

# 公立学校耐震化PFIマニュアル

平成20年10月

文部科学省

# P F I 導入可能性の検討マニュアル

※平成 20 年 3 月に作成したマニュアルを一部時点修正等

# 目次

P F I 導入可能性の検討マニュアル .....	1
<b>1. P F I による耐震化の推進策 .....</b>	<b>4</b>
1.1. P F I の概要 .....	5
1.2. P F I 導入で期待できる効果 .....	7
1.3. 耐震化 P F I に対する財政支援 .....	9
<b>2. P F I 導入可能性の検討手順 .....</b>	<b>10</b>
2.1. 対象棟の設定 .....	11
2.2. 事業範囲の設定 .....	12
2.3. P F I の事業形態の設定 .....	14
2.4. V F M の試算（付録の V F M 算出シートの操作方法） .....	15
<b>3. 耐震化 P F I 事業の実施に向けた準備 .....</b>	<b>28</b>
3.1. 事業スケジュールの策定 .....	29
3.2. P F I 導入に向けた合意形成 .....	30
3.3. コンサルタントの役割 .....	31
<b>■参考資料</b>	
参考資料 1 P F I の概要	
参考資料 2 P F I の事業類型と事業方式	
参考資料 3 V F M（Value For Money）に関するガイドライン（平成 13 年 7 月 27 日）の一部改定及びその解説（抄）（平成 19 年 6 月）	
参考資料 4 V F M 算出シートにおける設定値	
参考資料 5 V F M の算出例	
参考資料 6 P F I を活用した公立学校施設の整備・運営（例）	
参考資料 7 公立学校の耐震化に関する財政措置	
参考資料 8 P F I 関連資料等	
参考資料 9 用語集	
<b>■付録(CD-ROM)</b>	
V F M 簡易算出シート	

## はじめに

公立学校施設は、児童生徒が一日の大半を過ごす学習・生活の場であるとともに、非常災害時には地域住民の応急避難場所としての役割も果たしています。

しかしながら、全国の公立小中学校施設のうち、耐震性が確認されている建物は全体の約6割にとどまっており、震度6強以上の大規模な地震に対して倒壊又は崩壊の危険性が高い建物も約1万棟存在すると推計されています。

地震は、いつ、どこで発生してもおかしくないことから、大規模な地震に対して倒壊又は崩壊する危険性が高い約1万棟を最優先に、公立学校施設の耐震化を早急に進める必要があります。

文部科学省においては、従来、地方公共団体が公立学校を対象に実施する耐震補強事業及び改築事業に対して国庫補助を行うとともに、地震防災対策特別措置法に基づく耐震補強事業について国庫補助率の引き上げを行う等、耐震化を推進するための財政支援の充実を図っています。また、平成19年度からは、地震防災対策特別措置法に基づく耐震補強事業において、これまで一部地域に限られていた地方交付税による財政措置が全国に拡大されています。さらに、平成20年6月には地震防災対策特別措置法が改正され、大規模な地震による倒壊等の危険性が高い学校施設を対象に実施する耐震補強事業及び改築事業について、国庫補助率が引き上げられるとともに、地方財政措置が拡充されています。これらの措置により、地方公共団体の財政負担は大きく軽減されました。

一方、公立学校の設置者である地方公共団体の取り組みには濃淡があり、耐震化が十分に進んでいない市町村も多く見られる状況です。

このような中、緊急を要する公立学校の耐震化の取り組みについては、初期投資が少なく、短期間で多くの施設整備の実施が見込めるPFI<sup>1</sup>（Private Finance Initiative：プライベート・ファイナンス・イニシアティブ）を活用することが有効な方法の一つと考えられます。

文部科学省においては、「公立学校施設整備PFI事業のための手引書」（平成15年4月）、「複合化公立学校施設PFI事業のための手引書」（平成16年3月）を取りまとめており、これまで公立学校の整備を対象とした先行事例も多数見られます<sup>2</sup>。

しかしながら、PFIは、事業化の過程において、種々の手続き等に数年の期間を要するとともに、PFI事業を初めて実施する場合等には、公立学校の設置者である地方公共団体の職員に慣れない作業が発生する等の負担がかかることとなります。

このため、文部科学省においては、公立学校の設置者が迅速に耐震化に取り組めるように、公立学校の耐震化に特化したマニュアルを作成することとしました。

本マニュアルは、PFIの事業化に向けた一連の手続きのうちの第一歩であるPFI導入可能性の検討に対応したものです。公立学校の設置者の事務負担の軽減等を図るため、まずは簡易に可能性の検討を行うこととし、そのための検討事項や留意点等を手引書形式にて整理しています。本マニュアルを活用してPFI導入の可能性が見られた事業については、必要に応じその結果をさらに検証・評価した上で、PFI事業実施に向けた意思決定を行い、次の段階に進みます。

なお、導入可能性があるとして評価されたものの事業化については、後半の「PFI導入実務マニュアル」を参照してください。

1 PFIとは、公共施設等の設計、建設、改修、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行う手法である。

2 参考資料6と8を参照

## PFI導入の意義

公立学校の設置者が公立学校の耐震化を推進する際に課題となる事項については、PFI導入により民間の資金や経営能力・技術的能力等を活用することで解決されるものが多くあると考えられます。このことから、公立学校の耐震化の早期実現が期待できます。

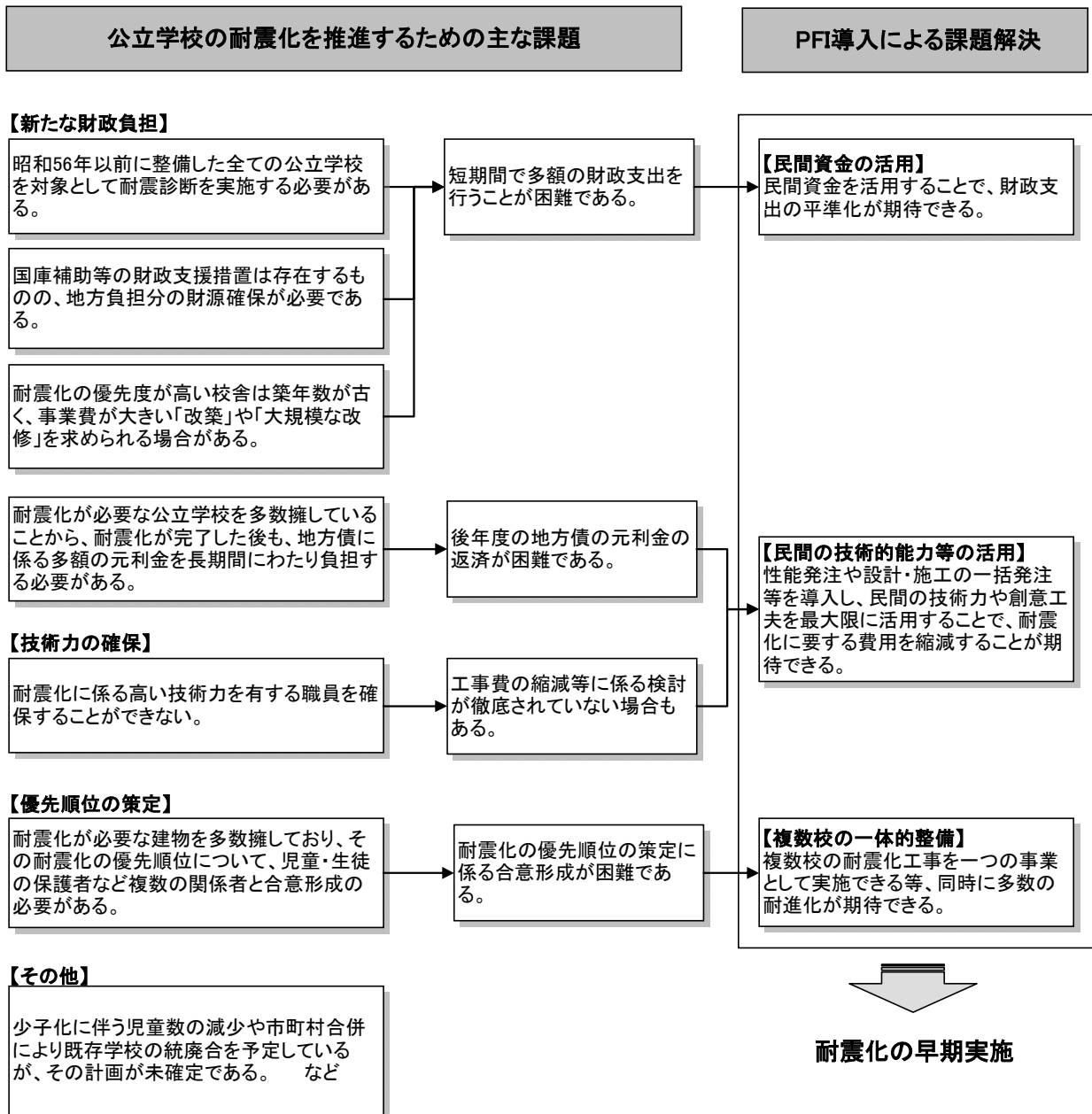


図 1 公立学校の耐震化の課題に対するPFI導入の意義

## 本マニュアルの位置づけ

### ■活用形態

本マニュアルは、公立学校の設置者である地方公共団体の職員が公立学校の耐震化を対象としたPFI導入可能性について自ら簡易に検討できる内容としています。特に、PFI導入可能性を判断する指標となるVFM (Value For Money)<sup>3</sup>を簡易に算出可能なシート（以下「VFM算出シート」という。）をCD-ROMで付録しており、VFM算出シートに、条件となる数値を入力するだけで、簡易にVFMを算出することが可能です。

VFMは、特定事業の評価・選定（P6 ステップ3）の段階で、より精緻な確認を行う必要があります。一般的にステップ2以降の手続きについては、外部コンサルタント等が活用されます。よって、導入の検討時点では本マニュアルで算出されるVFMをもって、PFI事業実施に向けた次の段階に進むことも可能であると考えられますが、必要に応じ有識者等の確認を受け、これを検証・評価した上で、PFI事業の実施に向けた意思決定を行い、次の段階に進みます。

### ■対象事業

本マニュアルにおいては、大規模な地震に対して倒壊又は崩壊する危険性が高い棟（Is 値< 0.3の棟等）の補強事業を複数まとめて一括でPFI事業とすることを主な対象としています。

一般に、PFI事業では、民間資金の金利等、従来にない一定のコストが発生し、PFI導入によるコスト縮減等により当該コストを賄う必要があるため、一定の事業規模以上でないとPFIで行うメリット（VFM）が得られません。このことから、公立学校の耐震化をPFIで実施する場合については、複数まとめて一定の事業規模とする必要があります。どの程度の事業規模が必要となるかは、個別の条件設定によって異なりますが、付録のCD-ROMのVFM算出シートを用いて、簡易に確認することが可能です。

### ■検討内容

PFIの導入可能性を検討する際は、VFMの有無を評価することが基本となります。

VFMを評価する要素としては、「支払」と「サービスの価値」があります。「支払」は、事業期間全体を通じた公的財政負担の見込額の現在価値であり、「サービスの価値」は、公共施設等の整備等によって得られる公共サービスの水準です。PFI導入可能性の検討時点では、後者の「サービスの価値」を定量化することが困難であることから、前者の「支払」を要素として評価することが一般的です。

本マニュアルにおいても、「支払」によりVFMの評価を行うこととします。すなわち、PFIを活用して事業を実施することで、公的財政負担の見込額の現在価値が通常の事業として実施する場合と比較して小さくなる場合にVFMがあると評価することとします。

VFMが確認できた場合は、仮にその値が小さくとも、公立学校耐震化の早期実現等の効果が期待できること等も考慮しつつ、必要に応じその結果をさらに検証・評価した上で、PFI事業実施に向けた意思決定を行い、次の段階に進みます。

### ■PFI実施プロセスにおける位置づけ

本マニュアルに基づく検討、必要に応じた有識者等の検証・評価の結果、PFI導入の可能性があると評価できた場合、実施プロセスに移行することとなります。なお、導入可能性調査以後のPFIの事業化については、「PFI導入実務マニュアル」を参照してください。

3 VFMとは、通常の事業とPFIによる事業を比較して、どちらが「支払いに対して価値の高いサービスを供給するか」を判断する指標である。なお、付録のVFM算出シートでは、VFMがプラスにできれば、PFIで事業を実施するメリットがあることを示す。

## 第1章 PFI導入による耐震化の推進策

本章では、PFIの概要、PFI導入に期待できる効果、耐震化PFI事業に対する財政支援について記載しています。PFIについてよくご存じの方は、本章を読み飛ばし、第2章 PFI導入可能性の検討手順により、実際の事業についての検討に入っていただくことが可能です。

### <本章のポイント>

- ◆ 公立学校の耐震化をPFI事業として実施する効果として、耐震化の早期実現が期待できる
- ◆ 公立学校の耐震化に係る国庫補助は、PFI事業においても同条件にて適用

## 1.1. PFIの概要

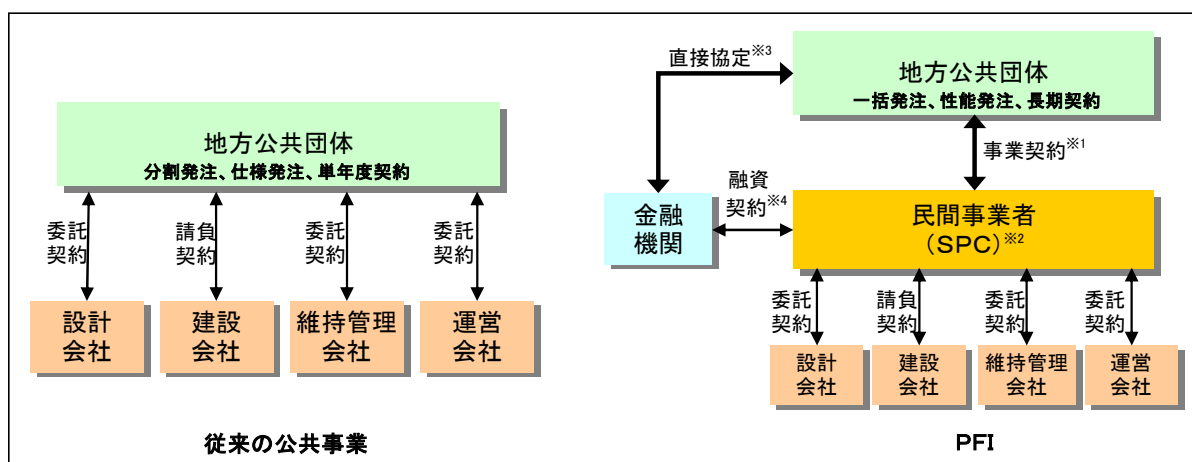
### 1.1.1. PFIの仕組み

「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、「PFI法」という。)が平成11年7月に制定され、平成12年3月にPFIの理念とその実現のための方法を示す「基本方針」が、内閣総理大臣によって策定され、PFIの枠組みが設けられました。

また、PFIの指針となる「PFI事業実施プロセスに関するガイドライン」、「PFI事業におけるリスク分担等に関するガイドライン」が平成13年1月に、「VFM (Value For Money) に関するガイドライン」が同年7月に策定され、制度面での基本的な仕組みが整いました。さらに平成15年6月には「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」<sup>4</sup>が策定されています。

平成19年度末現在、約300の事業がPFI法に基づき実施されています。そのうち、教育文化施設を対象とした事業が約100件存在し、小中学校の整備等を対象とした事業も平成20年4月現在で26件存在します。(参考資料6参照)

PFI事業の仕組みは、事業の性質により異なりますが、一般的には図2のようになります。従来の公共事業では、設計、建設、改修、維持管理、運営等の各業務を分割し、年度ごとに発注していましたが、PFI事業では各業務を一括して、長期契約として民間事業者に委ねます。さらに、従来のように発注者が細かな仕様を定めるのではなく、「性能を満たしていれば細かな手法は問わない」いわゆる性能発注により民間事業者に業務を委ねることを基本としています。これらの違いにより、従来の公共事業と比較して民間事業者のノウハウ・創意工夫の発揮が期待できます。



※1 公立学校の設置者と民間事業者の間で締結される契約です。施設的设计・建設・改修・維持管理・運営等を包括して契約します。

※2 PFIでは、通常、PFI事業の実施のみを目的とする特別目的会社が設立されます。この特別目的会社のことをSPC (Special Purpose Company) と呼びます。なお、SPCの設立は必須ではありませんが、通常設立されています。

※3 民間事業者の経営が行き詰まった場合、金融機関が直接その事業に介入し、事業再建を図る機会を与えること等を規定します。公立学校の設置者にとっても金融機関の資金供給停止や担保権の実行に際し、事前に調整する機会を持つことで突然の公共サービスの停止を防ぐことができます。

※4 PFIではSPCが資金調達を行い、施設等を整備します。この際の資金調達にあたってSPCと金融機関との間で結ばれる契約をいいます。

図2 従来の公共事業とPFIの違い

4 関連法令や各ガイドラインは参考資料8を参照



## 1.1.2. PFIの実施プロセス

PFI事業を実施する上で必要となるプロセスは、「PFI事業実施プロセスに関するガイドライン」(平成19年6月29日改定)に示されているように、以下のとおり、事業の発案から事業の終了まで7つのステップ毎に実施されます。

本マニュアルは、ステップ1に対応するものです。なお、ステップ1中の「民間事業者からの事業発案受付」とは、「こんな事業をPFIで行ってはどうか」と新規に民間事業者から受け付けることであり、公立学校施設の耐震化にかかるPFI事業では、特に念頭に置くものではありません。

### ステップ1 事業の発案

- ・ PFI事業の実施検討
- ・ PFI導入の庁内合意形成
- ・ 民間事業者からの事業発案受付



### ステップ2 実施方針の策定及び公表

- ・ 事業内容の具体化
- ・ スケジュールの設定
- ・ 実施方針の策定、公表、意見聴取
- ・ 市場調査等の実施



### ステップ3 特定事業の評価・選定、公表

- ・ 財政負担の見込額の検討
- ・ サービス水準の評価
- ・ 特定事業の選定、公表



### ステップ4 民間事業者の募集、評価・選定、公表

- ・ 募集資料の作成、公表
- ・ 応募者からの質問への回答
- ・ 提案書の受付
- ・ 審査委員会の運営
- ・ 審査結果の公表



### ステップ5 協定等の締結等

- ・ 基本協定の締結
- ・ 事業契約書の協議
- ・ 事業契約の締結
- ・ 直接協定の締結



### ステップ6 事業の実施、監視等

- ・ 提供される公共サービスの水準の監視等
- ・ 金融機関のモニタリング機能を活用した事業者の財務状況の監視等



### ステップ7 事業の終了

- ・ 施設の引渡し、明渡し等

図 3 PFIの実施プロセス

## 1.2. PFI導入で期待できる効果

### 1.2.1. 耐震化の早期実現

公立学校の耐震化をPFI事業として実施すると、財政支出の縮減と平準化が期待できます。これにより、限られた財源のなかで複数の学校の耐震化事業を短期間で実施することが可能となり、児童生徒や地域住民の安全性の早期確保につながることを期待できます。

また、耐震化の対象となる学校を多数有している地方公共団体においては、PFIにより複数の学校の耐震化事業を同時期に実施することで、従来の発注・契約形態の場合と比較して、耐震化の優先順位の策定に係る合意形成が円滑に進む効果も期待することができます。

#### 1) 財政支出の縮減

PFIでは、設計・建設から維持管理・運営を一体的に1つの事業として発注することになります。入札に参加する応募者は、応募者間での競争環境のもと、設計企業、建設企業及び維持管理・運営企業等が連携して、事業期間を通じたライフサイクルコスト(LCC)<sup>5</sup>の縮減を追求した耐震化事業の計画を立案することとなります。

このため、ライフサイクルコストの縮減を追求した耐震化事業を実施することが可能となり、その結果、地方公共団体の財政支出の縮減につながることを期待できます。特に、技術職員を擁していない地方公共団体において、民間のノウハウを活用し、効率的な耐震化を図ることが期待できます。

また、事業費の縮減に伴い起債金額も縮減し、実質公債費比率に与える影響を抑制できる効果も期待できます。

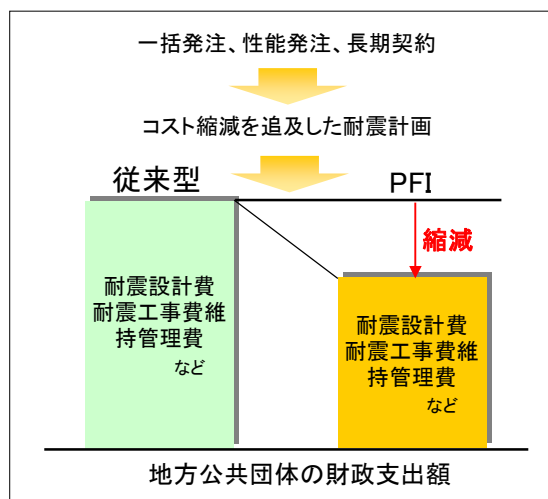


図 4 財政支出の縮減(イメージ)

#### 【事例】<sup>6</sup>

「四日市市立小中学校施設整備事業」

四日市市では、耐震化・老朽化対策のため、4つの小中学校の改築、改修等をPFI事業として実施したところ、性能発注や設計・施工一括発注の採用に伴い民間企業の創意工夫の余地が拡大し、従来手法に比べて市の財政支出が約30%（約18億3百万円）縮減されました。

<sup>5</sup> LCCとは、プロジェクトの初めから終了まで、つまり、施設の設計、建設に始まり維持管理、運営、事業終了までの全期間にわたり必要なコストのこと。

<sup>6</sup> 「四日市市立小中学校施設整備事業に係る民間事業者の選定について、平成16年2月27日、四日市市」  
<[http://www.city.yokkaichi.mie.jp/schoolpfi/pdf/20040227\\_1.pdf](http://www.city.yokkaichi.mie.jp/schoolpfi/pdf/20040227_1.pdf)>

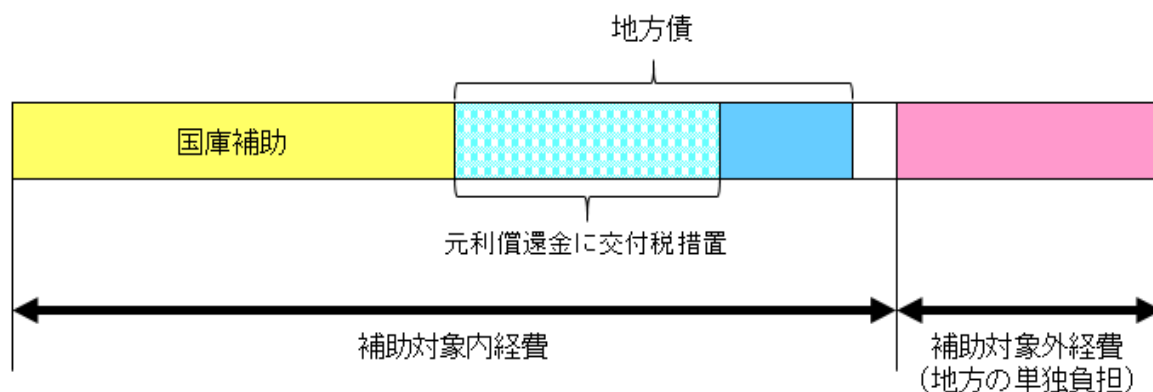
## 2) 財政支出の平準化

P F I では、耐震化事業の財源として国庫補助と地方債のほか、民間資金を活用することとなります。

P F I を活用した公立学校の施設整備事業においては、国庫補助の対象とならない経費について、一時的に P F I 事業者が費用を負担し、公立学校の設置者から P F I 事業者へ後年度にわたる割賦払いとして支払うことが可能です。学校施設の整備を行うにあたって、従来型の事業方式であれば短期間に多額の一般財源の支出が必要となる場合がありますが、P F I ではこのように民間資金を活用することで一般財源の支出を事業期間にわたり平準化することが可能となります。

ただし、民間資金を活用した事業費のうち、施設整備費や用地取得費等公債費に準じる費用については、実質公債費比率の計算対象となることに留意する必要があります。

### 【図：P F I 事業にかかる財源構造の例】



### 1.2.2. 職員の負担軽減

従来の発注・契約形態では、公立学校の設置者である地方公共団体の職員は、設計、建設、維持管理等のそれぞれの段階で発注・契約業務を実施する必要があります。また、建物毎に発注する場合、職員の負担は対象棟数が多いほど増大します。

P F I では、P F I 事業実施のために必要な事務手続き等が発生する一方、設計、建設及び長期間の維持管理業務等が一つの契約に基づいて実施されることからこれらの負担が軽減することが期待できます。特に、耐震化の P F I 事業は複数の建物を一括して実施することを想定していますので、これらが 1 回の発注業務で済むことになります。このことから職員の負担が軽減され、新たな住民サービスの提供が可能になる等効率的な行政運営につながることを期待できます。

### 1.3. 耐震化PFIに対する財政支援

文部科学省では、従来、公立学校の設置者である地方公共団体が公立学校を対象に実施する耐震補強事業及び改築事業に対して国庫補助を行うとともに、地震防災対策特別措置法に基づく耐震補強事業について国庫補助率の引き上げを行う等、耐震化を推進するための財政支援の充実を図ってきました。また、平成19年度からは、地震防災対策特別措置法に基づき実施される耐震補強事業において、これまで一部地域に限られていた地方交付税による財政措置が全国に拡大されています。さらに、平成20年6月には地震防災対策特別措置法が改正され、地震による倒壊の危険性が高い学校施設の耐震補強事業及び補強が困難であるためやむをえず行う改築事業について、国庫補助率の引き上げが行われるとともに、あわせて地方財政措置についても拡充され、公立学校の設置者の財政負担が大きく軽減されました。（参考資料7参照）

