

愛知県スタートアップ支援拠点整備等事業 実施方針に関する質問・意見

番号	資料名	該当箇所					タイトル	質問・意見	回答
		頁	項目						
1	実施方針	2	1	(1)	オ	(ア)	指定管理者制度の併用範囲	指定管理者制度の併用をご検討されているとのことですが、具体的に併用を想定している範囲についてご教授ください。	スタートアップ向けオフィス、パートナー企業等向けオフィス、イベントホール・スペース等の床や設備の使用許可に関する業務を想定しています。
2	実施方針	3	1	(1)	オ	(ウ)	② ii 建設業務	什器備品の調達や設置に関して、With/Afterコロナに対応した設備を導入の必要性があると考えますが、コロナ対策のための設備は利用者の生命安全に関わることで、必要な経費(設置・更新)については貴県にて負担いただきますようお願いいたします。	什器備品の初期調達は建設業務の一環として県が費用を負担しますが、その後の新規調達、更新投資については事業者負担とします。実施方針1(1)セ「更新投資等の取扱い」もあわせてご確認ください。
3	実施方針	3	1	(1)	オ	(ウ)	③ スタートアップ向けオフィス運営業務	スタートアップ企業の入居募集は貴県と事業者のどちらで行われるのでしょうか。	入居募集に係る業務については、開業準備業務及び開業後の本施設の運営業務において、事業者を実施していただきます。
4	実施方針	3	1	(1)	オ	(ウ)	③ スタートアップ向けオフィス運営業務	現時点で貴県にて入居を期待・想定されている企業、または入居を希望している企業に関する情報がございましたら、その企業名を含め現時点の検討状況についてご教授ください。具体名の公表が難しい場合は、業種・業態・会社規模・企業数など可能な範囲で結構ですので、情報開示をお願いいたします。	県として入居を想定する企業は特にはなく、幅広いスタートアップの入居を期待しています。
5	実施方針	3	1	(1)	オ	(ウ)	③ パートナー企業等向けオフィス運営業務	パートナー企業等の入居募集は貴県と事業者のどちらで行われるのでしょうか。	入居募集に係る業務については、開業準備業務及び開業後の本施設の運営業務において、事業者を実施していただきます。
6	実施方針	3	1	(1)	オ	(ウ)	③ パートナー企業等向けオフィス運営業務	現時点で貴県にて入居を期待・想定されている企業、または入居を希望している企業に関する情報がございましたら、その企業名を含め現時点の検討状況についてご教授ください。具体名の公表が難しい場合は、業種・業態・会社規模・企業数など可能な範囲で結構ですので、情報開示をお願いいたします。	県として入居を想定する企業は特にはなく、モノづくり分野をはじめとした県内外の主要企業、研究機関や海外のスタートアップ支援機関等の入居を期待しています。
7	実施方針	5	1	(1)	カ		事業期間(予定)	民間事業者の責めによらない事業契約の締結遅延、設計・建設期間の後ろ倒し等施設の引き渡しが遅れた場合には、運営権設定期間についても後ろ倒しにしていただけませんか。	引渡しが遅れた場合においても、運営権の存続期間は10年間を予定しています(後ろ倒しします)。
8	実施方針	5	1	(1)	カ		事業期間(予定)	延長する事業期間は、10年に限らず貴県と協議の上決めるという理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおり、事業期間の延長に関しては協議の上で定めることを想定しています。
9	実施方針	5	1	(1)	ク	(ア)	サービス購入料について	事業者の金利負担低減のため、一括払いのご検討をお願いいたします。	ご意見を踏まえ、今後の検討とさせていただきます。
10	実施方針	7	1	(1)	ス	(ウ)	事業者の保有資産等	今回事業期間が10年とのこと、事業期間中に設備の投資や更新を行った場合、減価償却が終わらない可能性があります。最先端のデジタル技術を活用したスタートアップ支援を可能とする事業とするためにも、運営権設定対象、非設定対象に限らず、残存価値について買取を検討していただくとともに、運営権者が投資判断を行う前に貴県との間で合意をさせていただきますようお願いいたします。	ご意見を踏まえ、今後の検討とさせていただきます。詳細は入札公告時に示します。
