

（仮称）地域共生ステーション整備運営事業 募集要項に関する質問への回答 ②

- ・（仮称）地域共生ステーション整備運営事業の募集要項に関して、令和7年5月9日までに寄せられた質問への回答を公表します。
- ・ 質問は、原文のまま掲載していますが、明らかな誤字、脱字及び表記の誤りと判断された箇所については、一部修正しています。

令和7年6月4日
高槻市

■募集要項 質問一覧

No.	頁	大項目	中項目	小項目				項目名	質問内容	回答
1	1	第1							「本募集要項は、令和6年12月11日に公表された実施方針及び実施方針に関する質問回答(令和7年2月5日公表)を反映したもの」とありますが、この質問回答書自体も有効と考えてよろしいでしょうか。 また、資料5:事業契約書(案)P4第1章第10条2の項目に、この質問回答書の記載をいただけないでしょうか。	前段については、実施方針に関する質問回答は、事業契約書(案)第10条の2の適用範囲外です。 後段については、原案のとおりとします。
2	3	第2	4	(2)	ウ			導入機能	「災害時に避難することが難しい方」とはどのような方の想定か。	高齢者や障がい者等の要援護者のほか、何らかの事情により体育館等の避難所での生活が難しい方を想定しています。
3	4	第2	5	(1)				事業方式の概要(事業所税の扱い)	事業所税については指定管理制度が導入されていることから、サービス対価Cと利用料金収入(自主含め)の合計から見て、後者が大きい場合にはSPCが事業主体、前者が大きい場合には市が事業主体とされ、その事業主体に対して課税されるという理解でよろしいでしょうか？	利用料金制でない指定管理者制度の場合、ご質問の考え方は適用されません。委託方式で運営される床面積を除く、独立採算方式適用部分や自主事業展開可能なエリア、共用部分の床面積において、最終的な運営を行う事業者で、市内全事業所の合計床面積が1,000㎡を超えると、事業所税の納税義務者となります。
4	7	第2	5	(4)	ウ	(ア)		光熱水費等の負担	「自主事業として実施する業務に係る光熱水費～は、事業者が負担」との記載がありますが、「別紙1 提案価格の算定方法について」を確認すると、サービス対価Cに光熱水費が含まれています。 また、運営業務に関する要求水準に、事業者の提案に基づいた費用を支払うとの記載がある為、維持管理運営期間中の光熱水費は、サービス対価Cに含んで支払うとの理解ですので、実質光熱水費は全額事業者負担となっているように思います。 また、新設の施設の光熱水費の試算は非常に難しく、事業者としてはリスク分としてバッファをとることになります。 市で実費をご負担いただいた方がVFMが見込め、双方にとってメリットがあると考えますが、市のご意見を教えてください。 特に本案件では多目的広場の一角に循環施設を使用しない、親水施設の設置が必須となっており、事業者としてはこのリスクも含んだ提案となる為、光熱水費価格の高騰が見込まれます。	原案のとおりとします。 光熱水費を実費精算方式にした場合、超過分に対し補正予算議決を要するケースがあるため、議決がない場合のリスクを事業者が負う運用が生じることや、本市の他の指定管理施設における運用との整合性等から、サービス対価に含むものとしたしました。

