

■実施方針に関する質問に対する回答

No	頁	I	II	(I)	①	ア	(ア)	項目等	質問内容	回答
1	7	I	I	(6)	⑥			公募対象公園施設の使用料	『公募対象公園施設の設置許可に伴う使用料の最低額は以下のとおりとし、民間事業者の提案に基づき決定するものとする。』とありますが、公募設置等計画の認定がなされた日や特定事業契約締結日から公募対象公園施設の使用料が発生するわけではなく、施設供用開始後実際に公募対象公園施設を使用する時から使用料が発生する理解で良いでしょうか。	お見込みのとおりです。
2	7	I	I	(6)	⑥			公募対象公園施設の使用料	『公募対象公園施設の設置許可に伴う使用料の最低額は以下のとおりとし、民間事業者の提案に基づき決定するものとする。』とありますが、使用面積に関して上限と下限があればご教示ください。	公募対象公園施設について、使用面積は上・下限は設定しておりません。
3	7	I	I	(6)	⑧			開館準備期間	「※開館準備期間中は、事業者が維持管理を行うこと」とありますが、開館準備期間中（令和12年1月1日～令和12年3月31日）は建設業者の監理技術者や現場代理人の常駐は不要と考えてよいでしょうか。	引渡し完了すれば、建設工事業務等で配置する現場代理人・監理技術者の常駐等は不要とします。
4	14	III	4	(1)	①			協力企業	定義欄の応募者に協力企業がありますが、同定義欄には想定されないとあります。「想定されない」の意味をご教示頂きたい。	応募者の定義から「協力企業」の記載を削除します。なお、定義欄における「想定されない」とは、協力企業は応募者の構成員に含まないことを示しています。
5	16	III	5	(2)	②	ア		設計業務を行う者	公園設計については資格要件を問わないのですか。設計業務は建築・公園一体の業務となりますか。	主たる工事業種である「建築一式工事」に伴う設計業務として、建築・公園を一体的に実施いただくことを想定しているため、資格要件を求めています。
6	16	III	5	(2)	③	ア		工事監理業務を行う者	公園監理については資格要件を問わないのですか。監理業務は建築・公園一体の業務となりますか？	主たる工事業種である「建築一式工事」に伴う工事監理業務として建築・公園を一体的に実施いただくことを想定しているため、資格要件を求めています。

■実施方針に関する意見に対する回答

No	頁	I	II	(I)	①	ア	(ア)	項目等	質問内容	回答
1	7	I	I	(6)	⑧			事業スケジュール	令和12年1月～3月の開業準備期間は工事請負仮契約書の契約期間内ですが、令和11年12月31日に施設の引渡しを行うため、建設企業や工事監理企業が施設の管理責任を負うことにならないという理解で良いでしょうか。作業を伴わないにも関わらず余計な人件費や保険料等のコストをかける必要もないため、リスク区分も適切かと思えます。	引渡しの完了済であれば、お見込みのとおり建設企業や工事監理企業が施設の管理責任はございません。

