

# 西東京市公民連携ガイドライン



西東京市マスコットキャラクター「いこいな」

©シンエイ／西東京市

令和 8 年 3 月

西 東 京 市

## 目次

<b>第1章 公民連携（PPP）の基本的な考え方</b> .....	3
1 はじめに .....	4
2 ガイドラインの位置付け.....	5
3 PPP手法導入の基本的な考え方.....	6
4 公民連携（PPP）とは.....	6
5 PPP手法導入の目的・効果.....	8
6 PPP手法の主な特徴.....	8
7 PPP手法の概要.....	9
<b>第2章 民間提案制度について</b> .....	13
1 民間提案制度について.....	14
2 民間提案制度の実施フロー.....	16
3 その他 .....	20
<b>第3章 公民連携事業の検討プロセス</b> .....	21
1 事業の推進体制 .....	22
2 PPP手法の導入.....	23
3 PPP手法導入の検討フロー.....	24
4 中長期的な貸付（定期借地権の活用）検討フロー.....	36
<b>第4章 サウンディング調査</b> .....	50
1 サウンディング調査の基本的な考え方.....	51
2 サウンディング調査のフロー.....	53
<b>第5章 留意事項</b> .....	55
1 PPPに関するガイドライン等の活用.....	56
2 公民連携にあたっての留意事項.....	57
3 ガイドラインの適用等.....	58
<b>各種様式</b> .....	59

## 第1章 公民連携（PPP）の基本的な考え方

## 1 はじめに

近年、国は企業、NPO、大学など多様な主体（以下民間事業者等）が社会課題の解決に参画し、公的役割を担う社会の実現を掲げており、行政にはこれまで以上に積極的な行動が求められています。企業等の民間事業者等においても、SDGsの認知拡大を背景に、CSV（共通価値の創造）や、ESG（環境・社会・ガバナンスの観点を経営判断に取り込み、持続的な成長と社会的責任の両立を図る）の考え方に基づく経営が広がりつつあります。このように、公民がそれぞれの立場から協働して社会課題の解決に取り組む機運は、一層高まっています。

本市では、平成30年度に「西東京市官民連携ガイドライン」を策定し、主に公共施設の整備や管理運営など、施設に関わる領域を中心にPPP手法の活用を進めてきました。しかし、この間の取組状況を踏まえると、いくつかの課題が明らかとなっています。具体的には、民間事業者等からの提案数が限られていることに加え、提案内容が本市のニーズと十分に合致しておらず、効果的な連携に結びつきにくい状況があります。背景として、行政側が「何を・どの水準で・いつまでに解決したいのか」といった行政ニーズを、庁内で整理し対外的に提示する仕組みが十分ではなく、民間事業者等から見て提案の切り口や優先順位が不明確になっていました。加えて、提案対応が部課単位で個別に行われ、庁内の情報集約や論点整理が不足していたことから、複数部署にまたがる共通課題や、全庁として取り組むべき重点テーマを示しきれず、結果としてニーズの見えづらさによるミスマッチが生じていました。本市の行政課題は施設に限られず、地域課題の解決や市民サービスの向上など多岐にわたります。

こうした課題が複雑化・高度化する中、行政が従来どおりの体制を維持するだけでは、限られた行政資源のもとで十分に対応することが難しくなることが想定されます。これらを踏まえ、第5次行財政改革大綱では、多様な主体との連携・協働を通じて、事業の効率化とサービス水準の維持・向上を図ることが示されており、公民連携をより広範かつ体系的に推進していく必要性が高まっています。

このような背景のもと、本市では従来の「官民連携ガイドライン」を「公民連携ガイドライン」へと改称し、民間事業者等と本市が協働して取り組む多様な手法に共通する基本的な考え方を改めて整理しました。とりわけ、行政ニーズ及び市民ニーズを庁内で整理し、対外的にも分かりやすく提示するとともに、複数部署にまたがる論点を整理して横断的に推進するための基盤として、新たに「民間提案制度」を第2章に位置付けました。

本ガイドラインに基づき、民間のノウハウや創意工夫を行政サービスに取り入れることで、多様化する市民ニーズへの対応や市民サービスの質の向上や地域課題の解決などを目指します。市民、民間事業者、行政の3者にとって“Win-Win-Win”（トリプルウィン）が実現される、多様なPPP手法を積極的に推進します。

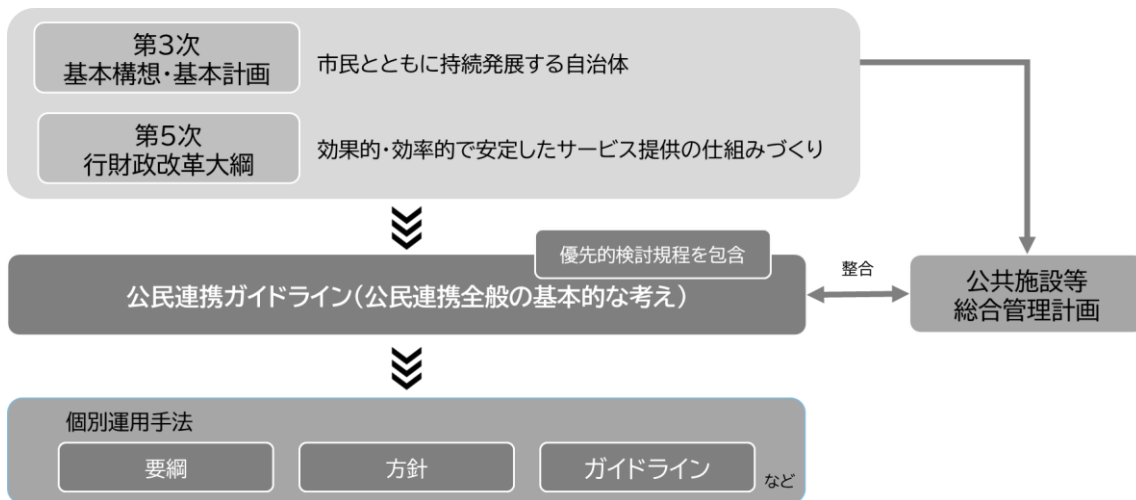
## 2 ガイドラインの位置付け

本ガイドラインは、第3次基本構想・基本計画の「市民とともに持続発展する自治体」や第5次行財政改革大綱の「効果的・効率的で安定したサービス提供の仕組みづくり」、公共施設等総合管理計画の「公共施設等の管理に関する基本的な方針に掲げる民間活力の活用」の考え方を踏まえ、公民連携の推進を図るものです。

なお、本ガイドラインは、公民連携を推進するにあたっての基本的な考え方を示すものであり、施設整備や既存施設の効率的な管理・運営等に限らず、民間事業者等との連携による多様な取組や提案募集など、公民連携全般を対象としています。

また、「ネーミングライツ導入等に関するガイドライン」をはじめ、本市が既に策定・運用している各種の個別ガイドラインや要綱等は、本ガイドラインの趣旨を踏まえた具体的な運用ルールとして位置付けています。公共施設等総合管理計画や個別施設計画の策定・具体化、あるいは民間事業者等との連携による取組の実施にあたっては、これら個別ガイドライン等を参照しつつ、本ガイドラインの考え方を併せて活用してください。

### <公民連携ガイドラインの位置付け>



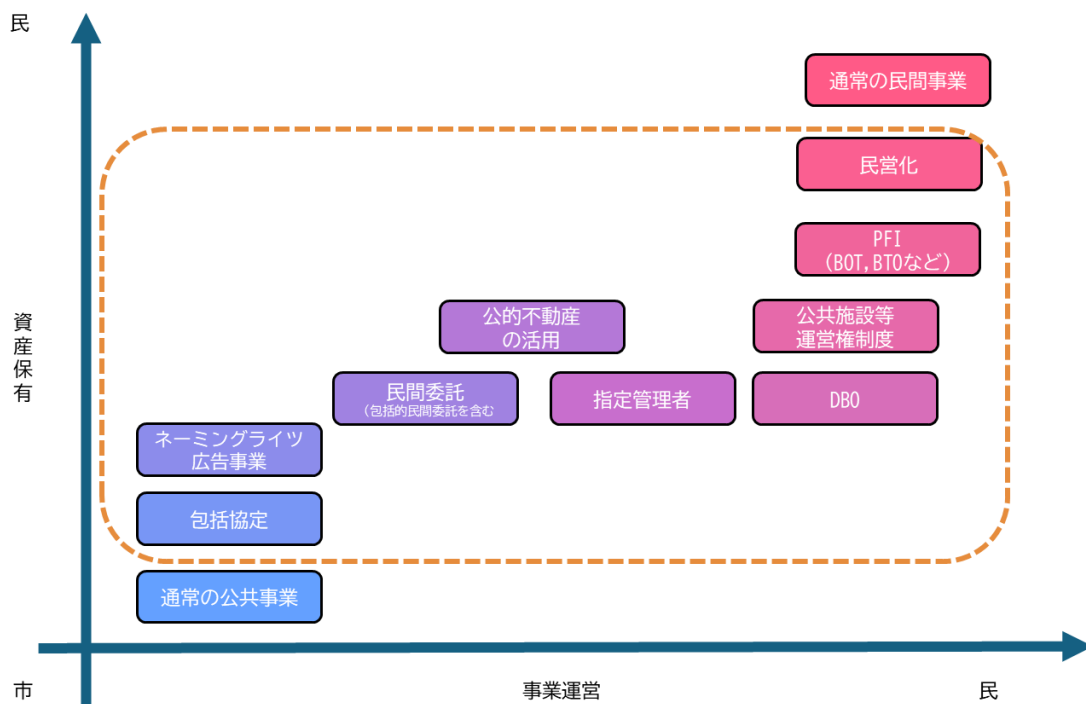
### 3 PPP手法導入の基本的な考え方

本市が実施する事業については、従来の枠組みに捉われることなく、将来にわたり良質な市民サービスが提供できるよう、最も効果的、効率的な実施主体及び手法を選択することを基本とします。そのため、事業に対する行政の役割を改めて見直し、全庁的にPPP手法の導入を推進していくことを目指します。

### 4 公民連携（PPP）とは

PPP（Public Private Partnership）とは、これまで行政が主体として提供してきた公共サービスを、誰が最も効果的で効率的なサービスの担い手になり得るのかという観点から、行政と民間事業者等が連携して行うことにより、民間の創意工夫等を活用し、市民サービスの向上や行政の効率化、財政資金の効率的な使用等を図るものです。具体的には、PFI事業をはじめ、民間委託、指定管理者制度、民営化、ネーミングライツ、広告事業、事業連携協定など様々な手法があり、公民連携の範囲は年々広がっています。

<PPP手法の概念図>



## 【コラム】協働と公民連携

### <協働>

協働は、市と市民、NPO、民間事業者、大学など多様な主体が、公共的な目的を共有し、それぞれの役割と強みを生かしながら、ともに課題解決や価値創造に取り組む基本的な枠組みです。主体は地域に限定されるものではなく、公共性を有する取組であれば、さまざまな分野・主体との連携を含みます。

### <公民連携>

公民連携は、上記の協働の枠組みの中に位置付けられる取組の一つです。民間事業者等が有する経営資源（資金、技術、ノウハウ、ネットワーク等）を事業スキームに組み込み、行政と民間事業者等の双方に具体的なメリットが生じる形で課題解決や公共サービスの高度化を図るものを指します。

協働と公民連携で主体は共通しますが、公民連携は特に事業性や持続性を重視し、戦略的なパートナーシップとして実装・展開する点に特徴があります。

協働は、多様な主体と関係性を築きながら公共的価値を共創するための基本的な考え方であり、公民連携は、その考え方を前提として、民間事業者等の経営資源を活用し、事業として具体化・実装する段階における手法です。

## 5 PPP手法導入の目的・効果

### (1) 市民サービスの質の向上

高度化・複雑化する市民ニーズを踏まえ、公民連携を選択肢のひとつとすることで、施設整備や、ライフスタイルの多様化等に対応したサービスを効率的・効果的・持続的に提供することが期待されます。

### (2) 柔軟な課題解決へのアイデア

事業や施策の検討において、民間事業者等の発想を取り入れることで、従来にない発想による事業設計が期待されます。また、民間事業者等の専門性や幅広いネットワークの活用により、行政のみでは得られないアイデアによる課題解決や、スピード感のある事業推進が期待されます。

### (3) 地域の活性化

これまで市が行ってきた事業を民間事業者等が実施することで新たなビジネス機会や雇用が創出されるとともに、公的不動産の活用等により地域における賑わいが創出されることで、地域の活性化が期待されます。

### (4) 新たな事業運営スキームの確立

民間事業者等の主体的な事業参画・推進を通じ、民間資金を活用することで、より柔軟な事業を実施できます。また、民間との適切な役割分担をすることによって、市は自ら実施する必要がある施策や事業へ選択的に行政資源を配分することができ、行財政運営の効率化を図ることも可能です。

## 6 PPP手法の主な特徴

### (1) 包括発注

従来型手法では「業務ごとに分離、分割し、単年度での委託」を原則とするのに対して、PPP手法では「複数の業務を包含した複数年度での委託」とするのが一般的です。PFI手法の場合、多くの事業において設計、建設、維持管理、運営を包括して複数年度（10～30年程度）で発注されています。

