

区部ユース・プラザ（仮称）整備等事業

契約書(案)に関する質問への回答

平成13年9月19日

東 京 都

区部ユース・プラザ（仮称）整備等事業「契約書(案)」に関する質問への回答

区部ユース・プラザ(仮称)整備等事業「契約書(案)」(平成13年7月31日公表)に関する質問への回答を、項目順に整理して記述してあります。

回答は、現段階での考えを示したものです。今後の意見招請等により変更する可能性があります。

タイトル	契約書(案)該当箇所				質 問	回 答
	条 項	(号)	別紙	項 ()		
1 齟齬等	3	3			本条項は、入札説明書等同一の文書内に矛盾、齟齬がある場合についての規定という理解で宜しいでしょうか。	本条項の対象は、同一の文書内に矛盾、齟齬が存在する場合の他、入札説明書・質問回答書・業務要求水準書の中に矛盾、齟齬が存在する場合のような複数の文書内に矛盾、齟齬が存在する場合も含まれません。
2 事業者の資金調達	6	2			金融上の支援について、都による資金調達の支援措置のメニューがありましたら、開示願います。	本事業の為に特に都が用意しているものはありません。
3 事業者の資金調達	6				事業者は、本件事業に関する資金調達に対して、財政上、金融上の支援が適用されるよう努力しなければならないとあるが、現時点で想定している金融上の支援を具体的にお示し下さい。	日本政策投資銀行融資等が考えられます。
4 事業者の資金調達	6				1. 事業者の資金調達はプロジェクトファイナンスでなければならないのか。 2. 日本政策投資銀行から関心表明書は受けられるか。	資金調達方法は民間事業者の選択ですので、必ずしもプロジェクトファイナンスである必要はないと考えています。 日本政策投資銀行の関心表明書については、入札公告時に示す予定です。
5 公園管理者の設置許可の取得	7	1			許可の取得に際して、東京都立公園条例第8条の保証金及び第9条の使用料は免除されないのでしょうか。民間事業者が設置する施設とはいえ、公共施設ですので、保証金や使用料は免除されるべきかと存じますが。 また、東京都はVFMの算定に際して、民間事業者からの使用料収入を算入されているのでしょうか。民間事業者から使用料等を徴収されるとすれば、当然、民間事業者としては応募にあたってのサービス購入料に使用料等を算入することとなり、PSCでは算入されなかった使用料等の分だけVFMが出ないこととなります。	東京都立公園条例第8条の保証金、第9条の使用料は免除とする予定です。
6 本件施設の設置許可	7	1			事業期間中、都の都合で許可あるいは更新されない事は無いと理解してよろしいでしょうか。	都は本事業を20年間以上運営することが必要であると考えており、事業期間中に都の都合で設置許可を更新しないことは、基本的に考えていません。 但し、都が事業用地を使用する必要がある場合等には、都条例に基づき設置許可を取り消し又は更新しないことがあります。
7 設置許可の取得	7	1			許可の取得に際し、東京都立公園条例に規定される「保証金・使用料」は免除されるとの理解でよいのか？	東京都立公園条例第8条の保証金、第9条の使用料は免除とする予定です。
8 本件施設の設置許可	7	1			設置許可は何年間有効のものでしょうか？ また、民間事業者の責任と費用にて設置許可を取得するとありますが、民間事業者が設置許可をスムーズに取得する為の方策として、提案書の審査段階での公園管理者による審査等考えられますが、この点どのようなことを考えておりますか？	都市公園法第5条の規定により、設置許可の更新は10年毎に必要となります。
9 本件施設の設置許可	7	1			PFI事業で整備する場合でも設置許可は必要なのか。	必要となります。
10 公園管理者の設置許可の取得への協力	7	2			その他とは、具体的にどのような協力をお考えでしょうか。	事業者と、本件施設の設置許可の担当部局との協議に対する協力等を考えています。

	タイトル	契約書(案)該当箇所				質 問	回 答
		条 項 (号)	別紙	項 ()			
11	本件施設の設置許可について	7	3			「法」改正による出費等が生ずる場合は、費用分担について協議の上決定する。と考えて宜しいでしょうか。	法令変更の場合は、第9章の規定によります。
12	本件土地の利用目的	8	2			第三者に使用、賃貸させる場合、本事業の事業提案者及び特別目的会社の構成員にすべきか？例えば、民間提案でテニスコートを作って都がこの提案を認めた場合、このテニスコート施設をアウトソーシングで賃借、運営させることはできないのか？	第三者に施設を賃借することはできませんが、民間提案事業を委託することは可能です。その場合、第三者を構成員とする必要はありません。
13	本件土地の利用	8	2			東京都が認める場合とは、事前に提案書に記載されていれば認められると理解でよろしいですか？提案書に記載しただけでは認められない場合、どのような基準で認めるのか？	事前に提案書に記載されているだけでは認められるということにはなりません。法令、業務要求水準等に従っていることが必要です。
14	事業者の土地に対する法的権利	8				土地の使用目的についてのみ規定されていますが、事業者が土地に対して有する法的権利（賃借権、使用貸借、目的外使用許可、その他？）についてご説明ください。	事業者は、設置許可により新棟等を建設し、本件施設を維持管理運営することになります。また既存棟は使用貸借となります。
15	本件施設の設置許可	9	1			設置許可が更新されない若しくは取り消されて契約が解除される場合、民間事業者に多大な損失が発生する恐れがあります。従いまして、どのような事由が発生した場合に設置許可が更新されない若しくは取り消されるのか、明確に示していただきたく。	取り消しは想定していません。
16	設置許可の取消し等への補償（金利）	9	2			各条文において、事業者へ「均等払い又は一括払い」とされておりますが、均等払いの場合、当該元金に対する金利は支払われるのですか？事由により異なるのであれば、事業者責務、都の責務、不可抗力等に分け詳細にご教示下さい。	均等払いをする場合は、当該元金に対する金利は支払う予定です。
17	設置許可の取消し等への補償	9	3			20年の分割または一括とありますが、いつ、どのように、いずれに決められるのでしょうか。	協議の上、都が決定します。
18	設置許可の取消し等への補償（金利）	9	2			「出来高に相当する金額」及び3項の「新棟の簿価相当額及び既存棟の残存工事費」を均等分割払いで補償される場合、事業者の資金調達に伴う金利は、同条5項の「損害又は追加の費用」の対象に算入されるのでしょうか。	均等払いをする場合は、当該元金に対する金利は支払う予定です。
19	設置許可の取消し等への補償	9	2			「均等分割による支払いにより、又は一括払い」とありますが、事業者の提案によりいずれかを選択できると理解してよろしいでしょうか。	支払い方法は協議して都が決定します。均等払いをする場合は、当該元金に対する金利は支払う予定です。
20	齟齬	9	3			「事業者がかかる費用を支払った点で、新棟の所有権は都に移転するもの・・・」となっているが、事業者ではなく都の誤りではないか。	「都」の誤りです。

	タイトル	契約書(案)該当箇所				質 問	回 答
		条 項 (号)	別 紙 項 ()				
21	設置許可の取消し等の場合の対応	9	3			該当箇所に記載の完工後に設置許可が取消し又は更新されなかった場合において、「事業者がかかる費用を支払った時点で、新棟の所有権は都に移転する」となっていますが、新棟の簿価相当額及び既存棟の残存工事費を支払うのは都ではないでしょうか。	「都」の誤りです。
22	備品の譲渡について	9	4			事業費に参入されていない、新棟の備品及び既存棟の備品も、都に対して無償にて譲り渡さないといけないのでしょうか。	文化スポーツ教室、民間提案事業といった事業者が独立採算で行う事業以外で用いる備品は事業者が備品台帳で管理し、契約終了時に都へ無償で譲渡してください。契約中途終了時に、減価償却対象備品の未償却額、備品のリース契約の中途解約にともなう手数料については、都が負担します。
23	備品の譲渡について	9	4			「新棟の備品及び既存棟の備品」の元々の所有権は、誰に帰属しているのでしょうか。それによつては、都に対して無償で譲り渡すことが適切ではないという場合もあるものと考えられますが、いかがでしょうか。	備品台帳に記載された備品は、もともと都に所属していたものか、もしくは都が負担するサービス購入料により購入されたものであるため、都への無償譲渡を求めているものです。 また、備品台帳に記載されていない備品は、民間事業者の提案する事業の中で民間事業者により備えられたものであり、これに対し撤去もしくは金額を協議して都が購入することを定めています。
24	備品の譲渡について	9	4			「別途定められるリスト」とは、具体的にはどのようなものとなるのでしょうか。	備品台帳に記載のものとする予定です。
25	備品について	9	4			本条項にてリストに記載された備品は無償譲渡とありますが、新棟の備品で資産価値があるものを無償で引渡すと贈与認定されることを懸念いたしますが、まずこのような問題についての見解をお示し下さい。また、資産価値のあるものを無償で引き渡すと取決めていた趣旨についてご説明願います。	事業期間終了後も、都は本事業を継続する予定です。したがって、本事業継続に必要な備品は都へ譲渡してください。 譲渡に伴う税法上の問題は、事業者においてご検討ください。
26	都の新棟買取りの支払い方法	9	6			「自らの費用により、本件土地を現状に回復．．．。但し都が新棟を買い取ることを選択した場合には．．．」、「．．．20年が経過する日までの期間を最長とする均等分割払いにより、又は一括で支払うことにより．．．」等、どちらが適用されるかにより事業者に重大な影響を与える事項が、本契約書案では併記されたままでオープンになっています。現状では事業者が組成するプロジェクトファイナンスについての金融機関との交渉に重大な支障が生じると懸念されます。契約書の最終案ではどちらが適用されるか決定されるのでしょうか。この点についてのご見解をご説明ください。	完工前は原状復帰のオプションを残し、完工後は維持管理水準を満たしていることを条件として買い取ることとする予定です。買取代金の支払方法は都が決定しますが、都が一括払いを選択した場合のSPCに生じる期限前弁済の費用は都が負担することとする予定です。また、分割で支払う場合には金利を支払うこととする予定です。
27	設置許可の取消し	9				1. 都市公園法等の法令の変更により、設置許可が取消されるリスクを一方的に事業者が負担するのは如何なものか。 2. 第4項について、備品のリストはいつ誰が作成するのか。備品についても残存価値で都に有償譲渡できないか。 3. 第6項について、違約金の算定方法として、新棟の出来高部分と既存棟改修費相当部分の合計額の20%が違約金となるとの理解でよいか。 4. 第7項について、具体的にどのような損害賠償が想定されるのか。違約金とは別に損害賠償が請求できるとの理解でよいか。	1 原則として取り消しは想定していません。 2 リストは事業者が作成・管理している備品台帳とします。23の回答を参考にしてください。 3 完工前は新棟の建設費及び既存棟の改修費相当額の合計額の20%、完工後は新棟簿価相当額と既存棟工事費残存額相当額の合計の20%が違約金となります。 4 事業者の責めに帰すべき事由により、都に違約金額を超過する損害が生じた場合には、都は事業者に対してかかる超過分の賠償を請求することができるという趣旨です。

	タイトル	契約書(案)該当箇所				質 問	回 答
		条 項 (号)	別 紙 項 ()				
28	土地の瑕疵担保責任/メタンガス対策	10	1			メタンガス対策のための仕様によりコストアップになると思われませんが、提案の審査に際しての基準は、コストか対策の内容のいずれが重要でしょうか。	必要なメタンガス対策は事業者が実施し、コストを負担することになります。 審査基準については入札公告時に示す予定です。
29	土地の瑕疵担保責任/メタンガス対策	10	1			「業務要求水準書(案)」の「第2施設設計要求水準」の「2 基本要件」の「オ その他」の(ウ)には、「メタンガス対策」として、「夢の島は、ゴミの埋立地であることから、メタンガス対策を講じること。」との記載がありますが、新棟の利用者が突然湧出したメタンガスにより被害を被った場合、事業者の責任となるのでしょうか。既存棟での事故の場合は如何でしょうか。屋外での活動中の同ガス湧出事故も、事業者の責任でしょうか。	現在の夢の島体育館は開館以来メタンガスによる事故は発生していません。 都が開示した情報から合理的に推測することができない土地の瑕疵に起因して事業者が生じた損害は、都が補償します。
30	土地の瑕疵担保責任	10	1			土壌汚染があってもその浄化費用を都は負担しないで事業者負担させ、その結果、事業者が破綻しても都は何ら責任を負わない、また、募集要項等で都が公表した土地面積が実際には不足している、事業者の計画する建物が建築できない場合も、都は何ら責任を負わないとの理解でよろしいでしょうか。	地盤調査データ、基本設計データ等は購入してください。その他都が開示したデータに誤りがあったため事業者に損害を与えた場合は、都が責任を負うものと考えています。
31	土地の瑕疵担保責任	10	1			当該瑕疵担保責任は、民間事業者でも負えないリスクであると思いますので、少なくとも不可抗力事由とすることが妥当ではないでしょうか？もし都が当該責任を負担しないのであれば、なぜ土地を埋め立てても所有してもいない民間事業者がそのリスクを負担することが適正であると考えているのかご回答願います。	土地に起因するもので、客観的に当初想定することができなかったものは、都がリスクを負担するものと考えています。
32	土地の瑕疵担保責任について	10	2			地中障害物、埋蔵危険物等に関する既存棟建設時のデータは開示して頂けるのでしょうか。又は、提供資料、及び購入可能な地盤調査のデータより判断するのでしょうか。	地盤調査データにより、事業者で判断してください。
33	土地の瑕疵担保責任/土壌汚染	10	3			土壌汚染に関する調査結果も含まれているのでしょうか。	現在都が把握しているものとしては地盤調査データだけになります。その中にあるデータで判断をお願いします。
34	土地の瑕疵担保責任	10	3			都が事業者に対して提供した情報の正確性が損なわれていたと判断された場合、都は事業者に対してどのような補償をおこないますか。	都が開示したデータに誤りがあったため事業者に損害を与えた場合は、都が責任を負うものと考えています。

