

# 中規模ホ－ル整備官民連携事業

個別対話結果

令和元年9月

富山市

中規模ホール整備官民連携事業 個別対話結果

No.	対象資料 文書名	タイトル	該当箇所		確認内容	回答
			頁	項目		
1	募集要項	土地売価格	15	(4)土地売買価格	土地売買価格に影響する、不動産鑑定評価に必要な作業期間をご教示ください。	不動産鑑定士に依頼してから不動産鑑定書を取得するまでに約2ヵ月を要します。
2	募集要項	土地売価格	15	(4)土地売買価格	不動産鑑定評価の前に事業者と貴市の間で「条件」の確認を行う、とのことですが、具体的な「条件」を想定していましたら、ご教示ください。	不動産鑑定評価のための条件については、 ①杭の残置本数 ②提案時の売却敷地形状を想定していますが、そのほかに確認が必要な事項が生じた場合は、市と事業者の間で確認する予定です。
3	募集要項	別紙1リスク分担表 技術革新	22	技術革新	「機器更新費用」の「機器」とは、維持管理業務の履行のための機器という理解でよろしいですか。	ご理解のとおりです。
4	募集要項	民間施設に係る近隣説明について	25	3 民間施設の整備・運営に関する事項	事業敷地西側に住まわれている市民への本事業に関する説明状況について	本事業の説明会はこれまで行っておりません。 なお、時期は検討中ですが、町内会への説明を行いたいと考えています。また、事業者が決まった段階での説明会も必要と想定しています。

No.	対象資料 文書名	タイトル	該当箇所		確認内容	回答
			頁	項目		
5	要求水準書	附置義務駐車場について	20	(2)主な特記事項	<p>中規模ホールの配置及び中規模ホールと富山市芸術文化ホールとの間の道路について</p>	<p>富山市芸術文化ホール北側通路については、事業用地の南西から富山市芸術文化ホール職員通用口までは、緊急車両が通行可能な道路としての機能を残してください。また、事業用地の南西の富山市芸術文化ホールに隣接する一角に、1tウイング車4台以上停車できるスペース(富山市芸術文化ホールにできるだけ隣接した場所)に確保してください。</p> <p>事業用地の南西から富山市芸術文化ホール職員通用口までの道路について、緊急車両用の道路が確保されていれば、中規模ホールをより富山市芸術文化ホール寄りに配置することは可能です。</p> <p>また、職員通用口からの搬入路については、緊急車両用の道路を使用することで賄われると考えておりますので、搬入用の道路を新たに整備する必要はありません。</p> <p>要求水準書を修正します。</p>
6	要求水準書	修繕計画(p40)と修繕計画書(p45)の違い	40 45	第1回質問回答No.70	<p>8月7日公表の第1回質問回答No.70において、「p45の修繕計画書は、p40の修繕計画とは同じではない」とのことですが、修繕計画書に求められる内容をご教示ください。</p>	<p>募集要項等に対する質問の回答では、修繕計画と業務計画との違いを説明したものであり、修繕計画及び修繕計画書は同じものを意味します。</p> <p>修繕計画とは事業期間中に事業者が自らの業務範囲として実施(1件50万円(税抜)以下)する建物・建物設備修繕更新業務の計画のことを意味しています。</p> <p>要求水準書を修正します。</p>

No.	対象資料 文書名	タイトル	該当箇所		確認内容	回答
			頁	項目		
7	要求水準書	警備員の配置について	49	第4章 第9節 警備業務 (3)要求水準 ⑤⑥ ⑫	警備員が巡回等で防災センターを離れる業務を実施する際に入出者の管理、電話の対応、来客者の対応、郵便物の受領等を実施する人員が必要となりますが、その人員は設備員、統括管理者で兼ねることは可能でしょうか。	実施体制については、事業者の提案としますが、警備員数は2名以上とし、防災室には1名常駐させることとしてください。なお、総括責任者等と兼務することは可能です。 要求水準書を修正します。
8	提案審査作成要領	実施体制	4	IV	余剰地売却先事業者については「グループ構成表及び体制図」他で記載が義務付けられているが、民間付帯事業に関するテナントや運営企業からの入居意向表明書や関心表明書は提案書に添付可能でしょうか。	民間付帯事業に関するテナントや運営企業からの入居意向表明書や関心表明書を提案書に添付することを可能とします。
9	提案審査作成要領	経営計画	5	IV	民間付帯事業に係る経営計画について具体的な記載が求められていますが、事業収支を付す必要があるのでしょうか。	現時点で事業収支の提出を必須とすることは想定していません。
10	提案審査作成要領	記載内容全般	6	2提出書類の作成要領(1)作成上の留意点①記載内容全般	「副本及び添付資料には事業者名を記載しないこと」とありますが、正本につける添付資料(関心表明書やタームシートなど)についても事業者名の墨消し等を行った資料を添付するものと理解してよろしいでしょうか。	事業者名を記載しない又は特定できないようにする書類は、副本及び副本の添付資料であり、正本の添付資料は、事業者名を記載してください。
11	提案審査作成要領	記載内容全般	7	2提出書類の作成要領(2)提出部数等	要求水準チェックシート(様式7)の提出について、ファイル向き(横・タテ)はご指定ありますでしょうか。	現在の様式に基づき提出していただければ、ファイルの向きについて特に指定はありません。
12	提案審査様式集Ⅱ				提案書の様式(設計図書・設計図書以外)について、余白の幅は変更して宜しいでしょうか。不可の場合、余白幅をご提示ください。	事業者選定委員に配布する提案書類は、同一の条件としたいと考えていることから、基本的に現在公表している様式を踏襲してください。ただし、上下の余白については2cm以上残す限りにおいて調整は可能です。

