

体育センター等再整備事業 第1回事業者ヒアリング結果

○実施日 平成28年4月20日(水)、21日(木)

○参加事業者数 11社

No	資料	項目	提案、意見(参加事業者)	回答(県)
1	要求水準書(案)		SPCで認定や資格等を取得する事について、県ではどのようにお考えになっているかご教示ください。(SPCでの警備業認定の取得は、事実上在籍者が不在であるSPCでは指導教育責任者の配置も困難になり事業費のコストアップとなります。警備業法第4条の認定は、SPCが認定を受けるのではなく、SPCから維持管理業務の警備業務を請け負う維持管理企業が警備業法第4条の認定を受けていれば良いという理解で宜しいでしょうか。)	SPCでなく、維持管理企業が認定を受けていれば良いと考えています。
2	要求水準書(案)		選定事業者が事業契約で定める条件に違反した場合や選定事業者により提供されるサービスが要求水準を満たさないと判断した場合には、選定事業者に対して業務の改善勧告、サービス購入料の減額とありますが、改善勧告を受け速やかに改善を実施した場合にはサービス購入料の減額等を行われたいという理解でよろしいでしょうか。	県が要求水準未達と認定した時点で、減点ポイントを付与し、ポイントが一定値に到達した場合に、サービス購入料を減額する予定です。
3	要求水準書(案)		経常修繕の用語の定義(72頁)として「～日常の維持管理として行われる修繕」と記載されていますが、経常修繕の業務内容(82頁)においては「～本件施設の検査・診断を実施し、～」と示されており、日常では対応が難しい作業内容が記載されています。 県と事業者の考え方に齟齬が出ないように業務範囲をご教示下さい。	実施方針等に関する質問・意見に対する回答のNo215の質問回答を参照ください。
4	要求水準書(案)		リスク分担表の不可抗力項目に事業者に従負担とありますが、不可抗力リスクについてどのようにお考えかご教示下さい。 (維持管理・運営期間の不可抗力の費用負担を事業者に維持管理・運営費用の100分の1まで負担させる事業もありますが、本事業のように大規模な事業では100分の1を負担することは過度な負担となり、地元の中小企業の参画に支障が出てしまうことが懸念されるためです。)	維持管理・運営支援費の100分の1までは事業者負担とすることを想定しています。
5	業務要求水準書(案)	P15 運営支援業務管理責任者	運営支援業務については、 (1) 受付・利用調整等業務 (2) 施設管理業務 (3) プール監視業務 (4) トレーニングルーム安全指導等業務 (5) 宿泊施設管理業務 以上のように分かれており、専門性の高い業務となり、各業務の実施事業者も別になることも想定される為、運営支援業務管理責任者は、(1)～(5)の各業務の責任者を定める体制に変更頂きたいと存じます。 ※ 総括責任者に紐づき「維持管理業務管理責任者」と(1)～(5)の業務責任者がいる体制	ご意見として承ります。

