# 立神広場整備活用事業

# 実施方針等に関する質問回答

## 【令和4年8月16日公表版】

- ・立神広場整備活用の実施方針および要求水準書(案)に関して、令和4年7月29日までに寄せられた質問及び意見への回答を公表します。
- ・質問は、原文のまま掲載していますが、明らかな誤字、脱字及び表記の誤りと判断された箇所については、一部修正しています。

### 佐世保市

### 1. 実施方針に関する質問回答

No.	頁	章	大項目	中項目	小項目	項目名	質問内容	回答
1	11	第 1 章	6	(4)		事業者の 収入 (予定)	「ア. 設計・建設・工事監理業務にかかるサービス対価」と記載がありますが、保証事業会社(公共工事の前払金保証事業に関する法律(昭和27年法律第184号)第2条第4項に規定する保証事業会社をいう)の保証を条件に工事代金の一部を前払金として支出していただけるのでしょうか。前払金を支出することによって、発注者としては本事業の適正な施工や運営の確保、費用の縮減が期待できることに加え、応募者の増加により競争入札の効果から応札額の低下を図ることができ、事業のVFMの向上に繋がるものと思われます。なお、御市におかれましては、通常の前払金4割に加え、2割の前払金が支出できる中間前金払制度も採用されていることを申し添えます。	保証事業会社の保証を条件とした工事代金の前払金の支払いについては検討を行っていますが、実施方針 P29「1. 債務負担行為等」に記載していますとおり、事業費に関しては債務負担行為設定額の議会承認を得ていませんので、現段階では回答を控えさせていただきます。詳細は募集要項等の公表をもって回答とさせていただきます。
2	16	第 2 章	4	(1)	②	構成員	①で応募者は、本事業に参加する単一企業又は企業グループとあり、②で構成員とは、本事業の設計、建設、工事監理、維持管理及び運営の各業務にあたる者とするとあるが、設計、建設、工事監理 JV に関する規定がないため、JV に入る構成員と入らない構成員(ただし企業グループには入る)がいるという認識でよろしいでしょうか。	実施方針 P10「(2)事業方式」の「設計・建設・工事監理業務にあたる者は単一企業又は企業グループとし」および「企業グループとする場合、JV (共同企業体)を設立すること」の企業グループの構成員の考え方は、下記のとおりとなります。 【設計、建設、工事監理業務にあたる者】構成員は「各業務にあたる者」であるため、企業グループの場合は JV となり、構成員は JV の一員である必要があります。 【維持管理・運営業務にあたる者】・JV もしくは LLP を組成する場合構成員は維持管理・運営業務にあたる JV もしくは LLP の一員である必要があります。この構成員は、設計、建設、工事監理業務にあたる JV の一員である必要はありません。 ・SPC を設立する場合構成員は維持管理・運営業務にあたる SPC に出資する必要があります。この構成員は、設計、建設、工事監理業務にあたる JV の一員である必要はありません。

			大	中	小			
No.	頁	章	項目	項 目	項目	項目名	質問内容	回答
3	17	第 2 章	4	(2)	① ク	一般的要件	下記3点は要件を満たしますか。 1. 当社社外取締役に貴市観光商工部長長嶋様が就任している 2. 当社は貴市が50%を出資する第3セクターである 3. 当社代表取締役会長が(公財)佐世保観光コンベンション協会 副理事長に就任している	実施方針 P17①クの「資本面若しくは人事面において関連がない」を要件とする目的は、企業かどうかに関わらず、公平な競争環境の確保のためであり、自治体や公益財団法人でも変わりません。そのため、質問の内容であれば「資本面若しくは人事面において関連があるとみなすため、要件を満たさない」と判断します。また、募集要項等では下記のように明確化する予定です。「立神広場整備活用事業者選定委員会の委員が属する企業・団体又はその企業・団体と資本面若しくは人事面において関連がないこと。」
4	18	第 2 章	4	(2)	② ウ	設計業務に あたる者 (展示)	要件として、令和 4 年度佐世保市建設工事入札参加者名簿に登録されている者(登録内容は問わない)とあるが、業務委託(役務)登録者名簿に登録されていれば、要件を満たしているという認識でよろしいでしょうか。また、博物館法~200 ㎡以上の展示設計の実績を有することとあるが、これは常設展・特別展(期間限定の展示)を問わないということでよろしいでしょうか。	前段については、ご質問の「業務委託(役務)登録者名簿」の 登録も要件を満たしているとみなします。また、募集要項等で は下記のように明確化する予定です。 「令和 4 年度佐世保市が公表している参加者名簿に登録され ている者(登録内容は問わない)であること。」 後段については、展示設計の実績は常設展・特別展を問いませ ん。
5	18	第 2 章	4	(2)	② オ	建設業務に あたる (駐車場 ・屋外部分)	質問 No2 の認識で問題なければ、建設業務(駐車場・屋外部分)を行う者の要件として、特定建設業の造園工事につき、許可をうけたものとあるが、JV に入る構成員に許可を受けた者がいない場合は、JV に入らず許可を受けている構成員に、建設業務(駐車場・屋外部分)を発注し、この業務にあたることができれば、この参加資格要件を満たしているという認識でよろしいでしょうか。	前述のとおり、単一企業で実施する場合を除き、建設業務における構成員は設計・建設・工事監理にあたる JV の一員である必要があります。
6	19	第 2 章	4	(2)	② ¬	運営業務に あたる者	運営にあたる者が複数者で企業グループを組んだ場合、どちらかの要件を満たした者が、1者ずついれば、要件を満たしているという認識で問題ないでしょうか。また、博物館法上の〜運営業務等の実績を有することとあるが、これは常設展・特別展(期間限定の展示)を問わないということでよろしいでしょうか。	前段については、ご認識のとおり、どちらかの要件を満たした者が1者ずついれば、要件を満たすと判断します。 後段については、「博物館法上の登録博物館若しくは博物館相当施設、博物館類似施設のいずれかの指定管理実績又は運営業務等の実績」に該当すれば、常設展・特別展を問いません。

