江別市PPP／PFI手法導入優先的検討指針

江 別 市

令和8年3月

－ 目 次 －

第1章 総則 …… 1
1 目的
2 用語の定義
3 公共施設等
4 対象とするPPP／PFI手法
第2章 優先的検討の実施時期及び対象となる事業 …… 3
1 検討開始時期
2 対象となる事業の基準
3 対象外となる事業等
4 その他
第3章 優先的検討の流れ及びPPP／PFI手法の選択 …… 5
1 優先的検討の流れ
2 適切なPPP／PFI手法の選択
第4章 簡易な検討 …… 8
1 費用総額の比較による評価（定量的評価）
2 その他の方法による評価（定性的評価）
3 簡易な検討によるPPP／PFI手法の採用
第5章 詳細な検討 ……10
第6章 検討結果の公表 ……11
1 公表内容
2 公表方法
3 公表時期
第7章 その他 ……11
1 江別市PPP／PFI導入検討委員会
2 PPP／PFI手法の採用決定
3 その他
別 紙 PPP／PFI手法導入検討シート
別 記 江別市PPP／PFI導入検討委員会設置要綱
資料編 ……16

第1章　総則

1　目的

新たな事業機会の創出や民間投資の喚起を図り、効率的かつ効果的に公共施設等を整備するとともに、市民に対する低廉かつ良好なサービスの提供を確保し、地域経済の健全な発展に寄与することを目的として、PPP／PFI手法の適切な導入を進めるための優先的検討指針を定める。

2　用語の定義

本指針における用語の定義は、下表に掲げるとおりとする。

用語	定義
PPP	・Public Private Partnership の略。 ・公共施設等の建設、維持管理、運営等を行政と民間が連携して行うことにより、民間の創意工夫等を活用し、財政資金の効率的使用や行政の効率化等を図るもの。
PFI	・Private Finance Initiative の略。 ・PPPの代表的な手法の一つであり、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、以下「PFI法」という。）に基づき、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。
公共施設等※1	・PFI法第2条第1項に規定する公共施設等。
公共施設整備事業	・PFI法第2条第2項に規定する公共施設等の整備等に関する事業。
整備等	・建設、改修、維持管理若しくは運営又はこれらに関する企画をいい、市民等に対するサービスの提供を含む。
利用料金	・PFI法第2条第6項に規定する利用料金。
運営等	・PFI法第2条第6項に規定する運営等。
公共施設等運営権	・PFI法第2条第7項に規定する公共施設等運営権。
優先的検討	・本指針に基づき、公共施設等の整備等の方針を検討するに当たって、多様なPPP／PFI手法の導入が適切かどうかを、従来型手法（公設公営手法）に優先して検討すること。

※1　PFI法第2条第 1 項に規定する公共施設等について、次の3に示す。

3 公共施設等

本指針で用いる「公共施設等」とは、PFI法第2条第1項に規定されている下表に示す施設となる。

区分	対象
公共施設	道路、鉄道、港湾、空港、河川、公園、水道、下水道及び工業用水道等
公用施設	庁舎及び宿舎等
公益施設等	教育文化施設、スポーツ施設、集会施設、廃棄物処理施設、医療施設、社会福祉施設、更生保護施設、駐車場、地下街及び賃貸住宅等
その他の施設	情報通信施設、熱供給施設、新エネルギー施設、リサイクル施設（廃棄物処理施設を除く。）、観光施設、研究施設並びに船舶、航空機等の輸送施設及び人工衛星等
その他	以上に掲げる施設に準ずる施設として政令で定めるもの

4 対象とするPPP／PFI手法

本指針で対象とする主なPPP／PFI手法は、次に掲げるものとする。

区分	PPP／PFI手法
(1)民間事業者が公共施設等の運営等を担う手法	・公共施設等運営権方式 ・指定管理者制度 ・包括的民間委託
(2)民間事業者が公共施設等の設計、建設又は製造及び運営等を担う手法	・BTO方式（建設 Build-移転 Transfer-運営等 Operate） ・BOT方式（建設 Build-運営等 Operate-移転 Transfer） ・BOO方式（建設 Build-所有 Own-運営等 Operate） ・DBO方式（設計 Design-建設 Build-運営等 Operate） ・RO方式（改修 Rehabilitate-運営等 Operate） ・ESCO事業（Energy-Service-Company）
(3)民間事業者が公共施設等の設計及び建設又は製造を担う手法	・BT方式（建設 Build-移転 Transfer）（民間建設買取方式） ・民間建設借上方式（リース方式）及び特定建築者制度等（市街地再開発事業の特定建築者制度、特定業務代行制度及び特定事業参加者制度並びに土地区画整理事業の業務代行方式をいう。以下同じ。）

※都市公園法に基づく設置管理許可制度及び公募設置管理制度（Park-PFI）は、PFI 手法とは異なるものであり、本指針の対象外とする。

※上記の PPP／PFI 手法は例示であり、今後新たな手法が検討される可能性がある。

5 指針の適用範囲

本指針の適用範囲は、市が行う公共施設等の整備等に関する事業とし、企業会計（水道、下水道及び病院）を含むものとする。

第2章 優先的検討の実施時期及び対象となる事業

1 検討開始時期

PPP／PFI手法導入の優先的検討は、次に掲げるいずれかの時期に開始するものとする。

(1)公共施設等の整備等を行うための方針等を検討するとき(具体的には基本構想や基本計画等を策定するときをいう。)。
(2)公共施設等の維持管理・運営等の方針の見直しをするとき。
(3)公共施設等の集約化又は複合化等を検討するとき。

2 対象となる事業の基準

次の(1)及び(2)の基準に該当する公共施設整備事業を本指針に定める優先的検討の対象とする。

(1) 事業類型による基準

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

ア 建築物又はプラント※1の整備等に関する事業

イ 利用料金の徴収を行う公共施設整備事業

※上記ア及びイの例を下記に示す。また、ア及びイに該当する場合であっても、維持管理及び安全確保等の観点から、民間の創意工夫の余地が限定的と考えられる事業は除くものとする。

【建築物の例】
文教施設、医療施設、斎場、複合施設、社会福祉施設、観光施設、宿舎、庁舎等
【プラントの例】
廃棄物処理施設、浄水場、下水汚泥有効利用施設等
※1 プラント:大規模な生産設備等を有する施設をいう。
【利用料金を徴収する施設の例】
水道、下水道、市営住宅等

(2)事業規模による基準

次のいずれかの事業費規模を有する公共施設整備事業

ア 事業費の総額※1が 10 億円以上の公共施設整備事業(施設改修を含む。)

イ 単年度の事業費が 1 億円以上の公共施設等の運営等

※1「事業費の総額」の考え方(事業期間が複数年に及ぶ場合はその総額)
・設計費、本体工事費、設備・付帯工事費等の建設又は改修に要する工事費用とする。
・用地取得費用、各種事前調査費用、維持管理費等は除く。

