

「専門家派遣によるハンズオン支援」から得られた 官民連携事業の具体化のポイント

令和6年4月
国土交通省総合政策局

1. 本資料の位置付け
2. 事業種別ごとの地方公共団体職員自らの手による事業の具体化の可能性
3. 官民連携事業化手続きのフロー
4. 個別の検討手続きと検討のポイント

1. 本資料の位置づけ

本資料は、令和元年度から令和5年度に実施した「**専門家派遣によるハンズオン支援※**」における成果から得られた事業の具体化に必要な手続きに係る知見を他の地方公共団体へ横展開することで、**地方公共団体職員が自主的・自立的に官民連携事業の事業化を図るために必要なノウハウを普及**することを目的に作成したもの。各地方公共団体の状況に応じて必要箇所のみ参考とする等、柔軟な活用を想定している。

※人口20万人未満の市町村に専門家を派遣し事業化に向けて必要な手続きを地方公共団体職員自らが行えるようハンズオン支援を行い、当該地方公共団体の案件形成を推進するとともに、その成果を横展開することを目的としたもの。

支援対象事業

支援年度	支援対象地方公共団体	対象事業
令和元年度	北海道 芽室町	温水プールDBO(Design-Build-Operate)事業
	茨城県 下妻市	公共施設の集約化・複合化事業
	埼玉県 毛呂山町	毛呂山総合公園における官民連携事業
	愛知県 豊明市	都市公園及び市営墓地の包括管理等事業
令和2年度	宮城県 登米市	道の駅における官民連携事業
	岡山県 赤磐市	県営住宅跡地への民間住宅整備事業
	山口県 宇部市	都市公園再整備・運営事業
	福岡県 宗像市	都市公園における官民連携事業
	熊本県 玉名市	旧庁舎跡地等への公共施設集約再編事業
令和3年度	福島県 会津若松市	公共駐車場整備・運営及び駅前広場活性化事業
	山口県 宇部市	都市公園再整備・運営事業
	沖縄県 北谷町	公共施設複合化及び遊休地利活用事業
	東京都 小金井市	小金井市花畑公園構想に関するサウンディング調査事業
	大阪府 泉大津市	アビリティタウン拠点整備事業
	兵庫県 高砂市	高砂市向島公園エリア一体活用事業
令和4年度	北海道 恵庭市	市営住宅柏陽・恵央団地建替事業
	岩手県 一戸町	道の駅設計建設運営に係るDBO方式の導入事業
	愛知県 愛西市	道の駅周辺整備事業／道の駅再整備事業
	大阪府 河内長野市	河内長野市都市公園等における民間活力導入事業
令和5年度	千葉県 君津市	君津市内みのわ運動公園民間活力導入事業
	静岡県 掛川市	掛川市22世紀の丘公園たまり～な屋内遊び場等整備事業
	愛知県 安城市	民間事業「多目的交流拠点」の建設運営に向けたPPP事業
	大阪府 岸和田市	岸和田市中央公園における全天候型プール整備事業

2. 事業種別ごとの地方公共団体職員自らの手による事業の具体化の可能性

官民連携事業については、実施事項、調整すべきステークホルダーの範囲により、難易度は異なるものと想定され、また、事業種別によって、地方公共団体職員自ら事業の具体化を行える可能性も異なると考えられる(そのため、官民連携事業の推進にあたっては、難易度が低く、地方公共団体職員自らで実施可能なものから着手し、より難易度の高い官民連携手法の導入に備え、経験、ノウハウを積んでいくことが有効であると考えられる)。

○官民連携事業の事業種別の難易度のイメージ(専門家の関与必要性と調整すべきステークホルダーの観点から)

	難易度1 既存公共施設の運営 + α (民間提案要素)	難易度2 公有地活用	難易度3 DBO方式、DB方式、リース方式	難易度4 PFI等
主な検討・実施事項	<ul style="list-style-type: none"> 仕様発注の性能発注化 小規模リニューアル提案 施設を活用した収益事業の実施、イベント実施 等 	<ul style="list-style-type: none"> 活用にあたっての制約検討 活用条件(借地料、借地期間、権原(定借等)の検討 収益事業と公益的要素のバランスの検討 等 	<ul style="list-style-type: none"> 基本構想、基本計画等の検討・策定 要求水準書の策定 予定価格の積算 等 	<ul style="list-style-type: none"> 事業契約書の検討・策定 支払いスキーム(割賦払いやインセンティブスキーム)の検討 (需要リスクがある事業) 収益事業の採算性検討(RO方式・コンセッション方式) 長期修繕計画の策定、修繕費用の積算 施設のデューディリジェンスの実施、瑕疵担保に係るリスク分担 等
専門家の関与の必要性	<ul style="list-style-type: none"> 小規模事業であれば、アドバイザーの関与なしに、職員のみで事業化することも可能 		<ul style="list-style-type: none"> 要求水準書の作成などに技術アドバイザーの関与が必要であるが、基本計画等を詳細に実施することで省力化、職員のみでの事業化もありうる 	<ul style="list-style-type: none"> 金融機関を含め、長期に安定した事業条件を事前に作りこむ必要があることから、事業化にあたっては財務・技術・法務アドバイザーが重要
調整すべきステークホルダー	<ul style="list-style-type: none"> 既存の利用者、利用団体、既存の管理運営に係る事業者等 	<ul style="list-style-type: none"> 近隣住民、隣接地権者等、同種事業を展開する地元企業等 	<ul style="list-style-type: none"> 域内住民全体、建設会社等を含む地元企業・企業団体、整備予算等に係る庁内・議会調整等 	

