

実施方針等に対する質問、意見又は提案についての回答

番号	資料名	頁数	行数	項目	質問、意見、提案	回答
1	三郷中央地区交流施設	2	1～6	第1_1_1 (2) 本事業の対象となる施設	公共施設と民間施設の部分が別々の所有者であるが一体事業として提案する。	公共施設部分を所有する構成企業と民間施設部分を所有する構成企業のそれぞれが連名で本市との間で事業契約を締結し、公共施設部分と民間施設部分の双方を公益施設用地内において一体的に整備することは差し支えありません。
2	三郷中央地区交流施設	2	10～14	第1_1_1 (2) 本事業の対象となる施設	公共施設部分の備品、例：机、イス等は所有者負担となるのか。	公共施設部分における公共サービスの提供に必要な什器備品については、本市が調達及び設置するものとします。
3	実施に関する方針	2	27	第1_1_1(5) 本事業の概要	本事業の目的を効果的に達成することに資する本施設を所有する民間事業者は、行政財産である公益施設用地を貸し付けることとし、とあります。 上記1の質問において、公共施設部分と民間施設部分の所有者が別々の構成企業である場合、当該公益施設用地の借受者は複数の構成企業であっても構わないと解釈して宜しいでしょうか。	No. 1の回答を参照してください。
4	三郷中央地区交流施設	2	30	第1_1_1 (5) 本事業の概要	公共施設部分を本市に賃貸する為の仕様条件はあるのか。	民間事業者は、要求水準書に定める公共施設部分に関する要求水準を確保した上で本市に賃貸するものとご理解ください。
5	三郷中央地区交流施設整備等事業の実施に関する方針	3	本事業の事業方式及び権利関係 1行目	(7) 本事業の事業方式及び権利関係	【質問：借地権について】 公益施設用地の貸付け（定期借地権設定契約）に関して、地位及び権利義務の承継をもとに第三者譲渡は可能でしょうか。	本市との間で事業契約を締結した民間事業者が、事業契約に定める公益施設用地の貸し付けを受けることに関する地位及び権利義務を第三者に譲渡することは原則として認められません。 なお、民間事業者が本事業を継続することが困難であると合理的に考えられる場合は、実施方針の第6_2_(1)_②に示すように本市は事業契約を解除することができますものとします。
6	三郷中央地区交流施設	4	22～28	第1_1_1 (8) 本事業の事業期間	民間施設部分（ホテル運営使用）は期間終了時に建物解体更地返還の為採算が厳しく、期間を50年にしてもらいたい。	実施方針の第1_1_(8)（4頁21行目）に示すように、本事業の事業期間は、事業契約の本契約を締結した日から平成62年（2050年）3月31日（約33年間）までとします。
7	三郷中央地区交流施設	4	30～32	第1_1_1 (9) 本事業における費用の支払等①	一体事業として提案するも公共施設と民間施設部分の所有者が別々の為、貸付料は賃借面積に対して所有者が別々に支払う。	公共施設部分を所有する構成企業と民間施設部分を所有する構成企業のそれぞれが応分の負担をして事業契約に定める公益施設用地の貸付料を本市に支払うことは差し支えありません。