これらの財政支援はPFI事業でも同条件にて活用することが可能です。

また、PFIの事業化に向けた検討段階で外部のコンサルタント等を活用する際にかかる費用について、国土交通省の補助制度を活用することも可能です（詳細は参考資料7を参照）。

## 第2章 PFI 導入可能性の検討手順

本章では、公立学校の設置者が行う事業に対して、どのようにPFI導入可能性を検討するかについて具体的に記載しています。各設置者は、本章の考え方にに基づき、地域の実情等を踏まえ、実際に付録のVFM算出シートを用いながら、VFMの検討を行ってください。

なお、その結果、VFMが確認できた場合、必要に応じ有識者等の確認を受け、これを検証・評価した上で、PFI事業実施に向けた意思決定を行い、次の段階に進みます。PFIの事業化に向けた手続きについては、「PFI導入実務マニュアル」を参照してください。

### <本章のポイント>

- ◆ PFI事業の検討対象とする棟は、第2次診断等<sup>7</sup>や耐力度調査を実施済みで、工事の種別（補強、改築）が決定されていることが基本
- ◆ 現時点においてすでに民間委託している業務を主対象として、PFI事業の範囲に含める維持管理・運營業務を設定
- ◆ PFI事業の事業期間は、公立学校の設置者の毎年度の支出可能額や民間事業者の資金調達条件等に与える影響や事業期間中の用途変更の可能性等を総合的に考慮し、10年～20年を基本として設定
- ◆ 付録のVFM算出シートの使用方法の解説。設定すべき条件の説明

7 「第2次診断等」は、「既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準」及び「既存鉄骨鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準」に基づいた第2次診断・第3次診断、「耐震改修促進法のための既存鉄骨造建築物の耐震診断及び耐震改修指針・同解説」に基づいた耐震診断、「屋内運動場等の耐震性能診断基準」に基づいた耐震診断。以下同じ。

## 2.1.対象棟の設定

P F I 事業の対象棟を次の考えに基づき設定します。

- ◆ P F I 事業では、民間資金の金利等、従来にない一定のコストが発生し、P F I 導入によるコスト縮減等により当該コストを賄う必要があるため、一定の事業規模以上とすることが必要です。なお、このことは耐震化を早期に実施することにもつながります。
- ◆ P F I の導入可能性の検討対象とする棟は、概算事業費を算出する必要があることから、第2次診断等や耐力度調査を実施済みのもので、工事の種別（耐震補強、改築）が決定されていることを基本とします。概算事業費は、過去の実績等から算出します。
- ◆ 本マニュアルの主対象である耐震補強事業（耐震補強設計含む。）を複数組み合わせた事業をベースとし、必要に応じ、耐震補強事業と並行に実施する改修事業、改築事業、新增築事業、第2次診断等を実施していない建物の耐震診断及び国庫補助メニュー外の事業等をあわせて対象とすることができます。
- ◆ なお、当該P F I 事業における耐震補強工事対象とは異なる建物について、耐震診断（補強工事は含まない）を当該P F I 事業に含めることは、その診断の結果、要補強と判断された場合、別途のP F I 事業または従来型の補強事業を早期に行うことを可能とするためです。

耐震化事業へのP F I 導入可能性の検討では、公立学校の設置者が自ら事業を実施する場合とP F I 事業として実施する場合の財政負担額を算出し、比較する必要があります。

また、実施方針の公表や民間事業者の募集・選定のプロセス（P6 ステップ2以降）に移行した後は、公立学校の設置者がP F I 事業の予定価格を適切に設定するための情報と、民間事業者が応札価格を適切に設定できる情報が整理されている必要があります。

以上のことから、本マニュアルにおいて、対象とする棟は、第2次診断等や耐力度調査を実施済みのもので、工事の種別（補強、改築）が決定されており、概算事業費の算出が可能な状況にあるものとします。ただし、耐震判定委員会等による耐震診断結果の確認をまだ受けていない建物では、判定委員会による確認によりその判定結果が当初と異なるものとなる（補強量の変動する、あるいは目標耐震性能を満足する判定へ変更されることで補強が不要となる等）ことも想定されます。したがって、第2次診断等の結果を慎重に検討し、耐震化事業の規模に大きな変更が生じないように努めることが重要です。

なお、第2次診断等が未実施の棟については、耐震診断に係る業務のみをP F I 事業の事業範囲に含めることも可能とします。

## 2.2. 事業範囲の設定

### 2.2.1. 施設整備業務の設定

PFI事業に含める施設整備業務を設定します。

耐震補強事業における対象業務の考え方は次のとおりです。

表 1 PFIの事業範囲の対象となる施設整備業務の例(耐震補強事業の場合)

区分	主な業務内容	耐震診断が完了している棟	耐震診断と耐震補強設計が完了している棟
耐震診断	耐震診断業務	—	—
	耐震診断判定委員会の確認	▲ <sup>※1</sup>	—
耐震補強設計	耐震補強設計業務	●	▲ <sup>※2</sup>
	耐震診断判定委員会の確認	●	▲ <sup>※3</sup>
国庫補助申請	国庫補助申請の補助業務	●	●
工事	工事	●	●
	工事監理業務	●	●

●：対象とする業務（任意選択可） ▲：必要に応じ対象とする業務

※1 耐震診断の結果確定のための確認は省略することが可能なため、事業対象外とすることもできる。

※2 事業者の意思により見直し提案を可能とする。

※3 既に確認を受けているものについては不要である。ただし、※2で見直し提案を行った場合は再度、確認が必要である。

上記の耐震補強事業を基本としつつ、必要に応じ以下の事業をあわせてPFI事業の対象とすることができます。

#### ① 改修事業や改築事業

文部科学省では、改築方式から改修方式へという整備手法の転換を推進しており、改築は真に必要なもののみ実施することとしています。この点、真に必要な改築事業に限っては、あわせてPFI事業として実施することも有効です。また、老朽対策等、耐震補強事業に併せて実施することが不可欠な改修事業についても、PFI事業として実施することが可能です。

改築事業は、コスト負担が大きく、他の耐震補強事業を遅らせる原因にもなりかねないため、仮にどうしても改築事業が必要であっても、コスト縮減が必要不可欠です。この点、PFI事業として実施することで民間事業者の創意工夫の余地が広がり、コスト縮減が拡大することが期待できます。

#### ② 新增築事業

児童生徒数の増加等に伴い必要となる新築事業や増築事業がある場合、これらも併せてPFI事業として実施することが可能です。



### ③ 第2次診断等未実施の棟の耐震診断

第2次診断等は1棟当たり200万円から300万円程度の経費がかかりますが、PFI事業の中で併せて行うことで一度に多数の診断が可能となります。耐震診断を早期に実施することで、耐震診断が完了した棟の耐震化を新たなPFI事業等により早期に着手することも可能となります。また、民間事業者が複数棟の耐震診断を一括して耐震診断を行うことができることから、耐震診断に係る公立学校の設置者の事務手続きが低減する効果が期待できます。

なお、本マニュアルにおいて、PFI事業の対象とする工事は、第2次診断等を実施済みの建物の耐震補強工事を基本としていますので、第2次診断等未実施の建物については、耐震診断のみを対象とすることとし、その耐震補強工事を対象とはしません。

※第2次診断等にかかる国庫補助は、従来型の事業と同じ取扱です。

### ④ その他の事業（補助メニュー外を含む）

## 2.2.2. 維持管理・運營業務の設定

PFI事業に含める維持管理・運營業務は現時点で民間委託している業務を主対象として設定します。

なお、PFIとは、公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う手法であり、維持管理・運營業務を全く伴わないものは、PFI法におけるPFIとはみなされていません。

### 【想定される維持管理・運營業務の例】

#### ■維持管理

- ・ 自家用電気工作物保安管理
- ・ プール循環濾過装置保守点検
- ・ 飲料用貯水槽清掃
- ・ 浄化槽法定検査
- ・ 合併浄化槽保守管理
- ・ 浄化槽汚泥引抜
- ・ 自動火災報知設備保守点検
- ・ 防災用放送設備保守点検
- ・ 避難器具保守点検
- ・ 消火設備（屋内消火栓）保守点検
- ・ 樹木維持管理
- ・ ガラス清掃
- ・ 屋外体育施設・遊具保守点検
- ・ 防火扉・防火シャッター保守点検業務委託 等

#### ■特殊建築物等定期調査（建築基準法第12条の規定により義務付けられているもの）

- ・ 敷地の調査状況（敷地の地盤沈下、敷地内排水等の現況及び維持状況の調査）
- ・ 一般構造の調査状況（採光に有効な開口部の状況、換気設備の設置状況の調査）



- ・ 構造強度の調査状況（基礎、柱等の欠損、劣化等の現状調査）
- ・ 耐火構造等の調査状況（外壁、屋根等の耐火・防火性能の確認、防火設備の設置・維持管理・点検状況等の調査）
- ・ 避難施設等の調査状況（避難通路、避難器具・非常用進入口等の設置と維持管理の状況及び排煙設備・非常用照明装置・非常用昇降機の設置と維持管理の状況調査） 等

#### ■運營業務

- ・ 学校警備
- ・ その他学校用務員が実施する業務 等

### 2.3. P F I の事業形態の設定

公立学校の耐震化の P F I 事業では、民間事業者が施設利用者から得る収入は原則として存在しない等の特徴があることから、本マニュアルにおいては、事業形態を次のように設定します。V F M算出シートにおいてもこの形態に基づき V F Mを算出することとしています。

表 2 公立学校の耐震化PFIの事業形態の基本

項目	設定	備考
事業類型	サービス購入型	事業期間にわたりサービス対価を民間事業者に支払い、民間事業者は当該対価を原資として施設整備業務と維持管理・運營業務を実施する。
事業方式	R O方式 (改築事業の場合はB T O方式)	施設の所有権は公立学校の設置者が有する。
事業期間	1 0～2 0年程度	事業期間中の用途変更の可能性等を考慮し、業務内容に大きな変化が生じない期間に設定する。

※他の事業類型や事業方式については、参考資料 2 を参照。

## 2.4. VFMの試算（付録のVFM算出シートの操作方法）

付録のVFM算出シートを用いてVFMを簡易に算出できます。

耐震化事業を従来の発注・契約形態に基づき実施する場合の公立学校の設置者の財政支出額の現在価値（PSC）と、PFI事業として実施する場合の公立学校の設置者の財政支出額の現在価値（PFI-LCC）を算出し、PFI-LCCがPSCを下回ればVFMが発現する可能性があるかと判断できます。

VFMの確認ができた場合、必要に応じ有識者等の確認を受け、これを検証・評価します。

### 2.4.1. 算出条件の入力

#### 1) PSCの算出条件

**準備1** 付録（CD-ROM）のVFM算出シートを開きます。

**準備2** 「①条件入力（PSC）」のシートを選択します。

1. PSCの算出条件							
1.1. 従来方式で実施する場合の事業費							
事業種別	項目		事業費 (百万円)	補助率 充当率	地方債償還条件		
					利率	償還 期間	据置 期間
耐震補強 (設計費等含む)	総事業費		①				
	補助対象	対象面積	②				
		国庫補助			50%		
		補助裏	地方債		③	⑤	
		一般財源					
	補助対象外	地方債		④		⑥	
一般財源							
耐震補強Ⅱ (設計費等含む)	総事業費		①				
	補助対象	対象面積	②				
		国庫補助			66.7%		
		補助裏	地方債		90%	⑤	
		一般財源					
	補助対象外	地方債		④		⑥	
一般財源							

**手順1** この表では、耐震補強事業を従来の方法で実施する場合の事業費について入力します。入力をする箇所は黄色のセルのみで、その他のセルは自動計算されます。以下にしたがって、PFI事業の対象事業とするすべての耐震補強事業の総合計の値を入力します。

なお、平成20年6月に改正された地震防災対策特別措置法の規定により、地震による倒壊の危険性が高い施設の耐震補強事業については、従来の1/2の国庫補助率を2/3に引き上げて措置しているところです。このため、この表においては、従来の1/2の補助率の適用を受ける耐震補強事業分については「耐震補強（設計費等含む）」欄に入力し、補助率の嵩上げにより2/3の補助率の適用を受ける耐震補強事業分については「耐震補強Ⅱ（設計費等含む）」欄に入力します。

- ① 総事業費を入力します（消費税抜き。以下同じ。）。総事業費は、過去の同規模棟での実績値、或いは見積等を用いて、対象とする棟の耐震補強事業費の合計を入力します。通常、この時点で詳細な事業費は算出できませんので、概算値で可とします。
- ② 補助対象面積を入力します。
- ③ 補助裏の地方債の充当率を入力します。なお、耐震補強事業における地方債の充当率については、従来の1/2の補助率の適用を受ける事業については、東海地域<sup>8</sup>は90%、それ以外は75%となりますが、補助率の嵩上げにより2/3の補助率の適用を受ける耐震補強事業分については全国一律で90%となることに留意してください。
- ④ 「補助対象外の一般財源の事業費」欄に金額表示があり、これに地方債を充当する場合は、その充当率を入力します。なお、補助対象外の事業がない場合、または、地方債を充当しない場合は、入力する必要はありません。
- ⑤ 地方債の償還条件として、利率、償還期間及び据置期間を入力します。

---

<sup>8</sup> 大規模地震対策特別措置法（昭和53年6月15日制定）第3条第1項の規定に基づく地震防災対策強化地域。以下同じ。

【補強事業以外の事業をあわせて対象とする場合】

事業種別	項目		事業費 (百万円)	補助率 充当率	地方債償還条件		
					利率	償還 期間	据置 期間
改修 (設計費等含む)	総事業費		①'				
	補助対象	対象面積	②'				
		国庫補助			33.3%		
		補助裏	地方債		75%	⑤'	
	一般財源						
	補助対象外	地方債		④'		⑤'	
一般財源							
改築 (設計費等含む)	総事業費		①'				
	補助対象	対象面積	②'				
		国庫補助			33.3%		
		補助裏	地方債		90%	⑤'	
	一般財源						
	補助対象外	地方債		④'		⑤'	
一般財源							
改築Ⅱ (設計費等含む)	総事業費		①'				
	補助対象	対象面積	②'				
		国庫補助			50%		
		補助裏	地方債		90%	⑤'	
	一般財源						
	補助対象外	地方債		④'		⑤'	
一般財源							
新增築 (設計費等含む)	総事業費		①'				
	補助対象	対象面積	②'				
		国庫補助			50%		
		補助裏	地方債		90%	⑤'	
	一般財源						
	補助対象外	地方債		④'		⑤'	
一般財源							
過疎地域等にお ける改築・新增 築(設計費等含 む)＜国庫補助 率が5.5/10＞	総事業費		①'				
	補助対象	対象面積	②'				
		国庫補助			55%		
		補助裏	地方債		90%	⑤'	
	一般財源						
	補助対象外	地方債		④'		⑤'	
一般財源							
耐震診断	総事業費		①'				
	補助対象外	地方債		④'		⑤'	
		一般財源					
その他の事業 (補助メニュー外 を含む)	総事業費		⑥				
	国庫補助		⑦				
	地方債		⑧			⑤'	
	一般財源						

**手順 2** 手順 1 に記載した耐震補強事業とあわせ、改修、改築、新增築、耐震診断又はその他の事業（補助メニュー外を含む）を P F I 事業の対象とする場合は、それぞれの事業について、手順 1 と同様に黄色のセル部分に入力します。ただし、「改築」のうち、国庫補助率 1 / 3 の適用を受ける「改築」は、「改築（設計費等を含む）」欄に合計して入力し、地震防災対策特別措置法の規定により国庫補助率 1 / 2 の適用を受ける「改築」及び東海地域における「改築」は、「改築Ⅱ（設計費等を含む）」欄に合算して入力します。なお、改修、改築、新增築、耐震診断又はその他の事業（補助メニュー外を含む）を P F I の対象としない場合は入力する必要はありません。

- ①' 各事業種別の総事業費を入力します。
  - ②' 各事業種別の補助対象面積を入力します。
  - ④' 各事業種別の補助対象外の地方債の充当率を入力します。なお、補助対象外の事業がない場合、または、地方債を充当しない場合は、入力する必要がありません。
- 注) 耐震診断については、通常の補助と同様の扱いで補助が受けられますが、この時点では P F I の対象に工事は含んでいませんので、「補助対象外」と整理しています。後年度、工事の際に併せて補助申請が可能です。
- ⑤' 地方債の償還条件として、金利、償還期間及び据置期間を入力します。
  - ⑥' その他の事業の総事業費を入力します。
  - ⑦' ⑥のうち国庫補助対象となる経費を、実施する事業に応じた補助率で別途計算した上で入力します。補助率が異なる複数の事業を実施する場合は、その合算値を入力します。
  - ⑧' ⑥のうち、地方債を充当する経費を入力します。

1.2. 補助基準単価	
事業区分	補助単価 (円/㎡)
耐震補強事業	26,200
改築事業	⑨ 146,000
改修事業	77,400

1.3. 従来方式で実施する場合の維持管理・運営費	
項目	金額 (百万円/年)
維持管理費	⑩
運営費	

1.4. 間接コスト	
項目	設定値
間接コスト(千円/年)	⑪
計上期間(年)	⑫

**手順 3** ここでは、補助基準単価、維持管理費及び運営費、また必要に応じ間接コストを入力します。

- ⑨ 補助基準単価については、平成 20 年度文部科学省の交付金配分の基礎となる単価（単価補正等を行う前の値）を設定しています（平成 21 年度以降の事業等においては、時

点修正等が必要です。)。実際に交付される国費は交付要綱に基づき個別に決定されますが、本 VFM 算出シート上ではこれらの値を用いて、PFI の導入可能性を検討しています。なお、近年に同規模の工事等の交付実績のある公立学校の設置者においては、それを参考に任意設定することも可能です。

- ⑩ 13 頁を参考に、PFI 事業の対象とする維持管理費と運営費の現在の業務委託費の実績等を勘案し、任意に入力します。なお、維持管理、運營業務がない場合は入力の必要はありませんが、維持管理・運營業務を全く伴わない事業は、PFI 法における PFI にみなされていません。
- ⑪ 以下の間接コスト<sup>9</sup>の考え方を参考に、合理的に計算できる範囲において間接コストを設定できる場合は、入力します。VFM (Value For Money) に関するガイドライン<sup>10</sup>において、間接コストについては合理的に計算できる範囲において PSC に算入することが適当であるとされています。
- ⑫ 間接コストを設定した場合は、これを計上する期間 (年) を入力してください。

### 【間接コストの考え方】

PFI で複数の棟の耐震化を短期間で完了させる場合、PFI 事業に係る新たな事務が発生しますが、従来の方式であれば事業毎に行っていた発注、契約業務を一括に処理できることから、トータルとして間接コストの縮減を見込むことも可能です。VFM の算定においては、当該間接コストを PSC に上乗せし、PFI-LCC と比較することができます。

間接コストを算定するには、表 3 に示すような従来の事業方式における、建築、教育施設、契約検査等の担当課職員が発注・契約・検査等に年間に従事する時間に単価を掛け合わせる等の計算を行う方法が考えられます。

表 3 間接コストの算定対象となる業務の例

担当課 (例)	間接コストの算定対象となる業務 (例)
建築課	耐震関係委託・積算業務、耐震診断打合せ業務、補強設計打合せ業務、補強工事監理業務
教育施設課	診断打合せ業務、耐震関係交付金申請業務、工事関係調整業務
契約検査室	診断・工事関係業者発注業務、工事検査業務

9 間接コストとは、当該事業の実施に必要な、企画段階及び事業期間中における人件費や事務費等、公共部門の間接的コストを指す。

10 参考資料 3 を参照。

## 2) PFI 事業の LCC の算出条件

**準備 3** 「②条件入力（PFI-LCC、割引率）」のシートを選択します。

### 2. PFI-LCCの算出条件

#### 2.1. PFIによるコスト縮減率

項目	設定値
施設整備費	5%
維持管理費	<b>①</b> 10%
運営費	10%

#### 2.2. 民間事業者の必要経費

項目	設定値	
民間事業者の開業費	<b>②</b> 20百万円	
特別目的会社の資本金	<b>③</b> 30百万円	
特別目的会社の運営費	<b>④</b> 5百万円/年	
特別目的会社の利益(EIRR)	<b>⑤</b> 5%	
特別目的 会社(SPC) の税金	法人税	30.0%
	都道府県(法人税割)	5.0%
	都道府県(法人均等割)	50千円
	法人事業税	<b>⑥</b> 9.6%
	市町村税(法人税割)	12.3%
	市町村税(法人均等割)	130千円

#### 2.3. 民間資金の借入条件

項目	設定値	
ファイナンス組成費	<b>⑦</b> 10百万円	
借入金利	10年	2.00%
	15年	<b>⑧</b> 2.30%
	20年	2.60%
借入金返済の確実性(DSCR)	<b>⑨</b> 1.0以上	

#### 2.4. 間接コスト

費目	設定値
コンサルタント委託費	<b>⑩</b> 20百万円

**手順 4** 次に、PFIにより事業を実施した場合の全体経費等を算定するために、PFI事業特有の経費等の条件を以下にしたがって入力します。

ただし、各項目とも、導入可能性の検討段階では必ずしも明確ではないため、本VFM算出シートではあらかじめ数値を設定していますが、公立学校の設置者において、事業の特性などを踏まえ、必要に応じ数値を変更することが可能です。以下は、各条件の概要であり、あらかじめ設定している数値の考え方については参考資料4を参照してください。

- ①** PFIの導入により期待できるコスト削減効果を施設整備費、維持管理費及び運営費毎に設定します。公立学校の耐震化におけるPFI事業は、主にこのコスト削減効果により、PFI事業特有のマネジメント経費等を賄うこととなります。すなわち、コスト削

減効果を大きく見込む程、VFMがでる（PFIによるメリットが大きい）こととなります。しかしながら、VFMガイドラインでは合理的根拠なくコスト縮減率を採用すべきではない旨、うたわれています<sup>11</sup>ので、特定事業の評価・選定時（P6 ステップ3）には、コンサルタントに委託する等により合理的な根拠に基づいて決定する必要があります。

- ② 民間事業者がPFI事業を実施するために必要な費用として、特別目的会社（SPC）の設立費や弁護士費用等を見込んだ値を設定します。
- ③ 特別目的会社（SPC）の資本金を設定します。
- ④ 特別目的会社（SPC）の運営費として、人件費、通信費等を見込んだ値を設定します。
- ⑤ 特別目的会社（SPC）の株主が採算性を計る指標であるEIRR（Equity Internal Rate of Return）<sup>12</sup>を設定します。
- ⑥ 特別目的会社（SPC）に課税される税率等を設定します。特別目的会社（SPC）が公立学校の設置者である地方公共団体の区域内に株式会社として設立されると仮定し、適用される税率等を設定します。
- ⑦ 民間資金を活用する際には、金融機関が民間資金を組成するための費用が発生します。民間事業者が金融機関に対して支払う組成費用を設定します。
- ⑧ 民間事業者が金融機関から資金を借り入れる際の金利を設定します。事業期間が10年、15年及び20年の別に設定し、借入期間が長いほど金利は大きくなります。
- ⑨ 金融機関が融資金の返済の確実性を計るDSCR（Debt Service Coverage Ratio）<sup>13</sup>を設定します。
- ⑩ 各種公表資料の作成等を外部コンサルタント等に委託する場合は、その委託費を設定します。当該費用については、国土交通省の補助が活用できます（参考資料7参照）。補助の活用を想定する場合、補助額を減じた値を入力します。

---

11 参考資料3参照

12 事業期間を通じた出資金等（資本金等）に対する収益性・投資利回りを計るための指標。具体的には、対象事業から生じる出資者に帰属するキャッシュフローの現在価値総額と出資等の現在価値を比較し、これら両者が等しくなる割引率として算出される。

13 期間ごとの借入金の元金返済の安全性を把握するための指標。ある期間中に対象事業から発生するキャッシュフロー（すなわち返済原資）を、その期間中の元金返済所要額で割った倍率で示される。元金返済が滞りなく行われるためには、DSCRが1.0倍以上あることが最低条件となる。



### 3) 割引率の設定

**準備4** 上記2)同様、「②条件入力（PFI-LCC、割引率）」のシートを使用します。

3. 割引率	
項目	設定値
割引率	☆ 3.0%

**手順5** 「割引率」<sup>14</sup>を以下にしたがって入力します。本VFM算出シートでは、参考資料4に示す考え方に基づいて、あらかじめ数値を設定していますが、公立学校の設置者において、事業の特性等を踏まえ、必要に応じ数値を変更することが可能です。

☆ VFMの算出においては、後年度に支払う経費について、現在の価値に置き換えて検討します。すなわち、異時点間の貨幣価値の差をなくして比較するため、将来の経費については割引率を用いて現在価格に換算します。PFI事業では施設整備等の経費を将来にわたってサービス購入費として支払うことになるため、それらの経費は割引率を用いて現在価格に換算し、VFMの検討を行います。

14 割引率とは、発生の時期を異にする貨幣価値を比較可能にするために、将来の価値を現在時点の価値まで割り戻す際に用いる率をいう。

## 2.4.2. VFMの算出

手順1～5による算出条件の入力後、次の手順でVFMを算出します。なお、これ以降の手順で数字を入れる操作をするのは、黄色のセルの3カ所のみです。

**手順 i** 「③VFM算出」のシートを選択します。

**手順 ii** まずは、「民間事業者に支払う対価」欄（黄色のセル）に、「対価の目安」欄に表示されている値と同じ値を機械的に入力します。入力するセルは、「10年の場合」、「15年の場合」及び「20年の場合」の3カ所で、いずれも同じ値を入力します。

項目		事業期間		
		10年	15年	20年
PSC	割引前	2,887 百万円	2,947 百万円	3,007 百万円
	割引後	2,205 百万円	2,246 百万円	2,281 百万円
PFI <sub>LCC</sub>	割引前	2,881 百万円	3,005 百万円	3,140 百万円
	割引後	2,145 百万円	2,202 百万円	2,258 百万円
VFM	割引前	6 百万円	-58 百万円	-133 百万円
	割引後	59 百万円	43 百万円	23 百万円
VFM (%)	割引前	0.2%	-2.0%	-4.4%
	割引後	<b>2.7%</b>	<b>1.9%</b>	<b>1.0%</b>

