

令4日ス振調第64号

令和4年4月28日

回 答 書

競争加入者各位

契約担当役

独立行政法人日本スポーツ振興センター

理事長

芦 立

訓

件名：新秩父宮ラグビー場（仮称）整備・運営等事業

「第3回入札説明書等に関する質問」について、別添のとおり回答します。

注) 原則、受領しました質問書の資料名、页数、行数等のとおりとして、回答について整理をしています。

注) 守秘義務対象資料の「別紙1 業務要求水準書 参考資料1～14及び閲覧資料1～3」に関する質問に対する回答については、入札説明書 第2.2.(2)①記載のとおり、当該入札における競争参加資格を有する者にのみ別途示します。

第3回入札説明書等に関する質問回答

No.	資料名	該当箇所				質問	回答
		頁	行	図表タイトル・番号	項目名		
1	入札説明書	2	4		事業範囲	「ウ 運營業務」の「b 広報・情報発信、主催・誘致業務」に関して、本事業のSPC（＝事業者）を含む複数社の出資により構成された製作委員会が主催する興行も、主催・誘致業務に含まれるとの理解でありますでしょうか。	本事業においては事業者が特定事業の業務を自ら実施し、又は委託により実施することができることとしています。複数社の出資により構成された製作委員会が実施する興行については、事業者が製作委員会を主体的に組織・運営し、実質的に事業者が特定事業を自ら実施しているものと認められる場合には、当該製作委員会が実施する興行は主催・誘致業務に該当します。
2	入札説明書	3		第1.3. (6)	事業期間	第2回入札説明書等に関する質問回答No.8に関し、ご回答は「提案に応じて」とありますが、提案提出後に状況が変更した場合でもその点は一切考慮せず、当初提案どおりの維持管理費が提供されるのでしょうか。	事業提案書の提出後に状況が変更となり契約変更が行われる場合、その変更内容に応じて維持管理費の支払い時期や維持管理費も変更となる可能性があります。
3	入札説明書	4	3		(6) 事業期間	スポーツ博物館の引渡日については、Ⅱ期よりもⅠ期での引渡しとする方が加点要素になるとの理解で良いか。技術評価点と価格評価点のそれぞれの観点に分けてご教示ください。	「別紙2 事業者選定基準」に記載のとおり、スポーツ博物館の整備時期について、Ⅰ期・Ⅱ期のいずれかの方が加点要素になるという評価基準にはしていません。

第3回入札説明書等に関する質問回答

No.	資料名	該当箇所				質問	回答
		頁	行	図表タイトル・番号	項目名		
4	入札説明書	4		第 1. 3. (7) ②	事業者の収入	第 2 回入札説明書等に関する質問回答No. 16 に関し、貸付契約書は重要な点だけでも開示をお願いします。無償である点以外は特定事業契約別紙 6 と同様という理解でよろしいでしょうか。異なる点があればご教示ください。	本施設の貸付契約書の様式として「別紙 5 特定事業契約書(案)別紙 7 本施設の無償貸付契約書の様式」を追加資料として提示します。
5	入札説明書	5	13		④ 事業者の費用負担	事業者は本施設の所有者ではないことに加え、施設にかかる固定資産税・都市計画税を負担することは事業計画に非常に大きな影響を及ぼしますので、上記税金の負担が発生しないよう東京都と調整いただきたい。	固定資産税及び都市計画税の課税については、関係法令に則り、施設の運営実態に照らし税務当局が判断を行うものです。
6	入札説明書	5	13		④ 事業者の費用負担	固定資産税・都市計画税が発生する場合は JSC による費用負担をお願いしたい。	本事業において JSC の事由により固定資産税及び都市計画税が課税されることは想定しておらず、原文のとおり、I 期の施設引渡後に固定資産税及び都市計画税が課税されることとなった場合は当該課税の事由にかかわらず事業者が負担するものとします。
7	入札説明書	5	13		④ 事業者の費用負担	本施設にかかる固定資産税・都市計画税を事業者が負担する場合は、課税が発生しない具体的な条件（スポーツ利用日数など）について、予め JSC と東京都の間で明確な整理を行い、入札参加希望者に対してご提示いただきたい。	質問 No. 5 の回答をご参照ください。 本施設に係る固定資産税及び都市計画税の非課税の取扱いについては、「別添 2 本施設に係る固定資産税及び都市計画税の非課税取扱いに関する参照条文」をご参照ください。

第3回入札説明書等に関する質問回答

No.	資料名	該当箇所				質問	回答
		頁	行	図表タイトル・番号	項目名		
8	入札説明書	5	13		④ 事業者の費用負担	本施設にかかる固定資産税・都市計画税の扱いについて、JSCと東京都の間で協議や調整を行った実績があるかご教示いただきたい。	本施設に係る固定資産税及び都市計画税の取扱いについては、関係法令に則り、運営実態に照らし税務当局が判断を行うものであり、該当する実績はありません。
9	入札説明書	5	1		(8) 事業者による運営の結果の帰属	利用料金収入が利益還元対象の「税引後の当期純利益」の算定における収入の対象であるとの理解でよろしかったでしょうか。	利用料金収入だけでなく、特定事業で得られた収入が利益還元対象の「税引後の当期純利益」の算定における収入の対象となります。
10	入札説明書	11		第2.2.(2)⑦ア	入札方法等	第2回入札説明書等に関する質問回答No.43に関し、「入札手続きにおいて一般的に不誠実な行為」が抽象的かつ不明確であり、違約金という重大な結果を生じる要件として不適切と考えられます。具体的な内容を記載いただきたくお願い致します。	一般的に不誠実な行為とは、落札者が正当な理由なく基本協定の締結を辞退すること等を言います。
11	入札説明書	23	17		(9) 応募グループの変更又は追加	第2回の質問No.50について、「応募グループに新たな企業を追加することはできません。」との回答となっているが、第1回の質問回答では、事業提案書提出までの間においては、JSCがやむを得ない事情と認めた場合は追加が可能とされている。第1回の質問回答の内容が正しいとの理解でよいか。	第1回入札説明書等に関する質問回答No.146の回答のとおり、事業提案書提出までの間においては、JSCがやむを得ない事情と認めた場合に限り、新たな企業を追加することが可能です。 第2回入札説明書等に関する質問回答No.50の回答は、提案内容や事業遂行力を高めることを目的とした新たな企業の追加は「やむを得ない事情」として該当しない旨の回答です。

第3回入札説明書等に関する質問回答

No.	資料名	該当箇所				質問	回答
		頁	行	図表タイトル・番号	項目名		
12	入札説明書	25	8	4. 提案の審査及び事業者の選定に関する事項 (3) 事業者選定の方法	②事業提案書に対するヒアリングの実施	事業提案書の審査にあたって、基礎審査を通過した応募グループに対して有識者委員会によるヒアリングを令和4(2022)年7月下旬頃(予定)に実施することのだが、より良いヒアリングを行う上で、事業提案書に記述の内容をより分かりやすく伝えるべく、例えば紙面の都合で掲載できなかった追加のパスや、動画、模型などを作成し、ヒアリング当日の説明資料に盛り込むことは可能でしょうか。	ヒアリング内容は、今後、有識者委員会での意見を踏まえて設定します。なお、詳細については、事業提案書提出後、応募グループの代表企業に連絡します。
13	業務要求水準書	5		第1章. 第2節. 3. (3) ②	任意事業	第2回入札説明書等に関する質問回答No. 84、No.393及びNo.394に関し、任意事業協定書は開示が難しい場合でも重要な事項については開示ください。重要な事項とは、特定事業契約に記載されていない事項で事業者の権利義務に関する事項(例えば任意事業をどのような基準・タイミングで承認するか、承認を得た任意事業について何らかの制約があるか、任意事業の実施においてどのような行為を行った場合モニタリングの対象として損害賠償・違約金等が発生するか)を想定しております。	ご指摘を踏まえて、「別紙1 業務要求水準書 添付資料 19 任意事業基本協定書(案)」を追加資料として提示します。

第3回入札説明書等に関する質問回答

No.	資料名	該当箇所				質問	回答
		頁	行	図表タイトル・番号	項目名		
14	業務要求水準書	5		第1章. 第2節. 3. (4)	事業期間	第2回入札説明書等に関する質問回答No.85 に関し、「JSCが必要であると認めるとき」とありますが、少なくともこの質問にあるような基準となる期間からの遅れがあるような場合は少なくともその期間は延長することが必要と考えられる理解でよろしいでしょうか。	第2回入札説明書等に関する質問回答No.85 の回答のとおり、事業用地の引渡し の遅れによって、施設整備業務では解消できない期間（遅延に影響する期間）及びその合理的な理由が明示され、JSCが必要と認めるときは、供用開始時期の期限を変更することが可能です。
15	業務要求水準書	19	4	図表4 総座席数	貴賓室	貴賓室バルコニー席 12 席とありますが、提案によらず席数は 12 席とし、部屋数に関しては、提案を求めるという認識でよろしいでしょうか？	貴賓室は 1 室（隣接してバルコニー席 12 席）としますが、事業者の提案により貴賓室に準じた VIP 関連諸室を別途設けることは可能です。
16	業務要求水準書	20	34	第2章. 施設整備 第2節設計及び建設 の前提条件	5. フィールドの条件	フィールドの規格が、周辺区域はメインスタンド側 8 m、バックスタンド側 6 m、サイドスタンド側 7 m を確保することのことですが、欧州等で新設されているラグビー場では観客席と競技区域をより近くしている事例もあり。上記規格はどのような条件で定められた寸法かご教示頂けないでしょうか。また、事業者のさらなる提案で、寸法の調整を図ることは可能でしょうか。	「別紙 1 業務要求水準書」に記載のフィールド寸法は、JRFU 等、ラグビー関係団体と調整・協議の上、設定しているものであり、提案による調整はできません。
17	業務要求水準書	28	27	第2章施設整備 第4節施設計画（個別） 1. 建築性能	(6) セキュリティ計画②	手荷物検査の手法は X 線検査装置や金属探知機を設置するまでのことはしないという理解でよろしいでしょうか。	イベントの規模・内容等に応じて、観客、競技者、運営関係者等の安全が確保できるセキュリティ計画を実現する検査としてください。手法は応募グループの提案によります。