■募集要項 質問一覧

No.	頁	大項目	中項目	小項目				項目名	質問内容	回答
5	7	第2	5	(4)	ウ	(ア)		光熱水費等の負担	光熱水費に関して、事業開始後3年間は実費精算、その後は上記数値を根拠に年度協定で費用を協議していただけないでしょうか。	募集要項質問No.4の回答を参照ください。
6	7	第2	5	(4)	ウ	(ウ)		施設の使用料	市が見込んでいる使用料収入をご教示ください。	現時点で市が見込んでいる使用料収入はありません。
7	7	第2	5	(4)	ウ	(ウ)		施設の使用料	設置管理条例制定前のため、付帯事業及び自主事業における施設の使用料納付に当たり、要求水準に定められた諸室の用途・面積等を踏まえ、料金の目安となる既存施設等がありましたらお示し下さい。	近年の整備実績である安満遺跡公園及び芸術文化劇場等と同水準を想定しております。
8	7	第2	5	(4)	ウ	(ウ)		施設の使用料	付帯事業及び自主事業でも内容によって使用料が免除される場合はありますか。	公益性など内容によって判断するため、免除になる場合があります。
9	7	第2	5	(6)				事業スケジュール	供用開始日は、令和11年(2029年)4月1日との理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
10	7	第2	5	(6)				事業スケジュール	施設整備期間が令和11年3月まで、維持管理及び運営期間開始が令和11年4月と記載されています。間隔が短く感じるのですが、設備機器等の試運転や維持管理及び運営の準備期間は施設整備期間に含まれているという理解で宜しいでしょうか。	開館準備期間に含まれます。なお、開館準備期間と施設整備期間は重複し、段階的な引渡し検査の実施を想定しています。(検査合格しても本施設の引渡しは完了後に一括で受けます。)
11	7	第2	5	(6)				事業スケジュール	開館準備期間は、「令和10年12月頃～令和11年3月末頃」となっていますが、具体的な期間については、事業者提案によるとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
12	7	第2	5	(6)				事業スケジュール	施設引渡日について、募集要項、事業契約書(案)に具体的日付の記載がありませんが、事業者提案によるとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
13	8	第2	5	(6)				事業スケジュール	施設整備期間と開業準備期間に重複がございますが、施設を市に引き渡した後、開館準備を行う、との認識でよろしいでしょうか。	募集要項質問のNo.10の回答を参照ください。

■募集要項 質問一覧

No.	頁	大項目	中項目	小項目				項目名	質問内容	回答
14	8	第2	5	(7)				提案上限額	整備基本計画の運営費の中で、「人件費」及び「各種イベント運営費」以外の経費(消耗品費、印刷製本費、旅費交通費、通信運搬費、広告宣伝費、使用料・賃借料、支払手数料、公租公課等)が想定されます。この経費について、上限額の中に、計上されていますでしょうか、ご教示ください。 計上されていれば、その詳細および金額を、ご教示ください。	前段については、本事業に必要な経費については、提案上限額に含みます。 後段については、開示できません。
15	8	第2	5	(7)				提案上限額	上限額は、整備基本計画(R6.3策定)に比較して、増額となっています。 整備基本計画に記載の「事業費の算出」の内訳項目に沿って、事業費上限額の詳細を、ご教示ください。	提案上限額の内訳等の詳細は開示できません。
16	8	第2	5	(7)				提案上限額	「6,730,000千円」を設定した際の内訳を参考までにご教示ください。(施設整備〇億円、運営〇億円、維持管理〇億円など)	募集要項質問No.15の回答を参照ください。
17	8	第2	5	(7)				提案上限額	サービス対価A・B・C別に、算定額を、ご教示ください。	募集要項質問No.15の回答を参照ください。
18	8	第2	5	(7)				提案上限額	整備基本計画と本要項では算定時期が異なっているため、物価変動に基づくサービス対価改定があれば、その内容を、ご教示ください。	お示しできません。
19	9	第3	2					募集及び選定に関するスケジュール	今回、募集要項等に関する質問の受付が1回のみとなっていますが、質問の回答を受けて、再度質問を行う場合も想定されるため、提出までの期間が短く設定していただいても構いませんので、例えば対話申込締切前までの期間で第2回目の質問の受付を設定いただけないでしょうか。	追加の質問事項がある場合は、様式3-2「対話の議題」に記載してください。
20	9	第3	2					募集及び選定に関するスケジュール	募集要項等に関する質問の回答が6月4日となっていますが、参加表明書類に関する質問については早めに回答をいただきたい。	参加表明書類に関する質問は、先行して公表します。

