

田原市芦ヶ池農業公園リニューアルPFI事業 募集要項等に対する質問回答（募集要項）

No	書類名	箇所				項目	質問内容	回 答
		ページ	章	節	項			
1	募集要項	2	2	(4)		事業目的	「ローカルPFI」を標榜しなかったのはなぜでしょうか。	特に理由はありません。
2	募集要項	3	2	(5)	2)	施設要件に関する事項	アスベストを含む施設も明示ください。	平成17年度に市で実施したアスベスト調査では、基幹施設の材料（外壁材、床材、天井材）に使用している可能性があることを認めています（吹付は使用されていません）。その後の法改正により平成17年度調査時点より基準が厳格化されており、再度の確認が必要と認識しています。
3	募集要項	6	2	(11)	1) ア	設計・建設業務に係る対価	当該施設整備費用に相当する対価のうち、設計・建設期間中に支払う一定額について、具体的な金額をご教示願います。融資金額や割賦手数料の算定に必要なため、現時点で確定が難しければ提案価格算定における前提条件（仮定）としてご提示いただきたいです。	質問No.20を参照ください。
4	募集要項 （要求水準書）	4	2	(5)	2)	アメニティー施設/ 屋外トイレ	便所1.2.3指定（改修）、改修を行うことと記載あります。しかし新築建替もしくは改修の提案可の方が現実的かと思われますが、如何でしょうか。	要求水準書の質問No.46を参照ください。
5	募集要項	4	2	(5)	2)	アメニティー施設/ 屋外トイレ	便所3：南公園指定（改修）とありますが、他に南公園についての記載が見当たりません。応募者が自由に考えれば宜しいのでしょうか。	ご理解のとおりです。
6	募集要項	7	2	(11)	2)	本公園について利用者から得る収入	「別途市が定める条例において上限を定められている本施設の利用料金」の詳細について開示をお願いします	施設使用料の算定は、「使用料・手数料見直しに関する基本方針」（平成31年2月）に準じて行います。提案にあたっての算定の考え方については、資料1を参照ください。
7	募集要項	7	2	(11)	3)	独立採算により行う事業に係る収入	土地使用料及び本公園を利用した場合の施設使用料について、「要求水準書（案）の添付資料12 現在の芦ヶ池農業公園施設使用料」以外のものについて決まりがあれば開示をお願いします。	質問No.6を参照ください。なお、事業用地を活用して民間提案事業を実施する場合、市へ支払う土地の賃貸借料は39円/㎡・年を予定します。

田原市芦ヶ池農業公園リニューアルPFI事業 募集要項等に対する質問回答（募集要項）

No	書類名	箇所				項目	質問内容	回 答
		ページ	章	節	項			
8	募集要項	7	2	(13)	2)	本施設の維持管理・運営に関する業務	・既存施設の修繕業務（一定基準を超えるもの） なお、市は事業期間中の大規模修繕業務は実施しない。とのことで すが、既存施設は築30年を経過しているため、事業期間中に大規模修繕が発生するリスクが大きいと思われます。 市が行わない理由は何でしょうか。 また、大規模修繕の定義はありますか。	改修を前提とする施設については事業者にて改めて建物診断を行い、大規模修繕が不要のように改修を行って下さい。 大規模修繕の定義として、建築物等の主要構造部及び設備等の一種以上について行う過半の修繕と理解しています。
9	募集要項	11	3	(5)	1)	提案上限価格	提案上限価格（4,155,000,000円（税抜き））に含まれるサービス購入料Eには、利用料金収入等の見込みの合計額が差し引かれているのでしょうか。	サービス購入料Eに、利用料金収入等（見込み）は含まれていません。
10	募集要項	11	3	(5)	2)	提案価格と評価用提案価格	工期延長・運営開始変更を伴う提案をした場合、維持管理・運営期間が短くなることに伴い提案価格も減額されるため、評価用提案価格においては維持管理・運営期間を19年3ヶ月間に固定して公平性を保つ考え方であ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。
11	募集要項	14	4	(3)	3)	現地見学会	「1社当たり2名までとする。」とあります。 この人数ですと協力会社と同行できません。 人数を増やして良い現地見学の機会をつくっていただけないでしょうか。	現地見学会は終了しています。 開園時間中であれば一般の利用者の迷惑とならない限り、公園内を見学ください。
12	募集要項	18	5	(3)		提案内容に関するヒアリング等の実施	プレゼンテーション形式ではなく、ヒアリング形式という理解でよろしいでしょうか。	プレゼンテーションと同意です。
13	募集要項	21	6	(5)		契約保証金の納付等	契約保証金について、SPCを介さず、建設企業から貴市へ直接納付してもよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
14	募集要項	21	6	(5)		契約保証金の納付等	田原市財務規則第127条に規定された内容について、貴市を被保険者とする履行保証保険の保険契約者を建設企業としてもよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
15	募集要項	22	7	(2)		保険	開業準備期間中および維持管理運営期間中の火災保険の加入について、事業者の提案によると記載されていますが、市に引き渡され市の資産となる建築物については市側で火災保険には入られる認識でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。

