

(仮称)千葉ニュータウン中央駅圏複合施設整備事業 実施方針等に関する質問及び回答 令和3年5月31日

No.	資料名	頁	行	項 目				質問内容	回答
1	実施方針	2		1	1.1	(5)	図2	西側市道00-25号線のうち交差点以外の箇所からも管理用や臨時の車両出入りを想定してもよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。ただし、車両出入口の設置に当たっては、事前に市の承諾が必要になります。また、必要に応じて交通管理者との協議が必要になります。
2	実施方針	3	10	1	1.1	(7)		道路協議は市にて実施し、敷地内の一部の市道化について民間事業者は手続きを行う必要はないという認識で正しいでしょうか。	交差点及び敷地内市道の形状等について、配付資料「交差点及び敷地内市道計画図」と異なる提案をする場合は、選定事業者の費用負担で道路協議（変更協議）が必要になります。また、現状の協議内容により道路改良工事を実施する場合においても、設計等について道路管理者と協議が必要となります。
3	実施方針	3	12	1	1.1	(7)		交差点及び敷地内市道について、計画図と異なる提案も可能という認識でしょうか。例えば、交差点を変更せず、視認性を確保しながら別の場所から道路を敷地内に引き込むようなご提案も可能ということでしょうか。その場合、敷地内を市道化しないご提案も可能でしょうか。	交差点及び敷地内市道の形状等について、計画図と異なる提案をすることは可能といたしますが、当該交差点に出入口を設けることについては、利用者の安全面の確保の観点から必須といたします。また、その場合における敷地内道路の整備については、現在、市が進めている道路協議において、市道として整備することとしています。
4	実施方針	3	32	1	1.1	(7)	2)	実施方針において、業務内容の2)「統括管理業務」は、要求水準書(案)P.41では「総括管理業務」となっておりますので語句の統一をお願いできませんでしょうか。また、主要な業務について、実施方針の「その他(緊急対応等)」は、要求水準書(案)の「その他の管理業務」と同一との理解でよろしいでしょうか。	「総括管理業務」とします。実施方針3頁2)の「・その他(緊急対応等)」と要求水準書(案)46頁の「4. その他の管理業務」は同一です。
5	実施方針	5	1	1	1.1	(8)		図5、6に例示されています分棟スキームの場合、SPCではなく、立体駐車場、民間施設を所有する民間事業者が市と直接に事業用定期借地権設定契約として土地賃貸借契約、駐車場賃貸借契約を締結するスキームの提案は可能でしょうか。またその際の賃料水準は行政財産使用料と同額とさせていただきますことは可能でしょうか。	分棟の場合は、実施方針6頁に記載の「図5 本事業の模式図(分棟)」及び「図6 本事業の事業スキーム図(分棟)」を変更し、民間施設並びに平面駐車場及び立体駐車場に係る敷地は、市とSPCではなく、市と民間施設整備運営企業が事業用定期借地権設定契約を締結することも可能とします。併せて、合築の場合も、「図3 本事業の模式図(合築)」及び「図4 本事業の事業スキーム図(合築)」について、平面駐車場及び立体駐車場に係る敷地は、市とSPCではなく、市と民間施設整備運営企業が事業用定期借地権設定契約を締結することも可能とします。なお、変更後の模式図及びスキーム図については、募集要項公表時に示します。また、借地料の基準等は、募集要項公表時に示します。
6	実施方針	5	1	1	1.1	(8)		民間施設を公共施設と区分所有する場合(図3 本事業の模式図(合築)、図4 本事業の事業スキーム図(合築))、土地賃貸借契約は、民間施設(合築)の着工時に締結するとの理解でよろしいでしょうか。	契約締結時期は、募集要項公表時に示します。
7	実施方針	5	1	1	1.1	(8)		民間施設を公共施設と区分所有する場合(図3 本事業の模式図(合築)、図4 本事業の事業スキーム図(合築))、行政財産貸付料は、民間施設(合築)の供用開始日以降に発生するとの理解でよろしいでしょうか。	建設工事の着手から発生することを想定しています。詳細は募集要項公表時に示します。
8	実施方針	5	1	1	1.1	(8)		公共施設と分棟で整備する民間施設、立体駐車場及び平面駐車場に係る土地賃貸借契約は、これら施設の着工時に締結するとの理解でよろしいでしょうか。	No.6を御参照ください。
9	実施方針	5	1	1	1.1	(8)		公共施設と分棟で整備する民間施設、立体駐車場及び平面駐車場に係る行政財産貸付料は、これら施設の供用開始日以降に発生するとの理解でよろしいでしょうか。	No.7を御参照ください。
10	実施方針	5	1	1	1.1	(8)		民間施設と駐車施設の合築又は分棟は提案によるものと考えてよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。
11	実施方針	5	3	1	1.1	(8)		S P C の組成は必ず必要という認識で正しいでしょうか。	御理解のとおりです。
12	実施方針	5		1	1.1	(8)		債務履行能力がないSPCはパススルーの原則に則ってリスクを負わないスキームを構築する必要があると考えています。民間所有建物については別契約にて提案することは可能でしょうか。	No.5を御参照ください。

No.	資料名	頁	行	項 目				質問内容	回答
13	実施方針	5	9	1	1.1	(8)		印西市とSPCとの間で土地賃貸借契約及び駐車場賃貸借契約を締結することとなっていますが、民間施設の整備・運営業務をSPCの事業とした場合、金融機関とのプロジェクトファイナンス契約を締結することは困難です。民間施設の整備・運営業務は民間施設整備運営企業が行うため、土地賃貸借契約及び駐車場賃貸借契約は印西市と民間施設整備運営企業が直接締結することとしていただけますでしょうか。市としても、万一、民間施設破たん時に公共サービスの担い手であるSPCが倒産することで公共サービスが継続できなくなるリスクを回避できると思われます。	No.5を御参照ください。
14	実施方針	5	9	1	1.1	(8)		土地賃貸借契約（定期借地権設定契約）に関して、例えば、供用開始5年後に地位及び権利義務の承継をもとに第三者譲渡は可能でしょうか。	民間施設並びに平面駐車場及び立体駐車場の敷地に係る土地賃貸借契約は、No.5を御参照ください。なお、事業用定期借地権設定契約に基づく借地権の第三者への譲渡は想定していません。また、借地権の転貸については、募集要項公表時の資料を御確認ください。
