

# 福岡市総合体育館（仮称）整備運営事業

## 入札説明書等に関する第2回質問への回答

- ・ 福岡市総合体育館（仮称）整備運営事業入札説明書等について、平成27年6月17日までに寄せられた質問及び意見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。

平成27年7月10日

福岡市

## ■入札説明書に関する質問

NO	タイトル	該当箇所							質 問	回答案	
		頁	ローマ	数	(数)	(数)	カナ	(カナ)			英字
1	提案書の内容に関するヒアリングについて	12	IV	1	(12)					プレゼンテーションにおいて、「模型」や「動画」を使用することは可能でしょうか。また、使用する場合は、提案書に模型の写真等を載せておく必要はありますでしょうか。	可とします。 模型の写真等の提案書への記載は必須としません。
2	交付金について	17	VI	4	(1)	①	-	-	-	万一、何らかの理由でサービス購入料A-1を事業者が受領出来なくなった場合、サービス購入料A-2の割賦元本に切り替えて(A-2に加算、但しA-3の割賦金利は変更しない)お支払い頂くことは可能でしょうか。	サービス購入料A-1につきましては、国から福岡市に対して交付される交付金の額にかかわらず、事業契約書(案)別紙1「サービス購入費の算出方法及び支払い方法」に定められた算出方法に基づき、提案にて事業者が提示した額を市が支払いますので、ご懸念の事態は発生しないものと考えています。

## ■業務要求水準書に関する質問

### ■業務要求水準書に関する質問

NO	タイトル	該当箇所							質 問	回 答 案	
		頁	ローマ	数	(数)	(数)	カナ	(カナ)			英字
1	備品等調達・設置業務	2	I	4	(1)	⑤				備品の調達は全て建設企業が行う必要があるのでしょうか。建設企業が調達する場合、その分の経費が上乗せされてコスト高になります。例えば別紙10の可動量以外の「スポーツ器具」や机・椅子・ロッカー等の「その他備品」については、SPCが直接調達して設置を建設企業に委託するというやり方を承認いただけないでしょうか。	備品の調達を全て建設企業が行う必要はありません。
2	統括責任者の配置	5	I	7						運営維持管理段階の館長については、SPCもしくは統括管理業務を担う企業が直接雇用する正社員を配置することとありますが、施設整備段階についても同様に、SPCもしくは施設整備業務を担う構成員や協力企業が直接雇用する正社員を配置すればよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。統括責任者は、SPCもしくは業務全体をマネジメントする企業が直接雇用する正社員を配置してください。
3	土壌調査	8	II	2	(3)	-	-	-	-	ヒ素に関しては基準値を超えても問題ないとの評価であるため土壌調査はしないとのことですが、その他の項目に関しては、土壌調査をされ基準値内との結果が判明しているのでしょうか。もしくは、今後土壌汚染調査をされるのでしょうか。	本事業用地の土地造成と利用履歴を踏まえ、土壌調査の必要はないと考えております。
4	防災性(耐震性)	11	II	4	(1)	③	ア	-	-	建築設備の耐震性:甲類とありますが、甲類の場合、「必要な設備機能を相当期間継続する」必要があります。2015.1.30対話結果の記録NO.22回答には「一時避難所としての特別な設備や食料等の備蓄などは要求しない」と回答がありますので、事業継続性についてお見込みの想定を提示いただけないでしょうか？	事業継続性については、重厚な内容は考えていません。事業者で必要と考えられる対応を提案してください。
5	防災性(耐震性)	11	II	4	(1)	③	ア	-	-	建築設備の耐震性:甲類とありますが、官庁施設の総合耐震計画基準において、「大地震動後の人命の安全確保及び二次災害の防止が図られているとともに、大きな補修をすることなく、必要な設備機能を相当期間継続できること」が目標とされています。発電機回路とする負荷や運転時間など設備の信頼性に関しても同基準に従うとの理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。

