

弘前市吉野町緑地周辺整備等PFI事業 実施方針等に関する質問回答

No	資料名	本編	別紙資料	別紙様式	頁	箇所	質問又は意見	回答
1	実施方針	○	-	-	2	第1.1.(7),イ	<p>附帯事業について、「本施設に隣接する市有地を活用した賑わい創出施設の導入を図る」「SPCによる独立採算事業として提案を受ける」とあるが、P2記載の図では、煉瓦倉庫内に一部附帯事業部分が入っており、その部分については上記と同様と考えてよいのか。</p>	<p>ご指摘のとおりです。</p>
2	実施方針	○	-	-	4	第1.1.(7),イ,(オ)	<p>後段落のなお書き以降にある「事業期間中の本施設の機能・性能を維持するために必要となる日常的な修繕についてはSPCの業務に含めるものとする。」と有りますが、この日常的な修繕の目安、金額想定、頻度想定などがあればお教えてください。</p>	<p>日常的な修繕の目安は、工事金額1件あたり50万円未満を想定しています。</p>
3	実施方針	○	-	-	4	第1.1.(7),イ,(オ)	<p>「経年による外壁等の劣化などによる修繕が発生する場合にはSPC側の帰責によるものを除いて、市が負担するものとする」とありますが、SPC側の帰責とは、具体的には何をイメージされているのでしょうか。</p>	<p>要求水準書に求める建築性能を満たしていない場合に該当します。</p>
4	実施方針	○	-	-	4	第1.1.(7),イ,(オ)	<p>「経年による外壁等の劣化などによる修繕が発生する場合にはSPC側の帰責によるものを除いて、市が負担するものとする」とありますが、どの様な方法で、誰が判断するのでしょうか。</p>	<p>要求水準書に定める維持管理業務報告書、及びセルフモニタリング結果報告書を元に、SPCと市が協議して判断します。</p>
5	実施方針	○	-	-	4	第1.1.(7),イ,(オ)	<p>「外壁等の劣化などによる修繕が発生する場合には、…市が負担する。」と市が負担する部分を「外壁等」に限定している記載がありますが、今回、新たに改修・設置する部分についての日常修繕業務以外の修繕業務は事業範囲外との理解でよろしいでしょうか？</p>	<p>ご指摘のとおりです。</p>
6	実施方針	○	-	-	4	第1.1.(7),イ,(カ)	<p>附帯事業に関する業務について、「SPC」とあるが、この「SPC」は、P18における「SPCもしくはSPCの構成企業、協力企業」という解釈でよいか。</p>	<p>ご指摘のとおりです。</p>
7	実施方針	○	-	-	4	第1.1.(7),イ,(カ)	<p>弘前市行政財産使用料徴収条例で定める使用料(定期借家契約、定期借地契約)について、現時点での想定額をご教示ください。</p>	<p>募集要項にてお示しします。</p>

弘前市吉野町緑地周辺整備等PFI事業 実施方針等に関する質問回答

No	資料名	本編	別紙資料	別紙様式	頁	箇所	質問又は意見	回答
8	実施方針	○	-	-	4	第1.1.(7),イ,(カ)	附帯事業を実施するために必要な店舗等の工事費(建築物整備費を除く、インテリア工事・設備工事等)は選定事業者(SPC)が負担するものという認識で宜しいですか。	ご指摘のとおりです。
9	実施方針	○	-	-	4	第1.1.(7),イ,(カ)	「定期借地料をSPCが市に収める」との記載がありますが、定期借地料は予め市の方で設定されるものでしょうか。事業者からの提案に拠るのでしょうか。	募集要項にてお示しする最低価格を下限として提案してください。
10	実施方針	○	-	-	4	第1.1.(9)	SPC等の収入の内、ア、イ、ウそれぞれの対価の予定価格は公表されるのですか。	特定事業の選定にてお示しします。
11	実施方針	○	-	-	4	第1.1.(9)	SPC等の収入について、「作品の収集・設置業務」及び「開館準備業務」の対価の支払について、施設引渡し以前に発生する費用(各人件費・経費や収蔵品等情報システム開発業務費)と、開館後までにわたる費用(継続的な作品収集・設置、オープニングイベント、開館記念展等)のお支払い方法についてそれぞれご教示ください。	作品の購入費用は市が負担します。開館前の業務にかかる費用は、建設費等の初期費用に含めて市からSPCに支払います。
12	実施方針	○	-	-	4	第1.1.(9),ア	「本施設等の整備に係る対価については、出来高に応じて、事業契約書に定める額を建設期間中、及び竣工後に支払う」とありますが、定期借地権が設定される土地に、附帯事業(民間にぎわい施設)のための建築物を、新築にて、もしくは既存建築物の改修によって整備した場合、附帯事業(民間にぎわい施設)の建設費もしくは耐震工事を含む建築物の改修費は、弘前市が負担すると認識して宜しいですか。	附帯事業に係る費用は、全てSPCの負担となります。
13	実施方針	○	-	-	4	第1.1.(9),ア	定期借地権が設定される土地に附帯事業(民間にぎわい施設)のための建築物を、選定事業者(SPC)の費用負担にて整備した場合(建設費もしくは耐震工事を含む建築物の改修費)、その建築物の所有者は選定事業者(SPC)となるという認識で宜しいですか？	ご指摘のとおりです。
14	実施方針	○	-	-	4	第1.1.(9),ア	「本施設等の整備に係る対価については、出来高に応じて、事業契約書に定める額を建設期間中、及び竣工後に支払う。」とありますが、具体的な支払の時期は、募集要項等でお示し頂けるとの理解で宜しいですか。	ご指摘のとおりです。

