

岡山市東部余熱利用健康増進施設整備・運営 PFI 事業 / 第二次提案作成要項に関する質問に対する回答書

応募者から寄せられた質問書のうち、類似した質問についてはとりまとめています。

No.	分類	頁	章	節	項	質問内容	回答
1	要項本文	2	2	5	(5)	提案価格の確認 「応募者立会いのもと、提案価格（各年度の現在価値の総計）の確認をする。」とありますが、他の応募グループも一同に会して同時に確認し、その時点で、各応募者は自己の提案価格の大小が判別できるとの理解でよろしいでしょうか。	ご質問の理解で構いません。
2	要項本文	3	3	1	(1)	仕上表（外部・内部）の変更調整について 事業収支計画のより一層の健全性を図るため、同一（類似）機能を維持するものについて、外部・内部の仕上材を変更調整することは可能でしょうか。	原則として第一次提案内容に係る確認以降の変更をすることは認めません。 ご照会のケースは、合理的な変更理由に該当しません。
3	要項本文	6	4	2	(2)	< 営業費用項目の内訳 > について 第一次提案書の財務諸表に計上していた内容・項目については、適切な理由があれば変更は可能でしょうか。 また、営業費用項目で理由が適切であれば、明記していなくても構わないでしょうか。	事業者募集要項に詳細な規定が無く、第二次提案作成要項に提示された条件に起因する変更ならば認めます。変更する場合は、様式 4-5（第一次提案書類との変更点説明書（事業計画提案書類））を提出してください。 後段のご質問についても同様です。
4	要項本文	6	4	2	(3)	LLCR について LLCR の算出方法について、具体的にご教示ください。	LLCR の算定式および具体的内容は以下のとおりです。  LLCR = 元利金返済前キャッシュフローの現在価値 / 借入元本 <ul style="list-style-type: none"> <li>・元利金返済前キャッシュフローは法人税引後の値としてください</li> <li>・現在価値換算の割引率は借入金利としてください （複数の種類の借入がある場合には、借入額の比率で按分してください）</li> <li>・現在価値換算の起算時期は、平成 15 年 4 月 1 日としてください</li> <li>・劣後ローンがある場合には、借入元本に劣後ローンを算入してください</li> <li>・消費税については、算入しないでください</li> </ul>
5	要項別添-1	-	-	-	-	「費用項目算出根拠表」について 費用項目算出根拠の備考欄については、必須記入項目がありますでしょうか。 費用項目算出根拠表の備考欄について、具体的には何をどの程度まで記入したらよいのでしょうか。 また、費用項目算出根拠表の記入欄のスペースは、広げても構わないでしょうか。	必須記入項目は、特にありません。 備考欄には、各項目を補足する内容を記載してください。具体的な記載内容については、応募者にてご判断ください。 記入欄のスペースは提案者にて必要に応じて調整してください。
6	要項別添-1	-	-	-	-	「費用項目算出根拠表」について 該当のない部分は未記入のままでも構わないでしょうか。	様式 4-4c の「その他」以外の欄については、必ず記入してください。
7	契約書本文	2	-	-	-	事業用地の沈下等（第 3 条 5 項） 市が行った造成工事の瑕疵による敷地の沈下等の損害は、市の負担とする規定の追加をして頂きたいと考えますが、如何でしょうか。	ご提案の趣旨の規定は追記いたしません。 現状地盤は、平成 9 年度に近隣河川浚渫土をセメント固化したものを敷き均し、タイヤローラにより厚さ 1 . 3 m 程度に転圧されています。また、市が今後実施する敷地整地工事は整地程度です。 以上により事業者は、敷地の沈下等に対応可能となるような、施設の設計・建設・運営・維持管理を実施してください。
8	契約書本文	15	-	-	-	サービス購入費（基本料金）の支払いについて（第 48 条 1 項(1)号） 「市が自由提案施設に関する...合計額相当額をサービス購入費（基本料金）から控除して減額することにより、当該自由提案施設の撤去費用および原状復旧費用を事業者負担させる。」とありますが、当該撤去費用はいつの時点の誰の見積りでしょうか。	当該撤去費用は、当該自由提案施設に関する事業者の撤去義務および原状復旧義務を免除する時点における市および事業者双方が同意した金額となります。
9	契約書別紙	16-1	-	-	-	温泉枯渇時の対応について 当該費用とは、加温に係る費用と考えてよろしいでしょうか。	当該費用とは「運転経費増」を指します。 運転経費増とは、水道代、電気代（加温に係るものを除く）等を想定しています。 加温については、市が供給する余熱により対応していただくため運転経費増には含まないという整理です。
10	契約書別紙	20-1	-	-	-	事業者の債務不履行の場合の買取額 1 . ( 1 ) 「運営開始前に契約解除された場合における買取対価額は、無償。」とありますが、別途第 5 2 条 2 項にて、違約金が規定されている為、事業者にとってあまりにも過大な負担と思われる。この場合においても、出来高相当額にて買い取るのが通常と考えますが、いかがでしょうか。	必須施設の運営開始日より前に、事業者の債務不履行により、本契約が解除された場合は、事業者の建設仮勘定に計上された金額（建設仮勘定に計上しない有形固定資産については当該有形固定資産の取得に要した費用相当額）を上限に買い取る（ただし、施設整備投資額 = 別紙 10（事業収支計画書、費用項目算定根拠表および長期修繕計画書）の費用項目算定根拠表における建物、建物附属設備、機械装置の金額相当の金額以下とする。）ことができることとします。 なお上記変更により、必須施設の運営開始日より前に本契約が解除された場合についても、市は、別紙 20（契約解除後の権利関係）第 1 項に従って算定される買取対価の支払債務と第 5 2 条 2 項に基づく損害賠償請求権を対当額にて相殺決済することになりますが、相殺決済した結果、事業者が発生した債務の支払いについては、スポンサーが連帯してこれを保証する旨をスポンサーによる事業者支援契約書に追記します。

