

公共施設等運営権ガイドライン改正案

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（平成 25 年 6 月 6 日民間資金等活用事業推進会議決定）の一部を次のように改正する。

1. 見出しのナンバリングの改正について

次の表により、改正前欄に掲げる規定の傍線を付した部分をこれに順次対応する改正後欄に掲げる規定の傍線を付した部分のように改める。なお、本文中において改正対象のナンバリングを引用している箇所についても、併せて改正を行う。

改正前	改正後
目次	目次
前書き	前書き
1 運営権制度について	1 運営権制度について
2 実施方針	2 実施方針
(1) 実施方針	2-1 実施方針
(2) 実施方針策定時に配慮すべき事項	2-2 実施方針策定時に配慮すべき事項
3 民間事業者の選定	3 民間事業者の選定
(1) 選定手法	3-1 選定手法
(2) 技術提案制度の活用	3-2 二段階審査
(3) 競争的対話方式	3-3 技術提案制度の活用
(4) 運営権対価の提案に必要な情報の開示可能性	3-4 競争的対話方式
(5) 審査結果の公表	3-5 運営権対価の提案に必要な情報の開示可能性
4 リスク分担	3-6 審査結果の公表
(1) リスク分担	4 リスク分担
5 利用料金	4-1 リスク分担
(1) 利用料金	5 利用料金
6 土地等の賃貸借	5-1 利用料金
	6 土地等の賃貸借

<p>(1) 運営権と土地等賃貸借の関係</p> <p>7 運営権対価</p> <p>(1) 運営権対価の性質、算出方法等</p> <p>(2) 運営権対価の算定に必要な情報</p> <p>(3) 支払方法</p> <p>8 VFMの評価</p> <p>(1) VFMの評価</p> <p>9 設定</p> <p>(1) 設定手続等</p> <p>(2) 指定管理者との関係</p> <p>10 退職派遣制度</p> <p>11 モニタリング</p> <p>(1) モニタリング</p> <p>12 更新投資・新規投資</p> <p>(1) 運営事業における更新投資・新規投資</p> <p>13 運営権者に係る株式譲渡及び債権流動化</p> <p>(1) 株式譲渡及び債権流動化</p> <p>14 運営権の譲渡・移転</p> <p>(1) 譲渡・移転</p> <p>15 運営権の取消し等</p> <p>(1) 留意事項、契約解除との関係</p> <p>(2) 施工中運営権設定前の契約解除</p> <p>(3) 補償に関する留意事項</p> <p>16 運営事業の終了</p> <p>(1) 事業期間終了時の事業価値等の評価・買取り</p> <p>(2) 延長オプション</p>	<p>6-1 運営権と土地等賃貸借の関係</p> <p>7 運営権対価</p> <p>7-1 運営権対価の性質、算出方法等</p> <p>7-2 運営権対価の算定に必要な情報</p> <p>7-3 支払方法</p> <p>8 VFMの評価</p> <p>8-1 VFMの評価</p> <p>9 設定</p> <p>9-1 設定手続等</p> <p>9-2 指定管理者との関係</p> <p>10 退職派遣制度</p> <p>11 モニタリング</p> <p>11-1 モニタリング</p> <p>12 更新投資・新規投資</p> <p>12-1 運営事業における更新投資・新規投資</p> <p>13 運営権者に係る株式譲渡及び債権流動化</p> <p>13-1 株式譲渡及び債権流動化</p> <p>14 運営権の譲渡・移転</p> <p>14-1 譲渡・移転</p> <p>15 運営権の取消し等</p> <p>15-1 留意事項、契約解除との関係</p> <p>15-2 施工中運営権設定前の契約解除</p> <p>15-3 補償に関する留意事項</p> <p>16 運営事業の終了</p> <p>16-1 事業期間終了時の事業価値等の評価・買取り</p> <p>16-2 延長オプション</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2. その他の改正について

次の表により、改正前欄及び改正後欄に対応して掲げるその標記部分に二重傍線を付した規定（以下「対象規定」という。）は、改正前欄に掲げる対象規定を改正後欄に掲げる対象規定として移動し、改正後欄に掲げる対象規定で改正前欄にこれに対応するものを掲げていないものは、これを加える。また、次表に掲げる改正内容の他、引用する法令等の改正に伴い生じた条項ずれ等を反映するため、所要の改正を行う。

