官庁施設の
PFI 事業手続き標準
（第１版）

平成 15 年 10 月
国土交通省
大臣官房官庁営繕部

※本標準の利用にあたっての注意事項

本標準は、「中央合同庁舎第 7 号館整備等事業」の企画及び入札契約手続きを通じて得られた経験に基づき、官庁施設の PFI 事業において検討すべきと考えられる事項とその考え方を示したものであり、BOT 方式の詳細検討等、同事業で経験していない事項については記載されていない。

従って、本標準の利用にあたっては、発注機関、対象公共施設、事業スキームにより、本標準に記載されていない事項があること、及び本標準とは異なる考え方をするべき事項があることに留意する必要がある。

なお、官庁施設の PFI 事業の事例蓄積に応じて、今後本標準を適宜加筆修正していきたいと考えている。

官庁施設の PFI 事業手続き標準（第 1 版）　目次

第 1 編 手続き全般にわたる事項 1
第 1 章 総則 1
第 2 章 基本的事項 3
第 3 章 PFI 事業実施の手続き 5
第 2 編 コンサルタント等の選定 7
第 1 章 総則 7
第 2 章 基本的事項 8
第 3 章 アドバイザリー業務の契約 12
第 4 章 選定方法 18
第 5 章 業務履行 21
第 3 編 実施方針の公表（事業スキームの検討） 22
第 1 章 総則 22
第 2 章 基本的事項 23
第 3 章 実施方針として定めるべき事項 26
第 4 編 特定事業の選定（VFM 評価） 38
第 1 章 総則 38
第 2 章 特定事業の選定 40
第 3 章 VFM 評価の基本的事項 41
第 4 章 VFM 評価時の留意点 42
第 5 編 リスク分担と保険の付保 49
第 1 章 総則 49
第 2 章 検討すべき事項 53
第 6 編 要求水準の設定 68
第 1 章 総則 68
第 2 章 基本的事項 69
第 3 章 全体概要として定める事項 71
第 4 章 施設整備編に定める事項 72
第 5 章 維持管理編に定めるべき事項 77
第 6 章 運営編に定める事項 82
第 7 章 その他必要な資料等 87
第 7 編 PFI 事業費の算定 88
第 1 章 総則 88
第 2 章 基本的な考え方 89
第 3 章 PFI 事業費の算定における検討事項 90

第 4 章 対価の改定 96
第 5 章 入札予定価格算定上の留意事項 98
第 8 編 民間事業者選定 101
第 1 章 総則 101
第 2 章 基本的事項 103
第 3 章 民間事業者選定の方法・手順 104
第 4 章 民間事業者選定の体制 106
第 5 章 競争参加資格要件 110
第 6 章 事業提案審査 118
第 9 編 契約関係項目 122
第 1 章 総則 122
第 2 章 基本的事項 123
第 3 章 検討すべき項目 126
第 10 編 業績監視等 137
第 1 章 総則 137
第 2 章 基本的事項 138
第 3 章 検討すべき項目 139
第 11 編 民間収益施設 144
第 1 章 総則 144
第 2 章 留意事項 145
附属資料　官庁施設の PFI 事業に関する各種通達 i

第1編 手続き全般にわたる事項

第1章 総則

1-1-1 目的

この標準は、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「PFI 法」という。）第 2 条第 2 項に規定する特定事業のうち、庁舎（官公庁施設の建設等に関する法律（昭和 26 年法律第 181 号）第 2 条第 2 項に規定する庁舎をいう。）の用に供する建築物及びその附帯施設の整備等に関する事業であって、PFI 法第 6 条の規定に基づき選定された事業の実施に当たり、必要となる各種手続きのあり方及び各種手続きにおいて検討すべき項目について明示するとともに、検討に当たっての留意事項を示すことにより、効果的かつ効率的な PFI 事業の実施に資することを目的とする。

解説

PFI（Private Finance Initiative）事業は、公共性のある事業を、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して、民間事業者の自主性と創意工夫を尊重することにより、効率的かつ効果的に実施するものである。PFI 法は、平成 11 年 7 月に制定され、平成 12 年 3 月に PFI の理念とその実現のための方法を示す「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」（以下「基本方針」という。）が、民間資金等活用事業推進委員会（以下「PFI 推進委員会」という。）の議を経て内閣総理大臣によって策定され、PFI 事業の枠組みが設けられた。

現在、我が国においては、国及び地方公共団体等により既に 100 件を超える PFI 事業が実施（実施方針公表段階のもの）されている。しかしながら、PFI は新たな手法であり、かつその手続きが複雑であることから、現時点においては、国及び民間事業者ともに試行錯誤を重ねており、PFI 導入の効果を最大化するためには、各種の手続きに係る標準的手法を整理することによって効率化を図ることは極めて有益である。

このため、PFI の手続きに関するあり方や留意事項を明らかにしておく必要が生じている。

以上のことから、必要性・緊急性の高い官庁施設の整備等であって、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いと考えられる事業について、PFI 法に基づき実施方針の策定等の手続きを行う際の実務的な資料を作成することとした。

なお、本標準が、国・地方公共団体等の実施する建築物の整備等に関する PFI 事業においても広く参照されることを期待している。

1-1-2 本標準の位置付け

本標準は、PFI 推進委員会において実務上の指針として策定された「PFI 事業実施プロセスに関するガイドライン」、「PFI 事業におけるリスク分担等に関するガイドライン」、「VFM（Value For Money）に関するガイドライン」、「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－」及び「モニタリングに関するガイドライン」（以下総称して「各種ガイドライン」という。）に沿って官庁施設の PFI 事業を実施する際の標準的な手続きを取りまとめたものである。

解説

各種ガイドラインは、国が PFI 事業を実施する上での実務上の指針の一つとして PFI 推進委員会において策定されたものであるが、「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関係省庁連絡会議」において、関係省庁における PFI 事業の実施にあたっては各種ガイドラインに沿うものとの申し合わせを行っている。

従って、本標準は、各種ガイドラインに沿って PFI 事業を進める際の実務的な手続きを示したものとして位置付ける。

なお、各種ガイドラインは内閣府のホームページ（http://www8.cao.go.jp/PFI/ ）から入手することができる。

第2章 基本的事項

1-2-1 手続きにあたっての遵守事項

PFI 事業は、PFI 法及び基本方針に即して、また各種ガイドラインに沿って各種手続きを進めること。

解説

PFI 事業を進めるにあたっては、PFI 法及び基本方針に即した上で、各種ガイドラインに沿って各種手続きを進めること。

なお、「PFI 事業実施プロセスに関するガイドライン」（以下「プロセスガイドライン」という。）における実施手順と、本標準に示す各手続きの対応関係を以下に示す。

プロセスガイドライン ＼ 本標準	・実施方針の策定及び公表	・特定事業の評価・選定、公表	・民間事業者等の募集、評価・選定、公表	・協定等の締結等	・事業の実施サーベイランス等	・事業の終了
・コンサルタント等の選定	■					
・実施方針の公表 （事業スキームの検討）	■					
・特定事業の選定 （VFM評価）		■				
・リスク分担と保険の付保		■				
・要求水準の設定	■	■	■			
・PFI 事業費の算定			■			
・民間事業者選定			■			
資格審査			■			
提案審査			■			
審査委員会			■			
・契約関係項目			■	■	■	■
・業績監視等			■	■	■	■
・民間収益施設	■	■	■	■	■	

1-2-2 実施体制

官庁施設の PFI 事業において、施設整備、維持管理、運営等の業務について予算の要求や執行を行う公共施設等の管理者等が複数となる場合には、予め意思決定の明確化、責任範囲の明確化等を図り、効率的かつ迅速な対応が可能な実施体制を構築すること。

解説

官庁施設の PFI 事業では、事業の対象となりうる業務内容が、施設の設計、建設、運転監視・点検保守、清掃、警備、電話交換等多岐にわたるため、公共施設等の管理者等が複数となる場合が想定される。その場合は、施設整備、維持管理、運営等の業務内容に応じて主体を分けて検討を進めることも必要と考えられる。一方、事業の手法や事業期間等の全体スキームのように統一的に決めるべき項目もあり、それらの意思決定の主体、意思決定の方法及び責任範囲をあらかじめ明確にしておくことが重要である。

また、多数の関係者が多岐にわたる検討を行う必要があるため、プロジェクトの全体管理を行う管理者の役割が極めて重要となる。

1-2-3 検討・作業の進め方

各手続きにおける検討にあたっては、事業の確実性を高めリスクを極小化するため、可能な限り事業関係者から多くの情報を集めつつ作業を進めること。また、検討にあたっては、民間事業者の反応や動向などを知るための市場調査の活用を図ること。

解説

PFI 事業では、設計、建設など各段階の実施の際に事業の進捗判断を行うのではなく、当初より施設整備、維持管理、運営等の各業務について発生しうる事態を想定し、事業に係るリスクを極小化することが重要である。

このため、事業実施前の検討段階において、施設整備担当官署及び入居官署だけでなく、関係行政庁や周辺の土地建物に関する権利者、各地域の各種許認可権者及びその行政機関（各都道府県、各市区町村）などの事業関係者及び事業に関して影響を与えると思われる者から情報を事前に十分収集し、必要な場合においては協議等を行って、国及び民間事業者いずれもが管理できないような、事業中途においての中断や遅延等が発生するリスクを回避しておくことが重要である。

また、PFI 事業においては、施設の整備だけでなく、維持管理・運営業務に関する専門知識や、国有財産の貸付を行う場合においては不動産に関する専門知識、リスクに関しては保険等に関する専門知識が必要とされる。更に、こうした内容に関して市場動向の正確な把握を行うことも重要であることから、アドバイザーの活用や民間事業者への市場調査を行うことが有効である。

第3章 PFI事業実施の手続き

1-3-1 スケジュール

PFI 事業の実施にあたっては、各手続きに必要となる期間を確保すること。
また、期間の設定にあたっては、予算要求や契約手続き等の各種行政手続きとの整合を図ること。

解説

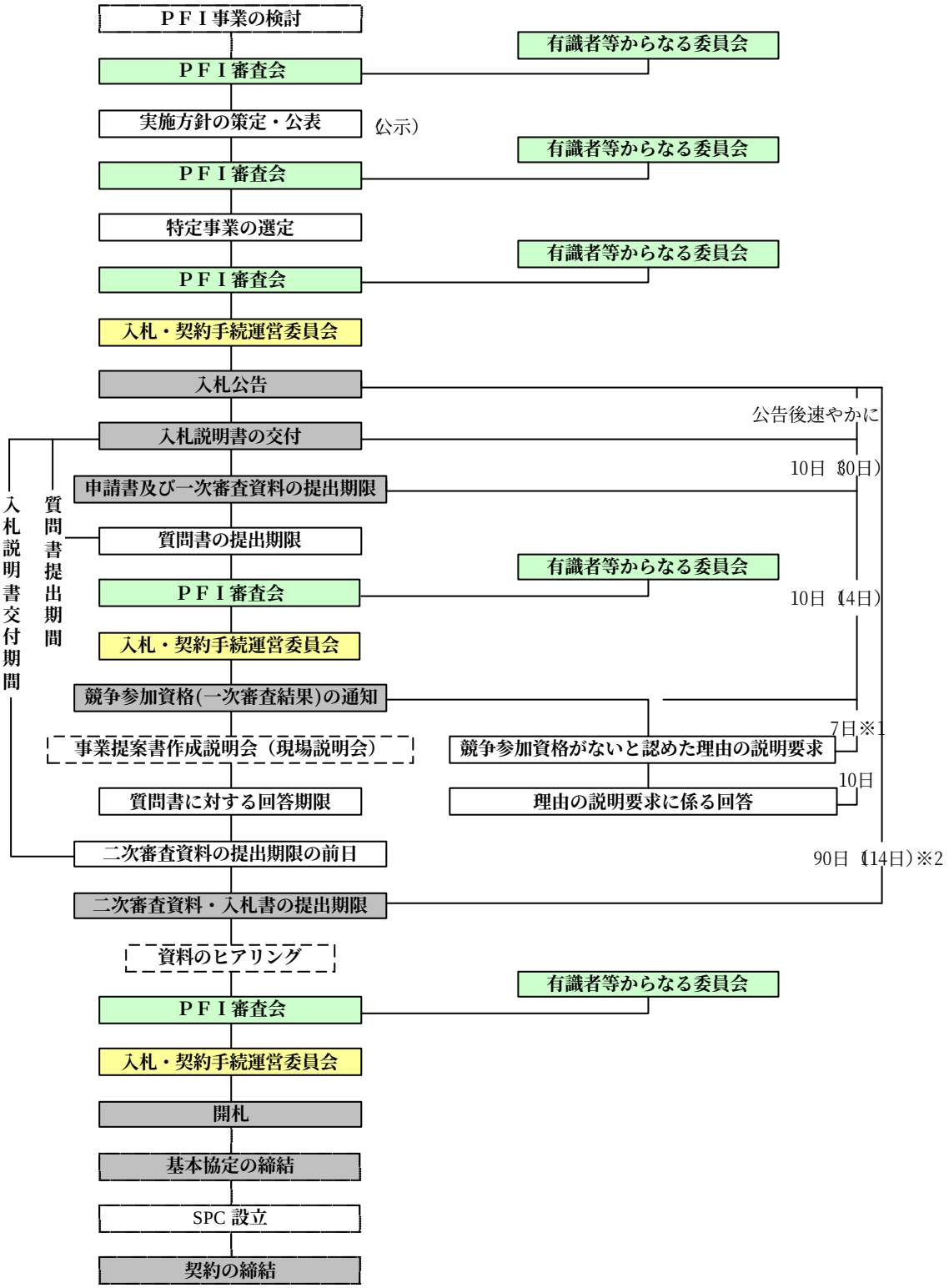
各手続きのスケジュールは、次の手続きまでに国が必要とする作業日数のほか、民間事業者が必要とする作業日数及び会計法令の規定等により契約手続きに必要な日数を勘案して、合理的な期間を確保する必要がある。

なお、各手続きは相互に密接に関連していることから、常に相互の連携・調整に配慮して進めること。

以下に概ねの目安を示す。なお、あくまでも目安であり、事業の規模・内容等に応じて適切に設定することが重要である。

・事業の発案
　↓　　3～6 か月
・実施方針の公表
　↓　　1～3 か月
・特定事業の選定・公表
　↓　　1～2 か月
・民間事業者の募集
　↓　　3～6 か月
・民間事業者の提案提出
　↓　　1～2 か月
・落札者の決定、基本協定書の締結
　↓　　2～3 か月
・事業契約書の締結、事業の実施
　↓　　設計・建設期間
・サービス期間
　↓　　維持管理・運営期間
・事業の終了

「民間資金等の活用による建築物及びその附帯施設の整備等事業に関する入札に係る総合評価落札方式の実施に伴う手続きについて（平成 15 年 1 月 24 日付国地契第 69 号、国官技第 235 号、国営計第 130 号）」の総合評価落札方式による PFI 事業の一般競争入札日程の例を次頁に示す。



(注)　※１は、土曜日、日曜日、祝日等を含まない。
　　※2は、確保することが望ましい日数。
　　(　)の日数は、一次審査で事業計画事項に関する審査を行う場合。

第2編 コンサルタント等の選定

第1章 総則

2-1-1 目的

本編では、国が PFI 事業の検討を行う上で必要となる専門的な調査、分析、助言等を得るためアドバイザリー業務を外部委託する際に、コンサルタント又はアドバイザー（以下「コンサルタント等」という。）の選定、契約に関する考え方、手続き等について整理し、コンサルタント等の適切な選定に資することを目的とする。

解説

PFI の目的は、民間の資金、経営能力、技術的能力を活用することにより、国が直接実施するよりも効率的かつ効果的に公共サービスを提供することにあり、PFI 事業の検討に際しては、これら PFI の趣旨に則り、民間事業者にとって十分なインセンティブと積極的かつ良質な提案を誘導する事業体系の構築を目指していく必要がある。

このためには、PFI の性格や仕組みに精通するとともに、民間の同種事業や事業経営、資金調達等に関する知見等の専門知識を有する者を活用し、国が PFI 事業の体系を検討・構築する上で必要となる情報や資料の収集・整理、更には専門的見地からの助言等を得て検討を行うことが重要である。従ってアドバイザリー業務は、最終的な報告書の作成よりも各段階における資料の収集・整理、助言等の行為に重点が置かれるという特徴を有する。

本編では、PFI 事業の導入可能性調査や PFI 事業手続きにおける専門的助言等を得るためのコンサルタント等の選定・契約に係る留意事項等を取りまとめたものである。

（参考）「プロセスガイドライン」における関連記述（プロセスガイドライン 1-1（6））

PFI 事業の検討に当たっては、金融、法務、技術等の専門知識やノウハウを必要とすることから、公共施設等の管理者等が外部のコンサルタント又はアドバイザー（以下「コンサルタント等」という。）を活用することも有効である。

第2章 基本的事項

2-2-1 基本的な考え方

コンサルタント等に委託する業務の内容は、当該 PFI 事業の内容に応じて、適宜必要な範囲を設定すること。また、選定した業務内容とコンサルタント等の専門範囲を考慮した契約手続きを行うこと。

解説

アドバイザリー業務は、業務の性格や内容により、金融分野、法務分野、技術分野に大別できる。さらに、想定する PFI 事業の内容に照らして、保険分野、不動産分野等必要な分野がある場合には、別途これらの業務を加える必要がある。

また、アドバイザリー業務は、予算措置との関係から単年度契約となることが一般的であるものの、導入可能性調査から、実施方針の策定及び公表、特定事業の評価・選定・公表、民間事業者の募集（入札公告）・評価・選定・公表、協定等の締結等、業績監視（モニタリング）、事業の終了といった PFI の各プロセスに沿って長期に実施される可能性があるものであり、その性格や内容が多岐に渡ることが一般的であるため、委託する業務全体の性格や必要とする能力、期間全般の業務量を見極めた上で、業務範囲及び契約方式を慎重に検討する必要がある。また、業務の内容によっては、単価契約方式を採用することも考えられる。

なお、アドバイザリー業務を委託する際には、検討の結果、実施方針を策定しない場合や、特定事業を選定しない場合があることを十分に考慮する必要がある。

2-2-2 金融分野にかかるコンサルタント等の選定

金融分野にかかるコンサルタント等の選定にあたっては、民間事業者が行う資金調達計画や収支計画、プロジェクト・ファイナンス、VFM 評価等の PFI 固有の専門知識の他、国の予算制度や事業執行に係る仕組み等に関する知識を有する者を選定すること。

解説

PFI の趣旨に則り、民間資金・経営能力・技術的能力を最大限活用する事業体系を確立するためには、民間の事業経営、資金調達等を熟知した上で、民間企業の視点に立った評価・判断基準を考慮して事業をとらえていく必要がある。一方、PFI 事業は、公共サービスの提供であり、国の予算制度や事業執行に係る法令等の行政制度と齟齬をきたさないものである必要がある。

これらのことから、PFI の仕組みを熟知するとともに、企業会計、特別目的会社に係る出資、融資金融機関によるプロジェクト・ファイナンス、また、税制上の措置や国の行政制度等に関しても十分精通し、PFI 事業の経済的合理性の判断能力、金融分野に関する専門的な知識やノウハウを有する者を選定するものとする。

2-2-3 法務分野にかかるコンサルタント等の選定

法務分野にかかるコンサルタント等の選定にあたっては、関係法令についての専門知識、これらを踏まえた PFI 事業の契約図書の作成能力、落札者や金融機関との交渉能力、また、国の入札契約手続きに係る知識を有する者を選定すること。

解説

PFI 事業の性格の一つとして契約主義が掲げられており、国と民間事業者との間における役割や責任分担等について、出来る限り明文化することが求められている。また、PFI 事業契約締結までには、国－民間事業者－金融機関等の間に介在する様々な契約関係の法的問題点を明確化し、適切な契約スキームを構築する必要がある。

このため、官民の適正なリスク分担について法的整理を図り、事業内容に応じた適切な合意を行うとともに、これらを明文化した契約書、協定書、融資金融機関との直接協定（Direct Agreement）等の作成、更には解釈や疑義が生じた場合の規定、事業破綻の際の担保措置の対応等、法務分野に関して専門的な知識やノウハウをもつ者を選定するものとする。

2-2-4 技術分野にかかるコンサルタント等の選定

技術分野にかかるコンサルタント等の選定にあたっては、当該 PFI 事業で対象範囲としている設計、建設、維持管理等の業務の専門的知識やノウハウを有し、求めるサービス水準の設定の助言、提案資料の整理等を行える能力を有する者を選定すること。

解説

施設整備や維持管理を主に仕様規定により発注していた従来の工事や業務の発注形態に対して、PFI 事業では民間の技術的能力を活用し多様なノウハウを誘導できるよう、必要な機能等を詳細かつ遺漏なく整理し、要求水準として示す必要がある。また、VFM 評価や予定価格の作成の観点から、これらに基づいた適切かつ信頼性の高い PSC や PFI 事業の LCC の算定等が重要となる。

また、官庁施設の PFI 事業の場合には、サービスの購入とはいえ公共施設等が整備されることには変わりなく、地域性・機能性・安全性といった施設のあり方について十分な検討を行い、基本となる施設整備のコンセプト等を整理しておく必要もある。

これらの業務は、施設整備業務の初期段階において整理する、求めるべき施設の機能や設計与条件から性能要求水準書を作成する側面と、これに基づく PSC や PFI 事業の LCC の算定等の側面の混合形態をとるものであり、建設技術分野に対して専門的な知識やノウハウをもつ建設コンサルタント等を選定するものとする。

2-2-5 アドバイザリー業務の内容

アドバイザリー業務の内容は、個々の事業内容に照らして判断すること。
なお、PFI 事業の検討は、概ねプロセスガイドラインに沿って進められるものであり、プロセスごとに業務やアドバイスが必要となる事項を抽出し、必要な期間を通じた業務の全体像を把握した上で発注していくこと。

解説

アドバイザリー業務には、専門知識やノウハウを活用し国に対する助言等を行う業務と、調査分析、資料収集や整理・検討といった業務がある。各分野における業務内容の例を以下に示す。

なお、各分野の業務間には、手順的な前後関係があるものや相互に影響を及ぼす関係にあるものが多く、これらの分野間の総合調整をアドバイザリー業務に含めるかについても検討が必要である。

○金融・法務分野

分類	業務内容
実施方針の策定及び公表に係る事項	民間事業者の事業範囲の検討・整理
	民間事業者の収入の検討・整理
	事業期間の設定に関連する事項の検討・整理
	リスクの洗い出し、検討・整理
	事業方式（BOT･BTO 等）の検討・整理
	財政上及び金融上の支援措置の合理性の検討・整理
	法的制約、必要な許認可の検討・整理
	市場調査
	VFM の試算
	実施方針（案）の作成
特定事業の評価・選定、公表に係る事項	事業内容の検討・整理
	特定事業選定のための VFM の試算に係る要因の検討・整理
	地域ニーズの把握と資料収集
	民間事業者参加のインセンティブ付与手法についての検討・整理
	維持管理・運営業務のあり方の検討・整理
	地域ニーズ・特性の分析・整理
	VFM の算定に必要なデータ収集・整理
	リスクの定量化
	VFM の算定
民間事業者の募集及び選定等に係る事項	民間事業者の参加資格要件の検討・整理
	民間事業者の資格審査内容の合理性の検討・整理
	民間事業者の募集及び選定方法に関する項目の検討・整理
	民間事業者の審査方法等の項目の検討・整理
	民間事業者の評価方法（案）の作成
	募集要綱（案）の作成
	提出意見・質問の整理・分類、回答のための資料作成
	入札参加者による提案資料の確認・整理
	審査資料の作成及び審査事務の支援

協定等の締結等に係る事項	契約条項の検討・整理
	契約書の内容の検討・整理
	契約書（案）、基本協定書（案）、出資者誓約書（案）の作成
	選定事業者との契約交渉の支援
	直接協定の交渉支援
その他	事業が円滑に実施されるためのアドバイス
	事業に向けた公開資料用の素材の作成
	情報の公表手法の検討と公表資料（案）の作成
	PFI 事業費算出のための資料作成

○技術分野

分類	業務内容
基本計画資料の作成	基本計画立案に必要なモデルプラン等作成のための資料作成 ・計画面積（機能構成図、項目別面積表、合計面積表、各室面積根拠） ・事業計画、工程計画作成のための資料（計画概要、基本計画、工程計画）
	施設整備要求水準、維持管理・運営要求水準の検討・整理
	建設費算出のための資料作成・市場調査
	長期修繕計画等の検討に必要な資料の作成
	民間収益施設等の基本的考え方の検討・整理
	外構計画に関する検討・整理
	周辺事業、周辺道路・交通機関との連絡・連係に関する検討・整理
	まちづくりに関係する事業手法の検討・整理
	行政手続きに係る検討・整理
	モデルプラン（VFM 算定版）の作成
	施設整備要求水準書（案）の作成
	施設維持管理要求水準書（案）の作成
	建設費算出書（案）（VFM 算定版）の作成
	維持管理費算出書（案）（VFM 算定版）の作成
入札手続きに係る事項	PSC・PFI 事業の LCC（建設費及び維持管理費）算出のための資料作成
	新技術の調査
	総合評価審査基準作成の支援
	提出意見・質問の整理・分類、回答のための資料作成
	入札参加者による提案資料の確認・整理
	審査資料の作成及び審査事務の支援
その他	事業が円滑に実施されるためのアドバイス
	事業に向けた公開資料用の素材の作成
	情報の公表手法の検討と公表資料（案）の作成
	PFI 事業費算出のための資料作成

第3章 アドバイザリー業務の契約

2-3-1 アドバイザリー業務と WTO 政府調達協定

アドバイザリー業務の契約手続きについては、WTO 政府調達協定等との整合を図ること。

解説

現在、政府調達協定付表 4「サービス」として限定列挙されている 1991 年の暫定的な中央生産物分類（CPC）には、PFI に係るアドバイザリー業務について直接明記されたものは存在しない。従って、今後同協定における PFI の取扱いが明確化されるまでの間は、個々の業務内容に照らして CPC 上どこに位置付けるか検討し、適切な発注方式を選定するべきである。

官庁施設の PFI 事業に係るアドバイザリー業務の一般的な分類としては下表が想定されることから、金融・法務分野業務については政府調達協定対象外業務、技術分野業務は、2-2-4 に示すとおり、従来の設計業務と内容的に関連があると考えられることから、政府調達協定上の「建築サービス」として扱うのが妥当と考えられる。

また、アドバイザリー業務は複数年度にわたることが多いことから、予定される一連の調達契約を考慮した上で、WTO 対象の有無を判断する必要がある。

（1991 年の暫定的な中央生産物分類（CPC）上の適用可能サービス）

分野	CPC 上の適用可能サービス
金融分野	○CPC　865／8650／86502 【86502　財務管理コンサルタント業務（事業の税金を除く）】 事実上の財務である決定範囲、例えば労働資本や労働資本の管理、適切な資本構成の決定、資金投資計画の分析、会計監査システムの開発や予算の管理、吸収合併に先立つ事業評価など、ただし財務仲介者にふつう提供される短期的地位管理の助言業務を除いた、助言、指導や運営の援助業務。 ○CPC　813／8133／81332 【81332　金融コンサルサービス】 金融アドバイザー、モートゲッジ・アドバイザー、両替商等による金融問題、例えば、証券取引投資、個人金融計画に関する顧客への金融アドバイスサービス
法務分野	○CPC　861／8611／86130 【86130　法律文書作成と証明業務】 法律文書の準備、原稿作成、証明（保証）業務。業務は一般に証拠文書の記述や証明に必要な種々の仕事の遂行や、忠告の準備を含む法律的な業務に係る多くの準備作業を含んでいる。これらは遺言書の作成、婚姻契約書、貿易・通商契約書、業務賃貸契約書等々。
技術分野	○CPC　867／8671／86711 【86711　助言及び建築基本計画サービス】 建築及び関連事項に係る補助、助言、推奨サービス。これには、敷地計画、開発意図、気象及び環境上の懸念、占有要件、コスト上の制約、敷地選定分析、設計及び施工工程計画、並びに、その他プロジェクトの設計及び施工の性質に影響を及ぼす問題等の事項に関する事前調査業務を行うサービスが含まれる。このサービスの提供は必ずしも新規建設プロジェクトに関連する訳ではない。例えば、建物の保守、改修、復元、若しくは再利用、若しくは建物の価値及び品質の評価の実施方法に関する助言、又は他の建築に係る事項に関する助言を含む。

2-3-2 アドバイザリー業務の契約範囲

個々のコンサルタント等へ委託を行う業務範囲については、アドバイザリー業務の範囲や規模、難易度等に応じて、一体とするか分離して委託するかを検討すること。

解説

アドバイザリー業務の金融・法務・技術といった各分野は、性格をかなり異にすること及びこれらを専門とする職能者も独立して存在することから、分離して発注することを基本とする。分離発注は、コンサルタント等の当該 PFI 事業への情報関与の機会を制限し、適正な業務リスクの分担を可能とするとともに、発注者の管理のもと各々の業務を進めることができ、秘密保持の観点から有効である。また、各々のアドバイザリー業務は、相互に関連性を有してはいるものの業務内容が大きく異なるため、分離発注することは、新たな事業機会の創出、参入の促進といった観点からも有効と考えられる。

一方、業務量が比較的少ない場合に分離することが非効率となる場合があること、業務が密接に関連しており、相互に協力して進め、全体を取りまとめて、実施方針の作成や特定事業の選定を行わなければならないことから、これらの観点も踏まえた上で、当該 PFI 事業の規模や内容によっては、全体又はその一部を統合して発注することが合理的と判断される場合もある。

2-3-3 契約等

アドバイザリー業務の契約にあたっては、PFI 事業を円滑に進められるよう、契約内容の履行にかかる関係機関の役割分担、責任範囲の明確化等を行うこと。

解説

官庁施設の PFI 事業では、施設整備担当官署と維持管理・運営担当官署とが契約の主体となる場合がある。特に合同庁舎では維持管理・運営担当官署が複数となり、契約の主体がさらに増える場合がある。一方、PFI 事業は、設計、建設、維持管理、運営業務を一体として契約することにより、民間の創意工夫やノウハウを活用し、より効率的かつ効果的な公共サービスの提供を受けることを期待するものであることから、一つの契約として行うことが求められる。このため、連名の契約によることも想定されるが、業務の効率的な遂行、事務手続きの煩雑さの解消等の観点から、契約事務手続き等を一元化することが望ましい。

連名契約を行う場合には、国側（各支出負担行為担当官等）において、必要事項の取扱い方針を定め、文書等により合意しておく必要がある。また、窓口を一元化するため、契約手続き等に係る代表者を、業務の性質、検討事項の量、負担金額等に応じて定めるものとする。なお、事前の合意事項以外に必要事項が発生した場合には、公平性、透明性が強く求められること等に留意し、適宜協議の上必要な対応を行う必要がある。業務に関する記者発表、外部からの照会等についても、適宜関係者間で協力して行う必要がある。

（取扱い方針の例）

○　契約事務手続きについて

- 仕様書の作成に関すること
- 業者選定に関すること
- 予定価格の作成に関すること
- 入札の執行及び見積書の徴収に関すること
- 監督及び検査に関すること
- 精算に関すること
- その他契約に関すること

○　契約の締結について

契約は、各支出負担行為担当官等の連名とし、その経費は各々協議して定める割合により算出し、契約書に記載した額に基づき、それぞれ精算するものとする。

（契約書関係の例）

○　契約名義について

支出負担行為担当官等の連名とする。

○　契約金額について

各支出負担行為担当官等の負担額の総合計とし、各支出負担行為担当官等の各負担額等は別記において定める。

○　対価の支払い

業務対価の支払い額は、各支出負担行為担当官等の各負担額とし、受注者は各支出負担行為担当官等に対して各々の額を請求する。

○　調査職員・検査職員

調査職員は業務内容に照らして必要のある各支出負担行為担当官等が選定するものとするが、業務進捗上の混乱を避けるためには受注者に対して明確な体制とする必要があり、特に、契約上受注者に指示する立場となる総括調査員は代表者から選定する。また、受注者への調査職員の通知は契約手続きを行う代表者から行うものとし、それ以外の各支出負担行為担当官等は調査職員を代表者に推薦するものとなる。

検査は、一義的に代表者が定める検査職員が行い、この結果を基に各々の支払いに際し、各支出負担行為担当官等はそれぞれの責任において検収を行うこととなる。

2-3-4 受注者の PFI 事業への参画・関与の制限

アドバイザリー業務の受注者及びそれに関連する企業は、秘密の保持、情報の公平性及び公正さ担保の観点から、その後の PFI 事業への参画、関与に関して制限を行う必要がある。そのため、アドバイザリー業務の発注手続きにおいて、その旨をあらかじめ周知するとともに、契約書に規定しておくこと。

解説

プロセスガイドラインでは、コンサルタント等を活用する際の秘密保持、情報の公平性及び公正さに対する信頼性の確保の観点から、アドバイザリー業務受注者の PFI 事業への参画・関与に関し以下の整理がされている。（プロセスガイドライン 1-1（6））

- 公共施設の管理者等が活用するコンサルタント等の関係企業等が当該事業に応募又は参画する場合には、特に秘密保持及び公正さに対する信頼性の確保に留意する必要がある。
- 公共施設の管理者等が活用するコンサルタント等が、当該事業に応募又は参画しようとする民間事業者のコンサルタント等となることは、利益相反等の観点から適切ではない。

アドバイザリー業務受注者に関連する企業の PFI 事業への関与制限に関しては、公平性の確保を第一としつつ、過度の関与制限により競争性が損なわれるおそれがあることも考慮して、委託するアドバイザリー業務の内容及び PFI 事業の内容に応じて具体の判断を下す必要がある。

また、類似する業務において既に同様の関与制限がある場合には、これらにも留意した判断が必要である。

なお、従来の建設コンサルタント業務では以下の整理がなされている。同業務では、関与制限の対象となる関連業務（本業務に係る工事）について別途発注者が指定することとしているが、PFI 事業の場合、特定事業選定までは PFI 事業の採択が未定であることから明示することができないこととなる。

（建築設計業務における規定例）

「本件業務を受注した建設コンサルタント（再委託先の建設コンサルタントを含む。以下同じ。）及び本業務を受注した建設コンサルタントと資本・人事面において関連があると認められた製造業者又は建設業者は、本業務に係る工事入札に参加し又は当該工事を請け負うことができない。」

（中央合同庁舎第 7 号館整備等事業に係るアドバイザリー業務おける規定例）

- 本業務を受注した者（再委託又は下請等の者を含む）は、この契約の対象となる施設の整備等について「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）」第 6 条に基づく特定事業として選定された場合にあっては、同法第 7 条に定める民間事業者の選定に応募又は参画及び応募又は参画しようとする民間事業者のコンサルタント等となってはならない。

・　上記の者と、資本・人事面等において関連があると認められた者もまた同様とする。
（注）「資本面において関連のある者」とは、当該企業の発行済株式総数の 100 分の 50 を越える株式を有し、又はその出資の総額の 100 分の 50 を越える出資をしている者をいい、「人事面において関連のある者」とは、当該企業の代表権を有する役員を兼ねている者をいう。

2-3-5 守秘義務

PFI 事業の公平性や公正さを担保する上で、情報の漏洩には十分な注意を払うこと。このため、アドバイザリー業務の受注者への守秘義務の徹底を図ること。

解説

アドバイザリー業務受注者の PFI 事業への参画・関与に関する制限は、秘密保持、情報の公平性及び公正さに対する信頼性の確保の観点から実施されるものであるが、プロポーザル手続き時に提出される「利益相反行為防止に対する考え方及び体制」をもってしても、その事実関係の把握は困難であり、業務開始時に実施の体制・協力事務所届け等の資料の提出により確認を行うとともに、厳格なチェックが必要である。また、秘密の保全・情報の厳重管理の担保措置として、業務開始時に利益相反行為を行わない旨の誓約書の提出を求めることも考えられる。

2-3-6 業務期間

アドバイザリー業務の業務期間は、PFI 事業の手続きにあわせて遅滞なく成果や助言を得られるよう、PFI 事業の手続きとその手続きのために必要な検討期間等を考慮して設定すること。

解説

実施方針の公表、特定事業の選定、民間事業者の募集等の PFI 事業の手続きに沿って、成果や助言が得られるよう業務期間を定める必要がある。

なお、技術分野においては、PFI 事業の検討を進めていく過程で敷地等の各種のデータが必要であり、これらの入手時期やこれらを入手するための調査（敷地測量、地盤調査、電波障害、埋文調査、環境アセス関連等）との時期的な調整を行っておく必要がある。

また、PFI 事業実施の可否は、特定事業の選定において決定されることから、特定事業の選定までの業務とそれ以降の業務を別契約とすることを検討する必要がある。一括して契約する場合は、特定事業を選定しなかった場合には以降の業務を中止することを契約書等に明示しておくことが望ましい。

2-3-7 委託費の算定

アドバイザリー業務の委託費の算定にあたっては、個々の PFI 事業に対応して多種多様の業務内容が想定されること、国側の体制や検討状況によって業務量に差が出ること等を勘案すること。

解説

アドバイザリー業務は、様々な能力を有する者がチームを組んで進めるものであり、発注する業務の内容、国側も含めた業務の実施体制等を十分吟味した上で、業務を推進する必要がある。このことから委託費の算定は、個々の業務内容に則した業務細目に沿った人工の積み上げを基本とする。

第4章 選定方法

2-4-1 コンサルタント等の選定

(1) 選定方法

コンサルタント等の選定にあたっては、応募者の有する専門的な知識やノウハウ、経験等を評価することが重要であることから、プロポーザル方式による選定を行うこと。

解説

財務分野及び法務分野のアドバイザリー業務は、2-3-1 に示すとおり、政府調達協定対象外業務と考えられることから、通常の一般役務として会計法令に則り処理する必要があるが、現時点でアドバイザリー業務として確立した選定基準がないことから、個々の業務ごとに受注者選定に係る基準を定めて選定を進めていく必要がある。なお、個々の業務内容に応じた財務的・法律的に必要とされる専門的知識や資格、構想力、応用力、信頼性・実績をもったコンサルタント等を選定する必要があることから、プロポーザル方式を用いてコンサルタント等を選定するのが望ましい。

技術分野のアドバイザリー業務は、2-2-4 に示すとおり従来の設計業務と内容的に関連があると考えられ、また高度な技術的判断を必要とすることから、その手続きについては「プロポーザル方式に基づく建設コンサルタント等の特定手続きについて（平成 6 年 6 月 21 日付建設省厚発第 269 号、建設省技調発第 135 号、建設省営建発第 24 号）」及びこれに関連する各通達等に準じて行う必要がある。なお、当手続き終了後に行われる契約手続きは従来どおり会計法令等に基づいて行うものであること及び当手続きを採用することができるのは、会計法第 29 条の 3 第 4 項の契約の性質又は目的が競争を許さない場合に限られることに留意する必要がある。

なお、プロポーザル方式によるコンサルタント等の選定にあたっては、業務の推進に必要な高度かつ専門的な能力を有するかの判断が重要である。従って、当該業務の内容に見合った最適な能力を有する者を特定するため「コンサルタント選定委員会」を設置し、必要な調査、審議を行う必要がある。

(2) 資格要件、提案内容

アドバイザリー業務の応募者に求めるべき資格や経験、提案内容については、個々の業務内容に応じて定めること。

解説

金融及び法務分野のアドバイザリー業務の応募者に求められるべき資格や経験、提案内容に関し特段の定めはないことから、個々の業務内容に照らして適切な基準を定める必要がある。

