

「八木駅南市有地活用事業」募集要項等に関する質問回答書

NO	資料名	頁／様式	該当箇所				タイトル	質問	回答
1	募集要項等							質問回答の結果を踏まえ、募集要項等の修正版を公表する場合、新旧対照表の公表を願います。	ご意見として承ります。
2	募集要項	全					優先順位	今回公表された募集要項と様式集について、内容に齟齬がある場合は、募集要項記載の内容が優先されると考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおり、募集要項記載の内容を優先してください。
3	募集要項	1	第1				本書の位置付け	募集要項等の規定を優先するとありますが、実施方針からこれまで公表された資料の優先順位について、詳しくご教示ください。 (実施方針、募集要項、要求水準書、事業契約書案、基本協定書案、それらに関連する質疑回答等)	優先順位は、①事業契約書(案)及び関連する質問回答、②募集要項、要求水準書、基本協定書(案)及び関連する質問回答、③実施方針となります。
4	募集要項	4	第2	1	(6)	ウ	(イ) 庁舎利用者 駐車場, (ウ) 庁舎利用者 駐輪場	この駐車場及び駐輪場を宿泊施設用及びコンベンション施設用と兼用することは可能ですか。	不可とします。
5	募集要項	4	第2	1	(6)	ウ	(イ) 庁舎利用者 駐車場, (ウ) 庁舎利用者 駐輪場	上記に関して不可の場合、宿泊施設用及びコンベンション施設用の駐車場、駐輪場についての条件等がありますか。	特にありません。
6	募集要項	5	第2	1	(8)	ア	(ア) 施設整備業務に係る対価	「庁舎整備に係る費用の一定割合については、一時金として初回の支払い時に支払い・・・」とありますが、一定割合とは何割程度かご教示ください。	募集要項p28、第3、1の規定のとおり、庁舎の建設工事費(備品の調達設置費は除く。)の75%です。
7	募集要項	6	第2	1	(8)	イ	歩合賃料算定方法	『歩合賃料の算定方法は事業者提案』となっておりますが、資料14に記載した方法以外の方法でも可能とのことでしょうか。例えば稼働率に関係なく固定賃料とする場合や、歩合賃料を採用する稼働率を70%ではなく40%にする等。	いずれもご理解のとおりです。
8	募集要項	6	第2	1	(8)	イ	宿泊施設の賃料	宿泊施設の賃料は、固定賃料と歩合賃料で構成するとなっておりますが、固定賃料のみとすることや、歩合賃料の稼働率を70%以下からの設定とすることは可能ですか。	No7をご覧ください。
9	募集要項	7	第2	1	(11)		事業スケジュール	施設の引渡し日および供用開始日を早める提案は可能ですか。	施設の引渡し日は可能ですが、供用開始日は不可とします。
10	募集要項	7	第2	1	(11)		事業期間	本施設の引渡し日は、設計・建設期間終了の平成30年2月末日(必須)と考えてよろしいでしょうか。	No9をご覧ください。
11	募集要項	7	第2	1	(12)		指定管理者の指定	コンベンション施設は「公の施設」とのことですが、利用上の制限はありますか。	現時点では具体的な内容は決定しておりません。 参考として、かしはら万葉ホール条例をご覧ください。 http://www.city.kashihara.nara.jp/reiki/reiki_honbun/k406RG00000246.html
12	募集要項	7	2	1	(12)		指定管理者の指定	指定管理の指定期間は事業期間と同一(20年/1回)という理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおり、20年を想定しております。

「八木駅南市有地活用事業」募集要項等に関する質問回答書

NO	資料名	頁／様式	該当箇所				タイトル	質問	回答
			第3	1	(1)	カ			
13	募集要項	8	第3	1	(1)	カ	関係会社	関係会社とは、参加を予定する企業の親会社、子会社及び関連会社並びに予定企業が他の会社等の関連会社である場合における当該他の会社等という理解でよろしいでしょうか。	応募を予定する企業の親会社、子会社及び関連会社並びに当該応募予定企業が他の会社等の関連会社である場合における当該他の会社等です。
14	募集要項	9	第3	1	(3)	ア(ア)	設計企業の 資格要件	「平成26年度榎原市入札参加資格者名簿」に既登録済の支店等とは別の支店等にて本事業に参加したい場合の取扱いにつきご教示ください。 また、建設企業、工事監理企業、維持管理企業及び運営企業についても同様にご教示ください。	既登録済の支店等と別の支店等で本事業に参加する場合は、参加支店等の登録が必要となります。
15	募集要項	9	第3	1	(3)	ア(ウ)	実施設計の 元請実績	求められる元請実績は「過去15年以内に実施設計業務が完了」した実績で足りますか。	ご理解のとおりです。
16	募集要項	10	第3	1	(3)	ア(エ)	設計企業の 資格要件	(エ)のbを証する書類について、契約書、仕様書又は図面等に担当者氏名又は印等がない場合は、設計企業の社印を押した従事証明書を提出することでよろしいでしょうか。	契約書、仕様書又は図面等に担当者氏名又は印等がない場合は、当該設計業務の発注者の押印のある従事証明書を提出してください。それも困難な場合は、設計企業の社印を押した従事証明書の提出でも構いません。
17	募集要項	10	第3	1	(3)	イ(オ)	建設企業の 資格要件	(オ)のbを証する書類について、契約書、仕様書又は図面等に担当者氏名又は印等がない場合は、建設企業の社印を押した従事証明書を提出することでよろしいでしょうか。	契約書、仕様書又は図面等に担当者氏名又は印等がない場合は、当該建設業務の発注者の押印のある従事証明書を提出してください。それも困難な場合は、建設企業の社印を押した従事証明書の提出でも構いません。
18	募集要項	11	第3	1	(3)	ウ(エ)	工事監理企業の 資格要件	(エ)のaを証する書類について、契約書、仕様書又は図面等に担当者氏名又は印等がない場合は、工事監理企業の社印を押した従事証明書を提出することでよろしいでしょうか。	契約書、仕様書又は図面等に担当者氏名又は印等がない場合は、当該工事監理業務の発注者の押印のある従事証明書を提出してください。それも困難な場合は、工事監理企業の社印を押した従事証明書の提出でも構いません。
19	募集要項	11	第3	1	(3)	オ(ア)	宿泊施設の運営業務を行う者の資格要件	参加表明書提出と同時に、平成26年度榎原市入札参加資格審査申請書も併せて提出する予定です。ホテル運営事業者の場合、事業の沿革を記載した会社概要（パンフレット）をもって業務経歴書としてよろしいでしょうか。	業務経歴書は入札参加資格審査申請書類の様式に従い提出してください。
20	募集要項	12	第3	1	(3)	オ(イ)	観光振興支援業務を行う者	実施方針に対する質問回答58番で、ホテル運営企業からの再委託でも可との回答がありましたが、その他の運営業務、或いは、維持管理業務を行う者からの再委託でも可能でしょうか。	観光振興支援業務は、事業者から直接業務を受託し、又は請け負う構成企業又は協力企業となります。なお、実施方針等に対する質問回答書No58の回答は、宿泊施設の運営業務を行う者が観光振興支援業務を行う者の資格要件を満たす場合は、当該宿泊施設の運営業務を行う者が観光振興支援業務を行う者としての参加資格審査も受け、参加資格を有する場合は、当該宿泊施設の運営業務を行う者が観光振興支援業務の一部を他の者へ再委託することは可能との趣旨とご理解ください。その他の構成企業又は協力企業の場合も同様です。

「八木駅南市有地活用事業」募集要項等に関する質問回答書

NO	資料名	頁／様式	該当箇所				タイトル	質問	回答
			第3	1	(3)	オ (イ)			
21	募集要項	12	第3	1	(3)	オ (イ)	観光振興支援業務を行う者	観光振興支援業務の実績には、宿泊・温浴施設・道の駅等の運営、また当該施設の利用者向上を目的としたPR、地元住民や関係者等と協働したイベントの企画や実施等も該当するとの理解で宜しいでしょうか。	観光振興に関するものであれば該当します。
22	募集要項	12	第3	1	(5)	ア	応募者の変更	事業契約締結前において、代表企業が参加資格要件を欠く事態に至った場合、ペナルティは発生するのでしょうか。上記事態になった場合の措置や、仮にペナルティが発生するとしたら、その発生時期や内容等を詳細にご教示ください。	代表企業が参加資格を欠く事態に至った場合、募集要項p12(5)アの5行目以降及び同p23第7、1の5行目以降のとおり、当該代表企業を含む応募グループは原則として失格、もしくは、基本協定を締結しません。なお、違約金等の支払い等は求めません。
23	募集要項	14	第4				応募の手続き等	入札保証金は免除という考え方でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
24	募集要項	14	第4	1			選定の手順及びスケジュール	参加表明書の提出後に第2回個別対話を実施される予定ですが、個別対話での内容により参加、不参加の検討を行うために、参加表明書の提出は第2回個別対話の後としていただけないでしょうか。様式1-5に記載されている個別対話の目的に一層合致すると思われま。	原案のとおりとします。
25	募集要項	19	第5	1			立地条件	確認ですが、近鉄八木駅南地区計画の条件を満たしていれば、高さを45m、容積率を600%に緩和できるということでしょうか。	近鉄大和八木駅南地区地区計画の条件を満たせばご理解のとおりです。
26	募集要項	19	第5	2			開放交流スペース	開放交流スペースについては屋内ではなく、屋根が掛かった外部空間との理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
27	募集要項	19	第5	2			駐車場	バリアフリーから「車いす用」という表現に変更となっていましたので、バリアフリーは事業者の提案ということでしょうか。	バリアフリー用駐車場と車いす用駐車場は同義との理解です。
28	募集要項	20	第5	5	(1)		提案用基準金利	提案用基準金利については平成26年11月4日に発表された後に貴市より改めてホームページ等で公表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。
29	募集要項	20	第5	5	(2)		市の支払総額の上限価格	11,766百万円とありますが、事業期間中に消費税が改定された場合、増額分は貴市にて負担いただくという理解で宜しいでしょうか。また、本価格に含まれる消費税については、8%前提でしょうか。	いずれもご理解のとおりです。
30	募集要項	21	第6	1			選定方法	万一、参加グループが1の場合にも、提案審査を進めていただけるとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
31	募集要項	22	第6	3	(4)		ヒアリング	ヒアリングやプレゼンテーションについては全ての応募者に対して求められるわけではないとのことでしょうか。それともプレゼンテーションは全ての応募者に行わせる予定でしょうか。プレゼンテーションを実施する場合は公平性を確保するためにも全ての応募者が実施するようにしていただけないでしょうか。	提案書提出者は全てプレゼンテーションを実施します。
32	募集要項	22	第6	3	(4)		ヒアリング(プレゼンテーション)	「詳細については、応募者に個別に通知する。」とありますが、具体的にはいつ頃の通知となるのでしょうか。	現時点では未定ですが、可能な限り早い時期に通知する予定です。

「八木駅南市有地活用事業」募集要項等に関する質問回答書

NO	資料名	頁／様式	該当箇所				タイトル	質問	回答
33	募集要項	23	第7	1			契約に関する事項	「参加資格を欠くに至った事態の内容等が極めて軽微で、かつ、当該辞退が直ちに是正されたものと客観的に認められる場合」や「市が別途指定する期間内に参加資格を欠いた者を変更し、提案内容の継続性を担保するために必要な措置を講じた場合」においても、すぐに次点交渉権者に権利が移行するのではなく、基本協定の締結に向けて貴市と協議が可能という考えでよろしいでしょうか。（同頁4の(1)にも、「事業契約の内容に関する協議が成立しない場合、次点交渉権者を優先交渉権者とみなして協議をおこなう」とあるため）	募集要項 p23、第7、1に規定のとおり、基本協定の締結について市と協議することとしています。
34	募集要項	23	第7	2	(1)		SPCの所在地	登記簿謄本上の本社所在地を樫原市内とすることとありますが、竣工引渡し後の建物をその本社所在地とすることは可能でしょうか。	不可とします。
35	募集要項	23	第7	2	(1)		SPCの設立	S P C の登記上の本社所在地は、本件施設とすることをお認め頂けないでしょうか。	No34をご覧ください。
36	募集要項	23	第7	2	(1)		SPCの設立	SPCの登記簿謄本上の本社所在地については、本件施設とすることをお認めいただけないでしょうか。事業費縮減にも有効です。	No34をご覧ください。
37	募集要項	23	第7	2	(1)		SPCの設立	SPCの所在地について、本件施設内は不可とありましたが、定期建物賃貸借を締結する施設内には事務所設置可能としていただけないでしょうか。	No34をご覧ください。
38	募集要項	23	第7	2	(3)		SPCの設立	『全ての出資者』とありますが、第三者による出資についても事業契約が終了するまで当初出資した第三者が保有する必要があるのでしょうか。	原案のとおりとします。
39	募集要項	23	第7	4	(2)		参加資格要件を欠くに至った場合	事業契約締結までに参加資格要件を欠くに至った場合でも、募集要項同ページ第7の1に記載しているように、『極めて軽微で、かつ、当該事態が直ちに是正されたものと客観的に認められる場合、もしくは市が別途指定する期間内に参加資格を欠いた者を変更し、提案内容の継続性を担保するために必要な措置を講じた場合』には、次点交渉権者に即時権利移行せず、締結に向けて貴市と協議可能との理解でよろしいでしょうか。	No33をご覧ください。
40	募集要項	24	第7	6	(2)	ア、イ	契約保証金	ア及びイで記載のある「施設整備業務に係る対価の合計額」とは同(1)と同じく（消費税及び地方消費税を含む。その他事業の実施に必要な費用及び割賦金利は含まない）との理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
41	募集要項	24	第7	6	(2)	イ	契約保証金	・契約保証金納付の免除規定について、履行保証保険契約のみに限定されていますが、(1) ただし書きの樫原市契約規則（昭和39年規則第7号）第21条第2項に規定する「公共工事の前払金保証事業に関する法律（昭和27年法律第184号）第2条第4項に規定する保証事業会社の保証」を担保提供することにより同じ効果があります。 ・つきましては、多くの選択肢を設けるため、履行保証手段の一つとして上記保証事業会社の保証を加えていただくことは可能でしょうか？	ご質問の保証事業会社の保証も履行保証保険契約の対象に含まれます。
42	募集要項	25	第8	2			㈱民間資金等活用事業推進機構の出融資の取り扱いについて	㈱民間資金等活用事業推進機構の出融資利用の判断は応募者の判断において行うことであり、利用を「する」「しない」により提案の評価には影響しないという理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
43	募集要項	25	第8	2			株式会社民間資金等活用事業推進機構の出融資の取扱いについて	「応募者は自らの責任において当該出融資を利用することを前提」とありますが、機構からの出融資を提案に必ず取り入れるということでしょうか。また、上記提案をした場合には加点対象となるのでしょうか。	機構の出融資の利用は事業者の提案によります。当該提案をした場合の評価の考え方はNo42をご覧ください。

「八木駅南市有地活用事業」募集要項等に関する質問回答書

NO	資料名	頁／様式	該当箇所				タイトル	質問	回答
			第9	1					
44	募集要項	26	第9	1			議会の議決	公の施設の設置条例は本施設の供用開始までに市議会定例会に提出するとありますが、公の施設の設置条例の内容は本募集要項等の内容に準じて作成され、万一齟齬がある場合には募集要項等の内容が優先するという理解で宜しいでしょうか。	公の施設の設置条例の内容は現時点では未定です。
45	募集要項	26	第9	1			議会の議決	事業契約に関する議事を平成27年3月、指定管理者に関する議事は本施設の供用開始までとあり、議会議決の期間にずれがあります。もし指定管理の指定が議会承認されない場合、事業契約は解除になると考えられます。当該リスク回避の為、指定管理に関する議決についても事業契約と同時に議決していただけないでしょうか。	原案のとおりとします。
46	募集要項	27 別紙1	第2	1			支払いの構成	設計・建設期間中の「SPC運営に係る対価」は「サービス購入料A-1」又は「A-2」に含めるとの理解でよろしいでしょうか。	設計・建設期間中の「SPC運営に係る対価」は「サービス購入料A-2」に含めてください。
47	募集要項	27 別紙1	第2	1			支払いの構成	コンベンションの施設利用料金は市役所様基準に基づいた利用料金をお客様より頂戴し、それをお支払いするものと理解しておりますが、それ以外の会場案内・スケジュール管理・会場設営・当日運営・およびコンベンション利用促進のためのホームページ作成やパンフレットなどに関わる費用については、市が定める料金とは別にサービス料として徴集する事になるのでしょうか。	コンベンション施設の予約受付と利用許可、管理、施設利用の促進に向けたPR等は本事業の範囲に含まれます。よって、ご質問の会場案内、スケジュール管理及びコンベンション利用促進のためのホームページやパンフレット作成は、事業契約に基づき、市が事業者へ支払うサービス購入料を原資として事業者が実施するため、施設利用者から料金を別途徴収する形態とはなりません。ご質問の会場運営についても、上記内容に関連するものは同様です。なお、会場設営については、コンベンション施設の利用者が自ら行う形態を想定しているため、施設利用から料金を別途徴収する形態は想定しておりません。
48	募集要項	27 別紙1	第2	1			本施設の施設整備業務に係る対価	本対価の対象となる「その他施設整備の実施に伴い必要となる業務」には「開業準備業務」が含まれていますが、宿泊施設の運営に係わる開業準備業務も含まれるとの理解でよろしいでしょうか。	「宿泊施設の運営に係わる開業準備業務」については施設整備業務に係る対価に含まれません。
49	募集要項	27 別紙1	第2	1			支払いの構成	開業準備期間に係る費用は、その他の施設整備の実施に伴い必要となる業務として、サービス購入料A-2に含まれるということでしょうか。	ご理解のとおりです。
50	募集要項	28 別紙1	第3	1			サービス購入料A-1	この金額が初回に支払われる一時金との理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
51	募集要項	28 別紙1	第3	1			サービス購入料A-1	庁舎の建設工事費とは、建物（設備含む）のみの工事費であり、外構工事費や共通経費等は含まないとのことでしょうか。もしくは面積按分にて外構工事費等も含むのでしょうか。	庁舎の建設工事費とは、建物の直接工事費（設備工事費も含む。）や共通費など工事に必要となる費用であり、外構工事費などその他の費用は含みません。
52	募集要項	28 別紙1	第3	2			サービス購入料A-2	サービス購入料A-2の支払い方法は、頭書きに記載のとおり「返済期間20年間の元利均等償還方式」によるという理解で良いでしょうか。また、本支払い方法と次表で示された支払い方法が異なった場合には、頭書きに記載の方法が正しいと理解してよろしいでしょうか。	サービス購入料A-2の支払い額は、募集要項p28、第3、2の次表の方法となります。

「八木駅南市有地活用事業」募集要項等に関する質問回答書

NO	資料名	頁/様式	該当箇所			タイトル	質問	回答
			第4	1				
53	募集要項	29 別紙1	第4	1		サービス購入料 A-1	確認ですが、所有権移転後に一括で支払うとあり、中間金は一切無いとの解釈で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
54	募集要項	29 別紙1	第4	1, 2		サービス購入料	サービス購入料A-1の支払いは平成30年3月頃となりますが、前払いの一時金はないものと考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
55	募集要項	29 別紙1	第4	2		サービス購入料 A-2	事業者への割賦代金は年1回合計20回の支払いとされていますが、通常のPFIと同様に年4回合計80回の支払いとするか、若しくは年2回合計40回の支払いとして頂けますでしょうか。 金融機関としては、長期間に亘る融資取組となるため、融資管理上、少なくとも年2回以上の割賦代金支払いとして頂き、融資返済回数を年2回以上合計40回以上としたい考えです。	原案のとおりとします。
56	募集要項	29 別紙1	第4	2		サービス購入料 A-2	所有権移転後に独立採算業務の契約が解除された場合もサービス購入料A-2は維持管理・運営期間にわたり計20回の元利均等で支払っていただけるのでしょうか？	事業契約書（案）の第78条から第81条等の関連規定に基づきます。
57	募集要項	29 別紙1	第4	2		サービス購入料 A-2	年1回の支払となっていますが、他のサービス料の支払（年4回）と合わせる等、年間複数回の支払は可能でしょうか。	原案のとおりとします。
58	募集要項	29 別紙1	第4	3		サービス購入料B	第1回目の支払いは平成30年8月とし、それ以後は毎年度5月、8月、11月、2月の支払いと考えればよろしいでしょうか。	募集要項p30、6（3）に規定に基づき、事業者が業務報告書（四半期報告書）を市へ提出し、市から支払額の通知後、市が請求書を受理した日から30日以内に支払います。
59	募集要項	30 別紙1	第4	5		サービス購入料D	S P Cは平成27年2月に組成する必要がありますが、サービス購入料Dは平成30年3月以降が対象となっています。平成27年2月から30年2月の間の経費は、サービス購入料Aの「S P Cの開業費用等」に含めてよろしいでしょうか。	No46をご覧ください。
60	募集要項	30 別紙1	第4	6	(2)	サービス購入料 A-2	事業者が予定通り、サービス購入料A-2の受領を請求した場合、遅くとも8月中旬（15日）頃までに事業者へサービス購入料A-2が入金されるという理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
61	募集要項	30 別紙1	第4	6	(2)	サービス購入料 A-2	第1回目の支払いは平成30年8月として計画をすればよろしいでしょうか。 以降、毎年度8月の支払いとして計画すればよろしいでしょうか。	No60をご覧ください。
62	募集要項	30 別紙1	第4	6	(3)	サービス購入料 B・C及びD	第1回目の支払いは平成30年8月として計画をすればよろしいでしょうか。 以降、毎年度5月、8月、11月、2月の支払いとして計画をすればよろしいでしょうか。	募集要項p30、6（3）に規定に基づき、事業者が業務報告書（四半期報告書）を市へ提出し、市から支払額の通知後、市が請求書を受理した日から30日以内に支払います。
63	募集要項	31 別紙1	第5	1	(1)	イ 金利変動による 改定	金利改定日の基準金利は、「施設引き渡しの2営業日前に」確定するとの記載がございますが、「施設引き渡し前の2銀行営業日前」として頂けますでしょうか。	「施設引き渡しの2営業日前に」は「施設引渡日の2銀行営業日前の日」とします。
64	募集要項	31 別紙1	第5	1	(1)	イ 基準金利の 改定a1回目	「基準金利を改定しなかった場合・・・」との記載がありますが、改定しない事態とはどのような場合を想定されているのでしょうか。	募集要項p30第5、1（1）イaの規定のとおり、提案書の提出時に使用する基準金利と金利確定日の基準金利に差が生じない場合を想定しています。

