

川西市中央北地区 P F I 事業

実施方針に関する質問に対する回答

平成24年12月14日

川 西 市

川西市中央北地区PFI事業 実施方針に関する質問に対する回答

No	該当箇所			質問	回答
	資料名	ページ	項目		
1	実施方針	1	(3)事業の目的 一つ目の「」	地区全体の土地区画整理事業のスケジュールはどのように考えられていますか。	地区全体の区画整理事業スケジュールについては、公募公告時に示します。
2	実施方針	1	(3)事業の目的 一つ目の「」	地区全体での関係地権者数はどれくらいですか。	136名です。
3	実施方針	1	(3)事業の目的 二つ目の「」	本PFI事業の対象となっている公共施設(道路、遊歩道、公園)の整備予定年度、供用開始年度はどのように考えられていますか。	整備スケジュールは4年を目途に考えていますが、詳細については公募公告時に示します。但し、施設整備費を国庫補助金の活用を予定しており、国費の配分、並びに移転補償交渉により、変更が生じる場合があります。なお、各施設の完成(引渡)後に、順次供用の開始を行う予定です。
4	実施方針	1	(4)- 都市整備基盤施設の整備	都市基盤施設の工事着手から工事完了、引渡しまでが長期にわたると想定される事業実施スケジュール(P3)となっていますが、整地工事、各道路整備工事、公園整備工事、水路工事の施工順序、施工時期は貴市が提示するのか、事業者の提案とするのかご教示願います。	No.3のとおりです。なお、移転実施計画に基づき基本的に市が提示します。
5	実施方針	1	(4)- 都市整備基盤施設の整備	水路整備業務は事業範囲に含まれないのでしょうか、含まれる場合、水路整備業務内容は、水路設計、水路整備及びその他これらを実施する上で必要な関連業務と理解してよろしいでしょうか。	水路整備についてはご理解のとおり含まれます(P12公共施設の概要、別紙-6PFI工事予定図参照)。なお、第4号水路(水路敷き)整備も含まれます。
6	実施方針	1	(4)- 都市整備基盤施設の整備	道路、公園基盤の整備において、自家用受変電施設の設置は必要ありませんか。また当該公園は緊急時の避難場所に指定されるのでしょうか。	変電施設については、公園設計業務(事業者の提案及び市民ワークショップ等)において検討します。避難指定については、防災計画の一時避難所として指定されます
7	実施方針	1	(4)- -ア 整地業務	整地工事業務の対象エリアは、15街区のみと理解してよろしいでしょうか。	公園も整地工事業務の対象です。
8	実施方針	1	(4)- -ア 整地業務	整地業務には、整地に係る設計業務は含まないと理解してよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。但し、変更設計が生じる場合は業務範囲に含まれます。
9	実施方針	1	(4)- -ア-(イ) その他これらを実施 する上で必要な関連業務	中央北土地区画整理事業の事業計画に火打遺跡と小戸遺跡がありますが、それらの調査、発掘調査は、左記項目に含まれるのでしょうか、左記項目に含まれないとした場合は、本PFI事業に含まれるのでしょうか、また、含まれないとした場合は、具体的な調査年次計画は開示いただけますでしょうか。	調査・発掘調査は含みません。調査については、H25年度に予定しており、調査結果を通知しますが、詳細は公募公告時に示します。
10	実施方針	1	(4)- -イ 道路整備業務	別紙-6と照合すると、都市計画道路とは豊川橋山線(新設)、せせらぎ遊歩道北線(新設)、せせらぎ遊歩道南線(新設)、火打滝山線(拡幅)、小花滝山線(拡幅)と理解してよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
11	実施方針	1	(4)- -イ 道路整備業務	道路整備業務には、道路に係る設計業務は含まないと理解してよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。但し、変更設計が生じる場合は業務範囲に含まれます。
12	実施方針	1	(4)- -イ 道路整備業務	地下埋設物整備(雨水・汚水、ガス、水道等)はPFI事業の範囲外と理解しておりますが、道路整備工事の着手可能時期につきましては、地下埋設物整備との調整が必要になるものと理解してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
13	実施方針	1	(4)- -イ 道路整備業務	共同溝に収容するインフラをご教示願います。また、想定されている共同溝の概ねの断面の大きさをご教示願います。	電線共同溝(C・C・BOX)を計画しており、当該業務内容としては整備計画作成等及び詳細設計を予定しております。

川西市中央北地区PFI事業 実施方針に関する質問に対する回答

No	該当箇所			質問	回答
	資料名	ページ	項目		
14	実施方針	1	(4)-イ-(9) 共同溝の設計及び設置業務	共同溝の「設計」とは、新規の設計ですか、あるいは修正設計でしょうか。	No.13のとおりです。
15	実施方針	1	(4)-イ-(9) 共同溝の設計及び設置業務	共同溝の断面寸法、占用物件及び占用者協議の進捗状況を教えてください。	No.13のとおりです。進捗状況は参画予定企業と協議中です。
16	実施方針	1	(4)-イ-(9) 共同溝の設計及び設置業務	設計業務には企業者との協議調整(管径、条数)から含まれますか。また、設置する路線は豊川橋山手線以外はどの路線ですか。	No.13のとおりです。また、設置する路線は、豊川橋山手線とせせらぎ遊歩道の横断(一か所)を想定しています。
17	実施方針	1	(4)-イ-(9) 共同溝の設計及び設置業務	共同溝の設計及び設置業務とありますが、具体的な範囲をご教示ください。	No.13のとおりです。
18	実施方針	1	(4)-イ-(9)、(1) その他これらを実施する上で必要な関連業務	電線共同溝の整備道路の指定手続き、参画企業者の意向等確認、整備計画書の作成等につきまして、PFI事業者の事業範囲と考えてよろしいでしょうか。	No.13のとおりです。
19	実施方針	1	(4)-イ及びウ	本事業で行う設計業務(共同溝の設計、公園設計)以外については、調査設計業務の成果は事前に公開していただけますか？	本事業に関連し、応募提案に必要な既往の調査・設計等の資料は、基本的に開示します。
20	実施方針	1	(4)-ウ-(7) 設計業務	公園の整備水準や防災機能(一時避難地)の導入の考え方につきまして、既存の基本設計等の成果を基に、設計業務を進めていくことが可能であるという理解でよろしいでしょうか。	公園に関する既存の設計資料はありません。防災機能については、防災計画の一時避難所として指定される予定です。一定の設計条件は定める予定ですが、事業者の提案及び市民ワークショップ及び提案によるものです。
21	実施方針	1	(4)-エ-(7) 土壌汚染調査業務及び(4) 土壌汚染対策業務	(別紙-6)におけるPFI対象工事範囲がすべて調査対象でしょうか。そうでない場合には、H25年2月に予定されている公募公告において明示されると考えてよろしいでしょうか。上記の調査結果により、対策範囲が当初想定と異なる場合には、(別紙-1)において土地の瑕疵リスクが市にあることから設計変更の対象と考えてよろしいでしょうか。	PFI対象工事範囲の全域が調査・対策エリアではありません。公募公告時に、調査が必要な区域を示します。対策等に関しましては、設計変更の対象とします。また、参考として本回答書の別図(土壌対策図)を参照してください。
22	実施方針	2	(4)-エ-(7) 土壌汚染調査業務及び(4) 土壌汚染対策業務	土壌汚染調査業務、土壌汚染対策業務とありますが、土壌汚染調査をしないと土壌汚染対策業務の費用は見積もれないと考えられます。この費用は契約金額(入札金額)に含めないとの理解でよろしいでしょうか。	調査範囲は別図(土壌対策図)を参照してください。対策は過年度実績から一定の金額が協定(PFI事業契約)金額に含まれます。
23	実施方針	2	(4)-エ-(7) 土壌汚染調査業務	土壌汚染調査に関して川西市が実施した調査結果は、開示いただけますでしょうか。また、開示いただける場合、何時でしょうか。	No.21のとおりです。
24	実施方針	2	(4)-エ-(7) 土壌汚染調査業務	土壌汚染対策工事に関して川西市の対策方針があるのでしょうか	原則として汚染土壌の入替えを行います。
25	実施方針	2	(4)-エ-(7) 土壌汚染調査業務	土壌汚染調査対象エリア及び土壌汚染対策対象エリアをご教示願います。	No.21のとおりです。
26	実施方針	2	(4)-エ-(7) 土壌汚染調査業務	現状での汚染状況の調査結果はあるのでしょうか。また、開示頂けるのでしょうか。事業者が行う土壌汚染調査と開示された汚染状況の調査結果に差が生じた場合、浄化に伴う費用の負担については、別途協議との理解でよろしいでしょうか。	No.21のとおりです。浄化に伴う費用負担については、ご理解のとおりです。

