

「八木駅南有地活用事業」募集要項等に関する質問回答書（第2回）

No	資料名	頁／様式	該当箇所				タイトル	質問	回答
1	募集要項	1	第1				本書の位置付け 実施方針及び実施方針等に関する回答並びに募集要項等に関する回答は全て契約上有効との理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。 資料の優先順位は公表の順番が新しいものから優先とします。	
2	募集要項別紙1	28	第3	1			サービス購入料A-1 一括して支払われる額が建設業務のうち庁舎の建設工事費の75%とすると、設計業務、工事監理業務に相当するサービス購入料は全額割賦払いとなります。施設整備費の75%としていただけませんか。	原案のとおりとします。	
3	募集要項別紙1	30	第4	6	(2)		サービス購入料A-2 サービス購入料A-2の初回の支払いの請求は、H30年7月、H31年7月のいずれでしょうか？	平成30年7月です。	
4	募集要項別紙1	31	第5	1	(2)	ウ	改定の対象 改定の対象が、「直接工事施工に必要となる経費」に限られていますが、国土交通省が平成25年9月に発行した「工事請負契約書第25条第1項～第4項(全体スライド条項)運用マニュアル(暫定版)」では、「スライド額は、労務単価、材料単価、機械器具損料並びにこれらに伴う共通仮設費、現場管理費及び一般管理費等の変更について行われる」となっていますので、これと同様に取り扱っていただけませんか。	「直接工事施工に必要となる経費」には、労務単価、材料単価、機械器具損料並びにこれらに伴う共通仮設費、現場管理費及び一般管理費も含まれます。	
5	募集要項別紙2	35					モニタリング・減額方法説明書 モニタリング業務において、宿泊施設と飲食物販等施設はサービス購入料の対象でなく、独立採算事業となっているにもかかわらず、要求水準を満たしていないと判断された場合にサービス購入料からの減額が発生するのでしょうか。見解を具体的にご教授願います。	募集要項p.35、別紙2、1のとおり、サービス対価の減額には反映されません。ただし、減額ポイントは加算し、募集要項p.37、3(2)の当該対象業務を行う者の変更や、同(3)の本契約の全部又は一部の解除が適用されません。	
6	募集要項別紙2	37	4	(1)			減額の方法 「要求水準を満たさない要因となった業務に応じて、維持管理業務のサービス購入料の合計額又は運営業務のサービス購入料の合計額の減額を行う。」とありますが、SPCからこれら業務をそれぞれ複数の企業に分割して委託する場合でも、維持管理業務或いは運営業務のサービス購入料合計額に規定の減額割合が掛算され、減額されるとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。	
7	要求水準書	9	第2	2	(2)		近鉄八木駅南地区地区計画 ③空地を敷地の100分の35以上確保とあるが、「開放型交流スペース200㎡」は空地と考えてよろしいでしょうか。またここで言う空地は建築面積以外と考えてよろしいでしょうか。また、屋外交渉スペースの200㎡はすべて屋根で囲む必要はありますか。	開放型交流スペースは屋根で覆ってください。また、空地とは建築面積に含まれない敷地の部分です。公開空地とは第2回個別対話の質問・意見に対する回答のNo1をご覧ください。	
8	要求水準書	12	第2	3	(1)		駐車場・駐輪場の利用について 募集要項等に関する質問回答No157において、増設部分に関しては、事業者の提案に委ねますとあります。第2回個別対話の回答No2では、付帯施設の駐車場は来庁者用としますとなっています。仮に70台以上に増設した場合には、観光施設利用者等が利用することも可能であるとの事でよろしいでしょうか。	第2回個別対話の質問・意見に対する回答のNo2のとおり不可とします。	
9	要求水準書	17	第2	5	(3)	キ	飲食物販等施設 飲食・物販機能を宿泊施設として設け、要求水準で求められている飲食・物販施設を設置しない場合は、要求水準未達で失格となるとの理解でよろしいでしょうか。	飲食施設については、必須条件であるため飲食施設を設置しない場合は要求水準未達で失格となります。	
10	要求水準書	18	第2	5	(3)	ケ	(イ)駐車場 駐車場70台の内訳に含んでよい軽自動車用車室数は、樞原市統計書平成25年版による軽自動車の全自動車登録台数に対する割合を考慮し、事業者の提案によるものとしてよろしいでしょうか。	車種は原則として乗用車を想定していますが、駐車場に隣接する設備や歩道等の配置上、一部軽自動車用とすることは可能とします。	

