

「師崎港観光センター周辺整備運営事業」実施方針（案）・要求水準書（案）に関する質問及び回答

■実施方針（案）

No.	質問 意見	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問の内容	回答
1	質問	3	第1	1	(6)	事業者の収入	開業準備に対するサービス対価は業務が発生した年度に支払う予定となっておりますが、その実施年度分の対価を平準化で払うことでしょうか。	ご理解のとおりです。
2	質問	3	第1	1	(6)	事業者の収入	維持管理・運営に対するサービス対価の支払いは四半期毎でしょうか。	維持管理・運営に対するサービス対価の支払いは四半期毎を想定していますが、詳細は事業契約書（案）でお示しします。
3	意見	6	第2	2		事業及び選定に関するスケジュール(予定)	スケジュールによりますと入札説明等の公表が12月下旬で提案書の締め切りが令和5年3月下旬となっております、非常にタイトであると考えます。また年末年始の休暇も挟むことで実質3か月を切ったスケジュールですのでスケジュールの見直しをご検討くださいますようお願いいたします。	入札説明書等の公表を令和4年12月中旬、提案審査書類の受付締切を令和5年3月下旬としており、3か月を超える期間を確保しておりますが、頂いたご意見を踏まえ、入札説明書等の公表時に改めてお示しします。
4	意見	6	第2	2		事業及び選定に関するスケジュール(予定)	提案書提出期間について、入札説明書等の公表が令和4年12月下旬で提案書締切が令和5年3月下旬となっております、提案書作成期間として非常に短期であると感じます。実質3ヶ月前後となるスケジュールですのでスケジュールの検討をお願いします。	No.3 回答参照
5	意見	6	第2	2		事業及び選定に関するスケジュール(予定)	スケジュールに寄ると入札説明書等の公表が令和4年12月下旬で、提案書の締切日が令和5年3月下旬となっております。年末年始の休暇も挟む事で実質3か月を切ったスケジュールで非常にタイトであると考えます。スケジュールの見直しをお願いします。	No.3 回答参照
6	意見	6	第2	2		事業及び選定に関するスケジュール(予定)	スケジュールによりますと入札説明書等の公表が令和4年12月下旬で提案書の締切が令和5年3月下旬となっております、非常にタイトであると考えます。また、年末年始の休暇も挟む事で実質3ヶ月を切ったスケジュールですのでスケジュールの見直しをご検討下さいますようお願いいたします。	No.3 回答参照
7	質問	10	第2	4	(3) ②ウ	建設業務にあたる者	本項に記載の「公共施設」とは、行政が公共的な用途として使用する施設と理解してよろしいでしょうか。	宜しいです。
8	質問	11	第2	6	(2)	SPCの設立	落札者として選定された参加者はSPCを町内に設立することとなっておりますが、SPCの設立は必須でしょうか。また、SPCを設置する場合SPCの登記について観光センター内に設置する事は可能でしょうか。	SPCの設立は必須です。 なお、「SPCの設立」は、仮契約締結までに町内に設立するものとします。南知多町内であれば本事業敷地内外ともに設立可能です。
9	質問	14	第4	1	(1) ①	事業対象となる敷地	登記面積13,014㎡とあり図に赤線で範囲を示していますが、本計画においては赤線範囲を一体の敷地として計画すると考えてよろしいでしょうか。	道路部分については、町が土地利用計画に示す道路計画を前提に今後、事業者にて設計協議を進めてください。詳しくは【添付資料5_土地利用計画図】及び【添付資料6_財産処分資料】を参照ください。道路以外の部分については提案が可能です。
10	意見	18	第4	2		本施設の構成	新駐車場において、2台程度のカーシェアリングの設置とありますが、実施後の稼働状況に応じて、台数を増やしていく提案は可能でしょうか。	提案は可能ですが、その際は、町との事前協議が必要です。
11	質問	24	別紙1			リスク分担表	物価変動のうち※3 一定の範囲まで事業契約者が負担とございますが、一定の範囲とはどのような範囲かご教示ください。	物価変動に関しては、事業契約書（案）の中で公表します。
12	質問	25	別紙1			リスク分担表	什器・備品管理リスクの項目について、負担者が明記されておられませんどのように考えればよろしいでしょうか。	リスク内容「上記以外の事業期間中に必要となる什器・備品等の破損・紛失・盗難(本表に別段の定めがあるものは除く。)」は事業者負担とします。