	タイトル	契約書(案)該当箇所			質 問	回 答
		条 項 (号)	別紙	項 ()		
35	既存棟の改修	11	1		<p>要約すると「都は既存棟を現状で事業者に引渡し、事業者は事業終了時点で使用に支障のない状態で都に返還する」となります。「施設設計要求水準」に記載の改修項目以外の部分（都から引渡しを受けたままの状態の部分）の経年劣化についてまでも、事業者の負担で使用に支障のないよう改修せよとの趣旨であるとの理解でよろしいでしょうか。</p> <p>業務要求水準書案16ページの「施設設計要求水準」 「4 既存棟施設仕様」の「(1)基本仕様」の「ウ」には「老朽した施設・設備、法的に追加すべき改修については、実施すること。」とあり、また、「(5)VE提案及び施設レイアウト変更提案」の「(イ)施設レイアウト変更提案」の「それ以外の施設レイアウト変更提案」には、「又は施設を改修した方がよいと考えられるものについても提案できるものとする。」と記載されておりますが、この表記が経年劣化に対する改修をも意味するとのことでしょうか。</p> <p>契約書 第47条 既存棟の大規模修繕は都の負担 第47条の場合の大規模修繕の必要性の判断は、事業者でしょうか、都でしょうか。都の判断で大規模修繕を実施するとすれば、都への返還時点で「使用に支障のない状態」にしておく責任を事業者に負担させるのは不合理ではないでしょうか。</p>	<p>経年劣化に伴う修繕は、別冊4で「長期修繕計画」案を提示しますので、民間事業者の判断で修繕計画を策定し確実に実施してください。</p> <p>既存棟の経年劣化を見込んだ改修については、別冊2で提示しますので実施してください。</p> <p>第47条の大規模修繕実施の判断は都が行います。しかし、事業期間における修繕（経常修繕、計画修繕）は事業者が行うものであり、都の大規模修繕は基本的には発生しないものと考えています。契約書案別紙1 31. 大規模修繕、業務要求水準書案 第4維持管理業務要求水準 1 修繕業務を参照してください。</p>
36	既存棟の返還（範囲）	11	1		<p>事業終了時に都に支障のない状態で返還する部分は、事業者が改修工事を行った範囲のみでしょうか。あるいは、既存棟全てを意味しているのでしょうか。</p>	<p>既存棟全てです。</p>
37	既存棟の返還（条件）	11	1		<p>「既存棟を継続して使用することに支障のない状態」とありますが、要求水準書に従って維持管理を行なっている限りは特に継続して使用することに支障がない状態として扱われると考えてよいのでしょうか。</p>	<p>お考えのとおりです。</p>
38	既存棟の備品	11	2		<p>備品の元々の所有権は、誰に帰属しているのでしょうか。それによっては、事業者が無償で譲渡することが適切でないという場合もあるものと考えられますが、いかがでしょうか。</p>	<p>備品は、都が事業者に譲渡するものと、事業者が購入等によりそろえるものがあります。事業期間中の備品の所有者は事業者です。</p>
39	既存棟の備品	11	2		<p>別途作成したリストとは、具体的にはどのようなものになるのでしょうか。</p>	<p>備品の台帳として管理するものと考えています。</p>
40	既存棟の使用貸借について	11	3		<p>「都が既存棟の状態について、使用に支障をきたすと合理的に判断した場合には～」との記載がありますが、判断基準に付いては提示されるのでしょうか。</p>	<p>検査項目は入札公告時に示す予定です。使用に支障をきたすか否かについては、既存棟の返還時に都と民間事業者双方で協議し、合理的に判断した上で都が決定することになります。</p>
41	既存棟の返還（条件）	11	3		<p>使用に支障をきたしたことの原因が、都の帰責事由によるものであった場合については、どのように処理されるのでしょうか。また、この場合に本条項と第46条1項但書との整合性からすれば、都の帰責事由によるものであった場合については都が費用負担すべきと考えますが、いかがでしょうか。</p>	<p>都に帰責事由がある場合には、そのままの状態で返還してください。</p>

	タイトル	契約書(案)該当箇所				質 問	回 答
		条 項 (号)	別 紙	項 ()			
42	既存棟の返還(条件)	11	3			都から無償貸与を受ける既存棟を、本事業終了時に「継続して使用することに支障の無い状態で都に返還する」ことが求められています。支障の有無が無いかについて都の主観的判断に委ねられるのではなく、具体的な基準が契約書別紙に詳細に規定されるべきと思料します。この点についてのご見解をご説明ください。	要求水準書に従って維持管理を行なっている限りは、特に継続して使用することに支障がない状態として扱われると考えています。
43	既存棟改修の規定	11				本事業の開始時に都から事業者に対して既存棟を引渡す時に、既存棟が本事業期間に亘って「継続して使用することに支障の無い状態」であることについての都の表明及び保証(Representations & Warranties)が行われ、また、同条3項に準じ、使用に支障をきたすと事業者が合理的に判断した場合には、都の費用で改修されるべき規定が、公平性の観点から必要と思料します。この点についてのご見解をご説明ください。	改修は事業者の義務であり、都が既存棟を事業者に無償貸与する際に、既存棟が本事業期間に亘って継続して使用することに支障の無い状態であることについて、都が表明及び保証を行うことはありません。既存棟の現状は別冊2を参照していただければわかると考えますが、必要な計画修繕等は事業者が検討し、提案し、実施してください。
44	既存棟の使用貸借	11				1. 「既存棟を継続して使用することに支障のない状態」とは、民間事業者には将来の長期間に向かって既存棟に支障がないことを保証させるものなのか。もし、そうであるなら、どの様な保証か。 2. 第3項について、既存棟返還時の支障の原因として、事業者による維持管理の不備、都による大規模修繕の不備の双方が想定されるため、事業者のみが費用を負担するのはおかしくないか。	1 返還譲渡時点で維持管理仕様を満たしていることを指します。要求水準書に従って維持管理を行なっている限りは特に継続して使用することに支障がない状態となると考えています。返還前に検査を行う予定で、それに合格すれば、返還後の事業者の保証を求めることは考えていません。 2 都に帰責事由がある場合には、そのままの状態でも返還してください。
45	本件施設の設計	12	2			例えば、本契約第13条に基づき、都の指図による設計変更があった場合にも、一切の責任を事業者が負うことになるのは民法第636条との対比からしても不適切であると考えますが、いかがでしょうか。	設計は事業者の責任となります。
46	本件施設の設計	12				業務要求水準書(案)P.8に「平成11年度の基本設計にとらわれることなく民間事業者の提案に期待する」とあり、本業務は基本設計からの業務とも読み取れますが、契約書(案)には基本設計に関する時期、成果品が記載されておりません。提案書の設計図等が基本設計であり、成果品の提出は不要、契約後の打ち合わせ資料の中で承認、確認を行っていくという考え方でよろしいでしょうか。	入札参加者は、入札説明書にしたがって必要な図面等を都へ提出してください。落札後、都は事業者の作成する設計図面等を確認していく予定です。
47	設計変更	13	1			第13条1項但書きと第5項本文の内容は矛盾していると思われませんが、いかがでしょうか。	都は事業者に対して変更の請求はできないが、協議を求めることはできるという趣旨です。
48	合理的根拠	13	2			都の請求による設計変更にあたり、その合理的な根拠の有無により、費用負担に差異を生ぜしめているが、「合理的根拠」とは何か、具体的に例示頂きたい。	事業者の設計ミス、設計が事業者提案と異なる場合などが考えられます。
49	合理的根拠	13	2			「都の請求により事業者が設計変更を行なう場合、かかる請求が合理的な根拠を有しており」とありますが、合理的な根拠について具体的に明示していただけますか。	事業者の設計ミス、設計が事業者提案と異なる場合などが考えられます。
50	合理的根拠	13	2			「都の請求により事業者が設計変更を行う場合、かかる請求が合理的な根拠を有しており、当該変更により事業者に追加的な費用が発生したときは、事業者が当該費用を負担するものとする。」とありますが、「合理的な根拠」の判断には主観的要素が入るため、都から請求された設計変更による費用発生が多くが事業者負担になる懸念があります。そのため、都の請求による設計変更の費用発生は原則として都が負担していただきたいと考えます。	合理的な根拠としては、事業者の設計ミス、設計が事業者提案と異なる場合などが考えられます。その場合の費用は事業者負担とします。

	タイトル	契約書(案)該当箇所				質 問	回 答
		条 項 (号)	別紙	項 ()			
51	合理的根拠	13	2			設計変更に合理的な根拠があるか否かは、誰が判断するのでしょうか。合理的であっても、都の請求による設計変更である以上、都が費用負担すべきであると考えます。また、合理的な根拠を有さない設計変更はそもそも認めるべきではないと考えますが、いかがでしょうか。	都が判断します。事業者の設計ミス、設計が事業者提案と異なる場合などが考えられます。そのような場合、都が設計変更を求めても、費用負担は事業者が行うものと考えます。
52	合理的根拠	13	2			かかる請求が合理的な根拠を有しており...とありますが、合理的とは事業者による設計ミスと判断してよろしいでしょうか？	合理的な根拠としては、事業者の設計ミス、設計が事業者提案と異なる場合などが考えられます。
53	設計変更の請求	13	2			本件施設の見栄えは入るのでしょうか。見栄えのような主観的な評価に関しては、どのように判断される予定なのか、新棟・既存棟に分けてご提示ください。	デザインの評価は提案審査時に行う予定です。したがって、本条項で、本件施設の見栄えを理由として設計変更を行うことは基本的に考えていません。
54	事業者が都の事前承諾を得て行う設計変更の費用負担	13	4			事業者が都の事前承諾を得て行う設計変更の場合は、事業者が費用負担をするとなっていますが、事業者の発意によるものであっても、結果的に都に有利な設計変更の場合も考えられるため、そのような場合には都が費用負担することにしていただきたいと考えますが、可能でしょうか。	想定していません。
55	設計変更の費用	13	5			「但し、当該設計変更による費用は都が負担する。」と規定されていますが、設計変更の作業に要する費用だけでなく、当該設計に起因して発生する一切の追加費用を都が負担する趣旨であるとの理解でよろしいでしょうか。	お考えの通りです。
56	設計変更の費用	13	5			都と事業者間で協議が整わなかった場合はどのように処理されますか。また、協議にかかる費用はどちらが負担するのですか。	都と事業者間で協議が整わなかった場合は、設計変更は行いません。また、協議にかかる費用は各自必要に応じて負担することとする予定です。
57	設計の変更	13	5			「又は民間事業者提案の範囲」ではないでしょうか。	お考えの通りです。
58	設計の変更	13				1. 第2項について、「合理的な根拠」とは具体的にどの様な場合を想定しているのか。 2. 設計変更に伴う追加的な費用負担については、追加的費用発生 の帰責は事業者若しくは都のいずれかであり、それが不可抗力に起因するものであれば、追加負担費用は都の負担との整理でよいのか。 3. そもそも事業提案段階で審査された設計が変更されることには、都の責任も介在しており、都もその責任を負担すべきと考えるがどうか。 4. 第3項について、事業者が申出た設計変更を都の一方的な事由によりこれを承諾しないことがあるか。 5. 第5項について、設計変更が工期遅延を引き起こし、資金調達スケジュールに影響を及ぼした場合のコストは追加費用と解釈されて、都が負担するのか。	1 事業者の設計ミス、設計が事業者提案と異なる場合などが考えられます。 2 不可抗力に起因するものは、別紙12の規定に従って対応する予定です。 3 都の変更請求が合理的な根拠を有しない時は都が負担する予定です。 4 都が、事業者の提案等を考慮し、事業者の設計変更提案を不相当と判断した場合には、承諾しないことがあります。 5 お考えの通りです。
59	実施設計の変更	14	3			工期の変更について第31条の規定に従うというのは、若干意味が明確ではないようです。第32条の誤りではないでしょうか。	工期の変更については第31条の規定に従います。
60	実施設計の変更	14	3			都と事業者間の協議の中には、事業者が異議を述べる機会も含まれているとの理解で宜しいでしょうか。	お考えの通りです。
61	実施設計の変更請求	14	4			本条の反対解釈により都は、第13条に規定される設計変更を請求した場合には責任を負うとの理解でよろしいですか。その場合、本条項と第12条2項との関係はどのようなものとなりますか。	設計の責任はすべて事業者が負うこととなります。

	タイトル	契約書(案)該当箇所				質 問	回 答
		条 項 (号)	別 紙	項 ()			
62	実施設計の完了	14				1. 実施設計の完了について、実施設計図書との相違点を説明するのが都の役割との整理でよいか。 2. 15開庁日経過すれば、事業者は責任を免れるとの理解でよいか。	1 都は、入札提案書と実施設計図書の相違等を確認します。 2 都の指摘の期限が15開庁日ということであり、施設に瑕疵があった場合等の責任は事業者が負うこととなります。
63	性能保証事項	16	4			性能保証事項に従った場合の効果はどのようになりますか。事業者は、これに従っている限りは免責されるという理解で宜しいでしょうか。	事業者は性能保証事項のみならず、要求水準書に従って事業を実施してください。
64	既存棟の事業方式	16				新棟はBOT方式、既存棟は都の普通財産とすることから改修部分のBTO方式との理解で良いか？	BTOは、Build Transfer Operateです。既存棟は建設ではなく改修であることから、RTO (Rehabilitate Transfer Operate) と考えております。
65	既存棟の改修	16				既存棟の瑕疵担保責任については規定があるのに何故新棟については規定がないのか。	事業期間終了時の譲渡を除き、事業者が都に対して瑕疵担保責任を負うことはありません。
66	第三者の使用	18				工事請負業者がJVであっても構わないか。	入札公告時に示す予定です。
67	工事監理(報告頻度)	19	3			「定期的」とは、具体的にはどの程度の期間を想定しているのですか。また、いつ、どのような手続により定められるのですか。	工事監理の報告は月1回程度とし、その内容は都と事業者で協議して定める予定です。
68	許認可	20	1			「一切の許認可」には、具体的にはどのようなものがありますか。第7条の「設置許可」もこれに含まれますか。	一切の許認可には、建築基準法、都市計画法、旅館業法、消防法等の許認可が含まれます。都市公園法の設置許可も含まれます。
69	許認可	20	1			第20条1項において、事業者の責任及び費用において一切の許認可を取得すると規定しているにもかかわらず、3項において、都が事業者に対して協力を求める場合の規定があるのはなぜですか。1項の内容からすれば、そもそも都が事業者に対して協力を求める場合といったことは想定できないのではないのでしょうか。	ご指摘の内容を踏まえて、入札公告時に示す予定です。
70	建設・改修場所の管理	21				新棟の建設及び既存棟の改修場所の管理と、第19条に規定のある工事監理者による監理との関係はどのようになりますか。	「管理」は場所の管理のことです。
71	建設・改修に伴う各種調査	22				どのような場合に都が測量及び地質調査を実施するのでしょうか。都が実施する場合と、事業者が実施する場合とに明確に分け、その不備や誤謬から生じる責任はそれぞれ実施した者が負担すべきであると考えますが、いかがでしょうか。	都は、既存の調査データを公開するだけで、新たな調査は実施しません。
72	建設・改修に伴う各種調査	22				都が実施した測量及び地質調査の不備を原因として、追加的に発生した資金は誰が負担するのか。	都が提供したデータに誤りがあったため事業者に損害を与えた場合は、都が責任を負うものと考えています。
73	新棟の建設及び既存棟の改修に伴う近隣対策	23				土地の所有権は東京都にあるため、ゴミの埋立てからなる当該土地から発生したガス等により近隣住民の生活環境に悪影響を及ぼした場合、その責任は都にもあると考えますが、この点についての都の考え方を教えてください。	現在の夢の島体育館は開館以来メタンガスによる事故は発生していません。 新棟及び別棟(民間提案施設)の建設・維持管理に関わるメタンガス対策は事業者が責任を持って行ってください。 既存棟、夢の島総合体育館敷地(新棟部分及び別棟部分を除く)におけるメタンガスによる事故は、事業者が善管注意義務を怠った場合のみ、事業者の責任とします。
74	新棟の建設及び既存棟の改修に伴う近隣対策	23				近隣対策は、全て事業者の負担と理解してよろしいでしょうか。	基本的にはお考えの通りです。

