

第2章 実施プロセス

2.1 PFI手法の導入手順

本市におけるPFI手法の導入については、実施プロセスを次の8段階に区分し、取組を進めることとします。

なお、本手順は現時点での法制度を基に定めたものであり、今後、法制度の変更等を踏まえ、必要に応じて内容の改善、充実を図っていきます。

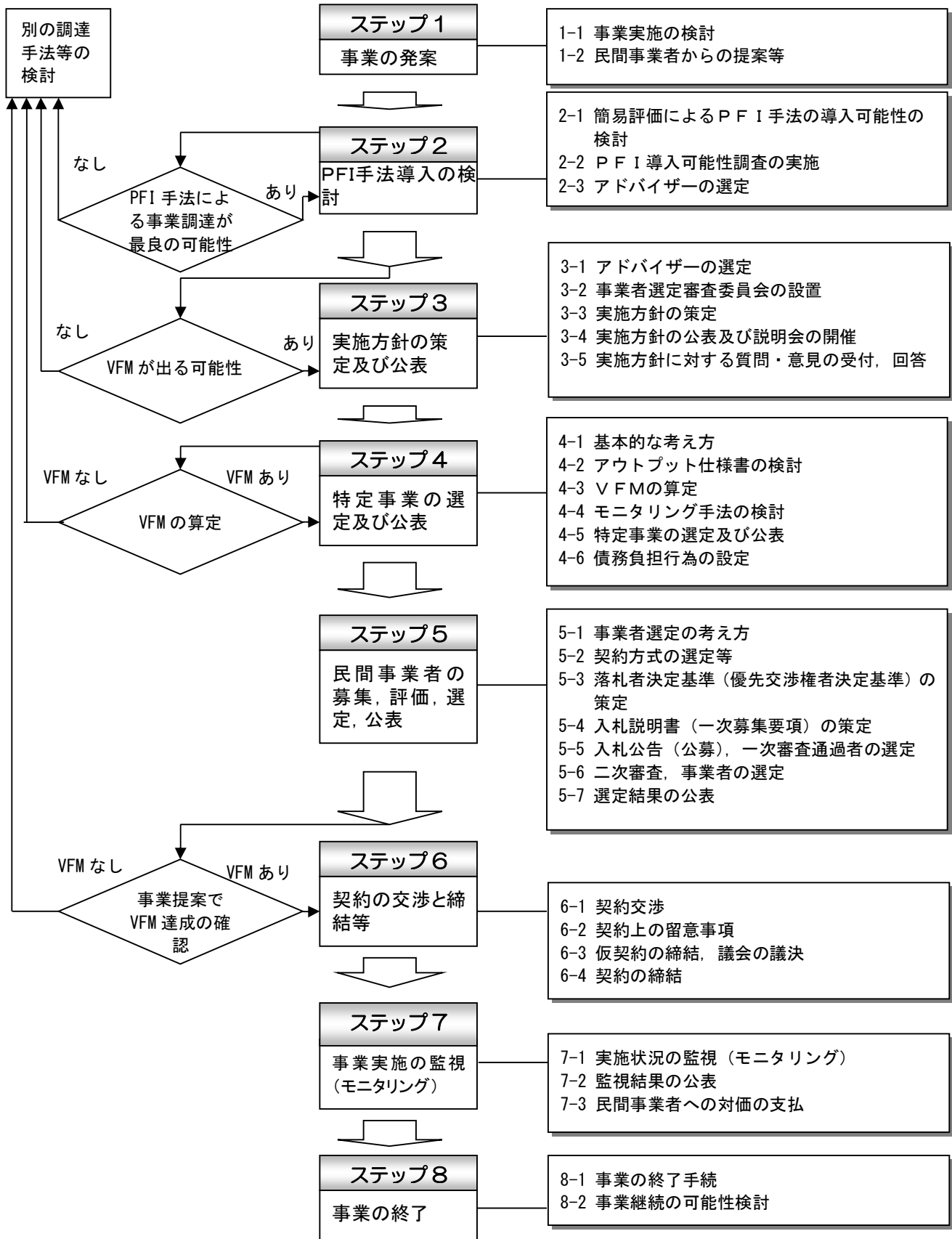
各ステップの概要

ステップ	概要	要
1	事業の発案	各事業部局が所管する公共サービスの現状、ニーズ、上位計画との整合性を確認しつつ事業計画を策定します。また、必要に応じて民間事業者からの発案を受け付けます。
2	PFI手法導入の検討	ステップ1で策定された事業計画に対して、PFI手法の導入を検討します。 まず、各事業部局が簡易的な手法によりPFI導入の適性を検討し、適性と判断された場合に、PFI導入可能性調査を実施することとします。
3	実施方針の策定及び公表	ステップ2においてVFMが出る可能性が高いと判断された事業に関して、PFI法に定める7つの項目を中心とする実施方針を策定し、公表します。
4	特定事業の選定及び公表	ステップ2のPFI導入可能性調査の内容を精査し、より精度の高い手法を用いてVFMを算定します。VFMが確認された事業をPFI法に定める「特定事業」として選定し、公表します。
5	民間事業者の募集、評価、選定、公表	「特定事業」について、民間事業者から事業提案を公募します。まず一次審査において、民間事業者の実施能力及び事業に対する基本的な考え方等を審査します。一次審査を通過した民間事業者から事業提案を受け付け、二次審査を通じて優先交渉権者（落札者）を選定します。
6	契約の交渉と締結等	優先交渉権者（落札者）と交渉のうえ、詳細な契約を締結します。
7	事業実施の監視（モニタリング）	民間事業者が設計、建設、運営といった一連の事業を進めていく中で、本市は事業の監視（モニタリング）を行います。民間事業者の提供するサービスが、契約で定められた水準を満たさない場合、民間事業者への支払を減額します。
8	事業の終了	契約に基づくPFI事業の終了に伴い、終了手続を行います。場合によっては、事業継続の可能性を検討します。

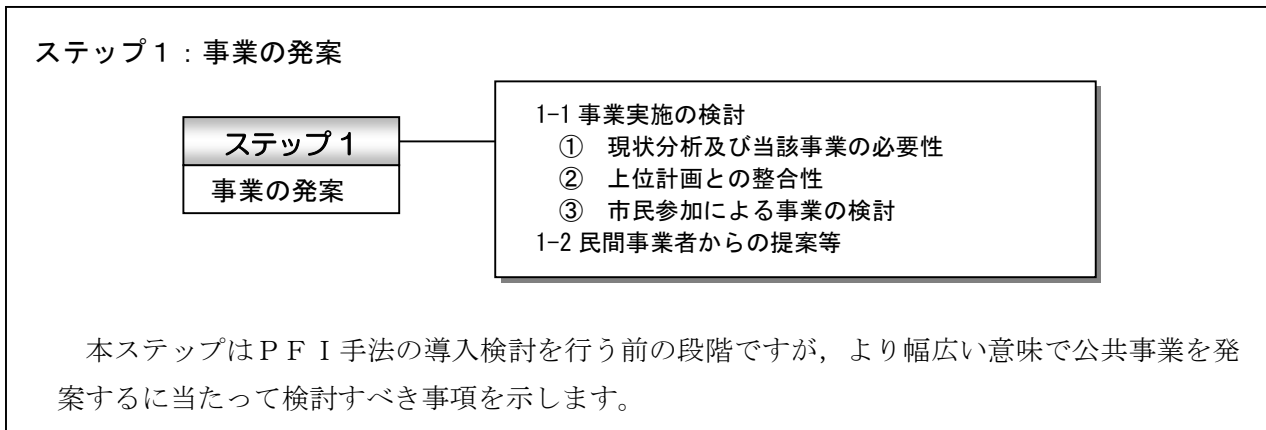
VFMの確認

ステップ

本市の主な検討項目



2. 2 P F I 手法の各ステップにおける検討内容



1-1 事業実施の検討

① 現状分析及び当該事業の必要性

各事業部局が所管する公共サービスの現状を十分分析し、公共サービスに対する市民ニーズ、必要性を把握します。その後、当該ニーズ等に応じた事業計画を策定し、本市の財政状況を踏まえ、その重要度、緊急度を勘案し、優先順位付けを行います。

なお、事業計画の策定に当たっては、従来どおり公共部門がすべての役割を担うべきか、民間にすべて任せるか、公共部門と民間で役割を分担するべきかなど、公共部門と民間との適切な役割分担を検討する必要があります。

② 上位計画との整合性

「はばたけ未来へ！ 京プラン（京都市基本計画）」に掲げられている計画であるかどうかなど、本市の上位計画と整合性の取れた事業とする必要があります。

③ 市民参加による事業の検討

事業の検討過程や、実施過程における市民参加の重要性を勘案し、事業の検討段階からワークショップ等を積極的に導入するなど、市民意見を効果的に事業に生かすようにします。

1-2 民間事業者からの提案等

第1章の基本方針に示されているように、P F I とは、公共施設等の設計、建設、維持管理及び運営に民間の資金や経営能力、技術的能力を活用することにより、効率的かつ効果的に公共サービスの提供を図る手法です。

平成23年のP F I 法改正により、P F I 法第6条に民間事業者からの実施方針の策定の提案（以下、「民間提案」という。）が創設されました。一方、内閣府の旧ガイドラインにおいて任意の発案（以下、「民間発案」という。）が存在しており、P F I 法改正後のガイドラインにおいても、民間発案は民間提案と同様に積極的に対応することが望ましいとされています。

そのため、民間事業者に行わせることが適切な事業については、できる限りその実施を民間事業者にゆだねるという原則を踏まえて、民間提案及び民間発案については、以下の点に留意し、事業実施部局が適切に対応します。