11	実施方針	11	2	(3)	エ		入札説明書等に関する説明会	コロナ状況にもよりますが、リモート参加もご検討いただければと思います。	ご意見を踏まえ、今後の検討とさせていただきます。
12	実施方針	13	2	(4)	ウ		応募者等の資格要件	維持管理業務に当たる企業に関して、With/Afterコロナ対応の空調設備等の導入検討や維持管理が可能な管理会社であることを要件とすべきではないでしょうか。	本施設の維持管理に当たる企業については、法令や要求水準に基づいて適切な維持管理を求めるものであり、応募者の資格要件を設けることは想定していません。なお、維持管理に限らずWith/Afterコロナに対応する提案及びそれを実現するための統括マネジメント体制等については評価の対象とすることを想定しています。具体的な審査項目及び評価ポイントについては、入札公告時に示します。
13	実施方針	22	5	(3)	ア	(イ)	県による実績評価	管理運営原価の開示は必ずしなければならないのでしょうか。	管理運営原価の開示・確認等については、施設の維持管理に関する適正な業務発注等を担保する上でも必要であると考えていますが、その適用範囲など実績評価の実施方法については、入札公告時に示します。
14	実施方針	25	7	(2)	ア		県に生じる合理的損害	現時点で想定出来る損害額とその根拠について明示をお願いいたします。	一例ですが、次期の事業者募集に関する費用や、次期事業者による事業開始までに県が負担する事業継続のための費用等が想定されます。
15	資料2	29	共通	14			制度関連リスク 法制度	任意事業の実施に影響を及ぼす場合、法制度の新設・変更に関しては事業者には責任はないが、原則事業者負担ではなく、貴県・事業者双方の負担とできませんでしょうか。	任意事業の実施に係るリスクについては、原則事業者負担とします。
16	資料2	29	共通	15			制度関連リスク 法制度	広く一般的に適用される法制度とは具体的にどのような法制度の新設・変更を想定されておりますでしょうか。	会社法や税法をはじめ、広く一般的に適用される法制度を想定しています。

愛知県スタートアップ支援拠点整備等事業 実施方針に関する質問・意見

番号	資料名	該当箇所					タイトル	質問・意見	回答
		頁	項目						
17	資料2	29	共通	17			制度関連リスク 税制度の変更	任意事業に関する記載となっておりますが、特定事業の実施に影響を及ぼす税制の新設・変更又は消費税の変更については、県負担という理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりですが、事業者の利益に課せられる税制の改正によるものは事業者負担とします。 なお、任意事業の実施に係るリスクについては、原則事業者負担とします。
18	資料2	30	共通	23			不可抗力リスク	予測できない事態に「感染症等のパンデミック」を追記いただけませんか。	新型コロナウイルス感染症のような大規模な感染症については、不可抗力として取扱う予定です。詳細は入札公告時に示します。
19	資料2	30	共通	23			不可抗力リスク	「事業者負担は保険の範囲内に限る」→「事業者負担は経済合理的な保険料率で付保された保険の範囲内に限る」と変更いただけませんか。	ご意見を踏まえ、今後の検討とさせていただきます。詳細は入札公告時に示します。
20	資料2	31	運営 維持 管理	43			事業リスク	以前お示しになられていた「本事業における計画収入額と実収入額との貴県による差額補填策」は今般も設定されるという認識でよろしいのでしょうか。	県による政策的支援の内容については現在検討中です。詳細は入札公告時に示します。
21	資料2	31	運営 維持 管理	43			事業リスク	スタートアップ・パートナー等のオフィス入居企業による賃料(利用料)等の支払い不能など債務不履行リスクの負担者は貴県・事業者どちらとなるのでしょうか。	入居企業からの利用料金収入等は事業者自らの収入として事業者にて徴収いただくものであり、入居者の債務不履行リスクは事業者負担となります。
22	資料2	31	運営 維持 管理	47			テナント企業事由による 費用	入居企業の希望により施設や設備を変更する場合は、入居企業の費用負担も可能という理解でよろしいでしょうか。	入居企業の希望による施設・設備の変更に関しては、要求水準を充足する限りにおいて入居者による費用負担も可能ですが、県の事前の承認を得た上で、事業者の責任のもとで実施していただくことを想定しています。
