

八王子駅南口集いの拠点整備・運営事業  
第1回競争的対話の記録

実施日 令和4年8月16日(火)、8月17日(水)  
実施場所 八王子市役所

No.	資料名	ページ	項目番号	項目名	議題	市からの回答
1	資料Ⅱ 業務要求水準書	18	Ⅱ.4.(4)④	官民会議体への参画	市の担当者の参加を必要とする会議体を提案する予定であるが、その場合には積極的に参加頂けるという理解でよいか。	提案に基づいて参加する方向である。
2	資料Ⅱ 業務要求水準書	32	Ⅳ.4.(2)③	下水道	業務要求水準書では『『雨水流出抑制施設』を設計する時の降雨強度は60mm/hとすること。』となっている。下水道管理者と協議して、降雨をある程度放流することができるかと認識しているが、ある程度の放流が可能となった場合には調整池の許容放流量が認められるのか。もし認められる場合はどの程度となるのか。	下水道管理者と協議を行った結果、下水道管は道路部分の雨水排水のみを見込んでいるため、敷地内からの雨水放流は認められない。
3	資料Ⅱ 業務要求水準書	32	Ⅳ.4.(2)③ ア(ア)	下水道	業務要求水準書では『『雨水流出抑制施設』を設計する時の降雨強度は60mm/hとすること。』となっているが、協議によっては降雨強度を50mm/hとする可能性もあるとある。50mm/hとする場合の緩和要件は何か。	緩和要件は、公共下水に接続可能な場合のみであり、この区域は宅内浸透区域であるため、降雨強度60mm/hを確保した貯留・浸透とする。
4	資料Ⅱ 業務要求水準書	32	Ⅳ.4.(2)③ ア(ア)	下水道	敷地内での雨水処理が求められる範囲について、飛び地となっている用地Gは対象外と考えてよいか。	用地Gも他の用地と同様の雨水排水処理が必要である。
5	資料Ⅱ 業務要求水準書	34	Ⅳ.4.(3)③ ア(エ)		活動展示室が200㎡を超える場合には、建築基準法・消防法上の「講堂」もしくは「集会室」に相当すると考えてよいか。	活動展示室の位置付けとしては、博物館法第2条に規定する博物館として登録された施設と整理しているため、建築基準法上の用途は、博物館と考えている。
6	資料Ⅱ 業務要求水準書	35	Ⅳ.4.(3)③ イ(ア)		芝生広場を4,000㎡整備することが求められているが、植栽には一定の維持管理が必要と考える。オーバーシードとして常緑を保つことが要求水準となるか。養生部分を期間を分けて行うことでもよいか。	芝生広場の4,000㎡は通年にわたって緑を提供したい。公園によっては全面閉鎖して養生を行うケースもあり、運営上の観点からどのように養生を行うかはPFI事業者から提案いただきたい。なお、芝生広場については全面天然芝を用いていただきたい。

No.	資料名	ページ	項目番号	項目名	議題	市からの回答
7	資料Ⅱ 業務要求水準書	36	IV. 4. (2)④イ(カ)	建物の事業者提案余地について	事業者提案余地の要求面積300㎡について、既に要求されている諸室の機能(機械室等)を補完するために面積を活用することは可能か。	事業者提案余地は、業務要求水準書において「PFI事業者の提案する運営や八王子のシンボルとしてより魅力ある施設整備を実現するための提案を求める」こと、また「憩いライブラリ及び交流スペースの役割・魅力・機能等を向上させるもの」としており、これらにつながることを考慮した提案を期待している。
8	資料Ⅱ 業務要求水準書	90	V.5. (3)	選書業務(開館後を含む)	選書に関しては、要求水準では業務外と理解しているが、提案を求めている意図を確認したい。	業務要求水準書「V.5. (3)」において選書はPFI事業者の業務として求めており、市とPFI事業者の役割分担を参照してもらいたい。なお、業務要求水準書別添資料No.8「八王子市図書館資料収集要綱」に基づく選書を期待している。
9	資料Ⅱ 業務要求水準書	90	V.5. (3)	選書業務(開館後を含む)	選書のしくみについてどのように考えているか。	選書についてはMARC等の指定はあるものの、購入する資料の購入先は事業者の提案を妨げるものではなく、蔵書管理計画及び年間資料収集計画に従って提案していただきたい。なお、本事業のサービス対価には書籍の発注費も積算している。
10	資料Ⅱ 業務要求水準書	111	VI. 4. (2)⑩カ	植栽	植栽管理や清掃等の維持管理業務の具体的な頻度や手法は、仕様発注ではなく性能発注に基づく市の事業とみなし、グループの持つオリジナル管理手法や利用状況を常に見極めながらの管理水準の設定内容で提案するというだけでよいか。	本事業では樹木管理、草刈り作業の式について、業務要求水準書別添資料No.53「みんなの公園の維持管理基準」とあわせて仕様を挙げているが、業務要求水準としている仕様を充足する限りにおいて差し支えない。
11	資料Ⅱ 業務要求水準書別添資料1 各室諸元表	7		収蔵庫④(収蔵展示室)	収蔵エリアの合計値は現在公表されている内容で変更はないか。	収蔵庫④を「430㎡」としているがこの記載を削除する。  ※令和4年8月19日に別添資料No.1「各室諸元表」を一部修正し公表した。
12	資料Ⅱ 業務要求水準書別添資料1 各室諸元表	9		郷土ラボ・レファレンス機能	レファレンスには「学芸員室・収蔵庫と行き来がしやすい配置とする」ことや「体験展示室やキッズコーナーと離し、学芸員室に隣接した配置が望ましい」ことが求められているが、バックヤード動線との連携は必要か。	レファレンスでは、利用者が歴史資料を閲覧するため、収蔵庫に保管されている資料をレファレンスに移動する。このため、バックヤードと隣接するエリアにあるのが望ましいが、提案いただいている諸室の配置は可能と考えている。  ※令和4年8月19日に別添資料No.1「各室諸元表」を一部修正し公表した。

