

## (仮称) 苫小牧市民ホール整備運営事業 対話による共有認識事項・質問回答等

- ・(仮称) 苫小牧市民ホール整備運営事業募集要項等について、令和3年10月15日(金)に実施した対話の結果を公表します。
- ・対話の結果は、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、ノウハウに関わるものと考えられる内容は非公表としております。
- ・要求水準書の記載事項と内容が異なる場合は、本回答を優先します。

令和3年11月2日

苫小牧市市民ホール建設準備室

(仮称) 苫小牧市民ホール整備運営事業に関する対話による共有認識事項・質問回答等

No	該当	議題	事業者からの質問	市の回答
1	要求水準書	事業目的	事業の目的に示されている「これまでの市民文化系施設で育まれてきたコミュニティを継承し」のコミュニティとは、文化会館や市民会館で活動されている市民や団体のことを示しているとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
2	要求水準書	ホールAホワイエについて	「ピアノ庫からホールA舞台・B舞台・多目的室・ホールAホワイエに移動できるように」とありますが、本事項の趣旨をご教示願います。また、本趣旨を満たす場合には代替案の提案は可能でしょうか。	要求水準書で示すピアノ庫の動線については、資料8「調達・設置する備品一覧」に示すフルコンサートピアノ2台及びセミコンサートピアノ1台の効率的に運用するために示しているものです。なお、ホワイエについては、フルコンサートピアノまたはセミコンサートピアノを追加で整備し、専用のピアノ庫を設ける場合には、他のピアノ庫からの動線は問わないこととします。
3	要求水準書	管理諸室について	「事務室は外気と接し、天候や外の状況が見えるようにする。」とありますが、本事項の趣旨をご教示ください。	天候の変化に対する速やかな対応と、職員の職場環境への配慮が目的であり、これらの目的が達成できるのであれば、必ずしも外気と接する必要はありません。
4	要求水準書	設備計画について	「電気室等は、ハザードマップ等を考慮し、浸水・冠水の防止について十分に配慮を行うこと」「主要機器は屋内設置とし、「受電設備は電気室に設置し、」とありますが、浸水・冠水の防止について十分に配慮すれば、代替案の提案は可能でしょうか。	塩害や積雪に対応する耐候性や耐久性、内部に水が浸入しないよう防雨・防湿対応とし、害虫の侵入に対する対策ができるのであれば、代替案の提案を可とします。
5	要求水準書	緞帳について	「緞帳は市の指示に従い整備する。」とありますが、本事項の趣旨をご教示ください。	縦れ織りの本緞帳を整備する場合は、絵柄について市と協議が必要であることを示しています。本緞帳を含めた幕設備は、運営などを考慮の上、必要性を適切に判断しご提案ください。
6	要求水準書	開業準備業務責任者の配置について	開業準備業務責任者は、館長(運営業務責任者)とは別で責任者を立てるという理解でよろしいでしょうか。また、開業準備業務責任者は、専任でなくても構わないという理解でよろしいでしょうか。	開業準備業務責任者を館長が兼務することは可能ですが、それぞれに求める役割やノウハウが異なることはご理解ください。なお、開業準備業務責任者については、要求水準を満たす限りにおいて、専任でなくても構いません。
7	要求水準書	供用開始前の予約受付及び利用打合せについて	市民会館の一角を使用する際には使用料が生じるとのことですが、金額をご教示ください。	市民会館の使用料に準じた金額となります。
8	要求水準書	事業終了時の要求水準、引継ぎ等について	「一時期に全面的に修繕する行為は「大規模修繕」とし、本事業では想定しない。」との記載がありますが、「想定しない」の解釈として事業者側で実施する必要はないと理解してよろしいでしょうか。	事業期間中は予防保全に努めることで、大規模修繕は発生させない想定であり、それ以外の事業期間中に生じる修繕については全て事業者にて実施してください。
9	要求水準書	事業終了時の要求水準、引継ぎ等について	市が行う大規模修繕とはどのようなものを想定しているのかご教示ください。	事業終了後に市で対応する大規模修繕は、要求水準書に記載のとおり事業終了の約3年前から建物の状態をみて協議事項としたいと考えています。また、事業期間中に想定外の事象が発生し、大規模修繕が必要となった場合は、協議を行います。
10	要求水準書	事業終了時の要求水準、引継ぎ等について	災害による大規模修繕など、修繕計画で予定していない突発的な修繕の実施については協議できるという理解でよろしいでしょうか。	計画していない修繕の実施に関し、協議の対象となるかどうかは、修繕が必要となった理由によります。災害による修繕の対応の場合は、不可抗力とされ、事業契約書の規定によります。
11	要求水準書	警備方法について	保安警備業務について警備員が実施することが定められていますが、安全で確実な防災・防犯警備体制を構築することを前提に、代替案の提案は可能でしょうか。	保安警備業務に示す要求水準のうち、巡回業務について、警備員以外の複数の職員による巡回体制を構築することで、より安全で確実な防災・防犯警備体制を構築することができるのであれば、警備員以外での対応を可とします。

