

榴岡公園（旧レストハウスエリア）整備運営事業者募集 質問回答

<p>問 1</p>	<p>第 1 章 3 【土地概要】 建蔽率 80% ※別途、都市公園法及び仙台市都市公園条例に基づく建蔽率の適用がありますが、本事業においては、整備対象区域内に新たに建築物を設置する場合の建築面積は認定計画提出者の提案によるものとします。 第 2 章 1 - 2) (1) ② 整備対象区域内に新たに建築物を設置する場合の規模・数量（建築面積）・配置等は、認定計画提出者の提案によるものとします。 <質問> 1：これは、建蔽率 80%を上限に、提案して良いということでしょうか？ また、建蔽率の計算は、整備対象区域面積：約 2, 3 0 0 ㎡をベースに計算するという理解で正しいでしょうか？ 2：なお、2階建てにして、飲食サービスの提供をする施設と飲食以外のサービス提供をする施設を併存させたり、もしくは、全く、別の建物とする等、全て、提案によるとの理解でよろしいでしょうか？</p>	<p>答 1</p>	<p>1：対象区域内において建築面積の上限は定めていません。 2：施設の併存等に関しては、全て提案によると理解していただいて構いません。</p>
<p>問 2</p>	<p>第 2 章 3 <質問> 公募対象公園施設の設置又は管理の開始の時期については、記載は目安であり、別途、協議の上、調整可能との理解で正しいでしょうか？</p>	<p>答 2</p>	<p>その通りです。</p>
<p>問 3</p>	<p>第 2 章 4 表-2 公募対象公園施設の使用料の額の最低額 <質問> 公園施設を設置する場合（既存工作物等を撤去し新たに施設を設置する場合）のほうが、既設及び市所有の公園施設を管理する場合（旧レストハウス（既存建物）を利用した場合）より、安価になっていますが、これは法律や条例等によるものでしょうか？</p>	<p>答 3</p>	<p>公募設置等指針 1 1 ページに記載の通り、仙台市都市公園条例によるものです。</p>
<p>問 4</p>	<p>第 2 章 4 表-2 公募対象公園施設の使用料の額の最低額※条例改正により条例に定める使用料が公募設置等計画に記載した使用料を上回った場合は、改正後の金額を本市に納付することになります。 <質問> 1：改正による使用料の値上げがあった場合に、従わざるを得ないのは、事業者にとっては、将来的なリスクになると思います。別途、協議の上、調整可能との理解で正しいでしょうか？ 2：また、もし、収益等から実施可能な公園への貢献策に関して金銭的な提案をしている場合（売り上げの〇%を収益還元として公園整備に充てる等）、使用料の値上げがあった分、収益還元率を下げるようなことが可能との理解で正しいでしょうか？</p>	<p>答 4</p>	<p>1：都市公園法第 5 条七の第 3 項に則り、条例の金額を下回することはできません。 2：その通りです。</p>
<p>問 5</p>	<p>第 2 章 5-1) (2) ⑧ 特定公園施設の建設は、基本協定締結及び設計内容承諾後の平成 31 年 1 月頃からの着工を見込んでおります。平成 32 年 3 月末日までにはすべての工事を完了し、本市の完成検査を受けるものとします。本市への引き渡し日は検査合格日とし、引き渡し日までは認定計画提出者にて現地の管理を行ってください。 <質問> 時期については、記載は目安であり、別途、協議の上、調整可能との理解で正しいでしょうか？</p>	<p>答 5</p>	<p>特定公園施設の建設は、平成 3 2 年 3 月末までに完了、検査・引き渡しを行うことは必須です。</p>

問 6	<p>第 2 章 5-2) ① 市が負担可能な特定公園施設の整備に係る費用（撤去費含む）の上限額は、20,000,000円（消費税及び地方消費税含む）とします。</p> <p><質問> 市が負担する金額は、どのタイミングで、誰に対して、支払していただけるのでしょうか？ （様式 3-2 委任状 に記載のように、グループで参加する場合には、いったん、代表構成法人に支払されるのでしょうか？また、もし、予定通り、平成 32 年 3 月末日までにはすべての工事を完了した場合には、翌月の 4 月を目安に支払していただけるのでしょうか？）</p>	答 6	<p>公募設置等指針 24 ページ 9-3) に記載の通り、完成検査に合格し、別途譲渡契約を締結後、事業者からの請求に基づき、速やかに支払う予定です。支払先は代表法人を基本としております。</p>