■業務要求水準書に関する質問

NO	タイトル	該当箇所							質 問	回答案	
		頁	ローマ	数	(数)	(数)	カナ	(カナ)			英字
6	屋外活動諸室	15	Ⅱ	4	(2)	③	エ	(カ)		「体育館利用者の更衣室と兼務することも可能とするが、その場合は、利用区分が明確になるように工夫すること」とありますが、利用区分を明確にするとは、外部利用者か体育館内部利用者か、を明確にするという理解でよろしいでしょうか。またその利用区分を明確にする必要性についてお教えてください。	屋外活動諸室(更衣室)のみの利用者と体育館利用者を区別するためです。 屋外活動諸室利用料金で入館した者その他の体育館利用者が更衣室内に混在することとなるため、利用料金の適正な徴収が行えるようにとの趣旨です。 よって、運営方法等により、上記の懸念が解消されるのであれば、必ずしも利用区分を明確にする必要はありません。
7	中央管理室	16	Ⅱ	4	(3)	①ほか	-	-	-	設備計画の各所に中央管理室との記載がありますが、諸室リストにはありません。必ずしも専用室を設ける必要はないとの判断で宜しいでしょうか？	建物管理上支障がなければ、必ずしも専用室を設ける必要はありません。ただし、兼用室とする場合中央監視盤等の運用イメージを記載ください。
8	事前調査	22	Ⅱ	5	(2)	①				落札後に、車両出入口の提案内容に基づいて警察との協議や交通量調査が必ず必要と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。 なお、警察協議については、福岡市が窓口となります。
9	備品の設置	30	Ⅱ	5	(3)	①	ウ	(ウ)	-	什器備品は「別紙8 必要諸室及び仕様」「別紙9 音響機構設備リスト」及び「別紙10 什器備品リスト」を基に、諸室の仕様、事業実施の内容に合わせて提案することとありますが、例えば運営方法の提案により什器備品リストの数量の増減または備品の取り止めに関しても事業者の提案によるとの理解で宜しいでしょうか。	別紙9の備品については、記載している備品と同等以上の機能を確保できる場合は、提案する施設や事業に合わせて数量等を変更することも可能です。 別紙10の備品については、「数量欄」が「提案」となっているもの以外は、記載の数量が要求水準となります。
10	開館時間	35	Ⅳ	1	(4)	②				開館時間は、事業者の提案により午前7時から設定可能とありますが、屋外活動諸室は閉館時間帯も利用可能としてもよろしいでしょうか。その際にはSPCの管理は無い状態になりますがよろしいでしょうか。	不可とします。 ただし、自由提案施設として設置する場合は可としますが、その場合事業者にて適切に管理してください。
11	業務要求水準書	42	Ⅳ	2	(2)	②	ア			入札提案した内容通りに年間利用スケジュールが実施できるか否かは運営リスクに大きく関わってくると考えています。提案した年間利用スケジュールについては、貴市で担保していただけるとの理解でよろしいでしょうか。	事業者が実施する事業を含め、予約受付の順番は別紙12のとおりです。それを踏まえて、実現可能なスケジュールを提案してください。

