

令和 8 年 ガイドラインの一部改正 (案)

P F I 事業実施プロセスに関するガイドラインの一部改正について

P F I 事業実施プロセスに関するガイドライン（令和 7 年 6 月 4 日民間資金等活用事業推進会議決定）の一部を次のように改正する。

次の表により、改正前欄に掲げる規定の下線を付した部分をこれに対応する改正後欄に掲げる規定の下線を付した部分のように改め、改正前欄に掲げる事業者選定フローの図は、これに順次対応する改正後欄に掲げる図のように改め、改正前欄及び改正後欄に対応して掲げるその標記部分に二重下線を付した規定（以下「対象規定」という。）は、改正後欄に掲げる対象規定で改正前欄にこれに対応するものを掲げていないものは、これを加える。

改正後	改正前
<p>1. 本ガイドラインの位置付け</p> <p>本ガイドラインは、国が P F I 事業を実施する上での実務上の指針の一つとして、P F I 事業の実施に関する一連の手続について、その流れを概説するとともに、それぞれの手続における留意点を示すものである。国が P F I 事業を実施する場合、民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成 11 年法律第 117 号。以下「法」という。）及び民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業の実施に関する基本方針（平成 30 年 10 月 23 日閣議決定。以下「基本方針」という。）にのっとり、本ガイドラインに沿って P F I 事業を実施することが望ましい。また、本ガイドラインは、国以外の者が実施する P F I 事業においても参</p>	<p>1. 本ガイドラインの位置付け</p> <p>本ガイドラインは、国が P F I 事業を実施する上での実務上の指針の一つとして、P F I 事業の実施に関する一連の手続について、その流れを概説するとともに、それぞれの手続における留意点を示すものである。国が P F I 事業を実施する場合、民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成 11 年法律第 117 号。以下「法」という。）及び民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業の実施に関する基本方針（平成 30 年 10 月 23 日閣議決定。以下「基本方針」という。）にのっとり、本ガイドラインに沿って P F I 事業を実施することが望ましい。また、本ガイドラインは、国以外の者が実施する P F I 事業においても参</p>

考となり得るものである。なお、地方公共団体においては、「地方公共団体におけるPFI事業導入の手引き」も参照することが望ましい。

本ガイドラインは、各省庁が、PFI事業の円滑な実施のため、法及び基本方針にのっとり、状況に応じて工夫を行い、本ガイドラインに示したものの以外の方法等によってPFI事業を実施することを妨げるものではない。

また、公共施設等運営事業を始めとする利用料金の収受を伴うPFI事業は徐々に増加してきており、今後の事業の実施状況や同事業に係る調査・検討の進展等を踏まえ、必要に応じ本ガイドラインを変更し、又は新たなガイドラインを示すこととする。なお、公共施設等運営事業の実施プロセスについては、「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」を踏まえて実施するものとする。スタジアム・アリーナについては、「スタジアム・アリーナに係るコンセッション事業活用ガイドライン」も参照して実施することが望ましい。

なお、本文中の用語については、特に断りのない限り、法及び基本方針における定義に従うものとする。

2. PFI事業における手続効率化

過去のPFI事業と同種事業の実績が数多く存在するものについ

考となり得るものである。

本ガイドラインは、各省庁が、PFI事業の円滑な実施のため、法及び基本方針にのっとり、状況に応じて工夫を行い、本ガイドラインに示したものの以外の方法等によってPFI事業を実施することを妨げるものではない。

また、公共施設等運営事業を始めとする利用料金の収受を伴うPFI事業は、今後の事業の実施状況や同事業に係る調査・検討の進展等を踏まえ、必要に応じ本ガイドラインを変更し、又は新たなガイドラインを示すこととする。なお、公共施設等運営事業の実施プロセスについては、「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」を踏まえて実施するものとする。

なお、本文中の用語については、特に断りのない限り、法及び基本方針における定義に従うものとする。

2. サービス購入型PFI事業における手続簡易化

サービス購入型PFI事業については実績が蓄積されてきたこと

ては、過去の例を参考にすることや、複数の手続を同時に進めること等により、本ガイドラインに規定された事業実施手続を効率化することが可能と考えられる。地方公共団体に向けた手続効率化方策についての詳細は「地方公共団体向け P F I 事業実施手続効率化マニュアル」に示す。

P F I 事業のプロセス

特定事業の選定

公共施設等の管理者等

ステップ1. 事業の提案(民間事業者からの提案を含む)

- P F I 事業として実施することの検討(分野横断型・広域型事業の検討を含む。)、民間事業者からの提案の積極的な取り上げ
- 民間提案に係る受付、評価等を行う体制の整備等
- 民間提案に必要な情報の提供、今後事業として実施できる可能性のある事業については、計画として公表
- P F I 事業としての適合性が高く、かつ、国民のニーズに照らし、早期に着手すべきものと判断される事業から、実施方針を策定する等の手続に着手



も踏まえ、過去の P F I 事業に同種事業の実績が数多く存在するものについては、過去の例を参考にすること等により、本ガイドラインに規定された事業実施手続を簡易化することが可能と考えられる。地方公共団体に向けた手続簡易化方策についての詳細は「地方公共団体向けサービス購入型 P F I 事業実施手続簡易化マニュアル」に示す通りとする。

P F I 事業のプロセス

特定事業の選定

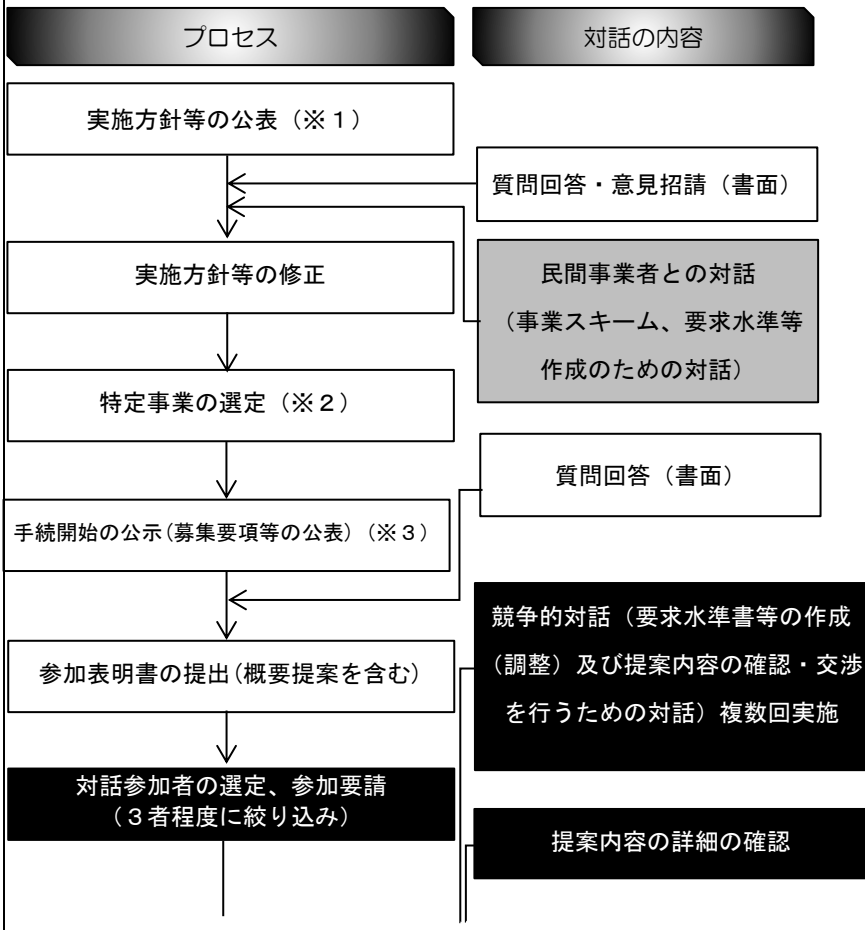
公共施設等の管理者等

ステップ1. 事業の提案(民間事業者からの提案を含む)

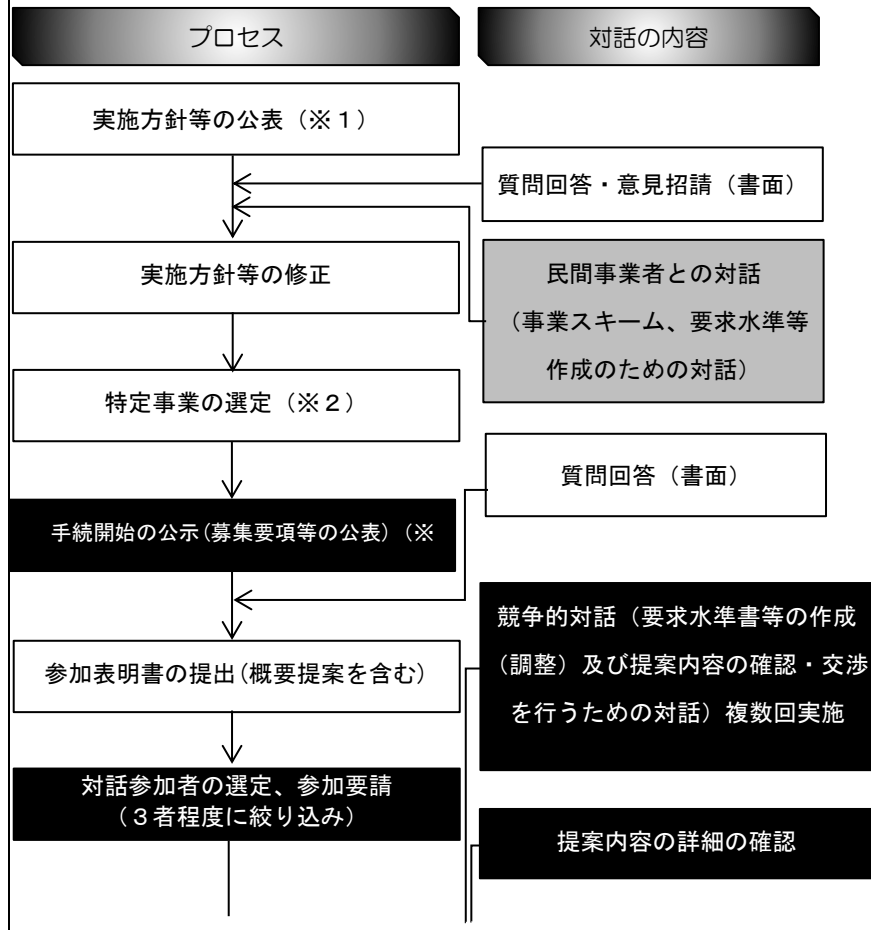
- P F I 事業として実施することの検討、民間事業者からの提案の積極的な取り上げ
- 民間提案に係る受付、評価等を行う体制の整備等
- 民間提案に必要な情報の提供、今後事業として実施できる可能性のある事業については、計画として公表
- P F I 事業としての適合性が高く、かつ、国民のニーズに照らし、早期に着手すべきものと判断される事業から、実施方針を策定する等の手続に着手

