

中規模ホール整備官民連携事業

募集要項等に対する質問の回答

令和元年 8 月

富山市

No.	文書名	タイトル	該当箇所					質問	回答
			頁	項目					
1	募集要項	民間付帯事業	5	2	(6)	4)	②	中規模ホール完成後“概ね”2年以内に施設完成とありますが、明確な期限があればご提示いただけないでしょうか。	市といたしましては、中規模ホールと民間施設が同時に開業するが望ましいと考えておりますが、民間施設の完成期限につきましては、工期を配慮し、中規模ホール完成後概ね2年以内としているところです。
2	募集要項	民間付帯事業	5	2	(6)	4)	②	民間付帯事業に関して、中規模ホール完成後概ね2年以内に施設が完成することとありますが、余剰地の一部を活用した民間施設の完成を2年以内、残地における民間施設の完成時期はそれ以降とする、段階的な開発は可能でしょうか。	段階的な開発を行うことも可能ですが、全ての民間施設について概ね2年以内に完成させていただきたいと考えています。
3	募集要項	事業期間	6	2	(6)	4)	②	中規模ホールの完成後概ね2年以内に民間施設完成とのことですが、エリアの一体開発として、ホールの完成・共用開始にあわせて民間施設も完成・共用開始もできるとの理解で宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。
4	募集要項	事業スケジュール	6	2	(6)	5)		土地売買契約は既存施設解体・杭撤去後の完了後の2021年4月以降とありますが、解体・撤去の完了が早まった場合、売買契約時期は早まるのでしょうか。	土地売買契約は、2021年4月以降に締結することとしており、契約締結の時期を早めることは想定していません。
5	募集要項	事業スケジュール(予定)	6	2	(6)	5)		許認可の遅延等において、許認可の取得遅延に関するリスク分担が記載されておりますが、必要な許認可について想定しているものがあれば、市と事業者間の担当区分を含めてご教示ください。	公表する資料はありません。
6	募集要項	余剰地売却先事業者の要件	7	3	(1)	2)		余剰地売却先事業者が複数であることは認められるか。	複数社も可とします。ただし、多数になることは望ましくないと考えています。
7	募集要項	参加資格の確認基準日	10	3	(1)	3)	⑤	優先交渉権者決定後も契約を締結できないリスクが残るというのは事業者にとって、大きな負担となります。また貴市にとっても長期間に渡り、契約を締結できないリスクが残ることは有益ではないと考えるため、本項目後段の「また、優先交渉権者決定から…」以降の文言は削除いただけないでしょうか。	原案のとおりとします。
8	募集要項	参加資格の確認基準日	10	3	(1)	2)	⑤	「優先交渉権者決定から契約締結までの間に、参加資格要件を欠く事態が生じた場合」とありますが、ここでいう契約とは2020年3月締結予定の事業契約でしょうか、それとも2021年4月以降締結予定の土地売買契約でしょうか。	2020年3月締結予定の事業契約です。
9	募集要項	個別対話の実施	14	5	(4)			個別対話の中で基本協定書(案)、事業契約書(案)等の各契約書に関する協議は行われるという認識でよろしいでしょうか。	原則として基本協定書(案)、事業契約書(案)等の内容を変更する目的での協議及び交渉は行いません。一方で、基本協定書(案)、事業契約書(案)等の内容に対する確認については対応します。

No.	文書名	タイトル	該当箇所				質問	回答
			頁	項目				
10	募集要項	土地売買価格	15	5	(4)		土地売買価格は鑑定評価額(185,000円/㎡)以上とありますが、鑑定評価額以上であれば、土地売買価格の高い低い提案評価に影響することはないとの認識でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
11	募集要項	土地売買価格	15	5	(4)		土地売買価格は契約締結前に決定するとのことですが、本事業において土地売買価格は重要な要素となりますので、優先交渉権者決定時に土地売買価格を決定していただけないでしょうか。	土地売買価格については、既存施設解体撤去に伴う杭の残存状況によって土地の鑑定評価額が変動することから、優先交渉権者決定時に土地売買価格は決定できません。
12	募集要項	土地売買価格	15	5	(4)		土地売買契約締結前に貴市が実施する鑑定評価額が、2019年5月1日時点のものより大幅に上昇し、かつ事業者が同時期に実施した不動産鑑定評価と大幅な差異があった場合、異議を申し立てることはできるか。	鑑定結果に対して異議を申し立てることは認めません。なお、不動産鑑定評価は、評価条件により鑑定評価額に差が生じることから、市と事業者との間で条件を確認した上で、不動産鑑定を行うこととしたいと考えています。
13	募集要項	騒音・振動の発生する工事	17	7	(2)	2)	該当する工事の程度(基準値など)をお示してください。	公表する基準値を示す資料はありません。
14	募集要項	民間施設の整備に関する条件	17	7	(2)	3)	「ふさわしい風格」、「美しい景観を形成」とあるが、富山市として想定している建物はありますか。	想定している建物はありません。
15	募集要項	事業契約の締結	17	8	(3)		貴市議会における事業契約の締結に係る議決リスク(提案に係る諸費用等)は貴市にご負担いただけないでしょうか。	募集要項に記載のとおり負担いたしません。
16	募集要項	土地売買契約に関する事項	19	9	(3)		土地を第三者に譲渡や転貸する場合において、事前に貴市への通知を要するのみであり、譲渡・転貸にあたって条件が付せられる等の承諾が要件ではないとの理解で宜しいでしょうか。	土地売買契約書(案)第10条を確認してください。
17	募集要項	別紙1 共通 許認可の遅延等	21				許認可の遅延等において、許認可の取得遅延に関するリスク分担が記載されておりますが、必要な許認可について想定しているものがあれば、市と事業者間の担当区分を含めてご教示ください。	公表する資料はありません。

