

京都アリーナ(仮称)整備・運営等事業に係る質疑回答【第2回】

令和6年7月23日

No.	分類	質 疑	回 答
1	募集要項本文	<p><第1回質疑回答47他>構成員と協力企業に関する複数の質問に対し、回答も複数存在し、それぞれの回答のニュアンスに差異があります。質問の内容が異なることから回答に差異が生じることはやむを得ないと存じますが、構成員、協力企業に加え、協力者、下請け企業の定義をご整理頂きたくお願いします。(質疑回答227にまとめ的なご回答を頂いておりますが、SPCを作る場合の条件の記載がありませんので、その点を含めての定義整理をお願いします。)</p>	<p>○構成員 本事業における主たる業務（統括管理、設計、建設、工事監理、資金調達及び維持管理・運営等）において中心的な役割を果たし、自らの裁量と責任により実施する企業のこと。【SPCを設立する場合、前述の要件を満たす企業は、当該SPCに対して出資をする必要がある。ただし、その出資比率については要件を定めない。】</p> <p>○協力企業 構成員や下請企業に該当しないが、本事業における主たる業務（統括管理、設計、建設、工事監理、資金調達及び維持管理・運営等）を実施する企業のこと。（JVの構成企業等）</p> <p>○下請企業 構成員又は協力企業から当該業務の一部を委託又は請け負う企業のこと。</p> <p>○協力者 協力者とは、協力企業や下請企業の他、本プロポーザル提案業務の受託者等（法人事業者／個人事業者）を含む者のこと。</p>
2	募集要項本文	<p><募集要項6月20日版P6> (11) 追加投資等の取扱い_②大規模修繕に関して、長期修繕計画の立案と費用負担は京都府が実施するとの考えで宜しいでしょうか。</p>	<p>事業者において募集要項の別紙4「企画提案書」のうち「中長期修繕計画（B-IV-2・B-IV-3）」として作成（立案）していただきます。大規模修繕の実施に係る費用は府が負担する考えです。</p>
3	募集要項本文	<p><募集要項6月20日版P14>応募の手続に関して、「会社名、住所、氏名、ロゴマーク等、事業者を特定できる表現は不可とする」との記載が削除されました。匿名性は審査上相応に重要性高いとの考え方もありますが、本事業については、「事業者の特定は可」という整理となった、との理解でよろしいでしょうか。不躰ながら、念のための確認となります。</p>	<p>ご理解のとおりです。提案内容の実現性など、事業者の実績等も踏まえて評価させていただきます。</p>

京都アリーナ(仮称)整備・運営等事業に係る質疑回答【第2回】

令和6年7月23日

No.	分類	質 疑	回 答
4	募集要項本文	<p><募集要項6月20日版P21> 府側リスクの「建物・設備等の大規模修繕に関するもの」に関して、施設閉鎖による事業者側の営業損失分の府側負担についてお考えをご教示ください。</p>	<p>「府が所有又は借り受ける建物・設備等の大規模修繕」に関する当該修繕費用は府が負担する考えです。一方、当該修繕に伴う施設閉鎖により生じた収入等への影響（営業損失等）については事業者が負担する考えです。</p>
5	募集要項本文	<p><募集要項6月20日版 1 3 その他P23>SPCの株式は本件のファイナンス組成において金融機関に担保として提供する必要があります。ファイナンス組成を目的としたSPC株式への担保設定についてはご承諾頂けるという理解でよろしいでしょうか。同様にSPCが府が締結する事業契約等のSPCの債権についても同様に担保として金融機関に預けることとなります。合わせた府の承諾を頂けることも確認させてください。</p>	<p>いずれもご提案可能です。なお、契約条件規定書の「1 定義（6）（P.1）」に記載のとおり企画提案書は契約書等と一体のものとして取り扱いますので、承諾することを前提とします。</p>
6	要求水準書	<p><要求水準書_P10_その他 留意事項 欄> 「計画地内の既存施設等の解体撤去については、事業者選定期と並行して、府が別途発注し実施する」に関して質問です。 既存施設等の解体撤去には、既存施設で使用している埋設配管群も含まれるという理解でよろしいでしょうか。</p>	<p>ご理解のとおりです。敷地内の埋設配管も含めて撤去予定です。</p>
7	要求水準書	<p><要求水準書_P10_その他 留意事項 欄> 「計画地内の既存施設等の解体撤去については、事業者選定期と並行して、府が別途発注し実施する」に関して質問です。 アリーナ着工までに撤去される既存向日町競輪場の既存埋設配管はありますでしょうか。</p>	<p>敷地内の埋設配管も含めて撤去予定です。解体工事のスケジュールは要求水準書別紙5のとおりです。</p>
8	要求水準書	<p><要求水準書_P10_その他 留意事項 欄> 「計画地内の既存施設等の解体撤去については、事業者選定期と並行して、府が別途発注し実施する」に関して質問です。 アリーナ工事に支障がある既存向日町競輪場の埋設配管の盛替えを依頼することは可能でしょうか。</p>	<p>京都府において敷地内の埋設配管も含めて撤去予定です。よって、ご質問の既存埋設配管の盛替えは生じない見込みです。</p>
9	要求水準書	<p><要求水準書_P10_その他 留意事項 欄> 「計画地内の既存施設等の解体撤去については、事業者選定期と並行して、府が別途発注し実施する」に関して質問です。 既存向日町競輪場の埋設配管の撤去順序とその時期についてご教示ください。</p>	<p>解体工事と合わせて埋設配管も撤去予定です。スケジュールは要求水準書別紙5のとおりです。</p>