■募集要項 質問一覧

No.	頁	大項目	中項目	小項目				項目名	質問内容	回答
21	9	第3	2					募集及び選定に関するスケジュール	質疑の回答について、参加資格審査に係るものについては、6月4日の回答では遅いかと思えます。こちらは早期に回答を公表いただけないでしょうか。	募集要項質問No.20の回答を参照ください。
22	9	第3	2					募集及び選定に関するスケジュール	優先交渉権者の決定及び公表と基本協定の締結が10月となっており、時間がタイトのように思慮します。プレゼンを無くすなどして、9月下旬など、可能な限り優先交渉権者の決定通知を早めにしていただきたいです。	原案のとおりとします。
23	9	第3	2					募集及び選定に関するスケジュール	優先交渉権者の決定から事業契約の仮契約締結まで長く見積もっても2か月しかありませんが、本事業のような業務が多岐にわたる事業の場合、基本協定書の各企業の捺印作業に時間がかかります。また、SPC設立の手続きも基本協定締結後からになりますので、現状、かなり厳しいスケジュールとなっております。もう少し余裕を持たせていただけないでしょうか。	原案のとおりとします。
24	9	第3	2					事業及び選定に関するスケジュール	R7.2.5公表「実施方針意見一覧」No.2で段階的な引渡し検査の実施による事業実施を想定」と回答がありましたが、部分引渡し後については、部分引渡部分に対して、市にて建物総合損害共済を付保されるとの理解でよろしいでしょうか。	本施設については、部分引渡しは想定していません。
25	9	第3	2					募集及び選定に関するスケジュール	開札については、提案書の受付締切日の令和7年9月3日に行われるのか、別日に行われるのか、併せて何時頃に実施予定かご教示ください。	本事業は公募型プロポーザル方式で実施するため、札入れは行いません。
26	9	第3	2					募集及び選定に関するスケジュール	市と参加グループの対話実施の時期が令和7年7月16日と記載ありますが、対話実施から提案書受付まで期間があまりなく早期実施を要望いたします。	複数事業者からの要望を受け、募集要項において対話に係るスケジュールを修正します。

■募集要項 質問一覧

No.	頁	大項目	中項目	小項目				項目名	質問内容	回答
27	9	第3	2					募集及び選定に関するスケジュール	対話について、設定されています日程(7月下旬)ですと、事業者は提案に向けた最終調整段階に入っています。この時期に対話を行っても、議題内容に沿ったプランの変更は非常に厳しくなります。対話についてはプランにも関わって来るため、早期に実施いただくよう、スケジュールの調整をしていただけないでしょうか。	募集要項質問No.26の回答を参照ください。
28	9	第3	2					募集及び選定に関するスケジュール	現在のスケジュールでは官民対話から提案書の提出までの期間が短いため、官民対話の予定を早めて頂くことは可能でしょうか。	募集要項質問No.26の回答を参照ください。
29	9	第3	2					募集及び選定に関するスケジュール	参加グループの対話実施につきまして7月後半からで、9月提案書の受付迄では見直し期間がありませんので、対話実施時期を早めていただくことは可能でしょうか。	募集要項質問No.26の回答を参照ください。
30	9	第3	2					募集及び選定に関するスケジュール	市と参加グループの対話期間が令和7年7月23日～25日となっていますが、対話内容を反映した上で高槻市の計画との差異を生じさせない提案を作成したいと考えております。つきましては、上記対話の開催時期を早めていただけないでしょうか。	募集要項質問No.26の回答を参照ください。
31	9	第3	2					募集及び選定に関するスケジュール	対話実施から提案書の受付までが約1か月しかありませんので、対話の内容を提案書に反映する時間がありません。対話実施時期を早めて、対話の内容を提案書に反映する時間を頂けないでしょうか。	募集要項質問No.26の回答を参照ください。
32	10	第3	3	(3)				参考資料の貸与	貸与資料にある地形測量図にて、鉄塔部と川添公園部の境界ポイントにズレがあるが、どちらを敷地境界のポイントとすればよいか。	境界確定済みの点(K303、K304)を敷地境界としてください。

■募集要項 質問一覧

No.	頁	大項目	中項目	小項目				項目名	質問内容	回答
33	10	第3	3	(3)				参考資料の貸与	「R6年度川添111号ほか道路予備設計成果(抜粋)」について、成果品の全てを貸与または閲覧可能にしてもらえないでしょうか。予備設計時の協議状況、協議のどの段階での予備設計図面となっているのか、特に交差点(接道箇所)の公安協議や水路担当課との協議状況が図面のみでは理解できません。設計思想も不明です。	警察協議を踏まえ道路線形を決定し、水路管理者協議を踏まえ水路断面を決定しています。なお、路面表示等については警察本部と詳細設計時に再度協議することとなっています。以上を踏まえ、事業者で想定してください。
34	10	第3	3	(3)				参考資料の貸与	近隣で実施した地質データのわかる資料の貸与はないでしょうか。	別添資料4を参照ください。
35	10	第3	3	(5)				参加表明書等の受付及び資格審査結果の通知	質問回答が6/4であり、参加表明書及び資格審査に必要な書類の提出が6/23-6/27であるため、必要な書類に関する回答については、遅くとも提出の1ヶ月前(5/23)までに公表いただけないでしょうか。	募集要項質問No.20の回答を参照ください。
36	11	第3	3	(7)				市と参加グループの対話申込受付及び対話実施	対話の参加者に人数制限があればご教示ください。	現時点で人数制限はありませんが、後日調整を行う可能性があります。詳細は対話申込者に個別に連絡します。
37	11	第3	3	(7)				市と参加グループの対話申込受付及び対話実施	市と参加グループの対話実施を7月23日に実施し、市の考えと齟齬があることが明らかになった場合、修正が間に合わないことが想定されるため、早期に対話の実施をしていただけないでしょうか。	募集要項質問No.26の回答を参照ください。
38	11	第3	3	(9)				ヒアリングの実施	ヒアリングには、事業者からのプレゼンテーションも含まれますでしょうか。	含みます。
39	11	第3	3	(9)				ヒアリングの実施	おおよその日程(期間)でも構いませんので、公表をお願いします。	9月下旬(土日祝を含む)での実施を予定しています。
40	12	第3	4	(1)	ア	(ウ)	d	応募者の定義	本施設をSPC所在地として使用、登記することは可能でしょうか。	ご理解のとおりです。

