

(3) 「実施方針」に関する意見に対する回答

No	頁	項目						意見	回答	
		第	数	(数)	カナ	(カナ)	a			a)
1	2	第1	1	(6)	ア	(ウ)	c) d)	事後調査報告書の作成、その他環境影響評価業務において必要な業務	環境影響評価業務における事後調査の内容は、環境影響評価手続を経て内容が確定されることから、本PFI事業における環境影響評価業務に含めず、内容確定後、PFI事業者に別途業務として委託業務とされたい。同様にその他環境影響評価業務において必要となる変更届等の対応について、本PFI事業が施設を順次更新していく事業であり、事業を進めながら必要に応じて施設計画の内容が変更されるため、変更の内容に応じて再予測を含めた変更届作成業務については、変更の内容確定後、PFI事業者に別途業務として委託業務として発注願いたい。	ご意見として承ります。
2	3	第1	1	(7)				選定事業者の収入及び負担	本体事業におけるサービス対価の支払（統括管理、調査、環境影響評価手続、設計、工事監理、解体・撤去、建設、施設供用準備等）について、コスト削減の観点より支払頻度を毎年度1回の出来高払いではなく、四半期に1回の出来高払いでの支払いを検討ください。	ご意見として承ります。支払方法については、入札公告時に公表する仮事業契約書（案）にお示しします。
3	3	第1	1	(7)				選定事業者の収入及び負担	施設の維持管理に係る費用について、支払頻度の記載がありませんが、コスト削減の観点より当月の業務完了分を翌月末に、出来高払いで支払うことを検討ください。	ご意見として承ります。
4	4	第1	1	(7)				選定事業者の収入及び負担	サービス対価について、「毎年度1回支払う」とありますが、支出もかなりの金額が想定されるため、毎年度2回以上の支払いをお願いします。	ご意見として承ります。
5	4	第1	1	(7)				選定事業者の収入及び負担	「施設の維持管理に係る費用については、事業契約書に定める額を、事業期間にわたり選定事業者を支払う。」とあるが、支払額は物価変動スライドを加味した額として欲しい。	ご意見として承ります。入札公告時に公表する仮事業契約書（案）にお示しします。
6	4	第1	1	(7)				選定事業者の収入及び費用	「施設の維持管理に係る費用」に関し、修繕費などは事業後半に費用発生することになるため、選定事業者の資金負担を考慮いただきたい。	ご意見として承ります。
7	4	第1	1	(9)				事業用定期借地設定契約の締結	市場機能連携施設用地は、事業用定期借地権・借地期間40年以上50年未満と規定されていますが、事業採算性の観点からより長期での契約（普通借地権が理想的。次善案としては一般定期借地権にて70年超等）もしくは50年後の再契約が担保された形への変更についての検討を要望致します。	ご意見として承ります。借地契約については、事業用定期借地権の設定とします。
8	4	第1	1	(9)				事業用定期借地権設定契約について	P18の事業終了後の措置とも関連いたしますが、原則として原状回復と理解しておりますが、契約期間終了時点において、貴市と民間事業者の間で、原状回復ではなく簿価売買や無償譲渡等による方法も取りうる形で整理いただきたい。	ご意見として承ります。詳細は、入札公告時に公表する入札説明書等でお示しします。
9	4	第1	1	(9)				事業用定期借地権設定契約について	借地権契約の内容についてはこれからとの理解ですが、契約条項内に中途解約条項を設けていただきたく、ご検討いただければ幸いです。	ご意見として承ります。入札公告時に公表する事業用定期借地権設定契約書（案）にお示しします。
10	4	第1	1	(9)				事業用定期借地権設定契約の締結	付帯事業の事業期間の長期化により民間事業者の収益を増やすことで土地利用料を高めることにつながると考えていますが、「借地期間に民間施設の解体・撤去工事期間を含まないこと」と「借地期間を50年より長く設定する、長くできること」を検討ください。	No.7の回答をご参照ください。
