

大浜体育館建替整備運営事業に係る個別対話の結果について

No.	分類	対話における確認事項	対話結果(市の回答)
1	平成31年度及び平成32年度の指定管理者の取扱いについて	現指定管理者の指定管理期間は平成30年度までです。平成31、32年度の指定管理者の募集について、どのようにお考えでしょうか。	平成31年度及び平成32年度については、別途、指定管理者を公募する予定です。
2	供用開始日について	引渡予定日は平成33年1月末までとなっておりますが、事業者の提案により建設期間の短縮を行なった場合は、協議により供用開始日を早めることは可能でしょうか。引渡予定日を前倒しする場合、維持管理・運営期間や、開館準備期間を前倒しすることは可能でしょうか。また、既存施設の維持管理・運営期間を前倒しすることは可能でしょうか。	新体育館の供用開始日及び既存施設の維持管理運営の開始日を早めることはできません。
3	設計・建設期間について	設計・建設期間を短縮する提案をしてもよいのでしょうか。その場合に、割賦払いの開始のタイミングは早まるのでしょうか。	新体育館の設計・建設期間を短縮する提案は可能ですが、新体育館の供用開始日を早めることはできません。 なお、サービス購入費の支払方法は、入札公告時にお示しします。
4	サービス購入費の支払方法について	移管手続きに伴う諸費用について、応募時の支出計画に組み込んでおいてもよろしいでしょうか。事業終了時には諸費用が発生するものと考えられますが、最終年度である15年目に引継費用を上乗せしても良いのか確認させていただきます。	サービス購入費の支払方法は、入札公告時にお示しします。 なお、現時点において、事業終了時の移管手続きに伴う諸費用を、提案時に見込んでいただくことは問題ありませんが、最終年度に上乗せしてサービス購入費を支払うことは想定していません。
5	既存施設について	既存施設の管理運営をPFI事業に包含する狙い・意義・目論見等があればお示ください。	本市では、施設の管理運営業務の効率性や応募事業者の競争性等を保つことなどを考慮し、区域単位で、体育館や野球場、テニスコート等のスポーツ施設を管理運営する枠組みで、指定管理者を募集しています。
6	既存施設について	既存施設の管理運営に対する提案内容について、新体育館の維持管理・運営と同様に提案させて頂くという事で宜しいでしょうか。	既存施設の維持管理・運営内容についても提案していただきたいと考えていますが、大規模な改修提案は評価対象外とします。
7	既存施設について	既存施設の改修提案等は、評価の対象とならないという理解でよろしいでしょうか。	既存施設の維持管理・運営内容についても提案していただきたいと考えていますが、大規模な改修提案は評価対象外とします。
8	既存施設について	既存施設の現状の維持管理・運営業務の内容等が不明確な状況において、今後15年間の提案をすることが難しいと感じています。例えば、野球場はボールがネットを超えて事故が発生するケースもあるため、そのあたりの提案までを想定をされているのでしょうか。既存施設の維持管理・運営業務の内容は、現行指定管理者が熟知していると考えられるため、その部分の評価のウェイトが高い場合、対策を練る必要があると考えています。	既存施設の維持管理・運営内容についても提案していただきたいと考えていますが、大規模な改修提案は評価対象外とします。なお、大規模改修が必要な場合は、市において実施します。 また、入札公告時には、既存施設の現状等がわかるよう、現指定管理者の第三者委託の契約書や修繕履歴等をお示しします。
9	既存施設について	既存6施設に関し、統括管理・維持管理運営業務を開始する時点で必要な修繕・備品更新等、また、運営開始後に発覚した隠れたる瑕疵に対する対応方法等についてお考えをお聞かせください。(備品の引継可否含)	入札公告時には、既存施設の現状等がわかるよう、現指定管理者の第三者委託の契約書や修繕履歴等をお示しします。
10	既存施設について	既存施設の管理仕様が公表されていません。参考資料として、現行の既存施設の管理内容を提示して頂けないでしょうか(人員配置、開場時間、清掃内容、警備内容等)。	入札公告時には、既存施設の現状等がわかるよう、現指定管理者の第三者委託の契約書や修繕履歴等をお示しします。
11	既存施設について	既存施設の修繕業務が業務範囲となっておりますが、既存施設の仕様等について公表していただけますか。例えば、テニスコートの材質や照明設備・洗面所等の有無については公表していただきたいと考えています。	入札公告時には、既存施設の現状等がわかるよう、現指定管理者の第三者委託の契約書や修繕履歴等をお示しします。
12	既存施設について	既存施設の修繕業務が業務内に含まれていることから、当該施設における過去の修繕履歴および修繕費を開示して頂けるのか。既存施設については、どの程度のレベルで修繕すれば良いのか見込めません。これまでの指定管理者が実施している修繕費が目安になるため、開示してください。	入札公告時には、既存施設の現状等がわかるよう、現指定管理者の第三者委託の契約書や修繕履歴等をお示しします。
13	既存施設について	水道光熱費・消耗品等に係る費用のこれまでの実績をご教示頂くことは可能でしょうか。(水道光熱費については個メーターの設置の有無含)	入札公告時には、既存施設の現状等がわかるよう、現指定管理者の第三者委託の契約書や修繕履歴等をお示しします。
14	既存施設について	現体育館の維持管理・運営業務を実施する中で、どの程度の苦情が来ているかの情報等を開示して頂けないでしょうか。現指定管理者に対する評価等も含めて情報提供頂けないでしょうか。	入札公告時には、既存施設の現状等がわかるよう、現指定管理者の第三者委託の契約書や修繕履歴等をお示しします。
15	新市民広場について	本事業とは別に市が施行する新市民広場の設計・建設について、具体的なイメージ等があればお教え頂けないでしょうか。	現在の市民広場と同様の機能に加え、公園駐車場の利用が多い日は臨時駐車場として使うことも想定しています。
16	PFI事業者の選定方法について	入札公告時には、入札上限価格が公表されない場合、不調になる事例がありますので、できれば入札公告時にお示しいただけないでしょうか。	入札上限価格は公表する予定です。