No.	頁	章	大項目	中項目	小項目	項目名	質問内容	回答
7	23	第 3 章	2	(1)		モニタリング の実施	実際のモニタリング業務は、市の担当者で行うのか、それとも 業務を委託し、受託した業者等が行うのでしょうか。	モニタリングは、実施方針 P23「(1) モニタリングの実施」に 記載のとおり、市が直接実施しますので、本事業の事業範囲対 象外となります。 なお、モニタリングの実施にあたって市職員のみで行うのか外 部委託するのかは、実際のモニタリング実施時期までに市で検 討します。

### 2. 要求水準書 (案) に関する質問回答

No.	頁	章	大項目	中項目	小項目	項目名	質問内容	回答
1	4	第 1 章	4			基本方針	ターゲットとして、歴史好きやファミリー層に加え、40 代女性とあるが、特定の年齢層で女性を加えた意図はありますでしょうか。	歴史好き・ファミリー層などは本事業で考えうる既存ターゲット層となると考えていますが、市が観光圏として考える「海風の国(佐世保市・小値賀町)」では、知的好奇心が高いとされる40代女性をペルソナ(観光戦略を展開する上で対象とする人物像)設定していることから、本事業でも40代女性が新たなターゲットとなることを期待しています。
2	7	第 1 章	6	(2)	別紙6基本計画	P46、 4)②用途 制限緩和に 関して	用途制限緩和の手続きは市で行うということでよろしいでしょうか。 また、都市計画区域の変更に係る手続きはいつ頃のタイミング をお考えですか。	前段については、用途制限緩和は必須としていません(要求水準書(案)P17 4(1)1)(エ)参照)ので、許可申請書作成および建築審査会手続き等は事業者が行うことを想定していますが、市がどこまで関与するかは優先交渉権者決定後に協議の上、決定したいと考えています。 後段については、本事業対象地は現時点で都市計画区域内ですので変更はありませんが、都市計画決定公園に関する手続きについては要求水準書(案)P12 1.(1)表の項目「その他」のとおり手続きが完了しています。なお、用途制限緩和を目的とする用途地域の変更の質問意図であれば「緩和」ですので変更はありません。ただし、用途制限緩和については建築審査会の許可が必要となります。
3	7	第 1 章	6	(2)	別 紙 12 -1	外構実施 設計図書	ガイダンス施設 (新築) の下に管理用道路を設置するよう記載がありますが、図面に詳細な記述がないため、詳細をご教示ください。	要求水準書(案)別紙 12-1 の P5 に B 型アスファルト舗装としての範囲、及び P15 に舗装構成図を図示していますのでご確認ください。なお、管理用道路とは維持管理のための通路としての利用、管理者の駐車場としての利用、今後の他敷地への通行の可能性を目的として整備します。

