

質疑に対する回答

No.	項 目	質 疑 内 容	回 答
1	(オ) 9 頁 12 行目から 16 行目	仙台サンプルザ施設は現状渡しとの説明がありましたが、地震の影響で相当傷んでいる箇所が見受けられます、来年度以降、貴市の修繕計画があればご教示ください。	現時点において、本市の来年度以降の修繕計画は定まっておりません。施設躯体の劣化状況や利用されるお客さまへの影響面等を考慮し、各年度の予算の範囲内において、優先度の高い箇所から実施してまいります。
2	(キ) 9 頁 20 行目から 22 行目 (ケ) 9 頁 25 行目から 26 行目 (シ) 9 頁 30 行目から 31 行目	現事業者所有の物品や施設管理業務委託契約やその他、引継ぎ業務に関しての期間などはどのようなイメージで考えているのかご教示ください。	令和 4 年 1 月中には事業候補者を決定し、併せて基本協定・賃貸借契約を締結する予定としています。事業候補者が、現事業者と異なる場合には、基本協定・賃貸借契約締結後、両者において速やかに引継ぎ等を行う中で、現事業者が所有する物品の売却や委託契約等の継承・切替についても協議の上、整理していただきたいと考えております。
3	様式 3 から様式 7	提案書の提出に関して各様式にページ制限及び字数制限の記述はありませんが、制限なしと考えてよろしいかご教示ください。	お見込みのとおり、提案書の提出に関し、各様式にページ制限及び字数制限はございません。但し、審査の円滑化のため、簡潔かつ明瞭な記載に努めていただきますようお願いいたします。
4	1 頁 提案競技の趣旨 13 行目	今回のプロポーザルは前契約者である(株)サンプルザが契約を継続する権利があったのにコロナの感染拡大に伴い会社が赤字に陥りさらにコロナ禍の動向が見定められないため契約継続を断念した結果、この公募が行われる事になったと聞いていますが事実でしょうか？ (株)サンプルザは、この度のプロポーザルにより選出された	仙台サンプルザの運営については、本市と現事業者との間で取り交わした基本協定に基づき、令和 3 年度から 5 年間の再契約について協議を進めておりましたが、コロナ禍の影響等を受けて当該協議が不調となりましたため、暫定的に令和 3 年度 1 年間に限った契約を同者と締結した上、令和 4 年度からの運営事業者について、今回、改めて公募を行うこととしたものです。

		<p>新運営事業者が来年4月1日から運営するまでの今年4月1日からの1年間 仙台市から運営を委託されていますが、(株)サンプラザ グループ法人がこの事業者募集に応募すると聞きました。</p> <p>私は道義的には遺憾であるとは思いますが反対するつもりはありません。</p> <p>彼らとてコロナ禍で大変な経営を強いられた事は想像がつきますしコロナ禍が収まってきた現在、その赤字を戻したいと考えるのはごく当然の事と思います。</p> <p>然しながら彼らが応募した場合、経営実態もわかり、現在も仙台市から来年3月末日まで運営委託を受けている(株)サンプラザが俄然有利である事は明白です。</p> <p>ランニングコストの経費が分からないと我々は経営計画書も書けません。</p> <p>これでは公正なプロポーザルにはならないと考えます。</p> <p>少なくとも経営計画立案において彼らと同じスタート地点に立つためには(株)サンプラザの決算書の開示を要望しますができない場合は下記をご提示ください。</p> <p>1：コロナ感染拡大前2期分の各部門の年間売り上げ実績 ①ホール年間 ②駐車場 ③ホテル ④宴会場部門 ⑤レストラン ⑥スポーツジムの賃料</p> <p>2：ランニング費用</p>	<p>コロナ感染拡大前2期分の実績は以下のとおりです。 <2期分></p> <p>1：年間売り上げ等総額 816,607千円 (H30)、820,332千円 (H29)</p> <p>2：ランニング費用 光熱水費※1 8,481千円 (H30)、9,068千円 (H29) メンテナンス費※2 67,967千円 (H30)、68,469千円 (H29) その他経費※3 35,540千円 (H30)、35,380千円 (H29)</p> <p>3：その他諸費用 内訳・金額については不知 (上記2の“その他経費”内に含まれます。)</p> <p>※1 年額費用を月数で除した平均値です。 ※2 施設管理費の年額です。 ※3 全経費年額(人件費及び法人税を除く)から※1と※2の年額を減じた額を月数で除した平均値です。</p>
--	--	--	--

