

岡崎市QURUWAプロジェクト(コンベンション施設整備事業等)に関する実施方針及び公募関係資料(案)等の質問・意見に対する回答

No	公表資料名称	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問	回答
1	実施方針	2				用語の定義	河川緑地管理運営企業は構成企業・協力企業のどちらでも良いとされているが、評価等に関わるのか。	評価は審査委員が行うため、市ではわかりかねますが、委員同士で判断は統一化されると思います。なお、構成企業と協力企業の違いは出資の有無です。
2	実施方針	4	第1	2		Park-PFI	詳細をお知らせください。	現在、公募設置許可指針を公表しており、内容については、そちらを確認してください。 本プロジェクトとの関係については、連携を求めているためP-PFI事業側にも参画することやP-PFI事業者と連携を想定しています。
3	実施方針	6	第1	5	(1)	事業用地	借地料の評価について、角地があるかないかで大きく変わるが、角地を組みこむ可能性はあるか。	募集段階では、角地を組み入れることはありません。
4	実施方針	6	第1	5	(1)	事業用地	敷地の北東の角部分(隣地)は、本計画の敷地に組み入れられる可能性はあるか。	No.3を参照してください。
5	実施方針	8	第1	6		景観への配慮	“意匠や施設配置、建物の高さや階層等に一定の制限を設ける方針である”とありますが、施設計画の検討に大きく影響する項目(高さ、階層等)は設定されるのでしょうか。	建物高さは景観への配慮の要素が強いため、具体的な数値は示していません。建物の配置や意匠、川側への圧迫感等を総合的に勘案して評価します。 ただし、人工地盤に接する建物高さは、かつてあった太陽の城の高さ及び岡崎城の天守の高さを参考に28m以下となるよう募集要項で示す予定です。
6	実施方針	8	第1	6		景観への配慮	建物高さや階層等の制限は？	No.5を参照してください。
7	実施方針	8	第1	7		関連事業	3つの整備工事をPFI事業者追加発注することが予定されていますが、発注金額等についてはPFI事業者と協議いただけるものと理解して宜しいでしょうか。	関連事業は追加発注ではなく、本プロジェクトに含めるよう募集要項で修正予定です。 詳しくは募集要項で示す予定です。
8	実施方針	8	第1	7		関連事業	関連事業について、事業者はどの範囲まで提案が求められるのでしょうか。(etc.図面、パース、仕様、数量、見積、等)	No.7を参照してください。
9	実施方針	11	第2	1	(7)	事業概要	※印で、自動車や機械製品、並びに伝統産業である・・・と有るが、これらの展示を市が重要視しているということか。	ここで記載しているのは、事実としての記載であり、必ずしも加点項目と結びついているわけではありません。稼働率を向上する際に積極的に検討いただければと考えます。
10	実施方針	11	第2	1	(7)	事業概要	カフェレストラン等の「等」とは何を示すのか。	「等」は、レストラン、カフェ、バーなどによる「飲食物の提供」以外の利用者サービスの意味です。 実施方針P23 第3 3 「導入を禁止する用途・施設」以外で利用者のサービス向上に資する提案(独立採算)を期待しています。 「等」の意図は、募集要項公表時に明確にします。
11	実施方針	11	第2	1	(7)	事業概要	コンベンション施設の全体規模については、提案の自由度を確保するために「±10%程度を目標」としていただけないでしょうか。	No.177のとおり修正予定です。合わせて「±10%程度」と修正します。
12	実施方針	11	第2	1	(7)	事業概要	催事・バンケットホールの想定延べ床面積:1200㎡とは、(分割利用事)催事ホール500㎡と、(分割利用事)バンケットホール700㎡の合計として考えるのでしょうか。又別として結果的に1200㎡+(500㎡+700㎡)=2400㎡が必要と解釈して考えるのでしょうか。	催事・バンケットホールの想定延べ床面積:1200㎡とは、(分割利用事)催事ホール500㎡と、(分割利用事)バンケットホール700㎡の合計です。
13	実施方針	11	第2	1	(7)	事業概要	コンベンション施設の全体規模は6500㎡程度とありますが、主なコンベンション施設からみると、面積等に余裕があると思います。ホテル事業等も面積に含まず他に何か提案の機能のスペース等を考えてもよろしいでしょうか。	コンベンション施設の全体規模は6500㎡程度については、求めている諸室等を導入した場合にそれほど大きな余裕はないと考えています。なお、要求水準を満たせば提案は可能です。
14	実施方針	11	第2	1	(7)	事業概要	会議室の600㎡は同じく分割と想定するのでしょうか。	業務要求水準書(案)P40に示す通り、5室以上の分割を計画しています。また中小バリエーションのある分割として下さい。また、可動間仕切りで部屋の大きさを変動させる形式でも構いません。

岡崎市QURUWAプロジェクト(コンベンション施設整備事業等)に関する実施方針及び公募関係資料(案)等の質問・意見に対する回答

No	公表資料名称	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問	回答
15	実施方針	11	第2	1	(7)	事業概要	アクティビティ等支援機能(カフェ・レストラン等)の運営管理は、ホテルのレストラン事業所と想定してよいのか。又このカフェ・レストランをホテルの朝・夕食時の会場と想定してもよいのか。	アクティビティ等支援機能(カフェ・レストラン等)の運営が誰が行うのかは、応募グループの提案によります。 ホテル利用者の朝・夕食時の会場としても構いませんが、コンベンション事業の一部となるため、開業時間は条例で定める必要があり、ホテル利用者以外の受入れも必要となります。 また、ホールや会議室の運営時間と異なる開業時間とする場合は、動線、セキュリティ区域等に配慮が必要となります。合わせてご検討下さい。
16	実施方針	11	第2	1	(7)	事業概要	アクティビティ支援機能で船(又はカヌー)等の利用の倉庫や使宜施設は考えなくてもよいのでしょうか。	船(又はカヌー)等の利用の倉庫や使宜施設はコンベンション事業の要求水準としては想定していません。応募グループの提案に委ねます。
17	実施方針	13	第2	1	(9)	運営業務	駐車場の所有は、公募までに貴市、民間のどちらが所有するか決めていただけないでしょうか。	市と民間で区分して所有するのではなく、民間が所有し、市が150台分借用する形を想定しています。
18	実施方針	13	第2	1	(9)	運営業務	ウ 施設整備に関する基本方針(ア～ウ)に係る業務とはどのような業務を意味しているのか。	業務要求水準書(案)P78を参照して下さい。
19	実施方針	13	第2	1	(9)	運営業務	ウ 集客促進業務とはどのようなイメージがあるのか。	業務要求水準書(案)P80を参照して下さい。
20	実施方針	13	第2	1	(9)	運営業務	オ コンベンション施設における自主事業の運営とあるが、集客業務と自主業務との違いはなにか。	業務要求水準(案)を参照して下さい。自主事業は、提案段階で示さず事業期間中に自主的に実施する独立採算事業です。 応募の提案時にご提案頂く独立採算事業は、提案事業の扱いとなり、必ず実施頂きます。もし、提案したものが実現できない場合でも同程度の事業の実施を求められます。
21	実施方針	14	第2	1	(12)	土地の取得等に関する事項	ホテル事業に供する土地であっても建設期間中は無償貸与いただけるものと理解して宜しいでしょうか。	借地料は、施設の供用開始月の前月末までは、借地料の支払いを免除する予定です。ただし、貸付料の支払いの免除は、議会の議決が必要となりますので、支払免除は確定的なものではなく、現時点における予定である点にご留意ください。
22	実施方針	14	第2	1	(13)	事業期間終了後の措置	「事業期間終了時の要求水準を満たす状態」とありますが、事業期間終了時の要求水準をお示しください。	要求水準書P70 20-1を参照下さい。
23	実施方針	14	第2	1	(14)	PFI事業者(SPC)の収入	コンベンション施設に関して、整備費の概算想定予算はいくらぐらいでしょうか。	事業全体の基準価格は、募集要項において示しますが、施設整備費のみの金額を示す事はありません。基本計画における金額を参考として下さい。
24	実施方針	15	第2	1	(14)	対価	消費税が上がった場合をお知らせください。	国が示す基準に基づいて変更します。
25	実施方針	15	第2	1	(14)	自主事業収入	事業実施に係る費用はPFI事業者が負担するものとする。とありますが、事業実施に係る費用の内容を上げて頂けますでしょうか。	自主事業はPFI事業者が企画し独立採算に行うものであるため、施設の利用料金や使用許可による使用料を含め事業実施に係る全てとなります。
26	実施方針	15	第2	1	(15)	PFI事業者から本市への支払い	計画以上の収益とあるが、収益を見込む全ての事業を示すものか。	プロフィットシェアの対象については、支払方法説明書(案)P8を参照して下さい。
27	実施方針	15	第2	1	(15)	PFI事業者から本市への支払い	増加収益の一部を本市へ支払う。とあるが、一部とはどのくらいの割合をイメージしているか。	市への納付割合は、応募時に提案頂きます。
28	実施方針	15	第2	1	(14)	維持管理及び運営の対価	コンベンションの基準価格は、どの程度となるのか。	質疑回答及び対面対話等の結果を踏まえ、コンベンションの基準価格を検討し、募集要項において示します。
29	実施方針	15	第2	1	(14)	維持管理及び運営の対価	サービス購入料がどの程度になるかは、募集要項に記されると思うが、募集要項はいつ頃公表するのか	募集要項などは、極力スケジュール通りで9月10日くらいまでには出す予定です。
30	実施方針	19	第2	1	(15)	各種基準等	基準を採用するか協議することは可能でしょうか。	市の施設として要求水準を満たす範囲で必要な基準を満たす事が必要であれば、満たしていただく事になります。
31	実施方針	23	第3	1		事業概要	ホテルを構成員以外に売却することは可能でしょうか。	提案は可能ですが、SPCの株式の譲渡が発生する事に留意ください。 ホテルの代表企業には、施設所有とSPCの構成企業を求めているので、ホテルの施設所有者が変わっても守って頂くことが前提となります。