No.	頁	章	大項目	中項目	小 項 目	項目名	質問内容	回答
4	16	第 2 章	3	表	屋外部分築山		築山の高さが 2.5 m (3.0 m ?) とあるが、この高さにした根拠はありますか。	令和 2 年度の基本設計策定時にカメラ撮影等による効果的な 視点高の検討を行い、3m以上の築山の高さでは周囲の煉瓦倉 庫の見え方に大きな変化がないことから、築山の高さは3mで 設定することとしました。その後、立神広場南側敷地所有者で ある海上自衛隊と協議を行い、自衛隊の資材置場が見えない高 さを協議し、2.5mと最終決定しています。なお、視点高は身 長 150cmの人が写真撮影を行う際に、フレーム内にフェンス 等の障害物が邪魔しないことを判断基準としています。
5	22	第 2 章	4	(3)	1) ア	全般【ガイダ ンス施設 (新築)】	要求水準(ケ)構造は軽量のもの(木造可)GL-700mmの項目が曖昧である。資料仕上表にはアスロック仕上鉄骨下地と明記されているが、埋設文化財包蔵の観点から重量鉄骨では不可能であり、ベタ基礎で木造+軽量鉄骨の混構造SE耐震工法等か最近全国的にも採用されている中小規模耐震準耐火木造工法を採用すべきだと思われるが、ガイダンス施設新築工事のみは基本設計の重要な構造設計が確定していない。基本構造を確定しないと設計、施工の予定金額も業者選定なども確定出来ない。他の設計は実施設計に近いのに肝心な新築工事の基本構造設計を決定をさせて頂きたい。	令和 2 年度の基本設計策定時は鉄骨造と決定していましたが、 令和 3 年 11 月の発掘調査において GL-700mm の遺構が判明 したため、要求水準書(案)では軽量なもの(軽量鉄骨造や木 造)が「望ましい」として公表しています。よって、本事業で は GL-700mm 内で基礎をおさめることを前提条件(必須)と はしていません。本事業では構造の選定から提案を求めていま す。 なお、実施方針 P5「(2)事業の目的」のとおり、本事業では、 設計段階から民間視点を反映することで、官民連携による相乗 効果をもって更なる魅力向上の実現を目的とし、施設の整備 (改修含む)及び維持管理・運営を事業者に一括で発注する民 活方式 (DBO 方式)を採用しています。「性能発注」の考え方 に基づきご提案ください。
6	40	第 4 章	1	(2)	5)	警備業務	警備業務にあたる人員は常駐させることが必要になりますか。 また、常駐が必要な区分はありますか。	前段については、警備業務に従事する人員は常駐が必須ではありません。 後段については、人員の常駐を必須として求める運営業務はありません。ただし、要求水準書(案)P58「3. 展示業務」のとおり、「展示案内・解説に従事する人員は、各建物に最低1名の常時配置を基本とするが、必ずしも人員配置による対応を求めるものではなく」と記載していますので警備業務以外での常時配置は必要となります。

No.	頁	章	大項目	中項目	小項目	項目名	質問内容	回答
7	52	第 5 章	1	(5)	2)	適切な 人員の配置	要求水準書(案)P51 (2)の運営業務の区分では、8項目のうち、展示業務は1項目しかないにもかかわらず、P52、2)では学芸員の資格を有する者を2名以上含むこととあり、そのほかの区分を行う場合、人員が膨らみ経費が予算を超える可能性があります。 予算の提示があったうえで、人員数の提示がないと、実際に人員を配置できるか判断できず、実現できない要求水準となるため、御市において想定をされている、実施方針に示されている内容に対する維持管理業務・運営業務の予算と人員配置計画についてご教示ください。	学芸員の資格を有する者 2 名は、各建物の展示スペースに 1 名ずつの配置を想定していますが、展示業務との兼務で他業務に従事することは妨げません。また、運営業務の区分の 8 項目についても、各区分に専任の人員を確保することが必須ではなく、要求水準を満たす範囲で兼任を妨げていません。上記を踏まえて効率的な人員配置をご提案ください。なお、維持管理業務・運営業務の事業費のみの公表は予定していませんが、全体事業費(提案上限金額)は募集要項等で示します。

### 3. 要求水準書(案)に関する意見対応

No.	頁	章	大項目	中項目	小項目	項目名	質問内容	対応方針
1	53 73 74	第 5 章	(1)	(1)	(2)	要求水準書 (案) 別紙 06	長崎新聞7月28日付記事に、佐世保周遊観光バス「海風」8月定期運航終了の記事に驚きを感じました。定期観光バスの形態から応募型にリニューアルするそうで「必ずしも観光バスが選ばれる時代ではなくなった」と佐世保市観光課のコメントですが、佐世保フィールドミュージアムの中心となるコア・エリア立神広場で日本遺産の拠点施設として、新しいタイプのゲートウェイを佐世保市、コンベンション、バス、タクシー協会等と立神広場の起点を再構築するべきである。駐車場再検討、営業時間の再検討、モデルコース等の再検討が重点課題となる。どのように対応するかを御回答願いたい	「SASEBO クルーズバス海風」につきましてはご指摘のとおり8月31日(水)をもって定期観光バスを終了し、今後は11月以降に募集型バスツアーとしてリニューアルを予定されているとのことです。現時点では新たなゲートウェイとすべく、駐車場の再検討など事業実施にあたっての方針を変更する予定はありませんが、周遊観光(ルート提案・周遊方法)及びイベント運営については事業者提案となりますので、昨今の海風バスの運航終了を踏まえて計画し、ご提案ください。