

市川市クリーンセンター余熱利用施設

整備・運営事業

募集要項等に関する
第一回質問への回答

平成15年 3月 26日

市 川 市

募集要項に関する質問と回答

ページ	大項目	中項目	小項目	小項目	項目名	質問	回答
1	2	2	(2)		対象となる公共施設の概要 延べ床面積	露天風呂の野天部分は延床面積より除外して考えてよろしいでしょうか。	建築基準法に準じるものとします。
2	4	2	(8)		事業方式	事業者が市川市より事業期間中土地を無償で貸与され、事業者が提案施設の営業を行う場合、税法上の贈与に抵触しないでしょうか。	ご質問の内容については、第二次募集開始時に配布する追加資料にて説明します。
3	4	2	(9)	ア	「余熱利用施設」 a) プールゾーン	「可動床機能付」とは、電動・油圧方式等の自動式を意図されているのでしょうか。	お見込みの通りです。
4	5	2	(9)	ア	「外部施設」 a) 駐車場	駐車場の必要台数を充足すれば車種の内訳は提案と考えるて宜しいでしょうか。	車種の内訳は事業者の提案に委ねます。1台当たりの駐車スペースは2.5m x 5m以上として下さい。
5	5	2	(9)	ア	市が最低限必要と定める「必要施設」 外部施設 a) 駐車場	繁忙時にはクリーンセンター内駐車場を利用することはできますか。	繁忙時においても、クリーンセンター内の駐車場の利用はできません。
6	5	2	(9)	イ	整備されることが望ましい「要望施設」	「施設の独自性を高める施設・機能」とは具体的にどのような施設をお考えでしょうか。ご教示下さい。	施設の独自性を高めることは施設の魅力付けの有効な方法の一つと考えています。例えばハード面においては意匠、空間計画、仕上げ材料等で、ソフト面では新しいニーズに対応したサービスの提供等で独自性を高めることが可能と考えていますが、これらに限らず民間事業者による自由な発想での提案が行われることを期待しています。
7	5	2	(9)	イ	整備されることが望ましい「要望施設」	「施設の独自性を高める施設・機能」とありますが、具体的にどのようなものを想定されているのか御教示下さい。	No6の回答を参照。
8	5	2	(9)	イ ウ	全般	「要望施設」と「提案施設」の基準を具体化していただきたい。たとえば、浴室の一部に「あかすり室」やロビーの一角に「マッサージ室」を設けた場合は、どちらの扱いになるのでしょうか。2-(9)-イ-「施設の独自性を高める施設」とも捉えることができますし、提案施設とも捉えることができると思うのですが。	No24の回答を参照。
9	5	2	(9)	ウ	事業者からの提案による「提案施設」	「提案施設」の明確な区分について、「必要施設・要望施設」と同フロアに設ける場合については、壁または、シャッター等の建具を設置することが必要でしょうか。	特に設置する必要はありません。
10	5	2	(9)	ウ	事業者からの提案による「提案施設」	「提案施設について全額事業者の負担により整備…」とありますが、建物の一部にゾーンとして設けるに当たり、その建設費の算出方法について基準がございましたらご提示いただけないでしょうか。	提案施設の施設整備費については、設置部分の床面積による面積按分を基本とします。当該提案部分のみに直接かかる費用については全額算入とします。その他面積按分が適当でない場合等は、合理的に説明できる算出方法によって下さい。
11	5	2	(9)	ウ	事業者からの提案による「提案施設」	提案施設の施設整備費及び維持管理費は全額事業者の負担ですか。その場合の算定方法は占有面積按分でしょうか。	No10の回答を参照。
12	5	2	(9)	ウ	事業者からの提案による「提案施設」	「事業者は、提案施設について全額事業者の負担により整備・運営とし。」とありますが、整備費として算定しなければならない範囲を具体的(特に建設費についての詳細)に教えて下さい。	No10の回答を参照。
13	5	2	(9)	ウ	事業者からの提案による「提案施設」	民間のスポーツクラブではジム、スタジオ、プールがセットになって初めて採算性が取れるという考え方が一般的です。ジム、スタジオを提案施設とした場合、プールと切り離してジム、スタジオで独立採算とすることになります。これを、プール、ジム、スタジオを風呂ゾーンと切り離して独立採算とする、ということにさせていただけないでしょうか。	プールについて、必要施設である25mプールにおいては、提案プログラムとして事業者の専用利用が可能です。また、事業者による提案施設としてのプールでは、事業者の専用利用が可能です。これらのプールの専用利用とジム、スタジオの組合せで、ご質問の運営内容はほぼ実現できるものと考えます。
14	6	2	(9)	ウ	事業者からの提案による「提案施設」	提案施設も含めて例えば2時間600円ですべての施設が利用できるといったような料金体系は可能ですか(会計については使用した施設のデータをもとに後で振り分けることも可能であり、独立採算性は保たれると思います)	要求水準書のNo26、No27の回答を参照。

