

第一次募集要項に対する質問及び回答

長岡市

会社種別	NO	質問内容	回答
A社	1	施設損傷リスクは全て選定事業者負担となっているが、選定事業者が注意義務を果たしている場合で、発生要因が第三者の責めによる場合、もしくは不可抗力の場合は、どのような分担になるか。	選定事業者が注意義務を果たしていた場合で、かつ発生の原因が第三者の責めによる場合は、リスク発生に伴う費用の負担を選定事業者が負うこととなります。リスク負担の方法としては、例えば、損害保険を付保したり、第三者が特定できる場合には第三者に損害賠償を請求する等のが考えられます。第一次募集要項 P6 リスクNo10を御参照ください。また、不可抗力による施設損傷の費用負担等については、第一次募集要項 P6 リスクNo.22の不可抗力の項を御参照ください。
A社	2	事業に係る光熱水費は、一定額を定め、サービス対価で支払うとあるが、光熱水費は施設稼働率により大きく変動するものである。例えば、一定基準を下回る場合は市がサービス対価を過分に支払うことになり、一定基準を上回る場合は選定事業者が過分にリスクを負うことになる。したがって、光熱水費をサービス対価から除外するか、実費精算とする方が双方のリスクが少なくなるのではないか。	特定事業の事業方式は、BOT方式を採用しておりますが、これは事業の運営・維持管理においても選定事業者の創意工夫を最大限に発揮していただきたいと考えているものです。そのため、光熱水費については、基本的にサービス対価に反映させた上で、選定事業者が負担する形を考慮しております。ただし、御指摘の点につきましては、再度検討を行い、第二次募集要項に示したいと考えております。
A社	3	不可抗力により発生する追加費用等の損害リスクは、選定事業者が一切の対処策を講じても当該リスクの顕在化又は実質的な損害の発生を防ぎきれないものについては、主として市が負担する。」とあるが、選定事業者が対処策に要した追加費用は市の負担となるのか。	不可抗力リスクに関しては、リスクの防止・移転等に係る事前費用と、リスク発生の結果として生じる被害及びその復歸のための事後の追加費用とを区別してお考え下さい。前者につきましては、選定事業者が対策を取り得るものとし、例えば損害保険の加入が考えられますが、そうした費用はサービス対価に反映させた上で選定事業者が負担するものと考えております。後者については、基本的には選定事業者が対処できないものと考えられるので、主分担は市と考えております。
A社	4	市の責めに帰すべき事由により、特定事業の継続が困難となった場合、市が選定事業者に支払う遅延損害金の割合はどの程度か。	市が選定事業者に支払う遅延損害金の割合は、契約書(案)に示す予定です。
A社	5	モニタリング実施後のペナルティポイント、ポイント累積期間、減額と支払停止対象の基準累積ポイント、減額の金額(割合)及び減額と支払停止の解消方法等については、優先交渉権者決定以前に、契約書(案)等で明示願いたい。	モニタリング実施後のペナルティポイント、ポイント累積期間、減額と支払停止対象の基準累積ポイント、減額の金額(割合)及び減額と支払停止の解消方法等につきましては、契約書(案)で例示あるいは素案を示す予定です。
B社	1	一日の施設利用者見込み数及びそのうちの食堂利用者数(喫食率)をどの程度に予測しているか。また、どの程度のメニューを出せば良いか。	施設利用者見込み数については、施設利用料の基準値やサービス対価の支払いに関わるので、現段階では数字を出しておりません。今後、既存施設の利用実績を考慮しながら、見極める必要であると考えています。便宜機能の形態としては、食堂、喫茶室、売店、自動販売機の設置等が想定されますが、用いる手段や提供するメニュー等については、事業者から提案をいただきたいと考えております。
C社	1	建設企業は、長岡市入札参加有資格者で、建築工事のA級に登録」となっているが、一建設企業体で1つの建設企業として構成した場合、企業体に参加する全社が資格要件を満たさなければ応募できないか、代表企業のみが資格要件を満たしていれば良いのか。	選定事業者の構成員として、施設の建設を請負う場合は、参加資格要件の条件を満たす必要がありますが、構成員の下請けとして事業に参加する場合及び出資者として事業に参加する場合は、必ずしも条件をクリアする必要はありません。

