

募集要項等に関する質問・意見に対する回答

No	書類名	頁	大項目	中項目	小項目				項目名	質問・意見の内容	回答
150	サービス対価の算定及び支払方法	2	1	(2)	表 1				サービス対価の内訳	「施設費B」および「割賦手数料C」については、施設引渡し日の2営業日前に割賦手数料の料率が決定されることで確定すると理解しておりますが、支払日・支払額などは貴町よりいつ頃お示しいただける理解でよろしいでしょうか？	支払額は、施設引渡し日の2営業日前に割賦手数料の料率が決定した後、選定事業者から提出される計算内容を町が確認のうえ確定します。 支払日は年2回を予定していますが、支払日および支払額は、支払計画の確定後にお示しします。
151	サービス対価の算定及び支払方法	3	2	(1)	ア	(ア)	d		施設費B	支払方法について、「2031年（令和13年）9月から2061年（令和43年）3月まで、年2回の割賦方式で支払う」・「本町は事業者より請求を受けた日から30日以内に支払う。」とあります。 具体的には、10月～翌3月分は、事業者から4月に請求し、5月中に貴町から支払われるということでしょうか。割賦金の支払次期は返済計画とも関係しますので、支払実務の流れをご教示ください。	ご認識のとおりです。
152	サービス対価の算定及び支払方法	4	2	(1)	ア	(イ)	b		割賦手数料の料率	15年後の基準金利見直しの再検討は可能でしょうか。	基準金利は施設引渡し時に決定するTONA TSR15年物を適用します。なお、引渡し日から15年経過後に基準金利を当該時点のTONA TSR15年物で見直し、残存する施設費B及び割賦手数料について再計算を行います。スプレッドは当初提案値を事業期間を通じて適用します。 提案価格の算定にあたっては、15年後の基準金利についても当初と同一の基準金利を用いるものとします。
153	サービス対価の算定及び支払方法	4	2	(1)	ア	(イ)	b		割賦手数料の料率	基準金利が「TONA_TSR_15年物」とお見受けします。施設費Bおよび割賦手数料は30年の元利均等で貴町より支払われるとお見受けしますが、元利均等支払いの元本部分の平均残存年数（WAM）は18.1年程度と理解しております。 「TONA_TSR_20年物」または「線形補正モデルの18年物」を使用されない理由をご教示願います。	本事業における基準金利は、公募資料に示すとおりとします。基準金利の設定理由に関する個別の説明は行いません。
154	サービス対価の算定及び支払方法	4	2	(1)	ア	(イ)	b		割賦手数料の料率	ご提示いただいているTONA15年では、以下の理由よりプロジェクトファイナンスがつかず、最悪の場合、提案断念につながりかねない状況です。基準金利の見直しをお願いします。 ・30年返済に対し、15年ものの基準金利を固定金利として採用している事例はないこと ・金利上昇の社会情勢に照らし、30年間の固定金利では融資のハードルが非常に高いとの意見を金融機関から頂いていること	No152参照ください。

