

実施方針 質問回答

No	頁	第1章	第1節	1	(1)	ア	項目等	質問内容	回答
1	4	第1章	第1節	7			未買収用地について	「供用開始前までに用地交渉がまとまらず、・・・当該用地部分のみ将来整備し一体となる計画とすること。」との記載がありますが、事業開始時点で用地交渉がまとまっていない場合、提案設計と実施設計に齟齬が生じ、提案時の工事内容と実施設計後の工事内容に乖離が発生します。差額については設計変更で対応いただけると理解してよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。ご意見を踏まえ、実施方針第1章第1節7を修正しています。
2	5	第1章	第1節	9			自主事業について	「事業者は、あらかじめ事業期間全体における自主事業の実施方針を作成し、」との記載がございますが、あらかじめとは具体的にどの時点を想定されているのかご教示ください	最初の業務実施年度に係る運營業務計画書の提出と同じタイミングを想定しています。自主事業の実施内容を提案書の中でもお示しください。
3	6	第1章	第1節	11	(1)	ア	設計・建設・工事監理業務の対価	請負契約において合意方式はどのような手法を検討しているのでしょうか。(ex.総価契約単価合意方式)	本事業は市とSPCの間での事業契約の締結を想定しています。設計・建設・工事監理業務の対価は事業者からの提案金額に基づき、事業契約書に定めることとなります。
4	7	第1章	第1節	11	(3)		利用料金等収入の還元	「本施設利用者からの収入が提案時想定を大きく上回った結果、当初期待した以上の事業収益を享受できる場合」との記載があります。基本的にSPCでは利益を計上しない前提である考えますが、SPCから運營業務を受託した企業の事業計画をベースに損益の増減を判断するとの理解でしょうか。	事業者の提案によるものとします。記載の考え方も問題ありません。
5	12	第2章	第1節				募集及び選定方法	「事業者の選定は、提案価格に加え、施設整備に関する能力、維持管理に関する能力、運営に関する能力及び事業の継続性・安定性等を総合的に評価する」とあるがこれらの比率はどのようにお考えでしょうか。	募集要項等公表時に示します。
6	15	第2章	第3節	1	(6)		市内企業・地元経済	「必要な資機材、飲食物、消耗品等の調達や人材の雇用に際して、市内から調達、雇用」とあるが市内に本社を置く企業ということか優先交渉権者選定基準として評価項目を検討しているのでしょうか。	募集要項等公表時に示します。
7	32	資料1 リスク 分担 表	第18節				住民対応	「事業者が実施する業務に起因するもの」は無条件に事業者のリスク分担となっていますが、遠因として本事業への不満等が潜在的にある場合等も想定されますので、貴市にも応分のリスク負担をお願いすることは可能でしょうか。	ご意見として賜ります。

No	頁	第1章	第1節	1	(1)	ア	項目等	質問内容	回答
8	4	第1章	第1節	7			土地の取得に関する事項	「供用開始前までに用地交渉がまとまらず、用地買収ができない場合については、当該用地部分のみ将来整備し一体となる計画とすること。」とありますが、この場合、設計・建設にかかる対価を減額して、用地買収した後に、運営維持管理費を増額して対応でしょうか？	原則、お見込みのとおりですが、協議によるものとします。
9	5	第1章	第1節	10			付帯施設(付帯事業)について	事前の貴市との協議は適時(意見、対話時に寄らない)ことでよいでしょうか。また、「同意」した結果の提示方法につきご教示ください。	個別対話での協議を基本とします。
10	8	第1章	第1節	12			使用料等の負担	付帯施設を設置する場合の、設置許可使用料の想定等(金額設定の考え方含む)についてご教示願います。付帯事業の実現性を検討する上で、必要となります。	資料を追加します。
11	8	第1章	第1節	14			減免措置	利用料金収入を予測する上で、事業採算性や需要リスクに影響があることから、貴市による減免対象事業の想定利用回数等をご教示頂けないでしょうか。	資料を追加します。
12	16	第2章	第3節	2	(3)		建築物の建設業務を行う者	什器・備品等の調達及び設置業務が建設業務に含まれていますが、什器・備品等の調達及び設置業務のみを実施する企業においても、アを満たす必要がありますでしょうか？VFM発揮の観点から、3.応募者の制限に該当しない場合は、建設企業以外でも業務を実施できるようにしていただけないでしょうか？	前段：お見込みのとおりです。 後段：建設企業から什器・備品等の調達及び設置業務を請け負う形としてください。
13	18	第2章	第3節	2	(7)		維持管理業務を行う者	維持管理業務を複数の企業で実施する場合は、1社がすべての要件を満たせば、その他の企業はイの要件を満たせばよいでしょうか？	維持管理業務を複数の企業で実施する場合は、ア、イの条件ともに少なくとも1社が満たすものとします。ご意見を踏まえ、実施方針第2章第3節2(7)を修正しています。
14	18	第2章	第3節	2	(8)		運営業務を行う者	運営業務を複数の企業で実施する場合は、1社がすべての要件を満たせば、その他の企業はイの要件を満たせばよいでしょうか？	運営業務を複数の企業で実施する場合は、ア、イの条件ともに少なくとも1社が満たすものとします。ご意見を踏まえ、実施方針第2章第3節2(8)を修正しています。
15	18	第2章	第3節	2	(8)		運営業務を行う者	都市公園及び屋外体育施設の実績となっていますが、屋外体育施設が含まれる都市公園の運営実績があれば当該要件を満たすという理解でよいでしょうか？	お見込みのとおりです。
16	32						リスク分担表 不可抗力	不可抗力には感染症の蔓延も含まれる理解でよいでしょうか。	事象に応じ、協議によるものとします。
17	33						リスク分担表 工期遅延	造成土が予定通りに提供されない場合は「貴市の事由による」に該当し、工事費の増大が発生した場合も含めて貴市のリスク分担でよいでしょうか。	お見込みのとおりです。

