中央公園ファミリープールエリア（仮称）再整備・管理運営事業
入札参加資格等に関する質問に対する回答書

令和８年10月29日版

中央公園ファミリープールエリア（仮称）再整備・管理運営事業　入札説明書に関する質問に対する回答書

※指定管理候補者の公募要綱に関する質問も含む

回答日	No.	資料名	頁	大項目	中項目	小項目	細目		項目名	質問事項	回答
10月14日	1	入札説明書	2	第２	5	(3)			事業期間	「※維持管理・運営期間については、提案により開始日を前倒しすることができる。」とありますが、その場合、運営期間の20年間は変わらず、終了日もあわせて前倒しとなるということでしょうか。それとも、終了日は令和34年３月31日で変わらず、20年以上の運営期間となりますでしょうか。	維持管理・運営期間を20年間として指定管理料の上限額を定めているため、開始日を前倒しする場合は、維持管理・運営期間の20年間に合わせて終了日も前倒しとなります。 なお、指定管理の指定期間（維持管理・運営期間）については、事業者選定後の令和９年９月議会において議会の議決を経て決定することになります。
10月14日	2	入札説明書	2	第２	5	(3)			事業期間	「ただし、エリア内の施設の一部だけを前倒しして供用開始することはできないものとする。」とありますが、設置管理許可を受けて行う収益施設整備運営事業についても同様の取扱いとなりますでしょうか。	施設の供用開始日等、各種要求水準を遵守の上、収益施設整備運営事業に限り、前倒しして供用開始することは可能です。 なお、収益施設整備運営事業が前倒しして供用開始することにより、エリア内の一部を合わせて供用開始する場合（園路など）は、一部供用開始エリアの部分検査、工事エリアとの安全面の調整、供用の一部前倒しによる瑕疵担保責任期間のずれの解消など様々な調整事項をクリアした場合に限り可能です。
10月14日	3	入札説明書	2	第２	8	(1)	ウ		有料公園施設の利用料金	「利用料金については、【中略】落札者が提案した金額に基づき本市と落札者が協議の上設定した額を当該条例改正により定めるものとする。」とありますが、運営期間中において、当初提案した金額から増額減額をすることは可能でしょうか。また、その場合の承認基準をご教示ください。	運営期間中において、当初提案した金額から増額減額することは可能です。 その際、市の判断は事由によるため、市の判断基準は示すことができませんが、事業者は、物価・人件費等の上昇等の合理的理由を添え、有料公園施設料金の見直しに係る協議を市に申し入れてください。 なお、市への申し入れが合理的であり、これが認められ利用料金を増額する場合は、広島市公園条例の改正を行います。
10月14日	4	入札説明書	5	第２	8	(2)				「収益施設整備運営事業については、都市公園法第５条の規定に基づく設置管理許可を受け、」とありますが、許可が認められる対象は、都市公園法第２条の２にて定義されている公園施設に該当すると認められるものであり、賃貸オフィスや賃貸住宅等は原則該当しないという理解でよいでしょうか。	都市公園法第５条の規定に基づく設置管理許可において、都市公園法第２条の２にて定義されている公園施設のみ許可の対象であり、賃貸オフィスや賃貸住宅等は許可対象外です。
10月14日	5	入札説明書	5	第２	8	(2)	ア		公園使用料について	「原則、広島市公園条例第10条及び別表第５の規定により算出した使用料を支払う必要がある。なお、収益施設の設置許可に係る使用料については２分の１を減免する。」とありますが、具体的に㎡・月あたりの使用料はいくらになりますでしょうか。	収益施設の設置許可に係る使用料は要求水準書/第8章/3を確認ください。

中央公園ファミリープールエリア（仮称）再整備・管理運営事業　入札説明書に関する質問に対する回答書

※指定管理候補者の公募要綱に関する質問も含む

回答日	No.	資料名	頁	大項目	中項目	小項目	細目		項目名	質問事項	回答
10月14日	6	入札説明書	5	第２	8	(2)	ア		公園使用料について	「原則、広島市公園条例第10条及び別表第５の規定により算出した使用料を支払う必要がある。なお、収益施設の設置許可に係る使用料については２分の１を減免する。」とありますが、運営期間中に使用料が見直されることはありますでしょうか。また、その場合のタイミング（●年毎に１回）や算定の考え方（判断指標、判断基準（前年度比±〇%など））についてご教示ください。	使用料については、令和15年に最初の見直しを行い、以後3年ごとに見直しを行うことになります。 見直しに当たっては、土地については固定資産税評価額相当額の増減により、建物については建設費の変動を反映するとともに、建築後の経過年数に応じた資産価値の減少を考慮して算定することになります。
10月14日	7	入札説明書	5	第２	8	(2)	イ		プロフィットシェアの適用	「当該年度の利益の10%」とありますが、収益（≒売上）の10%ではなく、収益から費用を差し引いた利益に対する10%という理解でよいでしょうか。また、費用には減価償却費を含みますでしょうか。	収益から減価償却費を含んだ費用を差し引いた利益に対する10%が対象です。
10月14日	8	入札説明書 別紙	5	第２	8	(2)	イ		プロフィットシェアの適用	入札説明書別紙『利用料金収入の～考え方について』においては「有料公園施設の利用料金収入に対して1億5,000万円を基準に上下10%を超えた部分をプロフィットとロスを両面でシェア」することとなっておりますが、本項目は「設置管理許可を得て実施する自主事業の利益の10%を市に還元」となっており、本項目については基準額もロスシェアの概念もないという理解でよいでしょうか。	設置管理許可を得て実施する自主事業については、プロフィットシェアのみの適用となり、基準収入額やロスシェアの概念はありません。
10月14日	9	入札説明書	19	第３	6	(7)	エ	（ア）	事業金額	「指定管理業務（維持管理・運営業務）の上限額は286,545,454円（消費税及び地方消費税相当額を除く。）とする。」とありますが、毎年度の指定管理料は当該額を20等分した14,327,272円という理解でよいでしょうか。年度ごとに変動する提案は可能でしょうか。（たとえば、当初数年を厚めにし、その分期間終了が近い年度は薄くするなど）	年度ごとに必要な指定管理料が異なる合理的な理由がある場合は、年度ごとに異なる指定管理料を御提案いただくことが可能です。ただし、維持管理・運営期間全体における指定管理料の総額は、入札説明書に示す上限額の範囲内としてください。
10月14日	10	入札説明書 別紙	1		2				基準収入額の設定	「広島市公園条例第９条の２第４項に基づく利用料金収入を得る全ての有料公園施設の合計額」とありますが、付置義務台数を超える分の駐車場はどういった取扱いになりますでしょうか。	附置義務条例を超えた分の駐車場については、自主事業により実施することとなるため、プロフィットシェアのみの適用となり、ロスシェアの対象外となることから、これによる収入は基準収入額に含みません。

