

■貝塚市新庁舎整備事業 事業契約書（案）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	章	項					
1	9						付帯事業は貴市と付帯事業を実施する者との間での契約であり、PFI事業者に悪影響を及ぼす恐れがあるため、本件事業に付帯事業を含まないようお願い致します。	事業契約書の変更は行いません。
2	9	1					引渡日について、「本件施設等の引渡日（2022年5月 日）」と記載されていますが、他の記載では全て「2022年4月に新庁舎引渡及び所有権移転」「2022年5月新庁舎の供用開始」となっています。どちらが正かご教示願います。	2022年4月末までに引渡していただき、その翌日から維持管理及び運営期間を開始することを想定しておりますので、当該箇所は「2022年5月」から「2022年4月」に修正させていただきます。
3	9	1					「個別にまたは総称している」とはどのような意味でしょうか。「基本協定書とは、PFI事業基本協定書をいう。」に修正をお願いします。	前段については、文脈により個々の構成員を指すこともあれば、全構成員を指すこともあるという趣旨です。後段について、本条項の変更は行いません。
4	9	1					「構成員」の定義はコンソーシアムに参画する全ての会社ということが読み取れますが、SPCへの出資の有無に関わらず、全ての会社が構成員でしょうか。	ご理解のとおりです。
5	9	1					付帯事業以外でSPCと直接契約関係のない企業も構成員となり得るのでしょうか。	付帯事業以外でSPCと直接契約関係のない企業も構成員となり得ます。
6	10	1					事業用地には民間施設用地を含まないよう修正をお願いします。	本条項の変更は行いません。
7	11	1					「暴風、豪雨、洪水、高潮、地震、津波、地滑り、落盤、騒乱、暴動、第三者の行為その他の自然的又は人為的な現象のうち通常の見込み可能な範囲外のもの」とありますが、通常の見込み可能な範囲とは何を指すのか明示ください。台風、集中豪雨など気象情報においてある程度見込み可能であっても対処が困難な事象があり、民間事業者として負担することは困難であり、「通常の見込み可能な範囲外のもの」は削除いただくようお願い致します。	前段については、通常見込み可能な範囲とは、台風を例にすると、台風による被害の程度が例年到来する通常の台風のレベルにとどまる範囲です。後段について、本条項の変更は行いません。
8	15	11	1				PFI事業者が入札公告の内容や質疑等でも合理的に予期することのできない許認可の取得（新たな法令改変に伴う許認可等）に必要な増加費用については、貴市負担と考えてよろしいでしょうか。	法令変更に伴う費用の負担者は、事業契約書（案）第133条に基づき決定します。
9	15	11	5				本項但書は、当該遅延が市の責めに帰すべき事由による場合であり、発生した増加費用をすべて市が負担すべきであるため「のうち合理的な範囲の費用」を削除していただくようお願い致します。また、市の責めに帰すべき事由によるため、PFI事業者が被った損害の賠償も明記していただくようお願い致します。	前段については、本条項の変更は行いません。後段については、市の責めに帰すべき事由に基づく場合であっても、PFI事業者にも損害をできるだけ軽減するよう協力する信義則上の義務があるのであって、これを怠った結果増大した損害についてはPFI事業者が負担すべきであり、市の負担はこのような合理的範囲を超えた損害にまで及ぶものではありません。また、損害については、本件施設等の引渡し等の遅延があれば第43条により合理的な費用を負担します。それ以外の場合に増加費用とは別の損害が発生した場合には、民法に従って処理することになります。
10	16	15	2				「前項の電波障害対策調査の結果、障害対策が必要となった場合には、PFI事業者の費用と責任において速やかに対策を実施」とありますが、提案書の提出段階では当該対策費用を応募者が見積もることは困難であり、また応募者により見積金額に大きな差が生じる可能性があります。つきましては、当該対策費用は貴市負担としていただけないでしょうか。	本条項の変更は行いません。
11	16	15	7				「第1項に規定する調査又はその結果を記載した報告書に不備、誤謬等がある場合」でも、PFI事業者が事前に予期することができない事情などが複合的に起因して発生する場合については、その責任・費用はそれらの寄与度に応じて、市とPFI事業者が協議の上、決定するものとしていただけないでしょうか。	本条項の変更は行いません。事業者の責任において実施される第1項の調査に不備（調査に関する想定も含めて）があった場合に事業者が負担するのはこの「調査又は報告書の不備、誤謬に起因して発生する負担」ですから、市がそれを分担することはありません。

■貝塚市新庁舎整備事業 事業契約書（案）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	章	項					
12	17	15	7				要求水準第2の1.(2)オ.に平仄をあわせるため、本項第1文に以下の規定を追加、第2文（原案第1文）を以下の通り修正いただくようお願い致します。 市は、事業用地について、汚染が発見された場合は、市の責めにおいて対処を行う。市は、事業用地について、土壌汚染に起因して発生するすべての増加費用及び損害を負担するものとし、事前に予期することができない地質障害、地中障害物及び埋蔵文化財に起因して発生する合理的な増加費用及び損害を負担する。	本条項の変更は行いません。土壌汚染が発見された場合の対策の費用は原則として市において負担することは第15条第7項の本文に記載したとおりですが、PFI事業者にも増加費用及び損害の拡大を防止又は低減する義務があることは既に規定しているとおりですし、かかる規定がなかったとしても信義則上、PFI事業者が負担すべき義務であると考えます。
