

■貝塚市新庁舎整備事業 事業契約書（案）別紙に関する質問に対する回答

No	該当箇所							質問の内容	質問に対する回答
	頁	別紙	数字	(数字)	カナ				
1	8	7	1					「A-2 割賦」について、解体工事に係る割賦については解体期間終了後に割賦期間が起算され、設計・建設業務に係る割賦については、新庁舎の引き渡し後より割賦期間の起算が開始されると考えてよいでしょうか。上記の場合、A-2の割賦元本について計算期間のことなる二種類の割賦があると考えてよいでしょうか。	割賦は新庁舎、解体工事、駐車場等外構施設について1種類となります。2022年度末(2023年3月末)から10日以内に第一回の請求書を提出いただき、それから30日以内(概ね2023年4月末頃)に第一回の支払いを行います。
2	9	7	2	(1)	ア			サービス購入費A-1の支払時期を明確にお示しいただきたくお願いいたします。(着手、中間金の有無、その他支払いに必要な要件と時期など)	サービス購入費A-1の支払い時期につきましては、各年度の支払い対象額について、年度末(3月末日)から10日以内に請求書を提出いただき、それから30日以内に支払を行います。着手金、年度内の中間金の支払いはありません。
3	10	7	2	(1)	イ			提案時の基準金利は、2019年7月1日のTSR6ヶ月LIBORベース5年物となっておりますが、様式55「提案価格内訳書」の注7では、2019年4月3日のTSR6ヶ月LIBORベース5年物と記載されておりますのでいずれの金利を用いるのかご教示いただけませんか。また、この基準金利がマイナスの場合は、「基準金利0%」と読み替えるとの理解でよろしいでしょうか。	事業契約書(案)別紙7の10頁における「2019年7月1日」を「2019年4月3日」に修正します。また、「基準金利がマイナスの場合、基準金利を0%として算定するものとする。」を追記します。
4	10	7	2	(1)	イ			2019年7月1日の基準金利を提案時の金利とするとのことですが、当日の基準金利がマイナスの場合、基準金利をゼロ%として計算するという理解で宜しいでしょうか。	No. 3の回答をご参照ください。
5	10	7	2	(3)				割賦支払は、2023年度から毎年度1回を25年間にわたってお支払いいただくこととなっております。施設の引き渡し日が2022年4月となっておりますので、初回の割賦金利の算定期間は、引渡しの翌日から2023年3月31日までとして、元利均等返済するものとの理解でよろしいでしょうか。	割賦支払は、新庁舎、解体工事、駐車場等外構施設について2022年度末(2023年3月末)から10日以内に第1回の請求書を提出いただき、それから30日以内(概ね2023年4月末頃)に第1回の支払いを行い、以降初回を含めて25回の元利均等支払いとなります。なお、事業契約書(案)別紙7の10頁に「元利均等」である旨を追記します。
6	10	7	2	(4)	ア			割賦金利の改定日について、各応答日はいつになると考えれば良いでしょうか。例えば、新庁舎の引渡しからの応答日と駐車場等外構施設からの引渡しからの応答日だと考え方が異なってきます。本件の割賦の考え方を含めて割賦金利の見直し方法をご教示頂きたく宜しくお願い致します。	初回の変更は、最終の引渡し日即ち駐車場等外構施設の引渡し日に、2営業日前の基準金利を用いて改定します。その後、駐車場等外構施設の引渡し日の5年後、10年後、20年後の応答日に同日の基準金利を用いて変更します。
7	11	7	2	(4)	イ			基準金利は「東京時間午前10時にテレレート17143頁に表示されるTOKYO SWAP REFERENCE RATE (TSR) 6ヶ月LIBORベース5年物(円-円)金利スワップレートとなっておりますが、2019年3月29日の当該金利はマイナス金利(-0.041%)となっております。日銀のゼロ金利政策以降、マイナス金利の事象が発生しPFI事業に影響を及ぼしたため、基準金利がマイナスとなった場合、基準金利を「ゼロ%」とみなすゼロフロアを設定することが一般的となっております。ゼロフロア設定がない基準金利では金融機関は融資を行わないため、ゼロフロアを設定ください。	No. 3の回答をご参照ください。
