

柏崎市旧庁舎跡地利活用事業における『募集要項（案）』に対する質問・意見への回答 令和5（2023）年6月28日

No.	頁	該当箇所							質問・意見の内容	回答	
		第1	1	(1)	ア	(ア)	a	(a)			項目名
1	3	第2	1	(5)	ア				事業スキームの概要	中央地区コミュニティ振興協議会の予約受付等、業務は何処迄携われるのかご教示ください。	後日回答します。
2	5	第2	1	(5)	カ				事業方式	「コミュニティセンターの開館日の午後5時以降の施設貸出し等の運営は、事業者が行うことを想定している」との記載がありますが、事業者側では責任分担が不明確となるため、コミュニティセンター運営のリスクを追うことは出来ません。	後日回答します。
3	7	第2	1	(5)	ケ				民間収益事業	カフェスペースの運営規模の縛りはあるでしょうか。	カフェスペースの運営規模に関する制限はありません。面積規模及び運営内容を含めて事業者提案とし、事業者の独立採算により実施していただきます。
4	9	第2	1	(5)	コ	(エ)			賑わい創出業務に係る収入	目標収入額の基準を明確化していただけないでしょうか。また、目標収入額を下回った場合は補てんしなければならないのでしょうか。「大きく上回る」とは、どれくらいの金額でしょうか。	目標収入額の基準等は、事業者の提案に基づき、市と協議を行った上で決定することを想定しています。また、目標収入額を下回った場合の補填については想定していません。
5	11	第3	2	(1)	ウ				応募者の構成	代表企業の業務は、基本契約の締結までですか、全事業期間を通じて行うのですか。	代表企業は、全事業期間にわたり構成員や下請け企業の取りまとめ等を行っていただきます。詳細は、公募開始時の基本契約書（案）にて示します。
6	11	第3	2	(1)					応募者の構成	代表企業と統括管理業務を行う業者の役割の違いは何ですか。	代表企業は、全事業期間にわたり構成員や下請け企業の取りまとめ等を行い、統括管理業務は、要求水準書（案）36頁に記載されている業務内容を行っていただきます。なお、代表企業を担う事業者が、統括管理業務を行うことも可能です。
7	11	第3	2	(1)					応募者の構成	代表企業と統括管理業務を行う業者が違っても良いですか。	代表企業と統括管理業務を異なる事業者が担うことは可能です。
8	11	第3	2	(1)	イ				応募者の構成	設計企業が工事監理業務を兼任することは可能でしょうか。	設計企業が工事監理業務を兼任することは可能です。ただし、建設企業が工事監理業務を兼任することはできません。
9	11	第3	2	(1)	ウ				応募者の構成	本事業は設計・建設期間は約2年2か月間、維持管理・運営期間は15年間と長期にわたるものであるが、設計・建設期間終了後に代表企業を変更することは可能でしょうか。	代表企業は、原則として変更することはできません。但し、代表企業としての役割を担うことが困難となった場合等に限り、市が承諾した場合は、変更することも可能とします。
10	11	第3	2	(1)	オ				応募者の構成	「下請け業者」とは1次下請けだけでなく、2次以降の下請け企業も含むと考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
11	14・15	第3	2	(3)	エ～オ				維持管理業務を行う者、運営業務を行う者	維持管理業務・運営業務を行う者は市の令和5（2023）・6（2024）年度の入札参加資格者名簿の登録は不要との理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。なお、維持管理業務及び運営業務の資格要件には「柏崎市内に事業所を有する、又は事業所を設置する予定の法人その他の団体であること（個人は対象とならない。）」を追加します。募集要項（案）を一部修正します。
