

各省庁等 P F I 担当局長 殿
各都道府県 P F I 担当部長 殿
各都道府県市区町村担当部長 殿
各指定都市 P F I 担当部長 殿
各市区町村 P F I 担当部長 殿

内閣府政策統括官（経済社会システム担当）
（ 公 印 省 略 ）

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
基本方針の変更等について

平素より P P P / P F I の推進に御理解と御協力を賜り、厚く御礼申し上げます。

令和 8 年 6 月 16 日に、「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」（以下「基本方針」という。）の変更が約 8 年ぶりになされ、閣議決定されました。今回の変更は、近年の物価変動への対応等について、公共工事に適用される法改正の動きも踏まえ、法律に基づく基本方針に明記することにより関係機関に対応を促すためのものです。併せて、インフラ老朽化対策等の観点からの分野横断型・広域型 P F I の推進や、P F I 事業の効果の明確化といった近年の情勢変化を踏まえた内容の反映等も行っております。

また、基本方針の変更と併せて、物価変動への対応等について、「P F I 事業実施プロセスに関するガイドライン」（以下「プロセスガイドライン」という。）及び「契約に関するガイドライン—P F I 事業契約における留意事項について—」（以下「契約ガイドライン」という。）を改正し（民間資金等活用事業推進会議決定）、「P F I 標準契約」（以下「標準契約」という。）の改正版も公表いたしました。

留意事項を下記のとおり整理しましたので、基本方針の変更や各種ガイドライン等の改正の内容と併せて御確認の上、中東情勢の変化による建設資材への影響も踏まえつつ、物価変動等に適切に対応いただくとともに、インフラや公共サービスの維持・向上のため、P F I 手法を効果的に活用していただきますよう、改めてお願いいたします。

なお、本通知は、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 245 条の 4 第 1 項に基づく技術的な助言であることを申し添えます。

記

1. 基本方針の変更について

基本方針は、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「P F I 法」という。）第 4 条の規定に基づき、主として政府が P F I 事業を実施するに当たっての方針を定めるものですが、地方公共団体における特定事業の実施に関する基本的な事項も含まれており、P F I 法第 14 条第 1 項及び第 2 項において「選定事業

は、基本方針及び実施方針（略）に基づき、事業契約に従って実施されるものとする。」とされていますので、地方公共団体におかれましてもPFI事業の実施にあたっては十分御確認いただくようお願いいたします。

なお、以下の点にも御留意いただくようお願いいたします。

- ・「民間資金を活用せずに法第5条第2項第5号の事業契約に準じた契約方式により公共施設等の整備等を行う場合」（基本方針の前文）については、いわゆるDBO方式で事業を実施する際に、民間事業者にSPCの設置を求める場合を想定していること。
- ・VFMの計算を不要とする小規模施設（基本方針二2（2））は、例えば、廃校等の遊休施設や地方公共団体が所有する古民家等を想定していること。
- ・事業規模の水準を公表すること（基本方針三1（6））は、予定価格を事前公表しない場合を想定していること。また、公表の単位は億円単位を基本とすること。
- ・事業契約が「公共施設等の管理者等が、選定事業者の責任と費用負担において提供される公共サービスを調達する契約」であるとの記載（基本方針四4（1））に関して、「責任」には建設工事の発注者としての責任も含まれること。
- ・著しく短い工期としないこと、適正な労務費であることの確認等、労働者の処遇改善に係る内容については、必要に応じて、建設業法及び公共工事の入札及び契約の適正化の促進に関する法律等も参照すること。
- ・事業契約の内容の変更に関する協議への対応について、選定事業者が事業費高騰の客観的な根拠を提示しているにもかかわらず明確な理由を示さずに対応しないことや、予算の不足や過去の変更契約実績がないことを理由に協議に応じないことも誠実に対応しているとはいえないこと。
- ・PFI法第19条の2の規定に基づく実施方針の変更について、運営権の同一性を損なわないようにするとともに、変更手続の着手及び完了のタイミングに関しては、維持管理としての工事の着工前に公共施設等運営権者から提案を受けていることが原則であり、当該工事が終わるまでに変更を完了させる必要があること。
- ・事業契約を変更する場合に透明性を確保する方法としては、ホームページ等に公表することや、議会への説明を行うことなどが考えられること。
- ・個別法において管理者等が設定されておらず別表に記載のない公共施設等であっても、基本方針に記載しているとおり、利用者から利用料金を徴収するものに対しては、公共施設等運営権（コンセッション）の設定が可能であること。

2. その他物価変動への対応について

物価変動への対応については、基本方針の変更に加え、プロセスガイドライン、契約ガイドライン及び標準契約の改正内容もご確認の上、適切に御対応いただきますようお願いいたします。その際、以下の点に特に御留意ください。

- ・物価変動に基づくサービス対価の改定条項が存在しない場合はその新設、予定価格の算出時点及びサービス対価改定の基準時点の設定等も必要であること。
- ・できる限り予定価格の算出時点の後ろ倒し及びサービス対価改定の基準時点の前倒しを行い、両時点を近づける必要があること。サービス対価改定の基準日について、実施方針等の公表時等、なるべく早い時点で示すことが望ましいこと。
- ・単品スライド及びインフレスライドを適用する場合において、選定事業者の負担割合は施設整備に係るサービス対価の100分の1とすることが標準であること。

- ・サービス対価改定の基準とする物価指数の採用に当たっては、選定事業者が実際に用いる財・サービスの市場価格が的確に反映される物価指数を採用することが必要であり、別紙の例示も参考に、対象業務、対象費用項目及び対象地域のそれぞれに連動した物価指数を採用すること。

