

今治市ネウボラ拠点施設整備・運営事業 実施方針に関する質問に対する回答

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目	項目	項目	項目名	質問の内容	回答
1	実施方針	4	第2	5	(3)	—	—	—	基本計画からの変更点	後述に「基本計画で定めたホールや会議室等の機能を切り離して整備する。」との記載がありますが、基本計画37ページで想定されていた施設整備費とどの程度変更となるかご教示頂きたいです。	ホールや会議室等の機能を切り離したことに伴う施設整備費の変更額についてお示しできる資料はありませんが、本事業の事業規模(上限価格)を募集要項等で示します。
2	実施方針	6	第2	9	(1)	—	—	—	施設整備業務に係る対価(物価変動について)	維持管理・運営業務には物価変動の記載がありますが、施設整備業務では、記載がありません。「別紙3リスク分担表の※1で募集要項等に示す」とありますが、現在の物価上昇は、建設物価指数等では実情を反映出来ていませんので、良い方法による提示をお願いします。例えば、日建設計が公表している「コストマネジメントレポート」も参考にして頂けると実情に近いものなので良いと思います。	頂いたご意見を踏まえ、内容について検討いたします。 なお、物価変動に関する考え方については、募集要項等で示します。
3	実施方針	6	第2	9	(2)	—	—	—	維持管理・運営業務に係る対価(物価変動について)	物価変動を考えて頂けるように記載が有りますが、これらの業務は主に人件費なので、考え方として「最低賃金の上昇率を用いての物価改定」を希望します。	No.2の回答をご参照ください。
4	実施方針	6	第2	10	—	—	—	—	事業スケジュール・仮契約の締結	令和8年10月に優先交渉権者の決定及び公表の予定なので、15ページ 6.(2)事業契約内容に関する協議で詳細協議を行うとあるので、同じ月内で協議完了し、各社の押印までを実施するのは難しいので、令和8年11月にして頂けるように考慮願います。尚、SPCを組成する場合は、もう少し時間を要すると思われます。	基本協定および仮契約の締結は、原案どおり令和8年10月を予定しています。ただし、優先交渉権者の決定後、市との協議により変更の必要性が認められた場合は、基本協定及び仮契約の締結時期を変更する場合があります。
5	実施方針	8	第4	1	—	—	—	—	公募型プロポーザル方式	「…総合的に評価する「公募型プロポーザル方式」により行う」とあります。プロポーザル方式とは一般的には、最適なパートナーを選定する手法として多く取り入れられており、提案内容も確定では無く変更可能な場合があります。ただし、今回の選定基準としては、DBO方式として、要求水準に合わせて価格まで提案する形です。提案内容＝(イコール)金額であることで間違いが無いことを確認させて下さい。	ご理解のとおりです。
6	実施方針	8	第4	2	(1)	—	—	—	募集公告及び募集要項等の公表	23ページに債務負担行為の設定を令和8年3月頃開催の市議会で決定する予定とあります。一般的なPPP事業では、債務負担行為が設定されているものを公表しております。募集要項リスクは貴市にあるとありますが、もし否決される等の事態の場合、事業者側の損失は補填して頂けるのでしょうか。	事業者の損失に対する補填はありません。

