

## PFI事業におけるリスク顕在化事例

本資料は、内閣府が平成20年度に委託した調査において実施したアンケート結果をもとに整理したもの。なお、アンケートの回答について、個別事業が判別できる部分、説明が不足している部分、分類、誤字等について、一部修正又は補足を行っている。

## &lt; アンケート実施概要 &gt;

- ・実施時期 平成21年2月
- ・実施方法 郵送式（回答はメールによる提出も可能とした）
- ・対象者 平成20年末日時点でPFI事業の協定の締結まで至っている公共施設等の管理者等  
269事業（うちサービスの提供が開始された事業は196事業）
- ・回答数 202事業（回収率75.1%）

分類	顕在化内容	協議過程
1 事業用地	旧施設の解体時に有害物質が発見された。	「予想されるリスクと責任分担表」の、「環境問題・既存建物の解体時における有害物質の排出・漏洩」の定めに基づき、事業契約第33条（土壌汚染等）の規定に基づき協議を行った。
2 事業用地	地下廃棄物より基準値を越える有害物質が検出された。	官民双方弁護士同席の下、対応策について協議した。
3 事業用地	建物の基礎工事において、地中部分の土砂を根切っていた際、油まじりの土砂が出土した。	このような油まじりの土砂が埋蔵していることは、当初予想されていなかったため、対応策について官民協議した。
4 事業用地	予定外のアスベスト含有物の撤去が必要となった。	SPCより、工事費の変更について承諾の請求があったため。
5 事業用地	複数棟に及ぶ改修工事であったが、棟間を渡る情報配線で想定以上の仮設配線の必要が生じた。想定外のアスベストが発見され、除去工事が必要となった。	事業発注部門と事業者とで協議 設計変更、別工事発注
6 事業用地	事業用地を調査したところ、汚染土が検出された。	PFI事業者が土壌の分析を行ったところ、基準を超える汚染物質が検出されたことから、その対応について協議を行った。
7 事業用地	土壌汚染	対策に係る手段の調整、想定される工事内容、費用の確認
8 事業用地	地中埋設物	対策に係る手段の調整、想定される工事内容、費用の確認
9 事業用地	地中埋設物	対策に係る手段の調整、想定される工事内容、費用の確認
10 事業用地	地中埋設物	対策に係る手段の調整、想定される工事内容、費用の確認
11 事業用地	工事期間中、地中障害物（既存建物の建設前の構造物の基礎）が発見。	所要経費は発注者側が負担すべきものとして、工事完成時に精算を行った。
12 事業用地	本体杭打設、掘削工事の施行段階で地中障害物が発見された。	本事業契約書の条項に基づき発注者とSPCで協議を行った。
13 事業用地	事前調査の段階で把握していなかった。地下埋設物（コンクリート製浄化槽）が現れた。	把握していない構造物のため撤去について工期的にも費用的にも見込んでおらず、工期内完了を第一として、とりあえず事業者が撤去した。撤去費の負担について協議を行ったが、不明確なままとなっている。
14 事業用地	地中埋設物が、出土した。（2・3代前の所有者でその所有企業は現在存在せず、その次の所有者もその存在を引き継いでいなかった。）	関係者協議会で、出土量及び撤去費用の妥当性を了承した。
15 事業用地	施設建設予定地の調査を行った結果、地中埋設物が発見された。	民側より、調査結果等の資料の提供を受け、発注者側で確認した。

分類	顕在化内容	協議過程
16 事業用地	建設時に、用地の地下から想定外の埋設物(旧施設の排水管)が発見された。	落札者決定後から、月2回、1回あたり4～6時間程度、官民協議のための定期的な会議(発注者・発注者側アドバイザー・SPC設計・工事責任者等、その他の議題の担当者出席)を開催している。事業契約上の対応については、埋設物撤去後の後日、この会において調整・決定した。
17 事業用地	要求水準書に提示された以上に、未提示の埋設物が確認され、撤去した。	業務要求水準書に基づき協議をした。
18 事業用地	事業用地から想定外の地中障害物が発生した。	契約書に従い、必要に応じて協議を行った。
19 事業用地	事業用地から想定外の地下埋設物が出土し、その処分に多額の費用を要した。	事業者から出土物及びその量、並びに処分費用について報告を受けた。
20 事業用地	事業用地から想定外の地下埋設物が出たことによる費用の増	事業者からの通知
21 事業用地	建設に伴う各種調査で既存埋設杭が支障の為契約変更。	SPCより地中障害物等の除去についての追加費用の内訳書等の提出があったため。
22 事業用地	地中に埋設物が発見された。	事業用地はもともと市が譲渡を受けたものであったので、市を通じ、もとの所有者と協議を行った。
23 事業用地	事業契約の中に含まれていた埋蔵文化財調査業務が、計画段階で当初の想定より発掘調査期間工期より延びたことにより、発注者側にリスクが発生した。	所管官庁に適宜報告しながら事業者、埋蔵文化調査室と協議を行い発掘調査を進めた。書面では、事業者から変更協議願書を提出してもらい協議を行い、金額等の確定に時間を要することから、双方で覚書を取り交わし事業計画を進めながら変更契約を行った。
24 事業用地	建設に先立って行われた発掘調査によって出土した埋蔵文化財を包蔵するため、設計変更等が必要となった。	契約書に基づき、協議を行った。
25 事業用地	建設工事にあたって、表土掘削中に木杭や土器など遺跡が出土した。	遺跡の発掘調査の実施及びこれに伴う工事の遅延が、予定されている竣工期日にどれだけ影響を及ぼすか発注者と民間事業者で協議した。
26 事業用地	地盤の状況が想定と異なっており、予定よりも杭打ちを深くする必要が生じた。	発注者とSPCによる設計部会で協議を行った。
27 事業用地	入札公告時に希望者に対して、「計画地現況図(図面及びCADデータ)」を配布したが、実際の計画地が配布した敷地面積に関するデータよりも狭小であったため、配置計画に無理が生じた。	発注者が実施した測量・調査に関するリスクは、発注者が負担すると規定していることから、再設計にかかる費用について、発注者のリスク負担を前提に協議した。
28 事業用地	実施方針の公表、地元説明において隣接所有者から意見はなかったが、建築工事の着工前に、隣接所有者から隣接地(空き地)を地上部分も含め利用を認めない旨の申し入れがあったので、建築工事の工法変更を行った。	官民両方で隣接所有者に工事期間中の利用をお願いに行ったが、理解が得られず工法の変更となった。
29 政策変更、住民ニーズの変更	お風呂について、当初は湯面から溢れるような循環は考えていなかったが、地元要望のため、お湯が溢れるように変更となった。	施工のやり直しが発生し、費用については事業者が負担する方向で協議を行った。
30 政策変更、住民ニーズの変更	当初計画していた事業について、自然災害発生(豪雨)のため事業縮小となった。	発注者と事業者で協議の上、変更契約を締結した。
31 政策変更、住民ニーズの変更	ごみの分別区分の変更検討により、ごみ処理施設で処理するごみの性状が、事業契約時の想定とは変動する見込み。	ごみの分別区分変更検討が公表されてから、PFI事業者より協議の申し入れがあった。
32 政策変更、住民ニーズの変更	アウトソーシングの推進により、ごみ収集を外部委託したため予定していたごみ収集基地が不要となった。	事業者へ設計変更の内容を伝え算定を依頼し、算定内容を協議の上減額、を決定した。