実施方針等に対する質問、意見又は提案についての回答

番号	資料名	頁数	行数	項目	質問、意見、提案	回答
8	三郷中央地区交流施設整備等事業の実施に関する方針	4	民間事業者から本市への支払 3行目	1_(9)_①民間事業者から本市への支払	【質問：公共施設部分の地代について】 仮に公共施設部分が分棟となった場合は、当該敷地部分の地代は減免となるのでしょうか。	公益施設用地の貸し付けにおいては、貸付料の減免等はありません。
9	三郷中央地区交流施設	4	34～35	第1_1_(9) 本事業における費用の支払等	契約時より設計・建築期間は営業をしていない為、その期間は貸付料の軽減は検討してもらいたい。	No. 8の回答を参照してください。
10	三郷中央地区交流施設整備等事業の実施に関する方針	4	民間事業者から本市への支払 2行目	1_(9)_①民間事業者から本市への支払	【意見：地代の支払について】 「①民間事業者から本市への支払等」の文中、「民間事業者は、本事業の事業期間にわたり事業契約の定めるところにより本市に公益施設用地の貸付料を支払うものとします。」とありますので、施設等の建設期間中も地代を貴市へお支払いすることになりますが、その間は地代を免除して頂けないのでしょうか。	No. 8の回答を参照してください。
11	実施に関する方針	4	31	第1_1_(9) 本事業における費用の支払等	公益施設用地の貸付開始時点における公益施設用地の貸付料は300円/m <sup>2</sup> /月とありますが、貸付料の改定はあるのでしょうか。また、あるのならば改定期間の目安を教えてください。	公益施設用地の貸付料については、3年毎に改定するものとします。
12	三郷中央地区交流施設整備等事業の実施に関する方針	4	民間事業者から本市への支払 3行目	1_(9)_①民間事業者から本市への支払	【質問：地代の改定について】 「公益施設用地の貸付開始時点における公益施設用地の貸付料は300円/m <sup>2</sup> /月とする。」とあり、地代の改定があると解釈できますが、地代の改定ルールはどうなるのでしょうか。	No. 11の回答を参照してください。
13	三郷中央地区交流施設整備等事業の実施に関する方針	4	民間事業者から本市への支払 3行目	1_(9)_①民間事業者から本市への支払	【質問：公共施設部分の借地条件について】 公益施設用地の定期借地権設定に係る保証金は想定されているのでしょうか。	民間事業者は、事業契約の締結と同時に公益施設用地の貸付料の年額以上の保証金を納付するものとします。
14	実施方針	5	1	②本市から民間事業者への支払い	ア公共施設部分賃料に定める公共施設部分賃料には、解体撤去費が含まれていると記載されていますが、約30年後の解体撤去費用を事業開始時に積算して確定させることは困難であると考えられることから、ア公共施設部分賃料に含めない建付けとすることをご検討いただけないのでしょうか。	公共施設部分の解体撤去費用については、事業期間終了の時点における解体撤去費用を積算により確定させるものではなく、計画提案書に基づいて整備した施設の解体撤去費用を現時点において積算するものとご理解ください。このため、事業契約の締結後から事業期間終了の時点において、法令等の変更や公益施設用地周辺環境の変化により当該解体撤去費用が不适当となった場合には必要に応じて解体撤去費用を変更するものをご理解ください。

実施方針等に対する質問、意見又は提案についての回答

番号	資料名	頁数	行数	項目	質問、意見、提案	回答
15	実施方針	5	1	②本市から民間事業者への支払い	貴市から民間事業者に支払われるア公共施設部分賃料は、施設整備業務の実施の対価と記載がありますが、民間事業者から公共施設部分を賃借する費用（テナント料）も含まれるとの理解でよろしいでしょうか。	公共施設部分賃料は、本市が民間事業者から公共施設部分を賃借するために支払う費用を意味するものをご理解ください。 また、公共施設部分賃料の算定方法として、施設整備業務の実施の対価などの他、これらの費用を公共施設部分の賃借期間にわたり分割して支払うための割賦手数料から公共施設部分賃料が構成されるものをご理解ください。
16	実施方針	5	1	②本市から民間事業者への支払い	本事業は約30年間の超長期に亘る契約であり、資金調達手段（銀行調達、リース調達等）によっては、金利変動リスクを受ける場合があります。その場合に、民間事業者の資金調達に係るリスクが、ア公共施設部分賃料に反映されるような仕組みをご検討いただけないでしょうか。	公共施設部分の賃貸期間において10年毎に基準金利を見直すことにします。
17	実施方針	5	1	②本市から民間事業者への支払い	公共施設部分に関する施設整備業務の実施の対価は、事業契約の定めるところにより民間事業者に全額分割で支払われるとの理解ですが、民間事業者の負担を軽減するため、一時金と分割金の組み合わせとすることをご検討いただけないでしょうか。	公共施設部分に関する施設整備業務の実施の対価については、実施方針の第1_1_(9)_②_アに示すとおり、公共施設部分賃料として分割して支払うものとし、一時金と分割金の組み合わせとはしません。No. 15の回答も参照してください。
18	実施に関する方針	5	23	第1_1_(10)本事業の実施に関する協定等	本事業の実施に関する協定等において、本施設の建築主及び所有者となる単独又は複数の民間事業者を相手方として、事業契約を締結するとあります。公共施設部分と民間施設部分の施設をそれぞれ別々の構成企業が所有しても構わないと解釈して宜しいでしょうか。	No. 1の回答を参照してください。
19	実施に関する方針	5	23	第1_1_(10)本事業の実施に関する協定等	本事業の実施に関する協定等において、所有者が単独又は複数の民間事業者を相手方として、事業契約を締結するとあります。公共施設と民間施設はそれぞれ別々の構成企業が所有してもよいのでしょうか。	No. 1の回答を参照してください。
20	実施に関する方針	7	21	第2_2_(4)参加表明書及び一般競争入札参加資格確認資料の受付	一般競争入札参加資格確認資料とは具体的にどのような資料を指すのでしょうか。ご教示願います。	一般競争入札参加資格確認資料については、入札参加者が実施方針の第2_5（10頁から13頁）に示す参加資格要件を満たしていることを確認できる資料であり、入札参加者が有する資格や実績等を確認できる資料であるをご理解ください。