適当な物価指数の選択が難しい場合には、丁寧な検討として、相見積や官積算、類似事業の支出単価等の活用も考えられること。また、事業期間中にあらかじめ決定した物価指数の動きと市場価格の動きとの間に著しい乖離が生じた場合においても、コスト削減の可能性やサービス水準の見直しについて協議を行う中で、相見積や官積算、類似事業の支出単価等を活用することも考えられること。

相見積や類似事業の支出単価等を活用する場合において、選定事業者から提出される根拠が不十分な場合は、公共施設等の管理者等においても官積算等により確認することが望ましいこと。その際、事業者提示額と官積算等で算出した金額と比較し、低い方の額を契約変更額とすることが考えられること。ただし、物価高騰局面では選定事業者が支出した時期と官積算等を行った時期の違いにより、官積算等で算出した金額が高くなるおそれがあることに留意すること。

- ・物価指数の案は、入札説明書等に限らずできる限り早い時点で明示することが望ましいこと。
- ・物価変動の影響を的確に反映することで、不調・不落を回避し、事業実施手続を手戻りなく完了させることが事業実施手続全体に掛かる時間の短縮につながる。効率的な事業実施については、令和8年3月に公表した「PFI事業実施手続効率化マニュアル」も参照すること。
- ・公共施設等の管理者等と民間事業者の間で事業規模と事業内容の提案が見合うよう対話を進めるために、実施方針公表時等のできるだけ早い時期に参考となる事業規模の水準を提示しつつ調整を行うことも考えられること。その際、事業規模については、建設、維持管理等の段階ごとの規模が明らかにされることが望ましいこと。
- ・契約締結後の急激な物価変動による事業費の増額に伴い民間事業者において借入額が増加するような場合において、借入額の増加に伴う金融費用の増加については、公共施設等の管理者等が負担することが原則であると考えられること。ただし、建設工事費の増額分の一部を選定事業者が負担する場合、当事者間で協議を行った上で、その負担分の調達に係る金融費用の範囲内で、選定事業者が費用負担を求めることも考えられること。

以上

	物価指数の例	作成・公表主体	公表頻度	地域の別等	目的・性格	概要
建設段階	建設工事費デフレーター	国土交通省	月次	全国一律	建設工事に係る「名目工事費額」を基準年度の「実質額」に変換するための指数。	国土交通省HPにて公表。2015年度を基準として各種指数（毎月勤労統計調査、消費者物価指数、企業物価指数、企業向けサービス価格指数）を基に、現在の建設工事の物価水準に合わせた指数を算出。
	建築費指数	(一財)建設物価調査会	月次	47都道府県庁所在地	建物を建築する際の工事価格の変動を示す指数。	東京及び主要9都市については無償にて公開。残りについては有償にて公開。集合住宅、事務所、工場等建物タイプ別に算出。「建設物価」や「建築コスト情報」、官公庁が公表する統計資料等を基に作成。
	建設資材物価指数	(一財)建設物価調査会	月次	10都市別	建設資材の総合的な価格変動を示す指数。	資材の範囲は、建設工事に使用される直接資材に限定し、サービス（機械賃貸、機械修理、土木建築サービス等）等の料金は除く。「月刊建設物価」を基に作成。
	日建設計標準建築費指数(NSBPI)	(株)日建設計	四半期	首都圏、関西圏、東海圏	日建設計が独自に算出している建設物価の値動きを示す指数。	施工者（ゼネコン等）が発注者に提示する価格（見積明細書等）を基に標準賃貸オフィスビルを数量モデルとして作成されており、一般管理費等も含まれる。折れ線グラフ形式になっており、グラフから数値を読み取る形で使用。
	企業物価指数	日本銀行	月次	全国一律	企業間で取引される財の価格変動を示す指数。	生産者段階（生産者から卸売、最終需要家に卸される段階）の価格が反映されるため、企業側のコスト（仕入れ価格）の変化をとらえることができる。
管理運営段階	毎月勤労統計(全国調査)	厚生労働省	月次	全国一律	雇用、給与及び労働時間の変動を示す指数。	日本標準産業分類に基づく16大産業に属する常用労働者5人以上の事業所が対象。産業別、事業所規模別、就業形態（一般労働者・パートタイム労働者）別の名目賃金（現金給与総額、きまって支給する給与、所定内給与）や労働時間等を示す。
	最低賃金	厚生労働省	年度次	都道府県別	最低賃金法に基づき国が賃金の最低限度を定め、使用者はその額以上の賃金を支払わなければならないとされている金額。	直近では2025年10月1日以降、令和7年度地域別最低賃金が全国で順次改定されているところ（東京1226円、愛知県1140円、大阪府1177円）。
	建築保全業務労務単価	国土交通省	年次	10地域別	官庁施設の建築保全業務に係る費用を積算するための労務費の参考単価を示す指数。	地区毎に日割基礎単価、割増基礎単価率、宿直単価を示す。保全業務の職種は保全技師等、清掃員、警備員。
	消費者物価指数	総務省	月次	全国及び東京都区部	家計に係る財及びサービスの価格変動を示す指数。	全国の世帯が購入する家計に係る財及びサービスの価格等を総合した物価の変動を時系列的に測定。家計に要する費用の物価の変動による変化を示す。
	企業向けサービス価格指数	日本銀行	月次	全国一律	企業間で取引されるサービスの価格変動を示す指数。	指数に反映される調査対象には清掃や設備管理等を内容とする建物サービスが含まれる。