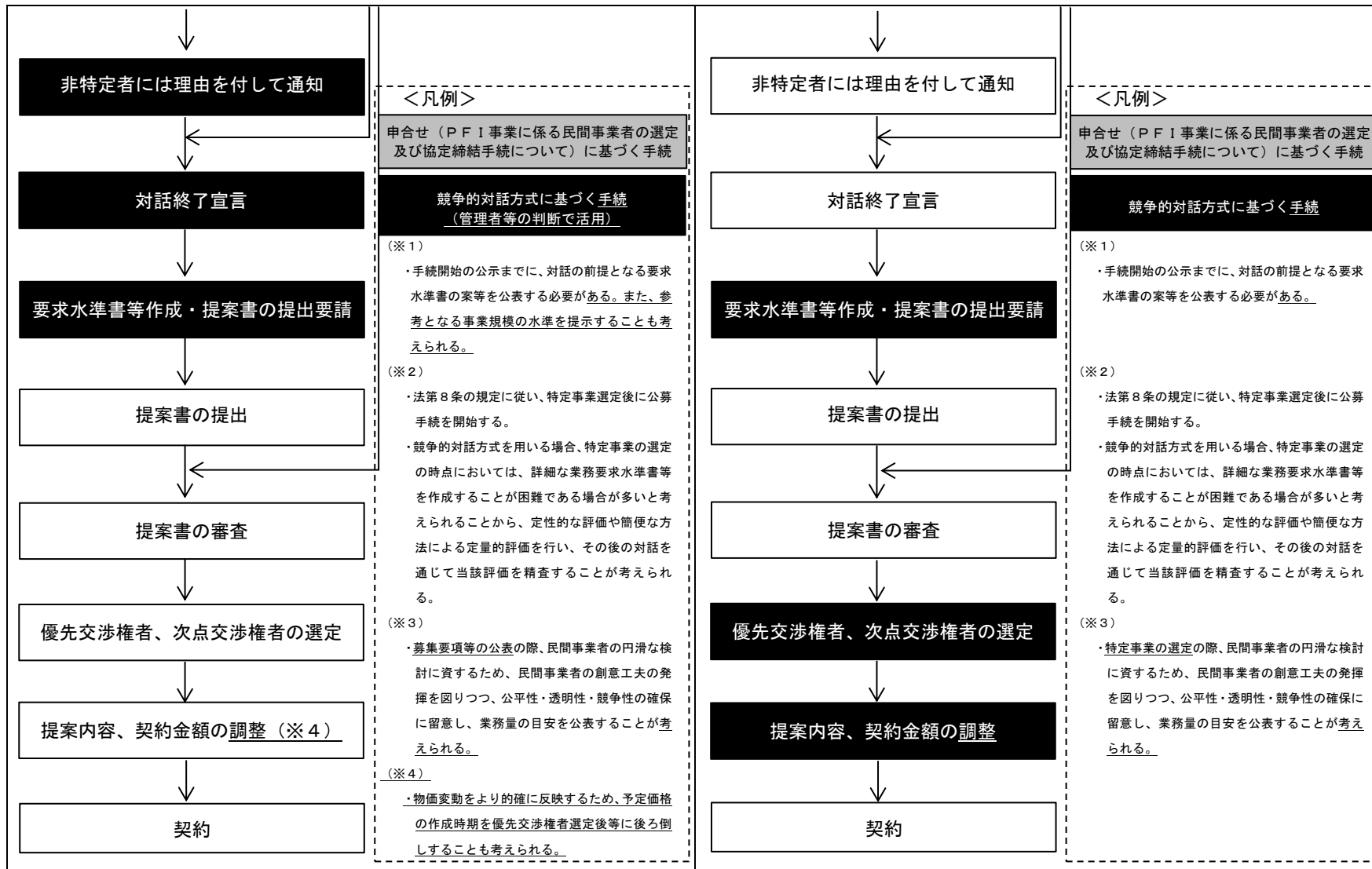


事業者選定フロー（ステップ4 4-1 ① 競争性のある随意契約）

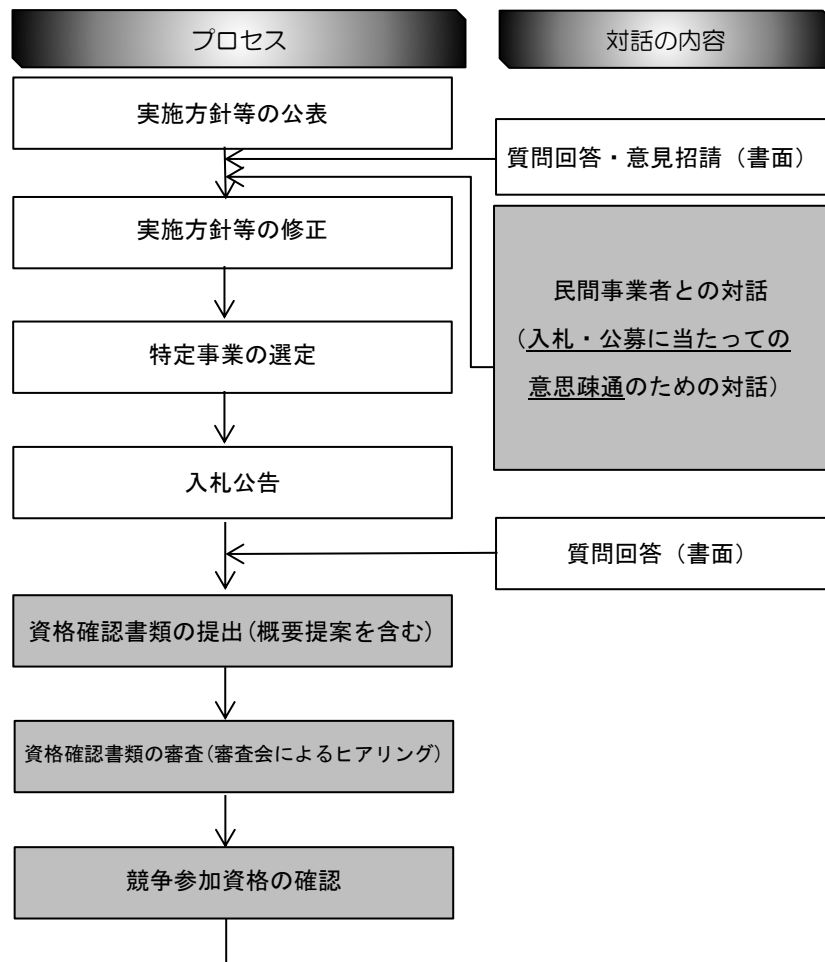


事業者選定フロー（ステップ4 4-1 ①-2 競争的対話方式）

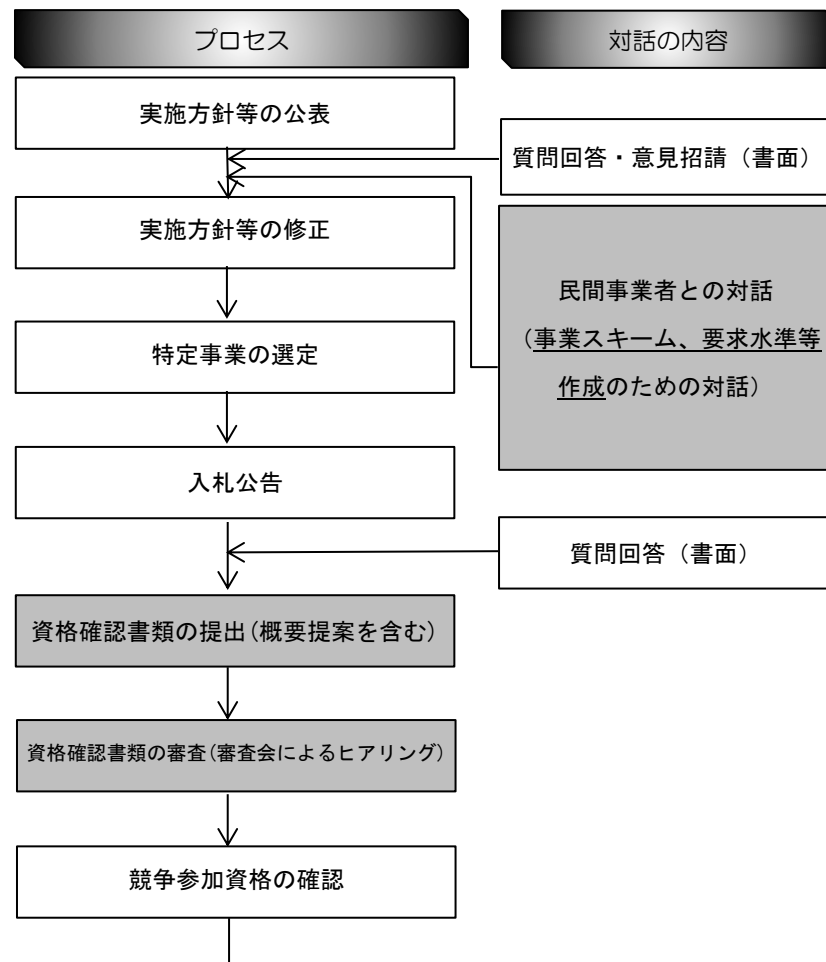


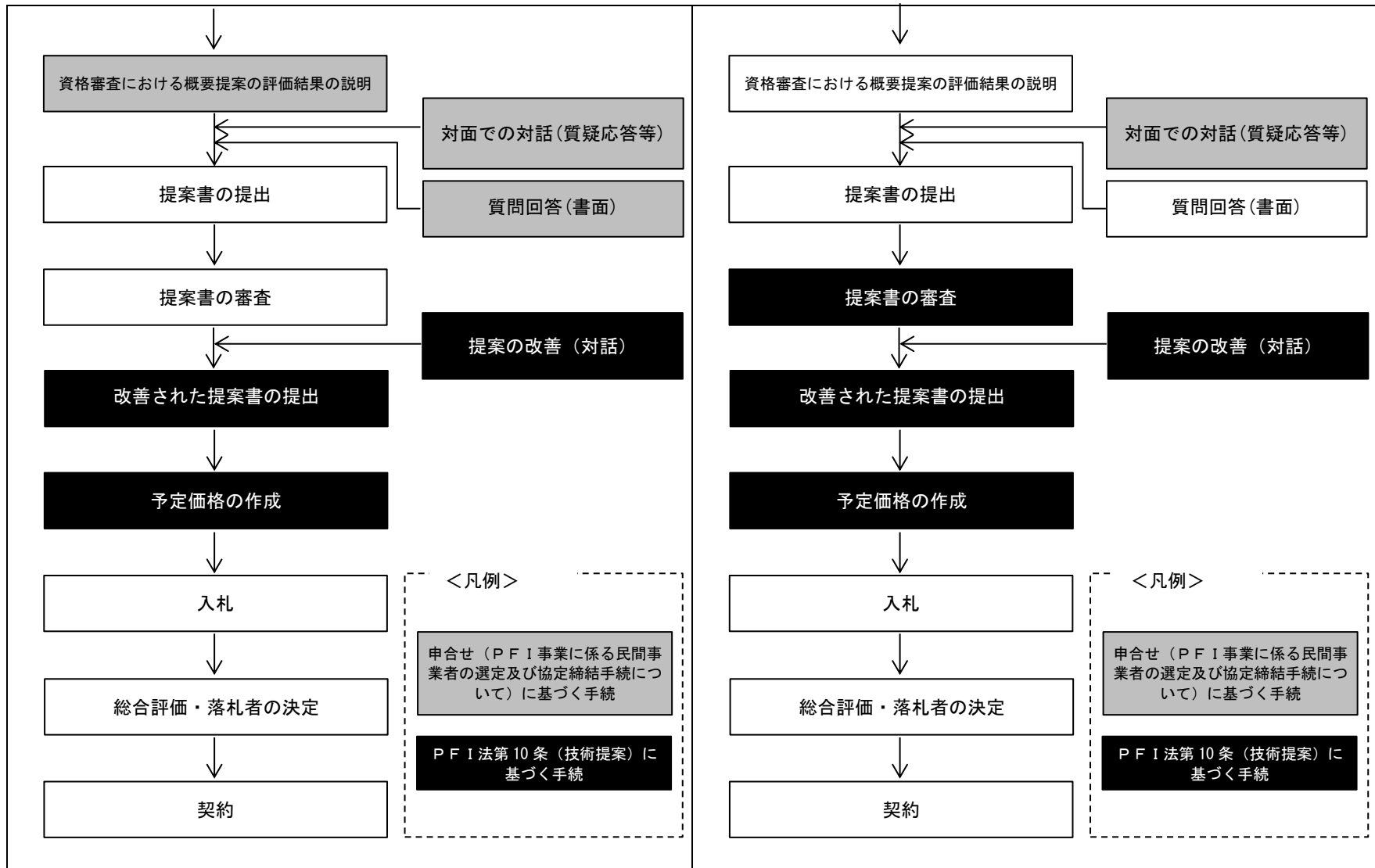


事業者選定フロー（ステップ4 4-1 ② 総合評価一般競争入札）



事業者選定フロー（ステップ4 4-1 ② 総合評価一般競争入札（技術提案制度の活用））





ステップ1. 事業の提案

1-1 PFI事業の検討

(1)・(2) (略)

