

川崎市中央卸売市場北部市場機能更新事業 入札説明書等に関する質問への回答

令和 6 年 10 月 31 日

川崎市

(1) 入札説明書に関する質問への回答

No.	頁	項目						項目名	質問内容	回答
		第	数	(数)	カナ	(カナ)				
1	3	2	6		ア	(カ)	C	解体・撤去工事	地下構造物解体後の埋戻しは建設発生良質土で良いでしょうか	建設発生良質土の使用は可能です。
2	3	2	6		ア	(カ)	C	解体・撤去工事	杭引き抜き後の杭孔の埋戻し材の指定はございますか	適切な埋め戻し材を使用してください。
3	3	2	6		ア	(カ)	C	解体・撤去工事	工事中の仮囲いは植栽の内側設置で良いでしょうか	植栽の内側とすることは可能です。
4	3	2	6		ア	(カ)	C	解体・撤去工事	外周部の植栽・フェンスは撤去するのでしょうか	植栽については、伐採を前提としていませんが、整備において伐採が必要な場合は可能とします。 フェンスについては、撤去・新設とします。
5	4	2	7					選定事業者の収入	本体事業における調査、環境影響評価手続、設計、工事監理、解体・撤去、建設、施設供用準備の各業務及びこれら業務の期間中における統括管理業務に係る費用については、事業契約書に定める額を、毎年度1回、各年度末の出来高に応じて、選定事業者に支払う。とありますが、統括管理業務については毎年度1回とするとSPC側で一定の資金繰りが必要となるため、可能であれば毎月の支払いとしていただけないでしょうか。	ご意見として承ります。
6	4	2	7					選定事業者の収入	施設の維持管理業務及び同業務の期間中における統括管理業務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に支払う。とありますが、毎年度1回とするとSPC側で一定の資金繰りが必要となるため、可能であれば毎月の支払いとしていただけないでしょうか。	ご意見として承ります。
7	4	2	10	(2)				モニタリングの時期	付帯事業実施期間において実施とありますが、仮事業契約書はPFI事業期間での契約との理解をしております。当該契約の終了後、付帯事業におけるモニタリングについては約定されない理解でよろしいでしょうか。また、通常公的不動産における定期借地権事業においてPFI事業と同等のモニタリング水準を設けることは過剰なものと思料します。本件においては付帯事業について別途モニタリングについての規定を定め、借地期間と合わせた設計が必要と思われるかもしれませんがいかがでしょうか。	付帯事業については、ご提案された内容に基づき、市と協議のうえモニタリング方法を決定します。モニタリングの目的は、市場施設関連施設としての用途、運営が適切かどうかの確認をします。
8	5	2	8			(イ)	②	事業期間	・維持管理期間について、「整備施設の最初の引渡しから整備施設の最終引渡し後20 年が経過した日まで」との記載がございますが、維持管理期間は整備施設ごとに異なるということを意味し、すべての整備施設の契約終了日は同日(整備施設の最終引渡し後20年が経過した日まで)になるという理解でよろしいでしょうか。 ・市の要求に基づく設計変更もしくは第三者帰責などにより工期の遅延が発生した場合、事業期間の終了時期も延伸されるものとの理解でよろしいでしょうか。	前段、後段ともに、ご理解のとおりです。
9	5	2	8			(イ)	①	整備期間	「※ただし、選定事業者からの提案により整備期間が異なる場合がある。」と記載がありますが、①整備期間には「令和19年3月31日までに整備施設の引き渡しを完了すること。」と記載があります。 市場施設の整備期間（引渡完了日）に関しては提案によるもの（令和19年3月31日以降も認める）ということ宜しいでしょうか。政府主導の労働時間見直しもあり、各業界団体から労働時間見直しの要請が入っております。 工期短縮の最善の努力をしますが、解体着工と市場施設整備完了まで10年以上かかると考えます。 令和19年3月31日までの施設引渡が条件ですと、本公募への参加は難しいと考えます。	令和19年3月31日までの施設引渡が条件となります。
10	5	2	9					事業用定期借地権設定契約	「市場機能連携施設用地の使用が可能となった日」とありますが、この表現ですと、工事のための土地の引渡、工事着工日、竣工日、事業運営開始日いずれにも取れるため、明確にいただけますでしょうか？	用地活用に関する提案内容によりタイミングが異なるため、このように記載しています。
11	7	3	1	(1)	ア	(ウ)		入札参加者の構成	通常のPFI事業では構成員・協力企業が第三者に委託する場合、通知は一般的ですが、事前承諾の事例はないように思われます。市の承諾が遅いことにより事業実施が遅延すること考えられます。 通知のみに変更いただきたく存じます。	本事業では、事前に市による承諾が必要となります。
12	8	3	1	(2)	イ	(ウ)		建設業務に当たる者	建設業務に当たる者が構成員、協力企業と複数社おり、工事着工前に、物価変動等により当初予定していた協力企業での工事が困難となった場合、建設業務に当たる構成員が代替して上記工事を行うことができれば、当初工事予定の協力企業はペナルティを受けないという理解で宜しいでしょうか	本事業における「協力企業」とは、「SPCに出資しない企業でSPCから直接業務を請け負う者」をいい、本入札説明書による入札参加者の参加資格要件を満たす者となります。 この定義における「協力企業」による工事が困難となった場合は、事業契約書（案）に基づく規定が適用されます。 なお、第三者（下請）への委託に関しては、元請の帰責事由を除き、ペナルティはありません。
13	8	3	1	(2)	イ	(7)		設計業務に当たる者	証跡として提示するものは契約書写しでよろしいでしょうか。また、金額等は黒塗りでも問題ないでしょうか。	様式集（様式3-5）に示す書類を提出してください。また、契約金額等も含めて提出してください。
14	9	3	1	(2)	イ	(1)		工事監理業務に当たる者	証跡として提示するものは契約書写しでよろしいでしょうか。また、金額等は黒塗りでも問題ないでしょうか。	様式集（様式3-8）に示す書類を提出してください。また、契約金額等も含めて提出してください。

(1) 入札説明書に関する質問への回答

No.	頁	項目						項目名	質問内容	回答
		第	数	(数)	カナ	(カナ)				
15	9	3	1	(2)	イ	(オ)		維持管理業務に当たる者	必要となる資格について、ご教示いただけますでしょうか。	担当する業務に必要な資格（許可、登録、認定等）及び資格者を有することとしています。
16	9	3	1	(2)	イ	(オ)		維持管理業務に当たる者	証跡として提示するものは契約書写しでよろしいでしょうか。また、金額等は黒塗りでも問題ないでしょうか。	様式集（様式3-9）に示す書類を提出してください。また、契約金額等も含めて提出してください。
17	10	3	1	(2)	ウ			市の入札参加資格を有さない者の参加	契約課に下記の通り確認させて頂いたのですが、 未登録の場合、下記の手順で申請をすることで、本公募に参加できるという認識で宜しいでしょうか。 ・令和5・6年度競争入札参加資格名簿に登録されていない者については、「11月14日（参加表明提出期限）までに登録申請書を提出していれば良い（申請中で良く、登録完了は不要）」 川崎市のWT0案件は常にこの対応をしている ・令和7・8年の申請は2024年10月4日に締切。 上記申請が間に合わない場合は2025年4月に書面提出により、資格審査を実施	令和6年10月25日に当該部分の修正を公表しましたので、ご確認ください。
18	12	3	1	(4)	ア			参加資格の確認等	参加資格確認基準日から開札日までの間において、例えば、欠格以外のやむを得ぬ事情により参画を断念せざるを得なくなった場合、代表企業以外の構成員もしくは協力企業の変更は認められるでしょうか。	当該事情について、市がやむを得ないと判断した場合、代表企業以外の構成員もしくは協力企業の変更は認められます。
19	12	3	1	(3)	ア			契約手続	事業用定期借地権設定契約の締結時期の想定あるいは期限をご教示ください。	借地契約開始日は、市場機能連携施設用地の使用が可能となった日からとなります。
20	12	3	1	(2)	カ			入札参加者の変更	付帯事業者についても市が承諾した場合に限り、変更または追加は認められるという認識でよろしいでしょうか。	当該項目は、参加表明書の提出後から本契約締結までの期間が対象となります。付帯事業者が代表企業となった場合を除き、市が事前に承諾した場合に限り、付帯事業者の変更は可能です。
21	14	3	3					予定価格	予定価格の業務ごとの明細を参考として公表いただけませんかでしょうか。	予定価格の明細について、公表の予定はありません。
22	14	3	3					予定価格	約605億円には付帯事業費用（建設費等）も含まれていると考えてよろしいでしょうか	予定価格に付帯事業の費用は含んでおりません。
23	15	3	4					付帯事業の基準地代及び基準貸付料総額	事業用定期借地権設定契約に関する覚書の締結時期の想定あるいは期限をご教示ください。	No. 19の回答をご参照ください。
24	18	4	3	(1)	カ			入札説明書等に関する個別対話	個別対話日程が令和7年1月21日 1回の予定ですが、内閣府のPFIガイドラインにおいて、市と応募者との間で考え方の齟齬が起きないためにも複数回の個別対話が望ましいとされております。要求水準書の趣旨に沿った提案を行うにも複数回の個別対話が必要と考えますので、令和7年1月21日とは別に令和6年12月中の個別対話を新たに設けて頂き、最低2回以上の実施を要請致します。	令和6年12月23日に実施することとします。なお、実施方法等については、本回答後に公表します。
25	18	4	3	(1)	カ			入札説明書等に関する個別対話	1回の開催だと意見のすり合わせが難しいかと考えます。可能であれば複数回の開催はお願いできませんでしょうか。	No. 24の回答をご参照ください。
26	18	4	3	(1)	カ			入札説明書等に関する個別対話	可能であれば複数回の開催を検討いただけないでしょうか。	No. 24の回答をご参照ください。
27	19	4	3	(1)	ク	(ウ)		開札の手順	開札方法について、「全入札参加者の入札金額が予定価格を超えている場合でも、再度入札（2回目）は行わない」との記載がございますが、その場合、年度内に日を改めて再度公募される、との見込みでよろしいでしょうか。	現時点では未定です。
28	19	4	3	(1)	ク	(ウ)		開札の手順	開札に立ち会う「入札参加者」とは参加表明書に記載をした代表企業の代表者でしょうか、または代表企業の従業員でしょうか。 上記質問が代表者の場合、「その代理人」とは様式集3-4 「委任状」の受任者でしょうか。	代表企業のうち、市の競争入札参加資格名簿において契約を締結する権限を持つ者として登録した者、又は、その者から委任を受けた者（復代理人）となります。
29	20	4	3	(1)	コ			ヒアリング等の実施	ヒアリングでの入札参加者によるプレゼンテーション実施時に、提案内容をわかりやすく理解して頂くために、動画を使用させて頂くことは可能でしょうか。	市が別途定めるプレゼンテーション内容に沿ったものと認められた場合は動画の使用を許可します。なお、プレゼンテーションの詳細につきましては、参加資格があると認められた者に対して、別途通知します。
30	23	6	1	(1)	ア			契約の条件	「市議会の議決を得てから7日以内に・・・本事業契約を締結する」とありますが、事業契約書（案）では「市議会で議決されたときに本契約としての効力を生じる」とあります。どちらが正しいかご教示ください。	事業契約書（案）のとおり、市議会で議決されたときに本契約としての効力が生じます。入札説明書を修正します。
31	23	6	1	(1)	ウ			契約を締結しない場合	建設業務に当たる者が構成員、協力企業と複数社いる場合、工事着工前に物価変動等により当初予定していた協力企業での工事が困難となった場合、建設業務に当たる構成員が代替して上記工事を行うことができれば、当初工事予定の協力企業はペナルティを受けないという理解でよろしかったでしょうか。	No. 12の回答をご参照ください。

(1) 入札説明書に関する質問への回答

No.	頁	項目						項目名	質問内容	回答
		第	数	(数)	カナ	(カナ)				
32	24	6	2	(1)	ア			契約の条件	事業用定期借地権設定契約の締結時期は付帯事業を開始するまでとありますが、事業用定期借地権設定契約に関する覚書の締結時期の想定あるいは期限をご教示ください。	No. 23の回答をご参照ください。
33	25	6	2	(2)				付帯事業者となるSPCを新たに設立する場合の要件	必ずしもSPCである必要はない理解ですが認識に相違ないでしょうか。	付帯事業におけるSPC組成は任意です。
34	25	6	2	(2)				付帯事業者となるSPCを新たに設立する場合の要件	付帯事業を実施するためのSPCを設立する場合が規定されていますが、この場合において、事業契約の当事者となる付帯事業者は入札参加者の付帯事業者でよいことを確認させてください。付帯事業を実施するためのSPCの設立は急ぐ必要がないため、確認する次第です。	ご理解のとおりです。
35	25	6	2	(2)				付帯事業者となるSPCを新たに設立する場合の要件	付帯事業のSPCを設立する場合について川崎市内での設立が条件となっておりますが、川崎市以外での設立をお認めいただけますようお願いします。	SPCは、川崎市内に設立してください。
36	27	7	1					業務の委託	「選定事業者は、事前に市の承諾を得た場合を除き、構成員以外の者に設計業務、建設業務、工事監理業務、維持管理業務及び付帯事業の全部又は一部を委託又は請け負わせることはできない。」とありますが、「構成員及び協力企業以外の者」ではないでしょうか。	ご指摘のとおり記載内容の錯誤です。修正し公表します。
37	27	7	6	(2)				予想されるリスクと責任分担	・契約書案第65条（引渡し期日の変更）について、原因が法令変更や不可抗力による場合は、第54条第3項に従って処理されるとの理解でよいでしょうか。	原因が、法令変更や不可抗力による場合は、それぞれに対応した事業契約書の条文が適用されます。
38	28	7	8	(1)	ア		c	選定事業者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の措置	実施協定とは何を指すかご教示ください。	当該項目アのc)については、ご質問の「実施協定」を含め記載内容に錯誤がありました。当該項目アのc)については、「市場施設が本事業における本業務の引渡しまでに供用開始の見込みがないことが明らかになったとき、市は、事業契約を解約することができる。ただし、市及び選定事業者の合意により供用開始予定日が変更された場合は、この限りでない。」と修正します。
39	28	7	8	(1)	ア		c	選定事業者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の措置	民間収益施設とは何を指すかご教示ください。	当該項目アのc)については、ご質問の「民間収益施設」を含め記載内容に錯誤がありました。当該項目アのc)については、「市場施設が本事業における本業務の引渡しまでに供用開始の見込みがないことが明らかになったとき、市は、事業契約を解約することができる。ただし、市及び選定事業者の合意により供用開始予定日が変更された場合は、この限りでない。」と修正します。
40	29	8	3					特定工事請負契約及び特定業務委託契約の準用	「事業契約は川崎市契約条例第7条第1項に定める特定工事請負契約及び特定業務委託契約に準じた扱いとする」とありますが、趣旨をご説明ください。この趣旨は後段の作業報酬の支払いについての仮事業契約書（案）の規定が準拠に基づいて反映されていることを説明しているということでしょうか？	当該項目については、削除します。