岡崎市QURUWAプロジェクト(コンベンション施設整備事業等)に関する実施方針及び公募関係資料(案)等の質問・意見に対する回答

No	公表資料名称	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問	回答
32	実施方針	23	第3	1		事業期間	事業期間を50年以上とすることは可能でしょうか。	30年から50年でご検討下さい。
33	実施方針	23	第3	1		事業概要	ホテルの増築は可能か。	ホテル事業用地の借地範囲内であれば、法令上満たす範囲で可能です。
34	実施方針	23	第3	4		借地料の減額	借地期間を概ね30～50年となることを条件とするの記載があるが、期間による評価の違いはあるのか。	借地の期間による評価の違いはありません。
35	実施方針	24	第3	6		ホテル等民間収益施設事業者の費用負担	ホテル事業について、5年又は10年後に増築の必要性が出てきた場合は、増築できるのでしょうか。	No.33を参照してください。
36	実施方針	24	第3	7	(1)	借地料	民間施設の借地面積は、延床面積按分という理解でよろしいでしょうか。	借地料は、分築と合築の場合で異なります。分築の場合は、実際に使用している事業面積となり、合築の場合は延べ床面積を按分する区分所有となります。詳細について整理し、募集要項公表時に明確にします。
37	実施方針	24	第3	7	(2)	保証金	借地料1年分と解体費相当の両方は条件が厳しい。どちらか一方というのが借地事業の一般的な考え方ではないか。	借地料1年分と解体費相当とします。ただし、履行保証保険の活用も可能であるためご検討下さい。
38	実施方針	25	第3	8	(3)	借地料の減額	ウ 総部屋数20室以上50室未満の場合の部屋の広さが20㎡以上のシングルルームと25㎡以上のツインルームとあり、上記のA・Iと異なりますが誤りではないでしょうか。	A・Iと同様に15㎡以上のシングルルームと22㎡以上のツインルームの誤りです。修正します。
39	実施方針	25	第3	8	(3)	借地料の減額	ロビー イは、40㎡+(客室収容人員-100人)×0.4㎡ではないでしょうか？	客室収容人数×0.4㎡以上の誤りです。修正します。
40	実施方針	25	第3	8		借地料の減額	借地料の減額の条件があるが、市が理想とするのはどの場合なのか。また、シティホテルのようなホテルを想定しているのか。	総部屋数(100室以上が理想)、部屋及びロビーの広さ、食事提供の有無を重要視しています。また、ホテルとしては、上質なおもてなしができるシティホテルをイメージしています。事業者選定基準(案)においても評価の視点として示しています。
41	実施方針	25	第3	8		借地料の減額	ホテルの広さについては指定があるが、要人の利用する部屋の広さや室数について市が期待することはあるのか。	実施方針P25で借地料の減額の基準を示していますが、それ以上の広さの部屋でも問題ありません。食事提供を求めているのは、要人が来ても対応できるようにということも考えています。
42	実施方針	25	第3	8		借地料の減額	(1)～(4)で一番重視している部分などはあるか。	募集要項で、どこまで満たせば何%減額になるかを示します。
43	実施方針	26	第4	1		事業概要	かわまちづくりの協議会に参画している企業との事前の連携は可能か。また、協議会メンバーと組めたところが有利になってしまわないか。	特定の応募グループが、実行委員会のメンバーと組むことで公平な選定に影響を与える可能性があるため、現状制限はありませんが、今後、制限をかけることを検討中です。
44	実施方針	27	第4	4	(3)/(4)	提案事業に係る収入/自主事業収入	提案事業と自主事業が書かれているが、この違いはなにか。	コンベンション事業の提案事業と自主事業と乙川河川緑地指定管理における提案事業等と自主事業の定義が異なるので、整理・修正して募集要項に合わせて公表します。
45	実施方針	27	第4	4	(3)/(4)	提案事業に係る収入/自主事業収入	事業内容で、屋外型イベントになるが、参加者からの料金徴収が難しいと思われるが、なにか徴収のイメージはあるか。	公表済みの乙川河川緑地(殿橋下流左岸)の業務要求水準書(案)を参照して下さい。
46	実施方針	27	第4	4	(3)/(4)	提案事業に係る収入/自主事業収入	提案事業にかかる経費は市から捻出されるのか。	今回の提案事業については、独立採算事業となります。
47	実施方針	29	第5	2		選定の手順及びスケジュール	P-PFIの選定とQURUWAプロジェクトのどちらか先に決まるのか。	ほとんど同じ時期に隣接するエリアで公募をすることから、ほぼ同時期に決定する予定です。
48	実施方針	29	第5	2		選定の手順及びスケジュール	令和元年12月の定例会で予算(債務負担行為の設定)議案の提出とありますが、予算の金額又は上限価格等は公表されるのでしょうか。	募集要項において示します。
49	実施方針	34	第5	4	(1)	応募グループの構成等	構成企業、協力企業について他グループに参加出来ないと考えて良いか。	ご理解の通りです。

