

中央公園整備及び管理運営事業 募集要項に関する質問回答（第1回）

No	頁	章	大項目	中項目	小項目	その他	項目名	質問の内容	回答
1	9	第2	6				事業期間	「許可の更新の申請があった場合は、…」とありますが、民間事業者が更新の申請をしない場合、公募対象公園施設の設置許可期間内であればいつでも公募対象公園施設を解体撤去して公募対象公園施設に係る事業を終了させることができると解釈してよろしいでしょうか。	「公募対象公園施設の管理運営業務」は要求水準書に基づいて運営独立採算により実施する「業務」です。したがって、事業期間中において、民間事業者が随時公募対象公園施設に係る事業を終了させることはできません。ご指摘の記述（「許可の更新の申請があった場合は、（後略）」）は、都市公園法上、公園施設の設置管理許可期間が10年を超えることができない（都市公園法第5条第3項）ことを踏まえて記載しているものであり、事業期間中に許可の更新申請が無い事態が発生することは想定しておりません。何らかの事由により公募対象公園施設に係る事業を終了（事業契約期間中に更新を行わない場合も含む）する場合、基本的には、民間事業者もしくは市のいずれの責に帰す事由であるか確認したうえで、事業契約書に基づき契約を解除することになるものと想定しています。なお、事業の「終了」ではなく「変更」については都度協議により定めることになります。
2	9	第2	7	(1)			事業スケジュール（予定）	特定公園施設の所有権移転日が令和4年3月31日とありますが、この場合、市が所有権を取得する日は同3月31日（午前零時）或いは4月1日（午前零時）のどちらとなりますでしょうか。	令和4年3月31日中です。令和4年4月1日（午前零時）ではありません。
3	10	第2	8	(1)			Park-PFIにおける事業対象地の区分	「収益の一部を特定公園施設の設置費に充当」とありますが、特定公園施設の維持管理・運営費への充当は一切考えなくてよいと理解してよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
4	10	第2	8	(1)			Park-PFIにおける事業対象地の区分	「収益の一部を特定公園施設の設置費に充当」とありますが、特定公園施設の運営独立採算による充当は一切考えなくてよいと理解してよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
5	11	第2	8	(1)		表	自由提案施設	「自由提案施設の建築面積は交流・文化ゾーンと自然レクリエーションゾーン合わせて5,800㎡を上限」とありますが、自由提案施設はこの上限の範囲内であれば事業期間中に公園施設の設置許可を受けて増改新築又は解体を行うことができるのでしょうか。	事業期間中の自由提案施設の増改新築又は解体は、事業提案時点で見込まれているものについては、提案の一部として実施可能です。提案された事業計画において想定されない自由提案施設の増改新築は、都度協議により取り扱いを定めることとなります。事業計画において想定されない自由提案施設の解体（すなわち、公募対象公園施設に係る事業の終了と想定）については、質問No. 1の回答をご参照ください。
6	11	第2	8	(1)		表	自由提案施設	便益施設、運動施設、休養施設の場合、床面積の上限はない認識でよろしいでしょうか。	都市公園法上の上限はありませんが、建築基準法等の規程を遵守していただく必要はあります。
7	11	第2	8	(1)		表	自由提案施設	500㎡が上限となる「店舗」とは、どのような施設になりますでしょうか。	ご案内の記述は、用途地域（第一種中高層住居専用地域）に基づく制限があることを認識いただくため、例えば日用品販売店舗や飲食店等であれば500㎡まで建築可能ということを示しています。具体的内容については市建築指導課へお問い合わせください。
8	11	第2	8	(1)		表	屋内遊び場施設のうち屋内遊び場	屋内遊び場に整備する遊具等備品の所有権は、特定公園施設の所有権移転と同時に、市に移転されるとの理解でよろしいでしょうか。	遊具等備品の所有権は民間事業者に帰属します。なお、屋内遊び場における遊具等備品の設置は、屋内遊び場施設設置業務ではなく、運営独立採算で実施いただく屋内遊び場運営業務に含まれます。