12	16	第3	2	(6)					地元経済への配慮	地元企業の採用は、選定の加点項目となりますか、なる場合には具体的にどのような方法になりますか。	地元企業の採用については、審査の際の加点項目とすることを想定しています。詳細な審査方法は、公募開始時に審査基準において示します。

柏崎市旧庁舎跡地利活用事業における『要求水準書（案）』に対する質問・意見への回答 令和5（2023）年6月28日

No.	頁	該当箇所								質問・意見の内容	回答
		第1	1	(1)	ア	(ア)	a	(a)	項目名		
1	5	第1	12	(1)	イ				維持管理・運營業務等に係る保険	損害賠償責任を担保する保険を付保とありますが、損害賠償金額の指定等、具体的な指示事項がありましたら、お聞かせください。	賠償金額等の指定はありません。事業者提案により、要求水準書（案）5頁に記載の条件を満足する保険を付保してください。 なお、市は全国市有物件災害共済会の建物総合損害共済に加入する予定ですが、これは市が責を負う場合（市に費用負担が生じる場合）に適用されるものであり、事業者や第三者が責を負う場合には適用されませんので、ご注意ください。
2	7	第2	1	(1)					敷地概要	地積測量図のCADデータを頂けないでしょうか。	契約締結後に提供します。
3	8	第2	1	(2)	ア				計画条件	「教育分館への車両の進入通路は共有して使用することができる」との記載がありますが、常時使用可能と考えてよろしいでしょうか。	常時開放しています。なお、事業者側で閉鎖時間を設定する場合は、教育分館の先でゲート等を設けてください。
4	8	第2	1	(2)	イ				計画条件	庁舎棟、会議棟、旧市民会館の通り芯と敷地の関係がわかる資料を頂けないでしょうか。（別紙資料にて残置杭と通り芯の関係はわかるが、通り芯と敷地の関係がわからない）	当該資料はありません。通り芯と敷地の関係は、今後実施する解体撤去工事において確認する予定です。
5	8	第2	1	(2)	エ				計画条件	防火水槽等の残置を予定しているとの記載がありますが、防火水槽以外の残置物をご教示願います。	残存物は別紙資料（案）4-3のとおりです。なお、駐輪場については現在の施設状態等を踏まえて、解体撤去工事で撤去し、本事業において新設する計画に変更します。募集関連書類（案）を一部修正します。
6	9	第2	1	(5)					国庫交付金申請等に必要な各種資料の作成等の補助	都市構造再編集中支援事業の活用を予定しているとあるが具体的にどの交付対象事業についての活用を予定していますか。	交付対象事業は、地域生活基盤施設（広場）及び高次都市施設（地域交流センター）を予定しています。
7	10	第2	2	(1)					本施設の主な導入機能・施設	確認ですが、ここで示されている規模について●●以上と記載のある諸室以外は記載面積よりも少なくても可能かどうかご教授ください。	可能です。ただし、導入機能に支障のない規模としてください。
8	12	第2	2	(2)	ウ	(イ)			車両動線	大型搬入車両はどの程度までの車両サイズを想定すればよいでしょうか。	全長12m以下、全幅2.5m以下、全高3.8m以下、車両総重量11t以上、最大積載量6.5t以上の大型トラック、大型バス等の出入りを想定しています。なお、要求水準書（案）の記載は、次のとおり修正します。 (イ) 大型搬入車両及び緊急車両等がコミュニティセンターの正面玄関に停車し、支障なく搬入出、昇降、出入り等ができる動線を確保すること。
9	12	第2	2	(2)	エ	(イ)			積雪等への配慮	雪の集積場所は駐車場と重複してもよろしいでしょうか。	重複しても構いません。ただし、要求水準書（案）60頁に記載のとおり、施設利用に支障となる場合には排雪が必要となりますので、ご注意ください。
10	12	第2	2	(3)	ア	(カ)			諸室配置・動線計画	市が冬期に開催する展示会とは具体的にどのようなものでしょうか。過去の開催事例など情報を提供いただきたい。	令和4（2022）年2月及び令和5（2023）年3月に柏崎市立図書館（ソフィアセンター）で開催した「柏崎の花-Spring Collection」と同様の展示会を想定しています。