No.	文書名	タイトル	該当箇所				質問	回答
			頁	項目				
18	募集要項	別紙1 リスク分担保 土壌汚染	22				<p>今回の事業敷地は、土壌汚染対策法により、「形質変更時要届出区域」には指定されていませんが、「土地の形質変更」の規模が、「中規模ホール施設部分」及び「民間施設部分」それぞれが3,000㎡を超えるため、土地所有者が「一定規模以上の土地の形質の変更届出書」を市に提出することになります。この変更届出書は、土地売買契約締結により所有権が移転された後に、「中規模ホール事業敷地」については「富山市」が、「民間施設部分」については、「余剰地売却先事業者」がそれぞれ工事着手30日前に提出すると理解してよろしいでしょうか。</p> <p>また、土壌調査の実施指示があった場合、もしくは、工事着手後に汚染土が確認された場合は、係る調査費用、汚染土の処理費用及び工期延長による増加費用の負担は富山市に帰すると理解して宜しいでしょうか。</p>	<p>変更届出書の手続きについては、お見込みのとおりです。ただし、中規模ホール事業敷地の届出については、必要な書類の提供をお願いします。</p> <p>また、あらかじめ想定しえない土壌汚染に関する費用については、市が負担します。</p>
19	募集要項	別紙1 リスク分担保 土壌汚染	22				<p>土壌汚染リスクについては貴市の負担となっている一方、要求水準13頁2行目「汚染土壌が発見されたときは法令等に従い適切に処理すること」、要求水準書13頁11行目「土壌汚染対策費用をサービス対価から減額する」とあります。土壌汚染が発見された場合の処理に係る費用は貴市にご負担という認識でよろしいでしょうか。また、土壌汚染に係る見積に必要な資料を公表いただきたく存じます。</p>	<p>あらかじめ想定しえない土壌汚染による費用については、市が負担します。また、土壌汚染に関する資料は存在しないため、公表する予定はありません。</p>
20	募集要項	別紙1 リスク分担保 施設損害	22				<p>不可抗力による施設損害は不可抗力リスクに基づくリスク分担によって、貴市と事業者の負担とするという認識でよろしいでしょうか。</p>	<p>事業契約書(案)別紙8に記載のとおりです。</p>
21	募集要項	別紙1 リスク分担保 技術革新	22				<p>維持管理段階中の技術革新の項目で「技術の陳腐化による機器更新費用等」が事業者負担となっているが、これは建物・建物設備修繕更新業務の中に含むという事でしょうか。また、1件50万を超える案件の場合も事業者が負担する事になるのでしょうか。</p>	<p>維持管理段階において、技術が陳腐化した場合は、事業者の責任において機器更新費用等を負担することとしており、これは建物・建設設備修繕更新業務に含まれます。</p>
22	募集要項	別紙1 リスク分担保 維持管理運営費増大	22				<p>事業所税は貴市の負担との認識でよろしいでしょうか。</p>	<p>事業者の負担です。</p>
23	募集要項	別紙1 リスク分担保	22				<p>注釈の※4についてリスク分担保内に記載がなかったのですが、どの項目を指しているかお示してください。</p>	<p>維持管理段階の維持管理運営費増大における「上記以外の事由によるもの(物価変動、金利変動によるものを除く)」に関連します。募集要項を修正します。</p>
24	募集要項	別紙3 民間付帯事業 に関する条件	24	2	(2)	④	<p>「社会通念上、公共施設と併存することが不適當な用途」を具体的にご教示願います。</p>	<p>具体的な状況に応じて判断します。</p>

No.	文書名	タイトル	該当箇所					質問	回答
			頁	項目					
25	募集要項	別紙3 民間付帯事業に関する条件	24	2	(3)	③		「最低売買面積は4000㎡以上とする」とありますが、余剰地購入面積を4000㎡以下とした方が中ホール計画を含め全体計画・事業として最適と判断した場合には、そのような提案を受け付けて頂けるとの認識でよいでしょうか。	余剰地の最低売買面積は4,000㎡以上とすることを民間付帯事業に関する条件としているため、売買面積を4,000㎡未満とする提案はこの条件に合致しておらず、基礎審査項目を充足していないことから、失格となります。
26	募集要項	別紙3 民間付帯事業に関する条件 売買面積	24	2	(3)	③		売買面積の多寡に関する評価を狙って事業者が過剰に余剰地を購入することで、本事業本来の目的である中規模ホールの立地に制約が生じる可能性がございますので、売買面積の多寡を評価項目とすることはご再考頂きたく存じます。	売買面積の多寡は、優先交渉権者選定のための評価項目の1つの指標ではありますが、中規模ホール整備官民連携事業全体の提案内容を評価することとしていることから、優先交渉権者選定の評価項目の変更は考えておりません。
27	募集要項	別紙3 民間付帯事業に関する条件	24	2	(3)	⑤		応募提案時の用途内容を変更する際にはどのような手続きを行えばよろしいでしょうか。	土地売買契約書(案)第11条に記載のとおりです。
28	募集要項	別紙3 民間付帯事業に関する条件	25	3	④			「民間施設と中規模ホールの合築は認めない」とありますが、別棟要件を満たした上で、EXP.J等を介して本施設と民間付帯事業施設を部分的に接続することは認められますでしょうか。	民間施設と中規模ホールの合築は認められませんが、それぞれの施設ごとに独立して施設運営及び維持管理等が可能になるような別棟要件を満たしたうえで、相互間を往来するための連絡通路等で接続することは可能とします。
29	募集要項	別紙3 民間付帯事業に関する条件	25	3	④			合築は不可とありますが連絡通路等で接続することは可能でしょうか。	No.28を参照してください。
30	募集要項	別紙3 民間付帯事業に関する条件	25	3	④			民間施設と中規模ホールの合築は認めないとありますが、上階を連絡通路等で繋げることもできないとの理解で宜しいでしょうか。	No.28を参照してください。
31	要求水準書	セルフモニタリングの実施	4	第1章	第4節	5	④	「要求水準未達が発生した場合、その内容、次期、」とありますが、「次期」は「時期」の誤記でしょうか。	お見込みのとおりです。要求水準書を修正します。
32	要求水準書	光熱水費等の負担	5	第1章	第4節	6		現況インフラに関する情報(ガス、電気、給水、排水)をご教示ください。	ガスについては、日本海ガス株式会社、電気については、北陸電力株式会社へお問い合わせください。給水及び排水設備については、市上下水道局給排水サービス課窓口で閲覧可能です。
33	要求水準書	光熱水費等の負担	5	第1章	第4節	6		富山市内の同規模ホールの年間光熱水費について、資料(単価・使用量の月額内訳等)があれば、ご提示願います。	中規模ホールと同程度の施設がありませんので、資料の提供はできません。
34	要求水準書	光熱水費の負担	5	第1章	第4節	6		燃料費(※非常用自家発電を設置する場合)とありますが、設置する場合の燃料について、指定(重油・軽油・灯油等)はございますでしょうか？(例えばオーバードホールでは重油を使っているの、重油としてもらいたい等)	燃料の指定はありません。なお、オーバード・ホールでは軽油を使用しています。