「八木駅南市有地活用事業」募集要項等に関する質問回答書

NO	資料名	頁／様式	該当箇所				タイトル	質問	回答
			第5	1	(2)				
65	募集要項	31 別紙1	第5	1	(2)		物価変動による改定	更新、経常修繕、大規模修繕に係る費用の物価変動による改定は、「サービス購入料A-1」と同様に「建設物価」によるものとして頂けないでしょうか。	原案のとおりとします。
66	募集要項	31 別紙1	第5	1	(2)	イ	改定の時期	「建設費用の物価変動に伴う改定は建設期間中（工事着手から工事完成5ヶ月前までの期間）に請求することができるものとする。」とありますが、平成25年9月に国土交通省が発行した「工事請負契約書第25条第1項～第4項（全体スライド条項）運用マニュアル（暫定版）」及び平成26年4月に貴市会計課技術検査室が発行した「賃金等の変動に対する建設工事請負契約書第25条第6項（インフレスライド条項）運用マニュアル（暫定版）」においては、基準日以降の残工事が2ヶ月以上ある場合には、いわゆる「全体スライド」「インフレスライド」の対象工事として扱う旨、記載されています。これらの運用と同様に「工事完成2ヶ月前までの期間に請求することができる」ことに変更していただけませんか。	原案のとおりとします。
67	募集要項	31 別紙1	第5	1	(2)	ウ	改定の対象	「・・・また、改定日現在の残工事分について適用するものとする。」とありますが、改定日とは、事前に貴市と事業者で定めた日を指すのでしょうか。若しくは、改定日に関して、別の定めがあるのでしょうか。	募集要項p32、オ(ウ)のとおり、同(ウ)の改定対象対価の変更の請求があった日とします。
68	募集要項	31 別紙1	第5	1	(2)	エ	基準となる指標	「建設物価」（建設物価調査会）の建築費指数は都市別に記載されていますが、本プロジェクトにおいて物価変動の基準となる指数は大阪の指数を用いると考えてよろしいでしょうか。	都市別指数の大阪の値を用います。
69	募集要項	32 別紙1	第5	1	(2)	オ(ア)	改定方法	1000分の15を超える変動とは、平成26年11月の改定基準指標から1.5%を超える変動のことでしょうか。若しくは、平成26年11月の改定基準指標から1.5ポイントを超える変動のことでしょうか。	1.5%を超える変動です。
70	募集要項	32 別紙1	第5	1	(2)	オ(オ)	改定方法	「特別な要因により施設期間内・・・」とありますが「設計・建設期間内」との理解でよろしいでしょうか。	「施設期間内」は「設計・建設期間内」とします。
71	募集要項	32 別紙1	第5	1	(2)	オ(オ)	改定方法	「特別な要因により施設期間内に主要な工事材料の日本国内における価格」とありますが「主要な工事材料」とは何を示しているのでしょうか。具体的にご教示ください。	鋼材類や燃料油類などの資材を想定しています。
72	募集要項	32 別紙1	第5	1	(2)	オ(カ)	改定方法	貴市ホームページには、2014年5月7日付で「インフレスライド条項の運用について」の掲載がありますが、貴市において同運用が継続される限り、本プロジェクトにおいても(カ)の改定が可能であるとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
73	募集要項	32 別紙1	第5	1	(2)	オ(カ)	改定方法	(カ)の規定における具体的な運用方法については、平成26年4月に貴市会計課技術検査室が発行された貴市ホームページ掲載の「賃金等の変動に対する建設工事請負契約書第25条第6項（インフレスライド条項）運用マニュアル（暫定版）」に準ずるとの理解でよろしいでしょうか。	「賃金等の変動に対する建設工事請負契約書第25条第6項（インフレスライド条項）運用マニュアル（暫定版）」の運用が継続される場合は、参考にします。
74	募集要項	32 別紙1	第5	1	(2)	オ(カ)	改定方法	(カ)の規定により、改定対象単価を変更する場合にも「エ 基準となる指標」に記載の改定基準指標を用い、(イ)に記載の方法により変更できるとの理解でよろしいでしょうか。また、その際に、事業者の負担は、変動前残工事代金額の1000分の10との理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
75	募集要項	32 別紙1	第5	1	(2)	オ(カ)	改定方法	(カ)の規定において、公共工事設計労務単価が変更される都度、再スライドを行うことができるとの理解でよろしいでしょうか。	「賃金等の変動に対する建設工事請負契約書第25条第6項（インフレスライド条項）運用マニュアル（暫定版）」の運用が継続される場合は、ご理解のとおりです。

「八木駅南有地活用事業」募集要項等に関する質問回答書

NO	資料名	頁/様式	該当箇所			タイトル	質問	回答
76	募集要項	35 別紙2	2	(1)		業務月報・四半期報告書・年間報告書	提出時期につき「7日」とありますが、「7営業日」との理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
77	募集要項	37 別紙2	3	(2)		維持管理業務及び運営業務が要求水準を満たしていない場合の措置	「維持管理及び運営の業務期間を通じて、同一の対象業務において・・・」とありますが同一の対象業務とは同(1)に記載の(維持管理業務)の1)～9)及び(運営業務)の1)～8)の各業務毎において「2回の減額措置を経た後」との理解でよろしいでしょうか。	(1) 記載の維持管理業務、運営業務の業務毎とします。
78	募集要項	37 別紙2	3	(2)		維持管理者・運営業者の変更	融資対応金融機関への対応(通知及び協議等)については、直接協定等において規定するとの認識で宜しいでしょうか。	必要に応じて規定する認識です。
79	募集要項	37 別紙2	3	(3)		事業契約の解除	融資対応金融機関への対応(通知及び協議等)については、直接協定等において規定するとの認識で宜しいでしょうか。	必要に応じて規定する認識です。
80	募集要項	37 別紙2	4	(1)		減額の対象となる期間	3か月間の減額ポイントとありますが、当該3か月間はサービス購入料B又はCの一回の支払い対象期間であると理解してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
81	募集要項	37 別紙2	4	(1)		重大な要求水準未達	事象の例として「災害時等における防災設備等の未稼働」とありますが、当該災害等が直接の原因となって防災設備等が未稼働となった場合は減額対象とならないと考えてよろしいでしょうか。	当該災害等が直接の原因となって防災設備等が未稼働となり、かつ、事業者が実施する各業務に不備がなかった場合は、減額対象とはならない考えです。
82	募集要項	37 別紙2	4	(1)		重大な要求水準未達	「・要求水準を満たさない状態の放置」及び「・業務の不履行等を起因として市職員の業務や施設利用者の利用滑動に重大な影響を及ぼす事態の発生」は、共に主観的判断で決せられる恐れがありますので、これらは市と事業者の協議において客観的に判断できる基準で補完され、最終的な「モニタリング実施要領」に反映されるものであると理解してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
83	募集要項	38 別紙2	4	(1)		軽微な要求水準未達	「・事業者が提供する維持管理業務と運営業務が要求水準を満たさない」、「・市職員等への対応不備」等は、主観的判断で決せられる恐れがありますので、これらは市と事業者の協議において客観的に判断できる基準で補完され、最終的な「モニタリング実施要領」に反映されるものであると理解してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
84	要求水準書	2	第1	3	(3)	広域観光の拠点	『交通や宿泊等の各種手配等を行い』とありますが、樞原ナビプラザに同様の機能があると思われれます。ナビプラザと同様の機能を本施設に持たず、ナビプラザの機能を効率的に活用することが全体としての連携を効果的発揮できると考えます。については、本施設で行う交通や宿泊等の手配については情報提供の実施(ナビプラザへの誘導等)という考えでよろしいでしょうか。	「交通や宿泊等の各種手配等」に関連する、観光振興支援業務については、具体的な内容は事業者提案によります。詳しくは要求水準書P74「第4 運営業務に関する要求水準 2 業務毎の要求水準 (8) 観光振興支援業務」をご確認ください。
85	要求水準書	2	第1	3	(3)	広域観光の拠点	交通や宿泊等の各種手配については、近接する樞原ナビプラザに機能を有しております。本施設では交通や宿泊等の問い合わせに対して情報提供を行い、樞原ナビプラザとの連携により、既存施設の有効利用及び効果拡大を図れることを主眼に業務をすれば良いとの理解でよろしいでしょうか。旅行業資格等の必要性、人件費等により業務費の効果的な活用からもよろしいかと思われれます。	No84をご覧ください。

「八木駅南市有地活用事業」募集要項等に関する質問回答書

NO	資料名	頁／様式	該当箇所				タイトル	質問	回答
			第1	5					
86	要求水準書	3	第1	5			事業スケジュール	維持管理期間が本施設の引渡しの翌日となっていますが、引渡し後当日の維持管理は必要ないとのことでしょうか。その場合、機械警備が開始されませんが宜しいでしょうか。また翌日とは午前0時スタートという理解で宜しいでしょうか。	引渡し後当日から機械警備を開始するかもしれないが同等の警備を行ってください。
87	要求水準書	3	第1	5			事業スケジュール	共用開始日は平成30年4月1日ですが、この日は日曜日です。実際の庁舎供用開始は翌日の4月2日からと考えてよろしいでしょうか。	供用開始日は平成30年4月1日を予定しています。庁舎窓口業務は4月2日からとなります。
88	要求水準書	6	第1	6	(3)		情報システム安全対策基準	適用法令及び適用基準にある情報システム安全対策基準について 情報システムの重要度グループ A 人命、他人の財産、プライバシー等社会に影響を与える情報システム B 企業への影響の大きい情報システム C 企業への影響の小さい情報システム とありますが、今回は庁舎をB、その他宿泊施設などをCと考えてよろしいでしょうか。	庁舎はBとする。その他宿泊施設等は提案による。
89	要求水準書	6	第1	6	(4)		官庁営繕関係統一基準等	「官庁施設の基本的性能基準」の中で、非常用水の記載がありますが、本事業においては非常用水は提案によるものとの理解でよろしいでしょうか。	「官庁施設の基本的性能基準」の機能維持に関する性能 3. 給水機能の確保の分類はIIとする。
90	要求水準書	7	第1	6	(4)		官庁営繕関係統一基準等	「排水再利用・雨水利用システム計画基準」の記載がありますが、本事業においては排水再利用・雨水利用は提案によるものとの理解でよろしいでしょうか。	「排水再利用・雨水利用システム計画基準」は、排水再利用システム又は雨水利用システムを設置する場合に適用するものであり、排水再利用・雨水利用は事業者の提案によります。
91	要求水準書	9	第2	2	(2)		地区計画	みどりのネットワークについて橿原市の指針があればご教示ください。	「橿原市緑の基本計画」をご確認ください。 http://www.city.kashihara.nara.jp/tshisetu/c_kankyohozen/seikatsukankyou/kankyohuozen/kihonkeikaku.html
92	要求水準書	9	第2	2	(2)		公開空地	歩道状の最低幅、囲まれ型の縦横比なども含めて基準ないものとして宜しいでしょうか	公開空地の最低幅等の基準は設けていませんが、関係課との協議が必要です。
93	要求水準書	11	第2	2	(4)		土壌汚染状況	高田池埋め立て造成に使用した土砂の土壌汚染対策法に基づく物質の分析結果の開示は可能でしょうか。	特定有害物質の履歴確認において、土壌汚染は確認されていません。施工時に汚染が発見された場合には市の責任と費用負担において対処を行うものとします。
94	要求水準書	11	第2	2	(4)		土壌汚染状況	施工時に汚染が確認された場合は、工期の延長も変更対象となるのでしょうか。	合理的な範囲内での工期延長には対応していただくことを想定していますが、土壌汚染が確認され対応に相当期間を要する場合には工期延長を検討します。
95	要求水準書	11	第2	2	(4)		土壌汚染状況	市の費用負担には汚染土壌対策費以外の、汚染土壌対策に関わって事業者が発生する費用（例えば工期遅延に伴うもの）の合理的なものについても貴市にて負担されるとのこととよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。

「八木駅南市有地活用事業」募集要項等に関する質問回答書

NO	資料名	頁／様式	該当箇所				タイトル	質問	回答
			第2	2	(5)				
96	要求水準書	11	第2	2	(5)		埋蔵文化財	埋蔵文化財発掘通知の提出は、事業者側で実施するものでしょうか。	埋蔵文化財発掘通知の提出は、事業者が提出書類を作成し、市が提出します。
97	要求水準書	11	第2	2	(6)		インフラ整備状況	市のインフラに関する部署（水道局・下水道管理課等）については提案検討時点でも本件に関する協議確認にご協力をいただけるとのことでしょうか。	ご理解のとおりです。
98	要求水準書	11	第2	2	(6)	ア	接道状況	接道の各幅員を御教授下さい。	要求水準書別紙【資料4】インフラ状況図、道路状況図をご確認ください。
99	要求水準書	11	第2	2	(6)	イ	上水道	配水本管からの給水管の引込み・接続計画の詳細は事業者にて関係機関に確認とありますが、事業者間を公平または齟齬が無いようにするために基本的条件などは開示頂けないでしょうか。例えば、受水槽は庁舎・観光施設で個別に設置するのか、一施設として兼用とするのかなど。	当該施設には飲食施設・宿泊施設を含むため原則受水槽方式による給水となります。また、1建物1給水方式となります。なお、事業地には口径75mmの引込管が敷設されていますが、メーター設置に伴う水道施設分担金は提案価格に含めてください。分担金等の詳細は橿原市ホームページを参照してください。 http://www.city.kashihara.nara.jp/reiki/reiki_honbun/k406RG0000450.html
100	要求水準書	11	第2	2	(6)	ウ	下水道	公共下水道への排水設備の接続計画の詳細は事業者にて関係機関に確認とありますが、事業者間を公平または齟齬が無いようにするために基本的条件などは開示頂けないでしょうか。	事業地には口径150mmの汚水管が1箇所敷設済みです。排水計画により既存汚水管での排水が不可能な場合は、事業者負担で追加設置することも可能です。なお、特定施設（水質汚濁防止法等）に該当する場合は、届出が必要となります。
101	要求水準書	11	第2	2	(6)	オ	雨水流出抑制施設	「橿原市開発指導基準」に基づき、雨水流出抑制施設を設置するにあたり、詳細は事業者にて関係機関に確認とありますが、事業者間を公平または齟齬が無いようにするために基本的条件などは開示頂けないでしょうか。	「橿原市開発指導基準」に基づき、300㎡/haの雨水流出抑制施設等を設置してください。抑制方法は提案によります。
102	要求水準書	12	第2	3	(1)		駐車場・駐輪場	「来庁者が利用する駐車場及び駐輪場を整備し・・・」とありますが、観光施設利用者も利用可能と考えてよろしいでしょうか。	募集要項に記載のある駐車場は来庁者専用の駐車場です。観光施設利用者用に別途整備することは、事業者の提案によります。
103	要求水準書	12	第2	3	(1)		機能と構成	「来庁者が利用する駐車場及び駐輪場」とありますが、利用者が来庁者であるか否かを区別することは不可能と思われれます。駐車場・駐輪場は庁舎と観光施設を含む施設全体の付帯施設と考えてよろしいでしょうか。	駐車場・駐輪場は来庁者専用のものです。
104	要求水準書	12	第2	3	(1)		機能と構成	市公用車・職員のための駐車場・駐輪場が必要であれば台数をお示しください。	市公用車・職員のための駐車場・駐輪場は不要です。
105	要求水準書	12	第2	3	(2)		施設区分・面積	駐輪場（100台）のうち自動二輪車の設定台数はありますか。	30台程度を想定しています。

「八木駅南市有地活用事業」募集要項等に関する質問回答書

NO	資料名	頁／様式	該当箇所				タイトル	質問	回答
			第2	3	(2)				
106	要求水準書	12	第2	3	(2)		施設区分・面積	「開放型交流スペース200㎡」は内部空間なのでしょうか。または屋根のみがかかっている空間なのでしょうか。	開放型交流スペースは、屋根のある空間を想定しています。
107	要求水準書	12	第2	3	(2)		施設区分・面積	展望施設、観光振興支援施設について面積は提案となっておりますが、規模を計画するにあたっての指標（利用想定人数等）、市の考え方（基本構想時等での想定規模等）を参考にご提示いただけないでしょうか。	観光振興支援施設については、「第2 施設整備業務に関する要求水準 5 施設整備の要求水準 (10) 諸室別建築・設備の要件 4 観光振興支援施設」に記載がある、(7)観光コンシェルジュ (4)展示スペース (9)情報提供コーナー が設置できる規模としてください。展望施設については、事業者の提案によります。
108	要求水準書	12	第2	3	(2)		駐輪場	「100台程度、自動二輪含む」とは、自動二輪を含めて100台程度スペースを確保できればいいとのことでしょうか。自動二輪の台数の指定は特にないとのことでしょうか。	No105をご覧ください。
109	要求水準書	12	第2	2	(7)		その他 (既存工作物)	既存のフェンス等を工事時の仮設材として利用することは可能でしょうか。	可能です。
110	要求水準書	13	第2	3	(4)	ア	庁舎の開庁・閉館等時間	開庁時間の延長を行う可能性ありとのことですが、具体的な見直しはありますでしょうか。	現時点では、ありません。
111	要求水準書	13	第2	3	(4)	ア	庁舎の開庁・閉館等時間	期日前投票所や選挙当日の投票所となる場合はありますか。特に期日前投票の場合20時迄となりますが、費用を含めて別途対応を貴市と協議する、という理解で宜しいでしょうか。	投票所とする予定はありません。
112	要求水準書	13	第2	3	(4)	ア	庁舎	開庁時間の延長とありますが、その場合はサービス対価も変更（増額）されるとの認識で宜しいでしょうか。	開庁時間の延長を行う場合には、サービス対価について協議を行いません。
113	要求水準書	13	第2	3	(4)	イ	観光施設 コンベンション	予約開始はいつ頃からとなりますか。竣工前となる場合、貴市が予約受付を行うという理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
114	要求水準書	13	第2	3	(4)	イ	飲食施設	週1回程度の休業日とありますが、年末年始等の特定期間も連続休業の設定はできないのでしょうか。	事業者の提案によります。
115	要求水準書	13	第2	3	(4)	イ	開庁・閉館等時間	コアタイム以外は事業者提案により時間延長可能とありますが、営業できない時間帯はありますか。	特に設けていません。
116	要求水準書	13	第2	3	(4)	ウ	開庁・閉館等時間	駐車場・駐輪場は「無休」とありますが、庁舎利用者専用とした場合、閉庁日の利用はどのように想定されていますか。	駐車場・駐輪場は、安全性の確保等の観点から無休としています。詳細は、「第3 維持管理業務に関する要求水準 2 業務毎の要求水準 (3)駐車場設備保守管理業務、(4)駐輪場設備保守管理業務」をご確認ください。
117	要求水準書	14	第2	4	(1)		基本方針	「各道路境界線や隣接建物から適度の距離を保つ計画とする。」とありますが、壁面後退の条件が決まっているのでしょうか。	壁面後退距離は決まっておりません。
118	要求水準書	14	第2	4	(2)		観光バス等	観光バス等の「等」には、例えばタクシー等も含まれると考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。

「八木駅南市有地活用事業」募集要項等に関する質問回答書

NO	資料名	頁／様式	該当箇所				タイトル	質問	回答
119	要求水準書	14	第2	4	(2)		車の出入口	観光バス等の乗客乗降スペースを、東側の八木駅前通り線に面して設けた場合の詳細は関係機関に確認することとありますが、関係機関名と連絡先をご教示下さい。	橿原市建設管理課、都市政策課となります。
120	要求水準書	14	第2	4	(2)		車の出入口	歩道の一部を切り欠く場合は敷地内で機能回復とありますが、敷地外の切欠きの費用については市の負担となるのでしょうか。	観光バス等の寄り付きのための、敷地外の切欠きや駐車出入口確保のための歩道切り下げ等の協議・申請・工事費はすべて事業者負担とします。
121	要求水準書	14	第2	4	(4)		庁舎利用者の動線	タクシーの待機場所が必要となりますでしょうか。	タクシーのプール場所については事業者の提案によります。
122	要求水準書	15	第2	5	(2)		太陽光発電	太陽光発電などの採用においては、事業者の提案によるとの理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
123	要求水準書	15	第2	5	(2)		環境計画	「CASBEEによる評価を行い、BEE値 \geq 1.5の確保…」とありますが、届出だけでなく認証を取得する必要がありますか。	BEE値 \geq 1.5が確認できる資料の提出を求めます。 CASBEEの認証取得については事業者の提案によります。
124	要求水準書	15	第2	5	(2)		環境計画	CASBBEE Aランク以上は、分棟の場合を想定した時、庁舎棟と宿泊施設の両方との解釈でしょうか。	ご理解のとおりです。
125	要求水準書	15	第2	5	(2)		環境計画	緑化計画について、屋上緑化や壁面緑化の緑化面積の算定基準についてご教授願います。	算定基準はありません。
126	要求水準書	15	第2	5	(3)	イ	庁舎	低層階から順に各課の配置記載がありますが、隣接させる課や平面の構成等、貴市のお考えを開示頂けないでしょうか。	要求水準書「第2 施設整備業務に関する要求水準 5 施設整備の要求水準 (3) 平面計画・階構成 イ 庁舎」に記載したとおり、「1階に総合窓口・市民課・保険医療課、開放感のある吹抜けの交流スペースを設置し、低層階から順に「介護保険課・障がい福祉課・子育て支援課・こども未来課・税務課・収税課・会計課・環境衛生課・福祉総務課・生活福祉課」を配置すること。 ・会計課、収税課は同一フロアに近接して配置すること。」を条件とし、これ以外の階構成等の条件はございません。
127	要求水準書	16	第2	5	(3)	イ	庁舎	『総合窓口業務については市が別途検討する内容』とございますが、貴市が別途検討する内容とは具体的にどのような事を想定されているのでしょうか。	総合窓口で取り扱う業務の選定、窓口レイアウトの構成、関係課の配置、窓口業務の民間委託等について検討しています。
128	要求水準書	16	第2	5	(3)	イ	庁舎	貴市がお考えの同一業務窓口についてご教示ください。	市民課と保健医療課及び会計課と収税課を同一業務窓口と考えています。
129	要求水準書	16	第2	5	(3)	エ	宿泊施設	観光シーズンに全室2名利用が可能のように、シングルの客室は、ダブル（ダブルベッド1台設置）として計画しても宜しいでしょうか。	可能です。

「八木駅南市有地活用事業」募集要項等に関する質問回答書

NO	資料名	頁／様式	該当箇所				タイトル	質問	回答
			第2	5	(3)	エ			
130	要求水準書	16	第2	5	(3)	エ	宿泊施設	客室面積は事業者の提案として考えて宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
131	要求水準書	17	第2	5	(3)	エ	宿泊施設	「140室程度の客室を確保する」とありますが、部屋を大きくして客室数を少なくするという考え方もあるのでしょうか。	ご理解のとおりです。
132	要求水準書	17	第2	5	(3)	エ	宿泊施設	『140室程度』とありますが、客室数の上限、下限については事業性、周辺宿泊施設への影響等を踏まえて事業者による提案と考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
133	要求水準書	17	第2	5	(3)	エ	宿泊施設	1室あたりの面積については上限下限の設定は無く事業性、運営内容を踏まえて適宜設定することが可能との理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
134	要求水準書	17	第2	5	(3)	エ	宿泊施設	宿泊施設の部屋について、事業性を踏まえシングル室、ツイン室に限らず事業者の提案により設定可能でしょうか。（例シングル20㎡、トリプル室やスイート室の設定等）	ご理解のとおりです。
135	要求水準書	17	第2	5	(3)	エ	宿泊施設	『将来の改修工事に対応できるよう』にとありますが、事業期間中に市の意向要望により改修が発生する可能性があるのでしょうか。	事業期間中の市の意向による改修は想定していません。
136	要求水準書	17	第2	5	(3)	エ	宿泊施設	『改修工事中に他のエリアに』とありますが、他のエリアとは宿泊施設内のエリアのことでしょうか。	他のエリアとは、宿泊施設内の他のエリアだけでなく、展望施設、コンベンション施設、観光振興支援施設、庁舎を含みます。
137	要求水準書	17	第2	5	(3)	エ	平面計画・階構成	宿泊施設について「将来の改修工事に対応できるよう、間仕切壁が容易に変更できる施設計画とすること」とありますが、具体的な諸室や個所等の指定はありますか。	主に客室部分を想定しており、例えば、2室を1室に変更するような場合に、間仕切り壁が耐力壁等になっており、変更できないことの無いように配慮してください。
138	要求水準書	17	第2	5	(3)	カ	展望施設	「建築物の高さの最高限度（45m）を最大限に活用し」とありますが、近鉄八木駅南地区地区計画による高さの最高限度の要件①～④を全て満たすことが本計画の条件と考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
139	要求水準書	17	第2	5	(3)	カ	展望施設	展望施設の規模はどの程度を想定されていますか。（例：収容人数、滞留人数など）	展望施設の規模は事業者提案によります。
140	要求水準書	17	第2	5	(3)	カ	展望施設	展望施設の魅力を向上させる、あるいは集客に寄与することを目的として付帯施設を設けることは可能ですか。	可能です。
141	要求水準書	17	第2	5	(3)	カ	展望施設	屋内施設というイメージで宜しいでしょうか。	事業者提案によります。
142	要求水準書	17	第2	5	(3)	キ	平面計画・階構成	飲食物販等施設において、「庁舎や宿泊施設利用者が利用することを想定した」とありますが、庁舎の1日当たりの想定利用者数がございましたらご教示ください。	利用者数は想定しておりませんが、現庁舎窓口の利用者は一日延べ1000人程度です。
143	要求水準書	17	第2	5	(3)	キ	飲食物販施設	庁舎や宿泊利用者が利用することを想定した飲食施設を設けるとありますが、当該施設には庁舎職員の方の利用も想定した計画としなければならないのでしょうか。その場合、昼食時等、特定の時間帯に相当数の利用が想定され計画への影響が懸念されます。	飲食施設の規模は事業者提案によります。

