

（仮称）地域共生ステーション整備運営事業 実施方針に関する質問・意見への回答

- ・（仮称）地域共生ステーション整備運営事業の実施方針に関して、令和7年1月10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。
- ・ 質問は、原文のまま掲載していますが、明らかな誤字、脱字及び表記の誤りと判断された箇所については、一部修正しています。

令和7年2月5日
高槻市

■実施方針 質問一覧

No.	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問内容	回答
1	1	第1	1	(4)	事業の目的	年間10万人の来場者を想定されているとのことですが、市内・市外で人数比率の想定があれば教えてください。	市内・市外で人数比率の想定はありません。
2	3	第1	1	(9)	業務の範囲	事前調査業務が、サウンディング調査時から追加となっていますが、想定されている業務内容の必要な経費は追加して頂いていますでしょうか。	本事業に必要な経費については、事業費に含みます。
3	3	第1	1	(9)	業務の範囲	各種申請等手続きが、サウンディング調査時から追加となっていますが、想定されている業務内容の必要な経費は追加して頂いていますでしょうか。	No.2の回答を参照ください。
4	3	第1	1	(9)	業務の範囲	施設整備期間中の機運醸成業務が、サウンディング調査時から追加となっていますが、想定されている業務内容の必要な経費は追加して頂いていますでしょうか。	No.2の回答を参照ください。
5	3	第1	1	(9)	業務の範囲	プレオープンイベント業務が、サウンディング調査時から追加となっていますが、想定されている業務内容の必要な経費は追加して頂いていますでしょうか。	No.2の回答を参照ください。
6	3	第1	1	(9)	業務の範囲	運営業務に利用促進が、サウンディング調査時から追加となっていますが、想定されている業務内容の必要な経費は追加して頂いていますでしょうか。	No.2の回答を参照ください。
7	3	第1	1	(9)	業務の範囲	運営業務に(ウ)から(ク)が、サウンディング調査時から追加となっていますが、想定されている業務内容の必要な経費は追加して頂いていますでしょうか。	No.2の回答を参照ください。
8	3	第1	1	(9)	業務の範囲	什器備品等保守管理業務が、サウンディング調査時から追加となっていますが、想定されている業務内容の必要な経費は追加して頂いていますでしょうか。	No.2の回答を参照ください。
9	4	第1	1	(9)	業務の範囲	※注:基本設計(道路水路設計)は本業務に含まない、とありますが、要求水準書(案)別添資料7の内容に変更が生じた場合の基本設計は別途業務と考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。ただし、実施設計における軽微な調整による変更は本業務に含まれます。

■実施方針 質問一覧

No.	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問内容	回答
10	4	第1	1	(9)	業務の範囲	ア(カ)許認可及び各種申請等手続きについてですが、事前協議・32条協議・都市緑地保全法・河川法・砂防法・環境関連・景観関連・自然環境の保全と回復に関する条例・治水協議・29条申請・土対法届出・公安協議以外に関係するものはございますか。また、上記の中で不要と思われるものはございますか。	関係法令の整理についても業務の範囲としてあります。なお、ご記載いただいた内容の他に建築基準法、消防法、道路法関連等が該当すると考えられます。
11	4	第1	1	(9)	業務の範囲	ア(ケ)工事に伴う近隣対策業務について、現時点で、近隣住民の方々に、どの程度の説明を行っているのでしょうか。ご教示ください。	令和8年から西側道路の工事をはじめ、令和9、10年度に敷地内の工事を行うこと、工事は敷地南側の出入りを考えていること、施工は振動や騒音に配慮することを説明しています。
12	5	第1	1	(10)	事業実施スケジュール	維持管理・運営期間は約10年とありますが、他BTOの案件は15年が多く、事業期間が長いほどVFMが狙えるかと思います。維持管理・運営期間を15年としていただくことは可能でしょうか。	原案のとおりとします。
13	5	第1	1	(10)	事業実施スケジュール	施設整備期間と開館準備期間のスケジュールが重複していますが、要求水準書(案)P.14の「3 事業実施手順」に記載の通り、施設を引き渡した後、開館準備業務を開始する、との理解でよろしいでしょうか。この場合、施設引渡は令和10年11月末頃となります。	前段については、段階的な引渡し検査の実施を想定しています。後段については、原案のとおりとします。
14	6	第1	1	(12)	事業者の収入	ア 市が事業者を支払うサービス対価 施設整備業務及び施設整備期間中の気運醸成業務、開館準備業務の対価 については、施設引渡しの年度までに支払うことを想定とありますので、具体的に年度毎且つ四半期毎での出来高払い又は引き渡し時に一括支払い他などいくつか方法がありますがどのようになる予定なのでしょうか。	募集要項等で示します。
15	6	第1	1	(12)	事業者の収入	ア 市が事業者を支払うサービス対価 施設整備業務及び施設整備期間中の気運醸成業務、開館準備業務の対価は一括金として、引渡しの年度までに支払うとありますが、施設整備期間中の年度終了毎に出来高を払うことを想定されていますでしょうか。	No.14の回答を参照ください。

