

# 橘ふれあい公園整備・管理運営事業 募集要項等に関する質問への回答

- ・ 橘ふれあい公園整備・管理運営事業募集要項等に関して、令和2年8月21日までに寄せられた質問について回答を公表します。多くのご質問をいただき、誠にありがとうございました。
- ・ 質問の内容は、基本的に原文のまま記載していますが、明らかな誤字脱字や質問の意図が不明瞭なものについては、公表に当たって加筆修正を行っています。ご了承ください。

令和2年9月18日

香取市

No.	書類名	頁	章	大項目	中項目	小項目	その他	項目名	質問の内容	回答
1	募集要項	8				キ		導入機能の初期投資	アウトドアゾーンでは、具体的にどんな内容まで含まれるか？BBQ機材や食材冷蔵庫・冷凍庫など設備一式のことでしょうか？更に初期投資の範囲を広げることも可能ですか？必要機材の提案は、いつまでに必要でしょうか？	アウトドアゾーンのサービス対価A（開業準備にかかる費用）には、貸出用のコンロや調理器具の購入費を見込んでいます。体験学習施設に冷蔵庫や冷凍庫を備えていますが、自主事業で食材の販売を行う際に、追加で機材が必要となる場合は、事業者の負担となります。なお、具体的に想定している物品がサービス対価A（開業準備にかかる費用）として適当かどうかは、意見交換の際にご確認ください。
2	募集要項	12				エ		意見交換会	11月市側と協議に、我々もオブザーバー参加可能でしょうか？	意見交換への参加は、応募者を構成するグループ単位を原則とし、参加を希望する場合、代表企業は必ず参加してください。応募者を構成する企業であれば、代表企業以外の企業も参加可能です。なお、意見交換は、意見交換を希望する各応募者と市が非公開で実施します。応募者でない者が意見交換に参加すること又は応募者が他の応募者の意見交換に参加することはできません。
3	募集要項	15	第3	4				サービス対価の上限価格	光熱水費見込額（95,760,000円）について、令和3年度、令和4年度、及び令和5～23年度のそれぞれの見込み額をご教示ください。	様式集の様式11-2をご覧ください。
4	募集要項	17	第3	7	(1)	イ		応募者の構成	設計・工事監理業務も建設工事業務も維持管理・運営業務も行わない、所謂FA業務やSPC管理業務を担う企業が、税理士法人や監査法人と同様にSPCから直接業務を受託し、且つSPCに出資をしない場合は、「構成員」にも「協力企業」にもならない理解で宜しいでしょうか。	FA業務やSPC管理業務をSPCから直接受託し、かつSPCに出資をしない者は、「自主事業その他の業務に当たる者」として、「協力企業」となります。なお、募集要項において協力企業を定義する際に用いている「業務」とは、要求水準書に規定する各業務を指します。ご質問にある業務は、当該業務に該当する又は明らかに関連する業務と推察しています。一方、税理士法人が担う監査業務等のように、当該業務に該当しない業務内容であれば、お見込みのとおり「構成員」にも「協力企業」にもなりません。
5	募集要項	17	第3	7	(1)	イ		応募者の構成	FA業務やSPC管理業務を担う企業が、SPCへの出資は行いが、SPCから直接ではなく、代表企業、構成員又は協力企業から業務を受託する場合は、「構成員」にも「協力企業」にもならない理解で宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。
6	募集要項	17	第3	7	(2)			応募者の参加資格要件	FA業務やSPC管理業務を担う企業は、「共通の参加資格要件」を満たすことその他に参加資格要件はないとの理解で宜しいでしょうか。	自主事業その他の業務に当たる者となりますので、応募者の参加資格要件（共通）を満たしており、かつ、本事業の参加資格要件確認基準日において香取市入札参加資格者名簿に登録されている者であることが必要です。No.4もご参照ください。
7	募集要項	19	第3	7	(3)	ア	(イ)	実績を有するもの	官、民、元請、下請け、自社開発、全て実績とみなして良いか。	お見込みのとおりです。
8	募集要項	19	第3	7	(3)	ア	(ウ)	実績を有するもの	官、民、元請、下請け、自社開発、全て実績とみなして良いか。	お見込みのとおりです。
