

等々力緑地再編整備・運営等事業
入札説明書等に関する個別対話結果

令和4年7月22日
(令和4年9月14日修正)
川 崎 市

■個別対話における確認事項への回答

No.	資料名	該当箇所		質問内容	回答	
1	入札説明書	14	2(11) 2(12)	事業期間終了時	自由提案施設や事業者所有の什器備品等については、①事業終了時に残存価値で貴市又は貴市が指定する第三者が買い取り義務を負う、または②事業者による継続所有が確保される内容として頂けますようお願い申し上げます。事業終了時の原状復帰を原則とすると、事業終了が近づくほど投資回収ができないこと理由として新たな投資がしづらくなります。結果、等々力緑地全体の魅力低下や安全性の低下を招く結果となり得ます。継続的な公園運営の観点からご検討をお願いいたします。	自由提案施設及び事業者の所有する自由提案施設以外の資産について、事業契約書（案）で定める市又は市の指定する者において必要と認めるか否かの本市の判断については、 ・事業終了日後も受益が継続することが期待されること ・事業終了日後も等々力緑地再編整備実施計画その他等々力緑地等に関する市の施策に合致した活用が可能であると見込まれること等の諸般の事情についても十分に考慮します。
2	入札説明書	15	2(13)ウ	自主事業収入	6月13日付「入札説明書等に関する質問(1回目)への回答」（入札説明書）No. 29, 31にて回答を頂いていますが、ネーミングライツ収入の貴市への納付については、あらためて「営業費用控除後の利益に対して50%」としていただけませんか。独立採算が求められるスタジアム・アリーナの運営事業におきましては、広告料やネーミングライツ収入をはじめとする施設利用料や入場料収入以外の収益源の有無が、事業の成否を分けるキーファクターとなります。営業活動や命名権取得法人との契約交渉等全て事業者が負担する費用と労力は決して小さくありません。金額次第では赤字となる可能性もあり、貴市・事業者双方にとって良い結果をもたらしません。スタジアム・アリーナが事業期間を通じて競争力を維持し、プロフィットセンターとして持続可能な運営をするために、収入ではなく利益をシェアする仕組みとすることを再度ご検討頂けますようお願い申し上げます。ネーミングライツ及び広告に関し、事業者から見た場合の費用負担が重く、リスクに見合う採算が見込めない主因となっている状況です。	要求水準書に記載のとおりとします。
3	要求水準書	9	第1 3.7	スタジアム・新陸上競技場の工事工程の条件	要求水準において「各利用者団体と調整した上で、一定期間施設の利用を停止することも可能とする。」とございますが、提案前に調整することは困難です。スタジアム改修と陸上競技場新設について、早期開業や近隣住民への負担軽減を鑑み、工事期間を短縮するため、利用できない期間を設けた提案を可能とさせて頂いておりますでしょうか。	要求水準書第1 3.7 に記載のとおり、「既存施設の機能の提供することを基本」としますが、「各利用者団体と調整した上で、一定期間施設の利用を停止することも可能」とし、これを踏まえた提案も可能と考えています。 なお、本市といたしまして、どの施設をどの期間停止するのか等詳細は今後明らかになるものと考えており、利用者団体との調整により提案と異なる対応が必要になることも想定されますが、対応については利用者団体、事業者及び本市等関係者間の協議により定めるものと考えています。

■個別対話における確認事項への回答

No.	資料名	該当箇所		質問内容	回答	
4	要求水準書	42	第3 2.1.2 1)	釣り池浮棧橋の条件	「釣場、浮棧橋等を整備すること」について、「浮棧橋は新設整備」と回答をいただきましたが、新設による機能向上等が期待できる整備内容でないため、事業者選定後に既存の浮棧橋の安全性を確認の上、既存施設を活用する提案を認めていただけますでしょうか。	提案は可能です。 ただし、事業期間内に架け替えが必要となった場合の対応（含む費用）は事業者になると考えています。
5	要求水準書	49	第3 2.7.2	多摩川連絡橋の条件	下水処理施設連絡橋について、敷地北西側に既存の歩道橋が近接しており、こちらを連絡路とし活用することも提案可能とさせていただきますでしょうか。	要求水準（下水道処理施設連絡橋の整備、歩行者用の橋として整備、多摩川からの流れに沿った景観等）を満たすことを前提として、提案は可能とします。 なお、事業者の検討により、事業契約書（案）第10条の規定に基づく協議の対象とする場合もあります。
6	要求水準書	70	第4 2.1.6	スタジアムサイドバックスタンドの条件	スタジアムについて、全席を屋根で覆うこととされておりますが、フィールドに近い観戦席の設置や天然芝の育成等を鑑み、事業者が川崎フロンターレとの協議により了解を得ることを条件に、屋根で覆われない席も収容人員に算定可としていただけますでしょうか。	Jリーグスタジアム基準を満たすことを前提として川崎フロンターレとの協議により了解を得ることを条件に提案することは可能です。 ただし、事業期間内に川崎フロンターレとの協議により当初提案の変更が必要となった場合の対応は事業者になります。
7	要求水準書	84	第4 2.3.4	陸上競技場メインスタンドの条件	陸上競技場について、メインスタンドの全席を屋根で覆うこととされておりますが、雨天時の利用は限定的と想定され、急な雨天時対応としてコンコース含めた退避が可能な計画として、屋根の設置を限定的にした提案も可としていただけますでしょうか。	公認陸上競技場の規定には「少なくともメインスタンドは、1,000人程度で屋根付きを希望する。」とありますが、これまでの関係団体との調整により、市内中学校の大会で競技や観戦する生徒数を考慮し、日除けや雨天時に退避できる最小限のスペースとして要求水準で3000人分の屋根付きとしております。変更はできません。
8	要求水準書	85	第4 2.3.4	陸上競技場トラックの条件	陸上競技場について、レーン数の増加による北側の森への整備影響等を鑑みて、新陸上競技場も現状と同様に8レーンでの整備を可としていただけますでしょうか。	本事業では、現在の陸上競技場と補助競技場の二つのトラックを一つの施設に集約すること、及び市内の大会規模の円滑な運営を想定し、関係団体との調整により9レーンで設定した経緯があるため、変更はできません。

■個別対話における確認事項への回答

No.	資料名	該当箇所		質問内容	回答
9	要求水準書	155	第12 2.2.1	利用形態の考 え方/屋内施 設 (新)とどろきアリーナについては、独立採算が求められる公共施設等運営権事業であることに鑑み、「特別承認申請」や市民利用のために確保すべき最低限の日数等の利用制限は要求水準上設定される方針はないことを確認させて下さい。市民利用については、サブアリーナや他施設との調整を図ることで緑地全体として公共性を確保しつつ、一方で多様な文化の発信地、交流・賑わい拠点としての役割も果たし、メインアリーナの収益性を高めていくことが独立採算成立のために必須になるものと考えています。	(新)とどろきアリーナの利用については、等々力緑地再編整備実施計画(令和4年2月改定)(p36)に記載のとおり、本市は年間の土日祝日の半分程度を民間事業者が活用できると想定しています。後段については、ご理解のとおりです。
10	要求水準書	157	第12 2.3.1	市民利用料金 等の減免の扱 い アリーナおよびスタジアムについては、独立採算が求められる公共施設等運営権事業であることに鑑み、市民利用料金等の減免については事業者の判断に委ねられないため、減免額についてはサービス対価に含まず、別途市の負担としていただけないでしょうか。	一定の既存利用を維持したまま事業を行っていただくことが事業条件です。利用料金等が減免されるスポーツパートナーや市民団体などの利用も事業条件に含まれるものとし、減免額を別途市の負担にする考えはありません。
11	要求水準書	157	第12 2.3.1 別紙28	再整備・新設 施設の 利用単位/利 用料金 テニスコート・サッカーコート・陸上競技場など再整備・新設される施設に関する料金設定について、要求水準書第12 2.3.1にて「…他都市の同種施設を参考にするとともに、事業者の提案を参考として、条例の制定、改正を行う。」と記載ありますが、一方で別紙28にて、再整備・新設される施設の料金について、提案できない施設や提案できる料金が非常に限定されております。質疑回答No.101にて「取扱については、要求水準書第12 2.3に記載のとおりとします。」と回答されましたが、提案にあたっては別紙28の記載でなく、市及び他都市の同種施設を参考に、利用料金の提案は可能という認識でよろしいでしょうか。施設を良好に維持管理するためには必要な措置と考えております。	自らのリスクのもとで、提出は可能とします。
12	要求水準書	188	第13 1.1 3)	アリーナVIP ルームの取り 扱い アリーナについてVIPルームが必須との回答がございましたが、要求水準では「観戦環境の向上等に関する事業」とあり、「VIP ルームや飲食サービスや体験サービス、情報交流機会の提供等」は、「等」とご記載いただいたように、あくまで事例として解釈いただけませんか。VIPルームについては、Bリーグ基準への適合もなく、その有用性を勘案し設置有無含め、観戦環境の向上等の具体的内容については事業者の提案とさせていただきますでしょうか。	アリーナのVIPルームは必須としません。令和4年6月13日付けの回答を修正します。なお、Bリーグ規約・規程集の2026年将来構想にスイート・ラウンジを必須とすることが明記されているため、新アリーナにBリーグ規約・規程集を適用する場合のVIPルームの設置は、事業者でお願いいたします。

■個別対話における確認事項への回答

No.	資料名	該当箇所		質問内容	回答
13	要求水準書		別紙6	物価変動の取り扱い条件 サービス対価の支払額の改定方法について、令和4年4月の物価指数を基準に1.5%以上の乖離がある場合請求可能とあります。請求可能期間については「特定事業契約締結後」として変更を頂けますでしょうか。市での予定価格の算定時より、大きく環境が変わっており、工事材料の価格については著しく高騰しており、ご配慮いただけますでしょうか。	本規定につきましては、国土交通省や本市の他事業でも適用している規定を準用して定めており、特例措置等の趣旨を踏まえ、特定事業契約締結後の変更に対応するものとします。事業契約書（案）の別紙を修正します。
14	要求水準書		別紙6	物価変動の取り扱い条件 サービス対価の支払額の改定方法について、計算方法については指標の変動率から1.5%を差し引く計算式となっております。相互に請求できるのは1.5%の変動率があった場合とすることは理解できますが、一方で適切に物価変動を価格に反映させる方法として、変動率から1.5%を差し引く根拠はなく、1.5%を差し引かずに変動率分を反映する計算方法としていただけますでしょうか。	本規定につきましては、国土交通省や本市の他事業でも適用している規定を準用して定めており、契約後締結は「特例措置」を踏まえた変更に対応する（1.5%を控除しない）ものとし、着工後は「スライド条項」を踏まえ1.5%を控除することとします。事業契約書（案）の別紙を修正します。
15	要求水準書		別紙11	維持管理業務の仕様条件 維持管理業務において要求水準上、実施回数が定められている業務について、樹種、設備、建材などの仕様にあった適切な管理をおこなうため、法定実施業務を除き、設備の点検回数や清掃頻度、植栽剪定回数等については、事業者の提案によるとしていただけますでしょうか。	要求水準を満たすことが前提で、提案を踏まえた市との協議により別途定めることは可能です。 なお、要求水準書を修正します。
16	要求水準書		別紙28	各施設の運営条件/利用料金施設の利用単位/利用料金 要求水準書（案）では「球技専用スタジアム及び（新）とどろきアリーナの興行利用枠の料金体系については、事業者の提案を求め、市と協議の上、定めることとする」とあります。両施設は独立採算が求められる公共施設等運営事業にも関わらず、事業者による提案可能な料金体系は「興行利用枠」に限定されています。公共施設としての役割を果たしつつ、一方でプロフィットセンターとして持続可能な施設運営を行うため、利用者ニーズに合わせた料金設定が可能となるよう、原則全ての項目について事業者による提案を可能とする内容へ変更頂けませんでしょうか。コンセッション事業においては事業者が料金提案の裁量を広く与えるのが一般的かと存じますし、また首都圏では今後多くの類似施設の建設が予定されており、競争力を維持し続けるために必須になるものと考えています。	運営権設定施設は、利用料金の提案を可能とします。なお、ご提案のとおり本市が条例改正ができなかった場合、本市の責はないものとします。

■個別対話における確認事項への回答

No.	資料名	該当箇所		質問内容	回答
17	事業契約書 (案)	21	第32条5項	設計	<p>「入札説明書に関する質問への回答」No. 52にて土壌汚染調査費及び汚染土処分費についてご回答頂いておりますが、土壌汚染対策費については、サービス対価とは別枠で、全て貴市の負担となるよう、事業契約書を修正して頂けますよう強くお願いします。</p> <p>令和4年6月13日の入札説明書に関する質問回答No52及び事業契約書(案)を修正します。 土壌汚染対策等に係る費用につきましては、事業者提案とし提案額を超えた費用については市の負担とします。</p>
18	事業契約書 (案)	21	第32条5項	設計	<p>「事業契約書(案)に関する質問への回答」No. 41でご回答頂いたとおり、自由提案施設の整備に係る土壌汚染対策に要した費用は貴市負担であることを前提としますと、土壌汚染に関連して、自由提案施設の整備や維持管理運営に増加費用が発生した場合(土壌汚染によって工期・完工が遅延した場合など)には、当該増加費用も貴市の負担になる理解でよろしいでしょうか。</p> <p>市は、事業期間中、本事業の遂行(任意初期投資等及び任意追加投資等の実施並びに自主事業として行われる増築等部分若しくは追加投資部分又は自由提案施設の維持管理又は運営を含む。)のために行われる土壌汚染の調査及び処分等に係る増加費用を、合理的な範囲で負担します。 また、土壌汚染に起因する工期遅延に伴う増加費用につきましては、合理的な範囲で市が負担します。 なお、市が負担する増加費用が合理的な範囲であることを担保するため、</p> <p>①土壌汚染によって工期遅延に伴う増加費用が発生するおそれが生じた時点で、当該増加費用の種類、想定される各費用の金額及び金額の妥当性、発生防止策の具体的内容その他必要な事項について双方で協議すること ②整備等期間中における増加費用の発生状況や発生防止策の履行状況について、事業者は、随時、市に対して報告すること ③実際に発生した費用が当初の見込みを上回った場合、市は事業者に対し、その理由及び根拠その他必要な資料の提出を求めることができる など、必要な規定を事業契約書(案)に定めるほか、詳細は事業者と協議して定めます。 なお、土壌汚染により整備等期間内に工事を完了できない場合、事業者は整備等期間の延長を請求することができ、延長後の整備等期間の最終日が最終引渡期限になります。</p>