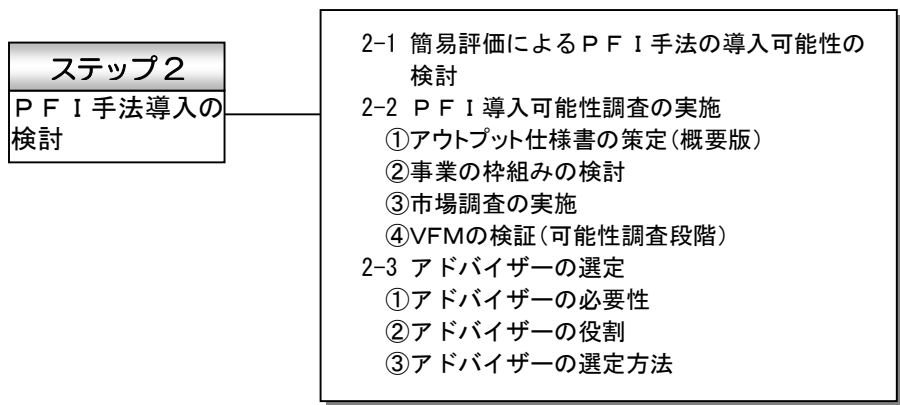
① 民間提案

- ・ 民間事業者は、民間提案を行う場合、特定事業の案、特定事業の効果及び効率性に関する評価の結果を示す書類その他内閣府令で定める書類を添える必要があります。
- ・ 事業実施部局において、民間提案を受けたときは、当該民間提案の趣旨を踏まえ、当該提案に係る公共施設等の整備等の必要性、実現可能性等及びP F I事業を活用することの妥当性、財政に及ぼす影響、他の手法による当該公共施設等の整備等の可能性等につき検討を行います。
- ・ 民間提案を行った民間事業者の権利その他正当な利益を損ねないように留意して当該民間提案を取り扱う必要があります。
- ・ 民間提案を受けて実施方針を定めることが適当であると認めるときは、その旨を、当該民間提案を行った民間事業者に通知した後、速やかに、実施方針の策定を行います。
- ・ 民間提案を受けて実施方針を定める必要がないと判断したときは、その旨を、当該民間提案を行った民間事業者に通知します。

② 民間発案

- ・ 民間事業者からの発案は、事業所管部局において事業計画として検討できる程度に達しているものを対象とし、単なる思いつき程度のものを含みません。
- ・ 民間事業者からの発案を受けたときは、公共性、ニーズ、優先順位等を評価し、P F I事業として実施することが適当であると認めたときは、実施方針の策定等の手続きを行います。
- ・ 民間事業者からの発案を受けて、相当の期間内に実施方針の策定又は変更に至らなかった場合には、その旨を発案者に速やかに通知します。

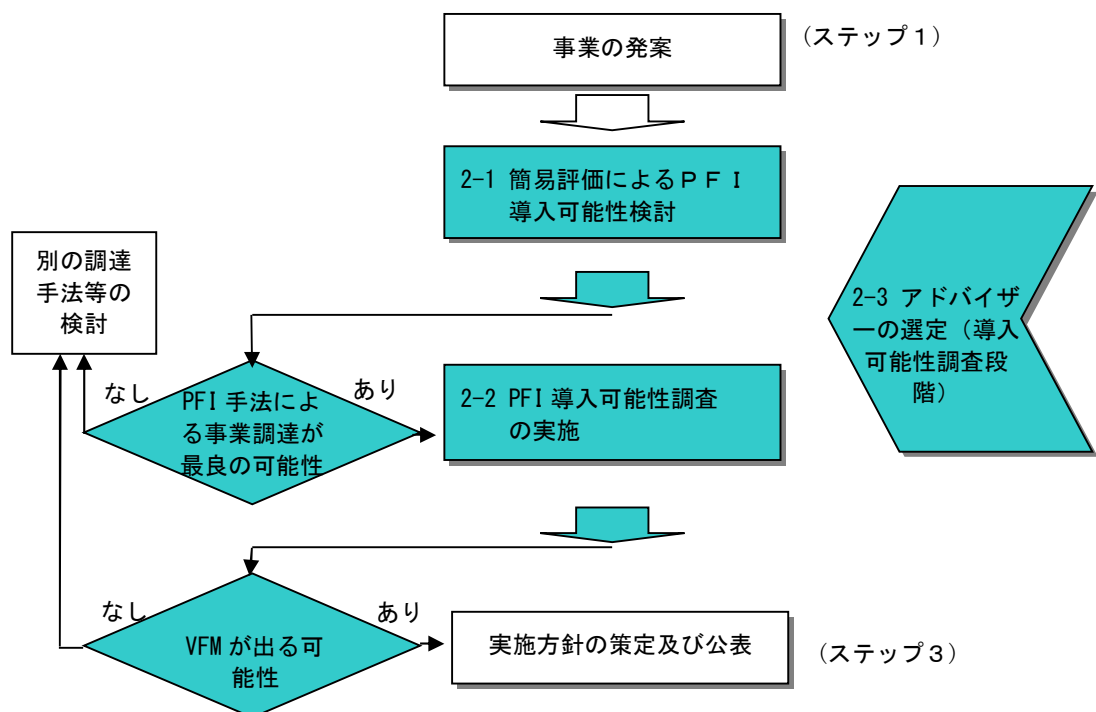
ステップ2：PFI手法導入の検討



本ステップでは、「ステップ1：事業の発案」においてニーズや上位計画との整合性が確認された事業に対してPFI手法を導入するかどうかの検討を行います。

まず、簡易的な手法（簡易評価）で検討を行い、PFI手法が最適な調達手法である可能性が高いと判断された場合に、PFI導入可能性調査を実施します。このPFI導入可能性調査を実施する場合は、必要に応じてアドバイザーを活用することとします。

PFI導入可能性調査の結果、PFI導入によってVFMが出る可能性が高いと判断された場合は、ステップ3の実施方針の策定に進みます。一方、VFMが出る可能性がないと判断された場合は、PFI導入の検討を中止し、その他の調達手法を検討することとします。



2-1 簡易評価によるPFI手法の導入可能性の検討

ステップ1において、早期に着手すべきものと判断された事業について、簡易評価によるPFI導入可能性の検討を行います。PFI導入可能性の簡易評価は、「第1章 基本方針 1.3 PFI事業の選定」(3)に示す①「PFI手法不適性の視点」に照らし、まず、PFI手法になじまないと考えられる事業を除外したうえで、②「適性検討の視点」によって当該事業がPFI手法に適しているかどうかを検討するものとします。

2-2 PFI手法の導入可能性調査の実施

上記2-1の簡易評価を行った結果、PFI手法の適性が見込まれる事業については、以下に示す手順に従ってPFI導入可能性の調査を行います。

調査項目	調査内容
① アウトプット仕様書の策定(概要版)	ステップ1で確認されたニーズ等を反映したアウトプット仕様書(概要版)を策定します。PFI導入可能性調査の段階においては、そのアウトプット仕様書(概要版)を参考に概算のPSCが算定できる程度のものが求められます。実際にはPSCの基になる従来方式で実施した場合に想定される事業概要(必要な部屋や床面積等)を固めたうえで、それをアウトプット仕様で書き直すのが一般的です(アウトプット仕様の基本的な考え方は、「第3章 手引 3.1 アウトプット仕様の考え方」を参照)。
② 事業の枠組みの検討	全体的な事業期間、事業計画等の枠組みを策定し、民間事業者に委託する事業範囲を検討します。
③ 市場調査の実施	民間事業者の当該事業案件への参入意欲や、事業内容に対する意見を市場調査によって把握します。同時にPFIを実施した際の事業費算定に参考となる情報の収集を行います。
④ VFMの検証(可能性調査段階)	<p>詳細なVFMの検証は、「ステップ4 特定事業の選定」の段階で行いますが、PFI導入可能性調査の段階においては、PFI手法の導入に向けての本格的な検討を行うことの適否を判断できるよう、VFMの概算を算定します(VFMの算定の考え方に関しては「第3章 手引 3.2 VFMの算定の考え方」を参照)。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ PSCの算出(簡易的方法による) <p>PSCは、従来方式で実施した場合に掛かる基本コスト(設計、建設、維持管理、運営費等)にリスク調整額を加算したものです。基本コストは、アウトプット仕様書概要に基づき、従来方式で行った場合を想定し、その概算費用を算定します。</p> ・ PFI手法による事業費の算出(簡易的手法による) <p>PFIを実施した場合に想定される事業費は、市場調査等により推定しますが、可能な限り根拠を示すことができるデータ及び手法を用いることが重要です。</p> ・ リスク分析(簡易的手法による) <p>当該事業におけるリスク分析を行います。PFI導入可能性調査の段階においては、詳細な定量化は行わず、簡易的な手法を用います。また必要に応じて、本市の関連部局の担当者、アドバイザー等から成るリスクワークショップを開催します(リスク分析の考え方に関しては「第3章 手引 3.3 リスク分析の考え方」を参照)。</p> ・ VFMの評価(可能性調査レベル) <p>従来型手法により事業を実施した場合に必要なとされる事業総額を算出し、それを現在価値に換算したPSCと、PFIを導入した場合に必要なとされる事業総額を現在価値に換算したものの差額を算定し、VFMを検証します。</p>

2-3 アドバイザーの選定

① アドバイザーの活用

PFI導入可能性の調査の実施に当たっては、必要に応じてアドバイザーを活用することとします。事業案件の規模、複雑性等により、必要なアドバイザー及びアドバイザーへの委託内容が異なるため、事業案件ごとに十分検討したうえで選定することが重要です。

