

市川市立第七中学校校舎・給食室・公会堂整備等並びに保育所整備 PFI 事業  
条件規定書に対する意見・質問への回答

平成 14 年 7 月 3 0 日

整理番号	タイトル	質問箇所	質問内容	回答
			P S C の公表時期について	優先交渉権者決定後に公表します。
1 - 1	条件規定書	7 頁 第 3 . 7 市は、必要と認められた場合、書面により設計の変更を要求する事が出来る。事業者は市からの書面受領後 14 日以内に検討結果を市に書面にて通知する。	当グループが著作物を利用するときは、ご快諾いただけますでしょうか。	第 3 . 1 0 として回答します。 利用の際は、書面による承諾依頼を受けて市は承諾等を判断することを考えています。
1 - 2		9 頁 第 4 . 11-(1)-7 事業者は、工事施工状況を適時市に報告するとともに、市から要請があれば施工の事前説明及び事後報告を行う。市は、事業者又は建設企業が行う工程会議に立ち会う事が出来るとともに、何時でも工事現場において施工の確認が出来る。	工事現場における施工の確認は、現場の安全確保の観点から、事前に通知をしていただくことが必要と考えますが、いかがでしょうか。	事前に通知させていただきます。
1 - 3		10 頁 第 4 . 13-(4) 上記(1)及び(2)に基づき、増減される契約金額及び支払方法について、市と事業者との協議が整わない場合には、市が合理的な金額及び方法を定め事業者に文書にて通知し、事業者はこれに従う。	事前に双方が納得できる十分な協議がなされること、また、通知された金額が不合理な場合には、これに対して異議を述べる権利が事業者に留保されている、と理解してよろしいでしょうか。	双方の納得できる十分な協議がなされるのが前提と考えています。
1 - 4		11 頁 第 4 . 16-(2) 本事業の工事の施工に伴い、通常避けることが出来ない騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶等の理由によ	公共工事標準請負契約約款 28 条 2 項では、通常避けることが出来ない第三者損害は発注者負担となっており、これに準拠していただけないでしょうか。	条件規定書のとおりと考えています。この条件の基で、保険を付保して下さい。

整理番号	タイトル	質問箇所	質問内容	回答
		り第三者に損害を及ぼした場合には、事業者がその損害を賠償する。		
1 - 5		12 頁 第 4.17-(3) 不可抗力による損害及びその復旧に係る費用は、1/100 を事業者負担し、残りは市が負担する。但し、事業者の責に帰すべき事由がある場合には、事業者が負担する。	事業者が 1/100 を負担する付加抗力による損害、復旧費は、保険金控除前か控除後か、どちらでしょうか。	保険金控除後と考えています。
1 - 6		13 頁 第 4.20 校舎 A 棟及び給食室の仮使用。	仮使用する施設の範囲の特定、使用方法、維持管理、仮使用に伴い発生する損害の負担、責任の限度などの詳細について定める<仮使用に関する覚書>の締結が必要と考えますが、いかがでしょうか。	特定事業契約締結に当たっての協議事項として検討させていただきます。
1 - 7		14 頁 第 4.22-(2) (1)の規定による貸しの補修又は損害賠償の請求は、第 5.1 に規定する本施設等の市への譲渡・所有権移転から 10 年以内に行わなければならない。ただし、什器備品については 1 年以内とする。	公共工事標準請負契約約款 44 条(A)2 項、4 項に準拠していただけないでしょうか。	条件規定書のとおりと考えています。
1 - 8		35 頁 第 11.3 財務書類の提出	公認会計士の監査済財務書類の提出が義務付けられておりますが、法的根拠のある場合を除いて、コストダウンの観点から期間を初期に限定していただき、以降は監査役の監査報告としていただくことはできないでしょうか。	特定事業契約締結に当たっての協議事項として検討させていただきます。

