

事業契約書(案)に関する質問回答(第2回)

No	本編・別紙	頁	条	項	号	項目等	質問内容	回答
1	本編	26				第8章 付帯事業用地等の活用	本章において、事業契約全体における「本契約」と付帯事業用地の売買における「本件契約」の区別が分かりづらいです。その他も含め、本事業の仮契約までに、契約書の解釈を明確にするために、双方協議のうえ、契約書を整理し、仮契約を締結するという理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおり、落札者決定後の契約協議において整理します。
2	本編	26	68	2		付帯事業用地等の譲渡	「本件売買」の仮契約において、議会の議決がされない場合は本件売買に関する仮契約のみが失効するとの理解でよかったですでしょうか。	ご理解のとおり、本件売買の契約が議会で議決されない場合、当該仮契約は失効します。 第68条において追加修正します。
3	本編	27	68	3		付帯事業用地等の譲渡	「本件売買変更契約」においても、「本件売買」の契約と同様に仮契約及び議会の議決が必要でしょうか。	ご理解のとおり、本件売買変更契約においても、仮契約及び議会の議決が必要となります。 なお、売買変更契約議案の否決の影響は、変更仮契約部分のみが対象となります。 第68条において追加修正します。
4	本編	28	73	6		付帯事業施設等の整備等	「付帯事業者は、第74条(買戻し特約)第4項の買戻し特約の解除前に、」となっています。この「第4項」は「第8項」ではないでしょうか。	ご理解のとおりです。 「第4項」を「第8項」に修正します。
5	本編	30	74	9		甲の事前承諾による買戻し特約の抹消登記	「ただし、本項においては用途が住宅の場合に限る」との条文に対する前回の質問では「非住宅用途の場合における買戻し特約の抹消つきましては、事業継続性のご提案に関わらず、原則認めません。」とのこと回答でしたが、事業契約書または売買契約書締結にあたり、本条文に対し協議に応じていただくことは可能でしょうか。	買戻し特約の抹消については、原則、住宅用途に限るものですが、「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(R7.6質問より)」にあたって、買戻し特約の抹消を希望される場合、落札者決定後に協議を行うことは可能です。この場合、提案書に詳細な事業スキーム及び抹消を希望する理由が示されていることや、選定委員会での議論に反しないことが前提となり、協議においては、抹消しなければ活用計画を履行しえない法的課題があるなどの事情や、指定用途外使用や所有権移転等の禁止に関する買戻し特約に代わる担保条項の設定等を確認させていただくこととなります。
6	本編	31	77	6		報告等	本件売買の契約締結後における違約金10%の対象となる付帯事業用地等の対価は、第69条第1項でよろしいでしょうか。	本件売買契約締結後においては、第69条第2項により確定した付帯事業用地等の対価の10%となります。 本件売買契約締結後においては、第69条1項のとおりです。
7	本編	37	93	7		不可抗力による解除	第7項において、「第1項により本契約を解除する場合において～」とされています。第5項及び第6項は含まれないのでしょうか。	第1項及び第6項により本契約を解除した場合となり、第5項は含まれません。本項の規定に6項を追加するよう修正します。
8	本編	38	96	3		法令変更による協議解除	法令変更による付帯事業用地等の活用の継続が不能となった場合、第93条第6項の準用のみとなるのでしょうか。 第93条第7項は準用しないのでしょうか。	ご理解のとおり、第93条第7項も準用しますので、本項を修正します。
9	本編	46	108	5		契約保証金等	付帯事業用地等の活用に係る契約保証金は手付金という解釈になるのでしょうか。	付帯事業用地等の活用に係る契約保証金は解約手付の趣旨とはなりません。
10	本編	50	125	1		仮契約の解除	仮契約の解除は、第1項に記載されている第1～5号のみでしょうか。	第99条(甲)による契約解除)第1項第4号、第7項各号及び第10項に該当する場合も含まれますので、本項を修正します。
11	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関する指標について、前回質問回答で「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た件の回答でご意見として承りますと頂いております。本回答を踏まえて、採用指標については、落札後の協議とさせていただけないでしょうか。	事業契約書(案)別紙において示したとおりの指標を採用します。