

事業契約書(案)に関する質問回答

No.	本編・別紙	頁	条	項	号	項目等	質問内容	回答
1	本編	1	6			許認可及び届出	契約上の義務を履行するために必要な一切の許認可の取得及び届出等の手続きについては、SPCのみならず、業務委託関係にある構成企業を以て対応することで足りると考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
2	本編	1	6	1		許認可及び届出	許認可手続きにおける、行政や審査機関へ支払う手数料の費用負担は、市、事業者のどちらでしょうか。	事業者負担となりますので、入札価格に含めてご提案ください。
3	本編	2	6	6		許認可及び届出	どの工事が補助金対象となりますでしょうか。また算定根拠資料としては、事業者の費用負担で行うため、設計書(官庁積算書)ではなく、建設企業が作成する見積明細書や契約書等で足りると考えてよろしいでしょうか。	前段については、事業契約書(案)の別紙22を参照してください。なお、別紙22 2(1)ア文中の、「ただし、新棟のBSデジタル放送設備、地中埋設物撤去等に関する費用は除く。」は「ただし、新棟のBSデジタル放送設備、太陽光発電設備、地中埋設物撤去等に関する費用は除く。」に修正します。後段については、ご理解のとおりですが、提出を求める算定根拠資料の具体については、事業契約後に協議させていただきます。
4	本編	2	7	4		各種調査	貴市において追加費用をご負担いただく場合で、事業者に金融費用が発生するケースにおいては、合理的な範囲でご負担いただけるという理解でよろしいでしょうか。	第7条第5項に規定する追加費用が発生し、当該費用に金融費用が含まれていると認められる場合は、合理的な範囲で市が負担します。
5	本編	3	8	5		近隣対策	貴市において追加費用をご負担いただく場合で、事業者に金融費用が発生するケースにおいては、合理的な範囲でご負担いただけるという理解でよろしいでしょうか。	第8条第5項に規定する追加費用が発生し、当該費用に金融費用が含まれていると認められる場合は、合理的な範囲で市が負担します。
6	本編	5	13	4		設計条件の変更	貴市において追加費用をご負担いただく場合で、事業者に金融費用が発生するケースにおいては、合理的な範囲でご負担いただけるという理解でよろしいでしょうか。	第13条第4項に規定する追加費用が発生し、当該費用に金融費用が含まれていると認められる場合は、合理的な範囲で市が負担します。
7	本編	6	14	4		設計の変更	貴市において追加費用をご負担いただく場合で、事業者に金融費用が発生するケースにおいては、合理的な範囲でご負担いただけるという理解でよろしいでしょうか。	第14条第4項に規定する追加費用が発生し、当該費用に金融費用が含まれていると認められる場合は、合理的な範囲で市が負担します。
8	本編	7	17	2		解体住棟等の瑕疵	貴市において追加費用をご負担いただく場合で、事業者に金融費用が発生するケースにおいては、合理的な範囲でご負担いただけるという理解でよろしいでしょうか。	第17条第2項に規定する追加費用が発生し、当該費用に金融費用が含まれていると認められる場合は、合理的な範囲で市が負担します。
9	本編	7	17	4		解体住棟等の瑕疵	貴市において追加費用をご負担いただく場合で、事業者に金融費用が発生するケースにおいては、合理的な範囲でご負担いただけるという理解でよろしいでしょうか。	第17条第4項に規定する追加費用が発生し、当該費用に金融費用が含まれていると認められる場合は、合理的な範囲で市が負担します。
10	本編	12	31	1		工事中止又は工事期間の変更による費用等の負担	貴市において追加費用又は損害をご負担いただく場合で、事業者に金融費用が発生するケースにおいては、合理的な範囲でご負担いただけるという理解でよろしいでしょうか。	第31条第1項に規定する追加費用が発生し、当該費用に金融費用が含まれていると認められる場合は、合理的な範囲で市が負担します。

11	本編	13	33	2	新棟等の完成確認の遅延に対する損害金	貴市において追加費用をご負担いただく場合で、事業者に金融費用が発生するケースにおいては、合理的な範囲でご負担いただけるという理解でよろしいでしょうか。	第33条第2項に規定する追加費用が発生し、当該費用に金融費用が含まれていると認められる場合は、合理的な範囲で市が負担します。
