

滋賀県希望が丘文化公園活性化事業 実施方針等に関する意見への回答

※意見は、原文を変えずに掲載しています。
(ただし、頁番号や項目名等の明らかな誤記は修正しています。)

令和8年2月19日

滋賀県

■実施方針に関する意見への回答

No.	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	意見および提案の内容	意見および提案への回答
1	4	第1	1	(10)	オ 運営業務	運営業務における食事提供業務ですが、青年の城の食事提供は本事業の範囲外として頂きたいです。	原案のとおりとします。
2	4	第1	1	(13)	ア 県が支払うサービス購入料	設計業務のサービス購入料について、業務期間が長期に及ぶため、基本設計・実施設計等の完了時点ごとに出来高に応じてお支払いいただく取扱いをご検討いただけないでしょうか。	設計業務については施設ごとの業務完了時に一括で支払うこととします。ただし、基本設計・実施設計等の業務段階に応じた支払いは想定しておりません。詳細は入札説明書等に示してまいります。
3	12	第2	4	(2)	ウ (イ) 入札参加者の資格要件(業種別)	「(イ)建設業務に当たる者 (C)」について滋賀県における公共工事の県内建設会社への発注に対する基本的な考え方、「地域建設産業の育成と活性化」および「安全・安心な地域社会の維持」を目的しておられる観点から県内本社企業における参加要件を主観点数を含めた総合点評価で且つその公平性を保つ為に総合点1200点程度を基準とすることで県内一号業者の過半数の参加が可能となり、県の県内建設会社への発注に対する基本的な考え方に準拠いたします。	実施方針に関する質問への回答No. 22の回答をご参照ください。
4	12	第2	4	(2)	ウ (イ) 入札参加者の資格要件(業種別)	建設業法第27条の23第1項に規定する経営事項審査を受けており、その審査結果(参加資格確認基準日において有効であり、かつ、最新ののものに限る。)における建築一式工事に係る総合評定値が1,300点以上であることとありますが、広く県内企業の参加を促すためにも点数を見直し、多くの県内企業の参加を可能にすることで県内経済の活性化にも寄与すると考えますがいかがでしょうか。	実施方針に関する質問への回答No. 22の回答をご参照ください。
5	13	第2	4	(2)	ウ (オ) 維持管理業務に当たる者	参加資格要件(業種別)において、設計・建設・工事監理では公共施設の実績が求められている一方、維持管理業務では公共施設の実績要件が明示されていません。公共施設として安全・安心なサービス提供を安定的に推進する観点から、維持管理業務についても公共施設の実績を参加資格要件として設定することをご検討いただけないでしょうか。	公共施設や民間施設のの違いによる施設特性よりも、宿泊施設、スポーツ施設、公園といった各機能特性を理解し、豊富な維持管理ノウハウを有する事業者の参加を期待しているため、原案のとおりとします。
6	13	第2	4	(2)	ウ (オ) 維持管理業務に当たる者	入札参加者の参加資格要件(業種別)ですが、「設計業務」「建設業務(建築)(造園)」「工事監理業務」では公共施設の実績を求められている為、「維持管理業務」においても同様に公共施設の実績を参加資格要件とする事で、本事業を安定的に推進できると考えます。	実施方針に関する意見への回答No. 5の回答をご参照ください。
7	13	第2	4	(2)	ウ 入札参加者の参加資格要件(業種別)	設計・建設・工事監理業務において公共施設の実績を重視し参加要件に加えているため、同様に維持管理・運営においても公共施設の実績を要件に加える方が適切ではないでしょうか。	実施方針に関する意見への回答No. 5の回答をご参照ください。
8	13	第2	4	(2)	ウ (オ)	入札参加者の参加資格要件において、維持管理業務においても公共施設の実績を参加資格要件とすることが他の業務との関係上必要と考えます。	実施方針に関する意見への回答No. 5の回答をご参照ください。
9	13	第2	4	(2)	ウ (カ) 運営業務に当たる者	入札参加者の参加資格要件(業種別)ですが、「設計業務」「建設業務(建築)(造園)」「工事監理業務」では公共施設の実績を求められている為、「運営業務」においても同様に公共施設の実績を参加資格要件とする事で、本事業を安定的に推進できると考えます。	公共施設や民間施設のの違いによる施設特性よりも、宿泊施設、スポーツ施設、公園といった各機能特性を理解し、豊富な運営ノウハウを有する事業者の参加を期待しているため、原案のとおりとします。

