

# 中小規模の自治体におけるPFI等の推進方策（その2）

## 報 告 書

平成24年3月

財団法人地域総合整備財団



－ 目 次 －

調査・報告の概要.....	1
1 調査の主旨 .....	1
2 調査の方法 .....	3
3 研究会の設置.....	5
<b>第一章 中小規模の自治体における P F I への取組状況 .....</b>	<b>6</b>
1 アンケート調査概要 .....	6
2 アンケート集計結果 .....	7
3 中小規模の自治体における P F I に対する取組みの現状 .....	14
<b>第二章 学校、公営住宅、庁舎 P F I 事業等の事例研究 .....</b>	<b>15</b>
1 学校 P F I 事業等.....	15
2 公営住宅 P F I 事業等 .....	24
3 庁舎 P F I 事業等.....	34
<b>第三章 今後の P F I 推進に向けて .....</b>	<b>42</b>
1 P F I 導入推進の阻害要因と解決の方向性（共通部分） .....	42
2 個別施設毎の P F I 導入における留意点 .....	48
<b>補論 災害公営住宅の整備における P F I 導入の考え方 .....</b>	<b>51</b>
1 災害公営住宅の位置付け.....	51
2 被災自治体の取組み内容.....	52
3 災害公営住宅の整備等における民間活力の活用について .....	56

**参考資料**

- ・ 平成 23 年度自治体 P F I 事例研究会に関する調査・研究アンケート調査票



# 調査・報告の概要

## 1 調査の主旨

P F I (Private Finance Initiative) は、民間事業者の持つ資金やノウハウを公共事業に反映させる仕組みであり、行財政改革のツールの一つとして積極的に活用されている。

わが国においては、平成11年に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「P F I 法」という。）が施行された。P F I 法の施行後は、国及び自治体において多数の事業にP F I 手法が導入され、現在までに375件（平成22年12月31日現在で国、地方公共団体で実施方針等が公表されたもの。内閣府P F I 推進室まとめ）が事業化されている。また、その成果としては、前記の375件中事業者決定等により公共負担額が決定した250件について、3兆369億円の事業規模に対して6,875億円、率にすると約23%のV F M (Value For Money) があつたとされている。

わが国の公共施設等については、高度経済成長期に整備されたものも多く、老朽化等が課題となっている。その一方で、景気の低迷や少子高齢化の進行により、自治体の財政状況は厳しく、更新投資の原資の確保等が難しい現状がある。また、職員数の減少や技術系職員の高齢化も進んでおり、保守管理体制の確保や技術の伝承等も課題となっている。これらの課題の解決に資する意味でも、民間事業者の資金やノウハウを活用するP F I には大きな期待が寄せられている。

しかしながら、近年ではP F I 事業の事業数の伸びは鈍化しており、また、特に中小規模の自治体においてP F I の導入が進んでいない。昨年度、財団法人地域総合整備財団（通称：ふるさと財団。以下「当財団」という。）が実施した調査研究の成果を取りまとめた「中小規模の自治体におけるP F I 等の推進方策」においては、中小規模の自治体においてP F I の導入が進んでいない原因として、主に、①検討体制の構築、②事務負担の大きさ、③検討初期の取り組み方、④事業着手までの期間、⑤民間事業者の参画可能性等の項目において課題があることを指摘し、その対策として、簡易V F M 計算シートの作成等を実施した（次頁参照）。

今年度においては、中小規模の自治体におけるP F I 導入促進という目的を引き継ぎ、P F I 事業により整備等を行う施設の種類の着目した調査研究を実施した。具体的には、中小規模の自治体において今後の更新整備の可能性が高いと考えられる、学校（小中学校）、公営住宅、庁舎（本庁舎、分庁舎、消防庁舎等）を対象とし、施設の種類ごとに課題の整理、事例の研究、推進方策の検討を実施した。

また、公営住宅の整備事業については、平成23年3月11日に発生した東日本大震災からの復興に際して、災害公営住宅の整備事業が多く実施される予定であることから、被災自治体の取り組みや

同事業におけるPFI等の民間活力導入手法の可能性について検討を行った。

【参考：平成22年度「中小規模の自治体におけるPFI等の推進方策」報告内容（抜粋）】

■中小規模の自治体におけるPFI導入にあたっての5課題

① 検討体制の構築

- ・PFIに関する専門的な知識や経験を持つ職員が庁内に少ない。
- ・必要な職員数を配置できない。

② 事務負担の大きさ

- ・必要な手続（実施方針、特定事業の選定、入札公告、審査、講評等）が多く、膨大な書類の作成を行う負担が大きい。

③ 検討初期の取り組み方

- ・検討の初期段階においてどのように取り組めばいいのか、何から検討し始めればいいのか分からない。

④ 事業着手までの期間

- ・必要な手続が多く事業着手までに期間を要する。
- ・供用開始予定時期との関係から、必要な手続に費やせる期間が短い。

⑤ 民間事業者の参画可能性

- ・民間事業者の入札・応募（参画）が明らかに期待できないか、又は公募してみるまで参画があるかどうか分からない。

■対応策

① PFIに関する知識の強化と庁内の連携・協力

- ・外部研修の積極的活用と、コンサルタントによる補完。
- ・庁内横断組織の継続的設置。

② 適切なスケジュールの設定

- ・外部・内部との連携によるスケジュール作り。

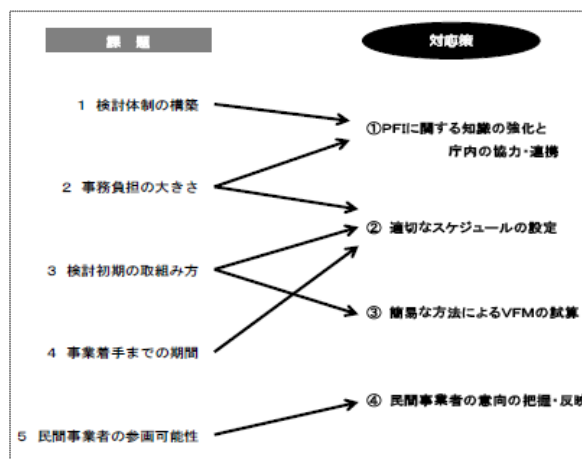
③ 簡易な方法によるVFMの試算

- ・事業検討の初期段階における簡易VFM計算シートの活用。

④ 民間事業者の意向の把握・反映

- ・事業スキーム作りでは、「提案範囲の拡大」「事業規模の確保」「リスクの分担」がポイント。

■課題と対応策の整理



## 2 調査の方法

### (1) PFIへの取組状況の把握及び課題の整理（アンケート調査）… 第一章参照

PFI等の活用が進んでいない中小規模の自治体におけるPFI等の推進方策を検討するため、現状や課題を把握することを目的にアンケートを実施した。アンケート対象は、平成22年度時点における人口が10～50万人の自治体のうち、PFIの導入経験のない団体とした。

アンケートにおいては、事業手法に関する自治体のニーズが多様化していることを想定し、PFI以外の民間活力導入手法への取組みについてもあわせて調査を行った。

### (2) 施設の種類の課題及びニーズの把握（文献・ヒアリング調査）… 第二章参照

上記(1)で把握した課題等について、施設の種類毎により詳細な課題及び当該課題への対応状況を調査することを目的として、文献調査、PFI事業やその他の民間活力導入手法による事業を実施した地方公共団体に対するヒアリング調査を実施した。

また、あわせて、中小規模の自治体におけるPFI事業の推進において重要な役割を果たすと考えられる地域金融機関や地元企業を含めた民間事業者に対するヒアリングも実施し、PFIに対する取組状況やニーズについて調査を行った。

ヒアリング対象とした事業は以下のとおりである。

施設の種類の種類	自治体名	事業名
学校	北海道 旭川市	旭川市立高台小学校PFI整備事業
	三重県 四日市市	四日市市立小中学校施設整備事業
	大阪府 門真市	(仮称) 門真市立統合中学校整備PFI事業
	香川県 まんのう町	まんのう町立満濃中学校改築・町立図書館等複合施設整備事業
公営住宅	山形県	PFIによる県営住宅鈴川団地移転建替事業 PFIによる県営住宅松境・住吉団地移転建替及び酒田市琢成学区コミュニティ防災センター整備等事業 PFIによる県営住宅通町団地移転建替等事業
	山形県 米沢市	米沢市公営住宅塩井町団地建替等事業(1号棟、2号棟の2事業)
	神奈川県 横浜市	保土ヶ谷区権太坂三丁目用地活用事業 ※PFI以外の民活手法
庁舎	京都府 京都市	京都市伏見区総合庁舎整備等事業 京都市左京区総合庁舎整備等事業
	山形県 東根市	(仮称) 東根市消防庁舎整備事業
	東京都 豊島区	豊島区役所新庁舎整備事業 ※PFI以外の民活手法

(3) 今後の推進方策のとりまとめ … 第三章参照

上記(1)、(2)を踏まえ、中小規模の自治体における今後のPFIの推進方策について、施設の種類ごとにとりまとめを行った。

(4) 災害公営住宅整備への取組み及び民活手法導入可能性の把握 … 補論参照

東日本大震災からの復興における災害公営住宅の整備事業に関して、被災自治体（岩手県、宮城県、仙台市、石巻市）における現時点での取組み状況、PFI等を含めた民間活力導入手法の可能性について調査を行った。



### 3 研究会の設置

本調査を進めるにあたって、各種の助言を得るために、有識者等からなる自治体PFI事例研究会を設置した。委員の方々は次のとおりである。

◎安登 利幸 亜細亜大学大学院 アジア・国際経営戦略研究科 教授

植田 和男 特定非営利活動法人日本PFI・PPP協会 理事長

金谷 隆正 株式会社日本経済研究所 代表取締役専務 総務本部長

野本 修 西村あさひ法律事務所 弁護士

濱田 厚史 総務省 自治行政局 地域振興室長

福田 裕之 みずほ総合研究所株式会社 研究開発部  
PPPアドバイザーグループ 主席研究員

藤原 啓司 財団法人地域総合整備財団 常務理事

注：敬称略

委員の記載の順番は五十音順

◎は委員長

# 第一章 中小規模の自治体におけるPFIへの取組状況

## 1 アンケート調査概要

これまでPFI事業の実施経験のない中小規模の自治体に対して、(1)PFIに関する取組みの状況、(2)PFI導入の検討状況、(3)PFI以外の民活手法の導入状況、(4)今後の学校、公営住宅、庁舎の整備予定及びPFI等の導入予定、(5)求められる支援方策を把握することを目的にアンケート調査を行った。調査概要は以下のとおりである(アンケート内容の詳細については、参考資料参照)。

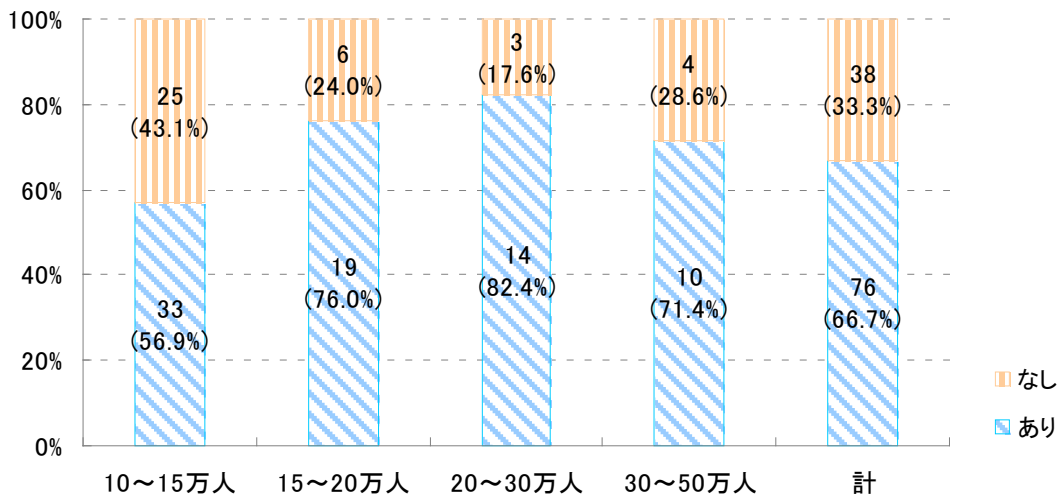
対象	平成22年度における人口が10～50万人、かつ、PFI導入経験のない団体:168団体 ※ 東日本大震災の影響により、岩手、宮城、福島の団体は除いた。	
	【内訳】	
	①人口10～15万	84団体
	②人口15～20万	39団体
	③人口20～30万	28団体
	④人口30～50万	17団体
計	168団体	
実施期間	平成23年7月8日(金)～8月1日(月)	
回答数・回収率	回答数:114団体(回収率:67.9%)	
	【内訳】	
	①人口10～15万	58団体
	②人口15～20万	25団体
	③人口20～30万	17団体
	④人口30～50万	14団体
計	114団体	

## 2 アンケート集計結果

### (1) PFIに関する取組みの状況

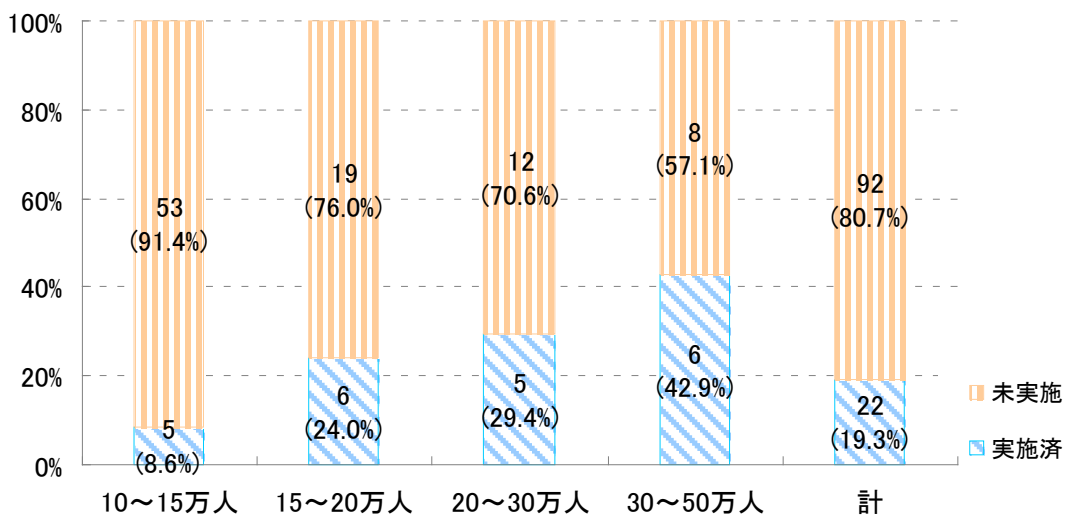
#### ① PFI所管部署の有無

PFI所管部署に関しては、人口20～30万人の自治体において設置している割合が最も高く、人口10～15万人の自治体においては、設置している割合が低い。



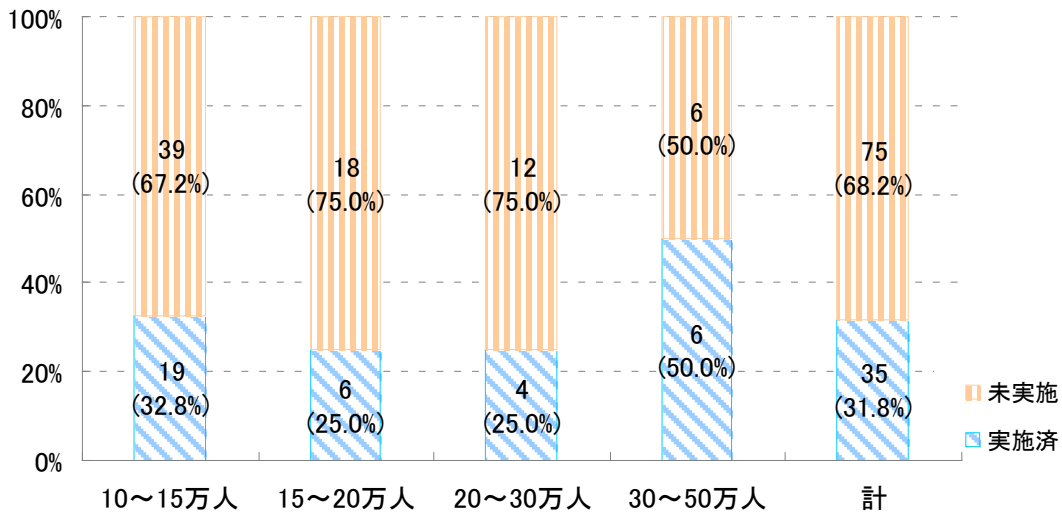
#### ② PFIに関する指針・マニュアル等の策定状況

PFIに関する指針・マニュアルに関しては、人口規模が大きい団体において策定している割合が高く、人口10～15万人の自治体においては、策定済の団体は8.6%にとどまった。