京都アリーナ(仮称)整備・運営等事業に係る質疑回答【第2回】

令和6年7月23日

No.	分類	質 疑	回 答
10	要求水準書	<p><要求水準書_P10_その他 留意事項 欄> 「計画地内の既存施設等の解体撤去については、事業者選定期と並行して、府が別途発注し実施する」に関して質問です。 既存 向日町競輪場の解体撤去順序とその時期についてご教示ください。</p>	<p>要求水準書別紙5のとおりです。</p>
11	優先交渉権者選定基準	<p>優先交渉権者選定基準別表1記載の各配点ですが、評価の仕方として各項目必ず点数で優劣をつけるか、各チーム提案がよければ全てのチームが満点になる可能性があるのか、ご教示願います。</p>	<p>相対評価ではありませんので、すべての参加者が満点となる可能性はありません。</p>
12	優先交渉権者選定基準	<p>維持管理・運営費は、提案する事業期間に関わらず、30年間分の維持管理・運営計画をもとに算出した金額の年平均で価格点の評価がされるとの認識でよろしいでしょうか。また、実際の契約金額は当該平均額とは切り離して、維持管理・運営計画をもとに協議して決定されるという認識でよろしいでしょうか。</p>	<p>ご理解のとおりです。</p>
13	優先交渉権者選定基準	<p><第1回質疑回答8>府への収入の一部還元に関する評価について「「VI自主事業(P.11～)」において評価します」と回答頂いておりますが、回答46では「「V運営企画・実施業務」のうち、特に「運営計画(P.9)」における評価を想定しています」と回答されております。お考えにつきご整理の上、8及び46につき、改めての回答をお願いします。</p>	<p>本体事業においてプロフィットシェアリングを提案される場合には「V運営企画・実施業務>運営計画」において評価します。一方、自主事業においてプロフィットシェアリングを提案される場合には「VI自主事業」において評価します。</p>
14	企画提案関係書類	<p>構成企業以外の企業名は提案書中に記載しても良いでしょうか。(協力企業や関心表明書を入手した企業等)</p>	<p>6月20日付の募集要項の修正により、企画提案書において会社名、住所、ロゴマーク等の事業者を特定する文言を記載することが可能です。(構成員及び構成員以外の企業についても必要に応じて企画提案書に企業名や事業実績等を記載することが可能です。)</p>
15	企画提案関係書類	<p>構成企業についても、企業名は伏せつつも、実績については提案書中に個別の案件名を明記してもよろしいでしょうか。(個別の実績を明記しないと説得力に欠けるため)</p>	<p>6月20日付の募集要項の修正により、企画提案書において会社名、住所、ロゴマーク等の事業者を特定する文言を記載することが可能です。(構成員及び構成員以外の企業についても必要に応じて企画提案書に企業名や事業実績等を記載することが可能です。)</p>
16	企画提案関係書類	<p>(様式B-I-5) 企画提案書提出時に使用する基準金利「令和6年6月20日東京時間午前10時30分における、東京スワップ・レファレンス・レート(T.S.R) TONA ベース10年物(円/円)金利スワップレート」を念のためお示しただけ可能ですでしょうか。</p>	<p>基準金利となる「令和6年6月20日東京時間午前10時30分における、東京スワップ・レファレンス・レート(T.S.R) TONA ベース10年物(円/円)金利スワップレート」は、0.965%です。</p>