	ページ	大項目	中項目	小項目	小項目	項目名	質問	回答
	15	6	2	(9)	ウ	事業者からの提案による「提案施設」	提案施設を終了する場合の撤去、保全の考え方は、施設内の設備、備品は撤去し、施設内部は営業時の状態にしておくことか、または、壁を設置し、床を平らにする等どのような状態をお考えでしょうか。	提案施設の設備、備品等は撤去し、本施設のその他の部分の営業及び施設の安全・衛生・美観に支障を与えない状態に保全することとします。
	16	7	2	(10)	ウ	事業者による独自の提案プログラムについての考え方	「提案プログラムの実施時間は原則として1日の営業時間の1/2の範囲とし、」とありますが、これはプールゾーンでの提案プログラムに関してのものであり、提案施設についての提案プログラムはこの限りではないと解釈して宜しいのでしょうか。	お見込みの通りです。
	17	11	3	(1)		応募者の構成等	募集者の構成に、リース会社・食堂運営会社などが含まれる場合、施設の運営を行う企業の範疇に考えてよいでしょうか。	運営企業は、複数の企業とすることも可能とし、ご質問の場合は運営企業として位置づけます。運営企業の資格要件は、運営企業のうち1社が満たせばよいものとします。
	18	11	3	(1)		応募者の構成等	「設計企業、建設企業及び維持管理企業は、複数の企業とすることも可能」とありますが、運営企業は1社に限定されますか。1社に限定された場合の参加資格要件は、屋内プール施設の運営実績を有していれば、他の運営業務(募集要項2-(6)-ウ- ~)も可能でしょうか。	No17の回答参照。
	19	11	3	(2)		応募者の参加要件	風呂施設と飲食施設をプール施設と異なる企業で運営する場合、どのような資格要件が必要でしょうか。	募集要項に示す以外の資格要件はありません。各営業内容に必要な許認可等があれば、それについては取得する必要があります。
	20	12	3	(5)	ア	募集要項の承諾	応募者は、参加表明書の提出をもって、本募集要項及び別添資料の記載内容・条件を承諾したものとみなす。とありますが、第一回質問の回答内容によっては新たに質問したいことなどが出てくる可能性があります。したがってこれらの内容や条件の承諾については第二次提案書の受付まで延期して頂きたい。また、それにともない第二回質問の回答内容に付随する項目について、優先交渉権者の選定後にも市と協議する余地を残して頂きたいと思います。	ご意見の通りと考え、市が提示する条件の承諾については、第二次提案書の受付をもってすることに修正します。
	21	14	3	(6)	イ	提案施設・提案プログラム確認書受付	施設・サービスの適否について、「提出者に個別に回答」とありますが、「回答は非公開」と理解してよろしいでしょうか。	回答は非公開です。
	22	17	5	(2)	ア	サービス購入料収入	1. VFM設定の際、市は基準となる集客予想を、どのように想定されたかお教えください。 2. クリーンセンターのテニスコート・ゲートボール場の利用状況を開示いただきたく。	1点目について、市は本施設の利用者数について概ねの推定を行っていますが、公表は致しません。 2点目について、テニスコートの利用状況について以下に示します。ゲートボール場についてはデータがありません。 <テニスコート利用状況> 平成11年 利用団体数504団体、利用客数2,588人 平成12年 利用団体数489団体、利用客数2,197人 平成13年 利用団体数565団体、利用客数2,735人
	23	18	5	(2)	ア	施設利用料収入	市が所有する各種施設(博物館・中央図書館・動植物園・文化会館など)の年間利用状況(来客統計など)を、情報開示いただきたく。	市民プール及び本行徳プールについての利用状況について以下に示します。 <市民プール入場者数> 平成11年 111,463人(開場97日間) 平成12年 110,754人(開場95日間) 平成13年 82,381人(開場94日間) <本行徳プール入場者数> 平成11年 4,599人(開場43日間) 平成12年 4,461人(開場43日間) 平成13年 3,247人(開場43日間)
	24	18	5	(2)	ア	その他の収入	「その他の収入として以下のものがある」としてa)、b)が明記されているがこれ以外のもので収入を得ることは可能ですか。たとえば、入浴商品・スィミンググッズ・健康グッズの販売、マッサージ、あかすり、マッサージ機、自動販売機など本事業を行う上で必要または適当だと考えられる業務。また、これらは、募集要項・要求水準書に明記されていないことから、「提案施設」と見なされるのでしょうか。	必要施設以外で、事業者が利用者から料金を徴収する収益施設は「提案施設」とします。ただし、プールゾーン及び風呂ゾーン利用者への施設内で利用する物品のみの販売・レンタルを、フロント受付及び当該ゾーン内で行うことについては、その他収入とし、サービス購入料の算定対象とします。