No.	資料名	ページ	項目番号	項目名	議題	市からの回答
13	資料Ⅱ 業務要求水準書 別添資料1 各室諸元表	9		体験展示室 機能(付属倉庫共)	「常設展示室に隣接、キッズコーナー隣接が望ましい。」とあるが、隣接は必須か。	体験展示室は常設展示室と近接し、キッズコーナーと隣接が望ましい。  ※令和4年8月19日に別添資料No.1「各室諸元表」を一部修正し公表した。
14	資料Ⅱ 業務要求水準書 別添資料1 各室諸元表	17		収蔵庫④(収蔵展示室)	収蔵エリア全体の面積は715㎡となっているが、収蔵庫①～④とトラックヤード・荷解室をすべて含めると容積上かなり厳しいと認識している。この場合、移転対象資料の量を減らすなどの協議も可能か。	収蔵エリアの面積として記載している「715㎡」は、収蔵庫①～④と収蔵庫前室の合計値と想定しており、トラックヤード及び荷解室は「715㎡」に含まない。  ※令和4年8月19日に別添資料No.1「各室諸元表」を一部修正し公表した。
15	資料Ⅱ 業務要求水準書 別添資料1 各室諸元表				エアタイトケースを指定された数で配置すると、動線の確保や見やすさ等を考慮すると数量が多いと考えられ、指定の数量は目安と考えてよいか。	造作物としてのエアタイトケースの数量は目安であり、設置数や寸法は面積等を考慮の上で市と協議していただくことを想定している。
16	資料Ⅱ 業務要求水準書 別添資料1 各室諸元表				配置移転資料の容積を収納するための、スチール棚スノコ棚等の什器レイアウトを検討していますが、必要な数の什器が入りきらないと想定され、収納できない資料が出ることから、必要な資料の移転のみには可能か。	各室諸元表の収蔵庫面積及び別添の移転対象資料を修正し公表する予定である。明示した収蔵庫面積に移転資料が収まらない場合は、PFI事業者と移転対象資料の数量変更を検討する。  ※令和4年8月19日に別添資料No.1「各室諸元表」を一部修正し公表した。
17	資料Ⅱ 業務要求水準書 別添資料1 各室諸元表				移転対象資料の容積以外に新規資料および特別展示の借用資料の容積の想定はあるか。	事業開始後に収集する新規資料の容積としては移転対象資料全体の約3～4割を想定している。借用資料について具体的な数量を正確に想定することは困難であるものの、少ない場合は数点、多い場合は10点程度を想定している。
18	資料Ⅱ 業務要求水準書 別添資料1 各室諸元表				活動展示室の要求水準を420㎡とすると、木造舞台を設置した場合に狭いような懸念があるが、面積検討の経緯を確認したい。	各室諸元表に記載した面積を想定しているが、要求水準書を満たす限り、面積を上下することを妨げるものではなく、客席が足りない部分は外部も有効に使う等の対応も差し支えない。
19	資料Ⅱ 業務要求水準書 添付資料19 減免の考え方について				駐車場等における減免の考え方をご教示いただきたい。	事業を実施する上で重要な要素であり、本市における検討を整理し、考え方を示したい。