川西市中央北地区PF事業 実施方針に関する質問に対する回答

No	該当箇所			質問	回答
	資料名	ページ	項目		
27	実施方針	2	(4)- -工-(7) 土壌汚染調査業務	土壌汚染調査業務は、土壌汚染の度合いにより費用は増大すると考えられます。費用が増大した場合は、別途追加費用が支払われるとの理解でよろしいでしょうか	ご理解のとおりです。
28	実施方針	2	(4)- -工-(7) 土壌汚染調査業務	土壌汚染調査範囲としては、PF事業工事範囲(用地取得部分含む)と云う認識でよろしいでしょうか。	No.21のとおりです。
29	実施方針	2	(4)- -工-(7) 土壌汚染調査業務	現在、把握しているのはどのような種類の汚染物質でしょうか、ご教示ください。	現時点で把握しているのは、全体的にはヒ素・フッ素・鉛、一部、六価クロムです。
30	実施方針	2	(4)- -工-(7) 土壌汚染調査業務	汚染土壌処理は、工法指定されるのでしょうか。	No.24のとおりです。
31	実施方針	2	(4)- -工-(f) 土壌汚染対策業務	対策を提案するだけで良いのでしょうか。(実施は不要でしょうか)	対策の実施を業務に含みます。
32	実施方針	2	(4)- -工-(g) 補助事業の導入に関する申請書類作成等支援業務	「補助事業」としては、どんな補助メニューを想定されているのでしょうか。	社会資本整備総合交付金です。
33	実施方針	2	(4)- -工-(g) 補助事業の導入に関する申請書類作成等支援業務	補助事業の導入に関する申請書類作成等支援業務とありますが、国庫補助事業の申請書類等を作成支援する業務との理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
34	実施方針	2	(4)- -工-(I) 既存施設の解体業者斡旋等業務	既存施設の解体業者斡旋等業務について、事業範囲は解体業者の斡旋(紹介)のみでしょうか。事業者から特定の解体業者を斡旋(紹介)すればよいのでしょうか。事業者が直接解体工事を請負ことは可能でしょうか、3点についてご教示願います。	地権者等より求められた場合、解体事業者(建設業協会、市内業者等)を斡旋すること等が業務内容です。事業者自ら解体業務を請け負うことは想定していませんが、詳細については公募公告時に示します。
35	実施方針	2	(4)- -工-(I) 既存施設の解体業者斡旋等業務	本業務内容は、PF事業者が、地権者負担にて解体撤去すべき既存施設の解体業者を紹介し整備業務をスムーズに進める事だと解釈しますが、対象施設数・規模等をご教示ください。	業務内容についてはご理解のとおりです。対象施設・規模等については、公募公告時に示します。
36	実施方針	2	(4)- -工-(I) 既存施設の解体業者斡旋等業務	選定事業者の業務範囲は「解体業者の斡旋」であり、当該解体業者が実施する工事には何らの責任はないと理解してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
37	実施方針	2	(4)- -工-(I) 既存施設の解体業者斡旋等業務	解体工事費の支払いや監督業務も当該業務に含まれるのでしょうか。	ご質問の内容は、当該業務に含みません。
38	実施方針	2	(4)- -工-(I) 既存施設の解体業者斡旋等業務	「解体業者斡旋等業務」とは、具体的にどのような業務でしょうか。	No.34 ~ No.37のとおりです。
39	実施方針	2	(4)- -工-(I) 既存施設の解体業者斡旋等業務	解体業者斡旋業務とありますが、斡旋のみで、解体工事の施工は選定事業者以外で実施するのでしょうか。選定事業者が解体工事を請負ことは可能でしょうか。	No.34のとおりです。

川西市中央北地区PFI事業 実施方針に関する質問に対する回答

No	該当箇所			質問	回答
	資料名	ページ	項目		
40	実施方針	2	(4)- -工-(イ) 移転補償費の立替業務	中央北土地区画整理事業の事業計画に移転補償費は約34億ありますが、移転補償調査、補償交渉、移転時期などによりSPC資金計画に影響が生じますので、基準となる移転計画を開示いただけますでしょうか。	当該予算のおよそ半分程度が本業務の対象となりますが、移転スケジュール(予定)等とあわせて公募公告時に示します。なお、補助金及び関連資金(約9割程度)は、立替年度の年度末に完了精算してPFI事業者へ支払い、残りは平準化して支払います。
41	実施方針	2	(4)- -工-(イ) 移転補償費の立替業務	立替すべき移転補償費の想定額と回収方策(例えば割賦支払など)をご教示ください。また、補償費交渉は市が行うという認識でよろしいでしょうか。	No.40のとおりです。補償交渉については、ご理解のとおりです。
42	実施方針	2	(4)- -工 その他関連調査等業務	移転補償費の立替業務に関して、貴市が誰に支払う分をPFI事業者が立替えるのか、立替金額は貴市から固定金額を明示されるのか、立替金額の概ねの金額及び立替期間、以上3点をご教示願います。	移転補償を受ける人に対して支払う移転補償額を立て替えてください。立替金額・立替期間については、No.40のとおりです。
43	実施方針	2	(4)- -工-(イ) 移転補償費の立替業務	移転補償費の立替業務とありますが、どの範囲の誰(何)の移転の事を指すのでしょうか、ご教示ください。	移転補償費は、PFI対象工事区域の民間建物の移転を求められる人の移転費用が対象です。
44	実施方針	2	(4)- -工-(イ) 移転補償費の立替業務	入札公告時に、補償費の総額、支払・入金時期等の詳細は決定しているものと理解してよろしいでしょうか。	No.40のとおりですが移転補償交渉、及び国費の配分により変更になります。
45	実施方針	2	(4)- -工-(イ) 移転補償費の立替業務	移転補償費の金額は提示頂けるのでしょうか。また、住民の移転に伴う協議は市の負担との理解でよろしいでしょうか。	No.40、No.41のとおりです。
46	実施方針	2	(4)- -ア 区域全体の工事監理・調整業務	中央北地区土地区画整理事業区域全体の工事監理・調整業務とは、別紙-6に示すPFI対象工事以外の工事監理業務、及びPFI対象工事とPFI対象外工事との調整業務ということでしょうか、PFI事業範囲にPFI対象工事以外の工事監理業務も含まれるならば、PFI対象工事以外の工事内容をご教示願います。	区画整理事業全体の工事(公共工事・民間工事)を滞りなく進めるための調整等が当該業務の主たる内容です。便宜上、工事監理業務の一部として位置づけていますが、当該業務の実施者は、応募グループのうちの工事監理企業以外の企業による実施も想定しています。なお、調整をお願いするPFI事業以外の工事については、区画道路の築造、整地、土壌汚染対策、公共施設の建設と民間が行う建築工事等であり、公共工事は、発注時にPFI事業者と協議・調整を行うことを明示し、当該発注契約に位置付ける予定です。また、民間の建築工事については、法76条の許可の条件として明示します。詳細は、公募公告時に示します。
47	実施方針	2	(4)- -ア 区域全体の工事監理・調整業務	「中央北地区土地区画整理事業区域全体の工事監理・調整業務」とありますが、選定事業者が工事を実施しない区域については関連工事の調整業務との理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
48	実施方針	2	(4)- -ア 区域全体の工事監理・調整業務	区域全体の工事監理・調整業務とは、PFI事業の範囲外の工事についても監理・調整するということでしょうか。区画整理事業全体の各工事の調整とは、PFI事業範囲内に於ける工事と範囲外との接続取り合い部に於ける工事調整ということでしょうか。	No.46のとおりです
49	実施方針	2	(4)- -ア 区域全体の工事監理・調整業務	工事監理業務範囲は、PFI事業範囲のみならず中央北地区画整理全体の市発注工事(他企業が行う工事も含む)という事でしょうか。全域対象となれば、他工事内容も把握できず監理リスクを負うのは難しいと考えますが、どう考えのでしょうか。	No.46のとおりです
50	実施方針	2	(4)- -ア 区域全体の工事監理・調整業務	工事監理業務範囲が、PFI事業範囲のみならず全域対象となる場合、期間はどれくらいになるのでしょうか。	当該調整業務の対象となるPFI事業範囲以外の工事の期間は31年度末までの予定です。公募公告時に、開示可能な資料を示します。
51	実施方針	2	(4)- -ア 区域全体の工事監理・調整業務	工事監理・調整業務範囲が「中央北地区土地区画整理事業区域全域」とありますがPFI事業範囲外の地区の工事概要、スケジュール、費用をお教えいただけますか？	No.50のとおりです。

