募集要項に関する質問書

No	資料	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	内容	回答
1	募集要項	2	第1章	1	⑷	イ．事業方式	（イ）民間収益施設 民間収益施設の整備形態については、公共施設と一体の建築物として整備する合築方式の提案も認めるものとするとありますが、合築の場合その建築費の区分はどのようにして考えればよいでしょうか。上下階の区分では、想定されるフロアでの区分とか、杭等の地下部分については、面積の案分等が考えられますがどのようにお考えになっているでしょうか。又土地の扱かいについては、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部分を設定とありますが、これらも面積の按分によるのでしょうか。	「付属12 土地共有持分売買契約書（合築方式）（案）」に記載のとおりです。
2	募集要項	4	（7）	ア	（ア）	設計業務	国庫交付金名をご教示下さい。	現時点では、国土交通省の「都市構造再編集中支援事業」に係る交付金の活用を想定しています。
3	募集要項	6	（8）	（イ）	a	公共施設の利用料金収入	条例に定める額を上限として・・・とありますが現時点での上限の目安をご教示下さい。	現時点では、本施設の利用料金の上限額は定めていません。利用料金の上限額については、DBO事業者の提案を受け、市との協議を踏まえて条例に定めることを予定しています。
4	募集要項	6	（9）	-	-	事業スキーム	市とDBO事業者というコンソーシアムが契約するようなスキーム図になっているが契約書案を拝見すると建設・設計・維持管理運営業者が各々契約するように見えるがどちらが正か	事業スキーム図は、事業主体や費用及び収入等の関係を示す例であり、全ての業務について一つの契約を締結することを示したものではありません。各業務については、基本契約を締結した上で、それぞれ契約を締結することを想定しています。
5	募集要項	10	第２章	2		募集および選定スケジュール	土地の売買契約に関し、基本協定後最短での契約を望みます。提案書の内容を以て面積割合確定とすることをお考えいただきたい。	原則、提案書の面積に基づき、速やかに土地売買契約を締結する予定です。ただし、設計段階において、合理的な理由により面積変更が必要となった場合は、双方、変更契約の協議に応じることとします。

6	募集要項	16	第２章	4	（1）	エ	複合公共施設の定義に関し、本事業で導入する機能を１機能以上含む公共施設となっているが、１以上あれば単独施設でも問題ないか、ご教示ください。	単独施設の想定ではありません。本事業で導入する機能を１機能以上含む複合公共施設を指します。
7	募集要項	18	第2	6		予定価格	予定価格について、設計、建設、工事監理及び維持管理・運営業務ごとの上限額その他の金額配分に関する条件が設定されている場合は、その内容をご教示ください。	設計、建設、工事監理及び維持管理・運営業務ごとの上限額や金額配分の内訳は公表いたしません。
8	募集要項	18	6			予定価格	予定価格の総額が記載されていますが建設・設計（工事監理含む）・維持管理・運営の内訳をご教示下さい。	No7と同様
9	募集要項	20	第３章	3	（４）	モニタリング結果についての対応	民間収益事業の状況確認に関し、時期や方法に関しお考えがあればご教示ください。マンション事業に関するモニタリングを定期的に実施する場合、管理規約等への記載も検討する必要があります。	民間収益事業はモニタリングの対象範囲とはしておりません。民間収益事業で遵守いただく内容については、「付属11_土地売買契約書（分棟方式）（案）」「付属12 土地共有持分売買契約書（合築方式）（案）」をご確認ください。
10	募集要項	22	第4章	1	⑶	ア提案を期待する施設	民間収益施設Ａは、マンション機能と必須とありますが、そのマンションは、定期借地権によるマンションでもＯＫでしょうか。又その定期借地の場合の、土地の賃料はいくらぐらいを想定すればよいのでしょうか。又その定期借地の期間はDOB事業の事業期間が15年間とありますが、ＲＣ建物の耐久性から60～80年を設定してもよいでしょうか。	定期借地権によるマンションの提案は認めていません。

