

事業契約書(案)に関する意見書に対する回答

■事業契約書(案)

No	資料名等	項目	該当箇所							質問	回答
			頁	条	項	号	①	ア	(ア)	a	
1	事業契約書(案)	用語の定義	1	2						用語として提案及び施工等に関わる定義が大半になっておりますが、運営上の用語の定義も必要と考えます。追加定義をお願いできないでしょうか？ 例えば、確認、承認、修繕、維持管理、消耗品、交換部品などです。	原案のとおりとします。
2	事業契約書(案)	第1章	5	8						「統括責任者」、「業務責任者」、「業務総括責任者」、「総括責任者」等、わかりにくい状態です。また、要求水準書には「運営業務総括責任者」とあり、表記を統一していただきたいと思います。	ご意見を踏まえて、検討します。
3	事業契約書(案)	第1章	5	10	1					「関係者協議会における協議が調わなかった場合、最終的な決定権は市が持つこととする。」とありますが、関係者協議会の構成員には市も含まれると思われます。紛争の当事者が一方的な決定権を持つというのは公平性に欠けるとされます。紛争の解決には、裁判所など利害関係のない第三者に委ねるのが一般的だと思います。	原案のとおりとします。
4	事業契約書(案)	第1章	6	13						「契約保証を付さなければならない」とありますが、この保証金が契約解除もしくは業務履行終了時に返還されるとの認識しておりますが、返還についての規定を明記願います。	保証金は返還しますが、第13条第1項柱書には「本契約の締結後速やかに、本施設の引渡しまでの間、…保証を付さなければならない。」と規定されており、保証金の趣旨からして、契約終了後は当然に返還されるものと理解されますので、原案のとおりとします。
5	事業契約書(案)	第1章	7	15	2					「モニタリングにかかる費用は事業者自らの費用で協力する」とありますが、市におけるモニタリングにかかる費用は市にて負担することを明記願います。	原案のとおりとします。なお、市がモニタリングを実施する費用自体(市がモニタリングを実施するために必要となる事業者の協力に要する費用を除く。)は、市が負担します。
6	事業契約書(案)	第1章	8	19						実施方針 別紙リスク分担の施設瑕疵リスクにある建物本体工事において整備した施設・設備の瑕疵が、事業期間中に発見された場合のリスク負担者は市となっていますので、合理的か合理的でないかを問わず、市において負担頂きたいお願い致します。	事業契約書(案)に関する質問書に対する回答No.13をご参照ください。
7	事業契約書(案)	第1章	8	19						本事業用建物の瑕疵について事業者の責任及び費用において必要な対策を講じることまたは瑕疵担保責任の請求期間等が規定されておりますが、そもそも本事業は内装に関するPFI事業であり、事業用建物側の瑕疵についてはPFI事業外であると考えますので、事業者の負担となるものでないと考えます。当該条項に関しては削除願います。	事業契約書(案)に関する質問書に対する回答No.13をご参照ください。
8	事業契約書(案)	第1章	8	19						「事業者は、市が事業者に対して本事業の公募手続きにおいて…必要な対策を講じなければならない。」とありますが、本事業の公募手続きにおいて書面により提供した本事業用建物の情報を具体的にお示しください。また、合理的に推測できる瑕疵とは単なるビル建設上の不具合であり、その対策は市もしくは本事業実施用建物事業者等により実施願います。	事業契約書(案)に関する質問書に対する回答No.13をご参照ください。

No	資料名等	項目	該当箇所								質問	回答
			頁	条	項	号	①	ア	(ア)	a		
9	事業契約書 (案)	第3章	11	23	11	2					「事業者の責めに帰すべき事由により、…延期されない。」とありますが、物理的に本施設完工予定日及び維持管理・運営開始予定日を延期せざるを得ない状況もあると思料しますので、合理的な期間延伸について市との協議事項としていただきますようお願いいたします。	原案のとおりとします。なお、第23条第11項第2号は、設計業務に起因して本施設の完工等が遅れた場合の措置の原則論を規定するものであり、本施設完工予定日の延期がやむを得ない場合は第38条等に従うものとします。