第一次募集要項に対する質問及び回答

長岡市

会社種別	NO	質問内容	回答
C社	2	参加資格要件に条件づけされる設計企業、建設企業、維持管理・運営企業以外の事業者（ファイナンス会社等）が参加する場合、参加資格要件「ア 特定事業を効率的かつ効果的に実施できる能力を有していること。」にあてはまれば良いのか。また、構成員とは、どの範囲までを言うのか。	設計企業、建設企業、維持管理・運営企業以外の業者（ファイナンス会社等）が構成員として参加する場合は、募集要項P27に示した参加要件の「ア」及び「キ」を充足していることが求められます。また、構成員とは、当該事業において、直接的に何らかの役割を担う者（出資を含む）とします。なお、協力会社とは、SPCの構成員ではないが特定事業業務の一部につき、委託等を受けて実施する会社とお考え下さい。
C社	3	参加の意思を表明した参加事業者の構成員の変更は原則として認めない」とあるが、新たな参加事業者が発生した場合には市と協議できるものと理解するが、協議が整わない時の措置はどのようなのか。	新たな構成員を加える場合も、市と協議が可能と御理解ください。第一次提案書提出後の参加事業者の変更、新規加入については、合理的な理由がある場合に限り認める方向で考えております。協議が整わない場合は、参加者の変更に合理性が欠ける場合であり、当初提出した構成にて審査を受けることになります。
C社	4	提案書様式5～13は、それぞれの一様式1枚（A4縦）で規定サイズごとに考え方を明記するのかが、書式のみを引用していれば良いのか。	それぞれ一様式1枚（A4縦）で規定サイズごとに考え方を明記してください。
C社	5	特定事業と付帯事業は、それぞれ経営上独立して運営しなければならないこととなっているが、特定事業を実施する特別目的会社と付帯事業を運営する会社を分ける必要があるのか。	特定事業の実施をする特別目的会社と付帯事業を運営する会社は、募集要項等に示した条件が満たされる限り、同一会社でも別会社でも可能です。
C社	6	選定事業者により付帯事業の運営も行う場合、特定事業部分を市に譲渡するまで、帳簿上、特定事業と付帯事業それぞれの財務諸表が作成できれば、選定事業者（特別目的会社）が両事業を兼ねて運営しても良いか。	特定事業と付帯事業それぞれの財務諸表が作成できれば特別目的会社で特定事業と付帯事業の双方を行うことは可能です。
C社	7	要求性能基準書P4 1(1)ウの項で、「地元要望に配慮し」とあるが、具体的にどのような要望があるのか。	建設予定地である中央地区は、市内でも高齢化率の高い地区であり、高齢者福祉サービス、特に高齢者センターの建設要望を受けているものです。
C社	8	要求性能基準書P19 3(2)オの項で、予備電源装置の設置が条件づけられているが、高齢者センター施設において、予備電源施設は関連法規からの設置義務はないと思うが、計画施設の絶対条件として必要なのか。	御指摘のとおり、予備電源装置に関しては法的な設置義務はありませんが、特定事業実施に要求される性能の一つ（電源の代替性の確保）としてお考え下さい。
C社	9	付帯事業の借地料に関しては、長岡市行政財産の目的外使用条例の別表に準ずることとなっているが、具体的な内容を教えていただきたい。	当該条例の内容については、福祉総務課にて閲覧が可能ですので、窓口でお問い合わせください。
C社	10	契約保証金に関して、長岡市財務規則第132条第3項に該当する場合は、どのようなケースか。	当該規則の内容については、福祉総務課にて閲覧が可能ですので、窓口でお問い合わせください。
C社	11	特定事業実施の意義に「高齢者が健康で自立した・・・」という表現があるが、高齢者とは高齢者センターの定義である60歳を基準にしているのか。また、既存の老人福祉センターに、幼児、児童の児童館、託児所等を併設して良いか。	募集要項P4の「特定事業実施の意義について」でいう高齢者とは、基本的には65歳以上の方を想定しておりますが、65歳未満の方も利用可能である施設です。また、幼児、児童を対象とした施設、託児所等を付帯事業施設としてセンターに併設することは可能です。