15	実施方針	5	9	1	1.1	(8)		民間施設整備運営業務は、PFI（RO+BT0）のSPCとは別契約として頂きたい。入札グループが選定した民間事業者と印西市が直接定期借地契約等の契約を行う方式として頂きたい。	No.5を御参照ください。
16	実施方針	5	9	1	1.1	(8)		駐車場は大半が公共利用であるため、立体駐車場の整備は印西市にて行い、通常のPFI（BT0）方式にして本体の契約と一本化してほしい。	駐車場の整備、維持管理及び運営業務は、「民間施設等の整備、維持管理及び運営業務」に含み、民間事業者の業務とします。
17	実施方針	5						民間施設等におけるSPCへの土地の行政財産の貸付手法として、行政財産使用料を払う形でなく、事業用借地利用料を払う手法としていただきたい。	No.5を御参照ください。
18	実施方針	5						民間収益部分をSPC内に含ませることは、金融機関への影響が大きくなり、SPCの堅牢度を高めるためにもSPCの契約外としていただけませんか。	No.5を御参照ください。
19	実施方針	5	14	1	1.1	(8)	図3	合築の場合の模式図として「区分所有建物」とありますが、民間施設の所有者は民間施設整備運営企業としていただけますでしょうか。	新施設及び民間施設を合築で整備する場合は、PFI法に基づき、民間施設部分を行政財産のまま貸し付けることを想定しているため、当該民間施設の所有者はSPCとします。
20	実施方針	5	14	1	1.1	(8)	図3	合築の場合の模式図として「行政財産の貸付」とありますが、合築の場合は、民間施設の整備期間に対して土地賃借料は発生しない（建物の一部を使用する期間に対して使用面積に応じて土地の使用に関する行政財産資料が発生する）と理解してよいでしょうか。	No.7を御参照ください。
21	実施方針	5		1	1.1	(8)	図3	収支を算定するに当たって区分所有建物の固定資産税、登録免許税の算出は、専有面積割合での計算という認識で正しいでしょうか。市所有分が課税されないと考えられますので、考え方を教えてください。	御理解のとおりです。
22	実施方針	5		1	1.1	(8)	図3 図4	区分所有建物が建設される土地に関し、準共有とありますが、建物の専有面積割合の持ち分にて借地権が設定されるという認識で正しいでしょうか。この場合、土地は市の所有となっているため、固定資産税はかからないという認識で正しいでしょうか。また、想定地代を教えてください。	御理解のとおりです。また、想定地代については、借地料の基準を募集要項公表時に示します。
23	実施方針	5		1	1.1	(8)	図3 図4	駐車場部分の民間への貸付に関し、借地権が設定されるという認識で正しいでしょうか。また、想定地代を教えてください。	平面駐車場及び立体駐車場に係る敷地は、民間施設整備運営企業の借地対象とすることを想定しています。また、想定地代については、借地料の基準を募集要項公表時に示します。なお、借地料の考え方については、募集要項公表後の直接対話等での意見を参考にして、最終的に決定します。
24	実施方針	5		1	1.1	(8)	図4	「図4 本事業の事業スキーム図（合築）」において、貴市が金融機関から資金調達をされているように見受けられますが、これはどういった目的の資金調達が意図されていますでしょうか。	サービス対価の財源として、地方債を見込んでいます。
25	実施方針	5		1	1.1	(8)	図4	「図4 本事業の事業スキーム図（合築）」において、貴市が金融機関から資金調達をされているように見受けられますが、貴市が交付金や予算措置に加え、金融機関から資金調達を行い、施設整備費を一括でSPCに支払うことも考えられるのでしょうか。	No.24を御参照ください。なお、施設整備費については、地方債、補助金及び交付金の相当額を収入年度に一括してSPCに支払うことを想定しています。

No.	資料名	頁	行	項 目				質問内容	回答
26	実施方針	6		1	1.1	(8)	図5	民間所有建物の立体駐車場と民間施設が合築で表現されていますが、分棟(民間施設と立体駐車場を分ける)で計画することも可能でしょうか。	御理解のとおりです。
27	実施方針	6		1	1.1	(8)	図5	立体駐車場を分棟とした場合、民間事業者が印西市からお借りする土地の範囲と地代について、駐車場部分(平面駐車場+立体駐車場)については除外もしくは使用貸借とする考えはございますか。	No.23を御参照ください。
28	実施方針	6		1	1.1	(8)	図5 図6	駐車場部分の民間への貸付に関し、借地権が設定されるという認識で正しいでしょうか。また、想定地代をご教示ください。	No.23を御参照ください。
29	実施方針	6					図6	「図6 本事業の事業スキーム図(分棟)」において、貴市が金融機関から資金調達をされているように見受けられますが、これはどういった目的の資金調達が意図していますでしょうか。	No.24を御参照ください。
30	実施方針	6					図6	「図6 本事業の事業スキーム図(分棟)」において、貴市が金融機関から資金調達をされているように見受けられますが、貴市が交付金や予算措置に加え、金融機関から資金調達を行い、施設整備費を一括でSPCに支払うことも考えられるのでしょうか。	No.25を御参照ください。
31	実施方針	7	2	1	1.1	(9)		民間施設の事業期間が短いため、法定償却が完了していないことが想定されますが、未償却分の事業期間終了時の扱いはどのようになりますでしょうか。簿価残額による市への譲渡は可能でしょうか。	民間施設並びに平面駐車場及び立体駐車場の敷地に係る契約は、No.5を御参照ください。事業用定期借地権設定契約の場合、民間施設等の事業期間終了後の取扱いについては、原則、更地返還となります。ただし、事業期間終了前の市と選定事業者との協議により、民間施設等を残す場合は、民間施設については再契約を、平面駐車場及び立体駐車場については無償譲渡とすることを想定しています。なお、簿価残高による市への譲渡は想定していません。
32	実施方針	7		1	1.1	(10)	図7	合築・分棟を問わず、事業期間完了後の民間施設の更地化は必要ないという認識で正しいでしょうか。	No.31を御参照ください。
