

平成 20 年 3 月 25 日

「状況変化に対応した要求水準書の内容の変更等、柔軟なサービス内容・サービス価格の変更」に関する  
標準契約書モデル及びその解説(案)

## I. 要求水準変更に関する規定

### 1. 問題状況

#### 背景：

- ①病院事業における患者数等、運営の開始前後で新たに判明する事項も多く、これに応じた変更が必要である。
- ②P F I は長期契約であるので、将来の状況の変化に応じて要求水準等を変更することが必要である。

#### 現在の契約条項：

- ①病院の場合は、要求水準の変更等について、比較的細かい規定が定められていることが多い。しかし、比較的規模の大きい変更を想定して手続が規定されていることが多く、これらの手続に従って頻繁に変更を行うとなると、変更に伴う手続が担当者への過大な負担となる可能性がある。
- ②病院以外では具体的な手続規定がないことが多い。

#### 課題：

- ①手続の明確化（特に規定がない場合）
- ②特に価格算定プロセスにおける負担軽減及び透明性の向上
- ③曖昧な事実上の要求水準変更は、公平性の確保（十分な予算を確保しないまま追加の負担を強いるなど）、モニタリング基準の不明確化（書面の欠如などによる）など適切でない。
- ④英国では、競争性の欠如のために、発注者に不利な価格で要求水準やサービス内容の変更が実施されていることが多いことが指摘され、現在の英国 P F I の主要課題の一つになっている。

### 2. 対処に関わる基本的な考え方

- (1) P F I は、官民の対等なパートナーシップが基本となっている。その観点からは、不合理な変更を官が民に押し付けるようなことは厳に慎まなければならない。一方、公共が変更にかかる費用を負担する場合、納税者に対して説明できる必要がある。そこで、透明性および公平性の高い要求水準の変更手続を規定する必要がある。
- (2) 発注者からの要請による要求水準の変更によって増加する費用は、発注者が負担する。一方、費用が減少した場合には、サービス対価についても変更がなされるべきである。
- (3) 現実に変更手続が適切に活用されるためには、特に頻繁に生じる可能性が高い小規模の変更については当事者の負担が少ない現実的な手続が必要である。特に要求水準書の変更は通常は価格の変更を伴うため、透明性が高くかつ迅速に対応可能な価格決定メカニズムを盛り込む。
- (4) 変更への心理的抵抗により必要な要求水準書の変更が行われたいという状況を避けるよう、開業直

前、開業1年後等、要求水準と実態とのギャップが顕在化しやすいタイミングで要求水準書の内容レビューを確実に行い（要求水準書に記載されていない内容で、両当事者が合意する必要がある事項のレビューを含む。）、必要に応じてサービス内容の変更及びそれに伴う価格の変更が実施できるような仕組みを盛り込む。