「八木駅南有地活用事業」募集要項等に関する質問回答書（第2回）

No	資料名	頁/様式	該当箇所				タイトル	質問	回答
			第2	5	(11)	エ			
11	要求水準書	29	第2	5	(11)	エ	官庁施設の総合耐震計画基準	今回の計画で活動拠点室及び活動支援室、活動通路と想定する諸室及び通路は質問回答No.415と同様に会議室A・B・Cと考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
12	要求水準書	29	第2	5	(11)	エ	官庁施設の総合耐震計画基準	今回計画での諸室の選別基準に関し、一般事務室は執務スペース、一般諸室はそれ以外と考えてよろしいでしょうか。	一般事務室は執務室、一般諸室はそれ以外を想定しています。
13	要求水準書	29	第2	5	(12)	ア	集中管理パネル	「各種設備の集中管理パネル」とは要求水準P35（オ）に附記されている「集中管理装置」と同義との理解でよろしいでしょうか？	ご理解のとおりです。
14	要求水準書	29	第2	5	(11)	イ	建築構造躯体の耐震性能	構造の耐震安全性の目標は、「官庁施設の総合耐震計画基準」のⅡ類とするとありますが、適用施設は庁舎および観光施設と考えてよろしいでしょうか。	本事業で整備する建築物についてはすべて耐震安全性の目標をⅡ類とします。
15	要求水準書	34	第2	5	(12)	イ	j 防犯設備	金庫室、サーバー室に設置するICカードロック装置について用意すべきカードは、各々の室の最高利用人員数(資料6)と同数でよろしいでしょうか。	募集要項等に関する質問回答書（第1回）No286のとおりです。
16	要求水準書	34	第2	5	(12)	イ	j 防犯設備	ICカードに対する利用者情報の登録並びに削除は貴市にて行っていただけるのでしょうか。	事業者でおこなってください。
17	要求水準書	36	第2	5	(12)	ウ	(ケ)給湯設備	「…授乳室などの室には…給湯設備を設置すること。」とありますが、質問No.226によれば「授乳室の湯沸し設備は不要です。」と回答されています。授乳室の給湯設備は質問回答を優先し、不要としてよろしいでしょうか。	飲料用としての湯沸し設備は不要です。ただし、洗面流し台を設け混合水栓にて利用する給湯設備を設けてください。
18	要求水準書	48	第3	1	(4)		基本方針	省エネルギー法で作成すべき管理標準と齟齬がないようにする。と附記されています。省エネルギー法で作成すべき管理標準の作成は管理者（榎原市）側で作成されるもので、事業者はそれに準じるとの解釈でよろしいでしょうか？	エネルギーの使用の合理化等に関する法律により国が定める、エネルギーの使用の合理化に係る取組方針や管理標準に基づき、エネルギーの使用の合理化に係る取組方針や管理標準を作成してください。なお、ここでの事業者はPFI事業者のことを指します。
19	要求水準書	49	第3	1	(7)		業務報告書の作成	業務報告書に記載すべき内容は、市と事業者が協議の上、市が定める。と附記されています。市が定めるとは、事業者が作成した業務報告書について、市の承認を得るということでしょうか？	記載すべき事項や記載内容について事業者が案を作成し、その内容を市が承諾することを意味します。また、提出された提案書の内容についても、市が確認して承認します。
20	要求水準書	51	第3	1	(14)		事業期間終了時の要求水準	事業期間終了時において、施設の全てが本要求水準書で提示した性能及び機能を発揮でき、損害が無い状態で市へ引き継げるようにする。性能及び機能を満足する限りにおいて、経年による劣化は許容する。事業者は事業期間終了に当たり、市と協議の上日程を定め、市の立会の下に上記の状態について市の検査を受けること、と附記されています。この場合の検査の点検基準（マニュアル）となるのは、要求水準53ページから57ページに記載されている、ウ 要求水準の各項目及び内容が点検基準（マニュアル）となり、内容を満たしていれば検査結果は良となるのでしょうか。	要求水準書53～57ページの各項目及び内容に基づき検査を行ないますが、要求水準書を逸脱しない範囲で別途基準を定める可能性もあります。
21	要求水準書	55	第3	2	(2)	ア	建築設備等保守管理	業務対象の表の宿泊施設において市の費用負担範囲（サービス対価）が一次側の設備全般となっていますが、資料14では上記に加えて2次側設備及び建具・内装の大規模修繕が市の費用負担範囲（サービス対価内）となっています。どちらが正しいのでしょうか？	本事業期間中の大規模修繕を実施することは見込んでいません。維持管理業務の費用については資料13の内容をご確認ください。