33	実施方針	7	9	1	1.1	(10)		新施設及び1号館の引渡し日は令和6年12月31日付けとの理解でよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。
34	実施方針	7	9	1	1.1	(10)		新施設及び1号館の維持管理業務の開始日が供用開始日(令和7年4月1日)となっておりますが、引渡し日(令和6年12月末)から供用開始日までの間もこれら施設の維持管理を行う必要性から、維持管理業務の開始日は引渡し日の翌日ではないでしょうか。	詳細は募集要項公表時に示します。
35	実施方針	7	9	1	1.1	(10)		「※1号館の改修工事は、1号館を運営しながら実施」とありますが、改修工事の工程によっては、運営の一部休業等の要請は可能との理解でよろしいでしょうか。	1号館の運営を続けられるよう改修工事の工程を工夫いただき、その上でやむを得ない場合は、協議の上、対応します。
36	実施方針	7	14	1	1.1	(10)		維持管理業務及び運営業務の事業期間が20年となっておりますが、15年以降に修繕リスクが増大することを考えますと、維持管理業務及び運営業務の事業期間はPFI事業で一般的な15年程度が望ましいと考えますがいかがでしょうか。	維持管理業務及び運営業務の期間は、実施方針のとおりとします。
37	実施方針	7	19	1	1.1	(10)		民間施設の事業期間が「…～令和27年3月31日」とありますが、民間施設に関して事業期間終了時の取り扱いはどうに考えればよいでしょうか(合築の場合、分棟の場合)。	No.31を御参照ください。
38	実施方針	8	6	1	1.1	(11)	1)	建設、設計、監理に係る費用は全額が地方債起債、補助金、交付金として支払われるという認識で正しいでしょうか。これらが分割となる可能性がある場合は、分割支払いの方法をご教示ください。	「公共施設等の設計及び相当額を建設に関する業務」に係るサービス対価については、地方債、補助金及び交付金の相当額を収入年度にサービス対価として一括払いし、それ以外の「公共施設等の設計及び建設に関する業務」に係るサービス対価は、維持管理及び運営期間中に、平準化して支払います。なお、サービス対価の支払方法の詳細は、募集要項公表時に示します。
39	実施方針	8	10	1	1.1	(11)	1)	公共施設等の設計及び建設に関する業務のサービス対価のうち「維持管理及び運営期間中に、選定事業者に対し、事業契約に定める額を平準化して支払う」部分について、割賦払いの基準金利や支払方法(支払頻度、元利均等・元金均等)など現状で公表できるものをご教示いただけませんか。	詳細は募集要項公表時に示します。

No.	資料名	頁	行	項目				質問内容	回答	
40	実施方針	8	10	1	1.1	(11)	1)	公共施設等の設計及び建設に関する業務の消費税相当額は、本施設引渡し時または解体完了時に会計上一括収益を計上し、原則として引渡しの翌月に納税の義務が発生しますので、割賦元本の相当額を含めて消費税の全額をお支払いいただけませんか。	消費税は、当該年度に支払うサービス対価（税抜）を対象に算定します。	
41	実施方針	8	11	1	1.1	(11)	1)	維持管理・運営業務担当企業の資金計画の参考とするため、当該業務のサービス対価の単年度の支払回数をご教示いただけませんか。	四半期払いを予定しています。なお、詳細は募集要項公表時に示します。	
42	実施方針	8	11	1	1.1	(11)	1)	「統括管理業務」のサービス対価の支払方法が示されておりませんが、「開業準備業務」を含めて維持管理・運営期間中に平準化して支払うとの理解でよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。	
43	実施方針	2,8	2	1	1.1	(9) (11)	2)	事業終了時に駐車場の更地化を行う場合、市借り上げ分の駐車場代金については事業期間内に償却を完了することを前提として、月額賃料を算出するという考えで正しいでしょうか。また、更地化を行わない場合は、償却残高の扱いについてどのようになるかをご教示ください。	駐車場賃料は募集要項公表時に示します。それを踏まえ御検討ください。なお、事業期間終了後の取扱いは、No. 31を御参照ください。	
44	実施方針	8	15	1	1.1	(11)	2)	市が必要台数を借りる駐車場部分(平面駐車場+立体駐車場)についてですが、整備費用を利用料として分割して支払われると考えてよろしいでしょうか。	No. 43を御参照ください。	
45	実施方針	8	21	1	1.1	(11)	3)	利用料金の上限額の決定は公募時に可能でしょうか。公募時に確定しない場合は、収支計算に必要となるため、予定額をご教示ください。	利用料金の上限額は、募集要項公表時に示す予定です。また、令和3年第2回市議会定例会（令和3年6月開会予定）に付議予定の「印西市立中央駅前地域交流館の設置及び管理に関する条例の一部を改正する条例の制定について」において、当該上限額を規定する予定です。	
46	実施方針	11	24	1	1.1	(14)		民間施設部分についても、この条項は適用されますでしょうか。またこれは、事業期間終了時の更地化は不要ということでしょうか。	No. 31を御参照ください。よって、民間施設等（民間施設、駐車場及び外構）についても再契約や無償譲渡に備えて、良好な状態を保持していただくことを想定しています。	
47	実施方針	16	14	2	2.4	(3)		仮に応札者が1グループであった場合でも、市が本事業をPFI事業として実施することが妥当であると判断した場合には、入札は成立すると考えてよろしいでしょうか。	詳細は募集要項公表時に示します。	
48	実施方針	17	2	2	2.6	(1)	①	応募者構成の用語定義として、構成員は“構成企業”、構成企業は“構成員”という整理をさせていただいても宜しいでしょうか。また上記の整理に基づき、構成員は“応募者”のうち、SPCへ出資を行う企業という理解でよろしいでしょうか。	実施方針17頁「2.6(1)① 用語の定義」とおりとします。	
49	実施方針	17	3	2	2.6	(1)		応募者は、設計・建設・工事監理・統括管理・維持管理・運営の各業務と民間施設整備運営企業で構成するグループですので、それ以外の会計監査企業や第三者アドバイザー等は、参加資格申請の対象外であるとの理解でよろしいでしょうか。	応募者は、実施方針18頁「2.6(2)1) 共通事項」を満たす必要があります。	
