

## 各種ガイドライン改正（案）新旧対照表

### 目次

P F I 事業実施プロセスに関するガイドライン改正（案）新旧対照表 .....	1
V F M（Value For Money）に関するガイドライン改正（案）新旧対照表 .....	4
契約に関するガイドラインー P F I 事業契約における留意事項についてー改正（案）新旧対照表 .....	8
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改正（案）新旧対照表 .....	13



## P F I 事業実施プロセスに関するガイドライン改正（案）新旧対照表

（傍線部分は改正部分）

改正前	改正後
<p>ステップ4. 民間事業者の募集、評価・選定、公表</p> <p>4-1 民間事業者の募集、評価・選定</p> <p>（基本的な考え方）</p> <p>（1）・（2） [略]</p> <p>（3）上記（1）②の民間事業者の創意工夫の発揮のためには、提供されるべき公共サービスの水準を必要な限度で示すことを基本とし、構造物、建築物の具体的な仕様の特定については必要最小限にとどめるという、いわゆる性能発注の考え方を採ることが必要である。また、提供されるべき公共サービス水準を達成するためのサービスの調達方法・手段については、応募者の創意工夫が阻害されるような条件を排除し、民間事業者の創意工夫に委ねることが適当である。</p> <p>なお、発注する性能の具体的要件については、できる限り明確に提示し、応募者が共通の理解を得るようにすることが重要である。</p> <p>（4）～（7） [略]</p> <p>（8）民間事業者には質問の機会を与えるとともに、質問に対する回答については、公平性を確保するため他の応募者にも公表することが適切である。ただし、応募者の特殊な技術、ノウハウ等に係る質問・回答については、公表することにより、応募者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあるものは公表しないといった配慮が必要で</p>	<p>ステップ4. 民間事業者の募集、評価・選定、公表</p> <p>4-1 民間事業者の募集、評価・選定</p> <p>（基本的な考え方）</p> <p>（1）・（2） [略]</p> <p>（3）上記（1）②の民間事業者の創意工夫の発揮のためには、提供されるべき公共サービスの水準を必要な限度で示すことを基本とし、構造物、建築物の具体的な仕様の特定については必要最小限にとどめるという、いわゆる性能発注の考え方を採ることが必要である。また、提供されるべき公共サービス水準を達成するためのサービスの調達方法・手段については、応募者の創意工夫が阻害されるような条件を排除し、民間事業者の創意工夫に委ねることが適当である。</p> <p><u>一方で、P F I 事業の対象施設は、公共性が高いものであるため、各施設の用途を踏まえ、災害時の被災者の受入れ等に活用できることや、事前調整の上で公的行事のために活用できることについて示しておくことが望ましい。</u></p> <p>なお、発注する性能の具体的要件については、できる限り明確に提示し、応募者が共通の理解を得るようにすることが重要である。</p> <p>（4）～（7） [略]</p> <p>（8）民間事業者には質問の機会を与えるとともに、質問に対する回答については、<u>結論のみならず、管理者等の意図が的確に伝わるようにそれに至った理由等の提示を行うことが望ましい。</u>また、公平性を確保するため、<u>質問に対する回答は他の応募者にも公表することが適切である。</u>ただし、応募者の特殊な技術、ノウハウ等に係る質問・回答のような、</p>

<p>ある。</p> <p>また、管理者等と応募者の間で考え方の齟齬を来さないように、可能な限り複数回、質問・回答の機会を設けることが望ましい。</p> <p>なお、質問に対しては十分検討した上で回答する必要があるが、民間事業者が応募に当たって必要とする回答については、民間事業者の応募の検討に間に合うように回答する必要がある。</p> <p>(9) ～ (16)      [略]</p> <p>[新設]</p>	<p>公表することにより、応募者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあるものは公表しないといった配慮が必要である。</p> <p>また、管理者等と応募者の間で考え方の齟齬を来さないように、可能な限り複数回、質問・回答の機会を設けることが望ましい。</p> <p>なお、質問に対しては十分検討した上で回答する必要があるが、民間事業者が応募に当たって必要とする回答については、民間事業者の応募の検討に間に合うように回答する必要がある。</p> <p>(9) ～ (16)      [略]</p> <p><u>(地域企業参画に対する評価等)</u></p> <p><u>(17) 地域活性化の視点を踏まえ、透明性、公平性及び競争性の確保を前提として、落札時の評価において、地域内に拠点がある企業の参画の有無又は当該企業への一定金額以上の業務の発注や、地域経済への貢献について具体的に示していること等を取り入れるといった工夫も想定される。</u></p>
<p>ステップ6. 事業の実施、監視等</p> <p>(1)      [略]</p> <p>(2)      管理者等は、事業契約等に定める範囲内で次のような事業の監視等を行う。</p> <p>ア～エ      [略]</p> <p>(3)・(4)      [略]</p>	<p>ステップ6. 事業の実施、監視等</p> <p>(1)      [略]</p> <p>(2)      管理者等は、事業契約等に定める範囲内で次のような事業の監視等を行う。<u>また、それらに関する文書等、管理者等が当該事業の実施に関して国民への説明責任を果たすために必要な文書や、施設の修繕履歴（時期・価格・設備の品番及び使用方法）等、当該事業終了後に適切に次期事業に引き継ぐために必要な文書については、選定事業者から適切に取得し、行政文書として適切に管理することが必要である（行政文書の管理に関するガイドライン（令和4年2月7日内閣総理大臣決定）第3留意事項⑧参照）。</u></p> <p>ア～エ      [略]</p> <p>(3)・(4)      [略]</p>