No	該当	議題	事業者からの質問	市の回答
12	要求水準書	指定管理者制度について	「本施設の設置及びその管理に関する事項、並びに指定管理者に関する事項については、本施設の設置条例及び同条例施行規則に定める予定」とありますが、貸出区分等を変更することは可能でしょうか。	設置条例の利用料金の規定は午前、午後、夜の3区分を想定していますが、指定管理者の提案により時間単位の貸出も可能です。ただし、この場合、利用後の消毒等のインターバルを考慮した区分設定としてください。
13	要求水準書	館長について	「館長(運営業務責任者)(1名)※兼務不可」とありますが、統括管理責任者と兼任することが可能という理解でよろしいでしょうか。	統括管理責任者を館長が兼務することは可能ですが、それぞれに求める役割やノウハウが異なることはご理解ください。
14	要求水準書	予約受付開始時期	全館貸切での利用を希望している場合の予約受付開始時期は、何カ月前からになりますでしょうか。	13か月前の貸し出しを想定していますが、早めの施設確保を必要とする事業を優先する等については、事業者からの提案に基づいて市と事業者との協議により定めます。
15	要求水準書	ホール申込状況の公開について	ホール申込状況の公開について、インターネット上に公開する申込状況は利用の承認を行ったもののみという理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
16	要求水準書	カフェ・レストラン運営業務について	本事業の運営業務のうち、カフェ・レストラン運営業務について、資料12「自由提案事業及び自由提案施設事業における参考価格」によれば行政財産の使用料は徴収しないとあります。カフェ・レストラン運営業務をSPCが他の事業者へ委託する場合、それに係るスペースについて市と事業者間で何らかの契約が必要かと存じますが、市が想定されているスキーム及び契約形態をご教示ください。また、カフェ・レストラン運営業務をSPCから他の事業者へ委託する場合、施設管理費等の名目で事業者から金銭を徴収することは可能でしょうか。	本施設は、飲食の提供も設置目的の1つであり、このことに関する個別の契約は必要としません。また、施設管理に要する実費相当額について、合理的な金額の算定により、委託先事業者に負担させることは可能と考えます。
17	要求水準書	駐車場運営業務について	本事業の運営業務のうち、駐車場運営業務について、要求水準では課金機を設置する事とありますが、資料11「利用料金の設定について」によれば施設利用者については、駐車場の利用料金が原則無料とされています。利用料金収入の想定が難しい中、課金機のインシャルコスト及び約20年間の維持管理コストをかける趣旨をご教示ください。	市民会館の駐車場には夜間の駐車も見受けられ、一定の市民ニーズがあると考えています。今後、更なるまちなかの活性化を図っていく中で、この場所で450台以上の大規模駐車場は地域の大きなストックとなると考えており、積極的な利用を促すため、いつでも入庫可能なものとし、また近隣の有料駐車場に勘案し、利用料金を徴収するため、課金機を設置を要件としています。
18	要求水準書	関係者用駐車場の公用車について	「要求水準書に関する質問回答No.18」に「公用車用駐車場として8台を想定」とありますが、 ① 課金対象でしょうか。 ② どのような車両を想定されていますでしょうか。 ③ 固定した駐車スペース8台分を用意するという考えで良いでしょうか。 ④ 利用者は本施設関係者でしょうか、それとも市役所など他施設関係者でしょうか。 ⑤ 一般車両とのエリア分けは必要でしょうか。	① 課金対象ではありません。 ② 車両の内訳として、2t車1台、普通車7台です。 ③ 固定駐車スペースで可です。 ④ 「市民サポート」として本施設に入居する団体の公用車の利用を想定しています。 ⑤ 一般車両とのエリア分けは提案に委ねます。
19	要求水準書	自由提案施設事業について	自由提案施設用地の貸付条件に、SPCの責務として「自由提案施設事業者が事業契約書に規定される期日までに借地権設定契約を締結しない場合」とありますが、事業契約書に規定される期日とはいつを指すのでしょうか。	基本協定書第6条5項にあるとおり、事業契約の締結後、速やかに借地権設定契約を締結する予定であり、優先交渉権者決定後に提案書の内容に従い事業契約書に記載されることとなります。
20	要求水準書	自由提案施設事業に関するSPCの責務について	「要求水準書に関する質問回答No.115～117」には当初の自由提案施設事業者が破綻あるいは撤退した場合のSPCの責務は、可及的速やかに次期の自由提案施設事業者を選定することと回答がありました。一方、次期事業者を選定できない場合は要求水準未達となるとの回答がありました(回答No.120)。SPCが次期自由提案施設事業者の選定に努力を尽くしても、万が一、次期自由提案施設事業者が見つからない場合に、SPCにはペナルティが発生しないとの理解でよろしいでしょうか。	SPCが自由提案施設事業者の選定に努力を尽くしている状況があれば、ペナルティを課す状況にはなりませんが、それをもって努力の手を休めるようなことがあってはならないと考えています。
21	要求水準書	利用料金	「減免に係る基準」として現時点でお考えの内容をお教えいただけますでしょうか。	統合元の現施設の基準を参考に、今後、減免に係る基準を設定する考えであり、現時点ではお示しすることはできません。

