

実施方針に関する質問書への回答一覧

No	資料	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	内容	回答
1	実施方針	2	第1章	1	(2)	事業方式	合築方式の場合は土地の一部を売却した上で、公共施設部分と民間収益施設部分に対応する共有持ち分を設定とありますが、何の割合による共有持ち分となるのでしょうか？	所有する床面積に対する割合を想定しています。詳細は契約段階で市と協議し、決定します。
2	実施方針	2	第1章	1	(4)	本事業の概要	民間収益施設Aの必須機能とされる「マンション機能」について、住宅専用に限定されるのか、店舗等の併設は可能か、また住戸数・規模の下限の有無をご教示ください。	民間収益施設Aについては、マンション機能を必須とし、それ以外の機能提案は事業者にお任せいたします。 また、住戸数及び規模の下限值について、市からの指定はございません。
3	実施方針	3	第1章	1	(4)	本事業の概要	民間収益施設を公共施設と合築方式で整備する場合、「土地の一部を売却した上で、公共施設部分と民間収益施設部分に対応する共有持分を設定する」とされています。この共有持分は区分所有法に基づく区分所有とするのか単純な共有とするのか、また持分割合の算定基準（延床面積按分／資産評価額按分等）をご教示ください。	合築方式を採用する場合は、原則として区分所有方式を想定しています。 なお、具体的な権利関係や共有持分割合については、優先交渉権者決定後、市と協議の上で決定します。
4	実施方針	3	第1章	1	(6)	ア	より早い供用開始時期の提案は加算対象となっているが、どの程度早期供用開始できれば、どの程度の加算評価がされるのかご教示いただきたい。	10月の公告時に優先交渉権者選定基準書も公表予定です。
5	実施方針	4	第1章	1	(6)	ア	「表 事業スケジュール」設計建設期間に関し、令和11年12月までとの記載があるが、公共施設の竣工が令和11年12月という理解で良いか。	誤植です。令和12年12月が正しいです。ただし、共用開始時期が条件を満たせば竣工時期を早めることは可とします。
6	実施方針	4	第1章	1	(6)	エ	開業準備業務はDBO業務には含めないがプロポーザル審査対象とのことだが、DBO事業者選定の定量的な評価対象項目にも含まれるということか、ご教示いただきたい。	10月の公告時に優先交渉権者選定基準書も公表予定です。

実施方針に関する質問書への回答一覧

No	資料	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	内容	回答
7	実施方針	4	第1章	1	(6)	エ	開業準備業務の随意契約はいつ頃を予定しているかご教示いただきたい。	契約締結時期については、開業準備業務を十分に実施できる期間を確保できるよう、優先交渉権者との協議を踏まえて決定します。
8	実施方針	4	第1章	1	(7)	ア（オ）	・建築物維持管理業務 ・建築設備維持管理業務 ・什器・備品等維持管理業務 ・外構施設等維持管理業務 の記載に関し、要求水準書（案）では保守管理業務との記載があるが、どちらが正かご教示いただきたい。	「保守管理業務」も含まれます。 今後公表する募集要項及び要求水準書に明記します。
9	実施方針	4	第1章	1	(7)	業務範囲	DBO事業の設計業務に「新規什器・備品リスト作成業務」が含まれておりますが、適正な事業費算出のため、要求水準書において市が求める標準的なサービス水準や詳細な備品の要求仕様（または予算上限）が事前に提示される認識でよろしいでしょうか。	新規什器・備品については、本事業において選定事業者を求める業務は「新規什器・備品リスト作成業務」であり、什器・備品の調達には市が別途実施する予定です。そのため、詳細な仕様や予算上限を設定する予定はありません。なお、リスト作成にあたっては、要求水準書に示す各諸室の機能及び利用形態を踏まえた提案を想定しており、優先交渉権者決定後、必要に応じて市と協議のうえ整理するものとします。
10	実施方針	5	第8章	(ア)	C	維持管理及び運営業務に係る対価	「前払いにて年度ごとに・・・」と記載がありますが1年分を前払いにてお支払い頂けるという理解でよいでしょうか。	前払いを基本としますが、指定管理料の金額や支払い方法などは「管理運営に関する仮基本協定」の締結後、別に締結する管理運営に関する年度協定書により定めるものとします。
11	実施方針	5	第8章	(イ)	(9)	事業スキーム	①DBO事業者はJV形態をとることが必須でしょうか。 ②DBO事業者としてコンソーシアムを組成し代表企業が市と事業契約を締結することは可能でしょうか。 ③DBO事業者としてコンソーシアムを組成した上で建設・設計・維持管理・運営企業が各々で市と契約する形態は可能でしょうか。	①DBO事業者はJVを必須としません。 ②③市との契約方法については、建設・設計・指定管理（維持管理・運営）企業が各々で市と契約する形態を想定しています。 詳細は、10月の公告時に契約書（案）一式を公表予定です。