No.	文書名	タイトル	該当箇所					質問	回答
			頁	項目					
35	要求水準書	業務の内容	9	第2章	第1節	1	(1)	「～地中埋設物のすべてについて、解体撤去し、敷地を整備する」とある一方、要求水準書13頁10行目には「残置した杭の～」とあります。事業用地全体について、原則、事業用地内の地中に存する建物の基礎等、地中埋設物はすべて撤去するという認識で宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。
36	要求水準書	解体撤去事前調査業務	10	第2章	第2節	6		PCB混入機器及びアスベストについては事前調査を必ず実施し…とありますが、見積の正確性のため提案期間中に実施することは可能でしょうか。	事業者が契約締結後に事前調査を行うものとしています。
37	要求水準書	解体撤去事前調査業務	10	第2章	第2節			提案期間中の事前調査が不可の場合、提案時の予想金額に対して事前調査後の工事確定金額が増額となった場合、貴市から増額分を追加支払いただける(実費精算)との理解でよろしいでしょうか。	アスベストに関しては公募資料及び現地調査等から可能な限り想定して見積りをしてください。工事確定金額が提案時の金額から増減があった場合については、別途協議することとします。
38	要求水準書	解体撤去事前調査業務	10	第2章	第2節			アスベスト、PCB混入機器の状況により解体設計費、解体撤去費のコストが増減し、提案価格に影響します。解体撤去施設の図面を公表いただけないでしょうか。	既存施設の図面は、公表している資料以外の資料はありません。
39	要求水準書	解体撤去事前調査業務	10	第2章	第2節			PCB混入機器及びアスベストについての事前調査費用は、前者がサービス対価A(解体撤去・杭撤去業務に要する費用)に、後者はサービス対価B(アスベスト対策に要する費用)に含むという理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
40	要求水準書	解体撤去事前調査業務	10	第2章	第2節			前回質疑No.53の回答において、アスベスト対策費用を公募資料及び現地調査等から想定する旨の記述がありましたが、富山市で把握している種別および数量がありましたらご教示ください。	アスベストに関しては富山市で把握している種別及び数量はありませんので、公募資料及び現地調査等から可能な限り想定して見積りをしてください。なお、壁・天井の吹付材についてはレベル1、配管保温材等・煙突カボスタックについてはレベル2、それ以外の仕上建材についてはレベル3を想定しています。
41	要求水準書	アスベスト、PCB、土壌汚染	11	第2章	第3節	1		アスベスト、PCB混入機器、土壌汚染の調査した結果はありませんか。	調査結果はありません。
42	要求水準書	アスベスト、PCB、土壌汚染	11	第2章	第3節	1		アスベスト、PCB混入機器の事前調査はいつ行えばよろしいですか。提案書作成の前ですか、作成後ですか。	No.36を参照してください。
43	要求水準書	アスベスト、PCB、土壌汚染	11	第2章	第3節	1		提案書作成後に行うとした場合、提案書作成時は想定レベルでの概算費でよろしいでしょうか。	No.40を参照してください。
44	要求水準書	アスベスト、PCB、土壌汚染	11	第2章	第3節	1		土壌汚染の調査は必要ですか。	法令上必要な場合は実施してください。
45	要求水準書	解体撤去・杭撤去工事	12	第2章	第4節	2		計画敷地内に埋設物等は無しとして考えて宜しいでしょうか。	現在公表している資料及び事業者が一般に入手しうる情報から、合理的に想定できる地下埋設物について見積もってください。

No.	文書名	タイトル	該当箇所					質問	回答
			頁	項目					
46	要求水準書	解体撤去・杭撤去工事中	13	第2章	第4節	2	③	「・事業用地内に存する杭については・・・」との説明に関して、杭の撤去範囲に関する協議および杭の残置した場合の対応は中規模ホールの敷地内に限るものと考えて宜しいでしょうか。	中規模ホール及び民間付帯施設双方の敷地について適用します。
47	要求水準書	解体撤去・杭撤去工事業務	13	第2章	第4節	2	③	3行目「PCB混入機器が発見・・・本紙が別途処分・・・」とあるが、アスベストの処分は事業者でしょうか。	アスベスト処分については事業者が行うものとします。本市が別途処分するのはPCB混入機器のみです。
48	要求水準書	解体撤去・杭撤去工事業務	13	第2章	第4節	2	③	8行目「すべて撤去を原則・・・ただし最終的な杭の撤去範囲は、本市と協議により確定・・・とあります。見積金額はすべての杭撤去で良いのでしょうか。また、杭を残置した場合・・・土壌汚染対策費用をサービス対価から減額する。土壌汚染対策費用から減額の趣旨はどういう事でしょうか。また、民間事業者へ売却する土地は杭残置範囲に入りますか。	杭の撤去費用については、事業用地内に存する全ての杭を撤去するものとして見積りをお願いします。また、市との協議結果に基づいて杭を残置した場合、残置した杭の本数、杭種に応じて、杭抜き費用及び埋戻し充填費用をサービス対価から減額します。杭の残置にかかわらず、あらかじめ想定できない土壌汚染対策費用については、サービス対価には含めず、市が負担します。なお、杭残置範囲については、No.46を参照してください。
49	要求水準書	解体撤去・杭撤去工事	13	第2章	第4節	2	③	「残置した杭の～サービス対価から減額するものとする」とありますが、要求水準書9頁には「～地中埋設物のすべてについて、解体撤去し、敷地を整備する」とあります。事業用地内の地中に存する建物の基礎等、地中埋設物は原則すべて撤去するという認識でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
50	要求水準書	完工後	13	第2章	第4節	3	①	完工検査及び完成検査に対する該当業務がない場合は、どのような場合を想定しているのでしょうか。	該当業務がない場合は想定されませんので、要求水準書を修正します。
51	要求水準書	(2)建築計画の基本方針	18	第3章	第1節	4	(2) ②	意匠(デザイン)に関しては民間付帯施設も同様と考えて宜しいですか。また外観上の高さ制限はありますか。(中規模ホールとのバランス)	意匠については、お見込みのとおりです。募集要項の「別紙3 民間付帯事業に関する条件」も併せてご確認ください。民間施設の高さ制限は設けておりませんが、関係法令に従い周辺施設に配慮した計画としてください。なお、事業用地の一部が電波伝搬障害防止区域に該当しているため、高層建築物等に係る届出が必要となる場合があることから、区域の確認や届出手続き等については、全国の総合通信局に確認してください。
52	要求水準書	(2)建築計画の基本方針	18	第3章	第1節			民間付帯施設は近隣施設と事業用途が同一、もしくは類似でないほうが宜しいのでしょうか。	応募者の自由提案としますが、富山駅北口エリアの拠点として、近隣施設との相乗効果により、賑わいの創出やまちの活性化に資する施設とすることを期待するものです。

