

■箕面市立箕面駅前駐車場・駐輪場等再整備運営事業 入札説明書等に関する質問・意見に対する回答に関する質問(再質問)に対する回答

質問 No	質問・意見に対する回答における資料名	質問・意見に対する回答における質問No	質問項目	質問	回答
1	入札説明書	8	事業の概要	貴市が協力して頂ける内容について具体的に教えてください。	SPCが開催する説明会に、市も同席することを想定しています。このほか、関係部局との調整など市の協力が必要な場合は、その内容を事業者から市に申し出てください。市は可能な範囲で協力します。
2	入札説明書	14	事業実施スケジュール	事業実施スケジュールは入札説明書の記載とおりとのことですが、工事期間を取るために、平成27年4月の既存駐車場の解体を早めることもできないのでしょうか。	第一駐車場の現行の指定管理期間が平成27年3月末までですので、第一駐車場の解体工事着手は平成27年4月以降になります。箕面自転車駐車場については、市直営の施設ですので、その部分の着工を若干早めることについて協議の余地はありますが、駐輪場のころがし計画や仮設駐輪場の確保を考慮の上、計画してください。
3	入札説明書	14	事業実施スケジュール	複合施設の工期について、様々な検討をしていますが、27年度の1年間での解体・建設・引き渡しは大変厳しい状況にあります。市側の想定では、解体・建設・デッキを含めた複合施設の工期1年間は妥当であるとの見解でしょうか。またその場合、その根拠をお示しください。	複合施設の竣工時期は平成28年3月末を予定していますが、施設の構造等提案内容によっては、市民の利便性への影響も考慮した妥当な範囲で竣工時期を延長することも可能とします。これにより利用料金収入等は減少しますが、それを補うための業務期間の延長又は予定価格の増額等変更は行いません。竣工時期による評価の差異はないものとします。
4	入札説明書	14	事業実施スケジュール	平成27年度末引き渡しを遵守するために、平成27年度の事業開始(解体着工)前に、解体工事を着工することは可能でしょうか。	質問No.2、No.3の回答をご確認ください。
5	入札説明書	16	利用料金	消費税増税の他、関西電力の電気料金値上げ等による利用料金の改定についても市の承認が必要でしょうか。そしてこのような状況は駐車料値上げの合理的な条件と理解してよろしいでしょうか。また、利用料金の設定(変更)について、貴市に対する利用料金の設定(変更)の依頼から審査を経て承認頂けるまでに要する期間をご教えてください。	利用料金の改定については、全ての場合において市の承認が必要です。電気料金の値上げについてはその規模や事業への影響を鑑みて、個別の状況に応じて判断します。また、利用料金の設定等については、まず、市とSPCで事前協議を行います。それが整ったのちに、SPCが市へ申請書を提出してからの市の審査期間は概ね2週間程度を想定しています。
6	入札説明書	24	収支構造及び算出方法	収支が黒字を見込める根拠として、直近3か年の駐車場の売上げが毎年減額している点及び北大阪急行の延伸による駐車場利用の減少予測の点も含めて黒字が見込めるという理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。なお、予測に際して、直近の周辺状況として、箕面観光ホテル及び箕面温泉スパガーデンに関する情報も参考にしてください。 http://sankei.jp.msn.com/west/west_economy/news/130502/wec13050222270006-n1.htm
7	入札説明書	31	基準金利	特定事業契約書別紙21 1(1)イ(ア)基準金利は、提案時の基準金利かと思料します。実際に割賦手数料算定に使用される基準金利は、引渡日の2営業日前のTSRスワップレートとすることが一般的かと思料しますが、実際に適用される基準金利はいつのものとなるのでしょうか。	金利は事業者の提案によるものとしており、基準金利にスプレッドを加算した提案金利については改定いたしません。
8	入札説明書	49	収支構造及び算出方法	「実際の金銭の収受については可能な限り相殺する予定です。」とのことですが、金融機関からプロジェクトファイナンスで資金調達を行う上で支障をきたすことから、貴市の割賦払い分と貴市への負担金とを相殺せずSPCにお支払い頂けないでしょうか。回答No51、58も同様です。	「可能な限り」の扱いとし、SPCと市の状況に応じて、協議することとします。

■箕面市立箕面駅前駐車場・駐輪場等再整備運営事業 入札説明書等に関する質問・意見に対する回答に関する質問(再質問)に対する回答

質問 No	質問・意見に対する 回答における資料 名	質問・意見に対する 回答における質問 No	質問項目	質問	回答
9	入札説明書	57	収支構造及び算出方法	当然ながら予測収入を下回れば、維持管理運営業務において現地の配置要員の変更等が可能と言う理解でよろしいでしょうか。当初見込んでいた利用台数に対する要員体制であるため、当初の見込みより利用台数が少なければ、要員もスペックオーバーになると思われます。	要求水準を遵守した上で、特定事業契約書等に従い、状況に応じて対応します。
10	入札説明書	57	収支構造及び算出方法	平成30年に計画されている北大阪急行の延伸に伴い、本事業を取り巻く環境も変化すると想定されますが、かかる環境変化の与える影響につき貴市のお考えをご教示願います。また仮に北大阪急行の延伸に伴い、顕著に利用者数が減少するという結果が生じた場合には、市への納付金減額について協議を実施いただけますでしょうか。	前段については、質問No.6の回答をご確認ください。 後段については、利用者の変動によるリスク及びインセンティブは事業者のものであるため、特定事業契約書(案)57条2項の通りとします。
11	入札説明書	74	3 応募者の備えるべき参加資格要件(1)応募者の構成等	応募グループの構成につきまして、設計企業を複数社のJV(設計JV)とする場合、JVの業務実績はJV構成企業の何れかの企業が有すれば良いとの理解でよろしいでしょうか。 また、設計JVに対する各項目の評価は、JV構成企業のうち最も高く評価を受けられる企業の条件で評価されるものとの理解でよろしいでしょうか。	本事業において、設計JVとしての参加は想定していません。各社個別に応募グループの代表企業又は構成企業として、参加してください。
12	入札説明書	96	SPCの地位の譲渡等	事業契約書第78条第2項(2)の市の事前承諾は、資金調達に伴い発生する金融機関への担保提供の場合は、承諾頂けるとの理解でよろしいでしょうか。	入札説明書p.28第5の3「金融機関と市との協議」の考え方に基づいて、判断します。
13	入札説明書			質問に対する回答の公表に、質問回答を反映した「新旧対照表」を公表して下さい。	入札説明書については、平成25年3月1日公表分から変更等はありません。 なお、修正した資料については「新旧対照表」を公表しております。
14	要求水準書	2	周辺環境への配慮	近隣説明の対象範囲が指定されていますが、 1)対象範囲の設定根拠をお示しください。 2)第1駐車場・駐輪場だけでなく、第2駐車場も該当するのでしょうか。 3)土地建物の所有者、住人、自治会等の情報について、市の協力は得られるとの理解で宜しいですか。	1)市みどりまちづくり部開発調整課による「建設行為等における協議事項及び提出書類」をご確認ください http://www.city.minoh.lg.jp/kaisi/documents/jyuuminkyougugi.pdf 2)第2駐車場も該当します。 3)土地建物の所有者、住人、自治会等に関する情報提供など、市は可能な範囲で協力します。
15	要求水準書	2	周辺環境への配慮	SPCによる近隣説明実施の際に、SPCの提案した事業内容に反する要望・意見等が出た場合、貴市はどのような措置を取られるのでしょうか。	事業内容に反する要望・意見等に対して、個別に対応を判断します。対応は特定事業契約書(案)第21条に則って行います。
16	要求水準書	4	隅切りや老朽化している側溝等	敷地西側市道市場東線の道路は現状幅員に大きく変化があり、また道路の中ほどに境界鉄が設置してあります。幅員の扱いは、道路台帳に記載の値と理解してよろしいでしょうか。その値に基づく隅切寸法としてよろしいでしょうか。 また、南西及び北西隅を隅切したのちは、隅切部は道路に移管されると理解してよろしいでしょうか。	前段の敷地西側市道市場東線における道路幅員は、道路台帳にあわせて、質問No.68、No.72の回答をご確認ください。隅切寸法は、建設行為に関する施行基準要綱(抜粋)第8条の通りとしてください。 http://www.city.minoh.lg.jp/koutuu/pfi/documents/douro-sekoukijyun.pdf 後段については、ご理解の通りです。