13	17	15	8				第8項第1文については原文を削除し、要求水準第8の3.(2)の10番目のドットの尚書に平仄を合わせた規定としていただくようお願い致します。改修工事の対象施設等についても同様に、市の費用負担+対象方法につき市と協議させていただきたくお願い致します。以下文案。 解体対象施設等について、「参考資料7：貝塚市新庁舎整備事業に係るアスベスト等調査業務報告書」に記載されていないアスベスト含有部材及びPCB含有部材が確認された場合、市はその撤去費用を負担するものとし、PFI事業者は処理方法について市と協議する。改修工事の対象となる施設等にアスベスト含有部材及びPCB含有部材が確認された場合も、同様とする。	同条項の文言を以下のとおり修正します。 「PFI事業者は、解体対象施設等について、既存建築物汚染物質に起因して発生する一切の増加費用及び損害を負担する。ただし、解体対象施設等について、要求水準書添付の「参考資料7貝塚市新庁舎整備事業に係るアスベスト等調査業務報告書」に記載されているアスベスト含有部材及びPCB含有部材並びに教育庁舎屋上倉庫の屋根材（波型スレート）及び市民福祉センター機械室の配管保温材以外の汚染物質が確認された場合には、市はその処理に要する合理的範囲の費用を負担するものとする。なお、PFI事業者は、それらの部材の処理方法について、予め市と協議し、協議結果に従うものとする。改修工事の対象となる施設等についても解体対象施設等と同様とする。」
14	18	19	7				市が負担する「合意的な範囲の費用」には、合理的な範囲の金融費用を含むとの理解で良いですか。	金融費用が発生し、市がそれを負担することが公平であり合理的と認められる場合には、合理的範囲の金融費用も含まれます。
15	19	21	2				市が負担する「合意的な範囲の費用」には、合理的な範囲の金融費用を含むとの理解で良いですか。	金融費用が発生し、市がそれを負担することが公平であり合理的と認められる場合には、合理的範囲の金融費用も含まれます。なお、ただし書き記載の方法により調整する場合はこの限りではありません。
16	23	32	2				「事業計画を変更する以外に近隣住民の了解を得ることが不可能又は著しく困難であること」をPFI事業者が市に対し説明した場合、その内容が一般的に合理的である限り、市は事業計画の変更を承諾するものと理解してよろしいでしょうか。	単に説明するだけでなく資料や証拠に基づき明らかにしていただく必要があります。又、明らかにされた場合でも市が直接近隣住民対策にあたること等も考えられますので、必ず事業計画を変更するとは限りませんし、変更するとしても変更内容が合理的なものである必要はあります。
17	23	32	4				市が負担する「合意的な範囲の費用」には、合理的な範囲の金融費用を含むとの理解で良いですか。	金融費用が発生し、市がそれを負担することが公平であり合理的と認められる場合には、合理的範囲の金融費用も含まれます。
18	23	33	4				本来必要性がないと認められる場合にもかかわらず市が破壊検査・確認を実施し、結果も品質・性能に問題がなかった場合など、PFI事業者の負担とすることが不合理な場合には、市の負担または協議事項とさせていただきますでしょうか。	必要性の有無は市において判断させていただきます。必要性の判断は、検査結果によって判断するのではなく、市において検査の必要性を窺わせるものがあれば市は品質、性能の確認を実施することになります。必要性の判断に明らかな誤りがある場合には第33条第4項の適用外となりますので、その費用負担については事業者と協議させていただきこともあり得ます。
19	24	35	2				「本件工事の実施に伴い通常避けることのできない騒音、臭気、振動その他の理由により第三者に損害が発生した場合」について、PFI事業者が善良なる管理者の注意義務を尽くしても避けることができないと認められる場合は、PFI事業者の負担を除外していただけますでしょうか。	本条項の変更は行いません。第三者に対して賠償しなければならない様な避けられない損害が発生することが想定されるのであれば、それに対する対応費用（当該第三者への賠償費用を含む）を含めて工事費用を積算してください。
20	24	34	2				市が負担する「増加費用」、「損害」には、合理的な範囲の金融費用を含むとの理解で良いですか。	金融費用が発生し、市がそれを負担することが公平であり合理的と認められる場合には、合理的範囲の金融費用も含まれます。
21	26	41	2				提出が定められている「別紙12 瑕疵担保保証書」は、本件備品も含んだものであり、保証期間が建物を前提としたものとなっておりますとお見受け致します。本件備品の保証書に関しては、建物と別にして、一般的なメーカー保証期間（1年間程度）としていただけないでしょうか。	本条項の変更は行いません。
22	26	41	2				「住宅の品質確保の促進等に関する法律（～）第94条第1項に規定する構造耐力上主要な部分若しくは雨水の浸入を防止する部分について生じた場合（～）には、当該請求のできる期間は、10年間とする」とありますが、本件規定は一般的に住宅を新築する建設工事の場合の瑕疵担保責任であると思料します。したがって、本件事業は同法に定める住宅を新築する建設工事に該当しないため、本項のうち当該記載部分は削除していただけますでしょうか。	本条項の変更は行いません。ご指摘のとおり本件施設等は住宅ではありませんが、品確法及び同法施行令において「住宅」とある部分を「建物」と読み替えて本件施設等に準用することは同条項に規定しているとおりです。

■貝塚市新庁舎整備事業 事業契約書（案）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	章	項					