ページ	大項目	中項目	小項目	小項目	項目名	質問	回答
25	19	5	(2)	イ	サービス購入料の決定	3) 毎年の支払額 現状の募集要項内容には供用期間中の金利見直しがありません。5年程度での金利見直しに変更していただけませんか。 <理由> 金利変動は、広範囲での経済情勢に影響を受けるものです。そのためSPC(民間事業者)の努力により回避できるものではありません。 SPCは本件運営を行う単一目的事業者です。よって通常の民間事業者のように他事業により本件の損失をカバーするようなことは不可能であると思います。 上記、を踏まえ金利変動リスクをSPCに負担させるのは、官民の責任・役割分担の公平性を欠くものと考えます。 またSPCは長期の金利リスクヘッジとして当然プレミアをつけると考えられます。その場合結果として本件のVMFが下がる可能性が出てきます。	運営期間中の金利見直しは行いません。
26	19	5	(2)	イ	a) 施設整備のサービス対価 基準金利	基準金利は供用開始予定日の2日前ということは、実際のサービス購入費は供用開始2日前まで確定されないということですか。	サービス購入料は、事業契約で定められ、供用開始2日前の基準金利に基づき改定されることとなります。実際には供用開始2日前まで確定しないということについては、お見込みのとおりです。なお、サービス購入料は、毎年の物価の変動によっても改定されます。
27	19	5	(2)	イ	a) 施設整備のサービス対価 基準金利	基準金利について現在設定されている基準金利TOKYOSWAPREFERENCERATE6ヶ月LIBORベース15年物(円-円)金利スワップレートは、マーケットにおいても流通性が低いと思われます。より流通性の高い、一般的な金利を基準金利としていただけませんか。	募集要項に示す基準金利で、問題ないと考えています。
28	19	5	(2)	イ	b) サービス購入料の決定 運営・維持管理のサービス対価	対価の支払いを3期に分割するというのは、15年間を通じて発生する修繕費用総額のうちサービス対価として支払う分について、格差をつけるということで理解してよろしいでしょうか。	運営期間を5年毎の3期に分割して、各期ごとの年間支払額に格差をつけることを認めます。各期の5年間は、各年同一の金額とします。これにより修繕更新のサービス対価については、例えば、5年単位で段階的に増加させるような設定が可能になると考えています。
29	20	5	(2)	イ	サービス購入料の支払回数	年間4回の具体的な支払スケジュールを提示していただけませんか。供用開始日を平成17年11月1日とした場合。	サービス購入料の支払いは、運営開始日を平成17年11月1日とした場合、平成17年11月分と12月分の2ヶ月分の支払いを平成18年1月(第1回支払)に行うことを想定しています。第2回目は、平成18年1月～3月の3ヶ月分を平成18年4月に支払います。以降3ヶ月毎の支払いとし、最終回(第61回支払)は平成32年10月分の1ヶ月分を同年11月に行います。
30	20	5	(2)	イ	サービス購入料の支払回数	年間4回支払われるサービス購入費の支払い日はいつを想定していますか。共用開始時点で支払われない場合は運転資金の調達が必要だと考えられます。	No.29の回答を参照。
31	20	5	(2)	イ	サービス購入料の支払回数	サービス購入料の支払回数は年間4回とする、とありますが、条件規定書P49の内容からすると、支払を受けるのが最大で4カ月分間隔が開くこととなります。このため、運営費など運転資金の蓄えが非常に多く必要となり、資本金も多く必要とします。より安定して継続した(リスクを分散した)事業が行いやすいように、年間12回の支払でも可能なように改善願えないでしょうか。事業者が応募しやすいようにご配慮していただきたいと思えます。	サービス購入料の支払い回数については、年間4回払いを提案の条件としますが、契約の交渉時において事業者より年間12回払い等の要望があれば、市としてできる限り対応したいと考えています。
32	20	5	(3)		入湯税の取扱い	入湯税は市町村税であることから、PSC(入湯税無し)の場合とPFIの場合のVMFは入湯税収を考慮して算出する必要がありますが、考慮しているのでしょうか。年間平均20万人の課税対象利用者がある場合、事業期間中における税収は3億円、年間平均30万人なら4.5億円にもなるのですが、これをVMF算出対象とするか否かでサービス購入費がかなり違ってくると思います。また、入湯税収について本事業に何らかの形で還元(利用)することは考えているのでしょうか。	1点目については、特定事業の選定におけるVMF算定にあたって、入湯税を考慮しております。 2点目については、入湯税は目的税です。ただし、事業者には直接還元することはありません。