23	資料2	31	運営 維持 管理	56			物価変動	「著しい物価変動」の場合は、貴県・事業者の双方負担とできないでしょうか。	ご意見を踏まえ、今後の検討とさせていただきます。詳細は入札公告時に示します。
24	実施方針	5	1	(1)	カ		事業終了	運営・維持管理期間については、「20→10年に短縮したというよりも、新型コロナ等不安定要素への対応の為期間を2つに分けたイメージ」とお聞きしております。10年の期間終了後真つ新から再入札ではなく、第1期事業者が継続を検討できる仕組みをお考えいただきたいと存じます。	実施方針に記載のとおり、事業者からの申出により、期間の延長について県と協議できるものとしています。 ただし、それまでの運営状況等を踏まえて県が判断することになりますので、必ずしも当初の事業者が事業を継続できるとは限りません。
25	実施方針	12	2	(4)	ア	(ア)	業務委託	構成企業が建設・運営・維持管理等の業務委託請負先となりSPCより業務を受託・実施することも可能という理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
26	実施方針	5	1	(1)	キ		事業スケジュール(予定)	設計・建設期間として1年10か月となっておりますが、一般的な設計・建設にかかる工期と比較して相当に厳しい設定ではないかと考えられます。これに対しまして県として具体的な施策をお持ちでしたらご教示願えないでしょうか。	ご意見を踏まえ、今後の検討とさせていただきます。
27	実施方針	5	1	(1)	キ		事業スケジュール(予定)	実施方針では2023年11月供用開始となっておりますが、一般的に設計期間・工事期間を計画した場合、非常に厳しいスケジュールと認識しております。近隣環境、安全、品質に影響の出ないよう一般的なスケジュールの設定を求めます。	ご意見を踏まえ、今後の検討とさせていただきます。
28	実施方針	2	1	(1)	オ	(イ)	施設構成	「人材流動化支援窓口」の詳細を入札説明書等でお示し頂けますでしょうか。	下記URLをご参照ください。 <a href="https://www.pref.aichi.jp/soshiki/kikaku/11thkuikikaigi.html">https://www.pref.aichi.jp/soshiki/kikaku/11thkuikikaigi.html</a>
29	実施方針	6	1	(1)	シ		県による政策的支援	「スタートアップの負担軽減に資する支援、及びスタートアップ支援業務充実」に関連する業務であれば、政策的支援の対象範囲は事業者の提案にご配慮頂ける理解でよろしいでしょうか。 また、貴県としてどのような支援の方法を想定されているかご教示頂けますでしょうか。	No.20の回答を参照してください。
30	実施方針	2	1	(1)	オ	(イ)	施設構成	「ニューリアリティ対応型」の観点からフレキシブルに機能拡張や空間活用ができる施設の自由提案とさせて頂きたく存じます。 ※例えば、施設規模(延床面積)と導入機能は指定頂くとしても、各機能あたりの面積は自由提案など。	ニューリアリティ対応型の世界初・世界最高レベルのスタートアップ中核支援拠点の形成に向けて、事業者より最適な提案をいただくことができるよう、民間収益施設を含め、機能ごとの面積配分等について、柔軟な要件設定ができるよう検討しています。詳細は入札公告時に示します。
31	実施方針	3	1	(1)	オ	(ウ)	スタートアップ支援 プログラム提供業務	スタートアップへのプログラム提供については、支援の側面が強くスタートアップからの高額な料金徴収は難しいと考えます。収益化ではなくパートナー企業やスポンサー企業からの支援を活用した質・量ともに充実したプログラム提供を図りたいと考えおり、この前提にご配慮いただいた建付けとして頂けますようご検討をお願いします。	パートナー企業の支援を活用した支援プログラム提供の提案やパートナー企業へのサービス提供による収益化の提案を期待しています。

愛知県スタートアップ支援拠点整備等事業 実施方針に関する質問・意見

番号	資料名	該当箇所					タイトル	質問・意見	回答
		頁	項目						