分類	顕在化内容	協議過程
33	政策変更、住民ニーズの変更 扉の仕様の変更	仕様の変更は、発注者側の指示で行い、現場の取付方法や工程に関しては、その都度官民で協議を行った。
34	発注者内部の調整 セキュリティ設備の増設等、設計図書にない発注者事由による追加工事及び防犯監視設備システム等、設計図書の内容のうち発注者事由に伴う設計変更工事が発生。	発注者から変更要望(発注者から事業者に事業契約書の設計変更の請求に基づき設計変更要望事業連絡書を提出)を行う。 事業者から検討結果報告(変更可否の通知、添付資料、増減費用金額リスト)をもらう。 結果報告をもとに、発注者から事業者に変更実施についての通知を行う。 なお、内容の確認については、月次定例打合せに行い、書類のやりとりについては、3ヶ月毎に実施。
35	発注者内部の調整 施設完成後に部屋の間仕切り、電源増設、機器取り付け等の要望があった。	発注者側で工事を実施する旨を事業者に通知し、維持管理上問題ないか検討した。
36	発注者内部の調整 発注者の希望により、施設の一部を軽微改装した。	担当者レベルで打合せを実施し、変更契約を締結した。
37	発注者内部の調整 運営委託の内容のうち「食物アレルギー対応食」を含めている。対応するアレルギーは2種類だが、7種類に変更する。	分科会(月1回)を開催している。
38	発注者内部の調整 新たな事務処理用の機器を設置することになり、機器の荷重に耐えられるよう建築構造等の見直しが必要になった。	当初の業務要求水準とは異なる施設整備業務となるため、業務要求水準等の見直しについて官民協議した。
39	発注者内部の調整 要求水準書作成時から時間がたち、施設の利用形態・運営内容等が当初の予定から変わってきて、施設利用部門から要求水準書の内容に対する変更要望が出た。	事業発注部門と施設利用部門とで協議・調整 事業発注部門と事業者とで協議 設計・計画変更
40	発注者内部の調整 事業契約後、施設利用部門の要望により工事内容の追加や設計変更が発生。	事業契約書に則り協議。
41	発注者内部の調整 施設のロープの固定金具の耐久性・安全性の変更	施設利用者とSPCの提案により協議を行った。
42	発注者内部の調整 要求水準書で予め公表していない施設整備や設備の設置に関して、関係課が要求した。 (職員用エレベーターの設置、出入口に電動式門扉の設置等)	打合せ協議会を都度開催して協議した。
43	発注者内部の調整 施設利用者から設計変更の要望があった。	発注者とSPCで対応について協議を行った。
44	発注者内部の調整 基本設計の内容が施設利用者へ周知されておらず、実施設計後の最終確認の際に、平面プランの変更を余儀なくされた。	事業者、発注者、利用者を含めた協議の場を設け、変更の可否を決定した。
45	発注者内部の調整 事業者の設計デザイン内容(外観等)に対し、施設利用部門より不満が出た。	事業発注部門と事業者とで協議、設計・計画変更
46	発注者内部の調整 契約後の設計協議において、施設利用部門からの当初提案水準を超える要求が多数寄せられ、対応に苦慮した。	案件ごとに個別に協議した。
47	発注者側担当者の異動に起因する諸問題 知識が人について動く形態が否めなく、またPFI事例が少ないことから、異動によって担当が変わると、最初から勉強しなければこの事業の遂行に非常に大きな影響を及ぼすだろうことを痛感している。特にサービス購入料が原課の決算書に反映されるため、議会への説明のためにPFIで行った当該事業を十分に理解しないとイケない。説明責任を果たすことを考えると、事例の少ないPFI事業を抱えている自治体の担当職員は非常な労力を背負うこととなった。	協議、調整のしようがない。

