

No	資料名等	頁	第	1	(1)	ア	(ア)	質問内容	回答
1	事業概要	2	第1	1	(4)	ア	(イ)	土地交換によって取得した敷地を活用し自らの責任により事業整備・運営を行うとありますが、昨今の経済環境を鑑みると、土地を取得してにぎわいを創出する施設を設置・運営する事業スキームは、一般的に事業性の観点から、少々厳しいのではないかと考えております。附帯事業の民間施設の設置有無を含め、民間事業者の提案とすることは可能でしょうか。	本事業では、東部地域の拠点形成と春日部市中心市街地の活性化の観点から、附帯事業は必ず実施していただきたく考えています。
2	事業概要	3	第1	1	(4)	ウ	(イ)	「事業者が行うとしている業務に限る」とは、どのように解釈すればよろしいでしょうか。	事業概要公表後、民間事業者からの質問、意見の内容及び県・市における内部検討を行った結果、本事業の業務範囲から「運営業務」及び「維持管理業務」を外すこととなりました。民間事業者の皆様からは運営業務、維持管理業務に係るご質問を多数頂戴したところではございますが、今回の修正により本事業の対象外となった業務内容の詳細等についての回答は控えさせていただきます。 詳細については平成20年12月8日に公表した事業概要(修正版)及び今後公告される入札説明書等を参照してください。
3	事業概要	3	第1	1	(4)	ウ	(ウ)	総合マネジメント業務費用の負担者、支払い対価はどのようにお考えでしょうか。	No.2の回答を参照してください。
4	事業概要	3	第1	1	(5)	ア		「財産交換の履行時」とは施設引渡し時との理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
5	事業概要	4	第1	1	(7)	ア		通常想定される設計・確認申請・施工期間に加え、行政との設計調整、場合により大店立地法対応などを考慮すると、設計・建設期間が不足していると考えますが、期間延長は可能でしょうか	23年3月の施設オープンを予定しています。
6	事業概要	4	第1	1	(7)	ウ		維持管理期間終了後、県・市の施設のうち事業者が借り上げる施設の維持管理・運営、雇用人員の取り扱いはどの様に考えられているのでしょうか。	No.2の回答を参照してください。
7	事業概要	4	第1	1	(7)			事業スケジュールでは、開館準備期間(県・市による施設の引越や什器・備品搬入等)の記載がありません。設計・建設期間が短いため、開館準備期間によっては、かなり厳しい工程となることが想定されます。開館準備期間はどの程度を見込む必要があるのでしょうか。	開館準備時間は1ヶ月弱を想定しています。
8	事業概要	4	第1	1	(7)	ウ		「維持管理期間」とありますが、これは「維持管理・運営期間」と読み替え、運営業務(創業支援施設・駐車場)も維持管理業務と同様の事業期間との理解で良いのでしょうか。	No.2の回答を参照してください。

No	資料名等	頁	第	1	(1)	ア	(ア)	質問内容	回答
9	事業概要	7	第2	4	(1)	ア		SPCに出資する企業を「構成員」、県・市との交渉窓口になる構成員を「代表企業」との記載がありますが、代表企業は構成員のうち最大出資者である必要はないとの理解で良いのでしょうか。	No.2の回答に示したとおり、本事業においては、業務範囲から「運營業務」及び「維持管理業務」を外したことに伴い、本事業においてはSPCの設立等を条件として提示しないこととします（SPCを設立する提案を否定するものではありません）。 民間事業者の皆様からはSPCの設立要件等について多数質問を頂戴したところでございますが、SPCの設立要件等に係る回答については控えさせていただきます。 詳細については平成20年12月8日に公表した事業概要（修正版）及び今後公告される入札説明書等を参照してください。
10	事業概要	7	第2	4	(1)	ア		構成員と代表企業の定義は記載されていますが、「協力企業」等の定義は特に決めていないのでしょうか。	協力企業の定義は決めていません。事業概要（修正版）の内容を確認してください。
11	事業概要	7	第2	4	(1)			落札後の速やかな事業推進のため、グループの構成員以外にSPCに出資しない協力企業（設計・建設等）を位置づけることは可能でしょうか。	No.9及びNo.10の回答を参照してください。