No	資料	項目	提案、意見(参加事業者)	回答(県)
6	業務要求水準書(案)	P26受付業務の従事人数	受付業務の従事人数は3人程度との記載がありますが、効率的な運営及びグリーンハウスの総合受付との兼ね合いも考慮し、事業者側の提案とさせて頂きたく存じます。	事業者の提案によります。 3名程度とは、諸室の最低面積を検討する際の日安として示したものです。
7	業務要求水準書(案)	P94指定管理者制度の導入について	専門性の高い施設の為、指定管理者制度の導入が適していないとの考えがあることは理解しているが、今からでも指定管理者制度導入の方向で進める事は出来ないのか。	指定管理者制度の導入は考えていません。
8	実施方針	事業の目的	東京五輪パラリンピック事前キャンプについて、現在の誘致計画(参加国・競技等)の想定をご教示頂きたい。想定が有れば事業計画に反映できる。	現時点で想定しているものではありません。
9	実施方針	各業務を担当する者に係る要件	プール監視等業務の要求水準(P100)でプール監視業務は警備業に該当すると示している。業務を担当する要件に記載は必要ないのか。また警備業資格は構成企業もしくは協力企業のどちらかが満たしていれば良いか記述が欲しい。	実施方針等に関する質問・意見に対する回答のNo16の質問回答を参照ください。
10	実施方針	各業務を担当する者に係る要件	(エ)運営維持管理を担当する者の運営実績の証は、必要書類が有るのか、参加資格確認申請書受付時に提出するのか。	書類の提出を想定しておりますが、詳細は入札公告時に示す予定です。
11	要求水準書(案)	開館時間 ア 第27リーナ・プール棟	開館時間が夏季09:00~18:00 夏季以外 9:30~17:00にて一般利用は終わりで、以降21:00までが専用利用のみだと、夜間利用したい利用者の利便性を欠く事にならないか。	入札公告時に示す予定です。
12	要求水準書(案)	開館時間 ア 第27リーナ・プール棟	閉館日が1/4~1/15及び9/16~9/30となっているが、その理由は、プールを全換水して設備点検期間を設けているのか。長期の閉館日の理由記述の必要がある。また年末年始はプールのみ開館するのか。	実施方針等に関する質問・意見に対する回答のNo95の質問回答を参照ください。
13	要求水準書(案)	開館時間 ア 第27リーナ・プール棟	開館時間及び閉館日の変更を事業者から変更提案できますか、審査加点の対象となるか。	実施方針等に関する質問・意見に対する回答のNo92の質問回答を参照ください。
14	要求水準書(案)	開館時間 カ 屋外施設	陸上競技場・球技場が、夕方で閉館になりますが、県の別途改修工事にて、照明設備の新設予定は有るのか。平日の利用は近隣の高校生を中心として夕方の利用が予想される。	補助競技場へ照明設備を新設する予定です。
15	要求水準書(案)	諸室別の建築・設備要件 (エ) アリーナ	アリーナで行う競技種目及び要求コート数のライン引きについて、追加で事業者提案ができるか。(たとえばフットサルコートのラインなど)	実施方針等に関する質問・意見に対する回答のNo144の質問回答を参照ください。
16	要求水準書(案)	諸室別の建築・設備要件 プール棟 (イ) 受付	受付スタッフとプール監視員がひとつの諸室に同居しているが、プール監視室を独立して設ける事は可能か。参考レイアウトだと監視業務で死角になるポイントが多い。またドライゾーンとウェットゾーンの分けも必要。	可能とし、入札公告時に示す予定です。

No	資料	項目	提案、意見(参加事業者)	回答(県)
17	要求水準書(案)	開業準備 支援業務 (ウ) 開館式の準備・支援 (エ) 管理運営体制の確立及び従業員研修	(ウ) (エ) が業務範囲で規定するところの施設整備業務の項目にありますが、運営支援・維持管理業務ではないのか。	ご意見として承ります。
18	要求水準書(案)	運営支援業務要求水準業務の対象範囲	施設利用許可等は従来どおり県が実施し、指定管理者制度は導入しない予定である。と示されているが、予定としている理由は、指定管理者制度も視野にあるのか。	指定管理者制度を採用する予定はありません。
19	要求水準書(案)	運営支援業務要求水準業務の内容 (ウ) 受付・使用料金の徴収	総合受付(グリーンハウス1階)で使用料金の徴収代行を行うことと示されているが、プール棟受付でも使用料金徴収代行を行う旨の記載があるが、両方で行うのか、総合受付のみで行うのか説明記載が欲しい。 利用者の利便性で考えれば第2アリーナ・プール棟の利用者の料金徴収は別の方が良い。	総合受付はグリーンハウスに設置するが、プールについては、第2アリーナ・プール棟に券売機を設置予定です。
20	要求水準書(案)	運営支援業務要求水準業務の内容 (エ) 利用許可証の発行及び台帳の整理、保管	利用許可証と、県が行う施設利用許可(付随する施設利用許可書)の言葉の定義が必要。誤解を招かないため。	入札公告時に示す予定です。
21	要求水準書(案)	運営支援業務要求水準業務の内容 (2) 施設管理業務イ業務内容	(イ) 施設利用に係る屋内外設備の受付・準備・片付けとは、「体育器具」の準備・片付けと読み替えて解釈すれば良いか。(例えばアリーナ・スポーツアリーナのバレー支柱などの体育器具の準備・片付けなど)	実施方針等に関する質問・意見に対する回答のNo279の質問回答を参照ください。
22	要求水準書(案)	運営支援業務要求水準業務の内容 (3) プール監視業務	表5-2 プール利用時間(案)については、利用時間帯区分を事業者提案が出来るか。 出来るのであれば記載必要。	実施方針等に関する質問・意見に対する回答のNo281の質問回答を参照ください。