岡崎市QURUWAプロジェクト(コンベンション施設整備事業等)に関する実施方針及び公募関係資料(案)等の質問・意見に対する回答

No	公表資料名称	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問	回答
50	実施方針	34	第5	4	(1)	応募グループの構成等	構成企業の説明に「SPCから床の貸付を受けて業務を行う」とあるが、市所有のコンベンション棟の床を貸付で良いのか。ホテルオペレーターのこと？であればSPCとは限らないのでは。	コンベンション施設内の床をPFI法69条6項に基づきSPCが市から行政財産である床の貸付を受け、転貸する先(テナント等)も構成企業に含めることで、コンベンション施設内の空間を有効利用した民間収益事業の実施を想定しています。 貸付料は、市で定めた算定式で算出されます。
51	実施方針	35	第5	4	(2)	構成企業及び協力企業の業務の兼務	建設企業と土木企業が工事監理企業を兼ねることは可能でしょうか。	兼ねることはできません。
52	実施方針	35	第5	4	(3)	構成企業及び協力企業の参加資格要件	設計企業と建設企業は兼務可能か。	兼務可能です。
53	実施方針	35	第5	4	(3)	構成企業及び協力企業の参加資格要件	参加資格要件で「ア 参加資格確認基準日において、本市の競争入札参加者名簿に登録されていること。」とありますが、すべての構成企業と協力企業に必要でしょうか。	ご理解の通りです。登録には一定期間を有しますのでご注意ください。
54	実施方針	35	第5	4	(3)	構成企業及び協力企業の参加資格要件	参加資格要件で「イ 健全な財務能力を有していること」とありますが、具体的に何を以て能力の有無を判断するのか基準をご教示ください。	参加資格確認申請時に提出頂く予定の応募各社の財務諸表から財務上の健全性を確認します。 具体的な指標については公表しません。
55	実施方針	36	第5	4	(3)	構成企業及び協力企業の参加資格	運営企業に求められる要件について「現在履行中の案件を含め」とありますが、これは「現在稼働しているコンベンション施設の運営実績が必須」との理解でよろしいか。	「現在履行中の案件を含め」とは、契約が終了した案件だけでなく、現在契約中の案件も含めても良いという意味です。
56	実施方針	36	第5	4	(3)	構成企業及び協力企業の参加資格	運営企業に求められる実績要件は、複数で担当する場合、そのうち1社が満たせば良いか？	募集要項で運営企業の実績要件について明確に示します。
57	実施方針	36	第5	4	(3)	構成企業及び協力企業の参加資格	コンベンションについても運営実績が求められるのか。	実施方針P36に示す運営企業の要件として、運営実績を求めることを想定しています。ただし、現行は指定管理者としていますが、民間施設でも同規模程度の実績があれば参加要件とするよう修正する予定です。
58	実施方針	36	第5	4	(3)	構成企業及び協力企業の参加資格	運営企業に求められる要件「コンベンション施設の運営」とありますが、「コンベンション施設」とは実施方針P.11(事業概要)に記載のとおり「ホール・会議室等の公共施設」との理解でよろしいか。	ホール・会議室等の公共施設を想定しています。募集要項において示します。
59	実施方針	36	第5	4	(3)	構成企業及び協力企業の参加資格	運営企業に求められる要件「コンベンション施設の運営」に関し、コンベンション施設の規模は(本プロジェクトで想定しているホール1,200㎡以上および会議室600㎡以上など)を有することが必須と理解してよいか。	募集要項において具体的に示しますが、同規模程度施設の運営実績を想定しています。
60	実施方針	36	第5	4	(3)	構成企業及び協力企業の参加資格	キ 工事管理(土木)企業に「造園部門」及び「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、双方を兼ね備える必要があるのでしょうか。	「造園部門」については誤記です。「都市計画及び地方計画部門」のみの登録がされていれば問題ありません。修正します。
61	実施方針	36	第5	4	(4)	ホテル等民間収益施設事業者の参加資格要件	ホテル運営開始後に所有権を譲渡することは提案可能なのか。また、その場合、評価に違いが出るか。	No.31を参照してください。
62	実施方針	36	第5	4	(4)	ホテル等民間収益施設事業者の参加資格要件	将来的に、ホテルを譲渡する先の出資も必要となるか。	No.31を参照してください。
63	実施方針	36	第5	4	(4)	ホテル等民間収益施設事業者の参加資格要件	ホテルの代表がSPCの株式を持つ外せないか。	コンベンションの付帯事業とし、一体で動いていただきたいので外せません。
64	実施方針	36	第5	4	(4)	ホテル等民間収益施設事業者の参加資格要件	ホテル事業者の参加資格要件としてホテルを設計実績のある設計事務所がいれば良いのか。	ホテル等の設計・建設・維持管理・運営等とは、「ホテル事業に係わる実績」を示しているものであり、ホテル等民間収益事業を構成するグループ員のいずれかがホテル等の設計、建設、維持管理、運営等のいずれかの実績を有していれば良いということを示しています。また、重視するのはホテル運営です。そのため、直接のホテル運営実績だけではなく、施設所有者でもホテル運営者を確実に探し求めることができれば良いと考えますので、「ホテル等の運営または所有に関する実績ホテル所有の実績も参加資格要件とする」と修正する予定です。

岡崎市QURUWAプロジェクト(コンベンション施設整備事業等)に関する実施方針及び公募関係資料(案)等の質問・意見に対する回答

No	公表資料名称	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問	回答
65	実施方針	36	第5	4	(4)	ホテル等民間収益施設事業者の参加資格要件	民間収益施設の提案において設計・建設は委託するケースが多く、実績を求められることは少ないのですが、ホテル等の設計・建設をするものが構成員又は協力企業でないといけませんか。	No.64を参照してください。
66	実施方針	36	第5	4	(4)	ホテル等民間収益施設事業者の参加資格要件	ホテル等民間収益施設について、SPCを設立して事業を実施する場合、SPCはホテルの実績を有しませんが、委託する各企業(設計、建設、維持管理、運営)が実績及び旅館業法に基づく営業許可を取得すればよいという理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
67	実施方針	36	第5	4	(4)	ホテル等民間収益施設事業者の参加資格要件	コンベンション施設の併設されることや立地などを鑑みて、新たなホテル形式の提案が可能となるよう、ホテル運営等の実績要件を外していただきたい。	No.64を参照してください。
68	実施方針	37	第5	4	(5)	乙川河川緑地管理運営事業者の参加資格要件	業務水準要求書では外構管理責任者の資格等の記載はありましたが、アクティビティ関連の資格はどういったものを想定されているのか。	応募者の提案する事業に応じて必要な資格が求められる場合を想定して記載しており、参加資格確認申請時に様式に記載いただき確認することを想定しています。
69	実施方針	40	第5	9		SPCの設立等	出資比率の合計を50%以下とすることは可能でしょうか。	出資比率は50%を超えるものとします。
70	実施方針	42	第6	1		予想される責任及びリスクの分類と官民間での分担	構成企業及び協力企業は、SPCの資本金において出資する場合、その金額の制約等はあるのでしょうか。又、この応募グループの出資金はどれくらいが妥当なのでしょうか。	SPCに出資するのは構成企業となります。SPCへの出資については。実施方針P40「9 SPCの設立」に示す出資の条件を満たす必要があります。出資金をどのようにするかは、応募者の資金調達に係る部分なので、応募者の提案に委ねます。
71	実施方針	43	第6	4	イ	PFI事業者(SPC)に対する支払額の減額等	与えられるインセンティブとは何か。	プロフィットシェアで提案いただいた利率を下げることを考えています。インセンティブの利率は、事業者決定後に、協議により決定します。
72	実施方針	46	第8	2	(2)	ホテル事業	PFIとホテル等は別事業の為、融資機関に対して代替事業者の誘致協力についての協議を求める文言は削除いただけないでしょうか。	代替企業の誘致を義務としているものではなく、協力を求めることを意図しており、原文のままとします。
73	実施方針	47	第8	2	(2)	ホテル事業	貴市がホテル等民間収益施設事業者の変更を申し出た場合、SPCは積極的に代替事業者を選定するものとありますが、代替事業者の選定義務をSPCが負っていると理解すべきでしょうか。	義務ではありませんが、最大限の努力はして頂きたいと考えています。
74	実施方針	51	添付資料			第三者賠償リスクNo.17	工事の施工に伴い通常避けることができない騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶、日照阻害などの理由により第三者に損害を及ぼした場合は、第三者賠償リスクのうち貴市の責めによるものに該当すると理解して宜しいでしょうか。	第三者への損害の発生要因が、市の責めによるものか選定グループによるものかを協議・判断した上で、決定します。
75	実施方針	52	添付資料			用地リスクNo.38～40	既存建物からアスベストやPCBが発見された場合には、貴市負担としていただけたらと考えてよろしいでしょうか。	募集要項公表までにアスベスト調査の結果、PCBの状況を公表します。その調査等で判明している部分以外に係る撤去・処分等の費用は、基準価格外とします。
76	実施方針	53	添付資料			改修No.32,57,58	本事業に既存施設の改修の記載はありませんが、リスク分担表(案)のNo.32、57、58の記載から推測される改修はどの部分を指しているのでしょうか。	誤記であるため修正します。
77	実施方針	53	添付資料			施設損傷リスクNo.65	前項(No.64)以外に利用者等第三者による施設の損傷はどのようなことが想定されるのでしょうか。また、第三者による施設の損傷は貴市にて負担いただけないでしょうか。	第三者による損傷は、市の負担とすることで修正します。
78	実施方針	53	添付資料			一般的損害リスクNo.79	事業者は、事業者の業務範囲において生じた事故に対してのみ第三者への賠償責任を負うものと考えてよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。

