

(仮称) 竹原市複合交流拠点施設整備運営事業 要求水準書(案) に対する質問・意見への回答

No.	頁	大項目	中項目	小項目	項目	質問・意見内容	回答
1	P2	第1総則	3敷地について	(1) 敷地の概要		市道の廃止提案を受けた場合、市道廃止の議会議決を得る時期を想定されていたら、ご教示頂けますでしょうか。また、仮に市道廃止の議決を得られず、施設計画の変更等の事業見直しや事業中断で費用清算が必要となった場合は、市のリスク・費用負担になるとの理解で宜しいでしょうか。	市道廃止となる場合での議会提案は令和8年3月を見込んでいます。仮に議決が得られず計画変更が生じた場合は市側のリスク負担となります。
2	P2	第1総則	3敷地について	(2) 敷地の現況		事業者選定段階における既存施設解体見積に際し、解体業者等による既存施設の現地調査は可能でしょうか。可能である場合、現地調査を行うに際し必要な手続きをお示し頂けます様、お願いいたします。	施設内も含めた、現地調査の日程を調整します。
3	P3	第1総則	3敷地について	(2) 敷地の現況	Ⅰ 災害想定	3ページ目には「別紙7_浸水対策に関する高さの考え方」を参照した上で、本施設の整備を実施すること。」と記載があり、16ページ目には「なお、浸水への対応は建築物を想定しており、広場や駐車場等は必須とするものではない」と記載があります。民間収益施設（建築物）については、浸水対応は必須とするものではないと考えて宜しいでしょうか。	ご認識のとおりです。
4	P3	第1総則	3敷地について	(2) 敷地の現況	Ⅰ 災害想定	浸水に対する高さの考え方を踏まえた計画を行う場合、地盤面を嵩上げする必要が考えられます。下記についてご教示ください。 ①都市計画法の開発行為に該当するか否か。 ②上記①が該当する場合、事業（設計）スケジュールをどのようにお考えでしょうか。 上記①が該当する場合、土木設計者が必要となるが、その場合の資格要件はどのようにお考えでしょうか。	①盛土や市道廃止の有無など、区画形質の変更に該当する場合は対象となります。事業者の土地利用計画を踏まえて、関係機関と協議して必要かどうか判断します。 なお、開発行為に該当しない場合であっても、宅地造成及び特定盛土等規制法（盛土規制法）の宅地造成規制区域が竹原市全域となっているため、許可の要件を満たす場合は申請の対象となります。 https://www.city.takehara.lg.jp/soshikikarasagasu/toshiseibika/gyomuannai/1/1/4/6322.html ②令和8年度にて設計業務を行うため、これに並行して開発行為に関する手続きを実施していただきます。 ③設計者の資格要件については、広島県の開発許可申請の手引P9のとおりとします。 https://www.pref.hiroshima.lg.jp/soshiki/262/1225344448675.html
5	P6	第1総則	7事業者の収入及び費用負担	(1) DBO事業者の収入	ア 市が支払うサービス対価	市が支払うサービス対価に、プロジェクトマネジメント業務に係る対価が含まれていませんが、任意業務のため、無償対応ということでしょうか。	プロジェクトマネジメントの詳細は、募集要項等公表時に、募集要項にて提示します。
6	P7	第1総則	7事業者の収入及び費用負担	(4) 民間収益事業者の費用負担		「年2回（上半期・下半期）を基本とし、借地料を市に支払う」と記載される一方、実施方針においては借地料の支払いは年1回とされていると存じます。実施方針と要求水準書（案）の記載の何れが正でしょうか。	実施方針No.21を参照
7	P7	第1総則	7事業者の収入及び費用負担	(4) 民間収益事業者の費用負担		「駐車場等を共有する場合は按分した面積」につきまして、具体的な按分方法のご想定がありましたら、ご教示頂けますでしょうか。	事業者からの提案に基づいて個別に判断します。
8	P7	第1総則	7事業者の収入及び費用負担	(4) 民間収益事業者の費用負担		民間収益事業者の費用負担に、民間収益事業として単独で占用する面積又は駐車場棟を共有する場合は按分した面積とありますが、具体的な按分の方法をご教示願います。	No.7を参照
9	P7	第1総則	7事業者の収入及び費用負担	(4) 民間収益事業者の費用負担		「民間収益事業に資する面積は、・・・駐車場等を共有する場合は按分した面積をいう」とありますが、例えば1,000坪で150台の駐車場を共有する場合、500坪分の借地料を払えば75台分の駐車場を専用利用できる、という理解でよろしいでしょうか。 また、その場合、75台を超える部分の駐車場は利用できない、ということでしょうか。 また、利用者が複合公共施設と民間収益施設の両方を利用する場合は、どちらの駐車場として換算されるのでしょうか。	公共で必要な台数150台～200台確保してください。 (200台分はサービス対価に含まれます。) 提案時に、民間で必要な台数を明示してください。その分については借地料の支払いが必要です。 開業後は、利用者は公共・民間どちらの駐車場を利用しても構いません。