なお、ここで選定するアドバイザー契約は、あくまでも可能性調査を検討するものであり、「ステップ3：実施方針の策定及び公表」以降のアドバイザー契約とは区別されます。

② アドバイザーの役割

アドバイザーの役割は、事業案件の規模、複雑性等によって様々ですが、一般的には以下の例に示すような項目が挙げられます。

アドバイザーの役割例

- 事業の枠組みの構築
- 事業計画の策定
- リスク分析（簡易手法）
- VFMの算定（可能性調査段階）
- PSCの算定（簡易方法）
- アウトプット仕様書（概要版）の策定
- 法的課題の整理 等

③ アドバイザーの選定方法

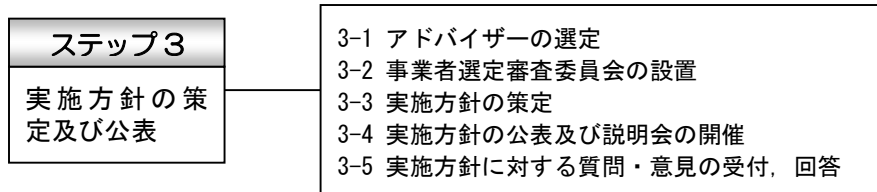
アドバイザーの選定方法には基本的に、アドバイザーの実施能力や提案内容を重視したプロポーザル方式随意契約を使用します（プロポーザル方式随意契約に関しては、ステップ5の5-2（2）公募型プロポーザル方式による随意契約を参照）。これは、優れたアドバイザーの活用がPFI事業におけるVFMを最大限に高めるうえで極めて重要であると考えられるためです。

選定基準は、事業の特性に応じて検討する必要がありますが、一般的には以下の例に示すような項目が挙げられます。

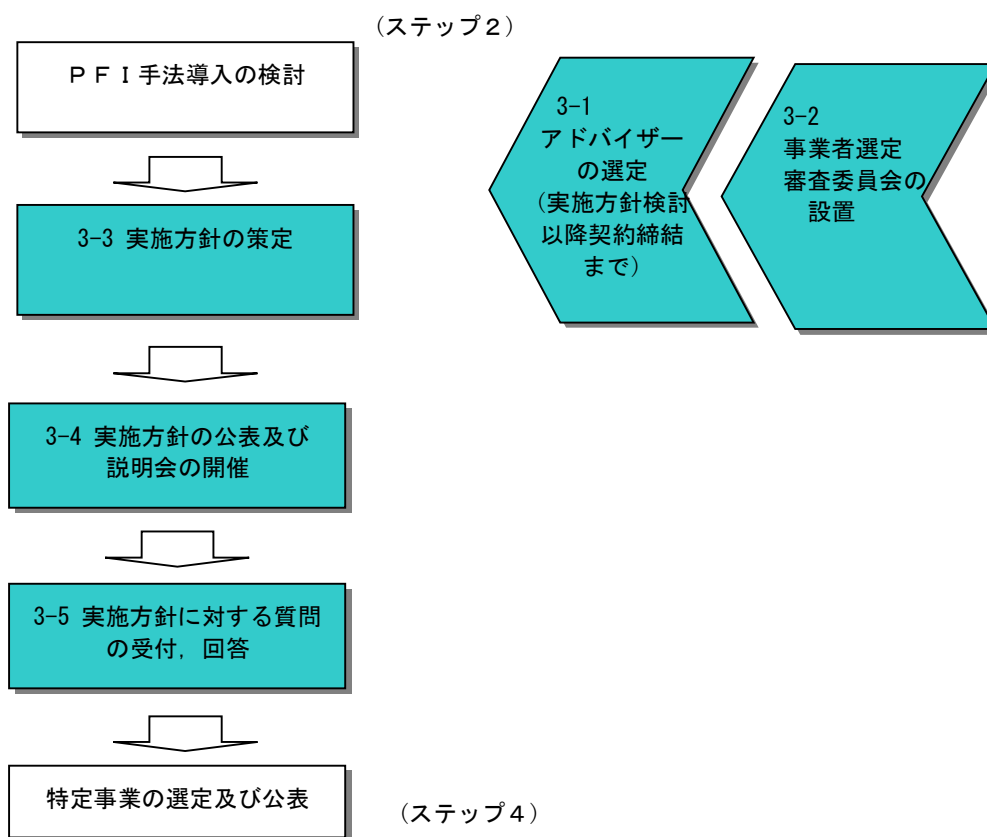
アドバイザーの選定基準の項目例

- 調査の実施方針
- 調査手法
- 課題に対する認識
- 担当者の能力及び経験
- アドバイザーのPFI類似案件の経験
- アドバイザーの支援体制
- 当該アドバイザーの他都市、他案件の評価
- 利益相反の有無 等

ステップ3：実施方針の策定及び公表



本ステップにおいては、「ステップ2：PFI手法導入の検討」においてPFIの導入によりVFMが出る可能性が高いと判断された事業に対して実施方針を策定し、その公表を行います。「実施方針の策定」とは、公共施設等の管理者等が、当該事業をPFI法に定める「特定事業」として選定し、民間事業者の選定を行おうとする際に、その実施に関する方針を定めることです。



3-1 アドバイザーの選定

(1) アドバイザーの必要性

P F I 手法の導入に当たっては、従来手法とのコスト比較によるV F Mの算定やリスク分担を含む複雑な契約など、法務、技術（建設、運営等を含む。）、金融など様々な領域の専門性が求められ、事業計画の検討、費用対効果などP F I 事業の実施の妥当性を綿密に検討することが必要となります。

また、民間の参入意欲が働く事業の枠組みを構築し、適切な競争状態の中で事業者の選定、交渉を行うことが、より良い事業の成立において最も重要ですが、このためにもこれらの専門的な知識や能力が不可欠です。

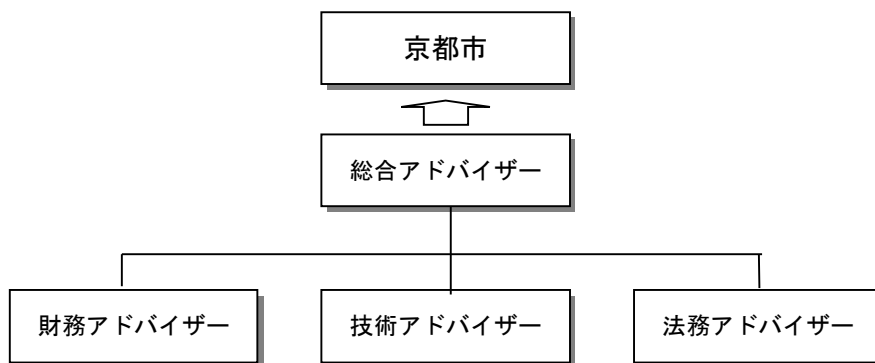
このため、専門知識を有するアドバイザーを活用し、的確な助言の下に手続を進める必要があります。

なお、ここで選定するアドバイザーは、P F I 導入可能性調査の段階で選定したアドバイザーに限られるものではありません。

(2) アドバイザーの役割

活用が想定されるアドバイザーとしては、通常、総合アドバイザー、財務アドバイザー、技術アドバイザー、法務アドバイザーが挙げられます。総合アドバイザーは財務又は技術アドバイザーが兼任し、必要に応じて他の専門家の協力を得つつ実施することが一般的です。

アドバイザーの実施体制例



アドバイザーには、実施方針の検討からP F I 事業の実施のために選定した民間事業者との契約締結までの期間において、次の業務などを委託します。

アドバイザーへの業務委託の項目例

- 事業の範囲，事業方式，資金調達等事業の枠組みの検討
- VFMの検討，評価
- 市場調査の実施
- 実施方針の作成，支援
- 事業者選定審査委員会の運営支援
- 特定事業の選定書類の作成，支援
- 募集要項の作成，支援
- 事業者選考，審査基準の作成，支援
- 質疑への回答作成，支援
- 入札関係書類の作成，支援
- 応札者の適格性の評価，入札提案書の評価の支援
- 契約条件の整理，契約書案の作成，契約交渉
- 広報活動の支援 等

(3) アドバイザーの選定の留意点

アドバイザーには、財務、法務、技術等の分野の知識や能力を総合的に活用できる業者を選定しなければなりません。

アドバイザーの選定に当たっては、競争性を確保する必要がありますが、業務の特殊性から、ステップ2と同様にプロポーザル方式を活用することが有効です。

選定されたアドバイザーは、当該事業に応募、参画しようとする民間事業者のアドバイザーになることは利益相反の観点から認められないことや、アドバイザーの関連企業が当該事業に応募、参画する場合には、秘密保持や公平さに対する信頼性を確保することに留意する必要があります。

3-2 事業者選定審査委員会の設置

PFI事業の推進に当たって、民間事業者からの提案の選定等に際して、透明性、公平性を維持するため、地方自治法第138条の4第3項の規定による条例に基づく附属機関として、事業者選定審査委員会を設置します。設置時期は事業の特性により柔軟に対応する必要があります。

事業者からの提案の効率性、実現性、資金計画の妥当性など、技術、経営、法務、金融などの審査に当たって各分野の専門性が求められます。

(1) 委員の構成

委員の構成はあらかじめ公表したうえで、評価の定量化や複数委員による評価を行うなど、評価の客観性を確保することが求められます。

なお、審査委員会を構成する外部委員は、総合評価一般競争入札を実施する場合に意見聴取が義務付けられている2名以上の学識経験者を兼ねるものとします。(地方自治法施行令第167条の10の2第4項，地方自治法施行規則第12条の3第2項)

(2) 所掌事務

おおむね次の項目について審査し、意見を述べるものとします。

審査委員会の所掌事務の例

- 事業者選定方式（契約方式）の検討
- 事業者の募集計画の検討
- 事業者の選定基準の検討
- 事業者からの提案の審査，評価
- 落札者（優先交渉権者）の選定 等

