

中央区立人形町保育園等複合施設整備等事業【事業契約書(案)】

ページ	番号	内容	質問	回答
事業契約書(案) i	3.		保育施設は「引渡日」とあり、駐輪場は「引渡し日」とありますが統一する必要はありませんでしょうか。	ご指摘のとおりであり統一するとともに、事業契約書(案)の修正をします。
事業契約書(案) P1 P43	第2条(16) 別紙73.(1)		「施設整備費」とは、本件工事費を含む本施設の整備に要する費用であって、別紙73(1)に示される本施設の買取価格をいう。とありますが、別紙73(1)表中の買取価格の区分には解体工事・外構工事等の記載場所がありません。同費用については、各部分ごとに按分して加算すれば宜しいでしょうか。	解体工事については、別紙73(1)に欄を追加します。外構については、施設機能の各部分に按分してください。
事業契約書(案) P1 P43	第2条(16)、(17) 別紙73.(1)		『「施設整備費」とは、本件工事費を含む本施設の整備に要する費用であって、別紙73(1)に示される本施設の買取価格をいう。』とありますが、 「別紙73(1)」は、「入札価格内訳書」の体裁ではないため、「施設整備費等の内、建設工事以外で初期投資として認められる費用」の定義が不明であり、『本施設の買取価格の区分>甲が購入する部分の購入価格』への按分方法も明確になっていません。 「施設整備費」は、本契約の基本となると思われしますので、明確な定義をお願いいたします。	施設整備費には、一般的にいう施設の取得に要する費用は買取価格に含まれますが、開業準備費に相当するものは含みません。以上は、開業準備費に相当するものを維持管理期間中の収入(区の支払う業務委託費)で回収することについて否定するものではありません。
事業契約書(案) P2	第2条(26)		『「入札説明書等」とは、入札説明書及び甲が本事業の入札手続において配布した一切の資料、当該資料に係る質問回答書及び基本協定書をいう。』 とありますが、『基本協定書』が見当たりません。 『基本協定書』が公表されていないことに関し、本入札金額等に影響する事項はないものと考えて提案してよろしいでしょうか。	近日中に公開予定です。
事業契約書(案) P2	第2条(28)		『「不可抗力」とは、暴風、豪雨、洪水、高潮、地滑り、落盤、落雷、地震、火災その他の自然災害又は騒擾、騒乱、暴動、戦争、武力衝突その他の人為的な現象(ただし、要求水準書又は入札説明書等に基準の定めがあるものについては当該基準を超えたものに限る。)のうち、通常の見え可能な範囲外のものであって、甲及び乙のいずれの責にも帰すことのできないものをいう。』 とありますが、本施設の関係者として「本施設を利用して保育園、区	入札説明書関連ではそうした場合については「各施設の運営者については、施設の適切な利用を義務付けるものとし、また、各施設の運営者や利用者の故意による破損・汚損については、必要に応じて各施設の運営者も交えて連絡会議(業務要求水準書「第52(2)エ 連絡会議」参照)にて分担を協議し、修復するものとし、また、経年劣化的な破損・汚損についてはPFI事業者の維持

ページ	番号	内容	質問	回答
			<p>民館等の各サービスを実施する者」および、「各サービスの利用者等」の存在が想定されます。</p> <p>これらの「甲及び乙」以外の上記関係者の責に帰すべき事由による「損害等」は「甲及び乙」に関しては「帰責者責任」または「不可抗力」であると考えてよろしいでしょうか。</p>	<p>管理業務範囲内とします。」としています。</p>
事業契約書(案) P2	第2条(30)		<p>『「本件工事費」とは、別紙7(施設整備費、サービス対価の算定及び支払方法)に基づいて算定される、本契約にて定める本件工事(現施設の解体撤去を含む)にかかる工事費、工事監理費及び設計費の合計額をいう。』</p> <p>とありますが、</p> <p>「別紙7」は、「入札価格内訳書」の体裁ではないため、「本件工事(現施設の解体撤去を含む)にかかる工事費、工事監理費及び設計費の合計額」のみの定義では誤解が生じる可能性が高いのではと危惧します。</p> <p>「本件工事費」も、本契約の基本となると思われしますので、明確な定義をお願いいたします。</p>	<p>現施設の解体撤去費については、別紙7-3各表に記入欄を追加します。一般的にいう施設の取得に要する費用については、本施設に設置された部分に按分してください。</p>
事業契約書(案) P4	第5条1		<p>事業概略工程表(様式適宜)とは、どの時点で提出するものでしょうか。</p>	<p>落札者決定後、基本協定書の締結までに提出してください。</p>