弘前市吉野町緑地周辺整備等PFI事業 実施方針等に関する質問回答

No	資料名	本編	別紙資料	別紙様式	頁	箇所	質問又は意見	回答
15	実施方針	○	-	-	4	第1.1.(9),ア	「本施設等の整備に係る対価については、…建設期間中、及び竣工後に支払う」とありますが、竣工後に一括で支払われる(割賦払いではない)という理解で宜しいでしょうか。	建設期間が複数年度に跨る場合は、年度ごと出来高支払いとします。単年度で建設が完了する場合は竣工後に一括支払いとなります。
16	実施方針	○	-	-	4	第1.1.(9),ア	「出来高に応じて」とありますが、何ヶ月毎に支払うことを想定していますでしょうか。	募集要項にてお示しします。
17	実施方針	○	-	-	4	第1.1.(9),イ	本施設の運営業務に係る対価について、「市が計画した収入を上回った場合に、市とSPCの双方の収入とする」と記載があるが、按分は定められるのか。折半か。	募集要項にてお示しします。
18	実施方針	○	-	-	4	第1.1.(9),イ	施設使用料が、「予め市が計画した収入を上回った場合、SPCと市双方の収入とする」との記載がありますが、当該収入の配分率は、募集要項等にて指示されるのですか。	ご指摘のとおりです。
19	実施方針	○	-	-	4	第1.1.(9),イ	本施設の運営業務に係る対価において「利用者から徴収する施設使用料は、以下の通り扱う予定である。」とありますが、以下の内容が不明なので、改めてご教示下さい。	本施設利用に係る施設使用料は、地方自治法第244条の2第8項の規定に基づく利用料金制を導入し、SPCの収入とします。なお、詳細は募集要項にてお示しします。
20	実施方針	○	-	-	4	第1.1.(9),イ	実施方針のうち、本施設の運営業務に係る対価において「利用者から徴収する施設使用料は、以下の通り扱う予定である。」とありますが、以下の内容が不明なので、改めてご教示下さい。	No. 19を参照ください。
21	実施方針	○	-	-	4	第1.1.(9),イ	「あらかじめ本市が計画した収入を上回った場合には、SPCと市双方の収入とする」がありますが、貴市が計画した収入ではなく、民間事業者が提案した計画ではないでしょうか。	実施方針のとおりです。

弘前市吉野町緑地周辺整備等PFI事業 実施方針等に関する質問回答

No	資料名	本編	別紙資料	別紙様式	頁	箇所	質問又は意見	回答
22	実施方針	○	-	-	4	第1.1.(9),イ	プロフィットシェア(上回った場合のシェア)を導入するのであれば、ロスシェア(下回った場合のシェア)も同様に導入してもらえないでしょうか。 (実施方針の別紙1リスク分担表では、収入”増減”は両者のリスクとなっています。)	募集要項にてお示しします。
23	実施方針	○	-	-	5	第1.1.(9),イ	「エリア・アート・マネジメント」に関する業務の対価は、サービス購入費とは別に市からSPCへ支払われるという理解でいいでしょうか。	運営・維持管理に係る費用に含めてサービス購入費として支払います。
24	実施方針	○	-	-	8	第1.2	特定事業の選定方法及び公表に関する事項において、選定と公表の予定時期についてご教示下さい。	9月下旬を予定しています。
25	実施方針	○	-	-	8	第1.2	実施方針のうち、特定事業の選定の予定時期についてご教示下さい。	No. 24を参照ください。
26	実施方針	○	-	-	9	第2.4	選定のスケジュールについて、本事業は特殊な施設の改修提案であることから公募期間中に市と事業者双方の考えを擦り合せておくことが非常に重要だと思いますが、そのための対面対話等の実施はお考えございませんでしょうか？	公募期間中に、対面式の質問回答の場を設ける予定です。実施時期等は別途公表します。
27	実施方針	○	-	-	9	第2.4	歴史的建築物という特殊な施設の改修計画を提案する必要がありますので、公募期間中に市と応募者との間で競争的対話(質疑回答含む)の場を設けていただいた方が、双方にとってメリットがあると考えますが、ご検討いただけないでしょうか。	No. 26を参照ください。
28	実施方針	○	-	-	10	第2.5.(2),イ	「協力企業」の場合、他の応募グループに無制限に参加してよいのでしょうか？	応募グループの代表企業、構成企業及び協力企業は、他の応募グループの代表企業、構成企業又は協力企業として参加してはならないこととし、実施方針を修正します。
29	実施方針	○	-	-	10	第2.5.(2),イ	協力企業が複数グループへの応募が可能となっていますが、提案の公平性を確保するために、協力企業も構成企業同様、複数グループへの応募を不可能とすることをご検討いただけないでしょうか。	No. 28を参照ください。

