

契約条件規定書に対する質問

| 質問番号 | 質問項目 | 質問内容 | 質問に対する回答 |
|------|--|--|---|
| 4-01 | 契約条件規定書 P5 第9条2(総則) 杉戸町開発行為 等指導要綱 第13条「公共空地」 | 杉戸町開発行為等指導要綱によれば、敷地面積の3%以上の公共空地をとる必要があると思われませんが、本事業においても同要件が適用する必要がありますでしょうか。 | ご質問のとおり、必要になります。 |
| 4-02 | 契約条件規定書 P5 第9条2(総則) 杉戸町開発行為 等指導要綱 第15条「ごみ置き場」 | 杉戸町開発行為等指導要綱によれば、ごみ置き場については、住宅系の場合、面積基準有りと思われませんが、今回計画建物では、面積基準は無く、自己処理又は町へ処理依頼する、という理解で宜しいでしょうか。技術基準などがありましたら、ご指示下さい。 | ごみ置き場の設置は、必要になります。ごみ処理については、町で行います。面積基準はなく、構造等の仕様については、別途郵送の資料をご参照ください。 |
| 4-03 | 契約条件規定書 P5 第9条2(総則) 杉戸町消防宅地 開発指導に関する 細則 4「防火水槽」 | 防火水槽については、杉戸町消防細則によれば、敷地面積7,000～10,000㎡未満の場合、40㎡を3基設置する必要があるように思われますが、今回計画地に設置の必要があるのでしょうか(全体計画値で消防水利が満たされているのでしょうか)。 | 消防との協議の結果、60立方メートルのものを1基、設置とします。(運動広場の施設も含む全体計画) |
| 4-04 | 契約条件規定書 P10 第25条(第三者に 及ぼした損害) | 公共工事標準請負約款28条において、通常避けることができない第三者損害は、発注者負担となっております。この事に準拠して、契約協議に応じて頂けないでしょうか。あるいは、26条に規定する適切な対応を取っても通常避けることができない事象＝不可抗力と考え、リスク分担して頂けるのでしょうか。(対応する保険はありません) | 原案のとおりとします。 |
| 4-05 | 契約条件規定書 P10 第27条(不可抗力 による損害) P25 別紙4-1 | 不可抗力により損害が発生した場合の費用増加について、工事費増加に伴う資金の再調達コスト等も損害金に含まれると考えてよろしいでしょうか。 | ご質問のとおりです。 |
| 4-06 | 契約条件規定書 P11 第29条(完成検査 及び完工・引渡) | 完工確認書の交付と建物の引渡しの間は、どの程度のタイムラグがあるのでしょうか。また、完工確認書の交付をもって、所有権移転の手続きに入るものと理解して良いでしょうか。 | 第29条6項のとおり、完工確認書の交付をもって所有権移転の手続きに入ります。従って、完工確認書の交付と引渡の間にはほとんどタイムラグがありません。 |
| 4-07 | 契約条件規定書 P12 第32条(本件工事 費等の支払) P14 第38条(運営維持 管理に要する費 用の支払) P17 第45条(契約期 間) | 本規定書第32条、第38条により、本件工事及び運営維持管理に係る対価の最終支払日は平成38年4月25日であると理解しております。他方、本規定書第45条において、「本契約は…平成38年3月31日をもって終了する」と規定されています。本件事業に係る町の対価支払債務も「本契約」の内容に含まれる以上、町の支払債務が残存するにもかかわらず、契約そのものが終了するというのは矛盾するのではないのでしょうか。(最終支払日を平成38年3月31日、或いは契約終了日を平成38年4月25日とする修正が必要と考えます。) | 条件規定書のとおりとします。契約期間と行政上の債権債務の期間(事業費の支払い及びモニタリング等必要書類作成)は別と考えます。 |
| 4-08 | 契約条件規定書 P14 第38条(運営維持 管理に要する費 用の支払) | 「サービスの対価は、…(中略)処分又は金融機関へ担保提供することができる」とありますが、これはどういう状況・事態を想定されているかご教示下さい。また、「一体不可分」、「一体として」とありますが、確定債権である設計及び建設に要する費用にかかるサービスの対価(前回の募集要項に対する質疑応答)と運営維持管理期間中確定債権ではない運営維持管理に要する費用にかかるサービスの対価を「一体として」処分又は担保提供することはどうのことでしょうか。 | 前段は、SPCが町に対する債権を、SPCに融資を行う金融機関のために担保設定する場合を想定しています。一体不可分とするのは、町に対する債権の一部にのみ担保権が設定されて、権利関係が複雑になるのを避けるためです。 |