岡崎市QURUWAプロジェクト(コンベンション施設整備事業等)に関する実施方針及び公募関係資料(案)等の質問・意見に対する回答

No	公表資料名称	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問	回答
79	実施方針	54	添付資料			システム陳腐化リスクNo.82	今後大きな技術革新が想定される設備(音響・映像・通信等)に関して市の要望に応じて設備を変更する場合には、貴市負担としていただけますようお願いいたします。	音響・映像・通信等について、通常の使用において支障は無いが、より性能の良いものに変更する場合は、市の負担とします。表現を修正します。
80	実施方針	54	添付資料			システム陳腐化リスクNo.82	事業開始後、導入したシステムが技術的に陳腐化し、技術代替、一部施設・設備の変更に関し、想定以上のコストを要する場合、選定グループがリスクを負担することとなっておりますが、陳腐化の判断はどの様になされるのでしょうかご教示願います。	通常の使用において支障が出ている、一般的に使われなくなり、設置している意味が無くなるような場合を想定しています。
81	実施方針	54	添付資料			移管手続きリスク N.83	市の責めに帰すべき事由によるものは、事業者のリスク分担から除外をお願いいたします。	市の責めに帰すべき事由によるものは、除くように修正します。
82	業務要求水準書(案)	2				用語の定義	コンベンションの自主事業の定義がよくわからない。	No.20、No.44を参照してください。
83	業務要求水準書(案)	13	第2	2	2-3-1	コンベンション事業	コンベンションについて6500㎡とあるが、明確に示されていない部分の面積は提案と言うことで良いか。	空いている空間が大きく見えるかもしれませんが、ホワイエ等やバックヤードで概ねその程度と想定しています。
84	業務要求水準書(案)	14	第2	2	図表 2-4	駐車場	駐車場がコンベンション施設に含まれているため、事業用地①及び②で整備される駐車場は貴市の所有になるという理解でよろしいでしょうか。	No.17を参照してください。
85	業務要求水準書(案)	14	第2	2	図表 2-4	駐車場	コンベンション施設の駐車場の想定利用台数は150台とありますが、駐車場の整備台数に上限はありますでしょうか。	駐車場全体の上限は設定していません。
86	業務要求水準書(案)	17	第2	2	2-5-1	事業スケジュール	設計・建設期間は提案によるとしていただきたい。	基本は市が想定する期間とします。提案内容に応じて都市計画(地区計画)の変更等が生じる場合は延伸することを想定しています。実質的には、優先交渉権者の決定後、設計業務の開始が可能と考えます。工期が不足する場合は募集要項の段階の質疑等でご指摘下さい。
87	業務要求水準書(案)	18	第2	2	図表 2-6	事業スケジュール	ホテル事業期間を令和55年3月31日に設定した場合、コンベンション等のPFI事業終了は令和20年となりますが、施設は残存すると考えてよろしいでしょうか。ホテル事業の終了となる令和55年時点での全体の状況をどのように想定しているのでしょうか。	業務要求水準書(案)P241-3-2長期耐用性能に示す(コンベンション施設の目標耐用年数は、ホテル事業の定期借地期間の上限を踏まえ50年とすること。)とおり、ホテル事業の終了となる令和55年時点までは残存予定です。
88	業務要求水準書(案)	19	第3	1	図表 3-1	地区計画	提案内容により地区計画の変更を予定しているとありますが、変更内容(予定)をご教示いただけないでしょうか。	「地区施設の配置と規模」の変更と、「建築物等の用途の制限(店舗、飲食店、展示場でその用途に供する部分の床面積の合計が5千平方メートルを超えるもの)」の緩和を想定しています。
89	業務要求水準書(案)	21	第3	3	エ	地下埋設物	本プロジェクト用地内の・・地中部に残存する建物基礎及び既存杭も全て撤去する。とありますが、既存建物図面に無く、若しくは、予期せぬ地中埋設物及び地中障害物が発見された場合、撤去及び処分についての費用は、貴市の負担と理解してよろしいでしょうか。事前調査で行う地質調査では部分的にしかしないので、それで発見できない場合は、市の負担で良いか。	リスク分担表に示すように原則、市の負担としますが、事業者が実施する事前調査の不備によって発見できない場合は、事業者の負担とすることを想定しています。また、一般的に十分と考えられる事前調査(地質調査等)で発見できない場合は、市の負担との理解で良いです。
90	業務要求水準書(案)	22	第4	1	1-1	コンベンション施設の概要	「用途については全体で面積制限が適用される場合」とは、例えばどのような内容でしょうか？	地区計画に定められている、展示場等の5,000㎡を指しています。
91	業務要求水準書(案)	24	第4	1	1-3-4	景観・美化	・・将来にわたリランドマークとなる良質な外観デザインとし、・・公共建築にふさわしいものとする。とありますが、民間企業がゆえの発想でデザインした建物は好まれないとの事でしょうか。	本事業では、乙川の景観を主とする周辺環境との調和を重視しています。それを踏まえたくうえで、応募者の発想でデザインを提案してください。

岡崎市QURUWAプロジェクト(コンベンション施設整備事業等)に関する実施方針及び公募関係資料(案)等の質問・意見に対する回答

No	公表資料名称	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問	回答
92	業務要求水準書(案)	26	第4	2	2-1-2	配置・ボリューム計画	e.機械室、・乙川の氾濫に備えた配置とすること。とありますが、本プロジェクト用地近辺で、過去に氾濫や水害のあった事例があれば公表ください。	岡崎市が公表している浸水実績図を確認してください。
93	業務要求水準書(案)	26	第4	2	2-1-3	動線計画	車両誘導は、殿橋南信号・を主たる動線とすること。」とありますが、施設計画の提案が大きく制限されます。動線計画の自由度をいただきたい。	周辺に信号交差点が殿橋南交差点しかないため、発生集中交通量を考えると、殿橋南交差点を利用した動線しか交通量の解析ができません。11月の競争的対話の際に公安協議の事前協議を行う予定ですが、プランニングに支障が生じる場合は、事前に図面を提出いただき公安協議を行うことも考えています。評価項目にも影響するため、詳細が決まりましたらお知らせします。
94	業務要求水準書(案)	26	第4	2	2-1-3	動線計画	コンベンション事業用地への車両誘導は、殿橋南信号及び人口地盤東側付近の出入口を主たる動線とありますが、この動線はIN/OUTの両方の動線を含むのでしょうか。又、人口地盤東側とは県道岡崎幸田線のことでしょうか。	動線については、ご理解のとおりです。また、人工地盤東側とは、殿橋南信号から入った市道3類1号線から事業敷地①に入ることを意味しています。詳しくは基本計画P.41を参照してください。なお、南側道路は、周辺住民の生活道路になっていますので、南側道路を主にする動線は想定していません。
95	業務要求水準書(案)	33	第4	2	2-4-23	昇降機設備	昇降機の維持管理しか記載されていないが、エスカレーターではダメなのか。	エスカレーターの設置も可能です、要求水準の表現を修正します。
96	業務要求水準書(案)	37	第4	2	2-6-1	ホール機能	ホールや会議室など各諸室の想定延べ床面積が記載されていますが、内容等に記載の目的を満たせば面積は提案によると理解してよろしいでしょうか？	「規模」で示している面積は、概ねの面積を示しています。全体の延べ床面積6,500㎡±10%の範囲内かつ、要求水準に記載の内容を満たせば提案に基づく規模で構いません。カフェレストランについてはP23の記載を提案に基づくものと修正します。
97	業務要求水準書(案)	37	第4	2	2-6-1	ホール機能	g.天井高10m以上とありますが、分割利用などを考え、バランスの良い提案が可能にしていきたい。	ホールの天井高については、一体利用と分割利用のどちらがメインとなるか等を動案して再検討し、募集要項等において示します。
98	業務要求水準書(案)	38	第4	2	2-6-1	音響設備	りぶらホールと同程度の設備で良いか。要求水準を満たせば、スペックをあげることは可能か。	要求水準以上であれば、スペックを上げることは可能です。
99	業務要求水準書(案)	40	第4	2	2-6-2	会議室機能	会議室は、合計で600㎡程度で30-80人の室で構成されていれば、必ずしも隣接している必要はなく、各会議室を別々に配置してよろしいのでしょうか。	ご理解の通りです。
100	業務要求水準書(案)	41	第4	2	2-6-3	カフェレストラン	カフェレストランとホテルの飲食を兼ねる事はできるか。	No.15を参照してください。
101	業務要求水準書(案)	43	第4	2	2-6-7	駐車場等	駐輪場は、施設利用者であり駅利用者用ではないとの理解で良いか。	ご理解の通りです。
102	業務要求水準書(案)	43	第4	2	2-6-7	駐車場等	「車両誘導は、殿橋南信号からの出入りを主たる動線とすること。」とありますが、施設計画の提案が大きく制限されます。動線計画の自由度をいただきたい。	No.93を参照してください。
103	業務要求水準書(案)	43	第4	2	2-6-7	駐車場等	i.一般客用途とは別に要人用の車寄せを設けることとありますが、敷地に制限がありますので、提案によるとさせて頂けないでしょうか。	「一般客用途とは別に要人用の入口を設ける」という趣旨に修正します。
104	業務要求水準書(案)	46	第5	3	力	事前調査業務に関する要求水準	自主的な土壌汚染の調査を実施することとありますが、現在は調査はしていない状況との理解で宜しいでしょうか。	ご理解の通りです。
105	業務要求水準書(案)	46	第5	3	力	事前調査業務に関する要求水準	事業用地①及び②について、自主的な土壌汚染の調査を実施した結果、汚染が発見された場合、その残土などの処分費は、貴市の負担との理解してよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。