3 対象外となる事業等

前記2にかかわらず、次に掲げる事業については、本指針に定める優先的検討の対象外とする。

(1)既にPPP／PFI手法の導入が前提とされている公共施設整備事業

(2)競争の導入による公共サービスの改革に関する法律(平成18年法律第51号)に基づく、市場化テストの導入が前提とされている公共施設整備事業

(3)民間事業者が実施することが法的に制限されている公共施設整備事業

(4)災害復旧事業等、緊急に実施する必要がある公共施設整備事業

(5)既に事業に着手している又は既に実施手法が計画等により決定している公共施設整備事業

(6)その他PPP／PFI手法を導入することにより、公共性及び公益性を確保することが難しいと認められる公共施設整備事業

4 その他

(1)本指針は、対象事業について従来型手法に先立って PPP／PFI 手法の導入検討を優先して実施するためのものであり、優先的検討対象外の事業について、民間事業者のノウハウの活用により公共サービスの質の向上、効率化等が期待される場合において、PPP／PFI 手法の活用検討を制限するものではない。

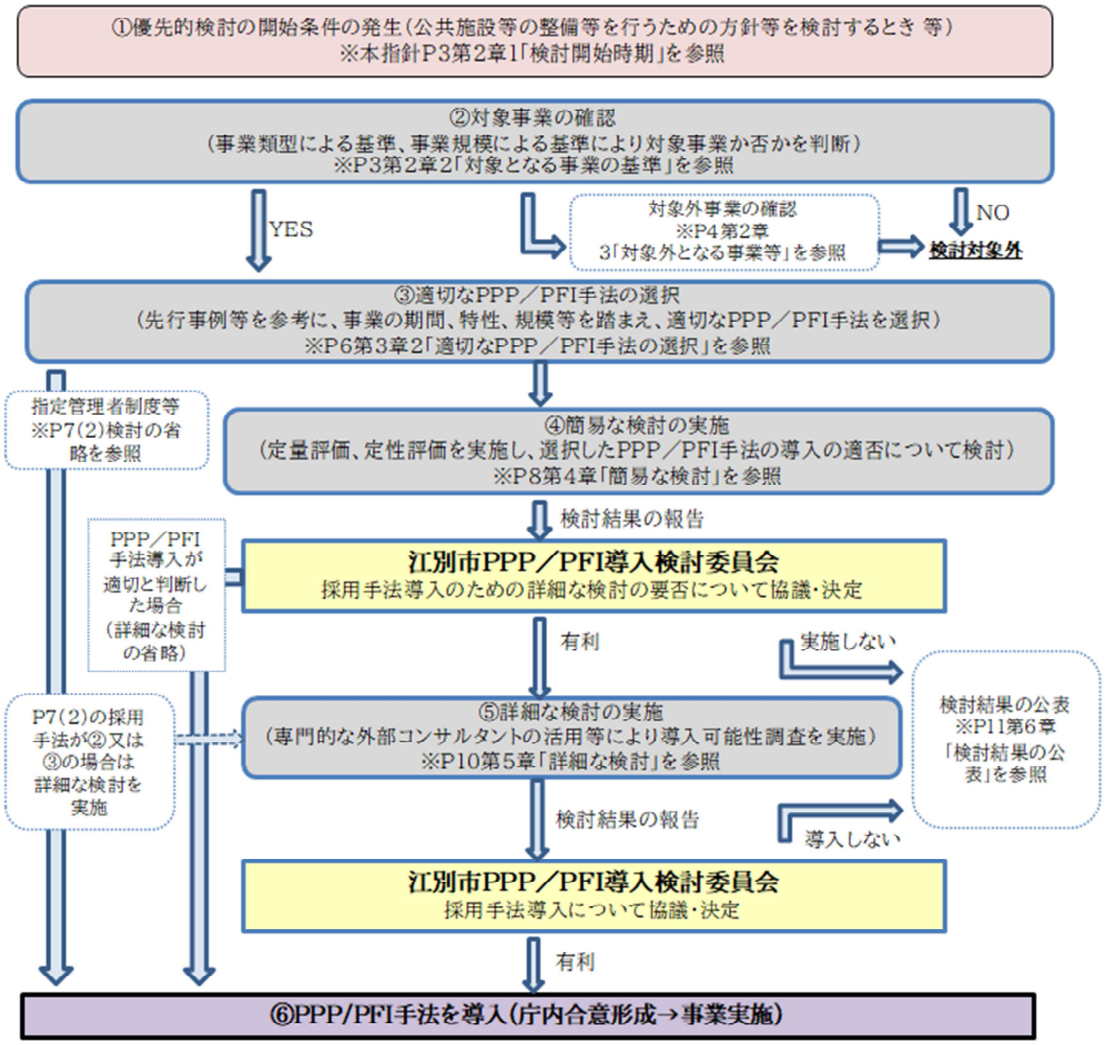
(2)事業担当部課は、本章に記載の内容を考慮しても対象事業が不明の場合又はその他 PPP／PFI 導入に関し疑義がある場合は、総務部財務室契約管財課と協議する。

第３章　優先的検討の流れ及びPPP／PFI手法の選択

1　優先的検討の流れ

PPP／PFI手法導入に関する優先的検討は、次に示すフローで実施し、簡易な検討及び詳細な検討の2段階により検討を進めることとする。

なお、簡易な検討及び詳細な検討の手続等については、第4章及び第5章に示す。



【図：優先的検討の流れ】

2 適切なPPP／PFI手法の選択

(1)採用手法の選択

優先的検討の対象となる公共施設整備事業について、第4章の簡易な検討又は第5章の詳細な検討に先立って、当該事業の期間、特性、規模等を踏まえ、当該事業の品質確保に留意しつつ、最も適切なPPP／PFI手法(以下「採用手法」という。)を選択するものとする。

この場合において、唯一の手法を選択することが困難であるときは、複数の手法を選択することもできるものとする。

＜整備等に係る事業手法の類型(コンセッション方式を除く)＞

<table>
<tr><td colspan="2" rowspan="3">例</td><td colspan="10">事業手法の類型及び名称</td></tr>
<tr><td colspan="5">PFI</td><td rowspan="2">公共資金調達型</td><td rowspan="2">民間建設借上方式</td><td colspan="2">運営･維持管理</td></tr>
<tr><td>BOO</td><td>BOT</td><td>BTO</td><td>RO</td><td>BT</td><td>指定管理者制度</td><td>包括的民間委託</td></tr>
<tr><td rowspan="4">業務範囲・所有など</td><td>設計建設</td><td colspan="5">民</td><td>民</td><td>民</td><td colspan="2">×</td></tr>
<tr><td>運営等</td><td colspan="4">民</td><td>×</td><td>民</td><td>民／公</td><td colspan="2">民</td></tr>
<tr><td>資金調達</td><td colspan="5">民</td><td>公</td><td>民</td><td colspan="2">公</td></tr>
<tr><td>施設保有</td><td colspan="2">民</td><td colspan="3">公</td><td>公</td><td>民</td><td colspan="2">公</td></tr>
<tr><td colspan="2">特記事項</td><td>事業終了後も民間が保有を継続又は施設を撤去し土地を返却</td><td>事業終了後、公共へ所有権を移転</td><td>施設完成時に公共へ所有権を移転</td><td>民間が施設を改修した後、施設の運営等を実施</td><td>施設の運営等は別途実施</td><td>維持管理について、直営又は別途委託する場合がある。</td><td>民間が施設を建設し、当該施設の賃借料を支払い、公共が使用する方式</td><td>地方自治法第244条の2に規定する公の施設の指定管理者制度</td><td>施設の運営等を包括的(長期的)に委託</td></tr>
</table>