	タイトル	契約書(案)該当箇所				質 問	回 答
		条 項 (号)	別紙	項 ()			
75	新棟の建設及び既存棟の改修に伴う近隣対策	23				当該敷地はゴミの埋め立て地のため、掘削時に悪臭の発生が懸念されます。何らかのデータをお持ちでしたら開示して頂けますでしょうか。	現在都が把握しているものとしては、基本設計と地盤調査報告書があります。その中にあるデータで判断をしてください。
76	新棟の建設及び既存棟の改修に伴う近隣対策	23				「合理的に要求される範囲」かどうかは、誰が判断するのでしょうか。事業者がその責任と費用で行なう以上、「事業者が必要と判断する範囲の近隣対策」とすれば足りるのではないのでしょうか。	一般的な社会通念に照らし、都が判断します。
77	新棟の建設及び既存棟の改修に伴う近隣対策	23				本件施設の建設等に関して近隣の反対があり、計画の変更、工事の遅延等が生じた場合に事業者に追加的に発生する費用は都が負担すべきと思うが、どうか。	施設の設置自体に対する反対運動の場合は都がリスクを負担しますが、工事に関連するものは事業者の負担とします。
78	履行保証	24	1			「都が承認する」はどこにかかるのでしょうか（「これと同等の保証契約」のみにかかるとの理解で宜しいでしょうか）。また、全体の記載の統一という観点からすれば、「10分の2」は「100分の20」と記載すべきではないのでしょうか。	お考えの通りです。
79	履行保証	24	1			履行保証保険の付保又はこれと同等の保証契約で都が承認するものを締結することにより、…とあるが、保証契約で都が承認するものを具体的にお示し下さい。	保証人、保証内容等の要素を総合的に勘案する必要があるため、ここでは回答できません。
80	都による確認（事業者の協力）	25	2			「最大限の協力」とは、「合理的な範囲で最大限の協力」との理解で宜しいでしょうか。そのような趣旨であれば、「合理的な協力」としてはいかがでしょうか。	「合理的な範囲」ではなく、できる限り都の確認の実施に便宜を図るという意味です。
81	都による確認（判断者）	25	3			実施設計図書等の内容を逸脱していることを最終的に判断するのは誰でしょうか。また、都による是正の要求に対し、事業者が異議を述べる機会は保障されているのでしょうか。	都が判断します。その際、事業者は意見を述べることができます。
82	完工検査（備品検査）	26	1			ここでいう「備品」の具体的な内容は、どのようなものでしょうか。また、「備品の検査」の具体的な内容は、どのようなものでしょうか。	必要なものとして都が提示している備品及び事業者が整備を提案した備品を指します。備品の検査では、内容、数量、動作状況を確認する予定です。
83	完工検査（立ち会い）	26	2			都の立ち会いの費用は、都の負担と理解してよろしいでしょうか。	お考えの通りです。
84	都による施設の完工確認	27	1			都に対して本件施設が完工した旨を通知した後、15開庁日が経過すれば、都により完工確認されたとみなしてよいのか。	お考えの通りです。
85	完工検査（判断者）	27	4			実施設計図書等の内容を逸脱していることを最終的に判断するのは誰でしょうか。都による是正の要求に対し、事業者に異議を述べる機会は保障されているのでしょうか。	都が判断します。その際、事業者は意見を述べることができます。
86	事業運営に必要な研修の実施について	28	1			「事業者は本施設の運営に先立ち必要な研修を行わなければならない」とありますが、必要な研修について具体的に明示していただけませんか。	事業者が本件施設の運営をスムーズに行うための研修であり、その内容は事業者が提案することとする予定です。研修では、事業者が十分と思う程度のスタッフの習熟訓練を行うことが必要です。なお、十分かどうかは事業者が判断する事項ですが、明らかに不十分と考えられる場合には都は完工と認めないことがあります。
87	都による本件施設の運営体制確認等	28	1			都による民間事業者の運営体制確認については、第三者の客観的判断は必要無いのか。	基本的には都が判断します。

	タイトル	契約書(案)該当箇所				質 問	回 答
		条 項 (号)	別紙	項 ()			
88	都による本件施設の運営体制確認等	28	3			その意味は「都が事業者から前項に規定する通知を受けた場合、本件施設の具体的な運営状況並びに本件施設の備品を確認するため、都は事業者に対して本件施設の試稼働を求めることができる。」との趣旨でしょうか。そうだとすれば、具体的な運営状況を確認するためには、どの程度の期間試稼働を実施しなければならないのでしょうか。設備の稼働状況を確認するためなら、当該設備のスイッチを入力して作動することを確認すれば足り、その確認の時間だけのことででしょうか。それとも「施設運営に必要な人材」（同条第1項）の研修の成果を把握し、施設の運用状況を把握するため1ヶ月程度の試運転等を予定されているのでしょうか。	区部ユース・プラザは、平成16年3月の開館を予定しており、建設・運営の準備は開館に合わせて作業を進めていかなければならないと考えています。開館の準備確認は、都でも実施することを予定しており、この際のチェック方法は、都と落札事業者と十分協議した上で定めます。
89	運営人材	28				運営必要人材に対する研修には、都からのご支援ご協力は頂けるでしょうか？	事業者が希望される場合には、社会教育主事を従業員研修の講師として派遣するなどの協力を行います。
90	都による利用受付体制の確認（サービス購入料）	29	1			該当箇所に「事業者は本件施設の運営開始12ヶ月前までに、本件事業の利用受付業務及び社会教育事業の企画、その他必要な業務を行うことができる体制を取らなければならない」とあります。それに対応して、サービス購入料の支払は運営開始の前年度から始められる事を前提として考えて宜しいでしょうか。	開業費に相当するものは、サービス購入料Bとして、運営開始後に支払うこととする予定です。
91	都による利用受付体制の確認（サービス購入料）	29	1			「本件施設の運営開始12ヶ月前までに...体制を取らなければならない」とありますが、この間のコストは民間事業者のコストに算入され、さらにはサービス購入料にも反映される、との理解で宜しいでしょうか。また、本体制の具体的基準があれば開示下さい。	開業費に相当するものは、サービス購入料Bとして、運営開始後に支払うこととする予定です。業務要求水準に従って、対応できる体制を整えてください。
92	都による利用受付体制の確認（サービス購入料）	29	1			施設の運営開始の12ヶ月前までに社会教育事業の業務を行う体制を取らなければならないとありますが、この時期に発生する人件費・事務所費用に相当するサービス購入料はいつ支払われるのでしょうか。	開業費に相当するものは、サービス購入料Bとして、運営開始後に支払うこととする予定です。
93	都による利用受付体制の確認（事務所）	29	1			施設の運営開始の12ヶ月前までに社会教育事業の業務を行う体制を取らなければならないとあり、実際に企画を立てて実施の準備を行う必要がありますが、その際の事務所は現夢の島総合体育館に設置するのでしょうか。それとも別のところに事務所を設置するのでしょうか。	事業者の判断に委ねます。
94	都による利用受付体制の確認（サービス購入料）	29	1			施設の運営開始の12ヶ月前までに利用受付業務を行う体制を取らなければならないとありますが、この時期に発生する人件費・事務所費用に相当するサービス購入料はいつ支払われるのでしょうか。	開業費に相当するものは、サービス購入料Bとして、運営開始後に支払うこととする予定です。
95	都による利用受付体制の確認（事務所）	29	1			施設の運営開始の12ヶ月前までに利用受付業務を行う体制を取らなければならないとありますが、実際に宿泊客の利用予約受付、予約料金徴収などを開始するのが12ヶ月前からと理解してよろしいのでしょうか。その際の事務所は現夢の島総合体育館に設置するのでしょうか。それとも別のところに事務所を設置するのでしょうか。	施設利用者の実際の受付開始時期は、選定事業者が設定する利用受付体制によりますが、12ヶ月前までには、PR、受付及び料金徴収を含む業務が可能な体制を整える必要があると考えています。事務所の場所については、事業者で決定してください。但し、事業者の本社は置かないで下さい。
96	都による完工通知	30	1			完工確認通知とは文書による通知等何らかの具体化された手法で行うのか。また、都が徒に完工確認通知を遅らすことがないように、都の確認がなされた時から 開庁日以内に完工通知を出すような規定を設けるべきと考えるが、どうか。	都は速やかに通知します。

	タイトル	契約書(案)該当箇所				質 問	回 答
		条 項 (号)	別紙	項 ()			
97	工期の変更	31	3			協議が整わないとき、都が工期を定めることにより、事業者に追加費用が発生した場合は都が負担すると理解してよろしいでしょうか。	都の責めに帰すべき要因による時は、都が負担します。
98	工期の変更	31	3			本条項は片務契約となっておりますので、削除いただけないでしょうか？	協議が整わないときは、誰かが工期を決めなければならず、この場合に当事者のどちらかが決めることになっても、やむをえないものと考えます。したがって、都が決定することとし、本項を削除することは考えていません。なお、都が決める場合でも、不合理な工期の設定はできません。
99	工期変更による費用負担（不可抗力等）	32	1			（工期の変更による費用負担）において第1項で「都の責めに帰すべき事由による工期の変更」第2項で「事業者の責めに帰すべき事由による工期の変更」とありますが、不可抗力の場合の取扱いはどのようになるのでしょうか。	第10章を参照してください。
100	工期変更による費用負担（不可抗力等）	32				本条には、不可抗力、その他、都、事業者のいずれの責めにも帰すべからざる事由に基づく場合の処理についての規定がありませんが、この場合にはどのように処理されるのでしょうか。	第10章を参照してください。
101	工期変更による費用負担（遅延損害金）	32				ここでいう「遅延損害金」とは、損害賠償の予定であり、当事者は別途損害賠償請求をすることはできないとの理解で宜しいでしょうか。	損失が遅延損害金でカバーされない場合には、双方とも相手に対して損害賠償請求が可能と考えています。
102	工期変更による費用負担（遅延損害金）	32				1. 新棟の建設及び既存棟の改修工事に必要な額の合計額の8.25%を超える損害についても都が負担すべきと考えるがどうか。 2. 67条との関連で、事業者の責めに帰すべき事由により、工期が変更され、施設の運営開始時期が予定日より遅延した状態が続き、契約が解除された場合、事業者は遅延損害金、違約金の双方を負担するのか。	1 お考えのとおりです。 2 お考えのとおりです。
103	工事中止	33	1			「都は、必要があるとき」とありますが、具体的にどのような状況を想定されているのかお示ください。	本件施設建設工事により公園利用者に危険が生じるような事態、工事内容の設計図面からの逸脱、災害の被災者収容のために体育館を使用しなければならない場合などが想定されます。
104	工事中止	33	2			工事の一時中止により、場合によってはファイナンスが開始される時期がずれ、コストが発生する場合も合理的な費用として都が負担するのか。	都の帰責事由による場合は、それらの増加コストは都が負担します。
105	建設工事中に事業者が第三者に及ぼした損害	34	2			工事の施行により通常避けることができない騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶その他の理由により第三者に生じた損害で、事業者が善良な管理者の注意義務を怠った事実がない場合、事業者に責めがないため、都が第三者に損害を賠償するとの理解でよいか。	都は負担しません。事業者で対応してください。
106	建設工事中に事業者が第三者に及ぼした損害	34	2			通常避けることが出来ない理由であれば、当然都の負担と理解してよろしいでしょうか。事業者の負担になる場合はどのような状況でしょうか。	通常避けることが出来ない理由であっても、事業者の負担となります。

	タイトル	契約書(案)該当箇所				質 問	回 答
		条 項 (号)	別 紙	項 ()			
107	工事費等の変更による損害	35	2			<p>都合は合理的な根拠もなしに工程の変更を要請するようなことは有り得ないと存じます。都の財政再建団体への転落による工事の一時中止や法令の変更による事業の見直しのための工事延期等は合理的な根拠と考慮されますが、このような合理的な根拠のある工期変更の場合にも、事業者には、工事の一時中止や工事の延期に伴う工事場所の保全や調達済み建設資材の金利負担が発生します。この「合理的な根拠が認められない場合」とは、どのような事態を想定されておられるのか例示をお願いします。例えば、議会の決議による早期完成の要請は「合理的な根拠のある場合」に該当するのでしょうか。</p>	<p>合理的な根拠としては、本件施設建設工事により公園利用者に危険が生じるような事態、工事内容の設計図面からの逸脱などが想定されます。議会決議による早期完成の要請は、合理的な根拠には該当しないと考えています。</p>
108	工事費等の変更による損害	35	2			<p>1. 第2項について、合理的な根拠の有無にかかわらず都の要求から生じた追加費用であれば、当然都の負担となるべきと考えますが、どうか。 2. 合理的な根拠とは具体的にどのような場合を想定しているのか。</p>	<p>1 都の要求が、事業者の責めによるものである場合は、事業者が負担することになります。 2 合理的な根拠としては、本件施設建設工事により公園利用者に危険が生じるような事態、工事内容の設計図面からの逸脱などが想定されます。</p>
109	不可抗力による損害	36				<p>地震により工事続行不能となった場合の費用（金融費用を含めて）も不可抗力費用分担規定に記載された追加費用額に含まれるとの解釈でよいか。</p>	<p>お考えの通りです。</p>
110	運営・維持管理の許認可	37	1			<p>「本件施設の運営及び維持管理に関する本契約上の義務を履行するために必要な許認可」とは、具体的にはどのような許認可でしょうか。都が想定されている許認可をご教示ください。</p>	<p>消防法、公衆浴場法などが考えられますが、事業者の責任でリストアップしてください。</p>
111	運営・維持管理の許認可	37	3			<p>許認可については本条1項で、事業者が自己の責任及び費用で取得することが定められていますが、3項で規定されているような都が事業者に協力を求める場合がありうるのでしょうか。都が想定されている場合をご教示ください。</p>	<p>都が申請することがある場合には協力を求めるという趣旨です。</p>
112	運営・維持管理における近隣対策費	38				<p>近隣対策費は都が一切負担にしないと理解してよろしいでしょうか。</p>	<p>お考えの通りです。</p>
113	運営・維持管理の委託（第三者の使用）	39	1			<p>本件施設の維持管理に関しては、都の事前承諾を要しないと解釈でよいか。</p>	<p>建物の維持管理は、業務要求水準を満たしていれば可能であると考えています。したがって、事業者が自らの責任及び判断で維持管理業者を選定し維持管理を行っていただければよいと考えており、特に都の協議は必要はないと考えています。</p>
114	運営・維持管理の委託（第三者の使用）	39	1			<p>第39条に「事業者は、運営及び維持管理を第三者に委託できる」とあります。また第40条には「事業者は、自己の責任及び費用において、（中略）本件施設を運営する」とあります。第40条に記載の内容は第三者に運営させるということも含まれていると解してよろしいのでしょうか。</p>	<p>事業者は自己の責任および費用で第三者に委託することは可能です。</p>
115	運営・維持管理の委託（第三者の使用）	39	1			<p>維持管理について事業者は第三者に委託することができる」と記載されておりますが、都の事前承諾を得ずに第三者に委託することができる」と理解してよろしいですか？</p>	<p>建物の維持管理は、業務要求水準を満たしていれば可能であると考えています。したがって、事業者が自らの責任及び判断で維持管理業者を選定し維持管理を行っていただければよいと考えており、特に都の協議は必要はないと考えています。</p>
116	施設の運営	40	1			<p>「事業者は、．．．自己の責任及び費用において、．．．本件施設を運営する」と規定されていますが、本件施設の運営は「独立採算」との趣旨でしょうか。</p>	<p>基本的に独立採算は想定しておりませんが、民間提案事業などの一部の業務は独立採算で行うことになります。</p>

