

を採用するののかについては慎重な検討が必要である。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）、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）や選定事業者の見積の精査を委ねる方法）などが考えられる

<sup>37</sup>。

---

<sup>37</sup> 英国 SoPC4 では、これらの3つの方法が挙げられているが、学校 PFI を除き、この部分は各分野の標準契約の具体的プロセスはまだ公表されていないので、具体的にどのように規定されていくかは明らかではない。英国財務省から 2007 年 8 月に公表された Change Protocol Principle（主に学校 PFI を想定）は 3 つの方法が併記されている。同じく財務省から 2007 年 12 月に公表された Variations Protocol for Operational Projects (entered into prior to Standardisation of PFI Contracts version 4)（草案）でも、3 つの方法が記載されており、どれを原則にすべきかについては明記されていない（2.19-2.26）。一方、自治体による PFI について、各分野の標準契約に変更手続（Change Protocol）が盛り込まれるまで使用されることになっている 4ps:Model Change Protocol for Accommodation PFI projects においては、マーケットテストが望ましい方法とされている。

## 6. 条文例

### 別紙〇 要求水準書の変更手続

削除: 13

以下、簡易変更の規定を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。

※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）以下のサービス内容の変更

「通常変更」—— 一定の規模（金額）以上のサービス内容の変更

「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。

「原価一覧」—— 積算根拠として事業者提案に添付。（※IV 4 (2)の注釈参照。一種のオープンブック方式を想定）

#### I サービス内容変更要求通知

1 甲は、サービス内容を変更しようとするときは（但し、変更内容が簡易変更価格一覧に記載のあるもののみである場合を除く）、随時2 (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サービス内容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、サービス内容の変更（要求水準書、提案書及びその後の甲乙間の合意に基づき、乙が甲に対して履行する義務を負う業務の内容の変更をいい、要求水準書、業務範囲の変更を含む。）を求めることができる<sup>38</sup>。乙は、業務内容の変更に伴い〔運営等協力企業／受託・請負企業〕の変更を行う場合には、別紙〇に定める手続を行う必要はない。

削除: [10]

2 サービス内容変更要求通知には、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、要求水準書又はその他の文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、サービス内容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

<sup>38</sup> 簡易変更に該当する場合以外について、どのような場合に変更を要求することができるのかについて規定すべきとの考え方もあり、この点については更に検討を要する。

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、[ ]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、[ ]月間

ウ 及びイのいずれにも該当しない場合は[ ]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

- 削除: 6
- 削除: ]
- 削除: 6
- 削除: ]
- 書式変更: フォント: (英) MS 明朝, (日) MS 明朝
- 削除: 3
- 削除: ]
- 書式変更: フォント: (英) MS 明朝, (日) MS 明朝

## 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、サービス内容変更要求通知受領後[ ]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[ ]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。

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。

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の手続きは、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。

- 削除: [30]
- 書式変更: フォント: (英) MS 明朝, (日) MS 明朝
- 削除: [14]
- 書式変更: フォント: (英) MS 明朝, (日) MS 明朝
- 削除: [14]
- 書式変更: フォント: (英) MS 明朝, (日) MS 明朝
- 削除: [30]
- 書式変更: フォント: (英) MS 明朝, (日) MS 明朝

## 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<sup>39</sup>。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。

<sup>39</sup> 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。

- (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]

書式変更: フォント: (英) MS 明朝, (日) MS 明朝

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]

書式変更: フォント: (英) MS 明朝, (日) MS 明朝

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によるものとする<sup>40</sup>。なお、本項は、〔条文例 10.5〕に基づく甲による任意解除を妨げないものとする。

削除: [30]

書式変更: フォント: (英) MS 明朝, (日) MS 明朝

(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

削除: 第96条

書式変更: フォント: (英) MS 明朝, (日) MS 明朝

(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

書式変更: フォント: (英) MS 明朝, (日) MS 明朝

(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。<sup>41</sup>

(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

<sup>40</sup> 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)。

<sup>41</sup> 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。

合の効果についても配慮する。

- (2) [特段の事情<sup>42</sup>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。]<sup>43</sup>
- (3) [特段の事情がある場合を除き、[株主への利益相当分]<sup>44</sup>については、減額しないものとする。]
- (4) 甲は、別紙〇<sup>45</sup>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

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

<sup>42</sup> 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)。

<sup>43</sup> 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。

<sup>44</sup> 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。

<sup>45</sup> 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。

<sup>46</sup> 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。

削除: [40]

書式変更: フォント: (英) MS 明朝, (日) MS 明朝

削除: 3

書式変更: フォント: (英) MS 明朝, (日) MS 明朝

削除: [10]

