ・指標連動方式に関する基本的考え方（令和4年5月）

横浜市PFIガイドライン

編集・発行 横浜市行財政局ファシリティマネジメント推進課

〒231-0055 横浜市中区本町6丁目50番地の10

(TEL) 045-671-3803 (FAX) 045-550-4036

(Eメール) gz-pfi@city.yokohama.lg.jp

発行年月 平成15年3月

改訂年月 平成18年3月(第2版発行)

平成20年4月(第3版発行)

平成22年4月(第4版発行)

平成23年5月(第5版発行)

平成24年4月(第6版発行)

平成26年4月(第7版発行)

平成28年2月(第8版発行)

平成31年4月(第9版発行)

令和3年10月(第10版発行)

令和5年4月(第11版発行)

令和6年11月(第12版発行)

令和7年4月(第13版発行)

令和8年4月(第14版発行)

本ガイドラインの内容の全部又は一部についての無断転載を禁じます。