分類	顕在化内容	協議過程
48	発注者側担当者の異動に起因する諸問題 PFI事業に関わる職員全てが異動。新たに担当となり、何もわからないままにモニタリング、連絡部会やらを進行することになり、大変苦労した。	全ての事に対して一から質問し理解を深めていくしかなかった。
49	発注者側担当者の異動に起因する諸問題 モニタリング担当の職員(管理事務所)の相次ぐ異動により、十分な引継ぎが行われておらず、年間運営計画の確認やサービス対価の改定手続きなどが適切に行われていない状況であった。	民間事業者と契約担当課が協議し、契約担当において年間運営計画及びサービス対価の改定の内容を確認した上で、モニタリング担当課に対して会議の開催等の要望を行った。
50	発注者側担当者の異動に起因する諸問題 施設利用部門の担当者の異動等により、要望が加わったり変更になったりした。	VEで調整した。
51	発注者側担当者の異動に起因する諸問題 施設利用者の入替、異動等に伴い、新たな設備要求が発生している。	軽微な設備更新、増設についても、発注者側の都合による費用の発生については、民間事業者は負担しないとの立場にあり、協議は行っていない。
52	発注者側担当者の異動に起因する諸問題 施設利用者が異動した場合など、別の見方からの要望が出てくる、など。	VEで調整した。
53	設計協議における調整の困難 事業者が自らの費用で設置する設備の一部について、設置場所を契約で定められた事業用地内から発注者施設内に変更したいとの協議依頼があった。(そのようにした方が事業者にとって効率的な運用が図られるため。)	契約書に定められた官民協議の場である協議会が設置した建設段階におけるワーキングチームにより検討を進め、協議会の場で協議を行った。
54	設計協議における調整の困難 発注者側の帰責事由により、事業の期間等が変更になった。	契約に基づいて行った。
55	設計協議における調整の困難 発注者側や住民の意見、要望等の反映のため、変更できるところは可能な範囲で協議を行うこととなった。	事業者と設計に関わる会議を行った。
56	設計協議における調整の困難 設計・建設事業契約後、駐車場の舗装について当初アスファルト舗装を主としていたが、発注者側の都合により芝生舗装となった。	発注者側の意向であったため、事業者側へ依頼をした。
57	設計協議における調整の困難 提案書と違う内容での設計書提出及び度重なる設計変更が行われた。	設計変更承諾申請書の提出を受け、内部(担当部署)において協議し、事業の魅力向上に寄与すると判断し承諾した。
58	設計協議における調整の困難 空調システムに新たな技術が導入された。	事業者からの提案により、協議の場が設けられた。
59	設計協議における調整の困難 基本設計承認後、実施設計の段階で変更が生じた。	事業者からの提案とし、発注者で検討し、官民協議で一部認めた。
60	設計協議における調整の困難 事業者が当初導入予定であった設備が調達できなかった。	事業者からの設備変更の依頼を受け、外部委員会で審査した。
61	設計協議における調整の困難 設計時に、民間事業者から、提案時の免震工法の変更や提案図面からの大幅な配置計画の変更の申し出(経費的な理由ではなく意匠設計上の理由による)があった。	落札者決定後から、月2回、1回あたり4~6時間程度、官民協議のための定期的な会議(発注者・発注者側アドバイザー・SPC設計・工事責任者等、その他議題の担当者出席)を開催しており、この会において調整・検討を行った。
62	設計協議における調整の困難 設計変更の申し出が多数発生	事業者からの申し入れ

分類	顕在化内容	協議過程
63	設計協議における調整の困難 事業者提案の設計の変更を依頼した。(施設ゾーンの位置替え)	設計変更協議会を立ち上げ、発注者と事業者で十数回に及ぶ協議を行っている。
64	設計協議における調整の困難 事業者審査委員会において指摘された事項(ユニバーサルデザイン等)の設計変更を行うにあたり、V E等での対応を行う際に事業者との間で協議に時間がかかった。	数回の調整会議を行った。
65	設計協議における調整の困難 ・基本設計段階で、業務要求水準書を反映したコストの詰めを完了しないまま、実施段階に送られた。(施設整備工程逼迫のため) ・当然実施設計段階において、発注者側の要求(業務要求水準書の記載事項)が、具体的に網羅した設計が行われず、設計期間が大幅に延び、全体の施設整備工程に大きな影響を及ぼした。	・当初は構成員である設計コンサルタントと協議を行っていたが、コスト等に関連する事項のウエイトが大きいため、事業会社(SPC)の担当者との直接協議に体制を変更。
66	設計協議における調整の困難 他事業者間との施設配置にかかる調整	事業者間調整の後、発注者とSPC間で確認。
67	設計協議における調整の困難 事業の実施中、別事業に伴う家屋移転が重なり、この事業のため、工事に変更が生じたことに合わせ、移転計画が予定どおり進まず、移転先が決まらなかったため、この部分のPFIの工事が遅れた。	発注者とSPCだけでは対応できないので、発注者が別事業の事業主体と対象住民から話を聞き、SPCと対応を検討した。
68	設計協議における調整の困難 例)ドアの仕様・・・発注者は製品ドア、事業者は木製ペンキ塗り 両者の価格差は5万円/枚合計98枚 計450万円の増ということになる。要求水準で何処まで指定するのか。	発注者と事業者で週1回の会議において、要求水準書の条文の解釈で駆け引きを行った。
69	設計協議における調整の困難 発注者とSPCとで、災害発生時に使用する設備の考え方に相違があったことから、協議が必要となった。	工事仕様の確認の一環として協議を行った。
70	設計協議における調整の困難 要求水準書の記載内容の解釈の違いによって、雨水排水施設設置範囲の設計条件の協議が発生(施工者が明記されていなかった)。	事業提案書では明記されていない雨水排水施設の要求水準書の解釈についての設計協議を行った。
71	運営段階の修繕・更新 より良い効率的なサービスの提供を行うため、資材置場や冷凍冷蔵庫等を新規に設置したいとの申し出があった。	設置に必要な費用は、事業者が負担することを確認。発注者としてもこれらの設置が効率的なサービスの提供につながるから設置することについては問題ないが、土地や建物に対する権原についての整理が必要であると考えた。
72	運営段階の修繕・更新 建物の免震構造による段差で利用者が足をとられ転倒する事例があり、安全対策を求めた。	随時事情聴取、随時対策要望伝達、月例運営部会での協議を行った。
73	運営段階の修繕・更新 ・手すりを設置しないと危険な箇所が数箇所あった。 ・施設正面側の国道の切り下げが必要となった。	問題点を発注者側から提示して、官民協議の場を持つようにした。
74	運営段階の修繕・更新 利用者から、施設についての苦情が地元自治体に寄せられた。	事業者と発注者において状況確認を行ったところ、苦情の通りの状況が見受けられたが、事業者は苦情への対応は要求水準を超えた要求であるので即時の対策は見送りたいとの回答があった。
75	運営段階の修繕・更新 導入した設備に不具合が発生した。	設備の不具合が発生したときに、発注者はシステム全体の信頼性を第一に考えた根本的な対策を提案したが、事業者側は費用面で難色を示し、小規模な改修を行った。
76	運営段階の修繕・更新 故障の原因がどちらともとれる状況(リスク負担)	相方で現場を確認しながら行った。
77	運営段階の修繕・更新 修繕が必要な箇所の一部について、迅速な対応が取られなかった。	5月から当該箇所について早急に対応するよう連絡を取り合っていたが、夏休みを過ぎても修繕計画の報告がなかった。そのためSPCと話し合いの場を設け今後の対応・スケジュール調整を行った。
78	運営段階の修繕・更新 1.施設敷地内排水溝の設計、工事瑕疵 2.屋根の一部破損	1.排水量の確認後、排水溝の是正工事 2.材質確認後、全てを葺き替え是正工事

