

1. 不可抗力による損害の対象

不可抗力による損害の対象は、以下のとおりとする。

- ① 設計・施工期間及び運営期間の変更、延期及び短縮に伴う施設整備業務費及び運営業務費
- ② 原因、被害状況調査及び復旧方法検討等に必要な調査研究費用、再調査・設計及び事業者提案又は設計図書の変更等に伴う増加費用
- ③ 損害防止費用、損害軽減費用、応急措置費用
- ④ 損壊した対象施設等の修復及び復旧費用、残存物及び土砂等の解体、撤去及び清掃費用、工事用機械及び設備、仮設工事、仮設建物等の損傷・復旧費用
- ⑤ 設計・施工期間及び運営期間の変更、延期及び短縮に伴う各種契約条件変更及び解除に伴う増加費用
- ⑥ 設計・施工期間及び運営期間の変更、延期及び短縮に伴う乙の間接損害及び出費（経常費、営業継続費用等。ただし、乙の逸失利益は除く。）

2. 不可抗力による損害の分担

(1) 設計・施工期間

設計・施工期間中に不可抗力が生じ、施設整備業務に関して事業者に損害が発生した場合、合理的な範囲における当該損害に関しては、設計・施工期間中の累計で施設整備業務費相当額の「 」分の「 」に至る金額までは乙が負担し、これを超える金額については甲が負担する。ただし、当該不可抗力事由に関して保険金が支払われた場合には、当該保険金相当額のうち設計・施工期間中は施設整備業務費等相当額の「 」分の「 」を超える部分を甲の負担部分から控除する。

(2) 運営期間中

(略)

(3) 前2号に定める金額には、いずれも消費税及び地方消費税を含む。

- 削除: 100
- 書式変更: フォント: MS 明朝
- 削除: 1
- 書式変更: フォント: MS 明朝
- 削除: 100
- 削除: 1

3-15 施設の引渡し（契約GL：2-4，2-4-1）

1. 概要

- ・選定事業者が建設工事を施工した施設の管理者等に対する引渡しにかかる事項について規定される。BTO方式の選定事業においては、完工確認通知後に施設の引渡しが行われ、一方、BOT方式の選定事業においては、契約期間終了時に施設の引渡しが行われる旨規定される。
- ・BTO方式の選定事業においては、完工確認など施設の状態の確認を経て選定事業者から管理者等に施設が引き渡される際の手続きについて規定される。（関連：4-6 完工検査、10-8 契約期間終了前の検査）

2. 趣旨

- ・施設の引渡しに際して、管理者等は、PFI事業契約等に従って施設が完成していること等を確認し、一方、選定事業者は、建設工事に関して瑕疵担保責任等を負う場合を除き、施設の建設工事の履行義務が完了したことを確認することとなる。

書式変更：フォント：MS 明朝

3. 施設の引渡しに伴う諸手続き

- ・①管理者等から選定事業者に対する施設の完工確認通知を交付し、選定事業者から管理者等に対する維持・管理、運営業務の開始が可能になった旨の通知を行う。その後、選定事業者が管理者等に対して竣工図書と施設の引渡しを行ない、その直後から選定事業者が維持・管理業務及び運営業務を開始することが規定されることが通例である。但し、施設の完工確認後、引渡し（又は運営開始）予定日までに一定期間を設け、この期間中に選定事業者が運営業務に必要な職員の確保及びその訓練を実施する規定を置く場合もある。
- ・引渡しに伴う完工確認又は施設の所有権の移転の時期については、事業日程に具体的かつ明確に規定される。
- ・施設の建設工事の完工及び施設の引渡しに伴う登記手続が必要となる場合には、その手続き及びこれに要する費用を選定事業者が負担する旨規定される（BOT方式の選定事業についても、契約期間終了前に施設の所有権を管理者等に移転する際、同様に登記にかかる手続きが必要となる場合には、これに要する費用を負担する旨規定される）。