事業契約書(案) P4	第8条		<p>サービス購入費において、一括払い分はありますか。ある場合は、支払日および金額に明示をお願い致します。</p>	<p>サービス購入費のうち、施設整備費部分については、別紙7-3(2)①が一括払い部分となり、支払いは平成22年10月31日までに行うものとします。金額はご提案によります。サービス対価については、一括支払いはありません。</p>
事業契約書(案) P5	第9条		<p>補助金の申請作業協力は、認知症高齢者グループホームのみと理解してよろしいでしょうか。</p>	<p>お見込みのとおりです。</p>
事業契約書(案)	第18条1		<p>事業契約書(案)第18条1項に記載の「設計業務にかかる要求性能確認計画書」とは、どのような内容の書類になりますでしょうか。ご教授ください。</p>	<p>左欄に要求性能を列記し、右欄にチェック欄及び備考欄等を設けたものを想定しています。</p>
事業契約書(案) P9	第23条2		<p>施設整備費内訳書の内容の確定について、「本施設引渡日以前の甲及び乙が別途協議して定める時期において、その内容の確定を行うものとする。」とありますが、同内訳書の確定がなされなければ工事に着手することが出来ません。よって、定める時期とは、実施設計業務終了直後と考えるよろしいでしょうか。</p>	<p>お見込みのとおりです。</p>

ページ	番号	内容	質問	回答
事業契約書(案) P9	第24条		「本契約における増加費用等の算定根拠とするため、施設整備費内訳表を作成し、甲に提出しなければならない」となっておりますが、増減のあるなしにかかわらず、施設整備費内訳表を提出するとの理解でよろしいのでしょうか。	お見込みのとおりです。 事業契約書第62条及び別紙7等による金額の増減があった場合、施設整備費内訳表を改定することとします。
事業契約書(案) P9	第24条2		「特別な理由があるときは、…」の記述がありますが、特別な理由との想定はいかなる事由なのでしょうか。	現時点では具体的に想定していません。
事業契約書(案) P11	第25条2		「乙は、本件工事を完成の上、完成後6ヶ月以内に未使用の状態で本施設を本施設引渡日において甲に引渡す。」とありますが、工事が早く完成した場合は本施設引渡日も早くして頂けるのでしょうか。	協議によるものとします。
事業契約書(案) P11	第27条		「要求性能確認計画書」という表記がありますが、定義がありません、本計画書の趣旨、記載内容をお示しください。	PFI事業者が本施設の要求水準の確保を図るために、本事業が適切に実施されていることを確認する方法と時期を記載した計画書とします。
事業契約書(案) P11	第27条2、3		1. 「要求性能確認計画書」の確認項目については、要求水準書に記載事項と解釈しております。 2. 「補助工程表」について、週間・月間工程表・工種別工程表と記述されていますが、全て作成提出するのでしょうか。また、月間出来高報告で対応できませんでしょうか。	1. お見込みのとおりです。 2. 「補足工定表」については事業契約書(案)のとおりとします。
事業契約書(案) P12	第32条		落札者の決定後、事業契約締結前に本件土地に(事業者の責において)調査に入ることを希望いたしますが、可能でしょうか。	今後検討いたします。
事業契約書(案) その他			入札書類提出前に、現状の既存建物内の現地調査は可能でしょうか。	今後検討いたします。
事業契約書(案) P13	第36条1		平成20年4月1日より施行されております、住宅瑕疵担保責任保険については、対象外と考えております。 又、既設建物解体時期は、本来の趣旨から考えますと、第三者賠償責任保険のみの付保で足りると理解しております。	認知症高齢者グループホーム部分は居住施設の扱いとなるため、住宅瑕疵担保責任保険の対象となるため、事業契約書(案)及び入札説明書を修正いたします。なお、併設するそれ以外の施設については、いずれも対象外となります。 既設建物解体時期は第三者賠償責任保険のみの付保とすることは可能です。
事業契約書(案) P14	第39条2		法定遅延利息は年5%の割合とし、同割合にて計算した額の遅延損害金を延滞日数に応じて支払うものと考えて宜しいでしょうか。	法定遅延利息については、その改定が行われた場合、建設工事請負契約(及び運営業務委託契約)に適用される遅延利息の割合を変更します。参考として、現在の率は3.7%です。 「同割合にて…」以降についてはお見込みのとおりです。
