鎌倉市PPP/PFI手法導入優先的検討方針

令和７年２月

鎌倉市

（公的不動産活用課）

１　目的

効率的かつ効果的な公共施設等の整備等を進めるとともに、新たな事業機会の創出や民間投資の喚起を図ることを目的として、鎌倉市PPP/PFI手法導入優先的検討方針（以下「本方針」という。）を定める。

事業所管課は、公共施設等の整備等に当たり、公的不動産活用課と連携し、事業の検討の初期の段階からPPP/ PFI手法の導入が適切かどうかを、本方針に基づき優先的に検討することとする。

なお、本方針は平成27年12月17日付けで内閣府、総務省から策定要請のあった「PPP/PFI手法導入優先的検討規程」と位置付ける。

２　優先的検討の対象とする事業

２－１　対象事業

本方針の対象は、次のいずれかの事業費基準を満たす公共施設整備事業とする。

また、公有地の未利用資産等の有効活用についても優先的検討の対象とする。

なお、上記以外でも、本方針の適用が妥当と判断した場合は、適宜、優先的検討を行うこととする。

（１）事業費の総額が10 億円以上の公共施設整備事業（建設、製造又は改修を含むものに限る。）

（２）単年度の事業費が１億円以上の公共施設整備事業（運営等のみを行うものに限る。）

２－２　対象外の事業

次に掲げる公共施設整備事業を優先的検討の対象から除くものとする。

（１）既にPPP/PFI 手法の導入が前提とされている公共施設整備事業

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

（３）民間事業者が実施することが法的に制限されている公共施設整備事業

（４）災害復旧事業等、緊急に実施する必要がある公共施設整備事業

３　優先的検討の方法

３－１　優先的検討の開始時期

本方針の対象となる事業は、それぞれ次の段階に優先的検討を行うこととする。

事業所管課は、下記に該当する事業の検討等を開始する段階で、公的不動産活用課公的不動産活用担当に報告することとする。

（１）公共施設等の整備等を行うために基本構想、基本計画等を策定する段階及び公共施設等の運営等の見直しを行う段階

（２）公共施設等の集約化又は複合化等を検討する段階

（３）公有地の未利用資産等の有効活用を検討する段階

３－２　対象とするPPP/PFI 手法

本方針の対象とするPPP/PFI手法は次に掲げるものとする。

なお、複数の手法を組み合わせることや下記に掲げる手法以外も、対象事業の特性に応じて適宜検討の対象とできるものとする。

（１）民間事業者が公共施設等の運営等を担う手法

公共施設等運営事業、指定管理者制度、包括的民間委託、O方式（運営等Operate）

（２）民間事業者が公共施設等の設計、建設又は製造及び運営等を担う手法

BTO方式（建設Build-移転Transfer-運営等Operate）

BOT方式（建設Build-運営等Operate-移転Transfer）

BOO方式（建設Build-所有Own-運営等Operate）

DBO方式（設計Design-建設Build-運営等Operate）

RO方式（改修Renovate-運営等Operate）

ESCO

（３）民間事業者が公共施設等の設計及び建設又は製造を担う手法

BT 方式（建設Build-移転Transfer）（民間建設買取方式）

DB方式（設計Design-建設Build）

（４）その他

公的不動産の利活用（定期借地権方式）

Park-PFI

３－３　適切なPPP/PFI 手法の採用

検討は、下記の方法により、優先的検討を進めることとする。

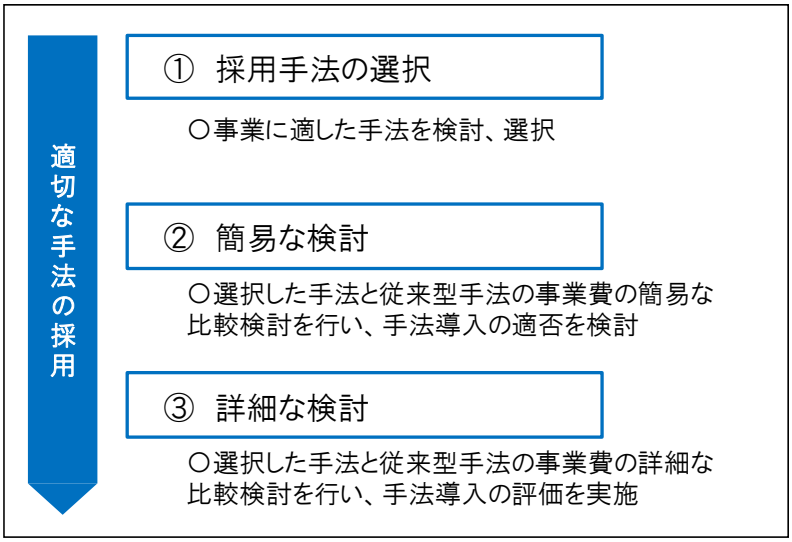

図　適切なPPP/PFI手法採用のフロー

３－３－１　適切なPPP/PFI手法の採用

（１）採用手法の選択

優先的検討の対象となる公共施設整備事業について、（２）簡易な検討又は（３）詳細な検討に先立って、当該事業の期間、特性、規模等を踏まえ、当該事業の品質確保に留意しつつ、最も適切なPPP/PFI 手法（以下「採用手法」という。）を選択するものとする。この場合において、唯一の手法を選択することが困難であるときは、複数の手法を選択できるものとする。