### (2) 性能発注

PPP手法では「性能発注」という考え方を用います。性能発注とは、発注者が業務の具体的な仕様・条件を細かく規定して発注する仕様発注と異なり、性能に着目し民間事業者が果たすべき義務（業務要求水準）を規定して発注するものです。発注者が性能を達成する方法を指定しないため、従来型手法に比べて、民間事業者の創意工夫の余地が大きい発注方式です。

## 7 PPP手法の概要

手 法	概 要
P F I Private-Finance- Initiative	P F I法に基づき、公共施設等の整備において、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用し、設計、建設、維持管理、運営等を行う手法。事業期間における施設の所有権や事業内容によって、いくつかの方式に分けられる。
B T O方式 Build-Transfer- Operate	民間事業者等が公共施設等を設計、建設し、施設完成直後に市に施設の所有権を移転し、民間事業者等が維持管理、運営等を行う方式。
B O T方式 Build-Operate- Transfer	民間事業者等が公共施設等を設計、建設し、維持管理、運営等を行い、事業終了後に市に施設の所有権を移転する方式。
B O O方式 Build-Own- Operate	民間事業者等が公共施設等を設計、建設し、維持管理、運営等を行い、事業終了時点で施設等を解体、撤去するなど、市への施設の所有権移転がない方式。
B T 方式 Build-Transfer	民間事業者等が公共施設等を設計、建設し、市に施設の所有権を移転する方式。
R O 方式 Rehabilitate- Operate	既存の公共施設等の所有権を市側が有したまま、民間事業者等が施設を改修し、改修後に維持管理、運営等を行う方式。
コンセッション方式 (公共施設等運営事業)	利用料金を収受する公共施設等について、市が施設の所有権を有したまま、民間事業者等が運営権を取得し、施設の維持管理、運営等を行う方式。
O 方式 Operate	民間事業者等に公共施設等の維持管理、運営等を長期契約等により一括発注や性能発注する方式。
D B O (DB) 方式 Design-Build-Operate	P F I法に基づかないが、P F Iに類似した事業方式のひとつ。民間事業者等に公共施設等の設計、建設、維持管理、運営等を一括発注する方式。(維持管理、運営等を市が行う場合は、DB方式)
E S C O事業 Energy-Service- Company	省エネルギー改修を実施し、改修にかかる全ての経費を光熱水費の削減分で賄う事業方式。省エネルギー効果の保証を含む契約形態をとることにより、市の利益の最大化を図ることができるという特徴を持つ。

リース方式	民間事業者等が整備した施設を市が期間を定めて借り上げ、公共サービスを提供する手法。リース期間終了後に、当該施設を除却する方式と、市に所有権を移転する方式がある。
指定管理者制度	地方自治法に基づき、市が公の施設の維持管理、運営等を管理者として指定した民間事業者等に包括的に実施させる手法。
包括的民間委託	(本ガイドラインにおける主たる想定) 公共施設等の維持管理、運営段階における複数業務、複数年度の性能発注による業務委託。
民設公営	民間事業者等が施設の設計、建設等を行い、市が維持管理、運営等を行う手法。施設については、民間事業者等から市に譲渡する方式や、市が民間事業者等から借用する方式がある。
民設民営	民間事業者等が施設の設計、建設、維持管理、運営等を行う手法。施設を管理運営する民間事業者等に対し、一定の条件のもとに市が支援を行う場合もある。
民営化	市が所有する土地や施設を民間事業者等に無償又は有償で譲渡し、事業運営の全部又は一部を民間事業者等に移管する手法。契約又は協定等により一定の公的関与を残すことも可能。
公的不動産の活用	市が所有する土地や施設を民間事業者等へ売却又は貸付等により財源を確保するとともに、事業運営やサービスの提供等を図る手法。
貸付	市が所有する土地や施設を民間事業者等へ貸付し、事業運営や維持管理する方式。一般的には普通財産の貸付となるが、一定の条件により行政財産の貸付や私権の設定も可能。
定期借地権	市が所有する土地に定期借地権を設定して民間事業者等に貸付し、民間事業者等が施設の設計、建設、維持管理、運営等を行う方式。施設の区分所有など、一部に公共施設等の整備を条件とすることも可能。
広告事業 (ネーミングライツ)	市が所有する施設等を広告媒体として活用し、民間事業者等の広告を掲載することにより、広告収入を得る手法。(企業名や商品名等の愛称をつける権利を民間事業者等に付与し、対価を得る手法は「ネーミングライツ」という。)

事業連携協定	特定の事業分野において民間事業者等との連携を長期継続して進めるために協定を締結する。
包括連携協定	福祉、環境、防災、SDGs等幅広い事業分野における民間事業者等との連携を長期継続して進めるために協定を締結する。
民間提案制度	民間事業者等のアイデアやノウハウを活用し、地域・行政課題の解決に資する提案を受け付け、行政と民間事業者等が対話を進め、課題解決に取り組む。
実証実験	先進技術や新たな制度等について、期間・エリア等を限定した実証を通じ、有効性の検証や問題点の把握等を行い、プロジェクトの推進を図る。
業務委託	行政では対応できない業務や民間事業者等が対応した方が効果的・効率的な業務について、委託する。
企業版ふるさと納税	国が認定した市の「地域再生計画」に位置付けられるプロジェクトに対して、民間事業者等が寄付を行った場合に、税制上の優遇措置が受けられる。

<主なPPP手法の業務実施主体と施設所有の区分>

手 法	資金調達	業務の実施主体				施設所有	
		設計	建設	維持管理	運営		
従来型（公設公営）	市	市	市	市	市	市	
公共施設の設計、建設又は改修、維持管理、運営等を行う方式	BTO	民間	民間	民間	民間	民間	市
	BOT	民間	民間	民間	民間	民間	民間⇒市 (事業終了後)
	BOO	民間	民間	民間	民間	民間	民間
	BT	民間	民間	民間	—	—	市
	RO	民間	民間	民間 (改修)	民間	民間	市
	DBO	市	民間	民間	民間	民間	市
	リース	民間	民間	民間	民間／市	民間／市	民間／市
公共施設の維持管理・運営等を行う方式	コンセッション	民間	—	—	民間	民間	市
	O	民間	—	—	民間	民間	市
	指定管理者制度	市	—	—	民間	民間	市
	包括的民間委託	市	—	—	民間	民間	市

## 第2章 民間提案制度について

## 1 民間提案制度について

### (1) 目的

本制度は、市が提示する行政課題（テーマ）に対する提案を受け付け、庁内での検討から事業化判断までの手順と役割分担を明確にすることで、公民連携の検討を円滑に進めることを目的とします。

併せて、提案者が準備すべき事項及び検討の観点をあらかじめ示し、提案の質の向上と行政ニーズとの整合性の確保を図ります。

### (2) 概要

事業担当課が整理した「公民連携により解決を目指すテーマ（行政課題）」を企画政策課が集約し、市ホームページ上で一覧化して提示します。公表するテーマは、部署単独で取り組む課題から、複数部署にまたがる横断的な課題まで幅広く対象とします。

民間事業者等は、この一覧化されたテーマに対応して、公民連携による解決策や取組方法等の提案を行うことができます。

### (3) 事業の推進体制

本制度の推進にあたっては、次のとおり役割を分担し、連携して実施します。

#### ア 企画政策課の役割

企画政策課は、本制度における行政課題（テーマ）を公開するための市ホームページ上のプラットフォーム及びテーマ提出に係る書式の整備及び管理を担います。事業担当課から提出された行政課題（テーマ）について、市ホームページで公表する前に、記載内容の確認を行います。

また、テーマ提示、提案受付、情報公開等に関する運用ルールの整備及び周知、各課からの相談対応（助言）及び運用状況のとりまとめを行います。

更に、複数部署にまたがる横断的なテーマ等について整理が必要となる場合は、企画政策課が関係課間の調整を行い、全体の整理を行います。

加えて、事業担当課から報告された提案内容を集約し、市ホームページにて公表します。

#### イ 事業担当課の役割

事業担当課は、自部署が抱える行政課題（テーマ）の整理し、企画政策課へ提出します。提示したテーマに対する民間事業者等からの提案について、内容の確認及び検討を主体的に行います。応募期間（期限）を終了した場合は、提案の受付状況を取りまとめ、企画政策課へ報告します。

併せて、提案の実施可能性の判断、関係課との調整をするとともに、予算・契約・法務等の手続整理を含む、事業の具体化に向けた実務を担います。

## 2 民間提案制度の実施フロー

### (1) 提案段階（テーマ提示・民間提案）

#### ア 行政課題（テーマ）の整理・提出

事業担当課は、公民連携により解決を目指す行政課題（テーマ）を整理し、企画政策課へ提出します。

#### イ 行政課題（テーマ）の確認・公表

企画政策課は、提出された行政課題（テーマ）について、市ホームページで公表をします。公表にあたっては、提案の応募期間（期限）を設定します。複数部署にまたがる横断的なテーマ等で庁内整理が必要となる場合は、関係課間の調整を行い、全体を整理します。確認後、市としてテーマを整理し、市ホームページで一覧として公表します。

#### ウ 民間事業者等による課題解決案の提案

民間事業者等は、公開された行政課題（テーマ）を確認・検討の上、当該テーマの解決に資する課題解決案を事業担当課へ提案します。提案の提出先は、当該テーマを提示した事業担当課（所管課）とします。なお、単なる営業行為等、本制度の趣旨に合致しない内容については、受付の対象外とする場合があります。

#### エ 提案内容の確認

事業担当課において、提出された提案内容を確認し、行政課題の解決に資する可能性、追加確認事項（費用、法令、実施要件等）を整理します。

#### オ 応募期間終了時の報告

事業担当課（主担当課）は、テーマに設定した応募期間（期限）が終了した場合、提案の受付状況を取りまとめ、企画政策課へ報告します。

### (2) 検討段階（事業担当課での検討・整理）

#### ア 事業担当課による検討

事業担当課（主担当課）は、提案内容を踏まえ、実施可能性、行政ニーズとの整合性、効果、リスク、役割分担、必要手続（予算、契約、法務、個人情報、広報等）について検討します。必要に応じて関係部署と調整を行います。

なお、関係課招集及び調整は原則として主担当課が行います。ただし、複数部署にまたがる横断的なテーマ等で庁内整理が必要となる場合は、企画政策課が関係課間の調整を支援します。

#### イ 財政負担の有無による整理

##### (ア) 本市に財政負担が生じる場合

事業担当課（主担当課）は、事業スキームの検討、概算費用の整理、予算措置に向けた内部調整を行います。

##### (イ) 本市に財政負担が生じない場合

事業担当課（主担当課）は、提案者との協議を通じ、連携内容、役割分担、スケジュール、責任の範囲（事故・損害・情報管理等）を整理し、連携の方向性を確認します。

### (3) 事業化の判断段階

事業化を進めるか否かについては当該分野を所管する事業担当課が、提案内容と行政課題との整合、実現可能性等を踏まえて一次的に判断します。その上で、案件の性質・規模に応じて、関係課協議、予算・法務・契約等の確認、意思決定（決裁・首脳部会議等）といった所要のプロセスを経て判断します。

事業化判断の検討結果については、企画政策課へ報告をします。

### (4) 実施主体の選定段階

事業主体の選定及び契約締結等は、案件の性質に応じて本ガイドライン、個別ガイドライン、各種方針及び関係法令等に基づき実施をします。また、財政負担の有無に応じ以下の通り実施主体の選定を行います。

#### ア 本市に財政負担が生じる場合

地方自治法及び本市の契約関係規程に基づき、適切な手続により実施主体を選定します。また、提案内容の排他性を確認し排他性が高い場合には、公平性及び透明性の確保の観点から公募等により実施主体を選定します。

#### イ 本市に財政負担が生じない場合

提案内容の排他性を確認し、排他性が高い場合には、公平性及び透明性の確保の観点から公募等により実施主体を選定します。必要に応じて、本市と実施主体との間で役割分担・費用負担・責任の範囲等を整理した協定等を締結します。

【参考】提案内容の排他性について

提案内容の排他性とは、当該提案者以外の民間事業者等が同様の公民連携事業を実施できるかどうかを示す概念であり、実施主体を選定するに当たって公平性・透明性を確保する観点から確認するものです。排他性は、主に次の観点から判断します。

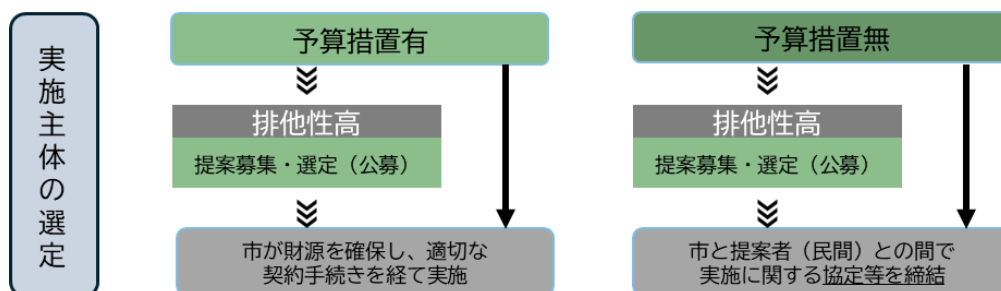
(1) 時間的排他性

提案者が一定期間にわたり行政資源を占有することにより、他の事業者の参入又は利用が制限される程度をいいます。一般的に、占有期間が長いほど排他性が高くなる傾向があります。

