

# むつざわスマートウェルネスタウン拠点形成事業

実施方針等への質問及び意見への回答

平成 28 年 9 月 26 日

睦沢町

実施方針 意見記入欄

No	頁	1.1	(1)	1)	①	a)	a)	項目等	意見内容	質問及び意見回答
1	5	1	1-1	(8)、 (12)				事業方式、 施設整備費	<p>本事業において、健康支援BOO施設は、独立採算事業として考える必要があります。</p> <p>20年間に及ぶ健康支援BOO施設の運営のためには、道の駅のその他の機能との連携、相乗効果が、持続可能な施設運営上の重要な視点となります。</p> <p>こうした背景から、できる限り一つのまとまった、魅力ある、そして使いやすい施設(合築施設)として、今後、施設計画・設計をしていくことを予定しています。</p> <p>一方、実施方針では、健康支援BOO施設について、「事業終了後は事業者により施設を解体・撤去する」ことが示されており、上記のような魅力ある道の駅の施設配置、計画上の観点から、本条件が、一つの大きな課題となっています。</p> <p>このため、「事業終了後の施設解体・撤去にあたって、健康支援BOO施設が、機能上、一体不可分の関係にあると考えられる場合等においては、町、または事業者からの申し出があった場合、町と事業者は、健康支援BOO施設の解体・撤去の必要性について協議を行い、健康支援BOO施設の解体・撤去の必要性がないと考えられる場合、事業者は当該施設を町へ譲渡、または売却することができる」といった旨の但し書きを記載して欲しい。</p>	<p>事業終了後の施設解体・撤去にあたって、健康支援BOO施設が、機能上、一体不可分の関係にあると考えられる場合等においては、協議に応じます。</p>

要求水準書(案) 質問記入欄

No	頁	章	節	1	(1)	①	i)	項目等	質問内容	質問及び意見回答
1	36	3	2	1	(2)	ii)		駐車場	駐車場の仕上げについて「耐久性を考慮したアスファルト舗装とし」とありますが、コンクリート系舗装と比べると耐久性は優位にならないため、「維持管理性」「経済性」を考慮したアスファルト舗装という理解でよろしいでしょうか？	原案の通り、「排水性・耐久性を考慮したアスファルト舗装」を要求水準とし、「維持管理性」「経済性」の考慮については事業者の提案によるものとします。 なお、駐車場の舗装設計に係る詳細については、町に相談ください。
2	37	3	2	1	(3)	3)	v)	事務室	印刷スペースとは具体的にどのような機能を想定されていますでしょうか。	コピー機の設置・利用が可能なスペースを想定しています。
3	38	3	2	1	(3)	3)	viii)	事務室	OAフロアは必須でしょうか？	必須とします。
4	40	3	2	1	(5)	①	i)	温浴施設	サウナは必須でしょうか？	事業者の提案によるものとします。
5	63	4	3	5	(2)			所有権設定に係る業務	境界測量及び境界杭等の設置は「事業者」が実施する業務でしょうか？	原案の通り、境界測量及び境界杭等の設置は「事業者」が実施する業務となります。