■業務要求水準書に関する質問

NO	タイトル	該当箇所							質問	回答案
		頁	ローマ	数	(数)	(数)	カナ	(カナ)		
12	優先予約	42	IV	2	(2)	②	イ		優先予約の対象がありますが、利用料収入をより高めてSPCの健全な事業遂行に資するために、(エ)プロスポーツ等の大会又は興行や、(オ)事業者が自由提案事業として実施する大規模なイベントを最優先で専有利用予約する提案を行うこと、およびそれが落札後の実際の予約調整に反映していただくことは可能でしょうか。	地方自治法上の公の施設である本施設の性格上、最優先での予約を約束することはできません。
13	光熱水費の負担	47	IV	2	(8)	④			「使用量の計測が困難な場合は、面積割で使用量をさだめる」とありますが、具体的な計算方法をお示し頂けますでしょうか。	「自由提案事業を実施する室の床面積／自由提案事業を実施する室と同一のメーターで計測されている全諸室の床面積」とします。 なお、「使用量の計測が困難な場合」とは、子メーターの設置が出来ない場合などであり、子メーターの設置が可能な場合は必ず子メーターを設置して使用量が計測できるようにしてください。
14	【別紙8】 面積								面積の条件が「㎡程度」となっていますが、減らす場合の下限は1割までと考えて良いでしょうか。	記載の面積以上とします。
15	【別紙8】 メインアリーナ	1	-	-	-	-	-	-	「防球ネットにより4分割できること」とありますが、メインアリーナの使い方によって、必ずしも均等に4分割する必要はないとの理解で宜しいでしょうか？	一般利用時に、バレーボール(6人制)のコート4面が区分できるように防球ネットを(取外式)設置してください。 なお、3分割した場合の防球ネットを追加で設置することは可能です。
16	【別紙8】 器具庫・用具室	1	-	-	-	-	-	-	器具庫、用具室の天井の指定がありますが、天井なしとした方が空間が大きく、将来の更新性が高まるとも考えられると思われれます。こういった更新性等を考慮した提案をした場合でも、要求水準を満たしていないとして失格となるでしょうか。	器具庫、用具室の天井仕上げは提案に変更します。
17	【別紙8】 トレーニングルーム	2	-	-	-	-	-	-	「クライミングウォール(H3m×W10m)を設置すること」とありますが、H3mでは対象が子供と考えられます。クライミングウォールはトレーニングルーム以外に設置しても宜しいでしょうか。	トレーニング室以外への設置も可とします。その場合は、利用料金として、アリーナ等の個人利用料金相当額を徴収してください。
18	【別紙8】 一般便所	3	-	-	-	-	-	-	衛生工学会基準(レベル2以上)について、「前回質問回答で、レベル2は必要だが、適正個数算定方法のグラフに当てはめて算出する必要は無い。」と回答がありましたが、一般的には算定グラフに当てはめて算定するのですが、お見込みの算定方法がありましたら提示して頂けないでしょうか。	衛生工学会基準の算定グラフにおいて明確に体育館のカテゴリーがないため、レベル2(標準的な待ち時間の器具数)を想定し、事業者にて適正な数量を提案してください。

■業務要求水準書に関する質問

NO	タイトル	該当箇所							質問	回答案	
		頁	ローマ	数	(数)	(数)	カナ	(カナ)			英字
19	【別紙8】 一般便所	3	-	-	-	-	-	-	-	衛生器具の算定に使用する利用人数、男女比については事業者の判断によると考えて宜しいでしょうか？	算定に使用する利用人数等については、事業者の判断とします。
20	【別紙8】 搬入ヤード	4	-	-	-	-	-	-	-	「プラットホーム形式とする」となっていますが、施設内通路等でレベル差をつくるのではなく搬入ヤード内リフトで積荷の昇降を行う考え方も宜しいでしょうか。	施設内のレベル差を解消するためのリフトは不可とします。ただし1/20より緩やかなスロープにおいて段差処理を行うのであれば、運用上支障はないと判断します。 なお、プラットホームリフトは設置してください。
21	【別紙8】 搬入ヤード	4	-	-	-	-	-	-	-	プラットホームのレベルは、1FLと同レベルであることが前提条件と考えて良いでしょうか。プラットホームと1FLが違ってスロープやリフターにより、物資の搬入は可能となりますが、時間と手間が大幅に必要となり、今回のように大規模な大会やイベントを想定する場合には、運営上は成り立たないと考えます。 この条件の違いが配置計画に大きく影響しますので、ご回答をお願いいたします。	No.20の回答を参照してください。
22	【別紙11】 利用料金の減免・減額の考え方	4	-	4	-	-	-	-	-	自由提案事業従事者の駐車場は体育館利用者と同額の利用料金の徴収が必要との回答を頂いております。自由提案事業は、事業者の任意提案により整備・実施する施設・事業ではありますが、一体的に整備・実施することにより一層の利用促進等が図られることを目的としたものであることから、常設、または、定期的な自由提案事業従事者の駐車場利用は、従業員駐車場を利用することを前提として利用料金の徴収は不要として頂きたく存じます。	入札説明書等に関する第1回質問への回答「業務要求水準書に関する質問」No.101のとおりとします。 自由提案事業従事者が従業員用駐車場を利用する場合においても、指定管理業務従事者と自由提案事業従事者の駐車区画は明確に区分し、自由提案事業従事者については、条例で定めた利用料金を徴収してください。 また、自由提案施設に附属して駐車場を設けた場合も、あくまでも来客者用駐車場であり、従業員用としての利用を前提とした貸付はできません。

