

■（仮称）新箕面駅前地区まちづくり拠点施設整備運営事業 入札説明書等に関する回答（参加資格関係以外）

No	該当箇所			質問	回答
	資料名	頁	項目		
1	入札説明書 ・ 事業用定期借地権 設定契約書	3 ・ 3	第2 1 (5) ① ※3 ① ア ・ 昇降施設の開放時間 ・ 第2条第5項	<入札説明書> 「一般歩行者に常時開放すること」とありますが、具体的な開放時間や開放方法は、福祉対応や地球環境対策を踏まえたうえで設定する民間事業者の運営計画に基づき提案して良い、という理解でよろしいでしょうか。（例：階段は24時間開放・エレベーターは福祉対応を考慮して24時間開放（上層階は付帯事業の営業時間外は不停止設定）・エスカレーターは付帯事業の営業時間帯に開放） <事業用定期借地権設定契約書2条5項> 本項の記載事項として昇降施設の整備までは理解できますが、「一般歩行者に常時開放しなければならない」との記載に違和感がございます。 ①そもそも終電後始発までの深夜時間帯に当該部分を常時開放しておくことが安全上・経済上メリットがあるのでしょうか？ ②「常時開放」とは運営管理に関する事項のため、運営上の問題点等があった場合には柔軟かつスピード感をもって対応・変更していく必要が求められるため、定期借地契約書に本件を記載することは対応・変更する場合の障害になることが想定されるため、削除・修正をお願いします。	昇降設備を整備し、一般歩行者に常時開放することが要件です。福祉対応も含めて、北側交通広場と（仮称）新箕面駅北側改札口（2階に相当する高さに位置する）を結ぶ動線を必ず確保してください。その方法については、ご提案内容に基づき市と事業者で協議することとします。
2	入札説明書	3	第2 1 (5) ① ※3 ① ア	「1階は市が事業者から無償で借家」とあり、借家料については無償であることは承知しました。一方、1階の維持管理運営業務は民間事業者の業務対象外ですので、必要となる経費（1階部分の、水道光熱費・維持管理費）は、計量や按分により貴市または北側交通広場の運営者様にお支払いいただけるという理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
3	入札説明書	3	第2 1 (5) ① ※3 ①（注1）	「本事業で地下駐輪場の整備費用を、当該民間収益施設に必要な台数で按分した金額」とありますが、按分する工事項目・内容を含めて提案出来る（地下躯体は按分する項目に含めない等）、という理解でよろしいでしょうか。一般的に、駐輪場は建物の外周部スペースを活用し設置することが一般的ですが、貴市公表の入札関係書類の条件からは北側交通広場に付置駐車場や付置駐輪場を整備するスペースは現実的にならないものと理解しております。（もしあればお示し願います。）当然ながら外周部に設置する場合でもラックの設置費用は発生しますので「ラック費用の按分」であれば合理的な考え方として理解致しますが、地下駐輪場の全工事費（地下躯体工事費含む）が按分されることに合理性はないように思います。また、仮に地下躯体工事費も含んだ按分となると当社の試算では民間収益施設の事業採算の確保及び貴市への借地料の支払が難しくなる可能性が極めて高くなります。合理的な範囲で按分方法を提案出来るものとしていただたくお願いします。	民間収益施設にの整備に伴い必要となる駐輪場は、南側交通広場地下駐輪場で必要台数を確保することができ、その当該台数分の整備費用を市に支払う必要があります。また、按分方法については地下躯体を含めて実費をお支払い頂きます。
4	入札説明書	3	第2 1 (5) ① ※3 ①（注1）	「当該民間収益施設に必要な台数」とありますが、整備費用の支払い時期につきましてもご教示頂けますでしょうか。	整備費用が確定した時を想定しております。
5	入札説明書	3	第2 1 (5) ① ※3 ①（注1）	「駐輪場は、南側交通広場地下駐輪場で、必要台数を確保できる。」につき、以下確認です。 ①北側交通広場内での付置駐輪場の確保が難しいという前提で、南側交通広場地下駐輪場を含む隔地対応をせざるをえないため上記のような表現になっている、という認識でよいでしょうか？ ②隔地先の場所について、南側交通広場地下駐輪場以外で確保する場合の考え方についてお示し頂きたく存じます。 ③南側交通広場地下駐輪場以外の隔地先で必要台数が確保できる場合、当然ながら当該整備費用は発生しない、という理解でよいでしょうか。	①北側交通広場内での駐輪場の確保について、課題があると考えられることから、南側交通広場地下駐輪場で、必要台数を確保する提案も可としております。②事業者の責任においてそれ以外の場所で確保するご提案を頂くことは可能です。個別に協議することとします。 ③箕面市まちづくり推進条例で定める駐輪場として必要台数の確保が認められた場合は、当該整備費用は発生しません。
6	入札説明書	3	第2 1 (5) ① ※3 ②	「認可保育所」「子供の遊び場施設」「市の出張子育てひろばが行えるキッズスペース」「市が選挙の期日前投票所として使用できる屋内スペース」について、「（仮称）新箕面駅から300m程度までの範囲において、要求水準書に従い確保すること」とありますが、 ①整備期限は特定事業と同じく21年4月迄という理解でよいでしょうか。 ②本事業の提案書提出時点において、既設のものまたは本事業の落札者決定あるいは事業契約締結までに新設予定のものについても、要求水準を満たしているものであれば評価対象となる、という認識でよろしいでしょうか。	「その他の付帯事業」の供用開始は特定事業契約が発効して以降、特定事業が供用開始するまでの間で、ご提案ください。

■(仮称)新箕面駅前地区まちづくり拠点施設整備運営事業 入札説明書等に関する回答(参加資格関係以外)

No	該当箇所			質問	回答
	資料名	頁	項目		
7	入札説明書	4	第2 1 (9) 事業実施スケジュール(予定)	現在のかやの広場の指定管理者の業務は平成33年3月31日まで継続することを想定されていますでしょうか。	ご理解のとおりです。
8	入札説明書	5-6	第2 1 (11) ② 条例・規則等	貴市条例の「開発事業等緑化負担税条例」についてお伺いします。 ①5-6頁の条例・規則等に表記はないため、本事業には適用されない、という理解でよいでしょうか？ ②付帯事業である北側交通広場の上空利用、駅舎高架下活用事業についても適用されないという理解でよいでしょうか？ ③万一②が適用される場合ですが、北側交通広場は1階がバスターミナルという公共空間ですので純粋な民間開発事業ではありません。税額の計算については協議できるものとの理解でよいでしょうか。	箕面市開発事業等緑化負担税条例に規定する開発行為等を行う事業者に対して、規定の税額が課せられます。
9	入札説明書	7	第2 2 (1) ① 施設の整備に係る対価	「施設の整備に係る費用については、施設整備業務期間中の毎年度で出来高に応じて支払う予定」とありますが、出来高の起算年月日および支払い時期をご教示ください。	別紙9のとおり、各事業年度末の出来高とし、事業者からの請求書を受領した日から40日以内に支払うものとします。
10	入札説明書	7	第2 2 (1) ② 施設の運営・維持管理業務に係る対価	特定事業の独立採算を確保するために、柔軟な利用料金を設定したいと考えております。 ①区画によって料金を変更することは可能でしょうか。(高架下駐輪場のうち、北側と南側で価格差をつける等) ②当初設定した利用料金額を変更することはありうる話ですが、変更する場合の手続き等があればお示しください。(例:2021年開業時 自転車一日料金として●円 → 1年間の需給バランスを鑑み値上げもしくは値下げの実施)	①区画によって価格差をつけて利用料金を設定することについて、理由や目的もお示し頂きながら、市民の円滑な利用を阻害するおそれのない金額の範囲でご提案頂くことは可能です。 ②利用料金の変更においては、あらかじめ市長の承認を得て定めることとなりますが、その際には①同様、理由や目的もお示し頂きながら、市民の円滑な利用を阻害するおそれのない金額の範囲であることを確認させていただきます。
11	入札説明書	7	第2 2 (2) ③ 市への納付金	「利用料金制度を導入するため、事業期間で想定する収支が相償うことが必要なことから、想定される黒字相当額の一部を市への納付金とする。」とあります。実際の運営・維持管理において赤字または黒字額が納付金額より少なかった場合は、収支を相償うために納付金を納めなくて良いまたは納付金額を縮小して良いと理解してよろしいでしょうか。	想定以上の利益があった場合のみ増額納付の提案は可能です。
12	入札説明書	9	第3 1 入札に付する事項	予定価格1,598,968千円(税込)の税率は8%、という理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
13	入札説明書	9	第3 2 民間事業者の募集・選定スケジュール	付帯事業に関する基本協定書、事業用定期借地権設定契約書、付帯事業実施に関する協定書の締結時期をご教示ください。	特定事業契約の締結と同時期を想定しています。
14	入札説明書	10	第3 3 (1) 入札参加者の構成等	「入札参加者以外の者で、選定事業者から「第2事業概要」1(5)①に示す業務を受託し、又は請け負うことを予定している者(以下、「協力企業」という。)」とありますが、代表企業から協力企業に委託した業務の一部を、協力企業から別の企業に再委託する場合、再委託を受ける企業も協力企業に含めて良い、という理解でよろしいでしょうか。	再委託を受ける企業は協力企業に含まれません。
15	入札説明書	20	第3 5 (5) 民間事業者を選定しない場合	落札者決定基準において、例えば「評価項目:運営・維持管理業務における市内居住者の雇用計画」について、入札参加者が1者のみの場合は、雇用計画があれば最高配点8点に対し2分の1の4点のみ付与されることとなりますが、それがために貴市基準を下回って落選する、ということは無いと理解してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
16	入札説明書	22	第4 1 (5) かやの広場	「現在のかやの広場と同様の機能を維持する」とありますが、「同様の機能」として貴市が維持を要すると考えている現在の運営内容について、具体的にご説明ください。	現在のかやの広場のステージ、芝生等、既存の施設は、原則として維持してください。かやの広場の運営業務については、要求水準書P.36をご覧ください。
17	入札説明書	23	第4 2 付帯事業について	「付帯事業は市や警察等関係機関と協議し、それらの承認を得た上で実現する」とありますが、承認を要する事項は各種法令・条例等の手続きに関するものを意味し、事業の内容は要求水準を満たしていることを前提に、民間事業者が任意に実行できる、という理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。

■(仮称)新箕面駅前地区まちづくり拠点施設整備運営事業 入札説明書等に関する回答(参加資格関係以外)