<p>附 則</p> <p>本ガイドラインは、<u>令和3年6月18日</u>から施行する。</p>	<p>附 則</p> <p>本ガイドラインは、<u>令和5年6月2日</u>から施行する。</p>
--	---

## V F M (Value For Money) に関するガイドライン改正 (案) 新旧対照表

(傍線部分は改正部分)

改正前	改正後
<p>一 V F M評価の基本的な考え方</p> <p>2 P F I 事業の種類とV F M評価</p> <p>(1)～(2) [略]</p> <p>(3) なお、P F I 事業の事業費を利用者から徴収する料金及び公共部門の支出の双方によって賄う事業（いわゆる「ジョイント・ベンチャー型」）や、利用者から徴収する料金ですべて賄い、公共部門の支出が生じない事業（いわゆる「独立採算型」）についても、P F I 事業として実施することにより効率的かつ効果的に実施できるかという評価を行うものとする。</p>	<p>一 V F M評価の基本的な考え方</p> <p>2 P F I 事業の種類とV F M評価</p> <p>(1)～(2) [略]</p> <p>(3) なお、P F I 事業の事業費を利用者から徴収する料金及び公共部門の支出の双方によって賄う事業（いわゆる「ジョイント・ベンチャー型」）や、利用者から徴収する料金ですべて賄い、公共部門の支出が生じない事業（いわゆる「独立採算型」）についても、P F I 事業として実施することにより効率的かつ効果的に実施できるかという評価を行うものとする。  <u>具体的には、「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 8 V F Mの評価」所載の手法によって評価を行うことが望ましい。</u>  <u>ただし、ジョイント・ベンチャー型の事業については、事業費を利用者から徴収する料金によって賄う部分の比率等を勘案して、サービス購入型と同様の手法によってV F M評価を行っても差し支えない。</u>  <u>ここでは、実施方針等において、公共部門の支出以外に、付带的施設（事業）のみに民間収益事業が位置づけられている場合は、「サービス購入型」として扱い、付带的施設（事業）以外に利用者からの料金徴収等と公共部門の支出が併存する場合は「ジョイント・ベンチャー型」として扱って差し支えない。</u></p>
<p>3 V F M評価を行う時点等</p> <p>(1)～(2) [略]</p> <p>(3) また、事業者選定時点においても、選定する民間事業者の事業計画についてV F Mがあることを確認すると共に、前提条件等のレビューを通じ、</p>	<p>3 V F M評価を行う時点等</p> <p>(1)～(2) [略]</p> <p>(3) また、事業者選定時点においても、選定する民間事業者の事業計画についてV F Mがあることを確認すると共に、前提条件等のレビューを通じ、</p>

<p>考え方の適切さを検証することが適当である。この場合、P S Cについては、原則として、特定事業の選定において算定したものを使用する。</p> <p>(4)～(5) [略]</p>	<p>考え方の適切さを検証することが適当である。この場合、P S Cについては、原則として、特定事業の選定において算定したものを使用する。<u>ただし、実施方針変更、二 2 (1) ただし書きの場合等に際して、特定事業の選定において算定したものから変更することが想定される。</u></p> <p>(4)～(5) [略]</p>
<p><b>二 P S Cの算定</b></p> <p><b>2 算定方法</b></p> <p>(1) 設計、建設、維持管理、運営の各段階ごとに、上記 1 において想定した事業形態に基づき経費を積み上げる。この場合原則として発生主義に基づくものとする。</p> <p>(2)～(7) [略]</p>	<p><b>二 P S Cの算定</b></p> <p><b>2 算定方法</b></p> <p>(1) 設計、建設、維持管理、運営の各段階ごとに、上記 1 において想定した事業形態に基づき経費を積み上げる。この場合原則として発生主義に基づくものとする。<u>なお、公的財政負担の見込み額を適切に捉える観点から、当該事業の上記各段階について、最近の類似事例（従来方式）の落札価格等を基に算定することが想定される。ただし、特定事業選定時に基本設計等に基づいて予算単価を積み上げた金額等を用いる場合には、事業者選定時に上記の落札価格等を基に算定したものをを用いることが求められる。</u></p> <p>(2)～(7) [略]</p>
<p><b>四 V F M評価における留意事項</b></p> <p><b>1 リスクの定量化</b></p> <p>(1)～(11) [略]</p> <p>[新設]</p>	<p><b>四 V F M評価における留意事項</b></p> <p><b>1 リスクの定量化</b></p> <p>(1)～(11) [略]</p> <p><u>(12) なお、リスクの発生する確率の把握が困難であることや、保険によってカバーできるリスクの範囲が限定的であることから、当該 P F I 事業のリスク全体の定量的な把握が困難となり、リスクの相当部分が、上記(4)で述べたように、P S Cに算入されていない場合が想定される。この時、事業契約で一定程度のリスク移転が想定され、リスク遮断のために設置される特定目的会社のリスク対応費用（当該特定目的会社の設立・運営費用、当該特定目的会社がリスク対応として積む予備費等）が適切に積算されている場合には、P S Cに算入されていないリスクの見合いとして、以下の</u></p>