改正前	改正後
<p>3 民間事業者の選定</p> <p>(1) 選定手法</p> <p>1. ポイント (略)</p> <p>2. 留意事項</p> <p>(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。なお、民間事業者が大枠での運営権対価の想定が可能となるよう、事業の性質等に応じ、管理者等においては7（2）2.（1）で示す情報についてできる限り市場調査段階で開示することとする。</p> <p>(2)～（4） (略)</p>	<p>3 民間事業者の選定</p> <p>3-1 選定手法</p> <p>1. ポイント (同左)</p> <p>2. 留意事項</p> <p>(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。<u>また、多数の応募者が見込まれ、効率的・効果的な競争的対話等の実施のために応募者の絞り込みが必要な場合等、民間事業者の選定を二段階で実施することが適切と認められる場合には、第一段階で参加資格審査及び提案審査を行った上で、第二段階で提案審査等を行うことも有益な方法と考えられる。</u>なお、民間事業者が大枠での運営権対価等の想定が可能となるよう、事業の性質等に応じ、管理者等においては7-2の2.（1）で示す情報についてできる限り市場調査段階で開示することとする。<u>また、民間事業者の選定を二段階で行う場合の留意事項については、3-2を参照のこと。</u></p> <p>(2)～（4） (同左)</p>

[規定を加える]

3 民間事業者の選定

3-2 二段階審査

1. ポイント

優先交渉権者の選定を二段階で実施する案件において、第一段階における審査のあり方や第一段階の審査結果が出てからの情報開示に関する留意事項は何か。

2. 留意事項

(1) 応募者を数者程度に絞ることにより、効率的・効果的な競争的対話

等の実施に繋がる場合などには、第一段階における審査において、参加資格審査に加えて、基本的な事業方針等についての提案審査を実施することが有益な場合もある。

(2) 優先交渉権者の選定を二段階で実施する場合には、各段階にお

ける審査主体・審査項目・審査基準・審査手順・審査方法を予め公表することが望ましい。また、この際に、第一段階と第二段階の間での応募者コンソーシアムの構成員の追加や脱落についての取扱いについても明確にしておくことが望ましい。

(3) 第一段階において、参加資格審査に加えて、提案審査を行う場合

あって、多様な分野の専門的な判断が求められ、定性的な評価でしか判断することができず、客観性を担保する必要があるときには、提案審査において第一段階から有識者等委員会を設けることも考えられる。なお、有識者等委員会を設けるにあたっては、有識者の適性、有識者と応募者との間の利害関係や、管理者等と有識者との権限と責任の分担関係等について十分な検討を行い、民間事業者選定体制における公平性・透明性・競争性が担保されるように努めることが望ましい。また、有識者等委員会の委員又はオブザーバーに、案

	<p><u>件の特性や地域の実情に応じて、地域関係者を含めることを検討することも考えられる。</u></p> <p><u>(4) 各段階における審査基準は募集要項等において明示することとする。その際、第一段階における提案項目や提案書の様式については、応募者の過度な負担にならないよう、特に、運営権対価の額を提案項目とすることの当否及びその評価については、慎重に検討することが望ましい。また、両段階での提案内容の連続性・一貫性を確保するため、両段階における提案項目や提案書の様式に統一性を持たせる等の配慮をすることも考えられる。</u></p> <p><u>(5) 第一段階の審査通過者を管理者等が決定してから、第一段階の審査通過者が第二段階の提案を行うまでの情報開示については、第一段階までに開示した情報のみでは十分な内容の提案が期待し難い場合には、当該審査通過者による充実した提案が可能になるよう、適切な内容の守秘義務を負わせたうえで、透明性・客観性・公平性を確保しつつ、事業の特性に応じて、対象施設の詳細な図面や、対象施設の修繕履歴を示す書類など、第二段階における提案書の検討に必要な情報を追加で開示することを検討すべきである。なお、開示資料については、可能な限り応募者の負担が軽減される形式で開示することが望ましく、開示時期や開示情報の量等についても、事業ごとに適切なものとなるよう努めることが望ましい。</u></p> <p><u>(6) 応募者が希望する場合には、第一段階の審査通過者の決定後又は優先交渉権者の決定後に、選定手続の公平性・透明性・競争性に配慮しつつ、第一段階における提案内容に関する評価等を共有することを検討する。</u></p>
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>3 民間事業者の選定</p> <p>(5) 審査結果の公表</p> <p>1. ポイント (略)</p> <p>2. 留意事項</p> <p>(1) 民間事業者の選定を行ったときは、その結果を速やかに公表する。</p> <p>(2)～(4) (略)</p>	<p>3 民間事業者の選定</p> <p>3-6 審査結果の公表</p> <p>1. ポイント (同左)</p> <p>2. 留意事項</p> <p>(1) 民間事業者の選定を行ったときは、その結果を速やかに公表する。 <u>なお、民間事業者の選定を二段階で実施する場合には、応募者を長期間不安定な立場に置くことがないよう、第一段階の審査通過者を管理者が決定した段階で、その結果を速やかに応募者に通知する。</u></p> <p>(2)～(4) (同左)</p>
<p>4 リスク分担</p> <p>(1) リスク分担</p> <p>1. (略)</p> <p>2. 留意事項</p> <p>(1)～(5) (略)</p> <p>[規定を加える]</p> <p><u>(6)・(7)</u> (略)</p> <p>[規定を加える]</p>	<p>4 リスク分担</p> <p>4-1 リスク分担</p> <p>1. (同左)</p> <p>2. 留意事項</p> <p>(1)～(5) (同左)</p> <p><u>(6) 物価変動リスクについては、事業の特性によっては、運営権者の効率化努力等の及ばない急激な物価変動が生じることもありうるため、そのような場合に利用料金への転嫁を可能にする仕組みを定めておくことが考えられる。その際、5-1の2.(5)に留意する。</u></p> <p><u>(7)・(8)</u> (同左)</p> <p><u>(9) 想定外の災害リスクの増大や著しい事業環境の変化等によって、事業期間中に当初のリスク分担が著しく不適切になった場合には、必要に応じて業務範囲やリスク分担の見直しに関する協議を行うことが望ましい。その際には、入札手続きの公平性・透明性・競争性を害しないことに留意すること。なお、実施契約の中に、業務範囲やリスク分担の見直しに関する協議に係る条項を設けることも考えられ</u></p>