＜ 運営等に係るコンセッション方式（公共施設等運営権方式） ＞

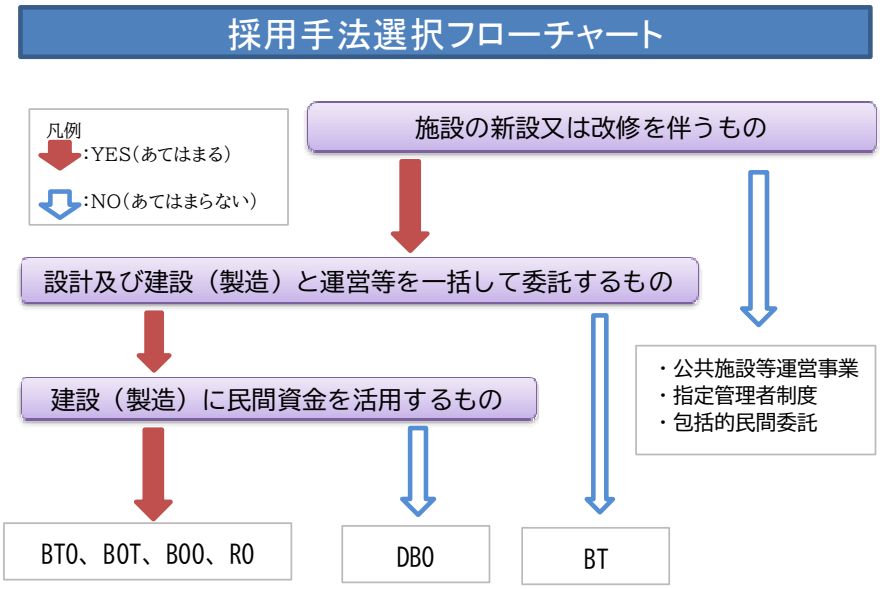
概要	・PFI法で定められる運営権方式のことをいう。 ・所有権を有する公共施設等の運営権を民間事業者に設定し、料金設定を含めた当該施設の運営等を担わせる方式
特徴	・運営権対価を徴収することで、顧客ニーズを踏まえたサービスの向上及び独立採算による施設の運営が期待される。 ・運営権を独立した財産権とすることで抵当権の設定が可能となり、抵当権が設定できない公共施設の運営事業と比較して円滑な資金調達が期待される。 ・利用料金の徴収を伴う施設及び収益型施設において、大きな効果が期待される。

（2）評価を経ずに行う採用手法導入の決定（検討の省略）

採用手法が次に掲げるものに該当する場合には、下表のとおり、手続を省略することができる。

採用手法	簡易な検討	詳細な検討
① 指定管理者制度	省略可	省略可
② 施設整備業務の比重の大きいもの又は運営等の業務内容が定型的なものに該当する場合におけるBTO方式	省略可	実施
③ 民間事業者からPPP／PFIに関する提案がある場合であって、当該提案において、従来型手法による場合と採用手法を導入した場合との間での費用総額の比較等の客観的な評価により、当該採用手法の導入が適切であるとされている場合における当該採用手法	省略可	実施

【参考】検討対象とするPPP／PFI手法の選択に当たって、事業担当部課は、次のフローチャート、他都市の先行事例等を参考に検討を行うものとする。



出典：内閣府民間資金等活用事業推進室「PPP/PFI 手法導入優先的検討規程策定の手引き」を参考に作成

第４章　簡易な検討

事業担当部課は、別紙「PPP／PFI手法導入検討シート」を活用し、次に掲げる評価をそれぞれ行うことにより、公共施設整備事業におけるPPP／PFI手法の導入方針について、簡易な検討を行うものとする。

1 費用総額の比較による評価（定量的評価）

簡易な検討においては、PPP／PFI手法の導入によるLCC（ライフサイクルコスト）※1の縮小効果等を簡易的に計算し、定量的な効果を把握する。

事業担当部課は、市が自ら公共施設等の整備等を行う従来型手法による場合と、採用手法を導入した場合との間で、次に掲げる費用等の総額（以下「費用総額」という。）を比較し、採用手法の導入の適否を評価するものとする。

なお、PPP／PFI手法の選択において、複数の手法を選択した場合は、各々の手法について、その費用総額を算定し、最も低いものと従来型手法による場合の費用総額との間で同様の比較を行うものとする。

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

※1　資料編20ページを参照。

2 その他の方法による評価（定性的評価）

PPP／PFI手法の導入に当たっては、定量的評価以外にも、事業特性等を踏まえ、サービス、運営等による効果等を検討した上で、採用手法の導入適否を評価する必要がある。

事業担当部課は、基本構想・基本計画等における採用手法の導入に伴う定性的な効果、課題等について、主に次に掲げる項目に関し、可能な範囲で調査・検討を行うものとする。

項　目	備　考
（1）民間事業者へのヒアリング	・実績のある事業者へのヒアリング ・サウンディング型市場調査
（2）類似施設のPPP／PFI手法導入実績	・2～3事例程度 ・導入事例がない場合は省略することができる
（3）想定される効果、課題等・導入事例による想定	・導入事例による想定 ・事業特性、施設特性による想定 【例】利用者数の増加、利用料金収入の増加、運営等の効率化、まちづくりに寄与する効果、地域経済への影響、安全・安心かつ公平なサービス提供など

なお、事業担当部課は、定性的評価を行うための事例が乏しいなど、特に事情があり、定性的評価の実施が難しいときは、定性的評価を省略することができる。

3 簡易な検討によるPPP／PFI手法の採用

事業担当部課は、簡易な検討による検討結果を江別市PPP／PFI導入検討委員会に報告するものとする。

江別市PPP／PFI導入検討委員会は、事業担当部課が行った簡易な検討による結果を基に採用手法の導入のための詳細な検討が必要か否かについて、協議し決定するものとする。

なお、このとき、簡易な検討による検討結果について協議、検証した上で、十分に課題・効果等の評価がなされていると判断できる場合は、詳細な検討を実施せずに、採用手法の導入を決定できるものとする。

第５章　詳細な検討

事業担当部課は、簡易な検討による検討過程において採用手法の導入に適さないと判断した事業以外の公共施設整備事業を対象として、専門的な外部コンサルタントを活用するなどにより、要求水準、リスク分担等の検討を行った上で、詳細な費用等の比較を行い、市が自ら公共施設等の整備等を行う従来型手法による場合と、採用手法を導入した場合との間で、費用総額を比較し、採用手法の導入の適否に関する詳細な検討を行うものとする。

