

実施方針等に関する質問及び意見に対する回答書（実施方針）

整理 NO.	資料名	頁	章	節	細節	項	目	細目	項目名	質問事項	回答
1	実施方針								用語の定義（自主事業B）	アリーナと合築でとの記載がありますが、別棟での建設した場合にどういった制限や条件がありますでしょうか。	自主事業に係る施設を、別棟での建設した場合にどういった制限や条件は、要求水準書（案）／第6章／2／（6）ほか、実施方針及び要求水準書（案）全編をご確認ください。
2	実施方針									実施方針の用語の定義 特定事業は、「県がPFI法第7条に基づく特定事業として選定することを予定している事業」とされ、附属事業は、「PFI法第7条に規定される特定事業の範囲外」と記載されています。この定義については、「附属事業」がPFI法第7条に規定される「特定事業」の範囲外となる理由は、その事業の性格や目的が、PFI手法による調達（運営・維持管理を含む一体的な実施）に必ずしも適していない、または馴染まないためだと理解しています。 一方、『（仮称）匠大新駅周辺まちづくり事業 要求水準書（案）【特定事業・附属事業編】』では、特定事業・附属事業を一つにした要求水準書になっています。また、『入札参加者の構成パターンについて（別紙1）』のパターン1,2,3の図では、「PFI事業等契約」と記載があり、特定事業と附属事業を一本にした契約形態のような図になっています。 契約形態としては、特定事業・附属事業を一つにしたPFI事業等契約になるのでしょうか、それとも、特定事業と附属事業は別々の契約になるのでしょうか。 契約書として、特定事業・附属事業を一つにしたPFI事業等契約になる場合、実施方針にて定められた特定事業と附属事業それぞれの責任範囲およびリスク分担が、条項上も明確に区分して規定される（または、事業ごとに適用条項が明示される）ものと解釈してよろしいでしょうか。	契約形態としては、特定事業・附属事業を一つにしたPFI事業等契約となります。詳細は入札公告時に示す各種契約書（案）を確認してください。 特定事業・附属事業を一つにしたPFI事業等契約において、実施方針にて定められた特定事業と附属事業それぞれの責任範囲およびリスク分担は、条項上整理する方針です。詳細は入札公告時に示す各種契約書（案）を確認してください。
3	実施方針	1	第1	3					高度地区	高さは重要な設計条件ですので、質疑回答時に回答いただけないでしょうか。	事業者募集をする上での条件は以下の通りです。 ・用途地域：商業地域 ・高度：15m～25m ・容積率：200%～400%・防火地域 ・建ぺい率：60%～80% ・土地利用方針：本事業の理念に沿うこと なお、都市計画決定にあたっては、梶原市都市計画審議会への附議等、都市計画法上の必要な手続きを経ることが必要となります。そのため、公表した内容をもって都市計画の変更が行われることを確約するものではありません。また落札候補者として選定された場合でも、落札候補者の提案に基づいた都市計画の変更が行われることを確約するものではないことに併せて留意してください。
4	実施方針	1	第1	3					事業区域の概要	隣地斜線の制限及び高度地区の高さなどの想定数値をご教示ください。	事業者募集をする上での条件は以下の通りです。 ・用途地域：商業地域 ・高度：15m～25m ・容積率：200%～400%・防火地域 ・建ぺい率：60%～80% ・土地利用方針：本事業の理念に沿うこと なお、都市計画決定にあたっては、梶原市都市計画審議会への附議等、都市計画法上の必要な手続きを経ることが必要となります。そのため、公表した内容をもって都市計画の変更が行われることを確約するものではありません。また落札候補者として選定された場合でも、落札候補者の提案に基づいた都市計画の変更が行われることを確約するものではないことに併せて留意してください。

実施方針等に関する質問及び意見に対する回答書（実施方針）

整理 NO.	資料名	頁	章	節	細節	項	目	細目	項目名	質問事項	回答
5	実施方針	1	第1	3					事業区域	事業区域の概要が示されていますが、事業者提案の内容について（用途許可、容積認定他）ご協力いただけるものと考えてよろしいでしょうか。	事業区域は以下のとおりであり、質問にある事業者提案は提案者の責任・負担にて行ってください。 ・用途地域：商業地域 ・高度：15m～25m ・容積率：200%～400%・防火地域 ・建ぺい率：60%～80% ・土地利用方針：本事業の理念に沿うこと なお、都市計画決定にあたっては、橿原市都市計画審議会への附議等、都市計画法上の必要な手続きを経ることが必要となります。そのため、公表した内容をもって都市計画の変更が行われることを確約するものではありません。また落札候補者として選定された場合でも、落札候補者の提案に基づいた都市計画の変更が行われることを確約するものではないことに併せて留意してください。
6	実施方針	1	第1	3					事業区域の概要	用途地域・建ぺい率・容積率・道路／隣地斜線・高度地区が「※現在調整中」とされています。変更予定の都市計画の具体内容と、都市計画決定・変更の時期を、確定・開示いただきたいです。	事業者募集をする上での条件は以下の通りです。 ・用途地域：商業地域 ・高度：15m～25m ・容積率：200%～400%・防火地域 ・建ぺい率：60%～80% ・土地利用方針：本事業の理念に沿うこと なお、都市計画決定にあたっては、橿原市都市計画審議会への附議等、都市計画法上の必要な手続きを経ることが必要となります。そのため、公表した内容をもって都市計画の変更が行われることを確約するものではありません。また落札候補者として選定された場合でも、落札候補者の提案に基づいた都市計画の変更が行われることを確約するものではないことに併せて留意してください。
7	実施方針	1	第1	3					事業区域の概要	メインアリーナは十分な天井高を確保し、屋根・構造・設備を含めると建物高さは20mを超えることが不可避です。15m高度地区の緩和・変更後の具体値、及び大和三山眺望景観保全（景観条例）との高さ調整の考え方を入札公告前の早期に確定・開示いただきたいです。	事業者募集をする上での条件は以下の通りです。 ・用途地域：商業地域 ・高度：15m～25m ・容積率：200%～400%・防火地域 ・建ぺい率：60%～80% ・土地利用方針：本事業の理念に沿うこと なお、都市計画決定にあたっては、橿原市都市計画審議会への附議等、都市計画法上の必要な手続きを経ることが必要となります。そのため、公表した内容をもって都市計画の変更が行われることを確約するものではありません。また落札候補者として選定された場合でも、落札候補者の提案に基づいた都市計画の変更が行われることを確約するものではないことに併せて留意してください。
8	実施方針	1	第1	3					事業区域の概要	「敷地内に四条1号墳があり建物建設不可範囲がある」とのことですが、該当する建設不可範囲を明示したCADデータをご提示いただくことは可能でしょうか。	四条1号墳のうち建物建設不可範囲を含むCADデータは別途貸与します。

実施方針等に関する質問及び意見に対する回答書（実施方針）

整理 NO.	資料名	頁	章	節	細節	項	目	細目	項目名	質問事項	回答
9	実施方針	2	第1	6					本事業及び新駅の東西の基本方針	事業区域が広域からも来訪者を引き付ける魅力を備えた中南和地域の観光・交流拠点へと成長することを目指すとのことなので、東西エリア連携に限らず、より広域なまちづくりの提案を評価対象としてください。	評価対象は、入札公告時に公表する落札者決定基準にて示します。
10	実施方針	2	第1	6					本事業及び新駅の東西の基本方針	東側エリアの民間提案施設について、これまでの議論等を経て最終的に想定又は歓迎される用途、禁止用途、必須導入用途等がございましたらご教示ください。	民間提案施設の条件は、実施方針及び要求水準書（案）のとおりです。本事業の理念を体现できる施設整備及び運営を求めます。
11	実施方針	3	第1	4					本事業の背景・目的	「新駅の東西が連携・融合した、利便性の高い空間を創出」とのことですが、東西を物理的な連携は新駅の自由通路によるところが大きいと考えます。自由通路の設計図等をお示しください。現状の踏切については、存置されますでしょうか？自由通路の他に、新たに東西をつなぐ踏切等の提案は可能でしょうか？	自由通路の予備設計を令和8年10月～予定しています。なお入札公告時には、令和5年時点の概略設計のCADデータを示しますが、今後の設計により変更の可能性があります。 現状の踏切は新駅の整備に伴い廃止予定です。 新たに東西をつなぐ踏切等の提案は、事業者の責任・費用負担のもと行ってください。ただし、県・市・近鉄と協議が必要となります。
12	実施方針	3	第1	4					本事業の背景・目的	アリーナでのイベント等の開催を想定した際に、東西をつなぐ通路が自由通路のみの場合、その幅員によっては群衆雪崩等の発生の恐れも想定されます。自由通路の幅員と、その幅員の決定の根拠をお示しいただきたいです。	自由通路の予備設計を令和8年10月～予定しています。なお入札公告時には、令和5年時点の概略設計のCADデータを示しますが、今後の設計により変更の可能性があります。
13	実施方針	3	第1	7					事業の構造及び事業範囲	西エリアの自主事業について、自主事業建物区画を事業終了時事業継続がなされない場合等においては、権利主張はしないもの（県に無償譲渡するなど）を条件として、一団地としての申請、区分所有を認めていただけないでしょうか。	西エリアの自主事業のうち、自主事業Cの事業期間は基本的に特定事業の事業期間と合わせるものとします。なお、自主事業Cの事業期間終了後は土地、建物は原状回復・更地返還を基本とし、質問にある一団地としての申請、区分所有は不可とします。ただし、自主事業の内容・土地建物の状況次第では、県に譲渡する（県は譲渡を受けた後、公募で事業者を選定することも可）ことも含めた協議は可能とします。
14	実施方針	3	第1	7					事業の構成及び事業範囲	本事業の範囲外である新駅の駅舎・ホーム等と東西エリアを横断する自由通路について、現時点の新駅・自由通路との接続位置、幅員、高低差、屋根接続条件、供用開始時期等をご教示いただきたく、別添資料【共通編】資料13、16、17の開示前倒しは可能でしょうか。	自由通路の予備設計を令和8年10月～予定しています。なお入札公告時には、令和5年時点の概略設計のCADデータを示しますが、今後の設計により変更の可能性があります。 別添資料【共通編】資料13、16、17は入札公告時に示します。

実施方針等に関する質問及び意見に対する回答書（実施方針）

整理 NO.	資料名	頁	章	節	細節	項	目	細目	項目名	質問事項	回答
15	実施方針	3	第1	7					事業の構成及び事業範囲	アリーナ広場（屋外）を活用したイベント・キッチンカー・マルシェ等の賑わい事業は、自主事業として実施可能でしょうか？その場合、自主事業AかBのどちらの範囲になるかお示しいただきたいです。可能な場合、屋外空間の占用・使用許可手続、料金設定等の扱いをお示しいただきたいです。	アリーナ広場（屋外）を活用したイベント・キッチンカー・マルシェ等の賑わい事業は、自主事業Aとして実施可能です。 占用・使用許可手続、料金設定等の扱いについて、アリーナ広場を活用した自主事業は、事業者が県に行政財産使用許可の手続きを要することとします。なお、行政財産使用料、使用範囲、使用条件等については、別途県と協議し決定してください。
16	実施方針	3	第1	7					事業の構成及び事業範囲	自主事業C(分棟整備)に係る事業用定期借地権等の契約期間・更新条件・借地料改定を明示いただきたいです。	自主事業C(分棟整備)に係る事業用定期借地権設定契約の契約期間は特定事業の事業期間と合わせるものとします。同契約の更新は基本的に行いません。同契約借地料の改定は特定事業の事業期間内は改定なしとし、特定事業期間以降は物価変動等に応じ改定する特約を設けるものとします。詳細は入札公告時に示します。
17	実施方針	3	第1	7					事業の構成及び事業範囲	西側エリア北端の凸型敷地部分の敷地を生活道路が貫通しています。この道路の取り扱いをご提示いただきたいです。	質問にある「西側エリア北端の凸型敷地部分の敷地を生活道路」の底地は里道です。要求水準書別添資料【共通編】資料9に則った提案を受けて、その取り扱いを整理することとします。
18	実施方針	3	第1	7					事業の構成及び事業範囲	東西エリアを横断する自由通路は事業範囲外とのことですが、イベント開催時の想定歩行者数と比較して、この自由通路の幅員が狭かった場合、調整は可能なのでしょうか。設計変更が可能な場合の追加費用はどのような負担になるのでしょうか。	要求水準書（案）のとおり、大会・イベント時に、新駅に人流が集中しないよう、アリーナ広場に滞留できる整備・運用を提案してください。従って、自由通路の幅員の拡幅は想定しておりません。
19	実施方針	3	第1	7					事業の構成及び事業範囲	付属事業（付属事業施設）について、維持管理及び運営が本事業の範囲外となっていますが、『事業者には「特定事業」、「付属事業」、「まちづくり事業」の一体的な整備・運営等の提案を求める。』と御明示の趣旨に則れば、付属事業対象施設の維持管理・運営業務を業務範囲とすることも可能と考えますが、当該施設の維持管理・運営を提案することは可能でしょうか。	付属事業施設及び附属事業施設用地の維持管理・運営を業務範囲とする提案は不可とします。ただし、落札者と契約締結後に、市が事業者に対し、附属事業施設及び附属事業施設用地の維持管理・運営について協議のうえ委託する可能性はございます。
20	実施方針	3							事業の構成及び事業範囲	付帯事業の維持管理、運営については記載されていませんが、駅前広場やアクセス道路は公共施設として県或いは市が所有と維持管理を行うという理解でよろしいのでしょうか。	附属事業施設及び附属事業施設用地の維持管理・運営は市が行います。ただし、落札者と契約締結後に、県又は市が事業者に対し、附属事業施設及び附属事業施設用地の維持管理・運営の委託について協議を申し入れる可能性があります。
21	実施方針	5	第1	8					事業者の構成	特定事業及び附属事業、まちづくり事業に関して、構成員B、構成員Cに同一企業がそれぞれに参画できる認識でよろしいでしょうか？また、構成員Bでは構成企業、構成員Cでは協力企業の場合でもよろしいでしょうか？	特定事業及び附属事業、まちづくり事業に関して、構成員B、構成員Cに同一企業がそれぞれに参画することは可能です。また、同一企業が、構成員Bでは構成企業、構成員Cでは協力企業となることも可能です。

実施方針等に関する質問及び意見に対する回答書（実施方針）

整理 NO.	資料名	頁	章	節	細節	項	目	細目	項目名	質問事項	回答
22	実施方針	5	第1	8					事業者の構成	本事業において、SPC管理業務、経理業務、資金調達支援業務等のいわゆるその他業務のみを実施する企業については、設計企業・建設企業・維持管理企業・運営企業等に該当しない場合であっても、共通の参加資格要件を満たすことを前提に、本事業へ参画することは可能との理解でよろしいでしょうか。 また、当該企業については、SPCへの出資のみを行う構成企業としての参画、もしくは業務受託を行う協力企業としての参画のいずれも可能かご教示ください。	SPC管理業務、経理業務、資金調達支援業務等のいわゆるその他業務のみを実施する企業については、設計企業・建設企業・維持管理企業・運営企業等に該当しない場合であっても、共通の参加資格要件を満たすことを前提に、本事業へ参画することは可能です。 当該企業については、SPCへの出資のみを行う構成企業としての参画、もしくは業務受託を行う協力企業としての参画のいずれも可能です。
23	実施方針	5	第1	8					事業者の構成	入札手続き代表企業について「構成員B又は構成員Cの代表企業」と規定されており、構成員Cの代表企業が入札手続き代表企業と務める場合、特定事業に直接関与しない企業が入札参加手続きを行うこととなりますが、問題はないとの理解でよろしいでしょうか。	構成員Cの代表企業が入札手続き代表企業と務める場合、特定事業に直接関与しない企業が入札参加手続きを行うことは問題ありません。詳細は入札公告時に示す各種協定（案）及び契約書（案）を確認してください。
24	実施方針	6	第2	1	(4)				指定管理者制度（利用料金制度併用型）の導入	指定管理者の指定期間は、本事業の終了までと考えてよろしいでしょうか。	指定管理者の指定期間は、特定事業の事業期間終了時までとなります。
25	実施方針	8	第2	1	(6)	イ	(ウ)		運営業務	西側エリアにおいて民間事業者①が「キッチンカーを集めた食イベント」を自主事業として行う場合、この事業は自主事業Aに分類されるとの認識で宜しいでしょうか、	アリーナ広場（屋外）を活用したイベント・キッチンカー・マルシェ等の賑わい事業は、自主事業Aとして実施可能です。
26	実施方針	9	第2	1	(6)	ウ	(ア)		設計及び建設に対するサービス購入料	「令和9年度から令和13年度の施設整備期間の年度ごとに県の想定出来高の範囲内で算定した額の支払を想定している。」とありますが、毎年度末の支払いですと昨今の市場金利の上昇から立替金利負担が膨らむことが想定されます。奈良県の契約規則に記載のある、前払金（10分の4以内）や中間前払金（10分の2以内）の請求をする規定を適用していただけないでしょうか。	「令和9年度から令和13年度の施設整備期間の年度ごとに県の想定出来高の範囲内で算定した額の支払を想定」を前提に、前払金を認める方針です。
27	実施方針	9	第2	1	(6)	ウ	(ウ)		アリーナの運営、維持管理に係るサービス購入料	「維持管理費用は事業者提案基に定められる」とありますが、物価変動に伴い見直しはあるのでしょうか。	アリーナの運営、維持管理に係るサービス購入料は、物価変動に伴う見直しの仕組みを導入します。詳細は入札公告時に示す各種契約書（案）を確認してください。
28	実施方針	9	第2	1	(6)	ウ	(イ)		アリーナの開業準備に対するサービス購入料	「開業準備期間に応じ、民間事業者①に支払う」とのことですが、支払い時期（例えば、開業準備業務期間の各年度四半期ごと等）を御教示願います。	アリーナの開業準備に対するサービス購入料は、実施方針／第2章／1／（7）に示す、開業準備業務期間において、開業準備期間の各年度四半期ごとに支払いを行う予定です。
29	実施方針	9	第2	1	(6)	ウ	(エ)		利用料金収入	「アリーナの利用料金収入を自らの収入として収受することができる」「アリーナを利用した収益事業等を実施することができ」とありますが、用語の定義に拠れば「アリーナ＝新アリーナ及び関連施設」であり、実施方針（P.7）記載の特定事業施設（諸室・外構・その他）から、事業者提案に基づいて利用料金を収受または収益事業の実施が可能、との理解でよろしいでしょうか。	要求水準書（案）を遵守のうえ、実施方針（P.7）記載の特定事業施設（諸室・外構・その他）から、事業者提案に基づいて利用料金を収受または収益事業の実施が可能です。