3. 官民連携事業化手続きのフロー

官民連携事業の着手・開始までの事業化手続きにあたっては、大きく(1)事業発案段階、(2)事業条件検討段階、(3)公募事業化段階の3段階(フェーズ)に区分される。

(1) 事業発案段階

ステークホルダーなどの意見を勘案しつつ、民間との対話を通じて、事業化のパターンや導入による定性的な効果等を整理する

(2) 事業検討段階

「事業発案段階」において膨らませた事業構想を実現化するため、官民双方の観点から許容し得る事業条件を検討する

(3) 公募・事業化段階

「事業条件検討段階」において固めた事業化の条件を具体的に公募関連資料などに落とし込み、特定の条件化で、よりよい民間のノウハウ・アイデアを求める

(1) 事業発案段階

民間との対話を通じて、事業化パターンや導入による定性的な効果等を整理するフェーズ

①官民連携手法導入に期待する事項の整理及び具体化

- ・目的・前提の確認等
- ・庁内検討体制の構築
- ・ステークホルダーへの意見聴取
- ・官民連携事業に係る機運醸成
- ・先行事例等の調査、ヒアリング実施等

②事業発案段階サウンディング

- ・サウンディングの実施準備
- ・サウンディングの実施
- ・サウンディング結果のとりまとめ

③事業化方針の検討

(2) 事業条件検討段階

事業構想実現のため、官民双方の視点から許容可能な条件を検討するフェーズ

①事業スキーム骨子案の作成

②事業条件検討段階サウンディング

- ・個別サウンディングの実施

③スキームの決定・事業化判断

- ・事業スキームの見直し
- ・予定価格の整理
- ・事業実施効果の把握

(3) 公募・事業化段階

特定の条件下で、よりよい民間のノウハウ・アイデアを求めるフェーズ

①公募スケジュールの検討

②公募等に必要となる各種資料の作成

- ・募集要項等の作成
- ・審査基準の作成
- ・要求水準の作成
- ・契約書案の作成 等

③質問回答の作成

④審査委員会に要する資料の作成

⑤契約締結にあたっての留意事項

⑥庁内手続きにあたっての留意事項

事業者選定・事業着手

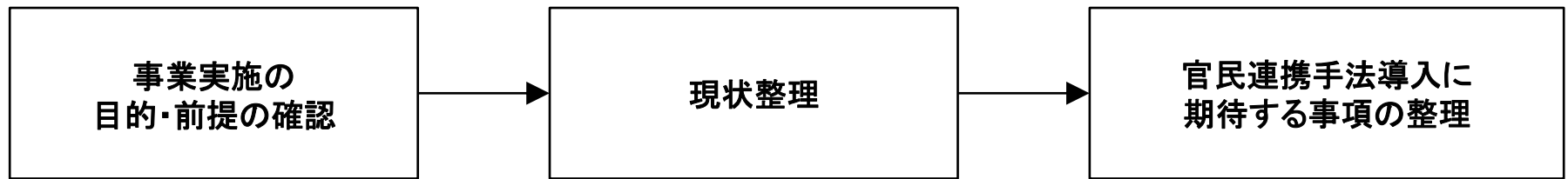
4. 個別の検討手続きと検討のポイント

(1)【事業発案段階】

①官民連携手法導入に期待する事項の整理及び具体化

- 事業実施の目的・前提の確認等
- 庁内検討体制の構築
- ステークホルダーへの意見聴取
- 庁内及び地域における機運醸成
- 先行事例等の調査、ヒアリング実施

- まず、どのような課題を解決し、何を達成したいのかといった、事業そのものの目的や前提を確認し、官民連携手法導入に期待する事項を整理する。
- 事業実施の目的・前提を確認し、現状を整理することで、「地方公共団体が実施したい内容と現状のギャップの把握」及び「官民連携手法導入に期待する事項の明確化」が期待され、以降の段階での検討においても有益な資料となる。



<例> ※あくまで、「なぜ官民連携手法導入を検討するか」という根本的な問いに対する回答を持つことが目的。

- 限られた財源の中で、公園の維持管理の効率化を図りたい。(●●上位計画にて位置付け)

