

(仮称) 国立女性教育会館公共施設等運営事業
実施方針に関する質問に対する回答

平成 26 年 3 月 10 日
独立行政法人国立女性教育会館

No	資料名	区分	頁	範囲	行	質問	回答
1	実施方針	質問	1 頁	公共施設運営権の設定	13 行目	「宿泊施設・研修施設等の管理運営を分離し独立採算事業としての運営事業及び施設・設備に係る長期維持管理業務を一体的に行う」とありますが、独立採算(公共施設等運営権制度の活用)で行うのは「宿泊施設・研修施設等の管理運営」のみで「施設・設備に係る長期維持管理業務」はサービス購入型で実施されると理解して宜しいでしょうか。	ご指摘の通り、独立採算で行うのは「宿泊施設・研修施設等の管理運営」のみであり、「施設・設備に係る長期維持管理業務」は又エックより業務委託費としてお支払い致します。
2	実施方針	質問	1 頁	4) 公共施設運営権の設定	全行	①「選定された事業者に公共施設等運営権が設定される」旨の記載があります。念のためですが、公共施設等運営権は、「みなし物件」として登録簿に登録され、抵当権設定・譲渡が可能であるとの理解でよろしいでしょうか？ ②また、法制度上、譲渡を制限する(承認する)仕組みとすることは可能ですが、本件においては、譲渡を実質的に制限することになる発注者側の「承認」等の手続きはどのようなものを予定されているかお示し下さい。	①ご理解の通りです。 ②譲渡に関しては発注者との事前の協議をし、適切と判断された場合は承認致します。
3	実施方針	質問	1 頁	4) 公共施設等運営権の設定	全文	独立行政法人国立女性教育会館殿の、本件PFI事業発注者としての適格性の担保についてお伺い致します。 ① 本案件発注に際して、地方公共団体と同様に、所謂「長期債務負担行為の設定」はされるのでしょうか？ ② 仮に長期債務負担行為の設定がなされないと、「発注者の事業継続リスク」の検証が必要になるかと存じますが、発注者の事業継続性の担保方法と、継続が困難となった場合の対応策は具体的にどのようなものを予定されているのでしょうか？	①長期債務負担行為の設定は致しません。 ②発注者の事業継続が難しくなった場合の対応策、損害賠償等は公共施設等運営権実施契約において定めます。
4	実施方針	質問	1 頁	ア. 公共施設等運営事業設定範囲		事業設定範囲の①～⑤の各施設における事業実施する効力範囲は、各施設内のみとの理解で宜しいでしょうか。 この場合、事業者(運営権者)が業務を実施するための事務所等は、各施設内に事業者(運営権者)自らが設置するものと理解で宜しいでしょうか。	公共施設等運営権は利用料金を徴収する施設に設定されますので、その意味で①～⑤を設定しております。各施設に事務所を設置することを義務付けているわけではありません。
5	実施方針	質問	1 頁	ア. 公共施設等運営事業設定範囲		現状設定されている①～⑤の各施設における利用料金・区分・時間区分はあくまでも参考とし、事業期間中は選定事業者が自由な裁量を持って設定・変更等を行えるとの理解で宜しいでしょうか。	基本的にはご理解の通りです。 但し、事前の協議をお願いすることとなります。
6	実施方針	質問	2 頁	業務内容	10 行目	「⑧利用者サービスの向上に資する業務」とありますが、具体的にどのような業務をさすのかご教示ください。	ご提案ください。
7	実施方針	質問	2 頁	既存資料	12 行目	募集要項の公表時に当該資料を公表するとありますが、運営権を活用した本事業においては、当該資料の検討が参画の可否を検討する上で重要なものとなります。十分な検討を行うためにも、もう少し早い時期に公表をお願いします。	早期公表を検討致します。
8	実施方針	質問	3 頁	運営権対価の予定価格	2 行目	「運営権対価の予定価格等は、募集要項において提示する」とありますが、施設・設備長期維持管理業務委託の予定価格も公表頂けるのでしょうか。	施設・設備長期維持管理業務委託の予定価格は公表いたしません。
9	実施方針	質問	3 頁	運営権実施契約	6 行目	同ページ 12)にある事業契約とは、公共施設等運営権実施契約を指すと考えればよろしいのでしょうか。「宿泊・研修施設等の管理運営」と「施設・設備に係る長期維持管理業務」は、「参考資料3 契約・組織図」個別の契約とのことですが、同時に2つの契約を締結すると理解すればよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