(3) 公共施設等の整備等に関する事業を行う場合には、事業実施の前段階において基本構想、基本計画等の検討が行われることが通例であるが、この事業実施の前段階から、PFIを含む複数の事業手法の検討を併せて行うことが望ましい。分野横断型・広域型のPFI事業については特に、検討の早期段階から関係者との調整や合意形成が必要となる（詳細については「分野横断型・広域型PPP/PFI事業導入の手引」に示す。）。これにより、公共施設等の整備等の実施に関する事業手法の決定を早い段階で行うことが可能となり、PFI事業として公共施設等の整備等を実施することを選択した場合においても、公共部門が自ら実施する場合と同時期又はより早い供用開始スケジュールで事業を進めることが可能になると考えられる。

(4) また、PFI事業の円滑な実施を促進していく観点から、公共施設等の整備等に関し、本来公共施設等の管理者等（以下、「管理者等」という。）が行うべき事業のうち、事業の分野、形態、規模等に鑑みPFI事業としての適合性が高く、かつ、国民のニーズに照らし、早期に着手すべきものと判断される事業

ステップ1. 事業の提案

1-1 PFI事業の検討

(1)・(2) (略)

(3) 公共施設等の整備等に関する事業を行う場合には、事業実施の前段階において基本構想、基本計画等の検討が行われることが通例であるが、この事業実施の前段階から、PFIを含む複数の事業手法の検討を併せて行うことが望ましい。これにより、公共施設等の整備等の実施に関する事業手法の決定を早い段階で行うことが可能となり、PFI事業として公共施設等の整備等を実施することを選択した場合においても、公共部門が自ら実施する場合と同時期又はより早い供用開始スケジュールで事業を進めることが可能になると考えられる。

(4) また、PFI事業の円滑な実施を促進していく観点から、公共施設等の整備等に関し、本来公共施設等の管理者等（以下、「管理者等」という。）が行うべき事業のうち、事業の分野、形態、規模等にかんがみPFI事業としての適合性が高く、かつ、国民のニーズに照らし、早期に着手すべきものと判断される事

から、実施方針を策定する等の手続に着手することとしている。

(5)～(8) (略)

1-2 民間事業者からの提案

民間事業者から管理者等に対し、PFI事業として実施する事業についての法第6条に基づく提案、又は既に実施方針が出された事業に関する提案が行われ、管理者等による検討、評価の結果、提案内容の全部又は一部が採用され、所要の実施方針の策定又は変更が行われた上で、法第7条に基づき特定事業の選定(*1)が行われることが考えられる。

このようにPFI事業の促進にとって有益な民間事業者からの活発な提案を促すため、民間事業者からの提案に関し、下記及び民間提案の実施手続や提案書(フォーマット例)等を示した「PFI事業民間提案推進マニュアル」に留意して対応する。(この点については「PPP/PFIの民間提案事例集」も参照することが望ましい。)

(1) 管理者等の情報提供・体制整備

①～③ (略)

④ 情報提供については、上記②、③のほか、公共施設等の建設

業から、実施方針を策定する等の手続に着手することとしている。

(5)～(8) (略)

1-2 民間事業者からの提案

民間事業者から管理者等に対し、PFI事業として実施する事業についての法第6条に基づく提案、又は既に実施方針が出された事業に関する提案が行われ、管理者等による検討、評価の結果、提案内容の全部又は一部が採用され、所要の実施方針の策定又は変更が行われた上で、法第7条に基づき特定事業の選定(*1)が行われることが考えられる。

このようにPFI事業の促進にとって有益な民間事業者からの活発な提案を促すため、民間事業者からの提案に関し、下記及び民間提案の実施手続や提案書(フォーマット例)等を示した「PFI事業民間提案推進マニュアル」に留意して対応する。

(1) 管理者等の情報提供・体制整備

①～③ (略)

④ 情報提供については、上記②、③のほか、公共施設等の建設

等に関する計画など、提案に必要となると思われる情報について、内容が明らかになった場合はウェブサイト等で広く一般に公開することも民間提案の促進のためには効果的であると考えられる。

(2)～(6) (略)

ステップ2. 実施方針の策定及び公表

2-1・2-2 (略)

2-3 実施方針策定に当たっての留意事項

実施方針の策定に当たっては、下記に留意する。

(1) 実施方針の策定に当たっては、選定事業における管理者等の関与、リスク及びその分担等についての考え方（詳細については「PFI事業におけるリスク分担等に関するガイドライン」に示す。）をできる限り具体的に明らかにするとともに、民間事業者にとって特定事業への参入のための検討が容易になるよう、次の事項等について、なるべく具体的に記載する。

ア 特定事業の事業内容

イ 民間事業者の選定方法

ウ 事業スキームを民間事業者の提案に委ねる場合にはその旨

等に関する計画など、提案に必要となると思われる情報について、内容が明らかになった場合はHP等で広く一般に公開することも民間提案の促進のためには効果的であると考えられる。

(2)～(6) (略)

ステップ2. 実施方針の策定及び公表

2-1・2-2 (略)

2-3 実施方針策定に当たっての留意事項

実施方針の策定に当たっては、下記に留意する。

(1) 実施方針の策定に当たっては、選定事業における管理者等の関与、リスク及びその分担等についての考え方をできる限り具体的に明らかにするとともに、民間事業者にとって特定事業への参入のための検討が容易になるよう、次の事項等について、なるべく具体的に記載する。

ア 特定事業の事業内容

イ 民間事業者の選定方法

ウ 事業スキームを民間事業者の提案に委ねる場合にはその旨

エ 株式譲渡に関する方針が既に定まっている場合は、当該方針

オ 選定事業の実施に当たって必要な許認可等

カ 選定事業者が行い得る公共施設等の維持管理又は運営の範囲

キ 適用可能な選定事業者への補助金、融資等

なお、この際、実施方針は、公表当初において相当程度の具体的内容を備えた上で、当該特定事業の事業内容の検討の進行に従い順次詳細化して補完してもよい。

また、サービス対価改定の基準時点は、実施方針等において明示することが望ましい（詳細については「契約に関するガイドライン—P F I 事業契約における留意事項について—」4-4に示す。）。

(2) (略)

(3) 実施方針の公表後、民間事業者等からの意見を受け付け、必要に応じ特定事業の選定・民間事業者の募集に反映することが適当である。このため、これらに配慮したスケジュールの設定が必要である。

また、実施方針の公表後の市場調査、民間事業者等からの提案や意見を踏まえ、特定事業の選定までに当該実施方針の内容（事業内容、リスク分担の在り方等）を見直し、実施方針の変更

エ 株式譲渡に関する方針がすでに定まっている場合は、当該方針

オ 選定事業の実施に当たって必要な許認可等

カ 選定事業者が行い得る公共施設等の維持管理又は運営の範囲

キ 適用可能な選定事業者への補助金、融資等

なお、この際、実施方針は、公表当初において相当程度の具体的内容を備えた上で、当該特定事業の事業内容の検討の進行に従い順次詳細化して補完してもよい。

また、サービス対価改定の基準時点は、実施方針等において明示することが望ましい。（詳細については、「契約に関するガイドライン—P F I 事業契約における留意事項について—」4-4に示す。）

(2) (略)

(3) 実施方針の公表後、民間事業者等からの意見を受け付け、必要に応じ特定事業の選定・民間事業者の募集に反映することが適当である。このため、これらに配慮したスケジュールの設定が必要である。

また、実施方針の公表後の市場調査、民間事業者等からの提案や意見を踏まえ、特定事業の選定までに当該実施方針の内容（事業内容、リスク分担のあり方等）を見直し、実施方針の変更

を行うことも考えられる。

(4)～(6) (略)

ステップ3. 特定事業の評価・選定、公表

3-1 特定事業の評価・選定

実施方針を策定、公表した後、法第7条に基づく特定事業の選定を行うかどうかの評価が必要となる。この評価の結果、実施可能性等を勘案した上で、PFI事業として実施することが適切であると認める事業については、特定事業の選定を行うこととする。

この評価の考え方は下記のとおりである（詳細については「VFMに関するガイドライン」に示す。）。

(1)・(2) (略)

(3) 公共サービスの水準等の評価

公共サービスの水準等の評価は、できる限り定量的に行うことが望まれる（詳細については「多様なPPP/PFI手法導入を優先的に検討するための指針」や「PPP/PFI事業の多様な効果に関する手引・事例集」に示す。）。ただし、定量化が困難なものを評価する場合には、客観性を確保した上で定性的な評価を行う。

を行うことも考えられる。

(4)～(6) (略)

ステップ3. 特定事業の評価・選定、公表

3-1 特定事業の評価・選定

実施方針を策定、公表した後、法第7条に基づく特定事業の選定を行うかどうかの評価が必要となる。この評価の結果、実施可能性等を勘案した上で、PFI事業として実施することが適切であると認める事業については、特定事業の選定を行うこととする。

この評価の考え方は下記のとおりである。（詳細については「VFMに関するガイドライン」に示す。）

(1)・(2) (略)

(3) 公共サービスの水準の評価

公共サービスの水準の評価は、できる限り定量的に行うことが望まれる。ただし、定量化が困難なものを評価する場合には、客観性を確保した上で定性的な評価を行う。

(4)・(5) (略)

ステップ4. 民間事業者の募集、評価・選定、公表

4-1 民間事業者の募集、評価・選定

(基本的な考え方)

(1)・(2) (略)

(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ふ、いわゆる性能発注の考え方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。

一方で、PFI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、災害時の管理者等と民間事業者の役割分担・情報連絡体制等に関する事及び被災者の受入れ等に活用できること（この点については「フェーズフリーの視点を取り入れた公共施設等の事例集」を参照することが望ましい。）や、事前調整の上で公的行事のために活用できることに

(4)・(5) (略)

ステップ4. 民間事業者の募集、評価・選定、公表

4-1 民間事業者の募集、評価・選定

(基本的な考え方)

(1)・(2) (略)

(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ふ、いわゆる性能発注の考え方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。

一方で、PFI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、災害時の管理者等と民間事業者の役割分担・情報連絡体制等に関する事及び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募集の際にあらかじめ明示しておくことが望ましい。