No	該当箇所			質問	回答
	資料名	頁	項目		
18	入札説明書	23	第4 2 付帯事業について	「ペナルティを課すことを検討している」とありますが、 ①決定時期はいつでしょうか？ ②ペナルティの有無、内容によって事業者社内での入札可否が変わりますので、ペナルティなしとして頂けないでしょうか。 ③万一、何らかのペナルティを設定する場合は、想定される具体的な請求根拠や上限額について(例:再公募にかかる費用)お示しを頂きたく存じます。 ④ペナルティが発生する場合、その時期を明確にした形で記載をお願い致します。提案の時点でペナルティが発生してしまうのであれば、本入札公告の公表から提案までのスケジュールが極めてタイトなため、社内意思決定手続上、対応が不可能となります。	付帯事業に関する基本協定書(案)第2条2項に記載のとおりです。
19	入札説明書 ・ 事業用定期借地権 設定契約書	23 ・ 2	第4 2 (1) 整備・運営する民間収益施設 ・ 第1条第1項	北側交通広場の借地期間は期間の上限はない、という理解でよろしいでしょうか？その場合、期間を30年以上で設定・提案し、事業用定期借地権設定契約ではなく一般定期借地権設定契約に変更していただける、という理解でよろしいでしょうか。事業期間が30年以下となることにより、事業の参画可否に影響する可能性があるため、柔軟な借地期間の設定が出来るよう酌量願います。 また同様の趣旨ですが事業用定期借地契約内にも「借地借家法第23条第2項に定める事業用定期借地権」とありますが、この場合、借地期間が十年以上三十年未満に限られてしまいます。事業期間を自由に設定できるように一般定期借地権に変更して頂けませんでしょうか。	ご理解のとおりです。
20	入札説明書	25	第5 4 特定事業契約の締結	「本契約となる」とありますが、これは「締結された特定事業契約の効力が発生する」と同義であるという理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
21	入札説明書	25	第5 5 契約保証金	施設整備費の3/10を保証するとのことですが、一般的なPFIでは1/10を保証するものが多くございます。保証金額は、1/10として頂きたく存じます。また3/10とされる場合は、理由をお教え頂きたく存じます。	本市の既往事例等を参考に設定しているため、原案どおりとします。
22	入札説明書	26	第6 1 (3) 保険の付保	北側交通広場の民間収益施設1階建物部分については、貴市にて保険を付保するという認識でよろしいでしょうか。想定している保険の内容があればお示しください。但し、工事期間中は施工者の責任範囲で施工者任意での保険付保になるという認識でおります。	バスロータリー部分は、全国市長会市民総合賠償補償保険の対象となることを想定しております。なお、火災保険等の民間収益施設の建物自体についての保険の付保は、事業者によります。
23	入札説明書	27	第7 2 事業の継続が困難となった場合の 措置	「市に生じた損害を賠償」とありますが、具体的に起こりうる賠償事由を例示願います。	例えば、事業が実施できない期間に市に入る予定であった納付金等が考えられます。
24	入札説明書 別紙1 リスク分担表		全般	①特定事業契約に詳細なリスク分担があるにもかかわらず、リスク分担表は不要ではないでしょうか。他行政様のPFI事業のリスクは事業契約のみでリスク分担表は最終的に添付しないことが一般的です。不整合を生み混乱を生じさせる要因となりますので添付しないことと変更をお願い致します。 ②また、リスク分担表が残る場合、リスク分担表と特定事業契約に不整合がある場合は、特定事業契約の規定が優先されるとの理解でよろしいでしょうか。 ※特定事業契約書1条(7)の質問事項と本項は関連しており、当グループの入札参加可否に関わる事項ですので①でのご対応をお願い致したく存じます。	特定事業契約書と入札説明書等において不整合が生じていると思われる箇所は、今回頂いた質疑をもとに修正しております。なお、リスク分担表はあくまでもリスク分担の概要を表にあらわしたものです。原案のとおりとします。
25	入札説明書 別紙1 リスク分担表	1	事業計画リスク	①事業者が負担者となるケースは、貴市同様、事業者の帰責理由による場合として頂けますでしょうか。 ②それ以外のケース、例えば、鉄道延伸工事の遅延・整備内容の変更に伴う、本事業計画・内容の変更、事業の延期・中止について等は、協議事項とすることでよいでしょうか。その場合、協議事項がわかるような表現をお願い致します。	原案のとおり、市の帰責事由による事業計画・内容の変更、事業の延期・中止等のリスクは市の負担、上記以外の事由(不可抗力及び法令変更を除く)による事業計画・内容の変更、事業の延期・中止のリスクは事業者の負担とします。 なお、鉄道延伸工事によるものに関しては、協議事項です。
26	入札説明書 別紙1 リスク分担表	1	共通 社会リスク 住民問題リスク	行政サービスを実施する上で、公共施設の建築工事を行うことは当然のことだと考えられますので、要求水準に沿って事業者が実施、または計画した行いに対して基準値内の騒音や振動等に関する住民反対運動・訴訟・要望については、貴市のリスクとして頂きたく存じます。	原案のとおり、本事業を行政サービスとして実施することに対する住民反対運動・訴訟・要望等のリスクは市の負担、本事業に関する上記以外の設計、建設工事又は運営に関する住民反対運動・訴訟・要望等のリスクは事業者の負担とします。

■(仮称)新箕面駅前地区まちづくり拠点施設整備運営事業 入札説明書等に関する回答(参加資格関係以外)

No	該当箇所		質問	回答
	資料名	頁		
27	入札説明書 別紙1 リスク分担保	1	共通 社会リスク 第三者賠償リスク	この表現では不可抗力等による第三者への損害も事業者負担と理解することもできてしまいます。不可抗力による第三者賠償リスクは想定することができず、事業者にとって過度なリスクとなりますので、事業者の責めに帰すべき事由は当然事業者が負担しますが、それ以外の第三者賠償は貴市負担としていただきたく存じます。 また不可抗力の場合は事業契約書91条の条項となりますので本項があることでより解釈に混乱が生じてしまいます。
28	入札説明書 別紙1 リスク分担保	1	共通 物価リスク	①この表現では特定事業契約書70条及び別紙9との整合性が取れないため、契約書が優先されとの理解でよいでしょうか？ ②なお「一定の額」とは、どのような想定をされているかお示し頂けますでしょうか。
29	入札説明書 別紙1 リスク分担保	2	共通 不可抗力リスク	①この表現では特定事業契約書91条及び別紙12との整合性が取れないため、契約書が優先されとの理解でよいでしょうか？ ②なお「一定の額」とは、どのような想定をされているかお示し頂けますでしょうか。
30	入札説明書 別紙1 リスク分担保	2	設計・建設段階 工事完了遅延リスク	①駅舎整備を含む鉄道延伸工事の遅延・整備内容の変更による本工事の遅延は、事業者でコントロールできるものではありませんので、不可抗力と同様に、事業者の責から除外していただけますでしょうか。 ②要求水準書14頁にも「建設工事の着手可能時期は、平成31年7月頃の見込み」とありますが、事業者として引渡し遅延の責を負う以上、要求水準として時期を明確に定めて頂きたいとお願いいたします。 ③加えて、鉄道工事の遅延等、事業者の責めに帰さない事由により、ご提案した工事着手時期が遅延した場合は、供用開始時期について事業者と協議の上決定するとしていただきたくお願いします。
31	入札説明書 別紙1 リスク分担保	2	設計・建設段階 施設損傷リスク	引渡し前の施設損傷リスクが事業者負担とされていますが、不可抗力による損傷については事業契約に定めるところに従い官民がリスクを分担するという理解でよろしいでしょうか。
32	入札説明書 別紙1 リスク分担保	2	運営・維持管理段階 運営費の膨張	①大阪府の最低賃金の昨年実績では3%上昇しております。この上昇率を毎年掛けていくと事業が成り立ちません。よって現在の政府目標である時給1,000円を基準とし、これ以上になった場合は事業を成立させるため、差額の補助金・人員の削減等につき協議をお願い致します。 ②また要求水準書30頁の5費用の負担条項と抵触する内容となりますので混乱の要因となります。その場合は協議事項となるのでしょうか？
33	入札説明書 別紙1 リスク分担保	2	運営・維持管理段階 修繕	大規模修繕・更新費用は貴市負担(要求水準書30頁の5費用の負担条項と抵触する内容)と理解しておりますので、誤解を生む表現かと存じます。①「大規模修繕・更新は貴市負担」「日常修繕は事業者負担」「〇〇の場合は協議事項」と誤解を生まないような正しい記載に修正をお願い致します。 ②また修繕費用の負担者が明確になっていないと本入札における公平な条件が担保されません。また要求水準書30頁の5費用の負担条項も以下のとおりあやふやな表現となっております。 「～税法上の資本的支出に該当するものは市との協議により決定する」 「設備の大規模修繕に係る費用は、原則として市が対応する。」 「必要な設備の改修・更新は～選定事業者が自らの費用で行うこと。」 とあり、①市が負担する費用 ②事業者が負担する費用 ③協議を要する費用 の線引きが曖昧な表現となっております。 「大規模修繕」「改修」「更新」の定義また上記①②③の定義を明確にしなければ入札参加者間で取扱いが異なることとなり、本入札が不公平な状況となります。疑義が生じないよう明確な定義と負担についての表現をお願い致します。(例えば10年後に駐輪場ラックの更新が必要となった場合は大規模修繕・更新に該当しますので貴市負担と考えておりますが、こういった事象について明確な基準がないと公平な競争条件にならないと思います。)なお、他行政様では「一件50万円以上は行政の負担とする」など金額を明確にすることで上記のような曖昧さを回避することが一般的ですので、そのように修正をお願いできませんでしょうか。
				原案のとおり、市の帰責事由により第三者に損害を与えた場合の賠償責任のリスクは市の負担、上記以外の事由により第三者に損害を与えた場合の賠償責任のリスクは事業者の負担とします。 「不可抗力」の定義については、特定事業契約書(案)P.2(33)をご覧ください。
				不整合があるとは考えておりません。原案のとおりとします。なお、「一定の額」についても別紙9に記載のとおり市と事業者との協議によります。
				No.24をご覧ください。
				原案のとおりとします。なお、鉄道延伸工事によるものに関しては、協議事項です。
				不可抗力に関する事については、特定事業契約書第11章に定めるとおりです。
				原案のとおり、人件費等の運営費の膨張リスクは事業者の負担とします。
				特定事業契約書第59条及び要求水準書30項の5に記載のとおり、大規模修繕は原則として市の負担とし、修繕又は更新(市と協議によりその実施について決定する資本的支出に該当するものも含む。)は事業者の負担です。 なお、次に掲げるものの実施主体及び費用・損害の負担は、市と事業者が協議により定めます。 ①経年劣化等管理上の瑕疵によらない施設・設備・備品の損傷の補修 ②管理上の瑕疵によらない施設・設備・備品の不備による事故や火災等(不可抗力に該当する事由を含む。)に伴う使用者及び利用者等への損害の補償

■(仮称)新箕面駅前地区まちづくり拠点施設整備運営事業 入札説明書等に関する回答(参加資格関係以外)

No	該当箇所			質問	回答
	資料名	頁	項目		
34	落札者決定基準	4	第3 4 入札価格に関する評価	「入札価格＝施設整備費から「市への納付金」を差し引き」、とのことですが、「市へ納付金」の本事業で対象となる項目およびその計算方法(事業期間中の総額等)をご教示ください。	駐輪場(地下・高架下)及びかやの広場を対象として、事業期間中の納付金の総額とします。
35	落札者決定基準	4	第3 4 入札価格に関する評価	「市への納付金」には施設の運営・維持管理業務に係る対価の黒字相当額の一部と付帯事業(借地権設定、道路占用)の対価があるかと思いますが、 ①それぞれが個別に評価されるのではなく、合計金額が評価されるという理解でよろしいでしょうか。 ②個別に評価される場合は、評価方法をご教示下さい。 ③かやの広場の維持管理運営は赤字事業となりますので、個別評価をお考えの場合は赤字事業もある前提でのご返答をお願い致します。	No.34をご覧ください。
36	落札者決定基準	8	第3 5 施設管理共通事項に関する評価	評価項目「施設整備業務における市内業者への外注計画」に「事業期間中の市内業者への外注計画の有無を評価」とありますが、事業期間中とは事業契約締結(平成30年6月)～事業期間満了(平成48年3月)という理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
37	落札者決定基準	10	第3 6 付帯事業に関する事項	「市の期待する提案がなされているか」が評価の視点となっておりますが、「市の期待」とは、要求水準書P42のその他の付帯事業の表中、「期待している内容」の欄がございますが、これと同義と考えてよろしいでしょうか？	ご理解のとおりです。
38	要求水準書	2	第1 4 ⑭	⑭「設計図書」とは、要求水準書に基づき、選定事業者が作成する基本設計図書及び(以下省略)とありますが、第2 業務全般に関する事項 1 事業範囲において「基本設計業務」については(仮称)新箕面駅交通広場等基本設計(抜粋版)を基本要件とし、実施設計を実施する。」という理解でよろしいでしょうか？	「設計図書」「基本設計業務」の定義については要求水準書記載のとおりです。
39	要求水準書	5	第2 1 ※3 ①(注2)	地域の賑わい創出に支障となる恐れのある用途とは、どのような用途を想定されておられますでしょうか？	例えば、倉庫等がこれにあたると考えています。
40	要求水準書	5	第2 1 ※3 ①(注2)	その他、公序良俗に反する事業または周辺環境を著しく乱す恐れのある業種とは、どのような事業・業種を想定されておられますでしょうか？	例えば、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第4号及び第5号、同条第6項及び第9項に係るもの等がこれにあたると考えています。
41	要求水準書	13	第3 3 都市計画における基本的な考え方	「北側交通広場等について立体的な範囲を定めた(※12月完了予定)」とありますが、 ①手続きは完了済みでしょうか？現在の状況と合せてお示し願います。 ②決定している場合、その具体的な規定事項、制限等、民間収益施設を計画する上で必要な情報の開示をお願いします。	平成29年(2017年)12月28日付け箕面市告示第295号をもって都市計画変更告示済みです。民間収益施設を計画する上で必要な内容は要求水準書に反映しております(都市計画図書はみどりまちづくり部まちづくり政策室で閲覧できます)。
42	要求水準書	13	第3 4 都市景観基本計画における基本的な考え方	「箕面新都心デザイン計画」「みんなが得するまちづくり作法集」「箕面新都心まちづくり基本計画」につき、内容が確認できる資料の開示(リンク先の紹介でも結構です)をお願いします。	みどりまちづくり部まちづくり政策室で閲覧できます。(貸与も可能です。)
43	要求水準書	14	第3 5 開発行為における基本的な考え方	①「建設工事の着手可能時期は、平成31年7月頃の見込み」とありますが、事業者として引渡し遅延の責を負う以上、要求水準として時期を明確に定めて頂きたいと思っております。 ②鉄道工事の遅延等、事業者の責めに帰さない事由により、ご提案した工事着手時期が遅延した場合は、供用開始時期について事業者と協議の上決定するという理解でよいでしょうか？ ③あるいは交通事業者との調整により生じる影響・リスクの全てを民間事業者が一方的に負わなければならないものではないという理解で良いか	①建設工事の着手可能時期は、要求水準書記載のとおり平成31年7月頃の見込みですが、この趣旨は平成31年7月末を目途に引き渡し出来るよう協議調整させていただく、という認識です。 ②③事業者の責に帰さない事由により引き渡し時期が遅延した場合の工事完了遅延にかかるリスク分担はリスク分担表のとおりです。その場合の供用開始時期は協議によることとなります。