50	実施方針	18	2	2	2.6	(2)	1)	①設計企業（建築）② 設計企業（土木）③ 建設企業（建築）④ 建設企業（土木）⑤ 工事監理企業（建築）⑥ 工事監理企業（土木）⑦ 維持管理企業⑧ 運営企業⑨ 民間施設整備運営企業 以外を担うその他企業（例えば統括管理業務やFA業務など）の参加資格要件は共通事項を満たし、令和2・3年度印西市競争入札参加資格者名簿への登録があればよいでしょうか。	No. 49を御参照ください。	
51	実施方針	18	21	2	2.6	(2)	2)	各業務をJVで行う場合の参加資格要件はJVのうち1社が満たしていればよいという理解でよろしいでしょうか。	JVにおいても各構成員は、実施方針18頁～20頁の「2.6(2)1) 共通事項」及び「2.6(2)2) 各業務を担う企業の参加資格要件」を満たしてください。	
52	実施方針	19	13	2	2.6	(2)	2)	③ (ウ)	民間施設を伴うPFI事業にて延床面積3,000㎡以上の建設の元請として施工した実績は対象となりますでしょうか。	延床面積3,000㎡以上の公共施設の建築一式工事（新築に限る。）を元請として施工した実績を対象とします。
53	実施方針	20	13	2	2.6	(2)	2)		「⑦維持管理企業」について、複数の企業が分担して行う場合は、1者以上が実績を有することとさせていただきますでしょうか。	維持管理企業の参加資格要件について、複数の企業が分担して行う場合は、1者以上が実績を有することとします。なお、変更する参加資格要件の詳細は、募集要項公表時に示します。
54	実施方針	20	14	2	2.6	(2)	2)	⑦	維持管理業務に関し、PFI事業について、事業期間が終了していないものは、実績対象とならないという認識でしょうか。	御認識のとおりです。

No.	資料名	頁	行	項 目				質問内容	回答
55	実施方針	20	17	2	2.6	(2)	(2)	「⑧運営企業」について、複数の企業が分担して行う場合は、1人以上が実績を有することとしていただけますでしょうか。	運営企業の参加資格要件について、複数の企業が分担して行う場合は、1人以上が実績を有することとします。変更する参加資格要件の詳細は、募集要項公表時に示します。
56	実施方針	20	19	2	2.6	(2)	(2)	「⑨民間施設整備運営企業」について、複数の企業が分担して行う場合は、1人以上が実績を有することとしていただけますでしょうか。	複数の企業が分担して行う場合は、1人以上が実績を有することといたします。なお、民間施設整備運営企業の参加資格要件は、No.5を踏まえた上で、「民間施設の施設所有者として民間施設の運営を行った実績を有すること。」に変更することを想定しています。変更する参加資格要件の詳細は、募集要項公表時に示します。
57	実施方針	20	19	2	2.6	(2)	(2)	民間施設整備運営企業に係る参加資格要件としては、設計、建設に係る企業の資格要件は無く、運営に係る実績のみとの理解でよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。なお、民間施設整備運営企業の参加資格要件については、No.56を御参照ください。
58	実施方針	20	19	2	2.6	(2)	(2)	民間施設整備運営企業に求められている「民間施設の運営に係る実績」には、他社所有の施設を委託により運営した実績、自己所有の施設を運営した実績いずれも含まれるとの理解でよろしいでしょうか。	No.56のとおり、自己所有の施設を運営した実績は参加資格要件に含まれますが、他社所有の施設を委託により運営した実績は要件に含まれません。
59	実施方針	20	29	2	2.6	(3)		基準日には入札参加資格者名簿に登録済みでなければならないという認識でしょうか。申請中の状況では要件を満たしていないという認識でしょうか。	御認識のとおりです。申請の状況では要件を満たしていません。基準日までの間に登録を完了ください。
60	実施方針	22	1	3	3.2	(2)	(2)	市からの建築対価の支払いについては、工事進捗割合により適宜払われるという認識で正しいでしょうか。あるいは竣工時に一括して支払われるという認識でしょうか。	No.38を御参照ください。
61	実施方針	22	16	3	3.2			維持管理期間中の事業者の業務不履行等による要求水準未達の際には「サービス対価のうち、維持管理費、運営費その他の費用を減額することができます。」とありますが、新施設及び1号館の引渡し後は、当該施設整備費の割賦債権は確定しておりますので、その支払い留保や遡及減額などはないものとの理解でよろしいでしょうか。	「公共施設等の設計及び建設に関する業務」の瑕疵に起因するものは、当該業務に係るサービス対価の支払留保の対象とします。なお、詳細は募集要項公表時に示します。
62	実施方針	24		4	4.2	(1)	表8 表9 表10	廊下やロビー等の共用部についての広さ等の指定は特にないという認識で正しいでしょうか。	実施方針25頁表9に記載のとおり、エントランス・ロビーは200㎡程度の面積を想定しています。なお、エントランス・ロビー以外の共用部については、適宜としていますので、施設計画において適切な面積を計画してください。
63	実施方針	24		4	4.2	(1) (2)	表8 表9 表10	レイアウトにより、各室面積が多少前後することは許容されますでしょうか。	各室面積は表8～10に示す基準面積以上を確保してください。
64	実施方針	27					図11	居室の変更に当たり、居室の仕切り壁の撤去を行っても躯体構造に影響は出ないという認識でよろしいでしょうか。	御認識のとおりです。
65	実施方針	29	8	6	6.3			直接協定の締結に関して、融資機関から申し出があった場合、貴市は合理的な理由なしに当該締結を拒否しないと理解してよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。
66	実施方針	29	17	7	7.2			地方債、補助金及び交付金（子ども・子育て支援交付金、次世代育成支援対策施設整備交付金、消防防災施設整備費補助金）の活用を予定しているとのことですが、補助金や交付金金額の決定時期及び実際に交付を実施する時期は、いつ頃になりますでしょうか。	設計、建設段階において進捗状況に応じ、交付決定や交付がなされるものと認識しております。