No	頁	第1章	第1節	1	(1)	ア	項目等	質問内容	回答
18	33						リスク分担表 計画変更	事業者のリスク分担は要求水準の範囲内での変更に関し、要求水準外の変更については貴市のリスク分担で良いでしょうか。	事業費の増加を伴わない軽微な変更は事業者のリスクとなります。
19	34						運営中の事故リスク	当該リスクは、事業者の債務不履行等に起因するものが対象で、指定管理者に求められる安全管理義務を果たしていれば、全ての事象に対して損害賠償責任等を負う意味合いではないことを確認させてください。	お見込みのとおりです。
20	6	第1章	第1節	10			付帯施設 (付帯事業)	「事前に(提案書の提出前に)提案内容について本市関係課等と協議の上、同意を得るものとする。」との記載がございますが、本市関係課等とは教育委員会教育部スポーツ課のことでしょうか。また、協議は個別対話以外でも良いということでしょうか。	本市関係課とは、原則お見込みのとおりですが、提案内容に応じて、必要となる関係課があれば、そちらも含みます。協議は、個別対話での協議を基本とします。
21	6	第1章	第1節	11	(1)	ア	設計・建設・ 工事監理業 務の対価	設計・建設期間中の出来払いはありますでしょうか。また、一時金は施設整備費に対してどの程度の割合を想定されていますでしょうか。	設計・建設期間中の出来形に伴う支払いは想定していません。一時金の割合等は募集要項等公表時に示します。
22	8	第1章	第1節	13			光熱水費の 負担	新設となる施設の光熱水費の算定は非常に困難でブレが生じるため、光熱水費は実費精算として頂けないでしょうか。	ご意見として賜ります。
23	12	第2章	第2節	1			募集及び選 定スケ ジュール	個別対話結果を少しでも提案内容に反映できるよう、募集要項等に関する第2回個別対話結果公表から提案書の受付までの期間を1か月以上確保して頂けますでしょうか。	ご意見として賜ります。
24	14	第2章	第3節	1	(5)		応募者の構 成等	付帯施設(付帯事業)は実施を義務づけるものではないことから、実施しない場合は参加表明書に明記しなくても良いという理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。事業者の提案によるものとします。
25	20	第2章	第3節	4			SPCの設立 等	事業者は「本事業を実施するSPCを那珂川市内に設立すること。なお事業予定地内に設立することは不可とする。」となっておりますが、その理由をご教示下さい。	SPCから市への法人税収入を期待するためです。
26	32	第23章	第3章	第2節			リスク分担 表、32ペー ジ、No.10	維持管理に関する法定管理項目の新設や増加に伴い、実施しなければならなくなった点検等の費用負担はどちらの負担となりますか。	原則、本市の負担となりますが、事象に応じ、協議によるものとします。