11	4	第1	1	(9)				事業用定期借地権設定契約の締結	「民間施設の解体・撤去工事期間を含む。」とあるが、賃貸借期間満了時の建物の譲渡に関する協議を可能として欲しい。	ご意見として承ります。入札公告時に公表する事業用定期借地権設定契約書（案）にお示しします。
12	6	第2	1	(2)				選定の方法	「本事業における民間事業者の募集及び選定については、競争性及び透明性の確保に配慮した上で、総合評価一般競争入札方式により行うものとする。」とあるが、一定水準の価格評価が入ることも承知しているが、提案内容評価点を重視するよう配慮願いたい。	ご意見として承ります。評価方法等については、入札公告時に公表する落札者決定基準をご参照ください。
13	7	第2	2	(1)				募集及び選定スケジュール（予定）	令和7年1月中旬 入札説明書等に関する個別対話の実施の時期が遅すぎる。令和6年10月下旬 入札説明書等に関する質問・回答の公表の時期と同時にやっていただきたい。	ご意見として承ります。
14	9	第2	2	(5)				実施方針等に関する質問及び意見への回答	「なお、市は、提出のあった質問及び意見のうち、内容の確認が必要と判断した場合は、提出者に直接ヒアリングを行うことがある。」とあるが、提出者からのヒヤリング要望にも随時応えて欲しい。	ご意見として承ります。
15	9	第2	2	(9)				入札説明書等に関する質問の受付及び回答	回答内容は参加事業者すべてに開示されるのでしょうか。ノウハウに関わる部分などは個別回答で非開示にして頂きたいです。	非開示内容につきましては、開示いたしません。ただし、個別での回答もできませんので、ご承知ください。
16	10	第2	3	(1)	ア			入札参加者の構成	「参加グループは、少なくとも構成員と付帯事業者で構成すること。」とあるが、本体事業と付帯事業は別物であることから、構成員と付帯事業者は、参加グループではなく夫々別事業者として切り離して欲しい。	ご意見として承ります。両事業は一体的に実施するものであり、参加グループとしています。
17	10	第2	3	(1)	ア	(ウ)		入札参加者の構成	建設業務に関わる下請人の範囲はどの程度の範囲を想定されてますでしょうか。全ての下請人の事前承諾は実務上考えると難しい為、「建設業務に関わる下請人を使用する場合は下請企業と契約締結後に施行体系図または業者リストの提出をもって速やかに市に通知する」という内容に記載の変更をお願いできませんでしょうか。	ご意見として承ります。
18	10	第2	2	(14)				基本協定の締結	基本協定書において、独禁法違反や談合等により構成員及び協力企業に連帯債務として違約金が課される場合、構成員及び協力企業が自己の受託する業務以外の他社のリスクも負うことになるため、リスクが過大で本事業への参入障壁となります。多くの企業が参加しやすいよう、本事業における独禁法違反及び談合等に限定し、違約金についても連帯債務ではなく帰責性を有する企業間で連帯して違約金を負担する建付けとして頂きますようご検討をお願いします。	ご意見として承ります。入札公告時に公表する基本協定書にお示しします。
19	10	第2	2	(14)				基本協定の締結	基本協定書の有効期間につきましては、事業契約書を締結した時点で基本協定書の目的は達成され、また事業契約締結以降の違約金条項等については事業契約書で別途規定されることから、基本協定書の有効期間は事業契約締結迄として頂きますようご検討をお願いします。	ご意見として承ります。入札公告時に公表する基本協定書にお示しします。

(3) 「実施方針」に関する意見に対する回答

No	頁	項目							意見	回答	
		第	数	(数)	カナ	(カナ)	a	a)			
20	12	第2	3	(2)					入札参加者の参加資格要件	「建設業務に当たる者」について、今回、12年を超える長期事業となることを鑑みて、建設企業の施工体制を適宜整え、事業を円滑に進める為にも、事業者決定後に一定の審査を経て、構成員・協力企業以外の企業を建設JVに追加することを認めて頂きたいです。	ご意見として承ります。 詳細は、入札公告時に公表する入札説明書等でお示しします。
