

No	該当箇所						質問・意見	回 答
	頁	章	条	項	他	タイトル		
1	7		1	4		定義	入札説明書の公表日が記載されていません。記載をお願いします。	3月1日です。記載します。
2	7		1	11		定義	土地、敷地の定義をお示しください。	一般的な意味で使用しています。要求水準書と語句を合わせるために、(11)の分中の「土地」を「敷地」に修正します。
3	7		1	31		定義	(31)施設維持管理業務仕様書および(34)施設運営業務仕様書は、事業者の任意で作成するという理解でよろしいでしょうか。	第44条に規定されているとおり、市と協議の上で作成したものについて、市の確認を受けることになります。
4	7		1			定義	割賦金利を定義してください。	契約書の冒頭部分の4項に既に記載のとおりであり、具体的な内容は追加で公表の別紙21をご確認ください。なお、様式集と語句を合わせるために、契約書の冒頭部分の4項の表記を「整備費の割賦支払に生ずる利息(割賦手数料)」に変更します。
5	7		1			定義	定義を五十音順に並べ替えて頂けますでしょうか。	原案の方が関連事項をまとめてあり分かりやすいと考えますので、原案のままとします。
6	10		1			定義	第46号「事業年度」について、初年度は事業者の設立日からではないでしょうか。	ここでの事業年度は、本件事業における事業年度の趣旨であり、それは本契約の効力が発生した日からとなりますので、市議会の議決の日となります。
7	11		6	2		事業者の資金調達	PFI法第16条に規定された支援が適用される場合に、事業者が市に対して支払う納付金及び地域活性化施設についての賃借料の増額に充当することについて、市と協議するとありますが、充当する割合や規模について現時点でのご想定がございましたらご教示下さい。	現時点において具体的に確定した支援等が想定されている訳ではありませんので、充当割合や規模について申し上げることはできません。なお、交付金の確保に伴い、A1の増額が可となった場合は、市割賦払(市への負担金)が減額となるため、その分を関連整備費に充当します。
8	14		12	4		設計条件の変更	第12条第4項の、「第11章」「第12章」は、「第9章」「第10章」ではないでしょうか。	ご指摘のとおりであり、修正させていただきます。
9	14		13	2		設計図書の変更	設計図書の変更について協議が整わない場合、その支払い条件について協議するとの記載ですが、設計変更に伴う増額分はお支払い頂けるという理解でよろしいでしょうか。	協議が調わない場合に、市が合理的な変更内容を定めるとの部分は、費用の増額に変えて他の部分の設計内容を変更(軽減)する場合についての規定です。増額と減額を比較して増額の方が多い場合には、その差額に相当する部分は支払われます。

No	該当箇所						質問・意見	回 答
	頁	章	条	項	他	タイトル		
10	15		14			設計図書及び竣工図書の著作権	設計図書等に、本件施設が含まれる、との内容の記載がございますが、含まれないとの理解で宜しいですか。	ここでいう「設計図書等」とは著作権に関する規定の対象となるものの総称として定義付けており、それには設計図書だけでなく本件施設も含まれます。
11	18		20	3		建設用地等の管理及び安全対策	事業者が水枯れ等の被害が発生しないようにしていたにも関わらず、水枯れが発生した場合の責任は、事業者の責任ではなく、市の責任と考えます。事業者の責任とする市の考え方をお示しください。	本件事業においては、施工は事業者の費用と責任で行っていただくことにしております。第26条第1項をご参照下さい。
12	19		25			既存第一駐車場等の解体撤去	(同 23頁 第38条第1項 も同様) 定義上「施設整備費用」(第1条第28号)には既存第一駐車場等の解体撤去(第25条)業務にかかる費用(解体費)が含まれていないのであれば、解体費に関する市から事業者への支払方法をご教示ください。	既存第一駐車場の解体撤去は、複合施設整備の不可欠の前提として、複合施設整備業務に含まれるものと位置付けており、その対価は第1条第28号の「複合施設の整備…の対価」に含まれます。
13	23		38	1	2	施設整備費用の支払	第38条第1項第2号及び第5項の各空欄には消費税・地方消費税相当額を含めた金額を記載すれば宜しいでしょうか。	現在の事業契約書(案)においてはご理解の通りです。記載の方法は、市と落札者で協議し、変更することも可能とします。
14	23		38	1	2	施設整備費用の支払	第38条第1項第2号について、ご想定 of 総支払回数、各支払日、元利金の返済方式をお示ください。また、金額の記載箇所が2行ありますが、行数が足りない場合は適宜追加するものという理解で宜しいでしょうか。	追加で公表の別紙21をご確認ください。 後段についてはご理解の通りです。
15	23		38	1		施設整備費用の支払	消費税・地方消費税が増税ないし減税された場合、支払額は支払時点での増減税額分、増減されると理解してよろしいでしょうか。	原則としてはご理解のとおりです。ただし、経過措置が設けられている場合にはそれに従うことになります。
16	23		38	1		施設整備費用の支払	年度払分、割賦支払分の支払方法の詳細(支払時期、金利改定日、金利起算日等)をお示し頂けないでしょうか。	追加で公表の別紙21をご確認ください。
17	23		38	2		施設整備費用の支払	第38条第2項には、市は、各本件施設の引渡しが行われていない場合、第1項で規定される施設整備費用の支払をすることを要しない旨規定されていますが、第38条第1項第1号①及び②の費用は、本件施設の引渡し前に支払いを行うことを前提としているように思われますので、本項の適用対象から除外して頂けますでしょうか。	第38条第1項①及び②の費用については除く旨を追記させていただきます。