No.	対象資料 文書名	タイトル	該当箇所		確認内容	回答
			頁	項目		
13	提案審査 様式集Ⅱ				提案書の様式(設計図書・設計図書以外)について、枠は削除して宜しいでしょうか。不可の場合大きさをご提示ください。	事業者選定委員に配布する提案書類は、同一の条件としたいと考えていることから、基本的に現在公表している様式を踏襲してください。ただし、設計図書については枠を外していただくことも可能です。ただし、その場合でも上下の余白を2cm以上残してください。
14	提案審査 様式集Ⅱ				提案書様式に記載の文字や応募者名等の文字サイズは変更して宜しいでしょうか。不可の場合、文字サイズをご提示ください。	事業者選定委員に配布する提案書類は、同一の条件としたいと考えていることから、基本的に現在公表している様式を踏襲してください。なお、文字サイズについては全て11pt以上となるようにしてください。なお、図表中のポイントについてはその限りではありません。
15	提案審査 様式集Ⅲ	様式1-2-1-3C		修繕更新費用の平準化	質疑No.84にて修繕更新に対する対価も含め、平準化したうえで支払うことを想定とございますが、15年間通年ではなく、3年程度の期間での平準化をご検討いただけないでしょうか。	募集要項等に対する質問の回答のとおり、修繕更新に対する対価も含め、15年間で平準化したうえで支払うことを想定しています。
16	優先交渉権者選定 基準	施設計画		別紙2	売買面積の多寡、敷地形状が評価視点となっておりますが、余剰地面積は大きければ大きいほど良く、余剰地の敷地形状もより整形である方が評価されるということでしょうか。	余剰地の売買面積については、市から購入いただく想定のため、大きいほど良いですが、中規模ホール建設に支障のない範囲としてください。敷地形状については、残地が残らず、敷地全体を有効に活用できる形状が望ましいと考えております。
17	事業契約書 別紙5	サービス対価E		3 サービス対価の算定方法 (5) サービス対価E	平成30年度税制改正により、長期割賦販売等の延べ払い基準が廃止されたことにより、割賦元本に係る消費税を一括納付する(不還付になる)こととなりましたが、これに対応するため、当該消費税をサービス対価Eに含めて一括支払い頂くかたちに変更して頂けないでしょうか。	原案のとおりとします。

No.	対象資料 文書名	タイトル	該当箇所		確認内容	回答
			頁	項目		
18	土地売買契約書案	第10条	2	譲渡等の制限及び義務の承継	民間施設の譲渡、転貸に関する条件について、書面の通知とあるがどのような内容となるのか	譲渡及び転貸する相手方、期間、用途について、通知していただくことを想定しております。
19	募集要項等に対する質問の回答	解体撤去事前調査業務	5	No. 37	回答にある「現地調査等」とは要求水準書p10「2章2節解体撤去事前調査業務」3行目にある「現地調査」のことでしょうか。	募集要項等に対する質問の回答 No.37の「現地調査」は、提案書類作成前に実施するものであり、要求水準書P10の「現地調査」は、事業契約締結後の既存施設解体撤去工事前に実施するものです。
20	募集要項等に対する質問の回答	アスベスト調査費の計上について	5 10	No.39 No.87	<p>①1-2-1-3 a-1 施設整備費内訳書のB.アスベスト撤去費(=サービス対価B ※1-2-1-3 a-2 サービス対価内訳書より)に事前調査費が含まれていますが、これはアスベスト調査費と理解してよろしいでしょうか。</p> <p>②この場合、第1回質問回答No.39およびNo.87から、要求水準書第2章におけるアスベスト対策費はアスベスト調査費および撤去費の合計と理解してよろしいでしょうか。</p> <p>③サービス対価B =アスベスト撤去費(様式1-2-1-3 a-1 施設整備費内訳書) =アスベスト調査費および撤去費の合計 =アスベスト対策費(要求水準書) ※評価価格に影響するため用語・定義の整理をお願いしたい 様式1-2-1-3 a-1 施設整備費内訳書の Bアスベスト撤去費からBアスベスト対策費と表記を揃えられないでしょうか。</p>	<p>①及び②についてはご理解のとおりです。</p> <p>③については様式1-2-1-3 a-1施設整備費内訳書の名称について、「アスベスト撤去費」を「アスベスト対策費」に変更します。関連する箇所も同様です。要求水準書を修正します。</p>

No.	対象資料 文書名	タイトル	該当箇所		確認内容	回答
			頁	項目		
21	募集要項等に対する 質問の回答	建物・建物設備修繕 更新計画	8	No.69	回答に「1件」とみなすかどうかの判断は「別途協議」とありますが、見積もり範囲を想定するために「1件」とみなす具体事例をいくつかあげて頂くことは可能でしょうか。	修繕更新についての1件とは、例えば、 ・単体の機器及び単体の機器に附属している部品を含んで1件(蛍光灯は、同一時期に交換するものをまとめて1件) ・床カーペットは、同一時期に行う範囲で1件 と想定しておりますが、その都度協議することとします。
22	募集要項等に対する 質問の回答	維持管理業務における 修繕費の考え方	10	No.84 No.85	No.84は「維持管理費は修繕・更新費を含めて平準化する」、No.85は「毎年の修繕にかかる業務計画及び修繕計画の変更に伴い金額修正」との事ですが、修繕・更新費の金額が修正された際の、サービス対価平準化払いの考え方をご教示ください。	建物・建物設備修繕更新業務については、1件50万円(税抜)以下の修繕、更新について事業者を実施していただくこととしています。毎年の修繕にかかる業務計画及び修繕計画の変更が発生した場合においても、事業契約に基づき変更される場合を除きサービス対価の変更は想定していません。