技術分野については、既存の設計者選定・特定手続きに関する通達等を準用することも可能である。

個々の業務内容に応じて定める基準の例を以下に示す。

なお、近年 PFI 事業の件数が増加傾向にあることから、担当者の手持ち業務量を評価項目に含めることも考えられる。

（欠格要件）
○予算決算及び会計令（昭和 22 年勅令第 165 号）第 70 条及び第 71 条の規定に該当している場合
○「一般競争（指名競争）参加資格（物品製造等）」（全省庁共通）の「役務の提供等（③調査・研究）」に係る一般競争（指名競争）参加資格の認定を受けていない場合。また、そのランクがC等級以上でない場合。
○前記○に関して、国土交通省［、複数の主体による共同発注の場合は共同発注者］より指名停止を受けている期間中の場合。（協力者を含む。）
○応募者が他の応募者の協力者（再委託者等を含む）となっている場合。
○管理担当者が、業務内容に応じた経歴を保有していない場合。
○管理担当者が提出者の組織に属していない場合。
○管理担当者及び記載を求めた各主任担当者が１名でない場合。
○管理担当者が記載を求めた各主任担当者を兼任している場合。また記載を求めた各主任担当者が、記載を求めた他の業務分野の主任担当者を兼任している場合。
○その他、設定した条件を満たしていない場合。

（評価項目）
○経歴等
・担当者の経歴等
（担当者の経歴、専門分野等を評価する）
○技術力
・提出者の PFI 関係業務に関する実績
（提出企業の PFI 関係業務にかかる実績を評価する）
・担当者の PFI 関係業務に関する実績
（担当者の PFI 関係業務にかかる実績・コンサルタントの経験を評価する）
○業務実施方針及び手法
・提出者の利益相反行為に対する防止体制
（提出企業の利益相反行為に対する防止体制、応募企業における倫理綱領、行動規範等に関する内規の制定状況（制定年月日を含む）、情報管理に関する内規の制定状況（制定年月日を含む）を評価する）
・業務の理解度
（業務内容、業務背景、手続きの理解度を評価する）
・業務の実施方針
（業務実施にあたっての留意点及び基本方針、業務への取組体制、チームの特徴等を総合的に評価する）
・特定テーマに対する提案
（発注者が業務実施上重要として示した特定テーマへの提案について、その的確性、実現性等を総合的に評価する）

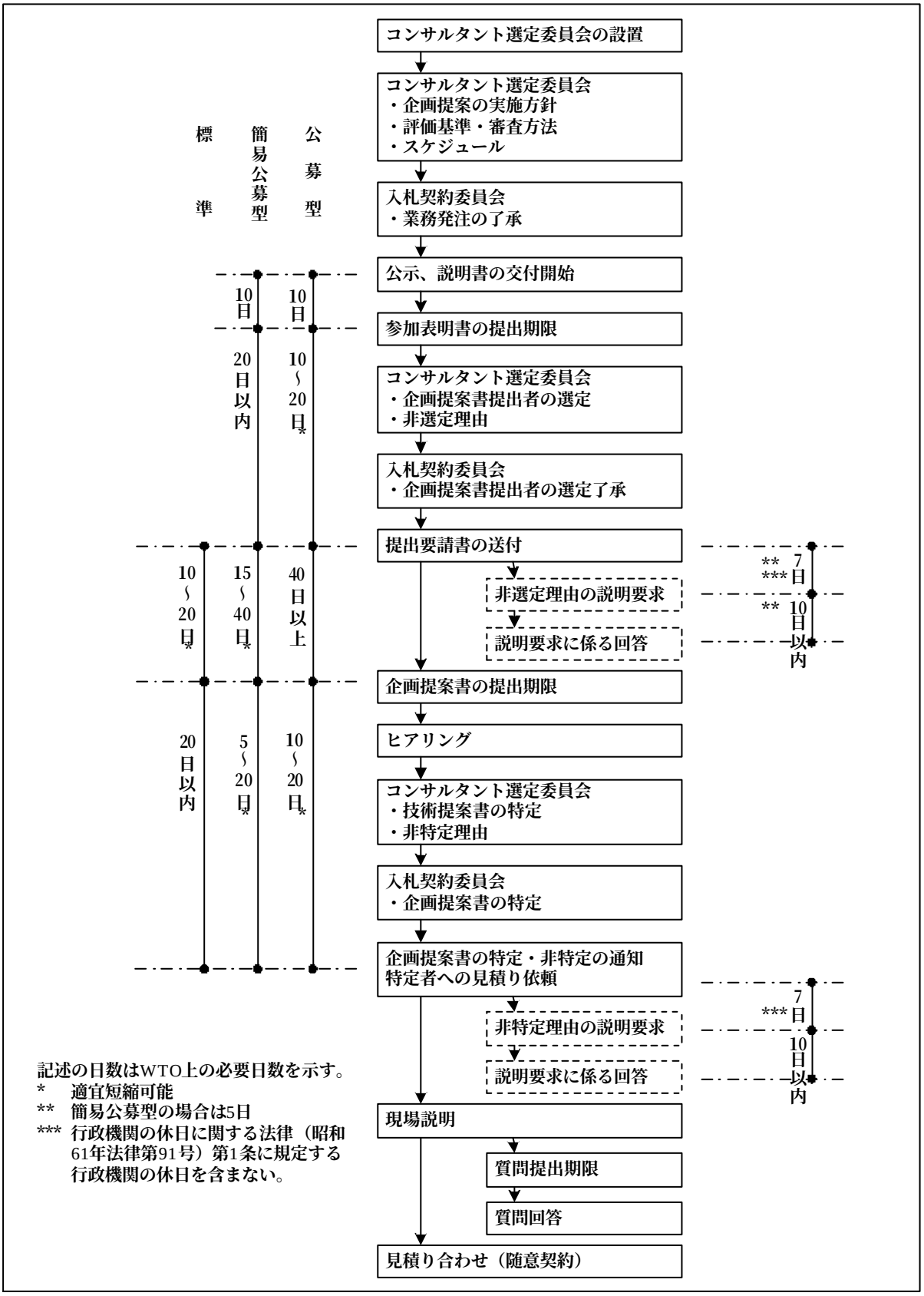
(3) 選定手続きの流れ

コンサルタント等の選定手続きにおいては、会計法、政府調達協定等に則り、必要な日数を確保すること。

解説

設計者選定手続きを参考としたアドバイザリー業務の手続きの例を以下に示す。

（参考）プロポーザル方式による選定手続き（例）



第5章 業務履行

2-5-1 業務履行体制等についての注意事項

アドバイザリー業務の履行の管理にあたっては、発注時に定めた守秘義務等の条件が厳守されるよう指導するとともに、提案に基づく履行体制をもって業務が円滑に進められるよう受注者の管理を行うこと。

また、アドバイザリー業務が複数である場合には、個々の受注者が円滑に業務を推進出来るようスケジュール調整等の管理を行うこと。

解説

アドバイザリー業務の履行にあたっては、受注者内を含めた情報の漏洩防止方法等の発注条件が厳守されるとともに、提案された担当者や協力企業による履行体制をもって業務が円滑に進められるように、十分な管理を行うことが必要である。

また、金融分野、法務分野、技術分野等に分けてアドバイザリー業務を発注している場合には、業務範囲及び責任の確認や、スケジュールの調整、データの相互利用等について、効率的かつ効果的に業務が進められるように国が適切に管理を行う必要がある。

第3編 実施方針の公表（事業スキームの検討）

第1章 総則

3-1-1 目的

本編は、実施方針において公表する PFI の事業スキームを構築するに当たり検討すべき項目とその留意事項を示し、事業全体を適切な方針のもとに進めることで、効果的かつ効率的な事業の推進を図ることを目的とする。

解説

PFI 事業における事業スキームの検討は、PFI 手法の導入により当該事業の目的を効果的に達成するための仕組みを検討するものであり、VFM が最大化するよう適切に事業スキームを構築することが求められる。

実施方針は、PFI 法第 5 条に定める特定事業の実施に関する方針であり、最初に公表する内容である。実施方針の公表は以下のような目的を有している。

- 当該事業に PFI 手法の導入を検討していることを対外的に公表する。
- 事業の内容および基本的な条件を公表する。
- PFI を導入する目的と期待する効果を明らかにする。
- 当該事業を PFI 手法で実施する場合の事業スキームの方針を明らかにする。
- 公表した内容について関係者から意見・質問を受け付ける。
- 意見や質問に回答するとともに、場合によっては事業スキームの変更を行う。
- 事業への入札参加意向者がコンソーシアムを組成するにあたっての必要情報を提供し、参加意欲を醸成する。

以上より、実施方針において公表する PFI の事業スキームが、その後の事業実施において与える影響が極めて大きいことを認識し、慎重に内容の検討を行う必要がある。

なお、実施方針により公表する事業スキームは、以降の民間事業者の意見等に伴い、変更が生じる可能性があることに留意する必要がある。ただし、事業の基本的方向については、この段階で概ね決定付けられることを念頭に置いて検討を行う必要がある。

第2章 基本的事項

3-2-1 検討作業の進め方

PFI の事業スキームを構築するに当たり検討すべき内容は多岐にわたることから、事業関係者と十分調整を図り、関連する法制上の問題点を明確化して作業を進め、後に大きな方針変更等が発生しないように配慮すること。また、検討にあたっては、国として求める内容に対して民間事業者がどのような創意工夫やノウハウの発揮が可能かを知っておくという観点から、コンサルタント等の活用により、民間事業者の反応や動向などの市場調査も適宜活用すること。

解説

① 事業関係者との調整

事業関係者は、施設整備担当官署である国土交通省及び入居官署となる各省庁の担当事務局だけでなく、各地域の各種許認可権者及びその行政機関（各都道府県、各市区町村）などまでを含むことが通常であり、極めて多岐にわたる。入居官署のみでなく、各種許認可権者である行政機関や道路管理者、周辺交通機関、電気、ガス、水道等事業者などと事前に協議を行い、必要な調整を進めておくことが望ましい。

② 関連する法制上の問題点

都市計画法や建築基準法など関連する法制上の問題点を明らかにし、必要に応じて事業関係者等と協議を進めておくことが望ましい。

③ 方針変更の機会とその影響

大きな方針変更は基本的に避けなければならないが、特定事業選定時、事業者募集過程での質問回答等の際に方針変更は可能である。しかし、方針変更が後になるほど、民間事業者側の検討に影響を及ぼし、場合によっては公平性が図られなくなる可能性もあるので、変更の及ぼす影響を考慮し、民間事業者に適切な検討期間が確保されるよう十分注意する必要がある。

④ 市場調査

事業の内容によっては、業務の性質および市場の状況により、民間事業者が少ないなどの理由で競争環境の形成が十分見込めない業務があったり、事業の特性上、事業条件が特異であるために、資金調達に関する条件設定が想定困難な場合等も想定される。こうした事業については、業務範囲の決定や事業期間の設定など事業スキーム上の重要な事項を定めるために、市場調査等を適宜活用することが考えられる。

しかし、市場調査の実施にあたっては、民間事業者に提示する情報等の取扱いに十分留意し、調査を受けた民間事業者とそれ以外の民間事業者の間での不公平が生じないよう調査事項を公表する等配慮することが必要である。

3-2-2 事業スキームとして定める事項

事業スキームとして定める事項は、概ね以下のとおりである。

- PFI 事業の対象（業務の範囲）
- 事業期間
- 事業スケジュール
- 事業類型（サービス購入型、独立採算型等）
- 事業方式（BOT、BTO 等）
- サービス対価の支払方法
- 事業終了時の措置
- 民間事業者の選定方法
- 業績監視及び減額等に係る措置等
- 民間収益施設の可否等
- 官民のリスク分担

解説

民間市場動向の把握が十分になされていない実施方針公表の段階において、詳細に渡って条件を規定することは困難であり、また規定する条件の内容次第で民間事業者の参画意欲が大きく減退することなども想定される。

このため、実施方針公表時においては、民間事業者から意見や質問を受けることを前提に、各項目について骨格となる内容を定めておくことが望ましい。

3-2-3 実施方針として定めるべき事項

実施方針として定めるべき事項は、PFI 法第 5 条による。

解説

事業スキームとして定める事項が、実施方針において漏れなく規定されるように留意すること。上記事項を定めるため、補足的な資料として敷地の測量図、地盤調査データ等の資料を適宜加えるものとする。

PFI 法第 5 条により定めるべき事項の具体的内容については、本編第 3 章による。

3-2-4 実施方針の公表

PFI 法、基本方針、プロセスガイドラインに則り、なるべく早い段階で実施方針を公表し、民間事業者等からの意見を募ること。

解説

実施方針は、入札公告が行われるまで、事業の全体方針を示す基本的な資料となるので、官報等への掲載、告知板への掲示のほか、インターネットのホームページに掲載するなど多様な方法によって迅速に周知する工夫を検討する必要がある。

実施方針の公表にあたっては、必要に応じて説明会を開催することがあるが、説明会での公表内容を実施方針と同一のものとすることや、説明会での質疑応答の内容をホームページで公表するなど、説明会に参加できない者と情報格差による不公平が生じないよう十分に配慮する必要がある。

なお、実施方針は、意見等を踏まえて変更することも可能である（PFI 法第 5 条第 4 項）。

第3章 実施方針として定めるべき事項

3-3-1 特定事業の選定に関する事項

(1) 事業の背景・目的

当該事業を推進するに至った背景、PFI 事業とすることの目的を明確化すること。

解説

当該事業の長期計画における位置付けや新規事業採択時評価、緊急度等を勘案した施設整備の必要性と PFI 事業とする背景・経緯や目的を明確化すること。またこれらを実施方針において明らかにすることは、事業実施時における国民への説明責任という観点だけでなく、事業への参画を考えている民間事業者が当該事業の本質やニーズを理解するという点で、有効である。

(2) 事業の名称

事業の名称は、事業の内容に応じて、適切な名称とすること。

解説

事業の名称は、業務の範囲及び業務量に留意し、事業内容を反映とした名称とする。。

(3) 公共施設等の管理者等

官庁施設の PFI 事業における公共施設等の管理者等は、PFI 法や基本方針、事業の目的に則り定めること。また、PFI 法、会計法、国有財産法等の関係法令等の既存制度を十分把握し、その制度に係る組織の責任と権能を整理して明らかにすること。

解説

PFI 事業は、多様な業務を一体として実施することから、実施主体である国においては、様々な立場が生じることとなる。このため、PFI 法、会計法及び国有財産法等の関係法令に則り、実施の主体の責任と権能の範囲を整理しておくことが重要である。特に官庁施設の PFI 事業においては、施設整備担当官署と維持管理・運営担当官署が入札契約手続き及び国有財産管理の扱いにおいて、それぞれの責任と権能の範囲が複雑化する可能性があり、事業契約のスキーム構築においてこれらに留意する必要がある。

PFI 事業の実施においては、PFI 法第 5 条、第 6 条、第 7 条等により、実施方針の公表、特定事業の選定、民間事業者の選定等は、公共施設等の管理者等が実施することとされている。

同法第 2 条第 3 項において公共施設等の管理者等は、公共施設等の管理者である各省各庁の長又は特定事業を所管する大臣とされていることから、官庁施設の PFI 事業においては、施設整備担当官署及び維持管理・運営担当官署の複数の公共施設等の管理者等が存在する場合があるので、これら公共施設等の管理者等の責任と権能の範囲を整理する必要がある。なお、PFI 事業の目的である建設・維持管理・運営の全部又は一部を一元的に扱うことによるコストの縮減や質の高い公共サービスの提供からすると公共施設等の管理者等を一元化する

ことが望ましいところであるが、民間事業者の選定及び公共サービスの水準の監視について、会計法及び国有財産法との関係を整理する必要がある。

会計法第 13 条において支出負担行為に関する事務を当該各省各庁所属の職員に委任することができることになっており、また、各省各庁の所管会計事務取扱規則においてその事務の範囲が規定されていることから、PFI 法第 7 条に規定される民間事業者の選定に伴って必要となる入札契約手続については、支出負担行為担当官が行うことが基本である。さらにサービス開始後の検査もまた、会計法第 29 条の 11 により支出負担行為担当官が行うこととなっている。なお、会計法第 24 条第 2 項により支出事務を一つの各省各庁所属の職員に委任することで事務の集約化が可能である。

国有財産の管理に関しては、国有財産法第 5 条により各省各庁の長がその所管に属する行政財産を管理することとされており、管理官署がそれを担うこととなる。

(4) 事業の対象と内容

PFI 事業の対象とする業務の範囲及びその内容は、できるだけ詳細に公表すること。

解説

PFI 事業の対象と内容は、民間事業者にとって、本事業に参加するか否かの判断を行うための最大の関心事である。多数の民間事業者が参加意欲を持つ事業スキームを構築することにより、競争環境が醸成され、更なる VFM の向上に寄与することが期待される。そのため、PFI 事業の対象と内容は、できるだけ詳細に情報提供を行い、それに対する意見を求めることが有益である。

PFI 事業の対象とする業務範囲については、業務範囲とすることでの国にとってのメリットやデメリット等を十分に検討し、施設整備担当官署と維持管理・運営担当官署が協議・調整の上、決定する必要がある。

なお、PFI 事業の対象の可否については、以下のような視点に立って検討することが有益である。

- 民間事業者が当該業務を実施するノウハウを有しているか。
- 民間事業者が当該業務に関連するリスク負担能力を有しているか。
- 性能発注、一括発注、長期契約等発注方式の工夫により効率化が見込まれる業務であるか。
- 法制度上の制約はないか。
- 要求水準の規定が可能であるか。
- 民間事業者の業務範囲とした際に、公共施設等の管理者等がその業績を監視することが可能か。

官庁施設の PFI 事業の対象となる可能性のある業務としては、以下のものがある。

- 建設
  - 基本設計（外構を含む）

- 実施設計（外構を含む）
- 建築確認申請等の行政手続
- 電波障害対策等の近隣対策
- 環境アセスメント
- 埋蔵文化財調査等の所要の調査
- 既存施設の取壊し
- 施設の建設（外構を含む）
- 工事監理

- 維持管理
  - 建築物の点検保守業務
  - 建築設備運転監視・点検保守業務
  - 植栽管理業務
  - 清掃業務
  - 修繕業務
  - 大規模修繕業務
  - 模様替え業務
  - 光熱水等の供給業務
  - 電話サービス業務
  - 電話機器（電話機、電話線、PBX）の維持管理業務
  - 保全計画、改修計画等の立案、台帳等の整理業務
  - 契約・監督（立会い）・検査業務
- 運営
  - 警備業務
  - 受付業務
  - 電話交換業務
  - 公用車運転業務
  - 公用車保守業務
  - 公用車配車・運行計画業務
  - 福利厚生諸室（売店・食堂・喫茶・理髪室等）運営業務
  - 保育所運営業務
  - 医務室運営業務
  - 駐車場運営業務
  - 共用会議室管理業務
  - 宅配便等取次業務
  - 庁内郵便物配達業務
  - 電子計算機等保守業務
  - 庁内 LAN 保守業務

- 庁内取締り（掲示許可、販売許可、会議室使用許可）業務
- 自衛消防、防火訓練に係る業務
- 物品（備品、什器、グリーン等）購入管理業務
- 事務代行業務

- その他
  - 仮庁舎借上げ業務
  - 引越し業務
  - 備品等保管業務

なお、上記のうち、ある業務の全てを対象とできなくても、一部を PFI 事業とすることも可能である。

(5) 業務要求水準

業務ごとの要求水準を検討すること。また、検討にあたっては事業期間だけでなく事業終了時の条件にも留意すること。

解説

業務要求水準書の案を早期に提示することは、民間事業者の提案準備にも有益であることから、業務ごとの求めるサービスの水準についてできるだけ早期に検討を行うことが望ましい。なお、業務要求水準の内容は第 6 編による。

(6) 事業期間

事業期間については、PFI 法等の法的制約、事業の内容による物理的制約、国の財政的制約及び民間事業者の資金調達の制約など、多様な観点から多面的に検討すること。

解説

- 法的制約

  PFI 法第 11 条において、国の債務負担の年限は 30 箇年度以内、また、PFI 法第 11 条の 2 第 8 項、国有財産法第 19 条及び第 21 条により行政財産である土地の貸付は 30 年以内と定められており、これを越えることはできない。

- 物理的制約

  設計・建設期間については、物理的に必要となる期間を設定すること。ただし、設計・施工の一体契約による工期の短縮が可能となることが予測される場合には考慮する。

  維持管理・運営については、機器の更新の時期に配慮する。また、事業期間満了後、新たな契約を締結することも可能である。

- 財政的制約

  サービス対価の総額と単年度の支払いの限度額に留意する。なお、事業期間が長くなると各年度の支払額が低くなる一方、借り入れに伴う金利も増え、支払いの総額が増加する可能性がある。そのため、企業会計の視点を取り入れることによって、後年度財政負担能力を十分把握する必要がある。

- 民間事業者の資金調達の制約

　返済期間が長期となる場合は、民間事業者は固定金利による資金調達が難しくなることなどの制約が生じることから、民間事業者の資金調達（融資に対する金利の設定（変動又は固定））に関する創意工夫の引き出し方についても留意する必要がある。

なお、VFM 試算において異なる事業期間で比較する場合は、比較期間を長期間側に揃え、短期間側には、残りの期間を通常の事業として実施した場合を加味する必要がある。（例えば、事業期間 20 年と 30 年で比較する場合は、「20 年の PFI 事業＋残り 10 年の通常事業」と「30 年の PFI 事業」とを比較することとなる。）

(7) 事業スケジュール

PFI 事業のスケジュールは、実施方針の公表から事業の終了まで検討すること。特に民間事業者の選定までのスケジュールは詳細に検討すること。

解説

事業のスケジュールは、「1-3-1 スケジュール」によるものの他、できるだけ詳細に検討を行わなければならない。特に民間事業者の選定までに予定される説明会、質問・回答、審査、ヒアリングについても明確化する必要がある。

なお、既にサービスの開始時期が決定されている施設等については、PFI 手法で調達を行うことによる供用開始時期への影響を確認する必要がある。

供用開始時期に影響を与える懸念がある場合は、PFI 手法の導入を見送ることも考えられる。

(8) 事業の類型

事業の類型については、サービス購入型を基本とするが、事業の内容に応じて、適切と思われる事業類型を検討して適用すること。

解説

事業の類型については、民間事業者が得る収入の形態により、サービス購入型、ジョイントベンチャー型、独立採算型に分類されるが、官庁施設の PFI 事業については、サービスの対価の支払が原則として公共施設等の管理者等となるため、サービス購入型を基本とする。

ただし、職員の福利厚生諸室等の事業の運営など一部においては、利用者である職員等から直接収入を得る状態となることも想定されるため、このような業務については一部、独立採算型とするなど事業の内容に鑑みて適切と思われる事業類型を検討し、適用する。

(9) 事業方式

想定される事業方式について、リスクの移転度合い、緊急時の対応、民間事業者の創意工夫の可能性、資金調達、税制など多様な観点から検討し、総合的に判断すること。

解説

事業の建設・所有形態によって、施設の完工とともに公共施設等の管理者等が施設の所有権を取得する BTO（Build, Transfer, Operate）方式、事業期間終了まで施設の所有権を民間事業者が保有する BOT（Build, Operate, Transfer）方式、所有権を公共施設等の管理者等に移転しない BOO（Build, Own, Operate）方式等がある。

官庁施設の PFI 事業では、主として BTO 方式や BOT 方式が考えられるが、いずれかを選択するにあたっては、以下の事項に留意して総合的に判断することとなる。

- リスクの移転度合い

  所有権の所在により、施設に関連するリスクの移転度合いが異なる。

- 緊急時等の対応

  施設の所有権の所在による緊急時の対応方法に留意する。BOT 方式では、施設の所有権が民間事業者にあることから、緊急時あるいは予期しない事態が生じたことにより必要があって国が直接施設を専有したり手を施したりしなければならない場合の対応等を取り決めることが重要である。

- 民間事業者の創意工夫

  所有権の所在により要求水準達成のための民間事業者の創意工夫のインセンティブに違いが生ずることがあることに留意する。

- 資金調達

  融資者である金融機関から見た時の融資額回収の確実性・安定性に留意する。

- 税制

  登録免許税、不動産取得税、固定資産税及び都市計画税の負担について事業方式により異なることに留意する。

  なお、内閣府のホームページに掲載されている「平成 15 年度内閣府 PFI 関係税制改正要望」の中で、現行制度における PFI 事業者の税負担について整理されているので、参考として以下に示す。

「PFI 事業者の税負担について」（内閣府資料）より抜粋

税制	PFI		従来型（国・地方公共団体）
	BOT	BTO	
登録免許税（国税） 商業登記 不動産登記	 課税 課税	 課税 非課税	 非課税 非課税
不動産取得税（道府県税）	課税	非課税（※１）	非課税
固定資産税（市町村税）	課税	非課税	非課税
都市計画税（市町村税）	課税	非課税	非課税
事業所税（市町村税）	課税	課税	非課税
法人税（国税）	通例 PFI の事業期間は法定耐用年数より短くなることが多いことから事業終了時に未償却残が発生するため、前倒しの処理が必要。	公共団体が資産の所有権を持つため、左記の問題は生じない。	非課税

※１：PFI 事業者と施設建設業者との間の工事請負契約において、注文者たる PFI 事業者が施設を原始取得する場合、不動産取得税にかかる原始取得者は、注文者からの施設の譲受人たる公共団体であり、非課税となる。

(10) 事業終了時の措置

事業終了時の措置は、事業方式と密接に関連することから、事業方式とあわせて検討すること。

解説

BTO、BOT とも、事業終了時に維持すべきサービス水準及びその後の処置について検討しておくことは、重要なことである。特に BOT 方式では、民間事業者へのインセンティブの付与や PFI 事業費に及ぼす影響、事業期間と減価償却期間が異なる場合の有償譲渡あるいは無償譲渡による譲渡時の価格の設定や除却損の扱いに留意する必要がある。

(11) 入居予定者

入居を予定している官署の行政の目的等の条件を明らかとすること。

解説

官庁施設の PFI 事業において、当該官庁施設を直接利用することとなる入居官署は非常に重要な情報である。また、入居官署を明示することは、参加を希望する民間事業者の当該 PFI 事業の概要把握や要求水準に対する理解を深める点でも有益である。従って、入居を予定している官署について、行政目的、組織構成、人員数等の条件を明らかとする必要がある。また、特殊な用途をもつ場合は、これを明らかとすることも必要である。

3-3-2 民間事業者の募集及び選定に関する事項

(1) 民間事業者の募集及び選定の手順等

民間事業者の募集に関しては参加意向者の公平性に配慮し、入札参加資格、事業提案の審査方法について検討を行うこと。

解説

民間事業者の競争参加資格審査と事業提案審査については、第 8 編によるものとする。

必要とするサービス水準を確保するため、競争参加者に類似業務の経験、業務実施に必要な業許可及び複数業務の兼務の可否等の条件を課すことが可能である。この場合は、必要な条件を十分に検討し、あらかじめ明らかにしておく。その際、従来事業の場合の条件との整合性や、不当に参加が制限されることのないよう十分に配慮しなければならない。

PFI 事業は通常多様な業務から成り立っており、入札参加者は単独の企業で全ての条件を満足することは難しく、多様な複数の企業からなるコンソーシアムを構成することが一般的である。このため入札参加者の構成（単体企業あるいは複数の企業からなるコンソーシアム）、対象とした業務と応募企業の条件等について留意する必要がある。また、構成員の変更や応募グループ間での企業の重複制限等についても留意する必要がある。

既にアドバイザリー業務を契約しているコンサルタント等に資本面や人事面で関係する企業等の参加制限について留意し、入札公告、質問回答、開札、落札者の決定方法、基本協定の締結、事業契約について必要事項を検討し、明らかにしておく必要がある。

また、実施方針の公表時点では、当該事業を PFI 方式により実施するか否か自体が検討中であることを十分に認識した上で、民間事業者を選定しない場合の措置についても検討する必要がある。

(2) 事業提案の審査及び選定

事業提案の審査については、専門的分野における評価の公正性の確保及び透明性の確保の観点から、有識者等委員会の設置の検討を行うこと。

解説

学識経験者等から構成される有識者等委員会の設置については、当該 PFI 事業の内容に応じて、設置の有無や委員会で審査すべき内容を検討する。また、委員が関係する企業の参加制限についても留意しなければならない。

なお、有識者等委員会の設置に関する詳細については、「第 8 編第 4 章　民間事業者選定の体制」による。

(3) 競争参加者の参加資格要件

競争参加者の構成や必要な資格・実績等、競争参加者に求める参加資格要件について検討を行うこと。

解説

PFI 事業の確実で安定的な実施を確保するため、特別目的会社（SPC：Special Purpose Company）[1]設立の義務化の必要性、SPC への出資比率、株式の譲渡制限、下請との業務契約形態等の条件や個々の業務の実施に必要な資格要件等について検討を行う。

なお、競争参加資格要件に関する詳細については、「第 8 編第 5 章　競争参加資格要件」による。

3-3-3 民間事業者の責任の明確化等事業の適性かつ確実な実施の確保に関する事項

(1) リスク分担

当該事業で想定されるリスクは出来るだけ網羅的に検討するとともに、個々のリスクについて民間事業者が評価・管理可能か、国よりもリスク管理コストが低いかを検討し、リスク分担を決定すること。

解説

PFI 事業において VFM を効果的に達成するためには、民間事業者が評価・管理することが可能で、国よりもリスク管理コストが低いと考えられるリスクを民間事業者に移転し、適切なリスク分担を行うことが重要である。

また、民間事業者の提案においては、国から移転されるリスクを含めた将来のコスト変動要因を考慮した上で事業の遂行が可能か判断されるものであるので、リスク分担は実施方針の段階で公表する必要がある。

なお、リスク分担に関しての詳細は「第 5 編 リスク分担と保険の付保」による。

(2) 契約履行の保証

事業契約締結に際して、契約の履行を確保するための処置を検討すること。

解説

契約の履行を確保する処置として、従来の公共工事等との整合を図りつつ、契約保証金の納付や履行保証保険の付保等について検討を行うものとする。

[1] 特別目的会社（SPC）とは、あるプロジェクトを実施するために設立される商法上の会社をいい、プロジェクトファイナンスにおいては独立性を担保するために SPC を設立することが多い。

(3) 業績監視

民間事業者の行うサービスの業績監視（モニタリング）の時期及び方法を検討すること。また、その結果に対するサービス対価の減額の必要性についても留意すること。

解説

業績監視の方法及び減額措置についての案を提示することは、民間事業者の提案準備や民間事業者からの意見招請にも有益であることから、できるだけ早期に検討を行うことが望ましい。なお、業績監視の内容は第 10 編による。

3-3-4 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

(1) 立地

官庁施設が立地する敷地の都市計画にかかる要件や敷地の地勢、他の関連する事業との関係に留意すること。

解説

用途地域、容積率、建ぺい率等の都市計画上の要件について確認する。また民間事業者からの提案によって事業実施段階において都市計画の内容等の変更を可能とする場合においては、あらかじめ関連する地方公共団体の関連部局との協議を行い、必要となる条件を整理する。敷地の地勢を把握するため、面積、形状、高低差、地盤状況、埋蔵文化財、既存建物等の資料の収集や、必要に応じて現地調査を行う。

また、これらの公表にあたっては、立地周辺に利害関係が及ぶことも想定されるため、公表前に関係機関等と十分な調整を行うこと。特に、一団地の総合的設計や連担建築物設計制度の活用などが想定され、隣接する土地の使用等に関して影響が生じる場合は、事前にこれらの影響を検討し、公平性・透明性が確保されるよう配慮してその活用の可否等について関係機関等と調整を行い決定すること。

(2) 規模及び配置

施設の規模については、新営庁舎面積算定基準等を活用して整備すべき諸室とその面積を明らかにし、これらの積み上げによるものとする。また、建築基準法、国有財産法等の面積算出方法に留意すること。

施設の配置については、関係法令等の他に明示すべき条件がないか検討すること。

解説

規模については、新営庁舎面積算定基準等を活用して整備すべき諸室とその面積を明示するが、特殊な室については実状に応じて検討する。また、必要があれば民間事業者の提案の可能範囲を明示する。建築基準法、国有財産法、区分所有法等により面積の算出方法や容積の対象が異なることに留意すること。

配置については、関係法令の規定の他に、機能配置、壁面線、隣棟間隔等、当該事業に固有の条件について検討し、明らかにすること。

(3) その他

埋蔵文化財、電波障害、環境アセスメント等の施設計画や事業スケジュールに影響を及ぼす可能性のある項目に留意すること。

解説

事業スケジュールに影響を及ぼすと思われる、埋蔵文化財、電波障害、環境アセスメント等の情報を明らかとすること。

国が事前に調査を行っている場合は、可能な限り公表すること。

3-3-5 事業計画又は協定の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項

協定や契約の内容について疑義が生じた際の解決の方法･手順について定めること。

解説

PFI 事業は、長期の事業期間にわたって想定されうる事項について、協定・契約により定めるものであるが、事業の内容や社会環境の変化等多様な理由により想定し得ない事態が発生することも十分に考えられるため、あらゆる個別事態について網羅的かつ確定的に定めることは不可能である。このため不測の事態等が発生した場合などにおいては、協定や契約の内容に関する解釈について公共施設等の管理者等と民間事業者との間で解釈に疑義が生じることが想定されるため、解決にあたっての方法・手順を定めておくことが望ましい。

また、PFI 事業については、建設工事の請負契約における建設工事紛争審査会のような紛争処理制度が確立していないため、紛争処理の方法について実施方針の段階で明記しておくことが望ましい。

3-3-6 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項

PFI 事業の継続が困難となった場合における措置について、その原因者に留意して定めること。

解説

PFI 事業においては、事業期間が長期間となることから、期間中に多様な理由で事業の継続が困難となることが想定される。こうした場合に、どのように措置するのかがあらかじめ明確化できる場合は、これを明示しておくことが望ましい。

また、通常、こうした場合の措置は、原因者やその理由によって対処の方法が異なるため、各原因者や理由によって場合分けをするなどし、内容の相違を明確化しておくことが望ましい。

3-3-7 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項

(1) 法制上及び税制上の措置

免税措置等の可否に留意すること。

解説

現時点では、PFI 事業全般について法制上・税制上特別の措置が図られるという状況にはないが、個々の事業において、法制上や税制上の措置が図られている場合には、その内容を明らかとすること。

(2) 財政上及び金融上の支援

政府系金融機関等による PFI 事業に対する融資制度に留意すること。

解説

現時点では、PFI 事業において、日本政策投資銀行の低利融資等の活用が可能である。しかしながら、その具体的な活用の可否にあたっては、日本政策投資銀行及び民間事業者の間での調整事項となるため、実施方針の段階では活用の可能性について公共施設等の管理者等から明確化することは困難であり、公表にあたっては誤解の生じないよう留意すること。

3-3-8 その他特定事業の実施に関し必要な事項

(1) 問い合わせ先

当該 PFI 事業に関する問い合わせ先を明確化すること。

解説

PFI 事業においては、多種多様な民間事業者や関係者からの問い合わせ、国民からの事業内容に関する問い合わせ等があることが考えられる。

説明責任の観点から、こうした問い合わせには極力対応することが重要であり、円滑な対応を図るためには、問い合わせ先を明確化するとともに、FAX やメールアドレス等問い合わせの方法を明示する必要がある。

また、公平さと正確さを期するため、電話での直接回答を避け、全ての質問（重複質問も含む）と回答はホームページ等を利用して公表することが望ましい。

第4編 特定事業の選定（VFM 評価）

第1章 総則

4-1-1 目的

本編は、PFI 法第 6 条に規定する特定事業の選定において、官庁施設の整備等を PFI 手法によって行うことが適切か否かを判断する際に必要となる VFM の評価に関し、検討すべき項目を定めるとともに、算定上の留意点を示し、また、特定事業の選定の際の公表すべき項目とその内容の留意点を提示することを目的とする。

解説

「VFM（Value for Money）に関するガイドライン」（以下「VFM ガイドライン」という。）にあるように、VFM とは、一般に「支払に対して最も価値のサービスを供給する」という考え方である。

PFI 法第 6 条に規定される特定事業の選定は、PFI 事業として実施することにより、公共施設等の建設、維持管理及び運営が効率的かつ効果的に実施できることを基準としており、公表した実施方針に基づいて PFI による事業費の試算を行い、従来型の手法で実施する場合と比較して VFM を評価し、その結果により PFI 手法で実施するか否かを決定するものである。

その際の概略の試算・算定手法については、VFM ガイドラインに規定されているが、PFI 事業特有の手続き、特有の算定手法であり、PFI 手法が導入されて間もないこともあるため、具体・詳細な試算・算定手法について確立されているわけではなく、留意すべき点も多い。

以上に鑑み、本編では、特定事業の選定の意義や VFM 評価の理念をもとに、検討すべき事項および算定上の留意点を明らかとする。

4-1-2 特定事業選定の意義

特定事業の選定は、PFI 事業における重要な法的手続きであるとともに、その公表内容が、民間事業者の参画意欲等にも影響することに配慮し、VFM の評価及びその前提条件の設定について十分に留意して進めること。

解説

特定事業の選定は、民間事業者にとって以下のような意義を持つ。

- 試算の前提条件が明らかとなることで、公共施設等の管理者等が想定している費用の範囲や各種の事業条件を確認する。
- 事業のスケジュールを再確認する。
- VFM 評価の結果及びその前提条件を知ることで、自らが提案を想定している事業内容・水準との相違点を見極める。

- VFM 評価の結果及びその前提条件をもって、参画するか否かの判断を行う。

このため、民間事業者の積極的な参加を促し、良好な競争環境を形成するためには、特定事業の選定において試算した内容を可能な範囲で開示し、民間事業者の関心を高めることが重要である。

なお、特定事業の選定に際して公表した内容は、民間事業者が選定されるまで、当該事業の VFM の効果を示す基本的な基準となる。

第2章 特定事業の選定

4-2-1 特定事業選定の手続き

特定事業の選定は、PFI 法等に則り、公平性・透明性・客観性に配慮して行うこと。

解説

特定事業の選定は PFI 法第 3 条及び基本方針 3.特定事業の選定及び公表に示されているとおり、客観性及び透明性のもとに評価を行い、選定の適否の判断を行う。

4-2-2 特定事業選定の公表

特定事業の選定後は、PFI 法、基本方針及びプロセスガイドラインに則り、評価の結果および評価にあたっての前提条件を公表すること。

解説

公表内容は、プロセスガイドラインに示されているとおり、単に結果のみとするのではなく、評価方法や、算定の前提条件等を極力公表し、民間事業者が事業に関心を示し、競争環境を醸成するよう考慮する。

公表方法としては、官報掲載、ホームページ掲載、掲示、配布などが想定されるが、民間事業者間の公平性に配慮して、適切な方法を選択するとともに、複数の方法の活用等についても考慮する。

第3章 VFM 評価の基本的事項

4-3-1 VFM評価の基本的考え方

VFM 評価にあたっては、VFM ガイドラインに則り、国が自ら実施する場合の事業期間全体を通じた公的財政負担の見込み額の現在価値 （PSC）と PFI 事業として実施する場合の事業期間全体を通じた公的財政負担の見込み額の現在価値 （PFI 事業の LCC）を算定し比較するものとする。

PSC 及び PFI 事業の LCC の算定は、公共サービス水準を同一に設定することを原則として、同じ要求水準に基づき算定を行うこと。

解説

特定事業の選定にあたっては、公共サービス水準を同一に設定した上で PSC と PFI 事業の LCC をそれぞれ算定し、これらを比較することで VFM の評価を行うことを原則とする。従って、PSC 及び PFI 事業の LCC の算定は、同一の要求水準書に基づいて行うものとする。

4-3-2 VFM評価の手順

VFM 評価の手順は、VFM ガイドラインに則るものとし、評価作業は効率よく進めること。

解説

以下に VFM 評価の手順を示す。

①PSC、PFI 事業の LCC の両方について、各事業を実施する形態に基づいて、事業実施に要する費用を設計、建設、維持管理、運営の段階ごとに積み上げる。

②①で積み上げた事業費用に、必要な間接コストがあれば加味する。

③PFI 事業の実施にあたり、民間事業者に移転するリスクの特定を行い、VFM 評価において調整すべきリスクを定量化して PSC に加算する。

④PSC と PFI 事業の LCC のそれぞれについて、税収、その他の収入が見込まれる場合や、PFI 事業について財政上・金融上の支援が見込まれる場合には、適切な調整を行う。