■実施方針 質問一覧

No.	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問内容	回答
16	6	第1	1	(12)	事業者の収入	「施設整備業務の対価について、施設引渡しの年度までに支払うことを想定する」とありますが、年度毎の出来高払いがされとの理解でよろしいでしょうか。その場合に、施設整備業務期間中に係るSPC経費も年度毎に出来高払いがされとの理解でよろしいでしょうか。	No.14の回答を参照ください。
17	6	第1	1	(12)	事業者の収入	ア 市が事業者を支払うサービス対価 自主事業以外で使用される光熱水費等はサービス対価に含まれないという認識でよろしいでしょうか。	サービス対価に含まれます。ただし、生活利便施設、ショップの光熱水費については、サービス対価に含まれません。
18	6	第1	1	(12)	事業者の収入	ウ(ア)光熱水費等の負担 自主事業部分だけを切り分けることは、難しいものもあると思いますが、どのようなケースをイメージされているのでしょうか。	自主事業の内容は事業者の提案次第であり、光熱水費の計量方法も提案してください。
19	6	第1	1	(12)	事業者の収入	ウ(イ)利益の一部納付又は再投資 「生活利便施設及びギャラリー・ショップのうちショップの年間利益の一部を毎年度市に還元する」とありますが、還元する割合は、事業者提案によるとの理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
20	6	第1	1	(12)	事業者の収入	ウ(ウ)施設の使用料 施設の使用許可又は目的外使用にあたる場合は、どのような場合が該当するかご教示ください。	・使用許可:本施設の設置管理条例で規定 ・目的外使用許可:高槻市公有財産規則第16条に該当する行為 です。 なお、条例に基づく使用料は他の公共施設との均衡等を考慮して定める予定です。 目的外使用許可は、行政財産使用料条例によります。
21	6	第1	1	(12)	事業者の収入	ウ(ウ)施設の使用料 事業性を判断する収支検討に必要なため、使用料をお示し下さい。	高槻市行政財産使用料条例に基づく使用料及び、市内の他の施設の使用料を参考にしてください。
22	6	第1	1	(13)	事業者の負担	(12)の事業者の収入では開業準備業務の対価が引渡の年度までに支払うと読み取れますが、(13)では維持管理及び運営業務の対価の支払いと同時に支払われると読み取れます。どちらが正しいでしょうか。	(12)事業者の収入 の記載が正です。募集要項等で訂正します。

■実施方針 質問一覧

No.	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問内容	回答
23	7	第2	2		募集及び選定のスケジュール	提案書の受付の後に、プレゼンテーションの機会がございますか。ご教示ください。	募集要項等で示します。
24	7	第2	2		募集及び選定のスケジュール	プレゼンやヒアリングは実施予定でしょうか。時期はいつ頃を予定していますか。	募集要項等で示します。
25	8	第2	2		募集及び選定のスケジュール	対話実施から提案書受付までの相応の期間を確保する為、対話実施時期はできるだけ早めて頂けないでしょうか。	ご意見として承ります。
26	9	第2	4	(1)	応募者の構成	建設企業と工事監理企業が同一であってはならないとの規定がありますが、造園や道路・水路にも該当するとの認識で齟齬はないでしょうか。	ご理解のとおりです。
27	9	第2	4	(1)	応募者の構成	代表企業はどの業務を担う企業から選定してもよろしいでしょうか。ご教示ください。	実施方針4. (1)ア b. に示すとおり、SPCに最大の出資を行うという条件を満たす限りにおいては、いずれの構成企業を代表企業とするかは事業者の提案に委ねます。
28	9	第2	4	(1)	応募者の構成	「事業契約の仮契約締結までに市内に設立すること」とありますが、施設引渡後にSPCの本社所在地を本施設として登録することは可との理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
29	9	第2	4	(1)	応募者の構成	本施設をSPC所在地として使用、登記することは可能でしょうか。	No.28の回答を参照ください。
30	9	第2	4	(1)	応募者の構成	SPCを「市内に設立すること」とありますが、本事業で整備する施設内に設立することも可能でしょうか。	No.28の回答を参照ください。
31	9	第2	4	(1)	応募者の構成	SPCの所在地は本施設としてもよろしいでしょうか。	No.28の回答を参照ください。
32	9	第2	4	(1)	応募者の構成	ア(ウ)eは構成企業以外がSPCに出資はできないという理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
33	9	第2	4	(1)	応募者の構成	(エ)に記載の市内企業への発注金額の履行確認はどのように行いますか。現時点で想定があればご教示頂けますでしょうか。	契約書の写しなど、発注記録で確認します。
34	9	第2	4	(1)	応募者の構成	(エ)市内に本店、支店又は主たる営業所を有する…とありますが、主たる営業所の定義をご教授ください。	建設業許可における主たる営業所を指します。なお、本市入札参加資格登録において市内事業者として登録されている必要があります。募集要項等において明記します。

■実施方針 質問一覧

No.	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問内容	回答
35	9	第2	4	(1)	応募者の構成	ア(エ)市内企業への発注予定額の合計額が、工事金額の20%以上と記載されていますが、市内企業が構成企業として参加し、SPCから代表建設企業とのJV(20%以上の出資割合)で工事を請け負った場合でも工事金額の20%以上として認められるのでしょうか。ご教示ください。	認められます。
36	9	第2	4	(1)	応募者の構成	ア(エ)市内企業への発注予定額とは、2次下請契約までの契約金額であり、かつ、本市が確認できるものであることと記載されていますが、例えば、建設企業と市内1次下請企業間で1億円の契約を締結し、市内1次下請企業と市内2次下請企業間で9,000万円の契約を締結した場合、1億9,000万円分の発注予定額として認められるのでしょうか。ご教示ください。	最終的に、市が支出する契約額の20%以上が、市内の事業者により直接または間接的に発注されることを要件としていますので、質問の内容の場合は、1億円と計算します。
37	9	第2	4	(1)	応募者の構成	(エ)に記載の、市内企業への「発注予定額の合計額が、工事金額の20%以上であること。」の市内企業への発注額には、設計・工事監理や、維持管理・運営に関する市内企業への発注額を含んでよろしいのでしょうか。	市内業者への発注額は、工事費のみで20%以上とします。
38	10	第2	4	(2)	応募者の参加資格要件	備品等調達および設置業務を行う者の参加資格は、応募者の共通の資格要件およびその他企業の要件を満たせば良いのでしょうか。	参加グループの構成企業又は協力企業として参加される場合は、ご理解のとおりです。
39	10	第2	4	(2)	応募者の参加資格要件	監理技術者に関して、「専任かつ常駐」と記載がありますが、常駐期間は施工期間のみと考えてよろしいのでしょうか。例えば「道路・水路工事」における土木施工監理技術者は、契約期間全体ではなく、当該工事期間のみ専任・常駐と考えてよろしいのでしょうか。	ご理解のとおりです。

