

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—改正案

新旧対照表

（下線部分は改正部分。（ ）は注記。）

改正後	改正前
<p>1. 事業全体に係る事項</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）。 ・<u>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</u> 	<p>1. 事業全体に係る事項</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）。 (新設)

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。

1-5 (略)

1-6 規定の適用関係

1. 概要

- ・選定事業にかかるPFI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、PFI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、PFI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

1-5 (略)

1-6 規定の適用関係

1. 概要

- ・選定事業にかかるPFI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、PFI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、PFI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 7 1 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

- ・ P F I 法第 7 1 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。

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、空港法では普通財産が地方管理空港の区域内にある場合に、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。

・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、PFI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、PFI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PFI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、PFI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、参照に資するものと考えられる。

・PFI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。

(2) ~ (4) (略)

1-9・1-10 (略)

(2) ~ (4) (略)

1-9・1-10 (略)

2. 施設の設計、及び建設工事にかかる事項

2-1 施設の設計に係る事項

2-1-1 (略)

2-1-2 設計の変更、法令変更による設計の変更

1. ~5. (略)

6. 引渡予定日の変更等に関する協議

・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引渡予定日が変更される場合は、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。

7. 標準約款上の規定 (参考) (略)

2-2 施設の建設工事にかかる事項

1.・2. (略)

2-2-1~2-2-3 (略)

2-2-4 施工計画書の提出

1. 概要

・選定事業者が施設の建設工事の工程などを記載した施工計画書や事業費内訳書(以下「施工計画書等」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義務を負うこと等が規定される。

2. 施設の設計、及び施設工事にかかる事項

2-1 施設の設計に係る事項

2-1-1 (略)

2-1-2 設計の変更、法令変更による設計の変更

1. ~5. (略)

(新設)

6. 標準約款上の規定 (参考) (略)

2-2 施設の建設工事にかかる事項

1.・2. (略)

2-2-1~2-2-3 (略)

2-2-4 施工計画書の提出

1. 概要

・選定事業者が施設の建設工事の工程などを記載した施工計画書や事業費内訳書を作成し、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。

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PFI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とが望ましい。

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PFI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)

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つて、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

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つて、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

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、選定事業者が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。

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

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、選定事業者が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

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て留意する必要がある。

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 施設の引き渡しにかかる事項 （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

・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 施設の引き渡しにかかる事項 （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)

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)

3. 施設の維持・管理、運営にかかる事項

3-1～3-5 (略)

3-6 不可抗力による損害(維持・管理、運営段階)

1.～3. (略)

4. 不可抗力による損害の分担

・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

等が考えられる。

・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

3. 施設の維持・管理、運営にかかる事項

3-1～3-5 (略)

3-6 不可抗力による損害(維持・管理、運営段階)

1.～3. (略)

4. 不可抗力による損害の分担

・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

等が考えられる。

・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)

4. 「サービス対価」の支払等

4-1～4-3 (略)

4-4 「サービス対価」の改定

1.・2. (略)

3. 賃金又は物価の変動による改定

・「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、あらかじめ実施方針の公表時等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。

・適当な物価指数の選択が難しい場合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

4. 「サービス対価」の支払等

4-1～4-3 (略)

4-4 「サービス対価」の改定

1.・2. (略)

3. 物価の変動による改定

・「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、あらかじめ入札説明書等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、適当な物価指数の選択が難しい場合にも丁寧な検討を行うことが望ましい。

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）に定期的に実施する場合と、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）に定期的に実施する場合と、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。

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)

5. 契約の終了 (略)

6. その他事項 (略)

別紙 「基本協定」 (略)

附 則

本ガイドラインは、令和8年●月●日から施行する。

5. 契約の終了 (略)

6. その他事項 (略)

別紙 「基本協定」 (略)

附 則

本ガイドラインは、令和7年6月4日から施行する。