分類	顕在化内容	協議過程
79 運営段階の 修繕・更新	樹木の剪定において、高所作業は行わないとの見解が事業者から出された。	要求水準書にも提案書にも高所作業について明記されていなかったが、一般的な対象施設(学校)の運営について説明を行い、高所作業の必要性を事業者に説いた。
80 運営段階の 修繕・更新	ガラスの破損について リスクの負担	ガラスの耐用年数、対象施設(学校)としての破損頻度等、打合せ会議を持った。
81 運営段階の 修繕・更新	対象施設(リサイクル施設)本体並びに稼働に係る設備機器等の損傷が想定していたより多く、故障回数・箇所数が多くなった。	リサイクル原料の提供者に対して十分な説明を事業者から行わせるとともに、故障等の突発的な事態による運転停止を事前に回避するため、施設への搬入を制限しメンテナンスを行う頻度を多くすることについて協力体制がとれるよう協議を行った。
82 運営段階の 修繕・更新	コンクリートヘヤークラックや壁の汚れについて、維持管理上「一定の美観を保持すること」となっているが、何処までが一定なのか具体的に定めることは難しく、清掃や補修の範囲で疑義が生じた。	維持管理定例会議(月1回)の場で年1回瑕疵担保で補修を行うことで、決定した。
83 運営段階の 修繕・更新	事業契約書等、業務要求水準書、事業計画書等の維持管理・運用段階の記載内容で、詳細を詰める必要性のある事項が生じた(例:「不可抗力発生時」(地震等天災、テロ等人為的事象など)の具体的な対応方法、ペナルティに係る「重大な事象」の具体的な内容の明確化など)	維持管理業務仕様書等の協議段階で、発注者側から発案・提案し、個別の事項について相互に協議を行った。
84 運営段階の 修繕・更新	貸出し用部屋の温度が高すぎて利用者から改善要求が出てきた。発注者としては「瑕疵」を主張したが、事業者がそれを認めずに負担の伴う改善案を提出してきた。	何度も行ったが平行線のままで、結局、大きな負担をかけずに対応した(完全な改善案ではないが)。
85 運営段階の 修繕・更新	熱供給の考え方について民間事業者と行政側で考え方の相違があり、施設の改良が必要となった。(事業者側は供給した熱を全て発注者で使用すると考えていた。)	定例会にて事業者に改善を指示
86 運営段階の 修繕・更新	模様替えを行うにあたり、維持管理の範囲について発注者と事業者間に見解の相違があったが、その見解の違いがはっきりと認識されないまま模様替えが頻繁に行われ、その範囲が大きくなってきたため、事業者から範囲をはっきりとさせるよう要求された。	事業者からの要請を受け、発注者・事業者間で協議を行った。
87 運営段階の 修繕・更新	運営において必要な消耗品については受注者の負担であったが、一部の消耗品について受注者は施設利用者の負担と想定しており想定外の運営形態であったため、発注者との意見が相違して、その負担についての調整に時間を要した。	連絡確認書や協議会により、協議を行った。
88 物価変動	企業向けサービス価格指数の変動による下落が生じた。	PFI事業協議会において協議。
89 物価変動	企業向けサービス価格指数の比率が契約書に定められた率を超えたため、サービス購入費の改定を行った。	改定の金額は契約書に定められた方法で計算したが、具体的な、方法について定められていなかったため、事業者と発注者で協議を行った。
90 物価変動	企業向けサービス価格指数の比率が契約書に定められた率を超えたため、サービス購入費の改定を行った。	改定の金額は契約書に定められた方法で計算したが、具体的な、方法について定められていなかったため、事業者と発注者で協議を行った。
91 物価変動	事業契約時よりも物価が下落し、維持管理費相当分のサービス購入費の改定が必要となった。	年に1回実施する価格指数比のチェックにおいて、事業契約書の「サービス購入費の改定」の基準に当てはまる事態が判明したため、事業者に価格改定の必要な事態であることを連絡した。事業者に改定すべき額を算出させ確認協議を行った。
92 物価変動	建設資材の高騰、労務不足による人件費の高騰	建設事業費の調整について事業者サイドから協議があった。
93 物価変動	光熱水費(電気料)の物価指数が基準年に対して3%以上上昇した。	発注者側から物価改定の原案を事業者に示した。