#### ③ PFIに関する研修・勉強会等の開催状況

PFIに関する研修・勉強会については、人口30～50万人の自治体において実施した割合が最も高いが、人口10～15万人の自治体においても、32.8%の団体が実施済みと回答した。



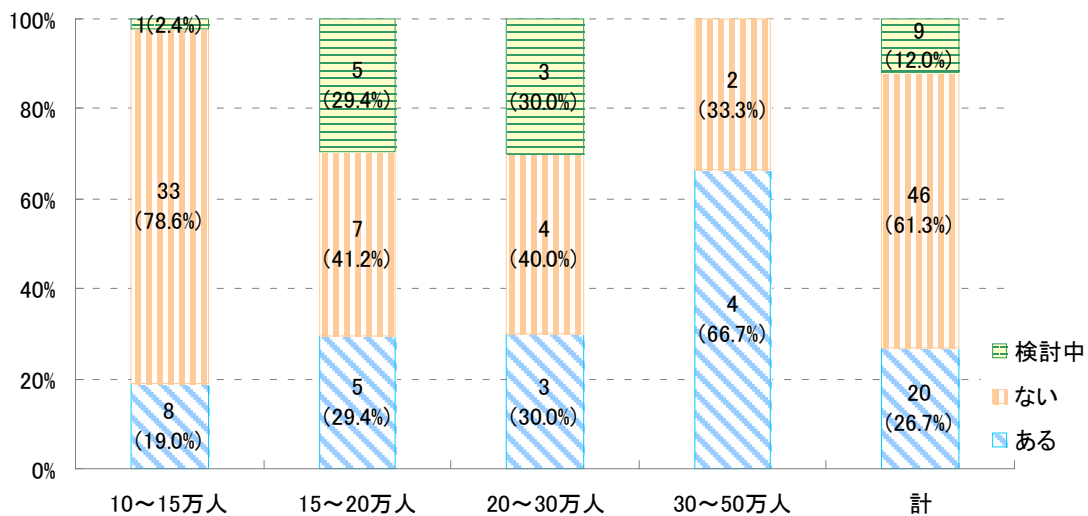
#### ④ まとめ

人口10～15万の自治体においては、PFI所管部署の有無、マニュアル等策定実績の有無に関しては他の規模の自治体と比較して進んでいない。ただし、勉強会、研修会等については、人口10～15万の自治体の1/3程度が開催しており、手法についての関心は一定程度あることが伺われる。

### (2) PFI導入の検討状況

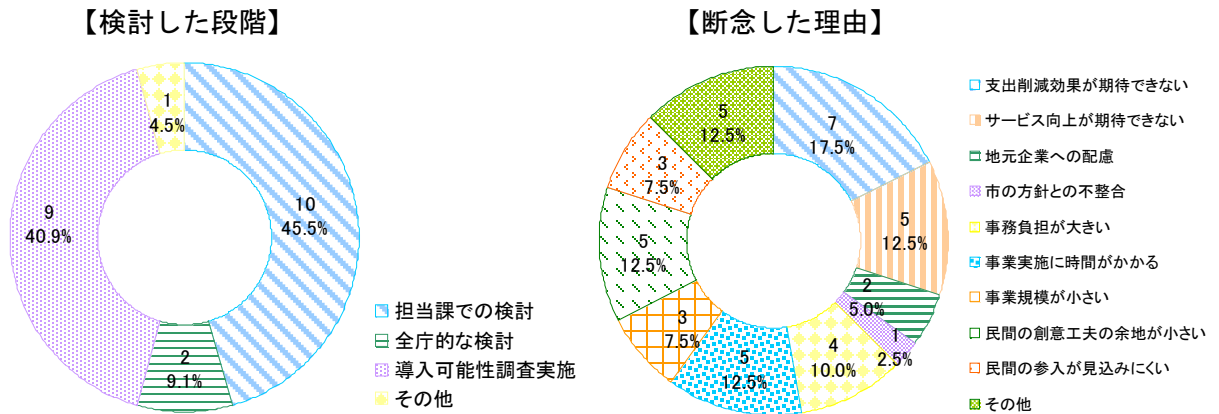
#### ① PFI導入検討の実施状況

PFI及びその他の民活手法を導入しなかったと回答した自治体のうち、PFI導入の検討経験があると回答した割合は、人口30～50万人の団体で最も多く、人口規模の小さい団体ほど少ない。



## ② PFI導入を検討した段階及び断念した理由

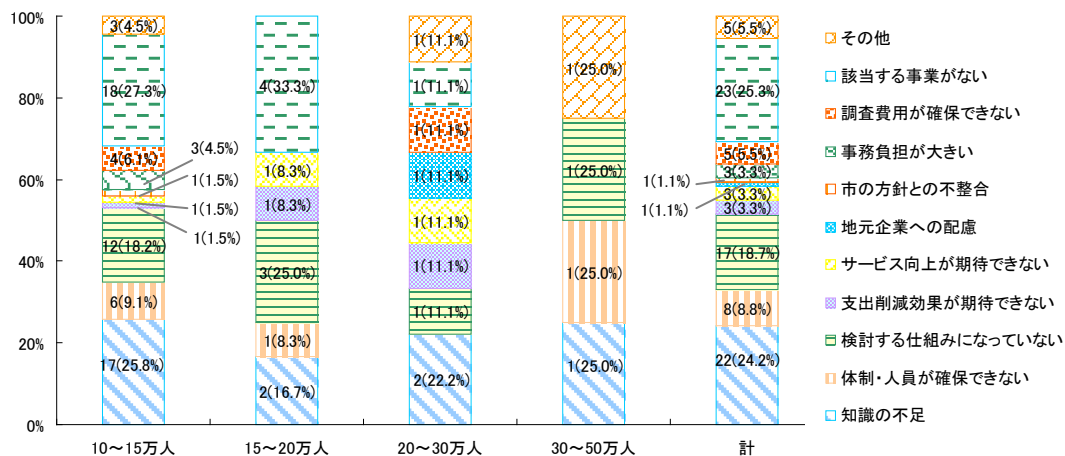
PFI導入を検討したと回答した自治体では、担当課での検討まででPFI導入を断念した団体、可能性調査の段階で断念した団体が多い。また、断念した理由としては、支出削減効果が期待できないことを挙げた団体が最も多かった。



※両データとも、回答数が少ないため、人口規模による分類を行っていない。

## ③ PFI導入を検討していない理由（複数回答）

PFIの導入を検討したことがないとした団体は、特に人口10万～15万人の自治体に多い。当該人口規模の自治体においては、該当する事業がないこと、知識の不足、検討する仕組みになっていないことが主な理由として挙げられている。



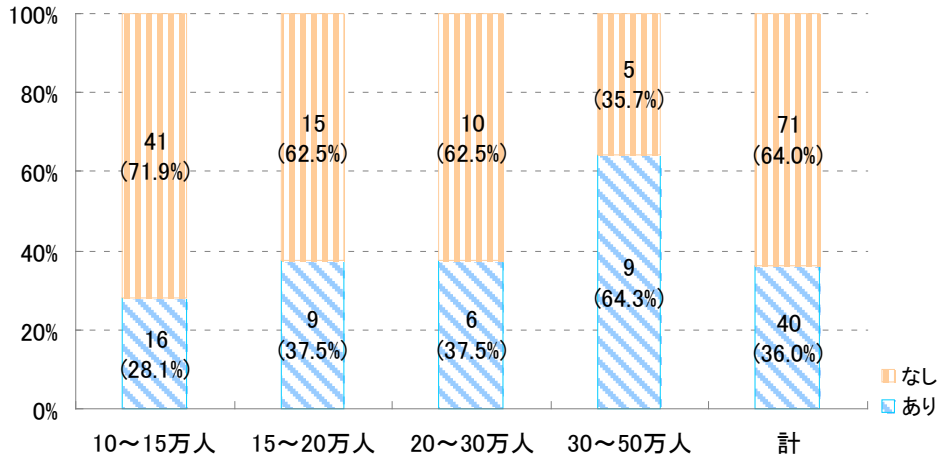
## ④ まとめ

どの人口規模においても、PFIの導入を検討した団体は一定数あるが、支出削減効果が確保できない等の理由で断念に至っている。PFI導入を検討していない団体からは、知識の不足、体制・人員が確保できない、検討する仕組みになっていない等、実際の事業内容以前の段階で検討が進んでいない現状がある。

### (3) PFI以外の民活手法の導入・検討状況

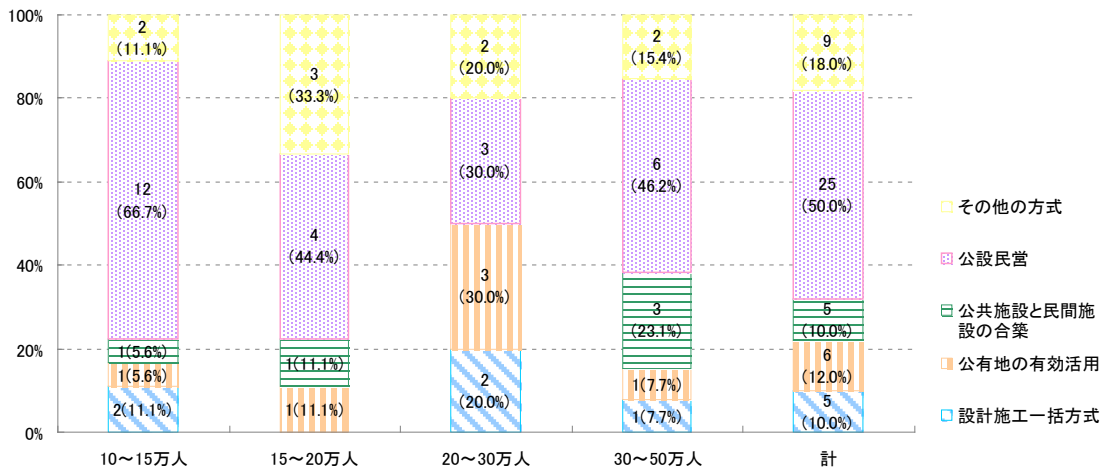
#### ① PFI以外の民活手法の導入状況

PFI以外の民活手法を導入した事業について実施済みと回答した割合は、人口30～50万人の自治体において最も高く、人口10～15万人の自治体が最も低い。



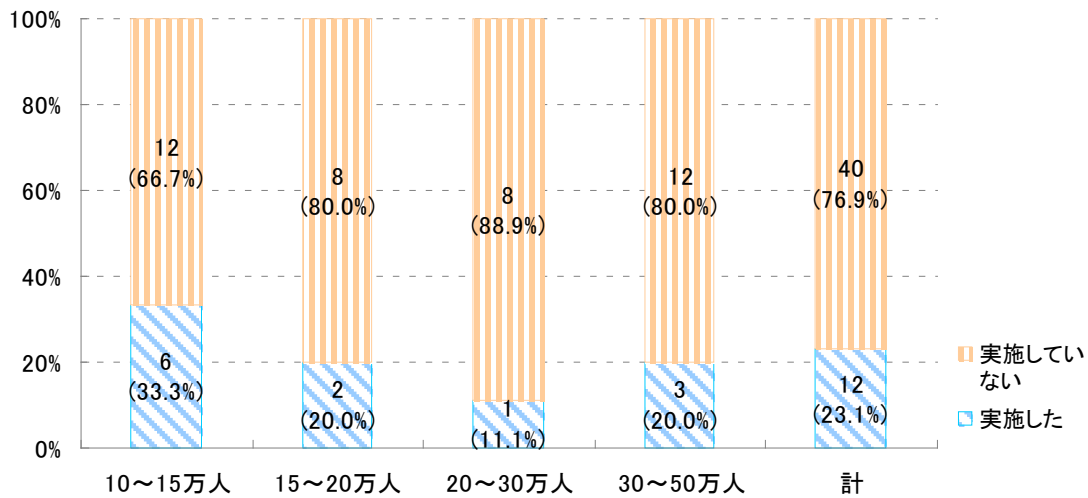
#### ② PFI以外の民活手法の種類

導入済みのPFI以外の民活手法の種類については、各人口規模の自治体とも公設民営によるものが多い。



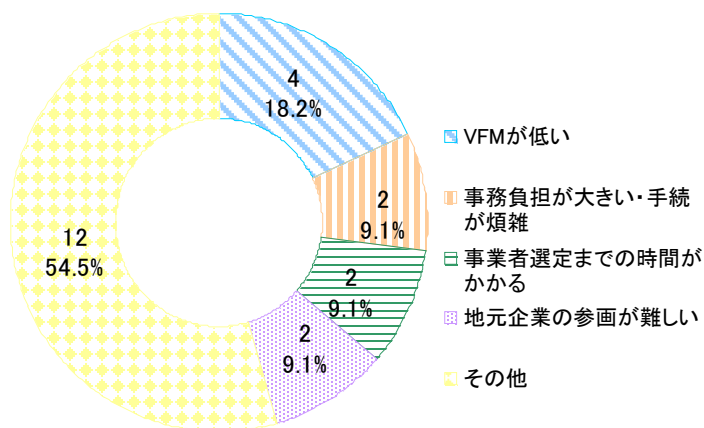
### ③ P F I 以外の民活手法導入の際の P F I との比較の実施状況

P F I 以外の民活手法導入の際に P F I との比較を行ったと回答した団体は少ない。



### ④ 比較の結果 P F I を導入しなかった理由 (複数回答)

上記③で比較を行ったと回答した団体において、P F I を採用しなかった理由としては、V F M が低いこと、事務負担が大きい・手続が煩雑、事業者選定までの時間がかかる、地元企業の参画が難しい等の回答がまんべんなく寄せられた。



※回答数が少ないため、人口規模による分類を行っていない。

### ⑤ まとめ

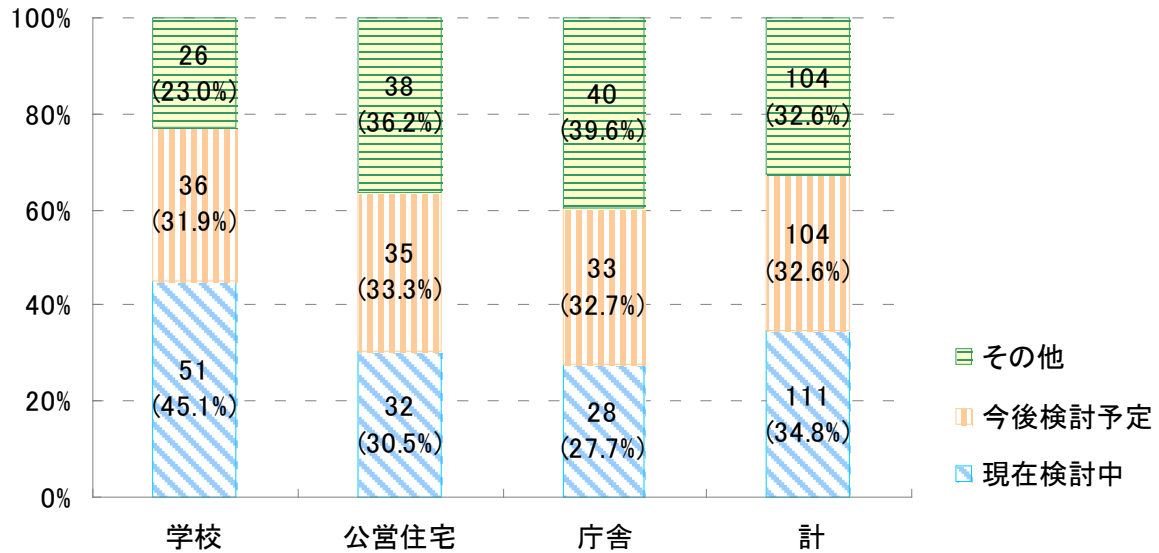
P F I 以外の民活手法に関しては、特に規模の大きい自治体において一定程度導入が進んでいる。また、P F I 以外の民活手法を導入した場合、P F I との比較は多くの場合で行われていない。