	ページ	大項目	中項目	小項目	小項目	項目名	質問	回答
33	20	5	(4)	ア		債権の譲渡	金融機関からの資金調達について、プロジェクトファイナンスを組むことが前提となるPFI事業では金融機関とSPC、自治体との3者協定が必要となると考えられます。特に、サービス購入費の銀行の代理授与、債権譲渡は資金調達の大きな鍵になります。ぜひこの点については前向きにご検討ください。	ご質問の三者協定は必要ではありません。市は、金融機関と協議をすること、協議が整った場合には協定を締結することを想定しています。
34	22	5	(7)			土地の使用	「提案施設」に相当する土地(敷地利用権)についても無償で利用できるものと理解してよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
35	22	5	(9)	イ		予想されるリスクと責任範囲	レジオネラ属菌対策について、法令改正、条例改正ならびに厚生省、保健所の指導により建設上のシステムや維持管理方法の変更、改正が加速的に進んでいます。このような予期できない事態において増大する費用についてのリスクは具体的にどのように考えているのでしょうか。おそらく、レジオネラ属菌については、設計・建設期間中にも新たな改正、指導により変更が余儀なくされることが予想されます。	ご質問のような場合には、条件規定書の第9の法令変更の規定で対処できると考えます。
36	23	6	(10)			財務書類の提出	「当該財務書類を公開できるものとする。」とありますが、市の公開条例に則り公開されると理解して宜しいですか。	公開する場合は、市の公文書公開条例に則ります。
37	24	7	(3)	ア		SPCの設立	SPCは市川市内に設立するものとありますが、本事業予定地内でもかまわないでしょうか。	本事業区域内は不可とします。
38	24	7	(3)	イ		SPCへの出資	SPCの出資会社は代表事業者1社というのは可能でしょうか。また、SPCの出資会社の数、規模、経営内容などが採点対象となるのでしょうか。またSPCの代表取締役は代表企業から選出される事が条件ですか。	1点目につきましては、代表企業1者のみの出資も可能です。 2点目につきましては、評価の対象とはなりません。 3点目につきましては、SPCの代表取締役について特に制約は致しません。
39	24	7	(3)	イ		構成員以外の出資	構成員以外の出資には、要件・出資制限は設けられるのでしょうか。	SPCへの出資の要件について、募集要項及び条件規定書に記載している以外の制約条件はありません。
40	25	7	(5)			契約保証金全般	保証金の額は、設計・建築期間中にあたっては、施設整備費部分の額の10分の1以上とありますが、これは建築費総額の10分1と理解すればよろしいでしょうか。	施設整備費とは、条件規定書の用語の定義の「本施設の建設費」と同義とします。
41	26	8	(1)	ア		参加表明書・参加資格確認書類	運営企業及び維持管理企業の参加資格要件の満足を説明する書類とは具体的にどのようなものですか。	運営企業のうち1社については、屋内プールの運営実績を示す書類の提出が必要です。維持管理企業及びその他の運営企業は、担当業務に関する実績あるいは保有技術等を説明する書類を提出して下さい。(各社A4で3枚以内とします。)
42	26	8	(1)	ア		参加表明書・参加資格確認書類	「参加資格要件の満足を説明する書類」とは具体的にどのような書類をお考えでしょうか、ご教示願います。	No.41の回答を参照。
43	27	8	(2)	オ		PFI事業参加実績表	参加実績は、第二次審査の事業計画提案においてどのように評価されるのでしょうか。(応募件数、当選件数等が事業計画の評価に影響するのでしょうか)	参加実績は、参考として扱い、事業者選定の評価の対象とはしません。
44	29	別紙				サービス購入料の考え方	サービス購入料は、総費用から「提案プログラム収入」、「飲食収入」、「施設利用料収入」を控除した金額となっていますので、サービス購入料には上記控除すべき収入を得るための経費(コスト)が含まれるという理解で宜しいですか。	お見込みのとおりです。
45	30	別紙				共通 第三者賠償	事業者及び市の責めに帰すべき事由以外の事由による第三者への損害賠償の扱いはどのようになるのか御教示下さい。	事業者及び市の責めに帰すべき事由以外の事由による第三者への損害賠償については、市も事業者も責任を負う必要はないと考えます。なお、運営を事業者に任せているので、市と事業者の責任が競合する場合は想定しがたいのですが、もしそのような場合が生じた場合には、帰責性の割合に応じて責任を分担することになります。

	ページ	大項目	中項目	小項目	小項目	項目名	質問	回答
46	32	別紙				維持管理・運営段階 温泉	運営費用の変動については負担者は市、運営収入の変動については市と事業者が分担となっていますが、具体的な分担方法について御教示下さい。この場合、分担ではなく、市の負担としていただくことは出来ませんか。	温泉の枯渇等、温泉自体の原因により温泉水の利用に支障が生じた場合の運営収入の変動については、支障が生じた日より概ね半年の期間の収入変動についてその経過の確認を行い、「変動した金額」を市と事業者で協議して決定します。市は協議により決定した「変動した金額」について、支障が生じた日以降の分を含めて、サービス購入料を変更することにより事業者に支払います。事業者は、支障が生じた日から、実際に支払いされるまでの期間の立替えの負担を行うものとします。

