

橘ふれあい公園整備・管理運営事業 実施方針等に関する質問への回答

- ・ 橘ふれあい公園整備・管理運営事業実施方針等に関して、令和2年3月6日までに寄せられた質問について回答を公表します。多くのご質問をいただき、誠にありがとうございました。
- ・ 質問への回答は、現時点での本市の考え方を示したものです。今後、質問を踏まえた実施方針等の内容の詳細化等を行う予定であり、最終的には募集要項等で提示します。
- ・ 質問の内容は、基本的に原文のまま記載していますが、明らかな誤字脱字や質問の意図が不明瞭なものについては、公表に当たって加筆修正を行っています。ご了承ください。

令和2年3月31日

香取市

No.	書類名	頁	章	大項目	中項目	小項目	その他	項目名	質問の内容	回答
1	実施方針	2	1	7				事業スケジュール	広場等の開始日は令和5年4月とあるが、要求水準書（案）26頁の通り、3,000㎡以上の利用可能エリアと炊事場の維持管理は令和4年4月1日から行うとの理解で宜しいでしょうか。また、その場合、維持管理に係るサービス対価もあるとの理解で宜しいでしょうか。	いずれもお見込みのとおりです。
2	実施方針	3	1	8	(2)	オ		パークゴルフ場	受付予約管理について、体験学習施設兼用はどこまでか。改変不可能と後に出てくる。利用料は無料か。同一事業者が支払う事は不要か。	体験学習施設は、パークゴルフ場の運営に必要な機能を担うことも予め想定し設置した施設です。よって、パークゴルフ場の受付及び休憩施設等として積極的にご活用ください。 パークゴルフ場利用者における体験学習施設の利用は、多目的室、多目的スペースを占用的に利用する場合を除き、無料です。詳細は、香取市橋ふれあい公園内体験学習施設の管理に関する条例及び施行規則をご確認ください。
3	実施方針	3	1	8	(2)	オ		パークゴルフ場	全体の運営も含めて、飲食施設も事業として今後検討したい。	要求水準書（案）「第8_自主事業に関する要求水準」に記載のとおり、物販・飲食等に供する施設等を設置することも可能です。
4	実施方針	3	1	8	(2)			パークゴルフ場	パークゴルフ場公認コース運営に必要な施設（受付棟・休憩所等）の市負担による設置は可能か。	体験学習施設の位置付けは、No. 2をご参照ください。 その上で、市としてはパークゴルフ場の運営に当たって、既存の体験学習施設の機能で不足するものはないものと認識していることから、原則として新たな施設の設置は認めません。 ただし、事業者において提案内容を検討した結果、パークゴルフ場を維持管理・運営独立採算型に基づき管理運営するために不可欠な施設があると認められた場合には、当該施設に限り、新たに設置することを認める場合があります。その場合、設置費用は市が負担します。 なお、上記に該当しない施設を設置する場合は、自主事業として設置するものとみなし、費用は事業者が負担することとなります。
5	実施方針	3	1	8	(2)			パークゴルフ場	パークゴルフ場トイレ等の市負担による設置は可能か。また、公園利用者全てが使用可能と思われるトイレという公共性を考慮して、水道光熱費等を市が負担することは可能か。	パークゴルフ場の利用者は、体験学習施設のトイレを利用することを想定しています。また、体験学習施設の光熱水費は、市が負担します。 トイレを別途設置する場合は、自主事業として設置するものとみなし、費用は事業者が負担することとなります。 No. 2及びNo. 4もご参照ください。
6	実施方針	3	1	8	(2)			パークゴルフ場	受付や日常の運営に供する一般的な備品（券売機・レジ等）の市負担による設置は可能か。	供用開始前に購入するパークゴルフ場の維持管理・運営に必要な設備や什器・備品にかかる費用は、市が負担します。ただし、供用開始後におけるこれらの更新にかかる費用については、事業者が負担するものとします。
7	実施方針	3	1	8	(2)			パークゴルフ場	体験施設内にて飲食施設備品（ガス台コンロや調理器具・冷蔵庫等）の市負担による設置は可能か。	体験学習施設には、すでにIHコンロや冷蔵庫が設置されています。したがって、既存の体験学習施設内の器具・備品等を活用してください。