京都アリーナ(仮称)整備・運営等事業に係る質疑回答【第2回】

令和6年7月23日

No.	分類	質 疑	回 答
17	企画提案関係書類	(様式B-I-5) 「契約に際しての基準金利は、本施設の引渡日の2銀行営業日前の東京時間午前10時30分における、東京スワップ・レファレンス・レート (T.S.R) TONAベース10年物 (円/円) 金利スワップレートとする。」とあるが、応答する基準金利に企画提案書に記載するスプレッドを加算した割賦金 (金利) へ変更する(金利スライド)との認識で良いか。	ご理解のとおりです。
18	企画提案関係書類	(様式B-I-5) 「契約に際しての基準金利は、本施設の引渡日の2銀行営業日前の東京時間午前10時30分における、東京スワップ・レファレンス・レート (T.S.R) TONAベース10年物 (円/円) 金利スワップレートとする。」とあるが、事務処理等の都合上、少なくとも2週間~1ヵ月前の確定とさせて欲しい。 (仮に引渡後の変更契約で、初回割賦金のお支払までに上記程度の猶予がある場合は対応可能と推察いたしますので、別途協議事項とさせていただければと存じます。)	ご意見として承ります。
19	企画提案関係書類	<第1回質疑回答3>事業実施期間に関する質疑に対し「6月中旬の追加公表の企画提案関係書類において・・・提示します」と回答頂いておりますが、その提示箇所につきご教示頂きたくお願いします。	事業実施期間については、追加公表した企画提案書様式D-1において、維持管理・運営期間を30年とし設定しています。また、対価の支払い期間は、追加公表した契約条件規定書の3(1)及び3(2)に記載しています。
20	企画提案関係書類	<第1回質疑回答34>整備費お支払の基準金利、その決定日、見直し日等については6月20日公表の企画提案書(様式B-I-5)にてお示し頂きましたが、これは「割賦金利」に限定しているように読めます。本事業においては事業者の提案により一部リースのご提案が可能になっております(質疑回答5参照)。リースに関しても30年固定は難しいですが、10年×3回、15年×2回等を検討する場合、その基準金利等について割賦金利と同様の条件の設定が必要となります。 (提案時から3年以上先のスタートの金利を提示することは極めて困難であることは割賦もリースも同様です)。割賦同様に基準金利、決定日、見直し日等についてお示し頂くか、事業者側にて提案書に基準金利等をお示しすればよろしいか、お考えにつきご教示ください。	リースに係る金利については、事業者でご検討の上、企画提案書に記載ください。

京都アリーナ(仮称)整備・運営等事業に係る質疑回答【第2回】

令和6年7月23日

No.	分類	質 疑	回 答
21	企画提案関係書類	<p><企画提案書様式D-2、3、4>各様式欄外の※4に「減価償却費は計上しないこと。」との記載がありますが、事業者側で動産等を保有し減価償却を行う可能性があります。収支等を作成する際に減価償却費を計上しないと収支等を適切に表すことができなくなりますので、当該記載の削除が必要と考えます。お考えにつきご教示ください。</p>	<p>維持管理・運営費算定根拠 (D-2)、損益計算書 (D-3) についてはご指摘のとおりです。なお、減価償却費は事業者側が所有権を有する場合にのみ計上するものであるため、事業者側が所有権を有しないリースに係る費用等との重複が起らないよう留意してください。 (※様式D-2及びD-3を修正しました。) キャッシュフロー表 (D-4) については、記載のとおり計上しないこととします。</p>
22	企画提案関係書類	<p><様式D-2_※3> 「整備期間及び初年度を除く」と有りますが、整備期間において開業準備業務を実施する場合は、当該年度に係る費用を4月から翌年3月までの1年分を記載することでよろしいでしょうか。</p>	<p>開業準備業務に係る費用については、整備期間を含めた各年度の欄に費用を(費目ごとに)記載してください。 (※様式D-2を修正しました。)</p>
23	企画提案関係書類	<p><様式D-3> 本様式は事業期間(設計・建設・維持管理・運営)に渡る事業者の損益計算書と拝察します。この場合、「整備期間」と一括りで記載するのではなく、当該期間も各年度に分けて記載すべきではないでしょうか。また例示の費目が、維持管理・運営業務に係るものだけですが、設計・建設業務や資金調達に係る費用も記載するとの理解でよろしいでしょうか。</p>	<p>損益計画書(様式D-3)は、維持管理・運営段階における収益見込を確認するためのものです。維持管理・運営業務以外では、開業準備業務に係る費用を各年度の欄に記載してください。 (※様式D-3を修正しました。)</p>
24	企画提案関係書類	<p><様式D-3> 「整備期間」において、開業準備・事前営業が複数年に渡るものと考えられます。「※3 各年の費用は、各4月から翌年3月までの1年間の費用を記入すること」とありますが、整備期間においては当該期間の総支出を記載することでよろしいでしょうか。</p>	<p>開業準備業務に係る費用については、整備期間を含めた各年度の欄に費用を(費目ごとに)記載してください。 (※様式D-3を修正しました。)</p>
25	企画提案関係書類	<p><様式D-3>「損益計画書(D-3)」の営業支出項目等を見ますと、維持管理・運営の項目に限定されているようですが、本事業には維持管理・運営に合わせて「施設整備及び割賦」も含まれておりますので、様式D-4のキャッシュ・フロー計算書を含め、「施設整備及び割賦」を項目として置いて作成しても良いでしょうか。なお、事業手法によっては事業体及び府との契約を「維持管理・運営」と「施設整備及び割賦」の別個にする(収支計画・キャッシュ・フロー計画も)ことも想定されますが、様式D-3、D-4の作り方については提案者に委ねられるとの理解でよろしいでしょうか。</p>	<p>損益計画書(様式D-3)は、維持管理・運営段階における計画上の収支見込を確認するためのものです。よって、開業準備業務及び維持管理・運営業務に係る項目を記載してください。 (※様式D-3及びD-4を修正しました。) 様式の変更が必要な場合は、個別対話等を踏まえて更なる検討を行いたいと考えます。</p>

