

大野城市高架下等整備・運営事業【再公告】に関する質問回答について 令和5年9月11日

No.	資料名	頁	行	項 目				意見・質問内容	回答	
1	募集要項	4	4	第2	1.	(6)	②	d	対象施設の光熱水費の年間想定額をご教示いただけますでしょうか。	開示することは予定していません。応募企業における類似施設等の運営実績や経営ノウハウを基に想定・提案してください。
2	募集要項	5	13	第2	1.	(6)	④	ア	ア b 対象施設の維持管理・運営期間 イ 付帯事業の実施期間について、令和9年4月1日から令和24年3月31日となっているが、開始期間の前倒しは可能か。 また、一部前倒しをした事業などにおいて、15年間を超えることは可能か	前段については、前倒しの提案は可能です。 後段については、15年間を超える提案は可能ですが、特定事業者の発意による運用に対して、指定管理料の追加の交付予定はありません。ただし、特定事業者の提案内容を踏まえ、特定事業者と市との間で別途契約を締結する予定です。
3	募集要項	5	18	第2	1.	(6)	④		イ 付帯事業 「行政財産の貸付は、1年ごとに使用許可を更新するものとし」とありますが、必ず15回（15年）は更新して頂けるのでしょうか	本事業の主旨に沿った使用であれば、協定対象期間内は更新します。
4	募集要項	7	—	第2	3.	—	—		維持管理・運用期間について、令和9年4月1日から令和24年3月31日と記載されていますが、仮に対象施設の引渡し前倒しされた場合は、引渡し日から15年間との理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。15年間を超える提案については、No.2に記載のとおりです。
5	募集要項	12	13	第4	1.	(2)	⑤		企画提案に関するヒアリングの実施について、構成員以外の企業も出席可能という理解でよろしいでしょうか。 (複合施設のテナント候補者が出席する場合もあるため)	出席可能ですが、出席者の所属及び本事業で担当する業務内容を事前に市に提出してください。 企画提案書類の提出後、提出方法、実施時期及び開催場所等の詳細を応募グループの代表企業に連絡します。
6	募集要項	12	16	第4	1.	(2)	⑥		入札参加者が1グループの場合でも審査が行われる、との理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
7	募集要項	18	—	第4	2.	(3)	—		参加資格の要件として、過去の実績としている意図をご教示いただけますでしょうか。 PFI事業など長期管理している実績をアピールしたいと考えます。	本事業は維持管理・運営期間として15年間の長期の契約を締結する事業であり、適切な業務の履行を求めするために過去の実績を求めるものです。上記の趣旨を踏まえ、PFI事業の実績であっても、完了済みの年度における実績を証明できる資料を添付してください。
8	募集要項	23	8	第6	3.	—	—		契約保証金について、「設計施工一括契約」には記載がございますが、「指定管理基本契約書」には記載がございません。指定管理者については、契約保証金は免除されるとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
9	要求水準書	7	—	第1	5.	—	—		※1で記載の、開館・供用開始準備業務について、貴市が自ら公共サービスを提供できると判断されるのは、いつ頃までに判断されるのでしょうか。	原則、特定事業者で行って頂きますので、事案が生じた場合に協議を申し立ててください。