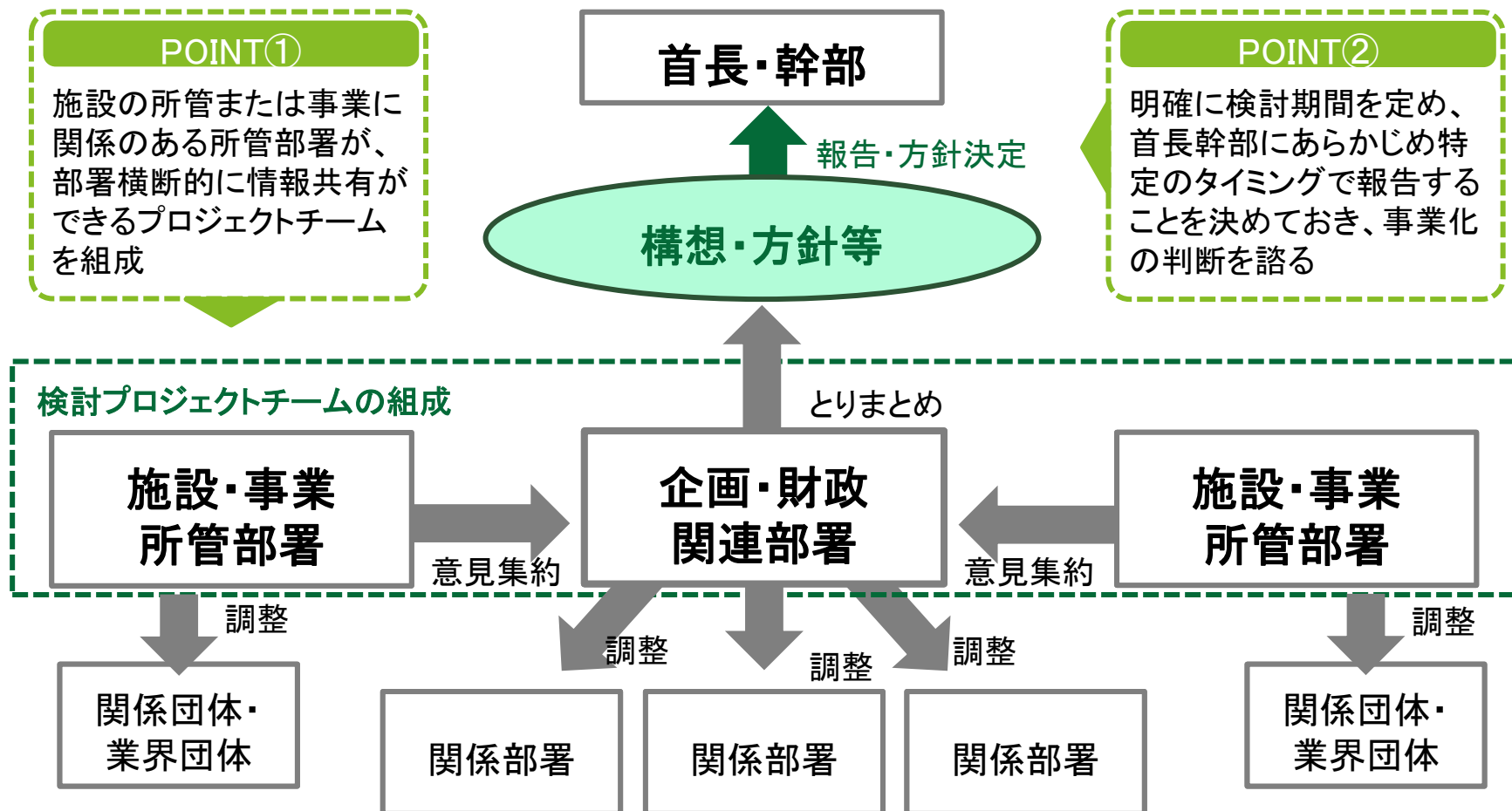
- 現状の維持管理状況の整理
- 対象施設の整理

- 可能な限りの包括発注
- 将来の維持管理状況

【事業発案段階】 庁内検討体制の構築

- 官民連携事業の検討体制は、企画・財政関連部署など総合的な取組みを行う部署が主導し、事業に中心的に関係する部署等が共同で協議、検討する検討プロジェクトチームを設置し、幅広い見地から、総合的な意思決定をすることが肝要。
- 企画・財政関連部署といった総合的な部署がイニシアティブをとることで、必要に応じて当初プロジェクトチームに関係していない関係部署との調整が容易となり、また、各所管部署が地域関係団体等と調整を図る役割分担を行える。

事業をスムーズに進めるための体制構築例



4. 個別の検討手続きと検討のポイント

(2)【事業発案段階】

②事業発案段階サウンディング

- サウンディングの実施準備
- サウンディングの実施
- (参考) サウンディングの実施方法
- サウンディング結果の取りまとめ

【事業発案段階】 サウンディングの実施準備

- 民間事業者に対して意向を確認する際は、対象となる事業の事業概要書を作成する必要がある。
- 特に、民間事業者が事業参画の可能性、ノウハウ活用を検討することができるよう、施設概要や維持管理運営の状況などの基礎的な情報に加え、地方公共団体が想定する事業概要(仮説)や地方公共団体が抱える対象事業に係る課題、将来のあり方、事業化にあたって民間に期待する点などは記載することが望ましい。

