

# 安岡地区複合施設整備事業

実施方針等に関する個別対話への回答

令和3年8月

下関市

安岡地区複合施設整備事業 実施方針等に関する個別対話 確認事項

No.	議 題	該当箇所	民間事業者からの確認内容	回 答
1	民間提案施設事業実施企業		定期借地権設定契約 1 本、土地売買契約 4 本を締結するよう、実線で記載されていますが、これら 5 本の契約は任意でしょうか、必須でしょうか。 一部でも可能なのでしょうか。 任意の場合、どのように評価されるのでしょうか。	本市の意向としては全ての契約を必須として検討しています。民間売却予定地、民間提案スペースは評価点の加点項目とする想定です。
2	新しい生活様式		新型コロナウイルス感染症への対応費用として、施設整備だけではなく、維持管理、運営についても、相応の予算が計上されている、という理解で宜しいでしょうか。	施設整備費、維持管理費、運営費ともに新型コロナウイルス感染症対応費用は予算計上していません。対応はあくまでも一般的なもの（消毒液・シールド等）を想定しており、フィルターなどの特別な設備は考えていません。
3	民間提案		提案時から売却時までの土地価格変動リスク、賃貸開始時までの土地使用料変動リスクについて、民側の負担となっていますが、これは提案時の土地価格や土地使用料が変動する、ということでしょうか。 その場合、変動に対する考え方をご提示ください併せて、変動が著しい場合の対応についてもお願いします。	現在の園芸センターの造成及び市道拡幅に伴い、現在の土地評価額よりも上昇することが予想されます。公共施設が立地する土地の造成費は下関市が負担します。 民間提案施設が立地する土地の造成費は民間事業者にご負担頂く予定です。 民間売却予定地の土地売却額は、本市が算出する適正価格により、土地売却額を決定します。 また、提案時には、土地価格及び土地使用料の提案は求めません。 変動が著しい場合は、下関市と協議を実施しますが、民間事業者のリスクとすることを想定しています。
4	複合施設棟		延床面積は、3,200~3,300 m <sup>2</sup> 以下を想定、とありますが、3,200 m <sup>2</sup> が下限、との理解で宜しいでしょうか。	3,300 m <sup>2</sup> が上限で、下限は設定していません。
5	物価変動		施設供用開始前、後のインフレ・デフレについて、市が主分担、民が従分担と記載がありますが、昨今の労働単価の上昇率は顕著であるため、1年ごと、1.5%を超えた場合に見直すなど、過度に民側の負担とならないような仕組みや工夫をしていただけるとありがたい、と思います。	物価変動については、入札公告時に考え方をお示しします。民間事業者の過度な負担にならないように配慮する想定です。

No.	議 題	該当箇所	民間事業者からの確認内容	回 答
6	不可抗力		不可抗力による損害について、市が主分担、民が従分担と記載があり、これまで通例となっている1%ルールがありますが、コロナ禍や変異株による影響が読めない状況が継続することが考えられるため、民側で利用料収入の変動リスクを取りづらいのが率直な考えです。つきましては、利用料収入に対する不可抗力の考え、1%ルールの見直しなど、民側の参加意欲が向上し、ぜひ参加したいと思えるような仕組みや工夫をしていただくとありがたい、と思います。	ご意見として承ります。
7	開業日		開業日（供用開始）は、令和7年1月、と記載がありますが、年度初めの令和7年4月の方が良いように思うのですが、開業を1月としている理由があれば教えてください。	公民館の老朽化が著しいため、早急な開業を目指しています。4月の開業となれば、期末・期初の業務と重なるため、避けたいと考えた結果、令和7年1月としています。
8	民間提案施設		民間提案施設の売却予定地、民間提案スペースの位置が分かる資料の提供をお願いします。	要求水準書に追加する予定です。
9	構造		複合施設棟の合築・分棟、階数については、民間事業者の提案に委ねるが、とありますので、建築物の構造についても指定はない、との理解で宜しいでしょうか。	お見込みの通りです。 なお要求水準書における「合築・分棟」の文言は「機能配置」に修正する予定です。
10	斜面の崩壊		近隣住宅地に斜面の崩壊により土砂や雨水が流出しないよう予防措置を含め公園斜面地の管理に努めること、とありますが、これまでそういったことが発生したことがある、ということであれば、トラックレコードなどをお示しいただけますでしょうか。 また、これまでの管理方法や対策等についても教えてくださいいただけますでしょうか。	平成30年7月の大雨により梅園付近の法面が崩壊いたしました。法面については、土のう積にて復旧しております。 管理方法ですが、特別な管理は行っていませんが、日常的に点検しております。
11	最新機種		更新する際、更新対象設備の最新機種を調査し、市に導入を提案すること、とありますが、導入するか否かの判断は市が行い、導入する場合の差額は市が負担する、との理解で宜しいでしょうか。	お見込みの通りです。 入札価格には、ご提案頂く設備が最大限採用された場合の価格を記載ください。
12	放置自動車		自転車等駐車場の放置自転車撤去は市が実施する、とありますが、放置自動車の対応も市が実施する、との理解で宜しいでしょうか。	お見込みの通りです。

