

多摩市版 P P P / P F I ガイドライン

令和 7 年 5 月改訂

目次

はじめに	1
1 多摩市の公共施設の更新問題とPPP／PFI手法導入の取組みについて	1
2 多摩市版PPP／PFIガイドラインの目的	2
3 多摩市における市民参画について	3
 第1部 PPP／PFIの概要	4
第1章 PPPの概要	4
1 PPPの基礎	4
(1) PPPとは	4
(2) 多摩市におけるPPPの考え方	4
2 PPPに含まれる手法	4
(1) PFI	4
(2) 指定管理者制度	12
(3) 公設民営方式	14
(4) 包括的民間委託	14
(5) 公募設置管理制度（Park-PFI）	16
(6) 公有財産の利活用	17
(7) 自治体アウトソーシング	17
(8) 連携協定（包括連携協定・個別協定）	18
第2章 優先的検討規程の概要	19
1 優先的検討規程とは	19
2 多摩市における優先的検討の開始時期	19
3 優先的検討の対象とする事業とその例外	19
(1) 優先的検討の対象とする事業	19
(2) 優先的検討の対象外とする事業	19
4 適切なPPP／PFI手法の選択	20
5 検討結果の公表	21
6 PFI導入を検討する視点	21
7 PFI推進にあたっての配慮事項	21
第3章 民間事業者からの提案	23
1 民間事業者との対話（マーケット・サウンディング）	23
2 民間事業者からの提案	23
3 PFI法第6条に基づく民間提案	24
(1) 提案の受付	24
(2) 検討の実施	24
(3) 検討結果の通知・公表	25
4 PFI法第6条によらない任意の民間提案	26

(1) 発案の受付	26
(2) 検討の実施	26
(3) 検討結果の通知	26
5 民間提案制度	26
(1) 事業要件	26
(2) テーマ型とフリー型	27
(3) 提案内容の審査	27
(4) 事業実施	27
(5) 所管課でフリー型の提案を受けた場合	28
6 民間事業者からの発案に対するインセンティブ	29
7 民間事業者からの提案募集窓口	29

第2部 PFIの導入検討と事業実施のプロセス 30

第1章 PFI導入検討における推進体制 30

1 庁内検討（市としてのPFI導入方針の意思決定体制）	31
(1) 施設所管課	31
(2) 行政管理課	31
(3) PFI調整会議	31
(4) 行財政改革推進本部	32
2 PFI事業審査委員会	32
3 アドバイザーの活用	32

第2章 PFI事業実施のプロセス 33

1 事業の発案	37
(1) 本市の事業立案	37
(2) 民間事業者からの発案	37
2 PFI導入可能性調査	38
3 実施方針・要求水準書（案）の策定、公表	38
(1) 実施方針の策定	38
(2) 要求水準書（案）の策定	38
(3) 実施方針・要求水準書（案）の公表	40
(4) 実施方針・要求水準書（案）に関する意見等の取扱	40
(5) 実施方針・要求水準書（案）策定の留意点	40
4 特定事業の評価・選定、公表	41
(1) 特定事業の評価・選定	41
(2) 特定事業の公表	42
(3) 特定事業の選定にあたっての留意点	42
5 民間事業者の募集、評価・選定、公表	42
(1) 民間事業者の選定方法	42
(2) 民間提案に対する評価	45

(3) 債務負担行為設定	45
(4) 募集要項の策定・公表	45
6 契約の締結	46
(1) 契約に明記すべき事項	46
(2) 議会の議決	46
(3) 契約の締結	46
7 事業の実施（モニタリング）	47
(1) 従来方式における監督・検査とPFI事業におけるモニタリングの違い	47
(2) 施設整備事業のモニタリング	48
(3) 維持管理・運営事業のモニタリング	48
8 モニタリング内容の評価・公表	49
9 事業の終了	50
 第3部 連携協定（多摩市と事業者との連携協定に関するガイドライン）	51
第1章 連携協定について	51
第2章 包括連携協定について	51
1 包括連携協定締結の要件・判断について	51
2 包括連携協定締結に向けた流れ	52
3 定例会議	52
4 包括連携協定の有効期間	53
5 包括連携協定の解除検討	53
6 その他	53

はじめに

1 多摩市の公共施設の更新問題と P P P / P F I 手法導入の取組みについて

現在、日本全国で人口減少や少子化・高齢化が進行し、国及び地方公共団体の財政の見通しが厳しくなる中、高度経済成長期に整備した多くの公共施設が更新時期を迎えています。公共施設の更新問題は、大規模改修等が必要な公共施設に対して十分な財源を充てることができず、施設の適切な維持管理が滞ってしまうことであり、全国的な問題となっています。国及び地方公共団体は、公共施設を現状のまま維持することが困難な状況に直面していますが、市民の安全を確保するとともに施設の長寿命化を図る取組を行う必要があります。

これらを実現するためには従来のような行政の力だけではなく、民間事業者のノウハウや資金力などの活用が不可欠です。P F I 事業は日本においては、平成 11 年に P F I 法が成立して以降、国、地方公共団体等での導入が進み、現在までの累計は、事業数 1,000 件を超え、事業費は約 9.3 兆円になります（令和 6 年 9 月時点。内閣府「P F I の実施状況」より）。内閣府に特別の機関として置かれている民間資金等活用事業推進会議が令和 6 年 6 月に改定した「P P P / P F I 推進アクションプラン」では、令和 4 年から令和 13 年までの 10 年間における P P P 及び P F I の事業規模目標を 30 兆円としています。

本市においても公共施設、インフラの更新等に多額の財政需要が見込まれる中、少子高齢化・人口減少に対応しつつ、限られた財源を有効活用しなければなりません。最適な公共サービスの提供を継続していくために、従来の行政サービスのあり方を見直し、行政による直営、民間活力の導入などサービスの質の向上や経費削減につながるにはどの手法が望ましいか検討することが求められます。

このような背景のもと、本市では「多摩市版 P P P / P F I ガイドライン」を改定し、P F I 手法をはじめとする P P P 手法の導入にあたり、積極的に検討するよう体制を整理しました。特に民間提案制度や、公共施設の整備における新たな事業手法、庁内体制・業務プロセス等について見直しを行い、民間事業者と連携した効率的な行財政運営の実施に向けて検討を進めていきます。また、引き続き利用者の目線に立った施設整備等を行うため、実施に当たっては市民意見の聴取や意見交換を十分に行い、丁寧な情報発信を継続して行います。新たな事業機会の創出や民間投資の喚起を図り、効率的に社会資本を整備するとともに、低廉かつ良質なサービスの提供を確保し、地域経済の健全な発展に寄与するよう進めていきます。

2 多摩市版 P P P / P F I ガイドラインの目的

P F I に対する考えを整理するため、本市が策定する「多摩市版 P P P / P F I ガイドライン」の具体的な目的は次のとおりです。

○ P F I 導入の検討対象とする公共事業の基準を設定する

公共施設の整備に対して P F I 事業としての適合性の程度をはかる基準を本ガイドラインで設定し、基準に該当する公共事業については、P F I 導入を検討します。

○ P F I 推進の組織体制を確立する

事業の発案、民間提案の窓口、P F I 手法検討及び事業の実施等について、庁内の役割分担を明確にします。また、P F I の導入及び事業化にあたっては、財政・契約・技術など幅広い分野に係わることから、庁内での連携体制をつくります。

○ ガイドラインを公表し、P F I 導入についての透明性を確保する

本市の P F I に対する考え、進め方を広く公表することで、一連の事務手続きの透明性を確保し、P F I に対する市民の皆さんのご理解をいただくとともに、民間事業者からの事業提案や事業参入を促します。

○ P P P 導入に向けた基準を設定する

公共施設の新築・更新はその後の管理運営手法の見直しの機会と捉え、一連の公共事業に対し指定管理者制度等 P P P 導入に向けた検討の実施を促します。

○ 民間事業者と対話を行う仕組みをつくる

地元企業などとの連携を図る観点から、“地域プラットフォーム”への参加など積極的に情報交換を行い、P P P / P F I 事業の検討を促します。

3 多摩市における市民参画について

○多摩市自治基本条例

多摩市自治基本条例は市が定める最高規範であり、市が定める計画策定等への市民参画を保障しています。これまでも市民ワークショップの開催やパブリックコメント、アンケート調査などを実施し、市民の皆さんとの積極的な意見交換に努めてきました。

公共施設のあり方は市民の皆さんを交えて検討すべきものです。これからも多くの市民の皆さんから意見を聴取します。情報は市公式ホームページやたま広報等で公開します。

<多摩市自治基本条例（抜粋）>

第 5 条

市民は、まちづくりに参画する権利を有します。

（１）市民は、まちづくりに関し、自らの意見を表明し、又は提案することができます。

（２）市民は、まちづくりに関し、市議会及び市の執行機関の保有する情報を知ることができます。

第 21 条

市民は、市の執行機関における計画の策定、実施及び評価の各段階に参画することができます。

第 22 条

市の執行機関は、市民の意見が市政に反映されるとともに、参画する機会が保障されるよう、多様な参画制度を整備しなければなりません。

第 23 条

市の執行機関は、前条の規定による参画する機会を保障するため、次の各号に掲げる方法のうち事案に応じて必要なものを用いるものとします。

（１）審議会、懇談会等への委員としての参画

（２）公聴会等への参画

（３）一定の課題について集団で検討作業を行うこと（ワークショップ等）への参画

（４）意思決定過程で素案を公表し、市民から出された意見・情報を考慮して決定する制度（パブリックコメント等）への意見表明

（５）アンケート調査等への意見表明

第 24 条

市の執行機関は、基本構想、基本計画及び各施策の基本となる計画の策定等を行うにあたり、前条第 1 項各号に掲げる方法を用いて、市民の参画する機会を保障するものとします。

第 1 部 PPP／PFI の概要

第 1 章 PPP の概要

1 PPP の基礎

(1) PPP とは

PPP (Public Private Partnership パブリック・プライベート・パートナーシップ) とは、公的主体と民間事業者が連携し、適切な役割分担のもと公共事業を実施する手法の総称です。

PPP には、PFI の他、指定管理者制度、公設民営 (DBO) 方式、包括的民間委託、公募設置管理制度 (Park-PFI)、公有財産の利活用、自治体アウトソーシングなどの手法が存在します。

(2) 多摩市における PPP の考え方

多摩市では、民間事業者の知恵やアイデアを活用し、利用者の目線に立ちながら、最少の費用で最大の効果を発揮する手法の導入を検討します。

2 PPP に含まれる手法

(1) PFI

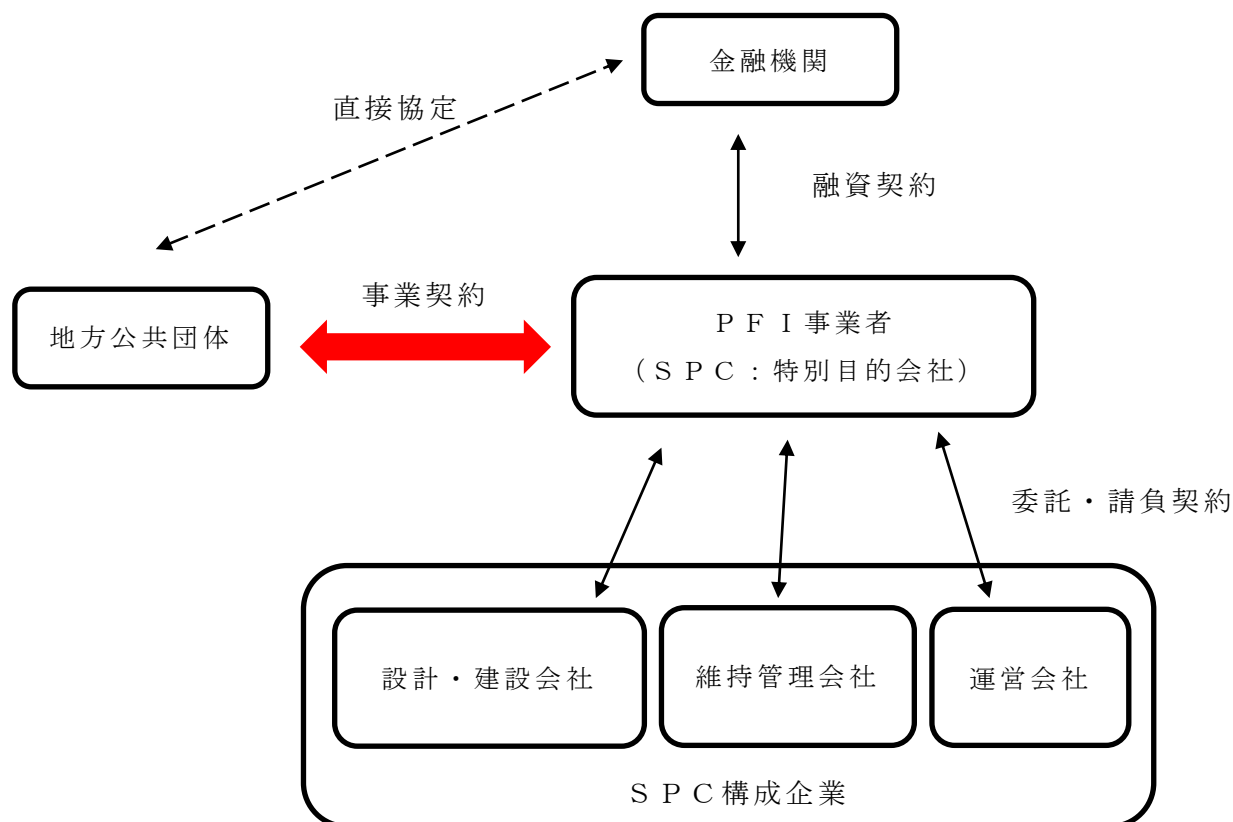
ア PFI とは

PFI (Private Finance Initiative プライベート・ファイナンス・イニシアティブ) 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・経営能力およ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 of 事業では、公共施設等の設計・建設・維持管理・運営等を、それぞれ個別に民間事業者に委託、または公的主体が自ら行っていましたが、PFI では、設計から運営までの全部または一部を一体的に民間事業者と契約して実施することができます。

イ PFI の事業スキーム

PFI 事業では、民間事業者が出資して設立するSPC (Special Purpose Company: 特別目的会社) が、発注者である地方公共団体等と契約し、事業を実施します。事業の実施に必要な資金 (建設期間中の設計・建築費など) は、SPC が金融機関から資金調達し、SPC に出資したSPC 構成企業への業務委託等によって各業務を実施します。

また、SPC によるPFI 事業の実施が困難になった場合に備えて、地方公共団体と金融機関はあらかじめ「直接協定」を締結します。SPC の破綻により、地方公共団体がSPC との事業契約を解除する前に、金融機関にその事業に介入する権利を与えることで、事業再建の機会を与えます。これにより、地方公共団体にとっては、急な公共サービスの停止を防ぐことができます。



ウ PFIの特徴

市と民間事業者との役割分担を明確にするとともに、民間事業者が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、求める公共サービスの質や量を性能発注で調達します。

市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になります。このため、市と民間事業者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します。

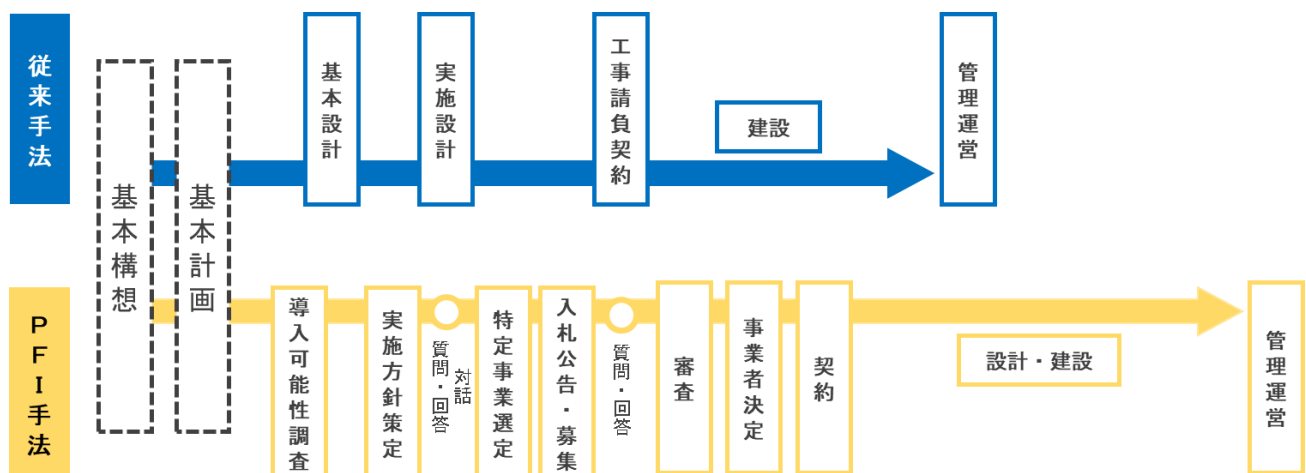
PFIでは、公共施設の建設、運営、維持管理、運営等を民間事業者に長期間委ねることが一般的です。長期・安定的な市民サービスの提供を確保していくために、市が要求水準書等で示したサービスを民間事業者が適切に提供しているかをモニタリングします。