項目	事業期間								
	10年			15年			20年		
	算出値	判定	条件	算出値	判定	条件	算出値	判定	条件
特別目的会社の利益(EIRR)	2.9%	<b>NG</b>	5.0%	3.0%	<b>NG</b>	5.0%	3.1%	<b>NG</b>	5.0%
民間資金返済の確実性(DSCR)	1.06	<b>OK</b>	1.00	1.06	<b>OK</b>	1.00	1.06	<b>OK</b>	1.00

		10年	15年	20年
民間事業者に支払う対価 (百万円/年)	施設整備費相当	57.18	40.88	33.26
	維持管理、運営費等相当	<b>16.59</b>	<b>16.59</b>	<b>16.59</b>
	計	73.77	57.47	49.85

対価の目安	<b>16.59</b>
-------	--------------

機械的に同じ値を入力

**手順 iii** 「特別目的会社の利益（EIRR）の判定」欄と「民間資金返済の確実性（DSCR）の判定」欄のすべて（合計6カ所）が‘OK’と表示されるまで、手順 ii で機械的に入力した「民間事業者を支払う対価」の数値を増加させます。この場合も、「10年の場合」「15年の場合」「20年の場合」の各欄とも同じ値を入力します。

なお、算出条件の入力値によっては、手順 ii で‘OK’と表示されている場合があります。その場合は、そのまま手順 iv に進んでください。

#### 4. VFM算出シート

項目		事業期間		
		10年	15年	20年
PSC	割引前	2,887 百万円	2,947 百万円	3,007 百万円
	割引後	2,205 百万円	2,246 百万円	2,281 百万円
PFI LCC	割引前	2,895 百万円	3,027 百万円	3,169 百万円
	割引後	2,157 百万円	2,219 百万円	2,279 百万円
VFM	割引前	-8 百万円	-79 百万円	-161 百万円
	割引後	47 百万円	27 百万円	2 百万円
VFM (%)	割引前	-0.3%	-2.7%	-5.4%
	割引後	<b>2.1%</b>	<b>1.2%</b>	<b>0.1%</b>

項目	事業期間								
	10年			15年			20年		
	算出値	判定	条件	算出値	判定	条件	算出値	判定	条件
特別目的会社の利益(EIRR)	7.6%	<b>OK</b>	5.0%	7.5%	<b>OK</b>	5.0%	7.3%	<b>OK</b>	5.0%
民間資金返済の確実性(DSCR)	1.08	<b>OK</b>	1.00	1.08	<b>OK</b>	1.00	1.08	<b>OK</b>	1.00

		10年	15年	20年
		民間事業者を支払う対価 (百万円/年)	施設整備費相当	57.18
維持管理、運営費等相当	<b>18.00</b>		<b>18.00</b>	<b>18.00</b>
計	75.18		58.88	51.26
対価の目安		<b>16.59</b>		

数字を少しずつ増加させ、上の判定欄の6カ所とも‘OK’と表示させる。  
なお、3カ所とも同じ値を入れる。

**手順 iv** 手順 iii で増加させた数字を補正します。事業期間 10 年の「特別目的会社の利益 (EIRR)」と「民間資金返済の確実性 (DSCR)」の各「算出値」欄及び「条件」欄の数値を比較し、「算出値」欄の数値が「条件」欄の数値と比較して大きい場合、手順③で増加させた「民間事業者を支払う対価」欄の数値を少しずつ減少させます (調整する数値は、小数点以下第 2 位までです)。「特別目的会社の利益 (EIRR)」欄と「民間資金返済の確実性 (DSCR)」欄の数値が次の【結果】のいずれかを満たせば補正は完了です。事業期間 15 年、20 年についても同様の補正を行います。この際、補正後の数字は、それぞれ異なっても構いません。

**【結果】**

- (1) 「特別目的会社の利益 (EIRR)」と「民間資金返済の確実性 (DSCR)」の双方の「算出値」欄の数値が「条件」欄の数値と等しい。
- (2) 「特別目的会社の利益 (EIRR)」と「民間資金返済の確実性 (DSCR)」の片方の「算出値」欄の数値が「条件」欄の数値と等しく、同時に、残りの「算出値」欄の数値が「条件」欄の数値と極めて近くかつ大きい値である。

**4. VFM算出シート**

項目		事業期間		
		10年	15年	20年
PSC	割引前	2,887 百万円	2,947 百万円	3,007 百万円
	割引後	2,205 百万円	2,246 百万円	2,281 百万円
PFI LCC	割引前	2,888 百万円	3,015 百万円	3,153 百万円
	割引後	2,151 百万円	2,210 百万円	2,267 百万円
VFM	割引前	0 百万円	-68 百万円	-146 百万円
	割引後	54 百万円	36 百万円	14 百万円
VFM (%)	割引前	0.0%	-2.3%	-4.8%
	割引後	<b>2.4%</b>	<b>1.6%</b>	<b>0.6%</b>

項目	事業期間								
	10年			15年			20年		
	算出値	判定	条件	算出値	判定	条件	算出値	判定	条件
特別目的会社の利益 (EIRR)	5.0%	OK	5.0%	5.0%	OK	5.0%	5.0%	OK	5.0%
民間資金返済の確実性 (DSCR)	1.07	OK	1.00	1.07	OK	1.00	1.07	OK	1.00

		10年	15年	20年
民間事業者を支払う対価 (百万円/年)	施設整備費相当	57.18	40.88	33.26
	維持管理、運営費等相当	<b>17.23</b>	<b>17.21</b>	<b>17.21</b>
	計	74.41	58.09	50.47
対価の目安		6.59		

上の赤○同士、青○同士を比較。いずれも等しい、或いは片方が等しく、同時に、残りが極めて近くかつ大きい値になるまで、数値を減少させる。この例では、【結果】(2)の状態になっている。

それぞれ左記同様。各欄はそれぞれ異なる数値を入力してもよい。

**評価** 手順ivまで完了すれば、下の表ようになります。すなわち、「判定」欄（6カ所）がすべて「OK」であり、かつ、「特別目的会社の利益（EIRR）」と「民間資金返済の確実性（DSCR）」のいずれかの「算出値」「条件」欄の値が一致している、或いは片方が等しく、同時に、残りが極めて近かつ大きい値になります。この状態で、「VFM 割引後」欄に表示される数値が、設定した条件でのVFMです。

4. VFM算出シート										
項目		事業期間								
		10年			15年			20年		
PSC	割引前	2,887 百万円			2,947 百万円			3,007 百万円		
	割引後	2,205 百万円			2,246 百万円			2,281 百万円		
PFI LCC	割引前	2,888 百万円			3,015 百万円			3,153 百万円		
	割引後	2,151 百万円			2,210 百万円			2,267 百万円		
VFM	割引前	0 百万円			-68 百万円			-146 百万円		
	割引後	54 百万円			36 百万円			14 百万円		
VFM (%)	割引前	0.0%			-2.3%			-4.8%		
	割引後	2.4%			1.6%			0.6%		

項目	事業期間								
	10年			15年			20年		
	算出値	判定	条件	算出値	判定	条件	算出値	判定	条件
特別目的会社の利益(EIRR)	5.0%	OK	5.0%	5.0%	OK	5.0%	5.0%	OK	5.0%
民間資金返済の確実性(DSCR)	1.07	OK	1.00	1.07	OK	1.00	1.07	OK	1.00

		10年	15年	20年
民間事業者に支払う対価(百万円/年)	施設整備費相当	57.18	40.88	33.26
	維持管理、運営費等相当	17.23	17.21	17.21
	計	74.41	58.09	50.47

対価の目安	16.59
-------	-------

(1) VFMがプラスになっている場合は、VFMがあると評価し、PFIで事業を実施するメリットがあると考えられます。上の表の例では、事業期間が10年、15年、20年いずれの場合もVFMが確認できます。VFMが確認できた場合、必要に応じ有識者等の確認を受け、当該結果を検証・評価した上で、PFI事業の実施に向けた意思決定を行い、次の段階に進みます。

(2) いずれの事業期間においても、VFMがマイナスとなった場合は、「2.4.1. 算出条件の入力」で設定した事業の条件では、PFI事業のメリットがないということになります。対象として追加する建物がないか、対象となる維持管理費と運営費等を入れ忘れていないか、或いは間接コストの設定ができないか等を確認しながら、必要に応じ、手順1～5による条件設定をやり直し、手順i～ivの作業を行います。条件が変わればVFMが出る場合があります。

**【参考】**

VFM算出シート（CD-ROM）には、「前提条件計算」、「公共キャッシュフロー（10年、15年、20年）」及び「SPC財務諸表（10年、15年、20年）」の各シートが付随しています。必要に応じ、PFIの導入を検討する際の参考とすることができます。各シートの概要は表4のとおりです。

**表 4 VFM算出シートに付随している参考シートの概要**

シート名	概要
前提条件計算	入力した事業費等の集計を一覧表形式で整理したものです。事業費の財源内訳等を確認する際の参考とすることができます。
公共キャッシュフロー	各事業期間における公立学校の設置者の年度毎の収支を示すものです。年度毎の支出額を確認する際等の参考とすることができます。
SPC財務諸表	特別目的会社（SPC）のキャッシュフローと損益計算書を整理したものです。特別目的会社（SPC）の財務の頑強性等を確認する際の参考とすることができます。

## 第3章 耐震化 PFI 事業の実施に向けた準備

第2章で、公立学校の設置者において、具体的な事業におけるPFIの導入可能性について検討しました。本章では、「PFI導入実務マニュアル」等に基づいて、PFIの事業化に向けた手続きを進めていくに当たり、必要な準備について記載します。

なお、VFMは、特定事業の評価・選定（P6 ステップ3）の段階でより精緻な確認を行う必要があり、一般的にステップ2以降の手続き（「PFI導入実務マニュアル」の対象）については、外部コンサルタント等が活用されます。この点、導入の検討時点では本マニュアルで算出されるVFMをもって、PFI事業実施に向けた次の段階に進むことも可能であると考えられますが、必要に応じ有識者等の確認を受け、これを検証・評価した上で、PFI事業の実施に向けた意思決定を行い、次の段階に進みます。

### <本章のポイント>

- ◆ 実施方針の策定・公表から事業契約の締結までのスケジュールを策定  
所要期間は、標準的には17ヵ月程度で、マニュアルの活用等による短縮を図っても少なくとも約9ヶ月程度見込むこと。ただし、PFI法上、契約について議会承認を必要とする事項があるので、議会開催日程を見据えたスケジュールの作成を行うことが重要
- ◆ 庁内にPFI担当課（企画関連部署）、事業所管課、関係課等からなる庁内横断的な推進体制を構築する等、事業推進に係る意思決定等が速やかに行える体制を構築することが重要
- ◆ PFI事業では、実施方針の策定、民間事業者の募集・選定、事業契約締結等の手続きを進めるに当たり、金融・財務、法務、技術等の専門知識やノウハウを必要とすることから、外部コンサルタント等を活用することも有効であり、そのための準備を行うことが重要

### 3.1. 事業スケジュールの策定

実施方針の策定・公表から、事業契約締結までのスケジュールを策定します。

PFI法第9条及び同施行令に定めるとおり、一定額を超える契約については、あらかじめ議会の議決を経なければならないことから、議会の開催日程を勘案してスケジュールを設定することが重要です。

PFI事業は、実施方針の策定・公表から事業契約の締結まで通常17ヶ月程度の期間を要するといわれていますが、表5に示す各種公表資料を標準化する等により、公立学校の設置者による当該資料の作成期間の短縮等が期待できます。短縮後の所要期間は、対象校の数や事業形態等により異なりますが、対象事業が耐震補強事業であり、標準化した各種公表資料を活用可能な場合等においては、9ヶ月程度で完了することも可能と考えられます。

なお、各種公表資料等の雛形については、CD-ROMに付録してあります。

表5 PFI実施プロセスにおける各種公表資料等

実施事項	公表資料	公表資料の内容等	所要期間 (箇月)	
			通常	短縮例
実施方針の策定・公表	実施方針	実施方針とは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ものです。実施方針において定めるべきとされている内容は、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。	4	2
特定事業の評価・選定、公表	特定事業の評価・選定の結果	特定事業の選定とは、実施方針を定めた事業について、PFI事業として行うことにより効率的・効果的にサービスの提供が可能かどうかを確認し、PFIで実施することを決定するものです。具体的には、PFI導入可能性の検討時に算出したVFMをもとに、実施方針の公表や民間事業者からの質問に対する回答、意見の受付等を通じて事業の前提条件を精査し、再度VFMの評価を行います。特定事業の選定を行ったときは、その判断の結果を評価の内容とあわせて公表します。	2	1
民間事業者の募集	入札説明書、要求水準書、落札者決定基準、事業契約書(案)、様式集	次の資料を公表して民間事業者の募集を行います。 入札説明書(募集要項)：事業の目的や趣旨、事業者の選定方法・スケジュール、応募要件、提案の審査方法等について規定します。 要求水準書：民間事業者に提供を求めるサービスを規定します。 落札者決定基準：民間事業者の提案を評価するための客観的な基準を規定します。複数の評価項目を設定し、各項目の配点を規定します。 事業契約書(案)：公立学校の設置者と民間事業者が締結する契約書の案として、公立学校の設置者と民間事業者が負う義務等を規定します。 様式集：民間事業者に求める提案の内容や留意点等を規定します。	6	3
民間事業者の選定、公表	民間事業者の選定結果と選定過程	民間事業者の選定を行ったときは、その評価の結果を、評価基準及び選定過程の透明性を確保するために必要な資料と併せて速やかに公表します。	2	2
事業契約の締結	事業契約の締結の結果	事業契約書(案)に基づき、民間事業者と事業内容の明確化・具体化について調整を行った後に事業契約を締結します。	3	1
計			17	9



## 3.2. P F I 導入に向けた合意形成

### 3.2.1. 合意形成の必要性

P F I 事業は、発注・契約の形態や手順が従来の公共事業と異なります。よって、導入に当たっては、P F I 導入方針を明確化するとともに、首長をはじめ庁内においてP F I 導入の合意形成を図ることが重要となります。

### 3.2.2. 庁内のP F I 推進体制

P F I 事業では金融・財務、法務、技術といった様々な要素が含まれているため、庁内において、事業を担当する部署だけでなく、契約、財政、技術といった担当部署と連携をとり、支援が得られるようになれば、よりスムーズに事業実施が可能となります。

特に、施設等の技術的な内容については建築担当部署、債務負担行為設定については財政担当部署、契約締結については契約担当部署等との調整が必要となります。その他、開発許可、事業認可等の手続きについて調整が必要な場合もあります。よって、庁内にP F I 担当課（企画関連部署）、事業所管課、関係課からなる庁内横断的な推進体制を構築する等の取組みを行うことが重要です。

#### 【事例】<sup>15</sup>

「市川市立第七中学校校舎・給食室・公会堂整備等並びに保育所整備P F I 事業」

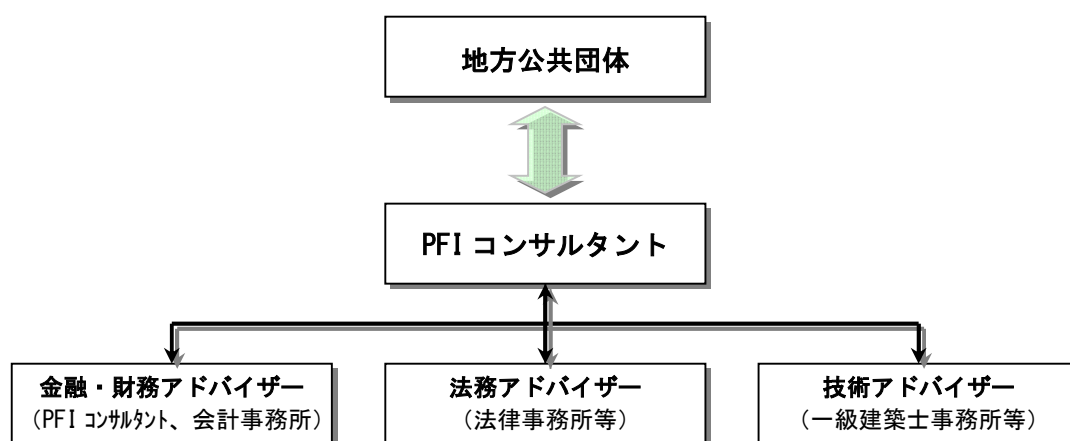
企画部企画政策課にP F I 担当2名を配置し、教育委員会教育総務部の担当者4名（室長、建築職1名、土木職1名、事務（財務）1名）と共同で事業実施にあたった。

15 「地方公共団体におけるP F I 事業導入の手引き、内閣府民間資金等活用事業推進室」  
<[http://www8.cao.go.jp/pfi/tebiki/jirei/jirei13\\_01.html](http://www8.cao.go.jp/pfi/tebiki/jirei/jirei13_01.html)>

### 3.3. コンサルタントの役割

PFI事業では、実施方針の策定、民間事業者の募集・選定、事業契約締結等の手続を進めるに当たり、金融・財務、法務、技術等の専門知識やノウハウを必要とすることから、外部コンサルタント等を活用することも有効です。この場合、業務を総括するPFIコンサルタントに一括して委託発注を行い、PFIコンサルタントが必要に応じ、金融・財務、法務、技術の各コンサルタントの協力を得て、これをマネジメントします。

なお、金融・財務は統括するPFIコンサルタント自身または会計事務所が、法務は法律事務所が、技術は建築事務所がその役割を担うのが一般的です。



区分	必要性
統括	PFI事業は、金融・財務、法務、技術等のノウハウを必要とするため、複数の企業からなるグループで業務を実施することが一般的です。このため、プロジェクトマネジメントのノウハウを有するコンサルタントを活用することも有効です。
金融・財務	PFI事業では、民間事業者の資金調達方法、キャッシュフローの適正化、VFMの評価等が必要になることから、統括コンサルタントが必要に応じ、会計事務所等の協力を仰ぎます。
法務	PFI事業は、性能発注を基本とした長期契約のため、事業の不確定な要因が多くなります。このため、事業開始から終了までの公立学校の設置者と民間事業者の義務と責任を明確にし、リスクが発生した場合の対応方法等を明確に規定しておくための事業契約書等の作成が必要となることから、一般に、統括コンサルタントが法律事務所の協力を仰ぎます。
技術	PFI事業では、性能発注を基本としていることから、性能要件を要求水準書に取りまとめる必要があります。要求水準書の作成には、建築やPFIに関するノウハウが必要になることから、一般に、統括コンサルタントが一級建築事務所等の協力を仰ぎます。

図 5 コンサルタントの役割

## 参 考 资 料

【参考資料1 PFIの概要】

**PFIとは？**

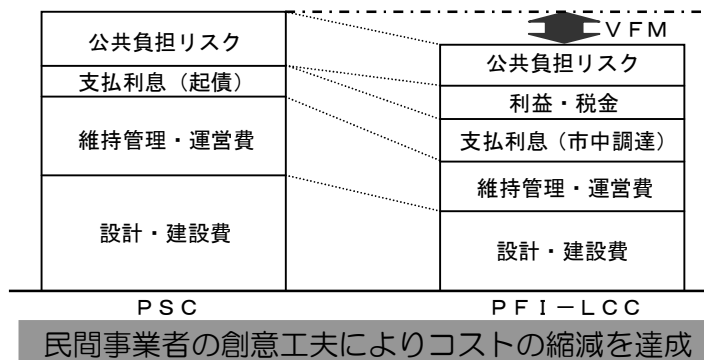
公共施設等の整備等（建設、維持管理、運営、企画（サービスの提供を含む））に関する事業を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用することにより、効率的かつ効果的に実施し、公共サービスの向上やトータルコストの削減を図ることを期待する手法

**PFI手法の導入にあたって**

PFI手法の導入にあたっては、VFM（Value for Money）の達成と官民の適正なリスク分担が重要

①VFMの達成

○VFMは、従来型手法で実施した場合の公的財政負担の推計額（PSC）とPFIで実施した場合の公共財政負担の推計額（PFI-LCC）との比較から算定



②官民の適切なリスク分担

○事業の実施にあたり、事故、需要の変動、経済状況の変化、計画の変更、天災等予見できない事態により損失等が発生するリスクについて、公共と民間事業者が明確・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

＜従来型手法＞  
公共がほとんどのリスクを負担



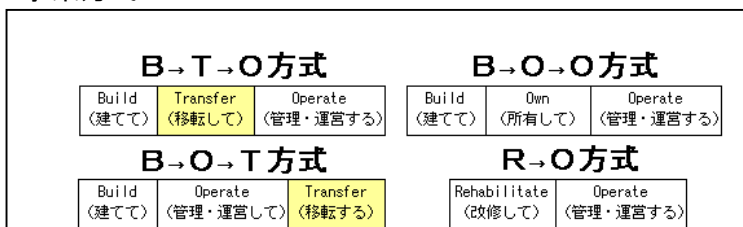
＜PFI手法＞  
リスクを最も適切に管理することができるものが当該リスクを分担

【参考資料2 PFIの事業類型と事業方式】

■事業類型<sup>16</sup>

概要	概要図
<p><b>サービス購入型</b></p> <p>民間事業者がサービスを提供し、公共がこれを購入する。</p>	
<p><b>独立採算型</b></p> <p>公共が民間事業者に公共施設等の建設・運営の許可を与え、民間事業者が建設・運営コストを料金収入によって回収する。公共の関与は計画策定、認可、法的手続きなどの実施に限定される。</p>	
<p><b>ジョイントベンチャー型</b></p> <p>公共と民間事業者が事業費等を分担して公共施設整備を進めるもので、運営は民間事業者が行う。例えば、公共からのサービス対価と利用者からの利用料金収入で投資回収を行うような事業を指す。</p>	

■事業方式<sup>17</sup>



事業方式	概要
BTO	民間事業者が施設等を建設し、施設完成直後に公立学校の設置者に所有権を移転し、民間事業者が維持・管理及び運営を行う事業方式。
BOT	民間事業者が施設等を建設し、維持・管理及び運営し、事業終了後に公立学校の設置者に施設所有権を移転する事業方式。
BOO	民間事業者が施設等を建設し、維持・管理及び運営し、事業終了時点で民間事業者が施設を解体・撤去する等の事業方式。
RO	施設を改修し、管理・運営する事業方式。所有権の移転はなく、公立学校の設置者が所有者となる方式。

16 「複合化公立学校施設 PFI 事業のための手引書、平成 16 年 3 月、文部科学省」  
[http://www.mext.go.jp/a\\_menu/shotou/zyosei/04073001/002.htm](http://www.mext.go.jp/a_menu/shotou/zyosei/04073001/002.htm)

17 「地方公共団体における PFI 事業導入の手引き、内閣府民間資金等活用事業推進室」  
[http://www8.cao.go.jp/pfi/tebiki/kiso/kiso11\\_01.html](http://www8.cao.go.jp/pfi/tebiki/kiso/kiso11_01.html)

【参考資料3 VFM(Value For Money)に関するガイドライン(平成13年7月27日)の一部改定及びその解説(抄)(平成19年6月29日 民間資金等活用事業推進委員会)】

二 P S Cの算定

3 間接コスト

- (1) 間接コストとは、当該事業の実施に必要な、企画段階及び事業期間中における人件費や事務費等、公共部門の間接的コストを指す。
- (2) 間接コストについては、合理的に計算できる範囲においてP S Cに算入することが適当である。

(間接コストの考え方)

- ・ 間接コストとは、狭義には事業実施に係る直接経費(設計費、建設費、維持管理・運営費)を除く内部費用(事業実施部署の職員の人件費や物件費等)からなり、広義にはこれに加え、事業実施部署以外での間接部門(総務部署や経理部署等)で発生する費用と位置付けられる。
- ・ 民間の企業会計では前者の費用は製造原価として売上原価に含まれ、後者の費用は一般管理費として計上される。従来方式で実施する場合の費用の積算においては上記いずれの費用も計上されていないが、VFMに関するガイドラインでは、間接コストについて、合理的に計算できる範囲においてP S Cに算入することが適当であるとされている。
- ・ このような間接コストとしては、具体的には、設計・建設・維持管理・運営の各業務を行う実施主体の選定や各種費用の積算業務、工事監理や完成検査等に要する内部人件費や間接部署の費用等が挙げられる。
- ・ 上記費用は管理者等の過去の実績や経験等により、可能な限り算出することが望ましい。なお、過去の実績等を用いる場合には、対象事業を現時点で実施した場合に想定される費用とする点に留意する必要がある。

三 P F I事業のL C Cの算定

2 算定方法

- (1) 民間事業者が当該事業を行う場合の費用を、設計、建設、維持管理、運営の各段階ごとに推定し、積み上げ、その上で公共施設等の管理者等が事業期間全体を通じて負担する費用を算定する。
- (2) ～ (6) 略

(設計費、建設費、維持管理・運営費)

- ・ また、現状では費用を各段階ごとに推定し、積み上げることにより算出することは必ずしも実務的に容易でないことから、P F I方式で実施した場合の各費用と従来方式で実施した場合の各費用を比較し、P F I方式で実施した場合に一定の比率で各費用の削減がみられるものと想定する方法による算出も行われているところである。
- ・ このような方法を用いる場合、上記一定比率について合理的根拠があることが必須条件であり、そうでない場合には厳にそのような方法の採用は慎むべきである。また、その根拠についても、できる限りデータや類似事例等で検証することや事後的に比率の妥当性を検証する等により、説明責任を果たせる内容とすることが必要である。

#### 【参考資料4 VFM算出シートにおける設定値】

本マニュアルのVFM算出シートにおいては、公立学校の設置者である地方公共団体の職員が公立学校の耐震化を対象としたPFI導入可能性について自ら簡易に検討できる内容とするため、各種条件設定において概ね妥当と考えられる数値を設定しています。