第一次募集要項に対する質問及び回答

長岡市

会社種別	NO	質問内容	回答
C社	12	PFの主旨である「事業の効果・効率」に対する基準は、人件費に大きく左右されるが、人員基準はあるか。	業務従事者に関しては、要求性能基準書においてセンター長1名の配置を条件としております。その他については、特に基準や条件はありませんので、自由に御提案いただきたいと思います。
C社	13	便宜機能の「軽食」の範疇と厨房で調理した食事提供の可否について教えていただきたい。また、利用料の徴収は可能か。	便宜機能の形態としては、食堂、喫茶室、売店、自動販売機の設置等が想定されます。また、便宜機能については、選定事業者の独立採算と考えておりますので、利用料の徴収が前提となっています。
C社	14	PF事業者自身が、事業の一環としてセンターを賃借し、地域住民を対象に「教育・研修」「物販」等の福祉営利事業の運営が可能か。	募集要項 P13 「余剰時間における特定事業施設の利用」にも示したように、市が要求する開館日、開館時間以外の時間に、選定事業者が独自に施設を利用して、企画や催し物を開催することは可能です。また、例示のあった「教育・研修」に関しては、「余剰時間における特定事業施設の利用」の範疇ではなく、場合によっては募集要項 P3 「業務内容」における、ウ(ア)特定事業施設の運営業務のレクリエーションの一環として位置付けることも可能と考えられます。
C社	15	地域住民参加型の「フリーマーケット」、「コンサート」等の実施は可能か。	地域住民参加型の「フリーマーケット」、「コンサート」等の実施は、具体的な内容を考慮した上で判断させていただきますが、基本的には可能とお考え下さい。
C社	16	センターのパンフレット等に、併設する付帯事業施設の記載をしても良いか。	センターパンフレット等に、併設する「付帯事業施設」を記載することについては、付帯事業の具体的な内容を考慮した上で判断させていただきますが、基本的には可能とお考え下さい。
D社	1	VFM算出時に、減価償却（法定47年）についてどのように考えたのか。また、特定事業施設に係る減価償却期間について、税務当局と協議する意向はあるか。	事業施設については、法定耐用年数に応じて定額償却するという考えです。事業期間内に償却しきれませんが、未償却分については事業の最終年度に特別損失という形で損益計算書に計上する形をとっております。なお、減価償却期間の変更については、現行制度下では困難であると判断しております。税務当局との協議は、必要と判断された場合に行いますが、現時点では協議を行う意向・予定は特にありません。
D社	2	VFM算出時に、事業終了時の残存簿価の処理をどのように考えたのか。	上記回答に述べたように、事業施設の未償却分については、事業の最終年度の特別損失という形で損益計算書に計上する形をとっております。
D社	3	VFM算出時に、事業終了時の残存簿価除却損分を毎年のサービス購入費に反映させたのか。	上記回答に述べたように、VFMの検証においては、事業終了時の残存簿価の除去損分を考慮しております。従って、サービス対価の額も、その除去損分を考慮した上で決定しています。
D社	4	VFM算出時に、プロジェクトRRIは何%としたか。	プロジェクトRRIの値は、公表しておりません。