17	市内企業について	堺市内企業と共同企業体を組成した場合、評価点に優位性があるのでしょうか。	落札者決定基準については、入札公告時にお示しします。
18	市内企業について	市内企業への発注額等の提案を求めることを想定されていますでしょうか。	落札者決定基準については、入札公告時にお示しします。
19	SPCの管理企業について	出資はするが代表企業をしてSPCを管理するだけの企業はどのようになりますでしょうか。	応募グループにおいて、SPCから直接業務を請け負うもののうち、SPCへの出資を予定しているものを構成員、出資を予定していないものを協力会社として区別しています。SPCを管理する業務を請け負う企業についても、同様に、SPCへの出資の有無により構成員か協力会社かを区別します。
20	建設企業に係る入札参加資格要件について	運営企業が、建設業務の一部(体育館の床工事、器具備品の設置など)にも対応する場合、「b 建設企業」の(a)～(d)の全ての資格要件を満たさなければなりません。また、SPCから直接、建設業務の一部を受託する場合、建設企業の入札参加資格要件を満たす必要があるのか確認させていただきます。	建設企業の入札参加資格要件については、建設企業のうち1者が(a)から(d)までのすべての要件を満たす必要がありますが、その他の建設企業は(a)及び(b)の要件を満たせば問題ありません。
21	運営企業に係る入札参加資格要件について	「(a)運営業務に必要となる資格(許認可、登録等)」について、市の想定をお教えください。	PFI事業者が提案した運営業務や自主事業を遂行する上で資格が必要となる場合に、その資格を保有していることを求めます。
22	運営企業に係る入札参加資格要件について	運営企業の業務の遂行において必要となる資格について、具体的に想定している資格があればご教示下さい。	PFI事業者が提案した運営業務や自主事業を遂行する上で資格が必要となる場合、その資格を保有していることを求めます。
23	堺市教育スポーツ振興事業団について	現指定管理者は、公益財団法人堺市教育スポーツ振興事業団であり、市とも関係が深く、既存施設の内容を熟知されていると思っておりますが、入札参加できてしまうのでしょうか。維持管理運営開始時の引継ぎ力がない又は少ないこと、平成31、32年度の指定管理期間において修繕等の先送りする恐れがあることなどに懸念を感じています。	本事業は、民間事業者の資金や経営能力、技術的能力を最大限に活かすことを期待し、PFI手法の導入を行う予定です。従いまして、公益財団法人堺市教育スポーツ振興事業団の入札参加は認めない方向で、入札参加資格要件等の検討を行います。
24	堺市教育スポーツ振興事業団について	堺市の外郭団体の入札参加について、現指定管理者であり、市の100%出資団体でもある「堺市教育スポーツ振興事業団」が本事業に参加することは認められているのでしょうか。	本事業は、民間事業者の資金や経営能力、技術的能力を最大限に活かすことを期待し、PFI手法の導入を行う予定です。従いまして、公益財団法人堺市教育スポーツ振興事業団の入札参加は認めない方向で、入札参加資格要件等の検討を行います。
25	堺市教育スポーツ振興事業団について	現行の指定管理者が入札に参加できる場合、競争上有利に働くことはないでしょうか。	本事業は、民間事業者の資金や経営能力、技術的能力を最大限に活かすことを期待し、PFI手法の導入を行う予定です。従いまして、公益財団法人堺市教育スポーツ振興事業団の入札参加は認めない方向で、入札参加資格要件等の検討を行います。

大浜体育館建替整備運営事業に係る個別対話の結果について

No.	分類	対話における確認事項	対話結果(市の回答)
26	堺市教育スポーツ振興事業団について	堺市教育スポーツ振興事業団は応募グループに参加できるのでしょうか。他自治体の体育館のPFI事業においては、現行の体育館の運営を、市のスポーツ協会が実施していたが、PFI事業への参加は認めないものとされていました。参加を認める場合、同事業団を加えたグループが有利になると考えられるため、公平性の面で課題があるのではないのでしょうか。	本事業は、民間事業者の資金や経営能力、技術的能力を最大限に活かすことを期待し、PFI手法の導入を行う予定です。従いまして、公益財団法人堺市教育スポーツ振興事業団の入札参加は認めない方向で、入札参加資格要件等の検討を行います。
27	堺市教育スポーツ振興事業団について	本事業の運営提案について、現運営企業とのアドバンテージの差が懸念されます。落札基準などについて意見交換を希望します。落札者決定基準の中で、現行の指定管理者が有利にならないような配慮はされるのでしょうか。	本事業は、民間事業者の資金や経営能力、技術的能力を最大限に活かすことを期待し、PFI手法の導入を行う予定です。従いまして、公益財団法人堺市教育スポーツ振興事業団の入札参加は認めない方向で、入札参加資格要件等の検討を行います。
28	その他企業について	利用団体がSPCに加わることは可能でしょうか。また、入札参加資格確認申請時に、各企業の位置づけ(構成員、その他企業)を明確にする必要があるのでしょうか。	各社の意見等を踏まえ、「その他企業」の枠組みは設けない方向で検討を行います。なお、利用団体がSPCに加わることを妨げることはありません。また、入札参加資格確認申請時には、各企業の位置づけを明確にする必要があります。
29	その他企業について	「その他企業」として市内の各種競技団体等を入れた場合には、評価されるのでしょうか。「その他企業」には入れず、提案書提出時に関心表明書を添付する場合と、どのような違いがあるのでしょうか。	ご意見等を踏まえ、「その他企業」の枠組みは設けない方向で検討を行います。
30	その他企業について	「その他の企業は、スポーツ競技団体など、新体育館を利用する主体を想定する。」とありますが、そうした団体等をグループに加えた提案を望まれているのでしょうか。過去のPFIの事例において、利用団体がグループに入るケースはあまりないと思いますが、市はどのような想定をされているのでしょうか。	ご意見等を踏まえ、「その他企業」の枠組みは設けない方向で検討を行います。