川西市中央北地区PFI事業 実施方針に関する質問に対する回答

No	該当箇所			質問	回答
	資料名	ページ	項目		
52	実施方針	2	(4)- ア 区域全域の工事監理・調整業務	本件土地区画整理事業区域全域で行う工事等の詳細は、公表頂けるとの理解でよろしいでしょうか。	No.50のとおりです。
53	実施方針	2	(4)- イ 工事監理業務	各施設の整備に関する工事監理業務とは、別紙-6に示すPFI対象工事(整地業務、道路整備業務、公園整備業務、その他関連調査等業務)に対する工事監理と理解してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
54	実施方針	2	(4)- 維持管理業務	公園管理に必要な管理事務所や倉庫などの設置要否が不明ですが、これら諸施設は今回の事業ではどのような扱いとすれば良いのでしょうか。少なくとも倉庫の設置は必要と推察します。	事業者の提案及び市民ワークショップ等を通じて実施設計、施工、維持管理を想定しており、必要と思われる施設やお考えなどは提案内容に反映してください。
55	実施方針	2	(4)- 維持管理業務	公園管理において、遊具・植栽・芝生・ベンチ・トイレ・ゴミ箱の有無や種類、面積等は公募公告時点で明確に指示があるのでしょうか。また夜間の照度についてもご指示があるとの理解で宜しいでしょうか。	No.54のとおりです。
56	実施方針	2	(4)- 維持管理業務	維持管理業務は、都市基盤施設の引渡後の平成32年4月から平成35年3月までの36か月と理解してよろしいでしょうか。	工事完了後、供用開始した施設から維持管理を開始することになります。
57	実施方針	2	(4)- 維持管理業務	道路や歩道の保守管理業務は、どのような管理業務を想定しているのでしょうか。	立木剪定、除草、散水、清掃等の維持管理を想定しています。なお、コーディネーター業務の一環で実施する市民団体等が企画するイベント(既存市民団体と協働で行う市民参加による維持管理イベント等)によって、維持管理業務のボリュームが増減する可能性があります。これを含めて提案していただく予定です。
58	実施方針	2	(4)- ア 市関連用地処分業務	市関連用地の取得業務とありますが、対象用地の範囲や面積、売買代金の支払い方法等の具体的な明示は、公募公告時の資料に掲載されるとの理解で宜しいでしょうか。また、7年後の土地売買・引渡しについて、価格も含めて提案時に確約しないといけないとの理解でしょうか。その場合、用地取得は大変困難と思料しますが、ご見解は如何でしょうか。	対象用地は、本回答書の別図(市関連用地図)を参照してください。詳細は公募公告時に示しますが、売買・土地の引渡しは、できるだけ速やかに実施する予定です。
59	実施方針	2	(4)- ア 市関連用地処分業務	市関連用地処分業務とありますが、市関連用地の範囲をお示ください。	No.58のとおりです。
60	実施方針	2	(4)- ア 市関連用地処分業務	市関連用地を事業者が取得した後、所有権は事業者から市にいつ移転するのでしょうか。	事業者が取得した市関連用地は、事業者の所有となります。
61	実施方針	2	(4)- ア 市関連用地処分業務	分譲住宅(共同住宅、戸建て住宅)の用に供することとして市関連用地を取得してもよろしいのでしょうか。	ご理解のとおりです。なお、具体的な土地利用計画は本業務の提案事項です。
62	実施方針	2	(4)- ア 市関連用地処分業務	用地活用においては、住宅の用に供するものみと理解してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。ただし、共同住宅の場合はまちづくり指針に基づく複合用途の提案を求める予定です。
63	実施方針	2	(4)- ア 市関連用地処分業務	民間施設等の誘致等に関する業務とありますが、これは市関連用地を本事業で民間が取得した後に、何らかの民間施設を誘致するというのでしょうか。それとも、アの用地取得が困難な場合、当該用地の所有権は市に残した状態で、事業用の定期借地等で事業を実施する民間業者を誘致するという理解で良いのでしょうか。	No.61、No.62のとおりです。
64	実施方針	2	(4)- ア 市関連用地処分業務	先の質問に関連しますが、民間施設等の誘致に関しても、提案時に7年先の用途等について確約しなければならぬという理解なのでしょうか。その場合、提案リスクが高すぎることとなりますがご見解は如何でしょうか。	No.61のとおりです。用地活用企業が、市関連用地を取得する時期については、NO.58のとおりです。

川西市中央北地区PFI事業 実施方針に関する質問に対する回答

No	該当箇所			質問	回答
	資料名	ページ	項目		
65	実施方針	2	(4)- ア 市関連用地処分業務	民間施設等とはどのような施設をお考えでしょうか。	No.61、No.62のとおりです。
66	実施方針	2	(4)- ア 市関連用地処分業務	民間施設等の誘致とはどのような施設を想定されているのでしょうか。	No.61、No.62のとおりです。
67	実施方針	2	(4)- ア 市関連用地処分業務	誘致する民間企業に関する条件はありますか？	No.58、No.61、No.62のとおりです。
68	実施方針	2	(4)- ア 市関連用地処分業務	民間施設等の誘致等に関する業務とありますが、用地活用企業が民間施設等を誘致せず、自らが施設等を整備し、事業を行ってもよいと理解してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
69	実施方針	2	(4)- ア 市関連用地処分業務	民間施設等を誘致した場合、地代を市に支払うケースがあるのでしょうか。	用地活用企業への市関連用地の引渡しは、売却が条件です。
70	実施方針	2	(4)- ア 市関連用地処分業務	用地活用においては、用地活用企業が用地を取得した後、土地転貸してもよろしいのでしょうか。	用地活用の条件(住宅の分譲)を踏まえた提案に基づく転貸であれば認められます。
71	実施方針	2	(4)- ア-(9) 街区の整備等業務	取得用地における「街区の整備業務」とは、どういったことを想定されているのでしょうか。民間施設の建設整備工事のことでしょうか。	15街区の整地工事(計画G1までの整地、インフラの引込み等)です。
72	実施方針	2	(4)- イ まちづくりコーディネート等業務	遊歩道・中央公園のほか周辺街区を含み、貴市および各街区の関係者との調整を含めてコーディネート業務を行う、という理解でよろしいでしょうか。または、業務範囲は遊歩道・中央公園に限定されるのでしょうか。	ご理解のとおり、遊歩道・中央公園に限定されるものではなく、中央北地区全体が対象です。
73	実施方針	2	(4)- イ まちづくりコーディネート等業務	まちづくりコーディネート業務は、PFI事業予定区域だけでなく地区全体が範囲と考えてよいでしょうか。	ご理解のとおりです。
74	実施方針	2	(4)- イ まちづくりコーディネート等業務	まちづくりコーディネート業務の事業範囲はPFI対象工事区域のみでしょうか。それとも他の工事区域も含む全体(22.3ha)が事業範囲となるのでしょうか。	No.72のとおりです。
75	実施方針	2	(4)- イ まちづくりコーディネート等業務	「地区内の民間事業者等」とあるが、この「地区」とは、中央地区全体を意味しているのか、あるいは、PFI事業区域に限定しているのでしょうか。	No.72のとおりです。
76	実施方針	2	(4)- イ まちづくりコーディネート等業務	まちづくりコーディネート等業務に関して(ア)～(エ)までの業務がありますが、具体的詳細業務内容(実施内容・頻度・期間等)は、公募説明書、要求水準書で明示され、事業者が提案するものと理解してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
77	実施方針	2	(4)- イ まちづくりコーディネート等業務	まちづくりコーディネート業務とありますが、まちづくりの主体は貴市であり、それを補佐(コンサルティング的な位置づけ)する業務との理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。

川西市中央北地区PFI事業 実施方針に関する質問に対する回答

No	該当箇所			質問	回答
	資料名	ページ	項目		
78	実施方針	2	(4)-イ まちづくりコーディネート等業務	具体的には、どんな業務を想定されているのでしょうか。	まちづくりコーディネート業務のイメージについては、No.79～No.81、No.83、No.84及びNo.86をご確認ください。
79	実施方針	2	(4)-イ-(7)	「市民参加による展開業務」とは、具体的にどのような業務でしょうか。	設計のための市民ワークショップ、施工への市民参加、維持管理への市民参加及び市民管理団体の醸成、市民管理団体と連携した管理業務です。既存の市民活動団体(グリーンフラワーグループなど)の活動との連携も想定されます。
80	実施方針	2	(4)-イ-(7)	本業務により中央公園の提案内容が変更されて費用が増額となった場合、増額は市が負担するという理解でよろしいでしょうか。	中央公園の設計は、事業者の提案と市民ワークショップとの総合的なとりまとめを想定しています。費用は原則予算の範囲内としており、事業者の提案やノウハウに期待しています。
81	実施方針	2	(4)-イ-(7)	市民参加による展開業務とは、落札者決定以降に市民がアンケートやヒアリングあるいはワーキング等を通じて業務に携わる事を想定しているのでしょうか。その場合、事業者が提案した内容と差異が生じる可能性があります。別途協議との理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。なお、市民参加形態も含めて提案を求める予定です。
82	実施方針	2	(4)-イ-(7)	まちづくりコーディネート等業務の内容につきご指示がありますが、市民参加の部分について不明瞭です。設計・施工・管理を一元的に捉えたとありますが、提案後に周辺市民の方々からの要望事項を改めて設計や施工、管理に反映させるとことでしょうか。そうである場合、変更による増額については事業者負担となるのでしょうか。	No.79、No.80及びNo.81のとおりです。
83	実施方針	2	(4)-イ-(1)	地区内の民間事業者等の参加による連携業務とは、具体的にどのような参加を想定されているのでしょうか。	本土地区画整理事業区域に医療施設、大規模集客施設が立地する予定です。これらの企業等が互いにソフトを含めて連携し、本区域に定める「まちづくり指針」や「低炭素まちづくり計画」に基づいたまちづくりを牽引し、地区全体の付加価値の向上を目指す業務です。
84	実施方針	2	(4)-イ-(1)	「地区内の付加価値向上を目的とした…」とありますが、地区内の付加価値向上とはどういったことを具体的に教えてください。	付加価値の向上とは、地区内の事業者、主に住宅、医療、集客施設などが互いに何らかの連携を創出することにより、地区内への来訪や住宅購入のインセンティブの促進に繋げることを期待しています。PFI事業では、この実現に向けての提案及びコーディネートが業務となります。
85	実施方針	2	(4)-イ-(1)	「民間事業者等の参加による連携業務」とは、具体的にどのような業務でしょうか。	No.83、No.84のとおりです。
86	実施方針	2	(4)-イ-(9)	「低炭素社会実現のための実践業務」とは、具体的にどのような業務でしょうか。	「低炭素まちづくり計画」に則った取り組みで、公募公告時に提案の例を示す予定です。なお、「低炭素まちづくり計画」の内容はNo.119を参照してください。
87	実施方針	2	(4)-イ-(9)	「…地区内の低炭素社会実現のための実践業務」とありますが、具体的なイメージをご教えてください。また、PFI事業者が地区内整備内容でコントロールするのは難しいと考えますが、どうお考えでしょうか。	No.86のとおりです。特に地区全体のモニタリング等に対して民間のノウハウをご提案下さい。
88	実施方針	3	(6)選定事業者の収入	事業者が受け取る対価のうち、割賦払いとなる部分に係る金利については、施設引渡日の2銀行営業日前の市場金利を使用するという理解で良いですか。また、施設の引渡し段階的に行われることとなる場合は、それぞれの引渡部分毎に割賦が設定され、それぞれ引渡し2銀行営業日前に割賦金利が決定されるという理解で良いですか。	公募公告時に示します。
89	実施方針	3	(6)選定事業者の収入	まちづくりコーディネーター業務のは業務委託とありますが、サービス対価とは別に貴市からSPCに業務委託費を支払われるという理解でよろしいでしょうか。	当該業務の委託費が、サービス購入料の対象となる業務という主旨です。
90	実施方針	3	(6)選定事業者の収入	まちづくりコーディネーター業務は業務委託との記載ありますが、サービス対価とは別に貴市からSPCに業務委託費を支払われるという理解でよろしいでしょうか。また、サービス対価に含まれるのであれば、連携業務の内容により金額差が発生しますが、貴市としてどのようにお考えでしょうか。	前段については、No.89のとおりです。後段については、プロポーザル提案を求めますので、提案内容により費用に差が生じることは想定しており、それを含めた事業者選定となります。