実施方針等に関する質問及び意見に対する回答書（実施方針）

整理 NO.	資料名	頁	章	節	細節	項	目	細目	項目名	質問事項	回答
30	実施方針	9	第2	1	(6)	ウ	(エ)		利用料金収入	「自らの提案（主催事業・自主事業）により得られた売上の一部が民間事業者①の収入となる」とのことですが、自主事業について「民間事業者①による独立採算で実施（サービス購入料を活用しない）する場合」は、売り上げは全て民間事業者①の収入になる認識でよろしいでしょうか。 また売上の合計の一部を県に納付することについて、詳細は県と民間事業者①の売上比率もしくは納付する上限/下限金額が入札説明書にて提示されますでしょうか。	民間事業者①による独立採算で実施（サービス購入料を活用しない）する場合」は、売り上げは全て民間事業者①の収入となります。実施方針／第2章／1／（6）／エを合わせて確認してください。 売上の合計の一部を県に納付することについて、詳細は入札公告時に示します。
31	実施方針	9	第2	1	(6)	エ			利用料金収入・自主事業（自主事業Cを除く）収入の還元	「売上の合計の一部を県に納付」とありますが、特定事業は利用料金制度併用型を予定されており、提案時に計画する収入の一部をサービス購入料から控除して入札を行うものと思料します。この他に、運営・維持管理期間中に事業者が得る売上の一部を県に納付することを想定されていますでしょうか。	運営・維持管理期間中に事業者が得る売上の一部を県に納付する対象は、実施方針のとおりです。 売上の合計の一部を県に納付することについて、詳細は入札公告時に示します。
32	実施方針	9	第2	1	(6)	エ			利用料金収入、自主事業収入の還元	自主事業の売上合計の一部を県に納付（レベニューシェア）との記載があります、自主事業が赤字の場合でも納付必要でしょうか 当社は、利益を分ける「プロフィットシェア」を希望します。ご検討ください。 ※要求水準書P57も同様の記載	自主事業が赤字の場合でも納付は不要です。売上の合計の一部を県に納付することについて、詳細は入札公告時に示します。
33	実施方針	9	第2	1	(6)	エ			利用料金収入、自主事業（自主事業Cを除く）収入の還元	サービス購入料、アリーナ利用料金、自主事業A、Bに得られた売上の合計の一部を県に納付とありますが、「レベニューシェア」ではなく、利益が出た場合のみ利益分を分ける「プロフィットシェア」にしてください。	売上の合計の一部を県に納付することについて、詳細は入札公告時に示します。
34	実施方針	9	第2	1	(6)	エ			利用料金収入、自主事業収入の還元	自主事業に得られた売上合計の一部を県に納付（レベニューシェア）とありますが、自主事業が赤字の場合でも納付必要でしょうか。利益を分ける「プロフィットシェア」にしてください。 ※要求水準書P57も同様の記載	自主事業が赤字の場合でも納付は不要です。売上の合計の一部を県に納付することについて、詳細は入札公告時に示します。
35	実施方針	9	第2	1	(6)	エ			利用料金収入、自主事業収入の還元	自主事業により得られた売上の一部を県へ納付するとされていますが、自主事業の収支が赤字となった場合であっても、売上高を基準として納付義務が発生するとの理解でよろしいでしょうか。 事業者としては、収益が生じた場合にその一部を県と共有するプロフィットシェア（利益連動型）の方が、事業リスクと収益配分のバランスの観点から適切と考えております。 つきましては、プロフィットシェア方式への変更をご検討いただけないでしょうか。	自主事業が赤字の場合でも納付は不要です。売上の合計の一部を県に納付することについて、詳細は入札公告時に示します。
36	実施方針	9	第2	1	(6)	エ			利用料金収入、自主事業収入の還元	自主事業に得られた売上合計の一部を県に納付とありますが、自主事業が赤字の場合はどのようにお考えでしょうか。 赤字の一部を補填して頂けるのでしょうか。	自主事業が赤字の場合でも納付は不要です。自主事業が赤字の場合の県からの補填はありません。 売上の合計の一部を県に納付することについて、詳細は入札公告時に示します。

実施方針等に関する質問及び意見に対する回答書（実施方針）

整理 NO.	資料名	頁	章	節	細節	項	目	細目	項目名	質問事項	回答
37	実施方針	9	第2	1	(6)	エ			利用料金収入、自主事業収入の還元	自主事業に得られた売上合計の一部を県に納付とありますが、自主事業が赤字の場合でも納付必要でしょうか	自主事業が赤字の場合でも納付は不要です。売上の合計の一部を県に納付することについて、詳細は入札公告時に示します。
38	実施方針	9	第2	1	(6)	エ			利用料金収入、自主事業収入の還元	自主事業に得られた売上合計の一部を県に納付（レベニューシェア）とありますが、自主事業が赤字の場合でも納付必要でしょうか 利益を分ける「プロフィットシェア」にしてください。 ※要求水準書P57も同様の記載	自主事業が赤字の場合でも納付は不要です。売上の合計の一部を県に納付することについて、詳細は入札公告時に示します。
39	実施方針	9	第2	1	(6)	エ			利用料金収入・自主事業収入の還元	「自らの提案（主催事業・自主事業）により得られた売上の一部が民間事業者①の収入となる」とのことですが、自主事業について「民間事業者①による独立採算で実施（サービス購入料を活用しない）する場合」は、売り上げは全て民間事業者①の収入になる認識でよろしいでしょうか。 また売上の合計の一部を県に納付することについて、詳細は県と民間事業者①の売上比率もしくは納付する上限/下限金額が入札説明書にて提示されますでしょうか。	民間事業者①による独立採算で実施（サービス購入料を活用しない）する場合」は、売り上げは全て民間事業者①の収入となります。実施方針／第2章／1／（6）／エを合わせて確認してください。 売上の合計の一部を県に納付することについて、詳細は入札公告時に示します。
40	実施方針	9	第2	1	(6)	エ			利用料金収入、自主事業収入の還元	自主事業に得られた売上合計の一部を県に納付とありますが、自主事業が赤字の場合でも納付は必要になりますか。利益を分ける「プロフィットシェア」への変更をお願いします。	自主事業が赤字の場合でも納付は不要です。売上の合計の一部を県に納付することについて、詳細は入札公告時に示します。
41	実施方針	9	第2	1	(6)	オ			資金調達	「プロジェクトファイナンス等を活用」とありますが、プロジェクトファイナンスに拠らない資金調達も認められるのでしょうか。PFIの趣旨に則れば、金融機関のモニタリングが機能するプロジェクトファイナンスによる資金調達が、事業安定性の観点から適していると思料致しますが、プロジェクトファイナンス以外の資金調達を提案した場合、事業の安定性についての評価はどのようになると想定されますでしょうか。	プロジェクトファイナンスに拠らない資金調達も可能です。事業の安定性は事業者の提案により確保してください。評価の対象は入札公告時に公表する落札者決定基準を確認してください。
42	実施方針	9	第2	1	(6)				特定事業の内容	特定事業施設の設計・建設に係るサービス購入料については、施設整備期間中に建設一時金が支払われ、残額については供用開始後に割賦方式で支払われるとの理解ですが、建設一時金及び割賦払いの概ねの割合について、現時点で想定があればご教示ください。	建設一時金及び割賦払いの概ねの割合は入札公告時に示します。
43	実施方針	9	第2	1	(6)				特定事業の内容	融資金融機関との直接協定の締結を予定されておりますでしょうか。	融資金融機関の提案がある場合、同金融機関との直接協定を予定しています。
44	実施方針	10	第2	1	(8)				事業終了後の措置	「良好な状態での引渡し」について、主要設備の残存耐用年数や劣化診断基準など、入札段階で提示される定量的な評価基準はありますか。	良好な状態とは、要求水準を満たす状態をいいます。要求水準を満たすための定量的な評価基準は、事業者の提案のもと、県と事業者が協議のうえ定めます。

実施方針等に関する質問及び意見に対する回答書（実施方針）

整理 NO.	資料名	頁	章	節	細節	項	目	細目	項目名	質問事項	回答
45	実施方針	10	第2	1	(10)				埋蔵文化財について	「県が埋蔵文化財を行わない範囲」については、必要に応じて民間事業者①の負担で実施するものとする」と記載があるが、調査機関、主担調査員についての条件はありますか。 埋蔵文化財調査を行う業者を入札方式により決定する場合、手続きや業者決定に一定の時間を要することから、調査の着手までに時間がかかり、全体の事業スケジュールに影響を及ぼす可能性がございます。 つきましては、入札方式ではなく、業務の特性や専門性等を踏まえ、事業者が埋蔵文化財調査を行う業者を選定できるようお願いいたします。 また、想定される埋文調査費用は予定価格に含まれているでしょうか。	事業者の負担で実施する埋蔵文化財発掘調査は行政機関が行うことを想定しております。 想定される埋文調査費用に関する質問について、県が実施予定としている埋蔵文化財調査に係る費用は県が負担するものであり、予定価格に含まれません。 附属事業に係る埋蔵文化財発掘調査費用は予定価格に含まれます。
46	実施方針	10	第2	1	(10)				埋蔵文化財について	民間事業者が費用負担して実施する場合、発注者（文化財調査機関）の指示に従って、埋蔵文化財確認調査を実施した上で、埋蔵文化財本発掘調査を実施する手順でよろしいでしょうか。	埋蔵文化財確認調査を実施した上で、埋蔵文化財本発掘調査を実施する手順になることは決定しておりません。埋蔵文化財確認調査の必要の有無については事業対象地周辺の埋蔵文化財発掘調査履歴等から判断します。なお事業対象地については面的調査を想定しております。
47	実施方針	10	第2章	1	(10)				埋蔵文化財について	埋蔵文化財等が出土した場合、 建築面積縮小 基礎形式変更 駐車場配置変更 工期延長 など については、事業者の責はなく、発生する費用負担については、貴県にて保証いただける、という理解でよろしいでしょうか。	県が実施する埋蔵文化財発掘調査において、埋蔵文化財等が出土した場合は質問内容も含め、県・民間事業者が協議にうえ対応を定める方針です。詳細は入札公告時に示す各種契約書（案）を確認してください。
48	実施方針	10	第2	1	(11)				重要な埋蔵文化財等が出土した場合の対応方法	「ただし、県と民間事業者①の協議開始日・・・ものとする。」とありますが、一定期間を超えてもなお、協議がまとまらない場合、県と民間事業者①はともに書面をもって相手方に通知することで、直ちに本契約を解除できるものとしていただきますようお願い申し上げます。	一定期間を超えてもなお、協議がまとまらない場合の対応は、入札公告時に示す各種契約書（案）を確認してください。
49	実施方針	11	第2	1	(11)				重要な埋蔵文化財等が出土した場合の対応方法	ただし書きの場合、「PFI事業等契約の一部解除、又は全部解除について協議を行うことができる」とありますが、解除ではなく契約変更も可能という理解で宜しいでしょうか。	ただし書きの場合、「PFI事業等契約の一部解除、又は全部解除について協議を行うことができる」とは、契約変更も想定しています。詳細は入札公告時に示す各種契約書（案）を確認してください。
50	実施方針	11	第2	11	2				重要な埋蔵文化財等が出土した場合の対応方法	県と民間業者①の協議開始日から一定期間を超えてもなおまとまらない場合、一部解除というのは東側のまちづくり事業については実施しないなどの形もあるのでしょうか。また、一部解除等の可能性がある提案は採用検討時にリスクとしてとらえた上で検討されるのでしょうか。	県と民間業者①の協議開始日から一定期間を超えてもなおまとまらない場合、一部解除というのは、特定事業及び附属事業を対象としています。 質問にある「東側のまちづくり事業については実施しないなどの形」は、県及び市と民間事業者①の協議結果を踏まえ、県と民間事業者②と東側まちづくり事業の継続を協議するも、結果的に「東側のまちづくり事業については実施しない」となる可能性もあります。 一部解除等の可能性がある提案の評価方法は、入札公告時に公表する落札者決定基準を確認してください。

実施方針等に関する質問及び意見に対する回答書（実施方針）

整理 NO.	資料名	頁	章	節	細節	項	目	細目	項目名	質問事項	回答
51	実施方針	13	3	1	(3)	ア			付帯事業対象施設・アクセス道路	アクセス道路には道路付属の歩道、歩道のみが含まれると考えてよろしいでしょうか。	アクセス道路には、車道、車道と一体的に整備される歩道及び自転車歩行者専用道路を含むものとしします。なお、アクセス道路の整備に係る要求は、要求水準書（案）第3章／3／（6）を確認してください。
52	実施方針	13	3	1	(3)	ウ	(ア)		附属事業施設の設計及び建設に対するサービス購入料	「附属事業施設の設計及び建設に対するサービス購入料に関して、附属事業施設の施設整備期間の年度ごとに、民間事業者①に支払うことを想定している。各年度の支払限度額は、県が年度ごとの想定出来高の範囲内で算定した額とすることを想定している」と記載がございますが、工事の進捗や物価変動などにより、当該年度の出来高が想定を超過し、支払年度額を超える費用が発生した場合、超過分は次年度に繰り越して支払われるとの理解でよろしいでしょうか。	工事の進捗や物価変動などにより、当該年度の出来高が想定を超過し、支払年度額を超える費用が発生した場合、超過分は翌年度に支払うことになります。
53	実施方針	13	第3	1	(3)				附属事業の内容	附属事業対象施設の業務範囲は設計・建設業務のみとなっていますが、維持管理業務及び運営業務は県(市)の直営または別途発注により実施されとの理解でよろしいでしょうか。 当該施設は本事業施設と隣接しているため、広報、警備、清掃、利用者案内等の業務については両施設が連携して実施する場面が想定されます。つきましては、各業務の実施主体及び責任分担の考え方をご教示ください。	附属事業施設及び附属事業施設用地の維持管理・運営は市が行います。ただし、落札者と契約締結後に、市が事業者に対し、附属事業施設及び附属事業施設用地の維持管理・運営について協議のうえ委託する可能性はございます。
54	実施方針	13	第3	1	(2)				附属事業の契約形態	「プロジェクトファイナンス等を活用」とありますが、プロジェクトファイナンスに拠らない資金調達も認められるのでしょうか。PFIの趣旨に則れば、金融機関のモニタリングが機能するプロジェクトファイナンスによる資金調達が、事業安定性の観点から適していると思料致しますが、プロジェクトファイナンス以外の資金調達を提案した場合、事業の安定性についての評価はどのようになると想定されますでしょうか。	附属事業は年度ごとに支払う予定ですが、プロジェクトファイナンスに拠らない資金調達も可能です。 事業の安定性は事業者の提案により確保してください。評価の対象は入札公告時に公表する落札者決定基準を確認してください。
55	実施方針	14	第3	1	(7)				文化財が出土した場合	文化財が出土した場合に県と事業者のとの協議がまとまらない場合に契約解除が出来るものとする記載があるが、それまでに掛かった費用は請求可能でしょうか。	文化財が出土した場合に県と事業者のとの協議がまとまらない場合に契約解除が出来るものとする記載があるが、それまでに掛かった費用の取扱いはい入札公告時に公表する各種契約書（案）を確認してください。
56	実施方針	14	第3	1	(7)				重要な埋蔵文化財等が出土した場合の対応方法	ただし書きの場合、「PFI事業等契約の一部解除、又は全部解除について協議を行うことができる」とありますが、解除ではなく契約変更も可能という理解で宜しいでしょうか。	ただし書きの場合、「PFI事業等契約の一部解除、又は全部解除について協議を行うことができる」とは、契約変更も想定しています。詳細は入札公告時に示す各種契約書（案）を確認してください。
57	実施方針	14	第3	1	(4)				附属事業の実施スケジュール確定時期	附属事業の設計・建設業務期間は「現在調整中、入札公告時に示す」とされていますが、新駅・自由通路の整備スケジュール(令和5年度検討時点)との整合はいつ、どの資料で確定・提示される予定でしょうか。入札公告後、提案書作成期間中に前提条件が変更される可能性がある場合、その対応方針もご教示ください。	新駅・自由通路の整備スケジュールは入札公告時に示します。 入札公告後、提案書作成期間中に前提条件が変更される可能性がある場合の対応は入札公告時に示す各種契約書（案）を確認してください。

実施方針等に関する質問及び意見に対する回答書（実施方針）

整理 NO.	資料名	頁	章	節	細節	項	目	細目	項目名	質問事項	回答
58	実施方針	14	第3		(6)				埋蔵文化財について	「自転車歩行者専用道路、駅前広場の環境（歩行者）空間」とありますが、二重括弧ではなく、「自転車歩行者専用道路、駅前広場の環境（歩行者）空間」という理解でよろしいでしょうか。 また、動線計画では、東側エリアに駅前広場(交通空間)、西側エリアに駅前広場(交通空間)および駅前広場(環境空間)が図示されています。本文で「駅前広場の環境（歩行者）空間」と記載されていますが、これは動線計画の駅前広場(環境空間)を意味するのでしょうか。	「自転車歩行者専用道路、駅前広場の環境（歩行者）空間」とします。 本文で「駅前広場の環境（歩行者）空間」とは、動線計画の駅前広場(環境空間)を指します。
59	実施方針	14	第3		(6)				埋蔵文化財について	埋蔵文化財発掘調査は、駅前広場・アクセス道路のうち、車道および車道と一体的に整備される歩道を対象とし、一方で、自転車歩行者専用道路、駅前広場の環境（歩行者）空間、および駅前駐輪場等は調査対象外とされています。 調査対象となるか否かについては、動線計画を見ても、この文案では明確に理解できません。 本文では、車道、歩道、自転車歩行者専用道路と記載されており、これらは道路構造令に規定があります。 しかし、駅前広場については同令上の規定はなく、他法令においても「駅前広場」の規定はありません。都市計画法上、駅前広場は「都市施設」の一つである「交通広場」として位置付けられるものと理解しています。 これらの点を踏まえると、本文の記述は法律上の規定を前提とした内容ではないと理解しています。 実際、附属事業を実施するエリアでは、掘削を伴う工事が想定されます。埋蔵文化財発掘調査を要するか否かについては、掘削深さが関係していると理解しています。この点において、「車道および車道と一体的に整備される歩道を対象」としている理由は、掘削深さが埋蔵文化財に影響する可能性があるためであり、一方で、自転車歩行者専用道路、駅前広場の環境（歩行者）空間、および駅前駐輪場等が調査対象外とされている理由は、掘削深さが埋蔵文化財に影響する可能性が低いということでしょうか。駅前広場の環境（歩行者）空間においても、地下排水管や照明施設の電気配線等が埋設されることが想定されます。このようなことから、埋蔵文化財発掘調査の対象の有無について、本文の記述の意味を十分に理解できません。本文の趣旨をお聞かせします。	発掘調査を要する場合の基本的な考え方については、別添資料①を確認してください。 「車道および車道と一体的に整備される歩道を対象」としている理由は、相当期間にわたり埋蔵文化財と人との関係が絶たれる恒久的な構造物となるため、調査を必要とします。 なお、埋蔵文化財に対する具体的な対応方針等については、文化財担当課に発掘通知などの届け出（工事内容を含む）が提出された後に確定するものとお考え下さい。
60	実施方針	14							付帯事業の実施スケジュール	設計・建設業務期間の用途をご教授いただきたいです。令和13年度までと終わりが決まっている状況で、設計・建設の業務期間が適正工期であるのかどうかを懸念しています。	附属事業の実施スケジュールは入札公告時に示します。

実施方針等に関する質問及び意見に対する回答書（実施方針）

整理 NO.	資料名	頁	章	節	細節	項	目	細目	項目名	質問事項	回答
61	実施方針	14 15	第3 第4	1 1	(6) (5)				埋蔵文化財について	附属事業及びまちづくり事業の埋蔵文化財調査は事業者により実施し費用も負担するとなっていますが、東側敷地は未調査の状況です。東側敷地における想定調査範囲・工期・費用等の目安をお示しいただけないでしょうか。未調査ゆえリスクは大きいと考えられるため、リスク分担の見直しもお願いします。	附属事業の埋蔵文化財発掘調査費用は予定価格に含まれます。まちづくり事業の埋蔵文化財調査費用は事業者の負担とします。 東側敷地における想定調査範囲・工期・費用等の目安は、事業者の提案によるため、示すことができません。提案作成時点において、県の文化財課に適宜協議を行ってください。埋蔵文化財発掘に係るリスク分担は原案のとおりとし、詳細は入札公告時に示す各種契約書（案）を確認してください。
62	実施方針	15 15	第4 第4	1 1	(1) (1)	アイ			まちづくり事業の契約形態	まちづくり事業において、県及び市と、事業用定期借地件設定契約又は売買契約を締結した土地及び建築後の建物について、本事業の理念に沿った公益性の高い土地利用としていれば、建物及び土地の所有者を変更することができるというような条件設定にしていけないでしょうか。	事業用定期借地権設定契約もしくは売買契約した土地及び建設した建物についての所有者変更の条件設定については、後日回答します。
63	実施方針	15	4	1	(2)	ウ			民間事業者②の収入	500台駐車場を維持するために、工事中に事業者が整備する駐車場料金は事業者の収益となると考えてよろしいでしょうか。	駐車場台数は要求水準書（案）【まちづくり事業編】を確認してください。 質問にある、駐車場を維持するために、工事中に事業者が整備する駐車場料金は事業者の収益とすることが可能です。
64	実施方針	15	4	1	(2)	エ			民間事業者②の支払い	駐車場は医大用中心の公共性が高い施設の為、民間提案施設より安価な借地料設定となると想定してよろしいでしょうか。また、借地料は質疑回答のタイミングで公表していただけますでしょうか。	まちづくり事業用地の借地料は、現在の土地の現況を基に算出しており、入札公告時に示します。
65	実施方針	15	第4	1	(2)	ウ			民間事業者収入	民間事業者はまちづくり事業用地駐車場の利用料金収入を得ることができるが、料金設定については民間からの提案によるとの認識でよいのか。	民間事業者はまちづくり事業用地駐車場の利用料金は、要求水準書（案）を遵守のうえ、民間事業者の提案によります。 但し、要求水準書（案）第4章／2／（1）／イに示す「受診等を目的とする附属病院利用者の駐車料金は300円／台・日を基準として提案すること」とは、附属病院利用者向け料金の基準を示すもので、具体的な料金設定については、民間事業者②の提案を基本とし、県及び医大との協議により定めるものとします。 また、駐車料金の変更についても、県及び医大との協議を踏まえ決定するものとします。
66	実施方針	15	第4	1	(2)	エ			まちづくり事業の契約形態	県有地および市有地に係る借地料および土地売買代金について、県・市があらかじめ予定価格を提示する形式でしょうか。それとも、事業者が提案金額を提示し、総合評価における価格点等の評価対象となるスキームでしょうか。	県有地および市有地に係る借地料及び土地売買代金の最低料金は入札公告時に示します。