第3回入札説明書等に関する質問回答

No.	資料名	該当箇所				質問	回答
		頁	行	図表タイトル・番号	項目名		
18	業務要求水準書	30	13		第4節. 施設計画 (個別) 1. 建築性能 (9) 観客席の計画	一般席で 15,000 席以上を満たしていれば、立見席など要求水準書では指定されていないバラエティシートを設定することは問題ありませんでしょうか。バラエティシートは、要求水準書で指定されている座席とは別枠(要求水準書指定の座席は全て満たしている前提)と考え、「観客席の計画」で指定されている要求水準を満たさない形での自由度のある提案を事業者判断で行うことは問題ないとの理解で宜しいでしょうか。	「別紙1 業務要求水準書」で指定した観客席とは別枠で、要求水準を満たした観客席を追加提案することは可能ですが、要求水準を満たさない観客席を追加提案することはできません。 スタンド席で 15,422 席以上、アリーナ席で 5,000 席以上を満たしていれば、ご質問の立見席は、観客席ではなく観戦(観賞・観劇)スペースの取扱いとして、提案することが可能です。この場合、立見席を設定することのみをもって、一般席の一部に「プレミアム感のある観戦体験や来場者の裾野を広げることに寄与するような機能」を導入したこととはみなされません。
19	業務要求水準書	31	21	第2章施設整備 第4節施設計画(個別) 1. 建築性能	(9) 観客席の計画 ⑥観客席の性能	スタンド席とは、19 ページ図表 4 記載の全種別であるとする、イ(段床固定、跳上座面)、エ(カップホルダー設置)、オ(席番・列番プレート設置)の性能要求は、貴賓室・観戦ボックス・VIP ラウンジバルコニー席でも求められるのでしょうか。	ご指摘を踏まえ、貴賓室・観戦ボックス・VIP ラウンジバルコニー席について、「別紙1 業務要求水準書」を修正します。

第3回入札説明書等に関する質問回答

No.	資料名	該当箇所				質問	回答
		頁	行	図表タイトル・番号	項目名		
20	業務要求水準書	31	21	第2章施設整備 第4節施設計画（個別） 1. 建築性能	（9）観客席の計画 ⑥観客席の性能	スタンド席とは、19 ページ図表 5 記載の全種別であるとする、イ（段床固定、跳上座面）の性能要求は、19 ページ図表 4 備考で求めている一般席のプレミアムシートやファミリーシートなどでも求められるのでしょうか。 もし求められる場合、規定の 15,422 席を超えた席においては、この性能要求から外れるソファ席等も設置可能でしょうか。	一般席のプレミアムシートやファミリーシートなどにおいても要求水準を満たす必要がありますが、跳上座面、カップホルダー設置、クッション付き仕様は不要です（要求水準を満たしたソファ席の設置は可能です）。 ご指摘を踏まえ、「別紙 1 業務要求水準書」を修正します。
21	業務要求水準書	32	19	第2章 第4節 (12) ①	トイレ計画 ①一般観客用トイレ	一般観客用トイレとして「衛生器具の個数は次表の数値以上を設ける」とありますが、イベント時等の一時的な一般観客の人数増に対しては、仮設トイレや簡易トイレ、仮設手洗い等を一時的に設置して数量を増やすことで、要求水準の規定値を満たすと考えて宜しいでしょうか。	スタンド席数・アリーナ席数に応じた衛生器具の個数において仮設対応とすることは認められません。 ただし、スタンド席数・アリーナ席数に応じたトイレを計画した上で、それ以上の来場が想定されるイベントに対して、仮設対応を計画することは差支えありません。
22	業務要求水準書	38	15		3. フィールド性能（1）フィールドの仕様	「① ワールドラグビー推奨人工芝メーカー（World Rugby Preferred Turf Producer）の人工芝とし、ワールドラグビーが定めるターフ性能を満たすこと」に関して、ワールドラグビー推奨人工芝メーカーに委託して製造された製品、かつワールドラグビー公認製品は、本要件を満たす製品との理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。

第3回入札説明書等に関する質問回答

No.	資料名	該当箇所				質問	回答
		頁	行	図表タイトル・番号	項目名		
23	業務要求水準書	70	11	第3章開業準備 第2節業務の要求水準 3. 広報・情報発信、 主催・誘致業務	(2) 主催・誘致等③	法規制や主催者との関係で広告物の設置が認められない場所がありますが、広告物の設置を認められない具体の場所がありましたらご教示ください。	屋外広告物の設置については、屋外広告物法及び東京都屋外広告物条例に遵守してください。 なお、広告物の設置にあたっては、ラグビーワールドカップその他の大会等で利用される場合等、制約を受ける場合があることにご留意ください。
24	業務要求水準書	76			8. 近隣対応業務	JSC が過去対応された近隣対応の状況や対応経緯等で留意が必要な事項については、共有いただくことは可能でしょうか。	JSC では、これまでイベント開催時には主催者と連携し、騒音や周辺混雑等について近隣対応を行っています。 本事業の計画地は現秩父宮ラグビー場と位置が異なることから、現時点において、計画地の近隣対応に係る情報を JSC は把握しておりません。今後、近隣対応情報などで参考になる内容が出てくれば、事業契約締結後に共有します。 なお、近隣対応は、施設特性により近隣からの苦情や要望も異なることから、新ラグビー場においては、それらに対し適切な対応を行う必要があることにご留意ください。

第3回入札説明書等に関する質問回答

No.	資料名	該当箇所				質問	回答
		頁	行	図表タイトル・番号	項目名		
25	業務要求水準書	84	3	第5章. 維持管理 第2節. 業務の要求水準 7. 警備業務	(1) 定位置警備 ②	第2回入札説明書に関する質問回答No. 251では、「警備の体制において実施することを想定している」とありますが、1名の警備員が警備業務と兼務しながら、電話対応できるという理解でよろしいでしょうか。	「別紙1 業務要求水準書」に記載の業務を滞りなく実施できる計画であれば、人数等の指定はありません。
26	業務要求水準書					業務要求水準書にグラウンドメンテナンスに関する記載がありませんが、保守管理の中に含まれている認識でよろしいでしょうか。	「別紙1 業務要求水準書」第2章. 第4節. 3. (1)①及び第5章. 第1節. 1. ①に記載のとおり、「第2章. 施設整備」に定める要求水準を適切に維持するとともに、長期的な耐久性が確保されることを求めており、人工芝のメンテナンス（保守管理、清掃、修繕等）も維持管理業務に含まれます。
27	添付資料1 ～17	8	5	第2章 施設設備 6. 別途工事・調達	(5)	清掃用品、マット、傘立てがJSC用意とありますが、清掃消耗品等も含まれた認識でよろしいでしょうか。（ペーパー類、消毒液・除菌クリーナー・尿石除去混入機材等含む）	第2回入札説明書等に関する質問回答No. 268のとおり、維持管理業務の中で事業者が必要とする分は、事業者にて調達いただくことを想定しています。「添付資料2 スポーツ博物館要求水準書」第4章. 2. (2)④b) もご確認ください。 誤認防止のため、「添付資料2 スポーツ博物館要求水準書」を修正します（「清掃用品」の記載を削除します）。

第3回入札説明書等に関する質問回答

No.	資料名	該当箇所				質問	回答
		頁	行	図表タイトル・番号	項目名		
28	添付資料1 ～17	8	26	第4章 維持管理 1. 総則	(2) 開館期間等	「燻蒸及びメンテナンス期間5日/年(定休休館日1日含む)」とありますが、重要文化物や書物・展示物等が展示されることと思います。燻蒸につきましてはJSC様ご対応の認識でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
29	添付資料8 各室性能表				VIP ラウンジ	良好な観戦環境を創出するために、メインスタンドではなく、バックスタンド側にVIP ラウンジを設置する案を事業者提案として認めて頂くことは可能でしょうか。ご検討頂けますと幸いです。	「添付資料9 各室位置関係図」のとおり、VIP ラウンジはメインスタンド側かつ貴賓室に近接した位置とすることが求められます。なお、要求水準を満たした上で追加のVIP 関連機能をバックスタンド側に配置することは可能です。
30	添付資料15 ラグビー利用に係る利用調整について	1	9	図表1 ラグビー年間利用予定	1. ラグビー試合日等	平成30年の秩父宮ラグビー場における試合日数は45日程度であり、今回求められている最低60日との差が大きい。ラグビー利用予定は、日数ではなく試合数で基準を規定し、同日に複数試合を開催して基準を満たすことも可能として、柔軟な事業運営ができるようJRFUとの調整をお願いしたい。	年間利用予定は、同日に複数試合を開催することも考慮し、JRFU等、ラグビー関係団体との調整を踏まえ設定したものです。したがって、原文のとおりとします。

第3回入札説明書等に関する質問回答

No.	資料名	該当箇所				質問	回答
		頁	行	図表タイトル・番号	項目名		
31	添付資料 18 新秩父宮ラグビー場 (仮称) 整備・運営等事業におけるネーミングライツについて	3			7. ネーミングライツの期間	<p>本施設全体のネーミングライツについて、契約期間 10 年以上が原則となる場合は販売の難易度が非常に高まることに加え、命名権者のニーズに合わない長期契約で無理に合意するためには契約金額にも引下げの圧力がかからざるを得ず、本来、期待できる収益を確保できないことが想定される。</p> <p>事業者・命名権者ともに複数年での名称設定を望むことが通常であるため、契約期間はあくまで事業者と施設命名権者との合意に基づくものとしていただきたい。仮に契約期間に制約を設ける場合は原則 3 年以上としていただきたい。</p>	副名称の認知度の定着や利用者の利便性を考慮し、原文のとおりとします。
32	事業者選定基準	8	1		スマートスタジアム	<p>「スマートスタジアム」においては、ICT 技術の駆使により、従来の枠にとらわれず「観戦体験に付加価値を提供することで感動やエンゲージメントを高める仕組み（利用者の利便性向上）」の提案が求められているものと認識していますが、ここでの利用者については、【来場者の新秩父宮ラグビー場(仮称)における利用】に限定されず、加点項目での評価対象に含まれるとの理解でよろしかったでしょうか。</p>	評価に関する回答は差し控えさせていただきます。なお、任意事業に関する提案は評価の対象外になります。