川西市中央北地区PF事業 実施方針に関する質問に対する回答

No	該当箇所			質問	回答
	資料名	ページ	項目		
91	実施方針	3	(6)- 都市基盤施設の整備等に係る費用	割賦金の概ねの額をご教示願います。	公募公告時に示します。
92	実施方針	3	(6)- 都市基盤施設の整備等に係る費用	割賦手数料に係る基準金利は、各施設の引渡日の直前付近日(引渡日の2営業日前)と理解してよろしいでしょうか。	No.88のとおりです。
93	実施方針	3	(6)- 都市基盤施設の整備等に係る費用	「市は、選定事業者が実施する都市基盤施設の整備及び…施設整備後、交付年度毎に支払う予定である」とありますが、都市基盤施設は年度毎の部分引渡しであり、引渡した部分に係る施設整備費を(交付された国庫補助金及び地方債の額を上限として)当該年度にお支払い頂けるとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
94	実施方針	3	(6)- 都市基盤施設の整備等に係る費用	基盤施設の施設毎に、完成後、引渡し、供用開始から割賦支払いが行われると理解してよろしいでしょうか。	公募公告時に示します。
95	実施方針	3	(6)- 都市基盤施設の整備等に係る費用	供用開始から事業期間終了時までの間に、国庫補助金等以外の額を市費で割賦方式により支払う、とありますが、事業実施スケジュールから判断すると、実質3年間で支払うとの理解で宜しいですか。	No.94のとおりです。
96	実施方針	3	(6)- 都市基盤施設の整備等に係る費用	市は、整備及び監理等に要する費用を交付年度毎に支払う予定とありますが、支払い頻度はどのようになりますでしょうか(年1回で合計7回ということでしょうか)。	No.93のとおりです。
97	実施方針	3	(6)- 都市基盤施設の整備等に係る費用	「国庫補助金の対象となる経費部分…交付年度毎に支払う予定である」とありますが、平成32年4月以降の支払いになるということでしょうか。または、施設整備期間中に出来高払い等の支払いがあるのでしょか。	No.93のとおり、各年度の補助事業等の整備に係る完了確認について支払われます。出来高払いは、やむを得ず事業を途中で解除する場合以外には想定していません。
98	実施方針	3	(6)- 都市基盤施設の整備等に係る費用	「国庫補助の対象となる経費部分のうち…施設整備後、交付年度毎に支払う予定」とは、出来高に依りて支払うとの事でしょうか。	No.97のとおりです。
99	実施方針	3	(6)- 都市基盤施設の整備等に係る費用	国庫補助金、地方債の額を施設整備後、交付年度毎に支払う予定、とありますが、交付年数を教えてください。	No.3のとおりです。
100	実施方針	3	(6)- 都市基盤施設の整備等に係る費用	国庫補助金、地方債の具体的な金額や支払時期は、公表して頂けるのでしょうか。	No.3及びNo.93をご参照ください。
101	実施方針	3	(6)- 都市基盤施設の整備等に係る費用	市は、整備及び監理等に要する費用を交付年度毎に支払う予定とありますが、支払い時期は何時を予定していますでしょうか。	No.93のとおりです。
102	実施方針	3	(6)- 都市基盤施設の整備等に係る費用	予定された国庫補助金、地方債の額が得られなかった場合、貴市のご負担でお支払い(割賦ではなく一括で)いただけるのでしょうか。	公募公告時に示します。
103	実施方針	3	(6)- 都市基盤施設の整備等に係る費用	施設整備後と供用開始後の違いを教えてください。	施設整備後は施設の完成(引渡)後になります。供用開始後は施設完成後、一般供用開始後になります。

川西市中央北地区PFI事業 実施方針に関する質問に対する回答

No	該当箇所			質問	回答
	資料名	ページ	項目		
104	実施方針	3	(6)- 都市基盤施設の整備等に係る費用	都市基盤施設の整備後でも、工事監理業務(中央北地区土地区画整理事業区域全域)は業務継続中となるのでしょうか。	全工事完了までを予定しています。
105	実施方針	3	(6)- -ア 市関連用地処分業務	「独立採算」とありますが、市関連用地の取得費用と入札価格との関連をご教示ください。	市関連用地の取得費用は、土地の買取価格です。これ以外の業務履行に要する費用については、プロポーザル提案にもとづく見積価格です。
106	実施方針	3	(6)- -イ まちづくりコーディネーター業務	まちづくりコーディネーター業務費は、サービス対価という認識でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
107	実施方針	3	(6)- -イ まちづくりコーディネーター業務	まちづくりコーディネーター業務は、本事業協定とは別途、業務委託契約を締結すると理解してよろしいでしょうか。	No.106のとおりです。 当該業務は、国庫補助対応業務になれば、No.156のとおり、年度毎に別途業務契約を結びます。
108	実施方針	3	(6)- -イ まちづくりコーディネーター業務	まちづくりコーディネーター業務委託の契約期間をご教示願います。また、業務委託の詳細内容及び委託金額は、どのようなプロセスでいつ決定するのでしょうか。	PFI事業期間がまちづくりコーディネーター業務期間です。「業務委託」の意味は、サービス購入料として位置付けるという主旨です。従って、業務内容は各回答のとおりで、金額はご提案頂いたうえで、協定(PFI事業契約)の締結時に決定します。
109	実施方針	3	(6)- -イ まちづくりコーディネーター業務	「業務委託」とありますが、貴市と選定事業者が締結する事業協定との関連をご教示ください。	No.107のとおりです。
110	実施方針	3	(6)- -イ まちづくりコーディネーター業務	(4)事業の範囲、イに記されるまちづくりコーディネーター業務とは別件でしょうか。その場合、提案価格には含まれないものと考えてよろしいでしょうか。	別件ではありません。提案価格に含まれます。
111	実施方針	3	(8)事業実施スケジュール(予定)	施設整備期間が非常に長い(6.5年)と思われるのですが、その理由をご教示ください。	国費の配分、移転交渉リスクを配慮しています。No.3をご参照ください。
112	実施方針	3	(8)事業実施スケジュール(予定)	協定締結から施設引渡し迄7年間近くありますが、土地の取得から用地活用企業誘致迄の期間を含んでいる為ですか？	No.58、No.111のとおりです。
113	実施方針	3	(8)事業実施スケジュール(予定)	施設整備期間(設計～建設)を約7年間としている事由をご教示ください。協議調整事項が多いとは認識しますが、あまりにも整備期間が長すぎると思いますが、どうお考えでしょうか。	No.111のとおりです。
114	実施方針	3	(8)事業実施スケジュール(予定)	事業協定締結から都市基盤施設の引渡までの6.5年間という、事業実施スケジュールは妥当なのでしょうか。	No.111のとおりです。
115	実施方針	3	(8)事業実施スケジュール(予定)	基盤整備の施設毎に引渡し、供用開始時期が異なり、全ての施設の引渡しの終了が平成32年3月であると理解してよろしいでしょうか。施設毎に引渡し、供用開始時期が異なるのであれば、施設毎の引渡し、供用開始時期をご教示願います。	No.3、No.111のとおりです。
116	実施方針	3	(8)事業実施スケジュール(予定)	市関連用地の処分・取得時期は特に規定されず、事業者提案によるものと理解してよろしいでしょうか。規定される場合、その時期が参画の可否に大きく影響しますので、その時期をご教示願います。	No.58のとおりです。