32	実施方針	3	1	(1)	オ	(ウ)	③ 民間収益施設賃料	民間収益事業はテナント入居による恒常的なサービス提供はハードルが高いと考えます。 例えば、宿泊事業の運営者により飲食提供を実施するなど、機能の複合化による提供サービスの充実と事業の安定化を図りたいと考えております。よって当該面積については自由提案とさせていただきたく存じます。	No.30の回答を参照してください。
33	実施方針	3	1	(1)	オ	(ウ)	③ 官民連携組織	当初、「官民連携組織」が想定されていましたが、同組織は外部へのプロモーションや、スタートアップ企業、国内外大学研究機関、パートナー企業等の誘致活動実施にあたり重要な機能を果たすと思料いたします。については、再度官民連携組織の設置についてご検討をお願いします。	官民連携組織について、独自の法人設置は想定していませんが、官民連携による会議体の設置を想定しています。
34	実施方針	5	1	(1)	カ		事業期間	当初事業期間10年終了後以降の延長オプションの設定を希望します。事業期間が短縮されたことで将来不確実性のリスク面は回避できますが、一方で運営初期段階から安定稼働が見込めない可能性もあり、10年では十分な収益を見込めない可能性があります。	No.24の回答を参照してください。
35	実施方針	5	1	(1)	キ	(イ)	工期	設計・建設期間が1年10カ月に設定されておりますが、施設規模等を鑑みると、最低でも2年間の設計・建設期間の確保を強く要望します。	ご意見を踏まえ、今後の検討とさせていただきます。
36	実施方針	5	1	(1)	ク	(イ)	施設設置条例の変更	「利用料金は、県が定める条例の範囲内で事業者が設定」と記載ありますが、事業者の経営の自由度が最大化されるよう強いご協力をいただきたく存じます。 具体的には、民民のビジネスでは当然に行われる特定入居者への賃料等優遇措置や戦略的誘致入居者等へのインセンティブ付与（フリーレント等）、運営権の範囲ではあるものの同条例に規定されない部分の収益化施策等（広告掲出・ロッカー設置 他）が考えられます。	利用料金は、事業者の提案を踏まえて自由度の高い設定が可能となるように検討します。詳細は入札公告時に示します。
37	実施方針	6	1	(1)	シ		県による政策的支援	政策的支援の原資として予定されていた基金がなくなったことで、債務負担行為による補填が考えられるものと思料します。この場合、債務負担行為の設定額は事業者と緊密に協議いただき、事業継続性にご配慮いただくようお願いいたします。 また、債務負担行為を議会承認を得る際の計算根拠についてもご開示ください。	ご意見を踏まえ、今後の検討とさせていただきます。詳細は入札公告時に示します。
38	実施方針	7	1	(1)	ス	(エ)	事業終了時の従業員の取扱い	事業終了後の運営体制等は未定とのことですが、事業期間中の確実な人材確保の観点から貴県又は次期事業者が従業員を継続雇用するもしくは貴県が雇用のあっせんにご協力する旨を条件としていただくよう要望します。	事業終了後の運営体制等は未定であり、人材の引継ぎに関して現段階でお答えすることはできません。
39	実施方針	10	2	(2)			選定の手順及びスケジュール	「入札公告、入札説明書等の公表・交付」前に個別対話実施のご検討をお願いします。	今回公表する質問・回答に関して意見交換を行う個別対話の機会を設けることとしました。詳細については、以下の県Webページを確認いただき、お申込みください。 <a href="https://www.pref.aichi.jp/soshiki/startup/kouhyotaiwa2.html">https://www.pref.aichi.jp/soshiki/startup/kouhyotaiwa2.html</a>
40	実施方針	20	4	(1)			立地条件に関する事項（日影規制）	日影規制の緩和条件では計画建物の制約が大きく、床面積の確保が困難です。又、この制限で市場要望にあった貸室の配置や形状等が阻害され、各機能が有機的に連携した貴県の想定される様なイノベーション創出にふさわしい施設が具現化出来ない可能性があります。よって日影規制の大幅な緩和もしくは延床面積の縮小を要望します。	ご意見を踏まえ、今後の検討とさせていただきます。
41	実施方針	25	7	(2)			事業終了時の運営権対価の扱い	事業者が貴県に運営権対価を支払った後、運営権の効力が発生しないまま本契約が解除された場合、運営権対価相当額を事業者に戻還していただくことを要望します。	ご意見を踏まえ、今後の検討とさせていただきます。詳細は入札公告時に示します。