No.	議 題	該当箇所	民間事業者からの確認内容	回 答
13	井戸		井戸の活用実態や稼働時期などの詳細をお教えいただけますでしょうか。 また、水枯れリスクについてはいかがでしょうか。 現在の水質はいかがでしょうか、水質が変更するリスクはございませんか、これらのリスク負担者の考えについても教えてください。	井戸水は、園内の温室、花壇などの植物管理のため灌水に使用しています。稼働は原則年末年始を除く毎日実施しています。夏場は2回以上灌水することもあります。一回2時間以上は行っており、水枯れリスクはほぼないと思われます。水質については、水質検査を行っていないが現在のところ濁りや泥の排出などはない状況です。植物管理上花壇などには施肥を行っており、水質にはチッソ、リン、カリなどがある可能性があります。灌水には使用しているが飲用には水道水を使用しているので灌水に使うだけの予定なら問題はないと思われます。 水質が変化するリスクは経年による不可抗力のため、市のリスクとして想定しています。
14	事業用定期借地権設定		土地使用料の発生時期は、着工した時から発生する、との理解で宜しいでしょうか。 また、事業終了時は、更地返還、との理解で宜しいでしょうか。	市としては、着工時には事業用借地権を設定する予定ですが、工事中の土地使用料については減免することも検討しています。 民間提案スペースは更地返還です。
15	民間提案施設事業実施企業		一体提案がマストでしょうか。	お見込みの通りです。市としては全体として新しいまちづくりを形成したいと考えております。
16	民間提案施設事業実施企業		民間提案施設の市としての思いはあるか。	要求水準書に記載の本事業の整備方針に沿う施設の提案を期待しています。
17	公園施設		整備イメージはあるか。	園路・街灯など、利用者が快適・安全に過ごせるように公園施設を整備して頂きたいと考えております。
18	公園施設		開園時間の制限はあるか。	24時間出入り可能なものとする想定をしています。
19	スケジュール		作業工程は。園芸センターを営業したまま整備するかで変わる。	園芸センターは一旦閉園する予定としています。
20	複合施設棟		現在の光熱費の参考資料を提示頂きたい。	市HPで公表する施設カルテを参照してください。
21	体制		代表企業の統括責任者は常駐の必要があるか。 建設期間中も常駐する必要はあるか。	いずれも常駐する必要はありません。
22	複合施設棟		CASBEEのランク指定はあるか。	指定はありません。
23	解体撤去業務		アスベストの追加調査は必要か。調査の結果、アスベストが発見されれば場合、協議は可能か。	提示しているもの以外で、事業者が必要と判断した場合は、調査を実施してください。その調査の結果、新たなアスベストが発見された場合の協議は可能です。
24	関係課との協議		関係課との協議のタイミングは。	落札者が決定した後に必要なタイミングで実施いたします。情報システム関係であれば、平面配置確定後が考えられます。 インフラ関係は事前に調査して頂きたいと考えます。

