

Pacific  
Consultants

Producing  
The Future™

パシフィックコンサルタンツ株式会社

PPP マネジメント部

官民連携事業（PPP/PFI）コンサルティングサービス

# Management & Technology



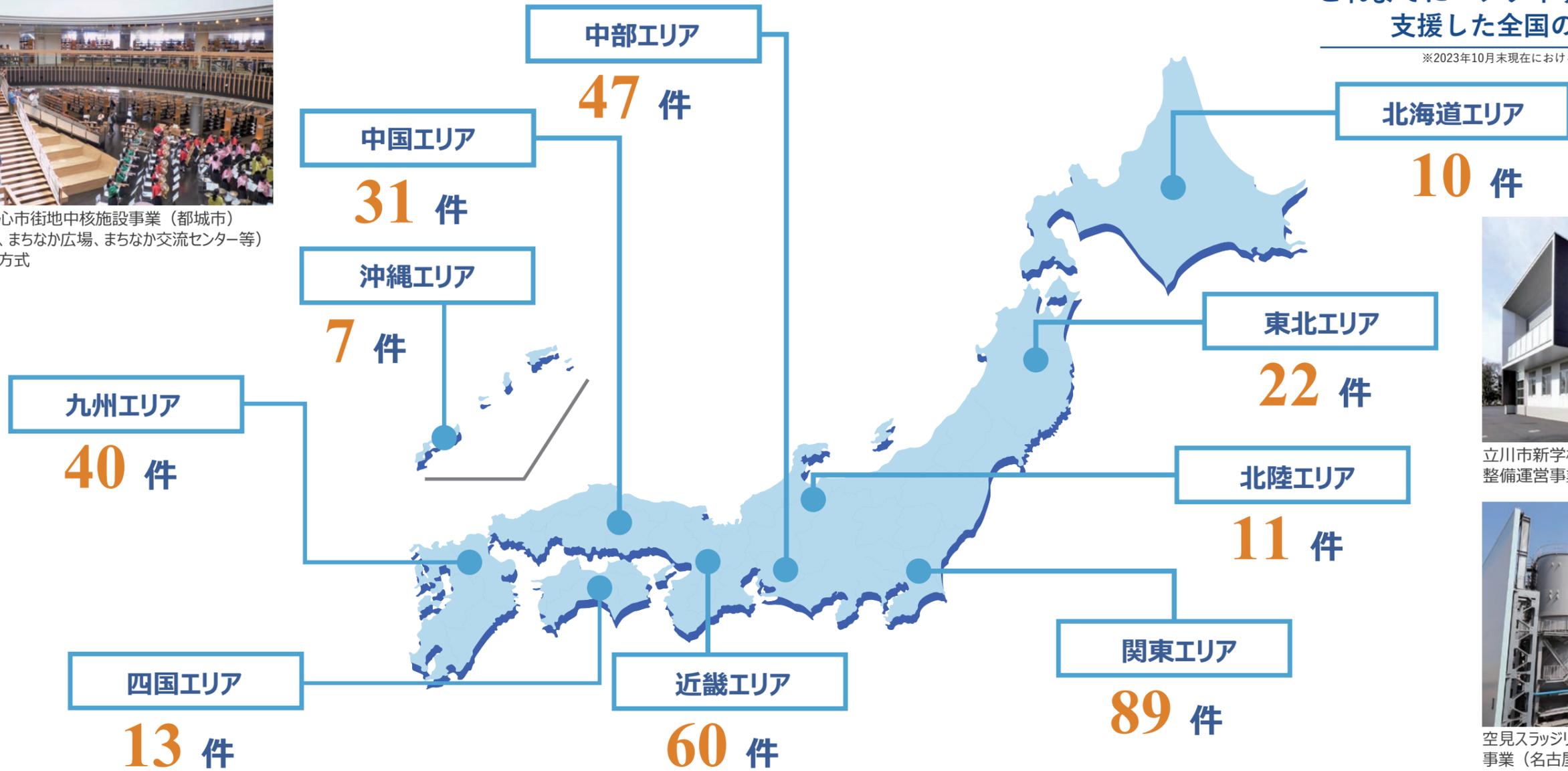
Copyright © 2024 Pacific Consultants Co.,LTD.