18	23		38	2		施設整備費用の支払	(同5項 も同様) 事業者側での会計・税務処理の判断材料に資するように、地方財政法第4条の5(割当的寄付金等の禁止)との関係も含めて、第38条5項に規定する負担金の趣旨・法根拠をご教示ください。	負担金は、事業者が複合施設及び第二駐車場の管理を独占し、利用料金収入を得る権利を取得することの対価として市に納付するものであり、「寄附金」に該当するものではありません。

No	該当箇所						質問・意見	回 答
	頁	章	条	項	他	タイトル		
19	23		38	2		施設整備費用の支払	(同5項 も同様) 次の理解で宜しいでしょうか。 (i)第38条第1項第2号に規定される割賦支払分の総額と、第38条第5項に規定される負担金総額とが同額になる。 (ii)第38条第1項第2号に規定される割賦支払分の支払時期と、第38条第5項に規定される負担金の支払時期とが同じになる。	(i)同額になりません。入札説明書p.9②地域活性化施設における市割賦払いは、市への賃借料の一部(市割賦払相当額)で充当するためです。 (ii)ご理解の通りです。可能な限り金銭の収受を相殺するため、支払時期を双方であわせませす。
20	23		38			施設整備費用の支払	施設整備費用(年度払分及び割賦支払分)と負担金について、それぞれの具体的な支払年月をご教示ください。また、具体的な支払年月を記載してください。	追加で公表の別紙21をご確認ください。
21	23		38			施設整備費用の支払	第5項において、負担金に係る消費税・地方消費税の税率変更に伴って、消費税・地方消費税の金額が増減する、とありますので、第1項における割賦支払分についても、同様の記載をしていただきたいいたします。	消費税及び地方消費税の変更等による影響については、別紙17において規定しています。第38条第5項なお書き削除します。
22	23		38			施設整備費用の支払	第38条について、出来高相当額の算定式をお示ください。	出来高は各施設の完成度を踏まえて市において査定するものですので、算定式はありません。
23	23		38			施設整備費用の支払	割賦支払分と負担金とは毎回相殺できるようにすることが想定されていますが、消費税を含めた額を各回同額となるようにすべきでしょうか。	ご理解の通りです。参考に質問No.13の回答をご確認ください。
24	23		38			施設整備費用の支払(年度払分)	平成25年から平成28年度までの年度払分の貴市から事業者への入金は、いつ頃になる予定でしょうか。特定事業契約(案)で規定がありませんでしたので、規定をお願い致します。	追加で公表の別紙21をご確認ください。
25	23		38			施設整備費用の支払(割賦払分)	割賦支払分の基準金利は、いつのどの基準金利を用いればよろしいでしょうか。また、割賦支払分の入金のタイミングは貴市から6ヶ月毎の入金という理解でよろしいでしょうか。この場合、入金月は事業者が自由に設定できるとの理解でよろしいでしょうか。	追加で公表の別紙21をご確認ください。
26	24		38	4		施設整備費用の支払	施設整備費用については物価変動による改定は行わないとありますが、復興需要等の影響により建設物価が上昇しており今後も更なる物価上昇が見込まれる状況において、入札から工事着工まで期間の長い本事業では、工事時点での物価を現時点で予測することは困難です。昨今の情勢を踏まえると、物価上昇リスクに見合うプレミアムとして相当な額を見込まざるを得ないため割高になってしまいますので、急激な物価上昇等が生じた場合には、物価スライドや市との協議といった措置を検討頂けないでしょうか。	修正後の第38条第4項並びに追加で公表の別紙21をご確認ください。
27	24		38			施設整備費用の支払	事業者の負担金支払い原資である利用料金の収入実績が、当該期の市割賦払相当額を下回った場合は、その分負担金を減額して、割賦支払金と減額後負担金との差額を市が支払う、と明確に規定願います。この規定がなされないと、事業者による資金調達に著しい支障をきたす恐れがあります。実施方針に関する質問意見に対する回答のNo.63では、「選定事業者からの市納付金」が割賦金額を下回った場合は、市が不足分を充当して割賦払いすると理解してよろしいでしょうか?」との問いに対して、「基本的にはご理解の通りですが、・・・」と回答されています。また、互いに相殺可能な額とすることを貴市が想定しているとしても、想定外に収入が下回る可能性はゼロではありません。	入札説明書に関する質問No.18の回答をご確認ください。

No	該当箇所						質問・意見	回 答
	頁	章	条	項	他	タイトル		
28	24		38			施設整備費用の支払	消費税率の変更があった場合でも、割賦支払分の消費税額に変更がない場合は、負担金の増減もないという理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりで結構です。
29	24		38			施設整備費用の支払(負担金)	負担金の支払のタイミングは、事業者が6ヶ月毎に貴市に支払うという理解でよろしいでしょうか。この場合、負担金の支払い月は事業者が自由に設定できるとの理解でよろしいでしょうか。	質問No.25の後段の回答をご確認ください。
30	25		40	1		指定管理等	指定管理者としての指定期間について、1年毎に指定するのではなく、事業契約上の事業期間終了まで一括で指定されると理解してよろしいでしょうか。事業契約では、事業者は事業期間終了まで指定管理者として業務遂行する義務が生じますが、指定管理者としての指定が1年毎では、途中で指定されないリスクが生じてしまいます。	一括で指定します。
31	25		41	2		指定管理者による管理等	事業者には年度別協定書の条件に従って業務遂行する責任が生じますので、入札提案までに、年度別協定書の内容をご開示ください。	年度別協定書を取り交わすことはしないものとします(条文から削除します。)