31	その他企業について	その他企業の参加表明については、捺印をついた書類等を提出する必要があるのでしょうか。守秘義務の関係があるため、提案する側が、あくまで自由に提案できるような立て付けにして頂き、特にその他企業との関係で差がつかないように配慮して頂けないのでしょうか。	ご意見等を踏まえ、「その他企業」の枠組みは設けない方向で検討を行います。
32	その他企業について	堺ブレイザーズについては、そのスポンサーとなっている企業が、運営事業者として参加してくる可能性があるため、競争の公平性を保つためにも特別な配慮が必要ではないのでしょうか。	ご意見等を踏まえ、「その他企業」の枠組みは設けない方向で検討を行います。
33	SPCについて	SPCの事務所を新体育館の中に設置することは可能でしょうか。	都市公園内にSPCの事務所を設置できません。
34	消費税変更リスクについて	利用料金に関する条例等の範囲内であれば、事業期間中における消費税の変更リスク、物価変動リスク等への対応策として、利用者の納得感ある値上げは、リスク回避の方法としてお認めいただける予定でしょうか。	消費税率変更に伴う利用料金の変更については、条例改正を行う予定です。その金額の範囲内であれば、市と協議のうえ、利用料金を値上げすることも可能です。なお、入札時に提案いただく際の消費税率は、8%で試算してください。
35	消費税変更リスクについて	消費税変更リスクについて、「(8)上記以外の消費税の変更によるもの」は事業者のリスクとなっていますが、利用料金については、消費税変更とあわせて引き上げられるという理解で宜しいでしょうか。また、事業収支の試算上は、消費税8%で検討して宜しいでしょうか。	「(8)上記以外の消費税の変更によるもの」の記載内容は、SPCが課税対象となる取引等を行う場合の消費税については、PFI事業者側で負担していただく趣旨です。また、消費税率変更に伴う利用料金の変更については、条例改正を行う予定です。その金額の範囲内であれば、市と協議のうえ、利用料金を値上げすることも可能です。なお、入札時に提案いただく際の消費税率は、8%で試算してください。
36	物価変動リスクについて	「インフレ・デフレ(物価変動)にかかる費用増減(一定の範囲内)」の「一定の範囲」とは、どれぐらいの想定でしょうか。例えば、1年間で物価指標が3%変動した場合など、何らかの基準値はあるのでしょうか。人件費についてはベースアップなどもあり得ますが、それと同様に物価が上がっていく訳では無いものと考えています。	物価変動リスクの詳細は、入札公告時にお示しします。
37	物価変動リスクについて	物価変動リスクの一定の範囲とは、1.5%という理解でよろしいでしょうか。	物価変動リスクの詳細は、入札公告時にお示しします。
38	資金調達リスクについて	本PFI事業の実施そのものに起因して住民訴訟等が発生した場合(すなわち住民対応リスクのうち貴市がリスク負担者である場合)、それを理由にPFI事業者の資金調達(金融機関からの融資)ができなくなる恐れがあります。この場合の資金調達リスクは貴市としていただけますか。	資金調達はPFI事業者のリスクです。なお、想定外のケースについては、個別具体的内容に応じて協議を行います。
39	不可抗力リスクについて	不可抗力リスクについて、PFI事業者の欄が△になっている理由をご教示下さい。	不可抗力リスクの詳細は、入札公告時にお示しします。
40	議会議決リスクについて	入札参加資格要件には抵触しない事業者の過去の不祥事によって議会で否決された場合は、リスク負担者は貴市・事業者のどちらでしょうか。	基本的にはPFI事業者のリスクと考えます。なお、想定外のケースについては、個別具体的内容に応じて協議を行います。
41	光熱水費リスクについて	要求水準書(案)P.67の8.1.7.「PFI事業者が負担する」に関して、長期間(15年間)の変動リスクをどのようにお考えですか。光熱水費の変動は経営に与える影響が大きいと考えています。努力して目標値よりも削減していくことはできますが、電力会社が一方的に値上げする場合、事業者側としては厳しいと考えています。	基本的にはPFI事業者の負担とします。なお、ランニングコストの抑制につながる省エネ施設等の導入を期待しています。
42	光熱水費リスクについて	光熱水費は全てPFI事業者が負担することとなっていますが、その変動リスクも全てPFI事業者が負担するのでしょうか。	基本的にはPFI事業者の負担とします。なお、ランニングコストの抑制につながる省エネ施設等の導入を期待しています。
43	需要リスクについて	長期間(15年間)の変動リスクをどのようにお考えでしょうか。体育館については、集客の大きな増減はないと考えていますが、武道館については掘入れが必要だと考えています。景気変動等により利用者が激減した場合、収益を圧迫することも考えられます。	基本的にはPFI事業者のリスクとします。なお、想定外のケースについては、個別具体的内容に応じて協議を行います。
44	施設損傷リスクについて	貴市または事業者のどちらの事由でもない施設損傷リスク・修繕リスク(すなわち利用者や第三者による施設損傷等)は、どのようにお考えでしょうか。第三者による施設損傷等はかなりの確率で想定されます。帰責者に負わせるのが原則ではありますが、責任の所在が分からない修繕リスクを全て事業者とした場合、際限がありません。例えば半々という形で対応していただけないのでしょうか。	第三者に帰責事由がある施設損傷は、その者が責任を負うべきと考えます。帰責事由がある者が特定できない場合は、原則、PFI事業者の負担となります。
45	施設損傷リスクについて	施設損傷リスクについて、第三者による施設損傷の場合や、帰責者が見つからなかった場合の負担の考え方について教えてください。	第三者に帰責事由がある施設損傷は、その者が責任を負うべきと考えます。帰責事由がある者が特定できない場合は、原則、PFI事業者の負担となります。
46	施設損傷リスクについて	利用者および第三者による故意・過失による損傷があった場合、補修に掛かる費用については帰責者負担との理解で宜しいでしょうか。また、帰責者が特定出来ない場合は、市が負担していただけるとの理解で宜しいでしょうか。	第三者に帰責事由がある施設損傷は、その者が責任を負うべきと考えます。帰責事由がある者が特定できない場合は、原則、PFI事業者の負担となります。