## ■様式集に関する質問

NO	タイトル	該当箇所								質問	回答案
		頁	ローマ	数	(数)	(数)	カナ	(カナ)	英字		
1	通し番号	5	II	3						他の様式や補足資料に関連する事項が記載されている等、参照が必要な場合には該当するページを記入することとあります。書式では、ページが複数にわたる場合は、各様式ごとに番号を右肩にふるとありますが、通し番号は記載はありません。該当するページを記入するとは、様式名を記入すればよろしいでしょうか。	該当箇所が分かれば、記入の仕方は問いません。
2	提案書様式									様式4-3-2～4-3-5、4-3-12、4-4-7～4-6-11に枠が記載されていますが、余白の範囲や必要な記載事項を満たせば、自由にレイアウトしてもよろしいでしょうか。	枠は参考ですので、枠なしも可とします。ただし、余白の範囲や必要な記載事項は必ず遵守してください。また、見やすさに配慮した提案書としてください。
3	様式4-3-6 交付金等申請補助業務費									設計等業務費の欄に「交付金等申請補助業務費」とありますが、業務要求水準書の中に、業務内容の記載が見当たりません。具体的な業務内容についてお示し頂けますでしょうか。	交付申請時に必要となる図面や対象工事費の明細等の作成補助を想定しております。
4	様式4-3-8									開業準備期間中の光熱水費及びSPCの運営費用については、どの項目に計上すればよろしいでしょうか。	様式4-3-8の「開館準備期間中の運営・維持管理費」に計上してください。
5	様式4-3-9									「第1回質問への回答」の「業務要求水準書に関する質問」のNo.70の回答で、「スポーツ用品の販売・貸出業務」及び「自動販売機運営業務」にかかる人件費については、サービス購入費の対象となります。」とありますが、当該人件費については、どの項目に計上すればよろしいでしょうか。	サービス購入費C-1又はC-2に計上してください。
6	様式4-3-12									用紙のサイズは任意との理解でよろしいでしょうか。	A4判又はA3判(折り込み)のいずれかとしてください。
7	様式4-3-15									用紙のサイズは任意との理解でよろしいでしょうか。	A4判又はA3判(折り込み)のいずれかとしてください。
8	様式4-3-15(4) 運営・維持管理の対価C									当該表の「控除後計」がサービス対価の額と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。
9	図面4 平面図	8	III	5	(7)	④				A1図面には主要な備品をレイアウトすることありますが、レイアウトする備品の範囲は事業者の判断によるかと考えてよいでしょうか？必ずレイアウトすべき備品がありましたらご指示ください。	選手控室、役員室、審判員室、ロビー、談話スペース、屋外活動用諸室、更衣室、トレーニング室、健康・体力相談室、体力測定室、キッズルームの備品は必ずレイアウトしてください。