実施方針に関する質問書への回答一覧

No	資料	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	内容	回答
12	実施方針	6	第1章	1	(9)		DBOの契約の形態は、設計建設と、運営維持管理の2本と理解して良いか。	No.11の回答をご参照ください。
13	実施方針	7	第1章	1	(10)	土地利用、開発	「遵守すべき関係法令、条例等」の表について、実施方針の「土地利用、開発」欄には「景観法」が含まれていますが、要求水準書の同欄には「景観法」の記載がありません。本事業における景観法の適用の有無をご教示ください。	景観法の規制はございません。
14	実施方針	10	第2章	2			実施方針「第2-2 募集及び選定スケジュール」によれば、令和8年10月上旬の募集公告から令和9年2月下旬の提案書類提出まで約4.5ヶ月間となっております。高度な官民連携提案の構築と昨今特に基本計画および工事費の積算には多大な時間を要するため、サウンディングにて「最短でも6ヶ月～7ヶ月程度」を要望いたしましたが、提案期間を延長していただくことは可能でしょうか。	実施方針及び要求水準書を公表した時点から提案書提出までを約6.5か月確保しております。 期間延長の想定はございません。
15	実施方針	10	第2章	2			公共施設の実施設設計完了時に土地売買契約の締結との記載があるが、その場合、民間収益事業Aの着工時期が提案時点から期間が空いてしまいます。コスト増加要因を減らすために早期着工を目指したく、公共施設の実施設設計完了時ではなく、基本契約締結後速やかに土地売買契約を締結することをご検討いただきたい。	近日中に公表予定です。
16	実施方針	13	第2章	2			土地売買契約の締結時期は「公共施設の実施設設計完了時」とされていますが、決済（土地の引渡および売買代金の支払）は契約と同時にとなりますか？民間収益事業における資金調達や着工準備を円滑に進めるためお教え願います。	10月の公告時に契約書（案）一式を公表予定です。
17	実施方針	15	第2章	4			実施方針の「第2-4 応募者の資格等」において、設計企業、工事監理企業の実績要件が「公共施設の基本設計及び実施設計実績」、運営企業、維持管理企業の実績要件が「複合公共施設の維持管理・運営実績」と記載されています。サウンディング調査票にて、競争性確保や入札不調防止の観点から「同等規模の民間複合施設や商業施設等の実績も広く認めること」を要望いたしましたが、今後公表される募集要項において、民間施設の実績を対象に含める等、要件が緩和される予定はございますでしょうか。	ご意見としては受け止めております。 その上で検討した結果、本事業の性質を鑑み、公共施設に関する実績を重要視することとさせていただきます。