### 3、 具体的な規定の内容

- (1) **通常変更**：要求水準書の変更については、病院PFI以外のPFIでは記載がない場合が多い。そこで病院PFIの契約書に記載されている方法をベースとすることが現実的であると考えられるが、より透明性、公平性の高い手続きを目指す。
- (2) **定期的な見直し規定**：開業直前、開業の約1年後、さらにその後5年周期など、一定の時点で要求水準を見直す旨の規定を設ける。
- (3) **対価の支払**：資本的支出相当分は発注者がその費用を一括してSPCに支払うことを原則とする（SPCに資金調達等を行わせるとファイナンスに影響を及ぼすため調整にコストがかかるため）。維持管理、運営費相当分には変更後のサービス対価に反映させる。
- (4) **手続に要する費用**：変更手続の費用についても規定を設けて置くことが望ましい。発注者からの要求に基づく場合は当該費用を発注者が負担することが原則ではあるが、事前に額について合意することなどにより、過大な負担が生じないようにすることが望ましい。
- (5) **拒否事由**：発注者の要求水準の変更要求については、拒否事由に該当する場合を除き、民間事業者はこれに応じなければならないこととする。
- (6) **紛争解決**：対価の支払、手続費用、拒否事由に該当するか否かなどについて合意ができなかった場合は、中立的な第三者が関与する紛争解決プロセスを利用することが考えられる（これについては資料5参照）。
- (7) **簡易変更（オプション）**：①事前に価格を決定できるものについては、変更内容およびその価格を記載した一覧表を作成する。②一覧表の作成ができない部分については、一種のオープンブック方式によって対応する（入札時にできる限り単価の開示を求め、この単価に応じて変更時の対価を計算する）。これらは、概ねイギリスの「PFI契約の標準化」第4版（SoPC4）に倣ったものであるが、SoPC4に従った契約が運営段階に入るのはかなり先であり、PFIにおける実用性が確認されたものではない。具体的にどのような規定がふさわしいかについては、更に検討を要する。またこのような規定が機能するかは分野によって異なると考えられるため、この規定の適用の可否を事業の性質等に応じて個別に検討する必要がある、オプションとして位置づけることにする。これを採用しない場合には、小規模の変更でも通常の変更と同様の方法によるか、別途簡易な手続を設けることになる。今後実践を積み重ねることにより、簡易変更の適用範囲が広がることが期待される。

### 4、 留意事項

- (1) 契約期間満了まで変更しなくてもよい完璧な要求水準書を作成することが重要なのではなく、状況に応じて柔軟に要求水準書を変更できる仕組みを作ることが重要であることを認識する。すなわち、要求水準変更の必要性が生じることが問題なのではなく、要求水準変更の必要性が生じているのに放置することが問題であるという発想の転換が必要である。
- (2) 要求水準変更が発注者の支払い額の増加につながる場合、予算がないと契約上の規定があっても実

行できない。こうした事態を防ぐため、発注者は、債務負担行為の設定額には一定の余裕を持つ必要がある（この際、債務負担行為の文言を工夫することも考えられるが、どこまで文言の工夫によりどこまで対応できるかについては別途検討する必要がある）。また、単年度の予算額についても、一定の予備費を見ておく必要がある。

- (3) 3に示す変更の規定を盛り込んでも、両当事者にとって納得のできる条件を見いだすことができないことも考えられるため、合意できない場合の業務の一部解除の規定を盛り込むことが考えられる。しかし、解除は両当事者に与える影響が大きいことから、中立的第三者が関与する紛争解決手続（資料5参照）を介在させることにより、一部解除の規定が濫用されないように配慮すべきである。
- (4) 通常変更についても、価格の決定手続を盛り込むことが望ましいが、どのような方法を採用するのかについては慎重な検討が必要である。英国においては、①ベンチマーキング（市場価格を調査し、それに応じて対価を調整する方法）、②マーケットテスト（特定のサービスの市場価格を確認するために、SPCが対象のサービスを入札にかける方法）、③中立的な専門家の活用（適格性を有する独立した技術アドバイザーに、参考価格の作成（への助言）や民間事業者の見積の精査を委ねる方法）の3つの方法が挙げられているが、どの方法が主流となっていくのかについては見通しはたっていない。

## 5、 条用例

### 別紙 13 要求水準書の変更手続

以下、簡易変更の規定入れた場合の例を示すもの。簡易変更の規定の必要性及びその内容については、簡易変更のための手段の実用性の有無、事業の性質等に応じて判断されるべきである。

※甲＝発注者、乙＝SPC

※以下の用語を事業の性質に応じて定義規定で定義する。

「簡易変更」—— 一定の規模（金額）以下の要求水準書の変更

「通常変更」—— 一定の規模（金額）以上の要求水準書の変更

「簡易変更価格一覧」—— 将来の変更のために作成した資材、日当等及び各項目に使用すべき指標等の一覧で、事業者提案に添付し、順次更新（※英国 SoPC4 のカタログ方式に該当）。

