

■貝塚市新庁舎整備事業 基本協定書（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	条	項					
1	2	1					構成員、優先交渉権者はそれぞれ名前を列記することになっていますが、構成員と優先交渉権者の違いは何か？構成員と優先交渉権者として基本協定書で負担する義務が異なる規定が存在するため、違いを明確にお願いします。	「優先交渉権者」とは基本協定書（案）第1条第37号の定義どおり本件事業の選定手続において本件事業を実施するものとして選定された企業グループ全体をいいます。「構成員」とは「優先交渉権者」を構成する事業者を個別に又は総称していいます。総称する場合には「優先交渉権者」と実質的には同じです。
2	3	1					「PFI事業者の構成員」は優先交渉権者を構成する事業者のうち、付帯事業者を除く事業者と定義されていますが、代表企業、建設企業、維持管理企業、運営企業等が付帯事業者を兼ねる場合は、「PFI事業者の構成員」であることには変わりはないとの理解でよろしいでしょうか？	PFI事業者の構成員が付帯事業者を兼ねる場合は、付帯事業者もPFI事業者の構成員になります。当該事業者はPFI事業者の構成員又は付帯事業者としてそれぞれの立場により責任を負います。
3	3	4					「その後、取締役又は監査役の改選（再任を含む。）がなされた場合も同様とする」とありますが、設立時は別として再任を含む改選時まで義務を負うことは避けたいと考えます。該当部分を削除いただけないでしょうか。	本条項の変更は行いません。
4	4	4					定義には「(16)「出資者」とは、構成員以外でPFI事業者に出資する株式会社をいう。」とありますが、第4条などでは「出資者であるPFI事業者の構成員」という言い方をされています。定義を整理していただけないでしょうか？	基本協定書（案）第4条の「出資者であるPFI事業者の構成員」は、PFI事業者の構成員でPFI事業者に出資している者で、基本協定書第1条第16号の「出資者」（PFI事業者の構成員以外の出資者）とは異なります。
5	5	6	4				PFIにおいては、担保としてPJ関連契約の地位譲渡に係る予約完結権をレンダーに付与することが一般的であり、かかる予約完結権の付与及び予約完結権の行使に基づく地位譲渡について発注者及び全構成員の承諾まで求められないのが通常ですので、本項を削除していただきたいです。	本条項の変更は行いません。なお、本条項は事前の承諾を求めているもので、具体的な相手先や条件等に特に問題がないと市が判断できれば承認する方針です。
6	5	6	6				「優先交渉権者は、民間収益事業者をして、民間収益業務に関し、平成●年●月●日までに市との間で本定期借地契約を締結させるものとし、民間収益事業者は、市との間で本定期借地契約を締結しなければならない。」とありますが、実施方針に対する意見にもあったように、3～4年先に開始となる民間収益事業をコミットすることは困難ですので、基本協定書の義務から除外頂き、本条項を削除するようお願いいたします。	本条項の変更は行いません。本件事業はあくまでもPFI事業と民間収益事業を含む付帯事業の両方をその内容とするものであって、優先交渉権者選定にあたっては両方の内容を総合的に判断して選定するものであり、民間収益事業は必ず実施していただく必要があります。
7	5	6	6				「優先交渉権者は、民間収益事業者をして、民間収益業務に関し、平成●年●月●日までに市との間で本定期借地契約を締結させるものとし、民間収益事業者は、市との間で本定期借地契約を締結しなければならない。」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、基本協定書の義務から除外いただけませんか。	No. 6 の回答をご参照ください。
8	5	6	6				「優先交渉権者は、民間収益事業者をして、民間収益業務に関し、平成●年●月●日までに市との間で本定期借地契約を締結させるものとし、民間収益事業者は、市との間で本定期借地契約を締結しなければならない。」とありますが、民間収益事業を担当する企業を現時点で固定することは困難であり、当該案件の応札を断念することもあり得ます。当該条項の削除を要望しますので、ご検討ください。	No. 6 の回答をご参照ください。
9	5	6	6				本項で優先交渉権者の義務を定めているので、後半に「市は、民間収益事業者との間で本定期借地契約を締結しなければならない。」という条文を追加し、市の契約締結義務を規定していただきたいです。	本条項の変更は行いません。
