

会社種別	NO	質問内容	回答
A社	1	民間事業者が所有 運営する付帯的施設の占める割合が大きいいため、マーケットリスクを再考してほしい。	今回の整備施設につきましては複合施設を予定しており、容積率や高度地区の関係から一部 6階建てまでの施設を建築することが可能ですが、必ずしも最大容積を活用しなければならないということではなく、民間事業者の提案内容によって、付帯施設の占める割合や事業者リスクは変わってくると考えられます。ただし、付帯施設部分のマーケットリスクにつきましては、長岡市ではとらない考えです。
A社	2	事業期間 20年と設計 建設の初期費用相当分の分割期間 15年とに差があることの意図を教えてください。	民間事業者へのサービス対価の支払方法につきましては、募集要項で示します。長岡市としましては初期投資相当のサービス対価と維持管理費相当のサービス対価を分けて支払う形を採用することも可能と考えています。また、初期投資分についても、事業期間より短い期間で償還することも可能とするよう考えております。これは民間事業者の資金調達及び投資費用回収が容易になるよう配慮したものであります。
A社	3	長岡市の条例等以外の法制度変更があった場合、長岡市にもリスク分担をしてほしい。	高齢者センター運営に関する法制度の変更につきましては、長岡市もリスクを負担する考えです。しかし、民間事業に関する法制度等の変更につきましては、通常のビジネスリスクと考え、原則として民間事業者負担していただきたいと考えております。
A社	4	建物の減価償却期間は 35～50年と考えられるため、加速度償却制度が移転時有効譲渡を再考してほしい。	加速償却（事業施設の償却期間の短縮）につきましては、税法上、法定耐用年数及び償却率が定められているため、現行法制度下においては認められません。施設の譲渡につきましては、実施方針に示しましたとおり、事業期間終了時に高齢者センター部分を無償譲渡していただきたいと考えています。
A社	5	事業契約の期間がタイトすぎるのではないかと。契約書の変更には柔軟に対処していただけるのか。	頂戴しましたご意見等を踏まえてスケジュールの再検討を行い、募集要項に示します。
B社	1	周辺地域との話し合いは行われているのか。	高齢者センターをPF手法で整備することや事業スケジュール等について理解していただくため、7月 8日に地元説明会を開催しました。
B社	2	無償譲渡ではなく、残存簿価で買い取りできないか。	本事業では、事業終了時に高齢者センター施設を無償譲渡していただきたいと考えております。民間事業施設につきましては、民間事業者等が継続して所有 運営することは差し支えないと考えております。その場合、当該施設は、長岡市と民間事業者の区分所有の形をとります。高齢者センター部分の投資額の回収につきましては長岡市からサービスの対価をお支払いしますので無償譲渡とします。民間事業施設につきましては譲渡を求めるものではありません。なお、民間事業施設の買い取りは想定しておりません。
B社	3	無償譲渡の場合、引渡し時の施設の簿価の取扱いはどうなるのか。	無償譲渡を受ける高齢者センター部分の簿価につきましては、財務諸表上の特別損失、除去費等として処理されることとなります。