42	実施方針	6	1	(1)	セ		事業終了時の更新投資残存価額の取扱い	事業期間内に回収が困難かつ事業終了時に残存価値が見込まれる更新投資は、当該投資の残存価値相当分を貴県が買取る仕組みとすることを要望します。	No.10の回答を参照してください。
43	実施方針	6	1	(1)	セ		更新投資等の取扱い	事業者が新規投資、改修又は更新投資を行った運営権対象外施設は、事業終了時に貴県が事業者から買い取ることを条件としてください。	No.10の回答を参照してください。

愛知県スタートアップ支援拠点整備等事業 実施方針に関する質問・意見

番号	資料名	該当箇所					タイトル	質問・意見	回答
		頁	項目						
44	実施方針	6	1	(1)	ケ		運営権対価の返還	「公共施設等運営権及び公共施設等運営事業に関するガイドライン」に記載ある通り、契約解除事由を問わず、事業者が貴県に支払った運営権対価のうち残余期間に対応する部分については、事業者に戻還されることを要望します。	ご意見を踏まえ、今後の検討とさせていただきます。
45	実施方針	25	7	(2)			逸失利益	不可抗力は追加費用の発生のみならず逸失利益の発生も想定されるので、協議頂ける建付けとして頂けますようお願いいたします。	不可抗力における逸失利益の損失補償については想定していません。
46	実施方針	25	7	(2)			逸失利益	貴県の事由により本事業の継続が困難となった場合は、「県は事業者に生じた合理的損害を賠償する」と記載がありますが、事業者に起因しない解除又は終了であることから、事業者が残余期間に得られたであろう利益も支払うべきと思料します。	県事由による契約解除の場合、残余期間の逸失利益の補償については、2年分を上限として県と事業者で協議して定めることとしますが、それ以降の期間については、運営権対価の残余分を返還することで補うことを想定しています。
47	資料2	29	共通	23			不可抗力リスク	「新型コロナウイルス」(COVID19)のように、すでに認知された疫病であっても、社会活動に大きな影響を与え、事業継続に多大な支障をきたすものについては、不可抗力に該当し、逸失利益は協議いただけるとの取り扱いを強く要望いたします。	No.18及びNo.45の回答を参照してください。
48	実施方針	2	1	(1)	オ	(ア)	事業方式	今回の「BT+公共施設等運営権(コンセッション)」のような事業方式は本邦初であるという認識だが、仮に係争等発生し法制度適用が必要となった場合に、根拠となるPFI法に照らした適切な法制度適用が難しくなるという懸念はないか。(例えば、BT方式に照らした場合の法制度適用とコンセッション方式に照らした場合のそれとが矛盾ないし干渉するような可能性など)	「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律(PFI法)」に基づき、本事業方式を選択していますので、適切な法制度適用が難しくなることは想定していません。 なお、BT方式+コンセッションによるPFI事業の事例としては、鳥取県・県営発電施設PFI事業( <a href="https://www.pref.tottori.lg.jp/270280.htm">https://www.pref.tottori.lg.jp/270280.htm</a> )や、愛知県・愛知県新体育館整備・運営等事業( <a href="https://www.pref.aichi.jp/soshiki/kokyokenchiku/shintaiikukan-home.html">https://www.pref.aichi.jp/soshiki/kokyokenchiku/shintaiikukan-home.html</a> )がありますのでご参照ください。
49	実施方針	2	1	(1)	オ	(イ)	事業対象施設及び事業場所の概要	新たに追加された「人材流動化支援窓口」の役割について具体的にご提示いただきたい。	No.28の回答を参照してください。