■(仮称)新箕面駅前地区まちづくり拠点施設整備運営事業 入札説明書等に関する回答(参加資格関係以外)

No	該当箇所			質問	回答
	資料名	頁	項目		
44	要求水準書	14	第3 5 開発行為における基本的な考え方	平成33年7の工事着手における貴市から事業者への土地の引渡し状態について、現地を確認すると一部に投棄物のようなもの(例:国道高架下の敷地に粗大ごみのようなもの)が見受けられますが、これらは平成33年6月末までの間で貴市にて処分のうえ引渡しして頂けるものと、理解しておいて宜しいでしょうか。 廃棄物処理法により土地所有者でない民間事業者が勝手に処分できないたてつけになっておりますので、上記は念のための確認でございます。	大型の什器等、いわゆる粗大ごみは現状存在しないと認識しておりますが、国道高架下は今後、市が道路管理者である大阪府へ占用申請を行う予定で、ご質問の内容も含めて大阪府と協議します。その上で残置されたものは、事業者において、工事の準備として、必要な確認、了承等得た上で処分等対応いただくこととなります。
45	要求水準書	14	第3 5 開発行為における基本的な考え方	付帯事業で整備する昇降施設と駅舎との接続工事の着手可能時期について明示をお願いします。また当該部分の計画をするために、駅舎の図面(暫定版でも可)を開示していただけないでしょうか。	時期については事業者において協議・調整いただくこととなります。計画について、現時点での予定等については別途お問い合わせ下さい。
46	要求水準書	14	第3 5 開発行為における基本的な考え方	付帯事業で整備する昇降施設等、駅舎と接続、関連する工事につき、駅舎工事の遅延等、事業者の責めに帰さない事由により、ご提案した工事着手時期が遅延した場合は、供用開始時期について事業者と協議の上決定するとしていただきたかお願いします。	付帯事業について、事業者の責に帰さない事由により引き渡し時期が遅延し、それにより工事完了時期が遅れた場合の供用開始時期は協議によることとなります。
47	要求水準書	14	第3 5 開発行為における基本的な考え方	「バス運行等の準備期間3ヶ月程度を含むこと」とありますが、準備期間に実施する内容および実施手順は、選定事業者と事前に協議をした上で実施するもの、という理解でよろしいでしょうか。また、当該準備行為について、提案書提出時点では予測出来ない工事工程に大幅に影響を与える事項が発生した場合は、施設の引渡し時期や供用開始時期の見直しが必要となる(遅れることによるペナルティは発生しない)、という理解でよろしいでしょうか。	準備にかかる内容は事業者、本市及びバス事業者の協議により決定します。工事完了遅延にかかるリスク分担はリスク分担表のとおりです。協議により決定した運行開始日を変更することはできません。
48	要求水準書	14	第3 5 開発行為における基本的な考え方	必須の付帯事業内で整備する昇降施設と駅舎との接続工事の着手可能時期について明示をお願いします。また当該部分の計画をするために、駅舎の図面(暫定版でも可)を開示していただけないでしょうか。計画の前提となる図面がないと昇降施設から駅舎に至るまでの動線が計画出来ません。また、民間収益施設と隣接するイオン箕面店の接続に関し、条件や想定等がございましたら、ご教示ください。	着手可能時期や計画内容等については事業者において協議・調整いただくこととなります。民間収益施設の整備内容は要求水準書に適合する範囲でご提案ください。
49	要求水準書	15	第3 6 施設整備の基本要件	北側・南側の交通広場について車道舗装は「半たわみ性舗装またはコンクリート舗装」と記述がありますが、耐久性が求められる停車帯(乗降場・待機場)は半たわみ性舗装とし、通行部分はアスファルト舗装で良いと読み替えてよろしいでしょうか。一般的なバスターミナルの事例からみても、全面を半たわみ性舗装とする必要はないと考えております。	要求水準書の記載内容を遵守しご提案ください。
50	要求水準書	15、18	第3 6 施設整備の基本要件	要求水準書(案)の添付資料であり後日公開資料となっている「北側・南側交通広場 景観・意匠」は入札説明書の添付資料として公表されるのでしょうか。公表される場合は公表時期や現時点で想定している内容をご教示願います。	要求水準書は今般公表したものが「正」となります。
51	要求水準書	16	第3 6 北側交通広場 照明	「出入り口や吹き抜け付近および、柱や壁について、暗く見えてしまうため、必要な屋内照度基準を満たしていても、さらに明るくなるように照明で照らす」とありますが、晴天時の屋内外の明るさの差を解消するほどの照明計画は物理的、施設整備費、維持管理費の観点から合理的ではないと考えます。照明計画について以下についてご回答願います。 ・要求水準書の表現が主観的な記載(「暗く見えてしまうため」等)となっており竣工時の担当者の裁量によるところが大きくなるのではと危惧しております。客観的に判断ができるような表現に修正をお願い致します。 ・基本設計時点で想定していた照明計画を開示ください。 ・バスターミナルの照明にかかる電気代やその他維持管理費用は貴市の負担という理解でよろしいでしょうか。	当該記述は目指すところや考え方をお示したもので、これに沿ってご提案ください。(ご質問にあるような「明るさの差そのものを解消」することを求めているわけではありません。) 基本設計の閲覧等については個別にお問い合わせください。(なお、基本設計のうち、市として参考になると考えるものは抜粋版として取りまとめています。) バスターミナルの照明にかかる維持管理費用は本市が負担します。
52	要求水準書	17、18	第3 6 施設整備の基本要件	北側・南側交通広場について「案内サイン」の記載がありますが、電車・バス・タクシー等はそれぞれの交通事業者によって設置されるものと認識しております。ここで記載されている「案内サイン」について、PFI業者に求めるサインの内容、設置箇所等の想定をご教示ください。	ここでいう「案内サイン」は、「施設」案内のためのものを想定しており、この趣旨をふまえてご提案ください。

■(仮称)新箕面駅前地区まちづくり拠点施設整備運営事業 入札説明書等に関する回答(参加資格関係以外)

No	該当箇所			質問	回答
	資料名	頁	項目		
53	要求水準書	17、18	第3 6 施設整備の基本要件	北側・南側交通広場について「案内サイン」の記載がありますが、電車・バス・タクシー等はそれぞれの交通事業者によって設置されるものと認識しております。ここで記載されている「案内サイン」について、PFI業者に求めるサインの内容、基本設計時の想定をご教示ください。	No.52をご参照ください。
54	要求水準書	17	第3 6 北側交通広場 その他	かやの広場の北側でJAの朝市が行われていた場所に工作物があると思いますが、この工作物は、貴市からの土地引渡(平成31年7月)の際には撤去されているという理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
55	要求水準書	17、18	第3 6 施設整備の基本要件	北側・南側交通広場について「その他」欄に「必要なインフラ(電力・上下水ほか)を引き込む」との記載がありますが、インフラ引き込みにあたり前提となる現在の敷設状況がわかる資料について、開示をお願い致します。	敷地内の状況は現時点では添付資料等でお示ししている内容で想定しております。この内容をふまえて、変更しなければならない場合は市及び鉄道事業者と調整してください。敷地外の状況等は各施設管理者に確認して下さい。
56	要求水準書	18	第3 6 南側交通広場 その他	南側交通広場について「AEDを設置する」との記載がありますが、南側交通広場は青空広場でありAEDを格納する箇所がないものと認識しておりますが如何でしょうか。基本設計時に想定していた設置箇所をご教示ください。	設置場所や方法も含めてご提案ください。
57	要求水準書	19	第3 6 駐輪場(地下) 管理事務所	トイレは管理要員用という理解でよいでしょうか。	ご理解のとおりです。
58	要求水準書	20	第3 6 駐輪場(地下) 駐輪場管制機器設備	駐輪場管制機器の仕様は民間側で選定してよろしいでしょうか。	要求水準書に適合していると認められる範囲でご提案ください。
59	要求水準書	20	第3 6 駐輪場(高架下) 規模・構造	車両用出入り口は2箇所に整備することになっておりますが、特に第二駐輪場の高架西側、第三駐輪場の高架東側につきましては、 ①車道より直接駐輪場に進入する形になる(歩道等で車両を押して入ることができない)ので、利用者の安全面を考慮すると好ましくないと考えていますが、本件につき貴市の当該箇所の安全性についてお考えをご教示ください。 ②つきましては、車両用出入り口は歩道部分に面した部分の1箇所のみの整備にして頂けませんか。 ③上記変更が認められない場合、基本設計時における「車両出入口について、国道423号車線の車道部に整備する」場合の安全性を確保できるという理由をお教えください。	①③出入り口の位置等はこれまでの関係機関等との協議をふまえて要求水準書に記載しておりますが、要求水準書を遵守の上で、事業者が必要とされる安全性を確保してご提案いただくことは可能です。 ②要求水準書の記載内容を遵守しご提案ください。
60	要求水準書	20	第3 6 駐輪場(高架下) 駐輪場管制機器設備	「かやの第二駐輪場の駐輪場管制機器設備、としてゲート装置の設置」とありますが、かやの第二駐輪場は原付・自動二輪の一時利用による運用を想定しております。ゲート機器にて管理しようとする、原付・自動二輪を識別する為に1箇所毎に2基のゲートを設置する必要があります。かやの第二駐輪場には2箇所の出入り口が必要とされておりますので、合計4基のゲートが必要となります。運営上の効率性(不正駐輪対策等のし易さ)も鑑みて、個別ロック方式による管理とさせて頂きませんか。 また、かやの第三駐輪場は原付・自動二輪の定期利用による運用を想定しておりますので、ゲート機器は出入口か所ごとに1基で運用が可能です。基本設計図面上でゲートを2基設置するレイアウトになっていないこともあり、かやの第三駐輪場につきましては、出入口か所につき、ゲート1基とさせて頂きませんか。	要求水準書の記載内容を遵守しご提案ください。 (設計業務において、本市の承諾を得て設計条件の変更を行うことは可能です。)
61	要求水準書	21	第3 6 区画道路 案内サイン	区画道路の案内サインについて「必要なサインをキスアンドライド部に適切に設置する。」とありますが、 ①貴市が考える「必要なサイン」とは具体的にどのようなものをお考えでしょうか。 ②基本設計時に想定していた内容や設置箇所が分かる資料があれば開示願います。	①極力通行の妨げや周辺景観への阻害がないもので、利用者の視認性の高いものが望ましいと考えます。 ②基本設計の閲覧等については個別にお問い合わせください。(なお、基本設計のうち、市として参考になると考えるものは抜粋版として取りまとめています。)
62	要求水準書	23	第4 1 (3) 施設整備業務実施体制	「現場代理人」と「業務責任者」は兼務可能との認識でよいでしょうか。それぞれ別の担当をたてるとかえて全体調整において支障を来すことが想定されます。	「現場代理人」と「業務責任者」の兼務は妨げません。

