

「師崎港観光センター周辺整備運営事業」入札説明書等に関する質問書及び回答(令和5年3月30日公表)

No.	質問意見	資料名等	頁	大項目	中項目	小項目	項目	項目名	質問	回答		
1	質問	要求水準書	36	第8	3	(1)		広報活動業務	当該施設のホームページ作成費用については、広報活動業務に含まれますか。	ホームページ作成費用については、本事業においては必須事業ではなく広報活動業務に含まないものとします。		
2	質問	要求水準書	23	第4	2	(3)	3)	②	既存立体駐車場	「現在、島民が定期契約する定期駐車区画409台、…定期駐車区画を新たに62台増設すること」とありますが、合計471台の定期駐車区画を確保する必要があるということでしょうか。既設の定期駐車区画409台には屋外の19台も含まれていると思われませんが、お示し頂いた添付資料15「定期駐車区画増設の考え方」の区画割では屋内の50台弱しか区画が増えず、471台を確保できません。どのように考えればよろしいかご教示ください。	既設の定期駐車場については屋外の9台が含まれております。含まれていない10台と屋内の52台を足して471台の確保と考えていただければ大丈夫です。	
3	質問	要求水準書	28	第6	1	(3)		⑥	基本要件	「PCB部分について…適切に処分処理を行うこと」とありますが、PCB含有機器の処分は事業者で行うことができないため、調査は事業者にて実施の上、処分・保管は貴町にて実施して頂くという理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。	
4	質問	要求水準書	29	第6	3	(2)			既存施設解体業務の範囲	既存観光センター・屋外店舗内の残地物について、「実施方針 質問回答書」の質問No.26に「事業者の責任のもと、占有者と協議」とありますが、占有者不明の残置物がある可能性があることや、何がどれだけ残地されているかが不明であることから、貴町にて占有者と協議頂き、貴町にて撤去若しくは撤去対象残置物の詳細をお示し頂けますでしょうか。	当町にて占有者と協議をおこない、後日撤去対象残置物の詳細を公表するものとします。	
5	質問	要求水準書	30	第6	4	(2)			工事期間中の共通事項	工事期間中のバス停の設置位置については、事業者にてバス運行会社と協議の上ご提案するという理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。	
6	質問	要求水準書	33	第6	5				備品調達設置業務	新観光センターにおけるチケット売場内兼事務室、渡船事業者用事務室、港湾関係者用事務室内の備品調達(事務机、ロッカー等)は本業務範囲外と考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。	
7	質問	要求水準書	37	第9					維持管理に係る要求水準	当該要求水準は令和6年度4月から既設駐車場が始まり、観光センターは引き渡しから始まるものと認識しておりますが、観光センター建設中の仮施設についての要求水準をお示し下さい。	仮施設に係る維持管理業務については、町にて別途、費用負担し業務を行うため、本事業の対象外とします。	
8	質問	要求水準書	47	第9	3	(7)			清掃・環境衛生管理業務	令和5年2月24日公表の質問に関する回答51において、清掃業務委託料807,000円とありましたが、清掃頻度及び作業時間等ご教示ください。また、整備する観光センターも現在の観光センターと同様の管理内容や頻度と考えてよろしいでしょうか。	現在の実績としては、月60時間程度の週6日、1～3時間ほどの清掃業務となっております。観光センター内が清潔に保たれ、渡船利用者が円滑に利用できる計画等であれば、管理内容、清掃頻度は事業者提案によるものとします。	
9	質問	要求水準書	50	第9	3	(8)		③	ウ	巡回業務	「定期的に施設内を巡回し…」とありますが、昼間はチケット売り場事務所を始め渡船事業者、港湾関係者が在館されておるため、当該巡回業務は必要でしょうか。また同様に開館時間外はいかがでしょうか。	巡回業務については、渡船利用者及び渡船利用事業者の安全並びに防犯に係る部分が考慮されている計画等であれば、昼間、夜間警備等必要を問わないものとします。
10	質問	要求水準書	55	第10	2	(1)			施設利用者利便機能運営業務	利便機能を継続して運営できない状況になった場合のペナルティーや取り扱いについてご教示願います。	災害等の特段な理由がない限り、利便機能を継続して運営できない状況になった際は、利便機能を運営する店舗が運営していない期間の使用料を町にお支払いしていただきます。	
11	質問	要求水準書	55	第10	2	(2)			その他運営業務	光熱水費請求業務を求められていますが、メーター所有者は町で、事業者は電力会社から町に請求が来たものを各テナントに請求するのでしょうか。	ご理解のとおりです。	
12	質問	要求水準書	59	第10	5				民間事業者の自由提案による自主運営事業	質疑回答の中で「施設使用料については、建物建設費等を鑑みて設定する予定をしておりますので、現時点ではご提示致しかねます。」と回答されていますが、施設利用者利便機能運営は実施方針時に1,500円/㎡以上と公表されています。自主運営と施設利用者利便機能運営は使用料が異なるとの認識でよろしいでしょうか。	自主運営と施設利用者利便機能運営の使用料は1,500円/㎡以上の認識で大丈夫です。渡船事業者等の事業者の使用料とは異なります。	
13	質問	要求水準書 別添資料 資料2								現在の観光センターおよび既存立体駐車場の構造図、特に基礎図があれば情報展開していただきたいです。	南知多町産業振興課にて閲覧可能とします。	
		要求水準書 別添資料 資料3								【資料3石綿分析結果】については、除却は完了しているのか。	除却は完了しております。工事完了書については【添付資料3-1】のとおりとなります。その他のアスベストについては要求水準書のとおり撤去処分をすることとなります。	

