

鈴鹿市文化会館大規模改修事業 実施方針に関する質問及び意見 への回答

- ・ 鈴鹿市文化会館大規模改修事業実施方針について、令和3年7月22日までに寄せられた質問及び意見への回答を公表します。
- ・ 質問及び意見への回答は、現時点での市の考え方を示したものです。今後、質問及び意見を踏まえた実施方針の内容の詳細化等を行う予定であり、最終的には実施方針の変更として修正版を提示しますので、ご留意ください。

令和3年8月20日
鈴鹿市

■実施方針に関する質問

| No. | 頁 | 項目名 | 質問 | 回答 |
|-----|----|---------------------|---|--|
| 1 | 2 | 事業方式 | 事業の方式が明示されておませんが、PFIに準じ、「改修と維持管理を一括して発注する方式」とは、ROやDBM等、どのような方式を検討されているでしょうか。ご教示願います。 | DBM方式を検討しています。 |
| 2 | 2 | 事業方式 | 事業の方式は、8月下旬の特定事業の選定時に公表されるとの理解で宜しいでしょうか。ご教示願います。 | 事業方式は、別途実施方針の修正版を公表予定です。 |
| 3 | 4 | 目標耐用年数 | 「目標耐用年数80年」とありますが、長寿命化の目標年数も同様と考えてよろしいでしょうか。また、今回の改修から次回の大規模改修までのどれぐらいの年数を見込まれているでしょうか。 | 今回の大規模(長寿命化)改修後は、計画では20年後に大規模改修(社会的要求水準を満たす設備の更新を除く。)を予定しております。目標耐用年数の80年は「鈴鹿市公共建築物個別施設計画(令和2年7月策定)」に記載される鉄筋コンクリート造の施設であることから、これに準じます。 |
| 4 | 5 | 改修の方向性 | 「現行法令に適合」とありますが、エレベーターの場合、計画通知が必要でしょうか。 | 計画通知は不要となります。ただし、建築指導課への是正報告は必要となります。 |
| 5 | 5 | 改修の方向性 | 大規模改修工事にあたっては建築確認申請は不要との理解でよろしいでしょうか。ご教示願います。 | ご理解のとおりです。 |
| 6 | 5 | 参加資格の確認 | 代表企業以外の構成員が参加資格を喪失した場合は、市にお認め頂いたうえで、構成員を変更できるとの理解でよろしいでしょうか。ご教示願います。 | ご理解のとおりです。 |
| 7 | 6 | 事業期間 | 維持管理期間の始期及び終期の記載が相違する箇所が見受けられます。維持管理期間は令和6年4月から令和21年3月までの15年間でよろしいでしょうか。 | ご理解のとおりです。実施方針修正版を公表予定です。 |
| 8 | 6 | 事業期間 | 指定管理の開始時期は本事業の維持管理業務の開始時期(令和6年4月)と同時期(令和6年4月)との理解でよろしいでしょうか。 | ご理解のとおりです。 |
| 9 | 6 | 事業期間 | 運転業務準備期間に係る費用は維持管理業務の対価に含まれるとの理解でよろしいでしょうか。 | 運転業務準備期間に係る費用は維持管理業務の対価に含みません。 |
| 10 | 6 | 事業期間 | 設計期間と建設期間のご指定がございますが、令和6年3月までに建設が完了すればよく、設計完了時期等は民間事業者からの提案と考えてよろしいでしょうか。ご教示願います。 | 令和6年3月までに建設が完了すればよく、設計完了時期等は事業者からの提案によります。 |
| 11 | 7 | 事業範囲 | 維持管理業務について、PFIと指定管理者と業務を区分した理由についてご教示ください。特に、日常と定期を区分することで責任分担が曖昧になってしまう可能性がございますが、このあたりの見解もご教示いただきたいと思います。 | スケールメリット・専門性の観点から、維持管理業務と館運営業務を分けています。軽微な維持管理で指定管理者ができることは極力指定管理者が実施する方針としています。 |
| 12 | 8 | 業務範囲 | <市の業務範囲>に記載する維持管理業務の内、(イ)大規模修繕業務(ウ)簡易修繕業務(一定以上の金額を超えるもの)の各々につきまして具体的な定義をお示し願います。 | (イ)大規模修繕は、今回の改修に係る部分以外の不具合や、災害などで簡易修繕額を超えるもの、設備オーバーホールなどを想定しています。また市都合による改修(貸室の用途変更など)は市の負担とします。 (ウ)簡易修繕は、事業期間中で年間250万円(税込)を想定していますので、事業期間全体で調整提案してください。 前述の設備オーバーホールなどが必要な場合は提案していただき、必要な時期に市で負担します。また、事業期間内に想定外の事態が発生した場合は、協議対象とします。 |