事業契約書(案)	第41条		『乙は、本施設の最終引渡し前に、本件工事の施工により第三者に損	事業契約書(案)のとおりとします。

ページ	番号	内容	質問	回答
P14			<p>害を及ぼしたとき（本件工事の施工に伴い通常避けることができない騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶、臭気の発生等により第三者に損害を及ぼしたときを含む。）は、その損害を賠償しなければならない。』とありますが、</p> <p>「通常避けることができない」事象は、「不可抗力であると考えることが相当」であり、公共工事標準請負契約約款第28条でも「工事の施工に伴い通常避けることができない騒音、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およぼしたとき」の損害は原則として発注者が負担することになっています。実際の事業化に当たり、民間事業者のリスク負担が過大とならないよう、リスク分担について再検討をお願いいたします。</p> <p>【参考資料】公共工事標準請負契約約款第28条（第三者に及ぼした損害）</p> <p>工事の施工について第三者に損害を及ぼしたときは、乙がその損害を賠償しなければならない。ただし、その損害（第五十一条第一項の規定により付された保険等によりてん補された部分を除く。以下本条において同じ。）のうち甲の責に帰すべき事由により生じたものについては、甲が負担する。</p> <p>2 前項の規定にかかわらず、工事の施工に伴い通常避けることができない騒音、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ときは、甲がその損害を負担しなければならない。ただし、その損害のうち工事の施工につき乙が善良な管理者の注意義務を怠ったことにより生じたものについては、乙が負担する。</p> <p>3 前二項の場合その他工事の施工について第三者との間に紛争を生じた場合においては、甲乙協力してその処理解決に当たるものとする。</p>	
事業契約書(案) P14	第42条 1		<p>「生活環境に与える影響調査」騒音・振動・地盤沈下・地下水の断絶・大気汚染・水質汚染・臭気・電波障害その他とも実施前後の調査と記述されていますが、現状では、調査費用及び対策費用の計上が難しいため資料及び報告内容について明記願います。</p>	<p>騒音計、振動計、地盤沈下はレベル測量、地下水及び水質汚染は地質調査など現場で一般的に対応できる程度の調査とします。</p>
事業契約書(案) P14 P15	第42条 2、3		<p>『2 甲は、甲が入札説明書等において乙に提示した条件に起因して発生した近隣住民等の要望活動・訴訟等による、現施設の解体撤去及び本施設の設計・建設に係る増加費用（ただし合理的な範囲のものに限</p>	<p>事業契約書(案)のとおりとします。</p>

ページ	番号	内容	質問	回答
			<p>る。)を生じた場合には、当該増加費用を負担するものとする。』 『3 前項以外の近隣住民等の要望活動・訴訟に起因する現施設の解体撤去及び本施設の設計・建設に係る増加費用については、乙が負担するものとする。』 とあります。 ここで「前項以外」という表現で「乙が負担」の範囲を定義付けていますが、『甲が入札説明書等において乙に提示した条件』の解釈は立場によって異なることが想定され、これは公平性にやや欠ける表現であると思われます。 「乙が負担する」範囲は、「要求水準を上回って、乙が提案した部分」に限定されますようお願いいたします。</p>	
事業契約書(案) P15	第45条 2		<p>「当該指定部分の工事完了したときについては」とありますが、「当該指定部分の工事が完了したときについては」のほうが自然だと思いますがいかがでしょうか。</p>	<p>ご指摘のとおりであり、事業契約書(案)の修正をいたします。</p>
事業契約書(案) P16	第47条 2		<p>通常瑕疵担保責任は、2年と理解しておりますが。</p>	<p>事業契約書(案)第47条のとおりとします。特に、瑕疵が乙の故意又は重大な過失により生じた場合は10年間とすることにご留意ください。</p>