「八木駅南市有地活用事業」募集要項等に関する質問回答書（第2回）

No	資料名	頁／様式	該当箇所				タイトル	質問	回答
			第3	2	(2)	ウ			
22	要求水準書	55	第3	2	(2)	ウ	建築設備等保守管理	サーバー室内のサーバ本体及び本体附属設備（無停電電源装置等）の更新・修繕・メンテナンスについては市側で実施（サービス対価の範囲外）との認識でよろしいでしょうか？	ご理解のとおりです。
23	要求水準書	55	第3	2	(2)	ウ	建築設備等保守管理	「建築基準法第12条に該当する業務」とは「官公法」基準のことを指すとの理解でよろしいでしょうか？また、「建築基準法第12条に該当する業務」は建築設備保守管理業務にのみ記載されており、建築物等保守管理業務には記載されていませんが、建築（建築物の敷地及び構造）は対象範囲外との理解でよろしいでしょうか？	「建築基準法第12条に該当する業務」及び「官公法」に基づいて業務を行ってください。また、建築（建築物の敷地及び構造）も対象範囲です。
24	要求水準書	60	第3	2	(7)	ア	清掃	警備業務については履行に必要な控室等を貴市より無償貸与を受けられる旨記載がありますが、清掃業務にはそのような記載がありません。清掃員や受付スタッフ、コンシェルジュ等についても同様に、業務で必要となる更衣室や倉庫を設け、貴市より無償貸与いただくことは可能でしょうか。	可能です。
25	要求水準書	63	第3	2	(8)	ア	備品保守管理	実施方針では「更新」が記載されていましたが、要求水準では「修繕」となっています。備品の更新については市側で実施（サービス対価の範囲外）という認識でよろしいでしょうか？また、備品の「修繕等」とはどのような範囲を指すのでしょうか？備品は使用者により劣化具合も様々ですので修繕費用の積算は困難です。常駐する維持管理業務の設備係員で対応可能な軽微な修繕という認識でよろしいでしょうか？	備品の更新については想定していません。更新までの期間、耐用年数内で適切な保守管理をし、一部の部品交換等の修繕を行なってください。
26	要求水準書	70	第4	2	(1)		庁舎の総合案内と閉庁時受付業務	本行政事務を代行するにあたって（特に夜間）想定されている人物の資格、能力条件等あればご教示ください。	特にありません。
27	要求水準書	70	第4	2	(1)	イ(イ)	閉庁時受付業務	閉庁時受付業務のeに「外部との連絡及び電話対応を行うこと」と附記されています。本庁舎のほか橿原市各施設における市民等からの夜間・休日の電話は全て本業務場所の電話に転送され、事業者が対応を行うとの認識で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
28	要求水準書	71	第4	2	(2)	イ	宿泊施設内の飲食物販機能	宿泊施設の中に飲食物販等機能を設けた場合、宿泊施設同等の賃料基準になるとの理解でよろしいでしょうか。	飲食物販等施設とは別に宿泊施設の中に飲食物販等機能を設けた場合、基本的には宿泊者以外の利用があってもホテル機能の一部と見られる場合は宿泊施設の賃料とします。
29	要求水準書	75	第4	2	(8)	イ	観光振興支援施設の賃料	観光振興支援業務の一環で利用者から料金徴収が生じるイベントや提案（例えばレンタサイクルなど）は賃料対象外としてよろしいでしょうか。	観光振興支援業務に伴うイベント等の実施において、運営管理費等の必要最小限の費用を利用者から徴収する場合は賃料対象外です。収益目的と判断されるイベントの場合は要求水準書p.72、(3)イ(ウ)の自動販売機等の設置と同様、橿原市公有財産規則に基づく使用料を徴収します。イベントの実施内容については事前に市の確認が必要です。 また、観光振興支援施設や屋外交流スペースなど本施設の一部を継続的に占有して使用する提案についても、要求水準書p.72、(3)イ(ウ)の自動販売機等の設置と同様、橿原市公有財産規則に基づく使用料を徴収します。なお、当該提案を実施することのみを目的としたスペースを整備する場合は、飲食物販等施設の物販等施設とみなし、要求水準書p.72(3)アに規定する賃料を徴収します。

