

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

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 目 次

前書き

1	公共施設等運営権制度について	5
2	実施方針	
	(1) 実施方針	10
	(2) 実施方針策定時に配慮すべき事項	12
3	民間事業者の選定	
	(1) 選定手法	13
	(2) 技術提案制度の活用	14
	(3) 競争的対話方式	15
	(4) 運営権対価の提案に必要な情報の開示可能性	16
4	リスク分担	
	(1) リスク分担	17
5	利用料金	
	(1) 利用料金	18
6	土地等の賃貸借	
	(1) 運営権と土地等賃貸借の関係	19
7	運営権対価	
	(1) 運営権対価の性質、算出用法等	20
	(2) 運営権対価の算定に必要な情報	22
	(3) 支払方法	23
8	VFMの評価	
	(1) VFMの評価	24
9	運営権の設定	
	(1) 設定手続等	25
	(2) 指定管理者との関係	26
10	モニタリング	
	(1) モニタリング	27
11	更新投資・新規投資	
	(1) 運営事業における更新投資・新規投資	28

12 運営権者に係る株式譲渡及び債権流動化	
(1) 留意事項	31
13 運営権の譲渡・移転	
(1) 留意事項	32
14 運営権の取消し等	
(1) 留意事項、契約解除との関係	33
(2) 施工中運営権設定前の契約解除	35
(3) 補償に関する留意事項	36
15 運営事業の終了	
(1) 事業期間終了時の事業価値等の評価・買取り	38
(2) 延長オプション	39

前書き

本ガイドラインは、公共施設等運営権（以下「運営権」という。）及び公共施設等運営事業（以下「運営事業」という。）について解説するものである。国がPFI事業を実施する場合、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。以下「PFI法」という。）及び法に基づく下位法令等（下記参照。以下「PFI法令」という。）にのっとり、本ガイドラインに沿ってPFI事業を実施することが望ましい。また、本ガイドラインは、国以外の者が実施するPFI事業においても参考となり得るものである。

本ガイドラインは、各省庁が、運営事業の円滑な実施のため、PFI法令にのっとり、状況に応じて工夫を行い、本ガイドラインに示したものの以外的方法等によって運営事業を実施することを妨げるものではない。

本ガイドライン（第一版）は、公共施設等運営権に関し、現時点で判明している論点等をまとめたものである。運営事業はこれから本格的に実施されるものであり、今後の実施状況や同事業に係る調査・検討の進展等を踏まえ、必要に応じ本ガイドラインの一部若しくは全部を変更し（第二版）、又は新たなガイドラインを示すこととする。

なお、本文中の用語については、特に断りのない限り、PFI法令における定義に従うものとする。

※ 法に基づく下位法令等として、以下のものが挙げられる。

【政令】

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施行令
（平成11年政令第279号）

民間資金等活用事業推進委員会令（平成11年政令第280号）

民間資金等活用事業推進会議令（平成23年政令第177号）

公共施設等運営権登録令（平成23年政令第356号）

【内閣府令】

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施行規則
（平成23年内閣府令第65号）

公共施設等運営権登録令施行規則（平成23年内閣府令第66号）

【その他】

民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業の実施に関する基本方針（平成24年3月24日閣議決定）

1 運営権制度について

1. ポイント

- (1) 運営権は、利用料金の徴収を行う公共施設等について、当該施設の運営を行う権利を民間事業者に設定するものである。
- (2) 利用料金の決定等を含め、民間事業者による自由度の高い事業運営を可能とすることにより、民間事業者の創意工夫が生かされ、既存インフラの価値が高まり、利用促進が図られることにより、公共施設等の管理者等（以下「管理者等」という。）、民間事業者、利用者の三者にとってそれぞれ有益なものとなることが期待される。
例えば、管理者等は、当該施設の所有権を有したまま運営リスクを移転することができ、運営権対価を徴収することにより施設収入の早期回収の実現が期待できる。また、民間事業者の知恵やノウハウにより、事業経営・事業実施を効率化し、顧客ニーズを踏まえたサービス向上の実現が期待される。
- (3) 加えて、運営権を財産権と認め、その譲渡を可能とするとともに、抵当権の設定、減価償却等による資金調達の円滑化等が図られることが期待される。

2. 留意事項

運営権についての留意事項の概要は以下のとおりである。

<実施方針>

- (1) 実施方針の策定に当たっては、運営事業の事業内容、民間事業者の選定方法等についてなるべく具体的に記載すること。

<民間事業者の選定>

- (2) 企画競争、公募型プロポーザル等競争性のある随意契約の活用が考えられること。また、競争性のある随意契約を採用する必要が認められない場合、総合評価一般競争入札による事業者選定が考えられること。
- (3) 要求水準書等の作成（調整）のため、事業スキーム、資金調達スキーム、運営方法等多面的な観点から幅広い提案を求める必要がある場合、管理者等の判断により、競争的対話方式の活用が考えられること。

<リスク分担>

- (4) 公共施設等運営権実施契約（以下、「実施契約」という。）は、運営事業に係る責任とリスクの分担その他実施契約の当事者の権利義務を取り決めるものであり、また、リスク分担の内容が運営権に係る契約当事者に求められる金銭の負担額にも影響を与えるものであるため、できる限りあいまいさを避け、具体的かつ明確なものとする。

<利用料金>

- (5) 実施方針に運営権に関する公共施設等の利用料金に関する事項を定める場合には、公共施設等運営権者（以下「運営権者」という。）の自主性と創意工夫が尊重されることが重要であること等に留意して、適切な利用料金の上限、幅などについて規定すること。

<土地等の賃貸借>

- (6) 運営権者が公共施設等を運営するに当たり、特段の事情のない限り、実施契約のほかには国有財産法等に基づく賃貸借契約又は使用許可を必要としないと考えられること。
- (7) 一方、運営権者がその権利を権原として当該公共施設等を貸与することを認めたものではないと考えられることから、運営権者が、運営事業の一環として、管理者等の所有する建物の一部をテナント等第三者に貸し付けるためには、運営権者が当該建物の賃借権を得た上で当該賃借権を権原としてテナント等第三者に転貸する必要があると考えられること。

<運営権対価>

- (8) 運営権対価は、あらかじめ実施契約において管理者等・運営権者間で定めた金額であり、運営権対価の支払い方法・時期については、管理者等及び運営権者の合意により決定すること。
- (9) 運営権対価の算出方法は、運営権者が将来得られるであろうと見込む事業収入から事業の実施に要する支出を控除したものを現在価値に割り戻したものの等の合理的な手法が考えられること。

<VFMの評価>

- (10) 運営事業は、事業規模、事業内容、事業期間を踏まえ、リスクを定量的に把握・分析することが重要である。一方、定量的に評価できないリスクが一定程度存在することが考えられることから、定量的評価でVFMがない場合であっても、定性的評価により、総合的にPFI事業としての実施の適否を判断することも考えられること。

<運営権の設定>

- (11) 施設の増改築部分に既存の運営権を及ぼすことはPFI法上許容されていると解されること。
- (12) 増改築が行われる場合において、当該増改築が行われた分に既存の運営権が及ぶときは、新たな運営権の設定手続は不要と考えられること。
- (13) 運営権の設定と指定管理者の指定を同一の者に対して同一の内容で行うことが可能であること。

<モニタリング>

- (14) 運営事業の実施に重大な悪影響を与えるおそれがある事態が発生した時には、第三者である専門家による調査の実施とその調査報告書の提出を求めることができる旨実施契約に規定すること。

<更新投資・新規投資>

- (15) いわゆる新設工事や施設等を全面除却し再整備する場合には、PFI事業として実施した後、運営権を設定することが考えられること。

<運営権者に係る株式譲渡及び債権流動化>

- (16) 運営事業については、多様な主体による民間資金の調達を可能とする必要性が高い事業が多いものと考えられ、履行能力の確保を前提として、株式譲渡の制限については、適切な事業実施を図る上で必要最小限とすることが必要であること。