8	14	7	3	(4)	イ			維持管理業務の費用は人件費によるところが大きいため賃金額に影響されるのが実情と考えられますが、維持管理業務の対価の改定に用いる指数として記載されている「企業向けサービス価格指数 建物サービス」は実情とリンクしているとは言い難いので、毎月勤労統計調査の賃金指数を改定率算定に用いる指数に採用して頂くことは可能でしょうか。	「企業向けサービス価格指数 建物サービス」を「企業向けサービス価格指数 労働者派遣サービス」に変更します。
9	14	7	3	(4)	イ			「企業向けサービス価格指数 建物サービス」を指標として改定する方式となっておりますが、維持管理業務の対価のうち人件費の占める割合が過半となることが推測されますので、指標を「企業向けサービス価格指数 警備」及び「企業向けサービス価格指数 労働者派遣サービス」に変更いただけませんか?	No. 8の回答をご参照ください。
10	14	7	3	(4)	イ			初回の改定方法について「毎年の指数が3ポイント以上変動」ではなく、「当該年度の指数が3ポイント変動」ではないでしょうか。「毎年の指数」としますと、例えば、毎年2ポイントずつの変動があり、3年間で計6ポイントの変動があった場合であっても改定なされないように読み取れます。	改定の条件については、ご理解のとおりです。事業契約書(案)別紙17の14頁における「毎年の指数が3ポイント以上変動」を「当該年度の指数が3ポイント以上変動」に修正します。
11	14	7	3	(4)	イ			「企業向けサービス価格指数 建物サービス」が指標となっておりますが、維持管理業務は清掃費や警備費など人件費主体の費用が多く含まれていますので、建物サービスではなく、労働者派遣サービスなど人件費が反映されやすい指数に変更いただけませんか?	No. 8の回答をご参照ください。
12	16	7	4	(4)	イ			「企業向けサービス価格指数 建物サービス」を指標として改定する方式となっておりますが、運営業務の対価のうち人件費が大部分となることが推測されますので、指標を「企業向けサービス価格指数 労働者派遣サービス」に変更いただけませんか?	No. 8の回答をご参照ください。
13	16	7	4	(4)	イ			「企業向けサービス価格指数 建物サービス」が指標となっておりますが、運営業務は人件費が主体ですので、建物サービスではなく、労働者派遣サービスなど人件費が反映されやすい指数に変更いただけませんか?	No. 8の回答をご参照ください。

■貝塚市新庁舎整備事業 事業契約書（案）別紙に関する質問に対する回答

No	該当箇所							質問の内容	質問に対する回答
	頁	別紙	数字	(数字)	カナ				
14	18	7	5	(4)	イ			「企業向けサービス価格指数 建物サービス」が指標となっていますが、提案業務は人件費が主体ですので、建物サービスではなく、労働者派遣サービスなど人件費が反映されやすい指数に変更いただけませんか？	No. 8の回答をご参照ください。
15	21	9		(1)	ア			設計に係る保険について、被保険者に貴市が含まれている理由はあるでしょうか。（設計企業が被保険者であれば十分な効果が得られ、また被保険者を追加すると設計企業の包括保険でカバーできなくなり、費用増に繋がることが考えられます。）	本条項の変更は行いません。
16	21	9		(1)	ア			貴市で加入予定の保険内容（火災保険や地震保険等）をご教示願います。	建物総合損害共済事業（公益社団法人 全国市有物件災害共済会 相互救済事業）、全国市長会市民総合賠償補償保険となります。
17	21	9		(1)	ア			保険契約者がPFI事業者となっていますが、建設工事保険、請負賠償責任保険、生産物賠償責任保険、グループ傷害保険（労災保険の上積）、動産総合保険は工事請負人であることが一般的であり、建築家賠償責任保険にいたってはPFI事業者では付保できないと思われまます。ご確認の上、修正ください。	保険契約者について、「PFI事業者」を「PFI事業者もしくは各業務を実施する者」に修正します。
18	21	9		(1)	ア			各種保健の保険契約者が「PFI事業者」となっておりますが、「PFI事業者」に限定されるものではなく、保険によっては実際に業務を行う構成企業にて付保する提案を妨げるものではないという認識で宜しいでしょうか。	No. 17の回答をご参照ください。
19	38	16						第7条 賃料が増額改定される場合に契約保証金も同じ割合で増額し、民間収益事業者から市に対して差額を預託するよう定められておりますが、減額改定される場合の規定がありません。増額改定の場合と同様に、減額改定される場合には、市から民間収益事業者に対して差額を返還する旨の規定を設けていただけませんか。	本条項の変更は行いません。
