

標準契約書モデル
及び
その解説（案）

目 次

目 次	1
まえがき	7
1. 標準契約書モデル及びその解説書作成の経緯	7
2. 本書（または標準契約書モデル）作成に当たっての基本的な考え方	9
3. 前提となる諸条件	14
I 事業契約	20
第1章 総 則	20
1-1 事業全体にかかる事項（契約G L：1）	20
1-2 契約の目的（契約G L：1-1）	21
1-3 事業の趣旨の尊重（契約G L：1-2）	22
1-4 事業概要（契約G L：1-5）	23
1-5 事業日程（契約G L：1-4）	24
1-6 履行保証（契約G L：6-4）	26
1-7 許認可の取得（契約G L：1-9）	29
1-8 選定事業者の資金調達（契約G L：1-7）	31
1-9 規定の適用関係（契約G L：1-6）	36
1-10 統括マネジメント業務（新設）	38
第2章 施設整備業務（施設整備に係る設計）	39
2-1 施設の設計にかかる事項（契約G L：2-2）	39
2-2 施設の設計、設計図書の提出（契約G L：2-1-1）	40
2-3 設計の変更（契約G L：2-1-2）	44
第3章 施設整備業務（施設整備に係る建設）	47
3-1 国有地の貸付け（契約G L：1-8）	47
3-2 土地の引渡し（契約G L：2-2-2）	50
3-3 建設工事に伴う各種調査（契約G L：2-2-3）	52
3-4 近隣説明（契約G L：1-10）	55
3-5 工事監理者の設置（契約G L：2-2-6）	57
3-6 施設の建設工事にかかる事項（契約G L：2-2）	58
3-7 第三者による実施（建設工事）（契約G L：2-2-5）	60
3-8 施工計画書の提出（契約G L：2-2-4）	62
3-9 保険加入義務（施工期間中）（契約G L：6-5）	64
3-10 管理者等による確認（契約G L：2-3，2-3-1）	68
3-11 完工検査（契約G L：2-3-2）	69
3-12 工期の変更（契約G L：2-2-7）	70

3-13	第三者に与える損害（設計、建設段階）（契約G L：2-2-8）	73
3-14	不可抗力による損害（設計、建設段階）（契約G L：2-2-9）	76
3-15	施設の引渡し（契約G L：2-4、2-4-1）	80
3-16	引渡し（又は運営開始）の遅延（契約G L：2-4-2）	82
3-17	施設の瑕疵担保（契約G L：2-4-3）	85
第4章	建設モニタリング	88
4-1	建設モニタリングの構成（新設）	88
4-2	工事監理者の設置（契約G L 2-2-6）	90
4-3	選定事業者によるセルフモニタリング（新設）	92
4-4	管理者等によるモニタリング（契約G L 2-3、2-3-1）	93
4-5	中間確認（新設）	96
4-6	完工検査（契約G L：2-3-2）	97
第5章	運営・維持管理業務	101
5-1	維持・管理、運營業務体制の確保（契約G L：2-3-3）	101
5-2	維持・管理、運営の実施（契約G L：3-1）	103
5-3	第三者による実施（維持・管理、運営）（契約G L：3-2）	104
5-4	統括マネジメント業務（新設）	108
5-5	業務別仕様書（契約G L：3-3）	112
5-6	保険加入義務（維持・管理・運営段階）（契約G L：6-5）	116
5-7	第三者に与える損害（維持・管理、運営段階）（契約G L：3-5）	120
5-8	不可抗力による損害（維持・管理、運営段階）（契約G L：3-6）	122
第6章	モニタリングの実施	125
6-1	モニタリングとは	125
6-2	モニタリング計画（新規）	126
6-3	選定事業者によるモニタリング（新規）	129
6-4	業務報告（契約G L：3-4）	130
第7章	サービス対価の支払	136
7-1	P F I 事業における「サービス対価」の考え方（新設）	136
7-2	「サービス対価」の支払（契約G L：4-1）	137
7-3	「サービス対価」の減額（契約G L：4-2）	140
第8章	サービス内容及びサービス対価の変更等	145
8-1	長期継続契約であるP F I 事業契約の変更の考え方（新設）	145
8-2	物価及び金利の変動に伴う「サービス対価」の改定（契約G L：4-3）	149
8-3	物価の変動に伴う施設整備費の改定（新設）	151
8-4	物価及び金利の変動以外による「サービス対価」の改定（特にソフトサービ	

ス) (新設)	154
8-5 サービス内容変更とそれに伴うサービス対価の改定 (新設)	159
第9章 表明及び保証等.....	173
9-1 表明及び保証等 (新設)	173
第10章 契約期間及び契約の終了.....	180
10-1 PFI事業における契約の終了 (契約GL: 5)	180
10-2 契約期間 (契約GL: 1-3)	181
10-3 選定事業者の債務不履行による解除 (契約GL: 5-1)	182
10-4 管理者等の債務不履行による解除 (契約GL: 5-2)	187
10-5 管理者等による任意解除 (契約GL: 5-1の7)	189
10-6 解除の効力 (契約GL: 5-4)	196
10-7 違約金 (契約GL: 5-5)	202
10-8 契約期間終了前の検査 (契約GL: 3-7)	206
10-9 契約終了時の事務 (契約GL: 5-6)	208
第11章 損害賠償等.....	210
11-1 遅延損害金 (契約GL: 6-3)	210
11-2 損害賠償 (新設)	212
第12章 法令変更.....	213
12-1 法令変更 (契約GL: 5-3)	213
第13章 不可抗力.....	225
13-1 不可抗力による損害への対応 (契約GL: 6-8)	225
第14章 紛争解決.....	233
14-1 紛争解決 (契約GL: 6-7)	233
第15章 直接協定.....	243
15-1 直接協定 (契約GL: 5-1の5, 6)	243
第16章 著作権等.....	246
16-1 著作権等 (新設)	246
第17章 雑則.....	249
17-1 経営状況の報告 (契約GL: 6-2)	249
17-2 守秘義務 (契約GL: 6-6)	251
17-3 選定事業者の権利義務の処分 (契約GL: 6-1)	253
II 基本協定.....	255

