

勝連城跡周辺整備事業（追加）共通認識事項・質問回答一覧

① 番号	② 書類名	③ ページ数	④ 項目	⑤ 質問	⑥ 回答
1	募集要項	34	表1	サービス対価Aに対する工事中金利はサービス対価Bに含まれると認識しております。貴市からのサービス対価Bの支払い方法は2027年度（令和9年度）の第1四半期から開始となります。一方でサービス対価Bの支払い開始時点では2027/4～2028/3間のサービス対価Aに対する工事中金利は工事中なので確定しておりません。2027/4～2028/3間のサービス対価Aに対するの工事中金利及び保険料等はどのように支払われるのでしょうか？	通常の工事請負と同様に、建中金利や設計・建設期間中の保険料など（勝連城跡公園の工事に限った金額のみ）は全て設計・建設業務に係る費用に含まれており、募集要項P37の表1のサービス対価Aの支払方法にて支払われます。様式9-2の勝連城跡公園のその他費用（工事中金利、保険料等）を、サービス対価Bから、サービス対価Aの内訳に転記しております。その他の変更も含めて、様式9-2を差し替えましたので、修正後の様式を参照ください。
2	募集要項	34	表1	様式9-3において【勝連城跡公園（自由提案事業の実施のために設置する施設を除く）】の中の4.什器備品費、5.開園準備費は募集要項P37の表1のサービス対価Aの中に含まれますのでしょうか？	勝連城跡公園（自由提案事業の実施のために設置する施設を除く）に係るもの且つ、要求水準書を満たす什器備品費については、サービス対価Aに含みますが、要求水準書に記載している開園準備費についてはサービス対価Cの対象となります。様式9-3はサービス対価AとBから構成される初期投資費内訳を記載するものであるため、勝連城跡公園（自由提案事業の実施のために設置する施設を除く）に係る「開園準備費」と飲食・物販施設の「開館準備費」を削除します。また、様式9-2についても勝連城跡公園（自由提案事業の実施のために設置する施設を除く）に係る開園準備費と飲食・物販施設の開館準備費を営業収入のサービス対価Bから削除するとともに、営業費用の内訳として勝連城跡公園の維持管理・運営業務に係る費用の項目に「開園準備費」、文化観光施設の維持管理・運営業務に係る費用の項目に「開館準備費」を追記し、加えて勝連城跡公園の什器備品費をサービス対価Aに転記しております。その他の変更も含めて、様式9-2、9-3を差し替えましたので、修正後の様式を参照ください。
3	募集要項	37	表1	貴市からのサービス対価Aの支払い方法は4/24（水）の個別対話でお示した通り、各年度毎2月、3月のお支払い頂けるとい認識でよろしいでしょうか？ また工期が複数年度にまたがる工事費の請求は、出来高に応じた部分払により、既済部分に対応する代金の10分の9までを上記条件と同様にお支払い頂けるとい認識でよろしいでしょうか？	サービス対価Aの支払いについては国庫補助金を活用することとしているため、設計費用は令和7年度分を（令和8年2月）請求、（令和8年3月）支払、工事費用は令和8年度分を（令和9年2月）請求、（令和9年3月）の既済部分に対応する代金の10分の9以内を支払、令和9年度分を（令和10年2月）請求、（令和10年3月）に残額を支払う予定としております。
4				文化観光施設事業の物販・飲食施設へSPCの構成員・協力企業以外がテナントとして入ることへの提案受付の可否について。	文化観光施設事業としての物販・飲食施設については要求水準書のとおりとし、SPCの構成員・協力企業に属する事業者が運営の主な部分を担っていないと参加資格を満たしていないという判断となります。
5				自由提案事業でSPC以外の者が許可申請をとる場合の行政財産使用料（又は公園使用料）の支払いは、占用事業者が直接市へ支払うのか。SPCを通して支払うのか。	市が発行する使用料の納付書は許可を受けた構成員・協力企業宛てになるので、許可を受けた構成員・協力企業が支払うことになります。（SPCを通すと、市が受入れできなくなります。）※上記回答はあくまでも使用料の支払の原則の話ですが、それ以外の自由提案事業者を含むキャッシュフローを当該PTI事業へどのように反映していくのかは各自御提案者様においてお考え頂ければと思います。
6	要求水準書	57	事業範囲	文化観光施設事業の物販・飲食事業について、SPCが売上管理や主な管理運営を行うことを想定しているが、テナントとして関心表明を出している事業者（入居企業）が内装工事等を行い事業を行うことは可能か。もしくは、SPCが内装工事を行い、関心表明を出している事業者（入居企業）がテナントとして入ことは可能か。	サービス対価Bにより整備される物販・飲食施設の設計・建設・工事監理業務は参加表明で提出された担当企業が担うことになります。当該参加企業からの再委託についてはこの限りではありません。また、物販・飲食施設の運営・維持管理業務も同様に参加表明で提出された担当企業が担うことになり、同施設については転賃を認めています。
7	募集要項	35	事業範囲	上記において、SPCが直接入居事業者と契約する場合と、構成員・協力企業のうち1社が入居企業と契約することは可能か。	No.6回答をご参照下さい。
8				【自由提案の使用料の件】 「市が発行する使用料の納付書は許可を受けた構成員・協力企業宛てになるので、許可を受けた構成員・協力企業が支払うことになります。」と伺いましたが、構成員・協力企業というのは、弊社のように当初から応募エントリーしている企業のことでしょうか。若しくはホテルなど自由提案を行う新規で参加する事業者が直接、市にお支払いするという意味でしょうか。	募集要項P17「キ 自由提案事業（附帯事業）」にあたる者」に記載されている企業であり、御社のように当初から応募エントリーされている企業のことです。
9	様式	9-2		【様式9-2の長期収支計画 民間提案による収入について】 ・物販飲食事業による収入は、エンドのお客様からの売上の意味でしょうか。 若しくは、商品原価や水光熱費用を除いた純収益を記載すれば良いでしょうか。 営業支出に物販飲食の項目がなかった為、後者と理解しています。	様式9-2における民間提案による収入には売上を記入し、同収入に要した費用については営業費用のその他費用にご記入下さい。
10	様式	9-2		【様式9-2の長期収支計画 民間提案による収入について】 文化観光施設及び勝連城跡公園の駐車場料金収入は、主に客用駐車場のことでしょうか。 当グループとしては、客用は無料として、従業員駐車場やバス、カーシェア等の出入り業者の利用料を想定しておりました。	要求水準書第7-1総則(8)にあるとおり、駐車場の利用料金の設定は選定事業者からの提案を受け本市との協議により決定します。
11	募集要項	10		【行政財産の許可使用料について】 当グループでは、文化観光施設内に大型のホールを設置予定ですが、募集要項にあります土地の使用許可面積価格の具体的な金額を教えてください。 また、建物の使用許可についても記載がありますが、どのような場合を想定されておりますでしょうか。民間でホールを建てる場合、土地の使用料のみと考えておりましたので。	文化観光施設内の土地使用許可面積価格については要求水準P61に記載されております。 建物の使用許可については、下記のようなことを想定しております。 公共施設（歴史文化施設、観光ターミナル、休憩所、今回建築する物販飲食施設）において、建物内で自由提案事業を実施する場合に、建物の行政財産使用料として徴収するものです。 例：携帯の充電チャージャー設置、販売機等の設置、ワゴン等による何かしらの収益事業、その他特定事業以外の収益事業など。 民間でホールを建てる場合、建物は民間所有ですので、ご認識の通り土地の行政財産使用料のみかかります。 建物の使用許可というものは、あくまでも、公共施設（箱）を使用する場合の、行政財産使用料です。 参考までに、公園側については 自由提案事業により建物を建築する場合、土地の使用料として、設置管理許可使用料を支払う必要があります。 ただし、この額は提案により決定します。（提案額を評価することになります。） 公園側の箱物公共施設は、トイレや東屋等しか考えられないため、建物の使用許可は想定されていません。

