

厚木市文化会館改修事業
民間事業者の本事業に対する意見・要望等への回答

令和4年2月25日

厚木市

民間事業者の本事業に対する意見・要望等について、次のとおり回答します。

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	意見・要望等の内容	回答
1	要求水準書 (案)	22	第2	9		事業期間終了時の措置等	要求水準書P22に「事業終了の約2年前を目途に、施設内の全ての設備に係る事業終了後5年間程度の更新計画を提出する」とありますが、事業期間終了後の市民会館の将来像について検討されていることがございましたらご教示ください。また、改修後の施設利用について、どのくらいの期間の利用を想定していますか。	事業期間終了後、施設整備の方向性については、今後、検討する予定です。
2	要求水準書 (案)	24	第3	1	(2) ア	建築工事について	「外壁タイルについては、防水性能の改善～」と記載がございますが、具体的な内容についてご教示ください。	レンガタイル及び目地モルタルに透水性があるため、大雨の際に建具の開口部廻りから浸水が起きています。従って、建具周辺のレンガタイルを外し、目地部に塗膜防水をかけた後に、レンガタイルを復旧します。 レンガタイルの上からの防水は求めてはいません。
3	要求水準書 (案)	26	第3	1	(3) カ	大小ホールの建築音響性能について	「改修前と改修工事完了時に、大小ホールの残響時間周波数特性を測り、市に報告することとする。」と記載がありますが、仕様発注との理解でよろしいでしょうか。 また、性能が改修前より低下していた場合のペナルティ等はあるのか、ご教示ください。	残響時間については特に指定はしていません。 現在の残響時間は、大小ホール共適切な値となっており、施工を伴う変化は想定していませんが、何らかの理由により、もし改修後に音響性能が低下した場合、特にペナルティはありませんが、性能復旧のために市と協議をお願いすることになります。
4	要求水準書 (案)	28	第3	2	(4) イ	設計変更について	「市は必要があると認める場合、～工期の変更を伴わず～要求することができ。」との記載がございますが、例えば竣工間際の設備変更など、変更の時期や内容によっては、工期の変更を受け入れていただけるとの認識でよろしいでしょうか。	市の事由による設備変更などの場合は、工期の変更を受け入れますが、事業者の事由による設備変更などの場合は変更は受け入れません。
5	要求水準書 (案)	30	第3	3	(3) ア(7)	基本的な考え方	「建設（設計に起因するものを含む。）に当たって、必要な関係官庁との協議に起因する遅延については、事業者の責とする。」と記載がございますが、詳細についてはその都度、協議いただけるとの認識でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
6	要求水準書 (案)	30	第3	3	(3)ア (7)	基本的な考え方	要求水準書p.30(3)建設工事業務の対象範囲 ア 業務内容 (7)基本的な考え方に今回追記されました土日休工について、その考え方をお示しいただけますでしょうか。	働き方改革や近隣への騒音・振動などに配慮し、原則として土曜日と日曜日は休工とします。土曜日については事業者の申請内容により許可します。
7	要求水準書 (案)	31	第3	3	(3) ア(オ)	仮設計画	美術品の保管・運搬などの保険に関しましては、市が負担するとの認識でよろしいでしょうか。	今のところ、保管・運搬などの保険有する美術品はないと考えていますが、美術品等については今後、資料として提供します。
8	要求水準書 (案)	31	第3	3	(3) ア(オ)	仮設計画	「本施設では、毎週日曜日の朝6時から7時の間、駐車場を朝市に開放している。工事期間中も第1駐車場の西側にて朝市が開催できるように、仮囲い等の仮設計画を立てる事。」記載がございますが、駐車場のアスファルト舗装は全面更新となっておりますため、工事中也朝市を継続して開催となりますと工事エリアと朝市エリアを分離し開催場所を変更しながら実施するという認識でよろしいのでしょうか。	朝市は全期間を通して、文化会館の駐車場ということは考えていません。工事時期、工事の進捗状況によって別の場所で開催することも考えています。 可能な限り継続的に使用できるように、計画して下さい。
9	要求水準書 (案)	31	第3	3	(3) ア(オ)	仮設計画	要求水準書P.31(オ)仮設計画、朝市が開催される範囲や広さの目安をご教示ください。	朝市は全期間を通して、文化会館の駐車場ということは考えていません。工事時期、工事の進捗状況によって別の場所で開催することも考えています。 可能な限り継続的に使用できるように、計画して下さい。
10	要求水準書 (案)	32	第3	3	(3) ア(キ) a	事業者による完成検査	「事業者は、工事終了後に保存環境調査を行い、基準を満たした上で、報告書を提出すること。」と記載がありますが、どのような調査を想定しているのかご教示ください。	シックハウス・空気環境測定を想定しています。
11	要求水準書 (案)	34	第3	5	(1) ア	防水改修工事	「最低でも15年程度は防水性能を維持できるものとする。」と記載がありますが、この15年程度とは各種仕様が記載されておりますが、アスファルト露出防水に限っての保証年限という理解でよろしいのでしょうか。その場合、維持管理側での点検・トップコートの更新等を前提と考えてよろしいのでしょうか。	アスファルトのみではなく、シート防水や塗膜防水にも適用されます。15年間ノーメンテナンスで性能維持するのが難しいものは、維持管理でのトップコート程度の更新を前提として下さい。 (保証書の提出を求めるものではありません)