今治市ネウボラ拠点施設整備・運営事業 実施方針に関する質問に対する回答

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目	項目	項目	項目名	質問の内容	回答
7	実施方針	8	第4	2	(1)	—	—	—	応募提案書類の受付	令和8年6月に受付し、9月にプレゼン・ヒアリング・審査となっております。提出からプレゼン・ヒアリングまで時間を空け過ぎなので、9月のヒアリング日程の1月前程度の時期(8月)に受付を延ばして頂けませんか。	頂いたご意見を踏まえ、内容を検討します。 なお、スケジュールについては、募集要項等で示します。
8	実施方針	8	第4	2	(1)	—	—	—	施設整備費及び維持管理運営の予定価格について	施設整備費および維持管理運営の予定価格は、どの時点で公表されますか 募集公告及び募集要領等の公表の時点(令和8年1月)で公表されるのでしょうか。	ご理解のとおりです。
9	実施方針	11	第4	3	(1)	ア	(ア)	—	施設整備グループ	施設整備業務を行うグループで施設整備代表企業を定めるものとなっておりますが、施設整備代表企業より統括責任者(施設整備グループ責任者)を定める必要はありますでしょうか。 また、定める場合においては資格要件等は設けられるのでしょうか。	前段については、ご理解のとおりです。 後段については、現在検討中です。
10	実施方針	11	第4	3	(1)	エ	—	—	SPC設立について	維持管理・運営代表企業以外のSPCへの出資は提案に委ねるとありますが、選定審査において有利不利が生じる可能性はありますか。	SPC設立を含む事業の安定性にする評価基準については、募集要項等の「優先交渉権者選定基準」にて示します。
11	実施方針	12	第4	3	(2)	ア	(ク)	—	応募者の参加資格要件	選定委員会の委員や委員が所属する企業の発表はあるのでしょうか。ある場合はいつの時点で公表されるのでしょうか。	募集要項等で示します。
12	実施方針	13	第4	3	(2)	イ	—	—	各業務を行う者の要件	建設企業の要件として、施工実績要件「平成23年4月以降に竣工した延べ面積3,000㎡以上の公共施設の施工実績を有していること。」とございます。 施工実績については企業の実績についてのみ求めるもので、配置予定技術者については建設業法で定められる資格のみを要求されるものと理解してよろしいでしょうか。	募集要項等で示します。
13	実施方針	13	第4	3	(2)	ウ	(イ)	—	各業務を行う者の要件 建設企業について	現在の要件では、全国の建設企業で、さらに1社単独の参加が可能と認識しております。 単独建設企業及び企業体親会社以外の参加企業に対し「今治市内に本社を有する建設企業」等の地域要件を追加で付す予定はありますでしょうか。	原案のとおりとしますが、「地域経済への貢献」については、「優先交渉権者選定基準」における評価項目として取り入れることを検討しています。
14	実施方針	13	第4	3	(2)	ウ	(イ)	d	建設企業	施工実績の証明する書類はコリンズなどの指定はあるのでしょうか。また今後配置予定技術者の施工実績等の要件も付されるのでしょうか。	施工実績の証明については、「コリンズ」とします。 また、配置予定技術者の要件については、現在検討中です。
15	実施方針	13	第4	3	(2)	ウ	(エ)	b	運営企業の参加資格	運営業務の一部を再委託する場合において、担当する業務に必要な資格(許可、登録、認定等)及び資格者は再委託先が保有していれば条件は満たされるとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。

今治市ネウボラ拠点施設整備・運営事業 実施方針に関する質問に対する回答

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目	項目	項目	項目名	質問の内容	回答
16	実施方針	26	別紙3	(5) (6)	—	—	—	—	物価変動リスク	「募集公告の公表から契約締結までの期間が長期にわたる事業である上、現在も物価上昇が継続しているため、公告公表時(積算時点)から入札、さらには工事開始までの期間において、更なる物価上昇が予測されます。 このような状況下では、参加者側は将来のリスクを見込み、やむを得ず高い価格で応札するか、あるいは応札自体をためらう事態が懸念されます。 つきましては、リスクを公平に分担し、適切な競争環境を確保するため、本事業における物価スライドの基準日を公告の公表日とすることを検討されていますか。」	物価変動に関する考え方については、募集要項等で示します。
17	実施方針	26	別紙3	(19)	—	—	—	—	法令変更リスク	最低賃金の改定等による人件費の上昇については、「本事業に直接関連する法令・税制の変更等」に該当するとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。