■募集要項 質問一覧

No.	頁	大項目	中項目	小項目				項目名	質問内容	回答
41	12	第3	4	(1)	ア	(エ)		応募者の定義	準市内業者について「高槻市内の本社を移転し」とありますが、「従前は市内に本社があったが移転した経緯がある」という意味でしょうか。どのように解釈すべきかご教示ください。	ご理解のとおりです。
42	13	第3	4	(2)				応募者の参加資格要件	備品等調達及び設置業務を行う者の参加資格要件は、応募者の共通資格要件および「(サ)その他企業」の要件を満たしていれば良いでしょうか。	参加グループの構成企業又は協力企業として参加される場合は、ご理解のとおりです。
43	14	第3	4	(2)	イ	(ア)		設計企業(建築)	設計業務において、建築と外構に業務が分かれています。外構部分の建築物の設計は設計企業(建築)でも設計企業(土木)のどちらがするかは事業者の判断でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
44	14	第3	4	(2)	イ	(ア)	c	設計企業(建築)	「文化施設又は交流施設の延床面積4,000㎡以上の新築工事の設計実績」とありますが、複合施設の場合、該当部分の延床が4,000㎡以上であれば実績とみとめられますでしょうか。	実績として認めます。ただし、該当部分の面積が確認できるような根拠資料を付してください。
45	14	第3	4	(2)	イ	(イ)		設計企業(土木)	設計企業(土木)の参加資格要件について、配置する管理技術者に資格が求められていますが、監理技術者の設計実績を証明することでも参加資格を満たすことにしていただけないでしょうか。	原案のとおりとします。
46	15	第3	4	(2)	イ	(ウ)		建設企業(建設)	建設業務が建築と外構に業務が分かれています。外構部分の建築物の施工は建設企業(建築)でも建設企業(造園)のどちらがするかは事業者の判断でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
47	15	第3	4	(2)	イ	(ウ)	a	建設企業(建築)	「資格者名簿に登録していること。ただし、必要書類の提出により、上記に準ずる資格があるものとみなすことができるものとする。」とありますが資格者名簿に登録をしていない企業はどのような書類を提出する必要がありますでしょうか。ご教示をよろしくお願いいたします。	近日中に市ホームページに掲載します。