（２）簡易な検討

①費用総額の比較による評価

別紙１のPPP/PFI手法簡易定量評価調書（以下「定量評価調書」という。）等により、自ら公共施設等の整備等を行う従来型手法による場合と、採用手法を導入した場合との間で、次のア～カに掲げる費用等の総額（以下「費用総額」という。）を比較し、採用手法の導入の適否を評価するものとする。

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

なお、簡易な検討実施前に詳細な検討が必要と判断される場合は、本検討を省略できるものとする。

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

②その他の方法による評価

採用手法の過去の実績が乏しいこと等により費用総額の比較が困難と認めるときは、①にかかわらず、次に掲げる評価その他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ができる方法により採用手法の導入の適否を評価することができるものとする。

ア　民間事業者への意見聴取を踏まえた評価
イ　類似事例の調査を踏まえた評価

（３）詳細な検討

（２）の簡易な検討において採用手法の導入に適しないと評価した公共施設整備事業以外の公共施設整備事業を対象として、専門的な外部コンサルタ

ントを活用するなどにより、要求水準、リスク分担等の検討を行った上で、詳細な費用等の比較を行い、自ら公共施設等の整備等を行う従来型手法による場合と、採用手法を導入した場合との間で、費用総額を比較し、採用手法の導入の適否を評価するものとする。（詳細な検討に必要な予算等は、事業所管課において措置を行うものとする。）

評価後、公的不動産活用課公的不動産活用担当に、報告することとする。

３－３－２　評価を経ずに行う採用手法導入の決定

３－３－１（１）で選択した採用手法が次に掲げるものに該当する場合には、それぞれ次に定めるところにより、当該採用手法の導入を決定することができるものとする。

導入決定後、公的不動産活用課公的不動産活用担当に、報告することとする。

ア　指定管理者制度

（２）簡易な検討及び（３）詳細な検討の省略

イ　当該事業が施設整備業務の比重の大きいもの又は運営等の業務内容が定型的なものに該当する場合におけるBTO 方式

（２）簡易な検討を省略し、（３）詳細な検討を実施

４　評価結果の公表

PPP/PFI手法の導入に適さないと評価した場合は、次に掲げる事項を、それぞれ次に定める時期にホームページ上で公表するものとする。

事業所管課は、公表に必要な資料等を公的不動産活用課公的不動産活用担当に提出し、公的不動産活用課公的不動産活用担当は資料受領後、速やかに公表するものとする。

（１）PPP/PFI 手法を導入しないこととした理由

PPP/PFI手法を導入しないこととした後、遅滞ない時期

（２）当該公共施設整備事業の予定価格の推測につながらない事項

PPP/PFI手法を導入しないこととした後、遅滞ない時期

（３）定量評価調書（別紙１）又は客観的な評価結果（当該公共施設整備事業の予定価格の推測につながるものに限る。予定価格の推測につながらないものは（２）にて公表する）の内容

入札手続の終了後等適切な時期

５　用語の定義

本方針において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ次に定めるところによる。

ア　PFI 法　民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成11 年法律第117 号）

イ　公共施設等　PFI 法第２条第１項に規定する公共施設等

ウ　公共施設整備事業　PFI 法第２条第２項に規定する公共施設等の整備等に関する事業

エ　利用料金　PFI 法第２条第６項に規定する利用料金

オ　運営等　PFI 法第２条第６項に規定する運営等

カ　公共施設等運営権　PFI 法第２条第７項に規定する公共施設等運営権

キ　整備等　建設、製造、改修、維持管理若しくは運営又はこれらに関する企画をいい、市民等に対するサービスの提供を含む

ク　優先的検討　本方針に基づき、公共施設等の整備等の方針を検討するに当たって、多様なPPP/PFI 手法の導入が適切かどうかを、自ら公共施設等の整備等を行う従来型手法に優先して検討すること

別紙１

PPP/PFI 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）	採用手法 （候補となるPPP/PFI 手法）
整備等費用 （運営等を除く）		
＜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）		

別紙１（参考資料）

PPP/PFI 手法簡易定量評価調書（記載例）

（PPP/PFI手法導入優先的検討規程策定の手引き　内閣府　より）

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

※　本 PPP/PFI 手法簡易定量評価調書に記載している各費用等の要素はあくまでも一例であり、下記の「記入上の注意」１に記載するとおり、個別の事業の特性、経済情勢等に応じてその内容を記載することが必要です。