分類	顕在化内容	協議過程
94 物価変動	灯油高騰に係るサービス対価の変更	発注者が民間事業者からの提案を受け、変更に応じた。
95 物価変動	事業契約時と工事着工時の物価変動に伴う契約変更	SPCより物価変動に伴う施設整備費の改定の申し出があったため。
96 物価変動	事業契約後、相当な期間が経過したため、第2期の施設整備費に関して、着工直前に物価変動を考慮した価格改定を行った。約款に折り込み済みであったが、想定外に高額な改定価格であった。	第2期着工のおよそ3ヶ月前から具体的な協議を開始したが、変動に係る始期と終期をいつとするのか協議が必要であった。
97 物価変動	消費者物価指数月報における中分類指数(食料/発注者)について、前回改定時に対して現指数が2ポイント以上変動。	食材費の改定を前提とし、事業者と協議を行った。
98 物価変動	施設で使用する用役・資材価格が高騰した。	PFI事業者から、委託料の改定を要求されたことから協議を行った。
99 物価変動	資材等の高騰による施設整備費の変動	事業契約書に則り、残工事量の確認、単価の確認をし、事業者と変動額について協議。
100 物価変動	経済情勢の悪化	SPCからの協議申し入れ 協議
101 物価変動	事業契約時と工事着工時の物価変動に伴う契約変更	SPCより物価変動に伴う施設整備費の改定の申し出があった。
102 物価変動	物価の急激な高騰により、事業者から契約上のスライド条項に基づく契約金額変更申出書が提出された。	・変動後残業務代金の算定方法については、事業者からの提案をベースに双方で議論した。 ・申出日における出来高については、考え方の相違があったが、現場において、事業者と調整しつつ個別に判断した。
103 物価変動	契約後着工段階になって鉄骨部材を中心に価格が高騰し、入手自体も困難になった。	着工時に事業者から契約金額変更の申し出があった。
104 物価変動	鉄筋単価の上昇に伴う建設コストの増	事業者からの通知
105 物価変動	・建築工事期間中、鋼材の値が上昇し、単品スライド条項の適用について、マスコミ等で話題になった。 ・PFI事業では、契約締結時点で実施設計が未実施で単価、数量が確定できないため、契約時点での原材料価格の算定に困難が生じた。	・国土交通省や地方自治体の適用基準が示され、発注者は当該事業が適用されるか検討した。 ・受注者側とは、上昇額の算定方法等を協議した。 (提案内容に基づいて実施設計を行い、当初設計額を確定していくことを予定していた。)
106 物価変動	事業契約時と工事着工時の物価変動に伴う契約変更	SPCより物価変動に伴う施設整備費の改定の申し出があった。
107 物価変動	H20年の建設資材価格上昇分について、発注者への負担依頼があった。	事業者から市への申し入れ
108 物価変動	原油価格の上昇により資材が大幅に値上がりし、SPCから建設委託料の改定の検討の話が出てきた。	両者の打合せで、募集要項に規定があることを確認し、SPCは内部で検討をした。
109 物価変動	近年の鉄材価格の高騰により、事業者の企業努力や経費の節減のみでは、施設の建設費が吸収できなくなり、事業の推進に支障が出るのが予測された。	事業者からの申し出があり、契約書及び単品スライド条項を精査したうえで、要件を満たしていれば適用できる旨回答した。しかしながら、最終的に適用できるかどうかの要件がそろうのは、必要な材料の購入後、つまり、工事終了間近となることから、その際に詳細を協議することとなる。
110 物価変動	燃料及び資材の高騰	民の方から物価スライド条項の適用を申し出てきたため検討
111 物価変動	国土交通省及び発注者側の担当部局から、いわゆる「単品スライド」条項適用の指示文書により、対策が必要となった。	協議については、今後実施予定である。
112 物価変動	施設の設計後、H型鋼材の急激な価格上昇の時期に建設工事が進む中、一般の建設工事約款にある「単品スライド条項」の適用を事業者から依頼された。	本事業の特定事業契約では、単品スライド条項の規定が無く、「その他の協議」項目により、SPCから建設工事を発注された建設工事JVの代表会社との協議を進めている。(現在も協議中)

