

荒尾市ウェルネス拠点施設（仮称）整備・運営事業

募集要項に関する質問への回答

令和4年3月11日

荒尾市

募集要項に関する質問への回答

No.	頁	大項目	中項目	小項目		項目名	質問内容	回答
1	3	2	(7)			事業期間	「事業者は、本施設の開業日に間に合うように施設整備及び開業準備を計画すること。本施設は、令和7年度中の開業を必須とする」と記載ありますが、実施方針に関する質疑回答の際、補助金の交付決定時期が遅れた場合は開業日について事業者と協議の上決定するとご回答いただいております。補助金交付時期の関係で開業が令和7年度より後となった場合は、事業者の責によるものでないとの認識でお間違いないでしょうか。また、開業日が遅れた場合の事業終了は何年何月何日となるのでしょうか。	前段については、お見込みのとおりです。後段については、開業日が遅れた場合も事業終了日は原文のとおり、令和23年3月末日を想定しておりますが、詳細は協議の上決定します。
2	6	2	(10)	エ	(イ)	独立採算事業による運営収入	本書には、独立採算事業の売上は事業者の収入とすることができる。と記載あることから、事業者の売上ではなく、道の駅運営企業などの収入とする考えも問題ないとの理解でよろしいでしょうか。事業者は収入変動リスクを負担することができないため、独立採算事業は事業者の収入から外す考えです。その場合、利用料等も事業者側を経由するのではなく、道の駅運営企業などの運営企業等が市に支払うとの考えでよろしいでしょうか。	ここでの「事業者」は、市と本事業の事業契約を締結するSPCを意味します。市は、事業の長期的、安定的な継続を図る観点から、リスク管理含め、本施設全体について、SPCによる事業の実施を求めています。SPCの利益のうち、独立採算事業分をどの構成企業に分配するかは事業者の判断となりますが、本事業に関するサービス購入料や使用料の収受は、市はSPCに対して行います。なお、上記のとおり、主たる業務である道の駅の運営を外部位化することは不可ですが、例えば道の駅の物販や飲食機能など、事業の一部をテナントに貸し出し、又は委託により実施することもできます。ただし、事業の一切の責任は、SPCが有するものとします。また運営企業は、募集要項P10(オ)に示すaからbまでの要件を全て満たす「構成員」とする必要があることをご承知おきください。運営企業が複数の場合は、2者でa、bそれぞれ満たす構成員か、もしくは1者でa及びbを単独ですべて満たす構成員とし、他の者は、構成員又は協力企業としてください。修正後の募集要項(3月18日以降公表予定)を参照してください。
3	9	3	(2)	イ	(ア)	応募者の参加資格要件	設計企業「本業務を複数の者で行う場合は、、、」とありますが、複数の設計事務所共同設計を行う場合は、共同企業体とし、協定書の提出等が必要でしょうか。	市への提出は必要ありません。
4	13	4	(1)			スケジュール	募集要項等に関する説明会及び現地見学会の開催はないのでしょうか。現地見学の期間を設けていただきたいです。	募集要項等に関する説明会の予定はありません。現地見学会については、区域内の工事等の状況と調整の上、ご覧いただくことができますので、見学を希望される場合は、市に個別にご連絡ください。
5	15	4	(7)	ウ		対話実施要領	参加資格審査通過者に対し、「対話実施要領」を配布とありますが、いつ頃の配布を予定していますか。参加資格審査結果の通知と共に配布予定でしょうか。	参加資格審査結果の通知と同時に配布を予定しています。

