

■質問回答 (2017.5.2)

(様式1-1)「横浜文化体育館再整備事業」入札説明書に関する質問書

No.	頁	該当箇所					質問内容	回答
		1.	1.1.	1.1.1.	(1)	a (a)		
1	9	2	2.1	2.1.5	(1)	c	PFI事業 サブアリーナ施設 共用開始が平成32年10月下旬ということはリビ`ック・パ`ラリ`ックは終了しています。ク`ロ`ウ`ジ`ン`グ`イ`ベ`ン`トの開催決定は何時頃になりますか。もし横浜で開催されない場合は、現横浜文化体育館の解体も早めにできますでしょうか。	前段については、ク`ロ`ウ`ジ`ン`グ`イ`ベ`ン`トを含めた年間スケジュールの決定は、平成31年度末を想定しています。 後段については、入札説明書2.1.5.に記載の事業スケジュールの通りとします。
2	9	2.	2.1.	2.1.5.	(1)	c	サブアリーナ事業スケジュール 維持管理・運営期間が平成32年10月下旬からとなっておりますが、建設期間は平成32年9月までとなっております。平成32年9月末に貴市に所有権を引き渡すとすると、維持管理・運営期間は平成32年10月1日からではないでしょうか。	ご指摘を踏まえ、サブアリーナ施設の維持管理・運営期間を平成32年10月～平成51年3月、開館準備期間を平成32年10月～平成32年10月下旬に修正します。
3	13	3	3.1	3.1.2	(2)		各業務に当たる者の資格要件 入札説明書P.6の特定事業の事業範囲で記載のある「a 統括管理業務」を担当する企業の資格要件は、P.12 3.1.2 (1) を満たしていればと良い、との理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
4	16	3	3.1.	3.1.3.		b	入札参加資格確認基準日等 提案書提出までの代表企業以外の構成員、協力会社の変更について記載されていますが、落札者決定後、運営期間前・中に協力会社をグループに追加することは自由ということでしょうか。また、万一追加できない場合現在設立していない団体が協力企業として参加する予定がある場合には、見込ということで参加資格申請をしなければならないのでしょうか。	前段については、原則として提案書提出後の協力会社の追加は認めません。ただし、落札者決定後から基本協定の締結までの期間において、事前に市が承諾した場合には、協力会社の追加を認めることがあります。その場合は、当該協力会社を追加した基本協定を締結する必要があります。基本協定の締結から事業契約の締結までの期間は、協力会社の追加は認められません。 また、事業契約締結後についても、協力会社の追加は認められませんが、事業契約書(案)の第20条、第28条、第37条、第59条に基づき、各業務を委託又は請負わせることができます。その場合は、請負先又は委託先の申請手続きを行い、市の承諾を得てください。 後段については、未設立の団体の参加資格確認申請はできないため、追加の予定がある場合には提案書にその旨を記載してください。
5	29	6.	6.1.	6.1.2			PFI事業者となる特別目的会社(SPC)の設立等の要件 PFI事業者(SPC)の株主は市の事前の書面による承諾がある場合を除き、譲渡、担保権などの設定その他一切の処分を行ってはいならない、とありますが、事業フェーズに応じて適切に代表企業を変更し、事業を円滑に進めようとする提案をし、当該提案書類が基礎審査を通過した場合、代表企業の交代スキーム(構成員間での株式譲渡含む)はご承諾いただいた、と理解して宜しいでしょうか。	PFI事業者の株式の処分にあたっては、市の事前の書面による承諾が必要です。 ただし、代表企業の変更に関する提案に基づき契約が成立した場合は、事情の変更等がない限り、市は承諾します。
6	29	6		6.1.3		a	事業契約の締結 落札者決定後、代表企業以外の構成員、協力会社又はその他企業が入札参加資格を欠いた場合は仮契約を締結する前に必要書類を提出し、市が確認すれば仮契約を締結することができるかの判断で宜しいでしょうか。	入札説明書6.1.1及び6.1.5に記載の通りです。
7	40	8.	8.1.	8.1.2	(1)	a	サービス対価の支払い方法 メインアリーナ及びサブアリーナ施設の割賦支払施設整備費(サービス対価A-1、A-2)について、確定債権化した対価であることを明確にし、確実に金融機関に返済するため、他のサービス対価(B-1、B-2、C-1、C-2)の支払い先口座とは分けたSPCの指定する口座にお支払いいただくことは可能でしょうか。	SPCを名義人とする口座であれば、サービス対価A-1、A-2の支払い先口座と、サービス対価B-1、B-2、C-1、C-2の支払い先口座と分けることは可能です。落札者決定後、契約交渉時に、それぞれの支払い先口座を事業契約書に記載することで対応します。
8	41	8.	8.1.	8.1.2	(1)	c (c)	割賦金利の構成 入札時の算定にあたっては、平成29年3月21日(火)の午前10時現在における金利を基準金利として用いることとしますが、入札価格の算定に齟齬が生じないように、基準金利を明示してもらえないでしょうか。 また、サービス対価A-2は、6ヶ月LIBORベース15年物(円/円)金利スワップレートと20年物金利スワップレートの値で回帰式を作成し、回帰式に基づいて19年物金利の値を算定した場合のスワップレートとする、とありますが、こちらも齟齬が生じないように入札価格の算定に用いる基準金利を明示してもらえないでしょうか。	入札価格の算定にあたって使用する、メインアリーナ施設の基準金利は、平成29年3月21日(火)の午前10時現在の東京スワップレファレンスレート(TSR)としてTelerate17143ページに掲載されている6か月LIBOR ベース15年物(円/円)金利スワップレートで、0.489%となります。また、サブアリーナ施設の基準金利は、午前10時現在の東京スワップレファレンスレート(TSR)としてTelerate17143ページに掲載されている6か月LIBOR ベース15年物(円/円)金利スワップレート(0.489%)と20年物金利スワップレート(0.689%)の値で回帰式を作成し、回帰式に基づいて19年物金利の値を算定した場合のスワップレートで、0.649%となります。