No	資料	項目	提案、意見(参加事業者)	回答(県)
23	要求水準書(案)	運営支援業務要求水準 業務の内容 (3) プール監視業務 (イ) プールの水質等衛生管理	プールの水温/採暖室の温度の要求水準もしくは、ガイドラインの定めがあれば記述して欲しい。	入札公告時に示す予定です。
24	要求水準書(案)	自主事業の要求水準 4 内容 (3) 要求水準	自主事業に係る光熱水費の実費計算方法が計量器等により、測定した使用量をもとに計算して、県に支払うと規定されておりますが、諸室を活用した自主事業の教室などを想定すると、諸室毎にメータを取り付けて測定することになるのか。 プールでの自主事業は光熱水費測定が難しく正確な数値は出せない。諸室の使用料に一定額を規定して支払う方法の方が効率的。	実施方針等に関する質問・意見に対する回答のNo306の質問回答を参照ください。
25	その他	プール利用上の注意事項	③幼児用プールの記載があるが、幼児用プールの整備も想定されているのか。	幼児用プールの整備は想定していません。
26	その他	プール利用上の注意事項	入場制限 刺青やTAT00などが身体にある利用者の入場制限等の記載もしくは対応措置(ラッシュガード着用)の記載は必要ないのか。	入場制限や対応措置について一律に記載する考えはありませんが、個別の事情によることとします。
27	業務要求水準書(案)	第2アリーナ・プール棟の施工条件について	第2アリーナ・プール棟の施工条件について ・プール・アリーナ棟の工事車両は、敷地に余裕がなく短工期で施工しなければなりません。参考プランでは、建設場所の中央にプールとアリーナの大きな空間が配置されるため、複数方向からの搬出入動線の確保が工期短縮には必要と考えます。近隣及び施設の利用者に配慮し安全管理を十分に行った上で、状況に応じて、南門及び敷地南側道路からの搬出入を計画させていただけますでしょうか。 ・JR旧鉄塔敷地を工事ヤードとして使用させていただきますでしょうか。 ・既存杭との干渉を減らす合理的な設計・施工の検討を行うため、現況建物の杭伏図の情報を開示いただけますでしょうか。	南側市道に工事用搬出入口を設けることは提案可能ですが、近隣住民への説明が不可欠となります。 JR旧鉄塔敷地の使用は、事業者の責任で対応していただく考えです。 提供可能な既存の本館棟、プール棟、宿泊棟に関連する図面を、入札公告時に示す予定です。