「師崎港観光センター周辺整備運営事業」入札説明書等に関する質問書及び回答(令和5年3月30日公表)

No.	質問 意見	資料名等	頁	大項目	中項目	小項目	項目	項目名	質問	回答
14	質問	要求水準書 別添資料 資料7							現在の観光センターの建物までの給水管径を教えてください。現状の観光センターの設備図を情報展開していただきたいです。	給水管径については、本メーターは40mm、建物までは50mmの給水管を使用しております。設備図については、後日公表させていただきます。
15	質問	要求水準書 別添資料 資料10	10	第2章	2.1	2.1.2		図表2-2 駐車場委託関係	駐車券の補充について、現状師崎漁業共同組合が費用負担をして、発注しさらに補充を行っているのでしょうか。	駐車券の補充については町が発注し、管理人に補充させております。
16	質問	要求水準書 別添資料 資料10	10	第2章	2.1	2.1.2		図表2-2 駐車場委託関係	定期券について、各島の管理運営委員会が費用負担をして発注し、定期利用者へ配布をしているのでしょうか。	定期券については、町が発注し、駐車場管理運営委員会が利用者に配布しております。
17	質問	要求水準書 別添資料 資料10	30	第2章	2.4	2.4.4		駐車料金収入の シミュレーション	プリペイドカードの販売は今後も町が行うとの認識でよろしいでしょうか。また年間販売枚数、金額等をご開示頂けますか。カードの費用はサービス購入量に含まれるとの認識でよろしいでしょうか。	今後も引き続き、町にて販売していく予定をしております。
18	質問	要求水準書 別添資料 資料15						定期駐車区画増 設の考え方	定期駐車台数の中に師崎20台とあるが、こちらの契約業務は事業者で行うのでしょうか。	こちらの契約業務については、引き続き町にて契約をおこないます。

**「師崎港観光センター周辺整備運営事業」入札説明書等に関する質問書及び回答(令和5年3月30日公表)**

No.	質問 意見	資料名等	頁	大項目	中項目	小項目	項目	項目名	質問	回答
1	質問	様式集	26	15				入札書等及び入札提案書類提出届	提案書等に関する書類に「駐車区画の増加に関する書類」とありますが、該当する様式や「落札者決定基準書」における提案点の項目がありません。本項目の作成は不要との認識でよろしいでしょうか。	ご認識のとおりです。様式集を修正します。
2	質問	様式集	47	32				全体・事業計画に関する書類	様式内の項目番号について、(3)と(4)が抜けている状態ですが、こちらは修正してもよろしいでしょうか。	宜しいです。様式集を修正します。
3	質問	様式集	57-59-61	38~40				初年度工事の設計 建設業務に関する書類、 新駐車場の維持管理・運営に関する書類、 既存立体駐車場の維持管理・運営業務に関する書類	様式38から様式40にかけて、大項目が1を抜いた状態で2~4の連番となっていますが、こちらは1~3に修正してもよろしいでしょうか。	宜しいです。様式集を修正します。
4	質問	様式集 (EXCEL版)		20				工程表	工程表のデータはExcelでの提出となっておりますが、工程表については表計算がありませんので、専用ソフトにて作成しPDFでの提出とさせて頂いてよろしいでしょうか。	宜しいです。
5	質問	様式集 (EXCEL版)		33				事業収支計画	事業契約書(案)別紙1で削除された「サービス対価A-1(施設整備出来高払分)」が項目として残された状態ですが、こちらは削除されるとの理解でよろしいでしょうか。	宜しいです。様式集を修正します。

「師崎港観光センター周辺整備運営事業」入札説明書等に関する質問書及び回答(令和5年3月30日公表)

No.	質問 意見	資料名等	頁	大項目	中項目	小項目	項目		項目名	質問	回答
1	質問	基本協定 書(案)								基本協定書の押印者は構成員のみと理解してもよろしいでしょうか。その場合、他の協力企業が基本協定第8条に抵触した場合、違約金は発生しないとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。

「師崎港観光センター周辺整備運営事業」入札説明書等に関する質問書及び回答(令和5年3月30日公表)