10	実施方針	質問	3 頁	利用料金に関する事項	22 行目	増加利益分について又エックと運営権者において分配するとありますが、利益が想定を下回った場合に何らかの補填はあるのでしょうか。例えば、明らかに公募時よりも又エックが企画する研修等が減少した場合等の利益減少についてはリスクの分担をお願いできるのでしょうか。	補填はありません。 又エック企画研修等に代わる活用が可能なため、又エックによるリスク分担はありません。

No	資料名	区分	頁	範囲	行	質問	回答
11	実施方針	質問	3頁	利用料金に関する事項	22行目	増加利益分についてヌエックと運営権者において分配するとありますが、分配方法は募集要項公表時に公共施設等運営権実施契約書(案)において示されると理解して宜しいでしょうか。	分配方法等は提案していただきます。
12	実施方針	質問	3頁	11)施設の増改築に関する事項	25行目	・「施設の増改築に関する事項は、募集要項において提示する。」とありますが、募集要項で公表されたものを施設・設備長期維持管理業務委託費用に計上すればよろしいでしょうか。 将来に増改築が発生する場合は、費用増加等の協議をさせていただくとの理解でよろしいでしょうか。	入札提案時の増改築は予定しておりませんが、契約期間中にヌエックの要請により増改築が発生した場合は、ヌエックの費用負担において、事業者に発注します。
13	実施方針	質問	3頁	公共施設等運営事業スケジュール	30行目	維持管理・運営期間が平成27年4月から平成37年3月までとありますが、事業者が自らの収入として収受できる期間も同様と但ししますが、事業期間外と事業期間を跨いだ利用がある場合は、どのようにお考えでしょうか。また、予約の前日以前に利用料金を預るようなことはないかと理解して宜しいでしょうか。	公募公告時に示します。
14	実施方針	質問	3頁	6)公共施設等運営事業に係る対価の徴求	全文	「運営権対価の予定価格は、募集要項において提示する」とあります。 「公共施設運営権」対価の算定は、相応の議論がされておりますが、今回の予定価格提示時点においては、価格算定の根拠についてもお示し頂けるのでしょうか？	価格算定の根拠は示しません。
15	実施方針	質問	3頁	公共施設等運営権の存続期間	全文	① 本施設に係る公共施設等運営権の存続期間は、事業契約締結日から平成37年3月31日までと定められています。一方、法的には、公共施設等運営権は、公益上止むを得ない必要性が発生した場合には、取り消すことができることを原則としておりますが、一方で、そのような場合の損失補償を設けることとされております。本事業において、平成37年3月31日を待たずして、運営権が取消となった場合に予定される補償の範囲をお示し下さい。 ② 加えて上記補償には、金融費用、ブレイクファンディングコストを含むことを確認させてください。	公募公告時に示します。
16	実施方針	質問	3頁	7)公共施設等運営権事業方式	全文	① 本事業は、「PFI法に基づく公共施設等運営事業方式とする」とあります。独立行政法人国立女性教育会館殿においても、独立行政法人通則法規定により「中期計画」の策定し直し、ないし「変更計画」の策定を行い、当該計画に本事業名、事業期間、事業金額を記載し、国の認可を受けられるとの理解でよろしいでしょうか？ ② 上記中期計画に関連して、仮に国からの交付金予算が削減された場合に、本PFI(提案B)事業の対価支払いに影響がでないように、どのような対策を予定されているのでしょうか？	①現在は想定しておりません。 ②現時点では、国からの交付金予算が削減されることは想定しておりませんが、交付金予算が削減された場合においても、契約通り対価支払いを行う予定です。
17	実施方針	質問	4頁	14)公共施設等運営事業期間終了時の措置	14行目	・「事業期間の終了時には、選定事業者は、当該施設を要求水準書に示す良好な状態で引き渡すこと。」とありますが、建築設備及び設備機器の経年劣化は適正に維持管理していれば、事業終了時の状態での引渡しでよいとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。

No	資料名	区分	頁	範囲	行	質問	回答
