

大分市西部海岸地区憩い・交流拠点施設整備事業

実施方針等に関する個別対話結果

令和2年12月7日

大分市

大分市西部海岸地区憩い・交流拠点施設整備事業 実施方針等に関する個別対話結果

| No. | 議題 | 資料名 | 該当箇所 (頁・項目) | 確認したい内容 | 回答 |
|-----|--------------------|-----------------------------------|--|--|--|
| 1 | 展示車両の移設・修復業務 | 実施方針 資料14 車両の移設に伴い想定される業務内容 | 実施方針3～4頁 本事業の対象範囲 建設・工事監理業務 資料14 | ・建設業務にした理由 ・貴市の積算根拠 | 前段：特殊な修復等は含まれていないものと考えます。なお、建設業務として位置づけていますが、必ずしも建設企業が対応する必要なものでもなく、対応が可能な事業者をグループに含めることも想定されます。 後段：積算根拠の提示はできかねます。 |
| 2 | 自主事業、提案施設、付帯事業の協議先 | 実施方針 | 5頁1.1-1(8)～(9) | 本市関係課等と事前に協議と記載がございますが、関係課は内容によって異なるのでしょうか。また、確認にどれくらい時間を要しますでしょうか。 | 対象となる関係課や必要時間は内容により異なります。本市関係課等との協議にあたっては、あらかじめ本件担当課に連絡してください。 |
| 3 | 事業スケジュール | 実施方針 要求水準書(案) | 実施方針11頁 要求水準書(案)9頁 | 令和3年4月上旬に公告、入札説明書等の公表に始まり、同年12月下旬に市議会にて議決後の事業着手となりますが、令和5年6月30日までの完成に向けたスケジュール確認をお願いします。 | 設計・建設期間(開発許可申請を含む。)の配分については事業者の提案によります。また、事業全体のスケジュールに影響の無い範囲において、本市は設計内容の確認等を行います。 |
| 4 | 特定事業の選定 | 実施方針 | | 落札者決定基準の公表をどの時期にされるのか、考え方をご教授頂きたい。 | 落札者決定基準は、入札公告時に提示します。 |
| 5 | その他 | 実施方針 | | 実施方針の公表から入札公告まで、およそ5ヶ月の間隔があいていますが、落札者決定基準や様式集など、入札公告前に(案)を公表していただくことは可能でしょうか。 | 入札公告時の公表を予定しています。 |
| 6 | 業務実施企業の参加資格要件 | 実施方針 | 12頁 2-3(2) | 現在、大分市の入札参加資格者名簿に登録されてないが、どのようにしたらよいか？ | 本市契約監理課へお問い合わせください。 建設工事及び測量・建設コンサルタント業務等の競争入札参加資格の登録については、原則、大分県への申請後、本市への申請をお願いしています。大分県の申請の受付はすでに開始されておりますので、詳しくは大分県へお問い合わせください。 なお、契約管理課へ問い合わせる場合は、事前に本件担当課へご連絡を下さい。 |
| 7 | 維持管理企業の参加資格要件 | 実施方針 | 14頁2.2-3(2)4) | 運営企業が維持管理企業としても参画するにあたり、維持管理業務を履行するために必要な資格がない場合でも参加資格要件を満たしておれば問題ないでしょうか。 | 維持管理企業の参加資格要件は、実施方針p.14 2-3(2)4)のとおりです。なお、業務履行に当たっては、法令等により資格を必要とする業務については有資格者が業務を実施してください。 |