ついて募集の際にあらかじめ明示しておくことが望ましい。

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。

- (4) 性能発注を行うに当たっては、これに応募する民間事業者の創意工夫の結果を適切かつ客観的に評価することが必要である。このため、民間事業者の提案を評価するための客観的な評価基準の設定が必要となる。さらに、公共サービスの水準等について、やむを得ず定性的な評価基準を用いる場合でも、評価結果の数量化により客観性を確保することが必要である（これらの点については「PPP／PFIの性能発注に関する事例集」を参照することが望ましい。）。

このような評価を行う場合には、次の事項に留意する。

①～④ （略）

(5)・(6) （略）

- (7) 募集内容に関する管理者等の意図が応募者に的確に伝わるように、募集に当たっては、契約書案を添付すること又は入札説明書若しくは募集要項等において契約条件の基本的な考え方をできる限り具体的に示すことが必要である（詳細については「契約に関するガイドライン－PFI事業契約における留意

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。

- (4) 性能発注を行うに当たっては、これに応募する民間事業者の創意工夫の結果を適切かつ客観的に評価することが必要である。このため、民間事業者の提案を評価するための客観的な評価基準の設定が必要となる。さらに、公共サービスの水準等について、やむを得ず定性的な評価基準を用いる場合でも、評価結果の数量化により客観性を確保することが必要である。

このような評価を行う場合には、次の事項に留意する。

①～④ （略）

(5)・(6) （略）

- (7) 募集内容に関する管理者等の意図が応募者に的確に伝わるように、募集に当たっては、契約書案を添付すること又は入札説明書若しくは募集要項等において契約条件の基本的な考え方をできる限り具体的に示すことが必要である。管理者等の判断により、株式譲渡に条件を付す場合は、株式譲渡に関する方

事項について一」に示す。）。管理者等の判断により、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、入札説明書又は募集要項等に明記することが必要である。その際には、各事業者の選定事業において果たすべき役割に応じ、適切な事業実施を図る上で必要最小限の条件を明確にすることが望ましい。また、選定事業者の事業スキーム自体を民間からの提案に委ねる場合は、その旨を入札説明書又は募集要項等に明記することが必要である。

また、民間事業者への指標連動方式の採用も含む支払方法や民間事業者に課すペナルティについても同様に事前に示すことが重要である。一方、当該支払方法やペナルティについて、民間事業者が提案できるものとして募集の際にあらかじめ明示した上で、民間事業者の選定のための評価項目の対象とすることも考えられる（指標連動方式の詳細については「指標連動方式に関する基本的考え方」に示す。）。

(8)～(10) (略)

(会計法令の適用を受ける場合)

(11) (略)

(12) 会計法令の適用を受ける契約によって実施される事業につ

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、入札説明書又は募集要項等に明記することが必要である。その際には、各事業者の選定事業において果たすべき役割に応じ、適切な事業実施を図る上で必要最小限の条件を明確にすることが望ましい。また、選定事業者の事業スキーム自体を民間からの提案に委ねる場合は、その旨を入札説明書又は募集要項等に明記することが必要である。

また、民間事業者への支払方法や民間事業者に課すペナルティについても同様に事前に示すことが重要である。一方、当該支払方法やペナルティについて、民間事業者が提案できるものとして募集の際にあらかじめ明示した上で、民間事業者の選定のための評価項目の対象とすることも考えられる。

(8)～(10) (略)

(会計法令の適用を受ける場合)

(11) (略)

(12) 会計法令の適用を受ける契約によって実施される事業につ

いては、例えば、以下のような方法が考えられる。なお、これら民間事業者の選定等の手続に当たっては、政府調達協定（*）との整合性の確保が必要である。

* 「政府調達協定」とは、1994年4月15日マラケシュで作成された政府調達に関する協定をいう。

① 競争性のある随意契約

①-1 基本的な考え方

ア 管理者等のみでは、事業目的やニーズを満たすことのできる手法や要求水準等を設定することが困難であるため、事業スキーム、資金調達スキーム、運営方法等多面的な観点から幅広い提案を求める必要があり、かつ、会計法第29条の3第4項に規定する随意契約によることができる場合については、企画競争、公募型プロポーザル等いわゆる競争性のある随意契約によることが考えられる。例えば、複合公共施設等の大型かつ複雑な案件では、民間事業者の選定において技術的提案の比重が大きく、競争性のある随意契約の採用について、積極的に検討を行うことが望ましい。

イ・ウ （略）

エ 以下の点に留意する。

- 必要に応じ、多段階選抜による参加者の絞り込み、競争的対話方式の活用、専門アドバイザーや外部有識者委

いては、例えば、以下のような方法が考えられる。なお、これら民間事業者の選定等の手続に当たっては、政府調達協定（*）との整合性の確保が必要である。

* 「政府調達協定」とは、1994年4月15日マラケシュで作成された政府調達に関する協定をいう。

① 競争性のある随意契約

①-1 基本的な考え方

ア 管理者等のみでは、事業目的やニーズを満たすことのできる手法や要求水準等を設定することが困難であるため、事業スキーム、資金調達スキーム、運営方法等多面的な観点から幅広い提案を求める必要があり、かつ、会計法第29条の3第4項に規定する随意契約によることができる場合については、企画競争、公募型プロポーザル等いわゆる競争性のある随意契約によることが考えられる。

イ・ウ （略）

エ 以下の点に留意する。

- 必要に応じ、多段階選抜による参加者の絞り込み、競争的対話方式の活用、専門アドバイザーや外部有識者委員

員会の活用、次点応募者との交渉も視野にいたした事業者選定等を行うことが考えられること。

- 事業者選定は、中立かつ公正な審査を確保することが必要であること。
- 基本方針に従い、客観的な評価基準を設定すること。
- 対話を実施される間においては、対話内容は秘匿することを原則とするが、公募時に提示した要求水準等の変更など、公平性・透明性・競争性の確保の観点から公表の必要があるものについては適切な時期に公表すること。
- 公共施設の管理者等と民間事業者の間で事業規模と事業内容の提案が見合うよう対話を進めるために、実施方針公表時等のできるだけ早い時期に参考となる事業規模の水準を提示しつつ調整を行うことも考えられること。その際、事業規模については、建設、維持管理等の段階ごとの規模が明らかにされることが望ましいこと。
- 物価変動をよりの確に反映するため、予定価格の作成時期を優先交渉権者選定後等に後ろ倒しすることも考えられること（地方公共団体において、財務規則等により制約がある場合を除く。）。
- 契約締結後、対話参加者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあるものを除き、原則として対話の内容を公表すること。

会の活用、次点応募者との交渉も視野にいたした事業者選定等を行うことが考えられること。

- 事業者選定は、中立かつ公正な審査を確保することが必要であること。
- 基本方針に従い、客観的な評価基準を設定すること。
- 対話を実施される間においては、対話内容は秘匿することを原則とするが、公募時に提示した要求水準等の変更など、公平性・透明性・競争性の確保の観点から公表の必要があるものについては適切な時期に公表すること。
(新設)
- 契約締結後、対話参加者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあるものを除き、原則として対話の内容を公表すること。

①-2 競争的対話方式

①-2-1 基本的な考え方

ア・イ (略)

ウ 要求水準書等を作成(調整)するための管理者等と応募者の対話の実施、対話を踏まえた提案書の提出等については、例えば、以下のとおりのプロセスが考えられる。会計法令の適用がある契約の場合においては、競争性のある随意契約(公募型プロポーザル、企画競争等)によるものであること。また、予算決算及び会計令第99条の5の規定に基づき、予定価格を定める必要がある。

(ア)～(オ) (略)

(カ) 参加資格の確認、対話参加者の選定、招請(必要に応じ、三者程度への絞り込み)

(キ)～(ス) (略)

①-2-2 (略)

② 総合評価一般競争入札

②-1-1 (略)

②-1-2 総合評価一般競争入札に係る留意事項

ア・イ (略)

ウ 多段階選抜による参加者の絞り込みは可能であるが、最初の選抜は絶対評価による参加資格の確認であることから、例えば三者を選定すると言った絞り込みはできない。

①-2 競争的対話方式

①-2-1 基本的な考え方

ア・イ (略)

ウ 要求水準書等を作成(調整)するための管理者等と応募者の対話の実施、対話を踏まえた提案書の提出等については、例えば、以下のとおりのプロセスが考えられる。会計法令の適用がある契約の場合においては、競争性のある随意契約(公募型プロポーザル、企画競争等)によるものであること。また、予算決算及び会計令第99条の5の規定に基づき、予定価格を定める必要がある。

(ア)～(オ) (略)

(カ) 参加資格の確認、対話参加者の選定、招請(必要に応じ、三者程度への絞り込み)

(キ)～(ス) (略)

①-2-2 (略)

② 総合評価一般競争入札

②-1-1 (略)

②-1-2 総合評価一般競争入札に係る留意事項

ア・イ (略)

ウ 多段階選抜による参加者の絞り込みは可能であるが、最初の選抜は絶対評価による参加資格の確認であることから、例えば三者を選定すると言った絞り込みはできない。

<p>エ～キ (略)</p> <p>②—2・②—3 (略)</p> <p>(13)～(18) (略)</p> <p>4—2・4—3 (略)</p> <p>ステップ5. 事業契約等の締結等</p> <p>ステップ4. で選定された民間事業者と事業契約等を取り決める。</p> <p>5—1 事業契約等の取決めに当たっての留意事項</p> <p>事業契約等の取決めに当たっては、下記に留意する。</p> <p>(1)・(2) (略)</p> <p>(3) 管理者等の民間事業者への関与 管理者等の民間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、適正な公共サービスの提供を担保するため、次の事項等を考慮し、事業契約等でこれらについて合意しておくこと。</p>	<p>エ～キ (略)</p> <p>②—2・②—3 (略)</p> <p>(13)～(18) (略)</p> <p>4—2・4—3 (略)</p> <p>ステップ5. 事業契約等の締結等</p> <p>ステップ4. で選定された民間事業者と事業契約等を取り決める。</p> <p>5—1 事業契約等の取決めに当たっての留意事項</p> <p>事業契約等の取決めに当たっては、下記に留意する。</p> <p>(1)・(2) (略)</p> <p>(3) 管理者等の民間事業者への関与 管理者等の民間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、適正な公共サービスの提供を担保するため、次の事項等を考慮し、事業契約等でこれらについて合意しておくこと。</p>
---	---

ア～エ (略)

オ 建設工事を伴う事業契約においては、公共施設等の管理者等は、選定事業者から、事業費内訳書の提出や適正な労務費であることの確認を求めることができること。

カ・キ (略)

(4) リスク分担等

事業契約等において、リスク分担等について次の事項を定めること(詳細については「P F I 事業におけるリスク分担等に関するガイドライン」に示す。)

ア 選定事業のリスク分担(想定されるリスクをできる限り明確化した上で、リスクを最もよく管理することができる者が当該リスクを分担するとの考え方に基づいて取り決めること。)

イ 経済的に合理的な手段で軽減又は除去できるリスクとして措置を講ずるものの範囲及びその内容

なお、従来のP F Iによらない公共施設等の整備等に関する事業と同様、リスクが顕在化し、国において当初予算措置により負担した債務を超える債務の負担が必要となったときは、当該債務の負担について、新たな予算措置が必要となることに留意すること。

(5)～(7) (略)

ア～エ (略)

(新設)

オ・カ (略)

(4) リスク分担等

事業契約等において、リスク分担等について次の事項を定めること。(詳細については「P F I 事業におけるリスク分担等に関するガイドライン」に示す。)