中央公園ファミリープールエリア（仮称）再整備・管理運営事業　入札説明書に関する質問に対する回答書

※指定管理候補者の公募要綱に関する質問も含む

回答日	No.	資料名	頁	大項目	中項目	小項目	細目		項目名	質問事項	回答
10月14日	11	入札説明書別紙	2		6				導入後の条件の見直しについて	「広島市と事業者とで協議を行い見直すことができるものとする。」とありますが、その発意は広島市、事業者双方から可能という理解でよいでしょうか。また、見直しは双方で合意がなされた場合に行われ、どちらかが拒否した場合は行われないという理解でよいでしょうか。	「広島市と事業者とで協議を行い見直す」場合の発意は、広島市、事業者双方から可能です。 また、見直しは双方で合意がなされた場合において行われ、協議不調により見直しが行われない場合もありますが、拒否を行う場合も合理的な理由が必要となります。
10月14日	12	指定管理候補者の公募要綱	2		2	(5)	ア		配置人員	当社で管理する近隣施設の管理人員との兼任は可能でしょうか。	事業者が運営を行う近隣施設の管理人員と、指定管理候補者の公募要綱に規定する配置人員との兼任は、各種要求水準を遵守の上、可能です。
10月21日	13	入札説明書	6	第3章	2				募集及び選定スケジュール	質疑回答は随時とありますが、公募提案スケジュール検討のため、回答の回数及び日時が現段階で決まっていましたらご教示ください。	質疑回答は、10月21日、10月28日、11月4日、11月12日の計４回を予定しています。
10月21日	14	入札説明書	6	第3章	2				募集及び選定スケジュール	競争的対話の実施を踏まえて入札要項を変更する予定はありますでしょうか。	競争的対話の実施結果を踏まえ、事業者からの提案内容の充実等を目的として、必要に応じて入札説明書等を変更する場合があります。
10月21日	15	入札説明書	10,12	第3章	3	(3)	イ (ア)e 、 (ウ)e		管理技術者	設計及び工事監理業務の管理技術者に求める「専任」とは、他の公共建築設計監理業務の管理技術者を兼務しないことを指すということでよろしいでしょうか。異なる場合は専任の定義をお教えください。	設計及び工事監理業務の管理技術者に求める「専任」とは、他の公共建築設計監理業務の管理技術者と兼務しないことを指しています。

中央公園ファミリープールエリア（仮称）再整備・管理運営事業　入札説明書に関する質問に対する回答書

※指定管理候補者の公募要綱に関する質問も含む

回答日	No.	資料名	頁	大項目	中項目	小項目	細目		項目名	質問事項	回答
10月21日	16	入札説明書	12	第3章	3	(4)			配置予定技術者	「(4) 配置予定技術者の資格配置予定技術者は、それぞれ次の要件を満たすこと。なお、特記無き限り、複数業務の兼任及び建設企業に属する者が工事監理業務を行うことは認めない。」とは、本整備事業における設計業務と工事監理業務、建設の配置予定技術者が別業務の技術者を兼任できないという理解よろしいでしょうか。	設計及び工事監理業務の管理技術者に求める「専任」とは、他の公共建築設計監理業務の管理技術者と兼務しないことを指しています。
10月21日	17	入札説明書	14	第３章	3	(5)				入札等参加者の構成員については各種要件や制限が定められていますが、協力員については変更手続等の記載が見当たりません。入札等参加資格確認申請書提出後から提案書提出までの期間において、協力員の追加、協力員の削除、協力員の交代は自由に可能でしょうか。	協力員はグループの構成員ではないことから、入札等参加資格確認申請書提出後から提案書提出までの期間において、協力員の変更等がある場合は、修正後の様式２－３及び２－４を市に再提出の上、変更内容を市が認めた場合に限り協力員の変更等が可能です。
10月21日	18	入札説明書	19	第３章	6	(7)	エ		整備費	パンフレットやホームページ制作、求人係る経費などの開業日までに発生する費用は、施設整備費用の61億円の中に含まれますでしょうか。	パンフレットやホームページ制作、求人係る経費などの開業日までに発生する費用は、指定管理料の上限額に含まれています。
10月29日	19	入札説明書	5	第２	8	（２）	イ		プロフィットロスシェアの適用	基準額の設定について（原案）利用料金収入を得る全ての有料公園施設の合計額とございますが、各施設機能によって利用者数、利用料金、営業時間及び収益構造が異なることより、 プロフィットロスシェアの適用設定基準を「各有料公園施設の利用料金収入を得る施設機能ごとにプロフィット・ロスシェアの水準を定めること」にご検討をいただくことは可能でしょうか。	プロフィットシェア・ロスシェアの基準収入額の設定については、原案のとおり、利用料金収入を得る全ての有料公園施設の合計額とします。
10月29日	20	入札説明書	6	第3章	2				募集及び選定スケジュール	入札説明書に関する質問に対する回答No.15について追加質問です。競争的対話を踏まえて入札要項を変更する場合、いつ頃を予定していますでしょうか。公募提案スケジュール検討のため、教えていただけますと幸いです。	競争的対話を踏まえて入札説明書等を修正する場合、対話終了日から1週間を目途に修正版を公表する予定です。