18	実施方針	質問	4 頁	14) 公共施設等運営事業期間終了時の措置	全文	<p>① 事業期間終了時には、選定事業者は、当該施設を要求水準に示す良好な状態で引き渡すこととあります。これは、運営権設定対象施設においても「提案A」の事業費用の中に、修繕費用も見込むという意味でしょうか？そうではなく、「提案B」の費用に全ての施設の修繕費用を見込むという意味でしょうか？考え方をお示し下さい。</p> <p>② また、どちらにせよ、修繕費用を見込む際には、現状の劣化程度を正確に把握する資料が不可欠です。そのような資料を提出いただけるという認識でよろしいでしょうか？</p> <p>③ 加えて提出頂いた資料以上に事前確認ができない部位が劣化していたことによる計画外の修繕費用は、発注者負担という理解でよろしいでしょうか？</p>	<p>①②③「提案 A」、「提案 B」の費用に修繕費は含まれません。但し、「建築設備運転管理保守点検業務」の範囲において、修繕等が必要と思われる場合は、迅速に調査・診断を行い、運営権者の責任範囲であれば至急修繕を実施します。また、責任範囲が明確でない場合は、又エックとその責任と負担を協議のうえ、修繕等を実施します。</p>
19	実施方針	質問	4 頁	公共施設等運営事業期間終了時の措置		<p>原状回復についてのお考えについてご教示願います。 (例えば、集客向上を図るための諸室一部リニューアルなど)</p>	<p>集客向上を図るために運営権者が一部リニューアルをした場合は原則原状回復とします。ただリニューアルが引渡後も有用であると判断された場合、かつ修繕等を必要としないと管理者が判断した場合は、原状回復について管理者と協議することになります。またリニューアルは管理者の承認を必要とします。</p>
20	実施方針	質問	5 頁	選定の手順及びスケジュール	5 行目	<p>・⑩対面式対話がありますが、対話の内容は参加企業(グループ)のノウハウが含まれるため、公表については配慮いただけるのでしょうか。</p>	<p>配慮致します。</p>
21	実施方針	質問	7 頁	提案書の受付(⑪)	7 行目	<p>・提案書 A の提出を求めるとありますが、同時に提案書 B も提出するとの理解でよろしいでしょうか。</p>	<p>ご理解の通りです。</p>
22	実施方針	質問	7 頁	1) 応募者の参加要件	全行	<p>本件において、SPCより維持管理・運営に関する業務を受託せず、出資のみを目的とする企業は、「応募企業」となり得るのでしょうか？</p>	<p>出資のみは応募企業にはなり得ません。</p>
23	実施方針	質問	8 頁	応募者の構成員等の資格等要件	19 行目	<p>代表企業及び運営事業担当企業は宿泊・研修施設が一体となった施設の運営あるいは維持管理実績があることとありますが、何れか一方の実績があれば、代表企業にも運営事業担当企業にもなれるのでしょうか。</p>	<p>ご理解の通りです。</p>
24	実施方針	質問	8 頁	応募者の構成員等の資格等要件	19 行目	<p>①代表企業及び運営事業担当企業は宿泊・研修施設が一体となった施設の運営あるいは維持管理実績があることとありますが、共同企業体で受託している実績は、どのように評価されると考えればよろしいでしょうか。②また、実施時期や期間は問われないと理解すればよろしいでしょうか。</p>	<p>①共同企業体で受託している実績は、企業の役割に応じて評価致します。②実施時期、期間は問いません。</p>
25	実施方針	質問	8 頁	3) ※SPCの設立等	全文	<p>「SPCの株式を保有する全ての出資者は、株式の譲渡、担保、設定に関しては、又エックとの事前の協議を必要とする」とありますが、本案件について金融機関がSPCに対して融資を行った場合、SPCからの依頼に基づき従来型のPFI同様に「地位譲渡契約」「債権譲渡担保契約」「株式質権」の設定を認めるという理解でよろしいでしょうか？</p>	<p>運営権設定の対価は一括払いではなく、分割払いを想定していますので、金融機関からの調達を想定しておりません。</p>
26	実施方針	質問	9 頁	審査手順に関する事項	18 行目	<p>運営権の対価に対する審査がありますが、施設・設備長期維持管理業務委託に係る対価はどのように扱われるのでしょうか。</p>	<p>施設・設備長期維持管理業務委託の対価も評価致します。</p>
27	実施方針	質問	18 頁	リスク分担表	No.12	<p>消費税の範囲変更及び税率変更に関するものについてのリスク分担が事業者となっておりますが、公共施設等運営権実施契約に限るもので施設・設備長期維持管理業務委託契約に関しては、又エックで負担頂けると理解して宜しいでしょうか。</p>	<p>ご理解の通りです。</p>