分類	顕在化内容	協議過程
113	物価変動 原油、鋼材価格の急激な高騰	S P Cから依頼があり、単品スライドの適応が可能かどうか協議を行った。
114	物価変動 事業契約締結後、資材製品の価格が上昇し、工事価格の高騰が起こった。	事業者と発注者が事業費の変更はできないが、提案内容や業務水準に関わらないもので、かつ利用者の安全面等に問題がない意匠面や軽微な部分での水準低下の設計変更を行った。
115	物価変動 契約時において、施設建設にかかる鋼材や燃料となる石炭、石油の値上がり著しかったことから、物価スライドに関する協定を結ぶこととした。 現在までのところ、実際に協定に基づく新たな経費は発生していない。	物価スライドの反映方式を全体スライド方式とし、どのように物価変動を反映させるかという方法論を協議してきた。
116	施設の利用者数等の需要 S P Cが利用者を多く想定し、予定の収入が得られなかったため、S P Cが破綻した。	発注者及び事業者で施設の運営及び維持管理に関する協議を行うことを目的とした協議会において、事業継続の危険性が報告された。事業継続を図るべく、組織体制の強化や新たなメニューの追加などを行い集客を図ったが、主たる原因として、筆頭株主が民事再生手続を開始したことにより、S P Cが破綻する結果となった。
117	施設の利用者数等の需要 当初計画した需要に届かず、収入が予想を下回ったため、運営会社の経営が困難となった。	出資企業との調整 株主総会での承認 議会での議案可決
118	施設の利用者数等の需要 児童生徒数の増加による普通教室の不足	社会変動に伴うリスクは発注者側にあるため、協議の余地はなかった。
119	施設の利用者数等の需要 開業後、利用者が想定外に少なく、運営に支障を来すことが予測された。	運営安定化のため、何らかの対策を講じて欲しい旨、選定事業者から申し出があった。
120	施設の利用者数等の需要 営業開始当初は、他集客事業との相乗効果もあり、予想を大きく上回る入場者があり、近隣道路の渋滞や施設の混雑などの問題が起こった。(想定の倍以上が来場)	月に一度行われる定例会議(官民協議)において、入場者、駐車台数等の報告を受けた。場内の混雑による安全対策のための入場制限について申し出があったので、定例会議にて相談書類の提出を受け、担当部署内にて協議し、上層部へ報告し承諾した。
121	施設の利用者数等の需要 営業開始後2年目以降、需要が減少し、想定人数を大きく割り込んだ。	月に一度行われる定例会議(官民協議)において、入場者、駐車台数等の報告を受けた。魅力向上を目指してのイベント等を行う際の申請を受け、協議承諾してきた。
122	施設の利用者数等の需要 当初想定していた以上の利用者数があり、一部施設が手狭である。	建設前の打合せにおいて、この点の確認はしたが、要求水準書等に具体的な規定はないこと、利用者の予測とスペースは密接な関係があることなどから、事業者の提案通りに建設を行った。
123	施設の利用者数等の需要 当初想定していた以上の利用者があり、予約がとりにくい状況にある。	当初は電話による受付以外にも施設での直接受付なども行っていたが、近隣利用者が有利などの不公平感があった。
124	施設の利用者数等の需要 実際の需要が計画値より少なくなった。原材料の搬入量が計画値に未達の状態。	原材料の処理手数料が収入となる事業にあって、原材料の確保ができないことはS P Cの経営に直接影響を与えることから、原材料の確保等経営改善について協議を重ねてきた。
125	施設の利用者数等の需要 想定を上回る来館者があり、駐車場が不足した。	事業者からの申し出により、協議を行った。
126	施設の利用者数等の需要 供用開始後数年で、近隣に新駅が完成した結果、利用者が2割程度減少した。契約当初では、新駅完成にかかるリスクについて協議を行っていなかった(新駅ができる可能性は契約当時には考えられなかった)。	決算報告の際に事業者が来庁し、「新駅開業の影響で売り上げが前年同月比で25%減少。年間だと数百万の減収となる。次年度は赤字になる見込みである」と報告を受けた。



分類	顕在化内容	協議過程
127	施設の利用者数等の需要 備品(什器)(想定外)が必要となった。	問題点を発注者側から提示して、官民協議の場を持つようにした。
128	施設の利用者数等の需要 施設の運営開始後、程無く民間事業者が企画提案書の中で想定していた施設利用者数を遥かに超える利用者数が見込まれる事態が発生。	民間事業者は、当初の想定利用者数の大幅増加(約5倍)という数値は、官・民側の双方ともに想定し得なかったもので、一種の不可抗力とみなせること。 利用者数の需要見込みを最優秀企画として、発注者が選定したということは、発注者側も需要を同程度と是認したことに他ならない、として経費の増加分について契約額の増額変更を要望。
129	施設の利用者数等の需要 本施設には、健康増進施設があり、その年間利用者数は、当初計画の2.5倍程度に達すると見込まれる。この利用者数の大幅な増加により、光熱水費の増加や運動器具の早期磨耗等が発生した。 なお、利用料収入は発注者の歳入と規定している。(サービス購入型)	毎月行っている事業者との運営部会の席上、維持管理費が見込以上に高んでいると事業者側から報告があり、委託料補填の依頼があった。
130	施設の利用者数等の需要 利用者数及び使用料収入が想定より少ない。	利用者数については、協議会、会議、モニタリング等で随時協議。
131	施設の利用者数等の需要 当初想定していた利用者数を上回る利用需要が発生した。	民間事業者が契約の人数を超えた需要に対して契約金額では対応できないとのことであったため、変更契約の要望をしたが受け入れられなかった。
132	施設の利用者数等の需要 施設にテナント誘致(内装工事はテナント事業者負担)となっていたが、希望者がいなかったため、発注者がテナント部の工事を行い賃貸借で実施した。これに伴い工事費の増額となった。	工事設計を民間に協力をしてもらった。
133	法令変更 建築基準法改正による構造設計の変更	実施設計完成後の法令変更であり、SPCより施設整備費(設計費、工事費)の変更について承諾の請求があった。
134	法令変更 建築基準法改正による構造設計の変更	実施設計に未着手であったので工事費の変更を生じない設計とすることでSPCと協議した。
135	法令変更 建築基準法の改正に伴う費用(申請手数料等)の増	事業者からの通知
136	法令変更 平成19年の建築基準法の改正により、確認申請にかかる期間が長期化したほか、建築スケジュールの調整に想定外の日数を要した。	供用開始日を遅らせることのないよう、設計段階からスケジュール調整を行った。
137	法令変更 建築基準法改正による構造設計の変更	実施設計未着手であったが、法令変更前の構造計算で出た数量等と、法令変更後の構造計算で出た数量により協議をした。それに伴う事務手続きの増についても協議をした。
138	法令変更 建築基準法のH20改正に伴う設計変更とコスト増	事業者からの申し入れ
139	法令変更 PFI事業基本協定締結後、建築基準法が改正され、改正建築基準法に伴い本事業における施設整備に関する増加費用が生じた。	平成20年4月、増加費用について発注者負担の依頼が事業者より文書により提出された。 発注者側アドバイザー設計事務所による増加費用積算の検証を実施する。 発注者側アドバイザー法律事務所による法解釈について見解を求める。
140	法令変更 地方税法の改正に伴い、新增設に係る事業所税が廃止された。 契約書においては、事業所税の法令変更における損害金については規定しているものの、減税については規定していなかった。	契約書においては、「本契約に定めのない事項について定める必要が生じた場合、又は本契約の解釈について疑義が生じた場合は、その都度、発注者及び事業者が誠実に協議の上、これを定めるものとする。」としており、この規定に基づき協議会を開催し、協議した。
141	法令変更 不動産取得税、都市計画税、固定資産税の減免措置にかかる法令変更(BOT方式であるため)	・法令変更に伴い、SPCからの申し出により協議を開始した。 ・アドバイザーと相談し、事業者と対応方法について協議を行った。