具体的には、「②条件入力（PFI-LCC、割引率）」のシートに、表6の値を設定していますので参考値としてご活用ください。なお、シート上、これらの数値は変更できるようになっていますので、各設置者において、事業の特性などを踏まえた設定を行うことも可能です。

表6 「②条件入力シート(PFI-LCC、割引率)における標準設定値

区分	No	項目		標準設定値(参考値)	
PFI-LCC	⑩	PFI導入によるコスト削減効果	施設整備費	5%	
			維持管理費	10%	
			運営費	10%	
	⑪	民間事業者の必要経費	民間事業者の開業費	20,000千円	
	⑫		特別目的会社(SPC)の資本金	30,000千円	
	⑬		特別目的会社(SPC)の運営費	5,000千円/年	
	⑭		特別目的会社(SPC)の利益	EIRR	5%以上
			特別目的会社(SPC)の税金	国税(法人税)	30.0%
	都道府県税(法人税割)			5.0%	
	都道府県税(法人均等割)			50千円	
	法人事業税	9.6%			
	市町村税(法人税割)	12.3%			
	⑮	市町村税(法人均等割)	市町村税(法人均等割)	130千円	
			民間資金の組成費用	10,000千円	
	⑰	民間資金の借入条件	利率	返済期間10年	2.0%
				返済期間15年	2.3%
				返済期間20年	2.5%
	⑱	間接コスト	借入金返済の確実性	DSCR	1.0以上
	⑲		コンサルタントの委託費	20,000千円	
割引率	⑳	割引率		3.0%	

※本表は、本マニュアル中、20頁からの手順4及び手順5に対応しています。

※民間事業の開業費、民間資金の組成費用、コンサルタントの委託費等については、現時点での同種

の事例が少ないため想定しにくい状況にあります。今後、各種公表資料の標準化や事例の蓄積、費用削減のための工夫等により、これらの費用がよりマーケットに即したものとなり、また、その具体的根拠が明らかになっていくことが期待されます。

## ■設定値(参考値)の考え方

### ⑩ PFI導入によるコスト縮減効果

公立学校における先行PFI数事例では、特定事業選定時のVFMが概ね10%を超えています。一方、耐震化を対象とするPFI事業では、建物の新設が主対象であるPFI事業の先行事例と比較して民間の創意工夫の余地が限定され、大きなコスト削減効果が得られないと考えられます。

よって、施設整備費については、複数の工事を一括して発注・契約することで工事費に占める共通費が削減する効果のみを期待し、「5%」\*と設定しています。維持管理・運営費については、工事種別にかかわらないため「10%」と設定しています。

なお、厳密には、特定事業選定時のVFMはコスト縮減効果と一致するものではありませんが、これを参考にしています。

(※) 以下のとおり仮定し、試算。

#### 【仮定条件】

項目		設定条件
工事概要	対象棟数	40棟
	1棟あたりの直接工事費	5,000万円 (全て耐震補強事業と想定)
	直接工事費計	20億円
契約・発注形態	通常の事業	1棟毎に発注・契約
	PFI	40棟の工事を一括して発注・契約
積算基準	公共建築工事積算基準(統一基準) 文部科学省大臣官房 文教施設企画部	

#### 【試算】

共通費の種別	項目	算出値	
		通常の事業	PFI
純工事費	直接工事費	50,000千円/棟	2,000,000千円
	共通仮設費率	3.46%	3.46%
	共通仮設費	1,730千円/棟	69,200千円
	純工事費	51,730千円/棟	2,069,200千円
工事原価	現場管理費率	9.59	6.39
	現場管理費	4,961千円/棟	132,222千円
	工事原価	56,691千円/棟	2,201,422千円
工事価格	一般管理費等率	10.18	8.41
	一般管理費等	5,771千円/棟	185,140千円
	工事価格	62,462千円/棟	2,386,562千円
	40棟あたり	2,498,480千円	2,386,562千円 (約5%縮減)



#### ⑪ 民間事業者の開業費

特別目的会社（SPC）の設立に係る費用（登記費用等）や、公立学校の設置者との事業契約締結に向けた契約調整等を行う際の弁護士委託費用等、民間事業者が事業を開始するまでに必要な費用として、公立学校における先行PFI数事例を参考に、20,000千円に設定しています。

#### ⑫ 特別目的会社(SPC)の資本金

資本金の額は、民間事業者が負担するリスクを金融機関がどのように評価するか等により大きく異なりますが、公立学校における先行PFI数事例を参考に、SPCの株主による劣後融資額<sup>18</sup>も加味して30,000千円に設定しています。

※SPC株主の出資金と劣後融資を分けてVFMの検討を行う方法もあります。

#### ⑬ 特別目的会社(SPC)の運営費

特別目的会社（SPC）を運営するために必要な費用として、公立学校における先行PFI数事例を参考に、5,000千円／年に設定しています。

#### ⑭ 特別目的会社(SPC)の利益

出資者が求めるEIRRの水準は当該事業に内在するリスク等に応じて異なります。公立学校の耐震化を対象としたPFIでは、出資者への配当に大きな影響を及ぼす可能性のあるリスクは民間事業者の負担にはしないと仮定<sup>\*</sup>し、一般的に最低水準といわれている5%に設定しています。

※既存建物の瑕疵が発見される等のリスクが想定されますが、ここでは、これにかかる追加的費用は公共負担されるものと仮定しています。

#### ⑮ 特別目的会社(SPC)の税金

特別目的会社（SPC）に課税される法人税や法人事業税の率等について、実勢値を参考に平均的な値を設定しています。資本金等の額による率が異なる税金については、特別目的会社（SPC）の資本金等の額が1,000万円超1億円以下の法人と仮定して設定しています。

#### ⑯ 民間資金の組成費用

民間事業者が金融機関に対して支払う手数料を設定しています。その額は借入額の1～1.5%程度ともいわれていますが、一般的に最低水準といわれている10,000千円に設定しています。

#### ⑰ 民間資金の借入金利

金融機関が民間事業者に融資する際の金利は、一般的に、基準金利に利ざや分を上乗せした値に設定されます。基準金利は、ロンドン銀行間取引金利（LIBOR）等が用いられます。利ざや分は、金融機関が必要とする経費や利益、当該事業計画の信用度、融資期間等によって異なります。金融機関が個別事業を対象として融資返済の確実性等を考慮して設定されます。

---

18 他の債務に比べて金利が高い代わりに返済順位の劣る融資のこと。

VFM算出シートでは、基準金利は TOKYO SWAP REFERENCE RATE 6ヶ月 LIBOR ベース10年物(円—円)金利スワップレートの最新値(平成20年3月時点)をもとに、事業期間が10年の場合は1.5%、15年の場合は1.8%、20年の場合は2.0%に設定しています。利ざや分については、耐震化を対象としたPFIでは金融機関の融資返済に影響を及ぼす可能性のあるリスクは民間事業者の負担にはしないと仮定<sup>\*</sup>し、一般に最低水準といわれている0.5%に設定しています。

※既存建物の瑕疵が発見される等のリスクが想定されますが、ここでは、これにかかる追加的費用は公共負担されるものと仮定しています。

#### ⑱ 借入金返済の確実性

金融機関が民間事業者に求めるDSCRの水準は、リスク等に応じ事業ごとに異なります。通常は、リスクの顕現化に伴うキャッシュフロー<sup>19</sup>の変動を吸収できるようにするため、相応に高い水準のDSCRが求められることとなりますが、民間事業者の借入金の返済に影響を及ぼす可能性のあるリスクは民間事業者の負担にはしないと仮定<sup>\*</sup>し、最低条件である1.0に設定しています。

※既存建物の瑕疵が発見される等のリスクが想定されますが、ここでは、これにかかる追加的費用は公共負担されるものと仮定しています。

#### ⑲ コンサルタントの委託費

実施方針の策定及び公表以降、民間事業者の選定、事業契約の締結に至るまで、公立学校の設置者は多岐にわたる作業を実施する必要があります。このため、金融・財務、法務及び技術の専門知識を有するPFIコンサルタントに業務を委託し、各種公表資料の作成支援や助言を受けることが有効です。

コンサルタントの委託費は、対象事業の内容や規模、委託業務の工期や打合せの回数等により異なりますが、先行事例では、実施方針の策定からPFI事業契約の締結までで2,000万円～5,000万円程度とされています。

VFM算出シートでは、検討対象が耐震補強事業であり、「PFI導入実務マニュアル」において解説する、標準化した各種公表資料を適用すること等を勘案し、2,000万円に設定しています。

#### ⑳ 割引率

割引率の設定方法については、「VFM(Value For Money)に関するガイドライン(平成13年7月27日)の一部改定及びその解説(平成19年6月)にあるように、リスクフリーレート<sup>20</sup>を用いることが適当とされています。例えば、長期国債利回りの過去の平均や長期見通し等を用いる方法です。

VFM算出シートでもこの考えに基づき、長期国債利回り(10年もの)の過去の平均を参考に3%に設定しています。

19 事業活動による資金の流入。具体的には、事業収入及びそれらの配分である運営経費の支払、借入金の返済、株主への配当、税金などの支出を行う一連の資金の出入を指す。

20 リスクが無い極小の投資案件に対する期待利回りのこと。

## ■その他の算定条件

- ・対象工事棟が多数の場合、複数年度にわたり整備されることが想定されますが、単年度に終了する前提で算出しています。
- ・P F I を活用した場合、コスト縮減により工事総額が低減され、これにより、起債する地方債の額も縮減されることとなります。一方、地方債の額が減ったことにより、一定の率で措置される地方財政措置の額が減ることとなります。この影響をV F Mの算出に組み入れることも考えられますが、本V F M算出シートでは、考慮はしていません。
- ・P F I による効果として勘案可能なリスク調整費は考慮していません。
- ・一般に、事業の採算性を計る指標としてP I R R（事業内部収益率：Project Internal Rate of Return）<sup>21</sup>やE I R R（P21 参照）の2つの指標が使われますが、本V F M算出シートではP I R Rは考慮していません。
- ・S P Cの納税の一部は公立学校の設置者である地方公共団体の収入となることも想定されますが、本V F M算出シートでは考慮していません。
- ・建設期間中に発生する金利（いわゆる建中金利）は、本V F M算出シートでは考慮していません。
- ・一般に、返済の確実性を図る指標としてL L C R（Loan Life Coverage Ratio）<sup>22</sup>やD S C R（P21 参照）に2つの指標が使われますが、本V F M算出シートでは、L L C Rは考慮していません。
- ・P F I 事業期間中のモニタリング費用は、本V F M算出シートでは考慮していません。
- ・消費税について、本V F M算出では、便宜的に税抜きで算出しています。

---

21 内部収益率。プロジェクトの投資利回りをみたもので、設備投資額と償却前利払前当期損益の現在価値の合計とが等しくなる率（簡単に言えば事業期間中の費用と収入が等しくなる率）を算出したもの。投資採算を測る上での指標の一つである。

22 借入期間にわたる元利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に相当するかを示す指標である。事業会社の返済能力を分析する指標として、D S C Rとともに用いられる。

## 【参考資料5 VFMの算出例】

どの程度の事業規模でVFMがでるのかの参考となるように、VFM算出シートにより、実際に計算を行いました。以下に示す条件設定によれば、工事費が約20億円にてVFMが確認されます。

なお、算出条件が異なれば、さらに小さい事業規模で、あるいはさらに大きい事業規模でVFMが確認されることとなりますので、この値は一つの目安とし、各設置者においてVFM算出シートを操作し、検討します。

### ■算出条件

項目	設定値	備考
維持管理費	12,000千円/年	【対象範囲の仮定】 ・保守管理等維持管理業務及び特殊建築物等定期調査業務 ・15棟（5校）程度
運営費	— 千円/年	【対象範囲の仮定】 PFIの対象とする運営業務はない

※ その他の条件は、参考資料4「VFM算出シートにおける設定値」と同じ。

### ■算出結果

工事費	事業期間別のVFMの算定結果		
	10年	15年	20年
40億円	4.9%	4.0%	3.0%
30億円	3.3%	2.2%	1.1%
20億円	0.4%	-1.1%	-2.6%

※ 事業期間別に異なる借入金利を設定しているため、事業期間が短いほどVFMがでる結果になっており、あくまで参考値である。

### ■20億円を超える事業棟数の目安 ※1棟当たりの規模・工事費により異なる。

事業の概要		棟数内訳		
		耐震補強事業	改修事業	改築事業
ケース1	耐震補強のみの事業	39棟	—	—
ケース2	耐震補強と耐震補強に併せ改修を行う事業	19棟	うち7棟	—
		15棟	うち8棟	—
		10棟	うち9棟	—
ケース3	耐震補強、耐震補強に併せた改修及び改築を行う事業	10棟	うち5棟	1棟
		8棟	うち1棟	2棟
		5棟	うち2棟	2棟

(棟数の算定条件)

- 「耐震補強事業の建物」：1棟あたり2,000㎡、工事単価 26,200円
- 「改修事業の建物」：1棟あたり2,000㎡、工事単価 77,400円
- 「改築事業の建物」：1棟あたり5,000㎡、工事単価 146,000円

【参考資料6 PFIを活用した公立学校施設の整備・運営(例)】

(実施方針公表済34事例、供用開始済17事例(平成20年4月現在))

学校	事業内容	進捗状況
北海道 市立札幌大通高等学校 札幌市立中央幼稚園	・改築 ・施設(高等学校と幼稚園の複合施設)の設計・建設及び維持管理・運營業務(市民開放施設、食堂、売店の運営等)をPFI事業者が実施	・平成18年7月実施方針公表(平成19年2月変更) ・平成21年国庫補助申請予定(幼稚園のみ) ・平成22年4月供用開始予定
北海道 旭川市立高台小学校	・改築・増築 ・施設(留守家庭児童会(学童保育施設)、地域連携施設との複合施設)の設計・建設及び維持管理をPFI事業者が実施	・平成19年12月実施方針公表 ・平成22年度国庫補助申請予定 ・平成22年8月供用開始予定
宮城県 大崎市立古川南中学校	・新築 ・施設の設計・建設及び維持管理・運營業務(給食業務及び図書館運営等)をPFI事業者が実施	・平成15年8月実施方針公表 ・平成17年度国庫補助申請 ・平成18年4月供用開始
埼玉県 富士見市立つるせ台小学校	・新築 ・施設(学童保育施設等との複合施設)の設計・建設及び維持管理・運營業務(図書館分館の運営等)をPFI事業者が実施	・平成18年6月実施方針公表 ・平成20年国庫補助申請 ・平成21年1月つるせ台小学校及び放課後児童クラブ(学童保育施設)供用開始予定 ・平成21年4月図書館分館供用開始予定
埼玉県 滑川町立南部地区小学校 (仮称)	・新築 ・施設(学童保育施設等との複合施設)の設計・建設及び維持管理業務をPFI事業者が実施	・平成19年5月実施方針公表・ 平成21年国庫補助申請予定 ・平成22年4月供用開始予定
千葉県 市川市立第七中学校	・改築 ・施設(公会堂、ケアハウス、デイサービスセンター、保育所等との複合施設)の設計・建設及び維持管理をPFI事業者が実施	・平成14年6月実施方針公表 ・平成16年度国庫補助申請 ・平成16年9月供用開始
千葉県 八千代市立萱田南小学校	・新築 ・施設(総合生涯学習施設、スポーツ施設等との複合施設)の設計・建設及び維持管理・運營業務(総合生涯学習施設、スポーツ施設等の運営等)をPFI事業者が実施	・平成17年4月実施方針公表 ・平成18年度国庫補助申請 ・平成19年3月供用開始

千葉県 流山市立小山小学校	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新築</li> <li>・施設（地域ふれあいセンター、学童保育施設との複合施設）の設計・建設及び維持管理</li> <li>・運營業務（給食業務、地域ふれあいセンター等の運営等）をPFI事業者が実施</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平成18年7月実施方針公表</li> <li>・平成20年国庫補助申請</li> <li>・平成21年4月供用開始予定</li> </ul>
千葉県 木更津市立木更津第一小学校	<ul style="list-style-type: none"> <li>・改築</li> <li>・施設（学童保育施設との複合施設）の設計・建設及び維持管理をPFI事業者が実施</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平成18年8月実施方針公表</li> <li>・平成21年国庫補助申請予定</li> <li>・平成22年1月供用開始予定</li> </ul>
千葉県 銚子市立銚子高等学校	<ul style="list-style-type: none"> <li>・改築</li> <li>・施設の設計・建設及び維持管理をPFI事業者が実施</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平成19年9月実施方針公表</li> <li>・平成22年8月供用開始予定</li> </ul>
東京都 調布市立調和小学校	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新築</li> <li>・施設の設計（校庭のみ）・建設及び維持管理・運營業務（屋内プールの運営等）をPFI事業者が実施</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平成12年11月実施方針公表</li> <li>・平成14年度国庫補助申請</li> <li>・平成14年9月利用開始</li> </ul>
東京都 千代田区立富士見小学校	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新築及び改築</li> <li>・施設（児童健全育成施設等との複合施設）の設計・建設及び維持管理・運營業務（給食業務、児童健全育成施設等の運営等）をPFI事業者が実施</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平成18年12月実施方針公表</li> <li>・平成21年度国庫補助申請予定</li> <li>・平成22年4月供用開始予定</li> </ul>
神奈川県 横浜市立十日市場小学校	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新築及び改築</li> <li>・施設の建設及び維持管理をPFI業者が実施</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平成16年3月実施方針公表</li> <li>・平成18年度国庫補助申請</li> <li>・平成19年4月供用開始</li> </ul>
神奈川県 川崎市立はるひ野小学校 同 はるひ野中学校 (小中併設)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新築</li> <li>・施設（地域交流センター、わくわくプラザ室（全児童を対象とした放課後児童クラブ）との複合施設）の設計・建設及び維持管理・運營業務（給食業務等）をPFI事業者が実施</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平成17年6月実施方針公表</li> <li>・平成19年度国庫補助申請</li> <li>・平成20年4月供用開始</li> </ul>
富山県 富山市立芝園小学校	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新築</li> <li>・施設（地域学校連携施設、学童保育施設等との複合施設）の設計・建設及び維持管理をPFI事業者が実施</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平成17年5月実施方針公表</li> <li>・平成19年度国庫補助申請</li> <li>・平成20年4月供用開始</li> </ul>
富山県 富山市立芝園中学校	<ul style="list-style-type: none"> <li>・改築</li> <li>・施設の設計・建設及び維持管理をPFI事業者が実施</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平成17年5月実施方針公表</li> <li>・平成19年度国庫補助申請</li> <li>・平成20年4月供用開始</li> </ul>
富山県 富山市立中央小学校	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新築</li> <li>・施設（地域学校連携施設、学童保育施設等との複合施設）の設計・建設及び維持管理をPFI事業者が実施</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平成17年5月実施方針公表</li> <li>・平成19年度国庫補助申請</li> <li>・平成20年4月供用開始</li> </ul>

富山県 富山市立新庄小学校分離 新設校 (校名未定)	・新築 ・施設(地域学校連携施設、学童保育施設、公民館等との複合施設)の設計・建設及び維持管理をPFI事業者が実施	・平成19年5月実施方針公表 ・平成21年度国庫補助申請予定 ・平成22年4月供用開始予定
石川県 野々市町立野々市小学校	・改築 ・施設の設計・建設及び維持管理をPFI事業者が実施	・平成19年9月実施方針公表 ・平成22年度国庫補助申請予定 ・平成23年4月供用開始予定
静岡県 県立浜松大平台高等学校	・新築 ・施設の設計・建設及び維持管理・運営業務(食堂・売店、生涯学習講座の運営)をPFI業者が実施	・平成15年8月実施方針公表 ・平成17年度国庫補助申請 ・平成18年4月供用開始
静岡県 県立科学技術高等学校	・新築 ・施設の設計・建設及び維持管理・運営業務(食堂・売店、生涯学習講座の運営)をPFI業者が実施	・平成17年3月実施方針公表 ・平成19年度国庫補助申請 ・平成20年4月供用開始
静岡県 県立遠江総合高等学校	・新築 ・施設の設計・建設及び維持管理をPFI業者が実施	・平成18年8月実施方針公表 ・平成21年度国庫補助申請予定 ・平成21年7月供用開始予定
愛知県 東郷町立兵庫小学校	・新築 ・施設の設計・建設及び維持管理・運営業務(プール夏季一般開放業務、児童館運営等)をPFI事業者が実施	・平成16年8月実施方針公表 ・平成18年度国庫補助申請 ・平成19年4月供用開始
三重県 四日市市立南中学校	・新築及び改築等 ・施設の設計・建設及び維持管理をPFI事業者が実施	・平成15年2月実施方針公表 ・平成17年度国庫補助申請 ・平成17年11月供用開始
三重県 四日市市立橋北中学校	・改築、大規模改造及び耐震補強 ・施設の設計・建設及び維持管理をPFI事業者が実施	・平成15年2月実施方針公表 ・平成17年度国庫補助申請 ・平成17年11月供用開始
三重県 四日市市立港中学校	・改築及び大規模改造 ・施設の設計・建設及び維持管理をPFI事業者が実施	・平成15年2月実施方針公表 ・平成17、18年度国庫補助申請 ・平成18年4月供用開始
三重県 四日市市立富田小学校	・新築、改築、大規模改造及び耐震補強 ・施設の設計・建設及び維持管理をPFI事業者が実施	・平成15年2月実施方針公表 ・平成17、18年度国庫補助申請 ・平成18年7月供用開始
滋賀県 野洲市立野洲小学校	・改築 ・施設の設計・建設及び維持管理をPFI業者が実施	・平成14年1月実施方針公表 ・平成15年度国庫補助申請 ・平成16年10月供用開始
滋賀県 野洲市立野洲幼稚園	・増築 ・施設の設計・建設及び維持管理をPFI業者が実施	・平成14年1月実施方針公表 ・平成16年10月供用開始

京都府 京都市立京都御池中学校	・新築 ・施設の設計・建設及び維持管理をPFI業者が実施	・平成15年5月実施方針公表 ・平成17年度国庫補助申請 ・平成18年4月供用開始
京都府 京都市立小学校 (計156校、各学校名は割愛)	・大規模改造事業(空調機器の整備) ・施設の設計・施工及び維持管理(空調機器の保全業務等)をPFI業者が実施	・平成17年5月実施方針公表 ・平成18年8月供用開始
京都府 京都市立音楽高等学校	・新築 ・施設(音楽ホール、京都市立芸術大学サテライト施設等との複合施設)の設計・建設及び維持管理をPFI業者が実施	・平成18年7月実施方針公表 ・平成22年4月供用開始予定
京都府 長岡京市立小中学校 (計13校、各学校名は割愛)	・大規模改造事業(空調機器の整備) ・施設の設計・施工及び維持管理(空調機器の保全業務等)をPFI業者が実施	・平成19年7月実施方針公表 ・平成20年度国庫補助申請(13校中2校) ・平成20年9月供用開始予定
大阪府 泉大津市立戎小学校	・新築 ・施設の設計・建設及び維持管理をPFI業者が実施	・平成15年9月実施方針公表 ・平成17、18年度国庫補助申請 ・平成18年4月供用開始
大阪府 箕面市立止々呂美小学校 同 止々呂美中学校 (小中一貫校)	・新築 ・施設の建設及び維持管理をPFI業者が実施	・平成17年8月実施方針公表 ・平成20年度国庫補助申請 ・平成20年4月供用開始
大阪府 枚方市立幼小中学校 (幼稚園計11園、小中学校計63校、各園・学校名は割愛)	・大規模改造事業(空調機器の整備) ・施設の設計・施工及び維持管理(空調機器の保全業務等)・運営業務(環境学習企画支援業務等)をPFI業者が実施	・平成19年7月実施方針公表 ・平成20年度国庫補助申請(小中学校のみ) ・平成21年3月供用開始予定
広島県 県立可部高等学校	・新築 ・施設の設計・建設及び維持管理をPFI業者が実施	・平成16年12月実施方針公表 ・平成20年2月供用開始
徳島県 徳島市立高等学校	・改築 ・施設の設計・建設及び維持管理・運営業務(食堂運営業務等)をPFI業者が実施	・平成19年3月実施方針公表 ・平成22年1月(校舎)、平成22年7月(全体)供用開始予定
福岡県 北九州市立思永中学校	・改築 ・施設の設計・建設及び維持管理・運営業務(プールの一般開放等)をPFI業者が実施	・平成18年2月実施方針公表 ・平成20年度国庫補助申請 ・平成21年4月供用開始予定

(注)一つのPFI事業契約において複数の学校を対象に施設整備を実施した事例については、学校名ごとに点線で仕切っています。

【参考資料7 公立学校の耐進化に関する財政措置】

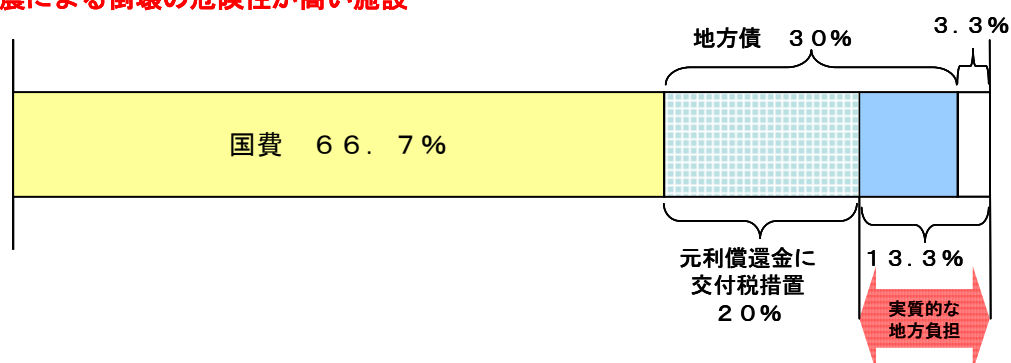


■補強事業

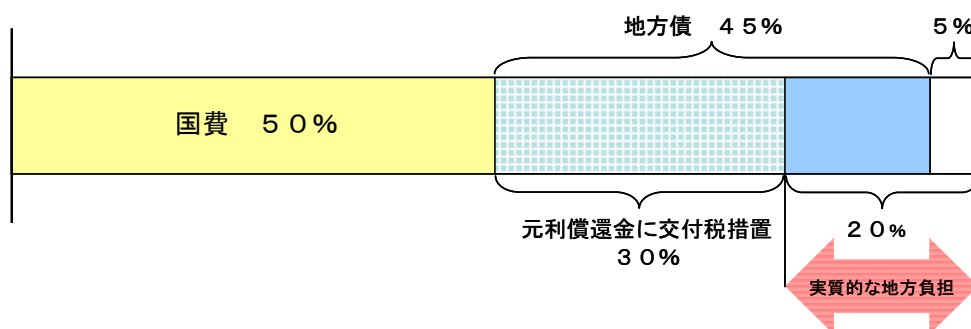
区分	内容
対象校	小学校、中学校、中等教育学校(前期課程)、特別支援学校、幼稚園
算定割合	① 2 / 3 (地震特措法に基づく地震による倒壊の危険性が高い施設) ② 1 / 2 (地震財特法又は地震特措法に基づく事業で①以外) ③ 1 / 3 (①、②以外)

