

ご意見に対する回答

No	タイトル	質問対象	該当箇所						意見	意見・質問への回答
			頁	ローマ	数	(数)	(数)	カ		
1	事業期間	実施方針	2	I	1	(4)	①	イ	民間収益施設の所有者／賃借人はPFI事業者（SPC）ではなく、構成企業若しくは協力企業でも可能な建付けとしていただきたく存じます。民間収益施設に係る収益変動リスク等によりSPCの経営安定性を阻害しない為の措置です。	SPCから民間収益事業を行う者等に借地権の譲渡または転賃をする事はできません。ただし、SPCが建築する建築物を民間収益事業を行う構成員、協力企業へ賃貸することは可能ですが、民間収益施設の所有者及び賃借人はPFI事業者に限ります。
2	民間収益事業	実施方針	2	I	1	(4)	②	イ	PFI事業者が民間収益事業の期間満了の延長を申入れた場合において、鳥取県が合意出来る基準を予めお示しいただきたい。 (例えば賃借人が契約を問題なく継続している事等) 理由：令和15年3月31日迄の短い期間ではほとんどの事業が成り立たないが、令和25年までの期間があれば採算がとれる事業は多い。	民間収益事業は、任意のものとして、あくまでPFI法第69条または第70条に基づいて、行政財産である県有地の一部を貸付けるものです。そのため、行政財産たる土地をPFI事業者へ貸し付けることがPFI事業の安定的かつ円滑な実施のため必要かどうか等を考慮し、PFIの本体事業が継続延長され、民間収益事業が契約や各種法令等に違反することなく問題なく継続している場合で、本県が必要であると認めるときに限り延長するものです。社会情勢の変化及び県及び市の施策方針等により、庁舎の整理及び見直し等の事態が発生した場合には延長を行わない場合もあります。
3	事業期間	実施方針	2	I	1	(4)	②	イ	民間収益事業における借地期間満了日が最長令和15年3月31日までとありますが、令和15年3月31日まででは、事業に伴う投資等に対して事業期間があまりにも短く、採算性から事業を成り立たせることが困難ではないかと懸念いたします。令和25年3月31日までの契約期間を認める、あるいは同期間までの期間延長の合意を得られる基準をあらかじめ明らかにしておく等ご対応いただけないでしょうか。	No2をご参照ください。
4	事業期間	実施方針	2	I	1	(4)	②	イ	事業期間が令和15年3月31日となっておりますが、この期間で採算が取れる民間収益事業を行うことは極めて困難であり、令和25年までの延長が可能となる条件を明確に提示することをお願いします。	No2をご参照ください。
5	事業期間	実施方針	2	I	1	(4)	②	イ	事業期間が令和15年3月31日の場合、民間収益事業者を見つけることが極めて難しいものと考えます。新規で建物を建て、借地料を支払い、15年弱の短期間で採算をとることは困難と考えます。民間収益事業以外に、例えば障がい者雇用に寄与する事業など、公共性の高い事業を行うことを希望する事業者が現れた場合、県として検討する余地はありますでしょうか。また、その場合、借地料の減免や建物への補助金支給など、県として支援を検討する余地はありますでしょうか。	事業内容により当該事業向けに特別に借地料の減免や建物への補助金支給など、県として支援を検討する予定はございません。既存の支援をご利用いただきたいと思います。
6	事業期間	実施方針	2	I	1	(4)	②		事業期間の延長について、2年前までに延長を申し出た場合、県との合意がなされたときは、事業期間を延長できるとありますが、民間収益事業においては、事業期間が延長できるか分からない状態では取り組める事業が制限されるため、令和25年3月31日を終期として、事業者が提案できるように変更することは可能でしょうか。	ご意見として承ります。
7	民間収益事業	実施方針	2	I					民間収益事業はPFI事業の提案内容や営業態等によって様々な要因があるので、募集要項公表時に事業用定期借地権契約や事業契約等の条文が示されても契約時には実情にあった内容に柔軟な対応を出来るものとしていただきたいと思います。	ご意見として承ります。
