

## (仮称) 地域共生ステーション整備運営事業 事業契約書 (案) に関する質問への回答

- ・ (仮称)地域共生ステーション整備運営事業の事業契約書(案)に関して、令和7年5月9日までに寄せられた質問への回答を公表します。
- ・ 質問は、原文のまま掲載していますが、明らかな誤字、脱字及び表記の誤りと判断された箇所については、一部修正しています。

令和7年6月4日  
高槻市

■事業契約書(案) 質問 一覧

No.	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問内容	回答
1	2	第1章	6条	4項	第三者の使用	第三者への委託 運營業務のうち、生活利便施設運營業務を構成企業等から第三者へ委託することは可能との理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
2	3	第1章	第8条	1項	第三者に生じた損害	「第三者に損害が発生したときは、本事業契約に他に特段の定めがない限り、事業者がその損害を賠償しなければならない。」と記載されておりますが、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伴う損害は、発注者が損害を負担すると考え、民間事業者としては負担が困難なため、発注者の負担としていただくようお願い致します。なお、高槻市工事請負契約書(令和6年8月1日改正)第29条2項においても発注者負担となっております。	高槻市工事約款は、仕様発注の通常工事を想定しています。本件は性能発注であることをご理解ください。原案の通りとします。
3	3	第1章	8条	2項	第三者に生じた損害	不可抗力により第三者に損害が生じた場合にも事業者が負担する旨の規定がありますが、不可抗力による損害は予測不可能であり、事業者がその責任を負うのは不合理であると考えます。過去の裁判例からも、通常の安全性を備えている場合や善管注意義務を満たしている場合等には、不可抗力に起因する第三者損害に対する賠償義務はないことから、本件も同様の扱いという理解でよろしいでしょうか(第8条第2項、第89条第1項の「不可抗力により本件業務につき第三者に損害が発生した場合における当該損害の負担についても同様とする。」の箇所は削除していただけないでしょうか。)	事業者に過失がなければ、第三者から請求されないはずですが、仮に第三者から訴えられた場合には対応が必要となるため、その旨を想定しています。原案のとおりとします。
4	3	第1章	第9条	1項	契約の保証	履行保証保険の付保 履行保証保険に加入する場合、通常契約者は事業者で、被保険者は市となるかと思いますが、契約者を建設請負先(構成員または協力企業)、被保険者をSPCとし、当該保険債権について貴市を第一質権者として質権設定する方法は認められますでしょうか。	認めます。

■事業契約書(案) 質問 一覧

No.	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問内容	回答
5	3	第1章	第9条	1項	契約の保証	施設整備期間中の履行保証保険を締結する場合、保険契約者はSPCに限らず、構成企業または協力企業が締結してもよろしいでしょうか。	事業契約書(案)質問No.4の回答を参照ください。市を第一順位で質権設定してください。
6	3	第1章	第9条	2項	契約の保証	維持管理・運営期間中の履行保証保険を締結する場合、保険契約者はSPCに限らず、構成企業または協力企業が締結してもよろしいでしょうか。またその場合、維持管理及び運営業務の受託者がそれぞれ履行保証保険に加入する場合、保険金額はそれぞれが受託する業務の100分の5以上とすれば宜しいでしょうか。	前段については、事業契約書(案)質問No.4の回答を参照ください。 後段については、サービス対価(維持管理業務)及びサービス対価(運営業務)の合計額の100分の5以上としてください。
7	3	第1章	9条	3項	契約の保証	契約保証金の納付の免除 4/15募集要項等説明会での説明内容の再確認ですが、「前項にかかわらず、事業者が本施設の指定管理者として指定された場合は、前項に定める契約保証金の納付を免除する」とあるため、事業者が本施設の指定管理者に指定された場合には、本条第2項の規定に関わらず、第2項に定める保証は免除になるとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
8	3	第1章	第9条	3項	契約の保証	指定管理者について 事業者は本施設の指定管理者として指定された場合は、契約保証金は免除とありますが、事業者は本施設の指定管理者にならないのでしょうか？	事業者は、指定管理者として指定することを予定しておりますが、議会での議決が必要であるためこのような表現としております。
9	3	第1章	第9条	3項	契約の保証	指定管理者について 事業者が指定管理者になる場合ですが、維持管理・運営期間中の契約保証金は、事業契約から指定管理者として指定されるまでの間において契約保証金の納付もしくは履行保証保険契約を締結するという理解で宜しいでしょうか？	維持管理・運営期間中の契約保証金については、維持管理・運営業務が開始されるまでに納付いただくものですが、今回は指定管理者に指定されることを想定しており、第9条第3項により免除となるため、実際に納付いただくことはないと考えております。
10	3	第1章	9条	4項	契約の保証	第4項に記載の「前項の保証」とは第2項を指すという理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。 事業契約書において修正します。