⑤上記により、想定された各年度の公的財政負担の額を現在価値に換算し、その総額を求める。

⑥現在価値化した PSC と PFI 事業の LCC を比較する。

第4章 VFM 評価時の留意点

4-4-1 PSC の算定

(1) 基本的考え方

PSC の算定は、国が自ら実施する場合の事業形態を前提に経費を積み上げ、リスク等に関する調整を行った上で現在価値に換算すること。

解説

PSC は、Public Sector Comparator の略であり、「公共が自ら実施する場合の事業期間全体を通じた公的財政負担の見込額の現在価値」（VFM ガイドライン１（4））である。

この場合の「公共が自ら実施する場合」というのは、従来通り、設計・建設・工事監理・維持管理・運営の各業務をそれぞれ個別に発注・契約することを前提としており、通常は仕様規定による発注を前提としている。

リスク等に関する調整については、PFI 手法の導入に際して新たに民間事業者に移転したリスクに関し、国が自ら実施した場合に想定されるリスクを定量化し、これを調整額とすることとなる。

「現在価値」とは現在の貨幣価値と将来の貨幣価値が異なることに着目し、将来の価値を現在の価値に引き戻した数値のことであり、換算方法については 4-4-5 で詳述する。

ここでは、現在価値化を行うためには、事業費を総額として単純合計するのではなく、その支出時期を考慮した経年での経費の積み上げが必要となることに留意しておく必要がある。

(2) PSC の算定

設計、建設工事、工事監理、維持管理・運営の段階ごとに分離を想定した事業形態に基づきモデルプランを作成する方法、新営予算単価等を用いる方法、及び工事契約済みの類似施設の実績を活用する方法等により経費を算出すること。

算出に際しては多大な労力をかけることとならないよう留意すること。

解説

PSC の算定は、設計、建設工事、工事監理、維持管理・運営の段階ごとに分離を想定した事業形態に基づき経費を積み上げる。

特定事業の選定の段階においては、図面等事業の詳細は未確定であることから、PSC の算定はあくまでも概算となる。このうち、官庁施設の整備等にかかる建設工事に関しては、モデルプランを作成する方法、新営予算単価を用いる方法及び工事契約済みの類似施設の実績を活用する方法等が考えられるが、算定のために多大な労力をかけ過ぎることのないよう配慮したうえで、算定が可能である範囲において極力精度を確保することが求められる。

4-4-2 PFI 事業の LCC の算定

(1) PFI 事業の LCC の算定

PFI 事業の LCC の算定は、民間事業者が設計、建設工事、工事監理、維持管理・運営を一括して実施する場合を想定し、その上で国が事業期間全体を通じて負担する費用を算定すること。算定にあたっては、PSC をベースとして PFI の効果を加味する方法、独自に PFI 事業の LCC を積み上げる方法等が考えられるが、多大な労力をかけることのないよう留意するとともに、将来的な予定価格の算定に影響することに留意すること。

解説

PFI 事業の LCC（LCC : Life Cycle Cost）の算定は、民間事業者が設計、建設工事、工事監理、維持管理・運営の各段階で実施すると想定される事業形態に基づいて、経費を積み上げる。この場合、コンサルタント等の活用や市場調査に基づき、(2)に示す PFI の効果を加味するものとする。

算定方法については、特に定型的な方法はないが、既存データの活用、類似の民間事例からの分析、モデルプランの活用など、想定されうるいくつかの方法の中で、実施事業に適していると思われる方法を採用し、その他の方法においても検証等を行っておくことが望ましい。

(2) PFI の効果

PFI 事業の LCC の算定にあたっては、民間事業者の経営上のノウハウや技術的能力、設計、建設、維持管理、運営を一体的に扱うことによる効果を考慮する。

解説

PFI 事業の LCC の算定にあたっては、従来事業では期待できない民間の技術力の活用や、設計、建設、維持管理・運営の一括契約による事業実施の創意工夫、資機材の調達時期の調整、多年度契約による営業事務や契約事務の低減等の効果を考慮すること。

PFI 事業は我が国においてまだ実施の途についたばかりであり、その効果がどのような内容によるものであるかを詳細個別に検証することは困難である。官庁施設においては、民間分野で類似の事例等がある場合はこれらの事例について調査を行い、どのような工夫がなされているかを知ることが有益である。

また、各民間事業者が、日ごろどのような工夫で自らの利益確保・向上あるいは経費の節減等を図っているかを市場調査等によって知ることも有益である。

これらについては、個々の事業だけでなく、我が国の今後の PFI 手法の発展にとって極めて有益な情報の蓄積ともなりうるため、必要に応じて調査を実施し、効果を検証しておくことが望ましい。

(3) VFM 評価に当たっての前提条件

特定事業の選定段階において事業実施計画が明らかとなっていない場合、同一のサービスを提供することを前提として VFM を評価することとする。

VFM の評価にあたっては、サービスの対価の支払方法や減額措置との整合を図り、インフレ率、割引率、資金調達の構成、借入金金利、内部留保金、資本金や投資額に対する収益率（EIRR、PIRR）、元利金支払の余裕（DSCR）等について考慮すること。

解説

特定事業選定の際には概ねの事業内容・計画・条件が定まっていることが前提である。ただし、関係機関との調整等により、事業条件が確定できない場合も想定されることから、こうした場合は、PSC と PFI 事業の LCC でのサービス水準及び必要な前提条件を同一として比較を行うこととなる。

PFI 事業の LCC 算定にあたっては、インフレ率、資金調達の構成、借入金金利、内部留保金、サービス対価の支払方法、EIRR、PIRR、DSCR など事業計画・資金計画に関する条件や指標の設定が重要となる。

- インフレ率

  インフレ率は一般に近年の動向を分析して決定する。指標としては消費者物価指数等いくつかの指標を活用することが想定される。

- 資金調達の構成

  通常、資金調達は必要な出資金（資本金）および金融機関の融資等の外部調達で構成されるが、その割合を設定することが必要である。割合の設定にあたっては、その事業においてどの程度、資金調達に関する部分の支払が確実であるかが一つの判断指標となる。このため、減額措置や契約解除時の違約金等の設定との整合を図った上で割合を設定すること。

- 借入金金利

  金融機関等の融資等、外部からの資金調達にかかる金利については、返済期間や事業の内容に応じて適宜調整を行い、設定すること。なお、金利設定にあたっては、その設定根拠も明らかにしておくこと。具体的には、最終的な金利の構成要素等を明確にしておき、必要に応じて適宜見直しが可能な状態としておくこと。

- 内部留保金

  内部留保金の設定については、サービス対価の支払方法や減額措置との関係により、不測の事態が生じても資金が不足するような状態とならないよう調整を行うこと。

- 投資に対する収益率

  資本金等に対する内部収益率（EIRR：Equity Internal Rate of Return ）や、事業全体の投資額に対する内部収益率（PIRR：Project Internal Rate of Return）は、事業の内容、事業期間、投資規模等を考慮して、達成目標を設定すること。一般にリスクが大きいと思われる事業については、リターンとしての内部収益率も高く設定することとなる。

- DSCR（Debt Service Coverage Ratio）

  金融機関への返済の余裕度として年あたりの DSCR を確認し、一定の水準になるよう調整を行うこと。

- LLCR（Loan Life Coverage Ratio）

  金融機関への返済の余裕度として借入期間にわたる LLCR を確認し、一定の水準になるよう調整を行うこと。

4-4-3 リスクの定量化

(1) 基本的考え方

リスクの定量化は「第 5 編 事業実施にあたってのリスクと保険の付保」に則って検討を行うこと。

解説

リスクの定量化にあたっては、まずリスクの抽出、分析、分担等の検討を行い、従来国が自ら実施する場合に国側が負担していたリスクのうち、PFI 事業とすることで民間事業者に移転するリスクについてのみ、定量化を行うこととなる。

リスクの内容については、第 5 編によるものとする。

(2) PSC におけるリスクの算入方法

PFI 事業とすることで民間事業者に移転するリスクのうち、従来事業において国が負担しているものについては、国自らが実施した際に顕在化したと想定したリスクの影響度及びその発生確率等を考慮し、リスクを定量化して PSC に加算すること。

解説

VFM 評価にあたって PSC のリスクを算定するには、国自らが実施した類似の事業におけるリスクに関するデータの分析が必要となる。

金利や物価等の変動リスクについては過去の国債金利や消費者物価指数等各指標の変動などを加味して分析することなどが方法として考えられる。

施設整備や維持管理業務等の各業務に関するリスクについては、現時点ではデータの蓄積が十分でないことから詳細な分析を行うことには限界があるが、既存の工事履歴や修繕履歴などを参考に、影響度や確率を検討・分析することとなる。

また、建設期間中に仮施設を使用する場合、工期遅延に伴う借上げ料増加のリスクが想定される。当該リスクを民間事業者に移転するのであれば、これについてもリスク調整額として算定することとなる。

(3) PFI 事業の LCC におけるリスクの算入方法

従来事業において国が負担しているが、PFI 事業とすることで民間事業者に移転することとなるリスクについては、民間事業者の創意工夫等を活用し、妥当な回避方策やあるいはその影響度を抑制するために必要な経費等を加味し、PFI 事業の LCC を計上すること。

解説

PFI 事業の LCC におけるリスクは原則として民間事業者が何らかの対処をしていることが想定される。このため、建設、維持管理、運営等に関する各種保険の付保等、その対処方法が明らかに想定される場合は、これにかかる経費が積算されていることを確認すること。

4-4-4 適切な調整等

国が PFI 事業の実施に際して財政上・金融上の支援を行うまたは受ける場合は、これを PFI 事業の LCC に勘案すること。 また、民間事業者からの税収等の収入が見込まれる場合は、その分の財政負担が少なくなることから、PSC 及び PFI 事業の LCC からそれぞれの収入額を控除すること。

解説

財政上・金融上の支援については、補助金や特定財源の交付、低利融資等が想定されるが、その確実性を十分に検討した上で調整を行うこと。

税収については、原則として発注者である国が課税者である税収のみを勘案する。（例えば消費税は 5%のうち 4%が国税となる。）

4-4-5 現在価値化

(1) 現在価値化計算

PSC 及び PFI 事業の LCC の比較は、現在価値に換算して行うこと。

解説

基本方針において、「特定事業の選定に当たっての公的財政負担の算定は将来の費用と見込まれる公的財政負担の総額を算出し、現在価値に換算して評価すること」とある。

金銭の価値は、インフレや金利の影響を受けることで経年的に低下するのが一般的であり、PFI 事業のように長期間での事業収支を評価するには、こうした金銭価値の変動を加味することが必要とされる。

「現在価値」とは、将来のある時点での金額を上記のような変動要素を加味して割り戻したものであり、その割戻し率を「割引率」という。

このため現在価値への換算にあたっては割引率を設定することが必要となる。

(2) 割引率

割引率は、資金運用計画等の長期見通し等で用いられているものや、長期国債利回りの過去の平均等を用いることも可能である。

解説

割引率は、現在我が国において、PFI 事業に限らず、統一的な基準等は特にないため、個々の事業において設定されることが前提となる。割引率は、金銭価値の変動要因を表す指標であるため、その変動要因であるインフレ率や金利等の影響を加味して設定するのが一般的である。VFM ガイドラインに例示されているように長期国債利回りの過去の平均や長期の見通しなどを採用することも一つの方法である。

4-4-6 定性的な効果

VFM の定量的な評価のほか、財政負担上の利点、行政サービス水準、サービス開始時期の利点、国有資産の有効活用、民間事業者の事業機会の創出等の定性的な効果についても検討すること。

解説

定性的な効果とは、実際の支出・収入等の定量化が困難な効果であり、いわゆる便益と呼ばれる間接的な経済効果等もこれに含まれる。

財政負担上の定性的効果としては、支出の平準化による現在の資金の有効活用などが想定され、行政サービス水準については、民間事業者の創意工夫を活用することでの質の向上のうち定量化が困難なものなどが該当する。開始時期の利点や国有資産の有効活用については、定量化できるものは極力これを算定するが、困難なものについて定性的効果を検討する。また、民間事業者の事業機会の創出は間接効果でもあり、定量化が困難であるため、定性的効果とすることが妥当である。

4-4-7 民間収益施設による効果

(1) 算定の前提条件

特定事業の選定段階における PFI 事業の LCC 算定にあたっては、原則として本来公共部門が必要とする事業のみを想定すること。

ただし、民間収益施設を含めて全体事業費を計算した上で、本来の公共施設に相当する部分を取り出して、PFI 事業の LCC を算定することも可能である。

解説

VFM ガイドラインに規定されているとおり、民間収益施設の導入が想定される場合であっても、特定事業選定時の PFI 事業の LCC には国が必要とする事業のみを想定して算定することが原則となる。

ただし、民間収益施設の導入がほぼ確実とみなされ、いわゆる合築によるスケールメリット等が想定される場合にあってはこれを考慮することも可能である。

(2) 地代収入等

民間収益施設にかかる地代収入や税収に関しては、特定事業選定にあたっての VFM の算定には含めないが、参考数値として算定することを妨げない。

解説

民間収益施設を導入することで、施設相当分の地代収入や、民間事業者が収益事業を行うことで発生する法人税課税等に伴う税収については、上記と同様に特定事業選定にあたっての VFM 評価には原則として含めないこととする。

しかしながらその効果については明らかであることから、参考値として計上しておくことを妨げるものではない。

なお、地代の算定や民間事業者の収益事業についての収益予測については、コンサルタント等や場合によっては不動産鑑定士等を活用し、慎重に行うこと。

第5編 リスク分担と保険の付保

第1章 総則

5-1-1 目的

本編は、PFI 事業において VFM 向上の重要な要素となる官民間でのリスクの負担やその定量化について検討すべき項目を定めるとともに、分析上の留意点を示し、また、VFM 評価時にあたっての留意点を提示し、事業推進にあたって透明性・説明責任の向上を図ることを目的とする。

解説

「PFI 事業におけるリスク分担等に関するガイドライン」（以下、「リスクガイドライン」という。）にあるように、リスクとは選定事業の実施に当たり、協定等の締結の時点ではその影響を正確には想定できない不確実性のある事由によって、損失が発生する可能性をいう。

リスクの配分について検討することは、事業の適正かつ確実な実施を確保するために重要であることはもちろんのこと、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ことにより、損失が発生する確率を低減させ事業の総コストを削減することになり、VFM 向上の効果を最大化することになる。

また、VFM 評価にあたってはリスク配分の結果に基づいてリスクを定量化することが不可欠であり、適切な定量化を行うためにも、事業が内包するリスクを適確に抽出・分析することは重要である。

しかしながら、リスクは不確実性を示すものであることから、その分析にあたっては、十分な検討とともに、検討が十分に行えるだけのデータを必要とするが、現状ではリスクに関するデータの蓄積が、官民双方とも十分でなく、またその検討方法も十分確立されていないため、その検討は容易でない。

こうした状況を鑑み、本編では、リスクの本質を踏まえながら、リスクの分類によって検討すべき事項を明らかにし、検討にあたっての留意点を提示する。

また、定量化されたリスクについては、リスク調整額として PSC に加算され、VFM 評価の一要素となる。事業推進にあたっては、PFI 方式で進めるのか従来の方法で進めるのかの方針決定において、リスクがこうした判断の一要素となることを踏まえ、的確な判断が可能となるように、慎重に検討を行うことが必要である。

5-1-2 検討内容の位置付け

リスクに関する検討内容及びその分担は、特定事業選定時の VFM 評価の根拠となるとともに、実施方針に添付するリスク分担表及び事業契約書案に反映される。

解説

リスクに関する検討内容は、まず、実施方針公表の際に、国の考える案として、リスク分担表と呼ばれる一覧表により提示されることが一般的である。ただし、実施方針の段階では、意見の招請や質問回答によるリスク分担の見直しを前提としており、民間事業者の意向によって、官民双方にとって有益であると判断される場合においては、内容の変更がありえる。

なお、実施方針の公表に当たっては広く意見を求めるため、国側の基本的な考え方を示すものとしてリスク分担表は有効である。リスクの負担者を国か民間事業者のいずれか一方のみとすることが困難な場合もあるため、リスクの内容や負担の考え方に関する説明等を併記することが望ましい。

次に、特定事業の選定の際に、リスクに関する検討内容は、VFM 評価時及び定性的な評価を行うにあたっての根拠となる。実施方針の公表後、民間事業者の意見等を踏まえてリスクの分担を変更した場合などは、その結果を反映して特定事業の選定を行うこととなる。

また、民間事業者選定に当たっては、上記の結果を踏まえて、リスクに関する内容を契約書案に反映し、リスク分担の方法を明確に示すこととなる。ただし、実際の入札日までの民間事業者との質問回答により、リスクの分担内容に変更が生じた場合は、その内容を PFI 事業費の算定に反映させる必要がある。

5-1-3 リスクに関して定めるべき事項

リスクに関して定めるべき事項は、以下のとおりである。

- リスクの種類・内容
- リスクの内容に係る分類
- リスク負担者
- リスクの影響度や発生確率・定量的分析の結果（リスクの定量化）

解説

リスクの種類・内容については、各事業の特質に則して可能な限り幅広に抽出を行うこと。抽出にあたっては、設計、建設、維持管理など各段階に分割し、実際の利用者の経験をヒアリングするなどの工夫を図ること。

リスクの内容に係る分類については、各段階による分類のほか、起因性に係る分類（国、民間事業者、不可抗力等）、影響を受ける者による分類（国、民間事業者、その他第三者等）、生じる事象や損害等による分類（事業の遅延、費用の増加等）、リスクの回避方策による分類（保険による対応等）などが考えられる。抽出したリスクは、こうした様々な観点

から分類・分析し、負担者・影響度（深刻度、相互連関性）等を検討する際の参考とすること。

リスク負担者については、大きく分けると国と民間事業者の２つが主な負担者として想定されるが、この他に負担すべき者が想定できる場合は、これを加えて検討すること。

負担者の検討にあたっては、リスクの発生要因、内容から判断される回避方策等を検討し、明確にした上で、判断を行うこと。

リスクの影響度や発生確率については、これまでに蓄積されているデータや専門家の意見等を活用して、検討を行うこと。

表 5-1　リスクの抽出例

段階	リスクの種類		No.	リスクの内容
共通	制度関連リスク	法令の変更	1	法令の変更・新設による費用増加
		税制変更リスク	2	消費税の変更
			3	上記以外の税制変更・新設による費用増加
		許認可の取得等	4	許認可取得の遅延による費用増加（都市計画リスク、不可抗力リスクを除く）
	社会リスク	住民等の要望活動	5	国の提示条件に関する地域住民等の要望活動・訴訟に起因する事業の遅延による費用増加
			6	上記以外の住民等の要望活動・訴訟に起因する事業の遅延による費用増加
		環境の保全	7	電波障害防除対策の費用の増加
			8	事業の実施が騒音や水質汚濁、大気汚染、振動、風害等環境に及ぼす影響への対策
		第三者賠償	9	施設の引渡し前に国の提示条件により第三者への損害を与えた場合の賠償責任
			10	施設の引渡し後に国の提示条件により第三者へ損害を与えた場合の賠償責任
			11	国の民間事業者への貸与品の使用により第三者への損害を与えた場合の賠償責任
			12	上記以外の事由により第三者に損害を与えた場合の賠償責任
	経済リスク	金利	13	契約時点以降の金利変動による費用の増加
		資金調達	14	必要な資金の確保に関すること
	債務不履行リスク	事業の中止 延期	15	国の指示、国会の不承認による事業の中止・延期
			16	上記以外の事由による事業の中止・延期（不可抗力リスクを除く）
		構成員のリスク	17	構成員及び協力会社の事情に起因する事業悪化
		下請事業者管理責任	18	民間事業者が発注する契約の管理・内容変更等
	不可抗力リスク		19	施設引渡し前の戦争、放射能、テロの被害に対する費用の負担
			20	施設引渡し後の戦争、放射能、テロの被害に対する費用の負担
			21	施設引渡し前の地震の被害に対する費用の負担
			22	施設引渡し後の地震による被害に対する費用の負担
			23	上記以外の不可抗力リスク
契約前	契約締結リスク	契約未締結 遅延	24	契約が未締結又は遅延
調査 設計段階	計画リスク	都市計画	25	都市計画決定の遅延・不成立に起因する事業の遅延
		調査の誤り	26	調査の誤りに起因する再調査費の負担
			27	調査の誤りに起因する設計上の誤り
		設計変更	28	設計の合意後に国の指示、変更により設計変更したことによる工事費用等の増加
			29	上記以外による設計変更したことによる工事費用等の増加
		設計等費用	30	国の指示、変更に起因する設計等費用の増加
			31	上記以外による設計等費用の増加
		工法欠陥リスク	32	技術、工法等の欠陥による被害
	経済リスク	物価変動	33	契約時点以降の物価変動に起因する調査・設計費用の増加

建設段階	建設リスク	工事完了の遅延	34	国の指示、変更に起因する工事完了の遅延
			35	埋蔵文化財の調査による工事遅延
			36	上記以外による完了の遅延
		工事費増減	37	国の指示、変更に起因する工事費の増加
			38	埋蔵文化財調査費用の増加
			39	上記以外による工事費の増加
	経済リスク	物価 変動	40	契約時点以降の物価変動による工事費の増加
維持管理運営段階	性能リスク	不適合	41	要求性能不適合、施設・設備の瑕疵
		性能変更	42	国の指示による要求水準変更の費用増加
	施設損傷		43	第三者による施設の損傷
	施設改修等リスク	施設改修	44	国の事由による施設改修の発生
			45	要求水準に適合させるための改修工事実施及び費用の負担
			46	国の事由により工事着手できなかった場合の施設水準の低下
	需要リスク	福利厚生諸室の需要リスク	47	国の事由による大幅な職員数の減少による利用者数の減少
			48	上記以外の要因による利用者の減少等による減収
			49	利用料金変更のリスク
	経済リスク	物価 変動	50	契約時点以降の物価変動による費用の増加
	その他	運営開始の遅延	51	国の事由による入居時期の遅れによるもの
			52	上記以外による遅延（不可抗力リスクを除く）
		支払遅延・不能	53	国の事由による支払いの遅延・不能
終了時	終了時の手続き関連リスク	施設の性能	54	事業期間終了時における要求性能水準の保持
		終了手続き	55	事業の終了時の手続きに関する諸費用の発生及び SPC の精算に必要な費用

（注）「リスク」の共通した定義、分類は存在しておらず、本表のリスク例も、あるリスクが他のリスクの要因になる場合もあること等に注意が必要である。（参考：国土交通政策研究第 4 号「社会資本整備におけるリスクに関する研究」
http://www.mlit.go.jp/pri/mainFrameset/mainFrameset.htm）

第2章 検討すべき事項

5-2-1 リスクの種類・内容

(1) 制度関連リスク

制度リスクには、法令変更、税制変更、許認可の取得のリスク等があるが、その内容や官民双方のリスク管理の可否によって分類を行い、検討を行うこと。

解説

制度関連リスクは、税制を含む法令の変更や許認可の取得などの制度に関わる要因に関して想定されるリスクを分類したものである。これらのリスクは一般に、民間事業者の努力によって回避または軽減することが不可能であるため、民間事業者には負担が困難であると想定される部分が多い。

ただし、当該 PFI 事業に限らず、国内の全ての活動に影響を与える制度の変更であり、一般の民間事業者も通常の企業活動において変更のリスクを負担している内容（法人税の変更等）について、PFI 事業においてのみ、保護条項を契約に組み入れるのは困難である。

このため、制度関連リスクは、その変更が生じた場合に、広く一般の事業活動に影響あるものであるか、または PFI 法に基づく PFI 事業に限定的であるか、もしくは、例えば官庁施設に限定して適用されるなど、当該事業が類型的に該当する分野についてのみ適用される内容であるか等についての分類を行って検討を行うこと。

なお、契約時点で想定することが困難であり、対応を決定できないものについては、協議や補償の可能性を示す記述を盛り込む必要がある。

(2) 社会リスク

社会リスクには、住民等の要望活動、環境の保全、第三者賠償のリスク等があるが、その起因事由、事前対処方策の可能性及び影響度等に留意して検討すること。

解説

社会リスクとは、顕在化によって社会全般に影響を与えるリスクについて分類したものであり、具体的には、住民の要望活動によって、工事着工の遅延、設計変更等が発生するリスクや施工に伴う地盤沈下による第三者賠償等がある。こうしたリスクは、まずその起因事由を整理して、起因事由に基づく内容の検討及び負担の整理を前提とするとともに、起因事由に基づく検討及び負担の整理が困難な場合は、リスクの顕在化をより小さな費用で防ぎ得る対応能力のあるものの負担を前提とすることが望ましい。

当該リスクは、施設の機能など国の提示条件によるものであれば国が負担することとなることが想定される。このため、民間事業者募集時における各種条件の提示にあたっては、事前に調査を実施するなどし、社会リスクとして顕在化しそうな事態が想定される場合で、事前に対処可能と判断されるものについては、募集以前に対処しておくことも有益である。

また、調査の結果や整理した情報を民間事業者募集時に開示することで、一定範囲のリスクを民間事業者に移転すること、反対に一定範囲については国が負担することとしてその他

のリスクを民間に移転することも考えられる。なお、予見不可能な社会リスクについては、不可抗力と同等のものとして取り扱うことが妥当な場合もある。

反対に、国からの提示条件でなく、民間事業者の業務範囲として、建物のデザインや施工方法の一切を民間事業者の提案とする場合は、その責は民間事業者が負担することとなる。

実際の事業実施においては、騒音や水質汚染、大気汚染、振動、風害、テレビ電波受信障害等環境に及ぼす影響への対策を、誰が実施し、誰が責任を負担するのが適切か検討する必要がある。

例えば、高層建物を建設する場合には電波障害防除対策費用の増加のリスクがあるが、電波障害の発生には建物の形態や外壁の素材が大きく影響する。そのため、建物の形態等を決定するものがリスクを負担することがリスク最小化の措置をとる上で有効である。

なお、社会リスクは、経済的には民間事業者に移転しても、対外的な社会リスクは一義的に国が負うことになることが想定される。特に BTO 方式で実施する場合は、施設の所有者が国となるため、国には所有者としての責任が発生すると考えられる。PFI で実施した施設の設置や管理の瑕疵等により、第三者が損害を被ったというような場合、その損害賠償の責任の所在に関して PFI 事業の場合においての判例はまだないが、次のような参考例がある。

「質疑応答式　官公庁会計事典（改訂 8 版）　全国会計職員協会編集部編」より引用

公の施設の管理委託と賠償責任

問　管理を委託した公の施設の設置又は管理の瑕疵等により、利用者たる住民が損害を被ったというような場合、その損害賠償の責任を負うのは地方公共団体であるのか、それとも受託者においてその責めを負うのか。

答　公の施設とは、住民の福祉を増進する目的をもって、その利用に供するために普通地方公共団体が設ける施設であり（地方自治法第二四四条）、公の施設の設置、管理、廃止は普通地方公共団体の長の権限であるとされている〈地方自治法第一四九条）。しかし、公の施設といわれているものには種々あり、同じく住民の福祉を増進する目的を持っていても、その果たす機能や利用形態は多様である。場合によっては、公の施設の管理を委託することによって地方公共団体が自ら管理するよりも一層向上したサービスを住民が享受することになり、ひいては住民の福祉が更に増進されることとなるものもある。そこで、公の施設の設置の目的を効果的に達成するため必要があると認めるときは、条例の定めるところにより、その管理を公共団体又は公共的団体に委託することができるみちが開かれている（地方自治法第二四四条の三）。

質問は、前述の方法により委託した公の施設の設置又は管理の瑕疵により、利用した住民が損害を被った場合、当該損害の賠償責任は地方公共団体が負うのか受託者が負うべきなのかということであるが、一般に国家賠償法（以下「国賠法」という。）によると、公の営造物の設置又は管理の瑕疵により他人に損害を生じたときは、国又は公共団体は賠償の責めに任ずるものである〈国賠法第二条〉。

このような場合において、委託した場合、地方公共団体は免責されるのであろうか。

国賠法が制定されるまでは、公の営造物の設置管理の瑕疵に基づく損害の賠償責任について、裁判所は民事事件として民法第七一七条の適用を認めたこともあるが（小学校の遊動円棒が腐朽していたために小学校児童が墜落死亡した事件につき、大審院大五・六・　一）、必ずしも判例として一貫性を有していたといえないようである。そこで同法が制定されたが、国賠法第二条と民法第七一七条はどちらも危険主義に基づく無過失責任の建前をとっている点では同じといえる。ただ前者は後者のような占有者の免責規定へ過失の挙証責任を転換したいわゆる中間責任を置いていないし、その瑕疵が存在する対象の範囲が広いという点において異なっている。

国賠法第二条の責任を地方公共団体が負うための要件として、まず公の営造物であることが必要である。「道路、河川その他の公の営造物」の中には公の施設が入ることはもちろんであり、それよりも範囲は広く、土地の工作物に限らず公の目的に供されているいわゆる公物は全て含まれる。ただ、公の目的に供されることが必要であるから普通財産は含まれない。次に、設置又は管理に瑕疵があることが必要であ

る。「瑕疵」とは、当該営造物が安全であるためにその種類に応じて通常有すべき性質、設備を欠いていることである。安全性を欠くに至った原因を問わず設置管理者の過失の有無も問うところではない。最後に、損害は瑕疵があった「ために」生ずることを要する。瑕疵が損害発生の一因である以上、他の原因が加わったとしても例えば被害者の行為等が原因として加わっても、本条の適用は免れない。ただ被害者の行為に過失があれば過失相殺が適用されるだけである。

以上三つの要件が備われば地方公共団体は本条の賠償責任を負うことになり、公の施設を管理委託した場合でもその設置管理に瑕疵がある以上それにより生じた損害について賠償の責任を免れることはないといえるであろう。そしてこの場合は受託者に対する求償権の行使が問題となる。

参考：国または公共団体が損害賠償責任を負う場合の準拠法

国家賠償法 1 条（公務員の不法行為）

公務員が公権力の行使の職務遂行上、故意または過失によって違法に他人に損害を加えた時。

国家賠償法 2 条（営造物の設置管理の瑕疵）

道路、河川その他の公の営造物の設置または管理に瑕疵があったため、他人に損害を生じた時。

公の営造物とは:建物、土地の定着物、一時的借用物等、広く公の目的に供せられる物的施設。

設置または管理の瑕疵とは:通常の利用者の判断能力や行動能力、設置された場所の環境等を具体的に考慮して、当該営造物が本来備えるべき安全性を欠いている状態。

国家賠償法 4 条（民法の適用）

国または公共団体の損害賠償責任については、上記国賠法 1 条 2 条の他.民法の規定による。

国家賠償法 5 条（他の法律の適用）

国または公共団体の損害賠償責任について.民法以外の他の法律に別段の定めがある時は、その定めによる。

民法 415 条（債務不履行）

債務者がその債務の本旨に従った履行をしなかった時、債権者は、その損害賠償を請求することができる。

民法 709 条（不法行為）

故意または過失に困り.他人の権利を侵害した時。

民法 710 条（非財産的損害）

他人の身体、自由または名誉を害した時。

人格権的権利の侵害:生命、身体、自由、名誉、信用、氏名、プライバシー。

民法 711 条（生命侵害に対する慰謝料）

他人の生命を害した時は.被害者の父母、配偶者、子に対しても損害賠償することを要す。

民法 715 条（使用者責任）

或る事業のために他人を使用または事業を監督する者は、被用者が第三者に加えた損害を賠償する責任を負う。

ただし、使用者が、被用者の選任および事業の監督につき、相当の注意を為した時は、この限りではない。

民法 716 条（注文者責任）

注文者は、請負人がその仕事につき第三者に損害を加えた場合、注文または指図に過失があった時は、その損害を賠償する責任を負う。

民法 717 条（土地工作物責任）

土地の工作物の占有者は、その設置または保存に瑕疵があったことに困り他人に損害を生じた時は、損害賠償責任を負う。

土地の工作物の所有者は、占有者が損害発生防止に必要な注意を為した時はその損害を賠償する責任を負う。

土地工作物とは:建物等.土地に接着して築造した設備。

民法 719 条（共同不法行為）

数人が共同の不法行為に困り他人に損害を加えた時は.各自連帯して賠償責任を負う。

大審院民事判決大正 5 年 6 月 1 日

市立小学校の遊動円棒の保存につき相当の注意が欠けていた為、児童が死亡した時は、市に損害賠償責任がある。

大審院民事判決大正 13 年 6 月 19 日

市の下水道設備のポンプの運転使用により隣接家屋に振動を及ぼし損害を与えた場合は、市に損害賠償責任がある。

最高裁民事判決昭和 31 年 12 月 18 日（間接占有者）

国が連合国占領軍の接収通知に応じ.建物をその所有者から賃借し、これを占領軍の使用に供した場合、国は、その建物の設置保存に関する瑕疵に起因する損害につき,占有者としての賠償責任を負う。

(3) 経済リスク

経済リスクには、金利変動、物価変動、資金調達のリスク等があるが、事業内容、事業スキームの内容、事業期間及び金融市場の動向等に留意して検討すること。

解説

当該リスクは、経済的要因に関するリスクを分類したものであり、リスクの顕在化によって事業費の増減が生じることとなる。

PFI 事業においては、建設期間及び供用開始以降事業終了時点までの期間それぞれにおいて民間事業者の資金調達にかかる金利の変動リスクがある。金利変動のリスクは、金利の設定時期及び見直しの有無とその時期の設定によってリスクの負担度合いが異なる。

まず、建設期間中の金利変動リスクには、金利の設定時期が大きく影響する。金利の設定時期は、入札時、契約締結時、着工時、完工時などいくつかの時点が考えられるが、設定時点が後になればなるほど、国が完工までの金利の変動リスクを負担することになる。金利設定時の検討については、建設期間の長短、建設事業自体のリスク及び資金調達額の規模からみた民間事業者の資金調達面での対応力等を勘案して決定することが重要である。

次に、供用開始以降事業終了時点までの期間の金利変動リスクには、期間中の金利改定の有無が大きく影響する。事業期間中に金利の見直しを実施する場合には、見直しに合わせて国が金利変動のリスクを負担することとなる。金利改定の有無の検討については、事業期間の長短や資金調達額の規模からみた民間事業者の資金調達面での対応力等を勘案して決定することが重要である。

また、金利変動リスクの検討にあたっては、事業の内容（サービスの継続性・持続性や公共施設等の管理者等、サービスの対価の支払者の信用力等）及び事業スキームの内容（事業の類型、事業期間、事業方式、支払方法、減額措置等）に対する市場の評価と、当該時点での金融の市場動向が大きく影響することに十分留意するとともに、将来における財政負担変動への対応可能性の有無にも配慮すること。

調査・設計段階の物価変動リスクには、契約時点以降の物価変動に起因する調査・設計費用の増加等がある。現在の設計業務委託においては、物価変動による業務委託金額の変更は契約書に明記されていないが、契約期間が１年間であるため、１年間の経済リスクは設計業務を受注した者が負担している。PFI 事業では事業の内容によって設計業務が複数年にわたることも想定されるため、設計期間中の物価変動に伴う設計費の見直しの有無が、リスク負担を左右することとなる。

建設段階においては物価変動に伴う工事費の増加がリスクとして想定される。当該物価変動リスクの分担方法としては、以下の方法が考えられる。

- 全額民間事業者の負担とする。
- 一定範囲内の物価変動は民間事業者の負担とする。

現在の公共工事標準請負契約約款においては、後者の方法となっており、毎年度一定以上の物価変動が生じた場合は、一定範囲（1000 分の 15）を超えた額について、増額の場合は国が、減額の場合は請負者が負担することとなっている。

設計段階及び建設段階の物価変動リスクは、比較的短期間中の物価変動であり、かつ契約段階に極めて近い時点での物価変動であることから、維持管理・運営期間に比してその動向が見極めやすい。このため当該物価変動リスクの負担検討にあたっては、その時点での物価変動状況や、民間事業者の物価変動にかかるリスク管理能力、入札参加者間の競争性の確保等の観点を考慮して、負担方法を検討すること。

維持管理期間中の物価変動リスクの分担方法としては、以下の方法が考えられる。

- 全額民間事業者の負担とする。
- 一定範囲内の物価変動は民間事業者の負担とする。
- 数年後ごとに物価変動指数に連動した見直しを行う。

維持管理期間中の物価変動リスクは、長期間となることからその動向の見極めが困難であるため、実施する PFI 事業の事業期間を考慮した上でその負担方法を検討すること。

設計・建設、維持管理・運営等事業の段階に関係なく、物価の変動を考慮して事業費を変更する場合は、変更に際して用いる改定指標、改定の時期及び改定する事業費の単位（個別業務単位であるか否か等）の妥当性・現実性が重要な論点となる。改定しようとする事業費の内容に適した、指標の選択や見直し時点の設定に特に配慮することが求められることから、事前に活用可能である指標の整理をしておくことが必要である。

PFI の資金調達においては、提案時に金融機関からの関心表明書の提出を求めるのが一般的であるが、落札後金融機関から実際に融資を受けられるかどうか、また提案した金利に関しては融資の当事者である民間事業者が負担すべきリスクとなることが一般的である。

ただし、国側の事由により事業が大幅に遅延したときなどは、融資契約の解約等に伴う解約手数料が発生することもある。こうした事態においてのリスク負担のあり方については、事業の規模や内容を考慮するとともに、遅延可能な期間の期限の設定の有無等による条件変更の可能性等も考慮した上で検討を進めることが望ましい。

(4) 債務不履行リスク

債務不履行リスクには、政治的事由による国側の債務不履行や民間事業者が業務を委託した下請け事業者の債務不履行のリスク等があるが、起因者及びその事由を考慮して検討すること。

解説

債務不履行リスクは、起因事由を分類項とするリスクであり、その起因者によってリスク負担を検討することが一般的と考えられる。このため、リスクが顕在化した場合には、まずその起因事由及びその原因者を究明することが重要となる。

例えば、予算案の不通過や政策の変更により事業が中止となった場合は起因者である国がリスクを負担することが一般的である。

また、PFI 事業では、設計・建設・維持管理・運営を一体的に扱い、民間事業者の経営上のノウハウや技術的能力を活用することを期待していることから、下請け事業者の管理責任は民間事業者が負担することが適当であり効率的と考えられる。

ただし、第三者に起因して債務不履行となる場合は、その原因が究明できる場合においては、その原因となる事由に関係する者が一時的にリスクを管理し、影響の低減に努めることが一般的と考えられる。例えば、ある施設において暴動が発生した場合に、暴動の原因が当該施設の内容に起因するものであり、かつ警備を担当する民間事業者に不備がないことが明確である場合は国が管理し、反対に警備に不備があったために予防が不可能であったことが明らかである場合は警備業務を担当する民間事業者が管理することが一般的である。

しかし、原因の究明が困難な場合も想定される。原因が不明な場合は、不可抗力として取り扱うことが適切であると想定されるが、保険によりカバーできる場合はその補償内容とこれに要する費用を比較した上で一定程度を民間に移転することや、早期復旧のインセンティブ付与の観点から、支払の工夫により一部のリスクを民間に移転することも想定される。

(5) 不可抗力リスク

不可抗力リスクには、自然災害、地震、放射能、テロの被害等があるが、既存法令や契約上の慣例、保険での対応可能性等を考慮して方策及び負担方法を検討すること。

解説

不可抗力のリスクとは、一般的に誰も管理不可能なリスクであり、起因性や起因者によって負担を検討することが困難なものである。このため起因の分析によりリスク負担者を検討するのではなく、不可抗力リスクの負担範囲を可能な限り明確にした上でリスク要因及び顕在化したリスクの内容や影響度に応じて、適切な対処方法や、双方のリスク分担のあり方を検討することが重要である。

現在の公共工事標準請負契約約款においては、不可抗力による損害が発生した場合、発生被害額のうち請負金額の 100 分の 1 を超える金額を国が負担することとしており、リスク負担としては官民双方での分担となっている。このため、工事については従来から保険市場が

成立しており、保険での対応が可能となっていると想定されるが、標準約款以上のリスク移転を検討する場合には保険市場の動向を十分把握しておく必要がある。

維持管理・運営段階の不可抗力リスクのうち施設に関するものについては、BTO・BOT の事業方式によって負担に関する考え方が異なることが想定される。不可抗力により施設の損傷等が発生した場合、通常は施設の所有者がその責任を負うことが一般的である。このため、BTO の場合は、施設の所有者である国が施設に関するリスクを負担することとなるが、BOT の場合は特段の定めがなければ民間事業者がそのリスクを負担することとなる。しかし、現実的には民間事業者にとって管理不可能なリスクであるため、当該リスクを負担することが経済的であるか検討する必要がある。