<運営権の移転>

(17) 運営権の移転に一定の要件を課す場合は、実施方針において、運営権の移転に関する条件をあらかじめ規定する必要があること。

<運営権の取消し等>

(18) 管理者等は、公益上の必要による運営権の取消しを行おうとする際は、運営権により実施されるサービスの公益性と、新たに生じた公益上の必要性とを客観的に評価・比較した上で、取消し等に係る判断を慎重に行うこと。

(19) 運営権の取消しに伴う損失の補償は、公共用地補償基準における営業補償の基準に従い行われることとなると考えられること。

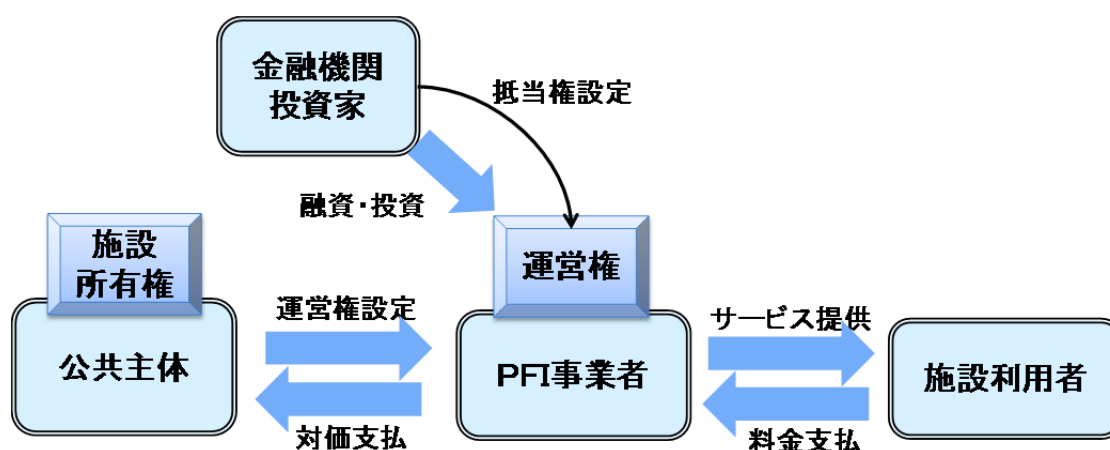
(20) 運営権が取り消された時点において、すでに運営権者が支払った運営権対価のうち残余の事業期間分に対応する分については、運営権者へ支払う必要があると考えられること。

<運営事業の終了>

(21) 運営権者が任意で行う増改築等については、新たに選定された運営権者や管理者等が当該増改築等を行った元の運営権者に対し、バリュアアップ相当分の時価等の全部又は一部を支払うことが考えられること。

<運営権のスキーム>

(22) 運営権のスキーム

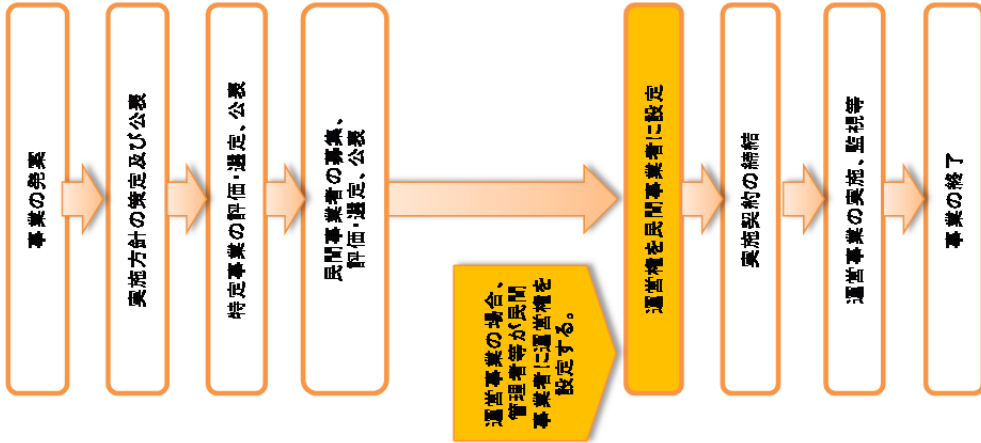


図：運営権のスキーム

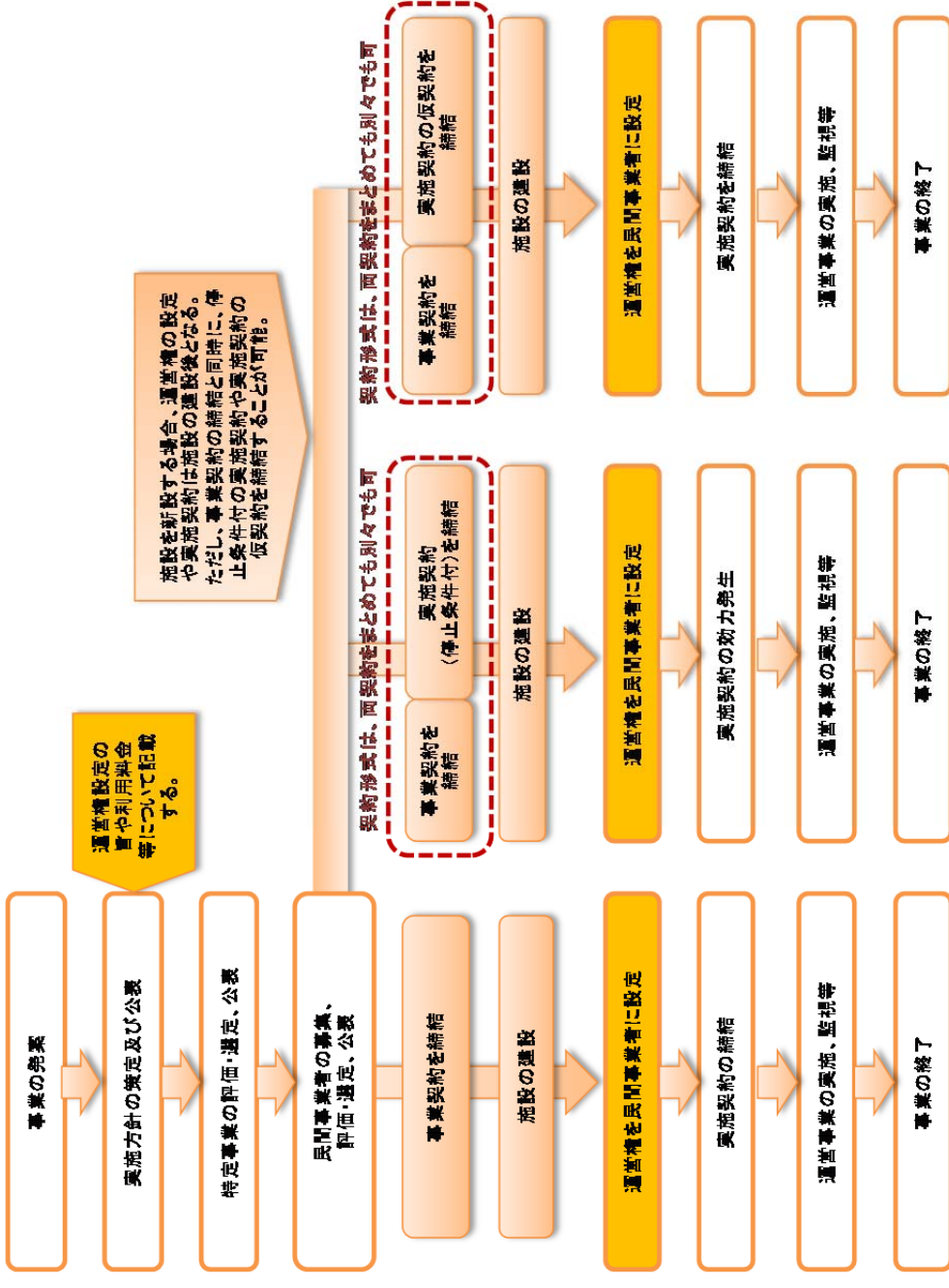
<運営事業のプロセス>

(23) 運営事業のプロセス

① 既存施設への運営権設定の場合



② 施設を新設して運営権を設定する場合



凡例:

②の場合に追加されるプロセス

運営事業独自のプロセス

図: 運営事業のプロセス

2 実施方針

(1) 実施方針

1. ポイント

実施方針に規定する具体的な内容は何か。また、実施方針に係る条例で想定される規定内容は何か。

2. 留意事項

(1) 運営事業の場合、実施方針に追加して記載する事項については、以下のものが挙げられる。

- ① 選定事業者運営権を設定する旨。
- ② 運営権に係る公共施設等の運営等の内容（設定範囲を含む）。民間事業者が参入するか否かを定めることが可能となるような内容とする。
- ③ 運営権の存続期間。存続期間については、提案によることが想定される場合や延長オプションを想定する場合には、その可能性を踏まえ、その旨を記載する。
- ④ P F I 法第 10 条の 7 に規定する費用又はそれ以外の金銭の負担を実施契約に基づき運営権者に求める場合にはその旨。また、あらかじめ負担額を定める場合にあつては、負担を求める旨及びその金額。負担額については、民間事業者による提案や、管理者等と選定事業者との協議により決定されることが想定されることから、必ずしも実施方針に明記する必要はない。なお、例えば、実施方針に民間事業者の金銭の負担に係る評価の考え方等を記載することも考えられる。
- ⑤ 実施契約において定めようとする事項及び実施契約の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項。なお、いわゆるリスク分担については、民間事業者の提案によることが想定されることから、これらの可能性を踏まえる。
- ⑥ 利用料金に関する事項。運営権者の自主性と創意工夫が尊重されることが重要であり、特定の者に対して不当な差別的取り扱いをするものではないこと、社会的経済的事情に照らして著しく不適切であり、公共施設等の利用者の利益を阻害するおそれがあるものではないことに留意して、適切な利用料金の上限、幅などについて規定する。なお、個別法に料金に関する規定がある場合は、当該規定に従い所定の手続きを行い、併せて P F I 法に基づく届出を行う（ただし、当該個別法に特段の規定がある場合を除く。）。
- ⑦ 運営権を移転する場合は、実施方針に照らして適切であることを確認する必要があるため、移転の条件を定める。例えば、従前の指定管理者の指定の取消し及び新たな指定管理者の指定の議決を条件とすることも考えられる。
- ⑧ 株式譲渡に関する方針がすでに定まっている場合は、当該方針。
- ⑨ 民間事業者の選定方法。なお、有識者等からなる審査委員会等に意見を聴く場合、その構成員については、実施方針策定後、募集要項又は入札説明書等においてできるだけ速やかに公表する。
- ⑩ その他運営事業の実施に関し必要な事項。

- (2) 実施方針の策定に当たっては、民間事業者にとって運営事業への参入のための検討が容易となるよう、当該運営事業の事業内容、民間事業者の選定方法等についてなるべく具体的に記載する。
- (3) 管理者等が地方公共団体の長である場合、実施方針に関する条例については、想定される規定事項は以下のものが挙げられる。また、本規定は、指定管理者に係る条例（地方自治法第 244 条の 2 第 4 項）と同趣旨である。
- ① 選定の手続。申請の方法や選定基準等。
 - ② 運営等の基準。休館日や開館時間等業務運営の基本的事項。
 - ③ 業務の範囲。事業者に行わせようとする業務（例えば、管理者等が行ってきた全業務を運営権者に行わせるのか、あるいは一部のみか等）。
 - ④ 利用料金に関する事項。利用料金の基本的枠組み（上限等）。

2 実施方針

(2) 実施方針策定時に配慮すべき事項

1. ポイント

運営権が、実施方針と齟齬がないようにするために留意すべき点は何か。

2. 留意事項

(1) 実施方針の公表後、事業者選定プロセスを経て、締結しようとする実施契約の内容と実施方針の間で齟齬が生ずることのないよう、実施方針の策定に当たっては、以下の点に留意する。

- ① 公共施設等の立地並びに規模及び配置については、今後の増改築等の可能性を考慮すること。
- ② 事業期間についての提案を求める場合、期間について変更等の可能性があること。
- ③ 増改築が実施方針策定時に予見できる場合には、増改築する施設等の時期・規模等についてあらかじめ規定するのが望ましいこと。

3 民間事業者の選定

(1) 選定手法

1. ポイント

民間事業者及び管理者等にとってどのような選定プロセスが望ましいか。

2. 留意事項

- (1) 事業の規模、内容、特性等を総合的に勘案し、公平性・透明性・競争性を確保しつつ、民間の創意工夫を生かすことができる最適な選定方法・選定プロセスを選択すること。この際、市場調査（マーケットサウンディング）を実施し、その結果を踏まえることも有益な方法と考えられる。
- (2) 管理者等のみでは、事業目的やニーズを満たすことのできる手法や要求水準等を設定することが困難であるため、事業スキーム、資金調達スキーム、運営方法等多面的な観点から幅広い提案を求める必要があり、かつ、会計法第29条の3第4項に規定する随意契約によることができる場合については、企画競争、公募型プロポーザル等いわゆる競争性のある随意契約によることが考えられる。
- (3) 競争性のある随意契約を採用する必要が認められない場合、総合評価一般競争入札による事業者選定を行う。この場合においては、PFI法第7条の3の規定に基づく技術提案制度の活用が可能である。
- (4) 上記のほか、選定プロセスについては、「PFI事業実施プロセスに関するガイドライン」4-1(11)①、②等を踏まえ実施する。

3 民間事業者の選定 (2) 技術提案制度の活用

1. ポイント

品確法に準じて導入された技術提案制度をどのように活用していくことが考えられるか。

2. 留意事項

- (1) 要求水準を満たすための有力な方法が複数存在し、高度な技術や優れた工夫を含む幅広い提案がなされることが想定され、管理者等において提案書のみでは提案内容の妥当性や技術的評価、要求水準に達しているか否かの確認が困難と見込まれる場合等の特定事業において、総合評価落札方式により民間事業者を選定する場合においては、公共工事の品質確保の促進に関する法律（平成 17 年法律第 18 号）に準じて導入された技術提案制度を活用することが考えられる。
- (2) この場合、応募者から特定事業に関する技術又は工夫についての提案（以下「技術提案」という。）を求めるとともに、技術提案の内容の一部を改善することでより優れた技術提案となる場合等においては、技術提案の改善を求め又は改善を提案する機会を与えること（技術対話）や最も優れた提案に基づき予定価格を作成することにより、民間事業者の高度な技術や優れた工夫を含む幅広い提案を求めることが考えられる。
- (3) 上記のほか、技術提案制度については、「PFI 事業実施プロセスに関するガイドライン」4-1(11)②-3等を踏まえ実施する。

3 民間事業者の選定

(3) 競争的対話方式

1. ポイント

民間のノウハウや創意工夫を積極的に活用すべき案件において、要求水準の設定に向けて民間との対話等を行ういわゆる競争的対話方式の活用及びその留意事項は何か。

2. 留意事項

- (1) 要求水準書等の作成（調整）のため、事業スキーム、資金調達スキーム、運営方法等多面的な観点から幅広い提案を求める必要がある場合、管理者等の判断により、競争的対話方式の活用が考えられる。
- (2) 具体的には、①管理者等が応募者と提案内容の確認・交渉を行い、その結果に基づき要求水準等を作成（調整）すること、②①の対話終了後、提案書の提出要請を行うこと、③必要に応じ対話参加者を三者程度に絞り込むことが考えられる。
- (3) 会計法（昭和22年法律第35号）の適用がある契約の場合においては、競争性のある随意契約（公募型プロポーザル、企画競争等）によるものである。また、予算決算及び会計令（昭和22年勅令第165号）第99条の5の規定に基づき、予定価格を定める必要があること。
- (3) 上記のほか、競争的対話方式については、「PFI事業実施プロセスに関するガイドライン」4-1(11)①-2等を踏まえ実施する。