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

4. 条文例

- ▲ (1) BTO方式の場合の条文例
(本件新設工事対象施設の引渡手続)

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

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

条文例 3.15.1 乙は、甲から本件新設工事対象施設の竣工確認通知を受領したときは、本件工事対象施設の引渡予定日（ただし、甲の本件工事対象施設の竣工確認通知が当初の引渡予定日より遅延した場合は竣工確認後速やか）に、別紙〇に記載する竣工図書とともに、本件新設工事対象施設の所有権を甲に移転するものとする。乙は、本件新設工事対象施設について、担保権その他の制限物権等の負担のない、完全な所有権を甲に移転するものとする。

削除：(第52条)

削除：8

2 乙は、甲が本件工事対象施設の所有権の保存登記を行う場合には、これに協力する。

(本件改修工事対象施設の引渡手続)

条文例 3.15.2 乙は、甲から本件改修工事対象施設の竣工確認通知を受領したときは、本件工事対象施設の引渡予定日（ただし、甲の本件工事対象施設の竣工確認通知が当初の引渡予定日より遅延した場合は竣工確認後速やか）に、別紙〇に記載する竣工図書とともに、各本件改修工事対象施設の占有権を甲に移転するものとする。なお、本件工事期間中に当該建物に附合した動産の所有権に関しては、当該附合時において乙から甲に所有権が移転するものとする。

削除：(第53条)

削除：8

(2) BOT方式の場合の条文例

(乙による本施設の原始取得)

条文例 3.15.3 甲と乙は、甲が第〇条第〇項の規定により本施設完成確認書を交付したことにより、本施設が完成したものとし、乙が本施設の所有権を原始的に取得することを確認する。

削除：刑務所

削除：(BOT方式の場合)第〇条

削除：刑務所

2 乙は、自らの費用負担において、本施設の所有権保存の登記と同時に、甲への所有権移転の仮登記を行うものとし、その手続について甲に協力しなければならない。

書式変更：フォント：MS 明朝

書式変更：フォント：MS 明朝

3 前項の仮登記は、他のいかなる担保権設定の登記より優先する順位保全効を持つものとする。

削除：刑務所

書式変更：フォント：MS 明朝

削除：刑務所

書式変更：フォント：MS 明朝

削除：刑務所

3-16 引渡し（又は運営開始）の遅延（契約GL：2-4-2）

1. 概要

- ・施設の引渡し（又は運営開始）が、管理者等の責めに帰すべき事由により遅延する場合、又は、選定事業者の責に帰すべき事由により遅延する場合、引渡し（又は運営開始）予定日の変更の有無や、管理者等と選定事業者の間での帰責事由等に応じた損害の負担について規定される。

2. 趣旨

- ・選定事業者から管理者等への施設の引渡し（又は運営開始）の期日が遅延した場合、当該遅延を原因として一定の損害が発生することが考えられる。このため、管理者等と選定事業者は、PFI事業契約において、このリスクが顕在化した場合の損害の負担を含む措置について、できる限りあいまいさを避け、具体的かつ明確に規定する必要がある。そこで、PFI事業契約で定められた引渡し（又は運営開始）予定日から、施設の引渡し（又は運営開始）が遅延した場合の損害の負担等について、帰責事由に応じた負担が定められる。なお、施設の引渡し（又は運営開始）の遅延は、工期の変更と密接に関連している。（関連：3-12 工期の変更）
- ・ここで引渡し（又は運営開始）の遅延に伴う直接的な損害と、個々の遅延の原因（設計変更や工期の変更等）に応じて発生した増加費用（設計費用、建設費用、将来の維持・管理、運営にかかる費用及び金融費用（追加の資金調達に要する金利負担等の各種費用）など）とはPFI事業契約の規定上区別する必要があることに注意を要する。すなわち、引渡し（又は運営開始）の遅延に伴う損害とは、遅延自体を原因とする損害であり、具体的には遅延している期間、管理者等が代替施設を利用した場合の費用といった遅延している期間、公共サービスが提供されないことによる損害等である。他方、個々の遅延の原因に応じて発生した増加費用は、あくまでその遅延の原因に伴う費用であり、引渡し（又は運営開始）の遅延とは直接の関係を持たない。逆に言えば、実際に引渡し（又は運営開始）が遅延したかにかかわらず、設計変更や工期の変更により、増加費用は常に発生し得る。従って、これらの増加費用はあくまで、遅延の原因となりうる事項に関する規定で規律される問題であり、引渡し（又は運営開始）の遅延に関する規定は、あくまで当該遅延による直接的な損害の問題として区別しなければならない。