■事業契約書(案) 質問 一覧

No.	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問内容	回答
11	3	第1章	第9条	4項	契約の保証	各サービス対価の100分の10および100分の5に相当する額に消費税および地方消費税は含まれますでしょうか。	消費税及び地方消費税は含まれます。
12	3	第1章	第9条	4項	契約の保証	履行保証保険の付保念のために確認させていただきますが、契約保証金額を算定するにあたり、消費税等についても含める理解で問題ないでしょうか	事業契約書(案)質問No.11の回答を参照ください。
13	3	第1章	第9条	4項	契約の保証	履行保証保険の付保(維持管理・運営期間) 「契約保証金の額、保証金額又は保険金額は、維持管理・運営期間におけるサービス対価(維持管理業務)及びサービス対価(運営業務)の合計額の100分の5以上としなければならない。」とございますが、維持管理運営期間の10年間の合計額の100分の5以上ということでしょうか？違約金(28頁第76条)においては、「解除日が属する事業年度において市が支払うべき[サービス対価(開館準備業務)、サービス対価(維持管理業務)及びサービス対価(運営業務)]の合計金額の100分の5に相当する違約金」と年度の指定があるため、合計額ではなく、各年度という理解でおりますが、そのあたりをご教示頂けると幸いです。	ご理解のとおりです。契約保証金は維持管理・運営期間の10年間のサービス対価(維持管理業務及び運営業務)の合計額の100分の5以上となります。違約金(28頁第76条)については、各年度のサービス対価の合計金額の100分の5に相当する金額です。
14	3	第1章	第9条	4項	契約の保証	履行保証保険の付保(開館準備業務) 「契約保証金の額、保証金額又は保険金額は、サービス対価(施設整備業務)、サービス対価(施設整備期間中の気運醸成業務)及びサービス対価(開館準備業務)の合計金額の100分の10以上(以降略)」とございます。一方で違約金の規定(28頁第76条)を見ると、「解除日が属する事業年度において市が支払うべき[サービス対価(開館準備業務)、サービス対価(維持管理業務)及びサービス対価(運営業務)]の合計金額の100分の5に相当する違約金」とございます。そのため開館準備業務については、契約保証金は10/100、違約金は5/100で計算するということでしょうか？	開館準備業務に係る違約金は、第72条4項で規定します。第76条5項の規定から削除するため、事業契約書において修正します。

