

## 県立病院跡地利活用事業 実施方針等に関する質問・意見への回答

- ・ 県立病院跡地利活用事業の実施方針等に関して、令和5年11月9日までに寄せられた質問・意見への回答を公表します。多くの質問・意見をいただき、誠にありがとうございました。
- ・ 質問・意見のうち、項目等の記載は他質問・意見との整合等の観点から一部変更している一方、質問・意見内容は原則として原文のまま掲載しています(ただし、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訂正している場合があります)。
- ・ 質問・意見への回答は、現時点での本市の考え方を示したものです。今後、質問・意見を踏まえた実施方針等の内容の詳細化等を行う予定であり、最終的には募集要項等で提示しますので御留意ください。

令和5年11月28日  
福島県会津若松市

■実施方針 質問一覧

No.	ページ	大項目	中項目	小項目	項目名	質問内容	回答
1	2	第1	1	(6)	契約形態	<p>維持管理・運営委託契約を行うものが1社だった場合でもSPCの組成が必須でしょうか。</p> <p>設計・建設工事請負契約を建設JVで行う考え方であればSPCの組成は特に必要ないように思われます。</p>	<p>前段については、SPCの組成を必須とする想定です。後段については、ご意見として承ります。</p>
2	2	第1	1	(7)	事業者の業務範囲	<p>事業者の業務範囲として、代表企業による事業統括マネジメント業務がありません。事業全体マネジメント業務は業務範囲外でしょうか。その場合、SPC設立やその運営、または貴市との窓口業務はどの業務に属するのでしょうか。または、全体業務の統括マネジメントを担う企業の参加は認められるのでしょうか。</p>	<p>統括マネジメント業務は、応募者の構成や事業提案によることとなりますが、本市としては本事業に含むものと認識しておりますので、事業範囲に含みます。</p> <p>なお、市との窓口は原則代表企業にて担っていただくことを想定しておりますが、ご要望を踏まえ、市が想定する統括マネジメントの詳細については、募集要項等公表時に示します。</p>
3	3	第1	1	(8)	事業者の収入	<p>支払いは基本的に出来高に応じて支払うものとしてありますが、設計完了後、建設完成後の合計2回でもよろしいでしょうか。中間払いをなくしたいと考えます。</p>	<p>募集要項等公表時に示します。</p>
4	10	第2	3	(1)	応募者の構成等	<p>本事業を統括マネジメントし、SPCの管理運営を行う企業も構成員として参加可能であると理解してよろしいでしょうか。</p> <p>地元企業が積極的に事業参画するにあたり、不要なリスクを負わないスキームを検討するためにご承知いただければ幸いです。</p>	<p>SPCの管理運営を行う企業も構成員または協力企業として参加可能です。また、No.2の回答をご参照ください。</p>

■実施方針 質問一覧

No.	ページ	大項目	中項目	小項目	項目名	質問内容	回答
5	10	第2	3	(1)	応募者の構成等	建設企業も維持管理運営を行うSPCへの出資が必須条件となっておりますが、地元企業等では、15年以上に及ぶ出資は過大な負担となるため、建設企業による出資は必須としないようにお願いできないでしょうか。	ご意見として承ります。 なお、原案では、建設企業が複数である場合は、(ア)～(ウ)及び(オ)の要件を満たす構成員を1者以上含むことで、他の者は協力企業とすることも可能としておりますので、地元企業等が協力企業としてSPCへの出資を行わない形態も可能としております。
6	10	第2	3	(1)	応募者の構成等	設計企業、建設企業、維持管理企業、運営企業、民間収益関連企業以外に、本事業を事業期間を通して適切に推進するための全体統括マネジメントやSPC管理を行う企業も構成員として参画できるということによいでしょうか。	No.4の回答をご参照ください。
7	10	第2	3	(1)	応募者の構成等	構成員に建設企業を含むこととありますが、建設完了後の事業に対して長期間の出資については過大な要件となり、地元企業の参加モチベーションを下げることとなります。建設企業による出資は任意としていただけないでしょうか。	No.5の回答をご参照ください。
8	10	第2	3	(1)	応募者の構成等	「本体事業の設計企業、建設企業、維持管理企業及び運営企業の構成員、協力企業、民間収益事業の民間収益関連企業で構成すること。」とありますが、事業をマネジメントする企業も構成員として参加できることによろしいでしょうか。	No.4の回答をご参照ください。