	タイトル	契約書(案)該当箇所				質 問	回 答
		条 項 (号)	別紙	項 ()			
117	緊急避難利用時の対応	40	5			本件施設が緊急避難場所に利用された際、“施設既予約者からの損害賠償請求”や“他施設への代替・斡旋”等に関して、都としての考え・方針を御教えください。	災害時には予約が取り消される可能性があることをあらかじめ利用者に告知しておくことなどにより、そのような事態を回避してください。
118	緊急避難利用時の対応	40	5			災害時に、東京都は本施設を優先的に利用できるとの規定であるが、その際の料金は「どのような料金体系に従って」支払われるのか？民間側が当初提案する「少年、青年、一般、割増etc」どの金額体系に従って支払われることになるのか？	入札公告時に示す予定です。
119	緊急避難利用時の対応	40	5			第5項について、緊急避難場所として利用されることにより、一般の施設利用が制限されることの損失について都は負担するのか。	入札公告時に示す予定です。
120	本件施設の運営	40	1			民間事業者提案は、事業者が第三者に委託できると理解してよろしいでしょうか？	民間提案事業は第三者に委託可能です。
121	本件施設の運営	40	2			要求水準の内容の変更につき、都と事業者が合意したときに限り行うことができるかあるが、その際、サービス対価の増減額はどうか？	都と事業者の協議によることとします。
122	緊急避難利用時の対応	40	5			災害時に本件施設を緊急避難場所として利用された場合、都が事業者に対して支払う金額は、事業者にとっての得べかりし利益、すなわち仮に本件施設が緊急避難場所として利用されていなかった場合に見込まれた事業者が得べき利益、とすべきではないでしょうか。また、このときの得べかりし利益の算出方法は都に規定して頂きたい、と考えます。	入札公告時に示す予定です。
123	緊急避難利用時の対応	40	5			災害時の利用に関して都が事業者に対して費用を支払う場合に準拠する、「料金体系」とは、第43条に定める「施設利用料金」とは別個のものでしょうか。「料金体系」が「施設利用料金」とは別個のものである場合、誰が、いつ、いかなる基準により定めるものなのでしょうか。あるいは、事業者が任意に定めることができるものなのでしょうか。また一旦定められた料金体系の変更については都の承諾等が必要となるのでしょうか。その他「料金体系」の詳細についてご教示ください。	入札公告時に示す予定です。
124	利用規約	40	6			「利用契約」とは、本件施設を利用者（市民等）が利用する場合に適用されるべき「利用規約」のことであると理解してよろしいでしょうか。	お考えの通りです。都が示す内容（入札公告時）を含むもので、事業者が作成するものです。
125	社会教育事業（費用負担）	41	1			社会教育事業を行う際の費用負担については、別紙7の2.(3)及び3.(2)に定める費用以外は都の負担であるという理解でよろしいでしょうか。	その他に、参加者の宿泊施設使用料、食事代、資料代・材料費等、参加者個人に直接還元される実費相当分については、参加者から参加費として徴収して、これに充てることができます。
126	社会教育事業（企画）	41	2			初年度の社会教育事業の企画については、いつ、どのような手続によって定められるのでしょうか。ご教示ください。	本件施設は平成15年度に開館することを予定していますが、社会教育事業は平成16年度に開始する予定です。そのため、社会教育事業の企画の検討は平成15年度の企画委員会で協議する予定です。
127	施設利用料金の設定の設定及び変更	43	1			都が考える施設利用料金の上限はあるか？	入札公告時に明らかにします。

	タイトル	契約書(案)該当箇所				質 問	回 答
		条 項 (号)	別 紙	項 ()			
128	施設内利用料金の設定及び変更	43	3			都及び事業は、双方合意した場合、施設利用料金を変更することができるがあるが、これは主として利用人数が大幅に増した場合等を想定しているのか。	利用人数の増減も考えられますが、近隣の類似施設とのバランス、社会状況の変化、運営（サービス）内容の変更等への対応を想定しています。ユース・プラザの施設利用料金は、社会状況への柔軟な対応と適正な受益者負担と実現する観点から設定・変更することを期待しています。
129	施設利用料金の設定及び変更	43	3			施設利用料金を値上げした場合には、東京都のサービス購入料を減額するという趣旨が確認したい。	原則は減額したいと考えています。但し、選定事業者の利用料金収入は、施設利用料金だけでなく、変更に伴う利用者数の増減にも大きく依存するため、料金変更額と同額で機械的にサービス購入料を増減させるのは必ずしも適当でないと考えます。利用料金変更に伴うサービス購入料の額については、変更額等を参考にしながら、都と選定事業者の協議により決定します。
130	施設利用料金の設定及び変更	43	3			利用料の変更に伴ない、サービス購入料はどう変更されるのか？利用料金を上げた分サービス購入料が同額で減らされるということか？	原則は減額したいと考えています。但し、選定事業者の利用料金収入は、施設利用料金だけでなく、変更に伴う利用者数の増減にも大きく依存するため、料金変更額と同額で機械的にサービス購入料を増減させるのは必ずしも適当でないと考えます。利用料金変更に伴うサービス購入料の額については、変更額等を参考にしながら、都と選定事業者の協議により決定します。
131	施設利用料金の設定及び変更	43	3			金額の変更について双方合意した場合、とあるがその合意はどの時点で（例えば年1回 月に定例で協議する、事業者の申し出に基づきいつでも随意に協議する等）、どのような体裁を持って協議されるのか？	第81条～83条に定める協議会によります。
132	施設利用料金の設定及び変更	43	3			1. 施設利用料金の変更は双方が合意する必要があるのか。 2. 官が一方的に合意しないことはあるのか。 3. ユース・プラザ利用プラン等の特別プランを含め、全ての料金設定について、都の承認を得なければならないか。	1 双方が合意する必要があります。 2 協議を行った上で、合意するかしないかを決定します。 3 入札公告時に示す予定です。
133	施設利用料金の設定	43	1			都が考える施設利用料金の上限価額がありましたら、開示願います。	主たる利用対象者の料金設定方法については、入札公告時に明らかにします。
134	施設利用料金の変更	43	3			「施設利用料が変更された場合、都及び事業者はサービス購入料の変更について協議を行うものとする」とありますが、利用料を値上げしたらサービス単価を下げる（合計は同じ）ことを考えているということでしょうか。	原則は減額したいと考えています。但し、選定事業者の利用料金収入は、施設利用料金だけでなく、変更に伴う利用者数の増減にも大きく依存するため、料金変更額と同額で機械的にサービス購入料を増減させるのは必ずしも適当でないと考えます。利用料金変更に伴うサービス購入料の額については、変更額等を参考にしながら、都と選定事業者の協議により決定します。
135	施設利用料金の変更	43	3			サービス購入料の変更について都及び事業者の協議が整わなかった場合にはサービス購入料の金額はいくらになるのでしょうか。ご教示ください。	協議が整わない場合は、施設利用料金及びサービス購入料の金額は、変更しません。
136	利用料金の取扱い	43				契約条項の中に受領した利用料金の取扱いについての規定がないが、事業者の収入とすると考えて良いか？サービス購入料の支払方とも関連すると思われるので、明確にして頂きたい。	施設利用料金は事業者の収入となります。

	タイトル	契約書(案)該当箇所				質 問	回 答
		条 項 (号)	別紙 項 ()				
137	施設利用料金の内容	43				本施設の利用料金は、都の支払うサービス購入料を示すのか、利用者から徴収する利用料金を示すのか、いずれでしょうか。「施設利用料金」の説明がありませんのでご指示ください。	施設利用料金は、施設利用者から徴収する利用料金を指します。
138	利用料金とサービス購入料の関係について	43				施設利用料金を値上げする場合、サービス購入料の値下が前提となるのか？	原則は減額したいと考えています。但し、選定事業者の利用料金収入は、施設利用料金だけでなく、変更に伴う利用者数の増減にも大きく依存するため、料金変更額と同額で機械的にサービス購入料を増減させるのは必ずしも適当でないと考えます。利用料金変更に伴うサービス購入料の額については、変更額等を参考にしながら、都と選定事業者の協議により決定します。
139	本件施設の修繕及び模様替え	46	1			都の負担とされておりますが、利用者の責めに帰すべき破損のための修繕は、都の負担となるのでしょうか、事業者の負担となるのでしょうか、それとも事業者が破損した利用者に求償するのでしょうか。	事業者の負担となりますが、当該修繕が特定の利用者の責めによる場合は、事業者が当該利用者に対して求償することは問題ないと考えています。
140	維持管理の業務範囲	46				本条文にて、将来的な模様替え（内装・備品などの改善）については予測し、予算化して事業者の責任と費用において実施することになっていますが、建築・設備に関しては、要求水準に規定された初期（要求）性能や機能を20年間に渡り、維持する考え方でよろしいのでしょうか？	お考えの通りです。
141	既存棟の大規模改修	47				大規模修繕は、事業者に都が別途契約して行うのか、事業者以外の民間企業に修繕工事を発注するのか、いずれでしょうか。	都が大規模修繕費を予算計上した場合には、通常の契約締結方法により実施することと考えております。
142	既存棟の大規模修繕	47				既存棟の大規模修繕中、既存棟および新棟の一部が使用できなくなることが予想されますが、この場合事業者にとっての得べかりし利益は都により補填されるのでしょうか。	契約書案別紙1 31 . に規定する「大規模修繕」を実施する場合には、維持管理費の減や利用者収入の減等を総合的に判断し、都が事業者に対して補償を行うことを考えております。
143	既存棟の返還大規模改修	47				何故、大規模改修も民間事業者に任せないのか。コストリットがあると考えられる。	契約書案別紙1 31 . 「大規模修繕」を参照してください。
144	「監査」と「検査」	49				「監査」と「検査」はどのような違いがあるのでしょうか。「本件施設の運営状況の監査」とは、SPCの経営状況の監査（会計監査）を意味するのでしょうか。	監査には会計監査を含みます。
145	利用者モニタリングの実施	50	1	2		別紙1で詳細を規定していただけないでしょうか。	入札公告時に示す予定です。
146	運営に係るサービス購入料の支払い	51	1			「運営」に係るサービス購入料とは、利用者からの料金収入以外に都が事業者を支払う費用と理解してよろしいでしょうか。	お考えの通りです。
147	サービス購入料の支払い（変更）	51		9		本件施設の運営とは、第40～43条に規定する事業の運営と解釈してよろしいでしょうか。	入札公告時に示す予定です。
148	サービス購入料の支払い	51				社会教育事業に係るサービス購入料は、事前に決めた予算額が参加者の数にかかわらず支払われるのですか、または実施事業費総支出額が支払われるのですか。それとも参加者からの参加費収入を引いた差額が支払われるのですか。	社会教育事業に係るサービス購入料は、事前に決めた予算額が参加者の数にかかわらず支払われます。

	タイトル	契約書(案)該当箇所			質 問	回 答
		条 項 (号)	別紙 項 ()			
149	サービス 購入料の 支払い	51			社会教育事業で、ユースプラザの施設を利用した場合の利用料金は、都から直接施設の運営業者に支払われるのですか。それも年1回後払いで支払われる社会教育事業のサービス購入料として支払われ、その中から施設運営業者に支払うのですか。	社会教育事業事業者の本来事業であるので、本来事業の実施に伴う施設使用料は発生しないと考えます。
150	サービス 購入料の 物価スラ イド	52		9	サービス購入料A、Dの物価スライドの考え方が別紙9に示されておりますが、物価指数が下がった場合には算定式に基づき自動的にサービス購入料が減額となるのでしょうか。	お考えの通りです。
151	サービス 購入料の 減額方法	53	4	9	引用されている別紙9の「2. サービス購入料の減額方法」(53ページ)「減額計算式」の「減額するサービス購入料 = 規定のサービス購入料 × 10% × a / 5」は、「減額するサービス購入料A = 規定のサービス購入料A × 10% × a / 5」ではないでしょうか? というのは、「c. サービス購入料の減額」の項に、「当該月分のサービス購入料Aについて減額措置を行うことができる。」とされており、次ページの「(3)計画修繕・更新業務に対する減額措置」の「減額計算式」では、「減額するサービス購入料D = 提案時のサービス購入料Dの合計額」とされているからです。プロジェクトファイナンスをによる資金調達を計画している応募者にとって、維持管理の不備によるサービス購入費の減額幅が施設建設費にまで及ぶか否かは重要なポイントですので、説明文と計算式を一致させていただけませんか。 別紙9の「2 サービス購入料の減額方法」の「(1) 施設が営業している場合」 「施設が営業しているが仕様未達の場合」の「d. 支払停止」の対象となるサービス提供料には、サービス購入料AからFまでのうちB及びCも含まれるのでしょうか。	お考えの通りです。 B及びCは支払い停止の対象とはなりません。
152	サービス 購入料の 減額	53	4		サービス購入料の減額は、内訳ごとに査定されるのでしょうか。 例として、「Aの評価が低い場合、Bなどには影響しない」と理解してよろしいでしょうか。	お考えのとおりです。
153	サービス 購入料の 減額方法	53		9	施設が営業している場合のサービス購入料の減額は「サービス購入A」のみを対象とし、その他のサービス購入料には影響しないとの理解でよいが、確認したい。	基本的にはお考えの通りですが、計画修繕業務の仕様に抵触した場合にはサービス購入料D、社会教育事業の仕様に抵触した場合には、サービス購入料Eが減額されることもあります。
154	サービス 購入料の 支払	53		9	1. サービス購入料Bについて、新棟の償却期間、償却方法。 2. サービス購入料Eについて、対価は費用の実費か。Eについても債務負担行為の対象となるのか。対象外とすれば、毎年必ず予算計上される保証はあるのか。 3. サービス購入料Fについて、簿価の算出方法。事業期間中の簿価の増加はあるのか。 4. サービス購入料が減額されるのは、A・Dについてのみで、どのような場合にもB・Cについてサービス購入料が減額されたり、A・Dの減額分とB・Cが相殺されることはないのか。 5. 減額の計算方式で1つの業務報告書にいくら不備があっても減額される額は同じか。 6. サービス購入料の停止後、3ヶ月間の是正が確認されれば、サービス購入料が支払われるが、その具体的な算出方法はどの様になるか。 7. 資金調達に関するリスクについて、事業期間中の金利変動によるサービス購入料の変更についての規定がないが、都はどの様な見解なのか。	1 事業者でお考え下さい。 2 入札公告時に示す予定です。 3 簿価の算出は通常の算出方法となります。 4 A、D、Eが減額の対象となります。相殺とはなりません。 5 入札公告時に示す予定です。 6 入札公告時に示す予定です。 7 本事業における金利リスクは事業者の負担とします。