要求水準書に関する質問と回答

	ページ	大項目	中項目	小項目	小項目	項目名	質問	回答
1	7	2	(4)			道路条件	施設への取り付き道路となる別図 1の「通路部分B」の位置について、変更は可能でしょうか。	本書のとおり東京外かく環状道路の計画が未定の為、提案の段階では不可とします。本書12頁、第2-2-(11)-ウもご参照下さい。
2	11	2	(11)	ア		地下廃棄物層及び地下工事について	具体的な将来計画として余熱利用施設用地部とスーパー堤防の関係がわかる資料がございましたら設計に生かしたいと考えております。盛土を受ける建物の壁あるいは擁壁は、将来建物の解体撤去を考慮して設計する必要がありますか。	前段については、市の提示した資料以外に提示可能な適当な資料がありません。後段については、将来の建物の解体撤去を考慮する必要はありません。
3	11	2	(11)	ア		地下廃棄物層及び地下工事について	現地盤の盛土材料と供給先等についてどのようにお考えでしょうか。条件等がありましたらご教示願います。	盛土は再生砂を使用することとします。供給先については、特に制約はありません。
4	12	2	(11)	イ		江戸川スーパー堤防計画について	国が行うスーパー堤防の盛土部分は、盛土の後、緑地等になると考えてよろしいでしょうか。	スーパー堤防の上面は緑地、遊歩道等の整備が予定されています。余熱利用施設の外部空間とスーパー堤防上面は一体感のある空間づくりを行い、人が往来できるよう計画して下さい。
5	13	3	(1)	ア		プールゾーン 多機能プール	多機能プールについては、健康増進の機能をもつプールを複数設置して、それらのプール面積の合計を150㎡以上とすることも可能と考えてよろしいでしょうか。	可能です。
6	17	3	(1)	ウ		休憩ゾーン 飲食施設	食事のメニューの中にアルコール飲料は宜しいでしょうか。	本施設内で飲用に供する販売について特段の制限は致しませんが、節度のある提供を行うよう配慮を望みます。
7	17	3	(1)	エ		管理共用ゾーン シューズロッカー室	余熱利用施設では、上下足のエリアを適宜設定し、適切な位置にシューズロッカー室を設置することでよろしいでしょうか。	ご質問のとおりで差支えありません。
8	17	3	(1)	エ		管理共用ゾーン 情報コーナー	端末装置本体・ソフト・接続料金・利用者サービスメンテナンスなどは、事業者の役務範囲に含まれますか。日常の管理責任は、事業者になりますか。	情報コーナーについては、パソコンを2台設置し、利用者が無料でインターネットを利用できるよう整備してください。運用、維持管理(更新を含む)は事業者にてねます。
9	17	3	(1)	エ		管理共用ゾーン 会議室	会議室を、業務に支障がなければ、地域住民に有料で時間貸しすることも、可能でしょうか。その場合、時間料金は、集会室に準じて考えてよいでしょうか。	会議室の貸室は不可です。
10	21	2	3	(2)		外部施設 駐輪場	駐輪場は自転車、オートバイの台数を適宜設定し、それらの合計が60台以上確保されればよろしいでしょうか。	ご質問のとおりで差支えありません。
11	21	2	3	(2)		外部施設 駐輪場	自転車置場は2段式でも可能でしょうか。	2段式は不可とします
12	21	2	3	(2)		外部施設 緑地	緑地の説明文中にある「建築対象地」とは、募集要項50ページの「事業区域等説明図」中にある「余熱利用施設用地」と同じであると考えるとよろしいでしょうか。	建ぺい率・容積率対象と同じであり、+ です。
13	21	2	3	(2)		外部施設 緑地	余熱利用施設用地の外周部に植樹する予定をしています。灌木ほか丈の余り大きくならない梅、桜等が適当と考えていますが、不適当な樹木種等がありましたらご例示下さい。	緑化について、市の環境保全条例第14条の規定に基づき、「工場等の緑化に関する要綱」が適用されます。植栽の樹種等については、同要綱の内容に則して下さい。
14	22	2	3	(2)		外部施設 屋外サイン	「本施設の名称を示すサインを設置する」とありますが、これとは別に事業者固有の名称を示すサインを設置しても宜しいでしょうか。また、サインは電飾タイプとしても可能でしょうか。	1点目について、事業者固有の名称については、施設のSPCの会社名に限り、設置可能です。2点目については、電飾タイプも可能ですが、周辺景観との調和について配慮して下さい。
15	23	2	5	(3)	イ	調査及び近隣対策	必要に応じて土壌調査を行うとありますが、実施方針及び要求水準書(案)に関する意見についての回答に「市において土壌調査を実施し終了しております」との回答されており、事業者による調査は必要ないと理解して宜しいでしょうか。	土壌調査については、事業者で行う必要はありません。

	ページ	大項目	中項目	小項目	小項目	項目名	質問	回答
16	24	3	1	(3)		総括責任者及び業務責任者	総括責任者及び業務責任者の兼任は構わないでしょうか。例えば、総括責任者とプールゾーン運営業務、管理・共用ゾーン運営業務の責任者を兼ねるなどでもよいでしょうか。	各業務の業務責任者の兼任は認めます。また、運営と維持管理の総括責任者の兼任も認めます。総括責任者と業務責任者の兼任は、認めません。
17	25	3	2	(2)		営業時間	「提案プログラムの実施時間は営業時間の1/2の範囲」とありますが、営業時間を延長した上で、当該日中の当該営業時間の1/2とすることは可能でしょうか？また24時間営業実施は問題が生じますでしょうか？	1点目について、本施設の営業可能時間である午前8時から午後23時までの間において可能です。提案プログラムの実施可能時間は、最大で15時間の1/2となります。 2点目について、24時間営業は不可です。
18	25	3	2	(1) (2)		(1)営業日数 (2)営業時間	年間の営業日数、1日の営業時間の増加は市のサービス対価に影響します。審査基準において評価の対象になるとの考えで宜しいでしょうか。	サービスの向上に関する評価項目において、評価の対象になります。
19	26	3	3	(1)		本施設の利用の形態 集会室	通常、予約のない時は大広間の予約状況に関係なく、一般利用者に無料で開放することは可能でしょうか。	可能です。
20	26	3	3	(1)		本施設の利用の形態 休憩ゾーン	大広間を事業者が予約により専用利用し、歌謡ショーなどを市民に無料または有料で企画することは可能でしょうか。	各施設とも市民(個人又は団体)の利用が前提であり、事業者による利用はできません。また、営利目的の専用利用は一切できません。
21	26	3	3	(3)		プールゾーンにおける事業者の専用利用	25mプールで提案プログラムを実施する場合、25mプールのコース数の1/2以上のコース数は一般の自由利用を確保することとあります。最低条件としてノーマルコース(深さ1.2m)、可動床調整済み(0.6~0.9m程度)の各1コースを常時一般に供することが出来る状況にあれば、残りは提案プログラムを実施できるとの理解で宜しいでしょうか。	25mプールのコース数の1/2以上のコース数(端数は切り上げて整数とする)について、一般の自由利用を確保して下さい。提案プログラム実施可能時間内は、可動床は事業者が自由に利用できます。
22	27	3	4	(1)		施設利用料金の設定 入館料	入館料はプールゾーン、風呂ゾーン、集会室、大広間を利用しない入館者に対してのみ徴収するとありますが、この方式だと見学者や付添いなどの方も入館料をとらざるをえません。管理・共用ゾーンなどに大人200円の価値を付けるのは困難であり、利用者離れにもなります。本事業の主旨とも反しますので、入館料はとらないようにしていただきたいと思えます。仮にとる必要があるのであれば、その主旨を説明していただきたいと思えます。	入館料の徴収の趣旨は、いわゆるフリーライダーの抑止です。プールゾーン、風呂ゾーン、集会室、大広間、飲食施設以外の施設の利用者、付添い者、見学者等も利用の証明を行う等をして無料として差し支えありません。
23	27	3	4	(1)		施設利用料金の設定 入館料	入館料徴収対象者とはどの施設利用者を想定されているのでしょうか。例えば飲食施設のみの利用者や、プール利用児童の保護者等はどうにか考えたらいでしょうか。	No22の回答を参照。
24	27	3	4	(1)		施設利用料金の設定 駐車場	駐車場使用料金の規定を次のように変更することは可能でしょうか。2時間までは無料とし、それ以上の時は規定の料金を徴収する。	ご質問の変更は不可です。
25	27	3	4	(1)	4	入館料に関する注釈	「入館料は、プールゾーン、風呂ゾーン、集会室、大広間を利用しない入館者に対してのみ徴収する」とありますが、提案施設のみ利用する場合も入館料無料と考えて宜しいでしょうか。また、飲食施設はクリーンセンター職員など近隣在勤者やゲートボール・テニスコート利用者の利用も多く考えられます。飲食施設のみの利用者に関して、入館料無料に変更は可能でしょうか。	No22の回答を参照。
26	27	3	4	(1)		施設利用料金の設定	事業者による回数券、セット料金、月間又は年間利用等の様々な料金体系の設定ができる。とありますが例えば会員制を導入した場合、特典として駐車場料金をサービスすることは可能でしょうか。また全施設を一定料金で利用できる会員種別は可能ですか。(提案施設も含めて)	1点目について、駐車場料金については、入場1回毎に1台300円以上を基本料金として、各種割引は可能です。 2点目については、要求水準書及び本質問回答書に示す、料金の割引の考え方に適合する限りにおいて、可能です。

