

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[]日以内に、乙がサービス内容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[]日以内に通知を行わない場合は、サービス内容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。

削除: [14]

削除: [14]

3 甲がサービス内容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[]日以内に、IVの要領に従い甲に回答書を提出する。

削除: [30]

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 甲がサービス内容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、これを基に更にサービス内容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

1 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業務内容の変更を拒否することができる¹⁷。拒否できる事由の有無について甲及び乙の間に争いが生じたときは、第〇条に定める紛争解決手続によるものとする。

(1) 違法となるとき

(2) 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

(3) 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

(4) 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

(5) 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

(6) 乙の経営に重大な悪影響を及ぼすとき。

(7) 前各号に準じるような重大な悪影響を乙に及ぼすとき

(8) 人の生命身体に重大な悪影響を及ぼすとき

(9) サービス内容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

(10) サービス内容変更要求通知に記載された変更開始希望日から[]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

削除: [30]

2 前項にかかわらず、乙が前項(10)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サービス内容変更要求通知を乙に交付又は送付することにより、変更された当該サービス内容変更要求通知の受理後[]日以内に更に回答を求めることができる。

削除: [10]

3 [乙が第1項(1)から(7)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]においては、以下のすべての要件を満たす場合に限り、甲は[]日以内に、乙と協議のうえ、本契約の一部解除を行うことができる。解除について乙に異議がある場合には、第〇条に定める紛争解決手続

削除: [30]

¹⁷ 記載された拒否事由の例については、具体化、明確化に向けて今後さらに検討を要する。

によるものとする¹⁸。なお、本項は、第 96 条に基づく甲による任意解除を妨げないものとする。

- (1) サービス内容変更要求通知に記載された変更を第三者又は甲自らが適法に行うことができると合理的に認められること
- (2) 一部解除により本件事業の根本部分に変化を及ぼさないこと
- (3) 乙の経営に重大な悪影響を及ぼさないこと

4 前項により本契約の一部が解除された場合、以下に従ってサービス対価の減額及び補償を行うものとする。¹⁹

- (1) 解除された業務の内容に応じて、サービス対価を減額するものとする。減額幅を算定する際には、複数の業務を一括して請け負うことによる費用が削減されている場合の効果についても配慮する。
- (2) [特段の事情²⁰がある場合を除き、統括マネジメント業務の対価相当分については、減額しないものとする。]²¹
- (3) [特段の事情がある場合を除き、[株主への利益相当分]²²については、減額しないものとする。]
- (4) 甲は、別紙 O^{23,24}に記載された契約条件に基づき、乙が [運営協力企業] に支払う必要のある額を乙に補償するものとする。
- (5) [その他必要な調整項目を記載]

5 以下の各号のいずれかに該当する場合には、前項第 3 号は適用しないものとする。

- (1) [事業の性質に応じてやむを得ない事由を具体的に記載]
- (2) . . .

IV 乙による回答書の提出

1 IIIの(1)から(10)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

¹⁸ 第 3 項に規定する管理者等からの解除権については、将来変更が必要になる可能性の大小、一部解除が現実的に可能か、一部解除された場合の事業者への影響等、諸般の事情を考慮して、かかる規定の必要性の有無を判断すべきである。なお、この条項を挿入しない場合には、拒否事由をより限定することも考えられる（例えば、英国 SoPC4 にも同様の拒否事由の規定があるが、下請先が許認可を有していないことは拒否事由にあげられていない。したがって、第 1 項第 2、3 号を修正することも考えられる）。

¹⁹ 具体的にどのような算定方法が合理的かについては議論の途上であること、さらに合理的な方法については個別の状況によっても異なりうることから、本項の規定方法については更に検討を要する。

²⁰ 特段の事情としては、例えば統括マネジメント業務に必要である人員を削減できる場合を想定している。この部分については、予め特定できる事由については、特定することも考えられる（第 3 号も同様）。

²¹ 統括マネジメント業務がない場合には、本号を削除するか、修正する必要がある。

²² 株主の利益分を明示した財務モデル等をあらかじめ合意していることを前提としている。

²³ 契約の締結時点までに、SPC と運営協力企業との契約のうち、重要な事項で解除に関するもの内容（かかる契約書の写しを開示すべきであるとの意見もある。）を別紙として添付する方法を想定している。これらを合意していくプロセス（対象事項、提案の際に提案すべき事項、提案内容の条件、その後の合意プロセス等）については、入札段階で予め示す必要がある。

²⁴ 本別紙作成の際、初期投資（契約締結等に要する費用も含む）を伴うものについてはこれが回収できるような金額を入れること（公共による買取により回収できる部分を除く。）、また初期投資を伴わない場合については、一定の期間（たとえば半年以上）前に通知した場合には補償をしなくて済むようにすることなどが考えられる。また、本別紙は、III 4、5、IV 6 で使用されることが想定されているが、それぞれの場合で状況が多少異なるため、どれが適用される場合かにより金額を変えることも考えられる。