実施方針等に関する質問及び意見に対する回答書（実施方針）

整理 NO.	資料名	頁	章	節	細節	項	目	細目	項目名	質問事項	回答
67	実施方針	15	第4	1	(1)	ア			県有地について	埋蔵文化財発掘調査前に、事業用定期借地権設定契約書を締結となっております。一方で、重要な埋蔵文化財等が出土した場合には相応の協議や対応が必要になるかと思料致します。よって、借地料の発生は工事着工時からとして頂きたい。	借地料の発生は工事着工時からとすることも含め検討中であり、詳細は、入札公告時に示す各種契約書（案）にて示します。
68	実施方針	15	第4	1	(1)	アイ			契約形態	まちづくり事業（東側）エリアにおいて、県及び市より、事業用定期借地権設定契約もしくは売買契約した土地及び建設した建物について、本事業の目的に合致する範囲内であれば、建物及び土地の所有者が変更になっても良いという条件設定にしていきたいと思います。	事業用定期借地権設定契約もしくは売買契約した土地及び建設した建物についての所有者変更の条件設定については、後日回答します。
69	実施方針	15	第4	1	(1)	アイ			契約形態	まちづくり事業エリアにおいて、県及び市との事業用定期借地権設定契約又は土地売買契約により取得した土地並びに当該土地上に建設した建物について、本事業の目的及び要求水準を満たす範囲内で利用されることを前提として、建物及び土地の所有者の変更（譲渡・信託・SPCの変更等を含む）を認めていただきたいと考えております。つきましては、本事業の継続性及び公共性が確保されることを条件に、所有者変更を可能とする条件設定をご検討いただけないでしょうか。	事業用定期借地権設定契約もしくは売買契約した土地及び建設した建物についての所有者変更の条件設定については、後日回答します。
70	実施方針	15	第4	1	(1)	アイ			契約形態	まちづくり事業（東側）エリアにおいて、県及び市より、事業用定期借地権設定契約もしくは売買契約した土地及び建設した建物について、本事業の目的に合致する範囲内であれば、建物及び土地の所有者が変更可能として頂けますでしょうか。	事業用定期借地権設定契約もしくは売買契約した土地及び建設した建物についての所有者変更の条件設定については、後日回答します。
71	実施方針	15	第4	1	(1)	アイ			契約形態	本事業の目的に合致する範囲内であれば、建物及び土地の所有者が変更になっても良いという条件設定にしていきたいと思います。	事業用定期借地権設定契約もしくは売買契約した土地及び建設した建物についての所有者変更の条件設定については、後日回答します。
72	実施方針	15	第4	1	(1)	アイ			契約形態	まちづくり事業（東側）エリアにおいて、県及び市より、事業用定期借地権設定契約もしくは売買契約した土地及び建設した建物について、本事業の目的に合致する範囲内であれば、建物及び土地の所有者が変更になっても良いという条件設定にしていきたいと思います。	事業用定期借地権設定契約もしくは売買契約した土地及び建設した建物についての所有者変更の条件設定については、後日回答します。
73	実施方針	15	第4	1	(1)	アイ			契約形態	まちづくり事業（東側）エリアにおいて、県及び市との事業用定期借地権設定契約もしくは売買契約の対象となる土地及び当該土地上に建設した建物については、本事業の目的に合致する範囲内での活用が担保される限りにおいて、土地及び建物の所有者変更を認める条件としていただくことは可能でしょうか。	事業用定期借地権設定契約もしくは売買契約した土地及び建設した建物についての所有者変更の条件設定については、後日回答します。
74	実施方針	15	第4	1	(1)	アイ			契約形態	まちづくり事業（東側）エリアにおいて、県及び市より、事業用定期借地権設定契約もしくは売買契約した土地及び建設した建物について、本事業の理念に沿った事業の範囲内であれば、建物及び土地の所有者が変更になっても良いという条件設定にしてください。	事業用定期借地権設定契約もしくは売買契約した土地及び建設した建物についての所有者変更の条件設定については、後日回答します。

実施方針等に関する質問及び意見に対する回答書（実施方針）

整理 NO.	資料名	頁	章	節	細節	項	目	細目	項目名	質問事項	回答
75	実施方針	15	第4	1	(1)	イ			市有地について	埋蔵文化財発掘調査前に、事業用定期借地権設定契約書を締結となっております。一方で、重要な埋蔵文化財等が出土した場合には相応の協議や対応が必要になるかと思料致します。よって、借地料の発生は工事着工時からとして頂きたい。	借地料の発生は工事着工時からとすることも含め検討中であり、詳細は、入札公告時に示す各種契約書（案）にて示します。
76	実施方針	15	第4	1	(1)	イ			市有地について	市有地に附属病院駐車場を整備する場合、事業用定期借地権設定契約のみであり、売買は認めないとの解釈で良いか。	市有地に附属病院駐車場を整備する場合、事業用定期借地権設定契約のみであり、売買は認めません。
77	実施方針	15	第4	1	(1)	イ			まちづくり事業の契約形態	土地を購入して事業を行う場合、「特約設定期間」において提案内容に基づいた事業を行う限りでは、協議により土地所有者の変更及び構成員等の変更は可能という理解でよろしいでしょうか。	土地を購入して事業を行う場合、所有者変更の条件設定については、後日回答します。
78	実施方針	15	第4	1	(1)	イ			事業内容	「特約設定期間」以降においても公益性の高い土地利用とすることを条件とありますが、公益性の高い土地利用の考えを教えてください。また、違約した場合はペナルティがあるのか。	公益性の高い土地利用とは本事業の理念を体现できる施設整備・運営を指します。特約設定期間以降のペナルティはありませんが、地区計画に沿った土地利用が必要となります。
79	実施方針	15	第4	1	(1)	イ			まちづくり事業の契約形態	売買契約について、「売買契約締結日から10 年間（以下、「特約設定期間」という。）以降においても本事業の理念に沿った公益性の高い土地利用とすることを条件とする。」とありますが、当該条件はどの程度の期間続くものでしょうか。	本事業の理念を体现できる地区計画を策定予定です。本事業の終了後も、地区計画に沿った土地利用が必要となります。
80	実施方針	15	第4	1	(1)				まちづくり事業の契約形態	県有地・市有地ともに病院駐車場を整備する敷地は事業用定期借地のみと記載があるが、単独で病院用駐車場を整備することが必須となるのか。民間提案施設用駐車場と共同利用の場合の形態はどうなるか	まちづくり事業用駐車場は、単独で病院用駐車場を整備することが必須ではありません。民間提案施設用駐車場と共同利用の場合、当該施設の土地は事業用定期借地権設定契約としてください。
81	実施方針	15	第4	1	(1)				まちづくり事業の契約形態	「県及び市は、構成員Cとまちづくり事業に係る基本協定②を締結する」とありますが、構成員Cの全ての企業（代表企業、設計企業、建設企業、運営企業、維持管理企業、その他協力企業）と締結するとの理解でよろしいでしょうか。	基本協定②は、構成員Cの全ての企業と県又は市が締結します。
82	実施方針	16	第4	1	(2)	オ			まちづくり事業における収入還元	独立採算事業より得られた収入の一部を県及び市への納付を想定しているとなっているが、独立採算事業であることから借地料または土地購入代金のみとして頂きたい。	まちづくり事業における収入還元は必須ではなく提案に委ねます。詳細は入札公告時に示します。

実施方針等に関する質問及び意見に対する回答書（実施方針）

整理 NO.	資料名	頁	章	節	細節	項	目	細目	項目名	質問事項	回答
83	実施方針	16	第4	1	(2)	オ			まちづくり事業における収益還元	独立採算事業により得られる収入の一部を県及び市に納付とありますが、「レベニューシェア」ではなく、利益が出た場合のみ利益分を分ける「プロフィットシェア」にしてください。	まちづくり事業における収益還元について、詳細は入札公告時に示します。
84	実施方針	16	第4	1	(2)	オ			まちづくり事業における収入還元	「収入の一部を県及び市に納付出来る」とありますが、任意提案という理解で宜しいでしょうか。また、どのように評価する想定かご教示ください。	まちづくり事業における収益還元は任意提案です。評価の内容は入札公告時に公表する落札者決定基準を確認してください。
85	実施方針	16	4	1	(2)	オ			まちづくり事業における収入還元	「独立採算事業により得られた収入の一部を県及び市に納付出来ることを想定」とありますが、これは計画収入を上回った場合に限り、その超過額に還元割合を乗じた金額を還元する「プロフィットシェアリング」を意図しているのでしょうか。そうであれば、計画収入を下回った場合のロスシェアリングも併せてご提示いただくようお願いします。	まちづくり事業における収益還元について、詳細は入札公告時に示します。なお、ロスシェアは想定していません。
86	実施方針	16	第4	1	(3)				まちづくり事業の実施スケジュール	民間提案施設並びに、まちづくり事業用駐車場の開業が調整中となっており、入札公告時に示されると理解しております。附属病院の第一駐車場機能確保が鍵になると思いますが、事業開始は西側（特定事業）開業時と同じ時期となるようお願いします。	詳細は入札公告時に示します。
87	実施方針	16	第4	1	(5)				埋蔵文化財について	民間事業者が費用負担して実施する場合、発注者（文化財調査機関）の指示に従って、埋蔵文化財確認調査を実施した上で、埋蔵文化財本発掘調査を実施する手順でよろしいでしょうか。	まちづくり事業における埋蔵文化財発掘調査は、民間事業者の責任・費用負担で実施してください。調査の計画にあたっては、県の文化財課と適宜協議を行ってください。
88	実施方針	16	第4	1	(6)				重要な埋蔵文化財等が出土した場合の対応方法	仮に協議がまとまらず、まちづくり事業が中止となった場合、それまでに要した調査費用は民間事業者②がすべて負担する認識でよろしいでしょうか。	まちづくり事業用地において重要な埋蔵文化財等が出土した場合、仮に協議がまとまらず、まちづくり事業が中止となった場合、それまでに要した調査費用も事業者・県・市で協議を行い費用負担を決める考えです。
89	実施方針	16	第4	1	(6)				埋蔵文化財が出土した場合の対応方法	埋蔵文化財発掘照査結果から、重要な文化財が出土した場合の費用負担、遅延リスクについて、具体的にご教示いただけますでしょうか。（P22 P31）	まちづくり事業用地において重要な埋蔵文化財等が出土した場合において、事業遅延によって増加した事業者の費用は、事業継続に向け、事業条件変更も視野に入れ、県・市・事業者が協議を行い決定することを考えております。 仮に協議がまとまらず、まちづくり事業が中止となった場合、それまでに要した調査費用も事業者・県・市で協議を行い費用負担を決める考えです。

実施方針等に関する質問及び意見に対する回答書（実施方針）

整理 NO.	資料名	頁	章	節	細節	項	目	細目	項目名	質問事項	回答
90	実施方針	16	第4	1	(6)				埋蔵文化財等が出土した場合の対応方法	「民間事業者②は、まちづくり事業の設計後に埋蔵文化財発掘届を提出し、民間事業者②の費用負担で必要に応じて埋蔵文化財発掘調査を実施する。」とあることから、特定事業・附属事業実施部分は民間事業者①が埋蔵文化財発掘調査を行い、まちづくり事業部分は民間事業者②が埋蔵文化財発掘調査を行うこととなります。特に東側エリアは同エリアの中で異なる事業者が埋蔵文化財発掘調査を行うこととなりますが、まちづくり事業部分を含む西側エリアについてはすべて民間事業者①が埋蔵文化財発掘調査を行うことは可能でしょうか。	西側エリア・東側エリアの両エリアすべてを民間事業者①が埋蔵文化財発掘調査を行うことは可能ですが、予定価格に含まれるのは附属事業用地の埋蔵文化財発掘調査に係る費用のみであることに注意してください。
91	実施方針	17	第5	1	(2)				事業者の募集・選定スケジュール	入札公告から提案書締切まで5ヶ月程度しかありませんが、契約締結までの期間もあることから提案書締切まで最低6ヶ月の期間を設けて頂けないでしょうか？	提案書類受付締切時期は原案のとおりとします。
92	実施方針	17	第5	2	(1)				事業者の募集・選定スケジュール	2026年3月公表された基本計画と比較して、実施方針等の公表が遅れているにも関わらず、提案書類の受付締切は約1ヵ月早くなっています。これによりコンソーシアム組成・提案作成等の検討期間が短縮されることとなります。提案書類受付締切を2027年3月に変更していただけないでしょうか。	提案書類受付締切時期は原案のとおりとします。
93	実施方針	17	第5	2	(1)				事業者の募集及び選定の手順	競争的対話の開催は募集期間中、一度のみでしょうか。事業が多岐に渡ること、提案検討中に協議した事項もあると想定されるため、提案までの間にもう2回目の実施も希望します。	令和9年1月に競争的対話の第2回目を行うこととします。詳細は入札公告時に示します。
94	実施方針	17	第5	2	(1)				事業者の募集・選定スケジュール	募集スケジュールについて、26年3月に公表された「スポーツ拠点施設整備基本計画」で示された公募スケジュールから提案書受付締切が期限が1ヵ月短縮され、タイトなスケジュールになっています。実施方針案の公表が当初想定から遅れたこともあり、またより魅力的な提案提出を行うため、提出期限を当初公表時の27年3月への見直しをご検討ください。	提案書類受付締切時期は原案のとおりとします。
95	実施方針	17	第5	2	(1)				事業者の募集・選定スケジュール	競争的対話の実施後、提案提出までの期間が現状3ヵ月ですが、対話内容を踏まえて計画を変更する場合、検討・積算期間を鑑みると厳しいスケジュールです。令和8年11月19日予定の「入札説明書等に関する質問に対する回答公表」を早めていただき、競争的対話の実施日を早めていただくようお願いいたします。	「入札説明書等に関する質問に対する回答公表」は11月11日と修正します。また、競争的対話の実施日についても11月18日～11月20日と変更する予定です。
96	実施方針	17	第5	2	(1)				事業者の募集・選定スケジュール	本事業はアリーナ整備・運営に加え、駅前広場等整備、独立採算にて実施するまちづくり事業を含む複雑な事業であり、事業理念を体現する提案を行うためには十分な検討期間を確保いただくことが重要であると考えます。「落札者の決定及び公表」から、「PFI事業契約締結までの期間」等を短縮することで、「入札公告及び入札説明書等の公表」から、「入札書及び提案書類の受付締切」までの期間を6ヵ月以上確保いただくことはできますでしょうか。	提案書類受付締切時期は原案のとおりとします。

実施方針等に関する質問及び意見に対する回答書（実施方針）

整理 NO.	資料名	頁	章	節	細節	項	目	細目	項目名	質問事項	回答
97	実施方針	17	第5	2	(1)				事業者の募集・選定スケジュール	まちづくり事業（東側）エリアにおいて、県及び市より、事業用定期借地件設定契約もしくは売買契約した土地及び建設した建物について、本事業の目的に合致する範囲内であれば、建物及び土地の所有者が変更が認めれる要項に修正願います。	事業用定期借地権設定契約もしくは売買契約した土地及び建設した建物についての所有者変更の条件設定については、後日回答します。
98	実施方針	17	第5	2	(1)				事業者の募集・選定スケジュール	以前公表された基本計画において示された公募スケジュールと比較すると、提案書受付締切期限が約1か月前倒しとなっております。また、実施方針（案）の公表時期についても、当初想定から後ろ倒しとなっています。 本事業は、多様な民間事業者との協議・調整や事業計画の精査を要する大規模かつ複合的な事業であることから、十分な検討期間の確保が望ましいと考えます。 そのため、事業提案の質の向上及びより多くの事業者の参画機会確保の観点から、提案書提出期限について、基本計画において当初示されていた2027年3月まで延長いただくことをご検討いただけないでしょうか。	提案書類受付締切時期は原案のとおりとします。
99	実施方針	17	第5	2	(1)				事業者の募集・選定スケジュール	26年3月に公表された基本計画で示された公募スケジュールから提案書受付締切期限が短縮されています。提案書提出までの期間が短くなっておりますので、期限を延長して頂くことは可能でしょうか。	提案書類受付締切時期は原案のとおりとします。
100	実施方針	17	第5	2	(1)				事業者の募集・選定スケジュール	26年3月に公表された基本計画で示された公募スケジュールから提案書受付締切期限が変更されております。 提案書提出期限を元々設定の27年3月への見直しをご検討ください。	提案書類受付締切時期は原案のとおりとします。
101	実施方針	17	第5	2	(1)				事業者の募集・選定スケジュール	26年3月に公表された基本計画で示された公募スケジュールから提案書受付締切期限が1ヵ月短縮されています。また、実施方針案の公表も当初想定日より後ろ倒しになっております。 提案書提出期限を元々設定の27年3月への見直しをご検討ください。	提案書類受付締切時期は原案のとおりとします。
102	実施方針	17	第5	2	(1)				事業者の募集・選定スケジュール	26年3月に公表された基本計画で示された公募スケジュールから提案書受付締切期限が1ヵ月短縮されています。また、実施方針案の公表も当初想定日より後ろ倒しになっております。 提案書提出期限を元々設定の27年3月への見直しをご検討ください。	提案書類受付締切時期は原案のとおりとします。
103	実施方針	17	第5	2	(1)				事業者の募集・応募スケジュール	質問に対する回答公表が11月19日（木）、競争的対話の実施が11月24日（火）～とされていますが、事業者側にて公表された回答を読み込み、対話の議題を検討・設定するうえで、回答公表から対話まで（対話議題提出まで）の期間を2週間程度設けていただけないでしょうか。	競争対話の受付時期、入札説明書等に関する質問に対する回答公表時期、競争対話①の時期を以下のとおり変更する予定です。 入札説明書等に関する質問受付及び競争的対話の受付：10月13日（火）～10月22日（木） 入札説明書等に関する質問に対する回答公表：11月11日（水） 競争的対話の実施日：11月18日（水）～11月20日（金）

