

山陽小野田市LABVプロジェクト 実施方針及び要求水準書（案）に対する質問回答

No	質問事項	回答
1	事業パートナーの資金出資の想定額をお示しいただけますでしょうか。	資金出資額は提案者からの提案によるものとしますが、期待する資金出資額は募集要項等にて公表する予定で す。
2	小野田商工会議所様の資金出資額の想定額をお示しいただけますでしょうか。	小野田商工会議所にて検討中であり、最終的な資金出資額はLABV共同事業体の設立時まで決定します。
3	山口銀行様からはプロジェクトファイナンスによる融資が可能との理解でよろしいでしょうか。	提案者から山口銀行にご相談をいただいたのち、山口銀行による個別の融資判断となります。
4	事業スキーム図において山口銀行からの矢印に出融資と記載がありますが、山口銀行様から出資もされるとの 理解でよろしいでしょうか。出資される場合の想定額をお示しいただけますでしょうか。	山口銀行にて検討中であり、最終的な資金出資についてはLABV共同事業体の設立時まで決定します。
5	事業スキーム（案）②において、事業運営会社（SPC）の出資者として市民とありますが、具体的な市民の 数や出資規模をお示しいただけますでしょうか。	事業スキーム（案）②は不動産証券化を想定したスキームとして掲載しており、不特定多数の市民からの出資 を想定しているため、数や出資規模については提案者からの提案によるものとします。
6	事業スキーム（案）②において、事業運営会社（SPC）の出資者として市民以外にも法人の出資は可能との 理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
7	上記が可能な場合、LABVの出資者と、SPCの出資者が重複することは可能でしょうか。	差し支えありません。
8	リーディング施設①に入居される山陽小野田市様、商工会議所様、山口銀行様とは事業期間全期間（30年）の 賃貸借を契約いただけたとの理解でよろしいでしょうか。	30年の事業期間中は入居する予定ですが、賃貸借契約の詳細は今後の各者との交渉により決定します。
9	山口東京理科大の学生寮においては、入居率に関わらず、理科大様が家賃保証をいただけたとの理解でよろし いでしょうか。保証をいただける場合、その保証率をお示しいただけますでしょうか。	山口東京理科大学学生寮の入居率が90%未満となった場合は、90%までの差分を山口東京理科大学が負担するこ ととし、募集要項等にて公表する予定です。
10	LABV共同事業体へ山陽小野田市様は人的支援はしないとのことですが、事業パートナーからの人的派遣は どのようにお考えでしょうか。	具体的な人数や体制は、提案者からの提案によるものとします。
11	事業スキーム（案）①②ともに家賃収入を山陽小野田市、小野田商工会議所、学生、山口銀行、市民とありま すが、それぞれの家賃金額は、何円/坪月を想定されていますか。	各入居者が想定する家賃の平均坪単価上限を募集要項等にて公表する予定です。

山陽小野田市LABVプロジェクト 実施方針及び要求水準書（案）に対する質問回答

No	質問事項	回答
12	実施方針P16 第7章プロジェクトを形成するにあたっての留意事項 1. (2)「過去 5 年以内に類似施設の基本設計・実施設計の元請実績（新築又は改築に限る。）を有する者であること。」とありますが、類似施設の具体的な用途規模、複合の要否についてご教示ください。	類似施設とは公共施設、集合住宅、銀行店舗、商業テナント等、リーディング施設①に入居予定の機能に類する施設を想定しており、これらすべての機能を合わせた複合施設を指すものではありません。また、規模についても指定はしません。
13	要求水準書（4頁、第2章、3、事業スキーム） お示しの事業スキームについて、テナント等からの家賃収入が示されていますが、金額や保証等の想定があればお示しください。	各入居者が想定する家賃の平均坪単価上限を募集要項等にて公表する予定です。 また、山口東京理科大学学生寮の入居率が90%未満となった場合は、90%までの差分を山口東京理科大学が負担することとし、募集要項等にて公表する予定です。
14	要求水準書（4頁、第2章、3、図表2-1、及び図表2-2） リーディング施設①に記載のテナントは事業期間を通じて入居頂けるとの想定で良いのでしょうか。	山陽小野田市、小野田商工会議所、山口銀行については、30年の事業期間中は入居する予定ですが、賃貸借契約の詳細は今後の各者との交渉により決定します。 山口東京理科大学学生寮についても事業期間中の入居を予定しており、入居率が90%未満となった場合は、90%までの差分を山口東京理科大学が負担することとし、募集要項等にて公表する予定です。 民間テナントについては、事業パートナーによるテナントリーシングによるものとします。
15	要求水準書（5 頁、第2章、5. 施設機能の概要） リーディング施設①の駐車場に使用料金を設定し、自主事業として、事業パートナーの収入とすることは可能でしょうか。	差し支えありません。
16	要求水準書（9 頁、第2章、5. 施設機能の概要） リーディング施設①の駐輪場の仕様は、一般利用者用20 台以上、大学用は 60 台以上と記載されていますが、バイク置き場も含まれるとの理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
17	実施方針（9 頁、第3 章、3. LABV プロジェクトの事業パートナーに応募する者の構成等） LABVプロジェクトの事業パートナーに応募する者の構成等において、応募コンソーシアムには、付加価値運営業務を担える者が含まれていることとありますが、付加価値運営業務を担える者の参加資格条件等をご教授頂けますでしょうか。	要求水準書（案）（30頁、第6章 LABV方式による付加価値のある事業に関する要求水準）を満たす提案者からの提案が実現できることを条件とします。
18	要求水準書（10頁、第2章、5、施設機能の概要（3）高砂用地） 高砂用地に関しては、現状更地のためリーディング施設①の整備と並行して行うことも可能だと理解していません。要求水準書には、事業パートナーからの提案を踏まえて検討するとのみ記載されていますが、提案を受け付ける具体的な時期は想定していますでしょうか。	募集要項等にて公表する予定です。
19	要求水準書（28頁、第5章、1、(10)） 運営業務において事業パートナーの収入は自主事業から得られるものを見込むこととされていますが、事業目的を鑑みるとすべてが収益事業とはならないことが考えられるため、利用促進業務の一部をサービス購入型とする等、事業パートナーの収入を下支えする仕組みをご検討頂けませんでしょうか。	自主事業部分については、事業パートナーによる独立採算型としています。なお、整備に係る費用の一部については、交付金の活用等を検討しています。
20	要求水準書（31頁、第6章、2、(2)） 付加価値のある取組実施場所は、事業パートナーからの提案によりLABV共同事業体の出資者において具体的な検討を行うこととする、とありますが、リーディング施設以外において実際に事業を行うことは可能なのでしょうか。また、提案にあたって、その実現性がどのように評価されるのかをお示しください。	要求水準書（31頁、第6章、2、(2)）に示すとおり、リーディング施設①、リーディング施設②、交流広場を優先候補地として検討することとしています。また、実現性の評価については募集要項等にて公表する予定です。