ア 選定事業のリスク分担(想定されるリスクをできる限り明確化した上で、リスクを最もよく管理することができる者が当該リスクを分担するとの考え方に基づいて取り決めること。)

イ 経済的に合理的な手段で軽減又は除去できるリスクとして措置を講ずるものの範囲及びその内容

なお、従来のP F Iによらない公共施設等の整備等に関する事業と同様、リスクが顕在化し、国において当初予算措置により負担した債務を超える債務の負担が必要となったときは、当該債務の負担について、新たな予算措置が必要となることに留意すること。

(5)～(7) (略)

(8) 資金調達への影響への留意

上記(4)～(7)に規定する事業契約等の当事者の対応が、選定事業における資金調達の金額、期間、コストその他の条件に大きな影響を与えることに留意し、適切かつ明確な内容とすることに留意すること（詳細については「契約に関するガイドライン－PFI事業契約における留意事項について－」1-7に示す。）。

(9)～(11) (略)

(12) 事業契約等の変更手続

地方公共団体においては、議会の議決を経た事項の変更については、全て議会の議決を経なければならないとされていることから（行政実例 昭和26年11月15日 地自行発第391号参照）、議会の議決を経て事業契約等の締結を行っている場合、当該事業契約等の内容を変更するには議会の議決が必要になるものと考えられる。ただし、PFI事業は長期間に及ぶケースが多く、様々な状況に応じて契約変更が必要となることも想定されるため、契約事項のうち軽微な事項（一定範囲内の契約金額の変更、期間の変更等）について迅速に契約変更できるよう、予め議決により専決処分事項（地方自治法第180条第1項）として指定しておくことも考えられる。

(8) 資金調達への影響への留意

上記(4)～(7)に規定する事業契約等の当事者の対応が、選定事業における資金調達の金額、期間、コストその他の条件に大きな影響を与えることに留意し、適切かつ明確な内容とすることに留意すること。

(9)～(11) (略)

(12) 事業契約等の変更手続

地方公共団体においては、議会の議決を経た事項の変更については、全て議会の議決を経なければならないとされていることから（行政実例 昭和26年11月15日 地自行発第391号参照）、議会の議決を経て事業契約等の締結を行っている場合、当該事業契約等の内容を変更するには議会の議決が必要になるものと考えられる。ただし、PFI事業は長期間に及ぶケースが多く、様々な状況に応じて契約変更が必要となることも想定されるため、契約事項のうち軽微な事項（一定範囲内の契約金額の変更、期間の変更等）について迅速に契約変更できるよう、予め議決により専決処分事項（地方自治法第180条第1項）として指定しておくことも考えられる。

5-2~5-4 (略)

ステップ6. 事業の実施、監視等

(1) (略)

(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（詳細については「モニタリングに関するガイドライン」に示す。）。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7年2月14日内閣総理大臣決定）第3留意事項⑧参照。）。

- ア 選定事業者により提供される公共サービスの水準の監視。
- イ 選定事業者からの事業契約等の義務履行に係る事業の実施状況報告の定期的な提出。
- ウ 選定事業者からの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。）の定期的な提出。

5-2~5-4 (略)

ステップ6. 事業の実施、監視等

(1) (略)

(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。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）。

- ア 選定事業者により提供される公共サービスの水準の監視。
- イ 選定事業者からの事業契約等の義務履行に係る事業の実施状況報告の定期的な提出。
- ウ 選定事業者からの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。）の定期的な提出。

エ 選定事業の実施に重大な悪影響を与えるおそれがある事態が発生したときには、選定事業者に対し報告を求めるとともに、第三者である専門家による調査の実施とその調査報告書の提出を求めること。

(3) (略)

(4) 管理者等は、選定事業の実施に当たり、選定事業者からの要請など民間事業者が質の高い公共サービスを提供するために必要なときには、民間事業者に対し、既存の職員派遣等に係る制度の範囲内で、一定期間の派遣等の後に官署に復帰することを前提として職員の派遣(*)、職員の出張、講習会の開催等の人的援助を行うこと。

(*) 既存の人事交流の仕組みとしては以下のものが考えられるが、その適用にはそれぞれの派遣の目的及び要件に合致する必要がある。

- ・ 職員を人材育成の目的で、民間事業者に3年を超えない期間(最大5年間)派遣する官民人事交流制度(国と民間企業との間の人事交流に関する法律(平成11年法律第224号))
- ・ 職員が学校、研究所、病院などの公共的施設において、職務に関連があると認められる学術に関する事項の調査・研

エ 選定事業の実施に重大な悪影響を与えるおそれがある事態が発生したときには、選定事業者に対し報告を求めるとともに、第三者である専門家による調査の実施とその調査報告書の提出を求めること。

(3) (略)

(4) 管理者等は、選定事業の実施に当たり、選定事業者からの要請など民間事業者が質の高い公共サービスを提供するために必要なときには、民間事業者に対し、既存の職員派遣等に係る制度の範囲内で、一定期間の派遣等の後に官署に復帰することを前提として職員の派遣(*)、職員の出張、講習会の開催等の人的援助を行うこと。

(*) 既存の人事交流の仕組みとしては以下のものが考えられるが、その適用にはそれぞれの派遣の目的及び要件に合致する必要がある。

- ・ 職員を人材育成の目的で、民間事業者に3年を超えない期間(最大5年間)派遣する官民人事交流制度(国と民間企業との間の人事交流に関する法律(平成11年法律第224号))
- ・ 職員が学校、研究所、病院などの公共的施設において、職務に関連があると認められる学術に関する事項の調査・研

究・指導などを行う場合に、職員を3年を超えない期間（最大5年間）休職させる研究休職の制度（人事院規則一一四（職員の身分保障）（昭和27年人事院規則11-4）第3条第1項第1号）

- ・ 職員が法令の規定により国が必要な援助又は配慮をすることとされている公共的機関の設立に伴う臨時的必要に基づき、これらの公共的機関のうち、人事院が指定する機関において、その職員の職務と関連があると認められる業務に従事する場合に、職員を3年を超えない期間休職させる設立援助休職の制度（人事院規則一一四（職員の身分保障）第3条第1項第4号）

ステップ7. 事業の終了

事業契約等に定める事業の終了時期となったとき、選定事業は終了となる。このとき、土地等の明渡し等、あらかじめ事業契約等で定められた資産の取扱いにのっとり措置を講じる。

また、管理者等が事業終了後の事業手法を適切に選択するため、事業期間の満了前に、十分な期間を確保して事後評価及び事業期間満了後の施設の運営・活用方法の検討を行う（詳細については「PFI事業における事後評価等マニュアル」に示す。）。

究・指導などを行う場合に、職員を3年を超えない期間（最大5年間）休職させる研究休職の制度（人事院規則一一四（職員の身分保障）（昭和27年人事院規則11-4）第3条第1項第1号）

- ・ 職員が法令の規定により国が必要な援助又は配慮をすることとされている公共的機関の設立に伴う臨時的必要に基づき、これらの公共的機関のうち、人事院が指定する機関において、その職員の職務と関連があると認められる業務に従事する場合に、職員を3年を超えない期間休職させる設立援助休職の制度（人事院規則一一四（職員の身分保障）（昭和27年人事院規則11-4）第3条第1項第4号）

ステップ7. 事業の終了

事業契約等に定める事業の終了時期となったとき、選定事業は終了となる。このとき、土地等の明渡し等、あらかじめ事業契約等で定められた資産の取扱いにのっとり措置を講じる。

附 則

本ガイドラインは、令和8年●月●日から施行する。

附 則

本ガイドラインは、令和7年6月4日から施行する。

備考 表中の（ ）の記載は注記である。

契約に関するガイドライン－P F I 事業契約における留意事項について－の一部改正について

契約に関するガイドライン－P F I 事業契約における留意事項について－（令和7年6月4日民間資金等活用事業推進会議決定）の一部を次のように改正する。

次の表により、改正前欄に掲げる規定の下線を付した部分をこれに対応する改正後欄に掲げる規定の下線を付した部分のように改め、改正前欄及び改正後欄に対応して掲げるその標記部分に二重下線を付した規定（以下「対象規定」という。）は、改正後欄に掲げる対象規定で改正前欄にこれに対応するものを掲げていないものは、これを加える。

改正後	改正前
<p>本「契約に関するガイドライン－P F I 事業契約における留意事項について－」に引用した法令等は次のとおりである。</p> <p>法律 （略）</p> <p>政令 （略）</p> <p>その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業の実施に関する基本方針（平成三十年十月二十三日閣議決定）：以下「基本方針」と略称。 ・P F I 事業におけるリスク分担等に関するガイドライン（平成三十年十月二十三日）：以下「リスクガイドライン」と略称。 ・モニタリングに関するガイドライン（平成三十年十月二十三日） ・公共工事標準請負契約約款（令和七年十二月二日）：以下「標準約款」と略称。 	<p>本「契約に関するガイドライン－P F I 事業契約における留意事項について－」に引用した法令等は次のとおりである。</p> <p>法律 （略）</p> <p>政令 （略）</p> <p>その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業の実施に関する基本方針（平成三十年十月二十三日閣議決定）：以下「基本方針」と略称。 ・P F I 事業におけるリスク分担等に関するガイドライン（平成三十年十月二十三日）：以下「リスクガイドライン」と略称。 ・モニタリングに関するガイドライン（平成三十年十月二十三日） ・公共工事標準請負契約約款（<u>昭和二十五年二月二十一日中央建設業審議会作成 令和元年十二月十三日最終改正</u>）：以下「標準約款」と略称。

- ・ 契約事務取扱規則（昭和三十七年大蔵省令第五十二号）
- ・ 政府契約の支払遅延に対する遅延利息の率を定める件の一部を改正する件について（平成二十六年財務省告示第五十四号）
- ・ 国の債権の管理等に関する法律施行令第 29 条第 1 項本文に規定する財務大臣が定める率を定める件及び国の債権の管理等に関する法律施行令第 37 条第 1 項に規定する財務大臣が定める率を定める件の一部改正について（平成十五年財務省告示一二九号）

本「契約に関するガイドライン－P F I 事業契約における留意事項について－」において使用されている用語の定義は次のとおりとする他、特に断りのない限り、P F I 法及び基本方針における定義に従うものとする。（略）

まえがき （略）

- ・ 契約事務取扱規則（昭和三十七年大蔵省令第五十二号）
- ・ 政府契約の支払遅延に対する遅延利息の率を定める件の一部を改正する件について（平成二十六年財務省告示第五十四号）
- ・ 国の債権の管理等に関する法律施行令第 29 条第 1 項本文に規定する財務大臣が定める率を定める件及び国の債権の管理等に関する法律施行令第 37 条第 1 項に規定する財務大臣が定める率を定める件の一部改正について（平成十五年財務省告示一二九号）

本「契約に関するガイドライン－P F I 事業契約における留意事項について－」において使用されている用語の定義は次のとおりとする他、特に断りのない限り、P F I 法及び基本方針における定義に従うものとする。（略）

