

「指宿地域交流施設整備等事業実施方針」に関する意見・質問に対する回答

番号	項目	該当箇所			意見・質問内容	回答
		頁	大項	小項		
1	事業内容に関する事項 (4)事業目的	1		1(4)	「本事業は、「都市公園」「道の駅」「地域交流施設」により構成される複合的な整備事業である観音崎公園整備事業の一環として実施する事業であり、」とございますが、観音崎公園整備事業に係る上位計画等についても公表していただくことがより良い提案に繋がると思料致します。	市総合振興計画等については随時閲覧できるものとします。
2		1		1(4)	「市は、地域産業の振興、地域の雇用拡大等、地域の活性化に貢献・寄与することを目指しています。」とありますが、地元企業の活用等について貴市のご意見等をお聞かせください。	民間事業者からのご提案に期待するところです。
3		1		1(4)	特産物販売での売れ残りリスクはどのようになりますか。また、売れ残った商品の処分費はどこの負担するのでしょうか。	委託販売方式のため売れ残りリスクは負いません。売れ残った商品の処分は生産者及び納入業者の責任において行います。
4		1		1(4)	地域情報発信において、情報内容の追加があった場合、費用の追加が認められますか。	費用の追加は想定しておりません。市が要求する情報内容の変更・追加は市で行います。民間事業者が独自で行う情報内容の変更・追加は民間事業者の負担で行ってください。
5	事業内容に関する事項 (6)特定事業の範囲	2		1(6)	実施方針の説明会にてイメージパースは道の駅の外観も含めて作成するということが、道の駅の設計は特定事業の範囲となるのでしょうか。また、外部サイン、シンボルマークの提案できるのでしょうか。	道の駅の設計は特定事業の範囲ではありません。ただし、落札者の提案内容との整合を図った設計を国道事務所が行う予定です。地域交流施設の外部サイン、シンボルマークの提案は可能ですが、市との協議が必要です。
6		2		1(6)	光熱費は、民間事業者負担ですか。民間事業者負担場合の都市公園、道の駅分も含まれるのでしょうか。	都市公園の水光熱費については市の負担とし、サービス購入料に含めています。道の駅の水光熱費は国道事務所の負担となります。地域交流施設のうち、収益部分の水光熱費は民間事業者の負担とし、その他の部分の水光熱費については市の支拂うサービス購入料に含みます。
7		2		1(6)	敷地造成は含まれるのでしょうか。地域交流施設の敷地引渡しはどのような状態でしょうか。	地域交流施設の建設予定地の敷地造成は民間事業者の責任において行ってください。敷地は、駐車場計画高の荒仕上げで引き渡す予定です。
8		2		1(6)	給排水、電気等インフラ設備の引き込みは、地域交流施設専用で引き込むのでしょうか。もしくは、敷地全体で引き込んで各施設に分岐するのでしょうか。特に、排水処理はどのようにお考えですか。	給水、電気等についての敷地内引き込みは市にて行います。引き込み箇所からの分岐は事業者で施工して下さい。なお、排水処理については事業者での施工となります。流末位置等詳しくは入札公告時に図面でお示しいたします。
9		2		1(6)	警備業務は具体的にどのような内容ですか。また、都市公園及び道の駅の警備は入らないのでしょうか。	警備業務の概要は 出入者監視業務 巡回業務 緊急事態への対応 警備記録及び市への報告業務 等です。都市公園及び道の駅の警備も含んでおります。具体的内容は入札公告時に要求水準書にてお示しいたします。
10		2		1(6)	地域交流施設の営業日、営業時間は民間事業者の提案となるのでしょうか。	営業日数は年中無休を予定しています。最低営業時間は入札公告時にお示しいたしますが、民間事業者の提案によるものとします。
11		2		1(6)	地域交流施設の営業時間等は、どのように考えれば良いのでしょうか	同上
12		2		1(6)	特産物販売業務には特産物の集荷業務を含むのでしょうか。	集荷業務は含みません。集荷業務は生産者及び納入業者の責任において行います。