9	募集要項	19	第3	7	(3)	ア	(ウ)	設計実績について	現在、進行中の物件も契約書類が示せれば類似実績とみなしてよいという認識で宜しいでしょうか？	お見込みのとおりです。
10	募集要項	19	第3	7	(3)	ウ	(エ)	建設実績について	現在、進行中の物件も契約書類が示せれば類似実績とみなしてよいという認識で宜しいでしょうか？	お見込みのとおりです。
11	募集要項	21	第3	7	(3)	カ		応募者等の参加資格要件（業務別）自主事業その他の業務に当たる者	その他の業務に当たる者は、「(7) 本事業の参加資格要件確認基準日において、資格者名簿に登録されている者であること。なお、その他の業務に当たる者は構成員又は協力企業とする。」との記載がありますが、資格者名簿に登録されていれば他に提出物等はないとの理解で宜しいでしょうか。また登録されていることの確認（写し）等の提出は必要でしょうか。	お見込みのとおりです。なお、資格者名簿に登録されていることの証明書等の提出は必要ありません。
12	募集要項	22	第4	2	(1)			参加資格審査	本事業への参加表明に記載する会社情報は、本社住所でもよろしいでしょうか。それとも貴市の入札参加資格者名簿に届出をしている委任先の支店名である必要がありますでしょうか。	本社の情報を記載してください。
13	募集要項	23	第5	4		ア		SPCの設立に関する事項	SPCの本社所在地を本事業用地とすることは可能ですでしょうか。	本事業用地が行政財産であることを踏まえ、SPCの本社所在地を本事業用地とすることは、不可となります。
14	募集要項	23	第5	4		イ		SPCの設立に関する事項	設計・工事監理業務も建設工事業務も維持管理・運営業務も行わない、所謂FA業務やSPC管理業務をSPCから請け負う企業の場合、構成員や協力企業ではなく、その他の出資者として出資することは可能ですでしょうか。	FA業務やSPC管理業務をSPCから受託する企業であって、かつ、SPCに出資を行う者は、構成員となります。

No.	書類名	頁	章	大項目	中項目	小項目	その他	項目名	質問の内容	回答
15	要求水準書	12	第2	2	(2)	イ	(オ)	パークゴルフ場の垣根や柵の設置	昨今のパークゴルフ場では安全に配慮した上で、極力柵、植込みを設置しない方針である。	パークゴルフ場は有料区域であり、一般利用者がパークゴルフ場内に立ち入らないために、パークゴルフ場全体の外周に垣根や柵等を設置して、区画することを想定しています。なお、パークゴルフ場内のコースごとに垣根や柵等を設置する必要はありません。
16	要求水準書	12	第2	2	(2)	イ	(カ)	運営するに不可欠な施設	サービス対価Aに芝刈り機等維持管理機械一式、保管倉庫が含まれるか。市町村事例では物品購入の上、管理者に貸与している事が大多数である。また、市民の熱中症対策施設とした、四阿、シェルター、パラソル等も不可欠な施設と想定される。提案に含めたい。	サービス対価A（開業準備にかかる費用）には、芝刈り機等のパークゴルフ場の維持管理に必要な機械購入費を見込んでいます。また、芝刈り機等の格納倉庫や四阿、シェルターについては、パークゴルフ場の建設費として見込んでいます。
17	要求水準書	15	第2	2	(4)	ア	(エ)	広場等 基本方針	設計・工事監理・建設期間のうち毎年4月から9月末まで、3,000㎡程度が利用できる状態を維持すること。となっているが、その設定は事業者の判断で決めて良いのか否か。	市と事前に協議のうえ、設定してください。
18	要求水準書	16	第2	2	(4)	イ		広場等 導入機能	既存の橘ふれあい公園の樹木は伐採すること。となっているが、全ての樹木を伐採する事は、桜にしても白樺にしてもかなりの大きさの樹木もあり、いたずらに廃材を増やす事でもあり、再考の余地があるのでは。	既存の樹木は、老木や病木が多く、今後の管理を検討した結果、伐採することとしたため、要求水準書どおり伐採してください。