田原市芦ヶ池農業公園リニューアルPFI事業 募集要項等に対する質問回答（募集要項）

No	書類名	箇所				項目	質問内容	回 答
		ページ	章	節	項			
16	募集要項	24	7	(11)	1)	交付金の取り扱い	サービス購入料Aに充てられる各交付金の額について想定ができないため全体の収支の計算等が困難です。 市に対する交付金の金額について想定があればご教示ください。 また、交付金の交付時期や金額によってサービス購入料Aの金額が変動することはあるのでしょうか。 上記の内容について明確にならなければ提案資料等の一部作成が困難です。	質問No.20を参照ください。
17	募集要項別紙 1	別紙1-1	1			市が払うサービス購入料	サンテガーデンにて花苗、肥料等資材購入した場合 維持管理業務又は運営業務に区分されますか。 初回は建設業務に含まれるかと思いますが。	業務内容により区分してください。
18	募集要項別紙 1	別紙1-2	2	表2		利用者等より得られる収入の取扱い等	貴市にお支払いする本施設の使用にかかる賃料等の内、飲食施設・農畜水産物直売所等に関するものについて、減免あるいは免除の対象となるという理解でよろしいでしょうか。	飲食施設・農畜水産物直売所について、貸付料は減免あるいは免除の対象としません。要求水準書は修正します。貸付料については、資料 1 を参照ください。
19	募集要項別紙 1	別紙1-2	2	表2		利用者等より得られる収入の取扱い等	直売所・飲食施設賃料 市への賃料に相当する金額の単位額をお示ください。	質問No.18を参照ください。また、現在の賃料については要求水準書添付資料 4 を参照ください。
20	募集要項 別紙1-3、1-4	別紙1-3、 1-4	3			サービス購入料について	サービス購入料Aは、市が農山漁村地域整備交付金又はデジタル田園都市国家構想交付金、地方債及び一般財源により調達して支払うことを前提とこのことですが、設計・建設業務に係る対価のうちどの程度が施設の引き渡し後に支払われるのでしょうか。 提案により、別紙 1-3の「設計・建設に係る費用」の全額とすることも可能でしょうか。	市は施設整備に係る対価のうち、設計・建設業務に係る費用について、交付金を含む金額をサービス購入料 A として支払います。なお、交付金の交付の有無又は交付額の増減にかかわらず、市は契約したサービス購入料 A を支払います。事業者は、市が必要な交付金を獲得できるよう最大限の協力・支援を行ってください。 また、年度毎の支払いは契約に基づき定められた金額を上限として、出来高にあわせて支払います。支払い方法について、別紙 1 を修正しましたので参照ください。
21	募集要項	別紙1-3	3	(1)	1)	構成される費用の内容/設計・建設に係る費用	表3 "設計・建設に係る費用"の"構成される費用の内容"欄に「備品等の調達及び設置業務に係る費用」とありますが、要求水準P38表9に「什器等は事業者、テナント等が負担」とあります。 '什器等'の区分の考え方をご教示いただけますでしょうか。	既存施設にて保管・使用の備品等は、事業者が必要とする備品等リストの該当品を原則として無償貸与します。ただし、ナンバー登録のある農業用トラクターや車両などは事業者が新たに調達してください。事業者が本提案に係る事業を実施するにあたり新たに必要と考える備品類については、設計建設に係る業務として調達及び設置してください。運営開始後に備品類の更新等が必要となる場合は、事業費の範囲内での調達をしてください。また、独立採算の店舗部分の什器・備品は事業者（又は入居テナント）が調達及び設置してください。

