

多摩中央公園改修整備・運営事業

公募設置等指針（案）及び要求水準書（案）に関する質問及び意見への回答

令和2年12月

多摩市

多摩中央公園改修整備・運営事業

公募設置等指針(案)に関する質問への回答

No	頁	第1	1	(1)	ア	(ア)	a	(a)	項目等	質問内容	回答
1		3	1	(1)	イ				代表法人又は構成法人のうち、本事業の各業務を行うものは、本市の入札参加資格者名簿に、それぞれの業務に関連する業種で登録されているとともに、以下に示す要件を満たさなければならない。	複数の法人が共同事業体を構成、もしくはSPCを設立する場合、応募グループの構成法人に所属する協力法人が公募条件を満たしている場合、公募への参加資格があるとみなされるのでしょうか	共同事業体やSPCを構成する代表法人又は構成法人のいずれかが、必要となる資格要件を満たしている必要があります。
2		3	1	(1)	イ	j			エリアマネジメント等を実施した実績(過去10年以内)を備えていること。	エリアマネジメントの実績に関して、どういった内容を実績として認めていただけるのか、おおまかな基準はあるのでしょうか。もしくは例えがあるのでしたら教えてください。	本資格要件については、特定の駅や街区周辺を対象に行ういわゆるエリアマネジメントの取組に加え、複数の主体が連携する事業や、公園運営における市民協働の取組みなどの事例を想定しています。 なお、協議会運営業務(CMA推進業務)では、将来的に多摩中央公園内にとどまらない、多摩センター地区全体への活動展開を想定しており、複数の事業者の協働によるまちづくり等の活動に向けた事業者提案を期待しています。 また、STEP3への継続を協議する段階では、エリアマネジメントを実施した実績を備えていることも考慮して決定します。
3	4	第1	4	(4)					表1-2	特定公園施設(G.L.C以外)管理運営の費用負担 民となっているが、P17の記載に基づくと業務委託費または指定管理料として市が負担するとある。これは市の負担に修正で良いか。特定公園施設の管理運営の費用負担が民では難しいと考える。	特定公園施設の管理運営に必要な費用は、本市からの委託料又は指定管理料の他、指定管理業務の自主事業(自主提案事業)による収入をあてることが可能です。表1-2の記載は、令和3年1月14日に公表予定の公募設置等指針にて、修正します。
4	12	第2	2	(1)	ア	(イ)	③		公募対象公園施設から見込まれる収益等	公募対象公園施設から見込まれる収益等の内容 公募対象公園施設以外の収益施設からの収益は含まないとの理解で良いか。 公募対象公園施設から見込まれる収益以外に見込まれる項目があればお示しください。	お見込みのとおりです。
5	13	第2	3	(1)					看板または広告塔	東京都屋外広告物条例の規定に基づく一定の条件 東京都屋外広告物条例の規定に基づく一定の条件を満たす必要があるとあるが、本公園での広告物掲出に関して、具体的に留意すべき条件をお示しください。	公募対象公園施設及びパークセンターについては、自家用広告物として5㎡以下のものを掲示することができますが、営利目的と判断される掲示物は禁止されており、地域における催しの案内等に限られます。その他詳細については、案件ごとに協議していく必要があるかと考えております。

6	15	第2	4	(2)	ウ					CMAの構成メンバー	協議会運営業務に係る組織構成 事業者は、CMAの構成メンバーとならず、開催事務局とありますが、事業者を、協議体の主体的メンバーではなく事務局としている理由は何か教えてください。 →メンバーではない場合、当該業務(設計、建設、維持管理、管理運営)にかかるCMAでの主体的対応は行うのは難しいため、当該業務上の指摘、要望等に関してはCMAでは多摩市が対応し、CMAを離れた場で協議、調整、交渉を行うこととなると考えています。	事業者のうち、特定公園施設の管理運営業務担当法人には、本公園の指定管理者等としてCMAの構成メンバーとして加わっていただき、協議会運営業務担当法人には、会議運営等の事務局業務を担っていただくことを想定しています。
7	16	第2	4	(3)	イ					協議会運営業務	協議会運営業務に対する費用負担およびリスク分担 協議会運営業務に係る企画・実施に係る費用の12者間での費用負担区分やリスク分担がわかるように内容をお示しください。	事業者に、協議会運営業務の委託料の中で負担頂く範囲は、要求水準書の記載内容をもとに、事業者より提案頂いた内容となります。 また、協議会運営業務(STEP1、STEP2)について、本市が事業者に求める役割は、CMAの事務局機能であり、事業者に負担頂くリスクは、要求水準書及び提案書の履行に関するものとなります。CMAの構成メンバー間における費用やリスクの分担は今後設立準備会等で検討していきます。
8	17	第2	4	(3)	イ					本市の支払う委託料等	本市の支払う委託料等 各期間の本市の支払う費用の上限額の算出根拠をお示しください。	自由な提案を妨げないため、算出根拠についてはお示しできません。
9	17	第2	4	(3)	イ	※2				協議会運営業務(CMA推進業務)に係る費用負担	協議会運営業務(CMA推進業務)に係る費用負担 協議会運営業務(CMA推進業務)と特定公園の管理運営業務の費用は分けて管理し、内訳を示す必要があるが、業務の取り扱いは一つとして良いか。広報業務として公園HPを活用して行う情報発信や管理運営業務の協働担当者との兼任は可能かご教示ください。	業務実施体制については、要求水準書(案)p.71に記載のとおり、本市ではCMA業務と特定公園施設の運営業務を兼務で実施することを想定していますが、各業務の専任者を別々に配置することも可能です。 詳細は令和3年1月14日に公表予定の公募設置等指針に反映し、公表します。
10	20	第3	1	(1)	ア					代表企業の資格要件	代表企業の資格要件 公募対象公園施設を所有するものが原則代表企業とするとあるが、原則ということは、構成企業が所有することも可能かご教示ください。またその場合の条件があれば合わせてお示しください。	本市として、代表法人が所有することが望ましいと考えておりますが、構成法人による所有を妨げるものではありません。 本市の考え方について、令和3年1月14日に公表予定の公募設置等指針に反映し、公表します。

