

弘前市吉野町緑地周辺整備等PFI事業 対面型質問回答書

No	資料名	本編	別紙資料	別紙様式	頁	箇所	質問又は意見	回答
1	募集要項	○	-	-	6	Ⅱ,1,(9),カ	サービス購入料1における設計業務費の上限が209百万円(税込)ですが、工事監理費も含み、契約日から引き渡し日までの間で計上してよいでしょうか。	工事監理費は含めることができません。設計業務費については、平成29年度中に計上して下さい。
2	募集要項	○	-	-	7	Ⅱ,1,(10),ウ,(ウ)	本施設に隣接する市有地や緑地において、期間限定の屋台等を出店する場合は、使用料や借地料は発生しないという理解でよろしいでしょうか。	市有地での事業となりますので、原則として使用料をお支払いいただく必要があります。
3	募集要項	○	-	-	7	Ⅱ,1,(10),ウ,(ウ)	既存の建物以外で付帯事業を行う場合は借地料が発生すると思いますが、収益事業以外でも発生するのでしょうか。	目的・用途によりますが、原則、市の敷地を利用する場合は借地料が発生するものとします。
4	募集要項		○	別紙1	29	2,(1),②	サービス購入料1の内、『「作品の収集・設置業務費」並びに「開館準備業務費」については、建設業務に関する費用の最終支払い時に支払う』とありますが、これらに要する費用の中にも、建設期間中から支払いが発生するものも想定されるため、設計費、建設工事費等と同様に、年度ごとに一定の金額をお支払頂くように支払条件を変更頂けないでしょうか。	可能です。作品の収集・設置業務費及び開館準備業務費については、建設期間中に必要な費用は支払います。
5	募集要項		○	別紙1	29	2,(2),①	サービス購入料2は、利用者から徴収する施設利用料金収入を差し引いた額を提案することとなっています。本事業は、その性格上、入場者数の想定が非常に難しい案件です。現在の募集要項等では入場者数の変動リスクを事業者が全て負担する構造となっており、かつ市の想定した収入を下回った場合にはサービス購入料2が減額されるリスクも有します。入場者数の変動リスクを事業者と市の双方で応分の負担をすることをご検討頂けないでしょうか。例えば、市が想定した収入についてはサービス購入料2として合算してお支払頂くことはできないでしょうか。	下回った場合の指定管理料の見直しは、甲乙協議として実施いたします。上回った場合は、原案のとおりです。いずれも、リスクはシェアすることを前提に規定しています。利用料金制度を活用して、民間運営ノウハウの最大化を図りたいと思っていますので、原案のとおりといたします。
6	要求水準書	○	-	-	10	I,5,(2)	【質問No55回答(募集要項等に関する質問回答(参加資格関連以外)11月15日)に対する再確認】「設計図書の承認は、設計業務の完了を証するものであり、事業契約に定める要求水準を満たしていることの証明にはなりません。」と回答がありますが、要求水準の確認は事業契約書案別紙3の4実施設計終了時提出書類の(22)要求水準確認報告書の提出、承認で行われるとの理解でよいでしょうか。	ご理解のとおりです。
7	要求水準書	○	-	-	27	Ⅱ,1,(4),②	【質問No89回答(募集要項等に関する質問回答(参加資格関連以外)11月15日)】にて、備品についてVFMを有利にするためリース対応可能との回答がありますが、設備についても同様に考えてよいでしょうか。	設備導入に係るサービス対価1に相当する金額と、市が負担する光熱水費の金額を比較した場合に、優位性が確認される場合には、リースでの実施でも構いません。
8	要求水準書	○			28	1,(10),ウ,(ウ)	自転車用駐輪スペース、バイク用駐輪スペースについて土淵川吉野町緑地内に設ける場合、面積の規定はないと考えて宜しいでしょうか。	煉瓦倉庫敷地内に整備することを想定しています。
9	要求水準書	○	-	-	29	Ⅱ,2,(4),⑥	【質問No72(募集要項等に関する質問回答(参加資格関連以外)11月15日)回答に対する再確認】既存黒板塀撤去後の新設塀について、必要性を再確認させてください。	塀・柵等は、道路側との段差や落雪などに対する安全確保上、必要であると考えております。