分類	顕在化内容	協議過程	
142	法令変更	地方税法の改正により、不動産取得税の税率が上がった。	事業者からの申し出により、協議を行った。
143	法令変更	地方税法の改正により、不動産取得税、固定資産税及び都市計画税を軽減する特例措置が施行となった。	発注者側からの申し出により協議を行った。
144	法令変更	消防法改正に伴い防火対象物定期点検の報告が義務づけられた。	発注者及び事業者で組織する維持管理・運営作業部会で協議を行い、その結果を関係者協議会にかけて合意を得た。
145	法令変更	消防法の改正により、防火対象物定期点検が発生。	PFI事業協議会において協議。
146	法令変更	消防法の改正により、住宅用火災警報器の設置の必要性が生じた。	事業契約書の規定に基づき、関係者協議会による協議を行った。
147	法令変更	温泉法の改正があり、可燃性ガスの濃度についての確認申請が必要になった。	契約締結後の法令改正に伴う費用については発注者の負担としていたため、発注者で分析・確認申請を行う予定で事業者と話を進めた。
148	法令変更	建築物における衛生的環境の確保に関する法律の改正に伴い、水質検査に項目を追加する必要が生じた。	関係者協議会において調整した。
149	法令変更	建築物における衛生的環境の確保に関する法律施行規則に係る水質基準に関する省令が改正され、平成20年4月1日から、飲料水水質検査項目が11項目から12項目に増加し、検査費用が増加した。	事業者側から相談があった。
150	法令変更	財務省告示により、遅延利息の率が改正された。それにより、発注者の契約規則が改正され、契約書の該当する条項を変更する必要が生じた。	担当者会議を開催し、官民協議を行った。
151	法令変更	平成20年3月7日付財務省告示第68号により告示された政府契約の支払遅延に対する遅延利息の率を定める告示に伴い、事業契約の利率を変更する必要が生じた。	発注者から法改正に伴う契約書の取扱いの申し出を行った。
152	法令変更	平成16年8月13日に財務省から、新紙幣発行について、日本銀行法第47条第2項に基づく告示がなされた。この告示が法令変更にあたるかどうか、また、新紙幣対応の券売機の改造費用を発注者・事業者のどちらが負担するかの問題が生じた。	特定事業契約書における、「法令変更における損害分担金分担規定」に従い、発注者、事業者及びモニタリング業務委託業者の三者で複数回協議を行った。
153	法令変更	改正省エネルギー法が施行され、対象施設が新たに特定事業者となった。これにより、平成22年度より定期報告が義務付けられることになり、より厳密なエネルギー管理が求められることになった。	官民の関係者で行われる定例会議において、民間事業者に対し、これまで以上に厳密なエネルギー消費の実態把握、省エネルギー対策への協力を依頼した。
154	法令変更	特定化学物質障害予防規則等が改正され、BOT方式で整備された施設を改修する必要が生じた。	発注者から要請し、事業者と協議を行った。
155	法令変更	住宅瑕疵担保履行法が公布され、保険料相当分を増額する必要がある為、その対応について事業者と協議が必要となった。	法に関する情報を入手してすぐ事業者と協議を開始し、変更額、変更スケジュール等について事業者と協議。
156	第三者に起因する諸問題	外灯(ガーデンライト)等の破損	現場確認
157	第三者に起因する諸問題	施設利用者が、PFI事業地外(駐車場出口周辺)で公共施設を破損した。	電話連絡し、現場で立ち会った。
158	第三者に起因する諸問題	施設利用に伴う破損事故	施設利用者に起因する破損事故中、原因者が特定できる場合は、原因者負担になる。特定できない場合は経年変化と見なし補修工事を行う。