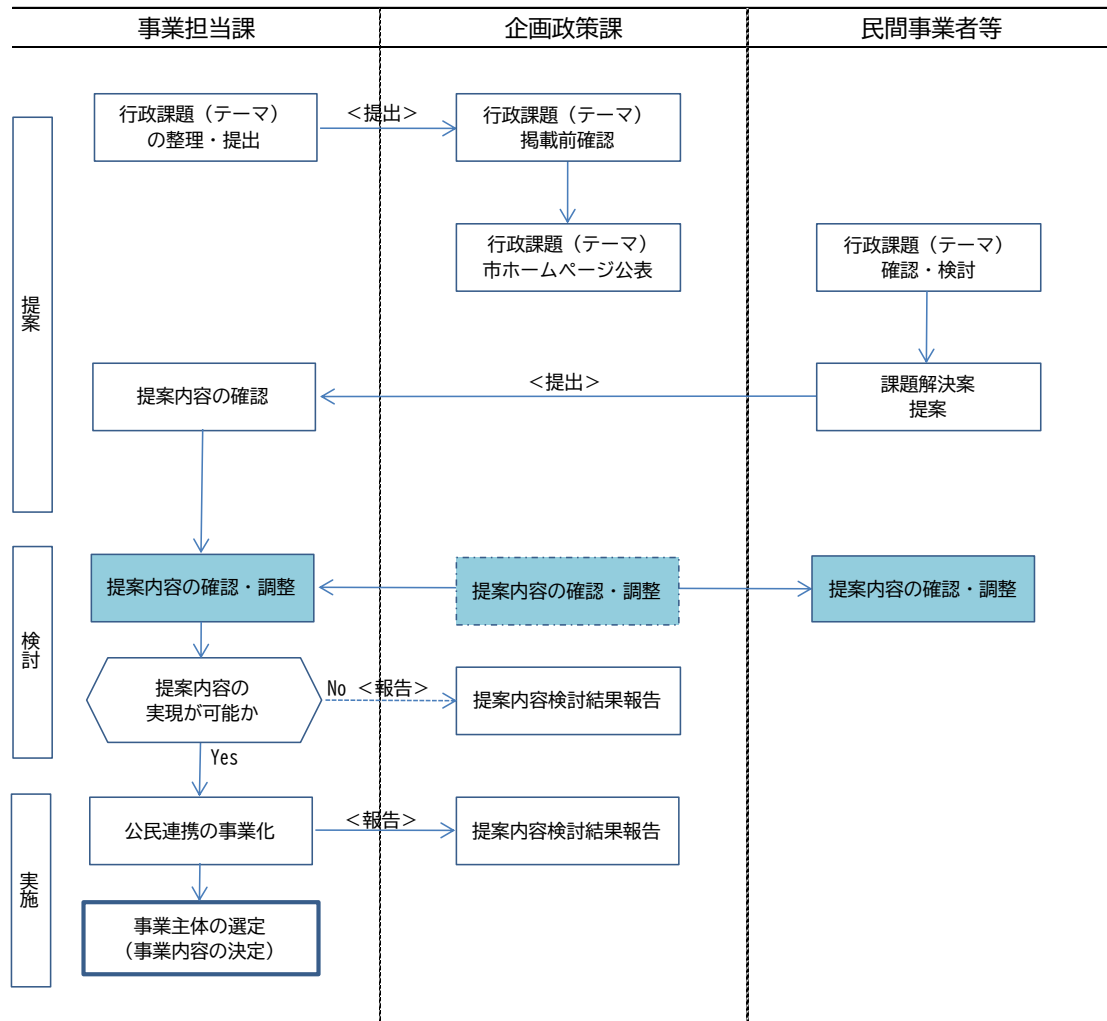
(2) 物理的排他性

提案者が面積、空間、施設の一部等を物理的に占有することにより、他の事業者の利用又は参入が制限される程度をいいます。一般に、占有範囲が大きい場合又は恒常的に専有する場合は、排他性が高くなる傾向があります。

排他性が高い提案は、特定の事業者が独占的に事業を実施することとなる可能性があるため、公平性及び透明性を確保する観点から、原則として公募等により実施主体を選定します。一方、排他性が低い場合は、事業の性質に応じて適切な選定方法を検討します。



<民間提案制度 フロー>



※事業化とするか否かについては案件の性質・規模に応じて、予算・法務・契約等の確認、意思決定といった所要のプロセスを経て判断をしてください。事業主体の選定にあたっては、個別ガイドライン等を参照しつつ、本ガイドラインの考え方を併せて活用してください。手法に応じて適切に事業化決定、事業者選定、契約締結等を行ってください。

### 3 その他

#### (1) 提案・相談先（本制度外の相談を含む）

本制度は、市が提示するテーマに対する提案（テーマ型提案）を対象とし、自由提案は本制度の対象外とします。所管部署が明確な場合には、従来どおり各部署において民間事業者等からの自由提案や相談に対応します。本制度は、これまで築かれてきた民間事業者等と担当部署との関係性を妨げるものではありません。

#### (2) 提案の費用負担・採否の扱い

提案に係る企画立案、打合せ、人件費、資料作成費、交通費など、提案に必要な一切の費用は提案者の負担とします。

提案内容又は調整の結果により、提案を採用できない場合があります。本市は提案への対応又は採否について法的義務を負わず、不適切と判断した場合には調整を中止することがあります。更に、事業化の検討過程において、提案者が必ずしも実施主体となるとは限りません。

#### (3) 個別手法・個別ガイドラインの適用

提案内容によっては、連携の可能性を確認するためにサウンディング調査（行政と民間事業者等の対話による可能性調査）を実施する場合があります。また、事業の性質上、PFI等の公民連携事業手法の適用が適切と判断される場合には、当該手法の検討を行います。これらの手法に係る具体的な手続や検討方法については、本ガイドライン第3章及び第4章において整理しています。

また、広告事業やネーミングライツ等、個別ガイドラインで詳細な手続が定められている手法については、それぞれのガイドラインに従い、手続を進めます。

#### (4) 検討結果の公表

本市では、制度の透明性と公平性を確保するため、提案内容を公表いたします。公表する内容は、採用された場合は「事業名称」「提案者名」「事業概要」とし、不採用の場合は「事業名称」「提案者名」とします。また、提案内容の検討結果についても公表を行います。ただし、公表により提案者に著しい不利益が生じるおそれがある場合には、提案時にあらかじめご相談ください。内容を確認の上、公表方法又は公表範囲について個別に調整します。

なお、本章で公表する内容は、提案内容及びその対応結果に関するものであり、PPP手法の検討結果等の公表は第3章に基づき行います。

### 第3章 公民連携事業の検討プロセス

## 1 事業の推進体制

公民連携事業の検討・実施にあたっては、市としての統一的な手順によって進めることが必要です。PPP手法の導入に向けた検討は、事業担当課が主体となって進めますが、公共施設のファシリティマネジメントの視点や部門横断的な調整等が必要になることから、円滑な事業推進のための支援等について公共施設マネジメント課が行います。

### (1) 公共施設マネジメント課の役割

公共施設マネジメント課は、円滑な公民連携事業の推進のために、庁内の総合調整や必要な情報提供等を行うとともに、公共施設等活用検討委員会の事務局を担当します。

### (2) 事業担当課の役割

事業担当課は、事業の発案段階から事業の背景や目的を整理するとともに、PPP手法導入の検討を行い、PPP手法の導入が決定した事業については、実施方針の策定や事業者の選定、契約締結に至るまで、事業の実施に向けた具体的な事務を進めていきます。PPP手法導入の検討にあたっては、必要に応じて専門的な外部コンサルタントを活用し、公共施設マネジメント課をはじめ、関係課と協議、調整の上、十分な検討期間を持って進めます。

### (3) 公共施設等活用検討委員会

公共施設等活用検討委員会においては、PPP手法の導入の推進に向けて、事業担当課が実施する調査及び導入に関する内容などについて検討します。

### (4) 行財政改革推進本部

行財政改革推進本部は、公共施設等活用検討委員会の検討結果に基づき、公共施設等の整備方針やPPPの事業化に向けた内容などについて審議します。

## 2 PPP手法の導入

公共施設整備事業は、原則として公共施設等総合管理計画に基づくものであり、事業を発案する際は、まず施設の統廃合、廃止、複合化、転用等を検討し、公共施設の総量抑制、適正配置、ライフサイクルコストの抑制を図ります。

そのうえで、発案した事業が次に示す「優先的検討の対象とする事業」のいずれかに該当する場合は、原則としてPPP手法導入の検討を開始します。

それ以外の事業についても、民間の資金、創意工夫等を活用することで公的負担を抑制し、効果的、効率的で良質な市民サービスの提供が期待できる場合は、PPP手法導入を積極的に検討します。

また、個々の公共施設整備事業では事業費基準を満たさない場合であっても、複数の公共施設等を一括して行う事業（バンドリング）とすることで、事業規模を拡大し、事業効果を最大限に引き出すことを検討します。

### 【優先的検討の対象とする事業】

- 事業費の総額が1億円以上の公共施設整備事業（建設、改修等に限る）
- 単年度の事業費が2千万円以上の公共施設整備事業（維持管理、運営等に限る）

### 【優先的検討の対象とする事業の例外】

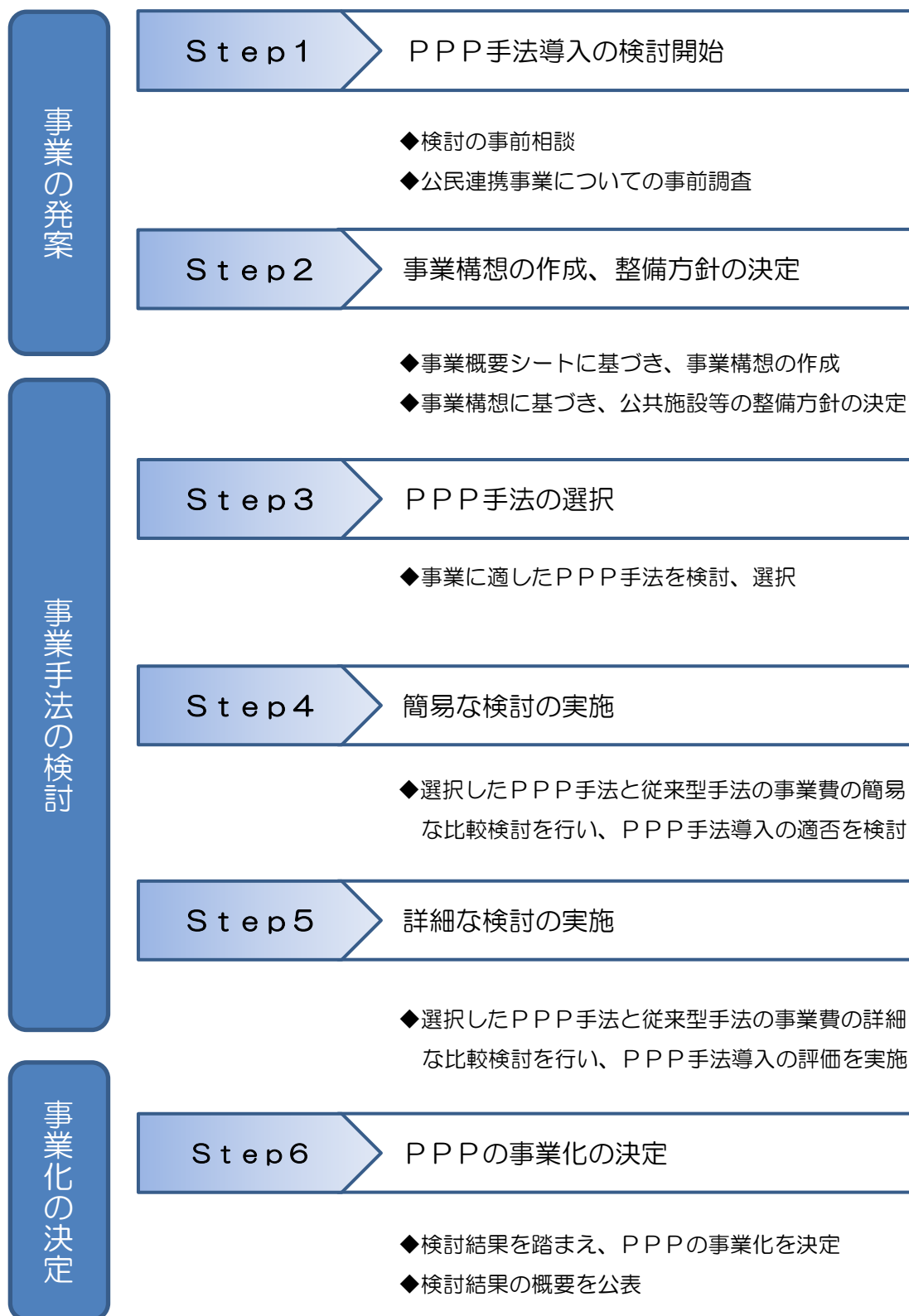
- 既にPPP手法の導入が前提とされている公共施設整備事業
  - 民間事業者が実施することが法的に制限されている公共施設整備事業
  - 災害復旧事業等、緊急に実施する必要がある公共施設整備事業
  - その他市が直接実施しなければならない公共施設整備事業
  - その他別に定める基準等で定めた事業
- など