No.	文書名	タイトル	該当箇所					質問	回答
			頁	項目					
53	要求水準書	施設別計画	20	第3章	第1節	5	(2)	ホール利用者700席となっておりますが附置義務の駐車台数の市が考える想定はありますか。また、それ以上で要求台数はお考えですか。	中規模ホールについては、事業用地の南西から芸術文化ホール職員通用口までは、敷地内に駐車スペース及び通路を設けることとしていたことから、駐車場附置義務を満たすスペースは確保されていると考えており、それ以上の駐車台数については、提案によるものとします。また、中規模ホールへは公共交通機関を利用して来場いただける施設としたいと考えております。
54	要求水準書	施設別計画	20	第3章	第1節	5		公共交通機関が原則ですが付帯施設で商業施設を計画し、その来客用駐車場を設置することは宜しいでしょうか。	応募者の自由提案としますが、法令上附置義務のある台数以上の駐車場を設置してください。
55	要求水準書	施設別計画	20	第3章	第1節	5		公共交通機関の利用が原則とありますが、民間付帯施設の事業によっては車での利用多くなり、渋滞や混雑が予測される場合、市としてはどのように考えてますか。	中規模ホールへは、原則として、公共交通機関を利用し来場いただきたいと考えておりますが、民間施設の利用による渋滞や混雑については、民間事業者での対応をお願いします。
56	要求水準書	施設別計画	20	第3章	第1節	5		民間付帯施設利用者の車両が出入りする場合の道路出入口について制限があればご教授願います。	民間付帯施設の用途により異なると思いますが、関係法令に従い道路出入口の設置を行ってください。なお、周辺施設の出入り口等に留意した配置としてください。
57	要求水準書	諸室の建築等の性能水準	21	第3章	第1節	5	(3)	【ホール部門】ホワイエに記載のカフェカウンターについて、厨房機器は要さないものと考えてよろしいでしょうか。	調理されたサンドウィッチ等の軽食や、コーヒー・ジュース等のドリンク類の提供に必要な厨房機器を整備してください。
58	要求水準書	施設別計画	23	第3章	第1節	5	(3)	エントランスロビーに大型スクリーンを配置とありますが、利用用途の想定がありましたらご教示ください。	エントランスロビーについては、日常的に人が集い、くつろげる空間とするため、大型スクリーンにより、公演の告知に加え、映像作品やミュージックビデオ等の放映を想定しています。
59	要求水準書	諸室の建築等の性能水準	23	第3章	第1節	5	(3)	【その他】共用部に記載の多目的トイレは、客用トイレとは別に整備するというのでしょうか。	お見込みのとおりです。ホール客用トイレとは別に共用部に整備してください。
60	要求水準書	近隣調査・事前調査等	33	第3章	第4節	4	(1)	「また、工事完了後についても～周辺施設の利用者への影響がないか確認すること。」とありますが、具体的にどのような確認方法を想定されていますでしょうか。	近隣家屋調査(事後)等を想定しています。
61	要求水準書	着工前業務調査 近隣調査	33	第3章	第4節	4	(1)	近隣家屋調査は解体撤去・杭撤去工事で対応済、着工前家屋調査は解体・杭撤去工事の事後報告を利用可能でしょうか。	事業者の責務において可能とします。
62	要求水準書	維持管理業務業務の範囲	39	第4章	第1節	1	(2)	事業者の業務の範囲から除外される舞台設備はP.25～P.28の第3章 第1節 5 (5)舞台設備の性能水準に記載してある設備全てとの理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。

No.	文書名	タイトル	該当箇所					質問	回答
			頁	項目					
63	要求水準書	維持管理業務業務の範囲	39	第4章	第1節	1	(2)	「※舞台設備保守管理業務は事業者の実施すべき中規模ホール維持管理業務には含まれない。」とありますが、舞台、舞台備品庫等の清掃は含まれないとの理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
64	要求水準書	消耗品の対象範囲	39	第4章	第1節	1	(5)	「維持管理業務に必要な消耗品、衛生消耗品、資機材の調達費用は…事業者負担とする」とありますが、富山市芸術文化ホールではどのような消耗品、衛生消耗品を使用しているでしょうか。また、使用数量の実績についてご教示ください。	富山市芸術文化ホールの消耗品、衛生消耗品及び資機材等の購入実績については、別紙を参照してください。なお、使用数量の実績については、把握しておりません。
65	要求水準書	中規模ホール維持管理業務	40	第4章	第1節	3	(1) ①	45年間の長期修繕計画(舞台設備を含む)策定に関し、舞台設備保守管理、舞台設備修繕更新、舞台・大道具・一般備品に係る保守管理及び修繕更新業務は市又は市の指定する者が行う事より、市又は市の指定する者と協力して計画策定すると読み替える事が出来ますか。	市又は市の指定する者と協力して計画策定すると読み替える事はできません。事業者にて提案してください。
66	要求水準書	長期修繕計画及び修繕計画	40	第4章	第1節	3	(1) ①	「事業者は、中規模ホール維持管理業務開始までに、本施設供用開始から45年間の長期修繕計画及び中規模ホール維持管理期間中の修繕計画を策定し、」とありますが、維持管理期間中の修繕計画については、1件あたり50万円以下の修繕・更新業務のみが対象となるのでしょうか。	修繕計画については、1件あたり50万円(税抜)以下のものです。長期修繕計画については想定される修繕全てについて計画してください。
67	要求水準書	建物設備保守管理業務	43	第4章	第3節	(3)	④	運転管理業務において、業務開始時間及び終了時間の指定はありますでしょうか。	中規模ホールの開館時間は、富山市芸術文化ホールと同様に9時から22時までを予定しております。建物設備保守管理業務の運営・監視の時間については、8時から22時までを予定しております。
68	要求水準書	建物・建物設備修繕更新計画(業務の対象範囲)	45	第4章	第5節	(2)		「1件50万円(税抜)を超える修繕、更新については、本市が別途発注する」とありますので、事業者の業務範囲は1件50万円(税抜)以下の「建物・建物設備修繕更新業務」であることをご確認ください。	事業者が実施する、建物・建物設備修繕更新業務は、1件あたり50万円(税抜)以下のものです。
69	要求水準書	建物・建物設備修繕更新計画(業務の対象範囲)	45	第4章	第5節	(2)		「1件50万円を超える修繕、更新」とありますが、「1件」の定義又は算定方法をご教示願います。	修繕箇所や機器により、個別具体的に判断する必要があるため、別途協議することとします。
70	要求水準書	建物・建物設備修繕更新計画(要求水準)	45	第4章	第5節	(3)	①	「毎年の中規模ホール維持管理業務計画における修繕、更新の業務計画を修繕計画書に基づいて作成」とありますが、修繕計画書とは要求水準書第4章第1節3.(1)①(p40)に記載の修繕計画と同じとの理解でよろしいでしょうか。	同じではありません。修繕計画は、事業者にて事業期間中に行うことが考えられる修繕・更新のことを指しています。業務計画は、毎年の計画となります。