| No. | 議題 | 資料名 | 該当箇所 (頁・項目) | 確認したい内容 | 回答 |
|-----|----------------|----------|---|--|---|
| 8 | インフラ整備 | 実施方針 | 20頁 インフラ整備状況 | 既存インフラ配管図の提示と施設する場合のルートの確認。 | 既存インフラ配管図については、事業者にて各施設管理者にご確認ください。 |
| 9 | 飲食施設について | 実施方針 | 4-2 本施設について | 飲食施設の規模 | 具体的な整備内容や運営内容等については、要求水準書を満たした上で、事業者の提案によります。 |
| 10 | 事業所税 | 実施方針 | 別紙1 リスク分担表 | 事業所税の税率変更リスクは貴市の負担と理解して宜しいでしょうか。 | 事業所税は、当該事業以外の民間事業も含め、民間事業者が一定の規模以上の事業を行う上では平等に課税される税であるため、税率変更リスクは事業者の負担によるものとします。 |
| 11 | 提案施設について | 要求水準書(案) | 2頁、第1章総則、第3節本事業の概要、1.事業の対象となる公共施設等、(1)本施設、③提案施設 | アルコールの販売、提供は可能でしょうか。 | 可能です。 |
| 12 | 展示車両の扱い | 要求水準書(案) | 第1章3節6 | 展示車両が塩害地域であるこの地域で外部展示では保守出来ないのでは？ また、展示車両を別棟に設置することは可能か。 | 前段：要求水準書に記載のとおり、屋内（歴史コーナー）での展示を想定しています。 後段：不可とします。 |
| 13 | 国整備敷地と大分市敷地の配置 | 要求水準書(案) | 1章第6節1(1)施設概要の面積と添付資料4 | 添付資料4の国整備施設用地範囲図が確定なのか？ | 本市と国の用地境については、引き続き協議を進めている段階につき、添付資料4は、現時点での暫定版としてご理解ください。なお、確定した用地境を記した資料は、入札公告時に提示します。 |
| 14 | 市道工事について | 要求水準書(案) | 12頁 | 南側・東側の市道白木田ノ浦線及び国道の工事時期と工事概要(概要の公表時期)。 | 東側市道(付替え工事)は令和3年度、南側市道(拡幅工事)は令和4年度を予定しています。国道の交差点改良は、今年度及び令和3年度の工事を予定しています。 |
| 15 | 開発許可について | 要求水準書(案) | 12頁、第1章総則、第6節諸条件、1.本公共施設計画地の概要 | 開発許可が必要であると記載してありますが、都市計画法の許可が必要でしょうか。また、大分市開発指導要綱によるものでしょうか。事前に想定されているスケジュールについてもご教示ください。 | 前段：都市計画法の許可が必要です。 中段：お見込みのとおりです。 後段：開発許可申請については、4.5ヶ月程度を想定していますが、詳細は本件担当課に事前協議ください。 |
| 16 | 観光施設利用者数について | 要求水準書(案) | 13頁、第1章総則、第6節諸条件、2.本公共施設計画地の周辺状況 | 周辺施設の月別利用者数について教えてください。 | 高崎山自然動物園及び田ノ浦ビーチについては、本市関係課へお問い合わせください。なお、あらかじめ本件担当課に連絡してください。 |

