

# (仮称) 湯沢駅周辺複合施設整備事業

## 実施方針等に関する質問・意見及び回答

- (仮称)湯沢駅周辺複合施設整備事業 実施方針等に対する質問・意見について回答します。御質問・御意見を御提出いただき、誠にありがとうございました。
- 御質問・御意見は、原文のまま掲載していますが、明らかな誤字、脱字及び表記の誤りと判断した箇所については、一部修正しています。

令和4年10月28日

湯沢市

No.	資料名	頁	行	項 目						意見・質問内容	回答
1	実施方針	2	12	第1	1	(6)	①	ア	b	実施方針等公表後の直接対話の結果を踏まえ、民間施設の導入可否・事業条件については、どのようにお考えでしょうか。	実施方針等公表後の直接対話の結果等を踏まえ、余剰地活用事業の提案は、必須とはせず、民間事業者による選択制とします。 なお、余剰地活用事業を提案した場合には、加点評価を行う予定です。詳細は、募集要項等公表時に事業者選定基準でお示しします。
2	実施方針	2	12	第1	1	(6)	①	ア	b	民間施設の導入を事業条件とする場合、土地の貸付・売却額を早く提示していただきたい。	金額は地価公示に基づき算定し、募集要項等公表時にお示しします。
3	実施方針	2	23	第1	1	(6)	①	イ	a	テナント機能（カフェ等）で想定する面積と行政財産使用料を提示していただきたい。	想定する面積と行政財産使用料の基準については、募集要項等公表時にお示しします。
4	実施方針	3	13	第1	1	(6)	③	イ	a	統括管理業務における供用開始準備業務とは、要求水準書（案）で示す開館準備業務と同等の業務という理解でよろしいでしょうか。	要求水準書（案）で示す内容が正しく、実施方針の表現が誤っています。 実施方針の記載内容を「総括管理業務における開館準備業務」に修正します。
5	実施方針	3	24	第1	1	(6)	③	ウ		本施設の光熱水費は、市が支払うサービス対価の中で特定事業者が負担するとされていますが、昨今光熱水費の高騰を受け、リスクが大きいため、実費精算とすることもご検討願います。	本事業では、民間事業者の経営ノウハウを適用することで、光熱水費を含む維持管理・運営業務のコスト削減を図ることを期待しています。よって、光熱水費についても、サービス対価の支払いの対象とします。また、物価変動に伴う増額・減額対応については、各種契約書において一定のルールを設定することを想定しています。詳細は、募集要項等公表時に契約書（案）でお示しします。

No.	資料名	頁	行	項目						意見・質問内容	回答
6	実施方針	4	19	第1	1	(6)	③	オ	b	<p>青少年の健全育成に影響を及ぼすおそれのある機能とは、どのような業態や営業内容を想定されているのでしょうか？例えばアルコール飲料をメニューにする飲食店や催事等を実施することは適切な管理が出来ていれば青少年健全育成に影響を及ぼす事はないと考えます。影響を及ぼすおそれについて、出来るだけ具体的にお考えをお聞かせください。</p>	<p>風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律及び秋田県青少年の健全育成と環境浄化に関する条例等の趣旨に反するような業態や営業内容については、提案を認めません。 例として、アルコール飲料の自販機を提案することについては不可とします。なお、アルコール飲料の販売を提案する場合は、未成年者が購入できない販売方法としてください。</p>
7	実施方針	5	4	第1	1	(6)	⑤		d	<p>余剰地活用事業における民間収益施設の営業開始について、公共施設の開館より前倒し（後倒し）する提案を可能にしていきたい。</p>	<p>余剰地活用事業として、民間収益施設を導入する場合は、複合施設の供用開始より前倒しで整備や営業開始することは提案可能です。ただし、後倒しは不可です。 なお、前倒しの提案を行う場合は、複合施設の整備・開館時期、市道付替等との兼ね合いに留意してください。</p>
8	実施方針	15	7	第2	2	(3)	③	カ	c	<p>本事業の対象施設に類似する公共施設の運営業務に関する履行実績とありますが、面積・蔵書規模／利用数／複合機能種別等、「類似」の判定基準についてお示し願います。</p>	<p>機能及び業務内容等が本事業の対象施設に類似するものと想定しています。</p>
9	実施方針	24	11	別紙	2					<p>「法令等の新設・変更リスク」について、消費税率の変動リスクも特定事業者が負うと読み解けますが、正でしょうか。事業者起因によるリスクではないため、市のリスク分担にご変更を願います。</p>	<p>消費税率の変動リスクについては、市が負担します。詳細は、募集要項等公表時に契約書（案）でお示しします。</p>
10	実施方針	24	18	別紙	2					<p>募集要項公示時に、不可抗力の具体定義を明確にお示しください。</p>	<p>募集要項公表時に、特定事業契約に係る各種契約書（案）を公表予定です。当該契約書（案）の中で具体的な定義をお示しします。</p>