	タイトル	契約書(案)該当箇所				質 問	回 答
		条 項 (号)	別 紙	項 ()			
155	是正勧告等	54				1. 第3項について、サービス購入料の減額を行わない合理的な理由とは何か。 2. なぜ、温水プールの業務中止はサービス購入料の減額に結びつかないのか。	1 当該事象発生時に都が判断します。 2 清掃工場の余熱供給には不確実性があり、その全てを事業者負担とすることは困難と考えます。温水プールに清掃工場の余熱を利用するのであれば、余熱が突発的に停止する場合もあり得るので、サービス購入料の減額対象とはしないこととしています。
156	熱供給	56	1			「東京都二十三区清掃一部事務組合から提供を受けた余熱を利用する場合は」この余熱を利用する・しないは応募者の自由であると理解でよろしいでしょうか。 余熱を利用しない場合には、現在設置済の余熱利用のための設備を撤去しなければならないのでしょうか。残置しておいてよいのでしょうか。残置しておく場合、第11条3項の「使用に支障のない状態」の対象からは除かれるとの理解でよろしいでしょうか。	余熱利用は、事業者が判断をしてください。都としては余熱利用がコスト的に最も安価と考えます。現在設置済みの設備については、運営上支障がない場合は残置しておいて構いません。
157	熱供給	56	1			熱供給は、新棟において利用することが条件でしょうか。	余熱利用は事業者が判断を行ってください。都としては余熱利用がコスト的に最も安価と考えます。
158	熱供給(協定書締結)	56	1			熱供給に関する協定書の締結は義務ではないという理解でよろしいですか？また、審査上当該協定書の締結自体は評価されず、コストが下がるかどうかを評価するという理解でよろしいですか？	その通りです。
159	熱供給停止日と休館日	56	2			事業者は、熱供給停止日においても本件業務に係る業務を休止することができない旨規定されていますが、業務要求水準書23ページの(3)オ休館等 には「清掃工場からの熱供給が停止するときは施設の一部または全てを休館または利用制限することができる。」とされています。どちらが正しいのでしょうか。	業務要求水準書(案)は、熱供給停止時だけでなく、計画修繕等を含めて包括的に規定したものです。入札公告時には、わかりやすい表現に変更する予定です。
160	熱供給停止日と休館日	56	2			「事業者は熱供給停止日においては、(中略)熱の供給停止を理由として本件業務を休止することはできないものとする」と規定されているが、業務要求水準書には「熱供給が停止するときには施設の一部、またはすべてを休館、利用制限することができる。」と規定されており内容が矛盾していると思われる。どちらが正しいのか？	業務要求水準書(案)は、熱供給停止時だけでなく、計画修繕等を含めて包括的に規定したものです。入札公告時には、わかりやすい表現に変更する予定です。
161	熱供給(停止日)	56	2			「熱供給停止日」とは、具体的にはいつのことを指すのでしょうか。あるいは今後決定されるのでしょうか。その場合、誰がどの時点で決定するのでしょうか。その他「熱供給停止日」の詳細についてご教示ください。	二十三区清掃一部事務組合が決定します。年間2週間程度(基本的に2月)及び3～4年に1回年末年初に余熱供給が停止します。詳しい時期については、前年度の1月下旬から2月に明らかになる見込みです。
162	熱供給	56	3			温水プール施設は熱の供給停止を理由に業務を休止できると記載しておりますが、熱の供給が再開されるまで休止できると理解してよろしいでしょうか？	お考えの通りです。
163	熱供給	56				1. 熱の用途は何か。 2. 組合からの熱供給について、長期の供給が確保されるのか。熱供給契約が履行されるかどうかのリスクは事業者が負担するのか。	1 現在は既存棟の空調、プールの加温、浴場の昇温などに利用しています。 2 現在は、組合からの熱供給は単年度契約です。リスクは事業者負担となります。
164	第三者に及ぼした損害(保険)	57	3			当該保険の付保に要する費用については都、事業者のいずれが負担するのでしょうか。都が負担する場合、付保費用はサービス購入料に含まれるのでしょうか。あるいは、別途の手続きで都に対して請求することができるのでしょうか。	直接的には事業者の負担となります。その費用の調達方法は事業者の任意となりますが、サービス購入料に含めてもかまいません。

	タイトル	契約書(案)該当箇所				質 問	回 答
		条 項 (号)	別紙 項 ()				
165	第三者に及ぼした損害(保険)	57				1. 別紙 5 に記載された保険の付保を求める基準は何か。 2. これら保険で担保されない事態が生じた場合、事業者の負担は免除され、都の負担になると考えてよいか。	1 安定した運営のために最低限必要と判断されるからです。基準は入札公告時に示す予定です。 2 基本的には事業者の負担となります。
166	譲渡の実行(価格)	58	3			「簿価相当」というのは、別紙 1 定義の20にある「本件施設の簿価」と同じ意味でしょうか。	入札公告時に示す予定です。
167	譲渡の実行(価格)	58	3			簿価相当額の算出方法は、どのようになるか。	入札公告時に示す予定です。
168	譲渡の実行	58	2			「所有権の移転登記」の意味でしょうか。そうだとすれば、所有権移転登記に要する登録免許税や司法書士手数料等を、事業者が負担せよとの趣旨との理解でよろしいでしょうか。また、その場合、所有権移転の原因は売買でしょうか、贈与(寄付)でしょうか。	お考えの通りです。 所有権移転の原因は売買です。
169	新棟等の譲渡	58	2			本状では、新棟の所有権譲渡について定められていますが、第 2 項のなお書きには新棟「等」の譲渡に先立ち第 6 0 条に規定される譲渡前検査を経なければならないと規定されています。この「等」には新棟の他に何が含まれるのでしょうか。既存棟も含むという趣旨ではないとの理解でよろしいでしょうか。	新棟等の等は新棟内の備品、引渡図書(修繕記録等)、営業記録、マニュアル、その他その後の運営に必要な書類を指します。
170	譲渡の実行(備品)	58	3			本条項にいう「リスト」とは、いつ、どのような基準・手順によって定めることが想定されているのでしょうか。その他「リスト」の詳細についてご教示ください。	入札公告時に示す予定です。
171	譲渡の実行(仮登記)	59				所有権移転の仮登記と思われるのですが、都が仮登記手続を請求するのは、どのような場合ですか。事業者は、第 8 8 条但し書の抵当権を設定する場合には、必ず所有権移転の仮登記がなされるのでしょうか。	都が所有権の保全を要求する場合は、抵当権を設定する時には、所有権移転の仮登記を行うと理解してください。
172	仮登記の費用について	59				新棟の譲渡を行なうに当たり、仮登記手続きの費用は事業費に算入してよろしいのでしょうか。事業費への算入が出来ない場合、仮登記に関わる費用は東京都の負担にしていただけではないでしょうか。	サービス購入料に織り込んで提案することも可能です。
173	譲渡前検査	60	3			譲渡時まで、新棟を要求水準書に従って維持管理していれば問題が無く、新棟の状態は別紙10の水準を満たしているものと認められるという理解でよろしいでしょうか。	お考えの通りです。
174	譲渡前検査	60	3			譲渡前検査には第三者の客観的判断が必要ではないか。	第三者の判断を取り入れることが可能な仕組みとする予定です。
175	瑕疵担保責任の保証契約	61	3			20年後の譲渡から1年間の瑕疵担保責任について、事業者の出資者の中から事業者の責任を担保する者と都が「保証契約」を締結するとあるが、別途締結される保証契約の具体的な内容はどのようなものなのか？ また、第92条2項において、事業期間終了後540日間はSPCを解散してはならないとの制約をもうけておられるので、“事業者の出資者の中から事業者の責任を担保する者”でなく“事業者”と都の契約とする方が良いと考えられますが、いかがでしょうか？	「保証契約」の内容は、事業者の負担する瑕疵担保責任を保証するというものです。保証契約を事業者と都の契約とすることはできません。
176	瑕疵担保責任の保証契約	61	3			適当な者とは、事業者が出資者の中から任意に選定できると理解してよろしいでしょうか？	「出資者の中から適当な者」は事業者が都に提案し、都の同意を得ることが必要となります。

	タイトル	契約書(案)該当箇所				質 問	回 答
		条 項 (号)	別紙 項 ()				
177	瑕疵担保責任の保証契約	61	3			瑕疵担保の保証は「91条および別紙13に定める保証書」とは別物との理解でよいか、確認したい。また、出資者の中から適切なものとは、事業者側で決定できるとの理解でよいか確認したい。	瑕疵担保責任の保証については、別途保証書を作成する予定です。「出資者の中から適当な者」は事業者が都に提案し、都の同意を得ることが必要となります。
178	瑕疵担保責任の保証契約	61	3	13		ここで規定される保証契約は、別紙13の保証書とは別途締結されるという趣旨でしょうか(別紙13は出資者全員の連帯保証とされています)。また、その場合「出資者の中から適当な者」は事業者が単独で決定できるとの理解でよろしいでしょうか。	瑕疵担保責任の保証については、別途保証書を作成する予定です。「出資者の中から適当な者」は事業者が都に提案し、都の同意を得ることが必要となります。
179	既存棟の返還(返還時の状態)	63	1			既存棟の返還にあたり「既存棟を継続して使用することに支障が無い状態」とありますが支障が無い状態とはどのような状態が具体的に明示していただけますか。	要求水準書に従って維持管理を行なっている限りは特に継続して使用することに支障がない状態として扱われると考えています。
180	既存棟の返還について	63	2			～出来形部分を、現状で、都に対し返還するものとする。との記載がありますが、現状とはいつの状態を指すのでしょうか。	契約終了時を指します。
181	既存棟の返還	63	3			均等分割払いの額には、20年間の金利相当額は算入されないのでしょうか。	算入されません。
182	既存棟の返還(支払方法)	63	3			「既存棟の返還」に関して、第63条の3項において「出来高相当分」「残存工事費」等の記述が明確ではないと思いますので、更に平易な文章にすべきと考えます。また、これは「一括払い」で事業者に支払う事とするべきではないでしょうか。	前半については検討しますが、支払方法は都が選択します。
183	既存棟の返還(支払方法)	63	3			均等分割払いと一括払いの選択権については、都と民間事業者との協議の余地を残した方がよいと考えるが、どうか。	協議を行います。都が決定します。
184	既存棟の返還(備品)	63	4			事業(運営)期間満了時又は本件施設完工後の「既存棟の返還」の時点の措置を意味しているとの理解でよろしいでしょうか。本件施設の完工前の時点での既存棟の返還とは、事業者の破綻等の事情によるものと思われるが、完工前には「別途定めるリストに記載された備品」がまだ設置されていない可能性がありますので、お伺いします。	完工前の場合も含まれます。
185	既存棟の返還(返還時の状態)	63	1			「既存棟を継続して使用することに支障がない状態」とは、具体的にはどのような状態でしょうか。新棟の「譲渡前検査」に合格する水準と考えてよろしいでしょうか。	要求水準書に従って維持管理を行なっている限りは特に継続して使用することに支障がない状態として扱われると考えています。
186	契約期間	64	1			「本契約は、...東京都議会の議決を得た日の翌日からその効力を生じる...」と規定されていますが、議会承認は本契約締結後に取得するという趣旨でしょうか。本事業の公募前に、債務負担行為設定についての議会承認はなされないのでしょうか。その場合、もし万一、本契約締結後に議会承認を得られなかった場合には、事業者(応募者)の入札に要した費用を含む全ての損害が都から補償されるとの理解でよろしいでしょうか。	都が事業者と本事業に関する契約を締結するためには、議会の承認が必要となります。都と事業者は契約(仮契約)を締結し、当該契約が議会で承認されることにより本契約となるという趣旨です。万が一、契約について議会承認が得られなくても、都は事業者に対して損害を補償することはできません。また、債務負担行為は、平成14年都議会第1定例会で承認を受ける予定です。

	タイトル	契約書(案)該当箇所				質 問	回 答
		条 項 (号)	別 紙 項 ()				
187	債務不履行の差異	65	2			(1)と(2)の違いについて。 (1)では連続して30日以上、もしくは年間60日以上 の期間、債務履行を怠った状況でサービス購入料 の軽減措置を経ずして直接支払い停止となる。 (2)では業務要求水準書未達の状態です。是正勧告 を受けても相当期間改善されない場合に購入料の 支払い停止となるとされている。(2)の業務要求水 準書を達成しないと言うことは、すなわち債務不 履行の状況かと解釈しているが、(1)の債務不履 行の状況との差は何か。 (換言すれば、(1)の債務履行を怠った状況とは何 を意味するものか?)	入札公告時に示す予定です。
188	事業者の 債務不履行による 契約の早期終了	65				「契約を終了させることができる」との表現につ き、契約を終了させるか否かは都と事業者の協議 によるべきと考えるが、どうか。	当該事態においては、協議の必要はないと考えま す。
189	契約解除 の手續	66	3			本条項によるサービス購入料の支払停止も、第54 条及び別紙9に則り、6ヶ月間の是正勧告の継続を 条件とするものと理解してよろしいでしょうか。 また、本号第2文に基づく都による協力企業や受託 者等の変更の要求は、これらの者に何らの帰責事 由がない場合であっても可能なのでしょうか。さら に、同号同文に基づき、事業者が協力企業や受託 者を変更した場合、かかる変更からどの程度の 期間内に解除事由が是正されれば、本条4号の適用 を回避できるのでしょうか。	入札公告時に示す予定です。
190	契約解除 の手續き (地位の 譲渡)	66	4			「事業者の本件契約上の地位を都が選定する第三 者に譲渡する」と規定されていますが、事業者の 株式の譲渡により、事業者の同一性を保持したま ま事業の継続を図るということではないでしょうか。 「地位の譲渡」には地方自治法等との関係で 問題は生じないのでしょうか。	本条項については、契約書を修正する予定です。
191	契約解除 の手續	66	5			条項に登場する「関係者協議会」とはどのような ものでしょうか。本契約第11章の「協議会」とは 異なるもののように思えますが、どのようなメン バーにより構成されるのでしょうか。	第11章の協議会と同じものです。
192	契約解除 の手續き	66	5			別紙1で詳細を規定していただけないでしょ うか。 「本件事業の不継続を選択した」後に開催される 協議会ですので、当然事業者もその構成員となる との理解でよろしいでしょうか。	第11章の協議会と同じものです。
193	契約解除 の手續き (地位の 譲渡)	66	4			都が第三者に地位を譲渡するようになっていま すが、その前に直接協定に従って銀行団への通知が なされると理解してよろしいでしょうか。	本条項については、契約書を修正する予定です。
194	契約解除 の手續き	66				1. (3)について、サービス購入料の支払を相当 期間を通じて一時停止するとあるが、期間はいつ どの様に決定されるのか。 2. 相当期間を定めて協力企業や受託者等の変更を 求めることができるのはどのようなことを意図して いるのか。 3. (4)について、金融機関は事業契約上の当該 債権を取得することはできないのか。つまり、金 融機関が新たな事業者を探し、その事業者に事業 契約を継承する権利は与えられていないのか。	1 入札公告時に示します。 2 業務要求水準を満たし、事業者に引き続き 事業の運営に努めていただくことを念頭に おいていますが、この規定については契約 書を修正する予定です。 3 本条項については、契約書を修正する予定 です。

