

1. 株式譲渡について

＜手続等＞

(1) 株式譲渡に関して、管理者等との手続について留意すべき事項はあるか。

- ・ これまでのPFI事業においては、コンソーシアム構成企業が選定事業者（SPC）の株主であり、かつ、選定事業の受託者・請負者となることが求められることが多かった。今後、事業の多様化、大規模化が見込まれる中、公共サービス水準の維持を前提として、株主責任と運営責任を異なる者が担う等の責任の分担は、PFI事業の担い手の拡大、競争性の拡大、インフラ市場の活性化に資するものであり、管理者等及び事業者双方にとって有益であると考えられること。
- ・ コンソーシアムの提案内容並びにコンソーシアム構成企業及び受託・請負会社の履行能力が評価され落札者となり、当該コンソーシアムにより設立されたSPCが当該提案内容に適合した履行能力を有する者として選定事業者とされることに鑑みれば、事業期間中、選定事業者が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ことを担保する必要があるが、その手段は、必ずしも株式譲渡等の制約による必要はなく、事業期間を通じ一律に、コンソーシアム構成企業が選定事業者（SPC）の株主となる必要があるわけではないこと。
例えば、施設等の建設を伴う選定事業において、コンソーシアム構成企業に当該建設を行う建設会社が含まれる場合においては、当該施設等の建設後一定期間を経過した後は、当該建設会社は保有SPCの株式の譲渡を行うことができる旨、事業契約等に明記することも考えられること。
- ・ 選定事業の受託・請負業務を行う者は、必ずしも、事業期間を通じ一律に、コンソーシアム構成企業及び受託・請負会社である必要はなく、これらと同等の能力を有する者であればよいと判断される場合もありうること。
- ・ 例えば、株式譲渡後においても、事業契約において選定事業の履行能力を確保するために規定されている事項は変更されないこと、選定事業の受託・請負業務はコンソーシアム構成企業及び受託・請負会社又はこれらと同等の能力を有する者によって行われ

ることとすることなどが考えられること。

- ・ 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確保するための手段や条件は、一律ではなく、各事業の事業類型、事業内容、事業段階により、異なるものと考えられ、これを踏まえ、株式譲渡の条件の有無やその詳細について、管理者等が判断すべきであること。
- ・ 管理者等の判断により、株式譲渡に条件を付す場合は、株式譲渡に関する方針、譲渡可能な期間又は譲渡を認めない期間、譲渡を認める株式の割合、譲渡先に係る条件等について、あらかじめ実施方針、入札説明書又は募集要項等、各段階に応じて可能な範囲で明記すること。その際には、各事業者の選定事業において果たすべき役割に応じ、適切な事業実施を図る上で必要最小限の条件を明確にすることが望ましいこと。
- ・ 事業期間中、株式譲渡に関する規定の運用について、譲渡先がネガティブリストに該当しない場合や、譲渡が許容される範囲内のものである場合は、事前承認とすることなく、例えば、譲渡後の届出等とすることも考えられること。
- ・ 施設の利用者、事業者等の関係者の利益に配慮しつつ、適切かつ円滑に譲渡が行われるように配慮すること。
- ・ 管理者等による株式譲渡の事前承諾は、譲渡に条件を付す株式に限定し、その他の株式については譲渡後の届出等とすることも考えられること。
- ・ 既存のガイドラインの規定はあくまでも例示であり、例示以上に譲渡の条件を緩和することを否定するものではないこと。
- ・ また、株式譲渡に際して、履行保証保険等の各種履行保証措置について、所要の措置を講じることが必要である場合があることに留意すること。例えば、選定事業者（SPC）の株主が履行保証保険等の保証人となっている場合については、株式譲渡に伴い、新たな株主が既存の株主と同等の履行保証能力を有している必要があり、当該株式譲渡に伴う所要の手続を行うことが必要であること。