「八木駅南市有地活用事業」募集要項等に関する質問回答書

NO	資料名	頁／様式	該当箇所				タイトル	質問	回答
			第2	5	(3)	ケ			
144	要求水準書	17	第2	5	(3)	ケ	開放型交流スペース	開放型交流スペースは屋根のある外部空間との理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
145	要求水準書	17	第2	5	(3)	ケ	付帯施設	開放型交流スペースは24時間開放とありますが、セキュリティラインを十分に考慮すれば建物内に設けることも可としてよろしいでしょうか。	No144をご覧ください。
146	要求水準書	18	第2	5	(3)	ケ	(イ) 駐車場	充電スポット（急速充電）の課金は行う必要があるでしょうか。また必要な際には課金方法を提示願います。たとえば窓口でのプリペイドカードの販売などが想定されます。	充電スポットの課金が行えるような計画とし、課金方法については事業者の提案によります。
147	要求水準書	18	第2	5	(3)	ケ	(イ) 駐車場	庁舎専用の車いす用駐車場及び荷捌き用駐車場はサインで一般と区別して運用を行うと考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
148	要求水準書	18	第2	5	(3)	ケ	(イ) 駐車場	周辺道路への本施設への誘導標識は、別途貴市側で設けていただけるという理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
149	要求水準書	18	第2	5	(3)	ケ	(イ) 駐車場	整備した駐車場について、閉庁時間等の庁舎利用者が使用しない時間帯は、施設の有効活用を考慮し、観光施設（宿泊・飲食・観光支援・展望・コンベンション）利用者が使用することは可能でしょうか。	来庁舎用の駐車場70台については、観光施設利用者の使用は想定しておりません。
150	要求水準書	18	第2	5	(3)	ケ	(イ) 駐車場	車椅子駐車場は利用円滑化経路を確保すれば地下駐車場に設置することは可能でしょうか。	可能です。
151	要求水準書	18	第2	5	(3)	ケ	(イ) 駐車場	駐車場は機械式タワーパーキングでもよろしいでしょうか。	駐車方式は事業者の提案によりますが、出入庫にかかる待機時間等により交通渋滞の発生が懸念されるため、周辺環境に十分配慮した計画としてください。
152	要求水準書	18	第2	5	(3)	ケ	(イ) 駐車場	駐車台数の上限、下限はあるのでしょうか。	70台以上設置してください。
153	要求水準書	18	第2	5	(3)	ケ	(イ) 駐車場	「実施方針等に関する質問回答書No.9」での回答により、駐車場施設は来庁者に特定する駐車場の位置づけでしょうか。管理方法の提案や閉庁時間等、観光施設（宿泊施設）や付帯施設利用も利用は可能と考えて宜しいでしょうか。	No102をご覧ください。
154	要求水準書	18	第2	5	(3)	ケ	(イ) 駐車場	来庁者用の駐車場に電気自動車用の急速充電器を1台設けるとありますが、料金の課金方法についてご教示ください。	No146をご確認ください。
155	要求水準書	18	第2	5	(3)	ケ	(イ) 駐車場	観光用の車いす用駐車場・荷捌き駐車場は事業者の提案ということでよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。各種法令に基づき検討してください。
156	要求水準書	18	第2	5	(3)	ケ	(イ) 駐車場、 (ウ) 駐輪場	「防犯性・安全性に考慮した照明計画」とありますが、照度基準を（公社）日本防犯設備協会「防犯灯の照度基準」クラスBを満足させる数値と考えてよろしいでしょうか。	必要照度はJIS照度基準に準じ、駐車場、駐輪場の安全性に配慮し死角等が生じない照明計画としてください。

「八木駅南市有地活用事業」募集要項等に関する質問回答書

NO	資料名	頁／様式	該当箇所				タイトル	質問	回答
			第2	5	(3)	ケ			
157	要求水準書	18	第2	5	(3)	ケ	(イ) 駐車場, (ウ) 駐輪場	貴市の要求する駐車場70台以上、駐輪場100台以上を設置すれば、当該増設部分は宿泊施設や飲食店舗等へのサービス券対応は可能でしょうか。 また料金は、西側隣接の市営駐車場と同額設定となるのでしょうか。	来庁舎用の駐車場70台については、観光施設利用者の使用は想定しておりません。増設部分に関しては、事業者の提案に委ねます。 また料金は、西側隣接の市営駐車場と同額程度になる予定です。
158	要求水準書	18	第2	5	(3)	ケ	(イ) 駐車場, (ウ) 駐輪場	長期間の不法駐車・駐輪車両発見時の撤去費用については、貴市側の負担という理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
159	要求水準書	18	第2	5	(3)	ケ	(イ) 駐車場, (ウ) 駐輪場	付帯施設のうち(イ) 駐車場および(ウ) 駐輪場に関し、利用料金徴収とありますが、短時間の庁舎利用者も全て有料という理解でよろしいでしょうか。	短時間の庁舎利用者にはチケット又は磁気処理による減免を想定しています。
160	要求水準書	18	第2	5	(3)	ケ	(ウ) 駐輪場	自動二輪の排気量と駐車台数をご指示下さい。	排気量は50cc～250cc程度、台数は30台程度を想定しています。
161	要求水準書	18	第2	5	(3)	ケ	(ウ) 駐輪場	駐車のみならず、駐輪場も庁舎利用者専用となるのでしょうか。	ご理解のとおりです。
162	要求水準書	18	第2	5	(3)	ケ	(ウ) 駐輪場	駐輪場や自動二輪場は隣接する八木駅前南駐車場との連携により管理をシェアすることは可能でしょうか。例えば自転車は市営駐車場、バイクは本計画地に設置するということは可能でしょうか。	敷地内での駐車場・駐輪場の計画を行ってください。
163	要求水準書	18	第2	5	(3)	ケ	(ウ) 駐輪場	自動二輪が停車できるスペースを一定程度設けるとありますが、貴市が想定もしくは要望される台数をご教示下さい。	No160をご覧ください。
164	要求水準書	19	第2	5	(4)	ウ	その他	懸垂幕等の広報用設備の必要数をご教示ください。	2ヶ所必要です。
165	要求水準書	19	第2	5	(4)	ウ	その他	国旗や市旗の掲揚は業務対象外という理解で宜しいでしょうか。 また懸垂幕の作成・掲示についても、同様の理解で宜しいでしょうか。	国旗や市旗の掲揚は業務内です。懸垂幕の作成・掲示についてはご理解のとおりです。
166	要求水準書	19	第2	5	(5)		安全・防災・防犯 計画	建具等のガラスは原則として強化ガラスとありますが、その範囲をご教示ください。	建物の外部に面する建具のガラスや不特定多数の利用がある待合スペース等の建具のガラスは、安全性に配慮し強化ガラスまたは合わせガラスを採用し、ガラス破損時の飛散等が生じにくいよう計画してください。
167	要求水準書	19	第2	5	(5)		ガラス	「建具等のガラスについては原則として強化ガラス」とありますが、執務室や客室の腰窓などの使用場所によっては提案としてよろしいでしょうか。	No166をご覧ください。
168	要求水準書	19	第2	5	(6)		ユニバーサルデザイン計画	不特定多数が利用するドアでユニバーサルデザインに配慮した建具とは、「官庁施設のユニバーサルデザインに関する基準」に基づく建具と考えてよろしいでしょうか。	問題ありません。
169	要求水準書	20	第2	5	(7)		サイン計画	ホテル、および飲食物販等施設に必要とされる看板設置について特別な制限はありますか。	樫原市屋外広告物条例に基づき設置してください。

「八木駅南市有地活用事業」募集要項等に関する質問回答書

NO	資料名	頁／様式	該当箇所				タイトル	質問	回答
			第2	5	(7)	ア			
170	要求水準書	20	第2	5	(7)	ア	サイン計画	「近鉄大和八木駅から本庁舎周辺までの案内サインとの整合性を図ること」とありますが、敷地内のみ事業範囲と考えてよろしいですか。	ご理解のとおりです。
171	要求水準書	20	第2	5	(7)	ア	サイン計画	大和八木駅から計画地周辺までのサインの整合を図ることとは、既存の庁舎案内のサインの再整備等も含まれるのでしょうか。	含みません。
172	要求水準書	20	第2	5	(7)	ア	サイン計画	「外国人など全ての人に配慮したサイン計画」とありますが、案内表記については、何ヶ国語を想定していますでしょうか。日本語・英語程度でよろしいでしょうか。	日本語、英語を想定しています。
173	要求水準書	20	第2	5	(8)		仕上げ計画	橿原の歴史文化を感じられるオリジナル性のあるものはありますか。市役所、ナビプラザ等に現在使われているのであればご教示願います。	特にありません。事業者の提案によります。
174	要求水準書	20	第2	5	(8)	ア	仕上げ計画	「内外装の仕様・デザイン等は、橿原の歴史文化を感じ取れるオリジナル性」とありますが、どのようなものを想定しているのでしょうか。	No173をご覧ください。
175	要求水準書	21	第2	5	(8)	イ	外部仕上げ	将来、配管・ダクト等を容易に貫通できる・・・接続用ガラリを適宜配置」とありますが、将来計画をお示しください。	現在想定している将来の用途変更等はありません。将来の配管・ダクト等の変更時に対応できるフレキシビリティを確保するよう努めてください。具体的な設備計画は事業者の提案によります。
176	要求水準書	21	第2	5	(8)	イ	外部仕上げ	カーテンボックスまたはブラインドボックスを設置することとありますが、カーテンもしくはブラインドの本体は別途貴市にて設置されるとのことでしょうか。	カーテンもしくはブラインドは提案価格に含め、建設事業で用意してください。
177	要求水準書	21	第2	5	(9)		積載荷重の設定	適正な積載荷重の設定について、将来どの程度の用途変更や改修をお考えかご提示いただけないでしょうか。	庁舎部分については、倉庫を事務室に用途変更する可能性や一部事務室を倉庫にする可能性があります。交流スペースや待合スペースを事務室にしたり倉庫に変更することは現時点では想定していません。 観光施設については、宿泊施設部分について将来の市場の変化等によって宿泊施設の客室面積を変更する可能性を想定していますが、積載荷重への影響については事業者判断によりご提案ください。
178	要求水準書	22	第2	5	(10)	ア	(ア) エントランス	「風除室にはセキュリティを設けること」とありますが、鍵で施錠できればよいと考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
179	要求水準書	22	第2	5	(10)	ア	(ウ) 電気室	「EPSは廊下から点検できる箇所に設けるものとし、」とありますが、廊下に加え、機械室などの共用部からの点検も可能と解釈してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
180	要求水準書	22	第2	5	(10)	ア	(ウ) 電気室	「日常点検のため、建物出入口とは別に直接電気室又は発電機室に至る経路を設けること。」とありますが、点検者が利用できる専用セキュリティカードなどを所持させることにより代替できると考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。

「八木駅南市有地活用事業」募集要項等に関する質問回答書

NO	資料名	頁／様式	該当箇所				タイトル	質問	回答
			第2	5	(10)	イ			
181	要求水準書	22	第2	5	(10)	イ	(ア) 交流スペース	大型モニター及び音響設備で利用するコンテンツは事業範囲外と考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
182	要求水準書	22	第2	5	(10)	イ	(ア) 交流スペース	大型モニター及び音響設備は資料17調達品リスト「交流スペース 1階待合スペース」に該当する機器と解釈してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
183	要求水準書	22	第2	5	(10)	イ	(ア) 交流スペース	(ア) 交流スペース 大型モニターの規模に制限があればご教示ください。	要求水準書 別紙資料7調達品リストに示した、参考製品名(型式)の大型モニター84インチ程度としてください。
184	要求水準書	22	第2	5	(10)	イ	(ア) 交流スペース	市民作品の展示とありますが、これら展示は貴市の業務という理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
185	要求水準書	22	第2	5	(10)	イ	(ア) 交流スペース	庁舎内に喫煙所の設置は必要でしょうか。また、関連して飲食物販施設や宿泊施設における分煙について貴市としてのご指示がありますでしょうか。	庁舎内の喫煙所の設置は不要です。
186	要求水準書	22	第2	5	(10)	イ	(ア) 交流スペース	待合スペースと兼用しない専用スペースと記載されている一方で一体的に利用できるように配慮とありますが、通常必要な待合スペース以外に300㎡を確保していれば壁等で仕切る必要はないとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。ただし、閉庁時、交流スペースが利用可能となるよう、庁舎の執務スペースに出入りできないようセキュリティを区分してください。
187	要求水準書	23	第2	5	(10)	イ	(イ) 銀行ATM設置スペース	庁舎の要件にあるATM設置について、設置許可者(=貸主)は誰を想定していますか。また、設置条件等基準はありますか。	設置許可者は市を予定しています。
188	要求水準書	23	第2	5	(10)	イ	(イ) 銀行ATM設置スペース	左記は「庁舎」部分に区分されていることから、賃料は発生せず、電気利用料のみ設置者負担との理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
189	要求水準書	23	第2	5	(10)	イ	(イ) 銀行ATM設置スペース	ATMを設置される金融機関について、決定されていますか。	市が指定する銀行2行を想定しています。
190	要求水準書	23	第2	5	(10)	イ	(イ) 銀行ATM設置スペース	電気利用量等が別途計量できるよう子メーターを設置するとありますが、検針のみ事業者側で、検針値に基づく請求金額の算出及び請求業務は貴市側で実施されるという理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
191	要求水準書	23	第2	5	(10)	イ	(イ) 銀行ATM設置スペース	銀行ATM設置スペースとは、事業者が用意したスペースに貴市が別途2台の銀行ATMを設置する、という理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
192	要求水準書	23	第2	5	(10)	イ	(イ) 銀行ATM設置スペース	貴市にてATMを設置する場合、ATMを設置する予定の金融機関をご教示ください。	No189をご覧ください。
193	要求水準書	23	第2	5	(10)	イ	(イ) 銀行ATM設置スペース	『銀行ATMは閉庁時にも利用可能な計画とする』とありますが、24時間利用可能とのお考えでしょうか。	ご理解のとおりです。
194	要求水準書	23	第2	5	(10)	イ	(イ) 銀行ATM設置スペース	金融機関が別途設置する銀行ATMとありますので、銀行ATMは市で設置するとのことでしょうか。また、物販施設の一つとしてATMを事業者で設置することは可能でしょうか。銀行ATMの考え方について、詳しくご教示ください。	ご理解のとおりです。

「八木駅南市有地活用事業」募集要項等に関する質問回答書

NO	資料名	頁/様式	該当箇所				タイトル	質問	回答
			第2	5	(10)	イ			
195	要求水準書	23	第2	5	(10)	イ	(ウ) 待合スペース	発券機・電光掲示板・ボイスコールは機器及び電源、配管配線とも事業範囲外と考えてよろしいでしょうか。	機器及び配線はご理解のとおりですが、電源及び配管は事業範囲内です。
196	要求水準書	23	第2	5	(10)	イ	(ウ) 待合スペース	(ウ) 待合スペース 全ての待合スペースに大型テレビの設置は必要ですか。	要求水準書別紙資料7 調達備品リストをご確認ください。1階待合スペースのみに設置します。
197	要求水準書	23	第2	5	(10)	イ	(ウ) 待合スペース	受付番号処理システムについて、スペースの設置のみで、システム本体の設置は貴市側で行われるという理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
198	要求水準書	23	第2	5	(10)	イ	(ウ) 待合スペース	公衆電話を1台以上設けるとの規定がありますが、事業者で特殊簡易公衆電話（ピンク電話）を設置すれば宜しいでしょうか。またその際利用料金は事業者収入で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
199	要求水準書	23	第2	5	(10)	イ	(ウ) 待合スペース	公衆電話を1台以上設けるとの規定がありますが、行政財産の目的外使用となり、使用料を貴市に納付する必要がありますか。また、その場合、使用料は幾らでしょうか。	使用料を納付する必要はありません。
200	要求水準書	23	第2	5	(10)	イ	(ウ) 待合スペース	受付番号処理システムの機器メーカー、各種型番、サイズ等についてご教示ください。	現時点では未定です。一般的な受付番号処理システムの採用することで検討してください。
201	要求水準書	23	第2	5	(10)	イ	(エ) 総合窓口	『総合窓口業務については市が別途検討する内容に沿って変更が生じる可能性がある』とのことですが、貴市にて検討される内容についてご教示下さい。	No127をご覧ください。
202	要求水準書	24	第2	5	(10)	イ	(オ) 執務スペース	『各課に適宜小型プリンタの設置スペースを確保』とありますが、資料7に記載されているプリンタ置台の設置スペースとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
203	要求水準書	24	第2	5	(10)	イ	(キ) 会議室, (ク) 審査会室	(キ) 会議室 及び (ク) 審査会室 それぞれの機能的な違いについてご教示ください。	(キ)会議室は、おもに職員の間で利用される会議室になります。(ク)審査会室は、外部の学識経験者等が参加する会議で使用される室であり、庁内LANに接続できるようLANの敷設が必要です。詳細は、要求水準書別紙資料6 必要諸室及び仕様をご確認ください。
204	要求水準書	24	第2	5	(10)	イ	(キ) 会議室, (ク) 審査会室	(キ) 会議室 及び (ク) 審査会室 外部からの採光は必要ですか。	要求水準書別紙資料6 必要諸室及び仕様にて採光が必要な室について記載しています。ご確認ください。
205	要求水準書	24	第2	5	(10)	イ	(ケ) サーバー室	サーバー室の耐震または免震対策について、満足すべき規定値（加速度等）があればご提示いただけないでしょうか。	既定値は特にありませんが、二重床（フリーアクセスフロア）に対して耐震または免振対策、空調機の振動防止や消火設備などの転倒防止を含めて機器・装置の耐震または免震対策の計画とすること。

「八木駅南市有地活用事業」募集要項等に関する質問回答書

NO	資料名	頁／様式	該当箇所				タイトル	質問	回答
			第2	5	(10)	イ			
206	要求水準書	24	第2	5	(10)	イ	(ケ) サーバー室	「専用電源」は受変電設備からの幹線が単独であり、かつ専用の分電盤を設けると理解してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
207	要求水準書	24	第2	5	(10)	イ	(ケ) サーバー室	「電源異常の検知センサー」とは専用分電盤のトリップ信号を検知すると理解してよろしいでしょうか。	電源異常とは専用分電盤に停電・故障などで電源供給が停止したことを指し、停電時でもセンサーが検知した結果を通知・通報できるだけの蓄電能力も必要です。
208	要求水準書	24	第2	5	(10)	イ	(ケ) サーバー室	「連絡用電話機」とは館内の内線電話機と理解してよろしいでしょうか。	サーバー室での携帯電話・スマホ利用を不可とし、障害等が発生した場合に連絡するための内外線電話機が必要です。
209	要求水準書	24	第2	5	(10)	イ	(ケ) サーバー室	サーバー室の電気容量、温度湿度条件を提示願います。	温湿度条件は、温度22℃±3℃、湿度30%～70%です。電気容量は、①サーバー用電源容量30kVA + ②空調機等設備電源容量とする。②は提案内容により変化するため提案時に算定すること。
210	要求水準書	24	第2	5	(10)	イ	(ケ) サーバー室	サーバー室は専用主幹分電盤までを工事範囲とし、2次側は別途工事と考えてよろしいでしょうか。	2次側は、サーバー用20回路(MCB20A-抜け止め接地ダブルコンセント15A/125V)の配線までを工事範囲とすること。
211	要求水準書	24	第2	5	(10)	イ	(ケ) サーバー室	「温湿度、漏水、火災、電源異常のセンサーを取り付け. . .」と有りますが、火災は、自動火災報知設備の感知器で代用と考えてよろしいでしょうか。	サーバー室の消火設備による自動消火が可能であれば、代用は可能です。なお、当該消火設備の点検時、検知センサーを一時停止できること。
212	要求水準書	24	第2	5	(10)	イ	(ケ) サーバー室	「窓からの侵入を防ぐ対策を講じること。」とありますが、窓をなくすことで侵入を防ぐことで良いと考えてよろしいでしょうか。	外窓を無くすことは可能ですが、前室からサーバー室内の様子が分かる内窓を設置すること。
213	要求水準書	24	第2	5	(10)	イ	(ケ) サーバー室	空調の二重化について記載がありますが、受変電設備配電盤とサーバー室専用分電盤間の幹線は二重化する必要はないでしょうか。但し、二重化した場合の幹線の切り替え時には停電が生じます。	受変電設備配電盤とサーバー室専用の分電盤間の幹線の二重化は提案によります。
214	要求水準書	24	第2	5	(10)	イ	(ケ) サーバー室	「システムメンテナンス. . .必要な空調性能を確保すること」とありますが、必要な空調性能について、具体的にご教授いただけないでしょうか。	空調性能は、最大発熱量39.45kW、必要風量166.5m ³ /minとすること。
215	要求水準書	24	第2	5	(10)	イ	(ケ) サーバー室	「サーバーの損傷を防ぐ消火設備. . .」とありますが、法的に特殊消火設備が不要な場合であっても、記載の主旨により特殊消火設備の設置を義務付けるものと理解してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
216	要求水準書	24	第2	5	(10)	イ	(ケ) サーバー室	「二重床とし. . .空調機は2系統とすること」とありますが、必要台数に1台分の予備機を設ける、あるいは、100%能力のバックアップを設けるなど、「2系統」という記述の具体的な考え方についてご教示いただけないでしょうか。	空調機を2台設置し、1台が故障した場合は残りの1台で100%能力のバックアップができること。なお、空調機の故障時には検知・通報ができ、速やかに修理が実施できること。

「八木駅南市有地活用事業」募集要項等に関する質問回答書

NO	資料名	頁／様式	該当箇所				タイトル	質問	回答
			第2	5	(10)	イ			
217	要求水準書	24	第2	5	(10)	イ	(ケ) サーバー室	サーバー室の耐震または免震対策とは、二重床等による免震と考えてよろしいでしょうか。	No205をご覧ください。
218	要求水準書	24	第2	5	(10)	イ	(ケ) サーバー室	サーバー室の空調機について、2系統設置することとは、リスク管理における冗長性を考慮したものと考えますが、必要となる空調能力100%を完全バックアップするとの考えで宜しいでしょうか。意図される所をご教示下さい。	No216をご覧ください。
219	要求水準書	24	第2	5	(10)	イ	(ケ) サーバー室	温湿度、漏水、火災、電源異常の検知センサーを取り付け24時間監視とすることとありますが、当該室にて監視すると考えて宜しいでしょうか。防災室に設置する監視装置にて監視する意図でしょうか。ご教示下さい。	ご理解のとおりです。
220	要求水準書	24	第2	5	(10)	イ	(ケ) サーバー室	設置予定の機器仕様、台数、必要配線スペース等をご教示ください。発熱量等による空調計画等の諸室計画に必要です。	必要配線スペースは、二重床（フリーアクセスフロア）の高さと判断し、300mm程度とする。なお、発熱量等の空調性能については、No. 214をご覧ください。
221	要求水準書	24	第2	5	(10)	イ	(ケ) サーバー室	サーバー室の入退出管理は、貴市職員による人的管理との理解でよろしいでしょうか。	要求水準書 P. 34 の j 防犯設備の記載のとおりです。
222	要求水準書	24	第2	5	(10)	イ	(ケ) サーバー室	サーバー室の会議スペースとは、会議室ではなくスペースでよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
223	要求水準書	24	第2	5	(10)	イ	(コ) 倉庫	(コ) 倉庫 集合書庫としての利用を考慮する必要はないものと考えてよろしいでしょうか。	倉庫を各課に対して計画し、集合書庫を設ける想定はしていません。なお、「資料7調達備品リスト」に移動ラックの記載がある倉庫は、移動ラックとなっているのでご確認ください。
224	要求水準書	24	第2	5	(10)	イ	(コ) 倉庫	倉庫に収納するものの重量についてご教示ください。OAフロアの耐荷重仕様の検討に利用したいと考えます。	要求水準書 別紙資料7備品調達リストに倉庫に配置を想定しているキャビネットの個数等を記載しています。想定される耐荷重からご検討ください。
225	要求水準書	25	第2	5	(10)	イ	(ス) 授乳室	「非常警報設備」の通報先をご指示願います。	通報先は、当直・防災室、及び出入口の人目につく場所とします。
226	要求水準書	25	第2	5	(10)	イ	(ス) 授乳室	湯沸し設備は必要ないでしょうか。	湯沸し設備は不要です。
227	要求水準書	25	第2	5	(10)	イ	(セ) トイレ	「非常警報設備」の通報先をご指示願います。	通報先は、当直・防災室、及び出入口の人目につく場所とします。