「原価一覧」—— 積算根拠として事業者提案に添付。（※IV 3 (2) の注釈参照。一種のオープンブック方式を想定）

#### I 業務変更要求通知

- 1 甲は、要求水準書の内容を変更しようとするときは、随時2の(1)から(5)に掲げる事項及び甲と乙が合意する事項を記載した業務変更要求通知を作成し、乙に送付又は交付することにより、要求水準又は業務範囲の変更を求めることができる。乙は、要求水準又は業務範囲の変更に伴い〔運営等協力企業／受託・請負企業〕の変更を行う場合には、別紙〔10〕に定める手続を行う必要はない。

※ 条文例における「運営等協力企業」は、SPCからの委託先を想定しており、契約ガイドラインにおける「コンソーシアム構成企業」「受託・請負企業」に含まれるが、用語については追って整理する予定である。

2 業務変更要求通知には、次の各号に掲げる事項を記載することを要する。

- (1) 変更要求事項 ただし、甲は、変更要求事項を示すに当たり、本契約及び要求水準書の該当箇所を引用し、変更前と変更後を併記又は修正履歴を表示することにより該当部分を明確にしなければならない。
- (2) 変更開始希望日 ただし、変更開始希望日は、業務変更要求通知の到達の日から少なくとも次の期間を経過した後の日を記載することを要する。
  - ア 業務量又は業務内容が増大又は拡大し、これに伴い乙又は当該業務を受託する運営等協力企業等において新たに設備の購入、運営等協力企業等若しくはその他の企業への再委託又は使用人の雇用が必要になる場合は、[6月]間
  - イ 業務量又は業務内容が減少又は縮小し、これに伴い乙又は当該業務を受託する運営等協力企業等において所有、委託又は雇用する設備の廃棄、委託契約の解除又は配置転換若しくは解雇が必要になる場合は、[6月]間
  - ウ 上記ア及びイの場合を除き、簡易変更価格一覧に記載された変更については、[1月]間
  - エ 上記アからウのいずれにも該当しない場合は[3月]間
- (3) サービスの対価の変更の意思の有無及び変更の意思がある場合は見込み額
- (4) 変更を要求する理由
- (5) その他必要事項

## II 仮見積り及び仮対案の提出

- 1、簡易変更該当する場合を除き、乙は、甲に対し、業務変更要求通知受領後[30]日以内に仮見積り及び変更要求事項の範囲外の業務も考慮したより適切と考える仮対案を書面により提出することができる。これらの仮見積り及び仮対案は、甲及び乙を拘束しないものとする。
- 2 1の仮見積り又は仮対案が提出された場合、甲は、これらを考慮の上、乙に対し、提出を受けた日から[14]日以内に、乙が業務変更要求通知に回答する必要があるか否かを通知する。ただし、甲が[14]日以内に通知を行わない場合は、業務変更要求通知に回答する必要がある旨を通知したものとみなす。
- 3 甲が業務変更要求通知に回答する必要がある旨を通知した場合、乙は当該通知を受領後[30]日以内に、IVの要領に従い甲に回答書を提出する。
- 4 1から3に定める期間は、甲及び乙の合意により延長することができる。
- 5 甲が業務変更要求通知に回答する必要がある旨を通知した場合、甲は、3の仮対案を、これを基に更に業務変更要求通知を作成するためにのみ使用することができる。
- 6 1から5の手続は、両当事者が書面にて合意した場合、簡易変更についても用いることができる。

## III 変更の拒否

乙は、業務の変更が次の各号に掲げる事由のいずれかに該当する場合に限り、その該当する事由及びその根拠を具体的に明らかにして要求水準又は業務範囲の変更を拒否することができる。ただし、乙が(9)に掲げる事由に該当することのみを理由として拒否の回答書を提出した場合、甲は、変更開始希望日について乙と協議した上で、変更開始希望日を変更した業務変更要求通知を乙に交付又は送付することにより、変更された当該業務変更要求通知の受領後[10]日以内に更に回答を求めることができる。[乙が(1)から(8)に掲げる事由に該当することを理由として拒否の回答書を提出した場合、甲は[30]日以内に、乙と協議のうえ、本契約の一部解約を行うことができる。]