No	該当	議題	事業者からの質問	市の回答
22	募集要項	サービス購入料Dについて	サービス購入料Dの基準金利の記載がございませんが、サービス購入料Bと同様(0.3930%)との理解でよろしいでしょうか。	市としてサービス対価Dに対する基準金利の設定は想定していません。事業者の資金調達に必要な借入金利を含めた金額を提案してください。
23	募集要項	建設・設計業務に係る対価の物価変動に伴う改定について	セメントメーカーが約2割の値上げを表明しました。募集要項別紙2にて、物価変動については事業契約締結から設計業務完了後に変動した場合が対象となることがとされていますが、入札段階ではすでに値上げ分を考慮する必要があります。変動にかかる期間を事業契約締結からではなく、入札日から変更いただきたくご検討をお願いいたします。	資材等の高騰については市側でも認識しており、これを踏まえた募集要項、要求水準として公表し、事業者を募集していますので、物価変動に係る対象についても募集要項に記載の条件の範囲で提案をお願いします。
24	募集要項	サービス対価Bに係る消費税相当額について	サービス対価Bの割賦元金に係る消費税相当額について、施設整備の割賦元本全額に係る消費税額を施設引渡年度の令和7年度に一括して納付する必要があります。施設整備費に係る消費税相当額を、予算として見ていらっしゃいますでしょうか。当該費用につきましては、割賦支払とするのではなく消費税納付時期に一括してお支払いいただくよう、再度ご検討をお願いいたします。	施設整備費に係る消費税相当額は予算に含まれています。施設整備費に係る消費税相当額部分については割賦払いとして、事業者側で借入れを起こす想定です。割賦元本(税抜き)に消費税相当額を加えた金額(税込元本)に金利を付して、サービス対価Bとして支払います。
25	募集要項	既存施設解体業務費「サービス対価B」の支払いについて	「サービス対価の支払方法」によると、サービス対価B(設計・建設業務の対価(割賦分))については、既存施設解体業務の完了前から、支払いが開始するスケジュールとなっております。本支払方法のとおり、既存施設解体業務の完了を待たず、市民ホールの引渡しを以て、サービス対価Bの全額が確定し、貴市からSPCに対して支払われるものとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
26	募集要項	サービス対価の減額について	「募集要項に関する質問回答No.64、65」に「施設使用不可の日が続いた場合のペナルティポイント」についての質問回答の参照先が、「募集要項に関する質問回答No.59」の「機器故障等が事業者の責めに帰さない、やむを得ない事由に該当する」旨の回答となっております。正しくは、「募集要項に関する質問回答No.56」の「1つの事象ごとでのポイント計上を想定している」回答を参照すべきとご理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
27	募集要項	サードプレイスについて	メインテーマの副題である「苦小牧市民のサードプレイス」について、ハード・ソフト両面で具体的なイメージがあればご教示ください。	サードプレイスについては基本構想に設定経過を示しており、また、この実現方法については基本計画に示していますので、これらを踏えた提案を期待しています。
28	募集要項	金利について	金利について、10年程度での基準金利の見直しをご検討をお願いいたします。	事業費の平準化のため、20年1か月の固定をお願いします。
29	募集要項	LIBORの取扱いについて	LIBORについては令和3年を以て廃止となりますが、基準金利が廃止された場合、後継金利が基準金利より低い金利となる場合等において、経済的価値を同質とするためのスプレッド調整等を含めて協議されるという理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおり、スプレッド調整等を含めて協議します。
30	募集要項	やむを得ない事由による場合の措置について	「募集要項に関する質問回答No.63」にて「明らかに事業者の責めに帰さない事由によって発生したにもかかわらず、市が事業者の責めに帰さないと認めない場合があるのでしょうか。」という質問に対し、「明らかに事業者の責めに帰さない事由により発生したものであっても、市がその事由を確認し認めることで、必要な措置を行うことをお示しするものです。」とご回答いただいております。明らかに事業者の責めに帰さない事由により発生した要求水準未達状態については事業者が帰責事由がないとお認めいただき、減額ポイントは発生しないとの理解でよろしいでしょうか。	事業者の帰責事由の有無については、行政側の確認を行う手続きが入る旨を募集要項に関する質問に御回答したところです。従って、減額ポイントが発生するかどうかは、市がその事由を確認し、帰責事由がないと認められる場合には減額ポイントは発生しません。