32	25		42			手続規定等の遵守	箕面市行政手続条例のカッコ書きの数字が記載されていません。まだ条例化されていないということでしょうか。	既に制定されています(平成9年条例第1号)。
33	25		43			利用者等に対する指導	箕面市行政手続条例の第何条の規定を参照すればよろしいでしょうか。	第4章の各条項をご参照下さい。
34	26		46	2		維持管理運営期間中の第三者の使用	第三者に一部業務を委託する場合、締結予定の契約書を貴市に提出しなければならない旨の記載がありますが、金額部分はマスキングしてもよいのでしょうか。また、一部業務を委託する場合、当社が元請責任を負うため、当然ながら管理経費が必要となり、契約書に記載の金額に当社経費を加算した金額が、当該業務の費用となるという理解でよろしいでしょうか。	前段については、SPCと構成企業との契約書は市の承諾を必要とするため、金額部分のマスキングは不可とします。なお、協力会社への委託についても市への届け出(金額の情報を含む)が必要です。後段について、例えば、駐車・駐輪場施設管理運営企業の契約書の契約金額には当該企業の管理経費(一般管理費等)は含まれますが、発注者であるSPCの管理経費は含まれないとご理解ください。
35	26		46	2		維持管理運営期間中の第三者の使用	日報の保管については、維持・運営管理企業にて保管すれば足り、貴市が必要なときに閲覧できればよいという理解でよろしいでしょうか。	保管場所を当該施設の近くに定め、市が閲覧しやすい場所であれば、管理は維持管理運営企業でもSPCでも構いません。
36	28		49	1		事業報告	第49条第1項の「市に提出する事業者は、」は「市に提出する。事業者は、」ではないでしょうか。	修正します。

No	該当箇所						質問・意見	回 答
	頁	章	条	項	他	タイトル		
37	28		49	1		事業報告	第49条第5項末尾の句点をひとつ削除して頂けないでしょうか。	修正します。
38	29		52			本件施設の維持管理	第1駐車場および第2駐車場の長期修繕計画の提出は必要ないという理解でよろしいでしょうか。	複合施設の駐車場と第二駐車場の長期修繕計画に関しては、様式集p.69(様式57)で提案してください。また、その内容は特定事業契約書(案)第44条の仕様書や、第45条の業務計画書に反映します。
39	30		52	5		本件施設の維持管理	「施設維持管理業務に係る費用が増加した場合、事業者が当該増加費用を負担する」とありますが、政府方針も有り、今後の物価上昇が高い確立で想定される現状において、物価上昇リスクを無条件に事業者が負うことは過大な負担となります。特定の指数に基づき維持管理費用の増減を行う方式で再検討いただけないでしょうか。	質問No.26の回答をご確認ください。
40	31		54	7		本件施設の運営	事業者が第三者であるテナントに転貸し、後に当該テナントが暴力団等であったことが判明した場合、事前に事業者が合理的調査を行っていて、その時点では判明しえなかったのであれば、事業者は何らペナルティを課されることはないと考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりで結構です。ただし、暴力団等と判明した段階で直ちに契約を解除し明渡しの手続をとっていただく等、然るべき対応をとっていただくのであれば、かかる事後の対応についてペナルティーの対象となることはあり得ます。
41	31		54	8		第三者への転貸	「事業者は、当該テナントをして地域活性化施設をさらに別の第三者に転貸させてはならない。」とあります。この場合、SPCにテナント入退去のリスクが残ることとなります。SPCと構成企業が第三者への転貸しを前提とした定期建物賃貸借契約を締結し、構成企業がテナント入居者に転貸可能な条項に修正をお願い出来ないでしょうか。	ご要望には応じかねます。
42	31		55	4		利用料金	事業の安定性・継続性に影響が出る恐れのあるときは、貴市の承認を前提に、利用料金を変更できるとありますが、このような場合には、利用料金を上げればさらに利用低迷に拍車をかけ、利用料金を下げれば収益性のさらなる悪化を招くものと思われます。事業の安定性・継続性に影響を与えないためには、貴市の承認を前提とした貴市への納付金・負担金・賃料の見直しをしていただけるよう、事業契約に規定していただけないでしょうか。	ご要望には応じかねます。
43	32		57	2		納付金	施設運営業務にかかる収支が赤字になったとしても市納付金は減額しない旨規定されていますが、この規定が、地方財政法第4条の5(割当的寄付金等の禁止)に抵触しないものと、貴市において判断された根拠をご教示ください。	質問No.18の回答をご確認ください。なお、負担金は本事業全体を通じて設定されるものであり、個別の年度における収支を踏まえて設定されるものではありません。
44	32		57	2		納付金	入札説明書(2 事業収支に関する事項 (2)SPCの支出 ⑥市への納付金)には、想定される黒字(収益)相当額を市への納付金とする旨記載される一方、本項には、施設運営業務にかかる収支が赤字になったとしても、市納付金は減額しない旨規定されておりますが、事業者はダウンサイド・リスクを負担することとされていることとの見合いで、アップサイド・メリットを享受できる(すなわち、実際の黒字相当額が第57条1項に規定する納付金額(＝想定される黒字(収益)相当額)を超過した場合には、当該超過額相当額の収益は事業者に帰属する)との理解で良いことを御確認ください。	ご理解のとおりで結構です。
45	32		57			納付金	第57条で、年2回に分割した額は、各回同額であるという理解で宜しいでしょうか。	ご理解の通りです。入札説明書の質問No.54の回答をご確認ください。

No	該当箇所						質問・意見	回 答
	頁	章	条	項	他	タイトル		