詳細な検討は、委託料等の支出を伴う採用手法の導入可能性調査となることから、事業担当部課においては、当該予算の確保及び実施スケジュールに留意する必要がある。

また、江別市PPP／PFI導入検討委員会は、事業担当部課が行った詳細な検討による結果を基に採用手法の導入について協議し、決定する。

なお、調査内容は、主に次に掲げる事項とする。

項　目	内　容
（1）費用削減効果	整備費、運営費、維持管理費、金利、税等を事業計画段階で可能な限り詳細に精査し、VFM※1を算出する。
（2）委託範囲	行政が担う範囲と民間事業者が担う範囲を明確化する。
（3）PPP／PFI手法の導入可能性又は導入不可理由	PPP／PFI手法のうち、いずれの手法が最も効果を発揮するかを検討する。 また、導入不可である場合は、その理由を可能な限り多角的に分析し、明確化する。
（4）事例分析	類似事業が存在する場合は、当該事業について、他都市への調査等を行い、事業課題、効果等を分析する。
（5）リスク分担	従来行政が担ってきた事業にはどのようなリスクが存在し、そのリスクをどの程度民間負担とできるか検討する。
（6）モニタリング	事業の実施を適切に管理・監督するためのモニタリング方針等を検討する。
（7）課題・懸念	事業特性や施設特性に応じた課題や懸念となる点について、可能な限り抽出・分析する。
（8）効果の最大化	PPP／PFI手法の導入により事業効果を最大限発揮するためのより適切な取組、民間ノウハウの活用等について調査・検討する。
（9）事業スケジュール	事業者選定までの手続に係る作業項目、スケジュール案を検討する。
（10）市場の把握	民間事業者の事業参加可能性を調査する。
（11）地元企業の参画可能性	事業受注、SPC※2構成員としての参加、契約企業からの発注など、地域経済の活性化・寄与について検討する。

※1　資料編20ページを参照。　※2　資料編19ページを参照。

第 6 章　検討結果の公表

事業担当部課は、検討対象とした公共施設整備事業について、江別市PPP／PFI導入検討委員会において公共施設整備事業がPPP／PFI手法の導入に適さないと判断され、市が自ら公共施設等の整備等を行う従来型手法を採用することとした場合は、その理由を簡易な検討又は詳細な検討による検討結果を基に公表するものとする。

1　公表方法

本市ホームページへの掲載その他適切な方法による。

2　公表時期及び内容

PPP／PFI 手法を導入しない旨を決定したときは、理由を付して、遅滞なくその旨を公表するものとする。ただし、公共施設整備事業に係る入札手続等の公正さを確保するため、当該公共施設整備事業の予定価格の推測につながる事項については、除くものとする。

第 7 章　その他

1 江別市 PPP／PFI 導入検討委員会

本市におけるPPP／PFI手法について、その導入適否及び適切な手法の検討並びに関係部課における総合的な調整を図るため、別記の設置要綱により、江別市PPP／PFI導入検討委員会を設置する。

江別市PPP／PFI導入検討委員会は、本指針において、事業担当部課による簡易な検討及び詳細な検討にかかる結果を基にPPP／PFI手法の導入適否について協議、決定するものとする。

2 PPP／PFI手法の採用決定

本指針に定める優先的検討等により、PPP／PFI手法の導入適否に関する方針等を検討した公共施設整備事業については、適切な手段により庁内合意を形成した上で、PPP／PFI手法の採用に関する最終的な決定を行うものとする。

なお、庁内合意の形成手段については、江別市PPP／PFI導入検討委員会の助言を受け、その事業規模等に応じ、適切に選択するものとする。

3 その他

社会経済情勢の変化や法制度改正、実際の運用状況等により、本指針を見直す必要がある場合、及び本指針に定めがない事項を定める必要がある場合は、適宜、江別市PPP／PFI導入検討委員会で協議の上、本指針を改定し、内容の充実を図るものとする。

別紙

PPP／PFI手法導入検討シート

	従来型手法 （公共施設等の管理者等が自ら整備等を行う手法）	採用手法 （候補となるPPP／PFI手法）
整備等（運営等を除く。）費用		
＜算出根拠＞		
運営費等費用		
＜算出根拠＞		
利用料金収入		
＜算出根拠＞		
資金調達費用		
＜算出根拠＞		
調査等費用		
＜算出根拠＞		
税金		
＜算出根拠＞		
税引後損益		
＜算出根拠＞		
合計		
合計（現在価値）		
財政支出削減率		
その他（前提条件）		

別紙

PPP／PFI手法導入検討シート（記載例）

	従来型手法 （公共施設等の管理者等が自ら整備等を行う手法）	採用手法 （候補となるPPP／PFI手法）
整備等（運営等を除く。）費用	50.0 億円	45.0 億円 式：50 億円×0.9
＜算出根拠＞	類似事例である○○事業の床面積当たりの単価を基に算出	従来型手法より 10%削減の想定
運営費等費用	10.0 億円 式：50 百万円（運営等費）／年×20 年（期間）	9.0 億円 式：50 百万円／年×0.9×20 年
＜算出根拠＞	類似事例である○○事業の床面積当たりの単価を基に算出	従来型手法より 10%削減の想定
利用料金収入	2.0 億円 式：10 百万円／年（年間利用料金収入）×20 年（期間）	2.2 億円 式：10 百万円／年×1.1×20 年
＜算出根拠＞	類似事例である○○事業の収入を基に本事業との違いを反映し算出	従来型手法より 10%増加の想定
資金調達費用	5.3 億円 式：50 億円（整備費用）×75%（起債充当率）×起債利率 1.3% （償還期間 20 年の元利均等償還）	9.0 億円 式：45 億円-0.1 億円（資本金）＝借入金 44.9 億円、借入金の利率 1.8% （返済期間 20 年の元利均等返済）
＜算出根拠＞	想定される起債充当率、起債利率、起債償還方法（償還期間、償還方法）を基に算出	公共が自ら資金調達をした場合の利率に 0.5%ポイントを上乗せ
調査等費用	―	0.25 億円
＜算出根拠＞	従来型手法の場合は想定せず	導入可能性調査の費用及びその後の業務委託の費用の想定
税金	―	0.03 億円
＜算出根拠＞	従来型手法の場合は想定せず	各年度の損益に法人実効税率 32.11%を乗じて算出
税引後損益	―	0.06 億円
＜算出根拠＞	従来型手法の場合は想定せず	ＥＩＲＲが 5%以上確保されていることを想定
合計	63.3 億円	61.1 億円
合計（現在価値）	51.7 億円	47.2 億円
財政支出削減率		ＶＦＭは 4.5 億円、8.7%
その他（前提条件）	事業期間 20 年 割引率 2.6%	

別記

江別市PPP／PFI導入検討委員会設置要綱

（設置）

第1条 江別市PPP／PFI手法導入優先的検討指針に基づき、公共施設等において抱える様々な課題解決を図る手法としてPPP／PFIの適切な導入手法の検討及び関係部署における総合的な調整を図るため、江別市PPP／PFI導入検討委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