別紙 契約例

本「標準契約書モデル（案）」に引用した法令等は次のとおりである。

法律

- ・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（平成十一年七月三十日法律第百十七号）：以下「PFI法」と略称。
- ・地方自治法（昭和二十二年四月十七日法律第六十七号）
- ・国家賠償法（昭和二十二年法律第百二十五号）
- ・行政機関の保有する情報の公開に関する法律（昭和二十四年十二月十二日法律第二百五十六号）：以下「情報公開法」と略称。
- ・会計法（昭和二十二年三月三十一日法律第三十五号）
- ・公共工事の入札及び契約の適正化の促進に関する法律（平成十二年十一月二十七日法律第百二十七号）：以下「入札契約適正化法」と略称。
- ・公共工事の前払金保証事業に関する法律（昭和二十七年六月十二日法律第百八十四号）
- ・政府契約の支払遅延防止等に関する法律（昭和二十四年十二月十二日法律第二百五十六号）：以下「支払遅延防止法」と略称。
- ・国有財産法（昭和二十三年六月三十日法律第七十三号）
- ・国の債権の管理等に関する法律（昭和三十一年五月二十二日法律第一一四号）
- ・建築基準法（昭和二十五年五月二十四日法律第百一号）
- ・住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成十一年六月二十三日法律第八十一号）
- ・民法（民法第一編第二編第三編）（明治二十九年四月二十七日法律第八十九号）
- ・会社法（平成十七年七月二十六日法律第八十六号）
- ・建設業法（昭和二十四年五月二十四日法律第百号）
- ・建築士法（昭和二十五年五月二十四日法律第二百二号）

政令

- ・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施行令（平成十一年九月二十二日政令第二百七十九号）：以下「PFI法施行令」と略称。
- ・地方自治法施行令（昭和二十二年五月三日政令第十六号）
- ・予算決算及び会計令（昭和二十二年四月三十日勅令第百六十五号）：以下「予決令」と略称。
- ・国の債権の管理等に関する法律施行令（昭和三十一年十一月十日政令第三三七号）
- ・建設業法施行令（昭和三十一年八月二十九日政令第二百七十三号）

その他

- ・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（平成十二年三月十三日総理府告示第十一号）：以下「基本方針」と略称。

- ・ P F I 事業におけるリスク分担等に関するガイドライン（平成十三年七月二十七日）：以下「リスクガイドライン」と略称。
- ・ 契約に関するガイドライン（平成十五年六月二十三日）：以下「契約ガイドライン」と略称。
- ・ モニタリングに関するガイドライン（平成十五年六月二十三日）
- ・ 公共工事標準請負契約約款（昭和二十五年二月二十一日中央建設業審議会作成 平成十三年三月一日最終改正）：以下「標準約款」と略称。
- ・ 契約事務取扱規則（昭和三十七年八月二十日大蔵省令第五十二号）
- ・ 政府契約の支払遅延防止に対する遅延利息の率を定める件の一部改正について（平成十五年三月三日財務省告示第七十六号）
- ・ 国の債権の管理等に関する法律施行令第29条第1項本文に規定する財務大臣が定める率を定める件及び国の債権の管理等に関する法律施行令第37条第1項に規定する財務大臣が定める率を定める件の一部改正について（平成十五年三月二十五日財務省告示一二九号）

本「標準契約書モデル（案）」において使用されている用語の定義は次のとおりとする他、特に断りのない限り、P F I 法及び基本方針における定義に従うものとする。

コンソーシアム構成企業：民間事業者の公募にあたり組成される法人格の無い共同企業体（以下、「コンソーシアム」という。）の構成企業であり、選定事業の落札者となる企業。（選定事業者の設立にあたって出資を行うこととなり、選定事業に係る業務を選定事業者から委託を受け、又は請け負うこととなる。）

受託・請負企業：選定事業にかかる業務を選定事業者から委託を受け、又は請け負う企業（コンソーシアム構成企業を除く。）

設計企業：コンソーシアム構成企業又は受託・請負企業のうち設計を行う企業

建設企業：コンソーシアム構成企業又は受託・請負企業のうち建設工事を施工する企業

維持・管理、運営企業：コンソーシアム構成企業又は受託・請負企業のうち維持・管理、運営を実施する企業

下請企業：選定事業にかかる業務をコンソーシアム構成企業又は受託・請負企業から委託を受け、又は請け負う企業

サービス対価：管理者等が、施設の設計・建設工事、施設の維持・管理及び運営の実施の対価として、選定事業者が P F I 事業契約、入札説明書等及び自らの入札参加者提案に従い業務を適切に実施していることを条件に選定事業者を支払う一定の金額

建設工事費：設計・工事監理費、建設工事費、設備工事費、建中金利等

維持・管理費及び運営費：業務委託費、修繕費、人件費、物品購入費等

B O T 方式：Build, Operate and Transfer の略称。民間事業者が施設を建設し、維持・管理及び運営し、事業終了後に管理者等に施設所有権を移転する事業方式。

B T O 方式：Build, Transfer and Operate の略称。民間事業者が施設を建設し、施設完成直後に管理者等に所有権を移転し、民間事業者が維持・管理及び運営を行う事業方式。

（条項例）

甲：公共施設等の管理者等

乙：選定事業者

まえがき

1. 標準契約書モデル及びその解説書作成の経緯

平成11年にPFI法が施行されてから9年近くが経過した。実施方針の公表件数は300件を超え、PFIは公共施設の整備の一手法として定着しつつある。

一方、運営段階に入ったPFI事業においては、PFI事業契約の運用や解釈等をめぐっていくつかの問題点が顕在化している。例えば、事業の前提条件である事業環境が変化しても契約に定められた各種条件の変更ができなかったり、運営段階のモニタリングが適切に機能しなかったりといった問題である。また、当事者間が事業契約の解釈等をめぐって対立した場合に、紛争解決が円滑に進まないという事態も一部に生じている。

PFI事業契約に関しては、平成15年に契約ガイドラインが公表され、PFI事業契約における留意事項が示されているところである。ここで、契約ガイドラインは、施設的设计、建設、維持・管理業務を主たる内容とした事業が想定され、運営業務の比重が高い場合は個別の検討が必要とされている。そのため、運営段階に入ったPFI事業において生じている諸課題に対する考え方は十分に示されているとはいえない。