岡崎市QURUWAプロジェクト(コンベンション施設整備事業等)に関する実施方針及び公募関係資料(案)等の質問・意見に対する回答

No	公表資料名称	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問	回答
106	業務要求水準書(案)	47	第5	4	シ	PR資料	基本設計完了後では、PR資料に使える材料が乏しいと想定されます。実施設計終了後とした方がリアルなPR資料が作成できると考えます。	基本設計の段階で、概ねの建物の概要が定まると想定しています。また、早い段階からPR活動を行いたいため原文のままとしますが、基本設計の成果物からは外します。
107	業務要求水準書(案)	48	第5	5	5-1	解体撤去の対処	イ 解体撤去の対象は、基礎、上屋、設備配管類、・・とありますが、契約後調査を行い既設建物内からアスベストが発見された場合、その撤去及び処分については貴市の費用と理解してよろしいでしょうか。	募集要項公表までにアスベスト調査の結果を公表します。その調査で判明している部分以外に係る撤去・処分等の費用は、基準価格外とします。
108	業務要求水準書(案)	49	第5	6	6-3	建設期間中	ウ 事業区域及びその周辺地域に万が一悪影響を与えた場合は、・・とありますが、どこまでの事が悪影響となるのか、具体的に示してください。	周辺地域からの苦情があった場合は、悪影響があったものとし適切な対応をお願いします。
109	業務要求水準書(案)	52	第5	7	エ	工事監理(管理)業務に関する要求水準	PFI事業者は、事前共用に係る調整を行うものとする。とありますが、ここでいう事前共用とは、どの施設又は事業を指すのでしょうか。	誤記ですので「エ」は削除します。
110	業務要求水準書(案)	53	第3	11		完成式典支援業務	開設準備費(営業・広報等に要する活動費)や完成式典に要する費用は事業費に含むのか。	開設準備費は維持管理・運営に要する費用として全体の事業費に含めません。完成式典に要する費用については基本計画P45に示されている施設整備費に含まれます。
111	業務要求水準書(案)	53	第5	9		備品等設置業務	コンベンション施設内に、事業者が必要と思うものを備品として配置することは可能か。	市が必要と考える備品は、募集要項公表時に示します。その備品にプラスして設置することは可能とします。ただし、事業者が独自に設置する備品は、事業者の所有物として管理し、原則、事業期間終了時に撤去していただくこととします。
112	業務要求水準書(案)	53	第5	11		完成式典業務	開業式典の参加者は100名程度を予定とあるがこの人数の想定でよいのか。	市側の参加予定者の想定人数ですので、SPC側の参加者等は含まれていません。
113	業務要求水準書(案)	53	第5	11		完成式典業務	開業式典について施設内での式典を想定しているか。	応募グループの提案に委ねます。提案頂いた場合は、サービス購入料の範囲内となります。
114	業務要求水準書(案)	54	第5	13	イ	各種申請等業務	貴市が国庫補助金・交付金等の申請を行う場合とありますが、現時点で想定されている補助金・交付金がありましたらご教示いただけないでしょうか。	現時点で活用を想定出来る補助金・交付金はありません。ただし、PFI事業開始までに活用可能な補助金・交付金制度が創設されれば活用する予定です。
115	業務要求水準書(案)	55	第6			本プロジェクト用地外周市道	堤防部分の道路について、市の理想像が示せればご教示いただきたい。	No.7を参照してください。
116	業務要求水準書(案)	55	第6			関連事業に関する項目	道路、人工地盤については提案するように記載されていますが、ポケットパークの提案は考えなくてもよろしいでしょうか。	No.7を参照してください。
117	業務要求水準書(案)	55	第6			関連事業に関する事項	ポケットパークを整備する意図をご教示いただきたい。	No.7を参照してください。
118	業務要求水準書(案)	55	第6			関連事業に関する事項	道路についての地元要望の内容を示して欲しい。	No.7を参照してください。
119	業務要求水準書(案)	55				関連事業に関する事項	河川敷の道路は車は通れるようにするのか。堤防道路部分は活用可能なのか 歩行者天国のようなことは可能か	施設前の部分については提案に委ねます。ただし、一時的な歩行者天国化でも、公安協議が必要となります。また、歩行者天国化を日常化する場合は、現状の通過交通を補完する対策が必要となります。
120	業務要求水準書(案)	59	第7	11	ア	用語の定義	自主点検の項目にある“本運動場”は誤記載でしょうか。	誤記ですので「コンベンション施設」と読み替えて下さい。
121	業務要求水準書(案)	64	第7	14	14-4-1	植栽保守管理業務	原状回復とは、枯れ木や倒木の処理を指し、新たな樹木を植えることは含まないと考えてよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
122	業務要求水準書(案)	69	第7	19	19-2	業務内容	大規模修繕については、コンベンション事業には含まないとありますが、建築物修繕措置判定手法で15年以内に更新が必要と判定された設備の大規模修繕は貴市の負担という理解でよろしいでしょうか。	コンベンション事業には、大規模修繕を含まないこととしています。事業期間中に大規模修繕が発生しないよう、予防保全に努めてください。

岡崎市QURUWAプロジェクト(コンベンション施設整備事業等)に関する実施方針及び公募関係資料(案)等の質問・意見に対する回答

No	公表資料名称	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問	回答
123	業務要求水準書(案)	71	第8	1	1-2	アクティビティ等支援機能(カフェレストラン等)	アクティビティ等支援機能(カフェレストラン等)は、その内容によって賃料負担力に差異がありますので、賃料料は提案によると理解してよろしいでしょうか？	カフェレストラン部分は賃付料はかかりません。提案事業(独立採算事業)として整備するカフェレストラン以外のアクティビティ等支援機能についてはコンベンション施設が行政財産であるため、市が定める基準によります。詳細は募集要項等で示します。
124	業務要求水準書(案)	72	第8	2	2-2	施設の休業日及び運営時間等	定期休業日:毎週●曜日とは、週に1日が休業日になるという理解でよろしかったでしょうか。	基本的な考えを示したもので、必ずしも週に1日が休業日になるとは限りません。事業者の提案に委ねます。
125	業務要求水準書(案)	76	第8	5	5-1-3	(1)利用区分	貴市や営利を目的とする法人等の利用について、※1にて詳細は別途要綱を定めるの要綱はいつ頃公表され、どのような内容が記載されるのでしょうか。	全体のルールを市と指定管理者の協議によって定める予定です。詳細は募集要項等で示します。
126	業務要求水準書(案)	76	第8	5	5-1-3	(2)特記事項	全館を占有する提案事業等を6回(終日)/年、バンケットホール又は会議室を占有する提案事業等を12回(終日)/年とありますが、大規模なイベントを多く誘致が可能となるようになど利用の自由度を高めていただけないでしょうか。	コンベンション施設は公共施設であるため、一般予約も取れるよう、原文のままとします。大規模な誘致は、年間利用調整により優先して使えるようにします。
127	業務要求水準書(案)	76	第8	5	5-1-3	(2)特記事項	P.76のPFI事業者による提案事業等と、P.83の自主事業は違うものでしょうか。どのような違いがあるのでしょうか。	提案事業は、応募時の提案で示されたもので審査において加点評価されるものであり、提案したもの、若しくは同等の事業の実施を必須とします。自主事業は、事業期間中に事業者が企画して実施するもので、提案時に評価されたものではないため、事業の改廃は事業者の判断で実施できるものを想定しています。より明確になるよう募集要項等の公表時に示します。
128	業務要求水準書(案)	78	第8	5	5-2-1	観光産業都市の創造に資する業務	利用促進等のためにロゴを作成し、商標登録する場合はどのような対応となるのか。	施設名称やロゴについては、市が商標登録することを想定しています。その利用に対するロイヤリティ等は、実際行う段階で具体的な調整となります。提案時に、商標登録等を提案するのであれば、提案価格内で商標登録等を行っていただくことを想定します。
129	業務要求水準書(案)	78	第8	5	5-2-1	観光産業都市の創造に資する業務	コンベンション施設の利用促進(誘致活動)に市も動くことはあるのか。	実施方針P.49「2 財政上及び金融上の支援に関する事項」に記載のとおり、地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律(平成19年法律第40号)に基づく支援を想定しており、選定グループ(優先交渉権者)の中から出される牽引企業と本市はもちろんのこと、観光協会や商工会議所などの関係機関との協力体制を想定しています。
130	業務要求水準書(案)	78	第8	5	5-2-1	観光産業都市の創造に資する業務	MICE誘致にあたっては、官民一体となって誘致することが必要と考えます。誘致にあたっては、市側でも担当部署を設けて共同で誘致活動を行っていく必要があると考えます。	No.129を参照してください。
131	業務要求水準書(案)	79	第8	5	5-3-2	カフェレストラン運営業務	「必要な内装整備、必要な設備、什器備品は、PFI事業者が整備する」とありますが、カフェレストランの柔軟な運営が可能となるよう、整備主体は提案によるとしていただきたい。また、給排水、空調等のインフラに係わる部分は市の負担ということで良いか。	整備主体は、応募グループの提案によるものとして修正します。ただし、整備主体は、SPCから床の転賃を受けるもの、又は市から使用許可を受けるものとし、床を利用する権原を有する者とします。また、給排水、空調等のインフラに係わる部分は市の負担とする旨を明記するように修正します。
132	業務要求水準書(案)	84	第11	1	1-2	ホテル事業に関する基本方針	ホテルのしつらえとして長期滞在向けのホテルも可能なのか。	提案は可能であるが、経済産業省の支援メニューである地域未来投資促進法の活用を想定していることを考慮して下さい。例えば、QURUWA地区内で現在リノベーションの動きもあるので、連携をとりながら市域全体で取り組んでいくというイメージを持っていただきたいです。長期滞在者用は、QURUWA地区内という考え方もあります。
133	業務要求水準書(案)	85	第11	1	1-5	事業期間	ホテルの運営に当たり、閑散期等において休業日を設定することも可能でしょうか。	設定する事も可能です。