No.	資料名	頁	行	項 目					意見・質問内容	回答
10	要求水準書	11	13	第1	8	—	—		各責任者（統括・維持管理業務・運営業務・現場・総括責任者）および業務主任は常駐の必要がありませんでしょうか。	総括責任者、業務責任者、業務主任、現場責任者の常駐は不要ですが、利用者への対応等については、速やかな対応を求めます。
11	要求水準書	12	21	第2	2.	(3)	—		対象施設の一部を指定緊急避難場所等として位置付ける場合がある、とありますが想定している避難場所はどの施設を想定していますでしょうか。	現時点で具体的な予定はありませんが、複合施設を指定緊急避難場所等として位置づける可能性があるかと想定しています。
12	要求水準書	24	7	第2	Ⅲ	1	(1)	表	複合施設の各諸室の面積において、会議活動スペース200m ² とありますが、会議室の利用を高める為、200m ² を2室（100m ² ・100m ² 等）に分割しても宜しいでしょうか。	分割する提案は可能です。
13	要求水準書	29	13	第2	Ⅲ	1	(2)	(イ) ⑩	テレビ電波障害調査について、今回の計画では高層な建築物が無い場合テレビ電波障害が発生する可能性は低いと思われまます。調査については不要と考えても宜しいでしょうか。	机上検討により調査の必要性が低いと判断される場合は、市と特定事業者の協議により、調査を不要とすることも可能です。
14	要求水準書	30	5	第2	Ⅲ	1	(2)	(イ) ⑮	エレベーターの定期点検の種別・内容は、事業者の提案によるものでよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。なお、関係法令を遵守した上での提案を求めます。
15	要求水準書	33	—	第2	Ⅲ	1	(3)	ア	複合施設以外の広場・公園に自動販売機の設置をすることは、事業者の提案によるものでよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。なお、関係法令を遵守した上での提案を求めます。
16	要求水準書	35		第2	Ⅲ	1	(3)	建築要件 設置数	会議活動スペースの設置数は1となっていますが、高架線路の柱を考慮して、独立した2室に分ける提案(2室を1室利用不可)は問題ないでしょうか。	No.12に記載のとおりです。
17	要求水準書	42		第2	Ⅲ	3	(2)	基本方針	大屋根のデザイン形状は変更可能でしょうか。	大屋根形状については、大きな形状変更はできません。
18	要求水準書	42		第2	Ⅲ	3	(2)	基本方針	大屋根を高架下まで延ばす必要はありますでしょうか。（高架下と広場の敷地を跨ぐため）	高架下の広場と広幅員歩道とが一体的な空間となることをコンセプトに大屋根の範囲を決めています。
19	要求水準書	42		第2	Ⅲ	3	(2)	構造・仕上げ	大屋根のトップライトは必要でしょうか。	採光のため必要と考えています。範囲や配置の見直しに関する提案は可能です。
20	要求水準書	43	4	第2	Ⅳ	1	(1)		駐輪場一階のテナントスペースについて、建物スペースとして整備し、契約完了時には撤去・解体することよろしいですか？	ご理解のとおりです。詳細は、要求水準書のP139「(4) 費用負担及び料金の設定」の水準をご確認ください。契約期間終了後は、特定事業者の費用負担により、撤去・解体をお願いします。

No.	資料名	頁	行	項 目					意見・質問内容	回答
21	要求水準書	43	6	第2	IV	1	(1)		各駐輪場の計画台数について〇〇台程度とありますが、各駐輪場の計画台数10%程度の増減は可能と考えてよろしいでしょうか。	原則、計画収容台数以上を確保していただきますが、設計協議の中で計画収用台数の確保が困難と判断される場合は、その分の減少を認めることとします。
22	要求水準書	43	16	第2	IV	1	(1)		駐輪場に駐輪可能なバイクは原付のみとするのは可能でしょうか	自動二輪車（バイク）については、小型バイク（125cc）までを想定しています。
23	要求水準書	46	15	第2	IV	1	(3)	ア	駐輪場の料金徴収のための機器（精算機）はDBとして考えてもよろしいでしょうか。なお、入出庫管理機器は事業者負担でという理解で宜しいでしょうか。	要求水準書のP131「(1)利用料金の徴収等に関する業務」の水準をご確認ください。記載のとおり、特定事業者の提案に委ねるため、設計施工一括契約により、新設及び更新に係る当該費用に対して市からサービス対価を支払うことは想定していません。
24	要求水準書	47		第2	IV	1	(3)	(ウ) 車両出入口	事業スペースを北側（白木原駅側）に配置し、車両出入口を南側（下大利駅側）とする提案は問題ないでしょうか。	利用者の利便性・安全性及び出入口の安全性の確保ができる場合は、運営管理上支障が生じない範囲で提案可能です。
25	要求水準書	52	3	第2	VI	2	(1)		測量及び地質調査について、既存のデータを活用することで足りる場合は、新たに調査を行わなくても良いでしょうか。	お見込みのとおりです。 事前に市との協議・確認をお願いします。
26	要求水準書	58		第2	VII				建築工事監理業務は常駐では無く、週に2,3日程度の重点監理と考えてよろしいでしょうか。	工事監理者の常駐は求めています。なお、具体的な実施体制等については、建設工事着手前に工事監理概要書を市に提出し、承認を得る必要があります。
27	要求水準書	66	17	第4	I	2	(3)		要求水準書P. 69 (3) 総括責任者の要件について、「同等の以上の経歴・能力を有するものを選出し」とありますが、公園管理運営士資格所有者は同等以上の経歴・能力を有する者として認められますか。	公園管理運営士資格を所有していることだけでは認められません。 要求水準書P. 66「(3)総括責任者の要件」の表中に記載した全ての要件を満たす必要があります。
28	要求水準書	72	24	第5	I	2	(2)		各警備業務項目に「警備業法を順守し…」と記載がありますが、同等以上の水準が確保される場合、警備業法を満たさない専門スタッフが業務にあたることは可でしょうか	必ずしも全ての業務を警備業法上の警備員が行う必要はありません。ただし、各業務の内容を踏まえ、警備業法を遵守する必要性に留意し、事前に市の承諾を得てください。
29	要求水準書	77	5	第5	II	1	(1)	ア	ア植栽管理について、市発注工事範囲の植栽帯について、自動灌水設備を設置できないか。工事に併せて当方で設置することは可能か	事業者にて提案する樹木の管理について、自動灌水設備を設置することは可能です。