No.	書類名	頁	章	大項目	中項目	小項目	その他	項目名	質問の内容	回答
8	実施方針	3	1	8	(2)			パークゴルフ場	パークゴルフ場利用のための備品（レンタルクラブ・レンタルボール・レンタルシューズ等）の市負担による用意は可能か。通常指定管理は市の備付となっている。	No. 6をご参照ください。
9	実施方針	3	1	8	(2)			パークゴルフ場	体験学習施設の内、パークゴルフ利用客が使用可能な部分はあるか。	No. 2をご参照ください。
10	実施方針	3	1	8	(2)			パークゴルフ場	料金は今後の提案の範疇であるが、一般的な1日〇円のプレー代と別に将来的に、会員制度やサブスクリプションの導入に関しては可能か。また、その他のパークゴルフ場との料金部分の連携に関しては運営者の裁量で可能か。	事業者の提案に委ねます。ただし、利用料金の設定については、事前に市の承諾を要するものとなります。募集要項等の公表時に詳細を示します。
11	実施方針	3	1	8	(2)			パークゴルフ場	パークゴルフ場の維持管理用備品や機械の準備、倉庫の設置等は今後計画の市負担で可能か。	No. 2、No. 4及びNo. 6をご参照ください。
12	実施方針	3	1	8	(2)			パークゴルフ場	異常気象による維持管理費の増大に関する補償は可能か。	不可抗力を原因とする維持管理費の増大を含め、リスクの取り扱いについては、募集要項等の公表時に詳細を示します。
13	実施方針	3	1	8	(6)			パークゴルフ場	公認コース基準に必要な施設として、体験学習施設を想定するか、または新規に別棟で施設建築を行うか。自主事業ではなく、公認コース基準として設計施工に含めてはどうか。飲食事業は体験施設改変を伴う。	前段について、No. 2及びNo. 4をご参照ください。後段について、体験学習施設の改変は認めません。
14	実施方針	4	1	9	(2)	※		市のサービス対価による収入	「事業者が独自に提案する施設を除く」とあるが、どこまでが市の想定する施設で、どこからが事業者の独自提案なのか、その境界線をご教示ください。	要求水準として記載のある導入機能以外の施設は、事業者が独自に提案する施設となります。募集要項等の公表時に詳細を示します。
15	実施方針	4	1	9	(3)			パークゴルフ場	一般的な公共施設パークゴルフ場はクラブハウスを住民の要望で備付け、災害時の防災の機能もカバーする状況である。自主事業ではなく、体験学習施設と同様、市が設置する施設とすべきと考えるがどうか。独立採算制には、休憩施設、飲食施設、付帯便益施設、ショップが必要である。DBOにより、クラブハウス機能を市負担で検討いただけないか。もしくは収益性が劣る場合は、混合型の検討も必要と予想される。	No. 2及びNo. 4をご参照ください。
16	実施方針	4	1	9				パークゴルフ場	独立採算制とプロフィットシェアの調整が可能か。もしくはパークゴルフは困難かについて今後検討してはどうか。	プロフィットシェアについては、募集要項等の公表時に詳細を示します。