■実施方針 質問一覧

No.	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問内容	回答
40	10	第2	4	(2)	応募者の参加資格要件	「a資格者名簿に登録していること。ただし、必要書類の提出により、上記に準ずる資格があるものとみなす」とありますが、必要書類とは、参加資格の登録に必要な書類一式を市が指定する日までに提出すれば良いとの理解でよろしいでしょうか。 上記の理解で良い場合、いつまでにご提出すれば良いでしょうか。	前段についてはご理解のとおりです。 後段については、参加資格審査申請書類の提出と同時です。
41	11	第2	4	(2)	応募者の参加資格要件	各応募者の参加資格要件について、「a.資格者名簿に登録されていること。ただし、必要書類の提出により、上記に準ずる資格があるものとみなすことができる。」とありますが、必要書類は入札参加資格申請で必要となる書類を提出すればよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
42	11	第2	4	(2)	応募者の参加資格要件	入札参加資格者名簿に準ずる資格があるものとみなすための必要提出書類とは、本事業の参加資格審査申請書類を提出すればよいとの理解でよろしいでしょうか。	No.40の回答を参照ください。
43	10	第2	4	(2)	応募者の参加資格要件	入札参加資格者名簿に登録されていない場合に提出する必要書類について何をいつまでに提出すればよいかをご教示ください。	No.40の回答を参照ください。
44	12	第2	4	(2)	応募者の参加資格要件	資格者登録について 現在登録がない場合はいつまでに登録申請を完了するなどの期日をおしえてください。	No.40の回答を参照ください。
45	11	第2	4	(2)	応募者の参加資格要件	新築工事の設計実績とは、基本設計もしくは実施設計のどちらかの実績があればよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
46	12	第2	4	(2)	応募者の参加資格要件	(エ)d.建設企業(造園)1ha以上の都市公園又は広場の施工実績は、1ha以上の植栽工事のみで条件を満たしていますか。 意図・背景:建設企業(造園)と維持管理外構の参画を図る。	植栽工事は都市公園又は広場工事の一部と考えられるため、要件を満たしません。

■実施方針 質問一覧

No.	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問内容	回答
47	12	第2	4	(2)	応募者の参加資格要件	(エ)d.建設企業(造園)1ha以上の都市公園又は広場の施工実績は、1haの一部だけの施工実績で条件を満たしていますか。 意図・背景:建設企業(造園)と維持管理外構の参画を図る。	1haの主たる部分の施工実績がある場合は条件を満たしていることとします。
48	12	第2	4	(2)	応募者の参加資格要件	建設工事には(建築)(造園)(道路・水路)の三工種ございますが、資格を有していれば、1名の監理技術者で兼ねられるという考えでよろしいでしょうか。ご教示ください。	ご理解のとおりです。
49	12	第2	4	(2)	応募者の参加資格要件	建設工事の(建築)(造園)(道路・水路)の三工種の監理技術者ですが、三名の監理技術者を選定した場合の、各々の従事しなければならない期間をご教示ください。	No.39の回答を参照ください。
50	12	第2	4	(2)	応募者の参加資格要件	建設工事には(建築)(造園)(道路・水路)の三工種ございますが、SPCと請負契約を締結する際には、それぞれと請負契約を締結するという考え方ででしょうか。ご教示ください。	SPCと各業務を受託又は請け負う企業との契約形態は事業者の提案に委ねます。
51	12	第2	4	(2)	応募者の参加資格要件	(ウ)建設企業(建築) 建築の施工実績について、官公庁が発注したPFI事業で、SPC発注の実績でも要件を満たすと考えてよろしいでしょうか。ご教示ください。	ご理解のとおりです。
52	12	第2	4	(2)	応募者の参加資格要件	(ウ)建設企業(建築) 建築の施工実績で求められる「文化施設又は交流施設」ですが、具体的にどのような建物が対象になると考えればよろしいでしょうか。また、類似施設とはどのような建物を指すのでしょうか。ご教示ください。例えば市民センター、公民館、図書館、文化ホールを含む施設であれば文化施設又は交流施設と認められますでしょうか。	文化施設とは、劇場や音楽堂、博物館や公民館、図書館等の社会教育施設を含む施設を対象とします。 交流施設とは、地域住民等が交流し、コミュニティ活動を行うための施設とし、児童館やコミュニティセンター、市民センター等を対象とします。 したがって、ご理解のとおりです。
53	12	第2	4	(2)	応募者の参加資格要件	(エ)建設企業(造園) 造園の施工実績で求められる「広場」とはどのような施設を指すのでしょうか。ご教示ください。	都市施設における公共空地や民間施設内のオープンスペースや屋外のレクリエーション施設を指します。

■実施方針 質問一覧

No.	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問内容	回答
54	12	第2	4	(2)	応募者の参加資格要件	(エ)建設企業(造園)の資格要件において、施工実績を求められておりますが、P-PFI等で自己投資で広場を発注元として施工した実績も資格要件として認めていただけますでしょうか。	認めません。
55	12	第2	4	(2)	応募者の参加資格要件	ランドスケープ工事について内容やデザインについてはベンチマークにされている施設はございますか。	市内の整備事例を参考にしています。
56	12	第2	4	(2)	応募者の参加資格要件	資格者登録について ランドスケープ工事業務と造園管理業務は高槻市での別の資格申請登録が必要になりますか。	No.41の回答を参照ください。
57	13	第2	4	(2)	応募者の参加資格要件	(オ)C,建設企業(道路・水路)の施工実績は、公園道路また、公園水路用ボックスカルバートの施工実績で条件を満たしていますか。 意図・背景:建設企業(道路・水路)の参画を図る。	道路法で定める道路の実績を求めます。
58	14	第2	4	(2)	応募者の参加資格要件	(ケ)維持管理企業 「a.資格者名簿に登録されていること」とありますが、令和6・7年度入札参加資格名簿(施設管理業務委託)に登録されていれば要件を満たしているとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
59	14	第2	4	(2)	応募者の参加資格要件	(コ)運営企業 a.の必要書類についてご教授願います。	No.40の回答を参照ください。
60	14	第2	4	(2)	応募者の参加資格要件	(ケ)維持管理企業、(コ)運営企業の資格要件の入札参加資格者名簿は物品・業務委託、施設管理業務委託どちらの名簿でもよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
61	15	第2	4	(2)	応募者の参加資格要件	ウ 参加表明書の受付日以降の取扱い ・・・参加資格要件を欠く事態が生じた場合には、・・・原則失格とする。・・・とありますが、参加資格があるなしではなく、参加資格はそのまま構成企業又は協力企業の増減(変更)についての対応はいかがでしょうか。 また、市がやむを得ないと認めとありますが、具体的にはどのような条件を想定されているのでしょうか？	前段については、原則として、構成企業又は協力企業の変更は認めません。 後段については、個別の事象により判断します。