## PF実施方針に対する意見及び回答

長岡市

会社種別	NO	質問内容	回答
B社	4	PF施設と付帯施設が同一の建物になった場合、事業期間終了後、付帯施設はどのような扱いになるか。	PF事業部分である高齢者センターの継続・非継続にかかわらず、民間事業者部分の運営は、継続していただいで差し支えないものとします。なお、事業期間終了前に、市と協議することとします。
B社	5	一次募集で提出する成果品はP5ア～エの文書のみで、図面等の添付は必要ないのか。	一次募集の提出書類等につきましては、募集要項で示します。
B社	6	PF事業部分は、高齢者センターみやうちと同等の施設とあるが、実施方針書には特別記載がないようであるが、どう解釈すれば良いか。	実施方針の説明会で示した「みやうちと同等」という表現は、施設を通じて提供されるサービスの水準のことを意味するものであり、規模、グレードは含みません。具体的な要求水準は募集要項で示します。
B社	7	高齢者センターみやうちと同等とは、規模のみを指すのか、グレードも含んでいるのか。	実施方針の説明会で示した「みやうちと同等」という表現は、施設を通じて提供されるサービスの水準のことを意味するものであり、規模、グレードは含みません。
B社	8	建設予定地の地下に残存する旧建築物の杭の調査 撤去のリスク負担はどうなるのか。	旧建築物の杭に関しましては、長岡市が把握している情報を募集要項で示した上で、民間事業者にリスクを負担していただきたいと考えています。なお、撤去しなくても施設の建設に支障がなければ、撤去を必須とは考えていません。
B社	9	施設の必要駐車台数はどう考えているか。	整備する施設の内容、規模及び運営方法により必要と予測されるスペースも変わってくると考えられますので、整備する施設と合わせて総合的に御提案いただきたいと思えます。
B社	10	計画地以外に駐車場用地として考えている土地はあるか。	建設予定地以外に考えている用地はありません。ただし、付帯施設の用に供するため、事業者の責任で用地を確保することは自由です。
B社	11	駐車場の消雪に井戸水を使用することは可能か。	消雪に関する条件につきましては、募集要項で示します。
B社	12	長岡市の公共施設外部仕上げ等の標準仕様があれば教えていただきたい。	標準仕様は特にありません。整備する施設の用途や内容により検討しています。
B社	13	大手大橋の4車線化の時期及び新設される歩道からの歩道橋の設置は可能か。	この路線を管轄する新潟県からは、4車線化が完了する時期はまだ明確にされていません。また、本事業において歩道橋の設置は想定していません。
B社	14	適用される補助金、税制上の特典の対象となる施設機能があれば教えていただきたい。	高齢者センターにつきましては、適用される補助金はありません。
B社	15	建設する建物を一体とするなら、厨房 職員休憩室 北・エレベーター・ポイラー室等の共用は可能か。	共用は可能です。
B社	16	近隣問題(日影、電波障害等)について、地区住民との協議は済んでいるか。	高齢者センターをPF手法で整備することや事業スケジュール等について理解していただくため、7月8日に地元説明会を開催しました。
B社	17	車椅子利用者対策はすべての利用施設と考えて良いか。	高齢者センターの要求水準につきましては、募集要項で示します。
B社	18	付帯施設が老人福祉施設に準じた場合、県・市の補助対象施設となるか。	老人福祉法に規定のある老人福祉施設につきましては、補助対象になる可能性があります。準ずる施設につきましては適用されません。
B社	19	今回の官民複合施設の快適空間が共用できれば、共用しても良いか。	共用することが効率性又は機能性の面で適当と思われる施設は共用可能です。

会社種別	NO	質問内容	回答
B社	20	日影規制、北側斜線規制は、信濃2丁目998-71を含め998-71の北側隣接地を境界線と考えて良いか。	敷地998-82、998-80、998-77に建設する建物につきましては、それらの敷地と市道998-2との境界を境界線として日影規制・北側斜線をお考えください。
B社	21	容積率を算定する場合、敷地998-71の部分の容積を998-82等の容積に加えても良いか。	敷地998-82、998-80、998-77に建設する建物の容積率の算定基準となる敷地面積は、敷地998-82、998-80、998-77のみとし、敷地998-71の敷地面積は含まずにお考えください。
B社	22	計画地は、建設景観の誘導を計る町並みの街路線に接しているが、その内容及び建築協定を教えてください。	建設予定地は、長岡市都市景観基本計画の中で、交通軸景観の路線に面しており、にぎわいのある建築物が期待されています。また、建築協定は特にありません。
B社	23	長岡都市計画高度地区規定書2-1北側北側前面道路の反対側に路線敷き等ある場合として998-71を考えてよいか。	規定書2-1の規制緩和には該当しません。
B社	24	土地の有償貸与の基準を教えてください。	一般的には、長岡市行政財産の目的外使用条例の別表に準じています。当該事業の貸与条件につきましては、募集要項で示します。
B社	25	リスク分担表において従分担とあるが、分担の割合はどのように考えているか。	リスク分担の具体的な内容・程度につきましては、募集要項で示します。
B社	26	事業期間において、大規模修繕に対するリスク分担はどうなるのか。	施設の維持管理・修繕に伴うリスクにつきましては、作業規模の大小に関わらず、施設保有者が負担するものとします。
B社	27	施設移管時の整備水準をどのように考えているか。	施設移管時の要求水準につきましては、募集要項で示します。
B社	28	高齢者センターが20年後事業終了となり、付帯施設が社会福祉施設であった場合、区分所有者としての社会福祉法人施設の事業継続はどうなるのか。	PF事業部分である高齢者センターの継続・非継続に関わらず、民間事業者部分の運営は、継続して差し支えないものとします。なお、事業期間終了前に、市と協議することとします。
B社	29	付帯施設として社会福祉法人が施設を整備する場合、高齢者センターはPF事業としての入札となり、社会福祉法人施設は一般競争入札となるが、両者の計画を同一の設計事務所、建設会社が行うことは可能か。	複合施設である限り、別々の選定方法で事業者を決定することは不可能であるため、通常一般競争入札する社会福祉法人の施設であっても、本PF事業を請負う設計事務所及び建設会社が同様にを行うことと考えています。
C社	1	事業期間終了後、新たに事業運営委託をする予定なのか。	高齢者センター部分につきましては、事業期間終了前に市で判断することとします。民間事業施設につきましては、事業期間終了後継続を希望される場合には、協議するものとします。
C社	2	グループの代表者はSPCへ出資することになっているが、メンバーのいずれかが出資する形にできないか。	グループの代表者(幹事会社)には、事業実施に対する責任を法的・客観的に保持していただきたいと考えています。そのため、グループの代表者には必ずSPCに出資していただきたいと考えています。
C社	3	健康増進に資する機能とは、みやうちのようなマッサージ室を考えるのか、健康相談等を考えるのか。	既存の高齢者センターには、マッサージチェアや血圧計等の設備を整えています。従来型のスタイルにこだわらず、民間事業者の創意・工夫により御提案いただきたいと考えています。
C社	4	備品、機具類の初期投資はどちらの負担になるのか。みやうちは全館床暖房なのか。	民間事業者の負担と考えています。高齢者センターみやうちの付帯施設となっているデイサービス・デイホーム部門で、脱衣室を含む浴室とデイホームのみ床暖房を整備しています。
C社	5	民間事業者施設部分に関しても、土地の無償貸与を検討してほしい。	土地の貸与の条件につきましては、募集要項で示します。