11	募集要項	22	第4章	1	⑶	ア提案を期待する施設	公共施設と一体の建築物として整備する合築方式の提案も認めるとありますが、民間収益施設として１～２階に地域のにぎわい創出の活性化に寄与する施設として、カフェ等の他に、スーパー、ドッラク等の物販を計画することは可能でしょうか。又、それらの物販テナントについて事業スケジュール15年後も、テナント継続もしくわ民間主体にしてテナント募集をしてもよろしいでしょうか。	民間収益施設の導入機能については、本事業の目的や募集要項等に示す条件を満たす範囲で提案可能です。 民間収益施設Aについては、民間事業者の提案した事業期間の範囲内で、テナントの継続や募集を行うことが可能です。民間収益施設Bについては、DBO事業の事業期間終了後の継続利用は、その時点における行政財産の使用許可等の取扱いによるものとします。
12	募集要項	23	第4章	2		土地の使用に関する事項	対象地の北側、国府宮三丁目4番16及17の民有地ですが、北側に建築物として自走式駐車場を計画した場合この民有地は、自走式駐車場の敷地として使えるでしょうか、又使えない場合、敷地の有効利用を考えた場合この敷地を同じ面積で西側もしくわ東側の土地と交換することができるでしょうか。	当該民有地については、本事業における建築物の敷地として利用することはできません。また、市有地との土地交換についても想定していません。
13	募集要項	26	第7	1		法制上及び税制上の措置	契約締結後の法令改正・基準改定等により設計変更が必要となった場合の費用負担区分をお示しください。	本事業に直接関係する法令の新設・変更又は各種基準等の改定に起因して設計変更が必要となった場合は、リスク分担表に基づき、市の費用負担とします。
14	募集要項	別紙1				事業継続措置	代表企業又は・・・事業者負担となっているが事業継続が困難な企業が発生した場合、また同等以上の能力を有する代替企業を確保できない場合とあるが各企業が市と担当分野別に契約する本件において事業継続措置の責任はどの企業が負うことになるのか	事業継続に必要な措置については、基本契約に定める役割分担に基づき、当該業務を担当する事業者が責任を負うものとします。
15	募集要項	別紙1				事業継続措置	スキーム図においてDBO事業者と民間収益事業者は別の枠に記載されているが例として民間収益施設事業者が事業継続困難者となった場合、その責はDBO事業者に及ぶのか。	No14と同様

16	募集要項	29	別紙2	2	※1	物価変動	物価変動に伴う契約金額の調整について、適用条件、基準及び算定方法をご教示ください。	具体的な変更方法等について、本回答と併せて「付属13_業務対価の支払い方法及び改定方法」を公表しますので、ご確認ください。
17	募集要項	別紙3	リスク分担	3	※2	維持管理及び運営段階	維持管理及び運営に係る労務費等の物価変動の指標は「地域最低賃金-愛知県」との事ですが　保守点検なども同様に最低賃金が指標となるのでしょうか。	保守点検業務についても維持管理業務に含まれるため、維持管理及び運営に係る物価変動の指標として、「地域別最低賃金－愛知県」を適用することを想定しています。

要求水準所に関する質問書

No	資料	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	内容	回答
1	要求水準書	目次				『別紙８』	会議室には音響設備（マイク・スピーカー・プロジェクター・スクリーン等）一式の要求はありませんが必要ないと考えてよろしかったでしょうか。	ご認識の通りです。備え付けは必須としませんが、要求水準の通り、利用に配慮した計画としてください。
2	要求水準書	2	第1	3	（1）	敷地の概要	別添資料で示される残置杭・浄化槽以外の地中障害物が発見された場合、費用負担および工程遅延リスクは市負担として取り扱われるとの理解でよろしいでしょうか。また、残置杭などの正確なプロット図をお示しください。	募集要項別紙「リスク分担表」に記載のとおり、市が事前に公表した資料から予見できない埋設物・地中障害物等が発見された場合は、市の負担とします。 残置杭についての資料は別紙４のみです。
3	要求水準書	2	第1	3	（1）	敷地の概要	契約締結後に想定外の地中障害物が確認され、設計変更が必要となった場合は、追加業務として取り扱われ、設計委託料変更の対象となると考えてよろしいでしょうか。	市が事前に公表した資料から予見できない地中障害物が確認され、これに伴い追加の設計業務が必要となる場合は、追加業務の内容等を確認の上、設計委託料の変更について協議するものとします。
4	要求水準書	3	第1	3	（2）	敷地の現況	想定浸水深0.5～3.0mへの対応について、提案の幅が広くなりますが、仮に0.5m想定と3.0m想定を比較したときに、3.0m想定のほうが加点要素になると考えてよろしいでしょうか。	浸水深3.0mを想定した対策であることのみをもって、加点するものではありません。浸水対策については、優先交渉権者選定基準書に示す評価の視点に基づき、総合的に評価します。