■業務要求水準書(案)に関する質問に対する回答

No	頁	1	(1)	①	(ア)	a	項目等	質問内容	回答
1	12	2	(1)	②	(ア)		想定規模	想定規模が〇m ² ~〇m ² と幅のある室がありますが(学習・絵本スペースや多目的室など)、これらの室は想定規模の下限値-10%~上限値+10%までが提案可能範囲と考えてよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
2	13	2	(1)	②			表2-4:デッキ	7.5mの高低差を繋ぐ階段は、デッキ形態とするのですか?	くつろいだり滞留もできる場所を想定してデッキと記載しております。構造については、提案とします。
3	13	2	(1)	②			表2-4:多目的広場	5500m ² 以上の広場とし、屋根付き休憩所を設けるとの解釈で大丈夫ですか?	お見込みのとおりです。
4	13	2	(1)	②			表2-4:面積	表記の面積は、最低限の数値ですか?	お見込みのとおりです。
5	16	2	(2)	②	(ア)	d	周辺施設との連携	貴市が想定している周辺施設をご教示ください。	周辺施設の定義については、基本的には周辺の住宅地や近隣商業施設との連携を想定しています。また、本市では金剛駅からのウォークブル推進事業を展開しているため、歩行者の動線や回遊性を意識した計画を重視しております。
6	20	2	(3)	①			総床面積	「総床面積は概ね2,600m ² 程度を上限とする」とありますが、2,600m ² を上限と考えればよろしいでしょうか。	原則、2,600m ² を上限として提案してください。
7	20	2	(3)	①			各諸室等の面積	各諸室等の面積について、落札後に安全性や利便性等を考慮した上で協議することは可能でしょうか。	落札後、設計協議時に安全性や利便性を向上させる目的とした諸室面積の微調整について協議することは可能です。ただし、要求水準書の根幹に関わる変更は認められない場合がありますので、具体的な内容は、個別協議になります。
8	33	2	(3)	①	(ウ)	c	その他機能	諸室仕様に「職員1名が常駐するスペースを確保する」とありますが、まちづくり支援に対応するスタッフについても、常駐が必須との認識でしょうか。 また、常駐が必須ではない場合、まちづくり相談等の対応について、原則、事前予約制での運用とすることは可能でしょうか。	まちづくり支援の諸室では、専門スタッフによるまちづくり支援、受付業務などを実施頂くことを想定しております。雇用形態は問いませんが、スタッフは必ず1人は常駐として下さい。まちづくり相談等の対応について、予約制とすることは、提案可能です。
9	38	2	(3)	①	(エ)	b	多目的運動室	多目的運動室の設置階の要件がなくなりましたが、他室との関係欄に「体育館は隣接する」とあります。体育館の設置階は1階で指定されていますが、多目的運動室と体育館の間に平面的な連携が必要でしょうか。	柔軟な提案を可能とするため、P36体育館、P38多目的運動室の他室等との関係の記載内容は、削除とします。
10	39	2	(3)	①	(エ)	c	設備等	オーパスシステム利用者端末の設置場所について管理受付事務所を3F部分に集約を検討しております。 その場合、オーパスシステム利用者端末を3F部分に設置することは可能でしょうか。	提案により、可能とします。
11	56	2	(6)	④	(エ)	d	看板及び広告塔	公園及び複合施設内で第三者主催イベント等を実施する場合に「催し案内用電子看板等」で告知掲出することの可否について、ご教示お願いいたします。	提案により、可能とします。
12	69	4	(3)	③	(ア)	a	杭撤去について	既存杭の撤去については、新築建物に支障する箇所のみと考えてよいでしょうか。	廃棄物処理法等の関係法令に基づき撤去してください。但し、近接構造物や周辺施設への影響・支障が懸念される箇所については、協議の上撤去範囲を検討することになります。
13	70	4	(3)	③	(ア)	e	交通誘導員について	事業用地の出入口で工事車両の交通整理を行い、安全確保を図ること、とありますが、事業用地出入口(ゲート付近)以外への配置は任意(提案)という理解でよいでしょうか。	お見込みのとおりですが、関係諸官庁との協議や近隣等の調整を行い、安全面の必要に応じて配置して下さい。
14	70	4	(3)	③	(ア)	m	ウェブサイト等でのPRについて	ウェブサイト等でもPRに努めること、とありますが、事業者側での建設工事のお知らせ等に関するウェブサイトの立上は任意と考えてよいでしょうか。	市ウェブサイトにおいて工事進捗のPRを実施予定のため、PRに必要なコンテンツ作成・提供を想定しています。