図表 事業概要書に必要となる情報項目例

<事業の前提条件>

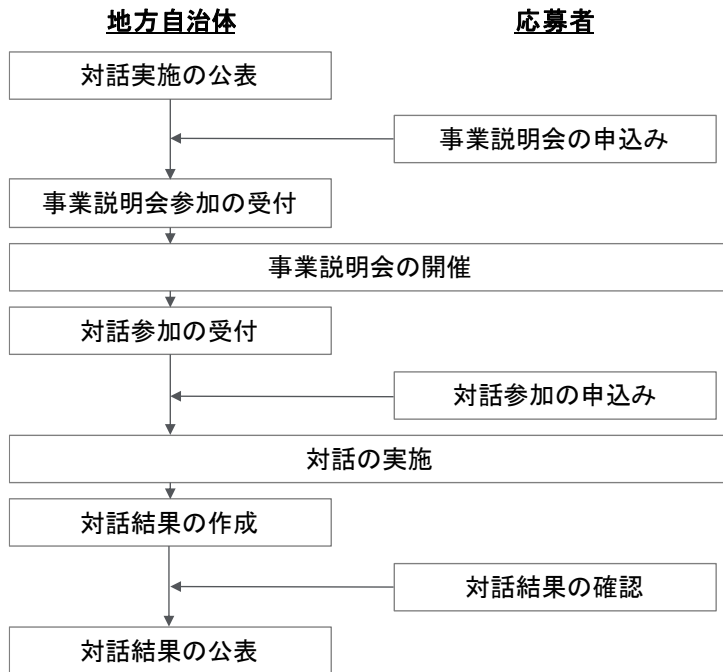
<事業概要>

情報項目	概要	情報項目	概要
自治体基礎情報	<ul style="list-style-type: none"> 人口(年代別)・世帯数、観光入込数等、必要となる基本情報を記載 日本全体、都道府県内における位置図、自治体内の各種主要インフラ等の状況(鉄道・幹線道路・主要施設等が分かるもの)に係る地図等を添付 ※ 必ずしも新たに地図を作図する必要はなく、上記情報が読み取れる既存資料等の添付も有効である。 	事業概要(仮説)	<ul style="list-style-type: none"> 事業方式 対象施設 業務範囲 事業期間 事業類型(サービス購入型、混合型、独立採算型) その他条件(例:借地料など)
上位計画	<ul style="list-style-type: none"> 関連する上位計画(総合計画、まち・ひと・しごと創生総合戦略、観光戦略、公共施設等総合管理計画、都市マスタープラン、緑の基本計画、その他施設に係る基本構想・基本計画等)の関連情報の抜粋 ※ 必ずしもすべての上位計画を掲載する必要はなく、事業に直接的に関連するもののみ、抜粋して資料に添付する。 	事業の課題等・民間に期待する点	<ul style="list-style-type: none"> 施設の整備、管理上の課題や目指したい方向性、想定されるポテンシャル等を記載 ※ 必ずしも上位計画への位置付けや、庁内のオーソライズがされていることが必須ではなく、自治体職員や地域のステークホルダー等からの意見聴取によって得られた内容を記載することも有用である。 民間への期待や、民間に対して確認したい事項 等 ※ 地域のことを知らない事業者に対しては、期待する民間収益施設について用途を明示(ホテル、商業施設、賃貸住宅など)することが極めて重要である。
施設(計画)概要	<ul style="list-style-type: none"> 対象施設に係る以下のような情報を添付(新設施設の場合):都市計画条件(地域地区等)、整備する施設の用途、敷地面積、概ねの施設規模(建物・延床面積)等 ※ 決定していない事項には、その旨を記載する。(既存施設の場合):施設名称、都市計画条件(地域地区等)、各種面積(敷地・建物・延床)、階高、竣工年、大規模修繕・改修年 等 上記に加え、敷地航空写真や、既存施設の場合には、建物外観・内観に係る写真などを添付する。 		
運営維持管理状況	<ul style="list-style-type: none"> 既設施設の場合には、現在の運営事業者の名称、使用料設定状況、管理運営の支出状況等を提示する。 		
周辺環境・類似施設	<ul style="list-style-type: none"> 対象敷地周辺の主要公共・民間(商業施設、ホテル等)の分布、域内の類似施設の分布等を提示する。 		

【事業発案段階】 サウンディングの実施

- 公募型サウンディングは以下の図表のような実施手順による。なお、サウンディングや説明会に際しては、事業者から追加の情報公開・提供の要望がある場合がある。この場合は、当該情報の公表の可否や公表による事業者のより具体的な検討・意見聴取の期待の有無等を鑑みて、可能な範囲で公表することが望ましい。
- 非公募でサウンディングを実施する場合、有用な意見交換とするために対象事業と同様の事業実績を有する民間企業を対象事業者候補として選定する。

公募型サウンディングの実施手順



図表 事業発案段階サウンディングにおける主な質問項目例

情報項目	概要
実績・経験等	<ul style="list-style-type: none"> ・対象事業と類似する事業に係る実績、参考とすべき事例 等 ・類似実績において工夫等した点、民間ノウハウを発揮できた点等
対象事業に係る評価	<ul style="list-style-type: none"> ・対象事業のバリューアップの可能性(利用者数の増加やコスト縮減、自主事業や収益事業の実施等)に係る意見 ・対象事業以外の事業との包括管理による魅力向上、スケールメリットの享受可能性 ・余剰床や敷地余剰地、隣接公有地等に係る利活用の可能性 等
スキームに係る意見	<ul style="list-style-type: none"> ・事業範囲に係る要望(特に修繕・改修等に係る部分をどこまで民間事業者が実施するか等) ・想定される事業手法(PFI、指定管理、業務委託、定期借地権等)
参入可能性	<ul style="list-style-type: none"> ・事業化された場合の参入意欲(ぜひとも参加したい、条件によっては参加したい、参加は困難等の別)及びその理由 ・参加意欲を高めるための事業条件上の要望 等

出所：国土交通省「地方公共団体のサウンディング型市場調査の手引き」

※公募型サウンディング実施に係る各種ひな形や手続きや検討のポイント、注意事項等は「地方公共団体のサウンディング型市場調査の手引き」を参照

(参考) サウンディングの実施方法

① 「A-i) 公募型、公開」

⇒ 国土交通省による地域ブロックプラットフォームや各地域で開催する各種地域プラットフォームの参加者を対象に、複数企業同時に公開の場において意見等を聴取する方法

② 「A-ii) 公募型、個別・非公開」

⇒ 地方公共団体が特定の公共施設等に係る個別対話の実施につき、ホームページなどで募集して参加者を募る方法

③ 「B非公募型」

⇒ 事業に関連する実績を有する民間事業者に対し、個別に打診し対話を行う方法

図表 サウンディングの実施方法の違いによる特徴

区分		概要	メリット	デメリット
A 公募型	i) 公開で実施	国土交通省ブロックプラットフォーム等において、複数企業同時に公開の場にて意見等を聴取する	<ul style="list-style-type: none"> 参加者を集めやすい 公平性・透明性の高いプロセスで実施できる 多数の民間事業者が参加するため、幅広い意見を聴取しやすい 	<ul style="list-style-type: none"> 個別の民間事業者の発言機会が少なく、他の企業にも配慮するので、本音を聞き出しにくい
	ii) 個別・非公開で実施	ホームページなどで参加者を公募の上、希望する事業者に対し個別で意見を聴取する	<ul style="list-style-type: none"> 公平性・透明性の高いプロセスで実施できる 個別に意見を確認するので本音を聞き出しやすい 	<ul style="list-style-type: none"> 参加者が十分に見込まれない可能性がある※ 実績を有する民間事業者等からの意見を必ずしも聴取できるとは限らない
B 個別・非公募型		実績等を有する事業者に個別で打診を行い、意見を聴取する	<ul style="list-style-type: none"> 実績に裏付けられた有益な意見を得ることが可能 個別に意見を確認するので本音を聞き出しやすい 	<ul style="list-style-type: none"> 実施対象者選定にあたって公平性・透明性に留意する必要がある

