

横浜市瀬谷区総合庁舎及びニッ橋公園整備事業
実施方針に関する意見等への回答

平成 19 年 1 月 19 日

横浜市

横浜市瀬谷区総合庁舎及びニツ橋公園整備事業実施方針に関する意見等への回答

No	書類名	別	頁	第	章	節	号	大	中	小	項目名	意見等の内容	回答
1	実施方針	0	1	1	1	(4)	①				事業対象	狭い敷地の中で、区庁舎を営業しながらのスクラップアンドビルトの工事を考慮すると、公会堂の代替施設の敷地内の設置は安全対策上問題が多いと思われるが、市のご見解をお聞かせください。	ご意見として承ります。
2	実施方針	0	2	1	1	(4)	②	ア	(7)	b	意見募集支援業務	市民・職員の意見募集支援を行い、その意見等を設計・建設の参考にすることとなっておりますが、これらの中で要求水準と異なる意見を参考とすることにより事業費(設計・建設・維持管理費等)が増額となる場合は、要求水準等の変更により市側で負担するものと規定していただくようお願いします。また、事業費が確定してしまうPFI事業の場合、様々な意見に対して予算的に対応しきれなくなる恐れもあるため、これらの募集した意見の位置づけなども明確に規定していただきたくお願い申し上げます。	ご意見として承ります。また、「事業費が増額となる場合は」に関しては、別紙2 調査・設計・建設段階 利用予定者からの意見徴集リスクをご参考下さい。意見募集支援の詳細は平成19年2月に公表予定の要求水準書(案)で示します。
3	実施方針	0	2	1	1	(4)	②	ア	(1)	b	既存施設の解体及び撤去工事業務	現地には、かなりの高木が見受けられますが、樹齢の高い高木やサクラ等の樹種は移植すると活着しない可能性が高くなります。近隣住民からの要望等もあるかと思しますので、入札公告時には移植・撤去する樹木を整理・検討した上で、移植対象樹木等を明示していただきたくお願い申し上げます。	ご意見として承ります。
4	実施方針	0	2	1	1	(4)	②	ア	(1)	e	什器備品設置業務	備品等については、本事業の事業期間の長さから、それに見合った維持管理・保全是非常な困難を伴うものと推定されます。よって備品については基本的に市が調達するものとし、建築時に考慮しておくべき設備、造付家具及び指定される備品については、要求水準書の中で明示していただけますよう、ご配慮の程よろしくお願い致します。	ご意見として承ります。
5	実施方針	0	3	1	1	(4)	②	イ	(7)	※	公園敷地の維持管理業務	公園敷地の維持は貴市が直接行うとのことであれば、無用なトラブルを避けるためにも、SPCが維持管理を行う庁舎外構部と公園敷地の境界を物理的にはっきりさせる要求水準とする必要があると思われれます。	ご意見として承ります。また、敷地境界は明確にします。

横浜市瀬谷区総合庁舎及び二ツ橋公園整備事業実施方針に関する意見等への回答

No	書類名	別	頁	第	章	節	号	大	中	小	項目名	意見等の内容	回答
6	実施方針	0	3	1	1	(4)	②	イ	(イ)		* 運営業務	公会堂の運営業務については現在検討中とのことですが、現在使用(市民・区民が使用したい時に利用できる)方法か、民間事業者に企画を多くさせイベント等を積極的に行なっていく使用方法か、を明確にすべきと思われます。前者であれば、公会堂運営業務を事業範囲外とするべきではないでしょうか？	ご意見として承りますが、公会堂の運営は業務範囲であり、詳細については検討中です。
7	実施方針	0	3	1	1	(4)	②	イ	(イ)		* 運営業務	公会堂の光熱水費は事業者の負担とする。とありますが、維持管理の対価の項で利用料金収入は事業者の収入となるという記載から考えると、公会堂の運営業務については現在検討中とありますが、自主企画運営、料金設定の方式と読むことが出来ます。方式は決まっているのではないのでしょうか。	公会堂の運営業務については、現在検討中です。
8	実施方針	0	3	1	1	(4)	②	イ	(イ)		* 運営業務	公会堂を除く運営業務で、専用使用する部分について事業者の有償にて使用させる予定とありますが、専用使用部分の有償については今回の食堂の規模、食数等を想定すると採算が合わず、参画できないことも予測されます。また参画出来たとしても、メニューの単品化、価格設定が高くなることが予測され、望まれる公共サービスの提供が難しいと思われます。現在各区役所の食堂では、無償と聞いております。科学技術高校とは異なり、区民サービス、職員の福利厚生観点から専用使用部分は、無償にしていただけないのでしょうか。	ご意見として承ります。
9	実施方針	0	3	1	1	(4)	②	イ	(イ)	※	床の使用料について	「公会堂を除く運営業務で占有使用する部分については有償」とありますが、有償の範囲を食堂の厨房部分のみとしていただけないでしょうか。	ご意見として承ります。
10	実施方針	0	3	1	1	(4)	②	イ	(イ)	※	光熱水費の負担	光熱水費は事業者負担とありますが、公会堂において利用者が使用する部分(空調やライトなど)については、利用者自身が負担するものと思われます。この実費分について、利用料金に転嫁する方法や金額は事業者の裁量とすることをご検討ください。	ご意見として承りますが、利用料金制度の導入は現在検討中です。