8	民間収益事業	実施方針	3	I	1	(4)	②	イ	民間収益事業の事業期間は最長で令和25年3月末までとのことですが、施設整備費用も含めて約20年（貴県の合意が得られなければ10年）でペイ出来得る事業は限られているものと存じます。PFIの事業期間終了後も継続可能な建付けであれば提案の幅が広がるものと存じますのでご検討をお願い致します。	ご意見として承ります。
9	施設整備業務の対価	実施方針	3	I	1	(4)	④	ア (7)	「庁舎施設の整備に要する費用及び県及び市が分割して支払うことに伴う割賦利息等の合計額で、事業契約において予め定める額を割賦方式により、PFI事業者へ支払う」とありますが、保証事業者（公共工事の前払金保証事業に関する法律（昭和27年法律第184号）第2条第4項に規定する保証事業会社をいう）の保証を条件として、施設整備業務の対価の一部を前払金として支出する旨のご検討いただけないでしょうか。これによりPFI事業者は資金調達が容易となることから、地元中小企業の参入障壁が緩和され、ひいては参入促進につながると思われれます。	PFI事業者への支払いについては、一部建設にかかる経費を、完成前に分割して支払うことを検討しており、その際には鳥取県建設工事執行規則に準じる形で、請負者が公共工事の前払金保証事業に関する法律（昭和27年法律第184号）第2条第4項に規定する保証事業者と工期を保証期間とする同条第5項に規定する保証契約を締結したときは、当該保証に係る額の範囲内で前払金払を行うことを検討しております。

ご意見に対する回答

No	タイトル	質問対象	該当箇所						意見	意見・質問への回答	
			頁	ロ-マ	数	(数)	(数)	(カ)			
10	施設整備業務の対価	実施方針	3	I	1	(4)	④	ア	(7)	施設整備業務の対価を割賦方式にてPFI事業者に支払うとございますが、割賦基準廃止に伴い、消費税還付を得られないことから、PFI事業者は消費税込みの設計・建設費相当額を金融機関から借入を行うため、割賦の元本には消費税を含めて計算していただきたく存じます。	施設整備業務の対価について、割賦方式でPFI事業者に支払われる部分に係る消費税総額は、引き渡し年度に一括してお支払いする予定です。
11	維持管理費の対価	実施方針	3	I	1	(4)	④	ア	(イ)	新棟引き渡し後、事業期間終了までの間、年度ごとに支払うとありますが、年1回の支払いという事であれば、年度初めの支払いにさせていただき、激しい物価変動や、人件費高騰等、特段の事柄が生じた場合には、都度、協議という形にさせていただきたい。特段の事柄が認められた場合には、事柄に見合った金額を追加請求できる形にさせていただきたい。もしくは、月毎の支払いにさせていただき、激しい物価変動や、人件費高騰等、特段の事柄が生じた場合には、都度、協議という形にさせていただきたい。特段の事柄が認められた場合には、事柄に見合った金額を追加請求できる形にさせていただきたい。業務のボリューム、業務期間、昨今の時代の流れを鑑みても、何が起ころうとも追加請求無の固定金額、後払いという事であれば、維持管理する業者は居ないと思います。	SPCへは年4回の支払いを検討しております。詳細は契約書案で公表します。なお、物価変動リスクの負担については、以下の場合においては県及び市と事業者で協議を行うことができるものとします。 ①特別な要因により、主要な工事材料の日本国内における価格に著しい変動を生じ、施設整備費が不適当となった場合 ②予期することができない特別の事情により、日本国内において急激なインフレーション又はデフレーションを生じ、施設整備費が著しく不適当となった場合
12	民間収益事業の収入	実施方針	3	I	1	(4)	④	イ		不可抗力による民間収益施設の運営自粛・停止により、事業者の収入が減少した場合、貴県及び貴市にお支払いする土地貸付料を低減していただく等の措置をご検討願います。	ご意見として承ります。
13	民間収益事業	実施方針	3	I	1	(4)	③	イ		民間収益事業が必須事業である場合、コロナウイルスや社会・経済情勢等によっては民間収益事業を契約解除せざるを得ない状況も考えられるため、そうなった場合のペナルティの考え方を事前にご教示ください。	実施方針に記載されているとおり任意事業であり、必須ではありません。