「八木駅南市有地活用事業」募集要項等に関する質問回答書（第2回）

No	資料名	頁/様式	該当箇所				タイトル	質問	回答
30	要求水準書別添資料6	1					相談室	各課に隣接する相談室は廊下を挟んで反対側でもよろしいでしょうか。	別添資料6において、執務スペースに近接して設けることとある相談室については廊下を挟んで反対側に設置可能です。
31	要求水準書別添資料6	8					倉庫	倉庫①～②のうち自然採光を要望されている倉庫について、採光がとれない場合は要求水準未達となり失格となるのでしょうか。	原則として自然採光が必要ですが、執務スペースへの用途変更等を考慮した計画であれば、一部採光条件に適合しない倉庫の設置も可とします。
32	要求水準書別添資料6	8					倉庫	倉庫をまとめて設置した場合、大きな倉庫の中に各課の倉庫のゾーンがある方が使いやすいと考えています。そのような考えでよろしいでしょうか。	募集要項等に関する質問回答書（第1回）No223のとおり、倉庫を各課に対して計画し、倉庫を集約することは想定していません。
33	要求水準書別添資料12	1					施設整備費用	宿泊施設の換気設備費用分担について、資料12では仕分けがありません。また先の質問回答書（No.418）において室内への給気・換気部分...等、室内部分に設ける設備については事業者負担と示されました。宿泊施設の共用部分を含め建築基準法上、必要となる設備については、全て市の負担とはならないでしょうか。	原案のとおりとします。
34	要求水準書別添資料12	全体					宿泊施設及び飲食物販施設の機械設備	個別空調システムを採用した場合の室外機、浴室の給水・給湯のためのポンプ類、これらの配管、配線は、市或いは事業者どちらの費用負担となりますでしょうか。ご教示願います。	個別空調システムを宿泊施設に設置した場合は、室外機、冷媒配管までを市の費用負担とします。 個別空調システムを飲食物販等施設に設置した場合は、すべて事業者負担とします。 宿泊施設の浴室の給水・給湯については、資料12のとおりポンプ・配管まで市の負担とします。
35	要求水準書別添資料13	全体					宿泊施設及び飲食物販施設の機械設備	個別空調システムを採用した場合の室外機、浴室の給水・給湯のためのポンプ類、これらの配管、配線の維持管理業務は、市或いは事業者どちらの費用負担となりますでしょうか。ご教示願います。	個別空調システムを宿泊施設に設置した場合は、室外機、冷媒配管までを市の費用負担とします。 個別空調システムを飲食物販等施設に設置した場合は、すべて事業者負担とします。 宿泊施設の浴室の給水・給湯については、資料13のとおりポンプ・配管（一次側）まで市の負担としますが、ボイラー等の法点検、配管（二次側）の維持管理については事業者負担としてください。
36	要求水準書別添資料12・14	1					施設整備費用	別添資料14によれば、宿泊施設の設備費用分担は1次側および2次側も市側となっておりますが、前回の質問回答書（No.418）では、空調熱源と冷媒配管は市負担で室内機は事業者負担となっております。電気設備（照明設備など）に掛る費用含め、別添資料14と別添資料12および質問回答書間で齟齬はないでしょうか。	空調設備については質問回答を正としてください。 電気設備について齟齬がある場合は、別添資料12及び質問回答書を優先してください。
37	要求水準書別添資料14	1					大規模修繕	資料14には「更新」の記載がありません。「大規模修繕」と記載されていますが、「更新」（設備等）についてはサービス対価と考えて宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。費用負担の区分は、資料13の内容に基づいてください。
38	要求水準書別添資料14	全体					宿泊施設部分の事業スキーム	前回質問回答（No.435）では、独立採算事業の収入は直接運営企業が収受する形態も可能との記載があります。その場合に、貴市と契約する定期建物賃貸借契約書の借受人を事業者ではなく、運営企業と直接契約し、建物賃料の支払いをSPCからではなく運営企業より直接の支払としてもよろしいでしょうか。	契約及び賃料の支払いは、SPCとなります。