(4) 今後の学校、公営住宅、庁舎の整備予定及びPFI等の導入予定

① 今後の公共施設整備予定

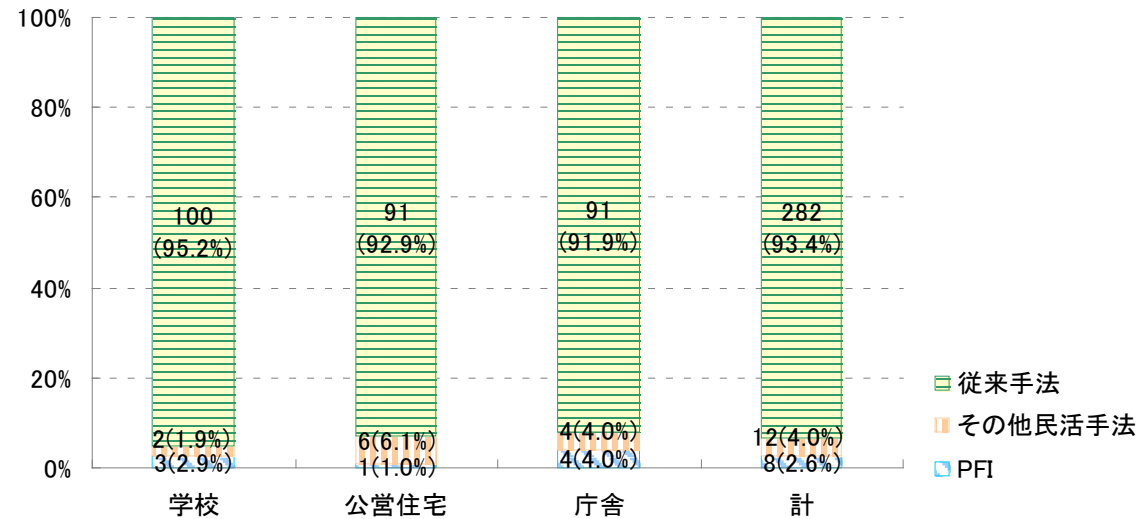
今後の施設整備に関しては、学校が最も多く検討されている。

※今後検討予定は、概ね10年以内の検討



② 整備予定施設の事業手法

施設の種類にかかわらず、ほとんどの自治体が従来手法での整備を予定している。



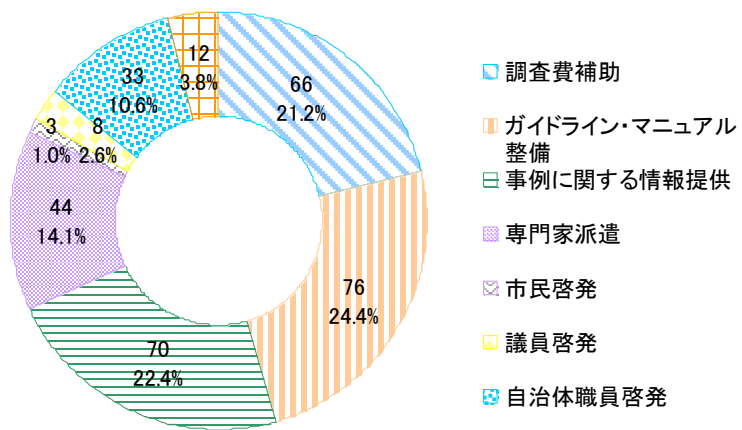
③ まとめ

学校、公営住宅、庁舎とも多くの自治体で、現在検討中または今後検討予定とされているが、手法に関しては、従来型での実施を予定している団体がほとんどである。これら従来手法で検討されているものに関しても、必要に応じてPFIまたはその他の民活手法での実施を検討できるような支援が求められる。



### (5) 求められる支援方策

国または関連団体が実施する方策のうち、有効と考えられるものとしては、事例に関する情報提供、ガイドライン・マニュアルの整備、調査費補助が挙げられた。



### 3 中小規模の自治体におけるPFIに対する取組みの現状

#### (1) PFIに対する関心

アンケートの結果からみると、中小規模の自治体の中でも、特に人口規模が小さい団体において、PFIへの体制や取組状況が不十分であることが伺える。

ただし、人口規模が小さい団体においても、勉強会、研修会等を開催している団体が一定数あることから、手法についての関心はある程度存在すると考えられる。

#### (2) PFIの導入が進んでいない理由

PFIの導入を検討したが断念した自治体においては、担当課での検討、もしくは導入可能性調査後の時点で断念したケースが多い。また、断念した理由として、VFMが確保できないこと等が挙げられた。

一方、PFIの導入を検討していない自治体においては、その理由として、知識、体制、人員の不足、検討の仕組み（そもそもPFIを検討する仕組みになっていない）、該当する事業がない等が挙げられた。実際の事業内容以前の段階において検討が進んでいない現状があることが伺える。

#### (3) PFI以外の民活の取組み

一方でPFI以外の民活手法については、PFIを導入していない自治体においても、公設民営での事業を中心に、一定の導入が図られている。

#### (4) 今後の施設整備におけるPFI等の導入可能性

学校、公営住宅、庁舎については、中小規模の自治体においても、検討中や今後検討予定の事業が多いが、手法に関しては、ほとんどの団体で従来型での実施が予定されている。

#### (5) 中小規模の自治体におけるPFI推進の方向性

昨年度の調査研究結果および上記(1)～(4)を踏まえて考えると、中小規模の自治体においては、PFIを導入するような規模の事業がないと認識されていること、知識、体制、人員等において課題があること等により、具体的な事業内容の検討に入る以前の段階で導入が断念されている現状があると考えられる。

今後、PFI導入を推進していくにあたっては、昨年度調査研究において具体的な対策として挙げられた、①PFIに関する知識の強化と庁内の連携・協力、②適切なスケジュールの設定、③簡易な方法によるVFMの試算、④民間事業者の意向の把握・反映等に加えて、⑤PFIと比較してより簡易な形で事業の実施が可能な民活手法等も推進していくことにより、自治体の民活導入の選択肢を広げていくことも重要と考えられる。

## 第二章 学校、公営住宅、庁舎PFI事業等の事例研究

### 1 学校PFI事業等

#### (1) 全体の傾向

##### ① 事業数

当財団の自治体PFI推進センター（以下「自治体PFI推進センター」という。）が公表しているデータ等によると、PFI法上のPFI事業として実施方針を公表した学校PFI事業は36事業である（公募開始後に中止となった事業を除く）。この数字には冷暖房設備設置事業は含んでいない。実施主体、対象施設別に事業数を整理すると次のようになる。

##### ○実施主体別事業数

実施主体	事業数	備考
都道府県	4	・静岡県が3事業
市町村	31	
都道府県・市町村 (共同事業)	1	
合計	36	

##### ○対象施設別事業数

主たる対象施設	事業数	備考
小学校	15	・複合施設を含む（幼稚園・生涯学習施設・図書館・給食センター・公民館等） ・バンドリングが2事業。
小学校・中学校	5	・小中学校の合築1事業、小中一貫校1事業。 ・バンドリングが3事業。（うち耐震化が1事業）
中学校	5	・複合施設を含む（公会堂・保育園・図書館）。
高校	9	・複合施設を含む（幼稚園）。
小学校・中学校・ 高校	2	・小中高が対象 ・耐震化のバンドリング事業が2事業。
合計	36	

## ② 事業スキーム

事業スキームの特徴としては、次のようなものが挙げられる。

項目	特徴
事業方式	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業方式は、B T O (Build-Transfer-Operate) 方式が 34 事業、R O (Rehabilitate-Operate) 方式が 3 事業となっている。</li> </ul>
資金調達	<ul style="list-style-type: none"> <li>資金調達面では、明らかに民間金融機関からの資金調達を伴わない事業が 2 事業ある。基本的には、国庫補助・地方債・一般財源に加えて、民間金融機関からの資金調達を伴うものとなっている。</li> </ul>
事業類型	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業類型は、全てサービス購入型となっている。</li> </ul>
事業期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業期間（設計・建設から維持管理期間までを含む）は、平均 17.9 年である。</li> <li>最短の事業は 5 年（西宮市立学校施設耐震補強事業）、最長は 32 年（泉大津市立戎小学校整備事業）である。</li> </ul>
P F I 事業者の業務内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>P F I 事業者の業務内容は、建物及び設備の保守管理、外構管理、清掃、警備、什器備品調達とするものが大半である。</li> <li>一方、修繕については大規模修繕を含まないものが大半である。</li> </ul>
事業規模	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業規模は、事業費ベース（設計・建設・運営/維持管理費等を含む）で平均 37.6 億円である。</li> <li>施設の延床面積は平均 12,900 m<sup>2</sup>（校舎以外の施設を含む）である。</li> </ul>
事業者選定	<p><b>【選定方法】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>選定方法は、一般公募型プロポーザル方式が 6 事業、総合評価一般競争入札方式が 31 事業となっている。いずれの方式を採用していても、定性面・定量面（提案価格・入札価格）を総合的に評価することになっている。また、点数化については加算方式が大半を占めている。</li> </ul> <p><b>【応募者数】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>応募者数は平均 4.2 グループである。1 グループ応募も 6 事業（平成 18 年以降）となっている。</li> </ul> <p><b>【選定期間】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>実施方針公表から事業者選定までの期間は平均 281 日（約 9 ヶ月余）となっている。</li> </ul>
V F M	<ul style="list-style-type: none"> <li>特定事業選定時の V F M は平均 9.5%、事業者選定時の V F M は平均 20.9% となっている。</li> <li>※ ただし、これらは V F M を公表している事業のみの平均値であり、また一部現在価値割引前の値を含んでいる。</li> </ul>

### ③ 学校 P F I の特徴

上記、①、②を踏まえると、学校 P F I の特徴としては以下のものが挙げられる。

- 比較的シンプルな P F I 事業である
  - 事業スキームについては「B T O方式+公共支払 or 民間ファイナンス」、P F I 事業者の業務範囲については「設計+建設+維持管理」と、比較的シンプルなスキームの事業が多い。
- 一定のコスト削減が実現されている
  - V F Mについては、公表データに制限があることに留意する必要があるが、平均で 21%程度であり、相応に確保されていると考えることができる。
- 運營業務の委託に関しては一部にとどまっている
  - 教育部分は自治体の実施しており、P F I 事業者の業務は建物・設備の保守点検等のビルメンテナンス業務が中心である。
  - 一部の事業では、温水プールや体育館の運営や、学校図書館の運営支援なども P F I 事業者の対象業務とされている。
- 耐震化や冷暖房設備など、建物整備以外の P F I 事業も実施されている
  - 建物整備（新築・改築）だけでなく、耐震化や冷暖房整備などについても、コスト削減や整備期間短縮等を目的として、P F I 手法が導入されている。
- 複数校を対象としたバンドリング事業も実施されている
  - 建物整備だけでなく、耐震化や冷暖房整備などについて、複数校を対象としたバンドリング事業も実施されている。
- 補助金が手厚い事業である
  - 国庫補助率が 33.3%（改築の場合）と相対的に高い。また起債充当率も高い。そのため、民間資金活用率は比較的限定されがちである。

### (2) 事例ヒアリング

自治体の規模、実施年度等を基準として次の 4 つの事業を選定し、事業化の経緯等についてヒアリングを行った。

自治体名	事業名
北海道 旭川市	①旭川市立高台小学校 P F I 整備事業
三重県 四日市市	②四日市市立小中学校施設整備事業
大阪府 門真市	③（仮称）門真市立統合中学校整備 P F I 事業
香川県 まんのう町	④まんのう町立満濃中学校改築・町立図書館等複合施設整備事業

【事業概要】

① 旭川市立高台小学校 P F I 整備事業（北海道旭川市）

●事業の特徴

- ・ 老朽化した小学校の整備、維持管理を事業範囲とする P F I 事業である。比較的シンプルな P F I 事業となっており、地元企業が代表企業となっているグループが落札した。

項目		内容	
施設概要	発注者	旭川市	
	対象施設	小学校（校舎、屋内運動場、屋外運動場）	
	所在地	北海道旭川市春光台 4 条 4 丁目及び 4 条 5 丁目	
	施設概要	敷地面積：約 19,500 m <sup>2</sup> （廃道予定道路面積含む） 延床面積：校舎 7,937 m <sup>2</sup> 以内、屋内運動場 1,258 m <sup>2</sup> 以内、屋外運動場 10,000 m <sup>2</sup> 程度	
事業概要	事業方式	B T O 方式	
	事業類型	サービス購入型	
	事業者の収入	・ 施設整備業務費用相当額 ・ 維持管理業務費用相当額	
	事業期間	設計・建設	平成 21 年 1 月～平成 22 年 7 月（約 1 年 6 ヶ月） （別途旧学校施設の解体撤去期間有）
		維持管理運営	平成 22 年 8 月～平成 37 年 3 月（約 15 年）
	事業者の業務範囲	・ 設計・建設業務 ・ 維持管理業務 ・ 旧学校施設解体撤去業務	
	事業者選定方式	総合評価一般競争入札	
	契約金額	2,818,910,000 円（税抜き落札金額）	
	代表企業	荒井建設㈱	
	V F M	特定事業選定時	約 12.1%
事業者選定時		約 10.6%	

② 四日市市立小中学校施設整備事業（三重県四日市市）

●事業の特徴

- ・ 老朽化した小中学校 4 校の整備、維持管理をバンドリングし、民間事業者に委ねた P F I 事業である。事業者選定にあたっては、二段階選抜方式が採用されている。

項目		内容	
施設概要	発注者	四日市市	
	対象施設	小中学校	
	所在地	南中学校：三重県四日市市前田町 18-17 橋北中学校：三重県四日市市高浜町 1-4 港中学校：三重県四日市市十七軒町 10-41 富田小学校：三重県四日市市富田一丁目 24-49	
	施設概要 (事業者選定時)	南中学校：校舎（全面改築） 8,292 m <sup>2</sup> 体育館（全面改築） 1,270 m <sup>2</sup> 橋北中学校：校舎（一部改築） 3,146 m <sup>2</sup> 港中学校：校舎（全面改築） 5,765 m <sup>2</sup> 富田小学校：校舎校舎（一部改築） 4,394 m <sup>2</sup>	
事業概要	事業方式	B T O 方式	
	事業類型	サービス購入型	
	事業者の収入	・ 一時支払金 ・ 一時支払金を除いた施設整備業務の対価 ・ 維持管理業務の対価	
	事業期間	設計・建設	平成 16 年 7 月～平成 18 年 8 月（約 3 年） （南中・富田小改築校舎完成確認期限）
		維持管理運営	平成 17 年 11 月～平成 39 年 3 月（約 21 年）
	事業者の業務範囲	・ 小中学校校舎等の改築及び改修業務 ・ 小中学校校舎等の維持管理業務	
	事業者選定方式	公募型プロポーザル	
	契約金額	6,843,608,428 円	
	代表企業	大成建設(株)	
V F M	特定事業選定時	10%	
	事業者選定時	約 30%	

③ (仮称) 門真市立統合中学校整備 P F I 事業 (大阪府門真市)

●事業の特徴

- ・ 既存の2校を統合した新中学校を整備した P F I 事業である。
- ・ 当時の財政状況と従前からの行革方針を踏まえ、統合中学校の整備手法として P F I を導入することとなった。

項目		内容	
施設概要	発注者	門真市	
	対象施設	中学校	
	所在地	大阪府門真市中町2番	
	施設概要	敷地面積：約 1.65ha 延床面積：9,447.70 m <sup>2</sup> 規模：校舎棟（普通教室 18 室等）、屋内運動場棟、プール棟、屋外運動場、屋外附帯施設	
事業概要	事業方式	B T O 方式	
	事業類型	サービス購入型	
	事業者の収入	・ 学校施設の整備に係る費用（一括支払あり） ・ 学校施設の維持管理業務に係る費用	
	事業期間	設計・建設	平成 22 年 3 月～平成 24 年 2 月（2 年）
		維持管理運営	平成 24 年 4 月～平成 39 年 3 月（15 年）
	事業者の業務範囲	・ 学校施設の整備業務（設計・建設、市立体育館の解体等） ・ 学校施設の維持管理業務（建築設備保守、警備、清掃等）	
	事業者選定方式	総合評価一般競争入札	
	落札金額	2,741,093,168 円（税込み）	
	代表企業	㈱巴コーポレーション	
V F M	特定事業選定時	11%	
	事業者選定時	31%	



④ まんのう町立満濃中学校改築・町立図書館等複合施設整備事業（香川県まんのう町）

●事業の特徴

- ・ 老朽化した中学校を改築するとともに、体育館を社会体育施設として整備し、併せて、町民からの要望が多い図書館を新たに整備するPFI事業である。
- ・ 独立採算事業や行政業務の効率化に資する内容も任意提案として受け付けた。
- ・ 効率的かつ効果的な維持管理・運営の実現、業務の円滑な遂行や安定した事業運営、町民の多様なニーズへの対応等が期待できることから、PFIを導入することとした。