第3回入札説明書等に関する質問回答

No.	資料名	該当箇所				質問	回答
		頁	行	図表タイトル・番号	項目名		
33	提出書類の記載要領	7			2. 作成上の留意点(3) 事業提案書の提出書類ア 共通事項	DVD 内には、正本及び副本、いずれのデータも格納するという理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。 なお、正本と副本はそれぞれ別のフォルダに格納してください。
34	提出書類の記載要領	7			2. 作成上の留意点(3) 事業提案書の提出書類ア 共通事項	見やすさの観点から、事業提案書にインデックスを付することは許されるでしょうか。許される場合、インデックスの形式や付する位置は提案者の任意で宜しいでしょうか。	インデックスを付することは可能です。また、インデックスの形式・位置は応募グループの任意とします。
35	提出書類の記載要領	6			3. 事業提案書の項目別の記載の留意事項	任意事業を実施することを提案する場合、任意事業である旨が分かるように記載をすれば、どの様式番号に記載してもよいとの理解でよろしいでしょうか。	どの様式番号に記載しても構いませんが、どの部分が任意事業であるのか、明確にわかるような記載としてください。
36	提出書類の記載要領	9			3. 事業提案書の項目別の記載の留意事項	ワーク・ライフ・バランス等の推進に関する資格・認証に関し、【様式 A-2 別紙】に記載のある「認定を受けていることを証明できる書類」は紙媒体もしくは PDF 形式でしか添付ができません。DVD に保存して提出する際には、Microsoft Word 形式に実績を証明する書類は添付せず (Microsoft Word 形式に図として実績を証明する書類を貼り付けることはせず)、PDF 形式のものにのみ添付して提出することによろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。

第3回入札説明書等に関する質問回答

No.	資料名	該当箇所				質問	回答
		頁	行	図表タイトル・番号	項目名		
37	提出書類の記載要領			様式4 応募グループの名称等 各表	携わる業務	参加表明書とともに提出した、【様式4: 応募グループの名称等】における「携わる業務」に関しまして、応募提案及び事業実施の段階で変更が生じて問題無いでしょうか。	事業提案書提出までの間においては、必ず事前に JSC の承諾を得る必要があります（手続きは「入札説明書」第2.3.(9)に準じます。「別紙3 提出書類の記載要領」別添1 様式集【様式14】を用いて届け出てください。）。 また、事業提案書の提出後の変更は認められません。 事業実施段階においては、「別紙5 特定事業契約書(案)」第10条、第25条第7項及び第26条第2項をご参照ください。
38	提出書類の記載要領			様式A-2 別紙 ワークライフバランス等の取組に関する認定状況及び証明資料	ワークライフバランス等の取組	「青少年の雇用の促進に関する法律(若者雇用促進法)に基づく認定(ユースエール認定)とありますが、厚生労働省HPでは、ユースエール認定企業になるためには中小企業(常時雇用する労働者が300人以下)とあります。ユースエール認定の認定条件は、本事業における長期の運営や、事業継続性を鑑みると適していないとも考えます。他の資格等の証明資料を検討できないでしょうか。	原文のとおりとします。

第3回入札説明書等に関する質問回答

No.	資料名	該当箇所				質問	回答
		頁	行	図表タイトル・番号	項目名		
39	提出書類の 記載要領	93		-	様式 A-3-2①	「※出資者名及び金融機関名については 具体名を記入してください。」とありますが、 具体名は正本の出資者名及び金融機関 名、副本の金融機関名であり、副本の出資 者名は様式 15 に定めたアルファベット名 とする理解でよろしいでしょうか？	副本の出資者名及び金融機関名はいずれ も様式 15 に定めたアルファベット名とし てください。

第3回入札説明書等に関する質問回答

No.	資料名	該当箇所				質問	回答
		頁	行	図表タイトル・番号	項目名		
40	様式集				<p>【様式 A-3-2①】 投資計画及び資金 調達計画表</p>	<p>(1) 投資計画書には、SPC において行う投資について記載するものと認識していますが、実際の SPC における施設整備費の投資金額相当である「サービス対価（施設整備費）」は「運営権対価」の提案額と相殺されて SPC に支払われることとなります。この点、投資計画書には、「運営権対価」の欄が設けられていますが、ここには、運営権対価の入札提案額を、運営権が認識される期において投資金額として記載すればよろしいでしょうか。上記の理解で正しい場合、引き渡し前期間における施設整備費の投資金額相当は、建設期間中は建設仮勘定などの科目で処理されると想定されますが、この部分は、特段投資計画書には記載する必要はないとの理解でよろしいでしょうか。もしくは、引き渡し前期間において、施設整備費の投資金額相当を、「運営権対価」欄に記載するのでしょうか（下記例示における（※1）の部分についての質問となります）。</p> <p>例示）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設整備費 3,250 億（抜）：第 1 期 3,000 億、第 2 期 250 億 ・運営権対価 2,250 億（抜） ・サービス対価（施設整備費）支払額 1,000 億（抜）：第 1 期完成時 750 億、第 2 期完成時 250 億 ・消費税率 10% <p>●第 1 期建設中</p> <p>借) 建設仮勘定 (※1) 3,300 貸) 工事未払金 3,300 借) 工事未払金 3,300 貸) Cash 3,300</p> <p>※1 もしくは未成工事支出金、仕掛品（税込）→この部分は様式上、投資計画書に記載が必要かどうか、また、必要な場合どのように記載すべきでしょうか。</p>	<p>「別紙 3 提出書類の記載要領」様式 A-3-2①の投資計画書の「運営権対価」の欄には、運営権が認識される期において、【様式 10 別添】入札金額内訳書に記載した「運営権対価」と同額が記載されるようにしてください。</p> <p>また、引き渡し前期間における施設整備費の投資金額相当は、建設期間中は建設仮勘定などの科目で処理することとし、投資計画書には記載する必要はありません。</p>

第3回入札説明書等に関する質問回答

No.	資料名	該当箇所				質問	回答
		頁	行	図表タイトル・番号	項目名		
41	様式集				【様式 A-3-2①】 投資計画及び資金 調達計画表	(1) 投資計画書には、SPC において行う投資について記載するものと認識していますが、ここには資本的支出に該当する投資を記載し、収益的支出に該当する投資は記載しな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。
42	様式集				【様式 A-3-2①】 投資計画及び資金 調達計画表	(1) 投資計画書には、SPC において行う投資について記載するものと認識していますが、ここには JSC が負担することを想定した大規模修繕工事（資本的支出）についても記載するという理解でよろしいでしょうか。これが正しい理解だとした場合に、応募者において JSC が負担すると想定しているものと、そうでないもの（事業者負担）とを区分する必要はないという理解でよろしいでしょうか。	大規模修繕工事について記載する必要はありません。応募グループにおいて、「事業者による追加投資・改修工事（JSC の保有資産となるもの）」と「事業者による追加投資・改修工事（事業者の保有資産となるもの）」を区分して記載してください。
43	様式集				【様式 A-3-2①】 投資計画及び資金 調達計画表	(3) 出資金明細表 には出資金額を記入する欄がありませんが、一方で単位：千円との表記があります。当該明細表には出資金額を記載する必要があるのでしょうか。	金額は (2) 資金調達計画の出資金欄に記載いただくことを想定しており、(3) 出資金明細表には記載いただく必要はありません。 ご指摘を踏まえて、「別紙 3 提出書類の記載要領」様式 A-3-2①を修正します。(3) の単位の「千円」を削除)

第3回入札説明書等に関する質問回答

No.	資料名	該当箇所				質問	回答
		頁	行	図表タイトル・番号	項目名		
44	様式集				様式 A-3-2②	「入札説明書（7）収入及び費用に関する事項②事業者の収入」において、事業者の収入とできるものは、利用料金収入だけでなく、ホスピタリティサービスの提供による収入等を得ることができるとされておりますが、損益計算書での「その他収入」とはこのような「利用料金」以外の収入を指すものとの理解でよろしかったでしょうか。	ご理解のとおりです。
45	様式集				【様式 A-3-2②】 収支計画 【様式 A-3-2③】 収益明細表	【様式 A-3-2②】収支計画における損益計算書欄、また、【様式 A-3-2③】収益明細表において、「サービス対価（施設整備費）」が記載項目として指定されています。 このサービス対価（施設整備費）欄は SPC におけるどのような会計処理を想定して作成されているものなのか、ご教示ください。 質問 No40 で例示したような会計処理が SPC で行われるとの想定で記載すればよろしいでしょうか。	質問 No. 40 の回答をご参照ください。

第3回入札説明書等に関する質問回答

No.	資料名	該当箇所				質問	回答
		頁	行	図表タイトル・番号	項目名		
46	様式集				<p>【様式 A-3-2②】 収支計画</p> <p>【様式 A-3-2③】 収益明細表</p>	<p>【様式 A-3-2②】 収支計画における損益計算書欄、また、【様式 A-3-2④】 費用明細表において、「工事原価」が記載項目として指定されています。</p> <p>この工事原価欄は SPC における SPC におけるどのような会計処理を想定して作成されているものなのか、ご教示ください。</p> <p>質問 No40 で例示したような会計処理が SPC で行われるとの想定で記載すればよろしいでしょうか。</p>	質問 No. 40 の回答をご参照ください。
47	様式集				<p>【様式 A-3-2④】 費用明細表</p>	<p>【様式 A-3-2④】 費用明細表において、維持管理費欄には、建築物保守管理、建築設備保守管理、植栽管理、清掃、環境衛生管理、備品保守管理、警備、修繕の項目が記載されています。これは、最低限これらの費目には分けたうえでの記載が必須となっているとの理解でよろしいでしょうか。項目の加除は認められるでしょうか。</p>	<p>ご理解のとおりです。</p> <p>「別紙 3 提出書類の記載要領」様式 A-3-2④の項目は削除しないこととし、必要に応じて追加または細分化してください。</p>
48	基本協定書 (案)	2	32	第 3 条（事業者の設立）	事業者の設立	<p>事業者設立の当事者を乙としていますが、事業者設立に出資しない協力企業は関与しませんので、規定の調整をお願いいたします。</p>	<p>協力企業による完全無議決権株式の保有を妨げていないため、原文のとおりとします。</p> <p>ただし、落札者の提案内容に基づき、協力企業による完全無議決権株式の保有がないことが確定した場合は、規定の調整の余地があります。</p>