※公募型で個別・非公開で実施する際に参加者が十分に見込まれないことが懸念される場合には地方公共団体のホームページのみならず、日本PFI・PPP協会への会員登録(令和6年3月時点で地方公共団体は登録料無料)をした上で当該ホームページへの掲載依頼(協会会員への周知)や、採用する手法がPark-PFIの場合にはPark-PFI推進支援ネットワークのホームページへ掲載依頼する等により積極的に周知をすることも有効である。

4. 個別の検討手続きと検討のポイント

(3)【事業発案段階】

③事業化方針の検討

【事業発案段階】 事業化方針の検討

- 事業化方針の検討にあたっては、事業概要の各項目(対象施設、事業方式等)に対するサウンディング結果を整理し、方針を決定することが望ましい。
- 事業への各社の関心を踏まえ、多くの事業者の参入、及びそれに伴う競争性が期待される事業条件を検討する。

図表 事業化方針検討のフレームワーク及び記載例

事業概要	サウンディング前の想定案	サウンディング結果	サウンディング後の事業化方針	留意点・検討課題
事業範囲	<p>本事業は、××公園及び■●運動施設、△△公園を対象に下記を行う。</p> <p>① 「・・・」という目的を達成するため、老朽化した××公園、■●運動施設を再整備し、維持管理・運営を行う。</p> <p>② 「・・・」という目的達成に資する便益施設等を設置し、維持管理・運営を行う。</p> <p>③ ××公園近辺にある△△公園を有効活用する。</p>	<p>・想定案に対して大きな懸念事項なし。③の点に留意。</p> <p>・想定案に対して懸念事項なし。</p>	<p>・事業範囲は、想定案のとおりで進める。</p>	<p>・求める水準や提供サービスについて慎重に検討する必要がある。</p>
事業手法	<p>下記事業方式の併用。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・PFI (BT0) 方式 ・指定管理者制度 ・都市公園法に基づく設置許可 	<p>・想定案に対して懸念事項なし。</p>	<p>下記事業方式の併用。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・PFI (BT0) 方式 ・指定管理者制度 ・都市公園法に基づく設置許可 	—
業務範囲	<ul style="list-style-type: none"> ・統括管理業務 ・設計・建設業務 ・開業準備業務 ・運営業務 ・維持管理業務 	<p>・想定案に対して懸念事項なし。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・統括管理業務 ・設計・建設業務 ・開業準備業務 ・運営業務 ・維持管理業務 	—
事業期間	<ul style="list-style-type: none"> ・20年間 	<p>・想定案に対して懸念事項なし。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・20年間 	—

4. 個別の検討手続きと検討のポイント

(4)【事業条件検討段階】

①事業スキーム骨子案の作成

(参考)事業スキーム骨子案のテンプレート

②事業条件検討段階サウンディング

- ・ 個別サウンディングの実施

- 事業条件検討段階においては、事業発案段階のサウンディングで民間事業者に提供した事業概要等の情報に加えて、**事業範囲、事業方式、事業期間、支払いスキーム等の個別事業条件に係る事業スキーム骨子案等の作成が必要**である。(参考:事業スキーム骨子案のテンプレート)
- 本段階におけるサウンディングについては、**個別の民間事業者による条件面での要望等を確認するため、個別民間事業者の情報流出の観点から個別型にて実施することが適当である。**

○個別事業条件に係る情報項目例

情報項目例	概要
事業範囲	<ul style="list-style-type: none"> ・施設の資金調達・設計・施工・改修・運営・維持管理について、どこまで民間事業者の事業範囲とするかを記載 ・複数施設の包括管理、余剰地やその他公有地の活用との一体事業化の有無を記載 ・全ての事業者が必ず実施する必要のない任意提案となる業務範囲があれば、その旨も記載
事業方式	<ul style="list-style-type: none"> ・PFI、DB、DBO、指定管理者制度、公共施設等運営権、包括委託、定期借地権、使用許可等、各事業範囲の事業を実施するための事業方式を記載 ・事業方式が未定の場合には、サウンディングを通じて民間事業者から望ましい事業方式について聴取
事業期間	<ul style="list-style-type: none"> ・概ね想定する事業期間を記載 ・事業期間が未定の場合には、範囲を設定し(10-20年等)、サウンディングを通じて民間事業者から望ましい事業範囲について聴取
支払いスキーム	<ul style="list-style-type: none"> ・公共からの支払い条件(施設整備費相当分、運営維持管理費相当分)、利用者等からの支払い条件(利用料金設定等)、借地料等の水準(公有財産規則などによる賃料設定の条件)等を記載
公募スケジュール	<ul style="list-style-type: none"> ・公募開始から事業者選定までのスケジュール(施設の整備などが含まれる場合には、設計期間や施工期間を含む)、事業開始までの準備期間等について記載 ・公募開始から提案書提出までの期間が十分であるか、事業者選定後、事業着手までの準備期間が十分であるか、設計・施工の期間は十分であるかなどについて意見を聴取

※事業手法や分野に応じたより具体的な検討を行う場合には、各種分野別の官民連携に関するガイドラインや類似案件の募集要項等から必要な検討項目を洗い出すことも有用である。