なお、公共施設整備事業にPPP手法を導入するには十分な検討期間が必要です。検討期間が短いなど、スケジュールを理由としてPPP手法導入の可能性を排除しないためにも、事業開始時期の期日が定まっている場合については、その期日を見据え、適切な時期に検討を開始してください。

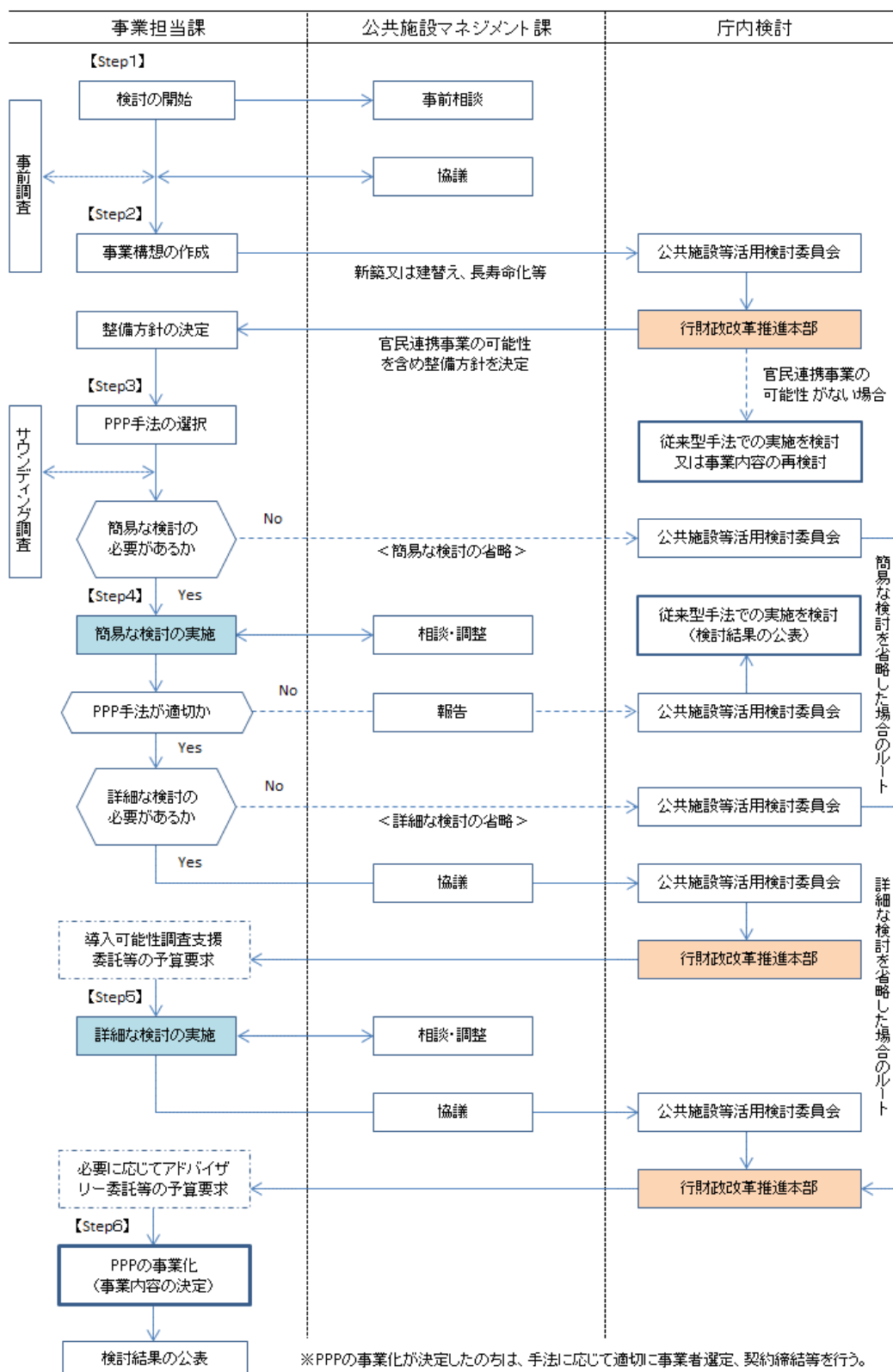
### 3 PPP手法導入の検討フロー

※検討フローでは、公共施設等の新築、改修、維持管理等の事業を対象としています。

※中長期的な貸付（定期借地権の活用）を検討する場合は、36 ページからのフローを参照ください。



< PPP手法導入検討フロー >



## Step 1

## PPP手法導入の検討開始

### (1) 検討の事前相談

事業担当課は、PPP手法導入の検討にあたり、公共施設マネジメント課へ事前に相談のうえ、事業構想を作成する前に、協議・調整を行ってください。

### (2) 事前調査

事業担当課は、事業構想の作成にあたり、次の事前調査によりPPP手法導入の可能性を検討してください。民間事業者等へのヒアリングの際は、事業者のノウハウやアイデア等の保護に十分注意してください。

類似事例の調査	民間事業者等へのヒアリング
○事業の実績、成果	○アイデア、ノウハウの提案
○事業スキーム	○事業スキームの提案
○事業実施に関する課題 など	○市場性の確認 など

なお、ヒアリングを実施する民間事業者等については、類似事業の経験がある民間事業者や国とPPP協定を締結している民間事業者、指定金融機関等が想定されます。

### (1) 事業構想の作成

公共施設の整備等にあたっては、課題や事業開始時期等を整理しておく必要があります。そのため「事業概要シート（様式1）」とあわせ、必要に応じて補足資料等を添付し、事業構想を作成します。

#### 【事業概要シートの記載ポイント】

##### ① 事業概要

- ・事業を実施する目的や背景、事業の内容、事業効果等を記載してください。

##### ② 現状の課題

- ・公共施設等総合管理計画や個別施設計画で定めた方針等を踏まえ、施設や運営に関する課題を記載してください。
- ・新設の場合は、行政課題を記載してください。

##### ③ 施設整備手法

- ・新築、建替え、大規模改修、長寿命化など、施設整備手法を選択してください。

##### ④ スケジュール

- ・想定される施設整備のスケジュールを記載してください。政策的に施設整備の期限が決まっている場合は、その期限及び理由も記載してください。

##### ⑤ 事業用地

- ・土地所有者について、市有地、民有地を選択してください。民有地の場合は、土地を取得するのか借用するのか記載し、その費用についても記載してください。
- ・法令上の規制や建築について特段の制限がある土地の場合、起債・補助金が充当されている土地の場合は、その旨を選択してください。なお、詳細については、別途資料を添付してください。

##### ⑥ 施設概要

- ・想定される施設の規模・構造・延床面積を記載してください。
- ・施設の整備前と整備後の主な機能を比較できるように記載してください。
- ・想定される施設整備の事業費と維持管理運営費等の概算額を記載してください。
- ・既存施設に法令上の規制や起債・補助金等が充当されている場合は、その旨を選択してください。なお、詳細については、別途資料を添付してください。

##### ⑦ 施設整備に対する補助制度等

- ・施設整備に対する補助制度等の有無について選択してください。補助制度等がある場合は、制度名称とその内容について記載してください。

⑧ 余剰資産が生じる場合の対応方策

- ・別地に施設整備を行う場合や施設の統廃合、複合化を行う場合など、既存施設に余剰資産が生じる場合、その面積と想定している対応方策等を記載してください。

⑨ 公民連携事業の可能性

- ・想定している事業について、公民連携の可能性等の根拠となる事前調査内容を記載してください。

⑩ その他

- ・その他特記すべき事項があれば記載してください。

## (2) 整備方針の決定

事業構想を踏まえ、公共施設等活用検討委員会で検討した内容を行財政改革推進本部で審議したうえで、公民連携事業の可能性とともに、新築、建替え、長寿命化等の整備方針を決定します。

### 【公共施設等活用検討委員会で検討する主な内容】

① 公共施設等の整備方針

事業構想を踏まえ、施設整備の方向性やPPP事業の対象となり得るかを検討し、施設整備の方向性を決定します。

事業担当課は検討結果を踏まえ、整備方針を取りまとめます。

② サウンディング調査の実施の有無

本ガイドラインでは、PPP事業の対象とした整備方針を決定したのち、より詳細に市場性や実現可能性、様々なアイデア等を把握するため、PPP手法の選択を検討する段階でサウンディング調査の実施を想定しています。

公共施設等活用検討委員会では、提案された案件に応じてサウンディング調査の実施の有無や実施時期等を検討します。

既にPPP事業の実績があり、効率的な整備手法が確立されている事業において、民間事業者の参画が十分に見込まれる事業については、サウンディング調査の必要性は低いと考えられます。

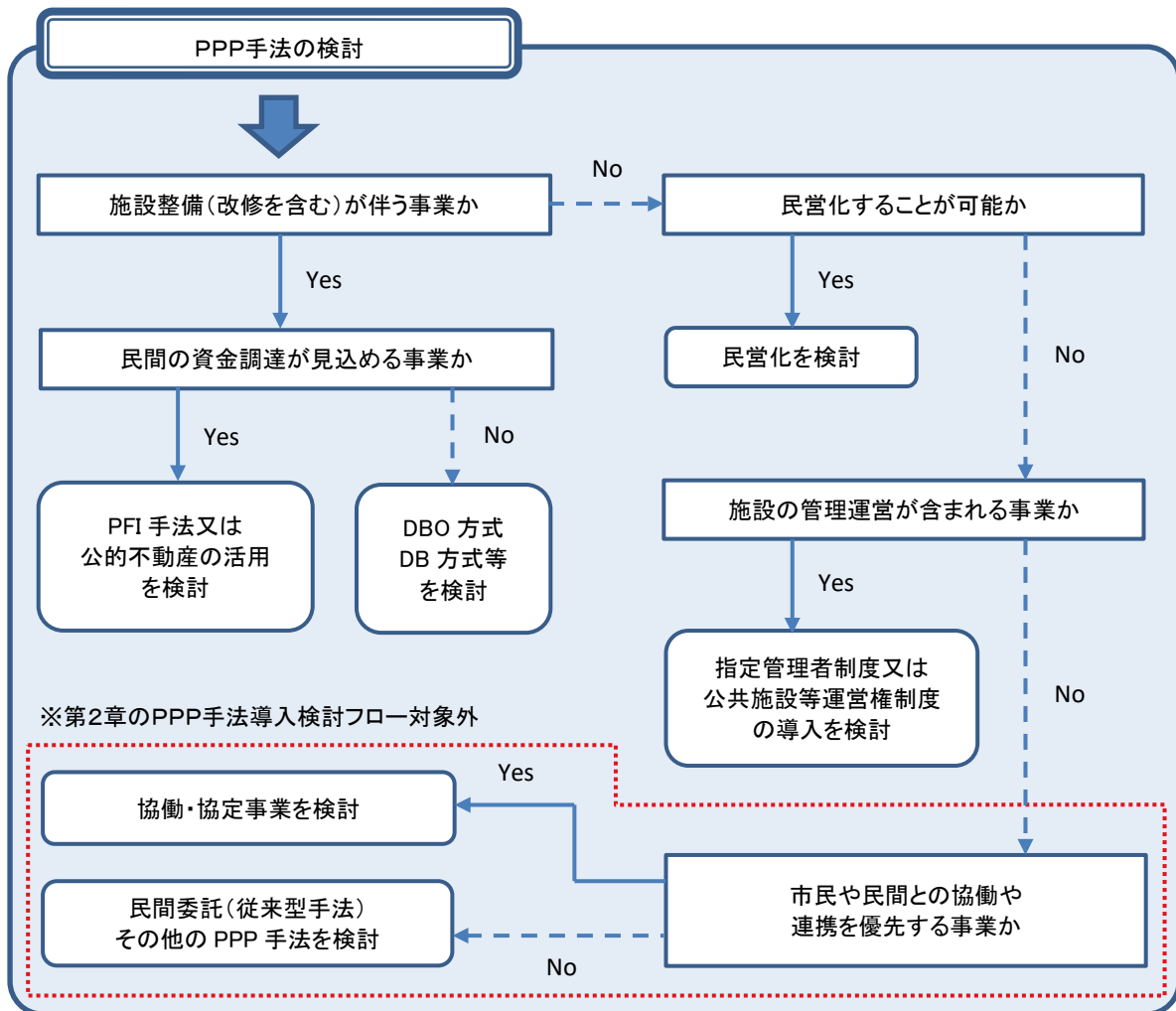
※詳細については、「第4章 サウンディング調査」を参照してください。

### Step 3

### PPP手法の選択

整備方針に基づき、下記のフローを参考に、対象事業に適したPPPの手法を選択します。1つの手法に限定することが難しい場合は、複数の手法を選択します。

#### < PPP手法の検討フロー >



#### 【簡易な検討及び詳細な検討の省略】

指定管理者制度など、既にPPP手法の効率的な導入方法が確立されている事業については、簡易な検討及び詳細な検討を省略し、採用手法の導入を決定できるものとします。事業内容に応じて、企画政策課と協議してください。