田原市芦ヶ池農業公園リニューアルＰＦＩ事業 募集要項等に対する質問回答（募集要項）

No	書類名	箇所				項目	質問内容	回 答
		ページ	章	節	項			
22	募集要項別紙1	別紙1-3	3	(1)	2) ア	サービス購入料 A (一時払い) / 算定方法	算定方法等について、サービス購入料Aの対象となる設計・建設に係る費用の全額を、サービス購入料Aの金額として提案しても良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。
23	募集要項別紙1	別紙1-3	3	(1)	2) ア	サービス購入料 A (一時払い) / 算定方法	「応募者は各交付金を最大限活用する形で提案を行うこと。」と記載されておりますが、応募者の条件の公平性を保つため、貴市より確定した内容をご提示いただけますでしょうか。	質問No.20を参照ください。
24	募集要項別紙1	別紙1-3	3	(1)	2) ア	サービス購入料 A (一時払い) / 算定方法	「応募者は各交付金を最大限活用する形で提案を行うこと。」と記載されておりますが、3 (1) 1) 表3で設計・建設に係る費用はサービス購入料Aの対象であるため、交付金の増減に関わらず全額一時支払金として支払われる理解でよろしいでしょうか。 もし一時支払金が提案時から増減する場合、金融機関への追加事務手数料等や割賦料増加に伴う利息増加等が生じる可能性がございます。 一時支払金の増減は事業者の帰責ではないことから、当該リスクは貴市にご負担いただきますようお願いいたします。	ご理解のとおりです。なお、補足として質問No.20を参照ください。
25	募集要項別紙1	別紙1-4	3	(1)	2) ア	サービス購入料 A (一時払い) / 算定方法	各交付金、地方債及び一般財源により調達可能な現時点でのサービス購入料Aの最低金額についてご教示願います。	質問No.20を参照ください。
26	募集要項別紙1	別紙1-4	3	(1)	2) イ	サービス購入料 A (一時払い) / 支払方法	設計・建設期間は令和7年12月～令和9年9月であるため、令和8年3月末、令和9年3月末、令和9年9月末の計3回請求可能であるという理解で宜しいでしょうか。 それとも年1回であれば、設計業務完了時など年度末以外の事業者の任意のタイミングで中間確認や完成確認を行いサービス購入料を請求できる理解でしょうか。	令和8年度末、令和9年9月末の計2回請求可能となります。中間確認後及び完工確認後のタイミングとなります。 詳細は、別紙1を修正しましたので参照ください。
27	募集要項別紙1	別紙1-4	3	(1)	3) ア	サービス購入料 B (割賦払い) / 算定方法等	金利計算方法について、 引渡を2027年9月末、支払月を第1四半期相当分は9月末、第2四半期相当分は12月末、第3四半期相当分は3月末、第4四半期相当分は6月末と仮定すると、 市初回は2027年10月～2028年3月までの約6ヶ月分、以降の回は約3ヶ月分の金利を計算するという理解でよろしいでしょうか。	質問No.29を参照ください。
28	募集要項別紙1	別紙1-4	3	(1)	3) ア	サービス購入料 B (割賦払い) / 算定方法等	元本額に「上記2 (1) ア記載の～」と記載されておりますが、参照している箇所が誤っているかと存じますのでご修正をお願いいたします。	「上記3 (1) 2) 記載の～」に修正します。