事業契約書(案) P17 P49	第51条 別紙8 1. (2)		<p>『乙は、維持管理期間中、乙の判断により自ら加入する保険のほか、自らの責任及び費用において、別紙8(保険等の取扱いについて)記載の要件を満たす火災保険、第三者責任賠償保険(施設賠償責任保険)を必ず付保しなければならない。』 『乙は、維持管理期間中、乙が所有する備品等に対する損害を補償する目的で、火災保険に加入するものとする。付保金額は再調達価格に相当する額とする。』 とありますが、 「本施設内にある乙が所有する備品等で、再調達価格に相当する額の火災保険に加入する必要性がなく、事業継続に影響がない」と乙が判断した場合は、ここでの火災保険の加入は不要であるとしてもよろしいでしょうか。</p>	<p>応募者の提案に基づき、区との協議により決定するものとします。</p>
事業契約書(案) P18	第58条		<p>『乙は、本施設の引渡し以後、維持管理業務の実施により第三者に損害を及ぼしたとき(当該業務の実施に伴い通常避けることができない騒音、振動等の理由により第三者に損害を及ぼしたときを含む。)は、</p>	<p>事業契約書(案)のとおりとします。</p>

ページ	番号	内容	質問	回答
			その損害を賠償しなければならない。』 とありますが、 「通常避けることができない」事象で「第三者に損害を及ぼしたとき」は、「不可抗力」であるとも考えられます。 実際の事業化に当たり、民間事業者のリスク負担が過大とならないよう、リスク分担について再検討をお願いいたします。	
事業契約書(案) P18	第59条		『1 乙は、業務要求水準書に適合させるために本施設の修繕が必要となった場合には、当該修繕費用を負担しなければならない。この場合において、甲と乙は、修繕の実施方法、実施時期等について協議を行うものとする。』 『2 甲は、甲の責めに帰すべき事由により本施設の改修又は模様替えが必要となった場合には、当該改修又は模様替えの費用（合理的な範囲の金融費用を含む。）を負担しなければならない。』 とありますが、 本施設の関係者として「本施設を利用して保育園、区民館等の各サービスを実施する者」および「各サービスの利用者等」の存在が想定されます。 これらの「甲及び乙」以外の上記関係者の責に帰すべき事由により「修繕等が必要となった場合」は「甲及び乙」に関しては「帰責者責任」または「不可抗力」であると考えてよろしいでしょうか。	入札説明書関連ではそうした場合については「各施設の運営者については、施設の適切な利用を義務付けるものとします。また、各施設の運営者や利用者の故意による破損・汚損については、必要に応じて各施設の運営者も交えて連絡会議（業務要求水準書「第52(2)エ 連絡会議」参照）にて分担を協議し、修復するものとします。 また、経年劣化的な破損・汚損についてはPFI事業者の維持管理業務範囲内とします。」としています。
事業契約書(案) P20	第62条 3		「甲の指示、変更に起因して施設整備費(合理的な範囲の金融費用を含む)が減少した場合、その減少費用を施設整備費から減額する」とありますが、既に引渡しが行なわれている場合はこの減額はないという理解でよろしいでしょうか。そうでない場合既に金利が決定しておりますので、施設整備費が減額となったことで、逆にスワップブレイクコスト等の追加費用が発生する場合がありますが、これは貴区に負担頂けるという理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
事業契約書(案) P20	第63条 2		別紙7施設整備費、サービス対価の算定及び支払方法) とありますが、別紙7の後の括弧()が抜けております。	ご指摘のとおりであり、事業契約書(案)の修正をいたします。
事業契約書(案) P20	第62条 3		『甲の責に帰すべき事由により、施設整備費（合理的な範囲の金融費用を含む。）が増加した場合、甲は、乙に対して、その増加費用を負担する。甲の指示、変更に起因して施設整備費（合理的な範囲の金融費	「合理的な範囲の追加金融費用を控除した額」について、「合理的な範囲の追加金融費用」に相当するものがあれば、お見込みのとおりです。

ページ	番号	内容	質問	回答
			用を含む。)が減少した場合、その減少費用を施設整備費から減額するものとする。』 とありますが、これは 「甲の責に帰すべき事由により、施設整備費が増加した場合、甲は、乙に対して、その増加費用(合理的な範囲の追加金融費用を含む。)を負担する。甲の指示、変更に起因して施設整備費が減少した場合、その減少費用を施設整備費から減額(合理的な範囲の追加金融費用を控除した額。)するものとする。」 と理解してよろしいでしょうか。	
事業契約書(案) P22	第64条		「…1年前に、本施設が業務要求水準書に定める水準」と記述されていますが、20年後での劣化等の評価・機器の耐久年等の問題についてお聞かせください。	大規模修繕前においても部分修繕等により業務要求水準に示した性能を満たしている状態とします。