	<p>費用を合わせて勘案してP S Cに積むことで、リスクの定量化を補完することが想定される。</p> <p>① <u>上記の特定目的会社のリスク対応費用</u></p> <p>② <u>官民の利払い費用の差</u></p>
<p><b>3 現在価値への換算</b></p> <p>(1) [略]</p> <p>(2) <u>割引率については、リスクフリーレートを用いることが適当である。例えば、長期国債利回りの過去の平均や長期的見通し等を用いる方法がある。なお、リスクフリーレートを用いる前提として、上記四 1 においてリスクの調整が適正に行われていることが必要である。</u></p> <p>(3) <u>割引前の各年度の公的財政負担額が名目値で算定されている場合は名目割引率を、実質値（名目値からインフレ分のみを除いたものをいう。）で算定されているときは実質割引率を用いなければならない。また、P S Cの割引率とP F I事業のL C Cの割引率については同一のものをを用いなければならない。</u></p>	<p><b>3 現在価値への換算</b></p> <p>(1) [略]</p> <p>(2) <u>管理者等の資金調達である公債は、金融市場では安全資産として位置づけられることが通常であることに鑑み、割引率については、原則として、安全資産金利（リスクフリーレート）を用いることが適当である。その場合、長期国債の利回りを用いる方法があり、想定される事業期間に近い償還年限の国債の利回りのほかに、定期的に見直す割賦手数料の算定方法に即した利回り（長期国債利回りとの差を含む場合は、調整が必要）を用いることも妥当である。また、直近の国債利回りが最も将来の予測を反映しているといえるが、マーケットの状況等に鑑み、一定程度過去の平均を用いることが想定される。</u></p> <p>(3) <u>割引前の各年度の公的財政負担額は多く名目値で算定されるところ、その場合は、名目割引率を用いることとなる。割引率として用いられる長期国債の利回りは、理論的には将来の期待物価上昇率を反映していると考えられるが、マーケットの状況等に鑑み、上記名目割引率を設定するために、国債の利回りに期待物価上昇率を勘案することも想定される。その際、期待物価上昇率として用いる指標としては、例えば、日本銀行「短観 企業の物価見通し（物価全般）」、財務省「ブレイク・イーブン・インフレ率」、総務省「2015年基準消費者物価指数全国平均」、内閣府「GDPデフレーター」などを活用しうる。また、原則として、上記四 1 に掲げるリスクの調整が適正に実施されている場合には、P S Cの割引率とP F I事業のL C Cの割引率については同一のものをを用いることが適切である。</u></p>



<p>[新設]</p>	<p>(4) <u>ただし、事業者への一定程度のリスク移転が想定され、上記四 1 に掲げるリスクの調整の実施が発生確率の正確な把握ができない等の理由により困難である場合には、P F I 事業の L C C の割引率について、安全資産金利に事業者が負うリスクを加味することも想定される。なお、リスク移転については、官民での利払い費用の差、リスク遮断のために設置される特定目的会社の設立・運営費用（出資額を含む。）、同特定目的会社がリスク対応として用意する予備費等を勘案することが想定される。</u></p>
<p>附 則 本ガイドラインは、<u>平成 30 年 10 月 23 日</u>から施行する。</p>	<p>附 則 本ガイドラインは、<u>令和 5 年 6 月 2 日</u>から施行する。</p>

## 契約に関するガイドラインーPFI事業契約における留意事項についてー改正（案）新旧対照表

（傍線部分は改正部分）

改正前	改正後
<p>1. 事業全体にかかる事項</p> <p>2. PFI事業契約書作成に関する法令等上の留意点</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・PFI法第14条第1項においては、「選定事業は、基本方針及び実施方針に基づき、事業契約（第16条の規定により公共施設等運営権が設定された場合にあっては、当該公共施設等運営権に係る公共施設等運営権実施契約（第22条第1項に規定する公共施設等運営権実施契約をいう。）。次項において同じ。）に従って実施されるものとする。」と規定されている。また、基本方針においては、「公共施設等の管理者等と選定事業者との間の合意について、明文により、当事者の役割及び責任分担等の契約容を明確にすることが必須であり（契約主義）」（基本方針前文）と定められている。</li> <li>・会計法においては、契約担当官等は、政令の定めるところにより、契約の目的、契約金額、履行期限、契約保証金に関する事項その他必要な事項を記載した契約書を作成するものと規定されている（会計法第29条の8第1項及び予決令第100条）</li> <li>・また、管理者等がPFI事業契約につき契約書を作成する場合においては、会計法の定めに従い、契約担当官等が選定事業者とともに契約書に記名押印しなければ、当該契約は確定しない（会計法第29条の8第2項）。</li> </ul> <p>[新設]</p>	<p>1. 事業全体にかかる事項</p> <p>2. PFI事業契約書作成に関する法令等上の留意点</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・PFI法第14条第1項においては、「選定事業は、基本方針及び実施方針に基づき、事業契約（第16条の規定により公共施設等運営権が設定された場合にあっては、当該公共施設等運営権に係る公共施設等運営権実施契約（第22条第1項に規定する公共施設等運営権実施契約をいう。）。次項において同じ。）に従って実施されるものとする。」と規定されている。また、基本方針においては、「公共施設等の管理者等と選定事業者との間の合意について、明文により、当事者の役割及び責任分担等の契約容を明確にすることが必須であり（契約主義）」（基本方針前文）と定められている。</li> <li>・会計法においては、契約担当官等は、政令の定めるところにより、契約の目的、契約金額、履行期限、契約保証金に関する事項その他必要な事項を記載した契約書を作成するものと規定されている（会計法第29条の8第1項及び予決令第100条）</li> <li>・また、管理者等がPFI事業契約につき契約書を作成する場合においては、会計法の定めに従い、契約担当官等が選定事業者とともに契約書に記名押印しなければ、当該契約は確定しない（会計法第29条の8第2項）。</li> <li>・<u>PFI事業契約締結に当たっては、労働関係法令や建設業法令等を遵守し、整備及び改修に関して労働者の安全を確保するための十分な工期を設定することで、施工の安全性を確保するとともに、事業期間を通じて、経済社会情勢の変化を勘案し、市場における最新の労務、資材等の</u></li> </ul>