(仮称) 竹原市複合交流拠点施設整備運営事業 要求水準書（案）に対する質問・意見への回答

No.	頁	大項目	中項目	小項目	項目	質問・意見内容	回答
10	P10	第1 総則	9 要求水準の変更	(2) 要求水準書の変更手続き		発注者が任意に要求水準を変更できると読めるため、変更にあたっては、DBO事業者との事前協議、合意形成の手順を追加いただけないでしょうか。	ご意見として賜ります。詳細は、募集要項等公表時に、契約書（案）にて公表します。
11	P14	第2 施設整備に関する要求水準	2 本事業全体の整備に関する要求水準	(1) 土地利用・動線計画		「拡幅工事の着手までの間は、国道拡幅予定用地の活用」との記載から、本施設の供用開始までには、国道拡幅工事は開始されないとの理解で宜しいでしょうか。国道拡幅工事時期の予定がございましたら、ご教示頂けますでしょうか。	現時点で整備時期は未定です。
12	P14	第2 施設整備に関する要求水準	2 本事業全体の整備に関する要求水準	(1) 土地利用・動線計画		「国道432号は都市計画道路として拡幅計画があるため、現道との境界から約7m後退した位置を敷地境界とみなして計画すること」との記載がございしますが、国道432号線の道路拡幅予定地については、施設引き渡し時点では事業者による路面舗装などは特段必要ないとの理解でよろしいでしょうか。	ご認識のとおりです。 ただし、国道432号から道路拡幅予定地を活用して進入路を設ける場合は、原因者（事業者）の負担となります。
13	P14	第2 施設整備に関する要求水準	2 本事業全体の整備に関する要求水準	(1) 土地利用・動線計画		将来の道路拡幅範囲に当たる現道との境界から約7mの範囲も本事業工事範囲に含む場合、敷地面積は15,390.67㎡でなく、正しくは16,170.47㎡となりませんかでしょうか。	15,390㎡は都市計画道路の拡幅範囲を含まない面積です。 事業対象範囲は、拡幅予定地を除外して検討してください。
14	P14	第2 施設整備に関する要求水準	2 本事業全体の整備に関する要求水準	(1) 土地利用・動線計画		拡幅工事の着手までの間は国道拡幅予定用地の活用や国道432号沿いのバスベイの設置を関係機関と協議とありますが、費用負担はどのようになりませんかでしょうか。	複合施設からバスベイへアクセスする通路を設ける場合は、広島県と協議する必要があります。 事業敷地内に通路を設ける場合は、事業者の負担となります。
15	P15	第2 施設整備に関する要求水準	2 本事業全体の整備に関する要求水準	(4) 外装計画		「ZEBReadyの基準を満足させること」とありますが、認証取得は不要との理解で宜しいでしょうか。	ZEBReadyの認証は取得は必要です。認証に必要な経費は本事業に含まれています。
16	P16	第2 施設整備に関する要求水準	3 公共施設の整備に関する要求水準	(1) 施設の基本性能	ウ 浸水への対策	本施設は避難所として位置づけとありますが、その種類は当たりですか。指定、緊急、福祉、広域などです。	指定避難所を想定しています。
17	P16	第2 施設整備に関する要求水準	3 公共施設の整備に関する要求水準	(1) 施設の基本性能	エ 防災への配慮	「市が100㎡程度の倉庫設置を想定」との記載がございしますが、倉庫の設置工事の時期についてはどのように想定されていますでしょうか。	本事業における建物整備時期に併せて設置する予定です。
18	P16	第2 施設整備に関する要求水準	3 公共施設の整備に関する要求水準	(1) 施設の基本性能	エ 防災への配慮	避難所として、地域防災計画等で受け入れ人数の想定がありましたらご教授ください。	400人程度を想定しています。
19	P16	第2 施設整備に関する要求水準	3 公共施設の整備に関する要求水準	(1) 施設の基本性能	エ 防災への配慮	災害時の排水処理について、稼働日数の想定がありましたらご教授ください。	BCP72時間を想定しています。
20	P17	第3 施設の開業準備に関する基本的事項		(1) 施設の基本性能	ク ライフサイクルコスト（LCC）の低減	エネルギー及び資源の消費抑制、安価なエネルギーや資源の調達については必須で事業者独自の提案が求められるのでしょうか。	ご認識のとおりです。
21	P18	第2 施設整備に関する要求水準	3 公共施設の整備に関する要求水準	(2) 施設の規模及び構成に関する事項	イ 諸室の面積	諸室の面積について、「ただし、概ね確保すべき面積」とありますが、機能上支障がなければ、±15%の範囲でもよろしいでしょうか。具体的に%で上限下限をご教示ください。 その他に台数等の数字についても、「程度」の記載は±15%という認識でよろしいでしょうか。	各諸室の面積の上限下限を設定しないため、事業者の提案とします。
22	P21	第2 施設整備に関する要求水準	3 公共施設の整備に関する要求水準	(3) 各導入機能及び要求諸室に関する事項	イ 図書館	開架と閉架や、開架における一般／児童／その他の冊数割合については、事業者提案と理解してよろしいでしょうか。	ご認識のとおりです。
23	P21	第2 施設整備に関する要求水準	3 公共施設の整備に関する要求水準	(3) 各導入機能及び要求諸室に関する事項	イ 図書館	視聴覚資料の保存スペースや閲覧環境の整備について、要求水準がございましたら、お示しください。また、利用環境の確保が難しい録音テープ・ビデオテープ類等も移設の対象となりますでしょうか。	視聴覚資料の保存スペースや閲覧環境は、事業者の提案とします。また、録音テープ・ビデオテープ類等は移設の対象となります。
24	P26	第2 施設整備に関する要求水準	3 公共施設の整備に関する要求水準	(3) 各導入機能及び要求諸室に関する事項	エ 市民活動支援機能（市民ホール関連）	座席400席程度は、全て可動席（ロールバックチェア）での整備が要求水準でしょうか。例えば、可動席（ロールバックチェア）と移動可能な椅子（家具）の合計400席程度とした場合でも要求水準に抵触しないとの理解で宜しいでしょうか。	可動席の水準は、事業者提案とします。