■個別対話における確認事項への回答

No.	資料名	該当箇所		質問内容	回 答	
19	事業契約書 (案)	21	第32条5項	設計	(土壌汚染対策の費用負担は別として) 土壌汚染によって、本事業に関して増加費用又は損害等が発生した場合には、当該増加費用又は損害等は貴市の負担になる理解でよろしいでしょうか。	No18をご参照ください。
20	事業契約書 (案)	35	第58条4項	設計	(土壌汚染対策の費用負担は別として) 土壌汚染対策に起因して、本施設(整備対象)の引渡し又は本施設(解体・撤去対象)の解体が遅延した場合、これにより事業者に生じた増加費用等も貴市の負担となる理解でよろしいでしょうか。	No18をご参照ください。
21	事業契約書 (案)	39	第66条, 1	公共施設等運営権の設定および効力発生	6月13日付「入札説明書等に関する質問(1回目)への回答」(事業契約書(案)) No. 98の回答について、運営権設定のタイミングは「事業者の提案」によるとされているところ、提案書のどの様式に記載すれば良いでしょうか。様式8-3-4でしょうか。ご教示ください。	様式8-3-4に記載してください。
22	事業契約書 (案)	44	第75条 1	整備等期間中における任意投資	6月13日付「入札説明書等に関する質問(1回目)への回答」(事業契約書(案)) No. 117では、「提案内容により、審査や検討の所要期間は定まらないものと考えられます」とあります。本事業における任意投資及び自主事業の位置づけは、事業者にとっては(アップサイドではなく)これらが承諾され実施できてはじめて事業採算が成立するという性質のものであり、本事業に取り組むうえで必須のものとなります。他案件の事例も踏まえ、公募期間中(事業者選定前)に、任意投資及び自主事業の提案を応募者に求め、実施可否について貴市の判断がなされるべきものと存じます。①公募期間中に実施可否判断のプロセスを設けることや②事業提案書に記載されたものは貴市の承諾があったものと見做される仕組みとすること、③または事業提案書に記載されたものが基本協定書の締結以降に否定された場合には貴市による補償等の措置が講じられる仕組みとすることなど、複数の方法論が考えられます。個別対話において、対処方法について協議させて頂きたく存じます。	関係法令の範囲内での提案を求めます。ただし、提案が実現に至らない場合の本市の費用等の追加負担はないものとします。

■個別対話における確認事項への回答

No.	資料名	該当箇所		質問内容	回 答	
23	事業契約書 (案)	46	第75条4項	整備等期間中における任意投資	<p>「事業契約書（案）に関する質問（第1回目）への回答」No. 136で、事業終了時の本施設と一体となった増改築部分の買取の可否について「誠実に協議に応じます」と回答を頂きましたが、こちらは再考頂くとともに、事業契約書で、買取に関する条項を追加して頂けますようお願いいたします。</p> <p>繰り返しになりますが、本施設と一体となった増築等部分の価値は貴市に帰属することから、事業終了時において、その残存価値の限度で事業者が補償して頂くことが公平であり、かつ、コンセッション案件においても、更新投資に係る残存価値の買取りや補償は一般的なものである理解です（なお、増改築部分の価値が貴市に帰属する点で、事業者所有である追加投資部分とは利益状況が全く異なります。）。</p> <p>投下資本回収の観点から、事業者にとって非常に重要なポイントであると考えていますので、残存価値の買取りに関する条項を新設して頂けますようお願いいたします。</p>	<p>任意投資による増築等部分が、本施設（整備対象）と一体性を有する場合、本事業の終了（事業期間の満了による解除による）時における当該増築等部分（本施設（整備対象）と独立して所有権の対象となり又は第1項第三文に従い区分所有が認められた本施設（整備対象）の増築等部分を除く。）の残存価値については、事業者との協議において、増築等の規模及び内容等のほか、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事業期間内の投資回収が困難と認められること ・事業終了日後も受益が継続することが期待されること ・事業終了日後も等々力緑地再編整備実施計画その他等々力緑地等に関する市の施策に合致した活用が可能であると見込まれること <p>等の諸般の事情を考慮して、市が必要と認め、増築等の承認に際して事前に事業者へ通知した限りにおいて、市が負担します。これに伴い、第75条第4項を修正します。</p>
24	事業契約書 (案)	47	第76条4項	維持管理運営期間中の任意投資	<p>「事業契約書（案）に関する質問（第1回目）への回答」No. 144で、事業終了時の本施設と一体となった増改築部分の買取の可否について「誠実に協議に応じます」と回答を頂きましたが、こちらは再考頂くとともに、事業契約書で、買取に関する条項を追加して頂けますようお願いいたします。</p> <p>繰り返しになりますが、本施設と一体となった増築等部分の価値は貴市に帰属することから、事業終了時において、その残存価値の限度で事業者が補償して頂くことが公平であり、かつ、コンセッション案件においても、更新投資に係る残存価値の買取りや補償は一般的なものである理解です（なお、増改築部分の価値が貴市に帰属する点で、事業者所有である追加投資部分とは利益状況が全く異なります。）。</p> <p>投下資本回収の観点から、事業者にとって非常に重要なポイントであると考えていますので、残存価値の買取りに関する条項を新設して頂けますようお願いいたします。</p>	<p>任意投資による追加投資部分が、本施設（維持管理運営対象）と一体性を有する場合、本事業の終了（事業期間の満了による解除による）時における当該追加投資部分（本施設（維持管理運営対象）と独立して所有権の対象となり又は第1項第三文に従い区分所有が認められた本施設（維持管理運営）の追加投資部分を除く。）の残存価値については、事業者との協議において、追加投資部分の規模及び内容等のほか、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事業期間内の投資回収が困難と認められること ・事業終了日後も受益が継続することが期待されること ・事業終了日後も等々力緑地再編整備実施計画その他等々力緑地等に関する市の施策に合致した活用が可能であると見込まれること <p>等の諸般の事情を考慮して、市が必要と認め、追加投資の承認に際して事前に事業者へ通知した限りにおいて、市が負担します。これに伴い、第76条第4項を修正します。</p>

■個別対話における確認事項への回答

No.	資料名	該当箇所		質問内容	回答
25	事業契約書 (案)	51	第86条	プロフィット シェアリング 「事業契約書(案)に関する質問(第1回目)への回答」No.162で質問させて頂きましたが、改めて別紙7第1項の「プロフィットシェアリングの対象」から自主事業に基づく利益を除外してください。 プロフィットシェアリングの正当化根拠は、管理者側においても一定のリスクや損失を負担することにあります。自主事業については、全て民間の費用負担・リスク負担で行うことから、自主事業にプロフィットシェアリングを導入することは不合理かつ不公平です。 そのため、自主事業に係るリスク分担を見直して頂くか、それが難しければ、プロフィットシェアリングの対象から自主事業を除外して頂きますようお願いいたします。	自主事業に基づく利益は、プロフィットシェアリングの対象とします。
26	事業契約書 (案)	51	第86条	プロフィット シェアリング 「事業契約書(案)に関する質問(第1回目)への回答」No.163で質問させて頂きましたが、プロフィットシェアリングを導入するにもかかわらず、損失は分配しない仕組みは不公平であると考えます。改めて、損失分担の仕組みについて、ご検討頂けますようお願いいたします。	本事業でロスシェアリングの導入予定はありません。
27	事業契約書 (案)	64	第107条 1	完成及び引渡 し等の前の解 除 6月13日付「入札説明書等に関する質問(1回目)への回答」(事業契約書(案)) No.194の回答について、再考頂けませんでしょうか。	予算措置の規模やタイミングに照らして、実務上可能であれば、一括でお支払いすることを検討する余地もあります。
28	事業契約書 (案)	64	第107条 5	完成及び引渡 し等の前の解 除 6月13日付「入札説明書等に関する質問(1回目)への回答」(事業契約書(案)) No.198の回答について、再考頂けませんでしょうか。	予算措置の規模やタイミングに照らして、実務上可能であれば、一括でお支払いすることを検討する余地もあります。

■個別対話における確認事項への回答

No.	資料名	該当箇所		質問内容	回答	
29	事業契約書(案)	1	別紙6 1(2)3)ア	物価変動に伴う改訂改定方法	6月13日付「入札説明書等に関する質問(1回目)への回答」(事業契約書(案)) No. 256の回答について、予定価格の算定基準日を令和4年4月と修正頂きましたが、今年4月25日付で入札公告が開示されたことを踏まえたと、貴市が予定価格を算定した時期はそれ以前になるのではないのでしょうか。質問内容に記載させて頂いたとおり、「予定価格の算定を市がなされた日を基準」に再度修正を頂けませんでしょうか。	物価指数の基準日を「令和3年3月」に変更します。
30	事業契約書(案)	1	別紙7 2(2)	プロフィットシェアリングの適用条件	6月13日付「入札説明書等に関する質問(1回目)への回答」(事業契約書(案)) No. 266の回答について、今後の協議とのことですが具体的にいつを想定されていますでしょうか。事業計画に関わるところでございますので想定をお聞かせいただけませんかでしょうか。	基本は実績に応じて事業者が前年度に計画し、市が確認することを想定しています。
31	事業契約書(案)		別紙9	不可抗力による損害および追加的費用負担の割合	6月13日付「事業契約書(案)に関する質問(第1回目)への回答」No. 280ではサービス対価の合計額に対し100分の1までは事業者負担であることに変更はない旨の回答をいただいておりますが、本件事業対象範囲はハザードマップの浸水リスクが大きいエリアであり、事業規模を踏まえると事業者の負担が過大となるため、事業者負担を求めないよう見直しをお願い致します。	本規定につきましては、国土交通省や本市の他事業でも適用している規定を準用して定めております。このため、本市を含む他事業への影響を考慮すると、ご意見の「負担の割合を変更」することは難しいと考えております。
32	インフォメーション・パッケージ	—	資料3-8	市が付与する保険	事業契約・要求水準書に市が付保する記載ありませんが、(民間所有部分、建中の未引渡部分を除き)市が所有する施設(運営権対象および指定管理対象)、設備について災害リスクは市が負担し、火災保険、賠償責任保険は市の負担にて付保されると理解します。これら施設は所有権が市にあるため、事業者が保険付保することは出来ません。また市の負担にて付保することについては、明確化の為、事業契約・要求水準書においても、規定する旨ご検討頂きたく存じます。修繕費用について、市が加入する保険にてカバー(求償)できる場合、事業者の負担(250万円/件、3,650万円/年)は発生しないという認識でよろしいでしょうか。また、保険求償可能ではあるものの、十分な求償が出来ない場合に、保険にてカバーされない費用は市の負担で修繕されるという認識でよろしいでしょうか。	賠償責任保険につきましては、本市の所有の有無にかかわらず、本市が管理する施設(含む指定管理)は本市で加入している保険の対象となります。ただし、指定管理者が独自の事業を運営する場合は、本市の保険の対象外となるため、指定管理者で別途保険の加入が必要でます。火災保険につきましては、本市が所有する施設は本市で保険に加入することとなりますが、本市の所有とならない施設は、本市が保険に加入することはできません。修繕費用について、前段は認識のとおりです。後段、原因によりますが、本市の負担を想定しています。

■個別対話における確認事項への回答

No.	資料名	該当箇所		質問内容	回答	
33	インフォメーション・パッケージ	—	資料3-8	市が付与する保険	<p>「市が加入する保険は、増築等への対応は想定しておらず、追加の加入が困難となる可能性がある。」と記載されておりますが、本施設増築部分について、スタジアム、アリーナが増築部分含め一括所有権移転される場合において、増築部分の市による保険でカバーされる認識でよろしいでしょうか。</p> <p>所有権移転後の追加投資による増築等の場合、追加の保険加入が困難となる可能性がある、という意味合いと認識しますが、追加増築等が所有権移転により市の所有物となる場合、市による保険加入されるべきものと認識致します。追加加入が困難になる場合の対応策につきお示しいただきたく。</p> <p>また、市により保険加入頂く場合、その旨を明確化する為、事業契約・要求水準書においても市により保険加入される旨、規定頂くことをご検討頂きたく存じます。</p>	<p>前段は認識のとおりです。</p> <p>後段は市の所有物となる場合、当該施設の保険に係る対応は本市となります。</p> <p>なお、要求水準書に保険に関する資料を追加します。</p>
34	入札説明書	7	2(5)	土地使用料	<p>6月13日付「入札説明書に関する質問への回答」No. 5、No. 6に関連して、アリーナを除く緑地内の設置許可使用料及び管理許可使用料は200円/㎡・月程度とすることを想定していると回答いただきましたが、自由提案施設についても都市公園であることを踏まえた、公園のにぎわいづくり等に資する提案を検討していることから、現行の100円/㎡・月で提案させていただきませんか。</p>	<p>自らのリスクのもとで、提出は可能とします。</p>
35	入札説明書	7	2(5)	土地使用料	<p>6月13日付「入札説明書に関する質問への回答」No. 6に関連して、設置許可使用料及び管理許可使用料並びに公有財産の目的外使用許可に伴う使用料については、それぞれの根拠となっている条例等に定めのとおり、公益を増進するものと認められるときや公共の用に供する機能を有するとき等は減免の対象となるものと考えてよろしいでしょうか。</p>	<p>原則、有償です。</p>
36	入札説明書	7	2(5)	土地使用料	<p>運営権設定対象施設について、運営権には転貸の権原は含まれていないものと理解しております。事業計画を検討するにあたり、テナントへの賃貸借等も含めて柔軟な計画とさせていただきたく、事業の目的に反することは行わないことを条件に、貴市とSPC間で運営権設定対象施設に関する無償の使用貸借契約を締結いただけますようお願いいたします。</p>	<p>本市とSPC間で無償の使用貸借契約は締結しません。</p> <p>本事業では、運営権設定施設を含む緑地全体で指定管理を予定しており、公の施設の設置目的の範囲内（VIPルーム等）での使用は指定管理者による事業と整理（許可は不要と）します。</p> <p>目的の範囲外（売店等）の使用は管理者による許可（設置・管理・占用）が必要です。</p> <p>なお、管理者の許可を要する場合は使用料が必要です。</p>
37	入札説明書	7	2(5)	土地使用料	<p>無償の使用貸借契約を締結した施設については、使用貸借契約を根拠にSPCで自由度を持った運営をさせていただきたく、管理許可使用料や行政財産の目的外使用に伴う使用料は不要として頂けませんでしょうか。</p>	<p>No36をご参照ください。</p>