京都アリーナ(仮称)整備・運営等事業に係る質疑回答【第2回】

令和6年7月23日

No.	分類	質 疑	回 答
26	企画提案関係書類	<p><様式D-4> 本様式は事業期間（設計・建設・維持管理・運営）に渡る事業者のキャッシュフロー計算書と拝察します。この場合、「整備期間」と一括りで記載するのではなく、当該期間も各年度に分けて記載すべきではないでしょうか。また例示の費目が、維持管理・運営業務に係るものだけですが、設計・建設業務や資金調達に係る費用も記載するとの理解でよろしいでしょうか。</p>	<p>整備期間を含めて各年度の費目ごとに記載してください。 また、キャッシュ・フロー計算書（様式D-4）は、維持管理・運営段階における計画上の資金繰りを確認するためのものです。よって、開業準備業務及び維持管理・運営業務に係る項目を記載してください。 （*様式D-4を修正しました。）</p>
27	企画提案関係書類	<p><様式D-4> 「整備期間」において、開業準備・事前営業・自主事業等が複数年に渡るものと考えられます。「※3 各年の費用は、各4月から翌年3月までの1年間の費用を記入すること」とありますが、整備期間においては当該期間の総支出を記載することによろしいでしょうか。</p>	<p>開業準備業務に係る費用については、整備期間を含めた各年度の欄に費用を（費目ごとに）記載してください。 （*様式D-4を修正しました。）</p>
28	契約関係書類	<p>令和6年6月公表の「契約条件規定書」の、「2 基本条件（9）第三者に生じた損害」について 「（本事業の実施に伴い通常避けることができない騒音、振動等の理由により第三者に損害を及ぼしたときを含む）」は受注者負担とされていますが、京都府建設工事事務所工事請負契約書第28条（第三者に及ぼした損害）第2項に記載のとおり、「受注者が善良な監理者の注意義務を怠ったことにより生じたもの」に限るという理解でよろしいでしょうか？</p>	<p>本事業は単なる施設整備ではなく、維持管理運営も含めた民間自由度の高い整備・運営を目指していますので「事業者側にも相応のリスクをご負担いただく」ということが府の基本的な考えです。よって、善管注意義務違反に限らず、事業者負担を基本に考えているところです。一方、事業段階ごと（設計施工～維持管理・運営）の適切なリスク分担が重要と考えますので、個別対話等を踏まえて更なる検討を行いたいと考えます。</p>
29	契約関係書類	<p>令和6年6月公表の「契約条件規定書」の、「3 支払条件（1）設計業務及び建設業務に係る対価①の支払」について、 「・公共工事標準請負契約約款のスライド条項を基に、京都府又は事業者は相手方に対して対価①の変更を請求することができる。」とありますが、ここでいうスライド条項とは「全体スライド条項・単品スライド条項・インフレスライド条項」が該当するものと考えてよろしいでしょうか。</p>	<p>ご理解のとおりです。</p>
30	契約関係書類	<p>令和6年6月公表の「契約条件規定書」の、「4 リスク分担（2）不可抗力」について、 「・不可抗力により事業者が生じた増加費用の負担については、本契約に別段の定めがある場合を除き、京都府と事業者が協議して決定するものとする。」とありますが、協議は京都府建設工事事務所工事請負契約書第29条（不可抗力による損害）と同等の基準で行うものと考えてよろしいでしょうか。</p>	<p>不可抗力により生じた費用の負担基準の設定等については個別対話等も踏まえて更なる検討を行いたいと考えます。</p>