No.	書類名	頁	章	大項目	中項目	小項目	その他	項目名	質問の内容	回答
17	実施方針	5	1	11	(4)			維持管理・運営業務委託契約	S P Cを維持管理・運営業務委託契約から、指定管理者指定へ移行する方法をご教示ください。また、水準書には委託業務の記載しかありませんが、指定管理業務の仕様は別途開示されるとの理解で宜しいでしょうか。	市は、事業期間にわたって、S P Cと維持管理・運営業務委託を締結し、かつ、S P Cを指定管理者に指定します。本事業の要求水準書の維持管理業務及び運営業務にかかる部分が、指定管理業務の仕様書を兼ねるものとします。
18	実施方針	5	1	13				パークゴルフ場	占用料金を確認のため知りたい。	パークゴルフ場に設置される施設は、市の所有施設となるため、占用料は発生しません。自主事業を実施するために設置される施設の占用料は、香取市都市公園条例別表をご参照ください。
19	実施方針	5	1	13				提案施設の設置にかかる許可に関する事項	事業者から規定の使用料を徴収するとありますが、具体的な事例がありましたらご教授下さい。	使用料等の徴収の取り扱いについては現在検討中です。募集要項等の公表時に詳細を示します。
20	実施方針	10	2	3	(3)	ア		パークゴルフ場	全ての者が（ア）の要件を満たし→「少なくとも1社が（ア）の要件を満たし」、ではどうか	本事業の参加表明書提出期限日までに、香取市入札参加資格者名簿に登載されていない事業者については、代替規定を設ける予定です。募集要項等の公表時に詳細を示します。
21	実施方針	10	2	3	(3)	イ		パークゴルフ場	全ての者が（ア）の要件を満たし→「少なくとも1社が（ア）の要件を満たし」、ではどうか	No. 20をご参照ください。
22	実施方針	10	2	3	(3)			応募者等の参加資格要件	ア～カの各項目に「当たる者」とありますが、これは、業務契約者を指しますか、それとも実際に業務を行う者（下請業務、再委託先も含む）を指しますか、言葉の定義をご教示ください。	各業務に当たる者は、市又はS P Cと直接契約を締結する者を指します。これらの者から業務の再委託等を受ける者は含みません。
23	実施方針	11	2	3	(3)	エ	(ア)	パークゴルフ場	「複数の場合には、代表する1者は資格者名簿に登録されていること」、ではどうか。	No. 20をご参照ください。
24	実施方針	11	2	3	(3)	エオ		維持管理業務に当たる者、運営業務に当たる者	「各業務に当たる者は構成員又は協力企業とする」とありますが、その場合、S P Cが両業務の指定管理を受けて、業務全てを協力企業が実施することも可能との理解で宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。

No.	書類名	頁	章	大項目	中項目	小項目	その他	項目名	質問の内容	回答
25	実施方針	11	2	3	(3)	オ	(ア)	パークゴルフ場	「複数の場合には、代表する1者は資格者名簿に登録されていること」、ではどうか	No. 20をご参照ください。
26	実施方針	12	2	3	(4)	イ		パークゴルフ場	「・・・欠いたものを除く全ての」→「少なくとも1者が参加参加資格要件を・・・」、へ変更は可能か	原案のとおりとします。 なお、実施方針には「参加資格要件を欠いた者を除く者が全ての参加資格要件を満たしている場合」と記載しています。この場合、参加資格要件を満たしている者は、複数でも単独でも構いません。
27	実施方針	12	2	3	(4)			パークゴルフ場	応募者の代表企業が参加資格を喪失した場合は失格とし、その場合の措置は・・・ではどうか	原案のとおりとします。
28	実施方針	12	2	3	(5)			S P C の設立に関する事項	S P C が契約する維持管理・運営業務は令和5年4月からの開始となっています。S P C 設立の令和3年1月から令和5年3月末までの業務実態がない期間がありますが、S P C を指定の時期に組む必要性をご教示ください。	業務の着手に先立って、基本契約を締結する必要があるため、当事者たるS P C が、基本契約の締結までに組成されている必要があります。また、市民や議会への説明にあたって、維持管理・運営業務委託契約の内容を検討する必要があるため、令和3年1月にS P C の設立を求めています。
29	実施方針	12	2	3	(5)			S P C の設立に関する事項	建設・設計業務を除いて、維持管理・運営業務の実施を目的に、S P C の組成を必要条件とした主旨をご教示ください。	事業の安定した継続性、リスク分担の適正化などの視点から、S P C の組成を必要条件としています。
30	実施方針	13	2	4	(2)			提案審査	応募者が1団体のみの場合、審査の結果で優先交渉者なしの可能性が有るのかご教示ください。	優先交渉権者の選定基準は、募集要項等の公表時に詳細を示します。
31	実施方針	15	4	1				立地条件	当該都市計画公園における既存施設の建ぺい率をご教示ください。	以下のとおりです。 ①橋ふれあい公園の面積：119,052㎡（今後、供用開始する部分を含む） ②既存建築物の建築面積：1,721.19㎡（内訳；体験学習施設：1311.30㎡、ふれあいの家：106㎡、洗い場：15㎡、トイレ（出会いの広場）：18㎡、東屋（出会いの広場）：23㎡、艇庫：190.55㎡、トイレ（艇庫脇）：11.42㎡、展望台：15.92㎡、トイレ（憩いの森）：7㎡、東屋（憩いの森）：24㎡） 建ぺい率（②/①）=1.4% なお、橋ふれあい公園は、香取市都市公園条例第2条の3第2号により、建ぺい率12%まで建築可能です。
32	実施方針	15	4	2				整備施設の概要	既存施設の現況や市が設置および改修予定の施設の整備内容公開の有無についてご教示ください。（要求水準書の添付書類以外の現況図【例】毎木調査図や広場・憩いの森設置施設図、設備機器一覧、備品一覧、収支実績など）	要求水準書（案）に記載の添付資料は、募集要項等の公表時以降、希望者に貸与する予定です。なお、要求水準書（案）に記載のない資料の公表の有無については、募集要項等の公表時に詳細を示します。 なお、募集までに市が改修を予定している施設は特にありません。