No.	資料名	ページ	項目番号	項目名	議題	市からの回答
20	資料V 優先交渉権者決定基準				附帯事業に60点、任意事業に80点が配点されている理由をご教示いただきたい。	本市がこれまで基本計画等を通して実現したい内容と、PFI事業者の強みを掛け合わせてよりよい事業を提供するために、事業者独自の技術やノウハウが発揮されるような提案を評価するために附帯事業と任意事業を加点項目として配点している。
21	募集要項等に関する質問回答		No.4		開館時期が令和8年度となる中で、仮に秋頃の開館を想定すると、建物の枯らしに二夏を要すると考えている。仮に、枯らしの結果、収蔵庫内の化学物質等が移転収蔵に適さない数値となった場合、令和8年秋の開館以降、当該数値が好転してから収蔵品を収蔵庫に移転してもよいか。	はじめに、本市では国宝・重要文化財を所蔵していません。基本的に資料は二夏経過後に保管することになっていますが、開館時期は令和8年度中を想定していることから、保存環境の影響を受けにくい資料から先行して移転収蔵していただきたい。 開館以降に移転収蔵する必要が生じた場合は、枯らしの具体的な状況の判断も踏まえて協議により移転時期を検討したい。
22	募集要項等に関する質問回答		No.229		「延べ床面積は8,000㎡を確保するもの」との要求水準について、全体の延床面積を8,000㎡より下回る提案とすることは可能か。	各室の活動等から想定面積を積算した上で8,000㎡の延床面積を算出しているため、延床面積を縮小する提案については認容することは難しい。
23	募集要項等に関する質問回答		No.286		購入図書の平均単価が1,490円程度(装備費、消費税を含まない)とされているが、事業者の選書コンセプトに基づき平均単価を提案してよいか。	サービス対価の上限額の枠内で、業務要求水準を充足する限りにおいて差し支えない。
24	募集要項等に関する質問回答		No.419、No.428		募集要項等に関する質問回答No.419では、「隣接」は、廊下を挟まないことを想定しているとある一方、No.428の前提として、収蔵庫前室は荷解き室に隣接するとある。運用上、準備室が廊下をはさんでいれば支障ないと思うが、廊下を挟むことは要求水準未達となるのか。	PFI事業者の提案を踏まえ、協議により提案が合理的で要求水準を充足できることが確認できれば提案を採用することを妨げない。  ※令和4年8月24日に募集要項等に対する質問回答No.419及びNo.428を修正し公表した。また、別添資料No.1「各室諸元表」を一部修正し公表した。
25	募集要項等に関する質問回答		No.510		市内の様々な企業団体と協議を進める中で、関心表明書を提案書に添付する際、関心表明書を提出する事業者名も明らかにしてはいけないのか。	市内企業等からの関心表明書は、提出者名を含め提案書の添付資料として提出することを妨げるものではない。 ただし、提案書の本文中では、関心表明書を提出した特定の企業名、個人名等は明らかとならないようにしていただきたい。