3-3 実施方針の策定

実施方針は，本市がPFI手法による実施に向けて具体的に検討を進めている事業の内容や民間事業者の募集方針等を明らかにするものであり，民間事業者によるPFI事業への参入の検討が容易になるよう，できる限り具体的に示す必要があります。

実施方針は，公表当初において相当程度の具体的内容を備えたうえで，事業内容の検討の進行に従い，順次詳細化して補完することも可能です。

実施方針において定める事項については，PFI法に7項目が掲げられており，具体的には，次に示すような内容が必要となります。

実施方針において定める必要のある7項目

記載項目	記載内容
1 特定事業の選定に関する事項	(1) 事業内容に関する事項 <ul style="list-style-type: none"> ● 事業名称 ● 公共施設等の種類 ● 公共施設等の管理者等の名称 ● 事業目的 ● 事業範囲 ● 事業に必要とされる根拠法令・規則，許認可事項等 ● 想定される契約形態 (2) 特定事業の選定に関する事項 <ul style="list-style-type: none"> ● 選定方法 ● 選定基準
2 民間事業者の募集及び選定に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ● 事業者選定の方法（公募型プロポーザル方式，総合評価一般競争入札） ● 選定の手順及びスケジュール ● 応募手続 ● 参加資格要件 ● 応募に係る提出書類 ● 審査・選定基準 ● 結果及び評価の公表

記載項目	記載内容
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	<ul style="list-style-type: none"> ● 予想される責任，リスクの分類及び公民間での分担 ● 要求されるサービス水準 ● 公共施設等管理者による支払に関する事項 ● 民間事業者の責任履行に関する事項 ● 事業実施状況のモニタリングに関する事項
4 公共施設等の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 ● 土地の取得等について公共施設管理者等が行う措置 ● 公共施設等の建設要件等
5 事業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における措置に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ● 事業継続が困難となった場合の対応措置
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	<ul style="list-style-type: none"> ● 国，府などから補助金等が得られた場合の措置 ● 民間事業者が，法制上，税制上並びに財政上及び金融上の支援を得るために協力する場合は，その方針 ● 市から民間事業者への補助金がある場合は，その方針

※ その他特定事業の実施に関し必要な事項として，以下の内容を記載することができます。

- 議会の議決に関する事項
- 情報公開の対象事項及び公開方法
- 環境保全への配慮・環境アセスメントに関する事項
- 公契約基本条例への対応に関する事項
- 入札の費用負担
- 実施方針に関する問い合わせ先

3-4 実施方針の公表及び説明会の開催

3-3で策定した実施方針を広報発表やインターネットを通じて公表します。また，当該事業に関心のある民間事業者に対し事業についての理解を深めるため，実施方針に係る説明会を開催します。開催の日程は，実施方針と併せて公表します。

3-5 実施方針に対する質問・意見の受付，回答

実施方針に対する意見を，民間事業者から幅広く受け付けます。質問を受け付ける場合には，実施方針の内容に関するものに制限し，回答内容を公表することを基本としますが，応募者の特殊な技術，ノウハウ等に係る質問，回答については，公表することにより，応募者の権利，競争上の地位その他正当な利益を侵害するおそれがあるものは公表しないよう配慮します。

(1) 質問受付, 回答

実施方針に記載した事業内容や公募方法について民間事業者の疑問点を解消するための質問を受け付けます。実施方針の公表から質問受付及び締切までの期間は、民間事業者が十分に検討できるよう配慮しなければなりません。

回答は、公平性、透明性を確保するため、その内容は、民間事業者の独自のノウハウに係る部分を除き、原則としてインターネット等を利用して公表します。

(2) 意見招請

事業を民間事業者にとって魅力あるものとするため、実施方針について民間事業者から意見を募ります。民間事業者から適切な意見を受けられるよう、質問回答から十分な期間を置いて実施します。

(3) 市場調査の実施

特定事業の選定に向けて、所要の情報を得るため市場調査を行うことが考えられますが、調査内容、方法によっては、当該事業に関する情報が特定の民間事業者のみに流出するおそれがあるため、調査を行う場合には配慮が必要です。

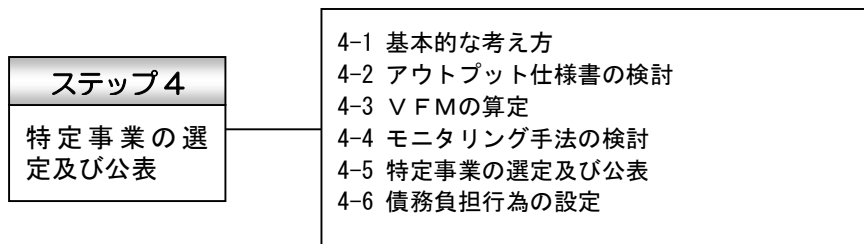
(4) 実施方針の見直しの検討及び公表

実施方針の公表後の民間事業者からの意見や市場調査等を踏まえ、特定事業の選定までに実施方針の内容（事業内容、リスク分担の在り方等）の見直しの要否を検討します。この作業は、事業の実現可能性を再確認し、民間事業者による競争や創意工夫を促すうえでも重要です。

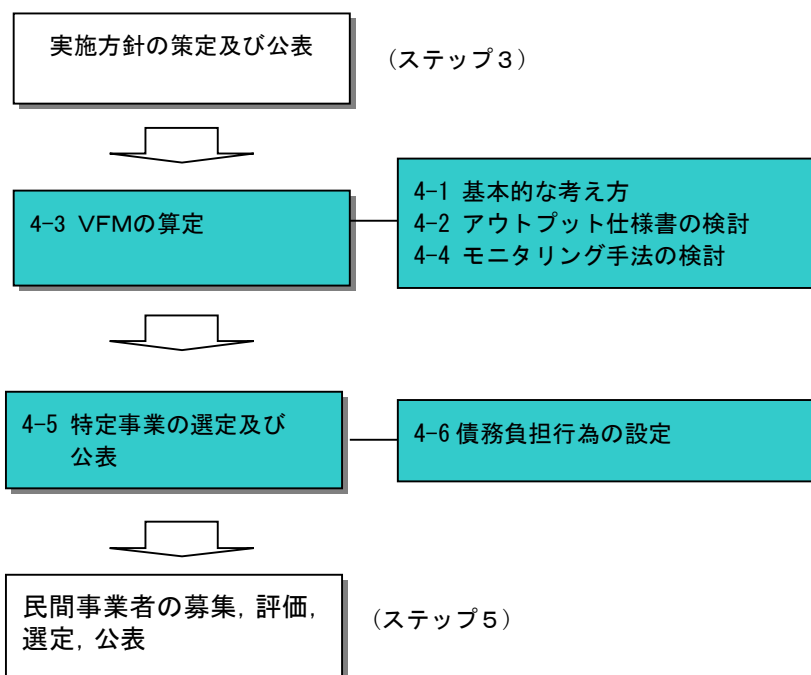
なお、民間事業者の参入意欲を高めるため、本市がリスクを過大に抱え込み、その結果としてPFIを実施する効果が低減しないように留意する必要があります。

3-3で示したように実施方針の内容を順次詳細化して補完した場合には、変更後の実施方針を遅滞なく公表します。

ステップ4：特定事業の選定及び公表



「特定事業の選定」とは、実施方針を策定、公表した事業について、PFI手法により事業化することを決定するものです。本ステップにおいては、「ステップ3：実施方針の策定及び公表」が行われた事業案件に対して、より詳細な事業の枠組みの検討、VFMの算定等を行ったうえで、特定事業を選定し、公表します。



4-1 基本的な考え方

特定事業の選定に当たっては、当該事業をPFI事業として実施することにより、公共施設等の設計、建設、維持管理及び運営が効率的、効果的に実施できるかどうか重要です。

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全体を通じた財政負担の軽減が期待できることや、財政負担が同一の水準にある場合において公共サービスの水準の向上が期待できることなどが、選定の基準となります。したがって、VFMの評価がその判断基準となります。

4-2 アウトプット仕様書の検討

これまでに検討してきたアウトプット仕様書を、特定事業の選定以降大きな変更がない程度にまで精度を高めます。アウトプット仕様書は、本市が要求するサービス水準の内容を定めるものであり、このアウトプット仕様書を基準として、P S C及びP F Iの想定事業費の算定を行い、その差額をもって特定事業の選定に必要なV F Mを検証するため、特定事業選定の後には大幅なアウトプット仕様の変更は困難であり、慎重に検討する必要があります。

4-3 V F Mの算定

特定事業の選定を判断するV F M評価は、ステップ2の「P F I導入可能性調査」において一度検証したV F Mを、民間事業者からの意見や市場調査、4-2のアウトプット仕様書により変更、詳細化した内容等を加味したうえで、導入可能性調査段階よりも綿密に、次の手順により算定します（V F Mの算定方法の詳細は「第3章 手引 3.2 V F Mの算定の考え方」を参照）。

V F Mの算定方法

項 目	内 容
1 P S Cの算定	従来方式により本市が直接実施する場合の基本コスト（設計費，建設費，維持管理費，運営費等）を算定します。
2 P F Iの想定費用の算定	P F Iで実施する場合の本市の負担額を算定します。主として市場調査等に基づき推定しますが，可能な限り対外的に明確な根拠を提示できるデータや手法を用いることが求められます。
3 民間事業者へのリスク移転調整	民間事業者に移転されるリスクについてできる限り合理的な方法でリスク金額を算定し，勘案する必要があります。
4 財政負担の見込額	将来の費用と見込まれる財政負担の総額を算出し，これを現在価値に換算して評価します。財政上の支援に係る支出，民間事業者からの税収その他の収入等が見込まれる場合においては，これらを適切に調整したうえで，P S CとP F Iの想定費用を比較検討します。
5 総合評価	1から4までの評価を踏まえて，従来手法とP F I手法による場合を総合的に比較して，V F Mを判断します。