47	統括管理責任者について	統括管理責任者の設置を求められていますが、統括管理責任者は建設時の現場の責任者になるのでしょうか。あるいは、建設後の15年間の維持管理・運営における責任者を想定されているのでしょうか。	統括管理責任者は、各業務責任者を管理する責任者を想定しており、設計・建設期間と維持管理・運営期間で異なることは問題ありません。
48	統括管理責任者について	統括管理責任者は、専任かつ非常駐でよいのでしょうか。	統括管理責任者は、各業務責任者をきちんと管理し、責任を負うことができるのであれば、専任や常駐などの形態は問いません。
49	統括管理責任者について	統括管理責任者は常駐ではなくてもよいのでしょうか。	統括管理責任者は、各業務責任者をきちんと管理し、責任を負うことができるのであれば、専任や常駐などの形態は問いません。

大浜体育館建替整備運営事業に係る個別対話の結果について

No.	分類	対話における確認事項	対話結果(市の回答)
50	周辺環境や地域資源との連携について	周辺環境や地域資源との連携について、市が具体的に想定しているエリアがあれば、ご教示下さい。また、近辺の事業計画について、何か留意するものがあれば示して頂けないでしょうか。	大浜体育館は、多様な歴史・文化資源を有する大浜公園に所在しています。また、大浜公園の北東側には、堺旧港エリアとして、昔ながらの形状が保存されている堺旧港、現地現存する日本最古の木造洋式の旧堺燈台、商業機能を誘致予定の大浜北町市有地があります。これら地域資源等との連携・利活用を想定しております。
51	周辺環境や地域資源との連携について	堺旧港の親水機能等の資源とはどのような内容を想定されているのでしょうか。また、大浜北町市有地活用事業の事業スケジュールについてご教示下さい。	堺旧港に沿って護岸が整備されており、親水機能として海を眺めることが可能な憩いの空間を形成しています。 また、大浜北町市有地活用事業の事業スケジュールは、平成32年度末の完成を予定しております。
52	管理区域について	事業用地と管理区域について、パークマネジメント的などころまで考える必要があるのでしょうか。	新体育館は、要求水準書(案)別紙2に示した事業用地の範囲で提案してください。提案された新体育館の整備範囲を管理区域として設定し、維持管理業務等を行っていただきます。 ただし、管理区域外についても、市や関係事業者が実施する事業への協力や、大浜公園を利活用した自主事業を実施するなど、公園全体の活性化や魅力向上等に資する運営を求めます。
53	延床面積について	プラスマイナス5%までの提案を認めるという記載について、5%を超えて提案することは認められないのでしょうか。	建築計画で示しております延床面積については、プラスマイナス5%の範囲内で、コンパクトで利便性や効率性の高い施設の提案を評価したいと考えています。
54	建築面積について	新体育館の建築面積は、都市公園法で規定される建築建物面積を考慮して、提案することとされていますが、都市公園法で規定される建築建物面積をご教示下さい。また、新体育館に地下を建設することは可能でしょうか。	都市公園法上、運動施設の建築面積は、他の建築物も含め当該公園の敷地面積(約16.3ha)の12%まで建設可能であるため、新体育館の建築面積の上限は約10,000㎡までです。 また、新体育館に地下を建設することは可能ですが、津波浸水想定なども考慮した上で、事業者においてご判断ください。
55	建築申請手続きについて	建築基準法第48条のただし書きの許可の手續きをご教示下さい。また、特定行政庁の許可が下りなかった場合のスケジュール遅延のリスク、地元意見等で万一反対意見が出た場合のリスクは、市の負担とすることで良いでしょうか。	建築基準法第48条のただし書きの許可手續きについては、公聴会による意見聴取を行った上で、堺市の建築審査会の同意を得ることが必要です。なお、許認可の申請手續きは、PFI事業者にて実施していただきます。 また、各種リスクについては、リスク分担表のとおりとします。
56	建築申請手続きについて	自主提案施設においても、第一種住居地域の用途規制にかかる施設を提案する場合は、建築基準法第48条のただし書きの許可は必要ですが、その手續きは新体育館と一体的に行うことでよろしいでしょうか。自主提案施設の用途は第一種住居地域で建設可能なものが原則と認識していますが、事業者の判断でただし書きの許可の可否を判断して提案しても良いでしょうか。	自主提案施設は、基本的には新体育館と別で許認可の申請手續きを行っていただきます。
57	所有権移転手續きについて	新体育館の市への所有権移転について、誰が実施するのか明確に規定されておられません。当然、事業者において実施すると考えればよいでしょうか。	新体育館の市への所有権移転手續きについては、PFI事業者にて実施していただきます。
58	成果物の内容公表について	PFI事業者が作成する成果物について、市は当該成果物の内容を自由に公表できるとされていますが、事業者との事前の協議に基づいて公表する事について記載して頂けないでしょうか。	市への提出書類は公文書となるため、情報公開請求があった場合は、堺市情報公開条例第7条に規定する非公開部分を除き、原則公開となります。 なお、非公開部分に該当すると考えられる箇所については、あらかじめPFI事業者に確認を行います。市として公開すべきと判断した部分は請求に応じて公開します。
59	搬入動線について	「施工時使用可能範囲」以外の部分は搬入動線等に使用できないのでしょうか。	要求水準書(案)別紙2「事業用地詳細図」の施工時使用可能範囲以外は、工事用の搬入動線として使用できません。
60	嵩上げ工事について	嵩上げ工事が必要とのことですが、どの程度の高さ、費用を見込んでいるのでしょうか。また、嵩上げ工事の期間は、3年間の設計・建設期間の中で見込むことを想定されているのでしょうか。	新体育館の1階床レベルを現体育館の周辺地盤より高くすることを求めています。 なお、嵩上げ工事の期間は、3年間の設計・建設期間の中で見込むことを想定しています。
61	消防設備について	「アリーナ棟は、興行場法に基づく興行場の基準に準じた仕様」とありますが、スプリンクラー設備の設置は想定されているのでしょうか。	新体育館では興行等の開催が想定されるため、必要な防災設備については、消防署等と協議して設置していただきます。