21	15	第2	4	(1)					著作権	企業固有のノウハウに関わる部分もある為、公表が必要な場合は「参加事業者と協議の上、決定する」と追記願います。	「1実施方針に関する質問」No. 45の回答をご参照ください。
22	16	第2	5	(2)					SPCの設立等の要件	施設整備に関わる業務と維持管理業務は、コスト効率、労務確保の観点より別の民間事業者が担うことが一般的である。一企業が同業務を全ての事業期間で実施することは難しいと考える。については、SPCの株式の交換により事業期間中の代表企業の変更が可能とするかを検討ください。	「1実施方針に関する質問」No. 51の回答をご参照ください。
23	21	第5							事業契約の解釈について疑義が生じた場合の措置について	本事業は付帯事業の開始時期と事業契約時点の時間の乖離があり、将来にわたって市況の変化などに伴う事業の変更が予想されます。事業契約の解釈、すなわち参加グループの提案内容も含まれる理解ですが、将来での変更可能性を見込んだうえで、貴市においても柔軟に相談や協議が可能な建付けとしていただければと思います。	ご意見として承ります。 詳細は、入札公告時に公表する入札説明書等でお示しします。
24	22	第6	1	(1)				(ウ)	事業の継続が困難となる事由が発生した場合の措置	選定事業者が責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合、市は違約金及び損害賠償の請求等を行うことができるに対して、市の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合、選定事業者は損害賠償のみとなっております。双方が違約金及び損害賠償請求をできる様にするか、損害賠償のみができる様にする方が公平かと思えます。	ご意見として承ります。
25	25								リスク分担表【共通】	本事業に直接関係しない法制度や税制に関して、全て選定事業者の負担となっておりますが、工事期間及び維持管理期間含めて、30年を超える本事業においては間接的な影響も鑑みると、全てのリスクを選定事業者負担とするのは非常にハードルが高いと考えます。市・選定事業者双方協議事項として頂きたいです。	ご意見として承ります。 詳細は、入札公告時に公表する入札説明書等でお示しします。
26	25								リスク分担表【共通】	事業の中止・延期・遅延リスクについて、「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」となっており、選定事業者の責任とならない事由に関しても選定事業者の負担となると読み取れます。「選定事業者の帰責事由による事業計画・内容の変更、事業の延期・中止」に修正お願いできませんでしょうか。	ご意見として承ります。 詳細は、入札公告時に公表する入札説明書等でお示しします。
27	25								リスク分担表【共通】	本事業では建設費の占める割合が非常に大きく、建設工事の物価変動リスクが担保されなければならないと考えています。つきましては物価変動の指標については適切な指標の採用をお願いします。また指標に表れない内容についても協議に応じて頂けるようお願いいたします。また、通常のインフレスライドでは変動前残工事の100分の1を超える額について契約金額の変更に応じなければならないとありますが、事業契約書で定める際には物価上昇に伴う契約金額の変更は全額認めて頂くようお願いいたします。	ご意見として承ります。 詳細は、入札公告時に公表する仮事業契約書（案）にお示しします。
28	25								リスク分担表【共通】	本事業は、調査、設計、工事と長期にわたる事業です。物価変動リスクを鑑みサービス対価 変更に伴う起算日を、令和7年3月下旬に予定されています「提案に係る書類の受付締切」日として頂けますようお願いいたします。	ご意見として承ります。 詳細は、入札公告時に公表する仮事業契約書（案）にお示しします。