問 7	<p>第 2 章 6-1) (2) ② 自転車駐車場から得られる収入は認定計画提出者の収入とすることが可能です。</p> <p><質問> 駐車場料金の設定は、事業者の自由でしょうか？それとも、一定の制約がありますでしょうか？</p>	答 7	<p>制約はございません。</p>
問 8	<p>第 2 章 6-2) ●利便増進施設に係る公園占用料：80円/㎡・月 平成 30 年度においては上記の金額となりますが、条例改正により金額が変更となった場合は変更後の金額を納入することになります。</p> <p><質問> 改正による使用料の値上げがあった場合に、従わざるを得ないのは、事業者にとっては、将来的なリスクになると思います。別途、協議の上、調整可能との理解で正しいでしょうか？</p>	答 8	<p>都市公園法第 5 条七の第 3 項に則り、条例の金額を下回ることはできません。</p>
問 9	<p>第 2 章 8 有効期間には、設計、工事及び事業終了前の公募対象公園施設の撤去に要する期間を含みます。</p> <p><質問> 実質、設計、工事及び事業終了前の公募対象公園施設の撤去に要する期間については、収益施設の運営は出来ないと思いますので、この期間を除いて、20 年間としていただけますでしょうか？</p>	答 9	<p>公募設置等指針の文章を次のように修正致します。 「有効期間は、工事着手の日から公募対象公園施設の撤去が完了するまでとします。」 考え方は公募設置等指針の 15 ページの表のとおりで、設置管理許可期間を事業期間とします。</p>
問 10	<p>第 2 章 8 なお、公募対象公園施設の設置管理許可の期間及び特定公園施設の管理許可の期間は、当初 10 年以内とします。認定の有効期間内に更なる許可申請があった場合、認定の有効期間内の事業終了までの間で 1 回の更新許可をするものとします。</p> <p><質問> 例えば、最初の 10 年以内に、収益施設の運営業態が変わることは認められますでしょうか？（例えば、飲食サービスの提供は変わらないが、カフェが、レストランに変わる等） また、更新時に、最初の 10 年と収益施設の運営業態が変わることは認められますでしょうか？（例えば、飲食サービスの提供は変わらないが、カフェが、レストランに変わる等）</p>	答 10	<p>公募設置等指針の 23 ページ「8.認定公募設置等計画の変更」に記載の通り、本市と協議のうえ、変更は可能です。</p>
問 11	<p>第 3 章 1-2) ② グループ応募により、公募対象公園施設を設置する場合は、グループの代表法人（他の法人及び個人事業主である建築士事務所は構成法人と呼ぶ。）を公募対象公園施設を設置し所有する法人として定めてください。</p> <p><質問> 旧レストハウス（既存建物）を利用した場合、施設自体は市の所有になると思いますが、この場合のグループの代表法人が、どこになるかの指針はありますか？</p>	答 11	<p>公募設置等指針 16 ページ 1-2) ⑦にて、代表法人の責務を記載しておりますが、この他に制限をかけておりませんので、具体的な指針はございません。</p>
問 12	<p>第 3 章 1-2) ⑦ 代表法人は公募対象公園施設の整備・管理運営及び特定公園施設の整備・譲渡について、当該業務を遂行する責務を負うこととします。</p> <p><質問> 特定公園施設の設計を実施する法人、特定公園施設の工事を実施する法人、公園の一部の清掃等維持管理業務委託の契約を希望する場合の維持管理業務委託を実施する法人とは、グループの代表法人が別の場合、左記 3 業務のように、平成 28・29・30 年度仙台市競争入札参加資格者名簿へ搭載されていることはグループの代表法人の条件ではないとの理解で正しいでしょうか？</p>	答 12	<p>その通りです。</p>