(2) 要求水準書に関する質問への回答

No.	頁	項目						項目名	質問	回答
		第	数	(数)	カナ	(カナ)				
1	4	1	6					事業期間	維持管理は整備施設の最終引渡し後 20 年＋最初の引渡しから最終引渡しまでの期間必要という認識で間違いないでしょうか？予定価格にも最初の引渡しから最終引渡しまでの期間の維持管理費も含まれるという事でしょうか？	ご理解のとおりです。
2	13	2	1	(3)	ア			周辺インフラ整備の状況 道路	PFⅠ事業は道路整備に直接関係しませんが、PFⅠ事業完了時には周辺都市計画道路未整備区間について完成している前提で予測評価をする必要がありますか。その場合、法定速度、道路幅員、計画交通量のデータを提供願います。また、開通に伴う周辺交通の変化等がわかる資料提供をお願いします。	実施方針等に関する質問及び意見への回答（令和6年8月16日公表）の「（2）「要求水準書（案）」に関する質問に対する回答」No. 217に記載のとおり、当該道路は「第2次川崎市道路整備プログラム」の対象路線となっていることから、道路整備にあたっての予測評価を行う際には完成後における交通量等を考慮すべきものと考えられますが、現時点においては、当該道路に関して提供可能な予測値等のデータはありません。
3	13	2	1	(3)	エ			周辺インフラ整備の状況／電気	「東電水沢変電所」の移設スケジュールをご教示ください。	現時点で公表可能な確定したスケジュールはありません。なお、移設完了時期は、本事業における整備期間終盤になると見込んでいます。
4	14	2	1	(5)				土壌汚染の状況	表層及び排水管経路の土壌概況調査の位置づけについて、今回実施する調査には、要求水準書p14（5）イに示していただいたように、特定有害物質使用特定施設の廃止に伴う調査すなわち、土壌汚染対策法第3条1項の本文調査を含むものと考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
5	14	2	1	(5)				土壌汚染の状況	土壌汚染の具体的な調査物質、調査方法の指定があればご教授いただけますでしょうか。	過去に使用されていた物質のベンゼン（第1種）、カドミウム、鉛（第2種）、PCB、有機リン系農薬（第3種）を対象と想定しています。調査方法については、指定調査機関との協議によります。
6	14	2	1	(3)	エ			周辺インフラ整備の状況／電気	水沢変電所の移設予定時期を教えてください。ことは可能でしょうか。	No. 3の回答をご参照ください。
7	15	2	1	(6)				場内埋設施設等の状況	埋設施設については施設の建設に支障がなければ残地することか可能でしょうか。	不要となった埋設施設については原則撤去とします。施設の建設に支障がある場合は、市と協議の上、残置することも可能です。
8	16	2	1	(9)				大深度地下の利用状況	中央新幹線について、近接協議の必要有無についてもJR東海に問い合わせという理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
9	18	2	2	(3)				既存施設	No. 2青果棟、No. 3水産物棟、No. 4花き棟 各々の現状の低温化面積を教えてください。	低温化は市と事業者でそれぞれ整備していますが、回答可能な数値はありません。
10	19	2	2	(4)				市場内インフラ設備	要求水準書（案）19ページ（4）市場内インフラ設備：電気には、「冷蔵庫、定借施設（ガラス温室を除く）は市場施設とは別に受電。」と記載ありますが、別紙2_インフラ施設関連資料(1)電力には、第3冷蔵庫（西側敷地配置）は個別に電柱より直接引込で、第1,2冷蔵庫（東側敷地配置）は市場施設（場内の水沢変電所）からの電力供給と記載あります。別紙2_インフラ施設関連資料(1)電力に記載を正と考えて宜しいですか。	第1及び第2冷蔵庫は、水沢変電所から供給を受けていますが、「冷蔵庫系構内配電」となっており、青果棟、水産棟などの売場施設とは別系統の供給となっています。
11	20	2	2	(6)				定期借地物件の扱い	ガラス温室の定期借地に係る契約は、「令和8年2月に契約満了」とあります。以降は契約の更新はなく、契約満了時期を鑑みると工事開始時点では更地になっているという解釈で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
12	21	2	3	(2)			d)	本事業における更新対象施設	機能移転予定の「西側1号棟・2号棟」について、以下ご教示ください。 ① 現状の機能・使用用途をご教示ください。 ② 移設先でどの部門付近に設置等、要望があればご教示ください。ローリング検討の際に参考とさせていただきます。	①事務所及び倉庫の利用となっています。 ②ご提案ください。
13	21	2	3	(2)				本事業における更新対象施設	表では、調整池は本事業対象の除却に該当しており、新市場施設に機能移転とありますが、雨水流出抑制量を満たしていれば、規模の縮小提案は可能でしょうか。また、別途浸透施設の代替により、規模縮小の提案は可能でしょうか。	前段については、雨水流出抑制を目的としている施設であり、ご理解のとおりです。後段については、開発等協議段階での判断となるため、提案時点では雨水流出抑制に必要な容量を確保するようにしてください。
14	21	2	3	(2)				本事業における更新対象施設	調整池について「除却」とし、「新市場施設に機能移転」と記載がありますが、既存調整池をそのまま活用することも可能との認識でも良いでしょうか。	当該施設の老朽化、今後の維持管理を考慮し、改修利用はできません。
15	23	2	3	(4)				整備施設（市場施設）	整備施設の規模（面積）、駐車場台数の増減はどの程度まで許容と考えてよろしいでしょうか。	要求水準に記載の規模・台数は、最低限となります。維持管理に影響を及ぼすような増加は想定していません。
16	24	2	3	(4)				整備施設（市場施設）	駐車場施設の台数について、P24記載の合計台数(1600台)と別紙5の左下記載の合計台数(1831台)に差異がございます。要求水準書記載の台数を正としてローリング検討を行う理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。別紙5の台数は、現況の駐車場台数となります。整備期間中は、要求水準書記載の台数を確保してください。
17	27	2	4	(5)				開発行為等の規制に関する考え方	東西両敷地について、宅地造成法等規制法の規定に基づき許可を受けているとのことですが、令和6年9月25日の資料閲覧にて、西側敷地の北側擁壁が間知石積擁壁H＝5m＋法高5＝計10mの見かけ高さで計画されていることを確認しました。現行基準に照らし合わせると、既存不適格で所定の耐震性も確保されていないと推測されます。当該擁壁の扱いが西側敷地の計画内容や事業費に大きく影響を及ぼすため、当該擁壁についての見解をお示しいただけますでしょうか。	ご指摘の擁壁については、現行の市の宅造基準に合致していることを確認しています。

(2) 要求水準書に関する質問への回答

No.	頁	項目						項目名	質問	回答
		第	数	(数)	カナ	(カナ)				
18	27	2	4	(7)	ア			下水道への接続に関する考え方／汚水	汚水への接続については排水処理施設は不要でよろしいでしょうか？	下水道法及び市条例に基づく排水基準を満たす施設を設置する必要があります。 なお、現在設置している水質汚濁防止法に基づく汚水処理施設の代替施設の設置は想定していません。
19	27	2	4	(7)	ア			下水道への接続に関する考え方／汚水	現在の汚水処理施設では一般的な浄化槽機能以外に、例えばpH調整など特殊排水処理を行っていますでしょうか。	浄化槽機能以外の特殊排水処理は行っていません。
20	28	2	4	(8)				雨水流出抑制施設の整備	土橋排水区（鶴見川流域）について、調整池の規模（容量）については、特定都市河川法（雨水浸透阻害行為）の手続きにより決定すると考えればよろしいですか？仮に特定都市河川法（雨水浸透阻害行為）の手続きにて、調整池が不要となった場合も、川崎市の流出抑制技術指針により調整池設置は必要となりますか？	前段については、ご理解のとおりです。 後段については、必要となります。
21	28	2	4	(10)			b)	周辺交通対策に関する考え方	「課題のある交差点付近において事業対象地を削り一部車線の拡幅・・・」とありますが、想定スケジュールをご教示ください。 また、本工事が成されて敷地面積が減った際、地代についても減額となる理解で認識齟齬ございませんでしょうか。	スケジュールについては、民間事業者から提案をお願いします。 道路拡幅対象部については、借地の対象外となります。
22	28	2	4	(7)	ウ			下水道への接続に関する考え方／下水道法における扱い	食品衛生検査所が有害物質使用特定施設に該当するとありますが、排水は現在の施設と同様に市場内排水管へ放流又は廃液として業者処理するものとし、排水処理施設等は不要と考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
23	42	3	3	(1)	カ	(イ)		青果部門施設／事務所／倉庫兼事務所	「・・・仲卸事業者が利用する倉庫兼事務所（天井高2.3m以上）を設置する。・・・なお、冷蔵庫設置区画等の上部（中2階部分）を利用し・・・」とございますが、以下の理解で認識齟齬ございませんでしょうか。 ① 中2階部分となる倉庫兼事務所は天井は必要でしょうか。（あくまで有効高さで2.3m確保できていれば良いという認識でよろしいでしょうか） ② 中2階下部となる「冷蔵庫設置区画」は有効高さの規定等ございますでしょうか。 ※上記の件が施設全体の高さ計画に影響してくる為、コストに大きな影響を及ぼす可能性がございます。よって、運用に支障のない範囲で計画高さを抑えたい趣旨でございます。	①機能を果たせる状態であれば、仕上げ等についてはご提案ください。 ②3.4m以上を想定しています。
24	48	3	3	(2)	カ	(イ)		水産物門施設／事務所／倉庫兼事務所	「店舗区画の上部（中2階部分）に、倉庫兼事務所（天井高2.3m以上）を確保する。」とございますが、以下の理解で認識齟齬ございませんでしょうか。 ① 中2階部分となる倉庫兼事務所は天井は必要でしょうか。（あくまで有効高さで2.3m確保できていれば良いという認識でよろしいでしょうか） ② P46で店舗区画の有効高さは3.4m以上の記載がございますが、梁下等で有効高の確保が困難な箇所においては、一部3.4mを切ることを許容頂けますでしょうか。 ※上記の件が施設全体の高さ計画に影響してくる為、コストに大きな影響を及ぼす可能性がございます。よって、運用に支障のない範囲で計画高さを抑えたい趣旨でございます。	①No. 23の回答をご参照ください。 ②梁下等で有効3.4m以上を確保してください。
25	51	3	3	(3)	オ		b) c) d)	花き部門施設／仲卸売場	「売場上部（中2階部分）に、各店舗から直接つながる倉庫兼事務所を配置する。」とございますが、以下の理解で認識齟齬ございませんでしょうか。 ① 中2階部分となる倉庫兼事務所は天井は必要でしょうか。（あくまで有効高さで2.3m確保できていれば良いという認識でよろしいでしょうか） ② 中2階の直下となる売場の有効高が2.9m以上との記載がございますが、梁下等で有効高の確保が困難な箇所においては、一部2.9mを切ることを許容頂けますでしょうか。 ※上記の件が施設全体の高さ計画に影響してくる為、コストに大きな影響を及ぼす可能性がございます。よって、運用に支障のない範囲で計画高さを抑えたい趣旨でございます。	①No. 23の回答をご参照ください。 ②梁下等で有効2.9m以上を確保してください。
26	51	3	3	(3)	キ		c) d) e)	花き部門施設／関連商品売場	「店舗の上部（中2階部分）に、・・・倉庫（50㎡程度）を設置する。」とございますが、以下の理解で認識齟齬ございませんでしょうか。 ① 中2階部分となる倉庫は天井は必要でしょうか。（あくまで有効高さで2.3m確保できていれば良いという認識でよろしいでしょうか） ② 中2階の直下となる売場の有効高が2.9m以上との記載がございますが、梁下等で有効高の確保が困難な箇所においては、一部2.9mを切ることを許容頂けますでしょうか。 ※上記の件が施設全体の高さ計画に影響してくる為、コストに大きな影響を及ぼす可能性がございます。よって、運用に支障のない範囲で計画高さを抑えたい趣旨でございます。	No. 25の回答をご参照ください。
27	60, 61	3	3	(6)	ア	(ア)	k)	その他付帯施設／冷蔵庫施設／冷蔵庫	外気温度の影響受けないうエアーカーテン等を適宜設置する。とありますが、前室を設けるでもよろしいでしょうか。	目的は外気温度の影響を受けないこととなりますので、目的を達成できる同等の対応であれば可能とします。
28	61	3	3	(6)	ア	(イ)		その他付帯施設／冷蔵庫施設／製氷・貯氷施設	製氷機においては、川崎冷蔵が運営・管理されるものであると認識しておりますが、よろしいでしょうか？	製氷機においては、冷蔵施設等運営者が運営・管理いたします。
29	62	3	4	(2)				耐震安全性に関する性能	官庁施設の総合耐震・対津波計画基準による「構造体Ⅱ類」の変形制限については、災害時の物資拠点（別紙7・C・2）が設置される範囲（階）のみに適用すると考えて良いでしょうか。	市場機能連携施設については、ご理解のとおりです。 なお、主要な市場施設（管理部門、青果部門、水産物部門、花き部門、関連商品売場部門）は全てが対象となります。