62	アリーナの可動間仕切り壁について	「可動間仕切り壁は、耐衝撃性、防音性に配慮すること」ありますが、上部がメッシュ素材、下部がソリッド素材で出来た巻上げ式の可動間仕切りは可能でしょうか。	可動間仕切り壁は、防音、遮音性が重要であり、明確な「壁」で区切りたいと考えています。アリーナ部分だけでなく、観覧席の部分も明確に区分していただきます。
63	参考施設について	貴市のアドバイザーに、一般社団法人日本ベンチマーキングサービスという会社が入っていますが、貴市が本事業においてベンチマークされている施設があれば教えてください。	ベンチマークしている施設はありませんが、参考にしている施設として、可動間仕切り壁を採用している墨田区総合体育館、武道館を併設しているスカイホール豊田や函館アリーナ、様々なイベントを実施しているゼビオアリーナ仙台などがあります。
64	器具備品について	PFI事業者が新たに提案する事業を実施する上で、必要なスポーツ備品等のコストは、見積もり額に加えて提案するという理解で宜しいでしょうか。	使用料の徴収を想定している器具備品(附属設備)については、体育館条例等に規定する必要があるため、提案時には、料金を徴収する備品が分かるようにしてください。また、自主事業に必要な備品については、本業務との経理を分けていただく必要があるため、PFI事業者の負担により準備してください。
65	器具備品について	現体育館における市の備品の中で、使用可能な備品は、そのまま活用してもよいでしょうか。また、トレーニングルームなどの備品は事業者提案でよいでしょうか。	原則、新体育館への備品の引き継ぎは予定していません。なお、既存施設の備品はそのまま使用していただく予定ですので、市の貸与備品について入札公告時にお示しします。 また、トレーニングルームの備品など、要求水準書別紙11「器具備品一覧」に示すもの以外は、事業者にてご提案ください。
66	長期修繕計画について	長期修繕計画は新体育館のみで良いとの理解で宜しいでしょうか。また、事業期間終了2年前の施設の状況のチェック・評価および長期修繕計画の時点修正についても同様との理解で宜しいでしょうか。	既存施設の長期修繕計画は対象外とします。 ただし、事業期間終了2年前の施設の状況のチェック・評価は、既存施設も対象とします。
67	長期修繕計画について	要求水準書(案)P.12の1.9-②「著しい損傷が無い状態」「経年劣化は許容」に関して、市の想定をお聞かせください。例えば、事業期間終了後に1か月間利用できる状態であれば良いなど、何らかの基準があった方がよいのではないのでしょうか。60年間の長期修繕計画においてどのような項目を想定しているのか目安を示して頂きたいと考えています。また、サービス購入費が平準化して支払われる場合、例えば7年目でトレーニングマシンを更新する際の予算が組みにくくなります。どこかの年度に更新費用を組み込んだサービス購入費とすることについて、検討して頂きたいと考えています。	長期修繕計画については、適切に予防保全をしていただいた上で、建築後60年間の使用に耐えうるような計画としていただきます。 なお、サービス購入費の支払方法は、入札公告時にお示しします。
68	光熱水の契約主体について	維持管理・運営期間中の光熱水費について、維持管理・運営企業に見積から調達、管理を委託する予定です。実施に光熱水を使用する企業が、見積から調達・管理を実施することで、省エネ化を効率的に実現することが可能です。運営・維持管理企業に直接調達させることをご了承頂けないでしょうか。	維持管理業務又は運営業務を担うSPCの構成員又は協力会社が、電力会社等と直接契約することは、関係法令上支障がなければ問題ないと考えています。
69	開館式典について	「新体育館の記念式典及び関連行事」について、市の想定をお教えてください。例えば、市において開館記念式典の実行委員会等は設立されるのでしょうか。また、開館キャンペーン等は想定しているのでしょうか。	武道振興拠点、堺ブレイザーズのホームタウン、東京オリンピックの翌年開館であることなどを意識したものを提案いただきたいと思います。 実行委員会形式にするかは決定していませんので、提案いただいた内容をもとに協議していきたく考えております。

大浜体育館建替整備運営事業に係る個別対話の結果について

No.	分類	対話における確認事項	対話結果(市の回答)
70	警備業務について	機械警備による監視を行う場合、センサー類は運用上、メンテナンスを含むリース契約による設置が適切と考えます。事業終了時にセンサー類を残置する場合は、リースによりセンサー類を設置することは可能でしょうか。一般的に機械警備による場合、機械警備会社がリース料の中に含めて対応するため、リース契約が望ましいと考えています。基本的にリース契約の場合、警備機器は撤去することになりますが、センサーやカードリーダーは残置可能と考えています。ただし、制御盤は独自のプログラムでセキュリティをかけているため、撤去する必要があります。もし、昼間時に警備員を確保するのであれば、要求水準書に反映して頂きたいと考えています。開館時間と閉館時間の前後1時間については有人警備としている例もあります。	リース契約の提案も認める予定です。 なお、要求水準書(案)に示した機械警備は、基本的に閉館時を想定しているものです。
71	修繕業務について	既存施設の修繕業務につき、PFI事業者が負担すべき金額については15年の維持管理期間であることを考慮いただき、上限を設けていただけますか。(例えば、「1件あたり税込250万円まで、1事業年度で税込1000万円まで」等)あわせて、60年間の長期修繕計画は、既存施設については除外いただけませんか。	現体育館においては、指定管理者に修繕費用として年間500万円を概算払いし、残金は精算する仕組みとしています。本事業での取扱いについては、入札公告時までに検討します。 なお、長期修繕計画については、既存施設は対象外とします。
72	修繕業務について	既存施設における修繕業務対象は1件あたりの公示価格が税込250万円までの工事は事業者、250万円を超えるものについては市との協議となっています。経年劣化が進んでいることから、修繕費を見込むのが困難と考えます。提案時に定額(年額)の修繕費を予算として見込むことを条件とし、実費精算として頂けないでしょうか。	本事業での既存施設の修繕費の取扱いについては、入札公告時にお示しします。