会社種別	NO	質問内容	回答
C社	6	民間事業者部分についても、市が賃料を徴収しサービスの対価を支払うか、運営補助金を検討してほしい。	付帯施設につきましては、実施方針で示したとおり民間事業者が独立採算で運営することとし、運営補助金等も考えていません。
D社	1	何故BOT方式を採用したのか。BOT以外の方法は考えられないか。	VFMの最大化や適切なリスク配分等の観点から、本事業ではBOT方式を最適な事業方式と判断しました。
D社	2	付帯施設に公的サービスの提供がある場合、全体をPFにする方が望ましいのではないか。	実施方針に提示したとおり高齢者センター部分のみをPF事業という位置付けにします。
D社	3	債務負担行為の議案提出は、15年3月と考えて良いか。	平成15年3月を予定しています。
D社	4	公募の段階では、類似施設の維持管理運営費用の内訳も公開されるのか。	公表する予定はありません。
D社	5	法制上、税制上の措置に対して市が支援するとあるが、民間事業施設についても可能な限り支援していただきたい。	民間事業施設については、通常のビジネスリスクと考え、原則として民間事業者にもリスクを負担していただきたいと考えております。
D社	6	類似施設の建物のグレードは適正と考えているか。類似施設の建設、運営時に何らかの補助金が出ているか。	本事業施設に対する要求水準につきましては、募集要項で示します。本事業では、必ずしも類似施設と同等の規模やグレードを求めるものではありません。また、既存の施設は、高齢者センターに対する補助金はありませんが、付帯施設であるデイサービスセンター、在宅介護支援センター部分の建設について国県の補助対象となっています。
D社	7	20年後に有償譲渡を前提に提案することも認めてほしい。20年後民間事業者施設はどのように扱われるか。	本事業では、事業終了時に高齢者センター施設を無償譲渡していただきたいと考えております。民間事業施設につきましては、民間事業者等が継続して所有・運営することは差し支えないと考えております。その場合、当該施設は、長岡市と民間事業者の区分所有の形をとります。高齢者センター部分の投資額の回収につきましては長岡市からサービスの対価をお支払いしますので無償譲渡とします。民間事業施設につきましては譲渡を求めるものではありません。なお、民間事業施設の買い取りは想定していません。
D社	8	民間事業者施設は、SPCとは全く分離したものと考えてよいか。公共部分と関係のない純民間の施設も可能か。	付帯事業施設の保有や付帯事業の運営に関する条件等につきましては、募集要項で示します。
D社	9	高齢者センターのみの提案も可能か。民間施設を提案しないと不利になるのか。	高齢者センターのみの提案も可能です。提案書評価基準につきましては、募集要項で示します。
D社	10	民間事業施設に公的機関のテナント入居を考えれば事業リスクが縮小されるので、市として斡旋すべきでないか。	テナントの利用者につきましては、特に市が斡旋することは、考えていません。
D社	11	民間事業施設部分の定期借地契約の内容を教えてください。民間事業施設の借地料も無償又は名目的な額にすべきと考える。	一般的には、長岡市行政財産の目的外使用条例の別表に準じています。当該事業の貸与条件につきましては、募集要項で示します。
D社	12	SPC関係者以外の第三者が民間事業施設を所有、運営することは可能か。第三者に所有権譲渡、転貸は可能か。	施設の所有の条件等につきましては、募集要項で示します。
D社	13	付帯施設の整備を義務付けた場合、市が破綻責任を回避することは困難。負担リスクの度合いを決めることが必要。	民間事業に関する法制度等の変更につきましては、通常のビジネスリスクと考え、原則として長岡市が負担することは考えておりません。