	<p><u>取引価格、社会保険の法定福利費や安全衛生経費等の適正な積算を行うことが必要である。また、選定事業者から他の民間事業者への委託・請負業務において、その関係の適正化が図られるよう、安全及び健康の確保に必要な期間や、これらの経費が適切に設定されることが必要である。</u></p>
<p>2. 施設の設計、及び建設工事にかかる事項</p> <p>2-2 施設の建設工事にかかる事項</p> <p>2-2-4 施工計画書の提出</p> <p>3. 標準約款上の規定（参考）</p> <p>・標準約款第3条第2項において、工程表は、この約款の他の条項において定める場合を除き、当事者を拘束するものではないと定めている。</p> <p>2-2-5 第三者による実施（建設工事）</p> <p>3. 施工体制台帳等の管理者等に対する提出</p> <p>・一般に建設工事の施工は、それぞれ独立した各種専門工事の総合的な組み合わせにより成り立っているため、建設業法において、発注者から直接請け負った建設工事を一定額以上の下請契約を締結して施工しようとする特定建設業者に対し、施工体制台帳及び施工体系図の作成等を義務付けている（建設業法第24条の7及び建設業法施行令第7条の4）。ちなみに、参考として、入札契約適正化法が適用される場合には、発注者への施工体制台帳の写しの提出が義務付けられている（入札契約適正化法第15条第1項）。</p> <p>2-2-7 工期の変更</p> <p>4. 関係法令の規定</p> <p>・建設業法において、「当事者の一方から設計変更又は工事着手の延期若しくは工事の全部若しくは一部の中止の申出があつた場合における工期の変更、請負代金の額の変更又は損害の負担及びそれらの額の算定方法に関</p>	<p>2. 施設の設計、及び建設工事にかかる事項</p> <p>2-2 施設の建設工事にかかる事項</p> <p>2-2-4 施工計画書の提出</p> <p>3. 標準約款上の規定（参考）</p> <p>・標準約款第3条第3項において、工程表は、この約款の他の条項において定める場合を除き、当事者を拘束するものではないと定めている。</p> <p>2-2-5 第三者による実施（建設工事）</p> <p>3. 施工体制台帳等の管理者等に対する提出</p> <p>・一般に建設工事の施工は、それぞれ独立した各種専門工事の総合的な組み合わせにより成り立っているため、建設業法において、発注者から直接請け負った建設工事を一定額以上の下請契約を締結して施工しようとする特定建設業者に対し、施工体制台帳及び施工体系図の作成等を義務付けている（建設業法第24条の7及び建設業法施行令第7条の4）。ちなみに、参考として、入札契約適正化法が適用される場合には、発注者への施工体制台帳の写しの提出が義務付けられている（入札契約適正化法第15条第2項）。</p> <p>2-2-7 工期の変更</p> <p>4. 関係法令の規定</p> <p>・建設業法において、「当事者の一方から設計変更又は工事着手の延期若しくは工事の全部若しくは一部の中止の申出があつた場合における工期の変更、請負代金の額の変更又は損害の負担及びそれらの額の算定方法に関</p>

<p>する定め」及び「天災その他不可抗力による工期の変更又は損害の負担及びその額の算定方法に関する定め」が建設工事の請負契約の締結に際に必要な記載事項の一つに規定されている（建設業法第19条第1項第5号及び第6号）。PFI事業契約においても、工期が変更されたときの増加費用の分担について規定する必要がある。</p>	<p>する定め」及び「天災その他不可抗力による工期の変更又は損害の負担及びその額の算定方法に関する定め」が建設工事の請負契約の締結に際に必要な記載事項の一つに規定されている（建設業法第19条第1項第6号及び第7号）。PFI事業契約においても、工期が変更されたときの増加費用の分担について規定する必要がある。</p>
<p>2-3 管理者等による確認にかかる事項</p> <p>2-3-2 完工検査</p> <p>3. 完工検査の方法</p> <p>（選定事業者が行う完工検査）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建設業法において、建設工事の請負契約の当事者は、契約の内容となる一定の重要な事項として、工事の完成を確認するための検査の時期及び方法を請負契約書に記載することと規定している（建設業法第19条第1項第10号）。したがって、選定事業者と建設企業の間において締結される施設の建設工事の請負契約において、施設の工事完成検査が行われることが規定される。なお、選定事業者が建築基準法上の建築主であり、かつ施設が建築基準法第6条第1項第1号から第3号までに掲げる建築物である場合、工事完成検査の前に、選定事業者は建築基準法第7条に基づき施設の完了検査を受ける必要がある。</li> </ul> <p>そこで、選定事業者と建設企業の間において締結される施設の建設工事の請負契約に基づいて選定事業者が行う施設の完工検査を選定事業者が自らの責任と費用において実施し、完工検査を完了した旨を管理者等に通知することがPFI事業契約において規定される。</p>	<p>2-3 管理者等による確認にかかる事項</p> <p>2-3-2 完工検査</p> <p>3. 完工検査の方法</p> <p>（選定事業者が行う完工検査）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建設業法において、建設工事の請負契約の当事者は、契約の内容となる一定の重要な事項として、工事の完成を確認するための検査の時期及び方法を請負契約書に記載することと規定している（建設業法第19条第1項第11号）。したがって、選定事業者と建設企業の間において締結される施設の建設工事の請負契約において、施設の工事完成検査が行われることが規定される。なお、選定事業者が建築基準法上の建築主であり、かつ施設が建築基準法第6条第1項第1号から第3号までに掲げる建築物である場合、工事完成検査の前に、選定事業者は建築基準法第7条に基づき施設の完了検査を受ける必要がある。</li> </ul> <p>そこで、選定事業者と建設企業の間において締結される施設の建設工事の請負契約に基づいて選定事業者が行う施設の完工検査を選定事業者が自らの責任と費用において実施し、完工検査を完了した旨を管理者等に通知することがPFI事業契約において規定される。</p>
<p>5. 契約の終了</p> <p>5-1 公共施設等の管理者等の解除権</p> <p>5. 融資金融機関等の介入（Step-in）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・基本方針においては、管理者等は「選定事業者の責任により組成される金</li> </ul>	<p>5. 契約の終了</p> <p>5-1 公共施設等の管理者等の解除権</p> <p>5. 融資金融機関等の介入（Step-in）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・基本方針においては、管理者等は「選定事業者の責任により組成される金</li> </ul>