■(仮称)新箕面駅前地区まちづくり拠点施設整備運営事業 入札説明書等に関する回答(参加資格関係以外)

No	該当箇所			質問	回答
	資料名	頁	項目		
63	要求水準書	24	第4 2 (3) 設計及び施工の工程表の作成	「バス運行等の準備期間3ヶ月程度」とのことですが、 ①準備とは具体的にどのようなことを想定しているか、内容と工程、実施者をお示しください。 ②当方の施工期間内に準備を行う場合、準備者は施工者の指示の下で行うものとの理解でよいでしょうか？ ③準備にかかる一切の費用は準備者の負担により、万一事故等により施工期間に影響を与えた場合は準備者の責任になるものとの理解でよいでしょうか。	①準備内容としては、バス乗降に伴う施設・設備の設置や、訓練走行等が必要となります。実施者(バス事業者)は、現在本市において路線バスを運行している阪急バス(株)と箕面市地域公共交通活性化協議会(コミュニティバス運行)です。このほか、今後は高速バスの運行受け入れも想定しています。具体的な工程は未定です。 ②③準備にかかる内容は本市及びバス事業者との協議により決定し、実施に当たっては、事業者の現場保全に関する指示のもとで行われることとなります。
64	要求水準書	24	第4 2 (3) 設計及び施工の工程表の作成	「基本設計の工程」との記載がございますが、要求水準書P4※2に記載の通り、本事業において基本設計業務とは、「実施設計を実施すること」との理解でよろしいでしょうか？	「基本設計の工程」の基本設計とは、本市が実施した基本設計の内容確認や実施設計の準備等を想定しております。
65	要求水準書	25	第4 3 (2) 施工管理	「工事用電力、電話、給水及び排水は・・・その費用及び使用料は、選定事業者の負担とする」とありますが、その基本料金を含め、様式4-2施設整備費内訳書の中に見込んでおけばよろしいでしょうか？	ご理解のとおりです。
66	要求水準書	29	第4 3 (13) ⑨ 工事現場のイメージアップ	「着工までの間に看板を設置」とありますが、場所はどこを想定されていますか。着工後の仮囲いのことを想定されていますでしょうか。	看板設置の趣旨目的に照らし、効果的な場所を選定して下さい。
67	要求水準書	29	第4 5 交付金申請等補助業務	設計・建設の対価の一部を国庫交付金を充当し支払う計画とされておりますが、国庫交付金の方が一交付されない場合にも、設計・建設の対価は滞りなく支払われるという理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
68	要求水準書	30-35	第5 施設維持管理業務に関する事項	駐輪場およびかやの広場維持管理業務が対象となっておりますが、このままでは分かりづらいため判別できません。 ① かやの広場の項目に該当しないものにつきましては、6(1)、(2)①③④⑥、(3)①、(6)と読みましたが合っていますでしょうか？ ② 左記項目でかやの広場に該当するものがある場合は、この文章では理解できないため ・駐輪場およびかやの広場両者に共通する項目 ・駐輪場およびかやの広場のいずれかのみに該当する項目 に分けた記載をお願い致します。	基本的にはご理解のとおりですが、今後の設備拡充(例えば6(2)④は、防犯ベル、防災用備品など)等により該当する可能性があります。
69	要求水準書	30	第5 施設維持管理業務に関する事項	駐輪場以外の場所に駐車できる事が容易な環境になると駐輪場事業収支に大きく影響を及ぼす恐れがあるため、下記質問をさせていただきます。 ①新駅周辺で貴市が想定されている放置自転車禁止区域の設定の範囲をご教示願います。 ②この場合、撤去の頻度や条件(即時撤去)をご教示願います。 現時点で決定していない場合、通常考えうる方針・考え方でも結構ですのでご教示頂きたいお願い致します。 ※放置自転車が可能な場合、有料駐輪場を利用する方は極めて少なくなってしまうことはご理解いただけたと思いますので、この点勘案いただきご返答願います。	①良好な生活環境や交通秩序を維持するため、駅周辺を放置自転車禁止区域に設定し、区域内に放置されている自転車・ミニバイクを撤去する予定です。なお、放置禁止区域は、箕面市自転車等の駐車秩序の確立に関する条例施行規則において、駅を中心に半径200m以内を基準として定めることとなっています。 ②現在、本市では「箕面駅周辺」「牧落駅周辺」「桜井駅周辺」「瀬川地域」に放置禁止区域を指定し、1日2回巡回を実施、3時間以上放置された自転車を保管場所に移動しています。返還時には移動保管費用として自転車は3,080円、ミニバイクは6,180円を徴収しています。
70	要求水準書	30	第5 5 費用の負担	大阪府の最低賃金の昨年実績では3%上昇しております。この上昇率を毎年掛けていくと事業が成り立ちません。よって現在の政府目標である時給1,000円を基準とし、これ以上になった場合は事業を成立させるため、差額の補助金・人員の削減等につき協議をお願い致します。	人件費等の運営費の膨張は事業者のリスクです(リスク分担表)。

■（仮称）新箕面駅前地区まちづくり拠点施設整備運営事業 入札説明書等に関する回答（参加資格関係以外）

No	該当箇所			質問	回答
	資料名	頁	項目		
71	要求水準書	30	第5 5 費用の負担	30頁5費用の負担の中で 「・～税法上の資本的支出に該当するものは市との協議により決定する」 「・設備の大規模修繕に係る費用は、原則として市が対応する。」 「・必要な設備の改修・更新は～選定事業者が自らの費用で行うこと。」 とあり、①市が負担する費用 ②事業者が負担する費用 ③協議を要する費用 の線引きが曖昧な表現となっております。 「大規模修繕」「改修」「更新」の定義また上記①②③の定義を明確にしなければ入札参加者間で取扱いが異なることとなり、本入札が不公平な状況となります。疑義が生じないよう明確な定義と負担についての表現をお願い致します。（例えば10年後に駐輪場ラックの更新が必要となった場合は大規模修繕・更新に該当しますので貴市負担と考えておりますが、こういった事象について明確な基準がないと公平な競争条件にならないと思います。） なお、他行政様では「一件50万円以上は行政の負担とする」など金額を明確にすることで上記のような曖昧さを回避することが一般的ですので、そのように修正をお願いできないでしょうか。	No.33をご参照ください。
72	要求水準書	30	第5 5 費用の負担	「維持管理業務、施設及び設備の修繕は選定事業者の負担」とありますが、 ①大規模修繕・設備更新は貴市負担との理解でよいでしょうか？ ②日常管理・日常修繕や管理上の瑕疵によるものは維持管理会社の負担であることは認識しております。	設備の大規模修繕に係る費用は市が負担します。
73	要求水準書	30	第5 6 業務範囲	①現在のかやの広場の指定管理者が行っている業務内容を開示ください。 ②その内容と本事業における業務について、貴市が想定している業務に違いはありますでしょうか。あれば相違点をお示しください。	①当該資料の閲覧等については個別にお問い合わせください（なお、市として必要と考える情報は要求水準書等に取りまとめています）。 ②本入札公告の業務は当該要求水準書等に基づいて実施するものです。相違点は各自で確認してください。
74	要求水準書	30-31	第5 6 業務範囲	屋根や外壁等の各所について維持すべき状態が記載されていますが、「漏水、ひび割れ、チョーキング、エフロレッセンス、浮き、腐食、結露、かび」等について、15年間の事業期間にわたってこれらの事象が一切生じない状態を維持し続けることは現実的ではありません。また、これらの事象が生じても特定事業の維持運営管理に大きな影響を及ぼすことはないと思われます。このことから、当該事象が発生した場合は、選定事業者と市が協議のうえ必要に応じて対策を講じるものとして、解釈・提案させていただけないでしょうか。	要求水準書に記載のとおりです。
75	要求水準書	31	第5 6 (2) ① 駐輪場管制機器設備	「定期点検を年に4回以上」とありますが、考え方（根拠法令等）をご教示願います。 メーカーにより点検頻度が異なるため、法令を遵守することを前提に、点検頻度を提案の範疇とさせていただけないでしょうか。本項に限りませんが、要求水準で「市への納付金」を期待されておりますが、民間事業者の工夫の余地がない管理仕様を設定されてしまっでは納付金を捻出することはできず、赤字運営に陥る可能性が高い状況です。ご検討をお願い致します。	点検頻度は要求水準書を遵守して下さい。このうち法令に基づく点検は、根拠法令に基づく内容、頻度にて実施して下さい。それ以外の点検については点検内容等を工夫いただくなどしてご提案いただくことは可能です。
76	要求水準書	32	第5 6 (2) ② 電気設備	絶縁監視装置の導入により定期点検頻度を月1回から2ヶ月に1回に緩和できるため、その場合は、点検頻度も含めて提案させていただけることとしていただけないでしょうか。このような民間ノウハウを積上げることで経済合理性のある維持管理計画を作成したいと考えておりますので、宜しくお願いします。	点検頻度は要求水準書を遵守して下さい。このうち法令に基づく点検は、根拠法令に基づく内容、頻度にて実施して下さい。それ以外の点検については点検内容等を工夫いただくなどしてご提案いただくことは可能です。
77	要求水準書	32	第5 6 (2) ③ 消防設備	記載の「現場説明会」とは、誰が、誰に対して行うものを想定されていますか。	現場の担当者等を対象として、消防設備の機能、取扱等を理解するために事業者が実施する説明会のことです。
78	要求水準書	32	第5 6 (2) ⑤ 給排水設備等	「定期点検・清掃を年2回以上」とありますが、考え方（根拠法令等）をご教示願います。なお、法令を遵守することを前提に、点検頻度および清掃計画を提案の範疇とさせていただけないでしょうか。（ビル管理法の対象外であるため、年2回以上という回数明記は避けていただきたいと存じます。）	点検・清掃の頻度は要求水準書を遵守して下さい。このうち法令に基づく点検・清掃は、根拠法令に基づく内容、頻度にて実施して下さい。それ以外の点検・清掃については内容等を工夫いただくなどしてご提案いただくことは可能です。

■(仮称)新箕面駅前地区まちづくり拠点施設整備運営事業 入札説明書等に関する回答(参加資格関係以外)

