

■添付資料2 サービス購入料の支払いについて

NO	資料名	頁	大項目	中項目	小項目	項目	質問	回答
Ns1	(添付資料2) サービス購入料の考え方	2				事業者の収入構造イメージ	需要予測(=施設利用料収入)が大きいほど入札金額が(=サービス購入料)が小さくなる組み立てになっておりますが、市としては大きな需要予測を期待しているとのことででしょうか。	Nr19の回答をご参照ください。
Ns2	サービス購入料の支払いについて	3	2			サービス購入料の構成	表中の「サービス購入料1」の「備考」欄に記載されている「設計・建設費(初期投資)のうち実施設計費・施設工事費(建築・設備)、外構工事費」の範囲は、様式集「II-3-24」の中の項目ではどの部分になりますでしょうか。	実施設計費は、(様式II-3-24)の『I. 設計関連』項目のうち“実施設計”に当たる費用、外構工事費は、『II. 建築工事』項目のうち“外構工事小計”に当たる費用、施設工事費(建築・設備)は、II(外構工事費を除く)～VIの合計となります。従いまして、サービス購入料1の金額は(「I」の実施設計分+「II」+「III」+「IV」+「V」+「VI」)×70%となります。
Ns3	入札説明書 添付資料2	3	2			サービス購入料2	備品等をリース調達した場合は、サービス購入料3の対象としますが、リース調達した備品等は、リース契約で固定額を支払わなければならないため、対価は、物価変動の対象外と考えて宜しいでしょうか。	備品等をリース契約とするか否かは事業者の判断に委ねますが、リース契約を採用する場合においても物価変動の対象とします。ただし、リース契約に伴うリスクについてはすべて事業者の負担とします。
Ns4	入札説明書 添付資料2 サービス購入料の支払いについて	5				事故リスク	利用者同士の喧嘩や暴動など、事業者が善管注意義務を怠らず管理していても防止できない原因の場合は、モニタリングにおける減額ポイントの対象事由にはならないとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。Nr17の回答をご参照ください。
Ns5	入札説明書 添付資料2 サービス購入料の支払いについて	5				苦情やトラブル リスク	市の事由以外は全て事業者の負担というのは合理的ではないと考えます。他のリスク項目でも共通して、あくまで事業者の事由である場合は事業者負担であり、事由が市でも事業者でもないことで発生するリスクはモニタリングにおける減額ポイントの対象事由にはならないとの理解でよろしいでしょうか。	運営主体が事業者であるため、市の事由以外のリスクは事業者の負担としますが、苦情やトラブルの内容、発生原因によっては、別途協議します。発生原因が事業者でない判断された場合、当該リスクはモニタリングの減額対象から外します。
Ns6	添付資料2	5	2			サービス購入料の構成	サービス購入料5(光熱水費等相当分)のうち「電話、ガス、上下水道、電話回線の利用手続きは事業者が契約者として行う。」とありますが、NHK受信契約の手続き・費用負担はどのような扱いになるかご教示願います。	NHK受信契約の手続き・費用負担についても事業者が契約者として行ってください。
Ns7	サービス購入料の支払いについて	5	2			サービス購入料の構成	サービス購入料の対象として認められる公租公課とは、例えばどのようなものでしょうか。また、この場合のサービス購入料は1～5のいずれかに含めるのか、それとも独立して支払われるのか、どちらでしょうか。	本事業はBTOであるため、基本的には公租公課は生じないと理解しています。ただし、提案内容によって業務に付随し公租公課が発生する場合はサービス購入料の対象といたします。公租公課に当たる費用はサービス購入料1～5のいずれかに含め、内訳がわかるように該当の様式II-6-10、様式II-6-11に明記してください。
Ns8	(添付資料2) サービス購入料の考え方	5	2			サービス購入料5	「井水は利用しないものとする」とありますが植栽等の散水に井水を利用することは可能でしょうか。	植栽への散水等については井水の利用を認めます。ただし、井水を利用することに係るリスクは事業者の負担となります。
Ns9	入札説明書(添付資料2)	6		3	(1)	サービス料購入料1(設計・建設費相当一括支払分)	表題の「サービス料購入料」は「サービス購入料」の誤記載かと思われま。	「サービス購入料1」に訂正いたします。