■実施方針 質問一覧

No.	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問内容	回答
62	15	第2	4	(3)	応募に関する留意事項	ア(ア)著作権 提出書類を市が公表する際には、市が事前に事業者へ公表範囲・内容等の承諾を得るものと理解してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
63	15	第2	4	(2)	応募者の参加資格要件	(サ)その他企業(応募者の提案による) 本事業における設計、建設、工事監理、維持管理、運営を担わず、代表企業、事業全体のマネジメント業務、SPC管理業務を担う企業として参画する場合には、「(サ)その他企業」に該当するとの理解でよろしいでしょうか。その場合、資格者名簿への登録は不要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、「(サ)その他企業」であっても、本市へのいずれかの資格者名簿登録または、それと同等とみなせる必要があります。募集要項等で明記します。
64	15	第2	4	(2)	応募者の参加資格要件	(サ)その他企業(応募者の提案による) 建設工事は担わず、代表企業、事業全体のマネジメント業務、SPC管理業務を担う企業として本事業へ参画した場合、建設工事の事故等により建設工事の指名停止を受けたとしても、本事業への参加資格要件は失わないとの理解でよろしいでしょうか。	応募者共通の参加資格要件を満たさないため、認められません。
65	16	第2	4	(3)	応募に関する留意事項	カ 地域経済への配慮 「構成企業及び協力企業には、可能な限り市内企業を加えるよう努める」とありますが、入札参加グループに加わるか、下請け企業として加わるかのいずれかで、提案審査において配点上の差は生じない理解でよろしいでしょうか。 また、事業期間中の市内企業への発注についても、同様に本社・支社・支店などの違いにより、配点上の差は生じないでしょうか。	募集要項等で示します。
66	17	第2	6	(1)	対価の改定の考え方	本事業の募集要項等の公表から維持管理業務の開始(令和11年4月)までの期間における物価変動は維持管理業務にかかるサービス対価改定の対象との理解でよろしいでしょうか。	募集要項等で示します。
67	17	第2	6	(1)	対価の改定の考え方	維持管理業務9「修繕及び更新業務」にかかる費用も他の維持管理業務と同一の算定手法にてサービス対価の改定を行うとの理解でよろしいでしょうか。	募集要項等で示します。

■実施方針 質問一覧

No.	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問内容	回答
68	17	第2	6	(1)	対価の改定の考え方	物価高騰に伴う協議について公共工事におけるスライド条項を適用する等、具体的な協議方法がお決まりでしたらご教示ください。	募集要項等で示します。
69	18	第3	4		事業者の責任の履行に関する事項	建設工事には(建築)(造園)(道路・水路)の三工種ございますが、履行保証保険契約を締結する場合に、それぞれ契約を締結するという考え方ででしょうか。ご教示ください。	募集要項等で示します。
70	18	第3	4		事業者の責任の履行に関する事項	建設工事において履行保証保険契約を締結する場合に、事業契約締結後のどのタイミングで契約締結すればよろしいでしょうか。ご教示ください。	募集要項等で示します。
71	18	第3	4		事業者の責任の履行に関する事項	設計・建設・工事監理業務の100分の5に相当する額及び維持管理・運営業務の100分の5に相当する額の契約保証金には、消費税および地方消費税は含まれますでしょうか。	消費税及び地方消費税は含みます。
72	18	第3	4		事業者の責任の履行に関する事項	履行保証保険は事業者(SPC)又は業務受託企業のいずれかで加入すればよいという理解でよろしいでしょうか。	募集要項等で示します。
73	18	第3	4		事業者の責任の履行に関する事項	履行保証保険の契約者は、SPC、建設企業どちらでも可との理解でよろしいでしょうか。	No.72の回答を参照ください。
74	20	第4	1		事業用地位置図	事業用地北側の既存木(桜)については、残す想定か否かご教示ください。	川の法面については、事業区域外とします。なお、事業者選定後に協議により伐採や移植する(若い桜を別の場所に植える)ことは可能です。
75	20	第4	1		事業用地位置図	本件の整備と合わせて、西側の道路整備工事及び水路の移設工事、柳川右岸側の緑道の拡幅工事を行うことを想定している旨の記載がございしますが、本件事業とは別に市が別途実施するとの理解でよいでしょうか。また市が工事した範囲の維持管理は市が行うのでしょうか。	前段については、市の別途工事ではなく、本事業に含みます。 後段については、西側道路は市の管理、緑道はPFI事業者の維持管理範囲に含みます。 (仮称)地域共生ステーション隣接地のみ)
76	20	第4	1		事業用地位置図	西側水路の整備以外で外周の柳川の水景整備・工事の予定はございますか。	ありません。ただし、西側道路の水道の管更新工事を令和7～8年度に予定しています。
77	21	第4	2		事業用地の条件	浸水想定区域が、サウンディング調査から変更となっていますが、別な調査等により変更となったと言う事でよろしいでしょうか。	本市で実施した調査結果に基づく記載に修正しております。