19	要求水準書	41	第7	1	(8)			体験学習施設の使用料：1平方メートルにつき1日100円	パークゴルフ場の物販ブースを体験学習施設内に設置する事を想定できるか、その際、左記が該当するか。それとも不要か。	体験学習施設を利用して、物販ブースを設置することは可能です。「体験学習施設内で商品の販売、寄附の要請その他これらに類する行為をしようとする場合、1平方メートルにつき1日100円を納入しなければならない。」という規定は、利用者が事業者（指定管理者）に納付する金額であり、事業者自らが物販ブースを設置する場合、該当しません。また、物販ブースを設置する場合は、自主事業として取り扱いますが、使用料は不要です。
20	要求水準書	43	第7	2	(2)			什器備品等の更新	仮にパークゴルフ管理機械が什器備品に認められた場合、耐用年数、償却期間によっては更新の可能性もある。10年後、15年後、状況によってはサービス対価として協議可能か。	パークゴルフ場の開業準備に当たって、事業者が設置する什器・備品等は、市の支払うサービス対価の対象として、市が負担します。これらの什器・備品等の更新にかかる費用は、原則として事業者が負担するものとします。ただし、供用開始後の状況を鑑みて、什器・備品等の更新にかかる費用の負担について、事業者から市に対して協議を申し出ることは可能です。
21	要求水準書							測量等資料について	提案にあたり、既存の測量データ（CAD等）の資料は提供して頂けるという認識で宜しいでしょうか？	要求水準書に記載している添付資料2～11については、希望者へ貸与します。
22	様式集	19	様式2-9					自主事業・その他業務に当たる者の要件	添付書類の内、納税証明書（法人税及び消費税及び地方消費税について未納税額のない証明用）は納税証明書その3-3（「法人税」及び「消費税及地方消費税」について未納税額のない証明用）を貴市に提出するとの理解で宜しいでしょうか。念の為、確認したく存じます。	お見込みのとおりです。
23	様式集	19	様式2-9					自主事業・その他業務に当たる者の要件	添付書類として記載の印鑑証明書、納税証明書及び商業登記簿謄本は全て原本での提出でしょうか。それとも写しの提出でも可能でしょうか。	原本を提出してください。
24	様式集	27	様式7					長期収支計画表	本事業の事業期間が令和24年3月末と記載がございますため、SPC清算期間も含め「令和24年度」及び「令和25年度」の列を追加しても宜しいでしょうか。	様式集（Excel）については、適宜、行や列を追加してください。
25	様式集	27	様式7					長期収支計画表	EIRRは小数点第何位まで表記すれば宜しいでしょうか。	小数点以下第3位を四捨五入し、小数点以下第2位（%）まで表示してください。
26	基本協定書（案）	6	第9条					違約金	「優先交渉権者は連帯して～」との記載がございますが、出資をせずSPCから直接業務を請け負うだけの協力企業の立場から鑑みると、大変重い規定であるため、「帰責事由のある事業者及び構成員」のみとしていただけませんか。	原案のとおりとします。各企業は、応募グループを構成する企業を選択する責任があります。本条に基づく債務については、応募グループの内部関係で処理してください。なお、本条は、第6条第2項各号いずれかの事由が生じた場合を対象としており、各業務において生じる違約金については対象とはなりません。
27	基本協定書（案）	6	第9条					違約金	「ただし、市に損害が生じない場合において市が特に認めるときは、この限りではない。」とはどのようなケースを想定されておりますでしょうか。	市に損害が生じず、かつ、本事業への影響がないと判断する場合等、内容によって個別具体的に判断します。

No.	書類名	頁	章	大項目	中項目	小項目	その他	項目名	質問の内容	回答
28	基本協定書（案）	6	第10条					秘密保持等	「相手方の事前の承諾なしに第三者に開示してはならない。」との記載がありますが、構成員や協力企業に属さないその他企業、その他出資者や下請企業もここでいう第三者に含まれますでしょうか。	基本協定の当事者以外の者は第三者に当たります。 なお、事業者が自らのノウハウ等を第三者に開示する場合は、相手方の秘密情報の開示ではありませんので、本条の秘密保持義務の対象とはなりません。
