

質問No	資料名	頁								項目	内 容	回答
1	実施方針	5	1	1	(5)	イ	(ア)			利用者から得る収入	利用料金に関して市が条例で定める利用金額を上限とすると記載がありますが、具体的な金額の想定があればお示しください。	資料 8「利用料金の考え方」にてお示している内容で想定しています。
2	実施方針	5	I	1	(6)	⑥	ア	(イ)		市からのサービス対価	各年度半期ごとに分割して支払う、とのことですが、事業費における金利負担に影響するものであることから四半期ごとの支払いとしていただけないでしょうか	市との協議により4半期での支払いも可能です。
3	実施方針	5	I	1	(6)	⑥	ア	(ウ)		市からのサービス対価	各年度半期ごとに分割して支払う、とのことですが、維持管理・運営企業の金利負担の低減を鑑み、P F I 他事例同等の四半期ごとの支払いとしていただけないでしょうか	市との協議により4半期での支払いも可能です。
4	実施方針	5	I	1	(6)	ア	(イ)			事業者の収入	「施設整備の対価の一部に国の交付金を活用予定」とありますが、資金調達はじめ事業計画への影響が大きいため、募集要項公表時には金額を確定して頂きたいと存じます。	学校施設環境改善交付金の対象となる地方負担額相当額を活用する予定ですが、提案いただく施設の内容で額が変わることがありますので、募集要項公表時に金額を確定することは出来ません。
5	実施方針	6	I	1	(6)	⑧				事業期間終了時の措置	建設事業完了時の1年前から半年前までに、契約終了後概ね10年の期間に必要となる改修工事費を算出するのは、施工中に仕様が変わることを考慮すると厳しいと思われます。算出時期の見直しをお願いします。	建設工事の完了後3か月以内に見直すこととします。
6	実施方針	7	II	3						募集及び選定スケジュール	公募公告及び募集要項の公表以後に現地説明会の実施をお願いしたい。	実施を予定しております。募集要項等で詳細をお示しします。
7	実施方針	7	II	3						募集及び選定スケジュール	参加資格審査書類の受付締切前に、個別で事前対話の機会を頂けないでしょうか。	事前対話の機会を設ける方向で、市において検討します。
8	実施方針	10	II	5	(4)					複数応募の禁止	選定されなかった応募グループの代表企業を除く構成員・協力企業は、選定グループの業務等を受託することは可能とございますが、競争原理が働かないのではないのでしょうか。また、グループを組成し大規模事業に取組んでいくにあたり、各構成員のモチベーションにも影響が及びますので、こちらの文章は必要ないと考えます。	市において検討します。
9	実施方針	11	II	6	(2)					個別の参加資格要件	15年に渡る適切な施設運営管理・サービス提供の継続を担保するため（設計・工事・建設同様）同様、「維持管理を行う者」「運営を行う者」にも一定の個別参加要件を設けるべきだと思います。（例：延床面積5000㎡の体育館の維持管理・運営実績5年以上）	「平成15年4月1日から平成28年3月31日までの間に供用 開始した維持管理・運営業務で、延床面積5,000 ㎡以上かつ主たる体育室の競技床面積1,000 ㎡以上の体育館の維持管理・運営業務の実績（元請に限る。）を有していること。」といった参加資格要件を追加する方向で検討します。