<p>融の仕組みによって、選定事業者の破綻に伴い、金融機関等第三者が選定事業の継承を要求し得る場合には、公共性、公平性の観点に基づき、継続的な公共サービスの提供を確保するために合理的である限りにおいて、あらかじめ、協定等において適切な取決めを行うこと。」とされている（基本方針四 2（9））。管理者等は、自らの解除権の行使の制約になるものの、融資金金融機関等の介入により継続かつ安定的な公共サービスの提供を維持する可能性が高まることから、管理者等にとって合理的な範囲内で融資金金融機関等による介入を可能とする規定を設けることは意義あるものとも成り得る。なお、管理者等が解除権の行使を留保する期間については、事業を継承する第三者を探すための期間として合理的な期間を定める必要がある。</p> <p>6. 直接協定の意義</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・基本方針では、直接協定に関して、管理者等は、「当該選定事業が破綻した場合、公共施設等の管理者等と融資金金融機関等との間で、事業及び資産の処理に関し直接交渉することが適切であると判断されるときは、融資金金融機関等の債権保全等その権利の保護に配慮しつつ、あらかじめ、当該選定事業の態様に応じて適切な取決めを行うこと。」とされている（基本方針四 2（8））。</li> </ul>	<p>融の仕組みによって、選定事業者の破綻に伴い、金融機関等第三者が選定事業の継承を要求し得る場合には、公共性、公平性の観点に基づき、継続的な公共サービスの提供を確保するために合理的である限りにおいて、あらかじめ、協定等において適切な取決めを行うこと。」とされている（基本方針四 4（9））。管理者等は、自らの解除権の行使の制約になるものの、融資金金融機関等の介入により継続かつ安定的な公共サービスの提供を維持する可能性が高まることから、管理者等にとって合理的な範囲内で融資金金融機関等による介入を可能とする規定を設けることは意義あるものとも成り得る。なお、管理者等が解除権の行使を留保する期間については、事業を継承する第三者を探すための期間として合理的な期間を定める必要がある。</p> <p>6. 直接協定の意義</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・基本方針では、直接協定に関して、管理者等は、「当該選定事業が破綻した場合、公共施設等の管理者等と融資金金融機関等との間で、事業及び資産の処理に関し直接交渉することが適切であると判断されるときは、融資金金融機関等の債権保全等その権利の保護に配慮しつつ、あらかじめ、当該選定事業の態様に応じて適切な取決めを行うこと。」とされている（基本方針四 4（8））。</li> </ul>
<p>6. その他事項</p> <p>6－3 経営状況の報告</p> <p>2. 趣旨</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・基本方針において、管理者等が、「選定事業者から、定期的に事業契約の義務履行に係る事業の実施状況報告の提出を求めることができること。」「選定事業者から、公認会計士等による監査を経た財務の状況についての報告書（選定事業の実施に影響する可能性のある範囲内に限る。）の提出を定期的に求めることができること。」と定められている（基本方針四 4</li> </ul>	<p>6. その他事項</p> <p>6－3 経営状況の報告</p> <p>2. 趣旨</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・基本方針において、管理者等が、「選定事業者から、定期的に事業契約の義務履行に係る事業の実施状況報告の提出を求めることができること。」「選定事業者から、公認会計士等による監査を経た財務の状況についての報告書（選定事業の実施に影響する可能性のある範囲内に限る。）の提出を定期的に求めることができること。」と定められている（基本方針四 4</li> </ul>

<p><u>(1)(ロ)及び(ハ)</u>。</p> <p>・また、において、管理者等と選定事業者が、「選定事業者に対する関与を必要最小限のものにすることに配慮しつつ、協定等であらかじめ分担を取り決めたリスクの顕在化又はそのおそれを速やかに認知できるよう、協定等で選定事業の実施状況報告等について合意しておく必要がある」と定めている（リスクガイドライン三5）。</p>	<p><u>(3)(ロ)及び(ハ)</u>。</p> <p>・また、<u>リスクガイドライン</u>において、管理者等と選定事業者が、「選定事業者に対する関与を必要最小限のものにすることに配慮しつつ、協定等であらかじめ分担を取り決めたリスクの顕在化又はそのおそれを速やかに認知できるよう、協定等で選定事業の実施状況報告等について合意しておく必要がある」と定めている（リスクガイドライン三5）。</p>
<p>附 則</p> <p>本ガイドラインは、<u>令和3年6月18日</u>から施行する。</p>	<p>附 則</p> <p>本ガイドラインは、<u>令和5年6月2日</u>から施行する。</p>