No	資料	項目	提案、意見(参加事業者)	回答(県)
28	業務要求水準書(案)	県が整備する施設の経常修繕業務	<p>県が整備する施設の経常修繕業務</p> <p>①県が再整備するその他施設の経常修繕業務は、事業者が整備しない建築・設備になりますので、経常修繕業務に係る費用を、事業費にどの程度見込むか難しいため、県の整備される工事の内容を正確に公表いただけないでしょうか。</p> <p>②その他施設の大規模修繕業務は事業者の業務対象外となっているため、大規模修繕の実施時期は県にて決定されることと思料いたしますが、事業者の整備する施設と同様に、「建築物のライフサイクルコスト」(国土交通省大臣官房官庁営繕部監修、最新版)に記載の計画更新年数経過時に大規模修繕を実施いただけないでしょうか。大規模修繕の時期が不透明である場合、適切に経常修繕費を見込むことができません。</p>	<p>①については、県直営工事とPFI事業と並行して行うため、工事内容の詳細を示すことは困難と考えておりますが、経常修繕について入札公告時に示す予定です。</p> <p>②についてはご意見として承ります。</p>
29	業務要求水準書(案)	高齢者及び障がい者等への援助	<p>業務要求水準書(案) P.97「4 業務の内容」「(1) 受付・利用調整等業務」「ウ 要求水準」「(ア) 施設利用にかかる総合的な案内」において、「高齢者及び障がい者等で援助を必要とする利用者に対する対応は、必要に応じて行うこと。」との記載があります。</p> <p>パラスポーツ振興のための性格を持つ本施設では、高齢者及び障がい者の皆様のご利用が多く見込まれることが想定されます。</p> <p>このため、民間事業者による対応が追い付かない場面も出てくると思われませんが、その場合は県の職員の皆様にも可能な範囲でご対応いただきたく存じます。</p>	県も協力する考えです。
30	業務要求水準書(案)	宿泊棟における想定利用者数	<p>業務要求水準書(案) P.103「第5 運営支援業務要求水準」「4 業務の内容」「(5) 宿泊施設管理業務」や「第6 飲食施設等運営業務要求水準」記載の業務を遂行するにあたっては、その利用者数(稼働率)や利用料金(サービス水準の目安として)を把握する必要があります。</p> <p>資料17において「宿泊施設利用状況」や資料18において「体育センター利用者用食堂における提供食数」で過年度の実績を公表いただいておりますが、本施設が稼働した場合における利用状況は大きく異なることが想定されます。</p> <p>合宿利用状況は、なかなか想定しづらいものと存じますが、総合教育センターや体育センターとしての利用状況については、神奈川県様の施策によって決まるものことから、現時点において想定している利用者数(稼働率)をお示しいただきたく存じます。</p> <p>また、朝食・夕食の提供についても、神奈川県様の宿泊施設利用者については、原則として必ず食堂をご利用いただくことを前提としていただけるよう要望します。</p> <p>合わせて朝食・夕食について、それぞれの提供単価をお示しください。</p>	<p>実施方針等に関する質問・意見に対する回答のNo283、286、314及び315の質問回答を参照ください。</p> <p>なお、宿泊客への朝食・夕食の義務付けは想定しておりません。また、提供単価の設定は行わない予定です。</p>

No	資料	項目	提案、意見(参加事業者)	回答(県)
31	業務要求水準書(案)	宿泊棟における客室のサービス水準等	業務要求水準書(案) P.103「第5 運営支援業務要求水準」「4 業務の内容」「(5) 宿泊施設管理業務」「(イ) 日常管理業務」において、宿泊棟におけるサービス水準が示されておりますが、「シーツ、リネン類の交換」は、いわゆる「ベッドメイク」も含めて民間事業者が行う必要があるのかをお示しいただきたく存じます。また、宿泊棟の什器備品リストについて、お示しいただけるようお願い申し上げます	ベッドメイクも含める予定です。 宿泊棟の什器備品リストは、入札公告時に示す予定です。
32	業務要求水準書(案)	宿泊棟の食堂及びグリーンハウスのラウンジにおけるサービス内容	宿泊棟の食堂及びグリーンハウスのラウンジにおける食事、飲食の提供にあたっては、アルコール類の提供も可能としていただけるようお願い申し上げます	実施方針等に関する質問・意見に対する回答のNo299の質問回答を参照ください。
33	実施方針	施設整備業務に係る対価の支払方法	施設設備業務に係る対価の支払方法 ①施設整備業務に係る対価が、一括払い又は割賦払いにより支払うとありますが、本事業は資金調達額(建設期間のつなぎ融資額、割賦金相当額の借入額)が非常に多額となると思料いたします。出来るだけ早期に金融機関と交渉を開始したいと考えており、支払方法を早急に公表いただけないでしょうか。 ②施設整備完了後の一括払い又は割賦払いだけでなく、前払いや建設期間中の出来高払いもご検討いただけると、調達金利を抑えることができ、事業費の低減に繋がります。	施設設備業務に係る対価の支払方法については、県のホームページ上で公表した特定事業の選定の公表資料を確認ください。 詳細は入札公告時に示す予定です。
34	その他	資料3 モニタリングの実施とサービス購入料の減額等	モニタリングの実施とサービス購入料の減額等 モニタリング対象に「エ 飲食施設等運営業務」及び「自主事業」が含まれておりますが、独立採算で実施する事業であることから、これらの事業のモニタリング結果によって、維持管理業務及び運営支援業務のサービス購入料(2、3)が支払停止や減額がなされないようにしていただけないでしょうか。	飲食施設等運営業務及び自主事業については、減点ポイントの加算の対象となり、ポイントが溜まれば改善勧告等としますが、サービス購入料の支払停止や減額は行わない考えです。
35	業務要求水準書(案)	大規模修繕業務について	大規模修繕業務が維持管理業務に含まれていますが、提案時点で15年後の設備等の更新に要する費用の算出は大変困難であり、事業者としてはリスクを考慮し余裕を持った金額を提案せざるを得ません。15年後の技術革新等やコストダウンの可能性を考慮すれば、本事業には含めないほうが良いのではないのでしょうか。	大規模修繕業務は、事業範囲外とします。実施方針等に関する質問・意見に対する回答のNo18の質問回答を参照ください。