実施方針等に対する質問、意見又は提案についての回答

番号	資料名	頁数	行数	項目	質問、意見、提案	回答
21	実施に関する方針	7	21	第2_2_(4)参加表明書及び一般競争入札参加資格確認資料の受付	一般競争入札参加資格確認資料をご教示いただけますでしょうか。	No. 20の回答を参照してください。
22	実施に関する方針	10	13	第2_5_(1)入札参加者の構成	貴市の入札指名参加登録は、当該入札に参加する際必要ありませんか。尚必須の場合、複数の構成企業から構成されるとき全ての構成企業に入札指名参加登録が必要ですか。ご教示願います。	本事業における入札参加者は、実施方針の第2_5（10頁から13頁）に示すような参加資格要件を満たしていることを要件とし、本市の入札参加資格の登録の有無は問いません。
23	実施に関する方針	10	13	第2_5_(1)入札参加者の構成	貴市の入札指名参加登録は、当該入札に参加する際必要ございませんでしょうか。	No. 22の回答を参照してください。
24	三郷中央地区交流施設	15	2～3	第3_2_(1)保証金の納付等	公共施設部分は100分の10以上であるが民間施設部分の保証金の納付は0で良いのか。	事業契約に係る保証金については、あくまでも公共施設部分の施設整備業務の実施対価（消費税等を含む。）に相当する額の100分の10以上とし、民間施設部分の施設整備業務の実施対価は含めないものとします。 また、公益施設用地の貸し付けに係る保証金の納付等も求めるものとし、公益施設用地の貸付料の年額（1年間の貸付料総額）の納付等を求めることとします。 No. 13の回答も参照してください。
25	実施に関する方針	15	16	第3_2_(2)本事業の実施状況の監視及び改善要求措置	改善要求、支払いの減額等において、民間事業者の帰責事由により要求水準が達成されないことが明らかになった場合、公共施設部分賃料の減額及び違約金を貴市が請求できるものとするのとあります。違約金の具体的な算定基準及び算定根拠をご教示願います。	事業契約の定めるところにより民間事業者から提出された最新の事業費の内訳に基づき、要求水準が未達であることにより本市が受けられない給付に相応する費用を減額するとともに、当該要求水準の未達を生じさせた業務の対価の年額の1%を違約金として徴収する予定です。
26	実施方針	18	1	2. 公共施設部分の計画に関する事項	公共施設部分の各スペースについては、貴市による基本設計が示されるとの理解でよろしいでしょうか。	本市が公共施設部分の施設性能等について示すのは要求水準書（案）に示す計画条件及び要求水準の内容に限られるものをご理解ください。

