

ガイドライン案（概要）

公共施設等運営権及び公共施設等運営事業に関するガイドライン（案）

＜運営権対価＞

- （１）運営権対価は、あらかじめ実施契約において管理者等・運営権者間で定めた金額であり、運営権対価の支払い方法・時期については、管理者等及び運営権者の合意により決定する。
- （２）運営権対価の算出方法は、運営権者が将来得られるであろうと見込む事業収入から事業の実施に要する支出を控除したものを現在価値に割り戻したものの等の合理的な手法が考えられる。
- （３）運営権対価とは別途に、実施契約の中にプロフィットシェアリング条項等を設けることが考えられる。

＜運営権の設定＞

- （４）施設の増改築部分に既存の運営権を及ぼすことはPFI法上許容されていると解される。
- （５）運営権の設定と指定管理者の指定を同一の者に対して同一の内容で行うことが可能である。

＜更新投資・新規投資＞

- （６）いわゆる新設工事や施設等を全面除却し再整備する場合には、PFI事業として実施した後、運営権を設定することが考えられる。

＜運営権の譲渡・移転＞

- （７）運営権の移転に一定の要件を課す場合は、実施方針において、運営権の移転に関する条件をあらかじめ規定する必要がある。

＜運営権の取消し等＞

- （８）運営権の取消しに伴う損失の補償は、公共用地補償基準における営業補償の基準に従い行われることとなると考えられる。
- （９）運営権が取り消された時点において、すでに運営権者が支払った運

営権対価のうち残余の事業期間分に対応する分については、運営権者へ支払う必要があると考えられる。

<運営事業の終了>

- (10) 運営権者が任意で行う増改築等については、新たに選定された運営権者や管理者等が当該増改築等を行った元の運営権者に対し、バリューアップ相当分の時価等の全部又は一部を支払うことが考えられる。

P F I 事業実施プロセスに関するガイドライン（案）

<民間事業者からの提案>

- (11) P F I 法に基づかない任意の提案（発案）についても、民間提案と同様、積極的に対応することが望ましい。
- (12) 公的不動産の有効活用の観点からも、民間の提案や発案により民間の創意工夫を活用することが管理者等及び民間事業者双方にとって有益であると考えられる。
- (13) 民間事業者の提案に係る受付、評価、通知、公表等を適切に行うため、窓口の明確化や庁内検討体制を整備しておく必要がある。
- (14) 民間からの提案を積極的かつ効率的に受け付けるため、今後事業として実施できる可能性のある事業一覧を計画として公表することも考えられる。

<民間事業者の募集、評価・選定>

- (15) 今後、資金調達の実現性等から、株式会社以外の法人格を活用した事業スキームを採用する選定事業者が選定事業を実施することも想定される。
- (16) 企画競争、公募型プロポーザル等競争性のある随意契約の活用が考えられる。また、競争性のある随意契約を採用する必要がある認められない場合、総合評価一般競争入札による事業者選定が考えられる。

- (17) 求められる事業ニーズを達成する手法が幅広く存在し、管理者等においてあらかじめ要求水準や手法を特定することができない場合等においては、競争的対話方式の活用が考えられる。
- (18) 民間提案が実施方針の策定に寄与した程度を勘案し、公平性・透明性・競争性の確保に留意しつつ、当該提案に対し加点評価を行うなど適切に評価すること。寄与した程度は、提案内容の先進性等を勘案し評価することとなるものであり、原則として、知的財産（高度な技術・ノウハウ、先進性・独創性の高いアイデア又は営業秘密を含む等事業活動にとって有用な情報）に該当するものが評価対象となる。なお、知的財産に該当しないものについて、個別の事業の内容等に応じ、評価対象を幅広く判断することも可能である。

契約に関するガイドライン（案）

<選定事業者の株式の譲渡>

- (19) 選定事業者が事業者選定の前提とされた履行能力と同等の履行能力を有することを担保する必要があるが、その手段は、必ずしも株式譲渡等の制約による必要はない。
- (20) 株式譲渡に条件を付す場合は、株式譲渡に関する方針、譲渡可能な期間又は譲渡を認めない期間、譲渡を認める株式の割合、譲渡先に係る条件等について、あらかじめ実施方針、入札説明書又は募集要項等、各段階に応じて可能な範囲で明記する。