■箕面市立箕面駅前駐車場・駐輪場等再整備運営事業 入札説明書等に関する質問・意見に対する回答に関する質問(再質問)に対する回答

質問 No	質問・意見に対する回答における資料名	質問・意見に対する回答における質問No	質問項目	質問	回答
17	要求水準書	4	隅切りや老朽化している側溝等	敷地西側市道市場東線に面する部分以外の再整備は不要と考えてよろしいでしょうか。 敷地西側市道市場東線にはすでに側溝がありますが、蓋のみの整備と理解してよろしいでしょうか、あるいは側溝の躯体そのものから再整備が必要でしょうか。概ね北側1/4程度は側溝が再整備されていると見られますが、この部分も再整備必要でしょうか。 また、敷地西側市道市場東線に面する部分以外の側溝についても、事業者の提案内容によっては、事業内において、蓋をかける等を行ってもよろしいでしょうか。	市道市場東線の側溝は大部分が老朽化しているため、側溝躯体そのものからの再整備が必要です。なお、北側1/4程度の整備済みの側溝は、再整備を必須としませんが、周辺道路美装化の観点からの、応募者の提案も可能とします。 また、敷地西側市道市場東線に面する部分以外の側溝に関しても同様とし、蓋をかける等の事業者による提案を頂いても差し支えありません。
18	要求水準書	8	付置義務駐車設備	特定の駐車ますを専用の車庫として利用させる形態は不可とありますが、このサンブラザ用の50台分は一時利用客で満車の場合は駐車不可との対応でも問題ないのでしょうか。同様に定期券利用客も満車時の利用は不可でも問題ないのでしょうか。	ご理解の通りです。参考に、現在発行している定期券に記載している「定期券ルール」を以下に示します。 1. 満車時には利用できないこともあります。 2. 決まった場所を指定することはできません。 3. 車庫証明の発行は出来ません。
19	要求水準書	9,10	付置義務駐車設備	駐車区画を確定せずに車庫証明の発行は可能なのでしょうか。また、警察協議の上、駐車区画を確定しなければならない場合は、回答No.9に従い、車庫証明は発行しなくてもよいという理解でよいのでしょうか。	車庫証明を発行することは要求水準として求めているとはいえませんが、必要台数(要求水準の台数+地域活性化施設の付置義務駐車台数)を満たした上で、別に車庫証明が発行できる区画の設置について、提案頂くことは可能です。 車庫証明の発行事務は、警察署の所管ですので、それに関しては警察署と協議してください。なお、その条件は「24時間利用できること」「特定の駐車ますの確保」との事です。
20	要求水準書	10	付置義務駐車設備	今後は24時間営業の区画を設ければ、とありますが、警察との協議の上、車庫証明の取得は可能、ということは、24時間営業の区画を設けなければならない、ということですか。(24時間営業の区画を設けなくても、警察との協議の上、車庫証明の取得は可能なのでしょうか)	質問No.19の回答をご確認ください。
21	要求水準書	10	付置義務駐車設備	現状は24時間営業の区画が無いに関わらず、若干数の車庫証明が取得できているということでしょうか。	現状は、施設内店舗の車両数台は、みのおサンブラザの付置義務駐車場として、特定の条件で、車庫証明を取得しています。なお、参考に質問No.22の回答をご確認ください。
22	要求水準書	10	付置義務駐車設備	24時間営業を前提としない計画とした場合、該当者の新車購入時の車庫証明発行は不可と思われますが、その際の苦情対応はSPCにて実施する業務となるのでしょうか。	市から関係者に対して、平成27年度以降は車庫証明の発行を行わない旨の説明を行います。
23	要求水準書	10	付置義務駐車設備	保管場所使用承諾証明書の発行は事業者の業務と思路しますが、発行手数料については事業者の任意で設定できるのでしょうか。	ご理解の通りですが、実費相当額で設定してください。また、その内容を利用料金とあわせてご提案ください。特定事業契約書の関連資料に明記する扱いとなります。
24	要求水準書	11	付置義務駐車設備	箕面市まちづくり推進条例及び施行規則を拝見すると、住宅以外の建築物は、規模に応じて市長が定める、と記載されています。つまり、市との協議が必要、との理解で宜しいのでしょうか。	ご理解の通りです。要求水準書に関する質問No.11の回答に示したURL中の「建設行為に関する施行基準要綱」(抜粋)第59条にある住宅以外の自転車駐車設備の表をご確認ください。 http://www.city.minoh.lg.jp/douro/kaihatu/kaihatu.html