10	5	6	6				「優先交渉権者は、民間収益事業者をして、民間収益業務に関し、平成●年●月●日までに市との間で本定期借地契約を締結・・・」とありますが、締結の期限は事業契約第105条に規定されている2022年4月30日を想定されているのでしょうか？しかしながら、当該時点では新庁舎の引渡が完了した段階であり、対象敷地は解体工事も着手されていないと想定されていることから、定期借地契約を締結することは困難と考えられ、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。	事業用定期借地権設定契約の締結日については、要求水準書66頁に記載のとおりです。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。
11	5	6	7				「市が承諾する代替事業者を選定して、市との間で付帯事業基本協定及び本定期借地契約を締結させなければならない」とありますが、基本協定書締結から事業契約締結までの短い期間で代替事業者を選定し、さらに契約書を締結することは極めて困難です。削除いただけませんか。	本条項は民間収益事業者が期日までに本定期借地契約を締結しない場合の規定であり、その期限は市が定めるとしています。当該期限の設定に際しては、優先交渉権者の意見も参考にします。
12	5	6	7				「市が承諾する代替事業者を選定して、市との間で付帯事業基本協定及び本定期借地契約を締結させなければならない」とありますが、基本協定書締結から事業契約締結の短時間で代替事業者を選定することは困難であり、削除するようお願いいたします。	No. 11 の回答をご参照ください。

■貝塚市新庁舎整備事業 基本協定書（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	条	項					
13	5	7	1				「代表企業は、構成員を統括し、PFI事業の構成員をして、PFI事業者に対し、本業務のうち前条第2項及び第3項に基づきPFI事業の構成員が受託し又は請け負った業務につき、法令、募集要項等及び提案書類に従って誠実に履行させるとともに、付帯事業者をして、付帯事業につき、募集要項等及び提案書類に従って誠実に履行させる義務を負う。」とありますが、PFI事業は「最もリスクを管理できる者が当該リスクを負担する」というリスク分担の原則の上に成り立っており、各構成員が実施する業務の履行を、あたかも代表企業が保証することを想起させるような規定は代表企業に過度な負担を強いるものですので、当該規定は削除いただけますようご検討をお願いします。なお、代表企業がコンソーシアムをどのように統括マネジメントするかは提案内容からご判断頂くべきものと考えます。	本条項の変更は行いません。なお、同条項は、代表企業に対し、構成員、付帯事業者との連帯債務を負うことまでを求めているものではなく、募集要項等及び提案書類に従って誠実に事業を遂行することに責任を負っていただく趣旨です。
14	5	7	1				「代表企業は、構成員を統括し、PFI事業の構成員をして、PFI事業者に対し、本業務のうち前条第2項及び第3項に基づきPFI事業の構成員が受託し又は請け負った業務につき、法令、募集要項等及び提案書類に従って誠実に履行させるとともに、付帯事業者をして、付帯事業につき、募集要項等及び提案書類に従って誠実に履行させる義務を負う。」とありますが、代表企業の責務が過大となっており削除していただくことは可能でしょうか。応札可否判断で重要な要素の一つとなり、ご検討のほどお願い致します。	No. 13の回答をご参照下さい。
15	5	7	1				「代表企業は、構成員を統括し、PFI事業の構成員をして、PFI事業者に対し、本業務のうち前条第2項及び第3項に基づきPFI事業の構成員が受託し又は請け負った業務につき、法令、募集要項等及び提案書類に従って誠実に履行させるとともに、付帯事業者をして、付帯事業につき、募集要項等及び提案書類に従って誠実に履行させる義務を負う。」とありますが、当該義務に違反した場合の効果が規定されていませんが、どのようなペナルティを想定されているのでしょうか？	債務不履行として、民法に従い相当因果関係の範囲内の損害賠償債務の負担していただきます。
16	5	7	1				代表企業は、構成員、付帯事業者に対して募集要項等及び提案書類に従って誠実に履行させる義務を負う。とは、構成員、付帯事業者との連帯債務を求めているものではなく、募集要項等及び提案書類に従って誠実に事業を遂行することに責任を負っていると理解しますがその通りでよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
17	5	7	2				「前条第2項及び第3項に基づき当該構成員がPFI事業者から受託し又は請け負った業務の範囲内で、PFI事業者が市に対して負担する債務につき、PFI事業者と連帯して当該債務を負担する」とありますが、PFI事業者が負担するリスクをどのようにアロケーションするかは民間事業者の提案によるべきものであって、提案審査の過程において評価されるべき事項と考えます。当該規定はPFI事業において一般的な規定ではありませんので、削除いただけますようご検討をお願いします。	本条項の変更は行いません。