京都アリーナ(仮称)整備・運営等事業に係る質疑回答【第2回】

令和6年7月23日

No.	分類	質 疑	回 答
31	契約関係書類	<p><第1回質疑回答1>所謂「埋文リスク」に関する質疑への回答において「京都府の負担とする考えです」とのご回答を頂いておりますが、その前段にて「京都府が実施する埋蔵文化財発掘調査を原因とした」との記載がございます。埋文リスクが顕在化した場合には「京都府が実施した・・・調査を原因とした」ものに限らず、京都府が負担されるものと考えますが、確認させていただきたくお願いします。</p>	<p>埋蔵文化財発掘調査については京都府の責任及び負担により実施する考えです。優先交渉権者決定後、企画提案書を基に優先交渉権者と協議の上、建物シロエット等に応じて必要箇所調査を京都府が全て行います。なお、契約条件規定書の「2 基本条件(7)(P.2)」の記載のとおり、京都府は当該調査の遅延に伴い事業者が生じた損害を賠償する考えです。</p>
32	契約関係書類	<p><第1回質疑回答16他>募集要項本文の「府と事業者のリスク分担」に関する質問に対し「6月中旬頃に追加公表の契約関係書類において整理してお示しします」と回答を頂いておりますが、6月20日に公表された契約関係書類は「契約条件規定書」のみであり、詳細についてのリスク分担についてはお示し頂いておりません。いつ契約書案をご提示いただけるかご教示ください。</p>	<p>「契約条件規定書」という名称で契約関係書類を追加公表したものです。なお、契約条件規定書に記載のとおり、契約内容等の詳細については個別対話等を踏まえて更なる検討を行います。</p>
33	契約関係書類	<p><第1回質疑回答No.70他> 府と事業者のリスク分担について、「6月中旬に追加公表の契約関係書類において整理してお示しします。」と御回答戴いている質疑が有りますが、『契約条件規定書』のリスク分担(P.4)では、法令改正と不可抗力についての記載しか有りません。その他のリスク分担については、いつ・どのような形で御教示戴けるのでしょうか。</p>	<p>契約条件規定書(契約関係書類)において「4 リスク分担(P.4)」以外の項目に記載しています。たとえば、質疑回答(第1回)No.70においてご質問の「整備工事等に関するインフレ、デフレ」は、「3 支払条件(1)(P.3)」に記載のとおり「公共工事標準請負契約約款のスライド条項」に基づく考えです。なお、契約条件規定書に記載のとおり、契約内容等の詳細については個別対話等を踏まえて更なる検討を行います。</p>
34	契約関係書類	<p><第1回質疑回答82、98他>運営段階における水光熱費リスクに関する質問に対し「利用料金への転嫁」により「府ではなく事業者リスクである」との趣旨の回答をいただいておりますが、本事業の運営・維持管理のコストをカバーする収入は利用料金だけではなく、府から支払われる運営・維持管理の対価もございます。府から支払われる対価への水光熱費変動のスライドが実現できる仕組みとして頂かなければ、事業者の当該リスクが過大となります。お考えにつきご教示ください。</p>	<p>本事業は提案内容に基づき事業者において利用料金を設定することから、一義的には事業者においてコスト削減等の努力や利用料金への転嫁により対応していただく考えです。(単に光熱水費の増減をもって即ち府の負担を増減する考えはありません。)一方、契約条件規定書の「3 支払い条件(2)(P.4)」に記載のとおり、本事業期間中に発生した特別の事情により、対価が不適当となったときは、対価の変更について協議・決定する考えです。</p>

京都アリーナ(仮称)整備・運営等事業に係る質疑回答【第2回】

令和6年7月23日

No.	分類	質 疑	回 答
35	契約関係書類	<p><第1回質疑回答86>管理・運営段階の労務費を含む物価変動リスクに関する質問に関し「6月中旬頃に追加公表の契約関係書類において整理してお示しします。」とありますが、今後HPに公表される契約書関係書類における維持管理・運営事業契約書においては、「賃金又は物価の変動に基づく代金額の変更」等のような物価変動に関する条項が記載されるという理解でよいでしょうか。</p>	<p>契約条件規定書(契約関係書類)の「3 支払い条件(2)(P.4)」に記載のとおり、本事業期間中に発生した特別の事情により、対価が不適当となったときは、対価の変更について協議・決定する考えです。なお、契約条件規定書に記載のとおり、契約内容等の詳細については個別対話等を踏まえて更なる検討を行います。</p>
36	契約関係書類	<p><第1回質疑回答101>各契約に関する府議会付議の必要性に関する質問に対するご回答に「リース」に関する言及がありません。ご回答頂きたく存じます。</p>	<p>リース契約の締結については府議会の議決を要しない想定です。</p>
37	契約関係書類	<p><第1回質疑回答105他>契約保証金に関し、施設整備費については京都府会計規則第159条2項(1)により府を被保険者とする履行保証保険の付保により契約保証金が免除となることで理解しております。(この考えでよろしいか念のためご回答願います。)一方、運営維持管理においては履行保証保険の仕組みが現在存在しません。近時の他官民連携(PPP/PFI)事例において、契約保証金の納付を求める事業は知る限り存在しません。本事業への民間事業者の参加モチベーションの観点(30年以上の期間に亘り契約保証金を預け続けるという民間企業としての負担感)から、本事業(施設整備、運営維持管理ともに)において契約保証金の納付は免除とする建付けといて頂きたいと強く思います。お考えにつきご教示ください。</p>	<p>契約条件規定書の「2 基本条件(2)(P.2)」に記載のとおりです。京都府会計規則第159条第2項第1号に該当する場合には免除する考えです。後段についてはご意見として承り、個別対話等を踏まえて更なる検討を行いたいと考えます。</p>
38	契約関係書類	<p><第1回質疑回答113>違約金規定に関する質問に対して「6月中旬頃に追加公表の契約関係書類において整理してお示しします」と回答頂いておりますが、6月20日公表の契約条件規定書では「事業者は対価の10%に相当する金額を違約金として京都府に・・・支払わなければならない」とあるのみで、その対象となる対価についての明示がありません。提案までの期間も短いこともあります。事業のリスクと収支計画に大きな影響を与えます。違約金に関するお考えにつきお考えをご教示下さい。</p>	<p>当該契約において定める対価の10%に相当する額が違約金となります。維持管理・運営に関する対価は「当該年度分」を想定しており、個別対話等を踏まえて更なる検討を行いたいと考えます。</p>
39	契約関係書類	<p><募集要項6月20日版P19> 条件規定書上には記載がありませんが、物価変動リスクに関して、事業契約書における案物価スライドに関する条項はどのような内容になる予定かご教示ください。</p>	<p>契約条件規定書の「3 支払条件」のうち、 ・「整備工事等に係るインフレ、デフレ」は(1) ・「管理運営に係るインフレ、デフレ」は(2) に記載のとおりです。 なお、契約条件規定書に記載のとおり、契約内容等の詳細については個別対話等を踏まえて更なる検討を行います。</p>