5	要求水準書	3	第1	3	（2）	敷地の現況	電気室・受変電設備の設置高さについて最低基準があれば、お示しください。 また、浸水想定区域に対する要求性能（受変電設備高さ、非常用発電機設置レベル等）を具体的にお示しください。	想定浸水深等を踏まえ、浸水時においても必要な機能が確保できるよう、適切な設置位置及び浸水対策をご提案ください。
6	要求水準書	6	6	（2）		民間収益事業	「稲沢市行政財産の目的外使用に関する使用料条例」においてカフェ・物販等を設置した場合に適用される条例上の算定方法及び㎡単価をご教示下さい。	目的外使用に関する使用料について、事務所、倉庫、食堂、売店として使用する場合には、｛建物価格×8/100+（土地価格×建て面積/延べ面積）×4/100｝÷12（㎡/月）として算定を予定しています。
7	要求水準書	11	第２	2	（4）	ウ　駐車場	「40台程度」とは、どれくらいの増減を指すのかご教示いただきたい。 （おなじく駐輪場の「30台程度」に関しても）	台数は目安として設定しています。事業内容に合わせて、運用に支障ない範囲で、事業者の提案に委ねます。
8	要求水準書	11	第２	2	（4）	ウ　駐車場	前面公道から直接出入りを行う駐車方式について、「原則」採用しないとは？ どういう場合には採用して良いのか、基準があればご教示いただきたい。	採用を認める具体的な基準は定めていません。原則として採用しないこととしていますが、計画上やむを得ない場合は、歩行者及び車両の安全性や周辺交通への影響等を踏まえ、市及び関係機関との協議により判断するものとします。
9	要求水準書	12	第２	3	（1）	オ　環境性能	ZEB readyは基準を満たすだけで良く、取得は必要ないと考えて良いか？	ZEB Readyの認証取得は必須ではありません。ただし、ZEB Readyの基準を満たしていることを客観的に確認できる資料を提出してください。

10	要求水準書	13	第2	3	（1）	諸室の面積	諸室要求水準の面積の許容範囲は±10%を目安と考えてよろしいでしょうか。	±10%は、公共施設全体の延床面積1,500㎡に対する条件です。各室の面積については、要求水準書に示す機能を満たすことを前提に、事業者の提案に委ねます。
11	要求水準書	16	第２章	3	（3）	カ 会議室・講習室・和室	和室を自主避難所として使用できるようにすることとありますが、広さ等の要件はありますか。事業者からの提案に委ねるという理解でよろしいでしょうか。	事業者の提案に委ねます。
12	要求水準書	17	第２	3	（3）	キ 保育・子育て支援スペース	プレイエリア③に安全性及び快適性に配慮して遊具を設置することとありますが、遊具は本工事となりますでしょうか。ご教授下さい。	本工事に含んでおります。
13	要求水準書	20	第２章	3	（4）	ウ（カ）消火設備・消防用設備	所轄消防署にヒアリングを行ってもよろしいでしょうか。	差支えありません。
14	要求水準書	20	第２章	3	（4）	ウ（カ）消火設備・消防用設備	危険物の保管はございますか。保管される予定があるようでしたら種別と数量をご教授願います。	防災倉庫へ1リットル缶ガソリンを36缶備蓄を想定しています。
15	要求水準書	20	第２章	3	（4）	建築設備に関する事項	雷保護設備（避雷針）の要求はございませんが、必要ないと考えてよろしかったでしょうか。	避雷針については、個別の設置を求めるものではありません。関係法令等に基づき必要性を判断してください。なお関連して、避雷器の設置を要求水準に追加します。