横浜市瀬谷区総合庁舎及びニツ橋公園整備事業実施方針に関する意見等への回答

No	書類名	別	頁	第	章	節	号	大	中	小	項目名	意見等の内容	回答
11	実施方針	0	3	1	1	(4)	②	イ	(イ)	※	食堂・売店の水道光熱費・賃料など	長期に亘る事業期間中、継続的且つ安定的な事業推進が行われるように食堂・売店運営業務を行う者は与信力のある企業を選定する必要があります。当然、採算の合わない業務には民間としては誰も対応できないことになり、収益リスクが多大となりすぎても同様の懸案事項が発生します。是非とも現実的な費用負担範囲での検討をお願いしたいと思います。	ご意見として承りますが、現状の食堂は、委託者が、補助金無し運営を行い、光熱水費も負担しています。
12	実施方針	0	3	1	1	(4)	②	イ	(イ)	b	運営業務	「* 光熱水費は、市が別途負担する。ただし、公会堂、食堂、売店の運営及びその他市が認める付帯事業の光熱水費は、事業者の負担とする。」とありますが、「公会堂の運営は、現在検討中」とあります。公会堂の光熱水費は、貴市で負担いただくようお願いいたします。	ご意見として承ります。
13	実施方針	0	3	1	1	(4)	②	イ	(イ)	b	運営業務	「* 公会堂を除く運営業務で占有使用する部分については、市は事業者の有償にて使用させる予定である。」とありますが、食堂運営に関しては、その利用状況、立地からして、一般客の利用が見込めないと考えます。そのような状況での「有償にて使用」は、事業者の経営の安定性にも影響すると考えます。売店・食堂の運営にあたっては、「無償」での使用を認めて頂くよう、検討願います。	ご意見として承ります。
14	実施方針	0	3	1	1	(4)	②	イ	(イ)	b	食堂売店の運営について	食堂及び売店の運営に関し、優良専門業者の参画を数多く促し、入札の競争性も確保するために、床使用料並びに水光熱費について免除または減免措置をご検討くださいますようお願いいたします。	ご意見として承ります。
15	実施方針	0	3	1	1	(4)	②	イ	(イ)	b	食堂及び売店の運営業務	食堂運営業務について、占有使用料を無償にする、厨房機器を無償貸与する等、事業者が参加しやすい条件にして頂きたくお願い申し上げます。	ご意見として承ります。
16	実施方針	0	3	1	1	(4)	②	イ	(イ)	b	食堂及び売店の運営業務	万が一、食堂運営企業が事業の途中で撤退した場合、事業契約までが解約となるような事業契約の条件にならないよう配慮して頂きたくお願い申し上げます。	ご意見として承ります。