民間資金等活用事業推進委員会は、平成19年11月に「PFI推進委員会報告一真の意味の官民のパートナーシップ（官民連携）に向けて一」をとりまとめた。本書では、公共施設等の管理者等、また、経済界の喫緊のニーズに対応するため「重点的に検討し速やかに措置を講ずべき課題」が整理されたが、その中で、状況変化への対応やモニタリングのあり方等が「個別具体のプロセスごとの課題」として位置づけられた。さらに、同課題に対しては、横断的な受け皿となる「標準契約書モデル及びその解説」等の検討を行うことが指摘されたところである。

そこで、重点検討課題として、以下5項目を取り上げ、PFI事業契約での規定の考え方につき整理を行った。その上で、契約ガイドラインに示された各項目を一般的なPFI事業契約の構成に基づき再編成し、重点検討課題、その他記載の充実を図るべきと考えられる事項につき追加を行い、「標準契約書モデル及びその解説（案）」（以下、「標準契約書モデル」という。）として取りまとめることとした。

- ①状況変化に対応した柔軟なサービス内容・サービス価格の変更
- ②発注者の任意解除
- ③中立的な第三者の関与を含む紛争調整メカニズム
- ④法令変更
- ⑤モニタリング・支払いメカニズムの充実

標準契約書モデルでは重点検討課題への対応は項目ごとに分割して記載されていることから、本書では重点検討課題について、基本的な考え方や実務上のポイントを一通貫で

整理し提示している。

2. 本書（または標準契約書モデル）作成に当たっての基本的な考え方

契約ガイドラインでは、運営の比重が小さい事業を念頭において作成したが、本標準契約書モデルでは、運営の比重が大きい事業についても配慮している。運営の比重が小さい場合、長期契約であっても社会、経済情勢の変化や法令変更等が事業に与える影響が比較的小さいため、予め決定した諸条件が著しく合理性を欠く事態になる可能性は、運営の比重が高い事業に比べて小さかった。標準契約書モデルでは、運営の比重が大きい事業についても扱うこととしたため、これらに対応することを重視した。

これらの点も含め、本書作成にあたっては、以下を基本的な考え方として契約書に規定すべき事項の検討を行った。なお、本書作成にあたっては、2007年3月に刊行された英国の「Standardisation of PFI Contracts」¹及びそれを踏まえた英国関係機関（HM Treasury、Partnerships UK等）へのヒアリング調査を参考とした。

(1) 国民・市民のためのサービスの価値の最大化を目指して

- ・PFIの本質は、国民・市民にとって利便性の高いサービスを安く提供するには何をすべきかを考えることである。したがってPFI契約の作成にあたっては、国民・市民のためのサービスを最大化することを基本的な視点とすべきである。PFI契約は、発注者である官と受注者である民との間の契約であるが、以下に示す(2)から(6)について検討する際には、あくまで国民・市民のためのサービスを最大化することがPFIの本質であることに常に立ち戻る必要がある。

(2) 官民のコミュニケーションの必要性

- ・PFIは官民協働事業であり、お互いに協力し合うことが何より重要である。しかし、事業の実施にあたっては、様々の局面で官民の相互理解が十分でないことが課題となる。民間は自ら（究極的には構成企業の株主）の利益を最大にすることを目指し、公共は少ない税負担で良質のサービスを得られることを目指しており、利害の対立が存在するのはやむを得ない面もある。
- ・そもそも官と民では価値観が大きく異なるのが現実であり、メンタリティや行動原理に相当の隔りがある。
- ・しかしながら、国民・市民のためのサービスの価値を最大化するためには、民の技術力、経営力、資金力及び官の専門能力を結びつけ、その相乗効果を最大限発揮させる必要がある。このため、官民の双方がお互いの相違点を理解した上で積極的にコミュニケーションを図り、連携して両者の間にある障壁を乗り越え、国民・市民のためのサービスの価値の最大化を目指していくことが重要である。

¹ 英国では、PFI事業契約をめぐる現下に生じている問題に対して課題志向型で新たな内容を盛り込んだ「Standardisation of PFI Contracts」が1999年以来4版を重ねている。PFI事業契約の標準的な考え方が整理され、課題への対応についても一定の方向性が示されているため、PFI事業の関係者の認識のずれが生じにくくなり、PFIの裾野拡大の一助となったと言われている。

(3) 真の意味の官民のパートナーシップを目指して

- ・ P F I では、 V F M の達成のために官民が良好なパートナーシップを形成することが前提となる。そのためには、官民が対等な立場で事業の実施にあたる必要があり、お互いの情報を共有することが必要である。
- ・ 特に共有されるべき重要な情報は、管理者等の情報に関しては、管理者等が目指す事業のアウトカムやアウトカム実現に向けて選定事業者に期待する事項であり、これらは事業者選定の段階で要求水準書等に明確に示されるべきほか、事業の運営段階においても適宜情報の共有と議論がなされることが V F M の最大化に有効である。一方、選定事業者の情報に関しては、事業計画やそのベースとなる財務モデルがある。特に財務モデルについては、サービス内容の変更や契約解除時の損失補償額の算定などの際の根拠となるため、一定のタイミングで合意しておく必要がある。
- ・ また、対等な立場という観点からは、例えば、両者に重大な影響を与えるような意思決定をどちらか一方が行うこと等を出来る限り避けることが望ましい。公共サービスの性格上、また管理者等が発注者である以上、管理者等の意思が重視される場面も必要となるが、その場合は、選定事業者に対する金銭面での補償の明確化等により、選定事業者の契約上の地位を守る観点から規定を入れる必要がある。
- ・ また、中立的な第三者を紛争解決に関与させることにより、事業を継続したまま公平な解決を図る仕組みが必要である。

(4) 契約の柔軟性の確保

- ・ P F I では、民間のノウハウを効果的に発揮するとともに民間の事業意欲を高めるため、長期間にわたる契約を締結する。しかし、長期にわたる運営期間中の様々の状況変化に対して、変更せず従来通りのサービス提供を継続することは V F M の向上の観点から適切でないことがある。また、変更が必要となった場合に当事者間の協議で全てを決めることは、合意できなかった場合に困難が生じることに加え、透明性の確保という観点からも望ましいとはいえない。したがって、状況が変化した場合に具体的にどのように契約を変更していくのか、どのように価格を決定していくのか、つまり変更メカニズムの規定を充実させることが必要である。
- ・ 契約の柔軟性は、長期にわたる状況変化に的確に対応することが目的である。当初の要求水準を明確に作成しなければ、変更の際の価格算定の際に計算根拠も示せなくなるため変更も困難になること、透明性の確保、公正な入札手続の確保という点でも問題が生じることに留意する必要がある。
- ・ なお、契約の柔軟性が高くても、契約変更に伴うサービス対価の増加分について管理者等に負担能力がなければ機能しないことから、予算についても一定の柔軟性を持つ必要がある。