(様式1-1)「横浜文化体育館再整備事業」入札説明書に関する質問書

No.	頁	該当箇所					質問内容	回答	
		1.	1.1.	1.1.1.	(1)	a (a)			項目名
9	43	8.	8.1.	8.1.2.	(3)	d	サービス対価B算定方法	「サービス対価B-1」「サービス対価B-2」それぞれについて、第1回支払分については開業準備費用を含んだ形で算定という認識でよろしかったでしょうか。	サービス対価B-1、B-2の算定対象は事業契約書(案)別紙7に記載の通りです。当該項目について必要な金額を提案してください。なお、サービス対価B-1、B-2ともに第2回目以降の支払金額は同額としています(ただし、サービス対価B-1については、供用開始後の収入見込みを踏まえ、供用開始から5年間に限り、合理的な範囲において事業者の提案により6年目以降のサービス対価より高く設定することを認めています。)
10	44	8.	8.1.	8.1.2.	(4)	b	サービス対価B支払スケジュール	落札後協議によりサブアリーナ引渡日が平成32年10月以前となった場合、その期間の維持管理等費用は増額となるという理解でよろしかったでしょうか。	落札者決定後、市の事由により維持管理・運営期間の変更を指示した場合は、維持管理・運営期間の変更に伴う費用については、PFI事業者の負担となります。
11	45	8.	8.1.	8.1.2.	(5)	a	修繕業務対価支払方法	有効な質疑回答(第一次)様式1-1質疑No.32にて年度業務計画書を見直した際にもサービス対価Cは原則変更しないとあります。サービス対価C-1は3つの期間に分けてそれぞれ均等割りで対価を支払う予定となっておりますが、例えば事業者の予防保全により、修繕周期が延びて平成45年度に計画していた修繕が平成47年度実施に変更になった場合でも事業期間にわたるサービス対価の変更はないという認識でよろしかったでしょうか。	ご理解の通り業務計画書を見直した際にもサービス対価C-1、C-2の変更はありません。
12	45	8.	8.1.	8.1.2.	(5)	d	サービス対価C算定方法	毎年度の支払額は均等とすると記載があります。「平成36年7月～平成41年4月請求分」「平成41年7月～平成46年4月請求分」「平成46年7月～平成51年4月請求分」それぞれ期間で年額が同じになればよいということでもよろしかったでしょうか。例えば、平成40年度と平成50年度の対価は異なってもよいという認識でよろしかったでしょうか。	ご理解の通りです。
13	53	別紙1					民間収益施設	アリーナと民間収益施設との関係は、建築基準法上は合築でも、不動産登記上は分棟(別棟)として認められるケースもあり得ると考えますが、民間収益施設の土地貸付料についての合築か分棟かの判断は建築基準法上または不動産登記上で、施設形態によって判断するものとし、別棟と判断できる場合は、借地権設定範囲を施設形状に合わせて適切に設定・分筆を行い当該土地面積に対して民間収益施設の提案内容に基づいて算定されるという理解でよろしいでしょうか。	民間収益施設について、アリーナ施設とは別の建物及び土地として登記できる場合には、当該土地を貸し付けるものとします。その場合は、敷地分筆の提案を求め、借地面積により土地貸付料を算定します。ただし、原則として借地面積は、民間収益施設の建ぺい率、容積率等の制限から算出される必要な敷地面積以上とすることが求められます。なお、この場合に市と民間収益事業者は「横浜文化体育館再整備事業定期借地権設定契約書(別棟)(案)」に基づき契約締結に向けた協議を行うこととなります。また、本回答を以って、有効な質問回答(第一次)における入札説明書に関する質問書No.36の回答は無効とします。
14	53	別紙1					民間収益施設	アリーナと民間収益施設が合築かつ区分所有される場合、土地貸付料はそれぞれの延床面積の割合により土地面積を按分して決定とありますが、アリーナとの合築により利用の制約があり、自由度が低いことを加味した上で、敷地全体に対する土地貸付料を算定し按分される、とう理解でよろしいでしょうか。この場合、敷地全体の土地貸付料は、分棟の場合と同様にアリーナと民間収益施設の提案内容(用途・規模)に基づいて算定されるという理解でよろしいでしょうか。	前段については、合築の場合の土地貸付料は、合築であることを不動産鑑定評価において考慮した上で、アリーナ施設部分と民間収益施設部分の延床面積の按分により算定します。後段については、建物の用途は考慮されますが、容積率の使用状況に応じて敷地全体の土地貸付料が算定されることはありません。