23	26	41	2				「前項による瑕疵の補修又は損害賠償の請求は、本件施設等の引渡しの日から2年以内に行わなければならない。」とありますが、本件施設等には備品も含まれており、通常の見積りでは1年に限定頂くよう修正をお願いします。	No. 21の回答をご参照下さい。
24	26	42	1				市が負担する「増加費用」、「損害」には、合理的な範囲の金融費用を含むとの理解で良いですか。	金融費用が発生し市がそれを負担することが公平であり合理的と認められる場合には、合理的範囲の金融費用も含まれます。
25	27	43	1				市の責めに帰すべき事由による本件施設等の引渡し遅延の場合について、市は遅延損害金を負担しないとありますが、同条第2項との公平性の観点から同条第2項と同様としていただけますでしょうか。少なくとも、政府契約の支払遅延防止等に関する法律に従って計算される遅延利息の適用をお願いいたします。	本条項の変更は行いません。本件施設等の引渡しが遅れた場合に、利用開始が遅れて不利益を被るのは基本的に市であって、増加費用が補填されるのであればPFI事業者が損害を被る訳ではありません。PFI事業者には増加費用が補填されれば十分と考えます。
26	27	43	1				①費用はスワップ解約費用に限られないため、「金利スワップ取引契約の解約に伴う費用」を「金融費用」に修正していただくようお願いします。 ②また、特に金融費用を含むという記載のない他の箇所の「増加費用」については、金融費用は含まれるという理解で良いでしょうか。	①条項の変更は行いません。事業契約書（案）43条1項は金利スワップ取引の解約に伴う費用が含まれることを規定しており、その他の金融費用が含まれないと規定しているわけではありません。市がそれを負担することが公平であり合理的と認められる場合には、合理的範囲の金融費用も含まれます。 ②市がそれを負担することが公平であり合理的と認められる場合には、合理的範囲の金融費用も含まれます。
27	27	43	1				本項（市の責めに帰すべき事由による場合の規定）と次項（PFI事業者の責めに帰すべき事由による場合の規定）とで、増加費用及び損害の支払について一方的に市に有利となっているので、平等な規定としていただくよう以下の文章に修正願います。 市の責めに帰すべき事由により本件施設等の引渡し又は事業用地の返還が遅延した場合、市は、当該遅延に伴いPFI事業者が負担した増加費用（金融費用を含む）及び損害に相当する金額をPFI事業者に対して支払うものとする。	No. 25の回答をご参照下さい。
28	27	43	2				（そのほか、第121条第1項第3号、同条第7項など、事業契約書（案）のうち「PFI事業者の責めに帰すべき事由」と規定されている部分すべてに基本的に共通します） 「PFI事業者の責めに帰すべき事由」による場合には、PFI事業者が善良なる管理者の注意義務を尽くしても避けることができないと認められる場合は含まれないと理解してよろしいでしょうか。	善管注意義務が問題となる場合であればご指摘のとおりですが、本事業契約においてPFI事業者が負担するのは善管注意義務だけでなく、その他の作為義務等が求められる場合には、当該義務等が履行されないことについてPFI事業者に過失があったかなかったかによって、責めに帰すべき事由によるかよらないかが判断されることとなります。
29	27	43	4				埋蔵文化財調査を原因とした工期延長について市の負担とありますが、埋蔵文化財調査に限定するのではなく、第15条7項（事前に予期することができない地質障害、地中障害物、土壌汚染）に該当する場合は、同様、市のご負担としていただけますよう宜しくお願い申し上げます。	本条項の変更は行いません。地中障害・土壌汚染等については、事業契約書（案）第15条7項をご参照ください。
30	28	44	3				「履行保証保険契約の有効期限は本件引渡日まで（ただし、本件引渡日が延長された場合は延長期間を含む。）とする。」とありますが、現庁舎等の解体撤去及び新庁舎の駐車場等外構施設の整備は2023年3月まで付保する必要はないことを確認させてください。	「履行保証保険契約の有効期限は本件引渡日まで（ただし、本件引渡日が延長された場合は延長期間を含む。）とする。」から「履行保証保険契約の有効期限は新庁舎の駐車場等外構施設まで（ただし、本件引渡日が延長された場合は延長期間を含む。）とする。」に変更します。
31	28	46					第7章、第8章において、「本件施設」や「本件土地」という表記がありますが、市役所別館や第2別館等を含むこととなり業務対象範囲が異なっておりますので、修正をお願いします。	市役所別館及び第2別館は、維持管理の対象ではありません。事業契約書第1条の定義において、該当箇所の用語定義を追記しました。
32	28	47					47条において、修繕計画書の作成と承認とあります。一方、69条においては、更新はPFI事業者には求めないとありますが、「更新はPFI事業者には求めない」とは、一般的に言う「大規模修繕含めてPFI事業の範囲外と理解してよろしいでしょうか。	更新の定義は、要求水準書40頁に記載のとおりであり、事業契約書（案）第69条における更新について、ご理解のとおりです。
33	29	49					モニタリング実施計画書について、運營業務と同様に、第一次案の提出期日を引渡しの6ヶ月前に変更頂けないでしょうか。	定めなかったモニタリング実施計画書における第一次案の提出期日を、運營業務と同様に、引渡しの6ヶ月前に変更します。
34	30	52	2				市が負担する「合意的な範囲の費用又は損害」には、合理的な範囲の金融費用を含むとの理解で良いですか。	金融費用が発生し市がそれを負担することが公平であり合理的と認められる場合には、合理的範囲の金融費用も含まれます。
