

東御市宿泊交流拠点整備運営事業 対話（令和8年2月2, 3日）時の質問への回答

No.	資料名	頁	項目番号	項目等	質問	回答
1	募集要項	4	第1章7	維持管理費を運営者が負担すること	施設管理費が重荷になり健全な施設運営が出来なくなる懸念がある。市からの指定管理料支払いは考えていないか。	施設の維持管理費を市側から運営者に支払うことは現段階では予定していません。
2	募集要項	5	第1章7(3)	多目的ホールの利用と料金	多目的ホールは、市が主催する公的な行事での利用は想定されているか。また、想定されている場合、どのような利用や、年間どの程度を想定されているか。その際、事業者側に柔軟な価格決定権と予約管理の裁量はあるか。	市主催の行事利用は排除しておりませんが、現時点で具体的な利用内容や年間回数は確定していません。なお、多目的ホールを市民の会合等のために一般開放する際の料金は、応募要項第1章7(3)のイを参照して下さい。
3	募集要項	7	第2章1(1)	評価会議の委員の人数と構成	委員は何名で構成されており、そのうちの外部委員は何人か。外部委員の人数を2/3以上にしてもらいたい。	委員のメンバーは現在最終調整中です。
4	募集要項	9	第2章2(6)	提案書類の企業名の明記	評価委員が個別の企業名を分からないように提案書類を工夫しろ、との指示であるが、具体的にどうすればよいか。	様式集2の1エ(P1)を参照してください。 なお、プレゼンでも企業名が分からないようにしてください。 ----- 様式集2抜粋 2の1 エ 提案書等は、正本分については、「応募者名」の枠に、応募グループ名及び代表企業名を記載すること。副本分については、「応募者名」の枠は無記入のままとし、企業名が特定されないよう企業名、住所、企業を特定できるマーク(社章)、実績等、企業名を類推できる表記は記載しないこと。企業名については、「代表企業」、「構成企業A」、「構成企業B」等の匿名を使用すること。
5	募集要項	9	第2章2(7)	プレゼンへの動画挿入	プレゼンに動画を挿入しても良いか。	認めます。
6	募集要項	10	第2章4(1)ア	運営会社	運営会社を設立する場合、その会社はSPCでなくとも良いか。	アの(ア)、(イ)を満たせばSPCでない形態の会社も認めます。
7	募集要項	12	第2章4(3)イ(ア)-2	資格審査対象技術士	資格審査用に1月23日に提出した管理技術者または照査技術者を2月16日提出予定の提案書類で別の技術者に変更してもよいか。諸事業の実施時期を再検討して、担当技術者を変更する予定。	資格審査対象の技術者を変更されるのであれば、審査書類にその旨記し、新しい技術者の資格審査資料を提出下さい。提案書類の審査の中でその者の資格審査も実施します。
8	募集要項	資料	資料2	今回の事業範囲外の開発の予定	実施要項の資料2で示された土地の南部分の開発の予定はどのようになっているか。	現時点で具体的な内容は決定していません。
9	募集要項		資料2, 3	予定地の境界	実施要項の資料2と資料3の民地との境界の位置は、どちらが正しいですか。	資料3の境界が正しいです。
10	要求水準書	1	第1章第3節2(2)	行政施策等との連動	市の既存のコミュニティバス路線との接続や、観光協会の予算を活用した共同プロモーションなど、事業者の持ち出しだけに頼らない『官民連携スキーム』について、どこまで踏み込んだ提案が許容されるか。	現段階で市側の計画はありません。他者との連携について、関係者間の合意形成等により実現の見通しが立っている場合はご提案ください。
11	要求水準書	1	第1章第3節2(2)	地域の業者との連携	地域の業者との共存共栄に関し、一部の市内業者とは連携に向けての話し合いをしている。その他にも連携したら良い業者もいるが、いろいろな理由で提案書類の提出までに話し合いは出来ないと思われる。提案書類にはこの現状をどのように書いたら良いか。	関係者間の合意形成等により実現の見通しが立っていることを踏まえた上で、連携を予定している業者については、その業者名や協議内容を明記してください。協業の可能性はあるが連携に向けた協議をしていない業者については、それを明記することで区別してください。