(様式1-2) 「横浜文化体育館再整備事業」要求水準書に関する質問書

No.	頁	該当箇所						項目名	質問内容	回答
		1.	1.1.	1.1.1.	(1)	a	(a)			
1	11	1	1.5	1.5.2				特許権等	市が指定した工事材料、施工方法はどのようなものがありますでしょうか	現時点では具体的な想定はありません。
2	15	2.	2.2	2.2.2.				土地の使用に関する事項	土地貸付料及び土地売却価格については、「落札者から提案された用途・立地条件を考慮する」とありますが、施設規模（計画容積率）についても提案内容に基づいた算定がなされると理解してよろしいでしょうか。	容積率の使用状況に応じて算定されることはありません。
3	16	2	2.2	2.2.4	(2)			土壌汚染状況	旧横浜総合高校敷地については解体工事に合わせて市により深さ1m分の土壌汚染対策を行うとありますが、埋戻し（土の入替）は行わず1m掘れた状態で引渡が行われるという解釈で宜しいでしょうか。	解体工事の引き渡しは、要求水準書別紙5の右図（整地後）のとおり行う予定ですが、落札者決定後、埋め戻しを行わずに引き渡すことを含めて協議します。
4	16	2	2.2	2.2.4	(3)			地中障害の状況	別紙8で現横浜文化体育館敷地ではGL-1.7m程度の範囲に於いて、旧横浜総合高校敷地ではGL-2.6m程度の範囲に於いて敷地全体に地中障害があるとのことですが、厚みとしてはどのくらいを想定すればよろしいでしょうか。	要求水準書別紙6地質調査結果（ボーリング）を参考に想定してください。
5	17	2	2.3	2.3.2		d		防災備品	防災備品の更新費用についてはサービス対価A、Bどちらに含まれるのでしょうか。また、更新費用についてはサービス対価B、Cどちらに含まれるのでしょうか。	防災備品の設置費用は、什器備品の設置費用と同様にサービス対価Aに含まれます。防災備品の更新費用については当該備品の更新費用が200万円未満の場合はサービス対価B、更新費用が200万円以上の場合はサービス対価Cに含まれます。
6	50	5	5.2	5.2.1	(2)	d	(キ)	建設期間中業務	『建設工事完成時には施工記録を施工記録として用意し市の確認を受けること』とありますが、工事期間中の為、各工種、各工程での施工記録との解釈で宜しいでしょうか。	ご理解の通りです。「建設工事完成時に市の確認を受けられるよう、施工記録を施工記録書として用意すること。」に修正します。なお、併せて5.2.1(2)のタイトルを「建設工事業務」に修正します。
7	53	5	5.2	5.2.3			b	什器備品設置業務	各種競技の最新ルールに適応した備品を調達することとありますが、各種競技のルール変更により調達済み備品が対応できなくなった場合は不可抗力扱い、もしくは貴市負担としていただけないでしょうか。各種競技のルール変更リスクは通常予見できず、事業者側でコントロールできません。事業者負担とする場合は予備費等の形でリスクヘッジする形となり事業費上振れの原因となりますので不可抗力扱い、もしくは貴市負担としていただけないでしょうか。	有効な回答（第一次）要求水準書No.38のとおりです。
8	別紙14							体育器具リスト（サブアリーナ施設）	「サブアリーナフットサル」の「得点版・セノーDS9UX0110」は1台、「サブアリーナその他」の「デジタル・セノーDS9UX0110」は10組とありますが、それぞれ型番からすると同じものと考えますが、それぞれ数量は台、組（2台）のどちらが正しいでしょうか。	ご質問の体育器具の数量については、組（2台）となります。体育器具リストの【フットサル】から当該得点版は削除とし、要求水準書別紙を修正します。メインアリーナについても同様とします。
9	別紙14							体育器具リスト（サブアリーナ施設）	「サブアリーナその他」の「多目的大型得点盤・モルテンDS999999」と「武道場その他」の「多目的大型得点盤・セノーDS999999」はカタログに見つかりませんので、実際に見ることができる同様の物品をお教えてください。特に、武道場に用意する4台の多目的大型得点盤はどの種目まで対応できる、どのような得点盤を想定しているのかお教えてください。	多目的大型得点盤は、バスケットボール、バレーボール、バドミントン、卓球、柔道（個人戦、団体戦、団体戦対戦結果）、空手（個人戦、団体戦、団体戦対戦結果）、剣道（個人戦、団体戦、団体戦対戦結果）等の各種球技、格技に幅広く対応できる65インチの得点盤を想定しています。多目的大型得点盤の詳細は、修正した要求水準書別紙14を参照してください。