実施方針に関する質問書への回答一覧

No	資料	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	内容	回答
18	実施方針	19	第3章	3			修繕・更新業務の費用負担について、サウンディングにて「指定管理者が負担する修繕費の年間総額上限（予算枠）を設定し、超過分は市が負担する仕組み」を要望いたしました。実施方針では経年劣化は事業者リスクから除外するとされていますが、修繕費用の上限設定等について、募集要項等で基準が示される予定はございますでしょうか。	ご認識のとおりです。 修繕・更新業務に係る費用負担の考え方については、募集要項等においてお示しする予定です。なお、修繕・更新費については、事業者提案に基づき年度ごとの計画額を設定し、実績額がこれを超過又は下回った場合には、実績に基づき双方協議のうえ精算することを想定しています。あわせて、経年劣化については事業者リスクの対象外とする予定です。
19	実施方針	20	第4章	1			実施方針「第4-1」において廃止浄化槽が残置されている旨が記載されており、「別紙 リスク分担表(案)」では、事前に公表した資料に明示されている土壌汚染・埋蔵文化財・地中障害物は「事業者」がリスクを負担する。（主たる負担者）と読める記載となっております。本件について、サウンディングにて「事前に判明しているものについては市の責任と費用負担において解消すること」を参入の必須条件として要望いたしましたが、市による撤去、または事業費での100%補填としていただくことはできませんでしょうか。	廃止浄化槽は残置されておりますが、基本的に本事業の整備には影響のないと認識しています。 なお、万が一、事業リスクとなる場合には、市による撤去、または事業費での100%補填とさせていただきます。
20	実施方針	21	第4章	1	(3)	ウ	土地売買契約書はDBOの事業契約書と同時に締結という記載になっている。「事業契約書」とは設計業務委託や工事請負契約を指すか。	ご指摘の箇所は誤記です。 土地売買契約書は、DBO事業に係る設計業務委託契約、工事監理業務委託契約又は建設工事請負契約と同時に締結するものではありません。土地売買契約については、公共施設の実施設完了後、敷地境界及び売買対象面積等を確定したうえで締結する予定です。なお、募集要項に反映いたします。
21	実施方針	21	第4章	1	(3)	民間収益施設	土地売却条件について「最低売買単価（円／㎡）」は「公告時に公表予定」とされています。公表予定時期の見通し（募集の公告＝令和8年10月上旬時点で示されるか等）をご教示ください。事業性検討に大きく影響するため、可能な限り早期の公表をご検討いただければ幸いです。	ご理解の通りです。 10月の公告時に公表予定です。
22	実施方針	21	第4章	1	(3)	民間収益施設	登記等の費用は、民間収益事業者が負担とありますが、嘱託登記ではないでしょうか？ また事業者負担の場合、参考となる評価額を明示頂けませんでしょうか？ また、買戻特約等の条件は付けられるのでしょうか。	登記等は、民間収益事業者が実施するため民間収益施設事業者が負担します。 参考となる固定資産税評価額等については、事業者の提案検討に資するよう、公表可能な範囲で情報提供の可否を検討します。また、買戻し特約の条件を付す予定をしております。

実施方針に関する質問書への回答一覧

No	資料	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	内容	回答
23	実施方針	21	第4章	2			土地の引き渡しは売買契約書締結後速やかに行われるという理解で良いか。	ご理解のとおりです。
24	実施方針	24	第6章	1		契約事業者に契約不履行の懸念等が生じた場合	選定事業者が当該期間内に修復することができなかった場合は、市は事業契約を解除することができるものとする。とありますが、昨今の市場の激変により、提案内容を遵守する事が難しくなる事等も起こりえると予想されます。その場合、貴市との協議の結果、事業が困難と民間事業者が判断した場合、民間事業者からの解除の場合の条件についても検討の上、公告時に公表をお願いできませんでしょうか。	参考とさせていただきます。
25	実施方針	26	第8章	1			令和9年6月に土地売買契約の締結に関する議案提出との記載があるが、土地売買契約前にボーリング調査・埋蔵文化財・土壌汚染調査・標識設置等必要な準備行為を行うことができるようにご配慮いただきたい。このような準備行為の許可に関する内容が「市有地の使用に関する覚書」に記載されるという理解で良いか。	ご理解のとおりです。 土地売買契約締結前に必要となる準備行為については、「市有地の使用に関する覚書」において、その実施条件等を定め、10月の公告時に公表予定です。
26	実施方針	別紙	別紙	2	土壌汚染		汚染懸念があるかどうか確認のため、稲沢市にて地歴調査は実施済でしょうか。実施済の場合、その結果をご教示いただきたい。	本敷地に対する地歴調査は実施しておりません。 契約後、汚染等が確認された場合はリスク分担表に基づき市が負担します。
27	実施方針	別紙	別紙	2	物価変動	設計・建設期間中のインフレ・デフレ	脚注部分に関し、公共施設をRC造以外で建設する可能性も考えられるが、その場合の基準はどのように考えるかご教示いただきたい。	優先交渉権者決定後、提案内容に基づいて契約書の内容を確認させていただきます。
28	実施方針	別紙	別紙	2	埋蔵文化財		埋蔵文化財包蔵地だが、稲沢市にて調査実施済でしょうか。実施済の場合、その結果をご教示いただきたい。	試掘は未実施です。 事業者の提案を受けて、試掘が必要な場所を担当部局と調整して試掘を実施してください。