弘前市吉野町緑地周辺整備等PFI事業 実施方針等に関する質問回答

No	資料名	本編	別紙資料	別紙様式	頁	箇所	質問又は意見	回答
30	実施方針	○	-	-	10~11	第2.5.(3)	「吉野町煉瓦倉庫・緑地整備検討委員会 意見集」に記載される委員の方の参加を制限する記載がありませんが、他の行政が行う本事業と同規模のPFI事業等で、事業に関わる委員会の委員を務めた方の応募が認められることはありません。これらの委員の方々は応募者よりも前に本事業に関する情報を入手しており、事業に関する検討時間などに著しい差があると思われ、公平性を期すためにも第2.5.(3), サに記載される審査部会の委員の方々同様に、参加が制限されるべきと考えます。	「吉野町煉瓦倉庫・緑地整備検討委員会」は、煉瓦倉庫の活用方針を定めた基本計画の内容に対して、意見を求めた委員会であり、本事業に係る方針、事業内容等を直接検討・策定した委員会ではありません。また、委員会は公開対象であり、情報は広く開示されています。そのため、原案のとおりとします。
31	実施方針	○	-	-	10~11	第2.5.(3)	「平成27年度吉野町煉瓦倉庫耐震調査・耐震改修計画策定業務」を受託・実施された企業の参加を制限する記載がありませんが、この業務を受託・実施された企業は、報告書に記載されていない本事業や対象建築物に関する詳細な情報を保有している可能性があり、公平性を期すためにも第2.5.(3), コに記載されるアドバイザー業務を行う企業の方々同様に、参加が制限されるべきと考えます。	「平成27年度吉野町煉瓦倉庫耐震調査・耐震改修計画策定業務」は、煉瓦倉庫の耐震調査を実施したものであり、調査結果は全て公開対象となっています。また、本調査の受託事業者は、アドバイザー業務の内容を知りえていません。そのため、原案のとおりとします。
32	実施方針	○	-	-	11	第2.5.(3),コ	応募者の参加資格要件において「市が本事業にかかるアドバイザー業務を委託している者及びアドバイザー業務において提携関係にある者、またはこれらの者と資本面若しくは人事面において関連がある者でないこと。」として、有限会社富永謙建築設計事務所が挙げられておりますが、本事業が既存煉瓦倉庫の改修という特性から、平成27年度吉野町煉瓦倉庫耐震調査・耐震計画策定業務の受託者についても、成果品資料のご提供は有るものの、公募型プロポーザル方式の公平性・平等性確保の観点から「構造に関する要求水準(要求水準書P43~44)」の検証や耐震構造の提案内容検討における時間的・情動的な不平等が顕然としてあると思われませんが、この点はどのようにお考えでしょうか？	No. 31を参照ください。
33	実施方針	○	-	-	11	第2.5.(3),コ	応募者の参加資格要件において、貴市が本事業に係るアドバイザー業務を委託している者及びこれらの者との業務提携、資本面・人事面で関連がある者の参加を禁じていますが、同様に「平成27年度吉野町煉瓦倉庫耐震調査・耐震改修計画策定業務」を委託した者及びこの者と関連がある者の参加も禁じることで提案の公平性が担保できるものと思いますが、ご検討いただけないでしょうか。	No. 31を参照ください。

弘前市吉野町緑地周辺整備等PFI事業 実施方針等に関する質問回答

No	資料名	本編	別紙資料	別紙様式	頁	箇所	質問又は意見	回答
34	実施方針	○	-	-	11	第2.5.(3),コ	「当該アドバイザー業務において提携関係にある者」とは、本事業の検討委員様及び調査業務を行った者という理解でよろしいでしょうか。	実施方針に記載の通りです。
35	実施方針	○	-	-	11	第2.5.(3),サ	応募者の参加資格要件において、貴市が本事業に係るアドバイザー業務を委託している者及びこれらの者との業務提携、資本面・人事面で関連がある者の参加を禁じていますが、同様に「平成28年度吉野町緑地周辺整備推進事業業務」を受託した者の参加も禁じることで提案の公平性が担保できるものと思いますが、いかがでしょうか。	「平成28年度吉野町緑地周辺整備推進事業業務」は、本事業とは直接関係のない事業です。そのため、原案のとおりとします。
36	実施方針	○	-	-	11	第2.5.(4)	附帯事業のみで参加する企業の実績は、必要ないとの認識でよろしいでしょうか。	ご指摘のとおりです。
37	実施方針	○	-	-	11	第2.5.(4),ア,(ウ)	「美術館、博物館等に類する展示施設」とは、記念館等の展示施設も類するという理解でよろしいでしょうか。	ご指摘のとおりです。
38	実施方針	○	-	-	12	第2.5.(4),エ,(イ)	『平成8年度以降に、美術館、博物館等に類する展示施設の運営業務を受託した実績を有すること。』とありますが、自治体の美術館の運営指定管理業務の実績で網羅できるとの認識でよろしいでしょうか。	ご指摘のとおりです。
39	実施方針	○	-	-	13	第2.5.(5),イ	代表企業、構成企業及び協力企業の変更について、参加資格を欠くに至っていない場合で、構成企業または協力企業の変更を行うことは可能か。	可能です。
40	実施方針	○	-	-	15	第2.9	PFI事業契約と定期借地権設定契約の2つの契約について、クロスデフォルト(一方の契約解除が他方の契約解除に影響する)の可能性は排除されていますでしょうか。	事業契約書(案)にてお示しします。