募集要項に関する質問への回答

No.	頁	大項目	中項目	小項目		項目名	質問内容	回答
6	15	4	(7)	オ		対話実施日	対話実施日が令和4年6月となっていますが、上旬・下旬などいつ頃を予定しているのでしょうか。また、対話内容を踏まえて提案内容を検討する為、対話実施日・回答を早めていただきたいです。	対話実施日については、参加資格審査結果の通知と同時配布を予定している対話実施要領にて示しますが、実施時期は原文のとおり令和4年6月とします。 なお、今回の質問回答に対する再質問に限り、別途期間を設けることとしますので活用ください。
7	16	4	(7)			参加資格審査通過者との対話の実施	対話参加者は「参加資格審査通過者」とありますが、グループごとに対話を実施する予定でしょうか。その場合、1グループあたりの対話の時間はどれくらいを想定されているのでしょうか。	対話は参加資格を通過した応募者（単体又はグループ）を予定しています。詳細は、対話実施要領にて示します。
8	16	4	(7)	カ		対話における課題・質問等	荒尾市産の農水産物の取扱目標に関してのヒアリングに関してもグループで対話を実施する想定でしょうか。目標値に関する対話は本事業に関する質問・確認等の時間とは別に時間を取って実施するという認識でよろしいでしょうか。	荒尾市産の農水産物の取扱目標についても対話時の議題とする予定です。
9	15	4	(7)	カ	(ア)	荒尾市産の農産物の取扱目標について	市の目標値を対話時に示す予定とありますが、事前に目安を公表いただけないでしょうか。収支検討や対話を有意義にする為、早めの開示を希望します。	令和4年6月の対話時に示します。
10	16	4	(8)	ア		回答通知日	対話の回答通知日が令和4年7月となっていますが、上旬・下旬などいつ頃を予定しているのでしょうか。また、対話内容を踏まえて提案内容を変更する為、対話実施日・回答を早めていただきたいです。	詳細は、対話実施要領にて示します。
11	16	4	(10)			ヒアリング	ヒアリングについては、パワーポイントによるプレゼンテーションと質疑対応を想定されているのでしょうか。現時点でヒアリングの実施方法等決まっていれば内容をご教示いただきたく。	現時点でヒアリングの実施方法等は決まっておりません。詳細は、参加資格審査結果の通知後に、別途通知します。
12	25	別紙1	(2)	ア		サービス対価の算定方法	貴市の受ける補助金・交付金の額が提案時と異なる場合には、サービス対価Bの金額が調整され、当該調整に伴う増加費用は事業者の負担とされています。調整額によっては、金利等の金融コストが大きく膨らむ可能性があり、事業者の事業収支が減額する恐れもあり容認できません。事業者の都合によらないものであることから市の帰責と認識し、市の負担としてください。	原文のとおりとしますが、事業継続に影響が及ぶ場合は、協議に応じることは可能です。

募集要項に関する質問への回答

No.	頁	大項目	中項目	小項目		項目名	質問内容	回答
13	25	別紙1	(2)	ア		サービス対価の算定方法	サービス対価A-1～A-4に関して、それぞれの補助金の額の決定時期はバラバラなのでしょうか。それぞれの補助金の決定時期はいつ頃を予定されているのでしょうか。	活用を想定する交付金の交付決定が国から市に通知される時期は、原則、以下に示すとおりです。 都市構造再編集集中支援事業：各年度毎4～6月 社会資本整備総合交付金：各年度毎4月中 なお、ご質問の「決定時期」の主旨が、市から事業者に支払う時期のことを意味する場合は、募集要項に関する質問への回答No. 16をご参照ください。
14	25	別紙1	(2)	ア		サービス対価の算定方法	サービス対価A-1～A-4が提案時の事業計画と異なる場合、現在の記載内容では事業者の負担があまりにも大き過ぎます。計画が異なる場合、事業を継続するか否かの協議が必要と考えますが、いかがでしょうか。	募集要項に関する質問への回答No. 12を参照してください。
15	25	別紙1	(2)	ア		サービス対価の算定方法	貴市の受ける補助金・交付金の額が提案時と異なる場合には、サービス対価Bの金額が調整され、当該調整に伴う増加費用は事業者の負担とされています。しかしながら、事業者は補助金・交付金の額の算定に何ら関与できませんので、補助金・交付金の調整に関して事業者に生じた増加費用は、全て貴市の負担として頂きますようお願いいたします。	募集要項に関する質問への回答No. 12を参照してください。
16	25	別紙1	(2)	ア		サービス対価A	サービス対価A-1～A-4の支払は設計・建設期間中又は竣工段階となっていますが、A-1～A-4それぞれの支払の時期の想定についてご教示ください。 また、設計・建設期間中と竣工段階で分かれる場合はその支払時期と支払想定額も合わせてご教示ください。	A-1～A-4それぞれの支払時期については、実施設計の完了後及び施工の完了後に検査を行った上でそれぞれ支払うことを想定しています。 なお、サービス対価Aの算定方法は、募集要項別紙1「提案価格の算定方法について」を参照してください。
17	25	別紙1	(2)	ア	(ア)	サービス対価Aの算定方法	貴市からの補助金額や地方債額の確定に伴う、最終のサービス対価Bの金額確定はいつごろとなられますでしょうか。	施工が完了し、当該施工分の完了検査を行った上で、当該施工分にかかる交付金の額が確定した後となります。交付金の決定時期は、募集要項に関する質問への回答No. 13を参照してください。
18	25	別紙1	(2)	ア	(ア)	サービス対価Aの算定方法	補助金額や地方債額の変動に伴ってサービス対価Bを増額される場合、改めて金融機関に対して追加の資金調達にかかる申し出を行う必要があり、伴っては融資契約書の変更や再契約が発生いたします。弁護士費用も含めた新たな金融費用が発生しますし、補助金額の変更はSPCにてコントロールできる事象ではございませんため、かかる追加費用は貴市にご負担をいただけますようお願いいたします。	募集要項に関する質問への回答No. 12を参照してください。