13		3		1(6)	道の駅に修繕が含まれていないようですが建物の修繕は国土交通省が実施するのでしょうか。	修繕については、原則、国土交通省が実施する予定です。

14		3	1(6)	「道の駅」は国（国道事務所）が所有者（発注者）であると理解しておりますが、維持管理の要求水準スペック・モニタリング等において、その他施設・公園部分とで差が生じないようご配慮願います。	ご意見として拝聴します。
15	事業内容に関する事項 (7)事業スケジュール(予定)	3	1(7)	都市公園及び道の駅の建設工程はどのようになっているのですか。地域交流施設が奥側にあるため工事が輻輳することが懸念されます。	都市公園及び道の駅の建設工程は入札公告時にお示しする予定です。工事が輻輳することが懸念されますが工程調整会議等で調整を図っていきます。
16	事業内容に関する事項 (8)事業期間	3	1(8)	15年後の施設の引渡し条件及び手続き等は、入札説明書で提示されるのでしょうか。また、15年後の施設運営は市で行われるのでしょうか。その際、SPC雇用の従業員についてその後の雇用契約継続はあるのでしょうか。	施設の所有権の譲渡引渡しは、施工完了後直ちに行っていただきます。15年後の施設の状況については入札公告時にてお示しいたします。15年後の施設運営については、現段階では確定しておりません。
17	事業内容に関する事項 (9)事業方式	3	1(9)	「事業期間中、市は有償で本施設を民間事業者に貸与します。」とございますが、有償で貸与するのは、自由提案スペースのみと理解してよろしいでしょうか。	自由提案スペースは定額とし、特産物販売スペース等の民間使用部分については、売上変動性にて施設使用料を徴収します。
18	事業内容に関する事項 (10)事業者の収入	3	1(10)	自由提案スペースの設計、内装工事等の費用等は、民間事業者負担になるのでしょうか。	ご質問のとおりです。
19		4	1(10)	特産物販売業務に関して、民間事業者へ支払う委託費はどの程度を想定されていますか。	地域情報発信業務に係る費用としてパート1名相当分の人件費の支払いを想定しています。なお、地域情報発信業務と特産物販売業務は兼務可能です。
20		4	1(10)	現在、地域から望まれる展示販売品目をお知らせください。また、特産物販業務の売上げの収入に関して40%以内であればいいのですか。要望がありますか。	展示販売品種は入札公告時にお示しいたします。手数料は生鮮・加工品等の分類毎、生産地毎に40%以内を想定しております。詳しくは入札公告時にお示しいたします。
21		4	1(10)	自由提案スペース以外の部分（特産物販売スペース等）に関しては、施設使用料は発生しないのですか。	特産物販売スペース等の民間使用部分については施設使用料を徴収します。施設使用料は売上変動性としします。
22		4	1(10)	施設使用料はどの程度の額を想定されているのでしょうか。	自由提案スペースについては、現時点で850円 / ㎡・月を想定しております。特産物販売スペース等の民間使用部分については、売上変動性にて施設使用料を徴収します。
23		4	1(10)	施設使用料は、15年間の固定使用料と考えてよろしいでしょうか。	物価変動等を勘案して3年毎の見直しを考えております。
24		4	1(10)	自主運営事業について、「地域活性化や市民の利便性向上等に寄与することが望まれる」とありますが、具体的にどのようなものを想定されていますか。	民間事業者の提案に期待しています。
25	応募者の備えるべき参加資格要件	5	3	本事業の設計・建設・運営業務に必要なメンバーは、SPCに登録する必要がありますか。また、メンバーはすべて出資する必要がありますか。	応募企業、あるいは応募グループは、施設を設計する企業、施設を建設する企業、施設の維持管理を行う企業及び施設の運営を行う企業により構成されるものとします。SPCへの出資義務を負うのは応募グループにおいては代表者のみです。