実施方針等に関する質問及び意見に対する回答書（実施方針）

整理 NO.	資料名	頁	章	節	細節	項	目	細目	項目名	質問事項	回答
104	実施方針	17	第5	2	(1)				事業者の募集・応募スケジュール	入札参加資格提出後に、もう一度対話、もしくは質疑回答の機会を設けていただけないでしょうか。	令和9年1月に競争的対話の第2回目を行うこととします。詳細は入札公告時に示します。
105	実施方針	17	第5	2	(1)				事業者の募集・応募スケジュール	現在のスケジュール案では、競争的対話の実施から提案書提出までの期間が約3か月と設定されております。 本事業は、アリーナ（特定事業）、駅前広場等（附属事業）、および民間提案施設（まちづくり事業）という複数事業がからむ事業であることから、競争的対話での議論を踏まえて計画を最適なものとするためには、再調整・再設計に多くの時間を要します。さらに計画変更に伴う再積算、企業間の条件調整までを3か月間という短期間で行うことは困難と考えます。 そのため、提案提出期限の後ろ倒しや対話実施日の前倒し等により、対話終了から提案提出までの実質的な検討・積算期間を十分に確保できるようスケジュールのご検討をお願いいたします。	競争対話の受付時期、入札説明書等に関する質問に対する回答公表時期、競争対話①の時期を以下のとおり変更する予定です。 入札説明書等に関する質問受付及び競争的対話の受付：10月13日（火）～10月22日（木） 入札説明書等に関する質問に対する回答公表：11月11日（水） 競争的対話の実施日：11月18日（水）～11月20日（金）
106	実施方針	17	第5	2	(1)				事業者の募集・応募スケジュール	本事業は、アリーナの整備運営を行う「特定事業」に加え、駅前広場やアクセス道路等を設計建設する「附属事業」、さらに独立採算にて実施する「まちづくり事業（民間提案施設・駐車場）」を、一つのコンソーシアムで一体的に提案・実施する、複雑で多角的な事業となっております。 それぞれの事業間での連携によるシナジーの検証、事業収支計画の作成、企業間での役割分担やリスク分担の協議、合意形成等に多くの時間を要します。 そのため、入札公告から提案書類の受付締め切りまでの期間について、現在のスケジュール（約4.5か月）から、6か月程度を確保いただけるようスケジュールの見直しをご検討いただけないでしょうか。	提案書類受付締切時期は原案のとおりとします。
107	実施方針	17	第5	2	(1)				事業者の募集・選定スケジュール	令和8年3月に公表された基本計画で示された公募スケジュールから提案書受付締切期限が1か月短縮されています。また、実施方針案の公表も当初想定日より後ろ倒しになっております。 提案書提出期限を当初の設定である令和9年3月への見直しをご検討ください。	提案書類受付締切時期は原案のとおりとします。
108	実施方針	20	5	2	(2)	チ			入札保証金	「本事業の入札に参加しようとする者は、その見積る契約代金額の100分の5に相当する額以上の入札保証金を納付しなければならない。」とされていますが、PFIにおいては入札保証金の免除が一般的であり、事前に入札参加資格の審査を受けていることから、予算決算及び会計令第七十七条第二号により、本事業においても入札保証金は免除になるとの理解でよろしいでしょうか。	以下の規定とする予定です。詳細は入札公告時に示します。 『奈良県契約規則第4条第2項第1号から第6号までに掲げるもの（以下、「国債その他の有価証券等」という。）の提供又は銀行若しくは知事が確実と認める金融機関(出資の受入れ、預り金及び金利等の取締りに関する法律（昭和29年法律第195号）第3条に規定する金融機関（銀行を除く。）をいう。）の保証の提供をもって入札保証金の納付に代えることができる。』 『保険会社との間に知事を被保険者とする入札保証保険契約を締結した者又は金融機関等（銀行等又は保証事業会社（公共工事の前払金保証事業に関する法律（昭和27年法律第184号）第2条第4項に規定する保証事業会社をいう。））と契約保証の予約をした事業者は、入札保証金の納付を免除する』

実施方針等に関する質問及び意見に対する回答書（実施方針）

整理 NO.	資料名	頁	章	節	細節	項	目	細目	項目名	質問事項	回答
109	実施方針	20	5	2	(2)	ツ			契約保証金	契約保証金の額が「アリーナの設計及び建設に対するサービス購入料の 100 分の 10 に相当する額以上」とされていますが、割賦金利の額は含まないとの理解でよろしいでしょうか。	ご意見も参考に検討中であり、詳細は。詳細は入札公告時に示す各種契約書（案）を確認してください。
110	実施方針	20	第5	2	(2)	シ			基本協定①の締結	「県は、落札者決定後、民間事業者①と…基本協定①を締結する」とありますが、民間事業者①は実施方針P.5（事業者の構成）に拠ればSPC①を指すものとされ、実施方針P.13（附属事業の契約形態）の記載と齟齬があります。基本協定①の契約当事者を御教示願います。	実施方針／第5章／2／（2）／シ及びビスを以下の下線部のとおり修正します。 シ 基本協定①の締結 県は、落札者決定後、 <u>構成員B</u> と特定事業及び附属事業に関する基本的事項を定めた基本協定①を締結する。 ス 基本協定②の締結 県及び市は、落札者決定後、 <u>構成員C</u> とまちづくり事業に関する基本的事項を定めた基本協定②を締結する。
111	実施方針	20	第5	2	(2)	ス			基本協定②の締結	「県及び市は、落札者決定後、民間事業者②と…基本協定②を締結する」とありますが、民間事業者②は実施方針P.5（事業者の構成）に拠ればSPC②を指すものとされ、実施方針P.15（まちづくり事業の契約形態）の記載と齟齬があります。基本協定①の契約当事者を御教示願います。	実施方針／第5章／2／（3）／シ及びビスを以下の下線部のとおり修正します。 シ 基本協定①の締結 県は、落札者決定後、 <u>構成員B</u> と特定事業及び附属事業に関する基本的事項を定めた基本協定①を締結する。 ス 基本協定②の締結 県及び市は、落札者決定後、 <u>構成員C</u> とまちづくり事業に関する基本的事項を定めた基本協定②を締結する。
112	実施方針	21	第5	2	(2)	チ			入札保証金	ただし書きの、奈良県契約規則第4条第2項は「1項」、第6号は「2号」でしょうか。念のため同規則を本事業の資料として公表いただけないでしょうか。	但し書きについては原案の通りとします。 奈良県契約規則は下記のURLで公表していますので、「奈良県契約規則」と検索してください。 https://krk401.legal-square.com/HAS-Shohin/page/SJSrbLogin.jsf
113	実施方針	21	第5	2	(2)	チ			入札保証金	入札保証金の額について、事業契約全体の金額を基準に算定するものと理解しておりますが、本事業において入札保証金が担保する主たるリスクは、設計・建設業務に係る契約締結リスクであると考えております。 つきましては、入札保証金の算定基礎を事業契約金額全体ではなく、設計・建設業務・工事監理業務及び運営/維持管理業務（単年度）に係る対価の合計額の5%へ変更いただくことをご検討いただけないでしょうか。	入札保証金は原案のとおりとします。
114	実施方針	21	第5	3	(1)				入札参加の構成等	SPC①に出資し、再受託に受託・請負を行う者がある場合、構成員BでSPC①の構成企業という扱いをすることは可能でしょうか。	SPC①に出資し、再受託に受託・請負を行う者がある場合はSPC①の出資者（SPC①の構成企業）として整理してください。詳細は入札公告時に示す、各種契約書（案）を確認してください。

実施方針等に関する質問及び意見に対する回答書（実施方針）

整理 NO.	資料名	頁	章	節	細節	項	目	細目	項目名	質問事項	回答
115	実施方針	21	第5	3					事業者の募集・選定スケジュール	奈良県立施設の整備案件であり、県内業者が積極的に関与することが望ましい案件であると考えます。要求水準書では県産材の利用促進について記載がございますが、県内企業への発注、県内企業での雇用、県産品の利用その他地域経済への貢献について、評価点として頂けないか今後検討をお願いいたします。	評価の内容は入札公告時に示す落札者決定基準を確認してください。
116	実施方針	23 23	第5 第5	3 3	(1) (1)	サ シ			入札参加者の構成等	構成員B及びC全体の出資比率が50%を超えていれば、構成員以外からの出資も可能という解釈でよろしいでしょうか。ご教示ください。	質問を踏まえ、SPC①及びSPC②の出資者も構成企業と位置づけ、SPC①及びSPC②は構成企業のみが出資するものとします。
117	実施方針	23	第5	3	(1)	ス			SPC①、SPC②の株式の譲渡	「県の事前の書面による承諾」は、特に問題がなければ承諾していただけるという解釈でよろしいでしょうか。	県の事前の書面による承諾は事由によって県が判断しますので、「特に問題がなければ承諾」するわけではありません。
118	実施方針	23	第5	3	(2)				共通の参加資格要件	本アリーナを拠点として活動する可能性のあるプロスポーツチームなど、特定の企業と組んだグループが有利になることがないよう、情報の提供や審査における厳格な公平性・競争性の確保を求めたいと思いますが、どのようにお考えでしょうか。	アリーナを拠点として活動する可能性のあるプロスポーツチームと組んでいること自体をもって、有利な評価をすることはありません。他の提案と同様にアリーナの稼働率の向上等に資する提案か否かを評価する予定です。
119	実施方針	23	第5	3	(2)				共通の参加資格要件	本アリーナを拠点として活動する可能性のあるプロスポーツチームなど、特定の企業と組んだグループが有利になることがないよう、情報の提供や審査における厳格な公平性・競争性の確保を求めたいと思いますが、どのようにお考えでしょうか。	アリーナを拠点として活動する可能性のあるプロスポーツチームと組んでいること自体をもって、有利な評価をすることはありません。他の提案と同様にアリーナの稼働率の向上等に資する提案か否かを評価する予定です。
120	実施方針	23	第5	3	(2)				共通の参加資格要件	事業者が本アリーナを拠点とするプロスポーツチームを有している場合には、特定の事業者との関係性がアリーナ運営に影響を及ぼすことも考えられるため、本アリーナを拠点として活動する可能性のあるプロスポーツチームなど、特定の企業と連携するグループが参加した場合、過度な優位性が生じないよう、情報提供のあり方や審査手続をお願いします。運用開始後においても同様に、事業者が本アリーナを拠点とするプロスポーツチームを所有した場合、当該チームの試合開催時に他のチームや関係者、観客等が不公平感を抱く可能性もあると考えるため、より一層の厳正かつ公平な審査をお願いいたします。	アリーナを拠点として活動する可能性のあるプロスポーツチームと組んでいること自体をもって、有利な評価をすることはありません。他の提案と同様にアリーナの稼働率の向上等に資する提案か否かを評価する予定です。
121	実施方針	23	第5	3	(3)	オ			各事業の入札参加資格要件	運営業務に関わる企業として施設利用者となるプロスポーツチームについては、公平性の観点からある特定のチームで応募できないような取り決めにして頂きたい。	アリーナを拠点として活動する可能性のあるプロスポーツチームと組んでいること自体をもって、有利な評価をすることはありません。他の提案と同様にアリーナの稼働率の向上等に資する提案か否かを評価する予定です。
122	実施方針	24 28	第5 第5	3 4	(2) (1)	コ			共通の参加資格要件	本事業について選定委員会の委員と接触を試みた者は入札参加資格を失うとありますが、選定委員会の構成、氏名等は非公表であるため、意図せず接触してしまう可能性は否定できません。そういった場合に対する配慮をお願いします。	共通の参加資格要件は原案のとおりとします。

実施方針等に関する質問及び意見に対する回答書（実施方針）

整理 NO.	資料名	頁	章	節	細節	項	目	細目	項目名	質問事項	回答
123	実施方針	25	第5	3	(3)		(エ)		入札参加資格	競技床1,000㎡以上の体育室以外の建物は認められないのでしょうか？	運営企業の参加資格要件である、実施方針／第5章／3／(3)／ア／(オ)／bを、以下の下線部のとおり修正します。 過去15年以内に主としてスポーツ・運動を行う屋内の競技面（競技床面積1,000㎡以上）の体育館、アリーナ、多目的屋内運動場において、利用受付業務を連続して2年以上実施した履行実績を有していること。
124	実施方針	25	第5	3	(3)	ア	(イ)	(a)	各事業の入札参加資格要件	新築工事の実績に関して、年限(例えば〇〇年以降等)はございますか。ご教示ください。	実施方針／第5章／3／(3)／ア／(イ)に記載の通り、過去15年以内に完了した実績としてください。
125	実施方針	25	第5	3	(3)	ア	(エ)		各事業の入札参加資格要件	維持管理企業の資格要件に、「維持管理業務責任者として、bに示す業務に従事し、当該業務を継続して1年以上実施した実績を有する者を配置できること。」とありますが、入札参加資格審査書類において、事業者側にどのように証明させる想定でしょうか。	「維持管理業務責任者として、bに示す業務に従事し、当該業務を継続して1年以上実施した実績を有する者を配置できること。」は、対象業務の契約書の写し及び業務従事者名簿又は業務計画書又は業務報告書等の写しによって、対象者が要件を満たすことを確認します。配置できるか否かは、入札公告時に公表する様式集に含める誓約書の提出によって確認しますが、入札参加資格審査以降、事業者となった後、維持管理業務着手前に維持管理業務責任者を変更する場合は、代替者が参加資格要件を満たしている事を書面にて県に示し、県の承諾を受けてください。
126	実施方針	25 26	第5	3	(3)	ア	(オ)		運営企業の入札参加資格	運営企業の入札参加資格については、構成企業・協力企業の別を問わず、運営業務を実施する企業全てに適用されるとの理解でよろしいでしょうか。	運営企業の入札参加資格については、構成企業・協力企業の別を問わず、企業全てに適用されます。
127	実施方針	25 26	第5	3	(3)	ア	(オ)		運営企業の入札参加資格	2頁に記載の通り、「本事業の理念を実現するため、本施設はスポーツ以外にも多様な利用が可能な施設とする」旨が示されていることから、本施設は一般的な「体育館」に限定されるものではなく、様々なイベントや県民利用を前提とした「多目的施設」と理解しております。 また本事業はまちづくりを目的とした事業であるため、地域企業を含め多様な事業者が参画しやすい枠組みとすることが民間事業者の視点では参画しやすいと考えております。 そのため、参加資格要件として求める管理実績については、「体育館」の管理実績に限定するのではなく、要求水準書50頁第6章1(1)イに規定される業務責任者の要件と同様に、「体育館と同種又は類似施設」の管理実績を含むとの理解でよろしいでしょうか。	運営企業の参加資格要件である、実施方針／第5章／3／(3)／ア／(オ)／bを、以下の下線部のとおり修正します。 過去15年以内に主としてスポーツ・運動を行う屋内の競技面（競技床面積1,000㎡以上）を有する体育館、アリーナ、多目的屋内運動場において、利用受付業務を連続して2年以上実施した履行実績を有していること。

実施方針等に関する質問及び意見に対する回答書（実施方針）

整理 NO.	資料名	頁	章	節	細節	項	目	細目	項目名	質問事項	回答
128	実施方針	25	第5	3	(3)	ア	(エ) (オ)		事業者の募集・ 選定スケジュール (実績要件について)	運営企業、維持管理企業の実績要件について、今回第2項第1章6. 基本方針で西側エリアについて「アリーナを拠点とした県民の健康増進・スポーツ振興・文化芸術活動やイベントの活況」との記載がございます。体育室に限定せず、同種・類似の実績要件を認めて頂けるとより幅広い知見を入れた魅力的な提案を引き出せると考えますので実績要件の見直しをご検討ください。	運営企業の参加資格要件である、実施方針／第5章／3／(3)／ア／(オ)／bを、以下の下線部のとおり修正します。 過去15年以内に主としてスポーツ・運動を行う屋内の競技面（競技床面積1,000㎡以上）を有する体育館、アリーナ、多目的屋内運動場において、利用受付業務を連続して2年以上実施した履行実績を有していること。
129	実施方針	25	第5	3	(3)	ア	(オ)	b	入札参加要件	運営企業の実績について、体育館の利用受付業務の実績とありますが、観覧場や展示場等（興行施設・MICE施設等）の運営実績やスポーツ系イベント等の実績がある者について参加資格について要件が満たしているものとして読み替えることは可能でしょうか。	運営企業の参加資格要件である、実施方針／第5章／3／(3)／ア／(オ)／bを、以下の下線部のとおり修正します。 過去15年以内に主としてスポーツ・運動を行う屋内の競技面（競技床面積1,000㎡以上）を有する体育館、アリーナ、多目的屋内運動場において、利用受付業務を連続して2年以上実施した履行実績を有していること。
130	実施方針	25	第5	3	(3)	ア	(オ)		運営企業の参加資格要件	運営企業について、新たに設立したSPCによる運営とすることは可能か。その場合、参加資格については各出資企業にてみtasことでも可能か	SPCの運営実績は不可とします。 SPCから直接委託を受けた構成企業としての実績は可とします。その場合、当該SPCから単独で運営業務の委託を受けていることが証明できる契約書の写しを根拠としてください。
131	実施方針	26	第5	3	(3)				各事業の入札参加資格要件	運営業務に関わる企業の参加資格要件として「過去15年以内に体育室の競技床面積1,000㎡以上の体育館において利用受付業務を連続して2年以上実施した履行実績を有する」とありますが、国スボ開催も控えていることから、新設するアリーナと同規模または国スボ開催施設の運営実績が必要と考えますがいかがでしょうか？	運営企業の参加資格要件である、実施方針／第5章／3／(3)／ア／(オ)／bを、以下の下線部のとおり修正します。 過去15年以内に主としてスポーツ・運動を行う屋内の競技面（競技床面積1,000㎡以上）を有する体育館、アリーナ、多目的屋内運動場において、利用受付業務を連続して2年以上実施した履行実績を有していること。 なお、意見にある実績・能力等は実施体制等として提案することを妨げません。
132	実施方針	27	第5	3	(3)	ウ	(エ)		工事監理企業	「工事監理企業は、次の全ての要件を満たしていること。なお、複数の企業で共同して設計業務を実施する場合」とありますが、「設計業務」ではなく「工事監理業務」ではないでしょうか。	実施方針／第5章／3／(3)／ア／(ウ)及びウ／(エ)を以下の下線部のとおり修正します。 なお、複数の企業で共同して工事監理業務を実施する場合、全ての企業がbの要件を満たし、かつ少なくとも1者は全ての要件を満たしていること。
133	実施方針	27	第5	3	(4)				入札参加資格	維持管理会社はア・イどちらに該当しますか？	維持管理企業として参加を希望する場合は、イが該当します。

実施方針等に関する質問及び意見に対する回答書（実施方針）

整理 NO.	資料名	頁	章	節	細節	項	目	細目	項目名	質問事項	回答
134	実施方針	27	第5 第5	3	(6)				構成員の変更	提案書類提出締切日以降の構成員等の変更に関する条件をご教示ください。	提案書類提出締切日以降の構成員等の変更は以下のとおりとしますが、詳細は入札公告時に示します。 ■提案書類提出後から落札者決定まで 構成員の変更は不可とする。 ■落札者決定後から事業終了まで 構成員Bの代表企業の変更は認めない。また、構成員Bの代表企業以外の者、又は構成員Cの変更も、県がやむを得ないと認めた場合を除き原則として認めない。なお、構成員を変更する場合は、入札参加資格を満たしていることや、変更される企業と代替能力を満たしていることを県が認めた場合に限るものとする。
135	実施方針	28	5	4	(2)				審査の方法	まちづくり事業の評価点配点はごく小さくしていただくことが望ましいです。現時点でまちづくり事業用地の確保が完了しておらず、不確実な要素があることに加え、国スポ・全スポをはじめとした大会開催や、多様な利用を可能とするアリーナ整備・運営事業（特定事業）の重要性を踏まえ、まちづくり事業の評価が特定事業の評価に影響することは望ましくないものと考えます。	評価の内容は入札公告時に公表する落札者決定基準にて示します。
136	実施方針	28	第5	4	(2)				審査の方法	本事業の主目的は、国スポ・全スポの開催をはじめ、県民のスポーツや多様なイベント拠点としての「アリーナ（特定事業）」の確実な整備・運営にあります。このような公共性と重要性の高い特定事業に対し、現時点で用地取得が完了しておらず不確定要素の多い「まちづくり事業（民間提案施設等）」の評価が選定結果を大きく左右することは、特定事業の遂行を脅かす懸念があります。そのため事業者選定においては、特定事業において優れた提案や確実な施工・運営能力を持つ事業者が適正に選定されることを最優先すべきと考えます。つきましては、全体の評価基準において、まちづくり事業の評価配点を必要最小限（小さい配点比率）に留めていただくようご検討をお願いいたします。	評価の内容は入札公告時に公表する落札者決定基準にて示します。
137	実施方針	29	第6						予想されるリスクと責任分担	26年3月に公表された基本計画で示された公募スケジュールから提案書受付締切期限が1ヵ月短縮されています。また、実施方針案の公表も当初想定日より後ろ倒しになっております。提案書提出期限を27年3月に見直しをお願いいたします。	提案書類受付締切時期は原案のとおりとします。