| 質問番号 | 質問項目 | 質問内容 | 質問に対する回答 |
|------|------------------------------|---|--|
| 4-09 | 契約条件規定書 P15 第39条2(施設の修繕等) | 直ちに処置を行わなければ重大な損害を生じる恐れがある場合においては、事業者は町の事前の承諾なく必要な処置を行うことができ...とありますが、事業者が処置を行った場合の費用は町が費用負担を行うものと考えて宜しいでしょうか？ | 原則として、町の帰責事由による場合は町負担、事業者の帰責事由による場合は事業者負担となります。ただし、町負担の場合は議会の議決案件となる可能性もあるため、負担方法については協議が生じます。 |
| 4-10 | 契約条件規定書 P15 第40条(第三者に及ぼした損害) | 「運営維持管理業務に伴う騒音、臭気、振動等の理由により第三者に損害を及ぼしたときは、事業者がその損害を負担しなければならない」とありますが、「騒音、臭気、振動等」のリスクとは具体的にどのようなケースを想定されているのでしょうか？ | 設備機器の維持管理等が適切に実施されていないためによることや、修繕工事等が想定されます。 |
| 4-11 | 契約条件規定書 P15～16 第41条(リスク分担) | 1項に記載されていることは、(1)(2)に記載の本件施設における苦情・事故・トラブル等についての対処・対応が業務として規定されており、事業者はこの事と運営維持管理業務に関する一切の責任を負うということでしょうか。この場合、利用者のクレーム・トラブルについて管理責任を負えないケースが含まれると考えます。それらを踏まえ、具体的対処事項は、要求水準書別紙2-2窓口業務仕様書に記載されていない細部の事項として、協議決定されるのでしょうか。 | ご質問のとおりです。協議いたします。 |
| 4-12 | 契約条件規定書 P15～16 第41条(リスク分担) | 1項(1)の括弧書きの対処不可能な利用者からの苦情及び施設内における利用者間のトラブルとは、具体的にどのような場合を想定しているのか例示して下さい。また、そのような場合に第3項の規定に従うとは、どのような意味なのでしょうか。(第3項には、不可抗力による事故発生の場合代48条を適用するとあります) | 要求水準書別紙2-1、2-2、2-3により、事業者と今後協議いたします。 |
| 4-13 | 契約条件規定書 P19 第48条2(不可抗力) | 引き渡し前の契約解除の場合、町は事業者に対して設計及び建設に要する費用を支払う義務を負わないという規定があるなかで、事業者が事業継続の意思を持って追加費用を含む契約条件の変更について協議したとしても、町側に費用負担なしに契約解除できる条項がある限り、(関係者協議会を活用したとしても)協議・交渉の時点においては事業者側と町側が対等な立場で交渉できるとは言い難いと考えます。よって、事業者が事業継続の意思がある限りにおいては合理的と判断される追加費用負担によって、(別紙4-1の費用分担)事業継続されるものとする。と言うような文言の追加について、協議できるものと考えてよろしいでしょうか。 | 現行の行政制度では協議事項とすることが困難なため、原案のとおりとします。 |
| 4-14 | 契約条件規定書 P19 第48条3(不可抗力) | 単純な不動産売買と違い、事業者は応募の段階からリスクを負い、実際には契約交渉・SPC設立の段階よりコスト負担しながら債務の履行をしているものと考えられます。施設の引渡(着工)以前であっても、相応の費用負担しているわけですから、一定の条件の下におけるリスク負担について協議事項として頂きたいと考えます。また、質問回答4-47に保険の付保等によるヘッジが可能であるとありましたが、工事以前の部分(設計費・資金調達費・その他経費)のコストを担保する保険はない様です。 | 現行の行政制度では協議事項とすることが困難なため、原案のとおりとします。 |
| 4-15 | 契約条件規定書 P21 第53条(関係者協議会の構成員) | 構成員に町及び事業者の代表者だけでなく、第三者を構成員に加え意見聴取のみでなく意思決定に参画してもらえるように、変更協議することは可能でしょうか。 | 原案のとおりとします。 |

| 質問番号 | 質問項目 | 質問内容 | 質問に対する回答 |
|------|--|---|----------------|
| 4-16 | 契約条件規定書 P26 別紙4 - 2 1(2) 運営維持管理に 要する費用 | 毎年度の運営維持管理に要する費用は日銀 が公表する「企業向けサービス価格指数(建物 サービス)」の変動率を乗じた変更を行うとありま すが、デフレの場合も減額されるのでし ょうか。 又、消費税率の上昇、インフレの進行により、 費用が「上限価格」を上回っても町は負担して いただけるのでしょうか。 | いずれもご質問のとおりです。 |