(5) 当初の契約条件の明確化

- ・ P F I では、性能発注により民間事業者の創意工夫を最大限引き出すことを意図している。そのため、提案段階では詳細な内容が詰まっておらず、事業者選定後に発注者と民間事業者間の協議を経て設計書や業務仕様が最終的に確定するプロセスとなっている。この際、民間事業者が想定していなかった様々な要求が発注者からなされ、対応を求められる場合が見られる。
- ・ 原則として、契約締結時に要求水準を満足する民間事業者の提案内容に基づく仕様の主要部分を確定し、その後は価格改定を伴うサービス内容の変更（第8章参照）として対応する必要がある。また、契約締結後は設計協議により詳細化していくことが考えられるが、これも一定の段階で確定させ、その後は価格改定を伴うサービス内容の変更として対応することが望ましい。

(6) リスク分担に係る曖昧さの排除

- ・ P F I では、官民のリスク分担を契約で明確に定め、リスクが顕在化した場合の責任の所在を明確化することで、事業全体のリスクを最小化する考え方をとっている。しかし、リスク分担の基本的な考え方が決まっても、具体的な判断基準やプロセスが明確に規定されていないために官民の認識の齟齬が生じ、紛争に発展する場合もある。その観点から、可能な限りリスク分担が明確になるよう規定する必要がある。
- ・ リスク分担のあり方については、「リスクを最もよく管理することができる者が当該リスクを分担する」（リスクガイドライン）という原則に可能な限り則って検討する必要があるが、マーケットのプラクティスがないもの等についてリスク分担の方向性を決定しても機能しないと考えられる。今後、P F I 事業のプラクティスがさらに増えることで、リスク分担にかかるノウハウが蓄積され、リスク分担の適正化が図られると期待される。
- ・ なお、今回の標準契約書モデルでは、一例を挙げると、法令変更についてこのような考え方を踏まえ、一定の基準を示したところである。

(7) S P C の在り方と統括マネジメント機能

- ・ P F I では、民間事業者が特別目的会社（S P C）を設立して事業運営にあたる。もともと証券化などのファイナンスでは、S P C はいわゆる導管体（S P C はキャッシュフローを流す入れ物であり、主体性を持たない）として用いられており、P F I でも、このような考え方に基いてスキームが設計されることもあった。
- ・ しかし、P F I では S P C には期待される役割は潜在的には大きく、資産を保有するのみならず、複数の委託先を通じて業務を行うこと、そして各業務間で調整の必要が生じた場合には S P C と委託先の間で解決することなどが期待されている。すなわち公共サ

ービスの提供に必要となる設計、建設、運営等の業務を選定事業者に包括的に委託することで、選定事業者がVFMの観点から総合的に関係者をマネジメントすることが期待されている。さらに、運営の比重の高い事業では、適切な委託先を選定する能力、モニタリングを行うとともに状況にあわせて委託先を指導する能力、コストマネジメント能力等が求められるようになってきている。

- ・こうした観点から、選定事業者の業務内容に統括マネジメント機能を明確に位置づける取り組みが病院事業において進んでいるが、別の分野の事業においてもこのような業務を含めることがVFMの向上に寄与しないか検討すべきである。
- ・なお、要求水準を満足するための設計、建設、運営等の業務の調達を総合的にマネジメントする機能をSPCに期待する場合、これを「サービス・プロバイダー」という概念で整理している例もある。このような機能は英国においても重視されているところであり、PFIにおいて個別の業務は行わずSPCへの出資とPFI全体のマネジメントに特化してPFIに参加している企業も存在している。PFI事業のVFMをさらに高めていくためには、わが国においてもこうした方法についての検討が行われることが望ましいと考えられる。

(8) 国民・市民の目線からの事業の監視

- ・PFIは、民間事業者が主体的に取り組む事業であると同時に、整備対象とする施設は公共・公益施設であり、サービス購入型であれば納税者の負担により実施される事業である。
- ・この観点からは、納税者たる国民・市民に対して、事業の成果を積極的に公表し、その視点を取り入れることが必要である。具体的には、発注者はモニタリングを責任をもって主体的に行うことに加え、モニタリング結果のうち民間事業者の機密に属する事項を除き、ホームページ等により公表し、一般国民・市民から意見を求めることが考えられる。

(9) 不断の改善に向けて

- ・標準契約書モデル及びその解説（案）は、限られた時間の中で整理をしたものであり、実務家の方々からの意見を踏まえてはいるものの必ずしも十分とはいえない。したがって、今後パブリックコメントを通じ、PFI事業の現場で活躍されている実務家の皆様方の意見を真摯に伺うことにより、よりマーケットの慣行等に従ったものに改善していくこととしている。このためには、実務家の皆様方等にご参集いただいてフォーラムを開催し、この場でご意見を伺うことも必要と考えている。

(10) 最後に

- ・本書（標準契約書モデル及びその解説（案））では、項目ごとに条文例を示すとともに、

別添資料として病院事業を想定したPFI事業契約の例を添付している。項目ごとの条文例のみならず一つの事業契約例を示したのは、本書の活用が想定される公共施設の管理者等やその委託を受けてPFI事業契約について検討するアドバイザーが事業契約の全体を理解できるように配慮したものである。