会社種別	NO	質問内容	回答
D社	14	応募者の代表者はSPCへ出資することになっているが、代表者以外の出資者に条件はあるか。	代表者以外の出資者に関する条件につきましては、募集要項に示します。
D社	15	PF事業部分及び民間事業施設のファイナンスにつき何か条件があるか。(事業者サイドで自由に調達してよいか。)	ファイナンスに関する条件は現段階では特に想定していませんが、何らかの条件を付す場合には募集要項に示します。
D社	16	民間事業施設に抵当権、質権等を設定する際、市の承諾は必要か。	施設の所有の条件等につきましては、募集要項で示します。
D社	17	大規模修繕の考え方を教えていただきたい。(類似施設と同程度の基準が適用されるのか。事業者に一任した方がコスト削減になるのではないか。20年後に引渡す際、大規模修繕後の引渡しとなるか。)	施設の維持管理・修繕に伴うリスクにつきましては、作業規模の大小に関わらず、施設保有者が負担するものとします。長岡市が求める維持管理水準に関しましては、募集要項に示します。
D社	18	リスク項目や分担の内容は、応募・交渉の過程で見直し、修正、加除が可能か。	リスク項目や分担の内容は、募集要項及び質問・回答を通じて明示します。なお、優先交渉権者の決定後も、必要に応じ微調整が可能です。
E社	1	長期事業期間の中で、社会情勢の変化に伴い、市と協議のうえ事業内容の変更が可能となるようにしてほしい。	契約条件につきましては、募集要項で示します。
E社	2	借地料の設定は、利用者負担の軽減を第一にフレキシブルに対応していただきたい。	土地の貸与の条件につきましては、募集要項で示します。
E社	3	官民共用部分の考え方を明確にしておいていただきたい。	共用することが効率性又は機能性の面で適当と思われる施設は共用可能ですが、詳細につきましては募集要項で示します。
E社	4	事業期間終了後、民間事業施設部分の取扱いはどのように考えればよいか。	PF事業部分である高齢者センターの継続・非継続に関わらず、民間事業者部分の運営は、継続して差し支えないものとします。なお、事業期間終了前に、市と協議することとします。
F社	1	BTO方式の方が望ましいと考える。(民間事業者が参入しやすく多くの提案が期待できる。)	VFMの最大化や適切なリスク配分等の観点から、本事業ではBOT方式を最適な事業方式と判断しました。
F社	2	市税に関し優遇措置をとる可能性を示唆されているが、具体的な内容を教えていただきたい。	市税に関する優遇措置につきましては、募集要項で示します。
G社	1	既存のセンターのうち、高度循環型社会に対応した設備がある施設はあるか。	特にありません。
G社	2	建設地近隣住民には、説明会等で配慮や準備はあったのか。	高齢者センターをPF手法で整備することや事業スケジュール等について理解していただくため、7月8日に地元説明会を開催しました。
G社	3	周辺家屋調査と対策業務とあるが、周辺とは半径何メートル以内などの指示はあるか。	特に指示はありませんが、物理的に影響がでる範囲を想定してください。
G社	4	事前調査業務とあるが、計画敷地に関する現況図、高低測量図、敷地実測図、ボーリングデータ等長岡市から示されるか。	地積測量図、横断面図、ボーリングデータ等、長岡市が所有しているデータにつきましては募集要項で示します。
G社	5	天変地災等による大規模修繕についてのリスク分担は、どう判断するか。	天変地災等の不可抗力による大規模修繕リスクは、事業者と長岡市の分担と考えております。具体的な分担程度につきましては、募集要項で示します。
G社	6	大規模修繕を計画に組み込むかどうか募集要項の段階で明確にしてほしい。	事業施設の維持管理水準等に関する条件は、募集要項で示します。