■個別対話における確認事項への回答

No.	資料名	該当箇所		質問内容	回答	
38	入札説明書	14	2(13)ア	市が支払うサービス対価	6月13日付「入札説明書に関する質問への回答」No. 35～44において、「運営権対価の負担は求めない」と入札説明書を修正いただいています。一方で、等々力緑地再編整備実施計画（令和4年2月改定）において、維持管理運営に必要な費用から運営権対価相当額を減じていることから、これを根拠に定められた今回の予定価格は、本来緑地の運営に必要な維持管理運営費よりも少ない金額になっていると理解しています。したがって、本来は維持管理運営に必要なサービス対価は運営権対価相当額も含めて支払われるべきところ、予定価格算出段階ですでに減じられていることから、運営権対価相当額は指定管理業務の収支がマイナスになると考えていますが、そのような提案が認められることを確認させてください。	各施設単位の収支計画（様式7-7-1～7-7-9）について、赤字の場合は、そのとおりに記載して提案してください。また、SPC全体の収支計画（様式7-7-10）に、赤字となる期があっても、提案としては認められます。
39	入札説明書	15	2(13)エ	運営権対価	6月13日付「入札説明書に関する質問への回答」No. 35に関して、法的な第三者対抗要件の具備の観点から、運営権対価の負担は求めないとしても登録はなされる想定であり、この場合、貴市としては対価ゼロとしての公共施設等運営権登録を想定されていると理解しましたが、当該理解に齟齬がありましたらご教示ください。また、登録免許税法別表1四の二によると、公共施設等運営権の設定の登録の課税標準は公共施設等運営権の価額の1000分の1とされていますが、本件の課税標準たる公共施設等運営権の価額もゼロと考えればよいかご教示ください。	会計処理については事業者にてご確認ください。
40	入札説明書	15	2(13)エ	運営権対価	事業計画書（案）において「事業者の行う増築等が本施設と不可分一体の場合に、①引渡しに伴い貴市に所有権が移転し、②契約不適合責任を負う」旨の記載があり、事業契約書（案）に関する質問No129の貴市回答により原則区分所有が原則認められないというコメントより、増築等についても原則貴市に所有権が移転し、貴市が所有権の保存登記を行うこと、また、運営期間中増築部分については建物と一体不可分となるものについては法的な所有者が貴市となることから自由提案施設以外の施設の新設及び区分所有が認められない増築等部分については、これらを自由提案事業に使用する場合であっても事業者に対し固定資産税又は償却資産税、都市計画税が貴市より賦課されることは想定されないと理解しましたが当該理解で差し支えないでしょうか。	市が所有する建物について、固定資産税、償却資産税又は都市計画税が賦課されることはありません。
41	入札説明書	15	2(13)オ	事業者に対するインセンティブ	（整備等期間）事業提案時の毎事業年度の想定利益と、実際の利益は当然乖離することが想定されるため、毎年度ではなく、期間累計での利益シェアとしていただけないでしょうか。	事業契約書（案）の記載のとおり、毎事業年度で実施するものとします。

■個別対話における確認事項への回答

No.	資料名	該当箇所		質問内容	回答	
42	入札説明書	16	2(16)	予定価格	要求水準書での表現だけでは、貴市の想定する施設のスペック等が十分に判断できないことから、施設別の整備費内訳等をご教示ください。 併せて予定価格のうち、整備費を算定した時期もご教示ください。	内訳、算定時期は示しません。
43	入札説明書	16	2(16)	予定価格	予定価格算定時から現在までの物価変動の状況等を確認したく、予定価格のうち、維持管理運営費の算定時期をご教示ください。	内訳、算定時期は示しません。
44	要求水準書		第1 3.11	川崎市緑の保全及び緑化の推進に関する条例	「川崎市緑の保全及び緑化の推進に関する条例」に基づく緑化協議の手引しが2022年4月に更新されて、緑化率の算定方法が改定されています。 貴市が予定価格を算定する時点では、従前の緑化率算定方法に基づいて検討がなされていたものと思いますので、本事業の緑化率の提案に際しては、従前の緑化率算定方法で算出することを認めていただけないでしょうか。	緑化指針は令和4年4月に改定しておりますが、算定方法の変更は行っておりません。詳細につきましては所管部署にご確認ください。
45	要求水準書		第1 3.11	川崎市緑の保全及び緑化の推進に関する条例	川崎市の緑化基準では、保全される緑地は樹林地や竹林、植栽地などが対象とされています。一方、等々力緑地においては、既存の釣池およびその一帯の樹林地も、市民に親しまれる風景、生物の生息地となっており、保全すべきであると考えています。そのため、釣池、バードサンクチュアリ、外周樹林を一体の緑地と捉え、緑化面積算出時に「保全される緑地」の面積として算出することを認めていただけないでしょうか。	緑化面積の「緑化協議の手引き」 (https://www.city.kawasaki.jp/530/cmsfiles/contents/0000018/18221/____ryokkatebiki_Part1.pdf)により面積として計上できると認められる状態にあるものは、算出できることとします。
46	要求水準書	66	第4 1.7	作業時間等について	「作業時間は原則8時から18時までとする」とありますが、道路工事など周辺住民へのご迷惑を考えると夜間に実施すべき工事もあり、また、「本事業は週休二日制確保モデル事業になる予定」とありますが、川崎市週休二日制確保モデル工事施行実施要領を遵守いたしますと、工期が長くなり、周辺住民へご迷惑をお掛けする期間が長くなりますので、作業時間や作業日について柔軟な対応が可能なように緩和していただけないでしょうか。	要求水準書に記載のとおりとします。 なお、やむを得ない場合等、原則によらない場合の対応につきましては、事実ごとの対応になると考えております。

■個別対話における確認事項への回答

No.	資料名	該当箇所		質問内容	回答
47	要求水準書	84	第4 2.3.4 3)ロ)	陸上競技場の座席数について メインスタンドの座席は3,000席以上とありますが、第2種公認の陸上競技場においても1,000席以上が要件のため、要求水準を見直していただき、メインスタンドの座席は1,000席以上とし、残りはテニスコートと同様の観覧席や芝生席等も可能としていただけないでしょうか。	関係団体との調整により設定したため、変更できません。
48	要求水準書	86	第4 2.3.4 4)ル)	陸上競技場の雨天走路について 雨天走路については100メートルを4レーンとありますが、第2種公認相当の陸上競技場に改修するという基本方針に鑑み、雨天走路の設置及びレーン数は提案とさせていただきませんか。	関係団体との調整により設定したため、変更できません。
49	要求水準書	89,90	第4 2.4.4 3)	スポーツセンターの諸室について 大体育室および小体育室が与件とされておりますが、いずれかの施設のみで機能を集約することも可能と想料いたします。大体育室のみの設置も可能としていただけないでしょうか。	大体育館及び小体育館を同時に使用することを想定しているため、要求水準書のとおりとします。
50	要求水準書	113	第7 2.1	事前調査業務に必要な測定の提供 本事業の事業費を適切に見積るためには、測量図及び敷地境界図が必要ですが、現時点では未だ提供がありません。この場合において、事前に十分な検討ができませんので、測量図及び敷地境界図の提供をお願いいたします。なお、測量図及び敷地境界図の提供が得られない場合においては、入札条件としての十分な事前調査ができません。この場合は契約後の新たな測量図及び敷地境界図の追加情報はすべて設計変更事由に該当するとの理解ですので、ご確認ください。	敷地境界につきましては本市の負担により整理する予定です。
51	要求水準書	189	第13 1.2	広告誘致業務 屋外広告物とは「常時又は一定の期間継続して、屋外で、公衆に表示されるもの」と理解しておりますが、施設内（スタジアムスタンドの内側等、通常一般利用者の目には触れない箇所を含む）において広告掲出をする場合においては、屋外広告物条例の適用外という理解でよろしいでしょうか。	基本はご理解のとおりとなりますが、詳細につきましては、建設緑政局道路管理部路政課にご確認ください。

■個別対話における確認事項への回答

No.	資料名	該当箇所		質問内容	回答
52	要求水準書	1	別紙11	維持管理業務仕様について 「再整備後の施設の維持管理方法、仕様については、事業者の提案、及び市との協議により、本資料に定める仕様を参照しつつ、新たに定めるものとする。」とあります。再整備前の仕様についても、現状の設備状態等が不明であり、要求水準に定められた仕様が適正であるかの判断が困難であるため、「本資料に定める仕様を参照しつつ、利用者へのサービス水準を低下させない範囲で事業者の提案により変更できるものとする」という内容へ変更をお願いできませんでしょうか。	要求水準を満たすことが前提で、提案を踏まえた市との協議により別途定めることは可能です。 なお、要求水準書を修正します。
53	要求水準書	2	別紙28	利用料金施設の利用単位/利用料金 別紙28の欄外※4において、「稼働状況と周辺駐車場の利用水準等を踏まえた提案を求めた上で、市が条例に定める。」とありますが、周辺駐車場の一部でも取り入れている興行時の特別料金の設定など、運営権対象施設であることに鑑み、柔軟な料金設定が可能である認識でよろしいでしょうか。なお、興行時の特別料金設定などは渋滞軽減も期待できると考えております。	条例で定める上限の範囲内での料金設定は可能です。
54	要求水準書	2	別紙28	利用料金施設の利用単位/利用料金 運営権対象施設の利用料金を市の条例に定める運用についても見直しをお願いします（事業契約書第73条第1項に基づき、料金設定は届出によると理解しておりますが、条例改正には議会承認が必要との認識です）。	公の施設であるため地方自治法第244条の2第9項前段により条例の定めが必要です。また、同項後段による承認及びPFI法第23条第2項に従った届出も必要となります。
55	要求水準書	2	別紙28	利用料金施設の利用単位/利用料金 現陸上競技場（スタジアム）に関し、入場料加算の適用について、IPを確認したところ、天皇杯など通常のJリーグ試合以外の開催においては、入場料加算収入が計上されていないように見受けられますが、事業者選定後は、都市公園条例に基づき、事業者が入場料加算を収受できるという理解でよろしいでしょうか。 都市公園条例では、アマチュア以外の団体が陸上競技場を利用して、入場料その他これに類する料金を徴収する場合における当該有料施設の使用料の額は、使用料に当該有料施設の当該料金収入総額に100分の5を乗じて得た額を加算した額と規定されております。	ご理解のとおりです。 なお、現状は加算した額を市が徴収しています。

■個別対話における確認事項への回答

No.	資料名	該当箇所		質問内容	回 答	
56	基本協定書 (案)	6	第9条2項	業務の委託における手続きについて	第9条2項「当該各業務に係る業務委託請負先との間で業務委託請負契約を締結させ、かかる業務委託請負先としての構成企業及び協力企業においては、事業予定者との間で当該業務委託請負契約を締結するものとする。乙は、当該業務委託請負契約の締結後速やかに当該契約に係る契約書の写しを甲に提出し、又は、事業予定者をして提出させなければならない。」とあります。本定めは、PFI BTO方式-R0方式事業の業務については一般的かと思いますが、コンセッション方式-自由提案施設については事業者が自由に決定できるものと考えております。本条項は、PFI BTO方式-R0方式事業の業務にのみ適用されるという記載に変更をお願いできませんでしょうか。	自主事業に係る業務委託請負契約に係る写しを提出する必要はありません。基本協定書(案)を修正します。
57	基本協定書 (案)	6	第9条3項	業務の委託・請負における手続きについて	第9条3項「前項により事業予定者から各業務の実施を受託し又は請け負った構成企業及び協力企業は、当該各業務を誠実に実施しなければならない。甲の事前の書面による承諾なく、事業予定者との間の業務委託請負契約を終了させ又は同契約に基づく権利義務若しくは地位につき第三者に譲渡、担保権設定その他の処分を行ってはならないものとする。」とあります。甲による書面の承諾が必要な点について、PFI BTO方式-R0方式事業の業務については一般的かと思いますが、コンセッション方式-自由提案施設については事業者が自由に決定できるものと考えております。本条項は、PFI BTO方式-R0方式事業の業務にのみ適用されるという記載に変更をお願いできませんでしょうか。	自主事業に関する業務委託請負契約の終了等について、市の事前の書面による承諾は不要です。基本協定書(案)を修正します。
58	基本協定書 (案)	10	第14条	特定事業契約不調の場合の処理	「リスク分担表」によれば、貴市の帰責事由によって特定事業契約が締結されなかった場合には、貴市のリスク負担とされていますが、第14条では、貴市の帰責事由による特定事業契約不調時の処理が規定されていません。リスク分担表に従って、貴市の責任を明確にして頂けますようお願いいたします。 なお、この場合、構成企業等が自主事業の準備に関して支出した費用又は損害も、貴市負担になる理解です。	原文のとおりとします。
59	事業契約書 (案)	8	第7条	公租公課の負担	6月13日付「事業契約書(案)に関する質問への回答」No.2で言う「総収入」ならびに「指定管理料」について定義をご教示頂けますでしょうか。 「総収入」とは、施設の管理運営業務に係るすべての収入をいいます。 「指定管理料」とは、施設の管理運営業務の対価として、市から指定管理者に対して支払われる委託料をいいます。	