実施方針等に対する質問、意見又は提案についての回答

番号	資料名	頁数	行数	項目	質問、意見、提案	回答
27	三郷中央地区交流施設	18	11	第4_2 (①) 公共施設部分の計画に関する事項	駐車場（20台程度）駐輪場（40台程度）は民間施設部分でスペース確保出来れば良いのか。	本施設における駐車場及び駐輪場については、三郷市開発事業等の手続等に関する条例（平成21年三郷市条例第34号）に定める技術基準を満たすとともに、公共施設部分及び民間施設部分の双方を併せて駐車場（20台程度）及び駐輪場（40台程度）が設けられればよいものとします。
28	実施方針	20	12	(1) 民間事業者の帰責事由により本事業の継続が困難となった場合	民間事業者の帰責事由による事業契約解除の際には、事業契約に定めるところにより、貴市が民間事業者に対して損害賠償の請求を行うものとなっておりますが、その違約金額については、例えば、本事業の再入札コスト程度とする等、民間事業者に過度に負担とならないよう、ご配慮いただけないでしょうか。	本事業は、行政財産である公益施設用地を活用する事業として、事業期間にわたり適正かつ確実に実施することが求められます。このため、民間事業者の帰責事由による事業契約の解除に伴う違約金としては、当該契約解除時点から当初に想定されている事業期間の終了時点までに民間事業者が本市から収受する予定の事業費の100分の10とすることを予定しています。
29	実施方針	20	25	(2) 本市の帰責事由により本事業の継続が困難となった場合	貴市の帰責事由による事業契約解除の際には、事業契約に定めるところにより、民間事業者が貴市に対して損害賠償請求を行えるとなっておりますが、その損害賠償請求の中に民間事業者の逸失利益を含める等の措置をご検討いただけないでしょうか。	本市の帰責事由により事業契約が解除に至り、民間事業者が本市に対して請求する損害賠償において民間事業者の逸失利益を含めることは認められません。
30	要求水準書(案)	1	20	第1章_2要求水準書における条件の取扱い	実際の施設の仕様や業務の実施方法は、当該参考にかかわらず計画提案書及び事業者からの提案に基づいて事業者が要求水準を満たすような方法により実施することができるものとするがあります。公共施設部分と民間施設部分の仕様において、貴市が求める仕様基準の違いはございますか。例えば、公共施設部分のみ所謂公共仕様とする等、の要求水準があるのか、ご教示願います。尚それぞれの仕様に違いを求める場合、合築案を提示したときの仕様基準が曖昧となる恐れがございましたが、どの様に解釈すれば宜しいでしょうか。	要求水準書に示す公共施設部分に関する要求水準のうち、参考として示している内容については、計画提案書及び事業者からの提案に基づいて事業者が要求水準を満たすような方法により実施することができるものとしています。 また、要求水準書(案)の第3章_第2節(14頁4行目)に示すように民間施設部分が備えるべき施設性能については計画提案書に基づいて事業者において定めることとしており、本市が民間施設部分の仕様について特段の要求をすることはしないものとご理解ください。 このため、民間事業者は要求水準を満たすように公共施設部分の仕様を定めるとともに、自らの判断により民間施設部分の仕様を定めるものとご理解ください。
31	要求水準書(案)	1	20	第1章_2要求水準書における条件の取扱い	公共施設部分と民間施設部分の仕様において、貴市が求める仕様基準の違いはございますでしょうか。	No. 30の回答を参照してください。