■実施方針 質問一覧

No.	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問内容	回答
78	21	第4	3	(1)	屋内((仮称)地域共生センター)における必要諸室	エントランスホール内に「ハンデフリー」との記載がありますが、どのような意味でしょうか。ご教示ください。	様々なハンディキャップの解消を目的としています。
79	21	第4	3	(1)	屋内((仮称)地域共生センター)における必要諸室	エントランスホールの展開イメージとして、「空間の一部はイベント実施やハンデフリーに関する…」とありますが、ハンデフリーとはどのような内容かご教示をお願いします。	No.78の回答を参照ください。
80	21	第4	3	(1)	屋内((仮称)地域共生センター)における必要諸室	貸室欄にXR対応とありますが、具体的に想定されているXRの内容及び設備備品等がございましたらご教示ください。具体的な仕様があればご教示ください。	導入機器の詳細は、事業者の提案に委ねます。 ただし、要求水準書(案)に記載の「展開イメージ」の実現を前提としてください。
81	22	第4	3	(1)	屋内((仮称)地域共生センター)における必要諸室	多目的ホール欄にXR対応とありますが、具体的に想定されているXRの内容及び設備備品等がございましたらご教示ください。	No.80の回答を参照ください。
82	21	第4	3	(1)	屋内((仮称)地域共生センター)における必要諸室	屋根付きテラスは1,000㎡とありますが、ひとまとまりの一体的な空間で、無柱空間が必要な場合、最低限の大きさ及び天井高さがございましたらご教示ください。	必ずしも無柱空間である必要はありませんが、雨天の遊び場・イベント会場としての利用に資する仕様としてください。
83	21	第4	3	(1)	屋内((仮称)地域共生センター)における必要諸室	屋根付きテラスで必ず行われるイベントの想定があればご教示ください。	現時点での想定はありません。
84	21	第4	3	(1)	屋内((仮称)地域共生センター)における必要諸室	貸室、多目的ホール欄に一時的な避難場所として機能とありますが、想定日数がございましたらご教示ください。想定する収容人数があればご教示ください。	前段については、孤立した場合に救助が来るまでの間で、3日程度を想定しています。 後段については、事業者の提案に委ねます。
85	22	第4	3	(2)	外構における施設構成	大屋根広場は1,000㎡とありますが、ひとまとまりの一体的な空間で、無柱空間が必要な場合、最低限の大きさ及び天井高さがございましたらご教示ください。	No.82の回答を参照ください。
86	22	第4	3	(2)	外構における施設構成	バスロータリー欄に高槻市営バス(大型)とありますが、大きさ、高さなどの車両諸元をご教示ください。 軌跡も併せてご教示ください。	募集要項等で示します。
87	22	第4	3	(2)	外構における施設構成	外構における施設にバーベキュー等の施設を設けることは可能でしょうか。ご教示ください。	各種法規制を遵守する限りにおいて、提案可能です。設置可否の詳細については、近隣説明等の実施結果に拠ります。

■実施方針 質問一覧

No.	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問内容	回答
88	22	第4	3	(2)	外構における施設構成	インクルーシブ広場ゾーンで4m以上の外周園路を確保するとの記載です。P.20に記載の柳川右岸側の緑道の拡幅工事、また、要求水準書P.34には緑道を有効幅員3.0m以上に拡幅するとの記載です。それぞれ違うものを指しているのでしょうか。ご教示ください。	緑道の一部を4m以上とし、外周園路と兼ねることは問題ありません。ただし、兼ねた場合にも緑道と園路でそれぞれ要求水準に記載の機能を確保する必要があります。
89	22	第4	3	(2)	外構における施設構成	雨水貯留施設・既設鉄塔の管理用通路・倉庫が、サウンディング調査時から追加となっていますが、想定されている業務内容の必要な経費は追加して頂いていますでしょうか。	No.2の回答を参照ください。
90	23	第6	2	(1)	事業者の事由により事業の継続が困難となった場合	万が一事業者が倒産し、又は事業者の財務状況が著しく悪化し、事業の継続的履行が困難となる場合、事業者側でその後の事業期間中の業務履行が可能となる企業を探し、構成企業を変更する形で事業の継続を図ることはお認めいただけるのでしょうか。	募集要項等で示します。
91	25	別紙1 リスク分担 表(案)			契約リスク (番号3)	市議会議決が得られないことによる契約締結の遅延・中止リスクは事業者ではコントロールできない為、事業者に要した提案費用は市負担として頂けないでしょうか。	原案のとおりとします。
92	25	別紙1 リスク分担 表(案)	3		契約リスク (番号3)	※1に記載されている点において、応募費用等に関する事は理解しますが、議会議決は民間事業者としてコントロールできるリスクではなく、基本協定に記載されるだろう契約締結に向けて民間事業者の責務は果たす中において、議決についての最終責務は、市事務局でコントロールして頂くべきものと考えます。選定から契約締結に係るコストについて市の負担をご検討頂けないでしょうか。	No.91の回答を参照ください。
93	25	別紙1 リスク分担 表(案)			契約リスク (番号3・4)	市議会の議決を得られないことによる契約締結の遅延・中止は不正行為を除き市・事業者の負担となっていますが、議決を得られない正当な理由が無い場合については、市側の負担として頂けないでしょうか。事業者は市が開示した資料に基づき提案・積算を行っており相当な費用及び労力を費やしています。	No.91の回答を参照ください。