横浜市瀬谷区総合庁舎及びニツ橋公園整備事業実施方針に関する意見等への回答

No	書類名	別	頁	第	章	節	号	大	中	小	項目名	意見等の内容	回答
17	実施方針	0	3	1	1	(4)	②	エ			公会堂運営	本件の公会堂は、地域コミュニティなどに適した規模が想定され、興行的な催しに関しては集客性に疑問があります。収益リスクが大きいと民間は対応しきれませんので、興行リスクなどを過大に民間事業者に移転するスキームではなく、サービス購入型のスキームでのご検討を頂きたいようお願い申し上げます。	ご意見として承りますが、公会堂の収入は、利用料金収入と維持管理の対価を想定しています。また、選定事業者の自主事業は想定していません。
18	実施方針	0	3	1	1	(4)	②	イ	(ア)	k	修繕業務	大規模修繕業務は業務の対象外となっておりますが、大規模修繕の実施時期や費用は、施設整備や日々の維持管理によって大きく異なってくると考えられます。事業者選定に当たっては、大規模修繕への影響を考慮した提案に対する評価項目の設定をお願いします。	ご意見として承ります。
19	実施方針	0	3	1	1	(4)	④	エ			公会堂運営	本施設の公会堂運営をPFI事業範囲に含めると、そのリスクを負担する企業とグループ組成できなかった場合、事業そのものに参加できなくなります。立地的にも独立採算で事業を継続するのは難しく民間事業者にとって過大なリスクであり、是非公会堂の運営業務をPFI事業範囲からはずしていただきたく、お願い申し上げます。	ご意見として承ります。(No17回答をご参照下さい。)
20	実施方針	0	3	1	1	(4)	④	エ			公会堂運営	公会堂運営業務をPFI事業に含める場合は、その採算の目処を立てるため、過去数年分の入場者数、利用先(用途)等の具体的な実績資料を公表していただきたくお願い申し上げます。	詳細は平成19年2月に公表予定の要求水準書(案)で示します。
21	実施方針	0	3	1	1	(4)	④	オ			食堂・売店の運営	当該業務に関して独立採算方式とされておりますが、以下の2点につきご検討ください。 ①コスト増にも繋がるような障害者雇用(身障者のサポート体制が必要となる)などの条件につき見直しを行っていただきたい。 ②水道光熱費、賃料、厨房設備保守管理費、などの民間負担の軽減を検討してください。	ご意見として承ります。
22	実施方針	0	4	1	1	(4)	④	ア			設計・建設の対価	設計・建設の対価の割賦払いは、資金調達の容易さ、公共側の金利負担削減の意味から、元金均等払いにしたいようお願い申し上げます。	ご意見として承りますが、現状では元利金等払いを想定しています。

横浜市瀬谷区総合庁舎及び二ツ橋公園整備事業実施方針に関する意見等への回答

No	書類名	別	頁	第	章	節	号	大	中	小	項目名	意見等の内容	回答
23	実施方針	0	4	1	1	(4)	④	ア			設計・建設の対価	本施設の引渡しまで、様々な段階がありますので、設計・建設の対価の割賦払いは、各段階ごとに適切な割賦払いスキームを構築して頂きたくお願い申し上げます。	ご意見として承りますが、現状では一定の各段階ごとに、割賦支払を行うように検討中です。
24	実施方針	0	4	1	1	(4)	④	エ			公会堂運営	公会堂の規模から、「興行」による自主運営としての収益は疑問視されます。地域の活動拠点・発表の場、としての活用が主体と考えられますが、貴市の「公会堂の利用のされ方」のお考えは何処にあるのでしょうか？「興行リスク」が過大なものを民間事業者に移転することなく、「サービス購入型」での検討をお願いします。	No17回答をご参照下さい。
25	実施方針	0	4	1	1	(4)	④	エ			公会堂運営に係るもの	「公会堂の運営に関する収入は、利用収入料金として、直接事業者の収入となる。」とありますが、公共的施設であることを踏まえ、審査時においては、事業性の部分からの評価は外す、もしくは、各コンソーシアムには、共通の金額のもとに、事業収支を算出するなどのご配慮をいただけませんか。	「公共的施設であることを踏まえ、審査時においては、事業性の部分からの評価は外す」の趣旨が不明です。また、「各コンソーシアムには、共通の金額のもとに、事業収支を算出する」は、運営を担っていただくにあたっては、事業収支を想定していただく必要があると思料しています。また、使用料等の面積基準等については、共通の金額の必要性は想定しています。
26	実施方針	0	5	1	1	(6)					事業に必要とされる根拠法令等	公会堂の運営に関連して、興行場法に関連する法令・条例などを追加された方が良いのではないのでしょうか。	ご意見等の趣旨が不明です。
27	実施方針	0	8	2	1	(2)					選定の方式	落札者の選定については総合評価一般競争入札方式によるとあります。現行では(標準点+加算点)÷入札価格となっており、加算点は10~30点となっています。加算点の比率を上げることにより、ダンピング防止となるのではないのでしょうか？	「現行では(標準点+加算点)÷入札価格」の趣旨が不明です。除算方式だけでなく、加算方式も検討中です。本事業における、総合評価一般競争入札に関する配点等に関しては、入札公告時に示します。
28	実施方針	0	8	2	1	(3)					審査の方法	第一次審査では本事業の基本的な考え方等を記載した提案書の提出を求める、とありますが、応募者に過度な負担とならない程度のものにして頂きたくお願い申し上げます。	ご意見として承ります。
29	実施方針	0	8	2	1	(4)					審査委員会の設置と評価	本事業の事業者選定に係る「横浜市PFI事業審査委員会」の審査委員名は予め公表されると考えてよろしいのでしょうか。また、その公表時期をお示しください。	入札公告時に示します。