エ 従来の公共事業手法との主な相違点

<手法の比較>

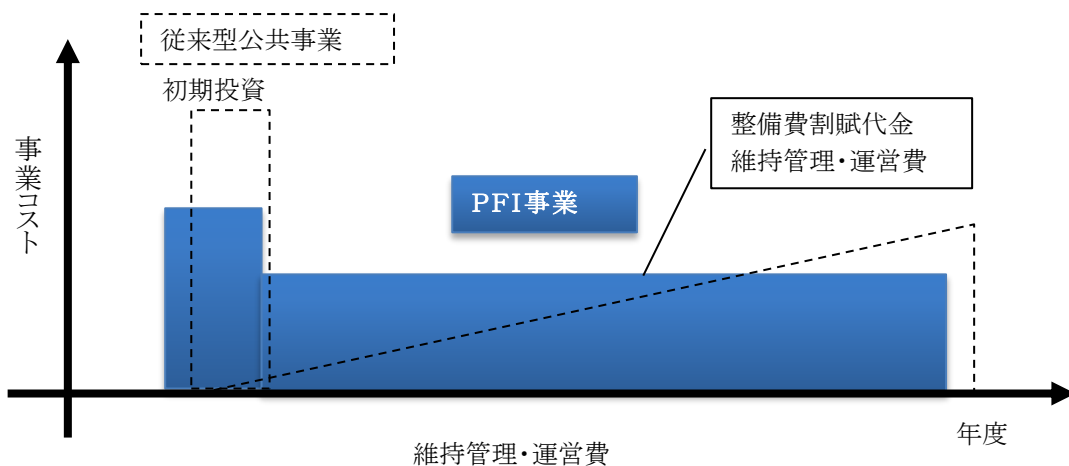
	従来型手法	P F I 手法
実施方法	施設の設計、建設、維持管理、運営等を個別に委託、または市が直接実施	施設の設計、建設、維持管理、運営等の全部または一部をP F I 事業者が一体的かつ長期にわたって実施
サービスの提供	市の直営、または委託によるサービスの提供	市は求めるサービス水準のみを設定し、P F I 事業者は水準を満たす手法を自由に選択し、サービスを提供
発注方法	○分離発注 各業務を分割し、年度ごとに発注 ○仕様発注 細かな仕様を定める	○一括発注 全ての業務を長期の契約として一括して発注 ○性能発注 性能（質や水準）のみを規定し、提示された性能を満たす発注（民間事業者の創意工夫を活かす）
契約	単年度契約	長期契約
事業者の募集・選定	価格による競争入札	価格、提案内容等による 総合評価
リスク分担	原則市が全て負担	市とP F I 事業者の双方がリスクを分担（リスクを想定し、事前に分担する）
資金調達	起債、補助金、独自財源などを組み合わせ、市が資金調達	P F I 事業者が融資や出資などにより市場から調達

<実施手続きの違い（イメージ）>



※P F I 手法による場合、従来手法による場合よりも建設に至るまでの過程に要する期間が長くなるのが一般的です。（詳細はP 34 参照）

＜ライフサイクルコストの比較＞



オ 事業形態

P F I 事業は、3つの形態に区分されます。

(ア) サービス購入型

民間事業者や公共施設等を整備・運営し、地方公共団体はそのサービスに対して民間事業者に対価を支払う形態。



(イ) 独立採算型

民間事業者が地方公共団体から事業許可を受け、利用者からの料金収入により公共施設等を整備・運営する形態。



(ウ) 混合型

サービス購入型によるサービス対価収入と利用者からの料金収入の双方によって公共施設等を整備・運営する形態。



カ 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、所有の関係について以下のように分類されます。

(ア) B T O (Build-Transfer-Operate)

民間事業者が施設等を建設し、施設等完成直後に地方公共団体に所有権を移転し、民間事業者が維持管理・運営を行う事業方式。

(イ) B O T (Build-Operate-Transfer)

民間事業者が施設等を建設し、契約期間にわたる維持管理・運営を行い、事業終了後に地方公共団体に施設所有権を移転する事業方式。

(ウ) B O O (Build-Own-Operate)

民間事業者が施設等を建設し、維持管理及び運営を行い、事業終了時点で施設を解体・撤去する事業方式。

(エ) R O (Rehabilitate-Operate)

民間事業者が施設を改修した後、維持管理・運営を事業終了時点まで行う方式。

キ VFMの達成

PFIの基本には、VFM（Value For Money バリュー・フォー・マネー＝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。

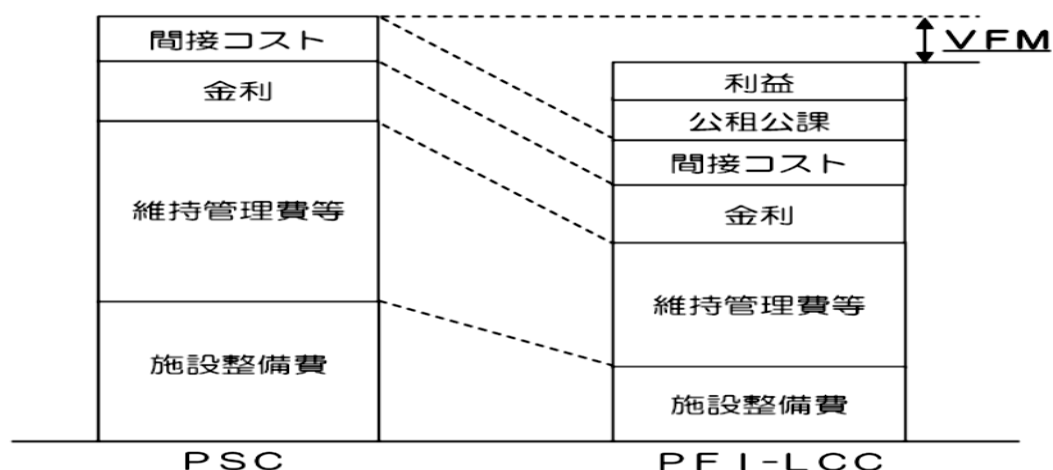
PFI事業の実施の可否は、このVFMの確保を確認する必要があります。

具体的には、市とPFI事業者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的主体の財政負担額が少ない方を、また、市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事業期間全体にわたる公的財政支出見込額の現在価値であるPSC（Public Sector Comparator パブリック・セクター・コンパレーター）とPFI手法で実施した場合の行政コスト負担予想額（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み額の現在価値）との比較から求めます。

<VFM概念図>

下図は、同一の公共サービスの提供水準の下で評価する場合のものです。



内閣府「地方公共団体向けサービス購入型PFI事業実施手続簡易化マニュアル」より

ク PFI導入の主なメリット・デメリット（期待すべき効果・留意すべき事項）

PFIの導入には、公共・民間それぞれの視点で多くのメリットがある一方で、複数のデメリットも存在します。PFIの導入検討にあたっては、事業の性格も考慮しながら、メリット・デメリットの双方を慎重に比較検討していくことが必要です。

なお、PFI導入における主なメリット・デメリットは以下のとおりです。

【PFI導入の主なメリット（期待すべき効果）】

（ア）低廉かつ良質な公共サービスの提供

民間事業者の経営ノウハウや技術的能力を公共事業に活用することに加えて、公共施設の設計・建設・維持管理・運営の全部又は一部を一体的に行うことから、

質の高い公共サービスの提供と事業コストの削減が期待できます。

(イ) 民間事業者との新たなパートナーシップの構築と事業機会の創出

民間事業者の創意工夫を尊重しつつ、従来、市が行ってきた事業を民間事業者に委ねることにより、官民の適切な役割分担に基づく新たなパートナーシップの構築が期待できるとともに、民間事業者に新たな事業機会を創出します。

(ウ) 支出の平準化による効率的な財政運営

民間事業者が調達する資金を活用することにより、財政支出の長期的・計画的な平準化が図られます。初期投資費等の一時的な支出が抑えられることから、厳しい財政状況下においても、効率的な財政運営が可能となります。

(エ) 発注・契約事務の集約化

設計から運営までの発注回数が1回で済むため、毎年度の契約事務等の負担が軽減されます。

【PFI導入の主なデメリット（留意すべき事項）】

(ア) 煩雑な手続と事務作業量の増大

事業の発案、PFI導入可能性調査から事業契約の締結までに多くの手続が必要になり、従来型公共事業と比べて事務作業量が膨大となり時間がかかります。また、業務を任せる企業を選ぶ際には、提案価格だけでなく企業の持つノウハウや事業計画の内容についても十分に評価しなければならないため、これまでと比べて事前の手続きに要する業務が増え、導入までの時間も必要となります。

(イ) 事業の準備に関するコスト

金融、法務、技術等の専門知識が必要となるため、コンサルタント、弁護士等のアドバイザーの助言を得て進めていくことが一般的です。そのため、事業の準備に係るコストが従来の公共事業に比べて高くなります。

(ウ) 事業期間における想定外の環境変化等

設計から運営までの長期契約となるため、契約期間中の環境変化や不測の事態に備えて契約内容を十分に精査する必要があります。特にニーズが目まぐるしく変わる業務（ICTに関連する業務等）の導入には留意が必要です。また、環境変化等のリスク負担を民間事業者に過分に求めると落札に至らず、逆に市がリスクを負担しすぎるとPFI事業のリスク分担のメリットが損なわれる恐れがあります。

(エ) 民間事業者による資金調達のリスク

民間事業者が資金調達を行う際に、行政より調達金利が高くなり、金利負担が増大する可能性があります。

(オ) 公共サービスの品質低下の可能性

履行においては、要求水準書による最低水準の規定やそのモニタリングを怠ると、公共サービスの品質低下を招く可能性があります。

(カ) 契約期間終了後のリスク

事業者は契約期間終了後の責任を取る必要はなく、初期投資額を抑えて施設を整備することが期待されているため、施設が老朽化した後のリスクは従来よりも大きくなると考えられます。また、契約期間終了後の施設管理（例えば事業期間を15年とした場合の16年目以降の修繕など）において、市が予測しえなかったリスクを負うことになる可能性もあります。

コ 多摩市における取り組み

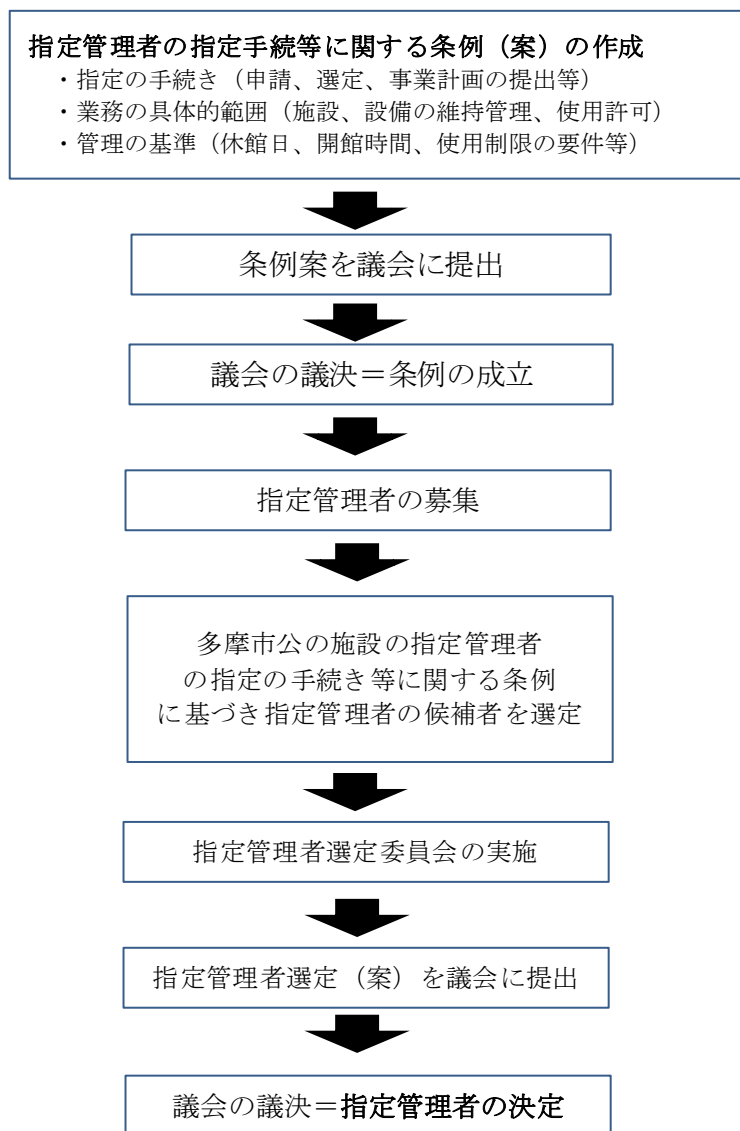
これまでパルテノン多摩の改修工事や中央図書館建設、本庁舎建替について、PFIの導入可能性を検討しましたが、導入には至っていません。そのため、多摩市ではPFIの導入実績はありません。

（２）指定管理者制度

ア 指定管理者制度とは

地方自治法第 244 条の 2 を根拠とし、指定の手続きを条例で定め、公の施設の管理や運営を地方公共団体が出資している法人、公共団体等の他に民間事業者や N P O 団体などと協定を結び管理権限を委任する制度です。

＜指定管理者選定に向けた主な流れ＞



イ 指定管理者制度の特徴

市は指定管理者に対し、各公共施設の設置に関する条例の定める範囲で運営内容の全部または一部の決定権限を付与します。利用料金については条例の定める上限の範囲内で市の承認を得て自ら料金の設定を行い、収受することができます。

また、施設を管理する権限が付与されるため、施設の使用許可を行うことが可能です。

ウ 指定管理者制度のメリット（期待すべき効果）

条例の定める範囲内で指定管理者の創意工夫により、施設の維持管理や運営における経費の削減が期待できます。また、施設の開館日や時間など、利用者向けのサービスの向上が期待できます。

エ 指定管理者制度のデメリット（留意すべき事項）

施設の維持管理や運営における市側の知識や経験が少なくなることや、指定管理者が変更された場合のノウハウの継承が十分にされないことが懸念されます。指定管理者から提出される事業報告書の確認等を行い、適切な管理体制を構築します。

オ 多摩市における取り組み

本市では、平成18年度から指定管理者制度を導入しています。導入施設は以下のとおりです（令和7年4月時点）。利用者からの意見を聴取する取り組みとして、利用者アンケートを実施しています。

また、指定管理者管理運営評価シートで毎年度評価を行っています。

多摩市立複合文化施設（パルテノン多摩）・多摩中央公園駐車場、各コミュニティセンター（運営のみ）（※1）¹、駐輪場（※2）²、ベルブ永山駐車場、温水プール及び多摩市立総合福祉センター、八ヶ岳少年自然の家、総合体育館及び屋外スポーツ施設、多摩東公園（陸上競技場、武道館を含む）（※3）³、多摩市立市民活動・交流センター、多摩市立ふるさと資料館、多摩中央公園・旧富澤家

¹（※1）関戸・一ノ宮コミュニティセンター、桜ヶ丘コミュニティセンター、乞田・貝取コミュニティセンター、鶴牧・落合・南野コミュニティセンター、貝取コミュニティセンター、聖ヶ丘コミュニティセンター、愛宕コミュニティセンター、唐木田コミュニティセンター、和田・東寺方コミュニティセンター