15	70	4	(3)	③	(イ)	c	完成検査について	完成検査前までに耐震対策や動作確認を行うこと、とありますが、完成検査は完了検査(建築基準法)の合格後、備品搬入、設置をした後に実施するという理解でよいでしょうか。	お見込みのとおりです。
16	71	4	(3)	③	(オ)		完成検査について	建設期間内(～令和11年12月31日まで)に完了検査・検査済証取得を含め、工事を完成させ、貴市による完成検査と引渡しは建設期間(～令和12年1月1日)以降でも可能と考えてよいでしょうか。	お見込みのとおりです。
17	71	4	(3)	④	(ア)		施設引渡業務について	事業者は、工事の完成確認通知を受領した後、引渡予定日までに～市に引き渡すこと、とありますが、工事保険の付保は引渡予定日(＝貴市への所有権移転日でしょうか)まで必要と考えてよいでしょうか。	お見込みのとおりです。
18	83	6	(2)	②	(ア)	c	利用料金の取扱い	民間提案事業として、当施設においてキッチンカー等の出店を誘致することは可能か。また、その場合において、当施設の敷地内(広場等)を使用したキッチンカーの占有使用に伴う使用料・占用料等について、行政への支払いが別途発生するか。発生する場合は、その考え方および算定方法についてご教示いただきたい。	広場については、利用料金の設定を提案事項としており、当該施設の利用に関する利用料は、指定管理業務の範囲内であれば減免(無料)され、自主事業であれば有料となります。ご質問のキッチンカー等の出店誘致については、内部検討が必要な事項となるため、契約後の協議事項とします。
19	84	6	(4)	①				開業準備期間中のオーパス予約対応について、ご教授をお願いいたします。	令和12年4月1日からの供用開始に向け、各施設の事前予約の受け付けすることを想定しています。詳細について契約後協議することとします。
20	85	6	(4)	②	(イ)	e	飲食店について	『飲食店の使用料は、厨房の使用面積(50㎡を想定)を市と協議のうえ決定し、富田林市行政財産使用料条例第2条の規定に基づき、年額を毎年度算出し、市が指定する期日及び方法により納付するものとする。』とありますが、使用量の見通しがなく提案に取り組むことは難しいため、参考として市の想定金額をご教示いただけますでしょうか。	土地・建物それぞれの固定資産税評価相当額を基に、毎年度算定することを想定しています。具体的には、富田林市行政財産使用料条例に基づき算出する予定です。
21	85	6	(4)	②	(イ)	e	飲食店について	飲食店の使用料は厨房の使用面積(50㎡を想定)と記載されておりますが、その場合の具体的な使用料金額及び算定方式について、ご教示をお願いいたします。また厨房の使用面積が80%(40㎡)であった場合は使用料金額も80%となりますでしょうか。	土地・建物それぞれの固定資産税評価相当額を基に、毎年度算定することを想定しています。具体的には、富田林市行政財産使用料条例に基づき算出する予定です。使用面積が40㎡であった場合も、同様の計算方法で金額を定めます。
22	85	6	(4)	②	(イ)	e	飲食店について	上記の飲食店の使用料について、光熱水費用は含まれるのかをご教示をお願いいたします。	光熱水費用は含まれておりません。
23	85	6	(4)	②	(イ)	e	飲食店について	万一の想定として、飲食店運営者が入れ替わる場合等で空白期間が生じる場合、飲食店の使用料は免除対象となりますでしょうか、ご教示をお願いいたします。	地方自治法および当市の「行政財産使用料条例」に基づき、使用料は、実際に使用した期間に対して課されるものです。飲食店の運営者が入れ替わる際等の空白期間においては、行政財産の使用が行われなため、その期間の目的外使用料は発生しないこととなります。
24	85	6	(4)	②	(ウ)	b	まちづくり支援	まちづくり支援としてホームページ(HP)を立ち上げ情報発信を行なう計画をしておりますが、富田林市が直営される子育て支援機能等とのHP内における情報連携方法について、ご教示をお願いいたします。	直営の子育て支援機能やこども支援機能については、市ウェブサイトでの情報発信を予定しておりますが、立ち上げを計画されているホームページ(HP)と相互のハイパーリンク設置や利用者の利便性向上に係るもの(施設予約や施設での行事予定等の一体管理)の情報連携等の協議ができればと考えております。
25	86	6	(4)	②	(オ)	a	その他機能(情報発信)	「ウェブサイト等において…広報・宣伝活動を行うこと」とありますが、本事業で作成する本施設のWebサイトには、子育て支援機能に関する施設情報の掲載も含まれますか。	開館時間やフロア図等の施設基本情報の掲載は必要と考えます。また、直営の子育て支援機能やこども支援機能については、市ウェブサイトでの情報発信を予定しておりますが、立ち上げを計画されているウェブサイトと相互のハイパーリンク設置や利用者の利便性向上に係るもの(施設予約や施設での行事予定等の一体管理)の情報連携等の協議ができればと考えております。