■個別対話における確認事項への回答

No.	資料名	該当箇所		質問内容	回 答	
60	事業契約書 (案)	8	第7条	公租公課の負担	6月13日付「事業契約書(案)に関する質問への回答」No.2に関して、事業主体の判定を行う頻度と時期ならびにその判定が課税に適用される時期をご教示ください(例えば、毎年●月に、前年度の数値を以って判定し、当年度●月以降の課税に適用など)。	<p>【事業主体の判定を行う頻度と時期について】</p> <p>事業主体の判定は、募集時(指定管理予定者が募集に関する各種書類を提出する時)に行い、仮に事業年度終了時に当初の見込みと違う結果が生じた場合であっても、事業主体の変更は行いません。ただし、事業年度の中で、指定管理者が事業計画の変更を行った場合は、その時点で事業主体の判定を再度行います。</p> <p>【事業主体の判定が課税に適用される時期】</p> <p>指定管理者の事業年度の末日時点で指定管理者が事業主体であれば、当該年度の事業所税が課税されます。</p>
61	事業契約書 (案)	8	第7条	公租公課の負担	6月13日付「事業契約書(案)に関する質問への回答」No.2に関して、指定管理者に該当するかどうかの判定を行う施設の粒度についてもご教示ください。細分化が難しい場合、ある程度収入をまとめた上で判定を行うということによろしいでしょうか。	指定管理者の事業主体の判定は指定管理対象の施設全体を一体としてとらえて判定しますので、収入をまとめる施設の粒度については特に指定はありません。
62	事業契約書 (案)	8	第7条	公租公課の負担	6月13日付「事業契約書(案)に関する質問への回答」No.2記載の判定は、事業所税の納税義務者に該当するかどうかの判断基準という理解で正しいでしょうか。平成17年11月14日付総務省自治税務局市町村税課長から発令の「指定管理者制度の導入に伴う事業所税の取扱いについて」によれば、「利用料金制が導入されている指定管理者は、地方公共団体による利用料金の承認が必要になる等の一定の制約を受けるものではあるが、条例に基づいて経営の根幹である利用料金の決定を第一義的に行うことができ、また、利用料金を自らの収入として帰属させることができるため、この場合の指定管理者は公の施設の管理事業における実質的な事業主体と判断しうる。」「ただし、利用料金制が導入されている指定管理者であっても、地方公共団体から指定管理料等の交付を受けている場合については、主として利用料金で収受することが見込まれる収入により、公の施設の管理事業を行うと認められるような場合に限り、当該指定管理者が事業主体となるものである。」と記載されているものと理解しております。貴市にあっては(総収入-自主事業収入-指定管理料)により計算した額が利用料金とみなされ、当該金額が指定管理料を上回る場合は納税義務者となるという理解で正しいでしょうか。	<p>令和4年6月13日付「事業契約書(案)に関する質問への回答」No2に記載の判定は、利用料金制を導入する場合に事業所税の納税義務者に該当するかどうかの判断基準となります。</p> <p>本市においては、(総収入-自主事業収入-指定管理料)により計算した額が指定管理料を上回る場合、指定管理者を事業主体(事業所税の納税義務者)と判定します。</p>

■個別対話における確認事項への回答

No.	資料名	該当箇所			質問内容	回答
63	事業契約書(案)	8	第7条	公租公課の負担	6月13日付「事業契約書(案)に関する質問への回答」No.2に基づき事業所税の納税義務者となった場合においても、地方税法701の34に定める事業所税の非課税対象施設に該当すれば、事業所税の負担は生じないものと理解しておりますが、入札説明書P9記載の施設のうちこれに該当することが想定されるものがございましたらご教示いただけますでしょうか。	事業所税の納税義務者となった場合においても、地方税法701条の34に定める事業所税の非課税対象に該当する施設については、事業所税は課税されません。入札説明書9ページに記載の施設については、用途等が明確にされていないため、現時点では非課税対象施設に該当するかどうかを判定することはできません。
64	事業契約書(案)	8	第7条	公租公課の負担	6月13日付「事業契約書(案)に関する質問への回答」No.2に基づき事業所税の納税義務者となった場合においても、地方税法701の41に定める一定の施設に該当すれば、事業所税の資産割および従業者割について負担軽減措置が受けられると理解しておりますが、入札説明書P9記載の施設のうちこれらに該当する余地のあるものがございましたらご教示いただけますでしょうか。	事業所税の納税義務者となった場合においても、地方税法701の41に定める一定の施設に該当すれば、事業所税の資産割および従業者割について課税標準の特例が適用されます。入札説明書9ページに記載の施設のうち指定管理者制度の対象とされている施設に課税標準の特例が適用される施設はないと思われず。
65	事業契約書(案)	8	第7条	公租公課の負担	6月13日付「事業契約書(案)に関する質問への回答」No.2でも確認させて頂いた内容となりますが、事業所税については事業者が指定管理者と判定された場合であっても、「公の施設」として設置されたものについては特例的に条例により事業所税を免除している自治体があるものと理解しております。No2の回答より、一定の算式により納税義務者に該当するかを判断されるとのことですが、納税義務者に該当した場合であっても、これらの課税団体と同様、公共性に鑑みて免除規定を設ける検討余地があるかについてお考えを伺えますでしょうか。	現時点では事業所税に関して特別な措置は検討しておりません。
66	事業契約書(案)	8	第7条	公租公課の負担	6月13日付「事業契約書(案)に関する質問への回答」No.2によれば、事業所税の納税義務者に該当するか否かの判断は、「指定管理料と利用料金両方の収入がある施設の場合、指定管理料と、総収入から自主事業及び指定管理料を差し引いた収入との大小関係により行う」(下記算式)とのことですが、判定の結果納税義務者に該当しない場合については、自主事業部分についても事業所税の納税義務は免除されるという考え方になりますでしょうか。それとも、下記算式は指定管理部分についての事業所税の納税義務の判断であり、自主事業部分については別途納税義務を判断すべきこととなりますでしょうか。 指定管理料 ≥ (総収入 - 自主事業収入 - 指定管理料) ⇒ 川崎市が事業主体 指定管理料 < (総収入 - 自主事業収入 - 指定管理料) ⇒ 指定管理者が事業主体	事業主体の判定の結果、事業所税の納税義務者に該当しない場合については、自主事業部分についても事業所税は課税されません。

■個別対話における確認事項への回答

No.	資料名	該当箇所			質問内容	回答
67	事業契約書(案)	8	第7条	公租公課の負担	スタジアム、アリーナ、駐車場については指定管理の対象となるとともに公共施設等運営権の対象となると理解していますが、これら公共施設等運営権の対象となる施設についても、事業所税の納税義務の判断上は、6月13日付「事業契約書(案)に関する質問への回答」No.2の算定式に基づき、納税義務の判定を行うこととなりますでしょうか。	指定管理の対象となる施設については、令和4年6月13日付「事業契約書(案)に関する質問への回答」No2の算定式に基づき、事業主体の判定を行います。
68	事業契約書(案)	8	第7条	公租公課の負担	仮に事業者が事業所税の納税義務を負う場合に、資産割の負担額を検討するにあたりまして課税標準となる事業所床面積の考え方について伺います。 事業所床面積は事業所用家屋の床面積とされており、また家屋とは固定資産税の対象となる地方税法341条3号の家屋、すなわち住家、店舗、工場、倉庫その他の建物をいうものとされています。固定資産税の対象となる家屋は、不動産登記法上の建物と同義(屋根及び周壁又はこれらに類するものを有し、土地に定着した建造物であって、その目的とする用途に供し得る状態にあるもの)と理解しており、事業所床面積も登記上の建物の床面積を含む範囲で課税されるものと考えています。したがって、例えばスタジアムや陸上競技場などの屋外施設の資産割を考えるにあたり、不動産登記事務取扱準則77条「野球場、競馬場又はこれらに類する施設の観覧席は、屋根の設備のある部分の面積を床面積として計算するものとする。」の考え方に基づき、屋根の設備のある部分のみが事業所床面積に算入されるという考え方によいでしょうか。また、公共施設等運営権の対象となる施設と単なる指定管理の対象となる施設で考え方が異なる要素がございましたらご教示ください。	課税標準となる事業所床面積の考え方については、おおむねお見込みのとおりです。 ただし、「登記上の建物の床面積を含む範囲で課税される」ものではなく、登記の有無を問わず、建物登記簿に登記されるべき建物の床面積が課税の対象となります。 なお、事業所税は施設ではなく事業に対し課税するものです。本市条例では、お問い合わせの「公共施設等運営権の対象となる施設と単なる指定管理の対象となる施設で考え方が異なる要素」について、特段の定めはございません。
69	事業契約書(案)	11	第9条5項	条件変更等	事業契約書(案)に関する質問への回答No.8のとおり、「合理的な範囲」の考え方について協議させていただきます。	第9条第1項に該当する具体的な事実等も踏まえて、事業契約の締結後に協議します。
70	事業契約書(案)	11	第10条3項	要求水準書の変更	第10条3項本文に定める事業者が生じた「増加費用又は損害」には、要求水準書又は事業日程の変更起因又は関連して生じた任意投資又は自主事業に係る増加費用又は損害も含まれる理解でよろしいでしょうか。	任意投資又は自主事業に係る増加費用又は損害も、合理的な範囲に含まれます。

■個別対話における確認事項への回答

No.	資料名	該当箇所		質問内容	回答	
71	事業契約書 (案)	14	第18条3項	第三者への委託における手続きについて	第18条3項「事業者は、第1項によりその業務の実施を構成企業若しくは協力企業に委託し若しくは請け負わせ、又は前項によりその業務の実施を事前に市の承諾を得て構成企業若しくは協力企業以外の第三者に委託し若しくは請け負わせたときは、速やかに委託又は請負の内容を市に報告しなければならない。」とあります。本定めは、PFI BTO方式-R0方式事業の業務については一般的かと思いますが、コンセッション方式-自由提案施設については事業者が自由に決定できるものと考えております。本条項は、PFI BTO方式-R0方式事業の業務にのみ適用されるという記載に変更をお願いできませんでしょうか。	原文のとおりとします。
72	事業契約書 (案)	15	第19条2項	許認可取得の遅延	市の責めに帰すべき事由により、事業者による許認可の取得が遅延した場合に、合理的な範囲で市がその責任及び損害を負担する対象は、「任意投資としての本施設増築部分等」に関する場合も含まれることを確認させてください。	ご理解のとおりです。
73	事業契約書 (案)	15	第19条2項	許認可取得の遅延	本規定では、市の責めに帰すべき事由により、事業者による許認可の取得が遅延した場合に、合理的な範囲で市がその責任及び損害を負担する対象は、「本事業を実施するために必要な許認可」となっていますが、「自主事業のために必要となる許認可」も対象に含めて頂きたいと存じます。	「本事業」には「自主事業」も含まれます。
74	事業契約書 (案)	22	第32条6項	設計	任意投資又は自主事業（自由提案施設の整備を含みます。）に関して、要求水準書に明示されていない埋蔵文化財又は地中障害物の対策が必要になった場合、当該対策費用および対策費用以外の増加費用が発生した場合の費用も貴市の負担になる理解でよろしいでしょうか。	任意投資又は自主事業についても第32条第6項は適用される想定であるため、必要な規定の修正を行います。
75	事業契約書 (案)	22	第32条13項	設計	貴市の指示の不備・誤りその他貴市の帰責事由によって任意投資又は自主事業（自由提案施設の整備を含みます。）に関して事業者が増加費用及び損害が生じた場合には、当該増加費用及び損害は、貴市の負担になる理解でよろしいでしょうか。	合理的な範囲について、ご理解のとおりです。

■個別対話における確認事項への回答

No.	資料名	該当箇所		質問内容	回答	
76	事業契約書 (案)	28	第42条1項	設計図書不適合の場合の改造義務及び破壊検査等	「必要があると認められるときは」とあり、整備等期間・サービス対価の変更や貴市による増加費用の負担が貴市の裁量に委ねられていますが、貴市は不合理に整備等期間・サービス対価の変更や増加費用の負担を拒絶又は遅延されない理解で宜しいでしょうか。 なお、第43条1項も同様です。	ご理解のとおりです。
77	事業契約書 (案)	28	第43条	設計図書の変更	貴市の指示による設計図書の変更によって、任意投資又は自主事業（自由提案施設の整備を含みます。）に関して事業者が増加費用及び損害が生じた場合には、当該増加費用及び損害は、貴市の負担になる理解でよろしいでしょうか。	市による本施設（整備対象）及び本施設（解体・撤去対象）にかかる設計図書の変更のために、任意投資（自由提案施設の整備を含む。）又は自主事業に関して増加費用又は損害が生じた場合、合理的な範囲で市がこれを負担します。
78	事業契約書 (案)	28	第44条	工事の中止	第44条に定める「工事」には、任意投資又は自主事業（自主提案施設の整備を含みます。）に関する工事も含まれる理解でよろしいでしょうか。	第44条に定める「工事」は、本施設（整備対象）及び本施設（解体・撤去対象）についてのものを意味します。
79	事業契約書 (案)	29	第45条1項	事業者の請求による整備等期間の延長	第45条第1項に定める事由で、任意投資又は自主事業（自主提案施設の整備を含みます。）に関して事業者が増加費用又は損害が生じた場合、当該増加費用又は損害は貴市の負担になる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には、任意投資及び自主事業（自由提案施設の整備を含みます。）に関するものを含め、市が合理的な範囲で増加費用及び損害を負担します。
80	事業契約書 (案)	29	第45条2項	事業者の請求による整備等期間の延長	「事業契約書（案）に関する質問（第1回目）への回答」No.68で、環境影響評価の結果に伴う費用負担の有無も協議対象とのご回答を頂きましたが、土壌汚染に係るリスクが貴市負担であることに鑑みれば、環境影響評価の結果についても、貴市負担と解することが合理的であると考えます。そのため、貴市の費用負担とすることを前提に協議させて頂けることを確認させてください。	協議内容により本市の費用負担を判断する必要があると考えております。

■個別対話における確認事項への回答

No.	資料名	該当箇所		質問内容	回答	
81	事業契約書 (案)	29	第45条2項	事業者の請求による整備等期間の延長	第45条第1項に「その他事業者の責めに帰すべき事由」を追記して頂きましたが、当該追記に対応するものとして、第2項の「市の責めに帰すべき事由」を、「市の責めに帰すべき事由その他事業者の責めに帰すべきでない事由」に修正して頂けますでしょうか。	原文のとおりとします。
82	事業契約書 (案)	29	第46条1項	整備等期間の変更方法	「合理的期間」としますと、恣意的に期間を設定されるおそれがあり、また、「合理的期間」の解釈を巡り紛争になるおそれがありますので、「合理的な期間（但し、30日を下回ることはないものとする。）」として頂けますようお願いいたします。 なお、その他の条項における「合理的期間」について同様です。	原文のとおりとします。
83	事業契約書 (案)	30	第47条	臨機の措置	本条に定める臨機の措置の対象は本事業に限られ、任意投資又は自主事業について本条の適用はない理解で宜しいでしょうか。	本条は本施設（整備対象）及び本施設（解体・撤去対象）への適用を念頭に置いた規定ですが、任意投資及び自主事業についても適用又は準用されるべきものであるため、必要な規定の修正を行います。
84	事業契約書 (案)	30	第48条	一般的損害	工事材料について生じた損害およびその他工事施工に関して生じた損害のうち、貴市の責めに帰すべき事由により生じたもので、貴市がその損害を負担する対象には、「任意投資としての本施設増築部分等」若しくは「自由提案施設」に関する損害も含まれることを確認させていただきます。	本条は本施設（整備対象）及び本施設（解体・撤去対象）への適用を念頭に置いた規定ですが、任意投資及び自主事業についても適用又は準用されるべきものであるため、必要な規定の修正を行います。
85	事業契約書 (案)	30	第49条	第三者に及ぼした損害	本条に定める第三者に生じた「損害」には、整備業務に係る工事の施工によって生じた第三者損害に限らず、任意投資又は自主事業に係る工事の施工によって生じた第三者損害も含まれる理解でよろしいでしょうか。	本条は本施設（整備対象）及び本施設（解体・撤去対象）への適用を念頭に置いた規定ですが、任意投資及び自主事業についても適用又は準用されるべきものであるため、必要な規定の修正を行います。
86	事業契約書 (案)	33	第54条3項	引渡予定日等の通知	事業契約修正案によれば、一旦通知した予定日の前倒しの変更は認められないようですが、前倒しの変更を認めない理由をご教示ください。 当初の引渡予定日は、最大で約1年6ヶ月前に通知するため、引渡予定日を前倒しできる場合もありうるとうところであり、柔軟な引渡日の設定をお願いしたいと考えております。	維持管理・運営開始が前倒しされた分の維持管理・運営に係るサービス対価の予算を確保することができないためです。