整理番号	タイトル	質問箇所	質問内容	回答
1 - 9		38 頁 第 11.13-(1)事業者の出資者はグループ代表企業を含め、グループ構成員のみとし、グループ代表企業の出資比率は事業期間を通じて常に最大かつ 1/3 以上に保つ。但し、止むを得ない事情が生じた場合には、市と協議する。	出資比率等の義務を解除する『止むを得ない事情』の具体例をご教示ください。	原則出資比率等の義務を解除することはありません。合併等の場合を除き、出資会社が解散し、完全に消滅した場合等が想定されますが、実際にそのような事情が生じた都度の判断になります。
1 - 10		38 頁 第 11.13-(2)出資者による事業者の株式の譲渡、担保権等の権利の設定、その他の処分行為、並びに事業者による株式、新株予約権付社債の発行等については、市の事前の承認を条件とする。	金融機関から融資を受けるに当たり、当該金融機関からの事業者株式に対する担保設定を求められることが予想されます。そのため市の事前承認の基準をご教示ください。	事業者株式に対する担保設定は承認事項と考えています。
1 - 11	その他	設計にあたっての質問受付について	今回の条件規定書の質問受付とは関係ございませんが、参考資料となる図面も公表されました。設計業務を進めていく上で生じる疑問点がいろいろとございます。つきましては、設計にあたっての質問受付期間を参加表明以降に設けていただきたいと思います。	資格審査を通過したグループに対して追加の質問期間を設定することを考えています。日時は資格審査結果通知時にお知らせしたいと考えています。
2 - 1	条件規定書	26 頁 契約終了時の措置	「契約期間満了時に際して、本施設等について当該時点における要求水準を100%満たすこと」とありますが、「当該時点における要求水準」とは、いつ頃、どのような手続きで定めるのでしょうか。 (事業者との協議の上、設定されるのでしょうか)	事業者との協議の上、設定することを考えています。
2 - 2		29 頁 市の債務不履行による契約解除(市の損害賠償)	市が賠償する損害金として「4 - エ - (ア)」に例示されている額のうち、において事業者の株主に対する遅延損害金が年5%とされていますが、この根拠をお聞かせください。(他の遅延損害金は概ね年8.25%となっています)	民法404条並びに419条の規定に従っております。

整理番号	タイトル	質問箇所	質問内容	回答
2 - 3		31 頁 法令変更起因する契約の終了	契約の終了が施設等の移転後・移転前の両ケースとも、市は施設整備費用（相当分）を特定事業契約に規定された支払スケジュールにより支払うとありますが、これは契約終了後も割賦で支払われるとの解釈でよろしいでしょうか。 事業契約終了によりSPCの必要性がなくなり、解散することも考えられます。残金を一括払いとすることはご検討いただけますでしょうか。	条件規定書のとおりと考えています。
3 - 1		1 頁 第 1 章 用語の定義 ク	『「設計企業」とは、応募資格者として...』とあり、『「建設企業」とは、応募者として...』とありますが、この応募資格者と応募者とはどのような使い分けをされていると理解すればよろしいのでしょうか。ご教示下さい。	同義とご理解下さい。
3 - 2		16 頁 第 5 . 6 登記に係る費用のサービスフィーへの算入の有無	市は登記に係る合理的な費用を負担するとし、第 5 . 5 ではその登記手続き業務は事業者が行うとされています。この際、提案するサービスフィーには市名義での建物の表示登記等の登記業務の実費分を見込んで算出するものと理解すればよろしいのでしょうか。それとも、登記手続き時点では、別途実費分が支払われるものと理解すればよろしいのでしょうか。	PS C との比較のため、ご提案のサービスフィーには見込まずに算出して下さい。 実際の支払い方法は、登記手続き時の別途実費払いを考えています。
4 - 1	条件規定書	4 頁 第 2 . 2 ( 4 )	「業務分担の安定性に問題があると判断される場合、市が否認する事ができる」とありますが、安定性について貴市・事業者間で協議できると考えて宜しいでしょうか。	そのようにお考え下さい。
4 - 2		4 頁 第 2 . 3 ( 3 )	事業者が得られる金融上の支援とは、国庫及び県の補助金と考えてよろしいでしょうか。現在想定されている「金融上の支援」を具体的に御教示頂けますか。	そのようにお考え下さい。具体的な想定はしていません。