実施方針等に関する質問及び意見に対する回答書（実施方針）

整理 NO.	資料名	頁	章	節	細節	項	目	細目	項目名	質問事項	回答
138	実施方針	29	第6	2					予想されるリスクと責任分担	附属事業（県が埋蔵文化財調査を行わない範囲）及びまちづくり事業の埋蔵文化財調査は事業者実施・費用負担とされていますが、東側は未調査です。東側の想定調査範囲・工期・費用の目安をお示しいただきたいです。未調査ゆえの不確実性を踏まえ、リスク分担の見直しを求めます。	附属事業用地の埋蔵文化財発掘調査費用は予定価格に含まれます。まちづくり事業の埋蔵文化財調査費用は事業者の負担とします。 東側敷地においての想定調査範囲・工期・費用等の目安は、事業者の提案によるため、示すことができません。提案作成時点において、市の文化財担当課に適宜協議を行ってください。 なお、重要な埋蔵文化財等が出土した場合において、事業遅延によって増加した事業者の費用は、事業者の負担を基本とし、詳細は入札公告時に示す各種契約書（案）を確認してください。
139	実施方針	29	第6	2					予想されるリスクと責任分担	附属事業及びまちづくり事業に係る埋蔵文化財調査については、事業者の実施・費用負担とされていますが、まちづくり事業（東側）エリアについては未調査と理解しております。 このため、事業者において調査費用や事業スケジュールへの影響を適切に見積もることが困難な状況です。 つきましては、東側エリアにおける埋蔵文化財調査の想定調査範囲、想定工期及び概算費用の目安についてご教示ください。 また、未調査であることに起因して想定を超える調査範囲の拡大、調査期間の長期化又は追加費用が発生した場合については、事業者が合理的に予見できないリスクであることから、県負担とするなどリスク分担の見直しをご検討ください。	附属事業用地の埋蔵文化財発掘調査費用は予定価格に含まれます。まちづくり事業の埋蔵文化財調査費用は事業者の負担とします。 東側敷地においての想定調査範囲・工期・費用等の目安は、事業者の提案によるため、示すことができません。提案作成時点において、市の文化財担当課に適宜協議を行ってください。 なお、重要な埋蔵文化財等が出土した場合において、事業遅延によって増加した事業者の費用は、事業者の負担を基本とし、詳細は入札公告時に示す各種契約書（案）を確認してください。
140	実施方針	29	第6	2					予想されるリスクと責任分担	附属事業及びまちづくり事業の埋蔵文化財調査は事業者実施・費用負担とされていますが、想定される費用・期間をお示し下さい。事業者としてのリスクが大きくリスク分担の見直しをして頂けないでしょうか。	附属事業用地の埋蔵文化財発掘調査費用は予定価格に含まれます。まちづくり事業の埋蔵文化財調査費用は事業者の負担とします。 東側敷地においての想定調査範囲・工期・費用等の目安は、事業者の提案によるため、示すことができません。提案作成時点において、市の文化財担当課に適宜協議を行ってください。 なお、重要な埋蔵文化財等が出土した場合において、事業遅延によって増加した事業者の費用は、事業者の負担を基本とし、詳細は入札公告時に示す各種契約書（案）を確認してください。
141	実施方針	29	第6	2					予想されるリスクと責任分担	附属事業及びまちづくり事業の埋蔵文化財調査は事業者実施・費用負担とされていますが、東側は未調査です。東側の想定調査範囲・工期・費用の目安をお示しいただきたいです。未調査ゆえの不確実性を踏まえ、リスク分担の見直しを求めます。	附属事業用地の埋蔵文化財発掘調査費用は予定価格に含まれます。まちづくり事業の埋蔵文化財調査費用は事業者の負担とします。 東側敷地においての想定調査範囲・工期・費用等の目安は、事業者の提案によるため、示すことができません。提案作成時点において、市の文化財担当課に適宜協議を行ってください。 なお、重要な埋蔵文化財等が出土した場合において、事業遅延によって増加した事業者の費用は、事業者の負担を基本とし、詳細は入札公告時に示す各種契約書（案）を確認してください。
142	実施方針	29	第6	2					予想されるリスクと責任分担	重要な埋蔵文化財の出土に伴う計画・設計変更、工期遅延、調査費・工事費増大について、事業者にも一部負担（△）が割り当てられています。埋蔵文化財は事業者が管理不能かつ国スポ工程に直結するリスクと考えます。埋文起因の変更・遅延・費用増は全て県負担とし、工期及びサービス購入料の変更を確実にを行うことを契約に明記いただきたいです。	重要な埋蔵文化財の出土に伴う計画・設計変更、工期遅延、調査費・工事費増大について、特定事業及び附属事業においては合理的な範囲で事業者の費用増加分を県が負担する方針です。詳細は入札公告時に公表する各種契約書（案）を確認してください。

実施方針等に関する質問及び意見に対する回答書（実施方針）

整理 NO.	資料名	頁	章	節	細節	項	目	細目	項目名	質問事項	回答
143	実施方針	29	第6	2					予想されるリスクと責任分担	都市計画決定・変更が認められない場合のリスクが県・市・事業者の 従分担（△）とされています。都市計画の決定・変更は行政の責務で あり、その不成立・遅延リスクを事業者に負担させるべきではないと 考えます。事業者の負担を削除し、県・市負担としてください。	都市計画決定・変更が認められない場合のリスク負担の考え方は原案 のとおりとします。
144	実施方針	29	第6	2					予想されるリスクと責任分担	予見不可能な地質・地盤による工法・工期変更の追加費用は県負担、 「公表資料から予測可能」なものは民間負担とされています。予測可 能／不可能の線引き基準を明確化いただきたいです。特に四条東池エ リアの・軟弱地盤の扱いを具体化していただきたいです。	予測可能／不可能の線引き基準については、公表資料にて明確に記載 されている、又は公表資料に記載されている数値等から読み取ること が出来る状態・状況を指します。 四条東池エリアにおける地質・地盤については、県は関連資料を公表 しないため、事業者の負担にて調査を実施してください。
145	実施方針	29	第6	3					リスクが顕在化した場合の費用 負担の方法	負担者を行政・民間・それ以外とに分けて負担するとの認識でよろし いでしょうか？	本事業に関するリスクにおいては、県、市又は事業者が負担する方針 です。詳細は入札公告時に公表する各種契約書（案）を確認してくだ さい。
146	実施方針	30	第6	4					本事業全体に係るリスク分担 （案）	法令変更の「その他広く事業者一般に影響を与える法令の新設・変更 等」が民間事業者のリスク負担となっています。「広く事業者一般に 影響を与える」法令の新設・変更であっても、本事業に影響が及び場 合によっては事業費が大きく増加となるケースもあるため、「上記以 外の法令変更等」としていただけないでしょうか。	法令変更について、本事業に影響が及び、事業費が大きく増加となる 場合は合理的な範囲で県負担とする方針です。詳細は入札公告時に公 表する各種契約書（案）を確認してください。
147	実施方針	30	第6						本事業全体に係るリスク分担 （案）	共通〉許認可取得遅延〉上記以外の事由による許認可の取得遅延 「上記以外の事由による許認可の取得遅延」は、民間事業者①が負担 するとありますが、双方に帰責事由がない場合の負担は、県・市の負 担としていただきますようお願い申し上げます。	許認可取得遅延について、県・市及び事業者にいずれかにも帰責事由 が無い場合は、協議のうえで判断します。
148	実施方針	30	第6						本事業全体に係るリスク分担 （案）	「住民対応」リスクのうち、事業者が行う業務、提案内容に関する訴 訟・苦情等について、民間事業者のみに「○」が記されていますが、 近隣を含む第三者との折衝及び説明会等の対応に対して、民間事業者 だけでは対応が困難な場合には、県・市にもご協力いただけませんか。 でしょうか。	近隣を含む第三者との折衝及び説明会等の対応に対しては、事業者努 力のみで対応が困難な場合は、県・市も協力することとします。詳細 は入札公告時に公表する各種契約書（案）を確認してください。
149	実施方針	30	第6						本事業全体に係るリスク分担 （案）	住民対応及び環境保全について、事業者が善管注意義務を果たしても 発生した第三者損害の賠償については、県・市による負担としていた だけないでしょうか。	事業者が善管注意義務を果たしても発生した第三者損害の賠償（騒音 や大気汚染、電波障害等）は事業者が損害分を負担することとしま す。
150	実施方針	30	第6						本事業全体に係るリスク分担 （案）	共通〉環境問題〉事業者が行う業務、提案内容に起因する環境問題 （騒音、振動、電波障害、有害物質の排出など） 県・市の責めに帰すべき事由または民間事業者①が善管注意義務を尽 くしても避けることができない事由により生じた環境問題（騒音、振 動、電波障害、有害物質の排出など）を民間事業者①が負担すること はあまりに困難となりますので、県・市の負担としていただきますよ うお願い申し上げます。	事業者が善管注意義務を果たしても発生した第三者損害の賠償（騒音 や大気汚染、電波障害等）は事業者が損害分を負担することとしま す。

実施方針等に関する質問及び意見に対する回答書（実施方針）

整理 NO.	資料名	頁	章	節	細節	項	目	細目	項目名	質問事項	回答
151	実施方針	30	第6	表					リスク分担(案) 住民対応	提案内容に関する訴訟・苦情等は民①・②のみ負担者となっていますが、提案内容は奈良県議会の議決を経たものであるため、県及び市も負担者であると考えますがいかがでしょうか。	事業者が行う業務、提案内容に関する訴訟や苦情等は事業者の負担とします。詳細は入札公告時に公表する各種契約書（案）を確認してください。
152	実施方針	30	第6						本事業全体に係るリスク分担 (案)	共通) 住民対応) 事業者が行う業務、提案内容に関する訴訟・苦情等 「事業者が行う業務、提案内容に関する訴訟・苦情等」は民間事業者①が負担するとありますが、民間事業者①が善管注意義務を尽くしても避けることができない事由により住民対応が発生した場合は、県・市の負担としていただきますようお願い申し上げます。	事業者が行う業務、提案内容に関して事業者が善管注意義務を尽くしても避けることができない事由により住民対応（例：本事業そのものに対する苦情等）が発生した場合は、県・市が主体的に対応します。詳細は入札公告時に公表する各種契約書（案）を確認してください。
153	実施方針	30	第6						本事業全体に係るリスク分担 (案)	共通) 第三者への賠償) 事業者の帰責事由により第三者に損害を与えた場合 「事業者の帰責事由により第三者に損害を与えた場合」は民間事業者①が負担するとありますが、民間事業者①が善管注意義務を尽くしても避けることができない事由により第三者損害が発生した場合は、県・市の負担としていただきますようお願い申し上げます。	事業者が善管注意義務を尽くしても避けることができない事由により第三者損害が発生した場合であり、県又は市の責めに帰すべき事由による生じたものは合理的な範囲で県が負担する方針です。詳細は入札公告時に公表する各種契約書（案）を確認してください。
154	実施方針	30	第6						本事業全体に係るリスク分担 (案)	共通) 本事業の中止・延期) 世界情勢の変動（ホルムズ海峡周辺の情勢、中東における軍事的衝突等の影響）といった不可避な外部要因（不可抗力）により、本事業が中止・延期した場合は、その損害については、県・市の負担としていただきますようお願い申し上げます。	不可抗力による損害に基づき県・市負担となる費用並びに当該解除に起因して事業者が生じた合理的な範囲の費用（ブレイクファンディングコスト等）については合理的な範囲で県の負担とする方針です。詳細は入札公告時に公表する各種契約書（案）を確認してください。
155	実施方針	30 31 32 33 34 35							本事業全体に係るリスク分担 (案) 特定事業に係るリスク分担 (案) 附属事業に係るリスク分担 (案)	事業全体および各事業間における不可抗力リスク規定の整合性について リスク分担表に関し、全体リスク分担表および特定事業のリスク分担表には不可抗力の規定が存在する一方、附属事業のリスク分担表には当該規定の記載がありません。 本件は、特定事業および附属事業が同一敷地内で一体的に計画・整備される事業であり、不可抗力事由が発生した際は、特定事業と附属事業が不可分に影響を受ける事態が想定されます。 附属事業のリスク分担表に不可抗力の記載がない点は、当該事業においては「不可抗力規定が適用されない（民間事業者が全損害を負担する）」という合意と解釈すべきでしょうか。それとも「全体リスク分担表が附属事業に対しても優先的に適用される」という前提でしょうか。 契約締結後に不可抗力事由が発生した際、適用されるべき規定の解釈を巡り重大な紛争が生じる懸念があります。これを回避するため、附属事業のリスク分担表においても不可抗力規定を明記し、特定事業および全体規定と整合を図るようお願いします。	リスク分担表に関して、「本事業全体に係るリスク分担（案）」は本事業全体に係るリスクを集約して記載しております。そのため、不可抗力リスクについても、全体リスク分担表に記載している内容が附属事業に対しても適用される前提です。詳細は入札公告時に公表する各種契約書（案）を確認してください。

実施方針等に関する質問及び意見に対する回答書（実施方針）

整理 NO.	資料名	頁	章	節	細節	項	目	細目	項目名	質問事項	回答
156	実施方針	30	第6						本事業全体に係るリスク分担 (案)	共通) 不可抗力) 不可抗力による損害 「不可抗力による損害」は民間事業者①が費用を従分担するとありますが、世界情勢の変動（ホルムズ海峡周辺の情勢、柱頭における軍事的衝突等の影響）といった不可避な外部要因（不可抗力）により、損害が発生した場合は、県・市の負担としていただきますようお願い申し上げます。このような場合にも所定額の1%相当額に至るまでは事業者の負担となりますと、事業者としては所定額に1%相当額上乘せした金額を考慮して入札せざるを得ないと思われませんが、建設業務期間中に不可抗力に関する費用が一切発生しない場合も考えられるところ、県にとりましてもデメリットがあるものと考えます。（設計・建設期間中、解体期間中、維持管理・運営期間中すべて）	ご意見を参考に、世界情勢の変動による事業者に生じた損害は、合理的な範囲で、県・市の負担とすることで検討します。詳細は入札公告時に公表する各種契約書（案）を確認してください。
157	実施方針	30	表						表 本事業全体に関わるリスク 分担（案）	※4の不可抗力の内容に「テロ行為」は含まれておりませんが、本事業における、維持管理・運営」施設等の損傷」の「不可抗力を除く事故・災害による施設の損傷」は民①が費用負担するとされており、事実上起因者請求が困難な外国組織によるテロ行為により施設が損壊した際は不可抗力に含まれず、その再建費用を民①の負担とする理解でよろしいでしょうか。	テロ行為や戦争については、事業者の努力や事前に防止することが困難な事象であることから不可抗力に該当します。
158	実施方針	30							不可抗力	本事業の実施前に顕在化した事象に起因するリスク（例：現在の中東情勢が長期化し、その結果、事業期間中に想定外の費用負担等が発生した場合）も、不可抗力に該当すると考えてよろしいでしょうか。	ご意見も参考に、世界情勢の変動による事業者に生じた損害は、合理的な範囲で、県・市の負担とすることで検討します。詳細は入札公告時に公表する各種契約書（案）を確認してください。
159	実施方針	30							不可抗力	不可抗力には、国際紛争も含まれると考えると良いでしょうか。	国際紛争については、事業者の努力や事前に防止することが困難な事象であることから不可抗力に該当します。
160	実施方針	30							不可抗力	注記（※2）に「不可抗力とは災害や感染症の流行等を指す」とありますが、「災害」には自然災害・人的災害ともに含まれるとの理解でよろしいでしょうか。	自然災害や戦争や暴動等の人的災害については、事業者の努力や事前に防止することが困難な事象であることから不可抗力に該当します。
161	実施方針	30	第6				表	共通	不可抗力の負担	不可抗力による損害のうち、サービス対価の1/100相当額を民間負担とする規定について、激甚災害等の大規模災害時も一律に適用されるのでしょうか。	不可抗力による損害については、大規模災害時も一律に適用されません。詳細は入札公告時に公表する各種契約書（案）を確認してください。
162	実施方針	30							本事業全体に係るリスク分担 (案) ※2	リスク分担表の注記にある「サービス対価の100分の1以下の損害は事業者が負担する」との規定について、質問します。 免責対象となる「サービス対価」とは、契約期間全体の総額を指すのか、あるいは単年度の支払額を指すのでしょうか。 本免責規定は「一事象（一回の災害）あたり」の適用でしょうか。それとも「年度ごとの累積」でしょうか。複数回にわたる被災等の場合、その都度免責分を負担する構造か、上限があるかをご教えてください。	免責対象となる「サービス対価（サービス購入料）」とは、当該損害の額のうち当該事業年度のサービス購入料の100分の1を指すものとし ます。 同一の事業年度にて複数回にわたる被災等があった場合、年度ごとの累積で適用するため上限があるものとし ます。詳細は入札公告時に公表する各種契約書（案）を確認してください。

実施方針等に関する質問及び意見に対する回答書（実施方針）

整理 NO.	資料名	頁	章	節	細節	項	目	細目	項目名	質問事項	回答
163	実施方針	30							不可抗力	「サービス対価の100分の1以下の損害は事業者が負担」と記載されていますが、「不可抗力が発生した年度に支払われるサービス対価を対象とし、当該年度の累計で100分の1以下の損害」との理解でよろしいでしょうか。	免責対象となる「サービス対価（サービス購入料）」とは、当該損害の額のうち当該事業年度のサービス購入料の100分の1を指すものとなります。
164	実施方針	30							本事業全体に係るリスク分担（案）※2	不可抗力は「災害や感染症の流行等」と定義されています。しかし、開発許可が必要な本事業においては、行政の許認可権限の行使や、将来的な都市計画の変更、法令改正が事業に与える影響が甚大です。本事業において、法令変更や行政の許認可遅延、都市計画の変更など、「行政の判断に起因する事由」により事業遂行が困難となった場合、これらはリスク分担表上の「不可抗力」に該当するものと解釈してよろしいでしょうか。該当しない場合、当該リスクを民間が全面的に負担する前提か、別途「計画変更条項」等の規定が存在するかご教示ください。	法令変更や行政の許認可遅延、都市計画の変更などについては、別途リスク分担表にて責任分担を記載しており、不可抗力には該当しないものとしております。詳細は入札公告時に公表する各種契約書（案）を確認してください。
165	実施方針	30	第6	表					リスク分担 契約の未締結・遅延	議会の議決が得られないことによりPFI事業等契約等が締結できない、または遅延した場合の項目が県と民①・②の従分担となっていますが、事業者の帰責事由によらない場合でも事業者に負担が発生するのでしょうか。	議会の議決が得られないことによりPFI事業等契約等が締結できない、または遅延した場合については、PFI事業等契約等の締結までに事業者に発生した提案書作成費用等は事業者の負担としますが設計業務等に要した費用は合理的な範囲で県が負担する方針です。詳細は入札公告時に公表する各種契約書（案）を確認してください。
166	実施方針	30	第6	表					契約の未締結・遅延	議会の議決が得られないことによりPFI事業等契約等が締結できない、または遅延した場合、自らに発生する費用を負担するとなっていますが、スケジュールがタイトであるため、遅延の程度によっては特定事業施設や付属施設の工事遅延に繋がる可能性が高いと考えられます。議会の議決遅延によるリスクは県又は市が負担するべきと考えますがいかがでしょうか。	議会の議決が得られないことによりPFI事業等契約等が締結できない、または遅延した場合については、PFI事業等契約等の締結までに事業者に発生した提案書作成費用等は事業者の負担としますが設計業務等に要した費用は合理的な範囲で県が負担する方針です。詳細は入札公告時に公表する各種契約書（案）を確認してください。
167	実施方針	30	第6						表 本事業全体に係るリスク分担（案） 契約の未締結・遅延	議会の議決が得られないことによりPFI事業等契約等が締結できない、遅延した場合、自らに発生する費用を負担するということですが、スケジュールがタイトなため、遅延の程度が大きくなる場合、特定事業施設や付属施設の工事遅延に繋がる危険性が高いです。この場合、事業者負担と示されていますが、負担割合について見直しをお願いします。	議会の議決が得られないことによりPFI事業等契約等が締結できない、または遅延した場合については、PFI事業等契約等の締結までに事業者に発生した提案書作成費用等は事業者の負担としますが設計業務等に要した費用は合理的な範囲で県が負担する方針です。詳細は入札公告時に公表する各種契約書（案）を確認してください。