中央公園ファミリープールエリア（仮称）再整備・管理運営事業　入札説明書に関する質問に対する回答書

※指定管理候補者の公募要綱に関する質問も含む

回答日	No.	資料名	頁	大項目	中項目	小項目	細目		項目名	質問事項	回答
10月29日	21	入札説明書	6	第3章	2				募集及び選定スケジュール	第2回の競争的対話について下記ご教示願います。 ・実施の有無 ・実施予定日 ・実施した場合における、入札要項への反映時期	実施の有無は第1回対話及び質問回答を踏まえて市が判断し、令和8年12月上旬を目途に実施の有無を公表します。実施する場合は令和9年1月中旬に行うものとし、実施した場合において入札説明書等を修正する場合は、対話終了日から1週間を目途に修正版を公表する予定です。
10月29日	22	入札説明書	19、20						賃金水準及び物価水準の変動について	施設整備業務について、「令和9年10月以降の賃金水準及び物価水準の変動は別途対応することとする」とありますが、別途対応の内容をご教示ください。	施設整備業務については、設計・建設等請負工事契約書（案）に付随する広島市建設工事請負契約約款第25条（賃金又は物価の変動に基づく請負代金額の変更）に基づき対応します。
10月29日	23	入札説明書	20						辞退について	参加資格申請後、提案書提出せず辞退となった場合、ペナルティは発生しないということでよろしいでしょうか。また、提案書提出後、落札者決定前までに辞退となった場合、ペナルティは発生しないということでよろしいでしょうか。	参加資格申請後に提案書を提出せず辞退する場合及び提案書提出後から落札者決定までの間に辞退する場合において、本入札におけるペナルティはありません。 ただし、辞退する場合は、速やかに辞退届を提出してください。
10月29日	24	入札説明書	20						施設整備見積書 第3-6-(7)-エ-(イ)	下記のとおり、物価変動の起算点が相違しています。入札説明書の表記を正と考えてよろしいでしょうか。 ・入札説明書：事業契約締結（令和9年10月予定）までの物価変動を見込む ・様式3-7の注記(※3)：「物価変動は見込まず、公募時点の価格で算定」	入札説明書の記載が正となります。 なお、様式3-7の注記（※3）については、様式の修正版を公表しますので確認してください。
10月29日	25	入札説明書	20	第3章	6	(7)	エ	(イ)	物価変動について	下記のとおり、物価変動の起算点が相違しています。入札説明書の表記を正と考えてよろしいでしょうか。 ・入札説明書：事業契約締結（令和9年10月予定）までの物価変動を見込む ・様式3-7の注記(※3)：「物価変動は見込まず、公募時点の価格で算定」	入札説明書の記載が正となります。 なお、様式3-7の注記（※3）については、様式の修正版を公表しますので確認してください。

中央公園ファミリープールエリア（仮称）再整備・管理運営事業　入札説明書に関する質問に対する回答書

※指定管理候補者の公募要綱に関する質問も含む

回答日	No.	資料名	頁	大項目	中項目	小項目	細目		項目名	質問事項	回答
10月29日	26	入札説明書	25	第5章	1	(2)			予想されるリスクと責任分担	事業用地の土壌汚染及び地中障害物等のリスクについて、市が公表した資料に示されたもの又は市が公表した資料から合理的に予測できる土壌汚染及び地中障害は除く当該リスクは市の負担、それ以外は事業者の負担とありますが、ここでいう「市が公表した資料」とは具体的にどの資料を指すか文書名、ページ等詳細を添えてご教示願います。	土壌汚染及び地中障害物等に関する「市が公表した資料」とは、主に次のものが該当します。 ・土壌汚染：地歴調査業務報告書（追加で公表します。） ・地中障害物：要求水準書別紙3「既存施設解体範囲図」に示す存置構造物（既存管理棟（東側）の地下室、基礎及び杭） ・地質・地盤：要求水準書第2章1(1)【諸条件】（p.8）に示す開園時の地質調査結果（追加で公表します。）
10月29日	27	入札説明書 別紙	1	2					プロフィットロスシェア 基準収入額の設定	基準収入額について（原案）全ての有料公園施設の合計額としその額は1億5,000万円とするとございますが、 民間事業者が提案する運営内容、料金体系および需要予測を基準収入額へ適切に反映した収支計画を構築するため、 「基準収入額の設定は民間事業者の提案に基づき、市と協議するものとする。」と民間企業と貴市との協議を設けていただくことに、ご検討いただくことは可能でしょうか。	入札説明書の別紙の１の注記（※１）に記載のとおり、事業者が提案する収入見込額を基準額として求める場合は、任意様式により市に提案してください。