（定義）

第2条 この要綱における用語の意義は、江別市PPP／PFI手法導入優先的検討指針において使用する用語の例による。

（所掌事項）

第3条 委員会は、次に掲げる事項を所掌する。

（1）PPP／PFI 手法の導入検討及び実施に係る協議に関すること。

（2）PPP／PFI に係る調査研究に関すること。

（3）その他必要な事項に関すること。

（組織）

第4条 委員会は、委員長、副委員長及び委員をもって組織する。

2 委員長は、副市長をもって充てる。

3 副委員長は、総務部長をもって充てる。

4 委員は、別表に掲げる職にある職員をもって充てる。

5 前項の規定にかかわらず、委員長が特に必要と認める場合は、委員長が適当と認める職員を委員に充てることができる。

（委員長及び副委員長）

第5条 委員長は、委員会を代表し、会務を総理する。

2 副委員長は、委員長を補佐し、委員長が事故あるときは、その職務を代理する。

（会議）

第6条 委員会の会議（この条において「会議」という。）は、必要に応じて委員長が招集し、会議の議長となる。

2 会議は、委員の過半数の出席がなければ開くことができない。

3 会議の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、委員長の決するところによる。

4 委員長は、必要があると認めるときは、委員以外の者を会議に出席させ、意見を聴くことができる。

（庶務）

第7条 委員会の庶務は、総務部財務室契約管財課において処理する。

（委任）

第8条 この要綱に定めるもののほか、委員会の運営等に関し必要な事項は、委員長が定める。

附 則

この要綱は、令和８年４月１日から施行する。

別表（第4条関係）

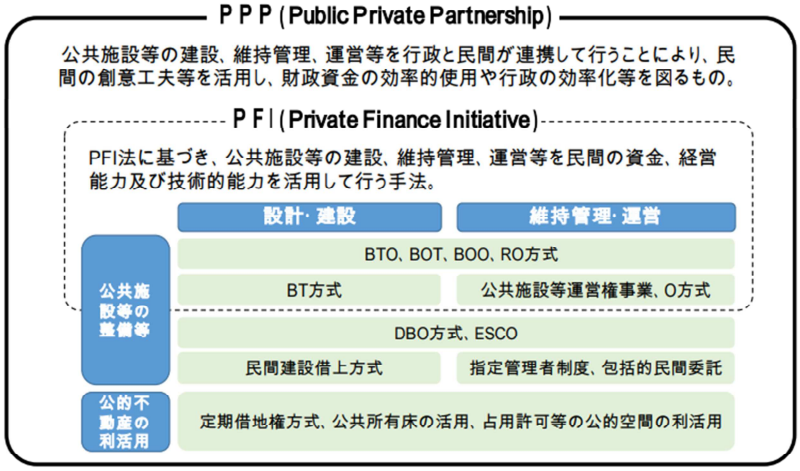
部	委員に充てる職
経済部	経済部長
建設部	建設部長
	建設部次長
	建設部検査員
水道部	水道部長
	水道部次長
	水道部検査員

資料編

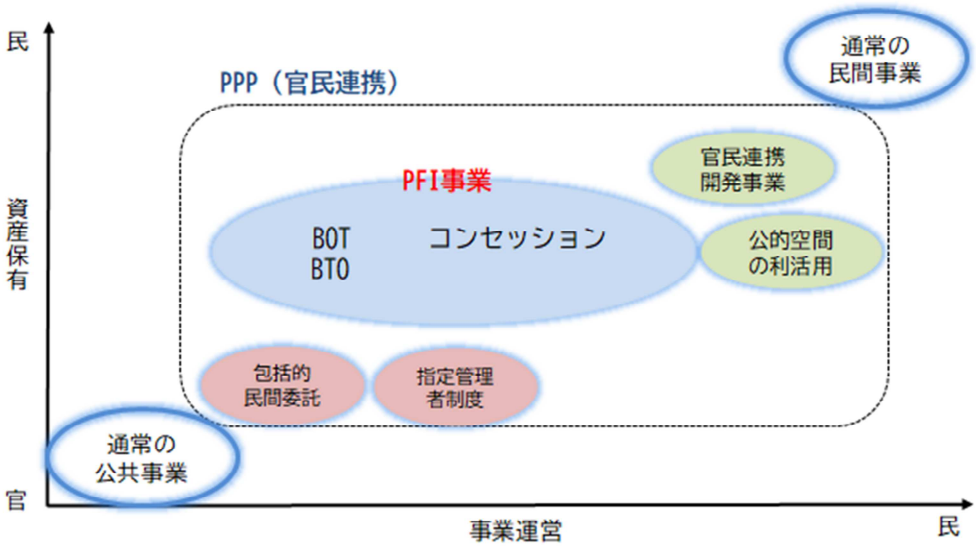
1 PPP／PFI とは

PPP（Public Private Partnership）とは、公共施設等の設計、建設、維持管理、運営等を行政と民間事業者が連携して行う仕組みのことをいい、民間の創意工夫等を活用し、財政資金の効率的使用や行政の効率化等を図るものであり、PFI はその一類型です。

PFI（Private Finance Initiative）とは、PFI法に基づき、公共施設等の設計、建設、維持管理、運営等を民間事業者の資金や経営能力、技術的能力を活用して行う手法をいいます。



出典：内閣府　民間資金等活用事業推進室「PPP／PFI 手法導入優先的検討規程運用の手引き」



出典：内閣府民間資金等活用事業推進室「PFI 事業導入の手引き」を参考に作成

2 PFI導入の原則

国が定めたPFI基本方針において、PFI事業は、次の5つの原則と3つの主義にのっとり、取り組む必要があるとされています。

【5つの原則】

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

【3つの主義】

客観主義	各段階での評価決定について客観性があること。
契約主義	公共施設等の管理者等と選定事業者との間の合意について、明文により、当事者の役割及び責任分担等の契約内容を明確にすること。
独立主義	事業を担う企業体の法人格上の独立性又は事業部門の区分経理上の独立性が確保されること。

3 PPP／PFI の導入による効果

PPP／PFI の導入により、主に以下の効果が期待できます。

1 低廉かつ良質な公共サービスの提供	
	民間事業者の経営上のノウハウや技術を活用し、質の高い公共サービスの提供が期待でき、また、事業全体のリスク管理が効率的に行われることや、設計、建設、維持管理及び運営業務の全部又は一部を一体的に扱うことによる事業コストの削減が期待できます。
2 財政負担の平準化	
	PFI手法では、民間事業者が資金を調達の上、施設整備を行い、公共は、その対価を事業期間にわたり支払うことになります。このことにより、公共は、建設時における多額の支出を避けることができ、財政負担の平準化が可能となります。
3 収入の増加	
	民間事業者によるサービスの質の向上や新たなサービスの提供に伴う施設の魅力向上等により、利用者からの収入増が期待できます。また、コンセッション方式では、運営権対価の設定により財政収入が期待できます。
4 民間の事業機会の創出による経済の活性化	
	民間事業者への新たな事業機会の創出等を通じて、新規産業の創出及び経済を活性化する効果が期待できます。

