

大月市駒橋地区市営住宅建替・定住促進住宅整備事業

事業契約書（案）に関する質問への回答

令和3年7月26日

大 月 市

※この回答は、令和3年7月9日(金)から令和3年7月16日(金)までの間で受け付けた事業契約書（案）に関する質問に対する回答を公表するものです。

※質問・意見の内容は、基本的に事業者からの原文のままを転記していますが、1つの文章に複数の質問があった場合は分割して回答しています。

※質問への回答は、現時点での市の考え方を示したものです。今後、質問を踏まえた募集要項等の内容を検討した上で、最終的には募集要項等の改定版で提示しますので、御留意ください。

書類名	No	頁	章	1	1.1	(1)	1)	項目等	質問内容	回答
事業契約	1	21	2	第43条	4			引渡の遅延	21 頁の第 43 条第 4 項における「1 日につき●万円で計算した額を違約金として」とありますが、リスクが顕在化した場合の損害の負担は明確に定めておくべき事項かと存じますので、事前にご教示いただけますでしょうか。	大月市建設工事請負契約約款等の規定に合わせた修正を行います。具体的には、事業者の責めに帰すべき事由により本施設等の引渡が引渡予定日より遅延した場合には、事業者は、当該遅延への対応に要する費用を負担するほか、引渡予定日から引渡日までの日数に応じ、サービス対価 A のうち、施設費に係る費用の金額（当該費用に係る消費税及び地方消費税を含む。）に、政府契約の支払遅延防止等に関する法律（昭和 24 年法律第 256 号）第 8 条第 1 項に規定された割合を乗じた金額（年 365 日の日割計算とする。）に相当する金額を違約金として、市に対して支払うものとしします。関連する条項を含めて修正した事業契約書（案）を令和 3 年 8 月 6 日までに公表します。
事業契約	2	23	3	第50条				原状回復工事	建替市営住宅の入退居手続は市が行い、定住促進住宅の入退居手続は事業者が行う一方、原状回復工事は双方事業者の業務範囲となっています。退去時確認の際に原状回復工事箇所を確認を行うのが現在の一般的な対応と思われませんが、建替市営住宅の退去確認に事業者が同行させて頂く運営想定でしょうか。	お見込みのとおりです。

書類名	No	頁	章	1	1.1	(1)	1)	項目等	質問内容	回答
事業契約	3	23	3	第53条				運営業務の実施	運営業務における資格者について、必要な資格者の配置は事業者の提案に委ねる、との理解でよろしいでしょうか。	定住促進住宅の住戸運営については、お見込みのとおりです。
事業契約	4	28	5	第66条				サービス対価	当該業務が行われないにもかかわらず事業者において支払を免れない合理的な費用に相当する金額については、市が負担する。とありますが、支払を免れない合理的な費用とはどのようなものを想定されているのでしょうか。	運営費のうち固定費等、市の責めに帰すべき事由により事業者が維持管理業務又は運営業務の全部又は一部を行うことができない場合であっても事業者が支出を免れない費用を想定しています。
事業契約	5	30	6	第69条	1	(12)		事業者の事由による解除	30頁の第69条第1項12号における「本基本協定第6条」の違反については、速やかに構成員の計算書類の提出が行われなかった場合などの想定でしょうか。その場合、基本協定締結後、事業期間が終了するまでの間、構成員1社分の計算書類提出が1回でも遅延した場合、何ら催告がなく事業契約解除の対象となってしまうのでしょうか。	お見込みのとおりですが、計算書類提出の遅延があった場合には、市から催告を行います。催告に応じない場合には、事業契約解除の事由とします。
事業契約	6	33	6	第74条	1			引渡日後の解除時の対価等の支払い	33頁の第74条第1項における「但し、第69条の規定に従って本契約が解除された場合には、(中略)市は、当該控除された後の当該各割賦支払施設費を事業者に対して支払う。」とありますが、違約金の支払い方法については、75条にある事業者が市の指定する期限までに市に対して支払うなどの方法でもよろしいでしょうか。	原案のとおりです。

書類名	No	頁	章	1	1.1	(1)	1)	項目等	質問内容	回答
事業契約	7	34	6	第75条	1	(1) (2)		事業者の損害賠償義務	第1項第1号および第2号に「●パーセントに相当する金額」とありますが、リスクが顕在化した場合の違約金は明確に定めておくべき事項かと存じますので、他のPFI案件でも設定されている10%でよろしいでしょうか。	10パーセントとします。
事業契約	8	55	別紙5					サービス対価	55頁 2. サービス対価の支払方法 2.1 サービス対価A (1) 支払方法においては、「年2回の3月末日及び9月末日に元利均等方式により支払う」とあり、57頁 3. サービス対価の金額と支払スケジュールにおいても、3月及び9月の支払いを予定されていると見受けられますので、55頁(2) 支払い手続き③における「同項に規定する6ヶ月ごとの支払対象期間の最後の1ヶ月以内に事業者が市に当該支払に関する請求書を送付し、市は当該請求書を受領した日から60日以内に、事業者に対して、当該サービス対価Aを支払う。」を「同項に規定する6ヶ月ごとの支払対象期間の最終日から30日前までに事業者が市に当該支払に関する請求書を送付し、市は当該請求書を受領した日から30日以内に、事業者に対して、当該サービス対価Aを支払う。」に変更いただけないでしょうか。	原案のとおりです。

書類名	No	頁	章	1	1.1	(1)	1)	項目等	質問内容	回答
事業契約	9	56	別紙 5					サービス 対価Bの 支払手続	サービス対価Bの支払手続について、市が行う事業者の業務状況の確認確認結果が通知されるまでの期間はどの程度を想定していますか。	1週間程度を想定しています。
事業契約	10	57	別紙 5					サービス 対価	確認ですが、募集要項（案）等に関する質問への回答 8 頁 No.31 により、施設整備費相当の割賦元本には消費税及び地方消費税も含まれていると理解しておりますので、57 頁 3. サービス対価の金額と支払スケジュール において、消費税及び地方消費税相当額の欄には、施設整備費相当額の割賦元金に含まれている消費税及び地方消費税相当額が記載されるとの理解でよろしいでしょうか。	「サービス対価の金額と支払スケジュール」においては、施設整備費相当の割賦元本には消費税及び地方消費税は含みません。
事業契約	11	57	別紙 5	3				サービス 対価	57 頁 3 サービス対価の金額と支払スケジュール について、第 2 回目と 3 回目以降の支払対象期間が異なりますが、第 2 回目も含め、割賦支払いの金額は平準化されて支払われるとの理解でよろしいでしょうか。	サービス対価 A については、お見込みのとおりです。
事業契約	12	71	別紙 8					ペナルティ ポイント	ペナルティポイントについては、定期モニタリングごとにリセットされるとの理解でよろしいでしょうか。	定期モニタリングごとには、リセットしません。

書類名	No	頁	章	1	1.1	(1)	1)	項目等	質問内容	回答
事業契約	13	全般						●について	事業契約書(案)の全般にわたり、期日の定めが●開庁日とされていますが、こちらは事業契約締結の際に協議の上決定するとの理解でよろしいでしょうか。	大月市建設工事請負契約約款等に規定されている提出期日については、同約款等と合わせた期日とします。修正した事業契約書(案)を令和3年8月6日までに公表します。