■事業契約書(案) 質問 一覧

No.	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問内容	回答
15	3	第1章	第9条	4項	契約の保証	「契約保証金の額、保証金額又は保険金額は、維持管理・運営期間におけるサービス対価(維持管理業務)及びサービス対価(運営業務)の合計額の100分の5以上としなければならない。」と記載ありますが、他のPFI案件と比較し負担が過大なため「維持管理・運営期間におけるサービス対価(維持管理業務)及びサービス対価(運営業務)の一事業年度に相当する金額の合計の100分の10以上としなければならない。」に変更いただけませんか。	原案のとおりとします。
16	4	第1章	第10条	2項	解釈及び適用	実施方針及び要求水準書(案)の質疑回答(令和7年2月13日の修正版含む)についても解釈及び適用の範囲としていただけませんか。	原案のとおりとします。
17	5	第1章	11条	1、2項	責任の負担	「当該請求、勧告、通知、確認、承認、承諾、検査等もしくは立会い又は報告、通知もしくは説明等を理由として、市は何ら責任を負担しない。」とありますが、設計の仕様等の確認、要求水準の明確化等について市へ確認を依頼し、市が確認、承認、承諾した内容については、市が責任を負い、その内容から変更を指示された場合には市が増加費用等を負担する、との理解でよろしいでしょうか。	要求水準の変更等に係る増加費用もしくは損害が発生した場合の措置は、第14条の規定に従います。
18	5	第1章	14条	2項	(1) 要求水準の変更等	社会福祉協議会からの要望事項 社会福祉協議会からの要望事項による設計変更等で事業者合理的な増加費用が生じる場合には、当該費用は、市の責めに帰すべき事由として、市が負担するとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
19	5	第1章	14条	3項	要求水準の変更等	「本事業契約に基づき事業者が生じた増加費用もしくは損害又はその双方を市が負担する場合は「双方の帰責事由等にかかわらず」「逸失利益を含まない」と規定されていますが、例えば債務不履行に基づく損害賠償請求の場面でも逸失利益が含まれないようにも読めます。このような場合は、民法の一般ルールに従って逸失利益も含めるとするのが公平性の観点から望ましいと考えますが、本項の適用範囲をご教示ください。	逸失利益を含まない趣旨です。原案のとおりとします。

■事業契約書(案) 質問 一覧

No.	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問内容	回答	
20	6	第2章	15条	1項	事業用地の使用	事業用地について、市から事業者への引渡し時のグラウンドレベル・敷地内の残置物等についてご教示ください。	現状のままの引渡しを想定しています。	
21	6	第2章	17条	2項	事業用地の契約不適合責任	埋蔵文化財、地中埋設物、土壌汚染等の事業用地の瑕疵の場合には、事業者が生じた合理的な増加費用を市が負担するだけでなく、工期延長が必要になった場合には、引渡予定日も延期される、との理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。	
22	9	第3章	第3節	第26条	1	近隣対策業務	「本工事が周辺環境に与える影響等を勘案し、合理的に要求される範囲の近隣対応を実施しなければならない。」とされておりますが、合理的な範囲が不明確のため、事業者の判断によるのでしょうか。もし具体的なお考えがありましたら提示して頂きますようお願い致します。	事業者の提案に委ねますが、合理的に要求される範囲の判断は客観的になされます。
23	14	第3章	第3節	第37条	12	契約不適合責任	保証書の差し入れに関して、質問いたします。本事業において、SPCから建築、造園、道路、水路等工事に関し、複数の建設企業に発注する予定です。竣工後において、仮に市からSPCの連帯保証人である造園工事を担当した建設企業に対し、建築工事の修補を請求した場合には、当該造園担当の建設企業は、建築に関与していないため、適切な修補が不可能な状況となります。つきましては、別紙5の様式は、建築、造園、道路、水路等の複数の建設企業において、自ら担当した工事に限定した保証書を提出することでよろしいでしょうか。	本保証の主債務は、本事業契約第37条に基づき事業者が市に対して負う契約不適合責任その他の債務となります。適切な修補が不可能な場合は、損害賠償等に対応することになります。
24	14	第4章			維持管理・運営業務等	維持管理費・運営費が増加した際、市の事由か事業者の事由か不明(第三者が原因の場合等)の場合は市との協議によるとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。	
25	14	第4章			維持管理・運営業務等	維持管理・運営開始が遅延した際、市の事由か事業者の事由か不明(第三者が原因の場合等)の場合は市との協議によるとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。	