問 13	<p>第3章 5-2) (2) 都市公園法第5条の4第2項に基づき、選定委員会において応募者から提出された公募設置等計画等について表-3の評価項目、内容に基づき評価を行い、設置等予定者候補及び次点者を選定します。</p> <p>提出された書類をもとにした第一次評価(書類審査)の点数により第二次評価(プレゼンテーション及び面接審査)を行う上位3者程度を選定します。その後第一次評価を通過した者において、第二次評価(プレゼンテーション及び面接審査)で再度点数評価を行い、総合的に評価が高く最も適格な者を選定します。</p> <p><質問> 総合的に、という記載がありますが、②に記載の通り、第一次評価と第二次評価は全く別物であるという理解で正しいでしょうか？</p>	答 13	その通りです。
問 14	<p>第3章 5-2) (2) ② 第二次評価(プレゼンテーション及び面接審査) 第一次評価を通過した応募者について、第一次評価と同様に表-3で示す評価の基準に基づいてプレゼンテーション及び面接審査により点数評価を行い、得点の最も高い応募者を設置等予定者候補として選定いたします。第一次評価の点数は反映しません。</p> <p><質問> 絶対評価すると、同じ評価基準で評価すると、第一次評価と第二次評価の点数は全く同じになり、第二次評価の意図がハッキリしません。 (プレゼンテーション及び面接審査についても、点数評価するのであれば、話は別ですが、応募書類を提出した時点で、優劣が付くような印象を受けます) もしくは、相対評価して、応募者間で、必ず、各項目で優劣を付けるということでしょうか？(例えば、5段階評価にして、同一項目で、同じ評価を付けないようにするお考えでしょうか?) ただし、この方法でも、3者しかいなければ、第一次も第二次も同じ結果にしかなり得ないように思います。今一度、選定方法を明確にさせていただけますでしょうか。</p>	答 14	第二次評価は、プレゼンテーションや面接により、書類では意図しきれない部分などを直接伺うことを目的としております。選定方法については、公募設置等指針の20ページ 5-2) 5-3)に記載してある通りです。
問 15	<p>第3章 9-2) 認定計画提出者は、公募対象公園施設については、工事着手までに都市公園法第5条に基づく公園施設の設置許可もしくは管理許可を受け、認定計画提出者の負担において、整備・管理運営を行うこととなります。なお、認定計画者は、許可の権利を他人に譲渡、転貸することはできません。</p> <p><質問> 例えばですが、収益施設をテナント貸し形態にして、地元経済への貢献の観点から地元不動産業者等に、収益施設の管理をしてもらい、地元不動産業者等が収益事業を行う法人とテナント契約するようなケースで、地元不動産業者等、テナント出店業者が応募グループに入っている場合には、権利の転貸には該当しないという理解で正しいでしょうか？</p>	答 15	その通りです。
問 16	<p>第3章 10. 委託の禁止等 認定計画提出者は、本事業の全部を第三者に委託し、又は請け負わせることはできません。認定計画提出者は、本事業の一部を第三者に委託もしくは請け負わせる場合は、事前に本市の承諾を得てください。</p> <p><質問> グループ応募により参加する場合には、構成員になっていない者で、その者が下請けになる場合には第三者に該当するが、下請け先も含めて構成員とする場合には、本記載は関係ないという認識でよろしいでしょうか？</p>	答 16	構成法人のみで事業を実施する場合は、本記載に該当しません。

問 17	<p>第 3 章 1 1. 事業破綻時の措置 認定された公募設置等計画の有効期間内に認定計画提出者による事業が破綻した場合、都市公園法第 5 条の 8 に基づき、認定計画提出者は本市の承認を得て別の民間事業者により事業を承継することができます。との記載がありますが、承継する別事業者が有償で承継する場合、その売却資金は、認定計画提出者の収入になりますか？（例えば、旧レストハウス（既存建物）を撤去し新たに施設を設置する場合で、その所有権を移転するにあたり、事業承継の対価として有償で売却出来たような場合を想定しております）</p>	答 17	売却益は事業者の収入となります。