「八木駅南市有地活用事業」募集要項等に関する質問回答書（第2回）

No	資料名	頁/様式	該当箇所			タイトル	質問	回答	
39	要求水準書別添資料15	1				大規模修繕	資料15には「更新」の記載がありません。「大規模修繕」と記載されていますが、「更新」（設備等）についてはサービス対価と考えて宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。費用負担の区分は、資料13の内容に基づいてください。	
40	要求水準書別添資料14,15	全体				長期修繕計画	宿泊施設及び飲食物販施設において、修繕計画を作成する対象は、費用負担が貴市の負担となっている部分のみでよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。	
41	優先交渉権者選定基準	5	第5	(4)	1)	性能点の評価方法	地元経済への貢献の評価方法について、審査基準には「取組み」や「調達方法」について評価すると記載されていますが、地元発注額(割合)に応じた評価がなされるのでしょうか。発注額(割合)に応じた評価をする場合、評価基準をご提示願います。配点基準にある「要求水準を満たしている程度」を確認したく存じます。また、配点3点のうち、定性評価との点数配分をご提示ください。	地元発注額（割合）のみでなく、発注先の地元企業数や地元企業等との協力・連携及び人材活用や奈良県産の建築材料の調達等を総合的に評価します。	
42	様式集	3	第3	2	(1)	②	提案書の枠の設定	様式番号タイトル枝番と応募者記号、通し番号を記載すれば、枠などのデザインは事業者にて変更してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
43	様式集	3	第3	2	(1)	③	提案書の体裁	中表紙や目次を追加したり、適宜仕切り頁を加えるなど、審査頂く際の利便性に配慮するために必要最低限で追加するものについてはある程度応募者の裁量によるとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
44	様式集	3	第3	2	(1)	③	共通事項	前回質疑回答(No.453)より、発注予定企業の関心表明書の添付は可能とのことですが、個別対話の回答(No.12)より、再委託企業や下請業者名は実名で構わないということより、関心表明書の企業名は伏せなくてもいいということでしょうか。	ご理解のとおりです。
45	様式集	4	第3	2	(4)	②	社名等の記載について	「副本については社名やロゴマーク等応募者を特定できる表記はしないこと」とありますが、正本も同様にできないでしょうか。提案書の作成作業が煩雑となり、データの整合が難しくなります。できれば、正本と副本の内容は同じものとしていただきたい。または、別様式(正本のみに添付する)で参加企業や構成企業名を記載するような対応はできないでしょうか。	原則として正本には社名を明記し、副本には社名やロゴマーク等応募者を特定できる表記はしないでください。
46	様式集	4	第3	2	(4)	②	社名等の記載について	副本には社名及びロゴマーク等応募者を特定できる表記はしないこととありますが、正本には社名及びロゴマークの記載は良いとの理解で宜しいでしょうか。あわせて様式11-2の資金調達についての※印には「参加企業、参加グループの構成企業、協力企業等については名称を明らかにして記載してください」とありますが、名称を明らかにするのは正本のみで良いとの理解で宜しいでしょうか。	いずれもご理解のとおりです。No45をご覧ください。
47	様式集	28	11	2			社名等の記載について	本事業の実施体制(全体)について、企業名を明らかにするのは正本だけでしょうか。作業が煩雑となるので、副本と同様にA社、B社等とできないでしょうか。	No45をご覧ください。
48	様式集	37	11-2	別添8			長期収支計画表	「便宜上、サービス対価のキャッシュ収支は市からの支払いまでの期間のズレを考慮せず業務実施年度に計上してください。」とありますが、これは、損益計算書の収益認識時点を業務実施年度にすることでしょうか。また、その場合、会計・税務上の正しい収益認識時点とズレが生じる可能性があります。それは問題ないということでしょうか。(会計・税務上、サービス対価A1,A2は、回収時点または回収期限到来時点での収益認識となる可能性があります)	いずれもご理解のとおりです。
49	様式集	61	14-1	1			実施体制	維持管理業務における実施体制において、配置予定者の氏名・実績等を記入する「業務責任者」とは、維持管理業務の責任者（施設管理責任者）という理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
50	様式集	28、53、58	11-1 12-11 13				応募者番号記入場所	他の様式では右上に応募者番号を記入していますが、事業スケジュール、工事工程表及び各図面についても右上に記載してもよろしいでしょうか。	結構です。