岡崎市QURUWAプロジェクト(コンベンション施設整備事業等)に関する実施方針及び公募関係資料(案)等の質問・意見に対する回答

No	公表資料名称	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問	回答
134	業務要求水準書(案)	別添資料4				既存施設の解体・撤去リスト	乙川噴水設備室は撤去のみでよいか。配管を引き直す必要はあるのか。	現在、噴水機能は停止していますが、再開することを検討しています。事業用地内の地上建築物・工作物及び地下の埋設物の撤去が業務に含まれます。配管を引き直す必要はありません。
135	事業者選定基準(案)	5	第1	2	1-4	民間事業者の決定	優先交渉権者決定後、貴市との契約交渉が整わなかった場合であっても、違約金等のペナルティはないものと理解して宜しいでしょうか。	具体的には、基本協定(案)において示しますが、PFI事業者側の事由により契約が整わない場合は、事業者に違約金の発生もあることを想定しています。
136	事業者選定基準(案)	7	第2	3		構成企業及び協力企業の参加資格要件	ホテル事業者の参加資格要件、運営実績等についてどのように考えているか。実績の大小は求めるのか。	No.64を参照してください。
137	事業者選定基準(案)	9	第3			資金・収支計画	金融機関の関心表明とあるが、全て出資で行うことはダメなのか。	問題ありませんが、市としては、金融機関によるモニタリング効果も期待しています。
138	事業者選定基準(案)	9	第3			提案価格	提案価格が基準価格以内とありますが、コンベンション事業、乙川河川緑地事業の基準価格は公表されるのでしょうか。	募集要項公表時に公表します。
139	事業者選定基準(案)	9	第3			要求水準セルフチェックシート	要求水準セルフチェックシートとは、募集要項公表時にあわせて公表されるのでしょうか。事業者が作成するのでしょうか。	募集要項公表時に公表します。
140	事業者選定基準(案)	11	第4	1	(1)	P-PFI事業への参画又は連携に係る項目	P-PFIも同時期なので、そちらにも参加したほうが評価されるのか。評価の考え方をお聞きたい。	効果的な連携を目指しており、参画は必須ではありませんが連携は必須となります。P-PFI事業に参画できれば一方的なアプローチになることはないと考えています。参画できなくとも、連携を十分に図る事を期待しています。参画頂ければ、より具体的な提案となるとは考えています。
141	事業者選定基準(案)	11	第4	1	(1)	P-PFI事業への参画又は連携に係る項目	P-PFIに事業者の選定を、別発注としている理由はあるのか。	PFIとP-PFIの法定手続きが異なるので、一緒にすることが難しく、別の発注としています。
142	事業者選定基準(案)	11	第5	1	(1)	本プロジェクト実施に係る項目	ア イ ウについて重み付けはあるのか。	詳細な審査基準は公表しません。
143	事業者選定基準(案)	11	第5	1	(1)	本プロジェクト実施にかかる項目	QURUWA計画以外に念頭に置いておくべきと考えるところはあるか。	実施方針の第9で示しているように、経済産業省の支援メニューの活用も考えており、MICE誘致という直接的なところだけでなく、市内の観光資源へのつながりなど、市内への経済波及効果を期待しています。観光産業都市というキーワードで進めているので、念頭に置いて下さい。
144	事業者選定基準(案)	13	第5	1	(3)	地域貢献に係る項目	コンベンション事業の代表企業を担う市内企業とあるが、この代表はプロジェクトの代表とは限らないのか。	PFI事業者代表企業は応募グループの代表企業を兼ねますので、記載を修正します。
145	事業者選定基準(案)	13	第5	1	(3)	地域貢献に係る項目	市内企業への発注割合等についての評価基準は、どのようになるのか。また、市内企業の定義は。	大きい方が有利になります。また、市内企業は本社機能を岡崎市内に有する企業とします。
146	事業者選定基準(案)	13	第5	1	(3)	地域貢献に係る項目	市内企業の関心表明はあった方が良いのか。	必須ではありません。ただし、市内企業の有無(下請け・委託・資材調達)を確認する上で評価されます。
147	事業者選定基準(案)	13	第5	1	(3)	地域貢献に係る項目	三河地域の企業がたくさん入っているような事は評価されるのか。	評価の対象は、市内企業となります。
148	事業者選定基準(案)	13	第5	1	(3)	地域貢献に係る項目	市内企業の定義はどのようなものか。	市内に本社がある企業となります。
149	事業者選定基準(案)	13	第5	1	(3)	地域貢献に係る項目	市内企業数は、数が多ければ良いのか。	多い方が良評価とします。絶対評価とし、企業数に応じてA～Eの評価が付くようにします。
150	事業者選定基準(案)	13	第5	1	(3)	地域貢献に係る項目	テナントは、下請けになるのか。	現時点ではテナントは下請けとしては含まれておりませんので、テナントについても加算項目となるよう明確にします。

岡崎市QURUWAプロジェクト(コンベンション施設整備事業等)に関する実施方針及び公募関係資料(案)等の質問・意見に対する回答

No	公表資料名称	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問	回答
151	事業者選定基準(案)	18	第5	2	(4)	資金調達計画	資金調達の安定性が評価の視点で示されているが、劣後融資等の提案は可能なのか。	提案可能です。
152	事業者選定基準(案)	18	第5	2	(4)	財政負担軽減への貢献	プロフィットシェアについて、市としてこれ以上という割合を示す予定はあるのか。	支払方法説明書(案)P7 4-1に示す本市の想定する利用料金収入(A)の額は募集要項の公表時に示しますが、納付割合(α)は事業者の提案に委ねます。
153	事業者選定基準(案)	18	第5	2	(4)	財政負担軽減への貢献	(エ)財政負担軽減への貢献におけるプロフィットシェアリングの割合(金額)により、どのような比率で点数が変わるのでしょうか。	応募グループが提案する割合(又は金額)を相対的に評価することを想定しています。
154	事業者選定基準(案)	19	第5	3	(2)	客室	ホテルの客室面積について、ベランダは含まれるか。	ベランダの面積は含みません。
155	事業者選定基準(案)	21	第5	4	(3)	資金収支計画	乙川河川緑地事業は割賦払いではないため、資金調達、資金収支計画は必要ないという理解でよろしかったでしょうか。	募集要項公表時に示す様式集を参照下さい。
156	事業者選定基準(案)	22	第6			価格点審査	【①コンベンション事業における価格及び②乙川河川緑地事業における指定管理料の価格】とありますが、①貴市が支払うサービス対価(サービス購入料A-1、A-2、B-1、B-2、C)の合計、②は指定管理料(5年分)でしょうか。また、足し算(①+②)でしょうか。	ご理解の通りです。
157	支払方法説明書(案)	4	第2	1	1-1-1	設計・建設業務にかかる対価	サービス購入料分の債権を構成員以外の企業に売却することは可能でしょうか。	割賦債権を売却することは禁止してはませんが、具体的なスキームの内容次第で判断させて欲しいので、募集要項公表時の質疑で具体的にご提示ください。
158	支払方法説明書(案)	4	第2	1		本市が支払う対価の構成	代表企業の株を譲渡することは可能か。	市の事前承諾の上、譲渡をすることは可能です。
159	支払方法説明書(案)	5	第2	2	2-2	コンベンション施設(駐車場含む)について利用者から得る収入	別途貴市が定める条例において上限が定められるコンベンション施設の利用料金とありますが、これらは募集要項公表時に公表されるのでしょうか。	ご理解の通りです。
160	支払方法説明書(案)	6	第2	3	3-2-2	算定方法	コンベンション施設の維持管理・運営に要する光熱水費には、電話やインターネット等の費用も含まれるのでしょうか。	含みます
161	支払方法説明書(案)	7	第2	4	4-1	プロフィットシェアリングによるPFI事業者が本市に支払う納付金の算定方法	貴市の想定する利用料金収入(A)はいくらでしょうか。募集要項時に公表されるのでしょうか。	募集要項公表時示す支払方法説明書で示します。
162	支払方法説明書(案)	9	第2	4	4-2	提案事業及び自主事業等の実施に係る目的外使用料の算定方法	提案事業及び自主事業を実施する場合、使用料を貴市に支払うとありますが、建物の適正な評価額、敷地の適正な評価額はどのように想定すればよろしいでしょうか。参考値等はあるのでしょうか。	募集要項公表時の支払方法説明書で示します。
163	支払方法説明書(案)	11	第2	7	7-1-1	金利変動による改定	基準金利の算定に用いるLIBORについて、将来的に廃止の議論が出ています。LIBOR廃止に伴い金利の考えた方が変わった場合のリスクは貴市負担としていただけるものと考えてよろしいでしょうか。	基準金利の確定までにLIBORが廃止された場合の金利変動リスクは、市の負担とします。
164	支払方法説明書(案)	12	第2	7	7-1-2	物価変動による改定	コンベンション施設の工事期間中の対価改定にも応じていただけますようお願いいたします。	募集要項公表時までに検討し、募集要項公表時の支払方法説明書で示します。
165	支払方法説明書(案)	14	第2	7	7-1-2	対価改定の参照指標	PFI事業者が望ましいと考える指標とありますが、客観的データや貴市との協議次第では、労務費や下請け経費の変動も認められる可能性がありますでしょうか。	あります。
166	支払方法説明書(案)	17	第3	2		借地料等の支払い方法	借地料の減額はどの程度になるのか。	過去に市が行った北東街区等で示している金額を参考に計算式を記載しており、最大1/3程度を想定しています。
167	支払方法説明書(案)	17	第3	2		借地料等の支払い方法	借地料について計算式が示されているが、ここで言う路線価は、どこの部分を示しているのか。	募集要項で示します。