12	事業概要	7	第2	4	(1)			落札後、代表企業以外の構成員をSPCを組成するまでに変更・追加することは可能でしょうか。	平成20年12月8日に公表した事業概要（修正版）の第2-4(1)イの記載のとおりです。
13	事業概要	7	第2	4	(1)			SPCを設立しない場合は、代表企業以外を協力企業等として位置づけることは可能でしょうか。	No.10の回答を参照してください。
14	事業概要	7	第2	4	(1)	ウ		「SPCを設立するときは」と記載があり、SPCの設立は要件ではないと読み取れる一方で、p11'9 SPCの設立等」において原則としてSPCを設置する旨の記載があります。SPCの設立は要件でないとの理解で良いのでしょうか。	No.9の回答を参照してください。
15	事業概要	7	第2	4	(1)	ウ		SPCの設立が要件でない場合、「構成員」の定義を御教示ください。	No.9の回答を参照してください。
16	事業概要	7	第2	4	(1)	ウ		「SPCを組成するときは」とありますが、SPCを組成しないことも可能でしょうか。	No.9の回答を参照してください。
17	事業概要	7	第2	4	(2)			SPCを設立する場合、SPCに出資を行わない「代表企業」「構成員」以外のものは、構成員の制限を受けないとの理解でよろしいでしょうか。	No.9の回答を参照してください。
18	事業概要	9	第2	5	(1)			各業務を実施する者の資格要件に、維持管理及び運営に当たる企業の要件の記載がありませんが、特に要件はないとの理解で良いのでしょうか。	No.2の回答を参照してください。
19	事業概要	9	第2	5	(1)			公共施設の設計業務、建設業務、工事監理業務を実施する者の資格要件は、記載された内容の他に、P7の「4応募者の備えるべき参加資格要件(2)構成員の制限」の要件を考慮する必要はございますか。	応募者に求める要件が「応募者の備えるべき参加資格要件」であり、設計に当たる企業など各業務を実施する者に求める要件が「各業務を実施する者の資格要件」になります。
20	事業概要	9	第2	5				公共施設の設計業務、建設業務、工事監理業務に関する留意点とありますが、留意点とは、参加資格要件とは異なるとの理解でよろしいでしょうか。	No.19の回答を参照してください。

No	資料名等	頁	第	1	(1)	ア	(ア)	質問内容	回答
21	事業概要	10	第2	5	(2)			各業務を実施するものの資格の確認基準日は、財産交換協定後から各業務の着手前に任意に設定できるのでしょうか。	ご理解のとおりですが、各業務を実施するものの資格の確認にあたっては、代表企業から県・市への報告及び承諾の手続きが必要となります。
22	事業概要	11	第2	9				SPCを設立しないことが認められる場合がありますか。	No.9の回答を参照してください。
23	事業概要	11	第2	9				SPCを「会社法に定める株式会社」に特定している理由について、ご教示ください。	No.9の回答を参照してください。
24	事業概要	12	第3	3	(1)	ア・イ		入札保証金の全部または一部の納付を免除されるケースはございますか。	埼玉県財務規則第93条及び春日部市契約規則第17条又は第18条の規定によります。
25	事業概要	12	第3	3	(2)	ア・イ		契約保証金の全部または一部の納付を免除されるケースはございますか。	埼玉県財務規則第81条及び春日部市契約規則第6条又は第7条の規定によります。
26	事業概要	14	第4	1				「一部、建築不可部分がある」とありますが、どの辺りをどのような理由で、建築することが出来ないのでしょうか。	資料3「東部地域振興ふれあい拠点施設(仮称)整備事業業務要求水準書(案)」の添付資料2「周辺道路一覧」の欄下をご参照ください。
27	事業概要	14	第4	3				県及び市施設の建設整備に係る費用、諸手続きは、財産交換履行時まで民間事業者(SPC)が負担することになるのでしょうか。	ご理解のとおりです。
28	事業概要	14	第4	3				民間事業者が取得した土地の転貸は可能でしょうか。	事業者が取得した土地の転貸等の取扱いについては、事前に県・市との協議を想定しています。
29	事業概要							当該計画地と既存商業施設(ララガーデン)の間にある民有地(C地区)の地権者の当該計画実施に関する考え方や今後の民有地の活用方法、事業参画意向等について、県および市にて得ている情報を御開示ください。	県及び市にて得ている情報はありません。