- ・推進委員会報告においては、特に運営の比重の高い事業についての課題について整理が必要とされているところであり、病院PFIはこれに該当する。病院PFIは、これまでの蓄積も比較的多く、国（独立行政法人）、地方公共団体ともに公共施設の管理者等となりうる。こうした特性を踏まえて本書に添付するPFI事業契約例の対象を病院事業としているもので、また、本書に記載された様々の規定は病院以外の事業でも活用できるものと考えられる。
- ・ただし、条文例・事業契約例については、これまでの病院PFIの事業契約に重点的に検討した内容を盛り込んで全体の整合をとった一つの例にすぎず、事業契約例の完成形ではないこと、また、実際は、案件ごとの特有の事情を踏まえた契約を作成する必要があることから、そのまま用いるものとして添付したものではない。内容を変更する場合でも、本書で示した条文例や事業契約例をベースとして使うことにより、ノウハウの共有が促進され、本書の改訂を通じて内容が充実したものになっていくことが期待される。
- ・また、個別の事業を所管している省庁において、それぞれの事業にふさわしい事業契約書例を今後作成していくことが望まれる。
- ・なお、本書は、契約書を作成する際の重要な留意点の一部を示したものであって、本書のみで契約を作成できるようにすることを意図したものではない。それぞれの事業において用いられる契約書の内容は、各発注者の責任において、必要に応じて専門家の助言を受けつつ、検討する必要がある。
- ・本「標準契約書モデル及びその解説（案） 主要な論点」では、重点検討課題について、現在生じている課題、基本的な考え方、PFI事業契約に規定すべき内容、留意点、具体的な条文例等を示しているが、中でも重要な点は太字で記載し、より詳しい解説は小さめの文字で記載している。また、やや専門的な事項や海外の例等は、脚注や参考情報とした。すなわち、太字部分及び各検討課題の最後に枠囲みで示した「実務上のポイント」を確認することで、PFI事業契約の実務的事項を押さえることが可能なよう構成しているので、読者のニーズに応じて活用されたい。
- ・本書は、契約書を作成する際の重要な留意点の一部を示したものであって、本書のみで契約を作成できるようにすることを意図したものではない。それぞれの事業において用いられる契約書の内容は、各発注者の責任において、必要に応じて専門家の助言を受けつつ、検討する必要がある。

3. 前提となる諸条件

本標準契約書モデルは、国がPFI法第10条第1項に定める協定（以下「PFI事業契約」という。）、直接協定、及び基本協定の締結にかかる検討を行う上での実務上の指針の一つとして、現在までに公表されている我が国のPFI事業契約等の規定内容などを踏まえ、多くのPFI事業契約において規定が置かれることが想定される事項ごとに、主たる規定の概要、趣旨、適用法令、留意点及び条文例等を解説したものである。国がPFI事業を実施する場合、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）及び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（平成12年3月13日総理府告示第11号）にのっとり、標準契約書モデルに沿ってPFI事業を実施することが望ましい。また、標準契約書モデルは、国以外の者が実施するPFI事業においても参考となりうるものである。

標準契約書モデルは、各省庁が、PFI事業の円滑な実施のため、法及び基本方針にのっとり、状況に応じて工夫を行い、本指針に示したものの以外の方法等によってPFI事業を実施することを妨げるものではない。

なお、国以外の者が参考とする上での便宜を図るため、国以外の者が実施する場合の適用法令について、主に脚注において示している。

標準契約書モデルの目次構成は、原則として、同法第2条第3項に定める公共施設等の管理者等（以下、「管理者等」という。）が同法第2条第5項に定める選定事業者に委ねる業務内容ごとに時系列で章立てるPFI事業契約書に従っている。

PFI事業には、多様な事業スキームがありえるが、この解説にあたっては、

- ① 性能発注方式を採用し総合評価一般競争入札方式により事業者を選定すること
- ② 選定事業の実施にかかわるコンソーシアムが落札者となること
- ③ コンソーシアムの構成企業等が出資により新たに株式会社を設立し、これが選定事業者となること（但し、管理者等が、入札説明書等において必ずしもコンソーシアムのすべての構成企業に対する出資を求めるものでないことを認めた場合は、出資しないことができる。なお、管理者等が入札説明書等においてその旨を明らかにする必要がある。）。
- ④ 選定事業者は選定事業以外の事業を行わないこと
- ⑤ 管理者等が所有する土地を選定事業の用に供するため選定事業者に対し貸し付けること
- ⑥ 施設の設計、建設、維持・管理及び運営業務を実施することによって公共サービスを提供すること
- ⑦ 選定事業の主たる資金調達手法は融資金融機関等によるプロジェクトファイナンス方式によること

* プロジェクトファイナンスとは、特定のプロジェクト（事業）に対するファイナンスであって、そのファイナンスの利払い及び返済の原資を原則として当該プロジェクトから生み出されるキャッ

シュフロー（収益）に限定し、そのファイナンスの担保を当該プロジェクトの資産に依存して行う金融手法。

⑧ それら事業資金の回収は管理者等が支払う「サービス対価」によることなどを仮定している。

これらの仮定は、P F I 事業契約を解説するにあたり、解説の対象となる事業スキームを一定程度特定化する必要性から置いたものであって、こうした事業スキームが、P F I の実施にあたって他の事業スキームに比べ、すべての点において望ましいという趣旨ではない。なお、解説の便宜から対比することを目的として多様な事業スキームの可能性の一部や公共工事標準請負契約約款の条項を紹介することもある。管理者等は、本解説を参考にしつつ、自らの判断で、各選定事業の内容、規模、実施場所の地域特性等に照らして、最も適した事業スキーム、P F I 事業契約の規定内容等を定める必要がある。

P F I 事業契約は従来型の公共工事の請負契約と比して、長期に亘ることが通例であり、また、選定事業者、コンソーシアム構成企業、受託・請負企業、及び融資金融機関等関係者が多数に及ぶ。P F I 事業契約は、P F I 事業の中核をなす契約であり、P F I 事業契約の一方の当事者となる選定事業者のみならず、コンソーシアム構成企業、受託・請負企業及び融資金融機関等関係者にも直接的な影響を与えるものである。管理者等は、P F I 事業にかかる契約関係の安定性の確保の観点から、これら関係者に与える影響にも配慮しつつ、継続的かつ安定的な公共サービスの提供等を実現するP F I 事業契約の規定について検討する必要がある。

なお、この解説は、現在までに公表されている我が国のP F I 事業契約の内容等を参考に作成したものであり、今後、P F I 事業契約の規定は、事業内容の多様化、さらには、我が国の経済社会環境の変化等により、多様に変遷していく可能性がある点にも留意が必要である。

また、P F I 事業をめぐる管理者等、選定事業者、コンソーシアム構成企業、受託・請負企業、及び融資金融機関等の選定事業関係者は以下のような契約関係にあることを想定している。

