

本牧市民プール再整備事業 入札説明書に関する質問（第1回）への回答（その2）

番号	資料名	頁数	行数	項目	質問	回答
39	入札説明書	5	21	3_(7)_ウ_本施設の利便機能を営業する事業主体	利便機能を営業する民間事業者と貴市との公有財産貸付契約は本施設完成引渡し後に締結する解釈でよろしいでしょうか。	公有財産貸付契約は、貸付期間が含まれる事業年度の前年度末日までに本市と利便機能事業者との間で締結させるものとなります。事業契約書（案）第101条第3項（36頁）を参照してください。
40	入札説明書	6	9	3_(8)_本事業の事業期間	付帯事業の事業期間については付帯事業施設完成後に付帯事業者が貴市との間で公有地貸付契約を締結する解釈でよろしいでしょうか。	付帯事業の事業期間は、入札説明書の3_(8)（6頁9行目以降）に記載のとおりです。本市とPFI事業者との間でPFI事業契約の本契約の締結後、付帯事業者が本市との間で公有地貸付契約を締結した日から本事業の事業期間の終了日までを原則とし、計画提案に基づいて公有地貸付契約を締結した日から本事業の事業期間の終了日を越えて50年未満の期限内で付帯事業の事業期間の終了日を設定できるものとしています。
41	入札説明書	6	9	3_(8)_本事業の事業期間	付帯事業時について公有地貸付契約の締結時期はPFI事業契約締結時以降に公有地貸付契約を締結する解釈でよろしいでしょうか。	No. 40の回答及び事業契約書（案）第41条第2項（18頁）を参照してください。
42	入札説明書	7	35	3(10)ア(ウ)	提案企業が複数の事業も兼ねる場合、事業収支を合わせて検討することは可能か。 例えば自主事業と施設運営事業を兼ねる場合は自主事業の収益を施設運営に還元し、運営面を充実させるなど。	同一の提案企業がPFI事業者、自主事業を実施する提案企業、利便機能事業者及び付帯事業者を兼ねている場合においても、入札説明書の添付資料の資料9の記載要領の別紙1の記載要領（計画提案）に示すとおり、選定事業の資金収支計画、自主事業の資金収支計画、利便機能営業の資金収支計画、付帯事業の資金収支計画のそれぞれを個別に示してください。 また、自主事業の収益を選定事業に還元するなどの場合は、選定事業の会計と自主事業の会計との間で当該資金の移動に関する取引が把握できるように資金収支計画上で明示してください。

本牧市民プール再整備事業 入札説明書に関する質問（第1回）への回答（その2）

番号	資料名	頁数	行数	項目	質問	回答
43	入札説明書	7	35	3(10)イ	付帯事業終了時は更地返還と記載があるが、本牧市民プールと民間収益施設を合築とした場合、無償譲渡やスケルトンでの返還とさせて頂くことは可能か。	付帯事業用地については、付帯事業の事業期間の終了日まで民間収益施設を解体撤去した上で本市に更地返還することが原則となります。ただし、公有地貸付契約書（案）第18条第1項のただし書きの定めるところにより、本市が民間収益施設の建物を解体撤去せずに存続させるなどの対応を認め、本市が当該対応によることを指示した場合には更地返還以外の条件とする場合もあるものをご理解ください。なお、本市が更地返還以外の条件とすることを認めるか否かについては、付帯事業の内容や民間収益施設における状況等の他、付帯事業の事業期間の終了前の社会経済環境等をふまえて判断することになることから、本事業又は付帯事業の事業開始当初から更地返還以外の条件とすることを認めるか否かを決定することはできません。
44	入札説明書	7	35	3(10)イ	付帯事業終了時の対応について分棟の場合、基礎構造も含めた解体に当たり、公共施設への影響が発生する場合の目論見がありましたらご教示いただきたい。	付帯事業の終了時の対応については、民間収益施設を解体撤去した上で本市に付帯事業用地を更地返還することが原則となります。また、付帯事業用地を更地返還するにあたり、付帯事業用地外の本牧市民プール等の公共施設に悪影響を与えないように対応してください。
45	入札説明書	7	35	3(10)イ	「付帯事業の事業期間の終了日が本事業の事業期間の終了日以降に設定された場合、～公有地貸付契約の定めるところにより本市が付帯事業者に付帯事業用地の適正かつ確実な利活用を図らせるものとする。」と記載があるが、本事業終了時に貴市と検討の上、民間収益施設を改修・建替えることは可能か。温浴施設を商業施設へ建替えなど。	付帯事業の事業期間の終了日が本事業の事業期間の終了日以降に設定される場合は、計画提案に基づいた付帯事業を実施することを前提としているものをご理解ください。このため、本事業の事業期間終了時において計画提案に基づいた付帯事業の事業内容を大幅に変更することや民間収益施設の建替え等を行うことは、計画提案に基づいた付帯事業を実施していることとは認められません。
46	入札説明書	8	28	3_(11)_ 本事業の実施に関する協定等	目的外使用許可とはどのようなものを想定されているかご教授ください。	本施設は、入札説明書の3_(2)_イ_(ア)_b（2頁）に示す公の施設に該当することから、本施設全体を貸切利用して有料のイベント等を開催するような場合は目的外使用許可が必要になるものをご理解ください。