田原市芦ヶ池農業公園リニューアルPFI事業 募集要項等に対する質問回答（募集要項）

No	書類名	箇所				項目	質問内容	回 答
		ページ	章	節	項			
29	募集要項別紙1	別紙1-4	3	(1)	3)ア	サービス購入料B (割賦払い) /算定 方法等	金利計算方法について、「なお、初回については、引渡日の翌日から初回支払までの期間により計算する。」と記載されておりますが、初回分の利息計算期間は、以下となる理解で宜しいでしょうか（引渡日を令和9年9月30日と仮定）。 ----- □初回（令和10年1月に事業者から市へ請求） 利息計算期間：令和9年10月1日～令和9年12月31日[92日間] □（参考）第2回（令和10年4月に事業者から市へ請求） 利息計算期間：令和10年1月1日～令和10年3月31日[91日間] -----	ご理解のとおりです。
30	募集要項別紙1	別紙1-4	3	(1)	3)ア	サービス購入料B (割賦払い) /算定 方法等	割賦基準廃止に伴い消費税還付を得られないことから、施設整備費に係る消費税は引渡時に一括払いでお願い出来ますでしょうか。一括でお支払いいただけない場合、PFI事業者は消費税込み施設整備費相当額を金融機関から借入れるため、割賦手数料についてもは税込みの施設費を割賦元本として計算され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。
31	募集要項別紙1	別紙1-4	3	(1)	3)ア	サービス購入料B (割賦払い) /算定 方法等	「注2 提案時に用いる基準金利については、後日通知する。」と記載されておりますが、通知時期をご教示いただけますでしょうか。	基準金利は1.4%としてください。
32	募集要項別紙1	別紙1-5	3	(1)	3)ア	サービス購入料B (割賦払い) /算定 方法等	その他の考え方について、長期割賦販売等に係る延払基準が廃止されたため、消費税及び地方消費税についても割賦元金と同様に金利を計算するとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
33	募集要項別紙1	別紙1-5	3	(1)	3)イ	サービス購入料B (割賦払い) /支払 方法	サービス購入料D、Eとあわせてサービス購入料Bを支払うことについて、サービス購入料DもしくはEの支払が遅延した場合（事業者による期間変更を除く）、サービス購入料Bについては予定通り個別に支払うという理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
34	募集要項別紙1	別紙1-5	3	(3)		開園準備業務に係る 対価（サービス購入 料C）	(2) が抜けているかと存じます。	ご指摘のとおりです。訂正します。
35	募集要項別紙1	別紙1-7	3	(5)		運営業務に係る対価 (サービス購入料E)	運営業務に係る費用及びその他費用の合計額から、利用者から徴収する施設利用料金収入「等」の合計額を差し引いた事業者が提案した金額を支払う、とあるが施設利用料金収入以外に差し引く要素が想定であれば教えていただきたい。	「等」は、その他事業者提案による独自収入のうち、基幹事業に該当する収入を意味します。

田原市芦ヶ池農業公園リニューアルPFI事業 募集要項等に対する質問回答（募集要項）

No	書類名	箇所				項目	質問内容	回 答
		ページ	章	節	項			
36	募集要項別紙1	別紙1-7	3	(5)		運營業務に係る対価（サービス購入料E）	「運營業務に係る費用及びその他費用の合計額から、利用者から徴収する施設利用料金収入等の合計額を差し引いた事業者が提案した金額」とありますが、控除する施設利用料金収入等とは別紙1 1表/分類/利用料金収入（様式8-11の金額）が対象となる理解でよろしいでしょうか。	様式8-11の合計額が対象となります。そのため、様式8-10-1の下段の参考と書かれた表がサービス対価の設定に係る考え方を示していただくものとなっています。
37	募集要項別紙1	別紙1-9	4	(1)	1)ウ	改定方法	物価変動の基準日が契約締結の属する月となっておりますが、内閣府の「契約に関するガイドライン－PFI事業契約における留意事項について－」において、物価変動に基づくサービス対価改定の基準時に関し、「入札公告日等とすることにより、物価変動をよりの確に反映し」とされていることから、サービス購入料Aの物価改定の基準日を、特定事業選定月もしくは募集要項公表月としていただけませんでしょうか。	該当箇所を「提案書提出締切日の属する月」に修正します。このため対象の月は、令和7年7月となります。
38	募集要項別紙 1	別紙1-9	4	(1)	1) ウ	改定方法	「B」について、後述の①と②、どちらの定義が正でしょうか。 ①施設の着工日のサービス購入料Bのうち、直接工事施工に必要な経費 ②改定後の建設費用	関連する記述に誤りがありましたので修正しました。
39	募集要項別紙 1	別紙1-9	4	(1)	1) ウ	改定方法	サービス購入料A・Bの改定後の建設費用の計算式について、「B」の定義踏まえ正しい計算式をご教示願います。	関連する記述に誤りがありましたので修正しました。