# 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改正（案）新旧対照表

（傍線部分は改正部分）

改正前	改正後
目次	目次
前書き　〔略〕 1～11　〔略〕 12　更新投資・新規投資 12－1　〔略〕 〔新設〕 13～16　〔略〕	前書き　〔略〕 1～11　〔略〕 12　更新投資・新規投資 12－1　〔略〕 <u>12－2　運営権に関する実施方針の変更提案に基づく変更</u> 13～16　〔略〕
1　運営権制度について （1）～（10）　〔略〕 ＜運営権の設定＞ （11） <u>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こと。</u>  （12） <u>増改築が行われる場合において、当該増改築が行われた分に既存の運営権が及ぶときは、新たな運営権の設定手続は不要と考えられること。</u> （13）～（15）　〔略〕 ＜更新投資・新規投資＞ 〔新設〕  （16） <u>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こと。</u> （17）～（24）　〔略〕	1　運営権制度について （1）～（10）　〔略〕 ＜運営権の設定＞ （11） <u>公共施設等の建設と併せて運営権を設定する場合、運営権の設定や実施契約の締結は当該建設の後となること。この場合、実施契約については、当該建設前に停止条件付のものや仮契約を締結することが可能であること。</u> 〔削る〕 （12）～（14）　〔略〕 ＜更新投資・新規投資＞ <u>（15）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こと。</u> （16） <u>増改築が行われる場合において、当該増改築が行われた分に既存の運営権が及ぶときは、新たな運営権の設定手続は不要と考えられること。</u> （17）～（24）　〔略〕

<p>2 実施方針</p> <p>2-2 実施方針策定時に配慮すべき事項</p> <p>2. 留意事項</p> <p>(1) 実施方針の公表後、事業者選定プロセスを経て、締結しようとする実施契約の内容と実施方針の間で齟齬が生ずることのないよう、実施方針の策定に当たっては、以下の点に留意する。</p> <p>①・② [略]</p> <p>③ 増改築が実施方針策定時に予見できる場合には、増改築する施設等の時期・規模等についてあらかじめ規定するのが望ましいこと。</p> <p>④～⑥ [略]</p>	<p>2 実施方針</p> <p>2-2 実施方針策定時に配慮すべき事項</p> <p>2. 留意事項</p> <p>(1) 実施方針の公表後、事業者選定プロセスを経て、締結しようとする実施契約の内容と実施方針の間で齟齬が生ずることのないよう、実施方針の策定に当たっては、以下の点に留意する。</p> <p>①・② [略]</p> <p>③ 増改築が実施方針策定時に予見できる場合には、増改築する施設等の時期・規模等についてあらかじめ規定するのが望ましいこと。<u>なお、実施方針に定める規模及び配置に関する事項の範囲を超えて増改築を実施し、当該増改築部分に運営権を及ぼそうとする場合、P F I 法第 19 条の 2 に基づく実施方針の変更手続を行う必要がある。</u></p> <p>④～⑥ [略]</p>
<p>9 設定</p> <p>9-1 設定基準等</p> <p>2. 留意事項</p> <p>(1)・(2) [略]</p> <p>(3) <u>運営事業が実施される公共施設等について増改築が行われる場合において、当該増改築が行われた部分に既存の運営権が及ぶときは、運営権の同一性が維持され、登記事項に変更は生じず、運営権の設定手続は不要と考えられる。</u></p> <p>(4) <u>運営事業が実施される公共施設等について、施設の新設、増改築が行われる場合において、当該新設、増改築が行われた部分について既存の運営権が及ばない場合においては、必要に応じ、当該部分について運営権を新たに設定することが必要であると考えられる。</u></p> <p><u>(5)～(7) [略]</u></p>	<p>9 設定</p> <p>9-1 設定基準等</p> <p>2. 留意事項</p> <p>(1)・(2) [略]</p> <p>(3) <u>運営事業が実施される公共施設等について増改築が行われる場合については、12 を参照のこと。</u></p> <p>[削る]</p> <p><u>(4)～(6) [略]</u></p>