18	5	7	2				「前条第2項及び第3項に基づき当該構成員がPFI事業者から受託し又は請け負った業務の範囲内で、PFI事業者が市に対して負担する債務につき、PFI事業者と連帯して当該債務を負担する」とありますが、PFI事業者が負担するリスクを構成員がどのように分担するかは民間が提案すべきものであり、提案書の内容を審査いただく過程で評価されるものと思料します。当該規定を削除いただけますでしょうか？	No. 17の回答をご参照下さい。
19	5	7	2				「前条第2項及び第3項に基づき当該構成員がPFI事業者から受託し又は請け負った業務の範囲内で、PFI事業者が市に対して負担する債務につき、PFI事業者と連帯して当該債務を負担する」とありますが、PFI事業者が負担するリスクへの方策は提案に委ねるのが通常の方法と存じます。この条項を削除いただくことは可能でしょうか。	No. 17の回答をご参照下さい。
20	5	7	2				通常のPFIにおいては、構成員が、PFI事業者の市に対する事業契約等に基づく債務について連帯債務を負うことはないため、本項は削除していただきたいです。	No. 17の回答をご参照下さい。
21	5	7	3				「各設計企業は、自己以外の設計企業が前項に基づき市に対して負担する全ての債務につき、それぞれ、当該設計企業と連帯して保証する責任（履行保証責任を含む。）を負い」とありますが、通常のJV契約で規定される連帯責任を負うものと理解しており、この点を明確にするために「各設計企業は、自己以外の設計企業が前項に基づき市に対して負担する全ての債務の履行につき、それぞれ、当該設計企業と連帯して責任（履行保証責任を含む。）を負い」と修正していただきたいです。	ご要望には応じられません。ご提案の趣旨が判然としませんが、設計の瑕疵に伴う損害賠償債務等の金銭債務を除外する趣旨であれば、市としてはまさに本条項においてその様な場合も含めて責任を負って頂くことを求めているものです。

■貝塚市新庁舎整備事業 基本協定書（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	条	項					
22	5	7	3				提案業務やその他の業務は、連帯保証責任を負うことが難しい場合が考えられますので、記載を修正いただけませんか。 (例：提案業務について、建設期間中の見学会実施担当企業と、維持管理運営期間中の施設を利用した業務担当企業とで、連帯保証責任を負うことは相当に厳しい。)	本条項の変更は行いません。
23	5	7	4				「本条各項の定めは、本協定、事業契約その他において、別途、構成員の連帯責任を定める規定を排除するものではない。」とありますが、一般的なPFI事業と比べて、構成員のPFI事業者に対する連帯責任が多過ぎるように思われます。基本協定書、事業契約等のすべての資料に関し、代表企業、構成員、出資者、民間付帯事業者等のPFI事業者に対する連帯保証、連帯債務等の規定を削除いただきますようご検討をお願いします。	本条項の変更は行いません。
24	5	7	4				「本条各項の定めは、本協定、事業契約その他において、別途、構成員の連帯責任を定める規定を排除するものではない。」とありますが、当社が参画している他のPFI事例でもこのように連帯責任を過度に求める条項はありません。この条項の削除をご検討願います。	No. 23の回答をご参照下さい。
25	6	8	6				「本定期借地契約の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」とありますが、基本協定書締結時点で3～4年先に開始となる民間収益事業をコミットすることは困難ですので、「本定期借地契約の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」を削除頂けますようご検討をお願いします。	市が「事業契約を締結しないことができ、また仮契約を締結している場合であってもこれを解除することができる」要件のうち、「本定期借地契約の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」を削除します。
26	6	8	6				「本定期借地契約の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」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、「本定期借地契約の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」を削除頂けませんでしょうか？	No. 25の回答をご参照下さい。