| No. | 議題 | 資料名 | 該当箇所 (頁・項目) | 確認したい内容 | 回答 |
|-----|----------------|----------|---|---|---|
| 17 | 本施設の貸付料 | 要求水準書(案) | 14頁第6節3.(3) | 土地貸付料の計算にあたり、提案時に使用する固定資産税評価額(仮評価)及び評価倍率をお示しいただけますでしょうか。若しくは、今年度の評価額、評価倍率を開示いただけますでしょうか。 | 入札公告時に提示します。 |
| 18 | 付帯施設に係る土地の貸付料 | 要求水準書(案) | 14頁第6節3.(5) | 土地貸付料の計算にあたり、提案時に使用する固定資産税評価額(仮評価)及び評価倍率をお示しいただけますでしょうか。若しくは、今年度の概算貸付料の開示いただけますでしょうか。 | 入札公告時に提示します。 |
| 19 | 付帯施設 | 要求水準書(案) | 15頁・16頁 | 付帯施設を整備する際の土地の貸し付け条件についてご教授頂きたい | 要求水準書p.15-16のとおりです。 |
| 20 | 本施設の電気引き込みについて | 要求水準書(案) | 24頁、第2章設計業務、第1節設計業務における基本的な考え方、4.設備計画の考え方、(2)電気設備、4)受変電設備 | 受電については本施設単独で引込でしょうか。または、国施設引き込み、その後配電いただく形式でしょうか。 | 要求水準書(案)P24の「4)受変電設備」をご参照ください。本公共施設への電力供給は、本施設に設置する受変電設備を介して本施設及び国整備施設へ電力供給を行う想定です。 |
| 21 | 厨房除外施設の検討 | 要求水準書(案) | 2章第1節4(4)2) ii | 厨房除外施設の検討は浄化槽の検討として国の設計では？ | 本施設内の設備等の設計は、本業務の対象とします。なお、設計にあたっては、必要に応じて国と協議を行うことを想定しています。 |
| 22 | 歴史コーナーについて | 要求水準書(案) | 35頁④vi) | 電車の資料提供は可能か、動画素材などアーカイブされているのか、市の所有している資料の一覧を明示してほしい。 | 本市では電車に関する資料は保有していないため、関係機関へ資料提供の協力依頼を行い、事業者決定後に提供する予定です。 |
| 23 | 歴史コーナーについて | 要求水準書(案) | 35頁④vii) | 車両の搬入方法について、車輪等は動く状態なのか。「展示車両を解体せずに屋外へ搬出」とあるが、どのような想定か。 | 前段: 展示車両は、自走不可能です。地域振興施設内への設置は、工事の進捗に合わせて搬入することを想定しています。 後段: 横から搬出できるような間口を確保してください。 |
| 24 | 屋外広告物の設置 | 要求水準書(案) | 2章第2節23)8) viii | 施設の名称を示す看板の設置についてこの場所は屋外広告物禁止地域に該当では？ | ご指摘のとおり、本地域は屋外広告物禁止地域に該当します。ただし、施設の名称を示す看板は、自家用広告物に該当するため、基準に適合するものは、許可を受けて設置が可能です。詳細は、「大分市屋外広告物に関する手引き」をご参照ください。 |
| 25 | 建築確認申請について | 要求水準書(案) | 45頁、第2章設計業務、第3節設計業務遂行に係る要求内容、6.各種申請業務 | 発注者は大分市様となり、計画通知となりますか。また、敷地は国敷地と一体となると思いますが、申請敷地は国整備部と、本施設整備用地と一体となりますか？あるいは本施設整備用地のみとなるでしょうか？ | 前段: お見込みのとおりです。 後段: 申請敷地は、本施設整備用地(付帯施設用地を除く)が対象となります。 |