16	要求水準書	21	第2	3	（4）	エ（ク）テレビ共聴設備	「稲沢市特有の受信設備」とは、具体的にどのような設備を想定しているかご教示ください。	該当箇所を削除します。
17	要求水準書	22	第２章	3	（4）	エ（サ）セキュリティ設備	駐車場の車路管制設備（出口回転灯、ブザー）、課金設備は要求仕様にございませんが、必要ないと考えてよろしかったでしょうか。	車路管制設備について、事業者の提案に委ねます。公共施設用駐車場について課金設備の設置は想定していません。
18	要求水準書	22	第２章	3	（4）	エ（サ）セキュリティ設備	機械警備等の第1報を受ける指定管理者はどなたになりますでしょうか。（運営側管理者、契約警備会社等）	事業者の提案に委ねます。
19	要求水準書	24	第２	4	（4）	イ　設計業務（基本設計及び実施設計）	建築計画を行う上で、各関係審査機関にヒアリングを行ってもよろしいでしょうか。	建築確認、消防、開発許可その他の関係行政機関又は審査機関への事前相談は、応募者の責任及び費用負担において行うことを妨げません。ただし、本事業の公募条件又は要求水準に関する疑義については、募集要項に定める質問手続により本市へ照会してください。なお、事前相談における回答又は見解は、正式な許認可等を保証するものではなく、提案内容の法令適合性及び必要な許認可等の取得は、応募者の責任とします。
20	要求水準書	24	第２	4	（4）	イ　設計業務（基本設計及び実施設計）	公共施設の確認申請は計画通知と考えればよろしいでしょうか。審査機関の指定があればご教授お願い致します。	確認申請又は計画通知の取扱いについては、提案する施設の整備形態（合築・分棟等）を踏まえ、関係法令に基づき適切な手続きを行ってください。また、審査機関について、市からの指定はありません。

21	要求水準書	24	第２	4	（４）	イ　設計業務 （基本設計及び 実施設計）	土壌対策法に関する協議及びその対策工事については別途と考えますがよろしいですか。	土壌汚染対策法等に基づく協議・手続については、必要に応じて本事業において適切に実施してください。土壌汚染が確認された場合の対策工事及び費用負担については、募集要項別紙「リスク分担表」に基づくものとします。
22	要求水準書	24	第2	4	（４）	業務の要求水準	申請補助業務において、現時点で想定する交付金・補助事業の種類をお示しください。また、業務内容の詳細をお示しください。	現時点では、国土交通省の「都市構造再編集中支援事業」に係る交付金の活用を想定しています。業務内容については、要求水準書に記載のとおりです。
23	要求水準書	25	第２	4	（４）	オ（ア）設計説明会の開催支援	市が行う説明会について内容や作成資料を教えて欲しい。 （作業負荷や必要な日数の目途を知りたい）	工事の目的・全体スケジュール・生活への影響（騒音や通行止め、工事車両のルートなど）や安全対策などについての説明を行うことを想定しています。ただし、本事業は公共施設の建設だけではないため、事業者と協議のうえ内容等を設定するものと考えております。
24	要求水準書	25	第２章	4	（４）	オ（イ）計画に関する情報発信	公共施設のホームページを開設し、設計業務期間を通じて適宜情報発信を行うこととあるが、このホームページの仕様や設計は事業者の提案によると考えてよろしいでしょうか。	ご認識の通りです。
25	要求水準書	25	第２	4	（４）	オ（ウ）セルフモニタリング	設計事業者はセルフモニタリングを行うと記載があるが、方法や内容は選定後に市と協議のうえ行うと考えて良いか。	ご認識の通りです。

26	要求水準書	25	第2	4	(5)	ウ、設計変更について	基本設計完了後又は実施設計途中に、市の要望による施設規模変更・諸室変更等が発生した場合は、追加業務として委託料変更の対象と考えてよろしいでしょうか。	市の要求による設計変更により、追加的な費用が発生する場合は、要求水準書「第2 4（5）ウ 設計変更について」に基づき協議することとします。
27	要求水準書	30	第２章	5	（4）	カ（ア）建設に関する情報発信	開設するホームページは設計期間中に作成するホームページと共通で良い、と理解してよろしいでしょうか。	ご認識の通りです。
28	要求水準書	33	第３章	2	（2）	ア　ホームページの開設	開設するホームページは設計・建設期間中に作成するホームページと共通でも良いと理解してよろしいでしょうか。	ご認識の通りです。
29	要求水準書	36	第4章	1	（6）	統括責任者の配置	維持管理統括責任者と運営統括責任者を兼務しない場合、維持管理統括責任者兼業務責任者は常駐としなくても構わないでしょうか。※常駐はしなく、定期的に巡回点検を想定しています。	維持管理総括責任者兼業務責任者については、常駐を必須としていません。
30	要求水準書	58	第6	3	（2）	期待する機能	売買対象土地の範囲、面積及び境界の確定後、市の要請による公共施設の設計変更等により境界等の変更が必要となった場合の取扱い及び追加費用の負担について、ご教示ください。	土地売買契約締結後に、市の要請による設計変更等に伴い、売買対象土地の範囲、面積又は境界の変更が必要となった場合は、これに伴う追加費用について、変更理由等を踏まえて双方協議することとします。

