

# 「官庁施設の PFI 事業手続き標準(第1版)」について

国土交通省大臣官房官庁営繕部営繕計画課特別整備企画室

まさちか けいすけ  
係長 政近 圭介

## 1 はじめに

大臣官房官庁営繕部では、このたび「官庁施設の PFI 事業手続き標準(第1版)」(以下、「PFI 手続き標準」)をとりまとめ、公表いたしました。

現在、わが国においては、すでに100件を超える PFI 事業が実施されています。しかしながら、現時点では、発注者、民間事業者ともに試行錯誤を重ねている段階といえます。このため、PFI 導入の効果を最大化するためには、各種の手続きに係る標準的手法を整理することによって効率化を図ることがきわめて有益であると考え、PFI 手続き標準を作成することとしました。

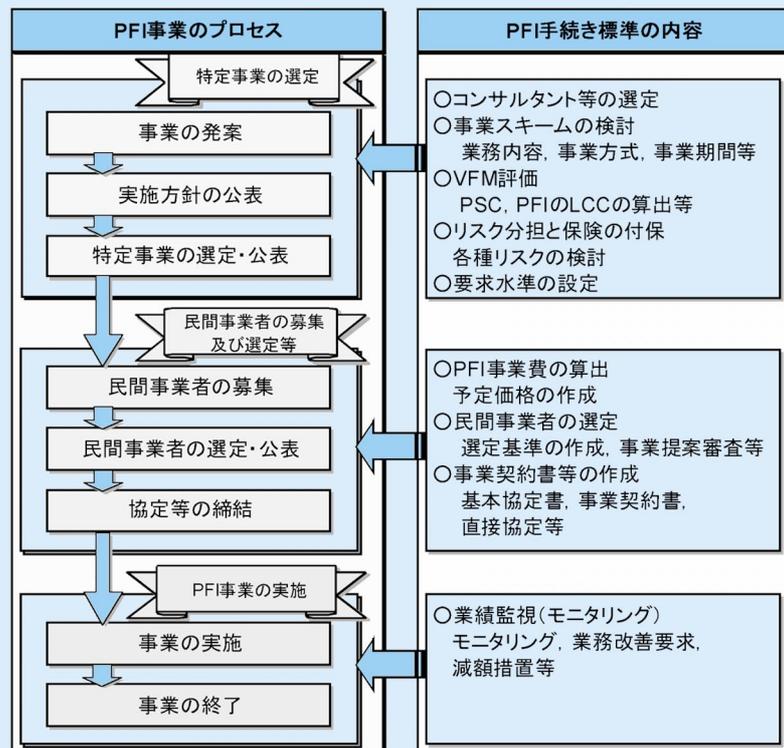
今回公表した第1版は、中央合同庁舎第7号館整備等事業の経験を踏まえ、PFI 事業の実施に必要な手続き、検討すべき事項、留意事項などを発注者用の実務的な手引きとしてとりまとめたものです。今後の国・地方公共団体等が実施する建築物の整備等に関

する PFI 事業において、PFI 手続き標準が広く参照されることを期待しています。

## 2 PFI 手続き標準の概要

PFI 手続き標準は、PFI 事業の実施プロセスにおおむね沿った構成としています(図 1 参照)。ただし、民間収益施設については、PFI 事

図 1 PFI 事業のプロセスと PFI 手続き標準の対応関係



業の付帯事業であり性質が異なるため、最終編と  
しています。以下に、PFI 手続き標準の概要を紹  
介します。

### 3 コンサルタント等の選定

PFI 事業の実施にあたっては、財務、法務、技  
術などの専門知識が必要となるため、民間のコン  
サルタントにアドバイザリー業務を委託すること  
となります。アドバイザリー業務は、導入可能性  
調査から、実施方針の作成支援、VFM( Value for  
Money ) 評価支援、民間事業者の選定支援、契  
約交渉支援、直接協定支援、事業のモニタリング  
支援等さまざまな局面があるとともに、財務、法  
務、技術などの複数の分野があるため、適切な発  
注ロットを設定することが重要となります。また、  
PFI 事業の入札に係る公平性を担保するため  
には、受託したコンサルタントに対して PFI 事  
業への参画を制限するとともに、厳格な守秘義務  
を課す必要があります。