67	実施方針	31					別紙1	金利リスクに関連してですが、基準金利決定日は施設引渡しの直前（2営業日前等）に設定くださいますようお願い致します。（基準金利決定日と融資実行日までの期間が長くなればなるほどフォワードコストが上昇するため）	詳細は募集要項公表時に示します。
68	実施方針	31					別紙1	民間施設リスクに関してですが、本事業は長期安定的で良質な公共サービスを住民の皆様提供することを第一の目的としていると認識しております。そのため、民間事業の収支悪化等の影響が可能な限り公共サービスの提供に影響を及ぼさない仕組みのご検討をお願いします。具体的には、①民間事業を事業契約とは別契約にする、②事業契約の一部（民間事業部分）解除を許容する、③一定期間経過後、民間事業の変更を許容する、といった措置が考えられるかと思います。	No.5を御参照ください。

No.	資料名	頁	行	項 目					質問内容	回答
69	実施方針	31	11	別紙1					リスク分担のうち「物価変動リスク」については、物価スライド条項を設けられるとの理解で宜しいでしょうか。その場合、現実の建設費動向に沿った指数、例えば、標準建築費指数季報（建設工業経営研究会）、建築費指数（建設物価調査会）などを、また、維持管理・運営についても実勢に近い厚生労働省の指標などを採用いただけるとの理解でよろしいでしょうか。	物価変動リスクは、維持管理業務及び運営業務に支払われる対価を対象とする予定です。詳細は募集要項公表時に示します。
70	実施方針	31	15	別紙1					リスク分担のうち「金利変動リスク」について、割賦払いの基準金利決定日は、新施設及び1号館の引渡し日と交差点・敷地内市道引渡し日の2回あるとの理解で宜しいでしょうか。またその際、融資金融機関の要請がありますので、基準金利決定日は、引渡し日の2営業日前など割賦債権の確定日に近い日付としていただけるとの理解でよろしいでしょうか。	詳細は募集要項公表時に示します。
71	実施方針	31	21	別紙1					リスク分担のうち「不可抗力リスク」について、コロナ感染対策のため想定外の事業リスクが顕在化している案件が見受けられます。コロナ感染症発生による追加費用の他、感染が顕在化する前の防止策として本事業公共施設が利用休止となった場合などに伴う利用料金収入の減少による損失についても不可抗力として市が応分の負担をすとの理解でよろしいでしょうか。	原則、甲乙協議により決定する予定です。
72	実施方針	31						リスク分 担	オープン後、感染症等の影響で集客する事に問題が発生する場合の対応をモニタリングへの影響も含め、どのようにお考えでしょうか。	No. 71を御参照ください。
73	実施方針	31	30	別紙1					リスク分担のうち「用地の瑕疵」について、市の公表資料には記載がなく、事業者の合理的な事前の推測によっても予測できなかった土壌汚染、2号館内設備のPCB 混入機器やアスベスト含有物などが存在することが事業開始後に判明した場合には、協議のうえ、市に追加処分費用を請求し、工期についても協議が可能であるとの理解でよろしいでしょうか。	「用地リスク」について、市が事前に把握し、民間事業者に情報公開しているもののうち合理的に想定できるものは民間事業者が負担することとし、それ以外に予見できないものは市が負担することとします。
74	実施方針	32	※1	別紙1					設計及び建設に係る物価変動リスクについて、※1の脚注は、国土交通省のスライド条項を適用するという認識でよろしいでしょうか。	No. 69を御参照ください。
75	実施方針	その他							実施方針において記載がございませんが、融資機関が本事業を行うSPCに融資を行うにあたり、SPCの株式への質権、事業契約上の債権への譲渡担保権、事業契約上の地位への地位譲渡予約完結権の設定といった担保設定が前提となりますが、貴市の事前の承諾を得れば、担保設定は可能という認識でよろしいでしょうか。また、合理的な理由なしに当該承諾を拒否しないと考えてよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。
76	実施方針	その他							今後公表予定の入札説明書等において、入札予定価格は公表予定でしょうか。	御理解のとおりです。
77	要求水準書（案）	4	22	I	4	表2			清掃業務のなかに「廃棄物処理」の記載があり、清掃業務の要求水準（52ページ）にも「処理場等までのゴミ収集運搬を行い」とありますが、事業者が行うのは、敷地内の集積場への運搬までであり、敷地外への運搬以降の処理は、排出事業者である貴市が行うとの理解でよろしいでしょうか。	民間事業者の業務として、公共施設等より収集ゴミを処理場まで運搬することを想定していますが、詳細は、今後、公表する要求水準書を御確認ください。
78	要求水準書（案）	11	1	II	3				新施設の基準となる全体延床面積は要求水準書にて提示されるとの理解でよろしいでしょうか。	新施設の延床面積は条件として提示をしない予定です。
79	要求水準書（案）	11	2	II	3	3.1			基本計画9ページに記載の更生保護サポートセンターは本施設に移転されるとの理解でよろしいでしょうか。移転される場合には、仕様、位置条件等ご教示ください。	本事業の事業範囲に、更生保護サポートセンターの移設及びこれに伴う施設整備は含めておりません。
80	要求水準書（案）	14	11	II	4	4.1	(1)		「北総花の公園」との連携が記載されていますが、既存フェンスに出入口を設ける考えでよろしいでしょうか。既存フェンスは市所有物と考えてよろしいでしょうか。	北総花の丘公園との自由な往来を想定しており、整備の手段につきましては、フェンスの撤去や出入口の設置を含め、利用に配慮した提案を期待しております。なお、所有についてはお見込みのとおりです。
81	要求水準書（案）	23	4	II	4	4.2	(4)	④	「1号館と新施設を結ぶ通路等を整備する」とありますが、一般来館者も通行できる通路と考えればよろしいでしょうか。また、通路部分に屋根は不要と考えてよろしいでしょうか。	1号館と新施設を結ぶ通路等は、御理解のとおり、一般来館者も通行できる通路とします。なお、通路部分の屋根の設置については民間事業者の提案としますが、来館者の利便性を踏まえた提案を期待します。

No.	資料名	頁	行	項 目					質問内容	回答