| No. | 議題 | 資料名 | 該当箇所 (頁・項目) | 確認したい内容 | 回答 |
|-----|------------------|------------------|--|--|--|
| 26 | リスクと追加・減額費用について | 要求水準書(案) 実施方針 | 要求水準書(案)45頁 8 設計変更について 実施方針19頁 民間事業者の責任の 明確化 実施方針28～31頁 リスク分担表 | ・提案した基本図面での積算になるため、追加・減額についての考え方 | 記載のとおり、市による要求事項の変更などによる設計変更に伴う費用の増大は、市が負担することを想定しています。 |
| 27 | 展示車両の移設・修復業務について | 要求水準書(案) | 46頁 資料13 | 展示車両移設に伴う、公園内の重機・運搬車両の乗り入れについて。 | 要求水準書(案)添付資料14に記載のとおり、佐野植物公園からの指定場所への車両搬出は本事業の対象外です。なお、指定場所は大分市内とします。 |
| 28 | 維持管理業務の委託範囲 | 要求水準書(案) | 58頁第1節7.(8) | 維持管理業務を第三者に委託する範囲に制限はないという理解で宜しいでしょうか。 | 実施方針に記載のとおり、SPC は、原則として、代表企業、構成企業及び協力企業以外の者に維持管理業務の全部又は一部を委託又は請け負わせることはできません。また、維持管理業務を実施する代表企業、構成企業及び協力企業は、維持管理業務の一部を第三者に再委託することは許容する想定ですが、詳細は、入札公告時に提示します。 |
| 29 | ドローンの疑似体験の設計 | 要求水準書(案) | 5章第3節2(4) viii | ドローンの操縦体験イベントを実施する事は決定事項なのか？ ドローンの操縦体験について、屋外で飛ばすのでは安全配慮が出来ないのでシミュレーターで可能か？ | 運営業務の1つとして実施していただきたいと思います。なお、ドローンの操縦体験は屋内で実施することを想定しています。シミュレーターは不可とします。 |
| 30 | ドローンの操縦体験について | 要求水準書(案) | 78頁、第5章運営業務、第3節地域振興施設運営業務、2.地域振興施設の運営、(4)多目的室、屋外テラスの運営 | ドローンの操縦体験について、許認可等の必要な条件等あればご教示ください。 | 屋内での操縦体験を想定しています。事業者にて、必要な許認可を取得のうえ、実施してください。 |
| 31 | 関係課との事前協議について | 要求水準書(案) | その他 | 提案施設及び付帯施設については、提案書提出の前に、貴市関係課と事前に協議することになっていますが、協議先・協議実施時期・回数は応募者に委ねられているとの理解で宜しいですか。 | 個別対話等での確認を行っていただくことを想定しています。また、必要に応じて、本市関係課等と協議を行ってください。本市関係課等との協議にあたっては、あらかじめ本件担当課に連絡してください。 |
| 32 | 国整備施設との整合 | 要求水準書(案) | その他 | 国整備施設のデザインやピクトグラム等に合わせる必要はあるか | 提案内容をもとに、国と連携・協議しながら整合させることを想定しています。 |

| No. | 議題 | 資料名 | 該当箇所 (頁・項目) | 確認したい内容 | 回答 |
|-----|------------------|------------------------------------|------------------------|--|--|
| 33 | 喫煙スペース | 要求水準書(案) | その他 | 喫煙スペースは不要か | 地域振興施設については、屋内禁煙とし、屋外に喫煙場所を設けるものとします。ただし、関係法令を遵守し、設置場所等については協議するものとします。 |
| 34 | 敷地について | 資料4、本施設整備用地及び国整備施設用地範囲図 | | 敷地について、測量図は後日公表とありますが、敷地図や測量図はCADデータで頂けますでしょうか。 | 測量図を公表後、CADデータを提供します。 |
| 35 | 敷地について | | | 敷地のCADデータを提供してほしい | 実施方針等に係る個別対話結果No.34をご参照ください。 |
| 36 | 敷地境界について | | | 本施設整備用地と国整備施設用地の敷地境界について見直しが可能か | 本施設整備用地と国整備施設用地の敷地境界は、現在本市と国土交通省とで協議を進めている段階ですので、現時点で確定しているものではありませんが、この敷地境界は本市及び国土交通省との協議により決めることとしており、提案による見直しは不可とします。 |
| 37 | 既設埋設物について | 資料8、本公共施設計画地地盤調査資料、既設埋設構造物地質調査(概要) | | 建築物及び基礎の施工可能な範囲についてご教示ください。また、駐車場に整備される前はどのような建物が建っていたかもご教示ください。 | 前段: 本施設整備用地内です。 後段: 旧国道10号の護岸が埋設されている位置より南側は旧国道10号、北側は公有水面でした。護岸の想定埋設位置は、要求水準書(案)資料8をご参照ください。 |
| 38 | 展示車両の移設・修復業務について | 要求水準書(案)添付資料14 | 資料14 車両の移設に伴い想定される業務内容 | 佐野植物公園から車両搬出後の指定場所について、事業敷地に運搬することは可能でしょうか。 | 可能です。 |
| 39 | 展示車両の移設・修復業務について | 要求水準書(案)添付資料14 | 資料14 車両の移設に伴い想定される業務内容 | 車両の搬入時期について、工事スケジュールに応じて事業者の希望を指定することは可能でしょうか。 | 不可です。要求水準書(案)添付資料14に記載のとおり、佐野植物公園からの搬出及び事業者が指定する場所への搬入時期は令和4年1月から3月頃を予定しています。 |
| 40 | 事業者の収入について | 実施方針(案)に関する質問への回答 | No.30 | 回答にて、「サイクルステーション、ランナーステーションのうち、ロッカー・シャワー等の有料利用が想定される設備については、市が直接、料金を収受します」とありますが、当該収入についても事業者としていただけないでしょうか。 | ロッカー・シャワー等の有料利用が想定される設備の利用料金を事業者の収入とすることは可能ですが、その場合、当該施設を収益施設として位置づけ、本市に対し施設貸付料の支払いが必要となります。 |