(仮称) 竹原市複合交流拠点施設整備運営事業 要求水準書(案) に対する質問・意見への回答

No.	頁	大項目	中項目	小項目	項目	質問・意見内容	回答	
25	P28	第2施設整備に関する要求水準	3公共施設の整備に関する要求水準	(3)各導入機能及び要求諸室に関する事項	オ ギャラリー機能	展示ギャラリーの②にある「別紙「竹原市美術品」のうちAランク作品や古文書」と燻蒸・作業室の③にある「図書館の古文書」は、同じものを指すのか、または後者は別紙10の「郷土資料」「特別資料」等に含まれるものを指すのか、ご教示ください。また、図書館の古文書の保管場所および展示場所について、所要スペースや設備上の要求水準がございましたら、お示しください。	「別紙「竹原市美術品」のうちAランク作品や古文書」と燻蒸・作業室の③にある「図書館の古文書」は同じものを指し、別紙10の「郷土資料」に含まれます。 図書館の古文書の保管場所については、閉架書庫内に約70～80㎡程度のスペースを確保し、閉架書庫と同じ環境下での管理を想定しています。古文書のうち、古地図、拓本類については、ギャラリー機能の収蔵庫での保管を想定しています。 図書館の古文書(古地図、拓本類)の展示については、展示ギャラリー内に3～4㎡程度のスペースの確保を想定しています。	
26	P28	第2施設整備に関する要求水準	3公共施設の整備に関する要求水準	(3)各導入機能及び要求諸室に関する事項	オ ギャラリー機能	「別紙13_竹原市美術品一覧」のうち、市にて常設を想定されている美術品がありましたら、ご教示頂けますでしょうか。	狩野探幽や円山応挙、竹内栖鳳などの日本画の巨匠の作品、竹原市ゆかりの頼家の書などの展示を想定しています。	
27	P29	第2施設整備に関する要求水準	3公共施設の整備に関する要求水準	(3)各導入機能及び要求諸室に関する事項	カ 共用部	(ア) 整備方針	(ア) 整備方針において、⑨⑩⑪にてコインロッカー・自動販売機・公衆電話を設置とありますが、これらの業者選定や運用等は、運営業務に含まれるということでしょうか。 別紙16調達リストにおいて、「別途、事業者との調整」とありますが、運用についても同様に、本契約締結後の調整でしょうか。	ご認識のとおりです。
28	P29	第2施設整備に関する要求水準	3公共施設の整備に関する要求水準	(3)各導入機能及び要求諸室に関する事項	カ共用部	ロビ-⑩ 自動販売機の設置は、施設運営業務に含み、維持管理及び収益は事業者ということですか。	自動販売機は自主事業での扱いとします。要求水準書を修正します。	
29	P29	第2施設整備に関する要求水準	3公共施設の整備に関する要求水準	(3)各導入機能及び要求諸室に関する事項	カ共用部	ロビ-⑫ 本文の公衆電話の仕様は特設公衆電話と思われませんが、災害時の回線をつなげるには、自治体の予めの要請が必要です。事業者は一般的な公衆電話の設置を検討するということよろしいですか。	ご認識のとおりです。	
30	P33	第2施設整備に関する要求水準	3公共施設の整備に関する要求水準	(3)各導入機能及び要求諸室に関する事項	ク 休日診療所	ク 休日診療所は外部からの出入りが可能な施設計画とありますが、その他の機能の出入りはP.18の図：機能相関図イメージを基本に事業者提案としてもよろしいでしょうか。	ご認識のとおりです。	
31	P36	第2施設整備に関する要求水準	3公共施設の整備に関する要求水準	(4)建築設備に関する事項	ウ 給排水衛生設備	給水方式は受水槽方式が必須でしょうか。	事業者提案とします。	
32	P36	第2施設整備に関する要求水準	3公共施設の整備に関する要求水準	(4)建築設備に関する事項	ウ 給排水衛生設備	(ア) 給水設備 震災等広域災害時の受水槽設備からの直接採水が可能との内容ですが、受水槽の貯水量に関しては、提案施設規模に相当する基準的な算定に基づく貯水量でよろしいですか。	受水槽の容量は、市において定めておりません。事業者提案とします。	
33	P38	第2施設整備に関する要求水準	3公共施設の整備に関する要求水準	(4)建築設備に関する事項	エ 電気設備	(ク) テレビ共聴設備 タネットの料金プランはテレビのみでよろしいですか。またその利用料は事業者負担ですか。	テレビのみでも可能です。利用料金は事業者負担となります。	
34	P39	第2施設整備に関する要求水準	3公共施設の整備に関する要求水準	(4)建築設備に関する事項	エ 電気設備	(サ) 防犯カメラ・センサー設備 人数カウンター等の設備は不要ですか。	人数カウンターの設備を設置してください。要求水準書を修正いたします。	
35	P39	第2施設整備に関する要求水準	3公共施設の整備に関する要求水準	(5)什器・備品、サイン等に関する事項	ア 什器・備品	【質問】 Q1:「別紙16_諸室別什器・備品新規調達リスト」の内容を理解できる資料を教示ください。 Q2:什器・備品の整備費用・引越費用、既存の什器・備品の引越し費用・処分費を事業者負担から除外していただくことは可能でしょうか。	Q1:別紙16の通り、記載のメーカー、品番を参考に調達してください。 Q2:本事業にて実施してください。	
36	P39	第2施設整備に関する要求水準	3公共施設の整備に関する要求水準	(5)什器・備品、サイン等に関する事項		既存の什器・備品を現地確認する機会がありますでしょうか。また、現地確認する場合には、必要な手続きがありましたら、ご教示頂けますでしょうか。	現地調査の日程を調整します。	