※ 最後の1文については、拒否事由に該当する場合に一部解約を行うことができるとするのは公平ではないという考え方もあり、さらに検討を要する。

- (1) 人の生命身体に重大な悪影響を及ぼすとき
- (2) 違法となるとき
- (3) 乙又は運営等協力企業等の許認可の取消原因となるとき
- (4) 乙又は運営等協力企業等が合理的に判断して取得不能な許認可の取得が必要となるとき
- (5) 変更対象業務以外の業務の遂行に重大な悪影響を及ぼすとき
- (6) 業務変更要求通知が本契約に定められた記載事項を欠いているとき
- (7) 変更が実施された場合に本件〔事業〕の根本的な部分の変化を招来するとき
- (8) 乙の経営に重大な悪影響を及ぼすとき
- (9) 業務変更要求通知に記載された変更開始希望日から[30]日以内に乙が変更後の業務を開始することが不能と合理的に判断されるとき

#### IV 乙による回答書の提出

1 Ⅲの(1)から(9)に掲げる事由に該当する場合を除き、乙は、2に掲げる事項を記載した回答書により以下の期限までに回答を行う。乙が期限までに回答を送付しない場合は、甲の変更要求通知記載の条件をすべて承諾したものとみなす。

- (1) 通常変更：業務変更要求通知受領後[40]日以内
- (2) 簡易変更（簡易変更対価一覧記載の変更）：業務変更要求通知受領後[5]営業日以内
- (3) 簡易変更（簡易変更対価一覧記載以外の変更）：業務変更要求通知受領後[10]営業日以内
- (4) (1)から(3)にかかわらず、Ⅱに従い仮対案又は仮見積りが提出された場合には、Ⅱに記載された期限

2 前項の回答書には、以下の各号に掲げる事項を記載するものとする。

- (1) 変更への移行方法
- (2) 変更に係る乙の増加費用及び減少可能な費用
- (3) 取得又は変更しなければならない許認可及び当該許認可の取得見込日
- (4) 変更の結果必要となるモニタリング実施計画書並びに本契約及び要求水準書中関連する条項の変更案
- (5) 変更により本件施設の利用不能又は不便を招来するか否か
- (6) 変更によりライフサイクルコストに与える影響があればその影響

- (7) 運営等協力企業等の変更の見込み
- (8) その他甲が定める事項及び特記事項

### 3 簡易変更の場合の費用算定方法

- (1) 簡易変更価格一覧に含まれる部分については、同一覧により決定する。
- (2) これ以外については以下に従い算定する。
  - ① 簡易変更価格一覧に含まれない部分については、原価一覧に応じて計算（以下の例による）。

工事・設計	同種の工事のユニット当たりの単価に変更対象工事のユニット数を乗じた額
施設にかかる維持管理業務	同種の設備の更新サイクル及びメンテナンス費用の単価を基準に算定した額
運営業務	同種の業務の面積当たり、時間当たり、又は業務当たりの単価を用いて計算した額
  - ② 原価一覧記載の業務に比べ、高い質の業務の提供を甲が要求した場合、合理的範囲内で増額。
  - ③ 原価一覧記載外の業務は市場価格（乙が客観的な資料を提出）
  - ④ 乙の管理費（上記の額に原価一覧に記載された割合を乗じる）
  - ⑤ [甲及び乙が予め合意した範囲内における見積書作成費用。]
  - ⑥ [その他必要な調整条項を記載]

※ 上記は英国のS o P C 4に準拠して作成されたChange Protocol Principles（英国財務省より2007年8月公表）の中規模変更の規定をベースに作成したものである（主に学校P F Iを想定して作成）。しかし、これが実際に機能するかは現段階では不明であり、日本において採用する場合、このような方法が可能か、可能であるとすればどのような調整事項が必要かについても別途検討する必要がある。いずれにせよ、価格決定の方法については英国、日本ともに確立した方法はなく、どのような方法であれば、透明性、公平性及び迅速性を確保できるのかについて、広範に議論をしていく必要がある。