50	実施方針	3	1	(1)	オ	(ウ) ② i	事前調査業務	本施設の設計及び建設における「事前調査業務」について、2020年1月公表の(コロナ影響による事業者選定中断前の)実施方針時には盛り込まれていなかった業務内容と認識しているが、今回追加された当該業務の具体的な内容はどのようなものか。 業務内容によっては、事業者側の負担増ならびに工期の延長等が必要となる可能性もあるため詳細をご教示いただきたい。	2020年2月公表の要求水準書で示している設計業務に含まれている事前調査(地質調査、土壌調査その他必要とする関連調査)を明確化したものであり、本施設の設計及び建設における「事前調査業務」の考え方については、2020年2月公表時から変更はありません。
51	実施方針	3	1	(1)	オ	(ウ) ② ii	什器備品調達業務	備品調達業務の対象となる備品類(すなわち、BT事業に対するサービス対価の範囲に含まれる備品類)については今後の入札資料にて詳細明確化されるという認識でよいか	施設の維持管理・運営に必要な備品類については、事業者による提案に基づき、県と調整の上で備品リストを作成し、サービス購入料の範囲内で県の承認を受けて調達していただくことを想定しています。
52	実施方針	4	1	(1)	オ	(ウ) ③	事業範囲	不動産事業者にヒアリングした結果、下記事業は独立採算として成立しない可能性が高いため、収入補填のスキームを導入するべきである。  収益施設 マスターリース契約は立地条件・規模(3200㎡)等を考慮した場合、実現性が低いと考えられるため収入補填の導入、もしくは「レベニューシェア」(入居テナントには無償で賃貸し、売上の数%をSPC及び県へ支払うスキーム)導入を検討するべきである。  宿泊研修施設 ご提示いただいた稼働率70%で黒字化できるよう経営努力は必要であると考えますが、利用者がスタートアップに限定される点からプロフィットロスシェアの適用についてご検討いただきたい。	県による政策的支援の内容については現在検討中です。詳細は入札公告時に示します。 なお、本事業においては、個別機能ごとに独立採算としていただくことは求めておらず、事業全体として採算性を確保いただくことを前提としており、そのために県として必要な支援を実施することを想定しています。
53	実施方針	4	1	(1)	オ	(ウ) ③	事業範囲	事業期間終了時の引き継ぎ業務とは具体的にどのような業務を想定されておりますでしょうか。	事業者が保有する資産の取扱いや施設利用に係る予約等に関する県等との協議、施設・設備、物品等の県等への引継準備や引継作業等を想定しています。

愛知県スタートアップ支援拠点整備等事業 実施方針に関する質問・意見

番号	資料名	該当箇所					タイトル	質問・意見	回答
		頁	項目						
54	実施方針	4	1	(1)	オ	(ウ)	③ 事業範囲	<p>下記「あいちスタートアップワンストップセンター」が担う役割及び「県が実施中又は実施予定のスタートアップ支援事業及び海外スタートアップ支援機関連携推進事業」を引き継ぐ場合、貴県から事業者に対する発注という認識で良いか。</p> <p>※3 県、パートナー企業、国内外の大学・スタートアップ支援機関等と連携しながら、スタートアップに提供する各種プログラムやイベント等のプロデュースや調整等を行い、拠点全体において調和のとれたスタートアップ支援の充実が図れるよう各種業務を統括するもので、ステーションAi早期支援拠点における「あいちスタートアップワンストップセンター」が担う役割を引き継ぐことを想定しています。</p> <p>※4 県が実施中又は実施予定のスタートアップ支援事業及び海外スタートアップ支援機関連携推進事業については、本事業の開始後も、引き続き県が実施することを想定していますが、事業者による実施が効果的・効率的であると考えられる事業については、県と事業者との協議の上で、事業者がこれらを引き継ぐなど、事業者が実施するスタートアップ支援プログラム提供業務に積極的に取り入れることも想定しています。詳細については、入札説明書等において示します。</p> <p>他県のPFI事例に運営権と業務委託の2本立ての契約のコンセッション方式が存在している。 本件も同様に、業務委託契約を追加することは可能か。</p> <p>国立女性教育会館公共施設等運営事業 <a href="https://www8.cao.go.jp/pfi/pfi_jouhou/jireishuu/pdf/520.pdf">https://www8.cao.go.jp/pfi/pfi_jouhou/jireishuu/pdf/520.pdf</a></p>	「あいちスタートアップワンストップセンター」の運営については、本施設の運営業務のうち「トータルコーディネート業務」の一環で事業者を実施してもらうことを想定しています。「県が実施中又は実施予定のスタートアップ支援事業及び海外スタートアップ支援機関連携推進事業」については、収益化が可能なものは本施設の運営業務として事業者が実施し、収益化が困難なものは県から事業者への業務委託によって実施すること等を想定しています。