No.	文書名	タイトル	該当箇所					質問	回答
			頁	項目					
71	要求水準書	清掃業務従事者控室	47	第4章	第6節	(3)	⑪	「清掃業務従事者の控室は、本市と協議の上、富山市芸術文化ホールの清掃員控室を使用することを可とする」とありますが、清掃用資機材の保管場所も別途使用させていただくことは可能でしょうか。	芸術文化ホール内に清掃用資機材を保管することはできません。
72	要求水準書	警備業務	49	第4章	第9節	(3)	⑤	「開館時間及びその前後1時間は有人警備とし、最低警備員1名を常駐させること」とありますが、防災センターに最低1名常駐という理解でよろしいでしょうか。その場合は防災センターを空けることなく、巡回など防災センターを離れる必要のある業務を実施する際には警備員がもう1名必要であるとの認識でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
73	要求水準書	警備業務	49	第4章	第9節	(3)	⑬	催し物開催時の必要な時間帯には警備員を1名以上増員するとありますが、催事本番日に増員するという理解でよろしいでしょうか。もし、催事本番日以外にも増員が必要なケースがあればご教示ください。	警備員については、催事本番日に1名以上増員することを原則とします。催事本番日以外では増員は必要ありません。
74	要求水準書	警備業務	49	第4章	第9節	(3)	⑬	催し物開催時とありますが、中規模ホールの年間稼働日数及び動員人員数の予測がありましたらご教示下さい。	催し物の開催日数は未定ですが、参考までに、芸術文化ホールの平成30年度催事日数は122日です。
75	要求水準書	その他関連業務	50	第4章	第10節			「本市又は本市の指定する者が実施する避難訓練に協力すること」とありますが、防火管理者は貴市又は貴市が指定される団体等から選任されるという理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
76	要求水準書	施設別計画						敷地測量・レベルのCADデータは配布可能ですか。敷地内外の電気・水道・ガスなどの配置が分かる資料があれば頂けますか。	敷地測量図のPDFデータは、市ホームページで公表していますが、CADデータについては個別に配布しますのでお問い合わせください。レベルについては、データがありません。敷地内外の電気・水道・ガスの配置については、電気は北陸電力株式会社、ガスは日本海ガス株式会社へお問い合わせください。給水及び排水設備については、市上下水道局給排水サービス課窓口で閲覧可能です。
77	要求水準書	施設別計画						計画地の土壌汚染、埋設文化財調査は無し、または調査済みで宜しいでしょうか。	土壌汚染については、調査しておりません。埋設文化財包蔵地ではないため、埋設文化財調査は不用です。
78	参考資料2 富山市芸術文化ホール月別利用実績	使用日数の区分け						「参考資料2の富山市芸術文化ホール月別利用実績」の使用日数区分けが、貸館と自主に分かれていますが、貸館と自主との区分の違いについてご教示ください。	自主は、公益財団法人富山市民文化事業団が主催するものであり、貸館は、それ以外の団体が主催するものです。

No.	文書名	タイトル	該当箇所					質問	回答
			頁	項目					
79	参考資料3 富山市芸術文化ホール月別利用実績	保守日数						「参考資料2の富山市芸術文化ホール月別利用実績」では、平成28年度～30年度までの大ホール保守日数が、117日～122日となっております。この大ホール保守日数は舞台設備の保守日数との理解でよろしいでしょうか。また、中規模ホールの舞台設備の保守日数も同程度と考えてよろしいでしょうか。	大ホール保守は、舞台保守のほか、建物設備保守も実施しています。中規模ホールの舞台設備保守日数は未定ですが、参考までに、芸術文化ホールの平成30年度の舞台保守日数は64日です。
80	提案審査 作成要領	提案書類 設計図書	1					民間付帯事業に関する図面が求められるのは、0-3.0-7.0-8、だけとの認識でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
81	提案審査 作成要領	提案書類 設計図書以外	2	1	(3)	I		様式1-2-1-5 大規模修繕業務計画表(参考)は提案書類に含まれないとの理解でよろしいでしょうか。(提案審査様式集Ⅲ(設計図書以外)エクセルのシートに「様式1-2-1-5 大規模修繕業務計画表(参考)」があります)	大規模修繕業務計画表は参考資料として、提案書類の一部を構成します。
82	提案審査 作成要領	IV民間付帯事業に関する事項	5	IV	4-2 -3			「事業の安定性」とありますが、安定性の定義をご教示願います。	休止、中断、撤退等のおそれのないことです。
83	提案審査 作成要領	IV民間付帯事業に関する事項	5	IV	4-3			「土地利用計画」とありますが、配置図、平面図、立面図をお示しするとの理解でよろしいでしょうか。	記載要領にあるとおり、①余剰地及び中規模ホール敷地の形状、②売買面積、③エリア特性の認識、配慮の内容は必ず記載してください。 但し、上限枚数内での配置図、平面図、立面図の記載を拒むものではありません。
84	提案審査 様式集 Ⅲ	様式1-2-1-3 c						修繕更新費用は各年度により異なる(後年度に増加するため、各年度で異なる値を記載する(修繕更新費は平準化しない)形でよろしいでしょうか。	修繕更新に対する対価も含め、平準化したうえで支払うことを想定しています。
85	提案審査 様式集 Ⅲ	様式1-2-1-3 c						本様式に記載する建物・建物設備修繕更新費は、要求水準書p40-3-(1)にある維持管理業務開始前に決定する修繕計画書及びp45-5節-(3)にある上記にもとづき毎年作成される業務計画が提案時の想定と異なった場合又は当該修繕計画書等が変更された場合は、金額修正されるとの理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。なお、業務計画の変更に伴う関係書類の変更等については、別途協議することとします。
86	提案審査 様式集 Ⅲ	1-2-1-3 a-1 施設整備費内訳書						様式1-2-1-3 a-1において「合計(A+B+(参考)+C)」との記載がありますが、(参考)とは何を意図しているかご教示ください。	様式集を修正します。
87	提案審査 様式集 Ⅲ	1-2-1-3 a-1 施設整備費内訳書						様式1-2-1-3 a-1の項目B.アスベスト撤去費は、要求水準書p.10第2節(解体撤去事前調査業務)におけるアスベストの事前調査および撤去に対するサービス対価と考えてよろしいでしょうか。	アスベスト撤去費は、要求水準書「第2章 既存施設解体撤去・杭撤去業務に係る要求水準」におけるアスベスト対策費用です。

No.	文書名	タイトル	該当箇所					質問	回答
			頁	項目					
88	提案審査 様式集 Ⅲ	様式1-2-1-3 a-2 サービス対価内訳書						表中、「令和3年度出来高部分…③」の「出来高割合」欄には、サービス対価Cと同Dの合計額に係る出来高を記入すればよろしいですか？また、この出来高割合が、事業契約約款別紙5(p.39)の表中「サービス対価C」の概要に記載される、事業者提案による「〇%」であると理解してよろしいですか。	前段については、施設整備費全体に対する令和3年度の出来高割合を記入してください。後段については、お見込みのとおりです。
89	基本協定書(案)	談合等の不正行為に	2	第5条	6			本項にかかる違約金と、第12条(談合等の不正行為に係る損害の賠償)に係る違約金が重複して請求されることはないという認識でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
90	事業契約書(案)	契約保証金	3	第11条	4			貴市の帰責により契約金額の変更があった場合、保証額の変更に伴う経費は貴市の負担として頂けますでしょうか。	保証金の支払義務は事業者様にてご負担頂くため、かかる義務の履行費用に相当する経費についてもご負担頂く必要があります。
91	事業契約書(案)	各種調査	4	第13条	1項			本項でいう「事前調査業務」とは、それぞれ要求水準書における「第2節 解体撤去事前調査業務(p.10)」および中規模ホール施設整備業務に係る「第2節 調査業務(p.29)」を指すものと考えてよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
92	事業契約書(案)	解体撤去・杭撤去業務及び施設整備業務に係るサービス対価の支払い	12	第38条	2項			「…出来高明細書が令和4年3月15日までに事業者から提出された場合～中間検査を同年3月[末]日までに行う。」とありますが、事業契約約款別紙5(p.42)5支払手続(2)サービス対価Cに記載の「中間確認合格通知書」の発行も同年3月末日までに行われるという理解でよろしいですか。	お見込みのとおりです。
93	事業契約書(案)	解体撤去・杭撤去業務及び施設整備業務に係るサービス対価の支払い	12	第38条	2項			本項では令和4年3月末日までに中間検査を行い、その15日後である4月[15]日までにサービス対価Cを支払うとの想定ですので、事業契約約款別紙5(p.42)5支払手続(2)サービス対価Cに、「事業者は、…市から中間確認合格通知書を受領した日(令和4年3月末日)から7日以内に…請求書を提出する。市は請求書を受領した日から30日以内に支払いを行う。」とあるものの、中間確認合格通知書受領と同時に請求書を提出すれば、およそ15日後にはサービス対価Cの支払いが行われるものと考えてよろしいでしょうか。	別紙5に併せて事業契約書(案)を修正します。
94	事業契約書(案)	瑕疵担保責任	12	第39条	1			「事業者に過失があるか否かにかかわらず」という文言は削除頂けますでしょうか。	原案のとおりとします。
95	事業契約書(案)	本施設の修繕等	15	第49条	2項、3項			第2項後半部分と第3項は重複しています。どちらかが削除されると考えてよろしいですか。	お見込みのとおりです。事業契約書(案)を修正します。