「八木駅南市有地活用事業」募集要項等に関する質問回答書（第2回）

No	資料名	頁/様式	該当箇所				タイトル	質問	回答
51	様式集	4, 28, 29, 43, 61, 67, 74	11-1 11-2 12-1 14-1 15-1 16-1				社名等の記載について	副本については「社名やロゴマーク等応募者を特定できる表記はしないこと。」とありますが、様式11-1、11-2、12-1、14-1、15-1、16-1は正副とも企業名及び企業名が推察される場合も明記して記載するという理解でよろしいでしょうか。	No45をご覧ください。
52	様式集	32	11-2	別添3			工事費内訳書	様式11-2(別添3)の「工事管理費用」は監理業務にかかる費用との理解でよろしいでしょうか。	様式11-2(別添3)について、費目の「施設費相当」は「施設整備費相当」に変更し、「工事管理費用」は「工事監理費用」に変更してください。
53	様式集	34, 64	11-2 14-3	別添5 別添1			様式11-2(別添5)維持管理業務に係る対価(サービス対価B) 様式14-3(別添1)長期修繕計画書	様式11-2(別添5)の各項目の修繕費は、過去の質疑(2014/6/5回答公表149)より、大規模修繕および更新ではなく、経常修繕費用を記入するものと理解してよろしいでしょうか。 また、様式11-2(別添5)の備考4つ目に、「※修繕費については、様式14-3(別添1)長期修繕計画書の内容と整合させ、対象となる業務に記載してください。」とありますが、様式14-3(別添1)に記載する内容についても、経常修繕費用の内訳を記載するという理解でよろしいでしょうか。	様式11-2(別添5)の修繕費については更新を含み、サービス対価として支払う修繕費を記載してください。 様式14-3(別添1)長期修繕計画書にはサービス対価として支払う修繕費のみでなく、大規模修繕を含むすべての修繕計画を30年間にわたって記載をお願いいたします。
54	様式集	75, 76	16-1 16-2	別添1 別添2			様式16-1(別添1)宿泊施設の年間収支想定、及び、様式16-2(別添2)宿泊施設の年間収支想定概要	左記2つの様式にて提示された項目、計算方法等は、事業者の考え方に基づく別の様式、計算法としてもよろしいでしょうか。	必要に応じて項目を追加することは可とします。入力を行う必要がない項目については未記入としてください。
55	様式集	75, 76	16-1 16-2	別添1 別添2			様式16-1(別添1)宿泊施設の年間収支想定、及び、様式16-2(別添2)宿泊施設の年間収支想定概要	左記2つの様式が提案として求めるものは、6年目までの稼働率をどの程度と想定しているか、また、稼働率70%とした場合、どの程度の利益率を見込み、賃料の売上高比率はどれぐらいになるか等ということでしょうか。 できれば具体的に教えてください。	優先交渉権者選定基準の5(4)5)宿泊施設の賃料に関する提案において、賃料の提案額を加点評価の対象としていることから、様式16-1(別添1)と様式16-2(別添2)により提案額の根拠と想定する稼働率等を確認します。
56	様式集	全体					様式の「提案内容」	各様式の様式番号、応募者記号欄の下に網掛けで「提案内容」と記載してある欄がありますが、この欄は削除、若しくは記載内容の表題等へ書き換えても宜しいでしょうか。	結構です。
57	優先交渉権者選定基準、様式集	5~8, 28~					「その他独自の提案」の評価方法	提案書各様式記載事項にある「その他独自の提案」の加点基準は、当該項目の配点の中でのみ加点され、全体を通した「独自の提案」に対する加点はないとの理解でよろしいでしょうか。また、独自の提案が無い場合は評価レベルAにはならないということでしょうか。	各様式集に記載するその他独自の提案については、当該項目の中で評価し、5(4)6)提案の実現可能性では、独自の提案を含め提案書全体を評価します。また、独自の提案がない場合でも秀でて優れている場合はAとなります。
58	事業契約書(案)	9	第4章	第2節	第23条	1	本施設の建設に伴う近隣対策等	「近隣住民に対する説明は、事業者が行う」となっていますが、事業者が行う説明は工事に関することであり、本事業そのものについての説明は市が行っていただけるという理解でよろしいでしょうか(募集要項等に関する質問回答書No.313では、事業者が行う近隣説明は工事に関することとされています)。	ご理解のとおりです。本事業に関することについては市が行ないますが、説明のための資料作成等への協力をお願いします。
59	事業契約書(案)	11	第4章	第3節	第28条	4	市による本施設完工確認	市による完工確認は、完工検査報告の14日以内に実施するとあります(第1項)。このことから、完工図書等の提出は、完工検査報告と同日か、それ以前に行う必要がありますが、実務上それが無理な場合には、多少の猶予を認めていただけるという理解でよろしいでしょうか。	原案のとおりとします。