■実施方針 質問一覧

No.	ページ	大項目	中項目	小項目	項目名	質問内容	回答
9	10	第2	3	(1)	応募者の構成等	建設企業の出資が必須とお見受けしますが、建設企業の施工に対する責任を担保するのであればSPCへの出資を求めずとも可能であると考えます。建設企業の長期間の固定出資は大きな負担となります。建設企業のSPCへの出資は必須としないように要件の見直しをしていただけないでしょうか。	No.5の回答をご参照ください。
10	10	第2	3	(2)	応募者の参加資格要件(業務別)	本事業を統括マネジメントし、SPCの管理運営のみを行う企業が構成員として参加する場合には、会津若松市の入札参加資格名簿に登録しており、参加資格(共通)を満足していればよろしいでしょうか。	応募者の参加資格要件(共通)及び会津若松市の入札参加資格名簿への登録は求める予定ですが、具体的な要件については、市が想定する統括マネジメントの詳細と合わせて、募集要項等公表時に示します。
11	10	第2	3	(2)	応募者の参加資格要件(業務別)	本事業を事業期間を通して適切に推進するための全体統轄マネジメントやSPC管理を行う企業の資格要件は、貴市の入札参加資格者名簿に登録されており、「応募者の参加資格要件(共通)」を満たしていれば良いでしょうか。	No.10の回答をご参照ください。
12	23	別紙1			事業スキーム図(契約スキーム:維持管理・運営委託契約)	マネジメントに関する業務は、事業スキームのどの部分に属するのでしょうか。  契約の流れやマネジメント費に関してのご説明をお願いいたします。	前段については、No.2の回答をご参照ください。 後段については、事業者内の契約内容等は、応募者内にてご検討願います。なお、市が事業者に支払う対価の考え方については募集要項等公表時に示します。

■実施方針 質問一覧

No.	ページ	大項目	中項目	小項目	項目名	質問内容	回答
13	23	別紙1			事業スキーム図 (契約スキーム:定期借地 権設定契約)	民間収益事業に関しては、貴市と定期借地権設定契約を締結する企業から、建物を所有する予定の企業(金融機関・ゼネコン等)に土地を転貸することは可能との理解でよろしいでしょうか。収益事業施設は貴市と定期借地権設定契約を締結する企業が、施設全てを借り受けることを想定しております。	定期借地権設定契約を締結する企業(民間収益関連企業)から建物を所有する予定の企業等の第三者への土地の転貸については、事前に本市の承諾を得ていただくことを前提に、一定の条件下で認めることとします。なお、具体的な条件は募集要項等にて示します。
14	23	別紙1			事業スキーム図 (契約スキーム:定期借地 権設定契約)	民間収益事業者は貴市との定期借地権設定契約に基づき民間収益事業を実施するものと理解しています。民間収益事業者が自ら施設整備費を投資し、維持管理運営するものと考えますが、施設を開発する企業(デベロッパー業務)と建物所有者(ホルダー)を別の企業が担うことは可能でしょうか。また、認められる場合、貴市から借地する事業用地をホルダーに転貸借することは認められますでしょうか。	No.13の回答をご参照ください。
15	23	別紙1			事業スキーム図 (契約スキーム:定期借地 権設定契約)	不動産証券化のスキームの活用を前提に、借地権及び建物の所有権の第三者への譲渡を検討しておりますが、そのような提案は認められますでしょうか。	土地の第三者への転貸に加えて、借地権及び建物の所有権の譲渡についても、事前に本市の承諾を得ていただくことを前提に、一定の条件下で認めることとします。なお、具体的な条件は募集要項等にて示します。
16	23	別紙1			事業スキーム図 (契約スキーム:定期借地 権設定契約)	民間収益事業について、資金調達の観点から、特別目的会社を設立して実施することを検討していますが、可能でしょうか。	応募者が特定目的会社を設立し、当該特定目的会社が本市から土地貸付を受けて民間収益事業を実施することも可能とする予定です。ただし、事業の安定性やリスク分担の観点から、本体事業を実施するSPCとは別法人として設立してください。

