

事業契約書(案)に関する質問に対する回答

No	本編・別紙	頁	条	項	号	項目等	質問内容	回答
1	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。
2	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。
3	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。
4	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。
5	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。
6	本編	8	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。
7	本編	13	31	1		工事の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又は損害が発生し、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	13	33	2		市営住宅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。
9	本編	14	35	2		入居者の移転支援	「乙は、移転支援事業者の従業員の中から、入居者の移転支援を行う担当者を選任し、…」とありますが、通常役員は従業員には含まれません。役員は担当者になることができないのでしょうか。	移転支援事業者の会社役員が、移転支援事業者と直接的かつ恒常的な雇用関係があり、入居者移転支援業務開始時点において3か月以上の雇用関係が認められる場合は、事業契約書(案)第35条第2項の「従業員」と見なします。
10	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。
11	本編	17	39	9 ～ 11		空き家整備業務について	事業契約書(案)第39条第11項では、仮住居として使用する市営住宅の空き家整備費のうち、合理的な範囲の費用については、入居者移転支援実費に含めて市が負担するものとされています。また、要求水準書(入居者移転支援業務編)第43(6)イでは、その他住棟及び他の市営住宅の空き家整備業務が示されており、別紙3「空き家整備方針」では、設備機器等について修理又は取替えが必要となる場合があるものと理解しています。ここでいう「合理的な範囲」について、1住戸当たりの上限額、標準的な整備内容、対象外となる費用、又は市の承認基準があればご教示ください。	各移転先により傷み具合が異なり、整備の程度が異なるためお示しすることはできません。空き家整備の内容は、仮移転者が希望する仮住居の内容を鑑み、市と協議のうえで、住戸ごとに空き家整備方法及び空き家整備期間を空き家整備前に市へ提案し、承諾を得るものとしてください。

12	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。
13	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。
14	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。
15	本編	25	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。
16	本編	27	69	2	入居者移転支援業務費の支払	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、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。
17	本編	28	71	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。
18	本編	29	74	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74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。
19	本編	29	74	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74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。
20	本編	30	77	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77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。
21	本編	34	81	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。出来形に含まれる部分についても対価が支払われない可能性があるため、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。つきましては、当該契約解除時点で既に完成している出来形部分については、その対価をお支払いいただけるような規定の設定について、ご検討いただけますでしょうか。	第81条第15項の規定は、第81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、「前各項において解除の効力の影響が及ばないとされるものを除き」、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ものです。 なお、同条第17項及び18項では、契約解除後、甲がその出来形を譲り受ける場合には、その評価額に相当する金額を乙に対して支払う旨、規定されています。

22	本編	34	81	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。つきましては、当該契約解除時点で既に完成している出来形部分については、その対価をお支払いいただけるような規定の設定について、ご検討いただけますでしょうか。	第81条第16項の規定は、第81条の規定により市が市営住宅等の整備に関する部分の契約を解除した場合、「前各項において解除の効力の影響が及ばないとされるものを除き」、その責任と費用負担において、事業者は、原則として、速やかに事業用地を、市の選択により、更地の状態又は市による引渡し時の原状に回復して市に返還しなければならないとする規定です。 なお、第81条第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。 同条第17項及び18項では、契約解除後、建設中の市営住宅等の出来形の譲り受けの場合には、その評価額に相当する金額を乙に対して支払う旨、規定されています。
23	本編	34	81	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。
24	本編	35	83	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、市が合理的と認める範囲において対象とします。
25	本編	37	87	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87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。
26	本編	37	87	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87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。
27	本編	37	89	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%と規定されていますが、一般的なPFI案件では、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%を基準にしていると理解しております。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。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いただけませんか。	第81条による解除は、乙に帰責事由が認められる場合に適用されるものです。そのため、第89条に変更はありません。
28	本編	40	97		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。SPCの株式に関する担保権設定については、基本協定書(案)SPC用の第5条を参照してください。

29	別紙9		付保すべき保険	<p>これまで建築・電気・設備一式で請け負う工事でも建設工事保険のみ全工種がカバーされていましたが、本事業では建築工事は建設工事保険、電気・機械設備等は組立保険で分割しなければならないのでしょうか。</p> <p>また、土木工事保険は擁壁新設・改修工事が対象と考えてよろしいのでしょうか。</p>	<p>別紙9を満たす保険であれば、一括、分割の区別は問いません。</p> <p>別紙9に記載の建設工事保険、組立保険及び土木工事保険は、それぞれの定義に記載のとおり、主体となる工事の種類に応じて適用されるものです。建築を主体とする工事については建設工事保険で付帯設備工事を含めてカバーすることが可能であり、工種ごとに必ず分割して保険を付保する趣旨ではありません。事業者の提案内容に応じた合理的な保険構成としてください。</p> <p>なお、保険契約の内容については、事業契約書(案)第23条第1項に基づき市の確認を得るものとします。</p> <p>土木工事保険の対象については、擁壁の新設・改修工のほか、本事業における土木工事を主体とする工事が対象となります。</p>
----	-----	--	---------	--	--