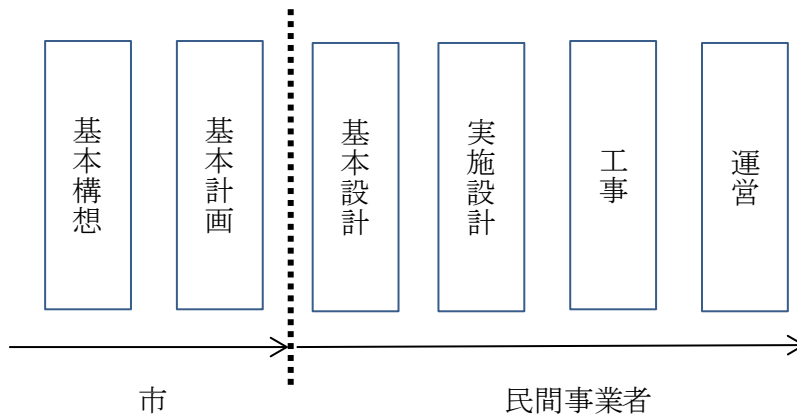
²（※2）永山駅駐輪場、多摩センター駅東駐輪場、多摩センター駅西駐輪場、永山駅北駐輪場、北諏訪小南駐輪場

³（※3）多摩市立総合体育館、一本杉公園野球場、関戸公園野球場、諏訪南公園野球場、諏訪北公園野球場、貝取南公園野球場、一本杉公園庭球場、永山南公園庭球場、諏訪北公園庭球場、貝取北公園庭球場、愛宕東公園庭球場、一ノ宮公園庭球場、連光寺公園庭球場、多摩東公園庭球場、奈良原公園庭球場、諏訪南公園球技場、貝取南公園球技場、一ノ宮公園球技場、宝野公園球技場、和田公園球技場、大谷戸公園キャンプ練習場

(3) 公設民営方式

ア 公設民営方式とは

公設民営方式(DBO Design Build Operate=デザイン・ビルド・オペレート)とは、市が起債や交付金等により資金調達し、設計・建設・運営を一括して民間事業者へ委託する手法です。



イ 公設民営方式のメリット

設計・建設・運営を一括で発注することにより、工期の短縮やトータルコストの削減、無駄の排除が期待でき、民間事業者がもつノウハウを反映することができます。

ウ 公設民営方式の懸念点

民間事業者が管理運営の実施主体となるため、運営手法に対する業務内容の監視等が実施しづらいことが懸念されます。

エ 多摩市における取り組み

施設の建設や改修時は施設のあり方等を総合的に考慮し、公設民営方式の導入を検討します。令和7年4月現在、多摩市には実績はありません。

【参考】DB（デザインビルド）方式

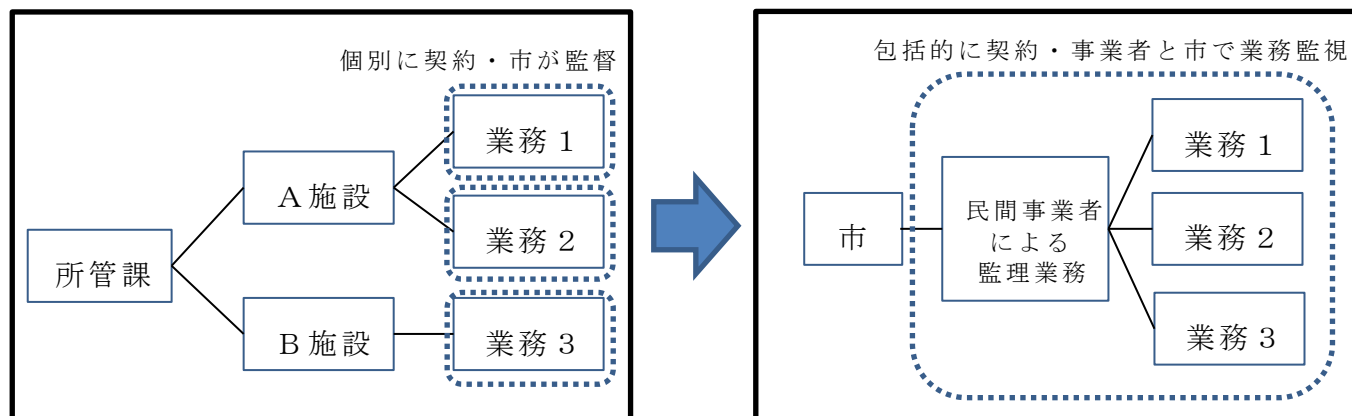
設計・建設を一括で発注し、工期の短縮や工事に係るトータルコストの削減、民間事業者のノウハウの活用が期待できます。

(4) 包括的民間委託

ア 包括的民間委託とは

受託した民間事業者の創意工夫やノウハウの活用により効率的、効果的に運営できるよう、公共施設や道路、橋梁、下水道等のインフラにおける管理業務を包括的に委託する手法です。競争入札、プロポーザルなど通常の契約手法により事業者の選定を行います。

＜包括的民間委託のイメージ＞



イ 包括的民間委託の特徴

個別の契約をまとめ、各業務の監督業務を担う役割を設置します。これにより、業務の質を落とすことなく、契約数を減らすことができます。

ウ 包括的民間委託のメリット

契約数の減少により、事務負担の軽減と効率化を図ることができます。また、施設の維持管理業務においては、定期的な日常点検の実施により軽微な修繕を即時に対応することができ、良好な市民サービスの提供が可能になります。

エ 包括的民間委託のデメリット

監督業務を民間事業者が実施することによりマネジメントに要する費用が発生するため、個別の契約と比べてかかる費用が増加することがあります。

オ 多摩市における取り組み

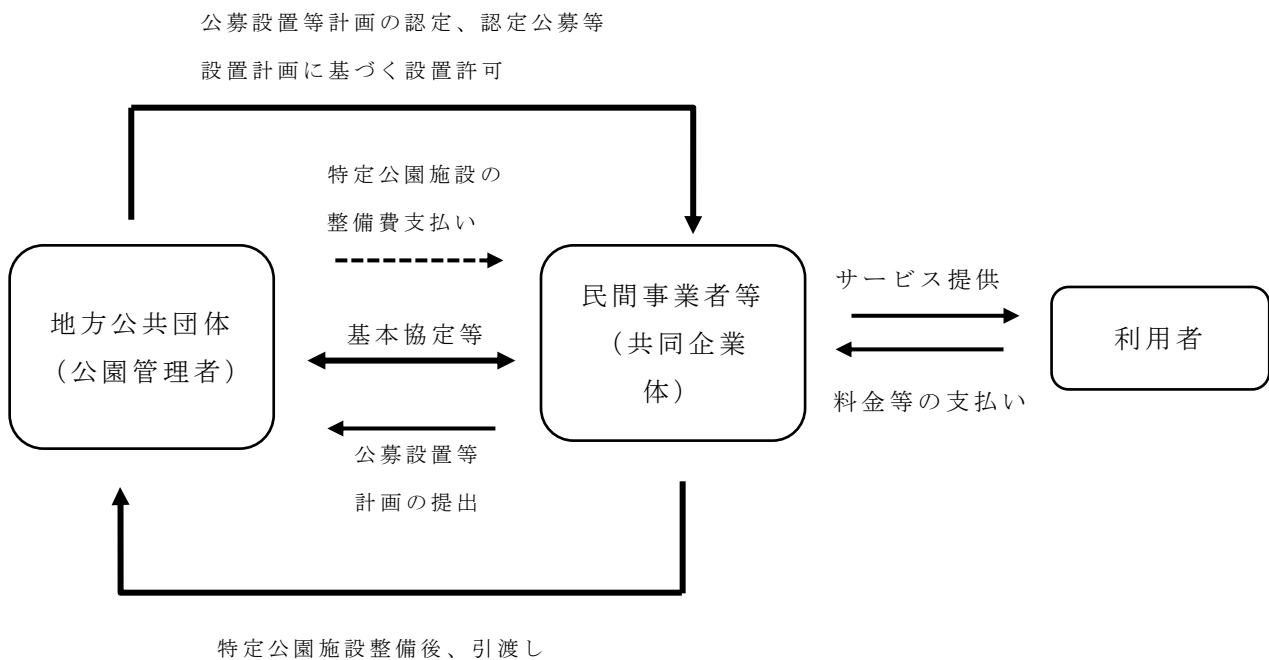
本市では、下水道施設維持管理業務について包括的に委託をしています。そのほか、契約数の減少や事務の効率化を図るため、契約の統合や長期継続契約の締結を行っています。また、所管課をまたぐ同様の業務の包括的な契約については検討を進めているところです。

(5) 公募設置管理制度 (Park-PFI)

ア 公募設置管理制度とは

都市公園法に基づいて、飲食店、売店等の公園利用者の利便の向上に資する公園施設（公募対象公園施設）の設置と当該施設から生ずる利益を活用して周辺の園路や広場等の公園施設（特定公園施設）の整備・改修を一体的に実施する手法です。

Park-PFIは、都市公園法で整理されていた設置管理許可による制度に基づいた制度であり、PFI法（民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律）に基づく手続きが必要なPFI事業とは、根拠法や制度そのものが異なることには留意が必要です。



イ 公募設置許可制度の特徴

事業者が設置する施設から得られる収益を公園整備に還元することを条件に、都市公園法の特例措置がインセンティブとして適用されます。

ウ 公募設置管理制度の特例措置

(ア) 設置管理許可期間の特例 (10年→20年)

⇒公募設置管理制度に基づき選定された事業者は、上限20年の範囲内で設置管理許可を受けることが可能となります。

(イ) 建ぺい率の特例

⇒原則2%ですが、公園施設の種類により、これを超えることが可能となります。

休養施設、運動施設、教養施設、公募対象公園施設等を設置する場合は10%の上乗せが可能となります。

(ウ) 占用物件の特例

⇒認定公募設置等計画に基づく場合に限り、自転車駐車場、看板、広告塔を「利便増進施設」として設置が可能となります。

エ 多摩市における取組み

多摩中央公園改修整備・運営事業に導入しました。

(6) 公有財産の利活用

ア 公有財産の利活用とは

市が所有する財産を賃貸・売却することにより民間事業者の使用させる取組です。

イ 公有財産の利活用の特徴とメリット

市が所有する財産の活用により新たな事業や雇用機会の創出、周辺地域の活性化などが期待できます。

ウ 公有財産の利活用の懸念点

特に学校跡地など広大地の貸付・売却にあたっては、市が策定する計画や近隣環境への配慮から用途制限がかかる場合があります。

エ 多摩市における取り組み

教育施設の誘致（学校跡地の利活用）を実施しました。学校跡地施設の恒久活用方針や誘致計画策定に当たり、市民アンケート、市民ワークショップ、パブリックコメントを実施しました。

(例)

・旧南落合小学校

平成 21 年に学校法人常陽学園に貸付。土地・建物に事業用定期借地権（30 年）を設定。

・旧竜ヶ峰小学校

平成 22 年に学校法人帝京大学に土地及び建物を売却

・旧南豊ヶ丘小学校

平成 27 年に一般社団法人東京グリーンスポーツリンクに土地及び建物を貸付（10 年）

・旧北貝取小学校

令和 4 年 4 月に市民活動・交流の場、文化財の収蔵等機能を備えた施設、「市民活動・交流センター、多摩市ふるさと資料館」として開館した。

・旧西落合中学校

平成 20 年から令和 5 年 5 月まで、多摩市立図書館本館として、暫定活用を行った。

(7) 自治体アウトソーシング

ア 自治体アウトソーシングとは

従来行ってきた窓口業務など、市の業務を民間事業者へ委託する手法です。競争入札、

随意契約、プロポーザルの実施など、通常の契約方法により事業者を選定します。

イ 自治体アウトソーシングのメリット

市が支出する費用の抑制や、サービス水準の向上が期待できます。

ウ 自治体アウトソーシングの懸念点

市が作成する仕様により業務を行うため、民間事業者がもつノウハウが十分に発揮できないことが懸念されます。仕様の作成に当たっては法令を遵守し、市が定めるサービス水準を明確にします。

エ 多摩市における取り組み

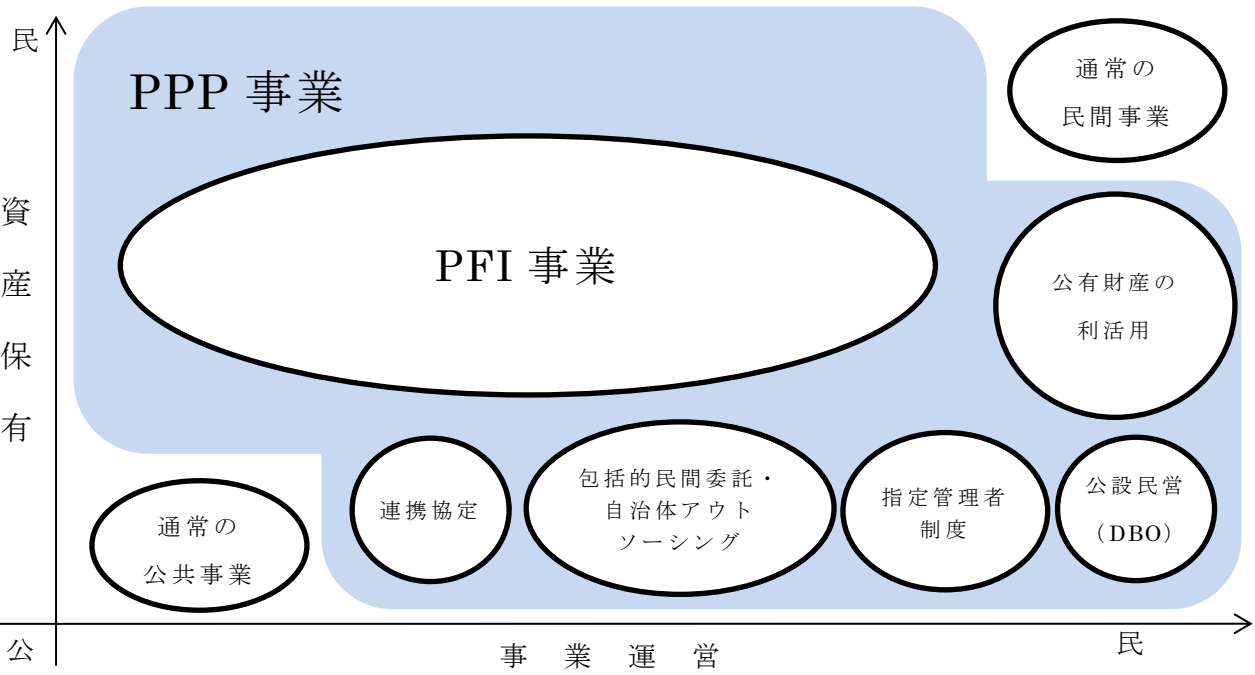
本市では、これまでも多くの業務を民間事業者に委託しており、学校給食センターの調理業務や学童クラブの運営業務、小学校の水泳業務などの業務も民間委託によりサービスが提供されています

しかし、戸籍・住民系等の窓口業務や会計業務、庶務業務といった業務プロセス全体の企画、設計、分析、そして運用までを外部に委託する、いわゆるBPO（ビジネス・プロセス・アウトソーシング）については、一部自治体では導入が進んでいますが、本市では導入事例はありません。

（８）連携協定（包括連携協定・個別協定）

第３部「連携協定（多摩市と事業者との連携協定に関するガイドライン）」に後述します。

＜代表的なPPP手法＞



第2章 優先的検討規程の概要

1 優先的検討規程とは

新たな事業機会の創出や民間投資の喚起、公的負担の抑制等を目的とするため、公共施設等の整備等において優先的にPPP／PFI手法の導入を検討する規程です。

2 多摩市における優先的検討の開始時期

新たに公共施設等の整備等を行うために基本構想、基本計画等を策定する場合及び公共施設等の運営等の見直しを行う場合のほか、次に掲げる場合その他の公共施設等の整備等の方針を検討する場合に、併せて優先的検討を行うものとする。

- ア 「多摩市公共施設等総合管理計画」の改定を行うとき
- イ 「多摩市まち・ひと・しごと創生総合戦略」の改定を行うとき
- ウ 国公有地の未利用資産等の有効活用を検討する場合
- エ 公共施設等の集約化又は複合化等を検討する場合

3 優先的検討の対象とする事業とその例外

(1) 優先的検討の対象とする事業

次のア及びイに該当する公共施設整備事業を優先的検討の対象とする

- ア 次のいずれかに該当する事業で、その他民間事業者の資金、経営能力及び技術的能力を活用する効果が認められる公共施設整備事業

(ア) 建築物又はプラントの整備等に関する事業

(建築物の例：文教施設、医療施設、斎場、複合施設、社会福祉施設、観光施設、事務庁舎等)