No.	資料名	ページ	項目番号	項目名	議題	市からの回答
26	募集要項等に関する質問 回答		No.571		設計段階からSPC管理に必要なコストが発生しますが、それを計上することは問題ないという理解でよいか。	差し支えない。募集要項等に関する質問回答No.571で回答しているとおり、特別目的会社の設立費用、開業までの法務・財務アドバイザーを含む特別目的会社の運営費はサービス対価Cとして積算している。
27	募集要項等に関する質問 回答		No.584		質疑回答で「補助額は補助対象額×1/2となります」とあるが、補助額は「施設整備費の1/2に対する国の補助」という意味で、サービス対価Aとしては「(①+②+③+④+⑤+⑥)×90%(⑤、⑥は上限30億)」という理解でよいか。	募集要項等に関する質問回答No.584で回答したとおりであり、御認識のとおりである。
28	募集要項等に関する質問 回答		No.584		サービス対価の算定方法について、サービス対価Aに関する「補助対象分」、「補助額」、「補助対象額」の定義を確認したい。	サービス対価Aの⑤及び⑥の施設整備費それぞれ上限額が30億円である。 「補助対象分」及び「補助対象額」は「(①+②+③+④+⑤)×90%(千円未満切り捨て)」である。 「補助額」は「施設整備費の1/2に対する国の補助」である。
29	募集要項等に関する質問 回答		No.627		本事業の予算を決定したのは令和3年秋頃となっていたかと思われるが、物価等の実勢価格が高くなっており、建設業務のサービス対価の改定について相応の配慮をいただきたい。	本事業の提案価格の上限として示した額は、募集要項を一部修正して公表した令和4年6月27日時点における物価等の積算に基づいている。 現在、建設業務のサービス対価の改定に関しては指標や基準日等も含め、合理的な基準を設定する方向で検討を進めている。
30	募集要項等に関する質問 回答		No.627		令和4年7月25日に公表された募集要項では、補正予算として約4億円がサービス対価の上限額に追加されており、当該追加額はZEB Readyを要求水準に盛り込んだ結果と認識していた。サービス対価の上限額の追加は、物価上昇も加味されているのか。	本事業の提案価格の上限として示した額は、募集要項を一部修正して公表した令和4年6月27日時点における積算に基づいている。 物価上昇分についても、環境への対応と併せて調整いただきたいと考えている。
31	募集要項等に関する質問 回答		No.627		物価変動に伴う建設業務の対価の改定方法について、本事業では提案提出日から事業契約締結日まで5か月あることから、当該5か月間の物価上昇も対象としてもらい、指標の比較期間の始期を提案書提出日としてもらいたい。	物価変動に伴う建設業務の対価の改定方法は、現在市において検討中であり、方針が固まり次第公表する。

No.	資料名	ページ	項目番号	項目名	議題	市からの回答
32					木造舞台の設計・工事監理費、組立施工費及び運搬費については、要領、仕様等が不明のため、見積算出及び市より受領した参考見積の精査がでない。市にて金額を設定して頂くか、概算見積の上、応募するため、設計完了後の見積において、概算見積からの増減を精算いただきたい。	現在、新しい見積を手配する方向で進めており、出来次第、公表する予定である。
33					体験展示室は養蚕体験も想定しており、IPMの観点で常設展示室と隣接ではなく、近傍としてよいか。	蚕の取扱いについては、常時体験展示室に配置するのではなく、イベント時にのみ養蚕体験を行うことで、業務要求水準書を修正する予定である。  ※令和4年8月19日業務要求水準書を一部修正公表した。なお、イベント時に行う養蚕体験は、体験展示室だけでなく、他の場所にて行うことを妨げないものとした。
34					都用地の地積測量図や整備範囲の境界線CADデータがあれば提示いただきたい。	旧都用地のCADデータは保有していないため、提示することはできない。
35					駐車場出入口の位置について確認したい。	募集要項等に関する質問回答No.234で示しているが、現時点で、本市と警視庁の協議においては、入口・出口を一体とし、とちの木通り沿いに1ヶ所設けることと指導されている。
36					維持管理業務に必要な資機材置き場や作業員の詰所などを含んだバックヤードが業務遂行上必要になるが、その部分の占有料等は発生しないという理解で間違いはないか。	本事業では必要な資機材の保管場所を業務要求水準として求めている。資機材の保管場所とあわせて、詰所については維持管理業務に必要であれば当該部分に対し占有料を賦課しないものと想定している。
37					本事業は地域の市民のニーズをどのように反映させるかがポイントと認識している。市として地域のニーズをどのように把握しているか。	「八王子駅南口集いの拠点整備基本計画」は市民の意見聴取、パブリックコメント、ワークショップ等を踏まえ策定してきた。今後も、市民の機運を高め、活躍していただく場づくりも含めて取り組みたい。
38					活動展示室で静穏性あるいは暗転が求められていることについて、半屋外とする考え方についても確認したい。	活動展示室は木造舞台の風化・劣化等の対策として原則屋内を想定している。ただし、風化・劣化等の懸念を払拭できるのであれば、半屋外の提案を妨げるものではない。