実施方針に関する質問書への回答一覧

No	資料	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	内容	回答
29	実施方針	別紙				リスク分担表	リスク分担表(案)の※1、※2において、物価変動リスクについては各種指標に基づき「一定程度の下降又は上昇があった場合は、一定調整する」と記載されています。サウンディングにて確実な適用を要望しておりますが、具体的な変動率の閾値（基準）や改定ルールは、事業契約書案等で明確に規定されるという認識でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。 10月の公告時に契約書（案）一式も公表予定です。
30	実施方針	別紙				リスク分担表	サウンディングにて、維持管理期間中の光熱水費についてエネルギー価格乱高下のリスクを鑑み「市による実費精算」を要望いたしました。現在、指定管理料に含める定額方式とするか、実費精算方式とするか、市の基本的小なお考えをお聞かせください。	維持管理期間中の光熱水費については、指定管理料に基準額相当分を含めることを想定しています。なお、提案書における収支計画の作成にあたっては、初年度の光熱水費基準額を290万円（税抜）／年として設定しています。また、光熱水費については、実際の使用量やエネルギー価格の変動による影響を踏まえ、当該年度の実績額と指定管理料に含まれる基準額との差額について、実績に基づき双方協議の上で精算する予定です。そのため、光熱水費は基準額を前提として指定管理料に計上する一方で、エネルギー価格の著しい変動リスクについては、事業者のみに負担を求めるものではありません。
31	実施方針	別紙				リスク分担表	感染症の流行や災害等、不可抗力による施設の利用制限・休館等が発生した場合の「利用料金収入の減少補填」や「固定費（人件費等）の負担」について、サウンディングにて市側が負担すべき旨を要望いたしました。事業契約書案等において、市による補填等の免責基準が明確に規定される予定でしょうか。	ご理解の通りです。 10月の公告時に契約書（案）一式も公表予定です。
32	実施方針	別紙				リスク分担表	計画変更において事業者が実施する計画変更に関するものは事業者負担となっておりますが、提案時点は実施設計レベルのプランではないため、計画変更すべてが事業者負担とする事は片務的だと考えます。市にて確認頂いた事項等、協議によって、変更による負担は認めて頂きたい。	「市の指示による事業内容・用途の変更に關するもの」以外の事業者による計画変更は原則事業者負担としています。 協議事項については、都度ご相談いただく想定です。
33	実施方針	別紙				リスク分担表	不可抗力によるリスクにおいては△として協議となっておりますが、例示のような自然災害など、事業者の適切な管理下においても守れない工期変更や修復などは貴市のリスクとして頂けませんでしょうか。	当該事象が発生した際の協議事項としております。

実施方針に関する質問書への回答一覧

No	資料	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	内容	回答
34	実施方針						サウンディングにて、民間収益施設（マンション等）の低層部にカフェや物販等を導入する際、公共空間（広場等）との一体的な利用（オープンカフェの展開等）を認めていただくよう要望いたしました。民間施設の計画において、敷地境界を越えた柔軟な空間利用の提案は認められますでしょうか。	ご理解の通りです。 敷地境界の設定については、実施設計確定時に正式契約を締結する予定としております。