不可抗力によるリスクの顕在化の際は、その影響度の大きさによって対処方法が異なる。事業の継続が可能な程度の損害の場合は、損害拡大の阻止や事業の早期復旧・継続に向けて効果的なリスク負担の方法を検討することが必要である。

一方で、事業の終了となるような場合にあっては、お互いに妥当な費用負担や損害の補てんの方法をあらかじめ定めることが有用であるが、一般に事業終了に至る不可抗力リスクの顕在化時には相当の損害が発生している事態が想定されることから、実体的には協議による負担方法の決定が妥当となることも想定される。

また、不可抗力であっても保険による対処が可能なリスクもあるため、保険市場における動向を勘案して、適切な負担方法を定める必要がある。

代表的な不可抗力リスクの一つとして地震リスクがあるが、要求水準として耐震性を規定している場合に、地震による損害発生が不可抗力によるものであるか性能不適合によるものであるのか判定する必要がある。

わが国の耐震規定では、大地震の場合には、人命の安全を前提とした上で構造体の損傷は許容するが、建物の崩壊は防ぐことを目標としているため、建物が壊れたか否かによって、リスクの分担を決めるのは適当ではないと考えられる。

対応としては、地震リスクは国の負担とし、設計ミスや施工ミスなど民間事業者に明らかな債務不履行があったと認められる場合には、損害賠償請求を行うことが考えられるが、地震保険も市場には存在することから保険に要する費用とその効果を比較考量した上で決定することが望ましい。

(6) 契約前に想定されるリスク

落札後契約締結までのリスクには、契約上の条件の不一致や与条件が整わないことによる契約の未締結、遅延等が考えられるが、双方での負担を基本として検討すること。

解説

契約前のリスクとしては、契約条件の不一致や、許認可取得の遅れや予算不通過など契約の前提となる与条件が整わないことによる、契約の未締結、遅延のリスクが想定される。契約前であることから、通常、合理的と認識される範囲においては、双方の負担とすることが一般的であり、互いに負担可能な部分を負担するなどして、早期契約締結を図ることが重要といえる。ただし、一方に明確な債務不履行があると認識できる場合においては、原則として起因者が負担することが望ましい。なお、こうした事態の末、契約未締結のまま終了する場合には、事業契約の規定によるリスクの負担が有効でないことから、係争に発展することなども想定される。また、与条件が整わない事由が双方の管理下にない場合は、不可抗力としての取扱いとなることが想定される。

(7) 調査・設計段階に想定されるリスク

調査・設計段階のリスクには、都市計画決定、調査・設計の誤り等がある。当該リスクは起因性や起因者に応じて負担のあり方を検討すること。

解説

提案された内容の実施にあたって都市計画の決定が必要な場合には、その決定の遅延や不成立のリスクがある。リスクが顕在化する原因としては、提案内容の不備、国の指示による提案の変更等が考えられる。リスクを最小化する観点から、このリスクは起因者が負担することが望ましい。しかしながら、都市計画の変更は、容積率の変更等資産価値の変動や利害関係に及ぶ内容も想定されるため、第三者を含む都市計画の変更の場合は、変更に伴って生じる影響の範囲に留意が必要であり、事前に第三者を含めた協議等によってリスク負担の範囲を互いに見極め、その情報を開示することでリスク負担の影響度や対処可能な方法等を民間事業者に伝達しておくことも考えられる。

また、都市計画決定権者は通常第三者であることから、リスク顕在化を回避する有効な方策をいずれかが有している場合はこれを有する者が負担することが効率的である場合もある。

ただし、都市計画決定権者の事由や都市計画決定に必要となる第三者の意向等により決定が遅延するような場合においては不可抗力として取り扱うことも想定される。

調査・設計の誤り等については、原則として調査・設計を実施したものが負担するリスクであり、国が事前に行ったもの以外は民間事業者の負担となる。

また、民間事業者が国の実施した調査に誤りを発見したにも関わらず、それが指摘されずに事業が行われてしまって、後になって国がそのリスク顕在化に伴う損害を負担せざるを得なくなることを避けるために、民間事業者が調査結果に誤謬、脱漏、不明瞭等の事実を発見したときはこれを国に通知し、確認を求めることを義務付けることによって互いにリスクの分担を図ることも考えられる。

(8) 建設段階に想定されるリスク

建設段階のリスクには、要求水準不適合、施設損傷、第三者への損害、工事完了の遅延、工事費の増減などがある。当該リスクは起因性や起因者に応じて負担のあり方を検討すること。

解説

建設に関するリスクは、その内容、起因により多岐にわたる。官庁施設の PFI 事業において建設は事業の大半を占める業務であることからリスクの影響は大きい。建設工事の請負契約に用いられている公共工事標準請負契約約款におけるリスク分担を参考に検討を進めることが、効率的かつ効果的である。

要求水準不適合は、国の指示でない限り民間事業者の負担となる。施設損傷、第三者への損害リスクは発生する事象による分類であるが、こうした事象の発生により工事の遅延や工事費の増加が発生する。当該リスクは、まず国から施工に関する特別な指示のない限り、起因性の観点から民間事業者が負担することが通常と考えられる。なお、従来型の工事同様に保険の付保を義務づけることも一つの方策と考えられる。

一方、国からの指示に起因する場合、保険等により補てんされた部分を除いて、国の負担となることが一般的であると考えられる。

不可抗力に関しては、前述のとおり、従来型の公共工事標準請負契約約款では建設費の 1/100 を超える範囲において、保険により補てんされた部分を除き国が負担し、残りは民間事業者が負担することとなっており、同様に扱うことも考えられる。

上述の場合以外の工事完了の遅延、工事費の増減といったリスクは、埋蔵文化財等地下障害物の発現、近隣からの要請による設計、工法等再検討など多様な起因が考えられる。こうした場合、起因者に場合分けし、これを基本にリスク負担者を決定することが必要である。

例えば、埋蔵文化財包蔵地区で工事を行う場合、埋蔵文化財調査費用の増減のリスクがある。埋蔵文化財調査は通常いくつかの段階に分類され、試掘調査など民間事業者選定までに実施が可能な調査がある場合は、事前に国が調査を実施しておくことも考えられる。この場合は、その調査結果に関して調査実施主体である国がリスクを負担することとなるが、本掘調査など事業実施段階で民間事業者が調査を実施する際に、その結果が誤りであることを知りえた場合は、民間事業者にその報告を義務付けることが必要となる。

埋蔵文化財調査の費用規模は、発掘調査の面積や深さなど建物の形態によるため、建物の形態を決定するものが負担することが望ましい。ただし、遺構が発見された場合の保存処理等の費用を民間事業者が負担することは困難であるため、保存処理については国の負担を前提として検討することが必要である。また、試掘調査で知りえなかった事業中断に至るような遺構の発見や、予期せぬ地中埋設物が発見された場合は原則として国の負担とする。しかしながら、こうした事態においても、不可抗力の場合と同様に、不必要に工事費が増大しないような仕組みを検討することが求められる。

なお、調査によって一定程度の遺構が想定される場合などにおいては、その開示情報の精度次第で、民間事業者の早期履行のインセンティブとなるような民間事業者へのリスク移転方法の検討も必要である。

工事完了が遅延すると、施設外に仮庁舎を借りた場合には仮庁舎借上料が増加するため、その負担方法・内容についても検討が必要となる。民間事業者に移転する場合には遅延損害金の徴収による対応が考えられるが、遅延損害金の費用規模と仮庁舎の借上料の比較を行っておくことが必要となる。

(9) 維持管理運営段階に想定されるリスク

維持管理運営段階のリスクには、性能に関するリスク、施設損傷リスク、施設改修リスク、需要リスクなどがある。当該リスクは、特に起因者の特定が困難な場合を想定した検討を行うこと。

解説

維持管理運営段階のリスクは、施工段階に比してその発生要因が多岐にわたるとともに、その期間が長期に及び利用者・管理者・業務従事者など多くの者の関与が想定されることから、起因者の特定が困難である場合が想定される。このため、起因者の特定が困難な場合を中心に、事前の想定によりいくつかの場合に分類し、その類型ごとに負担方法を定めておくことが重要となる。

性能に関するリスクには、要求水準への不適合、瑕疵、性能変更等のリスクがあり、性能及び仕様の決定プロセスに基づいて負担者を決定することが一般的である。

要求水準に対する不適合については、基本的には、起因性及びリスク最小化努力の観点から、仕様を決定し、施工した民間事業者が負担することが適切である。しかし、国からの指示や要求水準決定に過失が認められる場合、国が賠償責任を負うことに留意する。

また、事業期間中の社会状況の変化等に伴う性能変更の場合は、原則として変更を希望する国のリスク負担となるが、要求水準の工夫により一定度のリスクを民間事業者に移転することなども想定される。

施設損傷のリスクにおいて起因者が明確である場合は、起因者が負担することが原則である。第三者による施設損傷等については、求償措置をとる者のリスクとすることが適切である。また、不可抗力による場合等求償措置をとることができない場合は国のリスクとすることも考えられるが、施設損傷については保険の付保が可能な場合もあることから、保険でカバー可能な範囲を検討しそのコストと比較考量した上で最終的な負担方法を決定すること。

施設改修については、国の指示による改修、要求水準に不適合であった場合、国の事由により工事着手ができなかった場合についての検討が必要である。一般に、特段の理由なく要求水準に不適合となった場合の改修は、仕様を決定したものの負担とする。しかし、重要な会議等で改修が行えない場合など、予期せぬ国の事由により工事が着手できず要求水準に不適合となった場合は国の負担とする。

また、国の組織変更等による間仕切り改修の発生や、環境に配慮した機器への改修など政策的な改修は原則として国の負担となるので留意が必要である。ただし、事業期間中に想定しうる範囲のものは、あらかじめ要求水準による規定において工夫等を行い、業務の範囲に含めるとともにリスクを移転することも考えられる。この場合には、民間事業者が将来にわたる予測が可能なデータの提示等が必要となる。

なお、国の施策等により改修を実施した場合は、改修した部分のリスク及びこれに関連して発生する維持管理のリスクは民間事業者に移転することが困難となる。このため、改修実施時には協議を行い、改修後のリスク負担の範囲・内容を定めることが必要となることに留意しなければならない。

需要リスクには、職員数、利用者数の増減等がある。事業期間中に政策の変更等により当初予期していなかった組織の新設や改編により職員数が増減する可能性がある。多少の変動については当該施設内で対応することが基本となるが、大幅な変動の場合は対処方法を検討することが必要となる。官庁施設の PFI 事業の場合はサービス購入型を基本とすることから、こうした需要リスクの移転は通常考えられないが、職員数の急激な減少に伴う空きスペースの有効利用などについて需要リスクを移転するような工夫も考えられる。このため、仮にリスクの一部でも移転を行う場合には契約にその方法を規定するか、協議事項として盛り込む必要がある。

一方、共済組合の実施する福利厚生事業を、運営にかかる独立採算事業として PFI 事業の範囲内で行う場合には、需要リスクの一部を民間事業者または共済組合で負担することが考えられる。ただし、職員数の変動そのもののコントロールは民間事業者として管理不可能であることから、全ての需要リスクを移転することは困難であり、この場合は、移転の割合・方法を定めるか、事態が発生した場合に協議を行う必要がある。

この他に、需要リスクとしては水光熱量に係るリスクや、ごみ処理にかかるリスクが想定される。いずれも利用者の利用状況により変動することから、一般には民間事業者への移転が困難な内容であるが、一方で、環境への配慮や経済上の観点からその量の抑制が図られる工夫の一つとしてリスクを民間事業者に一部移転することも考えられる。リスクの移転を行う場合は、民間事業者に対して事前に既存の利用状況等を開示することが必要となる。

(10) 事業終了時に想定されるリスク

事業終了時のリスクには終了時の施設の性能や終了手続きに関するものが考えられるが、大規模改修の発生期間や事業終了後の施設の扱い等に留意して検討すること。

解説

事業終了時に維持しておくべき施設の性能リスクについては、事業終了後の施設の扱いや大規模改修の発生時期等によってその負担のあり方が異なる。一般に事業終了後も引き続き同様の使い方が想定される場合には、民間事業者の負担とすることが、合理的と考える。

その際、維持しておくべき施設の範囲や期間、性能の程度を決めておく必要がある。

一方、事業終了後は、使い方が異なるあるいは同様の使い方とする事が必ずしも明確ではないような場合には、国の負担とすることが、合理的と考える。

なお、事業期間終了時に、大規模改修が重なるような場合には、そのリスク負担も同様の考え方とする。なお、民間事業者へのリスク移転を前提として事業期間終了時の施設状態を決めるにあたっては、大規模改修のための、修繕積立金等の費用が事業費に反映されることに留意する必要がある。例えば、事業終了時に完全に改修を行うことを条件とすると、改修のための修繕積立金を事業期間中に利益の中から積み立てていくこととなるため、民間事業者が事業期間中に支払う法人税も増え、結果的に事業費が増えることとなる。また、終了した後も長い期間要求水準を維持するよう規定しても、その実現の確実性や瑕疵担保責任の法的側面からみた現実性が問われることとなるため、設定にあたっては十分に配慮する必要がある。

さらに、国の負担とする場合には、事業終了時に一時的に改修のための費用が集中することになりかねないことに留意すること。

事業の終了時の手続きに関する諸費用の発生や事業会社の精算に必要な費用は、民間事業者の提案によって異なるため、民間事業者が負担することが望ましい。

5-2-2 リスク負担者

個々のリスクについて、リスク管理コストが極小化されるようリスクの負担者を検討すること。また、保険で対応可能であるか検討すること。

解説

検討した各リスクの分担を検討するにあたっては、国と民間事業者のいずれが、リスクの顕在化をより小さな費用で防ぎ得る対応能力があるか、また、リスクが顕在化するおそれが高い場合に追加的支出を極力小さくし得る対応能力を有しているかを検討し、かつリスクが顕在化する場合のその責めに帰すべき事由の有無に応じて、リスクを分担する者を検討する。

リスクの分担の検討にあたっては、当該リスクをカバーする保険の存在についても検討し、保険でカバーが可能なリスクについては、経済性を勘案の上、保険の付保を前提として民間事業者の負担とすることも可能である。

なお、リスクは選定事業ごとに異なるものであり、個々の選定事業に即してその内容を評価し、検討すべきことが基本となることに留意する必要がある。

5-2-3 リスクの分析と定量化の基本的考え方

事業に関連するリスクを可能な範囲で分析、定量化し、リスク調整費を算出すること。

解説

リスク分析にあたっては、事業の実施に係るリスクとその原因をできる限り把握し、リスクが顕在化した場合に必要と見込まれる追加的支出の定量化が望ましい。しかし、現実にはデータの蓄積がないこと等により定量化が困難であることが多いため、算定方法の簡略化や VFM に対し影響度の大きいリスクを優先的に対象とする等の方法で定量化する。リスクの定量化を行うためのデータの蓄積は今後の課題となっている。

リスクの定量化については、VFM ガイドラインを参照。

5-2-4 保険の付保

リスク回避方策の一つである保険の付保については、想定される保険の種類と付保を義務付ける内容を検討すること。

解説

検討の際には、以下に留意する。

- 保険の付保を義務付けするものと民間事業者からの提案とするものの分別。
- 保険の付保を義務付ける際の PFI 事業費算定への配慮

① 建設期間中の主な保険

建設期間中の主な保険を表に示す。

付保の義務付けについては、従来の公共工事における付保範囲を参考とすることが効率的である。

保険種目	補償内容	被保険者	主な免責	備考
履行保証保険	損害保険会社は民間事業者が請け負った工事等が何らかの理由（工事業者の破綻や倒産など）で履行することが出来なくなった場合に民間事業者が契約上負担する損害金を発注者に支払う。	債権者	○故意または重過失 ○戦争、革命、内乱、武装反乱、暴動 ○地震、噴火、津波、洪水、高潮、または台風 ○核燃料物質	被保険者に保険金が支払われたときは、保険金の範囲内で契約者に対して保険会社から求償をする。 工事業者によって料率が変動する。
建設工事保険	損害保険会社は工事中（本体工事と内装工事・設備工事など付帯工事一切を含む）、工事目的物、資材、工事用仮設材などに偶然な事故が生じた場合、事故直前の状態に復旧するための費用を支払う。	国 民間事業者 工事業者 下請を行う専門工事業者 機器供給者などすべての工事関係者	○故意、重過失、法令違反、公的機関の差し押さえ・没収等による損害 ○保険の目的の性質又は自然の消耗や劣化 ○戦争、外国の武力行使、内乱、暴動等 ○地震、噴火、津波による損害 ○原子力危険 ○納期遅延、能力不足等の債務不履行による賠償責任	工事期間の長さは保険料に反映される。 工事業者によって料率が変動する。

請負業者賠償責任保険	損害保険会社は建設業者等の請負業者が作業遂行中の事故または作業のために所有、使用、管理している施設の欠陥、管理の不備による事故によって第三者の身体に障害を負わせた場合、または第三者の財物を損壊した場合、法律上の損害賠償責任を負担することにより被る被害に対して保険金を支払う。	国 民間事業者 工事業者 下請を行う専門工事業者 機器供給者などすべての工事関係者	○故意 ○戦争、暴動、ストライキ ○地震、津波、洪水などの天災 ○原子力 ○排水、排気（突発的なものは除く） ○基礎工事に伴う崩壊、地盤の変動、隣接建物	工事期間の短縮、延長に保険料は影響されない。 工事業者によって料率が変動する。
開業遅延保険	損害保険会社は建設工事保険担保する事故により工事の目的物に損害が生じ、予定された操業の開始が遅延した場合に民間事業者が被る喪失利益、費用に対して保険金を支払う。	民間事業者	通常、工事保険の免責と同じ	免責期間：１ヶ月（工事中合計） 工事業者によって料率が変動する。

② 維持管理・運営期間中の主な保険

保険種目	補償内容	被保険者	主な免責	その他
火災保険	○火災、落雷、破裂.爆発、風.ひよう、雪災 ○水災 ○騒じよう ○給排水設備に生じた漏水損害 ○他物の飛来,落下、衝突 ○車両・航空機の衝突	民間事業者	○故意、重過失、法令違反 ○戦争、暴動、内乱等 ○地震、噴火、津波 ○電気的、機械的事故（機械保険の対象）	
ビル包括機械保険	損害保険会社は施設に設置された機械設備（エレベーター、エスカレーターを含む）が不測かつ突発的事故、例えば誤操作や機械自体の欠陥などにより損害を生じた場合、その修理費もしくは交換費用を支払う。 主な損害 ○従業員・第三者の取扱い上の拙劣、悪意、過失による事故 ○ショート、スパーク、過電流等の電気的事故 ○設計、材質、製作または組立の欠陥による事故 ○遠心力による破壊,その他機械的事故 ○火災や化学反応によらない破裂または爆発による事故 ○落雷、凍結による事故 ○他物の衝突、落下による事故	民間事業者	○故意、重過失 ○戦争、外国の武力行使、内乱 ○地震.噴火、津波 ○暴風、雪崩、土地の沈下・隆起 ○火災、爆発,破裂（火災保険の対象） ○摩滅、消耗、劣化、腐食、さび、侵食	
施設所有（管理）者賠償責任	損害保険会社が施設そのものの構造上の欠陥や管理の不備（エレベーター.エスカレーター、駐車場を含む）によって、第三者の身体・生命を害しまたは財物に損傷を与えた結果、法律上の賠償責任を負担することによる損害に対して保険金を支払う。 賠償金の他に.応急手当、護送、その他緊急措置に要した費用、保険会社の書面による同意を得た訴訟、仲裁.調停.和解等に要した費用も対象。	国 民間事業者	○故意 ○地震、噴火、洪水.津波などの天災に起因する損害賠償責任 ○排水または排気に起因する損害賠償責任 ○施設の修理・改造または取壊し等の工事に起因する損害賠償責任 ○屋根、窓等から入る雨または雪等に起因する損害賠償責任	床面積や施設全体の面積、昇降機・エスカレーターの台数、駐車可能台数などによって保険料が変動する。

保険種目	補償内容	被保険者	主な免責	その他
企業費用利益保険	損害保険会社は施設・設備等が偶然な事故により損害を被ったことにより及び構外ユーティリティ（電気・ガス・熱・水道・電信・電話等）の供給が中断した場合に営業が休止.阻害されたために生じた休業損失に対して保険金を支払う。 主な担保危険 ○火災・落雷・破裂・爆発 ○風災・ひょう災-雪災 ○騒じよう・集団行動 ○給排水設備等のからの水濡れ ○外部からの物体の落下.飛来 ○電気的・機械的事故	民間事業者	○故意、重過失、法令違反 ○戦争、暴動、内乱等 ○地震、噴火、津波 ○自然の消耗等	年間維持管理費、運営業務費および営業利益を基礎に保険金額を算出
生産物賠償責任保険	損害保険会社は国に引き渡された PFI 事業施設建物、設備設置の瑕疵が原因で他人の身体に障害を負わせた場合、他人の財物を損壊した場合、法律上の損害賠償責任を負担することにより被る損害に対し保険金を支払う。賠償金の他に、応急手当、護送,その他緊急措置に要した費用、保険会社の書面による同意を得た訴訟も仲裁.調停,和解等に要した費用も対象。	民間事業者 工事業者 設備設置納入業者等	○故意、重過失 ○当該生産物自体の損壊 ○産物の回収、検査.修理.交換に要した費用	民法上の P.L,リスク（10 年間）に対応

通常、国の施設には火災保険が付保されていない。これについては、一般的に国が所有する膨大な施設に対し多額の保険料を支払うより、必要に応じて財政支出をし、対応した方が財政上適切だと解されていることによるものと考えられる（参考：「質疑応答式　官公庁会計事典（改訂８版）　全国会計職員協会編集部編」）。しかしながら、PFI 事業においては、その手法、事業内容等を勘案して、民間事業者の提案とすることも可能である。

「質疑応答式　官公庁会計事典（改訂 8 版）　全国会計職員協会編集部編」より引用

国の施設・物品等を対象とする保険会社との保険契約の可否

問　（一）建物、工作物、物品を対象として保険契約を締結することができるかどうか。
（二）締結することができるとすれば、保険の給付が行われた場合、給付金の歳入科目は。
（三）保険の給付が行われた場合、その給付の原因を生ぜしめた相手方へ失火責任者、運送業者等）に対して損害賠償請求の問題はどうなるか。

答　国の所有に属する建物、工作物及び物品を対象として、民間の保険会社と損害保険契約を締結することは、法律上は不可能ではないが、経済的にその必要があるかどうかという観点からすれば、国が所有する膨大な施設等を保険に付して、毎年多額の保険料を支払うのに比して受取保険金によって受ける利益は少なく（いわゆる逆ざや）、むしろ必要に応じて財政支出することが効率的な国の財政運営上適切なものと考えられているところから、一般的に国は保険せずという考え方によっている。仮に保険に付した場合を考えると、その保険金のように、全く不確定な原因に基づく収入は特に科目を設ける取扱いはなされていないので、雑収入として処理されることになるかと思われる。

また、損害保険に付された施設等が第三者の故意過失により焼失した場合等には、被害者である国は保険金によって損害のてん補を受け、なお損害額が受取保険金を超えている場合には、その超える分について、加害者である第三者に対し不法行為（民法第 709 条）に基づく損害賠償の請求をすることになるであろう（なお、保険金を支払った保険会社は商法第 662 条の保険代位によって、加害者である第三者に対し、支払保険金の限度において損害賠償請求権を取得することになる。）。

第6編 要求水準の設定

第1章 総則

6-1-1 目的

本編は、PFI 手法による官庁施設の整備に際し、サービスの要求水準として検討すべき項目とその留意事項を提示することにより、業務要求水準書の作成に資することを目的とする。

解説

PFI 事業における業務の範囲・ニーズを明確化し、サービスの水準を定めることを目的として要求水準の設定を行う。

また、設定した要求水準をもとに業務要求水準書を作成する。業務要求水準書は、VFM 評価の根拠となるとともに入札公告時の公表資料の一部を構成し、求めるサービスの水準を明示するものである。業務要求水準書は、入札に際して、国にとっては入札予定価格算出の、民間事業者にとっては入札価格算出の基礎資料であるとともに、事業実施時には、事業内容の適否を判断する基準となる重要な図書であり、求めるサービスを的確かつ明確に示す必要がある。

また、業務要求水準書は、民間事業者にとっては事業参画の意向決定の判断材料の一つとなることを考慮し、実施方針公表時や特定事業選定時など早い段階でその案を公表し、民間事業者の意見を求め、お互いに理解を深めておくことが望ましい。

第2章 基本的事項

6-2-1 要求水準設定の基本的考え方

要求水準の設定にあたっては、官庁施設として必要な公共サービスを確保するため、官庁施設の整備等に必要な事項についてその内容を的確に示すものとし、その際、民間の資金、経営能力、技術的能力を十分に活用することができるよう配慮すること。

解説

要求水準の設定にあたっては以下の点に留意することが重要である。

- PFI 事業において想定される業務の範囲・官民の役割分担を明確化する
- 業務の内容を極力明確化する
- 要求水準は、できる限り性能で表示する

要求水準は、官庁施設の整備等に関するサービス水準を明示し、PSC や PFI 事業の LCC を算定する根拠ともなるものであるから、事業の内容を網羅的かつ明確に記述する必要がある。

その際、PFI 手法導入の趣旨である民間の資金、経営能力、技術的能力を存分に活用することにより、低廉・良質な公共サービスの提供を図るため、要求水準の設定にあたっては、求めるサービスを具体的な方法や仕様として示すのではなく、できる限り性能で示すことが重要である。

なお、施策的な取り組みに係る要求水準等、特別な事情により具体的な方法や仕様を規定せざるを得ない場合は、民間事業者による代替案の可否を検討し要求水準書に明記する。

また、施設整備に係る要求水準の項目立てや内容の検討にあたっては、「官庁施設の基本的性能基準及び同解説」及び「官庁施設の基本的性能に関する技術基準及び同解説」（国土交通省大臣官房官庁営繕部制定。以下、それぞれ「基本的性能基準」、「技術基準」という。）を参考とすることができる。

6-2-2 要求水準書に定めるべき事項およびその構成

要求水準書を作成する際には、業務の内容に応じた構成とすること。

解説

要求水準書は、PFI 事業に含まれる全ての業務について規定し、概ね以下の構成とする。

- 全体概要
- 施設整備に関する事項
- 維持管理に関する事項
- 運営に関する事項
- その他必要な資料等

事業全体における整合性を図るという観点から、各業務に関する要求水準に先立ち要求水準全体の枠組等に関する全体概要を定めておくことが有効である。

また、各業務の要求水準に付随して、その考え方の裏づけとなる資料や現状を示す資料など、必要な資料等を収集・整理して提示することも重要である。

6-2-3 基準類の位置付け

要求水準書には、既存の基準類の適用の考え方を明記すること。

解説

PFI 手法導入の趣旨・背景を踏まえると、仕様規定を中心とした既存の基準類を民間事業者の技術的能力を十分に活用することを目的とした PFI 事業に一律に適用することは望ましくない場合も想定される。しかしながら、既存の基準類は、官庁施設整備に係る知見の長年に渡る積み重ねの上で取りまとめられたものであることから、その活用なくして円滑な事業の実施は困難である。従って、PFI 事業の実施に当たっては、民間事業者の技術的能力の十分な活用が図られる部分については仕様の適用を行わないなど、柔軟な運用を検討する必要がある。

第3章 全体概要として定める事項

6-3-1 全体概要として定める事項

全体概要には、民間事業者が、施設整備に関する国の基本的考え方、業務の概要など、当該 PFI 事業の全容を理解できる内容を規定すること。

解説

実施方針の内容に即して、業務に関するより正確な理解を民間事業者に求める主旨から事業全体の姿を明らかとするため、以下の内容等について検討する。

- 事業の目的

  当該 PFI 事業の公共調達としての目的、サービスの提供による効果を踏まえた上で整理して明らかにする。既存の上位計画等に基づき、その必要性を明確化することに加え、当該目的は実施方針や民間事業者の選定方針等との整合・一貫性が求められることから、十分に検討する必要がある。

- 施設整備の基本方針

  国が当該施設を、都市的な位置付け、行政目的との関係、施設整備に関わる施策の実現等の観点においてどのように捉え、どのように整備したいと考えているかについて、明らかにする。

- 業務の概要

  当該 PFI 事業に含まれる業務の概要を明らかにする。その際、PFI 手法によらない事業が同時に行われる場合は、その概要についても記述し、全体像を明らかにすることが重要である。

第4章 施設整備編に定める事項

6-4-1 総則

(1) 構成

施設整備業務の要求水準は、全体の内容を網羅するとともに、多岐にわたる内容を把握しやすい明快な構成とすること。 このため、施設全体の概要から細部へと規定していくこと及びできる限り性能で規定することを基本的な方針とすること。

解説

官庁施設の PFI 事業においては、施設整備に該当する部分が全体事業の大きな要素を占めることが想定されることから、要求水準の内容規定は極めて重要である。

施設整備編に定める事項は、原則として以下の通りとする。

- 適用範囲
- 設計条件
- 性能別要求水準
- 施設別要求水準

(2) 適用範囲

適用範囲では、要求水準が適用される施設整備に関する業務の内容及び範囲、業務実施に当たっての条件を明確に規定すること。

解説

適用範囲については、PFI 事業のうち、本章で定める要求水準が適用される施設整備に関する業務の内容及び範囲を明確に規定する。特に、PFI 事業に併せて通常事業等が実施されるような場合は、それぞれの範囲を整理した上で、PFI 事業分のみを明確に規定するとともに、全体として漏れのないよう注意すること。

一般的には以下のような事項を定める。

- 基本的な考え方

  要求水準が適用される施設、施設整備に関する業務の内容及び範囲の基本的な枠組を規定する。

- 施設の設計及び建設に関する事項

  設計に関する事項では、設計範囲を明確化するほか、敷地調査、電波障害調査、埋蔵文化財調査等の調査業務や、建築確認申請、都市計画関係手続、文化財関係手続等の諸手続について関係機関に照会して PFI 事業に含めるか否かを判断した上、必要なものを明示しておく。また、市街地再開発事業等の関連業務がある場合は明示しておく。

  建設に関する事項では、建設範囲を明確化するほか、本件工事には含まない内容（例えば、一部の間仕切りや LAN 工事等）、本件工事に含む備品類の調達（例えば、一部の家具や什器等）があれば明示しておく。また工事着手の条件等があれば明示しておく。

- 業務実施にあたっての条件

　業務実施にあたっての条件では、通常事業における設計及び工事に係る特記仕様書や現場説明書に記載する事項を取りまとめるものとし、業務実施の方法、図面、透視図、模型等の設計業務の成果品の内容、施工時の安全対策等、民間事業者に遵守を求める必要がある事項について規定する。

(3) 設計条件

設計条件では、設計業務を進めるにあたって民間事業者が遵守すべき前提条件を明らかにすること。

解説

　設計業務の条件は、民間事業者の創意工夫を期待して原則として性能で規定する要求水準と、民間事業者に遵守を求める数値等仕様で規定する設計条件に区分することができる。設計条件の取りまとめにあたっては、仕様で規定する設計条件は、規模、敷地条件、都市計画条件等民間事業者が遵守すべき事項に限定する必要がある。

　一般的には以下のような事項を定める。

- 敷地条件

　立地場所、敷地面積、敷地形状等の敷地条件、建ぺい率、容積率等の都市計画条件のほか、必要に応じて壁面の位置や緑化の条件、公共避難場所としての整備等について明確化する。

- 施設内容

　施設面積の制限、所要室及び各室面積等について明確化する。なお、配置計画、公開空地の確保等についての規定など、個々の PFI 事業の内容や手法によっては、規定すべき項目が大幅に変わる可能性があることから、十分に検討する必要がある。

- 周辺の都市基盤整備状況

　上水道、下水道、都市ガス、電力、通信などの整備状況を明らかにするとともに、必要に応じて民間事業者による再確認の必要性について明示しておく。

- 要求水準の設定

　PFI 手法導入の趣旨に鑑み、要求水準は性能で規定することが原則であることから、その前提となる基準の適用を規定する。その基準としては、基本的性能基準、技術基準を活用することが考えられる。

　また、要求水準に規定する内容は、基本的性能基準及び技術基準の内容に加えて規定したものであることを明示する。

- 準拠事項

　準拠すべき法令や適用する基準類等について明確化するほか、準拠事項の優先順位等を明示しておく。

(4) 性能別要求水準

性能別要求水準では、設計条件として規定した基本的性能基準及び技術基準に加えて、当該事業の対象となる施設が備えるべき性能に関する水準を規定すること。

解説

基本的性能基準は、文字通り官庁施設の性能に関する基本的事項を定めたものであることから、性能別要求水準については、基本的性能基準に加えて当該施設に必要な要求水準を規定する。特に、バリアフリー化、省エネルギー化等施策として推進している事項がある場合は、その内容を明示する必要がある。

性能別要求水準の構成は基本的性能基準に従うものとし、基本的性能基準において適用類型を選択する必要がある場合は、該当する分類を明示する。また、性能の小分類として、技術基準に規定する技術的事項を利用することが望ましい。

なお、基本的性能基準で定められていない性能項目または性能項目に応じた水準で、当該施設に必要なものがあれば、明示する必要がある。

性能別要求水準を規定する際に配慮すべき事項として、以下の事項が考えられる。

- 社会性に関する性能
  - ・地域性に関する性能

    歴史的建築物を有する場合や埋蔵文化財の存在の可能性がある場合は、これらの保存や再生にかかる事項を定める。そのため、必要に応じ教育委員会等関係機関との調整を行う。

    都市計画に関するマスタープラン等の関連計画との整合・調整や周辺施設との連携に関する事項を定める。
  - ・景観性に関する性能

    周辺の景観形成において当該施設が果たす役割に関する事項について定める。地域性に関する性能とともに、上位計画や地域の歴史性について十分な検討を行った上で、性能の規定を行う必要がある。

- 環境保全性に関する性能
  - ・環境負荷低減に関する性能

    エコマテリアルに関する性能について、グリーン購入法に基づく特定調達品目の利用促進に関する事項を定める。

    省エネルギー・省資源等に関する性能について、PAL 値、CEC 値等の具体の数値を定める。
  - ・周辺環境保全性に関する性能

    周辺環境配慮に関する性能について、環境影響評価に関する条例等を検討の上、所要の事項を定める。

- 安全性に関する性能
  - ・防犯に関する性能

    防犯に関する性能については、防犯区分やセキュリティレベル（ゾーン）を設定し、人的に又は機械的に部外者の侵入等を制限することに関する事項を定める。なお、維持管理業務に含まれる可能性がある人的な対策に関係する事項については、十分な調整を行う必要がある。

- 機能性に関する性能
  - ・利便性に関する性能

    移動に関する性能については、歩行者動線及び自動車動線について、その利用主体に応じた所要の事項を規定する。なお、公用車の台数、駐車方式（平置き、機械式等）等駐車場や駐輪場の計画に必要な事項について明示する必要がある。

    サイン計画については、ピクトグラフの一部が JIS 規格となっているので、その利用を明示する。
  - ・バリアフリーに関する性能

    バリアフリーに関する基本的な事項を定める。なお、ハートビル法に基づく水準以上の水準を求める場合は、その内容を具体的に明示する。
  - ・室内環境に関する性能

    音環境・光環境・熱環境・空気環境に関する性能については、室ごとの性能を定める。

    衛生環境に関する性能については、ごみの再資源化等を求める場合、所要の事項を定める。

- 経済性に関する性能
  - ・耐用性に関する性能

    フレキシビリティに関する性能について、ヘビーデューティーゾーン（床荷重の割り増し部分）の設定や室の転用性を求める場合は、所要の事項を定める。

(5) 施設別要求水準

施設別要求水準では、性能別要求水準だけでは、施設のある部位に係る要求水準を統一的に示すことが困難な場合に、施設の諸室や設備等部位別に要求水準を規定すること。

解説

施設別の要求水準は、基本的性能基準の構成による水準の規定だけでは諸室及び設備の性能を一体のものとして明示することが困難な場合に規定するものである。定める事項は、原則として以下の通りとする。

- 諸室毎及び諸設備の性能

  諸室毎及び諸設備毎に規定する場合に、その対象等に漏れのないよう留意する。各諸室で求められる性能については、基本的方針、建築計画、電気設備計画、機械設備計画を定める。
- 特定の部位に関する性能

  特に必要のある部位に関して、基本方針や工法等を定める。

第5章 維持管理編に定めるべき事項

6-5-1 維持管理業務の検討事項

維持管理業務の要求水準は、業務の概要、業務実施の基本方針及び具体的に求められる要求水準を規定すること。

解説

官庁施設の PFI 事業においては、維持管理業務方法による施設整備への影響、庁舎の利用者に対する長期に亘る直接サービスの提供、当該施設の運用段階の事業の効率化による VFM 向上に留意して、維持管理の要求水準の内容を規定すること。

また、PFI 事業では業務提供者と総括的な維持管理業務契約を行うため、その特長を活かすことができるような業務実施の体制構築を念頭においておくこと。

6-5-2 維持管理業務の総則

(1) 総則

維持管理業務の総則では、全ての維持管理業務に共通の事項を示すこととし、業務概要、業務実施の基本方針等について規定すること。

解説

維持管理業務には、建築物点検保守業務、建築設備運転監視及び点検保守業務・環境衛生管理業務、清掃業務等があるが、これらの業務全てに共通する業務概要、業務方針等について、維持管理業務の総則として記載する。

(2) 業務概要

業務概要では、業務範囲、業務対象施設、業務提供期間及び業務提供時間帯、維持管理業務の内容等の業務概要を明記すること。

解説

各項目の記載にあたっては以下に留意する。

① 業務範囲

実施主体、業務の秘匿性等を考慮し、維持管理業務のうち民間事業者に委託する業務範囲を明確にする。

PFI 事業の事業効果を高めるためには可能な限り民間事業者に業務を委託することが望ましいが、国が直接実施した方が、明らかにメリットが大きいと考えられる業務、秘匿性の高い業務等は、事業の対象外とする必要がある。

② 業務対象施設

業務対象となる施設及び部分を明確にするとともに、官民の負担割合等費用負担の考え方についても規定する。

PFI 事業においては、地方公共団体、民間事業者等と施設を共有する場合もあるので、その際には、維持管理業務の区分を明確にしておく必要がある。

また、費用負担の考え方は、PFI 事業費に密接に関係するため、国以外の所有者との共用部業務について、維持管理費用の負担割合に注意し検討することが必要であり、特に算出根拠については具体的な規定を行い、PFI 事業の入札金額に含まれる業務対象範囲を明確にする必要がある。

③ 業務提供期間及び業務提供時間帯

維持管理業務提供開始時期は、施設の引渡し時期、PFI 事業以外の造作工事や物品搬入等の期間に留意して決定する。提供開始日をあらかじめ決定しない場合は、民間事業者による提案が可能となるように、国としての制約条件を明らかにする。

施設への引越や国の物品の搬入等に伴って必要な業務を依頼する場合、業務提供期間に含めるよう留意する。

また、設計、建設及び維持管理を一括して行う PFI 事業の場合、施設使用開始時期の変更の必要が生じたり、施設使用開始前に維持管理業務が発生したりすることもあるため、その場合の措置についても検討する必要がある。

業務時間帯は、民間事業者が維持管理人員計画を検討する際の前提条件となるため、主要な執務時間帯、時間外勤務及び休日勤務の可能性、庁舎の最終退出時間、設備機器運転時間等を検討し、グラフ、表等を用いて明示することが望ましい。

(3) 業務実施の基本方針

業務実施の基本方針では、官庁施設における保全の理念を踏まえ、PFI 事業による利点を事業に反映できるよう検討を行い、維持管理体制、業務提供における注意事項、業務内容及び業務成果の確認、ライフサイクルコストの縮減、業務の前提条件等の項目について明記すること。