（２）株式譲渡に関する方針は、予見可能性を高めるため、実施方針等においてあらかじめ明示しておくべきではないか。

- ・ 株式譲渡に関する方針は、実施方針に記載するなど、早い段階

で示すことが望ましいこと。

- ・ その詳細な規定については、応募者の資格要件として入札説明書又は募集要項に明記し、事業者の選定後その規定が維持されるよう、事業契約等に反映すること。
- ・ 株式譲渡に関する規定については、選定事業の性質に応じて、譲渡先のネガティブリスト化や譲渡が許容される範囲を明確化するため、譲渡が可能な期間、譲渡割合、譲渡先に係る条件等具体的な規定を設けることが望ましいこと。
- ・ なお、株式の流動化による資金面でのPFIの担い手の拡大、インフラ市場の活性化に配慮しつつ、今後とも、管理者等は、要求水準の明確な提示、選定事業者に対するモニタリングの強化、選定事業者の帰責による要求水準未達の際の契約解除条項の設定等により、公共サービス水準及び事業の継続性の確保、適切な利益收受等に留意すること。

(3) 無議決権株式の取扱いはどうすべきか。

- ・ 無議決権株式の発行及びその予定がある旨を定款に定めている場合、無議決権株式については、例えば、譲渡については特段の手続きは不要とすることや特段の条件は付さないことも考えられること。
- ・ 発行された新株予約権付社債の行使により債権者が選定事業者の株式を有する可能性がある場合、株式譲渡の場合と同様の要件を満たす必要があることに留意が必要であること。

(4) 事業主体として株式会社以外の法人格を採用しようとする場合、留意すべき事項は何か。

- ・ これまで、選定事業者は会社法上の株式会社を前提とするケースが多かったが、今後、資金調達の実現性等から、株式会社以外の法人格を活用した事業スキームを採用する選定事業者が選定事業を実施することも想定されること。その際、以下の点を担保する必要があること。
 - ① 事業スキームの準拠法及び事業を規定する個別法上事業実施が可能であること。
 - ② 実施契約の当事者として、十分な事業実施能力が持続的に担

保される事業スキームであること。

- ・ 選定事業者の事業スキーム自体を民間からの提案に委ねることも可能であること。この場合においては、その旨をあらかじめ実施方針又は入札説明書若しくは募集要項に記載すること。

2. 債権譲渡について

(5) 資金調達を選定事業者の責任において行うことが基本であり、債権譲渡について、現行ガイドラインにも特段の記述はない。今後とも、この点は変わりないと思われるが、民間の資金調達の多様化・円滑化の観点から、留意すべき事項はあるか。

- ・ 選定事業に必要な資金調達は、選定事業者が自らの責任により行うことが基本であり、今後ともこの点について変わりはないが、管理者等は、債権譲渡に伴い必要となる手続（例：選定事業者が新たな債権者と事業契約上の地位譲渡予約契約を締結することに伴う管理者等の事前承諾手続等）がある場合には、選定事業者の事業運営に支障をきたすことのないよう、円滑な手続にできる限り配慮すること。

(6) 債権者が、直接協定に基づく事業状況のモニタリング機能や一定のステップインの能力を有する場合において、債権譲渡に伴う債権者の変更に際して、これらをどう考えるか。

(6-2) 起債時の担保設定の手続や手順について、銀行融資と比較した場合の相違点、留意すべき事項。

- ・ 選定事業に必要な資金調達は、選定事業者が自らの責任により行うことが基本であり、今後ともこの点について変わりはない。
- ・ 選定事業者が選択した借入れ手段により、金融機関の担保権実行による選定事業への一定の介入権の行使（ステップイン）による新たな株主への株式譲渡や発行された新株予約権付社債の行使を経て、債権者が選定事業者の株式を有する可能性があるときは、株式譲渡の場合と同様の要件を満たす必要があることに留意が必要であること。

3. 民間提案について

<提案に必要な管理者等からの情報提供のあり方>

(7) 民間事業者が提案しやすくするため、管理者等は、事務負担との兼ね合いも踏まえつつ、どの程度の相談・検討体制の整備や情報提供を行うべきか。

- ・ 検討体制の整備として、窓口の明確化や庁内検討体制を整備しておく必要があること。
- ・ 民間からの提案を積極的かつ効率的に受け付けるため、管理者等から、今後事業として実施できる可能性のある事業一覧を短期計画や長期計画として公表することも考えられること。
- ・ 民間事業者から情報提供について相談があった場合においては、有益な提案を促すため、P S C (Public Sector Comparator : 公共が自ら実施する場合の事業期間全体を通じた公的財政負担の見込額の現在価値) 算出の参考となる資料について、可能な範囲で適切に情報提供を行う必要があること。特に、既存の公共施設等に対する運営事業の民間提案を行う際に情報提供の要求がなされた場合は、当該公共施設等の過去の財務データや事業見通し等を提供することが望ましいと考えられること。
- ・ 公共施設等の建設等に関する計画など、提案に必要と思われる情報について、内容が明らかになった場合はHP等で広く一般に公開することも民間提案の促進のためには効果的であると考えられること。