20	39	16						第11条 「但し、事業契約に基づき民間施設用地を含めた本件土地についての調査を行った民間収益事業者又はPFI事業者が、当該瑕疵の存在を知っていた場合、あるいは民間収益事業者又はPFI事業者が通常果たすべき注意義務をもって、必要な調査を行っていれば、当該瑕疵を知り得たにもかかわらず、かかる注意義務を果たさなかったことにより瑕疵を知ることができなかった場合は、本条は適用されず、市は瑕疵担保責任を負担しない。」とありますが、本契約締結前の民間収益事業者が行う「調査」「必要な調査」とは何を指すのでしょうか？一般的には賃借人による調査は賃貸借契約締結後に行うものであり、賃貸借契約締結までは賃借人である市から提供される情報を以て判断せざるを得ないものと思料します。また、民間収益事業者はPFI事業者とは異なる者であり、PFI事業者が民間収益事業者の土地利用のために調査を行うことはPFI事業者の事業ではなく、コミングルリスクの懸念があります。	本件事業はPFI事業と民間収益業務を含む付帯事業を一体として発注するものであり、PFI事業者と民間収益事業者は別の事業者とはいえ、いずれも本件事業に関する優先交渉権者の一員ですから、両者で連携をとって業務を進めていただくことが必要です。PFI事業者は民間施設土地を更地にするにあたって知り得た情報を民間収益事業者に提供し、民間収益事業者はそれを踏まえて対応すること、また、PFI事業者は、本定期借地契約の締結前であっても、民間収益事業者が民間収益事業を行うにあたって必要な調査を行うことに協力することが求められます。
21	39	16						第12条 「民間収益事業者は、民間施設用地の形状又は用途（民間収益業務の業務内容を含む。）を変更しようとするときは、あらかじめ市の書面による承諾を得なければならない。」とありますが、万一テナントが撤退した際、空白期間を生まないためにも、事前協議の上、書面については承諾ではなく通知のみに変更できないでしょうか。	本条項の変更は行いません。民間施設用地の形状又は用途（民間収益業務の業務内容を含む）は民間収益事業の重要な要素であるため、事前に書面による承諾が必要です。
22	40	16						第14条 「民間収益事業者は、その調査を拒み若しくは妨げ又は報告を怠ってはならない。」とありますが、「民間収益事業者は、不合理にその調査を拒み若しくは妨げ又は報告を怠ってはならない。」としていただけませんか。	本条項の変更は行いません。
23	40	16						第15条 本条のうち、第三者に対して損害を与えた場合の規定は、借地契約の範囲を越えていませんか？	本定期借地契約はあくまでも民間収益業務を実施するための契約であることから、それに伴い第三者に人的又は物的損害を与えることも想定されるところであり、その場合に備えて規定を設けています。

■貝塚市新庁舎整備事業 事業契約書（案）別紙に関する質問に対する回答

No	該当箇所						質問の内容	質問に対する回答
	頁	別紙	数字	(数字)	カナ			
24	42	16					第18条 「貸付期間の開始日から5年を経過した後は…中略…市に対して1年以上前に書面により通知を行い…中略…本契約を途中で解除することができるものとする。」とありますが、第7条の契約保証金相当額を違約金として支払うことが規定されています。この違約金は、第16条 民間収益事業者の責めに帰すべき事由による契約解除等と同様の負担であり、事業者にとって過剰な負担だと考えますが、軽減をご検討いただけないでしょうか。	本条項の変更は行いません。民間収益事業者が契約期間中に通知をして民間収益業務を終わらせるということとは、民間収益業務の断念に等しいのであって、第16条の場合と比較して民間収益事業者の負担を軽減する理由はないと考えます。
25	42	16					第18条 「貸付期間の開始日から5年を経過した後は…中略…市に対して1年以上前に書面により通知を行い…中略…本契約を途中で解除することができるものとする。」とありますが、5年の解約不可はテナントからすると非常に参加ハードルが高くなる要件です。「貸付期間の開始日から5年を経過した後は」の部分を削除願います。	本条項の変更は行いません。
26	43	16					第19条 「事業契約の終了について、PFI事業者、構成員、協力企業、付帯事業者に帰責事由があるときは」とありますが、他の資料では、構成員と協力企業の別がないと存じます。記載の誤りでしょうか。	協力企業を削除します。