No.	議 題	該当箇所	民間事業者からの確認内容	回 答
25	コミュニティ施設		利用料金の取扱いの考え方は。	利用料金は、指定管理者ガイドラインを参考にし、市と指定管理者が協議の上、定めることとします。 また、市が想定する利用料金については、お示し致します。
26	開業準備業務の業務範囲	実施方針 1.1.6. 事業の内容  要求水準書（案） 3.1. 開業準備業務	(4) 業務範囲 b) 開業準備業務 現時点における業務内容の詳細をご教示いただきたい。 3.1.1. 業務内容 (2) 運営体制の確立及び従業員の研修のうち、時期等についてどのような考え方なのかご教示いただきたい	要求水準書「3. 施設の開業準備に関する要求水準」をご参照ください。  市が指定する日までに開業準備計画書を作成頂き、下関市において承認をします。 体制、研修などの時期については、選定された民間事業者と設立する「開業準備協議会」において協議により決定します。
27	維持管理業務の業務範囲	実施方針 1.1.6. 事業の内容	(4) 業務範囲 c) 維持管理業務 現時点における業務内容の詳細をご教示いただきたい	要求水準書「4. 施設の維持管理に関する要求水準」をご参照ください。
28		実施方針 1.1.6. 事業の内容	(4) 業務範囲 d) 運営業務 ・ 現時点における業務内容の詳細をご教示いただきたい。 ・ 図書館業務については民間事業者による管理運営から除かれているが、公民館・園芸センターとの連携等に関する市の考え方についてご教示いただきたい。	要求水準書「5. 施設の運営に関する要求水準」をご参照ください。 複合施設棟の中では、生涯学習講座や園芸に関する展示会を開催する予定であり、市の直営となる図書館との情報共有や連携などによる相乗効果を期待していますが、具体的な連携方法は民間事業者からのご提案により、下関市において協議の上検討します。
29		実施方針 3.1. 責任分担に関する基本的な考え方	～施設の設計・建設及び維持管理・運営の責任は、原則として民間事業者が負うものとする。ただし、市が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、市が責任を負うものとする。 Q：市が責任を負う範囲等に係る考え方についてご教示いただきたい。	下関市が事業主として、例えば地域住民の反対運動に対する説明などを想定しています。
30		実施方針 別紙1 リスク分担表（案）	表に記載のない事項について確認したい。 例）ウイルス感染症時における政府および地方公共団体からの指示に基づく休館等の指示での管理運営費の取り扱い。その他。	本来見込むべき収入の負担は協議の上、決定することを想定しています。
31		要求水準書（案） 2.3.6. 外構計画	(3) 自動車駐車場 市職員および施設従事者の駐車場を含めた台数か、または異なる考え方についてご教示いただきたい。	市職員の駐車場は含めていません。

No.	議 題	該当箇所	民間事業者からの確認内容	回 答
32		要求水準書（案） 3.2.2. 要求水準	(1) 引越し計画・スケジュールの作成 現在の公民館から移設する備品および消耗品の備品についての考え方をご教示いただきたい	備品リストは添付資料にて引越備品リストを掲載しています。
	対話時の追加質問		対話時の追加質問	対話時の追加質問
33	責任分担に関する基本的な考え方		何をもって不可抗力として定義するかというところを回答して頂きたい。	内閣府が公表する、「契約に関するガイドライン-PFI 事業契約における留意事項について-」をご参照ください。
34	外構計画		市職員分の駐車場についての考え方。	要求水準書に示す駐車場には、本施設の従業員の駐車場は含まれていません。
35	各業務の責任者		設計業務と工事監理業務の責任者は同一でも宜しいでしょうか。	同一の方でも可能です。
36	複合施設棟の延床面積		複合施設棟の延床面積は3,300㎡からどの程度まで増減して宜しいのでしょうか	複合施設棟の延床面積は3,300㎡が上限となることを想定しています。下限は特に設けていません。
37	調整池		「開発の状況により、調整池が必要となる場合がある」、とありますが、どのような場合でしょうか。	現時点の下関市の想定では、調整池は不要と考えておりますが、雨水流域の関係で必要となることもあります。開発許可ハンドブックに則って検討してください。
38	民間提案スペース④		民間提案スペース④の位置は確定でしょうか。また、自由提案は可能でしょうか。	道路線形により面積は変動する可能性はありますが、位置は確定です。提案ですが、市としては、公園に人が集まるような仕掛けを想定しております。
39	埋蔵文化財の調査		埋蔵文化財の調査スケジュールを教えてください。	ご提案頂くプランにより調査の内容及びスケジュールが異なるため、現時点でお示しすることはできません。
40	事業費		想定全体の総事業費を教えてください。また、各事業費（建物、造成）を教えてください。	入札公告時に全体の事業費はお示しします。建物・造成別の事業費は公表しない想定です。
41	対象敷地		要求水準書（案）11頁と別添資料1で、対象敷地の境界が異なりますが、どちらが正しいのでしょうか。	P11、別添資料1は敷地境界を示すものではありませんが、別添資料1を修正し、後日添付いたします。現在、土地境界確定業務を行っております。
42	既存植物		現温室内の植物はどのように扱うのでしょうか。（移植、撤去他）	現温室内は加温（冬場はボイラーによる加温）をしており、大部分の植物は撤去処分となる見込みです。一部鉢物についてはリフレッシュパーク豊浦に移管するものもあります。
43	防災拠点		防災拠点施設としての避難対象者は安岡地区の全部の住民なのか。	想定は周辺住民のみと考えています。
44	防災拠点		避難する方は、敷地内の施設に分散して収容してよいのか。	問題ありません。