14	民間収益事業	実施方針	3	I	1	(4)	③	イ		民間収益事業をPFI事業者が実施するように読み取れるのですが、PFI事業者が過度にリスクを負担させることとなります。PFI事業を安定的かつ継続的に実施するためにも、民間収益事業は、PFI事業者または構成員が担うことができるよう、選択肢の追加をお願いします。	あくまで任意提案の自主事業として、事業期間を通してPFI事業の安定的かつ円滑な実施に資する事業があれば提案して下さい。なお、民間収益施設の所有者及び定期借地権者はPFI事業者を対象としておりますが、民間収益施設を建物賃貸借すること等により、構成員、協力企業が民間収益事業を実施することは可能です。
15	発注者	実施方針	3	I	1	(4)	④	ア	(7)	庁舎施設の整備に要する費用及び県及び市が分割して支払う割賦利息等の合計額で、とありますが、責任の所在を明確にするためにも窓口、契約当事者を一本化していただき、サービス対価の支払いも各々がPFI事業者に支払うことを避けていただきますよう、よろしく申し上げます。	当該事業は県と市の共同事業であり、県、市、PFI事業者の3者契約を行う前提です。すでに予算措置を行っており、窓口及び契約当事者、サービス対価の支払いについては県と市それぞれとなります。
16	民間収益事業の収入	実施方針	4	I	1	(4)	④	イ		民間収益事業は、PFI事業者が任意の自主事業として独立採算にて実施するものとありますが、SPCはPFI事業を安定的かつ継続的に実施する会社であるべきですが、PFI事業を担うSPCが独立採算で民間収益事業を実施すると、PFI事業に民間収益事業の影響が及ぶこととなり、SPCだけではなく、結果として県及び市もリスクを被ることが考えられますので、PFI事業と民家収益事業の実施者は分けるべきだと考えます	No.14をご参照ください。
17	施設規模	実施方針	6	II	2	(1)	①			新棟規模は、延床面積3,600㎡程度、とありますが、「程度」の解釈が人により異なりますので、公平性を図るためにも明確にお示しください。	新棟の面積は要求水準書【別紙7】各室リストに示す面積を下限としており、これらに要求水準を満たす共用部分(エントランス・廊下など)及び維持管理に必要な機械室部分等を加えた面積の想定が延床面積3,600㎡程度であり、各事業者の提案により、機械室等の面積を少なくできる場合はそれを拒むものではないため、特に基準を明確にはしていません。
18	土地貸付料	実施方針	9	II	3	(2)	③			土地貸付料の支払い発生時期は、民間収益施設の建設工事が済み、営業開始時期としていただきたい	公有財産の貸付における貸付料の発生時期の原則に従って、契約期間開始時点から土地貸付料の支払いが発生します。

ご意見に対する回答

No	タイトル	質問対象	該当箇所						意見	意見・質問への回答
			頁	ローマ	数	(数)	(数)	カナ		
19	その他	実施方針	9	II	3	(3)			限られた敷地であるため、道路からの出入口や外構等の共用部、民間収益施設の駐車場等は、各々が独立して設けるのではなく、庁舎施設分との共用が可能としていただきたい	道路からの出入口や外構等の共用部については庁舎施設分との共用が可能です。 また、民間収益施設の営業時間が鳥取県西部総合事務所・米子市役所糶町庁舎の利用時間と異なる場合は、庁舎利用者向けの駐車場を利用することも差し支えありませんが、利用時間が重なる場合は、独立して駐車場を確保していただきます。
20	募集及び選定スケジュール	実施方針	10	III	2				選定スケジュールの記載がありますが、募集要項等の公表がされた後、質問回答の機会が1回だけと見受けられますが、質問回答を受けて再確認をする機会が必要で、発注者と提案者の双方で認識に齟齬が生じないよう、また、より良い提案とするためにも、対話の機会を設けていただきたい	質問回答の機会を増やすように検討を行います。