10	事業契約書 (案)	第4章第2節	15	35	2						「履行不能の理由が事業者の責めに帰すべき事由による場合を除き」とありますが、前項で、いわゆる不可抗力にあたる事象により施工できなかった場合の履行不能であるという前提条件が定められており、これは、「事業者の責めに帰すべき事由」にはあたらないため、この一文は不要と考えます。	第35条第1項は、事業者の責めに帰さない事由に限定した規定ではないため、原案のとおりとします。
11	事業契約書 (案)	第4章第2節	15	36	1、2						要求水準書の変更等によって本事業実施用建物の使用が不要となった場合における、事業者による物件の撤去義務(貴市実施の場合の事業者費用負担含む)が規定されておりますが、当該義務の履行にかかる費用負担を誰が行うかは、原因となった事由により変更すべきと思われます。そのため、事業者が当該費用負担を行う場合は、事業者の責に帰すべき事由によって使用不能になった場合に限定していただきたいと思います。	事業契約書(案)に関する質問書に対する回答No.29をご参照ください。
12	事業契約書 (案)	第4章第2節	15	36							本事業用実施用建物の使用が不用となった場合の措置について、市の責めに帰すべき事由により使用が不用となった場合の措置費用は市負担としていただきますようお願いいたします。	事業契約書(案)に関する質問書に対する回答No.29をご参照ください。
13	事業契約書 (案)	第4章第4節	18	45	3						45条2項に規定される権利について権利行使期間の定めが不明確なため、1項に規定される権利と同様に権利行使期間の規定を設けていただきたいと思います。	ご意見を踏まえ、「市は、本施設又は前項の什器備品等が前二項の瑕疵により滅失又は毀損したときは、事業者に対し、当該引渡しを受けた日又は市がその滅失又は毀損を知った日のいずれか早い方から1年以内に限り、相当の期間を定めて、当該瑕疵の修補を請求し、又は修補に代えて、若しくは修補と共に損害の賠償を請求することができる。ただし、当該瑕疵が事業者の故意若しくは重大な過失により生じた場合には、当該請求を行うことのできる期間は、10年間とする。」に修正します。

No	資料名等	項目	該当箇所								質問	回答
			頁	条	項	号	①	ア	(ア)	a		
14	事業契約書 (案)	第4章第4節	18	45	4						施工企業に複数の企業が含まれることが想定されており、各施工企業が担当する業務の内容や規模には差がございます。保証書の対象となる債務については、「45条の債務」と一纏めにするのではなく、責任分担を明確にするためにも、各施工企業が担当する業務にかかるように変更していただきたく存じます。	ご意見を踏まえ、様式2 保証書(案)第1条を「保証人は、各保証人が事業者から受託した業務の瑕疵に起因して生じた事業契約第45条に基づく事業者の福岡市に対する債務(以下「主債務」という。)を、それぞれ連帯して保証する。なお、保証人によるかかる保証の効力は、事業者が解散した場合であってもなお存続する。」に修正します。
15	事業契約書 (案)	第4章第4節	18	45							市が指定する継続使用備品の瑕疵について、事業者側の運搬、設置、管理等に不備がなかった場合においては、市が当該瑕疵に起因する損害を負担するべきものと考えます。その旨の規定を設けていただけないでしょうか。	事業契約上、継続使用備品の瑕疵に関する規定は設けないこととしますので、民法上の責任負担に関する規律が適用されます。市は、事業者に対して、継続使用備品を使用貸借することを想定しておりますので、民法第596条が準用する民法第551条第1項に基づき、市は原則として瑕疵担保責任を負いませんが、瑕疵を知りながら事業者に告げていなかったような場合には責任を負うものとします。なお、市が指定する継続使用備品は、鉙物や標本等を想定しており、それらの瑕疵による損害が発生する可能性は高くないものと考えております。