事業契約書(案) P22	第67条 1		1. 乙の債務不履行による契約終了が複合施設棟引渡後、駐車場棟引渡前に生じた場合、違約金の額は複合施設棟にかかるサービス対価の残額の10%に駐車場棟にかかる施設整備費の10%を加えた額になるという理解でよろしいでしょうか。 2. また、この理解とした場合、サービス対価を複合施設棟相当分と駐車場棟相当分に分割する必要があると思いますが、どのような基準で分割するのでしょうか。	1. お見込みのとおりです。 2. ご提案によるものとします。なお、複合施設棟と駐輪場棟に係るサービス対価を記入するように、別紙7-4(2)のサービス対価支払予定の表を改定します。
事業契約書(案) P23	第67条 2 イ		『イ 甲において本事業を継続することができないと決定した場合、～相当する金額を支払う。この場合において、乙は、施設整備費の100分の10に相当する違約金を甲に対して支払わなければならない。』 とありますが、 ここでいう「施設整備費」は、「施設整備費等の内、建設工事以外で初期投資として認められる費用」を除いた「本件工事費(本契約にて定める本件工事(現施設の解体撤去を含む)にかかる工事費、工事監理費及び設計費の合計額)」部分と考えてよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
事業契約書(案) P23	第68条		『1 本契約締結から本施設引渡しまでの間に、第78条第2項の協議にもかかわらず、不可抗力により本項各号の事項のうちのいずれかに該当することとなった場合には、甲は、乙と協議の上、次項各号の手	事業契約書(案)第78条(不可抗力)第3項の規定によるものとします。

ページ	番号	内容	質問	回答
			<p>続のいずれかをとることができるものとする。 <u>ア 本事業の継続が不能となった場合</u> <u>イ 本事業の継続に過分の費用を要する場合</u>』 とありますが、 ここでいう「いずれかに該当する場合である」と判断するのは、「甲」でしょうか「甲乙」でしょうか。「甲」での判断の場合に、「乙と協議」だけでは不十分であり「乙の同意」は不可欠と思われませんかでしょうか。 本質問は、本契約書における「事業の継続」「事業の中止」での曖昧さを排除し、将来に禍根を残さないためにも的確な検討をお願いいたします。</p>	
事業契約書 (案) P24	第70条 1		『本施設引渡し以降において、次に掲げる場合は、甲は乙に対して書面により相当の期間を定めて乙において当該違反行為を治癒すべき旨を通知した上で、当該相当期間中にその違反行為が治癒されない場合には、甲及び乙は次の各号に定めるところに従うものとする。 <u>ア 乙の責に帰すべき事由により、乙が本施設について、業務要求水準書に適合した維持管理業務を行わないとき。なお、サービス対価の減額及び施設整備費等の支払留保に関する手続は、第62条及び第63条に定めるところに従う。</u> <u>イ 乙の責に帰すべき事由により、本契約の履行が不能となったとき。</u> <u>ウ 前各号に掲げる場合のほか、乙が本契約の重大な条項に違反したとき。』</u> とありますが、これは 「本施設引渡し以降において、次に掲げる場合は、甲は乙に対して書面により相当の期間を定めて乙において当該違反行為を治癒すべき旨を通知した上で、当該相当期間中にその違反行為が治癒されない場合には、甲及び乙は次項の各号に定めるところに従うものとする。 <u>ア 乙の責に帰すべき事由により、乙が本施設について、業務要求水準書に適合した維持管理業務を行わないとき。(「なお」書きは、削除)</u> <u>イ 乙の責に帰すべき事由により、本契約の履行が不能となったとき。</u> <u>ウ 前各号に掲げる場合のほか、乙が本契約の重大な条項に違反したとき。』</u>	事業契約書 (案) のとおりとします。

ページ	番号	内容	質問	回答
			と理解してよろしいでしょうか。	
事業契約書(案) P32	第81条 第82条		<p>『第81条(解釈) 本契約に定めのない事項について定める必要が生じた場合、又は本契約の解釈に関して疑義が生じた場合は、その都度、<u>甲及び乙が誠実に協議の上、これを定めるものとする。</u>』</p> <p>『第82条(乙による協議申入れ) 乙は、本事業を継続することが困難な事情が生じたときは、本契約の全部又は一部の終了その他の事項に関し、甲に対して協議を申し入れることができ、甲は、その申し入れに合理的な理由があると認めるときは、協議に応じるものとする。』</p> <p>とありますが、これは、頭書きにある『おのおの対等な立場における合意に基づいて』の趣旨を反映させて</p> <p>「第82条(甲及び乙による協議申入れ) 甲及び乙は、本事業を継続することが困難な事情が生じたときは、本契約の全部又は一部の終了その他の事項に関し、<u>それぞれ相手方に対して協議を申し入れることができ、甲及び乙は、その申し入れに合理的な理由があると認めるときは、誠実に協議に応じるものとする。</u>」</p> <p>と理解してよろしいでしょうか。</p>	事業契約書(案)のとおりとします。