No.	資料名	ページ	項目番号	項目名	議題	市からの回答
39					市からの説明で、収蔵庫が430㎡から715㎡となったと聞いたが、設計の観点から追加部分が収まるか懸念がある。	各室諸元表において、収蔵庫④の430㎡の指定は削除する。 収蔵庫④の面積を指定せず、収蔵庫①～④と収蔵庫前室の合計で715㎡と考えている。トラックヤードと荷解室は715㎡には含まず、適宜面積を確保いただきたい。  ※令和4年8月19日に別添資料No.1「各室諸元表」を一部修正し公表した。
40					木造舞台の維持管理にかかる年間総費用の見込みはどの程度であるのか。	木造舞台には電気仕掛け等の可動部はないため、通常の清掃をきちんと行っていれば、大きな修繕などの維持管理費用が発生することはないと考えている。
41					みんなの公園にある倉庫について、イベント備品の収納や防災備品の収納を行うとある。一方、公園管理の草刈などの機械の倉庫は記載がないが、必要な施設と考えてよいか。	イベント備品、防災備品及び、公園で使用する資器材の収納は屋外倉庫を想定している。それ以外に事業者で必要と考えるものがあれば提案を妨げない。
42					芝生広場について、自然にクローバーが生える場合には植生が自然遊びに貢献することも考えられるが、美しい芝生の維持管理はどこまで条件が厳しいのか。	芝生広場は、オーバーシードをすることを想定しているが、管理について良好な状態になる提案を期待している。なお、業務要求水準で求める4,000㎡を超えて芝生を提案する場合、超過した部分については、何らかのグランドカバーでも可能と考えている。
43					サクラ等の既存樹の活用方法に制限はあるのか。	ベンチや看板などへの使用を認めている。ただし、販売などについては、公有財産という点から現時点では許可できないと考えている。なお、自主事業での活用の提案は否定しない。
44					落ち葉の堆肥化について市内での事例・実績があるか。	落ち葉の堆肥化については、公園内に限定して使用している事例がある。木材チップについては、足湯給湯で活用しているが、供給に需要が追いついていない現状もある。新たな活用のしくみの提案があった場合には、都度協議したい。

No.	資料名	ページ	項目番号	項目名	議題	市からの回答
45					「おはなしの部屋」も暗転せず、周囲から見える構造とすることは可能か。	子どもたちがおはなし会や読み聞かせに集中できるような機能が満たされる、あるいは、それ以上の効果が期待できるのであれば、新たな提案は妨げない。提案を期待すべく各室諸元表を修正する。  ※令和4年8月24日に別添資料No.1「各室諸元表」及びNo.5「什器備品リスト」を一部修正し公表した。
46					大屋根広場は更衣室・控室があれば有料貸出可能となると考えられるが、現在のスペックでは有料貸出を考えると難しい。この点どうお考えか。	更衣室・控室等の附属設備の設置は業務要求水準として求めない。 大屋根広場の使用料については個人・グループが一般利用の場合は無料であるが、特定の者が独占的に一定時間占有して利用する場合に有料貸出の対象となることを想定している。
47					市のデジタル田園都市構想やDXへの取組みを踏まえ、集いの拠点におけるDX化に関しどうお考えか。	DX化の推進や環境配慮は、本市の将来の施策展開の上で大きなテーマであり、本事業の推進にあたって当然念頭にあり、提案を期待したい。
48					シェアサイクルについてPFI事業者は対応しなくてよいのか。	業務要求水準書の記載にあるとおり、区画だけ確保いただければよく、対応は不要である。
49					什器・備品について、建物と一体のものとしてでないものの判断は事業者で行ってよいのか。また、どの什器・備品をリースの対象とするかは事業者で判断してよいのか。	什器・備品は固定されているものは建物と一体であり、固定されていないものは一体ではないと考えている。どの什器・備品をリース対象とするかは事業者提案の判断として差し支えない。
50					警備の夜間巡回について、宿直が条件化されていないことから、夜間は機械警備とすることで問題ないか。	歴史・郷土ミュージアムは基本的に機械警備で問題ないが、外部からの国宝・重要文化財等の借用にあたっては、貸与者により警備条件が提示される可能性があるため、夜間も含め24時間有人警備の対応を行うかどうかは、借用展示の都度協議したい。
51					ハチオウジゾウの寄贈が想定される一方で、常設展示においても環境再現展示など規模の大きな展示が想定される。この場合、展示スペースにおける優先順位付けを行って提案してよいのか。	ハチオウジゾウの展示について、業務要求水準書や各室諸元表及び什器備品リストを修正し、公表する。  ※令和4年8月24日に業務要求水準書及び別添資料No.1「各室諸元表」を一部修正し公表した。また、別添資料No.82「歴史・郷土ミュージアムにおけるハチオウジゾウ化石の展示について」を追加した。

No.	資料名	ページ	項目番号	項目名	議題	市からの回答
52					展示は固定的な要素が多い中で、コンテンツにおいて可変性を提案してよいか。	常設展示室については、映像表現も含めて固定展示に加えて可変性のある展示手法に関する提案を期待している。