# 全国の公共施設・インフラに あらゆる手法でアプローチ

パシフィックコンサルタンツは、民間企業のノウハウを最大限活用する公共事業づくりのお手伝いをいたします。



都城市中心市街地中核施設事業（都城市）  
（図書館、まちなか広場、まちなか交流センター等）  
指定管理方式



これまでにパシフィックコンサルタンツが  
支援した全国のPPP/PFI事業化実績

※2023年10月末現在におけるPPP/PFI事業化アドバイザー業務の受託件数



立川市新学校給食共同調理場（仮称）  
整備運営事業（立川市） PFI（BTO）方式



空見スラッジリサイクルセンター下水汚泥固形燃料化  
事業（名古屋市上下水道局） DBO方式

## 幅広い施設サービス分野に対応いたします。

- 庁舎
  - 学校
  - 住宅・宿舍
  - 医療・福祉施設
  - 文化施設・ホール
  - 斎場
  - 廃棄物処理施設
  - 駐車場・駐輪場
  - 道路
  - 鉄道
  - 図書館
  - プール・体育館
  - コミュニティ施設
  - 給食センター
  - 空港
  - 港湾
  - 公園
  - 上下水道
- 等

## 多様な事業手法（PPP/PFI）を検討・提案いたします。

PFI	PPP	公有地活用
●BOT 方式	●DBO 方式	●定期借地方式
●BTO 方式	●DB 方式	●定期借家方式
●BOO 方式	●指定管理方式	●等価交換方式
●RO 方式	●長期包括委託方式	●売却方式
●公共施設等運営権方式 （コンセッション）	●Park-PFI 方式	