弘前市吉野町緑地周辺整備等PFI事業 実施方針等に関する質問回答

No	資料名	本編	別紙資料	別紙様式	頁	箇所	質問又は意見	回答
41	実施方針	○	-	-	16	第3.2.(2)	モニタリング基準として、利用者数、収入見込みを求められていますが、本事業は利用者の増減は事業者の利用者収入の増減に影響すると理解していますが、利用者数、収入見込みが増減した場合に、更に貴市から民間事業者へのサービス購入費の増減に影響するペナルティ、インセンティブが設定されるということでしょうか。	募集要項にてお示します。
42	実施方針	○	-	-	18	第4.3	附帯事業についても建設期間中の地代は無償という理解で宜しいでしょうか。	ご指摘のとおりです。
43	実施方針	○	-	-	18	第4.4.(1)	附帯事業の例として「飲食、物販」などの例が挙げられていますが、「隣接する本施設等との親和性、一体性、相乗効果等を生み出すことができる」ことを前提に、ここに例として記載されていない事業を検討しています。行ってはいけない事業があれば、お教えいただきたい。	行ってはいけない事業は、実施方針P19「ウ 施設用途及び内容の制限」に記載される内容のとおりです。
44	実施方針	○	-	-	18	第4.4.(1)	賑わい施設として想定される機能の例示がなされていますが、例示機能以外の機能を提案する場合、事前に、当該機能の提案の可否について、市の判断を受けるような手続きが為されるのでしょうか。	No. 26を参照ください。
45	実施方針	○	-	-	18	第4.4.(2)	提案に係る主な条件について、定期借地権の借地期間満了後の建物について、市への無償譲渡や建物買取特約を付与することはできるか。	事業契約書(案)にてお示します。
46	実施方針	○	-	-	18	第4.4.(2)	提案に関わる主な条件について、さまざまな事情等により、当初提案した運営事業から運営内容を変更することは可能か。	原則できません。変更が必要になった場合にのみ、市と協議します。
47	実施方針	○	-	-	18	第4.4.(2)	提案に関わる主な条件について、借地期間中に、借地権を応募グループの他の構成企業や協力企業、またはそれ以外の企業に売却することは可能か。	事業契約書(案)にてお示します。

弘前市吉野町緑地周辺整備等PFI事業 実施方針等に関する質問回答

No	資料名	本編	別紙資料	別紙様式	頁	箇所	質問又は意見	回答
48	実施方針	○	-	-	18	第4.4.(2)	提案に関わる主な条件について、借地期間中に、当該土地上に建設した建物を借地権付きで応募グループの他の構成企業や協力企業、またはそれ以外の企業に売却することは可能か。	No. 47を参照ください。
49	実施方針	○	-	-	18	第4.4.(2),ア,(エ)	附帯事業の実施事業者として、SPCの構成企業及び協力企業は事業を担うことはできるが、代表企業が担うことはできないとの理解で宜しいですか。その通りの場合、参考までに、その理由をご教示下さい。	代表企業も附帯事業を実施することが可能です。実施方針を修正します。
50	実施方針	○	-	-	18	第4、4、(2)、ウ	施設用途及び内容の制限に「住宅」「ホテル」「グループホーム」等の住居系用途に制限がありませんので、これらは提案可能と考えてよろしいでしょうか？	No. 43を参照ください。
51	実施方針	○	-	-	21	第6.1	「事業の継続が困難となる事由をあらかじめ具体的に列挙し、その発生事由に応じた適切な措置を定める」と記載があるか、この作業は具体的にいつ頃、どのような手続き（若しくは市とのやり取り）でなされるのか。	事業契約書(案)にてお示しします。
52	実施方針	○	別紙1	-	25	-	リスク分担表(案)について、△の意味をお教えてください。	協議に応じて、一定のリスクを負担する可能性があるケースを意味します。
53	実施方針	○	別紙1	-	25	-	『不可抗力によりSPCに生じた合理的な範囲の増加費用及び損害の負担については、一定範囲まではSPCが負担する』とありますが、一定額は募集要項等でお示し頂けるとの理解で宜しいですか。	事業契約書(案)にてお示しします。
54	実施方針	○	別紙1	-	25	-	実施方針の別紙1リスク分担表(案)について、不可抗力の想定以上と以下の判断基準、物価変動の一定水準の実際の数値について、想定されていればお教えてください。	No.53を参照ください。
55	実施方針	○	別紙1	-	25	-	不可抗力リスクについては、一定範囲まではSPCが負担するものとなっていますが、民間事業者が負担できるリスクではないので、不可抗力リスクは全て市の負担としていただけないでしょうか。	No.53を参照ください。