### 4 実施方針の公表（事業スキーム の検討）

実施方針は、PFI 法第 5 条に定める特定事業の  
実施に関する方針であり、ある事業を PFI 事業  
として実施する考えがあることを最初に公表する  
内容となります。そのため、実施方針において公  
表する PFI の事業スキームが、その後の事業実  
施において与える影響は大きく、慎重に内容の検  
討を行う必要があります。なお、実施方針で公表  
する事業スキームは、以降の民間事業者の意見等  
に伴い、変更が生じる可能性があることにも留意  
する必要があります。

### 5 特定事業の選定（VFM 評価）

PFI 法第 6 条に規定される特定事業の選定は、  
公表した実施方針に対する意見を踏まえた事業ス  
キームに基づき、PFI による事業費の試算を行  
い、従来型の手法で実施する場合と比較して

VFM を評価し、その結果により PFI 手法で実施  
するか否かを決定するものです。したがって、PFI  
事業を実施する上で、VFM 評価は非常に重要な  
プロセスとなります。

VFM 評価の方法については、内閣府の VFM  
に関するガイドラインに規定されていますが、  
PFI 事業特有の手続き、特有の算定手法であり、  
PFI 手法が導入されて間もないこともあるため、  
具体・詳細な算定手法について確立されているわ  
けではなく、留意すべき点も多くあります。

そこで、PFI 手続き標準では、前提条件の設  
定、PSC ( Public Sector Comparator : 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  
負担の見込額の現在価値 ) および PFI 事業の LCC  
( ライフサイクルコスト ) の算出、リスクの定量  
化など、VFM 評価を行う際に検討すべき事項、  
留意点を記載しています。

### 6 リスク分担と保険の付保

PFI 事業の大きな特徴として、官民の適切なり  
スク分担により VFM の最大化を図ることが挙げ  
られます。

リスクに関する検討結果は、実施方針でリスク  
分担表などの形で示され、VFM 評価でリスクの  
定量化を行い、最終的には事業契約書に反映され  
ることとなります。

PFI 事業では、複数の業務を一括して長期間の  
契約を締結するため、リスクの要素も複雑になり  
ます。また、現状ではリスクに関するデータの蓄  
積が十分でなく、その検討方法も十分には確立さ  
れていません。したがって、制度関連リスク、社  
会リスク、経済リスク、債務不履行リスク、不可  
抗力リスクといった各種リスクについて、事業ご  
とに慎重に検討を行う必要があります。

### 7 要求水準の設定

PFI 事業では、発注者として求める施設整備、  
維持管理、運営サービスの水準を「要求水準書」

として規定することとなります。要求水準書は、民間のノウハウをより多く取り入れられるよう性能で規定することが求められます。

要求水準書は、入札に際して、国にとっては予定価格算出の、民間事業者にとっては入札価格算出の基礎資料であるとともに、事業実施時には、事業内容の適否を判断する基準となる重要な図書であり、求めるサービスを的確かつ明確に示す必要があります。また、要求水準書は、民間事業者にとっては事業参画の意向決定の判断材料の一つとなることを考慮し、実施方針公表時や特定事業選定時など早い段階でその案を公表し、民間事業者の意見を求め、お互いに理解を深めておくことが重要です。

PFI 手続き標準では、7号館 PFI 事業の要求水準書の構成に準じて、要求水準書を全体概要、施設整備編、維持管理編、運営編に分類し、要求水準書の構成方法、記載事項、留意事項等について記載しています。

## 8 PFI 事業費の算定

PFI 事業費（PFI 事業として実施する場合の支払総額）の算定は、予算要求、事業スキームの検討時の VFM 試算、特定事業選定にあたっての VFM 評価、予定価格の算定など、さまざまな段階で必要となります。また、PFI 事業においては、対価の支払方法や金利や物価の変動に応じた対価の改定方法についても定めておく必要があります。