書式変更：インデント：ぶら下げインデント：1.16 字，左 0 字，最初の行：-1.16 字

削除：（タームシートに記載されるような事項）

削除：又は

書式変更：蛍光ペン（なし）

削除：——この点については今後検討を要する

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：サービス内容変更要求通知受領後[]日以内

(2) 簡易変更（簡易変更対価一覧記載以外の変更）：サービス内容変更要求通知受領後[]営業日以内

(3) (1)及び(2)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

削除: [40]

削除:

削除: 3

削除: [10]

削除: 4

削除: から

削除: 3

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²⁵。

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]

²⁵ 上記は英国 SoPC4 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 PFI 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 []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。

削除： [1

(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を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）。

削除：]

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 []日以内に成立しなかった場合、第〇条に定める紛争解決手続により合意を図るものとする。同条に求める手続によっても合意できなかった場合、甲は乙に対して甲の最終案を通知する。乙がこれに不服がある場合には、乙は、甲と協議の上、変更と不可分の部分（甲乙の協議により定める）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に協力するとともに、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。

削除： [60]

削除： 及び

6 一部解除を行った場合のサービス対価の変更及び補償については、Ⅲ第4項を準用するものとする。ただし第3号を除く。

V 乙からの提案

乙は、随時、変更内容及びⅣ2(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業務内容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、 []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、Ⅳ3から6の規定を準用する。

削除： [15]

削除： 10及び11

Ⅶ. 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、サービス内容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 [] 月を経過した日
- ③ 運営開始後 [年、年、年、年、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 I 以下の規定に従って変更要求通知を送付する。

- 削除: 9
- 削除: 5
- 削除: 10
- 削除: 15
- 削除: 20
- 削除: 25
- 書式変更: フォント: 太字

VII 簡易変更価格一覧のみに基づく変更

1. 甲は、簡易変更価格一覧に記載のある変更のみを希望するときは、以下の事項を記載した変更要求通知を乙に送付するものとする。

- (1) 変更要求事項
- (2) 変更開始希望日 ただし、変更開始希望日は、サービス内容変更要求通知の到達の日から少なくとも [] 月間を経過した後の日を記載することを要する。但し、I 2 (2) ア又はイ該当する場合には、[] 月間を経過した日以降とする。

- 削除: 1ヶ
- 削除: 6ヶ

2. 乙は、サービス内容変更通知到達の日から [] 日以内に簡易変更価格一覧により算定された変更に必要な額、変更方法及びその他甲が定める事項を記載した回答書を甲に送付する。甲は変更価格に異議がある場合については、[] 日以内に乙に通知するものとし、協議を行うものとする。協議開始後 [60] 日以内に成立しなかった場合、第0条に定める紛争解決手続により合意を図るものとする。

3. 乙は、所定の期日までに変更を実施するものとする。甲は、[] までに、変更に必要な額を支払うものとする。

【サービス内容の変更に関する実務上のポイント】

PFIは長期契約であるため、将来の状況変化に対して、サービス内容の変更及びそれに伴うサービス対価の変更手続きを規定する。変更規定のポイントは以下のとおり。

- ① 変更手続きが機能するためには、まずは当初の条件が明確である必要がある。当初の条件が曖昧である場合、変更手続きも機能しない。
- ② 変更額や補償額の算定を客観的に行うためには、財務モデルあるいは費用の内訳、解除時の条件等について、必要な範囲内で合意しておくことが望ましい。この際以下のことに留意する。
 - (1) これらの合意はあくまでも算定のための方法についての合意であること
 - (2) また現在民間が開示している各業務の費用については、いろいろな事情でマーケット価格になっていない場合もあり、例えばひとつの事業者が複数のサービスを提供して、それぞれのサービスコストに乗せる利益の幅を意図的に変えて、総体として利益を確保している場合があることに留意すること。しかし、このような状況は客観的価格算定を困難にするものであり、できるだけ実態に近い価格が提出されるようになることが望まれること。
 - (3) 財務モデル等は、契約締結時までに確定することが困難である場合、契約締結後に詳細を

詰めていくことも考えられるが、あくまで重要な事項は契約締結までに決定されるべきで契約締結後の決定は例外であること、また、管理者等から民間への支払は入札手続に従って決定された額で変更するものではないこと。

③管理者等が要請してサービス内容等を変更する場合、増加コストは管理者等が負担する。

④小規模な変更に関しては、予め（契約締結時等）価格改定のための算定式を合意しておくことが考えられる。

⑤運営開始の直前や、運営開始1年後など、定期的に事業契約に定められたサービス内容と実態をレビューし見直しを行う規定を設けることも考えられる。

削除: ②

削除: ③

書式変更: 最初の行 : 0 字

Ⅲ. 建設費に係る物価高騰リスクへの対応

1. 概要

書式変更: フォント: 11 pt

インフレや特定の材料の価格変動などによって、建設に要する費用が増加する場合のサービス対価の調整が規定される。

2. 問題状況

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が、現在の PFI 契約においては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。これらの物価高騰リスクについては、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選定事業者にとって大きな負担となっている。