注) 以上の算定手順は，その多くが同時進行で行われます。また内容に関しても，事業内容等により異なります。

4-4 モニタリング手法の検討

提供されるサービスの水準を本市が監視し，民間事業者の確実な履行を確保するための手法と，サービスの質に応じて本市による支払を減額する仕組みを検討します。民間事業者への支払方法や民間事業者に課すペナルティについては，その考え方をあらかじめ募集要項において事前に示すことが必要となります。

また，当該支払方法やペナルティについて，民間事業者が提案できるものとして募集の際にあらかじめ明示したうえで，民間事業者の選定の際の評価項目とすることも考えられます。

4-5 特定事業の選定及び公表

(1) 特定事業の選定

4-3におけるVFMの算定結果を踏まえ、PFI手法にVFMが生じると判断される場合には、特定事業の選定を行います。PFI手法にVFMが生じないと判断される場合には、事業内容や、リスク配分等を再検討することが考えられますが、結果としてPFI手法ではVFMが出ないことが明白になった場合には、PFI手法の導入検討を取りやめます。

(2) 特定事業の公表

特定事業の選定を行った場合には、その結果を評価の内容と併せて速やかに公表します。

また、特定事業の選定を行わないこととした場合も、同様に公表します。

ア 財政負担の見込額

前記4-3「4 財政負担の見込額」については、原則として公表することとしますが、当該見込額を公表することにより、その後の入札等において正当な競争が阻害されるおそれがある場合等においては、当該見込額に代えて、財政負担の軽減の額又は割合の見込みのみを示すこととします。

イ 公共サービス水準の評価

公共サービスの水準について、定性的な評価を行った場合には、その評価の方法を含めて公表します。

4-6 債務負担行為の設定

PFIにおける契約は、複数年度にわたる契約であるため、予算で債務負担行為を定める必要があります。

(1) 債務負担行為の設定時期

債務負担行為は、入札公告前までに設定します。

債務負担行為の設定は、議会の議決を要するため、議会の開会時期等に留意する必要があります。

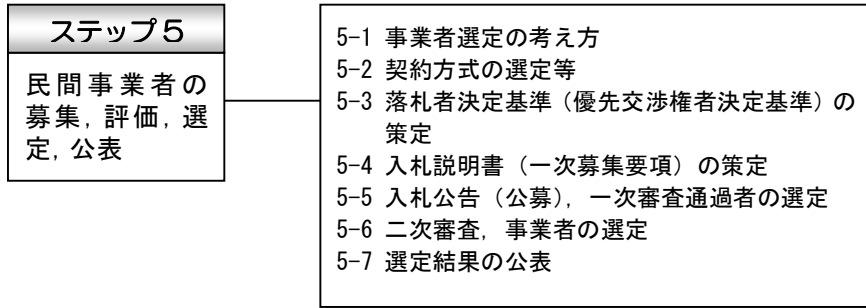
(2) 債務負担行為の設定額

債務負担行為の設定の基準となる金額については、VFM評価にて算出されたPFI事業の事業期間全体に係る事業費総額が基礎となります。

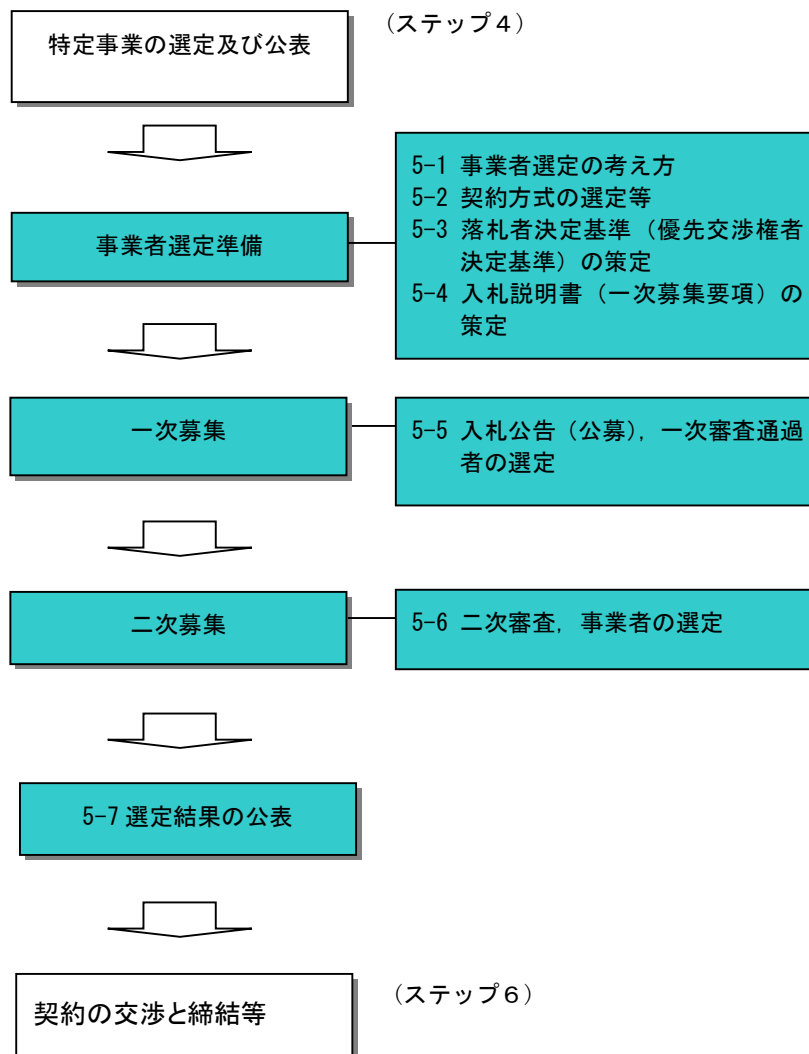
この際の事業費総額は、現在価値に割り引く前の実際の支払予定額によることになるので注意が必要です。

事業費総額には、物価や金利など将来の変動によって左右される要素を含んでいるため、これらを考慮して債務負担行為の設定額を決定する必要があります。予想を超える物価や金利の変動が生じた場合には、債務負担行為の限度額を変更する必要があります。この場合においても議会の議決が必要です。

ステップ5：民間事業者の募集、評価、選定、公表



本ステップにおいては、「ステップ4：特定事業の選定及び公表」が行われた事業案件に対して、民間事業者の募集を行い公募（入札）を実施します。そして事業者からの提案を審査し、優先交渉権者（落札者）を選定します。



5-1 事業者選定の考え方

民間事業者の募集，評価，選定に当たっては，次の点に留意して進める必要があります。

① PFIの原則（「第1章 基本方針 1.2 PFIの活用指針（1）イ」参照）である「公平性の原則」にのっとり競争性を担保しつつ、「透明性の原則」を確保したうえで実施すること。

② 民間事業者の創意工夫が発揮されるよう，性能発注によること。

提供されるべき公共サービスの水準を必要な限度で示すことを基本に，構造物や建築物の具体的な仕様の特定は必要最小限にとどめ，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にゆだねます。

事業によっては，例えば，建築物のデザインのような定性的な評価項目の優劣が民間事業者の評価選定の大きな要素となる場合には，当該部分のみを事前に公募等により決定したうえで，これを民間事業者を募集する際の仕様として提示することも考えられます。

③ 民間事業者の提案準備期間に要する期間の確保に配慮すること。

民間事業者が性能発注に対応する仕様や創意工夫を含めた長期の事業計画の検討を行う必要があることなどに配慮します。

④ 応募者の負担を軽減するように配慮すること。

募集内容に係る本市の意図が的確に伝わるよう，募集の際に契約書案や入札説明書等において契約条件の基本的な考え方をできる限り具体的に示すものとします。また，一次審査において，二次審査に進む民間事業者を数者程度に絞り込むなど，落札の可能性の低い民間事業者の入札準備費用が過大にならないよう配慮するものとします。

⑤ 京都市公契約基本条例に基づいて市内中小企業への発注及び労働者の適正な労働環境の確保に努めること。

PFI契約は「公契約」であるため，建設事業費がWTO協定に基づく基準額を超える場合を除いて，市内中小企業へ発注するよう努めるとともに，WTO協定に基づく基準額を超える場合であっても，構成員に市内中小企業を加えるように求めるなど，市内中小企業の受注機会の増大に努めるものとします。

また，民間事業者に対して，労働関係法令を遵守するとともに，PFI事業に従事する労働者の雇用の安定その他の適正な労働環境の確保並びに維持及び向上に努めることを求めるものとします。

5-2 契約方式の選定等

PFI事業者の選定方法は，公募の方法により行い，一般競争入札によることが原則とされ（PFI法第8条），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在り方，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鑑み，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（資料3「地方公共団体におけるPFI事業について」（平成12年3月29日自治事務次官通知））。

PFI事業の実施に向けた民間事業者の選定に当たっては，総合評価一般競争入札によることを原則とします。ただし，事業の性格によっては，公募型プロポーザル方式による随意契約によることも可能とします。そうした場合でも，できる限り，透明性，客観性，公平性の確保に努める必要があります。