28	実施方針	質問	18 頁	リスク分担表	No.22	<p>物価の変動について一定範囲を超えたインフレやデフレのリスクは又エックが負担となりますが、公共施設等運営権実施契約と施設・設備長期維持管理業務委託契約の何れもそのような負担方法になるのでしょうか。</p>	<p>ご理解の通りです。</p>

No	資料名	区分	頁	範囲	行	質問	回答
29	実施方針	質問	19 頁	リスク分担表	No.24	リスク分担表には、第三者による施設の損傷リスクは、全て運営権者の負担である旨記載がありますが、当該事象は不可抗力リスクの範疇であるとの理解です。その場合、一般的なPFI事業においては、発注者が負担することが原則です。まして、公共施設等運営権が設定される「提案A」においては、施設所有は発注者でありますので、当該リスク分担は修正されるべきと考えます。修正されない場合には、事業者負担とされる合理的根拠をお示し下さい。	発注者の負担として修正致します。
30	実施方針	質問	19 頁	リスク分担表No.24 維持管理リスク	No.24	・第三者による施設の損傷は運営権者の負担区分となっておりますが、善かん注意義務を果たしているなかでの第三者の責めによる損傷は、又エック様の負担としていただけないでしょうか。	発注者の負担として修正致します。
31	実施方針	質問	19 頁	【添付資料 2】リスク分担表	No.24	運営段階の維持管理リスクのうち、施設損傷リスクにおいて、第三者による施設の損傷がすべて運営権者となっておりますが、運営権者が保有するのはあくまでも運営権のみであり、施設を所有するわけではないことから、運営権者の責めによる場合と限定頂けないでしょうか。	発注者の負担として修正致します。
32	実施方針	質問	19 頁	リスク分担表	No.26	リスク分担表には、需要変動リスクの負担者は、全て運営権者となっていることに関して質問致します。 宿泊・研修施設等の管理運営を分離し、独立採算事業として公共施設等運営権設定が行われますが、対象事業の利用者は、女性教育会館研修事業参加者が大勢を占めると考えられます。つまり、女性教育関連事業が、従来同様に継続されることにより初めて本件事業前提条件である「マーケット」が成立すると言えます。よって、民間の創意工夫によりコスト削減及び多少のマーケット拡大は可能と思われませんが、女性教育関連事業の実施が将来削減されてしまえば、過去実績に基づき事業実施を決定した民間事業者は、「梯子をはずされる」事になってしまいます。この点について、事業実施期間(10 年間)を通して、少なくとも従来水準の女性教育関連事業が実施されることをどのような形で担保いただけるのかをお示し下さい。	本事業は、女性教育指導者その他の女性教育関係者に対する研修、女性教育に関する専門的な調査及び研究等を民間の創意工夫によって拡大することが目的ではなく、施設の未活用の時間等を対象に独立採算事業として行うものであります。
33	実施方針	質問	19 頁	リスク分担表No.26 需要変動リスク	No.26	・需要の変動に起因する運営費の増大・減少は運営権者の負担区分となっておりますが、運営権者の自助努力では解決できない社会環境やニーズの変化による需要の減少は事業運営に影響を及ぼすため、運営費の見直し等協議を行っていただけののでしょうか。	リスク分担表通りです。
34	実施方針	質問	21 頁	費用の負担	7 行目	①光熱水費のうち、一定水準を超過する費用は運営権者負担とありますが、電気代の値上げにより超過した場合の取扱いはどのようにお考えでしょうか。②また、一定水準までは又エックで負担頂けると思いますが、どのような形態で負担頂けるのでしょうか。	①電力料金の運営権者負担については、電力料金の値上げ対応も含めて提案 してください。 ②の又エック負担についても運営権者の提案によるものとします。
35	実施方針	質問	21 頁	費用の負担	10 行目	・給食・売店業務以外の水光熱費の負担は又エック様でよろしいでしょうか。	一定の水準を設け、その水準を超えた時は運営権者の負担とします。 「一定の水準」は運営権者の提案によります。
36	実施方針	質問	21 頁	施設利用料金の提案	18 行目	消費税を除き目的利用①の規程および利用料金は変更しないとありますが、急激なインフレ等により不適当と考えられる場合は、見直しが可能と考えてよろしいでしょうか。	協議事項と致します。
37	実施方針	質問	21 頁	(6)費用の負担		埼玉県に対する土地賃借料は事業者(運営権者)の負担外との理解で宜しいでしょうか。	ご理解の通りです。