■実施方針 質問一覧

No.	ページ	大項目	中項目	小項目	項目名	質問内容	回答
17	23	別紙1			事業スキーム図 (構成企業等の位置づけの例)	※部に、代表企業、建設企業、維持管理企業及び運営企業は構成員としてSPCへの出資が必要とありますが、建設JVの場合に建設企業もSPCの構成員となる必要があるのでしょうか。	No.5の回答をご参照ください。
18	23	別紙1			事業スキーム図 (構成企業等の位置づけの例)	【構成企業等の位置づけの例】において、維持管理運営のSPCに対して、建設企業の出資が義務付けられています。そもそも建設企業は貴市との設計・建設工事請負契約に基づき建設業務を実施するものと思います。契約上維持管理・運営委託契約とは無関係となりますが、SPCに出資が必須となる理由は何でしょうか。	No.5の回答をご参照ください。
19	23	別紙1			事業スキーム図 (構成企業等の位置づけの例)	SPCへの出資について、建設企業の出資が必要とした理由についてご説明いただけないでしょうか。業務を実施しない長期間の出資を継続することは建設企業にとって大きな負担となります。竣工した建物に対する責任、リスク負担については契約不適合責任条項等できちんと担保されるため問題はないと思われま す。人員不足である建設業界の本件への参画意思向上のためにも要件の見直しをお願いできないでしょうか？  また、民間収益事業も含めた全体のマネジメントのために出資を求める場合でもきちんとしたマネジメント企業等により実施すれば問題はないと考えます。	前段については、No.1の回答をご参照ください。 後段については、No.2の回答をご参照ください。

■要求水準書(案) 質問一覧

No.	ページ	大項目	中項目	小項目	項目名	質問内容	回答
1	7	第1	7	(1)	法令等	<p>下記仕様等に関しては特に記載がないかと思いますが デザインビルドのため遵守はしなくてもよいという理解 でよろしかったでしょうか？</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公共建築工事標準仕様書</li> <li>・公共建築工事標準仕様書(電気設備工事編)</li> <li>・公共建築工事標準仕様書(機械設備工事編)</li> <li>・公共建築設備工事標準図(電気設備工事編)</li> <li>・公共建築設備工事標準図(機械設備工事編)</li> <li>・公共建築工事積算基準</li> <li>・公共建築工事内訳書標準書式(建築工事編)</li> <li>・公共建築工事内訳書標準書式(設備工事編)</li> <li>・建築工事監理指針</li> <li>・電気設備工事監理指針</li> <li>・機械設備工事監理指針</li> </ul>	<p>質問内容にある各仕様書等について、要求水準書 P.8(3)適用要綱・各種基準等に記載の、国土交通省 大臣官房官庁営繕部監修基準等に含まれるため、遵 守をお願いします。</p>
2	11	第2	1	(1)	事業及び本事業用地の構成	<p>東側の民家間の通路は道路かご教示ください。</p>	<p>建築基準法第42条第1項第3号に基づく道路に該当 します。</p>
3	12	第2	1	(2)	本事業用地の概要	<p>近商に用途変更は当該計画地内でしょうか。また、変 更後の日影の規制はなしで良いでしょうか。</p>	<p>用途地域を近隣商業地域に変更することを予定して いる区域は、当該事業用地の区域となる予定です。 また、近隣商業地域に変更となる場合、日影規制は なしとなりますので、その前提での提案をお願いいた します。 なお、景観計画において「景観重点地区」に位置付け られた鶴ヶ城周辺地区に位置していることから歴史的 景観との調和などに配慮願います。</p>