横浜市瀬谷区総合庁舎及びニツ橋公園整備事業実施方針に関する意見等への回答

No	書類名	別	頁	第	章	節	号	大	中	小	項目名	意見等の内容	回答
30	実施方針	0	9	2	2	(1)					事業者の募集及び選定のスケジュール(予定)	要求水準書の公表までには、検討の基礎資料としてのボーリングデータ及び敷地測量図(CADデータ)を公表して頂きますようご配慮の程よろしくお願い致します。	既存の調査結果等の公表は、平成19年2月の要求水準書(案)を予定しています。
31	実施方針	0	10	2	2	(2)	③				見学方法	「現地見学会では消防署は窓口及び車庫の外観のみ見学可能」とのことでしたが、設計を行う上で参考とするため、可能であれば消防署の内部を見学する機会を設けていただければと思います。	今回の現地見学のルールに従っていただきます。
32	実施方針	0	14	2	3	(3)	③				競争参加資格確認基準日等	「…落札者決定日までの間、応募企業、応募グループの構成員または協力会社が競争参加資格要件を欠に至った場合、市は当該応募企業、応募グループを落札者決定のための審査対象から除外する」とあり、更に「議会の議決日までの間に、落札者の構成員が競争参加資格を欠に至った場合、…事業契約を締結しない場合がある」となっていますが、この期間を短縮して頂きたい強くお願い申し上げます。	ご意見として承ります。
33	実施方針	0	15	2	4	(1)					提出書類の返却	万一、再入札の公告や入札の取止め、入札後も落札者が選定されなかった等の場合は、提出書類を返却していただきたいと思ひます。	ご意見として承ります。
34	実施方針	0	15	2	4	(1)					著作権	「…落札者の提案書の一部または全部を無償で使用でき、…」とありますが事業者のノウハウの公表にもつながるため市と事業者間での事前調整をお願いします。	市と事業者の事前調整が不可欠と認識しています。
35	実施方針	0	21	6	3						金融機関等と市の協議	直接協定はPFI事業を成功させるために不可欠と考えており、選定事業者に対する担保権の設定等も含めて協議させて頂きたいと考えます。	ご意見として承ります。
36	実施方針	2	2								金利リスク	基準金利の確定日は施設引渡し日の2営業日前に設定頂きたいと思ひます。	ご意見として承ります。

横浜市瀬谷区総合庁舎及びニツ橋公園整備事業実施方針に関する意見等への回答

No	書類名	別	頁	第	章	節	号	大	中	小	項目名	意見等の内容	回答
37	実施方針	2	2								リスク分担表	金利リスクについて、本事業は長期にわたり段階的に施設整備を実施する事業であるため、サービス対価の支払も各施設整備ごとに分かれることになると思われます。 そうした場合の基準金利の設定日につきましては、当該施設ごとの引渡日の各々2営業日前等としていただきますようお願いいたします。	ご意見として承ります。
38	実施方針	2	4								調査・設計・建設 物価 リスク	物価リスクは選定事業者の負担となっていますが、事業者選定から全ての引渡までの期間が長いこと、建設期間中のインフレ・デフレの物価リスクは大きいと思われる。負担者の見直しや物価変動率の考慮などを検討していただけないでしょうか。	ご意見として承ります。
39	実施方針	2	5								物価変動リスク	本事業については建設期間が長期に渡り、庁舎施設については提案より約2年後、地下駐車場については提案より約4年後の着工となり、提案時より着工までの間に建設資材等の価格上昇も考えられるため、建設の対価についても物価変動リスクの負担をご検討頂きますでしょうか。	No38回答をご参照下さい。
40	実施方針	2									物価リスク	建設期間中のインフレ・デフレのリスクは選定事業者となっていますが、最近鋼材価格などは1年間でもかなり急騰しており、事業者を圧迫するケースが発生しています。本件は他案件と比べ建設期間も長いことから、ある程度公共側も建設期間中のインフレ・デフレのリスクを一部負担する等、官民リスク分担を見直して頂きたいようお願い申し上げます。	No38回答をご参照下さい。
41	実施方針	2									金利リスク	基準金利決定日は、スワップコスト等の金融コスト削減、VFM向上のため、施設引渡し直前に設定していただきたくお願い申し上げます。	ご意見として承ります。
42	実施方針	2									什器備品更新 リスク	事業者が設置した備品の更新費の負担については事業者のリスク負担となっていますが、応募者によって備品更新の見方が大きく異なるように、事業者設置の備品内容、更新の条件等を明確にさせていただきたくお願い申し上げます。	ご意見として承ります。