

## (仮称) 守谷市総合公園新設整備・運営事業 個別対話 (第1回) 結果

(仮称) 守谷市総合公園新設整備・運営事業の個別対話 (第1回) について、その内容は、参加者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあることから、原則非公開としています。ただし、競争性又は公平性の観点から、公開することが適当であると判断した以下の事項については、公開します。

No.	資料名	ページ	大項目	中項目	小項目	その他	項目名	協議内容	回答
1	募集要項	2	第2	1	(3)			募集要項に記載のある事業目的の実現を高めるため、必須施設及び任意施設以外の「本事業の対象となる施設」を提案させていただきます。詳細資料は個別対話までに別途送付させていただきます。  なお、「本事業の対象となる施設」は、PFI法に基づき、市と事業契約を締結し、事業者自らが本事業の対象となる施設を設計・施工し、その所有権を市に移管した後、維持管理・運営を行う BTO (Build Transfer Operate) 方式の対象となる施設を指します。	サービス対価の支払対象となるかを市で判断しますので、貴グループが提案を考えている「本事業の対象となる施設」を個別対話にてご提示ください。 ただ、当該判断には時間を要するため、個別対話当日の回答は控えさせていただきます、後日回答いたします。
2	募集要項	19		5	(1)	ケ		「参加表明書及び参加資格申請書類の提出後は、応募者の構成を変更又は追加することを原則として認めないものとする」とありますが、設計・建設・工事監理企業の追加を検討しております。 理由としては、より専門性の高い企業を追加することでの事業の安定性確保となりますが、お認め頂くことは可能でしょうか。	不可とします。
3	募集要項	20	第3	5	(2)	20260227 質問回答	参加資格要件	申請から施工開始までの期間を考慮した技術者変更について、質問回答にて「やむを得ない事情(病气、怪我、退職、死亡など)がある場合は変更を認めます」とありますが、昨今の技術者不足の観点ならびに施工開始までの期間を踏まえた柔軟な対応をいただきたく存じます。	配慮します。
4	募集要項	25	第3	7	(2)	オ		「SPC に出資する全ての企業は、事業契約が終了するまで SPC の株式を保有し続けるものとし、事前に書面による市の承諾がある場合を除き、譲渡、担保権等の設定その他の一切の処分を行うことはできない。」とありますが、仮に一部譲渡を行う場合(SPCの構成変更時)にSPCの減資は可能でしょうか。	SPCの減資は認めません。
5	募集要項	30	第5	2			防災施設	「1,500人/日分の防災備蓄品を保管できること」とありますが、防災備蓄品の詳細リスト(備品の内容や数量等)をお示しください。また、備蓄品の内容によっては、倉庫の面積減の協議は可能でしょうか。	現時点の防災備蓄品リスト(案)を提供します。なお当該リストは検討中であることから、マンホールトイレやパーゴラにかけるテナントの個数などが示されていません。要求水準書を踏まえて検討してください。
6	募集要項	41	別紙3	1			サービス対価の構成	SPC利益の含め方について、サービス対価Eに限らず、事業者の提案によるという認識でよろしいでしょうか。	SPCの利益はサービス対価Eで計上するものと考えていますが、事業者の提案も可とします。
7	募集要項	44	別紙3	3	(1)	ウ	サービス対価A	「サービス対価Aの統括管理業務の対価に水光熱水費」が項目が設定されていることに対する3月30日のご回答では、「光熱水費が生じる可能性を考えて、あらかじめ項目を設定したものです。」との説明を頂いております。当該項目が不要の場合は金額の記載はなくてもよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。