(仮称) 竹原市複合交流拠点施設整備運営事業 要求水準書(案) に対する質問・意見への回答

No.	頁	大項目	中項目	小項目	項目	質問・意見内容	回答	
37	P41	第2施設整備に関する要求水準	4外構・広場の整備に関する要求水準	(2)外構・広場の整備に係る要求水準	ア 外構	(ウ) 駐車場	駐車台数については、民間収益施設敷地に整備される無料駐車場も含めて150台以上とする提案は可能でしょうか。	No.9を参照
38	P41	第2施設整備に関する要求水準	4外構・広場の整備に関する要求水準	(2)外構・広場の整備に係る要求水準	ア 外構	(ウ) 駐車場	スタッフ専用駐車場は駐車台数150~200台程度に含んではいけませんか。	利用者用のみで150台~200台を確保し、スタッフ専用駐車場は別途確保してください。
39	P41	第2施設整備に関する要求水準	4外構・広場の整備に関する要求水準	(2)外構・広場の整備に係る要求水準	ア 外構	(ウ) 駐車場	健診用大型車両5台の駐車可能スペースは一般駐車場スペースを使う提案は不可ですか。 また、休日診療所専用駐車場の記載もありますが、これは休日診療日に診療所に面する一般駐車場の内、数台をすみ分けして確保すればよろしいですか。	健診用大型車両5台分は、一般駐車場スペースを利用して構いません。 休日診療所専用駐車場は、日祝のみは、一般駐車場のうち数台を必ず確保してください。
40	P41	第2施設整備に関する要求水準	4外構・広場の整備に関する要求水準	(2)外構・広場の整備に係る要求水準	ア 外構	(ウ) 駐車場	スタッフ専用駐車場とありますが、維持管理業務・運営業務・民間収益事業者が使用するという認識でよろしいでしょうか。 貴市等の利用で最低限必要な台数はございますか。	ご認識のとおりです。なお、要求水準書記載の通り、健診用大型車両5台(休日診療所専用駐車場と兼ねる)及び移動図書館車両用駐車場2台を確保する必要がありますが、市等での別途専用する駐車場の確保は必要ございません。
41	P42	第2施設整備に関する要求水準	4外構・広場の整備に関する要求水準	(2)外構・広場の整備に係る要求水準	ア 外構	(ウ) 駐車場	「本施設の駐車場として必要台数を確保した上で」とありますが、これは、「150~200台程度の駐車場を確保」した上で、更に駐車台数を増やせる場合は、本施設の敷地内(借地範囲外)に民間収益施設の駐車場と一体的に整備する事が認められる意図でしょうか。 又は、本施設の駐車場として必要十分な台数を確保できれば、150~200台程度の範囲内で、本施設の敷地内(借地範囲外)に本施設・民間収益施設の駐車場を一体的に整備する事が認められる意図でしょうか。	No.9を参照
42	P42	第2施設整備に関する要求水準	4外構・広場の整備に関する要求水準	(2)外構・広場の整備に係る要求水準	ア 外構	(ウ) 駐車場	本施設と民間収益施設の駐車場を一体的に整備する場合は、「それぞれの駐車台数を明示すること」との記載から、駐車場の兼用は認められないのでしょうか。 駐車台数を明示したとしても、運用上、公共施設用・民間収益施設用を明確に区分することは必ずしも現実的でない様に思われ、念のため確認したい主旨です。	No.9を参照
43	P42	第2施設整備に関する要求水準	4外構・広場の整備に関する要求水準	(2)外構・広場の整備に係る要求水準	ア 外構	(ウ) 駐車場	「本施設の駐車場として必要台数を確保した上で、民間収益施設の駐車場と一体的に整備することができる」とし、この場合にはそれぞれの駐車台数を明示することとありますが、複合公共施設用の駐車場として150台、民間収益施設用の駐車場として50台、計200台の駐車場を一体的に整備した場合、民間収益施設の駐車場は50台までしか利用できない、という理解でよろしいでしょうか。また、利用者が複合公共施設と民間収益施設の両方を利用する場合は、どちらの駐車場として換算されるのでしょうか。 また、利用者が複合公共施設と民間収益施設の両方を利用する場合は、どちらの駐車場として換算されるのでしょうか。	No.9を参照