今治市ネウボラ拠点施設整備・運営事業 要求水準書(案)に関する質問に対する回答

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目	項目	項目	項目名	質問の内容	回答
1	要求水準書(案)	3 10	第1 第2	7 1	※ 1～3 —	—	—	—	工事資機材搬入経路について	整備期間中の工事資機材搬入経路および工事用車両の駐車場確保のため、新設予定の道路やMICE施設予定地を利用することは可能でしょうか。また、その利用に伴う整備等にかかる費用は、別途計上となりますか。	原則として不可とします。 ただし、今後の周辺施設の整備予定が決まり次第市との協議により利用を可とする可能性がございます。 その利用に伴う整備等に係る費用は本事業に含むものとします。
2	要求水準書(案)	3	第1	7	※3	—	—	—	駐車場	「…設計・建設期間において駐車場や施工ヤードとして利用することができる」とありますが、この駐車場は事業者側の利用と考えて宜しいでしょうか。	同頁※2に記載のとおり、現中央公民館駐車場の駐車台数67台程度を確保した上で、事業者側の駐車場や施工ヤードとして利用することは可能です。
3	要求水準書(案)	3	第1	7	※4	—	—	—	敷地利用について	働く婦人の家及び中央乳児保育所跡地について本工事整備期間中の利用方法は、事業者委ねられるとしてよいのか。	ご理解のとおりです。
4	要求水準書(案)	4	第1	7	—	—	—	—	整備スケジュール(予定)	「新設道路整備」は本事業対象外ですが、整備イメージや計画概要をご教示頂きたいです。	車道・歩道含めて18mの幅員を予定しています。資料2「事業用地図」、要求水準書(案)P10に記載のとおりです。
5	要求水準書(案)	5	第1	8	—	—	—	—	指定管理者	実施方針5ページに「運営事業者と本事業に係る維持管理・運営業務委託契約を締結する」とあるが、この契約内容が指定管理者と言う意味合いでしょうか。	ご理解のとおりです。 別途、指定管理に関する協定書も締結する予定です。
6	要求水準書(案)	9	第1	16	—	—	—	—	その他 地域経済への配慮	維持管理業務および運営業務に関する要件として、「障がい者雇用および福祉団体との連携に努める」とありますが、連携対象として想定される具体的な団体名や種類についてご教示いただけますでしょうか。	特定の団体等はありませんが、地域経済への貢献や地元雇用に繋がる取組みを期待します。
7	要求水準書(案)	10	第2	1	—	—	—	—	事業用地の基本条件	「(仮称)新日吉公園」は本事業対象外ですが、景観調和の観点から整備イメージや計画概要をご教示頂きたいです。また、事業スケジュールについてもお示し頂きたいです。	前段後段ともに現時点で未定です。 公園との一体的な利用を求める観点から、公園整備イメージを作成いただくことを検討しています。
8	要求水準書(案)	10	第2	1	—	—	—	—	用地境界について	各事業用地の境界は既に確定していると認識しておりますが、その丈量図(境界座標等)は、事業契約締結時(または受注時)に提供いただけますでしょうか。	募集公告時にデータ送付する資料1「現況敷地図」のCADにて提供いたします。
9	要求水準書(案)	10	第2	1	—	—	—	—	事業用地の地歴	事業用地①②について、現在建っている建築物以外に過去に建築物が経っていた地歴がございましたらご教示願います。	事業用地①については木造校舎が建っていましたが、昭和56年の現存校舎改築までに木造校舎の撤去・解体工事を行っています。図面については募集要項等公表時に資料として示します。 事業用地②については昭和31年から平成10年まで福祉センター及び図書館、自転車置場が建っていましたが、平成10年に撤去・解体工事を行っています。図面については募集要項等公表時に資料として示します。