■要求水準書（案）

No.	意見 質問	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問の内容	回答
1	質問	5	第2	4		光熱水費の負担	維持管理業務及び運営業務の実施に係る光熱水費をサービス対価に含めて事業契約者に支払うとありますが、物販、飲食コーナー等の運営に係る光熱水費も対象との理解でよろしいでしょうか。	物販販売業務及び飲食提供運営業務に係る光熱水費は、事業者の負担とし、サービス対価の対象外とします。
2	質問	11	第4	1	(1) ①	事業対象となる敷地	事業対象敷地は市街化調整区域にあたりますが、民間事業者にて開発許可を得ることは可能と考えるよろしいでしょうか。	本事業は、都市計画法施行令第21条第7号「湾岸法第2条第5項に規定する湾岸施設である建築物又は漁港漁場整備法第3条に規定する漁港施設である建築物」に該当するため、開発許可が不要となることを想定しております。
3	質問	11	第4	1	(1) ①	事業対象となる敷地	本計画の登記面積が13,014㎡とありますが、本計画は土壌汚染対策法に係る調査は不要と理解してよろしいでしょうか。	土壌汚染対策法に基づく届出、報告等が必要な場合には、町が実施する届出、報告等に必要資料の作成を支援してください。届出、報告後に、土壌汚染状況調査や汚染の除去等の措置が必要となった場合の費用は町が負担します。
4	質問	14	第4	1	(2) ①ウ	観光センター周辺付属棟配置図	配置図において、岸壁からの離隔ラインが示されていますが、具体的な数値及び離隔距離の考え方を教えてください。	【添付資料14_岸壁からの離隔距離】を参照ください。
5	質問	14	第4	1	(2) ①ウ	観光センター周辺付属棟配置図	配置図において、既設浄化槽が示されていますが、浄化槽についても本事業対象外施設とし継続利用すると考えてよろしいでしょうか。	本事業において浄化槽の更新を行います。要求水準書を修正します。