3 民間事業者の選定

(4) 運営権対価の提案に必要な情報の開示可能性

1. ポイント

民間事業者の運営権対価の提案の検討等に必要な単価、算出根拠等は予定価格算出の根拠ともなるが、どの程度開示することができるのか。

2. 留意事項

- (1) できる限り詳細な情報開示を行うことにより、民間事業者の円滑な検討に資するとともに、事業者選定の公平性・透明性・競争性の確保を図る。
- (2) 積算に使用する工数等予定価格に関連した情報は開示されている例もあることから、予定価格そのものでなければ、詳細な収支等の提示は可能と考えられる。
- (3) 民間事業者の円滑な検討に資するため、公平性・透明性・競争性の確保に留意しつつ、予定価格の算出根拠や算定に当たり特に必要となる情報等であって、公表できるものについては、実施方針策定時等できるだけ速やかに公表することが望ましい。

4 リスク分担

(1) リスク分担

1. ポイント

官民間のリスク分担について、運営事業に関して特に留意する事項はあるか。

2. 留意事項

- (1) 実施契約は、運営事業に係る責任とリスクの分担その他実施契約の当事者の権利義務を取り決めるものであり、また、リスク分担の内容が運営権に係る契約当事者に求められる金銭の負担額にも影響を与えるものであるため、できる限りあいまいさを避け、具体的かつ明確なものとする。
- (2) 需要リスクについては、事業毎にその性質・内容やリスクの要因が異なることから、事業に応じて設定する。事業者の選定プロセスにおいて、民間の負担内容を評価することも考えられる。また、需要減だけではなく需要増の場合の対応についても留意して検討する。
- (3) 既存施設の瑕疵リスクについては、瑕疵が通常の注意では発見できないものであることを踏まえ、既存資料の十分な確認や施設等を実地に確認すること等により、その最小化を図る。
- (4) 不可抗力リスクについては、事業の特性に応じて官民間で協議し、そのリスクを分析した上で適切なリスク分担を図る。なお、保険でカバーできる範囲については、民間事業者の負担範囲とすることが考えられる。
- (5) いずれのリスクについても、「リスクを最も良く管理することができる者が当該リスクを分担する」との考え方に基づき、事業の特性や官民の双方の能力等に応じ、適切な分担を図る。また、事前にできる限り想定されるリスクを洗い出し、その分担を決めておく。
- (6) 公益上の理由による運営権の取消しに伴う通常生ずべき損失の補償の規定は、当該規定による補償につき規定するものであり、公益上の理由による運営権の取消し以外の事由に起因するリスク分担について実施契約において定めることについて制約するものではない。
- (7) なお、これらのリスクに対応するに当たり、履行保証保険等の活用が考えられる。

5 利用料金

(1) 利用料金

1. ポイント

利用料金に係る留意事項は何か。

2. 留意事項

- (1) 実施方針に運営権に関する公共施設等の利用料金に関する事項を定める場合には、以下の点に留意して、適切な利用料金の上限、幅などについて規定する。
 - ア 運営権者の自主性と創意工夫が尊重されることが重要であること。
 - イ 特定の者に対して不当な差別的取扱いをするものではないこと。
 - ウ 社会的経済的事情に照らして著しく不適切であり、公共施設等の利用者の利益を阻害するおそれがあるものではないこと。
- (2) 個別法に料金に関する規定がある場合は、当該規定に従い所定の手続きを行い、併せてPFI法第10条の10第2項に基づく届出を行う（ただし、当該個別法に特段の規定がある場合を除く。）。
- (3) その他の場合においては、管理者等はPFI法第10条の4第6号及び基本方針四1(1)(ハ)の規定に基づき、実施方針等に料金に関し必要な事項（利用料金の上限、幅、変更方法等）を定める。運営権者はこれを踏まえ、届出を行う。
- (4) 利用料金を改定する場合は、実施方針に従い、PFI法第10条の10第2項に基づく届出を行う。この場合において、個別法に料金に関する規定がある場合は、運営権者は当該規定に従い所定の手続きを行った上で料金を決定する必要がある。

6 土地等の賃貸借

(1) 運営権と土地等賃貸借の関係

1. ポイント

運営権の対象となる公共施設等やその敷地に対して、運営権とは別途、賃借権の設定が必要か。国有財産法等との関係はどうか。その際、留意する事項は何か。

2. 留意事項

- (1) 運営権は管理者等が有する公共施設等の所有権のうちから、公共施設等を運営して利用料金を収受する（収益を得る）権利を切り出したものである。
- (2) このため、運営権の中には当該公共施設等の運営等に通常必要とされる公共施設等の運営し収益するための権利・権原が含まれ、運営権者が当該施設を運営するに当たり、特段の事情のない限り、実施契約のほかに国有財産法等に基づく賃貸借契約又は使用許可を必要としないと考えられる。また、公共施設等の敷地についても、運営権を設定した公共施設等に当該敷地を含んでいる事業であれば、通常の範囲での使用権は運営権の中に含まれ、特段の事情のない限り、実施契約のほかに国有財産法等に基づく賃貸借契約又は使用許可を必要としないと考えられる。
- (3) 一方、所有権から運営収益する権利を切り出したものであるという運営権の性質に鑑み、PFI法に列挙されたものを除き運営権は権利の目的とならず、また、運営権の移転には管理者等の許可が必要とされていることから、運営権は、管理者等が公共施設等を運営・収益する権利を運営権者に対して設権したものであり、運営権者がその権利を権原として当該公共施設等を貸与することを認めたものではないと考えられる。
- (4) 管理者等が所有する建物に運営権が設定された場合において、運営権を権原として運営権者がその建物の一部を第三者に貸し付けることは、運営権が包含する運営収益権の一部を自らの判断であたかも第三者に対して貸付けることになり、これをするにはできないと考えられる。
- (5) したがって、運営権者が、運営事業の一環として、管理者等の所有する建物の一部をテナント等第三者に貸し付けるためには、管理者等と運営権者との間で、実施契約と併せて、例えば賃貸借契約等をあらかじめ締結し、運営権者が当該建物の賃借権等を得た上で当該賃借権等を権原としてテナント等第三者に転貸する必要があると考えられる。
- (6) 実施契約のほかに国有財産法等に基づく賃貸借契約又は使用許可を必要とする特段の事情とは、運営権者が運営事業に関連する建築物を自ら所有するため管理者等が運営権者に対し当該建築物に係る敷地を貸し付ける場合や、運営権に含まれない事業の用に供するために運営権者が敷地を使用する場合等が考えられる。