- (3) 指標による調整：簡易変更価格一覧及び原価一覧に記載された金額については、運営期間開始後[1年]ごとに別紙〇に記載された指標に応じて修正されるものとする。
  - (4) 簡易変更価格一覧の更新：甲及び乙は、運営期間開始前及び運営期間開始後各年度の始めまでに簡易変更価格一覧に追加が必要な項目については、甲及び乙の合意により追加するものとする。また、指標による調整をしてもなお同一覧に記載された単価が合理性を欠くと認められる場合については、変更を希望する当事者は客観的な資料を示した上で、変更を求めることができる（市場価格に幅がある場合、甲にとって最も有利な価格を基準とする）。
- 4 甲は、1の回答書を受領後又は1の回答書を受領せずにその回答期限を経過した後直ちに、乙との間で、要求水準の詳細、サービスの対価の算定方法の変更、変更期限日及びその他必要な事項について協議する。これらの事項について甲及び乙が合意に至った場合、甲及び乙は本契約の変更を証するため、変更確認書を作成する。
- 5 [4の合意が協議開始後[60]日以内に成立しなかった場合、[紛争解決の規定（第〇条）の規定により処理するものとする]。]

## V 乙からの提案

乙は、随時、変更内容及びIV 2の(1)から(8)に掲げる事項を記載し、かつ見積りを付した書面により要求水準又は業務範囲の変更を提案することができる。甲は、乙の当該提案について協議に応じるか否かを決定し、[15]日以内に書面により乙に回答する。甲が乙の当該提案について協議に応じる場合は、10及び11の規定を準用する。

## VI. 定期的変更協議

(1) 甲及び乙は以下の期日（以下「定期的変更協議開始日」という）から、要求水準の変更の必要性について、協議を行なうものとする。両当事者は、定期変更協議開始日までに、必要に応じてアンケート、インタビュー等を行なった上で、変更検討事項報告書（別紙〇の様式による）を他方に対して提出するものとする。