■募集要項 質問一覧

No.	頁	大項目	中項目	小項目				項目名	質問内容	回答
48	15	第3	4	(2)	イ	(ウ)	d	建設企業(建築)	文化施設又は交流施設(類似施設を含む。)とありますが、類似施設に、図書館等を備えた小中一貫校などは含まれますでしょうか。	図書館部分のみで募集要項に定める面積を満たす場合は認めます。
50	17	第3	4	(2)	イ	(ケ)		維持管理企業	構成企業(2者)が維持管理業務を分担する場合、統括する維持管理企業とその他の維持管理企業はSPCとの間で担当業務を各々直接契約にて請負うが、維持管理企業(2者)との間では業務の統括に関する協定書等を締結する必要はありますでしょうか。	締結は必須ではありません。
51	17	第3	4	(2)	イ	(ケ)	a	維持管理企業	「資格者名簿に登録していること。ただし必要書類の提出により、上記に準ずる資格があるものとみなす」とありますが、必要書類一式の一覧を開示いただけないでしょうか。	募集要項質問No.47の回答を参照ください。
52	18	第3	4	(2)	イ	(コ)		運営企業	資格者名簿に登録していないのですが、準ずる資格があることを示すための必要書類の内容を教えてください。	募集要項質問No.47の回答を参照ください。
53	18	第3	4	(2)	イ	(コ)	a	運営企業	「資格者名簿に登録していること。ただし、必要書類の提出により、上記に準ずる資格があるものとみなすことができるものとする。」とありますが、提出すべき必要書類をすべて教えてください。	募集要項質問No.47の回答を参照ください。
54	18	第3	4	(2)	イ	(サ)		その他企業(応募者の提案による)	「ただし、必要書類の提出により、上記に準ずる資格があるものとみなすことができるものとする。」とありますが、「必要書類」とは、参加表明書、参加資格審査申請書類とのことで、当該書類を市に提出すれば参加資格があるものとみなされる、との理解でよろしいでしょうか。	参加表明書(様式2-1)、参加資格確認申請書(様式2-2)に加えて、必要書類を提出してください。詳細は、募集要項質問No.47の回答を参照ください。

■募集要項 質問一覧

No.	頁	大項目	中項目	小項目				項目名	質問内容	回答
55	18	第3	4	(2)	ウ	(ア)		参加表明書の受付日以降の取扱い	「参加グループの申し出により、市がやむを得ないと認め、承認した場合に限り、参加資格要件を欠く参加グループの構成企業又は協力企業の変更ができるものとする」とありますが、代表企業に参加資格要件を欠く事態が生じた場合でも、市の承認により変更可能との理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
56	18	第3	4	(2)	ウ	(イ)		参加表明書の受付日以降の取扱い	「参加グループの申し出により、市がやむを得ないと認め、承認した場合に限り、参加資格要件を欠く参加グループの構成企業又は協力企業の変更ができるものとし、市は変更後の参加グループと仮契約を締結できるものとする」とありますが、代表企業に参加資格要件を欠く事態が生じた場合でも、市の承認により変更可能との理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
57	21	第4	3					事業契約の締結	SPCIは本事業地に設立してもよいという理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
58	23	別紙1	1					サービス対価の構成	引き渡し後、開館準備期間中の光熱水費もサービス対価Bに含まれると考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
59	23	別紙1	1					サービス対価の構成	維持管理業務・運營業務の対価(維持管理業務・運營業務の対価)(サービス対価C)念のための確認ですが、館全般に係る光熱費については基本的には事業者負担という理解でよろしいでしょうか？	ご理解のとおりです。なお、生活利便施設、ショップ、付帯事業及び自主事業に係る光熱水費については、サービス対価に含まれません。
60	24	別紙1	2	(1)				サービス対価Aの算定方法	「実際に支払う金額は、交付決定額及び出来高により変動する可能性がある」とのことですが、交付決定金額によらず、実際の各年度の出来高を支払っていただけたとの理解でよろしいでしょうか。	交付決定額を上限とした出来高払いを想定しております。

■募集要項 質問一覧

No.	頁	大項目	中項目	小項目				項目名	質問内容	回答
61	24	別紙1	2	(1)				サービス対価Aの算定方法	交付金等による出来高部分払いについては、①令和8年度 580,000千円 ②令和9年度 1,650,000千円とございますが、提案時には、この金額の範囲内であれば、任意の金額とすることができるという理解でよろしいでしょうか(出来高がこれに満たない想定であるなどの場合)?あるいは①令和8年度 580,000千円 ②令和9年度 1,650,000千円で入札上は固定でしょうか?	記載の金額で提案してください。 ただし、別紙1に記載の金額は市の申請予定額であり、実際に支払う金額は交付決定額及び出来高により変動する可能性があります。
62	24	別紙1	2	(1)				サービス対価Aの算定方	サービス対価Aの部分払いについて、令和10年度にも中間金をいただけないでしょうか	令和10年度において引渡し後の一括払いを想定しているため、中間金の支払いは行いません。
63	24	別紙1	2	(1)				サービス対価Aの算定方法	交付金等による金額 交付金等による部分払いについて、提案時に記載の金額(①令和8年度580百万円、②令和9年度1,650百万円)にて事業収支計画を作成し、当該部分払い金額が変更になった場合には、事業者が生じる資金調達に係る費用等を市が負担していただけたとの理解でよろしいでしょうか。	交付金等による部分払いの変動に伴う費用については事業者にて負担してください。
64	24	別紙1	2	(3)				サービス対価Cの算定方法	サービス対価C(光熱水費) 光熱水費は、運営業務費に含めれば良いとの理解でよろしいでしょうか。	事業者の提案に委ねます。
65	24	別紙1	2	(3)				サービス対価Cの算定方法	表上の「各回均等とする」とありますが、年間のサービスの対価を四半期ごとの支払いに期間按分した際に発生する税抜価格での端数については、「年度単位の最終回」による調整で問題ないでしょうか。あるいは各回の支払で切捨てでしょうか。	四半期ごとのサービス対価Cの金額を提案してください。