26	91	7	(2)	①		公募対象施設の 種類	バーベキュー設備等の整備は必須でしょうか？	お見込みのとおりです。
27	93	7	(5)			利便増進施設設置 管理業務	利便増進施設設置管理業務は必須提案ではないという理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
28	93	7	(5)	①	(ア)	看板及び広告塔	Park-PFI事業の利便増進施設として看板やサイネージを設置する場合の設置料について、ご教示お願いいたします。	利便増進施設における看板やサイネージの設置料は、富田林市都市公園条例に基づき、富田林市道路占用料条例の規定が準用されます。具体的な区分は、同条例の別表第3条関係にある広告塔に該当し、設置料は、年間1㎡あたり4,100円となります。
29							事業者が自主事業で教室を行う際は、利用料は不要でしょうか。	貸し部屋等の利用料金を設定した場所における教室での利用については、指定管理業務の範囲内であれば、減免(無料)の対象となりますが、自主事業(指定管理者業務の範囲外で、施設の設置目的の範囲内で実施する事業)として実施する場合は、減免(無料)の対象とはなりません。

■業務要求水準書(案)に関する意見に対する回答

No	頁	l	(1)	①	(ア)	a	項目等	質問内容	回答
1	13	2	(1)	②			各施設等の概要	芝生広場と多目的広場に必要機能や面積要件を、両広場毎に規程せず一体に捉えることができれば、より効果的な周辺との関係を構築することが可能となり、造成土量を抑えることができコストダウンが可能となります。そのため、規定は市の想定として、各広場の面積要件はあくまで市の想定としていただきたいです。	芝生広場と多目的広場については、それぞれ利活用目的が異なるため、業務要求水準書(案)では個別に記載しております。ただし、提案により、広場同士が物理的に仕切られたものではなく、一体的な空間として捉えることは可能です。各広場の面積要件については、それぞれ下限として設定しております。
2	56	2	(6)	④	(エ)	a	サイン及びデジタルサイネージ等	館内のイベント等を掲示するデジタルサイネージを各階1台設置の場合、不要な階にも設置することでコスト増となるため、デジタルサイネージを施設全体の主な出入口である屋外デッキにのみ設置とする方が適しているかと思えます。	ご意見を踏まえ、P56(エ)サイン及びデジタルサイネージ等について、「a 利用者への施設案内を行うための設備として、館内のイベント等を掲示するデジタルサイネージ(液晶ディスプレイ、65型以上(幅145cm×高さ92cm))を施設利用者の動線を踏まえ、複合施設内に複数台設置する。」に修正します。

■契約書関係(想定案)に関する質問に対する回答

No	資料名	タイトル	頁					項目等	質問内容	回答
1	工事請負仮契約書 (想定案)		15	第25条					監理業務時に国土交通省の設計業務委託等技術者単価の変動による、請負代金額の変更を請求することは可能でしょうか。	工事監理業務に対して、請負代金額の変更を請求することは可能です。