「師崎港観光センター周辺整備運営事業」実施方針（案）・要求水準書（案）に関する質問及び回答

No.	意見 質問	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問の内容	回答
6	質問	18	第4	2	(3) 1) ⑥	施設等の機能及び性能等に関する事項	必要規模の下限を下回る提案の可否をご教示ください。	各諸室の必要規模の下限を下回することは不可とします。
7	意見	18	第4	2	(3) 1) ⑥	施設等の機能及び性能等に関する事項	土産販売コーナーや軽食・喫茶コーナーの必要面積が記載されていますが、出展者の事業内容によって面積を変更せざる得ない場合がありますので、面積については提案としていただけませんかでしょうか。	各諸室の必要規模に基づいて提案をお願いします。
8	質問	22	第4	2	(3) 2)	新駐車場	収容台数 200 台以上を確保して、2 台をカーシェアリング用となっていますが、立体駐車場を 200 台で計画した場合、2 台をカーシェアリングに充てると 198 台が一般駐車場となりますが、そのような考え方でよろしいでしょうか。それとも、カーシェアリングを除いて 200 台以上必要でしょうか。	カーシェアリング台数を含めて 200 台以上を確保してください。
9	質問	22	第4	2	(3) 2)	新駐車場	新駐車場の一角に、駐輪場及びバイク置場を設置とありますが、駐輪場及びバイクは有料との事でしょうか。また、駐輪場の設置場所ですが、観光センター周辺に設置する事は可能でしょうか。	駐輪場及びバイク置き場の料金徴収は想定していませんが料金を徴収する提案を否定するものではありません。また、駐輪場の設置場所については事業者からの提案に委ねます。
10	質問	22	第4	2	(3) 2)①	施設の配置及び動線計画	新駐車場の雨水処理について港湾の制限があればご教示ください。	特に制限はありません。適切な雨水処理をお願いします。
11	質問	22	第4	2	(3) 2)①	施設の配置及び動線計画	新駐車場の自火報の移報は観光センターの防災センターで宜しいでしょうか。	事業者の提案とします。
12	意見	22	第4	2	(3) 2)①	施設の配置及び動線計画	新駐車場計画エリアの敷地測量図、レベル明記してある CAD データの配布予定はございますか。また計画敷地内外の電気・上下水・ガス等埋設物のわかる資料があれば開示願います。	CAD データはございません。上水については添付資料にて確認をお願いします。下水及びガスについてはそれぞれ、浄化槽及びプロパンガスであるため埋設物はございません。また、電気についても、海底ケーブルを除き、配電、送電、通信の地下埋設設備はございません。
13	質問	22	第4	2	(3) 2)②	基本的要件	新駐車場の設備関連（自動火災報知設備、ITV システム、駐車場管制システム）についてメーカー指定は無いという認識で宜しいでしょうか。	宜しいです。
14	質問	22	第4	2	(3) 2)②	基本的要件	新駐車場を計画するにあたり、担当諸官庁との事前協議は可能でしょうか。	可能です。
15	質問	22	第4	2	(3) 2)⑥	歩行者通路・出入口	新駐車場の昇降機設備は不要と考えて宜しいでしょうか。	新駐車場の昇降機設備は必須ではなく、事業者の提案とします。
16	意見	24	第5	2	(1)	地質調査	事前調査業務として地質調査とありますが、提案書作成にあたり近隣または既設立体駐車場の地質調査報告書がありましたらお示しください。	【添付資料 2 地質調査資料_既存立体駐車場】を参照ください。
17	意見	24	第5	2	(1)	地質調査	資料 4 ボーリングデータの開示はいつ頃でしょうか。出来る限り早めをお願いします。	No. 16 回答参照
18	質問	24	第5	2	(1)	地質調査	新駐車場計画地の地盤調査データは資料 4 にて公表されますでしょうか。地盤調査データがない場合は事業者で想定のもと提案することになるのでしょうか。また、事業者決定後に調査をした結果と相違があった時は増減の対象という理解で宜しいでしょうか。	No. 16 回答参照
19	意見	24 ～ 32					【資料 4 「ボーリングデータ」】～【資料 9 「既存施設備品一覧」】の開示をお願いいたします。	別添 添付資料を参照ください。
20	質問	25	第5	2	(4)	既存建築物汚染物質調査（アスベスト・PCB）	「既存施設図面」はいつどのような方法で開示頂けますでしょうか。	【添付資料 11 観光センター図面】【添付資料 12 既存立体駐車場図面】【添付資料 13 外の店舗図面】を参照ください。
21	質問	25	第5	2	(5)	その他調査	土壌汚染調査は事前に町にて行うのでしょうか。事業者決定後、事業者にて調査を実施し、土壌汚染対策が必要になった場合、対策費は町の負担との理解でよろしいでしょうか。	No. 3 回答参照
22	質問	26	第5	4	③	各種申請等業務	確認申請機関は民間検査機関で宜しいでしょうか。	宜しいです。
23	質問	27	第6	2	(1)	道路付替業務	町が港湾管理者と協議し作成した土地利用計画に基づき道路を再整備することとありますが、現段階で協議は済んでいますでしょうか。また、提案と協議内容に相違があった場合の増減についてはどのような扱いになりますでしょうか。	計画協議は済んでいます。今後、事業者の責任において、設計協議を進めてください。詳しくは【添付資料 5_土地利用計画図】及び【添付資料 6_財産処分資料】を参照ください。
24	質問	27	第6	2	(1)	道路付替業務	道路の再整備とありますが、現状の道路線形を変更できると考えてよろしいでしょうか。	町が示す土地利用計画及び財産処分資料を踏まえ、今後、事業者の責任において、設計協議を進めてください。詳しくは【添付資料 5_土地利用計画図】及び【添付資料 6_財産処分資料】を参照ください。
25	質問	28	第6	3	(2)	既存施設解体業務の範囲	バス停と既存観光センターの周りにあるバイク、自転車等の撤去は、町の方で対処して頂けるのでしょうか？	町で対応します。