3. 関係法令の規定

- ・会計法令等においては、契約担当官等は、履行の遅滞における違約金について、契約の適正を期する観点から、契約書に明記するものとされており（予決令第100条第1項第4号及び支払遅延防止法第4条第3号）、PFI事業契約において管理者等は、施設の引渡し（又は運営開始）の遅延における違約金等について規定することが求められてい

る。

4. 遅延防止努力義務

- ・施設の引渡し遅延、又は維持・管理業務及び運営業務の開始の遅延のおそれを選定事業者が認知した時点において、引渡し（又は運営開始）予定日の一定期間前までに、選定事業者が遅延の原因及び対応計画を通知し、遅延の発生を回避する又は軽減するための措置を講ずる義務を負う旨規定される。

5. 選定事業者の帰責事由による引渡し（又は運営開始）の遅延

- ・選定事業者の責めに帰すべき事由により管理者等への施設の引渡し遅延し、または施設の運営開始が遅延した場合などには、選定事業者は当該遅延に伴い管理者等に発生した損害額に相当する額を負担することとなる。公共サービスの提供を予定通りの時期に開始できないという管理者等の損害の発生及びその額を証明することが困難である一方、選定事業者に対し引渡し（又は運営開始）日の遵守を経済的動機付ける必要性から、選定事業者が管理者等に対し、引渡し（又は運営開始）予定日から実際の引渡し（又は運営開始）日までの遅延日数に応じ、建設工事費（又は未完成部分の建設工事費）に相当する額に一定比率を乗じた額を違約金として支払う旨規定し、損害賠償額の予定とすることが通例である。なお、違約金を超える損害が管理者等に生じたときは、選定事業者はその超過額をも支払う旨規定することも考えられる。

6. 管理者等の帰責事由による引渡し（又は運営開始）の遅延

- ・設計の変更（2-3）、工期の変更（3-12）、法令変更（第12章）及び不可抗力（第13章）に関連して記したとおり、管理者等の帰責事由により引渡し（又は運営開始）の遅延の原因となり得る事態が発生した場合、管理者等は、引渡し（又は運営開始）予定日（延期された場合も含み）までに施設を完成させるために要する費用を負担することを前提としている以上、その増加費用を負担する限り、その負担後の引渡し（又は運営開始）の遅延は、選定事業者の帰責事由による場合以外考えられないということになる。但し、管理者等による増加費用の負担をもってしても引渡し（又は運営開始）の遅延を回避できない場合については、管理者等の責めに帰すべき事由により管理者等への施設の引渡し（又は運営開始）が遅延したもとして、選定事業者が負担した増加費用及び損害を合理的な範囲で賠償することが規定される。
- ・管理者等の帰責事由による引渡し（又は運営開始）の遅延自体を原因とした選定事業者の合理的な増加費用及び損害としては、引渡し（又は運営開始）の遅延があっても運営期間が延長されない場合には、それにより支払われなくなった「サービス対価」、あるいは、引渡し（又は運営開始）の遅延による「サービス対価」の支払開始の遅延の結果、選定事業者の融資返済に支障が生じた場合に関連する金融費用等が考えられる。なお、

個別の実損害の賠償という扱いではなく、引渡し（又は運営開始）予定日から実際の引渡し（又は運営開始）日までの遅延日数に応じた額の違約金の支払いを定め、損害賠償額の予定とする場合もある。