募集要項等に関する質問・意見に対する回答

No	書類名	頁	大項目	中項目	小項目				項目名	質問・意見の内容	回答
155	付属資料1	4	第1	2	(1)	ア	(ア)		表2	施設費A-1は、税込1,900百万円を上限に対象金額の95%が出来高に応じて支払われる理解ですが、例えば施設費A-1の対象費用が20億円、そのうちX年度に10億円、X+1年度に10億円の支払いが出来高に基づき発生する場合、 ①X年度もY年度も95%の9.5億円が施設費A-1として支払われ、残りの0.5億円はそれぞれ施設費Bにまわる ②X年度は上限の範囲内として10億円が施設費A-1として支払われ、X+1年度に上限に達する残り9億円が施設費A-1として支払われ、残り1億円が施設費Bにまわる このどちらの支払われ方を想定すればよいでしょうか。	①となります。
156	要求水準書	7	第2	1					敷地条件等	No67への回答の中で、「工事期間中におけるバス乗降所機能の確保については、事業者において、関係法令、許認可手続、交通安全上の措置等を確認のうえ、適切な計画を提案してください。なお、本町は、必要に応じて町内関係部署及び関係機関との協議・調整に協力します。ただし、必要な許認可、承認その他手続については、事業者の責任において確認・対応するものとします。」とあります。工事期間中のバス乗降所機能が要求水準に記載されている中で、公募選定後仮に関係機関から許認可が降りなかった場合は要求水準の未達となりますが、この場合事業者は何らかのペナルティが課されたり、事業自体が停止したりなどのリスクがありますでしょうか。許認可リスクを可能な限り定量的に評価したいのでお答えください。	工事期間中のバス乗降所機能の確保は要求水準として求めています。事業者は、自らの責任において関係法令や許認可手続等を確認したうえで、実現可能な計画を提案してください。 なお、許認可等が得られず要求水準を満たせない状況が生じた場合は、その原因や状況に応じて、モニタリング及び改善措置要領並びに契約書に基づく対応の対象となる可能性があります。
157	要求水準書	16	第4	1	(4)	オ	⑨		奥側敷地の接道義務（高低差の処理）	奥側への敷地に対する接道については、平面図上で幅員4m以上の道路への2m以上の接道が認められれば十分であると理解してよいでしょうか。 造成により本敷地内の道路と奥側の敷地に高低差が生まれる場合でも、当該高低差の解消は奥側敷地所有者が主体で行うことを前提に、提案内容を作成し提案価格をご提示すればよいでしょうか。	奥側敷地への接道条件については、関係法令等を踏まえ事業者において確認してください。 なお、本事業の対象は募集要項等に示す範囲とし、奥側敷地における造成や高低差の解消等については、本事業において実施することは求めています。
157	様式集及び提案記載要領	—							その他	提案書における、企業名の記載について言及がありません。以下2点ご教示願います。 ①参加表明を提出した企業であっても企業名（●●株式会社）と提案書に表記してもよろしいでしょうか。（要するに実名審査となる。） ②参加表明を提出していない企業（例：建設業務の下請等で関与を予定している企業等）については企業名を記載してもよいとの認識でよろしいでしょうか。	①企業名表記を可とします。（実名審査とします） ②参加表明書に記載のない企業については、役割・立場を明確にした上で企業名を記載してください。