■箕面市立箕面駅前駐車場・駐輪場等再整備運営事業 入札説明書等に関する質問・意見に対する回答に関する質問(再質問)に対する回答

質問 No	質問・意見に対する回答における資料名	質問・意見に対する回答における質問No	質問項目	質問	回答
25	要求水準書	11	地域活性化施設の駐車設備	箕面市まちづくり推進条例及び同施行規則では、住宅以外の建築物の収容台数は市長が別に定めるとなっています。別に定められた値をご教示をお願いします。	質問No.24の回答をご確認ください。
26	要求水準書	14	事業実施スケジュール	事業実施スケジュールは入札説明書等記載の通りとありますが、事業実施スケジュールに記載の平成〇〇年△月は、全て月末との理解で宜しいですか。(平成28年3月と記載のものは、平成28年3月31日)	契約締結日は平成25年10月1日、議会の議決は12月下旬、第二駐車場等の維持管理は平成20年4月1日など、月末に限定したものと限りません。
27	要求水準書	14	付置義務駐車設備	質問に対する回答が良く分からないので、再度質問します。 地域活性化施設の駐車台数は条例による台数を確保しますが、地域活性化施設用の駐車場を複合施設内で確保することは可能でしょうか。(複合施設の駐車台数＝要求水準記載の275台＋地域活性化施設用駐車台数)	ご理解の通りです。
28	要求水準書	17	車路の幅員	一般的なレイアウトとして、発見ゲートや料金ゲートのすぐ外側には、道路車路からの歩道切り下げ部がつながります。歩道切り下げ幅についても、2.75m以上とすればよろしいでしょうか。 また要求水準及び質疑回答の意図として、車路の幅員が4m以上必要であるのは、直接車柵が接する部分の車路についての要求水準であると理解してよろしいでしょうか。	前段の歩道の切り下げについては、大阪府池田土木事務所「道路工事施行承認申請手続案内」中の「車両出入口部の設置基準」を遵守してください。また、当該資料を公表しますので、ご確認ください。各々の資料の所在は、市のホームページに一覧として掲載します。 http://www.city.minoh.lg.jp/koutuu/pfi/pfitop.html 後段については、ご理解の通りです。
29	要求水準書	28	平面・動線計画 工.付属施設 連絡通路	連絡通路の柱を歩道内に設置することができるとありますが、既設アーケードと今回整備する連絡通路が一体の建築物とみなされる可能性も考えられます。この場合、既設アーケードの増築という取り扱いになると考えられますが、建築確認申請に伴う手続きに関して、箕面市及び箕面都市開発株式会社の協力が得られるものと考えてよろしいでしょうか。また、既設アーケードの建築確認における申請図書(確認済証、検査済証含む)は貸与いただけますでしょうか。	既設アーケードと連絡通路は個別の建物として扱います。また、建築確認申請に伴う手続きに関して、市は可能な範囲で協力します。 既設アーケードに関する図書類は、既存の範囲で公表します。書類の所在は、市ホームページに一覧で掲載します。 http://www.city.minoh.lg.jp/koutuu/pfi/pfitop.html
30	要求水準書	28	平面・動線計画 工.付属施設 連絡通路	連絡通路の設置により、既設アーケード上に設置されている消火足場を分断する必要があると考えられますが、4者協議において、消防から何らかの指導がありましたか。	四者協議(道路管理者、特定行政庁、警察署長、消防長又は消防署長)は建築基準法第44条の許可に際して行われるもので、実施計画に対して四者から意見を求めるためのものです。そのため、現在までにそうしたものは行っておりません。現時点においては、連絡通路が消火足場を分断しない構造(連絡通路の側面、消火足場と連続した位置に扉を設ける)とすることなどが求められると想定します。
31	要求水準書	28	連絡通路	連絡通路を設置できることの関係諸官庁の協議録の提示は可能でしょうか。	関係諸官庁との協議内容は、すべて入札説明書関連書類及び質疑回答等に記載しています。そのため、改めて協議録としてお示しする予定はありません。
32	要求水準書	43	連絡通路	サンブラザ側の歩道有効幅員1.5m以上を確保すれば、歩道に柱を設置可能と記載ありますが、提案作成に当たり、柱の位置にかかわらず、断面的な検討が不可欠です。歩道上部のアーケードの、仕上材料・寸法及び構造架構形状のわかる断面詳細図・柱梁の位置がわかる平面詳細図、および歩道沿いの水路の断面詳細図をご提供をお願いします。 また、歩道下部には埋設物が通っていないと理解してよろしいでしょうか。 合わせて、歩道とサンブラザの外壁面との間にはセットバックした空地がありますが、床ハッチが設けられています。この部分の埋設物に関しても、図面等のご提供をお願いします。	道路及び水路の断面形状については、市みどりまちづくり部道路課において、道路台帳等を閲覧してください。アーケードに関しては、質問No.29の回答をご確認ください。 また、サンブラザ南側歩道下部の下水道の位置等については、市上下水道局下水道課において、下水道台帳等を閲覧してください。歩道とサンブラザ外壁面間の床ハッチは、雨水枳であり、当該資料を公表しますので、ご確認ください。各々の資料の所在は、市のホームページに一覧として掲載します。 http://www.city.minoh.lg.jp/koutuu/pfi/pfitop.html

■箕面市立箕面駅前駐車場・駐輪場等再整備運営事業 入札説明書等に関する質問・意見に対する回答に関する質問(再質問)に対する回答

質問 No	質問・意見に対する回答における資料名	質問・意見に対する回答における質問No	質問項目	質問	回答
33	要求水準書	48	外構計画	歩行者にとってゆとりのある空間となるよう、ご計画ください。 とありますが、歩行者空間の確保として、駐車場の有効高さと同等の有効高さ2.3mを確保することでよろしいでしょうか。また、具体的に貴市のお考えがあればご教示お願いします。	駐車場と同じ有効高さ2.3mを確保することで問題はありませんが、圧迫感のない道路空間を確保し、活気のある箕面のシンボルとなるような街並みを実現するような計画をご提案ください。
34	要求水準書	51	緑化	地上部及び建築物上の緑化の一部を、壁面緑化で代替することは可能でしょうか。	不可とします。
35	要求水準書	52	既設の防火水槽	ホームページ上で公開されている別紙4のPDFには、別紙-4-1②がありません。ご提示お願いします。また別紙-4-2②や配布CD内の図面では、寸法値が読取り難く、また断面形状がわかりません。 断面形状(防火水槽の底面深さ、上面の土被り深さなど)とともに、各寸法値をご教示お願いします。	「別紙-4-1②」は「別紙-4-2②」の錯誤です。 防火水槽に関する資料を追加で公表します。資料の所在は市ホームページに一覧で掲載します。 http://www.city.minoh.lg.jp/koutuu/pfi/pfitop.htm
36	要求水準書	53	駐車・駐輪場管制機器設備計画	利用者の利便性の向上が評価の対象になるとのことですが、現在、第一及び第二駐車場と提携している店舗一覧をご教示願います。	公表します。資料の所在は、市ホームページに一覧で掲載します。 http://www.city.minoh.lg.jp/koutuu/pfi/pfitop.htm
37	要求水準書	60	PCB処理	市はPCBの有無の調査をしていない、ということであれば、PCB調査費用は事業者負担、調査の結果PCB使用が判明した場合の処理費用は市の負担、という理解で宜しいですか。(事業期間中の処理等については、合理的範囲で事業費に含む、という回答が理解できません)	PCB調査費用は事業者の負担とします。また、調査の結果判明したPCBは、原則として、排出した施設内での保管を想定しています。なお、事業期間中に、PCBを処分する必要が生じた場合、市はSPCが算出したその処理費を精査し、合理的な範囲の費用を負担します。
38	要求水準書	61	PCB処理	PCBを排出した施設内での保管を想定、とありますが、要は既設(第一)駐車場でのPCBは新設駐車場内で、既設駐輪場で排出したPCBは新設駐輪場でそれぞれ保管する、との理解で宜しいですか。	複合施設敷地内での保管とご理解下さい。
39	要求水準書	63	住民対応	近隣対応により生じる遅延リスクにかかる貴市のお考えをご教示願います。	特定事業契約書(案)第21条をご確認ください。
40	要求水準書	65	工事監理	(別紙9)「市監督員が行う監査または検査は・・・本体工事の進捗および施工状況について、本件工事の説明および建設現場立会いを示す」とありますが、監査または検査という語から連想される承諾や修正指示を含む行為ではないと理解してよろしいでしょうか？	一般的に「監査」や「検査」は、ある基準をもとにその対象の適・不適を調べることで、これは例示の「承諾や修正指示」を含む行為とご理解ください。