■事業契約書(案) 質問 一覧

No.	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問内容	回答
26	15	第4章	第1節	40条	4項 指定管理者による管理等	「供用開始日までに本指定が行われない又はその効力を失う見込みとなった場合」とありますが、事業者の帰責でなく本指定が行われない又はその効力を失う見込みとなった場合とはどのような場合を想定されていますでしょうか。 また、事業者の帰責ではなく本指定が行われない又は効力を失う場合のリスク負担は市とし、提案手続きを含め、気運醸成業務、開業準備業務等、事業者が準備に要した費用を負担いただけないでしょうか。	前段については、指定管理者の指定について議会の議決が得られなかった場合等を想定しています。後段については、原案のとおりとします。
27	15	第4章	第1節	41条	光熱水費等の負担	「維持管理・運営業務を実施するために必要となる光熱水費その他の費用はすべて事業者の負担」とありますが、光熱水費は運営業務のサービス対価Cに含まれるとの理解でよろしいでしょうか。(募集要項23頁別紙1 1サービス対価の構成)	ご理解のとおりです。 市はサービス対価B及びCに含まれる光熱水費以外に、当該費用に関する負担を一切行いません。
28	15	第4章	第1節	41条	1項 光熱水費等の負担	光熱水費は事業者が負担し、提案時の金額が均等で市より支払われる建付けですが、下記より、かなり保守的に費用を見込むことになり、運営費等予算の削減が必要となるため、実費精算としていただけないでしょうか。 ①光熱水費の高騰 ②使用量改定の定めがなく、単価改定も電力、都市ガス、水道それぞれの指数ではない指数となっている ③提案時の利用者見込みの増加による光熱水費の増額分を利用料収入の増加により賄うことができない (利用者増へのモチベーションがあげられない)	募集要項質問No.4の回答を参照ください。
29	18	第4章	第4節	第54条	本施設損傷時の取扱い	施設利用者の故意、重過失もしくは過失による損傷および施設利用者以外の第三者による損傷、帰責者不明の人為的な損傷については、貴市で加入する建物総合損害共済で補填可能な損傷については補填していただけないでしょうか	本市で加入する建物総合損害共済で対象となるものは、市において対応します。

■事業契約書(案) 質問 一覧

No.	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問内容	回答	
30	18	第4章	第4節	54条	1項	本施設損傷時の取扱い	本施設利用者の故意、重過失もしくは過失による損傷等、本施設利用者以外の第三者による損傷等、又は帰責者不明の人為的な損傷等についての責任と費用を事業者がを負うことは、過大な負担となるため、リスク分担の再検討をお願いいたします。	原案のとおりとします。なお、本市で加入する建物総合損害共済で対象となるものは、市において対応します。
31	20	第4章	第5節	第62条		生活利便施設運営業務	提案時点で想定した生活利便施設運営事業者の飲食・物販について、供用開始後、災害(コロナ等の感染症含む)や事業性の観点から事業継続が困難となった場合、事業者に対するペナルティはありますでしょうか。また、想定する収益が見込めず飲食・物販事業が継続困難となった場合は、飲食・物販に拘らず生活利便施設として相応しいサービスを提供すればペナルティの対象とならないという理解でよろしいでしょうか。	前段については、ペナルティは想定していません。後段については、事業継続が困難となった場合は、市と協議の上で、新たに適切なサービスを提供してください。
32	20	第4章	第5節	第62条	5項	生活利便施設運営業務	「5 事業者は、生活利便施設運営業務にかかる本施設の使用については、貸付料又は使用料等の徴収を行わない」とありますが、「市は、生活利便施設運営業務にかかる〜」の誤りでしょうか。	事業契約書において修正します。
33	21	第4章	第5節	第65条	5項	付帯事業	事業者が、付帯事業の実施にあたり本施設を使用する場合の使用料及び貸付料の額をご教示願います。	募集要項質問No.7の回答を参照ください。
34	24	第6章	第2節	第72条	4項	本施設引渡し前の事業者の責めに帰すべき事由による契約解除等	違約金額として「サービス対価(施設整備業務)、サービス対価(施設整備期間中の気運醸成業務)及びサービス対価(開館準備業務)の合計金額の100分の10に相当する金員」と記載ありますが、本違約金額に消費税および地方消費税は含まれますでしょうか。	消費税及び地方消費税は含まれます。