■要求水準書(案) 質問一覧

No.	ページ	大項目	中項目	小項目	項目名	質問内容	回答
4	13	第2	1	(4)	供給処理施設	既存の下水管は分流ですが、雨水の排水先をご教示ください。	流域下流部への流量増対策として敷地内の雨水処理を適切に実施したうえで、敷地内で処理きれない雨水については、敷地に隣接する道路側溝へ排水するものとしますが、排水先の決定にあたりましては事前協議をお願いします。
5	14	第2	1	(5)	本事業用地及び周辺道路等整備に係る特有の条件 ②埋蔵文化財	予定される埋蔵文化財の深さをご教示ください。	平成28年度の病院解体時の記録によると、現在の地表からおよそ60cm～70cmの深さで遺構を確認しています(120cm～130の深さで2面目も残っている可能性あり)。敷地が広いため、この確認面は場所によって上下する可能性があります。福島県の発掘調査取扱い基準では、確認面から上に厚さ30cmの保護層(掘削しない層)を確保できない場合は発掘調査が必要とされています。
6	14	第2	1	(5)	本事業用地及び周辺道路等整備に係る特有の条件 ②埋蔵文化財	埋蔵文化財の遺構が発見された場合、調査期間ほどのくらいを見込めばよいでしょうか。事業費に関係してまいりますのでご教示ください。	調査期間は、発掘調査が必要となる面積で変動します。調査面積は一ヶ月あたり約400㎡を目安としていますが、調査の際の土砂の取扱い(搬出及び埋め戻しの有無、置き場所)や、調査時期(猛暑や雨天時は稼働できる時間が少なくなる)等の条件によって変動します。調査可能な期間はおおよそ4月から12月上旬までです(降雪時は調査不可)。なお、資料8「埋設文化財遺構確認参考図」に記載している「遺構残存なし」部分は発掘の必要はありません。
7	21	第3	1	(1)	イ安全性への配慮 ③防災・防犯	帰宅困難者の避難場所とありますが、当施設は防災上、緊急避難場所なのか等、どの位置づけになるのでしょうか。避難人数の想定人数はどのくらいでしょうか。	現時点では、公共施設、緑地・広場などは一時避難場所として想定しており、将来的には、公共施設は避難所として活用する可能性があります。また、地域防災計画では、現在は、感染症対策を踏まえ、避難所は4㎡あたり1人、避難場所は3㎡あたり1人の算定基準をもとに算出しておりますが、今後の計画修正の際には、以前の基準である、避難所は3㎡あたり1人、避難場所は2㎡あたり1人の算定基準をもとに算出し直す可能性もあります。



■要求水準書(案) 質問一覧

No.	ページ	大項目	中項目	小項目	項目名	質問内容	回答
8	31	第3	3	(4)	①子どもの屋内遊び場機能 (イ)デジタルルーム	これまでに作られたデジタルコンテンツのリストの他に新しい目玉のコンテンツを設置とありますが、この作成は、会津大学等会津地域スマートシティ推進協議会との連携で作成できますでしょうか。その場合の費用負担はどのようになりますでしょうか。	要求水準書に記載している既存コンテンツ①～⑥については、すべて会津大学発ベンチャー企業が開発したものであり、目玉となる新規コンテンツについても同企業との連携により開発することは可能であると推察しますが、その方法に限るものではありません。また、新規コンテンツの開発については、本体事業に含まれておりますので、同企業との連携の如何に関わらず、本体事業者の費用にて実施してください。 なお、会津地域スマートシティ推進協議会については、こうした体験型のデジタルコンテンツに関与している団体ではありません。
9	39	第3	4	(1)	耐震安全性	構造体の耐震性Ⅱ類を緩和いただく事は可能でしょうか。	施設用途より、官庁施設の総合耐震・対津波計画基準における、多数の者が利用する官庁施設等に類するため、耐震安全性の分類をⅡ類としたものであり、原案のとおりとします。
10	50	第4	1	(3)	業務の対象範囲	開発行為による緑地整備は屋外広場と兼用は可能でしょうか。また、要求される遊具等は当該計画の遊具等と兼用は可能でしょうか。	開発行為による緑地整備は屋外広場と兼用は可能です。また、遊具等につきましても兼用は可能ですが、「会津若松市開発行為等指導要綱」に基づき整備してください。