3. 基本的な考え方

書式変更: レベル 3

削除: 対処に関わる

(1) **リスク分担の在り方との関係**: PFI の基本は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変動による影響を緩和していくことが期待されている。すなわち、施設整備費の総額を如何に管理し、予め固定し、かつその費用超過を防止するかは、PFI 事業契約の中でも最も重要なリスク分担事項を構成する。よって、コスト管理は民間のリスクとなることが原則であり、通常の範囲内での物価変動は民間リスクとなる。しかし、応札時点において民間では管理できないと判断するような急激な物価高騰が生じた場合については、**事業構造が脆弱になる**おそれがある。そこで、特定材料の著しい物価変動（いわゆる単品スライド）リスク、及び急激なインフレまたはデフレによる物価変動（いわゆるスーパーインフレ）リスクについては、公共工事標準請負契約約款と同様の規定を入れることが考えられる。

削除: 民間にのみリスクを負わせると民間が予備費を積むことになり、VFMが低下する

(2) **通常の範囲内のインフレ**: 一方、通常の範囲内のインフレについては(1)に記載のとおり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、管理者等が負うことも考えられる²⁶。

書式変更: フォント: (英) MS ゴシック, (日) MS ゴシック, 11 pt

削除: スライド条項

(3) 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、

²⁶英国財務省が2006年に公表した Application Note- Interest-Rate & Inflation Risks in PFI Contracts では、PFI の場合でも通常は受注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、発注者が物価変動リスクをとる方が、物価変動リスクを民間が提案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 (p13)。このような考え方にに基づき、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。

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。

4. 具体的な規定の内容

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主要な工事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最低限必要である。「主要な工事材料」については、工事に必要な資材及び機材の双方が含まれると解釈される。

- (1) **基準の明確化**: 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こと等の事情があり、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。対象期間等、具体的算定方法については今後検討を要する。
- (2) **実際のコスト変動との誤差**: 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。

5. 留意点

(1) 支払方法

物価変動により建設費を増額変更する場合、増加分のコストを管理者等が一括支払いすることは難しい場合があると考えられる一方、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) 債務負担行為

管理者等は、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。

6. 条文例

(甲=管理者等、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〕が不相当となったと認めた場合²⁷

イ 予期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〕が著しく不相当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は、〔第〇条に定める紛争解決手続によるものとする〕。

削除: 〇

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〔 〕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。

削除: 7

※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。

【建設費の改定に関する実務上のポイント】

建設資材等の物価高騰に対しては、PFI事業におけるリスク分担の考え方に従い、以下のとおり整理することが考えられる。

- ① 特定材料の著しい物価変動及び急激なインフレまたはデフレによる物価変動があった場合は、建設費の改定を行う規定を設ける。
- ② 上記規定においては、用いる指標や改定の判断基準等を明確化することが望ましい。
- ③ 通常の範囲内での物価変動リスクは選定事業者が負担する。

²⁷ 具体的な規定方法について様々な考え方があるところであり、今後早急に検討することが望まれる。

IV. ソフトサービス等の価格変更に関する規定

1. 概要

ソフトサービス（資本的支出を伴わず、資本的投資との関連性も低いサービス）については、例えば5年ごとに市場実勢価格にあわせてサービス対価を改定する調整規定について、具体的な方法を含めて規定する。

2. 問題状況

ソフトサービスについては、物価変動によるインデックスによる調整のみでは市場価格と乖離が生じてしまうため、例えば5年ごとに市場実勢価格との乖離を防ぐためのサービス対価の調整規定が設けられるが、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）が課題となっている。

3. 基本的な考え方

削除: 対処に関わる

(1) インデックスによる調整のみでは一定期間以上の価格増減リスクを選定事業者がとることができない業務については、別の調整メカニズムが存在しない場合、予備費の計上を通じて価格の上乗せにつながり、VFMの**最大化**を妨げることになる。そこで、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²⁸。

削除: 実現

(2) ハードサービス（資本的支出を伴う、又は資本的投資との関連性が高いサービスで、主に施設の維持管理（FM 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。

削除:

対価の見直し規定は、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ため規定されるものである。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。また、そもそもPFIの業務の範囲は常に広ければ広いほどよいというのではなく、民間事業者が負担することの困難なリスクを含む業務については、はじめからPFIの対象外とすることも考えられる。ここで規定するサービス対価の改定方法は、あくまでもその業務のみ切り離して市場実勢価格と比較する（あるいは入札にかける）ことができるような場合を想定しており、対象となる業務は限定される。

4. 具体的な規定の内容

(1) 価格変更の対象としてのサービス

²⁸ 英国 SoPC4 では、ハードサービスを資本的投資に関連するサービス、ソフトサービスをそれ以外のサービス（清掃、警備、給食など）とした上で、ソフトサービスについてマーケットテストなどによる価格見直しの対象としている（15.3）。