21	募集及び選定スケジュール	実施方針	10	III	2				選定スケジュールの記載がありますが、募集要項等の公表がされた後、質問回答の機会が1回だけと見受けられますが、質問回答を受けて再確認をする機会が必要で、発注者と提案者の双方で認識に齟齬が生じないよう、また、より良い提案とするためにも、対話の機会を設けていただきたい	No20をご参照ください。
22	民間収益事業を行う者	実施方針	16	III	4	(2)	⑤		民間収益事業の遂行において、必要となる資格について、具体的な記載がございませんが、どのようなものを想定しているのか、具体的にお示しくください	例えば食品を取り扱う収益事業を実施する場合には飲食店営業許可や食品衛生責任者などの有資格者が必要となります。 民間収益事業の遂行において、必要となる資格については業態により様々であるため、個別具体的には記載しておりません。
23	継続が困難となった場合の措置	実施方針	23	VI	2	(1)	①		民間収益事業の全部または一部を中止・終了した場合に、PFI事業契約解除にならない建付けとなるようご検討願います。	原則として事業契約期間中の任意事業の中止は認めません。 PFI事業者の責任と負担において、県市に事前協議の上。構成員、協力企業の入替を行い事業を継続するよう努めてください。 なお、民間収益事業はあくまでご提案により任意で行われる事業として考えております。
24	継続が困難となった場合の措置	実施方針	23	VI	2	(1)	①		金融機関が建設期間中にSPCに対して融資を行う際において、事業契約が解除された場合、SPCが貴県及び貴市に対して有する出来高部分の売買債権が唯一の返済原資となります。そのため、事業者帰責にかかわらず、貴県又は貴市に出来高部分を買収して頂くようご検討願います。	事業契約が解除された場合の出来高部分の取り扱いについては募集開始時に公表する契約書(案)においてお示ししますが、SPCに帰責事由がある場合は、出来高部分について必要と認める部分に限り買取を行う予定です。
25	継続が困難となった場合の措置	実施方針	23	VI	2	(1)	③		県及び市は、PFI事業者の責めに帰すべき事由により事業の履行が困難となり契約解除された場合、PFI事業者に対して違約金等の支払いを求めるとされています。 この場合、違約金を確実に徴収する目的で「契約の保証」を求める際に「契約の保証」措置の選択肢として「保証事業会社の契約保証」が含まれる事が一般的です。 この「保証事業会社の契約保証」を付す場合、前払金の支出がなければなりません。従って、参入企業の履行保証手段の選択肢を広く確保する観点からも前払金の支出が必要と考えます。	No.9をご参照ください。
26	PFI事業に関するリスク	実施方針	26		1	(1)			法制度の新設・変更及び法人税の変更によるものは、貴県・貴市にも応分のリスク負担をお願いします。	法令の新設及び変更によりPFI事業者が生じた合理的な増加費用及び損害は以下の①ないし②のいずれかに該当する場合には県及び市が負担するものとし、それ以外の法令変更についてはPFI事業者が負担するものとします。 ① 本事業に類型的又は特別に影響を及ぼす法令変更 ② 消費税に関する法令変更 ただし、法人税の変更によるものはPFI事業者の負担とします。
27	リスク分担表	実施方針	26						負担者の欄に、P.26では、「県または市」とありますが、P.27.28では、「県及び市」とあります。どちらが正でしょうか	「県または市」とある場合は県または市のどちらかがリスクを負担するケース、「県及び市」とある場合は県と市が共同でリスクを負担するケースであり、使い分けを行っております。

ご意見に対する回答

No	タイトル	質問対象	該当箇所						意見	意見・質問への回答
			頁	ローマ	数	(数)	(数)	カナ		
28	リスク分担表	実施方針	26						「県」と記載がありますが、全てにおいて、「県および市」だと認識するのですが、リスクの種類によって、「県」のみが負担するものがある、との理解で宜しいのでしょうか。「県」のみ、との記載が多々ございますが、誤謬との認識で宜しいのでしょうか。	No.27をご参照ください。
