

競争的対話の結果の公表

No.	議題	背景・趣旨	回答
1	必須修繕番号2 昇降機の既存不適格の遵法化について	・既存不適格の修繕は一体増改築を行うときに義務づけられたものと認識していますが、10年間増改築を行わない場合でも実施すると理解して良いか。	・既存不適格が法的に許容されるものであっても、市が本事業において遵法化させることとしたため、必須修繕項目としています。 ・遵法化するのに必要な費用は修繕費相当額に見込んでいますので、3年以内に必ず実施してください。
2	必須修繕番号9 コテージ躯体の損傷・腐食について	老朽化が激しいため、修繕をやめて新築して良いか。	・別紙8必須修繕リストに示した「対策」は、市が修繕費相当額を積算するために想定した修繕等の方法です。本事業は性能発注であるため、本事業の修繕業務に対する負担金として定めた上限金額の範囲で取められるのであれば、同等以上の修繕効果が実現できることを条件に、修繕方法は事業者の裁量で決定できます。よって、ご指摘のように修繕に替えて新しく建替える方法（修繕業務における更新と位置付けます。）により修繕と同等以上の効果が実現できるのであれば、ご指摘の方法で本修繕を実施することは可能です。 この場合は、コテージの建替費用のうち必須修繕費として計上する金額を様式8-9-1に記載してください。  ・上記を明確化するため、要求水準書p.35 2「修繕業務」の項に「本事業では、対象となる施設や設備の劣化や陳腐化に対し、部分的修理や部品交換・更新等のみでなく、施設全体を更新（建替）することも「修繕」として扱う。また、既設施設の床利用用途範囲の拡大・縮小および位置の変更も「修繕」として扱う。なお、既設施設の床利用用途から新たな機能を追加する場合には、当該部分は「改修・増築等」として扱う。」を追記します。 また、当該更新が施設の建替えや用途変更となる場合は、法的手続きが必要な場合があるため、要求水準書p.37表4-1の欄外に「※施設全体を更新（建替）する場合および既設施設の床利用用途の範囲の変更を行う場合には、改修・増築等を行う場合と同様の必要書類（設計・建設・工事監理とも）を提出すること。」を追記します。
3	必須修繕番号18 水場の除却について	施設の必要性を感じており、修繕して使用しても良いか。	・ご指摘のように修繕・更新により水場を残置することは認めませんが、排水の適正処理（浄化槽の設置等）や構造安全性を確認できる方法としてください。なお浄化槽設置等により法的手続きが発生する場合には、適切な対応をお願いいたします。
4	必須修繕番号20 野鳥観察施設の老朽化について	補足資料の対策で「除却する」「傾き補修の上、構造補強を行う」とあるが「除却する」でよいか。	・補足資料の表記は、誤りです。要求水準書別紙8の表記を正としてください。  ・よって、本項目の修繕方法は「傾き補修の上、構造補強を行う。」とし、この方法による費用を様式8-9-1に記載してください。
5	必須修繕番号27 「三島池」看板について	R2年度に除却済みである。復旧が必要か。	当該看板の復旧は不要です。要求水準書別紙8必須修繕リストおよび様式8-9-1を訂正します。
6	グリーンパーク山東及び各施設（鴨池荘等）の名称変更	今回の目的である市の主要な観光エリアとしての魅力を高めるために名称を変更したい。	・条例で使用されている名称は正式名称なので、正式名称の変更は認められません。 ・呼称の変更は認める場合がありますが、個別に市と協議する必要があります。 ・なお、本事業において、事業者が各施設に対し命名権（ネーミングライツ）を設定することは認めません。
7	近江母の郷文化センター及び各施設の名称変更を行い	今回の目的である市の主要な観光エリアとしての魅力を高めるために名称を変更したい。	・No.6の回答を参照してください。
8	利用料金体系の決定について  要求水準書P15及びP18の下行 条例第21条  要求水準書P24 3-(1)ウ利用料金の設定	【グリーンパーク条例】【母の郷条例】双方とも、第21条2項において「利用料金の額は、公共施設等運営権者が施設の利用状況等を勘案して適正な額を定める」とあるが、良識の範囲内で自由に設定できると解釈してよいか。	・条例に定める制限の範囲内であれば、届出により設定が可能です。（市の承認は不要。） ・現状の利用実態と条例の規定が異なる場合や新たな利用形態に合わせた料金設定が必要な場合であって、市の同意が得られた場合は、条例の改正が成立することを条件として、当該料金の設定が認められる場合があります。
9	改修・増築等を実施した場合の収益還元金の免除規定について	要求水準書p.6_第3-3-(5)において「なお、事業期間中の年度毎に事業者が提案・実施した改修・増築等に要した費用が当該実施年度の収益還元金の算定額を上回る場合であっても、市はその不足分を負担しない。」とありますが、改修・増築等を行った施設の部分は市の資産となることから、全額を収益還元金の免除対象とすることにも合理性があるものと思料します。 改修・増築等の費用が当該年度の収益還元金を上回る場合は、複数年の収益還元金が免除される規定に変更してもらえないでしょうか。	・ご提案の趣旨を考慮し、要求水準書のご指摘の箇所を次のように変更します。 「なお、事業期間中の年度毎に事業者が提案・実施した改修・増築等に要した費用が当該実施年度の収益還元金の算定額を上回る場合であって、翌年度以降も収益還元金が生じた場合は、当該改修・増築に要した費用の合計額に至るまで、収益還元金の納付額から免除する。ただし、事業期間終了時点で、当該改修・増築等に要した費用の合計額から、納付を免除した収益還元金の合計額を差し引いてもなお不足がある場合には、市はその不足分を負担しない。当該不足分については、事業者の責任において適正に処理すること。」
10	事業期間途中で改修・増築等や自主事業を追加実施した場合の、収支計画の変更について	事業者が提案する改修・増築等や自主事業は収益の増加が見込める場合に行うものですが、事業期間中の増加収益と当初提案収支上の収益との差額の5割を収益還元金として納付しなければならないことにより、これらの先行投資費用が回収できない可能性があります。 本施設の活発な活用により市や周辺住民に対する観光収入の増加や賑わいの創出が見込めることから、事業者による積極的な投資を促す意味でも、事業者が見込む先行投資回収原資となる増加収益分については収益還元金の対象とならないよう、事後の収支計画の変更を認めていただきたい。	・ご提案の趣旨を考慮し、要求水準書p.11_第1-4-(5)自主事業の項の文末に次の文言を追加します。 「また、自主事業の実施により、履行を免れる修繕項目がある場合は、当該修繕項目に対応する修繕費相当額を負担金から減額する。 なお、事業提案書において提案した自主事業を事業期間の途中で廃止する場合や、事業提案書において提案したものを除く自主事業を事業期間中に新たに実施する場合は、当該自主事業の収支計画に基づく事業全体の収支計画の変更を行うものとし、当該変更収支計画に基づき、当該自主事業の廃止・開始年度以降の収益還元金を算定する。」 ・なお、事後の改修・増築等に伴い利用料金収入や必須業務対価の増加が見込まれる場合であっても、当該費目の増加に係る当初提案からの収支計画の変更は認めません。