46	33		60	4		記載の誤り	第60条第4項(誤;別紙16、正;別紙15)以降、第85条第2項(誤;別紙21、正;別紙20)までに記載されている全ての別紙番号がひとつずつズレていますので、修正してください。	修正します。
47	33		60	4		モニタリングの実施	第60条第4項の「別紙16」は、「別紙15」ではないでしょうか。	質問No.46の回答をご確認ください。
48	33		60			モニタリングの実施	第60条記載の『別紙16』の記載は『別紙15』と理解します。修正の程お願いします。	質問No.46の回答をご確認ください。
49	33		61			評価制度	第61条の「合議制で」とは、貴市と事業者との合議制という意味でしょうか。	施設の利用者の代表者を評議員として、指定管理者の業務を評価する制度のことです。詳しくは、市ホームページをご確認ください。(http://www.city.minoh.lg.jp/koutuu/carpark/hyouka.html)
50	33		62	1		違約金	第二駐車場に関しては、第60条及び別紙15(第60条第4項中の「別紙16」は「別紙15」の誤記と思われます。)に基づき、市への納付金の増額という制裁があるため、本条は、複合施設及び地域活性化施設の駐車利用料金及び駐輪利用料金並びに地域活性化施設賃貸料に適用があるという理解で宜しいでしょうか。本条に基づく違約金と第60条(別紙15を含む。)に基づく市納付金の増額の関係についてご教示下さい。	別紙15を修正します。その内容をご確認ください。
51	33		62	2		違約金	事業者がモニタリングでの違約金支払を行った後に、同じ原因による事業契約解除(第71条第6項)又は指定管理者としての業務終了(第71条第7項)での違約金支払い義務は生じない、と理解してよろしいでしょうか。	修正した第71条の内容をご確認ください。
52	34		62	1		違約金	第62条第1項の違約金の額は、当該年度の実績をもとに算出されるため、年度の半ばでは確定しませんが、当該年度の終了後に算定し、支払は翌年度に行うという理解で宜しいでしょうか。	ご理解の通りです。
53	34		62			違約金	違約金の金額は、当該年度に得た駐車場利用料金及び駐輪場利用料金並びに地域活性化賃貸料の20%に相当する金額とありますが、違約金相当額の高額を事業期間を通じて株主出資や劣後ローン等を活用し、SPC内にプールする必要が生じ入札コストの増加要因ともなりますので、違約金は当該年度に得た駐車場利用料金及び駐輪場利用料金並びに地域活性化賃貸料の10%として頂けないでしょうか。	ご要望には応じかねます。なお、No.52の回答をご参照下さい。

No	該当箇所						質問・意見	回 答
	頁	章	条	項	他	タイトル		
54	34		63	2		第三者に及ぼした損害	本項は削除願います。法令変更及び不可抗力による第三者損害は、責任が存在しないためそもそも法的な賠償義務は発生しないと思われます。	ご要望には応じかねます(ちなみに、単純に同項を削除すると、前項によりそれらの場合もすべて事業者の負担となります。)
55	34		63	3		第三者に及ぼした損害	第63条第3項の「直ちに」とは、「かかる保険の証書又はこれに代わるものを事業者が入手してから直ちに」との理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりで結構ですが、保険への加入は維持管理期間の開始前にしていただく必要があります。
56	34		63			第三者に及ぼした損害	第三者が故意・過失により駐車場等に損害を与えた場合は、事業者は、当該加害者から損賠賠償金等を受領できるという理解でよろしいでしょうか。	事業者において当該第三者に損害賠償を請求されることは妨げられません。
57	34		63			第三者に及ぼした損害	賠償責任保険について、当社はグループ保険に加入しているため、保険証書が提出できません。この場合、損害保険会社が発行する「付保証明」を提出することによろしいでしょうか。	別紙6の基準を満たすことを示せるものであれば、ご理解の通りです。
58	34		64			自主事業	第64条記載の『別紙17』の記載は『別紙16』と理解します。修正の程お願いします。	No.46の回答をご参照下さい。
59	35		65	4		契約期間	第65条第4項の「別紙18又は別紙19」は、「別紙17又は別紙18」ではないでしょうか。	No.46の回答をご参照下さい。
60	35		65	7		契約期間	第65条第7項の「別紙20」は、「別紙19」ではないでしょうか。	No.46の回答をご参照下さい。
61	35		65	7		契約期間	別紙20と記載がありますが、別紙19ではありませんか。	No.46の回答をご参照下さい。
62	35		65			契約期間	第65条記載の『別紙18』の記載は『別紙17』と理解します。 また、『別紙19』の記載は『別紙18』と理解します。 『別紙20』の記載は『別紙19』と理解します。 修正の程お願いします。	No.46の回答をご参照下さい。

No	該当箇所						質問・意見	回 答
	頁	章	条	項	他	タイトル		
63	35		66	1		本件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	第66条第1項の「次の各号に」は「次項に」ではないでしょうか。	修正します。