本牧市民プール再整備事業 入札説明書に関する質問（第1回）への回答（その2）

番号	資料名	頁数	行数	項目	質問	回答
47	入札説明書	11	9	3_(12)_オ_(ア)_本施設の営業による収入	これまでの本牧市民プールの料金は1日当たりの料金でしょうかご教授ください。	既存の本牧市民プールの利用料金は、1回あたり（1日あたり）大人800円、子供200円、回数券（普通）大人（5枚綴）3,200円、子供（6枚綴）800円、回数券（地元割引）大人（5枚綴）2,000円、子供（6枚綴）500円としていました。 また、駐車場の利用料金は1日1,000円としていました。
48	入札説明書	11	9	3_(12)_オ_(イ)_本施設の営業による収入	市内在中者の利用料金と市外在中者の利用料金を分けて設定できるものとするがありますが今までの本牧市民プールではどのような方法で分けて設定していたのでしょうかご教授ください。	既存の本牧市民プールにおいては、市内の磯子区及び中区の在住者を対象とした地元割引の利用回数券を販売していました。また、磯子区及び中区の在住者であることについては、利用料金の支払窓口における申告等により確認していました。利用料金についてはNo. 47の回答を参照してください。
49	入札説明書	11	9	3_(12)_オ_(キ)_本施設の営業による収入	利便機能営業者は駐車場料金を得る場合、駐車場部分に関しても公有財産貸付契約の対象との解釈でよろしいでしょうか。	本施設の施設利用者駐車場の利用料金については、本施設の営業による収入として本施設の指定管理者であるPFI事業者が収受するものとご理解ください。 また、利便機能営業者は、本施設の利便機能（食堂、売店、自販機設置等）の営業による収入を得ると共に、利便機能営業にあたり公有財産貸付契約を締結するものにご理解ください。 このため、利便機能営業者が本施設の施設利用者駐車場の利用料金を得ることや、本施設の施設利用者駐車場部分を対象として公有財産貸付契約を締結することはありません。
50	入札説明書	11	12	3_(12)_オ_(イ)区分け	市内在住者と市外在住者の見分けは、事業者にて判断するとの事ではよろしいでしょうか。	本施設の利用料金の徴収における市内在住者と市外在住者の確認については、指定管理者（PFI事業者）において適切な方法を定めて対応してください。既存の本牧市民プールにおける対応については、No. 48の回答を参照してください。
51	入札説明書	25	16	12(3)	想定されている参加人数や参加企業に制限はございますか。	入札参加者プレゼンテーションには、各入札参加者における提案企業に所属する者が参加できるものとし、各入札参加者ごとに概ね10名以内の参加人数とすることを予定しています。

本牧市民プール再整備事業 入札説明書に関する質問（第1回）への回答（その2）

番号	資料名	頁数	行数	項目	質問	回答
52	入札説明書	25	16	12(3)	プレゼンテーションに伴う準備（パワポ作成など）における現時点での注意事項はございますか。提案書を補足する資料を加えることは可能か。	入札参加者プレゼンテーションは、提出した計画提案について行います。このため、計画提案を補足する資料を加えることはできません。
53	要求水準書	13	7	第2_1_(11)_イ_付帯事業の事業方式	事業期間の終了日までに民間収益施設を解体撤去した上で・・・とありますが、解体工事期間を考慮したうえで付帯事業を終了するという考えでよろしいでしょうか。	付帯事業者は、公有地貸付契約の終了日までに民間収益施設の解体撤去を完了した上で、付帯事業用地を原状に回復して本市に更地で返還しなければならないものをご理解ください。公有地貸付契約書（案）第18条第1項も参照してください。
54	要求水準書	14	35	第2 1 12(13)	事業計画を検討するため既存の本牧市民プール、公園の事業収支をご教示いただきたい。	既存の本牧市民プールの概況等に関する資料を追加しますので参照してください。 また、隣接する本牧市民公園の概況については、本牧市民公園の指定管理者の昨年度の事業報告書が下記のURLに掲載されているので参照してください。  <a href="https://www.city.yokohama.lg.jp/business/kyoso/public-facility/kaku-katsuyou/kankyo/park/keikakuhoukoku/jigyokeikakuhoukoku.html">https://www.city.yokohama.lg.jp/business/kyoso/public-facility/kaku-katsuyou/kankyo/park/keikakuhoukoku/jigyokeikakuhoukoku.html</a>
55	要求水準書	14	35	第2 1 12(13)	サービス対価金額のある程度の目安がない場合、提案チームごとの価格にバラつきが出てしまい最低限のサービス内容での価格競争となってしまう可能性がある。そのためサービス対価の合計金額・各事業における金額の目安・上限をご教示いただきたい。	本件入札の予定価格は入札説明書の11_(6)に示すとおりです。また、既存の本牧市民プールの利用料金についてはNo. 47の回答を参照してください。その他既存の本牧市民プールの概況等についてはNo. 54の回答を参照してください。
56	要求水準書	15	10	第2_1_(13)_ア_本施設等の整備の実施の対価に相当する収入	自然由来の土壌汚染を考慮した搬出土処分費を予め施設整備費に含めておくこととありますが、全ての搬出残土を考慮するという意味でよろしいでしょうか。想定する予め深さ、範囲等が解ればご教授ください。	事業用地については、要求水準書の第2_2_(1)の表3（17頁）のその他に示したように「地歴調査の結果から土壌汚染のおそれがないと認められる土地」ですが、自然由来の土壌汚染の可能性を踏まえ、搬出土の抑制など、事業費リスクの低減を図るような整備を求めているものをご理解ください。