ただし、大規模な事業や収益化の可能性のある事業等については、専門的な外部コンサルタントに委託して詳細に検討することが望ましい場合もあるため、詳細な検討の省略については、慎重に判断する必要があります。

事業担当課は、「Step 3」で選択したPPP手法の導入適否について、専門的な外部コンサルタントに委託せずに、自ら簡易な検討を実施します。簡易な検討では、定性評価と定量評価の2種類の評価を行います。

簡易な検討の趣旨は、PPP手法に適しないことが明らかな事業を詳細な検討の対象から除外することにあるため、この段階での定量評価は精緻に行う必要はありません。

なお、導入に適しない評価となった事業については、公共施設等活用検討委員会に報告のうえ、詳細な検討を行わず、PPP手法を導入しないことができます。

### (1) 定性評価

「簡易定性評価調書（様式2）」により、以下の検討項目を中心に、従来型手法と選択したPPP手法の比較検討を行います。

#### 【主な検討項目】

- ① 類似事例の調査を踏まえた評価
- ② 民間ノウハウ活用の可能性
- ③ 民間事業者の参画意向
- ④ 市民サービス向上の可能性
- ⑤ 事業目的の達成実現性
- ⑥ 制度的制約の有無

### (2) 定量評価

「簡易定量評価調書（様式3）」により、市が公共施設の整備等を行う従来型手法による場合と、選択したPPP手法による場合との事業費総額を比較し、簡易VFMを算出することで手法の適否を評価します。

なお、複数のPPP手法を選択した場合においては、各々の手法について事業費総額を算定し、その最も低い手法と、従来型手法による場合の事業費総額との間で、同様の比較を行います。

#### 【主な比較項目】

- 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

### (3) サウンディング調査による定性評価

選択したPPP手法の過去の実績が乏しいことなどにより、事業費総額の比較（定量評価）が困難な場合は、サウンディング調査を踏まえた定性評価により、公的負担の抑制につながることを客観的に評価することで、選択した手法の導入適否を評価できるものとします。

### (4) 簡易な検討結果の報告

事業担当課は、簡易な検討結果について必要な資料を取りまとめ、公共施設等活用検討委員会へ今後の方向性を報告します。公共施設等活用検討委員会では、簡易な検討結果を踏まえ、次のケースについて判断します。

#### ① PPP手法の導入が適切でない場合

公共施設等活用検討委員会は、従来型手法での実施又はPPP手法の見直しを検討します。PPP手法を導入せず、従来型手法での実施を検討する場合、事業担当課は市長に報告のうえ、PPP手法を選択しなかった理由を付して検討結果を公表します。

#### ② PPP手法の導入が適切であり、詳細な検討の必要がない場合

公共施設等活用検討委員会は、既の実績のある同様の事業で、課題や効果の検証が十分に行われていると判断できる場合、詳細な検討を実施せずにPPP手法の導入を進めます。事業担当課は、行財政改革推進本部での審議後、「Step 6」へ進みます。

#### ③ PPP手法の導入が適切であり、詳細な検討を実施する場合

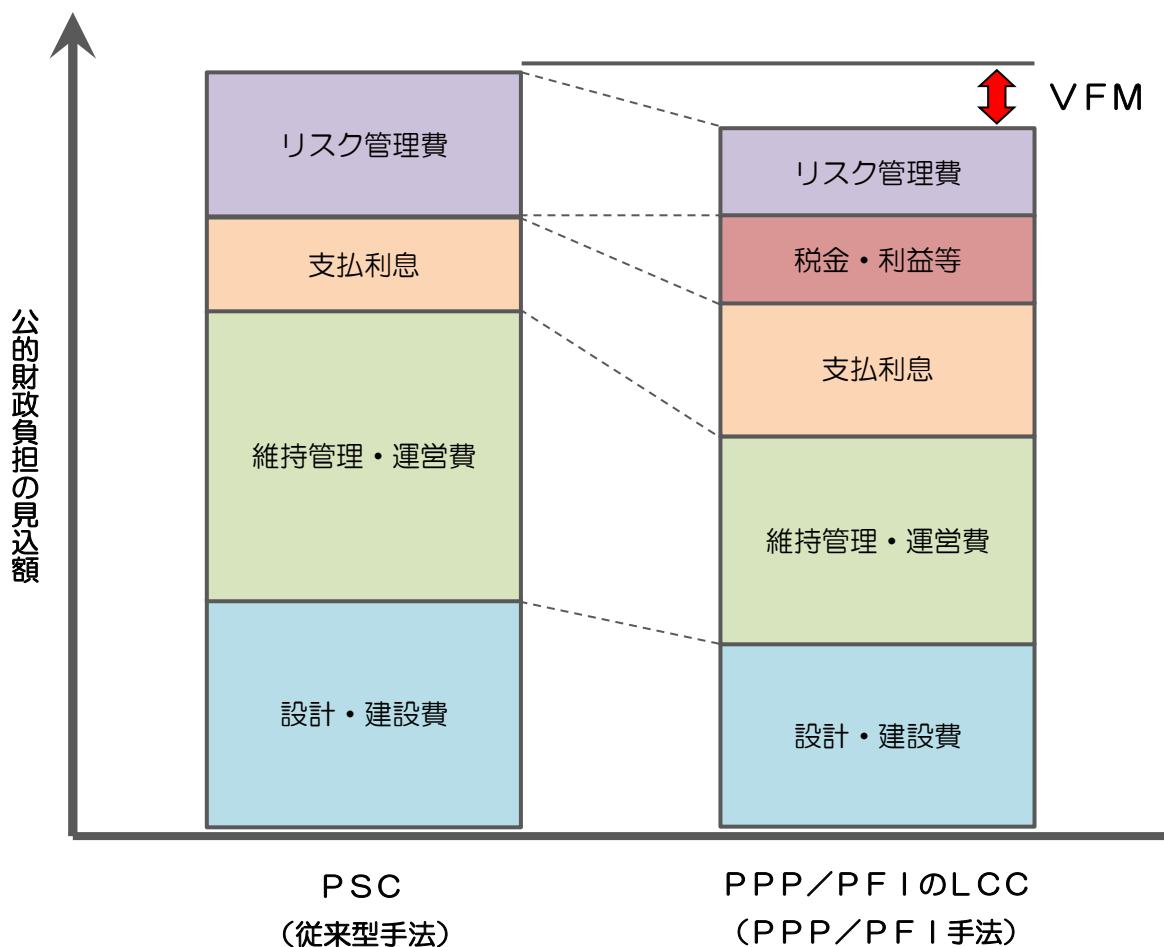
公共施設等活用検討委員会は、専門的な外部コンサルタントを活用し、詳細な検討（導入可能性調査）を実施する必要があるか検討します。PPP手法の導入に向けた詳細な検討を実施すべきと判断した場合は、調査費用の予算化に向けた準備など、次のステップに進みます。事業担当課は、行財政改革推進本部での審議後、調査費用の予算要求を行い、「Step 5」へ進みます。

【コラム】VFMとは

VFM (Value For Money) とは、「支払い (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、従来型手法に比べ、PPP/PFI手法により、総事業費をどれだけ削減できるかを割合で示します。PPP/PFI手法における最も重要な概念の一つであり、導入の際の判断基準となります。

VFMの評価は、PSC (Public Sector Comparator : 従来型手法で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) と、PPP/PFIのLCC (Life Cycle Cost : PPP/PFI手法で実施する場合の公的財政負担の見込額の現在価値) の比較により行われ、VFMの発生が見込まれる場合は、当該事業をPPP/PFI手法で実施することが望ましいと考えられます。

<VFMの概念図>



$$VFM (\%) = \frac{PSC - PPP/PFIのLCC}{PSC} \times 100$$

【コラム】現在価値化とは

VFMの算出にあたっての費用総額の比較は、現在価値化をして行います。これは、複数年にわたる事業の経済的価値を比較するために、将来の価値を現在の価値に置き換えたうえで、比較するという考え方によります。同じ金額の公的財政負担があったとしても、現在の1億円と10年後の1億円では価値が異なることから、公的財政負担の見込額の算定にあたっては、「割引率」を用い、現在価値に換算して比較します。

【計算式】  $t$ 年における価格 $V_t$ の現在価値 $= V_t \times R_t$

$R_t = 1 / (1 + r)^{(t - \text{基準年})}$   $R_t$  : 現在価値化係数  $r$  : 割引率



「Step 4」の簡易な検討結果により、PPP手法の導入が適切であると評価した事業で、専門的な外部コンサルタントを活用した詳細な検討を実施し、改めてPPP手法の導入に対する評価を行います。

#### (1) 詳細な検討における検討項目

- ① 従来型手法及び採用手法の長所及び短所の整理並びに当該短所の解決策の検討
- ② 採用手法を導入する場合の民間事業者へ委託する業務の範囲及び要求水準の検討
- ③ リスク分担の検討
- ④ 従来型手法及び採用手法を導入した場合それぞれの費用総額の算出及び比較
- ⑤ 採用手法に公共施設等運営権方式等の既存公共施設等に用いられる手法が含まれる場合にあっては、次に掲げる検討
  - i) 当該事業の長期契約への適否の検討
  - ii) 既存の公共施設等の状態に係るリスク分担の検討
- ⑥ 採用手法にBTO方式等の設計、建設及び運営等を一括して委託する手法が含まれる場合にあっては、当該事業の長期契約への適否の検討

#### (2) 詳細な検討結果の報告

事業担当課は、詳細な検討結果について必要な資料を取りまとめ、公共施設等活用検討委員会へ報告します。公共施設等活用検討委員会では、詳細な検討結果を踏まえ、選択したPPP手法の導入が適切であるか、アドバイザリー業務委託等が必要であるかなどを判断します。

PPP手法の導入が適切であり、アドバイザリー業務委託等が必要であると判断した場合は、委託費用の予算化に向けた準備など、次のステップに進みます。事業担当課は行財政改革推進本部での審議後、委託費用の予算要求を行い、「Step 6」へ進みます。

事業担当課は、これまで検討してきた内容や具体的な事業内容、今後のスケジュール等を取りまとめた「実施方針」を策定します。

### (1) 検討結果の公表

事業担当課は、「実施方針」を策定したのち、遅滞なく市ホームページ等で公表します。また、採用手法の導入の適否の判断について、透明性を確保するとともに、市民及び民間事業者に対する説明責任を果たす意味でも、検討結果を公表することとします。

なお、公表内容で当該事業の予定価格の推測につながる可能性がある事項については、入札手続きの終了後など、適切な時期に公表してください。

#### 【主な公表事項】

- ① 事業名
- ② 事業担当課名
- ③ 事業概要
- ④ 検討結果
- ⑤ 理由（PPP手法の導入に至らなかった場合のみ）

### (2) PPP事業の推進

本ガイドラインでは、PPPの事業化の決定までのプロセスを示しておりますが、PPPの事業化が決定したのちは、案件に応じて事業者選定や契約、協定等の締結を適切に行ってください。

今後、本市におけるPPP事業の実績や専門知識、ノウハウ等を蓄積し、PPP手法に応じた事業の進め方を整理していきます。当面は、内閣府が定めた「契約に関するガイドライン」や「PFI事業実施プロセスに関するガイドライン」を参照してください。

### (3) 議会・市民等への情報提供

市民参加条例に基づく手続きを実施することは勿論のこと、議会・市民等への説明は定例的な報告だけでなく、臨機応変に検討状況の報告をすることが重要です。なお、事業対象地の周辺住民及び対象施設利用者等のサービスを楽しむ市民の理解も不可欠であることから、事業発案の早期の段階にて実施することも考えられます。事業内容に応じて、適宜適切に情報提供を行います。

## 4 中長期的な貸付（定期借地権の活用）検討フロー

本市において実績のある主な公民連携事業としては、定期借地権を活用した公的不動産の活用が主なものとなります。PFI法に基づく事業手法と比較すると、事業実施までの期間が短く、事業者の参入も容易な手法です。

西東京市公共施設等総合管理計画の公共施設等跡地活用方針に基づき、創出用地等の活用を検討する中で、新規施設整備等を行わず、中長期的な貸付が可能な場合については、定期借地権の設定等、効果的・効率的な方法を検討します。