<検討プロセスのあり方>

(8) 民間提案に対して適切に検討を行うため、管理者等はどのような視点やプロセスで検討を行うべきか。

- ・ 管理者等は、以下の点について検討することが必要であること。
 - ① 当該提案に係る公共施設等の整備等の必要性
 - ② 提案の実現可能性
 - ③ P F I 手法を活用することの妥当性
 - ④ 財政に及ぼす影響
 - ⑤ 他の手法による当該公共施設等の整備等の可能性
 - ⑥ その他 (特段の事情がある場合、適宜考慮して検討を実施)なお、①の検討により整備等の必要性がないと判断した場合には、その他の検討は不要であること。

- ・ 公的不動産の有効活用の観点からも、民間提案制度により民間の創意工夫を活用することが管理者等及び民間事業者双方にとって有益であると考えられること。
- ・ 検討に際しては、以下の点に留意することが必要であること。なお、必要に応じて、専門性のある外部アドバイザー等を活用することも考えられること。
 - ① 知的財産の保護
 - ② 提案を行った民間事業者と対話の実施（ただし、当該民間事業者の過度の負担とならないよう配慮すること。）
 - ③ 提案を行った民間事業者への追加資料の提出の要請（ただし、当該民間事業者の過度の負担とならないように配慮すること。）
 - ④ 業務の遂行に支障のない範囲内で可能な限り速やかに検討を実施すること。
 - ⑤ 検討期間の考え方については、事業や管理者等の体制により異なり得るが、検討に相当の時間を要する場合（例えば、1年以上）は時期の見込を通知すること。

※知的財産 高度な技術・ノウハウ、先進性・独創性の高いアイデア又は営業秘密を含む等事業活動にとって有用な情報であって、公表することにより提案を行った民間事業者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがある情報

<民間提案に必要な書類>

- （9）管理者等が所要の検討を行うためには、提案を行った民間事業者の負担も踏まえつつ、具体的にどのような書類が必要と考えるべきか。
- （9-2）従前の基本方針、ガイドラインにあった民間発案の取扱いをどうするか。

- ・ 通常実施されている可能性調査の項目を踏まえ、以下の内容が基本であると考えられること。
 - ① 特定事業の案
 - ア 公共施設等の種類
 - イ 公共施設等の設置に関する条件
 - ウ 法的課題の整理（特定事業実施上の規制・制約等）
 - エ 公共施設等の概要

オ 公共施設等の維持管理・運營業務の概要

カ 想定する事業スキーム

キ 事業スケジュール

ク リスク分担

② 特定事業の効果及び効率性に関する評価の結果

③ 評価の過程及び方法

ア 支払いに関する評価の過程及び方法（独立採算型事業の場合は、事業の採算性の評価等）

イ サービス水準に関する評価の過程及び方法

- ・ なお、PFI法に基づかない任意の提案（発案）についても、民間提案と同様、積極的に対応することが望ましいこと。また、公的不動産の有効活用の観点からも、民間の発案により民間の創意工夫を活用することが管理者等及び民間事業者双方にとって有益であると考えられること。
- ・ この場合において、PFI法に基づく民間提案か否かを管理者等と提案を行った民間事業者の間であらかじめ確認しておくことが望ましいこと。