55	実施方針	5	1	(1)	キ	(イ)	事業スケジュール(予定)	設計・施工期間1年10カ月程度というスケジュールは基本設計や実施設計、各種申請、地下関連工事、建物工事といった各工程について一般的な事例を鑑みると相当に実現が厳しいものと考えられ、民間事業者の工夫により実現できる工期短縮の程度を考慮してもなお厳しいものと考えられるため、工期の再考を検討いただきたい。	ご意見を踏まえ、今後の検討とさせていただきます。
56	実施方針	6	1	(1)	ク	(イ)	利用料金収入等	「事業者が県と賃貸借契約を締結の上、第三者に転賃貸借を行うことも可能とする予定」と記載あるがコンソーシアムとして「宅地建物取引業免許」の認可が必要という理解で良いか。	事業者には県と賃貸借契約を締結の上、要求水準に基づき、カフェ・レストラン、ビジネスセンター機能を設置していただく予定であり、各施設の運営を担う者への転賃にあたっては、宅地建物取引業免許は不要と考えますが、入札公告時の事業条件のもと、提案内容に応じて事業者にて確認してください。
57	実施方針	7	1	(1)	セ		更新投資等の取扱い	設備更新の取り扱いについて、責任分担詳細については今後の入札資料(各種契約書案等)で規定されるという認識でよいか(実施方針に記載の表現のみでは解釈や施設運営開始後の協議による部分が大きいと感じられるため)	ご理解のとおりです。詳細は入札公告時に示します。
58	実施方針	7	1	(1)	セ	(ウ)	修繕	下記修繕に関する記載について、県の予算で修繕するという認識で良いか。県は、事業者が提案時に作成した中長期修繕計画を参考に、対象施設について、県が使用状況等を踏まえ、妥当であると判断した場合に、劣化した建物及び設備を初期の要求水準に回復させるための修繕を実施するものとしします。	ご理解のとおりです。 ただし、10年という運営・維持管理期間においては、事業者が実施する日常的な修繕が主であり、県が予算化して行う修繕が必要となる可能性は低いと考えています。
59	実施方針	16	2	(6)	ア		準備行為	基本協定で定める、準備行為(落札者自らの費用及び責任において行う、本事業の実施に関して必要な準備(設計に関する打合せを含む。))とは具体的にどのような内容を想定しているか(特に、事業者が担う負荷の程度を明らかにしたいため)詳細ご教示いただきたい。	事業契約締結までに必要となる打合せや、各種資料作成等が想定されます。 なお、審査講評において選定委員から提案内容に対する指摘等があり、事業契約締結までに対応すべき事項があれば、それに関する業務が発生する可能性もあります。
60	実施方針	20	4	(1)			延床面積について	事業者の柔軟な提案による目的遂行のための、最適なフロアプランを実現するため延床面積の設定については広く事業者からの意見を取り入れた柔軟性のある設定を実施いただきたい。	No.30の回答を参照してください。

愛知県スタートアップ支援拠点整備等事業 実施方針に関する質問・意見

番号	資料名	該当箇所					タイトル	質問・意見	回答
		頁	項目						
61	実施方針	20	4	(1)			都市計画	愛知県が名古屋市に提出している都市計画の変更要望について、要望内容の詳細と、もし名古屋市からの回答が得られているのであればその回答内容詳細をご教示いただきたい。(応募事業者が施設の設計・建設に向けた計画策定を行うにあたって必要だと考えられるため)	2020年2月に公表した要求水準書の内容をもとに、本事業の事業計画地を特定用途誘導地区に追加イノベーション施設を誘導することで容積率の最高限度を42%とすることを要望しているものです。(要望内容として説明している部分は、変更後の要求水準書でも変更はない予定です。)名古屋市からは、要望のとおり、特定用途誘導地区の都市計画決定(変更)に向けた手続きを進めていく旨の回答を得ています。