## 1. 事業の効率性の向上

- 事業のライフサイクルコストの削減
- 事業にかかる財政負担の平準化
- 長期の一括契約による契約等事務負担の軽減

## 2. サービスの質の向上

- 施設のサービス水準の向上
- モニタリングによるサービス水準の維持・改善
- 民間事業者による魅力的・独創的なサービスの提供

## 3. その他の効果

- 民間事業者の事業機会の創出、地域経済の活性化
- 地域の賑わいの創出や交流人口の増加

等

官民連携により、地域の課題解決へ

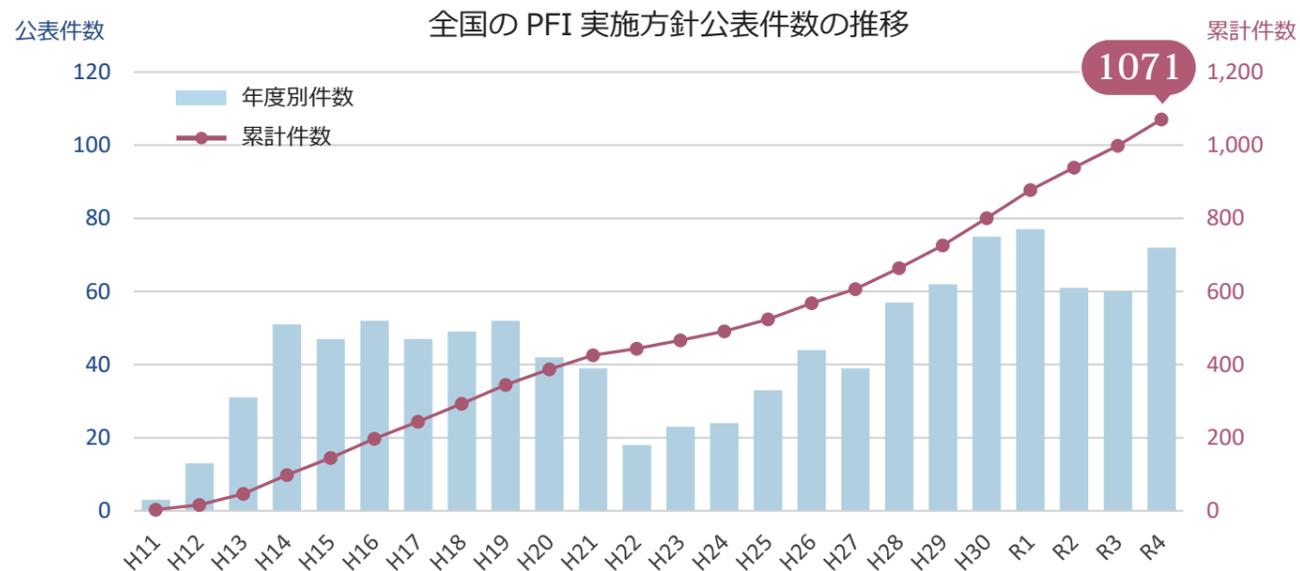


民間事業者が収益向上のインセンティブを与えたり、運営しやすいよう設計してもらいつつ、継続的にモニタリングすることでサービスの質の向上が可能です。



民間事業者が創意工夫を凝らし、地域内外から利用される魅力的な施設をつくることで、地域の賑わいや交流・関係人口の創出等に繋げることができます。

PFI事業件数は全国で1,000件を越え、積極的な導入が進んでいます。



PPP/PFI手法導入効果を最大限発揮できるよう、豊富なコンサルティング経験を踏まえ、疑問や課題に適切に対応いたします。

## QUESTIONS

## PPP/PFI事業の検討にあたって、お客様より多くいただくご質問

Q 従来方式と比べて、地元企業が参画しにくくなるのではないですか。

A 地元企業の参画や地元企業への再委託・発注を高く評価する、もしくは義務づけるなど、**評価項目や事業・応募条件を適切に設定**することで、PPP/PFI事業の導入が進んでいない地域においても、地元企業の事業機会を確保することが可能です。

Q 契約した民間事業者が倒産したり、事業が破綻した場合はどうなるのでしょうか。

A 事業者選定時に**財務状況を入念にチェック**し、経営が安定した事業者を選定するとともに、その事業者が手がける他事業の影響を受けないよう、**当該事業のみを行う「特別目的会社」(SPC)を設立**してもらいます。結果として、**事業破綻に至ったPPP/PFI事業はほとんどありません**。さらに、当該事業の**収支計画の妥当性をチェック**するとともに、事業期間中も**財務モニタリングを継続的に実施**することで、公共事業としての安定性も確保されます。

Q 適正な公共サービスが維持されるか不安です。

A 要求水準に定められている業務が適切に提供されているか、**事業開始後もモニタリングにより確認**します。また、万が一、モニタリングにより適正なサービスが提供されていないことがわかった場合、ペナルティを課すことも可能です。

## INTERVIEWS

## PPP/PFI事業を実施している地方自治体担当者様のご意見



T市 担当者

何か不具合が発生した場合、従来方式であれば確認、入札手続き…が発生しますが、PFI方式だと対応が早く、また運営事業者の意見も取り入れながら対応が可能でした。

設計から維持管理・運営まで一括で計画してもらうことで、建設や維持管理・運営のしやすさを考慮した設計がなされるなど、全体の効率化が図られる点に大きな効果を感じています。また、事業化に至るまでに、官民対話や公募を通じて民間事業者の意見や反応が分かり、事業の実現可能性を事前に検証できました。



S市 担当者



PPP/PFI事業の企画から事業終了、  
さらに次期事業の検討までトータルで支援いたします。

### コンサルティングの流れと期間のイメージ



※事業内容や規模によって期間は異なります。

#### STEP 1. 企画・構想段階 …施設整備基本構想・基本計画の策定

- 1-1 施設整備の目的の整理
- 1-2 施設整備のコンセプト策定
- 1-3 導入機能の検討
- 1-4 施設計画条件の整理
- 1-5 各導入機能毎の管理運営方針の検討
- 1-6 モデルプランの作成
- 1-7 概略事業費の検討

##### POINT

企画・構想段階ではどのようなサービスを提供するか、どのような機能・施設が必要なのかについて検討が求められます。  
各分野の専門技術部署等と連携して、検討・整理いたします。

#### STEP 2. 意思決定段階 …PPP/PFI手法導入可能性調査

- 2-1 検討対象となる民活事業手法の整理
- 2-2 民活事業手法の導入範囲の整理
- 2-3 民活事業手法の導入パターンの整理
- 2-4 事業スキームの構築

##### POINT

意思決定段階では、事業スキーム（手法、導入範囲、導入パターン等）及びその効果（VFM）を検討する必要があります。最新の政策動向や先行事例研究等を踏まえて検討いたします。

#### STEP 3. 募集段階 …民間事業者募集選定アドバイザー業務

- 3-1 事業実施方針の策定
- 3-2 特定事業選定（VFM算定）
- 3-3 公募条件の検討と公募資料の作成  
募集要項／要求水準書／審査基準  
様式集／契約書（案）
- 3-4 質問への回答支援
- 3-5 提案審査支援
- 3-6 審査委員会の運営支援
- 3-7 契約締結支援

##### POINT

募集段階では、公共と民間がWin-Winの関係になる「魅力的な事業」とすることが求められます。  
事業条件の最終的な確定に向けての検討と民間事業者の募集、選定、契約に関するアドバイザーサービスを提供いたします。