■個別対話における確認事項への回答

No.	資料名	該当箇所		質問内容	回答	
87	事業契約書 (案)	35	第58条4項	引渡し等の遅延	貴市の責めに帰すべき事由によって、自主事業又は自主提案施設の整備が遅延した場合、当該遅延に起因して事業者が発生した増加費用については、貴市の負担になる理解で宜しいでしょうか。	民法の一般原則によります。
88	事業契約書 (案)	35	第58条4項	引渡し等の遅延	「事業契約書（案）に関する質問（第1回目）への回答」No.86で、法令変更・不可抗力による場合には「各規定のとおりです」とご回答頂いておりますが、明確化のため、第58条4項において、不可抗力及び法令変更による場合は、第94条以下に従う旨明記して頂けますでしょうか。 例えば、第45条2項では、不可抗力発生時の取扱いが明記されている一方、本条で明記されていないとすると、法令変更・不可抗力に関する規定は適用されないと反対解釈されるおそれを懸念しております。	ご指摘のとおり修正します。
89	事業契約書 (案)	36	第59条6項	契約不適合責任	些末な点で恐縮ですが、川崎市工事請負契約約款第57条第2項では単に「設備機器本体等」の文言があるのみであり、その定義（意味）は示されていないように思われます。再度ご確認頂けますでしょうか。	全ての設備機器と解釈してください。
90	事業契約書 (案)	39	第64条2項	指定管理者の指定の取消等	本事業の予定価格算出の考え方を踏まえると、運営権対価相当額分は指定管理業務の収支がマイナスになります。「地方自治法第244条の2第11項により期間を定めて、維持管理運営業務の全部又は一部の停止を命じられたときは」と規定がありますが、指定管理事業の収支がマイナスとなった場合であっても、事業全体が適切に運営されている場合においては、地方自治法第244条の2第11項に定める「当該指定管理者による管理を継続することが適当でない」と認めるときに該当しないことを確認させていただきます。	ご理解のとおりです。
91	事業契約書 (案)	42	第68条2項	維持管理運営業務の開始	事業者は、貴市から本施設（整備対象）を除く本施設（維持管理運営対象）の引渡しを受けて維持管理運営業務を行うこととなりますが、当該本施設（維持管理運営対象）に関する貴市の契約不適合責任に関する条項が漏れています。 リスク分担表「引渡時の契約不適合」には記載がありますし、また、同種案件でも一般的な内容ですので追記して頂けますようお願いいたします。	ご意見を踏まえ、事業契約書（案）を修正します。

■個別対話における確認事項への回答

No.	資料名	該当箇所		質問内容	回答	
92	事業契約書 (案)	43	第73条3項	運営業務の収入	「市の責めに帰すべき事由による場合を除き」とありますので、貴市の責めに帰すべき事由により本事業（自主事業を除く）に係る利用料金収入が減少した場合には、当該減少分に係る損害については、貴市の負担になる理解で宜しいでしょうか（なお、自主事業に係る減収については別途ご質問しております。）。	民法の一般原則又は事業契約書（案）第101条に基づき市が責任を負う場合があります。
93	事業契約書 (案)	43	第73条3項	運営業務の収入	貴市の責めに帰すべき事由によって、事業者が収受すべき自主事業に係る利用料金その他の収入が減少した場合には、当該減少分に係る損害については、貴市の負担になる理解で宜しいでしょうか。	民法の一般原則又は事業契約書（案）第101条に基づき市が責任を負う場合があります。
94	事業契約書 (案)	43	第74条1項	本施設（維持管理運営対象）の貸付条件	事業契約書修正案で、「本管理許可を受けるとともに」とご修正頂きましたが、許可期間に関する定めがありません。当該本管理許可の期間は、第21条3項記載のとおり、令和35年3月31日までということでしょうか。	ご理解のとおりです。
95	事業契約書 (案)	45	第75条2項	任意投資	「入札説明書等に関する質問（1回目）への回答」事業契約書（案）への回答No. 35について、「「運営権対価の支払いは求めない」を「運営権対価の負担は求めない」に修正し「ただし、公共施設等運営事業による運営権対価相当額を各年度のサービス対価から減じること」を削除します。」とご回答頂いたところ、解約時には運営権対価について何もやり取りは発生しないという整理になるという理解ですが、事業期間中の解約事象発生時の運営権相当額の取り扱いにてご想定がありましたらご教示頂けますでしょうか。特に運営権設定対象施設にかかる任意投資は運営権の対象（特定事業契約書（案）第75条第2項）との理解で、その場合所有権が貴市に移転されるところ、解約事象発生時においては残存期間見合いの対価の返還についてご検討頂けませんでしょうか。	No1をご参照ください。

■個別対話における確認事項への回答

No.	資料名	該当箇所		質問内容	回答	
96	事業契約書(案)	45	第75条2項	整備等期間中における任意投資	「事業契約書(案)に関する質問への回答」No.122のとおり、増築等が本施設と不可分一体の場合に契約不適合責任を負う理由について、「増築等部分を含む当該本施設(整備対象)について要求水準を満たしていることを求める趣旨」と記載されておりますが、事業者が負う不適合責任の範囲はそれまでで、本施設の原始的瑕疵等まで事業者が責任を負わない趣旨であることを確認させていただけますでしょうか。	「本施設(整備対象)」は、「本施設(再整備対象)」と「本施設(新設)」によって構成されます。「本施設(再整備対象)」のうち、既存本施設の一部が再整備完了後の「本施設(再整備対象)」として残る場合、当該部分につき市から事業者への引渡し時点において存在していた契約不適合について、事業者は契約不適合責任を負いません。
97	事業契約書(案)	45	第75条3項	整備等期間中における任意投資	「事業契約書(案)に関する質問(第1回目)への回答」No.135において、事業終了時の買取の可否を誠実協議に委ねるとの回答を頂きましたが、事業者所有の増築等部分や自由提案施設で、事業終了時にその価値が残存しているものについては、原則として買い取る方向でのご協議をお願いします。単に撤去することは社会不経済であり、他方で、民間所有の資産を無償で譲渡しなければならない理由はないと考えております。	No1をご参照ください。
98	事業契約書(案)	45	第75条3項	整備等期間中における任意投資	事業者所有の増築等部分や自由提案施設について無償で譲渡しなければならない場合として、どのような場面を想定しているかご教示ください。無償譲渡をメインシナリオとされているか、時価買取をメインシナリオとされているかによって、任意投資の計画も変わるため、少なくとも貴市の目線や考え方をお示し頂きたいと存じます。	No1をご参照ください。
99	事業契約書(案)	45	第75条3項	整備等期間中における任意投資	任意初期投資等に係る貴市の承認を得る際に、任意初期投資部分に係る事業終了時の買取の有無について別途協議する運用とさせていただきます。 事業終了時における投下資本回収の確実性がなければ、大規模な任意投資はできませんし、同種コンセッション案件でも更新投資等に係る残存価値相当額の買取は一般的なものであり、本件においても再考して頂けますようお願いいたします。なお、任意追加投資等について同様です。	任意初期投資又は任意追加投資の承認を行う際に協議します。

■個別対話における確認事項への回答

No.	資料名	該当箇所		質問内容	回 答	
100	事業契約書	45	第75条3項	整備等期間中における任意投資	事業契約書(案)に関する質問No.129「任意初期投資等により事業者が設置した自由提案施設又は本施設(整備対象)と独立した所有権の対象となり若しくは区分所有が認められると記載がありますが、所有権等の登記も可能という理解でよろしいでしょうか。」に対する貴市回答として、「ご理解のとおりです。なお、原則として区分所有は認めません。」とのコメントを頂きました。自由提案施設以外の施設の新設及び区分所有が認められない増築等については、貴市が表示登記・所有権保存登記を行うため、これらを自主事業に使用する場合であっても事業者において、不動産取得税、登録免許税及び土地家屋調査士/司法書士報酬の登記手続費用の負担は発生しないとの理解でよいかご教示ください。	市が所有権を取得する施設について、登記に関する費用を事業者が負担することはないと考えます。
101	事業契約書(案)	49	第81条1項	ネーミングライツ	「入札説明書等に関する質問(1回目)への回答」事業契約書(案)への回答No.151について、「自主事業でも権原が市に帰属するものは基本対象となります」との回答ですが、対象とならないものを念のため確認させていただけますでしょうか。質疑にある、「自由提案施設」は対象外ということよろしいでしょうか。もし相違している場合は、何が対象外なのかご教示ください。	ご理解のとおりです。
102	事業契約書(案)	54	第88条3項(2)	誓約事項	既に議決権株式を保有する株主に対する追加の議決権株式の発行については、貴市の承諾なくできるよう、修正して頂けますでしょうか。緊急時において既存株主から追加出資を急ぎ行う必要がある一方、既存株主に対する議決権株式の発行を制限する必要はないことから、ご検討頂けますようお願いいたします。	ご意見を踏まえ、事後報告事項等とします。
103	事業契約書(案)	60	第101条1項	損害賠償責任	「市及び事業者は、相手方が特定事業契約に定める義務に違反したことにより自らに損害が発生した場合には、相手方に対して損害賠償を請求することができる。」となっていますが、事業者が市に請求できる損害賠償の対象は、「任意投資としての本施設増築部分等」若しくは「自由提案施設」において発生した損害も含まれており、市に補償頂く対象であることを確認させていただけますでしょうか。	ご理解のとおりです。

■個別対話における確認事項への回答

No.	資料名	該当箇所		質問内容	回答	
104	事業契約書 (案)	60	第101条1項	損害賠償責任	相手方に請求できるものは損害だけでなく、「相手方が特定事業契約に定める義務に違反したことにより発生した増加費用」も対象としていただけますでしょうか。	ご意見を踏まえて明記します。
105	事業契約書 (案)	60	第101条1項	損害賠償責任	リスク分担表によれば、不可抗力又は事業者の帰責事由以外の事由による「施設・備品の損傷・盗難等」は、貴市のリスク負担とされていますが、現時点では事業契約上該当する規定が見当たりません。つきましては、リスク分担表に従って該当する条項を追記して頂きますようお願いいたします。	ご意見を踏まえ、追記します。
106	事業契約書 (案)	60	第101条3項	損害賠償責任	民法第415条以下を適用しても貴市の帰責事由による第三者損害を貴市の責任で賠償すべき旨は明確になりませんので、第101条第3項及び第4項と同様の規定を追記してください。	原文のとおりとします。
107	事業契約書 (案)	62	第103条1項 7号	事業者事由による解除	事業契約書の修正案では、貴市の帰責性がある場合に限り解除事由から除外して頂きましたが、不可抗力等によって引渡しが遅延した場合にも、第115条第1項の違約金が発生し、不合理であるという問題が解消されておられません。そのため、「市の責めに帰すべき事由による場合」とあるのは、「市の責めに帰すべき事由、不可抗力又は法令変更による場合」に修正していただけますようお願いいたします。	ご意見を踏まえ、事業契約書（案）を修正します。
108	事業契約書 (案)	62	第103条1項 7号	事業者事由による解除	④に「事業者の経営状態が著しく不健全で、特定事業契約を継続することが適当でないと市が認めたとき」との記載がありますが、「事業者の経営状態が著しく不健全で、特定事業契約を継続することが適当でない」状態とは、「事業者の責めに帰すべき事由による場合に限る」ことを確認させていただきますでしょうか。また、その点が明確になるように事業契約書（案）を修正いただけませんか。	原文のとおりとします。

■個別対話における確認事項への回答

No.	資料名	該当箇所			質問内容	回答
109	事業契約書 (案)	69	第116条1項	損失補償	第104条に基づき事業契約が解除された場合における貴市の損害賠償義務に関する条項が漏れていると思われます。この場合にも、第116条が適用される理解ですので、第1項冒頭を「第104条又は第105条の規定により」に修正して頂けますようお願いします。	市の債務不履行の場合については第101条に基づく損害賠償の対象になります。
110	事業契約書 (案)	69	第116条2項	損失補償	「解除により生じた増加費用」とありますが、ここは「増加費用又は損害」とすべきと考えますので、ご調整頂けますようお願いします。	ご指摘を踏まえ、「増加費用又は損害」に修正します。
111	事業契約書 (案)	72	第124条2項 2号	秘密保持義務	特定事業契約の情報開示先について、当該情報を知る必要のある構成企業の関係会社も含めて頂けますでしょうか（基本協定書案16条2項2号と同様の修正をお願いいたします）。 「当該情報を知る必要のある構成企業、構成企業の関係会社（財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和38年大蔵省令第59号）第8条第8項に定義される意味による。）、業務委託先若しくは本事業に関して事業者に融資等を行う金融会社等～（略）～」	同様の修正を行います。
112	事業契約書 (案)	4	別紙4 3(3)	モニタリング に係る書類	「図表2」に「市が確認し、承諾する」とありますが、報告書に関しては、確認だけで足りるでしょうか。例えば同別紙図表3においては、報告書は「確認」で足りることとされていますので、再考頂けますようお願いします。	報告書は確認するのみにし、「承諾する」の文言は削除します。
113	事業契約書 (案)	1	別紙5 1	各業務に係る 対価について	サービス対価C～Gについて、従来型のPFI事業におけるパススルー方式とは異なり、事業者の収益が含まれることを確認させていただけますでしょうか。（サービス対価C～Gの支払について、事業者は市に対して請求書を送付することとされていますが、事業者の収益部分については費用の明細書等の根拠資料を提出できないことを予めご了承いただきたい。） また、様式集（ワード及びエクセル）に関する質問への回答のNo. 34でお示しいただいた、『国土交通省資料「PFI事業費の算定及び支払方法の概要(案)」』によると、「その他の費用は、事業期間中、本事業を実施するためにSPCが直接必要とするSPCの運営費(人件費、一般管理費、事務費等)、法人税等(法人税、法人住民税、法人事業税等の法人の利益等に対して係る税金)、SPCの税引後利益(株主への配当原資等)に相当する額とする」との記載があります。本件においては、様式7-3-2におけるC（統括管理業務のエ）がこれに該当するかどうかという理解でよろしいでしょうか。	前段について、可能な範囲で明細書等の根拠資料をご提出いただくこととし、詳細は協議します。 後段について、指摘の「その他の費用」について、様式7-3-2の記載欄は指定しませんが、C（統括管理業務のエ）への記載でも結構です。