10	要求水準書	○	-	-	31	Ⅱ,3,(1),A棟,室番号3,4	【質問No79回答(募集要項等に関する質問回答(参加資格関連以外)11月15日)に対する再確認】モザイクタイル床の復旧、再現が望ましいとし、要求水準ではないこととしていただけないでしょうか。もしくは、再現したタイルの使用法、使用部位は事業者による任意提案によるものでよいでしょうか。	要求水準書を、「モザイクタイル床は改修後、復旧又は改修前の意匠にできるだけ近く再現することが望ましい」に修正します。
11	要求水準書	○			32	2,(2),③	既存施設について、内部仕上げ・断熱材・ガラス仕様等についての資料があれば提示いただけますでしょうか。	資料はありません。
12	要求水準書	○			35	3,(2),①,ウ	収蔵庫について、市の他の収蔵スペース等の活用を提案することは可能でしょうか。	煉瓦倉庫敷地内での収蔵庫の整備は必須です。なお、さらなる収蔵スペースの活用についてはご提案ください。
13	要求水準書	○			37	3,(2),②,ウ	スタジオ2の機能が、音楽バンドの練習及び収録等の利用に対応すること、となっています。美術館の機能とは異なるものであり、本施設に必要でしょうか。柔軟な対応が可能なスタジオに変更することは可能でしょうか。	スタジオ2については、1室は必要機能を満たすものとし、1室は他のスタジオ機能との兼用でも可とします。
14	要求水準書	○	-	-	45	Ⅱ,6,(1)	【質問No92(募集要項等に関する質問回答(参加資格関連以外)11月15日):対面型による確認】中央熱源系統の設計にあたり、ピーク負荷想定値について、主要室の原単位をご教示頂けませんでしょうか。	想定される負荷を設定してピーク負荷を算出してください。
15	要求水準書	○	-	-	46	Ⅱ,6,(1)	【質問No94(募集要項等に関する質問回答(参加資格関連以外)11月15日):対面型による確認】ご指定の温湿度条件について、空調設備仕様として満足するものを計画することとし、運用においては展示内容等に応じて適宜変更することは可能でしょうか。	可能です。ご提案ください。
16	要求水準書	○	-	-	46	Ⅱ,6,(1),自動制御設備	「中央監視室(事務室)」と記載ありますが、運用上問題のない任意の室(例:警備室)と兼務し計画してもよろしいでしょうか。	可能です。

弘前市吉野町緑地周辺整備等PFI事業 対面型質問回答書

No	資料名	本編	別紙資料	別紙様式	頁	箇所	質問又は意見	回答
17	要求水準書	○	-	-	47	II,6,(1),自動制御設備	「エネルギーの使用量の削減計画を立案できるように、計測及び計量を行う」と記載がありますが、遠隔地による計測・計量値の集約を行ってもよろしいでしょうか。また施設名を公表しないことを条件に測定データをベンチマークとして活用してもよろしいでしょうか。	可能です。
18	要求水準書	○	-	-	47	II,6,(2),消火設備	不活性ガス消火設備は「収蔵庫・前室に設置すること」と記載がありますが、前室を廊下と兼務させる等で、用途上水消火の方が有効であると想定される場合、提案を行ってもよろしいでしょうか。	前室と廊下を兼務させることはできません。前室には不活性ガス消火設備を設けることとします。
19	要求水準書	○	-	-	50	II,6,(3)	【質問No96(募集要項等に関する質問回答(参加資格関連以外)11月15日):対面型による確認】 「展示室内には専用の調光制御盤を設置する」とありますが、展示室スポットライトが単体で手動調光器付器具を設置した場合、専用の調光制御盤は無しとしてよろしいでしょうか。また調光制御盤と同等以上の機能を有する調光システムの検討・提案は可能でしょうか。	可能です。
20	要求水準書	○	-	-	83	VII,3,(2),②,カ,(a)	【質問No125(募集要項等に関する質問回答(参加資格関連以外)11月15日):対面型による確認】 展示内容により要求水準の温湿度条件が変わる場合、その展示内容にあった温湿度を満たすこととしてよろしいでしょうか。	No.15のとおりです。
21	要求水準書	○	-	-	83	VII,3,(2),②,カ,(a)	展示室に関する温湿度要件が記載されておりますが、本施設が制作・イベントに重心をおいた美術館であるとされており、すべての展示室でこの要件を満たすとオーバースペックと考えられるため、一部の展示室についてのみ適用させることで可としてよろしいでしょうか。	No.15のとおりです。