## ■基本協定書(案)に関する質問

NO	タイトル	該当箇所								質 問	回答案
		頁	ローマ	数	(数)	(数)	カナ	(カナ)	英字		
1	事業契約	3	6	7	-	-	-	-	-	特定企業の真偽不明な風評等により、本契約締結の議会承認が取れない場合は、「乙のいずれかの責めに帰すべき事由」に該当しないという理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
2	事業契約	4	6	8	-	-	-	-	-	直近で貴市が実施された別PFI案件の基本協定において、落札者決定以降事業契約までを欠格期間に含めるような記述はありません。本事業入札までに方針転換がなされたのはなぜでしょうか。本項は削除いただけないでしょうか。	福岡市契約事務規則等の規定を踏まえて、実態に則した規定としました。
3	事業契約	4	6	8	-	-	-	-	-	仮に落札者決定以降、乙が参加資格要件を満たさなくなった場合でも、その原因が労災事故による指名停止の場合は、事業契約を締結して頂けないでしょうか。	事業契約を締結できない場合としては、福岡市契約事務規則第29条第2項に規定する仮契約の解除事由に該当するような場合を想定しておりますが、最終的には、それぞれの事由により個別に判断します。
4	談合防止	4	7	2	-	-	-	-	-	直近で貴市が実施された別PFI案件の基本協定書においては、違約金のは100分の10でしたので、ことPFIに関しては福岡市契約事務規則(100分の20)の例外をなすものと確信しておりましたが、今次の本事業入札公告までの間に貴市においてかかる料率に関する方針転換がなされた根拠をお示しいただけないでしょうか。	福岡市契約事務規則に基づいた違約金の規定であり、特に方針を変更したものではありません。

## ■事業契約書(案)に関する質問

NO	タイトル	該当箇所								質 問	回答案
		頁	ローマ	数	(数)	(数)	カナ	(カナ)	英字		
1	用語の定義	2	2	-	(28)	-	-	-	-	「法令」には設置条例は含まれるという理解で宜しいでしょうか。	「法令」には、設置条例も含まれます。(何を意図した質問か、要確認)
2	提案書類と要求水準の関係	4	6	2	-	-	-	-	-	「業務要求水準の変更、費用負担等は想定しておりません。」とのことですので、増加費用が発生する要望事項は無いということを承知致しました。	事業契約書(案)第6条第2項を根拠とした業務要求水準書の変更、費用負担は想定しておりませんが、状況の変化等により、要求水準の変更や費用負担等の協議の必要が生じる場合がありうることをご留意ください。
3	統括責任者	4	7							統括責任者の配置の時期は本契約の平成28年3月でしょうか。SPC設立は仮契約時期の平成28年1月と想定しています。	本契約の締結後速やかに配置してください。 なお、本契約の締結(議会での議決)予定を、平成28年2月に変更します。
4	資金調達	7	14							本事業の施設整備費の資金調達において、「(株)民間資金等活用事業推進機構」から資金調達を行うことは問題無いとの理解でよろしいでしょうか。	入札説明書等で示した枠内での同機構からの資金調達は、問題ありません。
5	資金調達	7	14	2	-	-	-	-	-	融資契約書及び担保権設定契約書の写しの提出に関して、融資団へ提出の許可を得るべく努力は致しますが、融資団の判断もありますので、確約出来ないことを御理解下さい。	確約できないことは理解いたします。ただし、写しの提出がなければ、担保権設定は認められないことは事業者において了解してください。
6	条件変更等	8	17	2	-	-	-	-	-	事業契約書(案)第17条第1項各号に掲げる事実が確認された場合には、業務要求水準書の変更について協議をすることになるとのことですが、必ずしも要求水準が変更されるとは限らないかと存じます。要求水準が変更されない場合は、第23条5項(1)を参照願います。	第17条第1項各号の事実があったときで、工事内容に変更がある場合は、工期の変更及び数量の増減もふくめて要求水準書を変更することを想定しています。そのため、原案のとおりとします。
7	事業者による本施設の竣工検査	18	38	4	-	-	-	-	-	完工・引渡の後に保険付保される為、竣工検査完了時に保険証書の写しを提出することは現実的に難しいと思われます。提出のタイミングを本施設の引渡時とすることを再考頂けませんか。	保険実務上、事業者の竣工検査の段階において、運営・維持管理業務に係る保険付保が可能であると考えますので、原案のとおりとします。 なお、入札説明書等に関する第1回質問への回答「事業契約書(案)に関する質問」No.47もご参照ください。
8	事業者による本施設の竣工検査	18	38	4	-	-	-	-	-	保険実務上、事業者の竣工検査の段階において、運営・維持管理業務に係る保険付保が可能であるという理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。

