

No	質問内容	回答
1	【議題】設計工期の短縮について 設計に際し、市との事前協議や地質調査等の現地調査が必要な場合、本契約（12月議会承認）締結以前に着手することは可能でしょうか。	本契約前の事前着手は、事業者の責任及び費用負担にて可能です。 施設への立ち入り、調査実施の際は、事前に香取市より許可を得たうえで、要求水準書P17 第3章5（2）①の規定を踏まえ、現事業者と調整して実施してください。 尚、本契約前の設計内容に関する事前協議（担当課との打合せ含む）への対応は、原則として難しいと考えていますが、事業者決定後に協議するものとします。 地質ボーリング等の大掛かりな調査を実施する場合は、事故の可能性もあるため、本契約後に実施してください。
2	【議題】設計検査、工事着手について 設計検査は、工事を複数に分けて受験することは可能でしょうか。その際の提出物は、設計図、工事内訳書と考えておりますがよろしいでしょうか。 また、工事着手は、設計図書等（要求水準書P18 第3章5（3））の検査完了後と考えてよろしいでしょうか。	検査を分けて受験することは可能です。但し、その場合であっても支払いは設計・工事監理業務委託契約書（案）P15 第33条第1項に定める通り、完了後の一括となります。 各々の設計検査に先立ち提出する提出物は、原則として、各々の工事に伴う設計図書等一式が揃っていることが条件となります。但し、分割受験する工事内容により、市との協議の上で決定することとします。 工事は、各々の設計検査終了後に着手して構いません。

No	質問内容	回答
3	【議題】設計・改修等工事期間について 設計期間及び道の駅物販施設の営業継続を考慮すると、設計を含めた全体工期は、想定される1年間で完了させることが難しいと考えられます（別添資料：設計工程 参照）。 設計・工事監理業務委託契約書(案)第27条や、建設工事請負仮契約書(案)第22条、第27条などに基づく工期の延伸は可能でしょうか。	要求水準書P4 第1章5の表に示す通り、市としては1年以内の設計・工事完了を求めます。 但し、同頁の表下部「※3」に記載の通り、設計・工事監理・改修等工事の工程に係る応募者の提案内容は事業者選定のために確認するものであり、事業契約協議の際に市及び事業者を拘束するものではありません。提案にあたって、1年以内に設計・工事を完了するために市において方針や前提条件等を確定すべき期限がある場合、その内容を明記してください。 市は「デジタル田園都市国家構想交付金」の活用を想定しており、令和7年度中に工事が完了する計画で申請を予定しているため、可能な限り令和7年度中の改修等工事を完了できるよう提案及び業務遂行を期待していますのでご注意ください。 尚、本契約締結後に工期の延伸が必要となった場合、設計・工事監理業務委託契約書（案）第25条又は建設工事請負仮契約書（案）第24条等に基づき、契約変更について協議することは可能です。

No	質問内容	回答
4	【議題】大屋根の設置について 要求水準を上回る提案を行うことで別途許認可申請が必要になる場合、国との協議もしくは香取市様にて許可を出して頂くことは可能でしょうか。 (派生議題) ・設計・施工を1年に収めた提案が難しい場合、期間を超過した提案をしてもよろしいでしょうか。	市として必要と判断する提案内容であれば、国との協議や許認可申請等に対応することは可能です。 なお、2つの建物をまたぐ形の提案を行う場合は、建築基準法への適合性を考慮するとともに、イベント時等の河川敷臨時駐車場を利用する大型車両や、船舶昇降スロープを利用するプレジャーボート等牽引車両が通行できる空間を確保することとし、要求水準書別添資料6 現事業要求水準書のP50～51に示された「河川敷臨時駐車場利用車通路」の要求水準に準拠してください。 (派生議題) ・市としては1年以内の設計・工事完了を求めています。詳細は議題3の回答をご確認ください。
5	【議題】物価変動リスクの負担額と提案上限額との間の関係 募集要項 P7「6 提案額上限」で本事業の提案上限額は870,000千円（税込）とあります。 仮に物価上昇によって物価変動リスクの負担を貴市が負担することになり、かつ、その負担額を加えると当初想定していた提案上限額をサービス対価が超過する場合であっても、当該超過部分は貴市に負担していただけるのでしょうか。 尚、提案時点のサービス対価額は、上限額の範囲内に収まっていた場合を想定しています。	対話後に示す改定方法に基づき改定を行ったサービス対価額が本公募時の提案上限額を超過する場合も、物価水準に起因するものであれば、超過分は市が負担します。