<民間提案に含まれる知的財産の保護>

(10) 民間事業者が安心して提案をするためには、高度な技術やノウハウなど知的財産の保護が必要であると考えられるが、その対象としてどのようなものが考えられるか。

- ・ 高度な技術・ノウハウ、先進性・独創性の高いアイデア、営業秘密を含むなど事業活動にとって有用な情報であって、公表することにより提案を行った民間事業者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがある情報（以下「知的財産」という。）については公表しないこと。
- ・ 当該情報が知的財産に該当するか否かについては、客観的な一律の基準はないことから、公表の可否について判断が難しい場合は、管理者等と提案を行った民間事業者の双方で知的財産に該当する範囲を明確化し、公表について決定するとともに、当該事業者の権利その他正当な利益の保護に努めること。
- ・ 提案の際に、知的財産に該当する情報について、当該提案を行った民間事業者に明示するよう求めることも考えられること。
- ・ 当該情報を公表しないと実施方針が策定できない場合は、当該

情報を含む提案を行った民間事業者の了承を得た上で公表を行うこと。この場合においては、併せて、事業者選定の際に当該者に対して一定の評価を行うことを検討すること。

<民間提案に対するインセンティブの付与>

(11) 積極的な民間提案を誘導するため、入札の公平性・透明性の確保を図りつつ、実施方針の策定に寄与する提案を行った民間事業者に対し、どのような形で評価を行うべきか。

- ・ 民間提案が実施方針の策定に寄与した程度を勘案し、公平性・透明性・競争性の確保に留意しつつ、当該提案に対し加点評価を行うなど、適切に評価すること。
- ・ 寄与した程度は、提案内容の先進性等を勘案し評価することとなるものであり、原則として、知的財産に該当するものが評価対象となるものであること。なお、知的財産に該当しないものについて、個別の事業に応じ、事業者選定の公平性・透明性・競争性の確保に留意した上で、評価対象を幅広く判断することも可能であること。
- ・ 実施方針の策定に寄与する提案とは、個別の案件ごとに判断されるべきものであるが、例えば、以下のものが考えられること。
 - ① 従来事業実施が難しいと考えられ、実施されていなかった分野や業務について、PFIによる事業実施を可能とするような優れた提案がなされた場合。
 - ② PFI事業の実績がある分野や業務において、より効果的・効率的な事業実施を実現するような優れた提案がなされた場合。
- ・ 知的財産として保護対象となるべき情報や提案内容を民間事業者の了解を得て公表した場合についても、適切に評価すること。
- ・ 評価基準を検討する際に有識者に意見聴取を行うなど、適正な評価の確保を図ること。
- ・ 実施方針の公表時に民間提案に基づくものであることを併せて公表することにより、当該民間提案を行った者の存在が明らかとなり、結果として当該者に対するインセンティブになる可能性があると考えられること。

4. 公共施設等運営権について

<株式譲渡及び債権流動化>

(13) 運営権を活用した公共施設等運営事業の場合、通常の独立採算型等に比して、特に留意すべき事項があるか。

(14) 公共施設等運営権の譲渡・移転について、移転を受ける者の欠格事由の非該当性及び実施方針に照らした適切性が要件とされていることを踏まえてどうか。

- ・ 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こと。
- ・ 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と。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こと。
- ・ 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、事業収益をもつ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こと。
- ・ 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、公共施設等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こと。

＜公共施設等運営権の対価＞

(15) 公共施設等運営権の対価をどう考えるか。

【運営権対価とは】

- ・ 運営権は、公共施設等の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こと。
- ・ 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。
- ・ PFI法第10条の7の規定等により費用を徴収する場合に、PFI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こと。
- ・ 管理者等による運営権者からの費用の徴収は、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こと。
- ・ 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こと。
- ・ 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とすることもあり得ること。
- ・ 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。
- ・ 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こと。
（※）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。

【運営権対価の算出方法】

- ・ 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（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こと。
- ・ リスクは可能な限り金額に換算し算入すること。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こと。

【運営権対価の予定価格等の算出方法】

- ・ 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を現在価値に割り戻したものが考えられること。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こと。
- ・ 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こと。

(16) 公共施設等運営権の対価の算定・評価に当たり、特に必要となる情報は何か。

- ・ 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こと。
- ・ 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こと。
- ・ 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こと。
- ・ 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こと。

(17) 公共施設等運営権の対価の支払方法について留意すべき事項は何か。

- ・ 運営権対価の支払方法について P F I 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こと。
- ・ 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こと。