「師崎港観光センター周辺整備運営事業」実施方針（案）・要求水準書（案）に関する質問及び回答

No.	意見 質問	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問の内容	回答
26	質問	28	第6	3	(2)	既存施設解体業務の範囲	既存占有者及び過去の占有者の所有物の処理は、既存占有者または町の方で処分して頂けるのでしょうか？	占有物一覧は、事業者の責任のもと、占有者と協議し撤去、存置又は再整備をしてください。
27	意見	28	第6	3	(2)	既存施設解体業務の範囲	道路、道路上の工作物・占有物の除却範囲について明確していただけますでしょうか。	No. 23 回答参照
28	質問	28	第6	3	(2)	既存施設解体業務の範囲	平面駐車場の除却で、入出庫の管理ゲートがあると思いますが、リース品ではありませんでしょうか。	リース品ではございません。
29	質問	28	第6	3	(3)	既存施設解体業務の留意事項	仮設チケット売り場・待合室・トイレ・渡船事業者事務所の規模等の水準は検討中とのことです。入札説明書等の公表時まで、ご指定いただけますでしょうか？	入札説明書等の公表時まで示します。
30	意見	28	第6	3	(3)	既存施設解体業務の留意事項	工事期間中の臨時駐車場の設置及び必要に応じ送迎バスを運行すること。とありますが、必要に応じが曖昧なため事業者としてどの程度のリスクが顕在化しているか判断できません。よって、この業務がある事によって事業参加出来なくなる事も考えられますので、業務内容の見直し又は運行する詳細（1日何便、年間何日等）を明示していただきますようお願いいたします。また、業務を行うに際しての費用はサービス対価に含まれるのでしょうか。PFI 事業者が負担する場合、事業費に大きく影響し入札できない可能性があります。そのような理由から再度、検討の程お願い致します。	工事期間中の臨時駐車場の設置及び送迎バスの運行については、本業務の対象外とします。要求水準書を修正します。
31	質問	28	第6	3	(3)	既存施設解体業務の留意事項	アスベスト処分について、町で実施した調査結果内容の誤り等については、町のリスクとの理解でよろしいでしょうか。	宜しいです。
32	質問	35	第8	1	(3) ①	開業準備業務責任者の配置	開業準備業務責任者は統括管理責任者と兼務することでも問題ありませんでしょうか。	兼務することでも問題ありません。
33	質問	35	第8	1	(3) ②	開業準備会議の設置	開業準備会議は工程会議等と一緒に開催することでも問題ありませんでしょうか。	同一開催することでも問題ありません。
34	質問	36	第8	1	(6)	保険	火災保険に加入することとなっておりますが、保険契約者が事業者で被保険者が町として加入すればよろしいでしょうか。	宜しいです。
35	質問	36	第8	3		広報活動業務	広報活動に必要な原資はサービス購入費であるとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
36	意見 質問	37	第8	4		開館式典及び内覧会等の実施業務	開館記念式典を実施することとありますが、招待者の数等のイメージをご教授願います。また、式典を開催するのに必要な費用はサービス対価に含まれるとの理解でよろしいでしょうか。	開館記念式典の招待者の数等については、入札説明書等の公表時にお示しします。なお、式典を開催するのに必要な費用はサービス対価に含まれます。
37	意見	38	第9	1	(6)	修繕・更新	本事業の維持管理業務に係る更新の定義と負担区分についての考えをご教示ください。	建築物、建築設備等について全面的に更新するものは対象外とし、機能・性能を維持するために必要な一部を更新する行為を指します。なお、更新に必要な費用はサービス対価に含まれます。
38	質問	39	第9	1	(6)	修繕・更新	町が直接、使用許可を出す名鉄海上観光船(株)等の専有部は、借主負担及び原状回復義務の観点から修繕の対象外と考えればよろしいでしょうか。	ご理解のとおり対象外とします。
39	意見	41	第9	2	(1) ①	維持管理業務責任者	維持管理業務責任者は常駐とする。となっておりますが、本施設で常駐者を置く事は維持管理費を圧迫する要因となるため、見直しをお願いします。	ご意見の通り、維持管理業務責任者の常駐の条件はなしとします。
40	質問	41	第9	2	(1) ①	維持管理業務責任者	維持管理業務責任者は常駐とする。となっておりますが、常駐者の待機スペースを観光センター内に設置することになるのでしょうか。その場合、目的外使用許可の対象として、行政財産使用料を徴収する事になるのでしょうか。	No39 回答参照
41	質問 意見	41	第9	2	(1) ①ウ	維持管理業務責任者	維持管理業務責任者は常駐とする。とありますが、各維持管理従事者(清掃や設備管理)がその任に就く事を想定していただけますでしょうか。業務の管理及び関係各所との連絡調整窓口としての非常駐管理者を置き、各維持管理業務従事者はその指揮下で従事することが多いため、維持管理業務責任者は非常駐管理者がその任に就くことは可能でしょうか。	No39 回答参照
42	質問	41	第9	2	(4)	保険	維持管理・運営期間中に事業者が建物に火災保険をかける事となっておりますが、本来、公共施設の場合、一般財団法人全国自治協会が行っている建物災害共済事業に加入するものであると認識しておりましたが、観光センターという特性上加入できないのでしょうか。また、事業者で加入する場合の保険料はサービス対価に含まれるとの理解でよろしいでしょうか。	観光センターにおいても、一般社団法人全国自治協会の建物災害共済事業に加入します。なお、保険料はサービス対価に含まれます。要求水準書を修正します。