弘前市吉野町緑地周辺整備等PFI事業 実施方針等に関する質問回答

No	資料名	本編	別紙資料	別紙様式	頁	箇所	質問又は意見	回答
56	実施方針	○	別紙1	-	25	※2	不可抗力リスクについて、「不可抗力によりSPCに生じた合理的な範囲の増加費用及び損害の負担については、一定範囲まではSPCが負担する」と記載があるが、一定範囲とはどの程度か。	No.53を参照ください。
57	実施方針	○	別紙1	-	26	-	貴市が実施した測量等のどこまでが提供されるのでしょうか。	測量調査結果はすべて公表済みです。市が所有するCADデータは、参加申込表明を提出した事業者のうち、希望者に配布します。
58	実施方針	○	別紙1	-	26	-	設計を進めるにおいて必要な資料の有無や、追加での測量等は、設計開始時点で取り決める予定でしょうか。	市が所有していない資料の入手、追加測量等は、業務の一環として事業者側にて行ってください。
59	実施方針	○	-	-	26	別紙1	定期借地で民間が引き受ける土地は、貴市にてC棟を解体し更地とした状態で、民間に引渡して頂けるとの理解でよろしいでしょうか？C棟を解体せず既存のまま定期借地として民間が受け取ると、C棟の地下にある地中障害や土壌汚染の帰責者が曖昧になってしまう懸案があります。	附帯事業の実施のためにC棟の解体が必要と民間事業者が判断した場合、解体は民間事業者が実施するものとします。なお、用地リスクについては、実施方針案に記載のリスク分担表の考え方に準じます。
60	実施方針	○	別紙1	-	26	-	本事業は歴史的建築物を美術館に改修する特殊な事業であり、要求水準の捉え方に大きな幅があると考えていますが、要求水準未達か否かは、誰がどのような方法で判断することを想定していますでしょうか。最終的には、実施設計図書確認時には市から事業者に対し、要求水準を満たしていることの書面を発行していただきたいと考えています。	要求水準未達か否かは市が実施するモニタリングにて判断します。設計図書の確認・承認手続きの詳細は事業契約書(案)にてお示しします。
61	実施方針	○	別紙1	-	26	-	SPCがセルフモニタリングし要求水準を満たしていると判断した場合と、市がモニタリングして要求水準を満たしていないと判断した場合と、判断に違いが生じた場合は、どのような協議・対応の場が用意されていますでしょうか。	協議が必要であると考えたSPC、もしくは市が要請し、協議することとします。
62	実施方針	○	別紙1	-	27	-	リスク分担表(案)の(維持管理・運営段階)における施設損傷リスク(施設劣化リスク・施設損傷リスク)について、市の帰責事由の具体的な例をお教えてください。	市が施設を借りて実施した事業による施設損傷などを想定しています。

弘前市吉野町緑地周辺整備等PFI事業 実施方針等に関する質問回答

No	資料名	本編	別紙資料	別紙様式	頁	箇所	質問又は意見	回答
63	実施方針	○	別紙1	-	27	-	リスク分担表(案)の(維持管理・運営段階)における修繕・改修リスクのうち、「経年劣化に伴う公共施設・設備の修繕・改修(軽微なものを除く)」の、軽微の判断基準についてお教えてください。	No. 2を参照ください。
64	実施方針	○	別紙1	-	27	-	リスク分担表(案)の(維持管理・運営段階)における「指定管理者の指定取り消しリスク」について、SPCの帰責事由の場合のみ記載されていますが、市の都合もしくはSPC帰責でない場合のリスク分担についてはどうお考えでしょうか？	事業契約書案にてお示します。
65	実施方針	○	別紙1	-	27	-	施設損傷リスクや、修繕・改修リスクに、利用者帰責によるものが記載されていませんが、利用者帰責による施設損傷リスクや修繕・改修リスクは市の負担という理解でよろしいでしょうか。	市の帰責もしくは不可抗力によるものを除き、SPCのリスクになります。
66	要求水準書(案)	○	-	-	2	I、1、(7)	事業期間に定期借地の期間が明示されておりませんが、通常の商習慣にならい、地代の発生日は開業の日と考えてよろしいでしょうか？民間施設の工事期間中は「無償の使用貸借」又は「無償の定期借地」とすることが一般的です。	No.42を参照ください。
67	要求水準書(案)	○	-	-	3	I.2	業務内容の一覧表において、「作品の収集設置業務」と、「運営業務」のうちの「作品の収集・保管・管理・修復に関する業務」並びに「作品及び作家等の係る調査・研究に関する業務」との違い・区分についてお教えてください。	「作品の収集設置業務」は、施設開館に向けて事業当初に常設展示作品を収集設置する業務を指します。運営業務のうちの「作品の収集・保管・管理・修復に関する業務」は、運営期間中に行う作品の収集、及び保有する作品の保管・管理・修復に関する業務を指します。「作品及び作家等に係る調査研究に関する業務」は要求水準書にあるとおりです。
68	要求水準書(案)	○	-	-	6	I.4	「本書と基準等との間に齟齬がある場合は、本書を優先するものとする。」とありますが、法令、基準等よりも要求水準書を優先させるということでしょうか。	法令と要求水準書に齟齬がある場合は、法令を優先します。要求水準書を修正します。
69	要求水準書(案)	○	-	-	10	I.5,(2),①,ア	基本設計と実施設計とで、それぞれ業務責任者届を提出するようになっていますが、基本設計業務責任者と実施設計業務責任者は変更可能なのでしょうか？	予め市の承諾を得た場合にのみ可能です。