16	事業契約書 (案)	第6章第1節	20	52	1 2 4						市との協議において、市側の要請により変更した部分があった場合でも市は何ら責任を負わないとすると、市側の要請に対する事業者側の検証等作業負担が過大となり、協議が硬直化してしまうことが懸念されます。市が単に承諾・確認した場合は別にして、市から要請や指示があった場合については別途規定を設けていただけないでしょうか。	原案のとおりとします。
17	事業契約書 (案)	第6章第1節	21	56	3						逸失利益についても負担いただきますようお願いいたします。	原案のとおりとします。
18	事業契約書 (案)	第6章第1節	21	55							月報・四半期報の提出が7日以内とありますが、項目(例えば自販機売上等経理的なもの、例えば年末年始や5月連休等)によっては、第3者に起因して期限的に厳しいものがあります。この場合の提出期限の延長か、一部報告遅延の解釈を望みます。	事業契約書(案)に関する質問書に対する回答No.40をご参照ください。
19	事業契約書 (案)	第2章	9	21							「要求水準書の変更の通知を受けたときには、14日以内に、市に対して事項を通知し、市と協議を行わなければならない。」とありますが、2(1)～(3)事項の検討には一定時間を要すると考えますため、「30日以内に、市に対して事項を通知し、市と協議を行わなければならない。」としていただきますようお願いいたします。	原案のとおりとします。
20	事業契約書 (案)	第6章第2節	22	61	1						事業者の責に帰すべからざる事由まで賠償義務を負うことは困難と考えます。2項と同様に「事業者の責めに帰すべき事由により」の文言追加をお願いいたします。	原案のとおりとします。
21	事業契約書 (案)	第6章第2節	22	63	1						「その他市が指示する事項を遵守のうえ」とありますが、「その他市が指示する事項」では事業契約に基づかない指示も含むことができ、その対象が非常に広範囲なものとなります。遵守義務の範囲を明確にするために、「本契約に基づき市が指示する事項」への変更をお願いいたします。	原案のとおりとします。

No	資料名等	項目	該当箇所								質問	回答
			頁	条	項	号	①	ア	(ア)	a		
22	事業契約書 (案)	地位の譲渡等の 禁止	22	65							指定管理者の地位又は業務に関する権利又は義務の第三者への譲渡並びに承継はできないとの内容ですが、金融機関からの資金調達に際して地位譲渡予約契約等も想定されます。事前の貴市承諾を得た場合は契約上の地位譲渡をお認め頂けませんでしょうか。	指定管理者の指定は行政処分であり、その地位を譲渡することはできませんが、ご指摘のような事象が生じた場合は、第120条の規定に基づく市と融資団との協議により定めます。
23	事業契約書 (案)	第6章第3節	25	74	2	1					逸失利益についても負担いただきますようお願いいたします。	原案のとおりとします。
24	事業契約書 (案)	第6章第3節	25	76	3						「事業者以外の本施設の利用者の責めに帰すべき事由は、その発生 の回避が事業者の業務範囲内であるときは事業者の責めに帰すべき 事由と推定」とありますが、事業者の業務範囲であっても発生が不可 避と判断される修繕・更新については、帰責者について市との協議事 項としていただくようお願いいたします。	ご意見のとりの解釈で差し支えありません。
25	事業契約書 (案)	第6章第4節	26	81	4						原状回復義務が規定されておりますが、経年劣化等の通常の使用に よる損耗については、当該回復義務の対象から除外していただくよう お願いいたします。	ご意見のとりの解釈で差し支えありません。
26	事業契約書 (案)	第7章	27	86	1						要求水準書の変更については、21条に規定がございます。本条項に 基づく要求水準書の変更についても21条に基づき行われることを明 確にさせていただきたく存じます。	原案のとおりとします。
27	事業契約書 (案)	第8章第4節	30	94	1						催告後、60日経過後に解除が可能とありますが、約2か月の催告期間 は一般的な基準と比してやや長く、30日程度に短縮して頂きたいと考 えます。	原案のとおりとします。