(例) 小学校 校舎の補強事業

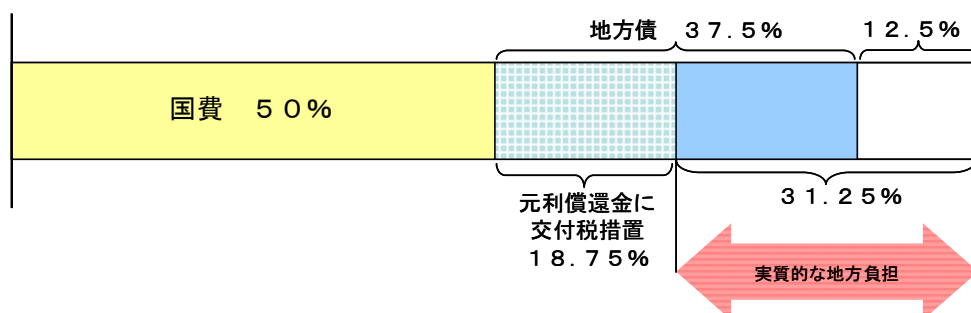
①地震特措法に基づく  
地震による倒壊の危険性が高い施設



②地震財特法に基づく  
東海地域(①を除く)



②地震特措法に基づく  
東海地域以外(①を除く)



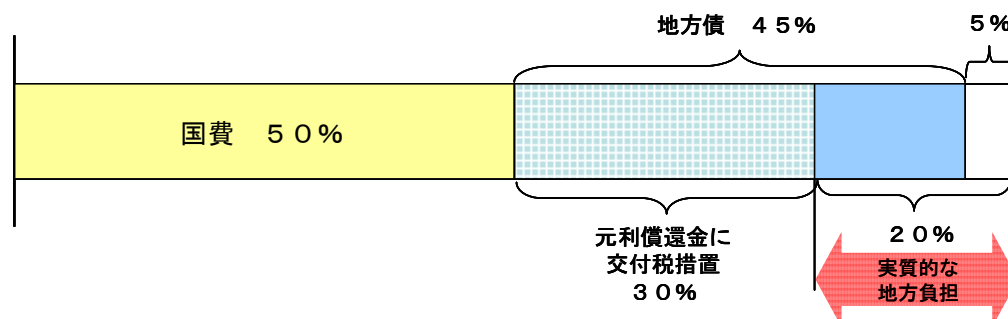
■改築事業

区分	内容
対象校	小学校、中学校、中等教育学校(前期課程)、特別支援学校、幼稚園
算定割合	① 1/2 (地震特措法に基づく地震による倒壊の危険性が高い施設) ② 1/2 (地震財特法に基づく事業) ③ 1/3 (①、②以外)

(例) 小学校 校舎の改築事業

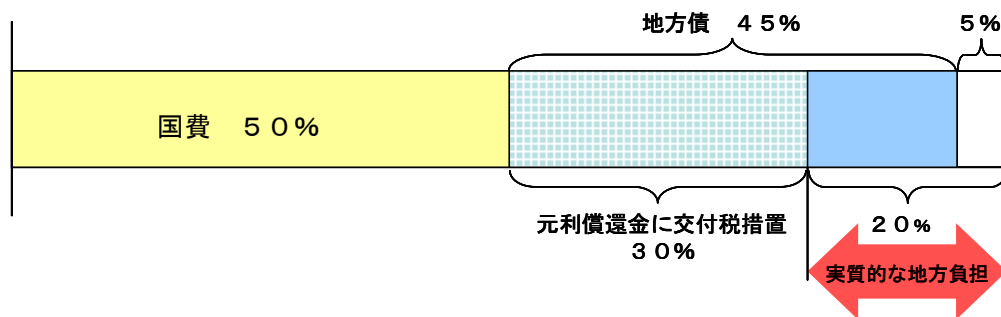
①地震特措法に基づく

地震による倒壊の危険性が高い施設

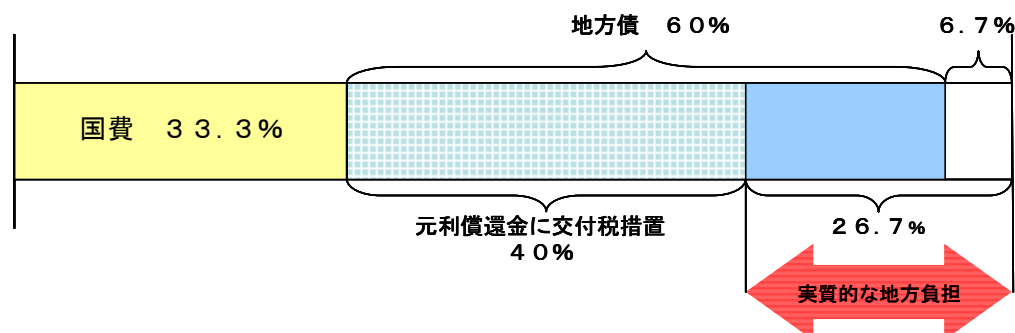


②地震財特法に基づく

東海地域



③原則 (①、②以外)

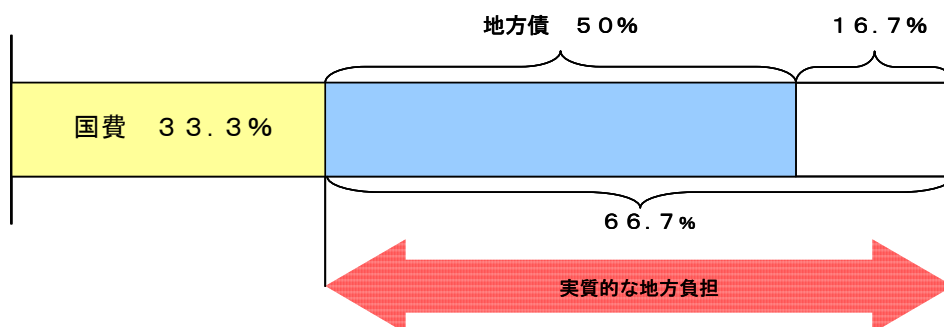


■改修事業

区分	内容
対象校	小学校、中学校、中等教育学校(前期課程)、特別支援学校、幼稚園
算定割合	① 1 / 3 (原則) (財政力指数 1.00 超の地方公共団体は 2 / 7)

(例) 小学校 校舎の改修事業

①原則



<国土交通省所管補助制度概要>

## 住宅・建築物耐震改修等事業(関係部分抜粋)

※ P F I の事業化に向けた検討段階において、外部のコンサルタント等を活用する際にかかる費用については、(3) 耐震化の促進に関する事業が活用できます。

### (1) 耐震診断

対 象	要 件	補助率
住宅 ・マンション	耐震改修促進計画等に定められた取組方針に基づく事業等	民間実施： 国 1 / 3 地方公共団体 1 / 3 地方公共団体実施： 国 1 / 2 等
建築物		民間実施： 国 1 / 3 地方公共団体 1 / 3 地方公共団体実施： 国 1 / 3 等

### (2) 耐震改修等

対 象	要 件 ※1	補助率
住宅	<地域要件> 既成市街地で、震災時に倒壊により道路閉塞が生じるおそれのある地区	民間実施： 国 7.6% 地方公共団体 7.6% 地方公共団体実施： 国 7.6% ※2 等 ※3
建築物 ・ マンション	<地域要件> DID地区等	民間実施： 国 7.6% 地方公共団体 7.6% 地方公共団体実施： 国 7.6% ※2 等 ※3
避難所等建築物	<建物要件> 地域防災計画に位置付けられた又は位置付けられる予定の避難所 等	民間実施： 国 1 / 3 地方公共団体 1 / 3 地方公共団体実施： 国 1 / 3 ※4

- ※1 この他にも計画要件（耐震改修促進計画等に基づく事業であること）、建物要件等の要件あり
- ※2 耐震改修工事費の23.0%×補助率1/3
- ※3 その他要件により補助率の特例あり
- ※4 耐震改修工事費×補助率1/3

### (3) 耐震化の促進に関する事業

対 象	要 件	補助率
耐震化に係る計画策定費、P R費等	耐震改修促進計画等に定められた取組方針に基づく事業 等	民間実施： 国 1 / 3 地方公共団体 1 / 3 地方公共団体実施： 国 1 / 2

## 【参考資料8 PFI関連資料等】

### ■関連省庁のホームページ

- ・ 文部科学省大臣官房文教施設企画部施設助成課ホームページ  
[http://www.mext.go.jp/a\\_menu/shotou/zyosei/main11\\_a2.htm](http://www.mext.go.jp/a_menu/shotou/zyosei/main11_a2.htm)
- ・ 内閣府 民間資金等活用事業推進室（PFI推進室）ホームページ  
<http://www8.cao.go.jp/pfi/>

### ■公立学校施設整備 PFI に関する手引書

- ・ 公立学校施設整備 PFI 事業のための手引書 平成15年4月 文部科学省
  - ・ 複合化公立学校施設 PFI 事業のための手引書 平成16年3月 文部科学省
- ※ 詳細については、窓口へ問い合わせてください。
- 問い合わせ窓口 文部科学省文教施設企画部施設助成課法規係  
電話：03-6734-2000 / FAX：03-6734-3743  
e-mail：sisetujo@mext.go.jp

### ■関連法令・ガイドライン等

- ・ 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（PFI法）平成11年7月30日 法律第117号  
<http://www8.cao.go.jp/pfi/houritsu.html>
- ・ 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（PFI基本方針）平成12年3月13日 総理府告示第11号  
[http://www8.cao.go.jp/pfi/kihon\\_houshin.html](http://www8.cao.go.jp/pfi/kihon_houshin.html)
- ・ PFI事業実施プロセスに関するガイドライン平成13年1月22日 民間資金等活用事業推進委員会（平成19年6月29日改定）  
[http://www8.cao.go.jp/pfi/guideline2\\_p.pdf](http://www8.cao.go.jp/pfi/guideline2_p.pdf)
- ・ PFI事業におけるリスク分担等に関するガイドライン平成13年1月22日 民間資金等活用事業推進委員会  
[http://www8.cao.go.jp/pfi/guideline\\_r.pdf](http://www8.cao.go.jp/pfi/guideline_r.pdf)
- ・ VFM（Value For Money）に関するガイドライン 平成13年7月27日 民間資金等活用事業推進委員会（平成19年6月29日改定）  
[http://www8.cao.go.jp/pfi/guideline2\\_v.pdf](http://www8.cao.go.jp/pfi/guideline2_v.pdf)
- ・ 契約に関するガイドラインーPFI事業契約における留意事項についてー平成15年6月23日 民間資金等活用事業推進委員会  
[http://www8.cao.go.jp/pfi/guideline\\_c.pdf](http://www8.cao.go.jp/pfi/guideline_c.pdf)
- ・ モニタリングに関するガイドライン平成15年6月23日 民間資金等活用事業推進委員会  
[http://www8.cao.go.jp/pfi/guideline\\_m.pdf](http://www8.cao.go.jp/pfi/guideline_m.pdf)
- ・ VFM（Value For Money）に関するガイドライン（平成13年7月27日）の一部改定及びその解説 平成19年6月29日 民間資金等活用事業推進委員会  
<http://www8.cao.go.jp/pfi/pdf/190702gkaitei.pdf>

## 【参考資料9 用語集】

### V F M (Value For Money)

通常の事業と P F I による事業を比較して、どちらが「支払いに対して価値の高いサービスを提供するか」を判断する指標である。

### ライフサイクルコスト (L C C)

プロジェクトの初めから終了まで、つまり、施設の設計、建設に始まり維持管理、運営、事業終了までの全期間にわたり必要なコストのこと。

### P I R R (Project Internal Rate of Return)

内部収益率。プロジェクトの投資利回りをみたもので、設備投資額と償却前利払前当期損益の現在価値の合計とが等しくなる率（簡単に言えば事業期間中の費用と収入が等しくなる率）を算出したもの。投資採算を測る上での指標の一つである。

### L L C R (Loan Life Coverage Ratio)

借入期間にわたる元利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に相当するかを示す指標である。事業会社の返済能力を分析する指標として、D S C R とともに用いられる。

### 間接コスト

当該事業の実施に必要な、企画段階及び事業期間中における人件費や事務費等、公共部門の間接的コストを指す。

### E I R R (Equity Internal Rate of Return)

事業期間を通じた出資金等（資本金等）に対する収益性・投資利回りを計るための指標。具体的には、対象事業から生じる出資者に帰属するキャッシュフローの現在価値総額と出資等の現在価値を比較し、これら両者が等しくなる割引率として算出される。

### D S C R (Debt Service Coverage Ratio)

期間ごとの借入金の元利金返済の安全性を把握するための指標。ある期間中に対象事業から発生するキャッシュフロー（すなわち返済原資）を、その期間中の元利返済所要額で除した値で示される。元利金返済が滞りなく行われるためには、D S C R が 1.0 以上あることが最低条件となる。

### 割引率

発生の時点を異にする貨幣価値を比較可能にするために、将来の価値を現在時点の価値まで割り戻す際に用いる率をいう。

### 劣後融資

他の債務に比べて金利が高い代わりに返済順位の劣る融資のこと。

### キャッシュフロー

事業活動による資金の流入。具体的には、事業収入及びそれらの配分である運営経費の支払、借入金の返済、株主への配当、税金などの支出を行う一連の資金の出入を指す。

### リスクフリーレート

リスクが無いか極小の投資案件に対する期待利回りのこと。

○公立学校の耐震化推進を図るためのPFI事業の導入に関する調査研究に係る有識者会議

(平成19年度)

植田 和男 特定非営利活動法人日本PFI協会 理事長  
栗田 晴也 四日市市教育委員会教育施設課 課長  
内藤 滋 東京丸の内・春木法律事務所 弁護士  
中埜 良昭 東京大学生産技術研究所 教授  
早野 裕次郎 株式会社山下設計 構造設計部 統括部長

○オブザーバー

岡 誠一 文部科学省大臣官房文教施設企画部 技術参事官  
町田 裕彦 内閣府民間資金等活用事業推進室参事官

○事務局

株式会社 長大  
宮崎 圭生 パブリックマネジメント推進部部長  
幸田 浩明 同部 専門技師  
岡崎 賢司 同部 主任  
齋藤 み穂 同部 メンバー

○文部科学省担当

笠原 隆 文部科学省大臣官房文教施設企画部施設企画課 企画調整官  
笠井 賢 文部科学省大臣官房文教施設企画部施設助成課 課長補佐  
服部 樹理 同課 庶務係長  
志賀 由浩 同課 技術係長  
小畑 康生 同課 法規係  
河野 倫子 同課 法規係  
山崎 雅男 文部科学省大臣官房文教施設企画部計画課 整備計画室長  
小谷 善行 同室 整備推進係長

本マニュアルに関する問合せ先

株式会社 長大 パブリックマネジメント推進部  
担当 電話：03-3639-3317 FAX：03-3639-6805

文部科学省

文教施設企画部 施設助成課 法規係  
電話：03-6734-2000 FAX：03-6734-3743 E-mail：sisetujo@mext.go.jp



# P F I 導入実務マニュアル

# — 目 次 —

はじめに .....	1
第 1 章 P F I の進め方（全体ガイド） .....	3
1.1. 事業の実施プロセスとスケジュール .....	4
1.2. 各ステップの概要 .....	5
1.3. 実施方針公表から事業契約締結までのスケジュールと国庫補助手続き .....	9
第 2 章 実施方針の策定及び公表（ステップ 2）の手順とポイント .....	12
2.1. 実施方針の意義 .....	12
2.2. 実施方針の策定 .....	12
2.3. 実施方針の公表 .....	20
第 3 章 特定事業の評価・選定、公表（ステップ 3）の手順とポイント .....	21
3.1. 特定事業選定の意義 .....	21
3.2. 特定事業の評価・選定 .....	21
3.3. 特定事業の公表 .....	22
第 4 章 民間事業者の募集（ステップ 4 前半）の手順とポイント .....	23
4.1. 入札説明書の記載事項と留意点 .....	23
4.2. 要求水準書の記載事項と留意点 .....	28
第 5 章 民間事業者の評価・選定、公表（ステップ 4 後半）の手順とポイント .....	32
5.1. 事業者選定の基本的な手順 .....	33
5.2. 審査委員会の設置・運営 .....	34
5.3. 落札者決定基準書 .....	35
5.4. 様式集 .....	39
第 6 章 協定等の締結等（ステップ 5）の手順とポイント .....	40
6.1. 協定等の締結等の流れ .....	40
6.2. 基本協定の作成・締結 .....	42
6.3. P F I 事業契約の作成・締結 .....	43

■参考資料

参考資料 P F I に関する Q & A

■付録資料 (CD-ROM) (参考例)

付録資料 1 実施方針 (例)

付録資料 2 特定事業の選定公表文 (例)

付録資料 3 入札説明書 (例)

付録資料 4 要求水準書 (例)

付録資料 5 落札者決定基準書 (例)

付録資料 6 様式集 (例)

付録資料 7 基本協定書案 (例)

付録資料 8 P F I 事業契約書案 (例)

# はじめに

## (1) 本マニュアル作成の背景

公立学校施設は、児童生徒が一日の大半を過ごす学習・生活の場であるとともに、非常災害時には地域住民の応急避難場所としての役割を果たしています。しかし、平成20年4月1日現在、全国の公立小中学校施設のうち、耐震性が確認されている建物は全体の約6割にとどまっており、震度6強以上の大規模な地震に対して倒壊又は崩壊の危険性が高い建物も約1万棟存在すると推計されています。こうした耐震化が進んでいない施設については、早急に耐震化の対応を進める必要があります。

このような中、緊急を要する公立学校施設の耐震化の取り組みについては、民間の資金、ノウハウを用い、短期間で多くの施設整備の実施が見込めるPFI(Private Finance Initiative)を活用することが有効な方法の一つと考えられます。このため、文部科学省において、公立学校の設置者である地方公共団体が迅速に耐震化に取り組めるように、公立学校施設の耐震化PFI事業に特化したマニュアルを作成することとしました。

平成20年3月には、その第一弾として「PFI導入可能性の検討マニュアル」を作成しました。これは、PFIの事業化に向けた一連の手続きのうちの第一歩であるPFI導入可能性の検討に対応したものです。

本マニュアルは、その第二弾として、PFI導入可能性の検討において、可能性が認められた耐震化事業について、実際の事業化を図るための諸手続きについて解説するものです。具体的には、「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「PFI法」という。)やPFI法に基づく「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」(以下「基本方針」という。)に定められた、「実施方針の策定及び公表」から「協定等の締結等」までの事務手続きについて、公立学校施設の耐震化PFI事業に則した解説を行うとともに、留意点等を示しています。

## (2) 本マニュアルの活用方法

①本マニュアルは、PFI導入実務のマニュアルです。「PFI導入可能性の検討マニュアル」で解説した導入可能性の検討段階以降の事務手続き等について解説するものです。導入可能性の検討が済んでいない場合は、「PFI導入可能性の検討マニュアル」を参照し、簡易にVFM(Value For Money)を算出する等、検討を行った上で、本マニュアルに進んでください。

②PFI事業の推進に当たっては、金融・財務、法務、技術等の専門知識やノウハウを必要とすることから、一般的に、コンサルタント等が活用されています。本マニュアルにおいては、公立学校の設置者の担当者に向け、PFI導入実務について平易に解説することを目的としており、より深い専門的な部分については、コンサルタント等

の有効活用を前提として記載しています。また、特に「PFI導入可能性の検討マニュアル」を用い簡易に検討したVFMについて、本マニュアルで解説する「特定事業の選定」の段階で、コンサルタント等の専門知識やノウハウを用いつつ、より詳細に検討することが必要です。

### (3) 付録（各種様式の参考例）について

本マニュアル付属のCD-ROMには、以下の文書の参考例のファイル（MS-WORD形式）を納めています。本マニュアルは、これらの文書を説明・参照する形で作成されています。実務において、各種文書の作成を効率的に進めるためにも、これらのファイルを適宜活用ください。

なお、参考例の文書は、耐震補強工事と改修工事の双方を含む事業を想定して作成しています。改修工事を含まない場合や、改築工事を含むような場合等、想定と異なる事業内容とする場合は、適宜、参考例を修正して活用してください。また、参考例中、「市」と記しているところは、適宜、「区」「町」「村」と修正してください。

- 付録資料1 実施方針（例）
- 付録資料2 特定事業の選定公表文（例）
- 付録資料3 入札説明書（例）
- 付録資料4 要求水準書（例）
- 付録資料5 落札者決定基準書（例）
- 付録資料6 様式集（例）
- 付録資料7 基本協定書案（例）
- 付録資料8 PFI事業契約書案（例）

## 第1章 PFIの進め方（全体ガイド）

本章では、耐震化PFI事業を実施するに当たり、PFI事業の進め方に関する基礎的事項を示します。PFI事業では、PFI法等に定められる手続きを進める上で、PFI特有の知識やノウハウが必要とされる事項があり、これらを適切に踏まえた上で実施する必要があります。本章では、特に、事業全体のプロセスとスケジュール、各ステップにおいて実施すべき事項の概要について解説します。なお、各ステップにおける手続き・留意点等の詳細については、第2章以降で解説します。

## 1.1. 事業の実施プロセスとスケジュール

### 1.1.1. PFI事業実施のプロセスとステップ

PFI事業は、全体の事業プロセスを的確に把握して実施することが大切です。「PFI事業実施プロセスに関するガイドライン」（民間資金等活用事業推進委員会 平成19年6月29日改訂）に定められたPFI事業の全体プロセスは、以下の通りであり、本マニュアルは、ステップ2からステップ5までを対象としています。なお、ステップ1については、「PFI導入可能性の検討マニュアル」を用いること等により、予め検討されているものとしします。

#### ステップ1：事業の発案

- ・当該事業の事業計画を策定する。
- ・PFIの実施検討（導入可能性の検討）を行う。
- ・事業概要について検討を行い、庁内の合意形成を行う。

#### ステップ2：実施方針の策定及び公表

→第2章参照

- ・実施方針の策定：PFI方式活用の有効性と可能性が認められたら、PFI法に基づいて実施方針を策定する。→2.2.
- ・実施方針の公表：実施方針はホームページ等において公表し、民間事業者等からの意見等を聴取する。→2.3.

#### ステップ3：特定事業の評価・選定、公表

→第3章参照

- ・特定事業の評価・選定：PFI方式を用いた事業の実施につき、効果と効率の両面から総合的に検討する。→3.2.
- ・特定事業の公表：特定事業を選定／非選定した結果を、ホームページ等で公表する。→3.3.

#### ステップ4：民間事業者の募集、評価・選定、公表

→第4～5章参照

- ・民間事業者の募集：入札説明書等を作成・公表する。→4.1.～4.2.
- ・民間事業者の評価・選定、公表：落札者決定基準書に基づき、審査委員会を開催して落札者を決定する。→5.1.～5.4.

#### ステップ5：協定等の締結等

→第6章参照

- ・基本協定の締結：落札者との間で基本協定を締結する。→6.2.
- ・PFI事業契約の締結：PFI事業者との間でPFI事業契約を締結する。→6.3.