■箕面市立箕面駅前駐車場・駐輪場等再整備運営事業 入札説明書等に関する質問・意見に対する回答に関する質問(再質問)に対する回答

質問 No	質問・意見に対する 回答における資料 名	質問・意見に対する 回答における質問 No	質問項目	質問	回答
41	要求水準書	67	工事課期間中の駐車場・駐輪場の取り扱い	付置義務駐車場50台を第二駐車場で確保するにあたっての手続きは特にはない、とのことですが、付置義務駐車場50台が第二駐車場に移転する告知等の一切も特に不要との理解で宜しいですか。	付置義務駐車場を第二駐車場へ移動するにあたり、みのおサンプラザ及び利用者へのその告知等は必要です。SPC及び市にて実施します。
42	要求水準書	69	工事期間中の駐車場・駐輪場の取り扱い	箕面改札口から半径約300m程度とは具体的にどの程度までの範囲を含むのでしょうか。例えば第二駐車場(約400m)の一部を仮設駐輪場として利用することは認めていただけるのでしょうか。	有料駐輪場であれば駅改札口から半径300m程度、無料駐輪場であれば半径500m程度の範囲で、仮設駐輪場を設置することは可能です。なお、第二駐車場の一部を仮設駐輪場として利用することについては、第二駐車場の収容台数の減少や、自動車と自転車及び歩行者の動線が交わることによる安全性の確保の観点から、難しいものと考えます。しかしながら、上記の課題を解決した提案であれば、検討の上、認める場合があります。なお、第二駐車場は平成27年度末まで現在の指定管理者による管理が行われる予定であることにも留意してください。
43	要求水準書	74	備品等の配置	備品は全て貴市の所有となるのであれば、備品の修繕・更新は貴市の費用負担にて実施いただけるのでしょうか。	備品の修繕・更新は、事業費に含めてご提案ください。
44	要求水準書	76	費用の負担	一件300万円以上を資本的支出とみなすとありますが、一件300万円という金額の合理的根拠をご教示願います。(現状は一件200万円ではないでしょうか。)	本事業では、複合施設は整備、第二駐車場は大規模修繕をそれぞれSPCにより実施するため、資本的支出の金額をこれまでより増加させています。維持管理運営期間中に、そうした支出がないよう留意して、施設の整備や大規模修繕等を行ってください。
45	要求水準書	76	費用の負担	300万円以上の資本的支出は、貴市の負担と理解していますが、当該費用を第一駐車場(複合施設)及び第二駐車場の修繕費及び大規模修繕費に見込むとコストが高くなります。事業者にとって当該費用を見込むメリットはあるのでしょうか。また、当該費用を事業費に見込んだ場合の具体的な評価方法をご教示ください。	要求水準書に関する質問No.58の回答をご確認ください。また、参考に質問No.44の回答をご確認ください。
46	要求水準書	78	費用の負担	No.78の回答について、例えば、消火器の一斉交換等が発生した場合、全消火器を1件と見なすのでしょうか。それとも1本の消火器を1件と見なすのでしょうか。質疑回答からは全消火器を1件と見なすように見受けられます。	例示のケースは、事前に想定できるものですので、維持管理運営費用に含めてください。よって、「資本的支出に該当する施設及び設備の修繕」に該当しません。このほかの扱いについては、市とSPCで協議の上、個別具体的に判断します。
47	要求水準書	82	費用の負担	300万円以上が税込金額との回答ですが、消費税の増税に伴い当該金額も変更されるという理解でよろしいでしょうか。税別では2,857千円で当該金額に増税分が加算された金額が資本的支出の金額と言う理解でよろしいでしょうか。	消費税の増税に伴い当該金額を変更する予定はありません。
48	要求水準書	84	業務の実施	建物保守管理業務の対象として、みのおサンプラザとの連絡通路は含まれるという理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。

■箕面市立箕面駅前駐車場・駐輪場等再整備運営事業 入札説明書等に関する質問・意見に対する回答に関する質問(再質問)に対する回答

質問 No	質問・意見に対する回答における資料名	質問・意見に対する回答における質問No	質問項目	質問	回答
49	要求水準書	86	要求水準	事業期間終了後は貴市による直接管理になると思料されますが、エレベーターもメーカー系フルメンテナンスが必須でないとの理解でよろしいでしょうか。(一般的に、独立系保守会社による保守契約を締結した後に、メーカー系フルメンテナンス契約へ切り替えることはできないため。)	ご理解の通りです。なお、事業期間終了後も、指定管理者制度のよる管理を行うことを想定しています。
50	要求水準書	93	要求水準 カ 給排水設備等	水道法施行規則第55条の第1では1年以内ごとに1回の貯水槽清掃との記載ですが、受水槽清掃を年2回実施しなければならない根拠をご教示ください。	本事業の前から市が要求水準として求めている内容であり、現在の指定管理者もそれに沿って業務を行っています。
51	要求水準書	98	リース契約及び保守契約	リース契約及び保守契約を公表いただけるとのご回答でしたが、本質問の期限までに貴市のホームページで公表されていないようでしたので、早急に公表いただけますでしょうか。また、公表された契約に関する質問する機会を設けていただけますでしょうか。	市役所別館1階 行政資料コーナーにて、「第二駐車場の維持管理・運営に関する資料(委託契約書等の写し)」を追加公表しており、その旨を、市ホームページに記載しています。なお、新たな質問の機会を設ける予定はございません。
52	要求水準書	99	リース契約	SPCは平成28年2月6日までのリース契約を317,142円/年(税込)で引き継ぐということですが、この期限とリース料で契約を引き継ぐことは、リース会社の承諾を得ているのでしょうか。期限及びリース料が当該条件よりも劣後(期限短縮又はリース料上昇)しなければリース契約を引き継がない場合には、それに伴う増加費用は貴市がご負担されると理解してよろしいでしょうか。	SPCが要求水準書に記した条件により、リース契約を引き継ぐことを、リース会社から承諾を得ています。
53	要求水準書	99	リース契約	リース契約を引き継ぐ法人は、SPC又は構成企業のいずれでも可能と理解してよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
54	要求水準書	100	駐車場管制機器	リース期間終了後の再リースの金額をご教示ください。	要求水準書p.22第4の3(2)⑦に記載の通り、SPCとリース会社との協議によります。
55	要求水準書	101	駐車場管制機器	第一駐車場及び第二駐車場施設の各施設全体における直近3か年の水道光熱費を月別にご教示ください。	質問No.36の回答を確認してください。
56	要求水準書	103	清掃業務	みのおサンプラザとの連絡通路は清掃対象に含まれるという理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。