(仮称) 竹原市複合交流拠点施設整備運営事業 要求水準書(案) に対する質問・意見への回答

No.	頁	大項目	中項目	小項目	項目	質問・意見内容	回答
44	P43	第2施設整備に関する要求水準	5設計業務に関する要求水準	(4)業務の要求水準	ア 事前調査業務	<p>「アスベストの調査について、関係法令に従い、有資格者による事前調査を選定事業者の責任において適切に実施すること。アスベストの含有が確認された場合、速やかに市に報告し、対応方法を協議すること。なお、調査費は設計費に含めるものとする」とあります。</p> <p>「PCBの調査については「別紙18_PCB廃棄物処理及びアスベスト調査状況」を参照し、選定事業者において、低濃度PCB廃棄物の調査を行い、令和9年3月31日までに適切に処理すること」とあります。</p> <p>「周辺の家屋調査を実施することとあります。</p> <p>【質問】</p> <p>Q1:アスベスト調査・PCB調査・家屋調査は建設業務の業務範囲としていただけないでしょうか。</p> <p>Q2: : 予期せぬ補足調査・付帯設計業務が発生した場合の費用負担は市負担と考えてよろしいでしょうか。</p>	<p>Q1 : 建設業務に含めることとします。要求水準書を修正します。</p> <p>Q2 : ご認識のとおりです。</p>
45	P43	第2施設整備に関する要求水準	5設計業務に関する要求水準	(4)業務の要求水準	ア 事前調査業務	<p>アスベスト調査や周辺家屋調査は建設企業として実施する例もあるかと存じます。建設企業での実施が適当と考えられる事前調査は建設業務とし、調査費用を建設工事費に含めて提案する事は可能との理解で宜しいでしょうか。</p>	No.44 Q1を参照
46	P43	第2施設整備に関する要求水準	5設計業務に関する要求水準	(4)業務の要求水準	ア 事前調査業務	<p>事業者の事前調査結果が別紙18と異なった場合に、それらに付帯する業務費の増加分は協議いただけたらと考えてよろしいですか。</p>	ご認識のとおりです。
47	P43	第2施設整備に関する要求水準	5設計業務に関する要求水準	(4)業務の要求水準	イ 設計業務(基本設計・実施設計)	<p>RIBCを使用した積算とは、実施設計図書成果物である「工事費内訳書及び明細書(金入り設計書)」を官積算にて作成する事を意図しておりますでしょうか。下記【質問主旨】を踏まえ、民間の見積による工事費内訳書とすることを検討頂けないでしょうか。</p> <p>性能発注案件では、官積算と民間の積算とは、乖離する懸念がございます。</p> <p>【質問主旨】</p> <p>提案価格(契約額)は民間見積単価・一部数量は想定による概算となります。</p> <p>一方、「工事費内訳書及び明細書(金入り設計書)」は、実施設計に基づく数量で、提案時の数量と必ずしも同一でない上、官庁単価を用い、更に工事費総額は提案価格(契約額)に合わせる事から、目線が合わず、作成・協議にて苦慮・混乱が生じます。</p>	<p>実施設計終了後、RIBC2で官積算を行い工事費内訳書及び明細書(金入り設計書)を作成してください。また、その際に作成した工事費内訳書及び明細書をベースに提案価格(契約額)に合わせた工事費内訳書を作成してください。</p>
48	P43	第2施設整備に関する要求水準	5設計業務に関する要求水準	(4)業務の要求水準	イ 設計業務(基本設計・実施設計)	<p>「選定事業者は、基本設計の段階で、過年度に開催した「中心市街地まちづくりワークショップ(複合施設編)」の参加者向けに設計内容の説明及び意見聴取を行い、できる限り参加者の意見を設計に反映させるように努めること」との記載がございますが、参加者の意見を設計に反映したことによる設計費および建設費の増加については、変更契約などにより市から追加支払いをいただけるとの理解でよろしいでしょうか。</p>	変更契約による追加支払いは想定しておりません。
49	P43	第2施設整備に関する要求水準	5設計業務に関する要求水準	(1)業務内容		<p>補助金等の申請を行う場合との記載がありますが、現時点において活用を予定されている補助金などはございますでしょうか。</p>	国土交通省 都市構造再編集集中支援事業となります。

(仮称) 竹原市複合交流拠点施設整備運営事業 要求水準書(案) に対する質問・意見への回答

No.	頁	大項目	中項目	小項目	項目	質問・意見内容	回答
50	P47	第2施設整備に関する要求水準	6建設業務に関する事項	(4)業務の要求水準	ア 基本的な考え方	「建設に当たって必要な関係諸官庁との協議に起因する業務の遅延は、選定事業者の責任とする」とありますが、天候・災害等に起因する遅延は除いていただけますでしょうか。	ご意見として賜ります。
51	P48	第2施設整備に関する要求水準	6建設業務に関する事項	(4)業務の要求水準	ウ 既存施設解体業務	「市が処分業者と締結した廃棄対象什器の撤去・処分費用については、工事請負金額に含むものとし、市に代位して工事請負事業者がその費用の支払を行うものとする」との記載がございますが、提案書類の提出時点で廃棄対象什器の撤去・処分費を正確に見込むことは困難です。 市(什器所有者)にて、解体工事に係る処分業者と撤去・処分に関する契約を締結される事を踏まえ、撤去・処分費用を市から処分業者に直接、お支払い頂く事は可能でしょうか。可能な場合、要求水準書(案) P47の記載を踏まえ、令和8年9月末まで(建屋解体工事着手まで)に市にて廃棄対象什器を処分頂けないでしょうか。	DBO事業に、廃棄対象什器の撤去・処分費用を見込んだうえで、事業者にて実施してください。
52	P48	第2施設整備に関する要求水準	6建設業務に関する事項	(4)業務の要求水準	ウ 既存施設解体業務	「市道内の既存水道管等のインフラ設備の撤去・移設の計画及び施工は別途契約とする」との記載がございますが、撤去・移設に伴う行政手続きフローやその手続きに必要な凡その期間をご教示願います。	今回受注した設計事業者及び建設事業者との随意契約を想定しています。
53	P48	第2施設整備に関する要求水準	6建設業務に関する事項	(4)業務の要求水準	ウ 既存施設解体業務	「・解体・撤去業務の対象施設内の廃棄対象什器(造り付け什器を除く。)については、解体工事に先立って撤去・処分を行うため、解体設計時に廃棄対象什器リストを作成し、市に提出すること。 ・廃棄対象什器の撤去・処分の実施に当たり、市は解体工事に係る処分業者と廃棄対象什器の撤去・処分に関する契約を締結するものとする。 ・市が処分業者と締結した廃棄対象什器の撤去・処分費用については、工事請負金額に含むものとし、市に代位して工事請負事業者がその費用の支払を行うものとする。」とありますが、解体工事の契約締結時点で既存施設内にある什器は、すべて廃棄対象という理解でよろしいでしょうか。 また、一般的に什器は産業廃棄物ではなく、事業系一般廃棄物とみなされるため、廃棄対象什器の撤去・処分は工事請負金額とは別契約にすべきだと考えますが、いかがでしょうか。	No.51参照
54	P48	第2施設整備に関する要求水準	6建設業務に関する事項	(4)業務の要求水準	ウ 既存施設解体業務	「廃棄対象什器」とは、具体的にどのようなものでしょうか。また、事業系の廃棄物処分は対象外としていただけますでしょうか。	対象施設に残置する什器一式を指します。事業者にて適切に処分をお願いします。
55	P48	第2施設整備に関する要求水準	6建設業務に関する事項	(4)業務の要求水準	ウ 既存施設解体業務	「既存施設の杭及び地下構造物等」及び「不要又は支障となる既存水道管等のインフラ設備」以外の地中障害物の撤去処分は含まないことで宜しいでしょうか。	ご認識の通りです。
56	P48	第2施設整備に関する要求水準	6建設業務に関する事項	(4)業務の要求水準	ウ 既存施設解体業務	「鉄くずなど再資源化が可能」な物の代金は返金の必要は無いという認識で宜しいでしょうか。	ご認識のとおりです。
57	P48	第2施設整備に関する要求水準	6建設業務に関する事項	(4)業務の要求水準	ウ 既存施設解体業務	「低濃度PCB廃棄物処理」は建物所有者による処分が定められていると思いますが、事業者側の具体的な対応方法についてご指示ください。	処分・運搬にあたっての諸手続きは市において実施します。事業者側にて、PCB含有のサンプリング採取や、含有された場合の対象機器の一時保管場所の提供等の支援をお願いいたします。
58	P49	第2施設整備に関する要求水準	6建設業務に関する事項	(4)業務の要求水準	ウ 既存施設解体業務	旧大型商業施設につきましては、令和8年10月より前に解体工事着手が可能との理解で宜しいでしょうか。	ご認識のとおりです。