#### ステップ6：事業の実施、監視等

- ・施設の供用が開始され、事業が実施される。
- ・公立学校の設置者は、事業の監視（モニタリング）を行う。

#### ステップ7：事業の終了

- ・PFI事業契約に定める事業期間が終了し、特定事業は終了する。

図1 PFI事業のプロセス

## 1.2. 各ステップの概要

### 1.2.1. ステップ1:事業の発案(導入可能性の検討)

ステップ1では、まず、当該事業の必要性を確認した上で、耐震化事業の事業計画を策定します。そして、その事業計画について、PFI方式の採否について、VFMを試算する等して検討を行います。

PFI導入可能性の検討の方法については、「PFI導入可能性の検討マニュアル」を参照することとし、本マニュアルでは、以下のステップ2からを対象として解説します。

### 1.2.2. ステップ2:実施方針の策定及び公表

ステップ2では、前ステップの検討結果に基づき、PFI方式活用の有効性が確認できた事業について、実施方針の策定及び公表を行います。実施方針は、事業への参画を検討する民間事業者に対して当該事業に関する情報を周知させるためのものであり、PFI法第5条に規定されている手続きです。公立学校の設置者は、実施方針を策定・公表した上で、民間事業者等から意見を募り、それらの意見を踏まえた上で、必要に応じて実施方針に記した事業の実施条件等の見直しを行います。なお、見直しにより実施方針を変更した場合は、速やかに公表する必要があります。

公立学校の耐震化PFI事業における実施方針の作成方法や留意点等については、本マニュアルの第2章を参照してください。

(参考)「基本方針」における実施方針策定の考え方

基本方針 一の2の(3) 抜粋

実施方針の策定に当たっては、民間事業者にとって特定事業への参入のための検討が容易になるよう、当該特定事業の事業内容、民間事業者の選定方法等についてできる限り具体的に記載するものとする。この際、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上で、当該特定事業の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としても差し支えない。

### 1.2.3. ステップ3:特定事業の評価・選定、公表

ステップ3では、特定事業の評価・選定、公表を行います。「特定事業」とは、PFI方式を用いて実施しようとする事業のことをいい、実施方針公表後、当該事業についてPFI方式で実施すべきかどうかの客観的な評価を行うことを「特定事業の評価」といいます。PFI方式を用いて事業を実施することが適切であると評価した場合には、当該事業を特定事業として「選定」し、その旨を「公表」します。なお、評価の結果、PFI方式を用いて事業を実施することが適切でないとは判断した場合は、特定事業の選定



を行わないこととなり、その旨を公表する必要があります。

特定事業の選定時における事業評価の実施方法や留意点等については、本マニュアルの第3章を参照してください。

また、VFMの計算方法や留意点については、「VFM (Value For Money) に関するガイドライン改訂版」(民間資金等活用事業推進委員会 平成20年7月15日)が示されています。

#### (参考)「基本方針」における特定事業の選定

##### 基本方針 一の3抜粋

- (1) 特定事業の選定に当たっては、PFI事業として実施することにより、公共施設等の建設、維持管理及び運営が効率的かつ効果的に実施できることを基準とすること。これを具体的に評価するに当たっては、民間事業者にゆだねることにより、公共サービスが同一の水準にある場合において事業期間全体を通じた公的財政負担の縮減を期待することができることまたは公的財政負担が同一の水準にある場合においても公共サービスの水準の向上を期待することができること等を選定の基準とすること。
- (2) 公的財政負担の見込額の算定に当たっては、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現実に見込まれる場合においてこれらを調整する等適切な調整を行って、将来の費用(費用の変動に係るリスクをできる限り合理的な方法で勘案したものとする。)と見込まれる公的財政負担の総額を算出の上、これを現在価値に換算することにより評価すること。
- (3) 公共サービスの水準の評価は、できる限り定量的に行うことが望ましいが、公共サービスの水準のうち定量化が困難なものの評価する場合においては、客観性を確保した上で定性的な評価を行うこと。

#### 1.2.4. ステップ4:民間事業者の募集、評価・選定、公表

ステップ4では、PFI事業を実施する民間事業者の募集及び選定を行います。選定された民間事業者を一般的に「PFI事業者」といいます。

入札公告の際には、表1に示す資料(入札説明書等)を公表する必要があり、民間事業者に入札説明書等に対して質問を行う機会を設けます。これにより、当該事業に対する民間事業者の理解を含め、より良い提案を受けることが可能になります。

PFI事業者の選定方式として、提案内容と提案価格の双方について総合的な評価を行う、「総合評価一般競争入札方式」\*を採用します。公立学校の設置者は、審査委員会を開催して提案者の審査を行い、落札者(最も高い評価を受けた入札参加者)を決定します。

民間事業者の募集及び選定の実施方法や留意点等については、本マニュアルの第4章～第5章を参照してください。

\* 民間事業者の募集及び選定は、総合評価一般競争入札方式またはプロポーザル

方式（地方自治法上の随意契約）によりますが、本マニュアルでは、前者の方式で実施することを想定して記載します。また、総合評価方式は、価格要素による得点と非価格要素による得点を加算する「加算方式」と、非価格要素による得点を価格で除算する「除算方式」がありますが、本マニュアルでは、地方公共団体のPFI事業の約9割において「加算方式」が用いられていることに鑑み、「加算方式」を前提として記載します。

表 1 入札公告時の公表資料

公表資料	資料の位置づけ	本マニュアルでの解説
入札説明書	入札に参加しようとする民間事業者に対し、事業概要や入札参加手続きに関する事項を示したものです。なお、事業に関する参考資料も含まれます。	4.1
要求水準書	PFI事業の実施に当たり、民間事業者に求める最低限のサービス水準を示したものです。一般的な委託や請負の業務における仕様書に相当します。	4.2
落札者決定基準書	入札参加者が提出した提案を評価し、落札者を決定するための方法、手順、手続き、審査の項目、基準等を示したものです。	5.3
様式集	入札参加者が提案書を作成する際の提案様式（記載の要領や留意点を含む）を取りまとめたものです。	5.4
基本協定書案※	公立学校の設置者と、落札者との間で、PFI事業契約の締結等に関する基本的事項について合意するものです。	6.2
PFI事業契約書案※	公立学校の設置者と、PFI事業者との間の権利・義務関係やリスク分担について規定したものです。	6.3

※ 基本協定書やPFI事業契約書は、入札参加者からの提案を受け、公立学校の設置者と落札者・PFI事業者の間で合意が得られてから全ての内容が確定します。このため、入札公告時に公表する資料としては、「案」になります。

### 1.2.5. ステップ5: 協定等の締結等

ステップ5では、PFI事業者と契約内容を確認し、PFI事業契約を締結します。具体的な手続きとしては、まず、公立学校の設置者は、落札者を決定した後、当該落札者との間で、基本協定（PFI事業契約の締結に向けた取り決め等を定める文書）を締結します。

落札者は、基本協定締結後、必要に応じ、速やかに特別目的会社（以下「SPC」（Special Purpose Company）という。）を設立します。PFI事業では、落札者が、当該事業の実

施のみを目的とするSPCを設立して、事業を実施することが合理的であり、一般的です。本マニュアルでは、落札者にSPCの設立を求めることを前提とします。ただし、事業発注者として、落札者にSPCの設立を求めるか否かについては、実情に応じ、検討します(6.1.2.(P41)参照)。

公立学校の設置者は、当該SPCとの間で、PFI事業契約の仮契約を締結します。また、その仮契約は、議会の議決を経て本契約としての効力が生じます。

PFI事業契約の作成方法や留意点については、本マニュアル6.3(P43)を参照してください。

このほか、公立学校の設置者と、SPCに融資を行う金融機関が、融資に伴う条件を取り決める直接協定(Direct Agreement)を締結することも一般的に行われています。直接協定については、本マニュアル6.3.2.(8)(P46)を参照してください。

また、契約に関する考え方や留意点については、「契約に関するガイドライン—PFI事業契約における留意事項について—」(民間資金等活用事業推進委員会 平成15年6月23日)が示されています。

## 1.2.6. ステップ6:事業の実施、監視等

ステップ6は、PFI事業者により事業が実施される段階です。公立学校の設置者は、事業の監視(モニタリング)を行い、PFI事業者が適切に契約を履行しているか(要求水準書で定められたサービスを提供しているか)を確認します。

モニタリングは、公立学校の設置者にとっては、適切な水準のサービスが提供されているかどうかを確認する手段として重要であり、PFI事業者にとっても、公共からのサービス購入料の支払いに対するペナルティの基本となる事項として重要です。

公立学校施設の耐震化PFI事業において想定されるモニタリングの項目は、以下のとおりです。

- ・要求水準書で定められた事項(耐震設計、耐震補強工事、維持管理等)の充足確認
- ・SPCの経営状態の安定性 等

なお、このステップは、本マニュアルの対象としていません。モニタリングの実施方法や留意点等は、「モニタリングに関するガイドライン」(民間資金等活用事業推進委員会 平成15年6月23日)等を参照してください。

## 1.2.7. ステップ7:事業の終了

PFI事業契約に定める事業期間が終了し、特定事業は終了します。公立学校の設置者は、これまでSPCが実施してきた施設の維持管理業務に関しては、滞りがないよう維持管理企業を新たに選定する等必要な措置を行います。なお、PFI事業の終了に当たっては、今後、PFI方式を活用して他の事業を行う場合に参考とできるよう、公立学校の設置者において、当該事業の終了時評価を実施することが望ましいといえます。

### 1.3 実施方針公表から事業契約締結までのスケジュールと国庫補助手続き

耐震化PFI事業における、実施方針の公表から事業契約締結までのスケジュールの例（年度当初からステップ2「実施方針の策定及び公表」に入ると仮定した場合）を、表2に示します。本スケジュールは、「PFI導入可能性の検討マニュアル」で解説したとおり、本マニュアルの活用によって各種公表資料の作成期間等が短縮されることを想定して例示するものですが、実際の事業スケジュールは、個々の事業の内容や条件等を踏まえて設定する必要があります。

表2 実施方針の公表から事業契約締結までの基本的なスケジュール（例）

月	手続き		概要
	PFI関連	補助金関連	
(前準備)	PFI導入可能性の検討	文部科学省への事前相談（注1）	耐震化事業の事業計画を策定し、PFI導入可能性の検討を行う。
			PFIコンサルタントの選定
6月	—	文部科学省が例年調査する「建築計画」に計上	PFIコンサルタントを活用し、実施方針を作成する。
7月	実施方針の公表	—	実施方針に対する民間事業者からの意見等を聴取し、特定事業の選定を行う。
8月	特定事業の選定・公表	文部科学省への情報提供（注2）	特定事業の選定を踏まえて、議会で債務負担行為の設定を行う。
9月	債務負担行為の設定（議会議決）	—	債務負担行為の設定を行った後、速やかに入札公告を行う。
10月	入札公告	文部科学省が例年調査する「建築計画」に計上	入札説明書等に関して民間事業者から提示された質問への回答を行う。
12月	入札（提案書の受付）	—	提案書の提出を受けた後、審査委員会を開催し、落札者を決定する。
1月	落札者決定・基本協定の締結	—	落札者決定後、速やかに基本協定を締結する。
2月	仮契約締結	文部科学省が例年調査する「建築計画」に計上	SPCとの間で仮契約を締結する。
3月	本契約締結（議会議決）	—	仮契約は、議会の議決を経て本契約として効力を生じる。
(施設整備実施年度)	設計・建設等	国庫補助の申請等～交付額の確定	—

（注1）庁内においてPFI事業の検討を始めた段階で、どのような事業をどの程度の規模で考えてい

るのか、おおよそのスケジュール等をご相談ください。  
(注2) 特定事業の選定を行った時点で、その結果と今後のスケジュール等についての情報を提供してください。

### 1.3.1. 国庫補助の申請手続き上の留意事項

耐震化PFI事業に係る国庫補助の申請等の手続きについては、従来方式の事業における手続きと同様に、施設整備実施年度に行います。したがって、耐震化PFI事業でバンドリングした複数の建物について、施設整備実施年度が複数年度にまたがる場合は、それぞれ当該建物の施設整備実施年度に、国庫補助の申請等の手続きを行います。例えば、10棟の工事をバンドリングし、初年度に6棟、次年度に4棟の工事を行う場合、初年度に6棟、次年度に4棟の国庫補助申請等の手続きを行います。

### 1.3.2. 交付額の確定に関する留意事項

交付額の確定に係る手続きは、通常、補助対象となる建物の施工が事実上完了する年度（完了が年度末の場合は翌年度）に実施することとなっており、PFI事業であっても、この取扱いは同様です。

### 1.3.3. 事前相談等に関する留意事項

耐震化PFI事業を実施する際には、PFI導入可能性の検討を行った時点で、文部科学省にご相談ください。また、例年、文部科学省が建築計画調査を行っていますが、耐震化PFI事業で実施する工事についても、従来方式の事業と同様、工事実施年度の前年度の建築計画に計上してください。さらに、実施方針を策定する前の検討段階及び特定事業の選定期等において、適宜、事業の規模やスケジュール等について情報提供を行ってください。なお、国庫補助を受けずに地方公共団体の単独事業としてPFIを実施する場合においても、実施方針公表の段階で、参考として情報提供をお願いします。

(連絡先)

文部科学省大臣官房文教施設企画部施設助成課法規係

また、地方財政措置の基本的な考え方については、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成11年法律第117号）に基づいて地方公共団体が実施する事業に係る地方財政措置について」（平成12年3月29日付け自治省財政局通知。以下「局長通知」という。）に示されているところであり、国庫補助負担金が支出されるPFI事業に係る地方債及び交付税措置に関しては、従来手法で実施した場合と同じになります。なお、民間資金を活用して実施した場合の交付税措置については、毎年度、総務省地域振興室がPFI事業の施設供用開始調査及び地方財政負担状況に係る調査を実施しますので、その中で対応してください。PFI事業に係る地方債及び交付税措置については、必要に応じ、以下の窓口にご相談ください。

(相談窓口)

総務省自治行政局地域自立応援課地域振興室

#### 1.3.4. その他の留意事項

---

耐震化PFI事業においては、PFI事業契約の締結後に、工事の実施年度にあわせて、国庫補助の申請を行うこととなりますので、PFI事業契約締結時点で国庫補助金の交付額を確定することはできません。このため、PFI事業契約の締結に際して、PFI事業者や議会等に対して十分な説明を行うとともに、資金計画について、事前に検討しておく必要があります。

## 第2章 実施方針の策定及び公表（ステップ2）の手順とポイント

本章では、P F I 事業実施プロセス（P4）におけるステップ2「実施方針の策定及び公表」における、実施方針の意義、記載内容、及び公表の方法等について解説します。

### 2.1. 実施方針の意義

P F I 法では、P F I 事業を実施する場合、入札公告に先立って、実施方針を策定及び公表することとされています。実施方針とは、P F I 事業の実施に関する方針で、民間事業者の募集や選定に関する事項、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等を定めたものです。

実施方針の策定及び公表の意義は、公立学校の設置者が、公立学校施設の耐震化についてP F I 方式の採用を検討していることを周知するとともに、事業内容等について具体的に示すことで、民間事業者の事業参入のための検討を容易にし、それに対する意見等を聴取することにより、より効率性・実効性の高い事業実施条件を検討することにあります。

### 2.2. 実施方針の策定

実施方針に記載すべき項目は、P F I 法第5条に定められています。この項目に従って、詳細内容を決定し、実施方針を策定します。

具体的な項目及び主な内容例は表3のとおりです。以下、耐震化P F I 事業の実施方針において検討が必要な事項及び留意点等について、解説します。

※実施方針（例）については、本マニュアルの付録資料1を参照してください。2.2.1. からの解説において、“記載項目及び表現が定型的”としている事項についての記載方法は、実施方針（例）で確認ください。



表 3 実施方針に記載すべき項目

項目 (PFI法で規定)		具体的に記載する事項
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 2) 特定事業の選定方法等に関する事項
2	民間事業者の募集及び選定に関する事項	1) 入札公告 2) 民間事業者の選定に係る基本的な考え方 3) 工事及び維持管理業務に関する要求水準 4) 募集及び選定の手順及びスケジュール 5) 入札説明書等に対する質問・回答 6) 入札参加資格 7) 事業提案審査及び選定に関する事項 8) 契約に関する基本的な考え方 9) 入札提案書類の取扱い
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	1) 予想されるリスクと責任分担 2) 事業の実施状況のモニタリング
4	公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項	1) 立地に関する事項 2) 土地に関する事項 3) 施設要件等
5	事業計画又は協定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	1) 係争事由に係る基本的な考え方 2) 管轄裁判所の指定
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	1) 事業の継続に関する基本的な考え方 2) 事業の継続が困難になった場合の措置 3) 金融機関等と公共との協議
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に関する事項	1) 法制上及び税制上の措置に関する事項 2) 財政上及び金融上の支援に関する事項 3) その他の支援に関する事項
8	その他特定事業の実施に関し必要な事項	1) 債務負担行為等 2) 情報公開及び情報提供 3) 入札提案書類提出に伴う費用負担 4) 問合せ先



## 2.2.1. 特定事業の選定に関する事項（表 3 の 1）

### （1）事業内容に関する事項

#### ①事業名称

事業の名称（仮称でも可）を記載します。

#### ②公共施設の種類等

公共施設の種類や立地場所等を記載します。施設種類は、「公立学校施設」です。

#### ③公共施設の管理者の名称

当該公立学校施設の設置者である、地方公共団体の長の名称を記載します。

#### ④事業の目的

事業の「背景」、「政策的な位置づけ」、「具体的に求める目的・効果」、「民間事業者に対する期待」等を記載します。公立学校の設置者が事業を実施する P F I 事業者に対して何を求めているのか、事業のコンセプトを明確に示します。

#### <留意点>

耐震化の早期実現の必要性について記載するとともに、例えば、耐震補強工事のコストダウンを重視するのか、工期の短縮を重視するのか、耐震補強後の施設の使いやすさを重視するのか等、公立学校の設置者が P F I 導入によりどのような効果を求めているのかを具体的に明示します。

#### ⑤事業概要

##### ア 事業方式

P F I の事業方式（R O、B T O等）を記載します。

※事業方式については、「P F I 導入可能性の検討マニュアル」参考資料 2（P34）参照

#### <留意点>

事業方式は、施設ごとに設定します。  
耐震補強工事及び改修工事の場合は、既に存在する施設に対する工事となりますので、基本的に P F I 事業者と公立学校の設置者との間で所有権の移転が生じない

RO (Rehabilitate-Operate) 方式、改築工事の場合は、PFI 事業者が施設を建設した後に直ちに公立学校の設置者に施設の所有権を移転する BTO (Build-Transfer-Operate) 方式とすることが一般的です。

## イ 業務範囲

PFI 事業者の業務範囲を記載します。PFI 事業者が実施する業務について、「設計」、「建設（耐震補強工事）」、「維持管理」等と記載します。それぞれの業務の詳細な内容については、ステップ4の段階で公表する入札説明書や要求水準書で記載します。

### <留意点>

- 耐震化PFI事業では、複数の施設が対象となることが想定されますので、それぞれの施設について、施設名称や業務範囲等を記載します。
- 維持管理・運営業務を全く伴わない事業は、PFI法におけるPFIとはみなされていません。なお、維持管理業務等の設定対象は、PFI事業者が工事を行った施設、施工部分に限定されません。
- 維持管理業務をPFIの事業範囲にする場合、PFI事業者自らが工事を行わなかった既存部分の保守管理・修繕責任を負わせることは、その部分の施設状態をあらかじめ十分に把握することが困難なため、PFI事業者にとって過大なリスクとなります。このため、保守管理業務や修繕業務の責任範囲を、耐震補強工事をした部分、公共が入札時点で提示した資料等から合理的に判断できる部分、少額の小破修繕部分等に限定すること等が必要です。

PFI事業者に過大なリスクを負わせようとした場合には、事業に応募する民間事業者がいなくなる等の可能性があり、PFI事業の円滑な遂行を妨げる恐れがあります。業務範囲については、コンサルタント等の助言を得る等し、適切に設定することが必要です。

## ウ 公共の支払に関する事項

公立学校施設の設置者が、事業期間中にPFI事業者を支払うサービス購入料の構成について記載します。耐震化PFI事業では、設計業務及び建設・工事監理業務（耐震補強工事等）の対価、維持管理業務の対価をサービス購入料として支払います。記載内容については、個別の事業の実情に応じて、コンサルタント等の助言を受けて、決定します。

## エ 事業スケジュール

事業実施のスケジュール（契約締結時期、設計・建設期間と施設供用開始時期、維持管理期間と契約終了時期）等を示します。

事業期間は、一般的には以下のような事項から総合的に判断し、コンサルタントの助言を得る等して、決定します。

- ・公共からPFI事業者を支払うサービス購入料（単年度の支払可能額）
- ・業務内容の将来的な変更の可能性（環境変化に伴う運営業務内容の変更等）
- ・業務範囲に含まれるリスク（長期間の維持管理等）

### <留意点>

複数の施設について、それぞれに設計・建設（耐震補強工事等）の期間と、維持管理期間を記載します。

## オ 事業期間終了時の措置

事業期間終了時の措置について記載します。事業期間終了時に、PFI事業者が当該施設から速やかに退去し、市に維持管理業務の引き継ぎを行う旨等を記載します。記載内容については、個別の事業の実情に応じて、コンサルタント等の助言を受けて、決定します。

## ⑥その他

以下の事項を記載します。記載項目及び表現はほぼ定型的です。

- ・事業に必要と想定される根拠法令等
- ・実施方針等に関する説明会等
- ・実施方針等に関する質問受付、回答公表
- ・実施方針に関する意見・提案の受付等
- ・実施方針の変更

### （２）特定事業の選定方法等に関する事項

記載項目及び表現はほぼ定型的です。

#### 2.2.2. 民間事業者の募集及び選定に関する事項(表 3 の2)

以下の事項について記載します。実施スケジュール等は事業によって異なりますが、基本的な記載項目及び表現はほぼ定型的です。

- 1) 入札公告
- 2) 民間事業者の選定に係る基本的な考え方
- 3) 工事及び維持管理業務に関する要求水準
- 4) 募集及び選定の手順及びスケジュール

**<留意点>**

○PFI事業は、請け負う民間事業者がいて、はじめて実施が可能となります。この点、民間事業者が検討する時間に配慮し、無理なスケジュール設定とならないよう注意する必要があります。

○PFI事業では、通常、入札公告から提案書を受け付けるまでの期間は、入札参加者に十分な検討機会や提案書を準備する時間を与えるために、小規模な事業でも2～3ヶ月は必要とされます。しかし、実施方針の公表や、特定事業選定の公表時に、あわせて要求水準書案や事業に関連する情報・データを公表・公開することにより、入札参加者に実質的な検討期間が与えられます。このように、入札参加者に対して早い段階で幅広く情報提供することにより、募集及び選定の期間を短縮することが可能になります。

- 5) 入札説明書等に対する質問・回答

**<留意点>**

入札参加者が事業の内容を正確に理解できるよう、質問に対してはできる限り丁寧に回答することが重要です。

- 6) 入札参加資格

**<留意点>**

PFI事業は、設計業務、建設（耐震補強工事等）業務、維持管理業務等の複数の業務から構成されるため、それぞれの業務に関して、資格、実績等の参加資格を規定します。ただし、厳しい資格要件を求め過ぎると、応募することのできる事業者が限定されるため、十分に競争環境が働く条件となっていることを確認することが必要です。

- 7) 事業提案審査及び選定に関する事項
- 8) 契約に関する基本的な考え方

**<留意点>**

事業発注者として落札者に対し、SPCの設立を義務付ける場合は、その旨を記

載します。1.2.5. (P17) で記載したとおり、P F I 事業では、S P C を設立することが一般的ですが、S P C を設立することのメリット・デメリットを勘案し(6.1.2. (P41) 参照)、コンサルタント等の助言を得ながら決定します。

9) 入札提案書類の取扱い

**2.2.3. 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 (表 3 の3)**

(1) 予想されるリスクと責任分担

実施方針においては、リスク分担を公立学校の設置者と P F I 事業者の星取表の形で示します(参考例については、本マニュアルの付録資料1 実施方針(例)の別紙「リスク分担表(案)」を参照してください。)

リスクについては、「当該リスクを最も適切に管理することができる者が負担する。」という考え方が原則になります。リスクの程度や負担に関する考え方は、個々の事業によって異なりますが、上に示したリスク分担の原則にしたがって、最適なリスク分担を定めることが大切です。

特に、耐震化 P F I 事業では、事前調査や耐震診断では把握できなかった既存施設の隠れた瑕疵が判明した場合のリスクが想定されますが、それらをすべて P F I 事業者にも負わせることは適当とはいえ、民間事業者の当該 P F I 事業への入札参加を阻害するおそれがあります。したがって、基本的に公立学校の設置者の負担とすべきものとの認識の下、適切なリスク分担とする必要があります。(6.3.2. (3) (P44) 参照)

リスク分担の考え方や留意点については、「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」(民間資金等活用事業推進委員会 平成13年1月22日)が示されています。

表 4 既存施設の瑕疵リスクについての考え方

リスク	リスクの内容	公立学校の設置者がリスクを負う理由
既存施設の瑕疵リスク	既存施設の隠れた瑕疵に起因するもの(公立学校の設置者が入札公告時に公表した各種資料から客観的かつ合理的に推測できないもの)	P F I 事業者は、公立学校の設置者が入札公告時に公表した各種資料に基づいて耐震補強設計、耐震補強工事、維持管理等の提案を行い、それに応じた入札価格で応札します。既存施設の隠れた瑕疵に起因して発生する追加費用は、P F I 事業者が管理することができないことから、公立学校の設置者が負うべきリスクと考えられます。

### <留意点>

リスク分担の星取表のみならず、可能な限り要求水準書(案)やPFI事業契約書(素案)に含まれる内容を早期の段階で公表することにより、民間事業者の意見や考えを聴取して現実的な事業実施条件(リスク分担等)を設定することが可能になります。

## (2) 事業実施のモニタリング

ここでは、モニタリングの目的、実施時期、結果公表等について定めます。記載項目及び表現はほぼ定型的です。

### 2.2.4. その他法令で定められた記載事項(表 3 の4~8)

その他、法に定められる実施方針への記載事項(表 3 の4から8)については、以下の項目について記載します。記載項目及び表現はほぼ定型的です(参考例については、本マニュアルの付録資料1 実施方針(例)を参照してください。)

- ・ 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項
- ・ 事業計画又は協定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
- ・ その他特定事業の実施に関し必要な事項

### <留意点>

- 既存施設を対象とした耐震化PFI事業は、既存施設に関する情報提供が非常に重要ですので、対象施設にかかる設計図書や耐震診断結果報告書等の事業に関する情報や資料はできる限り公開・公表し、十分な情報提供を図ることが必要です。
- また、既存施設の視察も、できる限り早期の段階で実施することが望ましいと考えられます。例えば、実施方針の説明会の前後、或いは意見や質問の受付期間中に、既存施設の視察を実施することが考えられます。

### 2.3. 実施方針の公表

実施方針の内容について、庁内での合意形成（公立学校の設置者の長の決裁を含む。）がなされたら、速やかにホームページ等で実施方針を公表するとともに、その内容について民間事業者等より意見や質問を募ります。

実施方針の策定・公表の意義は、広く意見や質問を受け付けて事業実施条件の改善を図ることにありますので、受付期間が極端に短くならないようにする等、十分な配慮が必要です。