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	意見・要望等の内容	回答
12	要求水準書 (案)	34	第3	5	(1) ア	防水改修工事	「6階庭園広場は平成26年に防水の改修工事を行ったが、小ホールへの雨漏りは止まっていない。原因を究明し、確実な防水対策を施すこと。」と記載がありますが、部分補修という理解でよろしいのでしょうか。 また、上記質問に記載の「15年程度は防水性能を保持」について、同様に要求されているという理解でよろしいでしょうか。	平成26年の防水改修に特に不備はないようなので、原因は他にあると推定しています。部分補修で済むかどうかは原因が特定できない限り分かりません。 昨年の8月に行った部分補修で、現在はほぼ漏水が止まった状態になっていますが、当該箇所の15年程度の防水性能は同様に求めています。
13	要求水準書 (案)	35	第3	5	(1) イ	外装改修工事	「高耐候性鋼 劣化部分除去、錆の安定化のための部分補修（10%程度見込む）」と記載がありますが、保護さび発錆まで時間がかかること。及び意匠上、未補修部分との差異が懸念されますが問題はございませんでしょうか。	多少の差違が出ることはやむを得ないと考えますが、意匠上あまりにも不具合があるようであれば、施工段階での協議となります。
14	要求水準書 (案)	38	第3	5	(1)エ	外構改修工事	【要求水準書(案) P38 5建築に関する要求水準 (1) 外部劣化改修工事 エ外構改修工事】のうち、既存樹木剪定について「現状の半分程度の樹冠となるように剪定」とありますが、敷地内の全ての樹木一式が剪定対象となりますでしょうか。または、剪定範囲は民間提案に委ねられるとの理解で宜しいでしょうか。	高木の全てが剪定対象となり、低木は事業者の提案に委ねます。
15	要求水準書 (案)	38	第3	5	(1)エ	外構改修工事	【要求水準書(案) P38 5建築に関する要求水準 (1) 外部劣化改修工事 エ外構改修工事】のうち、既存樹木の伐採について、「南側道路付近の樹木については適宜間引きすること」とありますが、間引きの程度は民間提案に委ねられるとの理解で宜しいでしょうか。	事業者提案に委ねますが、市では概ね半分程度にすることを想定しています。
16	要求水準書 (案)	73	第3	5	(5) ク	その他の機能改善工事	「溢れ池の跡地にテントを設置する場合に、レンガタイル床にアンカーできるような仕掛け。」と記載がありますが、利用イメージについてご教示ください。	イベント時、一時的にテントを設置することを想定しています。 (別紙参照)
17	要求水準書 (案)	73	第3	5	(5) ク	その他の機能改善工事	12月27日に修正版として公表されました要求水準書(案)において、「その他機能改善工事(P73)」が追記され、「事業者の提案に委ねるが、一定の評価基準を設ける」とされましたが、“一定”の内容について現在の想定をご教授ください。【文書での回答でも可】	それぞれ該当する提案項目の中で評価する予定です。
18	要求水準書 (案)	74	第3	6	(2)	非常用発電機設備	【要求水準書(案) P74 6電気設備(2)非常用発電機設備】にて、「運転時間：8時間程度」とありますが、B1Fの発電機室に500kVA発電機を設置する場合、燃料タンクは300Lまでしか納まらないと考えます。 この現地状況を踏まえ、要求水準を運転時間2時間程度に変更頂くことは可能でしょうか。なお、仮に運転時間2時間程度に変更された場合でも、法規は満足いたします。	現時点では、8時間を短縮する理由がありません。 災害時対応と合わせて検討して下さい。 (屋外の外灯、電源盤)
19	要求水準書 (案)	74	第3	6	(2)	非常用発電機設備	【要求水準書(案) P74 6電気設備(2)非常用発電機設備】について、機器搬入に伴い、支障となるB1F機械室のAHU-1(既存再利用)は部分的に一時分解、再組立するものと考えても宜しいでしょうか。	発電機搬入に支障があれば、AHU-1の一時分解、再組立を認めます。
20	要求水準書 (案)	83	第3	6	(14)	テレビ共聴設備	【要求水準書(案) P83 6電気設備(14)テレビ共聴設備】にて、「アンテナ、ブースター、分配器等の機器を全面更新、改修仕様は既設同等」とありますが、4K8K対応は不要と考えて宜しいでしょうか。	4K・8K対応とします。
21	要求水準書 (案)	85	第3	6	(20)	避雷設備	【要求水準書(案) P85 6電気設備(20)避雷設備】に記載のある「新基準で全面的に更新すること、接地極は既設同等で更新」に関し、以下2点をご教示頂けますでしょうか。 ①旧JISから新JISの施工は実質不可能であり、旧JISで突針のみの更新とすることで宜しいでしょうか。 ②接地極の更新は実質不可能であり、接地極は既設流用とすることで宜しいでしょうか。	①新JISへの施工が難しい場合は、突針及び支持柱の更新でも可とします。 ②接地極は、接地抵抗を測定し、問題がないと判断した場合は、既存流用も可とします。そうでない場合は、新設を検討することとします。 また、要求水準書も変更いたします。