■箕面市立箕面駅前駐車場・駐輪場等再整備運営事業 入札説明書等に関する質問・意見に対する回答に関する質問(再質問)に対する回答

質問 No	質問・意見に対する 回答における資料名	質問・意見に対する 回答における質問 No	質問項目	質問	回答
57	要求水準書	109	廃棄物処理業務	第一駐車場の解体時には、当該車両の所有者は車両を移設していただけるとの理解で宜しいですね。	第二駐車場の当該車両の所有者等は、定期利用の契約者で、現在ナンバープレートをつけており、管理規則等を逸脱する利用をしているわけではありません。よって、現行の指定管理者により、車両の移設や出庫指示を強要できるものではありません。
58	要求水準書	110	廃棄物処理業務	ナンバープレートのない車両については放置車両ではないということは理解できましたが、当該車両付近に置いているバッテリー等は、現在放置されているものであるため、現行の指定管理者が処分して、事業者を引き継ぐことが本来の形だと思われます。	ご指摘の物品は、現行の指定管理者からその所有者へ指導を行い、撤去しました。
59	要求水準書	117	廃棄物処理業の対象	廃棄物処理につきSPCから構成企業を通じた収集運搬業者への再委託も認めるとのご回答ですが、廃棄物処理にかかる規制が強くなる現状において本スキームが不可となる場合には、本スキームを変更頂けるという理解でよろしいでしょうか。	SPCを排出事業者とし、適切に廃棄物処理を遂行できる、リスクの少ないスキームをご提案ください。
60	要求水準書	121	運営体制	現行では駐車場近くの事務所に統括管理者が常駐しているとのことですが、統括管理者の常駐場所は駐車場外の事務所である必要がありますでしょうか。例えば複合施設内の管理事務室でも問題ないのでしょうか。	本事業のみに従事する統括管理者等が利用する管理事務室であれば、複合施設内に設けても問題ありません。
61	要求水準書	139	ウ. 地震時の対応	地震及び風水害時における従事者の施設に対する自動参集について、何時間以内に参集というような時間的制約はあるのでしょうか。	時間的制約は定めていませんが、速やかに従事者が参集することで、施設及び設備の点検、二次災害の防止等を行うようにしてください。
62	要求水準書	152	月別報告	業務報告書は翌月10日までに提出とありますが、10日が休業日の場合は翌営業日の提出でも認めていただけでしょうか。	10日が休業日の場合は前営業日の提出とします。
63	要求水準書	155	モニタリング	リーフレット等の部数は事業者の判断ということで宜しいですか。	ご理解の通りです。
64	要求水準書	155	モニタリング	リーフレットの月あたりの配布枚数実績をご教示願います。	1年に1500部程度を配布しています。

■箕面市立箕面駅前駐車場・駐輪場等再整備運営事業 入札説明書等に関する質問・意見に対する回答に関する質問(再質問)に対する回答

質問 No	質問・意見に対する回答における資料名	質問・意見に対する回答における質問No	質問項目	質問	回答
65	要求水準書	156		事業開始以前に3ヶ月定期を購入し、事業開始後に定期の解約(払い戻し)があった場合は、事業者のリスクになるのでしょうか。現行の指定管理者は、解約日がわかっているため、解約日を跨ぐ定期を販売しないもしくは、解約日以降の定期の解約(払い戻し)はしない等の対応はして頂けるのでしょうか。	新規事業者のリスクとなります。ただし、事業終了時の扱いも同様で、指定管理期間終了後の定期並びに回数券の解約(払い戻し)があった場合は、次期指定管理者のリスクとなります。
66	要求水準書			質問に対する回答の公表に、質問回答を反映した「新旧対照表」を公表して下さい。	要求水準書については、平成25年3月1日公表分から変更等はありません。なお、修正した資料については、「新旧対照表」を公表しています。
67	要求水準書別紙	19	第30条	当該工事関係書類は、事業者(SPC)が市に提出するのではなく、工事監理者が事業者(SPC)及び市に提出するとの理解で宜しいですか。	ご理解の通りです。工事監理者が事業者(SPC)へ提出した工事監理関係書類は、事業者(SPC)において精査した後に、それを市へ速やかに提出してください。
68	要求水準書別紙	32	図面集	市所有の当該敷地と市道との境界明示を行うことを想定している、とありますが、境界明示を行う時期が分かればお示しください。また、境界明示により、敷地面積の増減が発生した場合、境界明示に伴う敷地面積の増減により発生する一切の費用は市の負担と考えます。	事業者の決定後、事業者により速やかに境界明示を実施してください。敷地面積が許容誤差を超える範囲で減少した場合は、それに伴い、発生する費用は市の負担と考えています。
69	要求水準書別紙	32	境界位置	敷地境界位置は、実施方針に添付の別紙-4-1をご確認くださいと記載ありますが、 ①赤線で囲まれた事業区域＝第1駐車場及び駐輪場の敷地(赤線＝道路境界線)と理解してよろしいでしょうか。CD配布いただいた第1駐車場図面の敷地求積図と同じ形状と理解してよろしいでしょうか。 ②図の通り、北側道路沿いにあるコンクリート舗装部分(電柱の立っている部分)は道路敷内と理解してよろしいでしょうか。 ③東側道路沿いの側溝は事業区域外＝敷地外と理解してよろしいでしょうか。その場合、側溝は道路敷内と理解してよろしいでしょうか(水路敷、いわゆる青線ではない)。また、要求水準にあります壁面の1m以上の後退は、事業区域線からでしょうか、歩道と側溝との境界線からでしょうか。後者の場合、具体的な位置の明示をお願いします。	質問No.68の回答の通り、道路境界線に対する境界明示の実施を予定しており、状況に応じ、道路境界線の位置に若干の変更が生じる可能性があります。提案にあたっては、以下の条件でご検討ください。 ①前段・後段共に、ご理解の通りです。 ②ご理解の通りです。 ③東側道路沿いの側溝は水路敷ではありませんが、敷地外(道路内)として扱ってください。壁面の1m以上の後退は、敷地境界線からおこなってください。なお、本事業においては周辺の側溝等の整備も事業範囲に含むため、必ずしも事業区域＝敷地範囲ではありません。
70	要求水準書別紙	32	境界位置	敷地境界位置は、実施方針に添付の別紙-4-1をご確認くださいと記載ありますが、事業区域ライン＝道路境界線とした場合、側溝の側壁が第1駐車場側から支持されているように見受けられる部分もありますが、撤去し改変等の扱い方については事業者内容によって提案の範囲と理解してよろしいでしょうか。 また、側溝及び事業区域ラインを跨いで手摺柵があります。駐車場・駐輪場の建物形状や出入口位置が前提となっているものであるため、撤去と理解してよろしいでしょうか。撤去した場合、歩道から側溝への落下対策は、柵の再設置撤去後の路面の処理と共に、事業区域外です。市または道路管理者等で行われると理解してよろしいでしょうか。	当該側溝及び手摺柵に対する、撤去並びに改変等の扱いについては、応募者による提案の範囲とします。また、その場合、撤去並びに改変等に伴う路面の処理は、事業者にて実施してください。壁面1m後退することによる敷き際空間の整備方法は事業者により、提案してください。