<p><u>(8) ~ (10)</u> (略)</p>	<p><u>る。</u> <u>(10) ~ (12)</u> (同左)</p>
<p>5 利用料金 (1) 利用料金 1. ポイント (略) 2. 留意事項 (1) ~ (4) (略) [規定を加える] [規定を加える] [規定を加える]</p>	<p>5 利用料金 5-1 利用料金 1. ポイント (同左) 2. 留意事項 (1) ~ (4) (同左) <u>(5) 利用料金の改定の可否及びその内容については、できる限り事前に合意しておくことが望ましい。その際、事業の特性によっては、運営権者の効率化努力等の及ばない一定の定義された範囲を超える物価変動が生じた場合には、適切な官民間のリスク分担について配慮した上で、(6) 及び (7) を踏まえつつ、利用料金への転嫁を可能とする仕組みを定めておくことに留意する。</u> <u>(6) 物価変動の定義としては、賃金指数や国内企業物価指数等の物価指数が一定の時期・期間における指数から一定の割合以上変動した場合とすること等が考えられる。</u> <u>(7) 物価変動の利用料金への転嫁に関する計算式としては、一つの例として、以下の計算式が考えられるが、事業ごとに勘案すべき事項が異なることから、各事業分野のガイドラインや手引き等において、事業の特性に応じた利用料金の計算式や各物価変動が事業全体のコスト等に与える影響等について記載されている場合、管理者等はこれらのガイドライン等を参考にすることが望ましい。</u> ・改訂後利用料金 = 現行利用料金 × 変動指標 ・<u>変動指標 = a + b × (労務 / 労務´) + c × (動力 / 動力´) + d × (物価 / 物価´)</u> ※ <u>a = 固定費 (物価変動の影響を受けない費用) のコスト比率</u></p>

<p><u>(5)・(6)</u> (略)</p>	<p><u>b = 労務費のコスト比率 労務 = 改定後の労務単価</u> <u>c = 動力費のコスト比率 動力 = 国内企業物価指数 (電力・都市ガス・水道)</u> <u>d = b~c 以外の変動費のコスト比率 物価 = 国内企業物価指数 (総平均)</u> <u>(a+b+c+d=1)</u> <u>〇〇´ は改訂前の数値</u> <u>なお、現在のところ、次のものについて関係府省からガイドライン等が示されている。</u> <u>① 「水道事業における官民連携に関する手引き (改訂版)」 (令和元年9月、厚生労働省)</u> <u>② 「下水道事業における公共施設等運営事業の実施に関するガイドライン」 (平成31年3月、国土交通省)</u></p> <p><u>(8)・(9)</u> (同左)</p>
---------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------