岡崎市QURUWAプロジェクト(コンベンション施設整備事業等)に関する実施方針及び公募関係資料(案)等の質問・意見に対する回答

No	公表資料名称	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問	回答
168	支払方法説明書(案)	17	第3	2		借地料等の支払い方法	ホテル等民間収益施設の工事期間中の借地料は発生するのか。	No.21を参照してください。
169	支払方法説明書(案)	17	第3	2		借地料等の支払い方法	人工地盤部分の借地料は発生するのか。	コンベンション事業用地外の法尻(乙川河川緑地編入予定部分)に設ける人工地盤には借地料は発生しませんが、その上面を使用する場合は岡崎市都市公園条例に基づく使用料が発生する見込みです。 なお、コンベンション事業用地内に人工地盤を設け、その上面を利用する場合には、行政財産の貸付料又は目的外使用料が発生します。
170	モニタリング減額方法説明書	7	第2	2		工事施工時	施工計画書は、工種ごとの提出ではなく、建築全体で1つ、土木全体で1つという理解でよろしいでしょうか。また、工事監理(管理)報告書が2週間毎に提出とありますが、2週間では工事の進捗がない時期も考えられます。1ヵ月毎の提出など協議の余地はありますでしょうか。	施工計画書は、工種ごとの提出ではなく、建築全体で1つ、土木全体で1つという理解で良いです。 工事監理(管理)報告書の2週間毎の提出については、状況に合わせて協議可能です。
171	モニタリング減額方法説明書	13	第3	2	2-4	改善費用の負担	コンベンション施設やホテルの稼働率は、提案どおりのサービスを提供しているにもかかわらず、周辺施設や需要変動による影響で事業性が悪化した場合の改善費用は、貴市と協議の余地はあるのでしょうか。	あります。
172	モニタリング減額方法説明書	19	第6	2		付与するインセンティブ	「想定を超えた利用料金収入の貴市への納付割合」を一部減額するとありますが、指標の向上に対してどの程度の割合の減額を想定されているのでしょうか。	市として具体的な想定はしていませんので、事業者の提案に基づいて協議により決めます。
173	モニタリング減額方法説明書	19	第6	3		インセンティブ付与のための指標	インセンティブについて、どのような指標とするのか具体的に示してほしい。	市が示す指標が必ずしも適切かどうかということもあるので、事業者の提案に基づき協議するとしています。そのため、事業契約締結後、ご提案下さい。
174	乙川河川緑地業務要求水準書(案)	2	第1章	1-3	(1)	業務の対象施設	現地を見た際に殿橋に沿って木のデッキが設置されていましたが、この部分も業務の範囲にふくまれるのでしょうか。	指定管理区域内ですが、業務の対象外です。
175	乙川河川緑地業務要求水準書(案)	2	第1章	1-3	(2)	業務範囲	業務範囲として様々な業務が示されているが、指定管理業務で期待している部分はどこになるのか。	維持管理よりも、乙川河川緑地がより一層活用される提案を求めていることから、運営業務や提案事業、自主事業など企画・運営に係る部分を期待しています。
176	乙川河川緑地業務要求水準書(案)	4	第1章	1-3	(3)	業務遂行体制	公園管理責任者、外構管理責任者、施設・設備保守管理責任者は常駐ではないという理解でよろしいでしょうか。また、公園管理責任者と外構管理責任者は兼務できるのでしょうか。	公園管理責任者と外構管理責任者の兼務は出来ません。なお、公園管理責任者、外構管理責任者、施設・設備保守管理責任者について、必ずしも常駐を条件付けるものではありません。
177	乙川河川緑地業務要求水準書(案)	4	第1章	1-3	(3)	業務遂行体制	業務の受付機能はコンベンション施設内に設置することは可能でしょうか。可能な場合の条件はありますでしょうか。	現在は含まれていませんが設置可能とし修正します。
178	乙川河川緑地業務要求水準書(案)	4	第1章	1-3	(3)	公園管理責任者	業務遂行体制について、管理責任者について正規職員を配置となるが兼務は可能か。	外構管理責任者と施設・設備保守管理責任者の兼務は可能です。
179	乙川河川緑地業務要求水準書(案)	4	第1章	1-3	(3)	公園管理責任者の配置	公園管理責任者の配置において、乙川河川緑地(殿橋下流左岸)のみではなく、QURUWAプロジェクト全体としての配置という理解で宜しいでしょうか。	公園管理責任者の配置は、乙川河川緑地(殿橋下流左岸)のみです。
180	乙川河川緑地業務要求水準書(案)	6	第1章	1-3	(4)	服装、名札の表示	職員とわかる服装とは警備服のことか？	市民及び利用者に対してスタッフである事が分かるのであれば、ポロシャツ等のようなものでも構いません。

岡崎市QURUWAプロジェクト(コンベンション施設整備事業等)に関する実施方針及び公募関係資料(案)等の質問・意見に対する回答

No	公表資料名称	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問	回答
181	乙川河川緑地 業務要求水準書 (案)	9	第2章	2-2	(1)	受付業務	予約を考えた時に、乙川実行委員会等のような扱いになるのか。	あくまでも指定管理者による管理業務については、優先予約の順番を位置づけています。
182	乙川河川緑地 業務要求水準書 (案)	9	第2章	2-2	(1)	受付業務	受付業務は、実行委員同士の利用が重なった場合の調整もすることになるのか。	協議会で調整することになりますが、かわまちづくり協議会との関係性については、整理して資料として公表します。
183	乙川河川緑地 業務要求水準書 (案)	10	第2章	2-2	(1)	施設の利用承認等に係る業務	利用許可の可否の判断は公園管理規則に拠って指定管理者に一任されると考えてよいのか。(例えば持ち込めるものの可否等)	ご理解の通りです。
184	乙川河川緑地 業務要求水準書 (案)	12	第2章	2-2	(1)	広報活動	施設パンフレットは、乙川河川緑地(殿橋下流左岸)のみではなく、QURUWA全体で作成するものだと理解で宜しいでしょうか。	施設パンフレットは、乙川河川緑地(殿橋下流左岸)のみです。
185	乙川河川緑地 業務要求水準書 (案)	16	第3章	3-2	(1)	修繕	年間修繕費の予算額は、年度協定で定めるものとし、とありますが、毎年度協議の上、予算額を変更することが可能でしょうか。提案時に修繕の費用を指定管理料に含める必要がありますでしょうか。	修繕費については、毎年の変更できません。また、修繕費の考え方については、募集要項公表時に示します。
186	乙川河川緑地 業務要求水準書 (案)	25	第3章	3-2	(5)	特別清掃	予算措置の考え方を示して欲しい。	ある程度の回数を想定し、それを含めた指定管理料としています。ただし、緊急対応についての取扱いについては協議により調整します。また、示している金額には、3回程度の外灯の撤去を見込んでいます。
187	乙川河川緑地 業務要求水準書 (案)	25	第3章	3-2	(5)	特別清掃	特別清掃費は、イベントの主催者に請求することで良いか。	市の直営時は、桜祭り、花火大会時は、イベント前の清掃も実施しています。その部分は、指定管理業務と想定しています。原則は、主催者が実施するものとし、不十分であれば指定管理者から主催者に責任を持って清掃するように手配して下さい。
188	乙川河川緑地 業務要求水準書 (案)	26	第3章	3-2	(6) (7)	潜水橋高欄操作業務 フットライト等撤去復旧業務	潜水橋高欄操作業務及びフットライト等撤去復旧業務について、洪水が多発した場合に追加の委託料を考慮いただけられないでしょうか。	想定して以上に多発した場合などの、緊急対応についての取扱いについては協議により調整します。
189	乙川河川緑地 業務要求水準書 (案)	29	第4章		(1)	提案事業の推進	独立採算事業ではなく、提案分の経費も指定管理料に含めると考えて良いのか。	提案事業は、独立採算事業となります。
190	乙川河川緑地 業務要求水準書 (案)	29	第4章		(1)	提案事業の推進	桜祭り等の時は、主催者から指定管理者に利用料金を支払うのか。	桜祭り等は、市が占用許可を出して実施するため、指定管理者には利用料金は入りません。
191	乙川河川緑地 業務要求水準書 (案)	29	第4章		(1)	提案事業の推進	市が占用するときは利用料金が入らず、指定管理者が利用料金を支払って事業を実施するとなるとバランスが取れていないように感じる。市の利用時に調整業務も発生する。他市の施設でも市が利用するときに市が料金を払うケースもある。	利用料金は発生しますが、その中で収益をあげていただければ良いと考えます。お祭り等各種イベント時における、都市公園法に基づく使用許可と指定管理による利用の許可について、整理して公表します。
192	乙川河川緑地 業務要求水準書 (案)	29	第4章		(1)	提案事業の推進	市の事業が最優先となることだが、いつ、どこまで使えるのか。	実績を示します。
193	乙川河川緑地 業務要求水準書 (案)	29	第4章		(1)	提案事業の推進	記載のイベントは提案事業という捉え方で良いのか。また記載されている全てのイベントに対して提案を行うのか。	記載のイベントへの対応は、提案事業として実施いただきます。