事業契約書(案) P35	別紙2 1.		事業契約書(案)、別紙2 設計図書一覧、1 基本設計に伴う提出図書のうち、(2) その他⑤日影図とありますが、当該敷地は商業地域のため、日影図は必要ないと考えますが、中高層に関する条例において必要であると考えて宜しいでしょうか。	近隣説明等に際し、必要となります。
事業契約書(案) P35 P36	別紙 2 1. (2)③ 別紙 2 2. (2)⑤		基本設計に伴う提出図書で「③工事費概略内訳書」の作成記述がありますが、入札金額にて内訳書作成と理解しております。 又、実施設計に伴う提出図書で「⑤工事費内訳書」の作成の記述については、補助金申請施設のみの作成でよろしいでしょうか	入札書の入札金額はサービス購入費の合計額であり、サービス購入費には本施設の整備費、割賦利息及びサービス対価が含まれます(金利部分は非課税)。従って、工事費概略内訳書については、入札金額中の本施設の整備費が対象となりますのでご注意ください。 工事費内訳書については、全施設が対象となります。
事業契約書(案) P36	別紙 2 3. (2)		引渡時工事関係書類の記述において、設計変更指示書及び設計打合議事録の記載がありますが、設計変更を網羅した内訳書等の記載はありません。引渡時に同内訳書等の提出は不要と考えて宜しいでしょうか。	設計変更を網羅した内訳書も提出願います。

ページ	番号	内容	質問	回答
事業契約書(案) P41	別紙6 1.		2. 改善要求措置 に「乙の責に帰すべき要求水準の未達」とありますが、日本橋地域5館の指定管理者公募において人形町区民館は改築後、建物全体を(指定管理者が)管理、とあります。 これについてモニタリング項目案・指定管理者とPFI事業者のリスク分担案を明示していただけますでしょうか。	現在公募している人形町区民館の指定管理者は、本施設竣工後、改めて本事業の区民館の管理について区と協議することとなっています。
事業契約書(案) P41	別紙6 2. (4)		要求水準未達の解消方法について、甲の承認を得てから「20日の要求水準未達解消の猶予期間を認める」となっておりますが、半期毎の作業等の場合においては20日間で要求水準未達解消確認ができない場合も考えられます。上記の場合等の対応等お教えください。	20日を越えた場合でも要求水準未達解消ができると見込まれる場合は、別紙6 2(1)の手続きに戻り、再度の改善要求措置を行うことなどが考えられますが、具体的には協議によるものと考えます。
事業契約書(案) P41	別紙6 3. (3)		「複数の事由による減額が同時期に発生した場合のサービス対価の減額は、最大50%とする。」となっておりますが、具体的な減額基準をお示しください。	他事例を参考に、要求水準の履行を担保する目的から適切であると判断したものです。
事業契約書(案) P42	別紙7 1.		施設整備費が増額となった場合、その対象が、①認知症高齢者グループホームの場合は甲から乙への支払いは一括払いにて、②その他の場合は甲から乙への支払いは20年間の分割払いになると考えてよろしいでしょうか。また、付随して生じる金融費用についてもお支払いいただけたらと考えてよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
事業契約書(案) P42	別紙7 1. ア・イ		1. 「本契約締結の日から12ヶ月を経過した後に、…」の記述を最近の物価上昇を考慮して「入札の日から、日本国内…」と変更いたします。 2. 「施設整備費の1000分の15を超える額…」との記述について、平成20年7月25日に公表されました「単品スライド条項」と同じく「施設整備費の1%を超える額」といたします。	1. 事業契約書(案)のとおりとします。 2. 事業契約書(案)のとおりとします。 「単品スライド条項」に該当するものは別紙7 1(オ)であり、7月25日付で区が公表した「工事請負契約における単品スライド条項の適用実施について」が適用されます。