11	16	第2	2	(5)	イ	(オ)	a		柏崎市公共施設予約システム	現行の予約システムでは、時間枠が30分単位となっていますが、システムの設定で例えば2時間枠などの指定はできるのかどうかご教授ください。	今後、予約システムの改修、更新等が想定されることから、システム設定に係る詳細については、契約締結後に別途協議します。
12	24	第2	3	(1)	ア	(ア)			講堂	講堂にて行う各種スポーツは公式試合やそれに準じた練習を行うことを想定しますか。	想定していません。
13	28	第2	3	(1)	イ	(ア)	d		展示室	展示室での絵画等の企画展の開催に関して、運営協力することが記載されていますが、具体的な協力内容を教えてください。	事業者から当該企画展に係る人員を配置してもらうことは想定していません。基本的には、企画展開催期間中の展示室等の諸室提供に協力していただくこと、期間中に展示室を活用したイベント等は開催しないことなどの運営協力を想定しています。
14	29	第2	3	(1)	イ	(エ)～(キ)			交流スペースほか	(エ)交流スペース(オ)見守りスペース(カ)カフェスペース(キ)たまり場は仕切りの無い一体のスペースとして設置することは可能でしょうか。	可能です。

No.	頁	該当箇所							質問・意見の内容	回答	
		第1	1	(1)	ア	(ア)	a	(a)			項目名
15	29	第2	3	(1)	イ	(カ)	a		カフェスペース	カフェスペースは再委託ならびに誘致とのことですが、その際の経済条件等はどのような設定でしょうか。契約期間その他管理業務などの設定は事業者の提案になりますでしょうか。	カフェスペースの整備・運營業務は、民間収益事業ではなく振興事業（独立採算による指定管理業務）として取り扱うため、使用料については無償とします。募集関連書類（案）を一部修正します。また、カフェスペースの運営期間は15年間としています。その他管理業務等の設定については事業者提案となります。
16	30	第2	3	(1)	イ	(ケ)	a		男女更衣室	職員人数分のロッカーですが、ご利用者と一緒の更衣室を使用するのではなく、職員控室等でのロッカー設置も可能でしょうか。また利用者ロッカーは料金を徴収する想定でしょうか。	職員控室等でのロッカー設置は可能です。また、利用者ロッカーについては料金を徴収しません。要求水準書（案）を一部修正します。
17	30	第2	3	(1)	イ	(ケ)	b		男女更衣室	シャワーの利用料は徴収しますでしょうか。	利用料は徴収しません。
18	31	第2	3	(1)	ウ	(ア)	g		人工芝コート	18m×26mとありますが、縦方向26mが短いと思われるので再検討お願い出来るでしょうか。	iに提示していたコート外周の管理用通路（幅2m以上）の確保に係る記載を削除し、フットサルコートのサイズを「18m以上×30m以上」に変更します。要求水準書（案）を一部修正します。
19	31	第2	3	(1)	ウ	(ア)	h		人工芝コート	ベースライン後方の寸法の指定はありますか。（公式試合では6.4m以上）	後方は3.5m程度のスペース確保を想定しています。要求水準書（案）に追加します。
20	32	第2	3	(1)	ウ	(イ)	a		陸上走路	レーン幅が1.22mとありますが、今後改訂し、幅が変更になった場合は、対応が必要かどうかご教授ください。	設計段階で変更となった場合は、事業者にて対応していただくことになります。維持管理・運営期間中に変更となった場合は、市が対応の要否を判断し、必要と認められた場合は市の負担により変更します。
21	32	第2	3	(1)	ウ	(エ)			イベント等対応機能	イベント時、多目的広場内にキッチンカー等車両の乗り入れを想定する必要がありますでしょうか。	緊急車両や資材搬入車両が出入りできる開口部を設ける必要がありますので、キッチンカーの乗り入れも可能と考えます。