No	該当	議題	事業者からの質問	市の回答
31	募集要項	基本設計費用の支払い	「募集要項(修正版)別紙1及び2」において、サービス対価Aの設計業務にかかる費用から「基本設計費用を除く」と修正されています。基本設計費用全額がサービス対価B(令和7年4月支払開始)に含まれる場合、再度、支払方法についてご検討をお願いいたします。	基本設計費用は割賦払いとしてサービス対価Bに含まれます。一括払い部分であるサービス対価Aは、起債調達を前提としていますが、基本設計費用は起債の対象ではないためこの点を募集要項(修正版)に追記したところであり、この内容について変更はいたしません。
32	様式集	様式4-2「企業名対応表」について	文脈に応じた提案書記載名を使用したいため、1つの企業に対して複数の提案書記載名を割り当てることは可能でしょうか。	特に妨げるものではありませんが、審査委員の読みやすさに配慮した記載をお願いします。
33	様式集	様式5-2「提案価格内訳書」と様式9-8「カフェ・レストラン運営業務費内訳書」の整合について	様式5-2「提案価格内訳書」にカフェ・レストラン運営業務収支を含めない提案とする場合、様式9-8「カフェ・レストラン運営業務費内訳書」に記載の収支と合致しないことは問題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。
34	様式集	様式5-2「提案価格内訳書」と様式9-9「自由提案事業費内訳書」の整合について	様式5-2「提案価格内訳書」に自由提案事業収支を含めない提案とする場合、様式9-9「自由提案事業費内訳書」に記載の収支と合致しないことは問題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。
35	様式集	様式5-2「提案価格内訳書」と様式9-3③「自主事業収支算定書」の整合について	自主事業収支が赤字となった場合は、様式5-2「提案価格内訳書」の自主事業収支にマイナスの金額を記入し、サービス購入料に含めお支払い頂く形との理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
36	様式集	様式6-3「地域への貢献」の地元企業への発注額について	地元企業への工事発注において、一次下請負会社及び二次下請負会社が地元企業である場合は、両社への発注金額の合計を計上することでよろしいでしょうか。	様式6-3に示す表に記載する地元企業への発注額は、重複して積算しないでください。また、記載した発注額については、積算方法を明示してください。なお、市は三次下請負以降の企業への発注に関し、より配慮が必要と考えていることから、様式に示した表以外に、別途、これらの内訳を示すなどの提案を期待しています。
37	様式集	様式7-9①「初期投資費内訳書」について	「①初期投資費」の各年度に支払われるサービス対価Aは税込の金額を記入するという理解でよろしいでしょうか。備考に記載の計算式が税抜の計算となっているため確認したく存じます。	ご理解のとおりです。
38	様式集	様式9-3③「自主事業収支算定書」について	イベントに関して、貴市の後援があれば無料とするなどの減免措置はありますでしょうか。	市の後援の有無が減免の判断基準とすることは想定していません。
39	様式集	様式9-4②「利用料金表」の利用料金について	コラボスペースの料金設定について、㎡当たりの基準額は無いという理解でよろしいでしょうか。	資料11「利用料金の設定について」の(12)を参照ください。
40	様式集	様式9-4②「利用料金表」の利用料金について	複数のホールや活動室を利用する場合、割安なセット料金を設定しても良いという理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
41	様式集	様式記載事項について	「様式集に関する質問回答No.2」に関し、構成企業または協力企業からの再委託先の企業名は記載不可との回答でしたが、提案段階では再委託先として確定していない企業(関心表明の取得程度)においても企業名の記載は不可との理解でよろしいでしょうか。また、業務の委託先ではなく、催事の連携先とする団体名や企業名の記載は可能であるとの理解でよろしいでしょうか。	関心表明書への企業名の記載は可としているところであり、SPCからの委託先が、個別に業務を発注する予定の委託先(再委託先)や催事の連携先として、団体名や企業名を提案書へ記載することも可としますが、審査に際し、団体名や企業名から応募者が類推されない範囲としてください。