(仮称) 竹原市複合交流拠点施設整備運営事業 要求水準書(案) に対する質問・意見への回答

No.	頁	大項目	中項目	小項目	項目	質問・意見内容	回答	
59	P49	第2施設整備に関する要求水準	6建設業務に関する事項	(4)業務の要求水準	工 着工前業務		「周辺の家屋調査を実施すること」とありますが、調査範囲を指定若しくは調査範囲基準を示していただけますでしょうか。	事業者の提案とします。
60	P49	第2施設整備に関する要求水準	6建設業務に関する事項	(4)業務の要求水準	工 着工前業務	(イ)近隣調査・準備調査等	起工式につきまして、「市長及び議長等」「地元代表等」について、想定されている概ねの人数が分かりましたら、ご教示頂けますでしょうか。	50人程度を想定しています。
61	P49	第2施設整備に関する要求水準	6建設業務に関する事項	(4)業務の要求水準	工 着工前業務	(イ)近隣調査・準備調査等	「竹原市(市長及び議長等)や地元代表等が出席する起工式の実施については、民間事業者の提案とする。詳細は、市と選定事業者にて協議のうえ定めるものとする」とありますが、竹原市(市長及び議長等)や地元代表等は最大何名の出席を想定されておりますでしょうか。	50人程度を想定しています。
62	P49	第2施設整備に関する要求水準	6建設業務に関する事項	(4)業務の要求水準	工 着工前業務	(ウ)施工計画書の提出	「工事記録写真」はデータでの提出で宜しいでしょうか。	紙媒体で提出していただけます。
63	P49	第2施設整備に関する要求水準	6建設業務に関する事項	(4)業務の要求水準	オ 建設期間中業務	(ア)建設工事	「テレビ電波受信障害、地盤沈下等、周辺地域に及ぼす影響について十分な対策を行うこと」とありますが、竣工引渡し後の電波障害等の対策費用は除いていただけますでしょうか。	竣工引き渡し後の電波障害等の対策費用は、施工上の特段の瑕疵でない限り、発注者負担とします。
64	P50	第2施設整備に関する要求水準	6建設業務に関する事項	(4)業務の要求水準	オ 建設期間中業務	(ア)建設工事	「工事現場に工事記録を常に整備すること」とありますが、具体的な内容が不明です。ご指示ください。	工事現場には、工程表、進捗管理表のほか、履行報告書、工事写真、検査記録等の保管の上、適正な運用をお願いします。
65	P51	第2施設整備に関する要求水準	6建設業務に関する事項	(4)業務の要求水準	カ 完成後業務	(ア)完成検査及び完成確認	「c完成図書の提出」について、具体的な提出資料の書式や部数をご指示いただけますでしょうか。	詳細は、募集要項等公表時に、契約書(案)にて提示します。
66	P51	第2施設整備に関する要求水準	6建設業務に関する事項	(4)業務の要求水準	カ 完成後業務	(ア)完成検査及び完成確認	「完成写真」の具体的な枚数・部数、サイズ等についてご指示いただけますでしょうか。	詳細は、募集要項等公表時に、契約書(案)にて提示します。
67	P53	第2施設整備に関する要求水準	7工事監理業務に関する事項	(4)業務の要求水準	イ 工事監理業務		「工事監理報告書を作成の上、工事監理の状況を月1回程度、市に定期的に報告」との記載を踏まえ、要求水準書(案)P50に記載のある工事報告書の作成・提出も月1回との理解で宜しいでしょうか。	ご認識のとおりです。
68	P55	第3施設の開業準備に関する基本的事項	1施設の開業準備に関する基本的要件	(4)実施体制	ウ 開館準備業務計画書の提出		書類の提出期日について、(イ)の規定と表内の規定に差異が生じているため、正しい期日をお示ください。	表内の規定2か月前を正とします。要求水準書を修正いたします。
69	P56	第3施設の開業準備に関する基本的事項	2施設の開業準備に関する要求水準	(3)供用開始前の利用・検索システムの構築業務	イ 供用開始前の予約受付・検索システムの構築		図書館資料に関する予約・検索システムは、図書管理システムと一体であり、市の費用負担のもとで調達されるものと考えますが、本項に定められる図書の検索・予約システムは、当該システムとは別個に新たに整備する必要があるということでしょうか。	新たに整備する必要はございません。