中央公園整備及び管理運営事業 募集要項に関する質問回答（第1回）

No	頁	章	大項目	中項目	小項目	その他	項目名	質問の内容	回答
9	11	第2	8	(1)		表	屋内遊び場施設の うち公園管理 室	公園管理室に整備する事務備品等の所有権は、特定公園施設の 所有権移転と同時に、市に移転されるとの理解でよろしいで しょうか。	事務備品等の所有権は民間事業者に帰属します。
10	11	第2	8	(1)		表	屋外遊び場	「提案により有料サービスも提供する場合は、…」とありますが、有料サービスの予定がない場合、サービス対価のみにより 実施することができると理解してよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
11	11	第2	8	(1)		表	駐車場	駐車場に設置する券売機、自動精算機、出庫警報設備等の所有 権は、特定公園施設の所有権移転と同時に、市に移転されると の理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
12	12	第2	8	(2)			都市公園法第5 条に基づく設置 管理許可に関す る使用料	使用料は、公募対象公園施設の建築面積によって算出するもの と理解してよろしいでしょうか。	使用料は、建築面積ではなく、屋根や庇、入口スロープなど建 物の外部に設置する部分も含んだ設置面積（投影面積）により 算出します。建築物に当たらない公募対象公園施設（自動販売 機など）についても同様です。
13	12	第2	9				事業に必要とさ れる根拠法令等	「本事業の実施にあたっては、次の関係法令等を遵守すること 。」とありますが、記載が見当たりません。	「次の」は誤植です。削除します。 追って公表する募集要項の修正版をご参照ください。
14	15	第3	1	(2)	②	ア	設計業務にあた る者（公園）	「技術士（建設部門）に登録している者で、都市公園又は都市 公園と類似した公園施設の設計業務の実績を有すること。」と ありますが、「様式集・様式2-7」を確認する限り、本事業の 設計業務（公園）の従事者には技術士の資格や公園設計の実績 が必要だと理解すればよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
15	16	第3	1	(2)	②	イ	公募対象公園施 設の各業務にあ たる者	公募対象公園施設の各業務にあたる者の参加資格は「特定公園 施設の担当企業が満たしていれば良い」とありますが、店舗や 喫茶店の公募対象公園施設を運営する者は必ずしも特定公園施 設の担当企業の参加資格を有しない場合が多いです。この場 合、特定公園施設の担当企業のうち、1者以上が参加要件を満 たせばよいと考えればよろしいでしょうか。	ご案内の記述は、特定公園施設に係る各業務にあたる者のみ参 加資格要件があることを意味しております。公募対象公園施設 の運営業務にあたる者については特段の参加資格要件はござい ません。
16	18	第3	3			表	選定の手順及び スケジュール	参加資格審査結果の通知は令和元年9月4日とありますが、20 ページの「参加資格確認の結果通知」では9月2日となっていま す。どちらが正でしょうか。	令和元年9月4日が正です。 追って公表する募集要項の修正版をご参照ください。
17	20	第5	1	(1)			参加表明書等の 提出方法	「※参加表明書等を提出した応募者が1者のみであった場合に は、参加表明書等の受付期間を延長することがある。」の意図 をご教示いただけますでしょうか。	当該記述は本事業の民間事業者選定における競争性の担保の観 点から記載していたものですが、この記述は削除します。 追って公表する募集要項の修正版をご参照ください。
18	21	第6	1	(3)			上限価格 （特定公園施設 の設置業務に係 るサービス対 価）	左記サービス対価については、「優先交渉権者の計画内容とそ の工事費内訳を市が精査確認（数量、単価設定等が適切かを確 認するものとし、単価設定については、本市が工事発注する際 の標準単価を参考にするとともに、類似整備の設計金額と契約 金額との割合等を加味するものとする。）した上で、…」と ありますが、提案金額が市の査定により減額されることもあり うということでしょうか。	ご案内の記述は、社会資本整備総合交付金の交付申請を行うこ とを鑑み、提案された価格等の内訳を確認するということを示 したものです。精査確認により提案金額から支払金額を減額す ることはありません。

中央公園整備及び管理運営事業 募集要項に関する質問回答（第1回）

No	頁	章	大項目	中項目	小項目	その他	項目名	質問の内容	回答
19	22	第6	1	(3)			上限価格	①屋内遊び場の上限価格307,653千円、②屋内遊び場以外の上限価格900,801千円、設置業務に係るサービス対価の上限価格904,136千円以内を満たせば、①、②の設置業務に係るサービス対価の個別上限はないとの認識でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
20	22	第6	1	(3)			上限価格	募集要項説明会の時に、市の積算額の1割減額相当全てを収益還元で賄う必要はないと説明がございましたが、こちらの内容は、後日、修正版として募集要項等に載るのでしょうか。	ご案内の点については、あくまでも募集要項の記載で読み取りづらいと思われる部分を詳述したものであり内容の変更ではありません。したがって、募集要項の修正はありません。
21	24	第7	2				土地の使用等	公募対象公園施設の設置について、設置使用料の料金設定は事業者提案ということでしょうか。	ご理解の通りです。 募集要項第2_8_(2) も併せてご参照ください。
22	24	第7	2				土地の使用等	特定公園施設として整備する駐車場は、管理運営業務期間中も無償で使えるとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
23	25	第7	3	(2)			工事施工時	事業契約書第46条第3項には、「事業者は、建築基準法及び建築士法（昭和25年法律第202号）に規定される工事監理者の設置が必要な工事については、一級建築士をして工事監理業務にあたらせるものとし、それ以外の工事については、工事内容に応じて適切な工事監理を行う。」とありますので、ここでいう工事監理者の設置は、事業契約書に定める工事監理業務の一部を説明するものとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
24	25	第7	3	(5)	①		モニタリングの費用の負担	当該負担における民間側に発生する費用とは何を想定しておりますでしょうか。	統括管理業務において実施するセルフモニタリングに要する費用を想定しています。 要求水準書第3_2_(1) 等も併せてご参照ください。
25	26	第7	6	(1)			事業の継続に関する基本的な考え方	措置に関して必要な修復その他の措置を講じるとありますが、どのような想定をされているのでしょうか。	募集要項第7_6_(2) に示す通り、措置の詳細については、事業契約書（案）（第77条_2_(3) など）をご参照ください。
26	27	第8	2	(2)			仮契約、事業契約の締結	「契約の締結に当たっては、軽微な事項を除き、優先交渉権者の提案価格及び募集要項等にした契約内容について、変更できないことに留意すること。」とありますが、これは市と優先交渉権者の双方に適用されるとの理解でよろしいでしょうか。	「契約の締結に当たっては、優先交渉権者の提案価格及び募集要項等にした契約内容（軽微な事項を除く）について、変更できないことに留意すること。」と修正します。 上記内容は、双方に適用があります。 追って公表する募集要項の修正版をご参照ください。
27	28	第8	4	(1)			提案価格	基準金利を「0.033%」とされた根拠をご提示ください。	本件公募にあたり確認した、午前10時現在の東京スワップレート（TSR）としてテレレート17143ページに表示されている6カ月LIBORベース10年もの（円／円）金利スワップレートになります。