No.	議 題	該当箇所	民間事業者からの確認内容	回 答
45	拡幅業務		道路の拡幅について、道路の規格についてはどのようなものか。	12m 道路（安岡富任 50 号線）は第 4 種第 3 級（普通道路）、9m 道路（安岡富任 26 号線）は第 4 種第 3 級（小型道路）を想定しております。
46	ポンプ		既存のポンプがあるが、配管の状況なども資料があるのか。	既設ポンプの配管状況が確認できる資料はございません。
47	土壌汚染		安岡公民館の解体に関して土壌汚染はないと書いていたが、園芸センターの方も問題ないのか。	現在ではないと考えていますが、市の環境部門への協議が必要です。
48	SPC の存続期間		民間提案スペースの事業期間中においては、SPC は存続しなければならないのでしょうか。	SPC は公共施設の維持管理・運営期間が終了した段階で解散して構いません。
49	基準金利の設定		基準金利として何を想定されているか。LIBOR の場合には、LIBOR 廃止時における対応方法についてご教授ください。	LIBOR 廃止後の対応方法は、現在検討中です。決まり次第、お知らせします。
50	調達備品		調達備品については、「備品台帳を作成して市に提出すること」とされていますが（要求水準 48P）、事業期間における管理は、年に一度以上の棚卸しや、備品入替時における台帳の更新など、民間事業者の提案する管理方法で差し支えないのでしょうか。	備品の管理は「下関市指定管理者制度ガイドライン」の規定によります。台帳や「設備・備品の維持管理状況に関するチェックシート」の作成、モニタリング等が必要となるため、詳細は「下関市指定管理者制度ガイドライン」を参照して頂きたいです。
51	記念誌		記念誌の編集、約 300 部の印刷が事業範囲となっていますが（要求水準 51～52P）、市から提供頂けるテキストや写真の編集を行うとの理解で良いのでしょうか。関係者へのインタビューや各種資料の調達は事業者側では行わないとの見込みでよろしいのでしょうか。	文面の作成や写真の編集など、開業準備業務として民間事業者の業務とします。関係者へのインタビューや各種資料の調達等、「開業準備協議会」における協議の上、民間事業者が主導して記念誌を発刊して頂く想定です。
52	警備業務		市が開催する催し物の実施日について、「人員整理は市、車両の通行整理は民間事業者」が実施することとなっていますが（要求水準 65P）、有人による車両の交通整理が必要となる市が開催する催し物は凡そ年間何日程度を見込んでおけばよろしいのでしょうか。	地区文化祭の年 1 回の連続する 2 日程度を想定します。
53	開館時間		コミュニティ施設の開館時間について、数日間例外ありとの記載がありますが（要求水準 67P）、開館時間が短くなるのでしょうか、それとも伸張されるのでしょうか。	現時点で想定される主な例外事例は以下の通りです。 ①地区文化祭の準備及び開催（年 1 回 1 週間程度） ②投票所（年 1～2 回、早朝） ③指定避難所（災害時、終日） ※その他、主催講座や自主事業等で早朝や夜間の使用（例：ホテル見学、天体観測等）があれば開館時間が変更となります。
54	運營業務総括責任者		運營業務総括責任者は維持管理業務総括責任者との兼務が可能とされていますが（要求水準 69P）、運營業務総括責任者は運營業務責任者との兼務も可能でしょうか。兼務の考え方についてご教授ください。	兼務も可能です。基本的に総括責任者は各業務全体の窓口として配置を求めているため、兼務して頂いても問題ありません。