岡崎市QURUWAプロジェクト(コンベンション施設整備事業等)に関する実施方針及び公募関係資料(案)等の質問・意見に対する回答

No	公表資料名称	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問	回答
194	乙川河川緑地 業務要求水準書 (案)	30	第5章	8	(2)	自主事業における注意事項	既存の実行委員会との連携とはどういうものか。新たに実行委員会を結成した際の役割分担や位置づけはどのようになるのか	現時点で、現在の実行委員会の存続が決まっています。公平性の観点から、実行委員会は構成企業及び協力企業に含むことができないこととする予定です。 実行委員会の意向を確認し、市で考え方を整理して募集要項公表時に公表します。
195	乙川河川緑地 業務要求水準書 (案)	30	第5章		(2)	自主事業における注意事項	乙川緑地の指定管理者は、かわまちづくりとの関係は、どのように見れば良いか。	指定管理者が、新しく実行委員会をつくることを想定しています。本プロジェクトは、営利活動を行う事業者による実行委員会で、これまでの実行委員会とは別に考えています。
196	乙川河川緑地 業務要求水準書 (案)	30	第5章		(2)	自主事業における注意事項	複数のイベントの実行日がトータル60日程度あれば良いのか。	指定管理区域の範囲内で総計で60日あれば良いです。
197	乙川河川緑地 業務要求水準書 (案)	30	第5章		(2)	自主事業における注意事項	自主事業は、60日といわれているが加点されないのか。	コンベンション事業の提案事業と自主事業と乙川河川緑地指定管理における提案事業等と自主事業の定義が異なるので、整理・修正して募集要項に合わせて公表します。
198	乙川河川緑地 業務要求水準書 (案)	30	第5章		(2)	自主事業における注意事項	イベントとしては、清掃活動なども可能なのか。	収益事業、非収益事業含めて自主事業として実施することは可能です。
199	乙川河川緑地 業務要求水準書 (案)	30	第5章		(2)	自主事業における注意事項	指定管理者の自主事業は、裁量が任されるものではないのか。	コンベンション事業の提案事業と自主事業と乙川河川緑地指定管理における提案事業等と自主事業の定義が異なるので、整理・修正して募集要項に合わせて公表します。
200	乙川河川緑地 業務要求水準書 (案)	30	第5章		(2)	自主事業における注意事項	おとがワ！活用実行委員会が活動と同程度の活動として年間60日程度は事業を行うこととありますが、現在の活動の事例を挙げて頂けないでしょうか。	資料として整理して、公表時に示します。
201	乙川河川緑地 業務要求水準書 (案)	30	第5章		(2)	自主事業における注意事項	自主事業の年間計画とあるが、一般利用者受付の後の予約となるため計画がたてづらい。	開放的な空間であるため、自由利用を排除することはできません。現状では、6ヶ月前から申請を受け付け、先着順に受け付けていますので、6ヶ月前に自ら申請し、確定していただければ良いと考えます。
202	乙川河川緑地 業務要求水準書 (案)	30	第5章		(2)	自主事業における注意事項	自主事業の優先順位は、指定管理者による予約が最後となるが、時期や曜日など不利な条件下で行うことになりかねない。その一方で日数指定や自己負担のスキームになっているので矛盾がないか。	コンベンションと同様に、利用調整会議で指定管理者が事前に調整する方法もあると考えます。
203	乙川河川緑地 業務要求水準書 (案)	30	第5章		(2)	自主事業における注意事項	おとがわ実行委員会の今後の活動方針や位置づけ、その出店者の今後の意向について知りたい。	新規で活動をする方の支援も期待したいと考えています。今後の活動方針等については、市で考え方を整理して募集要項公表時に公表します。
204	乙川河川緑地 業務要求水準書 (案)	30	第5章		(2)	自主事業における注意事項	おとがワ！活用実行委員会に参加している出展者等との連携はマスト条件か？また加点項目に入るのか。	河川緑地で物販等を行う場合は、実行委員会を組織する必要があります。実行委員会として行うこと、指定管理事業として行うことについて、整理して公表します。 なお、自主事業は加点の対象とはなりません。

岡崎市QURUWAプロジェクト(コンベンション施設整備事業等)に関する実施方針及び公募関係資料(案)等の質問・意見に対する回答

No	公表資料名称	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問	回答
205	乙川河川緑地 業務要求水準書 (案)	別紙1				管理区域図	実施方針説明会時に説明のあった貴市整備予定の「殿橋テラス」の概要をお示ください。	河川管理者である愛知県と協議中なので、現時点では位置等も明確に示すことができません。乙川下流左岸の河川敷へ降りる斜路～殿橋に退避所を設けながら平場を整備する予定です。現在、足場が組んである場所は社会実験で設置しているものであり、河川管理者の許可を得て常設化することを目指しています。 イメージとしては、豊田大橋の下流側に国土交通省と豊田市が設置したテラスと同じようなものを考えています。建物ではなく、平場の空間を考えています。常設化の際は、事業者の公募を行う予定です。
206	乙川河川緑地 指定管理者 募集要項(案)	10	第7			市の上限額	市の上限額 61,240千円とあるのは、乙川河川緑地に関する指定管理料という理解でよろしいか。	ご理解の通りです。
207	乙川河川緑地 指定管理者 募集要項(案)	10	第7			市の上限額	コンベンション施設(ホール、会議室ほか)の指定管理料は表記がないが、どのような考え方で、いくらくらいを想定しているのか。	募集要項で、基準価格として示します。
208	乙川河川緑地 指定管理者 募集要項(案)	10	第7			市の上限額	示されている市の上限額は、年額となるのか。	示している金額は5年分の金額となります。
209	その他					バスについて	市バス等の利用で、バスの利用は何台を想定しているのでしょうか。また、敷地内へのバスの進入を想定すると殿橋交差点からの進入が難しいと考えます。	市バスの停留所を事業用地内に置くことは想定ありません。バスの駐停車(車寄せ)を考慮するかは、応募者の提案によります。また、バス用駐車場の確保も提案に基づきます。
210	その他					施設名称	施設名称は、どのように決めるのか。	現段階で決定していないが、愛称募集等の実施も想定されます。
211	その他					既存のかわまちづくり実行委員会	かわまちづくりの実行委員会のコアメンバーをコンソーシアムにいれても良いのか？	No.43を参照してください。
212	その他					既存のかわまちづくり実行委員会	これまでの河川緑地の管理や社会実験を通じたオペレーションや管理リスクに対するノウハウ継承をどのように行うのか。	事業者の維持管理マニュアル等を活用していただきたいと考えています。提供可能な資料については、提供する予定です。
213	その他					殿橋テラス	社会実験中の殿橋テラスの今後の方向性はどうなっているか。	常設化について、愛知県から許可が下りていないため、現時点では明言できません。方向性は今年度中に決まる予定です。
214	その他					河川緑地の維持管理業務	河川緑地の維持管理業務の発注状況が知りたい。	岡崎市のホームページから入札結果が確認できます。参考資料として、仕様書等を募集要項等公表時に公表します。
215	その他					施設予約	あいち共同利用型施設予約システムの利用はマストか。カスタマイズしてもらえるのか。	現在は、独自の予約システム構築を想定していません。特にコンベンションについては、現行の予約システムで受付できない使用方法も可能性があるため、対応について検討します。