京都アリーナ(仮称)整備・運営等事業に係る質疑回答【第2回】

令和6年7月23日

No.	分類	質 疑	回 答
40	契約関係書類	<p><募集要項6月20日版P20> 水光熱費リスクに関して、水光熱費が高騰している状況にあり、府から支払われる運営・維持管理の対価に水光熱費変動のスライドが実現できる仕組みをとるなど、水光熱費のリスク分担についてのお考えをご教示ください。</p>	<p>本事業は提案内容に基づき事業者において利用料金を設定することから、一義的には事業者においてコスト削減等の努力や利用料金への転嫁により対応していただく考えです。(単に光熱水費の増減をもって即ち府の負担を増減する考えはありません。)一方、契約条件規定書の「3 支払い条件(2)(P.4)」に記載のとおり、本事業期間中に発生した特別の事情により、対価が不適当となったときは、対価の変更について協議・決定する考えです。</p>
41	契約関係書類	<p><募集要項6月20日版P20> 管理・運営費の変動リスク等に関して、府と事業者双方が負担しうるリスクとは具体的にどのようなものかをご教示ください</p>	<p>契約条件規定書(契約関係書類)の「3 支払い条件(2)(P.4)」に記載のとおり、本事業期間中に発生した特別の事情により、対価が不適当となったときは、対価の変更について協議・決定する考えです。具体的な条件規定については、その有無を含めて個別対話等を踏まえて更なる検討を行います。</p>
42	契約関係書類	<p><募集要項6月20日版P20> 10. 府と事業者のリスク分担_管理・運営段階_水光熱費リスクに関して、水光熱費のリスクが事業者のみになっていますが、著しい水光熱費の高騰が起きた場合には協議事項とはならないのでしょうか。</p>	<p>本事業は提案内容に基づき事業者において利用料金を設定することから、一義的には事業者においてコスト削減等の努力や利用料金への転嫁により対応していただく考えです。(単に光熱水費の増減をもって即ち府の負担を増減する考えはありません。)一方、契約条件規定書の「3 支払い条件(2)(P.4)」に記載のとおり、本事業期間中に発生した特別の事情により、対価が不適当となったときは、対価の変更について協議・決定する考えです。</p>
43	契約関係書類	<p><募集要項6月20日版 1.3 その他P23>施設整備費については会計規則第159条2項(1)により府を被保険者とする履行保証保険の付保により契約保証金が免除となることで理解しております。一方、運営維持管理においては履行保証保険の仕組みが現在存在しません。近時の他官民連携(PPP/PFI)事例において、契約保証金の納付を求める事業は知る限り存在しません。本事業への民間事業者の参加モチベーションの観点(30年以上の期間に亘り契約保証金を預け続けるという民間企業としての負担感)から、本事業(施設整備、運営維持管理ともに)において契約保証金の納付は免除とする建付けといて頂きたいと強く思います。お考えにつきご教示ください。</p>	<p>契約条件規定書の「2 基本条件(2)(P.2)」に記載のとおりです。京都府会計規則第159条第2項第1号に該当する場合には免除する考えです。後段についてはご意見として承り、個別対話等を踏まえて更なる検討を行いたいと考えます。</p>