## ■事業契約書(案)に関する質問

NO	タイトル	該当箇所								質 問	回答案
		頁	ローマ	数	(数)	(数)	カナ	(カナ)	英字		
9	指定管理者による管理等	21	50	2	-	-	-	-	-	指定管理者の取り消しがされたにもかかわらず、本契約が解除されないことは、契約内容を履行することが出来ない為、不整合があるように思われます。指定管理者の取り消しと本契約の解除を同時点でして頂くことを再考頂けますでしょうか。	事業契約書(案)第69条第1項をご参照ください。
10	第86条 事業者の債務不履行による契約解除	32	85	1	(10)	-	-	-	-	自由提案事業の事業収支悪化による中止をお認め下さり感謝申し上げます。なお、市の承諾を得られないケースとしては、具体的にどのような場合を想定されていますでしょうか。	自由提案事業は原則として、提案どおりに実施していただく必要があります。ただし、自由提案事業の実施がSPCの財務状況に悪影響を及ぼし、かつ、収支改善が見込めない場合など、市がやむを得ないと認めた場合には、協議に応じます。
11	事業終了に際しての処置について	35	93	4	-	-	-	-	-	事業者が所有する機器類、什器備品その他の物件について、発注者はその裁量により、当該物件の全部又は一部発注者と事業者が合意する価格で買い取ることができるとありますが、貴市の買取の想定について詳しく御教示下さい。	特段の想定はありません。その時点での裁量となります。
12	出来高に相当する金額	36	94	1	-	-	-	-	-	出来高に相当する金額に「金融費用」は含まないとの回答でありましたが、サービス購入料の支払方法が割賦払いである以上、金融機関からの借入は必須と考えます。そのため、アレンジメントフィー・弁護士費用といった高額の出費を、金融機関からの借入で調達することが不可能となる懸念があり、そのため資本金の規模を高く設定するなど事業者側の負担が過大になります。よって、既払い部分の金融費用は、出来高相当金額に含めて頂けます様、再考願います。	事業契約書(案)第94条第1項の条文中における「本施設の出来高」は建設中の本施設を指すものであり、金融関連費用は含みません。
13	法令の変更による費用・損害の扱い	38	98							法人税等の税率や税制改正リスクは市が負担していただけたとの理解でよろしいでしょうか。	市が負担する税制度の変更リスクは、事業契約書(案)第98条第1項第3号及び第4号に規定するとおりであり、法人税等の税率や一般的な税制改正リスクについては、市は負担しません。
14	第三者の責めに帰すべき事由による本施設の損害	40	101							本施設に損害を与えた利用者が特定できるか否かに関わらず、市は当該損害賠償費用をSPCに請求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。ただし、事業契約書(案)第101条第4項で結果的に市が負担すべきものについては、SPCへの請求は行いません。