弘前市吉野町緑地周辺整備等PFI事業 実施方針等に関する質問回答

No	資料名	本編	別紙資料	別紙様式	頁	箇所	質問又は意見	回答
70	要求水準書(案)	○	-	-	10	I.5.(2).①,ア	基本設計と実施設計とで、それぞれ主任技術者届を提出するようになっていますが、主任技術者も基本設計と実施設計業務において変更可能なのでしょうか？	No.69を参照ください。
71	要求水準書(案)	○	-	-	11	I.5.(2).②,イ	検査申請書業務とは何でしょうか？	「検査申請書業務引渡書」を「検査申請書及び業務引渡書」に要求水準書案を修正します。
72	要求水準書(案)	○	-	-	11	I.5.(2).②,イ	検査申請書業務引渡書とは何を指すのでしょうか？	No.71をご参照ください。
73	要求水準書(案)	○	-	-	12	I.5.(2).③,ア	ここで示されている「図面A3判二つ折り製本」とは何を指しているのか？	市の職員の現場確認及び現場打合せ用としての製本で、A3サイズに縮小した実施設計図書を二つに折り、図面の背と背を貼り合わせた製本方法で、観音製本(二つ折りのり付け製本)の事を指します。
74	要求水準書(案)	○	-	-	16	I.6.(2).①	特別目的会社(SPC)の本社所在地を本施設として登記してかまわないでしょうか。	可能です。
75	要求水準書(案)	○	-	-	16	I.6.(2).①	特別目的会社(SPC)の本社所在地として本施設事務所を無償で使用することは可能でしょうか。	可能です。
76	要求水準書(案)	○	-	-	20	I.10.(2).②	要求水準に対するサービス対価の判断は、要求水準の各項目が仕様規定で表現されていない場合は、性能規定となるため曖昧になりやすいと考えます。その際、貴市が推奨するモニタリングの確立した手法をお示しいただいた方が双方にとって誤解のない進め方が出来ると考えます。いかがでしょうか。	市のモニタリングに基づき、要求水準を満たすと判断した場合にサービス対価を支払います。
77	要求水準書(案)	○	-	-	21	I.12.(1)	「SPC自らの提案による民間自主事業を実施することができる。」とありますが、民間自主事業を実施しない提案も可能という理解でよろしいでしょうか。	可能です。
78	要求水準書(案)	○	-	-	23	I.13.(1).②	工事完了後の建物や維持管理・運營業務等に係る保険について、市側で付保される保険についてお教えてください。(全国市長会市民総合賠償補償保険等)	市では全国市長会市民総合賠償保障保険に加入しており、本事業の公共施設については保険の適用を受けません。

弘前市吉野町緑地周辺整備等PFI事業 実施方針等に関する質問回答

No	資料名	本編	別紙資料	別紙様式	頁	箇所	質問又は意見	回答
79	要求水準書(案)	○	-	-	28	Ⅱ.1.(4),⑤,才	「展示室及び収蔵庫の温湿度条件を適切な状態に保つこと」とありますが、レンガやモルタルの微細な隙間から湿気が展示室内に侵入することが考えられ、対象建築物の風合いを維持しながら、展示室の湿度を完全な状態で一定に保つためには、莫大なコストがかかる工事が必要と推測され、また技術的にも非常に困難と思われるが、対象建築物の風合いを維持することを最優先とし、可能な限り、展示室の湿度を一定にする方策を打つという考え方で宜しいですか。	温湿度条件については要求水準書の通りです。対象建築物の風合いについては、要求水準書に示されている範囲内で提案して下さい。
80	要求水準書(案)	○	-	-	28	Ⅱ.2.(2)	近隣の民間駐車場の活用についても検討、とはどのような検討でしょうか。	本施設の運営において、近隣の民間駐車場と提携する可能性について検討することを指します。
81	要求水準書(案)	○	-	-	28	Ⅱ.2.(2),①	一般利用者用駐車場の規模として駐車場面積合計が示されていますが、駐車台数については指示がありません。駐車台数についての制限値(上下限)については設定されていないとの理解で宜しいですか。	ご指摘のとおりです。
82	要求水準書(案)	○	-	-	28	Ⅱ.2.(2),①	「駐車場面積の合計は600㎡以下とすること。」とは身障者用駐車場も含めてという理解でよろしいでしょうか。	含めません。
83	要求水準書(案)	○	-	-	29	Ⅱ.2.(2),④	「大型バスの乗り入れスペース」は、大型バス1台が乗り入れ可能なスペースを煉瓦倉庫敷地内に計画するとの理解で宜しいですか。	少なくとも大型バス1台が乗り入れ可能なスペースを計画してください。
84	要求水準書(案)	○	-	-	30	Ⅱ.2.(5)	制作者との協議の結果、コストの増減が発生した場合は精算して頂けると考えてよろしいでしょうか。	市と事業者が協議の上、決定します。
85	要求水準書(案)	○	-	-	32	Ⅱ.3.(1),③	CASBEE改修温熱環境指針がレベル3でなくても、評価としては減点対象にならないという理解でよろしいでしょうか。	評価方針および得点の決定方法は事業者選定基準で示します。要求水準の該当箇所を修正します。
86	要求水準書(案)	○	-	-	32	Ⅱ.3.(1),④	ここで示されているサイン・ロゴとは、美術館や各種イベントのための商標と捉えるべきものと考えます。よってその費用は、事業者が負担すべきものではなく、貴市側の負担で採用されたデザイナーと協調して施設づくりを行う方が現実的ですが、いかがでしょうか。	デザイナーへの発注及び支払いはSPCが行い、その後の商標登録及び使用に関する契約等は市が行います。