本牧市民プール再整備事業 入札説明書に関する質問（第1回）への回答（その2）

番号	資料名	页数	行数	項目	質問	回答
57	要求水準書	15	35	第2_1_12(13)オ	駐車料金、駐輪料金の設定について決まりはあるか。（本牧市民公園利用者ははじめ1時間は無料など。）	<p>本施設の夏期の屋外プール利用、夏期以外のスポーツ・レクリエーション利用、団体利用又は目的外利用による貸切利用及び駐車場利用などによる本施設の利用料金の上限については、本施設の指定管理者であるPFI事業者からの提案に基づいて横浜市スポーツ施設条例において定めることとなります。</p> <p>また、指定管理者であるPFI事業者は利用者一人当たりの利用料金の上限の範囲内で多様な利用料金体系（回数券や親子パスなど）を提案することができます。</p> <p>なお、本施設利用者による自転車駐輪場利用については既存の本牧市民プールにおいて無料であったことをふまえて無料としてください。既存の本牧市民プールにおける利用料金についてはNo. 47の回答を参照してください。</p>
58	要求水準書	16	19	第2_1_(13)_ク_公有財産貸付料の支払い	貸付料は公有財産貸付契約の締結日以降とありますが、公有財産貸付契約の締結日は、本施設の引き渡し日以降との解釈でよろしいでしょうか。	<p>公有財産貸付契約の締結日については、No. 39の回答を参照してください。また、貸付料については、公有財産貸付契約書（案）の第4条及び第6条に定める貸付期間及び納入通知書により納付するものとご理解ください。</p>
59	要求水準書	17	1	第2_2_(1)_敷地条件	土砂災害特別計画区域を指定受けた範囲（事業用地北面に隣接する崖地に沿って100m2程度の用地の範囲）が要求水準書別紙にあります。又、実施方針 P. 30 第4の※では1000m2程度となっておりますが、どちらでしょうか。	<p>土砂災害特別計画区域の指定を受ける範囲については、現在、現地調査等の実施が図られているところであり、区域指定がなされる時期は明確ではありません。このため、事業用地の範囲から土砂災害特別警戒区域の範囲を除いた再整備用地の範囲については要求水準書の資料4（別紙）に示す範囲を前提としてください。なお、入札説明書1頁4行目以降に示すように、要求水準書等の添付資料を含め、本入札説明書と実施方針等に相違がある場合は、本入札説明書の規定内容が優先するものとご理解ください。</p> <p>神奈川県による土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）指定に向けた取組状況については、下記のURLを参照してください。</p> <p><a href="http://www.pref.kanagawa.jp/docs/i6k/cnt/f617/p1204384.html">http://www.pref.kanagawa.jp/docs/i6k/cnt/f617/p1204384.html</a></p>

本牧市民プール再整備事業 入札説明書に関する質問（第1回）への回答（その2）

番号	資料名	頁数	行数	項目	質問	回答
60	要求水準書	17	16	第2_2_ (1)_敷地条件	建ぺい率の算定は、下記①②のいずれの考え方を想定すればよろしいでしょうか。 ①プール施設と民間収益施設の合計が、敷地面積23,033㎡の40%以内。 ②プール施設はプール施設敷地の40%以内、民間収益施設は付帯事業用地の40%以内、のように各敷地内で算定。なお、この場合は非常に制約が大きいと思います。	本事業用地は本牧風致地区（第4種）に指定されており、確認申請や風致地区条例等、各申請手続に基づく敷地設定に対して建ぺい率を算定してください。
61	要求水準書	19	4	第2_2_(2)_表6_事業用地に関連する工事期間の想定	現本牧市民プール解体に伴い、解体後埋戻しをしてからの引渡になりますか。それとも解体後は埋戻しをせずに引渡となりますでしょうか。想定される解体後の敷地の状態を示す資料や図面等を開示していただきたい。	現本牧市民プールの解体工事後の敷地状況を示す図面については、別途ホームページ上で10月上旬ごろを目途に公表することを予定しています。
62	要求水準書	19	4	第2 2(2)	貴市の現在の本牧市民プール解体工事、事業用地内防土堤改修工事、水道管工事の遅延に伴う工事費の増減、スケジュールの遅延については貴市と協議の上、責任分担、費用負担などを相談させて頂くことは可能か	事業用地に関連する工事として現本牧市民プール解体工事、事業用地内防土堤改修工事及び水道管工事については、事業契約書（案）第30条第1項に定める本市又は本市が第三者をして実施する関連業務等に該当するものとご理解ください。また、これらの関連業務等の遅延により計画条件等の変更がなされる場合には、事業契約書（案）第34条第2項に定める本市の責めに帰すべき事由に該当するものとご理解ください。
63	要求水準書	21	4	3(1)	提案上、新築する本牧市民プールは、屋内とさせていただいた方がよいと判断した場合は屋内プールの提案も検討可能なのか。可能な場合、条件などがあればご教示いただきたい。	本施設は海水浴場の代替施設として整備された既存の本牧市民プールを再整備するものであり、屋内プールとすること認められません。ただし、民間収益施設として屋内プールを設けることは差し支えありません。
64	要求水準書	22	16	3(1)イ(イ)	a~cにあげられている活用例はあくまでも具体例か。こちらに+αしたご提案が望ましいか。	要求水準書の第2_3_(1)_イ_(イ)のaからd（22頁）に挙げられている利活用例は参考として示したものであり、これらの利活用例の実施を求めているものではないとご理解ください。