No.	資料名	ページ	大項目	中項目	小項目	その他	項目名	協議内容	回答
8	要求水準書	12					屋内遊具施設	1,000㎡の規模とあるが、トイレ、授乳スペースを含めてと理解していますが、実際のあそびスペースはどのくらいの面積を想定しているのでしょうか。	要求水準書の規模1,000㎡程度については、±10%の範囲とします。遊ぶスペースの具体的な面積指定はありません。屋内遊具施設の目的に資する機能（トイレ、授乳スペースを含む）の合計面積が基準を満たすよう計画してください。
9	要求水準書	12	第2	2	(1)			パークセンターに於ける最低限の機能の想定があればご教示頂きたいです。	10人程度が使える事務機能及び空調設備を含む執務環境と解釈してください。併せて、要求水準書に関する質問への回答No. 91を参照ください。最低限の機能には10人程度が使えるトイレ機能も含まれます。また、インフラ途絶時にはマンホールトイレ等の利用を想定します。
10	要求水準書	28	第3	5	(6)		強風時性能	要求水準P28では「本建物は公共的建築物とし、「官庁施設の総合耐震・津波計画基準（国交省大臣官庁官庁官庁官庁）」により構造体はII類とし、重要度係数I=1.25を採用する。」と記載があります。またP29では大地震時の層間変形角の制限として鉄骨造は1/100以下とするように記載があります。これは、重要度係数I=1.25を考慮した保有水平耐力時の層間変形角を1/100以下とすると考えてよろしいでしょうか。	「大地震時の層間変形角の制限として鉄骨造は1/100以下」との規定は、保有水平耐力確認時における層間変形角とは異なるものです。「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準及び同解説」に基づき、極めて稀に発生する地震動に対する応答変形の制限として設定しているもので、構造耐力を確認するための目安として用いられる「保有水平耐力時の層間変形角」とは異なります。「大地震時の層間変形角の制限として鉄骨造は1/100以下」を満たしていることを構造適合性判定もしくは第3者評定等の設計者以外の第3者による確認を受けるようにしてください。
11	要求水準書	32	第3	6	(13)		警備設備	警備設備を事業者が持ち込み、事業期間中事業者が所有し、事業期間終了に伴い事業者が撤退する場合は、当該設備を事業者が撤去する（貴市に無償譲渡しない）ことを想定していますが、問題ございませんでしょうか。また、お認めいただける場合は、当該の対価はサービス対価Bではなく、サービス対価DやEとしてお支払いいただくことになるという認識でよろしいでしょうか。	要求水準書に基づき警備設備は本施設の一部として整備する必要があります。そのため、機械警備会社固有の設備以外は事業期間終了後は市に無償譲渡するものと考えます。なお、機械警備会社固有の設備を維持管理業務に要するものとしてサービス対価Dにすることも可とします。
12	要求水準書	66	第4	6	オ		駐車場管理業務	駐車場の精算機、カメラ、看板等は、事業期間中事業者が所有し、事業期間終了に伴い事業者が撤退する場合には、配管配線を除き、当該設備を事業者が撤去する（貴市に無償譲渡しない）ことを想定していますが、問題ございませんでしょうか。また、お認めいただける場合は、当該の対価はサービス対価Bではなく、サービス対価DやEとしてお支払いいただくことになるという認識でよろしいでしょうか。	要求水準書に基づき、駐車場は原則、有料駐車場として運営する必要があります。そのため、その機能を満たす設備は本施設の一部として整備する必要があります。そのため、駐車場運営会社固有の設備以外は事業期間終了後は市に無償譲渡するものと考えます。ただし、駐車場運営会社固有の設備を運営業務に要するものとしてサービス対価Eにすることも可とします。
13	要求水準書	67	第4	6	(3)	ア	自主事業の要求水準	「自主事業は、本施設を活用したソフト事業に限るものとする」とのことですが、例えば本施設で使用する備品に利用料金を設定し、貸し出しをする場合は、自主事業に該当するのでしょうか。	自主事業に該当します。