(仮称) 竹原市複合交流拠点施設整備運営事業 要求水準書(案)に対する質問・意見への回答

No.	頁	大項目	中項目	小項目	項目	質問・意見内容	回答
70	P58	第4施設の維持管理・運営に関する基本的事項	1施設の維持管理・運営業務における体制及び提出書類について	(2)体制	ア 統括責任者及び各業務責任者	統括責任者及び各業務責任者の配置について、指定期日までに規定の書類を届け出ればよく、人員の配置は求められないという理解でよろしいでしょうか。	ご認識のとおりです。
71	P58	第4施設の維持管理・運営に関する基本的事項	1施設の維持管理・運営業務における体制及び提出書類について	(2)体制	ア 統括責任者及び各業務責任者	統括責任者は維持管理・運営業務の開始 12 か月前、各業務責任者は維持管理及び運営業務の開始 3 ヶ月前の決定は早いと感じます。	原案のとおりとします。(施設ができる前から各種調整を主体的に行ってもらい必要があり、早く届け出てもらいたい趣旨です。事例：下関市安岡、荒尾市ウェルネス拠点)
72	P58	第4施設の維持管理・運営に関する基本的事項	1施設の維持管理・運営業務における体制及び提出書類について	(2)体制	ア 統括責任者及び各業務責任者	直接雇用の条件において、「協力企業」とありますが、プロジェクトマネジメント業務を実施し、SPCを設立する場合の用語でしょうか。実施方針における「構成企業」の定義も含め、ご検討のほどお願いいたします。	「協力企業」の定義を見直します。詳細は、募集要項等公表時に、募集要項及び要求水準書で提示します。
73	P59	第4施設の維持管理・運営に関する基本的事項	1施設の維持管理・運営業務における体制及び提出書類について	(2)体制	ア 統括責任者及び各業務責任者	有資格者において、「業務責任者等」の定義をお願いいたします(統括責任者や業務担当者を含む等)。	「業務責任者等」とは統括責任者及び各業務責任者を示し、業務担当者は含まれません。
74	P59	第4施設の維持管理・運営に関する基本的事項	1施設の維持管理・運営業務における体制及び提出書類について	(2)体制	ア 統括責任者及び各業務責任者	「法で定める有資格者」とは具体的に何を指すのでしょうか。「業務責任者等」の定義によりますが、多岐にわたる場合、各業務責任者への負担が多くなると考えています。	防火管理者や建築物環境衛生管理技術者を示しますが、事業者の提案により整備する施設において必要となる場合、「法で定める有資格者」を必要に応じて配置してください。
75	P59	第4施設の維持管理・運営に関する基本的事項	1施設の維持管理・運営業務における体制及び提出書類について	(2)体制	イ 図書館運営業務責任者	館長の任免にあたり、届け出の前に市と協議することとございますが、民間の人事であることから、人選の事前報告でよい、と理解してよろしいでしょうか。	ご認識のとおりです。
76	P59	第4施設の維持管理・運営に関する基本的事項	1施設の維持管理・運営業務における体制及び提出書類について	(2)体制	イ 図書館運営業務責任者	「一定程度の業務経験」の定義がござりますが、同書60ページの「こども・子育て支援機能運営業務副責任者」の「一定程度の業務経験」と併せて、定義をお願いいたします。	事業者からの提案に基づいて個別に判断します。
77	P61	第4施設の維持管理・運営に関する基本的事項	1施設の維持管理・運営業務における体制及び提出書類について	(3)提出書類		四半期報において、「1回/3か月」とありますが、「3か月」の誤記でしょうか。	ご理解のとおりです。
78	P62	第5施設の維持管理に関する要求水準	1施設の維持管理に係る基本要件	(1)敷地全体の維持管理方針		維持管理責任者は常駐する必要が無いとの認識で宜しいでしょうか。	常駐する必要はありません。
79	P63	第5施設の維持管理に関する要求水準	1施設の維持管理に係る基本要件	(9)非常時・災害時の対応		防火管理者は事業者ですか竹原市の職員の方ですか。	事業者です。
80	P73	第5施設の維持管理に関する要求水準	2施設の維持管理に関する要求水準	(7)駐車場及び駐輪場管理業務	ウ 要求水準	長期不法駐車、駐輪の場合、自転車は市が撤去すると記載がありますが、バイクや自動車はどのような取扱いになるかご教示願います。市の費用で対応頂けるのでしょうか。	市の費用により撤去します。
81	P74	第5施設の維持管理に関する要求水準	2施設の維持管理に関する要求水準	(8)修繕業務	イ 業務内容	1件あたり30万以下の修繕や更新について、備品購入はこの修繕業務には含まれないとの認識で宜しいでしょうか。	ご認識のとおりです。
82	P74	第5施設の維持管理に関する要求水準	2施設の維持管理に関する要求水準	(8)修繕業務	イ 業務内容	利用者や不審者の過失による修繕については市の負担との認識で宜しいでしょうか。	事業者の負担となります。
83	P76	第5施設の維持管理に関する要求水準	1施設の運営に係る基本要件	(10)光熱水費の扱い		新規施設だと想定が難しいため、3年くらいは実費にしてほしい	実費精算は想定しておりません。 なお、光熱水費の物価変動に伴う対応につきましては、募集要項等公表時に、契約書にて提示します。
84	P76	第6施設の運営に関する要求水準	1施設の運営に係る基本要件	(10)光熱水費の扱い		新施設で使用するエネルギー等の正確な算定は困難なため、光熱水費は清算経費とする、ないしは供用開始後3年間を市負担とし、実績に応じてDBO事業者の負担に移行する等の措置を願えないでしょうか。	No.83を参照
85	P76	第6施設の運営に関する要求水準	1施設の運営に係る基本要件	(10)光熱水費の扱い		光熱水費の支払いには情報通信料(フリーWi-Fi)の利用料等も含まれますか。	維持管理費用に含まれます。
86	P76	第6施設の運営に関する要求水準	1施設の運営に係る基本要件	(10)光熱水費の扱い		休日診療所の水光熱費は別途費用と考えてよろしいですか。	休日診療所の水光熱費も、事業者負担に含まれます。