12	本編	16	39	4	仮移転の支援	貴市において追加費用をご負担いただく場合で、事業者に金融費用が発生するケースにおいては、合理的な範囲でご負担いただけるという理解でよろしいでしょうか。	第39条第4項に規定する追加費用が発生し、当該費用に金融費用が含まれていると認められる場合は、合理的な範囲で市が負担します。
13	本編	16	39	6	仮移転の支援	貴市において追加費用をご負担いただく場合で、事業者に金融費用が発生するケースにおいては、合理的な範囲でご負担いただけるという理解でよろしいでしょうか。	第39条第6項に規定する追加費用のうち第84条第1項第3号に規定する入居者移転支援実費に関する追加費用が発生し、当該費用に金融費用が含まれていると認められる場合は、合理的な範囲で市が負担します。
14	本編	21	49		入居者の移転支援の中止による費用等の負担	貴市において追加費用をご負担いただく場合で、事業者に金融費用が発生するケースにおいては、合理的な範囲でご負担いただけるという理解でよろしいでしょうか。	第49条に規定する追加費用が発生し、当該費用に金融費用が含まれていると認められる場合は、合理的な範囲で市が負担します。
15	本編	23	53	2	市営住宅の維持管理開始の遅延	貴市において追加費用等をご負担いただく場合で、事業者に金融費用が発生するケースにおいては、合理的な範囲でご負担いただけるという理解でよろしいでしょうか。	第53条第2項に規定する追加費用が発生し、当該費用に金融費用が含まれていると認められる場合は、合理的な範囲で市が負担します。
16	本編	23	55	4	市営住宅維持管理計画書	貴市において追加費用等をご負担いただく場合で、事業者に金融費用が発生するケースにおいては、合理的な範囲でご負担いただけるという理解でよろしいでしょうか。	第55条第4項に規定する追加費用が発生し、当該費用に金融費用が含まれていると認められる場合は、合理的な範囲で市が負担します。
17	本編	24	60		第三者の使用	第三者の使用にあたり、維持管理事業者と再委託先の契約書を添付して承認を得る旨の記載があります。契約書の添付を求める主旨は、全部の業務委託禁止の確認と適切に業務の再委託を行っているかの確認を目的としたものでしょうか？（オープンブックでの確認を求めるものか？ 利益過多と捉えられた場合、民民契約の価格を理由に承認可否を求めることがあるか？）	第三者を使用（再委託）しようとするときは、本市に申請し、文書による承諾を得る必要があります。契約書の添付を求める趣旨は、お見込みのとおりであり、再委託を承諾しない場合に該当しないかを契約書等により確認するものです。民民契約の価格等が一括再委託等の再委託を承諾しない場合に該当するときは、再委託を承諾しません。詳細は、令和5年7月3日契約課通知「再委託について」をご確認ください。 URL : <a href="http://www2.city.kyoto.lg.jp/rizai/chodo/seido/pdf/saitaku.pdf">http://www2.city.kyoto.lg.jp/rizai/chodo/seido/pdf/saitaku.pdf</a>
18	本編	24	62	2	非常時及び緊急時の対応	貴市において追加費用等をご負担いただく場合で、事業者に金融費用が発生するケースにおいては、合理的な範囲でご負担いただけるという理解でよろしいでしょうか。	第62条第2項に規定する追加費用が発生し、当該費用に金融費用が含まれていると認められる場合は、合理的な範囲で市が負担します。
19	本編	26	66	2	市営住宅の維持管理に関して乙が第三者に与えた損害	事業契約書別紙10に定める保険（損保）について、保険条件を充足することを前提として、SPCではなく、維持管理事業者等の企業保険でも代替できると考えてよろしいでしょうか。また、この場合、保険証券原本の提示は困難なため、保険会社からの付保証明書（原本）の発行や維持管理事業者による原本証明付の保険証券写しを提出することでご了承いただけないでしょうか。	別紙10に規定する保険内容と同等の保険を付保できるのであれば、企業保険でも問題ありません。また、保険証券の原本提示が困難な場合は、原本証明付の保険証券の写しを提出していただくことで差し支えございません。