29	26								リスク分担表【共通】	内閣府PPP/PFI推進アクションプラン（令和6年改訂版）の概要のP6に記載されている2. 民間事業者の努力や創意工夫により適正な利益を得られる環境の構築の推進 の訂正な価格の算出推進（ガイドラインの改定）に基づいた対応を是非お願いしたい。	ご意見として承ります。 詳細は、入札公告時に公表する仮事業契約書（案）にお示しします。
30	26								リスク分担表【共通】	昨今のPFI事業は、施設整備業務、維持管理運営業務ともに事業契約で用いられている指標が実際の物価上昇を適切に反映されておらず、適切な指標を設定いただきたい。	ご意見として承ります。 詳細は、入札公告時に公表する仮事業契約書（案）にお示しします。
31	26								リスク分担表【共通】	金利リスク、物価変動リスクにつきましては昨今の変動は過去に例を見ない急激な高騰が見られている事はご承知であると思えます。通常行われる指数による対処ではなく、実態ベースに合わせた取り組みをお願いできますでしょうか。	ご意見として承ります。 詳細は、入札公告時に公表する仮事業契約書（案）にお示しします。
32	26								リスク分担表【共通】	「戦争、暴動、自然災害」に加えて、「感染症リスク」の追記をお願いできませんでしょうか。	感染症リスクは不可抗力に含まれますが、当該事象が具体的に状況下で不可効力と判断されるかについては、国や自治体等が示す指針等の内容、社会状況等を考慮して個別具体的に判断します。
33	26								リスク分担表【設計・建設段階】	地質調査等での事前調査により、すべての地中障害物を確認することは不可能との理解です。他方で、貴市により事前調査が十分に行われず、土地の瑕疵が発見できなかった場合は測量・地質調査リスクの整理に基づくため、基本的に当該部分は貴市のリスクとして整理するべきではないでしょうか。	ご意見として承ります。 リスク分担は、入札公告時に公表する仮事業契約書（案）にお示しします。
34	26								リスク分担表【設計・建設段階】	設計・建設段階の「設計変更リスク、工事費変更リスク、工事完了遅延リスク」において、「本事業に関する上記以外の事由（不可抗力及び法令変更を除く）による設計変更（または工事費の変更、工事完了の遅延）」は全て「選定事業者の負担」という記載となっております。選定事業者の帰責によらない変更も含まれると読み取れます。 「選定事業者の帰責による設計変更（または工事費の変更、工事完了の遅延）」を「選定事業者の負担」とし、その他の事項は市の負担と記載をお願い致します。	ご意見として承ります。 詳細は、入札公告時に公表する仮事業契約書（案）にお示しします。
35	26								リスク分担表【設計・建設段階】	（設計・建設段階）の「事前に予見できない地中障害物等の処理等」と付帯事業で費用負担に対する考え方が違う理由をご教示ください	付帯事業者には、予見できない地中障害物等に関するリスクはないため、記載のとおりとなります。

(3) 「実施方針」に関する意見に対する回答

No	頁	項目							意見	回答
		第	数	(数)	カナ	(カナ)	a	a)		
36	26								「選定事業者が管理者としての注意義務を怠ったことによる損傷等」については選定事業者負担としているが、施設の損傷リスクで帰責者不明なものは、市場関係者への求償の交渉がなかなか難しいので、市のリスクとしていただきたい。	ご意見として承ります。 詳細は、入札公告時に公表する仮事業契約書（案）にお示しします。
37	27								注釈3「事業契約書で定める一定の範囲を超えて物価変動があった場合は、事業契約書に定める方法に基づきサービス対価の変更を行う。」とあるが、事業契約書で一定の範囲を示していただかないと、事業の提案が根本的に難しいものとする。	ご意見として承ります。 詳細は入札公告時にお示しします。