27	6	8	6				「本定期借地契約の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」とありますが、基本協定書締結時点で数年先に開始となる民間収益事業を確定できかねます。「本定期借地契約の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」を削除いただくことは可能でしょうか。当社の応札可否判断で重要な要素の一つとなります。	No. 25の回答をご参照下さい。
28	8	10					本条各号は市とPFI事業者との間の事業契約に定めれば足り、さらに優先交渉権者が義務を負う必要はないと考えられるため、本条を削除いただきたいです。	本条項の変更は行いません。PFI事業者は、その実際の活動が優先交渉権者や出資者によって決定されるのですから、優先交渉権者や出資者にも約束しておいていただく必要があります（PFI事業者への出資者でない優先交渉権者の構成員についても、優先交渉権者の構成員会議等を通じて影響力を行使し得る立場にあることから、同様の義務を負っていただきます。）。
29	8	10					条項のタイトルにあるとおり、契約期間中の義務ですので、事業期間が終了した場合は、義務ではなくなることを確認願います。	市からPFI事業者に対する最後の支払が終了し、双方の事業契約に基づくすべての債務が履行された後においては、ご理解のとおりです。
30	8	12					第1項は＜優先交渉権者又は出資者の責めに帰すべき事由により、事業契約の締結に至らなかった場合＞を、第2項は＜市の責めに帰すべき事由により、事業契約の締結に至らなかった場合＞を定めていますが、費用負担や違約金等の定めに関して市に一方的に有利な規定となっております。第1項及び第2項をパラレルな内容にしたいと考えています。	基本協定書（案）の変更は行いません。事業契約締結に至らなかった場合であっても、本件事業自体が中止にならない限り、市は改めて募集手続を行う等して本件事業を進めていかなければならないのであって、優先交渉権者側とは立場が異なります。
31	8	12	1				「優先交渉権者又は出資者の責めに帰すべき事由により、事業契約の締結に至らなかった場合（第8条第5項及び第6項並びに第9条第6項による場合を含む。以下第3項及び第4項において同じ。）」、既に市並びに優先交渉権者及び出資者が本件事業の準備に関して支出した費用（ただし、市については2019年4月3日に公表された募集要項等の作成以降に要した費用とする。）はすべて優先交渉権者及び出資者の負担とするほか、構成員及び出資者は、連帯して、応募価格の100分の5に相当する金額の違約金を市に支払う」とあり、本件事業の準備に関して支出した費用負担が違約金とは別に追加負担する規定となっておりますが、違約金は損害賠償であることから、本件事業の準備に関して支出した費用は違約金の内数であることが一般的ですので修正願います。	本条項の変更は行いません。
32	8	12	1				「優先交渉権者又は出資者の責めに帰すべき事由により、事業契約の締結に至らなかった場合（第8条第5項及び第6項並びに第9条第6項による場合を含む。以下第3項及び第4項において同じ。）」、既に市並びに優先交渉権者及び出資者が本件事業の準備に関して支出した費用（ただし、市については2019年4月3日に公表された募集要項等の作成以降に要した費用とする。）はすべて優先交渉権者及び出資者の負担とするほか、構成員及び出資者は、連帯して、応募価格の100分の5に相当する金額の違約金を市に支払う」とありますが、優先交渉権者が連帯責任を負うのではなく、帰責事由のある優先交渉権者、構成員に限定頂くよう変更願います。	本条項の変更は行いません。
33	8	12	1				「市については2019年4月3日に公表された募集要項等の作成以降に要した費用」とありますが、凡そで結構ですので、想定金額をご提示願います。	事業契約締結不調に至るまでの全ての費用が含まれます。現時点では金額を想定できません。

■貝塚市新庁舎整備事業 基本協定書（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	条	項					
34	8	12	2				市の責めに帰すべき事由により、事業契約の締結に至らなかった場合（市の責めに帰すべからざる事由により議会において否決された場合は市の責めに帰すべき事由による事業契約締結不調とは取り扱わない）とあり、市は議会否決の場合一切費用負担しないことになっております。本事業の提案までに優先交渉権者は費用負担をしているため、議会否決を含めて市の責めに帰すべき事由で不調となった場合、市が優先交渉権者に違約金を負担する規定頂くようお願いします。	本条項の変更は行いません。