	タイトル	契約書(案)該当箇所				質 問	回 答
		条 項 (号)	別紙	項 ()			
195	違約金	67	1			事業者の責により契約が解除される場合の違約金を残存簿価の100分の20と設定しておりますが、公共工事やこれまでの国内PFIのほとんどが100分の10でありますので、本事業についても100分の10としていただきたいのですが、なぜ本事業においてこのような料率を設定しているのかその考え方を教えてください。	本件事業は、特定の企業グループの考え方に基づいて、設計・建設・維持管理だけでなく、運営も併せて委ねるものです。そのため、一般の事業に比べて、都が事業後継団体を見つけることが難しくなることが考えられます。したがって、簿価の100分の20としています。他にも100分の20程度としている例がありますが、どうでしょう。
196	違約金・損害賠償金	67	1			事業者の責により契約が解除される場合には、違約金として残存簿価若しくは出来高部分の100分の20の支払いの他、都に対して損害賠償金を別途支払うこととなりますが、都の責による契約解除時は、事業者に損害賠償金のみ支払えばよいことになっており、対等な条件ではありませんが、なぜこのような取決めをしているのかその根拠をお教えいただきたい。	事業者の責により契約が解除される場合の都の損害額については、現時点で予想することは困難です。そこで100分の20として設定しました。これに対して、事業者の損害は明確なので、損害賠償金額の算定は容易だと考えています。
197	施設完工前の解除（契約解除時点）	67	2			「本件施設完工前に本件契約が解除された場合、都が新棟及び既存棟の出来形部分の所有権を、運営開始予定日から20年が経過する日までの期間を最長とする均等分割払いで譲り受ける」ときの所有権の移転時期は、本件契約の解除時点との理解でよろしいでしょうか。	都が施設を買い受けると意思表示した時点で移転すると考えています。
198	施設完工前の解除（支払方法）	67	2			都の支払方法につき、一括払いと分割払いを選択しうる旨の定めがありますが、分割払いの場合に、その期間に応じた利息は付されないのでしょうか。また、本条項に、備品の「リスト」への言及がありますが、かかる「リスト」は誰がどのような基準・手続にて定めるのでしょうか。なお、事業者の費用により調達される備品については、無償ではなく、時価での買い取りが原則であるように思われます。	金利については支払います。リストは備品台帳であり、既存棟の備品譲渡時には都が作成する予定です。都が事業者に無償譲渡した備品を除き、都が別途合意する金額で購入することもできるとする予定です。
199	施設完工前の解除	67	3			「出来形部分を譲り受ける場合の売買価格は、出来高から第1項の違約金を控除した金額」とされておりますが、違約金は履行保証保険の質権の実行により契約解除時点で都に入金になるので、均等分割払となる出来高については、認定された出来高総額が対象となるべきかと存じますが、そのような理解でよろしいでしょうか。	売買価格から違約金額を控除するという意味は、売買代金請求権と違約金支払請求権を相殺するという意味ですので、違約金の支払いについては、質権を実行する前に、まず控除がなされることとなります。
200	施設完工前の解除	67	4			本条項第2文の「本契約第9条第7項」は「本契約第9条第8項」の誤りではないでしょうか。本条には6項が存在する以上、重ねて第9条7項を準用する必要はないと思われれます。	お考えの通りです。
201	施設完工前の解除	67	5			何を指しているのでしょうか。第1項には「損害金」なる表現は規定されておませんが、「違約金」のことですか。	お考えの通りです。
202	施設完工前の解除	67	6			本条項により請求し得る「損害」とは、本条1項所定の違約金を超える部分のみとの理解でよろしいでしょうか。	お考えの通りです。
203	施設完工後の解除	68	1			完工時の新棟の簿価相当額とは、別紙1定義の20の建設費を意味すると思われれますが、設計費は含まれるのでしょうか。また、減価償却をする上では建設期間中の金利等も簿価に加えられるが、そういった間接経費も上乘せできるのでしょうか。	事業者の判断により、設計費、建中金利を入れていただいても結構です。
204	都の新棟の確認	68	2			都は「新棟を確認の上」とは、具体的にどのような行為でしょうか。	新棟の維持管理状況を確認するということです。
205	損害金額と契約金額の違い	68	3			「前項に規定される損害金額」とあるが、第67条3においては「違約金額」とある。損害金額と違約金額の違いは何か。	違約金の誤りです。

	タイトル	契約書(案)該当箇所				質問	回答
		条	項(号)	別紙	項()		
206	施設完工後の解除	68	3			何を指しているのでしょうか。第2項には「損害金額」なる表現は規定されておきませんが、第1項に規定されている「違約金」のことでしょうか。そうだとすれば、「新棟を譲り受ける場合の売買価格は、新棟の簿価に相当する金額から、新棟の簿価相当額の100分の20に相当する違約金を控除した額とする」となるのでしょうか。ただし、本項には「新棟を譲り受ける場合の売買価格」と規定されておきますが、「既存棟の改修工事費の残存工事費」についても、完工前の解除時と同様に、違約金を控除後の金額を事業者に支払う旨規定していただく必要があるのではないのでしょうか。(第7項は「運営に係るサービス購入料」と規定されており、サービス購入料Cを指しているとは読めません。)	前半はお考えのとおりです。違約金は新棟及び既存棟改修工事の残存工事費の合計から控除しているため、重ねて既存棟改修工事の残存工事費から引く必要はありません。
207	施設完工後の解除	68	4			第68条4項で言及されている「第9条7項」は8項の、また同条7項で言及されている「第52条」は第54条の間違いでしょうか。	ご指摘の内容を踏まえて修正し、入札公告時にお示しします。
208	施設完工後の解除	68	4			本条項第2文の「本契約第9条第7項」は「本契約第9条第8項」の誤りではないのでしょうか。本条には6項が存在する以上、重ねて第9条7項を準用する必要はないと思われます。	ご指摘の内容を踏まえて修正し、入札公告時にお示しします。
209	施設完工後の解除	68	5			「土地の原状回復した上で」とありますが、引き渡し以降の瑕疵責任は事業者にあるとなると、都に引き渡す時には土壤調査などは課されないと理解してよろしいでしょうか。	事業者には土壤調査を義務として課すことは考えておりません。
210	施設完工後の解除	68	6			本条項により請求し得る「損害」とは、本条1項所定の違約金を超える部分のみとの理解でよろしいでしょうか。	お考えの通りです。
211	事業者の倒産した場合の措置について	68				契約書(案)の中には、事業者が倒産した場合の措置が一切盛り込まれていないが、どのような取扱いになるのでしょうか。第68条に準じた取扱いになると考えてよろしいのでしょうか。具体的にお示し願いたい。	契約書案第65条、第67条、第68条により対応することを考えています。
212	施設完工後の解除	68				事業者の責めに帰す場合の契約解除の際、新棟を都に譲渡する場合は「簿価」に相当する金額から違約金(簿価相当額=20/100)を控除した金額とする、となっておりますが、この「簿価」とは、その破綻時点まで事業者が会計処理を為してきた結果の会計帳簿上の「残存簿価」との理解でよろしいですか。	入札公告時に示す予定です。
213	施設完工後の解除	68				1. 違約金について、何故簿価が前提となるのか。 2. 第3項について、前項記載の損害金額とは何を指しているのか。	1. それが相当だと考えています。 2. 前項ではなく、第1項の違約金を指します。
214	都の債務不履行に関する損害賠償	69	2			都から支払われるのは「事業者が被った実質損害」だけでなく、建設費や改修費に相当するサービス購入費も支払われるとの理解でよろしいでしょうか。	お考えのとおりです。
215	都の債務不履行に関する損害賠償	69	2			事業者に対し賠償される損害は、何故「営業に伴う利用料収入の減少分と、支払いを免れた営業費用の差し引き額」に限定されるのでしょうか。	検討します。
216	都の債務不履行に関する損害賠償	69	2			第2項に記載された実質損害の規定には合理的に発生した金融費用等のコストは含まれないと考えられるが、どうか。	検討します。

	タイトル	契約書(案)該当箇所				質 問	回 答
		条 項 (号)	別 紙	項 ()			
217	既存棟の破損等による事業不継続	70				本条に基づき、事業の継続が不可能となり本契約が終了する場合は、既存棟の工事費の残額のみならず、当該契約終了に伴い事業者が被る全ての損害および得べかりし利益が当然補償されるべきと史料しますが、この点に関するご見解をご説明ください。	入札公告時に示す予定です。
218	既存棟の破損等による事業不継続	70				本件施設の完工の前後を問わず適用となるのでしょうか。 完工前にも適用となる場合には、均等分割払の場合「運営期間の残存期間」の運営期間の開始日は運営開始予定日とするのでしょうか。完工前の適用の場合は、一括払いとなるのでしょうか。 そもそもこの条項は、既存棟の瑕疵を原因とする契約解除であり、事業者にはなんら責任がないにもかかわらず、都が工事費用だけを均等分割払することは、事業者に金利相当額の損失を発生させることとなりますので、不合理であるため、一括払とすべきではないのでしょうか。	完工前に適用される場合の「運営期間」とは運営開始予定日から20年となります。分割払いが選択された場合には金利を支払うこととする予定です。
219	既存棟の破損等による事業不継続	70				都の支払方法につき、一括払いと分割払いを選択しう旨の定めがありますが、分割払いの場合に、期間に応じた利息は付されないのでしょうか。	分割払いの場合には、金利を支払います。
220	既存棟の破損等による事業不継続	70				既存棟の瑕疵担保リスクは事業者の全てのリスクをカバーすべきと考えるが、どうか。	入札公告時に示す予定です。
221	都の債務不履行による解除	71				都の契約義務違反ですので、公平の観点から、都の事業者に対する損害賠償義務を規定していただけないでしょうか。	入札公告時に示す予定です。
222	都の債務不履行による解除	71				都の債務不履行による解除規定（第71条）において、都による事業者に対する損害金規定を示していただきたい。	入札公告時に示す予定です。
223	施設完工前の都の債務不履行（支払方法）	72	1			都の支払方法につき、一括払いと分割払いを選択しう旨の定めがありますが、分割払いの場合に、期間に応じた利息は付されないのでしょうか。	分割払いの場合には、金利を支払います。
224	施設完工前の都の債務不履行	72	4			第9条7項（都の事業者に対する損害賠償請求の権利）を準用していますが、第72条は都の帰責事由による契約解除に関する条項であるにもかかわらず、都の事業者に対する損害賠償請求を予定することは、都の帰責事由発生の際の事業者の契約解除権を制限するものであり、不合理ではないのでしょうか。	「9条7項」は「9条8項」の誤りです。

	タイトル	契約書(案)該当箇所				質 問	回 答
		条 項 (号)	別紙 項 ()				
225	施設完工前の都の債務不履行	72	3			第61条（瑕疵担保責任）の規定を準用することとしておりますが、第72条は都の帰責事由による契約解除であり、都の帰責事由がなければ事業者は契約を全うできたのであり、契約を解除しなければならない程度に都が信頼関係を破壊しておきながら、事業者には瑕疵担保責任を履行させようとするのは不公平であると思います。都は契約解除された場合、契約解除の一般原則に立ちかえり、原状回復して事業者の損害を賠償すべきであります。出来形を引き取るのは、都の損失をできるだけ少なくするための措置であり、いわば自らの都合で出来形を引き取るのであるから、都は自ら出来形に瑕疵がないことを確認して引き取るべきであり、瑕疵があると推測されるなら出来形を引き取らず、原状に戻して損害を賠償すれば良いのです。にもかかわらず、自ら信頼関係を破壊した相手方に対して瑕疵担保責任を負えというのは、不合理ではないでしょうか。	新棟を売買契約により対価を支払って買い取ることになるので、事業者には瑕疵担保責任を負わせても不公平ではありません。
226	施設完工前の都の債務不履行	72	4			本条項の「本契約第9条第7項」は「本契約第9条第8項」の誤りではないでしょうか。本条には5項が存在する以上、重ねて第9条7項を準用する必要はないと思われます。	お考えのとおりです。
227	施設完工前の都の債務不履行	72	5			損害賠償について、本契約解除に伴い事業者に発生する金利、関連契約の解約コスト等想定される全ての損害について詳細に規定されるべきと思料します。この点についてのご見解をご説明ください。	ご指摘の内容を踏まえて修正し、入札公告時に示す予定です。
228	施設完工前の都の債務不履行	72	5			「本条各項の規定にかかわらず」の誤りではないでしょうか。	お考えの通りです。
229	施設完工前に都の債務不履行（支払方法）	72	1			都の帰責事由による契約解除ですので、事業者にはなんら責任がないにもかかわらず、都が工事費用だけを均等分割払することは、事業者には金利相当額の損失を発生させることとなりますので、不合理であるため、一括払とすべきではないでしょうか。	分割払い時には金利を支払います。
230	本件施設完工前の都の債務不履行	72				事業者が都に対して求めることができる損害は、当該解除により事業者が被った一切の損害と考えてよいか。	民法の相当因果関係に基づく損害です。
231	施設完工後の都の債務不履行	73	2			第73条は都の帰責事由による契約解除であり、都の帰責事由がなければ事業者は契約を全うできたのであり、契約を解除しなければならない程度に都が信頼関係を破壊しておきながら、事業者には瑕疵担保責任を履行させようとするのは不公平であると思います。都は契約解除された場合、契約解除の一般原則に立ちかえり、原状回復して事業者の損害を賠償すべきであります。出来形を引き取るのは、都の損失をできるだけ少なくするための措置であり、いわば自らの都合で出来形を引き取るのであるから、都は自ら出来形に瑕疵がないことを確認して引き取るべきであり、瑕疵があると推測されるなら出来形を引き取らず、原状に戻して損害を賠償すれば良いのです。にもかかわらず、自ら信頼関係を破壊した相手方に対して瑕疵担保責任を負えというのは、不合理ではないでしょうか。	新棟を売買契約により対価を支払って買い取ることになるので、事業者には瑕疵担保責任を負わせても不公平ではありません。