項目		内容	
施設概要	発注者	香川県まんのう町	
	対象施設	中学校校舎、町立体育館（兼中学校体育館）、町立図書館等	
	所在地	香川県仲多度郡まんのう町吉野下字杉上上所 957 番外	
	施設概要	敷地面積：約 39,200 m <sup>2</sup> 延床面積：中学校 6,200～8,800 m <sup>2</sup> 、町立体育館（兼中学校体育館）4,000 m <sup>2</sup> 程度、町立図書館 1,000 m <sup>2</sup> 程度	
事業概要	事業方式	BOT、BTO方式を提案可能（BTO方式を採用）	
	事業類型	サービス購入型	
	事業者の収入	・ 施設整備費 ・ 維持管理費及び運営費	
	事業期間	設計・建設	平成 23 年 8 月～平成 25 年 2 月（中学校）（1 年 7 ヶ月） （体育館、図書館の竣工は別途）
		維持管理運営	平成 25 年 3 月～平成 50 年 3 月（約 25 年）
	事業者の業務範囲	・ 総括マネジメント業務 ・ 設計・建設業務 ・ 維持管理業務 ・ 情報技術活用システム関連業務 ・ 図書館運営業務（※実施主体は、施設整備とは分けて選定） ・ 地域開放運営業務 ・ 民間事業者による任意提案事業 ・ 民間事業者による任意提案業務	
	事業者選定方式	公募型プロポーザル	
	契約金額	8,159,343,555 円（税込み）	
	選定グループの代表企業	大成建設㈱	
	VFM	特定事業選定時	約 4.9～5.4%
事業者選定時		19.81%	

【ヒアリング結果のまとめ】

<p>P F I 事業 化の経緯</p>	<p>●<u>行財政改革の必要性を背景として、様々なきっかけで検討が開始された。</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 当該自治体のガイドラインに沿って検討したもの、担当課の発案で検討を開始したもの、他事例の視察を契機に検討を開始したもの等があった。</li> <li>・ いずれにおいても、行財政改革の必要性が検討の直接または間接の契機となっている。</li> <li>・ 事業化しやすい点としては、基本的に運営を含まないため P F I 事業のスキームが簡易であることが、留意点としては、補助金が適用されることから V F M が出にくいことが挙げられた。</li> </ul>
<p>実施体制</p>	<p>●<u>各事業とも 2～3 名の職員が事業を担当している。施設整備になじみの薄い教育委員会が主管となっていることに難しさがあるとの意見もあった。</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 各事業とも 2～3 名の職員が担当者となっているが、専任の場合、兼任の場合があった。</li> <li>・ 体制構築における留意点としては、関連部署との連携体制の構築、事業の推進にあたっての一定の役職者の必要性等が挙げられた。</li> <li>・ 専門部署を設置し、新たに職員を庁内で公募した事例もあった。</li> <li>・ 教育委員会が主体的な検討を行う必要があったため、事務負担増、建築関連ノウハウの不足が課題となったとの意見もあった。</li> </ul>
<p>スキーム</p>	<p>●<u>B T O 方式が主流。付加的な提案を事業者に求めている例もある。</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 各事業とも、設計、施工、維持管理を基本的な範囲としているが、備品調達等については、事業範囲としている場合、除いている場合に分かれる。</li> <li>・ 事業方式については、補助金適用の関係で、B T O 方式とする事業が多いが、まんのう町の事例では、B T O 方式と B O T 方式のどちらを採用するかを民間事業者の提案に委ねている。</li> <li>・ 維持管理期間については、大規模改修が生じない年数である 15 年としている事例が多いが、まんのう町の事例では、20 年と 25 年のどちらを採用するかを民間事業者の提案に委ねている。</li> <li>・ 付加的に事業者に求めた提案としては、オープンスクール化、エコスクール化、インテリジェントスクール化、地域に開かれた施設整備、周辺まちづくりとの調和、セキュリティの確保等の項目が挙げられた。</li> </ul>
<p>メリット</p>	<p>●<u>定量的な面でのメリットが大きい。</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ いずれの事業も、最終的に定量的な V F M が 10～30% 確保されており、定量面でメリットは大きかった。</li> <li>・ 定性的なメリットとしては、一体的な発注による整備期間の短縮や、民間</li> </ul>

	<p>ノウハウの活用（まち並みとの調和、環境教育への貢献、バリアフリー、防犯対応などの点）が挙げられた。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ その他、要求水準を契約期間中維持できること、新しいパートナーシップがうまれること、適切なリスク分担が可能となること等がメリットとして挙げられた。</li> </ul>
<p>課題・留意点</p>	<p>● <u>事業者選定期間の長期化、職員事務負担の増加、要求水準の取り扱い等において課題があるとされた。</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 検討段階においては、PFI事業者選定までのプロセスに要する時間が従来手法と比較して長いこと等が課題として挙げられた。一方、PFIの導入により、事業者選定期間は長期化するものの施設整備期間の短縮が可能となる場合もあるとの意見もあった。</li> <li>・ また、自治体職員にPFI導入のインセンティブがないことも課題として挙げられた。</li> <li>・ 維持管理業務については、通常複数の学校施設を包括で契約している一方、PFI事業においては個別の施設毎の契約となるため、維持管理費用が割高になったとした事例もある。</li> <li>・ 事業開始後に関しては、要求水準で明確に出来なかった項目の取り扱い、要求水準の変更への柔軟な対応（例：用務員業務の内容変更、PTAや教師の意見の業務への反映）等において課題が生じるという意見があった。</li> </ul>
<p>地元企業の参画</p>	<p>● <u>加点審査項目とした事例が多い。</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地元企業の参画については、加点審査項目とした事例が多く、実際に地元企業が受注した事例もあった。</li> </ul>
<p>その他</p>	<p>● <u>PFI以外の民活手法の導入についても意見が挙げられた。</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 耐震化、空調化などの小規模事業には、PFI以外の民活手法の採用可能性は十分にあるとの意見があった。</li> </ul>

## 2 公営住宅PFI事業等

### (1) 全体の傾向

#### ① 事業数

自治体PFI推進センターが公表しているデータ等に基づくと、PFI法上のPFI事業として実施方針を公表した公営住宅PFI事業は27件である。(なお、これには、平成24年2月に実施方針が公表された徳島県の事業は含んでいない。)実施主体別に事業数を整理すると次のようになる。

実施主体	事業数	備考
都道府県	17	・大阪府が10事業
市町村	9	・東北地方の市町村が4事業
都道府県・市町村 (共同事業)	1	
合計	27	

#### ② 事業スキーム

事業スキームの特徴としては、次のようなものが挙げられる。

項目	特徴				
事業方式	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業方式は、BTO (Build-Transfer-Operate) 方式が9事業、BT (Build-Transfer) 方式が18事業となっている。</li> <li>・公営住宅法第2条に公営住宅の買取制度が設けられており(買取り公営住宅)、BTO方式もBT方式も、この制度を活用している。</li> <li>・他の事業に比べるとBT方式が多いが、この理由としては次のものが想定される。</li> </ul> <table border="1" style="width: 100%;"> <tbody> <tr> <td style="width: 30%;">維持管理運営の一体性の重視</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>・自治体の中には複数の公営住宅団地があり、募集や入退去管理、修繕等の業務については一体的に管理したほうが、自治体の管理面でも、入居者に対するサービス面でもよいと考えられている。</li> <li>・PFI手法を導入する1団地の維持管理運営業務だけを民間事業者に委託することはコスト面・サービス面でも適当ではないと考えられている。</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td>維持管理運営業務の特性</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>・維持管理運営業務のうち、入居者決定等の一部業務は、公営住宅法により、事業主体(自治体)の長が決定することとされ、PFI手法導入時にも、業務の全てを民間事業者に委ねられるわけではない。</li> <li>・また、入退去管理等の一部業務については、コストと収益のバランス等から、民間事業者が進んで取り組まない場合もある。</li> </ul> </td> </tr> </tbody> </table>	維持管理運営の一体性の重視	<ul style="list-style-type: none"> <li>・自治体の中には複数の公営住宅団地があり、募集や入退去管理、修繕等の業務については一体的に管理したほうが、自治体の管理面でも、入居者に対するサービス面でもよいと考えられている。</li> <li>・PFI手法を導入する1団地の維持管理運営業務だけを民間事業者に委託することはコスト面・サービス面でも適当ではないと考えられている。</li> </ul>	維持管理運営業務の特性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・維持管理運営業務のうち、入居者決定等の一部業務は、公営住宅法により、事業主体(自治体)の長が決定することとされ、PFI手法導入時にも、業務の全てを民間事業者に委ねられるわけではない。</li> <li>・また、入退去管理等の一部業務については、コストと収益のバランス等から、民間事業者が進んで取り組まない場合もある。</li> </ul>
維持管理運営の一体性の重視	<ul style="list-style-type: none"> <li>・自治体の中には複数の公営住宅団地があり、募集や入退去管理、修繕等の業務については一体的に管理したほうが、自治体の管理面でも、入居者に対するサービス面でもよいと考えられている。</li> <li>・PFI手法を導入する1団地の維持管理運営業務だけを民間事業者に委託することはコスト面・サービス面でも適当ではないと考えられている。</li> </ul>				
維持管理運営業務の特性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・維持管理運営業務のうち、入居者決定等の一部業務は、公営住宅法により、事業主体(自治体)の長が決定することとされ、PFI手法導入時にも、業務の全てを民間事業者に委ねられるわけではない。</li> <li>・また、入退去管理等の一部業務については、コストと収益のバランス等から、民間事業者が進んで取り組まない場合もある。</li> </ul>				
資金調達	<ul style="list-style-type: none"> <li>・交付金(社会資本整備総合交付金)と起債で施設整備費の大部分を賄うことができるため、金融機関から資金調達を行っている事業は少ない。</li> </ul>				

項目	特徴
事業類型	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業類型は、全てサービス購入型となっている。</li> <li>・ この理由としては、公営住宅では入居資格や家賃が規定されており、民間事業者の創意工夫により入居者数や家賃収入を増やすことはできないこと、上記の事業方式でも整理したようにB T方式が中心であること等が想定される。</li> </ul>
事業期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業期間（設計・建設から維持管理期間までを含む）は、平均9.4年である。B T O方式等を採用して維持管理運営も民間事業者に委ねる事業数が少ないため、短めの期間となっている。</li> </ul>
P F I事業者の業務内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ P F I事業者の業務内容は、基本的には建物の整備が中心である。</li> <li>・ B T O方式9事業については、建物・設備保守は全ての事業でP F I事業者の業務範囲となっているが、修繕・更新も含まれている事業は初期の3事業だけである。</li> <li>・ 公営住宅P F I事業におけるP F I事業者の業務の大きな特徴としては、附带施設の運営と余剰地活用事業が挙げられる。附带施設運営が業務範囲となっている事業が5事業あり、高齢者施設、託児所、物販施設等の運営が行われている。</li> <li>・ また、建替えにともなって生じる余剰地の活用が業務範囲となっている事業が14事業あり、集合住宅や戸建住宅が整備されている。この余剰地活用は、公営住宅建替え資金の調達や、地域環境整備などの面で大きな効果を発揮している。</li> </ul>
事業規模	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業規模は、事業費ベース（設計・建設・運営/維持管理費等を含む）で平均27.5億円であり、事業方式別では、B T O方式では約13.1億円、B T方式では約36.4億円となっている。</li> <li>・ P F I事業者の業務内容ではB T O方式の方が業務量が多くなるが、B T方式において大型事業が実施されている。</li> <li>・ なお、公営住宅部分の延床面積は平均約16,600㎡であるが、これも事業方式別では、B T O方式では約6,900㎡、B T方式では約21,600㎡となっている。</li> </ul>
事業者選定	<p><b>【選定方法】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 選定方法は、一般公募型プロポーザル方式が2事業、総合評価一般競争入札方式が25事業となっている。</li> <li>・ いずれの方式でも定性面・定量面（提案価格・入札価格）を総合的に評価することになっており、点数化については加算方式が大半を占めている。</li> </ul> <p><b>【応募者数】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 応募者数は平均3グループである。1グループ応募も7事業となっている。</li> </ul> <p><b>【選定期間】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 実施方針公表から事業者選定までの期間は、平均248日（約8ヶ月）となっている。</li> </ul>

項目	特徴
V F M	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 特定事業選定時のV F Mは平均 7.7%、事業者選定時のV F Mは平均 16.2%となっている。</li> <li>※ V F Mを公表している事業のみの平均値であり、また一部現在価値割引前の値を含んでいる。</li> </ul>

### ③ 公営住宅P F Iの特徴

上記、①、②を踏まえると、公営住宅P F Iの特徴としては次のものが挙げられる。

- シンプルなP F I事業であり、特にB T事業の導入実績が多い
  - 事業スキームについては、B T方式又はB T O方式となっており、近年B T方式を導入する傾向が強い。
- 余剰地活用等を業務範囲に含むことにより、民間活力の活用が図られている
  - 建替えによって発生する余剰地活用を民間事業者の業務としている事業が、大阪府の案件を中心として過半を超えているが、活用方策としては、住宅（集合・戸建）が中心で、商業施設は1件に留まっている。
- 一定のV F Mが確保されている
  - コスト削減効果（V F M）に対しては一定の効果が出ている。
- 公営住宅法により業務内容が限定される
  - 公営住宅法では、設置者（自治体）にしか認められていない業務がある。これについては、P F I手法導入時においても、基本的には自治体が行うことになる。
- 複数施設の一体管理が求められている
  - 自治体内に公営住宅は複数あり、管理面からも、居住者の利便性面でも、一体的な管理が求められている。そのため、P F I手法を導入した施設だけ、別途管理することは課題も多い。
- 維持管理業務の内容も限定される
  - 維持管理業務のうち、清掃等は別途居住者等が実施することになっており、P F I事業者の業務は建物設備の保守点検に限定される。
- 補助制度が手厚い事業である
  - 施設整備費の半分程度が補助され、残りについても起債が可能である。そのため、民間資金活用率は比較的限定されがちである。

## (2) 事例ヒアリング

自治体の規模、実施年度等を基準として次の5つの事業を選定し、事業化の経緯等についてヒアリングを行った。なお、1事業（横浜市：権太坂三丁目用地活用事業）はPFI法上のPFI事業ではない。

自治体名	事業名
山形県	①PFIによる県営住宅鈴川団地移転建替事業 ②PFIによる県営松境・住吉団地移転建替及び酒田市琢成学区コミュニティ防災センター整備等事業 ③PFIによる県営通町団地移転建替等事業
山形県 米沢市	④米沢市公営住宅塩井町団地建替等事業（1号棟） ⑤同（2号棟）
神奈川県 横浜市	⑥保土ヶ谷区権太坂三丁目用地活用事業 ※PFI以外の民活手法

【事業概要】

- ① P F Iによる県営住宅鈴川団地移転建替事業
- ② P F Iによる県営住宅松境・住吉団地移転建替及び酒田市琢成学区コミュニティ防災センター整備等事業
- ③ P F Iによる県営住宅通町団地移転建替等事業

●事業の特徴

- ・ 山形県では、① P F Iによる県営住宅鈴川団地移転建替事業、② P F Iによる県営住宅松境・住吉団地移転建替及び酒田市琢成学区コミュニティ防災センター整備等事業、③ P F Iによる県営住宅通町団地移転建替等事業の3つのP F I事業を実施済み。
- ・ ①は建替を行う土地を民間事業者からの提案により選定したこと、②は酒田市との共同事業であり民間提案により高齢者デイサービスセンター及び保育所を併設したこと、③はまち並みに配慮した低層小規模団地の整備を行ったことが特徴である。
- ・ いずれの事業も地元企業が代表企業となったグループが受注している。

項目		内容
施設概要	発注者	山形県 ※ ②は山形県と酒田市
	対象施設	公営住宅 ※ ②はコミュニティ防災センター、民間施設含む
	所在地	① 山形県山形市十日町一丁目地内 ② 山形県酒田市北新町一丁目1-21 ③ 山形県米沢市城北二丁目3-2
	施設概要 (事業者選定時)	① 敷地面積：約 1,500 m <sup>2</sup> 延床面積：住宅約 2,900 m <sup>2</sup> ② 敷地面積約 12,650 m <sup>2</sup> 、延床面積：住宅約 6,120 m <sup>2</sup> 、コミュニティ防災センター約 610 m <sup>2</sup> 、保育所・高齢者デイサービスセンター約 430 m <sup>2</sup> ③ 延床面積：住宅約 1,106 m <sup>2</sup>
事業概要	事業方式	B T O方式
	事業類型	サービス購入型
	事業者の収入	・ 施設整備業務費用相当額（一括払い部分あり） ・ 維持管理業務費用相当額 ※ ②については、コミュニティ防災センター施設部分一括払い
	事業期間	設計・建設