No.	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	意見および提案の内容	意見および提案への回答
10	13	第2	4	(2)	ウ(カ) 運営業務に当たる者	民間収益施設と公共施設では運営者に求められる資質が異なると考えます。公的サービスとしての利用者対応・安全管理等の適切な水準を担保する観点から、運営業務についても公共施設の運営実績を参加資格要件として設定することをご検討いただけないでしょうか。	実施方針に関する意見への回答No. 9の回答をご参照ください。
11	13	第2	4	(2)	ウ(カ)	入札参加者の参加資格要件において、運営業務においても公共施設の実績を参加資格要件とすることが他の業務との関係上必要と考えます。	実施方針に関する意見への回答No. 9の回答をご参照ください。
12	26	別紙1	■共通		不可抗力リスク	県が主にリスクを負担するが一定の金額・割合までは選定事業者の負担となる、とありますが負担の数字により維持管理運営業務の継続が困難になるかもしれない、事業者の負担をゼロに近い数字でお示し頂きたい。	ご意見として承ります。詳細は入札説明書等に示してまいります。
13	26	別紙1	■共通		不可抗力リスク	県が主にリスクを負担するが一定の金額・割合までは選定事業者の負担となる、とありますが負担の数字により維持管理運営業務の継続が困難になるかもしれない、事業者の負担をゼロに近い数字でお示し頂きたい。	ご意見として承ります。詳細は入札説明書等に示してまいります。
14	26	別紙1	■共通		不可抗力リスク	県が主にリスクを負担するが一定の金額・割合までは選定事業者の負担となる、とありますが負担の数字により維持管理運営業務の継続が困難になるかもしれない、事業者の負担をゼロに近い数字でお示し頂きたい。	ご意見として承ります。詳細は入札説明書等に示してまいります。
15	26	別紙1	■共通		物価変動リスク	物価スライドに適応する指数について、人件費においては「最低賃金」を採用していただきたい。	ご意見として承ります。詳細は入札説明書等に示してまいります。
16	27	別紙1	■維持管理・運営段階		施設損傷リスク	県の事由以外の施設の損傷に関するものは事業者負担とのことだが、利用者またはそれ以外の者による破壊行為や不法投棄等については、県との協議としていただきたい。	ご意見として承ります。詳細は入札説明書等に示してまいります。
17	29	別紙1			■開業準備の対価	人件費等の高騰に対して過度な安全率を計算して積算すると事業予算内に収められない可能性が高い為、施設整備の対価の考え方と同様に1.5%を超える物価変動の際に申し入れを行えるように変更願います。	ご意見として承ります。詳細は入札説明書等に示してまいります。
18	30	別紙1			■維持管理・運営費の対価	人件費等の高騰に対して過度な安全率を計算して積算すると事業予算内に収められない可能性が高い為、施設整備の対価の考え方と同様に1.5%を超える物価変動の際に申し入れを行えるように変更願います。	ご意見として承ります。詳細は入札説明書等に示してまいります。