本牧市民プール再整備事業 入札説明書に関する質問（第1回）への回答（その2）

番号	資料名	頁数	行数	項目	質問	回答
65	要求水準書	22	16	3(1)イ(イ)	aにて無料にする際は、その分の運営費用を施設運営費としてサービス対価として頂いてよろしいでしょうか。	指定管理料は、夏期以外のスポーツ・レクリエーション利用の営業を含む本施設の施設管理業務及び施設運営業務の実施に要する管理運営費用（通信費、水光熱費を含む。）の総額から本施設の利用料収入の総額を差し引いた金額であることから、夏期以外のスポーツ・レクリエーション利用の利用料金を無料とするか否かにかかわらず管理運営費用の一部を本施設の利用料収入の総額と共に負担しているものをご理解ください。 No. 64の回答も参照してください。
66	要求水準書	24	20	第3_1_(2)_ウ_本事業の事業主体に関する事項	SPCを設立する場合、代表企業は建設時と運営時で交代しても宜しいでしょうか（その他条件も移行）。	PFI事業者としてSPCを設立する場合において、経営管理企業（①）である代表企業と経営管理企業（②）との間において、経営管理企業（①）である代表企業が本施設の引渡後に経営管理企業（①）のみとなり、経営管理企業（②）が本施設の引渡後に経営管理企業（②）である代表企業として、本施設の引渡日の前後において経営管理企業（①）から経営管理企業（②）に代表企業の役割を引き継ぐことは差し支えありません。 ただし、本施設の引渡日の前後において経営管理企業の役割を担う提案企業間において代表企業の役割を引き継ぐ場合には、予め計画提案において当該対応の詳細を示していることが前提となります。
67	要求水準書	27	36	第3_1_(4)_サ_(カ)_本事業における業務管理に関する事項	市内在中者の利用料金と市外在中者の利用料金を分けて設定できるものとするがありますが今までの本牧市民プールではどのような方法で分けて設定していたのでしょうかご教授ください。	No. 47及びNo. 48の回答を参照してください。
68	要求水準書	36	26	第3_2_(2)_敷地利用に関する事項	「提供公園の敷地の規模については開発区域の面積の3%以上」とありますが、「開発区域」と想定している範囲をご教授下さい。	提供公園の敷地の規模を設定するための開発区域の範囲は、事業用地の範囲から開発行為を行おうのに適当な区域ではない土砂災害特別計画区域の指定を受けた範囲を除いた再整備用地の範囲であるものをご理解ください。 再整備用地の範囲についてはNo. 59の回答も参照してください。

本牧市民プール再整備事業 入札説明書に関する質問（第1回）への回答（その2）

番号	資料名	頁数	行数	項目	質問	回答
69	要求水準書	36	27	第3_2_(2)_敷地利用に関する事項	民間収益施設について、用途によっては、付帯事業用地を適正な規模(1,000㎡以下)で計画してもよろしいでしょうか。	付帯事業用地の規模については、民間収益施設の用途に関係なく1,000㎡以上3,500㎡以下の範囲としてください。
70	要求水準書	38	2	2(3)ア	駐輪台数のご希望はあるか。またよりよい施設となる様、駐車・駐輪場の収納台数を検討させて頂きたく、既存施設の運営時の来訪者データ（年齢別来訪者数・居住地域・イベント時の集客数など）のデータをご教示いただきたい。	本施設の駐輪場については、要求水準書の第3_2_(3)_イ_(エ)_p（53頁の駐輪場ゾーンの機能等欄）に示すとおり、「横浜市自転車駐車場の附置等に関する条例をふまえ、約200台程度設置することとしています。 また、既存の本牧市民プールの来訪者データについては、既存の本牧市民プールの概況等に関する資料を参照してください。
71	要求水準書	44	22	第3_2_(3)_本施設の性能等に関する事項	必須である幼児プール、子供プールは、仮設の屋外プールで良いという理解でよろしいでしょうか。	仮設の屋外プール等の水面積等が、仮設の屋外プール等及び常設の屋外プールの水面積の合計の3/10以下である場合に、当該仮設の屋外プール等を幼児プール及び子供プールとすることは差し支えありません。
72	要求水準書	49	18	第3_2_(3)_イ_(エ)_o_救護室	救護室がありますが、医療行為はできないと思いますが、あくまでも応急処置との考えでよろしいでしょうか。	救護室については、利用者の急な病気及びけがに備え、応急手当（応急処置）ができることとしています。救護室において常に医療行為を行うことは想定していません。
73	要求水準書	53	8	第3_2_(3)_エ_(1)_a_(b)_受変電・電源設備	本施設と民間収益施設における電気の引込は別にすると思いますが、敷地は提案企業の提案に基づいて分筆されたものと考えて宜しいでしょうか（引込は1敷地1の為）	本施設における電気の引込みと民間収益施設における電気の引込みを別にするにあたり、必ずしも付帯事業用地の分筆が必要であるとは考えていませんが、敷地境界を明確にするための測量を行ってください。
74	要求水準書	53	10	第3_2_(3)_本施設の性能等に関する事項	敷地有効活用のため、プール施設利用者駐車場の一部を平面駐車場ではなく、立体式の自走式駐車場とすることは可能でしょうか。また、可能である場合、階数に制限があればご教授下さい。	施設利用者駐車場の一部について、関連法令等に基づき立体式の自走式駐車場とすることは差し支えありません。
75	要求水準書	53	19	第3_2_(3)_イ_(エ)_p_駐輪場ゾーン	駐輪場は屋根付きとの表記がありますが、オートバイ、原付バイク等には屋根は無しと考えて宜しいでしょうか。	駐輪場については、オートバイ、原付バイク等の駐車又は駐輪にも配慮した屋根付きの駐輪場としてください。