	維持管理運営	① 平成 18 年 1 月～平成 38 年 3 月（約 20 年） ② 平成 19 年 7 月～平成 40 年 3 月（約 20 年） ③ 平成 21 年 11 月～平成 41 年 3 月（約 20 年）
事業者の業務範囲		・ 設計・建設業務 ・ 維持管理業務 ※ 既存施設の解体含む場合あり ※ ②は民間施設運営含む
事業者選定方式		総合評価一般競争入札 ※ ①は事業用地の提案についても評価
落札金額		① 673,826,000 円（税抜き） ② 1,366,057,000 円（税抜き） ③ 330,630,000 円（税抜き）
代表企業		① 山形建設㈱ ② 大場建設㈱ ③ 金子建設工業㈱
V F M	特定事業選定時	① 約 15.0% ② 住宅部分約 16%、その他の部分約 17% ③ 約 3.6%
	事業者選定時	① 約 24.7% ② 住宅部分約 31.3%、その他の部分約 30.0% ③ 約 6.0%

④ 米沢市公営住宅塩井町団地建替棟事業（1号棟）

⑤ 同（2号棟）

●事業の特徴

- ・ 米沢市では、老朽化の著しい市営住宅について改築を計画する中で、PFI手法を導入することにより、良質な公共サービスの提供及びコストの縮減、周辺環境との調和、地域経済の活性化等を図ることを目指した。
- ・ 事業は全部で4期に分けて行う予定であり、現在第3期のPFI事業が事業者選定中である。

項目		内容	
施設概要	発注者	米沢市	
	対象施設	市営住宅	
	所在地	山形県米沢市塩井町塩野地内	
	施設概要 (事業者選定時)	④ 敷地面積：約 4,580 m <sup>2</sup> 延床面積 3,676.63 m <sup>2</sup> ⑤ 敷地面積：約 4,280 m <sup>2</sup> 延床面積 2,860.41 m <sup>2</sup>	
事業概要	事業方式	BTO方式	
	事業類型	サービス購入型	
	事業者の収入	・ 施設整備費相当分（一時金と割賦金からなる） ・ 維持管理費相当分	
	事業期間	設計・建設	④ 平成19年9月～平成21年3月（1年7ヶ月） ⑤ 平成22年9月～平成24年3月（1年7ヶ月）
		維持管理運営	④ 平成21年4月～平成41年3月（20年） ⑤ 平成24年4月～平成44年3月（20年）
	事業者の業務範囲	・ 施設の整備 ・ 施設の維持管理	
	事業者選定方式	総合評価一般競争入札方式	
	落札金額	④ 845,078,815 円（税抜き） ⑤ 688,861,157 円（税抜き）	
	代表企業	金子建設工業(株)（④、⑤とも）	
	VFM	特定事業選定時	④ 約4% ⑤ 約3%
事業者選定時		④ 約10.6% ⑤ 約3.8%	

⑥ 保土ヶ谷区権太坂三丁目用地活用事業（神奈川県横浜市）

●事業の特徴

- ・ 市有地（市営住宅建設予定地）に定期借地権を設定し、市営住宅、高齢者向け住宅、コミュニティハウス、商業施設等の複合施設を整備する事業である。
- ・ なお、本事業はP F I 法上の事業ではない。

項目		内容	
施設概要	発注者	横浜市	
	対象施設	市営住宅等	
	所在地	神奈川県横浜市保土ヶ谷区権太坂三丁目 400 番 1	
	施設概要	敷地面積：約 14,500 m <sup>2</sup> （道路局への移管面積約 1,000 m <sup>2</sup> を含む） （貸付面積、実測測量前） 必須施設：借上型市営住宅：49 戸、高齢者向け優良賃貸住宅：48 戸、コミュニティハウス 自由提案施設：商業施設等、地域の利便性向上や地域経済の活性化に資する施設	
事業概要	事業方式	B O O 方式	
	事業類型	サービス購入型（市営住宅部分）	
	事業者の収入	・ 市営住宅及びコミュニティハウス賃貸料 ・ 家賃収入（高齢者向け住宅、商業施設）	
	事業期間	設計・建設	平成 17 年 5 月（基本協定締結）～平成 19 年 8 月（施設全体供用開始）（約 2 年）
		維持管理運営	借地期間 必須施設用地 50 年間 自由提案施設用地 20 年間 市営住宅借上げ期間 20 年間
	事業者の業務範囲	・ 施設整備業務 ・ 維持管理業務	
	事業者選定方式	公募型プロポーザル	
	契約金額	—	
	代表企業	日立キャピタル(株)	
	V F M	特定事業選定時	—
事業者選定時		—	

【ヒアリング結果のまとめ】

<p>事業化の 経緯</p>	<p>(PFI 事業)</p> <p>●<u>複数の公営住宅の整備についてPFIの導入を一度に検討している。</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ コスト縮減や民間ノウハウの活用を目的として、担当課において複数の公営住宅建替えに関して一括で導入可能性調査が行われた。</li> <li>・ また、米沢市においては、先行して実施された山形県の事業を参考とし導入が図られた経緯がある。</li> </ul> <p>(PFI 以外の事業)</p> <p>●<u>財政負担軽減等の面から借上方式が導入された。</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 新たに土地を取得して建設するよりも借上げた方が市の財政負担は減ることから、公営住宅が少ない都心部で借上住宅の活用を行った。</li> </ul>
<p>実施体制</p>	<p>(PFI 事業)</p> <p>●<u>住宅関連部署がPFIを担当している。</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 特別な部署は設けず、建築関連部署の通常業務の延長として実施されている。一方、技術系の職員が多いため金融面の理解に苦労したとの意見もあった。</li> <li>・ また、必要に応じてPFIの総括を行う企画部署や財政部署との連携が図られている。</li> </ul>
<p>スキーム</p>	<p>(PFI 事業)</p> <p>●<u>事業期間については、年度の財政負担の軽減等を目的に、比較的長期の期間が設定されている。</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業期間については、長期間が望ましいとの前提で、金融機関等と協議を行い20年と設定したとの意見があった。</li> </ul> <p>●<u>入居者管理、引越し等については、業務範囲外とされている。</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 入居者管理については、法律で自治体が行うことが求められているものもあること、他の施設との一体的な管理が効率性の面からも望ましいことから業務範囲外とされている。</li> <li>・ 引越支援についても、入居者との調整が必要なこと等を理由に、業務範囲から除かれている。</li> </ul> <p>●<u>余剰地の活用、事業用地の提案等で民間ノウハウの活用が図られている。</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 余剰容積を使った提案を民間にもとめた事例、民間に事業用地の提案を求めた事例等があった。</li> </ul>

<p>メリット</p>	<p>(PFI事業・PFI以外の事業共通)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●<u>定量的な面でのメリットが大きい。</u></li> <li>・ 一定以上の定量的なVFMが確保されている。一方で、参加事業者数の少ない事業についてはVFMが出にくかったとの意見もあった。</li> <li>●<u>余剰地の活用、事業用地の提案等で定性的なメリットが発揮されている。</u></li> <li>・ 民間の提案により、自治体として望ましい附帯施設が整備された事例、事業用地として望ましい敷地が提案された事例等があった。</li> <li>・ その他土地活用のノウハウが自治体に蓄積されたとしたものもあった。</li> </ul>
<p>課題・留意点</p>	<p>(PFI事業・PFI以外の事業共通)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●<u>事務負担、適正な要求水準・審査基準の設定等に留意する必要があるとの意見があった。</u></li> <li>・ 中小規模の自治体においては人員等も少なく、事務負担が大きく感じるという意見があった。</li> <li>・ その他、要求水準を細かくすると民間事業者のノウハウが発揮しにくくなること、審査基準については透明性確保の観点から明確化する必要があること等が留意点として挙げられた。</li> </ul>
<p>地元企業の参画</p>	<p>(PFI事業・PFI以外の事業共通)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●<u>公営住宅については、地元企業の参画が進んでいる。</u></li> <li>・ 地元企業の参画を加点審査項目としている事例のほか、実施方針において地元企業の参画への期待を表明した事業があった。</li> <li>・ 一方で、選定されなかった地元企業から、応募負担が大きいという声が出たとした事業もあった。</li> <li>・ 地元企業の参画とは直接的に対応しないが、横浜市では、民活事業に応募した事業者のうち、次点及び次次点となったものに報奨金を交付する制度を開始している。</li> </ul>
<p>その他</p>	<p>(PFI事業・PFI以外の事業共通)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●<u>PFI以外の民活手法の導入についても意見が挙げられた。</u></li> <li>・ PFI以外の民活手法の方がPFIと比較して業務負担は減るとの意見もあった。</li> </ul>

### 3 庁舎PFI事業

#### (1) 全体の傾向

##### ① 事業数

自治体PFI推進センターが公表しているデータ等に基づくと、PFI法上のPFI事業として実施方針を公表した庁舎PFI事業は22件である（公募開始後に中止となった事業を除く）。実施主体別に事業数を整理すると次のようになる。

実施主体	事業数	備考
都道府県	7	
市町村	11	
一部事務組合	2	・石巻地区広域行政事務組合、名古屋港管理組合
国・自治体 (共同事業)	2	・千代田区、港区
合計	22	

##### ② 事業スキーム

事業スキームの特徴としては、次のようなものが挙げられる。

項目	特徴				
事業方式	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業方式は、BTO (Build-Transfer-Operate) 方式が18事業、DBM (Design-Build-Maintenance) 方式が1事業、BOT (Build-Operate-Transfer) 方式が3事業となっている。</li> <li>・導入初期の頃はBOT方式が中心であったが、その後は学校事業と同様にBTO方式が中心となった。</li> <li>・行政庁舎の場合は通常は補助事業ではないため、補助金による事業方式の制約はないと考えられるが、BTO方式が多い理由としては次のものが想定される。</li> </ul> <table border="1" data-bbox="525 1597 1378 1794"> <tbody> <tr> <td>自治体の利用 が中心</td> <td>・一定規模以上の民間施設を併設している事業は少なく、基本的には自治体が自ら利用する施設が中心。</td> </tr> <tr> <td>大規模修繕業 務の除外</td> <td>・長期間に亘るコストが見込みにくい大規模修繕業務を除外する。</td> </tr> </tbody> </table>	自治体の利用 が中心	・一定規模以上の民間施設を併設している事業は少なく、基本的には自治体が自ら利用する施設が中心。	大規模修繕業 務の除外	・長期間に亘るコストが見込みにくい大規模修繕業務を除外する。
自治体の利用 が中心	・一定規模以上の民間施設を併設している事業は少なく、基本的には自治体が自ら利用する施設が中心。				
大規模修繕業 務の除外	・長期間に亘るコストが見込みにくい大規模修繕業務を除外する。				
資金調達	<ul style="list-style-type: none"> <li>・資金調達面では、基本的に補助金の対象事業ではないため、民間金融機関からの資金調達を行っている事業がほとんどである。</li> </ul>				
事業類型	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利用者が自治体であるため全てサービス購入型となっている。</li> </ul>				

項目	特徴
事業期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業期間（設計・建設から維持管理期間までを含む）は、平均 20.8 年である。いずれも維持管理業務を民間事業者に委ねているため、事業期間も比較的長期の期間となっている。</li> <li>・ P F I 導入初期の案件では事業期間を 30 年とする事業も見られたが、現在は 20 年までの期間で設定されている事業が多い。これは大規模修繕業務の取り扱いと関連していると考えられる。</li> </ul>
P F I 事業者の業務内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ P F I 事業者の業務内容は、基本的には建物の整備と建物・設備の保守が中心である。大規模修繕業務は含まない事業が多い。</li> <li>・ また、厚生関連の施設など、なんらかの附帯施設の運営が含まれている事業もある。</li> </ul>
事業規模	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業規模は、事業費ベース（設計・建設・運営/維持管理費等を含む）で平均約 87.8 億円であり、学校や公営住宅に比べると大きい。</li> <li>・ なお、延床面積は平均約 19,400 m<sup>2</sup>となっているが、この中には庁舎以外の面積も含まれている。</li> </ul>
事業者選定	<p><b>【選定方法】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 選定方法は、一般公募型プロポーザル方式が 2 事業、総合評価一般競争入札方式が 20 事業となっている。</li> <li>・ いずれの方式を採用していても、定性面・定量面（提案価格・入札価格）を総合的に評価することになっており、点数化については加算方式が過半を占めているものの、除算方式も 8 事業あり、他の事業に比べると除算方式の割合が多い。</li> </ul> <p><b>【応募者数】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 応募者数は平均 3 グループである。1 グループ応募は 3 事業であり、他の事業に比べると少ない。規模が大きく、メモリアルな事業でもあることから、民間事業者の応募意欲が相対的に高いためと推測される。</li> </ul> <p><b>【選定期間】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 実施方針公表から事業者選定までの期間は平均 331 日（約 11 ヶ月）となっている。他の事業に比べると長い。他の事業よりも規模が大きいことが影響していると考えられる。</li> </ul>
V F M	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 特定事業選定時の V F M は平均約 8.5%、事業者選定時の V F M は平均約 22.4% となっている。</li> </ul> <p>※ V F M を公表している事業のみの平均値であり、また一部現在価値割引前の値を含んでいる。</p>

### ③ 庁舎PFIの特徴

上記①、②を踏まえると、庁舎PFIの特徴としては、次のものが挙げられる。

#### ■ シンプルなPFI事業である

- 事業スキームについては、BTO方式が大半を占めており、基本的には、「設計+建設+維持管理」と、比較的シンプルなスキームが多い。
- 運営業務は食堂や売店等に限定され、窓口支援等の行政サービスに係る部分の運営業務は含まれていない事業が多い。

#### ■ 比較的規模の大きい事業として実施される場合が多い

- VFMについては約22%となっており、相応に確保されている。VFMが確保されている要因としては、実施された事業の施設整備費が比較的大きく、民間事業者の応募意欲や創意工夫が働きやすいこと等が考えられる。

#### ■ 施設の主な利用者は自治体職員である

- 市民も来庁するものの、施設の主な利用者は自治体職員である。課等の配置など、使い勝手については自治体職員の意向を反映することが望まれている。
- 市民ホール等、複数の機能を入れた複合施設として整備される場合もある。

#### ■ 補助制度がない

- 基本的には補助制度がなく、自治体が自らの財源から支出を行う必要がある。そのため、他の施設に比べて、民間資金に対するニーズが高い。

#### ■ 市民合意の取得が難しい

- 建替えに関しての市民合意が得にくいことから、老朽化している施設も多い。東日本大震災により庁舎の防災拠点としての重要性が再認識されており、今後建替えニーズが拡大していくことも想定される。

## (2) 事例ヒアリング

自治体の規模、実施年度等を基準として次の4つの事業を選定し、事業化の経緯等についてヒアリングを行った。なお、1事業（豊島区「豊島区役所新庁舎整備事業」）はPFI法上のPFI事業ではなく、また、現在計画中の事業である。

自治体名	事業名
京都府 京都市	①京都市伏見区総合庁舎整備等事業 ②京都市左京区総合庁舎整備等事業
山形県 東根市	③（仮称）東根市消防庁舎整備事業
東京都 豊島区	④豊島区役所新庁舎整備事業 ※PFI以外の民活手法



- ① 京都市伏見区総合庁舎整備等事業
- ② 京都市左京区総合庁舎整備等事業

●事業の特徴

- ・ 既存区役所を建替え、総合庁舎として整備する事業へのPFIの導入事例である。
- ・ PFI手法の導入により、適正なリスク分担によるリスク対応力の向上、設計・施工・維持管理の一括発注による業務の効率化、財政負担の平準化等を目指している。
- ・ ①については通常のBTO方式で実施したが、②においては、周辺住民の意見の反映等を重視し、市が基本設計を行う方式が採用されている。
- ・ 現在、②と同様の方式で上京区総合庁舎整備事業が実施中である。

項目		内容	
施設概要	発注者	京都市	
	対象施設	庁舎	
	所在地	① 京都府京都市伏見区鷹匠町 35 番地他 ② 京都府京都市左京区松ヶ崎修理式町 12 番 1、堂ノ上町 7 番 2	
	施設概要	① 敷地面積：7,580 m <sup>2</sup> 延床面積：約 14,772 m <sup>2</sup> ② 敷地面積：約 7,000 m <sup>2</sup> 延床面積：約 13,142 m <sup>2</sup>	
事業概要	事業方式	① BTO方式 ② 基本的にBTO方式と同様だが、基本設計を市が実施	
	事業類型	サービス購入型	
	事業者の収入	・ 施設整備費部分 ※ ②については、施設整備期間中に前払い・出来高払い ・ 維持管理費部分	
	事業期間	設計・建設	① 平成 19 年 10 月～平成 21 年 10 月（約 2 年） （別途既存施設の解体有） ② 平成 21 年 3 月～平成 23 年 4 月（約 2 年）
		維持管理運営	① 平成 21 年 11 月～平成 36 年 3 月（14 年 5 ヶ月） ② 平成 23 年 4 月～平成 38 年 3 月（15 年）
	事業者の業務範囲	・ 施設の設計・建設及び工事監理業務 ・ 施設の維持管理業務 ※ ①については、現伏見区役所の除却業務あり	
	事業者選定方式	総合評価一般競争入札	
	契約金額	① 6,445,179,258 円（税込み） ② 5,223,750,000 円（税込み）	
	代表企業	榊藤井組（①、②とも）	
	VFM	特定事業選定時	① 約 7% ② 約 6%
事業者選定時		① 約 7% ② 約 2%	