■個別対話における確認事項への回答

No.	資料名	該当箇所		質問内容	回答
114	事業契約書 (案)	2	別紙5 2(1)	サービス対価の支払方法について(各サービス対価の支払方法/サービス対価A・B) 「入札説明書等に関する質問(1回目)への回答」事業契約書(案)への回答No.240について、実際の支払いにおいては工事請負事業者等に出来高に応じて消費税込みでの金額をお支払いすることとなります。つきましては、質疑にて記載させて頂きましたとおり、100%分に係る消費税額をお支払い頂けない場合、事業者が相当額を立替支払う必要があります、事業採算性を著しく悪化させることとなります。恐れ入りますが再度ご検討頂けませんでしょうか。	サービス対価の支払いにつきましては、事業契約書(案)に記載のとおりとします。
115	事業契約書 (案)	2	別紙5 2(1)1)	サービス対価の支払方法について(サービス対価A) 「入札説明書等に関する質問(1回目)への回答」事業契約書(案)への回答No.220について、念のため確認ですが、登録システムには複数の口座を登録できるということによろしいでしょうか。少なくともサービス対価Bとそれ以外は別々の口座で受け取れるようお願い致したく、ご検討ください。	詳細についてはご相談ください。
116	事業契約書 (案)	2	別紙5 2(1)1)	サービス対価の支払方法について(サービス対価A) サービス対価Aの支払いについて、年度末での出来形に応じて、貴市が出来形にかかる工事の完了を確認するための検査を行った上で、支払いを行うこととなっています。本事業においては、複数の施設を段階的に整備することとなっており、施設によっては上半期で竣工して供用開始するものも想定されます。竣工時に限って、貴市の出来形に係る工事の完了確認及びサービス対価Aの支払いについて、年度中間(9月末)での対応もご検討いただけませんか。	サービス対価の支払いにつきましては、事業契約書(案)の記載が原則となりますが、対応につきましてはご相談ください。
117	事業契約書 (案)	2	別紙5 2(1)2)	サービス対価の支払方法について(サービス対価B) 「入札説明書等に関する質問(1回目)への回答」事業契約書(案)への回答No.242について、事業者から市に請求書を送付するタイミングの記載が見当たりませんでした。恐れ入りますがどちらに記載があるかご教示頂けますでしょうか。記載が無い場合は、ご想定をご教示ください。	サービス対価Bの請求書の送付時期は、各年度の1月1日、4月1日、7月1日及び10月1日から30日以内」とします。別紙5を修正します。

■個別対話における確認事項への回答

No.	資料名	該当箇所		質問内容	回 答
118	事業契約書 (案)	3	別紙5 2(1)2)	サービス対価の支払方法について(サービス対価B) サービス対価Bに含まれる割賦金利について、基準金利をTONAベースではなく、TIBORベースに変更していただけますでしょうか。昨年のLIBOR廃止を受け、TONAは代替金利指標の一つとしてデリバティブ市場などでは中心指標となってきましたが、その金利決定タイミングが後決め(利払い日直前)であることから、ローンや債券などの現物の貸出し市場では実務面に課題があり、金融機関によるTONA調達は限定的で、一般にはTIBOR調達となっています。サービス対価Bは、貴市に引き渡した施設の整備代金の割賦払いであるため、その資金調達は、他の指定管理事業や運営権事業への影響を与えないように、貴市の支払い条件と同条件で民間金融機関からの資金調達を考えておりますが、TONAベースですと、プロジェクトファイナンスにおいて、①金利リスクがヘッジしきれない(TIBOR調達しかできない銀行の場合)、②銀行の事務負担が重い(TONA調達&貸出する場合)、③これらの理由によりシンジケーション団に参加できる銀行に限られる、などの理由から、借入スプレッド等の資金調達コストの拡大等が懸念されるなど、資金調達に悪影響を与えてしまいます。国内主要プロファイランダーに確認しましたところ、昨年以降、他のPPP案件でも、当初TONAベースでの基準金利が示される案件が増えておりますが、基本的に、各行、本件同様、TIBORベースへの変更をお願いしているとのことです。今後、TONAを用いた「前決め」金利指標であるTORFが有効に機能してくれば、TONAベースでの貸出しも増えてくると考えられていますが、残念ながら、現時点では、TORFベースの市場取引量は限定的であり、活用は難しい状況です。現在の金融機関との協議では、TONAベースでの対応も不可能ではないとのことですが、その場合には上述のとおりTIBORベースに比べて高いスプレッドが設定されるなど資金調達コストの拡大により、事業収支を大きく圧迫してしまいます。厳しい事業環境の中、何とか事業収支を成立させたく、金融市場の実情もご勘案頂き、事業者の負担が少ないTIBORベースへと基準金利を変更していただけますでしょうか。何卒、ご再考をお願い致します。	基準金利はTIBORベースを可能とします。事業契約書(案)及び様式集を修正します。
119	事業契約書 (案)	4	別紙5 2(2)	サービス対価の支払時期及び回数 サービス対価Bの支払期間について、引渡しないし解体完了届の提出翌年度より事業終了年度までと想定されているところ、引渡しないし解体完了届の提出翌年度より10年程度に短縮化していただけますでしょうか。	サービス対価Bは、支払期間を平準化するために割賦払いとしているものであり、支払期間はお示しているとおりとします。

■個別対話における確認事項への回答

No.	資料名	該当箇所		質問内容	回答	
120	事業契約書 (案)		別紙6	サービス対価A, B, Eの見直しは、「建設工事費デフレーター」建設総合とされていますが、指標によって反映する事項が異なることから、一般財団法人建設物価調査会が公表している「建設物価/建築費指数」等も含めた複数の指標を用いて見直しの可否を判断して頂けないでしょうか。	業務内容（設計/建設、建築工事/土木工事）や対象施設（構造・用途等）によって分けると複雑になるため、建設工事費デフレーターの建設総合で一本化しています。	
121	事業契約書 (案)	1	別紙7 2	プロフィットシェアリングの考え方（プロフィットシェアリングの適用条件）	「入札説明書等に関する質問（1回目）への回答」事業契約書（案）への回答No. 269について、原文のとおりと回答いただいておりますが、当該利益還元を行う上で、法人税より優先されないものと考えことから、税引後当期利益を基準にプロフィットシェアリングを行うこととして頂けませんでしょうか。	プロフィットシェアリングの基準は税引前当期利益で変更しません。
122	事業契約書 (案)	1	別紙7	プロフィットシェアリングの考え方（プロフィットシェアリングの適用条件）	（整備期間終了後）市と事業者との間で合意する各年度の事業計画上の想定利益とありますが、具体的どのように、どのタイミングで合意が図られるのでしょうか。 （6月13日事業契約書（案）に関する質問回答は最終年度分の還元取り扱いに関する質問（No. 266）含め「詳細は今後の協議」とされていますが、協議のタイミングはいつになりますでしょうか。）	前段は、事業契約書（案）別紙7 3 に記載のとおり「事業者は、還元額が生じた翌年度中に、還元額、用途、還元の実施時期等を定めた還元実施計画を作成し、市の承認を得ることとし、還元額が生じた翌年度から還元実施計画に沿って実施すること」としており、計画の提出時期は、事業評価報告書の提出（各年度終了後5月末まで）を想定しています。 後段は、事業者決定後の協議とします。
123	事業契約書 (案)	1	別紙7 3	プロフィットシェアリングの考え方（還元方法）	「入札説明書等に関する質問（1回目）への回答」事業契約書（案）への回答No. 273について、協議とはいっまでもになされるのでしょうか。提案時より後になる場合、事業者の想定にて提案することとなりますことご了承ください。	提案時は、事業者の想定で提案してください。
124	事業契約書 (案)	1	別紙7 3	プロフィットシェアリングの考え方（還元方法）	「入札説明書等に関する質問（1回目）への回答」事業契約書（案）への回答No. 267について、事業者が特定事業契約を締結の上、緑地全体の運営を担っているところ、事業者の意見が反映されることなく取組実施の判断が下されることはプロフィットシェアの考え方と合致しておりません。使用用途および実施の時期等取組内容につきましては、協議の上事業者の意見が反映されることを条件として頂けませんでしょうか。	No122をご参照ください。

■個別対話における確認事項への回答

No.	資料名	該当箇所		質問内容	回 答	
125	事業契約書 (案)	1	別紙9 1.1	個別整備等期 間	本規定に基づき市に補償頂ける損害については、引き渡し前の本施設（整備対象）に発生した損害だけでなく、当該不可効力に該当する事由の発生が原因で、本施設（整備対象）又は本施設（解体・撤去対象）に関して事業者が生じた損害も対象として頂き、更に本規定で対象外とされている逸失利益及び特別の損害も補償の対象として頂けますでしょうか。	原文のとおりとします。
126	事業契約書 (案)	1	別紙9 1.2	個別維持管理 運営期間	本規定に基づく貴市の補償の対象となっている「追加的な費用」には、当該不可効力に該当する事由の発生が原因で、本施設（維持管理運営対象）に関して事業者が生じた損害も含まれる理解でよろしいでしょうか。	原文のとおりとします。 「本施設（整備対象）における損害」については、「引渡し前の本施設（整備対象）」自体に生じたものが対象となり、「事業者が生じた損害」を対象としているわけではありません。また、本施設（維持管理運営対象）についても、「維持管理運営業務の実施のための追加的な費用」を対象としており、「事業者が生じた損害」が対象になっているわけではありません。
127	様式集（エ クセル）		様式7-2-1		「入札説明書等に関する質問（1回目）への回答」様式集（エクセル）への回答No. 14について、「物理的な根拠」に基づくとのことですが、必ずしも物理的な根拠にもとづく按分が正しいとは限りませんので、「合理的な」として頂くことは可能でしょうか。	ご意見のとおり修正します。
128	様式集（エ クセル）		様式7-3-1	消費税及び地 方消費税	「入札説明書等に関する質問（1回目）への回答」様式集（エクセル）への回答No. 15について、恐れ入りますが、再考頂けますでしょうか。実支払額はAB合算での消費税となりますため、分けて記載することは実態に即しておらず、更に、貴市想定粒度に分けて細分化することが困難なケースが想定されます。ご配慮頂けませんでしょうか。	回答のとおりとします。
129	様式集（エ クセル）		様式7-7-1 から7-7-8	サービス対価 の売上	「入札説明書等に関する質問（1回目）への回答」様式集（エクセル）への回答No. 32について、念のため確認ですが、様式7-7-10にも同様の記載「※6 サービス対価の売上は、支給対象期間に支払われるものとして計算してください（10月支払（請求）の対価は当該年度の売上、4月支払（請求）の対価は、その前年度の売上）」の記載がありますが、これも削除されたものとの理解でよいでしょうか。	ご理解のとおりです。

■個別対話における確認事項への回答

No.	資料名	該当箇所		質問内容	回答
130	様式集 (エクセル)	様式7-7-1 から7-7-9	割賦原価	「入札説明書等に関する質問 (1回目) への回答」様式集 (エクセル) への回答No. 34について、費用欄の「割賦原価」について、「等々力緑地再編整備・運営等事業入札説明書等に関する質問 (1回目) への回答」の「様式 (Word, Excel) に関する質問への回答」のNo. 34で「引き渡しのタイミングでサービス対価A及びBにおける工事原価をそれぞれ入力してください」とご回答いただいております。引き渡しのタイミングでサービス対価A及びBにおける工事原価 (=AB合計で100%分の工事原価) を入力するということは、売上欄の「サービス対価A」「サービス対価B (元本)」についても合計額を引き渡しのタイミングで入力すればよいという理解でよろしいでしょうか (即ち、売上欄の「サービス対価A」「サービス対価B (元本)」は、支給タイミングではなく施設の引き渡しタイミングで入力すればよ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。
131	様式集 (エクセル)	様式7-7-11	割賦原価戻入	「入札説明書等に関する質問 (1回目) への回答」様式集 (エクセル) への回答No. 39について、資金計画書欄の「資金調達」に含まれる「割賦原価戻入」について、「等々力緑地再編整備・運営等事業入札説明書等に関する質問 (1回目) への回答」の「様式 (Word, Excel) に関する質問への回答」のNo. 39で「税引前当期利益から資金の増減を算出する方法として、割賦原価戻入の欄を設けています」とご回答いただいております。 ・「割賦原価戻入」は主にサービス対価ABの收受を想定しているという理解でよろしいでしょうか (ただしサービス対価Bの割賦金利は除く)。 ・税引前当期損益を算出する様式7-7-10 (SPC損益計算書) において、すでにサービス対価ABと割賦原価をそれぞれ計上する様式になっております。従いまして、様式7-7-11の資金計算書の出発点となる「税引前当期利益」にも既にサービス対価ABと割賦原価が考慮されているという前提でよろしいでしょうか (その上で更に「割賦原価戻入」欄で調整するという計算プロセスが分かりにくいとお伺いしております)	1点目をご理解のとおりです。 例えば2行に分けて、「割賦原課戻入 (サービス対価Aの收受分)」「割賦原課戻入 (サービス対価Bの收受分)」と記載いただいても結構です。 様式7-7-11の資金計算書の出発点となる「税引前当期利益」では、施設引き渡し時に売上と見なされる金額と、それに相当する割賦原価が費用として計上されていると想定します。市の支給タイミングに基づくサービス対価ABは計上されないと想定しています。
132	様式集 (エクセル)	様式7-7-11	SPC長期収支計画表及びサービス対価支払予定表	「入札説明書等に関する質問 (1回目) への回答」様式集 (エクセル) への回答No. 43について、グラントオープンまでの工事にかかる費用の支払を (市からの対価の受領等に合わせて) グラントオープン後に行うことも想定され、令和13年度の投資CF (アウト) も大きくなる可能性があるものと考えます。ご修正いただいたところ恐縮ですが、DSCR (各年) のインプットは令和13年度からとさせていただきますようお願いいたします。	借入金の返済が令和13年度からスタートするのであれば、様式に関わらず、令和13年度から記載してください。令和12年度は空欄で構いませんが、返済が令和13年度から発生する旨、注記として記載しておいてください。