No.	書類名	頁	章	大項目	中項目	小項目	その他	項目名	質問の内容	回答
33	実施方針	17	7	2				パークゴルフ場	具体的な支援制度とは。	事業者が、国等から財政上及び金融上の支援が受けられる可能性がある場合は、市は申請手続き等に協力します。
34	実施方針	—							市民の利便性を高める為、循環バスなどの検討をすべきと思う。	市では、地域公共交通網形成計画を策定したところです。この計画では、「循環バス・ワゴンの再編」事業として、市民ニーズのある大規模店舗や医療施設など主要施設へのアクセス改善を検討することとしています。本施設への移動手段など、利用者ニーズの把握に努めながら、判断したいと考えています。
35	実施方針	—						パークゴルフ場の受付施設について	パークゴルフ場の受付は既存の体験学習施設の一部を利用可能という認識で宜しいでしょうか？	No. 2 及びNo. 4 をご参照ください。
36	実施方針	—						パークゴルフ場の維持管理倉庫について	パークゴルフには維持管理倉庫（芝刈車両・道具類など）やトイレが必要ですが体験学習施設の一部を利用可能という認識で宜しいでしょうか？公認コースとして、市の予算で場内に設置する検討を頂けますか？	No. 4 をご参照ください。
37	実施方針 別紙2	1						パークゴルフ場	不可抗力リスクに、疫病などの風評被害もあり、民間▲を除外してはどうか。	No. 12 をご参照ください。
38	実施方針 別紙2	1						パークゴルフ場	環境問題リスクで、芝生管理に使用する薬剤は、都市公園施設として適正な基準で使用するのは認める、と明記して欲しい。水質汚染と判断された場合管理不可能となる。	本事業において、農薬の使用は禁止していません。ただし、事業者の創意工夫に基づき、可能な限り農薬の使用を抑制し、利用者の安全性や生態系に最大限配慮した提案を期待します。
39	実施方針 別紙2	1						リスク分担表(案) リスク項目No20	記載の損害に営業保障や、当該事項を理由とする休業時の最低限の必要経費の負担は可能か。	No. 12 をご参照ください。
40	実施方針 別紙2	1						リスク分担表(案)	不可抗力リスクに関して自然災害（地震・台風・水害など）に対して※2にある一定金額についてご教授ください。	No. 12 をご参照ください。
41	実施方針 別紙2	2						パークゴルフ場	設備機器、備品等納品遅延リスクに関して、災害、疫病等による部品供給不可などの場合は除く、ではどうか。	No. 12 をご参照ください。
42	実施方針 別紙3	1						パークゴルフ場	イベント広場臨時駐車場はA S 舗装等可能か否か。	イベント広場（臨時駐車場）のアスファルト舗装は、市にて実施しました。
43	要求水準書（案）	5	1	3	(4)			その他本事業に関連する法令等	香取市HPで公開されていない法令の内容確認方法をご教示ください。	「都市公園における遊具の安全確保に関する指針（国土交通省）」については、国土交通省のホームページで確認ください。「遊具の安全に関する基準（（社）日本公園施設業協会）」については、（社）日本公園施設業協会へお問い合わせください。
44	要求水準書（案）	7	2	1	(2)			整備施設の概要	現在、出会いの広場となっている敷地は、排水が悪く芝生が育っていません。広場等は改修するとありますが、排水改善のための改修を行う予定はあるかご教示ください。	市自ら排水改善のための改修工事を行うことは予定していません。要求水準を満たす上で、事業者が必要と判断する場合は、排水改善のための改修を含めて、提案してください。