解説

官庁施設は、「公衆の利便と公務能率の増進」、「経済性の確保」、「安全性の確保」、「環境負荷低減」を図るため、適正にかつ計画的、効率的に保全しなければならない。従って、業務実施の基本方針を規定する際にはこれらの保全の理念を踏まえる必要がある。

また、PFI 事業として維持管理業務を行うことにより、継続的な業務改善（PDCA サイクルの活用）、民間事業者の習熟によるサービス水準の向上、長期計画立案による業務効率化等が期待できることから、それらの利点が反映されるように記載内容を検討する。

維持管理業務の基本方針として記載する内容の例を以下に示す。

- 施設が要求水準を常に満たすように維持管理し、要求水準を下回る可能性がある場合には、修繕等の方法で適切な状態に改善すること。
- 国から要求水準に満たないとされた場合は、適切かつ直ちに改善すること。
- 事業期間終了時においても、施設が要求水準を満たしていること。

業務実施の基本方針における項目の記載にあたっては以下に留意する。

① 維持管理体制

国の維持管理体制、業績監視体制等を明確にするとともに、民間事業者に対して求める体制を明記する。また、防災拠点としての機能が求められる施設においては、非常時における対応に関しても検討を求める。

PFI 事業の場合、維持管理業務全体の統括管理業務も含め民間事業者が行うことが考えられるため、その前提となる国の管理体制を示す必要がある。その一方で、民間事業者に対し維持管理業務の窓口として庁舎サービスセンターの設置を求める等、国側の庁舎管理組織との連絡の方法及び接点の設け方、一般施設利用者との接点の設け方に対する考え方を必要最低限明示する。特に業務を依頼する体制、方法や業績監視の体制については、サービス対価の支払い等への影響があることから特に慎重な検討が必要である。

有事の際に官庁施設の防災拠点としての機能が十分に発揮できるようにするためには、あらかじめ非常時の維持管理体制を明らかにしておく必要がある。そのためには災害、事故、外的脅威等に対し、発生前の予防措置及び発生後の善後措置を行える体制を明らかにすることを民間事業者に求めることが望ましい。

② 業務提供における注意事項

環境負荷の軽減、遵守すべき法令、守秘義務、業務従事者の必要な資格及び要件等についての記載を検討する。

前述の官庁施設における４つの理念を具現化するために必要な項目及び当然民間事業者として具備しているべき項目としては以下が挙げられる。

- 環境負荷の低減

光熱水費やごみの処分費等については、国の使用状況に因るところが大きく、削減を求めることは困難であるが、環境対策の重要性に鑑み、民間事業者が運用段階の省エネルギー、省資源の対策を行うよう規定することについて検討することが望ましい。

- 遵守すべき法令

業務実施にあたり必要な関係法令（政令、省令、告示、条例を含む）を遵守する旨を明確に位置付けておく。

- 守秘義務について

官庁施設における維持管理業務では、業務従事者が執務室内の業務に携わる可能性もあるため、秘密保持の方法、規制内容について検討する。

- 業務従事者の要件・資格について

維持管理に携わる業務従事者は職員及び来庁者に直接サービスを提供することから、能力及び資質について要求すべき内容を検討する。また、法的有資格者の配置責任（国側か民間事業者側か）についても検討が必要である。

③ 業務内容及び業務成果の確認

事業開始時に業務内容を確認する方法並びに事業期間中に業務成果の確認及び業務改善を確認する方法について検討する。

維持管理業務は、事業期間中継続的にサービスが提供されるため、性能規定である要求水準だけでは、業務内容の確認が充分でないことも考えられる。従って、事業開始時及び事業期間中に業務の内容、成果等を確認する方法について規定する。具体的には、事業開始時（事業契約時）の仕様書の作成の方法、事業期間中の一定周期（事業期間、年度、月等）ごとの業務計画書、報告書の作成方法等について検討する。業務計画書は、要求水準書、応募時点の提案書、事業契約時の仕様書との整合に留意する必要がある。また、業務報告書は業績監視時点において、検証を行う必要がある。

④ ライフサイクルコストの縮減

官庁施設の整備、維持管理、運営等、事業全般におけるライフサイクルコストの最小化を求める方法について検討する。

PFI 事業に含まれる業務に必要な費用については、民間事業者として最小化を目指すことは自明であるが、例えば光熱水費等、国が直接支弁する部分の費用については、民間事業者として管理することは困難であるといえる。

しかしながら、国のコスト縮減は重要な課題であることから、国が直接支弁する部分のコストにも縮減努力が働くよう民間事業者に提案を求めることも検討する。

⑤ 業務の前提条件

官庁施設における保全の基本理念の一つである「公衆の利便と公務能率の増進」に支障を及ぼすことを避けるためには、あらかじめ、民間事業者の業務実施における制約条件を明示し、その対応について検討を求めることが必要である。従って、必要に応じ、「立入制限場所、時間帯」、「業務に伴う空調、電気等インフラ停止等の制約」、「維持管理付帯業務の範囲（消耗品提供、維持管理業務の必要諸室）」等について記載する。

(4) 維持管理業務要求水準における留意点

個別業務ごとの要求水準では、個別業務固有に求められる項目について検討すること。また、必要に応じ、施設の部位毎に当該業務の重要度、必要性、維持すべき状態等について記載すること。

解説

維持管理業務としては建築物点検保守業務、建築設備運転監視及び点検保守業務、清掃業務等がある。

通常、これら維持管理業務の委託は、建築保全業務共通仕様書等を用いた単年度契約であるが、PFI 事業は複数年契約であることから、PFI 事業者はその施設の特性に合わせて、毎

年その業務の実施方法を見直し、より効果的かつ効率的なサービスを提供することが可能である。

従って、建築物点検保守業務及び建築設備運転監視業務については、特に必要な場合を除き、建築物の各部分や個々の機器毎に点検の回数、方法等を詳細に規定することはせずに、必要な執務環境の確保、通行の確保、防災・防犯機能の確保等、保全の基本理念を具現化するための項目について項立てし、その維持すべき状態を記載する。

一方、清掃業務については、対象となる室の仕上げ、用途等により、清掃の方法が異なることから、諸室の仕上等について可能な範囲で一覧表のような形で示すとともに、特に念入りに清掃が必要な室、基本的に清掃が必要ない室等、具体的に求められる清掃のグレードがある場合には、あらかじめ明らかにしておく。

(5) 修繕業務要求水準における留意点

修繕業務については業務内容を明確に定義するとともに、事業方式、業務期間、国との業務区分、事業終了時の引渡し条件、修繕後の性能水準等を十分検討したうえで規定すること。

解説

修繕業務に係わる概念としては、修繕、大規模修繕、改修等があるが、法令等で統一的に定義されたものはない。また、長期にわたる PFI 事業においては、大規模修繕、改修を事業に含めるか否かで PFI 事業費に多大な影響を与えることとなる。

従って、要求水準書等において修繕業務に係る用語を明確に定義するとともに、その負担の範囲についても明らかにしておくことが必要である。

例えば、事業終了時に原状復帰を求める場合、事業性、公平性、事業後の国の負担等を総合的に判断し、修繕業務の範囲を規定することが必要となる。

また、特に国の事由による修繕、模様替え、改修との業務区分について明確にするとともに、自然損耗などによる許容範囲の性能低下については、その取扱いに留意する必要がある。

第6章 運営編に定める事項

6-6-1 基本的な考え方

運営業務の要求水準は、運営業務の総則、運営費の支払いの対象となる各種運営業務に関する規定、運営費の支払いの対象とならない各種運営業務（独立採算業務）に関する規定について記載するが、各事業の内容に応じて検討すること。

解説

官庁施設には、多種多様の施設が含まれ、そこで提供されるサービスも多様であることから、運営業務を PFI 事業の対象範囲とする場合は、その内容が施設によって大きく異なる可能性が高く、個々の事業における要求水準の内容の規定如何で VFM 向上の可能性は大きく異なるものと想定される。

運営業務の対象範囲については、入居官署の意向に基づき、協議・調整を行った上で決定していくこととなる。

運営業務については、警備業務や公用車運転業務等の運営費の支払いの対象となる運営業務と福利厚生諸室の運営業務等のように、利用者から直接収入を得ることで事業採算を確保していく運営費の支払いの対象とならない運営業務（独立採算業務）に大別される。両業務は、要求水準の設定方法及びその効力、要求水準に基づく業績監視の考え方等が異なるため、原則として別々に規定することが望ましい。

6-6-2 総則

総則では、業務概要、業務実施の基本方針等について規定すること。

解説

運営業務は、事業期間中、長期にわたり業務を行い、利用者に直接サービスを提供するため、その水準と対価は事業の中でも非常に重要なものとなる。また、PFI 事業では民間事業者と包括的な契約を締結するため、その特長を活かせるような業務体制を構築することが望ましい。業務概要については、以下のような内容について、各業務に共通の事項や前提条件等を定める

- 目的

  各種の運営業務を PFI 事業として民間事業者に委ねる目的を示す。運営費の支払いの対象となる運営業務については、要求水準に定めるサービス水準の維持にあたり、PFI 事業としての特色を活用して、効率性及び安定的継続性を求めることが考えられる。また、PFI 運営業務全般にわたって、民間事業者の積極的なノウハウを活用するようなサービス向上を求めることも考えられる。

- 業務対象施設

　業務の対象となる施設を明確化する。特に提供の対象外となる部分がある場合はこれを明確化することが重要である。

- 業務提供期間

　業務を提供する期間を明確化する。建設期間中において敷地内に仮設等の設置を行う場合は、仮設における業務の提供を行うか否か等についても規定する。

　また、施設の供用期間と異なる期間等がある場合はこれを明示する。。

- 業務提供時間帯

　１日のうちで業務の提供すべき時間帯を規定する。特に平日と休日で異なる場合はこれを明示する。また、明確に規定する必要のない業務については、規定することによって過度な制約となり、民間事業者の創意工夫を阻害することのないように配慮する。

- 業務内容

　提供業務の概要を規定する。なお、国の内部の職員等と協働する場合においては、各業務の一部であることを規定するなどの工夫が必要である。

- 業務提供対象官署

　提供業務の対象となる入居官署を規定する。複数の入居官署に対して異なる内容又は水準の運営業務を提供する場合はこれを明示する必要がある。

業務実施の基本方針については、以下のような内容について、各業務に共通の事項や前提条件等を定める。

- 業務実施の原則

　業務を実施するにあたっての原則を示す。特に業務実施にあたって作成する書類や基となる書類がある場合はこれを明示する必要がある。

- 国の内部職員との協働

　国の業務従事者と協働して運営業務を行う場合はこれを明示する。また、国の内部職員の将来にわたる構成・変動や業務の範囲・分担内容を明確にし、民間事業者が業務範囲とその量を把握できるようにすることが重要である。

- 遵守すべき法令等

　業務の実施にあたって遵守が前提となる法令等を明確化する。

- 業務従業者の要件等

　実際の業務に従事する者に求める能力や資格を規定する。必要な資格が事前に明確となっているものについてはこれを明示する。

　また、規程等を定めるなどして従業者の管理がしっかりと行われること等についても規定しておくことも考えられる。

- 業務管理の基本的体制

　国側が業務管理を行う具体的な体制を想定している場合はこれを明らかにし、その体制に応じた体制構築を求めるよう規定することなどが考えられる。また、各業務間での補完・連携体制などのあり方について定めることも考えられる。

- 秘密の保持

　守秘義務等の規定を行う。

- 業務仕様書・業務計画書の作成・提出

　業務の実施にあたって必要な仕様書や計画書がある場合は、それらの作成や提出に関する規定を行うことが重要である。

- 業務計画書に定めた内容以外の業務への対応

　業務計画書に定めた内容以外の業務への対応の必要性の有無について規定する。

- 業務報告書の作成・提出等

　作成及び提出すべき業務報告書の種類・内容等について規定する。規定の検討にあたっては、業績監視要領との整合を図る。

- 苦情等への対応

　苦情等への対応についての留意点を規定する。

- 危機管理

　官庁施設は、防災拠点機能を有することなどもあることから、非常時にその機能を十分に発揮できるような体制を構築しておくなど、危機管理に関して規定することが考えられる。

- 省資源・省エネルギー、コスト縮減への対応

　PFI 事業の特長にライフサイクルコストの管理がある。運営業務においてもこの特長を最大限に活用するよう民間事業者が創意工夫を発揮できるように、省資源や省エネルギー、コスト縮減への対応について規定することが考えられる。

- 消耗品等の取扱い

　業務実施に必要な消耗品等を民間事業者が自らの費用負担で準備する場合等はその内容を規定する。

6-6-3 運営業務水準における留意点

各運営業務においては、その業務に特有の事項、特有の要求水準を検討し、明らかにする。

解説

各運営業務においては、総則で示した内容について、各業務に特有の事項や要求水準を定めることとする。その際には、各業務の詳細について検討・明確化し、民間事業者の業務の範囲について不備とならないように配慮する必要がある。

特に、内部職員と協働する場合で、内部職員の人員配置やシフト等に定型の内容がある場合、あらかじめ内部職員が事業期間の経過に応じて変動することがわかっている場合等はその内容を明らかにする。また、業務の必要に応じて保険の付保（公用車任意自動車保険等）を義務化する場合等はその内容を明らかにしておく。

なお、運営業務は PFI 事業として工夫が期待できる業務であるので、制約は必要最小限とすることが望ましい。

具体的には以下のような内容について運営業務ごとに前提条件等を定める。

- 警備・受付業務

　民間収益施設の合築、合同庁舎等で、多種多様な来庁者が想定される場合に、庁舎のエリアごとのセキュリティレベル等を明らかにする。

- 電話交換業務

　想定される内線回線数、業務従事者の要件等を明らかにする。

- 公用車運行管理業務

　想定される公用車台数及び配置人員等を明らかにする。予期しない残業（時間外運行等）を求める可能性がある場合は、その費用負担等について検討し明らかにしておく。

6-6-4 独立採算運営業務要求水準における留意点

独立採算運営業務は、入札価格の算定に算入されない業務であることなどを踏まえ、要求水準についても、他の運営業務と明確に区分し、独立採算運営業務の業務概要、業務実施の基本方針、各業務水準等について明らかにすること。

解説

独立採算運営業務については、入札価格の算定に算入されない業務であり、業績監視や減額措置等についても取扱いが異なるため、要求水準についても上記の運営業務と明確に区別しておく必要がある。独立採算運営業務においても、各業務に共通して規定できる事項については、独立採算業務の総則としてまとめて規定することが、民間事業者の理解の観点から望ましく、総則で示した内容について、各業務に特有の事項や要求水準を定めることとする。その際には、各業務の詳細について検討・明確化し、民間事業者業務の範囲について不備とならないよう配慮する必要がある。

例えば、「喫茶店等の飲食店業務」や「売店業務」については、メニュー、取扱い品目、価格、テイクアウト、ケータリング等について要望がある場合には明確化し、自動販売機、現金支払い機等の設置を求める場合には、その設置スペースの提供形態（無償・有償の別等）を明らかにする。

また、「飲食店業務」、「保育室業務」等においては、厨房器具、遊具等が必要になるが、それらの備品あるいは消耗品について、施設整備の範囲で設置し、一旦国に引き渡されたものを貸与するのか（BTO の場合）、民間事業者が別途用意するのか等についても明確にしておく必要がある。

独立採算運営業務は、国から民間事業者にサービスの対価を支払わない。このため、要求水準書で規定した事項を遵守させる手段の設定が困難である。このため、過度な要求水準規定は、民間事業者の参画意欲を減退させる原因となりかねない。独立採算であることの利点を活用できるよう、民間事業者のノウハウの活用が民間事業者の収益向上のインセンティブにつながるような規定上の工夫を図ることも重要である。

また、例えば福利厚生諸室における食堂の運営業務など、サービスに対する対価の支払者が発注者自身でない場合や、その業務の内容から詳細な要求水準の設定を行うことが困難な場合もある。このため、こうした詳細な規定が困難な事項については、既存事例の例示によって確保すべき水準のイメージ共有化を図るなどの工夫や、民間事業者選定後の弾力的な要求水準規定の方法等について検討し、その進め方を規定することなども考えられる。

この他、民間事業者の運営能力に基づく独立採算であることから、財務上の健全性についての規定を行っておくことも重要である。

第7章 その他必要な資料等

その他要求水準を明確化するために必要な資料を添付すること。

解説

要求水準は、原則として文章的な表現で規定することとなるが、文章表現では十分に想定する意図が伝わらないことがある。また、民間事業者に業務の量を想定させるにあたり、現行での業務量の目安となるデータや、将来の見通し等を情報として開示することは、適正な対価の算定及びリスクの適正な負担に有効に作用する。

このため、要求水準の規定のみでは不十分な内容について、必要な資料を収集・整理し、入札説明書の公表等にあわせて開示する。

なお、こうした資料はその量が多大となることも懸念されるため、あらかじめ早い段階から資料の量の把握、適切な配布方法等を検討しておく必要がある。

また、維持管理業務、運営業務は、入居者間で定められる施設の管理規程に従って実施することとなるため、その旨を要求水準に明示するとともに、管理規程の素案を資料として添付することが望ましい。

第7編 PFI 事業費の算定

第1章 総則

7-1-1 目的

本編は、PFI 事業における国が行う事業費の積算及び対価の支払い方法について、検討すべき事項を定め、適切な PFI 事業費の算定に資することを目的とする。

解説

本編は、PFI 事業費の算定と対価の支払方法についての考え方を示すものであり、これは以下のような意義をもつ。

- 予算要求額の算定
- 特定事業選定のための VFM 評価
- 入札予定価格の算定
- 民間事業者の行う応札価格算定のための条件提示
- 将来の業績監視等に備えたファイナンスにおけるキャッシュフロー雛型の提示
- 民間収益施設の合築等の特殊条件についての考え方の提示

なお、PFI 事業においては、対価の支払方法が、民間事業者に影響を与えることにも留意しておく必要がある。

実施方針の公表時に、概ねの支払い方法を提示し、入札公告時に詳細を提示することが一般的である。ただし、特定事業の選定では、想定した支払方法に応じたキャッシュフローを作成し、VFM 評価を行うことが必要であるため、この時点までには詳細な支払方法を定めておくことが必要となる。

特定事業選定時の決定事項を基に、入札公告時の公表資料の一部となる対価の支払方法及び入札価格の算定方法（以下単に「入札価格の算定方法」という。）を作成する。「入札価格の算定方法」は、民間事業者が応札にあたっての対価を算定する基本的な資料となる。また、事業期間中に対価を見直す場合の見直し方法についても規定するため、事業期間中の対価算定の基本的資料ともなる。

また、PFI 事業は長期間にわたる事業であり、期間中の多様な変動要因に基づいて対価を見直すことが想定される。こうした見直しの方針及び見直しの方法も当該資料において規定されるため、事業期間にわたって参照されることとなる。

第2章 基本的な考え方

7-2-1 PFI事業費の定義

PFI 事業費は、PFI 事業を実施する場合の事業期間全体を通じて国が支払うべき価格の総額とする。

解説

PFI 事業費は、事業方式（BOT、BTO）によってその認識のされ方が異なる。BOT の場合には、一般に建設費相当分を含めて全体が一体としてサービス対価と認識され、一方、BTO の場合には、サービス対価は建設費相当分の割賦支払と維持管理・運営費の支払から構成されると認識される。

しかしながら実質的な算定では、双方とも事業の範囲に含まれる業務ごとの経費の積み上げによらざるを得ないことから、官庁施設の PFI 事業費は、設計、建設工事、工事監理、維持管理・運営の段階ごとに想定した事業形態に基づき経費を積み上げ、その対価を事業期間全体を通じて支払うことを前提として必要となる経費を加味して算定することとなる。

PFI 事業費は、VFM 評価時の PFI 事業の LCC（PFI 事業として実施する場合の事業期間全体を通じた公的財政負担の見込額の現在価値）の算定や、入札予定価格の算定に基本的に則したものと考える。

7-2-2 PFI事業費算定上の留意事項

PFI 事業費は、官庁施設の整備等事業全体の業務内容、事業スキーム、民間事業者への支払方法等に則し、多様な要素によって構成されるため、これらの各構成要素及びその内容を正確に反映した算定方法とすること。

解説

PFI 事業では、国が自ら実施する事業の場合と異なり、事業の内容のみならず、事業スキームや支払方法など検討すべき要素が多様である。また、こうした前提条件が、各算定条件の設定に影響することから、その内容の確実性にも配慮が求められる。

算定にあたっては、特定事業の選定結果との整合や、その後の市場動向等を十分に考慮する必要がある。

第3章 PFI事業費の算定における検討事項

7-3-1 PFI事業費の構成

PFI 事業費は、PFI 事業の対象とする業務内容に応じて設計費、工事費、工事監理費、維持管理・運営費等から構成される。

解説

PFI 事業費は、BTO の場合一般的に以下のような費用によって構成される。

① 施設費等

- 施設費

  施設整備にかかる調査・設計費、建設工事費、工事監理費、必要な行政手続きに関する費用、電波障害対策費用、SPCの開業に伴う諸費用、建中金利、融資組成手数料その他施設整備に関する初期投資と認められる費用等

- 割賦手数料

  資金調達に必要な融資等にかかる金利

② 維持管理・運営費等

- 維持管理・運営費

  各維持管理・運営業務費

- その他

  その他、業務を実施するために必要な費用

  SPCの運営費（人件費、一般管理費、事務費等）、法人税、法人住民税、法人事業税等法人の利益に対してかかる税金、SPCの税引き後利益（株主への配当への原資）等

なお、独立採算事業にかかる運営費は PFI 事業費には含まれないことに留意する。

7-3-2 各構成要素の算定における留意事項

(1) 基本的な考え方

PFI 事業費を構成する各要素の算定方法は、事業スキーム等との整合を図り設定し、その算定方法を明らかにすること。

解説

国が支払う対価の各構成要素の対価の算定にあたっては、実際にその対価がどのように構成され、民間事業者にどのように使われているのかを考慮する必要がある。このため、民間事業者が通常想定する事業スキームを設定し、この設定に基づき民間事業者のキャッシュフローにおいて支払われた対価がどのように使われているかを設定して算定を行うこととなる。

PFI 事業費の適正性を確保にするためには、民間事業者のキャッシュフローにおける各要素の算定方法を明確化することが求められる。

(2) 施設費

施設費は、施設の整備や取得、契約にかかる費用など、初期投資や民間事業者の開業のために要する費用を含むものとする。

解説

施設費は、一般的に、施設の整備にあたっての調査・設計費、建設工事費、工事監理費、工事に伴う備品整備費、建築確認申請等の手続きに要する費用（書類作成、申請手数料、説明会開催費用等）、契約にかかる諸費用、その他事業に伴う費用など、初期投資及び SPC の開業のために要する費用等を含むことを基本とする。

なお、文化財保護法に基づく埋蔵文化財の採掘調査費用が存在する場合や、電波障害対策等が見込まれる場合は、施設費に含めることを原則とする。

(3) 割賦手数料

割賦手数料は、元金均等又は元利均等の分割払い等による、割賦支払に必要な割賦金利とする。

解説

割賦手数料の算定方法については、元金均等支払、元利均等支払等、いくつかの支払方法が想定されるが、それぞれの支払方法に応じた支払金利に基づく適切な算定とすること。

諸事情により、特定の時期に一定金額を元金均等支払や元利均等支払とは別に支払う必要がある場合なども考慮した算定方法とすること。

支払金利は、金利の設定方法に基づいて、適切かつ論理的な算定方法とすること。

(4) 維持管理・運営費

維持管理・運営費は事業期間中の維持管理業務及び運営業務の費用の総額とする。

解説

維持管理・運営費は、建築物の点検保守費、清掃業務費、修繕業務費等の維持管理費と、警備業務費、受付業務費等の運営費等から構成される。

なお、時間外業務など、従来は単価契約で実施されている業務が含まれる場合は、年間設定量を勘案して、これを入札価格に含める方法が考えられる。

(5) その他費用

その他費用は、事業期間中、当該事業を実施するために民間事業者が直接必要とする運営費、税金、税引き後利益など既出の費用に含まれないものの相当額とする。

解説

その他費用とは、民間事業者が直接必要とする費用であり、SPC の運営費や、SPC が支払う税金、税引き後の利益等で構成される。

税引き後の利益の算定については、「第 4 編特定事業の選定（VFM 算定）」において定めた EIRR や DSCR などの各種指標に基づき、民間事業者が適正な利益水準を確保できる

ことを前提として計算する。ただし、この利益水準は過大にならないよう留意する必要がある。

7-3-3 PFI 事業費算定上の各種条件設定

(1) 基本的な考え方

PFI 事業費の算定にあたって必要となる各種の条件を明確化すること。

解説

PFI 事業費を算定するにあたっての重要な条件としては以下のようなものがある。

- 割賦手数料等の金利の決定時期
- 金利設定にあたって基準となる金利

(2) 金利の決定時期

金利の決定時期は、事業スキームを考慮の上、明確化すること。

解説

金利の設定時期は、入札時、契約締結時、着工時、施設引渡し時等いくつかの時期が考えられる。特定事業の選定時における検討内容やその後の民間事業者等の意向、予算要求との関係などを踏まえて検討し、明確化する必要がある。

また、入札の段階では、各民間事業者が不公平とならないように、条件の統一化を図る必要がある。

(3) 基準となる金利

必要に応じて、基準となる金利を定めること。

解説

各入札参加者が提案する金利で事業期間にわたり固定とする場合を除いて、金利は、入札時と決定時期の間での見直しが発生することから、見直しにあたっての基準となる金利を設定することが必要となる。

基準となる金利は、一般的に LIBOR、TIBOR などが用いられることが多いが、改定のある場合は改定までの期間を、改定のない場合は事業期間を勘案して、適切なもの、かつ、広く民間事業者がその情報を取得可能なものを定める。

- LIBOR（London InterBank Offered Rate、ライボー）
  ロンドン市場における銀行間金利であり、国際的な基準金利として利用されている。英国銀行協会（BBA：British Bankers' Association）により公表されている。
- TIBOR（Tokyo InterBank Offered Rate、タイボー）
  東京市場における銀行間金利であり、LIBOR の日本版といえる。全国銀行協会により公表されている。

7-3-4 支払方法

(1) 基本的な考え方

支払方法の検討にあたっては、VFM の向上、支払総額、単年度の支出額等を考慮すること。

解説

PFI 事業では、同じ金額の対価であってもその支払い時期など支払方法が PFI 事業費の算定方法に大きな影響を与える。これを十分に認識して、支払方法の詳細な事項についても明確化を図ることが求められる。

PFI 事業においては、事業期間にわたって支出の平準化効果を図るような支払方法として元金均等支払や元利均等支払などが設定されることが一般的であるが、その他、事情に応じた支払方法も考えられる。その支払方法は以下のような点を考慮し、試算をするなどして十分に検討を行った上で決定することが重要である。

- VFM
- 支払総額
- 単年度の支出額

(2) 支払時期

支払時期は、対価の構成内容を考慮し、民間事業者の資金確保の状況等を勘案すること。

解説

通常、PFI 事業においては、サービスの提供を受けて初めて対価の支払を行うこととなる。このため、施設の提供及び各種業務の履行が確認された時期に支払を行えばよい。

支払時期の設定にあたっては、国が自ら事業を実施する際の支払時期等を考慮し、過度な資金負担を民間事業者に強いて最終的に PFI 事業費が割高とならないよう考慮する必要がある。

7-3-5 民間収益施設等との合築の場合の施設費の取扱い

PFI 事業による官庁施設と民間収益施設との区分所有建物とする場合の施設費は、按分等実情に応じた算定を行うこと。

解説

PFI 法第 11 条の 2 による民間収益施設との合築や、地方公共団体等との合築、市街地再開発事業等による民間権利者との合築となる場合の施設費については、建築物全体での費用を算定し、それぞれの持ち分に応じて按分する。割賦手数料は当該施設費に応じた資金調達に必要な手数料とする。

7-3-6 民間収益施設等との合築の場合の維持管理・運営費の扱い

民間収益施設等と合築し、同一の民間事業者が維持管理・運営を行う場合の維持管理・運営費の算定にあたっては、按分等実情に応じた算定を行うこと。

解説

合築等により、民間事業者が民間収益施設部分と一体的に維持管理・運営業務を行う場合の維持管理・運営等の算定は、単独あるいは共同で行う部分に分けて按分を用いる等、実情に応じた算定を行う。

7-3-7 民間収益施設等との合築の場合のその他費用の扱い

民間収益施設等と合築し、同一の民間事業者が施設の整備や維持管理・運営等を行う場合のその他費用の算定にあたっては、原則として PFI 事業と民間収益施設等の事業がそれぞれ独立して成り立つものとし、施設整備上あるいは維持管理・運営上相互に依存しあうことのないようにすること。

解説

民間収益施設の建設、維持管理・運営については、民間事業者自らの責任において行うものであることから、PFI 事業の事業収支と民間収益施設の事業収支を混同してはならない。しかしながら、施設が一体であり、かつ、民間事業者の経営体が一つであることから、現実的に全て別々の事業収支とすることは極めて困難である。

このため、その他費用の算定にあたっては、上記の施設費と維持管理・運営費を用いて民間事業者が民間収益施設を実施しないとした場合の想定上の事業収支を作成し、事業収支計算上の成立を確認して、算定を行うことを原則とする。

7-3-8 その他の留意事項

(1) 金融上の支援等

法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援がある場合には考慮すること。

解説

PFI 事業は、現在、日本政策投資銀行の「民間資金活用型社会資本整備」に対する融資（無利子融資、低利子融資）の対象となっている。

これらの公的支援措置については、入札参加者の事業提案喚起及び落札後の事業の安定性向上とそれによる PFI 事業の推進普及を図る主旨に則り、国は民間金融機関と同様の金利を前提として事業費の算定を行うこととし、その調達の可否による条件変更は行わないことを原則とする。

また、入札にあたっての事業提案上、こうした公的支援措置の金利をどのように取り扱うべきかについても示しておくことが望ましい。

第4章 対価の改定

7-4-1 基本的な考え方

事業期間中、各種の社会的・経済的変動要因に対応した対価の改定の有無をリスク分担との整合を図ったうえで、明らかにすること。なお、主な改定事項としては以下のようなものがある。

- 要求水準の変更に伴う改定
- 割賦手数料等施設費にかかる金利相当額の金利の変動に伴う改定
- 施設費の物価の変動に伴う改定
- 維持管理・運営費の物価の変動に伴う改定

解説

PFI 事業は、事業期間および支払期間が長期に及ぶため、期間中に生じる社会的・経済的変動に対応した対価の改定を行う必要が生じる可能性がある。

対価の改定に関し影響が想定される主たる要因には金利変動、物価変動等の要因があるが、これらについてはリスク分担において定めた内容に基づいて、支払対価の改定の有無についてリスク分担との整合を図り、その内容を明らかにする必要がある。

7-4-2 金利変動に基づく改定

金利の変動に基づいて、割賦手数料等施設費にかかる金利相当額の改定を行う場合は、以下について明らかにすること。

- 対象となる費用
- 改定時期
- 改定方法（基準となる金利指標）

解説

金利の変動にあわせて、割賦手数料等施設費にかかる金利相当額の改定を行う場合は、改定の対象となる費用の範囲を明確化するとともに、改定の時期をいつとするのか、また改定の方法としてどのような指標を用い、どのように改定するのかを明確化する必要がある。

7-4-3 施設費の物価変動に基づく改定

建設期間中の物価変動に基づく施設費の改定の有無について、リスク分担との整合を図り、明らかにすること。

また、改定にあたっては以下の点の明確化に配慮すること。

- 対象となる費用
- 改定時期
- 改定方法（基準となる指標等）

解説

建設期間が長期となる PFI 事業の場合は、建設期間中の物価変動に基づいて建設費が変動することがあるが、これをリスク分担に基づいて国が一部でも負担する場合は、その改定方法を定めておく必要がある。

改定を行う場合においては、公共工事標準請負契約約款やリスク分担との整合を図り、その内容を明らかにする必要がある。

また、PFI 事業においては、詳細な設計図面ではなく要求水準書により事業契約を締結することとなるため、改定方法については特に慎重に検討する必要がある。

7-4-4 維持管理・運営費の物価変動に基づく改定

事業期間中の物価変動に基づく維持管理・運営費の改定の有無ついて、リスク分担との整合を図り、明らかにすること。

また、改定にあたっては以下の点の明確化に配慮すること。

- 対象となる費用
- 改定時期
- 改定方法（基準となる指標等）

解説

維持管理・運営費については、事業期間全体にわたる物価変動の影響を受けることから、リスク分担に基づいてその一部を国が負担する場合は、これらの費用に相当する対価について、物価の変動にあわせて改定を行うことが必要となる。

維持管理・運営費の改定の場合は、各業務によって物価の変動状況が異なることが想定されるため、それぞれの業務ごとに改定を行うこととし、その対象範囲及び改定時期、改定方法（基準となる指標や改定にあたっての判断基準）等を業務単位で設定する必要がある。

第5章 入札予定価格算定上の留意事項

7-5-1 入札予定価格

入札予定価格は、PFI 事業費をもとに算定すること。算定にあたっては、特定事業の選定結果との整合並びにその後の市場動向及び入札に付する条件等を十分に考慮すること。

解説

入札予定価格は、会計法及び予算決算及び会計令（以下、「予決令」という。）に基づき定められるものである。予決令第 80 条において、「予定価格は競争入札に付する事項の価格の総額について定めなければならない。」とされている。また、予定価格は、契約担当官等が事前に予定した競争にかかる見積価格であり、契約金額を決定するための基準となるものである。

以上を踏まえ、入札予定価格は PFI 事業費を基に算定する。

なお、算定にあたっては、特定事業の選定時における PFI 事業の LCC の算出の考え方が基本となるが、特定事業の選定時における PFI 事業の LCC は、その時点において PFI 事業を実施したと想定した場合の見通しであり、その後の市場動向や、入札に付する条件の内容を考慮して、入札予定価格を算定する必要がある。

7-5-2 要求水準書等との整合

入札予定価格は、入札公告に示す要求水準書、添付資料等に基づいて算出すること。

解説

入札予定価格は、競争の公平性の確保や、前提条件との整合性の観点から、入札公告に示す要求水準書、添付資料等に基づいて算出するものとする。

7-5-3 入札書に記載する金額における消費税の扱い

入札書に記載する金額における消費税の扱いを入札説明書に明示すること。

解説

通常は、入札書に記載する金額は消費税を除いた金額とし、落札決定にあたっては、入札書に記載された金額に、当該金額の 100 分の 5 に相当する金額（消費税相当額）を加算した金額をもって落札価格（以下、「対価の総額」という。）とする。

ただし、割賦販売等に準ずる方法により資産の譲渡等を行う場合の利子又は保証料相当額は、その額が契約において明示されている部分に限り消費税が非課税となるので、BTO 方式においては、入札書に記載する金額を消費税を除いた金額とし、施設費に係る割賦手数料相当額を控除した金額の 100 分の 5 に相当する金額（消費税相当額）を加算した金額をもって対価の総額とすることや、入札書に記載する金額を消費税を含む対価の総額とすることも考えられる。

7-5-4 入札予定価格における各支出負担行為担当官の負担割合

(1) 基本的な考え方

官庁施設の PFI 事業で支出負担行為担当官が複数存在する場合、その負担割合について定めておくこと。

解説

官庁施設の PFI 事業では、支出負担行為担当官が複数となる場合があるが、この場合事前に各支出負担行為担当官の負担額、割合を定める必要がある。

なお、落札後の契約締結時において、入札時の民間事業者の提案した内訳に基づき、各支出負担行為担当官の負担割合を決定するとした場合、それぞれの契約が最適でない（総合評価落札方式における最高評価値の者が落札しない）場合が生じる。また、このような方法によるためには、民間事業者の側が各費用の内訳について、どの支出負担行為担当官が支出すべきか明確に理解出来るよう定義されなくてはならないが、これは非常に困難である。

そこで、対価の総額に対する支出負担行為担当官の負担割合を予定価格における負担割合と同一とすることにより、それぞれの契約について同一の扱いとなり、落札決定の考え方に一貫性が出る。

例：

①全体のうち、予定価格のうち支出負担行為担当官Ａの割合が X%となっている。

②総合評価にあたっては、評価値＝得点／入札価格であるが、これをＡ省から見ると各民間事業者の入札価格の X%が入札されているとみなすことができ、全体での評価値の順位と同一となる。

③支出負担行為担当官Ａに相当する落札価格は、最高の評価値となる民間事業者の入札価格×X%に消費税を加算することとなる。（落札率は全支出負担行為担当官で同じ）

(2) 事業提案時の内訳

事業提案において記載された施設費等、維持管理・運営費等の内訳書は、参考図書として提示を求めるものであり、入札及び契約上の権利義務を生じるものではないことに注意すること。

解説

対価の総額の内訳は、その内容が明確化した時点で確定するものであり、事業提案の募集に際しては参考図書として扱うことを明示する。

例えば、実施設計業務の全部を終了した時点においてその内容を明確化し、引渡し日以前の国及び民間事業者が別途協議して定める時期において、その内容の確定を行うことなどが考えられる。

(3) 制約条件の存在と事前通知

入札に影響する可能性のある制約条件については、必要な情報を入札日以前に競争参加資格のあることを確認された者あて通知すること。

解説

通知等の必要がある場合、事業の規模等により政府調達協定との整合を図る必要がある場合は、入札日 40 日以前に完了すべきである。

なお、制約条件の例としては、以下のようなものが想定される。

制約条件の例

- 複数の支出負担行為担当官の債務負担

  支出負担行為担当官が複数となる場合は、その負担すべき施設費等、維持管理・運営費、及びその他経費については、対価の総額をそれぞれの官署が予算の範囲内で分担して負担し、支払うこととなる。

  施設費等で予算要求を行った省庁が維持管理・運営費を支払う、逆に維持管理・運営費で予算要求を行った省庁が施設費等を支払うことには問題があるため、制約条件として事前に通知する必要がある。

(4) 支払債務者

支払債務者を明確化すること。

解説

支出負担行為担当官が複数となる場合は、各対価の支払債務者を契約書と整合するように定め、明らかにすることが必要である。支払債務者は国が自ら実施した場合と同様であることが一般的であり、施設費等については施設整備担当官署が、維持管理・運営費等については各入居官署が支払債務者となる。

(5) 民間事業者の対価の受領方法等

民間事業者の対価の受領方法等に関して制約条件を付する場合は、これについても明らかにすること。

解説

民間事業者が、受領委任等により民間事業者以外の者に対価の支払を希望する場合などにおいて、委任状の提出や承諾等を必要とするなど一定の制約条件を国が付するのであれば、これを事前に明確にしておく必要がある。

第8編 民間事業者選定

第1章 総則

8-1-1 目的

本編は、PFI 事業において民間事業者の選定を行う場合の運用方法を提示することにより、より透明かつ公正な競争の実現に資することを目的とする。

解説

PFI 事業の民間事業者選定は、通常の工事と異なり、性能発注、複数業務や多年度業務の一括契約、事業に対する提案の募集等の特徴を有しており、選定方法にもこれまでにない工夫が求められる。

本編では、総合評価落札方式による一般競争入札を前提として、民間事業者選定の手続きについての検討事項を明らかにし、入札公告時に公表する「民間事業者選定要領」の作成に資することを目的とする。

PFI 事業においては、総合評価等により、サービスの質等も評価することとなるが、価格以外の評価を行う場合は、その基準を明確化することが重要である。民間事業者選定要領は、こうした価格以外の要素についてどのように評価されるか、どのような手順で民間事業者の選定が行われていくのかを入札参加者に明らかにし、公平性を保つ役割を担っているとともに、民間事業者がどのような提案を行うことが、国にとって有効な事業となり VFM 向上の効果が発揮されることとなるのかを示しているため、その重要性を十分に認識したうえで内容を検討することが求められる。