実施方針等に関する質問及び意見に対する回答書（実施方針）

整理 NO.	資料名	頁	章	節	細節	項	目	細目	項目名	質問事項	回答
168	実施方針	30	第6						表 本事業全体に係るリスク分 担（案） 契約の未締結・ 遅延	リスク分担表では、議会の議決が得られないことによりPFI事業契約等の締結ができない場合又は契約締結が遅延した場合に発生する費用について、事業者負担とされています。 一方で、本事業においては事業スケジュールが非常にタイトであり、議決時期の遅延の程度によっては、特定事業施設及び附属施設の設計・建設工程全体に影響が生じ、工事着手の遅れや工期延伸につながる可能性があります。 議会運営や議決時期は事業者が管理できる事項ではないことから、当該事由に起因して発生する追加費用や工期延伸リスクを全て事業者負担とすることは適切ではないと考えます。 つきましては、議会の議決遅延等により事業者に損害や追加費用が発生した場合のリスク分担について、県と事業者による分担とするなど、負担割合の見直しをご検討いただけないでしょうか。	議会の議決が得られないことによりPFI事業等契約等が締結できない、または遅延した場合については、PFI事業等契約等の締結までに事業者に発生した提案書作成費用等は事業者の負担としますが設計業務等に要した費用は合理的な範囲で県が負担する方針です。詳細は入札公告時に公表する各種契約書（案）を確認してください。
169	実施方針	30	第6						本事業全体に係るリスク分担 （案） 契約の未締結・ 遅延	議会の議決が得られないことによりPFI事業等契約等が締結できない、または遅延した場合、自らに発生する費用を負担する。とありますが、民間事業者の帰責事由に当たらない場合は費用・工期も含めて発注者負担として頂けないでしょうか。	議会の議決が得られないことによりPFI事業等契約等が締結できない、または遅延した場合については、PFI事業等契約等の締結までに事業者に発生した提案書作成費用等は事業者の負担としますが設計業務等に要した費用は合理的な範囲で県が負担する方針です。詳細は入札公告時に公表する各種契約書（案）を確認してください。
170	実施方針	30	第6						表 本事業全体に係るリスク分 担（案） 契約の未締結・ 遅延	議会の議決が得られないことによりPFI事業等契約等が締結できない、遅延した場合、自らに発生する費用を負担するというのですが、スケジュールがタイトなため、遅延の程度が大きくなる場合、特定事業施設や附属施設の工事遅延に繋がる危険性が高いです。この場合、事業者負担と示されていますが、負担割合について見直しをお願いします。	議会の議決が得られないことによりPFI事業等契約等が締結できない、または遅延した場合については、PFI事業等契約等の締結までに事業者に発生した提案書作成費用等は事業者の負担としますが設計業務等に要した費用は合理的な範囲で県が負担する方針です。詳細は入札公告時に公表する各種契約書（案）を確認してください。
171	実施方針	30	第6						表 本事業全体に係るリスク分 担（案） 契約の未締結・ 遅延	議会議決の未了または遅延によりPFI事業契約等の締結が遅れた場合、事業者の責によらない事由であっても、工事工程や事業費に影響が生じる可能性があります。そのため、関連費用を一律に事業者負担とするのではなく、負担割合の見直しをご検討いただきたいと考えます。	議会の議決が得られないことによりPFI事業等契約等が締結できない、または遅延した場合については、PFI事業等契約等の締結までに事業者に発生した提案書作成費用等は事業者の負担としますが設計業務等に要した費用は合理的な範囲で県が負担する方針です。詳細は入札公告時に公表する各種契約書（案）を確認してください。
172	実施方針	30	第6						表 本事業全体に係るリスク分 担（案） 契約の未締結・ 遅延	議会の議決が得られないことによりPFI事業等契約等が締結できない、遅延した場合、自らに発生する費用を負担するというのですが、スケジュールがタイトなため遅延の程度が大きくなる場合、特定事業施設や附属施設の工事遅延に繋がる危険性が高いです。この場合、事業者負担と示されていますが、負担割合については見直しをご検討ください。	議会の議決が得られないことによりPFI事業等契約等が締結できない、または遅延した場合については、PFI事業等契約等の締結までに事業者に発生した提案書作成費用等は事業者の負担としますが設計業務等に要した費用は合理的な範囲で県が負担する方針です。詳細は入札公告時に公表する各種契約書（案）を確認してください。

実施方針等に関する質問及び意見に対する回答書（実施方針）

整理 NO.	資料名	頁	章	節	細節	項	目	細目	項目名	質問事項	回答
173	実施方針	30	第6						表 本事業全体に係るリスク分担（案）	議会の議決が承認が得られなどによりPFI事業等契約等が締結できない、あるいは遅延した場合、自らに発生する費用を負担するとなっておりますが、タイトな日程のより、遅延の予測される場合、特定事業施設や附属施設の工事遅延に繋がることが予測されます。この場合、事業の負担割合について見直しをお願いします。	議会の議決が得られないことによりPFI事業等契約等が締結できない、または遅延した場合については、PFI事業等契約等の締結までに事業者が発生した提案書作成費用等は事業者の負担としますが設計業務等に要した費用は合理的な範囲で県が負担する方針です。詳細は入札公告時に公表する各種契約書（案）を確認してください。
174	実施方針	31	第6						特定事業に係るリスク分担（案）	設計）測量・調査リスク）民間事業者①が実施した調査不足に関するもの 一般的に民間事業者①が想定できない測量・調査リスクについては、県・市の負担としていただきますようお願い申し上げます。	民間事業者①が提案内容に従い必要な調査を実施したうえで、予見できない測量・調査リスクが生じた場合は、県及び事業者の協議にて判断することとします。詳細は入札公告時に示す各種契約書（案）を確認してください。
175	実施方針	31	第6						表 特定事業に係るリスク分担（案）	附属事業及びまちづくり事業の埋蔵文化財調査は事業者実施・費用負担とされていますが、東側は未調査となっております。東側の想定調査範囲・工期・費用の目安をお示しいただけないでしょうか。調査が完了していないためその不確実性に鑑み、リスク分担の見直しをお願いします。	附属事業の埋蔵文化財発掘調査費用は予定価格に含まれます。まちづくり事業の埋蔵文化財調査費用は事業者の負担とします。 東側敷地においての想定調査範囲・工期・費用等の目安は、事業者の提案によるため、示すことができません。提案作成時点において、県の文化財課に適宜協議を行ってください。 埋蔵文化財発掘に係るリスク分担は原案のとおりとし、詳細は入札公告時に示す各種契約書（案）を確認してください。
176	実施方針	31	第6						特定事業に係るリスク分担（案）	設計）計画・設計・仕様）特定事業敷設の工事遅延により新駅及び自由通路の計画変更が必要となった場合 民間事業者①の帰責事由による遅延の場合に限られるという理解でよろしいでしょうか。 民間事業者①が善管注意義務を尽くしても避けることができない事由による特定事業施設の工事遅延により新駅及び自由通路の計画変更が必要となった場合、計画・設計・仕様に伴う費用については、県・市の負担としていただきますようお願い申し上げます。	事業者の帰責事由による遅延の場合に限った場合を想定しています。事業者の帰責事由以外における工事の遅延により新駅及び自由通路の計画変更が必要となった場合は、合理的な範囲で県の負担とする方針です。詳細は入札公告時に示す各種契約書（案）を確認してください。
177	実施方針	31	第6						特定事業に係るリスク分担（案）	設計）計画・設計・仕様）埋蔵文化財調査の結果より設計費等が増大した場合 「埋蔵文化財調査の結果より変更が必要となった場合」は民間事業者①が費用を従負担するとありますが、埋蔵文化財調査は発注者の事業リスクによるものであり、それによって計画・設計・仕様の変更に伴う費用を民間事業者①が負担することは過大な負担となりますので、県・市の負担としていただきますようお願い申し上げます。	埋蔵文化財調査の結果より計画変更の必要が発生した場合、県と事業者が協議し対応や負担等を決定する方針です。詳細は入札公告時に示す各種契約書（案）を確認してください。
178	実施方針	31	第6						特定事業に係るリスク分担（案）	設計）調査費・設計費等の増大）民間事業者①の帰責事由により調査費や設計費等が増大した場合 一般的に民間事業者①が想定できない事由によって調査費・設計費等の増加につきましては、県・市の負担としていただきますようお願い申し上げます。	事業者が予見できない事由によって調査費・設計費等が増加した場合、合理的な範囲で県の負担とする方針です。詳細は入札公告時に示す各種契約書（案）を確認してください。

実施方針等に関する質問及び意見に対する回答書（実施方針）

整理 NO.	資料名	頁	章	節	細節	項	目	細目	項目名	質問事項	回答
179	実施方針	31	第6						特定事業に係るリスク分担 (案)	設計) 調査費・設計費等の増大) 埋蔵文化財調査の結果より設計費等が増大した場合 「埋蔵文化財調査の結果より設計費等が増大した場合」は民間事業者①が費用を従負担するとありますが、埋蔵文化財調査は発注者の事業リスクによるものであり、それに伴う増額した調査費・設計費等を民間事業者①が負担することは過大な負担となりますので、県・市の負担としていただきますようお願い申し上げます。	埋蔵文化財調査の結果より設計費等が増大した場合、県と事業者が協議し対応策や負担等を決定する方針です。詳細は入札公告時に示す各種契約書（案）を確認してください。
180	実施方針	31	第6						特定事業に係るリスク分担 (案)	設計) 設計の完了遅延 4 3 「4 3」は誤記でしょうか。	誤記のため削除します。
181	実施方針	31	第6						特定事業に係るリスク分担 (案)	設計) 設計の完了遅延) 特定事業施設の工事遅延により新駅及び自由通路の設計完了が遅延した場合 民間事業者①の帰責事由による遅延の場合に限られるという理解でよろしいでしょうか。 民間事業者①が善管注意義務を尽くしても避けることができない事由による特定事業施設の工事遅延により新駅及び事由通路の計画変更が必要となった場合、設計の完了が遅延することに関して、追加で発生した費用につきましては、県・市の負担としていただきますようお願い申し上げます。	事業者の帰責事由による遅延の場合に限った場合を想定しています。事業者の帰責事由以外における工事の遅延により新駅及び自由通路の設計変更が必要となった場合は、合理的な範囲で県の負担とする方針です。詳細は入札公告時に示す各種契約書（案）を確認してください。
182	実施方針	31	第6						特定事業に係るリスク分担 (案)	設計) 設計の完了遅延) 埋蔵文化財調査の結果より遅延した場合 「埋蔵文化財調査の結果より遅延した場合」は民間事業者①が費用を従負担するとありますが、埋蔵文化財調査は発注者の事業リスクによるものであり、それに伴う設計の完了遅延により追加の費用を民間事業者①が負担することは過大な負担となりますので、県・市の負担としていただきますようお願い申し上げます。	埋蔵文化財調査の結果より設計完了が遅延した場合、県と事業者が協議し対応策や負担等を決定する方針です。詳細は入札公告時に示す各種契約書（案）を確認してください。
183	実施方針	31 34	第6 第6	表 表					リスク分担(案) 用地の瑕疵	土壌汚染及び地下埋設物について、県が公表した資料とありますが、どの資料を指しているのでしょうか。ご教示ください。	特定事業及び附属事業における土壌汚染及び地下埋設物については、要求水準書の「【特定事業・附属事業編】別添資料編」の「資料1_地質調査結果」及び「資料2_埋蔵文化財調査の状況」を示しています。 なお、県が令和8年度8月～9月にかけて実施している西側エリアの地質調査結果は入札公告時に示します。
184	実施方針	31	第6	2					予想されるリスクと責任分担	表 特定事業に係るリスク分担（案）における、段階/建設 リスクの種類/用地の瑕疵 における 土壌汚染・地下埋設物で県が公表した資料があればご提示ください。	特定事業及び附属事業における土壌汚染及び地下埋設物については、要求水準書の「【特定事業・附属事業編】別添資料編」の「資料1_地質調査結果」及び「資料2_埋蔵文化財調査の状況」を示しています。 なお、県が令和8年度8月～9月にかけて実施している西側エリアの地質調査結果は入札公告時に示します。

実施方針等に関する質問及び意見に対する回答書（実施方針）

整理 NO.	資料名	頁	章	節	細節	項	目	細目	項目名	質問事項	回答
185	実施方針	31 34 36 37							特定事業に係るリスク分担 (案) 附属事業に係るリスク分担 (案) まちづくり事業に係るリスク分 担 (案)	用地の瑕疵と地質・地盤に関するリスク分担について質問します。 現在、両者の規定が分かれています。現場の実務上はいずれも「事 前の資料では予見できない地中のリスク」であり、対応の本質は同じ であると考えます。現行の区分のままで、万が一現場で問題が生じ た際に、「これは瑕疵（県の負担）なのか、地質の問題（民間の負 担）なのか」という議論に時間を要し、工事が停滞するリスクがあり ます。トラブルの早期解決（工期の遵守）の観点から、条項を一本化 すれば、「その事態は、提供資料から予見可能であったか否か」とい う一点に判断基準が絞られるため、速やかに結論を出しやすくなりま す。責任の所在をめぐる協議が長期化することを防ぎ、工期遵守と追 加コストの抑制を図ることができます。また、入札価格の適正化（予 算の圧縮）の観点においても、現状のようにリスク境界が曖昧なまま では、民間企業は「万が一の想定外事態が自社負担となるリスク」を 見越して、入札時に相応の予備費を見込まざるを得ません。明確に 「予見不可能な場合は県負担」と一本化することで、予備費の上乗せ を抑えた適正な競争価格で入札でき、結果として県の予算節約に寄与 できると考えます。この一本化について、貴県のご意見をお聞きしま す。	用地の瑕疵と地質・地盤に関するリスク分担については、各種契約書 (案) にて、地中リスクとして同一の条項にて整理することを検討し ております。詳細は入札公告時に示す各種契約書（案）を確認してく ださい。
186	実施方針	31	第6						表 リスク分担(案)	埋蔵文化財調査の結果により生じる設計変更、工事費増加、工期延長 については県が主分担、事業者が従分担とされていますが、事業者負 担となる範囲及び費用負担割合の考え方をご教示ください。	埋蔵文化財調査の結果より設計変更、工事費増加、工期延長等が発生 した場合、県と事業者が協議し対応策や負担等を決定する方針です。 詳細は入札公告時に示す各種契約書（案）を確認してください。
187	実施方針	31	第6						表 リスク分担(案)	基準金利確定日についてはいつ頃を想定しておりますでしょうか。 また基準金利として採用する指標について現時点の考え方をご教示く ださい。	基準金利は県の債務負担行為に用いた数値とし、詳細は入札公告時に 示します。
188	実施方針	31	第6						表 リスク分担(案)	附属病院利用者による駐車場需要見込みと実施結果との差異に関する リスクについては県負担とされていますが、具体的な費用負担方法及 び補償方法の考え方についてご教示ください。	附属病院利用者による駐車場需要見込みと実施結果との差異に関する リスクについては、県と事業者の協議のうえ、合理的な範囲で必要な 措置を講じるものとします。
189	実施方針	31							特定事業に係るリスク分担 (案)	建設、用地の確保の欄について 「特定事業施設建設予定地以外の、アリーナ整備に要する用地の確保 に関するもの」とありますが、特定事業施設建設予定地以外の用地 で、アリーナ整備に要する用地がないと理解しています。この記述 が、どのような意味か理解できません。	「特定事業施設建設予定地以外の、アリーナ整備に要する用地の確保 に関するもの」とは、建設期間中の資材置き場や事業者の駐車場な ど、建設工事中に事業者が利用する場所の確保を想定しています。

実施方針等に関する質問及び意見に対する回答書（実施方針）

整理 NO.	資料名	頁	章	節	細節	項	目	細目	項目名	質問事項	回答
190	実施方針	32	第6						特定事業に係るリスク分担 (案)	建設) 工事遅延) 特定事業施設の工事遅延により新駅及び自由通路の工事が遅延した場合 民間事業者①の帰責事由による遅延の場合に限られるという理解でよろしいでしょうか。 民間事業者①が善管注意義務を尽くしても避けることができない事由による特定事業施設の工事遅延により新駅及び事由通路の工事が遅延した場合、追加で発生した費用については県・市の負担としていただきますようお願い申し上げます。	事業者の帰責事由による遅延の場合に限った場合を想定しています。事業者の帰責事由以外における工事の遅延により新駅及び自由通路の工事が遅延場合は、合理的な範囲で県の負担とする方針です。詳細は入札公告時に示す各種契約書（案）を確認してください。
191	実施方針	32	第6						特定事業に係るリスク分担 (案)	建設) 工事遅延) 埋蔵文化財調査の結果より遅延した場合 「埋蔵文化財調査の結果より遅延した場合」は民間事業者①が費用を従負担するとありますが、埋蔵文化財調査は発注者の事業リスクによるものであり、それに伴う工事遅延による追加の費用を民間事業者①が負担することは過大な負担となりますので、県・市の負担としていただきますようお願い申し上げます。	埋蔵文化財調査の結果より工事が遅延した場合、県と事業者が協議し対応策や負担等を決定する方針です。詳細は入札公告時に示す各種契約書（案）を確認してください。
192	実施方針	32	第6						特定事業に係るリスク分担 (案)	建設) 工事費増大 県・市及び民間事業者①のいずれの帰責事由によるものではない場合の工事費の増大は、発注者の事業リスクに起因するものであるため、県・市の負担としていただきますようお願い申し上げます。	工事費の増大について、県・市及び事業者のいずれかにも帰責事由が無い場合は、不可抗力に関する条項を準用する等によって負担割合を協議のうえ決定する方針です。詳細は入札公告時に示す各種契約書（案）を確認してください。
193	実施方針	32	第6						特定事業に係るリスク分担 (案)	建設) 工事費増大) 埋蔵文化財調査の結果より工事費等が増大した場合 「埋蔵文化財調査の結果より工事費等が増大した場合」は民間事業者①が費用を従負担するとありますが、埋蔵文化財調査は発注者の事業リスクによるものであり、それに伴う工事費の増大を民間事業者①が負担することは過大な負担となりますので、県・市の負担としていただきますようお願い申し上げます。	埋蔵文化財調査の結果より工事費等が増大した場合、県と事業者が協議し対応策や負担等を決定する方針です。詳細は入札公告時に示す各種契約書（案）を確認してください。
194	実施方針	32	第6	4					特定事業に係るリスク分担 (案)	維持管理・運営段階の運営開始の遅延について、設計及び建設段階と同様、「埋蔵文化財の結果により遅延した場合」を追加いただけないでしょうか。	埋蔵文化財の結果により維持管理・運営段階の運営開始が遅延した場合、県と事業者が協議のうえ引渡し日を変更する方針です。詳細は入札公告時に示す各種契約書（案）を確認してください。
195	実施方針	32	第6	4					特定事業に係るリスク分担 (案)	維持管理・運営段階の「施設等の損傷」について、「不可抗力を除く事故・災害による施設の損傷」が民間事業者負担とありますが、「災害」は不可抗力にあたりますので、「災害」の文言を削除いただけないでしょうか。	「不可抗力を除く事故・災害による施設の損傷」のうち、災害を削除します。