No	該当箇所			質問	回答
	資料名	頁	項目		
79	要求水準書	32	第5 6 (2) ⑤ 給排水設備等	「定期点検・清掃を年2回以上」とありますが、考え方(根拠法令等)をご教示願います。 点検方法、清掃方法を工夫することで頻度を調整し安全性の確保及び費用通減にも繋げたいと思いますがこの記載では工夫の余地がありません。またその結果、貴市への納付金を捻出する可能性も低くなります。ご理解いただき修正のご検討をお願いします。	点検・清掃の頻度は要求水準書を遵守して下さい。このうち法令に基づく点検・清掃は、根拠法令に基づく内容、頻度にて実施して下さい。それ以外の点検・清掃については内容等を工夫いただくなどしてご提案いただくことは可能です。
80	要求水準書	32	第5 6 (2) ⑥ ベルトコンベア付自転車スロープ	「年6回以上の定期点検」とありますが、考え方(根拠法令等)をご教示願います。 メーカーにより点検頻度が異なるため、法令を遵守することを前提に、点検頻度を提案の範疇とさせていただきますでしょうか。	点検頻度は要求水準書を遵守して下さい。このうち法令に基づく点検は、根拠法令に基づく内容、頻度にて実施して下さい。それ以外の点検については点検内容等を工夫いただくなどしてご提案いただくことは可能です。
81	要求水準書	35	第5 7 事業期間終了時の取り扱い(引渡し水準等)	要求水準書35頁及び47頁に「原則として、事業期間終了時において、耐用年数を超過する施設及び設備に対し、適切に修繕等による機能の更新を実施した上で、市に引継げるようにする。」とありますが、事業契約書(案)別紙14では、「原則として、事業期間終了時において、耐用年数を超過する施設及び設備に対し、引継ぎ後5年間は現状のまま使用が継続出来る程度に適切に修繕等による機能の更新を実施した上で、市に引継げるようにする。」とあります。 記載されている意味内容が異なりますので、統一願います。(次の質問も参考いただき、統一ではなく削除ねがいたいと存じます。)	要求水準書に記載の内容をふまえて具体的に記載したものが事業契約書(案)別紙14です。
82	要求水準書	35	第5 7 事業期間終了時の取り扱い(引渡し水準等)	要求水準書35頁及び47頁に「原則として、事業期間終了時において、耐用年数を超過する施設及び設備に対し、適切に修繕等による機能の更新を実施した上で、市に引継げるようにする。」とありますが、事業契約書(案)別紙14では、「原則として、事業期間終了時において、耐用年数を超過する施設及び設備に対し、引継ぎ後5年間は現状のまま使用が継続出来る程度に適切に修繕等による機能の更新を実施した上で、市に引継げるようにする。」とあります。 まず、「耐用年数」ですが、法定耐用年数、減価償却年数、またはメーカー推奨耐用年数を基準にすると、実用上の耐用年数よりも短期間となり、民間事業者側の負担があまりにも大きくなります。 また、「引継ぎ後5年間は現状のまま使用が継続出来る」では、例えば駐輪場のAEDは新品にせねばならなくなり、さらに貴市の主観に左右されやすいと存じます。 このため、記載は削除ねがいます。	要求水準書に記載の内容をふまえて具体的に記載したものが事業契約書(案)別紙14です。本市の既往事例等を参考にしています。
83	要求水準書	36	第6 1 かやの広場運営業務	かやの広場の運営において必要となる駐車場についてどのようにお考えかお示ください。 (開示資料を確認した限りかやの広場でイベント開催をする際の搬出入に必要な駐車場スペースがございませんので以下ご質問させていただきます。) ①イベント開催時はかやの広場と千里川の間にある河川管理用道路を利用することは可能でしょうか？ ②北側交通広場及びかやの広場内の一部をイベント利用車が利用することは可能でしょうか？可能な場合、具体的な場所と権利形態もお示ください。 ③南側交通広場の一部をかやの広場イベント利用車が利用することは可能でしょうか？ ④上記いずれも不可能な場合、貴市がお考えの具体的なスペースをお示ください。 ※なお別項目で質問させて頂いた荷捌き駐車場との共用はその性質の違い(例:荷捌き駐車場として使えない時間があると物流に支障をきたし、民間収益施設の運営に問題が生じます。)から運営管理上混乱を生じさせる要因となりますので、別スペースでのお示しを頂きたいとお願い致します。	①利用の目的や内容を明確にした上で、施設管理者(みどりまちづくり部道路管理室)と協議してください。(かやの広場の運営に係る駐車スペースを設けることはできません。) ②④かやの広場内(北側交通広場の事業範囲外の部分)にかやの広場の運営に係る駐車スペースを設けることはできません。北側交通広場の事業範囲の一部を、民間収益施設の敷地外とするなどしてかやの広場の駐車場とすることは可能です。 ③南側交通広場にかやの広場の運営に係る駐車スペースを設けることはできません。
84	要求水準書	36	第6 1 (2) 運営業務期間	かやの広場の民間事業者への引渡し以前(～平成33年3月31日)における利用申込受付等は、貴市または貴市の指定管理者が実施されると理解してよろしいでしょうか。 (仮に、選定事業者の業務となる場合は、選定事業者に対する地位の位置づけや、サービスタ対価または業務委託費が必要と存じます。)	ご理解のとおりです。

■(仮称)新箕面駅前地区まちづくり拠点施設整備運営事業 入札説明書等に関する回答(参加資格関係以外)

No	該当箇所			質問	回答
	資料名	頁	項目		
85	要求水準書	37	第6 1 (5) ③ 施設巡回に関する業務	「夜間警備に通信費～」とありますが、かやの広場に通信費がかかる設備はないと思いますが誤記載ではないでしょうか？万一何かある場合はお示し願います。	警備員が携帯する通信機器などを想定しています。
86	要求水準書	37	第6 1 (5) ④ 工事故・防災・防犯等の対応に関する業務	かやの広場について「AEDを設置する」との記載がありますが、 ①かやの広場は青空広場でありAEDを格納する箇所がないものと認識しておりますが如何でしょうか。 ②設置箇所として具体的に想定されている空間があればご教示ください。 ③P4の事業の範囲にかやの広場の施設整備はないとのことですが、仮にAEDを設置する場合、施設整備費の対価を含めて良い、という理解でよろしいでしょうか。	①②設置場所や方法も含めてご提案ください。 ③維持管理における備品購入として取扱ください。
87	要求水準書	38	第6 2 (3) 営業時間等	「営業時間は(仮称)新箕面駅の始発電車の発車時刻の30分前から最終電車の到着時刻から30分後を目安に、選定事業者の計画によるものとする」、「営業時間内は駐輪場に現場責任者が1名以上常駐する」、とありますが、始発前30分、終電後30分までの常駐となると、通勤できる管理員が限られてしまい、人材確保が非常に困難となるとともに、賃金の早朝夜間割増も伴って運営費の高騰にも繋がるため、貴市が期待している「市への納付金」を捻出することが難しくなります。 当社が他行政様から運営を受託している事例で申し上げますと、早朝深夜の利用率は、守口市…6時30分まで10%・21時以降18%(留め置き含む)、宝塚市…6時まで2%・21時30分以降10%(留め置き含まない)という状況であるため時間帯ごとの利用者数に合わせた合理的な運営体制を構築しなければ「市への納付金」を捻出することはできません。(人件費増により赤字運営となる可能性が極めて高い状況です。)また、近隣の駅の有人管理時間の事例を申し上げますと、千里中央駅では6時から22時、石橋駅では6時半から21時、箕面瀬川駅は6時半から21時となっております。 6時30分から21時30分を常駐による有人管理とし、その他の時間帯(営業時間は始発30分前から終電30分後)は警備会社や近隣商業施設と連携し、巡回業務、閉鎖門業務、一時接客業務(コールセンター)を行うことで、安全性を確保することとして頂きたい、ご検討をお願い致します。 必要であれば、当社で運営している駐輪場の利用率データの提供についても検討致します。	駐輪場の運営体制は要求水準に記載のとおりです。なお、人材確保について、本市では以前、シルバー人材センターへ委託することで、対応したことがあります。 なお、本市の市営駐輪場の事例は次のとおりです。 ・箕面自転車駐車場…24時間営業(24時間有人管理) ・牧落自転車駐車場、桜井自転車駐車場…午前5:00～翌日午前0:30まで営業(営業時間の前後15分を含め有人管理)
88	要求水準書	38	第6 2 (5) ウ 施設整理	文中の記載はありませんが、仮に駐輪場の利用者により施設の一部が破壊・破損した場合、その損害賠償についてはどのように考えればよいでしょうか。 以下は事業者が善管注意義務を満たしている前提でお聞きますが、 ①当該原因者である利用者へ請求する。 ②当該原因者である利用者が特定できない場合また特定できても無資力者である場合で、保険適用を受けることができない場合は、貴市の負担とする。 のいずれかという理解でよいでしょうか。	①はご理解のとおりです。 ②の場合は事業者で対応いただくことになります。

■（仮称）新箕面駅前地区まちづくり拠点施設整備運営事業 入札説明書等に関する回答（参加資格関係以外）

No	該当箇所			質問	回答
	資料名	頁	項目		
89	要求水準書	40	第7 2 ア 北側交通広場の土地において、事業者が市有地を定期借地することで、自己の責任及び費用において整備、運営する民間収益施設	必須の付帯事業で整備する民間収益施設で必要となる荷捌き駐車場スペースについてお伺いします。要求水準書42頁に「地域の賑わい創出に資するもの」との記載があり、また貴市が借地料を期待されていることから、一定の収益力のある賑わい施設が必要となりますが、この場合荷捌き駐車場が必要となります。一方で、実施方針の質疑回答No.170では、「交通広場内にあつては、専ら私的な車両の出入りに供するスペースを設けることは想定しておりません。」との回答がございました。そのため、本施設の整備に伴い条例上必要となる「駐車場」や「駐輪場」の整備については42頁に記載があるとおり隔地にて対応することも可能との方針を示して頂いておりますが、「荷捌き駐車場」を確保するスペースについては言及がされておきませんので以下ご返答をお願いします。 ①本入札関係資料公表にあたって貴市が想定されている荷捌き駐車場スペースがあればお示しください。 ②南側交通広場の一部を利用した提案としてもよろしいでしょうか。 ③かやの広場は今回の整備対象外となっておりますが、かやの広場の一部を荷捌き駐車場として利用することは可能でしょうか。また、この場合、荷重の関係から舗装、道路の切り下げ等の工事が発生することが予想されますが、実施可能と考えてよいでしょうか。 ④上記いずれの場合においても、荷捌き駐車場スペースが十分に確保できない場合、大店立地法協議及び警察協議等が難航することが予想されますが、今般の要求水準書公表に際して、貴市においてどの程度の協議をされていますでしょうか。お示し頂いた与件が、大店立地法協議や警察協議が通らない条件の場合、事業者側での責任を取ることができませんのでご容赦願います。 なお、荷捌き駐車場はその性質上、日中のみならず早朝から深夜まで荷捌き車両の出入りが必要となり、他の用途と共用することは難しいため、荷捌き駐車場として専用に利用できるスペース・権利関係についてご考慮頂いた上で上記のご返答をお願い致します。	①具体的な想定はありません。 ②南側交通広場内に民間収益施設の駐車スペースを設けることはできません。 ③かやの広場（北側交通広場の事業範囲以外の部分）に民間収益施設の荷捌き駐車場スペースを設けることはできません。 ④民間収益施設の大店立地法協議や警察協議等は事業者が設計段階において行うこととなります。
90	要求水準書	41	第7 2 イ 新箕面駅の高架下の区域において、市から道路占用の許可を受けることで、整備、運営する民間収益施設	鉄道高架下店舗のプランを検討するにあたり、高架上に建設予定の（仮称）新箕面駅舎の設計図面（平面図、立面図、断面図）を開示願います。	添付資料以外の周辺事業内容については、事業者において協議・確認いただくこととなります。
91	要求水準書	42	第7 3 その他の付帯事業	その他の付帯事業の開設時期、施設設置期間は民間事業者側で設定・提案してよい、という理解でよろしいでしょうか。	「その他の付帯事業」の供用開始は特定事業契約が発効して以降、特定事業が供用開始するまでの間で、ご提案ください。
92	要求水準書	42	第7 3 その他の付帯事業	認可保育所の選定方法について具体的なお考えがありますでしょうか。事業者が候補となる保育事業者を経済条件含め選定し、貴市に提案・申請する、という流れでよいでしょうか。それとも保育事業者は貴市が主導で公募する、といったお考えはありますでしょうか？	認可保育所の選定方法は、ご理解のとおり、事業者が候補となる保育事業者を経済条件含めて選定のうえ、提案・申請いただくこととなります。
93	要求水準書	42	第7 3 こどもの遊び場施設	区画規模等については提案の範疇かつ任意に設定出来る、という認識でよろしいでしょうか。	期待している内容が実現出来る範囲において、ご認識のとおりです。
94	要求水準書	42	第7 3 出張子育てひろば	要求水準書に記載がない仕様、ブース数、利用頻度、利用時間帯は民間事業者側で設定・提案して良い、という理解でよろしいでしょうか。	期待している内容が実現出来る範囲において、ご理解のとおりです。
95	要求水準書	43	第7 3 出張子育てひろば	「こどもの遊び場」と「出張子育て広場」等、一部の機能を一体的なスペースとした提案することも可能、という理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。