京都アリーナ(仮称)整備・運営等事業に係る質疑回答【第2回】

令和6年7月23日

No.	分類	質 疑	回 答
44	契約関係書類	<p><契約条件規定書_表紙> 契約条件規定書について「契約書（以下「本契約」という）の基本的事項を提示するもの」とありますが、「本契約」とは『募集要項』P.5に記載された「事業契約（設計・建設）」「建物売買契約」「土地・建物使用貸借契約」「事業契約（維持管理・運営）」全てを一つの契約書で規定するとの意味でしょうか。契約の建付けを明確にして戴きますよう、お願い致します。</p>	<p>契約条件規定書はあくまでも契約の基本的事項を提示するものです。よって、全ての契約内容を1つの契約書で完結させることを定めていません。なお、契約の枠組み（建付け）についても、個別対話等を踏まえて更なる検討を行います。</p>
45	契約関係書類	<p><契約条件規定書P1_1(9)> 不可抗力の定義が定められていますが、記載の他に「疾病・疫病・感染症の流行・蔓延」も不可抗力に該当し、『PFI事業における新型コロナウイルス感染症に伴う影響に対する対応について』（令和2年7月7日付け府政経シ354号）と同様の措置が取られるとの理解でよろしいでしょうか。</p>	<p>想定されている疫病等の定義が不明ですが、例えば、感染拡大時をパンデミックと呼称される新興感染症等については不可抗力リスクに含まれると考えています。一方、当該疾病等の影響が不可抗力（通常の見可能な範囲外のもの）に該当するか否かはその時点で京都府と事業者が協議して決めるものと考えています。</p>
46	契約関係書類	<p><契約条件規定書P2_2(2)> 契約保証金について、6月4日に公表された質疑回答（No. 105, 107）では「具体的な契約保証金の額や納付及び還付時期等については、6月中旬頃に追加公表の契約関係書類において整理してお示しします。」とのことでしたが、「具体的」な記載は無いと思料します。改めて、いつ・どのような形で御教示戴けるのかお示し願います。</p>	<p>契約条件規定書の「2 基本条件（2）（P.2）」に記載のとおりです。当該契約において定める対価（契約金額）の100分の10以上の額を契約保証金として、契約の確定と同時に納付していただきます。京都府は、当該対価に係る履行の確認後、速やかに契約保証金を返還します。</p>
47	契約関係書類	<p><契約条件規定書P2>契約保証金を京都府会計規則第159条に従い納付するとの規定となっておりますが、建設に関しては履行保証保険付保により免除となるものの、運営維持管理に関しては同様の保険は存在しないため、契約保証金を納める必要性が生じる可能性があります。近時の同種民活事業（PPP/PFI）において契約保証金を納める例は知る限りございません。契約保証金が現実的に免除となるような建付けの検討をお願いします。（民間事業者にとって金額に多寡に関わらず、30年間以上に亘る保証金納付は極めて異例かと存じます。）</p>	<p>個別対話等を踏まえて更なる検討を行いたいと考えます。</p>
48	契約関係書類	<p><契約条件規定書P.3_2(8)> 運営開始日の遅延による損害賠償について、「当該遅延に伴い事業に生じた損害」は遅延によって生じた逸失利益を含むという理解でよろしいでしょうか。</p>	<p>ご理解のとおりです。</p>