28	事業契約書 (案)	第8章第4節	31	96	1						不可抗力による契約解除について、双方の解除条項と考えますの で、「事業者が本事業を継続するために過分の費用を負担するとき」 を追加いただきますようお願いいたします。	第106条に規定する不可抗力による増加費用・損害の負担割合を踏ま えて、原案のとおりとします。
29	事業契約書 (案)	第8章	32	99	3						リース物件の中には、リース会社との契約により無償譲渡が困難であ り、継続使用をご希望の場合はリースを継続する等の対応が必要なも の含まれることが想定されます。但書きにて例外的な取扱いができる よう修正をお願いしたく存じます。	事業契約書(案)に関する質問書に対する回答No.68～70をご参照くだ さい。
30	事業契約書 (案)	第8章第5節	32	100	1						「買受代金額は、市の査定額とするが、市と事業者が合意する場合に は、第三者による時価評価額をもって買受代金額とすることもでき る。」とありますが、買受代金を市が一方向的に決められるというのは公 平性に欠けると思われます。 「市と事業者が合意する場合には」ではなく、「事業者が合意しない場 合には」と修正していただけないでしょうか？	買受代金額は、客観的かつ合理的に算出することを想定しています が、ご意見を踏まえて、「市の査定額」を「出来高に相当する額」に修正 します。
31	事業契約書 (案)	第9章	33	100	4						買受代金とサービス購入費A-1を比較する意味をご提示ください。査 定金額もしくは第三者評価方式により決定された適正な出来高分の 金額(買受代金)が支払われるべきと考えます。	サービス購入費A-1は当初の割賦元本総額であり、買受代金は当該金 額が上限になるものと考えています。
32	事業契約書 (案)	第9章	34	102	5						損害賠償、違約金等に関しては相互条項と考えますので、「事業者に 増加費用又は損害が発生した場合、市は当該増加費用及び損害を 負担する」とありますが、市起因での解除の場合も市から事業者に対 し違約金ならびに逸失利益も含めた費用負担いただけますようお願い いたします。	原案のとおりとします。
33	事業契約書 (案)	第10章	35	104	1	1					但書きにより除外される範囲が広範囲にわたるように思われます。第1 号に該当するような法令変更とは具体的にどのような法令の変更を想 定して規定が設けられているのか教えていただきたく存じます。	事業契約書(案)に関する質問書に対する回答No.77をご参照ください。

No	資料名等	項目	該当箇所								質問	回答
			頁	条	項	号	①	ア	(ア)	a		
34	事業契約書 (案)	第9章	35	104	1	1					「ただし、当該法令のうち、本施設の整備及び維持管理・運営に関する事業以外の事業に適用されるものを除く。」とあり、本施設のみに適用される法令変更に限定されると読み取れますが、どのような法令変更を想定されているのか具体的に示してください。また、世間一般(市場)で適用される法令変更こそが本事業においても市負担として該当する合理的な増加費用と考えますので、但し書き以降を削除願います。	事業契約書(案)に関する質問書に対する回答No.77をご参照ください。
35	事業契約書 (案)	第12章	37	108	1						事業者固有の技術以外にも、第三者からライセンスを受けて利用するもの等(例えば、デジタル展示物で使用されるソフトウェア)は改変や複製等が禁止されることがございます。こちらについても「等」に含めていただくようお願いいたします。 また、利用目的を明確にするため、「本施設を維持・管理・運営するために利用する」ことを追記していただきたく存じます。	前段について、ご意見のとおり解釈で差し支えありません。 後段について、ご意見を踏まえて、修正します。
36	事業契約書 (案)	第13章	39	115							秘密保持に関しては相互条項と考えますので、「市又は事業者は、…」と変更いただきますようお願いいたします。	市職員には地方公務員法上の守秘義務が課せられていますので、原案のとおりとします。
37	事業契約書 (案)	第13章	40	119	4						基本協定書別紙による出資者誓約書の提出義務ですが、義務の履行が可能か否か含めた判断を行うためには、当該誓約書の内容を確認する必要があります。当該誓約書の内容を教えてくださいたく存じます。	募集要項公表時に公表します。