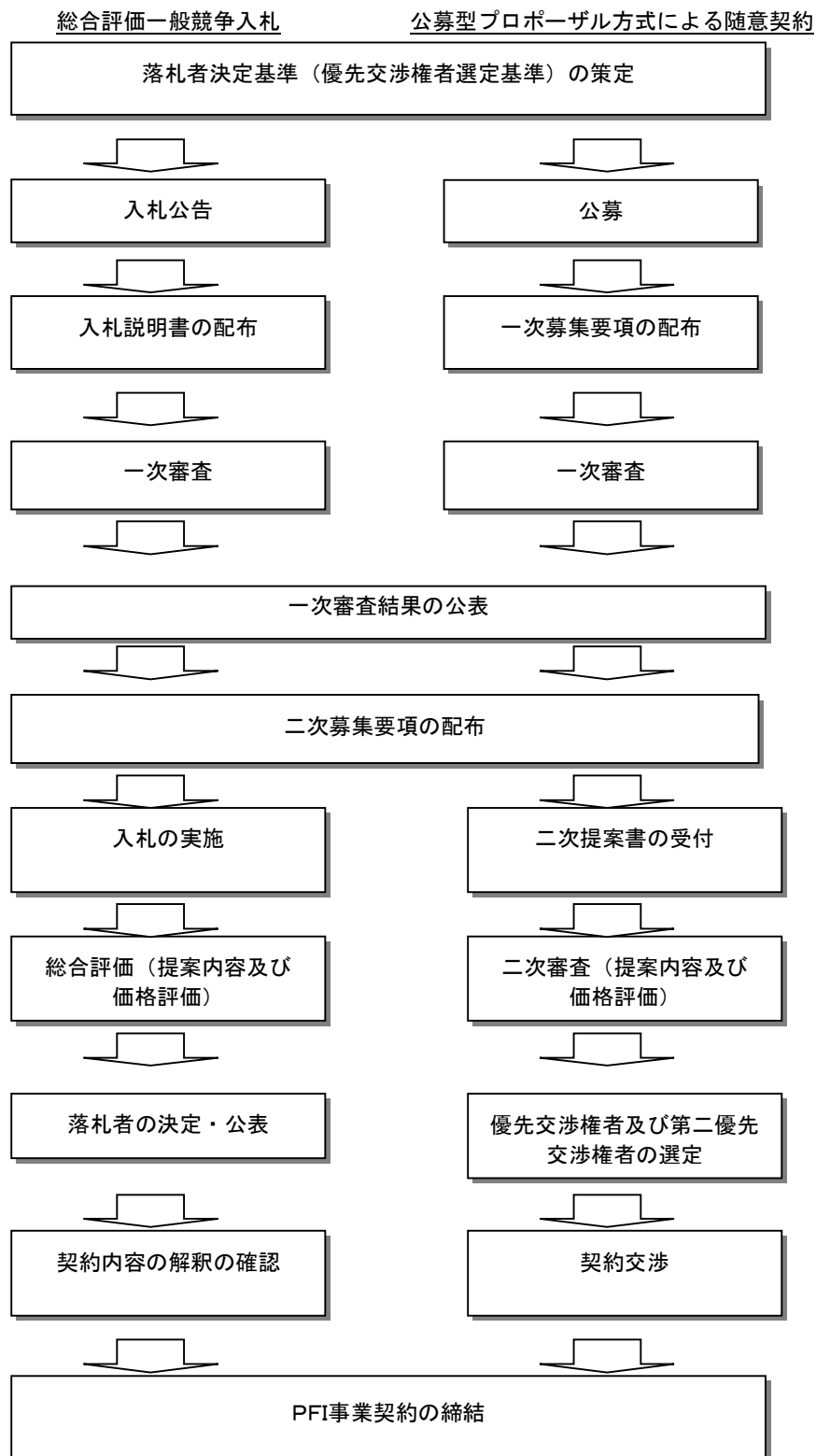
(1) 総合評価一般競争入札

競争入札により契約を締結する場合、予定価格の制限の範囲内において、価格だけでなくその他の条件（サービスの水準、環境への影響、安全性、耐用度等）も併せて、本市にとって最も有利な企画を持って入札に参加したものを落札者とする方法です。

(2) 公募型プロポーザル方式による随意契約

地方自治法施行令第167条の2第1項各号（p.83～85参照）に該当する場合は、公募型プロポーザル方式による随意契約が可能であり、特に事業内容が複雑で提案書の比較が困難と想定される場合で、提案内容の調整等について交渉が可能なものは、公募型プロポーザル方式による随意契約の方が向いていると考えられます。ただし、契約に当たっては自治事務次官通知第5に留意が必要です（資料3「地方公共団体におけるPFI事業について」（平成12年3月29日自治事務次官通知））。

(3) 総合評価一般競争入札及び公募型プロポーザル方式による随意契約における主な手続の流れ



5-3 落札者決定基準（優先交渉権者決定基準）の策定

落札者決定基準は、地方自治法により総合評価一般競争入札における落札者の選定に当たって地方自治法により定めることとされている基準であり、PFI事業者の選定に当たって透明性、公正性を確保するために設定し、公表するものです。

落札者決定基準は、実施方針、仕様書で示した本市が要求するサービス水準や価格、計画の実現性などの評価項目及びその配点を示し、民間事業者が入札を行うに当たって、どこに力点を置くべきかを検討する材料となります。

(1) 評価項目

数値により定量的に表示することとしますが、定性的に表示せざるを得ないものは、可能な限り詳細かつ具体的に記載するものとします。

事業により異なりますが、おおむね次のような項目が考えられます。

評価項目例

- 価格（ライフサイクルコスト）
- サービス水準、品質
- 事業計画の実現性
- 資金調達（確実性）
- 技術要因（安定性、革新性） 等

(2) 配点

評価項目の重要性や事業実施に当たっての必要性に応じて配点します。採点方法についても透明性を確保し、できる限り定量的に客観性を保って決定します。

5-4 入札説明書（一次募集要項）の策定

応募者の負担の軽減を考慮し、民間事業者が提案する事業計画が一定の性能を有しているかどうかの審査を事前に行い、当該事業を適切に実施できる能力を有する民間事業者のみが、より詳細な事業計画を作成して応募できる2段階による選定を行うものとします。

(1) 入札説明書（一次募集要項）の策定

記載項目の例としては次のようなものが挙げられます。

記載項目例
<ul style="list-style-type: none">● 当該事業の基本的な考え方● 当該事業の計画● 応募の条件等● アウトプット仕様書概要● 民間事業者の事業範囲● リスク分担案● 主要契約条件（支払方法等）● 審査体制・方法，選定基準● 民間事業者が提出する事前資格審査用書類一式の内容 等

上記の一次募集要項を受けて，民間事業者が提出する一次審査用の資料及び提案事項の例は次のとおりです。

提案事項例
<ul style="list-style-type: none">● 企業連合等の組織概要・役割分担● 参加企業の概要（事業内容・組織・財務諸表 等）● 参加企業のPFI事業の実績● 参加企業の当該案件の類似事業の実績● 当該案件における事業方針● リスク負担に係る基本的考え方● 資金調達方法（出資，ローン，債券発行） 等

(2) 一次審査基準の策定

前記（1）で示した一次審査用資料及び提案事項に関して，事業者選定審査委員会の意見を踏まえたうえで，一次審査基準を決定します。審査基準の視点としては以下の例が挙げられます。

一次審査の観点の例

審査項目	評価の観点
1 参加資格要件	<ul style="list-style-type: none">● 必要書類は，すべて提出されているか。● 参加資格要件をすべて満たしているか。● 虚偽記載はないか。
2 実施能力	<ul style="list-style-type: none">● 企業連合内での適切な役割分担ができていないか。● PFI事業に対する理解度は高いか。● 当該事業を実施するうえでの技術力は十分あるか。● 長期事業に参画する企業として財務能力は十分あるか。● サービス水準を一定に保つための，品質管理能力は十分か。

審査項目	評価の観点
3 事業内容の理解度	<ul style="list-style-type: none"> ● 民間事業者の提出する事業方針は、本市の考える方針に沿ったものであるか。 ● リスク分担に関する考え方は、本市の方針に沿ったものであるか。
4 資金調達能力	<ul style="list-style-type: none"> ● 当該事業への資金調達の方針は妥当か。

5-5 入札公告（公募），一次審査通過者の選定

（1）一次募集要項の配布

入札公告（公募）を広報発表やインターネットを通じて行い（WTO協定に基づく基準額を超える場合は契約公報による公告も必要），入札説明書（一次募集要項）を配布するとともに，落札者（優先交渉者）決定基準を公表し，入札公告（公募）後，説明会を開催します。また，事業参加に関心のある民間事業者は，一定期間内にその旨を文書で本市に提出することとします。これは，質問の受付を実際に事業参画を検討している民間事業者に限定することと，一次審査参画事業者を事前に把握することを目的とします。その後，速やかに一次審査の書類を提出させるものとします。

（2）質問の受付及び回答

事業参加に関心がある旨の文書を提出した民間事業者からの質問を受け付け，本市は質問に対してインターネット等を通じて回答することとします。

（3）一次審査通過者の選定，通知

一次審査書類を民間事業者から受け付け，事業者選定審査委員会において数者程度を一次審査通過者として選定します。審査においては，5-4（2）で定めた一次審査基準に基づいて行います。

また，一次審査通過者の選定結果を一次審査書類提出者に通知するとともに，インターネット等を通じて，選定理由等と併せて公表します。

5-6 二次審査，事業者の選定

（1）二次募集要項の策定

二次募集要項には，詳細なアウトプット仕様書や契約書案，落札者決定基準（優先交渉権者決定基準）が含まれます。以下ア～ウは，募集要項を策定するに当たっての中心的な作業ですが，多くの時間と労力を費やす必要があるため，スケジュールを策定する際には留意する必要があります。

ア アウトプット仕様書の決定

ステップ4において策定されたアウトプット仕様書を，「特定事業の選定・公表に関する意見受付」からの意見等を考慮に入れ必要に応じて修正を加えるとともに，より詳細なアウトプット仕様書を策定します。そして最終的に，二次募集要項の一部となるものとして決定します。

