

金谷地区生活交流拠点整備運営事業 競争的対話実施結果

島田市金谷地区生活交流拠点整備運営事業の募集要項、要求水準書等に関する競争的対話の実施結果を公表します。

なお、競争的対話の参加者の権利・競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあると考えられるものについては掲載しておりません。

令和3年5月31日
島田市

① 番号	② 資料名	③ 頁数	④	⑤	⑥	⑦ 項目名	⑧ 質問	回答
1	募集要項	4	2	(6)		事業期間	周辺既存施設の維持管理業務及び運營業務の期間は、令和5年4月1日～令和20年3月31日であり、新施設等の供用開始日は、令和5年10月1日となっていますが、施設運営開始の時期を6ヶ月間ずらす理由を教えてください。	コロナの状況に鑑み公募開始時期を当初の予定から6月遅らせたが、周辺既存施設の運営開始についてはPFIによる運営開始前の金谷体育センターの指定管理の期間が令和5年3月末までとなっていたことから、令和5年4月にPFIによる運営に切り替えることとしたものです。
2	募集要項	4	2	(7)		多目的スペース 要求水準書 P.53	多目的スペースの施設運営は事業者ではなく、市の管轄となっていますが、あっていますでしょうか 要求水準書P24.には、SC醸成・向上を促進するために、地区の住民や団体が気軽に集まり多目的に日常利用できるオープンスペースとして整備する、とありますので、事業者の運営範囲だと考えますが、いかがでしょうか	現状の庁舎と同じく地域団体などが利用できるスペースを市として確保する趣旨で市の運営範囲とはしていますが、現実的には割とフリーに事業者が活用できるイメージで、事業者の自主事業を制限する意図はありません。
3	要求水準書	22	2	3	3	住民健診施設	住民健診施設の使用頻度、使用時間等についての市の考えやイメージを共有いただけますでしょうか	現状の地区周り健診の受け入れのみで想定すると3分の1の稼働率だが、毎日誰かが訪れる場となるよう、例えば幼児健診や歯科検診などメニューを増やしたり、講演会を実施するといったことも考えたいという意向が健診事業者がから示されています。これらをトータルした稼働率は3分の2程度をイメージしています。
4	要求水準書	22	5	(1)		開発協議、土地利用協議について	一般的に協議に必要な期間を想定すると、提案書の内容にて協議を開始する必要があります。基本計画において大幅な変更は想定しなくてよろしいですか。	提案プランの精度によります。 提案審査の時点で、開発・土地利用の視点から成立し得るかは確認します。
5	要求水準書	25	5	(2)	②	プレイルームについて	市にて準備される遊具はどの程度を想定していますか。	本市が設置・管理・運営する初倉児童センターをイメージしています。
6	要求水準書	25	5	(2)	②	プレイルームについて	具体的な運営方法がわかりません。指導員や保育士等の配置等ご指示願います。	専門的資格(保育士等)を持つ人材の配置までは求めませんが、子育てに関する様々な相談を受けて円滑に取り次ぐことが可能となるよう、市の子育て施策や子育てを取り巻く社会的環境などに関する基本的な知識を有する人材を配置することが望ましいです。
7	要求水準書	26	7	(2)		三代島1号公園について	先の質疑回答にて再整備は必須ではないとのことですが、既存の東屋、ベンチ、ツリーサークル等は撤去で宜しいでしょうか	既存の工作物の扱いは事業者提案で差し支えありません。
8	要求水準書	26	7	(2)		三代島1号公園について	既存樹木の本数や樹種等の変更は認められる、との理解で宜しいでしょうか	御理解のとおりです。
9	要求水準書	26	7	(2)		三代島1号公園について	公園専用の駐車場は不要で宜しいでしょうか	公園専用駐車場は不要(共用可)です。

