

契約に関するガイドラインーPFI事業契約における留意事項についてー改正案 新旧対照表

改正前	改正後
<p>1. 事業全体にかかる事項</p> <p>2. PFI事業契約書作成に関する法令等上の留意点</p> <ul style="list-style-type: none"> ・PFI法第14条第1項においては、「選定事業は、基本方針及び実施方針に基づき、事業契約（第16条の規定により公共施設等運営権が設定された場合にあつては、当該公共施設等運営権に係る公共施設等運営権実施契約（第22条第1項に規定する公共施設等運営権実施契約をいう。）。次項において同じ。）に従って実施されるものとする。」と規定されている。また、基本方針においては、「公共施設等の管理者等と選定事業者との間の合意について、明文により、当事者の役割及び責任分担等の契約容を明確にすることが必須であり（契約主義）」（基本方針前文）と定められている。 ・会計法においては、契約担当官等は、政令の定めるところにより、契約の目的、契約金額、履行期限、契約保証金に関する事項その他必要な事項を記載した契約書を作成するものと規定されている（会計法第29条の8第1項及び予決令第100条） ・また、管理者等がPFI事業契約につき契約書を作成する場合には、会計法の定めに従い、契約担当官等が選定事業者とともに契約書に記名押印しなければ、当該契約は確定しない（会計法第29条の8第2項）。 <p>[新設]</p>	<p>1. 事業全体にかかる事項</p> <p>2. PFI事業契約書作成に関する法令等上の留意点</p> <ul style="list-style-type: none"> ・PFI法第14条第1項においては、「選定事業は、基本方針及び実施方針に基づき、事業契約（第16条の規定により公共施設等運営権が設定された場合にあつては、当該公共施設等運営権に係る公共施設等運営権実施契約（第22条第1項に規定する公共施設等運営権実施契約をいう。）。次項において同じ。）に従って実施されるものとする。」と規定されている。また、基本方針においては、「公共施設等の管理者等と選定事業者との間の合意について、明文により、当事者の役割及び責任分担等の契約容を明確にすることが必須であり（契約主義）」（基本方針前文）と定められている。 ・会計法においては、契約担当官等は、政令の定めるところにより、契約の目的、契約金額、履行期限、契約保証金に関する事項その他必要な事項を記載した契約書を作成するものと規定されている（会計法第29条の8第1項及び予決令第100条） ・また、管理者等がPFI事業契約につき契約書を作成する場合には、会計法の定めに従い、契約担当官等が選定事業者とともに契約書に記名押印しなければ、当該契約は確定しない（会計法第29条の8第2項）。 ・PFI事業契約締結に当たっては、労働関係法令や建設業法令等

	<p><u>を遵守し、整備及び改修に関して労働者の安全を確保するための十分な工期を設定することで、施工の安全性を確保するとともに、事業期間を通じて、経済社会情勢の変化を勘案し、市場における最新の労務、資材等の取引価格、社会保険の法定福利費や安全衛生経費等の適正な積算を行うことが必要である。また、選定事業者から他の民間事業者への委託・請負業務において、その関係の適正化が図られるよう、安全及び健康の確保に必要な期間や、これらの経費が適切に設定されることが必要である。</u></p>
<p>2. 施設の設計、及び建設工事にかかる事項 2-2 施設の建設工事にかかる事項 2-2-4 施工計画書の提出 3. 標準約款上の規定（参考）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・標準約款第3条第2項において、工程表は、この約款の他の条項において定める場合を除き、当事者を拘束するものではないと定めている。 <p>2-2-5 第三者による実施（建設工事）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・一般に建設工事の施工は、それぞれ独立した各種専門工事の総合的な組み合わせにより成り立っているため、建設業法において、発注者から直接請け負った建設工事を一定額以上の下請契約を締結して施工しようとする特定建設業者に対し、施工体制台帳及び施工体系図の作成等を義務付けている（建設業法第24条の7及び建設業法施行令第7条の4）。ちなみに、参考として、入札契約適正化法が適用される場合には、発注者への施工体制台帳の写し 	<p>2. 施設の設計、及び建設工事にかかる事項 2-2 施設の建設工事にかかる事項 2-2-4 施工計画書の提出 3. 標準約款上の規定（参考）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・標準約款第3条第3項において、工程表は、この約款の他の条項において定める場合を除き、当事者を拘束するものではないと定めている。 <p>2-2-5 第三者による実施（建設工事）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・一般に建設工事の施工は、それぞれ独立した各種専門工事の総合的な組み合わせにより成り立っているため、建設業法において、発注者から直接請け負った建設工事を一定額以上の下請契約を締結して施工しようとする特定建設業者に対し、施工体制台帳及び施工体系図の作成等を義務付けている（建設業法第24条の7及び建設業法施行令第7条の4）。ちなみに、参考として、入札契約適正化法が適用される場合には、発注者への施工体制台帳の写し