■実施方針 質問一覧

No.	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問内容	回答
94	25	別紙1 リスク分担 表(案)			契約リスク (番号3・4)	「市議会承認が得られないことによる契約締結の遅延・中止」について、市と事業者、双方の負担となっておりますが、PFI事業が実施できない事態のため、本来は貴市が負担すべきと思料します。事業者側の負担として想定されている内容をご提示いただけますでしょうか。	No.91の回答を参照ください。
95	25	別紙1 リスク分担 表(案)			法令変更リスク (番号6)	法令変更や新たな規制立法による本施設等に対する点検対象又は点検頻度の増加は本項目に該当するとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
96	25	別紙1 リスク分担 表(案)			法令変更リスク (番号6・7)	本事業に直接関連する法令の変更、新たな規制立法の成立とありますが、維持管理において、法制度の変更及び各行政機関の指導や法解釈の変更により新たに実施が必要となった点検も含まれるとの理解でよろしいでしょうか。	No.95の回答を参照ください。
97	25	別紙1 リスク分担 表(案)			税制変更リスク (番号8)	本項目が示す具体的な税目をご教示願います。	法人税等の事業者の利益に課される税目を想定しています。詳細は募集要項等で示します。
98	25	別紙1 リスク分担 表(案)			税制変更リスク (番号8)	消費税が変更された場合には、市のリスク負担になるとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。詳細は募集要項等で示します。
99	25	別紙1 リスク分担 表(案)			許認可リスク (番号10)	許認可は、許可権者のコントロールにおいて進められる事が多いと認識しております。かつ、許可そのものは市の事業として申請する事になることから、基本的なリスクは市で追って頂く事の検討をお願いします。	原案のとおりとします。
100	25	別紙1 リスク分担 表(案)			住民対応リスク (番号13・14)	両項目の内容の差異がわかりかねますので、想定される具体的事例等をお示し願えますでしょうか。	個別の事象により判断しますが、市が示した条件や事業計画そのものに関する内容は市が負担し、それ以外は事業者の負担とします。
101	25	別紙1 リスク分担 表(案)			住民対応リスク (番号14)	事業者が善管注意義務を果たしてなお避けられない事象による住民対応リスクは全て事業者負担でなく、市とのリスク分担について市と協議できるものとして頂けないでしょうか。	原案のとおりとします。

■実施方針 質問一覧

No.	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問内容	回答
102	25	別紙1 リスク分担 表(案)	14		住民対応リスク (番号14)	上記以外との記載ですが、民間事業者が実施した事に起因する住民からの訴訟・苦情等の責務は理解しますが、上記以外と記載されるとその範囲を超えているとも想定できますので、民間事業者が適正に追う事が出来る範囲でのリスク分担の検討をお願いします。	原案のとおりとします。
103	25	別紙1 リスク分担 表(案)			第三者賠償リスク (番号16)	「市以外の事由により第三者に与えた損害の賠償」について事業者の負担となっておりますが、事業者の事由により第三者に与えた損害の賠償との理解でよろしいでしょうか。	原案のとおり、市の事由による事象以外は事業者の負担とします。
104	25	別紙1 リスク分担 表(案)			第三者賠償リスク (番号16)	事業者が善管注意義務を果たしてなお避けられない事象による第三者賠償リスクは全て事業者負担でなく、市とのリスク分担について市と協議できるものとして頂けないでしょうか。	原案のとおりとします。
105	25	別紙1 リスク分担 表(案)			不可抗力リスク (番号19)	記載のリスク内容について、事業者は「従たるリスクの負担者」となっていますが、不可抗力であっても、一定の金額までは事業者の負担になるのでしょうか。(事業者が付保する第三者賠償責任保険では天災地変は免責となります。)	ご理解のとおりです。詳細は募集要項等で示します。
106	25	別紙1 リスク分担 表(案)			不可抗力リスク (番号19)	事業者負担が△※2(一定の金額までを事業者負担)とありますが、想定される負担額の幅(程度)をご教示ください。	募集要項等で示します。
107	27	別紙1 リスク分担 表(案)			不可抗力リスク (番号19)	「※2に一定金額までの」という記載があります。一定金額とはどの程度の想定をしておられますか。ご教示ください。	No.106の回答を参照ください。
108	25	別紙1 リスク分担 表(案)			物価変動リスク (番号21)	最低賃金等の人件費上昇による維持管理費用の増大リスクは、リスク分担表の「物価変動リスク」もしくは「維持管理費、運営費の増大リスク」のどちらに区分されるのでしょうか。	物価変動リスクに区分します。
109	25	別紙1 リスク分担 表(案)			物価変動リスク (番号21)	※3「物価変動に一定程度の下降又は上昇があった場合調整する」とありますが、物価変動に一定程度の下降を上回った場合、又は一定程度の上昇を下回った場合は翌年に繰り越されるとの理解でよろしいでしょうか。	募集要項等で示します。

■実施方針 質問一覧

No.	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問内容	回答
110	26	別紙1 リスク分担 表(案)			設計各リスク (番号27、29、31)	事業者が善管注意義務を果たしてなお避けられない事象による各リスクは全て事業者負担でなく、市とのリスク分担について市と協議できるものとして頂けないでしょうか。	原案のとおりとします。
111	26	別紙1 リスク分担 表(案)			工事各リスク (番号33、35、37)	高槻市請負工事契約約款に準じて、施工に関して事業者が善良な管理者としての注意を払っても避けることができない騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶などの事由により第三者に与えた損害を補償する必要がある際、補償に要する費用については市が負担頂けるとの理解でよろしいでしょうか。	募集要項等で示します。
112	26	別紙1 リスク分担 表(案)			維持管理費・運営費増加 リスク (番号39・40)	市の事由か事業者の事由か不明(第三者が原因の場合等)の場合は市との協議によるとの理解でよろしいでしょうか。	募集要項等で示します。
113	26	別紙1 リスク分担 表(案)			遅延リスク (番号41・42)	市の事由か事業者の事由か不明(第三者が原因の場合等)の場合は市との協議によるとの理解でよろしいでしょうか。	募集要項等で示します。
114	26	別紙1 リスク分担 表(案)			施設瑕疵リスク (番号47)	「事業契約に規定する契約不適合期間」とありますが、民法に規定する契約不適合責任期間との理解でよろしいでしょうか。	募集要項等で示します。
115	27	別紙1 リスク分担 表(案)			施設損傷・劣化リスク (番号49・50)	市の事由か事業者の事由か不明(第三者が原因の場合等)の場合は市との協議によるとの理解でよろしいでしょうか。	募集要項等で示します。
116	27	別紙1 リスク分担 表(案)			施設損傷・劣化リスク (番号49・50)	番号49「市の事由による施設の損傷・劣化に関するもの」は市の負担、番号50「上記以外の事由によるもの」は事業者の負担となっていますが、後者については、事業者の事由によるものとの理解でよろしいでしょうか。	No.115の回答を参照ください。
117	26	別紙1 リスク分担 表(案)			維持管理運営段階 (番号40、42、44、46、48、 50、52、54)	事業者が善管注意義務を果たしてなお避けられない事象による各リスクは全て事業者負担でなく、市とのリスク分担について市と協議できるものとして頂けないでしょうか。	募集要項等で示します。