■事業契約書(案) 質問 一覧

No.	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問内容	回答
35	24	第6章	第2節	第72条	4項 本施設引渡前の事業者の責めに帰すべき事由による契約解除等	「サービス対価(施設整備業務)、サービス対価(施設整備期間中の気運醸成業務)及びサービス対価(開館準備業務)の合計金額の100分の10」とありますが、当該金額は、税抜金額との理解でよろしいでしょうか。	事業契約書(案)質問No.34の回答を参照ください。
36	24	第6章	第2節	第72条	7項 本施設引渡し前の事業者の責めに帰すべき事由による契約解除等	金融機関が建設期間中にSPCに対して融資を行う際において、事業契約が解除された場合、SPCが貴市に対して有する出来高部分の売買債権が唯一の返済原資となります。そのため、事業者帰責にかかわらず、貴市に出来高部分を買って頂けるとのご修正願います。原文の通りですと、プロジェクトファイナンスでの資金調達が困難となり、資金調達コストが増加する懸念がございます。	何等かの事情により、サービス対価等の処分がある場合には、84条1項2号に定める市の事前承諾を得てください。なお、一括払いである以上、支払いと同時に、株主は、市のために、市を担保権者とするSPC株式に担保権設定をして頂く場合があります。
37	24	第6章	第2節	第72条	7項 本施設引渡し前の事業者の責めに帰すべき事由による契約解除等	出来形には、貴市の確認を受けた設計図書や、SPC経費、金融費用などの合理的な費用も含まれるとの理解で宜しいでしょうか。	出来形に含まれる費目は、施設整備業務に係る対価の主な費目を想定しています。ただし、含まれる費目及び出来形の割合については、解除時に客観的に判断します。
38	25	第6章	第2節	第73条	4項 本施設引渡し前の市の責めに帰すべき事由による契約解除等	出来形には、貴市の確認を受けた設計図書や、SPC経費、金融費用などの合理的な費用も含まれるとの理解で宜しいでしょうか。	事業契約書(案)質問No.37の回答を参照ください。
39	25	第6章	第2節	73条	5項 本施設引渡前の市の責めに帰すべき事由による契約解除等	「市は、事業者に対し、当該解除に伴う合理的な増加費用及び損害を負担する」とありますが、当該増加費用には、ブレークファンディングコスト等の金融費用を含むとの理解でよろしいでしょうか。	ご指摘の金融費用は発生しない想定です。施設整備費は引渡し後の一括払いを想定しています。

■事業契約書(案) 質問 一覧

No.	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問内容	回答
40	25	第6章	第2節	第74条	3項 本施設引渡し前の法令変更による契約解除等	出来形には、貴市の確認を受けた設計図書や、SPC経費、金融費用などの合理的な費用も含まれるとの理解で宜しいでしょうか。	事業契約書(案)質問No.37の回答を参照ください。
41	25	第6章	第2節	74条	4項 本施設引渡し前の法令変更による契約解除等	「前項に定める支払いを除き、事業者は市に対して一切の請求をすることができない」とありますが、契約解除に伴う合理的な増加費用(ブレイクファンディングコスト等の金融費用等)については、市が負担するとの理解でよろしいでしょうか。	事業契約書(案)質問No.39の回答を参照ください。
42	26	第6章	第2節	第75条	3項 本施設引渡し前の不可抗力による契約解除等	出来形には、貴市の確認を受けた設計図書や、SPC経費、金融費用などの合理的な費用も含まれるとの理解で宜しいでしょうか。	事業契約書(案)質問No.37の回答を参照ください。
43	26	第6章	第2節	75条	4項 本施設引渡し前の不可抗力による契約解除等	「前項に定める支払いを除き、事業者は市に対して一切の請求をすることができない」とありますが、契約解除に伴う合理的な増加費用(ブレイクファンディングコスト等の金融費用等)については、市が負担するとの理解でよろしいでしょうか。	事業契約書(案)質問No.39の回答を参照ください。
44	28	第6章	第3節	第76条	5項 本施設引渡し以後の事業者の責めに帰すべき事由による契約解除等	違約金額として「サービス対価(開館準備業務)、サービス対価(維持管理業務)及びサービス対価(運營業務)の合計金額の100分の5に相当する」と記載ありますが、本違約金額に消費税および地方消費税は含まれますでしょうか。	消費税及び地方消費税は含みます。
45	28	第6章	第3節	76条	5項 本施設引渡し以降の事業者の責めに帰すべき事由による契約解除等	本条本項における「[サービス対価(開館準備業務)、サービス対価(維持管理業務)及びサービス対価(運營業務)]の合計金額の100分の5」とありますが、当該金額は、税抜金額との理解でよろしいでしょうか。	事業契約書(案)質問No.44の回答を参照ください。