書式変更: フォント: (英) MS 明朝, (日) MS 明朝

削除: 4

削除: から

書式変更: フォント: (英) MS 明朝, (日) MS 明朝

削除: 3

書式変更: フォント: (英) MS 明朝, (日) MS 明朝

書式変更: フォント: (英) MS 明朝, (日) MS 明朝

書式変更: インデント: ぶら下げインデント: 0.9 字, 左 0 字, 最初の行: -0.9 字

削除: (タ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

- (2) 変更に係るこ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<sup>47</sup>。
  - 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]

- (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。
- (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

書式変更：フォント：MS 明朝

書式変更：フォント：(英) MS 明朝, (日) MS 明朝

削除：[ 1

書式変更：フォント：(英) MS 明朝, (日) MS 明朝

削除：]

<sup>47</sup> 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。

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]

書式変更: フォント: (英) MS 明朝, (日) MS 明朝

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IV 2 (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、IV 3から6の規定を準用する。

削除: [15]

削除: 10 及び 11

## 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、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

削除: 9

削除: 5

削除: 1 0

削除: 1 5

削除: 2 0

削除: 2 5

て変更要求通知を送付する。

## VII 簡易変更価格一覧のみに基づく変更

書式変更：フォント：(英)  
MS 明朝, (日) MS 明朝, 太  
字

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、12  
(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。
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要する額、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。
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。

削除：1ヶ

削除：6ヶ

### 【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

書式変更：フォント：(英)  
MS 明朝, (日) MS 明朝

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: こと。ただし、しかしこれは、あくまでも選定事業者側が将来支出する費用の内訳を決定していく手続であり、

削除: ②

削除: ③

書式変更: 最初の行 : 0 字

## 第9章 表明及び保証等

書式変更：フォント：(英)  
MS 明朝, (日) MS 明朝

### 9-1 表明及び保証等（新設）

書式変更：フォント：MS 明朝

書式変更：フォント：(英)  
MS 明朝, (日) MS 明朝

#### 1. 概要

書式変更：フォント：MS 明朝

- ・選定事業者及び管理者等が、事業契約の締結のために必要な内部手続を履践していること等の事業契約の適法性ないし有効性を基礎づける事実や、必要な許認可を取得していることや債務負担行為の設定に係る議会の議決を経ていること等の PFI 事業の遂行に欠くことのできない事実の存在について表明及び保証を行うことが規定される。
- ・また、選定事業者及び管理者等が、一定の書類の提出義務、一定の事項の通知義務、さらに一定の行為を行う義務又は一定の行為を行わない義務をそれぞれ遵守することについて、誓約ないし約束することが規定される。

書式変更：フォント：(英)  
MS 明朝, (日) MS 明朝

書式変更：フォント：MS 明朝

#### 2. 趣旨

- ・表明及び保証 (representations and warranties) という概念は、もともとは欧米の契約実務において用いられてきたものであるが、近時は我が国においても、主として協調融資や企業の合併・買収等の複雑な企業間取引にかかる契約実務において活用される例が増大しており、また未だ少数ながらも表明保証条項の法的効力について判断する裁判例も現れ始めているところである。表明保証条項を契約に定める意味は、契約当事者が契約関係に入るに際して、一定の重要な事実が存在することを相手方に言明させることにより、相手方による契約上の義務履行に対する信頼を高めることができるとともに、仮に相手方が表明保証した事実が存在しないことが判明した場合には、契約を解除して契約関係を解消したり、表明保証された事実が存在すると信じたことによって被った損害の賠償を請求する等の契約上の救済措置を可能とする点にある。このように、表明保証は、それを行う時点（通常は契約締結日）において存在する事実を言明するものであるので、その対象は過去又は現在の事実ということになり、概念上、将来の事実について表明保証が行われることはない。
- ・一方、誓約 (covenants) ないし約束 (undertakings) という概念も、欧米の契約実務で一般的に用いられる用語ではあるが、その内容は、契約当事者が一定の行為を行う義務又は一定の行為を行わない義務を定めるものに過ぎず、その意味においては、当事者が遵守すべき義務を定める我が国の一般的な契約条項と特段その機能を異にするものではない。従って、あえて「誓約」ないし「約束」という名称の条項を定めることは必要ではなく、通常の契約条項として規定すれば足るものではあるが、契約当事者が契約期間中に遵守すべき事項が多数存在し、まとめて記載した方が一覽性の観点から便宜であるような場合に、このような条項を設けることが考えられる。

書式変更：フォント：(英)  
MS 明朝, (日) MS 明朝

書式変更：フォント：MS 明朝