38	27								注釈4「選定事業者が施設建設のために必要な地質調査等の事前調査を行った結果、土地の瑕疵が発見された場合、市は、当該瑕疵の除去修復に起因して選定事業者が発生した合理的な追加費用を負担する。ただし、選定事業者による事前調査の不備、誤りがあり、かつ、そのために土地の瑕疵を発見することができなかった場合は、選定事業者が負担するものとする」とあるが、地中障害撤去等は、事前調査には限界がありすべてを発見することは困難である。合理的な調査を行ったとしても発見できなかった地中障害物の撤去費用は、市の負担とすることを検討ください。	No. 33の回答をご参照ください。
39	27								注釈に 不可抗力リスクによる事業の延期・中止等が生じた場合、当該事業に係る各費用の割合負担は市と事業者で協議の上決定する。 とあります。 ・基本的に、管理・運営期間の業務は役務提供であり、本来事業者が公共所有の施設に対して不可抗力事象での費用負担は行わないものと考えます。 ・従前の他PFI事業では、維持運営期間における不可抗力の規定は、年間対価に対して1%を上限とする事業が多く、少なくとも当該条件としていただくようお願いいたします。	ご意見として承ります。 詳細は、入札公告時に公表する仮事業契約書（案）にお示しします。
40	27								注釈に 事業契約書で定める一定の範囲を超えて物価変動があった場合は、事業契約書に定める方法に基づきサービス対価の変更を行う。 とあります。 本事業は、ローリング工事を含まれると契約時から事業終了時までに30年超となる長期事業となります。また、昨今の物価上昇・人件費上昇から物価改定の手法は、事業参画の判断に直結する重要な条件の一つと考えています。 ・国策として物価に負けない適切な賃上によりデフレ脱却・経済の好循環を進めている背景からも、物価改定指標においては、「最低賃金」や「建築保全業務労務単価」等の指標・上昇率が反映される仕組みを取り込むよう願います。 ・維持管理業務には、修繕工事も含まれ、建設費と同様に工事物価にも影響されます。役務提供とは異なる指標設定をお願いします。 ・事業途中において、対価見直しの機会を設けるなど、指標動向とは別の規定整備について御検討ください。	ご意見として承ります。 詳細は、入札公告時に公表する仮事業契約書（案）にお示しします。
41	27								注3の表記について、事業参画の上では物価高騰対応については非常に重要であることから、当該部分について早期に開示して頂きたいと願います。	ご意見として承ります。 詳細は、入札公告時にお示しします。
42	27								「一定の範囲」とはどの程度でしょうか。 12年の長期工事ということを鑑み、物価変動に関しては棟ごとの算定とし、足切りを無くして頂きたいです。	ご意見として承ります。 詳細は、入札公告時にお示しします。
43									【場内事業者との協議】 民間事業者と場内事業者との協議のレベル感が不明瞭。	ご意見として承ります。
44									【事業スケジュール】 市場機能について先んじて再整備し、余剰地の位置・面積が確定した後に民間にて「市場機能連携施設」を整備したほうが民間事業者としては取り組みやすい（SPCを組成する必要もなくなる可能性が高い。場内事業者との調整も不要となる）。また、コストやスケジュールの見直しも立てやすくなる。	ご意見として承ります。
45									【事業者選定基準】 「市の目指す食品流通拠点の実現」と「経済条件」のバランス（得点）はどのようになるのか。	入札公告時にお示しします。
46									直近の債務負担行為の数字を見ると、昨年度の事業費の数字が使われています。最近、特に工事費が急騰しており、事業提案を断念するケースが多々あります。公募の時には、現状に即した数字にしていいただければと思っております。	ご意見として承ります。 入札公告時に公表する入札説明書をご参照ください。
47									今回の事業は、提案から着工までの事業期間が大変長いので、契約後の工事費や地代のスライド条件は実勢に即したものにしていいただければと思います。公的指標は実体に合いませんので、例えば、契約時の見積もりと着工直前の見積もりで調整するなど、今までにない形でのスライド条件の提示を望みます。	ご意見として承ります。 入札公告時に公表する仮事業契約書（案）にお示しします。