■(仮称)新箕面駅前地区まちづくり拠点施設整備運営事業 入札説明書等に関する回答(参加資格関係以外)

No	該当箇所			質問	回答
	資料名	頁	項目		
96	要求水準書	43	第7 3 期日前投票所	期日前投票所につき「6時から22時30分までの間、毎日使用する」とありますが、確保する場所の都合により、使用日時を制限させていただかなければなりません。(例:毎週月曜日休館で9時から21時までの営業時間の施設に確保する場合は、別途経費を頂戴しない限り、当該営業日時にて使用いただくことにならざるを得ないと考えます。) 詳細事項は別途協議とのことですが、予めご了承をお願いします。	6時から22時30分までの間、毎日使用することが条件です。 通常は閉鎖している日時に施設を利用することにかかる経費(警備費用等)については協議させていただきます。
97	要求水準書	46	第8 8 危機管理体制の確立	危機管理体制のみならず、施設維持管理業務・施設運営業務・付帯事業・その他の業務全体に及ぶ事柄ですが、納付金や借地料を捻出するためには、近隣商業施設を含めた一体管理を検討する必要があるように思われます。このため、業務間やスタッフの連携・業務には要求水準を満たす限り特段の制限が無いと理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
98	(添付資料) 事業範囲		北側交通広場 事業範囲図	北側交通広場に建設する民間収益施設の建築確認敷地は、資料に北側交通広場として着色されているエリアと考えてよろしいでしょうか？また、この場合、接道条件は、南側(萱野区画道路1号線)と北側(萱野特殊道路3号線)で満たしていると考えてよろしいでしょうか？	北側交通広場に建設する民間収益施設の建築確認敷地は、添付資料の北側交通広場事業範囲図に北側交通広場として着色されているエリア内で提案いただくことになります。接道としては、北側交通広場北側の萱野特殊道路3号線及び南側の萱野区画道路1号線を想定しています。
99	(添付資料) 事業範囲		付帯事業 イ 整備可能範囲図	鉄道高架下に建設する民間収益施設の建築確認敷地は、資料に整備可能範囲として着色されているエリアと考えてよろしいでしょうか？	鉄道高架下に建設する民間収益施設の建築確認敷地は、添付資料の付帯事業 イ 整備可能範囲図に整備可能範囲として着色されているエリア内で提案いただくことになります。
100	(添付資料) 事業範囲		付帯事業 イ 整備可能範囲図	鉄道高架下に建設する民間収益施設の階高を確保する目的で、床レベルを下げる場合、駅舎躯体の基礎、土被りの兼ね合いから、どの程度、床レベルを下げられるか、基準をお示し頂きたいをお願いします。	現時点で想定している地盤や高架等の状況は添付資料のとおりです。施工可能な範囲や施工方法などの具体的な内容は高架下の民間収益施設の内容により変わりますので、事業者が提案により調整していただくこととなります。
101	(添付資料)南側交通広場土地引渡し予定			断面に既存池護岸石垣に対し、「取壊し」と説明がありますが、「取壊し済」と解釈してよろしいでしょうか。 池底のコンクリートは取壊し済みでしょうか。 また、鋼矢板L-9.5mの記入がありますが、PFI工事着手時には撤去されているものと考えてよろしいでしょうか。 また、池部の地盤レベルについて「※の範囲で提案可能」とありますが、千里川沿い遊歩道よりやや低いレベルでの引渡しを希望します。	調整池の護岸及び底盤は取り壊し済みの状況で引き渡します。 鋼矢板についても、撤去済みの状況での引き渡しとなります。 調整池部分の地盤レベルはお示しの範囲内で想定の上、ご提案ください。
102	様式集	6	第2 1 力	金額に係る提案については、消費税率は8%とすることとの記載がありますが、事業期間中に消費税が改正された場合は、改正に合わせた税金をご負担頂けるという理解でよろしいでしょうか。	特定事業契約書(案)別紙11をご覧ください。
103	様式集	22	(様式3) 入札受付番号請求書	「連絡責任者の役職・指名」とありますが、「連絡責任者の役職・氏名」でよろしいでしょうか。	ご指摘のとおりです。修正します。
104	様式集	25	(様式4-3) 納付金提案書	納付金について、以下質問の回答をお願いします。 ・駐輪場・かやの広場の納付金は事業期間に支払う総額を記載する、という理解で良いでしょうか。 ・駐輪場・かやの広場の納付金は、各年度の売上あるいは利益に連動した金額とする、といった提案をすることができるのでしょうか。その場合、この提案書に記載する金額はどのようにすれば良いでしょうか。	事業期間に支払う総額を記載して下さい。なお、納付金は、契約時に各年額が決まりますので、売上あるいは利益の実績に連動した金額とすることはできません。 ただし過去には、当初想定以上の利益があった場合においては増額納付する提案をいただいた事例がありました。
105	様式集	36	(様式6-7) 障害者雇用率	当グループでは、障害者雇用状況報告書は各社ごとに当局へ提出している月日が異なります。(A社:毎年6月1日、B社:毎年3月末日、C社:毎年10月1日等)よって12月1日のものを用意することは難しく、各社が当局へ提出している直近版を用意すればよいでしょうか？	ご理解のとおりです。

■(仮称)新箕面駅前地区まちづくり拠点施設整備運営事業 入札説明書等に関する回答(参加資格関係以外)

No	該当箇所			質問	回答
	資料名	頁	項目		
106	様式集	37	(様式6-8) 配置予定責任者の業務実績	「業務実績を証明できる書類を提出すること」とありますが、公的な書類は殆ど無いと思われるため、事業者内で書類を作成して提出すればよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
107	様式集	37	(様式6-8) 配置予定責任者の業務実績	配置予定責任者の定義を教えてください。	特に定義は設けていませんが、各業務を担当する責任者を記載して下さい。
108	様式集	38	(様式6-9) 配置予定責任者の業務内容に関する専門知識等	「業務を執行するうえで有効な資格」とありますが、各業務に有効と評価していただける具体的な資格をそれぞれ例示いただけますでしょうか。	参加資格関係No.19をご参照ください。
109	様式集	37	(様式6-9) 配置予定責任者の業務内容に関する専門知識等	「業務実績を証明できる書類を提出すること」とありますが、業務経験については公的な書類は殆ど無いと思われるため、事業者内で書類を作成して提出すればよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
110	様式集	43	(様式6-14) 運営・維持管理業務における市内居住者の雇用	本注記に「雇用計画書を添付のこと」とありますが、雇用計画書のフォーマットもしくは、必要事項をご指示いただけますでしょうか。	雇用計画書のフォーマットはございません。 本事業における新規雇用予定数、市内居住者雇用予定数、雇用形態、雇用期間等を記載ください。
111	様式集	43	(様式6-14) 運営・維持管理業務における市内居住者の雇用	市内居住者とは、箕面市内の住民のこと(住民票の有無は問わない)を指すのでしょうか。また、「箕面市内の住民」の定義をお示し下さい。	住民基本台帳法第23条において、転居をした日から14日以内に転居届を届け出なければならないと定められており、住民票が箕面市にある方を「市内居住者」としています。
112	様式集	53	(様式7-9) 保育施設設置計画書 8.その他	「募集要項2.(2)保育施設の設置にかかる条件の確認の有無」とありますが、「募集要項」がどの書類を示しているか分からないため、資料を追加開示いただくか内容の見直しをお願いいたします。	ご指摘のとおりです。削除します。
113	様式集	55	(様式8) 設計図面	図面リスト記載の資料に枚数の下限及び上限はない、という理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
114	様式集	55	(様式8)設計図面 付帯事業 その他	付帯事業その他施設は、周辺の既存スペースにて確保する場合も考えられますので、 ①立面図・断面図は不用として頂き、配置図・平面図につきましてもレイアウト図程度(投票所は広さが確認できるもののみ)とさせて頂きたくお願い致します。 ②立面図断面図が必要な場合は高さがわかるものでよいでしょうか？	周辺の既存スペースにて確保する場合にも、原案のとおりご提出下さい。
115	特定事業契約書 (案)			当グループはSPCの設立は行わない前提で検討をしております。よって代表企業と協力企業(構成企業は無し)のグループでの提案を予定しておりますが、この場合、特定事業契約書の捺印当時は代表企業のみで、協力企業の押印は不要という理解をしておりますが、相違ないでしょうか？	ご理解のとおりです。
116	特定事業契約書 (案)	1	(定義) 第1条第1項(7) 業務要求水準	①他行政様とのPFI契約書では見ない書きぶりで大変困惑しております。PFI法は官民対等の精神がベースとしてあるものと理解しておりますが、この表現では要求水準等の解釈が貴市の一存で決まってしまう表現方法になっており、PFI法の精神にも反する内容ではないでしょうか。 優先される書類を明記して頂かないと実務上混乱が生じることが予想されるため、優先順位の明記をお願い致します。 ②優先順位の明記がどうしても難しい場合、貴市と事業者が協議のうえ決定されるとの理解でよいでしょうか？ ※当グループの入札参加可否に関わる事項でございます。	特定事業契約書と入札説明書等において内容が抵触していると思われる箇所は、今回頂いた質疑をもとに修正しておりますが、今後そうした箇所が明らかになった場合に混乱を生じないよう、優先順位の考え方について予め明確化したものです。実際には、事業者からご提案頂く事業提案書等の内容が、より市に有利な水準であった場合に本規定を適用することでそれを業務要求水準とする等の対応を想定しております。
117	特定事業契約書 (案)	4	(許認可、届出等) 第6条	「～ただし、法令上市が取得・維持すべき許認可及び市が提供すべき届け出はこの限りではない。」とありますが、市が取得・維持すべき許認可は市の責任と費用負担において取得・維持されるという理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。

■(仮称)新箕面駅前地区まちづくり拠点施設整備運営事業 入札説明書等に関する回答(参加資格関係以外)