(プラントの例：廃棄物処理施設、水道浄水場、下水汚泥有効利用施設、発電施設等)

(イ) 利用料金の徴収を行う公共施設整備事業

- イ 次のいずれかの事業費基準を満たす公共施設整備事業

(ア) 事業費の総額が10億円以上の公共施設整備事業（建設、製造又は改修を含むものに限る）

(イ) 単年度の事業費が1億円以上の公共施設整備事業（運営等のみを行うものに限る）

(2) 優先的検討の対象外とする事業

次に掲げる公共施設整備事業を優先的検討の対象から除くものとする。

- ア 既にPPP／PFI手法の導入が前提とされている公共施設整備事業
- イ 競争の導入による公共サービスの改革に関する法律（平成18年法律第51号）に基づく市場化テストの導入が前提とされている公共施設整備事業
- ウ 民間事業者が実施することが法的に制限されている公共施設整備事業
- エ 施設の特性によってPPP／PFI手法の導入が不適當である公共施設整備事業
- オ 災害復旧事業等、緊急に実施する必要がある公共施設整備事業

4 適切なPPP／PFI手法の選択

ア 市は優先的検討の対象となる公共施設整備事業について、簡易な検討又は詳細の検討に先立って、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、最も適切なPPP／PFI手法（以下「採用手法」という。）を選択するものとする。

イ 市は、採用手法が次に掲げるものに該当する場合には、それぞれ次に定めるところにより、当該採用手法の導入を決定することができる。

（ア）指定管理者制度

⇒簡易な検討及び詳細な検討の省略をすることができる。

（イ）当該事業が施設整備業務の比重の大きいもの又は運営等の業務内容が定型的なものに該当する場合におけるBTO方式

⇒簡易な検討を省略し、詳細な検討を実施する。

（ウ）民間事業者からPPP／PFIに関する提案がある場合であって、当該提案において、従来手法による場合と採用手法を導入した場合との間での費用総額の比較等の客観的な評価により、当該採用手法の導入が適切であるとされている場合における当該採用手法

⇒簡易な検討を省略し、詳細な検討を実施する。

【参考】「簡易な検討」と「詳細な検討」

○簡易な検討

別紙PFI導入可能性検討書及び内閣府が公開している「簡易な検討の計算表」等を用い、次に掲げる費用等の総額を比較し、採用手法の導入の適否を評価する。

（専門的な外部コンサルタントを活用した詳細な費用等の比較を行うことまでは必要としない。）

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

市は、採用手法の導入の可否を評価することを目的とし、必要に応じて民間事業者への意見聴取や類似事例の調査を行うことができる。

○詳細な検討

市は、簡易な検討において採用手法の導入に適しないと評価された公共施設整備事業以外の公共施設整備事業を対象として、専門的な外部コンサルタントを活用するなどにより、要求水準、リスク分担等の検討を行った上で、詳細な費用等の比較を行い、自ら公共施設等の整備等を行う従来手法による場合と、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評価するものとする。

5 検討結果の公表

市は、3（1）の事業においてPPP／PFI手法の導入に適さないと評価した場合には、検討結果を市公式ホームページで公表します。

6 PFI導入を検討する視点

PPP手法のうち、PFI導入を検討する場合は、下記の視点で検討します。

なお、PFIは、導入すること自体が目的ではなく、導入を検討する中で最も効率的・効果的な事業手法であった場合に導入を選択することとなります。

ア 民間による事業実施に制度的な障壁がないこと

法令等により、民間事業者が事業主体になることが制限されていないことが必要です。

イ 民間の経験やノウハウが活用できること

PFIは民間の資金、技術、ノウハウ等を活用して、効率的でより質の高い公共サービスの提供を図るもので、民間事業者がそうしたノウハウ等を有し、かつ、創意工夫が発揮できる事業内容であることが必要です。

ウ ある程度の事業規模を有していること

PFIを実施するにあたっては、従来型の公共事業と比較して、民間にとっても相当の時間やコスト、労力を費やすことから、事業規模は費用対効果に見合う、ある程度以上のものであることが必要です。

エ 長期にわたり安定して継続される事業であること

PFI事業は支払額の平準化が可能となるため、事業期間が長いほど毎年の支払額は小さくなります。しかし、事業開始時に想定される全ての取り決めに契約にするため、事業期間中に民間事業者に委ねる業務内容を変えることは容易ではありません。期間中に業務内容が大幅に変更する可能性がないか検討することが必要です。

7 PFI推進にあたっての配慮事項

ア 事前の十分な事業評価

PFI手法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、また当該サービスには、急激な技術革新等が想定されないか、長期にわたって普遍的なニーズが存在するか、などの観点から十分に検討を行います。

イ 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、公平性や透明性の確保に十分配慮して進めていきます。

ウ 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、P F I 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。

エ 地域活性化の推進

P F I の推進により、地域の活性化を図るため、P F I 導入手続きの各々の段階で、市内企業の参画促進等への取組みを実施します。

（ア）「地域活性化」の提案を評価

- ・事業者選定にあたり「地域活性化」の提案を求め、それを評価する。

（イ）市内企業の参画促進への取組み

- ・P F I 事業に関する知識の普及や情報提供を行うために、研修会や勉強会を開催するなど、市内企業が参画できるよう支援を推進する。
- ・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ことによって、大手企業に限らない多くの民間事業者の参加促進。
- ・落札者が、設計、建設、維持管理、運営の各段階において業務を発注する場合、並びに資材や機械を購入等する場合には、市内企業を最優先に活用するように働きかけを実施する。

オ 民間事業者との連携の促進

P P P / P F I の導入にあたっては、民間事業者との連携をより促進していきます。具体的には、民間事業者へのヒアリング、実施方針公表後から実施している質問回答のほか、民間事業者の共同企業体構築に向けた支援等を行います。

第3章 民間事業者からの提案

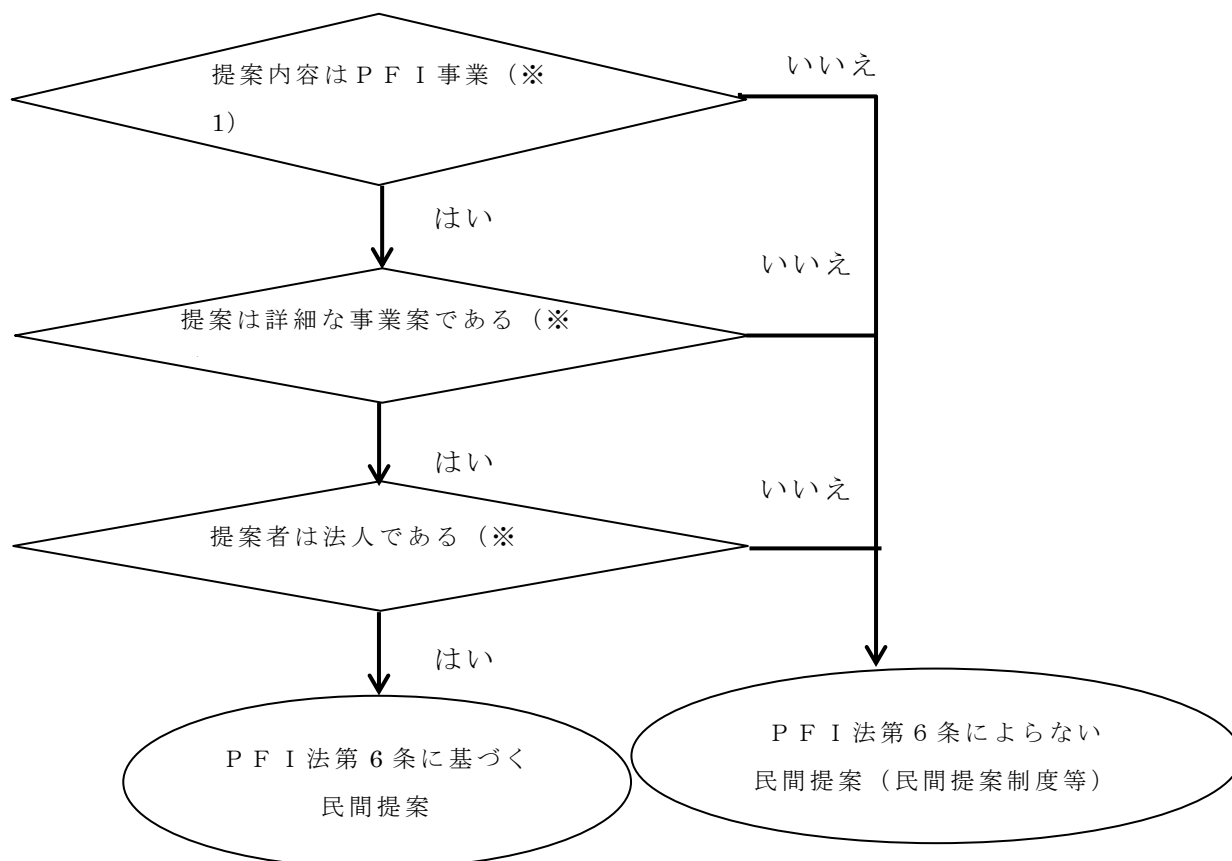
1 民間事業者との対話（マーケット・サウンディング）

民間事業者からの視点や考え方を取り入れ、効率的な設計や施工、運営が可能になるよう、民間事業者との対話（マーケット・サウンディング）を重視します。また、地元企業との連携を図り、市が検討するPPP／PFI事業の担い手となるよう情報提供を行います。

2 民間事業者からの提案

本市では、公民連携の促進を図るため、市が実施している事業又は今後実施する方針が決定している事業、今後検討すべき事業についての提案を募集します。頂いた提案は適切に審査及び評価を行い、結果を提案者に通知します。提案を採用する場合は、本市が民間事業者の提案に基づき、事業方針・実施方針を作成・公表します。

提案は提案主体や内容により、PFI法第6条に基づく民間提案とPFI法によらない任意の民間提案（民間提案制度等）に分けられます。



※1 公共施設等の設計・建設・維持管理・運営等を、民間の資金・経営能力および技術的能力を活用して効率的かつ効果的に実施する事業

※2 詳細な提案の内容は3（1）提案の受付（p.24）を参照

※3 欠格事由についてはPFI法第9条を参照

3 P F I 法第 6 条に基づく民間提案

法人である民間事業者から P F I 事業の詳細な提案を募集します。

(1) 提案の受付

提案者は以下の内容を、市へ提案するものとします。提案に際しては内閣府策定の「P P P / P F I 事業民間提案推進マニュアル」に準拠するものとします。

ア 特定事業の概要

(例)

- ・ 公共施設等の種類
- ・ 公共施設等の設置に関する条件
- ・ 公共施設等の概要
- ・ 公共施設等の維持管理・運営業務の概要
- ・ 想定する事業スキーム
- ・ リスク分担

※民間事業者の判断により、提案の時点で民間事業者が把握している課題を提出することも可能。

イ 特定事業の効果及び効率性に関する評価の結果

ウ 評価の過程及び方法

(例)

- ・ 事業費に関する評価の過程及び方法（独立採算型事業の場合は事業の採算性の評価等）
- ・ 今後提供するサービス水準に関する評価の過程及び方法

(2) 検討の実施

市は、受け付けた提案を、民間事業者と対話を実施しながら、以下の視点から検討し、採否を決定します。提案の内容によっては学識経験者やコンサルタント等を活用する場合があります。

(例)

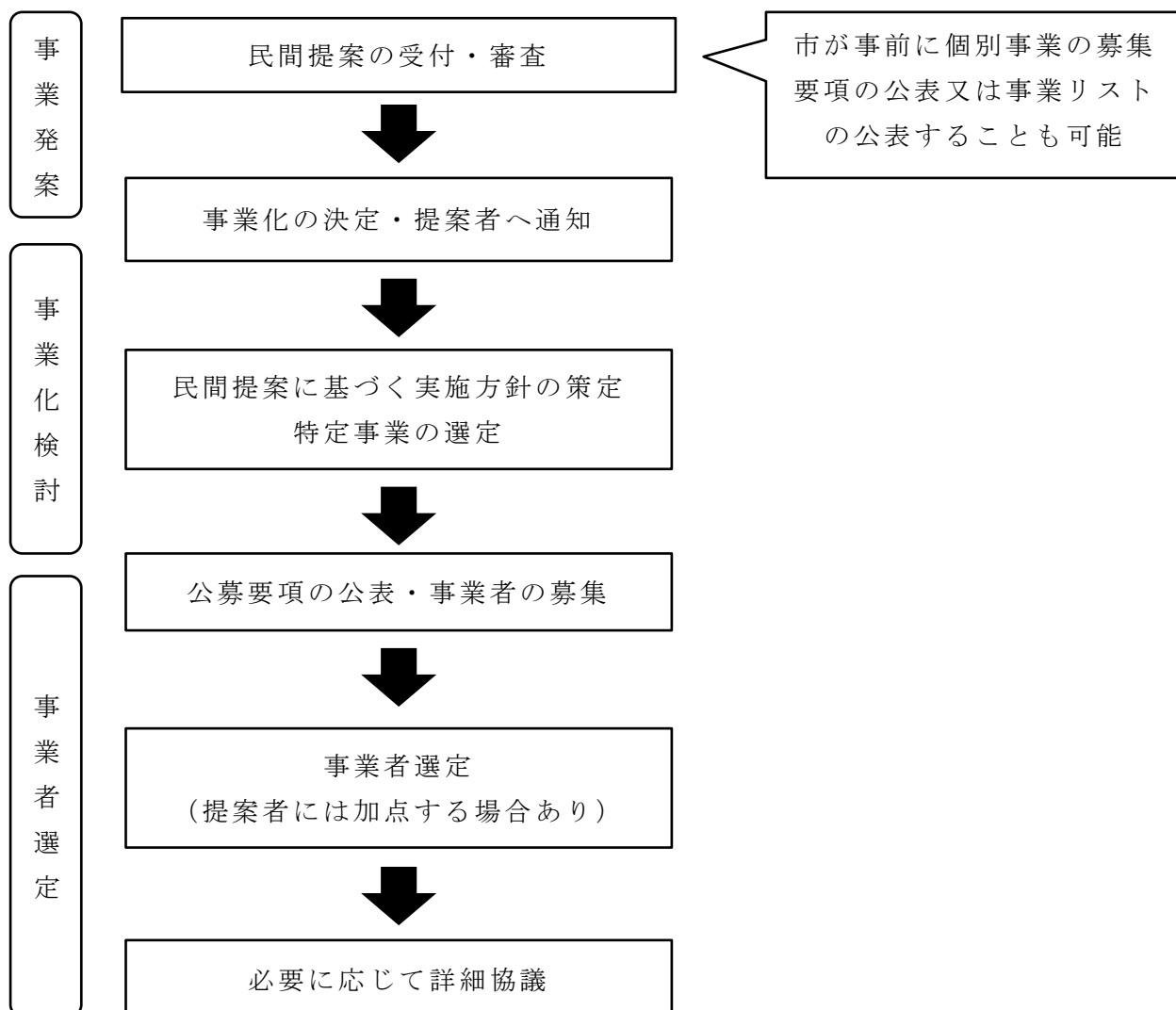
- ・ 当該提案が多摩市総合計画に資するか
- ・ 当該提案に係る公共施設等の整備等の必要性
- ・ 提案の実現可能性
- ・ P F I 手法を活用することの妥当性
- ・ 財政に及ぼす影響
- ・ 他の手法による当該公共施設等の整備の可能性

検討に相当の時間を要する場合は、検討結果の出る見込みを提案者に通知します。

（３）検討結果の通知・公表

事業の概要、本市の検討結果及び理由を提案者に通知します。また、提案者の権利、その他正当な利益及び公共施設等の整備等の実施に対する影響を勘案し、事業の概要、本市の検討結果及び理由の概要を市公式ホームページにて公表します。

【PFI法第6条による民間提案手続きの想定フロー】



4 PFI法第6条によらない任意の民間提案

法人である民間事業者に加え、その他民間事業者、市民活動団体等から広く提案を募集します。

(1) 発案の受付

発案者は以下の内容を、市へ発案するものとします。

(例)

- ・ 事業の種類
- ・ 事業概要（大まかな事業スキームやスケジュール、市と事業者の役割分担など）
- ・ 事業の有効性（事業実施による効果や影響、想定されるリスク分担など）

(2) 検討の実施

市は、受け付けた発案を、発案者と対話を実施しながら、以下の視点から検討し、採否を決定します。

(例)