中央公園ファミリープールエリア（仮称）再整備・管理運営事業　要求水準書に関する質問に対する回答書

※指定管理業務仕様書に関する質問も含む

回答日	No.	資料名	頁	大項目	中項目	小項目	細目		項目名	質問事項	回答
10月14日	1	要求水準書	13	第2章	2	(5)	ア		その他プール施設	最後の「・」に「仮設プールは【中略】必要な機材の更新や買い替えの計画をあらかじめ策定し、確実に実施すること」とありますが、負担主体は広島市、事業者のどちらでしょうか。事業者の場合は、毎年度の指定管理料でまかなうという理解でよいでしょうか。	仮設プールを採用した場合の「必要な機材の更新や買い替え」に必要な費用は、事業者が指定管理料又は有料公園施設の利用料金収入から拠出してください。
10月14日	2	要求水準書	13	第2章	2	(5)	ア		休憩所・日陰スペース	ひとつめの「・」に「有料席の設置に当たっては、自主事業として実施すること。」とありますが、入札説明書p5８(2)の記載に基づき、公園使用料の支払いとプロフィットシェアが適用されるという理解でよいでしょうか。また、有料席設置に必要な什器備品（屋外用のタープやテーブルセットなど）の負担主体は広島市、事業者のどちらでしょうか。当初整備費の約61億円の対象とすることはできますでしょうか。	自主事業として実施する有料席の設置については、必要な期間分の公園使用料の支払いとプロフィットシェアが適用されています。 この設置に必要な什器備品等のうち指定管理業務と共用で使用されるものについては、当初整備費に含めることは可能ですが、自主事業にのみ使用されるものは事業者の負担により設置してください。
10月14日	3	要求水準書	13	第2章	2	(5)	ア		その他	「人形の像については、新たなプール施設内に再設置すること」とありますが、現プールのように流れるプールの出水機能を持たせる必要はありますでしょうか。また、設置場所はプール施設内であり、たとえば屋内遊戯施設や飲食施設の建物内や屋外遊具エリア、駐輪場などには設置不可でしょうか。	現プールのように流れるプールの出水機能を持たせる必要はありません。設置場所については、ファミリープールエリア内において、このモニュメントの配置として適切であれば設置場所は問いません。
10月14日	4	要求水準書	18	第2章	2	(5)	エ		駐車場	４つめの「・」に「付置義務条例を超えた分の駐車場は自主事業により実施するものとする。」とありますが、入札説明書p5８(2)の記載に基づき、公園使用料の支払いとプロフィットシェアが適用されるという理解でよいでしょうか。また、整備に係る負担主体は広島市、事業者のどちらでしょうか。当初整備費の約61億円の対象とすることはできますでしょうか。（なお、本項番に関連して、項番●にて、付置義務台数分とそれを超える分でのプロフィットシェアの取扱いについて質問させていただいております。）	自主事業により実施する駐車場については、公園使用料の支払い及びプロフィットシェアが適用されます。 この整備内容のうち指定管理業務と共用で使用されるものについては、当初整備費に含めて整備することは可能ですが、自主事業にのみ使用される場合は事業者の負担により整備してください。
10月14日	5	要求水準書	21	第2章	2	(7)	カ		入退場管理設備	ひとつめの「・」に「券売機によるチケットの販売」とありますが、敷地内への券売機の設置は必須でしょうか。電子チケット＋現地では窓口での有人販売とし、券売機は設置しないという提案は可能でしょうか。	入退場のチェック及び入場者数を適切に把握できる場合に限り、券売機を設置せず電子チケットと現地での窓口有人販売による提案は可能です。 なお、この場合、現地での多くの利用者が円滑に入場できるような仕組みとする必要があります。

中央公園ファミリープールエリア（仮称）再整備・管理運営事業　要求水準書に関する質問に対する回答書

※指定管理業務仕様書に関する質問も含む

回答日	No.	資料名	頁	大項目	中項目	小項目	細目		項目名	質問事項	回答
10月14日	6	要求水準書	38	第７章	1	(4)	ア			有料公園施設の料金を、運営期間中に見直すことは可能でしょうか。また、その場合の手続きや広島市様の承認判断の指標、判断基準（前年度比±〇%など））についてご教示ください。	有料公園施設の料金を運営期間中に見直すことは可能です。 また、市の判断は事由によるため、市の判断基準は示すことができませんが、事業者は、物価・人件費等の上昇等の合理的理由を添え、有料公園施設の料金の見直しに係る協議を市に申し入れてください。 なお、市への申し入れが合理的であり、これが認められ利用料金を増額する場合は、広島市公園条例の改正を行います。
10月14日	7	要求水準書	38	第７章	1	(4)	ア	(エ)	駐車場	「近隣の公共駐車場」とは具体的にどこを指しますでしょうか。	中央公園内の以下の駐車場を指しています。 ・広島サッカースタジアム駐車場 ・中央公園広島城三の丸駐車場 ・広島市営中央駐車場
10月14日	8	要求水準書	39	第７章	2	(4)			統括責任者及び管理責任者	「プールの運営業務期間中においては、維持管理業務及び運営業務の統括責任者、または運営業務の管理責任者を常駐させること。」とありますが、プールの営業時間中において、維持管理業務の統括責任者、運営業務の統括責任者、運営業務の管理責任者のうち、いずれか１人が敷地内にいることが必要という理解でよいでしょうか。	プールの運営業務期間中においては、維持管理業務及び運営業務の統括責任者、維持管理業務の管理責任者又は運営業務の管理責任者のいずれか１人を常住させてください。なお、維持管理業務又は運営業務のみの統括責任者の配置は求めていません。
10月14日	9	要求水準書	39	第７章	2	(4)			統括責任者及び管理責任者	「通年で常駐スタッフを公園内に配置することとする。」とありますが、ここでいうスタッフは、統括責任者や管理責任者である必要はないという理解でよいでしょうか。	通年で常駐するスタッフは、管理運営統括責任者又は管理責任者である必要はありません。
10月21日	10	要求水準書	2,3	第1章	2	(9)			実施体制	施設整備統括責任者と、設計または工事監理業務の管理技術者、現場代理人または監理技術者を兼務することは可能でしょうか。	管理技術者、現場代理人、監理（主任）技術者について、管理責任者とは兼務可能としていますが、施設整備統括責任者とは兼務は不可とします。