■実施方針 質問一覧

No.	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問内容	回答
118	26	別紙1 リスク分担 表(案)			測量・調査リスク(番号26、27) 設計費増加リスク(番号28、29) 設計遅延リスク(番号30、31) 設計変更リスク(番号32、33) 工事費増加リスク(番号34、35) 工事遅延リスク(番号36、37) 維持管理費・運営費増加リスク(番号39、40) 遅延リスク(番号41、42) 什器・備品管理リスク(番号43、44) 什器・備品更新リスク(番号45、46) 施設損傷・劣化リスク(番号49、50) 情報流出リスク(番号53、54)	市の事由による～、上記以外の事由による～との記載ですが、上記以外には民間事業者の事由による物事以外も含まれることが想定されますので、民間事業者の事由による～の項目を追加するなど各種リスク分担の検討をお願いします。	原案のとおりとします。
119	27	別紙1 リスク分担 表(案)			需要変動リスク(番号55)	感染症の蔓延などにより行政からの閉館指示があった際の利用者数等の減少については、市とのリスク分担について市と協議できるとの理解でよろしいでしょうか。	募集要項等で示します。

■実施方針意見 一覧

No.	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	意見内容	対応方針
1	1	第1	1	(4)	事業の目的	「年間10万人の来場者数」の定義、算定方法、算定根拠を、明示してください。	要求水準書(案)質問No.1の回答を参照ください。
2	5	第1	1	(10)	事業実施スケジュール	施設整備期間と開館準備期間の終期が共に令和11年3月となっています。開館準備業務のうち、プレオープンイベント業務等、竣工検査を受け、建物を引き渡した後にしかできない業務が存在します。事業実施スケジュールの再考をお願いします。	段階的な引き渡し検査の実施による事業実施を想定しております。
3	6	第1	1	(12)	事業者の収入	ウ(イ)利益の一部納付又は再投資 市への利益還元については、提案による基準額の増減によるプロフィットシェア・ロスシェアの採用を検討いただきたい。	原案のとおりとします。
4	6	第1	1	(12)	事業者の収入	ウ(イ)利益の一部納付又は再投資 生活利便施設は他商業施設と比較して収益性が低い傾向にあるため、利益還元の割合をできる限り少なく設定していただきたい。	実施方針質問No.19を参照ください。
5	6	第1	1	(12)	事業者の収入	ウ(イ)利益の一部納付又は再投資 利用者満足度の向上や施設の魅力向上に繋がると考えられるため、利益を市に還元するよりも、施設や利用者へのサービスに充てることとしていただきたい。	要求水準書(案)に記載のとおり、利益の一部は市に還元するほか、本施設や利用者への提供サービスに再投資することも可能です。
6	7	第2	1		事業者の募集及び選定の方法	本施設は、地域共生社会に向けた重要な拠点になると思います。なので、評価の際には価格点よりも、施設整備や運営での提案点について重視する評価基準として頂きたいと考えます。	ご意見として承ります。
7	7	第2	2		募集及び選定のスケジュール	説明会・現地見学会を4月下旬で予定しておりますが、業務の都合上参加できない恐れがあります。28日・30日以外の候補日も含めて設定いただけないでしょうか。	ご意見として承ります。
8	7	第2	2		募集及び選定のスケジュール	業務が多岐にわたるため、説明会・現地見学会や対話など参加人数枠を多め(6名以上)にしたいだけのように検討願います。	ご意見として承ります。

■実施方針意見 一覧

No.	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	意見内容	対応方針
9	7	第2	2		募集及び選定のスケジュール	募集要項等の公表はできるだけ早くしていただきたいです。	ご意見として承ります。
10	7	第2	2		募集及び選定のスケジュール	募集要項等の質問回答が6月頃となっておりますが、参加申請に関する質問への回答を先にできるだけ早く出していただきたいです。	原案のとおりとします。
11	7	第2	2		募集及び選定のスケジュール	基本協定締結における捺印リレーにかかる期間やSPC設立にかかる期間を考慮し、優先交渉権者の決定から基本協定締結まで1カ月、基本協定締結から事業契約仮契約まで1.5カ月の期間はいただきたいです。	ご意見として承ります。
12	8	第2	2		募集及び選定のスケジュール	市と参加グループの対話実施が8月となっておりますが、対話の内容を提案に反映するため、対話の実施期間を早めていただけないでしょうか。	ご意見として承ります。
13	8	第2	2		事業及び選定のスケジュール	市と参加グループの対話実施の結果通知から、提案書提出までには最低でも1か月半程度確保するなど、対話の結果を適切に提案に反映できるようなスケジュール設定をお願いいたします。	ご意見として承ります。
14	8	第2	2		事業及び選定のスケジュール	優先交渉権者の決定及び公表から事業契約の仮契約締結までに事業者はSPCを設立する必要があるため、それを加味したスケジュール設定をお願いいたします。	ご意見として承ります。
15	8	第2	3	(1)	募集要項等の公表	「提案上限金額」を募集要項において公表するとなっておりますが、昨今の物価上昇を考慮すると、基本計画で算定された事業費とは、異なったものとなっていると推定できます。十分な検討をお願いいたします。	ご意見として承ります。