■箕面市立箕面駅前駐車場・駐輪場等再整備運営事業 入札説明書等に関する質問・意見に対する回答に関する質問(再質問)に対する回答

質問 No	質問・意見に対する回答における資料名	質問・意見に対する回答における質問No	質問項目	質問	回答
71	要求水準書別紙	32	境界位置	大阪府池田土木事務所道路管理維持管理課の台帳によると、東側府道の道路境界線は側溝の道路側壁面までとなっています。よって敷地境界が実施方針別紙4-1の事業区域ラインだとすると、側溝敷がどちらにも属さないこととなりますが、どのように理解すればよろしいでしょうか。 また、第1駐車場の計画概要書によると、建築物の外壁位置が東側道路から1m後退していますが、現況を確認すると道路側溝の際にたっています。これからすると、道路境界線は第1駐車場の外壁から道路側に1m離れた位置にあると理解できますが、どのように考えればよいでしょうか。 道路と敷地の境界線は計画の大前提になりますので、明確な境界線の位置をご提示お願いします。	側溝の扱いについては、今後大阪府と協議を行う予定です。現段階での道路境界線の扱い並びに境界の明示については、質問No.69の回答をご確認ください。
72	要求水準書別紙	32	境界位置	箕面市みどりまちづくり部道路課の台帳によると、事業区域内の北側道路の沿いの部分(道路と同レベルである台形状の平面をした人工地盤の部分)を含めた道路幅員の記載があります。よってこの部分は道路敷とも理解できるのですが、事業区域との関係はどのように整理されているのでしょうか。道路と建築物敷地との明確な境界をご提示お願いします。 当部分が道路敷であり、かつ事業区域内に含まれるのであれば、そのための協議は行われているのでしょうか、あるいは本事業内において道路から建築物敷地への移管が必要となるのでしょうか。また、その場合、開発行為に該当すると考えられますが、本事業内において開発許可が必要でしょうか。その場合、箕面市においては公共・公益施設の無償提供の必要はないでしょうか。必要であれば、どのような施設をお考えでしょうか。これは事業提案によらず前提条件となりますので、ご教示おねがいします。	道路境界線の扱い並びに境界の明示については、質問No.69の回答をご確認ください。 当該部分は、道路敷に該当しないため、事業実施に伴う、土地の区画形質の変更もありません。開発行為における基本的な考え方は、要求水準書をご確認ください。
73	要求水準書別紙	32	境界位置	赤線で囲まれた事業区域＝第1駐車場及び駐輪場の敷地(赤線＝道路境界線)である場合、事業区域が建築基準法上の敷地範囲(建築確認申請上の敷地範囲)と一致していると理解してよろしいでしょうか。 また、建築確認申請上、第1駐車場と駐輪場は同一敷地内(ひとつの敷地内)に建てられており、敷地の切り分けはされていないと理解してよろしいでしょうか。	道路境界線の扱い並びに境界の明示、事業区域と敷地範囲(建築基準法上の扱いを含む)の関係については、質問No.69の回答をご確認ください。 また、第一駐車場と駐輪場の敷地の関係については、ご理解の通りです。
74	要求水準書別紙	32	境界位置	質疑回答と共に公開いただきました別紙作成に使われています地盤レベルの入った配置図のCADデータをご提供お願いします。	配置図のCADデータとして、「別紙-4-1 事業用地現況図」を提供します。
75	様式集	9	割賦支払	新たにお示しいただきました事業契約(案)別紙21の1(1)ア(イ)において、割賦金利の適用対象期間のうち始期は「各年度末日」とありますが、終期の具体的な年月日をお示しいただけますでしょうか。	修正した特定事業契約書(案)の別紙21と、あわせて公表する支払スケジュール表を確認してください。また質問No.7の回答を確認してください。
76	様式集	9	割賦支払	新たにお示しいただきました事業契約(案)別紙21の1(1)ア(イ)及び1(2)イにおいて、「割賦支払の対象は、各年度中に観光確認を受けた施設とし、・・・」、「平成28年3月支払開始分は20回・・・平成29年3月支払開始分は18回・・・」との記載がありますが、平成27年度中(平成28年3月まで)に所有権移転する複合施設と、平成28年度中(平成29年3月まで)に大規模修繕を完了する第二駐車場と、割賦支払を二つに分けて計算する、ということでしょうか。	ご理解の通りです。参考に、質問No.75の回答をご確認ください。
77	様式集	9	割賦支払	新たにお示しいただきました事業契約(案)別紙21の1(1)ア(イ)及び1(2)イによりますと、平成27年度中に完工確認を受けた施設に関する割賦支払は平成28年3月支払開始し、平成28年度中に完工確認を受けた施設に関する割賦支払は平成29年3月支払開始する、ということでしょうか。また、その場合、市への負担金と賃借料は、割賦支払開始と同時に開始する、と考えてよろしいでしょうか。	質問No.75の回答をご確認ください。

■箕面市立箕面駅前駐車場・駐輪場等再整備運営事業 入札説明書等に関する質問・意見に対する回答に関する質問(再質問)に対する回答

質問 No	質問・意見に対する回答における資料名	質問・意見に対する回答における質問No	質問項目	質問	回答
78	様式集	20		駐車場運営企業と駐輪場運営企業とが異なる場合、「建物内を自走し、200台以上駐車させることができる…施設」(入札説明書P.15)の管理実績を持つ駐車場運営企業のみ本様式には記載すれば足りるという理解でよろしいでしょうか。(駐輪場運営企業の実績は不要でしょうか。)	基本的にはご理解の通りですが、駐車場の管理実績の記載に加えて、駐輪場の管理実績も記載して頂いても結構です。
79	様式集	21		管理技術者経歴について、管理技術者＝統括責任者における施設の維持・運営にかかる事務管理の経歴という理解でよろしいですか？また、その資格の種類について例示いただけますでしょうか。	前段については、ご理解の通りです。後段については、入札説明書に関する質問No.80の回答をご確認ください。
80	様式集	23		常用雇用とは、期間の定めのない雇用との定義ですが、自動更新条項がある雇用も常用雇用となるという理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構のパンフレットp.4をご確認ください。 http://www.jeed.or.jp/disability/employer/download/h25_pamph.pdf
81	様式集	24		就職困難者の雇用について、本回答では駐車場・駐輪場の業務に携わる要員が対象になっているように思われますが、落札者決定基準に関する質問の回答No14.では「維持管理運営企業による雇用を評価します。現地の要員か否かは問いません。」とのご回答があります。両回答の整合性をどのように考えるべきでしょうか。	様式34には駐車・駐輪施設管理運営企業の障害者及び就職困難者の本事業における雇用の取り組みについて記載してください。現地の要員か否かは問いませんが、業務に携わる要員としての具体的な雇用の方法を記載してください。これは、落札者決定基準に関する質問No.14の回答と同様の趣旨のものであり、整合性はとれています。
82	様式集	31	割賦手数料	新たにお示しいただきました事業契約(案)別紙21によりますと、割賦手数料の基準金利が指定されていますが、これは、金利の適用起算日(完工確認を受けた各年度末日)時点で公表されるTSRに改定する旨、規定いただけますでしょうか。平成25年2月1日時点の金利を提案上使用するだけでなく、実際の割賦手数料にも適用すると、SPCは借入金に係る金利の変動リスクに3年以上も晒されてしまいますし、そもそも平成25年2月から平成37年10月まで12年以上の期間があるのに10年物であったりと、不合理であると思います。金利を改定したとしても、それに合わせて負担金・賃借料を再計算すれば、割賦金利と同額とすることは可能ですので、ご対応のほど、よろしくお願いいたします。	質問No.7の回答をご確認ください。
83	様式集			質問に対する回答の公表に、質問回答を反映した「新旧対照表」を公表して下さい。	平成25年4月23日公表分をご確認ください。
84	落札者決定基準			質問に対する回答の公表に、質問回答を反映した「新旧対照表」を公表して下さい。	落札者決定基準については、平成25年3月1日公表分から変更等はありません。修正した資料については「新旧対照表」を公表しています。
85	基本協定書(案)			質問に対する回答の公表に、質問回答を反映した「新旧対照表」を公表して下さい。	平成25年4月23日公表分をご確認ください。