27	43	16					本条文では、新市庁舎等の引渡し後、市は「事業契約の終了を理由として本契約（定期借地権設定契約）を解除できない」と定めています。これとは逆に、本契約が解除された場合にも、市は事業契約を解除することが出来ない、という理解でよろしいでしょうか。	事業契約書（案）別紙16 第19条の規定における定期借地権設定契約及び事業契約の解除について、ご理解のとおりです。
28	49	17					「但し、市が負担する場合において、1回の法令変更に係る増加費用及び損害の額が20万円に満たないときには、当該増加費用及び損害は生じなかったものとみなす。」とありますが、金額の大小にかかわらず、市が負担すべきものと思料いたしますので、但し書き部分を削除いただけませんかでしょうか。	本別紙の変更は行いません。
29	49	17					「但し、市が負担する場合において、1回の法令変更に係る増加費用及び損害の額が20万円に満たないときには、当該増加費用及び損害は生じなかったものとみなす。」との記載がありますが、20万円とは何を根拠とした数字なのでしょう。特に根拠が無いのであれば削除願います。	本別紙の変更は行いません。
30	49	17					「生じた合理的な増加費用及び損害は」とありますが、法令変更によりPFI事業者が生じた費用・損害はすべてこの別紙に従うよう、「合理的な」を削除していただきたいです。	本別紙の変更は行いません。PFI事業者には信義則上、損害の拡大防止義務が認められるのであって、それを超える範囲についてはそもそも分担の対象とすることに合理性がないと考えます。
31	49	17					「本事業に類型的又は特別に影響を及ぼす法令変更」とありますが、過去にフロン法や建築基準法改正により、点検方法の変更や設備基準が変わり、業務量の増加や設備性能アップさせる等の事例がありました。他の地方自治体等が公募・契約したPFI事業では、当該増加費用を発注者である地方自治体等が負担しておりますが、本事業において、これらの法令変更によりPFI事業者に発生した増加費用は「本事業に類型的又は特別に影響を及ぼす法令変更」に該当し、市負担となることを確認願います。	ご質問の事例は、別紙17の①に該当し、市の負担の対象となります。なお、事業契約書（案）別紙49頁「②消費税に関する法令変更」を「②消費税及び地方消費税に関する法令変更」に変更します。
32	49	17					「市が負担する場合において、1回の法令変更に係る増加費用及び損害の額が20万円に満たないときには、当該増加費用及び損害は生じなかったものとみなす。」とありますが、官民の適切なリスク分担の考え方から、金額に関係なく、市が負担すべきと考えますので、当該規定は削除ください。	No. 28の回答をご参照下さい。
33	50	18					「維持管理運営期間を通じて、損害等のうち、本件施設等の維持管理費の総額の1%に至る額までを負担し、これを超える金額については市が負担するものとする。」とありますが、不可抗力のPFI事業者のリスク分担は一般的には1事業年度あたり年間維持管理対価の1%ですので、修正いただけませんかでしょうか。	事業契約書（案）別紙18における「維持管理費の総額の1%に至る額」を「維持管理の対価の1事業年度当たりの額」に修正します。
34	50	18					「維持管理運営期間を通じて、損害等のうち、本件施設等の運営費の総額の1%に至る額までを負担し、これを超える金額については市が負担するものとする。」とありますが、不可抗力のPFI事業者のリスク分担は一般的には1事業年度あたり年間運営費対価の1%ですので、修正いただけませんかでしょうか。	事業契約書（案）別紙18における「運営費の総額の1%に至る額」を「運営の対価の1事業年度当たりの額」に修正します。

■貝塚市新庁舎整備事業 事業契約書（案）別紙に関する質問に対する回答

No	該当箇所						質問の内容	質問に対する回答
	頁	別紙	数字	(数字)	カナ			
35	50	18					第1項から第3項まで共通で、①対象となるのは、PFI事業者が生じた追加費用及び損害であることを明確にしてください。②PFI事業者が生じたすべての追加費用及び損害が対象となるよう、「合理的な範囲の」を削除していただきたいです。	①事業契約書（案）別紙18における「市は、PFI事業者又は第三者が生じた」を「PFI事業者が生じた」に変更します。 ②本別紙の変更は行いません。