イ モニタリングと業績連動支払方法の決定

ステップ4において検討したモニタリング手法の詳細を検討し、当該事業に係る基本的なモニタリング方法の考え方を決定します。作成に当たっては、アウトプット仕様書を基準として、モニタリングと業績連動支払システムがどのように機能するか、その考え方を明確に示す必要があります。モニタリング方法の明確な考え方は二次募集要項の一部として民間事業者を示されます。（モニタリングと業績連動支払の基本的な考え方と仕組みに関しては「第3章 手引 3.6 業績連動支払の仕組み」を参照）

ウ 契約書案の策定

これまでに取り決めた、民間事業者のアウトプット仕様書、リスク分担、モニタリングシステム等を反映させた契約書案を策定します。PFI事業契約書の項目としては以下の例が挙げられます。

契約書案記載項目例

- 民間事業者のサービス内容
- 当事者双方の負う債務の詳細及び履行方法等
- リスク分担等
- 事業の終了時の取扱い
- モニタリングに関する事項
- 事業継続困難時の措置等
- 契約の解除条件等
- 融資金融機関等との間の直接交渉についての取決め
- 協定の疑義等の解消手続
- 上記のすべてを支える一般的取決め（表明保証及び誓約、税金、保険、契約上の地位の譲渡、秘密保持、紛争解決手続、準拠法、裁判管轄地等）

(2) 二次募集要項の配布

一次審査通過者に対して二次募集要項を配布します。

(3) 質問・意見の受付・回答

二次募集要項を配布した民間事業者から質問及び意見を受け付けます。質問に対して、インターネット等を通じて回答します。

(4) 民間事業者の提案書を受けての二次審査

民間事業者からの提案について、次のような視点から事業者選定審査委員会において評価を行います。

二次審査の観点の例

審査項目	評価の観点
1 設計	<ul style="list-style-type: none"> ● 本市の運営に対する要求にどの程度こたえているか。 ● 現地の地理的条件を十分引き出しているか。 ● 環境や開発計画の問題点を十分考慮したものであるか。 ● 設計上の理念を正しく認識し、設計に反映されているか。 ● 各部屋の隣接関係や連携が十分考慮されているか。 ● 施設や部屋の配置の柔軟性はあるか。 ● 本市の特殊な要求をどの程度満たしているか。 ● 仕様を示しているすべてのサービスを満たす設計になっているか。 ● 省エネや環境保護の考え方を反映したものであるか。 ● 提案された設計手法は信頼できるものか。 ● 既に他の事業で使用され、実現しているものか。 ● 設計内容は用地の困難さ（があれば）を十分に認識したうえで作成されているか。
2 建設	<ul style="list-style-type: none"> ● 提案された工法によって提案された期間内に完工可能か。 ● 建築コストは提案された予算の範囲内に収まるか。 ● 建設会社、保証人は予想される損害を賠償するに十分な財務力があるか。 ● 建設段階における管理体制は信頼のおけるものか。
3 運営	<ul style="list-style-type: none"> ● 提案された運営方法を実施することが可能か。 ● 提案された内容は予算の範囲内で調達することが可能か。 ● 設備更新コストの見積りは十分か。 ● モニタリング及び支払減額システムは適切か。 ● アウトプット仕様で規定したサービス水準を保つことができるか。 ● 仕様変更する場合のサービス料の設定方法は妥当か。 ● 前提条件が変わること生まれる利益の公民配分の考え方は妥当か。 ● 運営に従事する人員の資格等の能力は十分か。 ● 本市と運営管理会社の連絡体制は十分か。 ● 提案内容は法基準を満たしているか。 ● 効率的・効果的な運営手法となっているか。
4 資金調達	<ul style="list-style-type: none"> ● 資金は提案された条件で確実に調達することが可能か。 ● 資金調達に係る感度分析（注）は適切になされているか。 ● 資金提供者が取らないリスクについて、下請け業者などが取る用意があるか。その場合、下請け業者は十分な財務力があるか。
5 リスク分 担	<ul style="list-style-type: none"> ● 適切な公民のリスク配分がなされているか。 ● リスク軽減策等、リスク管理体制は十分か。
6 その他	<ul style="list-style-type: none"> ● 下請における市内中小企業の活用や市内産材等の利用促進がなされているか。

注) 感度分析：結果に重要な影響を与える可能性のある数値、例えば、資金調達における利子率等に関して、それが高くなったり低くなったりした場合に、資金調達コストがどのように変化するか検討すること。

5-7 選定結果の公表

事業者選定審査委員会の評価に基づいて、総合評価一般競争入札の場合は落札者を決定し、公募型プロポーザル方式の場合は第一優先交渉権者及び第二優先交渉権者を選定し、公表します。

(1) 民間事業者の選定を行った場合

民間事業者の選定を行ったときは当該事業者に通知するとともに、結果を速やかに公表します。

ア 選定した民間事業者の公表

公表に当たっては、評価基準及び選定方法に応じた選定過程の透明性を確保するため、必要な資料を併せて公表します。ただし、公開することにより民間事業者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのある事項を除きます。

イ 財政負担の縮減の見込額等の公表

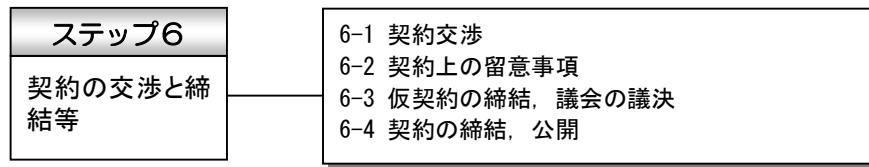
民間事業者の選定後、選定事業者の事業計画に基づく財政負担の軽減の見込額等についても公表するものとします。

(2) 民間事業者の選定を行わず、特定事業の選定を取り消す場合

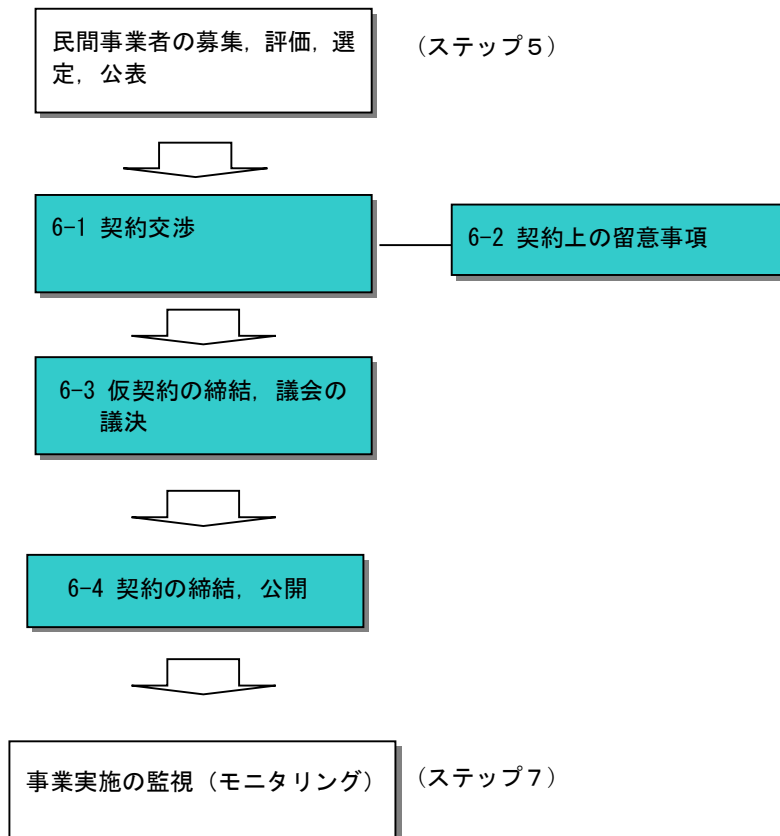
民間事業者の選定において、応募者がいない、又は財政負担の軽減が見込めない等の理由により、PFI事業として実施することが適当でないと判断した場合には、民間事業者の選定を行わず、特定事業の選定を取り消す必要があります。

特定事業の選定を取り消した場合には、判断の透明性を確保するため、その理由を所要の資料と併せて速やかに公表します。ただし、公開することにより民間事業者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのある事項を除きます。

ステップ6：契約の交渉と締結等



本ステップにおいては、「ステップ5：民間事業者の募集，評価，選定，公表」において優先交渉権者（落札者）に選定された民間事業者と契約条件等の交渉を行い，契約を締結します（公募型プロポーザル方式による随意契約の場合）。総合評価一般競争入札の場合は，選定された落札者と契約条件等の確認を行ったうえで，契約を締結します。



6-1 契約交渉

落札者（優先交渉権者）の提案内容と、二次募集要項で示したアウトプット仕様書等に定めるサービス内容との整合性等に関する交渉を行います。

公募型プロポーザル方式による随意契約の場合には、条件の変更を伴う交渉が可能ですが、総合評価一般競争入札による場合には、民間事業者が提案できるものとして募集の際にあらかじめ明示された事項や軽微な事項を除き、落札者の入札価格及び入札説明書等の示した契約内容について変更できないことに留意する必要があります。