- ・ 当該発案が多摩市総合計画に資するか
- ・ 公共サービス提供に関する実施効果が高いか
- ・ 制度等の制約は存在するか、存在する場合はその緩和の可能性があるか
- ・ 地域活性化につながる事業発案か

検討に相当の時間を要する場合は、検討結果の出る見込みを発案者に通知します。

(3) 検討結果の通知

事業の概要、本市の検討結果及び理由の概要を発案者に通知します。

5 民間提案制度

本市では、行政課題や地域課題の解決について、民間事業者から提案に基づく事業実施“民間提案制度”を実施しています。

(1) 事業要件

市が受け付ける提案は原則以下のとおりとします。

- ア 法令により、市の直営での実施が定められている事業とされていないこと
(法令で可能とされるものでも、市が直接実施すると判断するものは対象外)
- イ 市、市民のいずれにもメリットがあること
- ウ 事業開始時点においても独自性がある等、長期的視点をもつもの
(同様の提案が複数あった場合は、公募・入札等による事業化を検討)
- エ 予算を伴わない、または、既存予算の範囲で実施できるもの
- オ 特定財源の活用等により、新たな一般財源の負担を生じないもの
- カ 事業総体で見たときに、予算や人件費の縮減につながるもの

（２）テーマ型とフリー型

市が事前に課題設定するテーマ型、課題を設けず自由な提案を募集するフリー型にて民間事業者から提案を募集します。

（３）提案内容の審査

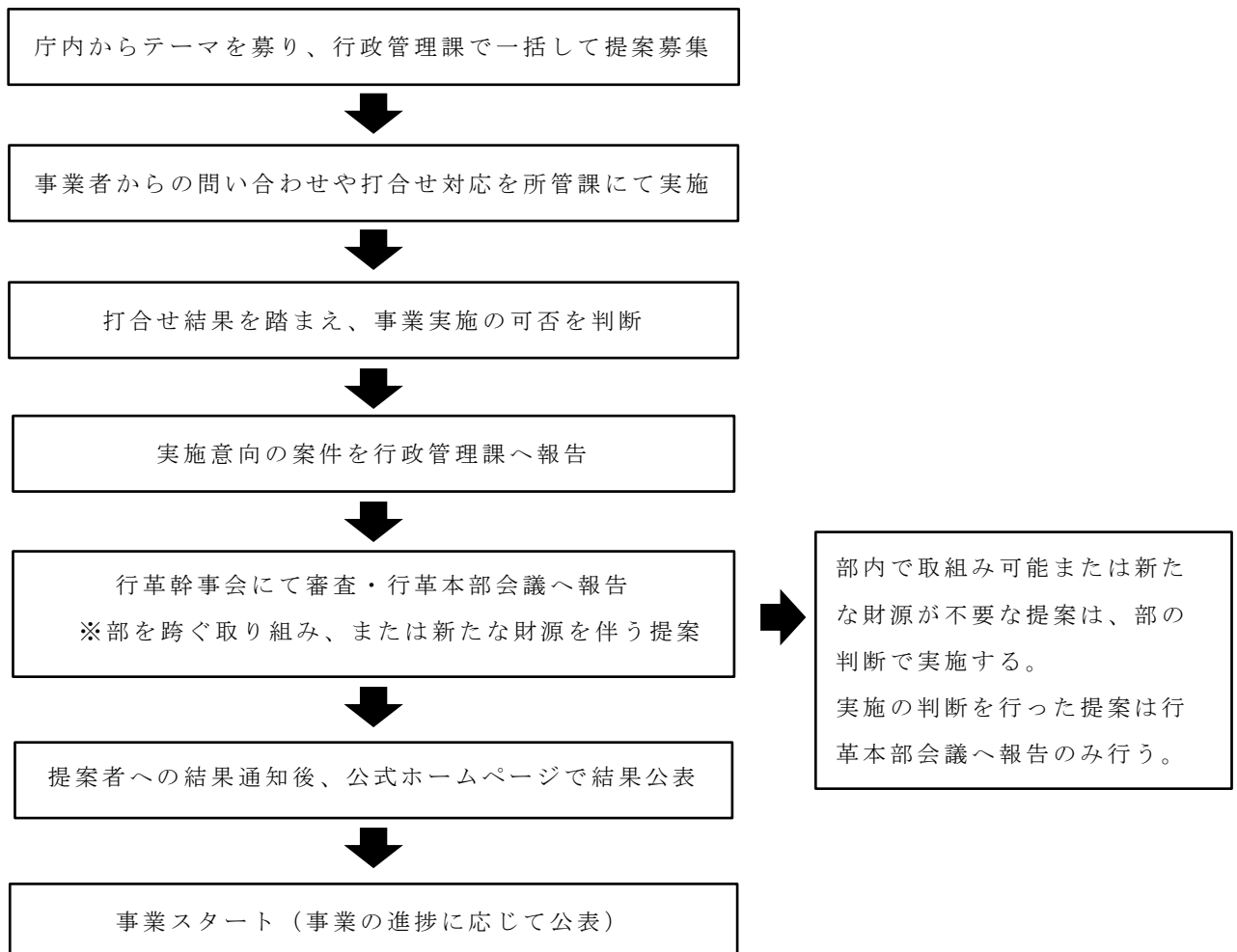
提案が部を跨ぐ横断的な取組となるもの、また新たな財源を必要とするものについては、事業の所管課で実施の可否を判断したのち、実施意向の案件を行財政改革推進本部（以下、行革本部会議とする）の幹事会にて審査します。幹事会での審査結果を基に、行革本部会議にて決定します。

（４）事業実施

所管課にて事業化に向け詳細協議や協定締結等を行い、事業を実施します。

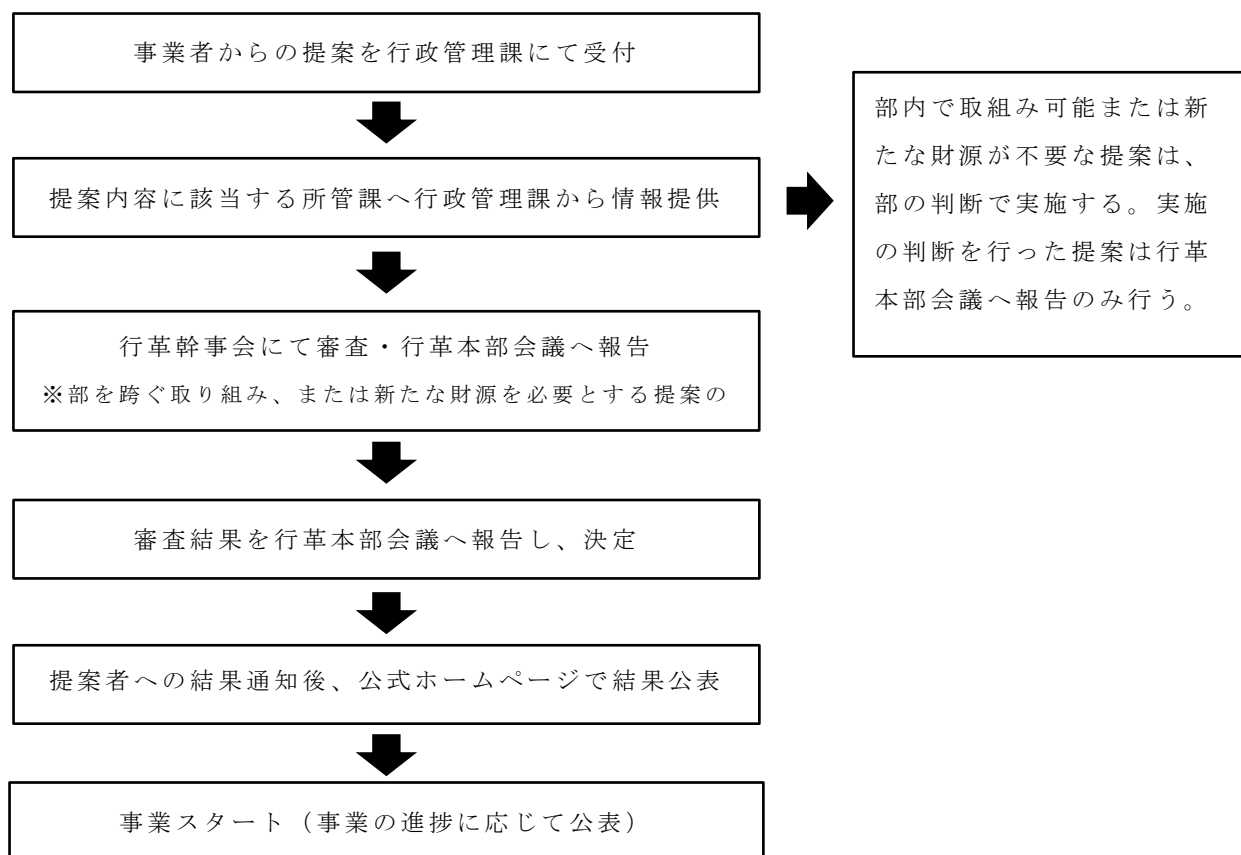
【民間提案制度テーマ型の業務フロー】

年に１回 全庁からテーマを募り、一括して提案募集



【民間提案制度フリー型の業務フロー】

通年募集（受付期間は設けない）



（５）所管課でフリー型の提案を受けた場合

「民間提案制度」としては扱わず、案件ごとに事業者と調整し、必要に応じて行革本部会議への付議や公式ホームページでの公表等を行う。

6 民間事業者からの発案に対するインセンティブ

市では、P F I 法第 6 条に基づく民間提案や民間提案制度で採択された提案者及び民間事業者との対話（マーケット・サウンディング）での優秀な提案者に対し、事業者選定時の評価点への 5 % 加点のインセンティブの付与や、提案の独自性によっては事業者としての採用を可能とします。

7 民間事業者からの提案募集窓口

民間事業者からの提案に関する受付・お問い合わせ窓口は企画政策部行政管理課（Tel 0 4 2 — 3 3 8 — 6 9 4 8）になります。

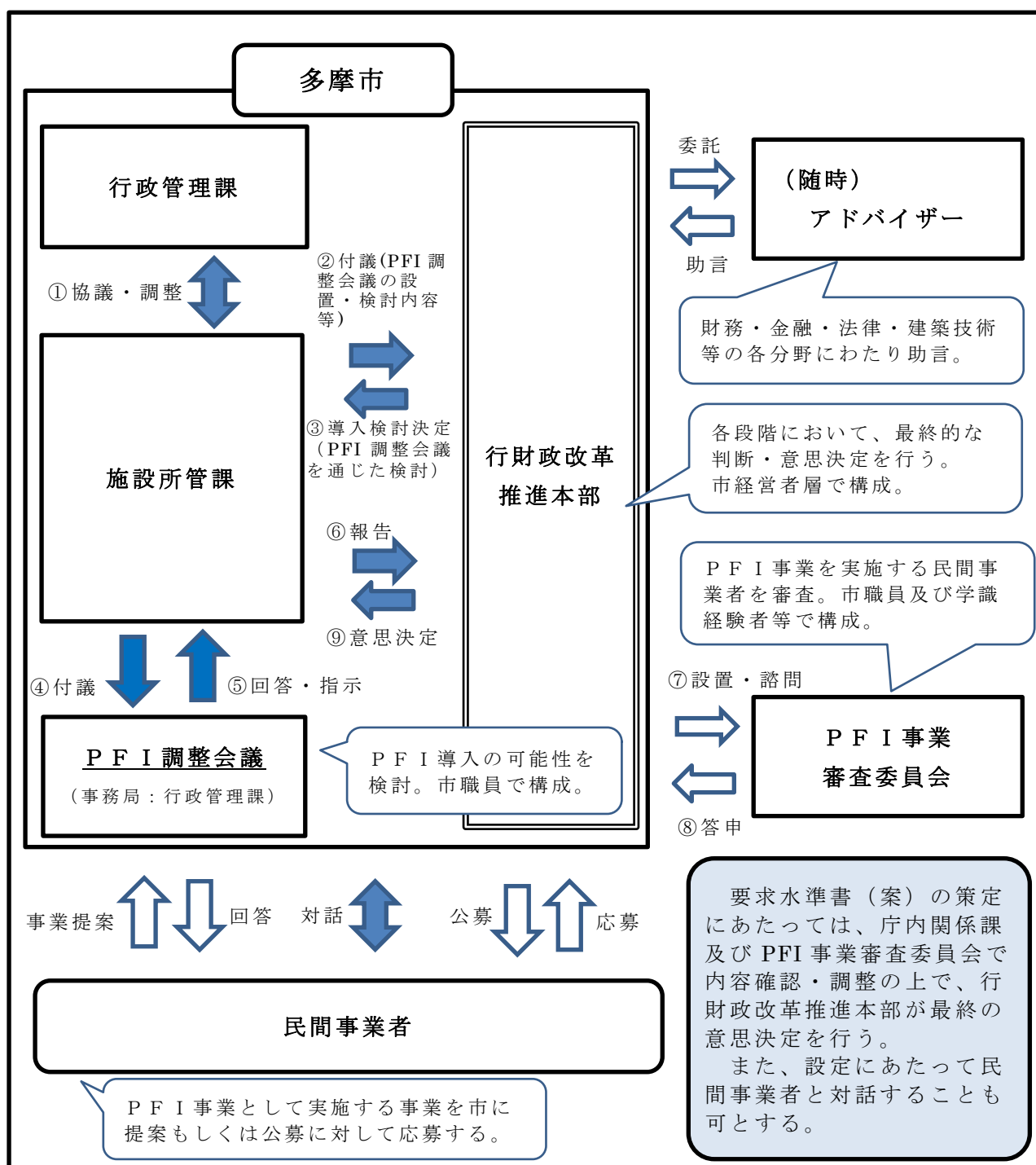
第2部 PFIの導入検討と事業実施のプロセス

第1章 PFI導入検討における推進体制

本市のPFIの導入検討にあたっては、施設を所管する担当課と企画政策部行政管理課が連携して進めます。なお、P16に記載のPark-PFIは、制度そのものが異なるため、第2部に記載の内容の対象外です。

<推進体制図>

※以下の図は、PFI導入検討と各課・組織体等の役割分担を中心に記載したものですので、詳細な所掌事項やプロセスは次頁以降をご参照ください。



1 庁内検討（市としてのPFI導入方針の意思決定体制）

（１）施設所管課

施設所管課は、所管する施設の設計・建設・維持管理・運営等の事業について、「優先的検討の対象とする事業」(p.19)に該当するものについては、PFI導入の検討及びPFI導入の実施を行います。PFI事業の導入及び事業化にあたっては、財政・契約・技術など幅広い分野に係わることから、行政管理課及び庁内関係課と連携し、導入の検討や事業の実施にあたります。また、PFI事業の実施にあたっては事業のモニタリングを行います。

<主な関係課>

- ・財政課とは、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。
- ・総務契約課（検査担当を含む）とは、民間事業者の募集、選定、契約に関する事務手続きとモニタリング対象とする内容等についての調整を図ります。
- ・文書法制課とは、関係法令の確認や契約書の作成で調整を図ります。
- ・施設の工事・保全を所管する部署（施設保全課、教育振興課等）とは、設計、建設、保全及びそれらのモニタリングについて調整を図ります。

（２）行政管理課

行政管理課は、施設所管課が検討する公共施設の設計・建設・維持管理・運営等の事業、または、民間事業者から提案のあった事業について、施設所管課と連携し、共同してPFI導入の検討及びPFI導入の実施を行います。また、行政管理課は、民間事業者の事業提案を受け付ける窓口になります。その他、本市のPFIの取組についての発信を行います。

（３）PFI調整会議

施設所管課と行政管理課が実施するPFI導入の検討について、必要に応じて指示し、また、PFI導入可能性調査結果の妥当性を検討します。事務局は、行政管理課です。

ア 検討の視点

政策目的や求める成果（アウトカム）、中期計画との整合性、後年度財政負担、健全化判断比率への影響、VFM算定の妥当性、事業期間、施設建設面での課題、施設保全・長寿命化への対応、モニタリングに関する事前調整・確認 等

イ 構成メンバー（課長級）

企画課長、行政管理課長、資産活用担当課長、施設保全課長、財政課長、その他関係課長（施設所管課長等）

(4) 行財政改革推進本部

多摩市行財政改革推進本部は、PFI導入や実施方針・要求水準書（案）の決定、特定事業の選定（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本市が最終決定するPFI法上の手続き）、入札公告など事業の実施に関する重要事項について、意思決定を行います。同本部の事務局は、行政管理課です。