今治市ネウボラ拠点施設整備・運営事業 要求水準書(案)に関する質問に対する回答

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目	項目	項目	項目名	質問の内容	回答
10	要求水準書(案)	11	第2	2	(2)	—	—	—	地盤状況	資料16「地質調査報告書(概要版)」について、事業者の責任において解釈し、利用することとございますが、実施に地質調査を行った際に資料16と比べて地盤状況が悪かった場合、基礎計画の見直しに伴う工事費の増額は可能でしょうか。	左記の場合の工事費の見直しについて市は協議に応じるものとします。
11	要求水準書(案)	12	第2	2	(5)	ウ	—	—	既存施設の概要	「日吉公園 多目的トイレ」について「移設対象」とありますが、「解体・撤去＋新築」を検討することは可能でしょうか。	資料15「日吉公園内の解体・撤去物、移設物一覧」に記載のとおり、多目的トイレは鯉池公園に移設予定となっていることから、原案のとおりとします。
12	要求水準書(案)	12	第2	2	(5)	—	—	—	移設対象建物	日吉公園多目的トイレ、駐車場詰所について、移設先の想定がありましたらご教示願います。	日吉公園多目的トイレの移設先は鯉池公園を予定しています(資料15「日吉公園内の解体・撤去物、移設物一覧」に位置等図示していますのでご確認ください。)。駐車場詰所については、p49に「事業期間中の中央公民館臨時駐車場のための詰所機能は事業者にて用意すること。現中央公民館の駐車場詰所は事業者にて撤去・解体または移設して活用すること。なお、中央公民館臨時駐車場の管理は本事業対象外とする。」と記載しておりますので、事業者にて移設または撤去・解体をご判断ください。
13	要求水準書(案)	14	第3	1	(4)	イ	—	—	ユニバーサルデザイン	移動等円滑化誘導基準への適合について、何らかの特例(税制、容積率、補助金等)を受ける予定がありましたらご教示ください。	現時点で特例を受ける予定はございません。
14	要求水準書(案)	16	第3	2	(3)	—	—	—	機運醸成に関する取組	「市が実施する取組に対して協力及び支援を行うこと。」と記載があります。既に決定している、又は行う予定である取組が現時点でございましたらご教示お願いします。	現時点では、市として実施する具体的な取組内容や時期は未定です。
15	要求水準書(案)	18	第3	2	(5)	本体施設の機能配置イメージ	—	—	異年齢のゾーニング	0～3歳未満(子育てひろば)、3～12歳(遊戯室A)、10～18歳(遊戯室B)等の異年齢が共存するにあたり、音響的な配慮や動線の棲み分けに関する要求事項があればご教示願います。	要求水準書p18に記載の通り、「可能な限り継ぎ目なく連続した空間とすることにより、柔軟な利用ができる施設とすること。複合施設の特性を活かした機能間連携の強化を図る計画とすること。」を満たしたうえで、事業者の提案に委ねます。
13	要求水準書(案)	18	第3	2	(6)	ア、イ	—	—	動線確保について	事業用地①および②間の円滑な動線確保のため、市道旭町日吉線の道路上空に公共用歩廊を計画・設置することは可能でしょうか。	可能です。ただし整備にあたっての既存インフラとの調整は事業者の責任にて行っていただきます。
14	要求水準書(案)	18	第3	2	(6)	エ	—	—	動線計画	一般車・公用車の主要な車両動線として、事業用地①は内北側(八幡町線)と新設道路側と想定し、事業用地②は内北側(八幡町線)からと考えて宜しいでしょうか。また、新設道路側の道路切下工事等は本事業に含まない解釈で宜しいでしょうか。	前段後段ともにご理解のとおりです。