問 18	<p>様式 4 事業体制表 <質問> 1：6 の公募対象公園施設の管理運営を担当する者ですが、旧レストハウス（既存建物）を撤去し新たに施設を設置する提案の場合、収益施設の所有者が該当するとは限らないと認識しておりますが、正しいでしょうか？ 2：（第 3 章 1-2）②の記載より、所有者はグループの場合に代表法人に該当するが、必ずしも、公募対象公園施設の管理運営を担当する者でなくても問題ないと認識しております） また、その場合、収益施設をテナント貸し形態にして、地元経済への貢献の観点から地元不動産業者等に、収益施設の管理をってもらうケースでは、地元不動産業者等の立ち位置を 6 に記載して、9 に担当する業務名として、例えばテナントとして出店する団体の立ち位置を記載すればよろしいでしょうか？ 3：更新時に、最初の 10 年と収益施設の運営態様が変わる（例えば、飲食サービスの提供は変わらないが、カフェが、レストランに変わる等）場合で、出店者も変わる場合が想定されますが、この事業体制表は、最初の 10 年間の体制であるという理解でよろしいでしょうか？</p>	答 18	<p>1：その通りです。 2：その通りです。 3：事業計画に合せた事業体制表としてください。</p>
問 19	<p>様式 4 事業体制表 <質問> 1：例えば、資金計画・資金調達等の支援を行うような金融機関的な役割を担う法人がある場合には、9 [] 業務を担当する者に、その旨を記載すればよろしいでしょうか？ 2：※ 2 1 つの業務を複数の構成法人で担当する場合、実績や入札参加資格については、その業務に携わる複数者のうちの 1 者が有していれば、問題ないでしょうか？</p>	答 19	<p>1：金融機関的な役割を担う法人を必ずしも構成員とする必要はございませんが、記載することは可能です。 2：資格要件は公募設置等指針の 16 ページ 2) に記載のとおり、複数の構成法人の場合でも同じです。</p>
問 20	<p>様式 8-2 ⑦応募法人等の構成員を除いた本事業に参画する地元企業の有無について※ 2 <質問> 1：例えば、地元への配慮（地元経済活性化）の観点より、地元会社が下請けで特定公園施設の工事を実施する場合、応募グループの構成法人は元請けと下請けの地元会社の両方を記載すればよろしいでしょうか？ （評価の基準で、グループ応募の場合は構成法人に仙台市内に本社・本店を有する法人が含まれているか、が記載されている一方で、⑦の記載のように地元企業が構成員でない場合、後者では評価の点数が不利になると思われますので、事業体制の基準をお示し願います） 2：*もしくは、評価の基準の「グループ応募の場合は構成法人に仙台市内に本社・本店を有する法人が含まれているか」、を、「応募法人等の構成員を除いた本事業に参画する地元企業が有るかかどうか」、という記載にさせていただき、有る場合には、様式 8-2 ⑦や※ 2 の参画状況に地元企業の参画を記載する、ということに変えていただいても、よろしいかと存じます。</p>	答 20	<p>1：認定計画提出者（応募法人）が特定公園施設の工事を実施しますので、構成法人の中に元請けと下請けが存在することはありません。 2：公募設置等指針の通りとします。</p>
問 21	<p>様式 8-3-1 資金計画 備考 ※ 4 現在価値の算出においては、平成 30 年 4 月 1 日を基準日とし、平成 30 年度から割引引いて計算してください。 <質問> 特に、現在価値に割引引く項目は該当無しと思いますが、備考の誤りでしょうか？ また、もし、現在価値に割引引く項目がある場合、割引率はどう設定するのでしょうか？</p>	答 21	備考の誤りです。当該項目を削除いたします。

問 22	様式 8-3-2 損益計画 ＜質問＞ 飲食サービスの提供を行う施設の収支計画として、メニューの単価設定等は重要ですが、市中の一般的な価格に影響されること無く、本事業独自の価格設定が認められるとの理解でよろしいでしょうか？（仙台市様等の行政側の指導が、どこまでの範囲で及ぶ予定でしょうか？）	答 22	基本的には提案内容を尊重いたします。