(1) P F I 事業契約

- ・選定事業者は選定事業にかかる施設の設計、建設工事、維持・管理及び運営の業務並びにかかる資金調達を行うことにより管理者等の要求する水準の公共サービスを管理者等に対し提供する義務を負い、管理者等は選定事業者に対し提供される公共サービスの対価を支払う義務を負うことなどを規定する、管理者等と選定事業者との間で結ばれる契約。

(2) 基本協定

- ・選定事業に関し、コンソーシアムが落札者として決定されたことを確認し、管理者等及

び当該コンソーシアムの義務について必要な事項を定める管理者等とコンソーシアムの構成企業との間で結ばれる契約。落札者であるコンソーシアムの構成企業が選定事業者となる株式会社を設立すべきことや選定事業の準備行為に関する取扱い等について規定される。

(3) 直接協定 (Direct Agreement)

- ・選定事業者による選定事業の実施が困難となった場合などに、管理者等によるPFI事業契約の解除権行使を融資金融機関等が一定期間留保することを求め、資金供給している融資金融機関等による選定事業に対する一定の介入 (Step-in) を可能とするための必要事項を規定した管理者等と融資金融機関等との間で直接結ばれる協定。要求水準の未達や期限の利益の喪失 (*) 等一定の事項が生じた場合の相互の通知義務や、選定事業者の発行する株式や有する資産への担保権の設定に対する管理者等の承諾などについて規定される。

* 期限の利益とは、期限が到来するまでは債務の履行を請求されないというように、期限がまだ到来していないことによって当事者が受ける利益である。期限の利益が債務者に認められるのは、債権者が債務者を信用し履行の猶予を与えたのであるから、特約により、債務者に信頼関係を破壊するような行為があった場合には、債務者に期限の利益を喪失、債権者は期限の到来を主張し、ただちに履行を請求することができるものと定める場合がある。

(4) 事業関連契約 (業務委託契約、業務請負契約など)

- ・選定事業者がPFI事業契約に従い施設の設計、建設、維持・管理及び運営の業務を実施し、公共サービスを提供するため、これら業務を第三者たるコンソーシアム構成企業又は受託・請負企業に委託し、又は請け負わせる、選定事業者とコンソーシアム構成企業又は受託・請負企業との間で結ばれる契約。及び、これら業務を委託された又は請け負ったコンソーシアム構成企業又は受託・請負企業がこれら業務をさらに下請企業に委託し、又は請け負わせる、受託・請負企業と下請企業との間で結ばれる契約。

(5) 融資契約

- ・融資金融機関等が選定事業者に対して融資するにあたり、融資金融機関等と選定事業者との間で締結される契約。主な規定内容としては、貸付合意、資金使途、貸付実行手続、貸付実行前提条件、元本弁済、支払金利、遅延損害金、弁済充当方法、表明及び保証、借入人誓約、期限の利益喪失事由等が想定される。

(6) 担保関連契約

- ・融資金融機関等が選定事業にかかる資産及び権利について担保権を取得することを目的とした契約。これらの担保設定は、担保権対象の売却を通じた融資回収を想定している

のではなく、選定事業の継続を図ることを通じた融資回収を想定し、事業修復を行うことを企図しているものであり、担保権者として金融機関等が他の債権者に対する優先権を保持して、他の債権者等が選定事業にかかる資産等を差し押さえる利益を失わせることにより、第三者の介入を排除し、円滑な事業継続により融資回収を確実にすることを目的としている。担保設定の対象としては、P F I 事業契約上の選定事業者の権利、選定事業者の発行株式や事業用資産等が想定される。

(7) 債権者間契約

- ・複数の融資金融機関等により融資機関団が組成される場合に、融資機関団の債権者としての権利行使等にあたっての意思決定方法、担保権の実行方法等債権者間の基本的な権利義務関係を定める債権者間で結ばれる契約。優先貸出人間でのみ締結される場合のほか、出資者による劣後貸付が行われる場合や選定事業者が融資に関連して金利スワップ契約（*）を結ぶ場合などには、優先貸出人間での「優先貸出債権者間契約」に加え、出資者や金利スワップ契約の相手方を契約当事者に加えた「債権者間契約」を締結する場合もある。

* 金利スワップとは、選定事業者が変動金利で調達している場合にこれを実質的に固定金利の調達に変換する金融手法である。選定事業者が変動金利による金利支払を行っている場合に、別途、金融機関に対し固定金利を支払い、変動金利を受け取る契約を結ぶことにより、選定事業者が実質的に固定金利による金利支払いを行っていることと同様の効果を得ることを目的とする。