中央公園ファミリープールエリア（仮称）再整備・管理運営事業　要求水準書に関する質問に対する回答書

※指定管理業務仕様書に関する質問も含む

回答日	No.	資料名	頁	大項目	中項目	小項目	細目		項目名	質問事項	回答
10月21日	11	要求水準書	3, 23	第1章 第3章	2 1	(9) (1)			実施体制	統括責任者や管理責任者、管理技術者について、要求水準書では、氏名等に変更が生じる場合は、変更事由及び内容を遅くとも1週間前までに市へ報告することとされています。 変更の条件があればご教授ください。	管理技術者については、特段の理由が無い限り原則変更は不可です。 統括責任者や管理責任者の変更に当たっては、入札説明書等に規定する条件、及び必要な能力等があると市が判断した場合に限ります。
10月21日	12	要求 水準書	8	第2章	1	(2)				「既存施設の図面等は配付資料にて請求可能とする」との記載があります、請求方法をご教示願います。	既存施設の図面等は、本回答書別紙「既存施設に係る図面等の貸与について」に従い、貸与手続きを行ってください。
10月21日	13	要求水準書	9, 47	別紙2					既存施設配置平面図	申請上の敷地範囲と事業範囲が異なりますが、法令上の取り扱いおよび今後の行政協議においては、本事業の敷地境界線を9ページに記載の事業範囲とする認識でよろしいでしょうか。	事業者が本事業を行う事業範囲は、要求水準書別紙2の赤線の範囲内とし、建築確認申請上の敷地設定と異なります。
10月21日	14	要求水準書	13	第2章	2	(5)	ア		整備施設の要求水準	休憩所・日陰スペースについて、座席数の1/2以下については有料席とし自主事業として良いとのことですが、無料スペースとして確保すべき休憩所・日陰スペースに係る常設日よけ施設は本体事業費に含み、有料席として自主事業で実施する範囲は什器・備品及び運営部分と理解して宜しいでしょうか。	無料スペースとして確保すべき休憩所・日陰スペースに係る常設日よけ施設は市の負担となります。 また、有料席の設置に必要な什器備品等のうち指定管理業務と共用で使用されるものについては、当初整備費に含めることは可能ですが、自主事業にのみ使用されるものは事業者の負担により設置してください。
10月21日	15	要求水準書	16	第2章	2	(5)	イ		整備施設の要求水準	プール施設内の飲食物販施設について、P.16では設置を事業者負担とする旨の記載はありませんが、P.39第8章-1にてプール施設内の飲食事業(1)は自主事業とする旨の記載があります。次の2通りの意味に取れますがどちらが正でしょうか。 ・設置：市負担、運営：事業者負担 ・設置：事業者負担、運営：事業者負担	プール施設内飲食物販施設の整備費は市負担となります。 このため、当該施設は市所有の施設であり、維持管理費用は指定管理業務に含めてください。 なお、運営は自主事業により実施していただくこととなりますので、事業者負担となります。

中央公園ファミリープールエリア（仮称）再整備・管理運営事業　要求水準書に関する質問に対する回答書

※指定管理業務仕様書に関する質問も含む

回答日	No.	資料名	頁	大項目	中項目	小項目	細目		項目名	質問事項	回答
10月21日	16	要求水準書	16	第2章	2	(5)	ウ		整備施設の要求水準	屋内遊び場等施設内の飲食物販施設について、1割以下であれば自主事業として提案してよいとありますが、以下の解釈として宜しいでしょうか。 ・飲食物販を提案しない→可 ・10%を超える飲食物販の提案→不可 ・自主事業としない飲食物販の提案→不可	屋内遊び場等施設内の飲食物販施設の条件は次のとおりです。 ・飲食物販施設を提案しないことは可能です。 ・屋内遊び場等施設の延べ床面積の10%を超える飲食物販施設の実施は認めません。 ・自主事業としない飲食物販施設の提案は認めません。飲食物販施設を実施する場合は、必ず自主事業により実施してください。 なお、自主事業の実施に伴い公園使用料の支払いが必要となります。
10月21日	17	要求水準書	16	第２章	2	ウ	屋内遊び場等施設		体験イベント等の実施水準	屋内遊び場等施設について、子ども向けの体験イベント等ができるスペースを設けることとされていますが、日常の運営業務として実施するプログラムの内容や頻度等について、市が想定する必須の実施水準はありますでしょうか。それとも、具体的な内容や実施頻度については、事業者の提案によるものと理解してよろしいでしょうか。	屋内遊び場等施設における、日常の運営業務として実施するプログラムの内容や頻度等は、各種要求水準を遵守の上、事業者の提案によります。
10月21日	18	要求水準書	38	第７章	(4)	ウ	屋内遊び場等施設		事業者の募集及び選定方法	屋内遊び場等施設の利用料金の設定について、近隣の民間屋内遊び場等との料金バランスや既存施設への影響を考慮する必要があると考えております。 利用料金の設定に当たり最低料金に関する規定や、近隣の民間施設との競合・民業圧迫を避ける観点からの基準、留意事項等がございましたらご教示いただけますでしょうか。	利用料金の設定に当たり最低料金に関する規定や、近隣の民間施設との競合・民業圧迫を避ける観点からの基準はありません。 近隣の類似施設と差別化を図るなどの各種要求水準を遵守の上、提案してください。
10月21日	19	要求水準書	24	第3章	2	(2)			事前調査業務	測量は過去実施した資料はありますか？ゼロベースからの調査が必要なのでしょうか。	資料請求があれば、平成18年度の「中央公園現況平面図作成業務」における4級基準点測量、平板測量、補足基準点測量の実施成果若しくは、中央公園広場エリア東側ペデストリアンデッキの整備に係る令和3年度の4級基準点測量の実施成果を配付します。
10月21日	20	要求水準書	25	第3章	2	(8)			手続き書類	想定される打合せの頻度は、打合せ記録簿［］内に記載の「業務期間中、原則月2回（協議により変更する場合あり）」とし、会議の方式（対面、リモート会議、対面＋リモートのハイブリット）は業務の進行や意思疎通に支障がなければ指定はないという理解で宜しいでしょうか。	業務の進行や意思疎通に支障がなければ、会議の方式の指定はありません。

