

県立病院跡地利活用事業

参加検討者との個別対話 共通認識事項

- ・ 県立病院跡地利活用事業に関して、令和7年3月に実施した参加検討者との対話を踏まえた共通認識事項を公表します。
- ・ 本資料は、対話参加者にてとりまとめ、本市にて確認・承諾した議事について、資料のとりまとめにあたって参加者間で異なる文言等の調整や加筆修正したもの以外は、原則そのまま掲載しています。そのため、同様の議題について複数の回答が掲載されている場合があります。
- ・ 参加者の提案内容、ノウハウ等に関わり、その権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあると考えられるものが含まれる議題内容については、掲載していません。

令和7年4月

会津若松市

参加検討者との個別対話:対話議題に関する共通認識事項

No	項目名	質問内容	回答
1	SPCの参加について	予め組成されたSPCについて、本事業において参加可能であるか。 関連して、当該SPCが指定管理を受けた場合、業務分担に応じて、その構成企業が縦割りで指定管理を受けることは可能か。	令和7年2月25日公表の募集要項等に関する質問回答No.1にて「必要な場合は組成してもよい」と回答しておりますが、これまでの公募時の規定と同様に、本事業の事業者を選定された後に、SPCを組成することは可能です。（個別企業として応募し、事業者選定された後に、SPCを組成することは可）。ただし、予め組成されたSPCの参加可否については、個別具体案件毎に判断いたします。 また、構成企業が当該SPCから業務を受託することは可能です。
2	設計企業の参加について	募集要項P6内の第3章1（2）②アにて、設計業務に当たる者の要件があり、会津若松市の入札参加資格者名簿に登録されていることに加えて、公共施設に係る基本設計又は実施設計業務を元請として受託し、かつ履行した実績を有しているとあるが、会津若松市内の実績に限るのか。	業務実績については、会津若松市の実績に限るものではありません。平成25年4月1日以降に、延べ床面積1,000㎡以上の公共施設の設計業務実績であれば、県内・県外の地域問わず、該当します。
3	予定価格の算出根拠について	予定価格が公表されておりますが、現在も日々物価高騰が止まらないことや建設コストにおける労務費単価の改定等により、事業者側の判断材料として、予定価格の算出根拠を開示していただくことは可能でしょうか。 具体的には、4項目（施設整備業務、開業準備業務、維持管理業務及び運営業務）について大項目での内訳開示は可能でしょうか。	設計・建設工事請負代金2,680,029千円の内訳は、設計費相当額143,100千円、建設費相当額、2,293,290千円消費税及び地方消費税243,639千円となります。 開業準備委託料及び指定管理料2,488,860千円の内訳は、開業準備委託料19,275千円、維持管理・運営費2,243,325千円、消費税及び地方消費税226,260千円となります。 なお、市が実施した場合の標準的な考え方に基づく算定であり、DBO方式の特性上、内訳の一切は民間事業者の提案に委ねております。 そのため、事業者の創意工夫や内容・価格面での提案上の考え方に基づき、当該内訳区分にとらわれずに提案を実施してください（市として提案時においては、予定価格総額以内にするのみを求めており、項目ごとに当該金額以内にすることは一切求めておらず、必要に応じて増減が出ることを見込んでいます）。
4	指定管理料の支払について	安定した運営を維持するため、概算払いをお願いできないでしょうか。 また、初回の支払いタイミングを事前にすることは可能でしょうか。	現行では、年定額の指定管理料として、四半期毎の業務状況確認後の後払いとなっています。なお、物価変動は考慮することになっています。 現案では、四半期ごとに実績を確認後、翌月に支払う方式となっていますが、ご要望の事前払いについては検討可能範囲であり、その場合、四半期開始前の支払は困難ですが、四半期の初月にて、請求書提出後30日以内の支払いとなります。 また、事前払いとなる場合、DBO方式としてのモニタリングのあり方を踏まえたリスク管理方法（業務未履行時の処理等）について、募集要項等を修正しましたので、ご確認願います。