■事業契約書(案)に関する質問

NO	タイトル	該当箇所								質 問	回答案
		頁	ローマ	数	(数)	(数)	カナ	(カナ)	英字		
15	第三者の責めに帰すべき事由による本施設の損害	40	101							本施設に損害を与えた利用者が特定できる場合で、市がSPCに当該損害賠償費用を請求する場合に、別途SPCから当該利用者に損害賠償請求をすることは構わないとの理解でよろしいでしょうか。本体育館は利用者が毀損しても何らその責任は負わなくても良い、ということが利用者間に広まると、施設や備品の取扱いが乱暴になるのでは、と懸念します。	ご理解のとおりです。損害を与えた利用者が特定できる場合は、原則として、利用者に費用を請求してください。既存体育館と同様に、総合体育館条例(仮称)に、「利用者がその責めに帰すべき事由により、体育館の施設、付属設備等を破損し、滅失し、又は汚損して本市に損害を与えたときは、これを原状に復し、又はその損害を賠償しなければならない。」旨を定める予定です。
16	需要変動に伴う改定	53		5	(3)	②	ア			「平成N年度の収入実績額を基に算定した改定後のサービス購入費は、平成(N+2)年度以降のサービス購入費に適用する」とありますが、事業期間の最後の2年分の改定額はどのような取り扱いとなりますでしょうか。支払方法も含め、具体的にお示し頂けますでしょうか。	事業期間の最後の2年分の需要変動リスクについては、改定しないものとします。
17	事業契約書	53		5	(3)	②	イ			収入変動幅の上限も各年度の提案時収入見込額20%との認識で間違いありませんでしょうか？	上限はありません。
18	光熱水費の対価の改定	54		5	(4)					サービス対価D(光熱水費)についても需要変動に伴う対価の改定を実施して頂けないでしょうか。アイランドシティへ新設される体育館であり、確度の高い光熱水費の想定が難しいと考えています。結果として需要変動リスク分を見込んだサービス対価Dの設定となり、入札価格を押し上げる要素となります。	原案のとおりとします。
19	需要変動に伴う改定	67		2	(2)					利用者帰責による事故が発生した場合に、貴市が加入する建物総合損害共済事業で補償可能な場合、その共済を使うことは可能でしょうか。	建物総合損害共済事業の対象となる場合であっても、第三者の不法行為によって損害を被った場合は、その第三者に対しての損害賠償請求が優先されます。
20	需要変動に伴う改定	81	3	2						「賃借物件の賃貸借の期間は00年00月00日から10年間とする」とありますが、「特段の意思表示がない限り、～平成46年3月31日までの期間、継続するものとする」とあり、最初から、15年4ヶ月で記載できないのでしょうか？ *業務要求水準では貸付期間は事業終了日(平成46年3月31日まで)となっています。	福岡市公有財産規則第24条第3項及び第4項の規定に基づくものです。

## ■事業契約書(案)に関する質問

NO	タイトル	該当箇所								質 問	回答案
		頁	ローマ	数	(数)	(数)	カナ	(カナ)	英字		
21	(賃料の支払)	82	7	1						賃料の支払方法は具体的にどのようになっておりますか？納入通知後の翌月末での銀行振り込みで良いでしょうか？	賃料の支払い手順は、様式4の第7条に規定しておりです。賃料の基準となる売り上げの報告は第8条に規定しておりです。 なお、納付期日は売り上げ報告の翌月の15日を予定しています。
22	(修繕・造作等の新設)	83	13							「なお、造作の新設及び模様替えは事前に甲の承認を受けた上で実施しなければならない」とありますが、軽微な変更は除くを追記できないでしょうか？店舗のレイアウトは、短期的にお客様のニーズに合わせて変更します。大会内容によっても変更実施することもあり、申請が間に合わない事も想定されます。	原案のとおりとします。 なお、質問にある大会内容によって変更実施するようなレイアウト変更等は、承諾が必要な造作の変更や模様替えに該当しないものと考えます。
23	(転貸の禁止など)	83	14							「但し、乙のフランチャイジーによる使用は除く」を追記頂けないでしょうか。	原案のとおりとします。
24	(違約金)	84	19	2						「甲に対し年額賃料の3倍に相当する額の違約金を支払わなければならない」とありますが、他契約から確認すると「倍額」が適正ではないのでしょうか？変更可能でしょうか？	原案のとおりとします。
25	(契約の費用)	85	23	1						「この契約の締結に要する費用」も乙が全額負担とありますが、契約費用は甲乙折半ではないのでしょうか？(印紙費用など)変更可能でしょうか？	福岡市公有財産規則第38条の規定に基づくものです。 なお、印紙税法第5条の規定により、福岡市が作成した文書は非課税となります。
26	契約項目の追加希望									(中途解約について項目の追加を希望いたします。) ・甲からの中途解約⇒借地借家法第27条、28条の規定による ・乙からの中途解約⇒6ヶ月前予告又は6ヶ月分賃料相当額を支払即時解約	原案のとおりとします。 甲(福岡市)からの中途解約については、事業契約書(案)様式4 公有財産賃貸借契約書第20条に規定しておりです。 乙(事業者)からの中途解約については、事業契約書(案)第73条8項に規定しています。