

様式2-7
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	37	89	1		契約解除に伴う損害賠償等	SPCを設立する場合には、第81条第10項に係る完成確認書交付前の違約金について、市営住宅等整備業務費の30%から10%へ引下げていただけますでしょうか。暴力団排除条項の必要性および制裁的な違約金の趣旨については十分に理解しており、条項自体の削除を求めるものではございませんが、本事業のために設立されるSPCは当該PFI事業のみを目的とする特別目的会社であり、反社会的勢力該当等の原因行為者は構成企業等となるのが通常と考えられます。そして、反社会的勢力の排除や制裁的対応という趣旨は、原因行為者である構成企業等に対し、基本協定等で直接、違約金・損害賠償・補償義務を負担させることで十分達成し得ると考えております。 また、SPCに同違約金リスクが付されている場合、返済原資毀損リスクに対応するため、金融機関から違約金相当額のリザーブ設定等の信用補完措置を求められ、その結果、資金調達コストの増加、場合によっては本事業への融資が困難と判断される可能性があることを懸念しております。 本事業においてSPC設立が任意であることは承知しておりますが、当該条項の取扱いは金融機関の与信判断に直接的な影響を及ぼす論点であるため、SPC設立時における上記引き下げの可否につき、貴市としてのご見解をご教示いただけますでしょうか。	第89条第1項の3行目について 「市営住宅等整備業務費の10%（第81条第10項に該当する場合は30%）相当額」を「市営住宅等整備業務費の10%相当額」に変更します。
2	本編	38	89	3		契約解除に伴う損害賠償等	SPCを設置する場合、第81条第7項および第10項に該当した場合の違約金支払義務について、SPCを負担主体から外す、またはSPC自身の行為に限定する方向での見直しをご検討いただきたく存じます。 現在の事業契約書(案)では、事業契約が解除されない場合でも、乙（SPC）が多額の違約金支払義務を負う構成となっております。 本PFI事業のために設立されるSPCは事業遂行のみを目的とする特別目的会社であり、談合・独占禁止法違反や反社会的勢力該当といった原因行為者は、実質的な事業主体である構成企業等となるのが通常と考えられます。SPCが上記条項に基づき、契約の解除有無に関わらず違約金支払義務を負う場合、返済原資毀損リスクを定量的に把握することが難しく、一般に本事業への融資判断が大きく制約される可能性が高いと認識しております。 つきましては、制裁的目的を確保しつつプロジェクトファイナンスの成立可能性も踏まえ、違約金支払義務の負担主体をSPCではなく構成企業等とする、または、第81条第7項・第10項の適用対象をSPC自身の行為に限定し、構成企業等の行為により同項に該当した場合にはSPCに違約金を負担させない、といった方向での条項修正の可否につき、貴市のご見解をご教示いただけますでしょうか。 本事業においてSPC設立が任意であることは承知しておりますが、当該条項の取扱いは与信判断に直接的な影響を及ぼす論点であることから、ご検討いただけますと幸いです。	ご意見として承ります。 なお、関連質疑回答として様式2-7No.1もご参照ください。
3	本編	38	90	2		契約保証金等	「完成確認書の交付日の翌日から本契約の終了までは、第67条（本事業の対価）第1項第4号に定める市営住宅維持管理費の100分の10以上（円未満切上げ）」となっておりますが、市営住宅維持管理費の年額の100分の10以上としていただけませんか。履行保証保険の期間は年間での契約となり、入札額への余分な経費参入が必要となるため、保険料の観点、また他類似案件の観点からも年額としていただきたいです。	履行保証保険の契約期間を勘案し、第90条2項イの2行目について、「第67条第1項第4号に定める市営住宅維持管理費の100分の10以上」を「第67条第1項第4号に定める市営住宅維持管理費(消費税及び地方消費税を含む。)の12か月分に相当する額の100分の10以上」とします。
4	本編					SPC	本事業においてSPCの設立が任意であることは理解しておりますが、本事業への融資検討・与信判断を行うにあたり、SPC設立を想定した場合の契約関係およびリスク分担の具体的なイメージを事前に把握する必要があります。 つきましては、貴市が想定されているSPC設立時の事業契約書(案)または条項修正の方針(ひな形等)につき、可能な範囲で開示・ご教示いただけますでしょうか。	SPC設立時の事業契約書案は現在公表している事業契約書案をもとに、主に以下のSPC設立時の事項を追加します。 ・SPCから構成員への委託に関する規定 ・SPC設立に関する規定 ・金融機関の担保権に関する規定

5	本編					解体住棟等の内容について	事業契約書(案)第15条第7項から第9項まで及び第17条は「解体住棟等」と記載されているが、給水塔の解体撤去についても同様に取り扱いと理解してよいか。また、第7条第1項の「解体住棟等に関するアスベスト含有材の使用状況調査、PCBの含有調査」についても、給水塔を対象と理解してよいか。	ご理解のとおりです。給水塔の解体撤去についても、第15条第7項から第9項までを準用します。第7条第1項の調査及び第17条第1項から第3項についても、給水塔を対象とします。