35	30	51					各責任者、担当者を維持管理期間の開始の6ヶ月前に市に届け出るのには現実的に困難と考えるので、次項の名簿提出義務と合わせて30日前の届出としていただくようお願い致します。	維持管理業務を統括する維持管理業務総括責任者及び維持管理業務の各部門の業務責任者の届け出を、維持管理期間の開始の「6ヶ月前」から「3ヶ月前」に変更します。

■貝塚市新庁舎整備事業 事業契約書（案）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	章	項					
36	30	52	2				本号は市の責めに帰す事由による場合であり、次号はPFI事業者の責めに帰すべき事由による場合であり、増加費用又は損害の負担については現状市に一方的に有利な規定となっているので、双方に平等な規定としていただくようお願い致します。	本条項の変更は行いません。維持管理費用は元々PFI事業者が全額負担するものとしています（第46条第1項）。ただし、市の責めに帰すべき場合は本号において市が合理的範囲を負担するものとしています。PFI事業者の責めに帰すべき事由に基づいて発生した費用について、合理的範囲を超えるものがあつたとしても帰責事由のない市が負担するものではありません。
37	32	58					第58条、第82条。第100条において、「本件モニタリングに係る費用は、PFI事業者の負担とする。」とありますが、別紙14においては「3. モニタリングの方法（2）市による業務報告書の確認 市は、自己の費用負担において、PFI事業者から提出された業務報告書に基づき月次モニタリングを行い事業の実施状況を確認する。また、必要に応じ随時モニタリング、利用者アンケート等を実施する。」とされており、市の負担する業務があるとの認識でよろしいでしょうか？	ご理解のとおりです。なお、事業契約書（案）別紙14のモニタリングを市が実施するに際し、PFI事業者に発生する費用は、PFI事業者の負担となります。
38	32	59					「維持管理業務に関する契約保証金として、維持管理期間の開始日及び維持管理期間中の各事業年度の開始日までに、当該事業年度の維持管理の対価（サービス対価B）の額に消費税及び地方消費税相当額を加算した額の100分の3に相当する金員を預託」とありますが、事業契約解除時の違約金は10%となっております。施設整備業務に関する契約保証金（第44条）は引渡前の違約金と同額ですが、維持管理業務に関する契約保証金は3%で間違いはないか確認させていただきます。	「100分の3に相当する金員を預託」から「100分の5に相当する金員を預託」に修正します。
39	34	68	6				「市で規定するガイドライン」をお示してください。	「市で規定するガイドライン」とは「貝塚市情報セキュリティポリシー」です。内容については、PFI事業者に提供します。
40	34	68					「本件土地や周辺道路における不法駐車、駐輪に対して適切に注意喚起を行う等、周辺環境にも配慮して業務を行うものとする。」とありますが、周辺道路は業務範囲外であるとの認識でよろしいでしょうか？	周辺道路は業務範囲に含まれません。事業契約書（案）第68条第3項のうち、「なお、本件土地や周辺道路における不法駐車、駐輪に対して適切に注意喚起を行う等、周辺環境にも配慮して業務を行うものとする。」を削除します。
41	34	69					第69条における「通常の修繕」とは、一般的に言う「大規模修繕」を含まない、「小破修繕」と理解してよろしいでしょうか。また、その範囲の考え方・範囲を明確にさせていただけますと幸いです。	修繕と更新の定義は、要求水準書40頁に記載のとおりです。なお、PFI事業者による大規模修繕は行いません。
42	35	69	5				本項は市の責めに帰すべき事由により計画にない修繕が必要となる場合についての規定であるため、市の負担する費用について「合理的な範囲の」という限定を削除し、すべての費用を負担していただくようお願い致します。また、これによりPFI事業者が被った損害については賠償していただくようお願い致します	本条項の変更は行いません。
43	37	77					本件事業は、運営期間が長く今後27年の時代の変化の激しさを想像するところです。時代変化、技術革新、コストの変化（大幅な人口減少などこれまで経験のない環境により人件費その他のコストが平均的に変化すると考えにくい）などの中で、時代変化にあつたより良い運営を行うための業務内容の変更協議などを本条の規定に基づいてできると理解してよろしいでしょうか。	最終的に変更するかどうかの判断権は市の留保とします。ご提案があれば協議には応じます。
44	38	77	2				本号は市の責めに帰す事由による場合であり、次号はPFI事業者の責めに帰すべき事由による場合であり、増加費用又は損害の負担については現状市に一方的に有利な規定となっているので、双方に平等な規定としていただくようお願い致します。	本条項の変更は行いません。運営費用は元々PFI事業者が全額負担するものとしています（第71条第1項）。ただし、市の責めに帰すべき場合は本号において市が合理的範囲を負担するものとしています。PFI事業者の責めに帰すべき事由に基づいて発生した費用について、合理的範囲を超えるものがあつたとしても帰責事由のない市が負担するものではありません。
45	39	83					「運営業務に関する契約保証金として、維持管理及び運営期間の開始日及び維持管理及び運営期間中の各事業年度の開始日までに、当該事業年度の運営の対価（サービス対価C）の額に消費税及び地方消費税相当額を加算した額の100分の3に相当する金員を預託」とありますが、事業契約解除時の違約金は10%となっております。施設整備業務に関する契約保証金（第44条）は引渡前の違約金と同額ですが、運営業務に関する契約保証金は3%で間違いはないか確認させていただきます。	「100分の3に相当する金員を預託」から「100分の5に相当する金員を預託」に修正します。