整理番号	タイトル	質問箇所	質問内容	回答
4 - 3		10頁 第4.12(3)	工期の変更期間について、市と事業者との協議が整わない場合、市が合理的な期間を定めるとありますが、「合理的な期間」の決め方をお示しください。	その時の状況により判断することになると考えます。
4 - 4		10頁 第4.13(1)	貴市に帰責性のある設計変更の追加費用は、貴市の負担と考え、て宜しいでしょうか。	そのようにお考え下さい。
4 - 5		11頁 第4.14(3)	「事業者が実施する本施設等の検査又は試験」のうち、どの程度の検査並びに試験への立会いを想定されていますか。	可能な限り全て立ち会うことを考えています。
4 - 6		11頁 第4.16(2)	「工事の施工に伴い、通常避ける事ができない騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶等の理由により第三者に損害を及ぼした場合には、事業者がその損害を賠償する」とありますが、通常避ける事のできない地盤沈下、地下水断絶等のリスクは本件土地を選定し、土地を所有する貴市が負担するのが妥当ではないでしょうか。	条件規定書のとおりと考えています。この条件のもとで保険を付保して下さい。
4 - 7		16頁 第5.6	「市は登記に係る合理的な費用を負担する。」とあるのですが、これには SPC の設立登記費用、抵当権の設定費用、司法書士費用も含まれると考えてよろしいでしょうか。	SPC 設立登記費用、抵当権設定費用は対象外であり、本施設等の市への譲渡・所有権移転に伴う費用を対象としています。なお、PSCとの比較のため、ご提案のサービスフィーには当費用を見込まないで下さい。
4 - 8		24頁 第7.2(2)	国庫補助金等が得られる場合、その予定額(割合)ならびに支給の前提となる要件を御教示願います。	要求水準書Vに示すとおりです。
4 - 9		24頁 第7.2(3)	政策金融による低利融資を受け、る場合、融資についての条件等を各提案者が個別に交渉する必要があるのでしょうか。貴市が統一した条件交渉を行い、条件を公表して頂く事は可能でしょうか。	各提案者が交渉することとします。

整理番号	タイトル	質問箇所	質問内容	回答
4 - 10		26頁 第8.2(3)	「事業者は維持管理業務満了に際しては、本施設等について当該時点における要求水準を100%満たすものとし...」とは15年後を差し、その間の経年劣化を踏まえた要求を満たしていればよいと考えて宜しいでしょうか。また、敢えてこの項目のみ100%と書かれていますが、何か特別な意味があるのでしょうか。	事業者との協議の上、設定することを考えています。
4 - 11		28頁 第8.3(4)ア(イ)	市が出来形部分を契約解除の後に利用する場合には、市が当該出来形部分を買受ける事ができるとありますが、この場合、買受価格の下限設定をして頂けないでしょうか。また、買受金額はどのように決めるのでしょうか。	買受金額は事業者と協議して決定します。
4 - 12		32頁 第9.6(3)	貴市が特定事業契約の締結日以降、法令変更により契約終了した場合、出来形部分に係る施設整備費用相当分を、買受金額として支払うとありますが、この「施設整備費用相当分」というのは事業締結時までに明確になると考えてよろしいでしょうか。	終了時点の出来形部分によって異なるため、事前明確化はできないと考えます。
4 - 13		35頁 第11.1	本事業に関連して生ずる公租公課は、特定事業契約に特段の定めがあるものを除き、すべて事業者が負担するとありますが、本件施設に関する固定資産税及び都市計画税は貴市が支払われるものと理解してよろしいでしょうか。	そのようにお考え下さい。なお、SPCが負担する公租公課は、消費税、地方消費税等になります。
4 - 14		45頁 別紙6-2	事業者は、本事業の事業期間において、第三者賠償責任保険に加入するものとすると思いますが、付保金額及び免責金額は事業者提案によるものと理解してよろしいでしょうか。	そのようにお考え下さい。