30	資料2 施設運営計画の概要	2	第2	1	(7)			賃貸料・管理料(事業者から県への支払い)基準は県基準による普通財産貸付料によるとありますが、添付資料の計算式によると毎年変動するようなので、変動に対応した支払いになるのでしょうか。	No.2の回答を参照してください。
31	資料2 施設運営計画の概要	3	第3	1				「施設全体に係る運営」とは「総合マネジメント業務」を示すのでしょうか。	No.2の回答を参照してください。
32	資料2 施設運営計画の概要	3	第3	1				施設全体に係る運営費用について、「合理的な範囲において業務にかかる費用のうち相当分を負担することがある。」とは県・市は基本的には負担しない方針なのでしょうか。	No.2の回答を参照してください。
33	資料2 施設運営計画の概要	3	第3	2	(1)			民間施設を住居施設で計画した場合に設ける居住者専用駐車場は、民間施設利用者のための路外駐車場に該当すると考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。

No	資料名等	頁	第	1	(1)	ア	(ア)	質問内容	回答
34	資料2 施設運営計画の概要	4	第3	2	(1)			「駐車場は一律有料とする」とありますが、民間施設利用分は無料にすることは可能でしょうか	県・市の駐車場と民間施設の駐車場を一体で整備する場合は、民間施設利用者分を利用者に代わって事業者が負担する仕組みとすることは可能です。なお、附帯事業として別棟で整備した駐車場の料金の有料・無料の区別は事業者の提案となります。
35	資料2 施設運営計画の概要	5	第4					駐車場、駐輪場の業務時間が午前6時～午後11時となっておりますが、民間施設利用者駐車場はそれ以外での時間の運営は可能でしょうか。	附帯事業として別途運営する駐車場の運営時間は事業者の提案とします。
36	資料2 施設運営計画の概要	5	第4					駐車場の業務時間が午前6時～午後11時となっておりますが、24時間開館している施設への対応は、どの様に考えればよろしいのでしょうか。	入札公告時に示します。
37	資料3 業務要求水準書(案)	4	第1	6	(1)	ウ		建物整備期間中の土地は県・市から無償提供と考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
38	資料3 業務要求水準書(案)	10	第2	1				SPCを設立した場合、事業期間終了後(平成28年3月末)には、SPCを解散しても構わないとの理解で宜しいのでしょうか。	No.9の回答を参照してください。
39	資料3 業務要求水準書(案)	12	第3	2	(2)			土壤汚染調査費用は事業者が負担するのでしょうか。	土地汚染調査費用は、県施設等購入費及び市施設等購入費に含まれます。
40	資料3 業務要求水準書(案)	12	第3	2	(2)			土壤汚染調査の結果、万一、汚染が発見された場合には「発生する対策費用は県・市が負担する」となっていますが、その場合の調査費用も対策費用に含まれるのとの理解で宜しいでしょうか。	No.39の回答を参照してください。
41	資料3 業務要求水準書(案)	12	第3	2	(2)			「土地履歴からの汚染の可能性が認められない」との調査結果については、開示頂けますか。	土地履歴から汚染の可能性が認められないため、県・市において土壤汚染調査は実施していませんので、事業者にお願いするものです。
42	資料3 業務要求水準書(案)	12	第3	2	(2)			上記の場合、対策費用は対策完了時に全額支払うとの理解で宜しいでしょうか。	土壤汚染が発見された場合は、県・市との協議を踏まえ、県・市が費用負担します。支払時期は県・市との協議によります。
43	資料3 業務要求水準書(案)	12	第3	2				添付資料5-1「事前調査等業務範囲」の各種調査について、県・市から各調査の条件提示はありますか。	業務要求水準書第3 2(2)等を参考にしてください。