意見・質問の検討結果については、ホームページ等で回答を公表し、必要に応じて、事業実施条件の見直しを行います。

## 第3章 特定事業の評価・選定、公表（ステップ3）の手順とポイント

本章では、P F I 事業実施プロセス（P4）におけるステップ3「特定事業の評価・選定、公表」における、特定事業選定の意義、特定事業の評価方法、評価結果（選定／非選定）を記した公表文書の記載内容、及び公表の方法等について解説します。

### 3.1. 特定事業選定の意義

特定事業の選定は、導入可能性の検討を経た事業について、P F I 事業として実施することの妥当性をさらに詳細に検討・評価し、P F I 事業の実施を決定するという意味を持ちます。

特定事業の選定においては、実施方針で公表した事業に関して、実施方針に対して受け付けた意見・質問を踏まえ、事業内容を見直したり、条件を詳細に決定したりし、当該事業をP F I で実施することにより、公共施設等の設計、建設、維持管理等を効率的かつ効果的に実施できるかどうかについて評価を行います。評価の結果、当該事業にV F M（Value for Money）が認められる場合は、当該事業を「特定事業」として選定します。公立学校の設置者は、特定事業の選定を行った場合は、速やかにその結果を公表します。

### 3.2. 特定事業の評価・選定

特定事業選定時には、公表予定の要求水準書に規定している内容に基づいてP S C（Public Sector Comparator：P F I 方式を用いず、公共が自ら実施する場合の事業期間全体を通じた公的財政負担額）及びP F I-L C C（PFI-Life Cycle Cost：P F I 方式で実施する場合の事業期間全体を通じた公的財政負担額）を精査し、V F Mの検証及びP F I 事業としての評価を行います。この際、V F Mの検証において、P S CとP F I-L C Cにおける公的財政負担の検討を定量的に行うとともに、公立学校耐震化の早期実現等の定性的な効果が期待できること等も考慮し、P F I 事業としての評価を行います。

P F I 導入可能性の検討におけるV F Mの試算は、実施方針作成等のための基礎的な検討であるのに対し、特定事業の評価・選定は、実際に当該事業をP F I 事業で実施するか否かの正式かつ最終的な判断になります。この段階では、コンサルタント等を活用し詳細に検討します。

特定事業の評価では、必要に応じて、P F I 導入可能性検討時の設定条件の見直しや詳細化等を行った上で、V F Mの検証を行います。具体的な確認点は、以下のとおりです。

- ・ P F I 事業者の業務範囲



- ・ P F I 事業の実施条件（事業期間、スケジュール等）
- ・ 官民間の役割・リスクの分担
- ・ 事業費（設計、建設、維持管理、運営にかかる各種費用、金利、税金等）

特定事業選定時に用いた事業費については、その後、公立学校の設置者において債務負担行為を設定する上での数字的な根拠となります。

なお、P F I 方式は、長期間の契約となるため、物価変動等により支払額が変動します。このため、事業期間中、債務負担行為の設定変更について検討しなければならない場合があります。

### 3.3. 特定事業の公表

特定事業選定の結果については、評価の結果と評価の内容について、各地方公共団体のホームページ等において、速やかに公表します。公表文に記載する事項は、表5のとおりです。

特に、定量的な評価結果については、P S C及びP F I－L C Cの費用の積算根拠、割引率、物価上昇率、適用金利等の分析条件等について、できる限り具体的かつ詳細に記載します。

記載内容については、個別の事業の検討事項について、コンサルタント等の助言を受けて、決定します。

※特定事業の選定公表文（例）については、本マニュアルの付録資料2を参照してください。

表 5 特定事業の選定公表文の記載事項

項目		具体的に記載する事項
1	事業概要	1) 事業名称 2) 公共施設等の種類 3) 公共施設等の立地等 4) 公共施設等の管理者等の名称 5) 事業目的 6) 事業方式 7) 事業範囲 8) 事業期間
2	評価内容	1) 定量的評価 2) 定性的評価 3) 総合評価

## 第4章 民間事業者の募集（ステップ4前半）の手順とポイント

本章では、PFI事業実施プロセス（P4）におけるステップ4「民間事業者の募集、評価・選定、公表」のうち、「民間事業者の募集」について解説します。具体的には、募集における基本的な文書となる「入札説明書」と「要求水準書」について、作成の手順と留意点等を解説します。なお、本マニュアルで「入札説明書等」と記載した場合は、本章で解説する「入札説明書」と「要求水準書」のほか、「落札者決定基準書」、「様式集」、「基本協定書案」、「PFI事業契約書案」を含むこととしますが、これらの文書については、第5章において解説します。

### 4.1. 入札説明書の記載事項と留意点

#### 4.1.1. 入札説明書の概要

入札説明書では、応札しようとする民間事業者に対して、事業の概要、当該入札への参加に当たっての必要事項について示します。入札説明書に記載すべき主な項目及び内容は、実施方針と重複する項目も多くあり、それらについては、実施方針に対する民間事業者からの意見聴取により変更となった内容を時点修正したり、実施方針公表時には検討中であった事項を具体的に記載します。

入札説明書に記載すべき項目及び具体的に記載する事項は表6のとおりです。

表 6 入札説明書に記載すべき項目

項目		具体的に記載する事項
1	入札説明書の概要	—
2	事業の内容に関する事項	1) 事業名称 2) 公共施設の種類等 3) 公共施設の管理者の名称 4) 事業の目的 5) 事業方式 6) 業務範囲 7) 事業スケジュール
3	入札参加資格	1) 入札参加者の構成 2) 入札参加者の参加資格要件 3) 入札参加者等の業務遂行能力に関する資格要件 4) 入札参加者の参加資格確認基準日 5) 入札無効に関する事項 6) 入札参加者の変更
4	入札に関する留意事項	1) 入札説明書等の承諾 2) 費用負担 3) 提出書類の取扱い 4) 公共が提示する資料の取扱い 5) 入札参加者の複数提案の禁止 6) 提出書類の変更禁止 7) 使用言語及び単位
5	募集及び選定の手順	1) 募集及び選定スケジュール（予定） 2) 入札説明書等の配布 3) 説明会の開催 4) 既存施設の視察 5) 参考資料の閲覧 6) 入札説明書等に関する質問及び回答 7) 参加表明書・参加資格審査書類の受付 8) 参加資格審査結果の通知 9) 入札提案書類の受付 10) 入札を辞退する場合
6	提案の審査	1) 落札者の決定方法 2) 審査の方法 3) 審査の手順 4) 落札者の決定及び結果の通知・公表
7	契約に関する事項	1) 基本協定の締結 2) 特別目的会社（SPC）の設立 3) 事業契約の締結 4) 入札保証金及び契約保証金
8	事業者の業務内容に関する事項	1) 施設の完成確認及び完成確認期限 2) サービス購入料の支払条件等 3) 事業契約上の地位 4) 公共の費用負担に関する事項 5) 保険 6) 公共と事業者の責任分担 7) 業務の委託等 8) 土地の使用等
9	事業実施に際して必要な事項	1) 誠実な業務遂行義務 2) 事業期間中の公共と事業者の関わり 3) 業務実施状況の報告 4) 事業の実施状況のモニタリング 5) 担当課

## 4.1.2. 入札説明書作成上の記載事項及び留意点

ここでは、耐震化PFI事業における入札説明書の記載事項及び留意点について示します。

※入札説明書（例）については、本マニュアルの付録資料3を参照してください。以下の解説において、“記載項目及び表現が定型的”としている事項についての記載方法は、入札説明書（例）で確認ください。

### (1) 入札説明書の概要（表6の1）

ここでは、入札説明書の位置づけ等について記します。記載項目及び表現は定型的です。

### (2) 事業の内容に関する事項（表6の2）

ここでは、事業の名称、目的、業務範囲、事業方式、事業スケジュール等の基本的事項を示します。基本的には、実施方針と同様の記載となります（2.2.1.（P14）参照）。ただし、実施方針に対する意見聴取の結果、変更箇所が生じた場合には、その点については修正した上で公表します。

### (3) 入札参加資格（表6の3）

ここでは、入札参加資格について示します。基本的には、実施方針と同様の記載となりますが、参加資格確認基準日や入札無効に関する事項等、実施方針では記載のないより詳細な事項について記載します。記載項目及び表現は定型的です。

設計、建設、維持管理等のそれぞれの業務に対する参加資格については、2.2.2.（P16）を参照してください。

#### <留意点>

S P Cの設立を求める場合には、出資比率等、入札参加グループの代表企業の要件等を示します。代表企業は、応募や契約手続きを代表して行うものです。

※S P Cの設立の考え方については、6.1.2.（P41）を参照してください。

### (4) 入札に関する留意事項（表6の4）

ここでは、入札に要する費用の負担、提出書類の取扱い等について定めます。

#### (5) 募集及び選定の手順(表 6 の 5)

ここでは、実際の民間事業者選定にかかる日程等について記載します。コンサルタント等の助言を得ながら、全体スケジュール、参考資料の閲覧方法、入札説明書等に関する質問・回答方法等を示します。

##### <留意点>

- 耐震補強工事及び改修工事においては、「既存施設の視察」と「参考資料の閲覧」が重要です。既存施設の視察は、できる限り早期の段階で実施するとともに、民間事業者からの要望があれば、民間事業者が具体的な提案書を作成する段階でもう一度実施することも、適確な提案を得るために有効な方策です。
- 入札公告から提案書を受け付けるまでの期間は、2～3ヶ月は必要です。要求水準書案等を早めに公表することにより、この期間の短縮を図ることも可能です(2.2.2.(P16)参照)。

#### (6) 提案の審査(表 6 の 6)

ここでは、落札者の決定方法、審査の方法、審査の手順、落札者の決定及び結果の通知・公表等、落札者決定までの手順について記載します。記載内容については、個別の事業の実情に応じて、コンサルタント等の助言を受けて、決定します。

なお、具体的な審査項目や配点等については、落札者決定基準書(5.3(P35))に記載します。

#### (7) 契約に関する事項(表 6 の 7)

ここでは、基本協定の締結、事業契約の締結、入札保証金及び契約保証金の扱い等について記載します。

入札保証金とは、落札者が契約を締結しない場合、公立学校の設置者が被る損害を補填するものですが、一般的な入札と同様にPFI事業でも求めないことが一般的です。また、契約保証金とは、契約の完全な履行を確保し、債務不履行の場合における公立学校の設置者の損害を補填するものですが、PFI事業は長期契約が前提になることから、保証金額は大きく期間も長くなり、民間事業者にとっては相当の負担になるとともに、VFMを阻害する要因にもなります。このため、工事期間のみ、工事費の一定額(10%以上等)の履行保証保険の付保を求めることが一般的です。個別の事業の実情に応じて、コンサルタント等の助言を受けて、決定します。

#### (8) 事業者の業務内容に関する事項 (表 6 の 8)

ここでは、施設の完成確認及び完成確認期限、サービス購入料の支払条件等、事業契約上の地位、公共の費用負担に関する事項、保険、公共と事業者の責任分担、業務の委託等、土地の使用等について記載します。記載内容については、個別の事業の実情に応じて、コンサルタント等の助言を受けて、決定します。

##### <留意点>

耐震化 P F I 事業においては、バンドリングが想定されていますので、個々の施設ごとに業務内容や条件を定める必要があります。また、サービス購入料についても、個々の施設の工事完了・供用開始のスケジュールを踏まえた、支払い計画を作成する必要があります。

#### (9) 事業実施に際して必要な事項 (表 6 の 9)

ここでは、誠実な業務遂行義務、事業期間中の公立学校の設置者と P F I 事業者の関わり、業務実施状況の報告、事業の実施状況のモニタリング等について定めます。基本的には、記載項目及び表現は定型的なものです。

## 4.2. 要求水準書の記載事項と留意点

### 4.2.1. 要求水準書の概要

要求水準書は、一般的な委託業務や請負業務における仕様書に相当する文書です。要求水準書には、公立学校の設置者としてPFI事業者に対し要求する必要最小限の業務の範囲、実施条件、水準を示します。これにより、民間事業者の創意工夫を発揮する余地が増え、事業費の縮減や、事業のサービスの質の向上を期待することができます。

要求水準書に記載すべき項目及び主な内容例は表7のとおりです。

表7 要求水準書に記載すべき項目（例）

項目		具体的に記載する事項
1	総則	1) 要求水準書の位置付け 2) PFI導入による耐震化の目的及び公共が事業者に対して特に期待すること
2	対象施設の現況	1) 対象施設の位置・敷地条件等 2) 敷地の現況
3	設計業務要求水準	1) 設計業務の対象 2) 業務範囲 3) 業務期間 4) 業務の実施 5) 適用基準及び適用法令 6) 要求水準
4	建設・工事監理業務要求水準	1) 建設・工事監理業務の対象 2) 業務範囲 3) 業務期間 4) 業務の実施 5) 適用基準及び適用法令
5	維持管理業務水準（総則）	1) 維持管理業務の対象 2) 業務期間 3) 業務の実施
6	建築物保守管理業務要求水準	1) 建築物保守管理業務の対象 2) 業務の実施 3) 要求水準
7	建築設備保守管理業務要求水準	1) 建築設備保守管理業務の対象 2) 業務の実施 3) 要求水準
8	植栽・外構維持管理業務要求水準	1) 植栽・外構維持管理業務の対象 2) 業務の実施 3) 要求水準
9	清掃・衛生業務要求水準	1) 清掃・衛生業務の対象 2) 業務の実施 3) 要求水準

## 4.2.2. 要求水準書作成上の記載事項及び留意点

以下では、耐震化PFI事業における要求水準書の記載事項及び留意点等について示します。

※要求水準書（例）については、本マニュアルの付録資料4を参照してください。以下の解説において、“記載項目及び表現が定型的”としている事項についての記載方法は、要求水準書（例）で確認ください。

### （1）総則（表7の1）

#### ①要求水準書の位置づけ

要求水準は、PFI事業者が事業期間にわたって達成・維持しなければならないサービス水準であること等、要求水準書の位置づけについて示します。記載項目及び表現は定型的です。

#### ②公共がPFI事業者に対して特に期待すること

公立学校の設置者が事業を実施するPFI事業者に対して何を求めているのか、事業のコンセプトを明確に示します。記載内容は、実施方針における事業の目的とほぼ同様です。

### （2）対象施設の現況（表7の2）

対象施設の位置・面積・敷地条件・インフラ整備状況等、事業を行う上で前提条件となる事項を示します。また、対象施設に係る設計図書、耐震診断結果報告書等、事業に関連する添付資料のリストを示します。

さらに、事業に関連する計画等、公立学校の設置者が保有している情報については、要求水準書に添付します。

#### <留意点>

複数の施設が対象となることで、事業条件が複雑になる場合は、前提条件や添付資料は施設ごとに整理して分かりやすく示すことが必要です。

### （3）設計業務要求水準（表7の3）

PFI事業者が行う設計業務の対象、業務範囲、業務期間、業務実施にあたっての



諸手続き、適用基準及び適用法令、要求水準について明記します。記載内容については、個別の事業の実情に応じて、コンサルタント等の助言を受けて、決定します。

**<留意点>**

- 耐震設計にかかる要求水準として  $I_s$  値のみを規定する場合、 $I_s$  値を満たしていればどのような耐震補強方法でも良いため、民間事業者からブレース、耐震壁、柱・梁の補強等の多様な耐震補強方法の提案が出てくる可能性が高まります。なお、国庫補助の前提となる耐震補強計画の妥当性の判定（判定委員会による判定）等を見越した、適切な補強方法となるよう留意が必要です。
- 要求したい耐震補強方法を規定する場合、許容できない耐震補強方法を排除する（耐震壁の設置は運用上望ましくない等）といった公立学校の設置者の要求を適切に反映できます。
- 耐震壁を設置すること等による、現施設の間取り変更等を認める場合は、間取り変更を認める部屋等の提案条件を要求水準書に明示する必要があります。

**（４）建設・工事監理業務要求水準（表 7 の 4）**

P F I 事業者が行う建設・工事監理業務の対象、業務範囲、業務期間、業務実施に当たっての諸手続き、適用基準及び適用法令について明記します。記載内容については、個別の事業の実情に応じて、コンサルタント等の助言を受けて、決定します。

**<留意点>**

例えば夏休み期間に集中的に工事を実施したい場合等、工事期間を制約した方が望ましい場合には、工事可能期間を明示しておく必要があります。ただし、対象施設が多い場合には、夏休み期間中での施工が困難な場合もあるため、実現性を十分に考慮しておく必要があります。

(5) 維持管理業務要求水準（表 7 の 5 ～ 9）

事業者が行う維持管理業務の対象、業務期間、業務実施に当たっての諸手続き、要求水準について明記します。記載内容については、個別の事業の実情に応じて、コンサルタント等の助言を受けて、決定します。

＜留意点＞

維持管理業務の責任範囲については、事業者にとって過度のリスクとならないよう留意が必要です。業務範囲の留意点については、2.2.1. (P14) を参照してください。

## 第5章 民間事業者の評価・選定、公表（ステップ4後半）の手順とポイント

本章では、PFI事業実施プロセス（P4）におけるステップ4「民間事業者の募集、評価・選定、公表」のうち、「民間事業者の評価・選定、公表」について解説します。具体的には、落札者決定までの流れ、審査委員会の運営、及び落札者決定基準の作成方法と留意点等について解説します。また、評価の対象となる提案書の様式についても解説します。

## 5.1. 事業者選定の基本的な手順

### 5.1.1. 落札者決定の事務の流れ

P F I 事業者選定の基本的な手順は、下図に示すとおりです。

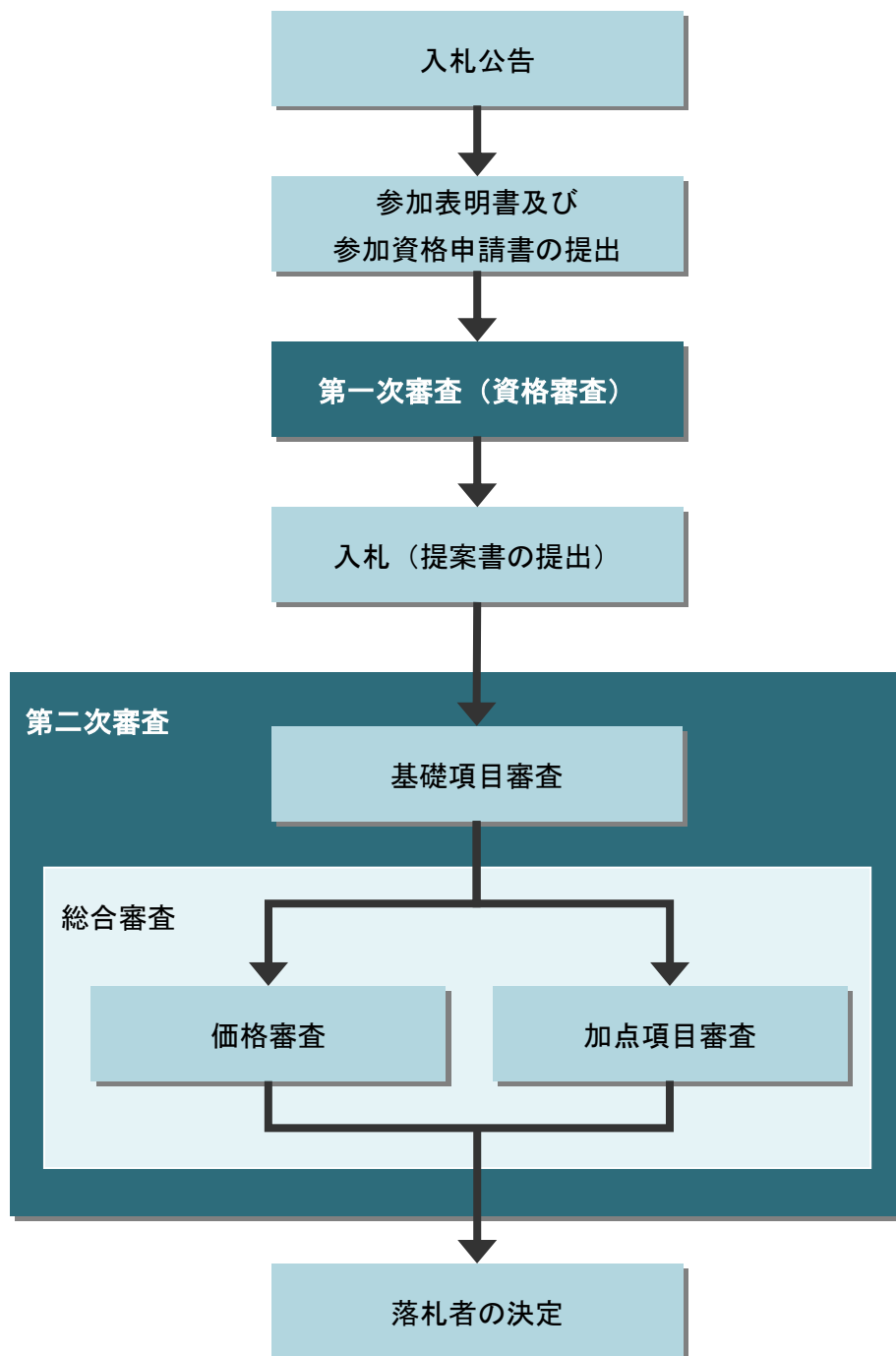


図 2 入札公告から落札者決定までの事務の流れ

## 5.2. 審査委員会の設置・運営

### 5.2.1. 審査委員会の所掌事項

総合評価一般競争入札方式を採用する場合は、地方自治法施行令第167条の10の2の規定に基づき、落札者決定基準、及び必要に応じて落札者の決定について学識経験者から意見を聴かなければなりません。一般的に、学識経験者からの意見を聴取する場として委員会を設け、この委員会のことを審査委員会と呼びます。通常、審査委員会は、当該公立学校の設置者における委員会設置要綱に基づいて設立し、審査委員会の所掌事項は、以下のとおりとします。

- ・落札者決定の手続きに関すること
- ・落札者決定基準の作成に関すること
- ・落札者決定の評価に関すること
- ・その他事業全般への助言に関すること

### 5.2.2. 審査委員会の設置時期

審査委員会は、入札公告に先立って落札者決定基準について審議を行う必要があるため、遅くとも入札公告前に設置します。事業の当初段階から審査委員の意見を聴取することも有効であり、実施方針の公表前に設置することが望ましいと言えます。

#### <留意点>

- 民間事業者の募集、評価・選定、公表を短い期間で行う必要がある場合は、審査委員会の開催回数を必要最小限とする工夫が考えられます。審査委員会は、落札者決定基準を定めるとき（入札公告前）、落札者を決定しようとするとき（入札（提案書の提出）後）の、少なくとも2回は開催する必要があります。

### 5.2.3. 審査委員会の構成

審査委員会の委員は、公立学校の設置者の関係部署職員と、外部の学識経験者により構成されるのが一般的です。

#### <留意点>

- 審査委員会における学識経験者については、耐震化PFI事業の特性を考慮すると、PFIの専門家1名と、耐震化事業の専門家1名の参加は必須と考えられます。
- 短い期間で事業者選定を行う必要がある場合は、審査を効率的かつ円滑に実施するため、審査委員の人数を必要最小限（5名程度）とすること等も考えられます。

## 5.3. 落札者決定基準書

### 5.3.1. 落札者決定基準書の概要

落札者決定基準書は、入札公告時に、入札説明書等の一部として公表します。落札者決定基準書には、以下の事項を記載します。記載内容については、個別の事業の実情に応じて、コンサルタント等の助言を受けて、決定します。

※落札者決定基準書（例）については、本マニュアルの付録資料5を参照してください。

表 8 落札者決定基準書への記載事項

1. 落札者決定基準書の位置づけ
2. 事業者の選定方法等（事業者の選定方法、審査の方法、審査の手順）
3. 第一次審査（資格審査）
4. 第二次審査（提案審査）（入札価格の確認、基礎項目審査、総合審査）
5. 審査項目と配点

### 5.3.2. 審査項目

耐震化 P F I 事業においては、以下のような審査項目が考えられます。

表 9 耐震化 P F I 事業における標準的な審査項目例

審査項目		評価の視点
1 事業計画	1) 実施体制	事業全体の円滑かつ確実な実施体制が確保されているか
	2) 資金調達	資金調達の確実性が確保されているか
	3) 事業収支	事業期間にわたり安定性が確保されているか
	4) リスク管理	リスク管理方法や発生時の対処方法等について具体的に提案されているか
	5) その他	地域経済に対して配慮された提案となっているか
2 施設整備計画	1) 耐震設計	①児童・生徒の安全を十分に確保する耐震化計画が提案されているか
		②地域防災拠点としての機能確保や耐震性の向上等が図られているか
		③児童・生徒の学習環境（快適性・利便性）の向上や外観のデザインに貢献するような耐震化提案となっているか
	2) 施工計画	①複数校を対象とした施工を考慮して提案されているか
②施工期間中の児童・生徒の安全管理対策、学校教育への影響の軽減方策に有効性があるか		
3 維持管理計画	複数校を対象とした維持管理を考慮して提案されているか	
	維持管理コスト削減のための工夫に有効性があるか	

#### (1) 事業計画（表 9 の 1）

対象となる複数の施設それぞれの工事完了に伴い、サービス購入料の支払いが個別に開始されるため、入札参加者が作成した資金調達計画や事業収支計画が、適切に考慮されているかを評価することが必要です。なお、国庫補助金についても、工事実施年度に補助されるため、施設整備が複数年度にまたがる場合は注意が必要です(1.3 (P9) 参照)。

#### <留意点>

地元企業を中心とした入札参加グループでの提案、地元の人材や資機材の活用に対する具体的な提案等、地元経済への貢献に配慮された提案を高く評価することも考えられます。

## (2) 施設整備計画（耐震設計）（表 9 の 2 1）

「①児童・生徒の安全を十分に確保する耐震化計画」については、例えば余裕を持った Is 値の確保や、窓ガラスの強化、照明器具の固定等の非構造部材への配慮等、被災時の安全性確保に寄与する効果的な耐震化計画の提案等を高く評価することが考えられます。