次ページ以降のフロー等を参考として、必要に応じて、追加で適切な会議体に協議・報告をし、適切な事務執行をお願いします。

### 【事業手法の検討】

#### Step 1 検討の開始

- ◆検討の事前相談
- ◆事前調査

#### Step 2 事業手法の検討

- ◆事業手法について検討
- ◆必要に応じて、サウンディング調査実施

#### Step 3 基本方針（素案）の検討

- ◆市有地活用に関する基本方針（素案）を検討・決定

#### Step 4 市民参加等の実施

- ◆案件に応じて、適した市民参加等を実施し、意見聴取実施

#### Step 5 基本方針（案）の決定

- ◆庁内会議体への付議を経て、基本方針（案）を決定する。

#### Step 6 基本方針の決定

- ◆市長決裁により、基本方針を決定する。

## 【事業者選定】

### Step 7 事業者募集資料関係

- ◆案件に応じた必要資料を作成
- ◆事業者募集資料を決定後、公表

### Step 8 プレゼン審査までの各種手続

- ◆質疑回答等手続
- ◆必要に応じて事業者説明会
- ◆参加受付・資格審査等
- ◆提案書類受付・審査等
- ◆プレゼン審査

### Step 9 選定後手続

- ◆最優秀提案者選定後、優先交渉権者の決定
- ◆首脳部会議へ報告した後、審査結果等公表

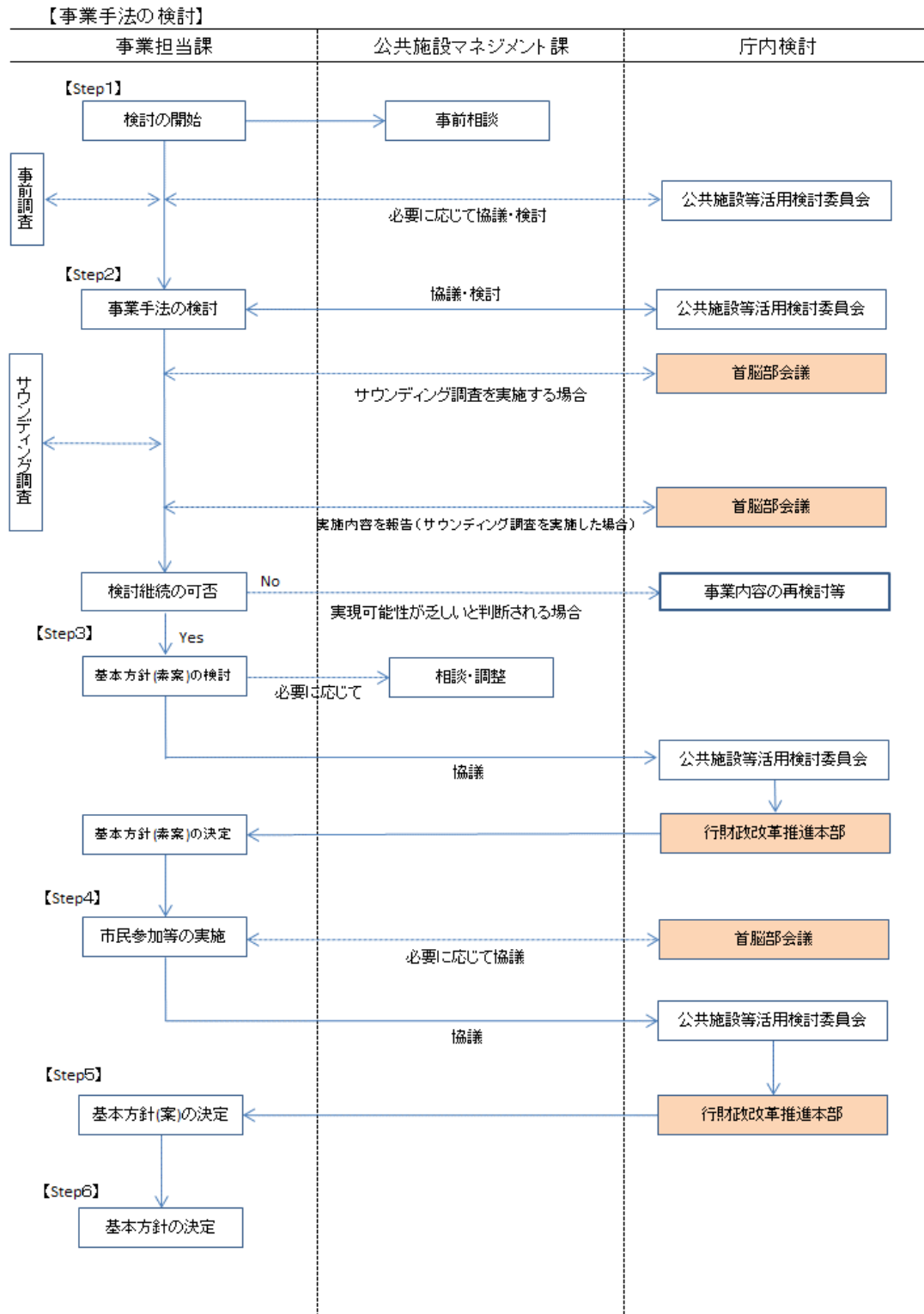
### Step 10 基本協定締結

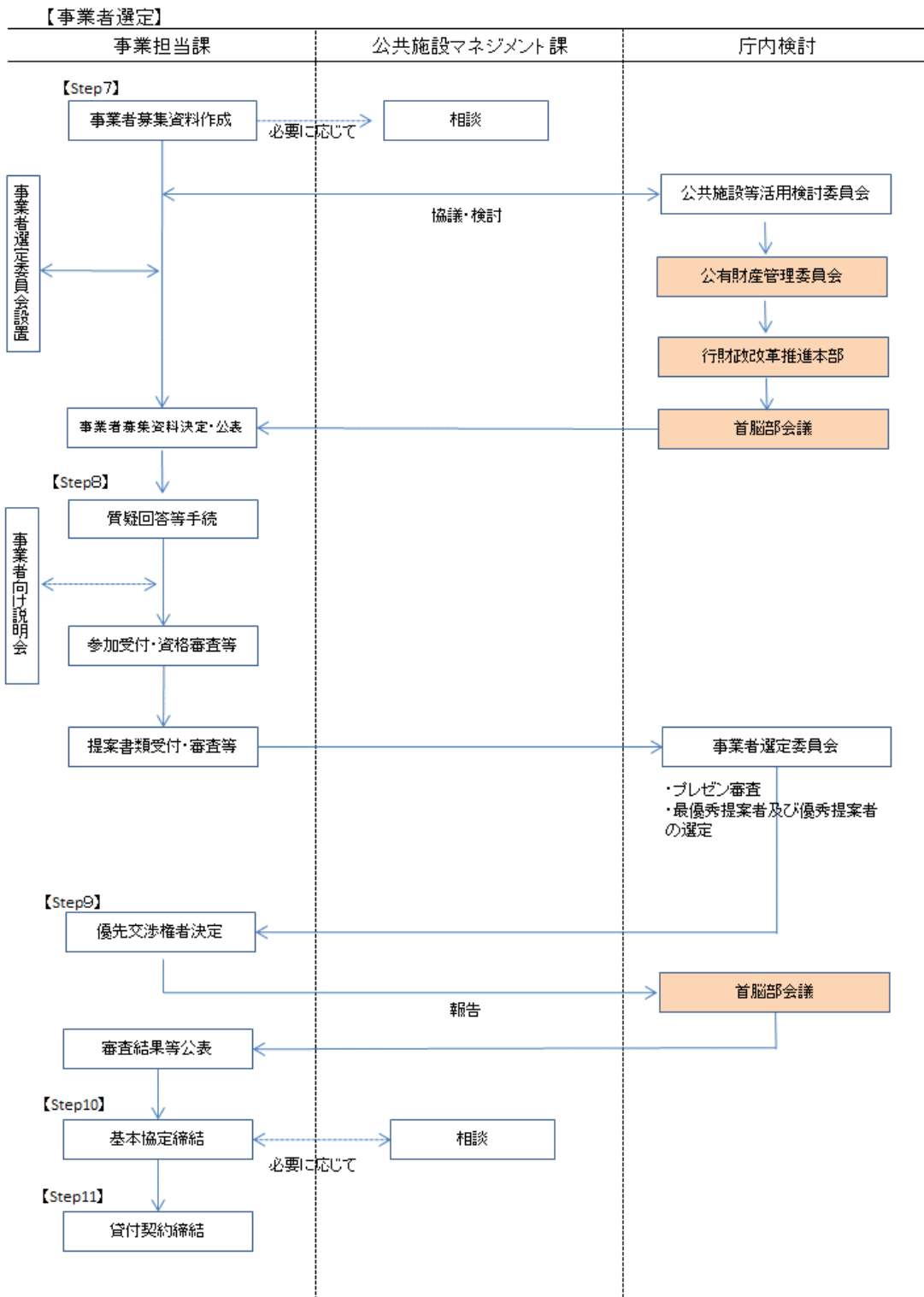
- ◆貸付契約の前段となる基本協定を締結

### Step 11 貸付契約締結

- ◆公正証書を取り交わし、貸付契約を締結。

## 【中長期的な貸付（定期借地権活用）検討フロー】





## 【事業手法の検討】

### Step 1

### 検討の開始

創出用地等の活用については、公共施設等総合管理計画の跡地活用方針に基づき、後年度における公共施設全体の施設更新需要を見据え、市場動向を踏まえつつ、創出用地等の活用を考える中で、新規施設整備等を行わず、中長期的な貸付が可能な場合については、定期借地権の設定等、効果的・効率的な方法を検討する。

また、必要に応じて、事業者へヒアリングを行うことで、市場動向等について把握する。

#### ①公共施設等活用検討委員会における検討

創出用地等の活用について、必要に応じて、公共施設等活用検討委員会へ諮り、検討を進めます。

#### ②中長期的な貸付の検討のための事前ヒアリング

必要に応じて、事業者へ可能な範囲で整理した条件を示した上で、活用可能性についてヒアリングを行います。実施する場合は、以下の項目を参考にしてください。

なお、類似の案件において、同様の条件で、既に定期借地権活用事業の実績があり、民間事業者の参画が十分に見込まれる事業については、事前ヒアリングの必要性は低いと考えられます。

#### <事前ヒアリング項目例>

項目	内容
事業スキーム	実現可能性のある事業スキームについて
日程感	事業を実施する場合に要する日程感等
活用期間	事業実現可能性のある活用年数等
事業内容	実施事業の内容、整備予定施設の情報等
公共施設の併設	実施事業における公共施設の併設可能性等

## Step 2

## 事業手法の検討

事業手法について、実現可能性や条件等を踏まえて検討を行い、事業の検討を継続するか否か決定をします。

### ①公共施設等活用検討委員会への協議

事業の実現可能性が十分に考えられる場合、公共施設等活用検討委員会へ協議をした上で、どのような事業の展開を見込むか、公共サービスの提供を行う事業か否かを検討します。

### ②サウンディング調査の実施

必要に応じて、サウンディング調査を実施し、市場動向や当該地での事業実現可能性を把握します。サウンディング調査を実施する場合は、実施前・実施後に首脳部会議に諮ります。

なお、実施の際は、本ガイドライン第4章に基づき実施します。

### ③検討継続可否の決定

公共施設等活用検討委員会における議論の結果やサウンディング調査結果等を踏まえて、事業の検討継続可否について判断します。検討の結果、実現可能性が乏しいと判断された場合は、事業内容の再検討等を行います。

引き続き、中長期的な貸付を検討していく場合は、事業者から得られている情報等を踏まえて、条件等の見直しを行うこと等が対応として考えられます。

### Step 3

### 基本方針（素案）の検討

#### ①市有地活用基本方針（素案）の検討

公共施設等活用検討委員会やサウンディング調査等で得られた情報等を踏まえて、実現可能性を考慮し、具体的な手法や基本理念等について取りまとめ、基本方針（案）の検討を進める。

基本方針（案）の作成に当たっては、以下記載事項例を参考に、案件ごとに適切な記載内容を検討し作成する。

#### <基本方針における記載事項例>

項目	内容
位置付け・概要	方針の位置付け、敷地の概要（所在地、敷地面積、用途地域等、敷地周辺の状況）
基本方針	敷地活用における基本理念、基本理念を踏まえた求める事業要素等
事業期間	創出用地の活用可能期間
事業手法	事業手法について明記。敷地に特殊な事情があることで、貸付面積等が一定でない場合は、その旨も明記。
事業者選定手法	事業者選定手法、事業者選定委員会に関する事項
日程	想定する事業者募集に係る日程

#### ②行財政改革推進本部への付議

公共施設等活用検討委員会での検討・整理をした後、行財政改革推進本部へ基本方針案を付議し、基本方針素案を決定します。

## Step 4

### 市民参加等の実施

#### ①市民参加等の実施

西東京市市民参加条例に基づく市民参加手続を実施し、活用基本方針（案）等について、市民意見聴取を行う。

なお、必要に応じて、これよりも前の段階での市民参加等実施も検討する。

#### ②若者参加や子どもへの意見聴取の検討

想定する事業内容等を踏まえて、必要に応じて、若者参加や子どもへの意見聴取等の実施を検討する。

## Step 5

### 基本方針（案）の決定

公共施設等活用検討委員会及び行財政改革推進本部に付議し、協議を経て、基本方針（案）について決定する。

## Step 6

### 基本方針決定

市長決裁により、基本方針を決定する。

## 【事業者選定】

### Step 7

### 事業者募集資料関係

策定した市有地の基本方針に基づき、募集資料を作成する。募集資料については、公共施設等活用検討委員会、公有財産管理委員会、行財政改革推進本部、首脳部会議を経て決定し、公表する。

#### ①事業者募集要項

事業者募集要項の作成においては、可能な限り具体的に市の求める事業内容を示していく必要があります。事業によって内容が異なるため、以下の項目を参考に必要に応じて、項目を追加・削除し、適切な事業者募集資料を作成します。