実施方針等に関する質問及び意見に対する回答書（実施方針）

整理 NO.	資料名	頁	章	節	細節	項	目	細目	項目名	質問事項	回答
196	実施方針	32	第6	4					特定事業に係るリスク分担 (案)	「不可抗力」の範囲について、帰責者不明の第三者により生じた損害等も不可抗力の範囲に含めていただけないでしょうか。 事業者が要求水準に沿って善管注意義務を十分に果たしていても、事前に防止・発見することが不可能な損傷は発生し得るものであり、そのリスクまで過剰に民間事業者の負担とした場合、将来の不確定要素に備えて修繕費用の積算見積を割高なものに設定せざる得なくなります。つきましては、帰責者判明の有無に関わらず、事業者側に過失な損害や増加費用につきましては、県が当該増加費用または当該損害をご負担いただきたく存じます。	帰責者不明の第三者により生じた損害等による費用負担は、事由により判断しますが、事業者に過度な負担を求める方針ではありません。詳細は入札公告時に示す各種契約書（案）を確認してください。
197	実施方針	32	表						維持管理・運営-賃料等の損失	点検費等の値上げに関しての項目は「上記以外によるもの」に該当することになりますでしょうか？	物価変動による点検費等の値上げに関しては、「物価変動」のリスクにあたります。 なお、県の計画変更等による点検費等の変動については、「需要変動」のリスクの種類の「県の施策変更（利用料金の減免制度の変更等）及び県の責めによる事業内容・用途・要求水準の変更等に起因する収入や業務費の変動」にあたりますが、事業者による計画変更により点検費等が変動した場合は、「上記以外によるもの」に該当します。
198	実施方針	32	第6						特定事業に係るリスク分担 (案)	不可抗力について 維持管理・運営の欄には不可抗力に関する記載がありますが、建設の欄には記載がありません。建設の欄にも記載すべきではないでしょうか。	事業全体にかかる不可抗力については、「本事業全体に係るリスク分担（案）」にて整理しています。詳細は入札公告時に示す各種契約書（案）を確認してください。
199	実施方針	32	第6						特定事業に係るリスク分担 (案) ※4	器具備品等盗難・破損・紛失の不可抗力に起因する損傷等(※4)について リスク分担表において、器具備品等の損害負担の基準として「サービス対価の100分の1」という規定が設けられています。 「サービス対価」は事業全体の運営費用を基礎とするものであり、個別の資産価値と連動するものではありません。そのため、特定の備品破損が発生した際、本規定を適用すると、実際の被害額と著しい乖離が生じるリスクがあります。 本規定の運用において、損害額の算定は「サービス対価の100分の1」を固定的な基準とするのか、それとも「当該備品の価値（時価または再調達価額）」とのいずれか低い方（または高い方）を用いるといった具体的な計算運用を想定されているのでしょうか。 つきましては、単価50万円の備品が破損した際の算定例など、具体的な適用イメージをご教示ください。 本来、個別の資産価値に基づくべき事項と認識していますが、貴県が本規定（サービス対価基準）を維持する合理的な根拠があればご教示ください。	損害額は事業者が算定し、県に請求することできるものとします。県の負担は、事業者の請求額のうち、当該事業年度のサービス購入料の100分の1を超える額を負担する方針です。詳細は入札公告時に示す各種契約書（案）を確認してください。
200	実施方針	32	第6						特定事業に係るリスク分担 (案) リスクの種類	「要求性能未達」は、「要求水準未達」ではないでしょうか。	「要求性能未達」とは、「要求水準未達」と同義です。

実施方針等に関する質問及び意見に対する回答書（実施方針）

整理 NO.	資料名	頁	章	節	細節	項	目	細目	項目名	質問事項	回答
201	実施方針	32	第6						需要変動（不可抗力に起因するもの）	注記（※4）に「不可抗力とは災害や感染症の流行等を指す」とありますが、「災害」には自然災害・人的災害ともに含まれるとの理解でよろしいでしょうか。	自然災害や戦争や暴動等の人的災害については、事業者の努力や事前に防止することが困難な事象であることから不可抗力に該当します。
202	実施方針	32	第6						需要変動（不可抗力に起因するもの）	不可抗力には、国際紛争も含まれると考えて良いでしょうか。	国際紛争については、事業者の努力や事前に防止することが困難な事象であることから不可抗力に該当します。
203	実施方針	32	第6						需要変動（不可抗力に起因するもの）	「サービス対価の100分の1以下の損害は事業者が負担」と記載されていますが、「不可抗力が発生した年度に支払われるサービス対価を対象とし、当該年度の累計で100分の1以下の損害」との理解でよろしいでしょうか。	不可抗力による事業者の損害額は事業者が算定し、県に請求できるものとします。県は、事業者から損害による費用の負担の請求があったときは、当該損害の額のうち当該事業年度のサービス購入料の100分の1を超える額を負担する方針です。詳細は入札公告時に公表する各種契約書（案）を確認してください。
204	実施方針	32	第6						需要変動（不可抗力に起因するもの）	本事業の実施前に顕在化した事象に起因するリスク（例：現在の中東情勢が長期化し、その結果、事業期間中に想定外の費用負担等が発生した場合）も、不可抗力に該当すると考えてよろしいでしょうか。	世界情勢の変動による事業者に生じた損害は、合理的な範囲で県が負担する方針です。詳細は入札公告時に公表する各種契約書（案）を確認してください。
205	表 特定事業に係るリスク 分担（案）								維持管理・運営段階 施設瑕疵	契約不適合責任期間終了後の施設瑕疵リスクは県の負担とありますが、契約不適合責任期間終了後に施設瑕疵が判明した場合、県の直接負担にて修補していただけたとの認識で良いでしょうか。	契約不適合責任期間終了後、事業期間中において既に存在していた契約不適合があるときは、契約期間の終了日から1年以内に県が事業者へ通知した場合については、事業者は当該契約不適合により生じた損害を負担するものとします。ただし、要求水準書等に定める維持管理業務に基づく修繕を行った上で生じる経年劣化は契約不適合に含まないものとします。詳細は入札公告時に公表する各種契約書（案）を確認してください。
206	実施方針	33	第6						表 本事業全体に関わるリスク 分担（案）	維持管理・運営の警備リスクにおいて、指定管理者の警備不備に関するものしか項目はありませんが、県や市は如何なる時も本事業の警備体制について指示を出すことは無いという理解で良いでしょうか。もし、指示を出す可能性があるのであれば、“県の帰責事由によるもの”という項目があるべきではないでしょうか。	警備リスクには“県の帰責事由によるもの”を追加します。
207	実施方針	34	第6						附属地業（附属地業施設）に係る リスク分担（案）	共通）物価変動）附属事業施設開業前のインフレ・デフレ 「附属事業施設開業前のインフレ・デフレ」が発生した場合は、民間事業者①が費用を従負担するがありますが、契約時に民間事業者①が将来の経済変動を予測することは困難であり、昨今の急激な物価上昇等による増額リスクをすべて民間事業者①に負わせることは民間事業者①にとって過大な負担となりますので、県・市の負担としていただきますようお願い申し上げます。	附属事業においては、物価の変動に基づく設計及び建設に係るサービス購入料の変更を想定しており、設計及び建設業務期間において、サービス購入料が不適当となった場合は変更することができるものとします。詳細は入札公告時に公表する各種契約書（案）を確認してください。

実施方針等に関する質問及び意見に対する回答書（実施方針）

整理 NO.	資料名	頁	章	節	細節	項	目	細目	項目名	質問事項	回答
208	実施方針	34	第6						表 本事業全体に係るリスク分担（案） 設計 測量・調査リスク	附属事業敷地内における埋蔵文化財の調査リスクはすべて民間事業者とありますが、附属事業敷地は公共性が高い事業です。調査結果による遅延等は、受注者の責めに帰すことができない事由との観点もふまえ、負担割合の見直しをご検討ください。	質問にある附属事業敷地内における埋蔵文化財の調査リスクとは、事業者が実施した調査の不備等を指しています。調査結果による遅延等においては、県と事業者が協議し、対応や負担等を決定する方針です。詳細は入札公告時に示す各種契約書（案）を確認してください。
209	実施方針	34	第6						附属事業（附属事業施設）に係るリスク分担（案）	設計）測量・調査リスク）民間事業者①の調査不足に関するもの 一般的に民間事業者①が想定できない測量・調査リスクについては、県・市の負担としていただきますようお願い申し上げます。	予見できない測量・調査費用は、合理的な範囲で県が負担する方針です。詳細は入札公告時に示す各種契約書（案）を確認してください。
210	実施方針	34	第6						附属事業（附属事業施設）に係るリスク分担（案）	設計）計画・設計・仕様変更）附属事業施設の工事遅延により新駅及び自由通路の計画変更が必要となった場合 民間事業者①の帰責事由による遅延の場合に限られるという理解でよろしいでしょうか。 民間事業者①が善管注意義務を尽くしても避けることができない事由による附属事業施設の工事遅延により新駅及び事由通路の計画変更が必要となった場合、計画・設計・仕様に伴う費用については、県・市の負担としていただきますようお願い申し上げます。	事業者の帰責事由による遅延の場合に限った場合を想定しています。事業者の帰責事由以外における工事の遅延により新駅及び自由通路の計画変更が必要となった場合は、合理的な範囲で県の負担とする方針です。詳細は入札公告時に示す各種契約書（案）を確認してください。
211	実施方針	34	第6						附属事業（附属事業施設）に係るリスク分担（案）	設計）計画・設計・仕様変更）埋蔵文化財調査の結果より変更が必要となった場合 「埋蔵文化財調査の結果より変更が必要となった場合」は民間事業者①が費用を従負担するとありますが、埋蔵文化財調査は発注者の事業リスクによるものであり、それによって計画・設計・仕様の変更に伴う費用を民間事業者①が負担することは過大な負担となりますので、県・市の負担としていただきますようお願い申し上げます。	附属事業（附属事業施設）の整備において、埋蔵文化財調査の結果より計画変更の必要が発生した場合の対応に必要な費用は、合理的な範囲で県の負担とする方針です。詳細は入札公告時に示す各種契約書（案）を確認してください。
212	実施方針	34	第6						附属事業（附属事業施設）に係るリスク分担（案）	設計）調査費・設計費等の増大）民間事業者①の帰責事由により調査費や設計費等が増大した場合 一般的に民間事業者①が想定できない事由によって調査費・設計費等の増加につきましては、県・市の負担としていただきますようお願い申し上げます。	附属事業（附属事業施設）の整備において、事業者が予見できない事由によって調査費・設計費等が増加した場合は、合理的な範囲で県の負担とする方針です。詳細は入札公告時に示す各種契約書（案）を確認してください。
213	実施方針	34	第6						附属事業（附属事業施設）に係るリスク分担（案）	設計）調査費・設計費等の増大）埋蔵文化財調査の結果より設計費等が増大した場合 「埋蔵文化財調査の結果より設計費等が増大した場合」は民間事業者①が費用を従負担するとありますが、埋蔵文化財調査は発注者の事業リスクによるものであり、それに伴う増額した調査費・設計費等を民間事業者①が負担することは過大な負担となりますので、県・市の負担としていただきますようお願い申し上げます。	附属事業（附属事業施設）の整備において、埋蔵文化財調査の結果より設計費等が増大した場合は、合理的な範囲で県の負担とする方針です。詳細は入札公告時に示す各種契約書（案）を確認してください。

実施方針等に関する質問及び意見に対する回答書（実施方針）

整理 NO.	資料名	頁	章	節	細節	項	目	細目	項目名	質問事項	回答
214	実施方針	34	第6						附属事業（附属事業施設）に係るリスク分担（案）	設計）設計の完了遅延）附属事業施設の工事遅延により新駅及び自由通路の工事が遅延した場合 民間事業者①の帰責事由による遅延の場合に限られるという理解でよろしいでしょうか。 民間事業者①が善管注意義務を尽くしても避けることができない事由による附属事業施設の工事遅延により新駅及び事由通路の計画変更が必要となった場合、設計の完了が遅延することに関して、追加で発生した費用につきましては、県・市の負担としていただきますようお願い申し上げます。	事業者の帰責事由による遅延の場合に限った場合を想定しています。事業者の帰責事由以外における工事の遅延により新駅及び自由通路の設計変更が必要となった場合は、合理的な範囲で県の負担とする方針です。詳細は入札公告時に示す各種契約書（案）を確認してください。
215	実施方針	34	第6						附属事業（附属事業施設）に係るリスク分担（案）	設計）設計の完了遅延）埋蔵文化財調査の結果より遅延した場合 「埋蔵文化財調査の結果より遅延した場合」は民間事業者①が費用を従負担するとありますが、埋蔵文化財調査は発注者の事業リスクによるものであり、それに伴う設計の完了遅延により追加の費用を民間事業者①が負担することは過大な負担となりますので、県・市の負担としていただきますようお願い申し上げます。	附属事業（附属事業施設）の整備において、埋蔵文化財調査の結果より設計完了が遅延した場合は、合理的な範囲で県の負担とする方針です。詳細は入札公告時に示す各種契約書（案）を確認してください。
216	実施方針	34	第6						附属事業（附属事業施設）に係るリスク分担（案）	建設）工事遅延）附属事業施設の工事遅延により新駅及び自由通路の工事が遅延した場合 民間事業者①の帰責事由による遅延の場合に限られるという理解でよろしいでしょうか。 民間事業者①が善管注意義務を尽くしても避けることができない事由による附属事業施設の工事遅延により新駅及び事由通路の工事が遅延した場合、追加で発生した費用については県・市の負担としていただきますようお願い申し上げます。	事業者の帰責事由による遅延の場合に限った場合を想定しています。事業者の帰責事由以外における工事の遅延により新駅及び自由通路の工事が遅延場合は、合理的な範囲で県の負担とする方針です。詳細は入札公告時に示す各種契約書（案）を確認してください。
217	実施方針	34	第6						附属事業に係るリスク分担（案）	建設、用地の確保の欄について 「附属事業施設建設予定地以外の、附属事業施設整備に要する用地の確保に関するもの」とありますが、附属事業施設建設予定地以外の用地で、附属事業施設整備に要する用地がないと理解しています。この記述が、どのような意味か理解できません。	「附属事業施設建設予定地以外の、附属事業施設整備に要する用地の確保に関するもの」とは、建設期間中の資材置き場や駐車場など、建設工事中に事業者が利用する場所の確保を想定しています。
218	実施方針	35	第6						附属事業（附属事業施設）に係るリスク分担（案）	建設）工事遅延）埋蔵文化財調査の結果より遅延した場合 「埋蔵文化財調査の結果より遅延した場合」は民間事業者①が費用を従負担するとありますが、埋蔵文化財調査は発注者の事業リスクによるものであり、それに伴う工事遅延による追加の費用を民間事業者①が負担することは過大な負担となりますので、県・市の負担としていただきますようお願い申し上げます。	附属事業（附属事業施設）の整備において、埋蔵文化財調査の結果より工事が遅延した場合は、合理的な範囲で県の負担とする方針です。詳細は入札公告時に示す各種契約書（案）を確認してください。

実施方針等に関する質問及び意見に対する回答書（実施方針）

整理 NO.	資料名	頁	章	節	細節	項	目	細目	項目名	質問事項	回答
219	実施方針	35	第6						附属事業（附属事業施設）に係るリスク分担（案）	建設）工事費増大 県・市及び民間事業者①のいずれの帰責事由によるものではない場合の工事費の増大は、発注者の事業リスクに起因するものであるため、県・市の負担としていただきますようお願い申し上げます。	附属事業（附属事業施設）の整備において、県・市及び事業者のいずれかにも帰責事由が無い場合に、工事費が増大した場合は、スライド条項や不可抗力条項等を準用し、合理的な反映で県が増大した費用を負担する方針です。詳細は入札公告時に示す各種契約書（案）を確認してください。
220	実施方針	35	第6						附属事業（附属事業施設）に係るリスク分担（案）	建設）工事費増大）埋蔵文化財調査の結果より工事費等が増大した場合 「埋蔵文化財調査の結果より工事費等が増大した場合」は民間事業者①が費用を従負担するとありますが、埋蔵文化財調査は発注者の事業リスクによるものであり、それに伴う工事費の増大を民間事業者①が負担することは過大な負担となりますので、県・市の負担としていただきますようお願い申し上げます。	附属事業（附属事業施設）の整備において、埋蔵文化財調査の結果より工事費等が増大した場合、合理的な反映で県が増大した費用を負担する方針です。詳細は入札公告時に示す各種契約書（案）を確認してください。
221	実施方針	35	第6						附属事業（附属事業施設）に係るリスク分担（案）	建設）工事費増大）工事材料、建設機械器具、引き渡し前の工事目的物について生じた損害、その他工事の施工に関して生じた損害 民間事業者①が善管注意義務を尽くしても避けることができない不可抗力等の事由により生じた損害については、県・市の負担としていただきますようお願い申し上げます。	附属事業（附属事業施設）の整備において、事業者が善管注意義務を尽くしても避けることができない不可抗力等の事由にて生じた損害については、合理的な反映で県が増大した費用を負担する方針です。詳細は入札公告時に公表する各種契約書（案）を確認してください。
222	実施方針	35	第6						附属事業に係るリスク分担（案） リスクの種類	「要求性能未達」は、「要求水準未達」ではないでしょうか。	「要求性能未達」とは、「要求水準未達」と同義です。
223	実施方針	36	第6						表 まちづくり事業に係るリスク分担（案） その他のリスク	まちづくり事業（民間提案施設）における借地料増額リスクが民間事業者②の全額負担とされていますが、借地料の見直し周期・算定方法（鑑定評価の有無等）及び増額幅の上限設定等、負担軽減についてご検討いただけないでしょうか。	借地料の見直しや算定方法及び負担軽減等については、入札公告時に公表する各種契約書（案）を確認してください。
224	実施方針	36 37	第6 第6	表 表					リスク分担(案) 用地の瑕疵	特定事業・附属事業と異なり、地下埋設物に関する記載がありません。その理由についてご教示ください。	まちづくり事業の対象地については、地下埋設物に関する資料を公表する予定がないことから、記載しておりません。
225	実施方針	37	第8	4					新駅や自由通路、特定事業施設、附属事業施設の工事遅延等により事業計画の履行及び事業継続が困難となった場合	新駅又は自由通路工事の遅延に起因してアリーナ開業又は事業計画の変更が必要となる場合、逸失利益、追加運営費及び金融費用についても県負担として整理されとの理解でよろしいでしょうか	新駅又は自由通路工事の遅延に起因してアリーナ開業又は事業計画の変更が必要となる場合は、逸失利益、追加運営費及び金融費用について、合理的な範囲で県が負担する方針です。
226	実施方針	37							まちづくり事業に係るリスク分担（案） リスクの種類	「要求性能未達」は、「要求水準未達」ではないでしょうか。	「要求性能未達」とは、「要求水準未達」と同義です。