「八木駅南市有地活用事業」募集要項等に関する質問回答書

NO	資料名	頁/様式	該当箇所				タイトル	質問	回答
228	要求水準書	25	第2	5	(10)	イ	(ソ) ゴミ置き場 (ソ) ゴミ置き場 庁舎用とその他施設用のゴミ置き場を1か所にまとめることは可能ですか。	庁舎、コンベンション施設、展望施設、観光振興支援施設のゴミは、ゴミ収集車により収集します。その他施設のゴミについては、事業者の責任において集積し処理していただきたいと考えています。 ゴミ集積場を1箇所にとまとめることは可能ですが、事業者の責任で処理するゴミとそうでないゴミが明確に区分できる構造としてください。	
229	要求水準書	25	第2	5	(10)	イ	(ソ) ゴミ置き場 各階のゴミ集積スペースまでのゴミの搬出は、貴市の各職員にて行われるという理解で宜しいでしょうか。また、その際には適切な分別を行っていただいているという理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。	
230	要求水準書	26	第2	5	(10)	ウ	(ウ) 客室の遮音性能 客室の遮音性能 完成後に測定して確認する必要がありますか。	完工検査時に性能測定結果をご報告ください。	
231	要求水準書	26	第2	5	(10)	ウ	(エ) 客室内装・FEE 客室のカードシステムなども事業者の提案と考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。	
232	要求水準書	26	第2	5	(10)	ウ	(オ) シングルルーム インターネットの接続方法はLAN配線やWi-Fiなど事業者の提案と考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。	
233	要求水準書	26	第2	5	(10)	ウ	(カ) ツインルーム 「ユニバーサルデザインに対応した客室を一定以上設けること」とありますが、設置する客室数は事業者の提案としてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。	
234	要求水準書	26	第2	5	(10)	ウ	(カ) ツインルーム 車いす利用でも利用可能なユニバーサルデザインに対応した客室数は応募者の提案でよろしいでしょうか。貴市にてお考え、ご要望がありましたらご教示ください。	ご理解のとおりです。	
235	要求水準書	27	第2	5	(10)	ウ	(キ) 浴場 男女別に15人以上の同時利用が可能な広さとするが、同時利用は浴室内の同時利用か、脱衣所も含む同時利用か	浴室内の同時利用を想定しています。	
236	要求水準書	27	第2	5	(10)	エ	(ア) コンベンション施設 「・・・利用に適した音響設備」とありますが、資料7調達品リストコンベンション欄に記載されている機器の仕様と考えてよろしいでしょうか。	音響設備については、資料7調達品リストを参考とし同等以上の機器を事業者提案により選定してください。	
237	要求水準書	27	第2	5	(10)	エ	(ア) コンベンション施設 「コンベンションに設置する、電動式上下スライド等、音響設備については、更新できる構造とし、使用にあたって専門的な技術を要しないものとする。」とありますが、機器について資料 調達品リスト コンベンション欄に記載されている機器の仕様と考えてよろしいでしょうか。	資料7調達品リストを参考とし同等以上の機器を事業者提案により選定してください。	
238	要求水準書	27	第2	5	(10)	エ	(ア) コンベンション施設 電動式上下スライドスクリーン・音響などは間仕切りを行い2部屋になった場合もそれぞれの部屋同時に利用出来る様に設置するのでしょうか	電動式上下スライドスクリーンについては、2室利用時にどちらか1室で利用できることで可とします。音響設備については、2室利用時にはそれぞれの部屋で利用できる計画としてください。	

「八木駅南市有地活用事業」募集要項等に関する質問回答書

NO	資料名	頁／様式	該当箇所				タイトル	質問	回答
			第2	5	(10)	エ			
239	要求水準書	27	第2	5	(10)	エ	(ア) コンベンション施設 コンベンションの利用者に飲食物を提供できるようにとの規定がありますが、アルコール類の提供は可能でしょうか。	事業者提案によります。	
240	要求水準書	27	第2	5	(10)	エ	(ア) コンベンション施設 当部分は指定管理者での発注となるとの記載があり、事業契約書（案）第60条でPFI事業とは別に業務契約を締結するとあります。その場合、契約当事者は市とSPC、運営にかかる費用（要員等）もPFI事業費に含まれるという理解でしょうか。含まれるのであれば、要員や備品類は他の業務との兼務や、共同調達等も可能という理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。	
241	要求水準書	28	第2	5	(10)	カ	観光振興支援施設 確認ですが、観光振興支援施設には賃料が発生しないとの解釈で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。	
242	要求水準書	28	第2	5	(10)	カ	(ア) 観光コンシェルジュ 「LAN配線に必要な設備を設けること。」とありますが、配管を用意して、モジュラージャックを含む機器及び配線は事業範囲外と考えてよろしいでしょうか。	観光コンシェルジュの業務として、パソコンを使用しインターネット等を利用した情報提供を想定しています。モジュラージャックを含む機器及び配線は事業範囲内とさせていただきます。	
243	要求水準書	28	第2	5	(10)	カ	(ウ) 情報提供コーナー 「2台のタブレット式の端末を設置すること」とありますが、wifi接続可能なハンディタイプのタブレットと理解してよろしいでしょうか。また、貸出は観光コンシェルジュの業務と考えてよろしいでしょうか。	2台のタブレット式の端末は、観光振興支援施設での閲覧用とし、wifi接続可能なハンディタイプのタブレットでもPC端末でも可とします。	
244	要求水準書	28	第2	5	(10)	カ	(ウ) 情報提供コーナー Wifiスポットの範囲は情報提供コーナーのみと考えてよろしいでしょうか。	事業者の提案によります。	
245	要求水準書	28	第2	5	(10)	カ	(ウ) 情報提供コーナー 『情報提供コーナーには2台のタブレット式の端末を設置すること』とありますが、タブレット端末ですと窃盗などの可能性が高くなります。PC端末ではいけないのでしょうか。	No243をご覧ください。	
246	要求水準書	29	第2	5	(11)	エ	建築設備の耐震安全性 「官庁施設の総合耐震計画基準及び同解説」の中で、「表4.10商用電力の途絶対策」「表4.12電力供給設備の信頼性の向上対策」「表4.13公衆通信網の途絶・輻輳対策」の例が示されています。「○：採用が望ましいもの」「△：施設の個別条件により採否を検討するもの」とされている項目については、提案によるとの理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。	
247	要求水準書	29	第2	5	(12)	ア	基本方針 「やむを得ず機器を屋外（屋上含む）設置とする場合には、必要な騒音対策措置を行うこと。」とありますが、防水対策などの検討の結果、屋外に電気キュービクルや非常用発電機を計画した場合もやむを得ずと解釈してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。	
248	要求水準書	29	第2	5	(12)	ア	基本方針 「各種設備の集中管理パネルを当直・防災室に設けること」とありますが、パネルは各代表を表示できるアナシエータ程度（操作はできない）のものと理解してよろしいでしょうか。	当直・防災室に中央監視装置を設置し、空調機器、設備機器、異常警報等の監視システムを計画し、必要に応じて集中管理操作できるように計画してください。	
249	要求水準書	24	第2	5	(12)	ア	集中管理パネル 各種設備の集中管理パネルを当直・防災室に設けることとありますが、庁舎、観光施設および付帯施設を統括するものとの考えでしょうか。若しくは庁舎に限定したものを指すとの解釈で宜しいでしょうか。	当直・防災室は庁舎に限定した集中管理を行います。観光施設では必要に応じて設置してください。	

「八木駅南市有地活用事業」募集要項等に関する質問回答書

NO	資料名	頁／様式	該当箇所				タイトル	質問	回答
			第2	5	(12)	ア			
250	要求水準書	29	第2	5	(12)	ア	基本方針	「各種設備の集中管理パネルを当直・防災室に設ける」とありますが、資料6「必要諸室及び仕様」(P.6)で「庁舎共通1」に分類される当直・防災室とは別であり、当直・防災室は2か所必要であると考えてよろしいでしょうか。	No249をご覧ください。
251	要求水準書	29	第2	5	(12)	ア	集中管理パネル	各種設備の集中管理パネルを当直・防災室に設けることとありますが、庁舎、観光施設および付帯施設を統括するものとの考えでしょうか。若しくは庁舎に限定したものを指すとの解釈で宜しいでしょうか。	No249をご覧ください。
252	要求水準書	30	第2	5	(12)	イ	電気設備 (ア) 共通 a 電灯設備	「照明器具はLEDを基本とし、」とありますが、全てではなく「LEDを主体に計画」と解釈してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
253	要求水準書	30	第2	5	(12)	イ	電気設備 (ア) 共通 a 電灯設備	「部屋の機能に応じグレアカッターバーを付加すること。」とありますが、パソコン画面がCRTから液晶パネルに変わってきており、照明の映り込みによる影響は格段に減っていますのでルーバーは不要と考えてよろしいでしょうか。なお、設置が必要な場合は、その諸室とクラスをご指示願います。	業務に影響が出ない電気設備計画を行う場合には、グレアカッターバーを付加しないことも可とします。
254	要求水準書	30	第2	5	(12)	イ	電気設備 (ア) 共通 a 電灯設備	「高所に設置するものについては、点検歩廊、電動昇降装置等により保守が行いやすい計画とすること」とありますが、LED器具を採用し長寿命化を図ることにより、歩廊及びオートリフターを無くす提案は可能でしょうか。大手照明器具メーカーも本年秋に生産を中止すると聞いています。	要求水準書の通り保守が行いやすい計画とすること。
255	要求水準書	30	第2	5	(12)	イ	電気設備 (ア) 共通 a 電灯設備	「必要諸室の調光装置は、使用目的に応じた調光システムとすること」とありますが、コンベンションのみと考えてよろしいでしょうか。	コンベンション、庁舎会議室(スクリーン設置室)は調光システムを設置すること。その他は事業者提案によります。
256	要求水準書	30	第2	5	(12)	イ	電気設備 (ア) 共通 a 電灯設備	「分電盤は共用部にEPSを設置することを原則とすること」とありますが、機械室、屋上、屋外など一般の利用者が立ち入らない場所については分電盤を設置してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
257	要求水準書	30	第2	5	(12)	イ	電気設備 (ア) 共通 a 電灯設備	「照明制御方式は原則として居室については現場点滅とし、共用部は明るさ+人感センサーとすること」とありますが、機械室や窓の無い諸室については明るさセンサーは不要と考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
258	要求水準書	30	第2	5	(12)	イ	電気設備 (ア) 共通 a 電灯設備	「照明制御方式は原則として居室については現場点滅とし、共用部は明るさ+人感センサーとすること」とありますが、宿泊施設については事業者の提案としてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
259	要求水準書	30	第2	5	(12)	イ	電気設備 (ア) 共通 a 電灯設備	「その他必要に応じて保安照明を設置すること。」とありますが、設置の基準は資料11(非常用電源供給範囲)にある「発電機回路とする負荷(一般的な事務庁舎)と考えてよろしいでしょうか。また、その中の1/2~1/3など基準に幅がある場合は提案としてよろしいでしょうか。	適切な保安照明が確保されるよう負荷をご検討ください。
260	要求水準書	31	第2	5	(12)	イ	電気設備 (ア) 共通 b 動力設備	「動力制御盤は、原則として機械室内に設置すること。」とありますが、屋外機器用に電源を供給する動力盤などやむを得ない場合には機械室外に設置してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
261	要求水準書	31	第2	5	(12)	イ	電気設備 (ア) 共通 d 受変電設備	「法定点検時でも最低限の電源確保ができるようにすること」とありますが、引込系統の切り替え時の短時間停電や非常用発電機系統への切り替え時の短時間停電などは問題ないと考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
262	要求水準書	31	第2	5	(12)	イ	電気設備 (ア) 共通 d 受変電設備	また「法定点検時でも最低限の電源確保ができるようにすること」とありますが、非常用発電機系統を含む停電を行う場合は、全館停電しても良いと考えてよろしいでしょうか。	計画停電を実施し点検を行う場合には、全館停電も可能です。

「八木駅南市有地活用事業」募集要項等に関する質問回答書

NO	資料名	頁/様式	該当箇所				タイトル	質問	回答
			第2	5	(12)	イ			
263	要求水準書	31	第2	5	(12)	イ	電気設備 (ア) 共通 d 受変電設備	「電気室は保守及び将来の負荷の増設を見込んだ増設スペース等を確保すること」とありますが、増設スペースとして、トランス300kVA × 1台分 (1m幅) を確保すると解釈してよろしいでしょうか。	建築設備設計基準に基づきメンテナンスに必要な保守スペース、将来の増設スペース及び改修時における機器の搬出入ルートが確保できるものとします。
264	要求水準書	31	第2	5	(12)	イ	電気設備 (ア) 共通 d 受変電設備	「経済的な電気契約のため、深夜電力の利用などを検討・・・」とありますが、空調、あるいは給湯設備などにて、蓄熱設備を用いることによる「深夜電力の利用」を検討するという理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
265	要求水準書	31	第2	5	(12)	イ	電気設備 (ア) 共通 d 受変電設備	「経済的な電気契約のため、深夜電力の利用などを検討すること」とありますが、効率的な空調システムを導入することを前提に検討を進めた結果、蓄熱など深夜電力を有効利用できるシステムにならなかった場合には、採用しなくてよいと解釈してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
266	要求水準書	31	第2	5	(12)	イ	電気設備 (ア) 共通 e 避雷設備	新JIS基準のクラスを決定する際に必要となる許容落雷回数Ncの設定に必要な指数を人の損傷に関する指数(B)を10 (一般建築物かつ中規模建築物 (高さ60m未満)、業務と周囲環境への影響に関する指数(C)を5 (サービスの連続性不要、かつ周囲環境に影響なし)、財産の損失、経済的損失に関する指数(D)を5 (重要度が低い) としてよろしいでしょうか。	庁舎と観光施設であることを考慮して計画してください。
267	要求水準書	31	第2	5	(12)	イ	電気設備 (ア) 共通 h テレビ電波障害防除設備	「本施設の建設にともなうテレビ電波障害の対策を行うこと」とあるが、引き渡し後に新たに発生した障害への対策は事業範囲外と考えてよろしいですか。	ご理解のとおりです。
268	要求水準書	31	第2	5	(12)	イ	電気設備 (ア) 共通 h テレビ電波障害防除設備	貴市で計画地周辺への電波障害の事前検証した結果があればご教示ください。	事前検証した結果はありません。
269	要求水準書	31	第2	5	(12)	イ	電気設備 (ア) 共通 h テレビ電波障害防除設備	基本設計時に調査した結果、対策が必要となった場合には対策に伴う費用は貴市の負担との理解でよろしいでしょうか。	テレビ電波障害防除設備は提案価格に含めてください。
270	要求水準書	32	第2	5	(12)	イ	電気設備 (イ) 庁舎 b 静止形電源設備	「庁舎サーバー室に設置する各サーバーに無停電電源装置を設けること。」とありますが、サーバー機器は事業範囲外と理解しています、サーバーとUPSは一体で購入することが多く、今回も事業範囲外と考えてよろしいでしょうか。また、事業範囲内である場合には容量、仕様を提示願います。サーバー室で全体用UPSを設置する場合には容量、時間、バイパス回路の要否について条件の提示をお願いします。	停電が発生した後、自家発電設備が起動し安定的に電源供給が可能になるまでの間にサーバー室にあるサーバーに対して電源供給するための無停電電源装置の設置を求めており、事業範囲内です。容量はNo.209をご覧ください。時間、バイパス回路の有無については、提案する自家発電設備の性能・仕様により検討すること。
271	要求水準書	32	第2	5	(12)	イ	電気設備 (イ) 庁舎 c 自家発電設備	自家発電設備の容量の決定は保安ではなく防災負荷での決定と考えてよろしいでしょうか。	要求水準書 「別紙資料11非常用電源供給範囲」を参照し、「停電時に保安上、業務上、建物管理上必要な負荷等、防災用負荷、発電機運転に必要な負荷を発電機負荷」としてください。
272	要求水準書	32	第2	5	(12)	イ	電気設備 (イ) 庁舎 c 自家発電設備	自家発電設備の3日間運転は庁舎に適応であり、宿泊施設については事業者の提案と考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。

「八木駅南市有地活用事業」募集要項等に関する質問回答書

NO	資料名	頁／様式	該当箇所				タイトル	質問	回答
273	要求水準書	32	第2	5	(12)	イ	電気設備 (イ) 庁舎 c 自家発電設備	万一災害が発生して自家発電設備が稼働した場合、稼働後の軽油等の給油は貴市の負担という理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
274	要求水準書	32	第2	5	(12)	イ	電気設備 (イ) 庁舎 d 監視カメラ設備	監視カメラはP63警備業務の基準に基づき計画を行います。固定カメラ32台（16分割×2画面）とモニター1台が最大と考えてよろしいでしょうか。	監視カメラの台数については、要求水準書P63警備業務で示す設置場所を最低基準とし、円滑な警備と安全が確保できる設置台数を検討し提案ください。
275	要求水準書	32	第2	5	(12)	イ	電気設備 (イ) 庁舎 d 監視カメラ設備	(イ) d 監視カメラ 設置位置について、P64-第3-2-(9)- (ア) 警備方法において要求される内容と、どちらが優先されますか。	No274をご覧ください。
276	要求水準書	32	第2	5	(12)	イ	電気設備 (イ) 庁舎 f 電話設備	電話機への電源は交換機より供給と考え、コンセントは不要と考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
277	要求水準書	32	第2	5	(12)	イ	電気設備 (イ) 庁舎 f 電話設備	電話交換機、回線装置などは電話機同様に範囲外と考えてよろしいでしょうか。 また、電源条件、接地の可否をご指示願います。	ご理解のとおりです。
278	要求水準書	32	第2	5	(12)	イ	電気設備 (イ) 庁舎 f 電話設備	現行の「電話交換業務」を本施設内に移動し実施する可能性はありますか。	ありません。
279	要求水準書	33	第2	5	(12)	イ	電気設備 (イ) 庁舎 f 電話設備	「現用の電話システムを利用するために回線及び交換機機能を同一とすること。」とありますが、交換機自体はIP交換機の利用など配線種別をご指示願います。（一般電話線1P、2P、IP用LAN配線など）	現庁舎では、NTT西日本が提供する「フレッツ光ネクスト」「ひかり電話オフィスA」「NetcommunityEP73(I)」電話交換機機能を利用しています。
280	要求水準書	33	第2	5	(12)	イ	電気設備 (イ) 庁舎 f 電話設備	現状の電話システムについてご教示ください。	No279をご覧ください。
281	要求水準書	33	第2	5	(12)	イ	電気設備 (イ) 庁舎 g 情報設備, h LANケーブル敷設	ケーブルラックを含む配管工事を範囲内とし、ケーブル及び機器収容ボックスは範囲外と考えてよろしいでしょうか。	LANケーブルの敷設は範囲外ですが、EPS内または付近のネットワーク機器の端子盤または収容ボックスの設置は業務範囲内です。
282	要求水準書	33	第2	5	(12)	イ	電気設備 (イ) 庁舎 i 拡声設備	非常放送が必要な場合に日本語のみで2か国語（日本語と英語）対応は不要と考えてよろしいでしょうか。	非常放送については、日本語も英語もアナウンスできるものとしてください。
283	要求水準書	33	第2	5	(12)	イ	電気設備 (イ) 庁舎 i 拡声設備	今後指定する1箇所とありますが、いつごろに指定される予定でしょうか。現状で想定される設置場所がありましたらご教示ください。	庁舎内の担当課に設置を予定しています。
284	要求水準書	34	第2	5	(12)	イ	電気設備 (イ) 庁舎 j 防犯設備	金庫室、サーバー室の防犯設備は単独ではなく、全体設備を利用したシステムと考えてよろしいでしょうか。 また、入退出は扉両面のカードリーダー利用による履歴管理と考えてよろしいでしょうか。	入退室記録が金庫室・サーバー室それぞれ別々に印刷・データ出力が可能であれば、システムが1つでも支障はありません。入退室記録のデータ抽出は、日付の範囲指定が可能であることが必要です。サーバー室の入室時・退出時ともにICカードを読み取らせること。

「八木駅南市有地活用事業」募集要項等に関する質問回答書

NO	資料名	頁／様式	該当箇所				タイトル	質問	回答
			第2	5	(12)	イ			
285	要求水準書	34	第2	5	(12)	イ	電気設備 (イ) 庁舎 j 防犯設備	「過度なストレスを感じることなく」とは、カードなどをリーダーにかざして電気錠が解錠されるまでの待ち時間と 考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
286	要求水準書	34	第2	5	(12)	イ	電気設備 (イ) 庁舎 j 防犯設備	防犯設備としてICカードロック装置を設置することと記載がありますが、ICカードの想定枚数をご教示ください。	金庫室は6枚程度、サーバー室は20枚程度を想定 しています。
287	要求水準書	34	第2	5	(12)	イ	(ウ) 観光施設	宿泊施設には自動でチェックイン・チェックアウトができる自動チェックイン機を置くことを予定していますが、設 置費用は市の負担になると考えてよろしいでしょうか。	自動チェックイン、チェックアウトを設置す ることは事業者提案によりますが、事業者負 担で設置してください。
288	要求水準書	34	第2	5	(12)	ウ	機械設備	電気設備および昇降機設備同様に、庁舎・観光施設・付帯施設ごとに各設備の要求水準を示して頂けないでしょ うか。特に換気設備、監視設備、衛生器具設備、給湯設備などは資料6を参照しても各施設ごとの要求水準の判断がで きません。	詳しく詳細な規定がない箇所については、性 能の基準を維持し、提案を行ってください。
289	要求水準書	34	第2	5	(12)	ウ	機械設備 (イ) 空調設備	「空調方式の計画に当たっては、各室単位で任意に温度等の設定ができるものとし・・・」とありますが、『各室単位 で任意に・・・』という条件については、熱源方式（中央式 or 個別式、水冷式 or 空冷式）などによらず、あくまで 性能上の規定であると理解してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
290	要求水準書	35	第2	5	(12)	ウ	機械設備 (イ) 空調設備	「空調熱源の選定に当たっては、イニシャルコスト及びランニングコストでの比較した結果をもって決定すること」 とあります。ランニングコストとは光熱水費と維持管理費の合計と考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
291	要求水準書	35	第2	5	(12)	ウ	機械設備 (オ) 自動制御設 備、監視設備	「当直・防災室に監視盤の警報・・・p h異常警報及び監視盤別一括)・・・」とありますが、p h異常とは、排水 処理設備の設置を義務付け、そのp h管理における異常を指すものと考えてよろしいでしょうか。	排水処理設備が必要な場合には、ph異常警報 を実施してください。
292	要求水準書	35	第2	5	(12)	ウ	機械設備 (オ) 自動制御設 備、監視設備	「各空調機は、当直・防災室の・・・強制停止はスケジュール制御、熱量（生産・消費）監視を行えるように・・・」と ありますが、上記の「監視」には、いわゆるデマンドコントロール等は含まず、あくまで監視機能のみであると理解 してよろしいでしょうか。	デマンドコントロール等については事業者の 提案によります。
293	要求水準書	35	第2	5	(12)	ウ	機械設備 (オ) 自動制御設 備、監視設備	「各空調機は、当直・防災室の・・・強制停止はスケジュール制御、熱量（生産・消費）監視を行えるように・・・」と ありますが、上記の「熱量監視」とは、あくまで各種メーカー仕様による熱量監視、すなわち、計算や按分による推 定値で差し支えないと理解してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
294	要求水準書	35	第2	5	(12)	ウ	機械設備 (オ) 自動制御設 備、監視設備	「中央監視モニターの大きさ・・・統一性を図ること」とありますが、モニター等は各種設備ごとの設置として液晶 パネルの仕様の統一を図るというものであって、大型グラフィックパネルなどによる統一を義務づけるものではない と理解してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
295	要求水準書	36	第2	5	(12)	ウ	機械設備 (カ) 衛生器具設 備	「省エネルギーに配慮した自動水栓、自動洗浄弁を検討すること」・・・とありますが、この「自動洗浄弁」とは、壁 付・器具付、あるいはタッチ式、非接触式などの規定はなく、提案によるものと考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
296	要求水準書	36	第2	5	(12)	ウ	機械設備 (キ) 給水設備	給水設備の内、受水槽の設置位置は提案者によるものとして差し支えないでしょうか。	ご理解のとおりです。