22	要求水準書 (案)	85	第3	6	(21)イ	屋外電灯設備	【要求水準書(案) P85 86 6電気設備(21)外構 イ屋外電灯設備】にて、「災害時対応として、駐車場の街路灯は非常用発電機電源での点灯が可能となるようにすると共に、仮設発電機からの電源供給も可能となるようにする」とありますが、第2、第3駐車場は、それぞれ単独で低圧受電のため、非常用発電機電源での点灯は行わないものと考えて宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	意見・要望等の内容	回答
23	要求水準書 (案)	91	第3	7	(1)ア	空調機器設備	【要求水準書(案) P91 7空調設備(1) 空調設備 ア 空調機器設備】にて、HPC-6の設置場所は「6F機械室」と記述されておりますが、正しくは、「B1F機械室」との理解で宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。要求水準書を修正します。
24	要求水準書 (案)	96	第3	7	(1)イ	ダクト設備	【要求水準書(案) P96 7空調設備(1) 空調設備 イ ダクト設備】について、各機械室のダクトのFVDはFD+VDに更新すると記載がありますが、SFVD、PFVD、SVDも更新対象と考えて宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。
25	要求水準書 (案)	99	第3	7	(1)ウ	空調用配管設備	【要求水準書(案) P99 7空調設備(1) 空調設備 ウ 空調配管設備】について、冷却水管を継続利用するとありますが、配管に保温を施すものと考えて宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。要求水準書を修正します。
26	要求水準書 (案)	103	第3	7	(3)ア	排煙機器設備	【要求水準書(案) P103 7空調設備(3) 排煙設備 ア排煙機器】について、SMF-5の設置場所は「6F展示機械室」と記述されておりますが、正しくは、「1F機械室」との理解で宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。要求水準書を修正します。
27	要求水準書 (案)	104	第3	7	(4)ア	自動制御設備・中央監視装置	【要求水準書(案) P104 7空調設備(4) 自動制御・中央監視設備】にて、HEX-1の制御は全面撤去と記載されておりますが、【P89 7空調設備(1)空調機器設備】ではHEX-1は継続利用と記載されております。このため、HEX-1の制御は既存同等で更新と考えて宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。
28	要求水準書 (案)	116	第3	8	(2)ア	給湯機器設備	【要求水準書(案) P116 8給排水衛生(2) 給湯 ア 給湯機器】について、GH-3の設置場所が1F係員室とありますが、図面に記載がなく、設置場所、用途をご教示頂けませんでしょうか。	GH-3のガス湯沸器の設置場所1F係員室は、5F厨房内に変更。よって、GH-3は更新ではなく撤去となりますが、提案による利用を検討する場合は適宜検討してください。 要求水準書を修正します。
29	要求水準書 (案)	153	第5	2	(1)	業務の範囲	要求水準書(案) P153の「2業務実施に係る条件等(1)業務の範囲」に記載のある「劇場用椅子保守点検業務」につきまして、P154「3維持管理業務に係る要求水準」以降に、具体的な要求水準の記載がありませんが、貴市として想定される業務内容がございましたら、ご教示ください。	現在、維持管理としては行っていないため、お示しできる仕様はありません。
30	要求水準書 (案)	166	第5		(4) エ(7)	共通	要求水準書(案) P166にて「「エ 要求水準」を満たす業務実施が可能な範囲で、機械警備の導入などについて事業者からの提案を認める」とありますが、仮に機械警備を導入が認められた場合は夜間無人と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。
31	その他					一人当たりの換気量について	一人当たりの換気量は既存同等としてよろしいでしょうか。また、一人当たり換気量の基準をご教示ください(30CMH/人等)。	一人当たりの換気量は原則として30CMH/人として下さい。但し、空調騒音の影響を多角的に検討してください。
32	その他					改修工事の提案価格審査について	改修工事の提案価格審査につきましては、改修計画や既存施設の現況との整合性を図れているか等、提案価格の根拠も含めてご評価頂けるとの理解で宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。
33	その他					VE/CD提案について	令和3年11月12日付「実施方針・要求水準書(案)に関する質問及び意見への回答」No91からVE/CD提案は可能と理解しております。このVE/CD提案につきましては、「VE/CDによるコスト低減効果(定量評価)」に加え、「VE/CDの提案内容評価(定性評価)」の観点からも、審査頂けるとの理解で宜しいでしょうか。	入札公告時に示します。
34	その他					対話の機会について	改修計画・コストの提案検討に関しましては、今回および令和4年7月中旬予定の競争的対話だけでは、十分に与条件を確認できないことが想定されますので、入札書及び提案書の受付までは、提案参加グループの申込制にて、随時、貴市と対話させて頂ける機会を設けて頂けませんでしょうか。	ご意見として承ります。