7 運営権対価

(1) 運営権対価の性質、算出用法等

1. ポイント

運営権対価やその算出方法をどう考えるか。また、運営権対価の予定価格の算出方法をどう考えるか。

2. 留意事項

2-1. 運営権対価とは

- (1) 運営権は、管理者等が有する施設所有権のうち、公共施設等を運営して利用料金を収受する（収益を得る）権利を切り出したものである。
- (2) 運営権は、他のみなし物権と同様、管理者等により設定されるものである。
- (3) P F I 法第 10 条の 7 の規定等により費用を徴収する場合に、P F I 法施行規則第 5 条第 1 号の規定等に基づき、あらかじめ実施契約において管理者等・運営権者間で定めた金額である。
- (4) 管理者等による運営権者からの費用の徴収は、P F I 法第 10 条の 7 に規定する公共施設等の整備等に要した費用に限定されるものではない。
- (5) 運営権対価は実施契約において管理者等と運営権者が定めた価格であることから、その価格は一に定まると考えられる。したがって、運営権対価は固定価格と考えられる。
- (6) 管理者等と選定事業者の合意により運営権対価を徴収しないこともあり得る。
- (7) 運営権対価の支払い方法・時期については、管理者等及び運営権者の合意により決定する。
- (8) 運営権対価とは別途に、実施契約の中にプロフィットシェアリング条項等（※）を設けることが考えられる。
（※）各事業年度の収益があらかじめ規定された基準を上回った場合に、その程度に応じて運営権者から管理者等に金銭を支払う条項。

2-2. 運営権対価の算出方法

- (1) 運営権対価の算出方法は、運営権者が将来得られるであろうと見込む事業収入から事業の実施に要する支出を控除したものを現在価値に割り戻したものの（利益）を基本とし、各事業のリスクや優位性等を勘案し、運営権対価の割引、上乘せ等による調整や運営事業に付随して管理者等から売払いを受ける施設や物品等の購入金額を控除した金額等の合理的な手法が考えられる。
- (2) リスクは可能な限り金額に換算し算入する。例えば、需要変動リスクや運営コスト等の上昇リスクの分析、必要となる保険料の見積もりの活用等が考えられる。

2-3. 運営権対価の予定価格等の算出方法

- (1) 民間事業者が運営事業を実施した場合に、事業期間中に得られると管理者等が想定する利益等を現在価値に割り戻したものが考えられる。また、運営権対価の予定価格を算出するに当たり、民間事業者等から十分意見聴取等を行い、公平性・透明性・競争性の確保に留意しつつ、価格を決定することが望ましいと考えられる。

- (2) 民間事業者の円滑な検討に資するため、公平性・透明性・競争性の確保に留意しつつ、予定価格の算出根拠や算定に当たり特に必要となる情報等であって、公表できるものについては、実施方針策定時等できるだけ速やかに公表することが望ましい。

2-4. PFI法第10条の7に規定する費用以外の金銭の負担に係る実施方針及び実施契約への規定並びにその公表

- (1) PFI法第10条の7に規定する費用以外の金銭の負担を、実施契約に基づき運営権者に対して求める場合は、同条の規定により費用を徴収する場合と同様に、実施方針及び実施契約に規定し、その内容を公表する。

7 運営権対価

(2) 運営権対価の算定に必要な情報

1. ポイント

運営権対価の算定・評価に当たり、特に必要となる情報は何か。

2. 留意事項

(1) 事業運営の基本的な考え方（運営権者と管理者等のリスク分担、利用料金の変更等の業務の自由度等）や収入及び支出に関連する事項が運営権対価の形成に影響を及ぼすことから、

① これまでの収入及び支出の実績明細に係るデータ（利用者数、利用料金規定、施設・設備の資産内容、操業率、人件費等の操業費用、過去の修繕・投資実績、業務委託先等）

② 今後の収入及び支出に影響を与えうる事項（施設・設備の維持・更新計画、運営事業として実施可能な業務の範囲、近隣の類似施設の情報（整備予定の施設の情報も含む）等）

が必要と考えられる。

(2) 上記情報については、公認会計士等による調整又は検証済データを提出する等の配慮を行うことが望ましいと考えられる。

(3) 上記情報の開示が不十分な場合には、運営権対価に影響を与える場合があり得ると考えられる。

(4) 民間事業者の円滑な検討に資するため、上記情報は実施方針策定時等できるだけ速やかに公表することが望ましいと考えられる。

7 運営権対価

(3) 支払方法

1. ポイント

運営権対価の支払方法について留意すべき事項は何か。

2. 留意事項

- (1) 運営権対価の支払方法についてPFI法に特段の制約はないことから、一括払いに限らず分割払いも可能である。
- (2) 分割払いの際は、必要に応じて、利息設定の有無及び利率の設定根拠を明示すること。なお、分割払いの際の利息収入は運営権対価には含まれない。

(参考)

国有財産の売払いにおける分割払いは、国有財産法（昭和23年法律第73号）31条の「延納」という取扱いとなり、分割払いに伴う割賦金利は、延納上の延納利率が使われると考えられる。延納利率については普通財産取扱規則（昭和40年大蔵省訓令第2号）17条（延納利率）に基づき、財政融資資金の貸付金利を基準とした利率が設定される。

なお、財政融資資金の貸付金利については、貸付期間に応じ、国債の流通利回りを基準として、償還方法や据置期間といった償還形態の違いを反映した上で財務大臣が決定することとなっている。

8 VFMの評価

(1) VFMの評価

1. ポイント

運営事業において、VFMの評価をどのように考えるべきか。

2. 留意事項

- (1) 運営事業を始めとする利用料金の収受を伴うPFI事業についても、PFI事業として実施することにより効率的かつ効果的に実施できるかという評価を行うこととされている。PFI事業として実施することにより、収入がより多く、公共施設等がより有効に活用されているかどうか等を、管理者等による事業実施の場合と比較検証するため、定量的評価を行うことが望ましい。
- (2) 特に、運営事業は、事業規模、事業内容、事業期間を踏まえ、リスクを定量的に把握・分析することが重要である。例えば、需要変動リスクや運営コスト等の上昇リスクの分析、必要となる保険料の見積もりの活用等が考えられる。
- (3) 定量的に評価できないリスクが一定程度存在することが考えられることから、定量的評価でVFMがない場合であっても、定性的評価により、総合的にPFI事業としての実施の適否を判断することも考えられる。
- (4) 評価の時期については、特定事業選定時及び事業者選定時を原則とする。特定事業選定時において、VFMの定量的評価に必要な事業内容の詳細が定まっておらず、定量的評価が困難な場合、定性的評価でも差し支えない。
- (5) 定量的評価については、例えば、管理者等自らが当該事業を実施した場合に事業期間中に得られる利益を現在価値に割り戻したものと、運営権者が支払う運営権対価の比較による評価が考えられる。
- (6) 現在価値への換算に必要な割引率については、個々の運営事業に応じて様々な事業内容、リスク、事業期間が想定されることから、個々の運営事業ごとに管理者等が適切な値を設定することが望ましいと考えられる。

9 設定

(1) 設定手続等

1. ポイント

運営権の設定手続において留意する事項はあるか。

2. 留意事項

- (1) 管理者等は、運営権を設定するときは、選定事業者に対し、設定書を交付する。設定書には、PFI法第10条の6に基づき、公共施設等の名称、立地、規模及び配置、運営等の内容並びに運営権の存続期間を記載する。
- (2) 公共施設等の建設と併せて運営権を設定する場合、運営権の設定や実施契約の締結は当該建設の後となる。この場合、建設に係る事業契約の締結と同時に、停止条件付の実施契約や実施契約の仮契約を締結することが可能である。
- (3) 運営事業が実施される公共施設等について増改築が行われる場合において、当該増改築が行われた部分に既存の運営権が及ぶときは、運営権の同一性が維持され、登記事項に変更は生じず、運営権の設定手続は不要と考えられる。
- (4) 運営事業が実施される公共施設等について、施設の新設、増改築が行われる場合において、当該新設、増改築が行われた部分について既存の運営権が及ばない場合においては、必要に応じ、当該部分について運営権を新たに設定することが必要であると考えられる。
- (5) 一の運営事業が実施される公共施設ごとに運営権が設定されることが原則と考えられるが、運営事業の内容によっては、公共施設等のうちの一部の運営や複数の公共施設等の運営などの形態も想定されることから、管理者等の判断により、公共施設等の一部や複数の公共施設等を運営権設定の単位とすることも考えられる。この場合において、運営権はみなし物権であることから、以下の点について留意が必要である。
 - ① 運営権は分割・併合ができないこと（PFI法第10条の13第1項）から、設定時の判断が重要であること。
 - ② 公共施設等の一部で運営事業が実施される場合においては、事業が実施される範囲を明確にするため、運営事業が実施される範囲で運営権を設定することが望ましいこと。
 - ③ 複数の公共施設等に一の運営権を設定する場合においては、当該公共施設等の間における物理的・一体的性や利用上・機能上の一体的性の高さ、当該施設に関する個別法上の取扱い等を踏まえ、社会通念上、一つの施設として観念し得る必要があること。なお、上記を踏まえ、複数の公共施設等に対し一の運営権が設定できない場合においても、同一の実施契約において複数施設を対象とすることにより一体的運営は可能であると考えられること。
- (6) 運営権には公共施設等の利用に係る処分の権限は含まれない。