川西市中央北地区PFI事業 実施方針に関する質問に対する回答

No	該当箇所			質問	回答
	資料名	ページ	項目		
117	実施方針	3	(8)事業実施スケジュール(予定)	「 基盤施設の一部については、施設完成後に供用、維持管理を開始します。」とありますが、一部とは何の施設を指し、いつ維持管理を開始しますか。また、その施設は部分引渡しを想定していますか。	一部の施設とは各道路(工区含む)、公園等の施設を指し、施設完成後、引渡を受け供用開始後、維持管理を開始します。部分完成は想定していません。
118	実施方針	3	(8)事業実施スケジュール(予定)	「 基盤施設の一部については、施設完成後に供用、維持管理を開始します。」とありますが基盤整備の一部とはどの部分のことでしょうか、具体的にご教示ください。	No.117のとおりです。
119	実施方針	4	(10)- 条例等	「エコまちガイドライン」や「低炭素まちづくり計画」はいつ明らかにされますか。	「低炭素まちづくり計画(案)」(エコまちガイドラインと同義)については平成24年12月13日より翌年1月11日までパブリックコメントを実施します。その意見等を踏まえて、今年度中に成案に至ります。
120	実施方針	5	4-(1)応募者の構成等	の3に参加表明書とありますが、参加表明を行う時期はいつ頃になるのでしょうか。	公募公告時に示します。
121	実施方針	5	4-(1)応募者の構成等	「応募グループは、参加表明書の提出時に～」とありますが、参加表明書の提出時期はいつごろを予定しているのでしょうか。	No.120のとおりです。
122	実施方針	5	4-(1)応募者の構成等	親会社と子会社の関係にある場合等、親会社と同じくする子会社同士は、同一の応募グループにおいてのみ、構成員及び協力企業となることができるのでしょうか。	別の応募グループで参加できるものとします。
123	実施方針	6	4-(2)応募者の参加資格要件	市が委託されているアドバイザー業務の範囲と内容はどのようなものですか？	PFI事業者の募集・選定に関する業務です。詳しくは、PFIアドバイザー業務の公募資料< http://www.city.kawanishi.hyogo.jp/machi/cyuoukitaseibi/012878.html >をご確認ください。
124	実施方針	6	4-(2)応募者の参加資格要件	いずれかがとなっていますが、一部重複していてもよろしいでしょうか。	ひとつの応募グループに属する代表企業及び構成企業が他の応募グループへ重複参加することは認められません。
125	実施方針	7	4-(3)応募者の業務遂行能力に関する資格要件	構成企業のうち、それぞれの担当業務に複数社いる場合、いずれか1社が参加要件を満たしていれば参加することができますでしょうか。例えば、維持管理業務で2社いる場合、そのうち1社が参加要件を満たしていれば参加することが可能という解釈でよろしいでしょうか。	各企業の項に、複数で応募する場合において、少なくとも「1者以上」が満たすべき資格要件を定めています。維持管理企業についてはご理解のとおりで、実施方針8ページの「ウ」の規定に則って、同一「イ」の実績を1者以上(1社以上)が要件を満たすことを求めています。
126	実施方針	7	4-(3)応募者の業務遂行能力に関する資格要件	代表企業となる企業は、該当する参加要件を満たしていないと代表企業になることはできないのでしょうか。	代表企業は、応募グループの構成員であり、かつ、SPCの最大株主であることが条件です。SPCの出資比率については、実施方針9ページの「特別目的会社(SPC)の設立について」をご確認ください。
127	実施方針	7	4-(3)応募者の業務遂行能力に関する資格要件	設計企業、工事監理企業の資格要件の内、「道路部門」、「造園部門」および「都市計画及び地方計画部門」の登録がなされていることとありますが、ここでいう登録とは建設コンサルタント登録規程によるものであり、貴市へ登録されている希望業種ではないと理解してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
128	実施方針	7	4-(3)応募者の業務遂行能力に関する資格要件	「本件土地区画整理事業全体の各工事の調整ができる管理体制を構築すること」とありますが、選定事業者は、どのような権限(契約関係等)に基づき各工事(特に民間工事)の担当企業を管理するのかご教示ください。	No.46のとおりです。
129	実施方針	7	4-(3)管理技術者、監理技術者、主任技術者	各企業の管理技術者等の配置予定期間をご教示ください。また、技術者を設置報告する時期はいつですか。	基本的に、補助事業のスケジュールに従って業務の履行を求めることとなります。スケジュールについては、No.3のとおりです。

川西市中央北地区PF事業 実施方針に関する質問に対する回答

No	該当箇所			質問	回答
	資料名	ページ	項目		
130	実施方針	7	4 - (3)- -エ 工事実績	建設企業の資格要件の内、「工 事業費ベースで、10 億円以上の同等又は類似の工事実績があること。」とありますが、金額は請負金額と理解してよろしいでしょうか。また、同等又は類似の工事実績とは土木一式工事と考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
131	実施方針	7	4 - (3)- -エ 工事実績	同等又は類似の工事実績とは具体的にどのような工事実績を想定されているのでしょうか？ また共同企業体での実績は出資比率での請負金額とみなすのでしょうか？	No.130のとおりです。共同企業体での実績については、その出資比率が2社共同であれば30%以上、3社共同であれば20%以上の工事について、実績とみなす予定です。
132	実施方針	7	4 - (3)- -エ 工事実績	事業費ベースで10億円以上の同等又は類似の工事実績について、工種・内容等の制約条件はあるのでしょうか。	No.130のとおりです。
133	実施方針	7	4 - (3)- -エ 工事実績	「10億円以上の同等または類似の工事実績」において、宅地造成工事は類似工事実績となるでしょうか。	インフラ整備を含んだ道路築造工事を含む面的な宅地造成工事であれば実績となります。
134	実施方針	8	4 - (3)- 維持管理企業	維持管理業務にかかる一定の元請契約の実績とありますが、一定とは具体的な定義をご教示下さい。	過去に複数年の公園・道路等の維持管理に関する実績を求める予定です。
135	実施方針	8	4 - (3)- 維持管理企業	主任技術者等の資格要件とは具体的にどのような資格なのかご教示下さい。	公募公告時に示します。
136	実施方針	8	4 - (3)- 維持管理企業	維持管理企業の資格要件の内、「...建設工事一般競争入札等参加資格申請を行い、市が受理した者...」とありますが、物件の買入等の一般競争入札等参加資格申請を行い、貴市が受理した者であってもよろしいでしょうか。	実施方針のとおりです。
137	実施方針	8	4 - (3)- 用地活用企業	市関連用地における用地活用業務とはp2記載の 付帯業務のうちア市関連用地処分業務と同じと考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
138	実施方針	8	4 - (3)- コーディネーター企業	「同等の業務」と「類似の業務」を各々具体的にお示しいただけますでしょうか	「同等の業務」は、公園等の計画・設計等に関する市民ワークショップ(設計会社との連携での実施を含む)、公園等の施工への市民参加の取り組み、公園等の維持管理に関する市民管理団体の醸成、既存の維持管理団体と連携して行う市民参加による公園等の維持管理等の業務です。 「類似の業務」は複数の事業者(集客、医療、住宅等)の連携によるエアーマネジメント、低炭素まちづくり業務です。
139	実施方針	8	4 - (3)- コーディネーター企業	本コーディネーター業務と同等又は類似の業務実績とありますが、具体的にどのような業務が同等又は類似となるのでしょうか。	No.138のとおりです。
140	実施方針	8	4 - (3)- コーディネーター企業	コーディネーター企業の資格要件がございしますが、当該業務を実施している企業はごく少数ではないのでしょうか。 イベント会社であればこれに該当するのでしょうか。	No.138のとおりです。なお、イベント会社も参加資格要件を満たせば該当します。
141	実施方針	8	4 - (5) 事業者の市内業者に対する契約に関する事項	具体的な市内協力企業名は、参加表明時あるいは事業提案書内で明らかにしなければならないのでしょうか。	具体的な企業名は提案で求めない予定です。ただし、年度毎に締結する業務委託契約時に求める予定です。
142	実施方針	8	4 - (5)-ア	契約金額の15%以上を市内に本店を置く企業等との契約が義務付けられていますが、維持管理においては7年後に業務開始となるため、物価変動のリスクなど変動要素が多々あると見做します。提案時と実際の業務開始時とで発注金額の差異があっても、理由が明確であればモニタリング等の監査対象外とすることは可能でしょうか。	No.141のとおりです。なお、維持管理業務の開始時期は、完工確認後、供用開始が可能となった施設ごと開始する予定です。モニタリングの対象外とすることは想定していませんが、公募・選定の公平性が保たれ、かつ、客観的にやむを得ないと判断される場合には協議することになると考えられます。