③ (仮称) 東根市消防庁舎整備事業 (山形県東根市)

<p>●事業の特徴</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 老朽化した消防関連施設の整備、維持管理を事業範囲とする P F I 事業である。</li> <li>・ P F I 手法の導入により、一体的な整備による機能面、更新性及び整備工期において効率的な事業の実現、建設と維持管理の一括委託により効率的で確実な施設機能の維持等を目指している。</li> </ul>	
---	--

項目		内容	
施設概要	発注者	東根市	
	対象施設	消防関連施設 (消防庁舎及び消防訓練施設)	
	所在地	山形県東根市大字東根元東根字一本木 7057 番 25	
	施設概要	敷地面積：約 6,800 m <sup>2</sup> 延床面積：消防庁舎約 1,880 m <sup>2</sup> (落札案) 訓練塔約 330 m <sup>2</sup> (落札案)	
事業概要	事業方式	B T O 方式	
	事業類型	サービス購入型	
	事業者の収入	・ 施設等整備費相当分 ・ 施設等維持管理費相当分	
	事業期間	設計・建設	平成 18 年 5 月～平成 19 年 3 月 (11 ヶ月)
		維持管理運営	平成 19 年 4 月～平成 34 年 3 月 (15 年)
	事業者の業務範囲	・ 施設等の整備業務 ・ 施設等の維持管理業務	
	事業者選定方式	総合評価一般競争入札	
	契約金額	672,920,920 円 (税込み)	
	代表企業	東急建設(株)	
V F M	特定事業選定時	約 5%	
	事業者選定時	約 10%	

④ 豊島区役所新庁舎整備事業（東京都豊島区）

●事業の特徴

- ・ 老朽化した区役所の代替施設を、区有地を含む敷地で行う再開発事業で整備するもの。
- ・ 新庁舎の整備経費（再開発ビルの保留床取得費として 124 億円）は、現庁舎敷地の有効活用（定期借地権の設定による地代収入等）で賄うことが想定されている。

項目		内容	
施設概要	発注者	豊島区	
	対象施設	区役所	
	所在地	東京都豊島区南池袋二丁目 45・46 番地（一部）	
	施設概要	敷地面積：約 8,330 m <sup>2</sup> 延床面積：専有部分 約 25,500 m <sup>2</sup> 共用部分 約 3,600 m <sup>2</sup> 合計 約 29,100 m <sup>2</sup> 建物用途（建物全体）：庁舎・店舗・事務所・共同住宅・ 駐車場（延床面積：約 94,800 m <sup>2</sup> ）	
事業概要	事業方式	－（再開発事業）	
	事業類型	－	
	事業者の収入	－	
	検討～事業契約締結	平成 13 年：「公共施設の再構築」本部素案～平成 22 年 8 月：南池袋二丁目 A 地区市街地再開発事業 事業計画認可～平成 22 年 11 月：「新庁舎整備推進計画」策定	
	事業期間	設計・建設	－
		維持管理運営	－
	事業者の業務範囲	－	
	事業者選定方式	－	
	契約金額	－	
	代表企業	－	
VFM	特定事業選定時	－	
	事業者選定時	－	

【ヒアリング結果のまとめ】

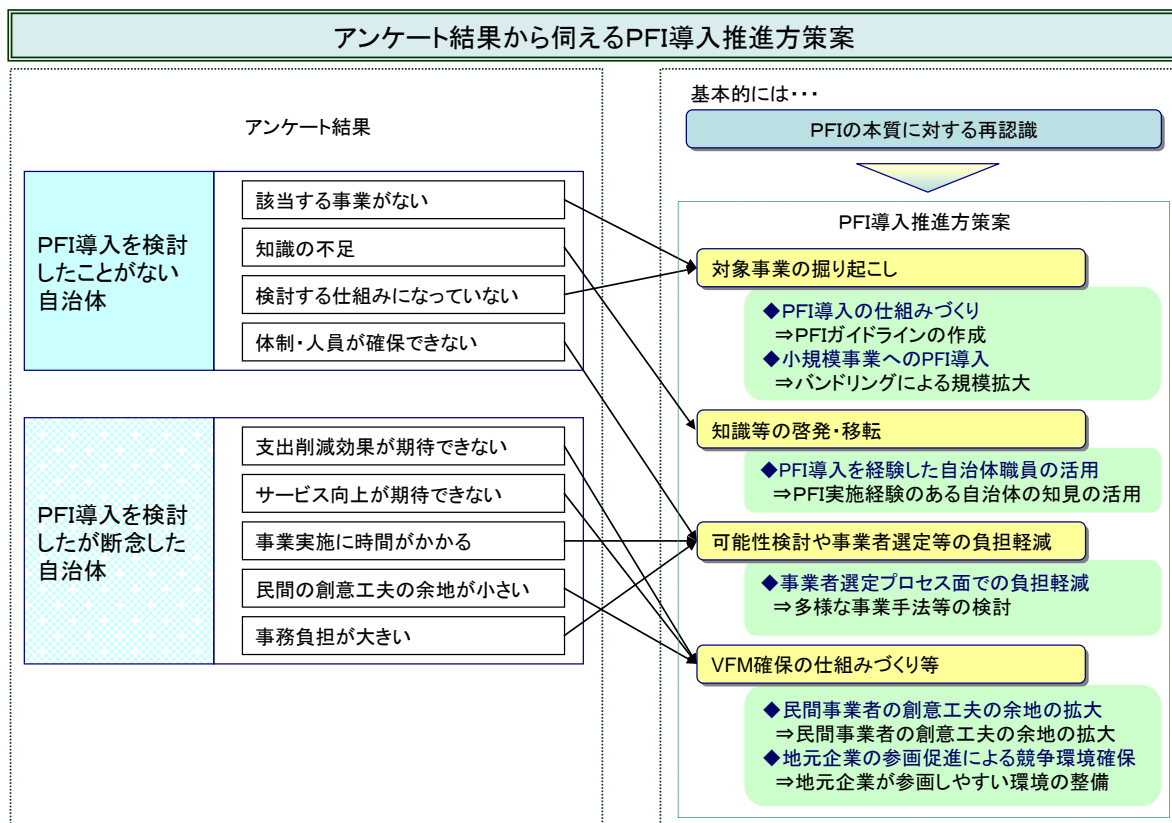
事業化の経緯	(PFI事業)
	<p>●<u>財政負担の軽減等の観点からPFIの導入が検討されている。</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市の財政負担の軽減等の観点からPFIの導入が検討されている。</li> <li>・他事例の視察をきっかけに検討を始めた例もあった。</li> </ul>
実施体制	(PFI以外の事業)
	<p>●<u>資金捻出のために公有地の活用を含めた検討がなされている。</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・庁舎に関する積み立て基金が少ない一方で、新規借入を行わずに事業を実施するために、公有地の活用が予定されている。</li> </ul>
スキーム	(PFI事業)
	<p>●<u>基本的にはBTO方式であるが、基本設計まで自治体で行った事例もある。</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・庁舎PFI事業については、基本的には運営を含まないことから、施設整備、維持管理が主な業務内容となっている。</li> <li>・いずれも基本的にはBTO方式で事業が実施されているが、京都市の左京区総合庁舎においては、周辺住民の意見の反映等を目的に基本設計を公共が実施するスキームとなっている。</li> <li>・リース方式による施設整備も検討したが、倒産隔離が難しいこと等を理由に断念したという事例もあった。</li> </ul> <p>●<u>施設整備費を前払い・出来高払いした事例もある。</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・京都市の左京区総合庁舎においては、資金調達コストの低減、民間事業者の資金調達に伴う負担の軽減等を目的に、施設整備費を前払い・出来高払いしている。</li> </ul>

	<p>(PFI以外の事業)</p> <p>●<u>再開発事業の中で庁舎を整備する形となっている。</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>再開発で整備される施設の一部を公共が買い取る形で庁舎を整備し、買い取りの原資については現庁舎敷地の売却等で得た利益をあてるという形を予定している。</li> <li>現庁舎敷地については、条例にもとづき容積率の緩和(300%⇒800%)を受け、価値の増加が図られた。地価の高いところ(現庁舎敷地)から地価の低いところに移転することで、財政負担の軽減が図られている。</li> </ul>
<p>メリット</p>	<p>(PFI事業)</p> <p>●<u>定量的な面でのメリットが大きい。</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>各事業とも、定量的VFMが出ている。</li> </ul> <p>●<u>定性的なメリットとしては、民間ノウハウの活用、ライフサイクルコストへの配慮、工期の短縮等が挙げられた。</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>定性的な面では、一括発注で民間ノウハウの発揮余地が広がること、ライフサイクルコストが評価されること、工期が短縮されることなどのメリットが挙げられた。</li> </ul>
<p>課題・留意点</p>	<p>(PFI事業)</p> <p>●<u>選定手続に時間がかかること、専門部署の設置の必要性、事業内容の明確化等について課題が挙げられた。</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>課題・留意点としては、選定手続に時間がかかること、専門部署の設置が求められること等が挙げられた。</li> <li>業務範囲の設定やリスク分担については、出来る限り明確化し、不透明な部分を残さないことが重要であるとの意見があった。</li> <li>維持管理におけるモニタリングについては、職員が慣れていないことも課題であるという意見があった。</li> </ul>
<p>地元企業の参画</p>	<p>(PFI事業)</p> <p>●<u>加点審査項目とされている。</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>地元企業の参画については加点審査項目とされている。</li> <li>地元企業には、PFIに関するノウハウが少なく、比較的規模が大きくなりがちな庁舎では、基本的には代表企業としての参画は難しいとの意見もあった。</li> </ul>

### 第三章 今後のPFI推進に向けて

#### 1 PFI導入推進の阻害要因と解決の方向性（共通部分）

アンケート結果を踏まえ、PFI導入検討過程における自治体の課題と、その解消につながるようなPFI導入推進方策案としては、以下のようなものが想定される。



#### (1) PFIの本質に対する再認識

##### ●方向性

- ・ PFIは行財政改革の手法であることについて再認識する。
- ・ 特に、性能仕様による民間への長期一括発注、LCC検討の重要性に留意する。
- ・ 民間の業務範囲について、行財政改革の観点から再考する。

英国でのPFIは新しい公共調達の方法とされ、行財政改革と密接に結びついたものであった。わが国においても、平成12年3月にPFI法第4条に基づいて内閣総理大臣が策定・公表した「基本方針」において、PFI事業の着実な実施によって、公共サービスの提供における行政の関わり方の改革等の成果につながることを期待されるとされている。このように、PFI手法は基本的には行財政改革の手法であることについて再度認識を新たにすることが望まれる。この観点からは、特に、民間事業者に対する、性能仕様による

業務の長期一括発注と、LCC（Life Cycle Cost）の検討が重要となる。

自治体における個別事業へのPFI導入可能性検討においては、個別事業におけるVFMの有無を基準にしてPFI手法の導入の可否が決定されている。その過程では、VFMが小さいといった理由でPFI手法が導入されない場合もある。しかし、その場合においても、そもそも自治体職員が自ら行うべき業務であるのか、中長期的に自治体職員が減少することも念頭においた取り組みが必要ないのか等の点について検討することが望まれる。また、香川県まんのう町の事例にあるように、対象となる事業以外に各種の業務改善提案を民間事業者に求めることも想定される。

## （２）対象事業の掘り起こし

### ① PFIガイドラインの作成

#### ●方向性

- ・ PFIガイドライン作成により、PFI導入を検討する事業を明確化する。
- ・ PFIガイドライン作成を通じて、PFIに関する知識を共有する。

PFI導入に積極的に取り組んでいる自治体では、PFI導入にあたってのガイドラインを策定しているところも多い。例えば、自治体PFI推進センターHPによると、PFI導入に関するガイドラインが公表されているのは60自治体となっている。

これらのガイドラインでは、PFI導入検討の対象とすべき事業の規模（例：初期投資額で10億円以上）、その基準に該当する場合の検討プロセスなどが整理されている。今回、ヒアリングを行った自治体においても、当該自治体にPFIガイドラインがあったので、それに基づいて検討を行い、PFI手法を導入したという意見があった。

しかし、中小規模の自治体を中心として、PFIガイドラインを作成していない自治体は多い。PFI対象事業を掘り起こすためには、PFIガイドラインの作成を促進することが効果的であると考えられる。この作成過程では、PFI導入の必要性に対する認識が向上するなど、PFIに関する知識等の啓発・移転の面でも効果があると考えられる。

### ② バンドリングによる規模拡大

#### ●方向性

- ・ バンドリングにより事業規模を拡大する。
- ・ 学校・公営住宅は、比較的バンドリングになじみやすい。

一般的にPFI事業では、公共側のアドバイザーの委託費用、SPCの組成費用等が発生することから、それを超えるコスト削減効果を得ることのできる事業規模が求められる。自治体のPFIガイドラインでは、PFI手法の導入検討対象となる施設規模は、初期投資額で10億円以上と定めている例も見受けられる。

しかし、中小規模の自治体では、1つの事業では、そういった規模のものにはならないことが多いと想定される。この場合には、関連性のある事業をいくつかまとめた上でPFI手

法を導入するといった、バンドリングによる規模拡大の方法が考えられる。

本調査で個別事業として整理した学校・公営住宅は、事業内容は比較的定型的で、事業スキームもBTO方式（公営住宅ではBT方式も多い）・サービス購入型というシンプルなものが多く、基本的にはバンドリングになじみやすい事業と考えられる。実際に、学校PFI事業では、施設改築を伴う事業だけでなく、耐震化の実施や冷暖房設備を導入する事業で、バンドリングの事例が存在している。

### （3）知識等の啓発・移転

#### ① PFI 実施経験のある自治体の知見の活用

##### ●方向性

- ・ 各機関で行われている専門家派遣事業等においてPFI導入経験のある自治体職員のノウハウを活用することが考えられる。

自治体がPFI手法の導入可能性を検討する際や、PFI手法導入時に事業者を選定する際、現状ではシンクタンクや建設コンサルタント等が自治体を支援していることが多い。しかし、自治体内部の手続きや意見調整方法等には特殊性もあることから、自治体職員からの視点での支援も有効と考えられる。

今後は、PFI実施経験のある自治体との連携、場合によっては人事交流を通して、PFIの導入を促進していくことが考えられる。

### （4）可能性検討や事業者選定等の負担軽減

#### ① 多様な事業手法等の検討

##### ●方向性

- ・ 公平性・透明性を担保することを前提に、多様な事業手法を検討する。
- ・ PFI以外の手法の活用、ノンファイナンス型の事業の実施も選択肢となりうる。

PFI手法の導入に関しては、事務負担の大きさや事業着手までの期間が課題とされており、自治体等においても、これらを理由としてPFI法のPFI事業とはせずに、同様の民活事業を実施している例が見られる。

また、学校や公営住宅のように国庫補助率や起債充当率が高い事業については、必要な施設整備費は自治体調達とするスキームとし、民間資金を活用しないことも考えられる。実際に、公営住宅では、PFI手法導入事例においても自治体が資金調達を行うものが過半を超えている。

これらを踏まえ、事業方式の検討にあたっては、事業の特性や自治体の状況を踏まえ、多様な事業手法の中から最適なものを採用することが有効であると考えられる。今回のヒアリング事例であれば、横浜市の市営住宅事業などが挙げられる。一方、PFI事業の手続きについては、事業者選定の公平性や透明性といった観点では評価することができることから、それらが担保される形で検討することが求められる。



また、事業内容や国庫補助制度に応じて、民間資金を活用しないPPP事業（ノンファイナンス型PPP）とし、自治体職員の負担感を軽減することが考えられる。しかし、ノンファイナンス型PPPは、民間事業者に対する業務の長期一括発注による効果はあるが、金融機関のモニタリングがないというデメリットがあることに十分に留意しておく必要がある。

## （５）VFM確保の仕組みづくり等

### ① 民間事業者の創意工夫の余地の拡大

#### ●方向性

- ・ 施設の特性を踏まえながら民間事業者の業務範囲を拡大する。
- ・ 周辺施設との連携や他施設の複合化と関連させて検討する。

VFMの源泉は民間事業者の創意工夫であり、VFMを確保するためには民間事業者の創意工夫の余地を拡大することが望ましい。そのためには、性能仕様の導入とともに、民間事業者の業務範囲を拡大することが求められる。