7. 条文例

(引渡し等の遅延)

条文例 3.16 乙は、本件工事対象施設の引渡しの遅延が見込まれる場合には、本件工事対象施設の引渡予定日の [] 日前までに、当該遅延の原因及びその対応計画を甲に通知しなければならない。ただし、条文例 4.6.2 第5項による修補を行うため遅延が見込まれる場合は、この限りではない。

2 乙は、前項に規定する対応計画において、本件工事対象施設の可及的速やかな引渡しに向けての対策及び想定される運営期間の開始までの予定を明らかにしなければならない。

3 甲の責めに帰すべき事由、又は甲が本事業の入札手続において提供した本件土地、本件工事対象施設に関する資料において明示されていない本件土地又は本件工事対象施設の瑕疵に起因して、本件工事対象施設の引渡しが遅延する場合、甲は、当該遅延への対応に要する合理的な増加費用を負担しなければならない。

4 乙の責めに帰すべき事由によって、本件工事対象施設の引渡しが遅延する場合、乙は、当該遅延への対応に要する費用を負担するほか、本件工事対象施設の引渡予定日から実際に本件工事対象施設の引渡しを受けた日までの日数に応じ、施設整備業務費（支払利息相当額を除き、消費税及び地方消費税相当額を含む金〇円。）に年 [] %の割合で計算した金額を違約金として甲に支払わなければならない。[この場合において、甲は、当該違約金を超える損害があるときは、その損害額を乙に請求することができる。]

5 法令変更又は不可抗力によって、本件工事対象施設の引渡しが遅延する場合は、[法令変更の章を挿入]、又は[不可抗力の章を挿入]の規定による。

削除: (第54条)

削除: 30

書式変更: フォント: MS 明朝

削除: (第45条)

書式変更: フォント: MS 明朝

削除: 5

書式変更: フォント: MS 明朝

削除: 第12章

削除: 第13章

3-17 施設の瑕疵担保 (契約GL: 2-4-3)

1. 概要

- ・選定事業者により管理者等に引き渡された施設等目的物に瑕疵があった場合、管理者等は、相当の期間を定めて、選定事業者に対して施設の瑕疵の修補を求め、又は修補に代え若しくは修補とともに損害の賠償を求めることができる旨規定される。

2. 会計法令の規定

- ・予決令上、瑕疵担保責任について、契約の性質又は目的に応じ、契約書に明記するものと規定されており (予決令第100条第1項第6号)、PFI事業契約において、選定事業の用に供する施設に関する瑕疵担保責任について、必要に応じ規定される。

3. 関係法令の規定

- ・民法上、請負人の瑕疵担保責任の存続期間は目的物の引渡し時から1年とされており (民法第637条第1項)、目的物が土地の工作物である場合には、工作物又は地盤の瑕疵につき、普通の工作物については5年、石造、土造、煉瓦造又は金属造の工作物については10年とされている (民法第638条第1項)。但し、請負人の瑕疵担保責任の存続期間は、普通の時効期間内に限り特約により伸張できる旨規定されている (民法第639条)。なお、住宅を新築する建設工事の請負契約の場合、住宅の構造耐力上主要な部分等基本構造部分に係る瑕疵については、民法第638条第1項の特例として瑕疵担保責任の存続期間を一律10年としている (住宅の品質確保の促進等に関する法律第94条第1項)⁹。
- ・瑕疵担保については、選定事業に建設工事の一部又は全部が含まれる場合に「工事目的物の瑕疵」が建設工事に係るリスクとして想定されるため、「選定事業の事業期間中に公共施設等の所有権が公共施設等の管理者等に移転する場合等においては、公共施設等の瑕疵が維持管理・運営の段階に影響を与える場合があることから、選定事業者への瑕疵の修補、損害賠償の請求期間を定めるとともに、当該瑕疵の修補に要する期間に応じた措置をあらかじめ検討し、協定等に規定しておくことが望ましい。」とされている (リスクガイドライン二3 (1) (参考) ③)。
- ・従来型の公共工事の請負契約においては、瑕疵担保責任の存続期間は、原則として、木造の建物等の建設工事の場合には引渡しから1年間、コンクリート造等の建物等又は土木工作物等の建設工事の場合には2年間とし、但しその瑕疵が請負者の故意又は重大な過失による場合にはたとえば10年間としている (公共工事標準請負契約約款第44条)。