2 PFI事業審査委員会

施設所管課は、PFI事業の実施にあたって、専門性や客観性を確保する必要があることから、行革本部会議にてPFI導入方針決定後、「PFI事業審査委員会」を事業ごとに設置します。委員会は、市職員及び学識経験者等で構成します。委員会の所掌事項と留意事項は以下のとおりです。（注）学識経験者への報酬を予算化することを忘れないようにしてください。

<所掌事項>

- ・実施方針及び要求水準書（案）の確認について
- ・特定事業の選定の審査
- ・民間事業者の募集、評価・選定について

<留意事項>

- ・委員となる学識経験者は2名以上であること。
- ・民間事業者の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。
- ・委員会の所掌事項についての最終的な意思決定は、本市（行財政改革推進本部）が行い、本市に責任があること。

3 アドバイザーの活用

PFI事業の検討・実施にあたっては、財務・金融・法律・建築技術等の各分野にわたる専門的な知識やノウハウが必要となることから、原則として専門知識を有する外部のアドバイザーを活用します。アドバイザーの作業は、PFI導入可能性調査の段階、実施方針及び要求水準書案の策定・公表から民間事業者の募集・選定までの段階及び契約後のモニタリングの段階に分けられます。

アドバイザーの選定にあたっては、PFIに関する知識や実績の有無、人員体制、当該PFI事業に対する専門知識の有無などを考慮します。選定の方法については、総務契約課と協議のうえ、決定することとします。また、アドバイザー契約はPFI事業の検討・実施の各段階でそれぞれ契約するのではなく、全てを一括して契約することとも考えられますが、この場合、PFI導入を前提とした調査結果になる可能性があるため、その後のアドバイザーとは分けることも考えられます。

なお、選定されたアドバイザーが当該事業に応募・参画しようとする民間事業者とコンサルタント契約を締結することは、利益相反の観点から適当ではないため、契約締結の際は、このことに留意する必要があります。

第2章 PFI事業実施のプロセス

＜PFI事業の手続きの簡易化＞

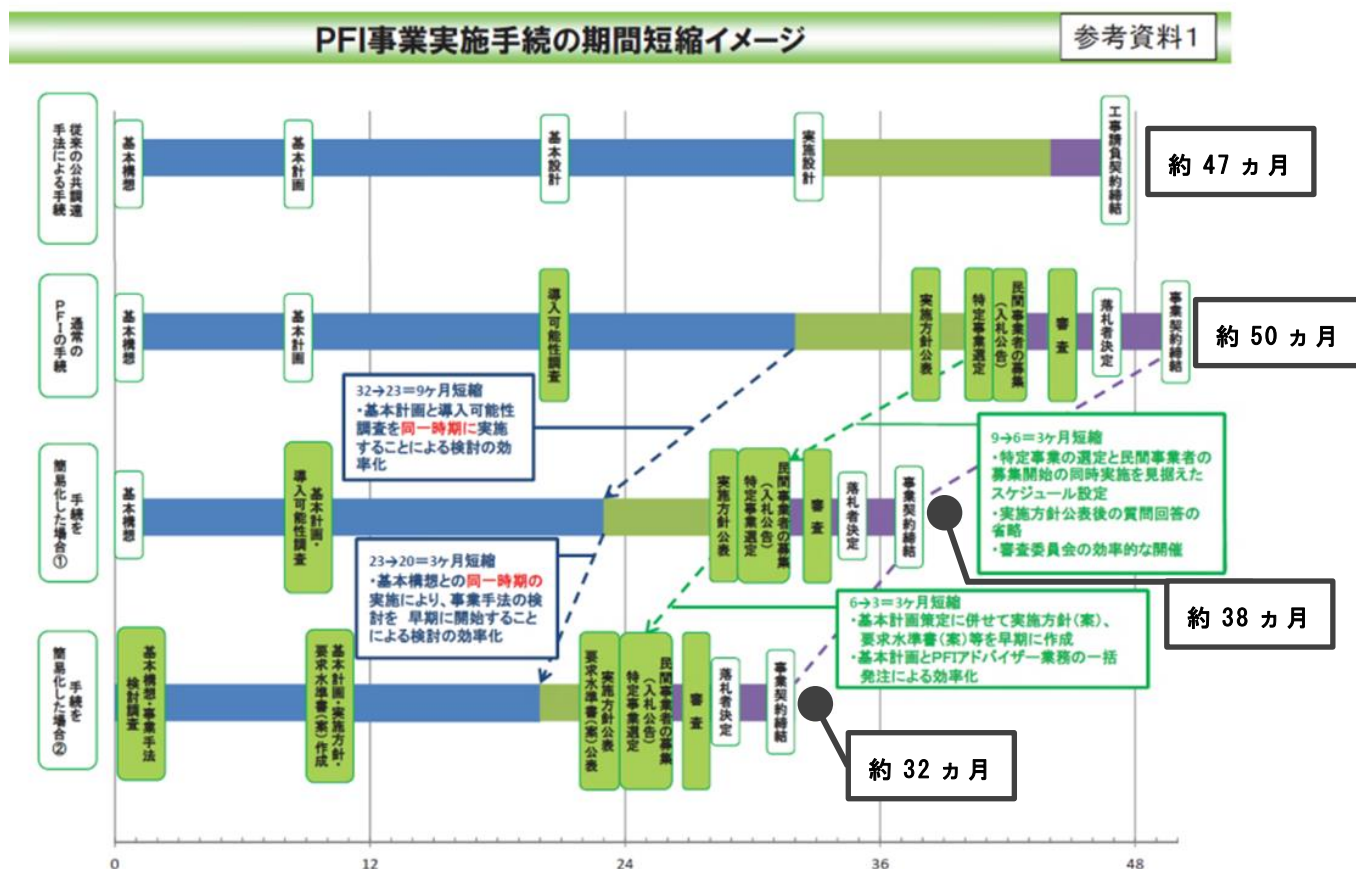
国は、平成26年6月に「地方公共団体向けサービス購入型PFI事業実施手続き簡易化マニュアル」を公表しました。同マニュアルでは、PFI事業の実施に関する一連の手続き短縮の観点から、通常のPFI手続きよりも短期間で手続きを進めることを念頭に、業務の負担軽減を図るための方策を解説しています。

同マニュアルが手続きの簡易化の対象としているPFI事業は、サービス購入型事業であり、過去のPFI事業において同種事業の実績が数多く存在する事業のうち、以下のいずれかの項目に該当するような事業を対象として想定しています。

- ・施設整備業務の比重の大きい事業
- ・維持管理・運営業務の内容が定型的な事業

事業案件に応じて、同マニュアルを参考にスケジュールの短縮を図ることも考えられます。（以下の図は同マニュアルより抜粋）

なお、本市の場合、基本計画の策定は適切な事業手法を検討するため、PFI導入可能性検討と同時に実施することが主流となっています。



< P F I と指定管理者制度 >

P F I 事業に指定管理者制度を導入する場合は、実施方針においてその旨を示す必要があります。指定管理者の指定は、P F I 事業契約締結の議決を行う議会と同じ議会において議決を行うことが可能です。なお、指定管理者を選定する手続きについては、P F I 事業者を指定管理者として選定することができるよう条例で規定することが可能です。

公の施設の設置条例の制定または改正は、指定管理者指定の議決までに議決する必要があります。

< 公共施設等運営権 >

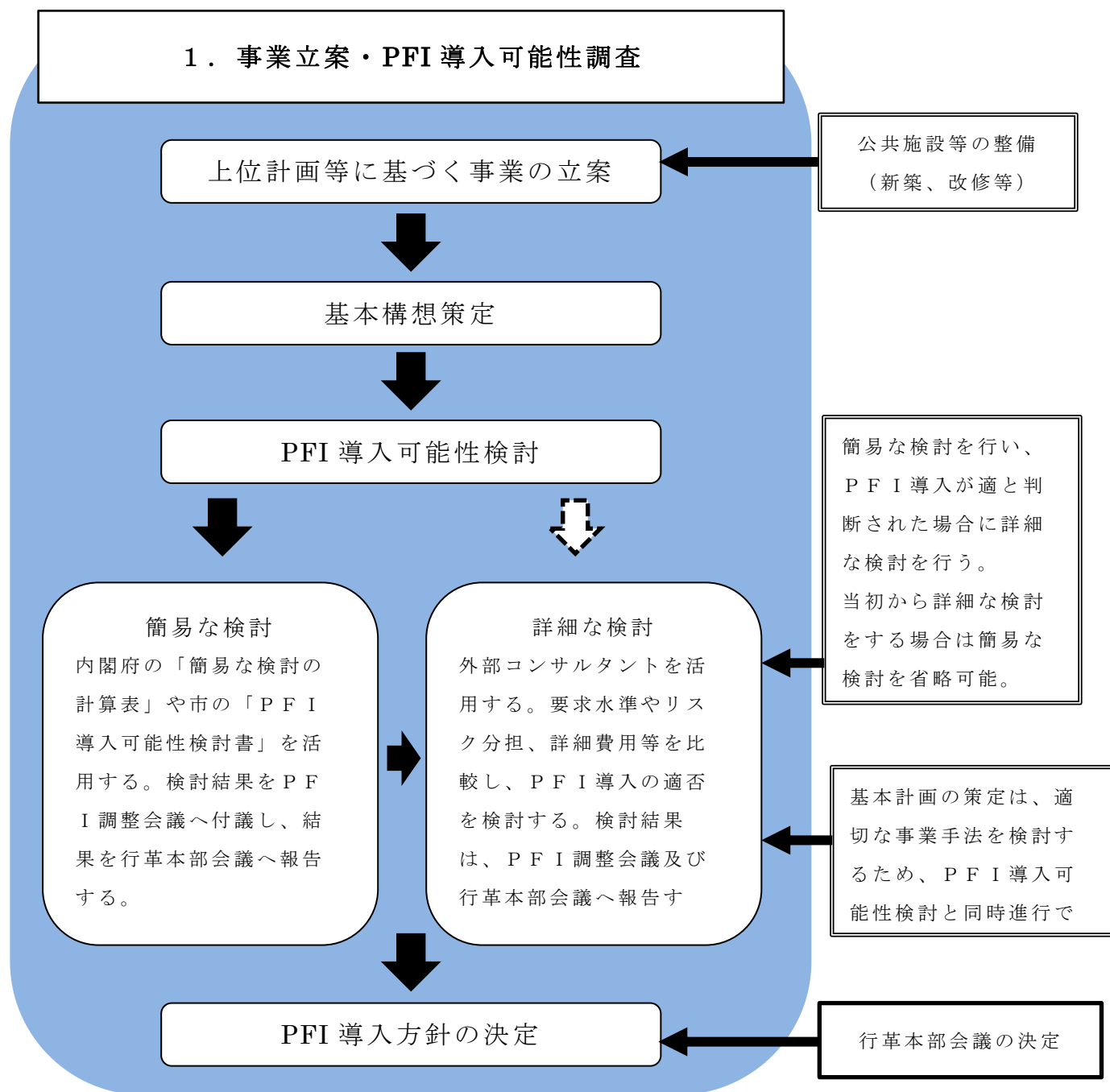
公共施設等運営とは、利用料金の徴収を行う公共施設について、施設の所有権を公共主体が有したまま、施設の運営権を民間事業者に設定する方式です。P F I 事業に公共施設等運営権を適用する場合は、実施方針に運営権設定の旨や利用料金等について記載する必要があります。また、実施方針に関する条例を制定する必要があります。条例の内容は次のとおりです。

- ・ 選定の手続き、申請の方法や選定基準等
- ・ 運営等の基準や休館日、開館時間等業務運営の基本的事項
- ・ 業務範囲や事業者が実施する業務
- ・ 利用料金に関する事項や基本的枠組み

P F I 法に基づく実施方針に関する条例と地方自治法に基づく指定管理者の指定及び利用料金に係る条例は、両法から委任を受けた一つの条例とすることが可能です。

民間事業者に対する運営権の設定は、民間事業者の選定、公表後に行います。その後実施契約を締結します。ただし、施設が新設の場合の運営権設定は、民間事業者の選定、公表後に事業契約を締結し、施設を建設した後になります。

～多摩市における P F I 導入のプロセス～



2. 実施方針等（要求水準書（案））の策定・公表

PFI 事業審査委員会の設置

実施方針・要求水準書（案）等の
精査・修正

実施方針・要求水準書（案）等の
策定・公表

実施方針・要求水準書（案）に対する意見を聴取し、公表する。

3. 特定事業の評価・選定、公表

※特定事業の選定とは・・・これまでに行った検討の結果やVFM等を勘案し、PFIを導入するか否かを判断すること。

特定事業の選定では、財政負担の見込額の検討やサービス水準の評価を実施し、PFI導入の適否を判断する。
PFI導入が決定したら、速やかに公表し、事業者選定の手続きを行う。

4. 民間事業者の募集、評価・選定、公表

（総合評価一般競争入札もしくは公募型プロポーザル）

5. 事業契約の締結

6. 事業の実施、モニタリング等

事業者が提供するサービス水準（施設整備・管理運営）と財務状況を監視する。財務状況の監視は専門的な知識が必要なため、委託などが考えられる。

7. 事業の終了

1 事業の発案

(1) 本市の事業立案

施設所管課は、「優先的検討の対象とする事業」(p.19)に定める基準に達している事業について、PFIの導入可能性等を検討します。また、基準に達していない事業であっても、必要に応じて導入を検討します。

導入の検討では、関係部署と協議・調整の上、検討結果をまとめ、「PFI導入可能性検討書」(別紙)を作成します。検討書の作成にあたっては、「検討の実施」(p.24、26)に掲げる項目に留意します。

PFI手法の導入が適当と判断した事業については、PFI調整会議に付議します。PFI調整会議の検討の結果、PFI手法の導入が適当と判断した場合、多摩市行財政改革推進本部に付議します。本部では、PFIでの事業導入方針の適否について市としての意思決定をします。

なお、この意思決定は、以降の手順に示す、導入可能性調査等を実施することを決定(導入方針の決定)したものであって、PFI手法での事業実施の適否は、アドバイザーによる導入可能性調査結果のVFMやリスク分担等を踏まえ、総合的に判断することとなります。

(2) 民間事業者からの発案

民間事業者は、PFI法第6条に基づき、PFI事業として実施する事業について本市に提案することができます。本市は、提案について検討を加え、遅滞なく、その結果を提案した民間事業者に通知します。また、提案を採用する場合は、本市が民間事業者の提案に基づき、実施方針を策定・公表します。

本市では、民間事業者からの提案の窓口を行政管理課とします。行政管理課は、前述の「本市の事業立案」に準じて、提案の検討を行います。検討する点は以下のとおりです。

- ・当該提案が多摩市総合計画に資するか
- ・当該提案に係る公共施設等の整備等の必要性
- ・提案の実現可能性
- ・PFI手法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の可能性

検討期間に相当の時間を要する場合は、検討結果のでる時期の見込みを提案者に通知します。

検討結果に対する公表については、発案した民間事業者の権利、その他正当な利益及び公共施設等の整備等の実施に対する影響を勘案し、事業の概要、本市の判断の結果及び理由の概要を提案者に通知したうえで行います。

2 P F I 導入可能性調査

P F I の導入を検討することを決定（導入方針の決定）した事業について、P F I 導入可能性調査を実施します。実施においては、原則として、専門的知識を有する外部のコンサルタント等のアドバイザーと契約を締結し、連携して導入可能性調査を行います。調査にあたっては、以下の事項について調査・検討します。

- ・事業実施の課題等の整理
- ・事業概要（施設整備及び管理運営計画）
- ・事業スキーム（事業形態及び事業方式）
- ・民間事業者の意向（ヒアリング、アンケート等）
- ・V F M及びリスク分担

導入可能性調査の結果、V F Mが確保されるなど一定の効果が見込まれる事業については、P F I 調整会議の検討を経た上で、多摩市行財政改革推進本部においてP F Iでの事業実施について最終的な導入の意思決定を行います。その後、P F I 事業審査委員会を設置します。

3 実施方針・要求水準書（案）の策定、公表

（１）実施方針の策定

P F Iにより事業を実施する場合、P F I 法第 5 条に基づき実施方針の策定及び公表を行います。実施方針の策定にあたっては、民間事業者が十分な検討ができるよう、事業内容をできる限り具体的に記載します。