4. 個別の検討手続きと検討のポイント

(5)【事業条件検討段階】

③スキームの決定・事業化判断

- 事業スキームの見直し
- 予定価格の整理
- 事業実施効果の把握

【事業条件検討段階】事業スキームの見直し、事業実施効果の把握

- 事業化の判断、事業スキームの確定にあたっては、サウンディングの結果を踏まえ、事業スキームの骨子案の見直しを行うとともに、公募に向けて予定価格の整理等を行う。
- また事業実施効果の把握として、PFI法に基づく特定事業の選定にあたっては、公的財政負担の縮減効果(VFM)などの定量評価を実施することとされているが、PFI法に基づかない官民連携事業であって、公的財政負担の縮減を目的としない事業においては、定量評価に代わり、公共側が提示する賃料等の前提条件における民間事業者の意向確認を行うことも有用である。

○ 予定価格の算出のポイント

整備費用 …… 基本計画等における概算事業費をベースに精査を行う。

運営維持管理費用 …… 過年度の財政負担額の実績や類似施設における費用を基に、官民連携事業導入において増加する業務等の影響を加味して検討する。

○ 定量評価を行わずに事業実施効果を判断できる場合

①既存公共施設の運営、DBO方式等に係るケース	<ul style="list-style-type: none"> • 想定される事業の財政負担額と同等、またはそれ以下において提示された事業範囲が実施可能である場合 • 民間ノウハウを生かしたよりよいサービスについて、具体的に提案が実施可能である場合
②公有地活用に係る事業	<ul style="list-style-type: none"> • 特定の条件化において民間事業者による有効活用が実現可能である場合(一定の効果が見込めるため、条例等の制約に基づく賃料または使用料等が支払えることを前提に、複数の民間事業者から活用に係る意向を確認するのみで足りる)
③運営維持管理に係る要求水準書の策定	<ul style="list-style-type: none"> • 既存の仕様書が存在する場合(当該仕様書を底本として要求水準書を作成しつつ、可能な限り、適宜仕様の見直し等が提案可能な要件とする)

4. 個別の検討手続きと検討のポイント

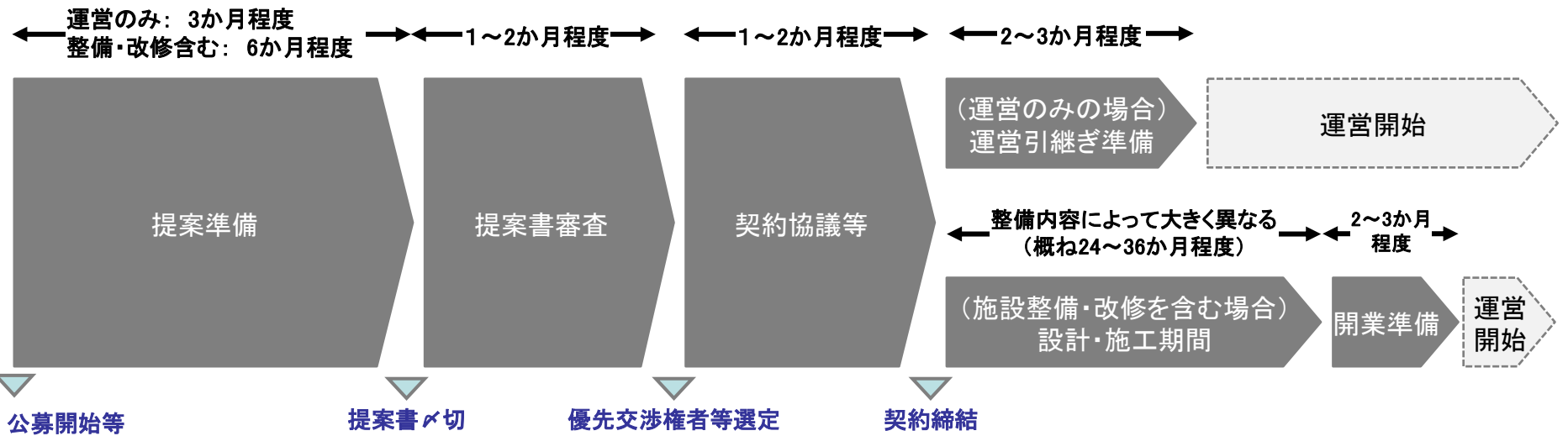
(6)【公募・事業化段階】

- ①公募スケジュールの検討
- ②公募等に必要となる各種資料の作成
 - ・ 庁内の作業工程と役割分担の可視化
 - ・ 募集要項等の作成
 - ・ 審査基準の作成
 - ・ 要求水準の作成
 - ・ 契約書案の作成
- ③質問回答の作成
- ④審査委員会に要する資料の作成
- ⑤契約締結にあたっての留意事項
- ⑥庁内手続きにあたっての留意事項