<利用料金>

(17-2) 利用料金に係る留意事項について。

- ・ 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を行った上で料金を決定し、P F I 法第 10 条の 10 第 2 項に基づく届出を行うこと。
- ・ その他の場合においては、管理者等は P F I 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)を定めること。また、運営権者はこれを踏まえ、届出を行うこと。
- ・ 利用料金を改定する場合は、実施方針に従い、P F I 法第 10 条の 10 第 2 項に基づく届出を行うこと。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こと。

<更新投資・新規投資>

(18) 実施契約等において、更新投資(維持管理)や新規投資(建設)をどのように位置づけることが考えられるか。

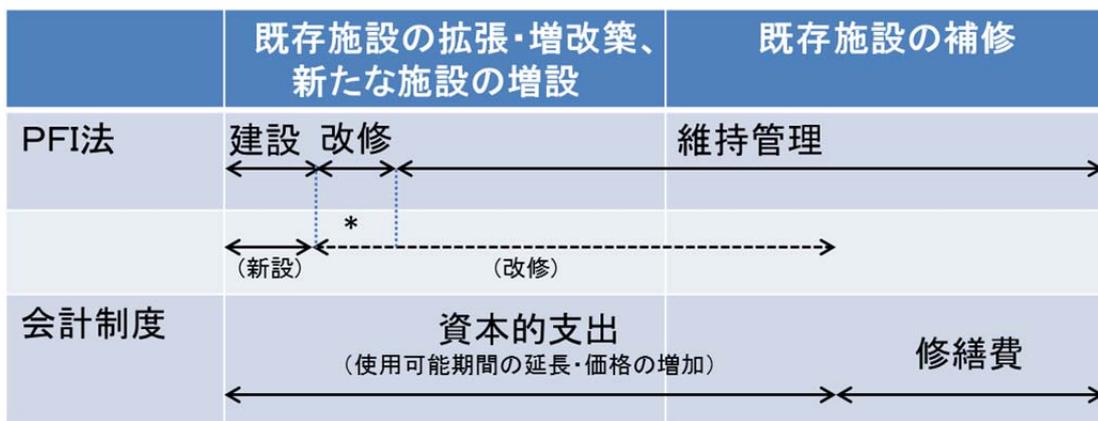
(18-2) 運営権に含まれる業務の範囲はどのように整理されるか。

(18-2-2) 増改築時の官民の役割分担・手続はどうなるか。

【運営権に含まれる業務の範囲(「建設」、「改修」、「維持管理」の P F I 法上の定義等)について】

- ・ 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と。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こと。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こと。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こと。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こと。



* 全面除却に伴う再整備

【増改築と運営権の取扱いについて】

- ・ 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。
- ・ 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。
- ・ 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こと。

- ・ 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。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こと。
 - 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。
- ・ 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こと。

※ 登録簿の記載のあり方については別途検討。

【運営権者による増改築の可否について】

- ・ 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こと。
- ・ 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こと。
- ・ ただし、以下の点に留意が必要であること。

- 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。

【増改築時の官民の役割分担・手続】

- ・ 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こと。
- ・ 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こと。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と。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こと。

<民間事業者の選定>

(19) 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。

- ・ 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こと。
- ・ 会計法が適用される契約によって実施される事業については、例えば、以下のような方法が考えられること。
 - ① 競争性のある随意契約の場合
 - ア 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を特定することが困難であり、また、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、契約の性質若しくは目的が競争を許さない場合については、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こと。

イ 競争性のある随意契約の採用については、管理者等が有する公募型プロポーザルや企画競争を採用する際の基準に準拠し、個別に判断し運用すること。

ウ 以下の点に留意すること。

○ 必要に応じ、多段階選抜による参加者の絞込み、競争的対話方式の活用、専門アドバイザーや外部有識者委員会の活用、次点応募者との交渉も視野にいれた事業者選定等を行うことが考えられること。

○ 事業者選定は、中立かつ公正な審査を確保することが必要であること。

○ 基本方針に従い、客観的な評価基準を設定すること。

○ 対話が実施される間においては、対話内容は秘匿することを原則とするが、公募時に提示した要求水準等の変更など、公平性・透明性・競争性の確保の観点から公表の必要があるものについては適切な時期に公表すること。

○ 契約締結後、対話参加者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあるものを除き、対話終了後に対話の内容を公表することを原則とすること。