64	36		66	2	2	本件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	本条項に基づく株式譲渡の前後を通じて、形式的には市の契約の相手方は事業者SPCのままで変更はありませんが、本条項に基づく株式譲渡により実質的には落札者の地位の譲渡が行われることになります。このことをふまえて、総合評価一般競争入札方式で選定された落札者を、「市が認める条件で、市が承認する第三者」に変更させる場合における、地方自治法令上の随意契約事由をご教示ください。以下、同種の規定(ex.第69条第1項第2号、第70条第1項第2号、第71条第2項第2号、第74条第1項第2号及び第75条第1項第2号)においても同様です。	後継業者を必ず随意契約で選ぶとは限りませんが、仮に随意契約で選んだ場合であっても、事業の実施途中で事業者が事業遂行できなくなった場合であり、空白を空けずに事業を継続する緊急の必要性がある、もしくは公募手続をとっていたのではより市の損害が大きくなるものとして、地方自治法施行令第167条の2第1項第5号ないしは第6号に該当するものと考えております。
65	36		66	3		本件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	本項に規定される「市が被った合理的損害」には、事業契約の解除に伴い、市が収受できなくなった第38条第5項に基づく負担金、第54条第6項の定期建物賃貸借契約に基づく市への賃借料及び第57条第1項に基づく市納付金は含まれないという理解で良いことを御確認ください。以下、同種の規定(ex.第71条第6項、第71条第7項)においても同様です。	解除に伴い負担金等が市に納付されず、市が後継業者を探すに当たり合理的対応をとったにもかかわらず、解除がなかった場合と比較して市の受領金額が減少したような場合には、かかる減少額は「市が被った合理的損害」に含まれます。
66	37		67	2		本件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	(同第3項、第4項 も同様) 経過利息を付した上で解除前の支払スケジュールに従って工事費相当額を支払うことを市が選択した場合における、次の点の取扱いをご教示ください。 (i)本件施設の出来形の検査合格部分の所有権移転時期はいつになるのでしょうか。(解除前支払スケジュールにもとづく最終回の支払時に所有権が移転するのでしょうか。) (ii)工事費相当額の分割払いの受領のため、解除前支払スケジュールにもとづく最終回の支払時までSPCを存続させる必要があるのであれば、第4項の増加費用には、SPC存続に係る費用も含まれることを御確認ください。(含まれないということであれば、本件施設の設計・整備業務の担当企業または資金調達先の金融機関への債権譲渡を認めていただく必要があります。) (i)については、以下の同種の規定(ex.第68条、第69条第2項、第69条第3項、第70第2項及び第70条第3項)、(ii)については、以下の同種の規定(ex.第68条、第69条第2項、第69条第3項、第70第2項、第70条第3項、第72条第4項、第73条、第74条第2項及び第75条第2項(法令変更又は不可抗力による解除の場合は、第9章及び第10章並びに別紙17及び別紙18の増加費用))においても同様です。	(i)については、検査に合格し、工事費相当額の支払方法を決定して事業者に通知した時点で出来高部分の所有権を市に移転していただくことを想定しております。 (ii)最終回の支払時期までSPCを存続させる必要はありません。むしろ、最終回の支払時期までSPCを存続させた場合、その費用は「増加費用」とはみなしません。なお、SPCの代表企業への債権譲渡は認めるものとします。
67	37		67	4		本件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	引渡し前の市の責めに帰すべき事由による契約解除等において、市が事業者に対して支払う合理的な増加費用(開業費及び融資組成料含む)には、地域活性化施設のテナント誘致に関するもの及びテナント側への損害も含むものと理解しますが、宜しいです。	事業者が生じたテナント誘致活動費用については、合理的な範囲については損害に含まれるものとしませんが、テナントに生じた損害については対象外とします。テナント誘致に際しては、かかるリスクがあり得ることをテナントに予め告知して了解を得た上で誘致していただくようお願いします。
68	38		71			第71条～75条について	第71条乃至第75条において記載されている「経過利息」とは、割賦金利で計算される利息と考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりで結構です。
69	38		71			第71～75条について	事前の予測が困難な社会環境の変化により、事業者が合理的な努力を尽くしてもなお、当初想定した利用料金収入を下回り、将来も下回ると見込まれ、事業遂行が困難となって事業契約を合意解除する場合は、第71条は適用されないと理解してよろしいでしょうか。	あくまでも合意解除であることを前提として、ご理解のとおりで結構です。なお、市としては、そもそも合意解除に応じるか否かについては、質問No.70の回答に示したような考え方を踏まえて具体的事案に即して検討する予定です。
70	38		71			第71～75条について	事前の予測が困難な社会環境の変化により、事業者が合理的な努力を尽くしてもなお、当初想定した利用料金収入を下回り、将来も下回ると見込まれ、事業遂行が困難となって事業契約を合意解除する必要がある場合、貴市は事業者と協議の上、速やかに事業契約解除に応じていただけるものと理解してよろしいでしょうか。貴市は、将来も事業継続が困難な状態であるにもかかわらず、むやみに事業を継続させることはないと考えてよろしいでしょうか。	あくまでも具体的事案に即した判断となりますが、事情変更の原則により契約解除が認められる程度の社会環境の変化が生じたような場合には解除に応じる場合もあり得ます。

No	該当箇所						質問・意見	回 答
	頁	章	条	項	他	タイトル		
71	39		71	2	1	本件施設引渡し前の事業者の責めに帰すべき事由による本指定の取消等	本条項2行目の「前条第1項各号に掲げる業務」とは何を示すのかご教示頂けますでしょうか。	指定管理の対象となる業務の趣旨です。「第41条第1項に定める業務」に訂正させていただきます。