No.	議 題	該当箇所	民間事業者からの確認内容	回 答
55	園芸相談業務		相談等の人員配置は常時 1 名とされていますが（要求水準 76P）、月 20 回以上の相談受付日に午前・午後それぞれ 1 回以上、受付できる体制であれば良いとの理解で差し支えないでしょうか。	ご理解の通りです。
56	調達備品		台帳が 2 つになるのか。一括で管理できるのか。	備品については今後改めて整理する予定です。
57	記念誌		記念誌のアウトプットイメージを示してほしい。	ページ数は 20 ページ程度を想定しています。 集約前の公共施設に係る写真等のデータは市から提供します。 新設する公共施設に係る写真等のデータは事業者にて収集することとします。 文章や構成は市との協議により決定することとします。
58	警備業務		駐車場の警備業務はイベントなどに応じて実施するという認識で良いか。	ご認識の通りです。通常時の配置は考えておりません。
59	運營業務総括責任者		園芸センターについて、現在は予約制か。どれくらいの頻度で行われているか。	現状は予約制を取っていません。相談（質問）件数は、年間約 3000 件です。
60	民間提案施設の計画について	要求水準書(案)6.2 (3)施設用途・内容制限	施設整備の制限を定められていますが、民間提案施設内の企画立案にあたり、飲食業態について業態制限や意向など見解を聞かせください。	要求水準書「6.2(3)施設用途・内容制限」に記載の内容及び都市計画にそぐわない提案以外は、事業者の提案を最大限活かすことを想定しています。
61	民間提案施設の計画について		民間提案施設運営の中で施設内にテナント区画を設けると想定し施設運営経過の中でテナント区画の店舗が退店し入れ替わりとなった場合、新たな店舗誘致はどのような手続きとなるかまた、出店者要件・必要資格があれば見解をお聞かせください。	当初のテナントは、提案の事業内容である必要があります。 その後の取扱いは現在検討中ですが、少なくとも要求水準に適合する必要があります。
62	事業の実施スケジュールについて	実施方針 1.1.7	イ 設計・建設期間が短いようにみえますが、再検討される予定はありますか。あるいは落札後に再度全体工程の協議の場をいただくことはできるか見解をお聞かせください。  ク 売却予定地売却時期が（令和 6 年 9 月末日まで）となっていますが、本当に令和 6 年 9 月末日になった場合、造成・建設・運営準備期間を考慮すると、令和 7 年 1 月に同時開業は難しいと思われます。この場合、所有権移転前の工事着手を認めるなどの措置を検討してもらえるものか、見解をお聞かせください。  事業用に限らず、宅地としての整備であっても、令和 7 年の開業日までにいくつかの住宅が完成してまちの雰	市としては現時点でお示したスケジュールを変更する想定はありません。不可抗力により協議の可能性はあります。  お示した売却予定時期は最終の期日ですので、これまでに任意の時期で売却は可能です。  宅地造成を想定している場合、宅地造成までは、複合施設完成時までに完了することが望ましいと考えており