No	資料	項目	提案、意見(参加事業者)	回答(県)
36	業務要求水準書(案)	飲食施設等運営管理業務について	<p>飲食施設等運営業務について、貸付料を県に納付し独立採算での運営を求められていますが、飲食施設単独では収支が合わないと思われます。</p> <p>そのため、宿泊施設の運営者や維持管理会社等が他の業務も併せて実施する以外に方法は無く、飲食を専門としている事業者は参画できない事業形態になっているため、貸付料の減免やサービス購入料の支払い等について考慮していただけないでしょうか。</p> <p>また、飲食施設の主たる利用者は宿泊施設の利用者になることが想定されますが、宿泊施設の利用者の決定は県が行うため事業者側でコントロールすることができません。</p> <p>したがって宿泊施設の利用者による飲食施設利用数の変動リスクは事業者側では負担できないため、当該リスクを県で負担していただくことはできないでしょうか。</p> <p>(例えば、宿泊利用者による飲食施設の利用者の想定人数を基本とした一定額を予め県に保証していただく等)</p>	<p>ご意見として承りますが、県によるサービス購入料の支払いや、宿泊施設の利用者による飲食施設利用数の変動リスクを県で負担する予定はありません。</p>
37	実施方針	資料2 P3(4) ア 支払時期	<p>・サービス購入料1の支払時期について、一括または四半期毎に年4回に分けて支払うとありますが、金利総額・手間等鑑みると一括払いとしたほうが良いのではないかと思料します。</p>	<p>サービス購入料の支払時期については、県のホームページ上で公表した特定事業の選定の公表資料を確認ください。</p> <p>詳細は入札公告時に示す予定です。</p>
38	業務要求水準書(案)	P48 カ 外構	<p>・①カ 外構 (ア)共通のポツ一つ目に「外溝の対象範囲は、資料21配置計画(案)に示す」とありますが、「外構」と「外溝」の定義は意図的に使い分けているのでしょうか？</p> <p>・②①が否(区別はなく誤字)の場合、資料21「配置計画(案)」に示される範囲の外構が対象との理解でよろしいでしょうか？</p> <p>・③②が是の場合、業務要求水準書(案)資料の別紙6に示されている外構(フェンス等)の範囲と資料21「配置計画(案)」のPFI工事範囲が異なることについては、どのように整理すればよろしいでしょうか？</p>	<p>「外溝」は誤字につき訂正します。</p> <p>外構工事の範囲は、入札公告時に示す予定です。</p>
39	業務要求水準書(案)	P59 カ 雨水排水計画	<p>・「雨水貯留施設の整備」「既存擁壁や法面等の取扱い」など開発許可に関する対応が必要なものが想定されます。事業地内の技術基準を確認したいため、当初の開発関連情報と本事業の開発許認可上の条件(留意事項)等を早期の開示をお願いします。</p>	<p>入札公告時に示す予定です。</p>