■貝塚市新庁舎整備事業 事業契約書（案）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	章	項					
46	40	87					「庁舎案内情報及び民間企業等の広告主募集による広告を制作及び掲載することで」の意味を理解しかねます。ご説明いただけますでしょうか？	具体的な業務は、要求水準書61頁に記載のとおりです。
47	40	89					要求水準書ご記載内容と、事業契約書（案）ご記載内容とを比べますと、事業契約書（案）のご記載が非常に重たくなっておりますので、修正をお願いします。	本条項の変更は行いません。
48	42	95	2				市が負担する「増加費用」、「損害」には、合理的な範囲の金融費用を含むとの理解で良いですか。	金融費用が発生し、市がそれを負担することが公平であり合理的と認められる場合には、合理的範囲の金融費用も含まれます。
49	43	95	2				本号は市の責めに帰す事由による場合であり、次号はPFI事業者の責めに帰すべき事由による場合であり、増加費用又は損害の負担については現状市に一方的に有利な規定となっているので、双方に平等な規定としていただくようお願いします。	本条項の変更は行いません。提案業務費用は元々PFI事業者が全額負担するものとしています(第89条第1項)。ただし、市の責めに帰すべき場合は本号において市が合理的範囲を負担するものとしています。PFI事業者の責めに帰すべき事由に基づいて発生した費用について、合理的範囲を超えるものがあっても帰責事由のない市が負担するものではありません。
50	44	101					「提案業務に関する契約保証金として、維持管理及び運営期間の開始日及び維持管理及び運営期間中の各事業年度の開始日までに、当該事業年度の提案業務の対価（サービス対価D）の額に消費税及び地方消費税相当額を加算した額の100分の3に相当する金員を預託」とありますが、事業契約解除時の違約金は10%となっております。施設整備業務に関する契約保証金（第44条）は引渡前の違約金と同額ですが、提案業務に関する契約保証金は3%で間違いはないか確認させてください。	「100分の3に相当する金員を預託」から「100分の5に相当する金員を預託」に修正します。
51	44	104					例えば第104条では「付帯事業者に対し、民間施設用地を引き渡す」とありますが、「民間収益事業者に対し、～」と思われます。修正をお願いします。	事業契約書（案）44頁「第104条…付帯事業者に対し、民間施設用地を引き渡す。…」を「第104条…民間収益事業者に対し、民間施設用地を引き渡す。…」に変更します。
52	44	104					第10章に定める付帯事業は、市及び付帯事業者の間で実施される事業であり、PFI事業者は関与しない付帯事業者の事業です。また付帯事業がPFI事業に悪影響を与えることも回避するため、付帯事業に関する規定（第10章を含みます。）は本契約から削除していただくようお願いします。	本条項の変更は行いません。
53	44	104					本条に定める手続きに必要な費用はすべてPFI事業者の負担とする。」とありますが、費用が確定できませんので、市の負担にて実施していただけないでしょうか？	本条項の変更は行いません。
54	45	105					「PFI事業者は、2022年4月30日までに、付帯事業者をして、市との間で本定期借地契約を締結させる。」とありますが、2022年4月30日時点では、対象地には現庁舎が存在しており、当該時点で定期借地契約が締結できる状態にはないと考えます。2023年3月に解体等が完了し、市に土地が明け渡されることからすれば、定期借地契約が締結できるようになるのはPFI事業が順調に進捗した場合であっても2023年4月になると思われ、解体時期と借地契約の締結時期が整合していないように思われますので、ご確認のほどお願いします。	事業契約書（案）45頁「第105条 PFI事業者は、2022年4月30日までに、付帯事業者をして、市との間で本定期借地契約を締結させる。」を「第105条 PFI事業者は、現教育庁舎の解体撤去完了から3ヶ月が経過する日まで、付帯事業者をして、市との間で本定期借地契約を締結させる。」に変更します。
55	47	117					「第117条 市が第58条、第82条及び第1002条に定める…」とありますが、第1002条がありません。係る条文をご教示願います。	第1002条を第100条に訂正します。
56	48	121					「付帯事業者との間で本定期借地契約が締結に至らないことが明らかになったと認められる場合で、かつ、2019年9月 日までにPFI事業基本協定書第6条第6項の定める代替事業者との契約も締結されないとき。」とありますが、民間収益事業の立地条件等を鑑みると、PFI事業者が付帯事業者に関するリスクを負担することは極めて困難と言わざるを得ず、PFI事業と付帯事業を契約上明確に分離頂かなければ、本事業への参画が非常に困難なものとなります。民間収益事業のリスク（本定期借地契約の締結リスクを含む）とPFI事業のリスクを明確に分離頂き、当該事項を削除いただけますようご検討をお願いします。	第121条第1項12号を削除し、市と民間収益事業者の間で本定期借地契約の締結に至らず、代替事業者との契約も締結されない場合は、PFI事業者に借地料の5年分に相当する金額の違約金が発生する条項を追加します。

■貝塚市新庁舎整備事業 事業契約書（案）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	章	項					
57	48	121					貝塚市と「付帯事業者との間で本定期借地契約が締結に至らないことが明らかになったと認められる場合」第2項で「本契約の全部又は一部を解除」になる可能性があります。契約当事者が異なる交渉が違約金も含め本契約に多大な影響を及ぼす状態にあります。解除事由から削除頂けないでしょうか。	No. 56の回答をご参照下さい。