No	該当箇所			質問	回答
	資料名	頁	項目		
118	特定事業契約書 (案)	5	(履行場所) 第8条	敷地の一部が設計変更により本施設の竣工時には必要でなくなったとしても、施工時は施工計画に資材置き場として必要な場合が考えられますで、協議の上決定としていただきたく存じます。	特定事業契約書(案)第8条に記載のとおりとします。
119	特定事業契約書 (案)	6	(設計及び本件工事に伴う各種調査) 第9条	他条項において事業者起因するものは一切の負担を事業者がすると記載がありますので、本条項は貴市に起因する内容になることから「合理的な範囲で」との表現を削除願います。 本条項で「合理的な範囲で」を残すのであれば、事業者起因の条項についても全て「合理的な範囲で」を付して頂くようお願い致します。 対等の精神に則った対応をお願い致します。	一つのご意見として承りますが、原案のとおりとします。
120	特定事業契約書 (案)	6	(本件施設の設計) 第10条第3項	提出された実施設計図書を貴市が確認した際に、変更すべき点がある場合は事業者へ通知し、その修正の完了を市が確認した段階で業務の完了とする。とありますが、この変更の範囲については、要求水準未達に限定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。
121	特定事業契約書 (案)	7	(本件施設の設計) 第10条第12項	実施設計の結果、本施設などに伴う見積もり価格が提案金額を下回った場合、その差額について施設整備費の額を減額修正するとあります。増額となった場合は補填いただけない点及び企業努力による本事業効率化の妨げとなる観点より、本項は削除いただきたく存じます。削除いただけない場合は理由をお示しいただくとともに、増額時と減額時の対応を同じ表現(貴市と事業者がフェアな表現)にして頂きたく存じます。当グループの入札参加可否に関わる事項でございます。	国庫補助の対象とすることを想定しておりますことから、実施設計の結果について、あらためて、入札時に本市が定めた客観性のある単価により積算を行い、「適正な見積価格」を算出、その範囲で整備実施する必要があります。よって、この「適正な価格」が提案金額を下回った場合は、その差額については施設整備費を減額修正いたします。
122	特定事業契約書 (案)	8	(設計条件の変更) 第11条第5項	第7条の規定と特に不整合はないように思いますが、本項記載の意味をお示ください。	設計条件の変更した場合の取扱いについては、第7条(業務要求水準の変更)の規定に優先して第11条の規定を適用するという意味です。
123	特定事業契約書 (案)	8	(設計図書の変更) 第12条第1項	「市から当該書面を受領した後14日以内」とありますが、内容によっては相当日数を要するものもあることが想定されますので、「～原則14日以内」との表現に変更をお願いします。	ご指摘を踏まえ、「原則14日以内」と修正します。
124	特定事業契約書 (案)	8	(設計図書の変更) 第12条第2項	「増額又は費用の全部若しくは一部～」とありますが、貴市の要求に基づく変更を規定した条項ですので、増額又は費用が発生する場合は「全部」のみで、「一部」という考え方はないと思いますが如何でしょうか？一部のケースがあるのであれば例示をご教示ください。	変更に伴う増加又は費用について、他の部分で減額となるものとの差し引きで一部となる場合があります。
125	特定事業契約書 (案)	14	(本件工事の中止) 第26条	第26条により工事が中止された場合は、第27条第1項に該当するとの理解でよろしいでしょうか。	第27条第1項の場合に限りません。
126	特定事業契約書 (案)	14	(本件工事の中止または本件工事期間の変更による費用などの負担) 第27条1項	市の責めに帰すべき事由により本件工事を中止し、または本件工事期間を変更した場合、当該工事の中止または工事期間変更に伴って事業者が生じた増加費用または損害を合理的な範囲で支払うとありますが、土壌汚染など本土地の事前に予期することができない事由による工期変更の費用についても負担いただけたとの理解でよろしいでしょうか。	市の責めに帰すべき事由により本件工事を中止し又は本件工事期間を変更した場合は、第27条第1項に記載のとおりです。 なお、事前に予期することが出来ない事由による工期変更については市と事業者の協議により定めます。
127	特定事業契約書 (案)	15	(本件工事期間の変更) 第28条	「市及び事業者の間において協議が整わない場合、市が合理的な本件工事期間を定めるものとし」とありますが、「合理的な工事期間」とはどのように設定するのでしょうか。設定までのプロセスをご教示下さい。	通常必要とされる工事期間を設定します。
128	特定事業契約書 (案)	15	(本件工事期間の変更) 第28条第2項	土壌汚染などの本土地の事前に予期することができない事由による工期変更の必要性が出てきた場合は、事業者によりコントロールができるものではないため、当然に工期変更をお認めいただけたとの理解でよろしいでしょうか。	第28条第2項に記載のとおり、市と事業者の協議により定めます。
129	特定事業契約書 (案)	15	(部分使用) 第30条	引渡し前の部分使用についてですが、仮使用承認手続きを経て使用するとの理解でしょうか。その場合の増加コスト(手続き及び維持管理費用等)は貴市負担との考えで宜しいでしょうか。	必要に応じて、使用する者が必要な手続きを行います。

■（仮称）新箕面駅前地区まちづくり拠点施設整備運営事業 入札説明書等に関する回答（参加資格関係以外）

No	該当箇所			質問	回答
	資料名	頁	項目		
130	特定事業契約書（案）	17	（本件施設の瑕疵担保）第35条第2項	瑕疵担保期間について国交省が策定した公共工事標準請負契約約款第44条第2項に定めるところの「2年間」として規定されていない理由をご教示下さい。また、そのように変更願えませんか。	本市の既往事例等を参考に設定したものです。原案どおりとします。
131	特定事業契約書（案）	19	（事業報告及び定例会）第41条第2項	利用者アンケート調査に特定のフォーマット等ございますでしょうか。	見本等はございます。
132	特定事業契約書（案）	19	（事業報告及び定例会）第41条第8項	「毎月10日以降の市が定める日時に定例会を行う。」とありますが、開業後の実情に合わせ、随時定例会を行うとしていただけないでしょうか。頻度につきましては、落札後協議させて頂きたい存じます。	現在の箕面市立かやの広場の指定管理業務においても同様に行っているため、原案のとおりとします。
133	特定事業契約書（案）	29	（本施設引き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74条	別紙10に基づく改善措置に30日以上を要し市も同意されている場合には画一的に第74条第1項(1)に該当するとして、同条第2項の措置がなされることはないという理解でよいでしょうか。	第74条は本件施設の引き渡し前までの間についての規定です。
134	特定事業契約書（案）	31	（本施設引き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74条	第75条第4項では違約金を請求できる規定がありませんが、第74条第3項では市が違約金を請求できる規定となっております。異なる規定としている理由をご教授下さい。異なる合理的な理由がないのであれば、対等な精神・公平性の観点から表現をどちらかに合せて頂きたいお願い致します。第80条第4項も同様です。	第75条第4項においても、「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。」と規定しており、大意として異なる規定とは考えておりません。
135	特定事業契約書（案）	31	（本施設引き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74条第4項	「経過利息」の算出方法をお示し願います。	本事業では事業者による資金調達を想定していないため、経過利息についての記載は削除します。
136	特定事業契約書（案）	31	（本施設引き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74条第5項	事業契約解除にかかる違約金に加え、出来形においても更地化を求めることは民間企業にとって過度な負担となるため、出来形についてはお買取りいただきたく存じます。	基本的には第4項のとおり買い受けますが、社会通念上合理的と認められないときなどに買い受けない場合があり、第5項のとおり更地により引き渡しとなるため、原案のとおりとします。
137	特定事業契約書（案）	34	（本施設引き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79条第6項、第7項	他行政様との一般的な事例では「年間委託料の10%」とすることが一般的でございます。本項では1年分の利用料金となっており過大かつ経費の概念がありませんので合理的な表現でないと思いますが如何でしょうか。実際には維持管理運営費がかかりますので、「（利用料金収入－維持管理運営費）×10%」と修正をお願い致します。	ご指摘を踏まえ、「利用料金の20%」と修正します。利用料金制の導入により、維持管理運営段階でのサービス対価を想定しておらず、また、ご指摘の算出方法では金額として過小となると考えられるため、上記のとおりとします。
138	特定事業契約書（案）	35	（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82条	「～、第89条第2項に基づく～」とありますが、第88条第2項ではないでしょうか。	ご指摘のとおりです。修正します。
139	特定事業契約書（案）	36	（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83条	「～、第91条第2項に基づく～」とありますが、第90条第2項ではないでしょうか。	ご指摘のとおりです。修正します。
140	特定事業契約書（案）	40	第12章 法令変更	法令変更につきましては、第10章に定めがありますので、表記の間違いかと史料いたします。	ご指摘のとおりです。修正します。
141	特定事業契約書（案）	42	第13章 法令変更	法令変更につきましては、第10章に定めがありますので、表記の間違いかと史料いたします。	ご指摘のとおりです。修正します。
142	特定事業契約書（案）		別紙3 保険	「第67条第3項に従い」とありますが、「第69条第3項」ではありませんか。	ご指摘のとおりです。修正します。
143	特定事業契約書（案）		別紙3 保険（2） 維持管理業務期間中の保険	「機械・建物火災保険」とありますが、BTO方式のPFI事業であり、所有者がその所有資産にかける保険ですので、貴市所有物については貴市にて付保ねがいます。	一つのご意見として承りますが、原案のとおりとします。なお、別紙3に記載のとおり、市及び事業者が協議により変更できるものとします。
144	特定事業契約書（案）		別紙3 保険（2） 維持管理業務期間中の保険	「利益保険」とありますが、この保険の付保有無は貴市にご指示いただくような性質のものではないと思われますので、削除願います。	No.143をご覧ください。

■(仮称)新箕面駅前地区まちづくり拠点施設整備運営事業 入札説明書等に関する回答(参加資格関係以外)

No	該当箇所			質問	回答
	資料名	頁	項目		
145	特定事業契約書 (案)		別紙3 保険 (2) 維持管理業務期間中の保険	「開業準備期間含む」とありますが、開業準備期間は無いと存じますので削除願います。	No.143をご覧ください。
146	特定事業契約書 (案)		別紙3 保険 (2) 維持管理業務期間中の保険	ダブルコストを防ぐため、「付保すべき保険の内容は、最低限、下記基準を満たす保険に加入するものとする」を削除できないでしょうか。維持管理業務期間中の保険は、民間側の責任と負担の範囲で付保したいと考えております。 保険金を請求する際は、帰責者の保険で実施することが殆どで、PFIで一般的に要求されている維持管理運営期間中の賠償責任保険(市やSPCを被保険者に設定する保険)は使うことがありません。また、PFIで要求される保険を使うと、次年度の保険料が上がってプロジェクト収支にも影響してしまうため、使わない理由になっています。独立採算の可能性を高めるために、上記斟酌をお願いします。 これらにより別紙3における維持管理業務期間中の保険は以下のとおりとしていただくことをご検討いただけないでしょうか。 ・火災保険は市が保険契約者(民間事業者側所有部分は民間事業者が保険契約者) ・施設賠償責任保険や第三者賠償責任保険は、民間事業者が保険契約者となり、民間事業者の責任と負担において、被保険者や保険価額を提案する	No.143をご覧ください。
147	特定事業契約書 (案)		別紙5 第1条	事業契約第34条第4項とありますが、事業契約第35条第4項の誤り、という理解でよろしいでしょうか。また、別紙5の第1条に定義する主債務とは事業契約第35条第4項に記載のとおりの瑕疵の修補及び損害の賠償に関する債務に限定される、という理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。修正します。
148	特定事業契約書 (案)		別紙9 施設整備費の構成及び支払並びに改定	維持管理・運営に対するサービス対価がないため、維持管理・運営に関する記載はありませんが、今後、物価や人件費は上昇基調と思われ、民間事業者側のリスクが大き過ぎると思料します。このため、維持管理・運営に対するサービス対価の導入、納付金や借地料の軽減について一定の条件を加えていただけないでしょうか。	利用料金制の導入により、利用料金収入で維持管理運営の費用は賄えるものと想定しております。
149	特定事業契約書 (案)		別紙9 3 (1) 物価変動による施設整備費の改定	国交省が策定した公共工事標準請負契約約款第25条第1項乃至第4項に定めるところの「全体スライド条項」が規定されていない理由をご教示下さい。また、そのように変更願えませんでしょうか。	公共工事標準請負契約約款の全体スライド条項で対象とするような通常の範囲内での物価変動は、内閣府の「PFI事業契約に際しての諸問題に関する基本的考え方」にもあるとおり、性能発注であるPFI事業の場合は、通常の請負工事と異なり、民間の創意工夫により物価変動による影響を緩和していくことが期待されることから、事業者のリスクとすることが一般的です。このため、原案のとおりとします。
150	特定事業契約書 (案)		別紙9 2 ウ (iii) 施設整備費の算定及び支払方法	請求書受領後60日以内の支払いとなると、代表企業から先の委託企業への支払いが2カ月を超える(下請法違反)厳しい支払条件と思料致しますので、「40日以内」としていただけないでしょうか。	ご指摘を踏まえ、「40日以内」とします。
151	特定事業契約書 (案)		別紙10 改善要求措置	モニタリングで累積した違約金ポイントは6カ月経過後ゼロクリアされるとの理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
152	特定事業契約書 (案)		別紙11 法令変更	貴市が事業所税を創設される場合、及び事業所税率を増加させる場合は、本事業の遂行に大きな影響を及ぼしますので、これらの場合は①もしくは②のカテゴリーと理解してよろしいでしょうか。	本市は、事業所税(地方税法第701条の30)を課する指定都市等に該当しません。
153	特定事業契約書 (案)		別紙11 法令変更	最低賃金法に基づく最低賃金の急激な上昇は、本事業の遂行に大きな影響を及ぼしますので、①のカテゴリーと理解してよろしいでしょうか。または、納付金や借地料の軽減につき、協議の余地を残していただけないでしょうか。	最低賃金の上昇は法令変更にはあたりません。