■募集要項 質問一覧

No.	頁	大項目	中項目	小項目				項目名	質問内容	回答
66	25	別紙2	1					サービス対価A 交付金等による部分払い	出来形部分については、 ・支払対象年度終了後、市に対して確認を請求→市は当該請求を受けた日から14日以内に、検査を行い、当該確認結果を事業者へ通知→事業者は通知受領後、市に請求書を提出→市は、請求書受理日から40日以内に一括で支払う とございますが、特段滞りなく上記が運んだ場合、想定事業年度末からみて次6月末迄には入金があるというような理解で問題ないでしょうか？	翌年度5月末までに支払います。
67	25	別紙2	1					サービス対価A 交付金等による部分払い	「市は、施設設備業務の対価について交付金等による部分払い分を、請求書受理日から40日以内に一括で支払う」とありますが、40日という日数の短縮は可能でしょうか。	原案のとおりとします。
68	25	別紙2	1					サービス対価の支払方法	サービス対価Aの支払方法 交付金等による部分払いにおける「当該年度内に完成した出来形部分」については、建設費以外の設計費、工事監理費、工事中金利等SPCに係る経費等も含まれるとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
69	25	別紙2	1					サービス対価の支払方法	サービス対価Aの支払方法 交付金等による部分払いの場合、当該請求を受けた日から14日以内に検査を行い、当該確認結果を事業者へ通知するとありますが、検査実施から通知までのおおよその期間についてご教示ください。	すみやかに通知します。
70	25	別紙2	1					サービス対価の支払方法	施設整備業務の対価(サービス対価A)の支払について、通常の高槻市発注工事と同様に高槻市建設工事の前金払に関する規則に準じ、保証事業会社(公共工事の前払金保証事業に関する法律(昭和27年法律第184号)第2条第4項に規定する保証事業会社をいう)の保証を条件に交付金等による部分払いの一部又は全額を前払金として支出することは可能でしょうか。 なお、前払金を支出することによって公共発注者としては本事業の適正な施工や運営の確保、事業者の資金調達費用の縮減が可能となり、本事業への応募者が増加し、競争入札の効果から事業のVFMの向上に繋がるものと思われます。	原案のとおりとします。

■募集要項 質問一覧

No.	頁	大項目	中項目	小項目				項目名	質問内容	回答
71	25	別紙2	1					サービス対価の支払方法	サービス対価A 引渡し後の一括支払い 「市は、施設設備業務の対価について交付金等による部分払い分を除いた金額を、請求書受理日から40日以内に一括で支払う」とありますが、40日という日数の短縮は可能でしょうか。	原案のとおりとします。
72	25	別紙2	1					サービス対価の支払い方法	サービス対価Cについて、平準化に伴う端数処理は事業者の提案でよろしいでしょうか。	募集要項質問No.65の回答を参照ください。
73	26	別紙2	2					サービス対価の改定	募集要項及び事業契約に基づくサービス対価の改定に関して、「契約変更に係る高槻市議会の議決が得られなかった場合はこの限りではない」とありますが、契約に定めのある改定が議会によってなされないという議会議決を事業者負担とするのは、事業者にとってあまりにも負担が大きすぎるため、当該リスクは市の負担としていただけないでしょうか。	原案のとおりとします。
74	26	別紙2	2					サービス対価の改定	サービス対価Bについても改定の対象としていただきたい。	原案のとおりとします。
75	26	別紙2	2					サービス対価の改定	サービス対価Bも開館準備業務に係る費用も賃金水準や物価変動の影響を受けるので、サービス対価の改定対象に含んでいただけないでしょうか	募集要項質問No.74の回答を参照ください。
76	26	別紙2	2					サービス対価の改定	サービス対価B(開業準備業務)の改定が明記されていません。開業準備業務は主に人件費となり、令和10年12月までに最低賃金が今より上昇している事が予想されるため、サービス対価Cと同様に物価指数を用いてサービス対価を改定して頂けないでしょうか。	募集要項質問No.74の回答を参照ください。