	タイトル	契約書(案)該当箇所				質 問	回 答
		条 項 (号)	別紙 項 ()				
232	施設完工後の都の債務不履行	73	3			第73条3項で言及されている「第9条7項」は8項の、また同条5項で言及されている「第52条」は第54条の間違いでしょうか。	ご指摘の内容を踏まえて修正し、入札公告時に示す予定です。
233	施設完工後の都の債務不履行	73	3			第9条第7項(都の事業者に対する損害賠償請求の権利)を準用していますが、第73条は都の帰責事由による契約解除に関する条項であるにもかかわらず、都の事業者に対する損害賠償請求を予定することは、都の帰責事由発生の際の事業者の契約解除権を制限するものであり、不合理ではないでしょうか。	ご指摘の内容を踏まえて修正し、入札公告時に示す予定です。
234	施設完工後の都の債務不履行	73	3			本条項の「本契約第9条第7項」は「本契約第9条第8項」の誤りではないでしょうか。本条には4項が存在する以上、重ねて第9条7項を準用する必要はないと思われます。	お考えの通りです。
235	施設完工後の都の債務不履行	73	4			「本条各項の規定にかかわらず」の誤りではないでしょうか。	お考えの通りです。
236	施設完工後の都の債務不履行	73	5			第73条が都の帰責事由による契約解除であるにもかかわらず、サービス購入料を減額するのは不合理ではないでしょうか。仮に、第52条4項で引用する「別紙9」で規定されている仕様未達があったとしても、都の帰責事由により契約解除されたため、「是正が行われた場合に元の水準(のサービス購入料)に復帰させる措置」が事業者にとって実現不可能となってしまうのであり、いわば挽回の機会を都の帰責事由によって摘み取られてしまうのです。信頼関係を破壊した都が、挽回の機会を摘み取っておきながら、将来のサービス購入料まで減額して支払うのは、都の帰責事由が発生した場合の事業者側からの契約解除権の行使を制限するものであり、あまりにも不合理ではないでしょうか。	業務要求水準に抵触している場合には、当該期間に相当するサービス購入料を減額することになります。
237	施設完工後の都の債務不履行	73	5			第52条及び別紙9を見る限り、本条項の場合にはいかなる減額手続が適用されるのか明らかではないように思われますが、どのような減額手続を想定されているのでしょうか。 また、都の債務不履行による解除の場合、サービス購入料の残額は全額事業者の損害になるため、本条により減額されたとしても、当該減額分については、本条4項に基づき都に対して請求できるものと理解しておりますが、かかる理解でよろしいでしょうか。	検討します。また、第73条第5項は減額事由がある場合に減額するということです。
238	施設完工後の都の債務不履行(支払方法)	73	1			都の帰責事由による契約解除ですので、事業者にはなんら責任がないにもかかわらず、都が工事費用だけを均等分割払することは、事業者に金利相当額の損失を発生させることとなりますので、不合理であるため、一括払とすべきではないでしょうか。	分割払い時には金利を支払います。
239	施設完工後の都の債務不履行	73	1			工事費残存額とは工事費の中で都から事業会社に未払いとなっている費用という意味か。	既存棟部分の改修工事費の残存額を指します。
240	都による任意解除(本規定の必要性)	74	1			本事業についての債務負担行為が設定されるにも拘わらず、任意解除の規定が何故必要なのでしょう。本条はPFIの精神に悖るのではないかと思料します。また、事業者が組成するプロジェクトファイナンスについての金融機関との交渉に重大な支障が生じると懸念されます。この点についてのご見解をご説明ください。	検討します。

	タイトル	契約書(案)該当箇所				質 問	回 答
		条 項 (号)	別 紙 項 ()				
241	都による任意解除(支払方法)	74	2			第72条・第73条の準用により、都が工事費用だけを均等分割払することは、事業者に金利相当額の損失を発生させることとなりますので、不合理であるため、一括払とすべきではないでしょうか。そうでないと、都は事業者に工事を完成させておき、金利相当額を節約するために、一方的に契約を解除することができることとなり、事業者の事業は極めて不安定なものとなってしまいます。	分割払い時には金利を支払います。
242	都による任意解除(本規定の必要性)	74	1			都による任意解除権がなぜ必要なのか具体的にご説明願います。また、一度決議された長期債務負担行為が将来議会で覆される可能性があるかないか、都の見解を明確にお示し頂きたい。	任意解除権については検討します。長期債務負担行為が将来議決で覆される可能性はないと考えます。
243	法令変更と都立公園条例の使用料の改訂	76	2	11		「別紙11」は「法令」の変更についてのみ規定されておりますが、「都立公園条例」の使用料の改定の場合は、「区部ユース・プラザ整備事業に直接関係する法令の変更の場合」が適用されるとの理解でよろしいでしょうか。	使用料は無料としますが、都立公園条例により改定される場合は、ご指摘の通りです。
244	法令変更による契約の終了/都への損害賠償請求権	77	3			第4項の事業者による都への損害賠償請求権だけではなく、第3項(都による事業者への損害賠償請求権)についても適用除外とすべきではないでしょうか。第77条はあくまでも法令変更による契約の終了であり、事業者の請求権だけを放棄させ、都の請求権を除外しないのは、不公平ではないでしょうか。第75条2項の「相手方に発生する損害を最小限にするような努力」を怠った場合に備えての規定であれば、都だけでなく事業者にとっても同様です。	ご指摘の内容を踏まえて修正し、入札公告時に示す予定です。
245	契約の早期終了	77	3			事業者が契約を終了させるために追加的に発生する費用、例えば、ファイナルの期前返済に伴い発生するコストは都が負担してくれるのか。	ご指摘の内容を踏まえて修正し、入札公告時に示す予定です。
246	不可抗力による契約の終了/損害賠償請求権	80	2			第80条1項が不可抗力による契約の終了である以上、公平の観点から、事業者による都への損害賠償請求権だけではなく、都による事業者への損害賠償請求権についても適用除外とすべきではないでしょうか。	検討します。
247	不可抗力による契約の終了/損害賠償請求権	80	2			本各条項により、都は、例えば、完工後に地震等により建物が著しく損壊した場合においても、当該建物を損壊前の簿価相当額により買い取るという理解でよろしいでしょうか。なお、本各条項においては、72条及び73条の準用にあたり、損害賠償請求の規定が削除されていますが、不可抗力に起因する損害の負担が全て事業者に帰せられるのは妥当でないと思われます。	前半部分はお考えの通りです。事業者は本件施設の運営について責任を負っているため、不可抗力による契約終了を原因として、都に対して損害賠償を請求することはできないと考えます。
248	区部・ユースプラザ整備等事業協議会	81				第66条(5)号の「関係者協議会」とは別のものとの理解でよろしいでしょうか。	同一のものとしします。
249	区部・ユースプラザ整備等事業協議会	82				「第1回協議会」はいつ開催されるのでしょうか。	都と事業者の協議によることとします。
250	協議会の構成員	83				「区部ユース・プラザ整備等事業協議会」メンバーにある都代表者は都の職員という意味でしょうか。	都職員とする予定です。

	タイトル	契約書(案)該当箇所				質 問	回 答
		条 項 (号)	別紙	項 ()			
251	公租公課の負担	84				「本約定書」とは、「本契約書」の誤りでしょうか。	お考えの通りです。
252	公租公課の負担	84				「一切の業務の実施に関連して生じる（中略）公租公課は事業者の負担とする」とありますが、土地の固定資産税は都が負担すると理解してよろしいでしょうか。	本件事業の土地には固定資産税はかかりません。
253	公租公課の負担	84				新税導入に伴い、事業会社の資金繰りが大幅に悪化する可能性があります。これは民間としても不可抗力であるため、不可抗力事由として都と民間の双方の負担という理解でよろしいでしょうか？民間負担のみというのであれば、なぜ民間負担が妥当であるとお考えなのかご説明いただきたく。	別紙11に沿って対応する所存です。
254	施設の有償譲渡の契約	85	3			「別途契約を締結する」場合には、議会の議決は不要でしょうか。議会の議決が必要な場合、「本契約に従い都が事業者から有償で新棟またはその出来形部分を譲り受ける場合」に締結する別途契約が議会の承認を得られない場合は、売買代金（又はその出来高）を支払わないことも有り得るとの理解でよろしいでしょうか。また、本契約に基づき都が損害賠償を支払うこととなった場合にも、「新たな債務」として、別途契約を締結するのででしょうか。第85条4項の損害賠償を都が負担すべき場合にも、議会の議決が得られないことを理由として、損害賠償を支払わないということも有り得るとの理解でよろしいでしょうか。	「別途契約」については、入札公告時に示す予定です。都が損害賠償債務を負う場合には、かかる債務は本契約に基づく債務ですので、議会の議決に基づいて別途契約を締結する必要はありません。
255	施設の有償譲渡	85	3			第3項に「都が本契約の規定に従い新たに債務を負担するものには、．．．都が事業者から有償で新棟又はその出来形部分を譲り受ける場合を含む．．．」と規定されていますが、当該債務は、本事業について設定される債務負担行為には含まれないという趣旨でしょうか。そうであれば、例えば都の債務不履行により事業契約が解除された場合に、新たな債務負担行為が設定されず予算措置ができないことを理由として、都が新棟を買い取る義務および損害賠償義務等を履行しないことがあり得るといって可でしょうか。もしそうであれば、事業者が組成するプロジェクトファイナンスについての金融機関との交渉に重大な障壁が生じると懸念されますが、この点についてのご見解をご説明ください。また、既存棟の工事費残額については当初の債務負担行為に含まれているとの理解でよろしいでしょうか。	入札公告時に示す予定です。
256	本件施設の有償取得時の所有権の移転	85	3			該当箇所に「都が事業者から有償で新棟又はその出来形部分を譲り受ける場合、（中略）都がその対価の支払いを約することにより、新棟又はその出来形部分の所有権は都から事業者に対して移転する」とありますが、事業者から都に対して移転するのではないのでしょうか。	お考えの通りです。
257	都による債務の履行及び本件施設の有償取得	85	3			都が事業者から有償譲渡を受ける場合の所有権移転時期は、「都がその対価の支払を約するとき」ではなく、「都がその対価の支払を完了したとき」と出来ないのでしょうか。	入札公告時に示す予定です。
258	都による債務の履行及び本件施設の有償取得	85				1. 第1項について、都が新たに債務を負担する場合とは具体的にどのような場合か。 2. その場合に都の予算措置がなされていない場合、事業者が一時的にその費用を負担することはあるのか。	1 債務負担行為を増額する時が考えられます。 2 予算措置がなされないことは想定していません。

	タイトル	契約書(案)該当箇所				質 問	回 答
		条 項 (号)	別紙 項 ()				
259	契約上の地位の譲渡(担保設定)	87				第8条では、本件施設について銀行団のために担保権を設定することができる旨規定されていますが、第7条に規定される、事業者が本契約上都に対して有する債権についても、同様に担保権の設定ができるとの理解でよろしいでしょうか。	可能とすることで考えています。
260	契約上の地位の譲渡(担保設定)	87				資金調達スキームの都合上、サービス購入料債権を信託銀行に信託譲渡することを企図しておりますが、都の承諾を得ることはできるでしょうか。承諾の条件などがあればご教示願います。	検討しています。
261	既存棟の担保権設定	88				新棟のみならず、既存棟についても担保権の設定が可能との理解でよいか確認したい。	できません。
262	営業譲渡の禁止	88				都が承諾する担保権とは何か。	現在のところ想定していません。
263	既存棟の担保権設定	88				「本件施設について」とされておりませんが、既存棟についても「本件事業に対して融資を実行する銀行団のために」抵当権を設定することを、都は承諾する予定があるのでしょうか。	都が承諾する予定はありません。
264	仮契約	91				本契約の他に「仮契約」があるのでしょうか。この内容、契約当事者、締結のタイミング等についてご説明ください。	仮契約の内容と本契約の内容は同一です。仮契約後、議会の議決を経て本契約となります。スケジュールについては入札公告時に説明します。
265	出資者による保証	91	13			別紙13の保証書は出資者全員でなく、1社での保証が可能かどうか確認したい。なお、出資者の中での協議のみにより、保証者を決定することが可能かどうか確認したい。	入札公告時に示す予定です。
266	SPCへの出資について	91				応募チームを組成した企業は全て出資者にならないでしょうか？	グループの構成員は出資者になる必要があります。グループの構成員とならない維持管理業務等の委託先は出資の必要はありません。詳しくは、入札公告時に示す予定です。
267	事業者に対する制約	92	2			本条項の「540日」の根拠は何でしょうか。	事業者の瑕疵担保期間が1年であること、都は瑕疵を知った時から90日以内に損害賠償請求を行うこと、事業者の対応に要する期間を考慮して設定しています。
268	事業者に対する制約	92				1. 第1項について、事業権契約の譲渡担保取得は可能か。 2. 第3項について、何故540日か。	1 事業権契約自体は認めない予定です。 2 事業者の瑕疵担保期間が1年であること、都は瑕疵を知った時から90日以内に損害賠償請求を行うこと、事業者の対応に要する期間を考慮して設定しています。
269	銀行団との契約	94				銀行団との契約はこれだけか。逆にこれ以外のことは金融機関に権利として認められないということなのか。 例えば、銀行団が事業者から担保提供を受けた権利を実行する際の都との協議 都がサービス購入料を減額、停止する場合の銀行団への通知	94条を「協議する事項『等』につき協議し、」と修正致します。
270	本件施設の建設費		1	18		「本件施設の建設費」として建設工事費および設計・監理費の合計をいう、との定義がありますが、租税公課等は如何でしょうか。また別紙9により、建設費はサービス購入料の対象となっておりますが、開業費については如何でしょうか。	租税公課等は算入できます。開業費もサービス購入料の対象とすることができます。

	タイトル	契約書(案)該当箇所				質 問	回 答
		条 項 (号)	別 紙	項 ()			
271	減価償却			1	20	「減価償却資産の耐用年数棟に関する省令により50年償却を前提として…」とありますが、省令による償却期間が50年ではない資産（設備等）も50年償却での計算を行なう、との意味でしょうか。	省令での耐用年数が50年でないものは、省令で示されている当該年数で計算してください。償却方法については、事業者の判断によるものとします。
272	簿価			1	20	50年償却とありますが、本件施設の構造、用途の構成等により省令による償却年数は異なるものと思われませんが、どのように判断すればよろしいでしょうか。 また、設備、構築物に係る償却は定率法による償却が認められるでしょうか。	省令での耐用年数が50年でないものは、省令で示されている当該年数で計算してください。償却方法については、事業者の判断によるものとします。
273	不動産取得税と登録免許税			1	18	建設費に対して、不動産取得税、保存登記の登録免許税を含めることはできますでしょうか。 もし、仮にできない場合、当該税額は事業者の税務処理上、損金計上してよろしいでしょうか。	建設費に、不動産取得税等を含めることができます。
274	日程表			1		新棟建築の工事、運営者の変更に伴う引越し、今までの業務の引継ぎ等を行う際に既存の体育館、プールは休まず運営を行うのでしょうか。	入札説明書で示す予定です。
275	社会教育事業等の費用			7	2	本各項で事業者が負担するものとされている費用は、事業者側で発生した費用のみであり、都に発生した費用は含まないとの理解でよろしいでしょうか。	お考えの通りです。
276	コース・スクエア			7	3	コース・スクエアの運営は社会教育事業の一部と位置付けられ、サービス購入料の支払いも社会教育事業に含まれると理解して良いのでしょうか。	コース・スクエアの運営は、ここでいう社会教育事業（講座等）には含まれません。コース・スクエアの運営に対応するサービス購入料はA、社会教育事業に対応するサービス購入料はEとなります。
277	社会教育事業、コーススクエアの費用負担			7	2	・事業者の負担する費用とはどういう種類のものが。企画立案、協議に要する費用と明記されているが、事業そのものにかかる費用は全て都の負担という認識で良いか？その場合、人件費等で予想以上に費用が発生した場合、都から追加分の別途サービス料を徴収できるのか？	企画立案等に要する事業者の費用は事業者が負担し、社会教育事業実施に要する費用は都が負担しますが、社会教育事業の実施に伴って、予想以上に費用が発生した場合、都が別途負担する考えはありません。
278	サービス購入料（計画修繕費等）			9	1 1	サービス購入料Dの毎年度の支払金額は、提案時のサービス購入料Dを20分の1に均等分割した固定額となるのでしょうか。または、毎年度都に提出する年間事業計画において定められる修繕費等の金額が当該年度におけるサービス購入料Dの支払金額となるのでしょうか。また、後者である場合、提案時のサービス購入料Dと各年度の年間事業計画との優先関係等についてご教示下さい。	入札公告時に示す予定です。
279	サービス購入料（会社設立費用）			9	1 1	応募者が落札時に設立することになっている（実施方針第2.3）特定目的会社の設立費用及び管理運営費用は、AないしFいずれのサービス購入料に含まれるのでしょうか。あるいは、サービス購入料とは別に、別途都に対する請求を行うことができるのでしょうか。	開業費にあたる特定目的会社の設立費用はサービス購入料B、管理運営費用はサービス購入料Aに算入することができます。
280	サービス購入料（保険費用）			9	1 1	事業者において本契約により継続加入することが義務付けられている保険を付保するための保険料は都が負担するとの理解で宜しいでしょうか。この場合、当該保険料は、AないしFいずれのサービス購入料に含まれるのでしょうか。あるいは、サービス購入料とは別に、別途都に対する請求を行うことができるのでしょうか。	サービス購入料Aに算入することができます。