「八木駅南市有地活用事業」募集要項等に関する質問回答書

NO	資料名	頁／様式	該当箇所				タイトル	質問	回答
			第2	5	(12)	ウ			
297	要求水準書	36	第2	5	(12)	ウ	機械設備 (ク) 排水設備	「排水の種類は、汚水、雑排水、空調ドレン、雨水排水の4系統・・・それぞれ屋内分流とする・・・」とありますが、「汚水と雑排水」あるいは「雑排水と空調ドレン」については、所定の性能（排水の流下、臭気の防止、通気量の確保による封水の保護等）が確保できる場合は、合流させることも可能であると考えてよろしいでしょうか。	庁舎内は屋内4系統を基本とする。
298	要求水準書	36	第2	5	(12)	ウ	機械設備 (ク) 排水設備	「将来の排水用途変更に対応できる接続口を・・・」とありますが、具体的には、各階のパイプシャフトにて、排水種別（汚水、雑排水、空調ドレン、雨水排水）ごとに配管接続口を設けることと理解してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
299	要求水準書	36	第2	5	(12)	ウ	機械設備 (ク) 排水設備	「厨房排水については・・・厨房除害施設を設置・・・」とありますが、法的に必要がない場合であっても設置を義務付けるものと理解してよろしいでしょうか。	厨房除害施設（グリストラップ）を設置することとしてください。
300	要求水準書	36	第2	5	(12)	ウ	機械設備 (ク) 排水設備	排水設備の内、厨房排水の水量及び水質に依らず厨房除害設備は必須との考えでしょうか。施設整備費および維持管理費用も掛かる事項なので状況による判断として差し支えないでしょうか。	No299をご覧ください。
301	要求水準書	36	第2	5	(12)	ウ	機械設備 (ケ) 給湯設備	「局所給湯方式とし・・・」とありますが、宿泊施設、飲食物販等施設においては、中央式の採用も可能と理解してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
302	要求水準書	37	第2	5	(12)	エ	昇降機設備	(イ) 庁舎用 (ウ) 観光施設用ともに、人荷用エレベーターは身障者仕様を除外されると考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
303	要求水準書	37	第2	5	(12)	オ	施設管理 (ア) 計量区分	「計量区分については、下記に従い計測を行えるものとする」とありますが、庁舎については ・課単位（照明・コンセントの区分無し） ・自動販売機、公衆電話（需要が少ない）については通路など共用諸室同様フロア単位「その他」の計量と考えてよろしいでしょうか。	計量区分は、自動販売機、1階交流スペースとその他庁舎部分とってください。
304	要求水準書	37	第2	5	(12)	オ	施設管理 (ア) 計量区分	計測を行えるよう区分するとの規定がありますが、計測（計量）自体は貴市で実施されるとの理解で宜しいでしょうか。	計測は事業者にて実施してください。
305	要求水準書	38	第2	5	(12)	オ	施設管理 (イ) 庁舎	「計量データを蓄積し、運用改善に資するエネルギー管理を行うこと」とありますが、(ア)の計量区分に基づく計量を行えばよいと理解してよろしいでしょうか。	事業者の提案によります。
306	要求水準書	38	第2	5	(12)	オ	施設管理 (ウ) 観光施設	「適宜監視を行い、運用改善に資するエネルギー管理を行うこと」とありますが、庁舎のシステムと同一のシステムでの管理と考えてよろしいでしょうか。	事業者の提案によります。
307	要求水準書	38	第2	6	(3)		施設整備に伴う各種申請業務	現状で想定されている交付金、補助金についてご教示下さい。	現状想定している交付金、補助金はありません。 地方債での起債を想定しています。
308	要求水準書	38	第2	6	(3)		施設整備に伴う各種申請業務	本事業に関連して市が必要とする申請等について、現状で貴市が必要と想定している申請についてご教示ください。	要求水準書に記載の通りです。
309	要求水準書	39	第2	6	(4)	イ	提出物 (イ) 提出する書類b	「各種省エネルギー計算書」とありますが、これは省エネルギー法によるPAL・CEC等の計算書であると理解してよろしいでしょうか。	省エネルギー法によるPAL・CEC等計算書及びCASBEEの確認資料を提出してください。

「八木駅南市有地活用事業」募集要項等に関する質問回答書

NO	資料名	頁／様式	該当箇所				タイトル	質問	回答
			第2	6	(4)	エ			
310	要求水準書	40	第2	6	(4)	エ	基本設計・実施設計業務 (キ) 各種手続き	(キ) 各種手続き 敷地の分割や造成工事を行わない計画の場合は、開発許可は不要と判断してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
311	要求水準書	41	第2	6	(5)	イ	提出物	下請業者一覧表については、工事着手前に全ての下請け業者が決定していない場合があるため、その場合は都度追加変更を行えばよいとのことでよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
312	要求水準書	43	第2	6	(5)	エ	建設業務 (ア) 近隣対応	(ア) 近隣対応 現時点で近隣住民等に対して説明を行った記録があればお示してください。	近隣住民に説明を行った記録はありません。
313	要求水準書	43	第2	6	(5)	エ	建設業務 (ア) 近隣対応	近隣への説明については工事に関する事との理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
314	要求水準書	43	第2	6	(5)	エ	建設業務 (ア) 近隣対応	近隣への説明については、着工時の近隣への説明と、近隣からの問い合わせへの都度対応とのことでよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
315	要求水準書	43	第2	6	(5)	エ	建設業務 (ア) 近隣対応	事業者を窓口とありますが、事業者とは事業者を構成する建設業務受託者でも良いとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
316	要求水準書	43	第2	6	(5)	エ	建設業務 (イ) 安全対策	(イ) 安全対策 完成後の駐車場への出入りは八木町・内膳町2号線からに限定されていますが、工事用車両の進入については、道路管理者との打合せで他の道路から行うことは可能ですか。	道路管理者と打合せを行ってください。
317	要求水準書	45	第2	6	(7)	ア	基本方針	「資料7調達備品リスト」について、今回計画の建物に必要な全ての備品を示しているのでしょうか。 計画により、仕様程度、数量の変更は可能でしょうか。	「資料7調達備品リスト」の記載した備品の同等品以上とし、個数についても記載した個数以上としてください。
318	要求水準書	47	第2	6	(8)	イ	開業準備業務	「市が執り行う記念式典に対して市の要請に基づき支援を行うこと」とありますが、支援に要する費用は市の負担とし、入札金額には含まないものとして宜しいでしょうか。	式典の支援業務については、提案価格に含めてください。
319	要求水準書	47	第2	6	(8)	イ	開業準備業務	「市が執り行う記念式典」に要する費用は市の負担と考えてよろしいでしょうか。	No318をご覧ください。
320	要求水準書	47	2	6	(8)	イ	開業準備業務	記念式典の備品含めた準備費などを民間事業者が負担するという認識でよろしいでしょうか。	No318をご覧ください。
321	要求水準書	47	第2	6	(8)	イ	開業準備業務	貴市が執り行う記念式典に掛かる費用は別途貴市が負担するとの事でよろしいでしょうか。 式典の規模（出席者数等）についてご想定があればご教示ください。	No318をご覧ください。 出席者数は未定です。
322	要求水準書	47	第2	6	(8)	イ	開業準備業務	開業準備期間以外で何らかの式典（起工式や上棟式）を行うことがあるのでしょうか。 行う場合の費用分担についてのお考えをご教示ください。	現在想定している式典は、起工式、記念式典です。
323	要求水準書	47	第2	6	(8)	イ	開業準備業務	庁舎に係る開業準備は市が行うということから、庁舎の備品移設については別途市で行うということでしょうか。 また、移転に係る数量調査費用等はサービス購入料に含まれるということではよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。

「八木駅南市有地活用事業」募集要項等に関する質問回答書

NO	資料名	頁／様式	該当箇所				タイトル	質問	回答
			第2	6	(8)	イ			
324	要求水準書	47	第2	6	(8)	イ	開業準備業務	記念式典では参加者・招待者は何名程度を想定しているのでしょうか。 また、コンベンション施設での飲食物の提供も想定しているのでしょうか。	式典の詳細は未定です。
325	要求水準書	47	第2	6	(8)	イ	開業準備業務 (ウ) 要求水準	(ア) 基本方針には、「庁舎に係る開業準備は市が行い、」とありますが、(ウ) 要求水準には、「供用開始までに、既存庁舎から完成後の本施設への移転に係るスケジュールの提案、物品数量の調査、及び移転に係る費用の見積作成を行い、庁舎移転の円滑化を支援すること」とあります。この支援業務は、事業範囲に含まれると考えてよろしいですか。	ご理解のとおりです。
326	要求水準書	47	第2	6	(8)	イ	開業準備業務 (ウ) 要求水準	庁舎に係る開業準備行為は貴市にて行うとのことですが、開業準備に際して警備員やその他必要な人員を現地に配置される場合、貴市にて別途発注されるのでしょうか。	ご理解のとおりです。
327	要求水準書	48	第3	1	(1)		目的	本施設等の等には現庁舎は含まれないと考えておりますが、現庁舎と業務上で何か連携して対応すべきことがあればご教示ください。	業務上の連携を図るために、庁内LANを現庁舎新庁舎で利用できるようにする予定です。
328	要求水準書	49	第3	1	(6)		維持管理業務計画書の作成	当該年度の経営・財務状況とはSPCのものでしょうか。	ご理解のとおりです。
329	要求水準書	50	第3	1	(9)		防火管理者	庁舎については市が防火管理者となると考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
330	要求水準書	50	第3	1	(9)		非常時・緊急時の対応	「非常照明及び誘導灯等の防災設備は常に作動可能であることを確認すること」とは日常の目視等による巡回点検と理解してよろしいでしょうか	日常の目視確認に加え、定期的な点検を行うことで常に作動可能である状態を維持してください。
331	要求水準書	51	第3	1	(12)	ア	業務体制の届出	業務開始前2ヵ月前とありますので、平成30年1月31日までと計画すればよろしいでしょうか。	維持管理業務開始は施設引き渡し後のため、施設引渡し日の2ヵ月前となります。
332	要求水準書	51	第3	1	(12)	ア	業務体制の届出	業務開始2ヵ月前ですとまだ採用等も確定していない場合も十分にあります。その際には確定している従事者の名簿等だけでもよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
333	要求水準書	51	第3	1	(12)	ア	業務体制の届出	業務開始2ヵ月前に提出した名簿に記載されている従事者が、業務開始時に様々な事由により、業務に従事できなくなることも考えられますが、その際には変更届を提出することでよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
334	要求水準書	51	第3	1	(12)	ア	業務体制の届出	『事業者は、維持管理業務の実施体制（業務従事者の経歴を明示した履歴書並びに名簿等）を維持管理業務の開始2ヶ月前までに市に届け出る』とあります。維持管理業務の開始日、とは本施設の引渡し日の翌日から逆算して2ヶ月前までとの理解でよろしいですか。	No331をご覧ください。
335	要求水準書	51	第3	1	(12)	イ	業務従事者	施設管理責任者と業務担当者は、本施設に常駐する必要があるとの理解で宜しいでしょうか。	事業者の提案によります。
336	要求水準書	52	第3	1	(16)		第三者による実施	構成企業及び協力企業から地元業者への再委託については可能とのことではよろしいでしょうか。	全部又は大部分に該当しない範囲であれば、第三者による実施は可能です。

「八木駅南市有地活用事業」募集要項等に関する質問回答書

NO	資料名	頁／様式	該当箇所				タイトル	質問	回答
			第3	2	(1)	ウ			
337	要求水準書	54	第3	2	(1)	ウ	⑨外構	積雪時に除雪・排雪作業を行うとありますが、異常気象により降雪が多い場合には、別途費用負担をご検討頂くことは可能でしょうか。	検討することは可能です。
338	要求水準書	55	第3	2	(2)	ウ	①照明	執務室内の管球交換も業務に含まれるという理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
339	要求水準書	56	第3	2	(2)	ウ	⑨エレベータ設備 c	⑨エレベータ設備 C 事業者がリスクを負担する場合、フルメンテナンス契約ではなく、POG契約とすることは可能でしょうか。	事業者提案に応じ市で協議します。
340	要求水準書	57	第3	2	(2)	エ	(エ) 設備運転監視 b	市庁舎光熱水費は各課単位等にて按分請求を行うのでしょうか。仮に各課単位で請求を行う場合、事業者は検針のみを行い、検針値を基にした按分、請求額の確定及び請求・収納業務は貴市側にて実施いただくという理解で宜しいでしょうか。	各課単位での按分請求は想定していません。
341	要求水準書	58	第3	2	(3)	(ア)	駐車場設備保守管理業務	駐輪場設備保守管理業務も含めて、「24時間体制」とありますが、利用可能時間（駐車場運営従事者の勤務時間）との整合性をどのように考えればよいのでしょうか。	No116をご確認ください。
342	要求水準書	60	第3	2	(6)	イ	環境衛生管理業務	「適切」に実施するとの記載がありますが、法定の基準を遵守するという理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
343	要求水準書	60～63	第3	2	(7)	ウ	(ア)～(カ) 清掃業務の 要求水準	具体的な清掃回数の記載がありますが、提案時は要求水準を基準とした各社の経験値による回数設定をすることは可能でしょうか。	要求水準書に示すとおりとしてください。
344	要求水準書	61	第3	2	(7)	ウ	清掃業務 (ア) 日常清掃	(ア) 日常清掃 市が収集するゴミは、どの程度の頻度で収集を行っていただけますか。	一般ごみは週2回、不燃物・粗大ごみ・ペットボトル・プラスチックは月1回、あきカン・あきビンは隔週1回、新聞・雑誌・ダンボールは月1回収集します。
345	要求水準書	61	第3	2	(7)	ウ	清掃業務 (ア) 日常清掃	各清掃業務について、実施時刻は事業者の提案とありますが、実施時刻によっては優劣の判定に大きく影響するのでしょうか。	実施時刻は事業者の提案によりますが、施設利用者や業務に支障がない計画としてください。
346	要求水準書	61	第3	2	(7)	ウ	清掃業務 (ア) 日常清掃	各階ごみ集積スペースまで貴市職員が執務室内ゴミを搬出すると考えた場合、執務室内のゴミ箱内容物を空にする作業は、事業者の業務対象外という理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
347	要求水準書	61	第3	2	(7)	ウ	清掃業務 (ア) 日常清掃	トイレトーパー、消耗用品等は別途貴市の負担との理解でよろしいでしょうか。事業者による負担の場合には、必要数、現庁舎での利用量等をご提示ください。	トイレトーパー、消耗用品については事業者の負担としてください。利用量は把握しておりません。
348	要求水準書	61	第3	2	(7)	ウ	清掃業務 (ア) 日常清掃	『宿泊施設、飲食物販等施設のゴミ及びコンベンション施設で提供した飲食に伴うゴミについては事業者の責任において集積し処理すること』とあります。これらのゴミは、事業者が事業系のゴミとして民間の収集業者に依頼して処理するという事でしょうか。	ご理解のとおりです。

「八木駅南市有地活用事業」募集要項等に関する質問回答書

NO	資料名	頁/様式	該当箇所				タイトル	質問	回答
			第3	2	(7)	ウ			
349	要求水準書	61	第3	2	(7)	ウ	清掃業務 (イ) 定期清掃	定期清掃の頻度が1回/月とありますが、当該頻度での実施が必須でしょうか。場所や材質によってはオーバースペックになり、管理コストの上昇に繋がります。ここでの記載の意味は、1回/月と規定するが、汚れの程度に応じて清掃を行えばよいという理解で宜しいでしょうか。	要求水準書のとおりとします。
350	要求水準書	62	第3	2	(7)	ウ	清掃業務 (オ) 特別清掃	特別清掃について「本事業で管理する範囲内」と記載がありますが、具体的には庁舎内については実施することによろしいでしょうか。	要求水準書に示す清掃業務の対象範囲内とします。
351	要求水準書	63	第3	2	(8)		備品保守管理業務	資料7の事業者調達備品について、故意過失の破損汚損については事業者の負担外、経年劣化による取替えは事業者という理解で宜しいのでしょうか。	ご理解のとおりです。
352	要求水準書	63	第3	2	(8)	ウ	要求水準	「施設運営上必要な什器備品を適宜整備し」とありますが、資料7に提示いただいたもの以外に新たに追加整備する場合は別途貴市の費用負担との理解でよろしいでしょうか。（独立採算業務に関するものは除きます）	市が新たに追加指示したのものについては、ご理解のとおりです。
353	要求水準書	63	3	2	(9)	ア	警備業務の対象	駐車場・駐輪場への案内誘導（周辺道路上含む）は、警備業務に含まれないとの理解でよろしいでしょうか。	案内誘導は、駐車場の運営業務と駐輪場の運営業務に含んでいます。
354	要求水準書	65	第3	2	(9)	ウ	(イ) 警備内容 b 機械警備	「1階及び2階の外部に面した室及び重要な室にセンサー等を設置し」とありますが、「外部に面した室」とは「外部に面した開口がある室」、「重要な室」とは「金庫室、サーバー室」と解釈してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
355	要求水準書	66	第3	2	(9)	ウ	(エ) 緊急事態発生時の 処理 b 不法侵入者の 場合	「危険の度合を判断のうえ、庁舎に閉じ込め警察官に引き渡す。」は、対応の一例として書かれたものであるとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
356	要求水準書	67	第3	2	(9)	ウ	(エ) 緊急事態発生時の 処理 c その他 b)	「暴力行為等により庁舎が破壊されようとするときは速やかに報告を行う。」とは速やかに警察に通報することと理解してよろしいでしょうか。	市、警察等の関係機関に通報してください。
357	要求水準書	70	第4	1	(13)		指定管理者制度を 採用する施設	コンベンション施設はPFI事業者が指定管理者となるとありますが、それ以外の展望施設と駐車場及び駐輪場についても同様と考えてよろしいでしょうか。	PFI事業者が指定管理者となるのは、コンベンション施設のみです。
358	要求水準書	70	第4	1	(13)		指定管理者制度を 採用する施設	コンベンション施設の使用料をご教示ください。	使用料は決定していませんが、参考としてかしはら万葉ホールの使用料をご覧ください。 http://www.city.kashihara.nara.jp/reiki/reiki_honbun/k406RG00000246.html
359	要求水準書	70	第4	2	(1)	イ	(ア) 庁舎の総合案内	(ア) a 総合案内カウンターに配置する人員は1名、閉庁日を除く毎日、勤務時間は開庁時間（8:30～17:15）との設定でよろしいでしょうか。	要求水準を満たす範囲での人員配置を事業者の提案によって行ってください。勤務時間はご理解のとおりです。
360	要求水準書	70	第4	2	(1)	イ	(ア) 庁舎の総合案内	(ア) a 制服は市から貸与していただけますか。	事業者負担としてください。

「八木駅南市有地活用事業」募集要項等に関する質問回答書

NO	資料名	頁／様式	該当箇所				タイトル	質問	回答
			第4	2	(1)	イ			
361	要求水準書	70	第4	2	(1)	イ	(ア) 庁舎の総合案内	総合案内カウンターに配置する人員数は常時1名（トイレ、昼休憩時は交代要員を配置）でよろしいでしょうか。市庁舎の顔となる部分ですので、貴市のお考えをご教示願います。	No359をご覧ください。
362	要求水準書	70	第4	2	(1)	イ	(ア) 庁舎の総合案内	「総合案内カウンターに常時人員を配置し、制服を着用する事」とありますが、制服は民間事業者の仕様という理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
363	要求水準書	70	第4	2	(1)	イ	(ア) 庁舎の総合案内	庁舎総合案内カウンターでの制服について、貴市指定の制服があるのでしょうか。事業者提案でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
364	要求水準書	70	第4	2	(1)	イ	(ア) 庁舎の総合案内	現行の環境保全課および広報広聴課関連等の業務は継続されますか。	要求水準書P70（ア）庁舎の総合案内に示す業務のとおりです。
365	要求水準書	70	第4	2	(1)	イ	(ア) 庁舎の総合案内	案内担当者の更衣および休憩に使用するための部屋を設けることは可能ですか。	可能です。
366	要求水準書	70	第4	2	(1)	イ	(イ) 閉庁受付業務	(イ) a 人員は1名、勤務時間は閉庁日及び閉庁時間との設定でよろしいでしょうか。	要求水準を満たす範囲での人員配置を事業者の提案によって行ってください。
367	要求水準書	70	第4	2	(1)	イ	(イ) 閉庁受付業務	(イ) a 制服は市から貸与していただけますか。	No360をご覧ください。
368	要求水準書	70	第4	2	(1)	イ	(イ) 閉庁受付業務	本業務については、平日夜間は閉庁時から翌開庁時まで365日、休日は24時間365日受付可能な体制を整備するという理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
369	要求水準書	70	第4	2	(1)	イ	(イ) 閉庁受付業務	住民票・印鑑証明書自動交付機の監視を行うとありますが、紙詰まりをはじめとする不具合時の対応は、個人情報の取扱いの観点からも、事業者はどう対応すれば宜しいでしょうか。	業務内容は、監視、異常時の指定連絡先への通報、紙補充等を想定しております。個人情報の取り扱いは要求水準書のとおりです。
370	要求水準書	70	第4	2	(1)	イ	(イ) 閉庁受付業務	閉庁時受付業務に関しては、警備業務従事者との兼務は可能でしょうか。	要求水準を満たしておれば、兼務可能です。
371	要求水準書	70	第4	2	(1)	イ	(イ) 閉庁受付業務	閉庁時受付業務 に関して、業務は閉館後から翌日の開庁時まで連続して業務対応を行うとの理解でよろしいですか。	ご理解のとおりです。
372	要求水準書	70	第4	2	(1)	イ	(イ) 閉庁受付業務	「1階の当直・防災室にて」とありますが、建物全体の運転、維持管理および警備業務従事者と同室ということではよろしいでしょうか。	事業者の提案によります。
373	要求水準書	70	第4	2	(1)	イ	(イ) 閉庁受付業務	上記に関連し、業務の性格または取扱う情報等から別室という提案は可能でしょうか。	事業者の提案によります。
374	要求水準書	70	4	2	(1)	イ	閉庁時受付業務	当直室への更衣および仮眠・入浴用設備の設置は可能ですか。	事業者の提案によります。

「八木駅南市有地活用事業」募集要項等に関する質問回答書

NO	資料名	頁／様式	該当箇所				タイトル	質問	回答
					(1)	イ			
375	要求水準書	70	4	2	(1)	イ	閉庁時受付業務	自動交付機の稼働日、および稼働時間を教えてください。	未定ですが、現在の自動交付機の利用時間は以下のとおりです。 平日：午前8時から午後7時 土日祝日：午前8時から午後5時 ただし年末年始を除く
376	要求水準書	70	4	2	(1)	イ	閉庁時受付業務	休日の日直については、現行の如く「日直補助」という理解でよろしいでしょうか。日直者＝市職員	市職員の関与は想定していません。
377	要求水準書	70	4	2	(1)	イ	閉庁時受付業務	現行の宿直者による庁舎巡回等は、全て本事業の警備業務担当者に委ねるとの理解でよろしいでしょうか。	庁舎巡回は警備業務に含まれます。
378	要求水準書	70	4	2	(1)	イ	閉庁時受付業務	宿直者の警備関連業務としては、庁舎玄関の施錠・開錠のみという理解でよろしいでしょうか。	庁舎玄関出入り口の施錠・開錠は閉庁時受付業務に含まれます。
379	要求水準書	70	4	2	(6)		駐車場の運営業務	交通誘導を含め警備要件が記載されていますが、当該業務には警備員を配置することが条件となりますか。	事業者の提案により、警備員の配置を検討してください。
380	要求水準書	70	4	2	(8)		観光振興支援業務	あくまで民間の観光関連業務という観点（ナビプラザとの差別化）から、旅行代理店資格の取得や収益をともなう活動は可能ですか。（例）・幹旋、手配による手数料收受 ・モデルコースに基づくバック商品の販売 ・有料の独自イベントの開催 ・名産品等の販売	観光振興支援業務は民間の観光関連業務ではなく、市が観光振興のため実施する業務です。
381	要求水準書	70	4	2	(8)		観光振興支援業務	上記を踏まえ、将来的に観光支援業務を「指定管理者制度」等に制度移行される可能性はありますか。	現時点では想定していません。
382	要求水準書	71	第4	2	(2)	イ	宿泊施設の運営業務 (エ) その他	国際観光ホテル整備法に基づく損害賠償責任保険は国際観光ホテル登録申請の際に添付するものと解されますが、本条項においては整備法と同等の保険に加入することのみ要求されており、国際観光ホテル登録を義務付けるもの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。
383	要求水準書	72	第4	2	(3)	ア	基本方針	飲食施設は必須であり、その他の物販等は必須ではないとのことでよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
384	要求水準書	72	第4	2	(3)	イ	(ア) 飲食施設の運営	『業務実施日は事業者提案による。週1日程度の休業日を設定可能なものとする』とありますが、週1日程度の休業日の設定は必須ではないとの理解でよろしいですか。	ご理解のとおりです。
385	要求水準書	72	第4	2	(3)	イ	(ウ) 自動販売機等の設置	自販機を設置した場合の使用料は橿原市公有財産規則に従うとありますが、具体的な内容をご開示ください。	橿原市公有財産規則をご確認ください。 http://www.city.kashihara.nara.jp/reiki/eiki_honbun/k406RG00000185.html
386	要求水準書	72	第4	2	(3)	イ	(ウ) 自動販売機等の設置	①自販機の設置に伴う賃料は、橿原市公有財産規則に従うとありますが、目安はいつ頃公表して頂けるのでしょうか。 ②飲食物販施設の賃料とは、計算式が異なるという理解で宜しいでしょうか。 ③また、貴市側では、庁舎内に自動販売機類は一切設置されないという理解で宜しいでしょうか。	①No385をご覧ください。 ②ご理解のとおりです。 ③市では設置しません。