(2) 要求水準書に関する質問への回答

No.	頁	項目						項目名	質問	回答
		第	数	(数)	カナ	(カナ)				
30	75	3	6	(1)				一般事項	現状、自動灌水設備が設けられている範囲がありましたらご教示願います。また設置されている場合、その方式についてもご教示願います。	自動灌水設備は設置していません。なお、同設備の設置提案は可能です。
31	77	3	6	(6)	イ			排水／雨水流出抑制施設	雨水流出抑制施設は耐用年数を確保すれば再利用可能という事で間違いないでしょうか？ 不可の場合はその理由も教えてください。	No. 14の回答をご参照ください。
32	77	3	6	(6)	ウ		a)	排水／汚水排水に関する処理	各棟において除害施設を設けるように指示がある中、さらに排水系統に自動スクリーン装置まで設けるのは卸売市場において、過剰な設計です。この項目は削除いただけますでしょうか。	除害施設の設置方法については、法及び市条例を遵守し、適切な維持管理が可能な提案を行っていただくことは可能です。
33	77	3	6	(6)	ウ			排水／汚水排水に関する処理	要求水準書（案）より「現在設置している「調整池」を改修し、雨水流出抑制施設として利用することを可能とする。」の文言が削除されていますが、質疑回答により新設する市場施設と同等の使用期間を担保できれば改修して利用してもよろしいでしょうか。	No. 14の回答をご参照ください。
34	79	4	1	(5)	ア			実施体制／統括管理責任者の配置	施設整備段階と維持管理段階で、統括管理者（統括管理者の所属企業）を変更可という認識で間違いないでしょうか？代表企業の変更は出資額を変更し、代表企業の出資額が最も多ければ問題ないでしょうか？	前段については、ご理解のとおりです。 後段については、出資額なども含めて協議の中で適正であるかを確認します。
35	84	5	4					土壌汚染調査	土壌汚染対策法第3条にかかる調査報告期限について 特定施設の廃止届は、川崎市で実施と考えています。その届出時期はいつごろを想定していますでしょうか。 土壌汚染対策法の定めるところでは、原則として廃止後120日以内に調査結果を報告する必要がありますが、法3条1項のただし書きの確認を受けることは可能でしょうか。	具体的なスケジュール等については、今後の調整事項となります。
36	84	5	5					事業損失調査	事業損失調査の業務範囲について、事前調査、事後調査、復旧費算定、補償説明までを実施するという理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
37	84	5	5					事業損失調査	近隣の建築物に対する事業損失調査について、工事面からの調査範囲（工事面より〇m）をお示しく下さい。 また、事業地内で移転を要しない存置建築物に対しても調査を行うという理解で宜しいでしょうか。	調査範囲については、計画内容に応じ、影響の発生が予想される範囲を決定します。 また、存置建築物についてはご理解のとおりです。
38	84	5	6					アスベスト含有建材等の使用状況調査	調査対象施設は参考資料3 P2の表に示される【調査対象施設】の通りでよろしいでしょうか？	調査対象は法令に基づき、解体するすべての施設が対象となります。
39	84	5	6					アスベスト含有建材等の使用状況調査	今回のアスベスト調査の位置づけについて 要求水準書にある「解体工事実施時の法定調査」とは、石綿障害予防規則第3条に基づく、解体工事施工者としての解体事前調査と考えていますがよろしいでしょうか？ また、提示いただいた既存調査結果は、石綿障害予防規則第8条に基づく通知と考えてよろしいでしょうか？	前段については、ご理解のとおりです。 後段については、当該通知に該当するものではありません。
40	84	5	6					アスベスト含有建材等の使用状況調査	変更について 基本的に既存報告書に調査漏れ等はないとの前提ですが、実際に調査を行った結果や施工時に、天井裏等の隠蔽部などから新たに石綿含有のおそれがある建材が確認されることがあります。 そのような場合、追加分析の費用は別途清算と考えてよろしいでしょうか。 また、予定価格算定における設計分析数量を開示いただければと思います。	前段については、既存報告書は当初設計図をもとに机上調査をベースとして実施したものとなっています。本事業で実施する石綿含有建材の有無の事前調査は、法定義務を前提に全数調査を見込んでいるため、調査分析費用の追加対象とはなりません。 後段については、お示しできる資料はありません。
41	85	5	7					近隣生活環境への影響調査	騒音、振動、悪臭、公害、粉塵飛散、交通渋滞、電波障害その他、建設工事が近隣の生活環境に与える影響に関する調査は、別途定める「環境影響評価手続業務」において適宜実施するとありますが、環境影響評価準備書とは別に、調査報告書の作成は必要でしょうか。	環境影響評価準備書とは別の報告書作成は不要です。
42	85	5	7					近隣生活環境への影響調査	騒音、振動、悪臭、公害、粉塵飛散、交通渋滞、電波障害その他、建設工事が近隣の生活環境に与える影響に関する調査は、別途定める「環境影響評価手続業務」において適宜実施するとありますが、「公害」とは具体的に何を指していますでしょうか。	表記の誤りです。「光害」に修正します。
43	86	6	2				a)	環境配慮計画書の作成	環境配慮計画書の印刷部数をご教示願います。	印刷部数は40部程度を予定しています。なお、提案内容により増減する場合があります。
44	86	6	2				b)	環境配慮計画書の作成	環境配慮計画書説明会の開催はPFI事業者が行うこととされていますが、予定価格設定に際して想定している説明会開催回数を教示願います。合わせて想定されている会場、会場設備のほか、説明対象者数（市民数）もご教示願います。	説明会の開催は、環境配慮計画書においては2回程度（平日と休日）の開催を見込んでいます。 会場については、市場内の大会議室を使用することが可能です。 説明対象者数は、150～200人程度を見込んでいます。なお、提案内容により増減する場合があります。
45	87	6	3				a)	環境影響評価に係る手続	条例方法書の印刷部数をご教示願います。	印刷部数は40部程度を予定しています。なお、提案内容により増減する場合があります。
46	87	6	3				b)	環境影響評価に係る手続	条例準備書の印刷部数をご教示願います。	印刷部数は40部程度を予定しています。なお、提案内容により増減する場合があります。

(2) 要求水準書に関する質問への回答

No.	頁	項目						項目名	質問	回答
		第	数	(数)	カナ	(加)				
47	87	6	3				b)	環境影響評価に係る手続	準備書作成までに実施する一部環境調査において商用電源を使用するため、100V電源を借用いただけますでしょうか。	使用していただくことは可能です。
48	87	6	3				c)	環境影響評価に係る手続	予定価格設定に際して想定している準備書説明会開催回数、想定周知対象者数（市民数）をご教示願います。	説明会の開催は、環境配慮計画書においては2回程度（平日と休日）の開催を見込んでいます。 会場については、市場内の大会議室を使用することが可能です。 説明対象者数は、150～200人程度を見込んでいます。なお、提案内容により増減する場合があります。
49	87	6	3				d)	環境影響評価に係る手続	条例見解書の印刷部数をご教示願います。	印刷部数は40部程度を予定しています。なお、提案内容により増減する場合があります。
50	87	6	3				e)	環境影響評価に係る手続	条例評価書の印刷部数をご教示願います。	印刷部数は40部程度を予定しています。なお、提案内容により増減する場合があります。
51	87	6	4					事後調査報告書の作成	環境影響評価における事後調査は、予測結果や条例審査書の内容を踏まえ、評価書の段階で実施項目や数量等が決まるため、現時点での積算が困難と考えます。川崎市として、予定価格算定に際し、どのような項目の事後調査が必要と考え、予算設定されているのかお示しいただけますか。	事後調査については交通量調査等の実施を見込んでいます。
52	87	6	4					事後調査報告書の作成	事後調査報告書の印刷部数をご教示願います。	印刷部数は40部程度を予定しています。なお、提案内容により増減する場合があります。
53	87	6						環境影響評価手続業務	環境影響評価手続業務について、事業者側にて実施をしますが、本事業は貴市の公共事業であることから、全面的にご協力いただける認識でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
54	88	7	1	(4)			b)	実施体制	設計業務責任者、各設計主任技術者及び各設計担当技術者に関して、加点要素となる資格や経験年等の要件はありますでしょうか。	資格及び経験年数等に基づいた直接的な加点は行いません。
55	89	7	2					基本設計及び実施設計	「P F I 事業者は、基本設計完了時及び実施設計完了時において、設計内容に基づいた積算を行う。内訳書は、R I B C 2（リビック2）により作成」とありますが、R I B C 2を使用する理由をご教示頂けませんでしょうか。 積算工程の労務コストも鑑みて、代替手段等あれば、今後協議させて頂きたいです。	市は工事積算金額の妥当性を確認するため、市の積算基準に対応するR I B I C 2の使用を必要としています。 市が積算金額確認を行うに当たって、他の方法によって合理的に確認が行うことができると判断できる場合はR I B I C 2以外の方法を認める場合があります。
56	91	8	1	(4)			b	実施体制	監理業務責任者、各主任技術者及び各担当技術者に関して、加点要素となる資格や経験年等の要件はありますでしょうか。	No. 54の回答をご参照ください。
57	92	8	2				(f)	工事監理	・工事管理業務の要求水準を満たすことを前提に、工事監理者の非常駐による対応も可能としていただけますでしょうか。もしくは、品質に支障が生じない範囲で、現場カメラ等によるリモート監理業務も可能と考えてよろしいでしょうか ・工事監理業務は、建設業務を行う者以外が行う。とありますが、設計を行う者（例えば電気設備設計主任技術者等）が電気設備主任技術者を行うこととしてよろしいでしょうか。	工事監理業務において、工事監理者を非常駐とすることはありません。 設計業務に従事する者が兼務することは可能です。
58	94	9	2					解体・撤去に係る事前調査	<u>今回のアスベスト調査の位置づけについて</u> 要求水準書にある「解体工事実施時の法定調査」とは、石綿障害予防規則第3条に基づく、解体工事施工者としての解体事前調査と考えていますがよろしいでしょうか？ また、提示いただいた既存調査結果は、石綿障害予防規則第8条に基づく通知と考えてよろしいでしょうか？	No. 39の回答をご参照ください。
59	94	9	2					解体・撤去に係る事前調査	<u>変更について</u> 基本的に既存報告書に調査漏れ等はないとの前提ですが、実際に調査を行った結果や施工時に、天井裏等の隠蔽部などから新たに石綿含有のおそれがある建材が確認されることがあります。 そのような場合、追加分析の費用は別途清算と考えてよろしいでしょうか。 また、予定価格算定における分析数量を開示いただければと思います。	No. 40の回答をご参照ください。
60	96	9	4				o)	解体・撤去工事	「既設の杭は、原則全てを引き抜き撤去とし、引き抜きが困難な場合・・・残置することを可能とする。」とございますが、『引き抜きが困難な場合』とはどのような事態を想定されておりますでしょうか。 今回、市場が稼働している中での工事となる為、『引き抜きが困難な場合』が多々生じるものと思料致します。	周辺及び場内他施設に影響を及ぼす場合等を想定しています。
61	105	12	2	(6)			c)	長期修繕計画書	「各部分の修繕時期、概算経費を示すものとする。」とあるが現段階での図面等資料が乏しい中での算出が厳しいですが、最終図面確定時期に合わせた提出で問題ないか。	最終的な策定及び提出は、最終図面確定時期で問題ありません。
62	105	12	2	(2)				業務期間	業務の対象範囲として外構等の保守業務や植栽業務など、施設の引渡しと関連しない業務において、業務開始日の考え方をご教示ください。	施設の引渡しと関連しない業務については、原則最終引渡し完了後の維持管理業務開始日とします。詳細は提案を基に、協議により決定いたします。
63	106	12	2	(9)	エ			業務実施に当たって／維持管理業務責任者の責務	維持管理業務責任者は、常駐又は非常駐いずれの体制も可能との認識でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。

(2) 要求水準書に関する質問への回答

No.	頁	項目						項目名	質問	回答
		第	数	(数)	カナ	(カ)				
64	106	12	2	(8)				業務報告書	「日報、月報、及び四半期ごとにおける総括書及び年度総括書を業務報告書として作成し、日報以外を市に提出する。」とあるが、四半期ごとの提出は避けて頂きたい。基本月報にて提出を希望します。	各時期に提出は必要となります。
65	106	12	2	(7)	ア		a)	管理台帳／施設管理台帳	「施設管理台帳」とはどのようなものかひな形があれば提示して頂きたい。	お示しできる台帳はありません。
66	107	12	2	(9)	サ			業務実施に当たって／費用の負担	PFI事業者は、維持管理業務上必要な什器備品も用意し、その後の交換も含めて費用負担するという認識でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
67	108	12	2	(10)	ウ			維持管理業務期間終了時の対応／その他	什器・備品は事業終了後に引き渡すこととの記載がありますが、以前の質疑回答No.105では、事業者にて撤去と記載されています。どちらが正しいでしょうか。	実施方針等質疑回答の内容が正です。要求水準書を修正し公表します。
68	109	12	2	(11)				用語の定義	「電気設備： 機器、配線の全面的な更新を行う修繕をいう。機械設備： 機器、配管の全面的な更新を行う修繕をいう。」とあるが、PFI事業者の負担では無いとの見解でよろしいでしょうか。	大規模修繕に該当するものについては、PFI事業者の負担としていません。
69	109	12	3	(1)	ア			基本事項／業務の対象範囲	「市場関係者が使用し管理する部分」とはどこを指しておられますでしょうか？専用部としてとして使用される箇所については全てという事でしょうか？	使用許可を得て使用する専用部のほか、売場内通路など専ら市場関係者が使用する共用部を含みます。
70	113	12	3	(5)	ア	(ウ)	a) b)	環境衛生管理業務／業務内容／排水に関する清掃	「建築物環境衛生管理基準に基づき、毎月1回の清掃を行う。」とあるが、回数は市としての指定回数でしょうか。ビル管理上の回数ではないように思いますが。	毎月1回の清掃を行うものとします。
71	115	12	3	(8)	ア	(ア)		受変電設備年次点検業務／業務内容／変電設備年次点検	「点検日時は、毎年1月の第3水曜日」とあるが、天候等で変更することは可能でしょうか。	点検日時は、市場の繁忙期を経た後の休市日となる第3水曜日の実施を基本としていますが、市場運営に影響が得ない範囲で変更することは可能です。
72	116	12	3	(9)	ア			重量シャッター保守点検業務／業務内容	「年2回」の点検とあるが、メーカー点検でも年1回です。2回の必要性に関してご教示ください。	現行の業務委託に沿った回数としています。なお、年2回の点検実施が合理的ではないと判断される場合は、協議を行い変更することもあります。
73	120	12	5	(3)	エ			特記事項／ゴミの収集対象	不法投棄などの利用者が特定できないゴミの回収に関しての費用負担先は市でお願いします。	収集することが困難なもの以外は、PFI事業者による収集とします。
74	120	12	5	(3)	エ			特記事項／ゴミの収集対象	維持管理上で発生したゴミの回収費用は水光熱費と同様に市の負担でよろしいでしょうか？	当該費用については、事業費に含むものとします。
75	121	12	7	(3)				要求水準	警備員の配置に関しては、事業者からの提案によるものであり、必ずしも配置を前提とするものではないとの認識でよろしいでしょうか。	市とPFI事業者との協議によるものとします。
76	122	12	8	(1)				修繕業務／業務の対象範囲	PFI事業者発注の修繕における金額上限は設けているのでしょうか。	上限金額は設定していません。
77	124	12	10	(2)	ウ		a)	要求水準／駐車場の運用に関する事項	「管理システムでの利用料精算の徴収を代行」とあるが、どのようなシステムかご教示ください。	ゲート等の出入場管制機器の設置を想定していますが、その他の機器による方法を否定するものではありません。
78	128	14	2	(2)	ア	(イ)		業務実施条件／基本事項／用地の取扱	複数の付帯事業が個別に契約する場合に、契約締結及び貸付期間満了を同一にする必要性をご教示ください。 法的には不可能でないものを今回の事業内容として制限するのは事業者提案の内容を狭める結果となりますので、それぞれで期間をさだめ、契約ができるように変更いただけないでしょうか。 民間の事業において、借地の契約期間を長期間で確保することは事業収支の観点から、非常に重要なポイントとなります。	契約期間を同一としている理由は、事業として統一した管理を行うためです。 なお、ご意見を考慮し、同一とするのは「貸付満了時期」に変更します。
79	別紙	2						電力	別紙2_インフラ施設関連資料(1)電力に記載を正とした際の、パッケージ棟及び第3冷蔵庫の個別電柱からの直接引込の契約電力量を教えてください。	借主が個別に契約しているため、市は把握していません。
80	別紙	4						土地利用の履歴等調査	調査対象物質の選定について 土地利用の履歴等調査結果報告書に、過去に使用していた特定有害物質が示されていないため、調査対象物質が不明となっています。 想定されている調査対象物質を明示いただければと思います。	No. 5の回答をご参照ください。
81	別紙	4						土地利用の履歴等調査	汚染のおそれの区分について 土地利用の履歴等調査結果報告書に使用していた特定有害物質の明示が無いことに合わせて、汚染のおそれの区分が示されていないため、汚染のおそれの区分（多い・少ない・ない）の範囲を示した図面をいただければと思います。	別紙23「土壌汚染調査想定範囲」が汚染のおそれがある範囲となります。

