

募集要項等に関する個別対話における市の回答及び見解

No	資料名	頁	第1章	第1節	第1条	1	(1)	1)	ア	①	議題	質問・意見 の別	確認内容	趣旨・理由	市の回答・見解
1	募集要項	10	第2章	第12節			(1)				駐車場	質問	公共施設等の公用駐車場と、民間施設等の駐車場について、(1) 収入によれば「事業者は、駐車場利用者から利用料金を徴収することができるものとし、その利用料金は事業者の収入とする。ただし、公共施設利用者の利用料金は一定時間分を無料とし、その無料処理に係る詳細は、事業者の提案を踏まえ、別途市と協議の上決定する。」とあります。一定時間分の無料駐車場料金の逸失利益は貴市から補完されるという理解で宜しいでしょうか。	事業収支検討のため	公共施設利用者の利用料金の無料処理に係る詳細は、募集要項第2章第7節表1に示すとおり、事業者の提案を踏まえ、別途市と協議の上決定することとしますが、極力市の財政負担が低減される提案を期待します。
2	募集要項	13	第2章	第15節							修繕費の取り扱い	質問	修繕費の扱いについて、該当年度の予算に計上する分は、事業契約書に定める額を事業期間終了までの間に支払われる前提の場合、該当年度の予算に実費が超えなかった場合に、残額は次年度以降に持ち越して修繕を実施可能、の理解で良いか。	修繕費の考え方の確認のため	可能です。
3	募集要項	13	第2章	第15節			(2)				修繕費の取り扱い	質問	該当年度の修繕費の残額予算を次年度へ繰り越しが不可の場合には、あらかじめ最小限の予算として設定し、修繕費分が不足になった場合には維持管理費の予算から転嫁しなければならないか。あるいは、費用の不足分が発生した場合には都度、町田市から予算を追加計上いただけるか。	修繕費の考え方の確認のため	No. 2の回答をご参照ください。
4	募集要項	17	第3章	第2節			(2)				配置予定技術者	質問	配置技術者について2023年12月版実施方針に一級建築士の資格を有する者と記載がございますが1回目の回答にて削除されております。配置技術者は一級建築施工管理技士で宜しいでしょうか？	配置予定技術者が一級建築士のみとなると配置予定が限られた人員となってしまう為	お見込みのとおりです。
5	募集要項	19	第3章	第4節							SPC設立	意見	左記条文によれば、「会社法に定める株式会社として本事業を実施するSPCを町田市内に設立すること」とあり、SPCは町田市内に設立することが条件となっておりますが、本施設が完成するまでは、町田市以外で設立出来ることを希望致します。	SPC設立の考え方の確認	原案のとおりとします。
6	募集要項	21	第3章	第6節							応募者の変更	質問	参加表明書の提出後の応募者の構成の変更・追加は原則認めないとなりますが、応募者間での役割の変更や構成の変更についてはどのような事情であれば認めて頂くことができるのでしょうか。具体的には、協力企業を構成企業に変更する場合、また、参加表明していない企業が協力企業に加わる場合を想定した質問になります。	協力企業の関わり方と地元企業との連携の方法について模索するため。	募集要項第3章第6節に記載のとおり、代表企業の変更は不可、構成企業及び協力企業の変更も原則不可とします。
7	募集要項	24	第5章	第2節			(5)				個別対話	意見	今回の「募集要項等に関する個別対話」の実施の結果、継続協議事項が発生する場合も踏まえ、2回目の個別対話の実施を希望致します。	個別対話の考え方の確認	原案のとおりとし、2回目の個別対話の実施はありません。
8	募集要項	32	第7章	第2節						①	サービス対価	質問	左記条文によれば、「（上記一時支払金の他、事業者が調達する割賦原価に係る消費税及び地方消費税相当額についても、事業者の提案価格に応じた額を、公共施設等の引渡しが完了した時点で一括して支払う）」とあり、2029年2月に受領する設計及び建設・工事監理業務のサービスの対価は、割賦原価に係る消費税及び地方消費税相当額も含めて支払いが行われるという理解で宜しいでしょうか。	サービス対価の支払いの考え方の確認	お見込みのとおりです。 記載誤りのため、様式集及び作成要領1を以下のとおり修正します。 様式集及び作成要領1 A-4、別表①（誤） 「消費税及び地方消費税相当額」 （正） 「消費税及び地方消費税相当額または割賦原価に係る消費税及び地方消費税相当額の一括払」