ページ	大項目	中項目	小項目	小項目	項目名	質問	回答
27	27	3	4	(1)	施設利用料金の設定	風呂ゾーンでの月間定期券又は年間定期券等の料金体系は不可能ということでしょうか。また、同様にプールと風呂の各ゾーンをセットにした月間定期券又は年間定期券等の料金体系もだめでしょうか。	風呂ゾーンについては、割引後の価格について1回当たりの施設利用料金が500円(消費税込、入湯税別途)を下回らないことが条件です。よって風呂ゾーンについては1回当たりの施設利用料金が算定できない料金体系は認められません。 また、風呂ゾーンを含むセット料金の割引を行う場合の内訳価格については、各々の内訳価格の各々の定価に対する割引率が等しくなるものとして算出します。例えば風呂ゾーンの定価を600円、プールゾーンの定価を400円とした場合で、セット価格を900円とすると、内訳価格は風呂ゾーン540円、プールゾーンは360円となります。
28	27	3	4	(1)	施設利用料金の設定 風呂ゾーン	1.セット料金一回当たりの施設利用料金が、500円以上となっていますが、月会費・年会費で、何回利用するか特定できない場合、または、プール、提案プログラム・施設とのセット会員料金を設定する場合は、どのように、この規定を考慮すべきでしょうか。 2.事業者提案施設・プログラムや、プール・風呂ゾーンとのセット料金設定は可能でしょうか。その場合は、上記規定は、どう考慮したらよいでしょうか。	1.2.ともNo27の回答を参照。
29	30	3	7	(1) (2)	大広間・集会室の運営	時間帯によって、事業者が、提案プログラム実施のための説明会又は、提案プログラムそのものの開催は可能でしょうか。その場合の制約条件を教えてください。	市民による予約利用に支障がない範囲において、事業者が提案プログラム実施のための説明会を行う程度の利用は認めるものとします。ただし、市民による予約利用を優先とし、市民の利用への支障の有無についてはモニタリングの対象とします。 提案プログラムそのものの実施は不可とします。
30	31	3	8	(2)	広報宣伝業務	販売促進活動として、割引券の発行や特別日(こどもの日、母の日)の料金割引、サービスデー(レディースデー、ふるの日)における割引サービスなどは可能ですか。	要求水準書及び本質問回答書に示す、料金の割引の考え方に適合する限りにおいて、可能です。
31	31	3	8	(2)	広報宣伝活動	1.市のホームページにリンクし、常時、掲載されると考えてよいでしょうか。 2.市有地・市の他施設内に、広告看板の設置又は、ポスター展示は可能でしょうか。	1点目については、本施設のホームページは、市のホームページと相互リンクさせる予定です。 2点目については、前向きに検討したいと考えますが、協議・交渉・許可等が考えられ、現時点では未定とさせていただきます。
32	32	3	10	(1)	送迎バスの運営	「うち1ルートには、営団地下鉄東西線の原木中山駅を含めること」とありますが、原木中山駅周辺は道路が狭いため、マイクロバス等小型のものを利用して、送迎バスの停車場を確保することが難しく、停車場前の店舗(または個人宅)からのクレームや往来車両からのクレームが予想されます。停車場の指定をしていただけませんか。	原木中山駅における具体的な停車場所については、市で指定します。
33	33	3	11	(7)	保険	事業者が、運営期間中加入すべき保険についての基準がございしますが、通常民間事業からみると過大な補償額(事故10億円)なものもございしますが、最低必要条件と考えるべきものでしょうか？	最低必要条件です。
34	49	別表3			資料番号1 余熱利用施設用現況平面図	現況平面図に記載されている地盤高はTP(東京湾平均海面)表示と理解で良いでしょうか。	お見込みのとおりです。
35	50	別図1			事業区域等説明図	余熱利用施設、通路部分A、駐車場用地、第2駐車場用地の和である約11,861㎡が「事業区域」とされているが、この現在の名称()は現時点での便宜上の名称であって、あくまで「事業区域」とされる約11,861㎡の中でレイアウトは各事業者の提案によるものと考えてよろしいのでしょうか？例えば、通路部分Aは現行のアプローチのまま残さなければなりませんか？また、第2駐車場用地及び余熱利用施設用地を有効活用して現在「駐車場用地」とされている区域に余地ができた場合、例えばフィールドアスレチックなどの用地としてよろしいでしょうか？またこの場合、提案施設となるのでしょうか？	事業区域とする、 、 、 のうち、 と については、余熱利用施設の建築対象地として、法令及び要求水準書等を満たす限りにおいて、一体的に利用可能で、区分する必要はありません。 、 については駐車場以外の土地利用は認めません。
36	51	別図2			江戸川スーパー堤防計画説明図	江戸川スーパー堤防(盛土)部分について、堤防上面の具体的な利用計画等ございましたらお示し下さい。	No4の回答を参照。