川西市中央北地区PFI事業 実施方針に関する質問に対する回答

No	該当箇所			質問	回答
	資料名	ページ	項目		
143	実施方針	8	4-(5)-ア	維持管理業務開始後、発注した市内協力企業の業務内容が悪く、改善の申し入れをしたにもかかわらず是正がない場合で、且つ代替の市内協力企業が見つからない場合、当該規定は対象外として頂けるのでしょうか。因みに弊社の場合、新規取引業者については、反社会勢力はもちろん、財務内容や過去の受託業務の内容等を鑑みて、一定基準以下の会社とは取引できない仕組みになっております。	ご質問の想定が、客観的・明らかにやむを得ないと認められる場合には協議することになると考えられます。ただし、当該規定は参加資格であり、実施段階においても公平性が保たれる必要があります。
144	実施方針	8	4-(5)-ア	維持管理業務に関する契約の15%以上は貴市に本店を置く企業と下請け契約を締結することの記載がありますが、維持管理については、サービス対価の15%と言う理解でよろしいでしょうか。	「都市基盤施設の整備及び維持管理業務に関する契約」とは、都市基盤施設の整備業務に関する契約と維持管理業務に関する契約で、維持管理業務のみが対象ではありません。なお、立替業務、用地活用業務は対象外です。
145	実施方針	8	4-(5)-ア	契約金額のうち都市基盤施設の整備に相当する金額の15%以上、及び維持管理業務に相当金額の15%以上の金額で下請契約しなければならないのか、あるいは内訳は問わずに、契約金額のうち都市基盤施設の整備に相当する金額と維持管理業務に相当金額の合算金額の15%以上の金額で下請契約してもよいのか、ご教示願います。	トータルで15%以上を求めます。
146	実施方針	8	4-(5)-ア	市内協力企業が応募グループの構成員となっている場合、その持分金額は市内業者に対する契約金額の15%にカウントされると考えてよろしいでしょうか。	あくまでも下請けを対象とする規定であり、構成員はカウントされません。
147	実施方針	8	4-(5)-ア	市内協力企業への配慮条件として、「金額面で15%以上」「工事面で異なる工種で3社以上」であり、維持管理業務においては無条件という認識でよろしいでしょうか。	各項目と土木一式と造園工事を含む異なる工種が対象となります。
148	実施方針	8	4-(5)-ウ	「一次、もしくは二次の下請業者」とありますが、これは建設企業または維持管理企業を元請業者として、一次もしくは二次とご理解してよろしいでしょうか。	SPCが発注する相手を元請業者として1次・2次となります。
149	実施方針	8	5-(1) 審査に関する基本的な考え方	提案価格について、予定価格は公表頂けるのでしょうか。	予定価格については公表する予定です。
150	実施方針	9	5-(2) 審査の内容	事業の予定価格及び市開運用地取得の最低制限価格は、設定・公表されるのでしょうか。	予定価格については、No.149のとおりです。用地の最低制限価格は公表します。
151	実施方針	9	5-(4) 事業者を選定しない場合	応募者が1グループでも成立するとの認識でよろしいでしょうか。	審査の対象とします。
152	実施方針	9	5-(5) 選定・契約の手順及びスケジュール(予定)	参加表明書の提出時期をご教示願います。	No.120のとおりです。
153	実施方針	9	5-(5) 選定・契約の手順及びスケジュール(予定)	本協定の締結時には、事業予定地は工事着手できるものと考えてよろしいですか。また、できない場合は着手可能範囲図を経時毎にご教示ください。	No.3のとおりです。
154	実施方針	9	7 特別目的会社の設立について	代表企業以外はSPCに対する出資義務はないと理解してよろしいでしょうか。	実施方針のとおり、代表企業の出資を求めます。
155	実施方針	9	7 特別目的会社の設立について	「SPCは・・・事業期間中は移転しないものとする」とありますが、万一移転が必要になった場合、川西市内での移転は認められないのでしょうか。	真に事情やむを得ないと認められる場合には、移転についての協議に応じます。

川西市中央北地区PF事業 実施方針に関する質問に対する回答

No	該当箇所			質問	回答
	資料名	ページ	項目		
156	実施方針	10	8 事業協定について	国庫補助金等対応業務について、サービス対価とは別に貴市からSPCに業務委託費を支払われると言う理解でよろしいでしょうか。また、具体的にはどのような業務でしょうか	本協定(PFI事業契約)は事業全体の統括的な契約となるものです。道路整備や公園整備等個別の補助事業に関しては、本協定のうちに含まれる業務として位置づけられます。これら補助事業に関しては、手続き上、個別の契約書を本協定とは別に作成しますが、契約金額(業務委託費)としては、内数となります。よって、当該事業の維持管理業務を除く業務等が国庫補助金対象対応業務になります。
157	実施方針	10	8 事業協定について	事業協定が通常の事業契約等にとって代わるものであると理解してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
158	実施方針	10	8 事業協定について	本協定の他に単年度ごとの業務委託契約を締結するとありますが、本協定内で当該業務委託契約を規定できないのでしょうか。	No.156のとおりです。
159	実施方針	10	8 事業協定について	「国庫補助金等対応業務」とは、具体的にどのような業務でしょうか。	各年度の設計業務(市民ワークショップによる公園設計、各工事の実施設計の変更設計等)、公園・道路等の整備工事、整地工事などが国庫補助の対象となる予定の業務です。これらの補助適用に関する対応手続き等を当該業務の内容として予定しています。あわせて、No.156をご確認ください。
160	実施方針	10	8 事業協定について	国庫補助金等対応業務は、P2に示される事業の範囲(都市基盤施設の整備に関する業務、工事監理業務、維持管理業務、付帯業務)に記載がありませんが、国庫補助金等対応業務は、本事業とは別途業務であると理解してよろしいでしょうか。また、国庫補助金等対応業務の具体的な業務内容をご教示願います。	当該事業には国庫補助事業が含まれます。補助事業の性質上、各年度に行う業務(設計、工事(工区・施設等)、補償)を明らかにする必要があります。そのため、年度別に業務委託契約を結び事業を行うスキームを想定しています。あわせて、No.156をご確認ください。具体的な業務内容については、No.159のとおりです。
161	実施方針	10	8 事業協定について	「国庫補助金等対応業務について、単年度ごとの業務委託契約を締結する」とありますが、事業協定においては、事業費の総額と支払スケジュールが定義されるというご理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
162	実施方針	10	8 事業協定について	国庫補助金等対応業務は単年度ごとの業務委託契約を締結することとありますが、事業協定から業務委託契約の契約金額の合計が変更になる可能性はあるのでしょうか。	設計変更等により変更する場合は想定されます。詳細は公募公告時に示します。
163	実施方針	10	8 事業協定について	「市とSPCは、本協定に基づき、国庫補助金等対応業務について、単年度ごとの業務委託契約を締結する」とありますが、「国庫補助金等対応業務」とは、国庫補助の対象となる「都市基盤施設の整備に関する業務」及び「工事監理業務」との理解でよろしいでしょうか。また、H25年2月に予定される公募公告において当該業務委託契約も公表頂けるというご理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。なお、付帯業務の一部も含まれます。
164	実施方針	10	8 事業協定について	市とSPCは、協定に基づき、国庫補助金等対応業務について、単年度ごとの業務委託契約を締結すること、とありますが、国庫補助銀等対応業務とは、都市基盤施設の整備及び工事監理でしょうか。	No.163のとおりです。
165	実施方針	11	1-(2) 予想される責任	事業計画、都市計画やその他規制、換地、土地の評価、補償に関して地権者の合意状況はどのようなのですか？	概ね合意はできていますが、反対権利者も少数おられます。
166	実施方針	11	1-(3) 保険の付保	通常、保険料とリスクの大きさを評価したうえで、保険の付保を検討しますが、本事業においては、入札価格が上昇したとしても可能な限り保険を付保するというお考えでしょうか。	ご理解のとおりです。
167	実施方針	11	1-(3) 保険の付保	保険の内容・保険会社の条件等は公募で明らかになるのでしょうか。	ご理解のとおりです。
168	実施方針	12	2 公共施設の概要	豊川橋山手線外の都市計画道路2路線は、火打滝山線と小花滝山線でしょうか。	ご理解のとおりです。

川西市中央北地区PFI事業 実施方針に関する質問に対する回答

No	該当箇所			質問	回答
	資料名	ページ	項目		
169	実施方針	12	2 公共施設の概要	別紙-6によると、せせらぎ遊歩道南線及びせせらぎ遊歩道北線は都市計画道路の位置づけではないでしょうか。	ご理解のとおりです。
170	実施方針	12	2 公共施設の概要	実施方針の「第1-1-(4)- ア 整地業務」の対象範囲は本表記載の「整地 - 約0.8ha」であり、当該整地業務は同表記載の「市関連用地(15街区)」に係る整地業務との理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
171	実施方針	12	2 公共施設の概要	「 土壌汚染調査・対策対象面積が一部含まれる」とありますが、土壌汚染調査・対策の対象となるは「別紙 - 6」より「15街区」のみと理解してよろしいでしょうか。	No.21のとおりです。
172	実施方針	12	2 公共施設の概要	土壌汚染調査・対策対象面積について、具体的な対策や対象面積等は公表頂けるのでしょうか。	No.21のとおりです。
173	実施方針	12	3 土地の取得に関する事項	市関連用地の所有者とそれぞれの面積・位置をご教示願います。	市関連用地の所有者は、川西市都市整備公社です。面積・位置については、本回答書の別図(市関連用地図)を参照してください。
174	実施方針	12	3 土地の取得に関する事項	実施区域は、H25年2月に予定されている公募公告において明示されると考えてよろしいでしょうか。	本回答書の別図(市関連用地図)を参照してください。
175	実施方針	12	3 土地の取得に関する事項	市関連用地の取得の際、所有者との交渉は市が主体的に行っていただけるという理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
176	実施方針	12	3 土地の取得に関する事項	土地所有者との用地交渉も本PFI事業の範囲内でしょうか。その場合においても、(別紙 - 1)に示されるとおり、用地リスクは市にあると考えてよろしいでしょうか。	No.175のとおりです。
177	実施方針	12	3 土地の取得に関する事項	15街区に含まれる民有地を取得する費用は、入札価格に含めるのでしょうか。また、その際の取得価格はお示しいただけるのでしょうか。	No.149、No.150のとおりです。
178	実施方針	12	3 土地の取得に関する事項	市関連用地処分区域は、15街区の一部、又は全部となっておりますが、民有地の売買は、本事業協定締結後、事業者が独自に売買交渉を行い、売買交渉が成立しなかった場合、当該土地を取得しなくてもよいということでしょうか。この理解が正しい場合、提案時における市関連用地取得価格の根拠となる土地面積はどのように設定すればよいのでしょうか。	No.175及びNo.177のとおりです。
179	実施方針	12	3 土地の取得に関する事項	「事業者が取得」とありますが、SPCではなく用地活用企業が直接取得することも可能でしょうか。またその場合、用地活用企業がリスクを負担することで問題ありませんか。	ご理解のとおり、用地活用企業が取得・リスク負担するスキームを想定しています。
180	実施方針	12	3 土地の取得に関する事項	事業者が市関連用地を取得するものとありますが、独立採算業務ということなので、事業者が市関連用地を購入し、民間企業に売却して、事業者は対価を得るとの考え方で良いでしょうか。	No.186をご参照ください。
181	実施方針	12	3 土地の取得に関する事項	「処分にあたっては、事業者が取得するものとする」とありますが、事業者とはSPCとの理解でしょうか。SPCが市関連用地を取得することは現実的ではないと思われるので、応札グループの代表企業又は構成員が取得することでもよろしいでしょうか。	No.179のとおりです。