■添付資料2 サービス購入料の支払いについて

NO	資料名	頁	大項目	中項目	小項目	項目	質問	回答
Ns10	サービス購入料の支払いについて	6	3	(1)		サービス購入料1（設計・建設費相当一括支払分）	「1年度目（平成23年5月末まで）、2年度目（平成24年5月末まで）及び施設引渡しを受けた後（平成24年7月）」の箇所にあるカッコ内の年月は、事業者が請求をする時期か、又は貴市が支払いをする時期か、どちらでしょうか。	()内の時期は、市が事業者にサービス購入料を支払う時期を想定しています。なお、（平成24年7月）については誤記ですので、（平成24年8月）に訂正します。
Ns11	入札説明書 添付資料2 サービス購入料の支払いについて	6	3	(1)		サービス購入料1（設計・建設費相当一括支払分）	設計・建設期間1年度目（平成23年5月末まで）、2年度目（平成24年5月末まで）及び施設引渡しを受けた後（平成24年7月）の3回に分けて支払うと記載されていますが、（ ）内の記載につきましては貴市の支払日という理解で宜しいでしょうか。	Ns10の回答をご参照ください。
Ns12	サービス購入料の支払いについて	6	3	(1)		サービス購入料1（設計・建設費相当一括支払分）	各年度のサービス購入料1の金額が確定する時期はいつでしょうか。事業者がプロジェクトファイナンスで銀行から調達する融資金額に影響しますので、なるべく早期に確定していただくことを希望します。	サービス購入料1について、市は選定事業者が融資契約を締結するまでには確定したいと考えています。なお、現在の想定では、選定事業者の提案を基に確定させる予定であり、事業契約（本契約）ごろに確定させたいと考えています。つきましては、事業者においても融資契約の締結内容等について勘案して頂き、柔軟な対応を期待します。
Ns13	添付資料2 サービス購入量の支払について	6	3		(3)	サービス購入料の支払い方法	…費用の70%以上の金額を…3回に分けて支払うとありますが、金額の確定（総額）はいつになるのでしょうか。	Ns12の回答をご参照ください。なお、年度毎の支払金額については、実際の進捗状況等を踏まえて支払いをしますので、ご理解ください。
Ns14	入札説明書（添付資料2）サービス購入料の支払いについて	6		3	(1)	サービス購入料1（設計・建設費相当一括支払分）	サービス購入料1の支払額が最終的に確定する時期はいつになるのでしょうか。	Ns12の回答をご参照ください。
Ns15	サービス購入料の支払いについて	6	3	(1)		サービス購入料1（設計・建設費相当一括支払分）	「各年度については、出来高の70%以上になるとは限らない」との記載がありますが、提案時には各年度とも70%ちょうどの前提でよろしいでしょうか。	現段階では当該サービス購入料の各年度の支払い額（市が調達できる額）は未定ですので、実施設計、施設工事（建築・設備）、外構工事の工程計画から想定する各年度の当該工事の出来高70%を前提とし提案してください。
Ns16	入札説明書（添付資料2）サービス購入料の支払いについて	6		3	(1)	サービス購入料1（設計・建設費相当一括支払分）	都市公園防災事業費補助金について申請通りの金額が得られなかった場合でも、サービス購入料1の金額が、実施設計費、施設工事費（建築・設備）、外構工事費に係る費用の70%より小さい金額になることはないとの理解（＝補助金等の査定金額減少のリスクは事業者に転嫁されないとの理解）でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。なお、補助金、起債により調達する額が70%より少ない場合、市は一般財源を補填し最低でも70%を確保します。
Ns17	入札説明書（添付資料2）サービス購入料の支払いについて	6		3	(1)	サービス購入料1（設計・建設費相当一括支払分）	サービス購入料1は、3回の支払分の合計で実施設計費、施設工事費（建築・設備）、外構工事費の70%以上であればよく、各回の支払いについては出来高の範囲内であれば、どれだけの支払いを受けるかについては、提案によるとの理解でよろしいでしょうか。たとえば第1回の支払いは出来高の100%、第2、3回目の支払いは各期間における出来高の70%未満の支払いを受けるといったような資金計画は可能なのでしょうか。	Ns15の回答をご参照ください。なお、当該サービス購入料の各年度の支払額は、実施設計、施設工事（建築・設備）、外構工事の各年度の出来高に相応する費用の範囲で市が調達する金額となります。