No	頁	第1章	第1節	1	(1)	ア	項目等	質問内容	回答
27	32	第23章	第3章	第2節			リスク分担表、34ページ、No.61	需要の変動について、新型コロナに準ずるようなパンデミックを想定した場合の需要の減少についての負担区分をご教示下さい。	事象に応じ、協議によるものとします。市内他施設を含めた本市全体での取り扱いに準じた対応を想定しています。
28	10	第1章	第1節	15			事業スケジュール（予定）	1期工事と2期工事を分けた意図をお教えます。	1期工事対象施設の早期供用開始を目指すためです。
29	10	第1章	第1節	15			表2	1期2期工事の対象範囲が分かれています、分けた施設種類の根拠をお教えます。	早期に供用開始したい施設を1期工事対象施設としています。
30	32	資料1		24			物価変動	物価変動については施設整備費用も同様のリスク分担の考え方の理解でよろしいでしょうか	お見込みのとおりです。詳細は、募集要項等公表時に示します。
31	34	資料1		63			運営中の事故リスク	一般利用による利用者の事故について、リスク負担者が事業者となっていますが、「一般利用」の定義についてご教示下さい	市の主催するイベント等以外を指します。ご意見を踏まえて、表記を見直します。
32	5	第1章	第1節	8	(4)	キ	修繕業務	設備に関しては全面的な更新は大規模修繕となりますが、空調機の更新などは全面的な更新として理解してよろしいでしょうか。また、監視カメラやEV充電スタンドなど機器、配管、配線の全面的な更新は大規模修繕と理解してよろしいでしょうか。	原則、お見込みのとおりです。詳細は事象に応じ、協議によるものとします。
33	5	第1章	第1節	8	(4)	キ	修繕業務	屋上全体を修繕(屋上防水のシール等)する場合は大規模修繕になりますでしょうか。	お見込みのとおりです。
34	5	第1章	第1節	8	(4)	キ	修繕業務	事業者が担う修繕は、他の公園の指定管理と同様に1件あたり上限額を設けていただけないでしょうか。(1件あたり30万円等)	ご意見として賜ります。
35	18	第2章	第3節	2	(7)	イ	維持管理業務を行う者	資格要件について、「都市公園及び屋外体育施設の維持管理実績」となっていますが、「都市公園または屋外体育施設の維持管理実績」としていただけますでしょうか。	都市公園または屋外体育施設の維持管理実績とします。ご意見を踏まえ、実施方針第2章第3節2(7)、(8)を修正しています。
36	4	第1章	第1節	7			土地の取得に関する事項	事業予定地に未買収用地が含まれるとのことですが、未買収による工期遅延や費用の増加等に関するリスクは貴市の負担という理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。

No	頁	第1章	第1節	1	(1)	ア	項目等	質問内容	回答
37	5	第1章	第1節	9			自主事業について	自主事業を実施するにあたり、用途制限や建築制限、公園法上の制約など、制度的な条件や許可の要否について、また市との事前協議の必要範囲についてご教示ください。	自主事業の実施にあたり必要な法的手続き、許認可等は事業者にて事前に協議・確認の上、実現性を担保した上でご提案ください。協議は、個別対話での協議を基本とします。
38	5	第1章	第1節	10			付帯施設(付帯事業)について	付帯事業を実施するにあたり、用途制限や建築制限、公園法上の制約など、制度的な条件や許可の要否について、また市との事前協議の必要範囲についてご教示ください。	付帯事業の実施にあたり必要な法的手続き、許認可等は事業者にて事前に協議・確認の上、実現性を担保した上でご提案ください。協議は、個別対話での協議を基本とします。
39	6	第1章	第1節	11	(2)		利用者から得る収入	利用料金制度に関し、料金額の設定上限、条例改正の必要性、設定・変更の承認プロセスなど、具体的な運用ルールについてご教示ください。	事業者からの提案を受け、条例にて利用料金を規定します。原則その範囲内での設定となり、上限を超える変更の場合は条例改正が必要となります。条例に規定する範囲内での改定については、市の承認を経て、改定することとなりますが、実際の内容に応じて、協議によるものとします。
40	6	第1章	第1節	11	(2)		利用者から得る収入	利用料金収入、自主事業に係る収入、付帯施設に係る収入については、SPCの収入とせず、構成企業、協力企業または、構成企業・協力企業から委託を受けた者の収入とすることは認められるという理解でよろしいでしょうか。	事業者の提案によるものとします。記載の考え方も問題ありません。
41	7	第1章	第1節	11	(3)		利用料金等収入の還元	還元を判断するための基準及び還元割合については事業者が提案するとの理解でよいか。 (例)提案時想定110%を超えた場合、超過金額の10%相当を還元	事業者の提案によるものとします。
42	7	第1章	第1節	11	(3)		利用料金等収入の還元	利用料金収入等が当初想定を大きく上回った場合の市民還元の方法について、具体的に市が想定している基準や推奨される手法があればご教示ください。	事業者の提案によるものとします。一例として、市民無料参加の地域交流イベント等を想定していますが、多様な提案を期待します。
43	8	第1章	第1節	12			使用料等の負担	付帯施設が指定管理制度の対象外とされる場合における、利用料金の扱いや独立管理の必要性など、制度上の取り扱いについて市のお考えがあればご教示ください。	事業者の提案によるものとします。
44	8	第1章	第1節	12			使用料等の負担	自主事業としてイベントステージやキッチンカーを設置する場合、指定管理者が受領する使用料等は、指定管理者が任意に設定してもよろしいでしょうか。	事業者の提案によるものとします。ただし、周辺相場に応じた、設定としてください。
45	8	第1章	第1節	12			使用料等の負担	貴市への使用料等の支払いは、SPCからではなく、各事業を実施する構成企業、協力企業または、構成企業・協力企業から委託を受けた者から支払うことは認められますでしょうか。	SPCからの支払いとします。