川西市中央北地区PFI事業 実施方針に関する質問に対する回答

No	該当箇所			質問	回答
	資料名	ページ	項目		
182	実施方針	12	3土地の取得に関する事項	事業者が取得するものとするかとありますが、事業者に加えて構成企業が直接取得することは可能でしょうか。	No.179のとおりです。
183	実施方針	12	3土地の取得に関する事項	「15街区の一部、又は全部」とありますが、取得面積は事業者で選択できるというご理解でよろしいでしょうか。	取得面積は、民有地所有者の意向を踏まえ、市が設定します。
184	実施方針	12	3土地の取得に関する事項	市関連用地処分業務の実施区域は、15街区の一部、又は全部とする、とありますが、どちらでも構わないとの理解で宜しいですか。	No.183のとおりです。
185	実施方針	12	3土地の取得に関する事項	取得する価格について、金額等の最低条件はあるのでしょうか。	No.150のとおりです。
186	実施方針	12	3土地の取得に関する事項	売買契約は、SPCとの契約となるのでしょうか。	用地活用企業との契約を予定しています。
187	実施方針	12	3土地の取得に関する事項	「15街区に含まれる民有地の一部……売却の意向である」とありますが、売買の単価や契約はどういった形になるのでしょうか。市との売買契約1本ではないのでしょうか。	当該民有地が売却される場合には、市関連用地と同一条件の単価となる予定です。売買契約は、市関連用地・民有地の各所有者と締結することになります。
188	実施方針	12	3土地の取得に関する事項	「15街区に含まれる民有地の一部……売却の意向である」とありますが、まず市が取得し、市から事業者が取得するかと考えてよろしいのでしょうか。	No.187のとおりです。
189	実施方針	12	3土地の取得に関する事項	用地の購入時期及び建築着工可能時期の予定は明示されるのでしょうか。	公募公告時に示します。売買については、できるだけ速やかに実施する予定です。
190	実施方針	12	3土地の取得に関する事項	15街区、南側隣接地の整備状況はどのようになるのでしょうか。 (南側計画道路との接続、南側隣接地は現存のままでしょうか。)	現時点では、現存のままです。
191	実施方針	12	3土地の取得に関する事項	当該用地の利用に関し、仮にマンション等を計画するに際し、開発規制等はあるのですか。(用途、容積、戸数制限、高さの指定等)	都市計画(用途地域、地区整備計画等)の内容は、本市ホームページ(都市計画課)をご覧ください。
192	実施方針	12	3土地の取得に関する事項	区画道路No.3、No.6は建築基準法上の道路でしょうか。 (区画道路No.3、No.6は自家用車、工事用車両も当該道路を利用するのでしょうか。)	区画道路No.3、No.6は建築基準法上の道路として取り扱う予定です。自家用車、工事用車両も当該道路を利用できます。
193	実施方針	12	3土地の取得に関する事項	せせらぎ遊歩道は建築基準法上の道路ではなく、単なる歩行者道なのでしょうか。	ご理解のとおりです。
194	実施方針	12	3土地の取得に関する事項	15街区も含めて、別紙4に記載の凡例の集客ゾーン、産業業務ゾーン、生活ゾーンの各ゾーンの主要な用途を教えてください。	15街区は住宅、集客ゾーンは大規模集客施設など、産業業務ゾーンは工業地、生活ゾーンは公共施設、医療施設などです。

川西市中央北地区PFI事業 実施方針に関する質問に対する回答

No	該当箇所			質問	回答
	資料名	ページ	項目		
195	実施方針	14	2事業の継続が困難となった場合の措置	工事期間中に事業契約が途中解約となった場合、事業者の帰責性の有無にかかわらず、原則として、工事途中の都市基盤施設を貴市に買い取っていただける(出来高相当分の対価の支払いが行われる。)という理解で良いですか。	ご質問の想定においては、出来高相当分の対価の支払いが原則とはなり得ないと考えます。
196	実施方針	15	第7 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援等に関する事項	選定事業者は法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援を受けることができる可能性がある場合は、とありますが、どんなものを想定しているのでしょうか。	可能性に関する言及であり、個別具体の想定はしていません。
197	実施方針	別紙-1	法制度変更リスク	消費税の変更リスクは、貴市のリスクという理解でよろしいでしょうか。	国から消費税の変更に係る地方公共団体等の契約等に関する事務手続き全般についての方針等が示されると想定しており、それに準じます。
198	実施方針	別紙-1	法制度変更リスク	消費税の税率変更に伴う費用の増加分は、市の負担との理解でよろしいでしょうか	No.197のとおりです。
199	実施方針	別紙-1	議会リスク	事業協定締結後において事業者が発生した費用の「議会リスク」は、市の負担という理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
200	実施方針	別紙-1	金利リスク	金利変動に伴う追加費用が事業者負担となっていますが、基準金利確定以降が事業者負担(それまでは貴市の負担)と考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
201	実施方針	別紙-1	物価リスク	一定の額とは、具体的な金額または割合をご教示頂けるのでしょうか。	協定(PFI事業契約)等に定める予定です。
202	実施方針	別紙-1	物価リスク	事業者負担として「…追加費用のうち一定の額」とありますが、指標をご教示ください。	No.201のとおりです。
203	実施方針	別紙-1	物価リスク	物価リスク及び不可抗力リスクの内、「…生じた追加費用のうち一定の額」とありますが一定の額の算出根拠についてご教示願います。	No.201のとおりです。
204	実施方針	別紙-1	不可抗力リスク	事業者負担として「…追加費用のうち一定の額」とありますが、指標をご教示ください。	現時点では、1/100程度と想定しています。
205	実施方針	別紙-1	工事遅延リスク	出会い工事において、他の民間業者の責により工事遅延した場合(PFI事業者にはコーディネート業務が含まれているが、コントロールできない場合)には、市負担と考えますが、どうお考えでしょうか。	遅延理由には多様性があると想定されることから、必ずしも市の負担とはならないと考えます。
206	実施方針	別紙-1	施工監理リスク	PFI事業範囲という認識でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
207	実施方針	別紙-1	維持管理段階 市関連用地処分リスク	市関連用地処分に関するものは事業者の負担、とありますが、具体的にどのようなリスクが想定されますか。	表では事業者とひとくりにしていますが、当該リスクは用地活用企業が負担することになると考えられます。

川西市中央北地区PFI事業 実施方針に関する質問に対する回答

No	該当箇所			質問	回答
	資料名	ページ	項目		
208	実施方針	別紙-4	市街化予想図	集客ゾーンに位置づけられている街区の具体的な施設(誘致企業等)はどのように考えられていますか。	権利者で組織する会社(火打土地管理会社)からは、(株)オークワによる事業展開とお聞きしております。
209	実施方針	別紙-4	市街化予想図	産業業務ゾーンでの立地施設イメージはどのように想定されていますか。	主として区画整理事業従前地の工場等の換地先です。
210	実施方針	別紙-4	市街化予想図	公益ゾーンの具体的な利用形態はどのように想定されていますか。	既存の公共施設に加え、複合施設(文化会館等)の立地を検討しています。
211	実施方針	別紙-6	PFI事業予定図	赤の斜線部がPFI対象とのことですが、斜線部外の他の街区(1~14・16街区)の整備はどのようなご計画でしょうか。	PFI事業対象外の整備工事は、公募公告時に示しますが、先行して着手する部分があります。
212	実施方針	別紙-6	PFI事業予定図	土壌汚染調査・対策業務は、本予定図の「PFI対象工事」以外のエリアは含まれないというご理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
213	実施方針	別紙-6	PFI事業予定図	本予定図記載の「4号水路」はPFI事業対象外でしょうか。	PFI事業に含まれます。No.5をご参照ください。
214	実施方針	別紙-6	PFI事業予定図	PFI事業の対象となっているせせらぎ遊歩道線の一部区間が除外されているが、除外区間については、すでに整備方針が存在しているのか、あるいは、別途検討されると位置づけられているのか。もし、そうであるなら、どのような体制で検討されるのでしょうか。	当該部分に進出する企業が、市と協議しながら別途検討する予定です。
215	実施方針	別紙-6	PFI事業予定図	せせらぎ遊歩道北線が不連続(豊川橋山手線に接続していない)になっているのはなぜでしょうか。意図をお教えください。	No.214のとおりです。
216	実施方針	別紙-6	PFI対象工事	PFI対象工事以外の中央北地区(22.3ha)区域内で一般競争入札の工事が発生する場合、PFI事業者は応札に参加することは可能でしょうか。	契約の入札条件によります。
217	実施方針	別紙-6	PFI対象工事	PFI事業区域を区画整理事業区域の一部とした理由及びその区域の設定理由をお教えいただけますか？ また、PFI事業区域の拡大の可能性はありますか？	整地工事は、ほとんどが民有地であるため維持管理業務が発生しないこと、早期に着工すべき区画道路及び整地工事が存在することが主な理由です。また、現時点では、PFI事業区域の拡大は想定していません。
218	実施方針	別紙-6	PFI対象工事	PFI事業の中で換地の変更が必要となったときの対応はどのようになりますか？	市の責任で対応しますが、PFI事業者には当該対応に対する協力をお願いします。