募集要項に関する質問への回答

No.	頁	大項目	中項目	小項目		項目名	質問内容	回答
19	26	別紙1	(2)	ア	(ア)	表 サービス対価A-1の算定方法	サービス対価A-1にて使用する補助金は「都市構造再編集集中支援事業費補助金」とお見受けできますが、本補助金を使用した場合の最大の交付額をお教えてください。	募集要項別紙1「提案価格の算定方法について」に示す算定式に基づき事業者が提案した額が基本となります。ただし、市が受ける補助金・交付金の額により変わる可能性があることをご承知おください。なお、市が受ける補助金・交付金の額が事業者提案時と異なった場合の扱いについては、募集要項に関する質問への回答No. 12を参照してください。
20	26	別紙1	(2)	ア	(イ)	表 サービス対価A-2の算定方法	サービス対価A-2にて使用する補助金は「社会資本整備総合交付金」とお見受けできますが、本補助金を使用した場合の最大の交付額をお教えてください。	募集要項別紙1「提案価格の算定方法について」に示す算定式に基づき事業者が提案した額が基本となります。ただし、市が受ける補助金・交付金の額により変わる可能性があることをご承知おください。なお、市が受ける補助金・交付金の額が事業者提案時と異なった場合の扱いについては、募集要項に関する質問への回答No. 12を参照してください。
21	27	別紙1	(2)	イ		サービス対価Bの算定方法	LIBOR廃止に伴う代替基準金利は、いつ頃に協議を行い、決定される見込みであるかご教示ください。	優先交渉権者決定後の契約協議時に示します。
22	27	別紙1	(2)	ア	(ウ)	表 サービス対価A-3の算定方法	サービス対価A-3にて使用する補助金は「緊急防災・減災事業費」とお見受けできますが、本補助金を使用した場合の最大の交付額をお教えてください。	募集要項別紙1「提案価格の算定方法について」に示す算定式に基づき事業者が提案した額が基本となります。ただし、市が受ける補助金・交付金の額により変わる可能性があることをご承知おください。なお、市が受ける補助金・交付金の額が事業者提案時と異なった場合の扱いについては、募集要項に関する質問への回答No. 12を参照してください。
23	28	別紙1	(2)	イ		基準金利	2021年12月末のLIBORの公表停止に伴う、TSR (LIBORベース)の後継指標としては、2021年9月17日付内閣府民間資金等活用事業推進室からの情報提供資料においても、Refinitiv社における代替指標の可能性を示唆されているところですが、サービス対価Bの算定に用いる基準金利についても、直近の他のPFI事業と同様に「Refinitivより提供されている午前10時30分現在の東京スワップレファレンスレート (TONA参照) とし、JPTSRTOA=RFTB に掲示されているTONA ベース15年もの (円/円) 金利スワップレート」を採用されるとの認識にて宜しいでしょうか。	募集要項に関する質問への回答No. 21を参照してください。
24	28	別紙1	(2)	イ		金利確定日	金利確定日について、「施設引渡予定日」の2銀行営業日前ではなく、「施設引渡日」の2銀行営業日前にご修正をお願いできますでしょうか。事業契約書を含めて、施設引渡予定日という定義はございませんし、当初の施設引渡予定日が何かしらの理由で実際の施設引渡日と大きく乖離する可能性もございますため、明確化の観点からも、施設引渡日へのご修正をお願いいたします。	原文のとおりとします。「施設引渡日」は実際の引渡日を想定しており、「施設引渡予定日」は、スケジュール上の引渡予定日を指しているものであるため、金利確定日は、あくまで施設引渡予定日の2銀行営業日前となります。何らかの理由で、施設の引き渡しが変更となる場合は、施設引渡予定日を変更することとなります。よって、実際の引渡日と引渡予定日が大きく乖離することは想定していません。