No.	文書名	タイトル	該当箇所				質問	回答
			頁	項目				
96	事業契約書(案)	本施設の修繕等	15	第49条	2項、3項		「事業者は、長期修繕計画及び修繕計画に記載のない修繕等を行う必要が生じた場合…自己の費用及び責任において適切な方法で修繕等を行う」とありますが、この事業者の費用及び責任において行うべき修繕等とは、要求水準書第4章第5節(2)業務の対象範囲(p45)により、1件50万円以下(税抜)の修繕に限るとの理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。事業契約書(案)を修正します。
97	事業契約書(案)	事業者の責に帰すべき事由による本契約の終了	18	第59条	1	(1)	事業契約締結の遅延等、合理的な理由によって令和2年4月30日までに業務に着手できない場合はこの限りではないとの理解でよろしいでしょうか。	市が納得できる合理的な理由によって令和2年4月30日までに業務に着手できず、そのことについて説明がなされていない場合は、第59条第1項第1号に該当いたしません。もっとも、「事業契約締結の遅延等」が生じる理由には様々なものが考えられますから、事業契約締結の遅延が常に合理的な理由に該当するわけではないことにご留意ください。
98	事業契約書(案)	事業者の責に帰すべき事由による本契約の終了	18	第59条	1	(2)	事業契約締結の遅延等、合理的な理由によって令和2年4月30日までに業務に着手できない場合はこの限りではないとの理解でよろしいでしょうか。	No.97を参照してください。
99	事業契約書(案)	事業者の責めに帰すべき事由による違約金	19	第59条	4		本項に定められている違約金の支払いは基本協定書(案)第12条における違約金の請求と重複することはないという認識でよろしいでしょうか。	事業契約の当事者と基本協定書の当事者とは異なり、また、適用される場面も異なりますから、何をもって「重複」とするのは定かではなく、重複することはないと断言することはできません。
100	事業契約書(案)	別紙3 モニタリング及びペナルティの考え方	33	2			(1)ペナルティ対象事象の表において、重大な事象に「業務の未実施」とありますが、これには日程的な遅延による未実施や範囲的な未実施(対象範囲が多くその一部が未実施)などもあり得ますが、これらも全て業務の未実施=20ポイントとなるのでしょうか。	ペナルティに至るまでの経過措置とペナルティによるサービス対価の減額に記載のとおり、市と協議の上、事実確認に基づき提出された改善計画書にて決定した改善予定日を経過したにもかかわらず、改善されない場合は、質問に記載の未実施事項に対し、20ポイントの減額ポイントを加算し、サービス対価を減額します。
101	事業契約書(案)	別紙5 サービスの対価の支払方法	39	2	(1)		アスベスト対策費用に関しては、サービス対価Bで計上されますが、PCB対策費用においては、該当する項目はありませんか。	PCB対策費用は、サービス対価に含まれません。業務着手後にPCBが出てきたら保管と見積をお願いします。処理は市が行います。
102	事業契約書(案)	別紙5 サービスの対価の支払方法 サービス対価の構成	39	2	(1)		“〇”については、事業者の提案とありますが、この数字については、工事監理の進捗に応じて、妥当な範囲で事業者が自由に設定するという意味でしょうか。	お見込みのとおりです。
103	事業契約書(案)	別紙5 サービスの対価の支払方法 サービス対価の構成	39	2	(1)		サービス対価C、Dにて、既存施設解体撤去・杭撤去業務、中規模ホール施設整備業務に係る費用の100%の支払いが完了するように読みとれますが、サービス対価Eは具体的にどの業務に対する支払いを想定しているのか、ご教示いただけないでしょうか。	様式1-2-1-3 a-1 施設整備費内訳書の「C. 施設整備費」の「4. ⑤一般備品等整備費」及び「6. その他経費」を想定しています。

No.	文書名	タイトル	該当箇所				質問	回答
			頁	項目				
104	事業契約書(案)	別紙5 サービスの対価の支払方法 サービス対価の構成	39	2	(1)		サービス対価Eに記載のある施設整備業務のうちの「※開業費等諸経費」とはどのような業務を想定されているのかご教示いただけないでしょうか。	事業者が開業に要した費用を想定したものであり、業務として特に要求水準書上で明示したものではありません。
105	事業契約書(案)	別紙5 サービス対価の構成	39	2	(1)	サービス対価C	表中「サービス対価C」及び「同D」の概要に「建設及び工事監理に要する費用」とありますが、これは、様式1-2-1-3 a-1 施設整備費内訳書の「C-3工事監理費」、「C-4建設工事費」及び「C-5共通費」の合計から、「C-4-④舞台設備工事費」、「C-4-⑤一般備品等整備費」及び「C-4-⑥外構工事費」を除いたものと理解してよろしいですか。	お見込みのとおりです。
106	事業契約書(案)	別紙5 サービス対価の構成	39	2	(1)	サービス対価D	表中「サービス対価CD」の概要に「屋外工事、舞台設備に要する費用」とありますが、これはそれぞれ、様式1-2-1-3 a-1 施設整備費内訳書の「C-4-⑥外構工事費」、「C-4-④舞台設備工事費」であると理解してよろしいですか。	お見込みのとおりです。
107	事業契約書(案)	別紙5 サービス対価の構成 消費税等相当額	41	3	(7)		1行目に「…光熱水費相当額に係る…」とありますが、間違いでしょうか。	事業契約書(案)を修正します。
108	事業契約書(案)	別紙5 サービス対価の構成 支払方法 サービス対価C	41	4	(2)		「施設整備業務の中間確認を行い、」とありますが、「中間確認」とは事業契約約款38条2項記載の「中間検査」と同じ意味という理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。事業契約書(案)第38条第2項を修正します。
109	事業契約書(案)	別紙5 サービスの対価の支払方法 サービス対価D	42	5	(3)		3行目、「～市に対してサービス対価E～」とありますが、「サービス対価D」ではないでしょうか。	事業契約書(案)を修正します。
110	事業契約書(案)	別紙6 サービス対価の改訂方法	44	2	(2)		本項では、基準金利をLIBORベースとしていますが、提案用基準金利は募集要項p.15においてTIBORベースとなっております。提案時のみTIBORを参照するのでしょうか。	募集要項を修正します。
111	事業契約書(案)	別紙6 サービス対価の改訂方法	45	2	(2)		「金利確定日」以降の基準金利の改定はないとの理解でよろしいですか。	お見込みのとおりです。
112	事業契約書(案)	別紙6 サービス対価の改訂方法	44	1	(2)	2)	『企業向けサービス価格指数が著しく変動した場合は、厚生労働省の毎月勤労者統計調査等も考慮し、市場価格の実態に見合うよう、市及び事業者の協議によるものとする』とありますが、これはサービス価格指数の増加率が高すぎた場合の下方調整のため指標として毎月勤労調査も考慮するということでしょうか？(逆はありえるか)また毎月勤労者統計調査のどの指標を具体的にどう考慮に加えるのでしょうか。	事業契約書(案)に記載された改定式に基づいて計算された改定後のサービス対価支払額について、市場価格の実態に見合うよう、毎月勤労者統計調査等を考慮して調整を図るものです。調整には、上方調整、下方調整、また協議の結果調整を行わないことも想定してしています。毎月勤労統計調査においてどの指標を考慮するか、また考慮の方法は、企業向けサービス価格指数が著しく変動した場合に市及び事業者にて実施する協議によります。