「八木駅南市有地活用事業」募集要項等に関する質問回答書

NO	資料名	頁／様式	該当箇所				タイトル	質問	回答
			第4	2	(3)	イ			
387	要求水準書	72	第4	2	(3)	イ	(ウ) 自動販売機等の設置	『自動販売機等の使用料は橿原市公有財産規則に従うこと』とあります。橿原市公有財産規則に基づく使用料算定式をお示しください。また、水光熱費に関する考え方もお示しください。	橿原市公有財産規則に算定式が示してあります。ご確認ください。 http://www.city.kashihara.nara.jp/reiki/reiki_honbun/k406RG00000185.html
388	要求水準書	73	第4	2	(5)	イ	展望施設	「入場料金を徴収する」との提案でも宜しいでしょうか。想定する価格も提案したほうが良いのでしょうか。	ご理解のとおりです。想定される価格がありましたら、ご提案ください。
389	要求水準書	73	第4	2	(5)	イ	展望施設	展望施設の入場料の有無は施設計画、人員配置計画にも影響を与える為、本質疑回答をもって貴市にてご提示頂けないでしょうか。	展望施設の入場料の有無は事業者提案によります。展望施設の運営方法も含めて提案を行ってください。
390	要求水準書	73	第4	2	(6)	イ	駐車場の運営業務	『入出庫可能時間は8時から22時までとする』とありますが、時間の制限を設けた特別な事情があるようでしたらご教示ください。閉庁時間を有効に使うために、24時間入出庫可能として頂けないでしょうか。	庁舎専用の駐車場としているため、閉庁時の利用を想定していません。
391	要求水準書	73	第4	2	(6)	イ	駐車場の運営業務	駐車場の終夜営業など、入出庫可能時間を弾力的に運用することは可能ですか。	No390をご覧ください。
392	要求水準書	73	第4	2	(6)	イ	駐車場の運営業務	駐車場管理者の常駐・非常駐については特段の要求水準がないということでしょうか。	入出庫可能時間内は業務担当者の常駐管理を原則とし、人員数は事業者の提案によります。また、駐車場の管理運営を行うために必要な資格が法令等により義務付けられている場合には、必要な資格を有する者を予め指名し配置してください。
393	要求水準書	74	第4	2	(7)		駐輪場の運営業務	「駐輪場は、利用者から料金を徴収する」とありますが、無人でのコイン式を導入して、人による回収を行うと考えてよろしいでしょうか。	事業者の提案によります。
394	要求水準書	74	第4	2	(7)		駐輪場の運営業務	利用料金を市へ納付とありますが、庁舎用の駐輪場ということでしょうか。	ご理解のとおりです。
395	要求水準書	75	第4	2	(8)	イ	観光振興支援業務(イ) 観光情報提供・発信等支援業務	事業者が作製する観光施設のWEBサイトは市のホームページと連携する必要はあるのでしょうか。	橿原市観光協会が作成するWEBサイトと連携することを想定しています。市のWEBサイトと連携する必要はありませんが、事業者の提案に応じて協議します。
396	要求水準書	75	第4	2	(8)	イ	観光振興支援業務(イ) 観光情報提供・発信等支援業務	橿原市及び観光協会にて現在発行している各種広報チラシやポスターの種類、および年間発行枚数をご教示ください。	広報チラシの平成25年度の実績は、約20種類、配布枚数は計13万枚程度です。
397	要求水準書	76	第4	2	(8)	イ	観光振興支援業務(エ) 観光イベント業務	「市や観光協会が実施するイベントに合わせて・・・」とありますが、市や観光協会が実施するイベントの頻度や内容をご教示ください。	実施方針時に公表した橿原市の観光施策の考え方をご確認ください。

「八木駅南市有地活用事業」募集要項等に関する質問回答書

NO	資料名	頁／様式	該当箇所				タイトル	質問	回答
398	要求水準書別添資料2						座標網図	外郭点の4-16等で示された測点は、官民境界確定、民境界確定された測量点でしょうか。	外郭点は、近鉄八木駅区画整理事業において確定測量し登記されています。
399	要求水準書別添資料3						ボーリング調査位置図	ボーリング調査及びスウェーデン式サウンディング試験位置図中に今回事業計画敷地位置を明示いただけませんか。	公表資料の05_【資料3】事業計画地のボーリング柱状図1の1ページ目にある、赤い○がボーリング調査の試験実施位置図で、05_【資料3】事業計画地のボーリング柱状図3の資料の右上のボーリング番号と紐づいています。
400	要求水準書別添資料3						土質調査結果	より詳細な土質試験結果（特にボーリングB-5のGL-22m程度の粘土の3軸圧縮試験、圧密試験）をご提示いただけませんか。	より詳細な地質試験結果はありません。
401	要求水準書別添資料3						土質調査結果	孔内水平載荷試験の結果をご教示ください。	No400をご覧ください。
402	要求水準書別添資料5						現況執務従事者数	総合窓口は市民課の従事者が兼ねるのでしょうか。	総合窓口業務については、現在別途検討中です。
403	要求水準書別添資料5						現況執務従事者数の男女比	現況執務従事者数の男女比をご教示ください。	男女比は、男：女＝1：1.25です。
404	要求水準書別添資料6	1～12					非常用電源	表中にある非常用電源箇所数については、資料11 非常用電源供給範囲下段にあるPCパソコン（各課2台分、プリンター1台分）を前提に容量を設定して宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
405	要求水準書別添資料6	7					庁舎共通2サーバー室	前室25㎡は要求部屋面積100㎡の内数と考えて宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
406	要求水準書別添資料6	7					必要諸室及び仕様	庁舎共通2 4階までの待合スペースが示されていますが、庁舎の階数は4階が前提となりますか。	庁舎の階数は事業者提案によります。各課の執務スペースに隣接して待合スペースを設けてください。
407	要求水準書別添資料6	7					会議室A・B・C	スクリーンの設置とありますが、資料7調達備品リストには記載がありません。別途貴市にて調達設置すると考えてよろしいでしょうか。	会議室A、B、Cはプロジェクター使用ができる室としてください。スクリーンは提案価格に含めてください。
408	要求水準書別添資料6	7					特記事項	サーバー室の要求部屋面積は、前室25㎡+執務スペース6名用+会議スペースの3機能合計100㎡と考えてよろしいでしょうか。	No405をご覧ください。前室（25㎡程度）内に6名程度の執務スペースを設けてください。
409	要求水準書別添資料6	10					客室（シングルルーム、ツインルーム）の天井高さ	平均天井高さ2.7m以上とのご指示がありますが、事業者の提案で2.7m以下とすることは可能でしょうか。	不可とします。
410	要求水準書別添資料7						調達備品リスト	備品調達リストに参考品番がありますが、メーカー名をご教示下さい。また、レイアウト図もご提示下さい。	参考品番からご確認ください。レイアウト図は公表しません。

「八木駅南市有地活用事業」募集要項等に関する質問回答書

NO	資料名	頁／様式	該当箇所				タイトル	質問	回答
411	要求水準書別添資料7						調達備品リスト	参考製品名・参考外寸法とありますので、同等品を事業者にて提案ということではよろしいでしょうか。	調達備品リストを参考に同等品以上のものとしてください。
412	要求水準書別添資料7	1～10					調達備品リスト	各室の備品が記載されていますが、例えば観光振興支援施設など規模が提案による室であっても記載備品に応じたスペースが必要ということでしょうか。	ご理解のとおりです。
413	要求水準書別添資料7	9					交流スペース・1階待合スペース	待合スペース設置分と交流スペース設置分を明確にしていだけないでしょうか。	<p>【交流スペース】 展示パネル、テーブル 椅子、ロビーチェア テーブル、展示テーブル スクリーン、プロジェクター デジタルミキサー、 4チャンネルパワーアンプ パワーアンプ、 30 cm2ウエイスピーカー、 38 cmサブウーハー、 38 cm2ウエイスピーカー、 ダイナミックマイクロホン、 電源制御ユニット、傘立て(鍵付) 大型モニター</p> <p>【待合スペース】 長椅子(待合)、長椅子(待合) 長椅子(待合)、記載台 記載台、記載台(フロントスクリーン) キッズ用マット、キッズ用マット 待合椅子、待合椅子 パンプレットスタンド</p>
414	要求水準書別添資料9						会計課参考図	会議室Bの必要面積をご指示下さい。	「資料6必要諸室及び仕様」をご確認ください。
415	要求水準書別添資料11						非常用電源供給範囲活動拠点	保安照明の範囲の設定で必要な為、活動拠点室及び活動支援室、活動通路に該当する諸室及び通路エリアをご指示願います。	会議室A・B・Cを想定しています。
416	要求水準書別添資料11	2					非常用電源供給範囲誘導灯	「表_発電回路とする負荷」に記載がある誘導灯に○印(発電機負荷とすべきもの)が記述されていますが、要求水準書では電池内蔵型とされています。一般回路として計画してよろしいでしょうか。	発電機回路とする負荷(一般的な事務庁舎)「建築設備設計基準平成21年版」を正とし、発電機負荷としてください。
417	要求水準書別添資料12	1					施設整備業務の費用分担	客室家具(造付)壁に固定するベッドボードは造付の認識でよろしいでしょうか	市ではベッドは単独の家具を想定しています。
418	要求水準書別添資料12	1					施設整備費用	施設整備業務の費用分担に依れば、宿泊施設の空調方式は中央熱源方式を選定しない限り全て事業者負担となっておりますが、事業者の提案を先導するものと考えられます。空冷エアコンなどによる個別空調方式の場合においても市負担とはならないでしょうか。	空調設備については、空調熱源、冷媒配管までは市の負担とし、室内への給気・換気部分、ファンコイルユニット(採用する場合)、空冷ヒートポンプの室内機(採用する場合)等、室内部分に設ける設備については事業者負担とします。

「八木駅南市有地活用事業」募集要項等に関する質問回答書

NO	資料名	頁／様式	該当箇所				タイトル	質問	回答
419	要求水準書別添資料12	1					負担金・分担金	給水設備の新設引込や排水設備の新設下水道取付けにおいて、負担金や分担金が発生した場合は別途貴市にて負担いただけるとの理解で宜しいでしょうか。	No99をご覧ください。
420	要求水準書別添資料12	1					事業期間終了時の清算	施設整備業務の費用分担により、事業者負担で整備した施設については事業終了時、全撤去する考えでしょうか。その場合の撤去費用および原状復帰費用も事業者負担の考えでしょうか。状況による協議事項と考えて宜しいでしょうか。	原則は、全撤去することとしますが、協議に応じます。
421	要求水準書別添資料12	1					宿泊施設	床仕上げ材にフローリング及び石貼り、長尺塩ビシートとの記載がありますが、仕上げ材に関しては応募者の提案との理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
422	要求水準書別添資料13	1					庁舎	消耗品に関する負担区分が明示されておりません。(ex トイレトペーパー等) ご明示頂けますでしょうか。	トイレトペーパー等の消耗品は維持管理費に含まれます。
423	要求水準書別添資料13	1	5				屋外金属塗装部	部分塗装補修が事業者負担となっています。部分とはどの程度の範囲、個所を示すものかご教示下さい。(例えば足場や高所作業車を使用しない範囲で上塗りで良い等)	ご理解のとおり、例えば足場や高所作業車を使用しない範囲で上塗りで良いです。
424	要求水準書別添資料13	2	34, 35				配管、配線(一次側)(上記以外)	費用負担が一次側が市、以外が事業者となっています。電気、水道、空調機の配管、配線の一次側の範囲を具体的に教示下さい。(例えば電気ならば建物引込境界から区画専有の配電盤までは一次側等)	一次側として、 [電気] 電灯幹線設備の一次側(配電盤まで) 電話設備の空配管 [水道] 当該施設に分岐する箇所までの配管 [ガス] 当該施設に分岐する箇所までの配管 [その他設備] 消防法基準に基づく設置工事(火災報知器、非常用照明、誘導灯、排煙等) を想定しています。
425	要求水準書別添資料13	2	37				空冷エアコン	本体取替え若しくは部品取替え及びオーバーホールの費用負担が事業者負担となっていますが、冷媒配管は一次側との解釈で良いでしょうかご教示下さい。	No418をご覧ください。
426	要求水準書別添資料13	3	5				屋外金属塗装部	部分塗装補修が事業者負担となっています。部分とはどの程度の範囲、個所を示すものかご教示下さい(例えば足場や高所作業車を使用しない範囲で上塗りで良い等)	No423をご覧ください。
427	要求水準書別添資料13	1-5					維持管理業務の費用負担	宿泊施設・飲食物販施設の法定点検が事業者負担となっていますが、市負担(サービス対価)に変更できないでしょうか。	宿泊施設・飲食物販施設の法定点検は事業者負担とします。
428	要求水準書別添資料13	4	18				建築全般	日常点検による軽微な補修及び日常消耗品の取替えが事業者負担となっています。軽微な補修の具体的な例をご教示下さい。(例えば携帯する工具にて調整で復するものとする等)	軽微な修理は経常修繕に含まれる範囲の修理とします。
429	要求水準書別添資料13	4	18				建築全般	日常点検による軽微な補修及び日常消耗品の取替えが事業者負担となっています。日常消耗品とは何か、具体的な例をご教示下さい。	飲食物販等施設の建築全般における、経常修繕にかかる必要な消耗品であり、すべて事業者負担とします。

「八木駅南市有地活用事業」募集要項等に関する質問回答書

NO	資料名	頁／様式	該当箇所				タイトル	質問	回答
430	要求水準書別添資料13	4	29, 30				配管、配線（一次側）（上記以外）	費用負担が一次側が市、以外が事業者となっています。電気、水道、空調機の配管、配線の一次側の範囲を具体的に ご教示下さい。 （例えば電気ならば建物引込境界から区画専有の配電盤までは一次側等）	No424をご覧ください。
431	要求水準書別添資料13	4	32				空冷エアコン	本体取替え若しくは部品取替え及びオーバーホール費用負担が事業者負担となっていますが、冷媒配管は一次側との 解釈で良いでしょうかご教示下さい。	No418をご覧ください。
432	要求水準書別添資料13	5					その他観光施設・付帯施設	消耗品に関する負担区分が明示されておりません。（ex トイレトペーパー等）ご明示頂けますでしょうか。	トイレトペーパー等の消耗品は維持管理費に 含まれます。
433	要求水準書別添資料13	5	36, 37				配管、配線（一次側）（上記以外）	費用負担が一次側が市、以外が事業者となっています。電気、水道、空調機の配管、配線の一次側の範囲を具体的に ご教示下さい。 （例えば電気ならば建物引込境界から区画専有の配電盤までは一次側等）	No424をご覧ください。
434	要求水準書別添資料13	5	38				機械設備全般	環境管理、法定点検及び日常点検における軽微な修理が事業者負担となっています。軽微な修理の具体的な例をご教 示下さい。 （例えば携帯する工具にて調整で復するものとする等）	No428をご覧ください。
435	要求水準書別添資料14						宿泊施設部分の事業スキーム	実施方針の質疑応答No. 30で「宿泊施設や飲食物販等施設の収入を運営企業の直接収入とする形態も可能とする予 定」との回答がございますが、上記形態も可能との理解で宜しいでしょうか。 宿泊施設や飲食物販等施設の収入を運営企業の直接収入とする形態が可能な場合、金融機関としては、プロジェクト ファイナンスを供与するにあたり、本業務が本体業務の根幹を担う業務であることから、運営企業と金融機関との間 で協定等を締結し、収入状況の確認や賃料見直し時の協議等について報告を求めるなど、本業務の内容を十分に確認 出来る建付けとしたい考えです。 このように金融機関がプロジェクトファイナンスを供与するにあたり、運営企業との間で上記協定等を締結しても差 し障りはございませんでしょうか。	宿泊施設や飲食物販等施設の収入を運営企業の 直接収入とする形態も可能としますが、宿 泊施設の運営業務と飲食物販等施設の運営業 務に係る全ての権限と責任は事業者が有する ことに配慮した運営形態としてください。運 営企業と金融機関との協定等については個別 具体的に検討させていただきます。
436	要求水準書別添資料14	1	2	(3)			維持管理費 (大規模修繕)	要求水準書P77には、用語の定義として、更新、経常修繕、大規模修繕と3つの語が定義されていますが、資料14 では、更新の記載がありません。更新は大規模修繕と同じ項目となると理解してよろしいでしょうか。	更新と大規模修繕は同じではありません。
437	要求水準書別添資料15	1	2	(3)			維持管理費 (大規模修繕)	要求水準書P77には、用語の定義として、更新、経常修繕、大規模修繕と3つの語が定義されていますが、資料15で は、更新の記載がありません。更新は大規模修繕と同じ項目となると理解してよろしいでしょうか。	更新と大規模修繕は同じではありません。
438	要求水準書別添資料14	2	3	(1)			賃料の設定方法	最低賃料は2,500円/坪・月（消費税込み）とありますが、税率8%で消費税及び地方消費税が含まれており、税率変更 があった場合は、それに伴って本金額も変更されるという理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
439	要求水準書別添資料15	2	3				賃料の設定方法	固定賃料について、「消費税込み」とありますが、税率8%で消費税及び地方消費税が含まれており、税率変更があっ た場合は、それに伴って本金額も変更されるという理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
440	優先交渉権者選定基準						参加事業者	本事業への参加事業者が1グループのみとなった場合でも入札・審査は行われるのでしょうか。	審査は行います。
441	優先交渉権者選定基準	1	2	(3)			優先交渉権者選定の体制	審査における委員会は非公表とありますが、優先交渉権者決定後には審査における経緯等は公表いただけるとの事 でよろしいでしょうか。	結果を公表します。

「八木駅南市有地活用事業」募集要項等に関する質問回答書

NO	資料名	頁／様式	該当箇所			タイトル	質問	回答	
442	優先交渉権者選定基準	4	5	(1)		提案価格の適格審査	『予定金額の範囲内』とありますが、募集要項の20ページに記載されている『市の支払い総額の上限』を超えない範囲という理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。	
443	優先交渉権者選定基準	5				提案審査(第二次審査)	審査の結果、仮に上位同点数となった場合はどのように選定されるのでしょうか。	総合評価値が最も高い提案者が複数存在する場合は、性能点の合計が最も高い者を優秀提案者として選定します。性能点の合計が最も高い者も複数存在する場合は、くじ引きにより、優秀提案者を選定します。	
444	優先交渉権者選定基準	5	5	(4)	1)	地域経済への貢献	「地元への発注額を増やす取り組み」について、対象となる地域の範囲をお示してください。	樺原市内です。	
445	優先交渉権者選定基準	6	5	(4)	2)	景観への配慮・デザイン	「まちなか建築」について、市としての定義をご教示ください。	まちなか建築とは、周辺の環境と調和し長期にわたってまちなみの景観を先導する意匠性のある建築物のことと定義します。	
446	優先交渉権者選定基準	7	5	(4)	4)	運営業務に関する提案(配点合計)	配点合計が38点と記載されていますが、各配点を合計すると40点となります。よって、性能点は計145点、総合評価値の配点は205点と考えてよろしいでしょうか。	ご指摘のとおり、運営業務に関する提案の配点合計は40点、性能点145点、総合評価値205点とします。	
447	優先交渉権者選定基準	7	5	(4)	4)	運営業務に関する提案	配点合計は「40点」で宜しいでしょうか。	No446をご覧ください。	
448	優先交渉権者選定基準	7	5	(4)	4)	運営業務に関する提案	運営業務に関する提案の配点合計が38点と記載されておりますが各項目の配点を合計すると40点になります。ついては性能点145点、価格点60点、総合評価値205点という理解で宜しいでしょうか。	No446をご覧ください。	
449	優先交渉権者選定基準	7	5	(4)	4)	運営業務に関する提案	配点合計38点とありますが、40点ではないでしょうか。したがってp.9(8)の総合評価値は203点ではなく、205点と読み替えてよろしいでしょうか。	No446をご覧ください。	
450	優先交渉権者選定基準	8	5	(4)	6)	提案の実現可能性	実現性の判断についての具体的な指標や考えがあればご教示ください。	全体の提案を通しての計画性や整合性を判断し、事業の実現性がある提案について加点します。	
451	様式集	2	第2	4		提案書	様式13の目次について、「事業位置付け図」が抜けているとの解釈で宜しいでしょうか。	ご指摘のとおりです。様式13図面集の様式13-3～様式13-11は様式集P58～59を正とします。	
452	様式集	3	第3	2		作成要領	提案種類提出届、要求水準に関する確認書についてはファイル綴じは不要でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。	
453	様式集	3	第3	2	(1)	③	共通事項	枚数制限のあるものについては必ず守ることとありますが、様式に記載した内容を補完するような参考資料(関心表明書や計算書、カタログ等)は添付可能とのことではよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
454	様式集	4	第3	2	(4)	①	提案書	各分冊の通し番号は様式番号に関わらず全ての通し番号でしょうか、もしくは様式毎にまとめて通し番号をふればよろしいのでしょうか。	全ての通し番号としてください。

「八木駅南有地活用事業」募集要項等に関する質問回答書

NO	資料名	頁／様式	該当箇所				タイトル	質問	回答
			第3	2	(4)	①			
455	様式集	4	第3	2	(4)	①	提案書	第一分冊、第二分冊のファイル表紙・背表紙には、事業名、応募者記号、正、副等を事業者の任意で記せばよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。 表紙には、事業名、第1分冊、第2分冊の別、応募者記号、正副の別をご記載ください。
456	様式集	4	第3	2	(4)	②	提案書	社名の伏せ方については指定はありますでしょうか。設計企業Aなど任意で表現してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
457	様式集	4	第3	2	(4)	⑥	提案書	提案書の編集には、Microsoft Wordを使用することとありますが、テキストや画像のコピーを有効な設定をすればPDF形式等による他のソフトによる使用も可能でしょうか。	PDF形式も可とします。
458	様式集	4	第3	2	(4)	⑥	提案書	dx形式は、印刷された様式に説明用の写真データや図表等があった場合でも、そのデータが反映されない可能性があります。PDF形式のデータは印刷したものと同等の表示となります。	ご理解のとおりです。
459	様式集	4	第3	2	(4)	⑥	提案書	提案書の電子データの提出について、WordとExcelで編集とありますが、Word部分については文章等をピックアップできる形であればPDF化してご提出してよろしいでしょうか。また、「図等は上記以外のソフトを使用してもよい」とありますので、イラストレーター等で作成したものをPDF化してご提出してもよろしいでしょうか。	PDF形式も可とします。
460	様式集	様式2					参加表明書	各様式の捺印箇所はそれぞれ代表者の印を捺印するのでしょうか。それとも、執行役の印（貴市への登録印）を捺印するのでしょうか。その詳細について、ご教示ください。	入札参加資格審査申請書類の登録印を捺印してください。
461	様式集	様式2～様式6					参加表明書等	参加構成企業或いは協力企業から業務委託を受ける予定の者で、観光振興支援業務を行う者があれば、様式3にある「その他」の書類と様式6、21頁の「観光振興支援業務を行う者の資格要件」関係書類を提出すればよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。 なお、No20もご覧ください。
462	様式集	様式3					応募資格要件の確認に必要な書類等	キャッシュフロー計算書またはこれに類する書類とありますが、企業単体のキャッシュフロー計算書がない場合は、連結のキャッシュフロー計算書でよろしいでしょうか。また、連結の計算書も作成していない場合の取扱いをご教示ください。	決算報告書として、貸借対照表、損益計算書、キャッシュフロー計算書を提出する記載になっていますが、貸借対照表、損益計算書、キャッシュフロー計算書の作成義務が無い場合には、これに類する書類を提出してください。
463	様式集	様式3					応募資格要件の確認に必要な書類等	その他の欄「定款・寄附行為・規約等」とありますが、「寄附行為・規約等」とはどのような書類を用意すれば宜しいのでしょうか。	株式会社・NPO法人等については定款、財団法人等は寄附行為を、任意団体については規約を提出してください。
464	様式集	様式3					応募資格要件の確認に必要な書類等	その他資料で、「寄附行為・規約等」とありますがどのような書類を指すのでしょうか。定款があればよろしいでしょうか。	株式会社・NPO法人等については定款、財団法人等は寄附行為を、任意団体については規約を提出してください。
465	様式集	様式3					応募資格要件の確認に必要な書類等	法人の登記事項証明書は履歴事項全部証明書でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。