募集要項に関する質問への回答

No.	頁	大項目	中項目	小項目		項目名	質問内容	回答	
25	29	別紙2	(2)			サービス対価の支払方法	サービス対価Aの支払は、「支払の対象となる業務完了後」請求を行い支払われるとありますが、「業務完了後」とは具体的にどの時点のどのような状況であるかをご教示ください。	募集要項に関する質問への回答No. 16を参照してください。	
26	29	別紙2	(2)			サービス対価の支払方法	サービス対価Aの支払について、例えば、サービス対価A-1の場合、実施設計と建設でそれぞれの業務費が分かれている場合、それぞれの業務が完了した時点で支払の対象となる業務が完了したと見なし、業務ごとに支払の請求を実施してもお支払いいただけるという認識でよろしいでしょうか。	募集要項に関する質問への回答No. 16を参照してください。	
27	30	別紙2	(2)			サービス対価の支払方法	令和3年12月8日に公表された「実施方針及び要求水準書（案）」に関する質問・意見への回答の「実施方針」項目No.6にて回答頂いておりますが、サービス対価B（割賦払い）にかかる消費税相当額については、施設引渡年度のサービス対価A（一括払い）の支払いに合わせて、一括でお支払い頂く形にご変更頂けないでしょうか。 2018年度の税制改正において、長期割賦販売等に係る延払基準が廃止されており、サービス対価Bは、支払われる都度ではなく、将来に受け取る割賦払い部分を含めた割賦元本全額が施設引渡年度にて売上として認識されます。そのため、割賦元本全額に対して受取消費税が課税され、事業者には過大な資金負担が発生してしまいますし、現状の規定では、割賦元本には消費税が含まれないため、金利変動リスクを排除できず、当該消費納付分に係る金融機関等からの資金調達も困難となっております。	原文のとおりとします。 本事業では、消費税の支払に係る資金調達も事業者の負担としており、当該調達にかかる費用も見込んで提案してください。	
28	31	別紙2	(3)	イ		物価変動に伴う改定	予期することのできない特別の事情により、工期内に日本国内において急激なインフレーション又はデフレーションを生じ、請負代金額が著しく不相当となったときは、請負代金の変更について協議いただけるという理解でよろしいでしょうか。	本事業におけるスライド条項の適用はありません。募集要項別紙2（3）サービス対価の改定に示す方法に基づき改定を実施します。	
29	36	別紙4	(2)	イ	(ア)	a	業務改善計画書の確認	業務改善計画書の提出について、事業者は定められた「期限内」計画書を提出するとありますが、「期限内」とは貴市が計画書の提出を求めてから何日間を指すのでしょうか。	市が求める是正措置の内容に応じて決定します。
30	36	別紙4	(4)	ア			モニタリング実施計画書の作成	「モニタリング実施計画書」を作成し、市の承諾を得ることとありますが、要求水準書 22頁 (4)事業評価業務 2)要求水準の項目には、施設の開業前までに「セルフモニタリング実施計画書」を作成し、市の確認を受けること。と記載があります。2つの実施計画書は同じものを提出す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。
31	39	別紙4	(4)	ウ	(ウ)		サービス対価の支払留保	万が一サービス対価の支払が留保された後、事業者が是正を行い貴市が是正を認めた場合、サービス対価の支払は即時行われるとの認識でよろしいでしょうか。	是正が確認された時点での当該四半期のサービス対価の支払いとあわせて支払います。