		<p>①月額電気・ガス料 ②ホール舞台・客席施設年間メンテナンス費用</p> <p>③その他人件費以外の月額費用</p> <p>3：その他諸費用</p>	
5	<p>9 頁 12 行目-オ および 14 頁-別表（3(3)オ関係） 修繕費負担区分</p>	<p>㈱サンプルザは前年 10 月にサンプルザの運営事業者に選 定され翌 2011 年 3 月に東日本大震災に見舞われました。 その際、サンプルザの備品・内装の修繕に多額の費用が嵩 み、その損失を埋めるため多大な年数を要し大変に苦労し たと聞いています。</p> <p>さて、この度のプロポーザル及び契約事項にこの 11 年間 で起きた震災やコロナ禍への配慮が全くなされていない 事に大変戸惑っています。</p> <p>14 頁-別表（3(3)オ関係）修繕費負担区分</p> <p>通常賃貸契約である以上借りている備品及び内装は基本 的に家主の物であるから一般的には賃借料に含まれると 考えます。天災その他不可抗力による災害に見舞われた結 果破損した内装・備品等は賃借料を得るためのものではな いから、その修理・原状復帰は家主側の負担とするのが普通 です。</p> <p>尚、経年劣化等による備品、内装等の修繕も同様の理由に おいて家主負担とすべきです。</p> <p>なぜなら事業者の所有でないリスクヘッジのための火 災、損害保険にも入れません。</p>	<p>修繕についての考え方は、募集要項に記載のとおりです。 なお、協定書の内容につきましては、事業候補者決定後に 協議の上、定めることとなります。</p>

		<p>一般的にはそれらの修繕費、保険等の経費を家賃に上乗せして賃料を決めています。</p> <p>コロナ禍における利用者への対応</p> <p>市内の公文教施設は国の財政支援によりコロナ禍で中止・延期になったコンサートやイベントに対し会場使用料の全面返還としていますが民間である(株)サンプラザは有無を言わず前受け金からのキャンセル料の全面徴収としたため利用者側とは現在も揉めています。</p> <p>会館利用者はホールが仙台市の建物であるという認識から市民会館や他の多くあるホール施設同様、その運営が指定管理か賃貸かなんて全然意識しないでこれまで使用してきました。</p> <p>それがこの度のコロナ禍で民間であるサンプラザと指定管理で運営されている他館との対応の違いに大変な危機感を募らせております。</p> <p>コロナ禍において市県の公共文化施設は国から多額の助成金を受けて使用料の返還に応じ、ライブハウス等は行政からの家賃補助を受けて糊口を凌いでいます。</p> <p>以上の観点から仙台市所有の建物ですから協定書の中でコロナ禍の家賃援助・減免処置を謳うべきではないでしょうか。</p>	
6	9 頁 1 行目-ア	<p>下記の場合は運営事業者側からの契約の中途解除はできるのでしょうか。</p> <p>また、そうなった場合事業の継承は誰が引き継ぐのでしょうか。</p>	<p>募集要項 p 9 の 3 建物の貸付及び本件事業提案にかかる条件の(3)アにあるとおり、賃貸借期間の満了までは提案した事業を継続することが原則です。</p>

		<p>うか。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・契約期間中に震災によって休業を余儀なくされた場合 ・またはこの度のコロナ禍の様な事態に見舞われ、それにより売上げの減少となり契約満了日までに経営的な好転が見いだせない場合 	<p>なお、災害等の事情により経営に大きな影響が生じた場合等には、事業運営が継続できるよう、本市と運営事業者側で協議してまいりたいと考えております。</p>
7	5 頁 21 行目-エ (イ)	<p>グループ構成法人は出資企業という事と思いますが個人ではなれないのでしょうか。</p> <p>また、構成法人は取締役就任しなければならないのでしょうか。</p>	<p>募集要項 p 3 の 2 提案競技の内容の(7)アのとおり、個人に応募資格はありません。</p> <p>法人で構成されるグループが、当該事業を実施するため新たな法人を設立する場合、いかなる役員構成とするかは、同社で判断されるべきものと考えます。</p>
8	13 頁 1 行目- (2)	<p>選定事業者が契約後、事情により代表・構成法人を変更を希望したい場合、仙台市の認定を受ければ可能なのでしょうか。</p>	<p>契約後、事業開始前に審査時の代表・構成法人を変更することは、募集要項 p 1 3 の 5 基本協定及び賃貸借契約の締結の(2)に定める「事業候補者が提案した事業計画の主たる部分に変更になり、本市が当初の選定結果に重大な影響を与えると認める場合には、事業候補者はその地位を失うことがある。」に該当する可能性があります。</p> <p>また、運営開始後にあつては、市が十分且つ適切な理由があると認める場合には可能です。</p>
9	9 頁 30 行目-シ	<p>現在、ホールは現行運営事業者の規定により特別な行事は2年先まで貸し出しがされております。</p> <p>また民営のため使用料（コンサート1日約150万）と高額なため通常の受付期間13ヵ月前の時点で貸し出しの約80%は終了しています。</p> <p>ということは、初年度のホールの売上げはほぼ確定して</p>	<p>令和4年度の貸し出し状況は、令和3年11月12日現在別紙のとおりです。</p>

		いるという事になります。経営計画を立てる上で現事業者の貸し出し状況を知る事は契約初年度の売り上げ予測を立てる上で絶対必要なデータですのでその開示を要望します。	
10	8 頁 17 行目-ウ	<p>何時何時、災害が起きるかわからないのに単年度単位の収支を持って次年度の加算を決めればその後に災害が起きれば前契約者が陥った事と同じになります。</p> <p>特に今回 5 年間という短期契約になった訳ですから契約終了時の全収支に基づいて加算額を決めるというのは如何でしょうか。</p>	<p>賃貸料の加算については、募集要項 p 8 の 3 建物の貸付及び本件事業提案に関する条件の(1)ウのとおりです。</p> <p>将来の賃貸料加算について協議をする場合の考え方は、様式 7 にご記載下さい。</p>