佐原広域交流拠点改修運営等事業 対話による共有認識事項・質問回答等

令和6年7月22日公表

No	質問内容	回答
6	【議題】内閣府の改正各種ガイドライン等を参考とした物価変動リスクの分担 令和6年1月19日付 府政経シ第24号「PPP/PFI事業における物価変動の影響への対応について」において、内閣府より通知のあった通り、急激な物価の高騰が継続しております。その結果、事業者が適正な利益確保が困難となって、応札を見送る事業も生じています。 また、令和6年6月3日付で、内閣府は「PFI事業実施プロセスに関するガイドライン」「契約に関するガイドライン-PFI事業契約における留意事項について-」「PFI事業契約に際しての諸問題に関する基本的考え方」「PFI標準契約1（公用施設整備型・サービス購入型版）」の各種ガイドライン等を物価変動への適切な対応方針を示すためにも改正しています。 本事業は、PFI法に基づくPFI事業ではありませんが、PFI法に準じたDBO手法により実施されるものと認識しています。 上記通知及び各種ガイドライン等の改正の趣旨を汲んでいただき、経済的リスク（物価変動による事業費用の変動）の分担は、「PFI標準契約1（公用施設整備型・サービス購入型版）」第五十条及び第五十一条の趣旨を汲んだ形で変更していただきたく存じます。 以下7～15の改修工事の物価変動リスクに係る個別の議題・質問①～⑨は、現状の募集要項及び契約書（案）を前提にした内容です。	議題7以降の物価変動リスクに関する設問において個別に回答します。尚、回答内容を踏まえて、募集要項別紙資料1を修正する予定です。

佐原広域交流拠点改修運営等事業 対話による共有認識事項・質問回答等

令和6年7月22日公表

No	質問内容	回答
7	【議題】改修工事の物価変動リスク①サービス対価額の変更に関する詳細 改修工事に関する経済的リスク（物価変動による事業費用の変動）の負担に関する契約上の定めは、建設工事請負仮契約書（案）第28条 各項に定められているものと認識しておりますが、同文中に詳細が定められておりません。 物価変動に関する改修工事に係るサービス対価額の改定方法・基準は、募集要項 別添資料1-4 「3 支払額の改定の考え方」が適用されるものと考えてよろしいでしょうか。	ご理解の通り、募集要項 別紙資料1-4 第2章3に示す改定の考え方が適用されます。
8	【議題】改修工事の物価変動リスク②リスク分担の趣旨確認 別添資料1-4 3（2）「③改定方法」は、物価変動（上昇）が認められる場合であっても、事業者はサービス対価額の変更の請求をする日までの出来高分の物価変動リスクを負担するとともに、事業者は請求のあった日後、物価上昇分の内、1.5%以内を負担する趣旨と理解してよろしいでしょうか。 本事業は、事業期間に設計業務も含むため、事業契約締結後、速やかに改修工事へ着手することができません。そのため、事業者は、今般の継続的な物価高の中で改修工事のみの同種業務に比べて長期的に物価変動リスクに向き合う必要があります。 上記通知及び各種ガイドライン等の改正の趣旨を汲んでいただき、入札公告日以降のリスクは、貴市にご負担いただきたく存じます。	物価改定の基準日は、提案書の提出日とします。提案書の提出日から、残工期が2ヶ月となる日までの物価変動リスク（物価上昇）は事業者の請求に応じて市が負担します。事業者がサービス対価額の変更の請求を行った場合、募集要項 別紙資料1-4 第2章3（2）③に示す通り、サービス対価額から請求時の出来高部分に相応するサービス対価額を控除した額について改定を行います。但し、この場合、事業者は、上昇分の内の1%に相当する費用の増額分を負担します。 市としては、上記措置によって物価変動に係る事業者のリスクの軽減を図っております。