京都アリーナ(仮称)整備・運営等事業に係る質疑回答【第2回】

令和6年7月23日

No.	分類	質疑	回答
49	契約関係書類	<p><条件規定書P4> 条件規程書では、毎年、年2回払いで事業者に、「維持管理業務及び運営業務に係る当該年度分の対価」（以下、対価という）を支払うものとするがありますが、水光熱費や労務費については、対価が支払われる前に発生する費用となり、維持管理業務及び運営業務の資金繰りへの影響が懸念されます。このことから、対価が支払われる日を期中（4月～10月）や支払い日（4/31、10/31）の前の月（3月、9月）にとするいわゆる対価の前払いを提案してもよろしいでしょうか。</p>	<p>契約条件規定書の記載は「精算払」を想定したものですが、前金払が必要であればその理由を付してご提案いただくことが可能です。</p>
50	契約関係書類	<p><契約条件規定書P.4_3(2)> 「本事業期間中に発生した特別の事情」には、急激あるいは提案時からの累積で事業者の想定を超える物価変動も対象になる、との理解でよろしいでしょうか。</p>	<p>ご理解のとおりです。</p>
51	契約関係書類	<p><契約条件規定書P4>リスク分担の（1）法令改正リスクは事業に特別にまたは典型的に影響及ぼすものは府負担となっていますが、①の総論において事業者負担とされています。契約書案の提示前ですが、事業者に過度負担が生じないよう契約書案の作成をお願いします。</p>	<p>事業効果の最大化を図るためには、京都府（官）と事業者（民）の適切な役割分担が重要と考えていますので、官・民のいずれかに過度な負担が生じることがないように検討していきます。</p>
52	契約関係書類	<p><契約条件規定書P4>リスク分担の（2）不可抗力リスクによる事業者に生じた増加費用については府と事業者の協議となっています。不可抗力リスクに関しては基本的に公共側で負担することが公共民活事業の通常でございます。（建設、運営維持管理のフェーズ事に事業者負担は「建設費」「運営維持管理費」のそれぞれ1%を上限にするなど）。条件規定書の規定は事業者に過度の負担を負わせるものです。公共事業の主体者は公共側ですので、民間側でそのリスクを負担することは過度なリスク移転と言えます。</p>	<p>不可抗力により生じた費用の負担基準の設定等については個別対話等も踏まえて更なる検討を行いたいと考えます。</p>
53	契約関係書類	<p><契約条件規定書P4_4(2)> 「不可抗力により生じた増加費用の負担について・・・京都府と事業者が協議して決定」とありますが、これまで実施されたPFI事業では事業者側の負担に一定の上限を設ける例が多く見られます。本事業においても、上限を設定して戴けないでしょうか。設定が出来ない場合は、その理由を御教示願います。</p>	<p>不可抗力により生じた費用の負担基準の設定等については個別対話等も踏まえて更なる検討を行いたいと考えます。</p>

京都アリーナ(仮称)整備・運営等事業に係る質疑回答【第2回】

令和6年7月23日

No.	分類	質 疑	回 答
54	契約関係書類	<p><契約条件規定書P5> (2) 京都府による契約解除のところに「事業者は、対価の10%に相当する金額を違約金として京都府の指定する期限までに支払わなければならない」とありますが、この「対価」は何を指すのか判然としません。契約書案で詳細が開示されるものと思いますが、事業参画の前提となる収支計画に大きな営業を与えますので早急の詳細の開示をお願いします。</p>	<p>当該契約において定める対価の10%に相当する額が違約金となります。維持管理・運営に関する対価は「当該年度分」を想定しており、個別対話等を踏まえて更なる検討を行いたいと考えます。</p>
55	契約関係書類	<p><契約条件規定書P5>法令改正・不可抗力による協議解除の効果として「お互いに損害賠償、損失補償又は費用の請求を行わない」とありますが、これは公共事業における民活（PPP/PFI）においては極めて例外的な規定であります。自治体が主体である公共事業でありながら、法令改正・不可抗力のリスクを事業者側に負担させるのは、過度なリスク移転となり、事業参画のモチベーションに大きな影響を与えます。</p>	<p>本事業は単なる公共事業ではなく、維持管理運営も含めた民間自由度の高い整備・運営を目指していますので「事業者側にも相応のリスクをご負担いただく」ということが府の基本的な考えです。一方、事業効果の最大化を図るためには、京都府（官）と事業者（民）の適切な役割分担が重要とも考えていますので、ご意見として承ります。</p>
56	契約関係書類	<p><契約条件規定書P.5_5(3)> 当該解除に起因して京都府又は事業者が生じた損失又は損害については各自の負担とし、お互いに損害賠償、損失補償又は費用の請求を行わない」とありますが、契約解除に至るまでに事業者が実施した業務に対する対価は、京都府から事業者を支払われるとの理解でよろしいでしょうか。</p>	<p>ご理解のとおりです。</p>
57	その他	<p>敷地西側の向日台団地工事のスケジュールが分かりましたらご教示願います。</p>	<p>参加資格を有する事業者グループの代表企業あて現在の工事スケジュールを別途提供します。</p>

京都アリーナ(仮称)整備・運営等事業に係る質疑回答【第2回】

令和6年7月23日

No.	分類	質 疑	回 答
58	その他	<p>＜第1回質疑回答24＞対象施設への固定資産税の負担の有無の質問に対して「事業手法が決まっておきませんので、確定的なお答えは出来かねます」との回答を頂いておりますが、固定資産税の負担有無は事業手法等によって回答が変わるものではないと理解しております。「府に引渡し時に所有権が移転する資産（所謂割賦）」「府に所有権移転しないが将来移転する資産（所謂フルペイのファイナンスリース）」の二つにおいて固定資産税が発生するか否か、ご回答をお願いします。</p>	<p>事業手法（引渡し時期含む。）を決めた上で固定資産税の課税権者である向日市と協議する必要がありますが、原則、賦課期日時点の所有者によって、課税、非課税の判断が行われ、賦課期日後の所有権移転等に対する対応は行われないものと承知しています。 このため、契約形式が割賦形式であってもファイナンスリース形式であっても、1月1日時点で建物（アリーナ施設）を所有している者を対象として課税・非課税の判断が行われるものと承知しています。</p>