質問No	資料名	頁							項目	内 容	回答
10	実施方針	11	Ⅱ	6	(2)				参加資格要件	維持管理企業及び運営企業については個別の参加資格要件はなしとの理解でよいでしょうか。	「平成15年4月1日から平成28年3月31日までの間に供用 開始した維持管理・運営業務で、延床面積5,000㎡以上かつ主たる体育室の競技床面積1,000㎡以上の体育館の維持管理・運営業務の実績（元請に限る。）を有していること。」といった参加資格要件を追加する方向で検討します。
11	実施方針 別紙 リスク分担 表（案）	1		1	(10)				物価変動リスク	設計期間を含むPFI事業であるため、着工前の改定を可能としていただきたいと思います。具体的には契約締結日の属する月の指標値と本施設の着工日の属する月の指標値を比較し、1.5%を超える物価変動がある場合は改定の申し入れを行うことができるようにお願いしたいと思います。	市において検討のうえ、募集要項等で詳細をお示しします。
12	実施方針 別紙 リスク分担 表（案）	2		2	(3)				土壌汚染、地中障害物 等リスク	市が事前に公表した資料からは予見できない土壌汚染、地中障害物等が発見された場合は市の負担としていただきたいと思います。	ご意見いただいた方向性で、募集要項等で詳細をお示しします。
13	実施方針 別紙 リスク分担 表（案）	3		3	(2)				水光熱費変動リスク	全事業期間にわたり事業者にて光熱水費の変動リスクを負担することは過大なリスクです。ご提案した光熱水費の超過額または超過量について、事業者負担を軽減いただく方法をご検討いただきたいと思います。	市との協議により対応を検討します。
14	実施方針 別紙 リスク分担 表（案）	3		3	(7)				施設瑕疵リスク	設備の隠れた瑕疵も10年以内は事業者負担となっていますが、設備10年は長いのではないのでしょうか。	市において検討します。
15	実施方針 別紙リスク分担表	3		3	(5)				利用者対応リスク	ここに記載のある「事業者の責めに帰すべき事由による維持管理・運営における利用者からの苦情、利用者対応に関するもの」以外は市が負担するリスクとの理解で良いでしょうか。	お見込みのとおりです。
16	要求水準書 （案）	20	Ⅱ	3	(2)	Ⅰ			施設計画 多目的スペース	鏡を「コ」の字に配置した場合、ドレステ効果（合わせ鏡の効果）により自らの姿が無限に写り、利用者が使いづらくなる場合があります。要求水準では「少なくともL字」にするべきだと思います。	事業者の提案に委ねることとし、要求水準書を修正します。
17	要求水準書 （案）	33	Ⅱ	4	(3)	①			解体工事 備品撤去・処分・移送	「現行の鳥取市民体育館の備品の撤去・処分に当たっては、市と協議を行い、新設の市民体育館に移送することが決まったものは移送すること」とありますが、事業者決定後に協議ではなく、備品の調達及び、移送についてのコスト把握に影響があるため、予め撤去・処分、移送について決めていただけないでしょうか。	現地見学会や個別対話等の機会を利用し、備品の状況をご確認いただき、再利用の有無について個別に協議いただくようお願いします。
18	要求水準書 （案）	39	Ⅲ	1	(6)	⑥	Ⅰ		火災保険	施設を市へ引き渡して、開業準備を行うため、施設所有者は市であり、事業者が火災保険を付保することは難しく、付保と同等の効果がある手法については経済的にも不合理であるため、事業者の付保条件を見直して頂きたい。	詳細は市との協議によります。

質問No	資料名	頁								項目	内 容	回答
19	要求水準書 (案)	42	Ⅳ	1	(5)					施設の開館日等	「60年間心地よく使える施設」(基本計画)とするためには、定期メンテナンスや予防保全を継続していくことが不可欠だと思います。それを踏まえ、月1日程度の休館日を設定する必要があると思います。	詳細は市との協議によります。
20	要求水準書 (案)	42	Ⅵ	1	(6)					業務を担当する 従業者の配置	総括責任者は体育館の管理運営に関する豊富な経験(各種の資格があることが望ましい)を有し、と記載がございますが、市のスポーツ推進の拠点施設となる体育館であれば、有資格者の配置条件を設けるべきだと思います。(例:類似施設運営5年以上・体育施設管理士の資格を有する者など)	詳細は募集要項等でお示しします。
21	要求水準書 (案)	57	Ⅴ		⑪					除雪作業	現地における過去の積雪の履歴など資料の提供をいただければ幸いです。	現地における過去の積雪の記録は所有しておりません。気象庁の公開する過去の気象データを御参考ください。
22	要求水準書 (案)	60	Ⅵ	3	(1)	イ	(イ)			公職選挙等の 投票所等について	本施設が投票所・開票所として使用される旨の記載がございます。他自治体では、選挙器材を体育館にて保管している施設もございます。倉庫の設計にも少なからず影響はありますので、選挙器材等の取扱い等も記載しておく必要があると思います。	選挙に係る機材は都度搬入します。なお、体育館の備品で使用するものがあれば、選挙管理委員会が都度協議させていただきます。
23	要求水準書 (案)	66	Ⅴ							自由提案事業について	自由提案における敷地活用は、本体事業と分離独立した事業としていただきたいと思います。	あくまでも基本コンセプトを満たしつつ、再整備される本体育館との相乗効果を生み出すような施設であることを求めます。
24	要求水準書 (案)	67	Ⅴ							自由提案事業について	自由提案部分については、継続性の確保など課題が多いと感じています。従って、将来的に行政の柔軟な対応をお願いしたと考えます。	具体的なご要望をお伺いのうえ、市において検討いたします。

質問No	資料名	頁								項目	内 容	回答
25	要求水準書 (案)	68	V							自由提案事業について	自由提案については将来的な不確実性があると考えますので、自由提案に関しましては過度な評価対象にならないようお願いしたいと考えます。	市において検討いたします。募集要項等で詳細をお示しします。
26	要求水準書 (案)	67	V	2	⑤					水光熱の負担	「使用量の計測が困難な場合は、面積割で使用量を定める」とありますが、ここでの面積とは建物の延床面積との理解で良いでしょうか（駐車場等は含まない）。	お見込みのとおりです。
27	参考資料：基本 計画	31	4	3						事業方式によるVFM算 定結果	基本計画等で示されている維持管理・運営費のままでは、応募が難しいと考えられます。	基本計画策定後、サウンディング型市場調査等を経て、維持管理・運営費を含めて事業費の見直しを行っています。募集要項にて予定価格（事業費総額の上限額）を提示いたします。