なお、要求水準については、民間事業者整備施設への公共施設部分の有無等で内容が大きく変わります。必要に応じて、別資料として用意する等の対応が必要です。

#### <事業者募集要項に記載する項目例>

項目	内容
事業の概要	事業の背景・目的、事業スキーム、事業の実施内容及び条件等
施設整備等に関する要求水準	施設整備計画・施工計画に係ること等
設計・建設業務に関する要求水準	基本設計業務に係ること、実施設計業務に係ること等
募集要項の位置付け	募集要項の位置付け、関係資料について等
事業者の募集に関する事項	募集に係る日程、応募に関する手続等
参加資格に関する事項	応募者の構成等、応募法人等の制限等
提案の選定に関する事項	選定委員会の設置、選定方法、審査の概要、選定結果公表等
契約に関する事項	契約に係る流れ、契約に係る事項等
その他の事項	書類・情報の取扱い等の留意事項、情報公開に関する事項等

#### ②事業者選定基準

基本方針に基づいて作成した募集要項等で示す求める機能等を踏まえて選定基準を作成する。案件ごとにこれまでの類似事例を踏まえて検討します。

### ③事業者選定委員会の設置

プロポーザルにおいて審査を行う事業者選定委員会を設置する。なお、選定委員については、事業規模、内容等を踏まえて検討する。また、募集資料の作成段階で、選定委員の意見を入れ込む場合は、委員会設置のタイミングについて調整すること。

※事業者選定委員会の設置に当たり、その所掌内容に応じて、地方自治法第 202 条の 3 第 1 項に規定する附属機関に該当する場合は、条例制定を行う必要があることに留意する。

## Step 8

## プレゼン審査までの各種手続

### ①質疑応答等

期限を設けた上で、募集資料全般に関する質疑応答の対応を行う。  
なお、公平性の観点から、質疑については取りまとめて公表する。

### ②事業者向け説明会の実施

必要に応じて、募集資料に関する説明会を行う。募集要項等において示す基準等について、事業者へ説明をするもの。

また、当該地が平常時立ち入ることが難しい場合は、説明会に併せて当該地の見学ができるように配慮することを検討する。

### ③参加受付・資格審査等

プロポーザルへの参加意向を示した事業者から事業参加の申込みを受け付ける。資格審査等を行い、その結果を事業者に通知する。

資格審査においては、反社会勢力の排除はもちろんのこと、未納税額がある者や、財務状況が厳しい者の参加についても、認めないことを基本に検討する。

### ④提案書類受付・審査等

参加資格のある事業者から、事業提案書類を受け付ける。募集資料で示している基準に適合しているか確認を行う。

### ⑤プレゼンテーション審査

選定委員会において、プロポーザル参加事業者の提案資料及びプレゼンテーションについて審査を行い、最優秀提案者等を選定する。

審査については、選定基準に基づき行うこととなるが、案件の内容に応じて適切な配点を検討する。また、基本理念を踏まえて、必須項目を設定することも検討する。

## Step 9

### 選定後の手続

#### ①優先交渉権者の決定

選定委員会の選定結果を基に、意思決定機関は、優先交渉権者を決定する。

#### ②首脳部会議への報告

決定結果を首脳部会議へ報告する。

#### ③審査結果等の公表

審査結果について、市HP上で公表する。なお、公表することにより、事業者の利益を損なう恐れがある場合は、この限りではありません。十分注意をし、事業者の確認をした上で提案内容等を公表します。

## Step10

## 基本協定の締結

優先交渉権者の決定後、市有地の貸付契約を結んでいく前段として、基本協定を締結します。立ち位置としては、覚書のようなものになり、基本的な枠組みや準備行為の進め方等を確認するものになります。

事業によって内容が異なるため、以下の項目を参考に、必要に応じて、項目を追加・削除し、適切に基本協定書を取り交わします。

### <基本協定書に記載する項目例>

項目	内容
総則	目的：協定の締結理由を記載 提案書：事業提案書に基づく事業実施であることを記載 当事者の義務：事業遂行に際して、募集要項等を遵守する旨記載 協定有効期間：借地契約の履行終了まで有効である旨記載 協定上の地位：地位及び権利義務について記載 等 ※事業者がSPCの設立等を行うようであればその関係も記載
事業の実施	事業の実施：設計・整備維持管理運営主体を記載 定期借地権設定契約の締結：貸付契約締結時期を記載 準備行為：借地契約締結前の準備作業等について記載 等
その他	連絡調整会議の設置：事業者と市長の会議の場について記載 モニタリング実施：事業遂行の確認のための事項について記載 公租公課：施設に係る負担は事業者負担である旨記載 秘密保持：双方、本事業において知り得た事項の取扱いを記載 規定外事項：定めのない事項又は疑義がある事項への対応を記載 等

## Step11

## 貸付契約の締結

基本協定締結後、公正証書による事業用定期借地権設定契約の締結に向けて手続を進めます。法的に問題が無いか、慎重に時間をかけて確認し、事業者と調整をした上で、締結の手続を進めます。

なお、公証役場における公正証書の取り交わしについては、費用負担を折半することが想定されます。このため、前年度に予算要求を漏れなく行う必要があります。

事業によって内容が異なるため、類似事例において締結した公正証書等を参考に、必要に応じて、項目を追加・削除し、適切に貸付契約を締結します。

## 第4章 サウンディング調査

## 1 サウンディング調査の基本的な考え方

サウンディング調査とは、PPP事業を検討する段階において、公募による民間事業者との対話の場を設け、市場性の有無や実現可能性、アイデア等を把握する調査手法の一つです。

高度な専門性を要する事業を検討する場合、庁内検討だけでは市場と乖離した事業案となる場合や、民間事業者が参画しにくい条件となってしまう恐れがあります。PPP手法を導入していくためには、民間事業者と行政が情報を共有し、事業に対する相互理解を深めることが重要であり、そのためにはサウンディング調査が有効です。

### (1) サウンディング調査の目的

民間事業者との対話を行い、市場性やアイデア等を事前に把握することで、当該事業の価値や効果を最大限に高めるための諸条件の整理を行うことができ、民間事業者にとっても、自らのノウハウや創意工夫を事業に反映できる機会が設けられるなど、参画しやすい環境を整えることを目的とします。

### (2) サウンディング調査のメリット

#### 【市のメリット】

- ・民間事業者のノウハウや創意工夫等を活かした検討ができる。
- ・市場性の有無や民間事業者の要望、採算性等を的確に把握することができる。
- ・実現可能性を持った現実的な検討ができる。
- ・公式な対話として実施することで透明性や公平性が確保できる。

#### 【民間事業者のメリット】

- ・事業公募前に市の事業方針や考えを聞くことができる。
- ・事業に対する要望や意見を市に伝えることができる。
- ・事業に関する情報を早期に収集し、十分な検討期間を確保できる。

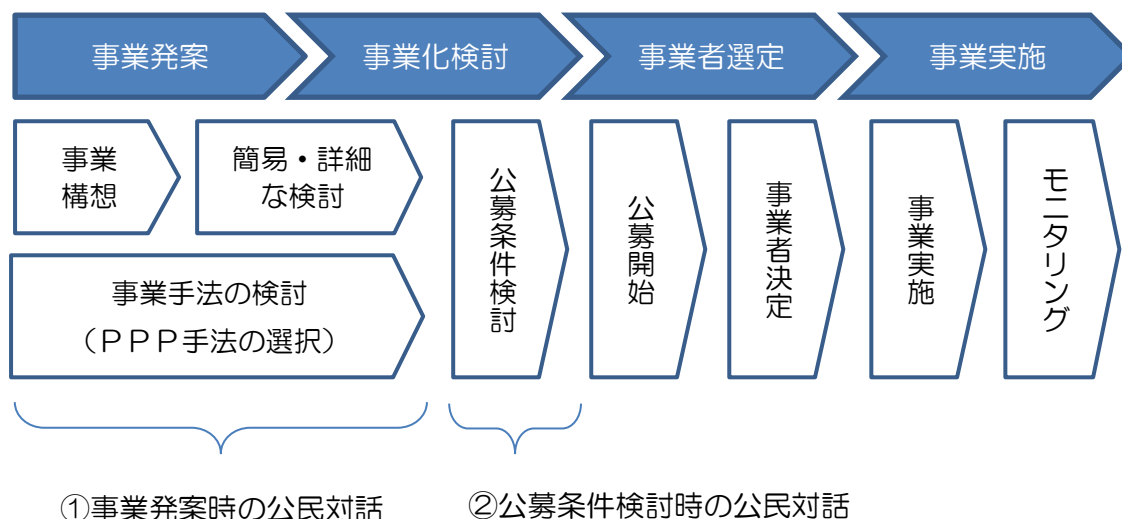
### (3) サウンディング調査の対象案件

公共施設の整備等や公的不動産の活用等のハード事業だけではなく、指定管理者制度等のソフト事業も含め、様々な案件に活用できます。

一方、サウンディング調査は、民間事業者との対話による方法となるため、調査できるサンプル数には限度があります。サンプル数が必要な事業は、アンケートによる代替調査等を検討してください。

#### (4) サウンディング調査を実施する段階

サウンディング調査を実施する段階は、大きく分けて「事業発案時」か「公募条件検討時」の2つの段階が考えられます。検討する事業や調査を実施する目的により、時期や回数を決定してください。



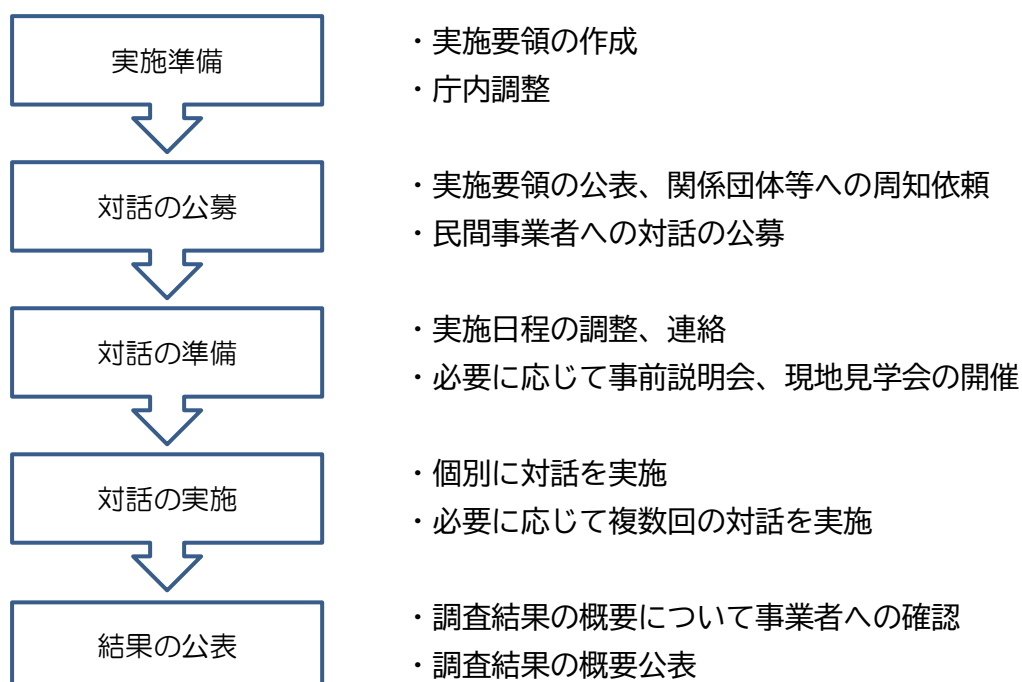
##### ①事業発案時の公民対話の目的

- ・収益型事業の適性の確認やコンセッション事業の適性の確認を含め、幅広くPPP手法の可能性を探ること。
- ・事業検討に向けて、地域の状況や課題を提示することで、市場性の有無や民間事業者のアイデアを把握すること。
- ・民間事業者による対象事業の収益性を高めるための創意工夫や本事業への関心等を探ること。
- ・市では気づかない地域の課題等を把握すること。

##### ②公募条件検討時の公民対話の目的

- ・市側の基本的な考え方（対象事業に関するデータや事業スキーム等）を示したうえで、民間事業者の意見を聴取し、より参画しやすい公募条件の整理を行うこと。
- ・実際に公募した場合の参画意向を確認すること。

## 2 サウンディング調査のフロー



### (1) サウンディング調査の実施準備

事業担当課は、サウンディング調査の実施にあたり、「実施要領」を作成します。実施要領には、その時点における公開可能な情報を前提に、以下の内容を記載するように検討してください。

#### <主な記載例>

- ① 調査の名称
- ② 調査の対象
- ③ 調査の概要（背景、目的など）
- ④ 調査のスケジュール（参加受付、開催日時など）
- ⑤ 調査の諸条件、市側の意向、地域課題など
- ⑥ 調査の対話項目（活用のアイデア、公共施設機能の確保の方策、地域貢献など）
- ⑦ 調査の参加資格（当該事業の参画を検討している法人又は法人のグループを基本とします）
- ⑧ 事前説明会及び現地見学会の開催

### (2) サウンディング調査の公募

調査の透明性や公平性を確保するため、サウンディング調査の実施要領を市ホームページ上で公表し、参加事業者の公募を行います。より多くの事業者の参画を促すために

は、市ホームページのみではなく、記者発表や事前説明会・現地見学会の開催、特定非営利活動法人日本PFI・PPP協会等の団体に周知の協力を依頼するなど、様々な広報手段を検討することも重要です。