(2) 要求水準書に関する質問への回答

No.	頁	項目						項目名	質問	回答
		第	数	(数)	カナ	(カナ)				
82	別紙	4						土地利用の履歴等調査	土地利用の履歴等調査について 提示いただいている土地利用の履歴等調査は、土壤汚染対策法第3条及び第4条に対応した調査として実施されていますでしょうか。それとも、いわゆる任意に行われた調査として、受注者が活用すべき情報としての位置づけになりますでしょうか。	別紙4「土地の利用履歴調査概要」は任意調査となります。そのため、土壤汚染調査の実施に当たっては、改めて地歴調査の実施が必要となります。
83	別紙	4						土地利用の履歴等調査	土地利用の履歴等調査について 今回の調査は土壤汚染対策法第3条本文調査及び（又は）第4条に基づく調査となるため、土壤汚染調査及び措置に関するガイドラインAPP18_5に示されるチェック事項がすべて網羅できる地歴調査として完了していると考えてよろしいでしょうか。不足する場合は追完すべき事項はどの項目になりますでしょうか。	No. 82の回答をご参照ください。調査確認項目は、土壤汚染調査及び措置に関するガイドラインAPP18_5に沿って行ってください。
84	別紙	4						土地利用の履歴等調査	土地利用の履歴等調査について 表層土壌調査数量の検討のため、土壤汚染調査及び措置に関するガイドラインAPP18に示されるチェックリストもしくは同等のものを開示いただけませんかでしょうか。	土壤汚染調査及び措置に関するガイドラインAPP18に示されるチェックリストを参考としてください。
85	別紙	4						土地利用の履歴等調査	土地利用の履歴等調査について 土地利用の履歴等調査は指定調査機関が実施されていますでしょうか。	No. 82の回答をご参照ください。
86	別紙	4						土地利用の履歴等調査	過去の事業所において使用していた特定有害物質について 土地利用の履歴等調査において、過去の事業所の存在が示されていますが、調査対象となる特定有害物質の種類が示されていません。 不明な場合もあると思いますが、見積の対象となる調査対象物質の開示をいただかないと、入札に当たって各社で相違が発生しますので、提示をお願いいたします。	No. 5の回答をご参照ください。
87	別紙	4						土地利用の履歴等調査	調査範囲の設定について（過去の事業所） 土地利用の履歴等調査において、過去の事業所の存在が示されていますが、調査対象となる特定有害物質の種類が示されていません。 見積の対象となる調査範囲の開示をお願いいたします。	No. 5の回答をご参照ください。
88	別紙	4						土地利用の履歴等調査	川崎市環境局環境対策部環境保全課土壤担当との協議調整は済んでいると考えてよろしいでしょうか。PFI事業で協議となりますでしょうかご教示願います。	PFI事業の開始後からの協議となります。
89	別紙	5						市場現況関連資料(14) 植栽地管理業務実績	植栽地管理業務委託内訳書に関連し、令和5年度委託実績について月単位の年間管理スケジュール表をご提供願います。	年間スケジュールに関する資料を本回答の公表後に提供します。 提供方法については、市HPにてお知らせします（追加の資料提供について共通）。
90	別紙	5・23						市場現況関連資料（9） 場内排水 管平面図 土壤汚染調査想定範囲	排水管経路の調査について、別紙23 土壤汚染調査想定範囲図では、試験室東側から汚水が排出されていることになっておりますが、別紙5(9) 場内排水管平面図では雨水管になっているようです。錯誤はありませんでしょうか。	別紙5(9)に当該汚水排水に関する記載が省略されていたので、代替参考図を本回答の公表後に提供します。
91	別紙	5・23						市場現況関連資料（9） 場内排水 管平面図 土壤汚染調査想定範囲	調査範囲の設定（排水管経路調査範囲）について 排水処理施設から公共道路上の下水管までの敷地内の排水管径・深度が不明となっています。また途中から排水経路が示されていないようですが、この範囲について調査が必要となった場合には、その調査費用は別途協議と考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
92	別紙	13						地質想定断面図(2) 西側敷地	添付されている地質断面図は東側敷地のものと思われるので、図面の差し替えをお願いします。	ご指摘のとおり配付資料に誤りがありましたので、修正資料を本回答の公表後に提供します。
93	別紙	13						地層想定断面図（2） 西側敷地	調査位置図は西側敷地のものと思われますが、地層想定断面図・断面案内図は地層想定断面図（1） 東側敷地によると青果棟位置の調査データと思われます。西側敷地の調査データはございますでしょうか。ない場合、西側敷地は東側敷地と同様の地層と想定してよろしいでしょうか。	No. 92の回答をご参照ください。
94	別紙	23						土壤汚染調査想定範囲	調査範囲の設定について この調査範囲図は指定調査機関が作成したものでしょうか。	No.82の回答をご参照ください。
95	別紙	23						土壤汚染調査想定範囲	調査範囲の設定（排水管経路調査範囲）について 排水処理までの排水管経路が調査範囲とされているようですが、排水処理施設から公共道路上の下水管までの敷地内の排水管経路の調査は不要と考えてよろしいでしょうか。	本調査の範囲は、汚水処理施設までの区間を対象としています。
96	別紙	23						土壤汚染調査想定範囲	調査範囲の設定について 調査メッシュの起点が、計画区域外の道路となっているようです。道路部分から形質変更を行うという想定での計画となっていますでしょうか。	メッシュは概ねの調査範囲を示すために参考程度に表示しているものであり、調査時におけるメッシュを示すものではありません。
97	別紙	23						土壤汚染調査想定範囲	調査範囲の設定について 北部市場の一部に試験室（特定有害物質使用特定施設）があったという事ですので、北部市場全体が事業用地となると考えられます。 この場合、北部市場全体が調査対象となると考えられますが、頂いた調査範囲図に青ハッチで示されている範囲は敷地の一部となっています。 入札にあたっては、この範囲が土壤概況調査範囲と考えてよろしいでしょうか。	調査対象は市場用地全体となりますが、状況調査の実施は図に示す範囲（規模）を想定しています。
98	別紙	23						土壤汚染調査想定範囲	土壤汚染調査の想定範囲の表層調査の費用を事業費として見込むという事でよろしいでしょうか？	表層土調査のほか、ガス、配管下部土の調査を見込んでいます。

(2) 要求水準書に関する質問への回答

No.	頁	項目						項目名	質問	回答
		第	数	(数)	カナ	(カ)				
99	別紙	25	1	2				f) 市場機能連携施設を市場施設と合築形態とする場合について／施設整備に関すること	「敷地内の及び建物内の～分離すること」となっておりますが、合築を前提とした「新たな目黒区民センター等整備・運営事業」において、設備は「インフラは独立して運用できるように“可能な限り”分離して計画する事。ただし、“一体的に計画することに合理性がある場合は使用量の管理ができる装置をもうけること”」となっております。 本事業においても、合理性があり、その後の運営において管理が可能であり、且つ管理規則において修繕においての整理が整っていれば問題はないと考えますが、一体的な計画としてよろしいでしょうか？ 不可の場合はその理由を教えてください。	事例として示されている事業は、本市及び本事業とは何ら関係のないものですので、その事業との比較は行えませんが、それぞれの施設において独立した管理運営を行う目的を達成できる場合は一体的な計画とすることを可能とします。ただし、基本的な考え方は分離による独立を求めていることにご留意ください。
100	別紙	25	1	2				g) 市場機能連携施設を市場施設と合築形態とする場合について／施設整備に関すること	「敷地内の及び建物内の～分離すること」となっておりますが、合築を前提とした「新たな目黒区民センター等整備・運営事業」において、設備は「インフラは独立して運用できるように“可能な限り”分離して計画する事。ただし、“一体的に計画することに合理性がある場合は使用量の管理ができる装置をもうけること”」となっております。 本事業においても、合理性があり、その後の運営において管理が可能であり、且つ管理規則において修繕においての整理が整っていれば問題はないと考えますが、一体的な計画としてよろしいでしょうか？ 不可の場合はその理由を教えてください。	No. 99の回答をご参照ください。
101	別紙	25	2	3				c) 市場機能連携施設を市場施設と合築形態とする場合について／維持管理に関すること	この共用部分とは区分所有上の借地範囲における共用部の事でよろしいでしょうか？	ご理解のとおりです。
102	参考資料	1						交通量調査報告書	交通量調査報告書では、6時から21時までの調査が実施されていますが、No. 2地点の結果を拝見しますと、6時の段階で既に市場から大型車及び小型車の発生集中が計測されています。調査数量に関連しますので、実際に、北部市場の車両の発生集中が生じる時間帯は何時から何時まででしょうか。	開場時の市場における発生集中は24時間となります。交通量調査は、周辺交通への影響を確認するものであり24時間調査を実施していません。 なお、周辺交通量と連動していませんが、別紙5「市場現況関連資料（10）市場入退場車数」に市場における24時間交通量を示しています。
103	参考資料	2						測量調査成果	現況平面図に記載されています「基準点」「水準点」「境界」の座標データ・高さなどのデータは提供して頂けますでしょうか。	境界の座標データは、参考資料2「測量成果データ」の求積図に示しています。 基準点、水準点の座標データ、高さデータについては本回答の公表後に提供します。
104	参考資料	3	別添1	1/39～39/39				アスベスト含有材状況調査分析結果／アスベスト含有チェックシート	別添資料1ではガスケット、パッキン等の記載がありません。現地には存在しないと考えてよろしいでしょうか？ もし今回調査時および解体時等に新たにガスケット、パッキン等確認された場合に追加分析及び撤去費は変更の対象になりますでしょうか？	参考資料3「アスベスト含有材状況調査分析結果」に示す使用状況調査は、仕上材を対象としているため、ガスケット、パッキン等についての状況調査は未実施です。 なお、石綿含有建材の有無の事前調査は法定義務を前提に全数調査を見込んでいるため、調査分析費用の追加対象とはなりません。アスベストの使用が認められた場合の対処費用は増減対象となる場合があります。
105	参考資料	3	別添1	1/39～39/39				アスベスト含有材状況調査分析結果／アスベスト含有チェックシート	モルタルがアスベスト非含有建材とされているようですが、分析の必要はありませんでしょうか？	対処費用の対象（みなし含有）としていませんが、非含有建材、分析不要との判断は行っていないのでご注意ください。 なお、石綿含有建材の有無の事前調査は法定義務を前提に全数調査を見込んでいます。
106	参考資料	3	別添1	1/39～39/39				アスベスト含有材状況調査分析結果／アスベスト含有チェックシート	別添資料1に示される、石綿含有とみなすとされた建材について、分析確認を行って、石綿含有かどうかを改めて判断し直すことは可能でしょうか？	可能です。あくまで対処費用積算を目的とし、みなし含有扱いとしています。
107	参考資料	3	別添1	1/39～39/39				アスベスト含有材状況調査分析結果／アスベスト含有チェックシート	別添資料1の関連資料に石綿含有建材の建材施工範囲図はありますでしょうか？	提供可能な資料はありません。
108	参考資料	3	別添1	1/39～39/39				アスベスト含有材状況調査分析結果／アスベスト含有チェックシート	保温材については、「書面調査の結果、使用は確認されなかった」と記載されております。また、別添資料1にも記載がないため、今回の見積り対象外として考えていますがよろしいでしょうか？ もし今回調査時および解体時等に新たに保温材が確認された場合に追加分析及び撤去費は数量変更の対象になりますでしょうか？	No. 104、105の回答をご参照ください。
109	参考資料	4						既存施設関連図【38調整池】	オリフィス、洪水吐構造が確認できる資料提供を希望します。	提供可能な資料はありません。 調整池に関する諸元は「別紙5 市場現況関連資料（15）調整池の概要」に記載しています
110	参考資料	4						既存施設関連図【38調整池】	既存地下式調整池の許容上載荷重を確認したい。	調整池は老朽化が進んでいるため、現時点で許容できる荷重をお示しすることはできません。
111	参考資料	4						既存施設関連図【38調整池】	既存地下式調整池の許容上載荷重が不明な場合は、頂版構造（部材厚、配筋、柱間隔）が分かる資料提供を希望します。	本回答の公表後に追加資料を提供します。
112	参考資料	4						既存施設関連図【38調整池】	西側敷地の表面貯留型調整池の資料提供を希望します。	本回答の公表後に追加資料を提供します。