本牧市民プール再整備事業 入札説明書に関する質問（第1回）への回答（その2）

番号	資料名	页数	行数	項目	質問	回答
76	要求水準書	60	3	第3_2_(3)_エ _(エ)_b_(a) _給水設備	市水道本管からの引込は本施設と民間収益施設と別引込と考えますか。	市水道本管からの本施設への引込みと民間収益施設への引込みについてはそれぞれ別にするを原則としますが、再整備用地東側からの引込みは再整備用地西側からの引込みよりも遠くなることから、本施設と民間収益施設の配置に応じて協議の上、一引込みとすることもできるものとします。
77	要求水準書	60	7	第3_2_(3)_エ _(エ)_c_(a) _排水設備	市下水道本管への接続は本施設と民間収益施設と別接続と考えますか。	市下水道本管への接続については、本施設の接続と民間収益施設の接続をそれぞれ別にしてください。
78	要求水準書	67	1	3(2)イ	工事期間中の制限（建設車両の通行動線など）があればご教示いただきたい。	建設業務の実施における近隣その他への配慮については、PFI事業者の責任において確認の上、周辺地域に及ぼす悪影響の防止について十分な対策を行うものとし、万一発生した悪影響等は、PFI事業者の責任において対応してください。 なお、敷地周辺の公園利用者およびバス停利用者等の安全及び歩行者動線等の安全には十分に配慮してください。
79	要求水準書	68	11	第3_3_(2)_イ _(イ)_e_ _報告事項	建設業務の終了日の翌日から14日以内にとありますが、建物引渡日と考えて宜しいでしょうか。	建設業務の成果物の提出日を本施設の引渡日と必ずしも一致させる必要はありません。 建設業務の終了日は、PFI事業者が定める建設業務計画書に定めるところによるものとなります。
80	要求水準書	69	11	第3_3_(2)_ウ _(イ)_d_ _報告事項	工事監理業務の終了日の翌日から14日以内にとありますが、建物引渡日と考えて宜しいでしょうか。	工事監理業務の成果物の提出日を本施設の引渡日と必ずしも一致させる必要はありません。 工事監理業務の終了日は、PFI事業者が定める工事監理業務計画書に定めるところによるものとなります。
81	要求水準書	72	28	3(3)イ	昇降機の台数について指定はあるか。	本施設に設ける昇降機の台数は計画提案によるものとなります。
82	要求水準書	74	8	3(3)カ	「365日24時間対応（防災諸設備及び各種警報機器等のセンター監視を含む。）とすること。」と記載があるが、日中は人的警備、夜間は機械警備（30分以内で現場に到着可能な体制での警備）とすることは可能という認識でよいか。	本施設における警備業務は365日24時間対応とした上で、その具体的な対応方法については計画提案によることから、日中を人的警備、夜間を機械警備とすることも差し支えありません。

本牧市民プール再整備事業 入札説明書に関する質問（第1回）への回答（その2）

番号	資料名	頁数	行数	項目	質問	回答
83	要求水準書	82	24	3_(4)_7 (7)a(a)利用時間	屋外プールの利用時間は、今後貴市との協議により、部分的に変更も可能との理解でよろしいでしょうか。	屋外プールの利用時間等については、本市の承認を得ることにより変更することは可能であるものとご理解ください。
84	要求水準書	82	24	3_(4)_1(7) 料金体系	市内在住者と市外在住者の金額を分けるとの事ですが、例えば、時間帯や天候による料金変更は、事業者提案で可能との理解でよろしいでしょうか。	横浜市スポーツ施設条例で定める利用料金の上限の範囲内で、かつ、市民の利用する公の施設であることをふまえた料金設定についてはPFI事業者（指定管理者）の提案によるものとなります。なお、天候のように状況が変化しやすいものを対象とした利用料金の区分を設ける場合は、誰もが迷うことなく判断できるような基準に基づくものとするなどにも配慮してください。
85	要求水準書	96	1	5	民間収益施設の配置について提案と記載があるが、本事業の各施設配置に関する配置イメージがあればご教示いただきたい。	本施設、提供公園、民間収益施設の配置については、計画提案によるものとなります。
86	要求水準書	96	1	5	付帯事業と自主事業それぞれの集客ターゲットのイメージをご教示いただきたい。地域住民、広域からの来訪者など。地域・広域両方の集客を想定する場合は、比重があればご教示いただきたい。	自主事業及び付帯事業のそれぞれにおける集客ターゲットは、計画提案における自主事業総合計画及び付帯事業総合計画において提案してください。 また、当該提案内容に基づいて計画提案における自主事業の収支算定根拠及び付帯事業の収支算定根拠とすることが必要になります。
87	要求水準書	97	16	第3_5_ (4)_民間 収益施設の 性能等に関する事項	敷地有効活用のため、民間収益施設利用者駐車場の一部を平面駐車場ではなく、立体式の自走式駐車場とすることは可能でしょうか。また、可能である場合、階数に制限があればご教授下さい。	No.74の回答を参照してください。
88	基本協定書 (案)	1	19	第4条_基本 協定の有効 期間	基本協定の有効期限にかかわらず、第5条の規定はなおその効力を有するとありますが、秘密の保持に関して事業契約（本契約）を締結した場合は、事業終了までで締結に至らない場合は令和14年3月31までとの解釈で宜しいでしょうか。又そうでない場合はいつまでとなりますでしょうか。	基本協定書（案）第5条の規定については、基本協定の有効期限、PFI事業契約の締結の有無にかかわらず、その効力を有するものとご理解ください。