■（仮称）新箕面駅前地区まちづくり拠点施設整備運営事業 入札説明書等に関する回答（参加資格関係以外）

No	該当箇所			質問	回答
	資料名	頁	項目		
154	基本協定書	1		当グループはSPCの設立は行わない前提で検討をしております。よって代表企業と協力企業（構成企業は無し）のグループでの提案を予定しておりますが、この場合、基本協定書の捺印当時は代表企業のみで、協力企業の押印は不要という理解をしておりますが、相違ないでしょうか？	ご理解のとおりです。
155	基本協定書	3	(本件事業契約) 第4条第2項	停止条件として、「PFI事業者を指定管理者に指定する旨の決議」が記載されておりますが、本決議については、事業契約締結の決議と同時に進んでいただけたとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。PFI事業者を指定管理者に指定する旨の議決は、事業契約締結の議決と同時です。
156	基本協定書 ・ 付帯事業に関する協定	2	(本件事業契約) 第4条 ・ (付帯事業の実施) 第2条	「～再度本事業の入札を実施して民間事業者を選定する費用及び本事業の遅延により甲に生じる損害として市が合理的に定める金額を違約金として～」とありますが、 ①「再入札の実施にかかる費用」と「遅延損害金」の2本立てという意味でしょうか。 ②「遅延損害金」のほうは「市が合理的に定める金額を違約金として～」との記載があり、「貴市が定める合理的」では違約金の試算ができず本提案にあたっての社内意思決定基準に照らし合わせることも不可能なため削除として頂けないでしょうか。 ③ ②が難しい場合、①②を合わせ「落札金額の〇%」という一般的な他行政様と同様の形に変更をお願い申し上げます。 ※他行政のPFIの場合、違約金条項は「落札金額の〇%（5～10%の間が一般的）」と規定されることが一般的です。このような形式でしたら社内意思決定手続きにのせることができますので修正をお願いできないでしょうか。 ④ 基本協定書と付帯事業に関する協定で上記同様の事項が記載されているため、ダブルで違約金が課されるように読み取れます。整合性がつくように修正をお願い致します。	ご指摘を踏まえ、基本協定書第4条第4項は「乙は、乙の責めに帰すべき事由（第1項但書の場合を含む。）により本件事業契約が締結されなかった場合は、施設整備費の10%を違約金として、甲の請求により連帯して支払わなければならない。」と修正します。 付帯事業に関する基本協定書第2条第2項は「前項の承諾を得ずに、付帯事業の内容を変更もしくは付帯事業を中止した場合は、定期借地に係る地代及び道路占用に係る占用料の1年あたりの総額を違約金として甲に支払うものとする。」と修正します。
157	基本協定書	2	(本件事業契約) 第4条 ・ (事業契約不調の場合の処理) 第7条	①7条において「事由の如何を問わず～本件事業契約が効力を生じるに至らなかった場合には、甲及び乙が本事業の準備に関して既に支出した費用は各自の負担とし、甲及び乙は、相互に債権債務関係の生じないことを確認する」とあり、4条4項と矛盾が生じているように思いますが如何でしょうか？ ②仮に7条が既に拠出した費用についての言及ということであれば、4条においては ・乙の責めに帰すべき事由で締結されなかった場合 ・議会で否決された場合 の責任分担について明記をお願い致します。	第4条第4項は仮契約締結前、第7条は仮契約締結から本契約として効力を発生するまでの間の規定で矛盾はありません。原案のとおりとします。
158	基本協定書	3	(本件事業契約) 第4条第4項	「本事業の遅延により市に生じる損害」として想定される事象があれば具体的な内容をご教示ください。	No.156をご覧ください。
159	事業用定期借地権 設定契約書	-	(指定用途等) 第2条	4項で1F部分の無償賃借についての表現はありますが、1F部分の維持管理運営費の負担についての記載をお願いします。今回の要求水準において1F部分の維持管理運営費の負担は民間事業者の対象外ですので、貴市の負担になるかと存じます。	市が無償でお借りする1階部分の水光熱費等については、市の負担とします。
160	事業用定期借地権 設定契約書	-	(賃料) 第5条第2項	「本件土地の評価額を基準に甲が定める方法により算出した額」とありますが、具体的な算出方法をお示し頂けますでしょうか。また、賃料の改定にあたって、上記表現ではあまりにも一方的な条文になります。他行政様と同様の契約においても双方協議規定がはいることは極めて一般的でございます。少なくとも貴市と事業者が協議によって改定の方法を定めさせて頂きませんか。 5条2項を次のとおりと致したく存じます。「～本件土地の評価額を基準に『甲と乙が協議のうえ』定める方法により算出した額とするものとする。」 法的観点からも賃料の増減額時に協議をすることは一般的な考え方かと認識しております。	ご指摘のとおり、第5条第2項は、「甲及び乙は、賃料について5年毎の固定資産評価額改定の時に見直し、本件土地の評価額を基準に、甲と乙が協議の上で定める方法により算出した額とするものとする。」と修正します。

■（仮称）新箕面駅前地区まちづくり拠点施設整備運営事業 入札説明書等に関する回答（参加資格関係以外）

No	該当箇所			質問	回答
	資料名	頁	項目		
161	事業用定期借地権 設定契約書	－	（返還等） 第27条	借地期間満了時の状況については貴市も想定することが難しい事項かと思しますので以下お伺いさせてください。 27条1項以下文章を挿入することをご検討頂けないでしょうか。将来の想定が難しいため選択肢を増やしておきたい主旨です。いずれにせよ甲の承諾が必要となりますので貴市に不利な内容とならないかと存じます。 「～。ただし、甲乙協議のうえ、本件建物等の甲への無償譲渡』及び当該年度の経済情勢を踏まえた事業の継続』について、甲が承諾する場合はこの限りでない。～」	ご提案をふまえ、第27条第7項として「第1項により本件建物等の甲への無償譲渡について甲が承認した場合、乙は甲に対し、当該建物の全部または一部の活用に関して協議することができる」旨を追記します。
162	付帯事業に関する協定書	1	（付帯事業の実施） 第2条	将来の社会構造の変化により任意の付帯事業の必要性が薄れる可能性があるため、一定期間ごとに任意の付帯事業の必要性について見直しを行う機会を書面上でも設けて頂きたいとお願い致します。 例えば、投票がネット投票に移行する、人口構造が変わり保育所の需要が大きく変化する等は中長期的には起こりうる事象と思われます。需要がないにもかかわらずこれらの事業を継続することは貴市にとっても事業者にとってもメリットのない事項かと思しますので、ご対応をお願い致します。	ご質問のように、将来の社会構造の変化により付帯事業の見直しが必要となった場合は、協議させていただいた上で、必要に応じ対応させていただきます。
163	付帯事業実施に関する協定	1	（協定期限） 第3条	協定期限の始期および終期の想定をご教示ください。	特定事業の基本協定書の締結日と同時を始期とし、終期は事業期間の末日を想定しています。
164	付帯事業実施に関する協定	2	（占用料） 第10条	道路占用料は道路占用料条例に規定する額を提案する、という理解でよろしいでしょうか。また、将来的に土地の時価上昇があった場合はどのような時期・方法により改定を行うのでしょうか。	箕面市道路占用料条例の別表の規定にかかわらず、占用許可を受ける日の近傍類似の土地の賃料の水準その他の事情を考慮した金額を提案して下さい。 また、占用許可の期間は第8条に記載のとおり、占用の期間の初日から5年以内とし、本協定の終了日までを限度に、5年毎に更新するものとします。
165	（仮称）新箕面駅交通広場等基本設計（抜粋版）	－	CADの開示	（仮称）新箕面駅交通広場等基本設計（抜粋版）としてPDFで開示をされていますが、今回の応募期間が非常に短期間のため、CAD図を開示頂けないでしょうか。1-21全てが難しい場合は、一部でも結構ですので状況ご推察のうえご対応頂きたいとお願い致します。	市として必要と考える資料は既にホームページ等で提供しています。
166	（仮称）新箕面駅交通広場等基本設計（抜粋版）	15	高架下平面図（北側）	要求水準書上は出入り口にゲートを設置することとありますが、基本設計図面上ゲートが設置できるようなレイアウトにはなっていません。利便性・運営効率を同等に保てる場合は課金型のゲートでなく、1台毎のチェーンロック等で代用させて頂けますでしょうか。	要求水準書の記載内容を遵守しご提案ください。 （設計業務において、本市の承諾を得て設計条件の変更を行うことは可能です。）（（仮称）新箕面駅交通広場等基本設計（抜粋版）は、要求水準について参考となるよう、必要な図面等を抜粋・整理したものです。）
167	（仮称）新箕面駅交通広場等基本設計（抜粋版）	16	萱野跨道橋 高架下平面図（南側）	現在、南側高架下駐輪場予定地の東側は、南行の車道幅確保のため、擁壁を設置の上拡幅工事がなされています。工事着手時には、車道は計画図の状況に復旧されているものと考えてよろしいでしょうか。	当該箇所は、鉄道延伸工事のために現在の形態となっており、その工事期間中は同程度の影響はあるものと想定されます。
168	（仮称）新箕面駅交通広場等基本設計（抜粋版）	16	萱野跨道橋 高架下平面図（南側）	南側高架下駐輪場予定地の既存集水桝（別図）に高架道路以外の道路排水（東側車道部）の流入はありますか。	高架道路以外の道路排水（東側車道部）の流入もあります。（添付資料でお示ししている設計内容はそれも見込んで想定したものです。）
169	南側交通広場土地引渡状態	－	－	既存擁壁の存置範囲について、図面中の青字点線に擁壁存置とありますが、凡例ではピンク線が存置範囲と示してあります。既存の擁壁が存置される範囲について明示いただけますでしょうか。	「存置範囲」の引き出し線の指す先は青点線の内側の桃色の線です。

■(仮称)新箕面駅前地区まちづくり拠点施設整備運営事業 入札説明書等に関する回答(参加資格関係以外)

No	該当箇所			質問	回答
	資料名	頁	項目		
170	事業範囲図	一	国道423号高架下駐輪場	事業範囲として、駐輪場以外の部分(道路部分や駐輪場のレイアウトがしている部分以外の高架下部分)については、整備する必要はないという認識でよろしいでしょうか。	当該箇所は、将来の拡張用地として、舗装工と防護柵工の整備を想定していますが、設計業務において本市の承諾を得て設計条件の変更を行うことは可能です。
171	事業範囲図	一	北側交通広場	現在、仮囲いとパネルゲートの記入がありますが、PFI工事着工時は撤去されているものと考えてよろしいでしょうか。	引き渡し時の敷地内の状況は、現時点では添付資料等でお示している内容(仮囲い、パネルゲートは残置)で想定しております。この内容をふまえつつ、変更しなければならない場合は市及び鉄道事業者と調整してください。
172	事業範囲図	一	北側交通広場	現在大きく掘削されている部分がありますが、PFI工事着工時は良質土で埋戻しされているものと考えてよろしいでしょうか。 また、大きく盛土されている部分がありますが、PFI工事着工時は撤去されているものと考えてよろしいでしょうか。	掘削部は現場発生土により埋戻すこととなります。 現在の盛土は仮置きであり、一定の整地(地均し)がなされた状態での引き渡しとなります。