■要求水準書（案）に関する意見への回答

No.	資料名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	意見及び提案の内容	意見及び提案への回答
1	要求水準書（案）	2	第1	4		性能規定	要求水準の規定を定めるにあたり、引渡し時点で基準を満たしていないものについては、基準不適合として県による機能回復を要望します。	ご意見として承ります。
2	要求水準書（案）	8	第1	10	(2)	工. 維持管理・運営業務の引継ぎ	事業者が用いた業務計画書（マニュアル等を含む）の資料を提供することとありますが、現管理者にも同様の要件（現管理者は次期事業者に対し、事業者が用いた業務計画書（マニュアル等を含む）の資料を提供すること）を設けてください。	現指定管理者の業務仕様書に次期事業者への業務の引き継ぎのための資料作成や協議等を求める内容を記載しています。
3	要求水準書（案）	14	第2	2	(2)	(ア) 概要 a.	設定されているキャンプサイト候補地の立地条件（眺望・景観や造成の費用対効果）を踏まえると、稼働率に懸念があります。獣害（クマ）対策や一般利用の促進の観点から、キャンプサイトに代えて一定のニーズが見込めるトレーラーハウス等の宿泊機能に置き換える提案も可能としていただけないでしょうか。なお、地方自治体がトレーラーハウスを購入して公共の宿泊施設として設置する事例もございます。	キャンプサイトについて、テントに代えて一部を公共施設としてトレーラーハウス等に置き換え、キャンプサイトの定員に含める提案も可能とします。なお、当該施設設置に伴う事業費の増額は行いません。詳細は入札説明書等に示します。
4	要求水準書（案）	14	第2	2	(2)	(イ) a. キャンプサイトについて	キャンプサイトの定員400名は目安として扱い、実際の人数設定やサイト形態については、設計・運営一体での計画に応じて柔軟に提案できる取扱いとしていただけませんか。	定員400名以上は必須とします。人数設定の考え方については、要求水準書（案）に関する質問への回答No. 24に示すとおりです。サイト形態については、ご意見として承ります。
5	要求水準書（案）	14	第2	2	(1)	(ア) 概要	新設の駐車場利用者は宿泊者に限定とありますが西駐車場に停めスポーツ施設を利用した後に宿泊する方にとって不便だと思われ、事前許可があれば通行できるルールは難しいでしょうか。	公園内の歩行者や自転車の安全確保のため、原則として新設駐車場から西駐車場の車両の通行は想定しておりません。ただし、閉園時間後等安全確保ができる場合は県と協議により可能とします。
6	要求水準書（案）	15	第2	2	(2)	イ 多目的広場のリニューアル (イ) a.	大型遊具等の設置場所については、多目的広場に限定するのはなく、事業者の提案によることとしていただけませんか。	原案のとおりとします。
7	要求水準書（案）	16	第2	2	(3)	ア 駐車場システムの導入	管理対象施設となっている南駐車場について、現在の利用状況が少ないこと及び駐車場の立地場所が分かりにくいを踏まえ、費用対効果の観点から駐車場としての管理対象外にすることもしくは事業者提案としていただけるよう、検討ください。なお、特別なイベント等が開催される場合は、臨時駐車場として利用できるようにしておくことを提案します。	湖南市側からのアクセスを担う駐車場であるため、これまで通り管理対象施設とします。
8	要求水準書（案）	17	第2	3	(1)	ア 施設構成	共用機能の「レストラン・カフェ」についてですが、宿泊者以外が利用する時間帯においては、キャンプサイト及び多目的広場利用者にとって距離が近く利便性の高いエリアに施設するほうが理にかなっていると思われ、機能としてはマイナスにならないければ要求水準書に合致すると判断いただけるのでしょうか。	原則、不可です。要求水準書（案）においては、学校利用時以外のレストラン・カフェの有効活用（空間・人材・食材等）を目的とした一般利用を前提としています。なお、自由提案施設としての設置は可能です。
9	要求水準書（案）	25	第2	3	(5)	ア 構造	耐火・防音性能、BCP対応、耐用年数を考慮した際に、また、建設・維持管理コストを想定した際に、構造については「木造または木造とのハイブリッド構造、もしくは主要構造物の一部を木造化すること」に限らず、多様な構造種別を選択・提案できるようにすべきと考えますがいかがでしょうか。滋賀県産木材については、各種建物の木質化により積極的な活用を推進してまいります。	「建築物における滋賀県産木材の利用方針」に基づき、木造化を原則とする施設計画としております。
10	要求水準書（案）	25	第2	3	(5)	ウ 施設の耐久性	「施設の耐用年数は80年以上」との記載については、長期にわたる適切な維持管理・修繕・更新を前提とする内容と理解しています。法定耐用年数や本PFI事業の契約期間を超えた耐用年数の設定は、一般的な建築物と比べて過剰な設計仕様とせざるを得ず、施工費を予算内に納めることが困難になる可能性があると考えています。目標値の位置付け等をご整理の上、見直しをご検討いただけないでしょうか。	ご意見として承ります。なお、要求水準書案における耐用年数の定義は、要求水準書（案）に関する質問への回答No. 75の回答をご参照ください。
11	要求水準書（案）	47	第5	5	(1)	イ	ダビデ像の移設においては専門性を有するため、事業者の負担には入れず、本事業から外して頂けないでしょうか。	ダビデ像の移設については、ダビデ像展示施設の設置や青年の城の解体業務と密接に関係し、一体的な業務実施が必要と考えますので、原案のとおりとします。