佐原広域交流拠点改修運営等事業 対話による共有認識事項・質問回答等

令和6年7月22日公表

No	質問内容	回答
9	【議題】改修工事の物価変動リスク③「請求」日の制限 別添資料1-4 3 (2) 「②改定時期」は、サービス対価の改定時期を「事業契約締結の日から 12 月を経過した後」と定めるとともに、「③改定方法」は「協議開始の日から14日以内に協議が整わない場合にあっては、市が定め、事業者へに通知する」としています。 サービス対価額の事業者からの変更の請求は、どの時点から可能になりますでしょうか。変更の請求後、速やかに協議が開始されると想定したとしても、上記「14日」分を逆算すると事業契約締結の日から11月程度経過した時点以降でしか認められない想定でしょうか。 上記 (No. 6) 通知及び各種ガイドライン等の改正の趣旨を汲んでいただき、柔軟な請求をお認めいただきたく存じます。	改修等工事業務の着手日以降に請求できるものとします。但し、残工期が2ヶ月を切った場合は請求できないこととします。また、請求は複数回実施できるものとしますが、前回の請求から12月を経過した後とします。
10	【議題】改修工事の物価変動リスク④「事業契約締結の日」の意義 別添資料1-4 3 (2) 「②改定時期」は、サービス対価の改定時期を「事業契約締結の日から 12 月を経過した後」と定めています。 事業契約とは、募集要項 P12「2 事業契約の締結」中、いずれの契約を指しますでしょうか。 また、貴市との契約がSPCとの契約を前提とする場合は、どの時点と想定されているのかをご教示ください。	議題9の回答をご確認ください。 尚、後段について、「事業契約」は募集要項P1 第1章4 (1)に示す通り「設計・工事監理業務委託契約、建設工事請負契約及び維持管理・運営業務委託契約の総称」であり、優先交渉権者がSPCを設立する場合であっても令和6年12月市議会における議決をもって有効となる予定です。

佐原広域交流拠点改修運営等事業 対話による共有認識事項・質問回答等

令和6年7月22日公表

No	質問内容	回答
11	【議題】改修工事の物価変動リスク⑤「請求」回数の制限 別添資料1-4 3（2）「②改定時期」は、サービス対価の改定時期を「事業契約締結の日から 12 月を経過した後」と定めています。 請求が認められる日以降であれば、複数回のサービス対価額の変更の請求が可能でしょうか。請求の上限回数や上限回数の考え方がございましたら、併せてお示しください。 上記通知及び各種ガイドライン等の改正の趣旨を汲んでいた だき、柔軟な請求をお認めいただきたく存じます。	議題9の回答の通り、請求は複数回行うことはできますが、前回の請求から12か月経過後とします。工期延伸した場合には複数回が可能ですが、当初計画としては実質1回となります。
12	【議題】改修工事の物価変動リスク⑥「物価指数等」の具体的な指標 別添資料1-4 3（2）「③改定方法」は、「物価指数等に基づき市及び事業者とが協議して定める。」と規定しています。 ここで定める指数は、賃金水準及び物価水準それぞれに 関しまして具体的にどの指標を想定されていらっしゃる でしょうか。	採用する指数は、「建設工事費デフレーター 建設総合」（国土交通省）又は「公共工事設計労務単価」（同）を想定しています。詳細は契約時に協議します。

No	質問内容	回答
13	【議題】改修工事の物価変動リスク⑦物価「変動」を認める基準日 別添資料1-4 3（2）「③改定方法」は、「日本国内における賃金水準又は物価水準の変動によりサービス対価額が不適当となったと認めたとき」と規定しています。 ここでの「変動」は、どの時点とどの時点の賃金水準又は物価水準の変動を比較して判断なさいますでしょうか。昨今の急激な物価変動の上昇により、適正な利益を得ることが難しい事業が生じています。 令和6年6月3日付けで内閣府が改正した各種ガイドライン等で示された通り、基準日（比較の始点）として本事業の公告日を採用の上、「変動」をご判断いただきたく存じます。	変動は、提案書の提出日と請求があった日のそれぞれの最新の指数によって賃金水準又は物価水準を比較して判断します。
14	【議題】改修工事の物価変動リスク⑧「不适当」の基準 別添資料1-4 3（2）「③改定方法」は、「日本国内における賃金水準又は物価水準の変動によりサービス対価額が不適当となったと認めたとき」と規定しています。 ここでの「不适当」は、「物価指数等」の変動幅から判断されるものと思料いたしますが、何ポイント以上の変動が生じた場合、不适当と認められるでしょうか。	「香取市標準契約書インフレスライド条項運用マニュアル」及び市が公表した「『令和6年3月から適用する労務単価』の運用に係るインフレスライド条項について」に準じ、1%以上の変動が生じた場合とします。