弘前市吉野町緑地周辺整備等PFI事業 実施方針等に関する質問回答

No	資料名	本編	別紙資料	別紙様式	頁	箇所	質問又は意見	回答
87	要求水準書(案)	○	-	-	33	Ⅱ.3.(2),①,イ	「収蔵庫は170㎡以上確保すること」とは、収蔵庫前室を含まないという理解でよろしいでしょうか。	ご指摘のとおりです。
88	要求水準書(案)	○	-	-	34	Ⅱ.3.(2),①,資料室	資料室の要求事項として「大型本や美術本にも対応する本棚を備えた」との記載がありますが、どの程度の資料量を収蔵するのか目安をご教示頂きたい。	本施設の運営に必要な資料量を想定し提案してください。
89	要求水準書(案)	○	-	-	35	Ⅱ.3.(2),①,ウ	「収蔵庫の壁面は国産の杉板を使用すること」とありますが、どういった趣旨でしょうか。	「収蔵庫の壁面は国産の杉板を使用すること」を「収蔵庫の内装は、適切な庫内環境維持に必要な性能(調湿、汚染ガス発生抑制など)を持った資材を用いること」に修正します。 なお、必要な性能の目安となる管理目標値は、要求水準書にてお示しします。
90	要求水準書(案)	○	-	-	39	Ⅱ.3.(2),③,ア	「照明は特に理由がない場合を除きLEDとすること。」とありますが、建設コストを下げるために、部分的にLEDを提案することは可能でしょうか。	単にコストダウンのための提案は不可とします。
91	要求水準書(案)	○	-	-	46	Ⅱ.5.(1),空調設備,③	「美術館空調に相応しい騒音値以下」とありますが、具体的な数値をご教示ください。	40dB (NC35) 以下としてください。
92	要求水準書(案)	○	-	-	54	Ⅲ.1.(4),①,コ	「設計業務責任者は、～、市職員が現場立ち会いを求める場合は、これに応じること。」と言う表現は曖昧なため、事業コスト(提案価格)を算定するために立会いの内容や回数の目安をご提示いただけないでしょうか。	現時点では回数の提示はできません。
93	要求水準書(案)	○	-	-	54	Ⅲ.1.(4),②	市からの要求による設計変更の際に、「面積増や大幅な仕様変更が伴わない限り、契約の範囲内で対応する。」との記載がありますが、設計変更に伴う追加的な費用が発生した場合は、その多寡に関わらず市が当該費用を負担するようにお願いしたい。	要求水準書案のとおりとします。
94	要求水準書(案)	○	-	-	54	Ⅲ.1.(4),②	設計変更の内容やタイミングによっては、面積増や大幅な変更に係らず業務量が過大となることは考えられます。どんな変更でも、設計変更に伴う設計行為・積算行為(実施設計の成果物である工事費内訳書の変更作業を含む。)には対価が発生すると考えるべきですが、いかがでしょうか。	No.93を参照下さい。

弘前市吉野町緑地周辺整備等PFI事業 実施方針等に関する質問回答

No	資料名	本編	別紙資料	別紙様式	頁	箇所	質問又は意見	回答
95	要求水準書(案)	○	-		55	Ⅲ、2	「建設工事及びその関連業務に関する事項」について、「C棟の解体業務」がありませんので、C棟の解体については、貴市にて実施するとの理解でよろしいでしょうか？	No.59を参照ください。
96	要求水準書(案)	○	-	-	57	Ⅲ.2.(3)①,イ	契約後の貴市職員用の図面発行は、どの時点の設計図書を発行することを示しているのでしょうか。	要求水準書を修正し、実施設計終了後の時点であることを記載します。
97	要求水準書(案)	○	-	-	57	Ⅲ.2.(3)①,イ	契約後の貴市職員用の図面ですが、そのような大事な図書であれば、市長押印された原本となるべきものと考えますが、いかがでしょうか。	市長押印された原本は必要ありません。
98	要求水準書(案)	○	-	-	57	Ⅲ.2.(3)①,エ	歴史的建築物であることによる、想定外の申請等にかかる負担金・手数料等の費用は貴市の負担としていただけないでしょうか。	本事業の実施に必要な申請等に係る費用は、建設費等の初期費用に含めて提案して下さい。
99	要求水準書(案)	○	-	-	61	Ⅳ.2.(2)	作品の選定について、(仮称)弘前市芸術文化施設作品収集選定委員会の設置はいつになるのでしょうか。仮に事業者選定後の設置の場合、本提案の作品が承認されなかった際、事業全体の計画(施設計画を含む)が変わる可能性があります。その時の対応についてお考えをお聞かせください。また選定前に設置される場合、本提案の審査と並行して行われることになるかもお教えください。(作品選定が審査項目になるのかどうか？)	(仮称)弘前市芸術文化施設作品収集選定委員会は来年度前半に設置することを想定しております。民間事業者の提案が要求水準書を満たす限り、本提案の作品は承認されるものと想定しておりますが、仮に同委員会が提案の作品が承認されなかった場合は、市と事業者が協議の上、対応を決定します。またコレクション展示及び企画展示の方針・方向性については審査項目になる予定です。詳細は事業者選定基準にてお示しします。
100	要求水準書(案)	○	-	-	64	V.3.(2)	オープニングイベント業務の規模等は、募集要項等でお示し頂けるとの理解で宜しいですか。	本事業の実施に必要なオープニングイベントを想定し提案してください。
101	要求水準書(案)	○	-	-	68	Ⅵ.3.(1)①,ア	常設展示について、常設展示品として現在所有されている作品があればその内容を教えてください。もしない場合、どのように常設展示品を調達するかお教えください。	現在所有している作品は<<AtoZ Memorial Dog>>です。常設展示品の調達については要求水準書「Ⅳ 作品の収集・設置業務の要求水準」を参照ください。
102	要求水準書(案)	○	-	-	73	Ⅵ.3.(4)⑥,カ	「アーティスト等の滞在期間は、同期間が望ましいが、少なくとも重複する期間を設けること。」とありますが、それは当該作家の作品展の開催期間のことを指しているのでしょうか？	招聘する複数名のアーティストの滞在期間を指します。