12	要求水準書	1	第1章第3節 2(3)	レストランと 地元農家の連 携	レストランを運営する上で、地元の農家さんとの連携は不可欠だが、市として、意欲的な若手農家や生産者グループをご紹介いただけるような、官民連携の『食のネットワーク』はあるのか。	市内の食関係の事業者全員をまとめた官民連携の団体はありません。
13	要求水準書	1	第1章第3節 2(3), (4)	優先団体等	市として特に『この産業の販路を拡大してほしい』『この分野の地元団体を巻き込んでほしい』といった、現時点での優先順位はあるか。	現時点で優先順位はありません。
14	要求水準書	2	第1章第4節 1(2)のキ	第2レストラ ン	第2レストランはなくし、古民家レストランのみを新設する提案でもよいか。	要求水準書の該当部分を参照して下さい。
15	要求水準書	8	第2章第2節 2(2)	既存の住宅と の境界	既存の住居との境界における地盤面の高さはどのようにお考えか。また、境界に沿って構造物を設置する必要があるか。	境界部の地盤高及び構造物は、事業者の提案事項とします。なお、隣接住民の生活環境及び安全に十分配慮し、事故防止対策を徹底した上で、日照、プライバシー、騒音、車両動線及び排気ガス等の影響を抑制してください。あわせて、隣接者と協議の上、必要かつ適切な対策を講じてください。
16	要求水準書	10	第2章第2節 2(6)	除雪機など	備品に、除雪機・草刈機等を含まなければならないか。	事業に必要な機械類はレンタル（サービス対価の範囲外）または購入で用意してください。
17	要求水準書	14	第2章第2節 3(8)	合併浄化槽の 処理水	地下浸透か用水路への放流か。	地下浸透で提案書類を作成してください。
18	要求水準書	14	第2章第2節 3(8)	水道管の引き 込み	水道管の引き込み箇所について確認させて欲しい。	要求水準「(8)・電線の引き込み等のライフラインへの接続に必要な設備」アを参照して下さい。
19	要求水準書	20	第3章第1節 1	土壌汚染	基本設計業務として土壌汚染調査を実施し、有害物質が含まれていた場合には市と協議の上処理方法等確認し建築工事費に含むこととするが、処理が必要となった場合はコスト・工期等の変更が不可欠。	許認可に必要な各種調査はサービスの対価に含まれます。コスト・工期変更については必要があれば協議に応じます。
20	要求水準書	20	第3章第1節 1	土壌調査の必 要性	本事業の実施にあたって土壌汚染防止法に基づく申請をする必要があるが、それに先だつ土壌調査の必要性はあるか。	所管行政庁との協議等により調査が求められる場合は、その内容に従い対応することになります。なお、現時点では調査が必要となる可能性は低いと考えております。
21	要求水準書	20	第3章第2節	実施設計段階 での仕様変更	提案書の概算はあくまでも予定概算で、実施設計により本見積となった場合、物価高騰等の諸情勢により当初予定概算に見合わないことが十分考えられる。提案書からの仕様変更等認められない場合は工事契約辞退もあり得ることをご理解いただきたい。	実施設計の段階での仕様変更については、正当な理由があると認められる場合、これを認めます。
22	要求水準書	44	第6章第3節 1	インフラの担 保	冬期のスノーリゾート送迎等を想定した際、ルート上の優先的な除雪や安全確保など、市の道路建設部門と連携した支援はあるのか。	本事業に伴う優先的な除雪等の支援は予定していません。
23	要求水準書	45	第6章第3節 2(3)	多目的ホール の維持管理費	宿泊客と地元の方々との交流の場として利用する多目的などの市民開放スペースにおいては、維持管理（清掃、光熱水費、警備等）のコストが収益を大きく上回り、場合によっては経営基盤を圧迫する懸念がある。	多目的ホールが施設全体の面積に占める割合は小さいので、経営計画全体の中で考慮して下さい。