「八木駅南市有地活用事業」募集要項等に関する質問回答書

NO	資料名	頁／様式	該当箇所				タイトル	質問	回答
466	様式集	様式3					応募資格要件の確認に必要な書類等	営業報告書または事業報告書は、貸借対照表や損益計算書、その他に株主資本等変動計算書など、直近の事業内容が分かる資料でよろしいでしょうか。	事業報告書は会社法で作成することが義務付けられており、記載内容は会社法施行規則に定められています。事業報告書の作成義務が無い場合には、これと類する書類をご提出ください。
467	様式集	様式6					資格要件	設計企業と設計業務に配置する者の業務実績が同じ場合には同じ内容でもよろしいのでしょうか。	ご理解のとおりです。
468	様式集	様式6					業務実績	代表企業として事業マネジメント業務を行ったPFI等の実績を挙げる場合は、どの様式に記載すればよろしいでしょうか。また、実績を挙げる場合の施設規模等の指定はありますでしょうか。	不要です。
469	様式集	様式6	5	(1)			宿泊施設の運営業務を行う者の資格要件	(1) 宿泊施設の運営業務を行う者の資格要件 自ら宿泊施設を運営する事業者の場合、実績を証明する資料はどのようなものが該当しますか。	実績で申請する宿泊施設の旅館業営業許可書の写し及び、開業年と客室数がわかる書類。
470	様式集	様式6	5	(1)			宿泊施設の運営業務を行う者の資格要件	自社事業としてホテルを運営している場合は、発注者欄は自社名、契約金額は記載無しでよろしいでしょうか。業務の契約書の写し等については別途提出する定款等でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
471	様式集	様式6	5	(2)			観光振興支援業務を行う者の資格要件	資格要件の詳細記入に関して、ホテル運営等の自社事業の中で実施した実績については実施した内容の代表的な項目を記載すればよろしいですか。	ご理解のとおりです。
472	様式集	様式11, 様式12						各様式の余白を縮めて記載枠を広げてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
473	様式集	様式11-2 (別添1)					資金調達計画	1. 資金調達計画の内訳、「外部調達」と「その他」の右端欄は「調達金額」ではなく「割合 (%)」を記載すればよろしいでしょうか。	ご指摘のとおりです。外部調達とその他の右端欄は調達金額ではなく割合 (%) を記載ください。
474	様式集	様式11-2 (別添8)					長期収支計画表	「便宜上、サービス対価のキャッシュ収支は市からの支払いまでの期間のズレを考慮せず業務実施年度に計上してください。」とご指示頂いておりますが、これは、キャッシュフロー表にて損益計算書との期ズレを調整するための運転資本増減計算を行ってはないということでしょうか。	「便宜上、サービス対価のキャッシュ収支は市からの支払いまでの期間のズレを考慮せず業務実施年度に計上してください。」としている理由は、市の会計年度との整合を図る観点からによるものです。事業者の会計処理は提案に委ねます。
475	様式集	様式11-4					地域経済への貢献	1. 事業にあたって地元への発注額 「地元」とは、優先交渉権者選定基準P.5「地域経済への貢献」における「地元」の範囲と同一と解してよろしいでしょうか。 (弊社質疑No.42)	ご理解のとおりです。
476	様式集	様式11-4					地域経済への貢献	記載されている地元とは、橿原市内との理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
477	様式集	様式11-4					地域経済への貢献	『事業にあたって地元への発注額を記載してください』とありますが、発注金額は目標金額と考えてよろしいですか。	ご理解のとおりです。

「八木駅南市有地活用事業」募集要項等に関する質問回答書

NO	資料名	頁／様式	該当箇所				タイトル	質問	回答
478	様式集	様式11-4 (別添1)					地元企業への発注	地元企業とは、樫原市内に、営業所や代理店などがあれば、地元企業と考えてよろしいでしょうか。	地元企業の定義は、樫原市内に本店、支店又は営業所を有する事業者のことです。
479	様式集	様式11-4 (別添1)					地元企業への発注	二次、三次下請けとして地元企業へ発注される場合も想定されますが、そのような場合は、記載出来ないのでしょうか。	可能です。
480	様式集	様式11-4 (別添1)					地元企業への発注	市内の人材の活用など、構成企業や協力企業が直接雇用する場合も地元発注となると考えますが、どのように記載すればよろしいでしょうか。	任意の形式で表を追加し、記載ください。
481	様式集	様式11-4 (別添1)					地元企業への発注	確認ですが、地元企業の定義は「本社所在地が樫原市内」との解釈でしょうか。	No478をご覧ください。
482	様式集	様式11-4 (別添1)					地元企業への発注	施設整備業務のうち建設業務について、予定協力企業の業務内容は例えば型枠工事・鉄筋工事などとなるのでしょうか。	予定協力企業の主な業務内容を記載ください。
483	様式集	様式11-4 (別添1)					地元企業への発注	施設整備業務のうち建設業務について、生コンクリートなどの材料や警備員等も対象と考えて宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
484	様式集	様式11-4 (別添1)					地元企業への発注	発注予定の企業の関心表明書等の添付は可能でしょうか。	可能です。
485	様式集	様式12-1					施設整備業務の実施体制	『施設整備業務の実施体制（担当者）に関して、業務責任者等については、氏名を明らかにして記載してください』とあります。提案時点と実施時点で担当者変更の可能性があり、その場合、同等の資格要件を満たしていれば変更可能と考えてよろしいでしょうか。	原則は変更しないこととしますが、退職等止むを得ない事情の場合には、協議いたします。
486	様式集	様式12-1					実施体制	「業務責任者等については、氏名を明らかにして記載」とありますが、提案後の変更については可能でしょうか。	No485をご覧ください。
487	様式集	様式13-9、 様式13-10					透視図	『外観・内観透視図をそれぞれA3版2枚』とあります。任意に作成した複数枚の透視図を、外観・内観それぞれA3版用紙2枚に適宜まとめるとの考えでよろしいですか。	A3版1枚に1カットの透視図を作成してください。
488	様式集	様式14-1					実施体制	業務責任者等は、氏名を明らかにして記載するように指示がありますが、記載した候補者が異動や退職した場合、どのような扱いになるでしょうか。同レベルのスキルを持った要員であれば、代替可能という理解で宜しいでしょうか。	原則は変更しないこととしますが、退職等止むを得ない事情の場合には、協議いたします。
489	様式集	様式14-1					維持管理業務の実施体制	『維持管理業務の実施体制（担当者）に関して、業務責任者等については、氏名を明らかにして記載してください』とあります。提案時点と実施時点で担当者変更の可能性があり、その場合、同等の資格要件を満たしていれば変更可能と考えてよろしいですか。	No488をご覧ください。
490	様式集	様式15-1					実施体制	運営業務についても業務責任者の選任が求められていますが、同一の会社が維持管理業務と一部の運営業務を実施する場合、維持管理業務責任者との兼務での選任は可能でしょうか。	可能です。

「八木駅南市有地活用事業」募集要項等に関する質問回答書

NO	資料名	頁／様式	該当箇所				タイトル	質問	回答
491	様式集	様式15-4					飲食物販等施設の運営業務	『他施設と連携し利用者のニーズに応じたサービスを提供する』とありますが、ここで述べる他施設とは、提案施設群の中の他施設か、あるいは広義に地域などの他施設を考えているのかご指示ください。	ここでの他施設は本事業で整備する他の施設の事を指しています。
492	基本協定書(案)						違約金の対象	「乙」とは、文脈から察するに、事業者（SPC）に出資を行う企業、すなわち構成企業であると読み取れます。第7条第1項に「甲は、乙のいずれかが第6条第3項各号のいずれかに該当したときは～」とあるため、違約金支払の対象となるのは構成企業であり、協力企業は対象とはならないとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
493	基本協定書(案)	1	第2条	2			当事者の義務	「事業契約締結のための協議において本件事業の募集手続きにおける委員会及び甲の要望事項を尊重しなければならない」とありますが、募集要項等及び事業者の提出した提案書以外にも要望事項が出されるということでしょうか。当該要望事項を実施に当たり追加費用等が生じる場合は別途費市にて負担いただけるのでしょうか。	事業者が提出した提案書について、委員会及び市が提案内容と提案価格を逸脱しない範囲で改善等の要望を出すことを想定しています。
494	基本協定書(案)	1	第3条	3	(3)		事業者の設立	協力企業の親会社が出資者となることを予定していますが、事業者を設立する発起人として承諾を得ることは可能と考えてよろしいでしょうか。	乙とは、協力企業ではなく、構成企業を意味します。第3条第3項(3)では、原則構成企業以外の第三者を含めてはならないとしていますので、協力企業の親会社も原則として発起人に含めることはできません。但し、同(3)の承諾の申請がなされた場合、そのときの諸般の事情を考慮して、承諾を行うことはあります。
495	基本協定書(案)	2	第5条	2			業務の委託、請負	「・・・若しくはこれに替わる覚書等を締結せしめるものとし・・・」とありますが、覚書等とは構成企業又は協力企業に各々が担当する業務の受託を約定させる程度の内容との理解でよろしいでしょうか。	覚書等は「業務委託契約又は請負契約に替わる」だけの内容を含む必要があります。すなわち、事業契約の業務を適切に遂行することを内容とした業務委託契約又は請負契約と同等の義務を受託者、請負人に負担させる内容のものが必要とご理解ください。
496	基本協定書(案)	2	第5条	2			業務委託契約・請負契約の締結	事業者と各委託業者（請負業者を含む）との全ての契約を事業契約締結までに行うことは、融資対応金融機関との協議を要すること等より、極めてスケジュールタイトであり、また、各業務委託契約・請負契約は事業契約の内容を相応に反映すべきものであることから、各業務委託契約・請負契約締結時期の見直し（少なくとも事業契約以降速やかに）をご検討いただけないでしょうか。	原案のとおりとします。
497	基本協定書(案)	3	第6条	3	(1)～(3)		事業契約	当該規定の対象は本件事業についてという理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
498	基本協定書(案)	4	第7条				違約金	事業契約締結前の辞退等に伴う違約金について、「参加表明書提出～優先交渉権者決定まで」、「優先交渉権者決定～事業契約締結まで」等、違約金の発生時期や金額を詳しくご教示ください。	基本協定の締結前までの辞退等については、違約金の支払義務はありません。
499	基本協定書(案)	4	第7条				違約金	「事業契約を締結するか否かに関わらず、本事業に係る提案価格の100分の10にかかる違約金」とありますが、事業者の負うリスクが大きいため、事業契約締結前の違約金は無しとしていただけないでしょうか。	原案のとおりとします。
500	基本協定書(案)	4	第7条	1, 2			違約金	違約金（特に本条で規定される違約金の対象となる行為）は帰責者が負担するのが合理的であり、これを事業者が連帯して負担することはあまりにも不合理です。そのため帰責企業が明確な場合には当該企業に請求することを原則としていただけないでしょうか。	原案のとおりとします。

「八木駅南市有地活用事業」募集要項等に関する質問回答書

NO	資料名	頁／様式	該当箇所				タイトル	質問	回答
501	基本協定書 (案)	5	第9条				事業契約不調の場合	甲の事由により契約ができない場合（例えば本事業に対する地元住民等による反対等）について契約の公平性の観点からも乙から甲に対して損害金を違約金として請求できるようにしていただけないでしょうか。	原案のとおりとします。
502	事業契約書 (案)	2	第1章		第1条	(21)	「提案書」の定義	②③については市が認めたものに限るとありますが、認否は事業契約締結時に確認するという点でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
503	事業契約書 (案)	3	第2章		第5条	3, 4	資料間の矛盾、齟齬	第3項で、本契約、募集要項等及び提案書の規定に矛盾、齟齬が存在する場合には、本契約、募集要項等、提案書の順にその解釈が優先するとありますが、第4項では本契約、募集要項等及び提案書の各資料間で記載内容に矛盾、齟齬が存在する場合には、協議するとあります。両者の違いについてご説明いただけますでしょうか。	第3項はある書面と別の書面の規定に矛盾、齟齬がある場合の規定です。一方、第4項は同一の文書の中に矛盾、齟齬がある場合の規定となります。
504	事業契約書 (案)	3	第2章		第6条	2	本件土地の利用	「本件土地以外の場所を解体工事又は建設工事のために使用する場合…」とありますが、現時点での候補地はあるのでしょうか。	現時点では候補地はありません。
505	事業契約書 (案)	4	第2章		第8条		貴市の協力	直接協定の締結、事業者の株式及び事業契約上の債権や地位に対する担保権の設定（それに伴う貴市の承諾を含む）等についても、本項の範囲内であるとの認識で宜しいでしょうか。	本項の範囲内として可能な協力はしますが、無条件に担保設定を承諾したり、融資金融機関の要求どおり直接協定を締結することを意味するものではない点、ご注意ください。
506	事業契約書 (案)	4	第2章		第9条	3(2)	契約保証金	「事業者を被保険者とし、建設企業等をして～履行保証保険契約を締結させ」とありますが、建設企業が当該履行保証保険を締結する場合、建設請負契約を締結してからでないか履行保証保険契約の締結が難しいと考えます。上記より履行保証保険の付保は建設請負契約締結後でも宜しいでしょうか。	履行保証保険の付保の期限は、事業契約締結後速やかに提出することとします。
507	事業契約書 (案)	4	第2章		第9条	3(2)	契約保証金	・契約保証金納付の免除規定について、履行保証保険契約のみに限定されていますが、(1) ただし書きの橿原市契約規則（昭和39年規則第7号）第21条第2項に規定する「公共工事の前払金保証事業に関する法律（昭和27年法律第184号）第2条第4項に規定する保証事業会社の保証」を担保提供することにより同じ効果があります。 ・つきましては、多くの選択肢を設けるため、履行保証手段の一つとして上記保証事業会社の保証を加えていただくことは可能でしょうか。	ご質問の保証事業会社の保証も履行保証保険契約の対象に含まれます。
508	事業契約書 (案)	5	第3章		第12条	2	設計の変更	追加的な費用にはブレイクファンディングコストや弁護士費用等の金融費用も含まれるとの理解で宜しいでしょうか。	合理的な金融費用は含まれますが、実際に要する費用以外の損害（逸失利益など）は含まれません。
509	事業契約書 (案)	5	第3章		第12条	2	合理的な追加費用	「合理的な追加費用」には事業者が生じた損害額やブレイクファンディングコスト等の合理的な金融費用も含まれるという理解でよろしいでしょうか。その他の条項における「合理的な費用」についても同様の理解でよいでしょうか。	No508をご覧ください。
510	事業契約書 (案)	6	第3章		第13条	1	法令変更等又は不可抗力による設計変更	「本契約締結後の・・・」とありますが、法令変更等に関しては入札日以降として頂きたい。	原案のとおりとします。
511	事業契約書 (案)	6	第3章		第13条	3	不可抗力による設計変更	合理的な費用にはブレイクファンディングコストや弁護士費用等の金融費用も含まれるとの理解で宜しいでしょうか。	合理的な金融費用は含まれますが、実際に要する費用以外の損害（逸失利益など）は含まれません。

「八木駅南市有地活用事業」募集要項等に関する質問回答書

NO	資料名	頁/様式	該当箇所				タイトル	質問	回答
			第3章		第13条	3			
512	事業契約書 (案)	6	第3章		第13条	3	合理的な追加費用	「合理的な追加費用」には事業者が生じた損害額やブレイクファンディングコスト等の合理的な金融費用も含まれるという理解でよろしいでしょうか。その他の条項における「合理的な費用」についても同様の理解でよいでしょうか。	No511をご覧ください。
513	事業契約書 (案)	9	第4章	第2節	第23条	1	本施設の建設に伴う近隣対策等	近隣住民に対する説明において、必要に応じて市に立会いを求めることができるものとして宜しいでしょうか。	立会いを求めることは可能ですが、立会いの有無等は市で判断します。
514	事業契約書 (案)	9	第4章	第2節	第23条	1	本施設の建設に伴う近隣対策等	事業者による近隣住民への説明実施の前に、貴市により本事業について近隣住民へ説明がなされ、事業実施に関する近隣調整は完了しているとの理解でよろしいでしょうか。	近隣住民等への説明を事前に実施する予定はありません。事業者の責任において近隣調整を実施して頂く必要があります。
515	事業契約書 (案)	9	第4章	第2節	第23条	2	本施設の建設に伴う近隣対策等	合理的に要求される範囲の近隣調整を実施するとありますが、その範囲は貴市の事前承認は不要でしょうか。	事前承認は不要ですが、第23条第3項のとおり、事前及び事後にその内容及び結果の報告を頂く必要があります。
516	事業契約書 (案)	9	第4章	第2節	第23条	4	本施設の建設に伴う近隣対策等	「但し、合理的に要求される範囲の近隣調整を実施する場合を除く。」という理解でよろしいでしょうか。	合理的に要求される範囲の近隣調整を尽くしてもなお近隣調整が極めて困難と認められる場合には、市は不合理に承諾を拒否はしません。
517	事業契約書 (案)	9	第4章	第2節	第23条	4	本施設の建設に伴う近隣対策等	「市の承諾」とは具体的にどのような手続きが必要となりますでしょうか。	近隣調整にあたり、事業者が合理的努力を尽くしたことを証する記録等を市へ提示し、市がそれを承諾する手続きを想定しています。
518	事業契約書 (案)	9	第4章	第2節	第23条	5	本施設の建設に伴う近隣対策等	本事業の実施自体に関する事、合理的ではない要求範囲に伴うものについては貴市の費用負担との理解でよろしいでしょうか。	規定どおり、市が設定した条件に直接起因するものについては市が負担しますが、それ以外については事業者負担となります。
519	事業契約書 (案)	10	第4章	第2節	第24条	5	備品の整備・搬入・設置	備品の搬入への協力については、作業員の提供や特別に専属の運搬機械の設置等の協力ではなく通常の施工業務内でのスケジュール調整による搬入経路の提供等とのことでよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
520	事業契約書 (案)	10	第4章	第2節	第24条	5	備品の整備・搬入・設置	市が別途発注する備品の搬入作業について、事業者が協力する、業務内容、業務量が明確でないので、協力を要する費用も含めて別途として頂きたい。もしくは、協力する内容を明確にしてください。	原案のとおりですが、協力を求める内容は合理的な範囲とします。No519もご覧ください。
521	事業契約書 (案)	10	第4章	第3節	第26条	3	市による中間確認等	品質確保、安全確保の理由により合理的な内容であれば貴市と事業者の協議により是正する必要が無くなる場合もあるとの理解でよろしいでしょうか。	具体的な事例に応じて判断します。
522	事業契約書 (案)	10	第4章	第3節	第26条	3, 5	是正	第26条（市による中間確認等）において、市が行った立会い又は確認等について何らの責任を負担するものではないとされていますが、第3項で市が行った是正指示に誤りがあり、事業者がそれに従った場合には、その責任は市が負担すると理解してよろしいでしょうか。	基本的にはご理解のとおりですが、市の是正内容が誤りであることを事業者側で認識しておりながら、又は容易に認識できたにもかかわらず、それを指摘しなかったような場合は事業者側にも相応の責任を負担していただく必要があります。

「八木駅南市有地活用事業」募集要項等に関する質問回答書

NO	資料名	頁／様式	該当箇所				タイトル	質問	回答
			第4章	第3節	第26条	4			
523	事業契約書 (案)	10	第4章	第3節	第26条	4	事業者が行う本施設の検査又は試験	「工事管理者」とありますが、正しくは「工事監理者」ではないでしょうか。	原案どおりとしますが、工事監理者が定める検査又は試験についても対象とします。
524	事業契約書 (案)	12	第4章	第4節	第31条	1	完工確認書の交付	金融機関がプロジェクトファイナンスを供与するにあたり、完工確認書を融資実行の前提条件とする予定ですが、予定通り施設の建設が進んだ場合、完工確認書は平成30年2月中旬頃までに事業者に交付されるとの理解で宜しいでしょうか。 完工確認書の交付時期次第では融資実行日を施設引渡から1ヶ月程度、遅らせる必要が生じることからご教示下さい。	第31条をご確認ください。
525	事業契約書 (案)	13	第4章	第5節	第34条		工期変更等の場合の費用負担	増加・追加費用にはブレイクファンディングコストや弁護士費用等の金融費用も含まれるとの理解で宜しいでしょうか。	合理的な金融費用は含まれます。
526	事業契約書 (案)	13	第4章	第5節	第34条	(1)	工期変更等の場合の費用負担	市が負担する合理的な範囲とは、第13条等に記載されている『本施設の設計、建設工事、維持管理・運営業務及び資金調達に係る事業者が生じた合理的な追加費用』との理解でよろしいでしょうか。	設計終了後の工期変更に関する規定ですので、設計に関して追加費用が生じることは基本的には想定していませんが、その他についてはご理解のとおりです。
527	事業契約書 (案)	13	第4章	第5節	第34条	(1)	合理的な範囲	「合理的な範囲」には事業者が生じた損害額やブレイクファンディングコスト等の合理的な金融費用も含まれるという理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
528	事業契約書 (案)	13	第4章	第5節	第34条	(1)～(3)	工期変更等の場合の費用負担	(1)、「市の責めに帰すべき事由による場合は、すべて市が負担する。」、(2)「事業者の責めに帰すべき事由による場合は、合理的な範囲で事業者が負担する。」、(3)ただし書以降は「事業者の負担は、合理的な範囲に限るものとする。」として頂けないでしょうか。	原案のとおりとします。
529	事業契約書 (案)	13	第4章	第5節	第35条	2	建設工事中に事業者が第三者に及ぼした損害	「通常避けることのできない～等の理由により生じた損害についても、」の箇所は「通常避けることのできない～等の理由により生じた損害を除き、」として頂けないでしょうか。	原案のとおりとします。
530	事業契約書 (案)	13	第4章	第5節	第35条	2	第三者損害	通常避けることのできない騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶等に関し、事業者として善良なる管理に基づき、それらの発生の防止に努めていたにもかかわらず、事態が発生してしまった場合も事業者が全てのリスクを負担することは過度なリスク移転と考えます。このような事態が生じた場合には不可抗力の規定に準じて対応するようにしていただけないでしょうか。	原案のとおりとします。
531	事業契約書 (案)	14	第4章	第6節	第38条	1	本施設の引渡し遅延による費用負担	合理的な増加費用にはブレイクファンディングコストや弁護士費用等の金融費用も含まれるとの理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
532	事業契約書 (案)	14	第4章	第6節	第38条	2	本施設の引渡し遅延による費用負担	遅延損害金の割合は2.9%でよろしいでしょうか。	当該時点における遅延損害金の支払日における政府契約の支払遅延防止等に関する法律第8条第1項の規定に基づき財務大臣が決定する率を採用します。
533	事業契約書 (案)	14	第4章	第6節	第39条		瑕疵担保責任	機器及び備品等のメーカー保証期間は1年であり、建設物も含めて2年の瑕疵担保期間は、事業者に取り過大なリスクです。機器及び備品等の瑕疵担保期間は1年にさせていただきよう、ご検討をお願い致します。	原案のとおりとします。

「八木駅南市有地活用事業」募集要項等に関する質問回答書

NO	資料名	頁／様式	該当箇所				タイトル	質問	回答
			第5章	第1節	第46条				
534	事業契約書 (案)	16	第5章	第1節	第46条		近隣対策	合理的に要求される範囲の近隣対策を実施するとありますが、その範囲は貴市の事前承認は不要でしょうか。	事前承認は不要ですが、第46条のとおり、実施前及び実施後の報告は求めます。
535	事業契約書 (案)	18	第5章	第2節	第55条		施設の提供	事業者は維持管理業務上、必要部分の賃料は無償であるが、光熱費や修繕費その他の経費は負担すると規定があります。この件に関して、閉庁時以降の各種受付業務を行う必要がありますが、本業務を行うため当直・防災室は照明等を点灯しておく必要があります。この業務遂行にかかる同室の光熱費も事業者は負担する必要があるのでしょうか。また、負担が必要な場合、運営部分の光熱費も同様ですが、その際の取引単価は、供給事業者（電力会社や水道局）が貴市に請求する単価と同額（パススルー）という理解で宜しいでしょうか。	当直・防災室は必要部分には該当しないので、事業者は光熱水費を負担する必要はありません。
536	事業契約書 (案)	18～19	第5章	第2節	第55条、第58条		施設の提供等費用 負担	第55条に『提供された必要部分に専用電話を設置する場合は、自己の負担で設置し、事業者は、提供された必要部分にかかる光熱費を負担しなければならない』とありますが、第58条2項では『本施設の維持管理業務の実施に必要な光熱水費は市の負担とする』とされています。提供された必要部分は維持管理業務の実施に必要な部分であると解釈されますので、この部分の光熱水費も市の負担として頂けますでしょうか。	原案のとおりとします。なお、必要部分とは、事業者の職員のみが使用する諸室を意味します。市が要求水準で規定した諸室やそれに係る廊下等の共用部分は含まれません。
537	事業契約書 (案)	18	第5章	第2節	第56条	2	非常時、緊急時の 対応	非常時、緊急時の対応について追加の支払いは行われたいとのことですが、発生した事由により予見、計画が不可能な場合が考えられるため、対応に伴う追加的費用については合理的な範囲については貴市の負担もしくは協議としていただけないでしょうか。リスクを考慮した場合に提案コストの増大、VFMへの影響がある場合が考えられます。	原案のとおりとします。
538	事業契約書 (案)	19	第5章	第2節	第58条	2	光熱水費	「維持管理業務の実施に必要な光熱水費は市の負担とし、サービス購入料には含まれないものとする。」とありますが、運営業務のうち、庁舎の総合案内、閉庁時受付業務、コンベンション施設、展望施設、駐車場、駐輪場の運営業務、観光振興支援業務に係わる光熱水費も市の負担となり、サービス購入料には含まれないとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
539	事業契約書 (案)	19	第5章	第2節	第59条	3	本施設の修繕（第 三者等の起因による 損傷）	適切な維持管理業務を実施していたにもかかわらず、特定できない原因（第三者等）により施設等が損傷等した場合は市負担となりますでしょうか（実施方針別添資料2のNo.56においては市負担となっております）。	第59条第3項のとおりとします。
540	事業契約書 (案)	19	第5章	第2節	第59条	3	第三者による施設 損傷	「事業者の責めによらない事故又は火災等」には、施設の利用者等の第三者による施設の損傷も含むという理解で良いでしょうか。	ご理解のとおりです。
541	事業契約書 (案)	19	第6章	第1節	第60条	3	第42条から第52条 の規定の準用	第50条第1項に施設管理責任者設置規定がありますが、運営業務部分も含めた施設全体の施設管理責任者を置く体制でもよろしいでしょうか。	施設管理責任者は、維持管理業務と運営業務で別途設置してください。
542	事業契約書 (案)	19	第6章	第1節	第60条	3	業務報告書 (第49条第2項の 準用)	運営業務報告書への記載内容については、貴市と事業者の協議となっていますが、融資対応金融機関の意向（第62条と重複するものの、宿泊施設の稼働状況や収支状況等）を反映いただくことは可能でしょうか。	融資金融機関の意向も内容に応じて反映することは可能としますが、反映の有無等は市が判断します。
543	事業契約書 (案)	20	第6章	第1節	第60条	5	運営業務の実施	コンベンション施設の利用料金の改定、変更は市が行うとありますが、改定の時期は年度初め（4月1日）となるのでしょうか。また、既にその時点で旧利用料金にて申込みされている利用者への説明と承認は、事業者が行うのでしょうか。	改定の時期は、現時点では未定です。なお、当該時点で旧利用料金にて申し込まれている利用者への説明と承認は事業者が行いますが、改定の時期と金額は可能な限り早い時期に提示するよう留意します。