整理番号	タイトル	質問箇所	質問内容	回答
4 - 15		5 1 頁 別紙 1 1 - 4 , 5	減額等の決定において、累積ペナルティポイントによる支払計算について具体的な例をお示し頂けますか。また「加算率」の定義につき、御説明頂けると幸いです。	具体的な内容は特定事業契約締結に当たっての協議事項とさせていただきます。
5 - 1		4 頁 第 2 章、第 2.5 維持管理、 保育所の維持管理	保育所の運営事業者と維持管理の委託契約を別途締結し、保育所の維持管理を行うと記載されていますが、PFI 事業者が保育所運営事業者と直接、維持管理内容と費用も含め別途打ち合わせで決めてよいのか、又は市の担当窓口を含めて行うのかご提示ください。	保育所の維持管理契約は保育所運営事業者と P F I 事業者が直接、行うこととします。
5 - 2		6 頁 第 3 章、第 3.4 ( 3 ) 、公 会堂の座席	公会堂の座席は一部移動となっていますが、その範囲及び席数並びに椅子の形式についてご提示ください。	要求水準書に示す条件のもとでご提案下さい。
5 - 3		9 頁 第 4 章、第 4.11 ( 3 ) 工 事管理業務	事業者は工事監理者を設置し、と記載されていますが、構成員の中で設計を担当する会社の 1 級建築士、又は構成員の中で建設を担当する会社の現場管理技術者 ( 1 級建築士・1 級建築工事施工管理技師・指定建設業監理技術者 ) で可能と考えられますが如何でしょうか。	可能であると考えます。
5 - 4		1 4 ( 4 5 ) 頁 第 4 章、第 4.21 ( 2 ) イ ( イ ) 別紙 6 に規定する保険 ( 別紙 6、2、第三者賠償 責任保険 )	別紙 6 に規定する保険とは、第三者賠償責任保険となっておりますが、維持管理業務期間内に第三者への賠償責任を負う保険と考え、施設管理者賠償責任保険等で事業者が提案する考えで宜しいでしょうか	そのようにお考え下さい。
5 - 5		2 2 頁 第 6 . 1 5 大規模修繕計 画立案 ( 建物、設備、外 構 ) ( 1 )	・・・建物、設備及び外構施設等の保守管理業務内容を外れる、建物、・・・とありますが、「を外れる」とはどういう意味でしょうか。	事業予定者が提案する、建物・設備・外構の保守管理業務に含まれない大規模な修繕や更新を指します。
5 - 6		2 4 頁 第 7 . 2 施設整備費用 ( 3 )	「政策金融による低利融資を得られることとなった場合には、事業者は・・・当該融資による事業者の利息負担の軽減を市の施設整備費用支払額に反映さ	ご指摘のとおりです。