- ① 運営開始日の [ ] 月前の日
- ② 運営開始後 [9] 月を経過した日
- ③ 運営開始後 [5年、10年、15年、20年、25年] を経過した日

(2) 甲は、協議の結果変更が必要との結論に至った場合には、本別紙のI以下の規定に従って変更要求通知を送付する。

## Ⅱ. 建設費に係る物価高騰リスクへの対応

### 1. 問題状況

背景：昨今の建設関連資材の高騰により、建設費が著しく増大しているケースが見られる。

現在の契約条項：建設費にかかる物価高騰リスクは民間負担とされていることが多い。

課題：PFI事業は、契約締結日から竣工までの期間が長期であることから、通常の公共事業よりも問題が深刻であり民間事業者にとって大きな負担となっている。

### 2. 対処に関わる基本的な考え方

- (1) PFIの基本はリスクの管理をできる者がリスクを負担するというものである。通常の請負工事と異なり、性能発注であるPFIの場合は、民間の創意工夫により物価高騰による影響を緩和していくことが期待されている。したがって、通常物価変動は民間リスクとなる。
- (2) しかし、急激な物価高騰リスクは過大な負担であり、かつこれらのリスクは民間事業者もコントロールできないため、民間のみに物価高騰リスクを負わせることとなると民間が予備費を積むことにつながり、VFMが低下するおそれがあるので、公共工事標準請負契約約款のいわゆる単品スライド条項及びスーパーインフレ条項と同様の規定を入れることが考えられる。
- (3) いわゆるスライド条項については民間リスクが原則となるものの、大型事業で契約締結日から竣工までの期間が長期にわたる場合は、発注者が負うことも考えられる。
- (4) 英国財務省が公表したAPPLICATION NOTE- INTEREST-RATE & INFLATION RISKS IN PFI CONTRACTSでは、PFIの場合でも通常は民間事業者が建設費に関するインフレリスクをとることとされている。しかし、ファイナンシャルクローズから建物の完工（又は建物の着工）までの期間が特に長いプロジェクトにおいて、発注者がリスクをとる方がこのリスクを価格に織り込ませるよりVFMが大きくなると考えられる場合が例外として考えられるとしている。このような考え方に基づき、大型事業で契約締結日から竣工までの期間が特に長期にわたる場合（例えば5年以上の場合）は、5年経過した時点でそれ以降の建設費用について発注者がリスクをとり、全額負担している事業がある。
- (5) いずれにせよ、官にとって有利な契約を作るか、民にとって有利な契約を作るかというよりむしろ、民にとってリスクが大きい契約は価格も高くなる可能性が高いということを踏まえ、リスクを民間に移転するメリットと価格の上昇というデメリットのどちらが大きいかという観点を軸に判断すべきである。

### 3. 具体的な規定の内容

- (1) わが国の公共工事標準請負契約約款では、①1年を超える契約における1.5%以上の物価変動（スライド）、②特定材料の著しい物価変動（単品スライド）、③急激なインフレまたはデフレによる物価変動（スーパーインフレ）の場合について、発注者、受注者双方から工事請負代金額の変更を求めることを認めている。2. に示したPFIの基本的考え方を踏まえ、②及び③について同様の条項をPFI事業でも採用することが必要である。
- (2) PFIの基本理念からは、上記②、③の各々の場合において、どのような条件に至った場合に変更を可能とし、どのように建設費の変更額を決定するかについて、予め合意した客観的な指標を用いて決定することが望ましいと考えられる。しかし、指標が何%変動した場合に建設費を変更するか

について一つの数値を決定するのが難しいこと、特定材料の著しい価格変動については客観的な指標が乏しい等の事情があり、事例の蓄積が十分でない現段階において標準的なルールを一つに決めるのは難しい。今後、各事業ごとに、使用する客観的な指標や変更を可能とする変動幅について明確化することが望ましい。

- (3) ただし、指標のみで機械的に計算した場合、当然実際のコスト変動との誤差が生じることにも配慮する必要がある。

#### 4、留意点

- (1) 物価変動により建設費を増額変更する場合、増加分のコストを発注者が一括支払いすることは難しいと考えられる一方、一括払いとすれば資金調達に与える影響を最小限にすることができるため、一概に分割、一括のどちらが適切とはいえない。
- (2) 発注者は、建設費の増額に備えて、債務負担行為の設定額には一定の余裕を持たせることが望ましい。

#### 5、条用例

(甲＝発注者、乙＝SPC)

- 1 甲又は乙は、次の各号に掲げる場合には、契約内訳の施設費相当額（以下、「施設費対価」という。）の見直しについて相手方に請求することができる。
- ア 特別な要因により建設期間内に主要な工事材料の日本国内における価格に著しい変動を生じ、施設費及び解体撤去費が不適當となったと認めた場合
- イ 予想することのできない特別の事情により、建設期間内に日本国内において急激なインフレーション又はデフレーションを生じ、施設費及び解体撤去費が著しく不適當となったと認めた場合
- 2 前項の場合において、施設費対価の変更額については、甲及び乙が協議して定める。ただし、協議開始の日から○日以内に協議が整わない場合にあつては、[紛争解決の規定（第○条）の規定により処理するものとする]。
- 3 前項の協議開始の日については、甲が乙の意見を聴いて定め、乙に通知しなければならない。ただし、甲が第1項の請求を行った日又は受けた日から7日以内に協議開始の日を通知しない場合には、乙は、協議開始の日を定め、甲に通知することができる。

※上記は、衆議院新議員会館整備等事業をベースとしている（公共工事標準請負契約約款の単品スライド条項及びスーパーインフレ条項に対応）。ただし、協議が整わなかった場合については、別途規定する紛争解決手続を用いる旨に改めている。