実施方針等に関する質問及び意見に対する回答書（実施方針）

整理 NO.	資料名	頁	章	節	細節	項	目	細目	項目名	質問事項	回答
227	実施方針	39	第8	2					県・市の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合	実施方針における指定管理者の指定取消権に関する確認 「県・市の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合」の条項について、法的な観点から確認します。 当該条項において「事業者は、……指定管理者の指定を取り消すことができる」との記載がありますが、地方自治法上、指定管理者の指定取消処分は、行政権限を有する地方自治体の長が行う「行政処分」であると理解しております。民間事業者には行政処分を行う権限がないため、現在の記載のままでは、手続き上の混乱を招く恐れがあります。 つきましては、民間事業者の権限（契約解除）と県行政の権限（指定取消）を整理する形で、記載を修正すべきではないかと考えますが、貴県のご意見をお聞きます。	実施方針／第8章／2／（1）を以下の下線部のとおり修正します。 <u>事業者は、PFI事業等契約等を解除し、県はPFI事業等契約等の解除に基づき指定管理者の指定を取り消すものとする。</u>
228	実施方針	39	第8	4					新駅や自由通路、特定事業施設、附属事業施設の工事遅延等により事業計画の履行及び事業継続が困難となった場合	新駅及び自由通路の整備主体・整備スケジュールと、本事業の各施設整備スケジュールとの整合性について、現時点での想定をお示ください。また、新駅・自由通路の工事遅延等により事業計画の履行が困難となった場合の協議期間の目安（「一定の期間」の具体的な想定）についてもご教示ください。	新駅・自由通路の整備スケジュールや、新駅・自由通路の工事遅延等により事業計画の履行が困難となった場合の協議期間の目安等は入札公告時に示します。
229	実施方針	39	第8章	4					新駅や自由通路、特定事業施設、附属事業施設の工事遅延等により事業計画の履行及び事業継続が困難となった場合	事業者の事業範囲外である新駅や自由通路の工事遅延、工事中止が起きたことによって、事業の履行・継続が困難となった場合に、事業者に損害が生じた場合、補償はしていただける、という理解でよろしいでしょうか。	新駅や自由通路の工事遅延、工事中止が起きたことによって、事業の履行・継続が困難となった場合の損害は、合理的な範囲で県が負担する方針です。詳細は入札公告時に公表する各種契約書（案）を確認してください。
230	実施方針	39	第8	4					新駅・自由通路工事遅延時の附属事業への影響と協議期間	新駅・自由通路の工事遅延により附属事業施設（駅前広場・アクセス道路）の設計・施工に影響が生じた場合の協議について、「一定の期間」の目安（具体的な日数・月数）があればご教示ください。また、当該協議に要する検討費用（再設計費等）の負担者について、附属事業に係るリスク分担表（第6章）における「新駅及び自由通路の工事遅延により附属事業施設の計画変更が必要となった場合」（県・市負担）に含まれるとの理解でよいでしょうか。	新駅・自由通路の工事遅延により附属事業施設（駅前広場・アクセス道路）の設計・施工に影響が生じた場合の協議期間については、入札公告時に公表する各種契約書（案）を確認してください。 また、当該協議に要する検討費用（再設計費等）の負担者は、合理的な範囲で県が負担する方針です。
231	実施方針	41	第9	2					物価水準の変動等に対する措置	物価水準の変動に伴うサービス購入料改定（スライド条項）について、発動の基準となる変動率の閾値や、改定手続きのスケジュール（申請から改定反映までの期間）など、運用の詳細をご教示ください。	物価水準の変動に伴うサービス購入料改定（スライド条項）について、発動の基準となる変動率の閾値や、改定手続きのスケジュールは現在検討中であり、詳細は入札公告時に示す各種契約書（案）を確認してください。
232	実施方針	41	第9	2					物価水準の変動等に対する措置	「サービス購入料の改定を行うものとする」について、判断基準となる指標をご想定でしたらご教示ください。例えば、人件費については、最低賃金指数など	判断基準となる指標等は入札公告時に示す各種契約書（案）を確認してください。

実施方針等に関する質問及び意見に対する回答書（実施方針）

整理 NO.	資料名	頁	章	節	細節	項	目	細目	項目名	質問事項	回答
233	実施方針	41	第9	2					物価水準の変動等に対する措置	スライド条項については、今後の協議において柔軟性をもってご検討いただけるものと理解しております。一方で、「契約に関するガイドライン PFI事業契約における留意事項について」において、物価指数及びサービス対価の改定に係る基準時点は、実施方針の公表時点など、可能な限り早期の段階で明示することが望ましいとされております。つきましては、今後の検討の参考とするため、質疑回答の段階でスライド条項の条文案をご提示いただくことは可能でしょうか。	以下の下線の条文案をたたき台を検討中です。 「サービス購入料の改定基準は入札公告日とする」 「施設整備に係るサービス購入料が著しく不適当となったときは、県又は事業者は、『スライド条項』によるほか、施設整備に係るサービス購入料の変更を請求することができる」 「当該請求を行う者は、社会的物価指標や統計値、又は適切な見積や近似事例等を参考に、請求するサービス購入料の算出根拠を相手方に示すこと。請求を受けた者は請求内容を審査する等、真摯に協議に応じるものとする。」 上記のほか、協議期間や最終的な意思決定権者等の条項も含まれますので、詳細は入札公告時に示す各種契約書（案）を確認してください。
234	実施方針	41	第9	2					物価水準の変動に対する措置	スライド条項についての起算日はどの時点をご想定しておられますか。ご教示ください。	スライド条項についての起算日は入札公告日とする方針です。詳細は入札公告時に示す各種契約書（案）を確認してください。
235	実施方針	41	9	2					物価水準の変動等に対する措置	スライド条項に関して、柔軟なご対応をいただけると理解しておりますが、「契約に関するガイドラインーPFI 事業契約における留意事項について」に、物価指数およびサービス対価の改定の基準時点は実施方針の公表時等でできる限り早い段階で明示することが望ましいとの記載があることを踏まえ、質疑回答時点で条文案を公表いただけませんか。	以下の下線の条文案をたたき台を検討中です。 「サービス購入料の改定基準は入札公告日とする」 「施設整備に係るサービス購入料が著しく不適当となったときは、県又は事業者は、『スライド条項』によるほか、施設整備に係るサービス購入料の変更を請求することができる」 「当該請求を行う者は、社会的物価指標や統計値、又は適切な見積や近似事例等を参考に、請求するサービス購入料の算出根拠を相手方に示すこと。請求を受けた者は請求内容を審査する等、真摯に協議に応じるものとする。」 上記のほか、協議期間や最終的な意思決定権者等の条項も含まれますので、詳細は入札公告時に示す各種契約書（案）を確認してください。
236	実施方針	41	9	2					物価水準の変動等に対する措置	「サービス購入料が不適当となった場合は、スライド条項を適用するとともに、内閣府や国土交通省が公表している以下に示す資料等を参考に、必要に応じて適正な見積書等を踏まえたうえでサービス購入料の改定を行うものとする。」とございますが、「契約に関するガイドラインーPFI 事業契約における留意事項について」に記載の「市場価格に対する感応度が高い物価指数」について、具体的にはどのような指数をご想定されていますでしょうか。日建設計標準建築費指数が実勢を反映し、対象業務ごと、対象地域ごとに連動した物価指数であると考えため、採用する旨をP F I 事業契約書に記載いただくようお願いいたします。	ご意見も参考に検討中であり、詳細は入札公告時に示す各種契約書（案）を確認してください。
237	実施方針	41	9	2					物価水準の変動等に対する措置	「契約に関するガイドラインーPFI 事業契約における留意事項について」に記載のとおり、適当な物価指数の選択が難しい場合には、相見積や類似事業の支出単価等を活用する旨、P F I 事業契約書に記載いただくようお願いいたします。	ご意見も参考に検討中であり、詳細は入札公告時に示す各種契約書（案）を確認してください。

実施方針等に関する質問及び意見に対する回答書（実施方針）

整理 NO.	資料名	頁	章	節	細節	項	目	細目	項目名	質問事項	回答
238	実施方針	41	9	2					物価水準の変動等に対する措置	「契約に関するガイドラインーPFI 事業契約における留意事項についてー」に記載のとおり、サービス対価の改定の基準時点は、入札公告日または予算確定日としていただくようお願いします。	ご意見も参考に検討中であり、詳細は入札公告時に示す各種契約書（案）を確認してください。
239	実施方針	41	第9	2					物価水準の変動等に対する措置	アリーナの運営業務に係るサービス購入料については、入札公告後から業務開始までの期間及び運営業務期間中において、物価変動及び人件費変動に伴う改定が認められているものと理解しております。当該改定にあたり、サービス購入料の見直しに使用する物価指数及び賃金指数、改定頻度並びに改定発動条件についてご教示ください。年度途中であっても急激な変動が発生した場合は協議の機会をいただけますでしょうか。 特に、人件費及び物価の上昇について、契約締結時又は前回改定時と比較して、どの程度の変動率が生じた場合にサービス購入料の見直し協議又は改定の対象となるのか、具体的な閾値（〇％以上等）が定められている場合はご教示ください。 また、当該物価変動及び人件費変動リスクについては、原則として県負担との理解でよいのか、併せてご教示ください。	サービス購入料の見直しに使用する物価指数及び賃金指数、改定頻度並びに改定発動条件について検討中であり、詳細は入札公告時に示す各種契約書（案）を確認してください。
240	実施方針	41	第9	2					物価水準の変動等に対する措置	維持管理業務における物価改定指標について、各業務の労務実態や市場動向を最も反映していると考えられる、以下の指標の採用を要望いたします。 ・清掃業務、警備業務、植栽管理業務：厚生労働省「奈良県最低賃金」 ・修繕・更新業務：「建設物価建築費指数」 ・建築設備保守管理業務等その他維持管理業務：国土交通省「建築保全業務労務単価」 本事業の維持管理業務は、設備点検、警備、清掃など「人」が実施する業務が中心であり、維持管理・運営費の8～9割を人件費およびそれに係る外部委託費が占めております。また、現場業務に従事する職員の給与は、地域における最低賃金の変動と極めて強く連動しております。「奈良県最低賃金」は厚生労働省が決定する客観的な数値であり、「人材確保のための賃上げが不可欠である」という現在の社会的要請および市場実態を最も直接的かつ正確に反映しています。また、官庁施設の建築保全業務に係る費用積算の標準として国土交通省が公表している「建築保全業務労務単価」も、これに準ずる客観的指標として妥当であると考えます。	維持管理業務における物価改定指標について、ご意見も参考に検討中であり、詳細は入札公告時に示す各種契約書（案）を確認してください。

実施方針等に関する質問及び意見に対する回答書（実施方針）

整理 NO.	資料名	頁	章	節	細節	項	目	細目	項目名	質問事項	回答
241	実施方針	41	第9	2					物価水準の変動等に対する措置	一方で、「毎月勤労統計調査」や「企業向けサービス価格指数」等の全産業向け指標は、大企業や他業種の動向を含むため、現場労務費の著しい上昇実態とは全く連動しておりません。仮にこれらの実態と乖離した指標が採用された場合、将来的に改定後の単価が法定の最低賃金を下回る可能性があります。法定賃金を下回る対価では従業員の雇用維持が不可能となり、事業実施そのものに支障をきたす恐れがあります。加えて、従業員の賃金が最低賃金ではなくとも、上記通り最低賃金の変動と極めて強く連動しているため、従業員確保の観点から賃上げは必須です。賃上げを行わない場合、求める人材（資格、能力等）を確保できなくなります。 仮にこのような実態と乖離した指標が設定された場合、事業者は長期的な予測が困難な人件費高騰リスク、および最低賃金割れによる事業継続リスクを自社で吸収しきれず、応札時見積に多額の物価上昇リスクプレミアムを含めて算出せざるを得なくなります。これにより提案価格が膨らみ、貴県の予定価格を超過して入札不調を招く可能性が高くなります。 適切な入札環境の整備に向けて、上記指標の採用についてご検討をお願いいたします。	維持管理業務における物価改定指標について、ご意見も参考に検討中であり、詳細は入札公告時に示す各種契約書（案）を確認してください。
242	実施方針	41	第9	2					物価水準の変動等に対する措置	内閣府より発出された「PPP/PFI事業における物価変動の影響への対応について（通知）」（令和6年1月19日）等の趣旨も踏まえ、事業期間中にあらかじめ定めた各種指数が実際の物価動向の実態と著しく乖離した場合や、指数の定義・公表主体に変更等が生じた場合には、県と事業者の協議により、適用指数の変更や算定手法の見直しを可能とする条項を、今後の要求水準書及びPFI事業等契約書（案）等へ明記していただけないでしょうか。	事業期間中にあらかじめ定めた各種指数が実際の物価動向の実態と著しく乖離した場合等の対応については、ご意見も参考に検討中であり、詳細は入札公告時に示す各種契約書（案）を確認してください。
243	実施方針	41	第9	2					物価水準の変動等に対する措置	物価水準の変動等に対する措置においては、開業準備業務も物価スライド条項の適用対象としていただようお願いいたします。	アリーナの開業準備業務に係るサービス購入料は、物価変動に伴う見直しの仕組みを導入します。詳細は入札公告時に示す各種契約書（案）を確認してください。
244	実施方針	41	第9	2					物価水準の変動に対する措置	「単品スライド条項の運用について」とありますが、インフレスライドについても適用をいただけますでしょうか。ご教示ください。	インフレスライドについても適用する方針です。詳細は入札公告時に示す各種契約書（案）を確認してください。
245	実施方針	41	第9	4	(1)				財政上及び金融上の支援	「国からの補助金及び地方債等を充当することを前提としている」とありますが、万が一、国側の予算都合や審査結果により補助金が不採択または減額となった場合でも、事業者に対して支払われる予定のサービス購入料が減額されるリスクはないという理解でよろしいでしょうか。	国側の予算都合や審査結果により補助金が不採択または減額となった場合でも、事業者に対して支払われる予定のサービス購入料が減額されることはありません。
246	実施方針								予定価格と価格点評価	特定事業、附属事業の予定価格は事業ごとかつ業務ごとに提示いただけませんか。また、特定事業、附属事業、まちづくり事業の提案評価点及び価格評価点（想定）を質疑回答時に公表いただけませんか。CD敷地の価格評価点はどのようにされるのでしょうか。	特定事業、附属事業の予定価格は事業ごとかつ業務ごとに提示することで検討中です。 提案評価点及び価格評価点等は、入札公告時に公表する落札者決定基準にして示します。
247	実施方針									実施方針等に関する質問回答（貴県HP）の内容は、入札公告時の入札説明書等へ原則として反映されるという理解でよろしいでしょうか。反映されない場合の取り扱いについても併せてご教示ください。	各種公表資料に反映の必要がある内容は反映予定です。

実施方針等に関する質問及び意見に対する回答書（実施方針）

整理 NO.	資料名	頁	章	節	細節	項	目	細目	項目名	質問事項	回答
248	実施方針 別紙 1								共通スタッフ按分	特定事業とまちづくり事業を同一の維持管理会社が担当する場合、共通スタッフの人件費按分に関する会計上の指針はありますか。	特定事業とまちづくり事業を同一の維持管理会社が担当する場合の共通スタッフの人件費按分に関する会計上の指針はございません。本事項の透明性、公共性を踏まえ、入札説明書等に基づく事業者の提案に委ねます。
249	実施方針 別紙 1									各構成パターンにおいて、SPC管理業務、会計・税務業務、資金調達支援業務等を担う企業については、設計企業、建設企業、維持管理企業又は運営企業に該当しない場合であっても、構成企業又は協力企業として参画可能との理解でよろしいでしょうか。	SPC管理業務、会計・税務業務、資金調達支援業務等を担う企業については、設計企業・建設企業・維持管理企業・運営企業等に該当しない場合であっても、構成企業又は協力企業として本事業へ参画することは可能です。
250	実施方針 別紙 1									設計・建設・維持管理・運営等の業務を担わず、SPCへの出資のみを行う企業については、構成員又は協力企業として参画可能との理解でよろしいでしょうか。	SPCへの出資のみを行う企業は構成企業として位置付けます。
251	実施方針 別紙 1									パターン1及びパターン4において求められる外部監査についてどのような監査を想定しているかご教示ください。	外部監査の方法は本事項の透明性、公共性を踏まえ、入札説明書等に基づく事業者の提案に委ねます。県民及び県に対する説明責任を果たせる方法としてください。
252	実施方針 別紙 1								パターン 4	パターン4において「特定事業、まちづくり事業で独立会計とする」とありますが、SPCは一社であるとの理解です。この場合、事業区分ごとの管理会計による区分経理を想定しているのか、又は別途詳細な会計要件を設ける予定かご教示ください。	事業区分ごとの管理会計による区分経理を想定しています。経理の方法は、本事項の透明性、公共性を踏まえ、入札説明書等に基づく事業者の提案に委ねます。県民及び県に対する説明責任を果たせる方法としてください。
253	実施方針 別紙 1								パターン 4	パターン4の場合は、特定事業、まちづくり事業で独立会計とし、それぞれに外部監査を入れることとありますが、外部監査については同一企業での対応で問題ありませんでしょうか。	外部監査は同一法人でも問題ありませんが、監査報告書は事業毎、個別に作成してください。監査の方法は、本事項の透明性、公共性を踏まえ、入札説明書等に基づく事業者の提案に委ねます。県民及び県に対する説明責任を果たせる方法としてください。
254	実施方針 別紙 1	1		1					構成パターンの条件について	パターン1の条件として「外部監査」を義務付ける記載がありますが、ここで求められる外部監査の具体的な水準や資格（監査法人や公認会計士による監査証明が必須か、税理士による確認等でも可か）および県・市への報告頻度等の詳細な要件はありますでしょうか。	外部監査は公認会計士又は監査法人を求めます。県・市への報告については、事業年度末に実施してください。詳細は入札公告時に示す各種契約書（案）を確認してください。
255	実施方針 別紙 1								パターン 4	パターン4については売買契約を締結できないとされていますが、対象となる土地はまちづくり事業用地全体との理解でよろしいでしょうか。また、一部売買・一部借地の提案も認められないとの理解でよろしいでしょうか。	パターン4において売買契約不可の対象となる土地はまちづくり事業用地全体です。そのため、一部売買の提案も認められません。
256	実施方針 別紙 1								パターン 4	パターン4において特定事業及びまちづくり事業を独立会計とする場合、両事業間で共通経費が発生する場合の分配方法について想定する考え方があればご教示ください。	パターン4において特定事業及びまちづくり事業を独立会計とする場合、両事業間で共通経費が発生する場合の分配方法は、入札説明書等に基づく事業者の提案に委ねます。県民及び県に対する説明責任を果たせる方法としてください。
257	実施方針 別紙 1	1	第1						契約形態	東側エリアの売買契約、事業用定期借地権設定契約は代表企業（1社）と県および市との間で締結になっているが、売買契約と事業用借地権設定契約でそれぞれ別の代表企業（2社）とすることは可能か	東側エリアにおける代表企業は1者としてください。売買契約と事業用借地権設定契約でそれぞれ別の代表企業（2社）とすることは不可とします。
258	実施方針 別紙 1	1							構成パターンの条件について	「いずれの契約形態パターンであっても、代表企業がSPCの議決権を有する」とありますが、代表企業の出資比率に制約は無い、との理解でよろしいでしょうか。	代表企業の出資比率は構成企業（出資者含む）の中で最大の出資比率としてください。

実施方針等に関する質問及び意見に対する回答書（実施方針）

整理 NO.	資料名	頁	章	節	細節	項	目	細目	項目名	質問事項	回答
259	実施方針 別紙 1	1		1					構成パターンの条件について	パターン1は収入還元を提案できない理由についてご教示ください。 SPCを組成しないため、まちづくり事業以外による収入還元がなされることを懸念されているのでしょうか。	東側エリアにおいてSPCが組成されない場合まちづくり事業の資金の流れが不透明となり、まちづくり事業以外の収益が収入還元される可能性が懸念し、パターン1は収入還元を提案できないこととしております。
260	実施方針 別紙 1	1		1					構成パターンの条件について	パターン1～4のいずれの組成パターンを選択するかによって、審査基準における評価に有利・不利等の差異は生じますでしょうか。例えば「まちづくり事業の透明性確保」を最重視し、パターン4（SPC統一）を高く評価する等の推奨はありますか。	パターン1～4の選択を直接評価に繋げる方針ではありません。本事業の目的達成のために、なぜそのパターンを選択することが最良なのかを提案してください。評価の内容は、入札公告時に公表する落札者決定基準を確認してください。
261	実施方針 別紙 1	3							契約形態	広域からも来訪者を引き付けるまちづくりを実現するため、新たにSPCを組成し、地域連携について西エリアのSPC、または東エリアのSPCから業務を受託することは可能か	新たにSPCを組成し、地域連携について西エリアのSPC、または東エリアのSPCから業務を受託することは不可とします。
262	実施方針 別紙 1	2～5	2						契約形態パターン	パターン1～4以外の契約形態で提案することは可能でしょうか。	パターン1～4以外の契約形態で提案することは不可とします。
263	その他（記載なし）								物価改定	維持管理業務にかかる物価改定指標について、PFI事業において一般的に用いられる指標では、実勢に追いついていない場合が多いです。役務的業務については最低賃金を指標にするなど実効性のある指標の採用をご検討ください。	維持管理業務にかかる物価改定指標について、詳細は入札公告時に示す各種契約書（案）を確認してください。
264	その他（記載なし）								物価変動	運営・維持管理業務の物価変動に基づく県負担額の見直しは、運営・維持管理業務開始年度（令和13年5月31日）から行い、業務開始年度の改定率は「入札公告及び入札説明資料等の公表（令和8年10月）の指数の数値」と「業務開始年度（令和13年5月）」の指標の数値と比較し、制限値（例えば1.5%以上）を設定せず、物価変動を全て県負担額とするようにご検討願います。開業年度以降も同様をお願いいたします。	運営・維持管理業務の物価変動に基づく県負担額の見直しについて、詳細は入札公告時に示す各種契約書（案）を確認してください。