(2) 要求水準書に関する質問への回答

No.	頁	項目						項目名	質問	回答
		第	数	(数)	カナ	(カナ)				
113	参考資料	4						既存施設関連図	既存施設関連図に衛生・空調設備図がありません。頂けませんか。もしくは既存の受水槽容量、給水ポンプ容量、給湯能力他主要機器能力を教えてください。	受水槽は、110㎡（4m×11m×2.5m）を2基、100㎡（4m×10m×2.5m）を1基設置しています。 揚水ポンプは、管理棟用（口径65mm、揚水量280～450L/分、揚程52～37m）を2基、青果棟用（口径80mm、揚水量450L/分、揚程45m）を2基、水産棟用（口径150mm、揚水量2400L/分、揚程45m）を2基、関連商品売場棟用（口径80mm、揚水量400L/分、揚程40m）を2基設置しています。 そのほかに外構用の自動給水装置（口径40mm、揚水量225L/分、揚程54m）を3基設置しています。 設置場所は全て管理棟地階です。
114	参考資料	4						既存施設関連図 00リスト	8 第3冷蔵庫について「構造図は追加提供予定」との記載がありますが、いつ頃の提供になりますでしょうか。	本回答の公表後に追加資料を提供します。

(3) 落札者決定基準に関する質問への回答

No.	頁	項目					項目名	質問	回答
		第	数						
1	3	5	1				提案審査／入札価格の確認	参加表明後提案までに、積算により、予定価格に納まることが現実的でないことが明確になった場合、予定価格（604億円）を見直し頂けることはございますでしょうか？	見直しを行う予定はありません。

(4) 様式集に関する質問への回答

No.	頁	項目					項目名	質問	回答
		数	(数)	カナ	様式No				
1	11	2					作成要領	「融資確約書」や「関心表明書」といった提案内容の確証書類は、提案書に添付して提出することは可能でしょうか。	「融資確約書」や「関心表明書」といった提案内容の確証書類は、提案書類の補足資料として適宜ご提出ください。
2	11	3	(2)				入札参加資格確認審査に関する提出書類	入札参加資格確認審査に関する提出書類について、正本1部、副本1部の提出とありますが、捺印が必要な書類で副本に関しては、捺印書類のコピーということで宜しいでしょうか。	副本は、正本の写しで構いません。
3	12	3	(5)	イ			提出要領	「構成員・協力企業の名称が類推できるような記載を行わないこと」との記載がございますが、応募グループに属さない企業を事業提案書内で記載する場合は、固有名詞を表記しても問題ないでしょうか。	応募グループに属さない企業も含めて記載しないようにしてください。
4					3-2		入札参加資格確認審査に関する提出書類／参加グループ構成表	入札参加資格確認審査にあたり提出する各書類の代表者名・印鑑は、競争入札参加資格名簿に登録している代表者になりますでしょうか。名簿に登録している代表者が会社の代表取締役とは異なる場合もあるため確認させていただきたいです。	ご理解のとおり、市の競争入札参加資格名簿に登録している契約権限のある者となります。
5					3-3 3-4		入札参加資格確認審査に関する提出書類／委任状	「※」の赤字のコメントは提出時に削除という理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
6					3-4		入札参加資格確認審査に関する提出書類／委任状	受任者の使用印鑑は朱肉を使用するタイプの印鑑で役職等の無い、苗字のみのものでも宜しいのでしょうか。	市の競争入札参加資格名簿における登録印を押してください。
7					3-5～3-10		入札参加資格確認審査に関する提出書類／入札参加資格審査申請書	様式3-5～3-10の添付資料「会社概要」は企業パンプレットの提出でも良いでしょうか。	ご理解のとおりです。
8					3-5～3-10		入札参加資格確認審査に関する提出書類／入札参加資格審査申請書	様式3-5～3-10の添付資料「納税証明書の写し」ののですが、国税に関しては「未納税額がないことの証明ができるもの（その3の3）」の提出でも良いのでしょうか。	ご理解のとおりです。
9					3-5～3-11		入札参加資格確認審査に関する提出書類／入札参加資格審査申請書	添付書類の「減価償却明細（直近3期分）」について、有価証券報告書内の「有形固定資産等明細表」を3期分提出すればよろしいでしょうか。	ご理解のとおり、有価証券報告書内の「有形固定資産等明細表」を提出いただいても構いません。
10					3-10		入札参加資格確認審査に関する提出書類／入札参加資格審査申請書（その他業務に当たる者）	様式3-10の業者番号の欄の「（〇〇）」には何を記入すれば良いでしょうか。	名簿に記載されている番号をご記入ください。「（〇〇）」には登録業種を記入ください。
11					3-10		入札参加資格確認審査に関する提出書類／入札参加資格審査申請書（その他業務に当たる者）	その他業務に関し、履行において資格取得が必要ではない場合は、記載不要であることを確認させてください。	その他業務において資格が不要である場合は、資格に関する記載は不要です。
12					3-10		入札参加資格確認審査に関する提出書類／入札参加資格審査申請書（その他業務に当たる者）	減価償却明細（直近3期分）とありますが、償却資産の金額・数量が非常に膨大のため、1つ1つの減価償却明細を提出することができませんので、建物、備品などの大まかな種別で提出することでよいか確認お願いします。	建物、備品などの大まかな種別で提出していただいても構いません。
13					10-2		提案内容に関する提出書類／提案書／地域経済への貢献	公正取引委員会が作成しているガイドラインにおいては、「一般的な要請を超えて、一般競争入札の方法により発注される建設工事の受注事業者に対して、下請発注時における地元業者の利用を義務付ける旨を条例に規定することは、それによって受注事業者の自由な事業活動を制限することとなるほか、地元業者と地元業者以外の事業者との競争が失われることにより、地元業者の競争力を弱め、かえって地元業者の健全な育成を阻害するおそれがあることに留意する必要がある。」との示唆がありますが、当該様式において市内事業者への発注を確約できる金額の提案を必ず記載するというのは上記における一般的な要請を超えるものと思料します。当該様式における記載についてガイドラインを超えた記載を行っている目的について貴市の考えを伺えれば幸いです。	競争性の確保や適正な履行の確保に支障がある場合を除き、原則川崎市契約条例及び川崎市中小企業活性化のための成長戦略に関する条例に基づき市内中小企業者の受注機会の増大を図ることを目的としています。本事業において、あくまでも提案として当該内容の記載を求めています。
14					11-5		提案内容に関する提出書類／提案書／資金調達計画	用紙サイズが様式集の提出書類一覧（05_様式集_PDF.pdf）に書かれているサイズとExcel様式（05_様式集別添1_excel.xlsx）とで異なります。どちらが正かご教示いただきたいです。様式11-5：様式集一覧ではA3、Excel様式では注釈に「A4判・縦で作成すること。」とあり	様式集（Word）の提出書類（様式）一覧の表記内容の錯誤です。A4サイズを正としてください。
15					11-6		提案内容に関する提出書類／提案書／長期収支計画書	当該事業においては事業条件から借入発生しないことも見込まれます。その際にはDSCRならびにLLCRの記載は不要という理解でよろしいでしょうか。	借入が発生しない場合の記載は不要です。
16					11-6		提案内容に関する提出書類／提案書／長期収支計画書	PIRRおよびEIRRについてですが、PFI事業を行うSPCにおける指標という理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
17					11-6		提案内容に関する提出書類／提案書／長期収支計画書	本事業は施設整備費が出来高払いとなっており、分割払いとはなっており、市のサービス対価の支払いに応じた長期のプロジェクトファイナンスは想定されませんので、DSCRやLLCRの計算は不要であることを確認させてください。	借入が発生しない場合の記載は不要です。

(4) 様式集に関する質問への回答

No.	頁	項目					項目名	質問	回答
		数	(数)	カナ	様式No				
18					11-6		提案内容に関する提出書類／提案書／長期収支計画書	様式11-6「2資金計画」は直接法での作成もお認めいただけますでしょうか。 直接法による計画の方が、各年度のサービス対価などの収入と各年度の支出額が明示されるため、キャッシュフローを確認しやすいものと考えます。 特に本事業は出来高払いとなっており、間接法でキャッシュフローを作成する意味合いはないかと考えます。	直接法で作成いただいても差し支えありません。
19					11-6		提案内容に関する提出書類／提案書／長期収支計画書	公平性の観点より評価指標の計算方法を公表お願いします。	様式11-6は、事業の安定性を評価するための参考資料となります。事業遂行能力の確認の指標にあたっては、落札者決定基準をご参照ください。
20					11-6		提案内容に関する提出書類／提案書／長期収支計画書	長期ローンによる借入れがない場合、PIRR、DSCR、LLCRの記載は不要との理解でよろしいでしょうか。	借入が発生しない場合の記載は不要です。
21					15-4		提案内容に関する提出書類／提案書／余剰地の対価に関する提案価格書	市場機能連携施設を仮移転施設として使用する場合や合築施設の工事期間中の一時使用目的の借地代も市の収入となりますが、こちらは賃料総額に含まれませんでしょうか。	賃料総額には含まれません。事業用定期借地権の賃料が対象となります。
22					17-1-2		提案内容に関する提出書類／入札価格内訳書	本様式は合築を提案する場合は貴市と事業者の費用をそれぞれ記載し、合築としない場合は提出不要でしょうか。それとも全て貴市の負担する費用として記載すればよろしいでしょうか。	様式17-1-2は、合築として提案しない場合に提出は不要です。
23					19-1 19-2 19-3		提案内容に関する提出書類／図面集	図面関係は明記されている図面全てが必須でしょうか？スケジュールがタイトな中での提案の為、下記は免除頂けないでしょうか？また、市場機能連携施設は利用者がすべて判明していない場合も想定され、かつ工事費もPFI事業外の為、下記資料は不要としていただきたいです。 1. 全体計画図 (6) サイン計画図 (7) 緑化計画図 (10) 高度地区制限緩和検討図 (11) 交通対策施設設計図 2. 市場施設計画図 (13) 構造計画図 (14) 電気設備計画図 (15) 機械設備計画図 (16) 駐車場計画図 (17) 外構・植栽図 (18) サイン計画図 (19) 仮設計図 3. 市場機能連携施設計画図 (6) 設備計画図 (7) 物資集積・搬送拠点計画図 (8) 外構整備計画図 (11) 内観透視図 (12) 内観透視説明図	提出は必須です。 なお、作成する図面は計画内容の概略が判る程度のもので構いません。

(5) 基本協定書（案）に関する質問への回答

No.	頁	項目					項目名	質問	回答
		条	項						
1	2	5条	2項				業務の委託・請負	事業契約締結後、速やかに、業務委託契約又は請負契約の締結とありますが、事業契約締結時には内容が未確定なものもあるかと思えます。 「業務内容確定後、速やかに業務委託契約又は請負契約を締結」の方が実務と整合性が合うと思いますが、如何でしょうか。	ご意見のとおり、基本協定書（案）を修正し公表します。
2	2	5条	2項				業務の委託・請負	事業契約締結後速やかに各業務を締結させ・・・とありますが、各業務は一定の設計進捗後でないと契約締結が難しいものがあることをご理解ください。特に基本設計・実施設計も行っていない状況では、建設業務の請負契約はできない、施設の設計・機器が確定後でないと、維持管理業務の締結はできないことが想定されます。	No. 1の回答をご参照ください。

(6) 仮事業契約書（案）に関する質問への回答

No.	頁	項目				項目名	質問	回答
		条	項	号				
1	鑑	2条	(4)			契約の要項／契約金額	ただし書き内にて「増減額を加味した額とし」とありますが、ここに記載される金額が将来の増減を加味されていることはないかと思いますがいかがでしょうか？ この記載ですと将来の変動増減は行わないと読み取れます。	事業契約約款に従って将来の変動増減を行います。
2	2	4条				市場整備業務に関する契約保証	1項（4）で履行保証保険の締結した場合に、4項記載の契約金額変更があった際、6項記載の部分引渡しをした際、保険金額の変更はできるということで宜しいでしょうか。	第4項についてはご理解のとおりです。第6項については、契約保証金の減額変更はできないため削除します。
3	2	4条	2項			市場整備業務に関する契約保証	契約保証金額は、「施設費」に相当する金額及び当該額に係る消費税等の額の合計額の10分の1以上としなければならない。」と記載ございますが、本件の施設整備期間は12年間と長期にわたるため、履行保証保険で対応するにも多額な費用が発生し、当該期間を一括して付保することも難しい可能性があります。入札費用低減の観点や入札参加の障壁とならないように、施設整備期間中の契約保証金額は、維持管理業務の契約保証金額と同様に「当該年度 の施設整備業務に係るサービス対価（消費税等を含む）に相当する額の10分の1」として頂けないでしょうか。あるいは、施設整備期間中の契約保証金は期間通して同一金額ではなく、各施設の工期毎に付保し、各施設の施設費の10分の1以上として頂けないでしょうか。	原案のとおりとします。
4	2	4条	4項			市場整備業務に関する契約保証	施設の引き渡し完了したら、契約保証金の額を減額できる認識で間違いないでしょうか？また、10分の1以上は多額となる為、20分の1以上等に変更できないでしょうか？	第6項は削除します。その結果、第5項により本施設のすべての引渡し完了後、施設整備業務に関する契約保証金は返還することになります。契約規則第32条第1項に基づき、契約金額の10分の1以上と規定されており変更できません。
5	2	4条	6項			市場整備業務に関する契約保証	部分引渡しの場合、契約保証金は履行済みの部分について返還されることが規定されていますが、履行保証保険を付保した場合、履行済みの部分について履行保証の保険金額を減額変更することは可能でしょうか？	No. 4の回答をご参照ください。
6	3	5条				維持管理業務に関する契約保証	1項（4）で履行保証保険の締結した場合に、4項記載の契約金額変更があった際、保険金額の変更はできるということで宜しいでしょうか。	No. 4の回答をご参照ください。
7	3	5条				維持管理業務に関する契約保証	維持管理期間が長い本事業において、年度のごとの維持管理費に大きなブレが出る可能性が高いです。維持管理業務のサービス対価に相当する10分の1以上の保証金となると、事務手続の関係でピーク時のサービス対価の10分の1以上になることが想定されますが、事業費コスト増の要因となり、市場事業者の使用料増加に繋がると考えます。維持管理業務に関する契約保証は必要でしょうか。	維持管理業務に関する契約保証は必要です。
8	5	8条	2項			事業者の資金調達等	現時点でどのような補助金・交付金等の活用を想定されているのでしょうか。また、資料の作成の他にはどのような業務が事業者側に想定すると想定されているのでしょうか。	国等の各種補助金を想定しています。補助金申請のための資料作成を想定しています。
9	6	11条				統括管理業務	本事業の領域が解体・設計・建設・維持管理・その他調整事項が多い為、統括管理責任者の代理人（連絡発信・会議出席等）は認めて頂けませんでしょうか。	原則として統括管理責任者の発信、出席としますがやむを得ない場合は事前に市と協議した上で代理も可とします。
10	6	11条	3項			統括管理業務	専任の統括管理責任者とありますが、他事業の統括管理責任者を兼務してい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。
11	6	11条	4項			統括管理業務	統括管理責任者の変更は病休・死亡・退職等は除いて原則できないとなっておりますが、民間企業であることから、企業内の人事異動はやむを得ないものと思われるかもしれません。企業内の人事異動の場合においても、変更が可能であることを確認願います。	人事異動による変更は可能ですが、市との事前の協議が必要になります。
12	6	11条	4項			統括管理業務	統括管理責任者は業務期間終了まで変更ができないとありますが、企業体のため、人事異動などによる変更の可能性が考えられます。その場合は極めて特別の理由として扱われる理解でよろしいでしょうか。	No. 11の回答をご参照ください。
13	6	11条	4項			統括管理業務	但し書が「病休、死亡、退職等」との記載となっており、要求水準書80頁記載の「異動」の記載がありません。要求水準の記載が正ということで宜しいでしょうか。	No. 11の回答をご参照ください。
14	6	11条	8項			統括管理業務	「事業者は、市民及び場内事業者から本事業への意見・要望等を受ける連絡窓口を設置し・・・」とありますが、要求水準書では「本市及び場内事業者等からの」とあり対象が変わりました。→そのうえで、川崎市様の役割と事業者（統括管理者）との役割分担を明示ください。統括管理責任者が責任を持って対応しますが、川崎市様側も会議に出席のうえ連携して市民・場内事業者と調整を行うことを検討ください。 本内容ですと、整備期間中の場合、要求水準書で合意した内容以上もしくは、異なる要求された場合の対応に苦慮すること（事業スケジュール、サービス対価への影響）が想定されます。	統括管理責任者は、本事業を一元的に統括管理し、市と事業者及び付帯事業者並びに場内事業者等との窓口となります。市も必要に応じて、市民・場内事業者等との調整を統括管理責任者と連携いたします。
15	10	19条	9項			調査業務	「ただし、～事業者の責めに帰すべき場合」とは具体的にどのような場合を想定しているかご教示お願いいたします。	市場機能連携施設用地上の施設については事業者が解体撤去を行うものであり、その不履行等により付帯事業者が事前調査を行った際に地中障害物等の契約不適合が発見されたような場合を想定しております。
16	12	20条	2項			環境影響評価手続業務	事業契約書締結段階で環境評価手続き業務期間が確定していない場合、期間の変更は可能でしょうか？	提案時に期間を提案いただきます。なお、その後の期間変更は市との協議により可能です。