川西市中央北地区 P F I 事業

実施方針に関する意見に対する回答

平成24年12月14日

川 西 市

川西市中央北地区PFI事業 実施方針に関する意見に対する回答

No	該当箇所			意見	回答
	資料名	ページ	項目		
1	実施方針	2	(4)- -エ-(イ) 移転補償費の立替業務	補償費の立替業務は役務の提供を伴わない業務であり、PFI事業の範囲外としていただけませんか。	PFI事業の業務として、補償費の立替業務を実施する方針です。
2	実施方針	2	(4)- -エ-(I) 既存施設の解体業者幹旋等業務	既存施設の詳細が分からないと業者の幹旋が出来ません。つきましては、既存施設の詳細の開示をお願いします。	質問No.35のとおりです。
3	実施方針	2	(4)- -ア 区域全域の工事監理・調整業務	「工事監理・調整業務」の想定されている内容が不明ですが、いずれにしても工事の内容が不確かな状態のまま業務を引き受けることは難しいと考えます。	質問No.46のとおりです。
4	実施方針	2	イ まちづくりコーディネート等業務	まちづくりコーディネート等業務の(ア)から(ウ)までの内容が抽象的なので、具体的にどのような業務が対象となるのかご提示下さい。	まちづくりコーディネート業務のイメージについては、質問No.79～No.81、No.83、No.84及びNo.86をご確認ください。
5	実施方針	7	(3) 応募者の業務遂行能力に関する 資格要件 設計企業 - イ 工事監理企業 - イ	必要とされる建設コンサルタント登録部門が3部門とかなり厳しい縛りになっているが、構成メンバーの1者がすべてに登録しなくてもメンバー全体で3部門に登録していれば実務的に支障はないと考えます。特に工事監理企業は、品質、工程、施工、安全管理等が業務の主たる部分と思慮されることから、必ずしも3部門に登録している必要はないと考えます。	ご理解のとおりです。構成メンバー全体で3部門を網羅してください。
6	実施方針	8	(3) 応募者の業務遂行能力に関する 資格要件 用地活用企業	本用地活用業務の実施に必要な資格とは、何でしょうか。参加の可否が問われますので、具体的な資格名をご提示下さい。	用地活用業務では、住宅開発を求める予定であるため、実績要件としては、公募公告時に示しますが、同等規模の敷地における住宅開発の実績を求める予定です。
7	実施方針	別紙 - 1	市関連用地処分リスク	「市関連用地の処分に関するもの」のリスクは事業者が負担することとされていますが、事業の安定性を考えると、事業者ではなく用地活用企業がリスクを負うこととしていただきたい。	当該リスク分担表では、表作成の便宜上から事業者としていますが、ご意見のとおり、具体的には「事業者グループの用地活用企業」のリスクと考えています。詳細は、公募公告時に示します。
8	実施方針	別紙 - 1	市関連用地処分リスク	12ページの説明では、15街区に民有地が含まれるとの事ですが、民有地の売買に関する条件はどのようなものかご教示いただけるのでしょうか。	質問No.58、No.61、No.62のとおりです。
9	実施方針	別紙 - 1	物価リスク	今後の原発稼働の状況によりますが、政府試算によれば電気料金の高騰が想定されています。つきましては、電気料金について、市側のリスク負担を含んだ規定を盛り込んで頂きたいをお願いします。	ご意見として承ります。
10	実施方針	別紙 - 1	議会リスク	議会議決が承認・不承認は、民間事業者がリスクコントロールできるものではなく、市の組織上であり全て市の負担と考えます。	契約締結が議決されるまでにかかった応募者の費用について市が負担できないことを表しています。
11	実施方針	別紙 - 6	PFI対象工事	PFI対象工事からせせらぎ遊歩道北線だけが分離しています。一部分だけが分離しないようにした方が効率的かつ効果的に事業を進めることができると考えます。	質問No.214のとおりです。

川西市中央北地区 P F I 事業

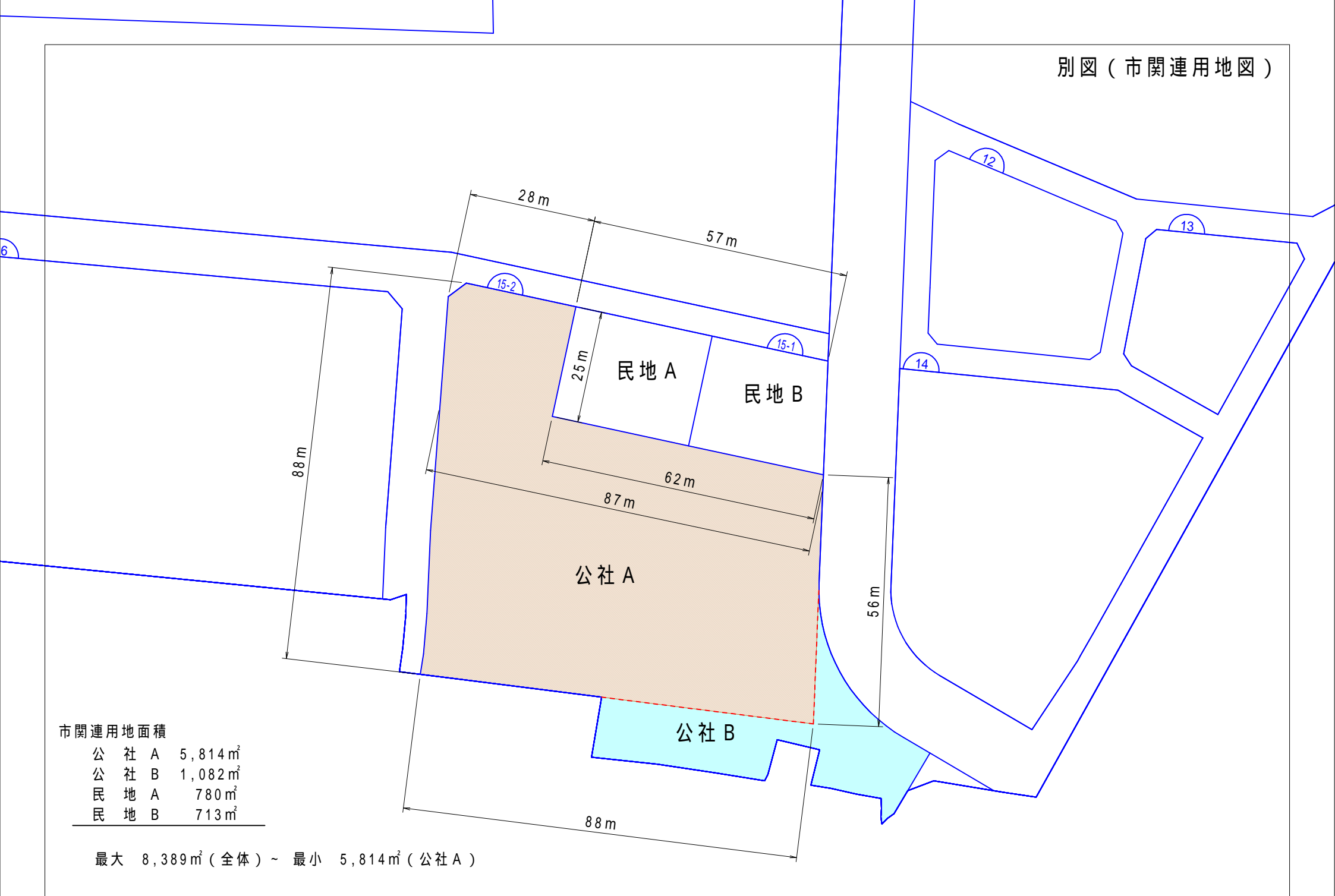
実施方針に関する質問に対する回答

別 図

平成24年12月14日

川 西 市

別図（市関連用地図）



市関連用地面積

公社 A	5,814 m ²
公社 B	1,082 m ²
民地 A	780 m ²
民地 B	713 m ²

最大 8,389 m² (全体) ~ 最小 5,814 m² (公社 A)

土壌汚染調査・対策検討図
（民有地）

※過去に実施された調査・対策地は除く



土壌汚染調査・対策検討図
（市有地、県有地）