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	意見・要望等の内容	回答
35	その他					指定管理者との対話の機会について	運営業務を担う指定管理者と維持管理を担う事業者が共存する特徴を有する本事業においては、例えば業務区分の詳細等、両者が互いに齟齬無く共通認識を有し、密に連携することが重要であると考えます。 このため、提案段階で指定管理者との対話・意見交換の場を別途設定いただくことを検討頂けます様、お願いいたします。 なお、前述の通り、指定管理者との対話は、維持管理と運営の業務区分詳細等、本事業の建付け・リスク分担の考え方にも関連する内容が想定されます。このため、対話結果を公式の内容として扱うべく、指定管理者との対話は、貴市の立会いの下で実施頂けます様、お願いいたします。	ご意見として承ります。
36	その他					利用者利便施設の提案について	令和3年11月12日付「実施方針及び要求水準書（案）に関する質問及び意見への回答」No4の質問と重複しますが、以下①～③の懸念を踏まえまして、利用者利便施設の任意提案を公募条件から除くことを、再度ご検討頂けませんでしょうか。 ①運営業務を事業者・指定管理者の両方が担うことになり、日々のホール運営に影響を与えないようにする必要があるため。 ②事業者と指定管理者との業務調整が煩雑になるため。 ③運営提案に利用可能なスペースが限定されるため。	ご意見として承りますが、利用者利便施設の提案は必須ではありません。
37	その他					提案期間について	入札及び提案書の受付期限の延長可否について、現時点での検討状況・見通しをご教示頂けませんでしょうか。	詳細については入札公告時に示しますが、提案期間は6ヵ月程度を予定しています。
38	その他					LCC削減提案について	光熱水費等の事業者負担にならない費用も含め、トータルコスト削減が可能となる場合は評価対象として頂けませんでしょうか。	詳細については入札公告時に示しますが、LCC削減提案を設ける予定です。
39	その他					小破修繕について	維持管理期間中の修繕につきまして、以下の認識で宜しいでしょうか。 ①改修部分で修繕が生じた場合は、事業者の負担で実施するものとし、原則、一部の舞台機器等を除き、事業期間中の交換などの修繕（小破修繕等は除く）は発生しないものとする。 ②改修工事の範囲外であっても、小破修繕の想定事業費は入札公告時に示すこととする。（想定事業費を超えた場合は実費精算としていただけるのでしょうか） 上記以外は、協議事項とする。	①について、お見込みのとおりです。 ②について、お見込みのとおりです。 小破修繕費用として事業者に負担していただく年間上限金額を入札公告時に示します。
40	その他					樹木等剪定管理業務の仕様について	樹木等剪定管理業務につきまして、年度毎におけるある程度具体的な仕様（例：過去における実績など）をご提示いただけませんかでしょうか。	入札公告時に資料として開示します。