(6) 仮事業契約書（案）に関する質問への回答

No.	頁	項目				項目名	質問	回答
		条	項	号				
17	15	26条	1項			設計図書等についての責任	責任を負う期間は設計図書等の提出から最長10年間という認識でよろしいでしょうか。	本契約は本施設の完成引渡しを目的とするものであって、完成した本施設に契約不適合が存在する以上、それが設計に起因するか建設工事に起因するかを問わず第67条に従って契約不適合責任が発生します。その意味において、設計図書等の契約不適合について責任を負う期間は、第67条に定める期間までとなります。
18	18	30条	5項			解体・撤去業務	立退拒否等により市の承諾通知が遅延し、整備業務のスケジュールが遅延した場合、市が責任を負担することを確認願います。	想定されている場合において、市は合理的範囲において責任を負うこととなります。
19	20	35条	1項			解体・撤去工事に伴う場内事業者及び近隣者に対する対応・対策	本件プロジェクト自体に関する場内事業者及び近隣者に対する対応・対策は市の責任と費用で実施するという理解でよろしいでしょうか。	ご指摘の事態が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・要望等に該当する場合には、市が合理的範囲で費用を負担することになりますが、解体・撤去工事に伴う場内事業者及び近隣者に対する対応は事業者の責任及び費用負担で実施していただくこととなります。
20	20	36条				仮移転支援	事業者の自己の費用および責任で日程調整・説明会の開催等を行うと記載されているが市の協力を仰ぐことは可能でしょうか？	可能です。
21	21	38条	1項			工期の変更	市からの工期変更の請求があった場合、事業者による反対があっても市が当否を決定する権利があるものと思料します。この場合、39条1項に基づき、市の責めに帰すべき事由として費用負担をいただく理解でよろしいでしょうか。	工期変更が市の責めに帰すべき事由に基づくものであればご理解のとおりです。
22	21	38条	1項			工期の変更	工期の変更を請求する場合とは具体的にどのような状況を想定しているかご教示お願いいたします。	市の事情により、工期変更が必要と市が判断する一切の場合を含みます。
23	21	39条				工期の変更による費用負担	工期変更は付帯事業についても影響があるものと考えます。市の責めに帰すべき事由により工期が変更された場合、付帯事業における損失についても協議できる内容にして頂けませんでしょうか。	付帯事業は、事業契約約款第106条に規定のとおり自己負担で実施するものであることから、費用負担の対象外です。
24	21	39条	1項			工期の変更による費用負担	事業者が負担した合理的な増加費用だけでなく、付帯事業における機会損失も含めるようご検討ください。	No. 23の回答をご参照ください。
25	22	40条	1項			工事の一時中止	市が必要があると認める場合とは具体的にどのような状況を想定しているかご教示お願いいたします。	市の事情による場合の他、不可抗力の場合等も含め市が必要と認める一切の場合が対象となります。
26	23	44条	2項			第三者に及ぼした損害等	「通常避けることのできない騒音、振動その他の理由により生じた損害は、事業者の負担とする」との記載がありますが、こちらは「市の負担とする」ではないでしょうか。	事業者の負担となります。
27	24	47条	1項			建設業務の実施及び第三者への発注	一部の範囲に規定はありますでしょうか？	ここである「一部」は「全部又は一部」という表現における「一部」であり、「全部」でない場合すべてを含むもので、特に決まった範囲があるわけではありません。
28	26	51条	4項			場内事業者及び近隣者に対する対応・対策	追加費用は原則、民間事業者負担、「市が設定した条件に直接起因」するものは市の負担となっておりますが、関係者が多い為、市の方でこれまで行われた関係者への説明・会議など、必ずしも直接起因するとは証明できない内容が原因で対応・対策が必要になる場合も出てくると思います。「直接起因」に関わらず、市の対応が原因と考えられるものに関しては事業者と市で追加費用に関して協議ができるという内容に変更できませんでしょうか。	変更する予定はありません。
29	27	53条	1項			工期の変更	市からの工期変更の請求があった場合、事業者による反対があっても市が当否を決定する権利があるものと思料します。この場合、39条1項に基づき、市の責めに帰すべき事由として費用負担をいただく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る場合はご理解のとおりです。
30	27	53条	2項			工期の変更	「事業者の責めに帰すことのできない事由」の中にはその時点での建設市況による建設作業従事者の確保が困難であることは該当すると考えてよろしいでしょうか？	該当しません。建設作業従事者の確保は事業者の責任で行うべき事項です。
31	28	54条	1項			工期の変更による費用負担	事業者が負担した合理的な増加費用だけでなく、付帯事業における機会損失も含めるようご検討ください。	No.23の回答をご参照ください。
32	29	59条	1項			完成図書及び市による完成確認	市が必要があると認める場合とは具体的にどのような状況を想定しているかご教示お願いいたします。	状況を確認の上、市が判断します。
33	29	59条	1項			完成図書及び市による完成確認	検査の結果が良好だとしても事業者負担となるのでしょうか。	事業者の負担となります。
34	30	61条	2項			工事期間中に第三者に及ぼした損害等	「建設工事に伴い通常避けることのできない騒音、振動その他の理由により生じた損害は、事業者の負担とする」との記載がありますが、こちらは「市の負担とする」ではないでしょうか。	事業者の負担となります。

(6) 仮事業契約書（案）に関する質問への回答

No.	頁	項目				項目名	質問	回答
		条	項	号				
35	31	63条	2項			本施設の引渡し	場内利用者の要望だとしても認められないでしょうか。	原案のとおりとします。
36	31	64条	2項			本施設の引渡しの方法	不動産取得税をはじめとした税金関連も事業者負担となりますでしょうか。	不動産取得税については、同税が事業者に課される場合には、事業者の負担となります。その余の税金関連についても事業者の負担となります。
37	31	66条	1項			所有権保存登記	市の持分に関する所有権保存登記に係る費用は市が別途負担するということによろしいでしょうか？	市の持分に関する所有権保存登記をすることまでもが事業の内容をなしており、そのために必要な費用は事業費に含まれていますので、事業者負担となります。
38	31	66条	1項			所有権保存登記	合築建物があるため、所有権保存登記を行う必要があると認識していますが、一般的に公共建物は所有権保存登記は行われておりません。合築でない公共建物は所有権保存登記を行わないでもよろしいでしょうか？	市の公共建物については保存登記をしないのが一般的です。
39	31	66条				所有権保存登記	市場施設の所有権保存登記費用は市の負担でしょうか。	市場施設の所有権保存登記をする場合は事業者の負担となりますが、市の公共建物については保存登記をしないのが一般的です。
40	31	67条				契約不適合責任	1項にて「事業者の過失があるか否かにかかわらず」と書いてあるが、過失がないのに補修を履行し損害賠償を請求するのは厳しい条件ではないでしょうか。緩和の措置をご検討ください	原案のとおりとします。
41	34	72条	1項			開業準備業務	パンフレットの作成について1000部とありますが、約定が必要な内容でしょうか。但し書きにて、状況により変化する可能性も考慮したほうがいいかと思われます。	部数については、条文を「要求水準書に定める部数」に変更します。
42	40	90条	5項			維持管理期間終了時の対応	調査結果により事業者に追加負担が生じることはないのでしょうか。	調査結果により事業者に追加負担が生じることはあります。
43	40	90条	7項			維持管理期間終了時の対応	引継ぎにかかる費用は事業者負担なのでしょうか。	事業者の負担となります。
44	42	95条	2項			維持管理業務により第三者等に及ぼした損害等	「維持管理業務に伴い通常避けることのできない騒音、振動その他の理由により生じた損害は、事業者の負担とする」との記載がありますが、こちらは「市の負担とする」ではないでしょうか。	事業者の負担となります。
45	43	97条～104条				第2章 提案業務	提案業務を提案しない場合、第12章は削除されることを確認させてください。	協議により削除も可能ですが、後日、実施することになった場合に備えて残しておくことになります。
46	43	97条～104条				第2章 提案業務	提案業務を実施しない場合は、本章は削除されるという認識で宜しいでしょうか。	No.45の回答をご参照ください。
47	43	99条				提案業務の実施期間	イベントデーなど臨時的に行う提案業務を提案した場合、第12章の条項は提案内容に即した規定に変更いただけるのでしょうか？	契約条項を変更するのではなく、契約関係書類の中の事業者提案書類を変更することになります。
48	45	105条				事業用定期借地権設定契約の締結	「市場機能連携施設用地を事業対象地から分離して特定」とは分筆をするということで宜しいでしょうか。	市場機能連携施設用地を事業対象地から分離して特定することを指します。分離とは対象地の面積、境界等を明解に区分できるようにすることであり、必ずしも分筆を求めているものではありません。
49	45	105条	2項			事業用定期借地権設定契約の締結	「前項の手続き完了後」とは市場機能連携施設用地の特定であり、分筆等の手続き完了後でしょうか？	No.48の回答をご参照ください。
50	46	109条				付帯事業に係る利用料金	100条と記載がほぼ同じですが、誤りではないでしょうか。 「事業者は、付帯事業に係る利用料金の設定に当たり、付帯事業が公共施設で実施する事業であることに配慮するものとする。」とありますが、事業者は付帯事業の料金設定に関わらない認識であり、付帯事業に関わる施設は民間施設の認識であり、料金設定（テナント賃料等）の開示義務はないと考えます。また、付帯事業に係る施設は公共施設ではない認識ですが如何でしょうか。	民間施設であっても市の土地を利用した事業である以上、一定の限度において市が制限を設けるとしても不合理ではないと考えます。「付帯事業施設そのものは民間施設ではありますが、市の土地を利用した事業である以上、一定の制限を受け、配慮もしていただく必要があります。
51	47	111条				付帯事業に対する市によるモニタリング	付帯事業は維持管理業務と異なり、日々大きな変化があるものとは想定されないので、業務報告書に関しては業務年報のみで足りると考えますが、如何でしょうか。 お互いの業務軽減の為、ご検討頂きたいです。	提案内容に応じて、市との協議により四半期報又は年報への修正を含めて定めます。
52	47	111条				付帯事業に対する市によるモニタリング	事業契約約款に付帯事業に関するモニタリングが記載しておりますが、PFI事業の事業期間は付帯事業よりも短い理解です。 PFI事業と付帯事業の契約を分けた方が整合性が合うのではないのでしょうか。	P F I 事業の事業期間後のモニタリングについては事業用定期借地権設定契約書に規定しています。P F I 事業の事業期間中においては、事業者にも監督を求めることが2項に規定されており、本条の規定は必要です。
53	47	113条	2項			定期借地権設定契約等の不締結等	違約金が提案貸付期間における賃料総額の100 分の10とありますが、基準貸付料総額であったとしても約34億円と非常に高額です。 1年分の賃料等、再度検討頂けませんかでしょうか。	原案のとおりとします。