No.	資料名	ページ	大項目	中項目	小項目	その他	項目名	協議内容	回答
14	事業契約書 (案)	18	第60条				本施設損傷時の 取扱い	「本施設利用者の通常使用の範囲 による損傷等、本施設利用者の故 意、重過失若しくは過失による損 傷等又は本施設利用者以外の第三 者による損傷等は、事業者の責 任・費用負担において必要な修繕 を行わなければならないという解 釈でよろしいでしょうか。 前述の場合、当該のリスクを事業 者が負うことは厳しいかと存じま す。令和7年8月に公表された実施 方針 別紙2 リスク分担 (案) のま ま、「不特定の第三者 (来訪者を 含む。) の故意又は重過失による 事故・火災等による施設損傷」は 貴市にてご負担いただけないで しょうか。	不特定の第三者 (来訪者を含 む。) の故意又は重過失による事 故・火災等による施設損傷につい ては、実施方針別紙2を踏まえ て、契約協議時に再考します。
15	募集要項等 に関する質問 (参加資格要 件に関する事 項以外) への回答	1					募集要項 に関する 質問への 回答	「要求水準の第1-2「事業目的」を 実現することに寄与する施設に関 しては、第2-2-(1)「本施設内容 と規模」に記載のない施設も本事業 の対象となる施設として整備可 能」であるとのことですが、この ような施設は、優先交渉権者選定 基準>別紙 提案内容の審査項目 3. (4)①必須施設、②任意施設に おいては、どのように評価されるの でしょうか。また、念のための確 認ですが、サービス対価の支払対 象であるという理解でよろしいで しょうか。	審査項目3. (4). ②で評価します。 サービス対価の支払対象となるか を市で判断しますので、貴グル ープが提案を考えている「本事業 の対象となる施設」を個別対話にて ご提示ください。 ただ、当該判断には時間を要する ため、個別対話当日の回答は控え させていただきます、後日回答いたし ます。
16	募集要項等 に関する質問 (参加資格要 件に関する事 項以外) への回答	21 20					募集要項 に関する 質問への 回答	「調整池の維持管理・運営業務の 始期は「2027年9月」としてくだ さい。」とご回答いただいています が、要求水準書P54～62に記載の維 持管理業務の内、開業前の調整池 において求められる維持管理業務 の内容を具体的にご教示願いま す。なお、「優先開園や部分開園 の想定はありません。安全性や市 民 サービスが確保されていること を希望します」とご回答をいただ いていますので、設計・施工期間 中の調整池の運営業務は発生しな いという理解でよろしいでしょ うか。	前段は、市が別途工事で整備する 調整池の躯体と雨水排水設備の機 能維持が維持管理業務の内容にな ります。 後段はご理解のとおりです。
17	募集要項等 に関する質問 (参加資格要 件に関する事 項以外) への回答	11					募集要項 に関する 質問への 回答	「提案書類提出段階では、開園日 から3年間を継続的かつ自走できる エリアマネジメントの仕組みと体 制づくりのための準備期間とし、 その準備に係る費用を見込んでい ただきます。」とご回答いただ いていますが、要求水準書P41～42 「②実施業務 (開園日から3年間の 業務)」に記載された業務 (ex. ワークショップ等、地域活動イベ ント等の開催 (各4 回/年程度)) を開園した年から実行する為 には、開園前、設計・建設段階か ら、周辺エリア関係者等と調整を 開始する必要があることから、開 園前から発生するエリアマネジ メント業務費につきましても、サー ビス対価の対象としていただきたく 存じますが、いかがでしょう か。	エリアマネジメント業務につい ては、事業者提案により開園前か ら実施することは可能です。ただ し、当該業務に係る費用の支払い は、募集要項に示すとおり開園日 からの3年間であり、開園前には行 いません。
18	募集要項等 に関する質問 (参加資格要 件に関する事 項以外) への回答	38					募集要項 に関する 質問への 回答	貴市のご回答を踏まえ、当グル ープでは利用料金収入については、 事業者 (SPC) ではなく、運営企業 に直接帰属させることを想定して おります。前述の場合、様式10-2 (別紙6) 長期収支計画表には、利 用料金収入を記載せずという認識 でよろしいでしょうか。なお、前 述の場合においても、様式15-5 (別紙2) 利用料金収入、様式15-7 運営費内訳は記載の上、貴市に提 出することを想定しております。	ご理解のとおりです。

No.	資料名	ページ	大項目	中項目	小項目	その他	項目名	協議内容	回答
19	募集要項等に関する質問 (参加資格要件に関する事項以外) への回答	39				募集要項に関する質問への回答	No. 145	提案施設の整備・運営を実施する場合、様式10-2(別紙6)長期収支計画表に、提案施設の整備・運営に係る収支を記載するという認識でよろしいでしょうか。前述の場合、提案施設の設置期間は10年以上内である為、設置から撤去までを10年以上として収支を作成するという認識でよろしいでしょうか。	提案施設の整備・運営は独立採算での実施となり、様式16-1にて提案してください。 また、提案施設の設置期間は、設置から撤去までを含めて10年以内として提案してください。 ただし、要求水準書に関する質問への回答No. 145のとおり、事業の実施状況に応じて、所管課との協議の上、更新は可能です。
20	募集要項等に関する質問 (3/30公表分)	52				16		代表企業交代を施設竣工後(開業準備段階開始時)に出来ないでしょうか。	可としますが、提案書類内に、交代時期及び交代後の代表企業並びに交代することにより事業遂行に支障が生じないようにするための対応策等をご記載ください。提案書類内に記載されていない場合は、(提案内容の変更に該当するため)認めない可能性もございます。