■実施方針意見 一覧

No.	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	意見内容	対応方針
16	8	第2	3	(1)	募集要項等の公表	「提案上限金額」について、基本計画にある算定運営費が前提になると考えますと、追加すべき項目があると考えられます。 例えば、運営費としては、人件費、各種イベント運営費となっていますが、他に、使用料・賃借料、手数料、消耗品費、印刷製本費、通信運搬費、旅費交通費、保険料、負担金、研修費、広告費(HP、施設パンフレット等)が、考えられます。 漏れなく、十分な検討をお願いいたします。	ご意見として承ります。
17	13	第2	4	(2)	応募者の参加資格要件	イ(エ)建設企業(造園)e(a) 13頁e.(a)に造園工事業に係る監理技術者を求められていますが、13頁(オ)建設企業(道路・水路)d.(a)には、土木工事業に係る監理技術者を求められています。今回の造園工事を土木一式工事における造園工事とご判断いただき、造園・道路・水路を建設企業(土木)として土木工事業に係る監理技術者を求めているだけではないでしょうか。宜しく願い申し上げます。尚、協力企業による造園工事業に係る監理技術者の配置は可能と考えます。	原案のとおりとします。 参加資格要件を満たす場合は、建設企業(造園)の監理技術者は、建設企業(道路・水路)の監理技術者を兼ねることも可能です。
18	17	第2	6	(1)	対価の改定の考え方	「物価変動等に一定程度の下降及び上昇があった場合、契約金額について協議することがある」とありますが、対価の改訂の基準となる指標に基づいて毎年改訂していただくことを希望します。維持管理業務及び運営業務の費用は殆どが人件費が占めております。	ご意見として承ります。
19	17	第2	6	(1)	対価の改定の考え方	物価上昇に伴う建設工事費変更の協議について、技術提案書提出から工事着手までの期間においては、受注者負担1%ありのスライド条項に基づくものではなく、実際の変動額を基として協議していただきたいと思います。	ご意見として承ります。

■実施方針意見 一覧

No.	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	意見内容	対応方針
20	17	第2	6	(1)	対価改定の考え方	「サービス対価改定の基準時点は募集要項等の公表日とする予定」とありますが、内閣府の指針では債務負担行為を行った日を基準時点とすることが望ましいとされていますので、再度ご検討をお願いいたします。	原案のとおりとします。
21	17	第2	6	(3)	事業契約の締結等	ア 基本協定の締結 基本協定書について、独占禁止法違反及び談合等により違約金が課される場合、本事業において独占禁止法違反及び談合等を行った場合に限定していただけますようご検討をお願いいたします。本事業に限定されない場合、構成企業、協力企業、特に地元企業にとってリスクが過大となり、本事業への参加が困難となる可能性がございます。	募集要項等で示します。
22	17	第2	6	(3)	事業契約の締結等	ア 基本協定の締結 基本協定書について、構成企業及び協力企業が自己の請負または受託する業務以外のリスクを負う可能性がある場合は参入障壁が高くなるため、基本協定書における違約金は連帯債務ではなく帰責企業がリスクを負担する建付け（帰属責任性を有するものが連帯して負担等）としていただきますようご検討をお願いいたします。	募集要項等で示します。
23	25	別紙1 リスク分担 表(案)			契約リスク (番号3)	市議会の議決について事業者は関与できないため、市の負担のみとしていただきたい。	原案のとおりとします。
24	25	別紙1 リスク分担 表(案)			税制変更リスク (番号8)	税制変更リスクについて、たとえ事業者の利益に課される税制の新設及び変更であっても、税制変更リスクの負担は市が負うものと考えます。	原案のとおりとします。
25	25	別紙1 リスク分担 表(案)			不可抗力リスク (番号19)	記載にあるリスクの内容は第三者賠償責任保険では一般的に補償対象外であり、施設所有者(市)が負担すべき内容かと思われます。事業期間が長期間にわたることもあり、事業者にとって過大なリスクとなります。事業者が善管注意義務を果たしている限りは市の負担とすることが妥当ではないでしょうか。	募集要項等で示します。

■実施方針意見 一覧

No.	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	意見内容	対応方針
26	25	別紙1 リスク分担 表(案)			物価変動リスク (番号21)	物価変動リスクの負担者について、市は「△:従 たるリスクの負担者」という記載ですが、市と事 業者は共に主たる負担者として臨むべきと考え ます。	原案のとおりとします。
27	25	別紙1 リスク分担 表(案)			物価変動リスク (番号21)	PFI事業の性質上、落札決定から着工まで期間 がかかります。そのため、少なくとも着工時と、 施工期間中の複数回の価格交渉の機会をもて るような契約条件として頂きたいと考えます。	ご意見として承ります。
28	25	別紙1 リスク分担 表(案)			物価変動リスク (番号21)	物価変動リスクにおいて、一定の割合までは民 間事業者が負担することが通例となっております が、物価変動が少ないから成り立っていたの であって、物価が上昇することが明確な昨今で は、民間事業者に過大なリスクとなっております 。物価変動リスクは市の負担としていただき たいです。	原案のとおりとします。
29	26	別紙1 リスク分担 表(案)			維持管理費・運営費増加 リスク (番号40)	賃金の上昇については、運営費の増加に伴うリ スクの一部として認識しております。しかし、昨 今の急激な最低賃金の上昇を踏まえ、賃金上 昇リスク(賃金スライド方式)に関する明記を具 申します。	ご意見として承ります。
30					予定価格	予定価格公表の際には、施設整備と維持管理・ 運営に分けて参考数値を開示いただけますと 幸甚です。 近年の案件では、施設整備費用がオーバーし、 維持管理・運営費を削って、施設整備にあてて いるものもおおく、分けて価格の見込みを開示 いただくことで、互いの目標設定がしやすくな りますので、お願いいたします。	ご意見として承ります。
31					予定価格	予定価格の公表をお願い致します。	募集要項等で示します。

■実施方針意見 一覧

No.	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	意見内容	対応方針
32					民間対話	昨今の建設費を初めとした物価高騰において、本事業への参加を検討するには、募集要項公表前に、市と民間との意見交換の場が必要と考えます。ご予定がされていませんが、2月ぐらいに対話の場をご検討頂けますよう、よろしくお願いいたします。	募集要項公表前の対話実施は予定していません。