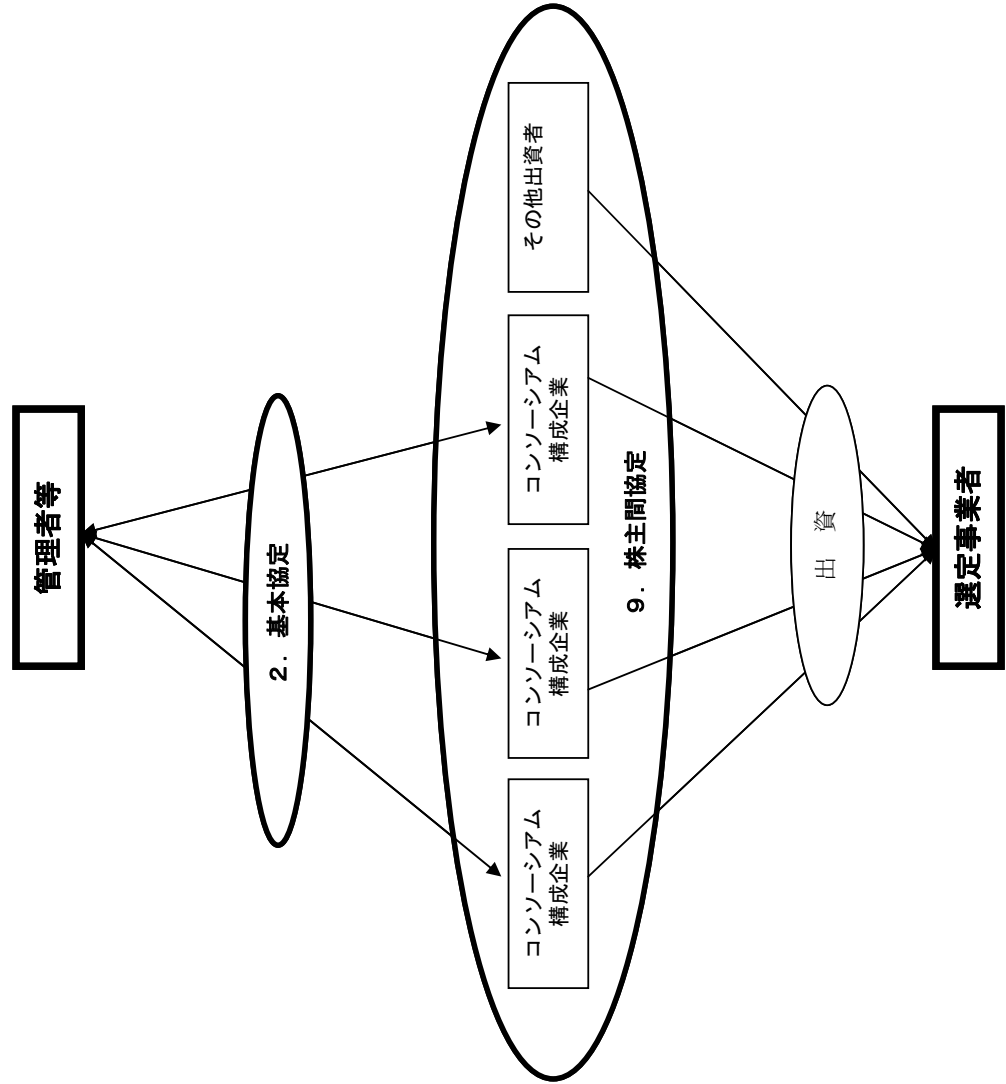
(8) 出資者支援契約

- ・融資金融機関等と選定事業者の株主となる出資者（コンソーシアム構成企業）との間で締結される契約。主な規定内容としては、出資者による追加の資金拠出の義務（株式出資又は劣後貸付）、選定事業者に対する支援協力義務等が想定される。

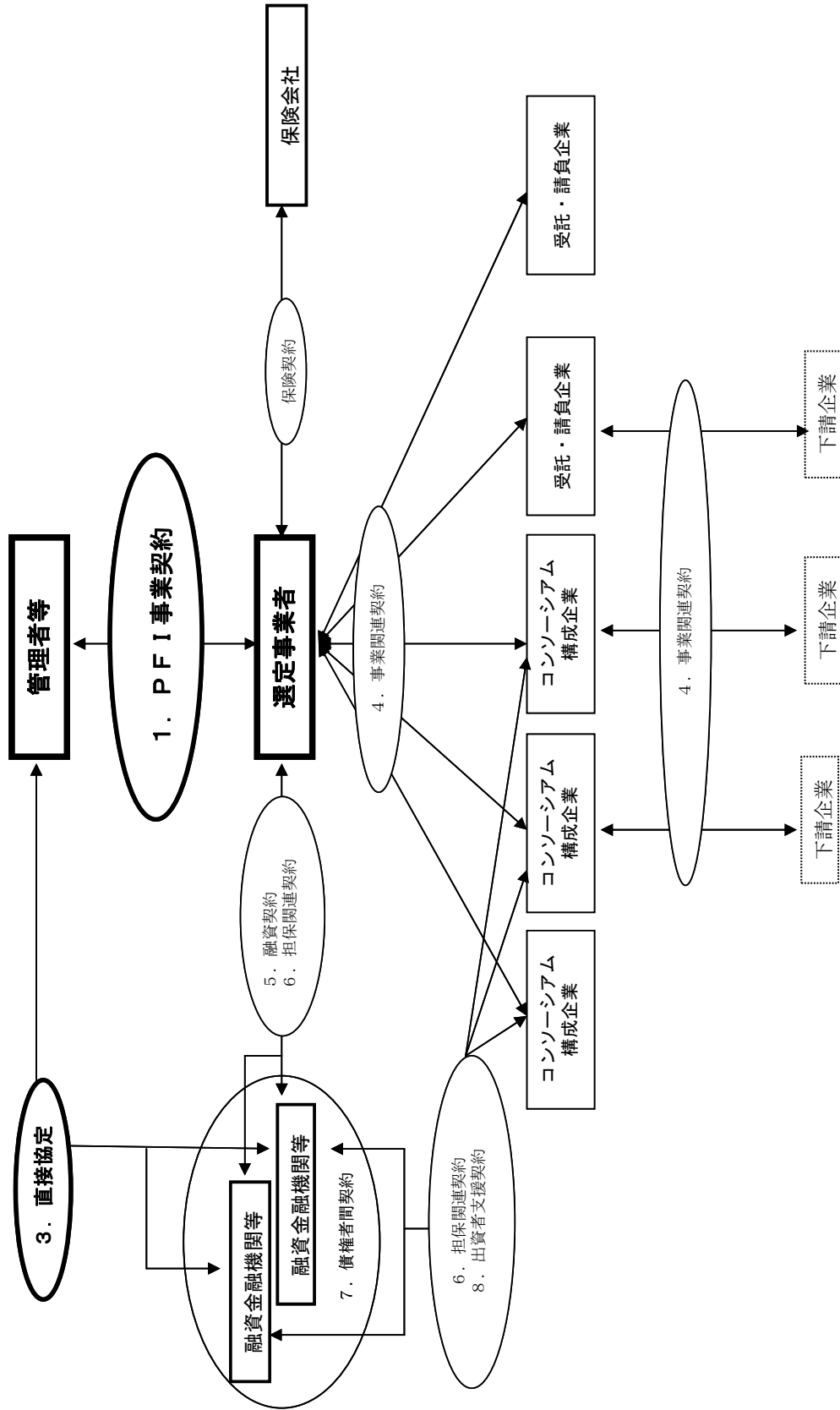
(9) 株主間協定

- ・選定事業者の株主（コンソーシアム構成企業その他出資者）間で、当該株式会社の運営や選定事業の運営にかかる責任分担等についての基本的な合意事項を定める協定。主な規定内容としては、株主間の出資比率、株式会社の設立目的や事業内容、株式の譲渡等処分制限、株主の業務分担、株主の劣後融資の分担等が想定される。