募集要項に関する質問への回答

No.	頁	大項目	中項目	小項目		項目名	質問内容	回答
32	39	別紙4	(4)	エ		サービス対価の減額	例えば運営業務において重大な要求水準未達が発生し、サービス対価の減額となった場合、サービス対価Eも同様に減額割合を乗じた額を減額して支払われるのでしょうか。また、上記事項の逆（修繕業務に起因して減額対象となった場合、サービス対価Dも減額となる）の場合も同様でしょうか。	維持管理・運営業務におけるサービス対価の減額は、業務の起因に関わらず、サービス対価D及びEの両方が対象となります。
33	40	別紙4	(5)	ア	(ウ)	モニタリングの方法	事業期間の終了に伴い、施設等の状態について検査を行い、不備が認められた場合は、本事業期間終了までに修繕等を実施すること。と記載ありますが、別途協議により決められた終了前検査の時期と本事業期間終了までの期間が短く修繕対応できない場合は、事業期間終了後も修繕を実施するという理解でよろしいでしょうか。また、その場合によるペナルティは発生しないという理解でよろしいでしょうか。	終了前検査時期は、事業期間終了前に余裕をもって決定します。よって、事業期間終了までに市が求める修繕が実施できず、是正が認められないと市が判断した場合は、ペナルティの対象となります。
34	41	別紙4	(6)	イ	(イ)	物販施設のモニタリング	モニタリング方法、目標、インセンティブ・ペナルティの考え方について、対話時に示すとありますが、事前の検討が必要のため、事前に開示していただけますでしょうか。	募集要項に関する質問への回答No. 9を参照してください。
35	41	別紙4	(6)	イ	(イ)	モニタリング方法、要求水準を満たしていない場合の措置	市が設定した最低値を下回った場合には使用料の上乗せのペナルティを付与する想定とありますが、上乗せ料の具体的な数字をご教示ください。また、最高値と最低値は適宜見直し等を実施する想定はあるのでしょうか。	前段については、市の考え方を対話時に示す予定です。上乗せの具体的な数字については、対話を踏まえて決定します。後段については、開業後、実績を踏まえ必要に応じて協議を行うことを予定しています。
36	42	別紙4	(6)	ウ		飲食施設のモニタリング	「再度の改善要求によっても改善が見込まれない場合は、ペナルティや事業契約の解除等を行う場合がある。」とありますが、ペナルティ発生の基準や内容等についてご教示ください。	現時点では、要求水準書に示す内容を満たしていることや、荒尾市産の食材採用について一定の配慮がなされていることを基準と想定していますが、対話時に、事業者の意見・提案を提出することも可能です。その上で、優先交渉権者決定後に、協議により決定します。
37	42	別紙4	(6)	ウ		飲食施設のモニタリング	飲食施設における荒尾市産の食材の採用状況について、事業者からの報告を基に確認を行い、事業者の業務内容が要求水準等を満たしていないと判断される事象が発生した場合、改善要求を行うとすると記載ありますが、飲食施設のモニタリング項目に荒尾市産の食材の採用状況が含まれているのでしょうか。荒尾市産の食材に関する確認が含まれている場合、その詳細については物販施設と同様に参加資格審査通過者との対話において協議するのでしょうか。	前段・後段ともにお見込みのとおりです。

募集要項に関する質問への回答

No.	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問内容	回答
38					その他	直営施設への行政機能引越しは事業者の開業準備期間に実施する予定でしょうか。 また、詳細については、事業者決定後に協議する予定でしょうか。	現時点では、開業準備期間中に移転することを予定していません。詳細は、事業者決定後に協議します。
39					その他	事業者が質疑する内容に対して意図した回答が返ってこない場合、次に事業者が貴市にその内容を確認できるタイミングがおよそ3ヶ月後と非常に期間を要します。その間事業者が本事業の検討を進められない状態に陥る場合に配慮し、今回の質疑回答と対話の期間の間に別途質疑期間を設けていただけないでしょうか。 もしくは、回答いただいた質疑に関して追加の確認と回答を実施いただけないでしょうか。	募集要項に関する質問への回答No. 6 に示すとおり、今回の質問回答に対する再質問に限り、別途期間を設けることとしますのでご活用ください。