72	39		71	2	1	本件施設引渡し以後の事業者の責めに帰すべき事由による本指定の取消等	第71条第2項第1号の「前条第1項各号」の参照先が見当たりません。見直しをお願いいたします。	No.71の回答をご参照下さい。
73	40		71	6		本件施設引渡し以後の本指定の取消等	事業者は、第6項に基づく違約金支払義務・損害賠償請求と、第7項に基づく違約金支払義務・損害義賠償請求は、二重に課されることはないと理解してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりで結構です。第6項は全部解除、第7項は一部解除の場合を対象としております。
74	40		71	6		本件施設引渡し以後の本指定の取消等	第6項及び第7項における違約金計算根拠のひとつである「当該事業年度における事業者の駐車場及び駐輪場の利用料金」は、当該事業年度に実際に事業者が得た利用料金なのか、あるいは、入札提案時に事業者が想定した当該事業年度の想定利用料金なのか、いずれでしょうか。	実際に事業者が得た利用料金です。なお、「当該年度」との部分は「前年度」に修正します。
75	40		71	6		本件施設引渡し以後の本指定の取消等	第6項及び第7項における違約金計算根拠となる利用料金と賃料は、消費税を含めるのでしょうか。含める場合の消費税率は入札提案時における利率5%でしょうか。	消費税相当額を含みます。税率は、解除時の税率とします。
76	40		71	6		本件施設引渡し前の事業者の責めに帰すべき事由による本指定の取消等	第6項及び第7項の重複適用はないことを御確認ください。	質問No.73の回答をご確認ください。
77	40		71	6		本件施設引渡し以後の事業者の責めに帰すべき事由による本指定の取消等	第71条第6項の違約金の額は、本契約が解除された年度の、解除されるまでの間の実績をもとに算出されるという理解で宜しいでしょうか。	質問No.74の回答をご確認ください。
78	40		71	7		本件施設引渡し以後の事業者の責めに帰すべき事由による本指定の取消等	第71条第7項は一部解約の場合の規定ですので、違約金の額は当該解約した部分にかかる利用料金収入等の20%相当額であるという理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりで結構です。その旨を追記致します。
79	40		71	8		本件施設引渡し以後の本指定の取消等	「・・・、対当額で相殺することができる。」とありますが、貴市が施設整備費用の残額を支払うことは、貴市の権利ではなく、貴市の義務と理解してよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。市から見た場合、施設整備費用は債務(受働債権)であり、これと違約金及び損害賠償請求債権(自働債権)を相殺するものです。

No	該当箇所						質問・意見	回 答
	頁	章	条	項	他	タイトル		
80	40		71			本件引渡し以後の本指定の取消(違約金)	違約金の金額は、当該年度に得た駐車場利用料金及び駐輪場利用料金並びに地域活性化賃貸料の20%に相当する金額とありますが、違約金相当額の高額を事業期間を通じて株主出資や劣後ローン等を活用し、SPC内にプールする必要性が生じ入札コストの増加要因ともなりますので、違約金は当該年度に得た駐車場利用料金及び駐輪場利用料金並びに地域活性化賃貸料の10%として頂けないでしょうか。	ご要望には応じかねます。
81	40		72	4		増加費用	「～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。割賦支払いスケジュール変更に伴いSPCの借入金返済スケジュールが変更され、金融機関にブレイクファンディングコストを支払う場合、このブレイクファンディングコストは増加費用含まれるとの理解でよろしいでしょうか。	合理的な範囲のものは含まれます。
82	40		73			本件施設引渡し後の市による任意解除	特定事業契約(案)第73条に基づき市が特定事業契約を任意解除した場合に、市が定期建物賃貸借契約第2条第2項に基づき締結される転貸借契約の継続を選択できる形になっておりますが(別紙13(定期建物賃貸借契約書)第21条)、このままの状態ではテナントの募集に支障がでますので、市が特定事業契約を任意解除した場合にも市又は市が指定する者が転貸借契約を義務的に承継する建付けを確保して頂くよう再考願えますでしょうか。 市が転貸借契約の継続可否につき市の選択権を存続させるのであれば、市が転貸借契約の継続を選択しない場合には、転貸人(事業者)が負う転借人に対する賠償責任・補償責任(もし発生する場合)を市が負担する建付けとして頂けますでしょうか。	別紙13記載の通りとします。
83	41		74	1	2	本件施設引渡し後の法令変更による本指定の取消等	(第75条第1項第2号 も同様) 第69条第1項第2号・第70条第1項第2号と平仄を合わせるため、「市は、株式の譲渡に伴い事業者が被る損害があればこれを賠償する。」との規定を追加して頂けますでしょうか。	法令変更、不可抗力に伴う事業者の損害の負担については、それぞれ別紙17、別紙18に定めるとおりです。その意味で、そもそも第69条及び第70条の記載が誤りですので、該当部分は削除させていただきます。
84	41		74	2		本件施設引渡し以後の法令変更による本指定の取消等	第74条第2項の「別紙18」は、「別紙17」ではないでしょうか。	質問No.46の回答をご確認下さい。
85	41		74			本件引渡し以後の法令変更による本指定の取消等	第74条記載の『別紙18』の記載は『別紙17』と理解します。 修正の程お願いします。	質問No.46の回答をご確認下さい。