82	要求水準書（案）	23	6	II	4	4.2	(4)	④	「本施設と千葉県立北総花の丘公園を結ぶ動線を確保」とありますが、接続に関して県立公園側との協議はされていますでしょうか。接続に関する条件等がありましたらご教示ください。	既存フェンスの撤去及び施設利用者が公園と往來することについて、協議済みです。接続に関する条件はありませんが、当該公園は事業対象外のため、整備は事業対象地のみとなります。
83	要求水準書（案）	23	6	II	4	4.2	(4)	④	県立公園と当該地の間は連側面接続とし、フェンス等を設けない提案は可能でしょうか。	県立公園と本施設の動線の確保のため、フェンス等を設けない提案は可とします。ただし、安全性に配慮した計画としてください。
84	要求水準書（案）	24	3	II	5	5.1			駐車場の台数については、公共用以外に台数の指定等がありますでしょうか（付置義務を除く）。	公共用駐車場の台数以外の指定はありません。民間事業者の提案とします。
85	要求水準書（案）	25	1	II	5	表10			建築計画に「什器備品仕様・レイアウト計画」が含まれていますが、別紙4および7の什器備品リストの事業者調達分と考えてよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。
86	要求水準書（案）	32	17	II	6	6.3			改修工事に際して職員の一時的な移動が必要な場合の仮設対応等も事業範囲という理解でよろしいでしょうか。また、想定されます工事の施工条件（曜日、時間等）についてご教示ください。	御理解のとおりです。施工条件（曜日、時間等）は想定しておりませんが、施設の稼働に配慮した工程としてください。
87	要求水準書（案）	32	17	II	6	6.3			既存の什器備品の撤去も事業範囲となっておりますが、一般廃棄物処理業の許可を得ていない業者が廃棄物処理をすることは法律で禁じられております。SPCは会社として許可を得ていない為、本事業の範囲外として頂けますでしょうか。	要求水準書（案）のとおり民間事業者が既存の什器備品の撤去を実施することを想定していますが、詳細は、今後、公表する要求水準書を御確認ください。
88	要求水準書（案）	34	7	II	8	8.1			2号館の「撤去設計業務」とは、解体仕様書の作成及び解体工事監理という理解でよろしいでしょうか。	要求水準書（案）34頁「II 8 8.1 (2) 2号館の解体及び撤去設計」を御確認ください。また、工事監理業務は民間事業者の判断により必要に応じて実施してください。
89	要求水準書（案）	35	34	II	8	8.2			仮設や移転の処置と記載がありますが、2号館内居室の閉鎖に伴い、新築あるいは1号館移転が完了するまでの間、仮設施設等を設置し、現2号館での業務を中断なく継続とするという認識でしょうか。	本事業にて解体を予定している2号館は、新施設及び1号館へ機能を移転し、供用開始後に解体に着手する予定です。解体に伴い、電源設備等の新施設及び1号館への影響が発生する場合に、仮設での対応を想定しています。
90	要求水準書（案）	36	14	II	8	8.3			2号館のアスベスト状況に関してご教示ください。調査が必要な場合、調査実施は市あるいは事業者のどちらとなりますでしょうか。また、事業者が調査を行う場合、その費用はどのように支払われるかをご教示ください（アスベストの有無により収支計画そのものが変わる可能性があります）。	要求水準書（案）34頁「II 8 8.1 (1) 各種調査等」に示す調査は、民間事業者にて実施してください。なお、調査の実施費用および部分的なアスベスト撤去費用はサービス対価に含まれます。また、要求水準書36頁「II 8 8.3」に示すアスベストが想定される範囲を超えて、外壁全面等に存在することが判明した場合は、その除去処分に要する費用を市の負担とします。
91	要求水準書（案）	36	18	II	8	8.3			「アスベスト又は特別管理産業廃棄物が存在することが判明した場合は、…選定事業者において適切に処理を行うこと。」とありますが、当該処理に要した費用は貴市の負担との理解でよろしいでしょうか。	御理解のとおりですが、アスベストに関してはNo. 90を御参照ください。
92	要求水準書（案）	41	4	III	1	1.1			「総括管理業務」は事業開始時からではなく開館準備期間からの開始という理解でよろしいでしょうか。また、開館準備期間は、実施方針P.5のスケジュールイメージから令和7年1月1日から3月31日までとの理解でよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。詳細は、募集要項公表時に示します。
93	要求水準書（案）	41	16	III	1	1.3			「総括管理責任者」は、本事業対象施設への常駐は不要との理解でよろしいでしょうか。	常駐を想定しています。詳細は、今後公表する要求水準書を御確認ください。
94	要求水準書（案）	42	20	III	1	1.4	(2)		保険について。市が所有する建物（1号館、新施設）の火災保険は、市所有建物であるので、印西市様にて加入していただくとの理解でよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。
95	要求水準書（案）	44	15	III	2	2.1	(2)		施設の利用申請受付に関する準備行為について、1号館若しくは2号館の一部を受付場所として使用することは可能でしょうか。	可能です。
96	要求水準書（案）	45	3	III	3	3.3			ホームページの作成とありますが、利用予約については、現在貴市ホームページで管理されている公共施設予約システムを活用するという理解でよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。

No.	資料名	頁	行	項 目				質問内容	回答
97	要求水準書（案）	47	25	IV	1	1.3	1)	「業務責任者を置く」との記載がございますが、業務責任者のいわゆる「常駐」は必ずしも必要はなく事業者の提案に委ねられているとの認識でよろしいでしょうか。	常駐を想定しています。詳細は、今後公表する要求水準書を御確認ください。
98	要求水準書（案）	47	26	IV	1	1.3	2)	「業務主任を選定する」との記載がございますが、業務主任のいわゆる「常駐」は必ずしも必要はなく事業者の提案に委ねられているとの認識でよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。民間事業者の判断により必要に応じて対応してください。