8-1-2 各種通達

PFI 事業の民間事業者選定に関して発出されている各種通達の対象機関においては、それらに基づき選定手続きを行うこと。

解説

庁舎又は宿舎の用に供する建築物及びその附帯施設の整備等に関する PFI 事業においては、以下の通達が発出されている。

なお、通達の内容については、附属資料を参照のこと。

- 民間資金等の活用による建築物及びその附帯施設の整備等事業に関する入札に係る総合評価落札方式について（平成 14 年 5 月 21 日付、国官会第 474 号）
- 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に関する入札等に係る審査会の設置について（平成 15 年 1 月 24 日付、国地契第 65 号、国官技第 234 号、国営計第 129 号）
- 民間資金等の活用による建築物及びその附帯施設の整備等事業に関する入札に係る総合評価落札方式の実施について（平成 15 年 1 月 24 日付、国地契第 67 号）
- 民間資金等の活用による建築物及びその附帯施設の整備等事業に関する入札に係る総合評価落札方式の実施に伴う手続について（平成 15 年 1 月 24 日付、国地契第 69 号、国官技第 235 号、国営計第 130 号）

第2章 基本的事項

8-2-1 定める内容

民間事業者選定にあたっては、以下の内容を定めること。

- 民間事業者選定の方法
- 民間事業者選定の体制
- 民間事業者選定の基準

解説

PFI 事業の民間事業者の選定にあたっては、多くの評価要素があり、関与者も多くなることが一般的であるため、方法や体制を明確化し、民間事業者選定作業を円滑に進めていくことが重要である。

方法については、総合評価落札方式による一般競争入札、公募型プロポーザル方式等の選定方法の決定ほか、段階的に参加者を絞り込む多段階審査の導入、民間事業者選定・審査の手順等の検討を行う必要がある。

民間事業者の選定は、最終的には支出負担行為担当官が決定することとなるが、官庁施設の PFI 事業では、支出負担行為担当官が複数となることがあるので、あらかじめ決定の手順について取り決めておくことが重要である。

なお、民間事業者からの提案審査において、多様な分野の専門的な判断が求められ、定性的な評価でしか判断することができず、客観性を担保する必要がある場合、技術や財務、法務等の有識者等から構成される有識者等委員会を設けるなど、適切な民間事業者選定体制を構築する必要がある。

また、民間事業者の選定基準については、資格や実績、提案等の具体的な評価項目やその基準などの検討を行うこととする。

PFI 事業は、多様な業務から成り立つことから、選定にあたって求める評価項目も多様なものとなることが一般的である。民間事業者も複数の企業からなるコンソーシアムとして参加することとなり、選定の枠組み次第で競争環境形成の難易度が異なることも考えられる。

このため、選定の方法や枠組みについては必要十分な内容とすることで、民間事業者の参画意欲を促し、良好な競争環境を形成することで VFM 向上の効果が十分に発揮できるよう配慮する必要がある。

第3章 民間事業者選定の方法・手順

8-3-1 民間事業者選定方式

民間事業者選定方式については、総合評価落札方式による一般競争入札を基本とするが、事業の内容に応じて、適切な方式を選択すること。

解説

PFI 事業の民間事業者選定方式としては、会計法令に基づき、しかも民間事業者の創意工夫を評価する選定を行うものとして、総合評価落札方式による一般競争入札が考えられる。総合評価落札方式は、価格に質を含めた総合的な評価を行う方法として従来型の事業や調達の案件においても実施されている方式である。

総合評価落札方式には除算方式と加算方式がある。総合評価落札方式を採用する場合、財務省への協議が必要であるが、国土交通省では、庁舎又は宿舎（国家公務員宿舎法（昭和 24 年法律第 117 号）第 2 条第 3 号に規定する宿舎をいう。）の用に供する建築物及びその附帯施設の整備等に関する PFI 事業おいて除算方式による総合評価落札方式を実施する場合については財務省との包括協議が成立しており、これを遵守して手続きを行えば財務省への個別協議は不要となる。

また、加算方式を採用する場合には財務省への個別協議が必要である。

なお、プロセスガイドラインにおいて競争によることが不可能または困難な場合には随意契約によることも可能としており、その場合は公募型プロポーザル方式が考えられる。

8-3-2 多段階選抜方式

多段階選抜方式導入の有無、絞込み審査の導入の是非については、事業の内容、民間事業者の参加意向、絞込みのための評価の可能性や評価内容の妥当性、調達スケジュールなどを考慮した上で決定すること。

解説

PFI 事業では、事業の提案に多大な費用を要することもあるため、入札参加者に多くの負担を強いることがある。多段階選抜の導入は、事業計画の概要を事前に審査することで、入札参加者の適格審査や絞込み等を行い、一定の通過者のみに詳細な事業提案を求めるものであり、入札参加者の負担軽減に有効である。

しかしながら、この場合は以下のように検討すべき課題が多いため、その可能性や妥当性、更には調達スケジュールにみる余裕度などを加味して決定することが必要となる。

- 事業計画の概要と詳細な事業提案の内容に変更があった場合に、どの範囲までなら可能でどの範囲以上なら計画変更とみなし不採用とするかの線引きを行う必要がある。
- 詳細な事業提案提出を認めない理由を事業者に対して合理的に説明し、納得されるような絞り込みルールの設定が必要である。

・ 事業規模等によっては WTO 政府調達協定の選択入札の手続きと整合した手続きを踏む必要があることが想定される。

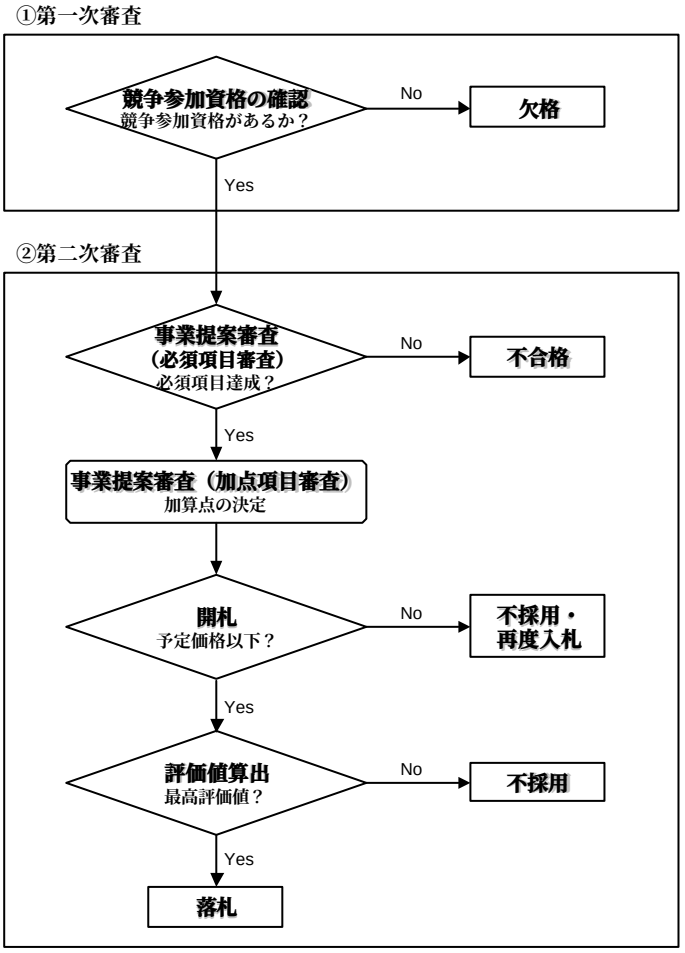
8-3-3 民間事業者選定・審査の手順

各段階における民間事業者選定・審査の手順を定め、民間事業者が理解できるように、入札公告時に明確化しておくこと。

解説

PFI 事業では、民間事業者の募集開始から民間事業者の決定までの期間が長期となるが、入札公告の段階で、入札参加者が、全体の民間事業者選定手続きや、各段階における選定の手順等を把握したうえで参加の判断をできることが、公平性の原則の観点から極めて重要である。このため、民間事業者選定の概ねの方向を示すだけでなく、全体を通しての民間事業者選定の手順および各段階での手続き・手順を明確化することが求められる。

また、民間事業者の選定ができない場合や、欠格者や不採用者の取扱い、不測の事態での取扱い等についても極力明確化しておくことが望ましい。例として、総合評価落札方式による一般的な審査の手順を以下に示す。



第4章 民間事業者選定の体制

8-4-1 有識者等委員会

(1) 基本的な考え方

民間事業者の選定にあたっては、基本方針に示された「公平性原則」及び「透明性原則」を踏まえ、必要に応じて有識者等から構成される有識者等委員会を設置すること。

解説

「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に関する入札等に係る審査会の設置について」（平成 15 年 1 月 24 日付、国地契第 65 号、国官技第 234 号、国営計第 129 号）において、競争参加資格の審査及び事業提案の審査は、国の職員から構成される PFI 審査会が行うものとされており、必要に応じて有識者等からなる委員会を設けて PFI 事業の実施に関する意見を聴くことが出来るものとされている。

民間事業者の選定においては、専門的分野における定性的な評価の公正性の確保及び透明性の確保の観点から、有識者等委員会を設置することが一般的である。

有識者等委員会の設置にあたっては、重要な事業分野を網羅し、客観性を保てる十分な数の委員によって構成され、各委員が入札参加者から影響を受けることなく独立的な立場で審査を行えるよう配慮する必要がある。

(2) 有識者等委員会の役割

有識者等委員会が所掌する業務、役割についてあらかじめ明確にしておくこと。また、国への報告事項やその位置付け等についても明確化しておくこと。

解説

有識者等委員会の設置趣旨に鑑み、その役割については、あらかじめ明確にしておくことが望ましい。

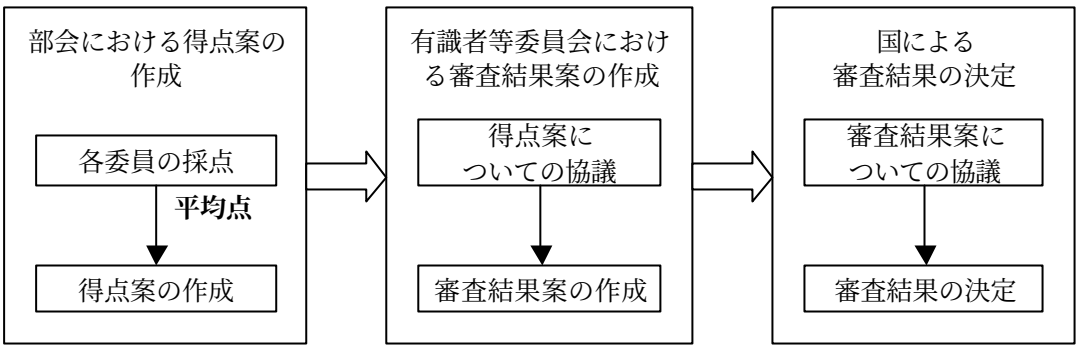
例えば、総合評価落札方式による一般競争入札における審査等の場合は、必須項目の審査は国が、加点項目の審査は有識者等委員会が得点案の作成を行うなど、役割分担を行うことも考えられる。

また、審議事項についてその経緯及び決定事項を国に報告するなど審査委員会が有する責務について明確化するとともに、民間事業者選定手続きにおける有識者等委員会の決定事項の位置付けについても明らかにしておくことが必要である。

有識者等委員会の役割には、以下のようなものが想定される。

- 実施方針に関する意見
- 特定事業の選定に関する意見
- 民間事業者を選定するための審査基準に関する意見
- 入札参加者から提出された提案内容の審査
- その他民間事業者の選定に関し必要な事項

事業提案の審査における国と有識者等委員会の役割の例を以下に示す。



(3) 委員の構成

委員の構成については、その人数と各委員の役割、人選等に配慮すること。委員の人選については、当該 PFI 事業の内容に則して適切な分野より委員を選定し、氏名を公表すること。

解説

委員の人数は、必要とされる分野等、当該 PFI 事業の内容を考慮して適切に定める。

また、それぞれの有識者等の専門分野を考慮して、各委員の役割をあらかじめ検討しておく必要がある。一般的に必要とされる専門分野は、PFI 全般、ファイナンス、建築、建築設備、環境、維持管理などが考えられるが、事業の特徴に応じて適切な分野を設定することが重要である。

有識者等委員会においては、全体の進行を管理する委員長等の役割が必要とされるため、これらを念頭において人選を行う。

なお、委員と関連のある企業は競争参加を制限することとなるため、入札説明書において委員の氏名等を公表する必要がある。また、当該事業のコンサルタント等が委員となることは、コンサルタント等の所掌業務の観点から好ましくない。

(4) 有識者等委員会の構成及び位置付け

有識者等委員会は、審議の内容に応じて効率的な進行が可能となるように、部会等を適宜検討し、設置すること。 部会等を設置する場合はその所掌業務を明らかにし、委員会との関係及び責務を明確化しておくこと。 また、得点案の作成は外部委員が担当することなど、各委員の役割についても明確化しておくこと。

解説

PFI 事業においては、審査の内容が多岐にわたる点等を考慮し、委員会が必要と認めるときなどに部会等を設置し、調査、審議の一部を委任することが効果的である。ただし、この場合は、部会の構成や構成員の検討にあたって、審議が効率的となるよう配慮することが重要である。

(5) 審議内容等の公表

委員別の採点内訳、審査講評、議事録等、有識者等委員会における審議内容は積極的に公表すること。

解説

透明性の観点から、企業のノウハウの流出には配慮しつつ、有識者等委員会の開催経緯、議事内容、審査結果、審査講評等を積極的に公表するべきである。特に採点結果については詳細な内訳を公表することが重要である。

さらに、採点結果や議事録においては委員の名前等を明記することが望ましい。しかし、現時点では、採点結果や議事録における委員の名前等の明記は一般的とは言えないため、委嘱に際して委員の了解を得ておく等、審査の公正性を損なわないよう事前に十分な検討をしておく必要がある。

(6) 委員の義務・禁止事項等

委員及び委員会の関係者などの守秘義務等、審査に関与する者の義務事項をあらかじめ明確化すること。またその義務事項が及ぶ範囲等についても明確化しておくこと。 また倫理綱領・利益相反等の観点より、委員及び委員に関係する企業等による、事業への入札参加制限などの禁止事項についてもあらかじめ明らかにしておくこと。

解説

委員は事業に関する多くの情報に接することとなるが、審査の公正性を確保する観点から、これらの情報の守秘義務を有する。また、委員自体が入札参加者として参画することは禁止され、参加したことが判明したときは、委員が参加した提案を選定の対象外とする。さらに、審査後についても、審議に関わる事項は公表される審査結果が公式の見解となるため、たとえ事後においても審査委員個人の見解で結果についての情報提示や見解の発表等を行うことは禁止すべきである。

また、民間事業者が委員に働きかけ審査の公正性を損ねたと認められる場合には提案を選定の対象外とするなど、接触の禁止規定を定めるべきである。

なお、審査委員に関する入札参加制限については、入札公告及び入札説明書において明記する必要がある。委員の氏名の公表も入札説明書において行うこととし、それまでは秘匿する。

(7) 委員会の庶務等

委員会の庶務を定め、委員会の運営その他の連絡調整等を行うこと。

解説

委員会に要する費用及び必要な事項は、関係する機関が各々協議してその負担分を定め、支出するものとする。

委員会の運営に関して必要な事項は、委員長が別に定める。

第5章 競争参加資格要件

8-5-1 基本的事項

PFI 事業における競争参加資格要件は、業務の多様性や長期間にわたる事業であることに配慮して定めること。

解説

PFI 事業は、多様な業務を一体として行うことから複数の企業が一つの事業体として参加することが想定される。また、PFI 事業は長期間にわたって実施される事業であり、事業の継続性・安定性が重視されるが、これらの視点は事業に主体的に関与する実施事業者の実績や技術力に加えて、資金力や経営能力等も配慮する必要がある。

なお、競争参加資格は、民間事業者にとって当該事業に参加するか否かを決定する入口となる条件であり、その情報は早い段階から開示されることが望ましく、実施方針の公表段階においても、条件として付与すべき内容は極力明らかとしておくことが必要である。

8-5-2 競争参加者の位置付け

SPC（特別目的会社）の設立を求める場合、競争参加者と PFI 事業の契約の相手方となる SPC とは法人格が異なることを認識した上で競争参加資格を検討すること。

解説

PFI 事業は、多様な業務から成り立っていることから通常は複数の企業が一つの事業体として参加することとなる。また、長期間にわたる業務の契約を前提としていること、参加企業の倒産等不測の事態等が発生した際に事業自体への影響を極小化（債権債務関係への第三者の介入遮断等）するために、特別目的会社（SPC）を組成して事業を実施することが想定される。

この場合、落札決定後に SPC を設立して契約を行うこととなるため、競争参加者は、入札手続時においては契約の当事者となる SPC において主たる役割をなす企業体としての位置付けとなる。

8-5-3 業務分野に応じた競争参加資格

PFI 事業の内容に応じて競争参加資格を設定する業務分野を決定の上、当該業務分野ごとに競争参加資格を設定すること。業務分野ごとの競争参加資格は、各業務分野における通常の入札・契約手続に準じて設定すること。

解説

PFI 事業は、通常、多様な業務から成り立っており、求めるサービス水準を確保するためには、業務ごとに必要な条件を明確化し、競争参加者に予決令上の条件や類似業務の経験、業務実施に必要な業許可、業務間の関係性等の競争参加資格を課すことが考えられる。しかしながら、その競争参加者は、単独の企業でこれら全ての条件を満足することは難しく、多様な複数の企業からなるコンソーシアムを構成することが一般的である。このため、競争参加者に課される競争参加資格は、JV の場合に準じて、コンソーシアムを構成する個別の企業が満足することを以って当該競争参加者が資格を満たすとみなすこともできる。

従って、競争参加資格の設定については、適切な業務分野に分割し、分野ごとに従来の入札・契約手続きにおいて設定されている競争参加資格を踏まえて設定することが望ましい。

なお、PFI 事業は、民間事業者の資金や経営能力等を活用することで事業全体の効率化及び実施効果の向上を図ることが狙いであるため、過度に高水準の競争参加資格要件を設定することなく、民間事業者の幅広い参加が期待できる水準を設定することで、良好な競争環境を形成するべきである。

8-5-4 基本的要件に定めるべき事項

(1) 入札参加者の形態

入札手続時における入札参加者の参加形態について条件化すべき項目を明らかにすること。

解説

PFI 事業においては、入札参加者は、複数の企業によって構成されるコンソーシアムとなることが一般的であるが、事業の内容によって単体企業での参加も十分に可能であることも想定される。このため、基本的要件として、まず入札参加者の構成を検討し、条件化すべき項目を明らかにする必要がある。

(2) 事業契約当事者の形態

落札後の事業契約当事者の形態について入札参加者との関係等条件化すべき項目を明らかにすること。

解説

PFI 事業の実施にあたり SPC の設立を求める場合は、コンソーシアムの構成員による出資構成や株の譲渡制限、SPC との業務契約形態等の条件を整理しておくことが必要である。

各業務を SPC から直接受注する企業は、構成員又は協力会社であり、かつ当該業務について資格確認された企業であることを国が確認できるようにする必要がある。また、技術者の配置等の要件を課した業務については、資格確認された技術者等が当該業務範囲全てを担当することを確認することが併せて必要となる。

利益相反の観点からあるいは業務の安定的実行や能力補完等の観点から、主要業務について SPC から受注する企業の複数業務の兼務、あるいは同一業務の分担等についての制限の必要性について考慮する。この場合、同一の者または相互に資本面もしくは人事面において関連のある者も同様の扱いとする。なお、工事監理業務と建設業務については利益相反の観点から兼務の制限をかけることが必要であり、同一の者が実施することはできないことを規定する必要がある。

8-5-5 応募企業等に共通の参加資格要件

(1) 法令に定める参加資格要件

一般競争参加にあたって、各種法令に定める参加資格要件を規定すること。

解説

予決令第 70 条、第 71 条及び第 72 条に規定する、一般競争に参加させることができない者あるいは参加させることが適当ではない者、各省各庁の長が定める一般競争参加者の資格について明確化する必要がある。

その際、会社更生法あるいは民事再生法に基づく再生手続きとの関係及び当該事業の支出負担行為担当官が所掌する指名停止措置との関係についても明確化する。

(2) 複数応募等

競争参加の公平性等の観点から制限すべき点について考慮する。

解説

競争参加の公平性等を担保する観点から、競争参加者の構成員の重複応募や、国がアドバイザーとして活用したコンサルタント等及び有識者等委員会の委員が属する企業について参加の制限を検討する必要がある。なお、制限には当該企業ばかりでなくその企業と資本面若しくは人事面において関連がある者も含むこととする。

また、同一の発注機関が同時期に複数の PFI 事業の民間事業者選定手続きを行っている場合、一の案件で国がアドバイザーとして活用しているコンサルタント等について、他の案件で応募制限を課すかに関しても、慎重に検討する必要がある。

8-5-6 設計企業の参加資格要件

(1) 設計業務の競争参加資格の設定

設計業務を担う構成員又は協力会社については、当該プロジェクトの機能や規模に応じた能力や経験を有するものとすること。

解説

当該業務についての競争参加資格認定について定めた要領が別途ある場合には、その要領の適用も検討する。

建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条第 1 項及び第 3 項に基づく建築士事務所の登録を行っていることを規定する。

管理技術者及び PFI 事業の内容に応じて設定する分野の主任担当技術者を配置できる者であることを規定するとともに、各技術者が行う業務の概要についても規定するものとする。主任担当技術者を配置する分野は、一般的には、建築分野、構造分野、電気分野、機械分野、積算分野であるが、必要に応じて、ランドスケープデザイン、インテリアデザイン、建築物の外観等の視覚的要素のデザインその他の独立した専門的分野を設定することができる。

(2) 設計業務における配置予定技術者の参加資格要件

設計業務を担う構成員又は協力会社における、配置予定技術者ついては、当該プロジェクトの機能や規模に応じた能力や経験を有するものとすること。

解説

配置予定技術者の設計企業との直接的かつ恒常的な雇用関係について必要に応じて規定する。

管理技術者は建築士であることを規定する。PFI 事業の内容に応じ、一級又は二級の別を明示する必要がある。

配置予定技術者が国家公務員である場合には国家公務員法第 103 条（昭和 22 年法律第 120 号）第 1 項及び第 3 項の規定を、地方公務員である場合には地方公務員法（昭和 25 年法律第 261 号）第 38 条第 1 項の規定を満足していることを規定する。

一定の期間に同種又は類似業務に携わった実績を有する管理技術者及び PFI 事業の内容に応じて設定する分野の主任担当技術者を配置することを必要に応じて規定する。この際、各配置予定技術者に求める実績の内容について規定するとともに、海外の実績についても条件を満たしていれば実績として認めるか否かについても規定する。

一定の期間としては、一例として 10 年間とすることが考えられ、この場合実施方針等を公表する 10 年前の４月１日以降の実績等と明示することとなる。

なお、当該実績は建物の完成・引渡しが完了したものであって、基本設計及び実施設計に携わったものに限定することを原則とするが、PFI 事業の内容により緩和することを検討する。

技術者の兼務に関して、例えば管理技術者及び各主任担当技術者はそれぞれ 1 名とし、互いに兼務することは認めないこと等を規定する。

配置予定技術者の携わっている設計業務（工事監理業務を除く。特定後未契約のものも含む。）が、原則として過大となっていないことを必要に応じて規定する。

入札参加表明に係る資料提出時点において、管理技術者又は各主任担当技術者を決定できないことにより複数名の候補者をもって競争参加資格確認資料を提出することを認める場合に、いずれの候補者についても必要な資格、同種又は類似業務の経験等を有していることが原則である。

8-5-7 工事監理企業の参加資格要件

(1) 工事監理業務の競争参加資格の設定

工事監理業務を担う構成員又は協力会社については、当該プロジェクトの機能や規模に応じた能力や経験を有するものとすること。

解説

当該業務についての競争参加資格認定について定めた要領が別途ある場合には、その要領の適用も検討する。

建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条第 1 項及び第 3 項に基づく建築士事務所の登録を行っていることを規定する。

同一者又は相互に資本面若しくは人事面において関連ある者は工事監理業務と建設業務を実施できないことを規定する。

工事監理者及び PFI 事業の内容に応じて設定する分野の主任技術者を配置できる者であることを規定するとともに、各技術者が行う業務の概要についても規定するものとする。主任担当技術者を配置する分野は、一般的には、建築分野、電気分野、機械分野である。

(2) 工事監理業務における配置予定技術者の参加資格要件

工事監理業務を担う構成員又は協力会社における、配置予定技術者ついては、当該プロジェクトの機能や規模に応じた能力や経験を有するものとすること。

解説

工事監理者及び各分野の主任技術者の監理企業との直接的かつ恒常的な雇用関係について必要に応じて規定する。

一定の期間（8-5-6(2)参照）に同種又は類似業務に携わった実績を有する工事監理者及び PFI 事業の内容に応じて設定する分野の主任技術者を配置することを必要に応じて規定する。この際、各配置予定技術者に求める実績の内容について規定する。

8-5-8 建設企業の参加資格要件

(1) 建設業務の競争参加資格の設定

建設業務を担う構成員又は協力会社については、当該プロジェクトの機能や規模に応じた能力や経験を有するものとすること。

解説

当該業務についての競争参加資格認定について定めた要領が別途ある場合には、その要領の適用も検討する。

建築工事及び電気設備工事や暖冷房衛生設備工事等の主要な専門工事に携わる者については、一般競争参加資格認定時の条件（点数・等級等）や一定の期間（8-5-6(2)参照）に元請けとして完成・引渡しが完了した類似の新営工事に関する実績について必要に応じて規定する。

同一者又は相互に資本面若しくは人事面において関連ある者は工事監理業務と建設業務を実施できないことを規定する。

建築工事及び電気設備工事や暖冷房衛生設備工事等の主要な専門工事に施工管理技士等の資格を有する監理技術者又は主任技術者を配置できる者であることを規定する。

(2) 建設業務における配置予定技術者の参加資格要件

建設業務を担う構成員又は協力会社における、配置予定技術者ついては、当該プロジェクトの機能や規模に応じた能力や経験を有するものとすること。

解説

建築工事及び電気設備工事や暖冷房衛生設備工事等の主要な専門工事における監理技術者又は主任技術者は、一定の期間（8-5-6(2)参照）に同種又は類似工事に携わった実績を有する者であることを必要に応じて規定する。この際、各配置予定技術者に求める実績の内容について規定する。

監理技術者にあっては、監理技術者資格者証を有する者であることを必要に応じて規定する。

8-5-9 維持管理・運営企業の参加資格要件

維持管理業務及び運営業務を実施する企業は、当該業務を実施するにあたって法的に必要な資格を有するほか、一般競争（指名競争）参加資格（全省庁統一）（以下、「統一資格」という。）を有することを規定すること。

統一資格の適用にあたっては、業務の内容、想定される費用等を踏まえ、「資格の種類」、「調達する物品等」、「競争参加地域」及び「等級」を規定すること。

解説

維持管理業務及び運営業務を実施する企業は、当然のことながら当該業務を実施するにあたって法的に必要な許可、登録、認定等の資格を有していることが必要である。具体的な例を次に挙げる。

なお、個別の業法等において規定される内容により、設置者（国、PFI 事業者、民間収益施設等）等が資格者等を直接置く必要があるものや、実際に業務の実施を行う事業者が当該資格を有する必要があるもの等があるため、事前に各法令を確認し、許可が必要となる対象事業者を明確にする必要がある。

① 設置者（国、PFI 事業者、民間収益施設等）等が直接置かなければならない資格者等

所有者、設置者、管理者、占有者等が責任を持って以下の者を配さなければならない。

（ア）電気主任技術者(電気事業法)
（イ）危険物取扱者(消防法)
（ウ）防火管理者(消防法)

② 実際に業務を実施する者が保有していることが必要な資格等

該当業務を実際の業とする事業者が保有することが求められる資格であり、事業において当該業務を実際に実施する事業者が保有していることが必要である。

（ア）警備業務…警備業の認定（警備業法）
（イ）特殊建築物等調査資格者(建築基準法)
（ウ）建築設備検査資格者(建築基準法)
（エ）昇降機検査資格者(建築基準法)
（オ）高圧ガス製造保安責任者(高圧ガス保安法)
（カ）ボイラー技士(労働安全衛生法)
（キ）消防設備点検資格者(消防法)
（ク）建築物環境衛生管理技術者(建築物における衛生的環境の確保に関する法律)
（ケ）エネルギー管理者(エネルギーの使用の合理化に関する法律)
（コ）エネルギー管理員(エネルギーの使用の合理化に関する法律)

また、平成 13 年度より、物品の製造・販売等に係る競争契約の参加資格については、全省庁の統一化が図られており、現在は、平成 13・14・15 年度一般競争（指名競争）参加資格者名簿が運用されている。

資格の種類は、(1)物品の製造、(2)物品の販売、(3)役務の提供等、(4)物品の買受けがあり、更に調達する物品等として、上記(1)及び(2)は 29 項目、(3)は 15 項目、(4)は 2 項目が規定されている。

また、競争参加地域としては 8 地域、等級としては上記(1)から(3)は 4 等級、(4)は 3 等級となっている。

入札公告には調達する物品等を明記することが望ましいが、困難な場合は省略することができる。

また、予定価格の範囲に応じた等級が定められているが、当該物件の特殊性から基準により難い場合は、各省各庁で柔軟な対応を行っても差し支えないこととなっている。特に PFI 事業においては、業績監視の実施、業務不履行による減額措置等があることから、等級については柔軟な対応が可能と考えられる。

第6章 事業提案審査

8-6-1 基本的な考え方

民間事業者の創意工夫を評価するため、民間事業者からの事業提案を求めることとし、そのための審査の項目や基準等を明らかとすること。

解説

民間事業者から提案された事業に対する多様な創意工夫を効果的・効率的に評価するために、あらかじめ当該事業において重要となるポイントを明確にして事業提案を求める必要がある。

国側の意図を明確にして提案を求めることで、民間事業者にとっても要点を得た検討ができ、適確な提案ができるだけ無理な負担なく行えるようなるため、審査の項目や基準等を明らかとすることは重要である。

8-6-2 審査手順および方法

事業提案の審査の手順・方法等を PFI 審査会等においてあらかじめ定め、公表するなど明確化すること。

解説

事業提案の審査は、審査の内容に応じて評価の対象が異なるとともに、審査する者や審査結果に基づく効力等も異なることから、審査の内容に応じた審査手順・方法を明確化しておくことが必要である。

審査は一般的に、要求水準の充足を確認する必須項目審査と、要求水準以上の提案を審査する加点項目審査に分けられる。このため、入札説明書において、各審査の対象となる範囲がどの部分であるのか、各審査がどのような手順で実施されるのかを明確化する必要がある。

また、要求範囲外の提案は採点の対象としない等規定しておくことも重要である。

さらに、有識者等委員会等が提案審査を行うに際して必要と認める場合は、民間事業者に対してヒアリングを実施し、事業提案の内容を確認することも考えられる。こうした場合、あらかじめヒアリング実施の有無等についても明確化しておく必要がある。

また、有識者等委員会の審査結果案を受けた後の国による審査結果決定と価格との総合評価決定手続きについても明確化しておく必要がある。

一般的には、以下のような手続きになると考えられる。

- 部会等における得点案作成
  1）有識者等委員会の各部会において、加点項目について「すぐれた提案がされているか」を各委員が審査し、審査基準・採点基準に基づいて各事業提案の採点を行う。
  2）各委員の採点の平均点を基準として、協議の上、部会としての得点案を作成する。

- 有識者等委員会における審査結果案作成
  ・有識者等委員会は、各部会において作成された得点案について協議し、最終的な審査結果案を作成・承認し、国に提出する。
- 国による審査結果の決定・加算点付与
  ・国は、審査結果案をもとに最終的な加算点を決定し、必須項目審査によって付与された基礎点に加算点を付加する。

8-6-3 必須項目審査

要求水準の充足を確認する必須項目審査については、その内容の規定だけでなく、充足しない場合の措置、充足すると判断された場合の評価上の措置等についても明確化すること。また、充足を判断するにあたってのポイントについてもあらかじめ明らかにしておくことが望ましい。

解説

通常、「必須項目」は要求水準の内容全てとなる。つまり、事業提案の内容が要求水準を充足するかを審査基準に基づき審査を行うことが必須項目審査となる。

このため、事業提案が全ての要求水準を充足している場合は適格となり、１項目でも充足しないもしくは記載のない場合は不合格となることが一般的であるが、こうした場合の措置についてもあらかじめ明らかにしておくことが必要である。

また、適格者については、必須項目審査通過により、評価上どのような措置がなされるのかについて明確化することが必要である。なお、総合評価落札方式による一般競争入札の場合は、適格者に対して基礎点が付与されることとなる。

以下のように、事業提案の記載にあたっての留意事項を明確化しておくことが望ましい。

- 事業提案は、国が求める審査項目に対応する要求水準に対して、どのように対処するのかを具体性をもって記載すること。
- 国は、記載内容が要求水準を充足する妥当な方法・内容であると判断できる場合にこれを充足するものとして判断すること。
- 審査にあたっては原則として文章による記載内容が優先し、提示を求める図面あるいはイメージ図等は、記載内容の妥当性・現実性や各記載事項間での矛盾の有無を判断・確認するための資料であること。

8-6-4 加点項目審査

加点項目の配点、評価のポイント等採点基準は PFI 審査会においてあらかじめ定め、明確化すること。

解説

加点項目審査は、国が特に重視する要求水準項目（加点項目）について、民間事業者の事業提案の創意工夫を審査するものである。加点項目の配点については、必須項目を全て満たしたところを基礎点（予定価格）と考え、更にそれを超える民間事業者の創意工夫の価値を金額に置き換えて定めることを基本とする。定性的評価項目では金額への置き換えが難しいものもあるが、このような考え方を念頭におくことが望ましい。採点基準は各「加点項目」ごとに設定する。

競争参加者への公平性の観点から、審査を行う提案様式と、各加点項目及びその配点、採点基準は入札説明書に添付する必要がある。

審査は、各項目に設定している評価基準に基づいて各事業提案を審査し、絶対評価を行う。その際、必須項目と加点項目の審査や評価点が重複することのないよう留意する。

また、必須項目審査と同様、事業提案における記載方法や図面・イメージ等の位置付け等の留意点をあらかじめ明確化しておくことが望ましい。

8-6-5 事業提案の位置付け

加点評価された提案内容が確実に実施されるよう、事業提案の位置付けを明確化すること。

解説

総合評価方式により民間事業者を選定する場合は、基礎点（要求水準）部分に加え、加点評価された部分についても確実に履行される必要がある。このため、加点評価の基となる事業提案の事業契約における位置付けをあらかじめ明確化しておくことが重要である。

「民間資金等の活用による建築物及びその附帯施設の整備等事業に関する入札に係る総合評価落札方式の実施について」（平成 15 年 1 月 24 日付国地契第 67 号）においても、「落札者の提示した事業計画事項については、全て契約図書にその内容を記載することとし、その履行を確保するものとする。」とされており、評価事項の確実な履行を求めている。

ただし、PFI 事業においては、入札時点では詳細な設計が完了していないため、事業提案の内容全てをそのまま実施することが現実的に困難な場合があること、事業契約締結後も民間事業者の創意工夫の発揮を促すことが望ましいこと等から、事業提案をあまりに硬直的に捉えすぎることも好ましくない。このため、事業提案に一部変更があった場合においても提案時の加点評価の内容が確実に履行されることを担保するために、事業提案を契約図書の一部として位置付けることに加え、加点評価の内容を別途取りまとめて契約図書の一部とすることも考えられる。

また、有識者等委員会における委員の専門的な知見からの意見を PFI 事業に効果的に反映させるために、加点項目審査において評価されたものの具体化について留意すべき点や、必須項目審査で要求水準の実現化について留意すべき点などを意見として付すことも考えられる。ただし、要求水準の実質的な変更や民間事業者に対する不合理な負担とならないよう、意見の内容及び位置付けについては十分に検討する必要がある。

8-6-6 価格審査

価格審査に関しては、手順、確認事項、その後の対処等について明らかにすること。

解説

一般競争入札等入札による場合では、入札価格が予定価格の範囲内であることを確認するなどの確認事項や、全ての入札参加者の入札価格が予定価格を超えている場合には再度入札を行うなどの対処方法について明らかにしておくことが求められる。

なお、再度入札となった場合に、入札価格を変更するにあたり事業提案の変更が可能であるかどうかについても明らかにしておくことが必要である。

8-6-7 総合評価・事業者決定

事業提案審査の評価結果及び入札価格に基づき、評価値を算定して民間事業者の決定を行う。このため、評価値の算定方法、同点の場合の措置等を明確化しておくこと。

解説

事業提案審査による各提案の得点及び入札価格を基に総合評価を実施し、民間事業者を決定することとなるが、この場合、総合評価を行うにあたっての評価値の算定方法をあらかじめ明らかにしておく必要がある。

なお、除算方式の総合評価落札方式における評価値の算定方法は、以下のとおりとなる。

評価値（総合点）　＝　事業提案内容評価の得点　÷　入札価格

また、評価値が同点の場合に、くじにより落札者を決定するなど、どのような措置をとるのかを明確にしておくことも必要である。

第9編 契約関係項目

第1章 総則

9-1-1 目的

本編は、PFI 手法による官庁施設の整備に際し、事業の目的・内容に即した効率的な事業契約の作成・締結、及び事業契約締結にあたっての交渉等の円滑化を図るとともに、事業実施にあたって契約の内容が効果的に履行されることを目的として、その契約に関連する事項について検討すべき項目を定めるものである。

解説

PFI 事業は、多岐にわたる業務をその内容とする事業であり、また長期間にわたる事業であることから、事業期間中において多様な事態の発生が想定されることから、事業契約において規定すべき内容も極めて多い。また、民間事業者のノウハウの積極的な活用の観点から、提案の評価に際し積極的に評価された民間事業者の提案等を加味し、契約内容にも反映する必要がある。その際、落札者決定から事業契約の締結までの間に、事業契約に盛り込むべき事項等詳細について協議を行い、民間事業者募集の条件（競争条件）を逸脱しない範囲で契約の内容を明確化していくことが必要となる。

このため、事業契約締結に向けての落札者との交渉は、その協議内容が多岐にわたり、一定の時間を要することが想定されるが、事業スケジュールが概ね定められていることが一般的であるため、契約の締結には時間的制約を伴う場合が多い。こうした時間的な制約条件の下において、円滑に交渉・協議を進め、国及び落札者双方にとって満足のいく契約内容で、かつ迅速に契約の締結を図るためには、民間事業者募集の段階で提示する事業契約書（案）の精度の高さが重要となることから、事業契約書（案）の検討・作成にあたっては慎重な検討が求められる。

9-1-2 適用範囲

本編は、PFI 手法によって官庁施設を整備する際の事業契約に関連する事項に適用する。

解説

PFI 事業契約は、事業の企画・立案、施設の計画・設計、工事の施工及び施設完成後の維持管理・運営等をその要素とするものであり、それぞれについて従来の契約内容を参考としつつも、PFI 事業の特性に応じた契約内容を検討する必要がある。

第2章 基本的事項

9-2-1 検討にあたっての留意事項

事業契約の検討にあたっては、適時適切な情報の公表等説明責任を前提として、財政法、会計法等遵守すべき関係法令及び「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-」等の関連する各種ガイドラインと内容の整合を図るとともに、国が実施する他の分野における PFI 事業契約との内容の整合性にも留意すること。

さらに、実施する個別の事業の内容に即した適切な契約内容を検討すること。

解説

PFI 事業は、その事業の規模、内容及び事業期間等の諸条件により、事業契約において規定する内容も多岐にわたり、かつ国と民間事業者における事業に係るリスクの分担等相互の役割分担も複雑なものとなり、その権利義務関係の明確化は、従来の各種公契約の場合に比して、極めて重要となる。また、国が実施する PFI 事業において、その債権債務関係を含む権利義務関係の定めが不明確、曖昧な場合には、民間事業者の募集、民間事業者におけるファイナンスの組成及び円滑な契約締結交渉等に影響を与えかねないため、可能な限りその明確化を図る必要がある。これらの検討を行うに際しては、各種ガイドラインとの内容の整合を図るとともに、国が実施する他の分野での PFI 事業の契約内容とも整合性を十分図ることが求められる。なお、PFI 事業であっても、財政法、会計法等関連する法令に基づき、その入札手続、内容等が検討されることは従来と同様である。