実施方針等に対する質問、意見又は提案についての回答

番号	資料名	頁数	行数	項目	質問、意見、提案	回答
32	三郷中央地区交流施設整備等事業に関する要求水準書(案)	8	本市から事業者への支払6行目	9_②本市から事業者への支払	【質問：解体工事費等について】公共施設部分賃料は、公共施設部分に関する施設整備業務の実務の対価である設計費、工事費、工事管理費及び解体撤去費などの他、これらの費用を公共施設部分の賃借期間にわたり分割して支払うための割賦手数料から構成されるものとし、～。」とありますが、「設計費」には「地盤事前調査業務費、また「解体撤去費」には「解体設計や積算費用」が含まれますか。	お考えのとおりです。公共施設部分に関する施設整備業務の実施の対価である設計費には、設計のために必要な調査に係る費用が含まれるものとし、解体撤去費には解体撤去工事を行うために必要な設計及び積算等の費用が含まれるものをご理解ください。
33	要求水準書(案)	14	14	第3章_第2節_1構成及び規模に関する事項	公共施設部分の構成及び規模について表3で示されておりますが、お示しされているそれぞれの規模の数量は上限数量と解釈して宜しいでしょうか。尚、規模の数量が大きくなった場合、総合評価の減点対象となりますか。ご教示願います。(室面積、合計面積の許容誤差についての規定はありますでしょうか。)	公共施設部分全体の規模については上限を示していますが、その内訳となる諸室等の規模については下限を示しているものをご理解ください。 なお、公共施設部分の構成及び規模については別紙のとおり修正します。
34	要求水準書(案)	25	2	第3章_第2節_6屋外施設等に関する事項	公共施設での必要な駐車場・駐輪場台数が明記されてますが、それ以上に確保した場合、利用料金の徴収は可能と考えても宜しいでしょうか。	お考えのとおりです。 No. 27の回答も参照してください。
35	三郷中央地区交流施設整備等事業に関する要求水準書(案)	25	1行目	6屋外施設等に関する事項	【質問：駐車場・駐輪場について】公共施設部分の駐車場及び駐輪場は、屋内に設置してもよろしいでしょうか。	公共施設部分の駐車場及び駐輪場を屋内に設置することは差し支えありませんが、駐車場及び駐輪場のために必要とする延床面積は、要求水準書(案)の第3章_第2節_1に示す公共施設部分全体の規模等には含めないものとしします。 No. 27の回答も参照してください。
36	地盤調査結果			調査方法について	合同建築で施設整備する場合、高層建築物となる事が想定されますが、スウェーデン式サウンディング試験ではなく、ボーリング標準貫入試験の地盤調査が必要になるかと存じます。公共施設の事業費を試算する上でも必要不可欠と存じますので、実施と調査結果の公表をお願いします。	市においては別途地盤調査を行う予定はありません。 公益施設用地周辺における支持層は、概ねG L-50～60mぐらいであると想定されます。 No. 32の回答も参照してください。

実施方針等に対する質問、意見又は提案についての回答

番号	資料名	頁数	行数	項目	質問、意見、提案	回答
37	三郷中央地区交流施設整備等事業に関する要求水準書(案)添付資料6 公益施設部分における諸室の概要	1	仕様書欄3~5行目	1_ (1)_① 仕様等	【質問：におどり公園連携機能専有部スペースについて】 「飲食売店等の施設利用者のための利便機能を導入できるように配慮すること」となっていますが、この部分にコンビニ等店舗を民間事業者が設置してもよろしいでしょうか。	実施方針の第1_1_(5) (2頁32行目)に示すように、本市が本事業とは別に実施する公共施設部分の指定管理者候補の選定手続に応募することを前提とし、指定管理者として指定された場合において、におどり公園連携機能専有部スペースにコンビニ等店舗を誘致することは差し支えないものとご理解ください。
38	リスク分担表(案)	1	22	表. リスク分担表(1/7)	金利変動リスクにおいて、基準金利の確定日と記載がございます。ここでいう基準金利の確定日を具体的にご教示願います。	基準金利とは、公共施設部分賃料における割賦手数料を算定するための金利を意味し、本市が公共施設部分の賃借を開始する日の2営業日前とする他、公共施設部分の賃借期間において10年ごとに見直しを行うための基準金利の確定日を設ける予定です。 No. 16の回答も参照してください。
39	リスク分担表(案)	5	8	表. リスク分担表(5/7)	物価変動リスクにおいて、特別な要因によりと記載がございます。ここでいう特別な要因の定義をお教えてください。	特別な要因としては、予期することができない特別な事情により日本国内において急激なインフレーション又はデフレーションが生じるような場合や、原油価格の高騰により石油関連の特定の建設資材等の価格が変動する場合などを意味するものとご理解ください。