73	修繕業務について	「1件あたりの工事価格が税込250万円まで」がPFI事業者の負担とありますが、市の想定や価格の根拠をお教えください。 1件あたり250万円はかなり大きい修繕と考えています。事業収支計画を組む時に毎年250万円を計上することになります。既存施設の修繕実績や、今後15年間の修繕計画について、参考提示して頂けないでしょうか。	本事業の修繕業務における「1件あたりの工事」の定義については、ある施設・設備の機能低下がみられた場合に、当該機能の回復に要する修繕業務一式を1件として考えており、同内容の業務を複数の箇所でも実施することも可能です。 また、市では250万円以下の工事は少額工事として取り扱っていることから、その額を上限価格として設定しています。 なお、本事業での既存施設の修繕費の取扱いについては、入札公告時にお示しします。
74	修繕業務について	既存施設における修繕業務の対象は、1件当たりの工事価格が税込250万円までの工事等とされていますが、250万円までとした理由をご教示下さい。 また、1件とカウントする基準はあるのでしょうか。	本事業の修繕業務における「1件あたりの工事」の定義については、ある施設・設備の機能低下がみられた場合に、当該機能の回復に要する修繕業務一式を1件として考えており、同内容の業務を複数の箇所でも実施することも可能です。 また、市では250万円以下の工事は少額工事として取り扱っていることから、その額を上限価格として設定しています。 なお、本事業での既存施設の修繕費の取扱いについては、入札公告時にお示しします。
75	修繕業務について	既存施設の修繕・更新について、1件あたり税込250万円までの工事を何件計画しても事業者の負担となり、入札価格に含めるということでしょうか。 1件あたりの工事の定義についてご教示下さい。例えば、同じような項目の工事を全ての施設で実施した場合には、どのような取扱いになるのでしょうか。	本事業の修繕業務における「1件あたりの工事」の定義については、ある施設・設備の機能低下がみられた場合に、当該機能の回復に要する修繕業務一式を1件として考えており、同内容の業務を複数の箇所でも実施することも可能です。 また、市では250万円以下の工事は少額工事として取り扱っていることから、その額を上限価格として設定しています。 なお、本事業での既存施設の修繕費の取扱いについては、入札公告時にお示しします。
76	修繕業務について	既存施設の修繕は通常の修繕を想定しており、大規模修繕は対象外との理解で宜しいでしょうか。	大規模な改修等は市において実施します。 なお、本事業での既存施設の修繕費の取扱いについては、入札公告時にお示しします。
77	優先利用調整について	自主事業と、1次優先利用調整及び2次優先利用調整との関係性はどのように考えればよいのか教えてください。	優先利用調整においては、PFI事業者の自主事業での利用希望日に配慮しますが、1次優先利用団体の利用希望日と重なった場合は、原則、1次優先利用を優先します。 なお、特に大アリーナを活用した自主事業を実施する場合は、2次優先利用団体の意向を考慮した上で、平日など一般利用の希望が少ない時間帯を中心に行っていただきます。
78	優先利用調整について	①市の1次優先利用調整、②PFI事業者の自主事業利用枠、③競技団体からの2次優先利用調整について、市の想定をお教えください。	優先利用調整においては、PFI事業者の自主事業での利用希望日に配慮しますが、1次優先利用団体の利用希望日と重なった場合は、原則、1次優先利用を優先します。 なお、特に大アリーナを活用した自主事業を実施する場合は、2次優先利用団体の意向を考慮した上で、平日など一般利用の希望が少ない時間帯を中心に行っていただきます。
79	会場設営について	別紙8(主な競技のコートレイアウト)を前提に、大規模な大会・イベント時に、どのような運用が望ましいでしょうか。	会場設営について、大会主催者側の要望によるものと考えており、アリーナ面の可動席についてはフレキシブルな全方位型を求めていることから、主催者の要望に柔軟に応えられる運用をお願いします。
80	興行や展示会等について	興行や展示会等を実施することは可能でしょうか。	利用申込受付業務の考え方に則り、優先利用調整に支障のない範囲で、興行や展示会等を実施することは可能です。
81	上下足の履き替えについて	エントランスホールについて、上下足の履き替えについて明確になっていませんが、現時点での想定があれば教えてください。	現体育館の運営のとおり、競技フロアは専用のシューズに履き替えて入場していただき、その他は下足での立入りを可能とすることを想定しております。 なお、PFI事業者において、より良い区分けがあればご提案ください。
82	利用時間について	本施設の運営時間(開館時間、閉館時間)の考え方についてご教示願います。 現在の体育館は9:00-21:00で運営されていますが、新体育館について、市で想定している時間帯はあるのでしょうか。事業者提案とすることは可能でしょうか。自主事業に合わせた時間延長も提案したいと考えています。	基本的には、現体育館と同様に午前9時から午後9時までと考えていますが、周辺地域への影響等を考慮した上で、時間延長の提案も可能とします。
83	利用料金について	運営収入は需要変動リスクも含め、全て運営企業に委託する予定です。よって収入管理口座は、SPC口座でも、当該業務を担当する運営企業の口座でも、どちらで管理してもよろしいでしょうか。	堺市スポーツ施設情報システム(オーパスシステム)で申し込まれた利用にかかる施設利用料は、一旦市に納金されます。このため、市は契約主体であるSPCの口座に、当該月の利用料に相当する額をお支払いすることとなります。 なお、PFI事業者が実施する自主事業の参加費などは、市に納金されないため、当該業務を担当する運営企業の口座で管理することも可能です。
84	利用料金について	PFI事業者が引き継ぐ前に予約があった場合の利用料金について、発生主義で出納する考えなのか確認させてください。	堺市スポーツ施設情報システム(オーパスシステム)で申し込まれた利用にかかる施設利用料は、一旦市に納金されます。この利用料金は、当該利用日に指定管理者として管理している者にお支払いすることとなります。