26		5	3	応募グループで申し込む場合は、その中の1社のみが「地方自治法施行令第167条の4（一般競争入札の参加者の資格）」に該当していればよろしいのですか。それとも参加グループ全社が該当していないといけないのでしょうか。	実施方針のとおり、全ての構成員が充たす必要があります。
27	応募者の備えるべき参加資格要件 (1)応募者の構成等	5	3(1)	設立する特定目的会社「SPC」は、株式会社を想定していますでしょうか。	ご質問のとおりです。
28		5	3(1)	応募者である単独企業またはグループ構成会社が施設の運営・維持管理業務の実績はないが、協力会社に外注して行うという方針である場合、能力がないとみなされ参加資格要件を満たさないと判断されますか。	建設会社が維持管理業務を行う等の兼務は可能ですが、運営・維持管理業務を遂行可能なグループ構成としてください。

29		5	3(1)	S P C への出資は代表者が行うとされていますが、応募グループ各社の共同出資は認められますか。	代表者は出資が義務づけられています。また、その他の構成員等の出資も認められます。
30	応募者の備えるべき参加資格要件 (2)応募者の資格要件	5	3(2)	必要な資格・実績は他にはありませんか。 (例) 一級建築士事務所登録を行っていること。 同業種の建物設計建設及び維持管理実績を有すること。 国土交通省の一般競争参加者資格を有すること。 同上資格の必要点数建設業法の許可を有すること。 ほか運営に関する実績、資格 ...等	ご質問の(例)のうち必要な資格は以下の通りです。 一級建築士事務所登録を行っていること(建築士法第23条の規定による一級建築士事務所登録を受けた者であること) 建設業法の許可を有すること (建設業法第3条の規定により、建築一式工事につき特定建設業の許可を受けた者であること)
31		6	3(2)	「指宿市又は鹿児島県の指名停止処置を受けていない者」とございますが、それ以前の問題として、指宿市、鹿児島県への入札指名登録の必要はございますか。	必要ございません。
32		6	3(2)	財団法人都市経済研究所、福元法律事務所の本事業への各役割と今後の関わり方についてご教示ください。	本 P F I 事業のアドバイザーとして業務に関与しています。
33	市による事業の実施状況の監視(モニタリングの実施)	7	3	「市が修復勧告を行ったにもかかわらず、修復勧告対象となった事項が改善されない場合、サービスに対する支払の減額を行うこととします。」とございます。詳細は入札公告時に提示されると思いますが、当該減額措置については、初期費用の割賦部分と運営・維持管理費用とに分けて考えて頂くようお願い致します。また、その減額措置については、その上限を含め詳細を設定・明文化頂くよう併せてお願い致します。	ご意見として拝聴いたします。
34	施設の立地条件 (3)地域地区等	8	1(3)	建べい率の件。: 2.0% (都市公園法により都市公園敷地面積の2.0%、ただし、都市公園法に基づき、都市公園における許容建築面積の特例措置があります。) 特例措置について具体的に教えてください。	入札公告時にお示しします。
35	建物等の設計要件 (1)地域交流施設の概要	8	2(1)	要求水準書の公表はいつですか。	平成15年4月を予定しております。
36		8	2(1)	地域交流施設の延べ床面積600㎡～700㎡程度には、外部施設ゾーン、特産物販売ゾーン、休憩ゾーン、自主運営ゾーンを含めた面積ですか。	、 、 を含みます。
37	建物等の設計要件 (2)都市公園及び道の駅の概要	8	2(2)	情報ボックスとは具体的にどのようなものですか。運営は国土交通省で実施されるのですか。	既存の道の駅に設置されている情報提供施設を想定しています。維持管理については特定事業の範囲です。
38		8	2(2)	公園の一体的なイメージが望まれることから P F I 事業者の意向を参考とするとございますが、地域交流施設と国土交通省が整備する情報ボックス、トイレ等の設計・整備スケジュールについても併せて開示願います。	都市公園及び道の駅の設計・建設工程は入札公告時にお示しする予定です。