PFI 手続き標準では、施設費、割賦手数料、維持管理・運営費、その他費用（特別目的会社の運営費、税金、税引き後利益など）といったサービス対価の算出の考え方や、金利の確定や対価の改定の考え方、予定価格の設定方法などについて記載しています。

## 9 民間事業者選定

PFI 事業は、性能発注、複数業務の長期一括発

注という特徴を有しており、民間事業者の選定方法についても工夫が求められます。PFI 事業の入札方式にはさまざまな方式が考えられますが、PFI 手続き標準では、会計法令に基づき、しかも民間事業者の創意工夫を評価できる選定方式として、総合評価落札方式による一般競争入札について記載しています。

この方式の場合、一定の競争参加資格を有する者は誰でも競争に参加することができ、競争参加者の提出した事業提案を審査して評価値（得点）を決定し、入札価格と評価値を総合評価して落札者を決定することとなります。

事業提案審査にあたっては、専門分野における評価の公平性の確保および透明性の確保の観点から有識者等から構成される委員会を設置することが望まれます。したがって、有識者等委員会と発注者の役割を明確にしておくことが重要となります。また、透明性の向上という観点からは、詳細な得点内訳の公表や、委員会の議事録の公表など、民間事業者の選定プロセスをできるだけ詳細に公表することが重要となります。

## 10 契約関係項目

PFI 事業の特徴の一つとして「契約主義」が挙げられています。PFI 事業は、多岐にわたる業務を長期間実施する事業であり、事業期間中にさまざまな事態の発生が想定されることから、事業契約において規定すべき内容もきわめて多くなります。また、民間事業者のノウハウの積極的な活用の観点から、提案の評価に際し積極的に評価された民間事業者の提案等を加味し、契約内容にも反映する必要があります。

また、PFI 事業に関連する契約も多岐にわたり、発注者が締結する契約には、事業契約の他、落札者との基本協定書、国有財産の有償貸付契約、融資団と締結する直接協定などがあります。また、特別目的会社の設立を求める場合は、出資者誓約書、株主間契約書等についても検討する必要があります。

# 11

## 業績監視等

PFI 事業では、発注者は従来の「監督」という立場ではなく、選定事業者の提供するサービスを「監視（モニタリング）」する立場になります。業績監視の結果債務不履行が確認された場合は、業務改善要求を行い、場合によっては対価の減額措置を行うこととなります。

ここで重要なことは、業績監視の目的は、減額措置による支出の縮減ではなく、事業期間を通じたサービス水準の維持やサービス提供の円滑化にあるということです。したがって、事業者が適切なサービス水準を維持することに経済的インセンティブを働かせるとともに、過剰な減額基準により事業リスクを増大させないような業績監視の仕組みを構築する必要があります。

# 12

## 民間収益施設

PFI 手法による官庁施設の整備等に際して、余剰容積が存在する場合には、民間収益施設を設置することが考えられます。民間収益施設の設置は PFI 事業の付帯事業として位置付けられ、選定事業者は自らの責任において賃貸オフィスや商業施

設などの施設を整備・維持管理・運営することとなります。民間収益施設の設置にあたっては、PFI 事業とのリスク分離、国有財産の貸付け、地代、国有資産等所在市町村交付金などについて検討する必要があります。

7号館 PFI 事業の場合は、当該地区の容積率を緩和（現在の500%から約950%とする予定）することにより、民間収益施設の設置が可能な事業スキームとしました。現時点での7号館の整備イメージは図 2のとおりですが、官民棟と中央の広場に民間収益施設が設置される予定となっています。

# 13

## おわりに

今回公表した PFI 手続き標準は、今後、みなさまからのご意見や他の事業でのノウハウの蓄積を踏まえ、適宜改訂していく予定です。

PFI 手続き標準に関するご意見・ご質問は、電子メール（eizen@mlit.go.jp）の他、全国の地方整備局の公共建築に関する相談窓口でも受け付けております。なお、PFI 手続き標準は、国土交通省のホームページから全文をダウンロードすることができます（<http://www.mlit.go.jp/gobuild/pfi/pfi.htm>）。

図 2 中央合同庁舎第7号館の整備イメージ