20	本編	27	69	1	付帯事業用地等の対価	提案時点と所有権移転時点との間に地価変動があった場合には、付帯事業用地等の対価の変更を行うとあるが、付帯事業者がその変更された対価について売買の可否を協議することは可能か？仮に売買をしないと判断した場合、契約保証金を返還して頂けるものなのか？	本編を修正します。 提案時点と所有権移転時点との間に地価変動があり、付帯事業用地等の対価が提案時点の対価に比べ変動がある場合は、市と事業者は、付帯事業用地等について売買の可否を協議できるものとします。 ただし、付帯事業用地等の活用は本事業の目的を達成するために必要であることから、事業者都合により付帯事業を実施できない場合は、本編第73条第12項の規定に基づき、違約金を請求します。 なお、付帯事業者との仮契約が締結できた場合であっても、議会の議決が得られない場合は付帯事業用地を売却することはできません。この時、契約保証金については、第68条第5項に基づき返還します。
21	本編	28	72	2	契約不適合責任	「付帯事業者は…(中略)…直ちに甲に報告しなければならない。」とありますが、事前に予期できない地下埋設物や土壌汚染がある場合は報告のうえ、その対処方法(費用負担等)に関し貴市と協議するという理解でよろしいでしょうか。	付帯事業用地において、市は契約不適合責任を負いません。
22	本編	28	73	5	付帯事業施設等の整備等	付帯事業用地を分譲マンションで計画する場合、事業者から分譲マンションの区分所有者に権利を移転しますが、本条項にある、甲に事前承諾を得られるものと理解してよろしいですか？	ご理解のとおりです。
23	本編	28	73	5	付帯事業施設等の整備等	付帯事業では分譲住宅のほか、投資法人等へ売却を行うスキームによる非住宅用途の導入が想定されますが、提案事業の継続性を示すれば、付帯事業者が土地の一部に対し、第三者(分譲住宅購入者等)への売却または第三者を借主とした借地権の設定、信託登記等を行う提案をした場合、事業者選定された時点で甲の事前承諾を得たという理解で良いでしょうか。	付帯事業者が投資法人等へ土地所有権を移転等する場合は、本市が当該投資法人等について確認し所有権の移転等の可否を判断する、事前承諾の手続きが別途必要です。そのため、土地を投資法人等へ売却するスキームを想定されている場合は、想定している所有権等の権利の変遷並びに事業の継続性や確実性等が分かるよう、事業提案書に記載してください。具体的な投資法人等が決まっていない場合は、その旨を事業提案書に記載してください。具体的な投資法人等が判明した時点で、本市から追加で確認事項がある場合は、当該確認に御協力いただきます。加えて、事業契約に基づく土地活用の継続を担保するため、投資法人等に事業契約の相手方に加わっていただく、又は本市モニタリング期間を延長し付帯事業者が協力して売買契約後10年間の確実な履行を確認するなどの提案を合わせて行ってください。なお、選定委員会による事業者選定時に投資法人等へ売却するスキームを想定する事業手法を提示されていない場合は、当該手法の導入は認められません。

24	本編	30	74	9	売買契約の不締結及び買戻し特約	当該地において分譲マンションを計画しておりますが、買戻し特約がついた状態で住宅購入者に住戸の引渡しを難しく、建物竣工前に買戻し特約の抹消が可能でしょうか？例えば、建物が上棟する時期等可能な限り早めが望ましいと考えております。	事業契約書等に従って分譲マンションが整備されていることが確認できれば、分譲マンション購入者への引渡しまでに買戻し特約を抹消することは可能です。
25	本編	30	74	9	売買契約の不締結及び買戻し特約	付帯事業ではNo.3に示す活用が想定されますが、分譲住宅購入者への引渡しまでに買戻し特約を抹消いただくことは可能であるとの理解でよろしいでしょうか。 また、「ただし、本項においては用途が住宅の場合に限る」とありますが、No.3に示す非住宅用途の導入スキームが想定されるため、提案事業の継続性をお示しすれば、当該ただし書の削除および住宅以外の用途においても買戻し特約を抹消いただけますでしょうか。	事業契約書等に従って分譲住宅が整備されていることを確認できれば、分譲住宅購入者への引渡しまでに買戻し特約を抹消することは可能です。非住宅用途の場合における買戻し特約の抹消につきましては、事業継続性のご提案に関わらず、原則認めません。