多摩中央公園改修整備・運営事業

公募設置等指針(案)に関する意見への回答

No	頁	第1	1	(1)	ア	(ア)	a	(a)	項目等	意見内容	回答
1		3	1	(1)	イ	j			エリアマネジメント等を実施した実績(過去10年以内)を備えていること。	エリアマネジメントの実績に関して、どこまでが実績と言えるのか定量化しづらいと思いますので、CMAを行う法人の実績を自由に記載して選定委員会で判断される方が、適正な評価ができると思いますので、そのように記載を変更していただきたいです。	ご意見として承ります。
2		3	1	(1)	イ				代表法人又は構成法人のうち、本事業の各業務を行うものは、本市の入札参加資格者名簿に、それぞれの業務に関連する業種で登録されているとともに、以下に示す要件を満たさなければならない。	複数の法人が共同事業体を構成、もしくはSPCを設立する場合、応募グループの構成法人に所属する協力法人が公募条件を満たしている場合、公募への参加資格があるとみなされるように記載を変更していただきたいです。 例えばゼネコンが構成法人又はSPCメンバーとなった場合、ゼネコン単体で見たときは公募条件を満たしていない場合でも公園の設計業務を条件を満たす協力法人の設計会社に発注することで、実績に基づいた設計が出来ると思います。	共同事業体やSPCを構成する代表法人又は構成法人のいずれかが、必要となる資格要件を満たしている必要があります。
3	36	別表1							運営費の増大	運営費の増大 事業期間20年での最低賃金や物価状況の上昇などは、予測できない事案として、5年毎の計画見直しや条件に基づく指定管理料の変更をお願いしたい。	指定管理料に係る物価変動については、考慮することを予定しています。詳細は、令和3年1月14日に公表予定の公募設置等指針とあわせ、公表します。
4	35								別紙2リスク分担保	指定管理業務に係る人件費等の物価変動リスクの記載がないため、20年間の維持管理を行う上で、「指定管理開始後に人件費等の物価変動が生じた際、指定管理料の増減について本市又は指定管理者の申し入れにより協議を行う。」旨の記載をお願い致します。	No.3をご参照ください。
5	36								別紙2リスク分担保	土地の瑕疵(土壌汚染等)のリスク負担が認定計画提出者となっていますが、予め予測ができないリスクの為、貴市負担への変更をお願い致します。	公募設置等指針(案)P.36に記載の「土地の瑕疵」のリスク分担保は、誤記です。下記の通り修正します。 ・調査資料等で予見できることに関するもの:認定計画提出者の負担 ・土地の瑕疵(土壌汚染等)に起因する対応費用の増加や工期の延長:本市の負担