■募集要項 質問一覧

No.	頁	大項目	中項目	小項目				項目名	質問内容	回答
77	26	別紙2	2	(1)	ア			サービス対価Aの改定	サービス対価の変更は、「施設整備期間内で事業契約締結の日から12か月を経過した後に、日本国内における賃金水準や物価水準の変動によりサービス対価Aが不適当となったと認めたとき」に可能となっていますが、12か月経過前であっても著しく物価変動があった場合にはサービス対価改定をご検討いただければと思います。この点、「PFI事業契約における留意事項」が改定され、物価変動に公共側が柔軟に対応すべきことが明確化されている理解ですので、その点も踏まえご検討をお願いいたします。 https://public-comment.e-gov.go.jp/pcm/download?seqNo=0000273963 https://public-comment.e-gov.go.jp/pcm/detail?CLASSNAME=PCMMSTDETAIL&Mode=0&bMode=1&bScreen=Pcm1040&id=095240300	原案のとおりとします。
78	26	別紙2	2	(1)	ア			サービス対価Aの改定	令和9年度の部分払いについて、令和10年度4月分まで含めていただくことは可能でしょうか	原案のとおりとします。
79	26	別紙2	2	(1)	ア			サービス対価Aの改定	改定の協議が「施設整備期間内で事業契約締結の日から12か月を経過した後」とありますが、昨今の物価上昇を鑑みて、12か月経過前でも物価上昇についても柔軟に対応いただきたい。	募集要項質問No.77の回答を参照ください。
80	26	別紙2	2	(1)	イ			サービス対価Aの改定	「工事の着手や資材の発注等が行われた既済部分」とは、1次下請契約行なった部分、との理解でよろしいでしょうか。	「現場にて施工済み」「資材の搬入済みもしくは製造工場等にある製品確認済み」を既済部分として取り扱います。
81	26	別紙2	2	(1)	ウ		d	サービス対価Aの改定	物価変動率の算定に用いる指標は、建築工事、造成・基盤工事、ランドスケープ工事、道路・水路工事とも、建設物価（一般財団法人建設物価調査会）：建築費指数（事務所S／大阪／工事原価）を用いる、との理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。

■募集要項 質問一覧

No.	頁	大項目	中項目	小項目				項目名	質問内容	回答
82	26	別紙2	2	(1)	ウ		d	サービス対価Aの改定	物価変動率の際に用いる指標は、建設物価:建築費指数(事務所S/大阪/工事原価)となっていますが、本指標は建築工事だけでなく、造成・基盤工事、ランドスケープ工事、道路・水路工事にも適用される、との理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
83	27	別紙2	2	(2)				サービス対価Cの改定	サービス対価Cの改定について、「消費税を除く企業向けサービス価格指数/総平均/大類別・諸サービス」を採用されていますが、光熱水費についてはそれぞれの料金体系に合わせた指標を別途採用いただくか実費精算としていただけないでしょうか。	原案のとおりとします。 光熱水費の急激な変化による上下動については、他の指定管理者施設と統一して、市議会の議決を経たうえで、対応することとなるため、別枠ルールは設けないこととしました。 なお、実費精算方式については募集要項質問No.4の回答を参照ください。
84	27	別紙2	2	(2)				サービス対価Cの改定	改定がなかった年度の物価変動率は翌年度以降に繰り越される(累積)との理解でよろしいでしょうか。	前回改定計算時を基準とします。
85	27	別紙2	2	(2)	イ			サービス対価Cの改定	令和20年度はサービス対価の改定を行わないとありますが、根拠をご教示ください。	令和20年度もサービス対価の改定を行います。なお、改定計算は令和19年度に実施します。
86	27	別紙2	2	(2)	ウ			サービス対価Cの改定	改定率 α が「1.03を上回る又は0.97を下回る場合にのみ改定を行うものとする」とございますが、物価変動の動きが激しい昨今の事情を踏まえ、物価変動を精緻に織り込み頂けるように1.5%の変動に合わせて、改定するように見直し頂けませんか？ 計算方法は異なりますが、サービス対価Aの改定のトリガーの値とも平仄が合うかと思います。	原案のとおりとします。
87	27	別紙2	2	(2)	ウ			サービス対価Cの改定	「t年度に支払う改定後のサービス対価」とあるように、年度後の対価を算定し、「※計算の結果、円単位未満が生じた場合には、円単位未満を切り捨てる」ことになるため、四半期ごとの請求単位に平準化した場合に、生じた端数については、各年度の4回目の支払で調整すれば問題ないでしょうか？	t年度の各期に支払うサービス対価Cの金額に改定率 α を掛けて、改定後のサービス対価Cを計算してください。その際に生じた端数は、円単位未満を切り捨ててください。 募集要項を修正します。