### Ⅲ. ソフトサービス価格変更に関する規定

#### 1. 問題状況

**背景：**ソフトサービスの対価相当分について、物価変動に応じた変動の規定は多くの契約で規定されているが、PFIは長期契約であるので、指標に連動させた調整のみでは市場価格と乖離してしまう可能性がある。特に、わが国ではソフトサービス産業が発展段階にあり、今後大きく変化することが見込まれるため、将来の価格変動の見通しが立ちにくく、官民双方にとって過大なリスクとなる。

**現在の契約条項：**病院PFIの場合は市場実勢価格に応じた定期的調整の規定が入っている場合が多い。その他の分野では入っていないのが一般的である。

**課題：**市場実勢価格に応じた調整の具体的方法（内容の妥当性、透明性、迅速性を確保するための方法）

※「ソフトサービス」：資本的投資との関連性が低く、その費用が主として人件費で構成されるサービスを想定している。これに対して、「ハードサービス」とは、資本的投資を伴う、または資本的投資との関連性が高いサービスで、施設の維持管理（FMサービス）が該当する。

#### 2. 対処に関わる基本的な考え方

(1) 官民の適切なリスク分担というPFIの基本原則に照らせば、民間に過大なリスクを負わせることは望ましくない。過大なリスクは、予備費の計上を通じて価格の上乗せにつながり、VFMの実現を妨げることから、市場実勢価格に応じたソフトサービスの対価の増減額の規定を入れることが望ましい。

(2) 資本的支出に関連するハードサービスは、当該サービスのみを取り出して市場価格と比較することはできないため、原則として対象外とする。ただしハードサービスについても、代替性や市場がある場合も考えられるため、調整規定の対象とするかはハードかソフトかといった形式論のみではなく、競争市場の有無を含め、実態に応じて検討する必要がある。

※ もともと英国でソフトサービスの対価の見直しの規定があるのは、柔軟性のない価格設定が官民の双方にとって高いリスクとなることを根拠とするものである。どちらかに有利な結果になることを意図するものではない。

#### 3. 具体的な規定の内容

上記問題に対する解決策としては、たとえば下記の方法が考えられるが、それぞれ示すような問題点もあるため、サービスの性質に応じて適切なものを選定する。

(1) **ベンチマーキング**（市場価格を調査し、それに応じて対価を調整する方法）

（長所）SPCの委託先の変更に伴う問題が生じない。

（短所）適切なデータの入手およびその客観性の判断が困難（英国では情報や競争性の欠如のために結局コスト増を招いた例が多いことが指摘されている）

(2) **マーケットテスト**（特定のサービスの市場価格を確認するために、SPCが対象のサービスを入札にかける。入札の結果として、SPCは委託先を落札者と交代させることもありうる）

（長所）競争による価格低下、ワンポイントレスポンスビリティの維持

※ ワンポイントレスポンスビリティ：英国では設計、建築、維持管理などを別々に発注せずに S P C に一体して発注することにより、紛争を防止できることが大きな利点として認識されている（S P C へのリスク移転）。別々に発注すると、例えば設計が悪いので建築費用が増加するなどといった主張で費用の増額を求められ紛争につながる可能性があるが、ワンポイントレスポンスビリティの場合にはこれが生じない。日本では状況が異なっているので、これがどの程度のメリットになるかは英国とは異なった検討が必要である。

（短所） S P C の委託先となりうる企業の参加意欲の減退、競争市場の有無（当該サービスについて競争市場が存在しないと逆に価格が高くなるリスクがあり、英国でも競争的な市場が期待できない場合はマーケットテストは適切でないとされる）、新しい委託先の不履行リスクの扱い。なお、SoPC4 ではマーケットテストを原則としているところであるが、民間事業者にとって必ずしも有利に働くものではないことから、反対論も強い。この点につき、留意する必要がある。