P F I 法第 5 条第 2 項では、実施方針には、次の事項を定めるものとしています。

- ・特定事業の選定に関する事項
- ・民間事業者の募集及び選定に関する事項
- ・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
- ・公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項
- ・事業契約の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項
- ・事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項
- ・法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項

（２）要求水準書（案）の策定

要求水準書は、P F Iにおいて市が民間事業者に求める最低限満たさなければならないサービス水準を示したものです。P F Iは、民間事業者の創意工夫を最大限に引き出すため、従来の事業手法における「仕様発注」ではなく「性能発注（P 6 参照）」が行われることになります。

性能発注において要求水準書は、建築物等の具体的な仕様は必要な限度で示し、サー

ビスの調達手段・提供手段等については、民間事業者の創意工夫を引き出すように配慮することが求められます。一方で、要求する性能の具体的な要件については、要求事項や水準を分かりやすく記載します。また、将来的な保全や維持管理を考慮し、不明瞭な内容とならないように注意が必要です。

「仕様発注」と「性能発注」

仕様発注

【例：会議室】
図面や仕様書に細かく規定
(〇〇㎡、内装材等)
【例：照明器具】
器具メーカーや配置数を規定できる。

性能発注

【例：会議室】
最低限の性能
(収容人数 50 名、遮音性能〇級 等)
【例：照明器具】
最低限の性能 (照度〇lx 以上 等)

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	・ 要求水準書の位置づけ ・ 事業概要 ・ 民間事業者に期待する役割 ・ 市の役割 ・ 適用法令 など
2. 施設整備業務要件	・ 前提条件（施設概要、インフラ状況等） ・ 基本的な考え方（市としての方針等） ・ 業務の範囲（業務区分や費用負担区分等） ・ 業務ごとの要求水準（設計、施工に当たっての要件等） ・ 手順、実施体制（設計、定期・竣工確認のモニタリング等）※
3. 維持管理業務要件	・ 前提条件 ・ 基本的な考え方（市としての方針等） ・ 業務範囲や内容 ・ 業務ごとの要求水準 ・ 手順、実施体制
4. その他	図面、現況が分かる資料等

※ 民間事業者が管理業務の履行を行うことに対し、市は中間確認や検査等を行うので、要求水準書にモニタリングに関する事項を定めておく。

要求水準書は、施設整備事業、維持管理・運営事業及び財務状況の各段階のモニタリングの基準となる重要なものです。モニタリングの対象や方法等についても念頭におきながら、関係課と調整の上で要求水準書（案）を作成します。

（３）実施方針・要求水準書（案）の公表

作成した事業方針は、要求水準書（案）とあわせて公表することとします。

要求水準書（案）については、早期に公表することにより、民間事業者側において十分な検討が可能となり、より事業に即した具体的な質問・意見を得る機会が広がることにより、事業者の募集時により多くの入札が期待できます。

また、実施方針のみを先に公表した場合、要求水準についての質問が多くなることが想定されるため、実施方針と要求水準書（案）は同時に公表し、合わせて質問・意見を受け付けることが望ましいと考えられます。なお、質問・意見の中で事業への反映が適当と判断した場合は、必要な修正（補完）を行い、これを改めて公表します。

なお、実施方針・要求水準書（案）の策定にあたっては、P F I 事業審査委員会が実施方針・要求水準書（案）の内容の審査を行い、多摩市行財政改革推進本部が最終的な意思決定を行います。内容については、市公式ホームページ等で公表します。

（４）実施方針・要求水準書（案）に関する意見等の取扱

実施方針・要求水準書（案）の公表後、その内容等について民間事業者から質問や意見を受け付け、対話を行います。対話は、公正性・透明性等を担保するため、実施方針等においてその旨を明記し、文書による質問・回答、説明会の実施等の方法により、応募者全員に対して共通の方法で行うとともに書面により記録し、その内容を共有します。

提出された意見等については、意見等の内容及びこれに対する回答を市公式ホームページ等で公表します。

なお、民間事業者の意見等を踏まえ、実施方針や要求水準書（案）の内容を修正する場合、P F I 事業審査委員会において審査し、市公式ホームページ等で公表します。

（５）実施方針・要求水準書（案）策定の留意点

策定にあたっては、次の事項に留意します。

ア 民間事業者のP F I 事業への参加の検討が容易となるよう、次の事項についてはできる限り具体的な記載を行うこと

- ・市の関与の内容
- ・想定されるリスクとその分担
- ・特定事業の事業内容
- ・民間事業者の選定方法
- ・事業スキームを民間事業者の提案に委ねる場合にはその旨
- ・株式譲渡に関する方針がすでに定まっている場合は、当該方針
- ・選定事業の実施にあたって必要な許認可等
- ・選定事業者が行い得る公共施設等の維持管理又は運営の範囲
- ・適用可能な選定事業者への補助金や融資等

イ 実施方針・要求水準書（案）は、公表当初において相当程度の具体的な内容を備えた上で、当該特定事業の事業内容の検討の進捗にあわせて順次詳細なものとするよう

補完していくことも可能であること。

ウ 民間事業者等の意見等を効率的に反映するためには、策定の前に市場調査を行うことが望ましいこと。

エ 公表後に、民間事業者の創意工夫等を取り入れてその内容を補完するため、民間事業者からの意見や質問を受け付けて、必要に応じて見直しを行うことも可能であること。

オ 民間事業者の意見を反映する可能性も踏まえ、スケジュール設定をすること。

カ 公表前の市場調査や過去の P F I 事業における同種事業の前例を踏まえて策定することにより、民間事業者が必要とする情報を効率的に提供することが可能となること。このような場合には、手続期間の短縮及び事務負担の削減を図る観点から、質問回答を省略し、意見の受け付けのみとする方法もあること。

キ 実施方針・要求水準書(案)を当該特定事業の進捗にあわせて詳細に補完した場合、実施方針を民間事業者等の意見に基づき変更した場合は、補完または変更した実施方針を遅滞なく公表すること。

ク 性能発注においてもその一部を仕様として規定することや、各種基準類の指定、イメージ図等を用いることは問題ない。事業者が最低限満たさなくてはならない水準を明確に示すこと。

ケ モニタリングの方法や、内容、頻度等について具体的に規定するとともに、市のモニタリングにおいて要求水準を満たさないと判断した場合の是正勧告や減額の条件等についても示すこと。

4 特定事業の評価・選定、公表

(1) 特定事業の評価・選定

実施方針の策定、公表の手続きを経た後、民間事業者の意見等を踏まえ P F I による実施可能性を勘案した上で、実施が適当であると認められるときは特定事業の選定を行います。なお、特定事業の評価・選定にあたっては、P F I 事業審査委員会が審査を、多摩市行財政改革推進本部が最終的な意思決定を行います。

ア 事業選定の基準

P F I の導入により、公共施設等の整備、運営がより効果的・効率的にできるか否か、また、より質の高いサービスの提供ができるかを、V F M の評価により判断します。

イ 公共サービスの水準の評価

コスト削減等の定量的な評価以外のサービス水準などの定量化が困難なものについては、一定の客観性を確保した上で定性的な水準の設定を行います。

ウ 財政負担の見込額の調整等

財政上の支援に係る支出や民間事業者からの税収その他の収入が見込まれる場合には、それぞれ適切な調整を行う必要があります。また、リスクをどのように分担するのが合理的であるかという点に配慮し、適切なリスク移転を行う必要があります。こうした調整等を踏まえ、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た額をもって評価を行います。

(2) 特定事業の公表

特定事業の選定を行ったときは、その結果並びに評価の方法及び内容を公表します。

財政負担の見込額についても公表するのが原則ですが、見込額の公表によりその後の入札等における正当な競争が阻害される恐れがある場合には、財政負担の縮減額又は縮減割合の見込みの公表をもってこれに代えます。

(3) 特定事業の選定にあたっての留意点

選定に必要な財政負担の見込額の算定、公共サービスの水準の評価等について、その客観性や透明性の向上に努めます。

5 民間事業者の募集、評価・選定、公表

民間事業者を募集するにあたっては、競争性の担保や手続きの透明性の確保を図るとともに、民間事業者の創意工夫を最大限引き出すことに配慮するなど、国の P F I 基本指針に示された「5つの原則」に留意します。

- ・ 公共性原則

公共性のある事業に導入

- ・ 民間経営資源活用原則

民間事業者の資金、経営能力及び技術的能力の活用

- ・ 効率性原則

民間事業者の自主性と創意工夫を尊重し、効率的かつ効果的に実施

- ・ 公平性原則

事業者選定に係る公平性の担保

- ・ 透明性原則

事業計画から事業終了までの過程における透明性の確保

(1) 民間事業者の選定方法

国の P F I 基本方針においては、民間事業者の選定方法について、一般競争入札によることが原則とされており、平成 12 年 3 月 29 日付け自治画第 67 号自治事務次官通知

では、総合評価一般競争入札の活用を図ることとしています。

しかし、事業によっては公募型プロポーザル方式による民間事業者の選定も考えられます。事業者選定にあたり、総合評価一般競争入札を選択する場合は、PFI導入が決定した時点で総務契約課へ調整を行います。また、公募型プロポーザルを選択する場合も、総務契約課への事前調整、指名業者選定委員会への付議など、必要な手続きを行います。双方の一般的な概要は次のとおりです。

ア 総合評価一般競争入札

総合評価一般競争入札方式は、価格のみならず維持管理又は運営の水準、技術的能力、企画に関する能力等を総合的に勘案し、予定価格の範囲内で最も有利な条件を提示した者を落札者とする方式です。業務の内容・水準が長期的に安定している事業には適していますが、入札公告後の条件変更は不可能であり、また落札額の範囲での契約が不可能だった場合再度手続きが必要となります。

イ 公募型プロポーザル

創造力、技術力、経験等が要求される業務等を対象とし、公募により複数の者から対象業務に対する発想や課題解決方法及び取組体制等の提案を受け、これを審査し、最も適切な創造力、技術力、経験等をもつ事業者を選定する方法です。公募型プロポーザルでは、審査委員会を設置する必要がありますが、PFI事業審査委員会をこれに代えることができます。選定手続きの前に指名業者選定委員会への付議を行ってください。また、実施にあたっては、多摩市プロポーザル方式ガイドラインを参照の上、手続きを進めてください。

PFI事業者選定にあたっては価格だけでなく、技術力、実績等を含め、総合的に優れている提案を評価し、最適な事業者を選定する必要があるため、公募型プロポーザルを推奨します。

< 総合評価一般競争入札と公募型プロポーザルの比較 >

区分	総合評価一般競争入札	公募型プロポーザル
概要	一般競争入札の一種であり、価格に加え、事業提案の質を評価項目とし、事業者を選定する。	事業者の提案を求め、提案内容に基づき事業者を選定する。
地方自治上の位置付け	競争入札（地方自治法施行令第167条の10の2）	随意契約（地方自治法施行令第167条の2）
法令上の条件・手続き等	総合評価方式の採用及び落札決定基準について公告すること	地方自治法上の随意契約の要件を満たすこと

評価基準	・評価項目ごとに数値化 ・落札者選定基準の策定、公表	評価項目ごとに数値化できない項目があっても可
審査形式等	2人以上の学識経験者の意見聴取が要件	複数のものからなる審査委員会の設置
審査基準	数値化による客観的な基準	審査委員会の会議等で決定
補欠者の設定	原則不可	可
債務負担行為設定時期	入札公告前	事業者選定後、契約締結前

（２）民間提案に対する評価

本市は、民間提案が実施方針の策定に寄与した程度について提案内容の先進性等を勘案し、公平性・透明性・競争性の確保に留意しつつ、当該提案に対し加点評価を行うなど、適切に評価します。原則として、知的財産に該当するものが評価対象となりますが、知的財産に該当しないものについても、個別の事業の内容等に応じ、事業者選定の公平性・透明性・競争性の確保に留意したうえで、評価対象を幅広く判断することもあります。

（３）債務負担行為設定

長期契約となるＰＦＩの場合、本市は、地方自治法第 214 条の規定に基づき、将来の支払額について債務負担行為を設定します。債務負担行為とは、複数年にわたる債務の履行に関して、その期限と限度を予算で定めて議会の議決を得ることをいいます。ＰＦＩ事業は複数年契約になるため、予算で債務負担行為を設定する必要があり、議会の議決を要します。債務負担額の設定額は、施設の建設取得費のみでなく、維持管理・運営に関する費用を含んだ、事業期間全体に係る事業費の総額となることに留意します。

なお、債務負担行為は、債務負担行為を設定した年度内にその債務と原因となる契約手続きを完了させる必要があります。当該年度内に契約手続きが完了しない場合には、次年度に再度債務負担行為を行います。

総合評価一般競争入札でＰＦＩ事業者を選定する場合は、入札公告前までに債務負担行為を設定します。公募型プロポーザル方式でＰＦＩ事業者を選定する場合は、ＰＦＩ事業者の選定後、契約締結前に債務負担行為を決定します。

（４）募集要項の策定・公表

本市は、入札説明書、要求水準書、落札者決定基準及び契約条件の（案）を作成し、入札公告までに公表します。

各書類の内容は、次のとおりです。

ア 入札説明書

入札に参加しようとする民間事業者に、事業概要や入札にあたっての留意点等を明らかにするものです。

イ 要求水準書

当該事業で整備する施設等に関し、市が要求するサービスの水準を明らかにするものです。実施方針と合わせて公表した要求水準書（案）をもとに民間事業者からの質問・意見等を踏まえ、内容を精査し作成します。

ウ 落札者決定基準

価格及び価格以外の評価項目のそれぞれの配点について、民間事業者が提案内容等を検討する際の基準を明らかにするものです。

エ 契約条件

本市と民間事業者との契約書の記載項目等を明らかにするものです。

作成にあたっては、国が定めた契約に関するガイドラインを参考とし、検討の中で取り決めた内容等を反映させることに留意し、取るべき措置等を明確に規定します。

6 契約の締結

P F I 事業の落札者を決定した後、本市は、P F I 事業契約の締結に向けた手続きを進めます。事業契約締結に向け、市は落札者グループと基本協定を締結し、契約締結までの準備行為を義務化します。契約内容は、長期にわたる P F I 事業実施期間中の当事者間の選定事業に係る責任やリスクの分担その他の当事者間の権利義務を定めるものであり、できる限りあいまいさを避けて具体的かつ明確に定めます。

(1) 契約に明記すべき事項

- ・ 事業に係る責任とリスクの分担
- ・ 事業者により提供されるサービスの内容と質
- ・ 事業者により提供されるサービス水準の測定と評価方法
- ・ 市が支払う料金及び算定方法
- ・ 市の民間事業者への関与
- ・ モニタリングに関する事項※
- ・ 事業終了時の取扱い
- ・ 事業継続困難時の措置
- ・ 事業破綻時の措置
- ・ 契約の解除条件

※市は事業者からの報告に基づき、履行の節目ごとの中間確認及び完成検査を行います。

(2) 議会の議決

当該 P F I 事業の契約を締結する場合、予定価格が 1 億 5 千万円以上（維持管理、運営等に関する金額を除く）となる事業については、選定事業者と仮契約を締結した上で、議会の議決※を経る必要があります。

※ P F I 法第 12 条（地方公共団体の議会の議決）：地方公共団体は、特定事業に係る契約でその種類及び金額について政令で定める基準に該当するものを締結する場合には、あらかじめ、議会の議決を経なければならない。

(3) 契約の締結

選定事業者と選定事業に係る契約を締結し、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恐れのある事項を除き、取り決めた契約書等を公開します。

7 事業の実施（モニタリング）

契約締結後、選定事業者は、実施方針や要求水準書等に基づき、契約に従って事業を実施します。P F I も公共サービスの一手法であり、市は民間事業者が提供するサービスを購入する立場であることから、事業者が実施する業務内容が要求水準書を満たし、当初の提案内容が確実に実行されているかを確認します。この作業を「モニタリング」といい、モニタリングの結果とその対価であるサービス購入費を連動させることにより、事業者が提供するサービスの質の向上を図ります。

モニタリングは、契約に定める範囲内で実施しますが、前述のとおり、モニタリングの基準は要求水準書であることから、モニタリングの対象や方法の計画は予め要求水準書に具体的に規定することが重要となります。

なお、モニタリングの業務は、P F I 事業の専門性を踏まえ、ノウハウのある第三者に実務を担わせることは可能ですが、P F I 事業の実施自体は本市が責任を持って行っていることから、施設所管課は主体的・継続的にモニタリングに関与し、公共サービスの水準を確保しなければなりません。