第3回入札説明書等に関する質問回答

No.	資料名	該当箇所				質問	回答
		頁	行	図表タイトル・番号	項目名		
49	基本協定書 (案)	3	1		第3条 (事業者の 設立) 2	株式(新株予約権及び新株予約権付社債を 含みます。)以外の方法による出資(社債、 匿名組合出資等)も許容されるという理解 でよろしいでしょうか。 その場合、当該出資者には出資者保証書や 誓約書の提出義務はなく、その譲渡につい ても JSC 様の承諾は不要という理解でよ ろしいでしょうか。	社債、匿名組合出資等の株式以外の方法に よる出資も可能です。なお、株主又は第三 者への社債発行及び第三者への社債譲渡 に際しては、完全無議決権株式の譲渡と同 等の要件を求める場合があります。また、 株主又は第三者による匿名組合出資及び 第三者への持分譲渡に際しても、完全無議 決権株式の譲渡と同等の要件を求める場 合があります。
50	基本協定書 (案)	3	11	第4条(株式の譲 渡)	株式の譲渡	株式譲渡の当事者を乙としていますが、株 式譲渡に出資しない協力企業は関与しま せんので、規定の調整をお願いいたしま す。	協力企業による完全無議決権株式の保有 を妨げていないため、原文のとおりとしま す。 ただし、落札者の提案内容に基づき、協力 企業による完全無議決権株式の保有がな いことが確定した場合は、規定の調整の余 地があります。
51	基本協定書 (案)	4 5		4条4項、7項	議決権株式の譲 渡・代表企業変更 の承諾基準	第2回入札説明書等に関する質問回答No. 366に関し、落札者の提案内容に応じて判 断されるということですが、その場合に検 討される要素(逆に言えば提案すべき要 素)を例示でも結構ですのでご教示くだ さい。	例えば、譲渡又は変更の前後における議決 権付株式の保有割合の差異、譲渡又は変更 に伴う業務実施体制への影響の程度、譲渡 後の事業実施体制や議決状況において事 業提案と変わらない水準での履行が担保 されるのか等を考慮することになります。

第3回入札説明書等に関する質問回答

No.	資料名	該当箇所				質問	回答
		頁	行	図表タイトル・番号	項目名		
52	基本協定書 (案)	4		4条4項	議決権株式の譲渡 の承諾基準	第2回入札説明書等に関する質問回答No.367に関し、構成企業間の議決権株式の一部譲渡ではなく、構成企業から第三者への一部譲渡の場合において、譲受人が代表企業、設計企業、建設企業、工事監理企業又は維持管理企業とはならない場合、入札説明書に定めるこれらの企業に求められる要件を満たす必要はない理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。 譲受人が代表企業、設計企業、建設企業、工事監理企業又は維持管理企業とはならない場合、「代表企業、設計企業、建設企業、工事監理企業又は維持管理企業に求められる要件」を満たす必要はありません。
53	基本協定書 (案)	4		6条1項2号	運営権設定の停止 条件	第2回入札説明書等に関する質問回答No.374に関し、「調整等が確実に進捗する計画」であることはどのように判断されるか、判断要素を例示でも結構ですのでご教示ください。	「別紙5 特定事業契約書(案)」第71条第2項各号に掲げる運営権の効力発生要件の充足に向けて必要となる調整等の進捗状況を確認します。
54	基本協定書 (案)	6	32		第9条（談合その他の不正行為による特定事業契約の不締結等）5	「乙が既に解散しているときは、構成企業又は協力企業であった者についても、同様とする」とされていますが、「構成企業又は協力企業であった者」とは、乙の解散時において構成企業又は協力企業であった者を意味し、乙の解散以前に脱退していた者は含まれないという理解でよろしいでしょうか。第10条第4項についても同様です。	ご理解のとおりです。 脱退の有無にかかわらず、JSCは解散時の構成企業又は協力企業であった者に対して賠償金を請求することができます。なお、当事者間における求償を妨げるものではありません。ただし、脱退については想定しておりません。

第3回入札説明書等に関する質問回答

No.	資料名	該当箇所				質問	回答
		頁	行	図表タイトル・番号	項目名		
55	基本協定書 (案)	6		9条5項	談合その他の不正行為による特定事業契約の不締結等	第2回入札説明書等に関する質問回答No.383に関し、乙はSPCではなく「●グループ」を指すため、ご説明の前提に誤りがあるように思われます。「乙」がある文脈では個別の企業をさすように使われ、ある文脈では（この時点で未設立の）SPCをさすように使われているのは不正確かと思えますので、ご整理と修正をお願い致します。	第2回入札説明書等に関する質問回答No.383の回答における「SPC」は「乙」と読み替えてください。
56	基本協定書 (案)	8		12条	任意事業の実施	第2回入札説明書等に関する質問回答No.391及びNo.396に関し、構成企業と任意事業の実施について業務委託契約等を締結している企業（であって構成企業とその子会社ではないもの）は任意事業実施企業となる理解でよろしいでしょうか。ならないケースがある場合、どのような場合には該当しないのでしょうか。	JSC及びSPCと任意事業実施協定書を締結する企業が任意事業の実施企業となります。なお、質問No.13の回答もご参照ください。

第3回入札説明書等に関する質問回答

No.	資料名	該当箇所				質問	回答
		頁	行	図表タイトル・番号	項目名		
57	基本協定書 (案)	8		12 条	任意事業の実施	第 2 回入札説明書等に関する質問回答No. 84、No.393 及びNo.394 に関し、任意事業協定書は開示が難しい場合でも重要な事項については開示ください。重要な事項とは、特定事業契約に記載されていない事項で事業者の権利義務に関する事項(例えば任意事業をどのような基準・タイミングで承認するか、承認を得た任意事業について何らかの制約があるか、任意事業の実施においてどのような行為を行った場合モニタリングの対象として損害賠償・違約金等が発生するか)を想定しております。	質問 No. 13 の回答をご参照ください。
58	特定事業契約書(案)	1		3 条 1 項	特定事業契約等	第 2 回入札説明書等に関する質問回答No. 407 に関し、これらの契約も開示いただけますでしょうか。難しい場合、主要な条件をご教示ください。	JSC 職員の派遣に関する取決め(第 17 条第 1 項)については、「別紙 5 特定事業契約書(案) 別紙 5 JSC 職員の派遣に係る事項」の内容も含め、JSC と事業者で協議の上、定めます。 本施設の一部に係る貸付契約(第 75 条第 1 項)については、質問 No. 4 の回答をご参照ください。
59	特定事業契約書(案)	7	14		第 17 条 (JSC 職員の派遣) 1	事業者に対する JSC 職員の派遣に関する取り決めを締結するとは、出向契約の締結との理解で宜しいでしょうか。	いわゆる出向契約のほか、JSC と事業者の協議において必要と認められる事項を規定することを想定しています。

第3回入札説明書等に関する質問回答

No.	資料名	該当箇所				質問	回答
		頁	行	図表タイトル・番号	項目名		
60	特定事業契約書(案)	7		18条3項	業務の委託等	第2回入札説明書等に関する質問回答No.446の回答では第2回入札説明書等に関する質問回答No.447及びNo.448への回答として不十分と考えます。抽象的な要件であり、読み方によっては非常に広範な規定にも見えますので、ある程度の理解を共有するためにも例示をお願い致します。	第18条第3項にある「暴力団員等のいずれかに該当する者」との類似性について、第104条第1項第6号に列挙する観点も踏まえ、個別に判断することを想定しています。
61	特定事業契約書(案)	8		18条4項	業務の委託等	第2回入札説明書等に関する質問回答No.449に関し、「道義的責任」とはどのようなものを指すでしょうか。	製造物責任法に基づいて製造業者が負う責任とは別に、本事業の実施主体として、JSCや利用者に対して必要となる説明や各種調整に関しては、事業者が責任をもって対応していただくという趣旨です。
62	特定事業契約書(案)	8		20条	JSC及び関係者による許認可の取得等	第2回入札説明書等に関する質問回答No.451に関し、ご回答の意図は、仮に土地自体又はその権利に瑕疵が発見された場合、JSCはかかる瑕疵の治癒を実務上可能な限り速やかに実施するということによるのでしょうか。	ご質問の「土地自体」の趣旨がわかりかねますが、土壤汚染、埋蔵文化財、地中埋設物、地盤の状態についてという理解であれば、「別紙5 特定事業契約書(案)」第43条第6項以下に規定のとおりです。また、土地の権原に瑕疵があった場合、権原の維持に関する責任及び費用負担については、JSCが行います。
63	特定事業契約書(案)	9		22条1項	要求水準の変更	第2回入札説明書等に関する質問回答No.461に関し、協議においては十分な期間を取っていただき、可能な限り事業者の意向を汲んでいただきますようお願い致します。	業務要求水準書の変更内容に応じて必要な協議期間の確保に努めます。

第3回入札説明書等に関する質問回答

No.	資料名	該当箇所				質問	回答
		頁	行	図表タイトル・番号	項目名		
64	特定事業契約書(案)	9		22条3項	要求水準の変更	第2回入札説明書等に関する質問回答No.466に関し、要求水準の変更によってどの程度費用が減少するかは実際に当該変更を踏まえた運営が実施されなければ判明しないと考えられますが、それぞれの帰属とすることにあたっては、実際の実績値を踏まえて客観的に算出される金額を事後的に支払う理解でよろしいでしょうか。	業務要求水準書の変更時点において、費用減少についても想定に基づき合意することを予定しています。事後的な精算は行いません。
65	特定事業契約書(案)	13		32条	第三者に及ぼした損害	第2回入札説明書等に関する質問回答No.478に関し、ご回答の趣旨が不明ですが、本条では事業者として帰責性のない事項により第三者に損害が生じた場合でも事業者が損害賠償義務を負うこととなっていることが問題の所在です。事業者として帰責性のない事項により第三者に損害が生じた場合は、本事業自体の実施による近隣対応の場面であり、同種の案件ではこのような場合は公共主体がリスク負担することが一般的という認識です。以上より、JSC様におけるリスク負担をお願い致します。	原文のとおりとします。 なお、ご質問にある近隣対応に関しては、第48条に規定しています。