(6) 仮事業契約書（案）に関する質問への回答

No.	頁	項目				項目名	質問	回答
		条	項	号				
54	48	114条				代替事業者の選定	事業者が市が満足する代替事業者を選定できない場合はどのような状況を想定されますでしょうか。	提案された付帯事業を実施するための資力信用や技術力等を代替事業候補者が備えていない場合等が想定されます。
55	47	114条	1項			代替事業者の選定	付帯事業者に帰責性が無い場合でも該当するのでしょうか。	事業用定期借地権設定契約を締結しない場合は、そのこと自体が付帯事業者の責めに帰すべき事由に該当するとの理解です。
56	49	117条	1項			物価変動に伴うサービス対価の改定方法	別紙7サービス対価の改定方法により直近1年の物価変動率を計算したところ（国土交通省総合政策HPより）2023年7月～2024年7月で物価変動率は、同時期の実勢工事費単価の上昇から大きく乖離しています。特に工事従事者が極端に不足した場合、労務単価の上昇が著しく高騰すると思われます。その場合、特別な措置等を設けることは可能でしょうか？	物価変動の指標については、仮契約前に別の指標とすることも協議により可能としています。
57	51	119条				経営状況に係る報告	会計年度の最終日から3か月以内の提出とありますが、会計年度の最終日が3月末日の場合、通常6月下旬頃に株主総会があり、その際に株主の承認を受けて確定するもののため、4か月以内への変更をご検討ください。	原案のとおりとします。
58	55	123条	4項	(1)	ア	市による本契約の終了	違約金は、「施設費」に相当する金額及び当該額に係る消費税等の額の合計額の10分の1以上としなければならない。」と記載ございますが、本件の施設整備期間は12年間と長期にわたるため、履行保証保険で対応するにも多額な費用が発生し、当該期間を一括して付保することも難しい可能性があります。入札費用低減の観点や入札参加の障壁とならないように、違約金は、維持管理業務の違約金と同様に「当該年度の施設整備業務に係るサービス対価（消費税等を含む）に相当する額の10分の1」として頂けないでしょうか。あるいは、施設整備期間中の違約金は期間通して同一金額ではなく、各施設の工期毎に付保し、各施設の施設費の10分の1以上として頂けないでしょうか。	原案のとおりとします。
59	55	123条	4項	(1)	ア	市による本契約の終了	今回、施設費の金額が高額である為、10分の1の違約金は負担が大きいと考えます。20分の1等で再度ご検討頂けませんか。	原案のとおりとします。
60	55	123条	4項	(1)	イ	市による本契約の終了	金融機関が施設整備期間中にSPCに対して融資を行う際において、事業契約が解除された場合、SPCが貴市に対して有する出来高部分の売買債権が唯一の返済原資となります。そのため、事業者帰責にかかわらず、貴市に出来高部分を買収して頂けるようご修正願います。	原案のとおりとします。
61	55	123条	4項	(1)	イ	市による本契約の終了	出来形には、貴市の確認を受けた設計図書や、SPC経費、金融費用などの合理的な費用も含まれるとの理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
62	55	123条	5項			市による本契約の終了	部分引渡しの場合、契約保証金は履行済みの部分について返還されることが規定されているとおり、第4項（1）に規定される違約金は「施設費」から引渡し済みの部分の金額を控除した金額を元に計算されるとの理解で宜しいでしょうか？	4条6項は削除します。違約金についても引き渡し済みの金額を控除しません。
63	55	123条	5項			市による本契約の終了	部分引渡が完了している場合、違約金の算出は未履行の施設額を基準にされるのでしょうか。	No. 62の回答をご参照ください。
64	56	124条				事業者による本契約の終了	市の責めにより事業契約が解除された場合、付帯事業者にも損害が発生しますので、付帯事業者に生じた損失・損害を補償する規定を設置してください。	事業契約約款第106条に自己負担で付帯事業を実施することが規定されており、応じることはできません。
65	56	124条				事業者による本契約の終了	市の公益上の事由等により事業契約が解除された場合、付帯事業者にも損害が発生しますので、付帯事業者に生じた損失・損害を補償する規定を設置してください。	No64の回答をご参照ください。
66	56	124条	2項	(1)	ア	事業者による本契約の終了	出来形には、貴市の確認を受けた設計図書や、SPC経費、金融費用などの合理的な費用も含まれるとの理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
67	56	124条	2項	(1)	イ	事業者による本契約の終了	市の不履行による損害をてん補する保険とは何を想定されているのかご教示ください。	特定の保険契約を想定しているものではありませんが、事業者において事業停止リスクに備えて掛けておられた損害保険契約に基づき保険金が支払われ、事業者の損害が当該受領保険金の限度で損害が補填された場合を想定しております。
68	56	124条	2項	(1)	ウ	事業者による本契約の終了	「自己の費用で速やかに撤去する」とありますが、この撤去費用は第2項(1)イに規定に従い、事業者が生じた損失として市が事業者に補償することを確認させてください。	機器の撤去は解除の有無にかかわらず事業者が行わなければならないことであって、その費用は当然事業者の負担となります。
69	56	124条	2項	(2)	イ	事業者による本契約の終了	「自己の費用で速やかに撤去する」とありますが、この撤去費用は第2項(2)アに規定に従い、事業者が生じた損失として市が事業者に補償することを確認させてください。	No68の回答をご参照ください。
70	57	125条	2項			市の公益上事由等による契約終了	市の公益上事由等による契約終了とは具体的にどのような状況を想定しているかご教示お願いいたします。	都市計画の変更や市の施策による変更などを想定していす。

(6) 仮事業契約書（案）に関する質問への回答

No.	頁	項目				項目名	質問	回答
		条	項	号				
71	58	126条				法令変更又は不可抗力等による場合の契約の終了	法令変更又は不可抗力等により事業契約が解除された場合、付帯事業者にも損害が発生しますので、付帯事業者に生じた損失・損害を補償する規定を設置してください。付帯事業は独立採算で実施するものですが、卸売市場の機能更新など市の施策のために実施するものですので、法令変更や不可抗力など事業者の責めによらない事由により事業契約が解除された場合に、付帯事業者の損失を市が補償することは不合理ではないと考えます。	No64の回答をご参照ください。
72	57	126条	2項	(1)	ア	法令変更又は不可抗力等による場合の契約の終了	出来形には、貴市の確認を受けた設計図書や、SPC経費、金融費用などの合理的な費用も含まれるとの理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
73	62	132条	3項	(1)		不可抗力に係る協議及び追加費用の負担	今回、工事期間が長期となる為、不可抗力による費用増加が複数回発生する可能性もございます。100分の1相当額に至るまでの費用は、事業者が負担するものとありますが、複数回発生した場合は事業費増額の累計の100分の1を超えた部分は市の負担として頂きたいのですが、如何でしょうか。 事業費額も高額である為、ご検討の程、宜しくお願い致します。	累計であることを明確にするため条文を修正します。
74	62	132条	3項			不可抗力に係る追加費用の負担	不可抗力に係る追加費用の負担については引渡前と引渡後にそれぞれ規定がなされておりますが、本事業は施設整備と維持管理が並行して実施される期間が数年に亘ります。この期間に引渡済みの維持管理業務で追加費用が発生した場合、施設整備費の100分の1まで事業者が負担することになり、適切な官民のリスク分担となっていないように思われます。従い、全ての引渡が完了した日の前後で規定するのではなく、(1)を施設整備業務で生じた追加費用について施設整備業務に係るサービス対価の100分の1、(2)を維持管理業務で発生した追加費用を当該年度の維持管理業務に係るサービス対価の100分の1に変更いただけますようお願いいたします。変更いただけないということになりますと、不可抗力発生時の費用を予備費に見込まねばならず、予定価格範囲内で入札することは甚だ困難となります。	引渡しの前後ではなく業務毎に費用負担を決定するように条文を変更させていただきます。
75	66	141条				著作権等の帰属	事業者が作成する成果物等の著作権は事業者帰属という認識でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
76	69	145条				解釈等	「入札説明書等及び入札説明書等に関する質問への回答に関する質問への回答」とありますが、2回目の質問提出の機会も想定されているのでしょうか？	想定していません。条文を修正します。
77	69	145条				解釈等	2025年1月21日に予定されている個別対話の結果は必要な範囲で事業契約書に反映される理解でよろしいでしょうか？	ご理解のとおりです。
78	73	別紙1	(26)			用語の定義	「要求水準書等」の中に「閲覧資料」とありますが、閲覧日が指定で1日、閲覧時間が2時間程度、人数制限もある中で、全ての資料を確認することは不可能であり、他の開示資料と同等の位置づけとなるのは厳しいと考えます。「要求水準書等」の中に「閲覧資料」は含めない整理はできませんでしょうか。	原案のとおりとします。
79	75	別紙2	1			事業期間	「※ただし、選定事業者からの提案により整備期間が異なる場合がある。」と記載がありますが、①整備期間には「令和19年3月31日までに整備施設の引き渡しを完了すること。」と記載があります。 市場施設の整備期間（引渡完了日）に関しては提案によるもの（令和19年3月31日以降も認める）ということ宜しいでしょうか。政府主導の労働時間見直しもあり、各業界団体から労務時間見直しの要請が入っております。 工期短縮の最善の努力をしますが、解体着工と市場施設整備完了まで10年以上かかると考えます。 令和19年3月31日までの施設引渡が条件ですと、本公募への参加は難しいと考えます。	令和19年3月31日までの施設引渡が条件となります。
80	77	別紙4	2	(1)	②	業務実施企業の交代	是正勧告に対し、一度でも対応しなければ変更請求の対応となるのでしょうか。	違反等の程度により1度の不対応で業務実施企業の交代を求めることもあり得ます。
81	77	別紙4	2	(1)	②	契約の解除	要求水準未達が継続していると市が判断した場合は無催告解除となるのでしょうか。	是正勧告や業務実施企業の交代をもってしてもなお要求水準未達が継続している場合には無催告解除もあり得ます。
82	80	別紙4	2	(2)	②	本施設の維持管理業務段階におけるモニタリング／ペナルティの考え方	・レベル1の事象例ですが、「施設利用者等から強い注意」とは抽象的ではないでしょうか。 「施設利用者等から強い注意や是正要望があり、妥当性を市が認めた場合」に変更頂けませんかでしょうか。	原案のとおりとします。
83	83	別紙4	2	(3)	②	提案業務におけるモニタリング／ペナルティの考え方	・レベル1の事象例ですが、「参加者や場内事業者等から強い注意」とは抽象的ではないでしょうか。 「施設利用者等から強い注意や是正要望があり、妥当性を市が認めた場合」に変更頂けませんかでしょうか。	原案のとおりとします。
84	84	別紙4	2	(4)		付帯事業におけるモニタリング	付帯事業における日報や報告書は具体的にどのようなものを想定されているのでしょうか。	提案に基づき市との協議により定めます。
85	84	別紙4	2	(4)	②	付帯事業におけるモニタリング／ペナルティの考え方	・レベル1の事象例ですが、「参加者や場内事業者等から強い注意」とは抽象的ではないでしょうか。 「施設利用者等から強い注意や是正要望があり、妥当性を市が認めた場合」に変更頂けませんかでしょうか。	原案のとおりとします。
86	86	別紙5				施設整備業務期間中及び維持管理業務期間中の保険／建設工事保険	保険料が莫大になりますので、地震リスクも除くようお願いします。	原案のとおりとします。

(6) 仮事業契約書（案）に関する質問への回答

No.	頁	項目				項目名	質問	回答
		条	項	号				
87	86	別紙5				施設整備業務期間中及び維持管理業務期間中の保険／履行保証保険	履行保証保険は契約保証金を納付した場合は必須保険ではなくなる理解ですのでご確認ください。	ご理解のとおりです。
88	86	別紙5				施設整備業務期間中及び維持管理業務期間中の保険／保険金額	保険金額の指定がありませんが、提案者の任意で決定してよいということでしょうか？	任意ですが、必要な金額以上の付保をお願いします。
89	86	別紙5				施設整備業務期間中及び維持管理業務期間中の保険／建設工事保険	建設工事保険については地震リスクも除いて頂けませんでしょうか。 事業費負担増に繋がります。	No86の回答ご参照ください。
90	87	別紙6				サービス対価の支払方法／施設整備業務	施設整備業務に係るサービス対価は出来高払いとなっておりますが、各業務の出来高算出の基本的な考え方を明示をお願いします。 ・調査設計業務に係る費用 ・設計期間中の総括管理等業務に係る費用 ・工事監理 業務に係る費用 ・建設業務に係る費用 ・解体・撤去業務に係る費用 ・工事期間中の統括管理等業務に係る費用 ・施設供用準備に係る費用 ・その他施設整備業務に係る費用	業務の進捗状況を申告していただき、市で確認をしたうえで出来高を算定します。
91	88	別紙6				サービス対価の支払方法／維持管理業務	維持管理業務のサービス対価は年度に1回となっておりますが、事業者は委託先の支払いを行う必要があり、少なくとも定常の維持管理業務の対価（修繕は除く）については四半期に一度の支払いにしてくださいようお願いします。	維持管理業務の対価は、四半期払いとします。
92	87	別紙6	1			サービス対価の支払方法	施設整備期間中、維持管理期間中のSPC諸経費等はそれぞれの期間のサービス対価の「その他施設整備業務に係る費用」、「その他維持管理業務に係る費用」として支払われる理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
93	87	別紙6	2	(1)	②	サービス対価の支払方法	年1回の月は決まっていますでしょうか？施設整備段階は竣工引渡し月の支払いとすることは可能でしょうか？ 引渡月と支払月が異なる場合、金利負担が発生するためサービス対価に影響するためご検討をお願いします。	毎年度3月末を締切として必要な手続きを経て支払いをします。また、竣工時はその都度必要な手続きを経て支払をします。
94	87	別紙6	2			サービス対価の支払方法	本公募はPFIですが、民間の金利負担を減らし、事業費を圧縮する趣旨で出来高支払となっており、金利高騰リスクを行政が追わない公募になっていると理解しております。 一方で民間側としては年1回支払ですと金利負担が発生するケースも想定されますので、四半期に1回の支払等、年間の支払回数を増やす様、ご検討頂けませんでしょうか。 結果的に提案価格の減額に繋がります。	No.91及び93の回答をご参照ください。
95	88	別紙6	2	(1)	②	サービス対価の支払方法／施設整備業務	「前年度の出来高に応じたサービス対価を翌年度1回支払う。」とのことですが、事業者の負担が大きいため、上記支払い時期に加え、各施設の竣工時にも支払をお願い出来ますでしょうか。	No.93の回答をご参照ください。
96	88	別紙6	2	(2)	②	サービス対価の支払方法／維持管理業務	翌年度に一括払いとありますが、事業者としては資金調達が必要になってしまうため、月次払いまたは四半期払いなどをご検討いただけないでしょうか。	No.91の回答をご参照ください。
97	88	別紙6	2	(2)	②	サービス対価の支払方法／維持管理業務	「前年度の出来高に応じたサービス対価を翌年度1回支払う。」とのことですが、事業者の負担が大きいため、四半期もしくは半期に一度の支払いに変更いただけないでしょうか。	No.91の回答をご参照ください。
98	88	別紙6	2			サービス対価の支払方法	支払スケジュールにおいて、支払月がblankとなっておりますが、翌年度以降であれば提案者の指定の月での支払となるのでしょうか。	No.93の回答をご参照ください。
99	90	別紙7				サービス対価の改定方法	「改定の請求及び協議は、施設の建設着工日以降3か月以内に行う」とありますが、工事が長期に及ぶと共に、昨今の建設市況を踏まえ、毎年市とSPCで協議ができるとの理解でよろしかったでしょうか。	別紙7においては、「改定後、さらに直近の改定時の上記指数と比較して1.5%を超える差が生じた場合についても同様に、その時点における残工事について生じた差分に応じて サービス対価の改定を請求することができるものとする」としています。
100	90	別紙7				サービス対価の改定方法	「1.5%を超えた差が生じた場合、生じた差分に応じてサービス対価の改定を請求できる」とありますが、負担が大きいことから、削除をお願いします。	原案のとおりとします。
101	90	別紙7				サービス対価の改定方法	【工事着工日の属する月の建設工事デフレーター】とありますが、部分引渡しを行う場合、各工事の着工日が属する月の建設工事デフレーターを採用することを確認させてください。	建物棟単位で工事着工日の属する月の建築工事デフレーターを採用します。
102	90	別紙7				サービス対価の改定方法	(1+(物価変動率)－0.015)ですと、仮に2.0%の変動があった場合でも0.5%分しか増額されません。施設整備業務は大規模ですので、負担が大きいため、「-0.015」を削除願います。	原案のとおりとします。