「八木駅南市有地活用事業」募集要項等に関する質問回答書（第2回）

No	資料名	頁／様式	該当箇所				タイトル	質問	回答
60	事業契約書 (案)	16	第5章	第1節	第49条	4,5	業務報告書	業務月報を翌月7日までに、四半期報告書を7月、10月、1月、4月7日までに提出することになっており、この「7日」とは「7営業日」のことをいうとされています(募集要項等に関する質問回答書No.76)。これによれば、例えば本年8月分の業務月報は、9月9日までに提出すればよいということになると思いますが、その理解でよろしいのでしょうか。それとも、「7営業日」とは、「7日が休日にあたるときは翌営業日」という意味であって、上記例によれば、9月7日は日曜日なので、8日に提出すればよいということになるのでしょうか。	「7営業日」とは、市の開庁日（土日、祝日、12月29日～1月3日を除く日）とします。ご質問の場合の提出期限は、9月9日までとなります。
61	事業契約書 (案)	20	第6章	第1節	第62条		収支報告書	事業者は宿泊施設の収支報告書を提出することありますが、収支報告書は事業者から宿泊業務を再委託した企業から直接提出させることで宜しいでしょうか。	事業者から提出してください。
62	事業契約書 (案)	21	第6章	第2節	第64条	1	利用料金の收受	当グループは宿泊施設と飲食物販をSPCで売上計上せず、ホテル運営企業で直接売上計上しようと考えています。8月25日に公表された「募集要項等に関する質問回答書」No. 549の回答に「宿泊施設の運営業務と…に係る全ての権限と責任は事業者が有することに配慮した運営形態」とありますが、具体的にどのようなイメージでしょうか？	独立採算業務を含む運営業務の責任はSPCにあります。No38のとおり、契約及び賃料の支払いは、SPCからとなります。
63	事業契約書 (案)	25	第7章	第2節	第77条	1	引渡前の解除の効力ー事業者の帰責の場合	事業者の債務不履行等による解除の時、市が出来高部分を買取らない場合があるとなつていますが、原則として出来高買い取りしてもらえる規定に変更してもらえないでしょうか。また、買取らない具体的な基準がありましたらお教え頂けないでしょうか。	原案のとおりとします。買取らない場合の具体的な基準は現時点ではありません。工事の進捗や出来形の状況等を総合的に勘案して判断します。募集要項等に関する質問回答書（第1回）のNo557～559もご覧ください。
64	事業契約書 (案)	25	第7章	第2節	第77条	1	引渡前の解除の効力ー事業者の帰責の場合	事業者の債務不履行等による解除の際、市が出来高部分を買取らない場合があるとされていますが、原則として出来高買い取りしてもらえる規定に変更していただけませんか。当該規定が存在することによって出来高買い取りされないリスクがあることになり、建設期間中の資金調達コストが上がり、入札価格が高くなってしまいます。	No63をご覧ください。
65	事業契約書 (案)	27	第7章	第2節	第79条	2,3	独立採算業務の解除等	独立採算業務の解除権は市にあることになっていますが、例えば独立採算業務の年間稼働率が50%以下になった場合や違約金を支払う事等を条件に事業者からも独立採算業務を解除または市が解除に同意するような契約に変更、もしくは事業契約とは別に客観的基準規定を定めて頂けないでしょうか。	原案のとおりとします。
66	事業契約書 (案)	27	第7章	第2節	第79条	3	独立採算業務の解除等	独立採算業務の開始日から3年未満でも事業者が独立採算業務を7日以上継続して放棄した場合等、第79条第3項の解除要件に該当した際は、解除の交渉になるという理解でよろしいでしょうか。	第79条第3項（1）から（4）に該当する場合、市は、事業者に対して書面により通知したうえで、本契約のうち独立採算業務に関する部分の全部又は一部、もしくは、本契約の全部又は一部を解除することができることとなります。
67	事業契約書 (案)	27	第8章	第2節	第79条	1	独立採算業務の解除等	独立採算事業が3年未満に、合理的努力を尽くしても採算性を確保することが困難となり、契約が解除となった場合にも賃料12か月分の違約金が発生するのでしょうか。負担が大きいため、3年後以降と同様に賃料の6ヶ月分の違約金としていただけないでしょうか。	原案のとおりとします。別添「八木駅南市有地活用事業に係る違約金整理表」をご確認ください。

「八木駅南市有地活用事業」募集要項等に関する質問回答書（第2回）

No	資料名	頁／様式	該当箇所				タイトル	質問	回答
68	事業契約書 (案)	28	第7章	第2節	第81条	1	違約金等	<p>事業期間のうち</p> <p>・設計、建設期間(施設引渡前)において、事業者側の都合により独立採算業務を市が解除した場合は、事業契約書第73条もしくは第79条第3項の規定による解除となり、違約金は第81条第1項(1)の本施設整備費相当額(ホテル棟の設計・建設・工事監理業務の総額)の10%</p> <p>・施設の運営開始から3年経過後に賃料の変更協議をし、賃料変更が認められた場合の次の交渉時に事業者側の都合により独立採算業務を市が解除した場合の違約金は第80条第2項の賃料6ヶ月分</p> <p>・施設の運営開始から3年経過後に賃料の変更協議をし、賃料変更が認められなかった場合の次の交渉で事業者側の都合により独立採算業務を市が解除した場合、違約金は第80条第3項の賃料12ヶ月分</p> <p>・施設引渡後に、変更協議を経ないで事業者側の都合により独立採算業務を市が解除した場合は、第79条第3項の規定による解除となり、違約金は第80条第3項の賃料12ヶ月分</p> <p>のみであるという理解でよろしいでしょうか。</p>	<p>・設計、建設期間（施設引渡前）において、事業者側の都合により独立採算業務を市が解除した場合は、第73条の規定による解除となり、違約金は第81条第1項（1）のとおり、本施設整備費相当額(庁舎、観光施設及び付帯施設)の10%となります。第79条第3項は、本文のとおり、運営期間中の規定なので適用されません。</p> <p>・施設の運営開始から3年経過後に賃料の変更協議をし、賃料変更が認められた場合の次の交渉時に事業者側の都合により独立採算業務を市が解除した場合の違約金は第80条第2項の賃料6ヶ月分</p> <p>・施設の運営開始から3年経過後に賃料の変更協議をし、賃料変更が認められなかった場合の次の交渉で事業者側の都合により独立採算業務を市が解除した場合、違約金は第80条第3項の賃料12ヶ月分</p> <p>・施設引渡後に、変更協議を経ないで事業者側の都合により独立採算業務を市が解除した場合は、第79条第3項の規定による解除となり、違約金は第80条第3項の賃料12ヶ月分</p> <p>別添「八木駅南市有地活用事業に係る違約金整理表」もご確認ください。</p>
69	事業契約書 (案)	44	別紙7				保険	<p>本物件について貴市が加入予定の保険とその詳細をご教示願います。</p>	<p>現時点では、公益社団法人全国市有物件災害共済会 建築総合損害共済及び、全国市長会市民総合賠償補償保険に加入する予定です。保険内容の詳細はご確認ください。</p>
70	募集要項等に関する質問回答書	5	No51				庁舎の建設工事費	<p>付帯施設となっている、開放型交流施設、駐車場(庁舎地下の駐車場とする場合も含め)、駐輪場はそれぞれ庁舎建設工事費、或いは、外構工事費などその他の費用のどちらに含まれるか、ご教示願います。</p>	<p>付帯施設(開放型交流スペース・駐車場・駐輪場)はその他の費用としてください。</p>
71	募集要項等に関する質問回答書	17	No193					<p>庁舎内に設置するATMは24時間利用可能との回答ですが、24時間外部からアクセスできる必要はあるのでしょうか。24時間アクセスが必要ない場合は、最低限アクセス必要な時間帯をお示しください。</p>	<p>24時間外部アクセスできる計画としてください。ただし、実際の利用時間については銀行との協議が必要となります。</p>
72	募集要項等に関する質問回答書	39	No454				回答No.454 通し番号	<p>通し番号は全ての通し番号とのことですが、各様式毎の表紙(様式11、12、13、14、15、16)、添付資料も含めて通し番号を振るという理解でよろしいでしょうか。</p>	<p>ご理解のとおりです。</p>
73	募集要項等に関する質問回答書	3	No31				ヒアリング	<p>提案書作成も含め効率的にするために、ヒアリング、プレゼンテーションの実施要領について早々にご提示ください。</p>	<p>ヒアリングの実施日は、12月20日または21日のいずれかを予定しています。</p>
74	募集要項等に関する質問回答書	4	No39				参加資格要件を欠 くに至った場合	<p>基本協定締結後、事業契約締結までに参加資格要件を欠くに至った場合でも、第7の1に記載の通り、市と協議できるとのことよろしいでしょうか。</p>	<p>基本協定書（案）第6条第4項によります。</p>