第3回入札説明書等に関する質問回答

No.	資料名	該当箇所				質問	回答
		頁	行	図表タイトル・番号	項目名		
66	特定事業契約書(案)	14		35条4項、5項	モニタリング基本計画等の変更	第2回入札説明書等に関する質問回答No.484に関し、本項の前提として、第1項の協議において費用の増減についても予め事業者と協議する対象に含ま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。
67	特定事業契約書(案)	15		38条1項、2項	都市計画等関連の調整	第2回入札説明書等に関する質問回答No.492に関し、事業者が提案したとしても、最終的な決定は地方自治体が自らの裁量によって行うものであり事業者提案に拘束力があるわけではない以上、このような場合を事業者帰責と位置づけるべきではないと考えます。	原文のとおりとします。
68	特定事業契約書(案)	18 26		43条14項 61条10項	設計 工事監理	第2回入札説明書等に関する質問回答No.504に関し、当該規定が維持されることとなると、JSCからのご指示については常に書面その他の方法での明示をお願いし、それ以外の指示には事業者としては従うことができないこととなってしまいます。円滑な業務実施のため、またJSCにおける負担軽減のためにも、文言の修正について再度ご検討ください。	原文のとおりとします。 JSCの指示については、書面で提示する方法のほか、口頭による指示を協議記録として残す方法も想定されるため、双方にとって過度な負担になるとは考えていません。

第3回入札説明書等に関する質問回答

No.	資料名	該当箇所				質問	回答
		頁	行	図表タイトル・番号	項目名		
69	特定事業契約書(案)	22		51 条	事業用地の与件等	第 2 回入札説明書等に関する質問回答No.63 に関し、「土地所有者の判断において変更せざるを得ない場合」とは具体的にどのような場合でしょうか。事業者に現状開示されている以外の追加的な負担を生じさせるものではないこと、仮に追加的な負担を生じさせる場合には事前に事業者と協議がなされることを確認させてください。	前段については、現段階で具体的に想定しているものではありません。 後段については、ご理解のとおりです。
70	特定事業契約書(案)	23 25 27 28		52 条 3 項 60 条 3 項 64 条 6 項 65 条 6 項	設計図書不適合の場合の改造義務及び破壊検査等 中間検査 I 期工事に係る完了検査及び引渡し II 期工事に係る完了検査及び引渡し	第 2 回入札説明書等に関する質問回答No.521 及びNo.541 に関し、相当の理由があるかの判断は JSC において行う(事業者は納入している以上問題がない認識である)以上、その判断の責任については JSC において負担いただくべきと考えます。施工不良の疑いが強いのであれば問題が発見されるはずであり、JSC として費用を負担することは想定されないのであれば、問題はないことになると考えます。	原文のとおりとします。

第3回入札説明書等に関する質問回答

No.	資料名	該当箇所				質問	回答
		頁	行	図表タイトル・番号	項目名		
71	特定事業契約書(案)	23		55条1項	事業者の請求による施設整備期間の延長	第2回入札説明書等に関する質問回答No.525に関し、特定事業契約書(案)第55条第1項は「不可抗力又はJSCの責めに帰すべき事由により」と規定しているものの、第2回入札説明書等に関する質問回答No.493やNo.566の回答のとおり、第41条に基づく関連工事の調整の結果その他の事業者の責めに帰すべき事由以外の事由により本施設等の引渡しの遅延が見込まれる場合は、第55条に基づき施設整備期間の変更を行うことになるとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
72	特定事業契約書(案)	23 24 25		56条1項 58条2項 59条1項	施設整備期間の変更方法 物価等の変動に基づく施設整備費の変更 施設整備費の変更に代える設計図書の変更	第2回入札説明書等に関する質問回答No.527に関し、回答の趣旨は、実際には事実上協議が開始している場合でも、開始日をそれとは別に設定するということでしょうか。いずれにしても、協議期間が設定されている事項はいずれも重要事項であり、14日間は現実的な日数設定とはいえないと考えます。	第2回入札説明書等に関する質問回答No.527の回答の趣旨は、協議開始前に事前調整の余地があることをさしています。日数設定については、原文のとおりとします。

第3回入札説明書等に関する質問回答

No.	資料名	該当箇所				質問	回答
		頁	行	図表タイトル・番号	項目名		
73	特定事業契約書(案)	25		59条1項	施設整備費の変更に代える設計図書の変更	第2回入札説明書等に関する質問回答No.537に関し、「JSCが何らかの事情により」とありますが、施設整備費の増額又は費用負担で対応することが原則であり、これによらない場合は負担できないことにつき客観的に合理的と認められる場合であって、例えばJSCにおける予算の都合といった事情は現時点でも想定できる事情である以上これには該当しないという理解でよろしいでしょうか。	第2回入札説明書等に関する質問回答No.537の回答のとおり、JSCが何らかの事情により施設整備費の増額負担が極めて困難になるような場合を想定しています。現時点で具体的な想定ができる事情であるか否かに関わりません。
74	特定事業契約書(案)	28		66条	部分使用	第2回入札説明書等に関する質問回答No.544に関し、事業者が承諾を行うか否かは事業者の判断事項という理解ですので、本質問にあるような条件を事業者が設定しJSCとして受け入れない場合には承諾しないことも可能という理解でよろしいでしょうか。	第2回入札説明書等に関する質問No.544の回答で示した内容は前提としていただく必要があります。事業者がこれらに合致しない条件を設定して承諾を拒むことは、JSCとして許容しかねます。

第3回入札説明書等に関する質問回答

No.	資料名	該当箇所				質問	回答
		頁	行	図表タイトル・番号	項目名		
75	特定事業契約書(案)	31		71条2号1号	公共施設等運営権の設定及び効力発生	第2回入札説明書等に関する質問回答No.560に関し、JSCにおいてリスト化しないということは、何が「本事業の実施を開始するために必要となる許認可」であるかは事業者が判断するという理解でよろしいでしょうか。また、実際には本事業を開始した後に判明する事項もありうるが、それらは判明した時点で適宜取得等していくことでよろしいでしょうか。	前段について、事業者の提案に（運営に係る計画）より、必要な許認可は変わりうることを想定しています。 後段について、必要な許認可を得ないままの運営でないという前提の上で、ご理解のとおりです。
76	特定事業契約書(案)	30			第71条2(5)	「業務委託先との間で運営業務及び維持管理業務に関する業務委託契約が締結され」とありますが、運営業務に関しては事業者が実施することが可能であり、必ずしも運営業務に関する業務委託契約を締結する必要がないことを確認させてください。	ご理解のとおりであり、本号は、運営業務又は維持管理業務に関して事業者が第18条第2項に規定する業務委託契約を締結する場合に適用することを想定しています。
77	特定事業契約書(案)	32 33		72条	合意延長	第2回入札説明書等に関する質問回答No.562に関し、条文上明記するかはともかく、実際に需要リスクに大きな下振れ等その他運営に懸念がある場合には、事業の進め方や契約条件等についてJSCとご相談させていただける理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。

第3回入札説明書等に関する質問回答

No.	資料名	該当箇所				質問	回答
		頁	行	図表タイトル・番号	項目名		
78	特定事業契約書(案)	32 33		72条	合意延長	第2回入札説明書等に関する質問回答No.563に関し、条文上明記するかはともかく、合意延長によっては十分な損害又は増加費用等の回収が経済的に見込めない場合において、JSCにおける補填の方法として合意延長のみを実質的に強制するようなことはない理解でよろしいでしょうか。	合意延長は、「別紙5 特定事業契約書(案)」第72条第1項に規定している事由により、事業者からの申し出によって協議の上で行うものであり、強制するものではありません。
79	特定事業契約書(案)	33	10		第72条(合意延長) 3	但書にて、協議開始日から60日以内に協議が調わない場合にはJSCが定めるとありますが、恣意的な決定ではないことを明確にするため、「事業者が生じた損害又は増加費用等を回収するために必要と合理的に認められる条件をJSCが定め、事業者に通知する」等のように基準をお示しいただけないでしょうか。	原文のとおりとします。 第72条第3項ただし書きは、スポーツ博物館の維持管理期間の延長に伴う維持管理費等の条件をJSCが定めるものであり、事業者が生じた損害又は増加費用等を回収することを目的とするものではありません。
80	特定事業契約書(案)	33	34		第73条(JSCによる運営権存続期間の延長) 3	但書にて、協議開始日から60日以内に協議が調わない場合にはJSCが定めるとありますが、恣意的な決定ではないことを明確にするため、「事業者が生じた損害又は増加費用等を回収するために必要と合理的に認められる条件をJSCが定め、事業者に通知する」等のように基準をお示しいただけないでしょうか。	原文のとおりとします。 第73条第3項ただし書きは、スポーツ博物館の維持管理期間の延長に伴う維持管理費等の条件をJSCが定めるものであり、事業者が生じた損害又は増加費用等を回収することを目的とするものではありません。

第3回入札説明書等に関する質問回答

No.	資料名	該当箇所				質問	回答
		頁	行	図表タイトル・番号	項目名		
81	特定事業契約書(案)	36		78条3項1号	本施設等の追加投資	第2回入札説明書等に関する質問回答No.578に関し、例えば渡り廊下で接続された別棟の建物の場合、一体性があると評価されますでしょうか。渡り廊下の有無で評価は変わりますでしょうか。	別棟の建物は、第78条第3項の以前に、第78条第1項のただし書きに該当するものであるため、追加投資を実施することはできません。
82	特定事業契約書(案)	36		79条1項	JSCによる本施設等の追加投資	第2回入札説明書等に関する質問回答No.582に関し、条文上明記するかはともかく、実際の投資の実施に当たっては、事業者と協議の上、事業者における投資の予定その他を配慮いただける理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
83	特定事業契約書(案)	37		80条	事業者の保有資産等の追加投資	第2回入札説明書等に関する質問回答No.588に関し、「時価」の定義は別紙2(59)に記載のとおりであり、当該資産の買取時においてJSC及び事業者が合意する客観的で公平な方法(専門家による鑑定等)により定められた価格との理解ですので、「事業者の意見を踏まえ、JSCが決定する」ことにはならない理解ですが、ご確認ください。	ご理解のとおりです。