「師崎港観光センター周辺整備運営事業」実施方針（案）・要求水準書（案）に関する質問及び回答

No.	意見 質問	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問の内容	回答
43	意見	49	第9	3	(7) ③ ア	共通事項 (ア)～(キ)	建築物環境衛生管理技術者の選任を始めとする各種法令対象規模の建物に対する要求が記載されていますが、設置する観光センターを延床面積1,200㎡程度と想定した場合、選任届出は不要と思われます。本事業を行う上で規模にとらわれず「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」に基づいた環境衛生管理業務の実施を要すると考えるのでしょうか。	建築物環境衛生管理技術者の選任基準である延床面積3,000㎡を超える施設に該当しないため、選任届出は不要とします。要求水準書を修正します。
44	質問	51	第9	3	(8) ③ イ、ウ	警備方法、 巡回業務	要求水準において開館時間内外において、警備方法は有人・無人の指定はありませんが、施設定期巡回の要求となっており一方で、第4.2.(3)、⑦、ア、(ケ)及び(コ)には機械警備の機器取付の性能要求となっています。開館時定期的に巡回を実施し、閉館時は機械警備を基本とする考え方で良いのでしょうか。	ご理解のとおりです。
45	質問	54	第10	1	(7)	施設使用料金	観光センターの使用料が月額1,500円/㎡を想定するが、事業者からの提案を基に町が定める事になってますが、月額1,500円/㎡を下回る提案をしても問題無いとの理解でよろしいでしょうか。	月額1,500円/㎡を下回る提案は不可とします。
46	質問	54	第10	1	(7)	施設使用料金	既存立体駐車場の使用料は、とありますが、ここで言う使用料とは駐車場利用料金の事で時間貸しの料金と理解すればよろしいでしょうか。	実施方針 第1.1.(7)のとおり、既存立体駐車場の利用から得られる料金は、使用料として町の収入とします。
47	意見	55	第10	2		観光センター 施設運営業務	物販と飲食の運営業務を行う事が求められていますが、仮に飲食を行う事業者が見つからない場合、物販のみでも問題ないでしょうか。また、逆に物販が見つからない場合飲食のみでも問題ありませんでしょうか。	ご意見を踏まえ検討し、入札説明書等にて示します。
48	意見	55	第10	2		観光センター 施設運営業務	20年という事業期間内に運営事業者（テナント）が撤退した場合の使用料及びペナルティ等の扱いについてご教授願います。	ご意見を踏まえ検討し、入札説明書等にて示します。
49	質問	55	第10	2		観光センター 施設運営業務	提案書提出までに運営事業者（テナント）が見つからない場合、本件、入札に参加はできないのでしょうか。	運営事業者である構成企業又は協力企業については、参加資格受付日までに参加資格要件を満たす必要があります。物販運営業務又は飲食提供業務をSPCから間接的に受託又は請け負う者については、その限りではございません。
50	意見	58	第10	3	(1)	駐車料金収受 業務	師崎漁業協同組合に委託する事になってますが、連絡先・ご担当者を公表していただけますようお願いいたします。	現時点での公表は控えます。委託内容及び委託金額については、【添付資料10 師崎港観光センター周辺整備事業化準備調査業務委託報告書】を確認ください。事業契約者に対し、連絡先・ご担当者を公表します。
51	意見	58	第10	3	(1) ②ウ	定期利用申込 受付業務	篠島管理運営委員会及び日間賀島管理運営委員会に継続委託する事となっていますが、連絡先・ご担当者を公表していただけますようお願いいたします。	No.50 回答参照
52	質問	58	第10	3	(1) ③ア	要求水準	利用者及び車両に対する案内・誘導について、事業者か観光船事業者のどちらにて対応することを想定しているのかをご教示ください。	事業者の対応です。
53	質問	60	第10	4	(2)	カーシェアリ ング運営業務	調達する普通自動車2台はリースでの手配は可能でしょうか。	可能です。
54	意見 質問	60	第10	4	(2)	カーシェアリ ング運営業務	本来、駐車場収入が事業者であれば、その収入からカーシェアリングに係るコストを負担して運営が可能となりますが、本事業の駐車場収入は全て町の収入であるため、カーシェアリング単体の事業は赤字事業になりかねません。よって、本業務を事業者で実施するのであれば、駐車場収入の一部を事業者の収入としていただきますようご検討願います。また、駐車区画に対する施設使用料の算出方法についてご教授願います。	ご意見を踏まえ検討し、入札説明書等にて示します。
55	意見	60	第10	4	(2) ②ア	車両の調達管 理業務	入札説明書において日常点検や清掃について、事業者側に求める巡回頻度を示していただきたいです。	事業者の提案によるものとします。
56	質問	60	第10	4	(2) ②イ	サービス運営 業務	カーシェアサービスの初回利用予約の際に、当日中の利用開始が可能であるようなシステムの整備は必要でしょうか。	事業者の提案によるものとします。