No.	文書名	タイトル	該当箇所				質問	回答
			頁	項目				
113	事業契約書(案)	別紙7 法令変更による損害、損失及び費用の負担割合	46	3・4			1.本事業のみに特別に影響を及ぼす法令の新設・変更、2.消費税及び地方消費税の税率変更新設・変更以外の法令の新設・変更に関する事業者負担割合が100%となっていますが、想定される具体の法令等がございましたらご教示願います。	1.については、現時点で想定される具体的な法令はありません。2.については、法人税法等が想定されます。
114	土地売買に関する基本協定書(案)		1	全体			余剰地売却先事業者を2社以上の複数で応募(余剰地を複数所有者で分筆)したい場合、本協定書も複数の余剰地売却先事業者が貴市とそれぞれに本協定を締結するとの理解で宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。
115	土地売買に関する基本協定書(案)	売買物件等の確定等	1	第3条	2項		「市が選定する不動産鑑定会社による不動産鑑定評価書を取得し、」とありますが、公平を期するため、「事業者が選定する不動産鑑定会社による不動産鑑定評価書を取得すること」も認めた上で、市及び事業者が別途合意した金額を売買金額とすることとして頂きたい。	N0.12を参照してください。
116	土地売買に関する基本協定書(案)	売買物件等の確定等	1	第3条	3項		「～第2条に定める期限、土地売買契約を締結～」とありますが、「～第2条に定める期限までに、土地売買契約を締結～」が正しいのではないかと。	お見込みのとおりです。土地売買に関する基本協定書(案)を修正します。
117	土地売買に関する基本協定書(案)	売買物件等の確定等	1	第3条	4項		「売買物件の確定のために必要な費用は、事業者の負担」とありますが、市が継続して所有する土地に係る登録免許税その他の経費を事業者の負担とすることに何ら合理性はないと思いますので、市の土地に係る部分は市の負担として頂きたい。	土地売買に関する基本協定書は、余剰地売却に関するものであり、土地の所有権は事業者に移転するため、売買物件の確定のための費用は全額事業者の負担とします。
118	土地売買に関する基本協定書(案)	売買物件の確定等	1	第3条 第4条	2項 3項		提案書では土地売買価格の提案はなく、「余剰地売買価格は、土地売買契約締結前に貴市が実施する不動産鑑定評価額以上の価格とすること」を確認・承諾するのみのように見受けられますが、土地売買価格は民間事業の事業性に大きく影響します。土地売買契約締結前の不動産鑑定評価額が2019年5月1日時点のものから乖離が生じる場合には、市及び事業者が合意できないケースもあり得ますが、その場合は市及び事業者どちらの帰責事由でもないとの理解で宜しいでしょうか。	募集要項に記載させて頂いたとおり、2019年5月1日時点の不動産鑑定評価額をご参考にして頂きつつ、「余剰地売買価格は、土地売買契約締結前に市が実施する不動産鑑定評価額以上の価格とすること」にご承諾頂いた上で、土地売買に関する基本協定書を締結する想定です。そのため、2019年5月1日時点の不動産鑑定評価額から乖離が生じた場合であっても、土地売買契約締結前に市が実施する不動産鑑定評価額以上の価格で合意できないことについては、事業者側の責めに帰すべき事由と考えております。
119	土地売買に関する基本協定書(案)	解除等	2	第4条	1項	1号	「本売買契約が充足されない」理由として想定し得るものは、事業者の責に帰さないものもあるため、本号は「事業者の責に帰する事由により、本売買条件が充足されなとき。」に修正してください。事業者の責に帰さない事由で本協定が解除されることがあってはならないと考えます。	当事者の責めに帰すべき事由があるかどうかにかかわらず、本売買契約を締結しない場合に、土地売買に関する基本協定書のみ存続するのは、権利関係を不明確なものにし、望ましくありませんので、原案のとおりとします。

No.	文書名	タイトル	該当箇所					質問	回答
			頁	項目					
120	土地売買に関する基本協定書(案)	解除等	2	第4条	3項	3号		違約金を74,000千円と定めていますが、これは市が5月に公表した鑑定評価額を参考とした土地売買価格の10%になっていると見受けられます。余剰地売却先事業者を複数社として応募することが認められ、本協定書を市と各々の余剰地売却先事業者が締結するとした場合、違約金の金額が土地売買価格に比して高額となりますので、本条項は定額を設定するのではなく、「違約金は売買予定金額の10%相当額とする。」と修正してください。	余剰地売却先事業者が複数の場合、74,000千円を売買面積で按分して、それぞれの違約金とします。
121	土地売買に関する基本協定書(案)	有効期間	3	第5条	1項			「本基本協定の有効期間の終了にかかわらず、第4条、本条(第5条)、第6条、第7条及び第9条の規定の効力は存続する」とありますが、4条3項の違約金規定が存続したままになりますと、土地売買契約書(案)第14条(違約金)にて規定している違約金が重複して請求される可能性がありますので、第4条は効力存続の対象から除外してください。	原案のとおりとします。 土地売買に関する基本協定書第4条第3項の要件である同第1項第3号と土地売買契約第14条の要件である同第10条から第12条の義務違反が同時に該当し、違約金の支払義務が重複して発生する場面があるとは考えがたいためです。
122	土地売買に関する基本協定書(案)	有効期間	3	第6条	1項			「本基本協定の有効期間の終了にかかわらず、第4条、本条(第5条)、第6条、第7条及び第9条の規定の効力は存続する」とありますが、6条1項の違約金規定が存続したままになりますと、土地売買契約書(案)第14条(違約金)にて規定している違約金が重複して請求される可能性がありますので、第6条は効力存続の対象から除外してください。	原案のとおりとします。 土地売買に関する基本協定書第6条に定める事由と同様の事由は、土地売買契約第14条に規定されておらず、違約金の支払義務は重複しないと考えています。
123	土地売買に関する基本協定書(案)	基本協定の変更	3	第8条				全当事者の書面による合意があれば、最低売買面積、土地売買価格を変更することが出来ると理解してよろしいでしょうか。	最低売買面積は、公募の前提条件ですので変更できません。基本協定に定める土地売買価格の定め方についても、前提条件ですので変更できません。
124	土地売買契約書(案)	全体						余剰地売却先事業者を2社以上の複数で応募(余剰地を複数所有者で分筆)したい場合、本協定書も複数の余剰地売却先事業者が貴市とそれぞれに本協定を締結するとの理解で宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。
125	土地売買契約書(案)	所有権移転登記	2	第7条	1項			「市は、その請求により速やかに所有権の移転登記を囑託する。」とありますが、囑託の相手先は「事業者」でよいのでしょうか。	法務局への登記囑託を想定しています。
126	土地売買契約書(案)	所有権移転登記	2	第7条	1項			「この場合に要する登録免許税その他の経費は、事業者の負担とする。」とありますが、市が継続して所有する土地に係る登録免許税その他の経費を事業者の負担とすることに何ら合理性はないと思いますので、市の土地に係る部分は市の負担として頂きたい。	No.117を参照してください。