99	要求水準書（案）	48	26	IV	1	1.8	(2)	事業期間終了時、竣工58年を迎える1号館につきまして、経年劣化は水準未達としないといえども新施設と同様の基準で事業期間終了時の1か月前までに整備水準を満たさない部分について修繕等を行わなければならないことは、事業者にとってあまりにもリスクが大きすぎます。1号館につきましては事業終了後は解体するものと考え、事業期間終了の1年前の点検や修繕計画の更新、整備水準を満たさない部分の修繕等は実施しないでの認識でよろしいでしょうか。	事業期間終了時に1号館を解体することは想定していないため、事業終了後も利用できるように要求水準書（案）53頁「2.4 修繕・更新業務」に示す内容を踏まえた上で修繕・更新業務を実施してください。なお、要求水準書（案）53頁「2.4 2）長期修繕計画書の作成及び更新」の文章中の「竣工後20年間」を、新施設・1号館ともに「引渡しから事業終了までの間」へ修正します。詳細は、今後公表する要求水準書を御確認ください。
100	要求水準書（案）	52	31	IV	2	2.3		警備業務。施設閉館中は、機械警備にて実施を想定していますが、施設開館時間は、施設職員による巡視警備を行うことでよろしいでしょうか。	施設開館時間・閉館時間ともに、警備の方法については民間事業者の提案とし、機械警備のみの提案も可とします。ただし、機械警備のみとする場合は、市と協議の上、公共施設等の安全性の確保に支障のない方法としてください。
101	要求水準書（案）	52	31	IV	2	2.3		夜間、休館日の建物外周の巡回・パトロールの頻度は、夜間、休館日については1回/日 の実施でよろしいでしょうか。	巡回・パトロールの頻度を含め、警備の方法については民間事業者の提案とします。
102	要求水準書（案）	53	4	IV	2	2.4		いわゆる大規模修繕は本事業の範囲外との認識でよろしいでしょうか。	本事業において、大規模修繕という定義はございません。要求水準書（案）49頁「1.9 用語の定義」及び53頁「2.4 修繕・更新業務」の内容を踏まえてご提案ください。
103	要求水準書（案）	53	7	IV	2	2.4	1)	1号館の「初期性能」とは、引き渡し時点（令和6年12月末）の性能との認識でよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。
104	要求水準書（案）	53	8	IV	2	2.4		修繕・更新業務については「初期性能を保つように公共施設等の修繕を行う」とされておりますが、本事業対象施設の大規模な修繕については費用変動リスクが大きいことが予想されますので「長期修繕計画書」作成の対象には含めるものの、本業務の対象外という理解でよろしいでしょうか。	No.102を御参照ください。
105	要求水準書（案）	53	9	IV	2	2.4	2)	1号館及び新施設ともに事業者が修繕計画を提案することとなっておりますが、業務開始時点で竣工38年を迎える既存施設の1号館を新施設と同様の基準で修繕することは事業者にとってあまりにもリスクが大きすぎます。つきましては1号館を含む既存部分の修繕・更新の提案額は、各年度、貴市が示す基準額のとおりとし、修繕の範囲について、大規模修繕、貴市が直接調達した備品の修繕・更新・補充、1件300千円を超える修繕については貴市が直接執行していただく等、事業者の業務範囲を限定していただけないでしょうか。	No.99を御参照ください。
106	要求水準書（案）	53	19	IV	2	2.4		修繕更新業務3）長期修繕計画書によらない修繕が必要となった場合の対応。施設運営において長期修繕計画書によらない突発的な小修繕が多発いたします。この記載内容ですと、毎回実施計画書を提出し市と協議を行い実施の有無を確認するとなっており、異常発生時の早急な問題可決に時間がかかってしまいます。突発修繕の費用を算出し入札に望みますので、長期修繕計画によらない突発修繕が発生した場合は民間事業者の判断により修繕を実施させていただきますよう、記載内容を変更願います。	要求水準書（案）49頁「1.9 用語の定義」に基づき、異常発生時の早急な問題解決が必要な場合は、事業者判断によって実施してください。また、要求水準書（案）48頁「1.5 業務報告」に示す報告書にて、修繕・更新の工事実績も報告してください。
107	要求水準書（案）	55		V				既存の運営事業者（職員）等について、継続雇用等を検討する必要はないという認識でよろしいでしょうか。	継続雇用を必須の条件とすることは想定しておりませんが、維持管理業務や運営業務に市内事業者を活用するなど、地域経済に配慮した提案を期待します。
108	要求水準書（案）	55	38	V	2	2.1	(1) 2)	自主事業による収益は、事業者収益と見なすという認識で正しいでしょうか。	御理解のとおりです。

No.	資料名	頁	行	項 目				質問内容	回答	
109	要求水準書（案）	55	28				市のイメージ	文化芸術事業において、例には記載されていますが、印西市がイメージしている規模も含め、具体的なイベントはありますでしょうか。	芸術ホールを利用する、クラシック音楽、落語、ポピュラー音楽、演劇等のプロ招聘事業や、映画鑑賞会等を想定しています。	
110	要求水準書（案）	56	12	V	2	2.1	(1)		利用料金について、利用料金制を採用する本事業において提案の公平性の観点からも、今後の要項等公表時に明確にお示しください。	詳細は、募集要項公表時に示します。
111	要求水準書（案）	56	21	V	2	2.1			「中央駅前地域…加盟団体が、…減免する」とありますが、免除と減額では大きく意味が異なりますので、今後の要項等公表時に明確にお示しください。	詳細は、募集要項公表時に示します。
112	要求水準書（案）	56	28				予約システム	公共の予約システムについて、事業者は、メンテナンス含め無償で使えるとの理解でよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。	
113	要求水準書（案）	57	1				図書システム	図書館窓口業務において、現状、どのようなシステムをお使いでしょうか。	使用しているシステムは、下記の通りです。 機種名：富士通クラウド方式（データセンター利用） 基本ソフト：ILisfiera V3	