■募集要項 質問一覧

No.	頁	大項目	中項目	小項目				項目名	質問内容	回答
88	27	別紙2	2	(2)	ウ			サービス対価Cの改定	事業期間中に一度も物価変動による改定がされていない場合は、募集要項公表日の属する月の物価指数を使うこととなりますが、これは2020年基準の企業向けサービス価格指数／総平均／大類別・諸サービスの2025年4月単月平均値という理解でよろしいでしょうか？	ご理解のとおりです。
89	27	別紙2	2	(2)	エ			サービス対価Cの改定	サービス対価Cについては、「消費税を除く企業向けサービス価格指数／総平均／大類別・諸サービス」(日本銀行調査統計局)を用いることとしておりますが、対価の構成要素4つ「維持管理業務費(修繕及び更新費を除く)」「修繕及び更新費(什器備品等の更新費を含む)」「運営業務費(什器備品等の更新費を除く)」「SPC 運営に必要な諸経費・利益等」を区分することなく、一律当該指標に元、改定を検討するという理解でよろしいでしょうか？	ご理解のとおりです。
90	27	別紙2	2	(2)	エ			サービス対価Cの改定	改定の際に用いる物価指標としては、「事業者は、毎年8月末時点で公表されている最新の指標(直近3か月の平均値)に基づき改定計算するとございますが、当該8月に公表されている直前の5・6・7月の単純平均値という理解で問題ないでしょうか？	ご理解のとおりです。
91	29	別紙3	3	(1)				モニタリングの方法	市が実施する維持管理・運営業務に関するモニタリングですが、各年度の定期・随時・財務各モニタリングの実施予定の頻度をご教示ください。	定期モニタリングは主に月次報告書等に基づき実施するため、月次確認を予定します。財務モニタリングは財務書類に基づき実施するため、年次確認を予定します。 随時モニタリングの頻度は定めていません。
92	29	別紙3	3	(4)				要求水準を満たしていない場合の措置	ペナルティポイントはありますが、要求水準を超える成果を上げた際のインセンティブはありますでしょうか？	インセンティブの付与は予定していません。
93	31	別紙3							ペナルティポイントの減額対象 ペナルティポイントによるサービス対価の減額対象がサービス対価Cとなっていますが、サービス対価Cには、光熱水費、SPC経費なども含まれるため、基本協定書第10条第1項の規定と同様に、減額対象はサービス対価C全体ではなく、当該ペナルティに起因する業務相当分のみとしていただけないでしょうか。	原案のとおりとします。

■募集要項 質問一覧

No.	頁	大項目	中項目	小項目				項目名	質問内容	回答
94		補足資料2						業務区分について	「事例[地域共生に資するイベント等実施業務]」が示すところは、『イベント13回目』以降および『講演』は付帯事業・自主事業・指定管理事業いずれか、『物産展』は付帯事業・自主事業どちらかの枠組みで実施可能という理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
95		補足資料2						業務区分について	「事例[地域共生に資するイベント等実施業務]」が示すところの『物産展』とは、どのようなイベントを指すか教えてください。(例えば、農協等が開催する朝市、個人の手作り品や小規模な事業者が扱う商品を販売するマルシェなどは該当するのかなど)	物産展はあくまで例に示すもののため、要求水準に関係するものでなく、詳細はお示しできません。
96								商号の変更について	参加表明後に会社名の変更(商号の変更)を予定しているのですが、その場合、提案書受付(二次審査)までに必要な手続きはございますでしょうか？	商号変更を証明する書類を速やかに提出してください。

※No.49は質問者のノウハウに関わる内容と判断したため非公開とします。