29	基本協定書（案）	7	第13条					有効期間	「本協定の有効期間は、本協定締結の日から事業期間の末日までの期間とし」とございますが、事業契約でも基本協定書と同等の内容が規定されていることを鑑み、有効期間を「事業契約の締結日まで」として頂けませんでしょうか。	原案のとおりとします。 基本協定書は、事業期間中にわたって規律すべき内容を規定しています。
30	基本協定書（案） 基本契約書（案）	1						頭書	基本協定書では、各構成員及び協力企業を総称して「優先交渉権者」と規定、一方で基本契約書では、設計・工事監理企業、建設企業及び維持管理・運営企業を総称して「優先交渉権者」と規定されており、同じ一連の契約書式の中で定義に相違があります。基本契約書と同様の定義として頂けませんでしょうか。	原案のとおりとします。 基本協定書と基本契約書は規律する内容が異なり、各契約書内で整合が取れておりますので、読みやすさの観点からもご理解ください。
31	基本契約書（案）	4	第7条	第3項				S P Cの運営	「S P Cは、～各事業年度の計算書類の確定後1か月以内に市に提出するものとする。」との記載がありますが、定時株主総会（事業年度終了後3ヶ月以内）にて決算承認後1か月以内（7月）の提出との理解で宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。
32	基本契約書（案）	5	第8条	第6項				事業契約等	No.26の質問と同様です。「優先交渉権者は連帯して～」との記載がございますが、出資をせずS P Cから直接業務を請け負うだけの協力企業の立場から鑑みると、大変重い規定であるため、「帰責事由のある事業者及び構成員」のみとしていただけませんか。	原案のとおりとします。 各企業は、応募グループを構成する企業を選択する責任があります。 本条に基づく債務については、応募グループの内部関係で処理してください。 なお、本条は、第8条第6項各号いずれかの事由が生じた場合を対象としており、各業務において生じる違約金については対象とはなりません。
33	基本契約書（案）	7	第13条					損害賠償	No.26の質問と同様です。「他の事業者も連帯して～」との記載がございますが、出資をせずS P Cから直接業務を請け負うだけの協力企業の立場から鑑みると、大変重い規定であるため、「帰責事由のある事業者及び構成員」のみとしていただけませんか。	原案のとおりとします。 各企業は、応募グループを構成する企業を選択する責任があります。 本条に基づく債務については、応募グループの内部関係で処理してください。 なお、本条は、基本契約上の義務履行違反を対象としており、各業務にかかる債務は対象とはなりません。
34	設計・工事監理業務委託契約書（案）	1						頭書	設計・工事監理業務委託契約における「サービス対価」とは、（様式11-3）初期投資費見積書に記載の「設計業務にかかる費用」・「工事監理業務にかかる費用」という理解で宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。
35	建設工事請負契約書（案）	1						頭書	建設工事請負契約における「サービス対価」とは、（様式11-3）初期投資費見積書に記載の「建設業務にかかる費用」という理解で宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。
36	建設工事請負契約書（案）	16	第37条					前払金及び中間前払金	前払金及び中間前払金の請求時期は問わない認識で宜しいでしょうか（着工前でも保証契約の締結が行われていれば、請求できるのでしょうか）。「発注者が別に定める基準」の開示日も含め、ご教示ください。	前払金及び中間前払金の取扱いは、「香取市公共工事に要する経費の前払金取扱要綱」に従います。 「発注者が別に定める基準」は本要綱を指します。 本要綱は、市のホームページの「事業者向け情報」－「入札・契約」－「入札・契約の制度及び要綱ほか」－「令和2年度の公共工事の前金払の特例措置に係る取扱い」－「<参考>要綱」に掲載されています。