■添付資料2 サービス購入料の支払いについて

NO	資料名	頁	大項目	中項目	小項目	項目	質問	回答
Ns18	入札説明書 添付資料2 サービス購入料の 支払いについて	6		3	(1)	サービス購入料1	本項の最下段に「なお、各年度については、出来高の70%以上になるとは限らない」とありますが、「出来高の70%以上になるとは限らない」と規定した理由をお示し願えないでしょうか。	提案される施設内容により、補助及び起債の対象、対象外等が発生します。したがって、市は選定された提案内容、工程等を基に、資金調達を想定しますのでご理解ください。 なお、サービス購入料1は、出来高に相応する費用の範囲で市が調達する金額を事業者に支払います。サービス購入料1の3回(3年度分)の支払い合計額は、実施設計・施設工事費(建築・設備)・外構工事費に係る費用の合計額の70%以上となりますが、各年度において、必ずしも出来高の70%以上になるとは限りません。
Ns19	入札説明書 添付資料2 サービス購入料の 支払いについて	6		3	(1)	サービス購入料1	本項の最下段に「なお、各年度については、出来高の70%以上になるとは限らない」とありますが、本規定は資金調達計画を困難にする不明確な基準であり、資金調達コストの増大につながり、VFMの向上の妨げになると思料します。各年度出来高についても一般財源等で補填いただき、70%は確実に支払われるようご再考戴けないでしょうか。是非ともお願いします。	Ns18の回答をご参照ください。本事業において、市は補助金・起債を活用しますので、ご理解ください。
Ns20	(添付資料2) サービス購入料の 考え方	6		3	(1)	サービス購入料1	「なお、各年度については、出来高の70%以上になるとは限らない」とありますが、70%を下回る場合もあるとのことでしょうか。	Ns18の回答をご参照ください。
Ns21	サービス購入料の 支払いについて	7	3	(2)		サービス購入料2(設計・建設費相当割賦支払分)	「平成24年10月(予定)」及び「平成39年1月(予定)」の時期が確定する時期はいつでしょうか。事業者がプロジェクトファイナンスで銀行から調達する融資金額に影響しますので、なるべく早期に確定していただくことを希望します。	引渡し等が予定どおりに実施された場合は予定どおり支払います。
Ns22	サービス購入料の 支払いについて	7	3	(2)		サービス購入料2(設計・建設費相当割賦支払分)	「毎年度四半期毎(4月、7月、10月、1月)」の箇所にあるカッコ内の月は、事業者が請求をする時期か、又は貴市が支払いをする時期か、どちらでしょうか。また、月初～月末までのどのタイミングになりますでしょうか。サービス購入料3、4、5についても同様です。	()内の時期は、市が事業者にサービス購入料を支払う時期を指しています。ただし、サービス購入料3・4・5についてはあくまでも支払予定時期であり、モニタリングの状況次第で若干遅れ、翌月になることもあります。その場合、「サービス購入料2」と「サービス購入料3・4・5」は別々に支払います。 併せてNs10の回答もご参照ください。
Ns23	サービス購入料の 支払いについて	7	3	(3)		サービス購入料3(維持管理業務費相当分)及びサービス購入料4(運営業務費相当分)	平成24年10月(予定)の支払いは準備期間の費用+2ヶ月分の対価とのことですので、以降の四半期分の金額とは異なる前提でよろしいでしょうか。「四半期毎に平準化して」との記載もあるのでご確認をお願いします。	通常は四半期毎に平準化して支払いますが、初回については維持管理・運営期間が2か月間ですので、ご質問にあるとおりの扱いとなります。
Ns24	サービス購入料の 支払いについて	8	3	(4)		サービス購入料5(光熱水費等相当分)	当初3年間は、事業者が支払う光熱水費の実費に連動するのではなく、提案に基づく金額で支払われる、という理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。光熱水費について、基本的には提案金額に基づき支払います。ただし、利用者数の増加に伴い光熱水費等の負担が増え、利用料金収入の変動費で光熱水費等の負担増が賄えなくなってしまう場合、事業者に負のインセンティブが働くことを配慮し、実績に併せて見直しを行うこととします。
Ns25	サービス購入料の 支払いについて	8	3	(4)		サービス購入料5(光熱水費等相当分)	サービス購入料5は四半期毎に均等額になるのでしょうか。	光熱水費は、時期(シーズン)により請求額が異なると思われませんが、本事業では四半期毎の均等額で支払います。