本牧市民プール再整備事業 入札説明書に関する質問（第1回）への回答（その2）

番号	資料名	页数	行数	項目	質問	回答
89	事業契約書 (案)	10	30	第2章_第1節_第19条 1_各業務 における 第三者の使用等	建設企業が建設業務を提案企業外企業に委託し又は請け負わせようとする場合を除くとありますが、専門業者（例えば電気業者、設備業者など）に請け負わせる場合は通知は必要ないとの解釈で宜しいでしょうか。	ご質問の専門業者（例えば電気業者、設備業者など）が、事業契約書（案）第18条第2項の場合以外で、建設企業から建設業務を委託又は請け負う提案企業外企業である場合は、事業契約書（案）第19条第1項に定める通知は不要になるものとご理解ください。
90	事業契約書 (案)	44	19	第3節 第126条 PFI事業者 の帰責事由 による契約 解除の効力	契約解除による違約金が「PFI事業契約解除時点から当初の事業期間終了時点までに収受予定であった指定管理料及びその他費用の残額の100分の10相当額」となっておりますが、他の案件に比べ違約金の負担が大きく地元企業の中小企業の参画が難しくなります。 他の貴市のPFI事業（上郷森の家改修運営事業、横浜市瀬谷区総合庁舎及び二ツ橋公園整備事業等）と同様に「解除の日が属する事業年度の指定管理料及びその他費用の対価の総額（ただし、これに対する消費税を含む。）の100分の10に相当する額」程度として頂けないでしょうか？	ご質問をふまえ、事業契約書（案）第126条第2項における「～PFI事業契約解除時点から当初の事業期間終了時点までに収受予定であった指定管理料及びその他費用の残額の100分の10に相当する額～」を「～契約解除通知日が属する事業年度に収受予定であった指定管理料及びその他の費用の総額（消費税等を含む。）の100分の10に相当する額～」に変更します。
91	事業費の算定及び支払方法	1	20	3(1)	事業費の内訳にて指定管理料に運営上の保険料は含まれるのか。指定管理料として含まれる内訳があればご教示いただきたい。	指定管理料は、計画提案に基づいた本施設の管理運営費用の総額から本施設の利用率収入の総額を差し引いた金額となります。この本施設の管理運営費用の総額には本施設の運営において付保する保険料も含まれるものとご理解ください。
92	事業費等の算定及び支払方法	2	27	4_事業費の算定及び支払方法	基本協定書（案）の別紙1 P.13で事業期間がPFI事業契約が終了した日又は令和14年3月31日のいずれかの早い方との内容が記載されていますが、提案時における入札価格の算出は、割賦手数料、その他の費用、指定管理料等は事業終了を令和14年3月31日として算出して宜しいでしょうか。	本件入札における入札価格となる事業費の算定において、事業期間の終了日とは令和14（2022）年3月31日になるものとご理解ください。
93	事業費の算定及び支払方法	3	31	4(3)ア	各回均等となっているが、税抜の状態です均等ということでしょうか。	施設整備費、備品等設置費及び割賦手数料の合計には消費税等は含まれません。

本牧市民プール再整備事業 入札説明書に関する質問（第1回）への回答（その2）

番号	資料名	頁数	行数	項目	質問	回答
94	事業費等の算定及び支払方法	4	9	4_(3)_ウ_指定管理料	管理運営費用は自主事業及び利便機能営業による費用は含まないとありますが、通信費・水光熱費は費用を区別するためにメーターを分けると考えますか。	独立採算型の事業として実施する自主事業及び利便機能営業の実施により得られる収入及び費用の総額を含まないようにするために、自主事業の実施による水光熱費等に相当する料金を設定して自主事業を実施する提案企業から徴収する、通信に関する契約を別契約とする、水光熱費に関する子メーターを設置するなど、計画提案の内容に応じた適宜な方法により対応してください。
95	資料5 事業費等の算定及び支払方法	5	1	指定管理料	指定管理料のうち修繕費用は均等払いではなく、事業者が提案した計画払いとして頂けないでしょうか。	ご質問をふまえ、指定管理料の各回の支払額について、「各回の支払額 = (支払対象期間が含まれる事業年度の年間指定管理料) × (支払対象期間においてPFI事業者が支払う管理運営費用) ÷ (支払対象期間が含まれる事業年度にPFI事業者が支払う管理運営費用)」及び「年間指定管理料 = 指定管理料の総額 × (支払対象期間が含まれる事業年度の日数) ÷ (本施設等の引渡日の翌日から事業期間の終了日までの総日数)」を、「各回の支払額 = 指定管理料の総額 × (支払対象期間においてPFI事業者が支払う管理運営費用) ÷ (本施設等の引渡日の翌日から事業期間の終了日までの間にPFI事業者が支払う管理運営費用の総額)」に変更することとします。
96	事業費等の算定及び支払方法	6	6	5_事業費の内訳の確定	施設整備費、備品等設置費の事業費の変更については、割賦手数料や資金調達に係る手数料、金融費用なども変更の対象となりますか。	施設整備費及び備品等設置費の増額又は減額などの変更が生じた場合、当該増額分の支払方法や減額後の施設整備及び備品等設置費の支払方法については、本市とPFI事業者との間における協議により定めることとなります。このため、事業費の算定及び支払方法に定めた支払方法に基づいて増額又は減額により変更された施設整備費及び備品等設置費を支払う場合には、関連する割賦手数料も変更されるものをご理解ください。