<p>1 2 更新投資・新規投資</p> <p>1 2 - 1 運営事業における更新投資・新規投資</p> <p>2 - 2. 増改築と運営権の取扱いについて</p> <p>(1)・(2) [略]</p> <p>(3) 他方、多少の増改築であっても、<u>既存の運営権が及ばず新たな運営権の設定が必要</u>とすると、P F I は一般に長期の事業期間を前提とするにもかかわらず、施設の運営等に現実的な支障が及びかねない。また、建物の増改築の場合、所有権の目的としての同一性は、増改築されたものが従前の建物の構成部分として付加する程度のものか、その程度を超えて別個の建物の建築として見られるべきかによって決せられるとされている。したがって、施設の運営等のため必要な一定の範囲において、施設の増改築部分にも既存の運営権を及ぼすことはP F I 法上許容されていると解される。</p> <p>(4) どの程度の増改築について既存の運営権を及ぼさせるかは、具体的には管理者等が個別に判断すべき事項と考えられる。例えば、水道施設の総体に運営権を設定した際、管路や浄水施設等の増改築を実施した場合には、これらの管路や浄水施設等についても、既存の運営権を及ぼすことが可能であると考えられる。ただし、P F I 法の各規定との関係から、以下の点に留意が必要である。</p> <p>① 従前の施設が全面的に除却されると、その時点で管理者等の所有権が消滅し、運営権も消滅すること。したがって、<u>新たな運営権の設定</u>が必要であること。</p> <p>② 施設の位置の変更や施設の平面的規模の大幅な拡大などにより、そ</p>	<p>1 2 更新投資・新規投資</p> <p>1 2 - 1 運営事業における更新投資・新規投資</p> <p>2 - 2. 増改築と運営権の取扱いについて</p> <p>(1)・(2) [略]</p> <p>(3) 他方、多少の増改築であっても、<u>既存の運営権が及ばず実施方針の策定や民間事業者の選定等の新たな運営権の設定手続が必要</u>とすると、P F I は一般に長期の事業期間を前提とするにもかかわらず、施設の運営等に現実的な支障が及びかねない。また、建物の増改築の場合、所有権の目的としての同一性は、増改築されたものが従前の建物の構成部分として付加する程度のものか、その程度を超えて別個の建物の建築として見られるべきかによって決せられるとされている。したがって、施設の運営等のため必要な一定の範囲において、施設の増改築部分にも既存の運営権を及ぼすことはP F I 法上許容されていると解される。<u>ただし、実施方針に定める規模及び配置に関する事項の範囲を超えて増改築を実施し、当該増改築部分に運営権を及ぼそうとする場合、P F I 法第 19 条の 2 に基づく実施方針の変更手続を行う必要がある。</u></p> <p>(4) どの程度の増改築について既存の運営権を及ぼさせるかは、具体的には管理者等が個別に判断すべき事項と考えられる。例えば、水道施設の総体に運営権を設定した際、管路や浄水施設等の増改築を実施した場合には、これらの管路や浄水施設等についても、既存の運営権を及ぼすことが可能であると考えられる。ただし、P F I 法の各規定との関係から、以下の点に留意が必要である。</p> <p>① 従前の施設が全面的に除却されると、その時点で管理者等の所有権が消滅し、運営権も消滅すること。したがって、<u>実施方針の策定や民間事業者の選定等の新たな運営権の設定手続が必要</u>であること。</p> <p>② 施設の位置の変更や施設の平面的規模の大幅な拡大などにより、そ</p>
--	---

<p>の内容によっては施設の立地、すなわち住所に変更が生じる場合も考えられる。この場合、登録事項に変更が生じるため、運営権の同一性を維持できず、<u>新たな運営権の設定が必要と考えられること。</u></p> <p>③ 登録簿の運営等の内容には、第三者が事業内容を特定できる程度事項を記載することが必要と考えられるが、施設の運営等の内容の変更により登録事項に変更が生じる場合においては、運営権の同一性を維持できず、<u>新たな運営権の設定が必要な場合もあり得ること。</u></p> <p>[新設]</p> <p>(5) [略]</p> <p>2-3~2-4 [略]</p>	<p>の内容によっては施設の立地、すなわち住所に変更が生じる場合も考えられる。この場合、登録事項に変更が生じるため、運営権の同一性を維持できず、<u>実施方針の策定や民間事業者の選定等の新たな運営権の設定手続きが必要と考えられること。</u></p> <p>③ 登録簿の運営等の内容には、第三者が事業内容を特定できる程度事項を記載することが必要と考えられるが、施設の運営等の内容の変更により登録事項に変更が生じる場合においては、運営権の同一性を維持できず、<u>実施方針の策定や民間事業者の選定等の新たな運営権の設定手続きが必要な場合もあり得ること。</u></p> <p>④ <u>上記①～③のような、新たな運営権の設定が必要と考えられる場合には、PFI法第19条の2に基づく変更提案による変更の対象とはならないこと。</u></p> <p>(5) [略]</p> <p>2-3~2-4 [略]</p>
<p>[新設]</p>	<p><u>12-2 運営権に関する実施方針の変更提案に基づく変更</u></p> <p><u>1. ポイント</u></p> <p>(1) <u>実施方針の変更提案に基づく変更の手続はどうか。</u></p> <p>(2) <u>実施方針の変更提案に基づく変更の範囲はどのように整理されるか。</u></p> <p><u>2. 留意事項</u></p> <p><u>2-1. 実施方針の変更提案に基づく変更の手続について</u></p> <p>(1) <u>PFI法第19条第1項に基づき運営権は実施方針に従い設定されることとされており、運営権の設定後に実施方針に定める規模及び配置に関する事項の範囲を超えて増改築を実施し、当該増改築部分に運営権を及ぼそうとする場合、実施方針との齟齬が生じる。また、PFI法第5</u></p>

