

<PFI 事業契約協議において契約書（案）が変更された事例>

- ・本資料は、これまでに実施された PFI 事業のうち、契約協議において契約書（案）が変更された事例をとりまとめたものであり、契約協議等の参考としてご活用ください。
- ・なお、条文例は分析等する中で見られた一例を示しているに過ぎず、必ずしも条文に規定することを求めるものではありません。実際の契約書の作成にあたっては、個別の契約ごとに個々の事情、施設の特性等を考慮の上、ご作成いただきますようお願いいたします。なお、下記の条文では概要のみ示しています。

項目	変更点	契約書（案）の条文	変更後の条文（下線部が追記・変更箇所）
違約金	○違約金が発生する場合であっても、一定の事情の下で違約金が減額される場合があることを追記。	事業者の帰責事由により引き渡しが遅延した場合に違約金が発生する旨のみ規定され、違約金の減額については規定されず。	・事業者の帰責事由により施設の引渡しが遅延し違約金の支払い義務が生じる場合でも、 <u>引渡し前に管理者側が施設の全部又は一部を使用する場合には、施設を使用する割合（要求水準を満たす部分に限る）に応じて違約金を減額する。</u>
サービス対価	○サービス対価の支払いや費用分担の在り方について明確にされていない部分を明確化。	管理者側に帰責事由がある場合及び双方に帰責事由がない（法令変更・不可抗力）場合におけるサービス対価の扱いや費用負担について規定なし。	・ <u>管理者側の帰責事由又は法令変更若しくは不可抗力により事業者が業務の全部又は一部を行うことができない場合、管理者は事業者により実施されなかった業務に係るサービス対価の支払い義務を免れる。但し、当該業務が行われない場合でも事業者において支出を免れ得ない費用については、管理者側が合理的な範囲で負担する。</u>

項目	変更点	契約書（案）の条文	変更後の条文（下線部が追記・変更箇所）
モニタリング	○形式的に要求水準を満たさない状態であっても要求水準未達状態と扱わない例外規定を追記。	〔要求水準未達状態の例外規定なし。〕	・ <u>管理者側が事前に承認した大規模修繕を原因として、要求水準が満足されていない状態が生じた場合、要求水準未達状態とは扱わない。</u>
増加費用等	○損害や費用負担について不明確なものを明確化。	〔工期又は工程が変更された場合に生じる損害・費用の負担についての規定なし。〕 特殊機材の更新に関して管理者・事業者間の協議がまとまらず、管理者が更新方法を指定する場合、事業者は当該指示に従う。	・ <u>事業者の帰責事由により工期等が変更された場合、事業者が生じた損害及び費用は、事業者が負担する。管理者の帰責事由により工期等が変更された場合、当該変更に伴い事業者が生じた損害及び費用は、合理的な範囲で管理者が負担する。当該変更が法令変更又は不可抗力による場合、当該変更に係る合理的費用のうち別途定める割合を管理者が負担する。</u> ・ <u>特殊機材の更新に関して管理者・事業者間の協議がまとまらず、管理者が更新方法を指定する場合、事業者は当該指示に従う。なお、管理者の指定する対応方法が事業者の提案内容を明らかに超える場合、事業者に帰責事由がなければ増加費用を管理者が負担する。</u>

項目	変更点	契約書（案）の条文	変更後の条文（下線部が追記・変更箇所）
増加費用等	○履行不能の場合に加え、履行に過分の費用を要する状態が存続する場合を、不可抗力や法令変更を理由とする履行義務の免責事由として追加。	（不可抗力や法令変更で履行義務が免責されるのは履行不能の場合に限定。）	・不可抗力事由や法令変更が存する場合、履行不能の場合に加え、 <u>「履行に過分の費用を要する状態が存続する期間中」</u> についても履行義務が免責される。
	○施設が利用困難なほどに損傷した場合の対応として、施設の更新に加え、更新に必要な金額の損害賠償での対応を追加。	事業開始後、事業者の帰責事由により施設が全壊又は利用困難なほどに損傷が生じている場合、事業者は自らの負担で施設を更新しなければならない。	・事業開始後、事業者の帰責事由により施設が全壊又は利用困難なほどに損傷が生じている場合、事業者は施設の更新 <u>又は施設の更新に必要な金額を損害賠償として管理者に支払わなければならない。</u>
契約解除	○客観的に事業継続が困難といえる事情がある場合に、事業者側から契約解除を求めることができる旨をよう追記。	管理者のみが、不可抗力や法令変更で事業継続困難と判断した場合等に契約解除できる。	・管理者は、不可抗力や法令変更で事業継続困難と判断した場合等に契約解除できる。 <u>また、不可抗力や法令変更で事業継続困難と客観的に認められる場合等には、事業者側から契約解除を求めることができ、当該求めに正当な理由があると管理者が認めた場合には契約解除することができる。</u>

項目	変更点	契約書（案）の条文	変更後の条文（下線部が追記・変更箇所）
その他	○誤読や認識の相違を防ぐため、手続き、計算方法、主語、判断基準等を明確化。	—	<ul style="list-style-type: none"> ・ ” ” の文言を追加 ➢ “<u>客観的に</u>” 認められる ➢ “<u>一切の</u>” 損害を賠償する ➢ “<u>合理的な範囲で</u>” 損害を賠償する ➢ 施設整備費 “<u>に消費税を加えた額</u>” に相当する ➢ 施設整備費 “<u>(割賦払い手数料を含む)</u>” に相当する” ➢ “<u>管理者が通知した日から</u>” ●日以内に協議が整わない場合 ➢ 管理者は請求書により “<u>年●回（毎●）、各支払い期の末日までに</u>” 支払うものとする ➢ 徴収料金基準値の決定時期を” <u>毎年、前年度末</u>” とする。 等
	○協議を行う場合の具体的な協議開催プロセス等を追記。	管理者が事業者に支払うべき追加費用については～を原則として、協議の上、支払方法を定める。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 追加費用・対価の減額・支払方法については、管理者・事業者の協議の上定めるが、<u>協議開始の日から●日以内に協議が調わないときは、管理者が定め、事業者</u>に通知する。<u>協議開始の日については、管理者が事業者の意見を聴いて定め、通知する。金額の変更事由が生じた日から●日以内に協議開始の日を通知がない場合、事業者は、協議開始の日を定め、管理者に通知できる。</u>

項目	変更点	契約書（案）の条文	変更後の条文（下線部が追記・変更箇所）
その他	○適宜必要な文言を追記。	—	<ul style="list-style-type: none"> ・” ” の文言を追加 ➤（規格・マニュアル等）に“<u>配慮して</u>”業務を実施する ➤手続きをとる“<u>ことができる</u>” ➤事業者は、“<u>管理者が要請した場合は</u>”速やかに ➤“<u>ただし、管理者と事業者が別途合意した場合はこの限りではない</u>” 等