114	要求水準書（案）	57					備品管理	優先使用において、市の利用は施設外でも可能との事ですが、持ち出し及び返却は、事業者の業務時間内であり、所有権が市の物でも、管理簿等での管理に影響を及ぼさないと理解でよろしいでしょうか。	原則、御理解のとおりと想定しておりますが、業務時間外の持ち出し及び返却が必要となる場合は、市から事前連絡をすること等によって対応をいただくと想定します。	
115	要求水準書（案）	58	1	VI				敷地内の駐車台数について、平面駐車と立体駐車場の台数の配分については、提案によるものと考えてよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。	
116	要求水準書（案）	58		VI				民間設置駐車場の駐車料金は有料という認識で正しいでしょうか。その場合、貴市が借り受ける公共分の駐車場利用に関し、公用車には通行パス等を発行し、公共施設利用者にはゲートで発行されるチケットに利用された施設で無料承認していただくことなると思われますが、正しい認識でしょうか。	駐車料金や駐車システムの条件等については、今後、公表する要求水準書に記載します。	
117	要求水準書（案）	58					駐車場	基本方針に記載されています公共施設利用者用160台の駐車マスですが、整備水準では、別途大型4台の記述があります。この4台は、検診車等の一時的な枠のみであり、駐車場として求められている160台とは別と理解してよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。なお、検診車は同時に最大4台駐車する可能性があります。	
118	要求水準書（案）別紙2							マグネット対応とする壁面が諸室にあります。これは壁面をスチール版とし、マグネットが付く仕様とするという認識で正しいでしょうか。	記載いただいた仕様で構いません。掲示物をテープで貼るのではなく、マグネットを使用して掲示をするための要求水準として御理解ください。	
119	要求水準書（案）別紙2	8		⑭				音楽コンサートに適した残響性能と記載がありますが、具体的にどの程度のレベルを想定されるか、客席収納時のレベルをご教示ください。床面をタイルカーペット仕様とするという記載り、残響性能に影響が出ると思われます。	残響性能の具体的な数値の公表は想定していません。芸術ホールの諸室仕様及び用途を踏まえたうえで御提案ください。	
120	要求水準書（案）別紙2	8		⑭				音響・照明システムに関する仕様目論見をご教示ください。各備品は備品リストに記載されていますが、これらにはネットワーク接続のための備品が含まれていません。ネットワークによるコントロールは不要という認識で正しいでしょうか(音響・照明ネットワークコントロールを行う商業公演は困難となることが予想されます)。	ネットワーク接続の詳細が不明ですが、要求水準書（案）別紙2「45 芸術ホール」の諸室仕様を示すとおり、設置する各設備や機器が機能するように、必要となる配線工事等を実施してください。また、具体的な接続方法や仕様については、実施する事業内容等と合わせて、民間事業者のノウハウを踏まえた提案を期待します。	
121	要求水準書（案）別紙2	8		⑭				芸術ホールの仕様に<参考>という記載がありますが、この仕様は必ず備えなければならないということでしょうか。例えば、映写室と記載がありますが、機能相関図にはこの記載がありません。プロジェクターを設置する場合、天井吊り下げあるいは後方壁面設置とすれば映写室は不要です。この場合、アンプは舞台袖に設置可能です。また、映写室に設置する照明機材は映写室からの投射は非効率のため、照明用のブースを別途設ける、あるいは壁面設置し、自動コントロールとするなども検討可能です。また、ステージ上にモニタースピーカーを設置するとありますが、これは設置できるような配線とモニタースピーカー1台を用意するというのでしょうか。あるいは、動かさないように設置するというのでしょうか。	原則、要求水準書（案）のとおりとしますが、芸術ホールの用途や実施する事業の実現に向けて、民間事業者のノウハウを踏まえたより良い提案を期待します。	

No.	資料名	頁	行	項目	質問内容	回答
122	要求水準書（案）別紙2	8		⑭	ホール搬入口は大型車両より付け搬入出が可能と記載がありますが、どの程度の大型車両を想定されておりますでしょうか。商業ホール並みの11トントレーラーも想定されますでしょうか。この場合トレーラー荷台高さの搬入床高さも想定されますでしょうか。	最大で普通自動車（長さ12.0m、幅2.5m）の車両を想定しています。トレーラー荷台高さ、搬入床高さの指定はありませんが、ホール備品の搬入がしやすいような計画としてください。また、防災備蓄倉庫の搬入口と兼用する場合は、防災備蓄品の搬入もしやすい計画としてください。
123	要求水準書（案）別紙4	7		⑭	フルコンサートピアノが備品として記載されていますが、諸室にピアノ収納室がありません。ピアノの収納場所についてご教示ください。	芸術ホールのステージ上への移動が円滑に行える場所での保管を想定していますが、必要に応じて専用収納庫等の設置について御提案ください。
124	要求水準書（案）別紙4	10	14		別紙4 【新施設】 什器備品リストに「自動販売機」がありますが、自動販売機の運営は、「公共施設の運營業務」に含まれるとの理解でよろしいでしょうか。	詳細は、今後公表する要求水準書を御確認ください。
125	要求水準書（案）別紙4	10	14		別紙4 【新施設】 什器備品リストにある「自動販売機」から得た収入は、事業者には帰属するとの理解でよろしいでしょうか。	No.124を御参照ください。
126	要求水準書（案）別紙4	10	14		別紙4 【新施設】 什器備品リストにある「自動販売機」の設置場所に関しては、行政財産貸付料は発生しないとの理解でよろしいでしょうか。	No.124を御参照ください。
127	要求水準書（案）別紙4	10	15		AEDについては、リース契約も可とありますが、リース契約とした場合、リース料は、「公共施設等の維持管理業務」及び「公共施設の運營業務」に係るサービス対価に含まれるとの理解でよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。
128	要求水準書（案）添付資料1				事業対象地現況図のCADデータをご提供いただけないでしょうか。（「事業対象エリア」と「敷地境界線」に相違がある場合はそれらを含むものもご提供いたします。）	募集要項公表時に配付する予定です。詳細は、今後公表する募集要項を御確認ください。