31	要求水準書					要求水準書　別紙1　敷地測量図	敷地測量図CADデータ（DXF形式）にて頂けないでしょうか。	本回答と併せて市ホームページに掲載します。
32	要求水準書					要求水準書　別紙1　敷地測量図	敷地測量図に真北角度の明示がありません。真北角度の提示をお願い致します。	真北を示した図面はありません。提案に当たっては、確定測量図に記載された座標情報及び国土地理院が公開する情報に基づき参考真北を算定の上、検討してください。なお、法令適合性の確定は、設計業務着手後に真北を確認した上で行うものとし、その結果に伴う合理的な配置・形状の調整を認めます。
33	要求水準書					要求水準書　別紙4　残置柱状改良杭図	残置されている柱状改良杭の場所がわかりません。配置図等で明示頂けないでしょうか。	柱状改良杭の位置について、他にお示しできる資料はございません。
34	要求水準書					要求水準書　別紙５　上下水道情報	給水管の具体的な口径が不明です。ご教授頂けないでしょうか。	水道本管から分岐する引込管は施設解体時に撤去して存在しません。 本管の口径は、「MAP de いなざわ！」でご確認いただけます。より詳細な情報は上下水道部局にお問合せください。
35	要求水準書					要求水準書　別紙10　旧総合文化センターの参考図	別紙10-5図に赤枠内には埋設物がないことを市で確認しています。とのコメントがありますが既設建物の杭・基礎は全数撤去してあるものと考えてよろしいでしょうか	旧総合文化センターの杭・基礎は全数撤去しております。

優先交渉権者選定基準書に関する質問書

No	資料	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	内容	回答
1	優先交渉権者選定基準書	3	4	2	3	プレゼンテーション	プレゼンテーション参加人数に制限はあるか。	制限を設ける予定はございませんが、会場の規模を踏まえ、プレゼンテーションの詳細については、別途、参加者に通知します。
2	優先交渉権者選定基準書	7	表5-2	イ	（1）	①建物配置	公共施設と民間収益施設との連携について、ハード面とソフト面の評価割合をお示しください。	ハード面とソフト面の評価割合は定めていません。
3	優先交渉権者選定基準書	7	表5-2	ウ	（1）	②運営業務	「第三の居場所」の評価において特に重視する事項をお示しください。	子どもをはじめとした、多様な世代が日常的に立ち寄り、安心して滞在できる居場所となることを重視し、継続的に利用したくなるような運営方策の提案を期待します。
4	優先交渉権者選定基準書	8	エ	(2)		土地売却費	この計算方法では単価の提示を求められているが例として ①1,000㎡（購入面積）×201,000円＝201,000,000円 ②900㎡（購入面積）×202,000円＝181,800,000円 ①の方が市にもたらす金額が多くなるのに②の方が評価されることになる。それでも単価が高い方が評価されるということか。	ご理解のとおりです。土地の売却単価については、売却代金の総額ではなく、提案された土地の売却単価に基づき評価します。

様式集に関する質問書

No	資料	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	内容	回答
1	様式集					参加資格申請書 グループ構成表 委任状	指定様式は１つの書式に対して各社が捺印するこよになっていますが、書式を変更し、各１社ずつが捺印、もしくは各社＋代表企業が捺印しても差支えありませんか。	指定様式の変更は認めません。各社の押印は、指定様式に従い、１つの書式に行ってください。
2	様式集					様式６－４－２ 関心表明書	本事業における役割の記載は不要でしょうか。	関心表明書への本事業における役割の記載は不要です。具体的な役割や参画内容については、提案書の中で示してください。
3	様式集	48	様式8-2			事業収支計画	2　指定様式がHPに掲載されておりません。いつ掲載されるでしょうか。	掲載が漏れており、申し訳ございません。指定様式については、本回答とあわせて市ホームページへ掲載します。
4	様式集						各様式の捺印は取引印で差支えないか。 （実印でなくとも良いと考えてよろしいでしょうか）	ご認識の通りです。実印以外の印鑑を使用する場合は、使用印鑑届を提出してください。
5	様式集						添付資料では様式集がPDF形式でのものでしたが、WordやExcel形式で頂戴することは可能でしょうか。	Word及びExcel形式の指定様式を、本回答とあわせて市ホームページへ掲載します。