② 総合評価一般競争入札の場合

ア 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と。

イ 以下の点に留意すること。

○ 多段階選抜による参加者の絞込みは可能であるが、最初の選抜は絶対評価による参加資格の確認であることから、例えば3者を選定すると言った絞込みはできないこと。

○ 中立かつ公正な立場で、客観的に提案の審査・評価結果等について適切に審議を行うことができる有識者等から構成される委員会を活用することが考えられること。

○ 落札後は、競争性の確保に反する応募条件の変更に関する交渉はできないこと。落札者と契約を締結しない場合においては、再公告となること。

○ 対話の範囲、対話の内容の秘匿等については、「P F I

事業に係る民間事業者の選定及び協定締結手続について」
（平成 18 年 11 月 22 日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関係省庁連絡会議幹事会申合せ）によること（例えば、発注者が新たなニーズや条件を認識した場合は、その都度、全応募者に通知することが必要であること等）。

ウ 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こと。

(19-2) 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。

- ・ 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こと。
- ・ 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こと。
- ・ 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こと。

(19-3) 実施方針の具体的な規定内容、また、実施方針に係る条例の規定内容は何か。

【実施方針の具体的な規定内容】

- ・ 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こと。
 - ① 選定事業者に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こと。
 - 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、その旨記載すること。

- 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っては、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こと。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こと。
- 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こと。
- 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ること、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こと。なお、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こと。
- 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必要があると考えられること。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聞く場合、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こと。
- ⑩ その他運営事業の実施に関し必要な事項。

【条例の具体的な規定内容】

- ・ 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こ

と。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）と同趣旨であること。

- 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）。

(20) 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。

- ・ 要求水準を満たすための有力な方法が複数存在し、管理者等においてあらかじめ適切な手法を特定することができない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こと。
- ・ 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こと。
- ・ 技術提案制度を活用した技術対話や予定価格の作成を行う際には、以下の点に留意すること。
 - ① 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がある旨入札説明書等に明示すること。
 - ② 技術対話の実施に先立ち技術提案の審査を行い、あらかじめ各応募者に求める改善事項を整理し、特定の者だけに改善を求めるなど特定の者のみが有利になることがないようにすること。
 - ③ 技術提案を提出した全ての応募者を対象に技術対話を実施するとともに、応募者が他者の応募を認知することがないように留意すること。
 - ④ 技術提案に関する事項を技術対話の範囲とし、それ以外の項

目については対話の対象としないこと。

- ⑤ 他者の技術提案の内容、参加者数等他者に関する情報は一切提示しないものとする。
- ⑥ 技術提案の内容に要求水準を満たさない事項がある場合は、技術対話において応募者の意図を確認した上で必要に応じて改善を要請するとともに、改善がなされない場合には当該応募者には競争参加資格がない旨を通知すること。
- ⑦ 最も優れた提案に基づき予定価格を作成する場合、当該技術提案の審査に当たり採用する技術提案の適切性等について学識経験者の意見を聴取するものとする。
- ⑧ 予定価格を作成するに当たっては、各応募者から提出された技術提案を部分的に組み合わせるのではなく、最も優れた提案をした者の技術提案全体を採用すること。

(20-2) 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についてどう考えるか。

- ・ 求められる事業ニーズを達成する手法が幅広く存在し、管理者等においてあらかじめ要求水準や手法を特定することができない場合等において、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。
 - ・ 具体的には、①発注者が提案者との対話に基づき要求水準等を作成していくこと、②要求水準書等の作成のための対話を行い、対話終了後、提案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こと。
 - ・ 要求水準書等を作成するための管理者等と応募者の対話の実施、対話を踏まえた提案書の提出等については、例えば、以下のとおりのプロセスが考えられること。会計法令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）によるものであること。また、予算決算及び会計令第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。なお、管理者等が要求水準書を作成することができる場合においては一般競争入札総合評価方式によること。
- ① 実施方針の公表
 - ② 要求水準書案等の公表、質問・回答、意見招請