22	36	第3	1	(3)	ア				統括管理責任者の設置	現場が出来る迄は非常駐の認識で間違っていないでしょうか。	ご理解のとおりです。
23	36	第3	1	(3)	ア	(イ)			統括管理責任者の設置	「設計、建設、開館準備期間」及び、「維持管理、運営期間」において、統括管理責任者をそれぞれ1名配置とありますが、「開館準備期間」は「維持管理、運営期間」の統括管理責任者が兼ねることは可能でしょうか。	可能です。
24	51	第6	2						業務の要求水準	工事監理業務は常駐監理（1人以上）とあるが、対応できる設計事務所は現実的に少なく、常駐監理の条件を要求水準から外せませんか。	常駐監理でなくても可能とします。要求水準書（案）を一部修正します。
25	63	第7	2	(10)					光熱水費	コミュニティセンターの光熱水費（電気、水道、ガス等）の負担が事業者7割、中央地区コミュニティ振興協議会3割とありますが、光熱水費（電気、水道、ガス）以外の電話料金、インターネット通信費用、（テレビ設置の場合）NHK受信料などコミュニティセンターの運営に係る費用はコミュニティ振興協議会が負担という認識でよろしかったでしょうか。	電話料金等の通信費や燃料費は、光熱水費と同様、事業者7割、中央地区コミュニティ振興協議会3割の負担割合となります。インターネットに係る費用やNHK受信料は市が負担します。要求水準書（案）を一部修正します。
26	63	第7	2	(10)					光熱水費	実際に運営していく中で、事業者と中央地区コミュニティ振興協議会との負担割合が現状にそぐわない場合や、エネルギーコストの上昇等が生じた場合に、光熱水費の見直し等は検討してもらえるのでしょうか。	原則、負担割合は変更できません。大幅なエネルギーコストの上昇等が生じた場合には、別途補填するなどの対応を検討する予定です。
27	67	第8	2	(4)					オープニングイベント業務	市と事業者の役割分担を明確にして頂きたい。	市は出席者名簿の作成を行い、事業者は要求水準書（案）に記載のとおり、案内状の作成・送付、出欠確認、会場の設営・撤去、司会・進行、館内や駐車場の案内・誘導、施設・設備の説明など、一連の業務を担います。要求水準書（案）を一部修正します。
28	67	第8	2	(4)	ア				内覧会の開催	内覧会の出席者は、貴市で選出していただくという認識でよろしいでしょうか。また、一般市民に対しての内覧会は想定しているかご教授ください。	一般市民向けの内覧会も想定しています。内容については、事業者提案に基づき、別途協議の上、決定します。要求水準書（案）を一部修正します。

No.	頁	該当箇所							質問・意見の内容	回答	
		第1	1	(1)	ア	(ア)	a	(a)			項目名
29	68	第9	1	(1)	ア	(カ)			運営業務の基本方針	コミュニティセンター開館日の午後5時以降の施設貸出し等の運営は、事業者が行うとあるが、受付対応や入退館処理、施錠等の他、どのような業務を想定されていますでしょうか。	後日回答します。
30	68	第9	1	(1)	ア	(カ)			運営業務の基本方針	コミュニティセンター開館日の午後5時以降の施設貸出し等の運営とありますが、主にどのような業務を想定されているかご教授ください。	No. 29をご参照ください。
31	68・69	第9	1	(1)	イ				開館日及び開館時間	表：多世代交流センター、屋根付き多目的広場の開館時間等に示されている開館・閉館時間において、こどもの遊び場ならびにカフェスペースの営業時間は個別に変更可能でしょうか。	各施設の開館・閉館時間の取扱いは、今後制定する本施設の「設置及び管理に関する条例」において規定することとなります。事業者の提案に基づき、契約締結後に別途協議します。
32	68	第9	1	(1)	イ				開館日及び開館時間	年末年始の休館日の想定はされているかご教授ください。	想定しています。事業者の提案に基づき、契約締結後に別途協議します。