#### STEP 4. 事業実施段階 …設計建設・運営モニタリング支援業務

- 4-1 直接協定(Direct Agreement)締結支援
- 4-2 設計モニタリング（基本設計・実施設計）
- 4-3 建設モニタリング
- 4-4 運営モニタリング準備
- 4-5 運営モニタリング
- 4-6 SPC財務モニタリング ※PFI事業の場合

##### POINT

事業実施段階では、PPP/PFI事業が長期にわたって適切に実施されるために各種モニタリングを行う必要があります。事業の特性（施設規模や独立採算の有無等）を踏まえた適切なモニタリング手法を構築します。

#### STEP 5. 事業終了・次期への移行段階 …次期事業検討・募集選定業務

- 5-1 現事業の評価
- 5-2 施設の劣化状況調査
- 5-3 施設の修繕計画の策定
- 5-4 次期事業の方向性・事業手法の検討
- 5-5 次期事業の事業者募集選定
- 5-6 現事業終了に係る協議・検査支援
- 5-7 事後評価

##### POINT

事業終了・次期への移行段階では、現事業の評価・事業者との協議等と、次期事業の企画から選定までを同時並行で進める必要があります。  
また建設から時間が経過した施設等の劣化状況調査、修繕計画の策定が重要となります。  
必要な調査・検討を計画的に実施し、2期以降の特有のリスク低減や、民間事業者の魅力ある事業とする方策について支援いたします。

PROJECT 国土交通省九州地方整備局 PFI方式

施設名称：海の中道海浜公園 海洋生態科学館、研修宿泊施設

## 1 海の中道海浜公園海洋生態科学館改修・運営事業 海の中道海浜公園研修宿泊施設等管理運営事業

### 独立採算型RO方式によるPFI事業を実現

- 海洋生態科学館改修・運営事業は、UR（都市再生機構）の事業撤退をきっかけとし、施設の改修とその後の運営・維持管理を民間事業者に一括して委ね、民間事業者は国から都市公園法の設置管理許可を受け、事業期間中の施設運営収入で投下した資金を回収する独立採算型のPFI事業です。
- 宿泊施設等管理運営事業は、事業者が宿泊施設の所有権を譲渡し、改修及び事業最終年度の解体を行わせる独立採算型のPFI事業です。
- 海洋生態科学館は、工事の着手・終了時期について繁忙期を避ける等、できる限り営業に支障のない工期設定を可能とする、維持管理・運営の要求水準は国の公共施設として必要な内容を記載する等の工夫を行い、民間事業者のノウハウが発揮できる要求水準としました。

建物面積：21,400㎡（水族館等）、11,322㎡（宿泊施設等）／事業方式：PFI（RO）方式（水族館等）、PFI（O）方式（宿泊施設等）／事業類型：独立採算型／事業期間：約20年（改修期間含む）



PROJECT 埼玉県さいたま市 PFI方式

施設名称：プラザノース

## 2 プラザノース整備事業

### 大規模複合施設へPFI方式を導入

- 多数の機能を有する複合施設として、複数の所管部署のニーズ、市民意見等の市民のニーズ、利用団体のニーズ等の多様なニーズを整理し、複合施設としての効率的かつ機能的で相乗効果の得られる施設モデル・運営モデルを計画し、それに基づいて要求水準書をとりまとめました。
- 民間事業は、提案自由度を高めるため、「公共施設の一部利用による民間収益事業」、「民間施設の合築」、「民間施設の分築」の3つのパターンを認める募集要件を構築し、6グループもの参加を獲得しました。

延床面積：19,500㎡／事業方式：PFI（BTO）方式／事業類型：サービス購入型／施設整備期間：2年6カ月／維持管理・運営期間：15年



PROJECT 防衛省 PFI方式

施設名称：海上自衛隊呉資料館

## 3 海上自衛隊呉史料館建設維持管理運営事業

### 第2期・第3期PFI事業で更なるサービス向上を実現

- PFI方式で整備された施設の事業期間終了後の第2期・第3期のPFI事業の事業者選定支援を実施しました。
- 第2期では既存施設の課題から喫茶・軽食コーナーの提案を可能にし、第3期では展示パネルの刷新や授乳室の新設等の利便性向上の更なるサービス向上に資する要求水準としました。
- また、改修施設・既存施設の運営を行うPFI事業であることから、新規事業では想定しないリスクについても検討を行い、事業契約書（案）に反映しました。