No	資料名	頁	第1章	第1節	第1条	1	(1)	1)	ア	①	議題	質問・意見 の別	確認内容	趣旨・理由	市の回答・見解
9	募集要項	33	第7章	第3節							市の費用負担	質問	衛生消耗品等、物品納入費用については、本業務費用の範囲外（別途）でしょうか。	負担先の考え方の確認のため	本事業の範囲内とし、サービス対価に含むものとしてご提案ください。
10	事業契約書 (案)	10			第27条	6					地中埋設物や土 壌汚染、埋蔵文 化財の考え方	意見	民間施設側において、地中埋設物や土壌汚染、埋蔵文化財、その他の予測できない土地の瑕疵が発見された場合、貴市にてご負担いただけますようお願い致します。	負担先の考え方の確認のため	事業用定期借地権設定契約書（案）第6条に記載のとおりとします。
11	事業契約書 (案)	10			第27条	6					地中埋設物や土 壌汚染、埋蔵文 化財の考え方	質問	公共施設用地または、民間施設側において、地中埋設物や土壌汚染、埋蔵文化財、その他の予測できない土地の瑕疵が発見され、工期が延長された場合、運営期間の延長をしていただけるという理解で宜しいでしょうか。	事業期間確認のため	原則、事業期間の延長は行いません。
12	事業契約書 (案)	13	第5章	第5節	第39条						履行保証保険契 約	意見	第5節 設計及び建設・工事監理業務の契約保証（設計及び建設・工事監理業務の契約保証）第39条によれば、「事業者は、本契約の締結と同時に、次の各号のいずれかに掲げる保証を付さなければならない。付された保証が第3号又は第4号のいずれかの場合にあっては、事業者が別途定める保証又は履行保証保険契約を締結した後若しくは請負人をして別途定める保証又は履行保証保険契約を締結した後、直ちにその保証証券を市に寄託しなければならない。」とあり、本契約の締結と同時に提出となっております。提出時期を工事着手時など、柔軟な提出期限の設定を希望致します。	履行保証保険の考え方の確認	原案のとおりとし、提案価格に基づいて保証を付してください。また、契約金額の変更があった場合の扱いについては、事業契約書（案）第39条第4項に示すとおりです。
13	事業契約書 (案)	15	第5章	第6節	第45条						所有権保存登記	質問	左記の条文によれば、「本施設に係る必要な所有権保存登記手続は事業者が行う。」とあり、民間施設のみ事業者が手続を行うという理解で宜しいでしょうか。	登記手続きの考え方の確認	事業契約書（案）第45条に示すとおり、本施設の所有権保存登記手続きは事業者が行い、それに必要な費用は、本施設の区分所有割合に応じて按分して負担することとします。
14	事業契約書 (案)	31	第11章		第75条	2					法令変更	意見	第11章 法令変更（法令変更に係る協議及び追加費用の負担）によれば、「市は、事業者から前条第1項の規定による通知を受領したときは、直ちに、調査を行い、当該通知の内容が事実と合致しているか否かについて確認した上で、当該法令変更に対応するために、速やかに本契約及び設計図書等の変更並びに必要な追加費用の負担等について、事業者と協議するものとする。2 前項の協議にかかわらず、新設又は改廃された法令の施行の日から30日以内に本契約等の変更及び必要な追加費用の負担等についての合意が成立しない場合には、市は、その対応方法を決定し、事業者に通知するものとし、事業者はこれに従わなければならない。」とありますが、双方合意に至らず、所謂デットロックの状況となった場合、貴市より事業者へ一方的な通知により義務を負う建付けとなっております。事前協議の上、合意したうえでの通知をお願い致します。	協議事項の考え方の確認のため	原案のとおりとします。
15	事業契約書 (案) 別紙3	43									火災保険	質問	施設保有者である貴市にて付保すべきと考えておりますがいかがでしょうか。	負担先の考え方の確認のため	原案のとおりとします。
16	事業契約書 (案) 別紙5	54									サービスの対価 の改定	意見	別紙5 サービスの対価の改定方法（第62条 関係）「1 設計及び建設・工事監理業務のサービスの対価の改定に関する基本的考え方」と、「2 維持管理及び運営業務のサービスの対価の改定に関する基本的考え方」によると、改定ロジックの基準となる数値がそれぞれ異なります。維持管理及び運営業務に関してもインフレスライドの1.0％への統一を希望致します。	改定の考え方の確認のため	原案の通りとしますが、不可抗力と認められる場合は、事業契約書（案）第77条～第79条に示す措置を適用します。