募集要項等に関する質問・意見に対する回答

No	書類名	頁	大項目	中項目	小項目				項目名	質問・意見の内容	回答
159	観光地域交流・交通拠点複合施設整備運営事業 事業契約書（案）	6	10条	2項	2号				権利義務の譲渡について	SPCの資金調達手法として「債権流動化」を検討するにあたり、貴町による「債権譲渡承諾（貴町による相殺権の放棄などが明示された希薄化リスクが排除されたもの）」のご検討は可能でしょうか？ 債権流動化：SPCが貴町あて保有する完成工事未収入金（サービス対価B部分）を金融機関あて譲渡（売却）することでSPCが資金調達を行うものです。「債権譲渡担保による借入」とは異なる取引になります。	債権譲渡承諾の可否については契約締結後に個別協議とします。 なお、相殺権放棄等を含む具体的な条件について現時点で確約するものではありません。
160	その他								ネーミングライツの販売	複合施設のネーミングライツの販売による収益獲得は妨げられませんでしょうか。また可能な場合、販売主体は複合施設の管理組合となる場合と指定管理者がなる場合が考えられますが、選択可能でしょうか。前者の場合収益は管理費や修繕費に充当、後者の場合はサービス購入料に充当することを想定しています。	複合施設におけるネーミングライツの導入自体を妨げるものではありません。 ただし、本施設全体を対象としてネーミングライツを付与する場合、実施方法や実施主体については、施設の権利関係等を踏まえて整理されるべき事項と考えています。 また、その対価収入については、各区分所有者の専有部分に係る権利割合（面積按分）に応じて帰属するものと考えています。 このため、公共施設部分に相当する収入は町に帰属し、民間施設部分に相当する収入については、民間施設に係る権利者又は実施主体に帰属するものと認識しています。 なお、民間施設部分に係る収入の使途について、町が制限を付すものではありません。
161	その他								公共施設における広告掲示	公共施設の壁面その他の施設内空間を活用し、指定管理者が広告を掲示して広告収入を得る提案は可能でしょうか。	提案することは可能です。なお、広告掲示に当たっては、指定管理者が必要な使用許可を受け、所定の目的外使用料を負担することを前提とします。また、広告内容は関係法令等を遵守し、公序良俗に反しないものに限ります。
162	その他								屋外広告物の設置	事業区域内において、広告看板その他の屋外広告物を設置し、広告収入を得る提案は可能でしょうか。	提案することは可能です。なお、屋外広告物の設置に当たっては、北海道屋外広告物条例、倶知安町景観地区条例その他の関係法令等を遵守し、必要な許可等を受けることを前提とします。また、公共用地を使用する場合は、別途、使用料等の負担が必要となります。なお、広告収入の実現性や収入額について町が保証するものではありません。
163	その他								修景計画について	官民合築施設及び民間施設等の建物や外構に係る修景について、事業者提案に基づき計画する場合、町や関係団体との協議・調整は必要となるのでしょうか。	本地区の景観形成や周辺環境との調和を図る観点から、官民複合施設及び民間施設等の建物や外構に係る修景については、要求水準書第3 1 (6) ア(エ)に示す、事業者が設置する、町、（一社）倶知安観光協会、（一社）ニセコひらふエリアマネジメント等で構成する協議体において、意見交換を行うことを想定しています。
164	その他								公共ターミナルの利用料金徴収	公共床となるバスターミナルや送迎車バス・タクシーバスの利用から料金を徴収することは妨げられませんでしょうか。徴収主体は運営業務事業者となることを想定しています。駐車場同様、町における条例の策定が必要となりますでしょうか。	提案することは可能です。 なお、利用料金の徴収に当たっては、関係法令への適合や関係者との協議等を含め、事業者の責任において実現するものとします。また、当該収入の実現性や収入額の確実性、民間事業者の経営について町が保証するものではありません。

募集要項等に関する質問・意見に対する回答

No	書類名	頁	大項目	中項目	小項目				項目名	質問・意見の内容	回答
165	その他								共用部を用いた収入計上	共用部の管理は管理組合が行いますが、第三者に対し法令に抵触しない範囲で共用部を利用させ、利用料金を受領し管理組合の収入とし、その分倶知安町（および民間事業者）が負担する管理費を低減する仕組みは提案可能でしょうか。	提案することは可能です。なお、共用部の利用については、法令、管理規約その他必要なルールに適合することを前提とします。また、当該収入の実現性や収入額の確実性について、町が保証するものではありません。
166	その他								共用部を用いた収入計上	共用部について一部を民間事業者へ指定管理とし、民間事業者がその部分で収益をあげる仕組みは考えられますでしょうか。 恐らくそのような仕組みとなっている参考事例を以下に示します。 ▼事例概要 対象施設名：展望室（朱鷺メッセ） 発注者：新潟県交通政策局港湾振興課 受注者（指定管理者）：ホテル朱鷺メッセ株式会社 対象施設の区分所有者：新潟県・ホテル朱鷺メッセ株式会社 共用部分の活用：共用部壁面を用いた広告掲載（利用料金収入） ▼県ホームページ https://www.pref.niigata.lg.jp/site/kowanshinko/20231226shitei.html ▼業務仕様書 施設の壁（全体共用部である壁を含む：別紙2に図あり）を用いた壁面広告料を利用料収入にしてよいと読み、共用部の活用は管理組合（ビル管理者）の許可を得るとも規定あり https://www.pref.niigata.lg.jp/uploaded/life/632705_1843275_misc.pdf	共用部分の活用による収益確保に関する提案を妨げるものではありません。ただし、共用部分を活用した収益事業の実施に当たっては、関係法令、管理規約及び管理組合との調整を前提とするものとし、町は当該収益の実現性や収入額を保証するものではありません。
167	その他									倶知安町の年間議会スケジュールをご教示いただけますでしょうか？変更などに伴い議会承認事項が発生した際のスケジュール感について予めご教示いただけると幸いです。	議会日程については、倶知安町議会ホームページをご確認ください。 (https://www.town.kutchan.hokkaido.jp/gikai/) なお、議決を要する事項が生じた場合は、案件の内容や緊急性を踏まえ、定例会又は臨時会において審議することとなります。