中央公園ファミリープールエリア（仮称）再整備・管理運営事業　要求水準書に関する質問に対する回答書

※指定管理業務仕様書に関する質問も含む

回答日	No.	資料名	頁	大項目	中項目	小項目	細目		項目名	質問事項	回答
10月21日	21	要求水準書	25	第3章	1	(6)	イ		設計業務期間及び設計の検査	「実施設計完了時に金額内訳が適切かつ妥当であるか検査する」とありますが、妥当性確認は市職員による確認を想定しているのか、あるいは第三者の専門機関・コンサルタント等による査定を実施することを想定しているのか、実施主体、確認方法、事業者側の対応要否について詳細をご教示願います。	「実施設計完了時に金額内訳が適切かつ妥当であるか検査する」とは、市が行う検査を指します。なお、市が検査を行うに当たり、第三者の専門機関・コンサルタント等の支援を受ける場合があります。
10月21日	22	要求水準書	26	第3章	2	(7)	ア		基本設計図書の内容	「基本設計説明書（設計主旨及び計画概要等を含む。）、ＺＥＢ化への調査・分析・検討等資料、太陽光発電システムに係る検討、現地写真、概略工事工程表、関係法令整理表、測量調査報告書、要求水準との整合性の確認結果報告書」とありますが、太陽光発電システムの導入は必須になるのでしょうか。	太陽光発電システムの導入は必須ではありませんが、本市は「広島市地球温暖化対策実行計画」を作成し、設置可能な市有建築物の50%以上に太陽光発電設備の設置を目指しているため、要求水準書では「太陽光発電システムに係る検討」成果を求めています。
10月21日	23	要求水準書	26	第3章	2	(9)	ア		基本設計図書	工事費概算書について、実施設計完了時の金額妥当性確認との関係をご教示ください。工事費概算書は事業者による参考資料としての提出を求めるものなのか、あるいは市による査定・検証の対象資料として提出を求めるものなのか。さらに、概算書において求められる内訳レベル（工種別、科目別等）及び積算根拠資料の提出要否についても併せてご教示願います。	工事費概算書は、請負工事契約額の妥当性について、基本設計完了時点で市が査定・検証することを目的として提出を求めるものです。 内訳レベルについては科目別内訳までを概算としてお示しください。積算根拠資料については、概算書と別途での資料提出は不要とし、概要書の中で算出根拠をお示しください。 その他詳細は、業務内で、市と事業者が協議により決定することとします。
10月21日	24	指定管理業務仕様書	4	2	(1)	エ	(ｲ) a		屋内遊び場等施設の配置職員	屋内遊び場等施設の管理運営業務について、開館時間中の受付案内担当者の配置が規定されていますが、受付案内担当者以外の職員について、職種別の配置人数や配置基準等の指定はありますでしょうか。また、受付案内担当者以外の配置体制については、事業者の提案によるものと理解してよろしいでしょうか。	受付案内担当者以外の職員について、職種別の配置人数や配置基準等の指定はありません。 また、受付案内担当者以外の配置体制は、各種要求水準を遵守の上、提案してください。
10月29日	25	要求水準書	8						敷地の考え方	本計画地はこども文化科学館と同一敷地になっている旨の記載があります。ファミリープール改修に伴い、駐車場エリアを整備する際、それらふくめて「用途上不可分」の整理が可能という理解でよろしいでしょうか。否の場合、ファミリープールエリアが旗竿敷地となる懸念があります。用途上過分の場合、敷地北側に駐車エリアを設け、ファミリープールエリアの接道幅が限られますが、支障なく計画可能と考えてよろしいでしょうか。	用途上不可分の整理が可能かについては、確認を行い、改めて回答します。

中央公園ファミリープールエリア（仮称）再整備・管理運営事業　要求水準書に関する質問に対する回答書

※指定管理業務仕様書に関する質問も含む

回答日	No.	資料名	頁	大項目	中項目	小項目	細目		項目名	質問事項	回答
10月29日	26	要求水準書	9	第2章	1	(3)			既存施設の解体	市が発注する既存施設の解体工事について、既存プール槽（流れるプール、こどもプール、多目的プール）の撤去範囲及び解体後の埋戻し条件が示されていません。提案施設の配置計画、造成計画及び事業費の算定に影響するため、以下をご教示ください。 （1）プール槽の躯体・底版の撤去の有無及び撤去深さ (2) 埋戻し材の種別、締固め条件及び整地後の地盤高さ （3）上記が現時点で未定の場合は、事業者が提案及び事業費算定において前提とすべき条件	市が発注する解体工事（1期工事）における既存プール槽（流れるプール、こどもプール及び多目的プール）の撤去範囲及び埋戻し条件は、次のとおり予定しています。 (1) プール槽の躯体及び底版は全て撤去する予定です。 (2) 撤去後の埋戻しは真砂土により行い、整地は地均し程度とする予定です。締固めの管理は行わず、地耐力を確保するものではありません。 (3) 事業者の提案及び事業費の算定においては、上記の条件を前提としてください。なお、提案施設の計画上必要となる締固め、地盤改良、置換え等に係る費用は、事業費に含むものとします。
10月29日	27	要求水準書	18	第2章	2	(5)	エ		整備施設の要求水準	屋外遊び場倉庫・器具庫について、他施設と兼用は不可でしょうか。	倉庫・器具庫については、要求水準書に示す仮設プールやセキュリティライン用の柵などプール用の備品等を収納可能な規模を確保でき、管理運営上支障がない場合において、市有の他施設の倉庫・器具庫と兼用することが可能です。
10月29日	28	要求水準書	18	第2章	2	(5)	エ		整備施設の要求水準	屋外遊び場トイレについて、他施設と兼用は不可でしょうか。	屋外遊び場の利用者が、プール施設のセキュリティライン内や屋内遊び場等施設の有料区域に立ち入ることなく、屋外遊び場の利用時間中常時、靴を着用したまま利用できる位置・構造とするなど、屋外遊び場のトイレに係る要求水準を満たす場合は、市有の他施設のトイレと兼用することは可能です。
10月29日	29	要求水準書	19	第2章	2	(5)	エ		整備施設の要求水準	要求水準書において既存樹木・植栽の保存活用を検討するとされていますが、公募段階では樹木の状態や根系範囲等の詳細情報が示されていないため、提案時点で保存活用計画を確定することは困難です。 このため、提案時には基本方針の提示を行い、具体的な保存・移植・伐採計画は契約後の詳細調査に基づき決定するものとし、そのことが評価上不利に扱われないとの理解でよいでしょうか。	提案時においては、既存樹木・植栽の保存・活用に関する基本的な考え方（方針）をお示しください。具体的な保存・移植・伐採の計画は、事業契約締結後に事業者が実施する調査の結果に基づき、市と協議の上決定するものとします。
10月29日	30	要求水準書	20						(7) 電気設備計画の要求水準 イ　電灯・コンセント設備	「非常用照明、誘導灯等は、関係法令に基づき設置すること。また、重要負荷の電源回路には避雷対策を講じること。」とありますが、本設備における「重要負荷」とは、「管理室の換気・空調・照明・コンセント、建物の給排水ポンプ及び避難経路照明」と考えて宜しいでしょうか。	本設備における重要負荷とは、雷サージ等により損傷又は機能停止した場合に、利用者の安全確保又は施設の運営に重大な支障が生じる設備をいい、お示しの設備のほか、防災設備（自動火災報知設備、非常放送設備等）、通信設備、防犯設備、入退場管理設備、プールの循環ろ過設備及びウォータースライダーの制御装置等が該当するものと考えています。具体的な対象範囲は、事業者の提案によるものとします。