### (3) サウンディング調査の準備

参加を希望する事業者には「エントリーシート（様式4）」を提出していただき、対話の実施日程や場所等の調整を行います。サウンディング調査に参加を希望する事業者向けの事前説明会・現地見学会を開催する場合は、事前申込制とし、参加受付を行います。事前説明会・現地見学会において質疑応答があった場合、その内容は市ホームページで公開します。

### (4) サウンディング調査の実施

対話は事業者のノウハウ、アイデア等を保護する観点から、個別に実施します。対話を効率的に進めるため、対話項目に対する回答や意見等を任意の書式で事前に提出いただくことも考えられますが、事業者に資料作成等の過度な負担とならないように注意が必要です。

また、対話実施後に必要に応じて追加質疑を行うことが想定される場合は、複数回の対話を継続する旨をあらかじめ実施要領に記載しておく必要があります。

### (5) サウンディング調査結果の公表

サウンディング調査の実施結果については、対話を実施してから概ね90日以内を標準とし、概要を市ホームページで公表します。公表にあたっては、あらかじめ公表する内容を事業者を確認し、了承を得たうえで実施してください。なお、参加事業者の名称は公表しません。

#### 【サウンディング調査の留意点】

- ・対話を効果的に行うためには、対象事業や課題を明確にし、目的を明らかにすること、事前に可能な限り詳細な情報提供を行うことが重要です。
- ・提出資料にかかるコストは事業者負担になることを考慮し、提出資料は必要最低限とします。
- ・対話の内容の取扱いや事業者の特殊な技術、ノウハウ、アイデア等の保護に十分注意してください。
- ・サウンディング調査の実施にあたり、幅広く周知するように努めてください。

## 第5章 留意事項

## 1 PPPに関するガイドライン等の活用

PPP手法導入の検討、決定、事業実施にあたっては、本ガイドラインや「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」等の関係法令に基づくほか、下記のガイドライン等を参照します。

### <PPPに関するガイドライン等>

1	PPP/PFI推進アクションプラン（平成30年改定版）
2	PPP/PFI優先的検討
	<ul style="list-style-type: none"> <li>■指針・手引き【内閣府】 <ul style="list-style-type: none"> <li>・多様なPPP/PFI手法導入を優先的に検討するための指針</li> <li>・PPP/PFI手法導入優先的検討規程策定の手引</li> <li>・PPP/PFI手法導入優先的検討規程運用の手引</li> </ul> </li> </ul>
3	PPP/PFI事業に関する情報
	<ul style="list-style-type: none"> <li>■PPPに関するガイドライン等 <ul style="list-style-type: none"> <li>・PPP事業における官民対話・事業者選定プロセスに関する運用ガイド【内閣府・総務省・国土交通省】</li> </ul> </li> <li>■PFIに関するガイドライン等【内閣府】 <ul style="list-style-type: none"> <li>・PFI事業実施プロセスに関するガイドライン</li> <li>・PFI事業におけるリスク分担等に関するガイドライン</li> <li>・VFM（Value For Money）に関するガイドライン</li> <li>・契約に関するガイドライン – PFI事業実施契約における留意事項について –</li> <li>・モニタリングに関するガイドライン</li> <li>・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</li> <li>・地方公共団体におけるPFI事業導入の手引</li> <li>・地方公共団体向けサービス購入型PFI事業実施手続簡易化マニュアル</li> <li>・PFI事業民間提案推進マニュアル</li> <li>・VFM簡易算定モデル【国土交通省】</li> </ul> </li> <li>■事例集【国土交通省】 <ul style="list-style-type: none"> <li>・PPP/PFI事業・推進方策事例集</li> <li>・公共施設の集約化・再配置に係る官民連携事業事例集</li> <li>・公的不動産の有効活用等による官民連携事業事例集</li> <li>・公共施設管理における包括的民間委託の導入事例集</li> <li>・PPP/PFI事業を促進するための官民間の対話・提案事例集</li> <li>・民間収益施設の併設・活用に係る官民連携事業事例集</li> </ul> </li> <li>・PPP/PFI事業事例集【内閣府】</li> </ul>

## 2 公民連携にあたっての留意事項

### (1) サービス水準の確保

PPP手法を導入するにあたっては、公的負担の抑制のみを主眼とするべきではなく、市民ニーズに応えるサービス水準を確保し、質の高い市民サービスを提供することが必要です。そのため、達成すべきサービス水準を可能な限り仕様書等で具体的に示し、事業の実施過程において、その水準が確保できているか定期的な検証を行い、サービスの低下が明らかな場合には、適切な指導を行います。

### (2) 責任所在の明確化

市の行政責任を確保するために、市と民間事業者との役割分担及び責任の範囲を契約書、協定書等により明確化しておくとともに、契約の履行過程において、市の管理監督機能が十分働くように留意します。

また、契約や協定等を締結する時点で想定できない不確定性のあるリスクについては、リスクが顕在化した場合の措置を曖昧にせず、明確にしておくとともに、双方が対等なパートナーシップを形成し、リスクを顕在化させないように意識するなど、リスクマネジメントに努めます。

### (3) モニタリングによる評価の実施

PPP手法により事業を実施する場合は、提供される市民サービスの質や市民満足度の維持、向上を図るため、必要に応じてモニタリングによる評価の実施を検討します。事業内容に応じて、評価基準・評価指標やモニタリングの具体的な実施方法を検討し、必要に応じて指導を行います。

### (4) 施設における行政の管理責任

民間が管理運営を行っている施設においては、施設設置者である行政の責務として、事故を未然に防止するため、実施調査を含めた施設・設備の保守、安全確認等、管理監督に努めます。また、万一の事故が発生した場合を想定し、市と民間事業者との連携について十分に協議を図り、対応の徹底と検証等の指導を行います。

### (5) 競争性・公平性・透明性の確保

事業を実施する民間事業者の決定にあたっては、正当な理由なく、長期にわたる固定化や業務の独占が生じることがないように、法令等に十分留意し、原則として入札や公募などによる競争性・公平性・透明性をもった手続きにより行います。

なお、民間提案制度及びサウンディング調査における具体の取扱いは、それぞれ第2章及び第4章に定めるところによります。

## (6) 法令順守の徹底

地方自治法や労働関係法令など、事業を実施するうえで順守しなければならない事項については、PPP手法導入の検討段階から十分に留意するとともに、契約書、協定書等において徹底します。

特に、労働者派遣法に基づく労働者派遣契約以外の契約により従事している者には、事実上、市が直接指揮監督できないことに十分留意します。

## (7) 市として保有すべき専門知識等の維持・向上

民間活力を導入したとしても、市としての責任を果たしていくためには、PPP事業について市が事業の企画立案、指揮監督及び評価ができる専門知識や能力を保有する必要があります。

そのため、専門知識や技術、基本的なノウハウ等については、庁内で蓄積し、その維持・向上に努めます。

## 3 ガイドラインの適用等

- 本市がPPP手法により事業の実施を検討する場合は、原則として本ガイドラインに則って行います。
- 新たなPPP手法が生じた場合や法改正等により、本ガイドラインの見直しが必要となった場合は、速やかに改定します。
- PPP手法導入の実績を重ねて、内容の更なる充実を図ることができる場合は、その都度、改定します。



## 各種樣式

(様式1)

事業概要シート

事業担当課 \_\_\_\_\_ 部 \_\_\_\_\_ 課 \_\_\_\_\_

事業名称			
事業目的			
現状の課題			
施設整備手法	<input type="checkbox"/> 新築 <input type="checkbox"/> 建替え <input type="checkbox"/> 大規模改修 <input type="checkbox"/> 長寿命化 <input type="checkbox"/> その他 ( _____ )		
スケジュール (施設整備の期限がある場合はその理由も記載)			
事業用地	場所(地番)	西東京市	
	敷地面積	m <sup>2</sup>	
	土地所有者	<input type="checkbox"/> 市有地 <input type="checkbox"/> 民有地    ⇒ 購入・賃借 (金額: _____ )	
	規制等の有無	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 〇〇による規制 <input type="checkbox"/> 起債・補助金充当 <input type="checkbox"/> その他 ( _____ )	
施設概要	規模・構造	<input type="checkbox"/> 地上〇階建て <input type="checkbox"/> 鉄筋コンクリート造 <input type="checkbox"/> 鉄骨造 <input type="checkbox"/> 鉄骨鉄筋コンクリート造 <input type="checkbox"/> その他 ( _____ )	
	延床面積	m <sup>2</sup>	
	施設内容 (主な機能)	整備前	
		整備後	
	事業費 (概算)	建設費等	百万円
		維持管理運営費等	百万円/年
規制等の有無	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 〇〇による規制 <input type="checkbox"/> 起債・補助金充当 <input type="checkbox"/> その他 ( _____ )		
施設整備に対する補助制度等	<input type="checkbox"/> 有 (制度名称・内容: _____ ) <input type="checkbox"/> 無		
余剰資産が生じる場合の対応方策	例) 一部売却 (〇〇m <sup>2</sup> ) 市が〇〇の用途で活用		
公民連携事業の可能性	例) 〇〇市で同様の事例あり 民間事業者へのヒアリングにより判断		
その他			

(様式2)

PPP手法簡易定性評価調書

評価項目	評価の視点	評価※1	評価理由
類似事例	PPP手法を導入した類似事例等では、期待された結果が出ているか。		
民間ノウハウの活用	民間の資金、経営能力及び技術的能力、アイデア、ノウハウ等を活用できる事業か。		
民間事業者の参画	多数の民間事業者が参画できる事業か。		
市民サービスの向上	安全・安心が確保され、継続的な事業の実施が見込まれるか。また、市民サービスの向上が図られるか。		
達成実現性	事業開始までの十分な検討期間が確保できるか。		
制度的制約	民間事業者が事業を実施することにおいて、法令上又は制度上の制限はないか。		
その他※2			

※1：評価欄には「○：適している」、「△：やや適している又は一部適していない」、「×：適していない」のいずれかを記載してください。

※2：事業の特性に応じて、必要な評価項目を追加してください。

(様式3)

PPP手法簡易定量評価調書

	従来型手法 (市が整備等を行う手法)	PPP手法 (候補となるPPP手法)
整備等費用		
〈算出根拠〉		
運営等費用		
〈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 (前提条件等)		

PPP手法簡易定量評価調書【記載例】

	従来型手法 (市が整備等を行う手法)	PPP手法 (候補となるPPP手法)
整備等費用	50.0 億円 (式：50 万円/㎡×10,000 ㎡)	45.0 億円 (式：50 億円×0.9)
〈算出根拠〉	類似事例である〇〇事業の床面積当たりの単価から算出	従来型手法より 10%削減を想定
運営等費用	10.0 億円 (式：5 千万円/年×20 年)	9.0 億円 (式：5 千万円/年×0.9×20 年)
〈算出根拠〉	類似事例である〇〇事業の管理運営費等を参考に 20 年間で算出	従来型手法より 10%削減を想定
利用料金収入	2.0 億円 (式：1 千万円/年×20 年)	2.2 億円 (式：1 千万円/年×1.1×20 年)
〈算出根拠〉	類似事例である〇〇事業の年間利用料金収入を参考に 20 年間で算出	従来型手法より 10%増加を想定
資金調達費用	5.3 億円 (式：50 億円×起債充当率 75%×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－資本金 0.1 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、起債償還方法から算出	市が自ら資金調達をした場合の利率に 0.5%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しない	導入可能性調査の費用及びその後の業務委託の費用を想定
税金	—	0.03 億円
〈算出根拠〉	従来型手法の場合は想定しない	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しない	EIRR が 5%以上確保されることを想定
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 (前提条件等)	事業期間は 20 年間 割引率 2.6%	

※内閣府が作成した「PPP/PFI手法導入優先的検討規定策定の手引き（平成 28 年 3 月）」の【記入上の注意】(P.27～34)を参照のうえ、個別の事業の特性、経済情勢等に応じて記載すること。

(様式4)

エントリーシート<〇〇事業サウンディング調査>

申 込 日	平成 年 月 日		
法 人 名			
法人所在地			
グループの場合 の構成法人名			
サウンディング 調査の担当者	氏 名		
	所属法人名		
	部署名		
	電話番号		
	FAX 番号		
	E-mail		
希望日時	第一希望	月 日 ( )	<input type="checkbox"/> 午前 <input type="checkbox"/> 午後 <input type="checkbox"/> どちらでもよい
	第二希望	月 日 ( )	<input type="checkbox"/> 午前 <input type="checkbox"/> 午後 <input type="checkbox"/> どちらでもよい
	第三希望	月 日 ( )	<input type="checkbox"/> 午前 <input type="checkbox"/> 午後 <input type="checkbox"/> どちらでもよい
参加予定者	氏 名	所属法人名・部署名	役 職
その他 (意見・要望 等)			



西東京市

西東京市公民連携ガイドライン

平成30年10月 策定

令和8年3月 改定

作成：企画部企画政策課（1・2・5章）  
企画部公共施設マネジメント課（3・4・5章）

問い合わせ先：

〒188-8666 西東京市南町五丁目6番13号

企画部企画政策課

電話：042-460-9800（直通）

E-mail：kikaku@city.nishitokyo.lg.jp

企画部公共施設マネジメント課

電話：042-420-2800（直通）

E-mail：manage@city.nishitokyo.lg.jp