■要求水準書(案) 質問一覧

No.	ページ	大項目	中項目	小項目	項目名	質問内容	回答
11	70	第6	8	(1)	業務の対象範囲	P.45の外構計画にて雨水流出抑制対策施設の計画・施工が記載されていますが、当該施設の維持管理はSPCが実施する業務には含まれず、市にて実施される形でよいでしょうか。	雨水流出抑制対策施設については、本体事業者又は民間収益事業者により管理していただきますが、事業者提案及び開発協議等により、設置内容や場所が変更となることから、市・本体事業者・民間収益事業者間の協議により、管理者及び費用分担のあり方等を決定することを想定しています。
12	72	第6	9	(1)	業務の対象範囲	除雪は市で除雪車を出すなどの支援はないのでしょうか。	敷地内の公共施設等用地にかかる除排雪業務については、要求水準書に記載しているとおりです。公共施設等用地内の維持管理・運営は、要求水準書で特記するもの以外は本体事業者にて実施することとしていることから、本市が直接除雪を行うことは想定していません。
13	72	第6	9	(2)	業務内容及び要求水準	積雪対応はどの程度までかご教示ください。	敷地内の除排雪については、施設利用に支障がないように実施してください。なお、市道における除雪の対応は、積もった雪の深さが10cm以上になったときに実施しているところです。
14	74	第7	1	(4)	市の業務内容について	健診等を行う市の健康増進課の業務のために、当施設に常駐する人数は何名と想定すればよろしいでしょうか。	健診等(母子保健事業、子育て支援センター活動など)を行う市職員等は、常駐しない想定です。

■要求水準書(案) 質問一覧

No.	ページ	大項目	中項目	小項目	項目名	質問内容	回答
15	75	第7	1	(5)	本体事業者の収入	デジタルルームの利用は基本、無料を想定されていると思いますが、コンテンツと講座等を組み合わせた開催の場合は、自主事業としてなら有料とすることも可能でしょうか。	デジタルルームにおいて通常のコンテンツに講座等を組み合わせて実施するなど、期間限定で、新たなサービス等を付加し実施する場合は、自主事業として料金を徴収することは可能です。
16	75	第7	1	(6)	業務実施体制	ウの「館長は、SPC又は運営業務を担う企業が直接雇用する正社員とすること」とあるが、この正社員は何を定義に正社員とするのかご教示いただきたい。各社、雇用形態が違うためその定義をご教示ください。	従業員のうち、雇用契約上で雇用期間等の特別の取り決めなく雇用された社員とし、契約社員・パートは含まないものとします。
17	76	第7	1	(6)	業務実施体制	③オ 児童厚生員を2名以上置くとともに、開館時間中は1名は在席させるとありますが、在席と配置では意味が違うのでしょうか。ずっと貼り付けで看視するという意味でしょうか。	本体施設は児童厚生施設ではありませんが、児童福祉施設の設備及び運営に関する基準を適宜参考としていることから、子どもの屋内遊び場の運営業務に従事する者のうち、児童厚生員の資格を有する者を2名以上置くことを求めています。 一方、子どもの屋内遊び場の安全管理等の観点から、開館時間中常時本体施設内にて1名以上勤務し、各種運営業務が実施できる状況であることを求めます。
18	76	第7	1	(6)	業務実施体制	③オ 児童厚生員の資格とは、具体的にどの要件を満たす資格でしょうか。	児童福祉施設の設備及び運営に関する基準第38条第2項各号のいずれかに該当する者とします。

■要求水準書(案) 質問一覧

No.	ページ	大項目	中項目	小項目	項目名	質問内容	回答
19	84	第7	3	(9)	記念イベント	当施設を計画するにあたって作成した、年間利用者数の想定をお教えいただけますでしょうか。	公共施設等の利用者としては年間約13万人を想定しています。
20	85	第7	4	(1)	使用許可	オープンスペースや緑地・広場等を使って運営事業者が自主事業をする場合は、利用料は発生しないと考えてよろしいでしょうか。	ご提示いただいた内容の場合、利用料は発生しません。 なお、便益機能に供するスペースにおいて、自動販売機や販売スペースを設置する場合は、行政財産の目的外使用許可を行い、使用料を徴収する予定ですが、自主事業においては、使用料を徴収しない見込みです。
21	90	第9	1		民間収益事業全般	民間企業の新規出店の条件が厳しいのではないかと思います。10,000㎡以上というのは、小規模店舗には難しいと思われるので、可能性を狭めるものとなり、この広さ条件を緩和することはできないのでしょうか。	ご意見として承ります。
22	93	第9	1	(4)	市が期待する民間収益施設の考え方	市が期待する民間収益施設の考え方が示されているが、娯楽施設や遊戯施設等を含め、業種等に制約はあるか。 また、民間収益事業の事業収支等の状況により、要求水準書P93「留意点」に記載事項の継続が難しい場合には、協議に応じていただくことは可能か。	前段については、用途変更を前提とした法令及び要求水準書を満たす内容であれば、提案可能です。 後段については、協議自体は可能ですが、内容によっては、認められない場合があります。