33	68	第9	1	(1)	イ				開館日及び開館時間	市では、早朝の施設貸出や夜間の施設閉鎖などを想定とありますが、どのようなお考えかご教授ください。例えばイベントでの早朝準備のための貸出により、人員配置が必要など。	後日回答します。
34	74	第9	2	(4)	イ				スポーツ教室等開催業務	「公共施設の運営及び維持管理に支障のない範囲」との記載がありますが、公共施設として使用する曜日、時間帯等の設定はありますでしょうか。	特に禁止時間等は設けておりません。開館時間である午前9時から午後10時までの間で、施設利用者が少ない時間帯や、参加者が集まりやすい時間帯で当該業務を実施してください。
35	74	第9	2	(5)	ア				賑わい創出業務	毎月1回のイベントは、すべての施設を使ったものでなければなりませんでしょうか。今月は屋根付き多目的広場でフリーマーケット、来月は多世代交流センターで直売イベントなどの開催でも要求水準は満たされるのでしょうか。	毎回全ての施設を使用する必要はありません。また、1室を使用した小規模なイベント等の実施は想定しておりません。なお、提示いただいた内容で開催する場合は、要求水準を満たすものと考えます。
36	75	第9	2	(5)	イ	(イ)	e		賑わい創出業務	多くのeスポーツ施設ではPCといった備品が整備されているが、本事業において予め整備した方がよろしいでしょうか。	事業者提案によりeスポーツを検討する場合、PC等の必要機器については事業者において準備してください。
37	75	第9	2	(5)	オ				賑わい創出業務	市が運営主体となる絵画等の企画展は賑わい創出業務の1企画とカウントされるのでしょうか。	カウントはされません。当該企画展との同時開催で、事業者が企画するイベント等を実施する場合には、1企画の対象になるものと考えます。
38	75	第9	2	(6)					カフェスペースの整備、運営業務	独立採算業務ですが、設置面積に応じた使用料の支払いがあるかご教授ください。	No. 15をご参照ください。
39	75	第9	2	(6)					カフェスペースの整備、運営業務	カフェスペースの整備・運営が必須となっており、できる限り市内企業を使用するよう記載がありますが、市内企業が見つからない場合は、新潟県内や他のエリアから企業を誘致しても問題ないでしょうか。また、カフェスペース運営企業は構成員でなくても問題ないでしょうか。	市内の飲食等事業者を優先的に採用するよう努めていただきたいが、見つからない場合は新潟県内企業や他エリアの企業でも問題ありません。また、カフェスペース運営企業は構成員でなくても構いません。
40	77	第9	2	(10)					民間収益事業	コンビニエンスストア等は要求水準を満たされるでしょうか。	要求水準を満たします。
41	78	第9	2	(10)	ウ	(イ)			民間収益事業の取り扱い	事業者が民間収益事業を実施する場合、利用料金を支払うこととあるが、利用料の目安を教えてください。	スポーツ教室等開催業務及びカフェスペースの整備・運営業務については、民間収益事業ではなく振興事業（独立採算による指定管理業務）として取り扱うため、使用料については無償とします。要求水準書（案）を一部修正します。民間収益事業については、行政財産目的外使用料を支払う必要があります。新潟県柏崎市行政財産使用料徴収条例の規定に基づき算定し、土地については年間1,373円/㎡の使用料となる予定です。建物については施設完成後の取得価格に基づき使用料が確定します。なお、公有財産の評価替に伴う使用料改定などの規定については、公募開始時に改めて明示します。

柏崎市旧庁舎跡地利活用事業における『別紙資料（案）』に対する質問・意見への回答 令和5（2023）年6月28日

No.	頁	該当箇所							項目名	質問・意見の内容	回答
		第1	1	(1)	ア	(ア)	a	(a)			
1	別紙資料 4-2								ガス管路図	敷地内を縦断するガス管は、庁舎解体時に撤去されますでしょうか。	解体撤去工事において撤去し、敷地境界部でのキャップ止め又は元止めを行います。