No	該当	議題	事業者からの質問	市の回答
42	優先交渉権決定基準	加點審査における「自由提案施設事業」について	加點審査における評価の視点では、「本施設の魅力を高め、周辺地域の賑いを創出し、まちづくりに資するサービスが提案される計画」と記載されています。 貴市が想定している業種、業態等があれば、参考にご教示ください。	市が想定する特定の業態はありません。
43	事業契約書(案)	普通火災保険付保について	「事業契約書(案)別紙4」にて、開業準備期間及び維持管理・運営期間中に普通火災保険を付保することとなっております。一方、一般的に行政様は所有不動産に対し一括的な包括保険を付保されると理解しております。 本事業の新施設設も、竣工後貴市が所有者となられますが、貴市にて加入済みの包括保険にて付保対象に含まれないのでしょうか。複数保険の付保対象とした場合でも、重複しては保険金支払いされないとの理解ですので、当該普通火災保険付保についての考えをご教示ください。	施設賠償責任保険等の事業契約別紙4に記載の保険と同等な保険が付保されていれば問題はありせん。
44	事業契約書(案)	事業者が付保する保険について	「事業契約書(案)別紙4」で「事業者の責任と費用負担により付す保険及び条件」が示されておりますが、保険の対象や補償額等の付保条件を満たすことを前提に、事業者または業務受託者で保険を付保すれば良いとの理解でよろしいでしょうか。	保険を付保する場合、事業者の責任と費用負担により付す保険及び条件が満たされていれば、事業者に限らず業務を受託する建設企業や維持管理・運営企業が付保することで問題ありません。
45	事業契約書(案)	本施設損傷時の取扱いについて	「事業契約書(案)に関する質問回答No.15」におきまして、「事業者は、本施設の適切な維持管理・運営業務を行う義務があります。本施設は不特定多数の利用者が出入りすることから、帰責者不明の損害も事業者の負担とし、リスク分担を明記しているものです。」とご回答いただいておりますが、本施設敷地は24時間開放されることから、仮に第三者による本施設損傷を予防する目的で夜勤の警備員を配置するなどの対応を取る場合、コスト増大につながります。適切な維持管理・運営業務を行うことは当然ですが、限られた予算の中で対応可能な事項は限定されるため、帰責者不明時の損傷については協議とさせていただけないでしょうか。	事業者選定後、事業契約の締結に向けた条件の協議は可能ですが、公表中の事業契約書(案)は応募条件の一部であるため、この内容を踏まえた提案としてください。
46	定期借地権設定契約条件規定書(案)	定期借地権設定契約書(案)の「自由提案施設事業」について	借地権設定契約に特約として借地人から白紙解約(着工時まで等)条文を差し入れることは可能でしょうか。	事業者選定後、事業契約の締結に向けた条件の協議は可能ですが、公表中の事業契約書(案)は応募条件の一部であるため、現時点においてはこの内容を踏まえた提案としてください。
47	定期借地権設定契約条件規定書(案)	定期借地権設定契約書(案)の「自由提案施設事業」について	借地権設定契約に関して、誘致テナントの収益の悪化や同テナントが万が一撤退する場合、貴市との間で借地料などの協議を行うことは可能でしょうか。	事業者選定後、借地権設定契約についての締結に向けた条件の協議は可能ですが、公表中の借地権設定契約書(案)は応募条件の一部であるため、現時点においてはこの内容を踏まえた提案としてください。
48	その他	カーボンニュートラルへの取組について	本年8月に貴市より「ゼロカーボンシティ宣言」が出されました。 本事業における貴市のお考えがありましたらご教示ください。	市は、市民や地域、事業者の皆さまと一体となって連携・協働しながら、2050年までに二酸化炭素の実質排出量ゼロを目指す「ゼロカーボンシティ」へ挑戦することを宣言しました。今後、国が示す「地域脱炭素ロードマップ」に基づき、「第3次苫小牧市環境基本計画」を改定する予定としておりますが、本事業に関しましては、既に公表している要求水準書や優先交渉権者決定基準に示した内容を踏まえ、事業者からの提案を求めるものです。