また、単独の施設よりは、複合化した施設のほうが、業務範囲が拡大するため、一般的には民間事業者の創意工夫の余地が拡大しやすいと考えられる。この施設の複合化は、個別に施設を整備するよりは、施設整備費や維持管理運営費の削減が期待されるほか、サービスの複合化によりサービスの質が向上することが期待される。施設の複合化は公共施設の資産マネジメント上も有効で、これと合わせて民間活力を活用していくことも効果的と考えられる。

しかし、施設を複合化する際には、入居する施設間の関連性が十分に把握されていないと、使い勝手の悪い施設になる可能性がある。そのため、自治体が示す要求水準書で施設間の機能面での関連性を示すなど、工夫が必要となる。また、民間収益施設を併設する場合、民間収益事業には需要変動や破綻等のリスク等があることを踏まえ、民間収益事業の破綻等が公共施設等を対象としたPFI事業に悪影響を及ぼさないような方策の検討が必要となる。

### ② 地元企業が参画しやすい環境の整備

#### ●方向性

- ・ 地元企業のノウハウや経営体力に留意した事業スキームとする。
- ・ 地元企業活用に関する自治体の考え方を明確にする。
- ・ 地域金融機関のノウハウ等を活用する。

学校・公営住宅については、従来方式において地元企業が業務を受注していることが多いため、PFI手法導入時においても、特に地元企業への配慮が必要となる。また、庁舎においても分庁舎等の小規模なものを対象とする場合には、同様の配慮が必要となると考えられる。

対応策としては、発注者である自治体が地元企業のノウハウや経営体力等を十分に把握し、これらが対応可能な程度の事業スキームとすると共に、実施事例にみられるように、自治体としては地元企業の参画を強く望んでいることを、実施方針や入札説明書、落札者選基準において明確に示すことが有効と考えられる。但し、応募企業に地域要件を付すことは都道府県及び政令指定都市が発注者の場合は、WTO政府調達協定により一定規模の事業では不可となることに留意する必要がある。また、競争が制約的になり、場合によっては競争環境が弱まる可能性があることにも留意する必要がある。

なお、中小規模の自治体においてPFIを推進するにあたっては、地域金融機関が果たす役割が注目される。地域金融機関は、指定金融機関としての業務を行っている場合が多いなど公共施設の管理者である自治体との関係性が強いこと、地元企業との結びつきが強いこと、事業が行われる場所と近接して拠点を有していること、その他地域の情報を幅広く有していること等の強みがある。これらの強みを活かし、地域金融機関がPFI事業の実施にあたって、単なる資金の出し手として以外に、果たすことが期待される役割としては、以下のものが挙げられる。

<p><b>① 自治体に対する働きかけ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地域における信頼関係を活かし、自治体に対して、PFIのスキームやメリット等を周知することにより、PFI事業としての実施を促す。</li> </ul>
<p><b>② 地元企業に対する支援</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 勉強会の開催等を通し、地元企業のPFIに対する理解を促すとともに、事業実施段階においては、特に地元企業が代表企業として参画する際、ファイナンシャルアドバイザー等として提案作成等に対して支援を行う。</li> </ul>
<p><b>③ 地元企業と大手企業の橋渡し</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地元企業と大手企業がコンソーシアムを組成する場合等において、地域におけるネットワークを活用して、情報の収集、企業の紹介等を行う。</li> </ul>
<p><b>④ きめ細かなモニタリング</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業実施段階において、プロジェクトの実施場所に近接して拠点を持つこと、地域情報に精通していること等を活用し、きめ細かなモニタリングを行う。</li> </ul>

#### 【参考：山形県内の地域金融機関の取り組み事例】

##### ① P F I 事業への地域金融機関・地元企業の参画実績

- ・山形県内においては、地域金融機関である山形銀行及び荘内銀行が、P F I 事業に積極的に取り組んでいる。これまで 13 件の P F I 事業が実施されており、そのうち 1 件（米沢市公営住宅塩井町団地建替等事業（3 号棟））は事業者選定中であるが、残りの 12 件全てに、地域金融機関がアレンジャーまたはレンダーの立場で関わっている。また、公営住宅整備事業を中心に、地元企業が代表企業として参画し、事業者として選定されている事例も多い。

##### ② 取組みの経緯

- ・両行とも、平成 16 年度に実施された山形県が実施した「P F I による県営住宅鈴川団地移転建替等事業」をきっかけに P F I への取組みを始めた。
- ・取組みの初期段階においては、P F I の実績が豊富である日本政策投資銀行と共同で事業に取組み、レンダーとして参画することにより、P F I に関する知識、ノウハウ等を獲得し、その後、アレンジャーとしての参画に至っている。

##### ③ 体制

- ・両行とも、基本的に資金の貸し手としての参画を指向しており、融資を行う部署が P F I の担当窓口となっている。自治体に対しては、公務担当部署が窓口となり、情報収集等を行っており、P F I 担当部署と必要に応じて連携を行っている。

##### ④ P F I 事業において果たした役割

- ・主な役割としては、自治体への働きかけ、地元企業に対してのアドバイスを行っている。
- ・自治体に対しては P F I のメリット等の説明、地元企業（主に自行の取引先）に対しては実施方針公表後の段階から積極的にアドバイス等を行っている。
- ・また、住宅を整備する敷地についての提案を民間事業者に求めた山形県の案件のように、地域の情報を持っていることが強みとなる場合もある。

## 2 個別施設毎のPFI導入における留意点

本調査の事例で取り上げた学校・公営住宅・庁舎について、ヒアリング等から浮かび上がったPFI推進にあたっての主な留意点を整理すると次のようになる。

### (1) 学校

#### ① バンドリングの取扱い

学校は、1施設あたりの規模は小さいが、施設数が多い。そのため、改築や耐震化改修、冷暖房設備導入などにおいて、バンドリングの対象となりやすい。

しかし、バンドリングにあたっては、対象となる複数の学校が地理的に近接しているとは限らないため、ケースによってはバンドリングしてもコスト削減効果が十分に発揮できない可能性があることや、対象となる複数の学校の整備・運営開始時期が近いことが望ましいこと等に留意する必要がある。

また、現状、学校の耐震化が急務とされており、PFI導入事例でも耐震化を対象としたものがみられる。また、耐震化の場合、新設以上に事業規模が小さくなることもあり、バンドリングを伴っていることが特色として挙げられる。文部科学省も「公立学校耐震化PFIマニュアル」(平成20年10月)を策定しており、それを参考とした取組みも有効と考えられる。

### (2) 公営住宅

#### ① 維持管理・運營業務のあり方

公営住宅のPFI事業導入事例では、近年BT方式が主流であり、運營業務のみならず維持管理業務についても事業者の業務範囲外とし、自治体直営又は外郭団体による実施、別途指定管理者等の指定を行っているものと考えられる。

維持管理・運營業務を自治体直営で行っている場合には、事業者に行わせるほうが自治体の事務負担削減の点からは望ましいといえる。但し、通常公営住宅が立地する敷地内にはPFI導入対象の住宅だけでなく、他に複数の住宅が存在しているため、特に入居申込者や既入居者の利便性を勘案すると、住宅ごとに窓口が異なることは好ましくない。よって、一定敷地内、場合によっては複数敷地の公営住宅の建替全てをPFIの対象事業とし、同時に運営・維持管理業務も一括して事業者に行わせるスキームも有効と考えられる。

民間事業者では、詳細が不明な入居者対応やトラブル発生時の対応等の点から、運営・維持管理業務を業務範囲に含むことに消極的な考えもある。これへの対応策としては、例えば、十分な引継期間を設けるなどの方策が考えられる。

#### ② 民間活力の更なる活用

公営住宅の整備においては、今後、都市構造のコンパクト化を踏まえた再配置や戸数の適正化が求められる場合が想定される。

都市構造のコンパクト化にあたっては、中心部における新たな事業用地の確保や、生活利便施設、福祉施設等との関係性を高めていくことが求められる。これらの課題への対応として民

間活力の活用を行うことも有効であると考えられる。山形県営鈴川団地の事業では、事業用地を民間事業者の提案とすることにより、従来方式では難しかった場所（市街地）に立地が可能となった。また、同じく山形県営松境・住吉団地の事業では、余剰地を活用し、高齢者施設等の併設が実現されている。このような取り組みを推進する際には、財政支出面でのVFM（財政支出の削減）だけでなく、まちづくりの質が向上することのVFMについても、事業者選定段階には評価項目に含むことが考えられる。

戸数の適正化への対応については、横浜市の事例のように借上方式を活用することも有効と考えられる。この方式については、施設整備費に対する国庫補助が買取方式等に比べて相対的に少ないため活用が限られてきたが、一定の条件下ではVFMが確保される可能性もある。また、将来の少子高齢化の進展等による入居者減少時には、民間住宅への転用の可能性があるといったメリットもある。導入の際には、公営住宅1棟全てを借上げるのではなく、一定比率を借上げ、残った部分は事業者の自由裁量とする方策も考えられる。

### （3）庁舎

#### ① 施設計画に対する自治体の意向の反映方法の検討

庁舎の基本的な利用者は自治体職員である。そのため、効率的な庁舎とするためには、主に庁舎を利用する自治体職員や当該庁舎の業務フローや使い勝手に習熟している自治体職員の意向が施設計画に十分に反映される必要がある。従来型手法では、基本計画、基本設計、実施設計等の各段階で自治体職員の意向が反映されてきたが、PFIでは性能発注となるため、要求水準書の内容やPFI事業に応募する民間事業者の能力等によっては、自治体職員の意向が反映されにくくなる可能性がある。

また、あわせて住民の意見等も計画に十分に反映されることが望まれる。PFI導入時においても、自治体職員の意向やノウハウ、住民の意見を十分に反映させた施設とするためには、基本設計やそれに類するものまで自治体側で策定し、要求水準と合わせて、PFI事業に応募する民間事業者に示すことも考えられる。このような考え方による導入事例としては京都市左京区総合庁舎整備等事業等が挙げられる。

#### ② 財政支出の平準化効果に対する再認識

庁舎を整備する際には、自治体は庁舎整備基金を設置し、一定の金額を確保した上で、残額は起債で調達することが多い。しかし、財政状況が厳しい中では、庁舎整備基金が十分には積み立てられていないことが多い。そのため、耐震性等の問題から早期の施設整備が求められている自治体では、財政支出平準化を重視した施設整備手法に対するニーズが高いと想定される。PFI事業では、庁舎竣工時に一時払いすることが必要な部分（例えば国庫補助対象施設を併設した場合の国庫補助金）を除いては、事業期間中に亘って延払いすることが可能であり、財政支出の平準化効果が高い。

#### ③ 建替え時の移転先に関する創意工夫

東日本大震災を受けて、東北地方や関東地方を問わず、全国的に既存庁舎の耐震化を強化す

る動きが予想される。庁舎では、学校のような夏休み期間がないため、庁舎を使用しながら耐震化工事を行う必要がある。その際には、一時的に庁舎外に移転先を確保することが必要になると想定される。この移転先についても、プレハブ庁舎の新設や庁舎周辺における空ビルの借り上げ等、民間事業者から提案を受けることが考えられる。

## 補論 災害公営住宅の整備におけるPFI導入の考え方

### 1 災害公営住宅の位置付け

#### (1) 災害公営住宅の概要

災害公営住宅とは、災害で家を失った被災者向けに、自治体が公営住宅法に基づき、国の補助を受けて供給する住宅である。

【抜粋】 公営住宅法（昭和三十二年六月四日法律第九十三号）

最終改正：平成二三年一二月一四日法律第一二二号

第八条 国は、次の各号の一に該当する場合において、事業主体が災害により滅失した住宅に居住していた低額所得者に賃貸するため公営住宅の建設等をするときは、当該公営住宅の建設等に要する費用の三分の二を補助するものとする。ただし、当該災害により滅失した住宅の戸数の三割に相当する戸数（第十条第一項又は第十七条第二項若しくは第三項の規定による国の補助に係る公営住宅（この項本文の規定による国の補助に係るものを除く。）で当該災害により滅失した住宅に居住していた低額所得者に賃貸又は転貸をするものがある場合にあつては、これらの戸数を控除した戸数）を超える分については、この限りでない。

#### (2) 東日本大震災を受けての特例措置

東日本大震災により甚大な住宅被害を受けた地域においては、まちづくりと整合のとれた災害公営住宅の建設に時間を要することや、一度に大量の災害公営住宅を建設する必要があること等を踏まえ、当該被災地域の実情を踏まえた円滑な公営住宅の供給を可能とすることを目的に、下記の特例措置が設けられた。

また、あわせて、災害公営住宅整備事業（災害公営住宅整備事業、災害公営住宅用地取得造成費等補助事業等）、災害公営住宅家賃低廉化事業、東日本大震災特別家賃低減事業には、復興交付金の活用が可能となっている。

	入居資格要件の特例期間の延長	入居者等への譲渡処分要件の緩和
現行制度	現行の災害時特例規定では、災害発生の日から3年に限り入居者資格要件を緩和 【被災市街地復興特別措置法第21条】	①耐用年限の1/4を経過後、特別な事由があるときは入居者等に譲渡することができる 【公営住宅法第44条第1項】 ②譲渡対価は、公営住宅・共同施設の整備、修繕又は改良へ充てなければならない 【公営住宅法第44条第2項】
特例	復興推進計画に記載された災害公営住宅の建設等が完了するまでの間（最長10年間）、入居者資格要件を緩和 【対象者】 ①東日本大震災により滅失した住宅に居住していた者 ②都市計画事業等の実施に伴い移転が必要になった者	①耐用年限の1/6に期間を短縮 ②地域住宅計画に基づく事業に充てることも可能とする

## 2 被災自治体の取組み内容

災害公営住宅の整備計画について、岩手県、宮城県、仙台市、石巻市の4つの被災自治体に対してヒアリングを実施した。概要は以下のとおりである。なお、各計画の内容等はヒアリング時点のものであり、その後の変更等の可能性がある。

### (1) 整備予定戸数

岩手県	宮城県	仙台市	石巻市
①災害公営住宅 ：4,000～5,000 戸	災害公営住宅 ：約 12,000 戸	災害公営住宅 ：約 2,000 戸	災害公営住宅 ：約 2,800 戸
②民間持家住宅 ：9,000～9,500 戸	※1割程度を県が整備することを想定		※直接建設：約 1,400 戸 借上方式：約 1,400 戸 民間整備：約 200 戸
③民間賃貸住宅等 ：3,000～3,500 戸			
※全て県と市町村の合計			

### (2) 災害公営住宅新設整備における事業方式

各自治体とも、直接建設方式が主であり、一部について、買取方式で実施する予定としている自治体もある。直接建設方式、買取方式においては、復興交付金等の活用により、整備費及び用地取得費のほとんどを国負担で実施できることがその理由として挙げられた。

一方、借上方式については、他の方式と比較して自治体の財政負担が大きくなることから、積極的には活用されていないが、石巻市においては、緊急性が高いこと、整備用地が不足していること等を踏まえ、一定数の災害公営住宅を借上方式で整備する方針が示されている。

#### ■各方式の概要

直接建設	概要	市町、県が災害公営住宅を直接建設し管理する手法(通常整備手法) 委託：市町からの要請により、県や都市再生機構(UR)が建設し市町へ引渡
	特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>・用地取得や造成などの整備に時間やマンパワーが必要である。</li> <li>・建設費が国庫補助と地方債で賄われるため、建設時に一般財源が不要</li> <li>・家賃収入が地方債償還額を上回る場合、管理後も財政負担が生じない。</li> <li>・福祉施設を併設できるなど、計画の自由度が高い。</li> </ul>
買い取り	概要	民間事業者等が建設した住宅を市町が買い取り公営住宅として管理する手法
	特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大量供給、民間活用、行政マンパワーの不足が解消される。</li> <li>・建物完成までは民間事業者等が必要な資金を自ら調達して事業を行うため、市町村は建物引渡時に買取資金を調達するだけで済む。</li> <li>・委託型に比べ、民間事業者等への支払いや国庫補助申請等に要する事務手間が少ない。</li> <li>・性能発注方式により、実施設計から工事の施工まで一括して行うことにより、おのおの発注・業者選定を行う場合に比べ工期が短縮可能となる。</li> </ul>