整理番号	タイトル	質問箇所	質問内容	回答
			せ、新たな支払額を定める。」とありますが、日本政策投資銀行におかれましては、政策金融の主旨が事業者の経営安定性向上等とされ、例えこの融資がついても行政側の負担を変更するのは主旨に合わないと言明されております。この点を市より政策投資銀行へ照会して下さい。	
5 - 7		29頁 第8.4 市の債務不履行(3)	「・・・出来高部分があるときは、市は、当該部分を買受けることができる。」とありますが、この条文の主旨からして「買受けることができる」ではなく、「買受けるものとする」とすべきではないでしょうか。	そのようにお考え下さい。
5 - 8		35頁 第11.1 公租公課の負担	「本事業に関連して生じる公租公課は、特定事業に・・・全て事業者が負担する」とありますが、本件はBTO事業であり、公租公課とは何を指しているのでしょうか。	S P C が負担する消費税、地方消費税等を指します。
5 - 9		26頁 第8.2 契約終了時の措置(3)	「・・・本施設等について当該時点における要求水準を100%満たすものとし、市が継続使用するための水準を確保する。」とありますが、「当該時点における要求水準」並びに「市が継続使用するための水準」とは具体的に示されるものがありますか。それは、経年による部品等の劣化は考慮されているものと考えてよろしいでしょうか。	当該時点における要求水準は、事業者との協議の上、設定することを考えています。
6 - 1		11頁 第三者に及ぼした損害	(2) 工事施工に伴い、 <u>通常避ける事の出来ない騒音・振動・地盤沈下・地下水の断水等の理由により第三者に損害を及ぼした場合・・・</u> という記述は、「通常避ける事の出来ない」という言葉の解釈を含め、『工事施工に伴いその因果関係が明確であり、かつ通常近隣対策上予見可能な範囲において発生した騒音・振動・地盤沈下・地下水の断水等の事象による損害』と理解してよろしいでしょうか。	条件規定書のとおりと考えています。この条件のもとで保険を付保してください。

整理 番号	タイトル	質問箇所	質問内容	回 答
			<p>また、通常予見し得る範囲を超える場合は、不可抗力による損害発生と考え、損害の賠償は市の負担（99/100）と考えてよろしいでしょうか。（第三者賠償責任保険で担保できる部分は除く）</p>	
6 - 2		14頁 瑕疵担保	<p>（2）瑕疵の修補または損害賠償の請求は、本施設等の市への譲渡・所有権移転から、10年以内とし、什器・備品は1年以内とするとなっています。ここで言う本施設等とは、建物主要構造部分を指し、付帯の設備・機器等の瑕疵担保責任はメーカーの保証の範囲と考えてよろしいでしょうか。</p> <p>また所有権移転から起算するのではなく、使用開始または竣工検査を起算日として考えたいと思います。</p>	<p>付帯の設備・機器等の瑕疵担保責任の範囲については、特定事業契約で明らかにします。起算日は条件規定書のとおりとします。</p>
6 - 3		24頁 施設整備費用	<p>（3）建設整備について、事業者が政策金融による低利融資を得られる事となった場合．．．とありますが、PFIにおける金融上の支援策として市が想定されているものがあれば、お示しください。</p> <p>また提案段階においては、あくまで想定された資金調達計画に基づき収支計画を提案するもので、実際に事業予定者になった段階において具体的に融資等の調整作業に入ります。実際の調達コストが確定するのは、さらに時間の経過を要することとなります。この実質調達コストを市に対して報告する義務があり、かつ提案段階の収支計画を修正して契約金額を変更するということでしょうか。逆に政策金融をベースに事業提案していたものが、不可能になった場合、事業者の金利負担増を理由に市の支払額を増額することが出来るという事でしょうか。</p>	<p>政策上の支援策で特に想定しているものはありません。調達コストは政策金融による低利融資を想定せずに提案してください。</p>

整理 番号	タイトル	質問箇所	質問内容	回 答
6 - 4		27、28頁 事業者の債務不履行による契約の早期終了	(3)市への譲渡・所有権移転の前後を問わず、以下の事由が発生した場合には、市は書面による通知の上で、特定事業契約の全部を解除することができる。という記述において、(イ)(ウ)の事由における事業の継続が困難と合理的に判断される事象について、どのような手順でどのような状況をもって事業の継続能力を判断されるのかお示しください。(特に2つのPFI事業グループにより形成されるコンソーシアムのメンバー企業が破綻等した場合の、2つのPFI事業に及ぼす影響について。)	特定事業契約で明らかにします。