まえがき （略）

<p>1. 事業全体にかかる事項</p> <p>1.・2. (略)</p> <p>1-1～1-3 (略)</p> <p>1-4 事業日程</p> <p>1.・2. (略)</p> <p>3. 関係法令の規定</p> <ul style="list-style-type: none"> ・会計法において、「履行期限」が契約書を作成する際に必要な記載事項の一つに規定されている（会計法第29条の8第1項）。 支払遅延防止法においても、「給付の完了の時期」が政府契約の必要的内容事項の一つと規定されている（支払遅延防止法第4条）。 ・建設業法において、建設工事の請負契約については、著しく短い工期の禁止が定められている。PFI事業契約においても、管理者等はPFI事業契約を実施するために通常必要と認められる建設工事の工期に比して著しく短い期間を設定する契約を締結しないことが求められる。 <p>1-5 (略)</p> <p>1-6 規定の適用関係</p> <p>1. 概要</p>	<p>1. 事業全体にかかる事項</p> <p>1.・2. (略)</p> <p>1-1～1-3 (略)</p> <p>1-4 事業日程</p> <p>1.・2. (略)</p> <p>3. 関係法令の規定</p> <ul style="list-style-type: none"> ・会計法において、「履行期限」が契約書を作成する際に必要な記載事項の一つに規定されている（会計法第29条の8第1項）。 支払遅延防止法においても、「給付の完了の時期」が政府契約の必要的内容事項の一つと規定されている（支払遅延防止法第4条）。 <p>(新設)</p> <p>1-5 (略)</p> <p>1-6 規定の適用関係</p> <p>1. 概要</p>
--	---

- ・選定事業にかかるP F I 事業契約等の各種規定の適用関係を整理する規定がされる。
- ・管理者等及び選定事業者は、P F I 事業契約、入札説明書等及び入札参加者提案に従うものとした上で、P F I 事業契約、入札説明書等及び入札参加者提案の内容に相違が生じる場合を想定し、これらの文書の適用関係が規定される。

1 - 7 (略)

1 - 8 国有財産の貸付け

1. 概要

- ・管理者等である国は、事業期間中、国有財産を選定事業者に貸し付ける旨規定される。

2. (略)

3. 国有財産の使用に関する関連法令

(1) 国有財産の使用の対価

- ・P F I 法第71条第1項の規定により、管理者等たる国が必要があると認めるときは、選定事業の用に供する間、国有財産を無償又は時価より低い対価で選定事業者を使用させることができる。無償貸付の適用事例としては、公務員宿舎、庁舎、空港、議員会館、警察学校、衛星関連施設、研究施設などが確認されている。このうち、空港を除く各事業では国有地を貸付対象としており、その貸付期間は設計・建設期間となっている。一方、空港（コン

- ・選定事業にかかるP F I 事業契約等の各種規定の適用関係を整理する規定がされる。
- ・選定事業者は、P F I 事業契約、入札説明書等及び入札参加者提案に従って選定事業を実施するものとした上で、P F I 事業契約、入札説明書等及び入札参加者提案の内容に相違が生じる場合を想定し、これらの文書の適用関係が規定される。

1 - 7 (略)

1 - 8 国有地の貸付け

1. 概要

- ・管理者等である国は、事業期間中、国有地を選定事業者に貸し付ける旨規定される。

2. (略)

3. 土地の使用に関する関連法令

(1) 国有地の使用の対価

- ・P F I 法第71条の規定により、管理者等たる国が必要があると認めるときは、選定事業の用に供する間、国有地を無償又は時価より低い対価で選定事業者を使用させることができる。このため、P F I 事業契約と別途に管理者等と選定事業者との間で国有地を無償又は時価より低い対価で選定事業者に貸し付ける契約を締結した場合、P F I 事業契約が解除に至ったときには、選定事業者はその地位を失うことからこの貸付契約は解除となる。

セッション方式)では、選定事業者が既存の事務庁舎や工作物(舗装・照明装置等)を直接維持管理・運営するため、国有地に加え建物・工作物も貸付対象としており、貸付期間も運営期間全体にわたっている。

・なお、国有財産法等には以下のとおり国有財産の無償又は減額貸付に関する一般制度が設けられている。

- ・行政財産については、国有財産法により、その用途又は目的を妨げない限度において、土地の供用目的に資するなど一定の要件を満たす場合に限り、公園、用排水路、火葬場、ごみ処理施設、し尿処理施設、信号機等の公共施設の用に供するため、地方公共団体等への無償貸付が認められている。
- ・普通財産については、行政財産の無償貸付に準ずる場合に加え、国有財産特別措置法により、水道施設、各種福祉施設（社会福祉・児童福祉・障害者支援・老人福祉・更生保護）等の用に供するため、地方公共団体等や公益法人等への無償貸付が認められている。このほか、医療・保健施設、社会福祉事業施設、教育・文化施設、職業能力開発施設、公営住宅、スポーツ施設等の用に供するため、時価からその五割以内を減額した対価での貸付が可能とされている。
- ・このほか、国有財産法は、政策目的に応じて「他の法律に特別の定め」を置くことができる旨規定しており、例えば、道路法では普通財産が都道府県道・市町村道の用に供される場合、下水道法では普通財産が公共下水道等の用に供される場合、空港

(新設)

<p>法では普通財産が地方管理空港の範囲内にある場合に、それぞれ管理者である地方公共団体への無償貸付を認めている。</p> <ul style="list-style-type: none"> これらの国有財産法等に基づく無償・減額貸付の制度は、対象を地方公共団体等や公益法人等に限定しているため、選定事業者には適用されない。他方、P F I 事業は、公共性のある事業を、民間の資金や創意工夫によって効率的・効果的に実施するものである。この点に鑑み、P F I 法第 71 条第 1 項は、本来的には民間資金等の活用を原則としつつも、採算性の向上やリスク軽減を図ることで P F I 事業を促進する必要がある場合に、特例的に国有財産の無償貸付等を認めている。したがって、これらの国有財産法等に基づく無償・減額貸付の対象施設は、P F I 法に基づく特例の適用にあたって国において必要性を判断することになるものの、事業者の事業提案検討時や行政の事業スキーム立案時における目安として、参照すべきものと考えられる。 <u>P F I 事業契約</u>と別途に管理者等と選定事業者との間で国有財産を無償又は時価より低い対価で選定事業者に貸し付ける契約を締結した場合、P F I 事業契約が解除に至ったときには、選定事業者はその地位を失うことからこの貸付契約は解除となる。 <p>(2) ~ (4) (略)</p> <p>1 - 9 ・ 1 - 1 0 (略)</p>	<p>(新設)</p> <p>(2) ~ (4) (略)</p> <p>1 - 9 ・ 1 - 1 0 (略)</p>
---	---

<p>2. 施設の設計、及び建設工事にかかる事項</p> <p>2-1 施設の設計にかかる事項</p> <p>2-1-1 (略)</p> <p>2-1-2 設計の変更、法令変更による設計の変更</p> <p>1. ~5. (略)</p> <p><u>6.</u> 予定日の変更に関する協議</p> <ul style="list-style-type: none"> ・管理者等は、設計の変更、法令変更による設計の変更により設計着手予定日、工事着手予定日又は引渡し予定日に変更される場合は、選定事業者からの意見の趣旨をできる限り勘案し十分な協議を行うことができるように留意するとともに、選定事業者との間で協議が整わなかったことを理由として不利益な取扱いをしてはならない。 <p><u>7.</u> 標準約款上の規定 (参考) (略)</p> <p>2-2 施設の建設工事にかかる事項</p> <p>1.・2. (略)</p> <p>2-2-1~2-2-3 (略)</p> <p>2-2-4 施工計画書の提出</p> <p>1. 概要</p> <ul style="list-style-type: none"> ・選定事業者が施設の建設工事の工程などを記載した<u>施工計画書</u>や<u>事業費内訳書</u> (以下「<u>施工計画書等</u>」という。)を作成し、管理者等に対して提出する義務を負うこと、及び工事記録を整備する 	<p>2. 施設の設計、及び施設工事にかかる事項</p> <p>2-1 施設の設計にかかる事項</p> <p>2-1-1 (略)</p> <p>2-1-2 設計の変更、法令変更による設計の変更</p> <p>1. ~5. (略)</p> <p>(新設)</p> <p><u>6.</u> 標準約款上の規定 (参考) (略)</p> <p>2-2 施設の建設工事にかかる事項</p> <p>1.・2. (略)</p> <p>2-2-1~2-2-3 (略)</p> <p>2-2-4 施工計画書の提出</p> <p>1. 概要</p> <ul style="list-style-type: none"> ・選定事業者が施設の建設工事の工程などを記載した<u>施工計画書</u>を作成し、管理者等に対して提出する義務を負うこと、及び工事記録を整備する義務を負うこと等が規定される。
--	---

義務を負うこと等が規定される。

2. 趣旨

- ・選定事業における施設の建設工事については、通常総額により P F I 事業契約を締結する方法がとられ、選定事業者は、全体の工期内に建設工事を完成する義務を負うだけであり、特段の合意がない限り、施工計画書等に記載のとおり個々の工種ごとにその工事細目を一定の期日までに完成する義務を負うものではない。施工計画書等は、管理者等が選定事業者による建設工事の進捗状況の把握等の目安として取り扱うものである。(関連：1-4 事業日程)
- ・選定事業者の対応能力に応じ、その自主的な建設工事の施工に委ねるとしても、必要に応じて管理者等の関与が必要な場合がある。しかしながら、選定事業全体に与える影響が小さいと見込まれるときには、管理者等の過度の関与が不適當な場合があることに留意し、事業日程に規定された施設の完工期日又は施設の維持・管理、運営開始期日までに選定事業者により建設工事が施工され、サービス提供の準備が完了することに主眼を置くことが望ましい。
- ・社会保険の未加入対策強化及び適正な労務費の確保のため、選定事業者は、事業費内訳書に材料費、労務費、法定福利費、安全衛生経費並びに建設退職金共済契約に係る掛金を明示し、管理者等及び選定事業者等は、事業費内訳書に明示される労務費が、労務費に関する基準を踏まえた適正な労務費であることを確認するこ

2. 趣旨

- ・選定事業における施設の建設工事については、通常総額により P F I 事業契約を締結する方法がとられ、選定事業者は、全体の工期内に建設工事を完成する義務を負うだけであり、特段の合意がない限り、施工計画書等に記載のとおり個々の工種ごとにその工事細目を一定の期日までに完成する義務を負うものではない。施工計画書等は、管理者等が選定事業者による建設工事の進捗状況の把握等の目安として取り扱うものである。(関連：1-4 事業日程)
 - ・選定事業者の対応能力に応じ、その自主的な建設工事の施工に委ねるとしても、必要に応じて管理者等の関与が必要な場合がある。しかしながら、選定事業全体に与える影響が小さいと見込まれるときには、管理者等の過度の関与が不適當な場合があることに留意し、事業日程に規定された施設の完工期日又は施設の維持・管理、運営開始期日までに選定事業者により建設工事が施工され、サービス提供の準備が完了することに主眼を置くことが望ましい。
- (新設)

とが求められる。

3.・4. (略)

2-2-5 第三者による実施 (建設工事)

1.・2. (略)

3. 施工体制台帳等の管理者等に対する提出

- ・ P F I 事業においては、実質的に建設工事を施工する企業を管理者等が把握するため、入札参加者提案において建設工事を施工する建設企業を示すことが通例である。
- ・ 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 2 4 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 1 5 条第 2 項)。
- ・ 上述のとおり、選定事業における建設企業が特定建設業者であって、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場合には、当該建設企業には建設業法の定めにより施工体制台帳等の作成が義務付けられている。したがって、管理者等が、工事の適正な施工の確保がなされているかを確認するため、P F I 事業契約締結後から建設工事の着手ま

3.・4. (略)

2-2-5 第三者による実施 (建設工事)

1.・2. (略)