弘前市吉野町緑地周辺整備等PFI事業 実施方針等に関する質問回答

No	資料名	本編	別紙資料	別紙様式	頁	箇所	質問又は意見	回答
103	要求水準書(案)	○	-	-	73	VI.3,(4),⑥,ケ	「作品制作に係るアドバイス、展示・発表の機会を提供又は紹介すること。」とありますが、その作品はコレクションとして収蔵していくことを前提とされているのでしょうか？	コレクションの収集方針や収蔵庫の状況等を踏まえ、事業者が収蔵することが適当と判断した場合は、(仮称)弘前市芸術文化施設作品収集選定委員会での審査を経て、収蔵品となります。
104	要求水準書(案)	○	-	-	79	VII.3,(1),①,エ	実施方針P4に「経年による～市が負担する」とありますが、ので、修繕業務は事業対象外と考えておりますが、よろしいのでしょうか？	No.2を参照ください。
105	要求水準書(案)	○	-	-	79	VII.3,(1),①,エ	事業者の業務範囲は、日常修繕のみでそれ以外の修繕業務については市が別途負担すると理解していますが、事業者が実施する日常修繕の目安、金額想定等があればご教示ください。	No.2を参照ください。
106	要求水準書(案)	○	-	-	79	VII.3,(1),①,オ	緊急修繕業務の費用は帰責者または貴市にご負担いただいただけと考えてよろしいのでしょうか？	No.2を参照ください。
107	要求水準書(案)	-	資料5	-	20	2,(1)	「展示作品コレクションの方針：運営期間中のコレクションは、別途市が予算を計上し」とありますが、美術館開館後のコレクション収集にかかる費用はどの程度の予算規模を想定していますか。美術館機能・設備の構成に大きく影響するため、想定をお教えいただきたい。もしくは、募集要項公表時に記載される場合はその旨お教えいただきたい。	要求水準書「IV作品の収集・設置業務」に示す、施設開館に向けて事業当初に収集する常設展示作品の購入費用については、予算規模を募集要項にて示します。要求水準書「V運営業務(2)作品の収集・保管・管理・修復に関する業務」に示す運営期間中の作品収集費用については、予算規模は現時点で決定していません。
108	要求水準書(案)	-	資料5	-	20	2,(1)	「展示作品コレクションの方針：常設展示作品は購入する方向で検討する。弘前市で予算枠を決めて」とありますが、常設展示作品にかかる費用はどの程度の予算規模を想定していますか。美術館機能・設備の構成に大きく影響するため、想定をお教えいただきたい。もしくは、募集要項公表時に記載される場合はその旨お教えいただきたい。	No.107を参照ください。
109	要求水準書(案)	-	資料5	-	23	2,(2)	「市内アーティストインレジデンスに入居するアーティストも利用 ※宿泊施設は近隣物件の借上げ等により実施」とありますが、AIRのための近隣物件借上費用(アーティスト宿泊施設)は、弘前市が負担するものという認識で宜しいですか。	SPCが負担します。

弘前市吉野町緑地周辺整備等PFI事業 実施方針等に関する質問回答

No	資料名	本編	別紙資料	別紙様式	頁	箇所	質問又は意見	回答
110	要求水準書(案)	-	資料10	-	-	-	「平成27年度吉野町煉瓦倉庫耐震調査・耐震改修計画策定業務 報告書」には、対象建築物の外壁を構成するレンガやモルタルなど微細な隙間から湿気が侵入し、室内の湿度にどのように影響するか、また、それを防止するためにはどのような改修工事が必要かなど、室内湿度を一定に維持するために必要な情報の記載がありませんが(外壁素材の状況や耐震工事の方法にも密接に関係するものと思われる)、この件に関し、把握している内容があれば公平に開示いただきたい。	市が把握している情報については、要求水準書案資料等により、すべて公開しております。
111	要求水準書(案)	-	資料13			5.5.4	P24「5.4. 対象施設の整備内容」では駅舎の移設やイベント広場の設置イメージがありますが、本事業で駅舎整備が実施される前提で提案するのでしょうか。あるいは、現状のまま、提案するのでしょうか。駅舎整備が実施される場合は、その時期や移設位置等の計画をご提示願います。	将来的な弘南鉄道大鰐線中央弘前駅前広場等の整備について想定した上で提案してください。現時点で整備時期等は未定ですが、整備イメージは要求水準書案資料15「弘南鉄道大鰐線中央弘前駅前広場周辺利活用計画書」24ページを参考にしてください。
112	実施方針	-	資料14			-	「附帯事業を実施可能な範囲」とありますが、面積や形状等は、民間の発意により、合理的な面積や形状を提案すること可能でしょうか？	可能です。