■添付資料2 サービス購入料の支払いについて

NO	資料名	頁	大項目	中項目	小項目	項目	質問	回答
Ns26	サービス購入料の支払いについて	8	3	(4)		サービス購入料5（光熱水費等相当分）	「当初3年間」とは、供用開始からの3年間を指すものとする と、平成24年8月1日～平成27年7月31日となろうかと存じますが、一方で需要変動に基づき見直す時期は平成27年4月とも書かれています。「当初3年間」の指す期間を明示していただけますでしょうか。	「当初3年間」とは、平成24年8月1日～平成27年3月31日までを指すことといたします。
Ns27	入札説明書 添付資料2 サービス購入料の支払いについて	8		4	(1) ア	物価変動に基づく改定	設計・建設期間のサービス購入料の改定方法が規定されておりますが、「著しい変動」或いは「急激なインフレーション又はデフレーション」と、極めて不明確な基準としか取れない記載がされており、将来貴市と事業者の間における協議が困難化する可能性を秘めております。昨今では、建設省デフレタを用いた物価変動の判定方法が、例えば神奈川県立がんセンターをはじめ幾つもの案件において採用されています。本件でも同様な基準を設定して戴けないでしょうか。	「著しい変動」「急激なインフレーション又はデフレーション」とは、ハイパーインフレーションや同程度のデフレーションを意味します。
Ns28	サービス購入料の支払いについて	8	4	(1)	ア	設計・建設期間の改定	「著しい変動」や「急激なインフレ」とは、どの程度を想定されていますでしょうか。	Ns27の回答をご参照ください。
Ns29	入札説明書（添付資料2）サービス購入料の支払いについて	8		4	(1)	ア 設計・建設期間の改定	設計・建設期間中の急激なインフレ等の要因により設計・建設費相当額を増額改定することとなった場合、金融費用（サービス購入料2の割賦金利相当額）もそれに伴い増額されることになるとの理解でよろしいでしょうか。また反対に、デフレにより減額改定となった場合は、割賦金利相当額も減額されることになるとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。デフレにより減額改定となった場合は、増額時と同様に割賦金利相当額が減額されます。
Ns30	サービス購入料の支払いについて	10	4	(1)	イ	維持管理運営機関の改定	「②サービス購入料5の改定」の中に、「公共料金の改定に連動し」や「公共料金の改定ごとに見直す」との記載がありますが、1ページでは「3年ごとに見直します。」とも書かれています。改定のタイミングは、公共料金改定の都度ではなく、3年毎という理解でよろしいでしょうか。	サービス購入料5は、公共料金の改定に連動して見直します。需要変動については、4・(2)・イの規定により3年毎に見直しを検討します。
Ns31	サービス購入料の支払いについて	10	4	(2)	イ	改定方法	「前期3年間の光熱水費の実績を踏まえ年間の金額を改定する」場合の金額の算出方法をご教示いただけますでしょうか。	事業者の支出を勘案し、施設利用者数の増加に伴う光熱水費の支出が事業者の収益を圧迫する事態となった場合、サービス購入料5を改定します。改定に当たり、市は、事業者の3年間の収支状況等を分析したうえで、算出する必要があると考えています。なお、詳細については協議します。
Ns32	（添付資料2）サービス購入料の考え方	10	4	(2)	イ	改定方法	水光熱費の支払について、前期3年間の実績を踏まえ年間の金額を改定するとあります。これは市側として事業の継続性に配慮しているものと思慮致しております。ただし、このままの事業スキームであれば、事業者の積算ミス等による光熱水費の予測誤りを4年目以降は市がリスクを取るとも読み取れます。光熱水費の積算ミスは、事業期間中のサービス購入費の総額に大きく影響を及ぼしますので、事業者の水光熱費予測の精度に対しての、配点もあるべきと考えますが如何でしょうか？	光熱水費等の収支の根拠等については、より慎重に評価したいと考えています。また、下記の文言を追加します。「利用者数が、提案利用者数と同等、または下回った場合において光熱水費の金額が提案金額より増加した場合は、見直しの対象とはしない。」

■添付資料2 サービス購入料の支払いについて

NO	資料名	頁	大項目	中項目	小項目	項目	質問	回答
Ns33	入札説明書 (添付資料2)サービス購入料の支払いについて	10	4	(2)	イ	改定方法	サービス購入料5の改定を行う場合、は事業者からも協議を申し入れることが可能と理解して宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
Ns34	入札説明書 添付資料2 サービス購入料の支払いについて	10		4	(2) イ	改定方法	<p>応募者が予め「多目の需要」とそれに見合った「多目の光熱水費」を見込んでいたにも拘らず、需要が減じた場合、貴市にとって光熱水費の過払い状態が発生する可能性があります。</p> <p>① 本規定において「……かつ、本施設利用者の増に伴う高熱水費の増加費用を…が確認された場合に限り、」とありますが、本施設利用者の減が発生した場合も貴市による過払いリスクを避ける目的で当該光熱水費は改定されるという理解で宜しいのでしょうか。</p> <p>② またその場合どのように改定されるのでしょうか。</p>	市は、提案時と実際の金額に乖離が生じた場合においても、提案時の金額を支払う予定です。①については、利用料金制を採用していますので、利用者数が減れば事業者の収入が減ることになります。これにより光熱水費を減額することは、事業者の経営状況を悪化させる懸念があると認識しています。②については、上記の状況ですので、減額する予定はありません。