26	本編	31	77	2 3	報告等	本項に記載の報告は、どのような活用事業を想定されていますでしょうか。事業者の過度な負担にならないよう配慮をお願いいたします。月次報告書等の内容等に関し柔軟に協議に応じていただきたくお願いいたします。	付帯事業用地の活用、コミュニティ活性化の取組等について、その進捗や実績等の報告を想定しています。報告の具体的な内容は、事業契約締結後、協議のうえ、決定することとします。 なお、事業者の負担も考慮し、月次報告から四半期報告に変更します。
27	本編	32	82	4	コミュニティ活性化の取組	貴市において追加費用等をご負担いただく場合で、事業者に金融費用が発生するケースにおいては、合理的な範囲でご負担いただけるという理解でよろしいでしょうか。	第82条第4項に規定する追加費用が発生し、当該費用に金融費用が含まれていると認められる場合は、合理的な範囲で市が負担します。
28	本編	33	83	2	甲によるコミュニティ活性化の取組の実施状況のモニタリング	「本契約、入札説明書等及び提案書等に定める水準」とあるが、開発時点の情勢（人件費の高騰等も含む）や社会ニーズの変動により、コミュニティ活性化の取組について内容の変更は可能か。	事業者が提案したコミュニティ活性化の取組を実施することが原則となります。
29	本編	34	84	2	本事業の対価	代表事業者・維持管理事業者から請求書の提出を受けた後に支払うとあります。代表事業者または維持管理事業者から貴市に対して請求書を発行することを想定されておりますでしょうか？ または、「事業者から請求書の提出を受けた後」の誤りでしょうか。	市営住宅維持管理費については、代表事業者または維持管理事業者から貴市に対して請求書を発行することを想定しています。
30	本編	34	86	2	入居者移転支援業務費の支払	念の為に確認にはなりますが、市営住宅等整備費については、入居者移転支援業務に係るモニタリングによる減額の対象外という理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。

31	本編	35	88	4	市営住宅維持管理費の支払	念の為の確認にはなりますが、市営住宅等整備費については、市営維持管理業務に係るモニタリングによる減額の対象外という理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
32	本編	35	88	5	市営住宅維持管理費の支払	対価減額に加えて、減額金額の2倍の金額を請求することができますが、当該請求権は損害賠償に基づく主張と考えてよろしいでしょうか？ 業務不履行に起因した事業者帰責によるものではあるものの、過剰なペナルティと考えます。維持管理費の減額率で整理するなど御再考をお願いします。	第88条第5項は削除します。
33	本編	35	90	1	コミュニティ活性化の取組費の支払	上限1,000万円についてどのような内容に対して補助頂けるのでしょうか？過去実績等からご教示いただければ助かります。	事業者が提案したコミュニティ活性化の取組に対して対価を支払います。 (八条団地再生事業での事例) NPOによることも食堂やバザーなどのイベント実施 まちライブラリー運営 など
34	本編	35	90	1	コミュニティ活性化の取組費の支払	「当該取組の実施期間中」とあるが、期間は京都市にて設定されるのか。(される場合は期間をご教示ください)事業者が設定するものなのか。また、実施期間は市営住宅の建替え完了後や余剰地整備にて建物開発が終了した後からの実施でも可能か。(開発前も実施をしなければいけない前提はあるか)	コミュニティ活性化の取組を開始する年度は事業者の提案によりま す。事業契約締結後すぐに実施しなければいけないということではあり ません。
35	本編	36	90	1	コミュニティ活性化の取組費の支払	「支払総額の上限は、1,000万円」とあるが、年度単位の総額上限か。取り組み期間中の総額上限か。	コミュニティ活性化の取組を開始した年度から事業期間終了までの 期間の総額となります。
36	本編	36	90	1	コミュニティ活性化の取組費の支払	「支払総額の上限は、1,000万円」が有限の場合、コミュニティ活性化の取組費として、市営住宅の住民の皆さまから取組費として徴収することは可能か。(月額1,000円など)	本市から支払うコミュニティ活性化の取組費は1,000万円を上限とし ます。市営住宅の入居者であることをもって、定額を徴収すること は認められません。 ただし、取組の内容によっては、参加費や飲食代のような形で一部 の費用負担を求めることや、別途資金提供者を募る事業モデルを妨 げるものではありません。