- ③ 特定事業の選定
 - ④ 手続開始の公示（募集に係る関係書類の交付、質問・回答（書面））
 - ⑤ 応募者による参加表明書等の作成・提出
 - ⑥ 参加資格の確認、対話参加者の選定、招請（必要に応じ、3者程度への絞込み）
 - ⑦ 要求水準書等の作成のための対話（複数回実施）
 - ⑧ 対話終了宣言
 - ⑨ 提案書の提出要請
 - ⑩ 審査、優先交渉権者の選定
 - ⑪ 提案内容、契約金額の調整
 - ⑫ 基本協定の締結
 - ⑬ 事業契約等の締結
- ・ 特定事業の選定の時点においては、詳細な業務要求水準書等を作成することが困難である場合が多いと考えられることから、定性的な評価や簡便な方法による定量的評価を行い、その後の対話を通じて当該評価を精査することが考えられること。
 - ・ 特定事業の選定の際、民間事業者の円滑な検討に資するため、民間事業者の創意工夫の発揮を図りつつ、公平性・透明性・競争性の確保に留意し、業務量の目安を公表することが考えられること。
 - ・ 対話参加者の提案を受け入れられる要求水準書等の作成のために、対話を行うものであること。
 - ・ 対話参加者の提案を他の参加者の提案の改善に利用することや複数の対話参加者の提案を組み合わせることは不適切であること。
 - ・ 公平性・透明性・競争性の確保に留意すること。学識経験者やコンサルタント等を活用することも考えられること。
 - ・ 対話が実施される間においては、対話内容は秘匿することを原則とするが、公募時に提示した要求水準等の変更など、公平性・透明性・競争性確保の観点から公表の必要があるものについては適切な時期に公表すること。
 - ・ 契約締結後において、対話参加者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあるものを除き、原則として対話の内容を公表すること。
 - ・ 「PFI事業に係る民間事業者の選定及び協定締結手続きについて」（平成18年11月22日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関係省庁連絡会議幹事会申合せ)は、一般競争入札を前提としていること。

(20-3) 公共施設等運営権が、実施方針と齟齬がないようにするためには、どのように実施方針を定義する必要があるか。

- ・ 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こと。
 - 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。

<公共施設等運営権の設定>

(21) 運営権の設定手続において留意する事項はあるか。

- ・ 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こと。
- ・ 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こと。
- ・ 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と。
- ・ なお、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こと。

(22) 公共施設等運営権が設定される公共施設等の単位について留意する事項はあるか（例えば、適用される料金体系を異にする複数の公共施設等に対して一の運営権を設定すること等）。

- ・ 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こと。
- ・ 運営事業の内容によっては、一の運営事業として、公共施設等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、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と。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こと。
 - 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。

(23) 指定管理者制度との関係で留意する事項はあるか。

- ・ PFI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一つの条例として制定することは可能であること。
- ・ 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こと。
- ・ 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。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こと。

- ・ 利用料金に関して、PFI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、PFI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こと。
- ・ 運営権の移転に際して、PFI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、議決は不要であること。地方自治法においては、従前の指定管理者の指定の取消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ことから、齟齬等は生じないと考えられること。
- ・ 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こと。
- ・ 運営権の取消及び指定管理者の指定の取消に関して、実施契約及び指定管理者の協定において取消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こと。

<モニタリング>

(23-2) 既存のモニタリングに関するガイドラインに加えて、運営事業特有の事項として追加記載するものはあるか。

- ・ 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。
- ・ 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こと。

＜公共施設等運営権の譲渡・移転＞

(24) 公共施設等運営権の譲渡・移転についての留意事項は何か。

- ・ 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こと。
- ・ 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こと。
- ・ 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、(23)に留意すること。

＜公共施設等運営権の取消等＞

(25) 公共施設等運営権の取消や公共施設等運営権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。

(25-2) 管理者の帰責事由及び不可抗力による実施契約の解除について、運営権を取消することはできるのか。

- ・ 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こと。
- ・ 実施契約解除の原因、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こと。

	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

(26) 公共施設等の運営権の設定が予定されている公共施設等の建設工事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。

- ・ 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。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こと。
- ・ 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こと。
- ・ 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こと。

(27) 公共施設等運営権の取消等に伴う損失の補償についての留意事項は何か。(算出方法。他の例も土地収用法にならっているか。)

- ・ P F I 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こと。
- ・ 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こと。

- ・ 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こと。
- ・ 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こと。
- ・ P F I 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こと。
- ・ 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こと。