本牧市民プール再整備事業 入札説明書に関する質問（第1回）への回答（その2）

番号	資料名	頁数	行数	項目	質問	回答
97	資料5 事業費等の 算定及び支 払方法	8	9	(3) ア 評価指数	物価変動に伴う指数を「消費税を除く企業向けサービス価格指数」（日本銀行調査統計局）を用いられますが、実態の物価変動にそぐわないため、横浜文化体育館再整備事業のように「毎月勤労統計調査」賃金指数-事業所規模 5人以上-調査産業計-定期給与（厚生労働省）として頂けないでしょうか？	事業費等の算定及び支払方法の6_(3)_アの評価指数については原文のとおりとします。 その他費用及び指定管理料は、PFI事業契約に基づいて本市がPFI事業者を支払うものであり、本市とPFI事業者との間で取引されるサービスの価格であると考えられます。「企業向けサービス価格指数」（日本銀行）は、企業間で取引されるサービスの価格変動を示す経済指標であることから、本市とPFI事業者との間で取引されるサービスの物価変動に基づく改定のための評価指数として採用しているものをご理解ください。
98	公有財産貸付契約書 (案)	1	8	第2条_貸付物件	利便機能営業者は駐車場料金を得る場合、駐車場部分についても公有財産貸付契約の対象との解釈でよろしいでしょうか。	No. 49の回答を参照してください。
99	公有財産貸付契約書 (案)	1	17	第4条_貸付期間	貸付期間は施設引渡し後の営業開始との解釈でよろしいでしょうか。	公有財産貸付契約書（案）第4条に定める貸付期間については、各事業年度における利便機能営業の営業内容及び営業期間に応じて定めるものをご理解ください。 なお、公有財産貸付契約の締結についてはNo. 39の回答を参照してください。
100	公有財産貸付契約書 (案)	3	22	第16条_違約金	やむを得ない理由により事前に現状変更等をしようとする理由及び当該現状変更等の計画を書面により申請し甲の承認を得れば違約金は無しとの考えで宜しいでしょうか。	公有財産貸付契約書（案）第12条第2項に定める甲の承認が得られていれば、第16条第1項の規定は適用されないものをご理解ください。
101	公有財産貸付契約書 (案)	4	18	第18条_原状回復	原状回復とは施設を引渡した時から変更がない場合はそのまま宜しいとの考えですか。什器備品等に関するものは撤去するとの考えですか。	公有財産貸付契約における貸付物件の原状回復とは、貸付物件における通常損耗（経年劣化）による部分を除き、引き渡し時の原状に回復することを原則とします。 ただし、本事業の事業期間中において公有財産貸付契約は毎年度締結することになりますので、次年度も引き続き同様の利用を図るときに限り、本市の指示により利便機能営業者の管理財物を存置することも認めるものをご理解ください。 このため、入札説明書添付資料6の公有財産貸付契約書（案）第18条を別紙のとおりに変更します。

本牧市民プール再整備事業 入札説明書に関する質問（第1回）への回答（その2）

番号	資料名	頁数	行数	項目	質問	回答
102	公有地貸付契約書	2	3	第10条	定期借地に関し、建物の余裕部分について市の承諾無しに転貸できないと記載されておりますが、建設される建物で事業を行う民間業者に対して、建物の賃貸契約を結ぶことは問題ないか。	公有地貸付契約第2条に定める計画提案に基づいて貸付申請書に記載される利用計画において、付帯事業者が民間収益施設を賃借して営業する者との間において賃貸借契約を締結し、付帯事業を実施することが示されている場合は、当該利用計画に基づいた利用を図ることは差し支えありません。 ただし、計画提案において民間収益施設を賃借する者、賃貸借契約の概要が明示されていることが必要になります。
103	公有地貸付契約書	2	3	第10条	定期借地権譲渡の承認に係る要件目論見がありましたらご教示いただきたい。	当初から民間収益施設の一部に第三者に貸し付けるための余裕部分を設けることは認められません。 計画提案に基づいた付帯事業の実施にあたり、事業環境の変化等により民間収益施設の全部の利活用を図ることが困難になり、一部に余裕部分を設けざるを得ない状況となり、さらに、当該余裕部分を第三者に貸し付けることにより、計画提案に基づいた付帯事業の継続に資すると判断できるような場合は、当該余裕部分の貸し付け等を認める場合があります。
104	公有地貸付契約書	2	27	第7条	貸付料はいつ時点から開始されるのか。定期借地権の設定日から付帯事業の併用開始の前日までは借地料は発生しないということでしょうか。	貸付料は、公有地貸付契約書（案）第4条に定める貸付期間に応じた算定するものとし、貸付期間は定期借地権の設定日から貸付期間の終了日までが対象になります。
105	公有地貸付契約書（案）	4	27	第15条_契約の解除	不可抗力（自然災害等）により事業の継続が困難な場合も契約の解除に該当しますか。	自然災害等の不可抗力により付帯事業の継続が困難になるような場合は、選定事業の継続も困難となり、PFI事業契約を解除し、公有地貸付契約書（案）第17条第1項に定める協議により公有地貸付契約を終了することが想定されます。しかし、自然災害等の不可抗力により付帯事業の継続のみが困難になるような場合における対応が不明確であることから、その対応について公有地貸付契約書（案）第15条を別紙のとおり修正します。
106	公有地貸付契約書（案）	5	26	第15条_中途解約	不可抗力（自然災害等）により事業の継続が困難な場合も違約金が発生しますか。	No. 105の回答を参照してください。