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

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

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

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

削除: 標準約款

⁹また、平成21年度10月1日以降に請負業者から発注者に引き渡す新築住宅については、住宅品質確保法で定められた瑕疵担保責任を履行するため、請負業者に保険加入又は供託による資力の確保が義務付けされている。(特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律第3条)

4. 瑕疵担保責任の内容

- ・選定事業者により引き渡された施設等目的物に瑕疵があった場合、管理者等は、相当の期間を定めて、選定事業者に対して施設の瑕疵の修補を求め、又は修補に代え若しくは修補とともに損害の賠償を求めることができる旨規定される。選定事業者の負担能力を考慮して、瑕疵が重要ではなく、かつ、その修補に過分の費用を要するときには、管理者等は選定事業者に対して施設の瑕疵の修補を求めない旨規定することも考えられる。

5. 瑕疵担保権の行使期間

- ・BTO方式の場合、施設がPFI事業契約等に従って施工されない場合に備えて、選定事業者が瑕疵担保責任を負わせることが通例である。瑕疵担保権の行使期間は施設の引渡しの日あるいは完工確認書交付の日から10年、5年、2年等とされることが通例である。
- ・一方、BOT方式の場合、施設の所有権が移転する選定事業終了時以降の選定事業者が負う瑕疵担保責任の規定は、施設の瑕疵と維持・管理業務の不完全履行又は経年劣化とを明確に区別することが難しいことから、その適正な適用が困難な場合が多い。これを反映して瑕疵担保権の行使期間は90日、180日、1年等とされることが通例である。
- ・なお、BOT方式の場合、この瑕疵担保権の行使期間と関連して、施設の所有権移転後一定期間が経過するまで、選定事業者は解散してはならない旨規定することも考えられる。

書式変更：フォント：MS 明朝

6. 瑕疵担保債務の履行保証

- ・選定事業者が、建設企業をして、本瑕疵担保債務を履行する旨を定めた保証書を管理者等に提出させる義務を負うことを規定することも考えられる。

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

7. 条文例

(1) BTO方式の場合の条文例

(瑕疵担保)

条文例 3.17 甲は、本件工事対象施設（本件工事改修施設については、乙による本件改修工事部分に限る。以下本条において同じ。）に瑕疵があるときは、乙に対して相当の期間を定めて当該瑕疵の修補を請求し、又は修補に代え若しくは修補とともに損害の賠償を請求することができる。ただし、瑕疵が重要でなく、かつ、その修補に過分の費用を要するときは、甲は修補を請求することができない。

2 前項の規定による瑕疵の修補又は損害賠償の請求は、[条文例 3.15.1] 及び 条文例 3.15.1 の規定による引渡しを受けた日から、[] 年以内に、これを行わなければなら

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

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

削除：(第55条)

削除：第52条

削除：第53条

書式変更：フォント：MS 明朝

削除：2

ない。ただし、その瑕疵が乙の故意又は重大な過失により生じた場合には、当該請求を行うことのできる期間は、[]年とする。

書式変更：フォント：MS 明朝

3 甲は、本件工事対象施設の引渡しの際に瑕疵があることを知ったときは、第1項の規定にかかわらず、その旨を直ちに乙に通知しなければ、当該瑕疵の修補又は損害賠償の請求をすることはできない。ただし、乙が当該瑕疵のあることを知っていたときは、この限りではない。