(6) 仮事業契約書（案）に関する質問への回答

No.	頁	項目				項目名	質問	回答
		条	項	号				
103	90	別紙7				サービス対価の改定方法	「改定の請求及び協議は、施設の建設着工日以降3か月以内に行う」とありますが、工事が長期に及ぶと共に、昨今の建設市況を踏まえ、着工中の施設も含めて毎年市とSPCで協議ができる様にして頂けませんでしょうか。	原案のとおりとします。
104	90	別紙7				サービス対価の改定方法	「改定方法については、令和6年9月（入札公告時）国土交通省公表の「建設工事デフレーター」における「建設総合」の指数を用いる」とありますが、一般財団法人建設物価調査会の「建設物価 建築費指数」に変更をお願いしたく存じます。	原案のとおりとします。
105	91	別紙7				サービス対価の改定方法	「3.0%以上の差が生じた場合に次年度分からの維持管理業務に係る費用 について協議を行う」とありますが、協議が調わない場合、計算方法に従い、改定される理解でよろしいでしょうか？	ご理解のとおりです。
106	91	別紙7				サービス対価の改定方法	2回目以降の改定時の計算方法において、「年度の本事業に係る対価のうち提案業務の対価」とありますが、維持管理業務の対価だと思いますので、修正ください。	条文を「年度の本事業に係る対価のうち維持管理業務の対価」に修正します。
107	90	別紙7	1	(1)		サービス対価の改定方法	建設労務単価については市況、地域、時期等に大きく左右され、各種データでは反映されづらいものであるため別途協議とすることは可能でしょうか？	原案のとおりとします。
108	90	別紙7	1	(1)		サービス対価の改定方法	サービス対価改定時期について「各工事」とありますが、各新設建物新築、各既存建物解体、各ライフライン切り回し、各仮設建物・設備新設工事と考えてよろしいでしょうか？	サービス対価改定時期については、建物棟単位とします。
109	90	別紙7	1	(1)		サービス対価の改定方法	足切り1.5%について本事業は分母が600億円であり、1.5%であれば9億円と非常に大きな金額となることから、事務経費をかけても必要な規模ではあることから、設定自体を辞めて頂きたい。本事業は長期間の事業であり、この物価高騰のリスクは参加企業としては極めて重いリスクであり、このままであれば参加を辞退することになるものである。	原案のとおりとします。
110	90	別紙7	1	(1)		サービス対価の改定方法	採用する指標値については仮契約の締結までに建設総合以外の指標を協議するとしているが、事業が長期間に渡り、指標自体も変化してく可能性もあることから、仮契約の締結までとせず、設定の期限を設定しないでいただきたい。これは極めて重いリスクであり、参加するかどうかの判断のなりうるものである。	原案のとおりとします。
111	90	別紙7	1	(1)		サービス対価の改定方法	「設計業務については、物価変動による サービス対価の改定を行わない。」とありますが、政府の賃上げ要請等もあり、労務費の高騰の可能性が今後もございます。今回の設計業務に関しても長期の事業であることを鑑み、物価変動によるサービス対価の改定を認めて頂きたいと考えますが、如何でしょうか。設計会社としても事業参加が困難となります。	原案のとおりとします。
112	90	別紙7	1	(1)		サービス対価の改定方法	改定方法については、令和6年9月（入札公告時）の国土交通省公表の「建設工事デフレーター」における「建設総合」の指数を用い、～とありますが、サービス対価の基準は債務負担行為が確定した令和6年2月13日とすべきではないでしょうか。	原案のとおりとします。基準日は入札公告日です。
113	90	別紙7	1	(2)		サービス対価の改定方法	・既定の変動率を満たしていた場合、維持管理初年度分から費用の増減に関する協議は可能という認識でよろしいでしょうか。（初年度分は変動なし、2年目以降協議可能などといった事態は生じないという理解でよろしいでしょうか。） ・「企業向けサービス価格指数が著しく変動した場合～表1以外の指標値に変更することができるものとする。」との記載がありますが ①本事業は長期にわたることから、著しい変動がある場合には、 「仮契約の締結までに」との条件を削除頂くことは可能でしょうか。 ②①とは別に、仮契約の締結までは、著しく変動した場合に限らず、 採用する指標に対して協議する場を設けていただくことは可能でしょうか。	維持管理の初年度から費用の増減に関する協議は可能です。「仮契約の締結日まで」については削除いたしません。また、協議の条件から「著しく変動」を削除しません。
114	92	別紙7	1	(2)		サービス対価の改定方法	修繕業務に係るサービス対価の改定に関しては建築資材の高騰とリンクし、安全性の問題もありますので、施設整備業務に係るサービス対価の改定に準じた対応を認めて頂きたいのですが、如何でしょうか。	修繕業務に係るサービス対価の改定については、施設整備業務に係るサービス対価の改定に係る指標と同じものとします。

(7) 事業用定期借地権設定契約締結に関する覚書（案）に関する質問への回答

No.	頁	項目				項目名	質問内容	回答
		条	項					
1	1					連帯保証人	入札説明書10頁に付帯事業者の要件として、「実現にふさわしい企画力、資力、経験及び社会的信用などを有する事業者」と記載があります。 そのような観点で審査を受けた事業者に対して、連帯保証人は不要ではないでしょうか。 審査を受けた企業（一定程度の資力を有する企業）に対して、どのような企業が約50年の借地契約の連帯保証を受けるかという議論になると思います。	市有地等の貸付けに関する取扱基準第8条に該当する場合は、連帯保証人は不要となります。
2	1					連帯保証人	借地契約の連帯保証人は借主が個人であったり零細企業であったりする場合の保全として求められるのと理解しております。本事業では付帯事業者がSPCである場合も想定されていますので、連帯保証人が求められているものと理解しますが、借主が大手企業や上場企業の場合は連帯保証人は求められないことを確認させてください。	No1の回答をご参照ください。
3	2	5条				用途指定	事業期間が長く、途中のタイミングで用途を変更して利用することも考えられる。その場合、変更契約を締結する認識でよろしいでしょうか	用途を変更する場合は、市場機能連携施設設置運営業務計画書を変更した上で、必要な場合は契約の変更します。
4	3	9条				付帯事業にかかる業務報告書	付帯事業は維持管理業務と異なり、日々大きな変化があるものとは想定されないので、業務報告書に関しては業務年報のみで足りると思いますが、如何でしょうか。 お互いの業務軽減の為、ご検討頂きたいです。	提案内容に応じて、市との協議により四半期報又は年報への修正を含めて定めます。
5	3	9条	1項			付帯事業にかかる業務報告書	付帯事業の稼働1年後等、安定稼働した後は、求めに応じて提出と出来ないでしょうか？。	No4の回答をご参照ください。
6	5	11条	4項			賃料等	「賃貸借開始時の賃料は、 提案賃借料総額と本契約締結時に向けて改めて 市の提示する不動産評価額をもとにした 賃料総額を比較の上、より高い賃料総額に基づいて定めるものとする。」とありますが、取引の公平性を鑑み、「民間側で取得した不動産鑑定評価額と市の取得した不動産評価額の平均をもとにした賃料総額と提案賃借料総額を比較の上、より高い賃料総額に基づき定める」と記載を変更頂けませんかでしょうか。	原案のとおりとします。
7	5	12条				賃料の改定	土地の評価額は市が指定する近傍の国土交通省地下公示等を指標とするとありますが、事業者側に一方的な条件となっており、優越的地位の濫用にあたらないでしょうか。事業者側での不動産鑑定評価に基づく第三者の評価によるものも指標とできる建付けとしていただければと思います。	原案のとおりとします。 優越的地位の濫用とは、「優越的な地位に基づき相手方の自由かつ自主的な判断を阻害し、経済上の不利益を充てる行為」ですが、事業用定期借地権設定契約の締結前の誘因の段階において、誘引者である市が土地の評価額の指標を「市の指定する近隣の国土交通省地価公示等」として誘引しているだけのことであって、契約を強制している訳でもなく、これによって事業者に経済的不利益を与えるものではないので、優越的地位の濫用には該当しません。
8	5	12条				賃料の改定	取引の公平性を鑑み、土地の評価額その他、民間側の取得した鑑定評価額も改定の指標に含めて頂けませんでしょうか。	原案のとおりとします。
9	5	12条				賃料の改定	土地の評価額の変動に伴って、必ずしも収益性が変動するとは限らず、かなり厳しい条件と考えており合意しかねます。安定した運営の為、原則、提案時の賃料から変えず、賃料改定は甲乙別途協議と出来ないでしょうか？。	原案のとおりとします。
10	5	13条	1項			契約保証金	契約保証金が「賃料総額の10分の1」となっておりますが、本案件の賃料総額は最低でも約338億円のため、他案件と比較し契約保証金が莫大な金額となりますので賃料1年分など変更していただけないでしょうか。	原案のとおりとします。
11	5	13条	1項			契約保証金	賃料総額の10分の1とありますが、当該事業においては基準額でも約40億弱となります。定期借地権事業の他案件では例えば賃料の12か月分などの条件もございます。あまりにも高額な保証金のため、再考いただけないでしょうか。	No10の回答をご参照ください。
12	5	13条	1項			契約保証金	賃料総額の10分の1とありますが、仮に基準賃付料総額とした場合、約34億円と非常に高額になります。事業開始時に多額の支払が発生することは資金調達コストを含めると、事業収支悪化に繋がり、高額な借地代も加味すると事業が成り立たず、参加辞退に繋がります。 12カ月分の保証料が一般的と思いますが、再度検討頂けませんか。	No10の回答をご参照ください。
13	5	13条	1項			契約保証金	「保証証金として、賃料総額の 10 分の 1 の額」となっていますが、一般的な借地契約の契約保証金に数か月から1年分の借地料が一般的です。本事業は40年から50年の借地期間が想定されており、総額の10分の1は極めて負担が大きく、付帯事業の投資採算の悪条件となりかねません。一般的な保証金の額への見直しをお願いします。	No10の回答をご参照ください。
14	5	13条	1項			契約保証金	50年間の賃料総額の10分の1という事でしょうか？ 5年分の賃料相当額、33億円以上となり、かなり厳しい条件と考えており合意しかねます。月額賃料の6～10カ月相当等に変更できないでしょうか？	No10の回答をご参照ください。
15	5	13条	2項			契約保証金	賃料が減額となった場合は保証金の一部返還がされるのでしょうか。 取引の公平性と事務手続の軽減を考え、保証金の増減は無しとした方が良いと思いますが、如何でしょうか。	減額の場合は、事業者からの請求に基づき、返還するように、条文を修正します。
16	5	13条	3項			契約保証金	21条1項の規定により、契約解除となった際に、保証金は市に帰属するとありますが、付帯事業者に帰責のない21条1項7号による契約解除は保証金が返金されるという認識で宜しいでしょうか。	21条1項7号による契約解除は保証金が返金されるように修正します。

(7) 事業用定期借地権設定契約締結に関する覚書（案）に関する質問への回答

No.	頁	項目				項目名	質問内容	回答
		条	項					
17	7	13条	3項			契約保証金	第21条第1項(7)規定における、市が本件土地について公用又は公共用に供する必要が生じたときを事由として契約を解除した際にも契約保証金は市に帰属する認識でよろしいでしょうか。 事業者側の事由による解約ではないため、第21条第1項(7)規定による契約解除の場合は、契約保証金を返還いただくことは可能でしょうか。	No16の回答をご参照ください。
18	7	19条				権利の譲渡等の禁止	50年間の長期の間、万が一書面による許可が得られないリスクがあり、ただし、甲は合理的な理由なく許可を拒めない事とする。等の追記は頂けないでしょうか？	原案のとおりとします。基本的には、合理的な理由なく許可を拒むことは考えておりません。
19	7	20条				違約金	違約金が提案貸付期間における賃料総額の100 分の10とありますが、基準貸付料総額であったとしても約34億円と非常に高額です。 1年分の賃料等、再度検討頂けませんか？	原案のとおりとします。
20						-	建物を信託受益権化し、借地契約を信託銀行に譲渡することを可能でしょうか？	可能と考えていますが、市の許可が必要です。

(8) その他の質問への回答

No.	頁						質問	質問内容	回答
1							過去の実績	事業計画作成の参考として、維持管理費用の実績額(可能であれば業務ごとの明細と3年分ほど)を公表いただけますでしょうか。	現在支出している維持管理費用を、本事業の入札に関連する資料として、公表することはできません。
2							既存不適格	個別建物ではなく敷地全体に係る法令（例えば屋外消火栓設備、危険物の貯蔵量等）での既存不適格はございますでしょうか。	現時点において、法令上の既存不適格は存在していません。
3							要求水準書(案)、実施方針に関する意見及び質問への回答	要求水準書(案)、実施方針に関する意見及び質問への回答について川崎市からの回答で「ご意見として承ります」と回答いただいてる内容について、今回反映されていないものについては、内容を否定されているものではないとの認識でよろしいでしょうか？ 否定される内容があればその内容を教えていただけますでしょうか。	「ご意見として承ります」と回答したものについては、内容を考慮した上で反映すべきと判断したものについてのみ、反映しています。