<p>の提出が義務付けられている（入札契約適正化法第15条第1項）。</p> <p>2-2-7 工期の変更</p> <p>4. 関係法令の規定</p> <ul style="list-style-type: none"> 建設業法において、「当事者の一方から設計変更又は工事着手の延期若しくは工事の全部若しくは一部の中止の申出があつた場合における工期の変更、請負代金の額の変更又は損害の負担及びそれらの額の算定方法に関する定め」及び「天災その他不可抗力による工期の変更又は損害の負担及びその額の算定方法に関する定め」が建設工事の請負契約の締結に際に必要な記載事項の一つに規定されている（建設業法第19条第1項第5号及び第6号）。PFI事業契約においても、工期が変更されたときの増加費用の分担について規定する必要がある。 	<p>の提出が義務付けられている（入札契約適正化法第15条第2項）。</p> <p>2-2-7 工期の変更</p> <p>4. 関係法令の規定</p> <ul style="list-style-type: none"> 建設業法において、「当事者の一方から設計変更又は工事着手の延期若しくは工事の全部若しくは一部の中止の申出があつた場合における工期の変更、請負代金の額の変更又は損害の負担及びそれらの額の算定方法に関する定め」及び「天災その他不可抗力による工期の変更又は損害の負担及びその額の算定方法に関する定め」が建設工事の請負契約の締結に際に必要な記載事項の一つに規定されている（建設業法第19条第1項第6号及び第7号）。PFI事業契約においても、工期が変更されたときの増加費用の分担について規定する必要がある。
<p>2-3 管理者等による確認にかかる事項</p> <p>2-3-2 完工検査</p> <p>3. 完工検査の方法</p> <p>（選定事業者が行う完工検査）</p> <ul style="list-style-type: none"> 建設業法において、建設工事の請負契約の当事者は、契約の内容となる一定の重要な事項として、工事の完成を確認するための検査の時期及び方法を請負契約書に記載することと規定している（建設業法第19条第1項第10号）。したがって、選定事業者と建設企業の間において締結される施設の建設工事の請負契約において、施設の工事完成検査が行われることが規定される。なお、選 	<p>2-3 管理者等による確認にかかる事項</p> <p>2-3-2 完工検査</p> <p>3. 完工検査の方法</p> <p>（選定事業者が行う完工検査）</p> <ul style="list-style-type: none"> 建設業法において、建設工事の請負契約の当事者は、契約の内容となる一定の重要な事項として、工事の完成を確認するための検査の時期及び方法を請負契約書に記載することと規定している（建設業法第19条第1項第11号）。したがって、選定事業者と建設企業の間において締結される施設の建設工事の請負契約において、施設の工事完成検査が行われることが規定される。なお、選