| 13 | 8 | 業務範囲 | <事業者の業務範囲>のうち「簡易修繕業務」については、計画修繕(大規模修繕及び簡易修繕)は含まれているとの理解でよろしいでしょうか。また、計画外の突発的に発生する突発修繕については、一定の金額により市又は事業者の業務範囲に区分されるとの理解でよろしいでしょうか。 | 簡易修繕は15年間の維持管理業務の中での簡易な修繕(建具の調整、誘導灯充電電池の交換、塗装剥がれの対応、内装の補修、トイレ修繕など)を想定しています。大規模修繕は、今回の改修工完了から20年後に市で実施予定です。修繕範囲の区分の考え方は、No12の回答を参照ください。 |
| 14 | 8 | 業務範囲 | <指定管理者の業務範囲>に記載する維持管理業務(ア)(イ)(ウ)は警備業務(有人警備・機械警備)を想定されているのでしょうか。また、<指定管理者の業務範囲>に記載する業務は本事業の範囲外(積算対象外)との理解でよろしいでしょうか。 | 前段については、<指定管理者の業務範囲>(ア)(イ)(ウ)は開館時間内での通常運営における業務を指すものです。具体的に(ア)は、館内及び敷地内での迷惑行為の防止、災害などの非常時の来館者の安全確保や避難誘導。 (イ)は、建物・外構・設備・備品などの日常点検。 (ウ)は、職員勤務時間外(17時15分以降、閉館まで)の窓口・電話対応・貸館・点検・旋業業務を指します。よって、本事業における警備業務は東口に設置されている機械警備(常駐不要)と理解してください。 後段については、ご理解のとおりです。 なお、<指定管理者の業務範囲>に記載の業務は事業者の業務範囲外であり、市が事業者に支払う対価に含まれません。 |
| 15 | 8 | 業務範囲 | 本事業の事業者を構成する維持管理企業が、本施設の指定管理者の公募に応募することは可能でしょうか。また、その場合、選考審査の加点要件になりますでしょうか。 | 文化会館は現在直営ですが、令和6年度のリニューアルオープンに向けて指定管理者制度を公募にて選定し、導入予定です。 これに本事業における維持管理企業が応募することは可能ですが、加点については考慮していません。しかし、同時に公募予定のイースのサンケイホール鈴鹿(市民会館)の維持管理もありますので、提案書類に文化会館で実績ありを記入し評価を仰ぐことは可能です。 |
| 16 | 8 | 市の行う簡易修繕業務 | 簡易修繕業務のうち市の業務となる、「一定以上の金額」につきましては、募集要項に金額が明記されるとの認識でよろしいでしょうか。ご教示願います。 | ご理解のとおりです。年間250万円(税込)を想定しています。 |
| 17 | 8 | 事業者の収入 | 大規模改修工事に係る対価と維持管理に係る対価について、事業者への支払方法をお示し願います。 | 大規模修繕工事に係る対価は、各年度の業務の出来高に応じて各年度末の支払いを、維持管理業務に係る対価は、毎年の平準化払いを基本としつつ、簡易修繕業務等、実施のタイミングが事業者の提案によるところが大きい業務に係る対価については、事業者の提案に基づく支払い方法を想定しています。 維持管理業務のうち簡易修繕業務については、No.16のとおり、年間250万円(税込)で15年間を想定していますが、提案により配分を変更することも可能です。 |
| 18 | 9 | 事業のスケジュール(予定) | 大規模改修工事の設計期間が令和4年6月からの8か月間となっていますが、本契約の締結は6月の初旬の予定となりますでしょうか。 | 本契約の締結は令和4年6月下旬を予定しています。実施方針修正版を公表予定です。 |
| 19 | 10 | 施設見学 | 選定スケジュールには直接の記載はありませんが、9/末までに実施を予定されています施設見学(内覧)について、10月以降で常時的な範囲内(施設運営に支障をきたさない範囲内)で施設を拝見することは可能でしょうか。 | 施設見学(内覧)については、8月末の申込期後も延長する予定です。 |
| 20 | 10 | 事業の募集及び選定スケジュール(予定) | 提案書の提出後にプレゼン(ヒアリング)は実施されますでしょうか。 | 実施します。 |
| 21 | 10 | 実施方針等に関する質問及び意見の受付 | 内覧会は希望すれば随時実施していただけますでしょうか。 | No.19の回答を参照してください。 |
| 22 | 10 | 実施方針等に関する質問及び意見の受付 | 内覧の実施期限はありますか また、複数回の申し込みは可能でしょうか | No.19の回答を参照してください。 複数回の申し込みは可能です。 |
| 23 | 12 | 応募者の構成等 | 複数を一企業が兼ねることが可能とありますが、評価点は例えば、建設企業と設計企業が一括の場合と建設企業と設計企業が別々の場合で評価に違いはありますか。 | 複数を一企業が兼ねることによる評価の優劣はありません。 |