22	要求水準書	○	-	-		3,(1),③	敷地測量図の電子データ(CAD)を提示いただけないでしょうか。	提供可能です。
23	要求水準書	○	-	-			既存施設の電子データ(CAD)を提示いただけないでしょうか。	平成27年度吉野町煉瓦倉庫耐震調査・耐震改修計画策定業務報告書のデータについては提供可能です。
24	要求水準書	○	-	-		添付資料10-5,配置図兼1階平面図	配置図では、100人シアターが計画されておりますが、要求水準で求められている諸室にシアターの記載はありません。シアターについては、必須ではないと考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
25	事業契約書(案)	○	-	-	10	第21条第2項(2)ウ	設計及び事業日程の変更起因する増加費用等は、不可抗力又は法令変更を除く市、事業者の何れの責めにも帰さない事由に起因する場合、事業者が負担するという事でしょうか。	ご理解のとおりです。 不可抗力の発生、あるいは法令の変更により工期遵守が困難となる場合以外で、どちらの当事者の責めにも帰さない事由により工期変更が必要となる状況は想定することが困難と認識しております。
26	事業契約書(案)	○	-	-	16	第32条第3項(2)	整備期間の変更が不可抗力又は法令変更を除く市、事業者の何れの責めにも帰さない事由に起因する場合の増加費用等は、事業者が負担するという事でしょうか。	No.25を参照ください。
27	事業契約書(案)	○	-	-	19	42条	【質問No189(募集要項等に関する質問回答(参加資格関連以外)11月15日)回答に対する再確認】 設計業務に関する瑕疵担保期間(引渡し日から10年)は、故意又は重大な過失の場合と考えてよろしかったでしょうか。その通りとした場合、故意又は重大な過失以外においては下記の通りと考えてよろしかったでしょうか。  「市による瑕疵の修補又は損害賠償の請求は、設計図書の交付を受けた日から2年以内に行わなければならない。ただし、本施設等が瑕疵により滅失又は毀損したときは、設計図書の交付を受けた日から2年以内で、且つ、その滅失又は毀損の日から1年以内に行わなければならない。」	原案のとおりとします。 過去の事例より、設計の瑕疵は重大な結果をもたらすことが多い、あるいは年数を経て初めて分かるものが多いので、10年としております。
28	事業契約書(案)	○	-	-	19	42条	【質問No190(募集要項等に関する質問回答(参加資格関連以外)11月15日)回答に対する再確認】 募集要項等に関する質問回答No190での質問に対し、「原案のとおりとする」と回答がありますが、募集要項等に関する質問回答No236での質問回答で「損害賠償においては民法の一般的考えに基づく」と回答されております。本件についても民法の考えに基づいた考えで1年の規定を準用いただけませんかでしょうか。	原案のとおりとします。 什器・備品に関しても公共施設として施設と同様に事業者により一定の責任をもって頂きたく、このように設定しています。
29	事業契約書(案)	○	-	-	31	第78条第5項	【質問No201(募集要項等に関する質問回答(参加資格関連以外)11月15日)回答に対する再確認】 「自己の責任と費用において、前項により市に提出した長期修繕業務計画書に従い修繕を実施する」とありますが、RO事業のため、設備機器の更新等で資本金の支出に係る部分は、長期修繕計画で示す修繕(31,500千円税込想定)とは別に貴市にてご負担頂けるとの理解で宜しいでしょうか。	募集要項別紙5及び第78条に記載の通り、資本金の支出に関わらず長期修繕業務計画書に記載した事項は事業者が負担して実施して下さい。
30	事業契約書(案)	○	-	-	32	第82条第3項	【質問No202(募集要項等に関する質問回答(参加資格関連以外)11月15日)回答に対する再確認】 「前各号の定めによるところに従って実施された業務により発生した増加費用、損害は事業者が負担する」とありますが、対応する内容如何によっては、増加費用、損害の負担について、市と協議できる条件をご検討頂けませんでしょうか。	原案のとおりとします。 本条は、事業者としては応急措置をすればよく、事業者の負担になるような措置を事業者により要求することは想定していません。