中央公園ファミリープールエリア（仮称）再整備・管理運営事業　要求水準書に関する質問に対する回答書

※指定管理業務仕様書に関する質問も含む

回答日	No.	資料名	頁	大項目	中項目	小項目	細目		項目名	質問事項	回答
10月29日	31	要求水準書	20						(7) 電気設備計画の要求水準 ウ　受変電設備	「受変電室は、プール等の湿気による影響がないように設置すること。 ・ 室温・湿度の管理を適正に行い、機器の安全性を保つとともに、機器の長寿命化を図ること。」とありますが、受変電設備は屋内設置に限定した記述に見受けられますが、屋外設置での計画も可能と考えてよろしいでしょうか。	受変電設備は、プール等の湿気や塩素による影響を受けないことを前提に、屋外設置（キュービクル式等）とする計画も可能です。その場合は、浸水・塩害・腐食対策、利用者が容易に近づけない措置（防護柵等）、景観への配慮並びに保守点検及び更新のためのスペースの確保を行ってください。
10月29日	32	要求水準書	21						(7) 電気設備計画の要求水準 ウ　受変電設備	「使用電力量を記録、確認ができ、統計的分析に使用できるデータ採取が可能なメーター等の設置を行うこと。」とありますが、「統計的分析を実施するためのシステム構築」は、本計画の対象外と考えて宜しいでしょうか。	統計的分析を実施するためのシステム構築は、本事業の対象外です。 ただし、計測データは、指定管理業務におけるエネルギー管理や省エネルギー性能の検証に活用できるよう、主要な系統（照明、空調、プール設備、自主事業に係る施設等）ごとに計量し、データの蓄積及び出力（CSV形式等）が可能なものとしてください。
10月29日	33	要求水準書	21						(7) 電気設備計画の要求水準 ウ　受変電設備	「防災用非常電源・予備電源装置は、関係法令により必要に応じて設置するとともに、施設内の重要負荷へ停電時の送電用として設置すること。対象負荷については、関係法規を満たすとともに、保安動力（重要室の換気・空調、給排水ポンプ）及び保安照明（重要室の照明、避難経路）を含むほか、事業者の提案によるものとする。」とありますが、関係法令により非常用発電機の設置を伴わない計画で進められた場合、保安負荷用発電機の設置は不要と考えて宜しいでしょうか。	関係法令により非常用発電機の設置を伴わない計画で進められた場合、保安負荷用発電機の設置は不要です。 ただし、停電時における利用者の避難誘導及び安全確保に必要な設備（避難経路の照明、非常放送、通信設備、防犯設備等）については、蓄電池設備等により電源を確保してください。対象とする設備、方式及び容量は、事業者の提案によるものとします。
10月29日	34	要求水準書	21						(7) 電気設備計画の要求水準 オ　情報通信設備	「外部との通信が可能な電話回線を用意すること。なお、携帯電話の使用も可能とするが、施設の専用回線とすること。」とありますが、「業務用電話設備（PBX・業務用電話機等）の構築は不要であり、一般の固定電話機で外部との通話ができれば良い」と考えて宜しいでしょうか。	業務用電話設備（PBX・業務用電話機等）の構築は不要であり、一般の固定電話機で外部との通話ができることを求めます。 ただし、外部との通話に加え、緊急時の通報や施設運営に支障のない回線数及び配置としてください。
10月29日	35	要求水準書	28	第3章	2	(10)			設計期間中のコスト管理	設計期間中のコスト管理について、「契約締結から(中略)施設整備業務費見積書に記載された単価を準用」とありますが、以下について御回答願います。 ・本項目に記載の施設整備業務費見積書は様式3-7「施設整備業務の内訳書」を指すと解釈してよろしいでしょうか。 ・様式3-7にあるのは項目別の金額記入欄のみで単価を記入する欄がありません。「単価の準用」の対象は、実施設計完了時に作成・確認を受ける単価表及び金額内訳書と解釈してよろしいでしょうか。	施設整備業務費見積書は様式3-7「施設整備業務の内訳書」を示します。 また、様式3-7は項目別の金額を記載する様式であることから、設計期間中のコスト管理は、様式3-7に記載された項目別の金額（共通費等の直接工事費に対する比率を含む。）を基準として行ってください。単価については、要求水準書第4章2(7)のとおり、実施設計完了時（工事着工前）に事業者が作成し、市の確認を受けた単価表及び金額内訳書によるものとします。 なお、要求水準書第3章2(10)については、修正版を公表しますので確認してください。