参加検討者との個別対話:対話議題に関する共通認識事項

No	項目名	質問内容	回答
5	指定管理料等の改定について	開業準備業務、維持管理業務及び運営業務に係る対価の改定について。直近5年間の最低賃金の平均上昇率は約3%となっており、この上昇率は、施設開館後の人件費高騰に影響し、安定的な施設運営ができなくなる恐れがあります。よって、最低賃金の上昇にあわせて指定管理料が改定できるようにしていただけないでしょうか。 仕様書文面イメージ：本契約期間中において、法令に基づく最低賃金の改定が行われた場合、指定管理者は、その影響を受ける従業員の賃金に関する変更を反映させることができる。	人件費相当額については、「賃金指数（きまって支給する給与）」による改定を想定しておりましたが、本対話での要望及び内閣府PPP/PFI推進室「契約に関するガイドラインーPFI事業契約における留意事項ー」P88の考え方を参考に、指定管理料等の改定に採用する物価指数については、募集要項P32にも記載がある通り、必要に応じて、契約締結時に、採用する指標等について、民間事業者との協議に応じることとします。 契約締結時の協議を希望される場合には、事業提案時に人件費相当額の内訳等（例：正規職員相当人件費、非正規職員相当人件費）を提示いただいた上で、当該内訳等に即した具体的な物価指数や改定の考え方等を提案してください。
6	バリアフリー及びユニバーサルデザインについて	車いすでの入場を想定し、場内に乗り入れできるよう土足エリアをある程度の面積設けることが可能か。	要求水準書には場内は下足を脱いでの利用を定めているが、インクルーシブな施設として車いすの方も利用できる施設にすることは必要と考えております。 全面的な下足利用に変更することはありませんが、整備プランの工夫のみならず、運営における工夫も含めて、車いすの方が利用できるあり方をご提案ください。 今回の対話を踏まえ、要求水準書も一部修正します。
7	遊び場のゾーニング等について	あそび場内のゾーニングは物理的に区切ることを求めているものか。 また、休憩室をあそび場内へ設けることは可能か。	前段については、物理的に区切ることを必須としているものではありません。 後段については、便益機能の設置等を念頭に、その他機能の飲食・休憩スペースとして整備することを想定しており、当該スペースは必須となります。その上で、追加機能としてあそび場内への休憩スペース等の設置については要求水準を満たす範囲内で提案は可能です。
8	相談室等について	相談室はあそび場に隣接し、来場された方が気軽に相談できる諸室として整備することが可能か。	診療・相談室は、第一に市による乳幼児検診に伴う診察利用を想定しており、乳幼児検診を実施していない時に指定管理者にて相談を受ける場所としても活用することも想定している。そのため、設えについてはプライバシーに考慮し個室としております。 なお、追加機能として、あそび場内もしくは隣接する形等での設置については要求水準を満たす範囲内で提案は可能です。
9	遊具等の設置について	遊具・器具等は遊び場内のみに設置を求めているのか。	遊び場内への設置は必須としておりますが、要求水準書に違反せず、予定価格範囲内で設置できるのであれば、遊び場外への設置も可能です。施設コンセプトとのマッチング等を踏まえ、ご提案願います。

参加検討者との個別対話:対話議題に関する共通認識事項

No	項目名	質問内容	回答
10	大型遊具の設置に関する建築基準について	階数について平屋との要求であるが、意図等をご教示ください。	一般的な2階建てとする場合、エレベーター等の設置が必要と考えており、本施設では当該設備の設置は想定していないことから、平屋とすることを要求しています。
11	ブレイルーム内に用意する書籍について	絵本等図書の冊数の指定がありませんが、何かボリュームのイメージはありますか。	市では30～50冊程度をイメージしておりますが、あくまでイメージのため、当該冊数に限らず、提案可能です。
12	遵守すべき規準について	2024年4月より、新規準JPFA-SP-S:2024が施行されているが新規準に遵守するとして良いか。	ご理解のとおりです。要求水準を訂正します。
13	開館日・開館時間の設定について	夏、冬休み等の運営は無休でしょうか。 また、イベント等などでの開館時間の延長は可能でしょうか。	現時点では要求水準P.85に示すとおりです。開館時間の延長については、多目的スペースでのワークショップやイベント時の延長等が想定されるところであり、事業者による提案及び市・事業者間の協議により可能と考えております。 なお、一時預かり事業の運営も開館日と同一であり、開設時間については要求水準P.90の(カ)に示すとおりです。
14	多目的スペースの利活用等について	市の行政事業と共存しながら、普段使用していない室の利用をしたい。また未使用時間帯の活用は可能でしょうか。 また、関連して、収益事業を行っても良いでしょうか。	各種諸室・スペースの利用は市による乳幼児健診、子育て支援サービス等による利用が優先になります。それ以外については、年間事業計画等に基づき、指定管理者にて、要求水準書に基づくワークショップやイベント（指定管理料充当可）を実施していただく他、自主事業としての各種利活用（独立採算が前提）は可能です。 また、余剰スペースや使用していない時間を対象に、使用許可を付す形で市民・市民団体に利用をさせることも可能であり、多目的スペースの利活用等については積極的な提案を期待しております。 なお、自主事業の実施及び便益機能の設置等については、要求水準に定めた範囲で実施可能です。自主事業の実施にあたっては行政財産の使用料徴収は想定していない一方、便益機能の設置等にあたっては目的外使用許可を行い、使用料を徴収します。

参加検討者との個別対話:対話議題に関する共通認識事項

No	項目名	質問内容	回答
15	一時預かり事業の形態について	一時預かり事業には複数の形態があるが、市が想定している事業の形態を知りたい。 特に、補助金を活用した運営であるかどうかは、事業の継続性に大きく関わるため明確にしてほしい。	想定している事業形態は「一般型」、市の委託等による実施となり、市は指定管理者へ指定管理料を支払います（国からの補助金は市の収入となります）。利用料金等については事業者の収入となりますので、その前提で指定管理料C（一時預かりサービスに係る対価）を提案願います。
16	一時預かり事業の運営体制及び保育士の確保について	保育士の配置基準及び人数の見直しは可能でしょうか。 また、運営側職員の共有は可能でしょうか。	一般型を念頭に、法令及び要求水準に基づく人員配置を求めています。配置人数の二分の一以上は保育士とし、基準を満たす範囲でのスタッフ確保は必要です。 なお、法令及び要求水準を満たしていれば、職員の共有（兼務）は可能です。
17	一時預かりサービスにおける保育士資格の代替要件について	准看護師や子育て支援員の配置は認められるか。	保育士以外の保育従事者は「一時預かり事業実施要綱」に規定される所定の研修を修了した者のみ、配置可能です（保育所等における准看護師の配置に係る特例については、本件では対象外となります）。 このため、所定の研修を修了していれば、准看護師及び子育て支援員の配置は可能です。