9 設定

(2) 指定管理者との関係

1. ポイント

指定管理者制度との関係で留意する事項はあるか。

2. 留意事項

- (1) P F I 法に基づく実施方針に関する条例と地方自治法に基づく指定管理者の指定及び利用料金に係る条例は両法から委任を受けた一つの条例として制定することは可能である。
- (2) 事業契約と指定管理者の指定の議決について同一の議会において行うことができることとされており、事業契約、運営権設定の議決及び指定管理者の指定の議決についても同様に同一の議会において行うことが可能である。
- (3) 運営権の設定と指定管理者の指定を同一の者に対して同一の内容で行うことが可能である。したがって、運営権の存続期間、業務範囲と同一の内容により指定管理者の指定を行うことが可能である。
- (4) 利用料金に関して、P F I 法に基づく実施方針に関する条例と地方自治法に基づく指定管理者の利用料金に係る条例の整合が図られていることを前提として、利用料金が実施方針及び条例に従っている限り、原則として、P F I 法に基づく届出受理及び地方自治法における承認のいずれもなされるものと考えられる。
- (5) 運営権の移転に際して、P F I 法に基づく実施方針に関する条例に、譲受人となる事業者の要件及び移転に際して議会の議決が不要である旨が規定されているなど特別の定めがあれば、議決は不要である。地方自治法においては、従前の指定管理者の指定の取消しと新たな指定管理者の指定の議決が必要であるが、實際上、運営権の移転に係る議論も含めて一体として扱われるべきものであり、齟齬等は生じないと考えられる。
- (6) 運営権の譲渡の審査基準に適合し運営権移転を許可する際は、当該譲渡を受けた者に対して、指定管理者の指定を運営権の存続期間及び同一の業務範囲により行うことが可能である。
- (7) 運営権の取消し及び指定管理者の指定の取消しに関して、実施契約及び指定管理者の協定において取消しの要件を同一にすることにより問題は生じないと考えられる。

10 モニタリング

(1) モニタリング

1. ポイント

既存のモニタリングに関するガイドラインにおける規定事項に加えて、運営事業特有の事項として留意する必要があるものはあるか。

2. 留意事項

- (1) 運営事業は公共施設等の運営を行うものであり、当該施設を維持管理することが重要であることから、PFI法第10条の15の規定に基づき、管理者等は、必要に応じ、業務・経理の状況について報告を求め、実地の調査、必要な指示（改善命令）を行うことにより、運営事業の適正を期すこと。
- (2) 運営事業の実施に重大な悪影響を与えるおそれがある事態が発生した時には、管理者等は運営権者に対し報告を求めるとともに、第三者である専門家による調査の実施とその調査報告書の提出を求めることができる旨実施契約に規定する。
- (3) 運営事業や運営事業以外の利用料金の収受を伴うPFI事業において、報告の徴収、調査の実施等によってもなお要求水準書や実施契約で求められる公共サービスの適正かつ確実な提供が確保できない場合における措置として、違約金の徴収等を実施契約又は事業契約に規定することが考えられる。

1.1 更新投資・新規投資

(1) 運営事業における更新投資・新規投資

1. ポイント

- (1) 実施契約等において、更新投資（維持管理）や新規投資（建設）をどのように位置付けることが考えられるか。
- (2) 運営権に含まれる業務の範囲はどのように整理されるか。
- (3) 増改築時の官民の役割分担・手続はどうなるか。

2. 留意事項

2-1. 運営権に含まれる業務の範囲（「建設」、「改修」、「維持管理」のPFI法上の定義等）について

- (1) 運営事業は管理者等が所有権を有する公共施設等について「運営等」（「運営」及び「維持管理」等）を行うものであり、「建設」及び「改修」は含まれていない。

これは、運営事業を実施する権利である運営権が、公共施設等の所有権から公共施設等を運営し、収益する権利を切り出したみなし物権であり、運営権を設定する時点で存在する「物」について設定するものであるためと考えられる。

運営事業に含まれない「建設」及び「改修」とは、新たな施設を作り出すこと、いわゆる新設工事及び施設等を全面除却し再整備するものを指すと考えられる。

一方、「維持管理」はいわゆる新設又は施設等を全面除却し再整備するものを除く資本的支出又は修繕（いわゆる増築や大規模修繕も含む。）を指すと考えられる。運営事業に「改修」が含まれていないのは、所有権がそもそも消滅する施設等の全面除却を伴う再整備を除外する趣旨である。

	既存施設の拡張・増改築、 新たな施設の増設	既存施設の補修
PFI法	建設 改修 ←----->←----->	維持管理 ←----->
	←-----> (新設) (改修)	
会計制度	資本的支出 (使用可能期間の延長・価格の増加)	
	←----->	修繕費 ←----->

* 全面除却に伴う再整備

2-2. 増改築と運営権の取扱いについて

- (1) 運営権の所有権の一部を切り出したみなし物権としての性格に鑑みると、運営権は、その設定時点で存在する「物」について設定することが可能であり、設定後に増改築された部分については、全て運営権を新たに設定することも理論上考えられる。

- (2) 仮に施設が増改築された場合に、無制限に自動的に運営権が増改築部分に及ぶとなると、運営権者としても想定外の負担を強いられるとともに、他の事業者との関係においても、民間事業者の選定手続の透明性を害しかねないおそれなしとしない。
- (3) 他方、多少の増改築であっても、既存の運営権が及ばず新たな運営権の設定が必要とすると、PFIは一般に長期の事業期間を前提とするにもかかわらず、施設の運営に現実的な支障が及びかねない。また、建物の増改築の場合、所有権の目的としての同一性は、増改築されたものが従前の建物の構成部分として付加する程度のものか、その程度を超えて別個の建物の建築として見られるべきかによって決せられるとされている。したがって、施設の運営のため必要な一定の範囲において、施設の増改築部分にも既存の運営権を及ぼすことはPFI法上許容されていると解される。
- (4) どの程度の増改築について既存の運営権を及ぼさせるかは、具体的には管理者等が個別に判断すべき事項と考えられる。例えば、水道施設の総体に運営権を設定した際、管路や浄水施設等の増改築を実施した場合には、これらの管路や浄水施設等についても、既存の運営権を及ぼすことが可能であると考えられる。ただし、PFI法の各規定との関係から、以下の点に留意が必要である。
- ① 従前の施設が全面的に除却されると、その時点で管理者等の所有権が消滅し、運営権も消滅すること。したがって、新たな運営権の設定が必要であること。
 - ② 施設の位置の変更や施設の平面的規模の大幅な拡大などにより、その内容によっては施設の立地、すなわち住所に変更が生じる場合も考えられる。この場合、登録事項に変更が生じるため、運営権の同一性を維持できず、新たな運営権の設定が必要と考えられること。
 - ③ 登録簿の運営の内容には、第三者が事業内容を特定できる程度事項を記載することが必要と考えられるが、施設の運営内容の変更により登録事項に変更が生じる場合においては、運営権の同一性を維持できず、新たな運営権の設定が必要な場合もあり得ること。
- (5) なお、施設の増改築部分に既存の運営権を及ぼす場合であっても、運営権者の負担の明確化や選定手続の透明性の確保から、実施方針及び実施契約において、想定される増改築の範囲・概要及び当該増改築部分に運営権が及ぶ旨が明記されることが望ましい。