■個別対話における確認事項への回答

No.	資料名	該当箇所		質問内容	回答
133				補助金等の活用について SPCが事業を行う際に、国等の補助金の活用を検討する際には、貴市にご協力をいただけることを確認させていただきます。	補助金の活用を検討する場合はご相談ください。
134	事業契約書(案)		第102条2項	事業期間の延長について 「事業期間満了時の5年前の応当日までに期間延長を希望する旨の書面による申し出を行った場合、事業者は、事業期間の延長について市を協議することが出来るものとする」とありますが、事業者が期間延長を申し入れた場合には、30年間を上限に当該申し入れの期間に沿って事業期間を延長いただけることとしていただけませんか。	本事業は、都市公園法で設置及び管理の許可期間が規定されていることから、事業期間を30年間と設定しております。本事業の事業期間の延長につきましては、事業契約書(案)で規定していますが、現時点で、延長する場合の延長期間又は本事業を一旦終了し契約更新として取り扱うか等の詳細は定めておりません。本市といたしましては、契約の終了及び終了に伴う措置についての協議の中で決定していくものと考えています。
135	入札説明書	7	2(5)	土地使用料 要求水準書12ページの「本事業の施設整備に供する土地は、設計及び建設期間中(市に所有権を移転するまでの期間)無償で事業者に使用させるものとする。」の記載箇所を言及したうえで、(施設を問わず)施設整備期間中については、無償で土地を使用できる旨のお話をいただきましたので、自由提案施設の施設整備に供する土地についても、無償で使用させていただけるという理解でおります。	自主事業(自由提案施設)は無償の対象外です。 なお、運営権設定施設を含め、許可開始の時期は現地での着工時とします。
136	入札説明書	14	2(11) 2(12)	事業期間終了時 自由提案施設や事業者所有の什器備品等については、事業期間延長の協議(事業契約書第102条第2項)において、事業終了時における貴市又は貴市が指定する第三者による買い取りの判断(業契約書第76条第3項及び第114条)がな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。
137	入札説明書	15	2(13)ウ	自主事業収入 ネーミングライツ収入について、事業者が当該自主事業に直接紐づく経費であることを証する書類(業務委託契約書等)を貴市に提出し、貴市が当該自主事業に係る経費であることを認めた場合には、ネーミングライツ収入から当該経費を控除した後の金額の50%を貴市に納付する仕組みとして頂けませんでしょうか。 ネーミングライツ収入を最大化することが貴市・事業者双方にとって有益ですが、最大化するための外部委託含む営業活動や命名権取得法人との契約交渉等の費用をすべて事業者負担とすると、事業者としては採算が見込めないリスクにより消極的な営業等にとどまり、結果、当該収入の最大化が困難となります。	要求水準書に記載のとおりとします。

■個別対話における確認事項への回答

No.	資料名	該当箇所		質問内容	回答
138	要求水準書	15	第1 3.11.2	川崎市環境影響評価に関する条例 今回の工事については、民間発注で行う工事であることから「川崎市環境影響評価に関する条例」上の環境配慮計画書の作成並びにそれに関する手続きは不要と考えてよろしいでしょうか。	関係条例により第1種行為に相当する場合は必要です。
139	要求水準書	39	第3 1.4.2	給水 新たに給水を引き込む場合、川崎市水道条例第32条3のただし書きより、公共施設分については、水道加入金は徴収の対象にならないということでもよろしいでしょうか。	加入金の免除につきましては、本市水道条例第32条第5項（水道条例施行規則第52条）及び第7項に定めていますが、公共施設分について徴収の対象にならない規定はありません。 なお、本市水道条例第32条第3項は、加入金の徴収ではなく徴収時期について定めるもので、本市水道条例施行規則第51条（徴収時期の特例）に条例第32条第3項ただし書きについて規定しています。
140	要求水準書	42	第3 2.1.2	釣り池の整備 要求水準では、底泥からの栄養塩削減のため、底泥改善（浚渫、覆砂、干し上げ）を図ること。水質を維持し、アオコの発生を防ぐ工夫を行うこと。に関連して、国土交通省の実証実験報告にて干し上げによる池の底泥改善効果が確認されており、底泥を空気にさらして乾燥・酸化させることで底泥からの栄養塩類溶出を抑制できます。水位を下げた状態で天日乾燥させた方がアオコ制御にも効果が期待できます。このため、今回釣り池の環境改善整備は、必要に応じて浚渫を行わずに干し上げのみを実施する事での提案も可として頂けないでしょうか。	水質改善（底泥改善、水質維持、アオコ発生防止等）が図られる対策につきましては提案可能とします。
141	要求水準書	51	第3 2.11	第2サッカー場の整備 入札説明書等に関する質問（1回目）への回答（6.13付）にて「現況の第2サッカー場の短辺方向の長さが、第1サッカー場と比較して不足しており、利用環境の向上と大会が円滑に開催できるよう、拡張する必要がある」との回答を頂いております。利用環境の向上については、土のグラウンドを人工芝とすることで図れると考えます。第1サッカー場、第2サッカー場ともにJFA基準を満たすサイズになっており、円滑な大会開催には支障はないと考えます。また環境負荷低減のためにも既存施設の有効活用提案も可として頂けないでしょうか。	本市といたしましては、第1と第2サッカー場で少年サッカーを含む試合等が実施される際に、円滑な開催が確保されることが要求水準と考えています。 ご提案につきまして、円滑かつ安全な同時開催が可能であることが確認できれば可能とします。なお、当該施設は現状で物理的な制約（照明柱等）があり、JFA基準を満たすことのみで要求水準を満たすことは難しいと考えています。

■個別対話における確認事項への回答

No.	資料名	該当箇所		質問内容	回答	
142	要求水準書	66	第4 1.7	作業時間等について	川崎市週休二日制確保モデル工事施行実施要領については、今回の契約がSPCとゼネコンの民民の工事請負契約となるため、適用が難しい点が多いので、本事業は週休二日制モデル事業の対象外としてもよろしいでしょうか。	要求水準書の記載は変更しません。
143	要求水準書	69	第4 2.1.6	フィールドの仕様について	スタジアムのフィールドに関して、要求水準書に「・・・幅の目安は、以下を参考とすること。なお、同等の機能が確保できる場合は、この限りではない。」とありますが、フロンターレと協議し、Jリーグ開催時等の利用を考慮した上で、事業者側で保有距離を設定した提案が可能と認識しておりますが、問題ないでしょうか。	ご理解のとおりです。
144	要求水準書	101	第4 2.9.1	既存駐車場の使用機器の状況	既存の駐車場で使用している機器について、事業期間開始時点で撤去されているのか、残置されているのか、ご教示いただけますようお願いいたします。	詳細は現事業者との協議によります。
145	要求水準書	140	第11 2.6.1	修繕業等	契約不適合責任期間（事業契約書案第59条8項に規定）経過後の「本施設（整備対象）」、「本施設（解体・退去対象）」及び「任意投資としての本施設増築部分等」に発見された不適合に該当する部分は、要求水準書2.6.1に基づく修繕等業務の対象となる理解です。ただ、当該不適合の修繕にかかる費用は、契約不適合責任期間経過後となりますので、サービス対価には含まず、別途貴市の負担であることを確認させていただきます。	サービス対価Eに含まれます。なお、要求水準書第11 2.6.3 3)をご参照ください。
146	要求水準書	157	第12 2.3.1 別紙28	再整備・新設施設の利用単位/利用料金	テニスコート・サッカーコート・陸上競技場など再整備・新設される施設に関する料金設定について、提案上は別紙28の内容にて提案するものの、事業者選定後、類似事例などと比較して安価なものは、事業者とも協議させていただいた上で、貴市にて料金設定を増額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。

■個別対話における確認事項への回答

No.	資料名	該当箇所		質問内容	回答	
147	要求水準書	157	第12 2.3.1 別紙28	再整備・新設 施設の 利用単位/利 用料金	テニスコート・サッカーコート・陸上競技場など再整備・新設される施設に関する料金設定について、事業者選定後、類似事例などと比較して安価なものは、貴市にて料金設定を増額されると理解しておりますが、設置管理許可料（現行：100円/㎡・月、提案：200円/㎡・月程度）と同様に、貴市が想定する料金を示していただき、それを上限とした提案をさせていただけないでしょうか。 ※ご提案する事業計画の蓋然性を高め、指定管理施設の収支改善になると考えます。	No11をご参照ください。
148	要求水準書	163 168	第12 3.3.7_1)	川崎市都市公 園条例に基づ く許可	事業者が自主事業として実施する場合には、貴市への許可料の支払いは要さないという理解です。	行為許可料は要しません。
149	要求水準書	163 168	第12 3.3.7_1)	川崎市都市公 園条例に基づ く許可	事業者が共催で実施する場合においても、事業者及び共催者共に、行為許可の取得は不要であり、貴市への許可料の支払いは要さないという理解です。	No148をご参照ください。
150	要求水準書		別紙11	維持管理業務 の仕様条件	要求水準の変更を伴う業務内容の変更提案について（例：要求水準上年12回実施とされているものを年6回で提案する等）、利用者へのサービスレベルや業務水準の維持ができるものについては、変更の協議が可能という認識でよろしいでしょうか。	No52をご参照ください。
151	事業契約書 (案)	21	第32条5項	設計	浮島指定処分地には搬出可能な土砂の基準が設定されており、今回の事業用地で発生する土壌汚染の状況によっては浮島指定処分地以外での処分があり得ることを想定されますが、その場合も通常処分との差額は貴市が負担いただけると考えております。	浮島指定処分地で受け入れができない理由により、本市が必要と判断した場合は、本市が処分費の差額を負担するものとします。

■個別対話における確認事項への回答

No.	資料名	該当箇所		質問内容	回答	
152	事業契約書(案)	35	第59条	契約不適合(既存本施設)	事業契約書第59条に関して、「本施設(整備対象)」、「本施設(解体・退去対象)」及び「任意投資としての本施設増築部分等」についてしか定められていませんが、「既存本施設」に関する契約不適合箇所があった場合についての条項を追加頂きたいお願い致します。当該契約不適合箇所は、本特定事業契約に基づく事業開始前から存在した不適合箇所ですので、全て貴市の負担と責任において対応頂くとともに、当該契約不適合箇所が原因でSPCおよび第三者に損害が発生した場合は、貴市が損害賠償することを確認させてください。尚、当該契約不適合箇所が判明した場合(公表済だが事業開始までに是正されなかったものを含む)に是正のために必要となる費用は、サービス対価には含まれず、別途貴市に費用負担を頂く理解です。その旨も条文中に記載下さい。理由の如何を問わず、当該契約不適合についてSPCが費用の負担及び責任を、事業開始時に引き継ぐことは致しかねます。	ご指摘を踏まえ、事業契約書(案)に規定を追加します。既存本施設については、追加された規定に定める範囲内で、市が契約不適合責任を負います。
153	事業契約書(案)	42	第71条4項	長期修繕計画に基づく修繕等業務	契約不適合責任期間(事業契約書案第59条8項に規定)経過後の「本施設(整備対象)」、「本施設(解体・退去対象)」及び「任意投資としての本施設増築部分等」に発見された不適合に該当する部分は、本規定に基づく修繕等業務の対象となる理解です。ただ、当該不適合の修繕にかかる費用は、契約不適合責任期間経過後となりますので、サービス対価には含まず、別途貴市の負担であることを確認させてください。	サービス対価Eに含まれます。
154	事業契約書(案)	44	第75条1項	整備等期間中における任意投資	自由提案施設について、法令等の基準を充足している場合は、施設規模は民間事業者の提案によるものと考えてよろしいでしょうか。(貴市による施設規模の制限はないことを確認したい趣旨です)	都市公園法の設置管理許可を受けられるものであること及び関係法令の定めを満たしていることが前提となります。
155	事業契約書(案)	44	第75条1項	整備等期間中における任意投資	事業提案書において提案した任意投資及び自主事業に関して、貴市の承諾が得られず、これを理由に任意投資及び自主事業を履行できない場合には、事業者による義務不履行に当たらないという理解です。	ご理解のとおりです。

■個別対話における確認事項への回答

No.	資料名	該当箇所		質問内容	回答	
156	事業契約書(案)	44	第75条1項	整備等期間中における任意投資	事業提案書において提案した任意投資及び自主事業に関して、貴市の承諾が得られず、これを理由に特定事業契約書の締結を断念せざるを得ない場合には、事業者の責めに帰すべき事由による特定事業契約の不調ではないという理解です。	事業者の提案が事業契約書(案)第75条第1項各号の要件や要求水準書等を満たす限りにおいて、ご理解のとおりです。
157	事業契約書(案)	45	第75条2項	整備等期間中における任意投資	本施設(整備対象)のうち、事業者において新たに整備した箇所を除き、本施設(整備対象)について原始的瑕疵を含む一切の契約不適合責任は負わないものと理解しております。	No96の回答をご参照ください。
158	事業契約書(案)	46	第75条3項	事業期間終了時	本施設に係る増築等及び自由提案施設の設置は、公園施設として認められるものに限られるため、基本、公益性の高い施設であるため、事業終了時に原則撤去とはせず、市又は市の指定する者に残存価値売却することを原則としていただき、市が市又は市の指定する者に残存価値売却することが不相当であると判断した場合は撤去するとしていただけないでしょうか。また可能であれば、不相当と判断される条件もあわせて規定いただけないでしょうか。	No1、No23及びNo24の回答をご参照ください。
159	事業契約書(案)	50	第83条2項	サービス対価の改定及び変更	利用料金の減免に関して、将来、利用料金の減免基準が事業者に不利に変更された場合、当該変更は、「法令変更」(第83条第2項)に該当する理解です。そのため、当該減免基準の変更に起因して事業者の利用料金に係る収入が著しく減少した場合には、サービス対価の増額について協議を申し出ることができる理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
160	事業契約書(案)	53	第88条2項7号	提案の定めについて	SPCの規模等に応じたガバナンス体制を構築するために、事業者の定款に関しましては、「会社法第326条第2項に定める取締役会、監査役及び会計監査人を設置する定め」についても、許容頂けませんでしょうか。	ご意見を踏まえ、事業契約書(案)を修正します。