中央公園ファミリープールエリア（仮称）再整備・管理運営事業　要求水準書に関する質問に対する回答書

※指定管理業務仕様書に関する質問も含む

回答日	No.	資料名	頁	大項目	中項目	小項目	細目		項目名	質問事項	回答
10月29日	36	要求水準書	別紙3						地下残置物について	既存管理棟の基礎・地下部分について、下記御回答願います。 ・アスベスト調査済でしょうか。 ・その他汚染物質等の残置はないでしょうか。 ・浮き上がり防止措置はなにか行う予定でしょうか。 ・上記踏まえた上で残置問題なしの判断でしょうか。 ・残置構造物の天端レベルは現況周辺地盤から±何mmになる計画でしょうか。	アスベストについては、解体工事に先立ち、露出している材料に係る石綿含有調査を実施済みであり、地階のドライエリアのセメント板に石綿が含有されていることを確認しています。これらについては、解体工事において撤去します。 土壌汚染については、事前調査において既存管理棟1階の燃料保管庫の地下部分にベンゼン等による土壌汚染の可能性があることを確認しています。当該部分については、今後、詳細調査を実施し、土壌汚染が確認された場合は、必要な対応を行います。 存置する地下室については、今年度実施する予定の解体設計をにおいて詳細な処理方法や存置又は撤去の範囲等を決定することとしています。 存置の判断は、撤去した場合に地下水や周辺地盤・施設に影響を及ぼすことなどの懸念を踏まえて決定しました。
10月29日	37	指定管理者業務仕様書	9	2	ク	（ア）	b		施設修繕	修繕費の事業者負担基準の見直しについて（原案）100万円未満が事業者負担と記載ございますが、修繕費においては、長期の事業期間における突発的な修繕リスクを適切に分担し、安定的かつ継続的な施設運営を確保するために、「20万円未満を事業者負担」にご検討いただくことは可能でしょうか。	指定管理料の上限額の算出に当たり、修繕費については100万円未満のものは指定管理者が対応するものとしているため、修繕費の負担基準は原案のとおりとします。
10月29日	38	指定管理者業務仕様書	11	4					リスク分担	賃金水準・物価水準の変動について 指定管理料スライド制度の手引きに基づく、賃金水準・物価水準の変動リスクについては、長期の事業期間における賃金及び物価の変動を運営・維持管理費へ適切に反映し、持続可能な業務実施体制を確保するために、指定管理料の範囲に限定されず、混合採算型の運営・維持管理業務の費用においても適用される理解でよろしいでしょうか。ご確認をお願いします。	指定管理料スライド制度の手引に基づく指定管理料の見直しに当たっては、指定管理業務の実施に係る維持管理・運営に関する全ての経費が対象となります。

中央公園ファミリープールエリア（仮称）再整備・管理運営事業　落札者決定基準に関する質問に対する回答書

回答日	No.	資料名	頁	大項目	中項目	小項目	細目		項目名	質問事項	回答
10月14日	1	落札者決定基準	2	第３					審査の手順	フロー図下部右側に「審査基準の大項目１，２，３について小項目のいずれかに「0点」がある場合選定外」とあり、「大項目３④に収益施設（事業）に関する事項」がありますが、本公募においては、ア民間収益施設およびイその他自主事業に関する提案が必ず必要という理解でよいでしょうか。また、アとイ両方での得点が必要、アまたはイのいずれかで得点があれば他方は0点でもよいのどちらでしょうか。	本事業の評価において、選定の対象外とならないためには、「ア　民間収益施設」及び「イ　その他自主事業」をそれぞれ必ず提案し、両方での得点が必要です。 なお、「ア　民間収益施設」については、プール施設内の飲食事業を、「イ　その他自主事業」については、中央公園全体のエリアマネジメント業務の実施を必須としています。

中央公園ファミリープールエリア（仮称）再整備・管理運営事業　様式集に関する質問に対する回答書

回答日	No.	資料名	様式タイトル	項目名	質問事項	回答
10月14日	1	様式2-22	ジョイント方式により構成された団体の構成員名簿兼委任状	様式内の注釈	最下部に「※ジョイント方式による団体結成に関する協定書【中略】を添付すること。」とありますが、協定書の締結と提出は必須でしょうか。また、その場合にひな型はありますでしょうか。	ジョイント方式による団体を結成する場合は、任意様式にて締結の上、提案書の一部として提出してください。なお、指定管理業務に係るジョイント方式による団体結成に関する協定書の雛形はありません。
10月29日	2	様式集	様式2	各書類の記名押印について	各申請書類の記名押印欄等の「代表者職氏名」について権限の指定はありますか（代表取締役社長以下への権限委譲可否）	「代表者職氏名」について権限の指定はありません。なお、代表者には、代表取締役社長のほか、市と継続して入札及び契約に関する権限の委任を受けている支店長等を含んでいます。
10月29日	3	様式集	様式3-2	様式3-2　入札等内訳書	「※2 様式3-12の金額（見積額合計欄の中計）を記入～」とありますが、見積額合計欄の中計とは、「様式3-7 施設整備業務費見積書」の下記で良いでしょうか。 ・設計業務費→設計業務費（A） ・建設業務費→建設業務費（D） ・工事監理業務費→工事監理業務費（B） ・設備・備品調達業務費→什器備品調達設置業務費（E） その際、下記はどこに含めますでしょうか。 ・解体・撤去業務費（C） ・その他の初期投資費（F）	様式3-2の各項目と様式3-7の項目の対応は、「設計業務費は設計業務費（A）」、「建設業務費は建設業務費（D）」、「工事監理業務費は工事監理業務費（B）」、「設備・備品調達業務費は什器備品調達設置業務費（E）」です。 また、解体・撤去業務費（C）は「建設業務費」に含めて記入してください。その他の初期投資費（F）については、初期投資が必要な業務に含めて記入してください。 なお、様式3-2の注記（※2）については、様式の修正版を公表しますので確認してください。
10月29日	4	様式集	様式3-2	様式3-2　入札等内訳書	「※3 様式3-16の金額（指定管理料提案額欄の合計）から～」とありますが、指定管理料提案額欄の合計とは、「様式3-9 中央公園～収支計画書及び指定管理料提案書」の支出合計（B）欄の年度合計で良いでしょうか。	様式3-2の「２．提案額：指定管理業務費」には、様式3-9支出合計（B）欄の合計ではなく、様式3-9の提案額（指定管理料）欄の合計額（収入欄の「２ 指定管理料」の合計額と一致するもの）を税抜き価格にして記入してください。 なお、様式3-2の注記（※3）については、様式の修正版を公表しますので確認してください。