| No. | 議題 | 資料名 | 該当箇所 (頁・項目) | 確認したい内容 | 回答 |
|-----|----------|---------------------------------------|----------------|---|---|
| 41 | 事業所税について | 実施方針(案)に関する質問への回答 | No.55 | 事業所税の課税については、道の駅先行事例を鑑み、対象外としていただきたく存じます。事業所税という形ではなく、「収益還元」という形での対応・評価としていただけないでしょうか。 | 前段：事業所税の課税については、本事業のようなPFIに準じた手法を用いた事業では、具体的な事業実態から個別に判断することになります。 後段：収益還元と事業所税は別個のものと考えます。 |
| 42 | 事業所税 | 実施方針(案)に関する質問への回答 | NO.55 | 「事業所税の課税対象か否かについては、契約内容や収益の大小等により判断されます。」とございますが、課税対象となるか否か、課税される場合は課税対象となる施設(資産割りの積算のため)をお示しいただけますでしょうか。 | 対象施設が課税対象となるか否かについては、まず事業主体の判定が必要になります。PFI又はそれに準じた手法を用いた事業については、契約書や協定書等の内容及び事業の実態から個別に事業主体を判断します。 判断材料として、3点あります。 ①当該事業の収支の結果を自己に帰属せしめている者 ②当該事業を行っている事業所等の使用、管理等の状態を把握している者 ③当該事業を行っている事業所等の管理運営の責任を負っている者 以上3点を総合的に勘案し、当該事業の事業主体を判断するようになっていきます。 あくまでも現況の予定で判断した場合ですが、当該事業については、営利事業及び非営利事業の契約方法が異なることから、別個に事業主体を判定します。営利事業部分については、市がSPC事業者に事務所を貸付、事業者が収益を得て、運営・維持管理を行う計画ですので、事業者が主体となるため課税対象と考えられます。非営利事業部分については、市がSPC事業者に委託料を支払い業務委託し、事業者が運営・維持管理を行う計画ですので、市が事業主体となるため課税対象外と考えられます。また、屋内トイレ、倉庫等については、営利、非営利共用で使う場合は面積按分して、課税部分を算出します。 当該施設内に非課税対象施設(福利厚生施設として、従業員の休憩所等、防災施設として避難通路等)があれば課税対象床面積から控除します。 課税対象部分の合計床面積から非課税対象床面積を引いた部分が1,000㎡(800㎡)を超える場合は、事業所税「資産割」の申告納付(申告)が必要です。 なお、当該施設以外に大分市内に事業所がある場合は、その床面積を含めて免税点判定をします。従業者割についても、事業者の大分市内の従業者数合計が100人(80人)を超える場合は申告納付(申告)が必要となります。 |
| 43 | 配置計画 | 大分市西部海岸地区憩・交流拠点施設整備事業施設設計画(案)※9月25日公表 | 計画図(案) | 建物配置可能範囲 ※当該資料から建物位置の変更は可能か。 | 本施設整備用地内であれば、要求水準書を満足する範囲において、建物位置は事業者の提案によります。 |