併せて、個々の事業の特性に応じて、民間事業者の参画意欲の増大、事業の長期安定性及び VFM 向上の観点から、一般的な契約条件に加えて特別な契約条件を付与せざるを得ない場合も想定される場合には、これらの関係法令、各種ガイドライン等を逸脱しない範囲で、可能な限り弾力的な契約内容を検討することも重要である。

9-2-2 内容検討過程での留意点

(1) 内容検討上の留意点

PFI 事業契約は、契約締結後の国及び民間事業者の債権債務関係を含む権利義務関係を拘束する重要な事項であることから、内容の決定にあたっては、弁護士等の法務アドバイザーの協力のもと、より現実的かつ妥当な内容となるよう留意すること。

解説

PFI 事業契約は、契約当事者の債権債務関係を含む権利義務関係を拘束する極めて重要なものであり、PFI 事業のように長期間にわたる事業にあっては、事業期間にわたる各種社会経済状況の変化、災害等の発生など将来的に不確定要素を含まざるを得ないことから、適切なリスク分担の明確化の検討と併せ、係争等に発展する可能性も含めて内容の検討を行い、契約締結時において予見可能な範囲で、適切な契約内容としておくことが必要となる。また、

予見可能な範囲を超えるものにあっても、過去における同種類似の係争事例、海外プロジェクトにおける事例等の検討を行い、可能な限り事業契約において予防的に明確化することに努める必要がある。こうした法的検討に際しては、海外プロジェクト、プロジェクト・ファイナンスの法実務の経験を有する弁護士等法律専門家を活用するとともに、損害保険等リスク関係の専門家、ファイナンス関係の専門家等を含めて、多面的かつ包括的な検討を行う必要がある。

この場合、それぞれの担当分野において専門的知識を有する者であっても、国における会計法令の運用、予算、契約関係の実務等については知識が不十分な場合もあることから、国にあっては、十分な理解が得られるよう必要な情報の提供、説明等を行い、相互の立場、専門分野への理解を深めながら効率的に検討を行っていく必要がある。

(2) 事業内容・条件との整合性

PFI 事業契約の検討にあたっては、事業内容、スキーム、各種の条件との整合性に留意すること。また、応募に際して提供する各種契約関係資料の内容と齟齬を生じないよう、可能な限り各種契約関係資料相互間の優先性を規定しておくこと。

解説

PFI 事業契約は、早期の事業情報の公表段階又は民間事業者募集の最終段階（入札公告時）において、それまで検討された事業内容、事業の実施方針、事業スキーム、リスクの移転等の各種の事業条件などを、民間事業者からの質問・意見等も踏まえて、契約書において規定するものである（落札決定後において、競争条件を変更することとならない範囲内で、契約書の変更も許容される。）。PFI 事業は、技術的条件を始めとして、ファイナンスに関連する条件、リスク分担に関する条件等が輻輳かつ多岐にわたる場合が多いことから、完全にその内容に齟齬を生じないこととすることが困難な場合も予想される。しかしながら、民間事業者が負うリスクの軽減、民間事業者内部における適切な事業実施体制の構築及び適切な責任分配の検討、係争の事前予防等の観点から、事業契約書を含む各種契約関係資料相互間の優先性を可能な限り規定する必要がある。

また、各種契約関係資料の記載内容に齟齬がある場合に、いずれの書類の記載が優先されるかという点についても可能な限り明らかにする必要がある。仮に、これらが困難な場合であっても、民間事業者に過度な負担とならないよう、契約交渉等においてその明確化に努めることが、長期にわたる事業の安定性を確保する上からも必要である。

(3) 民間事業者の要望、意見等の反映

事業契約書（案）等は、可能な限り早い段階で公表し、当該事業に参加意欲を有する民間事業者からの質問や意見等を勘案し、適切なものにあっては可能な範囲で事業契約書（案）等に反映することに努めること。

解説

事業契約書(案)は、事業内容、事業内容に基づく権利義務関係の確定及び民間事業者の当該事業への参加の意思決定等の前提条件となるため、その内容によって、民間事業者の入札価格、事業提案に影響を与えるものであり、ひいては、国の財政負担に影響を与えるものである。従って、事業契約(案)の内容が不明瞭であったり、民間事業者にとって納得の得られない内容である場合は、当該事業に適したノウハウを有する民間事業者の参画意欲の減退や、リスクを過大に見積もった結果としての事業費の増加（結果、国の財政負担が増加する。）を招来するおそれがある。

このため、内容に関する解釈・条件の明確化、市場の状況を勘案した妥当な事業条件を反映させるため、できるだけ早い段階で契約書（案）を公表し、参加意欲を有する民間事業者からの質問や意見等を受け付け、内容及び条件の修正等を行い、VFM の最大化が図られるような内容とすることが重要である。

なお、事業情報等の公表は、入札公告以前の実施方針の公表や特定事業選定の結果の公表時点などにおいて公表することが望ましいが、その時期によっては内容等を確定できないことも予想されるため、そのような場合には確定的な事業契約書（案）ではなく、内容が未確定であることを留保したうえで、その時点における契約内容の骨格、考え方、検討の方向等を条件規定書（案）として提示することなども考えられる。

また、民間事業者から提出された質問・意見等については、その内容を十分に検討し、公平性・妥当性の観点から適切と認められる場合には、速やかにその内容を反映することが必要である。

第3章 検討すべき項目

9-3-1 PFI 事業契約の位置付け

(1) WTO 政府調達協定との関係

民間事業者の選定方法、契約内容の確定等については、WTO 政府調達協定との整合を図ること。

解説

PFI 事業は、一般的に BTO 方式、BOT 方式などによって、民間事業者よりサービスの提供を受けるものであるが、現行政府調達協定上その位置付けが明確になされていない。しかしながら、従来より混合（的）契約における政府調達協定の適用については、その主たる要素が政府調達協定の対象となるものにあっては、政府調達協定の適用を排除することなく、所要の手続によることとしている。

また、民間事業者の選定についても、入札者の絞り込み、契約内容の明確化等について、既に「PFI 事業に係る民間事業者の選定及び協定手続きについて」（平成 15 年 3 月関係府省連絡会議幹事会申合せ）において定められているが、落札後の契約内容の変更については、当初の入札条件の変更になるような変更は許容されないことに留意する必要がある。

（参考）「内外からの規制緩和要望等に対する検討状況」〔中間公表〕
（平成 13 年 1 月財務省）；http://www.mof.go.jp/kanwa/kw13/kw13a.pdf

なお、評価において契約内容について交渉することも可能だが、WTO 政府調達協定は、交渉により評価の基準及び技術的要件の変更をした場合には、全ての参加者が変更された条件に基づき最終的な入札ができなければならないとしており、特定の入札者と交渉して当該者についてのみ契約内容を変更することはできない。

また、落札決定後の協議による契約内容の変更も可能だが、上記の WTO 政府調達協定等により、変更は評価の基準等に関わらない軽微な内容に限られる。

(2) 会計法令との関係

民間事業者の選定方法、契約内容の確定等については、会計法令との整合を図ること。

解説

PFI 事業の民間事業者選定については、事業の内容が複雑で契約が長期間となるために、入札者の段階的な絞込みや、時間をかけた総合的評価、契約内容に関する交渉等の弾力的運用が求められることが多いが、前述のとおり、国においては会計法令に適合した選定手続が求められている。

このため、以下の事項について、会計法令等に適合した対応の検討が必要である。

・契約担当官等が定める競争参加者の資格要件
・公平な発注情報等へのアクセスの確保
・入札方式の選択

・性能要求水準の具体的な内容等
・提案の審査基準、審査過程及び審査結果の公表等透明性の確保
・事業に即した適切な契約内容（リスク分担、契約解除要件、事業終了時の措置等）
・苦情申立の措置
等

(3) 予算成立前の募集手続の開始

可能な限り予算成立後の募集手続の開始に努める必要があるが、当該 PFI 事業のスケジュールの関係上やむを得ず予算成立前の募集手続きの開始が必要となる場合には、その必要性に加え、予算成立に関連するリスクの影響等についても十分検討した上で、財政担当部局と協議すること。

解説

PFI 事業は、一般的に、公共施設の設計から建設、維持管理、運営までをその対象とし、複雑・多岐にわたるものが多く、また民間事業者においても国から提示される要求水準に応じた事業計画、対価の提示を求められるものであることから、民間事業者選定及び契約締結手続きに期間を要する場合が多い。特に、当該 PFI 事業の着手時期、それに係るサービスの提供時期等が諸条件により制約される場合、民間事業者の選定を適切に実施するためには、時間的に十分な余裕を持って手続きを開始することが不可欠となる。

一方、財政法上、国が債務を負うこととなる予算（一般的に、公共施設の整備等に係る PFI 事業の場合には BTO 方式、BOT 方式を問わず施設整備期間中の資金調達は事業者に依拠することから、国の支出を伴わず、実際の歳出予算の計上は施設引渡し後のサービス対価の割賦払の開始時となり、事業契約締結予定年度については財政法第 15 条による国庫債務負担行為の議決及び提出書類は同法第 28 条第 8 号に定める調書となる。）は、国会において審議、議決を経ることが必須であることから、手続きに要する期間と予算の審議状況等を慎重かつ十分に考慮して対応する必要がある。

会計法令上、落札者決定により部分的に契約が成立し、国において確定的に債務を負担するのは、会計法第 29 条の 8 に定めるところにより「契約書の記名押印」をした時であり、当該契約締結を国（契約担当官等の会計機関）が行うためには、その時点で予算の議決さらには財政法第 31 条第 1 項に定める予算の配賦（公共事業費関係については同法第 34 条の 2 第 1 項に定める財務大臣による実施計画の承認）を受けている必要があるが、少なくとも、民間事業者の募集については、当該予算の成立を条件として実施することは会計法令上否定されるものではないと解される。しかしながら、民間事業者にあっては、予算成立の可否及びその時期の遅延可能性等は応募に際しての重大なリスクであることから、慎重な検討が求められる。なお、実施方針の公表及び特定事業の選定は、PFI 法に定める手続きであり、会計法上の入札手続ではないが、特定事業として選定した場合は、その後入札公告等会計法令上の手続が必要となることから、事業者が負うこととなるリスクの問題点等を斟酌し、慎重な検討が求められる。

ちなみに、入札に関するリスクや、予算の成立に関するリスクの負担については、一般的には入札参加者の負担とし、「仮に国会において予算が不成立となり、事業の実施手続きが中止となった場合には、参加表明書及び審査に必要な書類の作成及び提出にかかる費用については、入札参加者の負担とし、国がその責を負うものではない」とする例が多い。

(4) 債権の確定及びその時期

PFI 事業は、契約締結時において、通常の公共工事のように技術仕様によりその債権債務関係を明示的に確定することが困難なことが多く、事業の性格、内容によっては、契約締結後の事業の進捗に応じて段階的にその内容を明確化することが避けられない場合もあることから、そのような場合には、いたずらに国の将来にわたる財政負担の増加を生じないよう留意すること。

解説

PFI 事業は、あらかじめ発注者が要求水準（性能）を提示し、その要求水準に合致する提案を民間事業者が行うものであり、通常の公共工事のように技術仕様を設計図書として提示し、それを落札者たる請負業者が施工することとは相違点を有する。

これは民間事業者の多様な創意工夫を求める PFI の趣旨に起因するものであり、PFI 事業は、要求水準の達成を目的とし、それを実現するための設計、施工又は業務の方法等は目的に対する手段の関係に立つものとなる。このため、大規模又は複合的事業にあっては、国があらかじめ確定的な設計図書及び技術仕様等をもとにその対価を算定する従来の手法と異なり、その対価の算定も、国の新たな変更要求等の不確定要素を含むことが避けられないことも予想される。

他方、民間事業者にあっても、応募時には、詳細な設計、仕様等をもとに対価を含む事業提案を行うことは、場合によっては、多額な応募費用を要することとなり、落選に伴う費用負担のリスクの問題を抱えることとなる（従来の公共工事では、その見積に要する費用等は商慣行的に事業者の負担とする扱いとなっている）。

従って、事業者の提案費用等の負担及び国における要求水準の不確実性の相互の均衡を図りつつ、適切な事業提案を選択し、その確実な履行を確保するためには、会計法令上の総価確定契約を原則としつつ、契約締結後の事情変更も含めその内容の明確化を段階的に図ることが適当と考えられる。特に、BTO 方式の場合には、当該施設の完成、引渡しによって国に所有権が移転することとなり、その性格は一面、不動産の割賦販売（購入）契約的なものであることから、不動産の取得対価（割賦原価）は当該施設の完成によって確定することとなる。この場合、当初契約額に比して最終契約額が増高することが予想される場合には、国において予算措置（国庫債務負担行為の改要求等）が必要となることから、当該予算要求の時期も勘案し、割賦原価及び割賦手数料の確定時期を定めることが必要である。

なお、比較的小規模で施設整備が短期間のもの、又はその構造が画一的な PFI 事業にあっては、あらかじめ契約締結時点においてその内容の明確化を図ることが可能な場合も想定されることから、入札公告時までに十分な検討を行い、その旨を明確する必要がある。

いずれの場合にあっても、PFI 事業におけるコスト管理は将来にわたる国の財政負担に関して極めて重要であることから、コスト管理のシステムの整備、人事異動による担当者間の齟齬の防止等に十分な配慮が望まれる。

9-3-2 PFI 事業契約の構成

(1) PFI 事業契約等の基本的構成

PFI 事業契約及びこれに関連する契約について、その内容を事前に十分検討し、各契約の構成及び契約相互間の関係を検討し、明確にしておくこと。

解説

国は PFI 事業に関して、落札決定後、選定事業者と事業契約を締結することになるが、事業契約以外にも、落札者との基本協定や金融機関等との直接協定（Direct Agreement）など、関連する他の契約や協定等を締結することが考えられる。また、選定事業者は、これとは別に、各事業履行者との請負（委託）契約や保険会社との保険契約、金融機関との融資契約など多種多様な契約を締結することとなる。

国は、自らがその当事者となる契約や協定をあらかじめ想定し、入札参加者の効率的な事業提案資料の作成、参加意欲を醸成する観点から、それらの内容を可能な限り確定し、案として示すことが必要である。この場合、各契約の当該 PFI 事業における位置付け、性格等を明らかにした上で、当該事業契約と各契約との関係（契約相互間の優劣関係等の有無、契約の解除条件・停止条件等との関係性の有無など）の明確化を行うことが、事業の安定性の確保のうえからも重要となる。

また、選定事業者が事業契約締結後、自ら締結を予定する契約についても、提案資料においてその概要等を明らかにすることを求め、その提案内容を審査し、実際の契約交渉時に提案内容との整合性を確認することも想定されることから、事前にその内容を想定し、選定事業者から提示される各種契約書案等について迅速にその可否を検討できるよう、あらかじめ関係資料の収集、論点の整理等をしておくことが望ましい。

なお、PFI 事業契約に関連する契約としては以下のようなものが考えられる。

① 国が当事者となる契約等

- 落札者との基本協定書
- 国有財産の有償貸付契約
- 国有財産の使用許可（貸付契約書）
- その他独立採算業務等の業務委託契約
- 金融機関等との直接協定

② 国に関連する契約等

- 出資者誓約書
- 保険（保証）契約
- 株主間契約書

等

(2) 基本協定

基本協定においては、落札者として決定されたことの確認、落札者による SPC の設立等について、簡潔かつ明瞭に規定すること。

解説

PFI 事業においては、一般的に落札者が特別目的会社（SPC）を設立することとなるが、この場合の事業契約の締結主体（PFI 法上の選定事業者）は落札者自体ではなく、落札者等により設立される SPC となる。ただし、SPC は落札者が決定した後に設立することが一般的であり、設立までに一定の期間を要するため、PFI 事業においては基本協定を発注者と落札者が締結し、当該事業の落札者が落札決定されたことを確認し、事業契約締結に関する基本的事項に係る合意と SPC をして契約締結せしめること、そのために必要な相互の協力、その他当該事業の円滑な実施に必要な諸手続等を定めることが一般的である。

具体的に定められる事項は、概ね次のような項目となる。

- 落札者の事業提案の位置付け及び契約締結にかかる責任の基本合意
- 契約締結にかかる努力規定
- SPC の設立に関する事項
- SPC への出資者及び出資内容に関する事項
- SPC 株式の譲渡制限に関する事項
- 契約不成立時の責任に関する事項

なお、基本協定書あるいは入札説明書において、事業契約の締結時期について定める場合があるが、落札決定後から SPC の設立までには、設立登記の手続期間も含めて最低でも 1 ヶ月から 1 ヶ月半程度を要すること、基本協定締結後から実質的な契約内容の明確化等を図ることとなることから、最低でも 2 ヶ月程度の期間が必要であることに留意する必要がある。この場合、当初の入札条件を逸脱する契約内容の変更が許容されないことは、前述のとおりである。

(3) 事業契約書の概要

事業契約書は、入札参加者にとって理解し易くなるようその構成を簡明なものとなるよう配慮するとともに、関連する各種の契約がある場合は、その各契約との関係を明確にするよう配慮すること。

解説

PFI 事業の事業契約は、多様な内容を規定することとなるため、その構成を簡明なものとし、各約定の所在及び他の条項における引用等を明確にすることが、入札参加の検討、落札決定後の契約交渉時の協議の円滑化、協議・確定事項の見落とし予防、将来において国及び選定事業者の実務担当者が変更となった場合の理解の迅速化に資することとなる。

また、事業契約書は、金融機関、投資家にとっての融資・出資の可否を検討するための資料としても重要な意義を有するものであるため、かかる観点からも事業契約書の簡明さは重要である。

通常、PFI 事業契約においては、以下のような内容について規定される。

・契約期間
・提供されるサービスの具体的内容（要求水準書により規定される。）
・サービス対価の支払条件等
・業績監視等の方法（業績監視、業務改善要求及び対価の減額措置の方法）
・契約終了（中途終了を含む。）時の手続、措置
・リスク分担（事業に伴う各種リスクの官民分担の取り決め）
・関連する契約との関係
・その他の事項（表明保証、誓約、紛争処理手続、各種保険等）

（注）「表明保証」とは、ある一時点における一定の事実の存在（不存在）を相手方に保証することをいい、「誓約」とは、契約当事者が、契約締結後に一定の事項を行う（行わない）ことを相手方に約束することをいう。この場合、表明保証又は誓約違反により相手方契約当事者に損害を生じた場合は、違反した契約当事者はそれぞれ相手方に損害を賠償する義務を負うこととなる。

(4) 金融機関との直接協定

事業の内容に応じ、金融機関との直接協定の必要性及びその内容を検討すること。

解説

国及び選定事業者に融資を行う金融機関は、選定事業者の健全かつ安定的な債務履行を確実なものとするために、直接協定を締結し、不測の事態が発生した際に迅速な対処が可能な状態にしておくことが想定される。通常は、金融機関の発意により直接協定を締結することが一般的であり、その必要性や内容について国が早い段階から検討しておく必要性は低いが、国としても直接協定の締結は、事業の安定的継続につながるものと判断されることから、事

業の内容により必要性が高いと判断されるものについては、事前にその内容を検討しておくことが、協定締結の円滑化に向けて有効に作用するものと考えられる。

なお、直接協定は、以下のような構成が想定される。

- 対象契約の規定
- 事業契約の遵守にかかる規定
- 融資契約の遵守にかかる規定
- 国の通知にかかる規定
- 国の相殺権の行使に係る規定
- 事業遂行状況等についての協議にかかる規定
- 融資団の通知にかかる規定
- 担保設定等にかかる発注者の承諾等にかかる規定
- 担保権の実行等にかかる規定
- 通知先にかかる規定
- 有効期間にかかる規定
- 秘密保持にかかる規定
- 融資団の承継人に関する規定

なお、金融機関との直接協定の締結に際して、当該直接協定を公表可能とするか否か、また金融機関の有する守秘義務と国に対する SPC の財務内容等に関する情報提供の範囲については、プロジェクトの継続性の判断に極めて重要な問題であることから、十分に当該直接協定の協議において明確化することが必要である。

9-3-3 落札者及び選定事業者の位置付け

(1) 落札者と選定事業者の位置付け

PFI 事業の適切な実施を念頭に置き、落札者と選定事業者の関係について検討すること。

解説

PFI 法に定める基本方針において、「事業を担う企業体の法人格上の独立性または事業部門の区分経理上の独立性が確保されなければならない」とされており、事業実施に際して、実際に事業を履行する企業に関するリスクからの隔離を主眼とする独立性の確保が前提とされている。このため、当該事業の規模、内容によっては、実施企業の財務状況に極力影響を受けない手法として、SPC（特別目的会社）の設立、プロジェクト・ファイナンスによる資金調達が想定される。

他方、会計法の適用を受ける国発注の PFI 事業については、入札における落札決定をもって部分的に契約が成立し、契約書の記名押印をもって確定的に成立するものと解されてい

るが、落札者たる入札参加者（グループを含む）が SPC を設立する場合には、落札者と契約締結者が法的に主体が異なることとなる。

しかし、地位交替前の事業契約の基本的内容と地位交替後の事業契約の内容に本質的な変更がないこと、地位交替前の落札者と地位交替後の事業契約の相手方に、強い牽連性（出資、株主間協定等）があり、その履行能力に関して同等の能力が認められること、さらには落札者において SPC 設立の義務を負う場合は、落札後にあっては設立発起人組合的性格を有し、その限りにおいて落札者がなした準備行為については SPC に承継されると解する余地もあることから、会計法上許容された範囲と解することができると考えられる。

また、PFI 事業において SPC の設立を義務付けるか、あるいは入札参加者による直接施行を認めるか否か等については、その事業規模や内容等を勘案し、VFM の確実な担保（事業の安定性の確保）の点から慎重に検討する必要がある。

(2) 特別目的会社の設立

特別目的会社設立の必要性等については、その事業の内容に応じて検討すること。

解説

前述のとおり、PFI 事業では、出資企業に関するリスクからの隔離を主眼とする独立性の確保が前提とされていることから、プロジェクト・ファイナンスによる資金調達とこれを明確化する手法として特別目的会社の設立が想定される。しかしながら、事業の規模や内容によっては、特別目的会社の設立を必須とする必要のない場合も想定される。

落札者による特別目的会社設立の可否もしくは是非については、実施する事業の内容や資金調達の規模等の観点から、設立の必要性、効果等を十分に考慮し、また落札者と選定事業者の位置付けを十分に踏まえた上で、特別目的会社及びその出資者等に付与する条件をあわせて検討することが求められる。

(3) 特別目的会社への出資と権利義務の譲渡等

特別目的会社への出資条件及び権利義務の譲渡等に関する条件は、当該会社における実質的支配関係や事業の安定的継続の実現性を考慮してそのあり方を検討すること。

解説

特別目的会社の設立を前提とする場合は、落札者と選定事業者の一体性確保の観点から、落札者における構成員が、特別目的会社に対してどのように関与すべきか、その際の制約条件はどうするかについて検討する必要がある。

この場合、落札者と選定事業者が実質的に同等の履行能力を有すると判断する視点は、設立する特別目的会社の出資者の大半が落札時の構成員と同様であり、商法上の議決権等、会社の実質的な支配権を有していることが重要である。ただし、構成員の出資割合を一定水準以上とするなど、実質的な支配権を有するに足る詳細な条件等については、事業の内容等を考慮し、個別に検討する必要がある。

また、事業契約締結後の出資者の権利義務の譲渡の制限については、本事業が安定的に遂行されるに足る条件としてその設定を検討することが必要である。この場合についても、具体的な条件の設定については、事業の内容に応じて個別に検討することが重要である。特に株式の譲渡に関しては、事業期間中の全期間を通じての制限とするのか、建設期間等一定の期間終了後は、制限が変更となる可能性があるのかなど、いくつかの選択肢も考えられることから、十分に検討することが必要である。

(4) 構成員の変更

構成員の変更の可否について検討し、あらかじめ定めること。

解説

入札参加者（グループ）の構成員は、応募段階においての主要なメンバーとなるものであり、特別目的会社を設立する場合においては出資を伴うことが一般的であるため、当該事業において主体的な関与が想定される企業である。構成員の変更については、大きく 2 つの段階での検討がある。

事業契約締結前までについては、競争の公平性確保、多様な民間事業者の競争参加機会の確保、応札に要する費用負担等の観点からその可否を検討する必要がある。原則として変更を認めないとすることが一般的であるが、参加表明書提出以降応募するまでの間に、構成員等の倒産等の事由により当初の構成員等が脱退せざるを得ない場合、新たに参画者を求める必要が生じ、それが競争性を阻害するおそれがないと認められる場合には、入札参加資格を喪失させることなく、当該変更を認めることも考えられる。ただし、合理的な理由を有する場合か否か等については、慎重な検討が必要である。

一方、事業契約締結後は、構成員は事業履行者と出資者の２つの立場を有する場合が生じる。一般的に、PFI 事業は長期間にわたる場合が多いことから、その期間における社会経済情勢の変動、災害等不可抗力事由の発生等により企業経営に多大な影響を与えることも予想される。もとより、これらのリスクを織り込みながら事業契約等の内容を定めることとなるが、おのずから限界がある。従って、当初の予想を超えて企業の経営環境が悪化し、PFI 事業への関与が困難となった場合までも、当該事業に拘束することは有益ではなく、PFI 事業の破綻を回避するためには、構成員の変更も許容せざるを得ないものと考えられる。

この場合、残余の構成員等により引き続き PFI 事業の履行を行う場合はもとより、新たに加入を認める場合には、脱退構成員等の履行能力と同等以上の能力を有する者であることが求められる。

なお、構成員等の企業の変更はもっぱら特別目的会社の存続に影響がない場合と想定されるが、特別目的会社自身が存続困難な場合にあっては、関係者間においてその対応を協議することが必要となる。

9-3-4 事業実施体制

国が最低限求める事業実施体制について検討し、ある場合はこれを明示すること。
また、明示する条件を充足した上で、多様な事業実施体制の提案があった場合に、どのように評価・対処するか方針を定めておくこと。

解説

PFI 事業の実施体制について、各構成員等の資格要件との関係を勘案し、あらかじめその範囲内で想定される体制について検討の上、最低限必要な条件がある場合には、これを明示する必要がある。公共工事においては、発注者の意向が直接反映され施工の責任や工事に係るコストの明確化が図られる等の場合において、工事の性質又は種別、発注者の体制、全体の工事のコスト等を考慮し、専門工事業者の育成に資することも踏まえつつ、設備工事等に係る分離発注を行っているが、特別目的会社を契約当事者とする PFI 事業にあっては、法的には特別目的会社と施工会社との契約関係は公共的色彩を帯びつつも、民々間契約となることから、その発注方式については、一義的には特別目的会社において選択することとなる。従って、国として、その事業実施体制について最低限必要な事項について、落札決定後の契約内容の明確化に関する事業者との協議の円滑化を図る観点からも、あらかじめ明示し、提案される実施体制の評価についても検討することが必要である。なお、今後、PFI 事業における実施体制については、民間事業者側の事例蓄積が進むのに応じて、より弾力的な提案がなされることが予想されることから、国においても、民間工事における多様な発注方式の動向に留意する必要がある。

9-3-5 契約履行の担保措置

(1) 入札保証金、契約保証金徴収の有無等

事業の内容に応じて、民間事業者の実態に即して各保証金の徴収の有無等について検討すること。

解説

現行の会計法令においては、契約の履行を担保する手段として契約の相手方に対し契約保証金あるいはその他の担保を求めるものとされ（会計法 29 条の 9 第 1 項）、その納付金額は、契約金額の 100 分の 10 以上とされている。

また、同条第 1 項ただし書の規定により、①契約の相手方が国を被保険者とする履行保証保険契約を締結したとき、②金融機関等と工事履行保証契約を締結したとき、③有資格者による競争等でその必要がないと認められるときには、契約保証金の全部又は一部を納めさせないことができるとされている（予決令第 100 条の 3）。PFI 事業は施設整備と維持管理等をその要素とする混合(的)契約と解され、その事業規模も大きい場合が多く、契約金額全体を対象に 10 分の 1 以上の契約保証金を求めることは民間事業者にとっても過重となり、結果、入札価格へ反映される可能性があること、現行上も以下の理由により維持管理等の役務

契約については契約保証金を免除する扱いが一般的であること等から、契約保証金の徴収については、予決令第 100 条の 4 に定める代替担保措置も含めて慎重に検討する必要がある。

- 施設整備に関する部分において、工事完成等の債務は民間事業者が負うものの、履行完了後においては、国が当該建物の割賦支払債務を負うものであり、事業期間にわたる支払総額を対象として契約の保証を求める正当性がない。また、リスクの観点からは、建物建設中及び瑕疵担保期間中のリスクは原則として民間事業者が負うこととなっている。
- 維持管理・運営業務等の役務関係については、現行でも契約保証を免除していること、また、事業契約において、業務サービスが一定の要求水準に満たない場合は、減額することを想定し、契約保証に代替する担保措置を講じることから、契約保証を求める必要性に乏しいこと。

さらに、契約保証金の納付を免除する場合、特別目的会社が契約締結者に予定される場合にあっては、新設会社であり、業務実績も有せず、資金調達上は導管体に近い特別目的会社に対して直接的に契約保証を求めることは現実的でなく、また過重な負担となる可能性もあることから、PFI 事業においては、もっぱら予決令 100 条の 3③の規定を適用し、契約保証金を免除すること等も考えられる（仮に特別目的会社が当事者となる場合には、保険会社、金融機関等は、出資者である構成員企業等の債務保証を求めることが想定されるが、現下の企業を取り巻く経営環境、会計基準等のもとにあっては、その求めに応じることも困難と思料される。）。この場合、具体的には、建設企業が選定事業者に対して行う建設工事部分にかかる履行保証保険等の付保（発注者は当該保険等に質権を設定）などが考えられる。

第10編 業績監視等

第1章 総則

10-1-1 目的

本編は、PFI 事業期間を通じ、国が求めるサービス水準の維持を確保するために国が実施する業績監視（モニタリング）、業務改善要求、減額措置のあり方において検討すべき項目について定めるとともに入札公告等において公表する「業績監視要領」の作成に資することを目的とする。

解説

PFI 事業において、要求水準書に示されているサービス水準を満たすように業務を遂行することは、一義的には選定事業者の責任であるが、良質なサービスを継続的に享受するためには、国として選定事業者に対し必要最低限の業績監視を行うことも重要である。

そこで、本編では、選定事業者に対して行う業績監視の考え方及びその方法、サービス水準が低下していると判断された場合の業務改善要求の手順並びに改善がなされなかった場合の減額措置について検討すべき事項及びその留意事項を提示するとともに入札公告等において公表する「業績監視要領」の作成に資することを目的とする。

なお、業績監視は業務要求水準の達成状態を確認する行為であることから、業務要求水準書を作成する際に、あわせて測定指標も設け、この指標が満たされていない場合にどのような措置を講じていくかを検討していくことに留意する必要がある。

第2章 基本的事項

10-2-1 検討上の留意事項

業績監視、業務改善要求及び減額措置（以下、「業績監視等」という。）については、「モニタリングに関するガイドライン」に即して検討を行うこと。

また、業績監視等の検討にあたっては、その目的が選定事業者へのインセンティブ付与によるサービス水準の確保・維持、サービス提供の円滑化等にあること、及び業績監視等の内容が現実的であるとともに、国及び選定事業者の間で、解釈にずれが生じることのないよう留意すること。

解説

業績監視等の本質的な意義は、減額による財政負担の軽減にあるのではなく、サービス水準の維持やサービス提供の円滑化にある。従って、最終的に良質なサービス享受を可能とするため、かかる意義を理解した上で業績監視等の内容を検討することが重要である。業績監視等は、業務要求水準（及び測定指標）と密接な関係があるので、契約後に検討するのではなく、各要求水準の設定時にあわせて検討しておかなければならない。

なお、業績監視等の検討を重ねた結果、かえってその内容が現実から乖離し、その検討を担当した者しか理解できないような内容に陥ることも懸念されるため、検討に際しては、その内容の現実性や理解のしやすさ等に充分に配慮し、国と選定事業者の間で解釈のずれが生じないよう注意する必要がある。

また、PFI 事業は長期にわたることから、求めるサービス内容やその水準に変化が生じる可能性もある。さらに、社会状況・経済状況の変化から業績監視等の方法に見直しの必要性が生じることもあり得る。このため、業績監視等の内容は、あまりに固定的に過ぎないことも重要である。

第3章 検討すべき項目

10-3-1 基本的考え方

(1) 業績監視と減額までのプロセス

業績監視、業務改善要求及び減額措置は、一体となって初めて効果をもつものであることから、包括的に検討し、特にその手順を明確化すること。

解説

要求するサービス水準がどのような状態（内容と質）であれば満足できるのか、またそれをどのように評価（時間、状態）するのかといった測定指標を設け、業績監視における具体的な監視項目や業務不履行の水準に加え、業績監視の実施から業務改善要求、減額措置、契約の終了までの手順を明確化することが必要である。

(2) 業績監視の区分

業績監視、業務改善要求及び減額措置の対象となるサービスをあらかじめ明確化すること。

解説

前述のように、業績監視の目的は国が求めるサービス水準の維持・確保にある。このような観点から考えると、官庁施設の PFI 事業においては、BTO 方式の施設費に相当するサービス、維持管理・運営費に相当するサービス、独立採算部分のサービスでは、それぞれ業績監視の方法や債務不履行が確認された場合に取るべき措置（業務改善要求は行うが減額措置は行わないなど）が大きく異なることとなる。

このため、官庁施設の PFI 事業においては、それぞれの段階を区分して業績監視等の内容・方法・体制等を明確化することが有益である。

10-3-2 業績監視の内容、方法及び体制

(1) 施設整備段階

施設整備段階の業績監視等については、供用開始後におけるサービス水準が要求水準書に記載された性能を充足するよう、設計図書の作成段階や施設の建設段階においてあらかじめ確認することを目的として業績監視及び業務改善要求の内容、方法及び体制を定めること。

解説

施設整備段階の業績監視等の目的は、供用開始後におけるサービス水準が要求水準書に記載された性能を充足するよう、設計図書の作成段階や施設の建設段階においてあらかじめ確認することにある。このため、減額措置を行うことよりも確実に性能が発揮されるよう業績監視や業務改善要求を行うことが重要である。なお、その場合においても、選定事業者の創意工夫を阻害するような過度な干渉は厳に慎まなければならない。

(2) 維持管理・運営段階

維持管理・運営段階の業績監視等については、提供されるサービスが要求水準を充足しているかの確認を目的として業績監視、業務改善要求及び減額措置の内容、方法及び体制を定めること。

解説

維持管理・運営段階の業績監視等は、当該官庁施設の管理官署が中心的な役割を果たすこととなるが、その他の入居官署や施設整備担当官署と連携して業績監視等を行う必要がある。

この段階の業績監視は、多様な維持管理・運営業務がそれぞれ要求水準を充足しているか否かの確認を行うこととなる。また債務不履行が生じた場合には、契約書の規定に従い業務改善要求や減額措置を行うこととなる。

(3) 事業終了時

事業終了時の業績監視等については、事業終了時の施設の性能が要求水準書に記載された性能を充足しているかの確認を目的として業績監視及び業務改善要求の内容、方法及び体制を定めること。

解説

PFI 法では事業期間は最長 30 年とされているが、一般的に官庁施設は PFI 事業終了後も利用され続けることが想定される。従って、事業終了時の業績監視は、その後の施設の維持管理・保全への影響に主眼を置いた施設の性能水準について監視を行うこととなる。また、施設の性能水準が引渡し時の要求水準を充足しない場合は、施設性能の改善要求を行うこととなる。

(4) 業績監視職員

業績監視職員の任命について検討すること。

解説

PFI 事業においては、契約担当官等が直接建設工事等についての請負契約を締結するわけではないので、会計法第 29 条の 11 に定める監督の必要はなく、監督職員を置くことはない。

しかし、選定事業者との連絡の円滑化及び業績監視等の体制の明確化によって適切な業績監視等を行うことを目的として、建設工事における監督職員、設計業務・工事監理業務における調査職員等に代えて業績監視職員を置くことも考えられる。

この場合、従来の監督職員、調査職員等の発令に準じて、業績監視職員の任命を検討する。

10-3-3 業務改善要求及び減額措置

業務改善要求や減額措置を行う場合、当該措置の対象となる業務の不履行箇所やその程度等を、要求水準書を基準として業績監視等において明らかにすること。また、業務不履行の発生の確認方法や業務不履行の程度の違いによる対応方法についても明確化すること。

解説

業務不履行とは、業務を実施していない状態だけでなく、業務を実施していても要求水準を満たしていない状態を含む。業績監視においては、要求水準書に照らして業務の履行を確認するものとし、業務不履行の際には、あらかじめ明確にしておいた業務不履行の程度に応じた業務改善要求や減額措置を実施するものとする。なお、業務不履行の確認方法には、業績監視だけでなく利用者からのクレーム、事故の発生等も含むものとする。

また、業務の不履行が選定事業者の責に帰さない、あるいは選定事業者の責であると断定できない場合には、業務改善要求や減額措置を行うものではないが、何らかの措置が必要となる場合には、国から選定事業者への改善・復旧の要請方法や費用負担等について定めておくこと。

さらに、業務不履行の程度については、官庁施設の PFI 事業におけるサービス目的である公務の執行への影響を考慮して重大なものと軽微なものに分ける等して、適切な対応を図るものとする。

特に、改善計画書の提出に対し、国側の合意を義務付けている場合、減額措置等の計算において整合性をとる必要があることに留意すること。

10-3-4 減額の程度

(1) 支払額算定の考え方

減額の程度の算定方法は、想定される業務不履行の内容、事業への影響度、発生の頻度等を考慮し、現実的なものとすること。

解説

業務不履行の発生に伴って、どのような過程・仕組みを経て減額される額が積算され、どのように支払額算定に反映されるのかを明確化する必要がある。

また、設定した過程・仕組みが、現実的に機能するか、想定している業務不履行の内容と対照した際に、業務不履行の内容や事業への影響度、業務不履行発生の頻度等からみて、妥当なものかどうかの試算を行い、国及び選定事業者双方にとって過度に不利なものとなっていないかを確認すること。

(2) 改善期間

業務不履行の内容に応じて減額を実施するまでの改善期限を適切に設定することで、選定事業者のサービス水準維持のインセンティブとして有効に作用させることに配慮すること。

解説

選定事業者の過失により発生した業務不履行の場合、その後の業務改善等により業務不履行が発生しない状況となることも十分に考えられる。一方で、過失であるか否かに関係なく、業務不履行が再発することも想定される。

こうした状況を想定し、選定事業者による業務の遂行が適切に図られ、提供されるサービスの水準を事業期間にわたって適切に維持していくためには、一定の改善期間を定めて、事業者の業務改善へのインセンティブとすることが有益である。

10-3-5 業務不履行発生後の対応

(1) 改善・復旧計画書の作成

業務不履行発生後の対応が適切になされるように、あらかじめ選定事業者に改善・復旧計画書の作成を求めること。

解説

業務不履行が発生した場合に、サービス水準を回復させるための適切な対応が早急になされるように、あらかじめ改善・復旧計画書の作成を義務付け、その内容・手順等について明確に規定しておくことが必要である。しかし、その内容は過度に複雑化することなく、適切なものとしなければならない。

また、重大な事象等が発生した場合には、被害の拡大防止措置や応急措置等の緊急の対応が求められることもあることから、こうした場合の対応手順についても規定しておく必要がある。

10-3-6 独立採算部分の業績監視等

(1) 業績監視

独立採算部分の業績監視については、サービスの提供を受ける者の評価を反映させる等、業務の内容に対応した業績監視を実施すること。

解説

一般に、独立採算部分はサービスの提供を受ける者が、直接事業者にサービスの対価を支払うこととなる。このため、サービスの提供を受ける者の評価を業績監視に組み込むことが考えられる。

業績監視の方法としては、アンケート等の実施による顧客満足度調査を実施し、その結果を反映すること等が考えられるが、極力選定事業者自らの発意によって実施をし、国やサービスの提供を受ける者に多くの負担がかかることのないよう配慮する必要がある。