85	利用料金について	利用時間帯や利用料金については事業者提案で良いのでしょうか。	入札公告時にお示しします。
86	利用料金について	堺市立体育館条例では、どのような考え方で利用料金を設定するのか、考え方を確認させてください。	入札公告時にお示しします。
87	利用料金について	新体育館の利用料金について、会員制の導入について検討頂いているという事ですが、トレーニング室に限らず、会議室等も含めて考えればよいでしょうか。	入札公告時にお示しします。
88	利用料金について	利用料金は、堺市が保有するその他7つの体育館と足並みを揃えたものになるのでしょうか。	入札公告時にお示しします。
89	利用料金について	既存施設の利用料金設定の上限値は条例に示されていると思いますが、新体育館の利用料金設定の上限値はどのような想定でしょうか。	入札公告時にお示しします。
90	減免・還付について	別紙14(減免の基準)および別紙15(還付の基準)に関連して、既存施設での実績や新体育館での予測をお教えください。	現在は、現体育館や既存施設における利用料金の減免実績はほぼありません。また、利用料金の還付については、屋外施設の前納分において雨天で使用できない場合のみです。

大浜体育館建替整備運営事業に係る個別対話の結果について

No.	分類	対話における確認事項	対話結果(市の回答)
91	減免・還付について	参加費を徴収せずにスポーツ教室事業を実施する際に、施設使用料が発生する場合があります。事前に申請すれば減免頂けるようにお願いします。	基準に示している以外の減免は、基本的に認めておりません。
92	事業所税について	事業所税の考え方が重要な要素となりますが、現行のルール通りと想定すればよいのでしょうか。売上高が上がると事業所税が発生する可能性が出てくると思われます。	現行の指定管理者制度では、利用料金制を導入した施設のうち、当該事業年度の収入総額の予算額に占める指定管理料以外の収入(利用料金収入等)の割合が5割を超える場合に、指定管理者が公の施設の実質的な事業主体と判断され、納税義務者となります。ご質問のとおり、売上高が上がると事業所税が発生する可能性があります。
93	自主事業について	自主事業を実施するためのスペースを新体育館の中に確保する場合、サービス購入費の範囲で実施しても宜しいでしょうか。	自主事業に要する経費は、運営業務に係るサービス購入費と経理を区分する必要があります。
94	自主事業について	自主事業の計画及び収支について、自主事業の提案内容は、市から何らかの干渉が入るのでしょうか。また、納付金については、一旦PFI事業者に入った収入から納付させていただき想定でしょうか。	自主事業は、新体育館等において利用促進や利便性の向上等に資する事業に加え、大浜公園を活用した公園全体の活性化や魅力向上等に資する事業を提案していただき、市が承認した上で実施することができます。また、自主事業②については、現体育館機能の継承というコンセプトを考慮して、スポーツ教室事業を実施いただくことは必須ですが、その内容や手法等はPFI事業者の提案によります。また、納付金については、PFI事業者に入った収入から納付させていただきます。
95	自主事業について	自主事業として、ネーミングライツ等の提案は認められるのでしょうか。	本市では、公共施設のネーミングライツは指定管理者の自主事業として位置付けていません。市として、別途、ネーミングライツを公募することを予定しています。
96	納付金について	「自主事業の利益の一部を市に納付すること」とありますが、市の想定をお教えてください。どのような場合にどの程度の納付を想定しているのでしょうか。	自主事業の利益の一部について、市に納付していただくことを求めています。提案額等については入札公告時にお示します。
97	納付金について	自主事業の利益の一部について、一定割合を市に納付することになっていますが、自主事業のみを取り出して利益配分することは難しいですし、自主事業の利益の数字を作為的に作り込むこともできてしまうため、作業自体にあまり意味があるとは思えませんし、監査に指摘される可能性もあります。利益の一定割合ではなく、売上高の一定割合にした方が、作為的に設定することはできないため適切だと考えていますが如何でしょうか。	自主事業の利益の一部について、市に納付していただくことを求めています。提案額等については入札公告時にお示します。
98	納付金について	自主事業の利益の一部は、PFI事業者が提案する割合を、事業契約書に基づき、毎年度市に納付することとありますが、自主事業の利益はどのように算出するのでしょうか。総収入、すなわち売上高の何パーセントについて提案という話であれば、平等な条件になると思いますが、利益については、事業者側で操作することが可能になるため、条件を揃えることが難しいのではないのでしょうか。	自主事業の利益の一部について、市に納付していただくことを求めています。提案額等については入札公告時にお示します。
99	納付金について	納付金の計算における利益の考え方についてご教示下さい。	自主事業の利益の一部について、市に納付していただくことを求めています。提案額等については入札公告時にお示します。
100	納付金について	サービス購入費の対価の計算の仕方について、提案時からの上振れ分については、市に対して還元する必要はないのでしょうか。例えば納付金の割合が0ということもあられるのでしょうか。	自主事業の利益の一部について、市に納付していただくことを求めています。提案額等については入札公告時にお示します。
101	自主提案施設について	「自主提案施設の運営に得られた収入はPFI事業者へ帰属するものとし、必須提案施設の運営及び維持管理とは経理を区分すること」とありますが、事業者内で明確に区分させていけば、自主提案施設の運営の収入口座はSPC口座であっても、当該業務を担当する運営企業の口座でも、どちらでもよろしいのでしょうか。	自主提案施設は独立採算事業であるため、その収入を管理する口座は、自主提案施設を運営する企業が望ましいと考えます。