延床面積：3,600.56㎡／事業方式：PFI（RO）方式（第2期）、PFI（O）方式（第3期）／事業類型：サービス購入型／維持管理・運営期間：各7年（第2期・第3期）



PROJECT 静岡県袋井市 PFI・定期借地方式

施設名称：さわやかアリーナ袋井市総合体育館

## 4 (仮称) 袋井市総合体育館整備・運営事業

### 民間提案を引き出す要求水準・審査基準等を設定

- 体育館の整備・運営をPFI事業、民間事業者の自由提案施設を定期借地方式で実施。民間事業者の創意工夫を引き出す要求水準・審査基準とし、屋外には大型遊具のある緑地広場やカフェ（定期借地方式）が提案されました。
- 利用者数の増減に応じサービス対価の増額・減額を行うことで、リスクを官民で適切に負担しつつ、民間事業者の一定のインセンティブを確保できる事業スキームとしました。
- また、PFI合同勉強会の開催を行う等、地元企業の事業参画を促進する取り組みを行いました。

延床面積：7768.51㎡／事業方式：PFI（BTO）方式+定期借地方式／事業類型：混合型+独立採算型／施設整備期間：2年9カ月／維持管理・運営期間：15年



PROJECT 奈良県 土地売却方式／PFI方式

施設名称：JW Marriott・ホテル奈良／奈良県コンベンションセンター

## 5 県営プール跡地活用プロジェクト ホテルを核とした賑わいと交流の拠点整備事業

### 県有地に国内初の国際ブランドホテルを誘致するとともに、 公共施設としてコンベンションセンター等を一体的に整備

- ホテル事業とコンベンションセンター等事業の一体的な実施を前提としながらも、それぞれのノウハウを有する民間事業者の確実な参画を促すために、ホテル事業は定期借地方式と土地譲渡（売却）方式のいずれかを選択可能とし、コンベンションセンター等事業はPFI（BTO）方式として、別々に公募を実施しました。
- 2事業の連携・調整を円滑に実施し、プロジェクト全体を成功に導くため、先行するホテル事業においてプロジェクト全体の施設配置プランの提案を求めました。さらに、ホテル以外の導入機能検討業務をホテル事業の選定事業者別に別途委託し、事業者が責任を持って機能を検討する事業スキームを構築しました。

延床面積：約15,000㎡（ホテル）、約35,000㎡（コンベンションセンター等）／事業方式：定期借地・土地譲渡（売却）を選択可能とし、土地売却に決定（ホテル）、PFI（BTO）方式+定期借地方式（コンベンションセンター等）／事業類型：独立採算型（ホテル）、混合型（コンベンションセンター等）／施設整備期間：4年4カ月（ホテル）、3年10カ月（コンベンションセンター等）／維持管理・運営期間：15年（コンベンションセンター等）



PROJECT 津山圏域資源循環施設組合 DBO方式

施設名称：津山圏域クリーンセンター

## 6 津山圏域クリーンセンター施設建設・運営事業

### 適切な官民の役割分担を設定し、大幅なコスト削減を実現

- ごみ焼却施設及びリサイクル施設等の整備・運営に民活手法（DBO方式）を導入した事例です。約24%と高いVFMを達成し、1市4町からなる圏域の莫大なごみ処理費用削減を達成しました。
- 焼却残さの運搬、再利用や売電については発注者である組合の役割とするなど、適切な官民の役割分担について検討・協議し、設定しました。
- DBO事業ならではの形態として、「基本契約」と、それに基づく設計企業、建設企業との「建設工事請負契約」及び、運営事業者との「運営・維持管理業務委託契約」の3つの契約を締結しました。

延床面積：約15,284㎡／事業方式：DBO方式／事業類型：サービス購入型／施設整備期間：3年3カ月／事業期間：20年





### PPPマネジメント部

〒101-8462  
東京都千代田区神田錦町3丁目22番地

3-22 Kanda-Nishikicho, Chiyoda-ku,  
Tokyo 101-8462, Japan

TEL 03-6777-3826 FAX 03-3296-0532

### PPP/PFI お問い合わせ窓口

PPP/PFI 事業に関するご相談・  
お問い合わせは、下記メールアドレス  
までお気軽にご連絡ください。

MAIL [info-PPP@tk.pacific.co.jp](mailto:info-PPP@tk.pacific.co.jp)

# Producing The Future™

Copyright © Pacific Consultants Co.,LTD.