■実施方針に関する質問

| No. | 頁 | 項目名 | 質問 | 回答 |
|-----|----|-----------------------------|--|---|
| 24 | 14 | 維持管理業務にあたる者の要件 | 「3,000㎡以上」とは延床面積を指し、「維持管理業務」とは総合管理(設備、警備、清掃等を一括して受注)を指すとの理解でよろしいでしょうか。 | 前段についてはご理解のとおりです。 後段については、「維持管理業務」とは総合管理を指しますが、左記例示の設備、警備、清掃等の項目にとられるものではありません。 |
| 25 | 15 | SPC設立に関する要件 | SPCの構成企業は1社のみ(他の選定事業者は協力企業としてSPCへの出資を行わない)としてもよろしいでしょうか。 | 別途実施方針修正版を公表予定ですが、SPCの設立を前提としない事業条件とする方針です。 |
| 26 | 15 | SPCの設立に関する要件 | SPCへの出資について、出資が必須であるのは代表企業のみであり、それ以外の企業については、必須ではないという理解でよろしいでしょうか。ご教示願います。 | No.25の回答を参照してください。 |
| 27 | 16 | 「鈴鹿市文化会館大規模改修民間事業者選定委員会」の設置 | 選定委員会のメンバー及び人数は公表されるのでしょうか。 | 募集要項公表時に示します。 |
| 28 | 17 | 予想されるリスクと責任分担 | 指定管理者の施設運営業務に支障をきたす事案が発生し、事業者が維持管理業務の要求水準を充たしている場合、リスク負担(施設運営業務の損害への補償等)は、貴市でご対応頂けるとの理解でよろしいでしょうか。 | ご理解のとおりです。 例:舞台音響が故障して当日の催物が中止になった。この場合は指定管理者の加入保険での対応になると考えるが、管理事業者が要求水準書に基づく定期的な点検を実施していれば責任はない。 |
| 29 | 17 | 事業の実施状況のモニタリング | 維持管理業務のモニタリング結果より、是正措置を講じる必要がある際に、指定管理者の協力が必要となる場合については、指定管理者への協力依頼等は貴市が行うとの理解でよろしいでしょうか。 | ご理解のとおりです。 |
| 30 | 18 | その他 | 駐車場借地2筆(第二、第三駐車場)についても、事業範囲との理解で宜しいでしょうか。 | 駐車場借地2カ所は、事業範囲外です。管理は予定される指定管理者、市になります。 |
| 31 | 23 | 税制度変更リスク | 「本事業に直接関係する税制度の新設、変更に関するもの」の中に、消費税変更は含むとの理解でよろしいでしょうか。 | ご理解のとおりです。 |
| 32 | 23 | 物価変動リスク | 「維持管理期間中の物価変動」とは、三重県の最低賃金見直し等、人件費に関わる際にも適用され、対価については毎年見直し頂けるとの理解でよろしいでしょうか。 | ご理解のとおりです。 |
| 33 | 23 | 不可抗力リスク | 「天災・暴動等」には大規模感染症等(パンデミック)も含まれるとの理解でよろしいでしょうか。 | 新型コロナウイルスに関するものは、常態化しているため不可抗力には含まれませんが、新たな大規模感染症等の影響については協議対象となる場合があります。 |
| 34 | 24 | 維持管理段階施設の瑕疵 | リスク分担表の「施設の瑕疵」のリスク負担者ですが、「民間事業者が改修した部位の瑕疵」と「未改修部分に生じた瑕疵」の負担者が逆であるような気がしますがいかがでしょうか。 | ご理解のとおりです。 実施方針修正版を公表予定です。 |
| 35 | 24 | 施設損傷 | 指定管理者の責による施設の損傷である場合、貴市がリスクを負う(又はリスク負担の所在について、貴市と指定管理者で協議を行う)ものとし、事業者と指定管理者が、直接協議を行うことは無いものと理解してよろしいでしょうか。 | 市、指定管理者、事業者の3者で協議を行う場合もあります。 |
| 36 | 24 | 施設の瑕疵 | 「民間事業者」とは本事業における「事業者(優先交渉権者及びSPC)」を表しているのでしょうか。前述の内容が正である場合、当該欄の上段と下段のリスク負担者の表示が逆であると思われませんが、ご確認願います。 | ご理解のとおりです。 実施方針修正版を公表予定です。 |
| 37 | 24 | 施設の瑕疵 | 「施設の瑕疵」にて、「民間事業者が改修した部位の瑕疵」が「市」で、「未改修部分に生じた瑕疵」が「事業者」と記載があります。これは誤植との理解でよろしいでしょうか。ご教示願います。 | ご理解のとおりです。 実施方針修正版を公表予定です。 |