No.	資料名	頁	行	項 目					意見・質問内容	回答
30	要求水準書	81	—	第5	Ⅱ	1	(2)	ウ	牛頸川鉄道橋広場に設置されるトイレの夜間施錠について、施錠方法は事業者の提案によるものでよろしいでしょうか。	施錠方法は事業者の提案によるもので可能です。
31	要求水準書	101	28	第5	Ⅳ	1	(2)	ア ②	立体駐輪場に設置する自転車搬送コンベアの保守点検費は事業者で予定しておりますが、コンベアの更新(耐用年数による入替)については大野城市様のご負担と考えてよろしいでしょうか	自転車搬送コンベアの更新については、「長期修繕計画書によらない大規模な修繕・更新が必要となった場合」として取り扱い、市と特定事業者の協議により実施の有無を確認します。また、費用負担についても市と特定事業者の協議により決定するものとします。
32	要求水準書	102	7	第5	Ⅳ	1	(2)	ア ③	⑥-9錦町駐輪場駐輪場の機器入替は特定事業者の負担で入替を行うとあるが、建物やその他設備に関する潜在的瑕疵については市の負担としてよいか	お見込みのとおりです。
33	要求水準書	—	—	第5	—	—	—	—	対象施設の清掃について、日常清掃の作業時間は事業者の提案によるものでよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
34	要求水準書	—	—	第5	—	—	—	—	本事業の対象エリアに、既に貴市にて植栽を植えた部分について自動灌水装置が設置されてあるとの理解でよろしいでしょうか。	市で自動灌水装置を設置する予定はありません。
35	要求水準書	121	21	第6	Ⅰ	2	(5)	—	貴市主催でイベントを実施する際、混雑が予想される場合の交通誘導員の配置に係る費用については、貴市負担になるとの理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
36	要求水準書	124	6	第6	Ⅲ	1	(2)	—	運営スタッフは緊急時や巡回時には複合施設に携帯番号などの連絡先を掲示し、複合施設を離れても良いとの理解でよろしいでしょうか。	運営スタッフの常駐は求めていませんが、各運営業務において、安全かつ適切に利用者対応等を実施してください。
37	要求水準書	130	15	第6	Ⅳ	2	(1)	—	駐輪場の定期券販売を予定する場合、学割等の割引対応は行わないとすることは可能でしょうか。	料金の割引については、特定事業者の判断に委ねますが、利用者からの要望等が生じた場合は、最大限に寄り添った対応をお願いします。

No.	資料名	頁	行	項 目					意見・質問内容	回答
38	要求水準書	130	—	第6	IV	2	—	—	自動車・自転車が放置された場合、個人情報保護法から事業者では所有者が分からない（警察に問い合わせても事業者には開示いただけない）、事業者が他人の所有物を撤去処分するのは法令違反となりかねない等、事業者では対応が困難です。このため、貴市にて放置自動車・自転車の撤去処分を貴市負担で実施していただけるとの理解でよろしいでしょうか。	駐輪場等を含む管理区域に長期間、自転車等が放置された場合、事業者による通知・警告（シール貼付等）から本市が指定する集積場所への運搬までを本件業務の対象作業とします。その後の警察への問い合わせ等の対応は市で行います。なお、放置撤去の判断は、事業者が通知・警告を行った日から1週間経過後とします。
39	要求水準書	137	28	第7	II	2	(1)		地域情報案内板は交付金を受けて設置する、とありますので案内板の整備費はサービス対価に含めない、という理解でいいのでしょうか。また交付金が交付されなかった場合でも整備費は事業者負担にはならない、という理解でいいのでしょうか。	地域情報案内板は整備費はサービス対価に含めています。国の交付金対象とは、市の財源を指しているだけです。
40	要求水準書	139	—						維持管理、運営企業、にぎわい創出企業の中から、付帯事業実施企業を選出する意図をご教示いただけますでしょうか。事業の参画度合であれば、代表企業・構成企業の中から選出する、ということの良いのではないかと考えます。	対象施設の維持管理・運營業務と一体的に実施してもらうことにより、高架下のにぎわい創出や交流の拠点づくりに寄与する事業を目指すこと等を理由に指定しています。
41	その他 添付資料2	—	—	—	—	—	—		「添付資料2 設計対象区域及び維持管理・運營業務対象範囲図」に記載の将来活用地について、何を計画されているのかご教示いただけないでしょうか。	その部分は今後所有者である鉄道事業者がテナントリーシングを行う場所ですが、現時点で計画は未定とのことです。
42	様式集	2	3						提出書類について、A4 2枚をA3 1枚、A4 4枚をA3 2枚、として提出をしてもよいのでしょうか。	可能です。なお、提案書の様式をA3で統一する場合は、A3版のファイル又はバインダーに綴じてください。
43	様式集	2	26						提出書類について、A3で提出する場合は、A3仕様のバインダーに綴じた形での提出でよろしいでしょうか。	No.42に記載のとおりです。
44	様式集	2	26						提出書類は、指定のWord及びExcel以外の使用は認められないのでしょうか。PowerPointを可としていただきたいです。	Microsoft社のPowerPointの使用は可とします。ただし、「11 事業収支計画に関する提案書」は必ずExcelで提出してください。また、各様式で規定するレイアウト及び指定の用紙サイズ、枚数、その他提案書作成上の留意点は厳守してください。
45	事業者選定 基準	10	—	4	2	(4)	—		様式11-11長期修繕計画書の記載がございませんので、配点をご教示ください。	審査に際して、様式ごとの配点は設定していません。事業者選定基準では、各評価項目に対して、主たる対象様式を示しているものです。様式11-11長期修繕計画書についても、事業計画や維持管理業務の視点で総合的に評価を行います。