借り上げ	概要	民間事業者等が建設した住宅を市町が一定期間借り上げ、公営住宅として供給する手法
	特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>・将来の管理負担の軽減、民間利用</li> <li>・直接建設方式に比べ、土地の取得費、建設費等の多額の初期投資を必要とせず、効率的な公営住宅の供給が可能となる。</li> <li>・公営住宅の供給が少ない既成市街地等における民間住宅の借上げにより、公営住宅ストックの地域偏在の改善が可能となる。</li> <li>・期限を区切った借上げにより、建替・災害時の一時的・緊急的需要への対応を含む地域の公営住宅需要の変化に対応した供給量調整が可能となる。</li> </ul>

出典：宮城県「宮城県復興住宅計画」

### ■借上方式の採用事例(石巻市)

概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・東日本大震災により住宅を滅失した方のための住宅を、石巻市が新設民間賃貸住宅を20年間借上げることで、災害公営住宅として供給するもの。</li> </ul>
スキーム図	<p>スキーム図の概要: 民間事業者は建設費補助を受け、借上料を支払って賃貸住宅を建設する。石巻市は転貸料を受け、家賃を支払って入居者を供給する。民間事業者は賃貸住宅を建設し、石巻市は入居者を供給する。</p>
特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>・用地交渉、設計、施工を民間事業者が一貫して実施することで、大幅な工期短縮が可能となる。</li> <li>・用地取得費、建設等の多額初期費用の軽減が図られる。</li> <li>・大規模な修繕については、民間事業者が実施するため管理費の軽減が図られる。</li> <li>・20年間市が借上げることで、民間事業者は安定した賃貸住宅経営が可能となる。</li> <li>・民間事業者は、共同施設等整備費の補助を受けることができる。</li> </ul>
補助	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域優良賃貸住宅整備事業等補助要領に基づいた補助を受ける予定である。</li> <li>・民間事業者に対しては、共同施設整備費、加齢対応構造等整備費、調査設計費（高齢者等生活支援施設を併設する場合）に対して、整備費の4/5以内で補助が出る（国庫補助）が、躯体等の部分については対象とならない。</li> </ul>

出典：石巻市資料

### (3) 民間事業者に期待する事項についての意見

各自治体が災害公営住宅の整備等を行うに際して、民間事業者に期待する事項については、次のような意見が挙げられた。

#### ① 整備コストの縮減の面

民間活力を活用した整備コストの縮減に関しては、必要性は認められるものの、現時点では国庫補助が充実していること、早期の整備が必要であること等から、第一義的な目的とはなっていない。

#### ② 整備用地の確保の面

被害が甚大であった地域を中心に、災害公営住宅整備用地が不足している。買取方式、借上方式等を活用しながら、民間事業者が整備用地を探し、施設整備とあわせて提案することについては、有効性が高い。

#### ③ 民間施設の併設等の面

災害公営住宅には、高齢者や子育て世帯への支援施設の併設も検討されている。これらについては、民間施設として整備する可能性もある。そのため、両施設の合築や併設については検討したいとの意見が挙げられた。

#### ④ コミュニティ形成支援の面

コミュニティ形成については、従前から公営住宅における課題とされている。震災復興の中では、地域NPOに見守りサービス等を依頼している事例もある。今後は、例えば、コレクティブハウスの整備等における住民の取りまとめ等において、NPO等の民間団体を活用することが考えられるとの意見があった。

#### ⑤ まちづくりの面

震災復興においては、災害公営住宅単体で完結するのではなく、他の施設との連携や、周辺環境等も踏まえながら全体的なまちづくりを実施していくことが求められている。これらまちづくりの検討においても、民間事業者のノウハウの活用が求められるとの意見があった。

### (4) 買取方式、借上方式以外の民間活力の導入方式について

災害公営住宅の整備等における、買取方式と借上方式以外の民間活力を導入した事業実施の可能性については、次のような意見が挙げられた。

#### ① 信託方式の活用

不動産信託方式を使って再開発を行い、その中に災害公営住宅を整備するという提案を受けたが実施にいたらなかった例があった。

※信託方式については、現時点では、自治事務次官通知（昭和61年5月30日付け自治行第

61号)により、公共施設の整備を主たる目的とした信託は行えないこととなっている。

## ② 指定管理者制度の活用

竣工後の建物管理業務を、民間事業者が指定管理者等の制度を活用して請け負うことも想定されるとの意見があった。一方で、他の公営住宅との一括管理が難しくなる点等に課題があるとの意見も挙げられた。

## ③ P F I の活用

商業施設や、他の公共施設との合築の場合においては、P F I 導入の可能性もあるとの意見があった。ただし、他の施設との整備のタイミングが合うこと等が課題となる。

### 3 災害公営住宅の整備等における民間活力の活用について

復興の第一歩として、生活基盤の整備を目的とした災害公営住宅に対する需要は大きく、各自治体とも相応の戸数の整備を計画している。

整備手法については、直接建設方式が主とされており、直接建設方式と同様の条件で交付金等を活用できる買取方式についても、一定のニーズがある。借上方式については、交付金等の活用が十分に行えないこと、借上期間終了後の賃貸住宅ニーズや既存入居者への対応が不透明なこと等に課題があり、現段階では積極的に導入する自治体は少数である。

買取方式、借上方式は、民間事業者で土地の準備（土地は自治体が準備する場合もあり）、設計、建設までを行うスキームであり、一つの民活手法といえる。その他PFI等の民活手法に関しては、事業者選定までの時間がかかること、事務負担が大きいこと等から、現時点では導入は想定されていない。

現時点では、早期の災害公営住宅の整備が最大の目標であることから、直接方式または買取方式を中心として事業が進んでいくことが予想される。今後、公営住宅を含んだ複合施設整備や、周辺のまちづくりを含めた面的整備等が検討されていく段階においては、PFI等の活用による整備等も想定される。

## 参考資料

【平成 23 年度自治体 P F I 事例研究会に関する調査・研究 アンケート調査票】

■貴地方公共団体についてご記入ください。

地方公共団体名
部 課 室 等
回 答 者 氏 名 (役職名もご記入ください)
連 絡 先  (TEL)  (FAX)  (E-mail)

1. P F I 等の民活手法による公共施設の整備状況について

問 1 貴地方公共団体において、P F I（個別事業でなく制度全般に関する事項）に関して所管している部署についてお答えください。

① PFI所管部署の有無	1 あり 2 なし
② PFI所管部署名 (①で「あり」の場合)	
③ PFI所管部署のその他の担当業務 (①で「あり」の場合)  ※複数回答可	1 指定管理者制度 2 市場化テスト(類似制度含む) 3 NPO・民間企業との協働に関する業務 4 上記以外の管財関係業務 5 上記以外の行政改革関係業務 6 その他  (具体的な項目: _____ _____)

問2 貴地方公共団体におけるPFIに関する取組みについてお答えください。

① PFIに関する指針・マニュアル等の策定	1 実施済 (指針等の名称: _____) (実施した年度: _____)  2 未実施
② PFIに関する庁内研修・勉強会等の開催	1 実施済 (指針等の名称: _____) (実施した年度: _____)  2 未実施
③ その他の取組み	(自由回答) _____ _____ _____ _____ _____

問3 施設整備（新築、建替、改修等、以下同じ）を伴う事業において、PFI等の民活手法を導入したことがありますか。

1 PFI法によるPFIの導入実績がある →「2. 今後の公共施設整備予定について」へお進み下さい。  2 その他の民活手法(問4に示すとおり)の導入実績がある →問4～5へお進みください  3 民活手法の導入実績がない →問6～8へお進みください  ※1と2両方に該当する場合は、両方をチェックのうえ、問4～5にお進みください。
---

問4 問3で「2 その他の民活手法の導入実績がある」と回答した方にお尋ねします。

施設整備を伴う事業において、導入した民活手法は何ですか。事業が複数ある場合は全てお答えください。

手法	事業名または施設名
1 設計施工一括方式 (DBO, DB方式等)	
2 公有地の有効活用による施設整備 (定期借地権方式、土地信託等)	
3 公共施設と民間施設の合築 (上記1, 2に該当するものを除く)	
4 公設民営 (施設整備(新築、改築、大規模改修)に合わせて指定管理者制度等の活用を行ったもの) (上記1～3に該当するものを除く)	
5 その他の方式	※その他の方式の概要についてもご記入ください。



問5 問3で「2 その他の民活手法の導入実績がある」と回答した方にお尋ねします。

当該事業において、導入した民活手法と、PFI法にもとづいたPFIの比較検討を行いましたか。比較検討を行った場合には、PFI法にもとづいたPFIを導入しなかった理由についてお答えください。事業または施設毎にご回答ください。

①事業名または施設名	②PFIとの比較検討	【当該民活手法と比較して】PFI法にもとづいたPFIを選択しなかった理由(②で「1 行った」を選択した場合)
	1 行った 2 行っていない	1 VFM が低い 2 サービス向上が期待できない 3 事務負担が大きい・手続きが煩雑 4 事業者選定までの時間がかかる 5 地元企業の参画が難しい 6 議会の評価がよくない 7 民間資金を活用する余地が小さい (資金調達は自治体で行う) 8 その他 (その他の内容: _____)
	1 行った 2 行っていない	1 VFM が低い 2 サービス向上が期待できない 3 事務負担が大きい・手続きが煩雑 4 事業者選定までの時間がかかる 5 地元企業の参画が難しい 6 議会の評価がよくない 7 民間資金を活用する余地が小さい (資金調達は自治体で行う) 8 その他 (その他の内容: _____)

問6 問3で「3 民活手法の導入実績がない」と回答した方にお尋ねします。

過去にPFIまたはその他の民活手法の導入を検討したことはありますか。PFIと民活手法に分けてそれぞれお答えください。

PFI	その他民活手法
1 ある →問7、問8へお進み下さい	1 ある →問7、問8へお進み下さい
2 ない →問9へお進み下さい	2 ない →問9へお進み下さい
3 現在検討中の事業がある →問10へお進み下さい	3 現在検討中の事業がある →問10へお進み下さい

問7 問6で「1 ある」と回答した方にお尋ねします。

PFI またはその他の民活手法の導入について、どの段階まで検討しましたか

PFI	その他民活手法
1 事業の計画段階に、担当課のみで検討(導入可能性調査未実施) 2 事業の計画段階に、全庁的に検討(導入可能性調査未実施) 3 導入可能性調査を実施 4 その他 (その他の内容: _____ _____ )	1 事業の計画段階に、担当課のみで検討(導入可能性調査未実施) 2 事業の計画段階に、全庁的に検討(導入可能性調査未実施) 3 導入可能性調査を実施 4 その他 (その他の内容: _____ _____ )

問8 問6で「1 ある」と回答した方にお尋ねします。

PFI またはその他の民活手法の導入に至らなかった理由は何ですか。(複数回答可)

PFI	その他民活手法
1 公共支出の削減効果が期待できない 2 公共サービスの向上効果が期待できない 3 地元企業への配慮 4 市の方針と整合しなかった 5 議会の理解が得られなかった 6 事務負担が大きかった 7 事業実施に時間がかかる 8 事業規模が小さい 9 民間の創意工夫の余地が小さい 10 民間事業者の参入が見込みにくい 11 住民の理解を得るのが難しい 12 その他 (その他の内容: _____ _____ )	1 公共支出の削減効果が期待できない 2 公共サービスの向上効果が期待できない 3 地元企業への配慮 4 市の方針と整合しなかった 5 議会の理解が得られなかった 6 事務負担が大きかった 7 事業実施に時間がかかる 8 事業規模が小さい 9 民間の創意工夫の余地が小さい 10 民間事業者の参入が見込みにくい 11 住民の理解を得るのが難しい 12 その他 (その他の内容: _____ _____ )

問9 問6で「2 ない」と回答した方にお尋ねします。

PFI またはその他の民活手法の導入を検討していない理由は何ですか。(複数回答可)

PFI	その他民活手法
1 PFIに対する知識が十分でない 2 検討する体制(人員等)が確保できない 3 検討する仕組み(一定額以上の事業費の案件での検討義務化等)になっていない 4 公共支出の削減効果が期待できない 5 公共サービスの向上効果が期待できない 6 地元企業への配慮 7 市の方針と整合しない 8 議会の理解が得られない 9 事務負担が大きい 10 調査費用が確保できない 11 該当するような事業がない 12 その他 (その他の内容: _____ _____ _____)	1 民活手法に対する知識が十分でない 2 検討する体制(人員等)が確保できない 3 検討する仕組み(一定額以上の事業費の案件での検討義務化等)になっていない 4 公共支出の削減効果が期待できない 5 公共サービスの向上効果が期待できない 6 地元企業への配慮 7 市の方針と整合しない 8 議会の理解が得られない 9 事務負担が大きい 10 調査費用が確保できない 11 該当するような事業がない 12 その他 (その他の内容: _____ _____ _____)

問10 問6で「3 現在検討中の事業がある」と回答した方にお尋ねします。

具体的な事業概要についてお答えください。複数ある場合は全てご記入ください。行が不足する場合には加筆してください。

事業名	事業手法	事業の進捗
	1 PFI法によるPFI 2 設計施工一括方式 3 公有地の有効活用による施設整備 4 公共施設と民間施設の合築 5 公設民営 6 その他の方式 (その他の内容: _____ _____ _____)	1 担当課のみで検討 (導入可能性調査未実施) 2 全庁的に検討 (導入可能性調査未実施) 3 導入可能性調査を実施 4 その他 (その他の内容: _____ _____)
	1 PFI法によるPFI 2 設計施工一括方式 3 公有地の有効活用による施設整備 4 公共施設と民間施設の合築 5 公設民営 6 その他の方式 (その他の内容: _____ _____ _____)	1 担当課のみで検討 (導入可能性調査未実施) 2 全庁的に検討 (導入可能性調査未実施) 3 導入可能性調査を実施 4 その他 (その他の内容: _____ _____)

「1. PFI等の民活手法による公共施設の整備状況について」の回答内容にかかわらず、  
 全ての方がお答えください。

## 2. 今後の公共施設整備予定について

問 11 貴地方公共団体における、学校（小中学校・高校、その他学校）、公営住宅の整備等（新設・建て替え・大規模改修等）、庁舎（分庁舎、消防庁舎等含む）の予定についてお答えください。（複数回答可）

学校	1 現在具体的な整備等を検討している施設がある。（3年以内の着工を目安） 2 今後10年以内に整備等が必要と考えられる施設がある。 3 その他（具体的な内容： _____ _____ _____）
公営住宅	1 現在具体的な整備等を検討している施設がある。（3年以内の着工を目安） 2 今後10年以内に整備等が必要と考えられる施設がある。 3 その他（具体的な内容： _____ _____ _____）
庁舎	1 現在具体的な整備等を検討している施設がある。（3年以内の着工を目安） 2 今後10年以内に整備等が必要と考えられる施設がある。 3 その他（具体的な内容： _____ _____ _____）

問 12 学校、庁舎、公営住宅の整備等を行う際に最も実施可能性が高いと考えられる手法についてお答えください。

学校	1 PFI法によるPFI →問 13 へお進みください 2 その他の民活手法(問4に示すとおり) →問 14 へお進みください 3 従来手法による整備 →問 14 へお進みください
公営住宅	1 PFI法によるPFI →問 13 へお進みください 2 その他の民活手法(問4に示すとおり) →問 14 へお進みください 3 従来手法による整備 →問 14 へお進みください

庁舎	1 PFI法によるPFI →問 13 へお進みください
	2 その他の民活手法(問4に示すとおり) →問 14 へお進みください
	3 従来手法による整備 →問 14 へお進みください

問 13 問 12 で「1 PFI法によるPFI」と回答された施設類型についてお伺いします。  
PFIを導入しようとする理由は何ですか。(複数回答可)

学校	1 公共支出の削減効果が期待できる 2 公共サービスの向上効果が期待できる 3 事務負担の軽減効果が期待できる 4 事業者選定過程等が明確である 5 その他 (具体的な内容: _____ _____ )
公営住宅	1 公共支出の削減効果が期待できる 2 公共サービスの向上効果が期待できる 3 事務負担の軽減効果が期待できる 4 事業者選定過程等が明確である 5 その他 (具体的な内容: _____ _____ )
庁舎	1 公共支出の削減効果が期待できる 2 公共サービスの向上効果が期待できる 3 事務負担の軽減効果が期待できる 4 事業者選定過程等が明確である 5 その他 (具体的な内容: _____ _____ )

問 14 問 12 で「2 その他の民活手法」または「3 従来手法」と回答された方にお伺いします。

今後 P F I の導入を検討するにあたって、国および関係団体が実施する方策の中で、有効と思われるものは何ですか。(複数回答可)

1 PFI導入可能性調査等の調査費に関する補助

2 ガイドラインまたはマニュアルの整備

3 事例に関する情報提供

4 専門家の派遣による検討支援

5 市民に対するPFIの啓発

6 議員に対するPFIの啓発

7 自治体職員に対するPFIの啓発

8 その他 (具体的な内容: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_)