■箕面市立箕面駅前駐車場・駐輪場等再整備運営事業 入札説明書等に関する質問・意見に対する回答に関する質問(再質問)に対する回答

質問 No	質問・意見に対する回答における資料名	質問・意見に対する回答における質問No	質問項目	質問	回答
86	特定事業契約書(案)	18	負担金と利用料金収入	負担金は利用料金収入を得る権利を取得することの対価とのご回答ですが、1.各施設(複合施設・地域活性化施設・第二駐車場)のそれぞれ、SPCが得られる利用料金収入とSPCが支払う負担金の対象期間開始日(それぞれの負担金支払開始年月日)を教えてくださいいただけますでしょうか。 2.入札説明書4ページの工程表によりますと、複合施設における仮設駐輪場のみ平成27年度から維持管理・運営が開始されるということで、SPCは利用料金収入を得られますが、一方で割賦支払は複合施設の完工確認を受けて平成28年3月から開始されますので、平成27年度中は市への負担金はなし、と考えてよろしいでしょうか。	1、2ともに質問No.75の回答をご確認ください。また、参考に質問No.3の回答をご確認ください。
87	特定事業契約書(案)	32	手続規定等の遵守	箕面市行政手続条例は既に制定されている、とのことであれば、特定事業契約書(案)【平成25年4月16日更新】にカッコ書きの数字を記載して下さい。(質問回答公表日には修正されていないということでしょうか) ※入札公告等資料において、どれが最新版なのか(更新したのか)をホームページにおいて分かりやすく示して下さい。	平成25年4月23日公表分の特定事業契約書(案)をご確認ください。
88	特定事業契約書(案)	32	納付金	納付金は各回同額とのことですので、第二駐車場は平成27年度から維持管理運営を行うので、平成27年度の10月が第1回納付金支払となり、以降、半年ごと同額を貴市へ支払うのでしょうか。	質問No.75の回答をご確認ください。
89	特定事業契約書(案)	38	本件施設の維持管理	事業期間の長期修繕計画をA4で収めることは非常に困難であると思われます。A3で別添としてもよいでしょうか。	様式57には、施設維持管理計画に関する提案についてその考え方を簡潔にまとめ、必要に応じて長期修繕計画等を参考資料として添付資料としてA3版1枚以内にまとめて提出してください。
90	特定事業契約書(案)	38	本件施設の維持管理	事業期間の長期修繕計画について、事業期間にかかる修繕費用を平準化し、当該平準化した金額を維持管理費の金額に計上するという理解でよいでしょうか。	修繕費用等の維持管理費は、平準化せずに計上してください。
91	特定事業契約書(案)	41	第三への転貸	事業契約書の規定内容では、貴市⇒事業者⇒テナントという転貸となり、事業者(SPC)が不動産賃貸業を営み入居者変動リスクを負担することとなります。SPCは、PFI事業のための導管体であり、入居変動リスクをSPCに残した場合、安定した事業運営に大きな影響を与えると考えます。リスク分担の原則である「リスクを最もよく管理することができる者が当該リスクを負担する」との考え方から、テナント入居募集・管理を適切に行える構成企業への転貸(貴市⇒事業者⇒構成企業⇒テナント)を認めて頂けないでしょうか。	ご要望に応じ、事業者が構成企業に転貸し、当該構成企業からテナントに転々貸する形態も認めることとし、事業契約書(案)を修正します。
92	特定事業契約書(案)	54	第63条第2項、第83条、別紙18	平成27年4月1日施行の箕面市立箕面駅前自動車駐車場及び箕面自転車駐車場条例第20条においては、「指定管理者は、駐車場等における自動車等の駐車に関し、善良な管理者としての注意を怠らなかったときは、駐車している自動車等の損傷又は滅失について損害賠償の責を負わない」と規定されており、これは自動車等の損傷又は滅失については、不可抗力による損害賠償責任を免責する趣旨であると考えられます。 他方、事業契約第63条第2項、第83条及び別紙18(不可抗力)においては、不可抗力による第三者に対する損害については、維持管理費用の総額の1%に相当する金額に至るまでは事業者が負担することとされております。 上記条例と事業契約の規定は整合的でないようにも思われますが、貴市のご整理につきご教示下さい。	第63条第2項は第三者に法的賠償義務を負う損害であることを前提としており、条例によって免責される場合はそもそもかかる損害には当たらないものと理解しております。また、第83条・別紙18は、第三者ではなく事業者に生じた損害の負担についての規定です。