37	維持管理・運営業務委託契約書（案）	2	第4条	第1項				契約の保証	「当初のサービス対価額が300万円以上の場合には～」との記載がありますが、当初のサービス対価額の定義をご教示願います。 維持管理・運営開始初年度の1ヶ月分でしょうか。	維持管理・運営開始初年度の1ヶ月分のサービス対価ではありません。 「当初のサービス対価額」とは、維持管理・運営業務委託契約書（案）の頭書に記載の「契約金額（サービス対価額）」に記載の金額を指します。
38	維持管理・運営業務委託契約書（案）	2	第4条	第1項				契約の保証	「履行保証保険契約を締結する場合は保険証券を発注者に寄託すること」と記載がございますが、保険証券の「写し」を寄託するのでしょうか。それとも「原本」になりますでしょうか。	原本を提出してください。
39	維持管理・運営業務委託契約書（案）	2	第4条	第1項	第5号			契約の保証	履行保証保険契約を締結する場合、構成員である維持管理企業（または運営企業）が契約者となっても宜しいでしょうか。それとも、契約者はS P Cのみでしょうか。	構成員である維持管理企業又は運営企業が契約者となることも可能です。 なお、市以外の者が被保険者となる場合には、保険金請求権につき市のために質権を設定してください。
40	維持管理・運営業務委託契約書（案）	2	第4条	第1項	第5号			契約の保証	履行保証保険契約を締結する場合は、1年毎に更新する契約で宜しいでしょうか。	1年毎に更新する契約も可能です。

No.	書類名	頁	章	大項目	中項目	小項目	その他	項目名	質問の内容	回答
41	維持管理・運営業務委託契約書(案)	2	第4条	第2項				契約の保証	「契約保証金の額、保証金額又は保険金額を～サービス対価額の10分の1以上としなければならない」と記載されていますが、サービス対価とは消費税を含んだ金額という理解で宜しいでしょうか。また光熱水費は含まれない理解で宜しいでしょうか。	前段について、お見込みのとおりです。後段について、光熱水費を含みます。なお、算定の方法についてはNo.42もご参照ください。
42	維持管理・運営業務委託契約書(案)	2	第4条	第2項				契約の保証	維持管理企業及び運営企業がそれぞれ履行保証保険に加入する場合、保険金額はそれぞれが受託する業務のサービスの対価の10分の1以上とすれば宜しいでしょうか。また、年間の金額とは次年度分についての応募時の提案金額と理解して宜しいでしょうか。	前段について、維持管理企業及び運営企業のいずれかのみでの保険を適用すべき場合でも、一会計年度に支払うべきサービス対価額の10分の1の保険金額となるよう付保してください。後段について、契約保証金は、各会計年度開始前に納付してください。(以下、納付日の属する年度をt年度とします。) 「各会計年度に関し、当該会計年度に発注者が支払うべきサービス対価額」とは、(t+1)年度における応募時の提案金額を基本としますが、物価変動に伴い金額の改定が生じた場合は、当該改定後の金額とします。また、光熱水費の額は、原則として(t-1)年度における実績値を採用します。ただし、(t-1)年度における光熱水費の実費が算出できない場合(段階的供用開始により、全ての施設での実費が算出できない場合を含む。)は、応募時に様式7において参考情報として記載した想定費用を採用します。
43	維持管理・運営業務委託契約書(案)	9	第29条					損害賠償等	「故意又は過失により～」と記載されていますが、「故意又は重過失により～」に変更いただけませんか。	原案のとおりとします。受託者は善管注意義務を負っていますので、故意又は重過失に限定することはできません。