	ページ	大項目	中項目	小項目	小項目	項目名	質問	回答
37	51	別図 2				江戸川スーパー堤防計画説明図 施設整備の条件	予定されるスーパー堤防(盛土)部分は余熱施設の一体擁壁で受けることありますが、その先の範囲外になる部分も堤防の盛土の影響を受けることになるかと考えられますが、その措置(擁壁等)については今回の事業の範囲とするか、ご教示願います。	国と市との協議により、本事業に伴う江戸川スーパー堤防の整備は、余熱利用施設の建物で盛土を支持する範囲で行うものとなっております。市では要求水準書の別図-2(51頁)に示した範囲(A点から45~50m)をその範囲と考えています。よって、その先の擁壁等の整備については、特に行う必要はありません。
38	全体						妥当な根拠がある場合、貴市ご指定の内容は変更可能と理解してよろしいでしょうか？	要求水準書2ページの第1-3-(3)をご参照下さい。
39	別添 資料 資料 1					現況平面図	現況平面図中の地盤の高さを表す数字は、TP表示と考えてよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。

事業者選定基準書に関する質問と回答

	ページ	大項目	中項目	小項目	小項目	項目名	質問	回答
1	6	4	(1)			価格審査	上限価格を超える場合は失格とする。とありますが、市の上限価格は公表されるのでしょうか。グループで算出した金額が予め上限を超えるのであれば辞退などで、応募にかかる無駄な費用が省けます。上限価格の明示をして頂きたいと思います。	参加事業者の提案内容並びに競争を制約する可能性がありますので、上限価格は公表しません。
2	8	4	(5)	ア	4-2	総合審査項目、評価の視点、及び配点 事業の安定性	総合審査項目、評価の視点、及び配点のなかに提案施設に関わる審査項目が見当たりませんので評価としては極めて少ないと解釈してよろしいでしょうか。(4-2事業の安定性)においてマイナス要素の評価基準はなされていますが…。また、VFMの公表がされていませんが1次審査通過時には公表していただけるのでしょうか。	1点目について、提案施設は評価の対象と考えていません。 2点目について、VFMは特定事業の選定において、比率を公表しました。金額については、公表しません。