No.	資料名	頁	行	項 目					意見・質問内容	回答
46	指定管理基本協定書(案)	13	—	—	—	(3)	—	昨今の物価上昇に伴い、今後、光熱水費の負担が多くなる可能性があるため、必要に応じて見直しをしていただきたいです。また、「指定管理基本協定書(案)」に記載の基準となる指標に、維持管理業務費について「諸サービス」で設定されていますが、この指標の中に電気料金も該当するのでしょうか。企業向けサービス価格指数の公表データ一覧の中に、電気料金の記載がございませんでしたので確認させて下さい。	指定管理基本協定書(案)別紙2にて、電気料金等も含め維持管理等業務費の改定の指標として、「企業向けサービス価格指数」(日本銀行調査統計局)の「諸サービス」を設定しておりますが、別紙2(3)注意書きに記載のとおり、指定管理者の提案を踏まえ、指標の変更について協議に応じます。また、今後用いる指標がなくなる、又は内容が見直されて本事業の実態に沿わない場合は、市と指定管理者との間で協議して定めます。	
47								大広場、複合施設、駐輪場等高架下で建物が計画されている部分の高架図面(詳細図)を提供頂きたい。 構造の検討に必要なため。	提供します。なお、データ容量が大きいため、市の窓口にて配布予定です。	
48								上記部分において、高架基礎に荷重を負担させることは全く不可ということでしょうか?	鉄道事業者の基準のとおりですが、その解釈等については、鉄道事業者にお問い合わせください。なお、鉄道事業者への問い合わせ先については、市窓口までお尋ください。	
49								高架の柱へまったく干渉しないということは物理的に難しいと思いますが、どのあたりまで許容できるのでしょうか? (計画に影響するため)	高架下施設物設置基準(鉄道事業者基準)によりご確認をお願いします。 不明な点や解釈等については鉄道事業者にお問い合わせください。なお、鉄道事業者への問い合わせ先については、市窓口までお尋ください。	
50								高架下の施工に関して制限等があれば教えて頂きたい。(有資格者の必要の有無、構造上の制限等等)	No.49に記載のとおりです。	
51								計画に影響するため、建物が建つ部分の敷地境界ラインがわかる資料、データを頂けないでしょうか?	要求水準書の添付資料等を参考にご確認ください。	
52								計画時に想定されている大屋根基礎の配筋要領を教えてください。	本計画の構造物等については、特定事業者において地質資料等を踏まえ、基礎形状も含めた提案をしてください。	
53								本件土地における瑕疵(土壌汚染、地中埋設物等)は別途という理解で宜しかったですか。	本件土地における瑕疵(土壌汚染、地中埋設物等)については、市の負担とします。設計施工一括契約書(案)第19条にて、履行上の制約、対象施設の工事現場の形状、地質、湧水等の状態、施工上の制約等要求水準書等に示された自然的又は人為的な履行条件又は施工条件と実際の履行条件又は対象施設の工事現場が一致しない場合、必要に応じて市が履行期間・請負代金を変更、損害の負担をすることについて規定しております。	
54								高架の点検等に関して、駐輪場などの営業制限が必要になることがありますか。ある場合、年にどの程度制限がかかると想定されますか	鉄道事業者にお問い合わせください。なお、鉄道事業者への問い合わせ先については、市窓口までお尋ください。	