

「国営常陸海浜公園プレジャーガーデンエリア改修・設置・管理運営事業」 募集要項等に関する質問回答

募集要項に関する質問回答

No.	頁	大項目	中項目	小項目	その他	項目名	質問の内容	回答
1	7	5	(6)	a		改修・設置業務	事業区域内の電気・水道の埋設物などのトラブル対応及び補修は事業者の責任外と考えてよろしいですか。	要求水準書（案）P27第2 3.（1）及び要求水準書（案）別紙11を参照ください。 なお、国が設置した排水・給水・電気設備についても、幹線については国管理、枝線については事業者管理による区分を基本とします。ただし、ファミリーパークゴルフ及びパターゴルフ場の給水については、井水管を国管理、散水栓を事業者管理とし、要求水準書を修正します。
2	7	5	(6)	b		維持管理業務	事業区域内（拡張可能エリア含む）の中高木の日常管理はSPCの管理になりますか。 尚、ジェットコースターやパークゴルフ内等の中高木について自然災害による倒木や枯損木の処理は、SPCの負担と考えていますか。又、上記原因による事故の責任はどう考えていますか。	中高木を含めた植栽管理については、日常管理や安全対策を含めて、事業者の業務範囲であり、その管理責任は事業者が負うものとします。 高度な遊戯施設などの施設構成や設置箇所は、事業者の提案に委ねており、施設への影響範囲や安全面での対策は、事業者の判断および実施によるものが合理的であると考えられます。 なお、要求水準の規定や善良な管理者としての責務を果たすうえで、自然災害等の不可抗力による損害等が発生した場合は、不可抗力に関する規定（事業契約書第59条関係）を適用することになります。
3	7	5	(6)	b		維持管理業務	SPCの業務範囲の修繕が「原因や規模の大小によらず本施設が正常に機能するために必要なすべての修繕等」と記載されていますが、レストラン・物販売店など国有財産の老朽化・災害などの改修はどうなりますか。 (例：屋根・外壁・空調・分電盤・照明交換等)	要求水準に定めるとおり、国有財産については、事業者に対して事業期間を通じて所定の性能を維持することを求めており、事業者は改修・設置期間における改修（初期投資）と改修後の維持管理を適切に組合せて行う必要があります。 自然災害等の不可抗力に起因する故障・損傷等は、不可抗力に関する規定（事業契約書第59条関係）を適用することになります。

No.	頁	大項目	中項目	小項目	その他	項目名	質問の内容	回答
4	7	5	(6)	c		運營業務	<p>SPCの施設以外の園地・トイレ・ベンチ・休憩施設・サイン・植栽などの公園施設による怪我・事故の対応、及び責任はどうなりますか。(例：園地の段差で転んで骨折、ベンチの破損による頭部損傷)</p> <p>SPCの施設、又、事業区域（拡張エリア可能エリア含む）以外の園内での落とし物・迷子・怪我の対応、及び責任はどうなりますか。</p>	<p>1. 国有財産を原因とする怪我・事故の対応 要求水準書（案）P41 第4 1. (8)に記載のとおり、負傷者及び急病人等を発見した場合は、応急処置のうえ迅速に国及び管理センターに通報することとします。なお、この対応は原因及び事業区域の内外を問わず行うものとします。</p> <p>2. 国有財産を原因とする怪我・事故の管理責任 事業者が管理責任を負うものとします。 園地、トイレ、休憩施設・サイン植栽等を含めた国有財産は、事業者が現状有姿にて借り受け、正常な状態を維持するために必要な改修及び修繕を計画・実施することとしており、したがってその管理責任も事業者が負うものとします。 なお、事業者は事業契約書（案）別紙5に記載する第三者賠償責任保険等に参加することとしており、具体的な方策は事業者の提案によるものとします。</p> <p>3. 事業区域外の落とし物、迷子の対応 要求水準書（案）別紙11に記載のとおり、落とし物、迷子の対応等は事業者と管理センターが協力して実施するものとします。なお、事業区域の内外は問わないものとします。</p> <p>4. 事業区域外における怪我・事故の対応 1. のとおりとします。</p> <p>5. 事業区域外における怪我・事故の管理責任 事業区域外の管理責任は、事業者の対象外となりますが、隣接区域での協力を期待します。</p>
5	10	5	(9)	②		本事業の収入及び費用	「事業期間中に金額の変更は予定していない」とありますが、不可抗力で事業者施設の運営が停止するなど場合の減免処置はありますか。	不可抗力に関する規定（事業契約書第59条関係）を準用することとします。