2-3. 運営権者による増改築の可否について

- (1) 増改築部分について既存の運営権を及ぼし得るとの前提の下、運営権者が施設運営のために必要な増改築は可能であると考えられる。
- (2) 具体的にどのような増改築を運営権者に認めるかどうかについては、施設整備に関する運営権者と管理者等との役割分担も勘案しながら、管理者等が個別に判断すべき事項と考えられる。
- (3) ただし、以下の点に留意が必要である。
 - ① 施設の全面除却や登録事項の変更が必要となるような増改築は運営権の範囲内とはいえないこと。

- ② 増改築部分は管理者等の所有となること。
- ③ 実施方針及び実施契約において、想定される増改築の範囲・概要が明記されることが望ましいこと。
- ④ 管理者等との関係で必要な手続（増改築に対する事前・事後の同意等）が明記されることが望ましいこと。

2-4. 増改築時の官民の役割分担・手続

- (1) 増改築が実施方針策定時に予見できる場合には、増改築する施設等の時期・規模等についての要求水準を実施方針、要求水準書及び実施契約においてあらかじめ定める。
- (2) 増改築が実施方針策定時に予見できない場合には、増改築する施設等の規模、実施主体、所有権、運営権の設定等について管理者等と運営権者の間の協議方法、意思決定方法を実施方針、要求水準書及び実施契約において定める。例えば、定期的に管理者等と運営権者でその後一定期間の増改築計画について協議の上合意することが考えられる。この場合、管理者等と運営権者双方から増改築を発意することを可能とすることが考えられる。

1.2 運営権者に係る株式譲渡及び債権流動化

(1) 株式譲渡及び債権流動化

1. ポイント

- (1) 運営権を活用した運営事業の場合、利用料金の收受を伴うPFI事業に比して、特に留意すべき事項があるか。

2. 留意事項

- (1) 運営権を活用した運営事業においても、運営事業以外の選定事業と同様、運営権者が、運営権の存続期間中、事業者選定の前提とされた履行能力と同等の履行能力を有する必要があるが、その手段は、必ずしも、株式譲渡等の制約による必要はない。
- (2) 運営事業については、その事業規模や事業内容に鑑みれば、多様な主体による民間資金の調達を可能とする必要性が高い事業が多いものと考えられ、履行能力の確保を前提として、株式譲渡の制限については、適切な事業実施を図る上で必要最小限とすることが必要である。これにより、運営権者の経営自由度が高まり、ひいては運営権対価へも反映されるなど管理者等にもメリットがある。
- (3) 例えば、大規模な資金調達を必要とする運営事業においては、経営参画を目的とする投資家に対しては議決権株式を発行し、その譲渡には適切な事業実施を図るための必要最小限の条件を付す一方で、事業収益をもっぱらの目的とする機関投資家等に対しては無議決権株式を発行し、その譲渡には制約を課さないこととする等様々な投資家から円滑な資金調達を可能とすることが考えられる。
- (4) 運営権の移転については欠格事由に該当しないか、実施方針に照らして適切であるかという観点から許可を行うこととされていることに照らし、運営事業における株式譲渡については、こうした運営権移転の条件と同様の条件とすることも考えられる。
- (5) 上記のほか、株式及び債権譲渡については、「契約に関するガイドライン」5-1の6.、6-2等を踏まえ実施する。

1.3 運営権の譲渡・移転

(1) 譲渡・移転

1. ポイント

運営権の譲渡・移転についての留意事項は何か。

2. 留意事項

- (1) 運営権制度は、公共施設等に係る公共サービスの安定的継続的な提供を確保しつつ、運営権そのものについて譲渡等の目的となりうることにすることにより、資金調達を含め運営事業を円滑に実施する環境を整備することを目的とするものであることに鑑み、移転の許可等の運用については、施設の利用者、事業者等の関係者の利益を考慮しつつ、適切かつ円滑に移転が行われるよう配慮する。
- (2) 管理者等が運営権移転を許可するか否かについての予見可能性を高めることにより、運営権の移転を受けようとする者や金融機関等にとってのリスク要因を除去するため、①移転を受ける者が欠格事由に該当せず、かつ、②運営権の移転が実施方針に照らして適切である場合には、管理者等は許可をすることとしており、移転の許可には裁量性がないと解されるものである。
- (3) こうした趣旨を踏まえ、管理者等の判断により、運営事業の適切な実施の確保の観点から、運営権の移転に一定の要件を課す場合は、予見可能性を高める観点から、実施方針において、移転を受ける者が備えるべき要件等運営権の移転に関する条件をあらかじめ規定する必要がある。
- (4) なお、管理者等が地方公共団体の長である場合においては、9(2)2.(5)に留意すること

1.4 運営権の取消し等

(1) 留意事項、契約解除との関係

1. ポイント

- (1) 運営権の取消しや実施契約の解除について、帰責事由毎に要件・負担を規定する際、一般的なPFI事業と比して、特に留意する事項はあるか。
- (2) 実施契約が解除された場合、原因等により運営権の消滅事由はどのように整理されるか。

2. 留意事項

- (1) 一般的なPFI事業においては、事業契約により選定事業者が事業を実施する契約上の地位に就くのに対し、運営事業においては、管理者等の設権行為により運営事業を実施する権利が発生し、実施契約は運営事業の実施方法を規律するものにすぎない。このため、運営事業の事業期間中に実施契約が解除された場合であっても、運営権を消滅させるためには、管理者等が公共施設等の所有権を有しなくなった場合を除き、運営権の取消し又は放棄の手続が必要である。
- (2) 実施契約解除の原因、運営権者の同意の有無等により、運営権の消滅事由は以下のとおり整理される。

	運営権の消滅事由	補償
公共帰責	運営権放棄（運営権者の同意が必要） （第10条の13第5項及び第6項）	実施契約上のリスク分担
	運営権の取消し （第10条の16第1項第2号）	第10条の17に基づく補償
運営権者 帰責	運営権放棄（運営権者の同意が必要） （第10条の13第5項及び第6項）	実施契約上のリスク分担
	運営権の取消し （第10条の16第1項第1号）	実施契約上のリスク分担
不可抗力 （天災等）	公共施設等が完全に滅失した場合、 自動的に消滅 （第10条の16第4項）	実施契約上のリスク分担
	・運営権の取消し （第10条の16第1項第2号）	第10条の17に基づく補償
	・運営権放棄（運営権者の同意が必要） （第10条の13第5項及び第6項）	実施契約上のリスク分担

- (3) 管理者等は、運営権の取消しについては、公共サービスを継続的に提供することの重要性、契約違反等の重要性、運営権を目的とする抵当権者等の利益、運営権を取り消すことによって保護される利益等を勘案し、運営権者に運営権の取消しとなる原因の除去を求めるなど運営権の取消し以外に取り得る手段の有無を検討した上で慎重に行う。

- (4) 管理者等は、公益上の必要による運営権の取消しを行おうとする際は、運営権により実施されるサービスの公益性と、新たに生じた公益上の必要性とを客観的に評価・比較した上で、取消し等に係る判断を慎重に行う。
- (5) 管理者等は、運営権を取り消す際は、当該公共施設等で提供される公共サービスの重要性を踏まえ、当該公共サービスの継続等に必要な体制を整備しておく。

1.4 運営権の取消し等

(2) 施工中運営権設定前の契約解除

1. ポイント

(1) 運営権の設定が予定されている公共施設等の建設工事の施工中に当該施工契約の解除事由が生じた場合に、特に留意する事項はあるか。

2. 留意事項

(1) みなし物権である運営権は、設定の対象となる公共施設等の建設完了後において設定可能である。このため、建設期間中の契約解除は、運営権取消しや取消しに基づく補償の対象とならない。