58	48	121					「(12) 付帯事業者との間で本定期借地契約が締結に至らないことが明らかになったと認められる場合で、かつ、2019年9月 日までにPFI事業基本協定書第6条第6項の定める代替事業者との契約も締結されないとき。」とありますが、民間収益施設営業開始時期の数年前の時点で出店者に契約書を締結させることは極めて困難ですので、当該規定を削除いただけませんか？	No. 56の回答をご参照下さい。
59	48	121					「付帯事業者との間で本定期借地契約が締結に至らないことが明らかになったと認められる場合で、かつ、2019年9月 日までにPFI事業基本協定書第6条第6項の定める代替事業者との契約も締結されないとき。」とありますが、PFI事業者が付帯事業者のリスクを負担することであれば、SPCのリスクマネーを6億円程度見込む必要があり、応札を断念せざるを得ません。民間収益事業のリスクとPFI事業のリスクは個別のものとし、当該項目を削除することを強く要望します。	No. 56の回答をご参照下さい。
60	48	121					「付帯事業者との間で本定期借地契約が締結に至らないことが明らかになったと認められる場合で、かつ、2019年9月 日までにPFI事業基本協定書第6条第6項の定める代替事業者との契約も締結されないとき。」とありますが、この時点では対象用地に現庁舎等が存在しているため、定期借地契約を締結することは困難と考えられます。当該契約が締結できるのは解体・外構等の整備が完了する2023年3月以降と思われるのでご確認をお願いします。	No. 54の回答をご参照下さい。
61	49	121					付帯事業がPFI事業に影響を及ぼすことを排除するため、(12)について削除いただくようお願いします。	本条項の変更は行いません。
62	48	121	2				「付帯事業者との間で本定期借地契約が締結に至らないことが明らかになったと認められる場合で、かつ、2019年9月 日までにPFI事業基本協定書第6条第6項の定める代替事業者との契約も締結されないとき。」とありますが、契約上、民間収益事業（本定期借地契約の締結を含む）とPFI事業をリスク分離しなければ資金調達に支障が出ると考えます。本定期借地契約の締結に限らず、民間収益事業のリスクがPFI事業契約に影響を及ぼさないよう、契約内容の修正をお願いします。	No. 56の回答をご参照下さい。
63	48	121	2				「市が、本件事業を継続することが合理的と判断した場合、市、PFI事業者及びPFI事業者の株主との間における協議を経た上で、PFI事業者の株主をして、PFI事業者の全株式を、法令等に基づき、市が認める条件で、市が承認する第三者へ譲渡させることができる。」とありますが、PFI事業者の株主が保有するPFI事業者の全株式を譲渡するにあたってはPFI事業者の株主全員の同意が必要であることを確認願います。	PFI事業者の株主全員の同意は必要ですが、本条項によってPFI事業者はその株主をして同意させる義務を負っており、基本協定書（案）第8条第4項においてPFI事業者の株主全員はこれに協力する（すなわち同意する）義務を負っていることとなります。
64	48	121	2				「市が、本件事業を継続することが合理的と判断した場合、PFI事業者をして、PFI事業者の本契約上の地位を、法令等に基づき、市が認める条件で、市が選定した第三者へ譲渡させることができる。」とありますが、PFI事業者の契約上の地位を譲渡するにあたってはPFI事業者の同意が必要であることを確認願います。	PFI事業者の株主全員の同意が必要です。
65	49	121	3				「なお、本項に定めるPFI事業者の市に対する債務は、基本協定書第13条に定める優先交渉権者を構成する企業の市に対する債務と、金額の等しい範囲内で連帯債務の関係にあるものとする。」とありますが、基本協定書第13条の賠償金は不正入札等による賠償金であり、PFI事業者の債務と、なぜ連帯債務になるのか理解いたしかねます。入札時における構成員の責任は、PFI事業者から業務を請負・受託する請負人・受託者の責任は別々にリスク分担が図られるべきであって、安易に連帯責任で整理されるべきものではありません。当該規定はPFI事業において一般的ではなく、民間企業への本事業への参画を難しくする条件となっており、構成員・出資者がPFI事業者の債務を連帯して負担する規定は削除いただけますようお願いいたします。	本条項の変更は行いません。事業契約締結後は、基本協定書第8条第5項の各号に該当する場合、自動的に事業契約第121条第1項第5号にも該当することになるのであって、優先交渉権者もPFI事業者もそれぞれの条項によって違約金債務を負担することになります。「連帯債務の関係」とすることによって、優先交渉権者がPFI事業者の債務を連帯して新たに負担したり、PFI事業者が優先交渉権者の債務を連帯して新たに負担するというものではありません。ご指摘のなお書き部分は、「連帯債務の関係とする」ことによって、優先交渉権者及びPFI事業者から支払われる違約金の総額を限定している（二重に支払い義務を生じさせないようにすると言う意味で限定している）ものであって、優先交渉権者・PFI事業者に配慮した規定となっております。

■貝塚市新庁舎整備事業 事業契約書（案）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	章	項					
66	49	121	3				「なお、本項に定めるPFI事業者の市に対する債務は、基本協定書第13条に定める優先交渉権者を構成する企業の市に対する債務と、金額の等しい範囲内で連帯債務の関係にあるものとする。」とありますが、本項に定めるPFI事業者の債務は事業契約上の不履行による違約金であるのに対し、基本協定書第13条に定める賠償金は不正入札等にかかる賠償金であり、全く異なるものですので、連帯債務とするべきではないと思料いたします。当該規定を削除いただけませんか？	No. 65の回答をご参照下さい。