■実施方針に関する意見

| No. | 頁 | 項目名 | 質問 | 回答 |
|-----|----|-----------------------------|---|--|
| 1 | 7 | 業務範囲 | 「舞台機構・舞台設備保守管理業務」及び「映像ドーム保守管理業務」の対象となる設備は指定管理者の施設運営業務に関わる設備であり、機器使用時(舞台公演時等)は、指定管理者側で専門スタッフの配置をされると想定されます。本事業においては、保守管理は事業者で行い、機器使用時の機器運転等は指定管理者で行う事となる為、責任分界点が曖昧で、非効率的な管理体制である様に思われます。保守管理も指定管理者業務に含むことで、同一会社による効率的な管理が可能となり、責任分界点の問題も解消されると考えます。 | ご指摘のとおり運営に関することは指定管理者の業務となりますが、指定管理者制度を導入しても、通常機器の定期点検は外部事業者に委託しており、本事業の事業スキームでも運用できると考えています。 |
| 2 | 8 | 業務範囲 | 事業者の維持管理業務の内、建築物、建築設備等は「保守管理業務」と記載されていますが、指定管理者の維持管理業務には「日常点検業務」と記載されています。別途に指定管理者を選定されることで、事業者の維持管理会社と指定管理者の維持管理会社が別会社となる可能性がありますが、「日常点検業務」が設備管理業務における「日常点検」を指す場合、日常点検と保守管理を別会社が担うことになり、責任分界点が曖昧になることや、ファンリテイナメントの観点等から不適切と考えます。(弊社は、本事業の維持管理業務においては建築・設備・清掃・環境衛生管理を担い、指定管理者の維持管理業務においては警備を担うものとして適切な棲み分けを想定されているものと拝察しております。) | 維持管理業務の(ア)建築物保守管理業務は、主に特殊建築物定期調査とそれに伴う不具合修繕を、(イ)建築設備保守管理業務は、空調機器、非常用設備、昇降機、高圧電気設備など法定点検等を想定しています。また、指定管理者の日常点検業務は本事業での常駐管理者を不要としていることから、建物外観目視や運営で破損・故障などの不具合があった場合、最初に発見することを想定しているものです。よって、両者は適切に機能すると考えています。詳細は、募集要項公表時に示します。 |
| 3 | 10 | 施設見学 | 選定スケジュールには直接の記載はありませんが、9/末までに実施を予定されています施設見学について、10月以降も常識的な範囲内(施設運営に支障をきたさない範囲内)で施設を拝見することは可能でしょうか。 | 施設見学(内覧)については、8月末の申込期限後も延長する予定です。 |
| 4 | 12 | 応募者の参加資格要件 | 参加資格は幅広い事業者の参加を促すため、延床5,980㎡の本施設に対して3,000㎡以上の公共建築物の実績とされているかと思いますが、音響設計等のホールの特殊性を鑑み、公共建築物ではなく文化ホールと限定されてはいかがでしょうか。また、落札者決定基準においても、延床面積に応じた定量的な評価尺度の検討(5000㎡以上3点、4000㎡以上2点、3000㎡以上1点など)をお願いします。 | 本事業は幅広い事業者の参加を期待していますので、文化ホールの限定を外しております。同様に本事業は提案内容を重視しますので、実績に応じた定量的評価はいたしません。 |
| 5 | 15 | SPC設立に関する要件 | 本施設所在地をSPC本店所在地として登記できるようにして頂けないでしょうか。 | SPC設立に関する要件については、見直すこととします。別途実施方針修正版を公表予定ですが、SPCの設立を前提としない事業条件とする方針です。 |
| 6 | 24 | 未改修箇所部分に生じた瑕疵(契約時に未知であったもの) | 負担者が事業者となっていますが、未改修かつ未知の瑕疵ですので、市負担として頂けないでしょうか。 | 本項目は基本的に改修箇所の不具合等を規定するものであり、リスク分担表では「△」と記載し協議対象としています。 |
| 7 | - | 現行管理状況 | 現行管理会社の本施設における過去3年度分の管理状況が判る資料(人員配置体制、委託金額、業務別の委託先等)のご開示をお願いします。 | 募集要項公表時に示します。 |