No.	議 題	該当箇所	民間事業者からの確認内容	回 答
			<p>困気を作りたいと考えています。上記スケジュールでは難しいと思われかもしれませんが見解をお聞かせください。</p> <p>事業用定期借地権の賃貸借契約の開始日は開業日でしょうか。</p>	<p>ます。 ただし、住宅の完成までは、求めません。</p> <p>事業用定期借地権設定契約は着工前に締結予定です。建設中は土地使用料を免除とすることも検討中です。</p>
63	民間提案施設の計画地について	<p>要求水準書案 6.2 (1)</p> <p>実施方針 2.3.2 (6)</p>	<p>1. 要求水準書案 6.2 (1) 土地売却額、土地使用料の目安はありますが、いつごろ数字を公開される予定でしょうか。</p> <p>2. 売却予定地①、②、③及び現安岡公民館跡地⑤は売却しか検討されないのでしょうか。事業用の借地も選択肢になるのでしょうか。また、①、②については一括購入でしょうか。③は購入面積の上限や下限などの制限はないということでしょうか。貴市が想定している面積があるか見解をお聞かせください。</p> <p>3. 民間提案スペース④は売却の選択肢がありますか。また、借地権のリースラインの設定があるかお聞かせください。</p> <p>4. 宅地を造成した場合、すべての宅地に住宅が建築される時期の制限はないと理解してよいでしょうか。</p> <p>5. 実施方針 2.3.2 (6) イ 民間事業提案をする者は提案する機能等に必要な資格を有すること、とありますが複合民間施設を企画し、各事業者がテナントとして定期建物賃貸借契約により出店する場合、建物の所有者（借地権者・土地購入者）には必要な資格がないことが想定されます。このときは、出店者に必要な資格があればよい、と理解してよろしいでしょうか。</p>	<p>1…目安は公表できないが、周辺の土地価格を参考にしたい。開発計画確定後に適正な価格を算出し、提示します。</p> <p>2…①②③⑤は売却で、借地は選択肢にありません。 ①②は別の時期でも可能です。 ③は購入面積の上限・下限なし。要求水準書に記載する公共施設を建設するための敷地面積は残す必要があります。</p> <p>3…売却の選択肢はありません。また、都市公園部分と借地部分との境界については提案によるものとしますが、借地部分の面積は 2,500 m<sup>2</sup>程度を想定しています。</p> <p>4…時期の制限はないが、複合施設完成時までに宅地造成までは完了して頂きたいです。ただし住宅の完成までは求めません。</p> <p>5…ご理解のとおりです。</p>
64	都市公園について	<p>要求水準書案 2.1.2 (4)</p> <p>要求水準書案 2.2.3 (1) b)</p>	<p>要求水準書案 2.1.2 (4) では「基本的に現状のまま保存し」とありますが、同 2.2.3 (1) b) では「誰もが何度でも訪れたいような仕掛け、コンテンツを設ける」と記載があります。どこまでの設えが許されるのか、例示いただくことはできますでしょうか。 また、上記の仕掛け・コンテンツのために工作物等を設</p>	<p>基本的には山側は緑地として残すことを考えています。 公園施設については、2.3.7 公園計画に記載しておりますが、民間提案スペース④と一体的な公園計画を想定しております。果実採取等については、事業者決定後、同様の提案がある時は、都市公園条例に則った活用と</p>

No.	議 題	該当箇所	民間事業者からの確認内容	回 答
			置する場合は、利用料を支払うことが必要でしょうか。	なるように、条例改正を含め個別に判断します。 また、想定している施設・業種は考えていません。基本的には提案によります。 民間提案スペース④は、都市公園区域外としています。 なお、自主事業等で工作物等を設置される場合は、占用許可が必要となり、使用料が発生いたします。現行規則では減免は出来ません。
65	事業予算について		事業総予算について、目標・想定予算などの目線をお聞かせください。	入札公告時に提示します。
66	工事費について		実施方針 別紙1 リスク分担表(案) 建設 工事費増大 43、44 市及び民間事業者の責によらない工事費の物価変動(ウッドショック等)への対応について見解をお聞かせください。	詳細は事業契約書(案)に記載しますが、工事費の物価変動は「建設物価」(財団法人建設物価調査会発行)の建築費指数において改定するものとします。
67	花壇について		花壇は西側と東側で分けているのはなぜか。片方にはわざわざコンクリートで壁をつくるような要求になっているが。	観賞・実習用花壇は外構施設として、市道安岡富任 50号線を挟んで、西側(平地側)にのみ整備することとします。 規模は 600 m <sup>2</sup> 程度とします。 また、コンクリート囲いにする意図は、花壇の土の流出防止をするためです。特に施設は複合施設であり、多目的で来訪する者も多く通路、側溝などへ土の流出を防ぐ必要があります。囲いの高さなど仕様、形状は決めておらず流出防止ができる構造であればコンクリートでなくとも良いです。 要求水準書を修正予定です。
68	園芸センターの閉園時期		園芸センターの閉園時期はいつ頃か。	令和3年度末の予定です。
69	園芸センター閉園後の管理		園芸センター閉園後の植栽の管理はどうなるか。	事業契約締結後は SPC が維持管理を行うこととなります。