62	実施方針	26	8	(2)			金融上の支援	直接協定(ダイレクトアグリーメント)について -県として金融機関との直接協定を結ぶ予定は有るか -その場合は事業者の指定する金融機関と締結可能か	必要に応じて、県は事業者に融資する金融機関と直接協定を締結することを想定しています。
63	実施方針	5	1	(1)	カ		事業期間(予定)	設計、建設及び運営準備期間 約2年とありますが、設計も含めた場合、正味の建設期間は2年未満となるため、出来れば着工から竣工まで2年程度確保していただきたい。(要協議)	ご意見を踏まえ、今後の検討とさせていただきます。
64	実施方針	5	1	(1)	カ		事業期間(予定)	運営期間10年の終了後、優先交渉権等を付与して頂きたい。	No.24の回答を参照してください。
65	実施方針	5	1	(1)	キ		事業スケジュール(予定) (施設引渡しについて)	サービス購入料の項目とも関連致しますが、23年度に施設の移管(Transfer)と同時にサービス購入費が振り込まれるのでしょうか。事業収支上、IRRの計算をする際にクリティカルな要素でございますので明確にして頂きたいと存じます。	サービス購入料の支払の詳細は入札公告時に示します。
66	実施方針	5	1	(1)	ク	(ア)	サービス購入料について	建物完成後、速やかに一括納入を希望致します。	ご意見を踏まえ、今後の検討とさせていただきます。
67	実施方針	5	1	(1)	ク	(イ)	利用料金収入等	「利用料金は、県が定める条例の範囲内で事業者が設定し、自らの収入として徴収することを想定しています。」とありますが、出来る限り制約を設けずに提案させて頂きたく存じます。また、「カフェ・レストラン等民間収益事業等については、事業者が県と賃貸借契約を締結の上、第三者に転賃賃借を行うことも可能とする予定です。」とのことですが、事業者が第三者に転賃する場合、賃料設定は自由なのか等、条件が想定されていたら、ご教示いただけますと幸いです。また、テナント選定についても、制約はなるべく無く、自由として頂きたく存じます。	No.36の回答を参照してください。
68	実施方針	6	1	(1)	サ		事業者による運営の結果生じる収益等の帰属	「県と事業者で合意する各年度の収支予定額に対して、事業者の創意工夫によって生じる収入増及び経費節減による支出減については、原則としてその全額を事業者に帰属させることを想定しています。」とありますが、営業開始後3年程度については収支計画未達となる確率が非常に高いため、下回った分については一部補填や県からの応援・協力を頂きたく考えております。上回った分についても県と事業者で折半するようなプロフィット・ロスシェアの考え方は白紙になったのでしょうか。	No.20の回答を参照してください。
69	実施方針	6	1	(1)	シ		県による政策的支援	政策的支援の積極的な導入をお願いいたします。特に、スタートアップ人材に対しては、金銭面に加えて、「社会的な信用」が付与できるような政策が望ましいのではないのでしょうか。	No.20の回答を参照してください。
70	実施方針	10	2	(1)			事業の募集及び選定方法	総合評価一般競争入札方式とのことですが、入札価格の配点を高くし、ベンチャーキャピタル(VC)による収益で儲けを優先することは望ましい施設運営とは言えないと考えております。我々といたしましては、運営の実績や内容を評価の重点に置いて頂きたい次第です。評価の重点項目等、現段階で目線はございますでしょうか。	評価基準の詳細は入札公告時に示します。なお、入札にあたっては価格だけではなく、事業全体のコンセプトや施設整備内容、運営方針等を重点的に評価することを想定しています。
71	実施方針	20	4	(1)			地域地区及び容積率	容積率の緩和等を含む都市計画の変更はいつ確定しますでしょうか。	8月6日に開催された名古屋市都市計画審議会において可決されており、名古屋市に確認したところ、2020年内に都市計画決定の告示を行う予定とのことです。
72	実施方針	25	7	(2)	ア		事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項	事業者の責めに帰すべき事由により本事業の継続が困難となった場合、契約の解除による違約金等は発生するのでしょうか。	ご理解のとおりです。詳細は入札公告時に示します。