37	本編	36	90	2	コミュニティ活性化の取組費の支払	念の為の確認にはなりますが、市営住宅等整備費については、コミュニティ活性化の取組に係るモニタリングによる減額の対象外という理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
38	本編	36	90	3	コミュニティ活性化の取組費の支払	取組費減額に加えて、減額金額の2倍の金額を請求することができますが、当該請求権は損害賠償に基づく主張と考えてよろしいでしょうか？ 業務不履行に起因した事業者帰責によるものではあるものの、過剰なペナルティと考えます。維持管理費の減額率で整理するなど御再考をお願いします。	第90条第3項は削除します。

39	本編	37	92	3	不可抗力による損害等	貴市において損害等をご負担いただく場合で、事業者に金融費用が発生するケースにおいては、合理的な範囲でご負担いただけるという理解でよろしいでしょうか。	第92条第3項に規定する損害等が発生し、当該損害額に金融費用が含まれていると認められる場合は、合理的な範囲で市が負担します。
40	本編	37	92	4	不可抗力による損害等	甲又は第三者に生じた合理的な範囲の損害等を、維持管理期間を通じて、損害等のうち、市営住宅維持管理費の総額の1%に至る額までを負担するとあります。事業者による負担が大きく、他PPP事業の事例として多い「年間の維持管理費の1%に至る額」としていただけないでしょうか。	「市営住宅維持管理費の年額の1%に至る額」へ修正します。
41	本編	37	92	5	不可抗力による損害等	貴市において損害等をご負担いただく場合で、事業者に金融費用が発生するケースにおいては、合理的な範囲でご負担いただけるという理解でよろしいでしょうか。	第92条第5項に規定する損害等が発生し、当該損害額に金融費用が含まれていると認められる場合は、合理的な範囲で市が負担します。
42	本編	38	95	2	法令変更による追加費用	貴市において追加費用等をご負担いただく場合で、事業者に金融費用が発生するケースにおいては、合理的な範囲でご負担いただけるという理解でよろしいでしょうか。	第95条第2項に規定する追加費用のうち本事業のうち市営住宅等整備等に類型的若しくは特別に影響を及ぼす法令変更又は消費税、消費税類似の税制度の新設・変更(税率の変更を含む。)の場合に追加費用が発生し、当該費用に金融費用が含まれていると認められる場合は、合理的な範囲で市が負担します。
43	本編	39	98		甲による任意解除	甲が一方的に本契約を解除することが出来る条文であるが、事業者として一方的に解除されることは飲めないもので、協議による合意の要件など前提条件を設定できないか？	ご意見として承ります。
44	本編	39	98		甲による任意解除	甲による任意解除とはどのようなケースを想定されていますでしょうか。	本施設等を他の公共の用途に供することその他の理由に基づく公益上やむを得ない必要が生じた場合などが想定されますが、任意解除を行使することはあくまでも例外的な場合とお考え下さい。
45	本編	42	99	15	甲による契約解除	本条により契約解除された場合、遡及的に市営住宅等の整備に係る対価支払義務を免れる建付けとなっておりますが、出来形に含まれない部分是对価を支払わないという理解でよろしいでしょうか。	第99条の規定により市が市営住宅等の整備に係る部分に関する契約を解除した場合、市は出来形部分に対する支払義務を免れます。
46	本編	42	99	16	甲による契約解除	本条により契約解除された場合、原則として本事業用地を更地の状態又は原状回復して返還する建付けとなっておりますが、このような事態に陥るリスクが存在すると、融資金融機関が融資金を回収できない可能性が発生するため、資金調達コストが増加し、結果として総事業費の上昇に繋がる虞がございます。原状回復を求める具体的なケースをご教示願います。	本条により契約解除された場合は、原則第16項が適用されます。なお、第17項のとおり、市が建設中の市営住宅等の出来形の譲り受けを求めた場合は、出来形を現状のまま引き渡してもらいます。