No.	資料名	頁	行	項目						意見・質問内容	回答
11	実施方針	25	29	別紙	2					運営費上昇リスクについて、最低賃金の上昇等、事業者起因に拠らない社会情勢によるリスクが想定されます。大幅な変動は協議と記載いただいておりますが、募集要項公示時にはサービス対価の改定に関する方針・指標を明確にお示し願います。	サービス対価の改定方法及び使用する指標等については、募集要項等公表時にお示しします。
12	実施方針	25	35	別紙	2					休館、管理運営の中断等について、事業者起因に拠らないリスクは、不可抗力と同様に市のリスク分担にて願います。	原案のとおり、当該リスク発生の原因等を踏まえ、市と特定事業者との協議によりリスク負担者を定めます。
13	実施方針	25	35	別紙	2					管理運営の中断や対策等による指定管理料の減少リスクについて考え方を述べていますが、管理運営の中断を行った際の利用料金収入も減少する事について「管理運営の中断による利用料金収入源や自主事業等の中止、また対策等に係る費用の補填」についても協議する内容として改めていただきたい。	実施方針に記載のとおりです。なお、自主事業等の中止については、特定事業者によるリスク負担とします。
14	要求水準書(案)	11	20	第1	9	(2)	ア			立体駐車場の台数(180台以上)の記述について、180台程度、150台以上、150~180台などを検討してほしい。 また、立体駐車場は、ゲートを設けて料金制(指定管理者の収入)にしていただきたい。	前段については、180台程度とします。なお、冬季は屋上を閉鎖予定です。特定事業者は、除雪等の対策も検討してください。 後段については、立体駐車場には、ゲートや料金制(料金徴収代行)を導入する予定です。 ※3時間無料、以降1時間につき100円、1日最大料金はなし、月極はなし等
15	要求水準書(案)	19	13	第2	1	(2)	ウ	(イ)	⑦	電気時計設備とあるが、館内全てを同一時刻基準で管理する必要はないと考えます。時計の設置に留めるなど、考え方を見直していただきたい。	ご意見を踏まえ、時計の方式を電気時計設備に限定しない方法も認めることとし、記載を見直します。
16	要求水準書(案)	19	14	第2	1	(2)	ウ	(イ)	⑦	時計については、電気時計設備を設置することになっていますが、電波時計への変更は可能でしょうか。	ご意見を踏まえ、時計の方式を電気時計設備に限定しない方法も認めることとし、記載を見直します。

No.	資料名	頁	行	項目						意見・質問内容	回答
17	要求水準書 (案)	24		第2	1	(3)	ア	①	1	諸室仕様で「プロジェクターで投射できるスクリーン」とありますが、最近の施設整備では様々な投射可能な機器があるため、設備を定めた仕様ではなく、性能を定めた仕様としていただきたい。（※他の諸室も同様に考えます）	ご意見を踏まえ、「プロジェクターによるスクリーンへの投影」に限定しない方法も認めることとし、記載を見直します。
18	要求水準書 (案)	24		第2	1	(3)	ア	①	1	設備の要件「有線LAN」について、設備仕様ではなくインターネット接続環境とするなど、通信環境構築については幅広い選択肢が可能な性能仕様としていただきたい。（※他の諸室も同様に考えます）	市では、緊急時のバックアップ機能を確保するため各諸室の設備要件に有線LANの配線を規定しています。ご意見を踏まえ、各諸室における有線LANの配線の必要性について精査します。 なお、要求水準書P20(14)のとおり、本施設内において、原則全ての場所でインターネット（公衆無線LAN）にアクセスできるよう必要な場所にアクセスポイントを設置することとしています。
19	要求水準書 (案)	75	15	第3	5	(1)				市民活動支援機能について、指定管理者がスタッフを配置することは認められますか。	市民活動センターの業務内容について、委託による対応も可能と判断し、指定管理者の業務範囲とし、要求水準書等を修正します。詳細は、募集要項等公表時にお示します。
20	要求水準書 (案)	75	30	第5	2	(3)	イ	①		電話での予約作業は、申込者が特定できないことや内容の記録が取れない等があるため、窓口での直接予約等、申込者が特定できる仕組みの中での手続きを前提とした内容としていただきたい。	ご意見を踏まえ、電話での予約は受け付けないこととします。
21	要求水準書 (案)	90	2	第5	3	(3)	ウ			図書購入費は550万円（税込）とあるが、雑誌や新聞の費用は含まれていないとの認識でよいでしょうか。	お見込みのとおりです。
22	要求水準書 (案)	97		第5	6	(2)	ア			子育て支援事業全般については市の施策との一致・連携が重要と考えます。記載されている内容は抽象的なものが一部あるので、具体的に求める内容を更に明確にしていきたい。	現時点で本市が想定している主催事業の内容は、添付資料8「本事業で想定される主催事業一覧」のとおりです。 その他、子育て支援事業に関する国や市の要綱等を参考に、具体的な内容については特定事業者の提案に委ねます。