6	本編					新棟等の完成後の対応	金融機関としては、事業継続が危ぶまれた場合は、担保権を行使し、事業継続を図ることとなります(ステップインを行う)。そのため、事業者の全資産に対し、担保権を設定することとなりますが、新棟等に対して抵当権設定をすることは認めていただけるという認識で相違ないでしょうか。	落札者がSPCを設立し、プロジェクトファイナンスにより資金調達を行う場合、市の承諾を条件に担保権の設定を認めることとなります。なお、その場合、新棟等にも担保権を設定することは可能ですが、当該担保権に優先する市の所有権移転請求権仮登記が先行して設定されていることにご留意ください。
7	別紙18	36				ア 一括支払分 (サービス対価AA 1・AB 1)	サービス対価AA(及びサービス対価AB)の総額の消費税及び地方消費税相当額は完成確認書の交付後(サービス対価ABは、新棟等の完成確認書の交付後、その他解体住棟の解体撤去、給水塔の解体撤去又は擁壁(中央通路と将来活用用地の間)改修工事の完成の何れか遅い方)時に一括で支払われるという理解でよろしいでしょうか。	消費税及び地方消費税相当額は、別紙19に示すとおり、一括支払分については当該一括支払時に、割賦支払分については各割賦支払時に区分して支払います。
8	別紙18	38				イ 割賦支払分	「サービス対価AA及びサービス対価AB対象業務の完了年度の翌事業年度から、年1回【4回】支払うこととし、支払回数は10回【40回】とする。 b 事業者は、各年の6月【3月、6月、9月、12月】に、市に対して請求書を提出する。」とありますが、支払回数及び請求月は、それぞれどちらになるのでしょうか。	割賦対象となるサービス対価AA及びサービス対価ABの支払回数は「10回」または「40回」のどちらかを応募者が任意に選択することができます。 第2次審査提出書類の提出にあたっては、様式5-2の入札価格内訳書注8に記載のとおり、内訳表右の※に年間の支払回数(1回または4回)を記入し、その選択回数に対応するように様式6を作成してください。
9	別紙18	38				イ 割賦支払分	「サービス対価AA(及びサービス対価AB)対象業務の割賦手数料の起算日(計算を始める日)は、完成確認書の交付後(サービス対価ABは、新棟等の完成確認書の交付後、その他解体住棟の解体撤去、給水塔の解体撤去又は擁壁(中央通路と将来活用用地の間)改修工事の完成の何れか遅い方)からという理解でよろしいでしょうか？またその場合支払いは「完了年度の翌事業年度から」となっておりますので、初回時に引き渡し年度及びその翌年度の割賦手数料を合算して初年度支払いに充てるでよろしいでしょうか？	前段はご理解のとおりです。 後段について、年度末に建物が完成した場合を除き、翌年度請求を原則とすると、11回目の請求が必要になります。この場合は、当該事態が発生した場合でも支払い回数(10回又は40回)は厳守し、最終支払いを残期間分とし、請求は6月ではなく業務完了後速やかに支払います。 例 14年7月末完成 1回目 14年8月～15年3月(8か月)分 15年6月請求 2回目 15年4月～16年3月(12か月)分 16年6月請求 3回目 16年4月～17年3月(12か月)分 17年6月請求 4回目 17年4月～18年3月(12か月)分 18年6月請求 5回目 18年4月～19年3月(12か月)分 19年6月請求 6回目 19年4月～20年3月(12か月)分 20年6月請求 7回目 20年4月～21年3月(12か月)分 21年6月請求 8回目 21年4月～22年3月(12か月)分 22年6月請求 9回目 22年4月～23年3月(12か月)分 23年6月請求 10回目 23年4月～24年7月(16か月)分 24年8月請求
10	別紙18	38				イ 割賦支払分	四半期払いを選択した場合の初回支払いは翌年度から開始でしょうか。その場合、当初年度の第1四半期分を翌年度の第1四半期に請求となるのでしょうか。	四半期払いを選択した場合は、支払い開始は翌年度ではなく翌四半期としてください。 例 14年7月末完成 1回目 14年 8月～14年 9月(2か月)分 14年12月請求 2回目 14年10月～14年12月(3か月)分 15年 3月請求 【中略】 40回目 24年 4月～24年 7月(4か月)分 24年 8月請求
11	別紙18					本事業の対価、変更算定方法及び支払スケジュール	本事業に係るプロジェクトファイナンスの条件として、市による各業務の完了確認を証する書面が必要となる見込みです。サービス対価AA-2に対応する貸付については「完成確認書」により対応することを想定しておりますが、サービス対価AB-2に対応する業務につきましても、市において完了確認を行い、その結果を証する書面(完成確認書又は履行確認書等)を交付いただくことは可能でしょうか。	解体住棟等の解体撤去、給水塔の解体撤去又は擁壁(中央通路と将来活用用地の間)改修工事においても「完成確認書」に類する書類を市から交付する予定です。