No	資料名	頁	第1章	第1節	第1条	1	(1)	1)	ア	①	議題	質問・意見 の別	確認内容	趣旨・理由	市の回答・見解
17	事業契約書 (案) 別紙5	54									サービスの対価 の改定	質問	3ボツ内「公共施設等の着工時期（工事着 工日の属する月または2026年8月の早い方 の月）の同指数と比較して1.5パーセント 以上の差が生じた場合、生じた差分に応じ てサービスの対価の改定を行う。」とあり ますが、施設着工後の価格高騰についても 考慮頂きたく、以下の文章を追加いただく ことはできないでしょうか。 「本条項の規定によるサービス対価の改定 を行った後、再度本条項の規定によりサー ビス対価の改定を行うことができる。この 場合においては、「2024年4月の「建築費 指数・標準指数（東京）・工事原価―事務 （RC）（一般財団法人建設物価調査 会）」とあるのは、「直前の本条項の規 定に基づくサービス対価の変更の基準とし た日」と読み替えるものとする。」	現在の工事価格の状況を鑑みた場合、工事 期間中の価格高騰も想定しておく必要があ ると考えるため	原案の通りとしますが、不可抗力と認められる場合は、事業 契約書（案）第77条～第79条に示す措置を適用します。
18	事業契約書 (案) 別紙5	54									物価変動	質問	物価上昇については、市と事業者との協議 においては、参照すべき指標のいずれにお いても、なおも実際に用いる財・サービス の市場価格と乖離が生じる場合は、指標だ けに限らず事業者が準備するその他合理的 な資料を用いて協議に応じて頂けますで しょうか。	物価上昇に用いる指標の考え方の確認	原案の通りとしますが、不可抗力と認められる場合は、事業 契約書（案）第77条～第79条に示す措置を適用します。
19	事業契約書 (案) 別紙5	55									水光熱費	意見	昨今の電力費高騰などを鑑みて、維持管理 業務及び運営業務の光熱水費の改定に用い る指標は、電気、ガス、水道、それぞれで 物価変動要因は異なりますので、より実態 に合わせた指標の取り扱いをお願い致しま す。	改定の考え方の確認のため	募集要項第2章第16節に示すとおり、公共施設に係る光熱水費 は全て市が負担します。民間施設等に係る光熱水費は、全て 事業者が負担し、共用部分（合築建物全体）に係る光熱水費 及び通信費等は、合築建物における公共施設と民間施設の専 有面積に基づいて算出した按分割合に応じて、市と事業者が それぞれ負担することとします。
20	事業契約書 (案) 別紙5	55									設計及び建設・ 工事監理業務の サービスの対価 の改定	意見	建築費指数・標準指数（東京）・工事原価 ―事務所（RC）の2024年4月から10月の指 標は、約4.3%上昇しております。別紙5 サービスの対価の改定方法（第62条 関 係）1 設計及び建設・工事監理業務のサー ビスの対価の改定に関する基本的考え方 によれば、全体スライドの適用と理解して おりますが、実態を鑑みて、インフレスラ イドの適用をお願い致します。	改定の考え方の確認のため	原案の通りとしますが、不可抗力と認められる場合は、事業 契約書（案）第77条～第79条に示す措置を適用します。
21	事業契約書 (案)										事業契約	意見	左記の条文によれば、「なお、仮契約締結 後に市議会の議決を得られなかった場合、 本契約は無効となり、市及び事業者は本 事業の準備として既に支出した費用は各自 の負担とする。」とあり、市議会で議決を 得られなかった場合は、事業者が既に支出 した費用は、市負担を希望致します。	費用負担の考え方の確認	原案のとおりとします。

No	資料名	頁	第1章	第1節	第1条	1	(1)	1)	ア	①	議題	質問・意見 の別	確認内容	趣旨・理由	市の回答・見解
22	事業用定期 借地権設定 契約書 (案)	3			第5条						保証金	質問	左記の条文によれば、「賃料の1か年分金を預託」「借地料の2か年分金を預託」とあり、合計3か年分金を預託するという理解で宜しいでしょうか。	保証金の支払額の考え方の確認	民間収益事業に係る基本協定書（案）第5条第4項にて「4 保証金は、第9条第1項の規定による事業用定期借地権設定契約の締結後、事業用定期借地権設定契約書（案）第5条第1項に規定する保証金の一部に充てるものとする。」としているため、重複はしない考えです。 記載誤りのため、事業用定期借地権設定契約書（案）を以下のとおり修正します。 事業用定期借地権設定契約書（案） （誤） 第5条 事業者は、賃料、第17条に規定する遅延利息その他本契約に基づいて生ずる一切の事業者の債務を担保するため、本契約が成立し たときに、市に対し保証金として当該年度の賃料の1か年分金【 】円を預託しなければならない。 （正） 第5条 事業者は、賃料、第 17 条に規定する遅延利息その他本契約に基づいて生ずる一切の事業者の債務を担保するため、本契約が成立し たときに、市に対し保証金として当該年度の賃料の2か年分金【 】円を預託しなければならない。
	民間収益事業に係る基本協定書 (案)	2			第5条										
23	様式K-1 公共施設等における初期投資費見積書、K-3 維持管理・運営費見積書（内訳表）										初期投資費見積書	意見	金融機関からの資金調達時に発生する融資組成手数料（アップフロントフィーやコミットメントフィーなど）をサービス対価の対象にすることは可能でしょうか。併せて、K-3 維持管理・運営費見積書（内訳表）の様式には、エージェンツフィーの項目があり、当該項目についての内容をご教示ください。	サービス対価の考え方の確認	金融機関からの資金調達時に発生する融資組成手数料（アップフロントフィーやコミットメントフィーなど）もサービス対価に含めて問題ありません。 エージェンツフィーの項目は、SPCが融資を受ける金融機関に対して必要となる手数料の例として記載しているものになります。