4 PFI事業の仕組み

(1)従来型公共事業とPFI事業の違い

従来の公共事業では、設計、建設、維持管理及び運営という各業務を分割し、年度ごとに発注していました。一方、PFIでは、設計、建設、維持管理及び運営の全ての業務を長期の契約として一括して委ねます。さらに、PFIでは、従来のように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」性能発注方式により事業を発注し、この違いによって民間のノウハウが発揮され、PFIのメリットが発生します。

従来型手法での公共事業とPFI手法の基本的な仕組みの違いは、下図のとおりです。



出典：内閣府民間資金等活用事業推進室「PFI 事業の概要」

【従来手法とPFI事業の比較】

	従来手法	PFI手法
契約期間	単年度	長期、複数年
発注形式	業務、工事ごとに分離し仕様発注※1	同一の事業者に包括的に性能発注※2
リスク分担	市がリスク負担 （顕在化した時点で民間と協議）	契約書に基づき、市と民間でリスクを事前に分担
資金調達	市（一般財源、起債等）	民間事業者

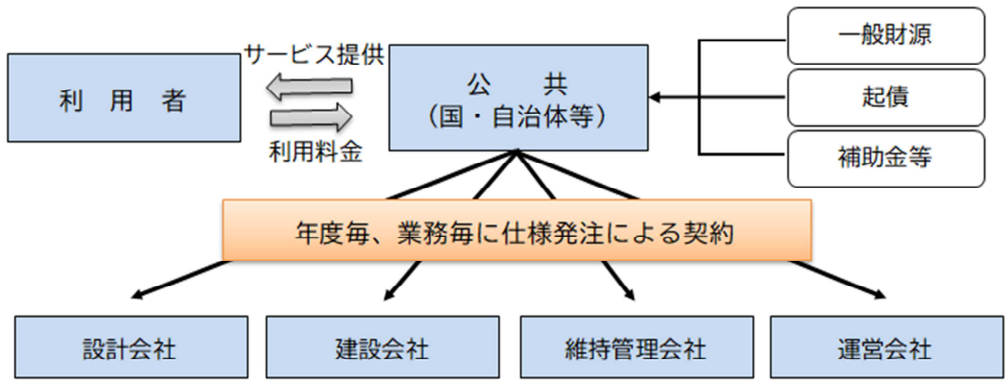
※1 仕様発注：発注者が施設の構造、資材及び施工方法について詳細を決め、設計書等によって民間事業者に発注する方法。

※2 性能発注：発注者が求めるサービス水準を明らかにし、事業者が満たすべき水準の詳細を規定し発注する方法。

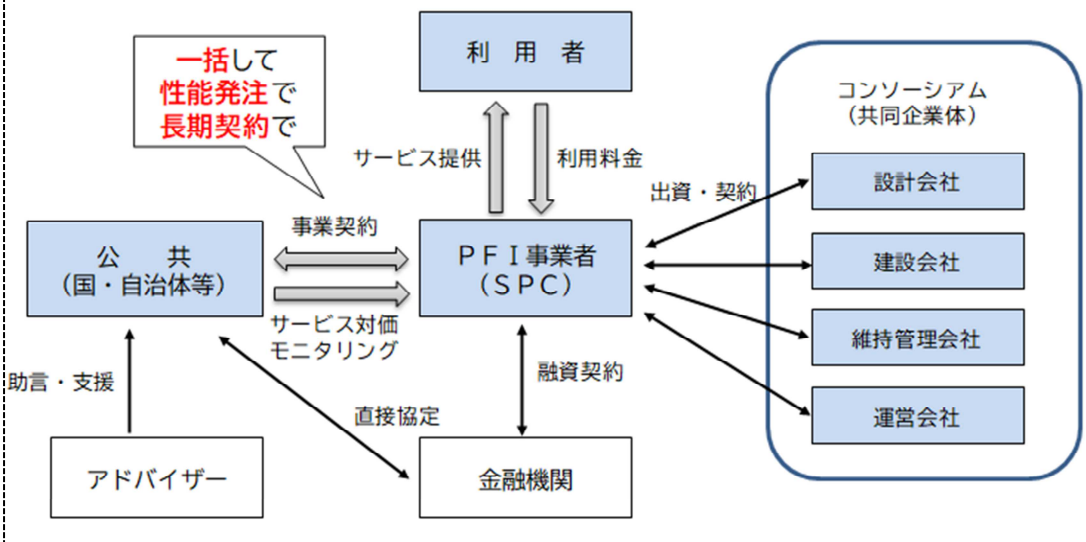
(2)従来型公共事業とPFI事業の事業スキーム

従来の公共事業では、施設の設計及び建設の際に必要な費用は公的資金で対応していましたが、PFI事業では、設計及び建設に必要な資金の一部をSPC※1が金融機関等からプロジェクトファイナンスという借入方法で調達するのが一般的です。これにより、地方公共団体は建設時期に一度に資金を支出する必要がなくなり、提供されるサービスの対価としてSPCに資金を支払います。SPCは地方公共団体からの支払いを受け、その収入をもって金融機関に借入金を返済します。このことにより、PFI 手法導入の効果の一つである財政負担の平準化効果が図られます。

〈従来方式の事業スキーム〉



〈ＰＦＩ方式の基本的な事業スキーム〉



出典:国土交通省総合政策局社会資本整備政策課　PPP／PFI研修資料「PPP／PFIの導入に向けて」を参考に作成

※1　SPC:Special Purpose Company の略称で、ある特定された事業を行うために設立された事業会社のことをいい、PFIでは、公募提案する企業グループ(コンソーシアム)が、新会社を設立し、建設、運営、管理にあたることが多くなります。

5 VFM

(1)VFMとは

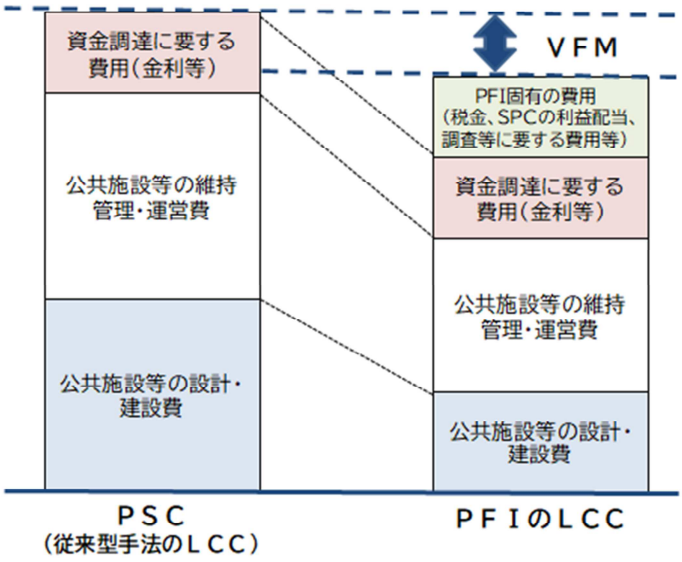
VFM(Value For Money)とは、支払(Money)に対して、最も価値の高いサービス(Value)を供給するという考え方のことで、従来の方式と比べてPPP／PFI事業の方が総事業費を将来にわたってどれだけ削減できるかを示す割合です。