■事業契約書(案) 質問 一覧

No.	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問内容	回答	
46	29	第6章	第3節	78条	3項	本施設引渡し以後の法令変更による契約解除等	損害は別途補償される必要があると思いますが、一切請求できない規定になっています。状況に応じ、協議していただけるとの理解でよろしいでしょうか。	第78条3項の解釈適用についての協議は応じます。
47	29	第6章	第3節	79条	3項	本施設引渡し以後の不可抗力による契約解除等	損害は別途補償される必要があると思いますが、一切請求できない規定になっています。状況に応じ、協議していただけるとの理解でよろしいでしょうか。	第79条3項の解釈適用についての協議は応じます。
48	29 32 33	第6章 第9章	第3節	第79条 第88条 第89条		本施設引渡し以後の不可抗力による契約解除等	不可抗力の定義についてご教示願います。善管注意義務を行ったうえでの病虫害による損傷等は定義に含まれるという認識でよろしいでしょうか。	前段については、不可抗力の定義は、別紙1「用語の定義」の33を参照ください。 後段については、市との協議により市が不可抗力と判断したものについては、不可抗力に含まれるものとします。
49	33	第9章		89条	1項	不可抗力による増加費用・損害等の扱い	不可抗力により第三者に損害が生じた場合にも事業者が負担する旨の規定がありますが、不可抗力による損害は予測不可能であり、事業者がその責任を負うのは不合理であると考えます。過去の裁判例からも、通常の安全性を備えている場合や善管注意義務を満たしている場合等には、不可抗力に起因する第三者損害に対する賠償義務はないことから、本件も同様の扱いという理解でよろしいでしょうか(第8条第2項、第89条第1項の「不可抗力により本件業務につき第三者に損害が発生した場合における当該損害の負担についても同様とする。」の箇所は削除していただけないでしょうか。)	事業契約書(案)質問No.3の回答を参照ください。
50	45	別紙4				事業者等が付保する保険	施設整備期間中の保険について、明示いただけませんか。	事業者の提案に委ねます。
51	45	別紙4				事業者等が付保する保険	交叉責任担保特約とありますが、補償範囲の種類はONE-WAYとBOTH-WAYのどちらを想定されているでしょうか。	BOTH-WAYを想定しています。

■事業契約書(案) 質問 一覧

No.	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問内容	回答
52	46	別紙5			保証書の書式	本保証書については、建設業務をJVで担う場合には、JV名での提出になるとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
53	52	別紙10			不可抗力による損害、損失及び費用の負担割合	仮に不可抗力により、開業準備業務にのみ損失及び費用が発生した場合には、サービス対価(開業準備業務)の1%に至るまで事業者が負担するとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
54		その他				貴市は、民法717条(土地の工作物等の占有者及び所有者の責任)における所有者の責任を負うものとの理解でよろしいでしょうか。	第三者に対してはご理解のとおりです。本契約において、市と事業者の責任分担を第8条で規定しています。