基本協定書（案）に関する質問書

No	資料	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	内容	回答
1	基本協定書（案）					第３条１項	各契約を募集要項に定めた募集及び選定スケジュールに基づき行うと記載がございますが、提案書の内容に基づいて行っていただくことをご検討ください。	各契約の締結時期は、募集要項に示すスケジュールを基本としますが、提案内容を踏まえ、必要に応じて市と優先交渉権者との協議により決定するものとします。
2	基本協定書（案）					第３条１項	土地売買契約の締結時期が実施設計完了後となっていますので修正をお願いいたします。また、提案書に基づき面積確定後、すみやかに土地売買契約を行うと考えてよろしいでしょうか？	ご指摘の通り、該当箇所を修正します。土地売買契約については、提案内容を踏まえ、売買対象土地の範囲、面積及び境界等を確定した後、市における必要な手続きを経て締結します。
3	基本協定書（案）					第４条２項	「優先交渉権者の構成員は、連帯して前項の規定による違約金支払義務を負担する」とありますが、連帯ではなく、第３条２項および３項に該当するものが負うとすることをご検討ください。	各社と個別に業務契約を締結することから、違約金支払義務についても、構成員全員の連帯ではなく、第３条第２項又は第３項に該当する者に限り、負担するよう修正します。
4	基本協定書（案）					第４条３項	発注者に生じた実際の損害額が違約金の額を超える場合も優先交渉権者の構成員は連帯してそれを負担するとありますが、こちらも該当するものが支払うことをご検討ください。	違約金の額を超える損害の負担についても、負担義務を負う構成員の範囲を限定するよう修正します。

5	基本協定書（案）					第６条	市側の都合での事業計画変更などにより、土地売買契約を締結できなくなった場合、民間収益事業者が既に支出した調査費用・設計費用等は、市が負担するのが当然だと考えます。市議会の否決以外の事情で事業契約が成立しない場合についても、考え方を教えてください。	市議会の否決以外の事情により事業契約等の締結に至らない場合の費用負担については、その原因や既に支出した費用の内容等を踏まえ、市と優先交渉権者との間で協議するものとします。
6	基本協定書（案）					第８条３項	民間収益事業において、事業の検討や実施に必要な範囲で、グループ会社、金融機関、設計会社、施工会社などに情報を共有する場合、事前承認が必要となります。これらも相手方への通知で足りるようにご検討ください。	本事業の検討又は実施に必要な範囲で、相手方への事前の通知をもって開示できるよう、基本協定書（案）を修正します。なお、開示先に対しては、本協定と同等の秘密保持義務を課すものとします。
7	基本協定書（案）					第９条	民間事業者から提供する個人情報がある場合、その保護に関する義務も市側で負うようご検討ください。	民間事業者から市に提供された個人情報については、個人情報の保護に関する法律その他関係法令に基づき、市において適切に取り扱います。

基本契約書（案）に関する質問書

No	資料	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	内容	回答
1	基本契約書（案）					第４条	土地売買契約に記載されていない事項についても、基本契約や提案書の内容に基づいて民間収益事業者に義務が生じる場合があるという理解でよいでしょうか。また、土地取得後に事業計画を変更する必要が生じた場合、提案内容との関係をどのように整理する想定でしょうか。	基本契約や提案書の内容については、各事業者と個別に契約を締結することから、各契約における業務範囲及び提案内容に応じて、それぞれの事業者が義務を負うものとします。また、土地取得後に事業契約変更の必要が生じた場合は、提案内容等との整合を確認の上、変更内容に応じて市と協議するものとします。
2	基本契約書（案）					第７条	第7条第5項・第6項について、土地売買契約書締結後にDBO事業者の契約違反などを理由に、民間収益事業者との土地売買契約も解除されたり、民間収益事業者に違約金・損害賠償が請求されたりすることのないようにしていただきたい。	契約解除、違約金及び損害賠償についても、それぞれの契約及び責任の範囲に応じて取り扱うよう修正します。他の事業者の契約違反のみを理由として、当該違反について契約上の責任を負わない事業者との契約を解除し、又は当該事業者に違約金・損害賠償を請求するものではありません。
3	基本契約書（案）					第12条	本条に関しては民間収益施設まで適用されるものでしょうか？民間収益施設の設計、施工、販売、賃貸管理などを通常の事業活動として外部委託する際にも、その都度、市の書面承諾が必要になるため、適用から除外いただくことをご検討ください。	民間収益施設に係る業務の部分的な委託については、市の事前承諾を不要とするよう修正します。ただし、業務の全部を一括して第三者に委託することは認めません。
4	基本契約書（案）					第18条	埋蔵文化財が発見され、民間収益事業の工期が遅れた場合、工期延長に伴う追加費用や事業採算上の損失について、市が負担する場合もあるという理解でよいでしょうか。また、費用負担について協議しても合意できなかった場合、どのような取扱いを想定されているか教えてください。	当該費用負担については、その影響を確認した上で、市の負担について協議し決定するものとします。なお、協議が調わない場合は、基本契約書に定める紛争解決に関する規定に基づき対応するものとします。