(2) 業務不履行発生の場合の業務改善要求及び減額措置

独立採算部分の業務不履行発生の場合の業務改善要求及び減額措置については、業務の内容を十分考慮して、効果的なものを選択すること。

解説

独立採算部分については、業務不履行が発生しても、国は当該業務に対して対価の支払を行っていないため、直接的な減額措置の実施は不可能である。このため、度重なる業務改善要求によってもサービス水準の回復が見られない場合には業務履行者の変更を求めるなどの措置が考えられる。

また、場合によっては独立採算部分以外の国が選定事業者に支払うサービスの対価から減額することも考えられるが、その際には、維持管理・運営サービスの水準の低下を引き起こさないように配慮する必要がある。

10-3-7 契約の終了

業務改善要求や減額措置を行っても、サービス水準の改善や復旧の目処が立たない場合には、当該業務に係る契約の解除を可能とし、契約終了に至る過程について明確化すること。

解説

業務不履行に対し、改善・復旧が確認できない場合や事象が再発した場合に契約の解除を行うことができる旨を規定する。

この場合、業務改善要求の繰り返しや減額措置等契約の解除に至る過程や違約金、国が被った被害に対する損害賠償請求等について明確化する。

第11編 民間収益施設

第1章 総則

11-1-1 目的

本編は、PFI 手法による官庁施設の整備に際し、PFI 事業の付帯事業として実施する民間収益施設等の整備等を行う場合の検討すべき項目について定め、行政財産である国有地の高度利用等を図ることを目的とする。

解説

本来、行政財産に私権を設定することは、国有財産法第 18 条１項によって禁止されている。しかし、PFI 法の改正に伴い、PFI 法第 11 条の 2 において、必要があると認める場合で、その用途又は目的を妨げない限度において行政財産である国有財産上に民間収益施設を整備することが可能となった。

これにより土地の高度利用や選定事業者の事業機会の拡大などを通じた経済の活性化が図られるとともに、利便性の向上など、PFI 事業の効用の拡大等に資するものと考えられる。

本編では、こうした状況を受けて PFI 事業の実施にあわせて民間収益施設を設置する場合の検討事項・留意事項を明らかにする。なお、民間収益施設は当該事業の実施される敷地条件下で余剰容積等が得られる場合に初めてその設置が可能となるものであり、PFI 事業の付帯事業として位置付けられる。

11-1-2 適用範囲

本編は、PFI 手法によって官庁施設を整備する際の民間収益施設に適用する。この標準は、PFI 手続に関する項目を定めるものであり、この標準に規定されていない事項については、他の基準によるものとする。

解説

通常であれば行政財産に対する私権の設定が禁止されていることから、行政財産である国有地の上に民間収益施設が設置されることはない。このため、民間収益施設の設置は PFI 事業実施の場合の特例であり、本標準の適用は PFI 事業の範囲に限定される。

第2章 留意事項

11-2-1 設置の根拠

民間収益施設は、PFI 法第 11 条の 2 第 2 項および第 3 項の規定に基づき、選定事業者に行政財産である国有地を貸し付けることによって行う。

解説

民間収益施設の設置にあたっては、PFI 法第 11 条の 2 第 2 項の規定に基づき、行政財産である国有地をその管理官署が有償で貸し付けることによって可能となる。

なお、民間収益施設は PFI 事業の終了後も必要があると認めるときは、同法同条第 3 項により選定事業者に限ってそれを所有し、またこれに対応する国有財産の貸付を受けることが可能である。

11-2-2 事業者の責任

民間収益施設は、国有財産を活用して民間事業者の収益に資する施設を自らの費用と責任において設計、建設、所有、維持管理・運営することを前提とすること。

解説

PFI 事業のスキーム検討にあわせて民間収益施設設置の検討を行う際には、民間事業者の責任においてその実施を可能とするようにする。また、民間収益施設の設置を国が民間事業者に強制するものではないことに留意する必要がある。

11-2-3 PFI 事業とのリスク分離

民間事業者による民間収益施設の設置を可能とする場合は、民間収益施設に伴うリスクによって PFI 事業による公共サービスの提供に及ぼす影響ができるだけ少なくするよう配慮すること。

解説

民間事業者が民間収益施設を設置して付帯事業を実施するのは、あくまでも民間事業者の発意によるものであることから、付帯事業の実施に伴うリスクは原則として民間事業者の負担となる。さらに、当該付帯事業の実施に伴って発生するリスクが PFI 事業そのものに影響を及ぼし、公共サービスの質の低下や提供停止となるようなことがあってはならない。

国は、あらかじめこうした留意点を明確化し、民間事業者がそのリスクを負担することを前提として調達を進めることが重要である。

このため、ファイナンスの方法、施設用途、リスクの切り離し方策等について、民間事業者に提案を求めることを基本とする。

11-2-4 行政財産貸付けに伴う用途制限等

民間収益施設として設置する施設の用途は、国の施設との区分所有となることに鑑み、行政財産の用途及び目的を妨げない範囲のものとすること。また、将来国が取得する場合は、行政目的に使用する上で十分耐えうる機能や構造を有すること、あるいは大幅な改変を必要としないものとすること等の設定をすること。

解説

PFI 法第 11 条の 2 における「行政財産である土地をその用途又は目的を妨げない限度において」との条件に加えて、当該施設は、国との区分所有建物となることから、行政目的を妨げない範囲での用途に制限するとともに、将来民間収益施設を国が取得し、行政目的で使用することもありうることを十分に考慮することが必要となる。

11-2-5 事業期間

民間収益施設の事業期間（国有財産の貸付期間）は、以下の項目を考慮すること。

- 国有財産法による土地の貸付期間の限度 30 年
- PFI 事業期間
- 国が取得を必要とする時期
- 選定事業者の投資回収に必要な期間

解説

民間収益施設の事業期間の検討にあたっては以下の点に留意する。

- 民間収益施設の事業期間設定にあたっては、国有財産法第 19 条及び第 21 条により、行政財産である土地の貸付は、30 年を超えることができないこと
- PFI 事業期間の終了を以って選定事業者の実施体制も変更される可能性もあること
- 将来的な行政需要から、国が取得すべき時期が明らかな場合があること
- 国の施設との区分所有建物となることから、PFI 事業の条件によって選定事業者の投資回収計画に影響を及ぼすこと。

なお、建物は国との区分所有（合築）が前提となるため、事業期間設定は PFI 事業にも影響することを十分に考慮する必要がある。

11-2-6 借地権

設定する借地権については、借地期間や施設の譲渡条件等を考慮して選定すること。

解説

借地権は、借地借家法に基づき、期間や施設の譲渡条件によっていくつかの種類に分類される。このうち、官庁施設の PFI 事業において活用可能であるのは、国有財産法上の観点から、普通借地権、建物譲渡特約付定期借地権、事業用借地権となる。これらのうちどれを選択するかについては、事業期間や、事業終了時の建物の取得条件によって異なってくる。

また、国として借地権契約を結ぶことで通常負うべき債務には、事業契約における規定により排除可能な債務等もあるため、これらを総合的に勘案して選定することが必要である。

11-2-7 施設の取得

民間収益施設の事業終了時等に施設を取得する場合の借地権及び施設の価格設定や明渡しの際の施設や什器等の扱いについて条件を明らかとすること。

解説

民間収益施設の事業終了時（途中解約時を含む）における施設の取得の有無、取得する場合の価格、改修の必要性あるいは程度、什器等の扱いについて条件を明らかとする。

条件の検討・設定にあたっては、PFI 法上、第三者への施設譲渡が実質不可能であることなどを考慮し、選定事業者にとって過度に不利益となることのないよう配慮する必要がある。

11-2-8 地代等

地代等については、財務省の国有財産の取扱いに関する要領等を参照の上、決定すること。

解説

地代等の設定については、当該地域における土地の貸付条件等を十分に考慮した上で、「普通財産貸付事務処理要領」（財理第 1308 号）あるいは、「行政財産である土地を、国以外の者に対して一棟の建物を区分して所有するため貸し付ける場合の取扱いについて」（蔵理第 2455 号）等との整合を十分に図り、国が定めることとする。

なお、都市計画等の変更により、当該敷地の条件が現時点と供用開始時で大きく異なる場合などは、将来時点の状況を十分に予測し、可能な範囲で精緻な条件設定を行う。また条件設定においては、民間精通者等の意見を十分に斟酌することが望ましい。

また、建設期間中の地代の徴収に関しても検討に含める必要がある。

さらに、借地権の権利金の設定やそれによる選定事業者への課税上の影響も考慮する必要がある。

11-2-9 第三者への譲渡

民間収益施設に第三者の権利を設定することは可能であるが、PFI 法上借地権の譲渡は不可能であることを考慮すること。

解説

PFI 法により、選定事業者への行政財産の貸付は可能となったが、選定事業者以外の事業者への貸付は不可能であるため、借地権の譲渡は実質的に不可能である。このため、行政財産上に立地する選定事業者所有の区分所有建物については、抵当権等の設定は可能であるが、施設の譲渡に必要な敷地利用権が担保されないため、その行使は制限される。

11-2-10 建物買取請求権

借地権の存続期間が満了した場合の建物買取請求権について、その扱いを考慮すること。

解説

借地権の内容にもよるが、普通借地権及び建物譲渡特約付借地権については、選定事業者が借地契約の満了時に建物の買取請求権を有することとなる。国として、借地期間が満了した際にどのようにするのが望ましいのかをよく検討し、建物買取請求権について検討する必要がある。

11-2-11 契約の途中解除

国有財産の貸付期間中における、PFI 事業契約の解除や国有財産法による貸付契約の解除等が起こった際の処置に関して考慮すること。

解説

付帯事業を実施するための国有財産有償貸付契約は、PFI 法第 11 条の 2 に規定されている通り、PFI 事業契約の有効性があって初めて有効となる。このため、PFI 事業契約及び国有財産有償貸付契約のそれぞれを解除せざるを得ない状況となった際に、他方の契約をどのように処置すべきかについて、解除の事由別に検討し、その方法を明らかにする必要がある。

11-2-12 借家人と国との権利関係

国が取得後、行政目的で使用することが明らかな場合には、あらかじめ、借家人が支障なく退去できるよう考慮すること。

解説

国は土地の賃借人として民間収益施設の所有者である選定事業者とは直接の契約関係にあり、選定事業者が民間収益施設を借家人に賃貸している場合、借家人と国は直接の契約関係にない。このため、国が当該施設を取得後に行政目的で使用する際に、選定事業者と借家人の賃貸契約の内容によっては、借家人が当該施設を占拠している等の事態が発生することも十分に想定される。

こうした事態をあらかじめ回避するために、国は、選定事業者が借家人を必ず退去できるような契約を借家人と締結することが確約できるよう考慮する必要がある。具体的には定期借家権による建物賃貸借契約締結を求めることや建物に売買一方の予約権を設定することなどが有効な手段と考えられる。

11-2-13 報告

選定事業者の自主性と責任を重んじ、報告は限定的な事項に限って必要最小限とすること。

解説

付帯事業については、選定事業者が自らの責任において事業を実施することが前提であるため、PFI 事業契約上の発注者として実施する報告の求めは、必要最小限とすることが望ましい。しかしながら、国有財産有償貸付契約に基づく国有財産の賃貸人及び、国有財産法上の国有財産所有者の立場としての状況把握に努める必要はある。

また、PFI 事業に対して付帯事業が損失等の影響を与えていないかという観点から、付帯事業の収支状況について最低限報告を求めることは有益である。

11-2-14 国有資産等所在市町村交付金

選定事業者に貸付を行う土地の管理官署にあっては、当該国有財産の貸付による国有資産等所在市町村交付金の交付手続が必要となることに留意すること。

解説

通常官庁施設の場合は、行政財産である土地・建物に対して、固定資産税等の公租公課は非課税である。

しかしながら、PFI 事業において選定事業者が行政財産である土地の貸付を受けて収益事業を実施する場合、土地の管理者である管理官署は国有資産等所在市町村交付金（国有資産等所在市町村交付金及び納付金に関する法律第 2 条）の交付を行う必要が生じる。

附属資料　官庁施設の PFI 事業に関する各種通達

○民間資金等の活用による建築物及びその附帯施設の整備等事業に関する入札に係る総合評価落札方式について

平成 14 年 5 月 21 日　国官会第 474 号
国土交通省大臣から財務大臣あて

標記について、別紙のとおり取り扱いたいので、予算決算及び会計令第 91 条第 2 項の規定により協議する。

なお、本件落札方式による場合の予定価格は、予算決算及び会計令第 80 条の規定に基づき算定した価格といたしたい。

別紙

民間資金等の活用による建築物及びその附帯施設の整備等事業に関する入札に係る総合評価落札方式

Ⅰ　適用範囲

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7月30日法律第117号。以下「PFI法」という。）第2条第2項に規定する特定事業のうち、庁舎（官公庁施設の建設等に関する法律（昭和26年法律第181号）第2条第2項に規定する庁舎をいう。）又は宿舎（国家公務員宿舎法（昭和24年法律第117号）第2条第3号に規定する宿舎をいう。）の用に供する建築物及びその附帯施設の整備等に関する事業であって、PFI法第6条の規定に基づき選定された事業の実施に当たり、入札者の提示する事業計画事項（施設の建設、維持管理及び運営その他の事業計画に関する事項をいう。以下同じ。）によって、事業費の差異に比して、その整備の水準等に相当程度の差異が生ずると当該事業に係る契約に関する事務を管理する各省各庁の長が認める事業に係る契約を締結しようとする場合に適用する。

Ⅱ　落札方式

1　入札者に価格及び事業計画事項をもって申込みをさせ、次の各要件に該当する者のうち、Ⅲ「総合評価の方法」によって得られた数値（以下「評価値」という。）の最も高い者を落札者とする。

(1) 入札価格が予定価格の制限の範囲内にあること。

(2) 入札に係る事業計画事項が、入札公告及び入札公示（これらに係る入札説明書又は技術資料作成要領を含む。以下「入札公告等」という。）において明らかにした事業計画事項の要求要件（以下「選定要件」という。）のうち、必須とされた項目の最低限の要求要件を全て満たしていること。

2　評価値の最も高い者が2人以上あるときは、当該者にくじを引かせて落札者を定める。

Ⅲ　総合評価の方法

1　事業計画事項の評価方法については、次のとおりとする。

(1) 評価の対象とする選定要件については、当該事業の目的・内容に応じ、事務・事業上の必要性等の観点から評価項目を設定し、これを必須とする項目とそれ以外の項目とに区分する。

(2) 必須とする項目については、各項目ごとに最低限の要求要件を示し、この要求要件を満たしていないものは不合格とし、要求要件を満たしているものには基礎点を得点として与え、更に、最低限の要求要件を超える部分について評価に応じ得点を与える。

(3) 必須とする項目以外の項目については、各項目ごとに評価に応じ得点を与える。

(4) 各評価項目に対する得点配分は、その必要度・重要度に応じて定める。

(5) 事業に関連して生ずる補償費等の支出額及び収入の減額相当額（以下「補償費等の支出額等」という。）を評価する場合においては、当該費用について評価項目としての得点を与えず、評価値の算出において入札価格に当該費用を加算する。

２　価格及び事業計画事項に係る総合評価は、入札者の申込みに係る事業計画事項の各評価項目の得点の合計を当該入札者の入札価格（補償費等の支出額等を評価する場合においては、入札価格にその費用を加算した価格。以下同じ。）で除して得た数値をもって行う。

Ⅳ　その他

この落札方式による場合には、落札決定に当たって総合評価による旨及びその方法を入札公告等において明らかにするものとする。

民間資金等の活用による建築物及びその附帯施設の整備等事業に関する入札に係る総合評価落札方式について（回答）

平成 14 年 5 月 23 日　財計第 1583 号
財務大臣から国土交通省大臣あて

平成 14 年 5 月 21 日付国官会第 474 号をもって協議のあった標記のことについては、異存がない。

なお、予算決算及び会計令第 79 号かっこ書きの財務大臣の定める価格は、同令第 80 条の規定に基づき算定する価格とする。

○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に関する入札等に係る審査会の設置について

平成 15 年 1 月 24 日　国地契第 65 号、国官技第 234 号、国営計第 129 号

国土交通省大臣官房地方課長　　各地方整備局総務部長
技術調査課長から　　企画部長あて
官庁営繕部営繕計画課長　　営繕部長

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（以下「PFI事業」という。）に関し、民間事業者から施設の建設、維持管理及び運営その他の事業計画（以下「事業計画事項」という。）に関する提案を募集し、PFI事業を実施する民間事業者を選定するための審査手続きを定めたので、下記事項に留意の上、実施されたい。

なお、本手続と異なる方法により民間事業者を選定するため、審査手続を行う場合には、事前に本省担当課と協議されたい。

記

１　事業計画事項等の審査

地方整備局長は、PFI 事業を実施するにあたり、特定事業の選定及び事業者の選定に関する資料の審査を行うため、地方整備局の本局に、PFI 事業に関する入札等に係る審査会（以下「PFI 審査会」という。）を設置する。

２　審査事項

PFI 審査会においては、次に掲げる事項を審査するものとする。

① 特定事業の実施に関する方針（案）の審査
② 競争参加資格（案）の審査
③ 事業計画事項（案）の審査
④ 特定事業の選定に関する資料の審査
⑤ 競争参加資格確認資料説明会及びヒアリングの実施の必要性の審査
⑥ 競争参加資格の有無及び通知文の審査
⑦ 競争参加資格がないと認められた者への理由説明（案）の技術に関する審査
⑧ 事業計画事項の評価
⑨ その他地方整備局長が必要と認める事項の審査

３　PFI審査会の構成

PFI 審査会の構成員は、原則として、企画部長、当該 PFI 事業を所掌する部の長、技術調整管理官、技術開発調整官、契約管理官、当該 PFI 事業を所掌する部の調査官等、当該 PFI 事業を所掌する課の長、当該 PFI 事業を所掌する工事事務所の長及び技術事務所長とする。（官庁営繕事業にあっては、技術調整管理官、技術事務所長の参加を要しない。）

なお、PFI 審査会は必要に応じて有識者等からなる委員会を設けて PFI 事業の実施に関する意見を聴くことが出来るものとする。本委員会については、当該 PFI 事業を所掌する部に設置するとともに、当該 PFI 事業を所掌する担当課において庶務を処理するものとする。

附則　（1）この要領は、平成 15 年 1 月 24 日から適用する。

○民間資金等の活用による建築物及びその附帯施設の整備等事業に関する入札に係る総合評価落札方式の実施について

平成 15 年 1 月 24 日　国地契第 67 号
国土交通省大臣官房長から各地方整備局長あて

標記について、「民間資金等の活用による建築物及びその附帯施設の整備等事業に関する入札に係る総合評価落札方式について」（平成 14 年 5 月 23 日付国官会第 479 号）において、財務大臣との協議が整った旨通知したところであるが、総合評価落札方式によって入札する場合の事務処理の効率化等に資するため、別紙のとおり国土交通大臣の定め及び運用上の基本的な事項を手引きとして示した「民間資金等の活用による建築物及びその附帯施設の整備等事業に関する入札に係る総合評価落札方式の標準ガイドライン」（以下「PFI 標準ガイド」という。）を作成したので、下記事項に十分留意のうえ適切に実施されたい。

記

PFI標準ガイドの「第１　Ⅰ　適用範囲」に規定する「当概事業に係る契約に関する事務を管理する各省各庁の長が認める事業」とは、本PFI標準ガイド及び総合評価落札方式を実施する場合の具体的な手続について別途定める通達に従って行われる事業とすること。

別紙
民間資金等の活用による建築物及びその附帯施設の整備等事業に関する入札に係る総合評価落札方式の標準ガイドライン

本標準ガイドラインは、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7月30日法律第117号。以下「PFI法」という。）第6条の規定に基づき選定された事業の実施に当たり、発注機関が総合評価落札方式により建築物及びその附帯施設の整備等に関する入札をする場合の事務処理の効率化等に資するため、財務大臣と協議を整えた国土交通大臣の定めとともに、運用上の基本的な事項を手引きとしてとりまとめたものである。

第１　国土交通大臣の定め（財務大臣協議）

Ⅰ　適用範囲
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７月30日法律第117号。以下「PFI法」という。）第2条第2項に規定する特定事業のうち、庁舎（官公庁施設の建設等に関する法律（昭和26年法律第181号）第2条第2項に規定する庁舎をいう。）又は宿舎（国家公務員宿舎法（昭和24年法律第117号）第2条第3号に規定する宿舎をいう。）の用に供する建築物及びその附帯施設の整備等に関する事業であって、PFI法第6条の規定に基づき選定された事業の実施に当たり、入札者の提示する事業計画事項（施設の建設、維持管理及び運営その他の事業計画に関する事項をいう。以下同じ。）によって、事業費の差異に比して、その整備の水準等に相当程度の差異が生ずると当該事業に係る契約に関する事務を管理する各省各庁の長が認める事業に係る契約を締結しようとする場合に適用する。

Ⅱ　落札方式
１　入札者に価格及び事業計画事項をもって申込みをさせ、次の各要件に該当する者のうち、Ⅲ「総合評価の方法」によって得られた数値（以下「評価値」という。）の最も高い者を落札者とする。
(1) 入札価格が予定価格の制限の範囲内にあること。
(2) 入札に係る事業計画事項が、入札公告及び入札公示（これらに係る入札説明書又は技術資料作成要領を含む。以下「入札公告等」という。）において明らかにした事業計画事項の要求要件（以下「選定要件」という。）のうち、必須とされた項目の最低限の要求要件を全て満たしていること。
２　評価値の最も高い者が２人以上あるときは、当該者にくじを引かせて落札者を定める。

Ⅲ　総合評価の方法
１　事業計画事項の評価方法については、次のとおりとする。
(6) 評価の対象とする選定要件については、当該事業の目的・内容に応じ、事務・事業上の必要性等の観点から評価項目を設定し、これを必須とする項目とそれ以外の項目とに区分する。
(7) 必須とする項目については、各項目ごとに最低限の要求要件を示し、この要求要件を満たしていないものは不合格とし、要求要件を満たしているものには基礎点を得点として与え、更に、最低限の要求要件を超える部分について評価に応じ得点を与える。
(8) 必須とする項目以外の項目については、各項目ごとに評価に応じ得点を与える。
(9) 各評価項目に対する得点配分は、その必要度・重要度に応じて定める。
(10) 事業に関連して生ずる補償費等の支出額及び収入の減額相当額（以下「補償費等の支出額等」という。）を評価する場合においては、当該費用について評価項目としての得点を与えず、評価値の算出において入札価格に当該費用を加算する。
２　価格及び事業計画事項に係る総合評価は、入札者の申込みに係る事業計画事項の各評価項目の得点の合計を当該入札者の入札価格（補償費等の支出額等を評価する場合においては、入札価格にその費用を加算した価格。以下同じ。）で除して得た数値をもって行う。

Ⅳ　その他

この落札方式による場合には、落札決定に当たって総合評価による旨及びその方法を入札公告等において明らかにするものとする。

第２　総合評価に関する手引き

Ⅰ　一般的事項

１　選定要件及び入札の評価に関する基準については、入札説明書等において明らかにするものとし、この旨入札公告等において明記するものとする。

２　事業発注機関は、選定要件及び入札の評価に関する基準を、仕様に関する書類（以下「仕様書」という。）及び総合評価に関する書類（以下「総合評価基準」という。）において定める場合にあっては、入札説明書等の一部として、これらを入札参加希望者の要請に応じ速やかに交付する。

Ⅱ　選定要件

１　選定要件は、必須の要求要件及びそれ以外の要求要件に区分して、入札説明書等（仕様書を含む。）において明らかにするものとする。

２　選定要件は、事業における必要度・重要度に基づき、適切に設定するものとする。

３　必須の要求要件については、事業発注機関が実際に必要とする最低限の内容に限るものとする。

４　必須以外の要求要件については、総合評価基準において定める評価項目として評価の対象とするものに限るものとし、評価の対象としないものは記載しない。

５　選定要件は、定量的に表示し得るもの（性能等を数値化できるもの）は数値で表すこととし、それが困難で定性的に表示せざるを得ないものについては、その内容を可能な限り詳細かつ具体的に記載する。

Ⅲ　評価基準

１　入札の評価に関する基準は、評価項目、得点配分（基礎点及び評価に応じて与えられる得点（以下「加算点」という。））、その他の評価に必要な事項とし、入札説明書等（総合評価基準を含む。）において明らかにするものとする。

２　評価項目及び得点配分は、事業における必要度・重要度に基づき、適切に設定するものとする。

３　事業における必要度・重要度に照らし、必要な範囲を超え評価する意味のないものは評価しないものとする。

４　必須の評価項目であっても、事業における必要度・重要度に照らし、最低限の要求要件を満たしていれば十分であり、当該要求要件を超えていても評価する必要がないものは、加算点の対象にしないものとする。

５　評価項目については、その評価する内容を可能な限り詳細かつ具体的に示すものとする。この場合において、あらかじめ数値等により定量的に評価する範囲（上限値等）を示すことができるものについては、当該評価項目ごとにその旨を明記するものとする。

６　必須とする評価項目及びそれ以外の評価項目の各評価項目ごとに、入札者の提示する事業計画事項とその評価に応じ与える得点（基礎点を含む。）の関係を明らかにするものとする。

７　基礎点合計と加算点合計との配点割合は、事業及び評価の目的・内容等を勘案して適切に設定するものとする。

８　補償費等の支出額等を評価する場合には、予定価格に、予定価格算出の前提となる状態で想定される補償費等の支出額等を加算するものとする。

９　予定価格は、当該事業における選定要件のうち、必須とされた項目の最低限の要求要件を全て満たすものを、事業者が一元的に実施することを条件として、設計、建設、維持管理、運営の各段階ごとに積み上げた金額に事業の損益計画、資金収支計画等の想定を基にして各年度

ごとに算出した金額を合算したものを基本とし、各発注機関が事業ごとに設定するものとする。

１０　評価項目設定の指針となる事項について例示すれば、次のとおりである。 なお、具体的な評価項目を設定する場合においては、その項目は当該事業に係る契約において、その内容が担保できるものに限るものとし、担保できないものは、評価項目の対象としないものとする。

（1）総合的なコストに関する事項

①ライフサイクルコスト

維持管理費・運営費等も含めたライフサイクルコスト（ただし、予定価格に含まれるものを除く。）について評価する。

②その他

補償費等の支出額等を評価する。

（2）当該事業により整備する目的物の性能、機能及び維持管理・運営に関するサービス水準に関する事項

①性能・機能

初期性能の持続性、強度、耐久性、安定性、美観、供用性等の性能、機能を評価する。

②維持管理･運営計画

維持管理体制、管理･運営計画について評価する。

（3）社会的要請に関する事項

①環境の維持

騒音、振動、粉塵、悪臭、水質汚濁、地盤沈下、土壌汚染、景観を国の利害の観点から評価する。

②交通の確保

交通への影響（規制車線数、規制時間、交通ネットワークの確保、災害復旧等）を国の利害の観点から評価する。

③特別な安全対策

特別な安全対策を必要とする事業について安全対策の良否を評価する。

④省資源対策又はリサイクル対策

省資源対策、リサイクルの良否などへの対応を国の利害の観点から評価する。

（4）事業実施能力及び経営計画に関する事項

①事業主体

出資者の資金負担能力､事業の実施体制を評価する。

②　収支計画、資金計画

事業に必要なキャッシュフローの確実性、資金確保の妥当性を評価する。

Ⅳ　評価

1　入札の評価は、入札説明書等（仕様書及び総合評価基準を含む。）に基づいて行うものとし、入札説明書等に記載されていない事業計画事項は評価の対象としない。

2　事業計画事項の評価は、当該発注機関による公正、公平な審査を通じて適切に行うものとする。また、当該審査に当たっては、全ての入札者に共通の基準で行うこととし、特定の入札者の評価に特定の方法を用いないものとする。必要に応じ、入札前に施工計画、試験結果等の提出を求め、資料のヒアリングを実施することができる。なお、その場合には、その旨を入札説明書等において明らかにするものとする。

3　必須の評価項目については、入札説明書等（仕様書を含む。）で示した最低限の要求要件を満たしているか否かを判定し、合格、不合格の決定をする。合格とされたものについては、入札説明書等（総合評価基準を含む。）に基づき基礎点及び加算点を与える。

4　必須以外の評価項目については、入札説明書等（仕様書を含む。）に記載された必須以外の要求要件を満たしているか否かを判定し、当該要求要件を満たしている場合は、入札説明書等（総合評価基準を含む。）に基づき加算点を与える。
5　定性的な評価項目に関する評価に当たっては、十分、合理的な理由をもって行うものとする。
6　入札者の提示する事業計画事項の評価に当たり、実地試験等を課す場合には、公正かつ無差別な手段で行われることを確保するため、当該試験の実施内容･方法等を入札説明書等において明らかにするものとする。

V　その他

1　落札結果等の記録及び情報提供

(1)総合評価における入札者の提示した事業計画事項の評価及び落札結果等については、記録し、入札・契約手続運営委員会の議を経て、基本協定の締結後になるべく早期に公表する。特に、選定要件の審査結果については、各評価項目ごとに評価の結果及びその理由を記録し、入札者の苦情等に適切に対応するものとする。

(2)落札できなかった入札者から落札情報の提供依頼があった場合には、落札の相対的な利点に関する情報（当該入札者と落札者のそれぞれの入札価格及び事業計画事項の得点）を提供する。

2　評価内容の担保

(1)落札者の提示した事業計画事項については、全て契約図書にその内容を記載することとし、その履行を確保するものとする。

(2)事業の監督・検査（事業期間中のものを含む。）に当たっては、評価した事業計画事項の内容を満たしていることを確認するものとする。 なお、事業の検査において、契約図書に記載してある評価した事業計画事項の内容を満たしていることを全て確認できない場合は、当該事業の契約内容のうち、評価した事業計画事項についての履行に係る部分は、事業完了後においても引き続き存続する旨を契約書において明らかにする。

(3)上記（2）の監督・検査において、事業計画事項の内容を満たしていないことが明らかになった場合は、再度の事業実施（事業の一部実施の場合を含む。以下同じ。）を求めるものとする。ただし、評価する項目の性格から、落札者の事業実施の方法等によっては、再度の事業実施が不可能あるいは合理的でない場合は、支払額の減額、損害賠償等を行うものとする。これらのいずれについても、入札説明書において明らかにし、契約図書に記載するものとする。

3　不落となった場合の取扱い

再度入札を実施しても落札者が決定しない場合の随意契約においても、第１・Ⅱ・１に示す考え方に従い契約を行うものとする。

○民間資金等の活用による建築物及びその附帯施設の整備等事業に関する入札に係る総合評価落札方式の実施に伴う手続について

平成 15 年 1 月 24 日　国地契第 69 号、国官技第 235 号、国営計第 130 号

国土交通省大臣官房地方課長　　各地方整備局総務部長
技術調査課長から　　企画部長あて
官庁営繕部営繕計画課長　　営繕部長

民間資金等の活用による建築物及びその附帯施設の整備等の施設の建設、維持管理及び運営その他の事業計画（以下「事業計画事項」という。）に関する提案を民間事業者から募集し、民間の技術を積極的に活用することで、価格だけでなく、価格以外の整備の水準等を考慮することにより民間資金等の活用による建築物及びその附帯施設の整備等の質を高めるため、入札説明書において示す事業計画事項に関する提案を募集し、入札者に、入札価格及び事業計画事項をもって申込みをさせ、これらを総合的に考慮して落札者を決定する方式（以下「PFI事業に係る総合評価落札方式」という。）の実施に係る手続を定めたので、下記事項に留意の上、実施されたい。

なお、本手続によりPFI事業に係る総合評価落札方式を実施する場合には、事前に本省担当課と協議されたい。

記

１　適用する事業の範囲

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7月30日法律第117号。以下「PFI法」という。）第２条第２項に規定する特定事業のうち、庁舎（官公庁施設の建設等に関する法律（昭和26年法律第181号）第2条第2項に規定する庁舎をいう。）又は宿舎（国家公務員宿舎法（昭和24年法律第117号）第2条第3号に規定する宿舎をいう。）の用に供する建築物及びその附帯施設の整備等に関する事業であって、PFI法第6条の規定に基づき選定された事業の実施に当たり、入札者の提示する事業計画事項によって、事業費の差異に比して、その整備の水準等に相当程度の差異が生ずると当該事業に係る契約に関する事務を管理する各省各庁の長が認める事業に係る契約を締結しようとする場合に適用する。

２　手続に要する日数

別紙に示す日数を参考とするものとする。

３　実施方針等

特定事業の実施に関する方針（案）の審査等については、「民間資金等の活用による事業に関する入札等に係る審査会の設置について」（平成15年1月24日付国地契第65号、国官技第234号、国営計第129号。以下「PFI審査会通達」という。）によるものとする。

４　募集手続

入札公告を行う際に、PFI 事業に係る総合評価落札方式である旨、事業計画事項の要求要件及び評価基準を明示するものとする。

また、事業計画事項に関する提案（以下「事業提案」という。）は、資料の提出の際に併せて提出するものとする。

５　競争参加資格の有無等の審査（一次審査）

競争参加資格の有無等の審査の手続については、「入札・契約手続運営委員会設置要領準則の制定について」（平成６年６月２１日建設省厚発第２５４号）及びPFI審査会通達によるものとする。なお、一次審査で事業計画事項に関する審査を行う場合の事業提案の提出は、記７を準用するものとする。

６　事業提案書作成説明会の開催

地方整備局長は、必要があると認めるときは、事業提案書作成説明会を実施することができるものとする。

７　事業提案の提出

(1)　事業提案を求める範囲

事業提案を求める範囲は、事業計画事項に関するもので、原則として入札説明書において指定されたもののうち、「民間資金の活用による建築物及びその附帯施設の整備等事業に関する入札に係る総合評価落札方式の実施について」（平成15年1月24日付国地契第67号）に示す落札方式及び総合評価の方法によって、発注者の有利となる調達が可能な提案を期待できるもので、民間の技術を積極的に活用することが適当と認められるものの中から、事業の特性に応じて定めることとする。

(2) 事業提案を求める部分

事業提案を求める部分については、入札説明書において明示するものとする。

(3) 事業提案の提出方法

入札者は、事業提案を行う場合、その内容を明示した事業提案書を提出するものとする。

8 事業提案の審査（二次審査）

事業提案の審査の手続については、PFI審査会通達によるものとする。

9 資料のヒアリング

地方整備局長は、必要があると認めるときは、資料のヒアリングを実施することができるものとする。

10 総合評価の方法及び落札者の決定

「民間資金の活用による建築物及びその附帯施設の整備等事業に関する入札に係る総合評価落札方式の実施について」（平成15年1月24日付国地契第67号）によるものとする。

11 事業提案内容の公表

事業提案内容の公表については、評価の結果、評価基準及び選定の方法に応じた選定過程の透明性を確保するために必要な資料を併せて公表する。ただし、公表することにより民間事業者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害する恐れのある事項を除くものとする。

12 責任の所在とペナルティ

発注者が事業提案を認めることにより、事業に関する選定事業者の責任が軽減されるものではないこと、また、事業提案が履行できなかった場合で再度施工が困難あるいは合理的でない場合は、契約金額の減額、損害賠償等を行う旨を入札説明書及び契約書に記載するものとする。

13 入札公告に明示する事項

事業提案を募集する場合においては、入札公告及び入札説明書に次の事項を加える。

(1) 入札公告

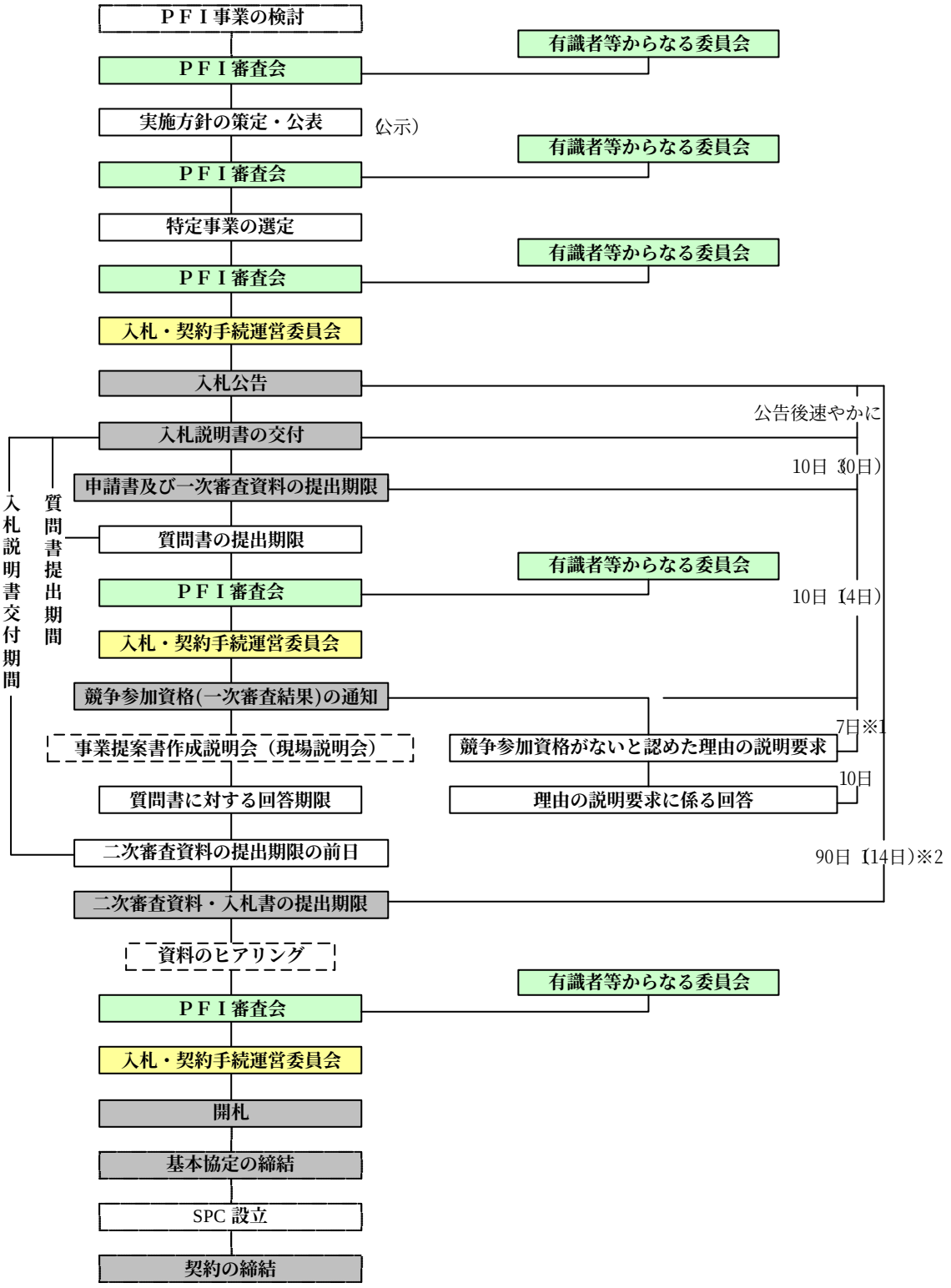
① 当該工事が、PFI事業に係る総合評価落札方式による事業であること。
② 事業提案書作成説明会を実施すること。（事業提案書作成説明会を開催する場合）
③ 資料のヒアリングを実施すること。（資料のヒアリングを実施する場合）
④ 事業提案で求める事業計画事項の要求要件及び評価基準
⑤ 総合評価の方法及び落札者の決定方法

(2) 入札説明書

① (1) の内容の詳細
② 事業提案については、その後の事業において、その内容が一般的に適用される状態になった場合には、無償で使用できるものとすること。ただし、事業者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのある提案についてはこの限りでないこと。
③ 事業提案を認めることにより、選定事業者の責任が軽減されるものではないこと。
④ 事業提案が履行できなかった場合で再度施工が困難あるいは合理的でない場合は、契約金額の減額、損害賠償等を行うこと。

（別紙）

【標準例】一般競争入札（PFI事業に係る総合評価落札方式）日程



（注）※１は、土曜日、日曜日、祝日等を含まない。
※2は、確保することが望ましい日数。
（　）の日数は、一次審査で事業計画事項に関する審査を行う場合。