3. 施工体制台帳等の管理者等に対する提出

- ・ P F I 事業においては、実質的に建設工事を施工する企業を管理者等が把握するため、入札参加者提案において建設工事を施工する建設企業を示すことが通例である。
- ・ 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 2 4 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 1 5 条第 2 項)。
- ・ 上述のとおり、選定事業における建設企業が特定建設業者であって、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場合には、当該建設企業には建設業法の定めにより施工体制台帳等の作成が義務付けられている。したがって、管理者等が、工事の適正な施工の確保がなされているかを確認するため、P F I 事業契約締結後から建設工事の着手ま

での間に、選定事業者に対して建設企業から施工体制台帳等の提出及びこれらについての報告を求めることができること、適正な労務費の確保に係る事項についての報告を求めることができること、下請業者の内容が変更された場合には管理者等に通知することが規定される。

2-2-6～2-2-8 (略)

2-2-9 不可抗力による損害(設計、建設段階)

1. ～3. (略)

4. 不可抗力による損害等の分担

・設計、建設段階に、不可抗力の発生により施設及び仮設物、工事現場に搬入済みの工事材料、その他建設機械器具等に対し損害が生じた場合、選定事業者に不可抗力等による損害を最小限にとどめる経済的動機付けを与えるため、生じた損害又は増加費用の一部を選定事業者が負担することとし、その余を管理者等が負担する規定を置くことが通例である。例えば、同期間中の累計で建設工事費に相当する金額に一定比率を乗じた額に至るまでの額、又は一定金額に至るまでの額を選定事業者の負担とし、これを超過する部分については、「合理的な範囲」で管理者等が負担すると規定されることが考えられる。選定事業者の負担割合の検討にあたっては、選定事業者がより多くの不可抗力の損害金を負担することとした場合、不可抗力のリスクを適正に定量化できないこと及び保険技術上の制約から、選定事業者が不可抗力のリスクを負担するための費用が過大となり、結果として、かかる費用が契約

での間に、選定事業者に対して建設企業から施工体制台帳等の提出及びこれらについての報告を求めることができること、下請業者の内容が変更された場合には管理者等に通知することが規定される。

2-2-6～2-2-8 (略)

2-2-9 不可抗力による損害(設計、建設段階)

1. ～3. (略)

4. 不可抗力による損害等の分担

・設計、建設段階に、不可抗力の発生により施設及び仮設物、工事現場に搬入済みの工事材料、その他建設機械器具等に対し損害が生じた場合、選定事業者に不可抗力等による損害を最小限にとどめる経済的動機付けを与えるため、生じた損害又は増加費用の一部を選定事業者が負担することとし、その余を管理者等が負担する規定を置くことが通例である。例えば、同期間中の累計で建設工事費に相当する金額に一定比率を乗じた額に至るまでの額、又は一定金額に至るまでの額を選定事業者の負担とし、これを超過する部分については、「合理的な範囲」で管理者等が負担すると規定されることが考えられる。選定事業者の負担割合の検討にあたっては、選定事業者がより多くの不可抗力の損害金を負担することとした場合、不可抗力のリスクを適正に定量化できないこと及び保険技術上の制約から、選定事業者が不可抗力のリスクを負担するための費用が過大となり、結果として、かかる費用が契約

金額に転嫁される結果ともなり得ることに留意する必要がある。
なお、選定事業者が善良なる管理者としての注意義務を怠ったことに起因する損害等については、選定事業者が負担するものと規定される。

- ここでの損害の範囲については、基本的に物件以外の損害も含まれると考えられるが、増加費用一般や逸失利益まで含むか等については、当事者間で明確にしておくことが望ましい。
- 建設工事費に相当する額に一定比率を乗じた額又は一定金額を超過する部分について、「合理的な範囲」で管理者等が不可抗力による損害又は増加費用を負担する旨規定されることが通例である。この場合、この一定比率を乗じた額又は一定金額を超過する部分についても選定事業者が不可抗力による損害等を負担することが想定され、かかる負担についてできる限り具体的に規定することも考えられる。
- 従来型の公共工事の請負契約においては、請負代金額の100分の1を超える部分を発注者が負うことにより請負者の負担を軽減している（標準約款第30条第4項）。かかる規定は、不可抗力による損害の負担をすべて請負者に帰するのではなく、何らかの形で発注者が負担しているという実態をも考慮し、請負契約における片務性の排除、建設業の健全な発達の促進をも考慮して、損害の負担を転嫁している。
- 管理者等が損害等を分担する場合には、損害等を裏付ける資料に基づいて、どの程度損害等が発生したか厳密に認定することが必

金額に転嫁される結果ともなり得ることに留意する必要がある。
なお、選定事業者が善良なる管理者としての注意義務を怠ったことに起因する損害等については、選定事業者が負担するものと規定される。

- ここでの損害の範囲については、基本的に物件以外の損害も含まれると考えられるが、増加費用一般や逸失利益まで含むか等については、当事者間で明確にしておくことが望ましい。
- 建設工事費に相当する額に一定比率を乗じた額又は一定金額を超過する部分について、「合理的な範囲」で管理者等が不可抗力による損害又は増加費用を負担する旨規定されることが通例である。この場合、この一定比率を乗じた額又は一定金額を超過する部分についても選定事業者が不可抗力による損害等を負担することが想定され、かかる負担についてできる限り具体的に規定することも考えられる。
- 従来型の公共工事の請負契約においては、請負代金額の100分の1を超える部分を発注者が負うことにより請負者の負担を軽減している（標準約款第30条第4項）。かかる規定は、不可抗力による損害の負担をすべて請負者に帰するのではなく、何らかの形で発注者が負担しているという実態をも考慮し、請負契約における片務性の排除、建設業の健全な発達の促進をも考慮して、損害の負担を転嫁している。
- 管理者等が損害等を分担する場合には、損害等を裏付ける資料に基づいて、どの程度損害等が発生したか厳密に認定することが必

要になることも考えられる。そのため、どのような資料に基づいて損害を認定するかについてPFI事業契約の締結前にあらかじめ協議を行っておくことが望ましく、必要に応じてそれをPFI事業契約等で定めておくことも考えられる。

- ・なお、災害応急対策又は災害復旧に関する工事における損害については、管理者等が損害合計額を負担するものとする。

5. 引渡し（又は運営開始）予定日の変更

・上記の損害の範囲と関連する問題として、不可抗力に起因する損害負担とあわせて、引渡し（又は運営開始）予定日の延期について検討が必要である点に留意が必要である。対応の選択肢としては、当初設定した引渡し（又は運営開始）予定日は変更せず、その引渡し（又は運営開始）予定日までに施設を完成させることを前提とした損害額（増加費用等を含む）を負担の基礎とするというものと、逆に合理的な期間、引渡し（又は運営開始）予定日を延期した上で、それを前提とした損害額（積極損害のみ）を負担の基礎とする、というものが考えられる。一定の期日までに施設の運営が開始されることを重視するならば、前者が選択されることになる。この場合、負担の基礎となる損害額は相対的に大きくなるのが一般に予想される。これに対し、後者を選択した場合、引渡し（又は運営開始）予定日が当初より遅れる以上、当然に「サービス対価」の支払開始も遅れることになる。従って、この「サービス対価」の支払開始の遅延が選定事業者による融資返済に与える影響、ひいては、管理者等の負担に与える影響につい

要になることも考えられる。そのため、どのような資料に基づいて損害を認定するかについてPFI事業契約の締結前にあらかじめ協議を行っておくことが望ましく、必要に応じてそれをPFI事業契約等で定めておくことも考えられる。

（新設）

5. 引渡し（又は運営開始）予定日の変更

・上記の損害の範囲と関連する問題として、不可抗力に起因する損害負担とあわせて、引渡し（又は運営開始）予定日の延期について検討が必要である点に留意が必要である。対応の選択肢としては、当初設定した引渡し（又は運営開始）予定日は変更せず、その引渡し（又は運営開始）予定日までに施設を完成させることを前提とした損害額（増加費用等を含む）を負担の基礎とするというものと、逆に合理的な期間、引渡し（又は運営開始）予定日を延期した上で、それを前提とした損害額（積極損害のみ）を負担の基礎とする、というものが考えられる。一定の期日までに施設の運営が開始されることを重視するならば、前者が選択されることになる。この場合、負担の基礎となる損害額は相対的に大きくなるのが一般に予想される。これに対し、後者を選択した場合、引渡し（又は運営開始）予定日が当初より遅れる以上、当然に「サービス対価」の支払開始も遅れることになる。従って、この「サービス対価」の支払開始の遅延が選定事業者による融資返済に与える影響、ひいては、管理者等の負担に与える影響につい

て留意する必要がある。

- ・上記に関し、引渡し（又は運営開始）予定日を延期した場合、それに伴って維持・管理、運営期間の終期も同様に延期するのか、あるいは維持・管理、運営期間の終期は変更せず、維持・管理、運営期間を短縮することとするのか、という問題について検討を要する。前者を選択した場合、維持・管理、運営期間は変わらないが、「サービス対価」の支払が全体として遅くなり、後者の場合には、維持・管理、運営期間の短縮の結果、選定事業者が失うことになる「サービス対価」をどのように考えるかについて検討を要する。（関連：1－4 事業日程）
- ・管理者等は、不可抗力の発生により、引渡し予定日の変更が発生する場合は、選定事業者からの意見の趣旨をできる限り勘案し十分な協議を行うことができるように留意するとともに、選定事業者との間で協議が整わなかったことを理由として不利益な取扱いをしてはならない。

2－3 （略）

2－4 施設の引渡しにかかる事項 （略）

2－4－1・2－4－2 （略）

2－4－3 施設の契約不適合

1. ～3. （略）

4. 契約不適合責任の内容

て留意する必要がある。

- ・上記に関し、引渡し（又は運営開始）予定日を延期した場合、それに伴って維持・管理、運営期間の終期も同様に延期するのか、あるいは維持・管理、運営期間の終期は変更せず、維持・管理、運営期間を短縮することとするのか、という問題について検討を要する。前者を選択した場合、維持・管理、運営期間は変わらないが、「サービス対価」の支払が全体として遅くなり、後者の場合には、維持・管理、運営期間の短縮の結果、選定事業者が失うことになる「サービス対価」をどのように考えるかについて検討を要する。（関連：1－4 事業日程）

(新設)

2－3 （略）

2－4 施設の引渡しにかかる事項 （略）

2－4－1・2－4－2 （略）

2－4－3 施設の契約不適合

1. ～3. （略）

4. 契約不適合責任の内容

・選定事業者が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない仕事の目的物を管理者等に引き渡したときには、定められた期間内において、履行の追完の請求、報酬の減額の請求、損害賠償の請求又は契約の解除をす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、不適合が重要ではなく、かつ、その履行の追完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その履行の追完を求めない旨規定することも考えられる。

5.・6. (略)

・選定事業者が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない仕事の目的物を管理者等に引き渡したときには、履行の追完の請求、報酬の減額の請求、損害賠償の請求又は契約の解除をす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、不適合が重要ではなく、かつ、その履行の追完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その履行の追完を求めない旨規定することも考えられる。

5.・6. (略)