要求水準書(案) 意見記入欄

No	頁	章	節	1	(1)	①	i)	項目等	意見内容	質問及び意見回答
1	14	2	1	5	-	-	-	業務報告書	事業者は、「月報」「四半期報」「年報」、さらには「要求水準書との整合性の確 認結果報告書」を作成することとなっています。 報告書としての体裁や内容にもよりますが、20年間に渡って行う事務作業であ り、必要以上の形式的な事務作業は、町と事業者の双方にとって大きな負担、 疲労に繋がります。 以上のような背景から、業務報告書については、「事業契約後速やかに、町と 事業者が必要な報告内容とその頻度について協議を行い、決定する」といった 旨の内容に変更して頂きたい。	統括管理業務については、月報は不要とし、四半期報及び 年報を提出してください。 要求水準書を修正し、入札説明書等の公表時に提示しま す。
2	16	2	2	3	-	-	-	月例会議の 開催・運営	事業者は、「毎月1回、月例会議を行い、本事業の実施状況や個別業務の状況 に関わる報告及び意見交換を行うこと」となっています。 報告書同様、20年間に渡って行うものであり、必要以上の形式的な会合は、町 と事業者の双方にとって大きな負担、疲労に繋がります。 例えば、運営開始直後と、運営から数年経った時点では、その必要性は大きく 異なるものと考えられます。 以上のような背景から、定例会の開催頻度については、「町と事業者が開催頻 度について協議を行い、決定する」といった旨の内容に変更して頂きたい。	名称を「定例会議」とし、4半期ごとに1回以上開催するもの とします。 要求水準書を修正し、入札説明書等の公表時に提示しま す。
3	17	2	2	3	-	-	iii)	月例会議の 開催・運営	統括管理業務は事業開始から事業期間にわたり実施されるため、定例会議の 出席者は設計・建設期間と運営・維持管理期間では該当する業務責任者が異 なると想定されます。運営業務責任者、維持管理業務責任者に限定するもので はなく、「各業務責任者」が出席という表現に変更願えませんか。	「事業者の統括管理業務責任者及び各業務責任者」としま す。 要求水準書を修正し、入札説明書等の公表時に提示しま す。
4	17	2	3	4			i)	パンフレット 等作成	パンフレット(A3サイズ)、ポスター(B1サイズ)と仕様が規定されていますが、広 報の内容、方法等を今後検討する中で、効果的な仕様をご提案させていただきます たいと考えます。 よって、仕様は事業者の提案に委ねて頂ければと思います。	ご意見として承ります。
5	18	2	4	2			v)	セルフモニタ リングの実 施	「毎月、本町にモニタリング報告書を提出すること。」とありますが、上記同様、 「町と事業者が開催頻度について協議を行い、決定する」といった旨の内容に 変更して頂きたい。	「モニタリング報告書」の提出は、4半期ごとに1回以上としま す。 要求水準書を修正し、入札説明書等の公表時に提示しま す。
6	22	3	1	1	(3)	②	-	什器・備品等	「汎用性のない什器・備品等」に限り本町が費用負担する」とあり、「資料9 什 器・備品リスト」が後日公表されることになっております。 一方、道の駅における施設計画の内容によって、汎用性のない什器・備品等 が、大きく異なる可能性が考えられます。(つまり、リストで限定列挙されること で事業者側の提案の幅が小さくなるのが予想されます) このため、汎用性のない什器・備品等については、事業者側の提案とさせて頂 きたい。	「資料9 什器・備品リスト」は、本施設の運営にあたり、本 町が最低限必要と考える品目を参考仕様とともに示すもの であり、当該リストに示した品目は、本町の負担(サービ ス購入費)として設置することを想定しています。 当該リストに掲載されていない什器備品についても、事業 者の運営上必要と考えるものは、事業者の負担(独立採算 部門)により、提案・設置してください。

No	頁	章	節	1	(1)	①	i)	項目等	意見内容	質問及び意見回答
7	44	3	2	2	-	-	-	地域優良賃貸住宅等	<p>地域優良賃貸住宅等の施設構成の中に、地域優良賃貸住宅として、戸建て住宅、集合住宅といった施設タイプ、さらには面積要件と戸数要件が定められております。</p> <p>今後、具体的な住宅の設計を行うにあたっては、入居需要を確保する観点から、陸沢地域における住宅ニーズを十分に踏まえ、施設タイプや面積等について検討をしていく予定です。</p> <p>こうした背景から、施設タイプや面積要件については、地域ニーズを考慮した柔軟な住宅施設の計画ができるよう、緩和して頂きたい。</p>	<p>地域優良賃貸住宅については、以下の条件とします。</p> <p>【住宅A】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・整備戸数: 25戸</li> <li>・住戸タイプ: 戸建住宅(木造2階)</li> <li>・延床面積: 80㎡/戸以上86㎡/戸以下</li> <li>・敷地面積: 150㎡/戸以上</li> </ul> <p>【住宅B】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・整備戸数: 8戸</li> <li>・住戸タイプ: ①戸建住宅(木造2階)、②戸建住宅(木造平屋)、③テラスハウス(木造2階:共用部があるタイプは不可)のいずれか</li> <li>・延床面積: ①80㎡/戸以上86㎡/戸以下、②50㎡/戸以上82㎡/戸以下、③70㎡/戸以上86㎡/戸以下</li> <li>・敷地面積: ①及び②の場合、150㎡/戸以上</li> </ul> <p>また、これに伴い、共同駐車場の整備台数を以下の通りとします。</p> <p>【共同駐車場】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・整備台数: テラスハウスの整備戸数×2台(ただし、テラスハウスの整備戸数が3戸以下の場合でも、5台分を整備すること)</li> </ul> <p>上記については要求水準書を修正し、入札説明書等の公表時に提示します。</p>
8	59	4	1	4	(1)	-	i)	建設工事	<p>P61工事監理業務における定期報告は月1回程度となっているため、工事進捗状況報告も併せて月1回程度に変更いただけないでしょうか。</p>	<p>工事進捗状況報告は、月1回程度とします。</p> <p>要求水準書を修正し、入札説明書等の公表時に提示します。</p>