(様式1-3)「横浜文化体育館再整備事業」モニタリング基本計画に関する質問書

No.	頁	該当箇所				項目名	質問内容	回答
		1.	1.1.	1.1.1.	a			
1	12	3.	3.1.	3.1.2.		書類による確認	会社法上要求される計算書類、事業報告、附属明細書、監査報告、会計監査報告及びキャッシュフロー計算書を各事業年度終了後”5月末日”までに提出することになっていますが、入札説明書(7.2.5 財務書類の提出)及び事業契約書(案)第95条では、各事業年度終了後6月末(毎会計年度経過3ヶ月以内)までに提出することとなっておりますので、6月末までの誤記ではないでしょうか。 (会計監査スケジュールを勘案すると、5月末までに提出するのは難しいので、6月末までに修正していただきたいと思います。)	ご指摘の通り、修正します。

(様式1-4) 「横浜文化体育館再整備事業」落札者決定基準に関する質問書に関する意見・提案書について、回答するものではありません。

(様式1-5) 「横浜文化体育館再整備事業」様式集に関する質問書

No.	頁	該当箇所			質問内容	回答
		様式番号	様式名	項目名		
1		様式2-6～ 2-11	資格申告書	資格申告書	入札説明書P.6の特定事業の事業範囲で記載のある「a 統括管理業務」を担当する企業の資格申告書はない、との理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
2		様式7-5-1	修繕業務計画表兼サービス対価C-1支払予定表	消費税及び地方消費税	「※4 消費税及び地方消費税の税率は8%としてください。」「※8 サービス対価C-1は、消費税及び地方消費税を含んだ額を指します。」との記載がある一方で、表中では、「合計（消費税及び地方消費税除く）」「5カ年度合計（消費税及び地方消費税除く）」との記載があります。本様式の表中の金額については税抜記載が良い、との理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
3		様式7-5-2	修繕業務計画表兼サービス対価C-2支払予定表	消費税及び地方消費税	「※4 消費税及び地方消費税の税率は8%としてください。」「※8 サービス対価C-2は、消費税及び地方消費税を含んだ額を指します。」との記載がある一方で、表中では、「合計（消費税及び地方消費税除く）」「5カ年度合計（消費税及び地方消費税除く）」との記載があります。本様式の表中の金額については税抜記載が良い、との理解でよろしいでしょうか。	様式集に関する質問書N0.2を参照してください。
4		様式5-4-2 様式5-4-3	建設業務（電気工事/管工事）に関わる業務実施計画		当該様式は電気工事と管工事をSPCから専門工事業者に直接発注することを想定したものと思われるが、建設企業としてゼネコンが一括で工事を請け負う場合は不要としていただけないでしょうか。	入札説明書に記載のとおり、「建設企業については、複数の企業で組成するものとし、次に定める建築、電気、設備の工種ごとの要件を満たすものとする。」としており、建設企業1社のみで工事を実施することは認められません。1社で複数の工事を行う場合も、様式5-4-2、5-4-3は作成してください。
5		様式7-7-3	SPC長期収支計画表及びサービス対価支払い予定表		第2回目の質問回答N03にて、LLCRについては、平成32年度から平成50年までの元利金返済前キャッシュフローの現在価値合計額÷借り入れ元本としてください、との回答ですが、現在価値を算出するに当たっての割引率をご教示ください。	様式7-7-3の※10を参照してください。