44	維持管理・運営業務委託契約書(案)	23	別紙5	1				サービス対価の構成及び支払い方法	パークゴルフ場及びアウトドアゾーンの維持管理・運営に関しましては独立採算事業とのことですが、昨今のコロナ禍の状況から過去の(同様の施設での実績等からの)入場者予測では計り得ない影響が予想されます。当面の間、固定費だけでも発注者負担として頂けませんか(毎年度の稼働状況や当該施設の収支を見て発注者及び事業者で更新について協議を前提)。現状のままですと、本2施設の維持管理・運営企業が負うリスクが余りにも過大であり、参加障壁になりかねないと思料します。	パークゴルフ場及びアウトドアゾーンについては、その利用料金のみを原資として維持管理・運営を実施する維持管理・運営独立採算型とします。したがって、市から事業者に対して、パークゴルフ場及びアウトドアゾーンの維持管理・運営業務にかかる対価を支払うことは、原則としてありません。ただし、供用開始後、不可抗力等の不測の事態により本事業の安定的な経営に支障を来す場合に限り、本施設の維持管理・運営費用の負担について、市と事業者で協議を行うことは可能です。
45	維持管理・運営業務委託契約書(案)	24	別紙5	3	(2)	ア	(オ)	サービス対価B	監査報酬・税理士報酬・保険料(SPCで付保する場合)・SPC管理業務費用等は「(オ)その他(受託者経費等)」に含まれる理解で宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。
46	維持管理・運営業務委託契約書(案)	24	別紙5	3	(2)	イ	(ア)	サービス対価B	各年度均等払いとした場合に、総額と端数が生じた場合、初年度と最終年度のいずれでの調整となりますでしょうか。	各回のサービス対価の支払額は、同額を支払うものとしています。したがって、各回のサービス対価の支払額について同額とし、その合計を総額として提案してください。
47	維持管理・運営業務委託契約書(案)	24	別紙5	3	(2)	イ	(ア)	サービス対価B	年間費用を各四半期ごとの均等払いとした場合に、年度総額と端数が生じた場合、第1四半期と第4四半期のいずれでの調整となりますでしょうか。	年度単位のサービス対価に対して適用される物価変動に伴う改定又はモニタリングの結果に伴う減額により四半期ごとの支払額に端数が生じた場合、各年度の第4四半期で調整を行ってください。
48	維持管理・運営業務委託契約書(案)	25	別紙5	3	(2)	ウ		サービス対価B	No.46と同様に各年度均等払いとした場合に、消費税総額と端数が生じた場合、初年度と最終年度のいずれでの調整となりますでしょうか。	No.46をご参照ください。
49	維持管理・運営業務委託契約書(案)	25	別紙5	3	(2)	ウ		サービス対価B	No.47と同様に年間費用を各四半期ごとの均等払いとした場合に、消費税の年度総額と端数が生じた場合、第1四半期と第4四半期のいずれでの調整となりますでしょうか。	No.47をご参照ください。
50	維持管理・運営業務委託契約書(案)	29	別紙6	2	(2)	エ		PPの支払い額への反映	サービス対価Bの減額計算において、減額計算の対象は、業務水準を満たしていないと判断された各個別業務毎のPP累積値に伴う当該サービス対価が対象との理解で宜しいでしょうか。それとも業務に関係なくPP累積値が計算され、当該サービス対価全体が減額対象となりますでしょうか。	業務に関わらず、累積した3ヶ月のPPの合計値に応じてサービス対価B全体を減額対象とします。
51	維持管理・運営業務委託契約書(案)	29	別紙6	2	(2)	エ		PPの支払い額への反映	サービス対価Bの減額計算において、端数処理はどうなりますでしょうか。	モニタリングによりサービス対価Bを減額する場合、計算により生じた減額する金額(PPの付与前に当初支払われる予定であった金額と、PPの付与により減額された後の金額の差)の端数(円未満の金額)は切捨てとします。
52	維持管理・運営業務委託契約書(案)	29	別紙6	2	(2)	エ		PPの支払い額への反映	サービス対価Bの減額対象にはSPC管理業務費用も含まれますでしょうか。維持管理に係る委託料と異なり、SPC管理業務費用はSPCを運営していくに際して必要不可欠な業務に係る費用(固定費)であることに鑑み、減額理由が維持管理業務である場合に限り、SPC経費等は減額対象から除外していただけないでしょうか。	前段について、減額対象にはSPC管理業務費用も含まれます。No.45もご参照ください。後段について、原案のとおりとします。なお、減額等の措置に繋がりに得る業務水準未達状態は、「明らかに受託者の責めに帰すべきもの」に限定しています。またPPの計上が即減額となるものではなく、是正の機会も設けています。