No	資料名	区分	頁	範囲	行	質問	回答
38	実施方針	質問	21 頁	(6)費用の負担		現在、御法人の契約している賃貸借契約及び負債は、事業期間中も御法人がそのまま引き継ぐものとの理解で宜しいでしょうか。	ご理解の通りです。
39	実施方針	質問	22 頁	(4)その他利用者サービスの向上に資する業務の提案	全文	「利用者拡大が期待できる事業を提案すること」とありますが、この提案の範囲についてお伺いいたします。宿泊施設利用者増加のため、女性教育事業とは全く関係のない一般利用者、旅行者等を集客することは提案可能でしょうか？また、その場合、集客のための宣伝・広告等の手法に何か制限はありますか？	①提案可能です。 ②集客のための宣伝・広報等の手法に関しては協議致します。
40	実施方針	質問	22 頁	(4)その他利用者サービスの向上に資する業務の提案	全文	事業終了時の原状回復費用も事業者が負担すると思いますが、「原状回復」とは、事業契約等の締結時の「原状」を意味するのでしょうか？採用された事業者提案により、宿泊施設のグレードアップを実施した後に運営を開始した場合でも、10年後にグレードアップ前の原状に戻すという意味でしょうか？	「原状回復」とは、ご理解の通りです。原状回復が原則であり、原状回復費用は運営権者が負担します。但し、グレードアップ等において極めて良い状態になっている場合は、協議致します。
41	実施方針	質問	23 頁	(1)事業者の業務内容	9 行目	・事業者の業務内容のうち大・小修繕業務の記載がありませんが、本事業範囲外との理解でよろしいでしょうか。	修繕費は含まれません。但し、「建築設備運転管理保守点検業務」の範囲において、修繕等が必要と思われる場合は、迅速に調査・診断を行い、運営権者の責任範囲であれば至急修繕を実施します。また、責任範囲が明確でない場合は、又エックとその責任と負担を協議のうえ、修繕等を実施します。
42	実施方針	質問	24 頁	点検および故障等への対応	10 行目	故障を発見した場合の修繕は、事業者の業務範囲外と考えてよろしいでしょうか。設備消耗品の交換、オーバーホール、部品交換、更新等について、又エックと事業者の役割分担を具体的にご教示ください。	運営権者の責に帰さない修繕は管理者負担とすることや、軽微な修繕や消耗品の交換は運営権者負担とする等、詳細については公募公告時に示します。
43	実施方針	質問	24 頁	費用の負担	21 行目	・「③施設・設備長期維持管理業務委託契約費用については物価変動指数を導入する。」とありますが、日銀「企業向けサービス価格指数」は採用しないでいただけますでしょうか。	公募公告時に示します。
44	実施方針	質問	25 頁	【参考資料 3】契約・組織図		記載の公共施設等運営権実施契約、施設・設備長期維持管理業務委託契約の項目について、御法人が公表されている「2013 年国立女性教育会館概要」の 16 頁■決算の項目における収入欄・支出欄を対比しますと、現行運営における収入は「入場料等収入 84 百万円」、現行運営・維持管理における支出は「業務経費 343 百万円」に該当するものと考えて宜しいでしょうか。	収入・支出に関しては公募時に配布致します「財政状況をベースとした経費」をご参照ください。(実施方針 P2「当該業務等に係る公表を予定する既存資料」参照)
45	実施方針	意見	5 頁	(2)選定の手順及びスケジュール		要求水準書(案)や事業契約書(案)は案件への参画検討において必須となる資料のため、募集要項の公表を待たずして先行しての公表をお願い申し上げます。	早期公表を検討致します。
46	実施方針	意見	7 頁	11)SPC の設立		本事業は施設整備や大規模改修が含まれなく、指定管理者や市場化テストと比較的近い事業と考えます。そのため、金融機関からのプロジェクトファイナンスによる借入がほぼ必要がなく、SPC の設立が必要条件ではないと思われれます。会社法に定める SPC は、新たに発生するコストとして一般に年間で数百万の維持費用が必要となりますので、SPC の設立は提案によるものとして頂けませんでしょうか。	実施方針の通りです。
47	実施方針	意見	18 頁	【添付資料 2】リスク分担表(案)		消費税の範囲変更及び税率変更に関するものについてのリスクは、運営権者でコントロールすることが大変難しいものとするため、又エック側が負担するものとして頂けませんでしょうか。	リスク分担表通りです。