第3回入札説明書等に関する質問回答

No.	資料名	該当箇所				質問	回答
		頁	行	図表タイトル・番号	項目名		
84	特定事業契約書(案)	37		80条4項	事業者の保有資産等の追加投資	第2回入札説明書等に関する質問回答No.589に関し、動産についてすべからく動産譲渡登記の設定を予定しているのでしょうか。JSCの選択によっては多数の動産について登記が要請される可能性もあるところ、費用及び手間の両面で現実的ではないと考えます。具体的にどのような場合においてどのような対抗要件を具備を想定しているのか、例示をご教示ください。	計画される動産は、応募グループの提案内容によるため、回答は差し控えます。
85	特定事業契約書(案)	38	7		第82条(大規模修繕)	地震等により本施設が相当な損傷を受けた場合、種々の対応については協議となると理解しております。また、原則として、当該損傷部分の修理については大規模修繕に該当すると理解しておりますが、理解に誤りがないか確認させてください。	地震等の不可抗力に関しては、「別紙5 特定事業契約書(案)」第100条に基づき対応するものであり、大規模修繕に係る第82条に基づき対応するものではありません。
86	特定事業契約書(案)	38	14		第82条(大規模修繕等)	第2項に定める大規模修繕及び改修等は、事業者の責めに帰すべきものではないため、JSCは事業者が生じた損失(逸失利益を含む。)及び工事期間中の休館に伴う事業者への営業補償義務を負担するよう再考をお願いしたい。	原文のとおりとします。 なお、ご質問の点は、120日以内に協議が調わない場合の規定です。

第3回入札説明書等に関する質問回答

No.	資料名	該当箇所				質問	回答
		頁	行	図表タイトル・番号	項目名		
87	特定事業契約書(案)	38		82条	大規模修繕等	<p>第2回入札説明書等に関する質問回答No.597及びNo.601に関し、「妥当であると判断した場合」とのことですが、長期修繕計画に従った内容で大規模修繕を行うことが原則として「妥当である」と考えてよろしいでしょうか。長期修繕計画は事業者と合意の上で定めていただけるとのことであり、事業者もこれを前提として自らが行う更新投資を実施するところ、かかる前提が崩れれば事業者の想定する更新投資にも大きな影響が生じ得ます。実際には長期修繕計画と異なる大規模修繕を実施する場合にはそもそも合意により変更することが前提であり、仮に緊急時に計画を変更せず実施する場合でも事前に事業者と協議の上で連携いただけることと思いますが、念のため確認させていただければと存じます。</p>	<p>長期修繕計画に記載された大規模修繕や修繕の対象や内容が適切な場合(大規模修繕の対象が適切な計画、必要な修繕を適切に実施する計画など)には、妥当であると考えます。</p> <p>ご質問のとおり、大規模修繕及び修繕業務の実施については、JSCと事業者とが連携しながら進めることを想定しています。</p> <p>「別紙1 業務要求水準書」第5章.第2節(1)②のとおり、必要に応じて長期修繕計画書の見直しを行う想定です。</p>
88	特定事業契約書(案)	38		82条	大規模修繕等	<p>第2回入札説明書等に関する質問回答No.614に関し、「大規模修繕に伴う休館に起因して」とありますが、これを原因するかどうかを問わず基準額に達しない場合は還元の対象ではないことを確認させてください。</p>	<p>各事業年度の税引き後の当期純利益が、「入札説明書」第1.3.(8)に定める基準額に達しない場合は、還元の対象となりません。</p>

第3回入札説明書等に関する質問回答

No.	資料名	該当箇所				質問	回答
		頁	行	図表タイトル・番号	項目名		
89	特定事業契約書(案)	38		87条	任意事業の実施	第2回入札説明書等に関する質問回答No. 618に関し、JSCの承認基準についてはご回答がないようですので、改めてご教示ください。No. 83の回答を踏まえると「入札説明書等に掲げる特定事業以外の事業であって、本事業との相乗効果が期待できる事業」との定義以外に特段の基準はなく、「本事業との相乗効果が期待できる」か否かは、事業者側の説明に一定の合理性が認められれば足りるとの理解でよいでしょうか。	ご理解のとおりです。 任意事業については事業者による「本事業との相乗効果が期待できる」ことについての説明に基づいて、JSCが判断し承認することになります。
90	特定事業契約書(案)	44		92条7項、8項	議決権株式の譲渡・代表企業変更の承認基準	第2回入札説明書等に関する質問回答No. 366に関し、落札者の提案内容に応じて判断されるということですが、その場合に検討される要素(逆に言えば提案すべき要素)を例示でも結構ですのでご教示ください。	質問No. 51の回答をご参照ください。

第3回入札説明書等に関する質問回答

No.	資料名	該当箇所				質問	回答
		頁	行	図表タイトル・番号	項目名		
91	特定事業契約書(案)	44		92条7項	議決権株式の譲渡の承諾基準	第2回入札説明書等に関する質問回答No.367に関し、構成企業間の議決権株式の一部譲渡ではなく、構成企業から第三者への一部譲渡の場合において、譲受人が代表企業、設計企業、建設企業、工事監理企業又は維持管理企業とはならない場合、入札説明書に定めるこれらの企業に求められる要件を満たす必要はない理解でよろしいでしょうか。	質問 No. 52 の回答をご参照ください。
92	特定事業契約書(案)	45	20		第97条(政策変更)	政策変更により事業者が生じた損失(逸失利益を含む。)は事業者の責めに帰すべきものではないため、本来の事業主体であるJSCによる負担を再考いただきたい。	原文のとおりとします。 なお、ご質問の点は、120日以内に協議が調わない場合の規定です。
93	特定事業契約書(案)	45 46		97条	政策変更	第2回入札説明書等に関する質問回答No.629に関し、「JSC独自の政策変更」とはどのようなものが該当するのでしょうか。そのような政策変更があった場合、本契約との関係でいかなる効果を生じることになるのでしょうか。	第2回入札説明書等に関する質問回答No.629に「JSCによる政策変更」と記載されているため、これに沿って回答したものであり、具体的に想定しているものではありません。
94	特定事業契約書(案)	45 46		97条	政策変更	第2回入札説明書等に関する質問回答No.632に関し、どのような場合が「事業者の意向」を考慮することが不可能となるのでしょうか。例えばJSCにおける予算の都合といった事情はこれには該当しないという理解で良いでしょうか。	例えば、JSCの意向と事業者の意向が反する場合で調整の余地が無い場合などがこれにあたりますが、JSCと事業者の協議内容によるため、あらかじめ基準を示すことはできません。

第3回入札説明書等に関する質問回答

No.	資料名	該当箇所				質問	回答
		頁	行	図表タイトル・番号	項目名		
95	特定事業契約書(案)	46	19		第98条（法令改正）	法令改正により事業者が生じた損失（逸失利益を含む。）は事業者の責めに帰すべきものではないため、本来の事業主体であるJSCによる負担を再考いただきたい。	原文のとおりとします。 なお、ご質問の点は、120日以内に協議が調わない場合の規定です。
96	特定事業契約書(案)	48	7		第100条（不可抗力）	不可抗力により事業者が生じた損失（逸失利益を含む。）は事業者の責めに帰すべきものではないため、本来の事業主体であるJSCによる負担を再考いただきたい。	原文のとおりとします。 なお、ご質問の点は、60日以内に協議が調わない場合の規定です。
97	特定事業契約書(案)	50	4		第101条（大規模感染症）	大規模感染症により事業者が生じた損失（逸失利益を含む。）は事業者の責めに帰すべきものではないため、本来の事業主体であるJSCによる負担を再考いただきたい。	原文のとおりとします。 なお、ご質問の点は、60日以内に協議が調わない場合の規定です。
98	特定事業契約書(案)	53		105条	JSCの任意による解除、JSC事由による解除	第2回入札説明書等に関する質問回答No.661に関し、本事業の継続の重大な影響を及ぼす事象とは、例えばどのような事象でしょうか。少なくとも、本事業の経済面（収益が想定よりも多い／少ない）の事情は該当しない理解でよろしいでしょうか。	前段については、現段階で具体的に想定しているものではありません。 後段については、個別の判断となるため、回答は差し控えさせていただきます。

第3回入札説明書等に関する質問回答

No.	資料名	該当箇所				質問	回答
		頁	行	図表タイトル・番号	項目名		
99	特定事業契約書(案)	55		111 条	運営権対価の返還に代わる措置	第 2 回入札説明書等に関する質問回答No.670 に関し、特定事業契約書(案) 第 111 条第 2 項では、解除事由のうち一部にしか運営権対価返還に代わる措置が認められていませんが、運営権対価返還に代わる措置は期間が途中で終了したことで終了後の期間分について過剰に支払っていた部分の運営権対価を返還するものであるため、事由を問わず認めてください。(事業者帰責等については違約金や損害賠償による補填でカバーされるものと理解しています。)	原文のとおりとします。 第 104 条に基づく解除の場合、運営権対価の返還に代わる措置を講じることは考えておりません。なお、ご質問に「第 111 条第 2 項では」とありますが、第 111 条第 3 項において、第 106 条に基づく解除の場合を規定しています。

第3回入札説明書等に関する質問回答

No.	資料名	該当箇所				質問	回答
		頁	行	図表タイトル・番号	項目名		
100	特定事業契約書(案)	55		111 条	運営権対価の返還に代わる措置	<p>第 2 回入札説明書等に関する質問回答No. 671 に関し、「当該時点の具体的な状況」とはどのようなものをいうのでしょうか。特定事業契約書(案) 第 111 条は運営権の返還にかかる規定であり、仮に例えば当該解除による損害賠償等が発生している場合、そこは該当する条項において対応され、その相殺の有無という議論はあり得ても、金額そのものが変動することは想定されなためです。ファイナンスという観点においても、解除時に得られる金額が未確定であることは、外部金融からのファイナンスを非常に困難としますので、明確な金額としてください。</p> <p>また、「未償却残高」とは具体的にどのような計算式で求められるか、重要事項ですので契約上明記ください。</p>	<p>第 117 条第 2 項と同様、事業提案書における収支計画に基づく運営権取消時点の運営権の未償却残高を基準として、JSC と事業者で協議して定めることを想定しています。</p> <p>「当該時点の具体的な状況」について、現段階で具体的に想定しているものではありません。</p> <p>ご指摘を踏まえ、「別紙 5 特定事業契約書(案)」第 111 条第 2 項及び第 117 条第 1 項を修正します。</p>
101	特定事業契約書(案)			別紙 2	定義集 (92)	<p>第 2 回入札説明書等に関する質問回答No. 691 に関し、新型コロナ等によるリーグワンの開催中止(限定開催)、世界大会の非開催等に起因する事業者の収入減の場合には、その収入減の補填方策等について JSC 様と協議させていただければと存じます。</p>	<p>大規模感染症の定義に該当しない場合であっても、不可抗力に相当する場合は、第 100 条の規定に基づく協議を妨げるものではありません。</p>