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。

<p>転業に通常必要とする期間中の従前の収益相当額</p>	<p>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。</p>
-------------------------------	---

◇営業休止補償の場合

<p>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</p>	<p>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。</p>
<p>休業を通常必要とする期間中の収益の減少額</p>	<p>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。</p>
<p>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。)</p>	<p>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。</p>
<p>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</p>	<p>営業場所移転を周知するための広告費等。</p>

※ 算出方法については、損失補償基準細則による。

<リスク分担>

(28) 官民間のリスク分担について、公共施設等運営事業に関して特に留意する事項はあるか。

- ・ 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こと。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こと。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する必要がある場合があること。
- ・ 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、その最小化を図ること。
- ・ 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こと。
- ・ 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、適切な分担を図ること。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こと。

- ・ 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こと。

<土地等の賃貸借>

(29) 公共施設等運営権の対象となる公共施設等やその敷地に対して、公共施設等運営権とは別途、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。

- ・ 運営権は公共施設等の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こと。
- ・ 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こと。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こと。
- ・ 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こと。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、これをすることはできないと考えられること。
- ・ 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、例えば実施契約と併せて、賃貸借契約をあらかじめ締結し、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。

- ・ 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当該事業に係る敷地を使用する場合等が考えられること。

<公共施設等運営権実施契約の終了>

(30) 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。

(31) 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、無償譲渡ではなく管理者等による買取りを義務付けることは考えられるか。

- ・ 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、個別の対価の收受は必要ないと考えられること。
- ・ 運営権者が任意で行う増改築や新設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こと。

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あらかじ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と。
- ・ この場合、新たな運営権者の選定プロセスにおいて、バ

リユ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こと。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ウ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こと。

- ・ 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バリュウ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こと。

イ 管理者等が買い取る場合

- ・ 債務負担行為の設定が必要な場合はそれが可能な範囲において、事業期間終了時に管理者等が増改築等による施設のバリュウ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あらかじめ合意した算定方法に従い、支払うことを可能とすることも考えられること。

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こと。

エ 実施方針等で行うこととされた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、バリュウアップ相当分の時価を算出することが考えられること。

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ウ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が、協議の上、決定することが考えられること。
- ・ また、のれん、ブランド等事業価値によるバリュウアップについても、施設のバリュウアップ分に準じて取り扱うことが考えられること。

(32) 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。

- ・ P F I 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こと。
- ・ 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こと。

- ・ 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こと。
- ・ 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こと。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こと。

<VFM の評価>

(33) 公共施設等運営事業において、VFM 評価をどのように考えるべきか。

- ・ 運営事業を始めとする利用料金の収受を伴う P F I 事業についても、P F I 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こと。P F I 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こと。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と考えられること。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。
- ・ 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 V F M が無い場合であっても、定性的評価により、総合的に P F I 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。
- ・ 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

則とすること。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、定量的な評価が困難な場合、定性的評価でも差し支えないこと。

- ・ 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こと。
- ・ 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こと。

5. その他

<事業契約の内容の公表>

(33-2) 民間事業者の権利や競争上の地位を害しないよう公表する必要があるが、ガイドラインにどのように規定するか。

- ・ 基本方針において、公開することにより民間事業者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのある事項については公表する必要がないとされており（基本方針三4（10）及び四2（8））、契約の内容を全て公表するものではないこと、契約金額の内訳を公表するものではないこと、契約交渉の終了後の内容を公表するものであることから、民間事業者の権利や競争上の地位を害するような内容は特段ないと考えられること。
- ・ 現段階で特段の問題はなく、ガイドラインに規定する事項は特段ないと考えられること。

<実施方針の策定の見通しの公表>

(33-3) 公表の方法、公表期間、公表事項について府令で規定されているが、ガイドラインにおいて具体的方法等を規定する必要があるか。

- ・ 管理者等は、実施方針の策定の見通しを公表することとされていることを改めて周知徹底すること。
- ・ 公表については、公共工事の発注の見通しの公表と併せて行うことや、同じ時期に行うこと等が考えられること。

- （地方公共団体においては、債務負担行為の設定を行う前に実施方針が公表されている事例も多いことから、）見通しの公表は年度初めに限定されることなく、公表の見通しが立った段階で遅滞なく公表することが望ましいと考えられること。