弘前市吉野町緑地周辺整備等PFI事業 対面型質問回答書

No	資料名	本編	別紙資料	別紙様式	頁	箇所	質問又は意見	回答
31	事業契約書(案)	○	-	-	32	第82条第3項	【質問No203(募集要項等に関する質問回答(参加資格関連以外)11月15日)回答に対する再確認】事業者の帰責事由によらない非常対応・緊急対応を行ったことによる増加費用・損害については、全て事業者負担となっています。被害状況により事業者が相当の負担を負う可能性もあることから、市負担としていただけますようご検討頂けませんか。	No.30を参照ください。
32	事業契約書(案)	○	-	-	36	第91条1項	【質問No211(募集要項等に関する質問回答(参加資格関連以外)11月15日)回答に対する再確認】業務の引継ぎに必要な資料を市に提供する場合、コスト合理化の工夫に関する資料は事業者側のノウハウであり、提供除外とさせて頂けないでしょうか。	原則として、事業者は、業務の引継ぎに必要な内部マニュアル、申し送り事項、その他必要な資料は市に提出して頂きます。ただし、事業者が市に対して申し立てをした場合には、協議に応じます。
33	事業契約書(案)	○	-	-	37	第92条3項	【質問No212(募集要項等に関する質問回答(参加資格関連以外)11月15日)回答に対する再確認】募集要項等に関する質問回答No212での質問に対し、「原案のとおりとする」と回答ありますが、要求水準を加味した上での事業契約であり、文言の修正は無くとも、要求水準に規定している通り「初期の要求水準を満たした状態(経年劣化は考慮する)で事業を終了すること。」との解釈でよろしかったでしょうか。	経年劣化については、施設整備当初の状態に戻す必要はありません。ただし、事業期間終了後も機能的性能を維持できるように補修してください。
34	事業契約書(案)	○	-	-	44	第105条1(3)	【質問No226(募集要項等に関する質問回答(参加資格関連以外)11月15日)回答に対する再確認】募集要項等に関する質問回答No226での質問に対し、「不可抗力とモニタリングによるペナルティは判断基準が異なります。それぞれ各条項で対応します」と回答がありますが、不可抗力等が発生した際の運営等が滞ってしまう事態が発生した場合には、ペナルティの対象ではなく不可抗力等に起因する対処を講じれば、運営等が行えていなくとも、事業者の責にはならないとの理解でよろしかったでしょうか。	ご理解のとおりです。
35	事業契約書(案)	-	○	別紙8	63	3.(3),ア	重大な違反として「長期に渡り施設利用料金収入が市の想定した収入を下回っている」とありますが、長期の目安をお示し下さい。また、長期ではない期間については、減額ポイントの計上が猶予されるとの理解で宜しいですか。	3年程度を想定しています。長期でない場合はご理解のとおりです。
36	事業契約書(案)	-	○	別紙8	65	3.(3),イ	【質問No252(募集要項等に関する質問回答(参加資格関連以外)11月15日)回答に対する再確認】3四半期の減点ポイントが累計となると最低限でも45%分のサービス購入料が減額され、事業運用が立ち行かなくなる虞があります。(万一、3四半期で改善・対処が困難な事象が発生した場合、累積ポイントでの減額では事業者が受け入れられるリスクとしては限界があります。)3四半期のいずれかのポイントもしくは平均ポイント等の規定としていただけませんか。	原案のとおりとします。 なお減額ポイントは、市が事業者に対して行った是正勧告に対し、事業者が業務改善計画書を作成の上是正し、さらにそれに対して市が確認し、改善されていないと判断して再度是正勧告を行い、それでも改善されない場合に付与されます。
37	事業契約書(案)	-	○	別紙9	68	1	【質問No254(募集要項等に関する質問回答(参加資格関連以外)11月15日)回答に対する再確認】修繕費は平準化して支払うとのことですが、仮に修繕費が当初予算に満たない場合は市にて基金化し積立を行うことは可能でしょうか。	市にて積立をすることはできません。事業者にて対応してください。