第3回入札説明書等に関する質問回答

No.	資料名	該当箇所				質問	回答
		頁	行	図表タイトル・番号	項目名		
102	特定事業契約書(案)			別紙6 6条2項	権利譲渡等の禁止	「特定事業契約上の目的を超えて第三者に使用させ、又は譲渡等してはならない。」とありますが、「特定事業契約上の目的」とは何を指しますでしょうか。特定事業契約書(案)第75条第2項と異なり、事業者の保有資産については特段の貸付制限等はないため、同第80条第1項の承認の範囲内であれば、第三者への貸付等の度にJSCの承認を得ることは不要であるとの理解でよろしいでしょうか。	「別紙5 特定事業契約書(案) 別紙6 事業用地の無償貸付契約書」は、第51条第1項に基づき、事業者による施設整備業務の実施に必要な範囲で事業用地の使用を認めるものです。 後段の第80条との関係性については、ご質問の趣旨が分かりかねるため、回答を差し控えます。
103	特定事業契約書(案)			別紙6 7条	物件の保全義務等	かかる義務は特定事業契約書(案)第51条第2項に定める善管注意義務とはどのような関係に立つのでしょうか。(どちらかに包含されるのでしょうか。)	同義であるをご理解ください。
104	特定事業契約書(案)	別紙6 の2	10		第7条(物件の保全義務等) 2	「甲が埋設管等に係る事業者と締結した協定の内容」として具体的にご想定されているものがあればご教示ください。現時点において未定の場合には、事業者の負担が生じるような内容を締結する際には事前に事業者とご調整いただけるという理解でよろしいでしょうか。	前段については、現時点において事業用地内に残地又は新設される予定の埋設管等に係る事業者と具体的な協定書は締結しておりませんが、今後、水道、下水、電気、通信の各インフラ事業者と埋設管等の維持管理に関する協定を締結予定です。 後段については、ご理解のとおりです。
105	特定事業契約書(案)			別紙6 7条2項	物件の保全義務等	「甲が埋設管等にかかる事業者と締結した協定」とありますが、かかる協定を開示ください。	質問No.104の回答をご参照ください。

第3回入札説明書等に関する質問回答

No.	資料名	該当箇所				質問	回答
		頁	行	図表タイトル・番号	項目名		
106	特定事業契約書(案)	別紙6の2	15		第7条(物件の保全義務等) 4	貸付物件の引渡し時点ですでに存在していた残置物に起因して損害が生じた場合は、当該損害についてJSC様のご負担とすることをご検討いただけますでしょうか。	事業用地の維持保全状態など、個別の事象・要因によるため、残置物に起因した全ての損害について、JSCの負担となるとは限りません。
107	特定事業契約書(案)			別紙6 7条4項	物件の保全義務等	土地の工作物の設置保存の「契約不適合」とあるのは「瑕疵」の誤記でしょうか。	ご理解のとおりです。 ご指摘を踏まえ、「別紙5 特定事業契約書(案) 別紙6 事業用地の無償貸付契約書の様式」を修正します。
108	特定事業契約書(案)			別紙6 10条1項、2項	契約の解除	これらの条項に基づく契約解除は、それぞれ特定事業契約書(案)第104条第1項8号又は第105条第1項により特定事業契約が解除される場合に限り行われる想定との理解でよろしいでしょうか。	契約解除の規定としては独立していますが、基本的には第104条第1項8号又は第105条第1項と同時に解除されることを想定しています。
109	特定事業契約書(案)	別紙6の3	3		第10条(契約の解除) 2	貸付契約第10条第2項に基づく解除事由はやむを得ない場合に限定されるという理解でよろしいでしょうか。 また、同項に基づき契約の全部又は一部が解除された場合、当該解除により施設整備業務に遅延が生じた場合又は履行が不能となった場合には、事業者は当該債務不履行につき責任を負わず、また、当該時点における出来形部分に対応する施設整備費の支払を受けることができ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。

第3回入札説明書等に関する質問回答

No.	資料名	該当箇所				質問	回答
		頁	行	図表タイトル・番号	項目名		
110	特定事業契約書(案)			別紙6 13条	損害賠償等	この損害賠償義務は特定事業契約とは別途発生するのでしょうか。特定事業契約と別途いかなる損害が発生するか不明ですが想定される損害をご教示ください。	損害賠償の規定としては独立していますが、基本的には同じ事象に起因して発生する賠償であるため、いずれかの契約に基づく損害賠償請求となることを想定しています。また、13条の損害については、例えば、国立競技場に係る避難経路の確保に関して必要な対応を行わなかったことにより緊急事態発生時に損害が生じた場合の損害などが想定されます。
111	特定事業契約書(案)			別紙6 13条2項	損害賠償等	「第11条の規定に基づき本契約が終了したとき」も事業者がJSCに対する損害賠償責任を負担するとされていますが、特定事業契約書(案)第104条に基づく事業者事由による解除の場合に限定される理解でよろしいでしょうか。その旨明記いただけますでしょうか。	ご理解のとおりです。 第13条第2項に「乙の責めに帰すべき事由により、」と規定済みです。
112	特定事業契約書(案)			別紙6 14条	有益費等の放棄	「乙が支出した必要費及び有益費等が現存している場合であっても、甲に対しその償還等の請求をすることができない。」とありますが、特定事業契約書(案)第114条及び第115条の適用を妨げないとの理解でよろしいでしょうか。その旨明記いただけますでしょうか。	ご理解のとおりです。 「別紙5 特定事業契約書(案)別紙6 無償貸付契約」は、第51条第1項に基づき、事業者による建設業務の実施に必要な範囲で事業用地の使用を認めるものです。このため、ご質問にある第114条及び第115条との齟齬は生じないと考えます。

第3回入札説明書等に関する質問回答

No.	資料名	該当箇所				質問	回答
		頁	行	図表タイトル・番号	項目名		
113	サービス対価の算定及び支払方法	3	2		1. 支払方法の基本的な考え方	サービス対価について、I期工事の着工時に全額を一括払していただくか、工事の進行に合わせて分割で支払っていただくよう再考いただきたい。	原文のとおりとします。
114	第1回入札説明書等に関する質問回答	13		No. 46 入札説明書 10頁32行	第2.2.(2)⑤参加表明書の確認	提案書提出時のファイルの記載内容について、以下ご教示ください。 ・正、副の種別については、記載が必要でしょうか。	ご理解のとおりです。 なお、副20部のファイルに応募グループ名は記さないでください。
115	第2回入札説明書等に関する質問回答				No. 11	「事業者自らが興行主として興行を行うことで得られる収入」とのことですが、本事業のSPC(=事業者)を含む複数社の出資により構成された製作委員会が主催する興行における利益分配は、「事業者自らが興行主として興行を行うことで得られる収入」に含まれるとの理解であってよろしいでしょうか。	事業者が製作委員会を主体的に組織・運営し、実質的に事業者が特定事業を自ら実施しているものと認められる場合は、ご理解のとおりです。質問No.1の回答もご参照ください。

第3回入札説明書等に関する質問回答

No.	資料名	該当箇所				質問	回答
		頁	行	図表タイトル・番号	項目名		
116	第2回入札説明書等に関する質問回答					<p>「第2回入札説明書等に関する質問回答」No. 40において、((仮称) 神宮外苑地区市街地再開発事業の施行者や地権者について、) 本事業における優位性があるとは考えていない、との見解が示されていますが、例えば、本件におけるサービス購入料の主要財源であると理解される権利変換に伴う交付金の拠出側と受領側の利益相反関係は免れることなく、明白な利益相反関係となるものと考えられます。これを踏まえると、当該施行者や地権者、更にはこれらの子会社等の関係の深い者については、本事業への入札参加は認めるべきではないと考えますが、貴法人のご見解はいかがでしょうか。</p>	<p>「権利変換に伴う交付額」が権利変換により得られる財源という理解であれば、市街地再開発事業における権利変換より得られる財源は、市街地再開発事業の事業計画認可後に、都市再開発法に基づく権利変換計画の認可を経て決定されるものです。本事業の事業提案書の提出期限である2022年6月1日時点では、上記手続きはまだ完了しておらず、本事業との関係で権利変換により得られる財源の金額を恣意的に調整することはできませんので、ご指摘のような明白な利益相反関係には該当しないと考えます。</p> <p>なお、権利変換により得られる財源は、サービス購入料の主要な財源とは想定しておらず、また、権利変換による財源の多寡は本事業の予定価格に関係ないことから、事業者選定には何ら影響はありません。</p>

第3回入札説明書等に関する質問回答

No.	資料名	該当箇所				質問	回答
		頁	行	図表タイトル・番号	項目名		
117	第2回入札説明書等に関する質問回答					<p>「第2回入札説明書等に関する質問回答」No. 40において、((仮称) 神宮外苑地区市街地再開発事業の施行者や地権者について、) 本事業における優位性があるとは考えていない、との見解が示されていますが、例えば、公知となっていない都市計画やスケジュール、権利変換等に関する情報が存在しないとは言えず、そうした情報へのアクセスのしやすさを含む情報の非対称性が解消されない限り、明らかに競争環境が阻害されるものと考えております。これを踏まえると、当該施行者や地権者、更にはこれらの子会社等の関係の深い者については、本事業への入札参加は認めるべきではないと考えますが、貴法人のご見解はいかがでしょうか。</p>	<p>参考資料や閲覧資料を含め、本事業の事業提案を検討するために必要な情報は入札説明書等において提示していることから、競争環境が阻害されているとは考えておりません。</p> <p>その上で、情報の非対称性についてご懸念をいただいている点に鑑み、過去の行政協議等の概要についても、参考情報という位置づけで「別紙1 業務要求水準書 参考資料13 行政協議」に追加し、提示します。</p>