39	土地の使用等に関する事項	8	3	土地の無償貸与は具体的に 一般定期借地権 (50年以上) 建物譲渡特約付借地権 (建物買取型定期借地権) (30年以上) 事業用地権 (10年以上20年以下) のどれにあたりますか。	借地権とは「建物の所有を目的とする地上権又は土地の賃借権です(借地借家法第2条1号)。これに対し、本件地域交流施設の場合、建物の所有者は敷地の所有者と同じく指宿市であり、建物の一部を民間事業者に賃貸するに過ぎません。また、地域交流施設の建物周辺の土地については、事業期間中、民間事業者に対し、建設及び運営維持管理に必要な範囲において、賃貸ではなく無償で民間事業者を使用させることを予定しています(P F I 法第12条2項、民法第593条以下)。したがって、本件の場合、一般定期借地権、建物譲渡特約付借地権又は事業用借地権のいずれにも該当しません。
40	財政上及び金融上の支援に関する事項	10	2(2)	現時点における日本政策投資銀行からの関心表明等はございますか。	ございません。
41		10	2(2)	日本政策投資銀行との協議は、どの時点からできますか。	応募者が日本政策投資銀行に直接お問合せ下さい。

42		10	2(2)	銀行との融資方式等の交渉にあたり、市が支払うサービス購入料を融資の担保とすることができますか。	できます。	
43	その他の支援に関する事項	10	3(1)	「本事業に必要な許認可」について、本事業がPFI事業になることにより発生する運営・維持管理上特殊な許認可等ございましたら、現段階において判明しているもので結構ですのでご教示ください。	特に想定しておりません。	
44		10	3(1)	「事業に必要な許認可等に関し、市は必要に応じて協力します。」とありますが、具体的にどのような協力となるのでしょうか。	事業者からの協力要請があった場合を想定しています。	
45		10	3(2)	市の「農林水産物等の委託販売業務に協力」とは具体的にはどのような協力となるのでしょうか。	・ブランド産品協会を取り扱う商品以外の農産物等の出荷要請 ・当該施設のPRに資するイベントの開催等 ・関係団体等への協力要請 ・市公式ホームページや市広報紙への掲載等を想定しております。	
46		10	3(2)	指宿市側の支援について広報活動等と説明がありました。具体的にはどのような支援を考えていますか	同上	
47		10	3(2)	市から、選定事業者の業務支援として、広報活動や農林水産物等の委託販売業務に協力をしていただけると、記述がありますが、具体的にどのようなご協力がいただけるのか予定している範囲で、ご明示いただきたい。	同上	
48	別添資料：リスク分担に関する基本的考え方	12	添1	(1)	不可抗力リスクについては、分担割合等明文化が必要と思料致します。BTO施設でもございますので、事業者収益施設を除く部分については、極力官側のリスク負担をお願い致します。	ご意見として拝聴します。
49		12	添1	(1)	本事業の計画については、すでに地域住民の方々に事前説明や地域的な合意が得られていると解釈してよろしいでしょうか。また、本計画の建設工事や事業推進に係る地域住民の要望事項や懸案事項等があれば、教えていただきたいとお願致します。	合意が得られています。 夜間の暴走族等による騒音の未然防止等が求められています。
50		13	添1	(3)	用地リスクの内、建設に関する資材置場の確保については民間事業者のリスクとなっておりますが、公園整備全体の中で貴市と分担の上、調整して頂きたいとお願致します。	ご意見として拝聴します。
51		13	添1	(3)	地域交流施設の建設工事は都市公園の整備工事などと定期的に輻輳すると思われますが、公園敷地内での資材置き場の確保は可能でしょうか。また、その他の関連する隣接工事の予定スケジュールがありましたらご明示いただきたい。	都市公園及び道の駅の建設工事は入札公告時にお示しする予定です。工事が輻輳することが懸念されますが工程調整会議等で調整を図っていきます。また、資材置き場の確保についても調整を図っていきます。