No.	書類名	頁	章	大項目	中項目	小項目	その他	項目名	質問の内容	回答
53	維持管理・運営業務委託契約書(案)	34	別紙7	(1) (2) (3)				収益の還元	<p>パークゴルフの収益還元方法に関しての問題点①前提としてコース本体は、自主事業ではない為、借地料、占有料を収受しない施設と理解した。②収益還元による再投資は何ら異存はない。③長期収支計画を立案するが、パークゴルフ事業は、収入の変動の可能性が極めて高いスポーツマネジメント施設であり、且つ一般的な市町村では、収益率が低く、赤字分の補填とした意味合いで指定管理費を計上している自治体がほとんどである。本事業は指定管理費の負担を委託者が負わない、ノンリスク型独立採算制であり、国内3例目のパークゴルフ場となることと認識している。④利用料金収入並びに自主事業を財源とした運営に限られる中で、受託者側は短期並びに中長期の事業計画を柔軟に修正計画し、リスクマネジメントによるキャッシュフロー経営が求められる。独立採算方式のパークゴルフ場の意義は、本来委託者が所有する都市公園内公共サービス施設において、金融リスク、運営管理リスク等を受託者に負わせるものではない。公共サービスの質を保ちながら、関連施設との相乗効果を期待しつつ、本来多くの自治体が負担している、指定管理費(サービス対価)を0円という、不測の事態以外に財政支出を伴わない事業スキームである。⑤従って、パークゴルフ事業に関しては長期収支計画の収入見込み、収益の還元を算定する方法には違和感がある。キャッシュフロー経営を行う場合、長期収支計画の数字を達成する事はもちろん重要であるが、経営環境に照らし合わせ、公共サービス施設が赤字経営にならない事が重要である。例えば短期的に何らかの理由により、来場者収入の停滞が続き、改善策として、タイムリーにイベント、広告宣伝プロジェクトにて挽回を図り、売上げは長期収支見込(仮に100%とする)をはるかに上回り達成したとする(150%)。単年の決算における経営数値では当然人件費、外注費、消耗品等の変動費が嵩み、収支ではプラスマイナス0円であったとした場合、現行の収益還元法は意味をなさない。受託者にはキャッシュフローは無い中で再投資原資相当を積み立てる事が義務付けられる。その際、前述した通りサービス対価0円でパークゴルフ場運営出来るだけで委託者は公共サービスの維持が達成されており、目的達成といえるが、受託者側の利益は0円となり、その上、12%キャッシュの積み立てが強いられる。⑥損益通算など会計原則が織り込まれていない。⑦以上より、パークゴルフに関する収益の還元算定方式は変更を求めたい。⑧委託者側にとって、営業損益から算定する事では、再投資の原資を安定して見込めず、施設の経年変化に対して質的向上を見込め無い事は事業の性質から避けたいものと予想する。⑨以上より、算定方法を毎年積み立て方式で、「利用料金収入(含む自主事業収入)×2%」を提案したい。ちなみ全国の事例でも収入金額2%のインセンティブ方式が成立している。</p>	<p>原案のとおりとします。 なお、維持管理・運営期間の途中で、複数年に及んで各年度の利用料金収入が収入見込額と大きく乖離する場合、以降の維持管理・運営期間の収入見込額の再設定を市は認める場合があります。 また、収益の還元について、SPCの経営状況の悪化など、やむを得ない合理的な理由がある場合は、市の承諾を得た上で再投資時期を延期することができることとしています。</p>
54	維持管理・運営業務委託契約書(案)	39	別紙9					不可抗力の場合の費用負担	<p>「サービス対価額の1%に至るまで～」と記載されてますが、「サービス対価額」とは「サービス対価B」という理解で宜しいでしょうか。</p>	<p>事業者の負担は、不可抗力が生じた日が属する会計年度において支払われるべきサービス対価額の1%に至るまでです。したがって、サービス対価Bに限定するものではありません。</p>
55									<p>多目的広場・ふるさとふれあいの家・冒険あそび場・はらっぱ広場の子供遊び場ですが、ここの設計に、提案してもよろしいでしょうか？</p>	<p>広場の導入機能については、要求水準書をもとに、ご提案ください。</p>