【公募・事業化段階】 公募スケジュールの検討

○ 公募スケジュールの検討にあたっては、可能な限り多くの民間事業者が事業へ参画できるよう、民間事業者の意向等を確認しつつ決定する必要がある。

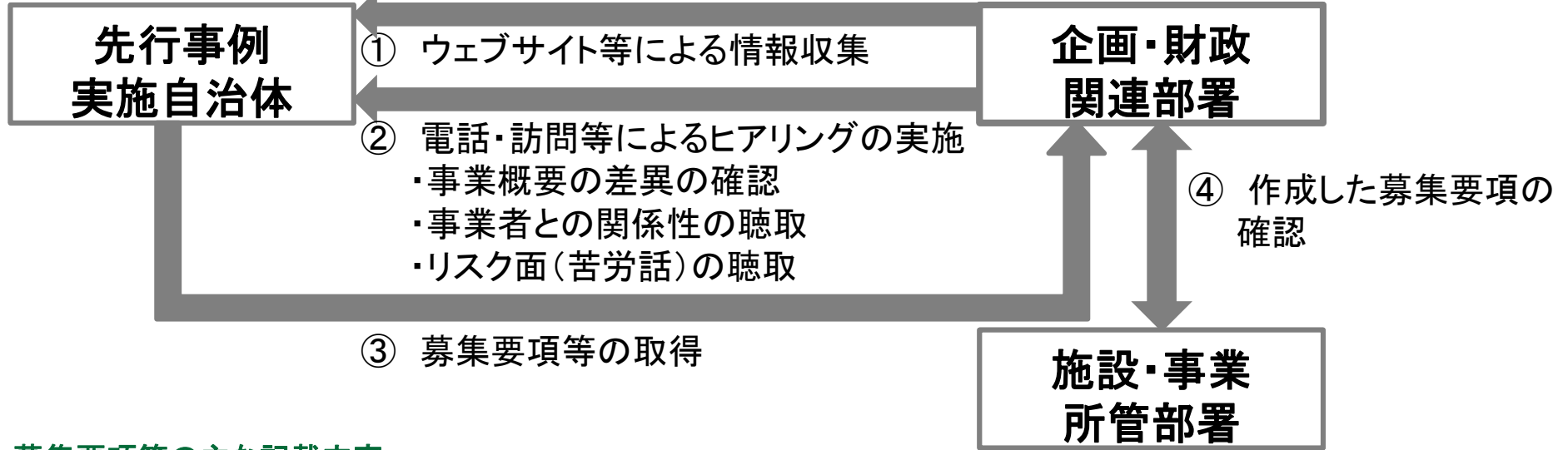
- 提案準備期間
 - 運営維持管理のみの提案であれば最低3か月程度、整備・改修を含む提案であれば最低6か月程度
- 提案書審査期間
 - 審査委員会を組織し、参加資格要件等の基礎的要件の確認、審査委員会による審査の実施、審査委員会での提案者によるプレゼンテーション等の実施、審査講評等の作成等を鑑みると、概ね1~2か月程度
- 契約協議等期間
 - 優先交渉権者等の選定後、契約書締結に向けた協議等のために1~2か月程度（事業の条件として優先交渉権者によりSPCを設立するためには、概ね2か月程度の期間を要する）
- 契約締結後
 - 運営維持管理のみの提案であれば概ね2~3か月程度（運営引き継ぎの準備等含む）、整備・改修を含む提案であれば2~3か月程度（十分な設計・施工期間の確保、竣工後の開業準備等）



【公募・事業化段階】 募集要項等の作成

- 公募にあたっては、主に募集要項(または入札説明書)を作成する必要がある。
- 作成にあたっては、他自治体の類似事業における募集要項等を参照することが望ましい。募集要項等は自治体担当者に問い合わせ、参考資料として入手を打診することも想定される。なお、類似事業の募集要項等を参照する場合には、発注者と事業者の認識の齟齬を解消するために実施される質問回答結果も合わせて確認することも重要である。

募集要項等の作成手順(例)



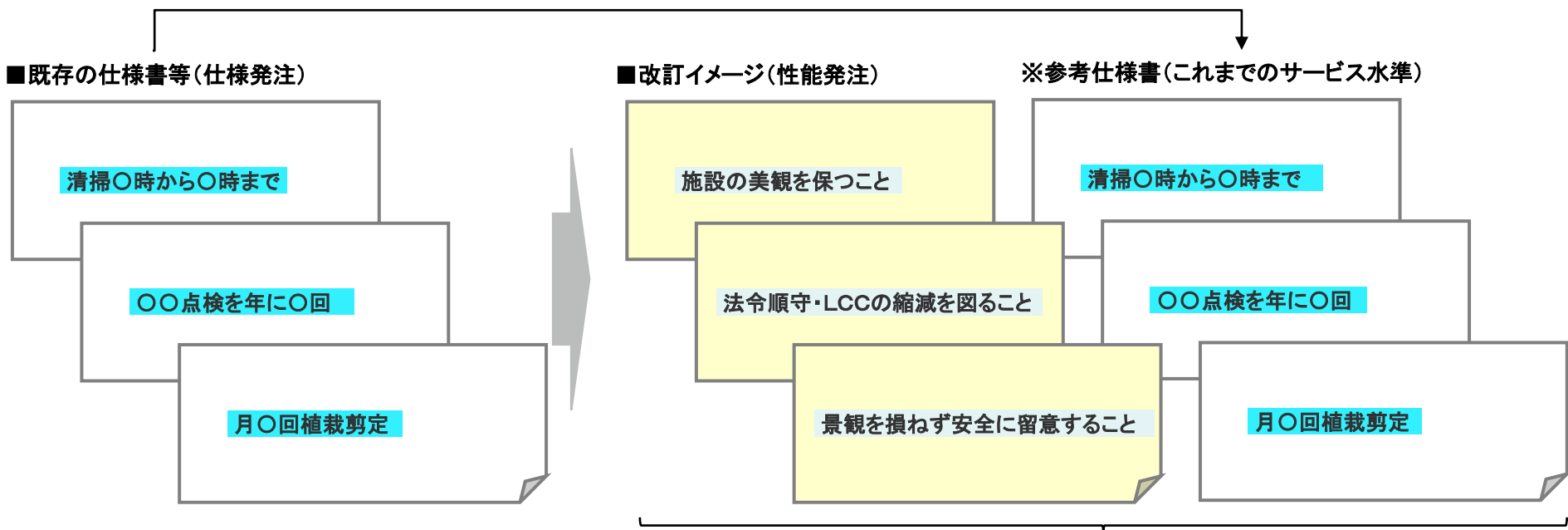
募集要項等の主な記載内容

項目		主な記載内容
事業内容に関する事項	対象事業の基礎的情報	・ 事業名称(仮称でも可) ・ 事業対象地の概要(敷地の都市計画条件なども記載) 等
	事業の目的	・ 事業実施の背景、目的 等
	事業条件	・ 事業手法、事業方式、事業期間。事業者の事業範囲(要求水準の考え方なども記載)、事業スケジュール(予定) 等
事業者の募集及び選定に関する事項	公募・選定スケジュール	・ 事業者の募集及び選定に係る日程 ・ 事業者選定までに必要な手続き(説明会、質疑応答、官民対話、提案書×切、結果通知等)
	参加資格要件等	・ 提案にあたって、応募者が備えるべき参加資格要件
事業者の選定方法、審査基準等	審査方法	・ 提案を求める内容、提案審査のプロセス(資格審査、提案審査等) ・ 審査委員会設置の有無、委員名、審査項目、配点 等
リスク分担	リスク分担表	・ 共通事項または事業ごとのリスク分担の考え方を記載