■個別対話における確認事項への回答

No.	資料名	該当箇所		質問内容	回 答	
161	事業契約書 (案)	58	第95条2項	法令変更に伴う追加的な費用負担	<p>利用料金の減免に関して、将来、利用料金の減免基準が事業者に不利に変更された場合、当該変更は、本事業に直接関係する「法令変更」に該当し、貴市の100%リスク負担となる理解です（別紙8①）。もともと、第95条第2項は「追加的な費用」に限定したリスク分担となっているため、減免基準の不利益変更によって生じた事業者の損害（逸失利益）は補償されず、不合理な帰結となります（なお、もともと「追加的な費用」に限定されているのは、一般論として法令変更によって直接的な損害が生じることあまり想定されないためである理解です。）。</p> <p>そこで、貴市のリスク負担となる法令変更によって事業者に損害が生じた場合には、当該損害についても補填して頂けるよう、第95条第2項に定める「追加的な費用」とあるのは、「追加的な費用及び損害（逸失利益を含む。）」に修正して頂けますようお願い致します。</p>	原文のとおりとします。
162	事業契約書 (案)	59	第96条1項	不可抗力に該当する事由の発生	<p>第96条第1項3号に定める「特定事業契約の履行のために追加的な費用が必要であると判断したとき」には、自主事業の履行又は自主提案施設の運営について損害や増加費用が発生した場合も含まれる理解です。念のため、かかる理解で宜しいかご確認ください。</p>	第96条第1項第3号の「費用」には任意投資又は自主事業に関する費用は含まれません（第75条第4項本文及び第76条第4項本文参照）。
163	事業契約書 (案)	69	第116条 1項	損失補償	<p>第101条に基づく損害賠償請求では事業者が生じた逸失利益（自主事業に係る逸失利益を含みます。）が賠償されるか明らかではありません。</p> <p>この点、第104条に基づく市事由解除と第105条に基づく任意解除で貴市の損害賠償責任に差を設けること（市帰責事由解除の場合における貴市の責任を軽減すること）は不合理ですので、少なくとも、第104条に基づく市事由解除の場合には、第116条第1項と同様に、逸失利益の損害賠償を認めて頂けますようお願い致します。</p>	ご意見を踏まえ、事業契約書（案）第101条を修正します。

■個別対話における確認事項への回答

No.	資料名	該当箇所		質問内容	回答
164	事業契約書 (案)	3	別紙5 2(1)2)	サービス対価の支払方法について(サービス対価B) 基準金利を東京スワップ・レファレンス・レート(T.S.R)TONAベース25年物(円/円)金利スワップレートとするとされている一方で、基準金利の設定日より5年毎の年度末に各基準金利の改定を行うとされております。25年で固定化したものを5年毎に固定化し直すのは、不要なファイナンスコストの増加につながるため、基準金利を5年毎に改定する場合には5年物のレートの採用をお願いします。もし25年物のままということであれば、金利の見直しは行わないようにしていただけないでしょうか。	金利の見直しは行わないこととします。
165	事業契約書 (案)	1	別紙6 1(1)	金利変動に伴う改定 様式上の基準金利は0.735%とされているところ、実際の基準金利がそれを上回った場合には、提案時の予定価格を超えてサービス対価Bが支払われるという理解でよいか、念のため確認させてください。	ご理解のとおりです。
166	事業契約書 (案)	1	別紙6 1(2)3)	物価変動の取り扱い条件 整備業務の対価の改定方法のうち、エヤオが適用される期間の定めが「工期内に」変動が生じた場合となっていますが、「整備等期間内」に変動が生じた場合と修正いただけないでしょうか。	「工期内に」を「整備等期間内に」に修正します。
167	事業契約書 (案)	3	別紙6 2(1)2)	維持管理業務の対価の改定指標について サービス対価Fの改定に使用する指標について、今後協議の上、業務区分の細分化や、現状定められている指標以外のものを指標とすることは可能でしょうか。 例えば、清掃業務については「企業向けサービス価格指標(日本銀行調査統計局)」の参考指数のうち「清掃(官公庁向け)」を使用する等	事業契約書(案)別紙6 2(1)2)に記載のとおり、必要が生じたときは、その後の対応方法について市と事業者で協議を行います。
168	事業契約書 (案)	1	別紙7 2(2)	プロフィットシェアリングの適用条件 プロフィットシェアリングの計算の際は、過年度に事業純損失を計上している場合、当該損失を期限を儲けず繰越し充当できることとし、当該損失充当後の利益と単年度事業計画との比較を行うようお願い致します。	損失は繰越さないものとします。

■個別対話における確認事項への回答

No.	資料名	該当箇所		質問内容	回 答	
169	事業契約書 (案)		(新設)	引渡しの状態 について	現状の事業契約書（案）には、事業開始時の引き渡しの状態についての記載がございませんので、事業開始時の本施設及び付随する什器・備品に関する引き渡しについて規定頂きたく存じます。 なお、引き渡しを受ける本施設については、現施設の利用者・管理者は、契約終了時において原状回復（通常損耗は含まれない）および貴市の所有物以外の什器・備品等の撤去はなされた状態で引き渡されるものと理解しておりますので、その旨も併せて規定頂きたく存じます。	ご意見を踏まえ、第68条を修正します。
170	様式集（提出書類・記載要領）	9	第2 1. (3)	入札関係書類のインデックスについて	「各様式の間にはインデックスを入れる」とありますが、インデックスは枝番様式までとさせていただきますでしょうか。（様式7-1、様式7-2、様式7-3…にはインデックスを付けるが様式7-2-1等の孫番様式には付けません） 全ての様式にインデックスを入れることにより、例えば「入札価格の内訳に関する提出書類」は53ページ（+適宜）に対して30枚のインデックスが必要になり、かえって閲覧しにくくなると思われま	ご指摘の枝番様式までのインデックスで結構です。検索しやすいようにインデックスを付けてください。
171	入札説明書	7	2(5)	土地使用料	自由提案施設は、確認申請から着工まで期間があくケースも想定されることから、他事例を参考に、設置管理使用料は着工時からの発生としていただきたく、ご検討をお願いいたします。	No135をご参照ください。
172	事業契約書 (案)	62	第103条1項 7号	事業者事由による解除	「事業者の経営状態が著しく不健全で、特定事業契約を継続することが適当でないと市が認めるとき」が、事業者に帰責性のない要因（不可抗力、法令変更を含む。）により経営状態が著しく不健全となったことを理由として事業契約が解除された場合、現在の規定では、第115条により違約金の支払義務を負うこととなりますが、このような帰結は、原因に置いて帰責性がないという観点からも、また経営状況が著しく不健全となっていて支払原資が乏しいという観点からも、事業者には酷かと存じます。（なお、他のコンセッションの例でも、原因における帰責性を問わず運営権者（又は事業者）の経営状況や財務状況が悪化した場合を直接的に運営権者帰責（又は事業者帰責）の解除の対象としている例はないのではないかと存じます。要因が不可抗力・法令変更等であればそれらによる解除と同様の効果とすることも考えられますし、本号の場面は公益的な見地から解除する場合に近い場合もあるように思われます。） 「事業者の経営状態が著しく不健全であること」を本項に列挙している趣旨、及び、実際に事業者に帰責性のない要因により事業者の経営状態が著しく不健全となった場合に貴市としてどのように対応される想定かご教示頂けますでしょうか。	基本的には事業契約書（案）に定められたとおりの対応になります。

■個別対話における確認事項への回答

No.	資料名	該当箇所		質問内容	回答	
173	事業契約書 (案)	60	第101条1項	損害賠償責任	「市及び事業者は、相手方が特定事業契約に定める義務に違反したことにより自らに損害が発生した場合には、相手方に対して損害賠償を請求することができる。」場合に、事業者が市に請求できる損害賠償の対象は、「任意投資としての本施設増築部分等」若しくは「自由提案施設」において発生した損害も含まれており、市に補償頂く対象であることが確認できましたが、明確化の為、その旨事業契約に明記することもご検討頂きたく存じます。	明記することを検討します。
174	事業契約書 (案)	1	別紙7 2(2)	プロフィット シェアリング の適用条件	「市と事業者との間で合意する各年度の事業計画」については、「事業者が合理的な内容で策定する各年度の事業計画」に修正いただけますようお願いいたします。	原文のとおりとします。
175	要求水準書	140	第11 2.6.1	修繕業等	不適合の修繕にかかる費用は「サービス対価に含みます」とのことですが、それでは、契約不適合責任期間経過後に発見された「本施設（整備対象）」、「本施設（解体・退去対象）」及び「任意投資としての本施設増築部分等」の欠陥等を実質的に事業者が負担することになってしまい、「契約不適合」規定が形骸化致します。当該欠陥等の費用負担は、所有者である貴市が対応すべき事項であり、改めて、「サービス対価に含む」のではなく、「別途貴市負担」となる旨を確認させていただきます。	No145をご参照ください。
176	事業契約書 (案)	42	第71条4項	長期修繕計画 に基づく修繕 等業務	長期修繕計画に基づく不適合の修繕にかかる費用は「サービス対価に含みます」とのことですが、それでは、契約不適合責任期間経過後に発見された「本施設（整備対象）」、「本施設（解体・退去対象）」及び「任意投資としての本施設増築部分等」の欠陥等を実質的に事業者が負担することになってしまい、「契約不適合」規定が形骸化致します。当該欠陥等の費用負担は、所有者である貴市が対応すべき事項であり、改めて、「サービス対価に含む」のではなく、「別途貴市負担」となる旨を確認させていただきます。	サービス対価に含みます。なお、要求水準書第11 2.6.3 3)をご参照ください。

■個別対話における確認事項への回答

No.	資料名	該当箇所		質問内容	回答	
177	事業契約書(案)	45	第75条2項	整備等期間中における任意投資	「既存本施設の一部が再整備完了後の「本施設（再整備対象）」として残る場合」の意味につき、事業者の再整備により一部でも既存本施設が残る場合という意味で宜しいか念のため確認させてください。	再整備による改修等の対象とならずに残った部分について、ご理解のとおりです。
178	事業契約書(案)	35	第59条	契約不適合(既存本施設)	「既存本施設のうち整備業務による解体・撤去又は改修の対象とならない部分については市が契約不適合責任を負います。」とのことですが、「整備業務による解体・撤去又は改修の対象部分」であっても契約不適合責任の危険負担は市が負うものという理解です。現状の整理では、仮に当該部分にある契約不適合が原因で、第三者に損害が発生した場合、事業者が損害賠償することとなりますが、これは、本特定事業契約に基づく事業開始前から存在した不適合箇所起因するものであり、事業者が責任を負う事象ではない理解です。繰り返しになりますが、理由の如何を問わず、当該契約不適合について事業者が費用の負担及び責任を、事業開始時に引き継ぐことは致しかねます。改めて、「整備業務による解体・撤去又は改修の対象部分」であっても、貴市が契約不適合責任を負うこと、当該契約不適合箇所が判明した場合（公表済だが事業開始までには是正されなかったものを含む）に是正のために必要となる費用は、サービス対価には含まれず、別途貴市に費用負担を頂くことを、確認させてください。	既存本施設の事業者への引渡し後、市は修正後の事業契約書（案）に定める期間及び条件に従い、契約不適合責任を負いますが、市の契約不適合責任期間の経過後その他市が責任を負担しない部分に係る修繕等は事業者にて実施していただきます。
179	入札説明書	7	2(5)	指定管理者の権限	入札説明書によると、本事業では、市が事業者を地方自治法第244条の2第3項に基づく指定管理者として指定する予定となっています。指定管理者は、公の施設の管理者であることから、指定管理の業務を行う際に必要な設備や備品等の設置においては、占用料の支払いは要しないことを確認させてください。	指定管理者が指定管理業務において必要となる設備や備品等の指定管理範囲内への設置については、市への使用料等の支払いは必要ありません。なお、自主事業に必要な設備等を設置する場合は市への使用料等を支払う必要があります。
180	入札説明書	7	2(5)	土地使用料	市としては、緑地内の設置許可使用料及び管理許可使用料は200円/㎡・月程度とすることを想定していると記載いただいておりますが、条例変更の結果、200円を超える単価（例：220円/㎡・月）となった場合には、法令変更に該当するものとし、事業者の費用が増加した部分については、条文に則り貴市にて負担いただけると理解しております。	ご理解のとおりです。

■個別対話における確認事項への回答

No.	資料名	該当箇所		質問内容	回答	
181	要求水準書	157	第12 2.3.1 別紙28	再整備・新設 施設の 利用単位/利 用料金	テニスコート・サッカーコート・陸上競技場など再整備・新設される施設に関する料金設定について、事業者選定後、貴市にて施設内容や類似事例を基に、料金設定を増額する条例改正を行うため、現状の料金設定で提案することと回答をいただきましたが、事業者が自らのリスクのもとで、想定する料金設定の上で事業収支を策定し、提出することを認めていただけますでしょうか。	No11をご参照ください。
182	事業契約書 (案)		別紙5	サービス対価 の支払方法	設計業務については、要求水準書のとおり事前調査業務、設計業務（基本・実施）等があり、令和5年度から事前調査業務、基設計業務が必要で、かつ各施設の着工時期が異なるため、令和10年度まで実施設計業務が発生する見込みです。そのため業務対象期間を令和5年度から10年度としていただき、各年度の業務に対して、翌年度支払いとしていただけますようお願いいたします。また、令和5年度から一定の業務量が発生するため、令和6年度の支払いも可能としていただくよう合わせてお願いします。	実施設計以外の設計業務につきましては、サービス対価Aとして支払いはできません。整備業務に関するサービス対価Bとして支払います。サービス対価Aの支払対象となる実施設計業務の対象期間につきましては、事業契約書（案）別紙を修正します。なお、令和5年度に完了する業務の令和6年度の支払は可能です。詳細につきましてはご相談ください。
183	事業契約書 (案)		別紙5	割賦金利の 返済方法	返済方法を「元利均等返済」ではなく「元金均等返済」に変更して頂けないでしょうか。貴市の割賦払い分は同条件にて、民間金融機関よりプロジェクトファイナンスで調達することを想定しております。銀行に確認しましたところ、元利均等の返済条件で、実行日の2営業日前など直前で金利が確定する場合、各返済期日における元本返済額も直前まで確定しないことになり、ローンの実行に向けた事務手続きが非常に煩雑になります。また、それでも金利見直しが無いのであれば、なんとか対応も可能だということですが、仮に、5年や10年毎など、途中、金利の見直しが発生する場合、その度に元利金の支払いスケジュールが変更されることとなり、シンジケーション団各々での事務対応が可能か否か確認が必要になるなど、大きな問題になるようです。資金調達をスムーズに行い、本事業の効率性を高めるためにも、元金均等返済への変更をお願い致します。	本事業では、本市が年度当たりの支払い金額平準化のため、元利均等返済の支払いとしております。