条件規定書に関する質問と回答

ページ	大項目	中項目	小項目	小項目	項目名	質問	回答
1	6	2	1		総則	「事業者は、事業者の負担において、事業契約並びに募集要項等……」とありますが、募集要項等の定義についてご教示願います。	「募集要項等」とは、本件の事業者募集に関して市川市が公表し若しくは登録応募者に配布した、募集要項およびその添付資料、質問回答並びにその他の資料の一切をいいます。
2	7	2			全般	出資者による事業者の株式の譲渡はどのような場合に可能ですか。また可能な範囲などもありますか。	出資者には事業期間の全般にわたりSPCの株式を保有してもらうことを想定しています。従いまして、出資者の株式の譲渡はやむをえない場合に限り認めることとします。
3	9	4			契約保証金	設計・建設期間と運営期間における契約保証金の納付時期はそれぞれいつでしょうか。	設計・建設期間中の保証金にあっては契約締結時に、運営期間中にあっては運営開始時までに納付して下さい。
4	19	6	2	(4)	運営業務計画書の変更	経済環境等が著しく変化し、要求水準書に示された料金の範囲が適当でなくなった場合には、当該料金の範囲についても、市と事業者協議の上、変更可能と理解して宜しいですか。	お見込みのとおりです。要求水準書28ページの第3 - 4 - (2)をご参照下さい。
5	21	6	2	(10)	第三者に対する委託	休憩ゾーンに於いてレストラン業務を第三者に委託することは可能ですか。また、提案プログラムとしてマッサージ等を行った場合も委託は可能ですか。	運営業務の全部又は一部の第三者への委託は、市の事前承諾を得ることにより、可能です。後段の質問の、提案プログラムの内容については、提案プログラムの確認の手続きによるため、回答を控えさせていただきます。
6	26	3	12	(3)	温泉水の非排他的利用	「、これに伴う各年の維持管理費及び光熱水費の増加については市の負担とする。」とありますが、この支払方法及び時期について御教示下さい。	サービス購入料の増額によります。
7	29	7	2	(2)	事業者の債務不履行による契約の早期終了	本施設の運営開始前に事業契約が解除され、出来形部分が存在する場合は市が検査の上これを買い受けるものとする。とありますが代金分割払いの場合はどのような支払スケジュールとなるのですか。また金利はつくのですか、つく場合、その金利はどのようにして決定されるのですか、他項目の同内容も含まれます。	支払いスケジュールについては、事業者との協議によりますが、当初の事業期間を超えることはありません。また、金利については、概ね市が起債する場合の金利レベルを想定しています。
8	30	7	2	(4)	本施設の買受及び損害賠償	「なお、市が本施設を買い取らないことが妥当と判断し、。」とありますが、どのような状況において市が本施設を買い取らないことが妥当と判断されるのか具体的に御教示下さい。	施設の建設工事の進捗がごく僅かで、既工事部分を利用して施設を建設するより、当該既工事部分を撤去して最初から工事を行うほうが権利関係が錯綜せず、全体としてもメリットがあると認められる場合です。
9	30	7	2	(4)	本施設の買受及び損害賠償	市が本施設を分割払いにより買い受けることとする。とのことですが分割払いのスケジュールは契約期間中と同スケジュールと同じと考えてよろしいですか。提案施設部分は、上記同スケジュールで均等分割払いと考えてよろしいですか。また金利はつくのですか、つく場合、その金利はどのようにして決定されるのですか、他項目の同内容も含まれます。	1点目につきましては、原則として、解除前と同じスケジュールで支払うことを想定しています。また、金利については、市の起債に必要な金利のレベルを想定しています。
10	30	7	2	(4)	本施設の買受及び損害賠償	「、別途債務不履行に基づく損害賠償(上記違約金額は当該損害賠償額に含めるものとする。)を。」とありますが、市が事業者に請求できる損害賠償額は違約金額を越える損害金部分という理解で宜しいですか。	お見込みの通りです。
11	30	7	2	(4)	本施設の買受及び損害賠償	「本施設が著しく損傷し、上記イの規定に従い本施設を買い受けた上で事業を継続することが困難と市が判断する場合、。」とありますが、具体的にどのような状況、事態等を想定されているのか御教示下さい。	本施設の相当な部分が損傷を受け、本施設の運営に相当程度の看過できない支障がきたされている場合を想定しています。必ずしも全壊を想定しているわけではありません。
12	31	7	3	(2)	市の債務不履行による契約の早期終了	「、代金分割払いで事業者から買い受けるものとし、。」とありますが、市の帰責事由による契約解除ですので、一括払いとしていただけませんか、分割払いですと、SPCをずっと存続させなければなりませんので。	No.9の回答を参照。なお、市とSPCとの債権債務関係を清算した後の施設買取による割賦代金については、融資銀行団への譲渡が認められます。
13	31	7	4		市による任意解除	他に特段の理由を有することなく事業契約を解除することができる。とありますが、事業者側にはその権利は不公平に思います。理由については必ず明示していただきたいと思えます。仮に、この場合だと市が無条件で他の事業者に事業権利を売ることでも可能であり、それらの理由が聞かされていない場合、損害賠償請求(慰謝料の増減など)の算出ができないと思えます。	本件施設の敷地は市の土地であり、また、本施設が行政上の必要から整備されることから、土地を使用する必要があり、その他行政上の必要から本施設の運営を止めるなど、現在でも想定し得ない理由でこの事業を中止する必要がありうるからです。本規定による解除の場合には、市は事業者が被った損害を速やかに賠償する義務がありますので、事業者に不当な負担を強いるものではありません。

14	33	9	3		契約の終了	契約の終了に伴い、運営・維持管理のサービス対価についても一部費用分担を考えていただきたいと思います。これらを条件規定書P51別紙7不可抗力による追加分担規定と同様に定めていただけないでしょうか。	契約が終了した後は、事業者は運営・維持管理業務を行うことはないので、運営・維持管理にかかるサービス購入料を市が支払うことはありません。
15	36	13	3		運営協議委員会費用負担	文中、「運営協議会」とあるのは、「運営協議委員会」の誤りでしょうか。	ご指摘の通りです。「運営協議委員会」に修正します。
16	51	別紙7	1		不可抗力による追加分担規定	「事業者が不可抗力により、保険金を受領した場合、当該保険金額相当額は追加費用額から控除する。」とありますが、事業者としては、例えば建設費の1000分の10の額について保険を付保すれば、事業者負担は0円となるとの理解でよろしいですか。2.についても同様です。	お見込みの通りです。保険金は、まず、事業者の負担部分に充当され、その後に市の負担部分に充当されます。
17	53	別紙8	3	(2)	施設全体の利用可能性が確保されていない場合の措置	営業日に急に施設の一部又は全部が使用できない場合に、振り替えて営業日数を確保するなどの対策をした場合には減額の対象とならないようにしていただきたいと思えます。	市がやむを得ない事由によると認めた場合、減額は行いません。利用不可能の日が1日以内、かつ、事業者に重大な過失や悪意がなく、かつ、利用不可能の日から30日以内に振り替え営業が行われた場合はやむを得ない事由に該当するものとします。

その他に関する質問と回答

ページ	大項目	中項目	小項目	小項目	項目名	質問	回答
1						利用者増加策の一環として既存の「テニスコート」「ゲートボール場」の一部を活用した教室などを計画し本施設との複合化を計りたいと考えておりますが可能でしょうか？	この2施設は本来の目的が違うため、複合化は不可とします。