<p>3. 施設の維持・管理、運営にかかる事項</p> <p>3-1～3-5 (略)</p> <p>3-6 不可抗力による損害(維持・管理、運営段階)</p> <p>1.～3. (略)</p> <p>4. 不可抗力による損害の分担</p> <ul style="list-style-type: none"> ・維持・管理、運営期間中に、不可抗力事由の発生による損害が生じた場合、選定事業者に対し不可抗力による損害を最小限にとどめる経済的動機付けを与える必要がある。そこで、不可抗力に起因する選定事業者の損害又は増加費用のうちの一部を選定事業者が負担し、それを超過する部分について、合理的な範囲で、管理者等が負担する規定を置くことが通例である。選定事業者の負担する損害等の額としては、 1) 維持・管理、運営期間中の累計で、維持・管理、運営期間中の維持・管理費及び運営費の総額に相当する額に一定の比率を乗じた額に至るまでの損害等の額 2) 一事業年度中に生じた不可抗力に起因する損害金の累計で、一事業年度の維持・管理及び運営費に相当する金額に一定の比率を乗じた額に至るまでの損害等の額 3) 定額 <p>等が考えられる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ただし、選定事業者が善良なる管理者としての注意義務を怠った 	<p>3. 施設の維持・管理、運営にかかる事項</p> <p>3-1～3-5 (略)</p> <p>3-6 不可抗力による損害(維持・管理、運営段階)</p> <p>1.～3. (略)</p> <p>4. 不可抗力による損害の分担</p> <ul style="list-style-type: none"> ・維持・管理、運営期間中に、不可抗力事由の発生による損害が生じた場合、選定事業者に対し不可抗力による損害を最小限にとどめる経済的動機付けを与える必要がある。そこで、不可抗力に起因する選定事業者の損害又は増加費用のうちの一部を選定事業者が負担し、それを超過する部分について、合理的な範囲で、管理者等が負担する規定を置くことが通例である。選定事業者の負担する損害等の額としては、 1) 維持・管理、運営期間中の累計で、維持・管理、運営期間中の維持・管理費及び運営費の総額に相当する額に一定の比率を乗じた額に至るまでの損害等の額 2) 一事業年度中に生じた不可抗力に起因する損害金の累計で、一事業年度の維持・管理及び運営費に相当する金額に一定の比率を乗じた額に至るまでの損害等の額 3) 定額 <p>等が考えられる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ただし、選定事業者が善良なる管理者としての注意義務を怠った
---	---

ことに起因する損害については、選定事業者が負担することが規定される。

- ここでの損害の範囲については、基本的に物件以外の損害等も含まれると考えられるが、増加費用一般や逸失利益まで含むか等については、当事者間で明確にしておくことが望ましい。
- 管理者等が損害等を分担する場合には、損害等を裏付ける資料に基づいて、どの程度損害等が発生したか厳密に認定することが必要になることも考えられる。そのため、どのような資料に基づいて損害を認定するかについてPFI事業契約の締結前にあらかじめ協議を行っておくことが望ましく、必要に応じてそれをPFI事業契約等で定めておくことも考えられる。
- なお、災害応急対策又は災害復旧に関する工事における損害については、管理者等が損害合計額を負担するものとする。

3-7 (略)

ことに起因する損害については、選定事業者が負担することが規定される。

- ここでの損害の範囲については、基本的に物件以外の損害等も含まれると考えられるが、増加費用一般や逸失利益まで含むか等については、当事者間で明確にしておくことが望ましい。
- 管理者等が損害等を分担する場合には、損害等を裏付ける資料に基づいて、どの程度損害等が発生したか厳密に認定することが必要になることも考えられる。そのため、どのような資料に基づいて損害を認定するかについてPFI事業契約の締結前にあらかじめ協議を行っておくことが望ましく、必要に応じてそれをPFI事業契約等で定めておくことも考えられる。

(新設)

3-7 (略)

<p>4. 「サービス対価」の支払等</p> <p>4-1～4-3 (略)</p> <p>4-4 「サービス対価」の改定</p> <p>1.・2. (略)</p> <p>3. <u>賃金又は物価の変動による改定</u></p> <p>・「サービス対価」の改定の基準とする物価指数の採用にあたっては、選定事業者が負担する物価変動リスクを減じるため、選定事業者が実際に用いる財・サービスの市場価格が的確に反映される物価指数を採用することが必要である。具体的には、当該市場価格に対する感応度が高い物価指数を採用するとともに、対象業務ごと、対象費用項目ごと、対象地域ごとに連動した物価指数を採用することが望ましい。また、当該物価指数は、あらかじめ<u>実施方針の公表時等</u>できる限り早い段階で案を明示した上で、民間事業者との協議により決定することが望ましい。</p> <p>・<u>適当な物価指数の選択が難しい場合</u>にも丁寧な検討を行うことが望ましく、具体的には、相見積や官積算、類似事業の支出単価等を活用することが考えられる。事業期間中にあらかじめ決定した物価指数の動きと市場価格の動きとの間に著しい乖離が生じた場合においても、コスト削減の可能性やサービス水準の見直しについて協議を行う中で、相見積や官積算、類似事業の支出単価等を</p>	<p>4. 「サービス対価」の支払等</p> <p>4-1～4-3 (略)</p> <p>4-4 「サービス対価」の改定</p> <p>1.・2. (略)</p> <p>3. <u>物価の変動による改定</u></p> <p>・「サービス対価」の改定の基準とする物価指数の採用にあたっては、選定事業者が負担する物価変動リスクを減じるため、選定事業者が実際に用いる財・サービスの市場価格が的確に反映される物価指数を採用することが必要である。具体的には、当該市場価格に対する感応度が高い物価指数を採用するとともに、対象業務ごと、対象費用項目ごと、対象地域ごとに連動した物価指数を採用することが望ましい。また、当該物価指数は、あらかじめ<u>入札説明書等</u>に案を明示した上で、民間事業者との協議により決定するとともに、<u>適当な物価指数の選択が難しい場合</u>にも丁寧な検討を行うことが望ましい。</p> <p>(新設)</p>
--	--

活用することが考えられる。

- どの時点の物価を「サービス対価」の改定の基準とするかについては、契約締結日のほか契約締結日より前の入札公告日等とすることが考えられる。できる限り予定価格の算出時点を後ろ倒しするとともに、「サービス対価」の改定の基準時点を前倒し、両時点を近づけるといった対応により、労務、資材等の物価変動をよりの確に反映し、選定事業者の負担する物価変動リスクを減じることができると考えられる。また、「サービス対価」の改定の基準時点は実施方針等において明示することが望ましい。
- 「サービス対価」の改定は、基準とする指標の変動の多寡にかかわらず、一定期間（毎年又は3年ごととする場合が多い）に定期的実施する場合と、基準とする指標が一定割合以上変動している場合にのみ改定する場合がある。
- 管理者等は、以上のような「サービス対価」の改定について適切に対応するとともに、選定事業者から契約変更の協議の申出があった場合には適切に協議に応じること等により、状況に応じた必要な契約変更を実施するなど、適切な対応を図ることが必要である。「状況に応じた必要な契約変更」には物価変動に基づくサービス対価の改定条項が存在しない場合のその新設、予定価格の算出時点及びサービス対価改定の基準時点の設定等も含まれる。この点、管理者等に不利となる契約変更は認められないとの考え方もあるが、選定事業における当初の官民のリスク分担、物価変動の影響等を踏まえた上で、契約変更をして当該選定事業の実施を

- どの時点の物価を「サービス対価」の改定の基準とするかについては、契約締結日のほか契約締結日より前の入札公告日等とすることが考えられる。入札公告日等とすることにより、物価変動をよりの確に反映し選定事業者の負担する物価変動リスクを減じることができると考えられる。また、「サービス対価」の改定の基準時点は実施方針等において明示することが望ましい。

- 「サービス対価」の改定は、基準とする指標の変動の多寡にかかわらず、一定期間（毎年又は3年ごととする場合が多い）に定期的実施する場合と、基準とする指標が一定割合以上変動している場合にのみ改定する場合がある。
- 管理者等は、以上のような「サービス対価」の改定について適切に対応するとともに、選定事業者から契約変更の協議の申出があった場合には適切に協議に応じること等により、状況に応じた必要な契約変更を実施するなど、適切な対応を図ることが必要である。この点、管理者等に不利となる契約変更は認められないとの考え方もあるが、選定事業における当初の官民のリスク分担、物価変動の影響等を踏まえた上で、契約変更をして当該選定事業の実施を継続する方が新たに事業者選定を行うよりも管理者等にとって有利と考えられる場合には、契約変更が認められると考えられる。

継続する方が新たに事業者選定を行うよりも管理者等にとって有利と考えられる場合には、契約変更が認められると考えられる。

- ・管理者等は、「サービス対価」改定の協議に当たっては、選定事業者からの意見の趣旨をできる限り勘案し十分な協議を行うことができるように留意するとともに、選定事業者との間で協議が整わなかったことを理由として不利益な取扱いをしてはならない。

4. 金利の変動による改定

- ・選定事業者は、固定金利による資金調達を金利スワップ契約によって行うことが通例であり、現在のところ、金利スワップ市場では、15年までのものの取引が大半といえる。このため、これを超える融資期間を前提とする案件の場合、将来の金利変動を「サービス対価」に反映する仕組みを織り込むことが通例である。金利変動リスクを「サービス対価」の改定に反映する方法としては、10年を経過時に、残存期間に相当する固定金利を基準に「サービス対価」を改定する方法、あるいは、5年を経過するごとに、その後5年間の「サービス対価」を改定する方法等が考えられる。金利変動リスクを「サービス対価」の改定に反映しない場合は、そのリスクは選定事業者が負うこととなるが、金利上昇局面においては、そのリスクが金融費用に反映されて、契約金額に転嫁される結果ともなり得ることに留意する必要がある。なお、金利の変動による「サービス対価」の改定を行うか否かの検討にあたり、融資額が比較的少額の場合、当事者双方の実質的な面での手続き費用を考慮することも考えられる。

(新設)

4. 金利の変動による改定

- ・選定事業者は、固定金利による資金調達を金利スワップ契約によって行うことが通例であり、現在のところ、金利スワップ市場では、15年までのものの取引が大半といえる。このため、これを超える融資期間を前提とする案件の場合、将来の金利変動を「サービス対価」に反映する仕組みを織り込むことが通例である。金利変動リスクを「サービス対価」の改定に反映する方法としては、10年を経過時に、残存期間に相当する固定金利を基準に「サービス対価」を改定する方法、あるいは、5年を経過するごとに、その後5年間の「サービス対価」を改定する方法等が考えられる。金利変動リスクを「サービス対価」の改定に反映しない場合は、そのリスクは選定事業者が負うこととなるが、金利上昇局面においては、そのリスクが金融費用に反映されて、契約金額に転嫁される結果ともなり得ることに留意する必要がある。なお、金利の変動による「サービス対価」の改定を行うか否かの検討にあたり、融資額が比較的少額の場合、当事者双方の実質的な面での手続き費用を考慮することも考えられる。

・予期せぬ物価変動による建設工事費の増額に伴い民間事業者において借入額が増加するような場合において、借入額の増加に伴う金融費用の増加については、管理者等が負担することが原則であると考えられる。ただし、建設工事費の増額分の一部を選定事業者が負担する場合、当事者間で協議を行った上で、その負担分の調達に係る金融費用の範囲内で、選定事業者に費用負担を求めることも考えられる。

5. (略)

4 - 5 (略)

(新設)

5. (略)

4 - 5 (略)

<p>5. 契約の終了 (略)</p> <p>6. その他事項 (略)</p> <p>別紙 「基本協定」 (略)</p> <p>附 則 本ガイドラインは、<u>令和8年●月●日</u>から施行する。</p>	<p>5. 契約の終了 (略)</p> <p>6. その他事項 (略)</p> <p>別紙 「基本協定」 (略)</p> <p>附 則 本ガイドラインは、<u>令和7年6月4日</u>から施行する。</p>
<p>備考 表中の () の記載は注記である。</p>	