67	49	121	3				「なお、本項に定めるPFI事業者の市に対する債務は、基本協定書第13条に定める優先交渉権者を構成する企業の市に対する債務と、金額の等しい範囲内で連帯債務の関係にあるものとする。」とありますが、基本協定書第13条の賠償金は不正入札等による賠償金であり、PFI事業者の債務と、なぜ連帯債務になるのか理解できません。当該規定は当社の関わっている他のPFI事業においても前例がなく、本事業への応札を難しくする条件の一つです。構成員がPFI事業者の債務を連帯して負担する規定を削除いただくことは可能でしょうか。	No. 65の回答をご参照下さい。
68	49	121	4				「本件施設等の出来形部分が存在する場合、市は、これを検査の上、その全部又は一部を買い受け」る場合、基本設計、実施設計、調査費、その他本事業のために事業者が支出した費用等（開業費、資金調達関連費用）も出来形を構成するものとして買い受けるものと理解してよいでしょうか？	事業契約書（案）第121条第4項は、PFI事業者の責めに帰すべき事由により解除がなされた場合で、市が客観的に価値のある出来形部分があると判断し場合に市においてこれを買受けたとした場合の規定です。従って、あくまでも出来形は購入の対象となる客観的な出来形部分であり、その価値で購入するだけで、「設計費」「調査費」「建設費」がいくらであったかは直接影響しません。あくまでも客観的な物の価値を判断する参考として当該出来形部分に相当する工事費用がいくらかを用いることとなります。
69	49	122	3				「PFI事業者は、返還すべき金額と第4項の増加費用に係る金額とを、対当額で相殺することができる。」とありますが、返済すべき金額とは何を指しているのでしょうか？	その時点でPFI事業者が市に対して返還すべき金員がある場合には、という趣旨であり、特定の金員を想定しているものではありません。
70	49	122	4				市が負担する「増加費用」、「損害」には、合理的な範囲の金融費用を含むとの理解で良いですか。	金融費用が発生し、市がそれを負担することが公平であり合理的と認められる場合には、合理的範囲の金融費用も含まれます。
71	49	122	4				「第1項に基づき本契約が解除された場合、市は、PFI事業者に対し、当該解除に伴う合理的な増加費用（開業費及び融資組成料を含む。）及び損害を負担する。」とありますが、市の責めによる契約解除ですので、市が負担する損害にはPFI事業者及び構成員の損害、逸失利益が含まれることを確認願います。	市の責めに帰すべき事由による契約解除の場合とはいえ、事業契約の直接の当事者ではない構成員の損害や逸失利益までは含まれません。
72	50	123	1				本事業と同種の事業においては、SPCに融資を行う金融機関がSPC株式、SPCの地位等に担保権の設定を行うことが通常ですが、本規定は、かかる金融機関の担保権設定を妨げないという理解で良いでしょうか。	第138条に定める協議の結果、条件等で合意に達すれば担保権の設定を承認することとなります。
73	50	123	1				「市が、本件事業を継続することが合理的と判断した場合、市、PFI事業者及びPFI事業者の株主との間における協議を経た上で、PFI事業者の株主をして、PFI事業者の全株式を、法令等に基づき、市が認める条件で、市が承認する第三者へ譲渡させることができる。」とありますが、PFI事業者の株主が保有するPFI事業者の全株式を譲渡するにあたってはPFI事業者の株主全員の同意が必要であることを確認願います。	No. 63の回答をご参照下さい。
74	50	123	1				「市が、本件事業を継続することが合理的と判断した場合、PFI事業者をして、PFI事業者の本契約上の地位を、法令等に基づき、市が認める条件で、市が選定した第三者へ譲渡させることができる。」とありますが、PFI事業者の契約上の地位を譲渡するにあたってはPFI事業者の同意が必要であることを確認願います。	No. 64の回答をご参照下さい。
75	50	123	3				「市は、前項の規定により本件施設等の出来形部分の所有権を取得する場合には、当該出来形部分に相応する工事費相当額（解除前の支払スケジュールにより既に支払った分を除く。）を、市の選択により、①経過利息を付した上で解除前の支払スケジュールの時期での分割方法に従って、又は②一括払いにより支払う。」とありますが、法令変更は事業者がコントロールできないリスクですので、契約解除によりPFI事業者に発生した損害・増加費用も含めて市で負担頂くよう、規定を追記願います。	本条項の変更は行いません。なお、法令変更に伴う増加費用及び損害の取扱いは、事業契約書（案）第133条をご参照ください。

■貝塚市新庁舎整備事業 事業契約書（案）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	章	項					
76	50	124	1				本事業と同種の事業においては、SPCに融資を行う金融機関がSPC株式、SPCの地位等に担保権の設定を行うことが通常ですが、本規定は、かかる金融機関の担保権設定を妨げないという理解で良いでしょうか。	No. 72の回答をご参照下さい。
77	50	124					「市が、本件事業を継続することが合理的と判断した場合、市、PFI事業者及びPFI事業者の株主との間における協議を経た上で、PFI事業者の株主をして、PFI事業者の全株式を、法令等に基づき、市が認める条件で、市が承認する第三者へ譲渡させることができる。」とありますが、PFI事業者の株主が保有するPFI事業者の全株式を譲渡するにあたってはPFI事業者の株主全員の同意が必要であることを確認願います。	No. 63の回答をご参照下さい。