今治市ネウボラ拠点施設整備・運営事業 要求水準書(案)に関する質問に対する回答

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目	項目	項目	項目名	質問の内容	回答
15	要求水準書(案)	22	第3	3	(1)	ア	(イ)	—	駐車場及び駐輪場	車両サイズ(幅、奥行、高)を把握するため、検診車を含め公用車リストがございましたらご提示をお願いします。	募集公告時に提示します。
16	要求水準書(案)	29	第3	3	(2)	ウ	(ア)	—	図書室(スペース)	収蔵可能数2,800冊以上、閲覧可能な図書は2,400冊以上とありますが、差分については閉架と考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
17	要求水準書(案)	36	第3	3	(3)	—	—	—	駐輪場	駐輪場について、バイク置き場を含むとありますが、自転車+バイクで150台と考えてよろしいでしょうか。上記が正の場合、自転車とバイクの台数比をご教示ください。	ご理解のとおりです。 台数比については、将来的な施設利用者の想定を加味した事業者の提案に委ねます。
18	要求水準書(案)	46	第4	3	(3)	—	—	—	解体設計	解体設計する施設は、①旧今治市働く婦人の家②駐車場詰所③日吉公園休憩所④日吉公園多目的トイレ⑤旧日吉小学校体育倉庫で宜しいでしょうか。また、解体設計するに際し、どの施設も設計図書(建築確認図書)等が残っている状態から作業を始めると考えて宜しいでしょうか。もし上記が無い場合は、資料9の図書一覧を作成するのが大変難しいと思われますので、ご配慮願います。	解体設計する施設は①旧今治市働く婦人の家③日吉公園休憩所⑤旧日吉小学校体育倉庫は必須となります。それ以外の施設については本事業を実施するにあたり撤去・解体が必要な施設が対象となりますので、事業者にてご判断ください。 設計図書の有無については募集公告時にデータ送付する資料13「既存施設図面」をご確認ください。 資料9「解体設計図書一覧」の作成については、上記を踏まえ資料9に記載のとおり市との協議の上除くことができるものとします。
19	要求水準書(案)	46	第4	4	(2)	—	—	—	補助金申請補助業務	何の補助金を取得予定か、想定があればご教示をお願いします。	国土交通省の所管する都市構造再編集中支援事業を予定しています。
20	要求水準書(案)	47	第4	5	(3)	カ	—	—	解体・撤去工事の留意事項	資料17「アスベスト調査報告書」、資料18「アスベスト等含有物スクリーニング調査」での調査された対象施設・対象物をご教示をお願いします。また、「働く婦人の家」は調査済でしょうか。	対象施設はアスベスト調査報告書については働く婦人の家、アスベスト等含有物スクリーニング調査については働く婦人の家、旧日吉小学校体育倉庫、日吉公園 多目的トイレとなります。 募集公告時にデータ送付を行いますので、そちらをご確認ください。