会社種別	NO	質問内容	回答
G社	7	付帯施設について具体的に想定している施設はあるか。すべて民間の提案によるもので良いか。	付帯事業に関する条件等につきましては、募集要項で示します。
G社	8	スケジュールにおいて、様々な要因で設計・建設が遅れた場合、開業以降のスケジュールも変更されるのか。	基本的にはスケジュールの変更はないものと考えていますが、市の責に帰する事由によって遅延が生じた場合は、スケジュールの変更もあります。
G社	9	PF事業施設と民間事業施設において、同じ機能を有する施設は相互利用しても良いか。	共用することが効率性又は機能性の面で適当と思われる施設は共用可能です。
H社	1	施設利用対象者の年齢層を教えてください。介護や補助が必要な方もいるのか。事業者のサポートがどの程度必要か。	高齢者センターは基本的に介護を要しない自立した高齢者を対象とした施設であり、大半が65歳以上の高齢者です。
H社	2	設計・建設を開始した日とは、何をもって確認するのか。開業日などは任意に設定できるのか。	開業日の定義等に関しましては、募集要項で示します。
H社	3	一次審査時の評点は、二次審査に持ち越されるのか。二次提案書の内容だけで評価されるのか。	第一次審査、第二次審査における審査基準や配点等につきましては、募集要項で示します。
H社	4	事業契約書(案)は、いつ公表されるのか。協議の場で、事業契約書に関してどの程度交渉ができるのか。	事業契約書案(または条件規定書)は、募集要項で示します。なお、優先交渉権者の決定後も、必要に応じ微調整が可能です。
H社	5	応募者の構成員は他の応募者の構成員及び協力企業になれないとあるが、協力企業は他に関与しても良いか。	SPCの構成員とならない協力企業につきましては、特に制限等は設定しません。
H社	6	提案の中で評価上格差をつけることで、長岡市以外にSPCを設立できないか。SPCは有限会社でも良いか。	実施方針に示しました通り、SPCは長岡市内に設立してください。また、SPCは商法上の株式会社としてください。
H社	7	応募者又は構成員が、参加資格要件を充足できなくなった場合、それを除外し代替企業を加えれば失格にならないか。	SPC構成員に関する条件につきましては、募集要項で示します。
H社	8	市の監視の結果、サービス水準に問題がある場合、維持管理・運営業務の対価から減額されると解釈して良いか。	実施方針8ページ中のサービスに対する支払の減額とは、維持管理・運営業務の対価から減額されるとお考えください。
H社	9	余剰空間活用の提案の有無による審査上の有利・不利は発生するのか。(審査方法・配点割合・配点基準を教えてください。)	提案書評価基準につきましては、募集要項で示します。
H社	10	法・税・許認可制度の新設・変更がSPCのコスト負担増につながる場合には、増加分コストを市負担としてほしい。	リスク分担の具体的な内容・程度に関する長岡市の基本的な考え方につきましては、募集要項で示します。
H社	11	事故発生時のリスク負担について、帰責者が市の場合、リスク負担を市にしていきたい。	リスク分担の具体的な内容・程度に関する長岡市の基本的な考え方につきましては、募集要項で示します。
H社	12	不可抗力リスクについて、事業者(従負担者)負担上限額の設定を要望する。	リスク分担の具体的な内容・程度に関する長岡市の基本的な考え方につきましては、募集要項で示します。
H社	13	金利リスクの負担者は両者になっているが、具体的にどのような分担になるのか。	リスク分担の具体的な内容・程度に関する長岡市の基本的な考え方につきましては、募集要項で示します。
H社	14	工事遅延リスクは事業者負担となっているが、帰責者負担に変更してほしい。	リスク分担の具体的な内容・程度に関する長岡市の基本的な考え方につきましては、募集要項で示します。
H社	15	急激なインフレ、デフレについて急激の定義とは？急激なデフレの場合、初期費用対価が減額されることもあるか。	リスク分担の具体的な内容・程度に関する長岡市の基本的な考え方につきましては、募集要項で示します。

会社種別	NO	質問内容	回答
H社	16	市の責めによる維持管理費の増大・減少リスクは市となっているが、減少の場合、市はどのような負担をするのか。	リスク分担の具体的な内容・程度に関する長岡市の基本的な考え方につきましては、募集要項で示します。
H社	17	物価リスクは具体的にどのような負担をするのか。	リスク分担の具体的な内容・程度に関する長岡市の基本的な考え方につきましては、募集要項で示します。
H社	18	センター需要の変動に伴い、事業者はどのような負担をすることになるのか。	リスク分担の具体的な内容・程度に関する長岡市の基本的な考え方につきましては、募集要項で示します。
社	1	建設予定地は、第1種住居地域であり建ぺい率60%とあるが、建築基準法上の割増適用される敷地形態ではないか。	ご指摘のとおり、この敷地は建築基準法第53条の割増適用により、1/10を加算した数値が建ぺい率となります。敷地の指定については、長岡市建築基準法施行規則第20条に規定があります。したがって、本建設予定地の建ぺい率は70%となります。