	タイトル	契約書(案)該当箇所				質 問	回 答
		条 項 (号)	別 紙 項 ()				
281	サービス 購入料 (新棟譲 渡費用)			9	1 1	サービス購入料Fについて、「基本的には」新棟の簿価相当とする、と規定されている趣旨は、都に対して新棟を譲渡する際に、簿価相当金額から違約金額が控除される場合(第67条3項、第68条3項)、及び簿価相当金額から保険金等相当額が控除される場合(第77条2項、3項)を除いては、新棟の譲渡対価は簿価相当の金額となるという趣旨であると理解して宜しいでしょうか。	入札公告時に示す予定です。
282	サービス 購入料 (社会教 育事業費 用)			9	1 1	サービス購入料Eについて、「基本的に」毎年度支払う、と規定されている趣旨は、事業者が社会教育事業の講座を開催しない年度を除いては、毎年度支払うという趣旨であると理解して宜しいでしょうか。	お考えの通りです。
283	サービス 購入料 (計画修 繕費等)			9	1 1	サービス購入料Dについて、「基本的には」毎年度支払う、と規定されている趣旨は、事業者が提出する毎年度の年間事業計画において、当該事業年度には計画修繕・更新業務を実施しないことが定められている場合を除いては、毎年度支払うという趣旨であると理解して宜しいでしょうか。	入札公告時に示す予定です。
284	サービス 購入料			9	1 1	サービス購入料については、AないしFの6種類に分けられていますが、サービス購入料債権も6種類それぞれにつき独立しているのでしょうか、あるいは一体化しているのでしょうか。また、一体化している場合であっても、各部分に該当する金額の明細は示されることとなるのでしょうか。	都は一体としてサービス購入料を支払います。事業者は各部分の明細を示して請求してください。
285	サービス 購入料 (支払い 単位)			9	1 2	「サービス購入料は100万円単位で支払うこととし、改訂後サービス購入料の100万円未満の部分は切り捨てるものとする」とありますが、1回当りの支払いに対しての記述であれば、単位が大きすぎではありませんか？	入札公告時に示す予定です。
286	サービス 購入料 (社会教 育事業費 用)			9	1 1	サービス購入料Eは社会教育事業の講座開催の対価とあるが、講座のレベルにより、費用は大きく異なる(例えば、講師のレベル(謝礼の水準)や広報の手段等)。従来社会教育事業の実績データにより一講座開催の費用の目安を示されたい。	入札公告時に示す予定です。
287	サービス 購入料			9	1 2	算式中の「主として人件費的な費用」、「主として物件費的な費用」とは、客観的・一義的に定められるものなのでしょうか。かかる区分は都が裁量により判断し、事業者としてはこれに異議を述べる機会はないのでしょうか。なお、サービス購入料は100万円単位で支払い、端数を切り捨てとありますが、十万の単位を四捨五入するか、せめて1万円単位で端数切り捨てというアレンジにならないでしょうか。また、所定の指数が廃止された場合、いかなる指数によるのかを定める手続をあらかじめ決めておく必要はないでしょうか。	入札公告時に示す予定です。また、所定の指数が廃止された場合には、都と事業者の間で協議して代替の指数を決定したいと考えています。
288	サービス 購入料の 減額方法			9	2 1	「異なった業務に対する是正勧告と連続している場合も対象となる」とありますが、この場合の異なった業務とはSPC内の同一運営業者が行なう異なった業務についてを指すのでしょうか。それとも第3者への委託事業も含めて誰が担当しているかは問わずユース・プラザで行っているすべての業務がふくまれるのでしょうか。	本件施設において事業者が行っている事業を指しますが、民間提案事業は除きます。

	タイトル	契約書(案)該当箇所				質 問	回 答	
		条 項 (号)	別紙	項 ()				
289	サービス 購入料 (計画修 繕費等)			9	2	3	事業者が、都に提出した年間事業計画について都の承諾を得られない場合には、サービス購入料Dについてどのような処理がなされるのでしょうか(サービス購入料Dの支払金額はどのような手続によって定まるのでしょうか)。	入札公告時に示す予定です。
290	サービス 購入料A に含まれ る範囲に ついて			9	1	1	サービス購入料Aは、運営必要経費から利用料金収入を除いた額になると考えてよろしいでしょうか?(別紙9、サービス購入料A)	運営必要経費と利用料金収入を勘案して提案してください。
291	サービス 購入料変 更基準・ 減額方法			9	1	1	初期投資部分の減価償却費相当額とありますが、この相当額以上の金額を「サービス購入料B」に含めることはできませんでしょうか。	新棟分(民間提案事業部分は除く)の金利、開業費については認める予定です。
292	サービス 購入料の 減額			9	2		減額の対象はサービス購入料A、Dのみであり、B、C、E、Fは、対象ではないと理解してよろしいでしょうか。	減額の対象はサービス購入料A、Dのみです。Eについては、履行確認の上、支払う予定です。
293	サービス 購入料の 減額			9	2		減額対象となるのは、サービス購入料AとDのみでしょうか。サービス購入料B、C、E、Fは一切減額されないと考えてよろしいでしょうか。	減額の対象はサービス購入料A、Dのみです。Eについては、履行確認の上、支払う予定です。
294	サービス 購入料 (支払単 位)			9	1		サービス購入料は100万円未満の部分を切り捨てることですが、切り捨てを1000円未満又は1万円未満としていただく事は可能でしょうか。	入札公告時に示す予定です。
295	サービス 購入料 (計画修 繕費等)			9	1		サービス購入料Dは物価スライドがない場合でも毎年変動すると考えてよろしいでしょうか。(出来高払いでしょうか。)	入札公告時に示す予定です。
296	サービス 購入料A			9	1		サービス購入料Aは他のサービス購入料に比べ、最も需要変動との関連性が高いと思われませんが、サービス購入料Aは物価スライドが行われな場合、毎年定額と考えるとよろしいでしょうか。その場合、利用者からの料金収入が計画に達しない場合のリスクは全て事業者負担となるのでしょうか。	お考えの通りです。
297	サービス 購入料の 構成			9	1		サービス購入料の算定方法が別紙9に示されておりますが、新棟および既存棟を使用するために事業者が購入した備品にかかる費用はいずれの区分に含まれるのでしょうか。また、新棟の計画修繕にかかる費用はサービス購入料Dに含まれると解してよろしいのでしょうか。	備品については、サービス購入料AおよびBに算入していただくことを考えています。新棟の計画修繕にかかる費用はサービス購入料Dに算入してください。
298	サービス 購入料			9	1		サービス購入料としてA～Fまで区分されていますが、金利・租税公課・保険料等はどの区分に分類される、と考えれば良いのでしょうか。また、運営期間中に発生する新棟の資本的支出に関しては、サービス購入料Dの対象と考えますが、譲渡時のサービス購入料Fの対象ともなるのでしょうか。	初期投資にかかわる金利はサービス購入料B、Cに算入することができます。また、運営期間中の租税公課、保険料等はサービス購入料Aに算入してください。新棟の簿価に反映することができるものは、事業者の判断により、簿価に算入することも可能です。新棟の資本的支出は、基本的にサービス購入料Dの対象になると考えます。

タイトル	契約書(案)該当箇所				質問	回答
	条	項(号)	別紙	項()		
299	設置許可	9			<p>P F I は、公共事業の一形態であることを前提とすれば、設置許可に伴うリスクは都が負担すべきと考えますが、5項において、「都は、第1条の規定により本契約が終了したことにより、事業者について損害が生じ、又は追加の費用が必要となったときは、かかる損害又は費用を補償するものとする。」とあります。これは、事業者の責めに帰すべき事由による場合を除き、設置許可が下りない時や取り消し等があった場合、その処理に付随する事業者への一切の損害について、都が補償すると理解してよろしいですか？</p>	<p>事業者の得べかりし利益は補償できません。</p>
300	サービス購入料(金利)		9	1	<p>都が支払うサービス購入料の構成において、新棟建設費及び既存棟改修費の、事業者の資金調達に伴う金利は、どのサービス購入料に含まれてお支払い頂けるのですか？既存棟改修費は、サービス購入料Cにおいて、事業期間(20年)での割賦払いとの解釈も可能ですが、新棟建設費関連では、サービス購入料Bでは減価償却費相当額、サービス購入料Fは簿価相当となっております。サービス購入料Bとサービス購入料Fの総計で、新棟に係わる初期投資部分の総額となり、これに係わる金利の支払項目が見当たりませんが、いかがでしょうか？</p>	<p>金利はサービス購入料B、Cに算入してください。</p>
301	法令変更による損害金分担規定			11	<p>実施方針に関する質問回答NO184において、「建物所有に係わる公課は都がリスク負担をする。」とあります。これは、a) 区部ユース・プラザ整備事業に直接関係する法令の変更の場合に該当すると理解してよろしいですか？別紙11において、「区部ユース・プラザ整備事業に直接関係する法令」を『社会教育施設の運営、衛生管理その他に関する事項を直接的に規定することを目的とした法令』と定義していますが、法人税率の変更等、事業者の利益に係わる法令変更も、利用料金が事業者収入であることを考えれば、「社会教育施設の運営に直接関係する法令」と解釈できます。a) と b) の定義をより具体的に明示願います。</p>	<p>入札公告時に示す予定です。</p>
302	SPCの資本金		13	2	<p>「事業者の資本金を金 円以上とする」とありますが、最低資本金額につき商法以外の定めがあるのでしょうか。</p>	<p>都としては別途最低資本金額を要求することは想定していません。</p>
303	事業契約終了後の事業会社の解散時期		13	5	<p>出資者は事業者を、事業契約終了の日から540日が経過するまで解散できないことになっていますが、具体的な理由をお示しください。</p>	<p>事業者の瑕疵担保期間が1年であること、都は瑕疵を知った時から90日以内に損害賠償請求を行うこと、事業者の対応に要する期間を考慮して設定しています。</p>
304	出資者保証書(株式譲渡承諾の例示)			13	<p>「4...事業契約が終了する時まで事業者の株式を保有するものとし、都の事前の書面による承諾がある場合を除き、...一切の処分を行わないこと。」とあるが、都の承諾が得られない場合とはどのような場合なのか、具体的に例示してください。</p>	<p>本事業のスポンサーとして相応しくないと都が判断した場合には承諾しないという趣旨です。</p>
305	出資者保証書(保証書の必要性)			13	<p>別紙13 保証書の様式について 出資者(S P C株主)に保証を求めることは、S P Cが契約に従って公共側に対してサービスを提供するという、P F Iの精神に反するものと考えます。 また、出資者にかような保証を求めるとすると出資者が相当に限定され、都の応募上のリスク発生すると考えます。 今回、保証内容が限定されているとはいえ、出資者の連帯保証を必要とすることの根拠および合理性について、都の見解をご説明いただきたい。</p>	<p>ご指摘の内容を踏まえて再検討し、入札公告時に明らかにします。</p>

	タイトル	契約書(案)該当箇所			質 問	回 答
		条 項 (号)	別 紙 項 ()			
306	出資者保証書(親会社へのリコース)		13		<p>P F I 事業は、基本的に S P C を設立することにより親会社から倒産隔離し、事業そのものに収益性があれば、たとえ親会社が倒産したとしても当該事業の継続性を確保しようとする仕組みです。また、親会社へのリコースが限定されるプロジェクトファイナンスにより必要資金を調達して、金融機関の厳しい審査機能を活用することにより当該事業の収益性・健全性を検証します。以上から、親会社の与信力に依拠しないことが P F I 事業の基本的精神と理解しますが、本保証書案第 5 条では、事業者の損害賠償義務等について、20 年間の長期に亘り出資が連帯して保証することを要求しており、前記の基本精神に反するのではないかと、また民間事業者の本事業への応募にあたっての大きな障害になるのではないかと思料します。この点についてのご見解をご説明ください。</p>	<p>本事業の安定性、継続性を確保するためには、スポンサーの一定の関与が必要であると考えています。</p>
307	出資者保証書(解散制限)		13		<p>・「出資者は、事業者を、事業契約終了の日から 540 日が経過するまで解散しないこと」とあるが、この条文の趣旨を教えてください。また 540 日という設定はどういうことか？</p>	<p>事業者の瑕疵担保期間が1年であること、都は瑕疵を知った時から90日以内に損害賠償請求を行うこと、事業者の対応に要する期間を考慮して設定しています。</p>
308	出資者保証書(親会社へのリコース)		13		<p>・出資者保証書の 5 に記載されている「事業者による当該義務の不履行に基づく損害賠償債務についても、事業者と連帯してその責を負うこと。」と記載のある当該義務の解釈については、「本件施設の完工、既存棟改修工事の瑕疵担保責任、現状復帰に伴う施設の撤去及び親棟譲渡後の事業者の瑕疵担保責任に関する義務」に限定され、ここに書かれていない例えば維持管理責任、運営責任等まで連帯保証をする必要がないと解釈して良いか？もし、全ての業務において連帯保証を求めると言うことであれば、事業者としては対応が難しい。</p>	<p>お考えの通りです。ご指摘の維持管理責任、運営責任については、親会社の連帯保証を求めません。</p>
309	落札後の辞退				<p>落札者の決定後、仮契約、本契約が予定されています。しかし、落札後本契約までの間に、落札者の都合で辞退せざるを得ないことも想定されますが、その場合は落札者に対するペナルティはないものと考えてよろしいでしょうか。</p>	<p>都の入札規定に従った対応となります。</p>
310	民間事業者提案				<p>民間事業者提案の内容、書式、提出作成時期について詳細をお教えてください。</p>	<p>入札公告時に示す予定です。</p>
311	支払スケジュール				<p>東京都から事業会社へのサービス購入費の支払方法についてはその詳細がこれまで公表されてこなかったと考えます。事業会社が資金調達を行うにあたってこの支払方法は非常に重要であると考えます。重複する箇所もあるかとは存じますが以下の点につき東京都の基本的な考え方をご教示ください。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. サービス購入費の支払期日(何月何日、年何回) 2. サービス購入費の支払スタートからエンドの期日 3. 支払の一時停止が支払スケジュールに与える影響(エンドが延びる?) 4. 契約解除に起因した支払スケジュールへの影響(支払回数に変更される?) 	<p>契約書案第51条から第55条、別紙9までをご参照ください。更なる条件等は入札公告時に示す予定です。</p>