47	本編	42	99	18	甲による契約解除	貴市が支払う出来形部分には、当該出来形を構築する上で必要であった費用(事前調査費、設計費、SPCの運営経費や金融費用等)も含まれるという理解でよろしいでしょうか。	当該出来形を構築する上で必要であった費用は、市が合理的と認める範囲において対象とします。

48	本編	43	101	1	契約解除に際しての措置	貴市が支払う出来形部分には、当該出来形を構築する上で必要であった費用(事前調査費、設計費、SPCの運営経費や金融費用等)も含まれるという理解でよろしいでしょうか。	当該出来形を構築する上で必要であった費用は、市が合理的と認められる範囲において対象とします。
49	本編	43	101	1	契約解除に際しての処置	「付帯事業者が付帯事業用地に建設する付帯事業施設等の出来形に相当する額を支払うものとするが、その余の対価の支払は免れるものとする。」とありますが、付帯事業用地に建設している場合、土地は事業者へ所有権が移転している状態であると思慮しますが、付帯事業用地およびその対価の取り扱いをご教示ください。	「甲は、乙がすでに履行した業務の債務に相当する対価(出来形に相当する分を含む)を支払うとともに、付帯事業者が付帯事業用地に建設する付帯事業施設等の出来形に相当する額を支払うものとするが、その余の対価の支払は免れるものとする。」は、「甲は、乙がすでに履行した業務の債務に相当する対価(出来形に相当する分を含む)を支払うものとし、その余の対価の支払は免れるものとする。」に変更します。
50	本編	7 44	18 104		市営住宅の建設 所有権移転及び引渡し	市営住宅建設時の登記(所有権移転の仮登記を含む)や、満了後の譲渡に関する登記費用は、どちらが負担する前提でしょうか。	事業者負担となりますので、入札価格に含めてください。
51	本編	44	105	3	市営住宅の所有権移転・引き渡し の遅延に対する損害金	貴市において追加費用をご負担いただく場合で、事業者に金融費用が発生するケースにおいては、合理的な範囲でご負担いただけるという理解でよろしいでしょうか。	第105条第3項に規定する追加費用又は損害が発生し、当該費用又は損害額に金融費用が含まれていると認められる場合は、合理的な範囲で市が負担します。
52	本編	45	105	4	市営住宅の所有権移転・引き渡し の遅延に対する損害金	貴市において追加費用をご負担いただく場合で、事業者に金融費用が発生するケースにおいては、合理的な範囲でご負担いただけるという理解でよろしいでしょうか。	第105条第4項に規定する追加費用又は損害が発生し、当該費用又は損害額に金融費用が含まれていると認められる場合は、合理的な範囲で市が負担します。
53	本編	45	105	4	市営住宅の所有権移転・引き渡し の遅延に対する損害金	貴市において追加費用をご負担いただく場合で、事業者に金融費用が発生するケースにおいては、合理的な範囲でご負担いただけるという理解でよろしいでしょうか。	第105条第4項に規定する追加費用又は損害が発生し、当該費用又は損害額に金融費用が含まれていると認められる場合は、合理的な範囲で市が負担します。
54	本編	45	107	1	契約解除に伴う損害賠償等	完成確認書が交付されたあとに契約解除された場合に発生する違約金が市営住宅維持管理費総額の10%と規定していますが、一般的には、当該解除が発生した事業年度の市営住宅維持管理費の10%を基準としております。金融機関としては、当該損害賠償リスクを補完するため、多額の現金積立等を要求することとなり、結果として総事業費の増加に繋がることを懸念しております。については、違約金額の計算根拠を維持管理費総額から、年度の維持管理費へ変更願います。	ご意見として承ります。
55	本編	46	108		契約保証金等	履行保証保険について、当該保険は年間契約(年度更新)での対応で良いと考えてよろしいでしょうか。	市営住宅整備にかかる履行保証保険は整備期間、市営住宅維持管理業務における履行保証保険は維持管理期間を通して契約してください。
56	本編	46	108		契約保証金等	履行保証保険に関する維持管理期間の保証・保険金額について、市営住宅維持管理費の年額の100分の10以上と考えてよろしいでしょうか。	維持管理業務における履行保証保険は、市営住宅維持管理業務費の総額となります。