【公募・事業化段階】 要求水準の作成

- 要求水準については、民間事業者のノウハウ活用の観点から可能な限り仕様発注ではなく、性能発注によることが望ましい。ただし、予め定めることが難しい場合には、別途作成している基本計画や既存の維持管理に係る仕様書などを参考資料として添付の上、当該仕様の内容を前提として、代替の提案を民間事業者から求めることもあり得る。
- 施設整備に係る要求水準の作成にあたっては、基本計画策定等と合わせて、要求水準書に必要となる情報（諸室諸元表、調達物品リスト等）を整理し、要求水準書の底本とすることも有効である。

仕様発注から性能発注への転換イメージ(例)



- 既存の仕様書を参考のサービス水準として示し、より良い効率的な提案を求める
- 民間事業者の提案内容をもとに定期的なモニタリングを実施
- 定期的なモニタリングをもとに、年度毎の事業計画を協議し、費用対効果の最大化を図る

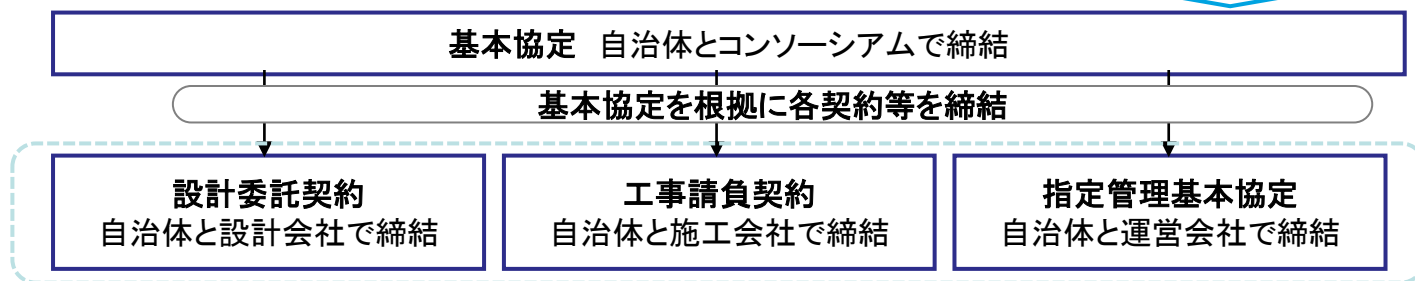
【公募・事業化段階】 契約書案の作成

- 事業手法に応じて準拠すべきひな型の有無を確認し、個別の事業条件に合った契約書案等を準備する必要がある。
- DBO・DB方式の場合には、既存の委託・請負契約、指定管理協定等のひな型を踏まえる必要がある場合が多い。
- 基本協定等はオリジナルで作成する必要があるが、庁内の契約担当や自治体における顧問弁護士への相談、内閣府が設置する「PPP/PFIワンストップ窓口制度」を活用して検討を行い、事業化した事例もある。また、先行類似事例等を参考に定めるべき基本事項を整理しつつ、事業内容や事業スキームに応じたカスタマイズも有用である。

基本協定と各契約の関係性イメージ

(DBO方式(指定管理者制度併用)の例)

- 基本協定は事業内容に基づきカスタマイズが必要
- コンソーシアム内の役割分担、各契約の始期、終期等を規定



- 各契約・協定は自治体の既存のひな型等に準拠する必要があるかどうか確認が必要

基本協定に定める基礎的事項(例)

項目	内容	項目	内容
目的	・ 優先交渉権者の地位、事業化に向けた義務や権利の明確化	準備行為	・ 基本協定締結後、各契約締結前の準備行為の官民の協力等
事業の趣旨	・ 公共性や民間事業者による事業の趣旨の尊重	有効期間	・ 基本協定の有効期間の明記
義務	・ 事業化に向けた業務の履行、選定審査委員会の意見の尊重等	要求水準変更	・ 官民双方の発意で協議し、変更可能とする等の柔軟性の確保
事業内容	・ 事業を構成する各業務（詳細は別紙や各業務の契約参照）	契約不調時	・ 官民のいずれかの責めによる契約不調は損害賠償とする等
責任者体制	・ 事業の全体統括、各業務の責任者体制や変更時の報告等	債務不履行	・ 各契約の不履行時の損害賠償やその他の各契約への影響等
役割分担等	・ 優先交渉権者内の相互協力や役割分担の明確化	権利義務譲渡	・ 事前承諾なく第三者への権利義務譲渡や担保権の設定の禁止
リスク分担	・ 既存の各契約を活用し、各契約にて官民リスク分担を明確化	秘密保持	・ 基本協定の内容の第三者開示を行うケースの限定列挙
契約金額	・ 債務負担措置を取っている場合は金額の遵守等	準拠法等	・ 準拠法や裁判管轄の明記
スケジュール	・ 全体事業のスケジュールや契約締結時期（詳細は別紙参照）	定めなき事項	・ 疑義が生じた場合に誠実に双方が協議する等