No.	質問 意見	資料名等	頁	大項目	中項目	小項目	項目	項目名	質問	回答
1	質問	事業契約書(案)	37	第9章		第104条		損害賠償、違約金等	本条では、第95条(本施設引渡し後)に規定されている契約解除事由が発生した際に違約金を課す旨の記載がありますが、具体的な金額等については、特段言及されていないように見受けられます。 当該違約金については、プロジェクトファイナンスによる資金調達を行うにあたり、金融機関から一定金額のリザーブを求められ、入札提案時の事業計画にも反映させる必要がございます。 つきましては、第95条における契約解除事由発生時における違約金額についてご教示いただけますでしょうか。 ※一般的には、維持管理・運営業務にかかる年度の対価の10%程度の違約金が課されるケースが多いものと認識しております。	ご意見のとおり、違約金は、維持管理・運営業務にかかる年度の対価の合計金額の100分の10に相当する額とします。事業契約書を修正します。
2	意見	事業契約書(案)別紙1	3	2	1	(1)		基準金利	提案時の基準金利を提案に任せるとの回答でしたが、極論0%でも提出できることから、公平な審査に支障が出ます。また、引渡し時2営業日前の基準金利との差額が町の負担となってしまいます。提案時の基準金利の設定をお願いします。	提案時の基準金利は、提案書提出期限日の2週間前のRefinitiv(登録商標)から提供されている、午前10時30分現在の東京スワップレートレファレンスレート(TONA 参照)として、JPTSRTOA=RFTB に掲示されている TONA ベース 20 年もの(円/円)金利スワップレートとします。
3	質問	事業契約書(案)別紙1	3	2	1	(1)		基準金利	基準金利の決定は、本施設の引渡日の2営業日前に決定されるとありますが、施設の引渡しは、新駐車場と観光センターがありますが、どちらのことでしょうか？それぞれの引渡日の2営業日前に基準金利が決定されるという認識で問題ないでしょうか？	それぞれの引渡日の基準金利とします。
4	質問	事業契約書(案)別紙1	3	2	1	(1)		支払方法	基準金利について、「…TONAベース20年もの(円/円)金利スワップレート中値とする。…」と規定されておりますが、当該金利については、Refinitiv社より、10:30および15:30に公表される指標であり、「中値」という概念が存在しないものと理解しており、他のPFI案件におきましても、お見受けしない認識です。 そのため、「中値」という文言を削除頂きたく存じます。	ご意見のとおり、「中値」を削除します。
5	質問	事業契約書(案)別紙1	3	2	1	(1)		支払方法	サービス対価A-1及びサービス対価A-2の支払方法について、初回の支払時期はいつになりますか。	別紙1 サービス対価の構成及び支払い方法 3 サービス対価の支払スケジュールをご確認ください。
6	質問	事業契約書(案)別紙1	3	2	1	(1)		支払方法	採用予定の基準金利は、10:30および15:30に公表され、そもそも「中値」という概念が存在しないものかと考えますが、いかがでしょうか。	質問No.3を参照ください。
7	意見	事業契約書(案)別紙1	3	2	3	(1)		支払方法	開業準備に関するサービス対価Bは、支払いが観光センターオープン翌月の一括支払いとなっておりますが、既存駐車場及び新設駐車場の維持管理・運営費は、それぞれ運営開始時から支払って頂けないでしょうか。	ご提案の通り、支払いスケジュールを変更します。別紙1 サービス対価の構成及び支払い方法を修正します。
8	意見	事業契約書(案)別紙1	11	4	3	(2)		改定手続き	サービス対価Cの維持管理・運営業務に係る光熱水費は前年実績をもとに改定して頂けないでしょうか。	現行のとおりとします。
9	質問	事業契約書(案)様式2							様式2の保証書への押印者はSPCでしょうか。それとも建設を担当する企業名でしょうか。	保証人となる者の記名・押印をお願いします。

**「師崎港観光センター周辺整備運営事業」入札説明書等に関する質問書及び回答(令和5年3月30日公表)**

No.	質問 意見	資料名等	頁	大項目	中項目	小項目	項目	項目名	質問	回答
1	質問	その他							羽豆岬交差点の北側にある電光表示板の満空はどういった方法で管理されていますでしょうか。	師崎港既存立体駐車場にございます駐車場管理人室にて、駐車場の台数管理をしており、そこから電工表示板に表示しております。
2	質問	その他							羽豆岬交差点の北側にある電光表示板は、どこが運営管理されていますでしょうか。	南知多町にて運営管理をしております。
3	意見	その他							既存観光センター及び立体駐車場の光熱水費と使用量の実績資料を開示して下さい。	後日公表させていただきます。
4	質問	その他							駐車場の看板デザインは町指定との認識でよろしいでしょうか。運営者のオリジナルロゴの使用は可能でしょうか。	オリジナルロゴの使用は可能とします。
5	質問	その他							新設の浄化槽に関してですが法規上(用途等を考慮)は65人槽になると思われますが、汚泥処理業者等へのヒアリングによると120人槽程度は必要ではないかとの回答がありました。実際の所何人層で考えれば宜しいでしょうか。ご指示を頂きます様宜しくお願い致します。	師崎港観光センターの建設当初、現在の浄化槽より小さい浄化槽であったため、土日に汚水が溢れてしまう事例がありました。現在と同規模の120人槽でお願いいたします。