(仮称) 竹原市複合交流拠点施設整備運営事業 要求水準書(案) に対する質問・意見への回答

No.	頁	大項目	中項目	小項目	項目	質問・意見内容	回答
87	P77	第6施設の運営に関する要求水準	2施設の運営に係る要求水準	(1) 施設運営業務	イ 受付案内業務	予約システムはどちらの整備になりますでしょうか。現在の記載の仕方だと、経費に影響するため行政システムを使用することになると思います。	事業者の負担で整備してもらいます。
88	P83	第6施設の運営に関する要求水準	2施設の運営に係る要求水準	(2) 図書館運営業務	工 資料管理業務	(工) 資料の発注 市内の書店とは、市内に事業所を設置しかつ書籍の販売を行う事業者と理解してよいでしょうか。	ご理解の通りです。
89	P86	第6施設の運営に関する要求水準	2施設の運営に係る要求水準	(2) 図書館運営業務	カ 利用者に対応したサービスの実施	(工) 学習支援サービス 学習支援サービスの内容について、現状想定がございましたら、お示しください。	学校の図書館司書や教職員からの求めに応じて資料を提供する等の支援を想定しています。
90	P86	第6施設の運営に関する要求水準	2施設の運営に係る要求水準	(2) 図書館運営業務	ク 電子図書館の運用に関する業務	市では、既に電子図書館サービスが導入されていますが、サービスの変更により、市が購入した既存のコンテンツが活用できなくなることを危惧します。本事業においては、既存サービスを継承し、発展的に活用するものと考えてよろしいでしょうか。	ご認識のとおりです。
91	P88	第6施設の運営に関する要求水準	2施設の運営に係る要求水準	(2) 図書館運営業務	シ 図書館システムの運用	(ア) 図書館システム IC機器等の図書館システム付帯機器について、システム本体を市、追加機器をDBO事業者の調達、保守とすることで、故障・不具合発生時の帰責や費用負担の切り分けが困難となるため、調達及び保守契約を市、DBO事業者のいずれかに一本化することをご検討いただけないでしょうか。	現在、IC機器等の図書館システム付帯機器の調達及び保守契約は市で一本化しており、故障・不具合発生時の帰責、システムに係る経費、保守契約費は市で負担しています。DBO業者で新たに追加するIC機器等の図書館システム付帯機器については、故障・不具合発生時の帰責、システムに係る経費、保守契約費はDBO業者の負担になります。
92	P95	第8民間収益施設に関する事項	1民間収益施設に係る基本要件	(3) 民間収益施設の整備・運営に関する事項		「民間提案施設において発生すると想定されるリスク」とありますが、これは本サウンディング調査時の資料「公募条件の主な内容(案)」の10ページ「民間テナントリスク等の扱いについて」に記載されているリスクという理解でよろしいでしょうか。	リスクを個別に指定するものではありませんが、民間提案施設運営により、公共施設の運営・維持管理に影響がないように対策を講じてください。
93	P96	第9公共施設における自主事業運営業務に関する事項	2その他業務	(2) ネーミングライツ		市にてネーミングライツ事業者を募集される予定がある場合、想定される選定期間があれば、ご教示頂けますでしょうか。 ネーミングライツによる施設名を館銘板や各種サインに反映する場合、製作期間を加味して竣工引渡しに支障の無い時期までに、ネーミングライツ事業者を選定頂きたい主旨です。	契約後、調整いたします。
94		別紙2	地盤調査報告書			お示し頂いているボーリング柱状図の他、各調査地点(No1~No5)の位置をプロットしている平面図や地層断面図があれば、開示頂けますでしょうか。	地盤調査報告書の閲覧で対応します。
95		別紙2	地盤調査報告書			公表頂いた柱状図は何れの地点も竹原市庁舎建設敷地と存じますが、市民館や旧商業施設の敷地につきましても、地盤調査報告書がありましたら、開示頂けますでしょうか。	旧商業施設の敷地については資料を保有しているため開示可能です。
96		別紙3	解体範囲図	㊹		残置することとされている「観測施設」とは、どのような機能・目的のある施設でしょうか。施設計画や施工上での支障が生じた場合に、一時的な撤去や移設も不可でしょうか。	国が設置している地震観測用の震度計となります。機能を維持できる前提で事業者負担にて移設することは可能です。
97		別紙3	解体範囲図	㊺		解体範囲図㊺の「?」について、現在は用途が判明していますでしょうか。判明していない場合は、今後市で確認の上情報公開いただけるとの理解でよろしいでしょうか。	空調用の灯油タンクです。(2500ℓ)
98		別紙7	浸水対策に関する高さの考え方			資料中にある「現地形の高さが欲しい地点」とは、本事業の造成・外構計画に際し、現在の地盤レベルの維持が要求水準になるとの理解で宜しいでしょうか。	表記に意図はありませんので削除します。 別紙7の2ページ目は、現況地盤の高さを示した資料です。
99		別紙17	既存什器・備品使用可能リスト			別紙17に記載の既存什器について、市の備品として保有されているものと理解していますが、本事業期間中における管理・使用にあたっては、事業者への所有権の移管が行われるのか、それとも貸与(無償使用)扱いとなるのか、市の整理方針をご教示ください。また、貸与の場合の修繕・減耗時の責任や返却の要否についても明示願います。	サービス対価で購入する新たな備品及び既存備品は市所有であり、指定管理業務に付随して事業者の使用を認めるものとなります。要求水準のとおり小規模な修繕や減耗対応は事業者によるものとなります。
100		別紙18	PCB廃棄物処理及びアスベスト調査状況			旧小型店舗のアスベスト調査は市で実施されていないとの理解でよろしいでしょうか?	ご認識のとおりです。