募集要項等に関する質問・意見に対する回答

No	書類名	頁	大項目	中項目	小項目				項目名	質問・意見の内容	回答
168	第1回募集要項等に関する質問								No. 20	仮にTONA30年物を採用したうえで固定金利とされる場合であっても、スプレッドが非常に高くなり、億単位で事業費を圧迫することが想定されます。（一般的に、変動金利より固定金利の方が、最終的な金利水準が高くなる傾向があることと同じです。） 提案価格のうち数億円を利払に割くことになり、提案価格が予定価格に収斂しない恐れが高い状況です。 15年単位（TONA15年）、もしくは10年単位（TONA10年）で事業期間中に金利の改定を行う変動金利の導入を希望します。	No152参照ください。
169	第1回募集要項等に関する質問								No. 20	P4表2における施設費A-1、A-2、A-3の支払金額の上限は、対象費用となるサービス対価の改定が行われたとしても上限額は変更しないものでしょうか。その場合、上限額を超える改定額については施設費Bの改定に割り当てられるものでしょうか。	施設費A-1の上限額は変更しません。施設費A-2及びA-3については、サービス対価の改定内容を踏まえ、上限額の変更や施設費Bへの充当を含め、改定時に協議します。
170	第1回募集要項等に関する質問								No. 102	「議会議決後は、本契約書により改めて契約を締結することを想定しており、その際に押印及び印紙の貼付が必要となります。なお、本契約書に貼付する印紙については、印紙税法上の「契約金額の記載のない第2号文書」に該当します。」とご回答頂いております。 事業契約について、契約額の記載がないと判断するのは難しいかと考えております。仮契約に印紙を貼り付ければ本契約時には印紙不要（もしくは200円）ということでしょうか。また、所管の税務署にご確認いただいた結果ということでしょうか。 可能であれば、修正いただいた「議決後速やかに本契約書を作成」との文言は削除願います。 （事業契約について、仮契約にも印紙貼り付け、本契約時にも印紙貼り付けとなると、非課税適用を受ける地方公共団体と異なり、民間事業者には契約書の作成・締結の都度、印紙の貼付が必要となり、60万円余分にかかるため再度お尋ねしております。）	町が想定する契約手続は、募集要項等に示したとおり、仮契約締結後、議会の議決を経て本契約を成立させるものです。なお、町においては、これまでも議会の議決を要する契約について同様の手続により契約を締結してきています。 印紙税の課税関係については、個別の契約書の記載内容等に基づき判断される事項であり、町としてその取扱いを確約することはできませんが、現時点において契約手続及び事業契約書（案）の変更は予定していません。 別紙として、本契約書（案）を添付します。
171	第1回募集要項等に関する質問								No. 112	SPCが金融機関と締結する債権譲渡担保契約に関しては、貴町の「承諾書」の内容は「貴町による相殺権の放棄などが明示された希薄化リスクを排除した内容」でしょうか？条件付き承諾の場合は事前に条件のご開示は可能でしょうか？	債権譲渡担保契約に係る承諾の可否及び承諾条件については、契約締結後に提示される具体的な内容を踏まえて協議・判断します。 なお、現時点で、相殺権の放棄その他の承諾条件について確約することはできません。
172	第1回募集要項等に関する質問								No. 115	直接協定は借入予定の金融機関より特段の要請が無い場合は、簡素化・コスト低減の観点から「無し」でも問題ないでしょうか？	借入予定の金融機関から特段の要請がない場合、直接協定の締結は必須ではありません。 なお、本町が必要と認める場合又は金融機関から要請があった場合は、締結について協議するものとします。