PPP／PFI 事業では、VFM が達成される(従来の手法よりも PPP／PFI 事業の方が総事業費を少なくできる)ことが求められるため、PPP／PFI 手法の導入を検討する場合には、VFM の検証が必要になります。

(2)VFM の評価

VFMの評価は、PSC(Public Sector Compactor:市が従来どおり公共事業を実施した場合の事業期間全体を通じた総コスト)と、PFI事業のLCC(Life Cycle Cost:PFI事業として実施した場合の事業期間全体を通じた総コスト)との比較により行います。

なお、PSCとPFI事業のLCCは、割引率を用いた現在価値※1換算後の値を使用します。



出典:内閣府民間資金等活用事業推進室「PFI 事業導入の手引き」を参考に作成

$$VFM(\%) = \frac{PSC(\text{従来の公共事業の LCC}) - PFI\ \text{の LCC}}{PSC(\text{従来の公共事業の LCC})} \times 100$$

※1 現在価値:想定される期間の総費用を現在の価値に換算したもの。割引率を用いて算出します。なお、割引率とは、支出又は歳入する時点が異なる金額を比較するため、現在価値を換算する際に用いる割合のこと。例として、割引率をrとした場合、来年の100円は今年の100／(1+r)円の価値に等しくなります。

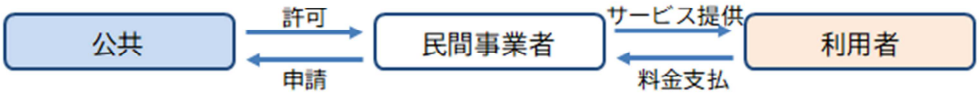
6 PPP／PFI の事業形態と事業方式

(1)PPP／PFIの事業形態

PPP／PFI 事業の投資コストの回収方法は、事業の収益から回収する「独立採算型」、公共の支払うサービス料から回収する「サービス購入型」、これら2つの事業形態を併用する「混合型」の3つがあります。

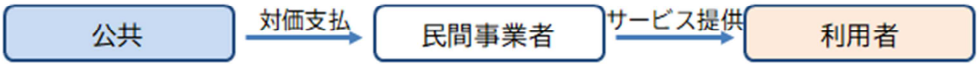
①独立採算型

民間事業者が施設を建設・運営し、施設利用者からの料金徴収によりコスト回収します。



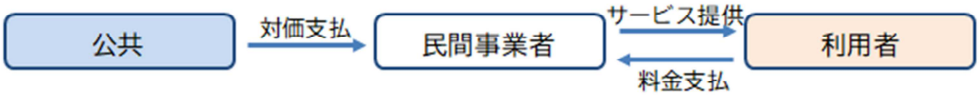
②サービス購入型

民間事業者が施設を建設・運営し、施設利用者へ公共サービスを提供します。その対価を公共側から受け取り、コスト回収します。



③混合型

民間事業者が施設を建設・運営し、公共側からのサービス対価と利用者からの利用料金の双方により、コスト回収します。



(2)PPP／PFIの事業方式

①PFI 手法(公共施設等の設計･建設･改修、維持管理･運営等を伴う方式)

BTO(Build Transfer Operate)

民間事業者が公共施設等を設計･建設(Build)した後に、当該施設の所有権を市に譲渡(Transfer)した上で、事業者が契約で定められた期間中の当該施設の維持管理･運営(Operate)を行う方式。サービス購入型のPFI事業等で広く採用されている手法です。



BOT(Build Operate Transfer)

民間事業者が公共施設等を設計･建設(Build)した後に、契約で定められた期間中の当該施設の維持管理･運営(Operate)を担い、契約期間終了後に当該施設の所有権を市に譲渡(Transfer)する方式。民間事業者が利用料金収入を直接収受するなど民間事業者の裁量の余地が広いPFI事業等で採用されている手法です。



BOO(Build Own Operate)

民間事業者が公共施設等を設計･建設(Build)した後に、当該施設を所有(Own)したまま維持管理･運営(Operate)を行い、契約期間終了時点で施設等を解体、撤去するなど市への所有権移転がない手法。維持管理や運営期間を施設の需要期間や耐用年数等に合わせることができる PFI 事業等で採用されている手法です。



BT(Build Transfer)

民間事業者が公共施設等を設計・建設(Build)した後に、当該施設の所有権を市に譲渡(Transfer)する手法。公共施設等の建設後、別の公共施設等とともに一括して、建設を行う民間事業者以外の者に維持管理・運営等を委託するPFI事業等において採用されています。



RO(Rehabilitate Operate)

既存の公共施設等の所有権を市が有したまま、民間事業者が施設を改修・補修(Rehabilitate)した後に、当該施設の維持管理・運営(Operate)を担う手法。改修や大規模修繕が必要な既存施設について、改修等及び維持管理・運営を委託するPFI事業等において採用されています。



②PFI 手法以外の手法(公共施設等の設計・建設・改修、維持管理・運営等を伴う方式)

DBO(Design Build Operate)

市が民間事業者に公共施設等の設計と施工に加え、施設整備後の長期間にわたる運営も併せて一括発注する手法。PFI手法と並び、広く採用されているPPP手法です。



民間建設借上方式(リース方式)

民間事業者が整備した施設について、事業者と市の間で建物賃貸借契約を締結し、市が賃借料と引き換えに当該施設を利用する手法。維持管理業務は所有者に委託する場合もある。



③公共施設等の維持管理・運営等を行う方式

公共施設等運営権事業(コンセッション)

利用料金の徴収を行う公共施設等について、市が施設の所有権を有したまま、民間事業者が運営権を取得し、施設の維持管理、運営等を行う事業方式。利用料金を収受する施設等で、民間事業者による効率的な維持管理・運営が期待される事業において採用されています。



指定管理者制度

公の施設において、民間事業者等を指定管理者として指定し、当該民間事業者等が利用料金の収受や施設の使用許可等までを含めて包括的に施設を管理・運営する手法。



包括的民間委託

公共施設の維持管理や運営について、従来の単年度毎の委託契約とせず、長期での包括的な委託契約を民間事業者と締結する手法。維持管理・運営を長期間包括して性能発注により業務委託し、最適な時期・方法で補修等を行うことにより、維持管理費等の削減が期待される施設（プラント等）で採用されています。ただし、指定管理者制度のように民間事業者が利用料金の収受、施設の使用許可等を担うことはできません。