No.	書類名	頁	章	大項目	中項目	小項目	その他	項目名	質問の内容	回答
45	要求水準書（案）	9	2	2	(1)	エ	(イ)	本施設のコンセプト	本施設のコンセプトの内容をお示してください。	本施設のコンセプトは、募集要項等の公表時に示します。
46	要求水準書（案）	11	2	2	(2)	ウ	(イ)	パークゴルフ場	体験学習施設の改変は認めない、はこの通りか。多目的広場無料開放なども想定したいが。	No. 13をご参照ください。
47	要求水準書（案）	11	2	2	(3)	イ	(オ)	基本方針	「都市公園法に基づく許可」の具体的な内容と、どの部分について使用料がかかるかご教示ください。	No. 19をご参照ください。
48	要求水準書（案）	12	2	2	(3)	ウ		導入機能	「当該施設・設備・工事監理・建設にかかる費用は、一部を除いて事業者負担となる」とあるが、一部とはどの部分を指すか、お示してください。	アウトドアゾーン及び広場等の造成工事（盛土工事）にかかる費用を市が負担する旨を指します。 募集要項等の公表時に詳細を示します。
49	要求水準書（案）	14	2	3	(1)	イ		基本方針	各種申請等の手続きとあるが、具体的に各手続きの市と事業者の分担をご教示ください。	補助金等の申請を除き、本業務を実施する上で必要な各種申請等の手続きは、全て事業者を実施していただきます。
50	要求水準書（案）	14	2	3	(1)	エ		基本方針	都市公園法上の建ぺい率の特例に係る協議が必要となった場合、自治体で行って頂けるとの理解で宜しいでしょうか。	建ぺい率の特例の内容は、香取市都市公園条例第2条の3に規定しておりです。 よって、特例を受けるにあたって、協議などの手続きは不要です。
51	要求水準書（案）	27	6	1	(6)			パークゴルフ場	災害や異常気象発生により芝生が一部または全部が枯損する場合は公負担の修繕、更新の対象ではどうか。	No. 12をご参照ください。
52	要求水準書（案）	30	6	2	(1)	オ	(イ)	警備業務	「開館期間中は有人警備」とあるが、警備員ではなく、スタッフ巡回でも良いとの理解で宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。
53	要求水準書（案）	37	7	2	(1)	エ	(ア)	業務の内容	「イベント主催者等に対する使用許可業務」とありますが、これは園内全体の行為許可も含むか、具体的な許可事項をご教示ください。	園内全体について、香取市都市公園条例の第3条に記載の各号の行為についての許可を含みます。
54	要求水準書（案）	37	7	2	(1)	エ	(イ)	要求水準	体験学習施設のイベント等企画・運営業務として記載されていますが、体験学習施設に限らず、園地全体を対象とした業務との理解で宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。
55	要求水準書（案）	38	8					自主事業	「自主事業を実施することが可能である」とありますが、実施は必要ではなく、任意との理解で宜しいでしょうか。また、ここに記載のない自主事業も提案可能との理解で宜しいでしょうか。	いずれもお見込みのとおりです。