44	資料3 業務要求水準書(案)	20	第4	2	(2)	イ		「多様な機能による効果的・効率的な産業支援の推進可能な計画とすること」とありますが、県施設・市施設・民間施設を合築した場合、各施設をフロア等で明確に区分する必要はないとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。ただし、運営時間帯の違いやセキュリティ区分等に配慮した施設配置計画となっていることが必要です。

No	資料名等	頁	第	1	(1)	ア	(ア)	質問内容	回答
45	資料3 業務要求水準書(案)	22	第4	2	(4)	カ		自動二輪車について、「添付資料3の駐車場想定台数のうち何台以上」などの指定はありますか。	自動二輪車についての想定台数はありませんので、事業者の提案によります。
46	資料3 業務要求水準書(案)	32	第4	2	(12)	イ	(ウ)	民間施設が商業・業務施設の場合は公園を整備する必要はないと理解で宜しいでしょうか。	条例等による制約はありません。ただし、民間施設に公園を整備する提案を妨げるものではありません。
47	資料3 業務要求水準書(案)	40	第5	1	(2)			「修繕計画書(30年分)を作成、生涯コストの見込みを提出」とありますが、作成・提出したものは、参考程度のものであり、将来的に事業者が確約等をするものではないとの理解でよろしいでしょうか。	No.2の回答を参照してください。 ただし、本施設における、ライフサイクルコストの削減の観点から、参考として修繕計画等の提案を求めることがあります。詳細は入札公告時に示します。
48	資料3 業務要求水準書(案)	48	第5	2	(3)	オ		事業者の業務外としながら、消耗品交換業務は指定管理者などの指示により行うこととしていますが、業務の責任分担およびコスト負担の考え方についてお教え願いたい。	No.2の回答を参照してください。
49	資料3 業務要求水準書(案)	56	第6					運営業務を行う事業者を他の公共施設と同様に別途指定管理者を公募しない理由をご教授下さい。	No.2の回答を参照してください。
50	資料3 業務要求水準書(案)	59	第6	3	(2)	イ		創業支援ルーム賃貸業務について、事業者が県から施設を借上げ、入居者へ転貸するという借上スキームの必要性をご教授下さい。	No.2の回答を参照してください。
51	資料3 業務要求水準書(案)	59	第6	3	(2)	イ		創業や事業拡大を目指す入居対象者は社会・経済的環境の影響を受けやすい立場にあり、また提案段階において運営期間にあたる平成23年～平成28年の需要予測は不確かで、事業リスクが大きいと考えます。事業者が行う運営業務から、創業支援ルーム賃貸業務のうち「イ.転借料の収受(借上げスキーム)」を除き、県と入居者間での直接の賃貸借契約として頂けないでしょうか。	No.2の回答を参照してください。
52	資料3 業務要求水準書(案)	61	第6	4	(2)	ア		商工団体等への施設貸出業務について、事業者が県から施設を借上げ、事業者が団体に転貸する借上スキームの必要性をご教授下さい。	No.2の回答を参照してください。
53	資料3 業務要求水準書(案)	61	第6	4				賃貸を希望する団体や商工団体の賃貸需要が不明であり、また提案時点において運営期間にあたる将来の需要予測が不確かで、事業リスクが大きいと考えます。事業者が行う運営業務から、「産業支援施設の施設転貸業務(借上げスキーム)」を除き、県と入居者との直接の賃貸借契約として頂けないでしょうか。	No.2の回答を参照してください。

No	資料名等	頁	第	1	(1)	ア	(ア)	質問内容	回答
54	資料3 業務要求水準書(案)	63	第7	1				「民間施設をSPC以外に譲渡する場合には、一定の制約を受ける」とありますが、分棟方式で土地を分筆した場合においても、売却に一定の制約が付くのでしょうか。その場合の制約を御例示ください。	分棟方式の民間施設の用途の変更や売却等については、事前に県・市との協議を想定しています。
55	資料3 業務要求水準書(案)	63	第7	1				民間施設をSPC以外に譲渡する場合に制約を設ける予定とは、すなわち分譲マンション事業は行えないと考えてよろしいでしょうか。	民間施設を公共施設との合築方式で整備する場合には、土地・建物の権利を細分化しない提案を期待しています。 なお詳細については入札公告時に示します。
56	資料3 業務要求水準書(案)	63	第7	1				民間施設をSPC以外に譲渡する場合の制約は、事業期間終了以降も制限されるのでしょうか。	No54,55の回答を参照してください。