「②地域防災拠点としての機能確保や耐震性の向上」については、公立小中学校は、震災時に応急避難場所としての機能も有するため、地域防災拠点としての機能(体育館の高機能化・備蓄倉庫機能等)を有する施設計画の提案等を高く評価することが考えられます。

「③児童・生徒の学習環境の向上や外観のデザインに貢献するような耐震化提案」については、例えば、採光や外観等に配慮したブレースの設置形態とする等、児童・生徒の学習環境（快適性・利便性等）や学校デザインを向上させる提案等を高く評価することが考えられます。

## (3) 施設整備計画（施工計画）（表 9 の 2 2）

「①複数校を対象とした施工性の考慮」については、複数校を対象とした施工体制が確保されており、例えば、人員・機材等の配置や施工スケジュール等の点において、効率性・実効性の高さが認められる場合等に高く評価することが考えられます。

「②施工期間中の児童・生徒の安全管理対策、学校教育への影響の軽減方策」については、できる限り児童・生徒の在校時間・時期を避けた施工計画とすることや、児童・生徒の安全管理対策、騒音等の学校教育への影響の軽減方策に有効性のある提案等を高く評価することが考えられます。

## (4) 維持管理計画（表 9 の 3）

複数校を対象とした維持管理体制が確保されており、効率性・実効性の高さが認められる場合等に高く評価することが考えられます。

### <留意点>

入札参加者が、請負と民間事業者自らが事業実施主体となることの違いや、単年度契約と長期契約の違い等、従来の事業と P F I 方式の違いを理解し、想定されるリスク対応方策を準備しているか等、提案内容の確実性を評価することが重要です。

以上のほか、事業に施設の改修・改築が含まれる場合、落札者決定基準書に記載する審査項目として、表 9 に示した審査項目例に加えて以下のような項目が想定されます。



表 10 改修・改築を含む事業への審査追加項目例

審査項目	評価の視点
施設設計	的確な施設配置、動線計画が提案されているか
	利用しやすい諸室配置になっているか
	変化に対応し得る弾力的な施設計画が提案されているか
	ユニバーサルデザインやバリアフリー対策に有効性があるか
	防犯性や防災性を高める有効な方策が提案されているか
	更新・メンテナンスを含む管理のしやすさ、省エネ・省資源等に配慮した設備計画及びコスト削減策が提案されているか
	周辺の景観や街並み形成に貢献するような提案となっているか
維持管理	施設・設備の長寿命化を図るための維持管理計画上の工夫は提案されているか
	公共が負担する光熱水費や大規模修繕費を含むライフサイクルコストを削減する提案に実効性が認められるか

## 5.4. 様式集

入札参加者が入札時に作成する提案書の作成要領や、提案を求める各事項の提出様式を取りまとめたものを様式集と呼びます。様式集は、落札者決定基準書に定める審査項目との整合について十分に確認する必要があります。

提出が必要となる様式の例は表 11 のとおりです。

※様式集（例）については、本マニュアルの付録資料 6 を参照してください。

表 11 提出様式例

区分		提出様式	
説明会等に関する様式		入札説明会参加申込書	
		視察参加申込書	
質問書に関する様式		入札説明書等に関する質問書	
資格審査に関する様式		参加表明書	
		入札参加グループ構成企業一覧表	
		委任状（構成員）	
		委任状（入札参加企業・代表企業）	
		参加資格申請書	
		実績確認資料（設計企業）	
		実績確認資料（建設企業）	
		実績確認資料（維持管理企業）	
事業提案書等の様式	事業計画提案書	実施体制説明書	
		資金調達計画書	
		事業収支計画説明書	
		事業の安定性に関する提案書	
		リスク管理方針	
		その他説明書	
	施設整備計画提案書	耐震設計説明書	
		施工計画説明書	
		工程計画書	
		工事費内訳書	
		施設整備計画図面	
	維持管理計画提案書	維持管理計画説明書	
		維持管理費内訳書	
	入札書に関する様式		入札価格書

### <留意点>

様式の指定に当たっては、入札参加者の提案書作成の費用や労力についても配慮し、提案を求める内容や量（提案書の枚数）等は、適切な審査を行うために必要最小限にするようにします。

## 第6章 協定等の締結等（ステップ5）の手順とポイント

本章では、PFI事業実施プロセス（P4）におけるステップ5「協定等の締結等」における、基本協定書案及びPFI事業契約書案の記載内容等について解説します。

### 6.1. 協定等の締結等の流れ

#### 6.1.1. PFI事業契約締結までの流れ

本マニュアル1.2.5.でも記載したように、PFI事業では、落札者が当該事業の実施のみを目的とするSPCを設立して、事業を実施することが一般的です（SPCの設立は必須ではありませんが、ここではSPCが設立されるものとして記載します。SPCの設立に関しては、6.1.2（P41）を参照してください）。

PFI事業の事業範囲は多岐に渡るため、入札の段階では、通常、複数の企業が入札参加グループを構成して入札に参加します。この段階ではまだSPCは設立されておらず、審査委員会では、入札参加グループを選定することになります。SPCは、落札者である入札参加グループが決定された後に、当該入札参加グループにより設立され、当該SPCが公立学校の設置者との間で事業契約を締結します。PFI事業者とは、そのSPCのことをいいます。

まず、公立学校の設置者は、落札者を決定した後、当該落札者との間で、基本協定（PFI事業契約の締結に向けた取り決め等を定める文書）を締結します。（図3の2.）

SPCを設立するためには、通常、定款作成、出資金の払い込み、登記申請等の手続きに1～2ヶ月の期間を要します。（図3の3.）

その間、公立学校の設置者は、落札者との間で、契約内容や提案内容の確認を行い、両者が合意に達した段階で、当該SPCとの間で、PFI事業契約の仮契約を締結します。（図3の4.）

その仮契約は、議会の議決を経て本契約として効力を生じます。（図3の5.）

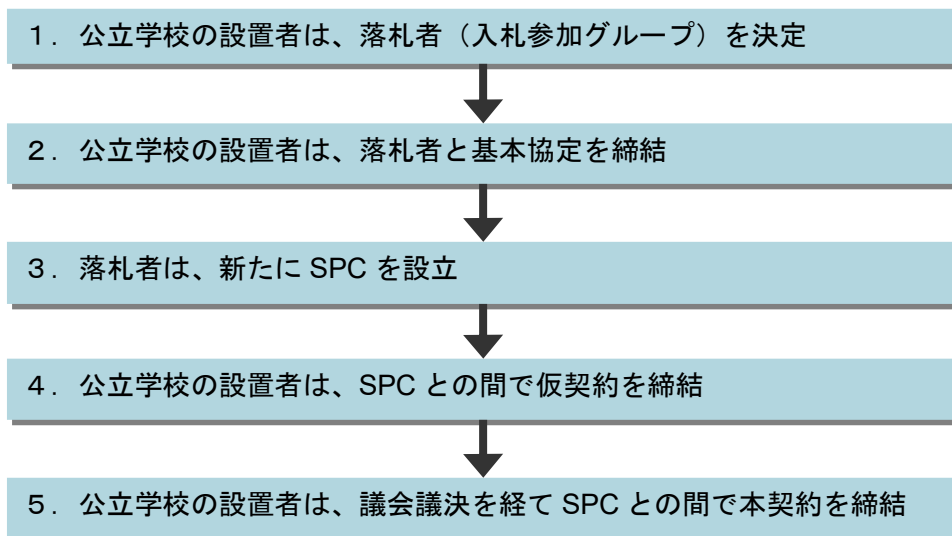


図 3 落札者の決定から P F I 事業契約締結までの流れ

### 6.1.2. SPCの設立意義

SPCを設立することについては、二つの意義があります。

一つは公共側にとってのメリットです。SPCは当該事業を実施することを唯一の目的として設立される会社なので、他の事業は実施しません。したがって、他の事業を実施することによる経営破綻等のリスクを回避することにより、安定的・継続的に当該事業を実施することが期待できます。

もう一つは、SPCに事業費の貸付を行う金融機関にとってのメリットです。金融機関は、SPCより融資資金の返済や利息の支払いが確実に行われるよう、事業を詳細にモニタリングする必要があります。SPCが当該事業を実施することに専念することにより、金融機関はよりモニタリングがしやすくなります。また、SPCの経営が悪化した場合においても、その業務範囲が限定されていれば、効果的な改善策を打ち出すことができます。

SPCを設立することについては、このように、公共側と金融機関の双方にメリットがあり、一般的にSPCが設立されます。ただし、比較的事業規模が小さく、維持管理業務等が非常に少なくなるような耐震化PFI事業においては、SPCを維持するための費用と手間に係る負担が相対的に大きくなるため、コンサルタント等の助言を得ながら実態に応じて決定します。なお、公立学校の設置者が、事業発注者として落札者に対し、SPCの設立を義務付ける場合は、その旨を実施方針及び入札説明書に記載します(2.2.2. 8) (P17) 参照)。

## 6.2. 基本協定の作成・締結

基本協定は、落札者決定直後に、公立学校の設置者と、落札者の間で、P F I 事業契約締結に向けた基本的な取り決めを定める文書です。基本協定書の一般的な構成は表 12 のとおりです。

基本協定の構成や規定内容は、基本的に多くの事業において共通化されています。  
※基本協定書（例）については、本マニュアルの付録資料 7 を参照してください。

表 12 基本協定書の一般的な構成

第 1 条 目的
第 2 条 当事者の義務
第 3 条 事業予定者の設立
第 4 条 株式の譲渡
第 5 条 業務の委託、請負
第 6 条 特定事業仮契約の締結
第 7 条 準備行為
第 8 条 事業契約不調の場合の処理

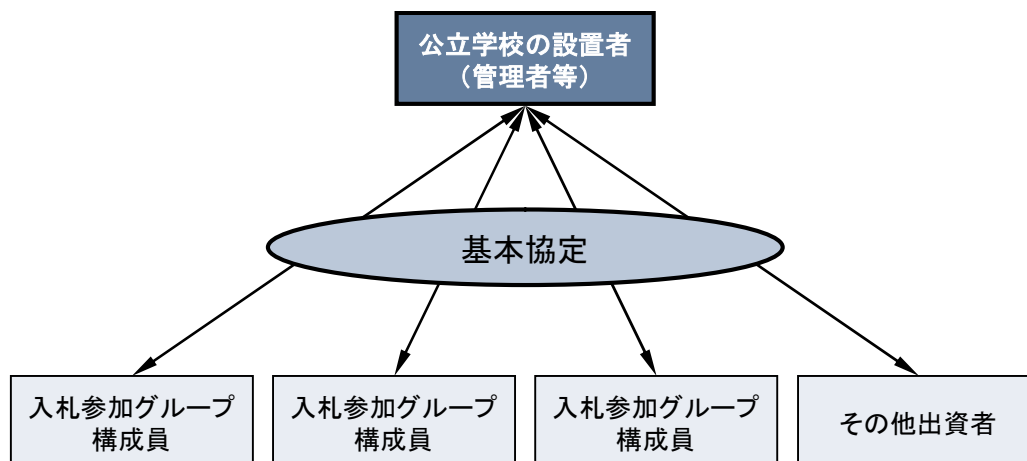


図 4 基本協定の契約関係

## 6.3. PFI事業契約の作成・締結

### 6.3.1. PFI事業契約の構成

PFI事業契約は、公立学校の設置者と、SPCの間で、特定事業の実施にかかる権利と義務について定める文書です。PFI事業契約の一般的な構成は、表13のとおりです。

※PFI事業契約書案（例）については、本マニュアルの付録資料8を参照してください。記載内容については、個別の事業の実情に応じて、コンサルタント等の助言を受けて、決定します。なお、解説中に記載する条文番号は、付録資料8の条文番号と統一しています。

表13 PFI事業契約書の一般的な構成（目次例）

章	節
第1章 用語の定義	—
第2章 総則	—
第3章 設計	—
第4章 工事	第1節 総則 第2節 検査・確認 第3節 工期の変更 第4節 損害の発生 第5節 引渡し
第5章 維持管理	第1節 総則 第2節 モニタリング
第6章 サービス購入料の支払	—
第7章 契約の終了	—
第8章 雑則	—

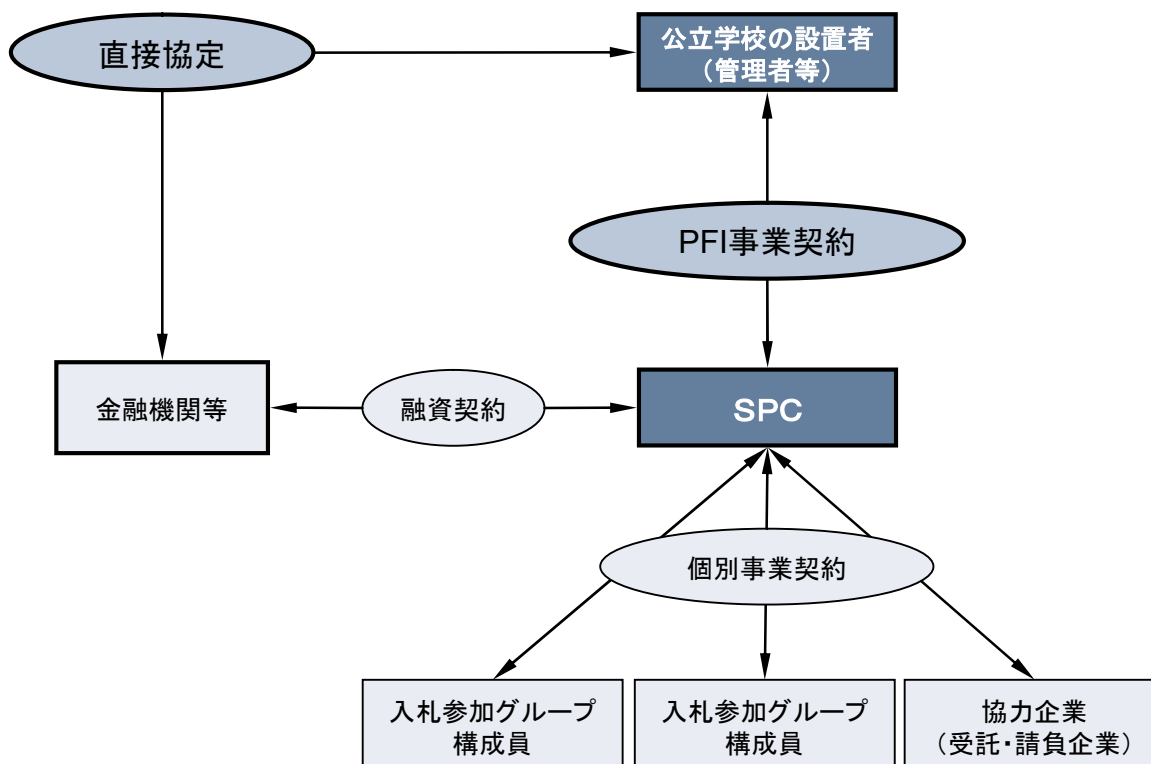


図 5 P F I 事業契約の契約関係

### 6.3.2. PFI事業契約の基本構成とポイント

以下では、P F I 事業契約の記載事項及び留意点について説明します。

#### (1) 第 1 章 用語の定義

本章では、「入札書類」、「サービス購入料」、「対象施設」等、基本的な用語の名称とその内容を定義します。

#### (2) 第 2 章 総則

本章では、目的及び解釈（第 2 条）、公共性及び民間事業の趣旨の尊重（第 3 条）、事業日程（第 4 条）、事業の場所（第 5 条）、事業の概要（第 6 条）等について規定します。記載項目及び表現はほぼ定型的です。

#### (3) 第 3 章 設計

本章では、設計に関する手続き等について、本件工事にかかる設計（第 10 条）、第三者による実施（第 11 条）、基本設計（第 12 条）、実施設計（第 13 条）、設計の変更（第

14条)、対象施設の瑕疵等(第15条)等を規定します。

**<留意点>**

- 既存施設の隠れた瑕疵について、リスク分担の考え方を十分整理し、疑義が生じないように規定することが必要です(2.2.3. (P18)参照)。

**(4) 第4章 工事**

本章は、PFI事業契約書案の主要部分を占める箇所となります。基本的には、工事の実施(着工から引き渡しまで)に係る手続きや、役割分担、リスクと責任の分担、その他工事の実施条件等について定めます。基本的な構成は、以下のとおりです。

**表 14 「工事」に関する規定(例)**

節	条
第1節 総則	第16条 (本件工事の実施)
	第17条 (第三者による実施)
	第18条 (事業者の責任)
	第19条 (施工計画書等)
	第20条 (工事監理者)
	第21条 (本件土地等の管理)
	第22条 (事前調査)
	第23条 (本件工事に伴う近隣対策)
	第24条 (本件工事期間中の保険)
	第25条 (契約保証金)
第2節 検査・確認	第26条 (工事施工に関する報告)
	第27条 (中間確認及び建設現場立会い等)
	第28条 (事業者による完工検査)
	第29条 (完成確認報告)
	第30条 (市による完工確認)
	第31条 (完成確認)
第3節 工期の変更	第32条 (工事の一時停止)
	第33条 (工期の変更)
	第34条 (工期変更の場合の費用負担)
第4節 損害の発生	第35条 (第三者に対する損害)
	第36条 (本件施設への損害)



第5節 引渡し	第37条 (供用の開始) 第38条 (供用開始の遅延) 第39条 (瑕疵修補責任)
---------	---

## (5) 第5章 維持管理

本章では、維持管理に関する総則（第1節）及びモニタリング（第2節）について規定します。前者については、基本的事項（第40条）、維持管理体制の整備（第41条）、維持管理体制の確認（第42条）、消耗品の分担（第43条）、第三者による実施（第44条）、年間維持管理業務計画書等の提出（第45条）等について定めます。また、後者については、業務報告書（第50条）、モニタリングの実施（第51条）、損害の発生（第52条）等について定めます。

## (6) 第6章 サービス購入料の支払

本章では、サービス購入料の支払（第53条）、サービス購入料の改定（第54条）、サービス購入料の減額（第55条）について記載します。

長期契約であるPFI事業は、維持管理費についてサービス購入料に物価の上昇や下降を適宜反映させるため、一定の物価指標に基づいてサービス購入料の支払額を変更する手続きをPFI事業契約書に定めるのが一般的です。最近では、建設資材等の高騰を背景として、施設整備費（建設費）についても、物価変動を反映させてサービス購入料の見直しを行う規定を定める事例も出てきています。

また、モニタリングの結果、PFI事業者が提供するサービスが要求水準書等で規定した水準に達していない場合には、減額ポイントを付与し、そのポイントに応じてサービス購入料を減額することが一般的であり、この場合、これらの手続きをPFI事業契約書に定めます。ただし、サービス購入料の減額は、PFI事業者の手抜き等を回避するための方策としては有効ですが、事業の継続的かつ安定的な実施に対しては、効果的とは言えません。PFIでは、公共と民間が一体となって、事業を円滑に進める姿勢が大前提であり、パートナーシップの精神が重要です。

## (7) 第7章 契約の終了

本章では、契約の終了事由（契約期間の満期及び解除）や諸手続きに関する規定を定めます。具体的には、契約期間（第56条）、市の事由による解除（第57条）、事業者の債務不履行等による解除（第58条）、市の債務不履行による解除等（第59条）、法令の変更及び不可抗力（第60条）、損害賠償（第63条）等について定めます。

## (8) 第8章 雑則

本章では、その他必要な事項について定めます。具体的には、公租公課の負担（第66条）、協議義務（第67条）、金融機関等との協議（第68条）、財務書類の提出（第69条）、秘密保持（第70条）、著作権等（第71条）、著作権の侵害防止（第72条）、工業所有権（第73条）、株式等の発行制限（第74条）、権利等の譲渡制限（第75条）、事業者の兼業禁止（第76条）、遅延利息（第77条）、管轄裁判所（第78条）、疑義に関する協議（第79条）等について定めます。

P F I 事業契約書案例の第68条（金融機関等との協議）は、金融機関との直接協定（Direct Agreement）の締結を想定した規定です。多くのP F I 事業において、公立学校の設置者は、P F I 事業者に対して融資を行う金融機関との間で、各種担保設定や相互連絡等に関する取り決めを行う直接協定を締結します。これにより、P F I 事業者が、P F I 事業契約の履行が不能な状態になった場合、直接協定の定めに従い、金融機関が事業再建のための介入（ステップ・イン）を行うことが可能となります。

### ＜留意点＞

耐震化P F I 事業では、既存施設の隠れた瑕疵が明確になった場合、公立学校の設置者がP F I 事業者を支払うサービス購入料を増額しなければならないことが想定されます。これにより、債務負担行為の限度額を超えた負担が必要になった場合、当該公立学校の設置者は債務負担行為を再設定しなければならなくなることも考えられます。このような事態に備えて、公立学校施設の設置者が追加費用を負担する場合に債務負担行為を再設定することを、P F I 事業契約書案に明記しておくことが有効と考えられます。

また、複数の建物が対象となる耐震化P F I 事業においては、事業契約後に国庫補助申請を行うことになり、当初想定していた国庫補助額より多く、または少なく交付されることも考えられます。その際の対応について、検討しておく必要があります（1.3（P9）参照）。必要に応じ、債務負担行為の再設定等について、P F I 事業契約書案に明記しておくことも有効と考えられます。

## (9) 別紙

P F I 事業契約書案に定めた事項のうち、より詳細に規定されるべき事項がある場合、当該事項の内容を記載した別紙を添付します。具体的には、日程表、本件土地、基本設計図書、実施設計図書、着工前の提出図書、工事期間中の提出図書、竣工時の提出図書、事業者等が付保する保険、不可抗力による損害及び追加的な費用の負担割合、保証書の

様式、業務報告書の構成及び内容、サービス購入料の支払いについて、モニタリングと減額について、法令変更による追加的な費用の負担割合、協議会設置要綱の概要等について定めます。

別紙への記載内容については、個別の事業の実情に応じて、コンサルタント等の助言を受けて、決定します。

参 考 资 料

## 【参考資料 PFIに関するQ&A】

### Q1:PFI導入によりどのような効果が期待できますか？

- A1. 公立学校の耐震化をPFI方式により実施すると、財政支出の平準化が図られるとともに、財政支出の縮減が期待できます。また、複数の建物の耐震化工事をあわせて実施するため、限られた財源のなかで早期の耐震化が可能となります。

### Q2:PFI導入により地方公共団体の職員の負担は軽減されますか？

- A2. 従来の発注・契約形態では、地方公共団体の職員は、設計、建設、維持管理のそれぞれの段階で発注・契約業務を実施する必要があります。また、建物毎に発注する場合、職員の負担は対象棟数が多いほど増大します。

PFI方式では、PFI事業実施のために必要な事務手続き等が発生する一方、設計、建設及び長期間の維持管理業務等が一つの契約に基づいて実施されることから、これらの負担が軽減することが期待できます。特に、耐震化PFI事業では、複数の建物を一括して対象とすることを想定しているため、複数の建物の契約・発注業務が1度で済むこととなります。

なお、1つのPFI事業にバンドリング化（束ねる）する建物が少ない場合、残りの耐震化を要する建物等について、従来の発注・契約業務にも対応しなければならなくなる等、かえって職員の負担が増加してしまうおそれがあるため、PFIを導入する棟数を多くすることが望ましいと言えます。

### Q3:地方公共団体の担当者はどのような点で苦労しますか？

- A3. PFI事業の推進にあたっては、コンサルタント等を活用することが有効ですが、住民や議会に対する説明責任はあくまでも地方公共団体が果たす必要があります。特に、はじめてPFIを導入する地方公共団体では、VFMやPIRRなどアルファベットの専門用語について、担当者が議会から説明を求められることも少なくありません。担当者は馴染みの無い専門用語や考え方について、納得がいくまでコンサルタント等と議論を深めておくことが大切です。なお、用語については、「導入可能性検討マニュアル」参考資料9 用語集（P51）も参照してください。

#### Q4:公立学校施設のPFI実施事例はありますか？

---

A4. 平成20年4月1日現在、34事業の実施方針が公表されています。なお、複数の建物をバンドリング化（束ね）し、耐震補強工事もあわせて実施したものとして、三重県四日市市の例があります。

実施事例の一覧は、「PFI導入可能性の検討マニュアル」参考資料6（P42）を参照してください。

○公立学校の耐震化推進を図るためのPFI事業の導入に関する調査研究に係る有識者会議

(平成20年度)

石崎 光一 清水建設 投資開発本部 PFI推進部 副部長  
植田 和男 日本PFI協会 理事長  
大森 正夫 四日市市 教育委員会事務局 教育施設課 副参事兼課長補佐  
中埜 良昭 東京大学 生産技術研究所 教授  
増子 友介 梓設計 設計室 構造部 参与 チーフエンジニア  
渡辺 裕一 西村あさひ法律事務所 弁護士

○オブザーバー

岡 誠一 文部科学省大臣官房文教施設企画部 技術参事官  
町田 裕彦 内閣府民間資金等活用事業推進室 参事官

○事務局

株式会社 三菱総合研究所  
大熊 修司 地域経営研究本部 PPPコンサルティンググループ 主席研究員  
佐々木 仁 同グループ 主任研究員  
福田 泰三 同グループ 研究員  
岩下 将務 同グループ 研究員

○文部科学省担当

笠原 隆 文部科学省大臣官房文教施設企画部施設企画課 企画調整官  
笠井 賢 文部科学省大臣官房文教施設企画部施設助成課 課長補佐  
服部 樹理 同課 庶務係長  
志賀 由浩 同課 技術係長  
保坂 孝 同課 法規係長  
河野 倫子 同課 法規係  
山崎 雅男 文部科学省大臣官房文教施設企画部計画課 整備計画室長  
小谷 善行 同室 整備推進係長

本マニュアルに関する問合せ先

株式会社 三菱総合研究所 地域経営研究本部 PPPコンサルティンググループ  
担当 電話：03-3277-4502 FAX：03-3277-3463

文部科学省

文教施設企画部 施設助成課 法規係

電話：03-6734-2000 FAX：03-6734-3743 E-mail：sisetujo@mext.go.jp