(2) したがって、当該建設に係る事業契約において、リスク分担の規定を設ける必要がある。

(3) なお、前払金保証、履行保証保険、契約保証等の活用が考えられる。

1.4 運営権の取消し等
 (3) 補償に関する留意事項

1. ポイント

(1) 運営権の取消し等に伴う損失の補償についての留意事項は何か。

2. 留意事項

- (1) PFI法第10条の17第1項の規定は、通常生ずべき損失（以下「通損」という。）の補償義務を管理者等に課すものであり、算出方法については言及していないが、公共用地補償基準の考え方に従い補償することになると見込まれる。
- (2) 具体的には、漁業法等他の制度における補償の例にならい、土地収用手続きにおいて収用委員会の裁決の基準となる「土地収用法第88条の2の細目を定める政令（平成14年政令第248号、以下「収用政令」という。）」及び公共用地を取得する場合において事業者の補償の基準となる「公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱（昭和37年6月29日閣議決定）」の考え方に従い、実施することとなると考えられる。
- (3) 運営権者は公共施設等を構成する建築物等や土地の所有権は保有せず、当該施設等の運営等に関する権利のみ保有していることから、補償の対象としては、収用政令に規定される補償のうち、営業補償の基準に従い行われることとなると考えられる。
- (4) 管理者等は、公益上の必要による運営権の取消しに伴う通損の補償方法について、あらかじめ実施契約において規定することができる。
- (5) PFI法第10条の17第1項の規定は、同法第10条の16第1項第2号に規定する場合における同法第10条の17第1項に規定する補償以外のリスク分担について実施契約に定めることを制約するものではない。
- (6) 運営権が取り消された時点において、すでに運営権者が支払った運営権対価のうち残余の存続期間に対応する部分については、運営権者に対して支払う必要があると考えられる。

公共用地の取得に伴う損失補償 基準要綱による補償の対象	概要
--------------------------------	----

◇営業廃止補償の場合

独立した資産として取引される慣習のある営業の権利その他の営業に関する無形の資産については、その正常な取引価格	いわゆる「のれん」等の営業上の諸利益。
機械器具、農具、漁具、商品、仕掛品等の売却損その他資産に関して通常生ずる損失額	運営権者が設置した施設、利用者のために仕入れたものの残品。

従業員を解雇するため必要となる解雇予告手当相当額、転業が相当であり、かつ、従業員を継続して雇用する必要があるものと認められる場合における転業に通常必要とする期間中の休業手当相当額その他労働に関して通常生ずる損失額	運営権者の雇っている従業員。
転業に通常必要とする期間中の従前の収益相当額	運営権者の転業を前提として、転業までの期間中に営業をしていれば得られたと見込まれる収益。

◇営業休止補償の場合

休業を通常必要とする期間中の営業用資産に対する公租公課その他の当該期間中においても発生する固定的な経費及び従業員に対する休業手当相当額	運営権者が休業期間中に事務所を維持するために必要な税、光熱費等の基本料金。休業手当。
休業を通常必要とする期間中の収益の減少額	休業期間中に営業を継続していれば得られたと見込まれる収益。
休業することにより、又は営業を行う場所を変更することにより、一時的に顧客を喪失することによって通常生ずる損失額（前号に掲げるものを除く。）	休業・移転により一時的に得意先を失い、これを回復するまでに発生する収益減。
営業を行う場所の移転に伴う輸送の際における商品、仕掛品等の減損、移転広告費その他移転に伴い通常生ずる損失額	営業場所移転を周知するための広告費等。

※ 算出方法については、損失補償基準細則による。

15 運営事業の終了

(1) 事業期間終了時の事業価値等の評価・買取り

1. ポイント

- (1) 運営権実施契約の終了後、事業価値や事業資産をどのように評価・処理することが考えられるか。
- (2) 終了後の評価の結果、価値が認められる資産が存する場合、どう取り扱うことが考えられるか。

2. 留意事項

- (1) 実施方針、要求水準書、実施契約等で行うこととされている必要最低限の維持管理や増改築に係る公共施設等についての評価・処理については、既に運営権対価に反映されており、個別の対価の収受は必要ないと考えられる。
- (2) 運営権者が任意で行う増改築に係る公共施設等の評価・処理については、以下のとおりと考えられる。

① 運営権の範囲内の増改築

ア 新たに選定された運営権者が買い取ることとする場合

- ・ 運営権者に対し適切な増改築を行うインセンティブを与えるため、事業期間終了後に当該公共施設等に再度運営権を設定することとし、新たに選定された運営権者が、当該増改築を行った元の運営権者（以下「元の運営権者」という。）に対し、増改築による施設のバリューアップ相当分の時価等の全部又は一部を、管理者等と元の運営権者が予め合意した算定方法に従い、支払うこととするとも考えられる。
- ・ この場合、新たな運営権者の選定プロセスにおいて、バリューアップ相当額の対価の取扱いについて明確にする必要がある。管理者等に対する運営権対価の支払額と元の運営権者に対するバリューアップ相当額の対価の双方をどう評価するか留意する必要がある。
- ・ 元の運営権者、新たな運営権者及び管理者等の間で三者契約を締結すること、新たな運営権者に対する運営権設定の附款として元の事業者にもバリューアップ相当額を支払うことを条件に付すことなどが考えられる。

イ 管理者等が買い取ることとする場合

- ・ 事業期間終了時に管理者等が増改築による施設のバリューアップ相当分の時価等の全部又は一部を、管理者等と元の運営権者が予め合意した算定方法に従い、支払うことを可能とするとも考えられる。

ウ 評価に当たっては、公平性・透明性・競争性を確保する観点から中立的な第三者が評価額を決定する等の手続によることが考えられる。

エ 実施方針等で行うこととされた必要最低限の維持管理分、増改築分及び運営権者が任意で行った増改築分についてそれぞれ必要な区分経理を行い、これを踏まえ、バリューアップ相当分の時価を算出することが考えられる。

② 運営権の範囲外の新設の評価・処理

- ・ 運営権の範囲外の新設による施設のバリューアップ相当分の評価、買取りについては、所有権を有する元の運営権者と新たな運営権者の間で、協議の上、決定することが考えられる。
- (3) また、上記(2)①、②のいずれの場合にあっても、のれん、ブランド等事業価値によるバリューアップについても、施設のバリューアップ分に準じて取り扱うことが考えられる。

15 運営事業の終了

(2) 延長オプション

1. ポイント

- (1) 諸外国で見られる事業期間の延長オプションについて、その必要性や課題をどう考えるべきか。

2. 留意事項

- (1) PFI法においては、運営権の存続期間の上限は規定しておらず、管理者等の判断で存続期間を定めることができる。
- (2) 運営権には、公共施設等の運営等のために通常必要とされる公共施設等の使用の権利が含まれ、別途賃貸借契約等は不要と考えられることから、国有財産法第21条に規定する貸付期間等の制約は受けないと考えられる。
- (3) 他方、運営権の存続期間は運営権の業務範囲を示す客観的な事項であることから、公共施設等運営権登録令（平成23年政令第356号）第22条の規定に基づき、登録簿権利部の登録事項となっており、当該事項の変更を行うためには、新たに運営権を設定し直す必要がある。
- (4) 確定した存続期間に加え、一定の条件の下での追加的な存続期間を定める（いわゆる延長オプション）場合においては、実施方針にその旨を記載し、運営権設定時に附款として、確定した存続期間に加えて追加的な存続期間が認められるための条件を付すとともに、実施契約においてその旨規定することが考えられる。また、登録簿においては、確定した存続期間及び一定の条件の下で当該期間に加えて認められる追加的な存続期間を登録することが考えられる。