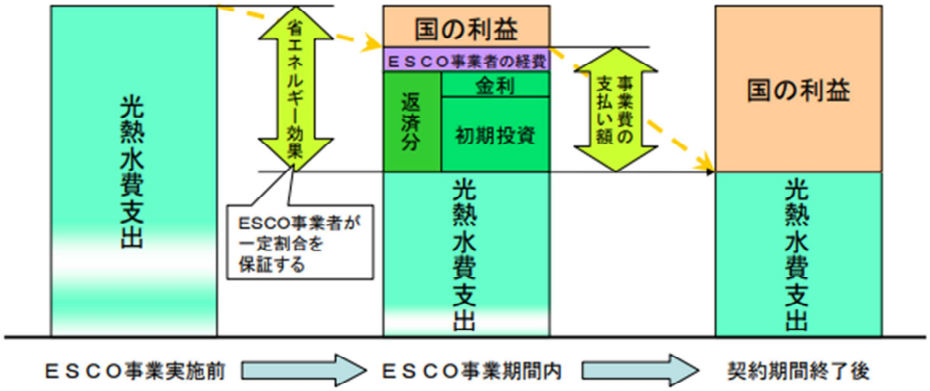


④その他の制度等

ESCO事業

ESCO事業とは、Energy Service Company の略称で、省エネルギー改修に係る全ての経費を光熱水費の削減分で賄う事業方式。ESCO 事業者は、省エネルギー診断、設計・施工、導入設備の保守、運転、維持管理などの包括的なサービスを自治体に提供し、自治体は、光熱水費の削減分から一定割合を ESCO 事業者に報酬として支払います。また、自然災害等の不可抗力及び社会情勢などによる資源高騰が原因となり、収益性にダメージがおよぶリスクがあるため、省エネルギー効果が一定程度見込める事業に限られます。

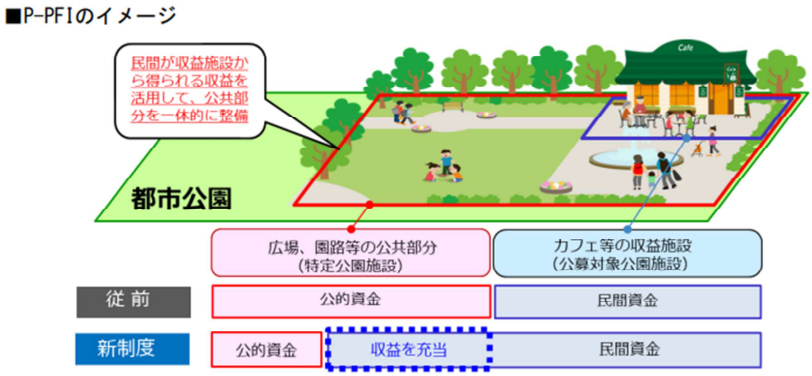
【ESCO事業のイメージ（官庁施設に導入した場合）】



出典：国土交通省　大臣官房　官庁営繕部設備・環境課「官庁施設におけるESCO事業導入・実施マニュアル」

公募設置管理制度(Park－PFI)

都市公園法に基づき、飲食店、売店等の公園利用者の利便の向上に資する公園施設の設置と、当該施設から生ずる収益を活用して、その周辺の園路、広場等の一般の公園利用者が利用できる特定公園施設の整備・改修等を一体的に行う者を公募により選定する制度です。事業者は、設置した施設から得られた収益を公園整備に還元することを条件に、収益施設の設置管理許可期間、建ぺい率等についての特例措置を受けることができます。なお、「PFI」と名称に含まれていますが、PFI法に基づく事業ではありません。



出典:国土交通省都市局公園緑地・景観課「都市公園の質の向上に向けた Park-PFI 活用ガイドライン」

【参考】PFI法（民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律）抜粋

（定義）
第二条 この法律において「公共施設等」とは、次に掲げる施設（設備を含む。）をいう。
一 道路、鉄道、港湾、空港、河川、公園、水道、下水道、工業用水道その他の公共施設
二 庁舎、宿舎その他の公用施設
三 教育文化施設、スポーツ施設、集会施設、廃棄物処理施設、医療施設、社会福祉施設、更生保護施設、駐車場、地下街その他の公益的施設及び賃貸住宅
四 情報通信施設、熱供給施設、新エネルギー施設、リサイクル施設（廃棄物処理施設を除く。）、観光施設及び研究施設
五 船舶、航空機その他の輸送施設及び人工衛星（これらの施設の運行に必要な施設を含む。）
六 前各号に掲げる施設に準ずる施設として政令で定めるもの

2 この法律において「特定事業」とは、公共施設等の整備等（公共施設等の建設、製造、改修、維持管理若しくは運営又はこれらに関する企画をいい、国民に対するサービスの提供を含む。以下同じ。）に関する事業（市街地再開発事業、土地区画整理事業その他の市街地開発事業を含む。）であって、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されるものをいう。

3～5略

6 この法律において「公共施設等運営事業」とは、特定事業であって、第十六条の規定による設定を受けて、公共施設等の管理者等が所有権（公共施設等を構成する建築物その他の工作物の敷地の所有権を除く。第二十九条第四項において同じ。）を有する公共施設等（利用料金（公共施設等の利用に係る料金をいう。以下同じ。）を徴収するものに限る。）について、運営等（運営及び維持管理並びにこれらに関する企画をいい、国民に対するサービスの提供を含む。以下同じ。）を行い、利用料金を自らの収入として収受するものをいう。

7 この法律において「公共施設等運営権」とは、公共施設等運営事業を実施する権利をいう。

第三条～第十五条略

（公共施設等運営権の設定）
第十六条 公共施設等の管理者等は、選定事業者に公共施設等運営権を設定することができる。

参考資料

●内閣府「PPP／PFI優先的検討」に関する資料等
https://www8.cao.go.jp/pfi/yuusenkentou/shishin_index.html
・多様な PPP／PFI 手法導入を優先的に検討するための指針（令和7年6月4日改正）
・PPP／PFI 手法導入優先的検討規程策定・運用の手引（令和8年3月）

●内閣府「PFI事業導入の手引き」
https://www8.cao.go.jp/pfi/pfi_jouhou/tebiki/tebiki_index.html

●内閣府　PFIに関するガイドライン等
https://www8.cao.go.jp/pfi/hourei/guideline/guideline.html
・PFI 事業実施プロセスに関するガイドライン（令和7年6月4日改正）
・PFI 事業におけるリスク分担等に関するガイドライン（令和3年6月18日改正）
・VFM（Value For Money）に関するガイドライン（令和5年6月2日改正）
・契約に関するガイドライン（令和7年6月4日改正）
・モニタリングに関するガイドライン（平成30年10月23日改正）
・公共施設等運営権及び公共施設等運営事業に関するガイドライン（令和5年6月2日改正）

※上記資料は、https://www8.cao.go.jp/pfi/index.html から参照ができます。
その他必要な情報については、適宜、上記から確認するほか、各省庁のウェブページ等に公表されている分野毎の PPP／PFI 手法の導入に関する資料等も参考にするものとします。

江別市PPP／PFI手法導入優先的検討指針

令和8年3月策定

江別市企画政策部政策推進課