（１）従来方式における監督・検査とP F I 事業におけるモニタリングの違い

従来方式による建設工事の場合、地方自治法の定めに基づき、監督・検査を行います。「検査事務の手引き（令和４年８月）」では、「監督とは、検査のみによっては契約の給付内容について確認の万全を期せられないものについて、その履行の過程において当該履行の場所において立会い、工程の管理、工事又は製造に関する材料の試験若しくは検査によって相手方に指示等することをいい、検査とは、工事若しくは製造その他についての請負契約又は物件の買入れその他の契約に基づいて行われる給付について、当該契約の内容すなわち、品質、規格、性能、数量等が、契約内容に適合しているかどうかを確認する行為をいう」とされています。

一方、P F I 法に基づくP F I 事業の場合、民間事業者が事業の設計、建設、運営、維持管理が一括して行い、提供するサービスを購入する方式であることから、モニタリングは、業務の履行状況が業務要求水準を満たしているかどうかを発注者である市が確認するものであり、従来方式における監督担当職員の修正指示、承諾等の行為は発生せず、要求水準書で定める水準に適合するかどうか疑義が生じた場合、それについて質問・指摘することはできるものの、基本的には市が指示等を行うことはなく、事業に係る契約に基づき修補、減額等の措置が行われることとなります。

このようにP F I 事業は契約の履行を確認する手法が、従来方式（仕様発注）に対する監督・検査から、P F I 事業（性能発注）に対するモニタリングへと大きく変更となることから、要求水準書で求める水準を明確に定めるとともに、契約時に各モニタリングにおける確認体制・項目や具体的な判断基準を設け、対象や実施者、手法等も明確にしておく必要があります。また、P F I では、事業者が運営段階においても適切な維持管理を行うように、契約にインセンティブやペナルティの条項を盛り込むなどの工夫も必要です。

（２）施設整備事業のモニタリング

施設整備について事業監視を行います。設計・施工の業務ごとに P F I 事業者と内容の報告・調整する体制を規定します。

ア 設計段階

設計内容や各種許認可等の書類が要求水準を満たしているか P F I 事業者と協議・確認します。また、必要に応じて関係課と調整を行います。

イ 建設段階

従来方式における「監督」に該当する部分です。工事着手前には、設計図書等が要求水準を満たしているか確認します。建設段階では、工事監理内容を確認するため、必要に応じて関係課と連携しながら、定例会議への出席や現場立会確認、工事監理記録の確認、中間確認などを通じて、要求水準に適合し、適切に工事が実施されていることをモニタリングします。

定期的なモニタリングは、工事の品質管理、安全確保、そしてコスト削減に欠かせない要素ですので、施設が竣工した後一旦にまとめてモニタリングを行われることがないように、工事の段階に応じた適切なモニタリングを実施してください。

ウ 施設竣工後

従来方式における「検査」に該当する部分です。契約（実施方針・要求水準書等）内容を満たしているかどうかを確認し、支払いを行います。

（３）維持管理・運営事業のモニタリング

維持管理・運営について事業監視を行います。P F I 事業者は年間の業務計画書を提出し、市は契約書や業務計画書に基づいて業務内容を次に掲げる事項等に留意して監視します。

- ・選定事業者により提供される公共サービスの水準
- ・選定事業者からの契約の義務履行に係る実施状況報告等の定期的な提出

市は、維持管理・運営のモニタリング結果を必要に応じて内容を公開します。

（４）財務状況のモニタリング

施設所管課は、上記のモニタリングと並行して、事業の全期間を通して、S P C の財務状況に関するモニタリングを行います。

具体的には、S P C が安定的・継続的に事業遂行可能な財務状況であることについて、S P C 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、キャッシュフロー計算書など）の内容を確認し、懸念される事項が生じていれば、必要に応じて追加の資料提出や原因の説明を求めるなど、第三者による調査などを実施します。

なお、財務状況に関するモニタリングについては、企業会計の専門知識が必要となることから、庁内関係課のほか直接協定（P4 参照）を締結している金融機関との連携体制など、対応策を事前に検討しておく必要があります。

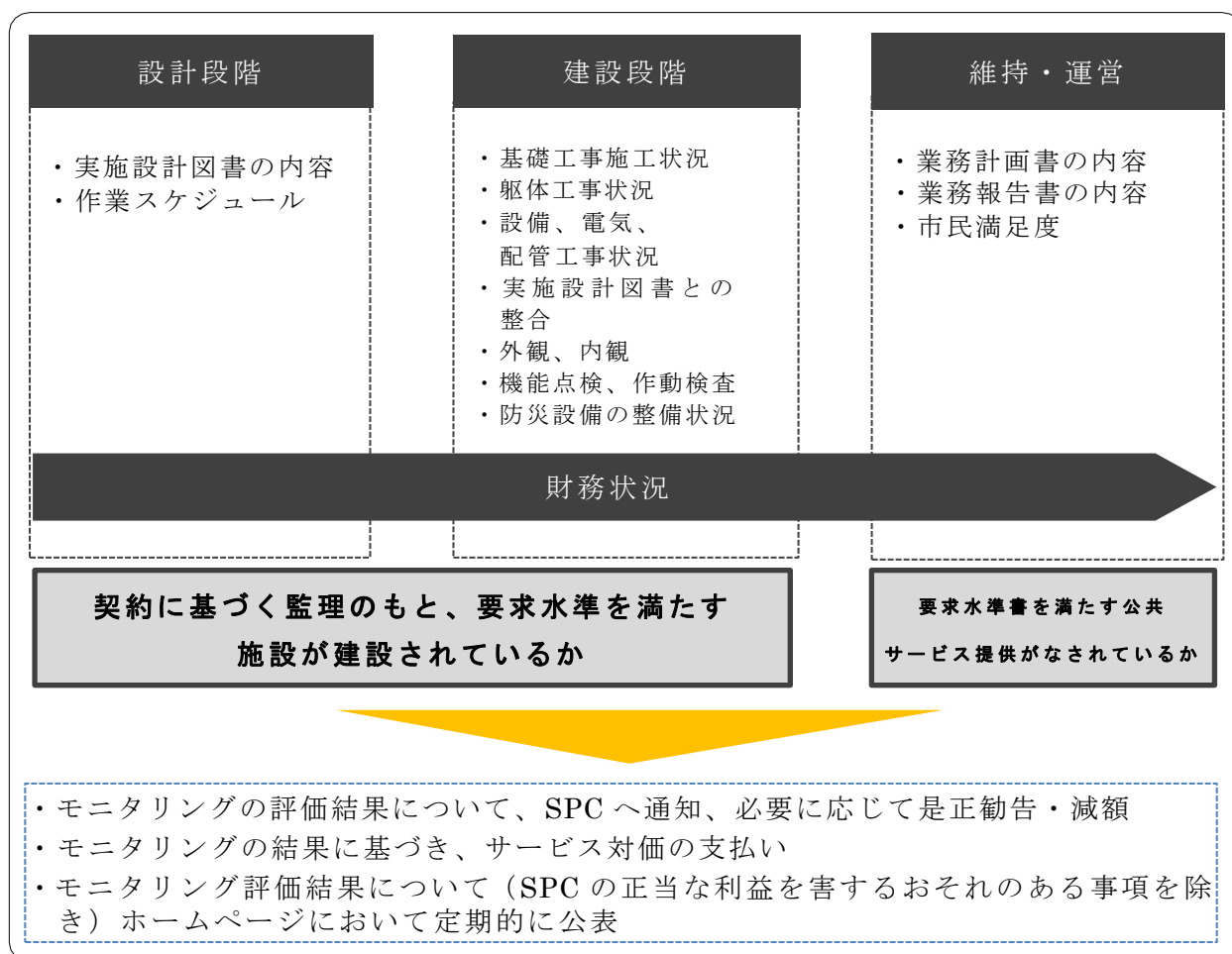
8 モニタリング内容の評価・公表

モニタリングの評価結果は S P C に通知し、事前に設定された評価基準と実績が乖離している場合は、その原因を分析し、S P C へ適切な指導を行うなど、公共サービスの水準確保に努めます。

適正な公共サービスの提供がなされない事態（債務不履行）が生じた時は、改善措置を講じるよう通知する、サービス対価の支払を留保あるいは減額する措置など、履行の確保を図ります。このとき、債務不履行事由を明確にしておくとともに、その措置の手順については契約書などで明確に規定しておくことが必要です。

また、国のガイドラインにおいては、P F I 事業実施に係る透明性を確保するため、モニタリングの結果について、必要に応じ住民等に対し公表することが望ましいとされています。ただし、公表する内容については、S P C の正当な利益を害するおそれのある事項を除くなど、S P C との事前の協議や配慮が必要です。

＜一般的なモニタリングの流れ（参考例）＞



9 事業の終了

契約に定める事業期間が終わったとき、選定事業は終了となります。

事業終了の手続きは、原状回復義務の有無や所有権の移転に関する手続きなど、契約に基づき行います。事業終了後、当該施設の維持管理や運営にあたっては、その時点における当該公共サービスの必要性を鑑み、新たに入札や公募を行い、改めて事業者を選定して事業を継続する方法や、S P Cの構成員であった民間事業者が継続して事業を実施する方法などが想定されますが、いずれにしても、P F I事業契約において事業終了時の取り扱いを明記しておく必要があります。

第3部 連携協定（多摩市と事業者との連携協定に関するガイドライン）

このガイドラインは、公民連携手法の一つである連携協定について、さらなる活用を図るとともに、連携協定に関する考え方や締結基準、運用方法などを整理する目的で策定するものです。

なお、本ガイドラインにおける用語の定義は以下のとおりとします。

- (1) 事業者 事業活動及び公共活動を行う企業、法人その他の団体であって、国及び地方公共団体以外の団体
- (2) 協定事業者 市と連携協定を締結した事業者
- (3) 連携事業 地域課題や行政課題の解決に向けて、市と事業者が協働で実施する事業

第1章 連携協定について

本市では、包括連携協定を「特定分野だけでなく、市が抱える多様な課題の解決に向けて、市と民間事業者が相互協力のもと、継続的な取組を進めるための連携協定」と定義し、本ガイドラインの内容に基づいて、協定の締結や運用を行っていくこととします。

一方、個別協定は「特定事業や特定分野に対し、具体的な事業の実施や取組を推進していくために締結するための連携協定」のことで、担当課の判断のもとで協定の締結や運用を行います。

両者の関係性については、以下のとおりです。

種別	内容	市の窓口	要件
包括連携協定	特定分野だけでなく、市が抱える多様な課題の解決に向けて、市と民間企業が相互協力のもと、継続的な取組を進めるための連携協定	行政管理課	本ガイドラインに記載
個別協定 （複数分野）	特定事業や特定分野に対し、具体的な事業の実施や取組を推進していくために締結するための連携協定	担当課 （複数の担当課がある場合は、代表となる課を決めます。）	担当課の判断
個別協定 （特定分野）			

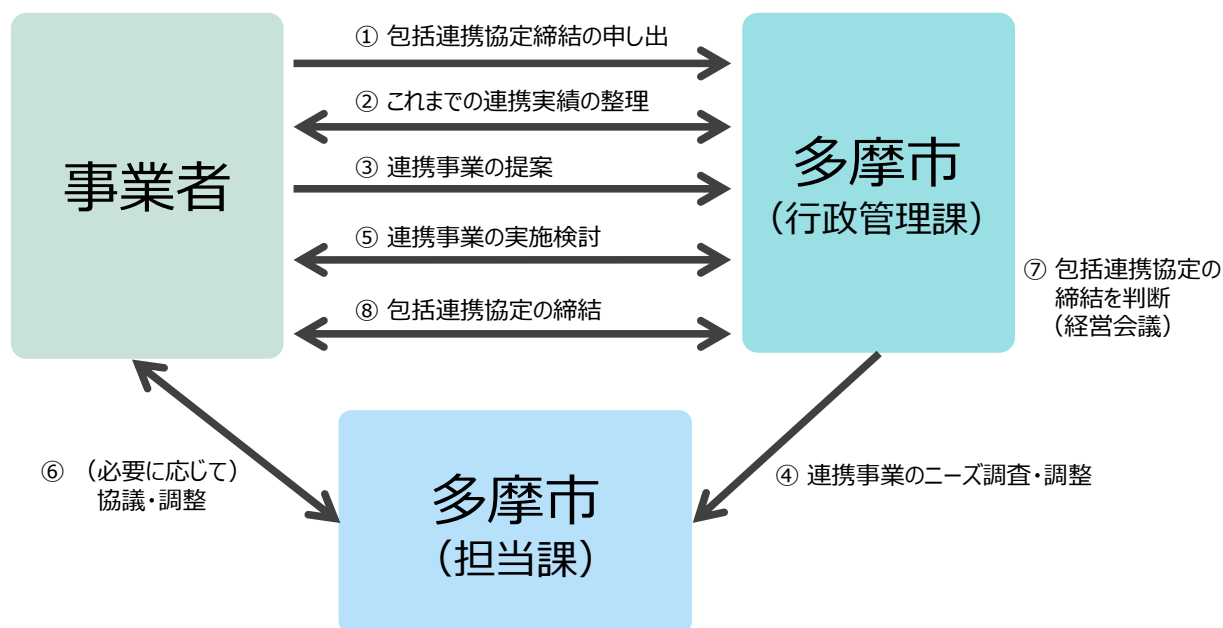
第2章 包括連携協定について

1 包括連携協定締結の要件・判断について

包括連携協定の締結にあたっては、以下の要件を満たすことを要件とし、経営会議で包括連携協定締結の判断を行います。

- (1) 一時的な取組や単なるサービスの提供のみにとどまらず、市との双方向の対話を通じて、連携しながら積極的に連携事業を実施していく意欲がある事業者であること。
- (2) 特定分野だけでなく、市が抱える多様な課題の解決に向けて、複数の分野において、今後の事業展開が見込まれ、包括連携協定締結時において、既に連携した事業を実施（実施予定または実施に向けた具体的な協議・調整を開始しているものも含む。）していること。

2 包括連携協定締結に向けた流れ



- ① 事業者が市に包括連携協定の締結を申し出ます。

※ これまでの取組等を踏まえ、市から申し出ることもあります。

- ② これまでの連携実績を整理します。

- ③ 事業者から市（行政管理課）に対して、連携事業の提案を行います。

※ 行政課題の解決に向けて、市から連携事業実施可否等について打診することもあります。

- ④ 行政管理課から各担当課に対して、連携事業のニーズ調査・調整を行います。

- ⑤ 市内部での調整結果を踏まえ、連携事業の実施に向けた検討を行います。

- ⑥ （必要に応じて）連携事業の内容について、詳細を協議・調整します。

- ⑦ 経営会議で包括連携協定締結の判断を行います。

- ⑧ 包括連携協定を締結します。

3 定例会議

市と協定事業者は、継続して連携事業を実施していくため、定例会議を開催し、定期的に対話の機会を確保します。開催頻度は、協定事業者との協議により決定することとします。

すが、毎年度当初には確実に開催し、前年度の連携事業に対する評価や改善点、当該年度の連携事業実施における検討・調整等を行うこととします。

4 包括連携協定の有効期間

包括連携協定の有効期間は、協定締結の日から翌年度3月31日までとし、期間満了日の1か月前までに市及び事業者のいずれかから協定を更新しない旨の申し出がない場合は、当該期間満了日の翌日から1年間更新するものとし、以後も同様の取扱いとします。

5 包括連携協定の解除検討

以下の条件に該当した場合、包括連携協定の解除を検討することとします。

- (1) 過去2か年度以上、連携実績がない場合
- (2) 包括連携協定締結の要件を満たさなくなった場合

6 その他

(1) 現在、個別協定を締結している民間事業者において、その後の事業展開により複数の分野の連携をするに至った場合は、民間事業者からの申し出を受けて、新たに包括連携協定に移行することができます。このとき、個別協定の内容は包括連携協定に統合・一本化し、包括連携協定に盛り込まれるように調整することとします。

(2) 本ガイドライン策定以前に締結している包括連携協定について、本ガイドラインに定める内容を満たさない部分がある場合は、既存の包括連携協定との整合性を図りつつ、可能な限り、本ガイドラインに沿うよう対応していくこととします。

印刷物番号

7-8

多摩市版 PPP/PFI ガイドライン

令和7年5月発行

頒布価格 170円

[発行] 多摩市

[編集] 多摩市企画政策部行政管理課

〒206-8666 東京都多摩市関戸六丁目 12 番地 1

電話 042-375-8111（代表）