29	リスク分担表	実施方針	26						「不可抗力」について、「新型コロナウイルス感染症（COVID-19）に起因するもの」の文言の追記をお願いします	単純に「新型コロナウイルス感染症COVID-19）に起因するもの」をすべて不可抗力には含みません。新型コロナウイルス感染症等の影響による非常事態宣言や自粛要請等の行政的な影響力の発動や通常必要と認められる注意や予防方法を尽くしても事業の設計・建設・維持管理・運営等に支障が生じるといえる場合は基本的に不可抗力によるものと考えます。
30	リスク分担表	実施方針	26						「不可抗力」について、「新型コロナウイルス感染症COVID-19）に起因するもの」の文言の追記をお願いしたく存じます。	No29をご参照ください。
31	リスク分担表	実施方針	27						土壤汚染について、土壤汚染やアスベストなど、市の公表資料で判断できないものは、県及び市の負担、との理解します	記載の通り「県及び市が事前に公表した資料に明示されて」いない土壤汚染などは県及び市の負担となります。アスベストについては、吹き付けアスベストについては調査及び撤去を既に行っておりますが、配管の保温材、ピータイル等に利用されているアスベストについては調査を行っておりませんので、これらのリスクを見込んだ上でご提案いただきますようお願いいたします。
32	リスク分担表	実施方針	27						設計・建設期間中の物価変動は、PFI事業者が負担することは理解に苦しいです。人件費の高騰等は無視できないため、設計・建設期間中の物価変動は発注者である県及び市の負担としてください	以下の場合においては協議をすることが出来るものとしします。 ①特別な要因により、主要な工事材料の日本国内における価格に著しい変動を生じ、施設整備費が不相当となった場合 ②予期することができない特別の事情により、日本国内において急激なインフレーション又はデフレーションを生じ、施設整備費が著しく不相当となった場合
33	リスク分担表	実施方針	27						設計・建設期間中の物価変動は、PFI事業者が負担をするという事は理解に苦しみます。人件費の高騰等は無視できないため、設計・建設期間中の物価変動は発注者である県及び市の負担としていただく様、お願いしたく存じます。	No32をご参照ください。
34	リスク分担表	実施方針	28						維持管理期間中の物価変動は、PFI事業者が負担することは理解に苦しいです。人件費の高騰等は無視できないため、維持管理期間中の物価変動は発注者である県及び市の負担としてください	No32をご参照ください。
35	リスク分担表	実施方針	28						維持管理期間中の物価変動は、PFI事業者が負担をするという事は理解に苦しみます。業務期間を考えると、間違いなく物価変動、税率変動、社会保険等の取決め変更は起こりますので、維持管理期間中の物価変動等の特段の事柄におきましては発注者である県及び市の負担としていただく様、お願いしたく存じます。	No32をご参照ください。
36	維持管理業務に関する費用の負担	要求水準書(案)	36	V	1	(14)	②		庁舎施設の光熱水費はPFI事業者が負担との事でございますが、物価変動等のリスクを考えれば、PFI事業者負担では無く、貴県、PFI事業者双方の負担とし、メーター等を設置後、負担区分を双方にて取決めし、毎月、PFI事業者にて検針した上で、貴県負担分に関しましては、実費での毎月請求にしていきたい。また、それが不可能であれば、特段の事柄が生じた場合には、都度協議し、その事柄が認められた場合には、追加請求が認められる条項の追加をお願いしたく存じます。どれぐらい使うかわからない物に対して、前もって積算する事など不可能でございます。	要求水準書(案)に「事業期間中の庁舎施設の光熱水費は、PFI事業者が負担する」とありますが、誤りであり、正しくは「事業期間中の庁舎施設の光熱水費は、県及び米子市が負担する」です。募集要項にて修正を行います。
37	民間収益事業	要求水準書(案)	52	VI	3	(1)	②		借地期間満了日は、最長で令和15年3月31日までとなりますが、業務期間が10年では採算が合う業種は限られますので、民間収益事業の幅を広げる為にも、双方合意の上であれば業務期間延長も有り得る条項の追加をお願いしたく存じます。	No2をご参照ください。