36	50	18					「本件施設等整備費の1%に至る額まで負担し」とありますが、ここで言う本件施設等整備費とはサービス対価A-1、A-2を指すという理解でよろしいでしょうか。	事業契約書（案）別紙18における「本件施設等整備費」を「施設等整備の対価（サービス対価A-1及びサービス対価A-2）」に変更します。
37	50	18					「本件施設等の維持管理費の総額の1%に至る額まで負担し」とありますが、事業者としては負担が非常に大きいと感じるため、「当該年度の維持管理費の1%」と変更いただけませんか。	No. 33の回答をご参照ください。
38	50	18					第2項について、維持管理期間は長期にわたるため、一事業年度ごとに負担額を判断していただきたいです。よって以下のように条文を変更いただけますでしょうか。 「PFI事業者は、維持管理及び運営期間中に、不可抗力により、本事業のうち本件施設等の維持管理に関して、PFI事業者が生じた損害等のうち、一事業年度につき累計で不可抗力が生じた日が属する事業年度において支払われる本件施設等の維持管理費の総額の1%に至る額までを負担し、これを超える金額については市が負担するものとする。ただし、PFI事業者は、不可抗力事由に関して保険金が支払われた場合には、当該保険金額相当額のうち本件施設等の維持管理費の総額の1%を超える分を市の負担分から控除する。」	No. 33の回答をご参照ください。
39	50	18					「本件施設等の運営費の総額の1%に至る額まで負担し」とありますが、事業者としては負担が非常に大きいと感じるため、「当該年度の運営費の1%」と変更いただけませんか。	No. 34の回答をご参照ください。
40	50	18					第3項について、維持管理期間は長期にわたるため、一事業年度ごとに負担額を判断していただきたいです。よって以下のように条文を変更いただけますでしょうか。 「PFI事業者は、維持管理及び運営期間中に、不可抗力により、本事業のうち本件施設等の運営等に関して、PFI事業者が生じた損害等のうち、一事業年度につき累計で不可抗力が生じた日が属する事業年度において支払われる本件施設等の運営費の総額の1%に至る額までを負担し、これを超える金額については市が負担するものとする。ただし、PFI事業者は、不可抗力事由に関して保険金が支払われた場合には、当該保険金額相当額のうち本件施設等の維持管理費の総額の1%を超える分を市の負担分から控除する。」	No. 34の回答をご参照ください。
41	50	18					「総額の1%に至る額までを負担」とありますが、不可抗力の大きさによっては約25年分の維持管理費の1%負担が一度にPFI事業者にかかることとなり、PFI事業者にとって負担が非常に大きいと存じます。このため、「年度毎に、年度総額の1%に至る額までを負担」に記載変更をお願いできませんか。	No. 33の回答をご参照ください。
42	50	18					「維持管理運営期間を通じて、損害等のうち、本件施設等の維持管理費の総額の1%に至る額までを負担し、これを超える金額については市が負担するものとする。」とありますが、大規模な不可抗力事象が発生した場合、PFI事業者の負担が極めて大きくなります。一般的なPFIの不可抗力のリスク分担は1事業年度当たり、年間維持管理対価の1%ですので、修正ください。	No. 33の回答をご参照ください。
43	50	18					「維持管理運営期間を通じて、損害等のうち、本件施設等の運営費の総額の1%に至る額までを負担し、これを超える金額については市が負担するものとする」とありますが、大規模な不可抗力事象が発生した場合、PFI事業者の負担が極めて大きくなります。一般的なPFIの不可抗力のリスク分担は1事業年度当たり、年間運営対価の1%ですので、修正ください。	No. 34の回答をご参照ください。
44	50	18					維持管理業務、運営業務の規定はありますが、提案業務の不可抗力規定がありませんので、規定をお願いします。	要求水準書（案）別紙18に提案業務の項目を追記します。
45	50	18					第3項但書「当該保険金額相当額のうち本件施設等の維持管理費の総額の1%を超える分を市の負担分から控除する。」とありますが、本項は運営費の規定であり、維持管理費ではなく運営費と思われるので、修正ください。	要求水準書（案）別紙18における「維持管理費の総額」を「運営の対価の一事業年度当たりの額」に修正します。