No.	文書名	タイトル	該当箇所				質問	回答
			頁	項目				
127	土地売買契約書(案)	瑕疵担保	2	第9条			隠れた瑕疵を含み瑕疵は補償しないとあるが、募集要項別紙1リスク分担表に記載がある通り、地下埋設物・土壌汚染についてあらかじめ想定しえないものは貴市がリスク負担するとの理解でよいか。	PFI事業については、募集要項の「別紙1 リスク分担表」に記載のとおり、あらかじめ想定しえない地下埋設物の顕在化による費用増加、遅延、並びにあらかじめ想定しえない土壌汚染による費用増加、遅延は市がリスク負担します。 民間付帯事業については、土地売買契約書(案)第9条に記載のとおり、事業者は、本売買契約締結後、売買物件に瑕疵(隠れた瑕疵を含む。)があることを発見しても、市に対して売買代金の減額若しくは損害賠償の請求又は契約の解除をすることはできません。
128	土地売買契約書(案)	譲渡等の制限及び義務の承継	2	第10条	1項		「売買物件及び民間施設の第三者に対する所有権移転、地上権・賃借権・使用借権その他使用及び収益を目的とする権利の設定をする場合、事前にその旨をその内容とともに市に書面にて通知する」とありますが、書面通知義務の履行は、本契約締結後いつまで継続すると考えればよいのでしょうか。	土地売買契約の有効期間はありませので、時効等にかからない限り、本規定に基づく義務は継続します。
129	土地売買契約書(案)	譲渡等の制限及び義務の承継	2	第10条	2項		2項の各号に定められた義務の履行は、本契約締結後いつまで継続すると考えればよいのでしょうか。	土地売買契約の有効期間はありませので、本規定の効力は継続します。
130	土地売買契約書(案)	本民間付帯事業	4	第12条	1項	3号	「PFI事業に係る事業者の責任により調整を行うこと」が規定されていますが、本契約の当事者は民間付帯事業に係る事業者のみであるため、PFI事業に係る事業者の責任は規定できません。「PFI事業に係る事業者」の削除をお願いします。	原案のとおりとします。土地売買契約の有効期間はありませので、時効等にかからない限り、本規定に基づく義務は継続します。
131	土地売買契約書(案)	本民間付帯事業	4	第12条			本条項に定められた管理及び運営等の遵守は、「用途義務期間」における義務と理解すれば宜しいのでしょうか。	民間付帯事業の管理及び運営等に関しては、用途義務期間以降も遵守してください。
132	土地売買契約書(案)	報告等の義務	4	第13条			本規定は本契約締結からいつまで有効なのでしょう。期間の明示をお願い致します。	土地売買契約書(案)を修正します。
133	土地売買契約書(案)	違約金	4	第14条			本規定は本契約締結からいつまで有効なのでしょう。期間の明示をお願い致します。	原案のとおりとします。土地売買契約の有効期間はありませので、本規定の効力は継続します。
134	土地売買契約書(案)	契約の解除	5	第15条			本規定は本契約締結からいつまで有効なのでしょう。期間の明示をお願い致します。	原案のとおりとします。土地売買契約の有効期間はありませので、本規定の効力は継続します。
135	土地売買契約書(案)	契約の解除	5	第15条	1項	1号	売買契約の解除条件としては極めて曖昧かつ主観的な取り決めです。具体的な条項を列挙して、市の解除権行使が乱発されない建付けにして頂かないと、事業者が購入する土地上の民間付帯事業に重大な支障が生じることとなるため、「本売買契約に定める義務」の限定列挙をお願い致します。	原案のとおりとします。

No.	文書名	タイトル	該当箇所					質問	回答
			頁	項目					
136	土地売買契約書(案)	契約の解除	5	第15条	1項	2号		売買契約の解除条件としては極めて曖昧かつ主観的な取り決めです。具体的な条項を列挙して、市の解除権行使が乱発されない建付けにして頂かないと、事業者が購入する土地上の民間付帯事業に重大な支障が生じることとなるため、「不正な行為」の限定列挙をお願いします。	原案のとおりとします。なお、不正な行為とは法令や地区計画等に違反する行為を想定しています。
137	土地売買契約書(案)	契約の解除	5	第15条	3項			既に売却し、自らの所有権のない土地上で発生した事象により、市にどのような損害が発生するのか具体的なイメージが湧きません。「市の損害」という曖昧な事象を理由にその損害を無制限に賠償することは出来ませんので、市に生じる損害について想定される損害の例示と合理的な範囲に限定される旨の追記をお願い致します。	原案のとおりとします。なお、公募のやり直しに伴う損害が市に発生する損害の一例として想定されます。
138	土地売買契約書(案)	返還金等	5	第16条				本規定は本契約締結からいつまで有効なのでしょう。期間の明示をお願い致します。	土地売買契約の有効期間はありませんが、本規定の効力は継続します。
139	土地売買契約書(案)	損害賠償	5	第17条				本規定は本契約締結からいつまで有効なのでしょう。期間の明示をお願い致します。	土地売買契約の有効期間はありませんが、本規定の効力は継続します。
140	土地売買契約書(案)	原状回復の義務	5	第18条				売買契約を締結し、既に事業者の所有となった売買物件を原状回復する義務を課せられますと、売買物件上に民間施設を整備する上で過大な制約と深刻な障害となり得ますので、本条項は撤廃して頂きますようお願い致します。	原案のとおりとします。
141	土地売買契約書(案)	相隣関係等	6	第22条				隣地との境界は確定済みであり、現時点で疑義は紛争は存在しないとの理解で宜しいでしょうか。	事業用地との境界については、隣接する土地の管理者との立会いの上確定しております。