57	資料3 業務要求水準書(案)	63	第7	1				民間施設をSPC以外に譲渡する場合の「一定の制約」とは具体的にどのようなことでしょうか。	No54,55の回答を参照してください。
58	資料3 業務要求水準書(案)	63	第7	2	(1)			「商業機能等の多様な機能の民間施設を複合的に…」とありますが、基本構想の基本的な考え方を踏まえた上で、かつ分棟方式・土地分筆を前提とした場合、民間施設の構成は、「春日部駅西口南地区地区計画」の「建築物等の用途の制限」に記載以外の施設構成を計画・提案可能と理解してよろしいでしょうか。	「春日部駅西口南地区地区計画」及び各種関係法令等を遵守した上で、計画・提案してください。
59	資料3 業務要求水準書(案) 添付資料2							「将来は鉄道高架事業に伴って道路の位置が南側に入り込む」とありますが、それに伴い、設計変更作業や工事費の増減が生じた場合は、県または市が負担して頂けるとの理解でよろしいでしょうか。	建設不可部分については、入札公告時に示します。
60	資料4 本事業の事業収支と県・市の支払いについて	4	第2	1	(1)	ア		県への建物貸付料年額支払(県基準)は、経過年数に伴う逓減方式となっているため、開業当初の賃料負担が非常に重くなるものと推察いたします。それに対し、入居者からの賃料収入は適正な市場賃料をベースとした額を毎年定額で受入れますので、開業当初は両者の賃料に大きな差異(赤字)が生じる可能性があります。このような賃料差異が発生した場合について、その調整方法に関する考え方をご教示下さい。	No.2の回答を参照してください。
61	資料4 本事業の事業収支と県・市の支払いについて	4	第2	1	(1)	イ		商業団体等の入居・退去に伴う空室期間が発生した場合については、収入・支出のあり方を県と事業者が協議し、事業継続を図るとの内容の記載がありますが、その場合、県として事業者に空室リスクの負担を求めのお考えはございますか。	No.2の回答を参照してください。

No	資料名等	頁	第	1	(1)	ア	(ア)	質問内容	回答
62	資料4 本事業の事業収支と県・市の支払いについて	12	第5					事業者行う附帯事業について、SPCに対する税制特例以外に、中心市街地活性化や企業誘致の観点から、固定資産税・都市計画税や水道加入分担金等の減免など優遇措置を講ずる可能性はありますか。	ありません。
63	資料4 本事業の事業収支と県・市の支払いについて	4	第2	1	(1)	ア		土地の定期借地料の算定基準についてお教え願いたい。	No.2の回答を参照してください。
64	資料4 本事業の事業収支と県・市の支払いについて	4	第2	1	(1)			県事業の事業収支について、事業者は施設利用の需要リスクを負担するとありますが、現在、予想されている産業支援施設の利用者数、利用頻度等の需要予測をご提示頂きたい。	No.2の回答を参照してください。
65	資料5 リスク分担表	2						第三者賠償について、「上記(県と市)以外の場合は全て事業者の負担」となっていますが、事業者に起因する場合に限定して頂けませんか。	県・市は、県・市に起因する事由以外において、第三者への損害賠償責任を負担することはありません。
66	資料5 リスク分担表	4						財産交換協定以前の県や市の指示等による設計変更は事業者の負担なのでしょうか。或いは、財産交換協定以前には、県や市からは指示がないとの理解でよろしいのでしょうか。	県施設等購入費及び市施設等購入費には、基本設計費用及び実施設計費用を見込んでいます。
67	資料6 業務監視及び改善要求措置について	8	第3					維持管理運営期間の終了後、附帯事業の維持管理運営業務のため、事業者(SPC)は解散せず、附帯事業を継続するとの理解で宜しいでしょうか。	No.2及びNo.9の回答を参照してください。
68	閲覧資料4 交通量調査							同資料は平成18年10月の調査結果となっておりますが、ララガーデン春日部の開業(平成19年11月)以降のデータは開示いただけますか。	対象資料の有無を確認の上、適当な資料がある場合は、入札公告時に示します。
69	実施方針等に関する説明会							「実施方針等に関する説明会」への出席企業を公表して頂けませんか。	公表は差し控えます。