No	頁	第1章	第1節	1	(1)	ア	項目等	質問内容	回答
46	8	第1章	第1節	12			使用料等の負担	貴市へ支払う使用料の算定方法を具体的にお示してください。	資料を提示しますが、貸付面積等に応じた設定を想定しています。
47	10	第1章	第1節	15			事業スケジュール	配置計画等の提案の自由度を増すため、1期工事と2期工事の区分を事業者提案とすることは可能でしょうか。不可能な場合、貴市として最小限必要な区分のみ条件としてお示しいただくことは可能でしょうか。	ご意見として賜ります。
48	14	第2章	第3節	1	(5)		付帯施設実施企業	「付帯施設実施企業として応募グループに位置付け」と記載があるが、付帯事業を構成企業又は協力企業から再委託されたものが実施する場合、参加表明書への記載は不要という理解でよろしいでしょうか。	その場合も付帯施設実施企業として明記してください。
49	15	第2章	第3節	1	(6)		応募者の構成等	文章中段に「市内企業」との記載がございますが市内企業の定義をご教授いただけますでしょうか。	本市内に本社もしくは支社、支店、営業所、事業所等を置く企業を指します。
50	15	第2章	第3節	2			業務実施企業の参加資格要件	設計、建設、工事監理、維持管理及び運營業務を行う者以外でSPCから業務を受託する者がいる場合(ex.事業全体のマネジメントを行う企業等)は、第3節3.応募者の制限に該当しなければ、特段の参加資格要件は不要という理解でよろしいでしょうか。	第2章第3節3.応募者の制限に該当しないことに加え、那珂川市指名競争入札参加資格を有していることを条件とします。
51	20	第2章	第3節	4			SPCの設立	SPCの株式への担保設定や事業契約上の地位譲渡等については、貴市と融資金融機関の間で、直接協定を締結していただけるという理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
52	28	第7章	第3節				財政上及び金融上の支援	交付金や補助制度の活用について、貴市が想定している制度名称、また市としての支援方針があればご教示ください。	社会資本整備総合交付金(都市公園事業)等を想定しています。具体の支援内容は想定していません。
53	28	第7章	第3節				財政上及び金融上の支援	貴市が国からの交付金の交付を受ける際に事業者を求める協力の程度はどのようなものを想定されていますか。	交付申請に必要な資料・図面等の作成支援を想定しています。
54	32	資料1		19			環境問題	事業者が業務を全うしたうえで予見しえない問題については貴市と事業者の協議によるとして双方負担としていただけますでしょうか。	事象に応じ、協議によるものとします。
55	32	資料1					リスク分担表	金利変動リスクの分担についてお示してください。	リスク分担表に追加します。一定の時期を定めて上での金利確定・見直しを想定しています。

No	頁	第1章	第1節	1	(1)	ア	項目等	質問内容	回答
56	4	第1章	第1節	7			土地取得について	供用開始前までに用地交渉がまとまらず、用地買収ができない場合については、当該用地部分のみ将来整備するとありますが、別整備となるとコスト増が見込まれます。本コストは貴市負担との理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
57	12	第2章	第1節				提案価格について	提案価格の上限及び算定方法は公告時にお示しいただけますでしょうか。	募集要項等公表時に提示します。