多摩中央公園改修整備・運営事業

要求水準書(案)に関する質問への回答

No	添付資料	頁	第1	1	(1)	ア	(ア)	a	(a)	項目等	質問内容	回答
1		5	第1	4	6	ア				使用料	自主事業における占有料 本業務の管理運営区域内を利用する場合における占有料は支払いの必要がないとの理解で良いか？ 例：自動販売機の設置許可使用料など	指定管理業務の自主事業とみなされる範囲であれば、使用料は免除する予定です。ただし別途、使用申請及び使用料の免除の手続きが必要となります。
2		20	第3	2	2					特定公園施設の要求水準	特定公園施設の要求水準に従って設計・施工した場合の責任分担 要求水準に従って設計・施工した場合に、運営や利用上不都合が生じた場合の費用負担のどのように考えているか。 また、耐久性・運営上の課題から設計仕様の見直しが可能かお示ください。	本件については、要求水準書を満たした上での事業者提案を求めています。要求水準書に従った施工により不都合が生じる見込みがあるのであれば、ご指摘の上、解消するプランの提案をお願いします。実際に問題が生じた場合には協議の上対応いたします。
3		21	第3	2	2					設計業務対象施設に係る要求水準	特定公園施設の設計業務に対する要求確認 要求水準書や提供資料の公園改修基本設計では、設計内容が詳細に示されている。一方で水準書に「事業者の提案による」との記載もある。今回は事業者の独自提案が求められるのか、それとも現在の設計を踏襲し、VE検討として実施設計をすることが求められるのか。設計に関する評価基準をお示ください。	評価基準については、令和3年1月14日に公表予定の事業者選定基準にて公表します。 なお、VE提案の実施にあたっては、数量表との整合をとった提案となるようお願いいたします。VE提案の考え方や条件については、令和3年1月14日に公表予定の公募設置等指針等において、公表することを予定しています。
4		35	4		9					光熱水費等	公募対象公園施設に必要なインフラは特定公園施設のインフラから接続することを原則とするとありますが、公募対象公園施設に必要な水量を確保する為に、既存給水管の口径を75Aから100Aに変更しても宜しいでしょうか。	口径の拡張は基本料金の増額になると思われますので、指定管理者の負担となりますが、実施可能です。
5		38	第5	1	8					設計変更	設計変更に係る費用負担 設計図書、数量計算、工事費積算は、すべて多摩市基準及び要領に従い実施することで良いか？また、工事費積算は経費計算(共通仮設費、現場管理費、一般管理費等算出)まで含まれるか？	東京都の積算基準に従い実施することとなります。経費計算まで含まれます。
6		38	第5	1	8					設計変更	設計変更に係る費用負担 特定公園施設等にかかる工事着手時の前払金制度は適用されるか？	譲渡契約となりますので、前払金制度は適用されません。
7		38	第5	1	8					設計変更	設計変更に係る費用負担 多摩市意向によらない現場条件等にかかる設計変更にとまなう工事費の負担(増額及び減額)についても分担をお示ください。	状況により変更を行い、内容については協議といたします。

8		59		4	④						運営業務水準	資料の位置付け どこまで根拠資料が設計根拠としなくてはいけないのか、あくまでも参考資料で、事業者がすべてやり直す必要があるのでしょうか。	基本方針を踏襲し、基本設計を参考としておりますので、基本設計の数量のみ根拠としているところでございます。
9											広報・宣伝	運営業務要求水準 ④広報・宣伝業務を行う場合、HPやパンフレットの作成など導入時に初期コストが入るので、その費用を設定してほしい。	現在の事業費に含んでおります。
10	1										提供資料1 多摩市中央公園改修 基本設計説明資料	多摩市中央公園改修基本設計説明資料 多摩市中央公園改修基本設計説明資料は市民へ計画説明を行うなど、市民の理解がとれた内容との理解で良いか？	基本方針策定時にワークショップを行い、それを基に基本設計を行いました。

多摩中央公園改修整備・運営事業

要求水準書(案)に関する意見への回答

No	添付資料	頁	第1	1	(1)	ア	(ア)	a	(a)	項目等	意見内容	回答
1		6	3	(5)						事業者は、本公園の円滑な運営のためにパルテノン多摩5階のシティーサロンスペースを利用してパークセンターを設置・運営すること	新設するパークセンターを公園内の総合受付や問い合わせ対応として常駐者を置くことを目的とするのであれば、公園内に設置することを可能にさせていただきたいです。住民さんとの交流や、クレームに対する対応、それに対する移動にかかる時間を考慮し、公園内に設置したほうが効率の面とサービスの面でより良い方法だと考えています。	パークセンターを公園内の他の場所に設置・運営することも可能です。 なお、パークセンターを公園内の他の場所に設置・運営する場合の条件や、シティーサロンスペースの活用については、令和3年1月14日に公表予定の要求水準書にて、詳細を提示します。
2		16	第2							公募設置等計画説明業務	公募設置等計画説明業務 特定公園施設は、多摩市の了解のもと設計が進められ、完成後は多摩市財産となるため、多摩市財産を予定している施設の市民への一義的な説明義務は多摩市が負って頂きたい。特定公園施設の市民等への説明を、多摩市が主体的(主催除く)に行わない場合、その理由をお示ください。	要求水準書(案)p.16に記載の通り、市民等への説明会は、本市の主催により実施します。事業者には、公募設置等計画の内容についての説明を行っていただくことを想定しています。
3		23	第3	2	(2)	ア	(イ)	f	(a)	通信設備	通信設備費用 公園全体の通信環境整備の費用は、整備費に含まれているかお示ください。提案資料1を見ると整備項目としては記載がないため、計上されていない場合は、費用に見込んでいただきたい。	通信設備費用は見込んでおります。
4		35	第4		(9)					光熱水費等	光熱水費の費用負担 特定公園施設の管理運営にかかる光熱水費は、多摩市財産の市民利用に必要な費用でありサービス購入料に該当するため、多摩市が光熱水費にかかるサービス購入料を負担頂きたい。負担しない場合にはその理由をお示ください。	公募設置等指針(案)p.17に記載の「本市の支払う委託料等」に、特定公園施設の管理運営実績に基づく光熱水費相当額が含まれております。