(様式1-6) 「横浜文化体育館再整備事業」PFI事業基本協定書（案）に関する質問書に関する意見・提案書について、回答するものではありません。

(様式1-7) 「横浜文化体育館再整備事業」民間収益事業基本協定書（案）に関する質問書に関する意見・提案書について、回答するものではありません。

(様式1-8)「横浜文化体育館再整備事業」事業契約書(案)に関する質問書

No.	頁	該当箇所				質問内容	回答	
		第1条	1	(1)	a			
1	8	11	4			貸与品	『貸与を受けた各図書が不要になったときは直ちにこれを市に返還しなければならない』とありますが提出した借用書も返還されるとの解釈で宜しいでしょうか。	ご理解の通りです。
2	9	16	2			統括安全責任者	要求水準書「別紙10業務実施体制図」とありますが、別紙12の「本事業の業務実施体制について」の事でしょうか。	ご理解の通りです。当該箇所を「要求水準書「別紙12 本事業の業務実施体制について」」に修正します。
3	31	83	2	(1)		本施設全ての引渡し前に解除された場合の違約金	<p>違約金の設定および履行保証保険について、サブアリーナ施設の設計・建設期間中は、サブアリーナの設計・建設・工事監理の対価の総額の100分の10、メインアリーナの設計・建設期間中は、メインアリーナの設計・建設・工事監理の対価の総額の100分の10、と明確に分けていただけないでしょうか。</p> <p>上記の区分が難しい場合、最低でも、サブアリーナの引渡し日以降はサブアリーナの施設整備の履行は完了しているため、メインアリーナに係る設計・建設・工事監理の対価の総額の100分の10を違約金の設定額とし、かつ履行保証保険の付保等も、当該違約金を対象とすることとしていただけないでしょうか。</p>	<p>第83条第2項各号及び第3項を、以下のとおり修正（アンダーラインは追加箇所）します。</p> <p>2 PFI事業者は、第80条の規定に基づきこの契約が解除されたときは、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に掲げる額を違約金として市が指定する期限までに、市に支払わなければならない。</p> <p>(1) 本施設全ての引渡し前に解除された場合 設計・建設の対価の総額（ただし、消費税を含み支払利息相当額を除く。）の100分の10に相当する額</p> <p>(2) サブアリーナ施設の引渡し後、メインアリーナ施設の引渡し前に解除された場合 ・メインアリーナ施設割賦支払施設整備費（サービス対価A-1）の総額（ただし、消費税を含み支払利息相当額を除く。）の100分の10に相当する額 ・当該解除された日が属する事業年度に支払われるべきサブアリーナ施設の維持管理・運営業務に係る対価（サービス対価B-2）及びサブアリーナ施設の修繕業務に係る対価（サービス対価C-2）（消費税を含む。第69条の規定によりサービス対価が改定された場合には、改定後の金額とする。）の総額の100分の10に相当する額</p> <p>(3) 本施設全ての引渡し後に解除された場合 当該解除された日が属する事業年度に支払われるべき維持管理等の対価（消費税を含む。第69条の規定によりサービス対価が改定された場合には、改定後の金額とする。）の総額の100分の10に相当する額</p> <p>3 前項第1号又は第2号に掲げる場合において、市は、受領した履行保証保険契約の保険金をもって違約金に充当することができる。充当後、なお不足があるときは、PFI事業者は速やかに不足する金額を市に支払わなければならない。</p>

- (様式1-9) 「横浜文化体育館再整備事業」定期借地権設定契約書（合築）（案）に関する質問書に関する意見・提案書について、回答するものではありません。
 (様式1-10) 「横浜文化体育館再整備事業」定期借地権設定契約書（別棟）（案）に関する質問書に関する意見・提案書について、回答するものではありません。
 (様式1-11) 「横浜文化体育館再整備事業」土地売買契約書（案）に関する質問書に関する意見・提案書について、回答するものではありません。