「国営常陸海浜公園プレジャーガーデンエリア改修・設置・管理運営事業」 募集要項等に関する質問回答

要求水準書(案)に関する質問回答

No.	頁	大項目	中項目	小項目	その他	項目名	質問の内容	回答
1	7	1	4	(4)		■事業者の業務区分と業務範囲	建物躯体の 4)更新業務に「提案」とありますが建物躯体・トイレなど国有財産の劣化についての責任はどちらでしょうか。	更新業務は、施設を入替え又は新設する「更新」の計画策定及びその実施を示しており、事業者の提案により実施することができます。 一方で、飲食・物販施設、トイレ等の国有財産の老朽化等に伴う劣化については、事業者が改修業務及び維持管理業務を実施することで、事業期間を通じて所定の性能を維持することを求めています。 ※「改修」及び「更新」等の用語の定義は、P7第1 4. (4)に従うものとします。 ※募集要項に関する質問回答No.3の回答を参照ください。
2	20	2	2	(1)	1)	基本方針	「国有財産の老朽化に際して、建物を良好な状態に保つために必要な修繕を事業者自らの判断および費用負担により行うものとする。」とありますが、国が実施した建物詳細調査(別紙9)の結果、経年劣化の為近い時期に修繕および更新が必要と診断された施設、又、現在使用に際し不備が確認されている建物及び空調設備等については、事業開始までに国の費用で修繕して頂けるのでしょうか。	P7 第1 4. に記載のとおり、国有財産は、現状有姿で事業者に貸し付けるものとします。
3	30	3	1	(1)		基本方針	「特段の定めがない限り、原因や規模の大小によらず本施設が正常に機能するために必要なすべての修繕を含む。」とありますが、落雷・竜巻・台風・地震・津波等天災の被害による修繕及び建替えが必要となった場合も含まれるのでしょうか。(特段の定めがない限り)とは?	募集要項に関する質問回答No.3の回答を参照ください。 なお、「特段の定めがない限り」とは、本条項では、特定の該当箇所を指すものではありません。

No.	頁	大項目	中項目	小項目	その他	項目名	質問の内容	回答
4	34	3	2	(3)	2)	ア 園地① 日常清掃	<p>「歩行者のつまづきの原因となる段差や不陸のない状態とすること。」など、事業開始までに現状の段差や不陸、雑草、水たまり等の修繕をして頂けるのでしょうか。また、天災、車両走行、木の根っこなどの影響により、新たな段差が発生します。仮に、事業者が管理する場合、すべての段差や不陸を常にない状態にするのは、非常に厳しい要求と思われますが、いかがでしょうか。また、常に雑草がなく美観を損ねないように点検し修繕するには、別途予算が必要と思われます。</p>	<p>舗装は、現状有姿で貸し付けます。なお、施設の配置計画を事業者の提案に委ねていることから、修景的な工夫を含めた初期段階での舗装の改修の有無や内容については、事業者の提案に委ねるものです。</p> <p>また、管理水準については、記載のとおり、「現状維持を最低水準」としており、完全な状態を求めているものではなく、具体的な管理水準やその方法は事業者の提案に委ねるものとします。維持管理に係る費用は土地・施設使用料の算定において配慮しています。</p> <p>なお、天災による影響は不可抗力による措置（事業契約書（案）第59条関係）を適用し、車両走行は主要園路が主な対象であり事業区域から除いています。</p>

「国営常陸海浜公園プレジャーガーデンエリア改修・設置・管理運営事業」 募集要項等に関する質問回答

事業契約書(案)に関する質問回答

No.	頁	条/別紙	項	号	その他	項目名	質問の内容	回答
1	11	35	4			事業者による改修工事対象施設の引き渡し	改修・設置工事の遅延について国に遅延損害金を支払わなければならない根拠は何でしょうか。また、遅延損害金の算定の基礎となる元本の金額は、追加エリア使用料のことでしょうか。	プレジャーガーデンエリアは、公園全体の集客や魅力向上及び公園本体の運営に密接に関係するものであり、改修・設置工事の遅延による影響を防ぐ趣旨から、遅延損害金の罰則を定めています。 遅延損害金の計算方法については、以下のとおり条文を修正します。 遅延損害金は、PFI主契約施設を対象とし、対象施設についての投資額（様式6-3 II キャッシュフロー表 15-2. 国有財産に関する投資及び15-3. 民間所有施設に関する投資の平成31年度及び平成32年度の総和）に、国の債権に関する延納利息の率（昭和32年大蔵省告示第8号）に定める率を乗じて計算（遅延日数に応じて日割り計算）するものとします。なお、要求水準書において個別に供用開始日を定める施設については、供用開始日より遅延した場合を罰則の対象とします。
2	19	59	1			不可抗力による措置	事業区域内の国有財産について増加費用及び損害はどうなりますか。	不可抗力による措置（事業契約書（案）第59条関係）は、国有財産に係る増加費用及び損害についても適用します。