「八木駅南市有地活用事業」募集要項等に関する質問回答書

NO	資料名	頁／様式	該当箇所				タイトル	質問	回答
			第6章	第1節	第60条	5			
544	事業契約書 (案)	20	第6章	第1節	第60条	5	指定管理に伴う契約	貴市と事業者の間の指定管理に伴う契約について、融資対応金融機関が当該契約上の債権及び地位に対する担保権の設定は可能でしょうか。	指定管理者の指定は行政処分であり、指定管理者との協定もPFI事業契約のような権利義務を定めた契約とは性質を異にしますので、担保設定は認められません。なお、「指定管理に伴う契約」は「指定管理に伴う協定」と修正します。
545	事業契約書 (案)	20	第6章	第1節	第60条	5	指定管理に伴う契約	上記担保権の設定が可能であったとしても、その実効性が疑わしい（新たに議会承認が必要等）と考えますが、融資対応金融機関として、事業者変更の場合にそれに代わる手当てを講じることは可能でしょうか。	担保設定については、No544回答をご覧ください。なお、「それに代わる手当」については趣旨が不明ですが、具体的な内容に応じて検討させていただきます。
546	事業契約書 (案)	20	第6章	第1節	第60条	5	運營業務の実施	コンベンション施設の利用料金はどの程度を想定しているのでしょうか。	かしはら万葉ホールと同程度を想定しています。
547	事業契約書 (案)	20	第6章	第1節	第61条	1	第三者による実施	「事業者は運営企業以外の第三者に運營業務を委託し又は請け負わせる特段の合理的な必要性が認められ、市の事前の書面による承諾を得られた場合に限り、当該第三者に当該業務を委託し又は請け負わせることができる。」とありますが、運営企業の事業が困難になった場合や倒産した場合は、事業者が他の運営企業を検索し変更できるという解釈でよろしいでしょうか？	具体的な事案に応じて検討します。
548	事業契約書 (案)	20	第6章	第1節	第61条	1	第三者による実施	当該第三者に当該業務を委託し又は請け負わせた場合は違約金は不要と考えてよろしいでしょうか？	ご理解のとおりです。
549	事業契約書 (案)	21	第6章	第2節	第64条	1	利用料金の収受	宿泊施設と飲食物販等施設の利用料金収入について、会計帳簿上SPCで売上計上せず、SPC構成会社（ホテル運営企業）が直接売上計上することは可能でしょうか？	不可能ではありませんが、宿泊施設の運營業務と飲食物販等施設の運營業務に係る全ての権限と責任は事業者が有することに配慮した運営形態としてください。
550	事業契約書 (案)	23	第8章	第1節	第72条	2	契約期間満了時の検査	市の実施する検査に対し、事業者の立会及び見解を述べる機会、修繕又は補修の必要性に関する協議の機会を設けて頂けるのでしょうか。	市と事業者の協議により、市が決定します。
551	事業契約書 (案)	24	第8章	第2節	第75条		市による任意解除	市は事業者への180日以上前の通知により、本事業の全部または一部を解除することができるとありますが、運營業務の独立採算部分においては、事業者が一部内装工事等の負担をしており、減価償却費を負担しています。突然の契約解除は、事業者にとっては当該資産の除却損も発生し、会社全体のBSやPLに影響を及ぼします。その際の解除金等負担をお願いできないでしょうか。また解除の際、事業者には当該部分の原状回復義務も発生するのでしょうか。	第75条は原案のとおりとします。損害の負担は、第81条第4項の規定によります。原状回復義務は、別紙11第9条に基づき、原則として求めますが、それによって生じた損害の負担は第81条第4項の規定によります。
552	事業契約書 (案)	24	第8章	第2節	第75条		貴市による任意解除	融資対応金融機関への通知等は、直接協定等において規定するとの認識で宜しいでしょうか。	必要に応じて規定します。
553	事業契約書 (案)	24	第8章	第2節	第75条		貴市による任意解除	解除後、サービス購入料A-2及びサービス購入料Dは、スケジュール通り、貴市より事業者が支払を受けるとの認識で宜しいでしょうか。	第78条第6項の規定のとおりです。

「八木駅南市有地活用事業」募集要項等に関する質問回答書

NO	資料名	頁／様式	該当箇所				タイトル	質問	回答
			第8章	第2節	第75条				
554	事業契約書 (案)	24	第8章	第2節	第75条		市による任意解除	「市は事業者に対して本事業を継続する必要がなくなった場合又はその他市が必要と認める場合は、・・・契約解除することができる」とありますが、具体的にはどのような事由が想定されるのでしょうか。また、市の責において契約解除となる場合は、事業者は市に対しての違約金の請求はできないのでしょうか。	現時点では特段の事由は想定しておりません。違約金の定めは設けていません。損害の負担については、第81条第4項規定のとおりです。
555	事業契約書 (案)	25	第8章	第2節	第76条	1	引渡前の解除の効力 (事業者の帰責の場合以外)	「事業者の帰責の場合以外の契約解除の場合、市が合格部分を事業者より買い受け、引き渡しを受けるものとする。」とありますが、契約解除時点での出来高部分については原則として全額市が買い受けの義務を負っていると考えてよろしいでしょうか？また、検査の合格の基準を示していただけませんか？	第76条第1項に規定する事由の場合は、原則として、市は合格部分を事業者より買い取り、引き渡しを受けます。なお、検査の合格基準は示す予定はありません。
556	事業契約書 (案)	25	第8章	第2節	第76条	4	引渡前の解除の効力 (事業者の帰責の場合以外)	「第1項の規定にかかわらず、市は、建設工事の進捗状況を考慮して、本件土地の原状回復が社会通念上合理的であると判断したときは、合格部分の買取りを行わず、事業者に対して本件土地の原状回復を請求することができ、事業者はこれに従わなければならない。この場合、市がその費用を負担するものとする。」とありますが、合格部分があった場合には、合格部分の対価相当額及び原状回復に要する費用の合計額を市が負担するものと考えてよろしいでしょうか？合格部分があるにも関わらず原状回復を請求された場合、事業者にとって不利益になるものと考えられますので、合格部分の対価相当額の支払いについて明記をお願いいたします。	原案のとおりとします。
557	事業契約書 (案)	25	第8章	第2節	第77条	1	引渡前の解除の効力	出来高部分には、建築物を構成するに要した設計費用及び工事監理費用も、買取りの対象となるとの理解でよろしいでしょうか。	合理的な範囲で対象とします。
558	事業契約書 (案)	25	第8章	第2節	第77条	1	引渡前の解除の効力 (事業者の帰責の場合)	市が出来高部分を買取らないと決定する理由について想定されるものをご教示ください。	現時点では想定される理由はありません。
559	事業契約書 (案)	25	第8章	第2節	第77条	1	引渡前の解除の効力 (事業者の帰責の場合)	「市は合格部分を買受け、その引渡しを受けることができる。」とされていますが、合格部分については原則として市が買い受けていただけないという理解でよろしいでしょうか？	買い取りの有無や範囲は市が判断します。
560	事業契約書 (案)	26	第8章	第2節	第78条	各項	引渡後の解除の効力	本条において、 ・第73条各項【事業者の債務不履行等による解除】 ・第74条第2項【市の債務不履行による解除】 ・第75条【市による任意解除】 ・第88条【法令変更による契約の終了】 ・第92条【不可抗力による契約の終了】 の規定による本契約の解除については、施設整備費相当額の残額等の支払方法について、本条第5項から第7項までに記載がございますが、 ・第79条【独立採算業務の解除等】第3項及び第4項の規定による本契約の一部または全部解除については、施設整備費相当額の残額等の支払方法の記載が見受けられません。 第79条第3項及び第4項についても他の解除事由と同じく、施設整備費相当額の残額は、解除前のスケジュールに従って支払われるという理解でよろしいでしょうか？ この点について、事業契約書内での明記をお願いいたします。	第78条第5項の「第73条各項の規定により本契約が解除され、」は、「第73条各項、第79条第3項及び第4項の規定により本契約が解除され、」に修正します。
561	事業契約書 (案)	26	第8章	第2節	第78条	5, 6	本契約解除の場合の業務の引継ぎ	()内、但し書、事業者の責めに帰すべき事由により引継ぎが相当期間内に完了しない場合に相当する事例として、「事業者が代替事業者を用意できない場合」が含まれますでしょうか。	()内の但し書きは、ご質問の記載とは異なり「事業者の責めに帰すべからざる事由により引継ぎが相当期間内に完了しない場合」ですが、「事業者が代替事業者を用意できない場合」も「事業者の責めに帰すべからざる事由」がある場合とない場合があると思いますので、事由に応じて判断します。

「八木駅南市有地活用事業」募集要項等に関する質問回答書

NO	資料名	頁/様式	該当箇所				タイトル	質問	回答
			第8章	第2節	第78条	5, 6			
562	事業契約書 (案)	26	第8章	第2節	第78条	5, 6	引渡後の解除の効力	施設整備費相当額の残額を解除前のスケジュールに従って支払うとありますが、その場合SPCを存続させる必要がありますが、SPC経費が生じます。支払方法についてスケジュール通り支払う場合はSPC経費も支払っていただけるのでしょうか、もしくは一括にて支払う方法も検討していただけないでしょうか。	第78条5項については、事業者の債務不履行等による解除に関する第73条各項の解除の場合、SPC経費は市は負担しません。第78条6項についても、第81条第4項に規定する損害額の総額を事業者へ支払うこととしていることから、原案のとおりとします。
563	事業契約書 (案)	27	第8章	第2節	第79条		独立採算業務の解除等	独立採算業務の開始から3年が経過した日以降、3年に1度、賃料改定等の変更協議ができるかとありますが、供用開始より3年間の間に、市場環境の変化やその他諸般の経済情勢の変動等の影響により、それに伴う変更協議は可能でしょうか。	原案のとおりとします。
564	事業契約書 (案)	27	第8章	第2節	第79条	1	賃料等の変更に関する協議	3年に1度申し入れることができるとありますが、事業開始後の、3年間の間に1度でしょうか。3年経過ごとに1度でしょうか。	3年経過ごとに1度です。
565	事業契約書 (案)	27	第8章	第2節	第79条	1	独立採算業務の解除等	独立採算業務の変更協議について、開始日から3年が経過した日以降に申し入れることができるとなっていますが、3年以内については第73条および第79条第3項により契約の全部または一部が解除された場合以外は独立採算業務を行い続けなくてはならないという解釈でよろしいでしょうか？	この契約に基づき、独立採算業務の契約の全部または一部が解除された場合以外はご指摘のとおりです。
566	事業契約書 (案)	27	第8章	第2節	第79条	1	独立採算業務の解除等	変更協議の期間については特に決まりがなく、6ヶ月以上かかる可能性もあるのでしょうか？	協議の最大期間は6ヶ月とし、協議が整わない場合の独立採算業務の条件は市が決定することとします。
567	事業契約書 (案)	27	第8章	第2節	第79条	1	独立採算業務の解除等	変更協議の申し入れから変更の有無のご判断までの期間を明示して頂けませんでしょうか。	No566をご覧ください。
568	事業契約書 (案)	27	第8章	第2節	第79条	1	独立採算業務の解除等	変更協議が整わなかった場合はどのようになるのでしょうか？	No566をご覧ください。
569	事業契約書 (案)	27	第8章	第2節	第79条	1	独立採算業務の解除等	変更協議が整った場合の変更協議期間中の賃料および条件は変更前のままなのでしょうか？	No566をご覧ください。
570	事業契約書 (案)	27	第8章	第2節	第79条	1	独立採算業務の解除等	独立採算業務の賃料の減額やその他条件の変更する場合の具体的な基準はありますか？	No566をご覧ください。
571	事業契約書 (案)	27	第8章	第2節	第79条	1	独立採算業務の解除等	変更協議が整わない場合には、どのように対応するもの想定されていらっしゃるのでしょうか。事業者が合理的な経営努力を行ったにもかかわらず、独立採算事業の採算性が確保できなくなった場合には、原則として条件変更に応じていただけるものと考えてよろしいでしょうか。	事業者が合理的な経営努力を行ったにもかかわらず、独立採算事業の採算性が確保できなくなったと市が判断した場合には、原則として条件変更に応じる考えです。
572	事業契約書 (案)	27	第8章	第2節	第79条	2	独立採算業務の解除等	「前項の当該変更後の条件に従い、」とありますが、第79条第1項の変更協議で条件を変更されなかった場合は、第79条第2項は適用されないのでしょうか？	ご理解のとおりです。
573	事業契約書 (案)	27	第8章	第2節	第79条	2	独立採算業務の解除等	「前項の当該変更後の条件に従い、次回の変更協議の申し入れまでの期間、独立採算事業を継続して合理的努力を尽くしてもなお採算性を確保することが困難となった場合、」とありますが、第79条第1項に記載の独立採算業務開始から3年とさらに次回の変更協議までの3年の計6年が経過した後に第79条第2項の協議ができるという解釈でよろしいでしょうか？	ご理解のとおりです。なお、第79条第2項の「次回の変更協議の申し入れまでの期間」は、同条第1項の協議に基づき変更される場合もあります。

「八木駅南市有地活用事業」募集要項等に関する質問回答書

NO	資料名	頁／様式	該当箇所				タイトル	質問	回答
			第8章	第2節	第79条	2			
574	事業契約書 (案)	27	第8章	第2節	第79条	2	独立採算業務の 解除等	第79条第1項の開始から3年とさらに次回の変更協議までの3年の計6年間は第73条および第79条第3項により契約の全部または一部が解除された場合以外は独立採算業務を行い続けなくてはならないという解釈でよろしいでしょうか？	No573をご覧ください。
575	事業契約書 (案)	27	第8章	第2節	第79条	2	独立採算業務に おける賃料変更 に係る協議	本項における解釈としては、本条第1項に規定の通り、業務開始日から3年が経過し、貴市との協議を経て、賃料減額がなされた場合において、①次回の変更協議の申し入れ（3年後）までに、貴市との協議を経て、再度の条件変更が可能であるのか、②次回の変更協議の申し入れ（3年後）以降でない、再度の条件変更ができないのか、何れでしょうか。	No573をご覧ください。
576	事業契約書 (案)	27	第8章	第2節	第79条	2	独立採算事業の 解除等	第79条第1項に基づく変更協議が整い、条件変更がなされた後、それでも採算性を確保することが困難になった場合には、1回目の変更協議申し入れ時点から3年経過していなくとも、変更協議の申し入れが可能と考えてよろしいでしょうか。	No573をご覧ください。
577	事業契約書 (案)	27	第8章	第2節	第79条	2	独立採算業務の 解除等	契約解除または条件変更の協議が整った場合、協議期間中の賃料および条件は変更前のままなのでしょうか？	ご理解のとおりです。
578	事業契約書 (案)	27	第8章	第2節	第79条	2	独立採算業務の 解除等	独立採算業務を解除や条件変更する場合の具体的な基準はありますか？	現時点ではありません。
579	事業契約書 (案)	27	第8章	第2節	第79条	2	独立採算事業の 解除等	事業者が合理的な経営努力を行ったにもかかわらず、条件変更を行ったとしても独立採算事業の継続が困難となった場合には解除いただけるものと理解してよろしいでしょうか。	業務の継続の是非についての協議に応じて判断します。
580	事業契約書 (案)	27	第8章	第2節	第80条	1	独立採算業務の 解除の効力	独立採算業務が解除された場合、事業者は、本施設の当該部分を原状回復の上で市に明け渡さなければならないとありますが、この当該部分は宿泊施設と飲食物販等施設の一部もしくは全部のそれぞれであり、全独立採算施設の原状回復等ではないとの理解でよろしいでしょうか。	解除された部分の独立採算施設の原状回復が必要となります。
581	事業契約書 (案)	27	第8章	第2節	第80条	1	独立採算業務の 解除の効力	「独立採算業務が解除された場合、事業者は、本施設の当該部分を原状回復の上で市に明け渡さなければならない。なお、市が原状回復を求めない場合はその限りでない。」とありますが、この場合の「当該部分の原状回復」とは、施設引渡し時の状態に回復するという理解でよろしいでしょうか？	要求水準書の資料14、2と資料15、2の費用負担区分表にて、所有権を事業者と規定している部分を撤去し、所有権を市と規定している部分の現状回復となります。
582	事業契約書 (案)	28	第8章	第2節	第80条	2	独立採算業務の 解除の効力	努力を尽くしてもなお業務継続が困難な場合には賃料の合計額の6か月分に相当する金員の支払いは免除としていただけないでしょうか。	原案のとおりとします。
583	事業契約書 (案)	28	第8章	第2節	第80条	2~4	独立採算業務の 解除の効力	独立採算業務にかかる違約金について、宿泊施設と飲食物販施設の一部もしくは全部いずれかが解除となった場合、解除対象となる施設賃料の6か月もしくは12か月分が違約金であり、全独立採算施設分を合わせた賃料の6か月もしくは12か月分ではない、という理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
584	事業契約書 (案)	32	第12章		第93条		公租公課の負担	本契約に係る公租公課はサービス購入料に対する消費税相当額以外は全て事業者の負担とありますが、公租公課にも様々なものがあり、また本事業はBT0方式であることから、「資産保有に関する公租公課（不動産取得税、固定資産税、都市計画税）」に限定した記述に変更していただくことは可能でしょうか。	原案のとおりとします。
585	事業契約書 (案)	32	第12章		第94条		協議	事業者が観光施設の一部又は全部を市より買い受け、その所有権を保有することについては協議可能とありますが、本事業については、提案時には宿泊施設と飲食物販等施設については定期建物賃貸借契約での収支条件がありますので、提案条件の公平性の観点より、提案時には買い取りの提案は不可とし、事業契約締結後、事業期間中での協議事項としていただけないでしょうか。	提案時には買い取りの提案は不可とします。

「八木駅南市有地活用事業」募集要項等に関する質問回答書

NO	資料名	頁/様式	該当箇所			タイトル	質問	回答	
586	事業契約書 (案)	32	第12章		第94条	1	協議	観光施設の一部又は全部について、市から買い受け、その所有権を保有することについて、市に対して協議を申し入れることができるとありますが、提案時においては、条件の統一から買い取り提案は不可であるとのことでよろしいでしょうか。評価基準が不透明になると思われます。	No585をご覧ください。
587	事業契約書 (案)	32	第12章		第94条	1	協議	観光施設の一部又は全部について、市から買い受け、その所有権を保有することについて、市に対して協議を申し入れることができるとありますが、提案時においては条件の統一から買取の提案は不可であるとのことでよろしいでしょうか。	No585をご覧ください。
588	事業契約書 (案)	32	第12章		第95条	1	関係者協議会	協議事項によっては、融資対応金融機関が当該協議会へ参加することは可能でしょうか。	市と事業者が協議の上決定します。
589	事業契約書 (案)	34	第12章		第100条	3(5)	著作権等の利用	①市が本施設の増改築等を実施するとは事業終了後に行うということでしょうか。 ②事業期間中に実施する場合、事業者の業務内容への影響、又は業務内容の変更などが生じることが想定されます。このような場合には事前に事業者への連絡、協議の機会を設けて頂けるのでしょうか。	①については具体的な実施時期は想定しておりません。②については、事前に事業者へ連絡し、協議の機会を設けることとします。
590	事業契約書 (案)	38 別紙3	第3条				使用貸借期間	使用貸借期間の開始日は事業契約締結後速やかに行うのではなく、工事着工に応じて適切な日を開始日とするの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
591	事業契約書 (案)	44 別紙7	2				維持管理・ 運営期間中の 保険	別紙7に記載する保険について、維持管理企業単体ではなく、グループ会社全体で加入している場合、その加入に対する証明は保険証券ではなく、保険会社の発行する付保証明書でも足りるのでしょうか。	ご理解のとおりです。
592	事業契約書 (案)	48 別紙9	3	(3)			独立採算事業施設 に関する 賃料の減免	本事業は庁舎の整備・維持管理と一体である事業ですが、万一、市へのデモや陳情行為等により独立採算事業施設の運営に著しく支障が出た場合は、本規定による賃料の減免ではなく、賃料の免除や営業損失補填を協議頂けないでしょうか。	原案のとおりとします。
593	事業契約書 (案)	48 別紙9	3	(3)			独立採算事業施設 に関する 賃料の減免	不可抗力により独立採算業務が履行不能となった場合には収入がないため賃料については全額免除としていただけないでしょうか。	原案のとおりとします。
594	事業契約書 (案)	48 別紙9	3	(3)			独立採算事業施設 に関する 賃料の減免	維持管理・運営期間中の法令変更により、独立採算事業が履行不能となった場合は賃料は免除とありますので、不可抗力の際にも免除としていただけないのでしょうか。	原案のとおりとします。
595	事業契約書 (案)	51 別紙11					賃貸借契約の様式	宿泊施設と飲食物販等施設は別に締結するとありますので、宿泊施設と飲食物販等施設は分けて、2本の定期建物賃貸借契約を締結するとのことでしょうか。	ご理解のとおりです。
596	事業契約書 (案)	52 別紙11	第4条	(1)			転貸等の禁止	市の事前の承諾なく、本物件の一部又は全部を第三者に転貸することは禁止するとありますが、この第三者に構成企業や協力企業は含まないと考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
597	事業契約書 (案)	52 別紙11	第4条	(1)			転貸等の禁止	飲食物販等施設を事業者から運営企業がサブリース形式で一括借上げし、他の事業者に再転貸する場合も、再転貸先につき市の事前承認が必要となりますでしょうか。	ご理解のとおりです。
598	事業契約書 (案)	52 別紙11	第4条	(1)			転貸等の禁止	宿泊施設運営、飲食物販等運営企業及び運営企業から委託するテナントへの転貸については市の承諾が得られるとの理解でよろしいでしょうか。	事例により判断します。

「八木駅南市有地活用事業」募集要項等に関する質問回答書

NO	資料名	頁／様式	該当箇所				タイトル	質問	回答
			第4条	(1)					
599	事業契約書 (案)	52 別紙11	第4条	(1)			転貸等の禁止	実施方針に関する質問回答書では、宿泊施設や飲食物販施設を事業者が運営事業者に転貸し、宿泊施設や飲食物販施設の運営収入を運営事業者が収受する方式もご検討とのことでした。募集要項6頁のア(ウ)、事業契約書(案)の別紙11第4条(1)では、転貸が原則認められないような記載となっておりますが転貸して運営事業者が収入を得る方式は原則として認められるという理解でよろしいでしょうか。	No435及びNo596をご覧ください。
600	事業契約書 (案)	52 別紙11	第4条	(3)			本物件の維持保全	飲食物販等の近傍、共用部等に看板・のぼり等を設置することは可能でしょうか。	市の事前の承諾を得れば可能とします。
601	事業契約書 (案)	58 別紙15					法令変更による 追加費用分担規定	建築基準法及び消防法の変更は、本事業に直接関係する法令の変更との理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
602	実施方針	資料2					リスク分担表 (案)	リスク分担については、実施方針公表時のリスク分担表(案)がそのまま準拠されると考えてよろしいでしょうか。	リスク分担は事業契約書(案)の規定によります。