38	事業契約書 (案)	別紙2	49	4	(2)	①	イ				物価改定率について「平成N年のサービス購入費は、…1.5%を超える変動があった場合、…改定する」と規定されていますが、一般的な改定率に比べ変動幅が狭いと考えます。一般的に適用される3%以上の変動幅に修正いただきますようお願いいたします。	原案のとおりとします。
39	事業契約書 (案)	別紙2	49	4	(4)	②					物価改定率について「平成N年のサービス購入費は、…1.5%を超える変動があった場合、…改定する」と規定されていますが、一般的な改定率に比べ変動幅が狭いと考えます。一般的に適用される3%以上の変動幅に修正いただきますようお願いいたします。	原案のとおりとします。
40	事業契約書 (案)	別紙3	56	2	(3)	①	ア				「重大な事象」とはどのような事象を想定されているか具体例を教えてくださいたく存じます。	事業契約書(案)別紙3. 3(2)③に示す要求水準を達成していないとされる事象を想定しています。
41	事業契約書 (案)	別紙3	59	3	(2)	③					表の「共通」の「ア」に規定されております「市からの指導・指示」ですが、当該指導・指示は本契約に基づき行われるものとしていただきたく存じます。また、「維持管理業務」の「ア」に規定されております「災害時の未稼働」ですが、こちらは表の下のお書きにあります法令等変更又は不可抗力による場合に該当するのではないかと思います。なお書きに該当しない場合も想定されていらっしゃる具体的な想定例を教えてくださいたく存じます。	前段について、ご意見のとおり解釈で差し支えありません。 後段について、ご意見を踏まえて、削除します。
42	事業契約書 (案)	別紙3	59	3	(2)	③					要求水準未達とならない事象について、ビル共用部(通路、エスカレーター、エレベーター等)で発生した事象に起因し起こった運営上の支障や利便性を欠く事象については、事業者の帰責事由ではないと考えますので、要求水準未達の対象外とする旨を明記いただきますようお願いいたします。	ご意見を踏まえて、修正します。

No	資料名等	項目	該当箇所								質問	回答
			頁	条	項	号	①	ア	(ア)	a		
43	事業契約書 (案)	別紙3 ④減額ポイントの付与方式	60		3	(2)	④				重大な支障がある場合、減額ポイントとして、個人情報等機密事項の漏えいに関する場合、及び上記以外と記載されていますが、もう少し具体的な記載が必要だと思います。 個人情報の漏えいに関してのトラブルは職員情報の誤公開などの軽度のものから、顧客名簿の誤公開などの社会通念上重度のものまで範囲がかなり広がります。 また、個人情報の漏えいに関するトラブルは残念ですが軽度のもものの発生確率は比較的に高く、その影響も小さいものも多いので、軽重が混在する記載は避けるべきだと思います。	記載内容の具体化や解釈の明確については、優先交渉権者決定後の契約交渉段階で協議することとします。
44	事業契約書 (案)	別紙3	61	3	(2)	⑥					サービス購入費の減額に関して、減額ポイントと減額割合について記載されておりますが、一般的な規定に比べ基準が厳しいように思いますので、累積減額ポイントの上限を上げるもしくは減額割合を低減するなどの見直しをいただけますようお願いいたします。	原案のとおりとします。
45	事業契約書 (案)	別紙3 ⑥サービス購入費の減額	61		3	(2)	⑥				本契約案では、減点ポイントの配点率と減額比率が概ね全体的に高く、その影響は多大になるため、減点率の軽減(当該四半期の減額ポイントの引き上げ)が必要だと思います。 運営における固定費(主に人件費)の比率は6～7割りにのぼり、年間数百万円に達する減額が発生するとその年次の運営が立ち行かなくなる等の大きな影響がでるからです。	原案のとおりとします。
46	事業契約書 (案)	別紙3	62	4	(3)						別紙3の1(3)④に契約解除の手続きについて詳細に規定がございいますが、本項目には詳細な手続きが記載されておりません。記載に差が生じている理由を教えてくださいたく存じます。	ご意見を踏まえて、修正します。