設計業務委託契約書（案） に関する質問書

No	資料	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	内容	回答
1	設計業務委託契約書（案）	6	第15条			受注者の請求による履行期間の延長	工事中の市要望による設計変更対応について、監理業務契約とは別途精算対象と考えてよろしいでしょうか。	市の要望による設計変更に伴い、当初の設計業務の範囲を超える追加の設計業務が必要となる場合は、工事監理業務とは区分し、委託料の変更等について協議するものとします。
2	設計業務委託契約書（案）	10	第36条			発注者の損害賠償請求等	設計業務における受注者の損害賠償責任について上限額の規定があれば、お示しください。	設計業務における受注者の損害賠償責任について、一律の上限額は設けていません。

工事監理業務委託契約書（案） に関する質問書

No	資料	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	内容	回答
1	工事監理業務委託契約書（案）	5	第15条			受注者の請求による履行期間の延長	施工者起因又は不可抗力による工期延長の場合、監理業務委託料の変更対象となるとの理解でよろしいでしょうか。	工期延長に伴い追加費用が発生する場合は、委託料の変更について協議するものとします。

管理運営に関する基本協定書（案）に関する質問書

No	資料	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	内容	回答
1	管理運営に関する基本協定書（案）	4	第22条			不可抗力発生時の対応	自然的又は人為的な現象とありますが、疫病（新型コロナ等）についても含まれる認識でよろしいでしょうか。	疫病についても、市又は指定管理者のいずれの責任にも帰すことができない場合は、不可抗力に含まれるものとします。
2	管理運営に関する基本協定書（案）		別記		※1	リスク分担表	物価変動にかかる指定管理料（労務費）の変更について、改定方法（基準など）や改定時期（年度毎など）まで明記いただきたい。	具体的な変更方法等について、本回答と併せて「付属13_業務対価の支払い方法及び改定方法」を公表しますので、ご確認ください。

市有地の使用に関する覚書（案） に関する質問書

No	資料	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	内容	回答
1	市有地の使用に関する覚書（案）					第２条２項	土地の売買契約に関し、基本協定後最短での契約を望みます。提案書の内容を以て面積割合確定とすることをお考えいただきたい。	売買対象土地の範囲、面積及び境界については、提案内容を基本として、市と民間収益事業者との協議により確定するものとします。 土地売買契約については、これらの確定後、市における必要な手続きを経て締結します。
2	市有地の使用に関する覚書（案）					第５条４項	土地売買契約を締結した後に市の都合で公共施設側の設計内容が変更され、民間収益施設の建築計画に大きな影響が出た場合、土地の範囲や境界の変更だけでなく、売買代金の調整や追加費用の負担についても当然に協議できるようにしていただきたい。	市の要請による公共施設の設計変更により、民間収益施設の計画に影響が生じた場合は、土地の範囲、面積及び境界の変更に伴う売買代金の変更並びに追加費用の負担について、必要に応じて市と民間収益事業者で協議するものとします。
3	市有地の使用に関する覚書（案）					第10条	「本事業の継続が困難となった場合」とは、具体的にどのような事情を想定されているのでしょうか。また、民間収益事業者の責任によらない事情で覚書が解除され、土地売買契約を締結できなくなった場合でも、既に支出した調査費用や設計費用などは全て民間収益事業者の負担になるのでしょうか。	「本事業の継続が困難となった場合」とは、例えば、災害、法令・制度の変更、政策変更や財務上の判断による事業の中止、必要な許認可や関係機関との調整が成立しない場合のほか、事業者の責めに帰すべき事由により本事業の継続が困難となった場合等を想定しています。 覚書の解除に伴う既支出費用の負担については、解除に至った原因や各当事者の帰責性、費用の内容等を踏まえて決定するものとします。