第3回入札説明書等に関する質問回答

No.	資料名	該当箇所				質問	回答
		頁	行	図表タイトル・番号	項目名		
118	第2回入札説明書等に関する質問回答					<p>「第2回入札説明書等に関する質問回答」No. 40-41に関連して、(仮称)神宮外苑地区市街地再開発事業の施行者や地権者、更にはこれらの子会社等の関係の深い者については、利益相反関係やその他の競争環境阻害要因を踏まえ、入札参加を認めるべきではないと考えるところ、万が一入札参加を認める場合にあっても、事業主体を切り分け、相互の人材交流や情報共有を禁じる等の徹底した情報遮断措置(それが遵守されなかった場合のペナルティを含みます)が必要と考えますが、貴法人のご見解はいかがでしょうか。</p>	<p>質問 No. 116 及び No. 117 の回答をご参照ください。</p> <p>なお、再開発事業関係者(権利者及び施行者)とは守秘義務を遵守することを確認していますので、再開発事業に関連する目的以外での情報の流出は認められておりません。</p>

第3回入札説明書等に関する質問回答

No.	資料名	該当箇所				質問	回答
		頁	行	図表タイトル・番号	項目名		
119	第2回入札説明書等に関する質問回答					<p>「第2回入札説明書等に関する質問回答」No. 40-41に関連して、(仮称)神宮外苑地区市街地再開発事業の施行者や地権者、更にはこれらの子会社等の関係の深い者については、利益相反関係やその他の競争環境阻害要因を踏まえ、入札参加を認めるべきではないと考えますが、万が一入札参加を認める場合にあっても、</p> <p>①JSCにおける本事業の主要財源であると理解される権利変換に伴う交付金の額、②周辺建物との調和、周辺地域・周辺施設との連続性の検討に必要な施設計画、③エリアマネジメント等の神宮外苑地区における魅力あるまちづくりに関する検討内容、に関する検討内容等の情報については非対称性が存在するものと考えます。</p> <p>これらの情報に関して、交付金拠出額の目安、関係する会議議事録、検討途中でのパス、図面等の検討途中の情報についての開示をお願いいたします。</p>	<p>質問 No. 116 及び No. 117 の回答をご参照ください。</p> <p>①は質問 No. 116 の回答のとおり本事業の提案に直接的な影響はないため、開示はいたしません。②及び③に関連する情報は、「別紙1 業務要求水準書」(特に「参考資料 1 神宮外苑地区地区計画等 企画提案概要」、「閲覧資料 1 東京都市計画神宮外苑地区再開発等促進区を定める地区計画企画提案書」、「閲覧資料 2 神宮外苑地区公園まちづくり計画提案書」)を参照してください。なお、②及び③に関連する会議はありません。また、パス・図面等の情報については、あくまで行政協議用に作成した不完全なものであり、本事業の業務要求水準及び事業者選定基準を満たしておりません。JSCとしては、当該パス・図面等を考慮した提案を求めておりません。</p>

第3回入札説明書等に関する質問回答

No.	資料名	該当箇所				質問	回答
		頁	行	図表タイトル・番号	項目名		
120	第2回入札説明書等に関する質問回答					<p>「第2回入札説明書等に関する質問回答」No. 40-41に関連して、(仮称)神宮外苑地区市街地再開発事業の施行者や地権者、更にはこれらの子会社等の関係の深い者(以下、再開発事業関係者等)については、利益相反関係やその他の競争環境阻害要因を踏まえ、本事業に関して優位性があり入札参加を認めるべきではないと考えますが、万が一入札参加を認める場合であっても、都市計画やスケジュール、権利返還等に関する公知となった情報等の過去の検討情報の開示による情報の非対称性の解消をお願いできますでしょうか。</p> <p>また、これらの情報開示の有無に関わらず、再開発事業関係者等における「周辺地域・環境との調和、周辺地域・周辺施設との連続性」等の施設計画、外構計画に関する事項(B-2 関連)、スポーツ博物館に関する周辺地域との関係性等への配慮(B-6 関連)、エリアマネジメント等の神宮外苑地区における魅力あるまちづくりへの協力(C-5 関連)等の提案の評価においては、2022年3月末日時点で公知となった情報及び守秘義務対象資料として開示された資料に依拠する提案のみを評価対象とし、再開発事業関係者等のみが知り得る情報に基づく提案については評価の対象外となるとの理解でよろしかったでしょうか。</p>	<p>前段については、質問 No. 117 の回答をご参照ください。</p> <p>後段については、2022年3月末日時点で公知となった情報及び守秘義務対象資料として提示した情報以外の情報を前提とすることなく、評価を行うこととしております。</p>

第3回入札説明書等に関する質問回答

No.	資料名	該当箇所				質問	回答
		頁	行	図表タイトル・番号	項目名		
121	第2回入札説明書等に関する質問回答					<p>「第2回入札説明書等に関する質問回答」No. 40-41に関連して、(仮称)神宮外苑地区市街地再開発事業の施行者や地権者、更にはこれらの子会社等の関係の深い者(以下、再開発事業関係者等)については、利益相反関係やその他の競争環境阻害要因を踏まえ、本事業に関して入札参加を認めるべきではないと考えますが、万が一入札参加を認める場合にあっても、事業主体を切り分け、相互の人材交流や情報共有を禁じる等の徹底した情報遮断措置(それが遵守されなかった場合のペナルティを含みます)が必要であり、また、再開発事業関係者等の提案評価においては、当該再開発事業に関与した実績や経験、ノウハウに基づく提案や当該再開発事業との連携に関する提案については、加点評価の対象外となるとの理解でよろしかったでしょうか。その対象としては、選定基準における、A-2. 実施体制及びワークライフバランス、C-5. 関係者・関係団体との協力「神宮外苑地区における魅力あるまちづくりへの協力」等が代表的に想定されますが、要求水準書において「神宮外苑地区の賑わい創出」に言及がある業務内容すべてが対象であると考えます。</p>	<p>質問 No. 118 の回答をご参照ください。また、神宮外苑地区市街地再開発事業に関与した実績・経験、神宮外苑地区市街地再開発事業に関わっていることを前提とした提案は、加点評価の対象ではありません。</p>

第3回入札説明書等に関する質問回答

No.	資料名	該当箇所				質問	回答
		頁	行	図表タイトル・番号	項目名		
122	第2回入札説明書等に関する質問回答				No. 57	「ご質問の種類株式については、議決権を有する株式である限りにおいて含まれます。」とご回答頂いておりますが、完全無議決権株式においても優先株式を発行することは認められないという理解になりますでしょうか。完全無議決権株式に関しては、議決権に関する部分ではないため、事業者提案とし、会社法等に基づいた多様な株式形態を認めて頂けますと幸いです。	完全無議決権株式においても、優先株式などは認められます。第2回入札説明書等に関する質問回答 No. 57 の回答は議決権付株式に関する内容であり、完全無議決権株式について制限を設けるものではありません。
123	第2回入札説明書等に関する質問回答	32		No. 89 業務要求水準書 8頁図表2	3. 計画地の概要	建ぺい率について、「都市計画法：60%風致地区：60%（S丙地域）」と記載がありますが、それは風致地区（S丙地域）において、建ぺい率40%に建築基準法第53条第3項の緩和相当（+10%+10%）を見込み、本計画における建ぺい率の上限を60%として、それ以上の緩和が許されていな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。
124	第2回入札説明書等に関する質問回答	65		No. 201 業務要求水準書 73頁2行	(5) 駐車場管理業務	運営事業に分類される駐車場管理業務について、維持管理企業が担う場合、運営業務の主たる部分を運営企業が受託し、主たる部分以外に駐車場運営業務を位置付ければ、再委託によらず、事業者からの直接の委託で問題無いと考えますが、いかがでしょうか。	第2回入札説明書等に関する質問回答で「再委託などにより」と記載しているように、質問の方法を含めて、維持管理業務担当企業が運営業務の一部を実施することは可能です。その場合、駐車場管理業務に携わる維持管理企業は、主たる部分以外に係る運営企業を兼ねるものとして提案してください。

第3回入札説明書等に関する質問回答

No.	資料名	該当箇所				質問	回答
		頁	行	図表タイトル・番号	項目名		
125	第2回入札説明書等に関する質問回答	79		No253 業務要求水準書 84頁16行 第6章第2節 8. 修繕業務	回答	「ただし、長期修繕計画に記載された大規模修繕の対象や内容が不適切な場合には適切な計画を作成し直すこととなります。」 とのことから、JSCとの協議、場合によっては再作成を経て適切とお認め頂いた長期修繕計画を運用する、との理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。（「別紙1 業務要求水準書」第6章. 第2節. 8. 修繕業務に記載のとおりです。）
126	第2回入札説明書等に関する質問回答	164		No. 535 特定事業契約書(案) 24頁20行	第58条（物価等の変動に基づく施設整備費の変更）	物価等の変動に基づく施設整備費の変更（いわゆるスライド条項）について、単品スライド及びインフレスライドを適用・運用するとの回答ですが、公共工事標準請負契約約款第25条に準じて、全体スライドにつきましても適用・運用いただけませんかでしょうか。	原文のとおりとします。
127	第2回入札説明書等に関する質問回答	208		No. 671 特定事業契約書(案) 55頁16行	第111条（運営権対価の返還に代わる措置） 2	第105条に基づく解除の場合の第111条第2項の賠償について、「運営権が取り消された時点における未償却残高に相当する額を基準として、当該時点の具体的な状況を考慮した上で判断することを想定」との回答を頂きましたが、本回答の内容を、第117条第1項に記載いただけませんかでしょうか。	質問No. 100の回答をご参照ください。

第3回入札説明書等に関する質問回答

No.	資料名	該当箇所				質問	回答
		頁	行	図表タイトル・番号	項目名		
128	第2回入札説明書等に関する質問回答	223		No. 715 モニタリング基本計画書 10 頁 1 行 表 6	違約金の請求（本施設に係る業務について）	本施設に係る開業準備業務、運営業務、維持管理業務、統括管理業務にサービス対価は存在しません。どのように算出すればよいのでしょうか。	開業準備業務、運営業務、維持管理業務、統括管理業務におけるサービス対価とは、各業務に要する費用の合算した額となります。その算出方法については、様式 A-3-2④等の内訳を基に JSC と事業者とで協議の上、算定します。「別紙 6 モニタリング基本計画」を修正します。