	<p><u>条第4項の実施方針の変更は特定事業選定前にのみ行うことができると解されていることから、実施方針に定める規模及び配置に関する事項の範囲を超えて増改築を実施しようとする場合、PFI法第19条の2に基づく実施方針の変更手続を行う必要がある。</u></p> <p><u>(2) 運営権者は、公共施設等について増改築（維持管理としての工事）を行おうとする場合において、当該増改築後により実施方針に定める規模又は配置に関する事項の範囲を超え、当該事項の変更が必要であると認めるときは、PFI法第19条の2の規定に基づき、管理者等に対し、当該事項の変更について提案（以下「変更提案」という。）をすることができる。</u></p> <p><u>(3) 管理者等が増改築の発意又は実施を行う場合であっても、変更提案については運営権者が行う。なお、運営権者が変更提案を行うにあたり、管理者等との間でどのような増改築を行うか等について事前に協議しておくことが望ましい。</u></p> <p><u>(4) 運営権者が変更提案を行う場合においては、当該変更提案に係る実施方針の変更の案並びに増改築による運営事業についての効果の増進及び効率性の向上に関する評価の結果、過程及び方法を示す書類を添えなければならない。</u></p> <p><u>(5) 変更提案に係る実施方針の変更の案とは、実施方針に定める規模又は配置に関する事項の変更内容が分かる書類（図面を用いる場合は、図面上に変更箇所が示された書類）を提出することとする。また、増改築による運営事業についての効果の増進及び効率性の向上に関する評価の結果、過程及び方法を示す書類には、増改築による事業の採算性の向上に関する評価など定量的な効果を記載した書類を提出することが考えられる。ただし、定量的評価が困難な場合、サービス水準の向上に関する評価など定性的評価でも差し支えない。このため、管理者等は、運営権者</u></p>
--	---

	<p><u>が円滑に提案を行うことができるように、運営権者に対し、関係する情報の開示等に努めるものとする。</u></p> <p><u>(6) 変更提案を受けた管理者等は、遅滞なく、当該変更提案について検討を加え、変更提案どおりの実施方針の変更を行うことができる。その際、当該変更の案の内容の一部のみをその内容とする実施方針の変更を行うことはできない。また、管理者等は、変更提案を受けて実施方針の変更を行ったときは、遅滞なく、変更後の実施方針を公表しなければならない。</u></p> <p><u>(7) 上記(6)の変更を行うにあたって、管理者等は、変更提案に係る公共施設等の増改築が運営事業の適正かつ確実な実施の確保に支障を及ぼすおそれがなく、かつ、国民に対する低廉かつ良好なサービスの提供のため必要があるかどうかを適切に判断する必要がある。ただし、これらの要件は満たす規模又は配置の変更であっても、例えば公共施設等の規模の拡大により行政サービスの質が向上するにもかかわらず、その受け手である地域住民の理解が得られない場合等、事業ごとの実情を踏まえ当該実施方針の変更を行うべきではないと管理者等が判断する場合も考えられる。</u></p> <p><u>(8) 変更提案を受けた管理者等は、実施方針の変更をする必要がないと認めるときは、遅滞なく、管理者等の意図が的確に伝わるようにその旨及びその理由を変更提案をした運営権者に通知しなければならない。</u></p> <p><u>(9) 上記(6)の変更は、増改築が実施される前に行われることが想定される。</u></p> <p><u>(10) 上記(6)の変更により契約の変更が必要になる場合があることに留意する。また、運営権を目的とする抵当権が設定されている場合、増改築等について契約により抵当権者の同意等が規定されているときは、当該契約に従った対応が別途必要になる場合があることに留意する。</u></p>
--	---

	<p><u>2－2. 実施方針の変更提案に基づく変更の範囲について</u></p> <p><u>(1) 変更提案に基づく変更は、実施方針に定める事項のうち規模又は配置に関する事項のみ変更が可能とされている。その際、どの程度の増改築について変更手続に基づく変更を認めるかは、具体的には管理者等が個別に判断すべき事項と考えられるが、設定された運営権の運営等の内容から逸脱したり、施設の立地（住所）に変更が生じたりすることにより、運営権の同一性を維持できなくならないよう留意するものとする。例えば、12―1の2－2.（3）の増改築されたものが従前の建物の構成部分として付加する程度を超えて別個の建物の建築として見られるべきものである場合や、12―1の2－2.（4）②③の運営権の登録事項に変更が生じる場合などは、運営権の同一性を維持できないことから、変更提案に基づく変更の対象とはならず、新たな運営権の設定が必要となる。</u></p> <p><u>(2) 実施方針に定める規模又は配置に関する事項の範囲内であれば、既存の運営権が及ぶと解されることから、減築による公共施設等の規模の縮小がなされた場合、変更提案に基づく変更手続を経なくとも、減築後の公共施設等に運営権が及ぶと考えられる。ただし、運営権の同一性を維持できないような減築は認められるべきではない。</u></p>
<p>16 運営事業の終了</p> <p>16－2 延長オプション</p> <p>2. 留意事項</p> <p>(1)・(2) [略]</p> <p>(3) 他方、運営権の存続期間は運営権の業務範囲を示す客観的な事項であることから、公共施設等運営権登録令（平成23年政令第356号）第22条の規定に基づき、登録簿表題部の登録事項となっており、当該事項の変更を行うためには、新たに運営権を設定し直す必要がある。</p>	<p>16 運営事業の終了</p> <p>16－2 延長オプション</p> <p>2. 留意事項</p> <p>(1)・(2) [略]</p> <p>(3) 他方、運営権の存続期間は運営権の業務範囲を示す客観的な事項であることから、公共施設等運営権登録令（平成23年政令第356号）第22条の規定に基づき、登録簿表題部の登録事項となっており、当該事項の変更を行うためには、実施方針の策定や民間事業者の選定等の新たな</p>

(4) [略]	<u>運営権の設定手続が必要である。</u> (4) [略]
附 則 本ガイドラインは、 <u>令和3年6月18日</u> から施行する。	附 則 本ガイドラインは、 <u>令和5年6月2日</u> から施行する。