第一次募集要項に対する質問及び回答

長岡市

会社種別	NO	質問内容	回答
D社	5	付帯事業の実施に係るリスクは、全て選定事業者が負うものとする。」という記述があるが、福祉目的の付帯施設を整備する場合において、その整備に市の協力が必要な場合は、前向きに検討してもらえるのか。	付帯事業が、法律に定められた事業(例えば社会福祉法に定められた事業)であれば、市はその法律の定める範囲にて対応をする予定です。しかし、法制度上特段定めのない事業については、現在のところ特段の協力的対応は考えておりません。
D社	6	借地料の減免に関して、社会福祉事業を目的とする付帯施設を整備する場合、必ずしも選定事業者自らが行うとは限らないが、選定事業者以外の第三者が実施する場合でも、同様の減免措置が受けられるのか。	長岡市財産の交換、譲渡、貸付け等に関する条例の一部改正が9月議会で議決され、付帯施設で実施する事業が社会福祉法に規定する社会福祉事業である場合で、当該事業を選定事業者が行うときは、借地料の減免が可能です。また、当該事業を選定事業者以外の事業者が実施する場合は、社会福祉法人等の公共的団体が行う場合に限り、減免が可能です。
D社	7	特定事業施設は、予定日に供用開始しても、付帯事業施設の供用開始時期が事務手続き等により、やむを得ず一致しない場合の取扱いはどうなるのか。	特定事業施設の供用開始が定められた日時に開始することができる限り、付帯事業施設の供用開始がそれと前後することは差し支えありません。また、両者の供用開始日が異なるからといって特段のペナルティー等を課することはありません。
D社	8	特定事業期間終了以前に、特定事業の継続について両者は協議を行うことができ、その協議において両者が合意した場合は、当該施設の譲渡は行わず、特定事業を継続することができる旨の記述があるが、特定事業期間終了時に施設を無償譲渡することを当初の契約上で確定させることは可能か。	可能です。
D社	9	通常の業務運営に支障のない状態で、市に無償譲渡するとの記述があるが、通常の業務に支障がない状態について、具体的な考えがあるか。	市が求める性能は、施設の引渡後も業務を継続できることです。より具体的な条件等は、優先交渉権者と交渉し、事業権契約書に定めたいと考えています。
D社	10	要求性能基準書 P4 1(1)ウの項で、「地元要望に配慮し」とあるが、具体的にどのような要望があるのか。	建設予定地である中央地区は、市内でも高齢化率の高い地区であり、高齢者福祉サービス、特に高齢者センターの建設要望を受けているものです。
D社	11	要求性能基準書 P6 2(4)オの項で、「選定事業者の責任によらず変更せざるを得なくなった場合は・・・」とあるが、それに伴う施設整備費、維持管理費の増加が発生した場合のリスクはどうなるのか。	選定事業者の責任によることなく設計等を変更せざるを得なくなった場合の費用負担に関しては、その理由(責任の帰属者)にもよりますが、原則として市が負う考えです。
D社	12	運営開始の期間を平成16年度～としているが、具体的には何月頃からと考えているか。	提案された施設の規模や内容により、設計・施工期間が異なると考えられるため、具体的な時期は想定しておりません。ただし、第二次募集要項においては、暫定的な運営開始月を示します。
E社	1	付帯施設部分は、選定事業者の独立採算とし高齢者センター部分に影響を及ぼさない配慮が必要であると記述されているが、SPCが付帯施設を所有し、テナント貸しするような提案は、審査上マイナス評価となるのか。	提案書の評価は審査委員が行いますので、例示の件が審査上不利(マイナス評価)になるかどうかはお答えできません。募集要項にも示したとおり、付帯事業の事業リスクが特定事業の運営に影響を及ぼさない仕組み作りがなされていれば、SPCが付帯事業施設部分を所有し、テナント貸しするという形も可能と考えられます。

会社種別	NO	質問内容	回答
E社	2	付帯施設に係る借地契約は、どのようなものか。	一般的な土地賃貸借契約を締結することになります。
E社	3	付帯施設の借地料に関しては、選定事業者が社会福祉事業を行う場合は減免するとあるが、無償という可能性もあるのか。その場合、選定事業者でなければならないのか。(SPCが所有して第三者にテナント貸しする場合、SPC以外が所有する場合は対象になるのか。)減免に該当するための条件を明確にしてほしい。また、期間中に付帯事業の変更をした場合は、内容により減免措置が解除となるのか。借地料は、課税標準額の5%とのことであるが、金額を教えてください。	借地料の減免に関しては、長岡市財産の交換、譲渡、貸付け等に関する条例の一部改正により、付帯施設において、選定事業者が社会福祉事業を実施する場合は、少なくとも50%の減免を予定しています。減免対象の事業者は、選定事業者の他、社会福祉法人等の公共的団体も含まれます。また、第三者がSPCからの委託を受けて実施する場合も、減免の対象になります。期間中に、付帯事業の変更をした場合は、変更後の事業が社会福祉事業でない時は、減免を解除することとなります。借地料については、土地の固定資産評価額を基に、建物全体に占める付帯施設の面積割合に応じて算出しますので、具体的な金額は提示できません。
E社	4	施設利用者からの利用料が当初取り決めた基準値を下回った場合でも、当初契約で規定した運営部分のサービス対価の減額(ペナルティ)はないのか。	そのようにお考え下さい。
E社	5	VFM向上の考え方を記述する際、従来の方法を把握しておくことが積算時の参考になるため、類似施設の維持管理運営費の実績を提示してほしい。	類似施設の維持管理運営費については、改めて公表する予定はありません。事業者の創意工夫により、効率的・効果的な手段を御提案いただきたいと思います。
E社	6	応募時の代表企業が、事業期間中、出資者から脱退しても良いか。また、出資比率の変更は可能か。	事業期間中における参加事業者の変更、新規加入につきましては、市としては合理的な理由がある場合に限り認める方向で考えております。同様に、出資比率の変更に関しても、合理的な理由がある場合に限り認めたいと考えております。
E社	7	サービス対価決定の際、金利は市の決定したレートが算定基準となり、実際の調達レートは反映されないのか。(規定の金利レートを下回ったレートで調達できた場合は、選定事業者の差益か。また、規定の金利レートを上回った場合は、選定事業者のリスクとなるのか。)	実際の調達レートは反映されます。市は、契約時に定めた固定金利を選定事業者に対して支払う予定です。選定事業者は固定金利と変動金利のスワップを行うことが想定され、その場合の金利は基準金利+スプレッドという形になるものと考えられます。応募者からの金利に関する具体的な提案は、第二次提案書にて受け付ける予定ですが、その場合、基準金利については応募者間の公平を期して市から暫定的なレートを示し、応募者からはそのスプレッド分に関して提案を受けたい考えです。ただし、応募者の提案金利は必ずしも上記の考えに従う必要はなく、他の金利設定条件を示されること、あるいは市の示す基準金利以下のレートで提案をしていただいても結構です。なお、その場合は金利設定の考え方について、具体的な説明をしていただくこととなります。