35	9	12	4				本項及び次項は片面的に優先交渉権者及び出資者の義務を定めていますが、同様に市の義務も定めて双方向的な規定としていただきたいです。	本条項の変更は行いません。
36	9	13	1				第8条第5項は事業契約が本契約としての効力を生じるまでの間に同項各号の事由が生じた場合の規定であるので、本項も事業契約が本契約としての効力を生じるまでに第8条第5項各号の事由が生じた場合の規定にいただきたいです。また、賠償義務は帰責者のみの義務としていただきたいです。さらに、賠償金の起算日は第8条第5項各号の事由の発生後の市から請求を受けた日としていただきたいです。以下は本項の変更案です。 「仮契約締結後、事業契約が本契約としての効力を生じるまでに、本件選定手続に関し、第8条第5項各号のいずれかの事由が生じたときは、市が仮契約を解除するか否かにかかわらず、当該事由の発生した構成員は、応募価格の100分の10に相当する金額に、当該事由が発生した後に市から請求を受けた日を起算日とする事業契約締結の日における政府契約の支払遅延防止等に関する法律（昭和24年法律第256号）に規定する財務大臣が指定する率により計算した遅延損害金を加算した額の賠償金を市に支払う。契約期間終了後も同様とする。」	本条項の変更は行いません。第8条第5項所定の事由はいずれも本件選定手続及び事業契約締結の公正性及び適法性に関わる重大な事由であり、事業契約締結までに判明しなければ責任を免れるものとすることはできません。また、かかる事由により解除される契約に基づき支払われた対価は、本来、受領することができなかったものであって、受領の時からPFI事業者に不当な利得が発生していることになるため、遅延損害金を負担する必要があります。
37	9	13	3				「本条に定める構成員の市に対する債務は、事業契約書(案)第121条第3項又は第125条第5項若しくは第6項に定める事業者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、本条の賠償金は不正入札等による賠償金であるのに対し、事業契約第121条第3項又は第125条第5項若しくは第6項の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り、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、出資者としての有限責任、PFI事業者から業務を請負・受託する請負人・受託者はたとえ同一の会社であっても、別々にリスク分担が図られるべきであり、PFI事業の「最もリスクを管理できる者が当該リスクを負担する」というリスク分担の原則からすれば、一の受託者が他の受託者の業務に関して、連帯責任を負うのは過度なリスクを負うこととなりますので、当該規定を削除いただけますようご検討をお願いします。	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）ものです。
38	9	13	3				「本条に定める構成員の市に対する債務は、事業契約書(案)第121条第3項又は第125条第5項若しくは第6項に定める事業者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、本条の賠償金は不正入札等による賠償金であるのに対し、事業契約第121条第3項又は第125条第5項若しくは第6項の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り、全く異なる性質のものであり、なぜ連帯債務になるのか理解できません。連帯債務とする理由をお示しく下さい。	No. 37の回答をご参照下さい。
39	9	13	3				「本条に定める構成員の市に対する債務は、事業契約書(案)第121条第3項又は第125条第5項若しくは第6項に定める事業者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、非常に厳しい項目と考えます。PFI事業の「最もリスクを管理できる者が当該リスクを負担する」というリスク分担の原則からすれば、一の受託者が他の受託者の業務に関して、連帯責任を負うのは過度なリスクを負うこととなりますので、当該規定を削除いただくことは可能でしょうか。	No. 37の回答をご参照下さい。
40	9	13	3				「本条に定める構成員の市に対する債務は、事業契約書(案)第121条第3項又は第125条第5項若しくは第6項に定める事業者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、本条に定める賠償金は不正入札等にかかる賠償金であるのに対し、事業契約第121条第3項又は第125条第5項若しくは第6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. 37の回答をご参照下さい。