「八木駅南市有地活用事業」募集要項等に関する質問回答書（第2回）

No	資料名	頁／様式	該当箇所				タイトル	質問	回答
75	第2回個別対話の質問・意見に対する回答	2	No13				添付資料の可否について	当該回答に「様式に求められていない資料の添付は不可とします」とありますが、募集要項等に関する質問回答書No.453及びNo.484では様式を補完する参考資料(関心表明書や計算書、カタログ等)、および地元発注予定の企業からの関心表明等の添付は可能となっております。提案内容の実現性と具体性を担保するためにも関心表明書や計算書、カタログなどの添付は認めて頂けないでしょうか。	提案内容を確認するために必要な関心表明書、計算書、カタログ等の添付は可能とします。
76	第2回個別対話の質問・意見に対する回答	2	No13				回答No.13 提案書の添付資料	回答No.13「様式集で求めている資料を添付することは不可とします。」とありますが、募集要項等に関する質問回答書39頁回答No.453に基づく「参考資料(関心表明書や計算書、カタログ等)」の添付は可という理解でよろしいでしょうか。	No75をご覧ください。
77	第2回個別対話の質問・意見に対する回答	2	No13				様式集	確認ですが、「資料の添付は不可」とあります。先に公表された募集要項等に関する質問回答書No. 453の「参考資料は添付可能」とあるのは無効との解釈で宜しいでしょうか。	No75をご覧ください。
78	第2回個別対話の質問・意見に対する回答	1	No3				駐車場・駐輪場の利用について	第2回個別対話の質問・意見に対する回答において、「付帯施設の駐車場・駐輪場は来庁者用とします。」とありますが、観光施設への継続的な誘客、飲食物販施設の安定した継続の為、事業期間に渡って確実に利用が担保される駐車場が必要と考えます。については敷地東側に市有地の空き地がありますが、事業期間中、観光施設の駐車場として、借地させて頂くことは可能でしょうか。	不可とします。
79	第2回個別対話の質問・意見に対する回答	1	No.6					「それ以外の要求水準書に記載がある事項は条件とします」とありますが、解釈に当たっては募集要項等に関する質問回答書No129～136の宿泊施設に関する回答も当然有効との理解でよろしいでしょうか。 ※客室面積、客室数、延べ面積等は事業者の提案として考えてよいかどうかの再確認です。	ご理解のとおりです。
80	第2回個別対話配付資料	全体					配付資料の取扱い	第2回個別対話にて配布された資料は入札説明書同等と考えてよろしいでしょうか。	今回添付資料として、「八木駅南市有地活用事業に係る違約金整理表」を公表します。