契約関係の例（基本協定を中心に）



契約関係の例（PFI事業契約を中心に）



I 事業契約

第1章 総 則

1-1 事業全体にかかる事項（契約GL：1）

1. 概要

- ・契約目的、契約書に用いる用語の定義、準拠法、事業概要、事業日程、契約書類相互間の適用関係等、契約全体にかかる事項について規定される。

2. PFI事業契約書作成に関する法令等上の留意点

- ・PFI法第10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、公共施設等の管理者等及び選定事業者が策定した事業計画若しくは協定又は選定事業者（当該施設の管理者である場合を含む。）が策定した事業計画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内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）²。

² 地方公共団体が管理者等となる場合は、地方自治法第234条第5項に同様の規定がある。

1-2 契約の目的（契約GL：1-1）

1. 概要

- ・契約の目的が、管理者等及び選定事業者が相互に協力し、選定事業を円滑に実施するために必要な一切の事項を定めることである旨規定される。

2. 趣旨

- ・契約の目的の記載は、当事者の権利義務を規定するものではないが、当事者が契約を締結する前提を確認する意義がある。

3. 関係法令の規定

- ・会計法において、「契約の目的」が契約書を作成する際に必要な記載事項の一つと規定されている（会計法第29条の8第1項）。

4. 条文例

（本契約の目的及び解釈）

第1条 本契約は、本事業における当事者が相互に協力し、本事業を円滑に実施するために必要な合意事項について定めることを目的とする。

2 別段の定めがある場合を除き、本契約において用いられる用語は、別紙2において定められた意味を有する。

3 本契約における各条項の見出しは、参照のための便宜のものであり、本契約の各条項の解釈に影響を与えないものとする。

1-3 事業の趣旨の尊重（契約GL：1-2）

1. 概要

- ・選定事業者は、選定事業の公共性を十分理解し、選定事業の実施にあたりかかる趣旨を尊重すること、及び管理者等は、選定事業が民間事業者たる選定事業者によって実施されることを十分理解しかかる趣旨を尊重することが、確認のために規定される。

2. 趣旨

- ・基本方針において、PFI事業は「公共性のある事業（公共性原則）を、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して（民間経営資源活用原則）、民間事業者の自主性と創意工夫を尊重することにより、効率的かつ効果的に実施する（効率性原則）」（基本方針前文）のものであると定められており、この趣旨に従った規定である。

3. 条文例

（公共性、経済性及び民間の趣旨の尊重）

第2条 乙は、本件施設等が自治体病院としての公共性を有することを十分理解し、本事業の実施にあたっては、その趣旨を尊重するものとする。

2 甲は、本事業が民間事業者によって実施されることを十分理解し、その趣旨を尊重するものとする。

1-4 事業概要（契約GL：1-5）

1. 概要

- ・選定事業者がPFI事業契約等に従って実施する義務を負う選定事業の概要が、当事者の確認のために規定される。
- ・例えば、BTO方式の選定事業の場合には、施設の設計、施設の建設工事、管理者等に対する施設の譲渡、施設の維持・管理、運営、事業実施のための資金調達などといった事業内容の概要が規定される。

2. 事業内容の詳細

- ・事業概要は、技術的な内容を含むことなどから、PFI事業契約書の別紙に記載することが多い。さらに、管理者等の求める業務要求水準を含む事業内容の詳細は、技術的な内容を含む書類となるため、PFI事業契約書の付属資料としてまとめられることが通例である。（関連：1-9 規定の適用関係）

3. 関係法令の規定

- ・支払遅延防止法においては、「給付の内容」が政府契約の必要的内容事項の一つと規定されている（支払遅延防止法第4条）。
- ・PFI法においては、選定された民間事業者が行う事業は、PFI法第10条第1項に規定する事業計画又は協定において当該民間事業者が行うこととされた公共施設等の整備等であることから、選定事業者が行う選定事業の内容等をPFI事業契約等において特定する必要がある（PFI法第7条第2項）。

4. 条文例

（本事業の概要）

第3条 本事業は、統括マネジメント業務、施設整備業務及び運営業務その他これらに付随し関連する一切の業務及びこれらの業務実施に係る資金調達から構成される。

（以下略）

1-5 事業日程（契約GL：1-4）

1. 概要

- ・選定事業の履行にあたって重要な期日（例えば、施設の設計着手日、建設工事着工日、完工確認及び運営体制確認日、引渡し予定日、維持・管理、運営開始日、維持・管理、運営期間終了日、譲渡前検査及び施設譲渡日等）を事業日程として明示し、選定事業者がこれに従って選定事業を実施する義務が規定される。

2. 趣旨

- ・事業日程の規定は、選定事業の各段階の履行期限を明示するものであり、管理者等による選定事業の日程管理及び履行遅延等による増加費用が発生した場合等の当事者間の権利義務発生の基準時を画する意義を有する。重要な期日の徒過をPFI事業契約の解除事由とすべき場合もあるので、解除事由との関連についても留意する必要がある。但し、PFI事業契約上の明確な基準時点（例えば、施設の完工、施設の引渡し（又は運営開始））を除き、選定事業者に対し、詳細な事業日程に従った設計、建設工事、維持・管理、運營業務の履行を義務付けることは必ずしも適切ではないこともある。管理者等が必ずしも重要ではない日程までも詳細に選定事業者に対して義務づけた場合、それに対処するための費用が契約金額に転嫁される結果ともなり得ることに留意が必要である。
- ・リスクガイドラインにおいても「公共施設の管理者等は、個々の選定事業に則して、選定事業者に対する関与を必要最小限のものとすることに配慮しつつ、その権利義務を協定等に明確に規定し、関与の選定事業に与える影響の程度に応じて、公共施設等の管理者等のリスク分担を検討することが望ましい」と定めるとともに、「運営開始までの工程で見込んだ設計等の工程が遅延する場合や設計等費用が見込み金額を超過する場合であっても、選定事業者の対応能力に応じ、運営開始までの間その自主的な業務の施工に委ねることで選定事業全体に与える影響が小さいと見込まれるときには、（中略）管理者等による細かな報告の求め、指示等が不適當な場合があることに留意することが望ましい。」と定めている（リスクガイドライン二1（2）（参考）②）。

3. 関係法令の規定

- ・会計法において、「履行期限」が契約書を作成する際に必要な記載事項の一つに規定されている（会計法第29条の8第1項）。
- ・支払遅延防止法においても、「給付の完了の時期」が政府契約の必要的内容事項の一つと規定されている（支払遅延防止法第4条）。

4. 条文例