事業契約書(案) P42	別紙7 1. オ、カ		特別な要因により主要な工事材料の国内価格が著しい変動を生じ施設整備費の金額が不適当となった場合の措置について、本契約締結時における施設整備費と変動後の施設整備費との差額について、乙側の負担分の記述がありませんが、乙側の負担は無いものと考えて宜しいでしょうか。ご教示下さい。	7月25日付で区が公表した「工事請負契約における単品スライド条項の適用実施について」が適用されます。この場合、請負額の1%までが乙の負担となります。
事業契約書(案) P42	別紙7 2.		「…施設整備費の一部として見込んでいるアスベスト除去に係わる費用…」アスベスト除去費用を入札金額に計上とありますが、既設建物設計図では、不明なため、アスベスト除去費を省いた金額での入札は可能でしょうか。アスベスト除去が発生した場合は、甲の負担で	資格審査通過者に対し、後日提示します。

ページ	番号	内容	質問	回答
			お願い致します。	
事業契約書(案) P42	別紙 7 2.		「甲と乙は、乙が予め施設整備費の一部として見込んでいるアスベスト除去に係る費用を施設整備費から減額することについて確認する。」とありますが、各グループの考え方によりその費用は変動してしまいます。入札の公平性の観点から、貴区において一定の基準をお示し頂けないでしょうか。	資格審査通過者に対し、後日提示します。
事業契約書(案) P43	別紙 7 3. (2)①		入札説明書 6(8)イには、「東京都による認知症グループホームの施設・設備の整備に対する補助金の支給が実施される場合には、これを事業者が負担する施設・設備整備費用の一部に充当する。」とありますが、事業契約書(案)別紙 7-3-(2)-①には、「認知症グループホーム部分について、甲は、対価支払期限である、平成 22 年 10 月 31 日までに、上記(1)に規定する金額を、乙の指定する口座へ振り込むものとする。」とあります。認知症グループホーム部分の施設・設備整備費については、全額が平成 22 年 10 月 31 日に支払われるものと考えて宜しいでしょうか。	認知症高齢者グループホームの補助金の有無や補助金額の増減に係らず、選定事業者への認知症高齢者グループホーム部分の一括支払いは平成 22 年 10 月 31 日までに実施します。
事業契約書(案) P43	別紙 7 3. (1)		「本施設の買取価格の区分」の表中の「甲が購入する部分の購入価格」ですが、所謂、開業までに係る諸費用(SPC 設立費、提案書作成費、履行保証保険料、印紙代、金融費用、手数料等)は保育棟と駐車場棟にかかる建設費用等を考慮し事業者が任意に按分すればよろしいのでしょうか。	一般的にいう施設の取得に要する費用は買取価格に含まれますが、開業準備費に相当するものは含みません。
事業契約書(案) P43	別紙 7 3. (1)		【表：本施設の買取価格の区分】と様式 14 施設概要説明書⑨施設別面積算出表の関係ですが、【表：本施設の買取価格の区分】の「駐輪場棟 園庭」「駐輪場棟 遊戯室」が、様式 14 施設概要説明書⑨施設別面積算出表の「④保育園」に該当するという理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
事業契約書(案) P44	別紙 7 3. (2)		【本施設購入費用 支払予定表】における駐車場棟の欄には、P43 の【表：本施設の買取価格の区分】における「駐輪場棟 防災倉庫」がありませんが、どこに記載すればよろしいでしょうか。	当該欄を追加し、事業契約書(案)を修正します。
事業契約書(案) P43	別紙 7 3. (2)②		20 年間の分割払いは元利均等方式になると考えてよろしいでしょうか。	元金均等とします。

ページ	番号	内容	質問	回答
事業契約書(案) P43	別紙 7 3. (2)②		施設整備費の支払は元金均等返済か元利均等返済かいずれでしょうか。	元金均等とします。
事業契約書(案) P45	別紙 7 3. (3)		貴区から頂く利息は後取りでしょうか前取りでしょうか。前取りの場合、引渡日から第1回支払日(平成23年4月30日)までの金利はいつ頂けるのでしょうか。後取りの場合、P45の表中の第20回の利息支払日がゼロになっているのはなぜでしょうか。	区は後払いで利息を支払います。 第20回利息支払日の「0」は削除することとします。
事業契約書(案) P45	別紙 7 3. (3)		利息の計算は日割りでしょうか。	お見込みのとおりです。