① 番号	② 資料名	③ 頁数	④	⑤	⑥	⑦ 項目名	⑧ 質問	回答
10	要求水準書	26	7	(2)		三代島1号公園について	既存に外灯設備がありませんので、不要との理解で宜しいでしょうか	公園の外灯は事業者提案によります。(当然評価項目にはなるが必須ではない)
12	要求水準書	36	8	(2)	⑫	保安警備について	機械警備の配管工事は本工事とありますが、機械警備はSPC対応ですか。	SPCの対応です。
13	要求水準書	58	4			自主事業について	今回の生活交流拠点施設で、従業員として地域の障がい者を雇用し、地域住民が集い交流できる場所を提供するという考えのもと、CAFEの専用スペースを設けることは可能との理解で宜しいでしょうか。 その際、行政財産使用料の算出は、貴市行政財産の使用料条例に基づき、当該地の路線価に時点修正を乗じ、また土地と建物の係数を乗じた金額を年額と考えて宜しいでしょうか。	御理解のとおりです。
14	要求水準書	58	4			自主事業について	自主事業についてハード面、ソフト面においてどの程度確定する必要がありますか。	ソフト・ハード問わず自主事業として御提案いただくことは必須です。本市が示す要求水準の達成を妨げることはないよう御留意いただければと思います。 提案の確度に関しては、契約後の協議における変更を妨げるものではありません。
15	要求水準書	58	4			自主事業について	自動販売機を設置する場合、自主事業に該当するのでしょうか	該当します。
16	必要諸室リスト					自動販売機	市で自動販売機を設置される、とのことですが、その売上は市の収入、との理解で宜しいですか。 また、事業者でも設置予定ですが、設置個所や台数などは提案による、との理解で宜しいでしょうか	事業者が設置するならば市は設置しない選択肢もあり得ます。 設置個所や台数などは御理解のとおりです。
17	事業契約書	9				第27条、第28条、第38条、第43条、第93条、第95条 - 市の責めによるブレイクファンディングコスト	市の帰責だけではなく、不可抗力、法令変更等による事業スケジュールの変更や事業の中途修了時等に、資金調達する金融機関に対して負担を要する恐れのある費用のブレイクファンディングコストの転嫁についての考え方を教示ください	不可効力、法令変更の場合の増加費用の負担は事業契約書に示すとおりで、事業契約の規定により増加費用を市が負担すべき場合には、金融費用の増加費用も市が負担すべき増加費用に含まれ、合理的な範囲で負担する、ということになると考えます。
18	質問回答	No.5				修繕 - 事業契約の締結までに協議を経て決定する予定	質問回答より、周辺既存施設すべて維持管理業務の対象となり修繕も含まれ、費用負担に関する一般的な取扱い規定ありませんが、本事業において、大規模修繕に当たらないもの及び市の責に帰すべき事由による改修を除き、事業者の負担により実施することを前提に、事業契約の締結までに協議を経て決定する予定です、とありますが、提案書提出後の事業契約締結までの協議とは、提案内容を踏まえて協議する、との考えで宜しいでしょうか	御理解のとおりです。

① 番号	② 資料名	③ 頁数	④	⑤	⑥	⑦ 項目名	⑧ 質問	回答
19	質問回答	No.11				利用料金 - 事業契約の締結までに協議を経て決定する予定	質問回答より、事業契約の締結までに協議を経て決定する予定です、とありますが、提案書提出後の事業契約締結までの協議とは、提案内容を踏まえて協議する、との考えで宜しいでしょうか	御理解のとおりです。
20	質問回答	No.48				修繕 - 金谷防災センター	質問回答より、金谷防災センターの修繕について、事業者の使用しない範囲については除く、とありますが、事業者の使用しない範囲の修繕は、市が適切に修繕を実施したうえで事業者に引渡される、との理解で宜しいでしょうか	御理解のとおりです。
21	質問回答	No.84				サービス対価B - 見直し期間	質問は、昨今の人件費等の物価変動著しいため、3年ごとの見直しで事業者のリスク負担が大きいと、1年ごとの見直しをお願いできないでしょうか、という質問に対し、質問回答は、原案のとおりとします、との回答でしたが、3%以上の変動率で3年ごとの見直しは一般的ではなく、事業者にあまりに過度な負担の押し付けとなり、大きなリスク負担となりますので、見直しを強く要望します。	原案のとおりとさせていただきます。
22	質問回答	No.92				不可抗力 - 感染症の拡大	質問回答より、新型コロナウイルス感染症の拡大が現時点で全く予見できない規模となった場合は「市と事業者の双方が想定していなかった事由」に該当し、とありますが、どのような感染症の状態が該当するのでしょうか	「どのような感染症の状態が該当するのでしょうか」に対しては、例えば新型コロナウイルスの新たな変異株が流行し、その感染力が既知のウイルス株よりも著しく強い場合などが考えられます。