佐原広域交流拠点改修運営等事業 対話による共有認識事項・質問回答等

令和6年7月22日公表

No	質問内容	回答
15	【議題】改修工事の物価変動リスク⑨協議が整わない場合の手続き 別添資料1-4 3(2)「③改定方法」は、「協議開始の日から14日以内に協議が整わない場合にあつては、市が定め、事業者へ通知する。」と定めています。「市が定め」とはどのような基準、手続きによって定められる想定でしょうか。	協議が整わないケースとしては、出来形の認定や指数・改定幅の計算方法等を想定しており、それらについて市が定めることを想定しています。
16	【議題】川の駅の屋外照明の改修範囲について 川の駅の屋外照明における香取市分の改修箇所についてご教示願います。	現状は、川の駅敷地内の照明は全て含んでいます。今後、国との調整により改修範囲が変更になる可能性があります。提案にあたっては全て改修範囲に含めてください。
17	【議題】川の駅の警備管理区分について 川の駅における香取市区域の維持管理・運営業務を実施するにあたり、機械警備の監視区域の変更などが必要となります。これら改修費の取り扱いについてご教示願います。 (派生議題) ・要求水準書別添資料1-3-1において、1階の青線の右側で赤枠がない箇所（管理室等）についての維持管理や運営の取り扱いはどうなりますでしょうか。 ・国側（出入口等）は使用できないということになりますでしょうか。例えばさわらホールが使えないとなると、観光案内などの運営方法や機械警備のセット方法を再考する必要があります。	市の対象区域の警備を考えています。要求水準書別添資料1-3-1及び1-3-2の図面上では、1階は青線の右側、2階は青枠の中となります。改修が必要な場合は運営費に含めて提案してください。 (派生議題) ・要求水準書別添資料1-3-1及び1-3-2に示す通り、共用部も維持管理業務対象とする予定ですが、国と市で管理方法や使用方法等について、7～8月を目途に協定を取り交わす予定のため、協定の内容と合わせて追って示します。また、さわらホールを含む川の駅の維持管理範囲については、提案内容を踏まえ事業者選定後の協議となります。 ・機械警備のセットのために、北側風除室を最終退出口として現状のまま利用することは可能です。

No	質問内容	回答
18	【議題】国と共有する設備の維持管理費用について 国施設と共用している下記設備の維持管理費用に関しては、分離しての管理が困難であることから、国分費用もサービス対価に含まれると理解してよろしいでしょうか。 ・受変電設備 ・受水槽、給水ポンプ ・消防設備 また、光熱水費の使用契約が市と国とで分離できなかった場合、要求水準書 第1章15に基づく独立採算事業を除く光熱水費（水道使用料・電気使用料等）は、国分と併せて香取市様へ請求する理解でよろしいでしょうか。	国との共有設備の維持管理範囲の詳細については調整中のため、事業契約締結時に協議します。 事業者の維持管理対象範囲は、市の支払うサービス対価の対象となります。提案時は、共用設備について市負担分のみの維持管理費として、現行事業の割合に基づき総額の46.4%を計上してください。 光熱水費が分離できなかった場合の取り扱いについても調整中のため、事業契約締結時に協議します。
19	【議題】デジタル技術の持続的な事業への活用について 優先交渉権者選定基準 別紙 評価項目1.（2）①に記載されている「デジタル田園都市国家構想交付金」など、香取市様として本事業にデジタル技術活用に関する外部資金を積極的に活用されると理解してよろしいでしょうか。	「デジタル田園都市国家構想交付金」は外部資金ではなく、提案上限額870,000千円を構成する市の資金調達手段の一つです。仮に交付金が採択されなかった場合も、市が負担して事業契約に基づく対価を事業者へは支払います。 ホームページに過去の採択事例が掲載されているので、提案内容のボリューム感等を参考にしてください。