38	その他	-	-	-	16	事業者選定基準	【質問No270(募集要項等に関する質問回答(参加資格関連以外)11月15日)回答に対する再確認】「定期借地料を提案価格に含みます」との回答ですが、行政財産使用料も評価の対象になるとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
39	その他	-	○	-	1	添付資料1 入場者数の考え方	【質問No272(募集要項等に関する質問回答(参加資格関連以外)11月15日)回答に対する再確認】② 弘前市の人口の10%が入場するとの試算ですが来訪率の10%の根拠について類似事例を参考に試算とあります。その根拠をご教示願います。	他市の事例を参考にしていることから、提示できかねます。
40	追加質問						弘前市立博物館の収蔵庫と連携することは考えられますでしょうか。	弘前市立博物館の収蔵庫との連携は想定しておりません。
41	追加質問						市の学芸員に事業者側で働いてもらうことはできないでしょうか。	事業者側としては働くことはできません。要求水準書VI3(10)に該当する業務等について市の学芸員と連携していただきたいと考えます。
42	追加質問						観光客について、季節変動があると考えます。附帯事業は1年を通しての提案なのでしょうか。期間に応じて変動させる提案は可能でしょうか。	可能です。
43	追加質問						修繕費に関して、年間210万円という金額はどの時点で支払っていただけるのでしょうか。毎年210万円ずつ支払っていただけるのか、長期修繕計画に基づいて支払っていただけるのか、ご教示ください。なお、税法上の観点からは後者が好ましいと考えます。	長期修繕計画に合わせて市から支払うこととします。ただし、事業者が見込んだ部分を越えた範囲は支払うことができません。超えた範囲はSPCにて支払っていただく必要があります。
44	追加質問						作品修繕もあり得ると考えられますが、この場合は、どういった措置がとられるのでしょうか。	作品の修復については、別途、市がその都度支払います。ただし修復の必要が生じた原因が、事業者の責めによるものについては事業者の負担とします。
45	追加質問						夏季と冬季によって、収入は増減すると想定しています。開館時間について、夏は長くして、冬は短くして、平均で7.5時間を維持すればよいでしょうか。	市内の他の公共施設と同様に、最低でも1日7.5時間は開館してください。
46	追加質問						停電等、空調が止まった場合、どのような配慮をすべきかご教示ください。	BCPIに関しては、提案してください。

弘前市吉野町緑地周辺整備等PFI事業 対面型質問回答書

No	資料名	本編	別紙資料	別紙様式	頁	箇所	質問又は意見	回答
47	追加質問						観覧料につきまして、要求水準では常設展示は500円、企画展示は2,000円以内と示されていますが、常設展示と企画展示とで料金の差が大きいため、2つ併せて2,500円以内での自由提案としてもよろしいでしょうか。	他の市内外の類似公共施設の料金水準に鑑みて、500円と設定していますので、原案のとおりとします。また、企画展示の料金は、2,000円以内で、ご提案ください。
48	追加質問						提案書様式28にある、「当初3年間のワークショップ、講座、教室等のイベント企画の実施計画」につきまして、「具体的かつ効果的な」提案を行うには期間が長すぎると考えます。1年間の提案として下さいませんかでしょうか。	様式集を1年間に修正します。
49	追加質問						ライブラリーに関する業務で、整備する蔵書の所有権は貴市となりますでしょうか？またその場合、サービス購入料とは別に貴市に負担頂けるという理解でよろしいでしょうか。	蔵書の所有権は市に帰属します。また、サービス購入料の範囲内で購入してください。
50	追加質問						募集要項でサービス購入料2の第一回の支払いを平成32年の4月となっておりますが、具体的には4月1日という理解でよろしいでしょうか。	事業契約書案P70_別紙9_2_(2)_ウ「支払い方法」を参照ください。