(3) 当該サービスについての契約期間の短縮（ソフトサービスの契約期間を P F I 事業期間より予め短く設定）または一部解除権の付与（ソフトサービスの価格変更合意できない場合に当該ソフトサービスを業務範囲から除外する）

（長所）競争による価格低下。

（短所） S P C の委託先となりうる企業の参加意欲の減退、競争市場の有無、当該サービスの円滑な引継ぎ。

#### 4、留意点

(1) 調整の方法としては、S P C の業務実施体制（S P C からの委託先）の変更を伴う変更（マーケットテスト、契約期間の短縮）と、伴わない変更（ベンチマーキング）がある。特に前者の場合は、民間事業者の意欲を損なうことがないように、対象業務の選択、見直しまでの期間等を決定する必要がある。

(2) 見直しの対象とすべき「ソフトサービス」は、一般論としては、以下の特徴を有するものと考えられる。

①資本的支出を伴わない、すなわち多額の初期投資を伴わない

②主としてコストの大部分が人件費である

③競争市場があり、代替性がある

(3) ソフトサービスの具体例としては、清掃、警備、給食などが考えられるが、これらは一般的には本条文中に規定する価格変更の対象となると考えられる。

(4) 本条文中に規定する価格変更の対象となるサービスを選択する際には、(2) の 3 つの要素等に照らして吟味した上で、初期投資がある場合には、その程度に応じて対象から除外したりすることにより、あるいは 1 回目の見直しまでの期間を長くしたりすることにより（例えば 7 年から 10 年など）、民間事業者に不当な不利益を及ぼさないように工夫すべきである。

(5) ベンチマーキングについては、十分なデータが得られず合意できない場合に備えて、合意できない場合は発注者が最終価格を呈示する（ただし、民間事業者はこれを拒否し契約の一部解除を行うことができるものとする）方法など他の手法を使うことができる旨規定しておくことが望ましい。

(6) ソフトサービスをはじめから P F I 契約の対象外とすることも考えられるが、ソフトサービスを P

F Iの一部とすることにより、ソフトサービスを念頭において施設の設計をするというメリットがあることに留意する。

- (7) S P Cや委託先の創意工夫がコスト削減に寄与できる分野において発注者が民間事業者の努力の結果をすべて奪ってしまうことがないよう工夫する必要がある。このような分野については、見直しの対象外とすることや、テストの結果を全て発注者のS P Cへの支払に連動させるのではなく一部のみ連動させることも考えられる。

## 5、 条文例

(甲＝発注者、乙＝SPC)

### 第〇条 (サービス対価の改定)

- 1 甲及び乙は、以下の運營業務に関するサービスの対価を、それぞれ以下に規定する時期に、直近の改定時からの類似の内容の業務における委託費の市場実勢価格の推移を考慮した上で、改定のための協議を行う。
  - ① [ ] 業務：運營業務開始後〇年後、その後は〇年ごと
  - ② [ ] 業務：運營業務開始後〇年後、その後は〇年ごと
  - ③ (以下対象となる業務を列挙)
- 2 乙は、市場実勢価格を示すための客観的資料を甲に対して提供するものとする。
- 3 甲および乙の協議が整わなかった場合、以下に従うものとする。
  - ① [ ] 業務、 [ ] 業務については、甲は乙に対して最終的価格を通知する。乙がこれに不服がある場合には、 [ ] 日以内に [中立的第三者による紛争解決手続の開始の申し立て] を行うものとする。
  - ② [ ] 業務、 [ ] 業務については、甲は乙に対して最終的価格を通知する。乙がこれに不服がある場合には、乙は当該業務について本契約を終了させることができるものとする。この場合、乙は新たな受注者の選定及び事業の引継に協力する義務 ([ ] に関する情報の開示を含む) を負うものとする。ただし本号は、甲が当該業務について公募を行う場合、乙又は乙からの下請業者が参加することを妨げない。

※利用量やインデックスに連動する対価の調整については、契約書例参照のこと。