

(仮称)滋賀21会館整備PFI事業契約書(案)、合築事業Ⅰ契約書(案) および合築事業Ⅱ契約書(案)の変更について

11月30日に公表した入札説明書類に対し寄せられた質問・意見を踏まえ、PFI事業契約書(案)、合築事業Ⅰ契約書(案)および合築事業Ⅱ契約書(案)を一部変更したので公表します。

- ◆PFI事業契約書(案) (PDF形式:452KB)
- ◆PFI事業契約書(案)新旧対照表 (PDF形式: 26KB)
- ◆合築事業Ⅰ契約書(案) (PDF形式:297KB)
- ◆合築事業Ⅱ契約書(案) (PDF形式:292KB)
- ◆合築事業契約書(案)新旧対照表 (PDF形式: 21KB)

また、PFI事業契約書(案)に関して特に質問・意見の多かった項目に係る県の見解は下記のとおりです。記載する条項、別紙の番号のうち、(旧)と付してあるものは11月30日公表ベースの契約書(案)に係るもの、(新)と付してあるものは今回公表する変更後の契約書(案)に係るもの、特に明記しないものは共通です。

なお、下記の見解は、12月17日に公表した質問・意見への回答に優先するものとします。

記

1. 第54条2項(サービス購入費の減額)について

サービス購入費の減額方法については、サービスの内容が事業者の提案により異なることから、現時点で規定することは難しいと考えます。よって、落札者決定後にモニタリングの方法と併せて県と事業者で協議の上決定することとします。

サービス購入費の減額方法については、現時点での県の考え方は次のとおりです。

- 提案に応じて、業務毎にサービス対価を決定する(清掃、警備、受付等の単位で)。
- モニタリング等に基づき、県が要求水準に対する達成率を評価する。未達のものがあれば、該当する業務は達成率に応じて1.5倍の割合で減額する。

$$\text{減額率(\%)} = [100(\%) - \text{達成率}(\%)] \times 1.5$$

- 事業者が県の判定に対し異議がある場合には、第79条に基づき協議するものとする。

達成率	支払額
100%	業務毎のサービス対価の100%
90%	// 85%
80%	// 70%
70%	// 55%
60%	// 40%
50%	// 25%
40%	// 10%
33.3%	// 0%

2. 第57条(民間事業施設の賃貸の承諾)について

民間事業施設は、原則として事業者の提案に沿ったものが望ましいのですが、県としては、公序良俗に反する施設や(仮称)滋賀21会館利用の妨げとなる施設等が入居することは避けたいと考えております。

こうしたことから、民間事業施設の賃貸に際しては県の承諾を必要とする規定を設けていますが、民間事業に過大な制約を加えないよう対応していきます。また、県が承諾を拒否した場合に、民間事業者の希望により協議が行えるよう、第57条第2項(新)を追加しました。

(仮称)滋賀21会館が公共施設であることを踏まえ、本規定についてご理解いただきますようお願いいたします。

3. 第65条6項(本件施設譲渡後の瑕疵担保責任)について

第65条6項は、県の確認の如何によらず、事業者の瑕疵担保責任が存在することを確認しています。本条項で示す「瑕疵担保責任その他一切の責任」とは、第66条に示す範囲の事業者の責任を表します。すなわち、本件施設等のすべての引渡しを受けた日から1年が経過するまでの間に発見された本件施設等の瑕疵に対して、事業者が果たすべき責任です。

4. 第69条1項4号(旧)(県による事業の解除)について

県による事業解除の要件のうち、第69条1項4号(旧)に示す、「事業者の組織、代表者、役員、株主もしくは社員等の変更または合併等により事業者の法人としての実体に変更を来したと県において認めるとき」とは、事業者の法人としての実体の変更により、事業の長期の継続が困難となる主体となった場合において、県が解除することを意図するものでした。事業者の組織、代表者、役員、株主もしくは社員等の変更

または合併等が行われた場合においても、事業の長期継続が可能であると認められる場合は、事業者の法人としての実体に変更を来したと判断する考えはありません。

寄せられた意見を踏まえ、第69条1項4号(旧)を削除し、SPCの株式を譲渡する際に県の承諾が必要となるよう、第81条2項(新)および3項(新)を追加しました。

条項の趣旨自体は変わりませんので、県による承諾の条件は、事業の長期継続が困難となる主体への変更がなされないこととなります。

5. 第71条(県の任意解除権)について

事業開始時の予測を超えた社会情勢の変化等により、契約時の条件に従い事業を継続することが著しく不利益と判断される場合において、県の任意解除の実行が必要となります。よって、県は任意解除権を留保するものとします。

しかし、任意解除により民間事業者に発生する損害については考慮し、第75条および別紙16に示す補償金の金額を変更し、県が事業者に対し、事業者が得るべき利益の一部を補償することとしました。

また、この変更は、第70条、第72条による契約の解除にも同様に適用されます。

6. 第75条3項(不可抗力の事由により発生した損害の負担)について

本事業をPFI方式により実施するに際し、民間事業者の負うことのできるリスクは民間事業者にも負担していただくことを期待しています。

本施設の設計・建設・維持管理・運営支援の事業を行う際の不可抗力リスクは、一般のオフィスビルの設計・建設・維持管理・運営を行う際のリスクと大きくは変わらないことから、民間事業者にも一定負うことのできるものであると考えます。

また、本事業は県と事業者が30年間にわたり共同で実施することから、事業者も事業主体の一つであると考えます。

以上のことから、本事業における不可抗力事由による負担については、県と事業者が分担することが相応しいものと考え、その割合は県と事業者が1/2ずつとしました。なお、第27条3項に定める不可抗力事由に伴う工期の変更に伴う負担についても、第75条3項との整合性をとる意味から、県と事業者が1/2ずつ負担するよう変更しました。

7. 第82条2項(金融機関が設定する本件施設に対する担保権)について

第76条に示すとおり、本事業は、火災等により施設の価値自体がなくなる場合を除き、いかなる理由による契約の終了であっても施設の所有権が県に移転されることを前提としております。

上記の点については、民間事業施設についても同様です。事業期間の半ばで終了する場合に民間事業施設の所有権を移転する際の施設の対価については規定がありませんでしたので、別紙16の内容を変更し、民間事業施設に係る対価についても県から事業者を支払われるようにしました。

以上のことから、第27条3項に規定する不可抗力事由による工期変更に伴う負担については、第75条3項と整合性をとる意味から、県と事業者が1/2ずつとなるよう変更しました。金融機関が設定する建物に対する担保権設定を行う場合は、第82条2項のとおり、県の設定する仮登記に順位劣後するものとします。

8. 第86条(出資者による保証)について

出資者による履行保証書については、当初、全出資者の提出を求めていましたが、寄せられた意見を踏まえ、第86条の各号(新)のとおり変更しました。履行保証については、全出資者が履行保証書を提出するか、または、履行保証保険に加入した上で、少なくとも1者が履行保証書を提出するかのいずれかを選択できるよう改めています。

履行保証の手段については、上記の範囲であれば可としますが、グループによる事業の履行が難しくなった場合においても、グループを構成する企業が中心となって、事業を継続することのできる体制を整えることを期待します。

9. 第87条(事業者の解散)について

第87条において、PFI事業者は、県への施設引渡し後、第三者に瑕疵担保責任を委譲しなければ解散できないとしていますが、ここでの第三者は、瑕疵担保責任を負うに相応しい主体であれば、提案グループを構成する企業でも結構です。