57	本編	48	115		契約上の地位の譲渡	SPCを設置する場合、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よろしいでしょうか。	SPCを設立する場合、市の承諾により担保権の設定を認める場合があります。
58	本編	48	115		契約上の地位の譲渡	⑩相手方の承諾のある場合を除き、担保提供してはならないとなっているが、資金調達のための金融機関への担保設定は認めて頂けるとの理解で良いでしょうか。 資金調達に際し、賃料債権を金融機関へ譲渡することを認めて頂けるでしょうか。(譲渡先については、事前に市の承諾を得る前提)	No.57をご参照ください。
59	本編				SPC	SPCを設立する場合の事業契約書(案)を開示してください。また、SPCを設立する場合の貴市が想定されている、貴市およびSPC、各構成企業との契約関係(契約スキーム)をご教示ください。	本事業において、SPCの設立は任意です。 落札者がSPCを設立する場合に本事業契約書(案)を基に変更を行います。
60	別紙9	15			実施設計図書	解体撤去における図面について、提供資料の既存図を基に作成・取りまとめするものとし、「資料をCAD化しない」という認識でよろしいでしょうか。	既存図面のCAD化を求めることはありませんが、工事の実施に必要な図面については、必要に応じて、新規作成してください。
61	別紙10	9	23		保険	維持管理期間中に付保すべき保険に建物の火災保険が含まれておりませんが、京都市が火災保険を付保されるとの理解で良いでしょうか。その際の補償内容や範囲はどのようなものでしょうか。また、火災保険で填補されない事象や天災等が生じた場合はどうなりますでしょうか。	別添資料4の様式5-2入札内訳書に記載しているとおり、新棟等の火災保険料は事業者負担となります。 事業契約書(案)別紙10を修正します。 なお、火災保険で填補されない事象や天災等が生じた場合は、発生した事象等により事業契約書に基づき対応します。
62	別紙19	36			対価の変更	土地の鑑定評価を再度実施することで対価の補正を行うとありますが、鑑定評価の内容を開示いただくこと、またその内容に疑義等がある場合は協議に応じていただくことは可能であるとの理解でよろしいでしょうか。	対価補正を行うにあたって取得する鑑定評価書については、事業契約を締結した者のうち、開示が必要となる事業者をあらかじめ確認させていただいたうえで、一部を除き開示することは可能です。ただし、開示した鑑定評価書に関して協議に応じることはできません。
63	別紙21	38			モニタリングに係る費用	市が実施するモニタリングに係る費用とは具体的にどのようなもの・費用となるかご教示ください。	市が実施するモニタリングに対応するため、事業者に資料の提出等を求める場合の当該資料提出にかかる費用や事業者側の人件費等を想定しています。
64	別紙22	41	(2)	ア	サービス対価の支払い方法	(2)対価金額 実費精算の対象となる経費は、支払い実績に基づき支払うとあるが、新棟等が竣工している場合、必要なエビデンスがあれば整備費の対価が支払われるものと理解してよいか？	対価の支払いは、別紙22に基づき、一括支払分、割賦支払分及び完成時一括支払分で支払うことになります。

65	別紙22	43	4	ア	物価変動率による調整	物価変動率 = $\alpha - 1$ $\alpha = (\text{基準期間の建築費指数の平均値}) / (\text{令和7年4月から令和7年6月までの3か月期間の建築費指数の平均値})$ と示されていますが、本事業は令和7年3月市議会で、予算成立と共に債務負担行為の枠取りが承認されたと認識しております。貴市が実際に積算され、事業予算を算出された時期はそれ以前と思慮されますので、その時点の建築費指数を基準として頂けませんでしょうか。	本事業の予定価格は入札公告前に設定しています。そのため、物価変動率の算定式の変更は行いません。
66	別紙22	43	4	イウ	全体スライド条項、インフレスライド条項	本案件はインフレスライド、全体スライドいずれも別紙22.43頁.(4).ア(ア)物価変動率を採用するという認識でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