78	50	124					「市が、本件事業を継続することが合理的と判断した場合、PFI事業者をして、PFI事業者の本契約上の地位を、法令等に基づき、市が認める条件で、市が選定した第三者へ譲渡させることができる。」とありますが、PFI事業者の契約上の地位を譲渡するにあたってはPFI事業者の同意が必要であることを確認願います。	No. 64の回答をご参照下さい。
79	50	124					「市は、前項の規定により、本件施設等の出来形部分の所有権を取得する場合には、当該出来形部分に相応する工事費相当額（解除前の支払スケジュールにより既に支払った分を除く。）を、市の選択により、①経過利息を付した上で解除前の支払スケジュールの時期での分割方法に従って、又は②一括払いにより支払う。」とありますが、不可抗力は事業者がコントロールできないリスクですので、契約解除によりPFI事業者に発生した損害・増加費用も含めて市で負担頂くよう、規定を追記願います。	本条項の変更は行いません。なお、不可抗力に伴う増加費用及び損害の取扱いは、事業契約書（案）第135条をご参照ください。
80	51	125					本事業と同種の事業においては、SPCに融資を行う金融機関がSPC株式、SPCの地位等に担保権の設定を行うことが通常ですが、本規定は、かかる金融機関の担保権設定を妨げないという理解で良いでしょうか。	No. 72の回答をご参照下さい。
81	51	125					「市が、本件事業を継続することが合理的と判断した場合、PFI事業者の株主をして、PFI事業者の株式の一部又は一部を、法令等に基づき、市が認める条件で、市が承認する第三者へ譲渡させることができる。」とありますが、PFI事業者の株主が保有するPFI事業者の全株式を譲渡するにあたってはPFI事業者の株主全員の同意が必要であることを確認願います。	No. 63の回答をご参照下さい。
82	51	125					「市が、本件事業を継続することが合理的と判断した場合、PFI事業者をして、PFI事業者の本契約上の地位を、法令等に基づき、市が認める条件で、市が選定した第三者へ譲渡させることができる。」とありますが、PFI事業者の契約上の地位を譲渡するにあたってはPFI事業者の同意が必要であることを確認願います。	No. 64の回答をご参照下さい。
83	53	126					市が負担する「増加費用及び損害」には、合理的な範囲の金融費用を含むとの理解で良いですか。	金融費用が発生し市がそれを負担することが公平であり合理的と認められる場合には、合理的範囲の金融費用も含まれます。
84	53	126					「本契約の全部又は一部が解除された場合、市は、PFI事業者に対し、当該解除に伴う合理的な増加費用及び損害を負担する。」とありますが、市の責めによる契約解除ですので、市が負担する増加費用及び損害には融資契約解除に伴い発生するブレイクファンディングコスト等の金融費用やPFI事業者、構成員および付帯事業者の逸失利益が含まれることを確認願います。	融資契約解除に伴うブレイクファンディングコストについては、合理的範囲のものであれば含まれますが、逸失利益は含まれません。
85	53	127					「市が、本件事業を継続することが合理的と判断した場合、PFI事業者の株主をして、PFI事業者の全株式を、法令等に基づき、市が認める条件で、市が承認する第三者へ譲渡させることができる。」とありますが、PFI事業者の株主が保有するPFI事業者の全株式を譲渡するにあたってはPFI事業者の株主全員の同意が必要であることを確認願います。	No. 63の回答をご参照下さい。
86	53	127					「市が、本件事業を継続することが合理的と判断した場合、PFI事業者をして、PFI事業者の本契約上の地位を、法令等に基づき、市が認める条件で、市が選定した第三者へ譲渡させることができる。」とありますが、PFI事業者の契約上の地位を譲渡するにあたってはPFI事業者の同意が必要であることを確認願います。	No. 64の回答をご参照下さい。
87	53	127					「市は、解除された部分に該当する施設整備の対価（サービス対価A）の残額（ただし、未履行部分は除く）を、市の選択により、①経過利息を付した上で解除前の支払スケジュールに従って、又は②一括払いにより支払う。」とありますが、法令変更は事業者がコントロールできないリスクですので、契約解除によりPFI事業者に発生した損害・増加費用は市で負担頂くよう、規定を追記願います。	No. 75の回答をご参照下さい。
88	53	128					「市が、本件事業を継続することが合理的と判断した場合、PFI事業者の株主をして、PFI事業者の全株式を、法令等に基づき、市が認める条件で、市が承認する第三者へ譲渡させることができる。」とありますが、PFI事業者の株主が保有するPFI事業者の全株式を譲渡するにあたってはPFI事業者の株主全員の同意が必要であることを確認願います。	No. 63の回答をご参照下さい。

■貝塚市新庁舎整備事業 事業契約書（案）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	章	項					
89	53	128					「市が、本件事業を継続することが合理的と判断した場合、PFI事業者をして、PFI事業者の本契約上の地位を、法令等に基づき、市が認める条件で、市が選定した第三者へ譲渡させることができる。」とありますが、PFI事業者の契約上の地位を譲渡するにあたってはPFI事業者の同意が必要であることを確認願います。	No. 64の回答をご参照下さい。
90	58	144					PFI事業者が本件事業に関し業務委託・請負によって委託し、または請け負わせた建設企業等（その後の再委託・下請負の第三者を含む）に対し、必要な限りにおいてその者にも同等の守秘義務を課した上で本条規定の情報を開示することは禁止されないと理解してよろしいでしょうか。	事業契約書（案）第144条の規定について、ご理解のとおりです。