今治市ネウボラ拠点施設整備・運営事業 実施方針に関する意見に対する回答

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目	項目	項目	項目名	質問の内容	回答
1	実施方針	6	第2	9	(1)	—	—	—	施設整備業務に係る対価 (物価変動について)	維持管理・運営業務には物価変動の記載がありますが、施設整備業務では、記載がありません。「別紙3リスク分担表の※1で募集要項等に示す」とありますが、現在の物価上昇は、建設物価指数等では実情を反映出来ていませんので、良い方法による提示をお願いします。例えば、日建設計が公表している「コストマネジメントレポート」も参考にして頂けると実情に近いものなので良いと思います。	実施方針に関する質問回答No.2をご参照ください。
2	実施方針	6	第2	9	(2)	—	—	—	維持管理・運営業務に係る対価 (物価変動について)	物価変動を考慮して頂けるように記載がありますが、これらの業務は主に人件費なので、考え方として「最低賃金の上昇率を用いての物価改定」を希望します。	実施方針に関する質問回答No.2をご参照ください。
3	実施方針	8	第4	2	(1)	—	—	—	事業者の募集及び選定スケジュール	優先交渉権者の決定から基本協定の締結までのスケジュールがタイトです。 SPCを設立する場合、そのための準備期間が必要となるため、優先交渉権者の決定から仮契約の締結まで1ヶ月以上、可能であれば2ヶ月程度の期間が必要となると考えますが、ご検討いただけますでしょうか。	基本協定および仮契約の締結は、原案どおり令和8年10月を予定しています。ただし、優先交渉権者の決定後、市との協議により変更の必要性が認められた場合は、基本協定及び仮契約の締結時期を変更する場合があります。
4	実施方針	13	第4	3	(2)	ウ	(イ)	—	建設企業	今治市の将来を担う重要拠点施設の建設に携わることは、地元企業にとって大変名誉な機会と認識しております。このため地元企業の確実な参画を図るべく、企業の少なくとも1社は今治市に本社を有する企業とするなどの条件を設定してはいかがでしょうか。例えば、建設企業を対象とする場合は、共同企業体(JV)の構成員として今治市に本社を置く企業を含めることも一案と考えます。	原案のとおりとします。
5	実施方針	13	第4	3	(2)	ウ	(イ)	d	建設企業	建設工事の配置予定技術者の実績要件等は付されるのでしょうか。付された場合、同等の実績の技術者であれば途中変更を認めていただきますよう希望いたします。(本契約から着工までの期間の技術者の拘束を無くすため)	前段については、配置予定技術者の実績要件については、現在検討中です。 後段については、頂いたご意見を踏まえ、内容について検討いたします。
6	実施方針	15	第6	6	—	—	—	—	SPCの設立(SPCを設立する場合)	「運営事業者としてSPCを設立する場合、優先交渉権者は優先交渉権者決定後より事業仮契約締結までに、運営事業者となるSPCを速やかに設立しなければならない。」とありますが、6ページの事業スケジュールで基本協定の締結と仮契約の締結が同月となっており、設立手続きを考慮するとスケジュールがタイトです。仮契約の締結を11月として頂くなどスケジュールをご調整頂けないでしょうか。	No.3の回答をご参照ください。
7	実施方針	23	第10	1	—	—	—	—	市議会の議決	「債務負担行為の設定に関する議案を、令和8年3月頃に開催する市議会に提案する予定である。」とありますが、参加判断が行いやすくなるよう令和8年1月の募集要項等公表時には何等かの形で事業予定価を提示頂きたい思います。	本事業の事業規模(上限価格)を募集要項等で示します。

今治市ネウボラ拠点施設整備・運営事業 実施方針に関する意見に対する回答

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目	項目	項目	項目名	質問の内容	回答
8	実施方針	23	第10	1	—	—	—	—	市議会の議決	「債務負担行為の設定に関する議案を、令和8年3月頃に開催する市議会に提案する予定である。」とありますが、取り組み検討の判断をするためにも、募集公告時点で予定価格をお示しいただけないでしょうか。	No.7の回答をご参照ください。
9	実施方針	26	別紙3	(5) (6)	—	—	—	—	物価変動リスク	昨今の物価高騰を鑑み、サービス対価改定の基準時点を予定価格の算出時点に近づけることを目的として基準時点を公告日としていただけないでしょうか。	実施方針に関する質問回答No.16をご参照ください。
10	実施方針	26	別紙3	(5) (6)	—	—	—	—	物価変動リスク	物価変動のリスクについて、主分担が貴市、従分担が事業者となっておりますが、物価スライド(インフレスライド)をご設定いただけるものと理解しております。算定の起点を公告日としていただきますようご検討いただけますでしょうか。	実施方針に関する質問回答No.16をご参照ください。
11	実施方針	26	別紙3	(5) (6)	—	—	—	—	物価変動リスク	物価変動リスク(5)、(6)について、昨今の経済情勢的に四半期単位でも大きな物価高騰が継続している状況があるため、基準日については少なくとも公告日として設定頂きたいと思います。	実施方針に関する質問回答No.16をご参照ください。

今治市ネウボラ拠点施設整備・運営事業 その他の意見に対する回答

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目	項目	項目	項目名	質問の内容	回答
1	その他	—	—	—	—	—	—	—	応募提案書類のボリュームについて	働き方改革の観点や応募に伴う費用負担が全て応募者負担となることの2点を踏まえ、求める提案書枚数や図面枚数は厳選して頂き、枚数が過大にならないようご配慮頂きますよう、お願い申し上げます。	頂いたご意見を踏まえ、募集提案書類について検討いたします。