No	質問内容	回答
20	【議題】屋外水防従事者用トイレの使用方法について 築山を撤去した駐車場の増設後、駐車場利用が増大すると、交通安全施設のトイレまでの距離が遠いことから、(26)屋外水防従事者用トイレの需要が増大し、様々な苦情が発生することが予想されます。 業務要求水準書に屋外水防従事者用トイレの運営（安全管理）は含まれておりませんが、駐車場整備後は、監視カメラの設置や24時間開放に向けた改修が必要になると考えられます。必要に応じた契約変更にて対応可能と理解してよろしいでしょうか。 （派生議題） ・要求水準書P2 第1章3【主な本件施設】では、「(26)屋外水防従事者用トイレ」は運営業務対象外となっています。関連事項としてご確認ください。	要求水準書P50 第5章5(1)に示す通り、①安全管理は本事業の公共施設内を、②警備は水辺交流センター（川の駅）及び地域交流施設（道の駅）を対象としており、屋外水防従業者用トイレも対象に含まれます。必要に応じて事業者にて監視カメラを設置することは可能ですが、契約変更の対象とは想定していません。 24時間開放に向けた改修は、事業開始後、追加工事や業務追加の必要について、市が認めた場合に限り、契約変更を検討します。 （派生議題） ・要求水準書P2 第1章3【主な本件施設】は業務の概略を示すものです。同書第5章5 安全管理業務や6 広報業務、7 総務業務、9 事業終了時の引き継ぎ業務は本施設全体を対象とするものとしてご認識ください。
21	【議題】構成企業の実績 様式集（word）P3「⑥留意事項」として「正本・副本とも構成企業の名称が類推できるような記載を行わないこと」との記載があります。構成企業が現在の取り組みを実績として提案書に記載することは問題ないでしょうか。	構成企業の名称が類推できるような記載は行わないようお願いいたします。明確な線引きは難しいですが、構成企業の名称そのものが記載されていなければ構いません。
22	【議題】設計・工事監理業務委託契約書（案）について P1 3行目にある「第7条2項の定めるところ・・・」は「第8条2項・・・」ではないでしょうか。	ご理解の通りです。契約協議の際に修正します。

佐原広域交流拠点改修運営等事業 対話による共有認識事項・質問回答等

令和6年7月22日公表

No	質問内容	回答
23	【議題】建設工事請負仮契約書（案）について P 1 3行目にある「第7条1項の定めるところ・・・」は「第8条1項・・・」ではないでしょうか。	ご理解の通りです。契約協議の際に修正します。
24	【議題】維持管理・運營業務委託契約書（案）について P 1 3行目にある「第7条3項の定めるところ・・・」は「第8条3項・・・」ではないでしょうか。	ご理解の通りです。契約協議の際に修正します。
25	【議題】資材置場（芝生広場）の撤去予定時期について 要求水準書別添資料5 P 7において、国における資材置場（芝生広場）の改修予定時期についてお示ください。 実施時期や引き渡し条件が定まらなると工程やコストが提案できません。 市としてはどのようなスケジュールをお考えでしょうか。最低でも市としてこの時期には撤去が完了しているという見込みをお示ください。 （派生議題） ・築山の撤去時期が不明確ですと、駐車場増設の工程が組めず、工期及びコストの提案が出来ません。今回の改修工事要求水準からは除外し、設計変更対象として撤去時期の目途が立った段階で予算を付けてもらい別途協議とさせてもらえないでしょうか。	資材置場（芝生広場）を含め、改修等工事項目34～36に関して、国における工事の実施時期は、現時点では国にて調整中であることからお示しできません。 市としては令和7年度上半期中に撤去されるよう要望していく方針ですので、提案にあたっては、令和7年10月から着工出来るものと想定し、令和7年度中に完了できるよう提案してください。また、議題3の回答もご確認ください。 （派生議題） ・上記の通り、原案の通り改修等工事項目に含めることでご理解ください。尚、国における改修工事に着手する段階で、完了後の仕上げ予定については情報を伝達できるものと想定しています。