本牧市民プール再整備事業 入札説明書に関する質問（第1回）への回答（その2）

番号	資料名	頁数	行数	項目	質問	回答
107	公有地貸付契約書(案)	6	4	第15条_事業契約との関係	予期せぬ地中障害物及び埋蔵文化財の存在等の起因により着工及び竣工が遅延した場合、遅延した日数分、事業終了日は延長になるのでしょうか。	付帯事業用地において予期せぬ地中障害物及び埋蔵文化財の存在等により民間収益施設の整備等に遅れが生じる場合の対応については市との協議により定めるものとします。
108	公有地貸付契約書(案)	6	7	第15条_2_事業契約との関係	瑕疵担保に関する内容もしくは契約書等がありますでしょうか	本件土地に地中障害物及び埋蔵文化財の存在等が発見された場合の本市の瑕疵担保責任については、公有地貸付契約書(案)第17条第2項に定めるとおりです。
109	公有地貸付契約書	10		別紙2	公有地使用面積について詳細の決定は協議後となると思われませんが、現時点で予定される貸し付け対象面積に関し、最大面積等の目論見があるか。	No.69の回答を参照してください。
110	公有地貸付契約書	10		別紙2	合築した場合、分棟にしデッキなどでつなげた場合などにおける共用部分・接続部分等の面積は賃料対象面積に不参入でよろしいか。	本施設と民間収益施設を合築した場合の接続部分等の共用部分については、それぞれの専有面積比で按分した上で、それぞれの建物の所有者による管理対象範囲に含まれるものとご理解ください。
111	落札者決定基準	4	3	2(8)	提案点+価格点は合計何点満点か。また、貴市のご意向に沿う提案とさせて頂きたく、提案点における各様式ごとの配点・評価項目(～について具体的かつ優れた提案になっているか。地域のシンボルとなる施設計画となっているか。など)をご教示いただきたい。	総合評価点については100点満点となり、100点満点の提案点の7割、100点を上限とする価格点の3割の合計になります。また、計画提案についての評価基準については、入札説明書添付資料の資料8_落札者決定基準の別紙1の計画提案に関する評価項目別の評価の視点及び配点を参照してください。
112	落札者決定基準	4	12	2(8)	審査委員会のメンバーについて差し支えなければご教示いただきたい。	審査委員会の委員構成については、入札説明書の16_(2)(27頁)に示すとおりです。
113	様式集(エクセル)				消費税は10%でよいか。	消費税及び地方消費税の税率については、10%としてください。

本牧市民プール再整備事業 入札説明書に関する質問（第1回）への回答（その2）

番号	資料名	ページ	行数	項目	質問	回答
114	様式集（エクセル）				法人税の実効税率は事業者の考え方によって異なり、サービス対価の合計値に影響いたしますので、ご指定をお願いいたします。	選定事業、自主事業、利便機能営業、付帯事業のそれぞれの損益等計画における法人税等については、入札説明書の添付資料の資料9の記載要領の別紙1の記載要領（計画提案）の示すところに従い、それぞれの事業者がそれぞれの事業のみを対象とした損益計算等を行うことを前提とし、平成30（2018）年4月1日以後開始事業年度に適用される法人税（国税）、令和元（2019）年10月1日以後に開始する事業年度から適用される地方法人税（国税）（税率10.3%）及び特別法人事業税（国税）、令和元（2019）年10月1日以後に開始する事業年度に適用される法人事業税（都道府県税）、法人都道府県民税均等割、法人都道府県民税法人税割、法人市町村民税均等割、法人市町村民税法人税割のそれぞれの金額を算定してください。
115	様式集（エクセル）				法人税の実効税率は事業者の考え方によって異なり、サービス対価の合計値に影響いたしますので、ご指定いただきたくお願いいたします。	No. 114の回答を参照してください。
116	様式集（PDF）	9			要求水準確認計画書の記載項目を評価項目として考えてよいか。	要求水準確認計画書（様式39）における確認時期、確認方法、確認結果の各項目に記載する事項は、要求水準を満たしていることを確認する時期、方法、確認した結果を示すものであり、当該内容を計画提案として評価するものではありません。ただし、計画提案の提出時において、計画提案に示した内容を確認するという方法で、要求水準を満たしていないことを確認した結果が示されていた場合は、本市において改めて確認の上、当該計画提案を提出した入札参加者を不合格とします。