また、公募型プロポーザル方式による随意契約の場合、優先交渉権者との契約が不調となったときには、引き続き第二交渉権者と交渉を開始します。

6-2 契約上の留意事項

契約は、事業に係る責任とリスクの分担その他当事者の権利義務を定めるものであり、次の事項等について具体的かつ明確に取り決める必要があります。

- ① 当事者の負う債務の詳細及び履行方法等
 - ・ 民間事業者により提供されるサービスの内容と質、サービス水準の測定と評価方法、本市が支払うべき金額と算定方法等
 - ・ 当事者が契約に違反した場合の事業の修復、債務不履行の治癒、当事者の救済等に係る措置
- ② 民間事業者の履行を確保するための本市による関与
 - ・ 本市によるサービス水準の監視、民間事業者からの定期的な実施状況報告及び公認会計士等の監査を経た財務状況報告等
 - ・ 事業に重大な影響を与えるおそれがある事態が生じた場合の民間事業者による本市への報告、専門家などの第三者による調査の実施等
 - ・ その他安全性の確保、環境の保全に対する検査、実施状況の監視など事業の適正かつ確実な実施の確保に必要な合理的な措置
- ③ リスク分担等（詳細は第3章参照）
 - ・ 想定されるリスクをできる限り明確化したうえで、当該リスクを最も管理できる者がリスクを負担する観点から、事業に係るリスクを公民で分担
 - ・ 合理的な手段で軽減又は除去できるリスクとして措置を講じるものの範囲、内容等
- ④ 事業が終了する場合の取扱い等
 - ・ 事業の終了時期、終了時における資産の取扱い等
- ⑤ 事業継続が困難になった場合の措置等
 - ・ 事業継続が困難となる事由と当該事由が生じた（生じるおそれがある）場合の責めに帰すべき事由の有無に応じた当事者の執るべき措置
 - ・ 事業破綻時における公共サービスの提供の確保に係る措置

⑥ 融資金融機関等との直接交渉に関する取決め

- ・ 事業破綻時において事業及び資産の処理について、本市と融資金融機関等が直接交渉することが適切であると判断される場合には、あらかじめ事業の形態に応じた適切な取決めを行います。

なお、これを受けて民間事業者が事業破綻した際に、新たな事業者に事業を継続させる措置を講じること等について、別途、本市が金融機関と契約を締結する必要があります（「第3章 手引 3.5 事業破綻」参照）。

⑦ 契約の解除条件等

- ・ 契約の解除条件となる事由の要件及び当該事由が生じた場合の当事者の執るべき措置

⑧ 契約の疑義等の解消手続等

- ・ 契約の解釈に係る疑義、契約に規定のない事項について係争が生じた場合の措置及び手続等

⑨ その他

- ・ 選定事業者が当該事業以外の事業に従事する場合で、当該事業に係る公共サービスの提供に影響を及ぼすおそれがあるときの影響を回避するために必要な措置等

6-3 仮契約の締結、議会の議決

契約交渉により選定事業者との間で契約内容が合意され、最終的な契約書案が策定された後、仮契約を締結します。

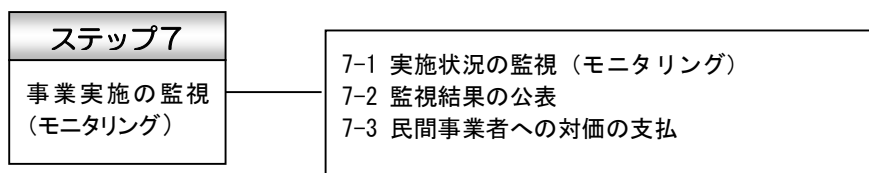
PFI事業における契約金額のうち、維持管理、運営等に関する金額を除いた施設等の買入れ又は借入れに要する経費が3億円以上となる事業については、選定事業者との契約の前に仮契約を締結し、PFI事業契約の締結議案を議会に提出し、その議決を得る必要があります（PFI法第12条）。

6-4 契約の締結、公開

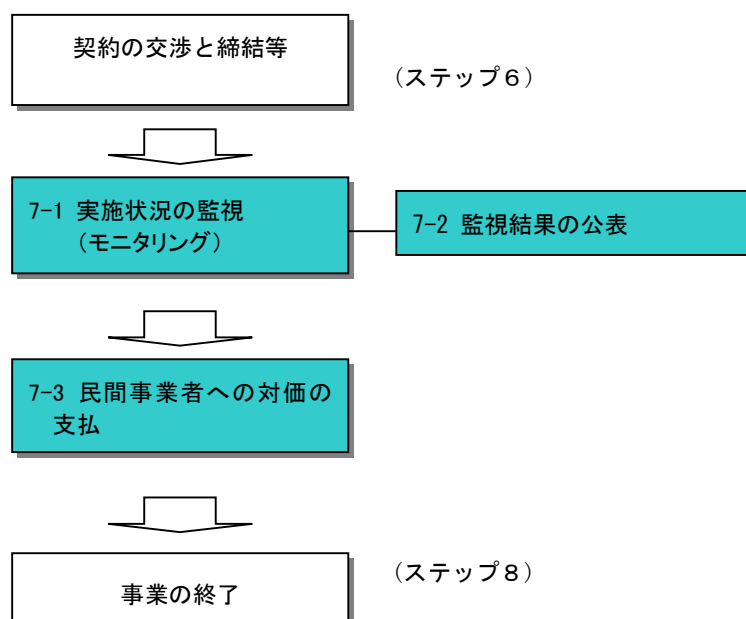
民間事業者と契約を締結し、締結した契約を公開します。ただし、公開することにより民間事業者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのある事項については、あらかじめ民間事業者と合意のうえ、これを除いて公表します。

また、民間事業者は、公契約基本条例に基づき、労働関係法令遵守状況報告書を提出するとともに、当該契約が公契約であること等を労働者に明らかにしなければなりません。

ステップ7：事業実施の監視（モニタリング）



本ステップにおいては、「ステップ6：契約の交渉と締結等」において締結された契約に基づき、民間事業者は設計・建設・維持管理・運営を実施し、本市は民間事業者から提供されるサービスや施設の維持管理や運営状況が適切であるかどうかを判断するため、事業の実施状況を監視（モニタリング）します。



7-1 実施状況の監視（モニタリング）

（1）基本的な考え方

事業の詳細な監視は、基本的には民間事業者が実施し、本市に定期的に報告するものとします。本市は、必要に応じて検査項目を設定し、専門家の活用を含めた検査を行い、モニタリングシステムが機能していることを確認します。

特に、民間事業者によるサービス提供の対価としての本市の支払額に影響する監視項目については、可能な限り内容や水準を数値化し、評価方法を設定して客観性を確保します（「第3章 手引 3.6 業績連動支払の仕組み」を参照）。

（2）監視方法

民間事業者と締結した契約に基づき、次のような監視を行います。

監視方法例

- 選定事業者から提供される公共サービス水準の監視
- 選定事業者からの契約等の義務履行に係る事業の実施状況に関する定期的な報告書の提出
- 選定事業者からの公認会計士等の監査を経た財務状況に関する報告書の提出
- 事業の実施に重大な影響を与えるおそれがある事態が生じたときには、選定事業者に報告を求めるとともに、第三者である専門家による調査の実施とその報告書の提出 等

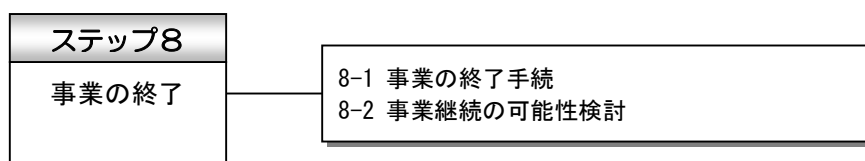
7-2 監視結果の公表

PFI事業の実施に係る透明性を確保するため、7-1による監視結果について、必要に応じて公表します。ただし、公表することにより民間事業者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのある事項については、あらかじめ民間事業者と合意のうえ、これを除いて公表します。

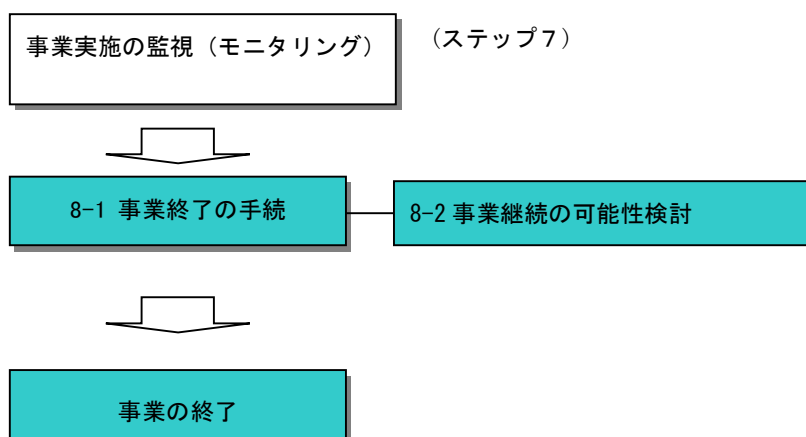
7-3 民間事業者への対価の支払

民間事業者との契約に基づき、民間事業者の提供するサービス水準に応じた対価を毎年支払います。

ステップ8：事業の終了



本ステップにおいては、当該事業の終了に伴う手続を行います。また必要に応じて事業継続の可能性を検討します。



8-1 事業終了の手続

契約に基づき、事業終了の手続を開始します。

事業方式がBOT（「第1章 基本方針 1.4 PFIの事業形態と事業手法による分類」参照）の場合、本市への施設の引渡しが行われますが、その際に施設の状態及び引渡価格等が検討課題となります。引渡しが無償の場合、法定償却期間が契約期間より長い場合には未償却高が残り、引渡し時に民間事業者に譲渡損が発生します。有償とする場合は、簿価又は収益還元法等を用いた時価で引き渡すなどの選択があります。

契約終了時に、本市が民間事業者から施設を時価で引き取ることによって、民間事業者が施設の質を高い水準で保つことを促す効果が期待できます。その場合、施設価値を正確に把握するため、契約終了前に施設診断等を実施することなどが有効と考えられます。

PFI実施の事業主体であるSPCは契約終了後は清算されます。

8-2 事業継続の可能性検討

契約において事業終了時の選択肢として事業の継続を定めている場合、民間事業者との再契約を行うことも可能となります。その際、新たに公募（公告）を行うなどの様々な選択肢が考えられるため、事業開始前にあらかじめ契約において具体的に取り決めておくことが必要です。