86	41		74			増加費用	法令変更に係る事由により契約解除となった場合で、割賦支払いスケジュール変更に伴いSPCの借入金返済スケジュールが変更され、金融機関にブレイクファンディングコストを支払う場合、このブレイクファンディングコストは貴市にご負担頂けるとの理解でよろしいでしょうか。	別紙17に従い市が負担することになる場合においては、合理的な範囲のものは含まれます。
87	41		75	2		本件施設引渡し以後の不可抗力による本指定の取消等	第75条第2項の「別紙19」は、「別紙18」ではないでしょうか。	質問No.46の回答をご確認下さい。
88	41		75			本件引渡し以後の不可抗力による本指定の取消等	第75条記載の『別紙19』の記載は『別紙18』と理解します。 修正の程お願いします。	質問No.46の回答をご確認下さい。

No	該当箇所						質問・意見	回 答
	頁	章	条	項	他	タイトル		
89	41		75			増加費用	不可抗力に係る事由により契約解除となった場合で、割賦支払いスケジュール変更に伴いSPCの借入金返済スケジュールが変更され、金融機関にブレイクファンディングコストを支払う場合、このブレイクファンディングコストは貴市にご負担頂けるとの理解でよろしいでしょうか。	合理的な範囲のものについては別紙18において累計する損害に含めるものとし、事業者の負担範囲を超えるものについて市が負担します。
90	42		78	2		事業者による事実の表明・保証及び誓約	(基本協定書 2頁 第4条も同様) プロジェクトファイナンスで資金調達する場合は、SPC株式やSPCの契約上の債権や地位について、金融機関が担保提供を求めてきます。担保提供者や金融機関から貴市に対して担保提供に関する事前承諾を請求した際には、貴市は合理的理由なく承諾を拒まないと理解してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりで結構です。
91	44		81			法令変更による増加費用又は損害の取り扱いについて	「法令の変更により……別紙18の定めに従う。…」とありますが、「別紙17」ではないでしょうか。	質問No.46の回答をご確認下さい。
92	44		81			法令変更による増加費用又は損害の取り扱い	第81条記載の『別紙18』の記載は『別紙17』と理解します。 修正の程お願いします。	質問No.46の回答をご確認下さい。
93	44		81			法令変更による増加費用又は損害の扱い	第81条の「別紙18」は、「別紙17」ではないでしょうか。	質問No.46の回答をご確認下さい。
94	44		83			不可抗力による増加費用又は損害の扱い	第83条記載の『別紙19』の記載は『別紙18』と理解します。修正の程お願いします。	質問No.46の回答をご確認下さい。
95	45		85			株主・第三者割り当て	第85条記載の『別紙21』の記載は『別紙20』と理解します。修正の程お願いします。	質問No.46の回答をご確認下さい。
96	45		85			株主・第三者割り当て	第85条の「別紙21」は、「別紙20」ではないでしょうか。(2か所)	質問No.46の回答をご確認下さい。
97	別13		3			貸付期間	事業期間(供用開始から事業終了まで)が10年間となっているにも関わらず、貸付期間が5年となっている意図は何でしょうか。	要求水準書の質問No.143、No.145の回答をご確認ください。

No	該当箇所						質問・意見	回 答
	頁	章	条	項	他	タイトル		
98	別13		16			損害賠償	第14条(2)より、市において、公用等の用に供するための理由で契約解除する場合、とは市の帰責事由と考えます。その場合、市は事業者に対して損害賠償及び違約金を支払うものと考えますが、第16条より事業者は市に対して損害賠償できない、と記載があります。テナントへの損害等の負担は事業者の帰責事由ではないため、市へパススルーするものが通例だと考えますが、いかがでしょうか。	別紙13記載の通りとします。
99	別13		17			造作買取請求権・有益費償還請求権等の放棄	第14条(2)より、市において、公用等の用に供するための理由で契約解除する場合、とは市の帰責事由と考えます。その場合、市は事業者に対して損害賠償及び違約金を支払うものと考えますが、第16条より事業者は市に対して損害賠償できない、と記載があります。テナントが入居に要した費用等は当然に市が負担するものと考えますが、いかがでしょうか。	別紙13記載の通りとします。
100	別13					定期建物賃貸借契約書	第3条第3項において、甲乙間で合意が成立した場合に限って再契約できるとありますので、甲乙間で協議をつくしても合意できず、再契約に至らなかった場合には、事業契約第54条に基づく事業者の地域活性化施設運営業務の履行義務は、何らのペナルティーもなく免責されると考えてよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
101	別13					定期建物賃貸借契約書	第4条第2項にある管理・共益費は、入札説明書及び様式集では定められておらず、入札提案時にSPCが見込む必要のある支出項目ではありませんので、事業契約第54条第6項に基づき、貴市と事業者との間で様式13の賃貸借契約を締結する場合には、第4条第2項にある管理・共益費は削除していただけますでしょうか。	SPCとテナントとの間の契約にも別紙13を用いることを想定しているため、別紙13記載の通りとします。
102	別13					定期建物賃貸借契約書	第6条にある保証金は、入札説明書及び様式集では定められておらず、入札提案時にSPCが見込む必要のある項目ではありませんので、事業契約第54条第6項に基づき、貴市と事業者との間で様式13の賃貸借契約を締結する場合には、第6条にある保証金は削除していただけますでしょうか。	SPCとテナントとの間の契約にも別紙13を用いることを想定しているため、別紙13記載の通りとします。