事業契約書(案) P45	別紙 7 3. (3)		基準金利のTSRですが、入札提案上は何時の時点の金利を用いればよろしいでしょうか。	提案時に使用する市中金融機関からの借入金利については、ベース金利を2.0%と設定し、スプレッドは提案して下さい。スプレッドは「様式28-2」の「支払金利」欄に表示して下さい。割賦利息も提案とし、割賦金利の料率等は、「様式29-2」の「受取金利」欄に表示して下さい。但し、以上は入札金額の算定及び事業収支計画策定の目的で設定するものであり、これにより基準金利の設定までの金利変動を区が担保するものではありません。
事業契約書(案) P45	別紙 7 3. (3)		表中第1回の利息の支払金額①+②欄に斜線がひかれておりますが、これはタイプミスと考えてよろしいでしょうか。	ご指摘のとおりであり、事業契約書(案)を修正します。
事業契約書(案) P45	別紙 7 3. (4)		共用開始後10年を経過した時点で利息の料率の見直しを行うとありますが、基準となるTSRを変更するという事で、スプレッドの変更はないという理解でよろしいでしょうか。スプレッドまで変更となると、これが引き下げられた場合、融資金の返済が困難になってしまいます。	お見込みのとおりです。
事業契約書(案) P45	別紙 7 3. (4)		共用開始後10年を経過した時点で利息の料率の見直しを行うとありますが、共用開始日というのは各施設の引渡日ということでしょうか。本項でいうところの10年経過日は具体的にいうと何時になるのかご教示いただけますでしょうか。	「共用開始後」を「施設引渡し後」とします。 なお、本事業では施設引渡日が二つありますが、区としては、利息の見直し、元金・利息の支払について、各施設に係るタイミングが一致していることが望ましく、事業者の提案に期待します。
事業契約書(案) P45	別紙 7 3. (4)		共用開始後10年を経過した時点で利息の料率の見直しを行うとありますが、利息が前取りの場合、第10回の支払利息から新基準金利を適用頂きたいお願い致します。(後取りの場合は11回目の支払利息から新基準金利適用となると理解しております。)	SPCの資金調達に合わせて、落札者との協議により定めます。

ページ	番号	内容	質問	回答
事業契約書(案) P45	別紙 7 3. (4)		利用料率の見直しとは TSR10 年物 6mLibor 金利スワップレート(円-円)を見直すという趣旨でしょうか。(スプレッドは不変)	お見込みのとおりですが、提案による調達ベースが 10 年でない場合は提案により変更します。
事業契約書(案) P45	別紙 7 3. (4)		TSR10 年物 6mLibor 金利スワップレート(円-円)とは teleratel7143 ページに表示される 10:00am のレートと理解してよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
事業契約書(案) P45	別紙 7 3. (4)		10 年後に料率に見直しを協議できるとありますが、資金調達の観点からすると必ず変更していただきたいと考えております。そのように記述を変更願えないでしょうか。(変更いただけない場合、資金調達に支障生じる可能性があります。)	提案が 10 年ベースの資金調達である場合は見直しを行います。 提案による調達ベースが 10 年でない場合は提案により変更します。
事業契約書(案) P46	別紙 7 4. (2)		サービス対価の支払は各回不均等額になってもよろしいでしょうか。	維持管理等の実態と合わせて不均等額となることも想定しています。
事業契約書(案) P48	別紙 7 4. (2)		第 79 回に平成 42 年 4 月 30 日が 2 回記載されております。これを修正しますと、P20 の第 63 条のサービス対価の支払回数が 82 回になります。	修正します。
事業契約書(案) P48	別紙 7 4. (3)		初回のサービス対価の見直しは何年度の物価指数と比較することになるのでしょうか。	契約時の物価指数と比較します。
事業契約書(案) P49	別紙 8		1. 乙が加入する保険が記載されておりますが、保険契約者を乙から担当業務を請負うあるいは受託する企業にしてもよろしいでしょうか。 2. また、維持管理期間中に付保する保険については年度更新となってもよろしいでしょうか。	1. 被保険者を乙とする場合においては結構です。 2. お見込みのとおりです。
事業契約書(案) その他			事業契約書(案)の公告、質疑及び回答から入札書類受付までの期間が極めて短期間です。入札書類の受付日時の延期はお考えでしょうか。	入札書類の受付日時の延期は想定していません。