52		13	添1	(4)	地域交流施設の建設瑕疵期間は何年でしょうか。また、都市公園、道の駅の維持管理の瑕疵リスクは、都市公園並びに道の駅建設直後に発生するのでしょうか。それとも建設による瑕疵期間終了後に発生するのですか。都市公園並びに道の駅の建設瑕疵期間を含めてご教示ください。	瑕疵担保期間は、市の契約約款に基づきます。詳細は入札公告時にお示しします。 維持管理責任は維持管理業務開始直後に発生します。
53	別添資料：事業スキーム(例)	14	添2		特産物販売業務に関して、SPCに販売品種、数量の裁量権はありますか。	要求水準を充たしていればSPCに裁量権があります。
54		14	添2		特産物販売スキームは民間事業者から提案することになるのでしょうか。それとも指宿市で特産物販売スキームを決定し、民間事業者はこれに従って運営を行うことになるのでしょうか。	市が基本スキームをお示し致しますが、民間事業者の提案を制限するものではありません。採用に関しては市との協議を図ることとします。
55		14	添2		SPCが「納入業者から売上の40%以内を徴収」とあるが、この比率はSPCが納入業者と個別に交渉して決定するということなのでしょうか。それとも市で決定されるのでしょうか。	納入業者との個別交渉は想定しておりません。手数料の比率は民間事業者の提案に基づき決定します。
56		14	添2		SPCとの委託販売契約は何処になるのでしょうか（指宿市、個人生産者、その他）	ブランド産品協会の会員や一般生産者等との契約となります。なお、出荷協議会等の設立を検討する予定です。

57		14	添2	地域交流施設内での販売品目に制限はあるのでしょうか（例：酒類、タバコ等の販売について）	制限はありませんが、販売に伴う許認可は民間事業者の責任で行って下さい。
58	別添資料：配置計画図	17	添5	建物配置は図面の位置で決定でしょうか。	敷地配置は決定です。建物配置は民間事業者の提案によります。
59		17	添5	都市公園，道の駅，地域交流施設の配置計画が民間事業者の提案により変更することができますか。	敷地配置は変更できません。
60	（その他の御質問）			交通量調査資料は，入手できるのでしょうか。又は，閲覧可能なのでしょうか。	閲覧可能です。
61				「都市公園と観光施設の一体整備手法検討調査」報告書は入手できるのでしょうか。又は，閲覧可能なのでしょうか。	当該調査は国の直轄調査として実施されたものであり、本市から公表する予定はございません。
62				行政側で調査した資料について、何時どのような資料が 出されるのでしょうか（ P F I 導入可能性調査時等の資料他）	P F I 導入可能性調査時等の資料については公表する予定はございません。上位計画等については随時閲覧可能です。
63				道の駅に接する海岸線の利用について、何か制限・規制等がありますか	構造物の建造規制等、海岸として一般的な制限があります。なお、海岸線は都市公園区域外です。
64				指宿市の特産物及び特産品等教えてください。	入札公告時にお示しします。
65				近隣、漁・農家の交流の場として場所を提供し、そこに集まった農水産物を当該地域交流施設以外で販売するということは可能でしょうか。（集荷して他地区にて販売する）	集荷して他地区にて販売する等、当該施設以外で販売することはできません。本施設において特産物販売を行って下さい。ただし、通販等による消費者への直接販売は可能とします。
66				従業員の駐車場について： 地域交流施設で働く従業員や各種納入業者等の駐車場は、道の駅駐車場を利用しても良いのでしょうか。 あるいは、別途に地域交流施設の敷地内で確保する必要があるのかについて、お教え願います。	各種納入業者等の駐車は可能です。従業員の駐車場については敷地外の確保を含め、公園利用者、道の駅利用者の利用に支障のないよう願います。地域交流施設内の駐車場確保は想定していません。