① 番号	② 書類名	③ ページ数	④ 項目	⑤ 質問	⑥ 回答
12	様式	9-2		【公共施設(勝連城跡、歴史・文化施設、勝連城跡休憩所、観光ターミナル、勝連城跡公園)を活用したイベント・プログラム等による収入】 上記については、ステージイベントやワークショップなどあくまでも単発のものという理解でよろしいでしょうか。 例えば、池を使ったボートアクティビティーやキャンプサイトなど常設のものは、民間収益事業として公園使用料をお支払いし、このイベント・プログラム等による収入には記載しないという形で考えておりました。 それとも一切合切を記載するイメージでしょうか。 ホテルやカフェ等の定着物とは扱いが異なるかと思いましたが。	募集要項のP8(4)に記載の通り、民間提案による収入の一部に自由提案事業があります。従って、様式9-2の民間提案による収入には、様式9-18で記載される自由提案事業以外の収入についてご記入下さい。 なお、自由提案事業とは、事業期間を通じて恒常的に事業範囲内の用地又は施設等を使用して、選定事業者が独立採算にて実施する事業となります。
13	様式	9-3		【競争的対話の事前質疑・回答案 NO.3サービス対価Aの支払いについて】 ・質問回答によると請求が対象年度の2月となっておりますが、様式9-3初期投資費内訳に記載する年度別の費用は2月まで(令和7年度であれば4～2月の11か月間)の費用を記載すべきでしょうか。もしくは、費用計上は年度に係る費用全額(令和7年度であれば4～3月の12か月間)を記載すればよろしいでしょうか。	当市の支払いの想定は、設計:令和7年度(4月～2月)、工事:令和8年度(4月～2月)・令和9年度(3月～2月)での整備を想定しておりますので、それを踏まえた収支計画をご記載ください。
14				サービス購入料Bで整備する物販・飲食事業の人件費はサービス購入料Cで見込んで良いのか、独立採算事業として見込むのか、考え方をご教授願います。	サービス購入料Cで見込むのか、独立採算として見込むのかはご提案の範囲内です。