<p>定事業者が建築基準法上の建築主であり、かつ施設が建基準法第6条第1項第1号から第3号までに掲げる建築物である場合、工事完成検査の前に、選定事業者は建築基準法第7条に基づき施設の完了検査を受ける必要がある。</p> <p>そこで、選定事業者と建設企業の間において締結される施設の建設工事の請負契約に基づいて選定事業者が行う施設の完工検査を選定事業者が自らの責任と費用において実施し、完工検査を完了した旨を管理者等に通知することがPFI事業契約において規定される。</p>	<p>定事業者が建築基準法上の建築主であり、かつ施設が建基準法第6条第1項第1号から第3号までに掲げる建築物である場合、工事完成検査の前に、選定事業者は建築基準法第7条に基づき施設の完了検査を受ける必要がある。</p> <p>そこで、選定事業者と建設企業の間において締結される施設の建設工事の請負契約に基づいて選定事業者が行う施設の完工検査を選定事業者が自らの責任と費用において実施し、完工検査を完了した旨を管理者等に通知することがPFI事業契約において規定される。</p>
<p>5. 契約の終了</p> <p>5-1 公共施設等の管理者等の解除権</p> <p>5. 融資金融機関等の介入 (Step-in)</p> <ul style="list-style-type: none"> 基本方針においては、管理者等は「選定事業者の責任により組成される金融の仕組みによって、選定事業者の破綻に伴い、金融機関等第三者が選定事業の継承を要求し得る場合には、公共性、公平性の観点に基づき、継続的な公共サービスの提供を確保するために合理的である限りにおいて、あらかじめ、協定等において適切な取決めを行うこと。」とされている（基本方針四2（9））。 <p>6. 直接協定の意義</p> <ul style="list-style-type: none"> 基本方針では、直接協定に関して、管理者等は、「当該選定事業が破綻した場合、公共施設等の管理者等と融資金融機関等との間で、事業及び資産の処理に関し直接交渉することが適切であると判断されるときは、融資金融機関等の債権保全等その権利の保護に配 	<p>5. 契約の終了</p> <p>5-1 公共施設等の管理者等の解除権</p> <p>5. 融資金融機関等の介入 (Step-in)</p> <ul style="list-style-type: none"> 基本方針においては、管理者等は「選定事業者の責任により組成される金融の仕組みによって、選定事業者の破綻に伴い、金融機関等第三者が選定事業の継承を要求し得る場合には、公共性、公平性の観点に基づき、継続的な公共サービスの提供を確保するために合理的である限りにおいて、あらかじめ、協定等において適切な取決めを行うこと。」とされている（基本方針四4（9））。 <p>6. 直接協定の意義</p> <ul style="list-style-type: none"> 基本方針では、直接協定に関して、管理者等は、「当該選定事業が破綻した場合、公共施設等の管理者等と融資金融機関等との間で、事業及び資産の処理に関し直接交渉することが適切であると判断されるときは、融資金融機関等の債権保全等その権利の保護に配

<p>慮しつつ、あらかじめ、当該選定事業の態様に応じて適切な取決 めを行うこと。」とされている（基本方針四2（8））。</p>	<p>慮しつつ、あらかじめ、当該選定事業の態様に応じて適切な取決 めを行うこと。」とされている（基本方針四4（8））。</p>
<p>6. その他事項 6-3 経営状況の報告 2. 趣旨</p> <ul style="list-style-type: none"> ・基本方針において、管理者等が、「選定事業者から、定期的に事業 契約の義務履行に係る事業の実施状況報告の提出を求めることが できること。」「選定事業者から、公認会計士等による監査を経た 財務の状況についての報告書（選定事業の実施に影響する可能性 のある範囲内に限る。）の提出を定期的に求めることができるこ と。」と定められている（基本方針四4（1）（ロ）及び（ハ））。 ・また、において、管理者等と選定事業者が、「選定事業者に対する 関与を必要最小限のものにすることに配慮しつつ、協定等であら かじめ分担を取り決めたリスクの顕在化又はそのおそれを速やか に認知できるよう、協定等で選定事業の実施状況報告等について 合意しておく必要がある」と定めている（リスクガイドライン三 5）。 	<p>6. その他事項 6-3 経営状況の報告 2. 趣旨</p> <ul style="list-style-type: none"> ・基本方針において、管理者等が、「選定事業者から、定期的に事業 契約の義務履行に係る事業の実施状況報告の提出を求めることが できること。」「選定事業者から、公認会計士等による監査を経た 財務の状況についての報告書（選定事業の実施に影響する可能性 のある範囲内に限る。）の提出を定期的に求めることができるこ と。」と定められている（基本方針四4（3）（ロ）及び（ハ））。 ・また、<u>リスクガイドライン</u>において、管理者等と選定事業者が、 「選定事業者に対する関与を必要最小限のものにすることに配慮 しつつ、協定等であらかじめ分担を取り決めたリスクの顕在化又 はそのおそれを速やかに認知できるよう、協定等で選定事業の実 施状況報告等について合意しておく必要がある」と定めている（リ スクガイドライン三5）。
<p>附 則 本ガイドラインは、令和3年6月18日から施行する。</p>	<p>附 則 本ガイドラインは、令和5年●月●日から施行する。</p>