103	別13					定期建物賃貸借契約書	第14条第1項第(2)号及び同条同項第(3)号に基づく解除は、SPCに何ら帰責性のないものであるため、この場合の契約解除で事業者に発生した損害は、第16条の定めに関わらず、貴市が事業者からの損害賠償請求に応じるものと考えてよろしいでしょうか。公用収用によっても、事業者が損害を賠償請求できないのは不合理だと考えます。	別紙13記載の通りとします。
104	別13						貴市への保証金の預入れについて、どのような場合に必要となるのか判断基準をご教示頂けますでしょうか。また、保証金の預入が必要だとした場合にご想定 of 保証金の額をご教示頂けますでしょうか。	市への賃借料の月額 of 3か月分を想定しています。
105	別15					改善要求措置4. 4)	3ヵ月ごとの増額ポイントは、次の3ヵ月には繰り越さず、0ポイントからスタートするということでしょうか。	6ヶ月ごとに集計し、次の6ヶ月には繰り越さないものとします。
106	別15						「2.モニタリングの対象及び『減額』の対象となる納付金」とありますが、「増額」の誤りではないでしょうか。	ご理解の通りです。別紙15を修正します。

No	該当箇所						質問・意見	回 答
	頁	章	条	項	他	タイトル		
107	別15						「増額の対象となる納付金」の欄に「第57条『第5項』記載の市納付金」とありますが「第1項」の誤りではないでしょうか。	ご理解の通りです。別紙15を修正します。
108	別15						「長期」「複数回」「複数個所」「期間内」「長時間」「一定期間」につきまして、具体的数値をお示ください。	具体的数値をお示しする予定はありません。個別の状況によります。
109	別15						増額ポイントを加算する場合、市は事業者と合意の上、行うとの解釈で宜しいでしょうか。	別紙15に則って、ポイントを加算します。
110	別15						増額ポイントは3か月毎に集計することとされている一方、市納付金は毎年度2回納付すると規定されております(特定事業契約書(案)第57条第1項)が、3か月毎に集計される増額ポイントのうち、1度でも15ポイント以上に達した場合には、市納付金が増額されるという理解で宜しいでしょうか。また、前段の理解が正しいとして、増額ポイントが15ポイント以上に達した場合に、当該増額ポイントの集計期間の直後の市納付金が増額されるのか、年度間を通じて増額されるのか(増額ポイントの集計期間とそれに対応する市納付金の関係)についてもあわせてご教示頂けますでしょうか。	質問No.105の回答をご確認ください。
111	別15						日報は毎日、貴市に提出しなければならないのでしょうか。特定事業契約書46条では、日報については、貴市が必要なときに閲覧できればよいというように読み取れます。	ご理解の通りです。削除します。なお、参考に質問No.35の回答をご確認ください。
112	別15					市による業務報告書の確認	日常モニタリング、月次モニタリング及び随時モニタリングについて「県は…確認する」とありますが、市の誤りでしょうか。	ご理解の通りです。別紙15を修正します。
113	別15					市による業務報告書の確認	①日常モニタリングについて、「毎日、事業者が提出する業務日報を確認する。」とありますが、前日の日報を翌朝に市担当者へ持参するのでしょうか。具体的な提出方法につきご教示願います。	質問No.111の回答をご確認ください。
114	別17				②	法令変更	消費税率及び地方消費税の税率の変更については、本契約に基づき授受する金員の額をその増減に合わせて変動させるものとする、とありますが、税率変更施行日以降の金員(残額)について、ということですか。	消費税については、契約までに市を落札者でその扱いを確認することとします。
115	別17					法令変更	冒頭の第2文は不要ですので、修正してください。	別紙17を修正します。

No	該当箇所						質問・意見	回 答
	頁	章	条	項	他	タイトル		
116	別17						「のいずれかに…該当する場合には…事業者が負担する。」の一文は不要ではないでしょうか。	質問No.116の回答をご確認ください。
117	別17						本件事業に直接関係する法令につきまして、具体的法律名をご教示ください。	本業務に直接関係する法令とは、要求水準にかかる施設を建設すること自体に支障を及ぼす等、本契約業務を実施することそれ自体に直接影響を与える法令（例えば建築基準法、都市計画法等）を意味します。なお、本業務に直接関係する法令以外の法令は、多くの法令が考えられますが、法人税等、営利法人に一般的に適用される法令などが例として考えられます。
118	別18					不可抗力 2.	「提案にかかる維持管理費用」とは、具体的には入札提案時に事業者が提案したD1、D2、D3の金額の合計と理解してよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
119	別19						引継ぎ後5年間は現状のまま使用できる状態との記載がありますが、5年間に設定された根拠をご教示ください。	根拠をお示しする予定はありません。
120	別4					事業日程	BTO方式ですので、所有権移転と引渡し日は平成38年3月末日ではないと思います。所有権移転と引渡し日の具体的な年月日に修正してください。	別紙4を修正します。（「所有権移転」を削除）
121	別4					事業日程	平成38年3月末日記載の「所有権移転、引渡し日」は、平成28年3月ではないでしょうか。	質問No.120の回答をご確認ください。
122						本文全般について	特定事業契約書(案)本文中の別紙16、別紙17、別紙18、別紙19、別紙20及び別紙21は、それぞれ、別紙15、別紙16、別紙17、別紙18、別紙19及び別紙20の誤りではないでしょうか。	ご理解の通りです。