第一次募集要項に対する質問及び回答

長岡市

会社種別	NO	質問内容	回答
E社	8	契約保証金に金利はつかないのか。また、長岡市財務規則第132条第3項の内容を教えてください。	契約保証金については、募集要項P12で示しましたように、現金による保証は考えておりませんので、金利は影響しないと考えています。また、当該規則の内容については、福祉総務課にて閲覧が可能ですので、窓口でお問い合わせください。
E社	9	一次提案書の内容は、考え方が中心であって、積算額等の数値、図面等は記入してはならないのか。	第一次提案書の内容は、様式の範囲内において、表や図の利用は可能ですが、文章の記述が中心になるものと想定しております。ただし、ご例示のあった積算額等の数値、図面等については、様式の範囲内で記入されることは差し支えありません。なお、様式以外のパースや図面が添付された場合については、それをもってただちに失格事由とはなりません。が、それらは直接の評価対象とはならないことを御了承願います。
E社	10	一次提案書提出後、ヒアリングは予定されていないのか。	第一次提案書提出後のヒアリングは、特に予定しておりません。
E社	11	モニタリングは、事業者、市、運営協議会、利用者が行うことになっているが、それぞれの費用負担はどのように考えたら良いか。事業者のコストは、サービス対価に反映させて良いか。	選定事業者の自己モニタリングに要する費用及び利用者モニタリングの一部(意見箱の設置・回収)の費用は、サービス対価に反映させた上で選定事業者が負担するものとします。他の費用(市、運営協議会、市が行うアンケート等の利用者モニタリング)の負担は、市とします。
E社	12	参加資格要件にある条件ア～ケは、参加構成員全て(協力会社含む)に要求されるのか。このうち、絶対条件はあるか。また、協力会社については、会社名も記述するのか。(未定という記述は可能か。)	募集要項P27に示した「参加資格要件」は、選定事業者の構成員と協力会社の双方に求められる要件です。ただし、P27に示した参加資格要件の中には、建設企業や設計企業等に対して固有に求められているものもあり、設計企業、建設企業、維持管理・運営企業以外の業者(ファイナンス会社等)が構成員として参加する場合は、募集要項P27に示した参加要件のア及びキを充足していることが求められます。また、協力会社については、事業実施体制の中で記述をしていただきたいと思います。
E社	13	高齢者センターのセンター長に求められる資格、実務経験(該当施設等)について具体的な内容を教えてください。副センター長のスタッフも必要か。	高齢者センターの維持管理・運営が的確に遂行できる能力があれば、専門的な資格や特定の施設での実績は問わないものとします。また、センター長以外のスタッフの配置については、特別な条件を設けません。