売買契約書（案）（分棟方式） に関する質問書

No	資料	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	内容	回答
1	売買契約書（案） （分棟方式）					第７条	分筆登記も買受人が行うとなっていますが、分筆は所有権移転前に現在の土地の所有者が行うものであるため、買受人が行うことに違和感があります。市で行っていただくようにお願いいたします。	分筆登記に必要な測量、資料作成、土地家屋調査士への依頼等の手続及び費用は買受人の負担とし、市は分筆登記の申請に必要な委任その他の協力を行うものとします。
2	売買契約書（案） （分棟方式）					第９条２項	耐用年数を超え老朽化した場合の建て替えの必要性が出てきた場合も本項が影響します。本項に関して期限を設けるようお願いします。	売買物件を本事業で定める用途以外に変更することを制限するものであり、同一用途での建替えを制限するものではありません。
3	売買契約書（案） （分棟方式）					第１０条	分譲マンションを想定した場合、完成後に各住戸と敷地権を購入者へ譲渡する際、個別承諾が必要になるのは現実的でないように思います。包括的に許可いただくようにお願いいたします。また、開発資金の調達に伴う抵当権の設定や、完成後の区分所有者・管理組合による通常の利用・管理についても同様に制限されることになるため、内容の変更をお願いします。	提案書に基づくマンション事業に伴う住戸及び敷地権の譲渡等については、あらかじめ市が承諾したものとして取り扱い、個別の承諾は不要とします。これに伴い、土地売買契約書（案）の該当箇所を修正します。
4	売買契約書（案） （分棟方式）					第１１（１）	住宅を供給し、その入居者が事務所にする等も考えられます。その場合も本項に該当するとするのは現実的ではないように考えます。内容の変更をお願いいたします。	共同住宅の各住戸において居住者が事務作業等を行う場合については、当該住戸が生活の本拠として主として居住の用に供され、当該利用が居住に付随する範囲にとどまると認められるときは、直ちに本条違反となるものではありません。

5	売買契約書（案） （分棟方式）					第１１条	民間収益施設の建設や販売が進み、第三者への住戸引渡しや敷地権移転が行われた後でも市が買戻権を行使する可能性があるようにも解釈できますが、それは承諾することが困難です。また、公共施設側の工事遅延、行政手続の遅れ、埋蔵文化財の発見など、買受人の責任によらない事情で着工や事業が遅れた場合は、買戻しの対象にならないという理解でよいでしょうか。併せて、買戻期間と着工期限で起算点が異なる理由も教えてください。	提案書に基づくマンション分譲については個別の承諾を不要とし、適正に第三者への住戸及び敷地権の移転が行われた後に、当該第三者の権利を害する形で買戻権を行使することは想定していません。また、買受人の責めに帰すことのできない事情による遅延については、個別の事情を踏まえ、「正当な理由」に該当するか判断します。
6	売買契約書（案） （分棟方式）					第１２条	土地の引渡し前に地震、豪雨、地盤崩壊などが発生し、予定していた建築や利用が著しく難しくなった場合でも、買受人は当初の売買代金を全額支払う必要があるのでしょうか。また、そのような場合でも、代金の調整や契約解除について協議する余地はないのでしょうか。	現案のとおりとします。土地の引渡し前に地震、豪雨、地盤崩壊その他の事象が発生した場合について、売買代金の調整や契約解除に関する特段の規定を設けることは想定していません。
7	売買契約書（案） （分棟方式）					第１３条	リスク分担表では、予期できなかったものに関しては市がリスクを負担すると記載されています。	リスク分担表では、予期できなかったものに関するリスク分担を示していますが、各契約書等に個別の定めがある事項については、基本契約書第４条に定める優先順位に基づき、各契約書等の規定が優先して適用されます。民間収益事業における土地売買契約については、「付属11_土地売買契約（分棟方式）」「付属12_土地共有持分売買契約（合築方式）」をご確認ください。
8	売買契約書（案） （分棟方式）					第１４条	土地取得後に建設工事が進んでいる場合や、既に第三者への分譲が行われている場合でも、契約解除に伴って土地の原状回復や返還を求めるようにもとれますが、それは承諾できません。また、契約違反が軽微な場合にも解除の対象になるのか、どのようなケースを想定されているか教えてください。	契約違反が生じたことのみをもって直ちに契約を解除するものではなく、第14条に基づき、違反の内容や本事業への影響等を踏まえて判断するものとします。また、提案書に基づき適正にマンション分譲が行われた後については、第三者の権利を害する形で原状回復や土地の返還を求めることは想定していません。