分類	顕在化内容	協議過程
159 第三者に起因する諸問題	運用を始めて清掃を実施している維持管理者から、使用者(第三者)のマナーが悪いので発注者側から注意を呼びかけて欲しい旨の要請があった。例えば事業者清掃区分になっている部屋でのタバコ、ゴミの不始末、後片づけ等。	事業者と使用部局と話し合いをもった。
160 第三者に起因する諸問題	施設使用者(児童)による器物の破損	モニタリング会議において協議
161 第三者に起因する諸問題	入居官署が引っ越し終了後に、玄関庇に損傷を発見した。	引越し業者を対象に調査をしたが、原因者が特定できなかった為、事業者と不可抗力による措置について協議を行った。
162 第三者に起因する諸問題	前夜に使用した部屋を清掃員がきれいに拭かなかったために、翌日の日中に使用した方のスカート等を絵の具で汚してしまった。	清掃員の不注意によるものなので、スカート等のクリーニング代は事業者に払ってもらうこととした。
163 第三者に起因する諸問題	施設のスタッフ(民間事業者)に関する執拗な苦情。施設及び発注者双方によせられた。しかし、苦情の内容のような事実はない。双方で説明しても繰り返しよせられる。	モニタリングの際や、苦情がある都度検討、協議する。
164 第三者に起因する諸問題	第三者(施設利用者)が設備を破損した。	早急な措置が必要だったため、とりあえず民間事業者が自主的に修復作業を実施した。
165 第三者に起因する諸問題	利用者による施設の損傷のうち、当該利用者を特定できないケース	事業者からの申し入れ
166 その他	地震による建築物の一部損壊により、利用者が負傷するとともに、復旧までに施設が利用できなくなった。	発注者において事故対策委員会を設置し、事業者に対する聞き取り調査等を行い、原因究明・対策検討を行った。事業者に対しては事故報告書を提出させるとともに、書面にて厳重注意を行った。施設の利用できない期間について、サービス対価の減額措置を取った。
167 その他	リサイクル事業であるが、リサイクル後の副産物の受入れ先の事故により受入れ先を変更することとなった。距離が遠くなったことで、積載量の大きい搬送車両を新たに導入する必要が出てきた。	受入れ先の事故発生と搬入停止に伴い、直ちに協議を実施した。
168 その他	発注者の組織形態が変わった(独立行政法人化)。	発注者より事業者へ通知し、事業実施等の確認を行った。
169 その他	事業契約締結後、SPCを構成する代表企業が民事再生法を適用し、その後、SPCを脱退した。	SPCから詳細について報告を受け、議会において報告した。
170 その他	経営状況の悪化	経営悪化の状況を把握し、事業の立て直し、別事業者への事業承継等について、事業者、本組合及び融資先の銀行団等との協議を続けた。また、本組合において弁護士との契約を行い、事業再生に向けて法的な協議も行った。
171 その他	維持管理を請け負う(委託)会社が契約先として数ヶ月間指名停止状態になった。	発注者側は事業者がSPCを設立していたので契約上は問題ないと考えていたが、事業者側は100%子会社のため新たな修繕をすることを阻んだ。
172 その他	契約締結後、入札提案時に建設JV構成員でない新たな建設会社の参入を希望され、参入となった。その結果、議会等で話題となった。	事業契約書に沿って、あらたな業者の参入には発注者の承認が必要なため、SPC代表企業と協議を進めた。その中で、あらたな業者の参入が事業の遂行に欠かせないと強く説明された結果、承認をした。
173 その他	国の補助金制度が交付金に変わったため、補助金額が大幅に減った。	協議は行わなかった。
174 その他	政府が実施したいいわゆる「三位一体改革」により、当初予定していた補助金の額が大幅に減額となった。	事業契約書の中にリスクの負担割合を規定していたので、特に協議は行っていない。

分類	顕在化内容	協議過程
175 その他	近隣住民運動で建物高さへの要望	住民説明会の実施、設計変更への対応
176 その他	運営維持管理費の見直し(削減)について、議会等から要請。	事業者との協議を行った。
177 その他	所内で雑排水系統の給水管が損傷し、漏水が発生した。漏水発生箇所の特定に数ヶ月要したため、過大な水道利用料金が請求されることとなった。	PFI事業契約の範囲内であるとの認識に基づき、発注者から民間事業者に調査を依頼した。調査の結果、漏水の原因が給水管の施行不良によるものと判明したため、漏水による水道料金超過分を民間事業者に請求することで合意を得た。
178 その他	放置自動車の処理	処理後、報告を受けた。
179 その他	近年の異常気象による集中豪雨の際に連絡通路(建物内部)の全面浸水、車庫の一部浸水があった。バリアフリー、ユニバーサルデザインということで段差をできるだけなくす設計としたところ、外の水はけ具合が悪く建物内部までの浸水となった。	モニタリングの回答において指摘し、調査回答を求めた。SPCへ設計からサッシの仕様に関する根拠の資料の提出及び事業の工事範囲と外構工事の範囲について調査結果を受けた。
180 その他	庁舎の耐久性において、基本構造は別として防水部分や張り出し部分の耐久性が契約期間で良いのか、恒久的なものとするのかで、VFMの隠れた算定になりうる。	協議中
181 その他	発注者側が供給する井水の水質が、施設の開館前に悪化し、利用が不可能と判断された。	関係者協議会及び担当会議等で発注者側から事業者に対し説明、協議を行った。
182 その他	PFI導入以前の従来の業務パターン(運転管理のみ民間に委託)では、問題にならなかったが、施設の設計・建設まで行うPFI方式により、民間事業者が事業を開始するのに必要な届出を行うのに当たり、行政側(環境部)から、法令適応の指導があり、想定外の施設を新設する必要が生じた。	建設をどちらが行うのか等、関係者協議会で協議した。
183 その他	1期工事が完成し、仮使用状態の光熱水費の負担について、発注者は本来の引渡しではなく、対象施設が完成して引渡しとなるため、1期工事の完成から引渡しまでの期間の光熱水費は施設整備に含まれると主張し、事業者は一部使用としても発注者が使用するものであり、発注者が負担するのは当然である。	発注者は顧問弁護士に相談し、弁護士は正確に契約書などに記されていないものであり、社会通念から考えれば、使用している者が負担すべきものとの見解があった。
184 その他	供用開始前の完成検査において、事業者による駐車場出口形状の施工ミスが発覚(大型自動車が出場できないことが判明)し、契約の事業用地範囲を変更(拡大)する必要が生じた。	事業実施方針のリスク分担表及び事業契約に基づき、対応策について事業者と協議を行った。
185 その他	事業用地内の一部において、第三セクターによる新エネルギー施設の建設	新エネルギーを発注者の政策として実施することとなり、その建設場所として本事業用地内の一部エリアが候補としてあがり、SPCに話をを行った。
186 その他	事業用地のインフラ整備は事業者が負担することとしていたが、事業契約締結以降に、事業用地近隣に大規模な民間工場(コンビナート)の進出があり、取り付け道路及び上下水道、電力、都市ガス等のインフラ条件に大幅な変化が生じた。	民間工場(コンビナート)の進出決定以降、発注者と事業者は協議して、取り付け道路の築造費及びインフラ引き込費用の増減については精算することで合意した。