102	自主提案施設について	SPCが、新体育館と自主提案施設とで連携したプログラムを提案した場合の経理処理については、どのような取扱いを想定されているのでしょうか。	自主提案施設と連携して新体育館を使う場合は、自主提案施設を運営する企業が、SPCに施設利用料を支払っていただくこととなります。
103	自主提案施設について	自主提案施設の事業主体はSPCでしょうか。応募グループ内の企業でもよいでしょうか。自主提案施設として、例えばショップ等を提案した場合の事業主体については、SPCになるのでしょうか。あるいは応募グループ内の構成員、協力企業、その他企業等が実施しても宜しいでしょうか。SPCが事業主体となることを認めた場合、仮に自主提案施設の運営によって、SPCの運営が立ち行かなくなった場合に問題があるのではないのでしょうか。	自主提案施設の事業主体の考え方については、入札公告時にお示します。
104	自主提案施設について	自主提案施設について、仮設のような形で一時的なものとして提案することは可能でしょうか。	自主提案施設は、常設を想定しておりますので、期間限定や仮設での設置は認められません。ただし、期間限定や部分使用等で限定的に使用する場合は、新体育館の自主事業として、大浜公園全体を利活用していただくことが可能です。
105	自主提案施設について	自主提案施設の設置場所は、どのように考えればよいのでしょうか。	自主提案施設については、公共施設と区別して考える必要があるため、民設民営の施設として新体育館とは別棟で設置いただきます。設置場所は、要求水準書(案)別紙2の「施工時使用可能範囲」を対象とさせていただきます。
106	自主提案施設について	(f)の(内容例)に示されているように、民間並みの利用料金・サービス内容のものでもお認めいただけますでしょうか。自主提案施設の内容例として、会員制スポーツクラブ等が例示されていますが、民間並みのサービス内容・料金の自主提案を認めて頂けるのか確認させてください。都市公園法が改正されて利便施設の領域が拡大しているため、単なる売店機能からもう少し拡大したものを導入してはと考えています。公園や運動施設を補完するものを提案できれば、レポートにつながると考えています。	自主提案施設は、都市公園本来の効用を発揮する施設や、公園利用者の便益に寄与する施設を提案いただきたいと思います。
107	自主提案施設について	自主提案施設を整備できる範囲を確認させてください。	自主提案施設については、公共施設と区別して考える必要があるため、民設民営の施設として新体育館とは別棟で設置いただきます。設置場所は、要求水準書(案)別紙2の「施工時使用可能範囲」を対象とさせていただきます。
108	自主提案施設について	自主提案施設の例として会員制スポーツクラブ等が記載されていますが、会員制自体は仕組みであり、新体育館にも導入は可能だと考えています。自主提案施設の例として挙げている意図をお教えてください。	自主提案施設については、公共施設と区別して考える必要があるため、民設民営の施設として新体育館とは別棟で設置いただきます。
109	自主提案施設について	駐車場の料金収受は本事業の範囲外であることは理解していますが、民間施設では30分未満の駐車は無料にしている例もあります。大浜公園の駐車場は短時間でも200円かかりますが、例えば大会利用時の送り迎え等を考慮すると、そのような料金体系は見直した方がよいと考えています。	公園駐車場以外で、新たな駐車場の整備は考えておらず、自主提案施設を訪れる人に対しても、公園駐車場を使っていただくこととなります。
110	自主提案施設について	自主提案施設として「(内容例)」に示すもの以外で想定されている施設はありますか。また、自主提案施設は別棟であることを求められていますが、例えば、会員制の施設等にした場合には、別棟とすると使いづらいのではないのでしょうか。	自主提案施設は、都市公園本来の効用を発揮する施設や、公園利用者の便益に寄与する施設を提案いただきたいと思います。また、自主提案施設については、公共施設と区別して考える必要があるため、民設民営の施設として新体育館とは別棟で設置いただきます。設置場所は、要求水準書(案)別紙2の「施工時使用可能範囲」を対象とさせていただきます。
111	自主提案施設について	自主提案施設内容によって利用者の駐車場が必要と考えた場合、施設付属の駐車場として計画地内に設けても宜しいでしょうか。自主提案施設の会員の方が、公園の駐車場を使うことを想定し、その方の利用料を無料にしたいと考えた場合に、SPCが負担することになるのでしょうか。	公園駐車場以外で、新たな駐車場の整備は考えておらず、自主提案施設を訪れる人に対しても、公園駐車場を使っていただくこととなります。

大浜体育館建替整備運営事業に係る個別対話の結果について

No.	分類	対話における確認事項	対話結果(市の回答)
112	自主提案施設について	自主事業に伴いハードを整備した場合、別棟ということになっていますが、合築としなかった趣旨は経理上分離が難しいということなののでしょうか。自主提案施設と新体育館を合築し、賃料を市に支払うことは可能でしょうか。	自主提案施設については、公共施設と区別して考える必要があるため、民設民営の施設として新体育館とは別棟で設置いただきます。
113	自主提案施設について	自主提案施設の場所及び条件について、仮にプレハブ等を設置する提案を行った場合に、何か制限があるのでしょうか。また、その場合の賃借料の支払についてはどのようになるか、ご教示下さい。	自主提案施設の設置場所は、要求水準書(案)別紙2の「施工時使用可能範囲」を対象としてください。なお、大浜公園は準防火地域となっていることから、準防火地域に応じた構造が求められることとなります。また、自主提案施設を設置する場合は、堺市公園条例により設置許可の面積に応じた使用料を支払っていただく必要があります。
114	自主提案施設について	事業期間中に、自主提案施設の運営が破綻し、撤退することになった場合、何らかSPCにペナルティがかかってくるのでしょうか。また、自主提案施設の提案に対する配点はどの程度を想定されているのでしょうか。	事業期間中に、自主提案施設の運営が破綻し、撤退することになった場合、SPCに対する直接的なペナルティは設けない方向で検討しています。しかし、自主提案施設の提案を評価し選定することから、実現性の高い提案を求めます。なお、落札者決定基準については、入札公告時にお示しします。