※募集に関する質疑以外の事項については回答を行いません。

仙台サンプラザホール 予約状況

※令和3年11月12日現在の状況です

2022 年 4 月 ~ 2023 年 3 月

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	
2022	金	土	日	月	火	水	木	金	土	日	月	火	水	木	金	土	日	月	火	水	木	金	土	日	月	火	水	木	金	土		
4月	△			仮	仮	仮	仮	仮	仮	○	仮	仮	仮	仮	△	仮	○	仮	△	仮	○	仮	△	○	△	△	△	△	△	△	△	
2022	日	月	火	水	木	金	土	日	月	火	水	木	金	土	日	月	火	水	木	金	土	日	月	火	水	木	金	土	日	月	火	
5月	仮	仮	仮	仮	仮	仮	仮	仮	仮	仮	△	仮	△	仮	△	仮	△	仮	△	仮	△	仮	△	仮	△	仮	△	仮	△	仮	△	
2022	水	木	金	土	日	月	火	水	木	金	土	日	月	火	水	木	金	土	日	月	火	水	木	金	土	日	月	火	水	木		
6月	仮			△	仮	仮	仮	仮	仮	仮	仮	仮	仮	○	仮	仮	仮	△	仮	○	△	仮	○	△	△	△	△	△	△	△	△	
2022	金	土	日	月	火	水	木	金	土	日	月	火	水	木	金	土	日	月	火	水	木	金	土	日	月	火	水	木	金	土	日	
7月	△	仮	仮	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
2022	月	火	水	木	金	土	日	月	火	水	木	金	土	日	月	火	水	木	金	土	日	月	火	水	木	金	土	日	月	火	水	
8月	仮			仮	仮	仮	仮	仮	仮	仮	○	仮	仮	仮	仮	仮	仮	仮	仮	仮	仮	仮	仮	仮	仮	仮	仮	仮	仮	仮	仮	
2022	木	金	土	日	月	火	水	木	金	土	日	月	火	水	木	金	土	日	月	火	水	木	金	土	日	月	火	水	木	金		
9月	仮			仮	仮	仮	仮	仮	仮	仮	仮	仮	仮	仮	仮	仮	仮	仮	仮	仮	仮	仮	仮	仮	仮	仮	○	仮	仮	仮	仮	
2022	土	日	月	火	水	木	金	土	日	月	火	水	木	金	土	日	月	火	水	木	金	土	日	月	火	水	木	金	土	日	月	
10月	仮			仮	仮	仮	仮	仮	仮	仮	仮	△	仮	△	仮	△	仮	△	仮	△	仮	△	仮	△	仮	△	○	△	△	△	△	
2022	火	水	木	金	土	日	月	火	水	木	金	土	日	月	火	水	木	金	土	日	月	火	水	木	金	土	日	月	火	水		
11月	仮			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
2022	木	金	土	日	月	火	水	木	金	土	日	月	火	水	木	金	土	日	月	火	水	木	金	土	日	月	火	水	木	金	土	
12月	仮	仮	仮	仮	仮	仮	仮	仮	仮	仮	仮	仮	仮	仮	仮	仮	仮	仮	仮	仮	仮	仮	仮	○	仮	△	△	△	△	△	△	
2023	日	月	火	水	木	金	土	日	月	火	水	木	金	土	日	月	火	水	木	金	土	日	月	火	水	木	金	土	日	月	火	
1月	仮			仮	仮	仮	仮	仮	仮	仮	仮	仮	仮	仮	仮	仮	仮	仮	仮	仮	仮	仮	仮	仮	仮	仮	仮	仮	仮	仮	仮	
2023	水	木	金	土	日	月	火	水	木	金	土	日	月	火	水	木	金	土	日	月	火	水	木	金	土	日	月	火	水	木		
2月	仮			仮	仮	仮	仮	仮	仮	仮	仮	仮	仮	仮	仮	仮	仮	仮	仮	仮	仮	仮	仮	仮	仮	仮	仮	仮	仮	仮	仮	
2023	水	木	金	土	日	月	火	水	木	金	土	日	月	火	水	木	金	土	日	月	火	水	木	金	土	日	月	火	水	木	金	
3月	仮			仮	仮	仮	仮	仮	仮	仮	仮	仮	仮	仮	仮	仮	仮	仮	仮	仮	仮	仮	仮	仮	○	仮	△	△	△	△	△	

- 「○」申請書提出済み
- 「△」決定又は申請書出す予定の催事
- 「仮」仮押さえ

※なお上記のうち、仙台市及び仙台市立義務教育学校における使用予定日は7/11、7/12、7/14、7/15、10/22、10/28、11/12、11/16となっております。