■箕面市立箕面駅前駐車場・駐輪場等再整備運営事業 入札説明書等に関する質問・意見に対する回答に関する質問(再質問)に対する回答

質問 No	質問・意見に対する 回答における資料 名	質問・意見に対する 回答における質問 No	質問項目	質問	回答
93	特定事業契約書 (案)	66	第67条第3項	第67条第3項に従い経過利息を付した上で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は、SPCが保有する当該工事費相当額に係る債権を構成企業たる本件施設の設計・施設整備業務担当企業に譲渡することをお認め頂けないでしょうか。「特定事業契約書(案)」に関する質問・意見に対する回答」66番(ii)によれば、SPCの代表企業への債権譲渡はお認め頂けるとのことですが、設計・施設整備業務担当企業が代表企業にならない場合には、工事費相当額の授受が迂遠になり、事業者グループの維持にコストもかかります。 以下の同種の規定(ex.第68条、第69条第3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)においても同様です。	ご要望に応じ、事業契約書(案)第78条第2項第3号に基づき、工事費相当額にかかる債権を設計企業又は建設企業に譲渡することも認めることとします。但し、SPCの市に対する債務が全て履行され、SPCを解散する場合に限定し、かつ、債権譲受企業が市に対して当該債権の譲渡、買入れ等、一切の処分を行わないことを確約することを条件とします。
94	特定事業契約書 (案)	66	第67条第4項	引渡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を含む。)には、テナントに生じた損害は含まれないとの回答を頂いておりますが(「特定事業契約書(案)」に関する質問・意見に対する回答」67番)、テナントが開業費として初期投資した費用を増加費用の対象外としてしまいますと、テナントが開業費を負担する場合とで差異がないことも踏まえ、テナントに生じた損害のうち少なくともテナントが負担した開業費等については、増加費用に含まれるようご再ください。	ご要望には応じかねます。事業者においてテナントの開業費を負担されたとしても、通常の民間の店舗賃貸借契約において貸主がテナントの開業費まで負担する例は少ないと考えられることに鑑み、合理的な範囲の損害には当たらないものと考えております。
95	特定事業契約書 (案)	101	定期建物賃貸借契約書 管理・共益費	管理・共益費を削除しない理由としては、SPCとテナントの間にも別紙13を用いることを想定しているため、ということです。様式としては削除しないもの、SPCと貴市との間で定期建物賃貸借契約を締結する際には、別紙13を基本として、入札説明書や様式集(収支計算、提案価格内訳書等)にて支払うことを想定していない管理・共益費に関する条項は削除する、と理解してよろしいでしょうか。	契約書の条項は削除せず、別途覚書等により確認することを想定しております。
96	特定事業契約書 (案)	103	契約解除	別紙13記載の通りとします、とのご回答ですが、質問では別紙13の記載の変更を求めたものではなく、解釈・考え方・運用方法を問うたものです。行政が公用又は公共の用に供するため契約を解除しても、何ら落ち度のないSPCが損害賠償請求できないのは、不合理ではないでしょうか。再度、確認いたしますが、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、それにより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。	特定事業契約書(案)別紙13を修正します。
97	特定事業契約書 (案)	103	別紙13 第16条第1項	「特定事業契約書(案)」に関する質問・意見に対する回答」103番によれば、定期建物賃貸借契約第14条第1項第(2)号に基づく解除の場合に、事業者からの損害賠償請求は認められない取扱いとなりますが、この場合、事業者は市に対して、地方自治法第238条の4第5項(行政財産の管理及び処分)又は地方自治法第238条の5第5項(普通財産の管理及び処分)に基づき補償請求を行うことができることを、念のためご確認ください。	質問No.96の回答をご確認下さい。
98	特定事業契約書 (案)	115	別紙7	修正箇所一覧表では別紙17が修正されていませんので、修正をお願いいたします。	別紙17を修正します。
99	特定事業契約書 (案)			質問に対する回答の公表に、質問回答を反映した「新旧対照表」を公表して下さい。	平成25年4月19日公表分をご確認ください。

■箕面市立箕面駅前駐車場・駐輪場等再整備運営事業 入札説明書等に関する質問・意見に対する回答に関する質問(再質問)に対する回答

質問 No	質問・意見に対する回答における資料名	質問・意見に対する回答における質問No	質問項目	質問	回答
100	特定事業契約書(案)		別紙21	1.(1)(イ) 割賦支払分 金利の起算日は各年度の末日とする、とありますが、 1)各年度の末日とは、各年度の3月31日との理解で宜しいですか。 2)各年度、とうことは、平成27年度(平成28年3月31日)、平成28年度(平成29年3月31日)のそれぞれで金利を起算する、との理解で宜しいですか。	質問No.75の回答をご確認ください。
101	特定事業契約書(案)		別紙21	1.(2)イ 割賦支払分 複合施設は平成28年3月に引渡し、第1回支払開始は平成28年3月となり、第二駐車場は平成29年3月に引渡し、第1回支払開始は平成29年3月となる、との理解で宜しいですか。	質問No.75の回答をご確認ください。
102	特定事業契約書(案)		別紙21	1.(3) 対価の改定について 市又は事業者は、…物価水準の変動に起因する施設整備費用の変更を相手方に対して請求することはできないものとする、とあるが、施設整備費用の変更について協議を行うことを請求することができる、とあります。つまり、請求できないのではなく、協議により請求することが可能、との理解で宜しいですか。	別紙21(3)のただし書き以降は特別な要因等が生じた場合の規定であり、請求して協議に応じた結果、対価を改定することもあります。なお、その運用については、例えば「工事請負契約書第25条第5項(単品スライド条項)の運用について」に準じた扱いとすることを想定しています。http://www.mlit.go.jp/report/press/kanbo08_hh_000014.html
103	特定事業契約書(案)		別紙21	1.(3) 対価の改定について 特別な要因、予期することのできない特別の事情、とありますが、具体的に双方の違いを含めてお示しください。	質問No.102の回答をご確認ください。
104	特定事業契約書(案)		別紙21	別紙21(施設整備費用の算定方法及び支払スケジュール(追加))(※)の第1項(施設整備費用)第(1)号(算定方法)イ(割賦手数料相当)ア(基準金利)に記載された平成25年2月1日を確定日とする基準金利である「0.879%」は、入札価格の算定に用いる基準金利確定日のレートとして仮定された基準金利との理解でよいでしょうか。(この理解でよい場合には、締結版の事業契約において実際に用いる基準金利の確定日を、合わせて御教示ください。)	質問No.7の回答をご確認ください。括弧書きの部分は、質問No.75の回答をご確認ください。
105	特定事業契約書(案)		別紙21	別紙21(施設整備費用の算定方法及び支払スケジュール(追加))(※)の第1項(施設整備費用)第(2)号(対価の支払方法)ア(年度払分)に記載されている「毎年の業務完了確認後」は、「毎年度の業務完了確認後」の誤りでしょうか。	ご理解の通りです。別紙21を修正します。
106	特定事業契約書(案)		別紙21	別紙21(施設整備費用の算定方法及び支払スケジュール(追加))(※)の第1項(施設整備費用)第(2)号(対価の支払方法)イ(割賦支払分)に基づき支払われる割賦支払分について、以下の理解で宜しいでしょうか。 (i)「平成28年3月支払開始分」は、入札説明書<収支構造>③第二駐車場の図に記載の「市割賦払(b3)」(入札説明書10頁)に対応すること。 (ii)「平成29年3月支払開始分」は、入札説明書<収支構造>①複合施設の図に記載の「市割賦払(b1)」及び「市割賦払(c1)」(入札説明書8頁)、並びに入札説明書<収支構造>②地域活性化施設の図に記載の「市割賦払(b2)」(入札説明書9頁)に対応すること。	(i)「平成28年3月支払開始分」は入札説明書<収支構造>①及び②の複合施設の「市割賦払(b1,b2)」に対応します。 (ii)「平成29年3月支払開始分」は同③第二駐車場の「市割賦払(b3)」に対応します。 あわせて質問No.75の回答をご確認ください。 なお、支払開始の月については、質問No.75の回答をご確認ください。