岡山市東部余熱利用健康増進施設整備・運営 PFI 事業 / 第二次提案作成要項に関する質問に対する回答書

No.	分類	頁	章	節	項	質問内容	回答
11	契約書別紙	20-1	-	-	-	事業者の債務不履行の場合の買取額 事業者の責めによる解約解除の場合は、別途第52条2項にて、違約金が規定されている為、この場合においても、市の買い取額は3.の不可抗力及び法令変更による解約解除の場合の規定と同じでも良いと考えますが、いかがでしょうか。	不可抗力または法令変更による契約解除の場合と、事業者の債務不履行に伴う契約解除の場合とは同様に扱いません。
12	契約書別紙	21-1	-	-	-	増加利益還元方法について 消費税等が大幅に変更（税率アップ）された場合など、施設使用料（税込）が連動して上昇すると思われます。これらに起因して、利用者が減少していった場合について、岡山市の対応および考え方をお聞かせください。	施設使用料に関する料金改定の方法は、別紙17「施設使用料、サービス購入費の改定方法」に記載のとおりです。入場者数の減少等により事業収入が減少するリスクは、募集要項別紙6「事業に係るリスクの種類とリスク分担」別6-4に記載のとおり、温浴施設以外の施設（自由提案施設を含む）の収入変動リスクについては、事業者の負担となります。
13	その他	-	-	-	-	その他 一次提案時には、技術的な問題が解決されていなかったため、見送った設備についてVFMの向上が図れると判断した場合、2次提案時に新たな設備を含む提案を行ってもよろしいでしょうか。	原則として第一次提案内容に係る確認以降の変更をすることは認めません。 ご照会のケースは、合理的な変更理由に該当しません。
14	その他	-	-	-	-	敷地引渡し等の条件について 「市において敷地整地工事（敷地敷均し仕上実施）を行う」とあり、現状地盤より盛土となると思われますが、搬入土の土質及び混入材料はどのようにお考えでしょうか。また、現状地盤の整地はどのようなものを使用したのでしょうか。	敷地整地工事における搬入土は、第3種建設発生土を予定しています。 現状地盤は、近隣河川浚渫土をセメント固化したものを敷き均し、タイヤローラにより厚さは1.3m程度に転圧されています。セメント固化は通常積載のダンプトラック11t車が通行できる程度です。
15	その他	-	-	-	-	設備計画概要について 第一次提案の設備設計概要に計画概要記載事項の内容効果が薄いと思われる部分の変更調整を行うことは可能でしょうか。 また、第一次提案の設備設計概要に計画概要記載事項の装置の変更調整を行うことは可能でしょうか。	原則として第一次提案内容に係る確認以降の変更をすることは認めません。 ご照会のケースは、合理的な変更理由に該当しません。
16	その他	-	-	-	-	確認内容の変更について 第一次提案書に関する確認事項の回答の一部を変更してもよろしいでしょうか。	原則として第一次提案内容に係る確認以降の変更をすることは認めません。
17	その他	-	-	-	-	消費税の徴収について 施設内での利用者からの料金については消費税を別途徴収することでよろしいでしょうか。	施設使用料は内税です。それ以外の利用者からの収入については、別途消費税を徴収してください。