24	評価基準	6	資料1の1②	件数	「管理技術者及び照査技術者は、舗装面積 2,000 m ² 以上の道路整備、又は公共施設又は商業施設の駐車場整備（改修に係るものを含む。）及び／又は面積 5,000 m ² 以上の用地整備の設計実績を有しているか。」について、①管理技術者が1件、照査技術者が1件の実績を持っているが、この場合、2件としてカウントされるのか。②舗装面積2000m ² 以上と用地整備5,000m ² 以上を含む1つの事業に従事した実績はどのようにカウントされるか。	①については、2件でカウントします。②については、舗装で1件、用地整備で1件の合計2件としてカウントします。
25	様式集2	1	第1章セ	提案書類の頁番号	セに以下の言葉があるが、これは提案書類に頁番号を付けてはいけないということか。 ----- セ Wordの様式については、本様式集に記載の頁番号を削除の上、提出すること。	該当部分は様式集2の頁番号を削除して欲しい、というお願いです。同一のWordファイルになっている部分など、提案書類の頁番号を容易に付けられる部分は頁番号を付けてください。
26	様式集2	60	様式5-2②	事業の実施体制	事業の実施体制は、様式2-2と様式5-2②で同じ様式のような追加の文言を入れるべきか。	各事業者の役割分担などで新しい情報があれば明記して下さい。また、設計・建設・運営企業間の調整機能についても記述して下さい。
27	様式集3		様式6-15 什器・備品リスト	この様式の提出資料の枚数	什器一覧に一つ一つの什器・備品を書き出すと数枚の資料になる。この様式の資料は何枚でも良いか。	この様式の枚数制限はしません。（1枚にまとめていただいても構いません。）
28	基本契約書	5	第9条 第4項	損害賠償額の上限設定	設計企業の責めに帰すべき事由で遅延した場合、市だけでなく他の事業者（運営企業等）に生じた損害や増加費用まで設計企業が負担するとされている。これに対し、最新の質疑回答では「上限設定は認められず、社会通念に従って判断する」とされているが、依然として設計報酬を遙かに超える賠償を請求されるリスクが残っている。賠償額が受注者の受ける業務委託料の範囲を超えることは、中小規模の設計事務所にとって事業継続を脅かす過大なリスクとなるため、責任の限度額を明文化することを求める。	損害賠償の限度額を、業務委託料を上限にすることは予定していません。
29	設計・工事監理業務委託契約書	2	第5条第1項	各種調査	第5条第1項に基づき受注者が行う『各種調査』に、土壌汚染対策法に基づく調査や地歴調査は含まれているか。	許認可に必要な各種調査はサービスの対価に含まれます。
30	設計・工事監理業務委託契約書	3	第7条第4項第3号	不可抗力による損害の負担	「不可抗力による遅延や損害は各自の負担とし」という文言が追加された。元養豚場という敷地特性上、土壌汚染等の発見により業務が中断した場合、その期間の待機費用や人件費を設計側が一方的に負担させられる恐れがある。予見困難な敷地要因による損害まで「各自負担」とされるのを防ぐため、同条項に**「ただし、第27条第1項各号に該当する事由に起因する場合はこの限りではない」**との但し書きを追加することを求める。	募集要項に明示されていない土壌汚染、地中障害物、埋蔵文化財等の発見による遅延・損害は、「不可抗力」から一律に除外されるものではなく、市が一律に費用負担するものでもありません。当該事象が生じた場合は、内容・影響範囲、予見可能性及び帰責性等を踏まえ、第27条等に基づき協議の上決定します
31	設計・工事監理業務委託契約書	3	第7条第4項第3号	土壌汚染、地中障害物、埋蔵文化財等が発見された際の取り扱い	第7条第4項第3号にある『不可抗力』には、敷地において募集要項等で明示されていない土壌汚染、地中障害物、埋蔵文化財等が発見されたことによる遅延や損害は含まれないという理解で相違ないか。これらは第27条（条件変更等）に基づき、市が費用を負担すべき事項であると考え、市の見解を教示されたい。	募集要項に明示されていない土壌汚染、地中障害物、埋蔵文化財等の発見による遅延・損害は、「不可抗力」から一律に除外されるものではなく、市が一律に費用負担するものでもありません。当該事象が生じた場合は、内容・影響範囲、予見可能性及び帰責性等を踏まえ、第27条等に基づき協議の上決定します

32	設計・工事監理 業務委託契約書	4	第12条第1項	建築確認等の 手数料	第12条第1項の『完了検査の申請』および設計業務における『建築確認申請』等に要する行政手数料（実費）は、業務委託料に含まれるのか、あるいは発注者が別途負担するのか、改めて明示いただきたい	原則、サービスの対価の中に含まれます。
----	--------------------	---	---------	---------------	---	---------------------