■要求水準書(案) 質問一覧

No.	ページ	大項目	中項目	小項目	項目名	質問内容	回答
23	93	第9	1	(4)	市が期待する民間収益施設の考え方	民間収益事業は民間収益事業者のリスクで実施する観点から、事業期間中、民間収益施設のテナント入れ替えは実施可能という理解でよろしいでしょうか。また、その際、業種の変更等も認められますでしょうか。	市との協議を踏まえ、業種の変更等を含むテナントの入れ替えも原則認める予定ですが、その内容によっては認められない場合があります。民間収益事業者の責による解除事由に該当する場合があります。  詳しくは募集要項等公表時に示します。

■実施方針 意見一覧

No.	ページ	大項目	中項目	小項目	項目名	意見内容	回答
1	12	第2	3	(2)	民間収益事業を実施するもの	民間収益事業を実施するものは、構成員、協力企業又はその他企業としてグループに入らなければなりません。民間収益事業者が3年後に出展することを決定するまでにはかなりの時間を必要とします。来年の4月の参加表明までに結論が出ていなければグループでの参加表明ができないこととなります。民間収益事業者はグループと関係のない立場にさせていただくことはできないでしょうか。	民間収益事業者については、民間収益施設の開発及び所有を目的に、市と定期借地権設定契約を締結する企業であり、貸付面積や場所等を含めた提案を受ける本事業の性質上、不可欠な位置づけであることから、原案どおり、応募段階での参画を求めるものとします。

■要求水準書(案) 意見一覧

No.	ページ	大項目	中項目	小項目	項目名	意見内容	回答
1	9	第1	9	(1)	光熱水費の負担	光熱水費はSPCが負担するとありますが、光熱水費に関しては、いずれ指定管理費によって支払われることになるのですから、市の清算項目としていただきたい。	ご意見として承ります。 なお、精算項目や別途負担としない場合でも、昨今の社会・経済情勢を勘案し、対価の改定にあたっては、光熱水費を示す物価指数を用いるなど、配慮を行う予定です。
2	9	第1	9	(1)	光熱水費の負担	光熱費は15年間、物価の高騰など経済の影響を大きく受けます。 市で実費負担にして頂けませんか。	No.1の回答をご参照ください。
3	29	第3	3	(4)	諸室・機能の要求水準	①子供の屋内遊び場機能内 (ア)プレイルーム 仕様における特記事項内の 大型遊具の設置に配慮し、天井高さは5m以上を確保することとありますが、900㎡全て5m以上でしょうか。大型遊具を置くところを部分的に天井を上げる等の方が空間に変化があり、面白いと思います。	ご意見として承ります。
4	90	第9	1	(3)	民間収益事業	民間収益事業についてです。民間企業はすぐに出店できるならOKは出せるが、3年後では判断できないというケースが多いと思われます。この要件を緩めに設定していただかないとプロポーザルに参加できないこととなります。民間出店のアプローチは行うけれども上記理由により提案時は関心表明しか出せない場合という場合でも、プロポーザルに参加でき、不利にならないようご配慮いただきたいと思います。	民間収益関連企業については、民間収益施設の開発及び所有を目的に、本市と定期借地権設定契約を締結する企業であり、貸付面積や場所等を含めた提案を受ける本事業の性質上、不可欠な位置づけであることから、原案どおり、応募段階での参画を求めるものとします。 なお、実施方針内の事業スキーム図で示している民間収益関連企業からの建物借り受けが想定される「テナント等」については、テナントとしての出店判断等の観点から、応募段階で全ての内容の確定を求めるものではありません。

■要求水準書(案) 意見一覧

No.	ページ	大項目	中項目	小項目	項目名	意見内容	回答
5	93	第9	1	(3)	市が期待する民間収益施設の考え方	民間収益事業について、様々な期待が寄せられているが、提案段階で、全ての施設内容を確定することは困難と考えます。 また、リーシングの状況によって、提案段階から、施設内容や業態が変更となる可能性があり、協議可能としていただきたいと思ひます。	前段については、No.4の回答をご参照ください。 後段については、協議自体は可能ですが、その内容によっては認められない場合があることをご認識願ひます。