67	別紙22	43	4	エ	全体スライド条項とインフレスライド条項の関係等	「イ(ア)及びウ(ア)の要件をいずれも満たす場合、市及び落札者は、適用を求める条項を選択することができる。」とありますが、特定の建設資材等で急激な物価上昇があった場合に備えて、単品スライド条項を併用できる旨を契約書に記載して頂けますでしょうか。また、特定の建設資材等で急激な物価上昇があった場合、その都度貴市との協議の場を設けて頂けますでしょうか。	本事業では単品スライドは適用しません。
68	別紙22	41	2	(1) (4) イウ	サービス対価の支払い方法の基準金利及びインフレスライド条項について	インフレスライド条項があり、建築費や工事費の物価変動が生じた場合に適用されると思いますが、市場金利が大幅に変動した場合はどうなるでしょうか。事業契約書別紙22のP41、TONA10年SWAPレートを基準とすることでインフレリスクのヘッジと言う理解になりますでしょうか。	市場金利の大幅な変動によって、建築費や工事費に変動が生じ、別紙22に規定する条件を満たす場合には、当該スライド条項が適用されることになります。
69	別紙22	45	3	(3) ア	入居者移転支援業務費の対価の支払方法	入居者の新棟への移転が完了した後に、一括で支払う。とありますが、入札説明書6ページの第2-8-(3)では、毎年度2回、半期ごとの実績に応じた額を支払う。とあります。入札説明書を正としてよろしいでしょうか。あるいは移転支援業務費は完了時一括で実費精算分についてのみ毎年度2回の出来高払いでしょうか。	入居者移転支援業務費は、毎年度2回、半期ごとの実績に応じた額を支払います。
70	別紙22	40	1		サービス対価AA	サービス対価AA-1の一括支払分は、国の交付金とありますが、その額はいくらになりますか。もし不明の場合は、いつ頃確定しますでしょうか。	別紙22の2(1)アに記載のとおり、「新棟等の完成確認書の交付までに要する市営住宅棟整備等費相当」がサービス対価AAの対象となり、国の交付金に相当する額は、原則として、国の交付金の対象となる額の45%です。その額の確定は、契約額に対応するものとなるため、事業契約以降となります。
71	別紙22	39			不動産登録免許税	サービス対価AおよびCに不動産登録免許税が重複して記載されていますが、誤記でしょうか。	サービス対価Aに含まれる不動産登録免許税は建物保存登記に係る費用となり、サービス対価Cに含まれる不動産登録免許税は事業者から市へ所有権移転する際の費用となります。

72	別紙22	41				割賦支払回数	1行目の割賦支払回数が●回と記載されている理由は事業スケジュールの設定により変動するものだと思慮しますが、割賦払いの回数の考え方について例示を用いてご教示ください。	サービス対価AB-2及びAB-3は、その他解体住棟等の解体撤去、給水塔の解体撤去又は擁壁(中央通路と付帯事業用地の間)改修工事の何れか遅い方の完成時から事業終了年度まで年1回の支払いに対応する回数となります。
73	別紙22	35	40	2	(1)	サービス対価の支払い方法	金融機関への返済原資となるサービス対価AA-2・AB-2、サービス対価AA-3、AB-3の支払いタイミングが年1回となると、金融機関への返済ピッチも一年間となり利息負担額が増加、ひいては総事業費の増加に繋がる虞がございます。半期または四半期支払に変更していただけないでしょうか。	事業契約書(案)別紙22のとおり支払い方法となります。
74	別紙22	47		4	(4)	対価の改定/改定の条件	維持管理業務の対価改定について、使用される指標が「日銀・企業向けサービス価格指数 建物サービス」となっております。昨今の人件費上昇の実態と当該指標では大きく乖離があることから、採用する指標については「最低賃金」または「国交省・保全労務単価」を採用していただくよう御再考をお願いします。	ご意見として承ります。
75	本編					契約金額	契約金額に「付帯事業用地の対価」との記載があるが、入札価格をもって、付帯事業用地の売買契約価格になると理解してよいか。	本事業契約は売買契約を含まないことから、売買契約の価格とはなりません。事業契約書に記載する付帯事業用地の対価は、入札時点での参考価格であり、売買契約時の価格は、別紙19に基づき、入札時点での参考価格を補正し、別途、売買契約を締結します。参考価格であることを明記するなど、本事業契約に売買契約を含まないことが明確になるよう事業契約書を修正します。