書式変更：フォント：MS 明朝

削除：10

4 甲は、本件工事対象施設が第1項の瑕疵により滅失又は毀損したときは、第2項に定める期間内で、かつ、その滅失又は毀損の日から[]月以内に第1項の権利を行使しなければならない。

削除：6

5 乙は、本条の乙の債務を保証する保証書を建設協力企業から徴求し、本件工事対象施設の引渡しのとしまでに甲に差し入れる。保証書の様式は、別紙○に定める様式による。

削除：9

(2) BOT方式の場合の条文例

(本施設の瑕疵担保)

削除：※ 瑕疵担保債務の履行保証については、別紙契約例の別紙9参照。

条文例 3.17-2 (BOT方式の場合) 甲は、本施設に瑕疵があるときは、乙に対し、甲が本施設の所有権を取得した日から[]日以内に限り、相当の期間を定めて、当該瑕疵の修補（備品にあつては交換とする。）を請求し、又は修補に代えて、若しくは修補と共に損害の賠償を請求することができる。ただし、乙が悪意である場合、当該瑕疵が乙の故意又は重大な過失により生じた場合、又は住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）第87条第1項に規定する構造耐力上主要な部分若しくは雨水の浸入を防止する部分について生じた場合（構造耐力上又は雨水の浸入に影響のないものを除く。）には、当該請求を行うことのできる期間は、[]年間とする。

削除：第0条

書式変更：フォント：MS 明朝

削除：180

2 甲は、本施設が前項の瑕疵により滅失又は毀損したときは、前項に規定する期間内であつて、甲がその滅失又は毀損を知った日から[]日以内に前項の権利を行使しなければならない。

書式変更：フォント：MS 明朝

削除：1

削除：60

第4章 建設モニタリング

4-1 建設モニタリングの構成（新設）

1. 問題状況

- 設計・施工段階のモニタリング（いわゆる建設モニタリング）については、実際にPFI施設において事故が起きた教訓を踏まえ、安全性や環境への配慮等の観点から、その重要性が指摘されている。
- また、BTO方式については、完工検査において瑕疵が発見される事例もある。

2. 基本的な考え方

- PFIにおいては、設計・建設・維持管理・運営は、選定事業者により行われるものであり、まず第一に選定事業者によるセルフモニタリングによって対応する枠組みとする必要がある。
- ただし、管理者等の技術的ノウハウの活用や、重要な部分については管理者等自らがモニタリングを行うことによりモニタリングの実効性を高めることが考えられる。
- なお、建設モニタリング実施の結果、PFIの対象である施設自体に要求水準未達部分の存在することが判明した場合、管理者等は選定事業者に対し当該箇所の修補を求め、要求水準を満たした状態でのPFI施設の引渡を求めることになる。要求水準を満たした施設をPFI事業契約上の引渡期日（猶予期間がある場合には猶予期間の満了日）までに引渡しを完了した場合、施設整備費は減額されない。

3. 具体的な規定の内容

- 設計・施工段階のモニタリングは、以下から構成されるものとし、事業の性質や設計・建設業務の難易度等を踏まえて必要に応じて規定する。

(1) 設計段階

- 選定事業者はセルフモニタリングの一環として必要な確認を行う。管理者等も、設計図書が要求水準に合致しているかどうかについて確認する（2-2 施設的设计、設計図書の提出参照）
- この際、過去の教訓等を踏まえ、専門職員や外部専門家等の助言・支援を受けるなど、必要に応じて設計内容を評価できる体制を整えることが必要である。

(2) 施工段階

- ① 工事監理：選定事業者は工事監理者を定める（4-2 工事監理者の設置参照）。

削除: 建設段階

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

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

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

書式変更: フォント: MS 明朝

削除: り、

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

削除: 所定の

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

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

削除: できなかった

書式変更: フォント: (英) MS 明朝, (日) MS 明朝

削除: を除き

書式変更: フォント: MS 明朝

削除: を

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

削除: するという措置は取られ

書式変更: フォント: (英) MS 明朝, (日) MS 明朝

削除: 建設