問 23	様式 8-3-2 損益計画 ＜質問＞ 1：10年度目以降の記載も必要でしょうか？ 2：②その他及び⑩の営業外収入は何を意図していますでしょうか？（基本的に、本事業における損益には、①収益事業等による収入以外の収入を見込めないように思います） もしくは、例えば、公募対象公園施設は、飲食施設であるが、その場所で、料理教室を企画し有料で開催した場合等に、②その他に収入を記載するようなイメージでしょうか？ 3：（5）法人税等ですが、グループ応募の場合には、どの法人の法人税等を記載すればよろしいでしょうか？もしくは、（4）税引前当期損益に所定の法人税率等を掛けて、便宜的に計算すればよろしいでしょうか？ 4：また、収益を金銭で還元する（例えば、予定より上回った収益で特定公園施設をより充実させるための経費に回す等）場合、それは費用として、どの項目に記載すればよろしいでしょうか？	答 23	1：事業期間に合わせた内容を記載して下さい。 2：項目は、必要に応じて追加・削除していただいて構いません。 3：収益施設等の収益に応じた法人税の予定額を記載して下さい。 4：新たに項目を追加していただいて構いません。
問 24	様式 8-6 ＜質問＞ 基盤整備、施設整備、植栽の合計が「直接工事費 合計」と一致し、それを、上段の「直接工事費 計」にそのまま転記すればよろしいでしょうか？	答 24	「直接工事費 合計」には、工事に直接必要な費用（材料費、労務費（人件費）等）の合計を記入して下さい。また、直接工事費の内訳も記載して下さい。項目は適宜修正いただいて構いません。
問 25	＜質問＞ 様式 8-2、8-3、8-4、8-5、8-6、8-7、9-2等、ウェブで配布されている状態では、各様式のページ数は1枚ですが、例えば、様式 8-2 で資料が2ページになったりすることは認められますか？ （例えば、ページ数の上限は、各様式ごとに、ありますでしょうか？）	答 25	ページの上限は定めておりません。ページ数が増える場合はページ番号を付して下さい。
問 26	様式 4 事業体制表 ＜質問＞ 例えば、グループ応募により参加する場合、資金計画・資金調達等の支援を行うような金融機関的な役割を担う法人があり、それとは別法人が整備対象区域内に新たに建築物を設置する場合があります。 この事例で、金融機関的な役割を担う法人が、建築物の所有者に整備資金を融資する保全として、その建築物に不動産担保の登記設定（抵当権の設定等）を行うことは可能でしょうか？	答 26	可能です。
問 27	公募設置等指針 P.9 ⑧発掘調査について 1：発掘調査が必要な『施工規模』とはどの程度なのか？ 2：旧レストハウス垂直下については調査済みとあるが、外構エントランス部分（タイル張り部分）の調査は済んでいるのか？ 3：新規の建築物が高床式で計画する場合、発掘調査は必要なのか？	答 27	1及び3：遺跡に及ぼす影響がないと推定される深さの工事や、狭小な範囲での工事の場合、文化財課の職員が立会い、状況に応じて対応することとなっていますが、施工規模を一概に表記することは難しく、施行内容によります。 2：行っておりません。
問 28	公募設置等指針 P.9 ⑭インフラについて ・既設引き込みされている各容量等を教えてほしい。	答 28	追加資料にてご提供いたします。
問 29	公募設置等指針 P.9 ⑰既存の案内サインについて 『板面を更新し…』とあるが、その実施、費用負担は誰がするのか。	答 29	公募対象公園施設の整備に関する条件ですので、認定計画提出者の負担となります。

問 30	公募設置等指針 P. 9 (3) 植栽の取扱いについて 1 : 資料-4 「の樹木位置図」に示す樹木について、現状において伐採対象となる健康状態に問題のある樹木はあるのか？ 2 : 伐採の提案理由について『新規施設の作り込み』『視認性』等、健康状態以外の理由での提案は出来るのか？	答 30	1 : 現在のところございません。 2 : 原則できません。
問 31	公募設置等指針 P. 12 2) 特定公園施設の整備費用の負担について 市が負担可能な特定公園施設の整備に係る費用とあるが、具体的には公募対象公園施設(建物の新設)には費用負担ができません、既設の撤去、建物の周囲の外構の整備、樹木の移設に対してのみ費用負担できるとのことなのか？	答 31	仙台市が負担する費用は、特定公園施設の整備に係る費用の一部のみとなります。