No.	資料名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	意見及び提案の内容	意見及び提案への回答
12	要求水準書(案)	50	第6	1	(9)	長期修繕計画書	「事業期間中および事業期間終了後早期に大規模修繕を行う必要が極力ないように」の記載に関し、これまで県で実施した計画修繕の実績記録を提供願います。 ない、もしくは計画的な修繕を実施していないのであれば、この記載は過大な要求であるため、削除願います。 過去の修繕実施状況を鑑み、実施の必要があれば当然ながら大規模修繕も計画に盛り込みます。	参考資料4に計画修繕を含むすべての修繕を記載しております。
13	要求水準書(案)	50	第6	1	(9)	長期修繕計画書	以下の追加を要望します。 キ 既存施設の長期修繕計画作成にあたり、建築工事内訳明細、設備工事内訳明細、計画修繕実施状況等の資料が必要となる場合は、県は長期修繕計画の作成に全面的に協力を行うものとする。	ご意見として承ります。
14	要求水準書(案)	55	第6	4	(3)	イ ハイキングコースの維持管理業務	(エ) 猪等による獣害について、被害箇所への修復や駆除については、予期が難しく、費用の予算化が困難です。実費精算制としていただきたい。	ご意見として承ります。
15	要求水準書(案)	60	第6	10	(3)	ア 基本的事項	車両への誘導は警備業法上2号警備となり、資格者の配置が必要です。混雑が予想される日に対応できる人員を配置するとなると人件費が高額になります。この一文の解釈として「警備業に当てはまらない案内」として整理して頂けないでしょうか。	ご意見として承ります。
16	要求水準書(案)	60	第6	10	(3)	ウ 保守管理	駐車場管制機器につきましては、駐車場システム自体が事業者提案となるため、機器名の明記は避けていただければ、お願いいたします。 保守点検内容も事業者提案として欲しい。	ご意見として承ります。
17	要求水準書(案)	61	第6	11	(4)	ク	長期間による修繕費の見積が事業者の考え方により大きな差が出る事が予想されます。貴県にて事業期間（もしくは年間）の修繕予算額をお示し頂けないでしょうか。	ご意見として承ります。なお、これまでの修繕履歴として参考資料4をご参照ください。
18	要求水準書(案)	61	第6	11	(4)	要求水準	クの記載に関し、小規模修繕に過去の実績を踏まえた上限を設け、事業開始時点で要求水準を満たしていないものについては、県の責任と負担において機能回復を図っていただきたいです。 以下の変更を要望します。 (変更前) 公園施設（既存）および青年の城の小規模修繕（施設の本来の効用を維持するために必要な修繕で、見積額が1件につき100万円（消費税および地方消費税を含む）未満のもの）については、指定管理料に当該経費が見込まれているものとし、事業者の責任で修繕等を行い、利用に支障がないようにした上で県へ報告することとする。小規模修繕で対応できない場合は、県へ速やかに報告するとともに対応を協議すること。なお、入札説明書等や説明会、現地見学等で推定不可能な既存施設部分の隠れた瑕疵等提案時に予測が出来ない費用は県が負担する。 (修正後) 公園施設（既存）および青年の城の小規模修繕（施設の本来の効用を維持するために必要な修繕で、見積額が1件につき100万円（消費税および地方消費税を含む）未満のもの）については、 年間5,000万円（消費税および地方消費税を含む）を限度とし 、事業者の責任で修繕等を行い、利用に支障がないようにした上で県へ報告することとする（ 余剰金については県に返還する ）。 小規模修繕で対応できない場合は、県へ速やかに報告するとともに対応を協議すること。なお、入札説明書等や説明会、現地見学等で推定不可能な既存施設部分の隠れた瑕疵等提案時に予測が出来ない費用、 もしくは施設引渡し時点で要求水準を満たしていない当初からの不適合については、県の責任と負担において機能回復を図るものとする 。	ご意見として承ります。
19	要求水準書(案)	63	第7	1	(5)	事業者の収入	自動販売機による収益は、県への支払いもありませんが、収益全部を公園利用者還元のように県営都市公園では定められていますが、当該施設でも同様ですか。	本事業において、自動販売機による収益の全額を公園利用者へ還元することは求めていません。

No.	資料名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	意見及び提案の内容	意見及び提案への回答
20	要求水準書(案)	64	第7	1	(6)	利用料金等の設定の考え方	条例で定めるとい事は、新たな宿泊研修施設やキャンプサイトの料金は現施設(青年の城・キャンプ施設)利用料金と大幅な差異が無いとの認識でよろしいでしょうか。	あわせて公表する別添資料23をご参照ください。
21	要求水準書(案)	71	第7	1	(22)	—	県が別途実施する可能性のあるネーミングライツの権利をSPCまたはPFI参画企業を最優先としていただきたい。	ご意見として承ります。
22	要求水準書(案)	75	第7	3	(3)	イ (エ)	土日祝の同一団体の同一施設連続使用を避けるとありますが、合宿や大会利用のケースを考えると表現を検討すべきかと考えます。	原則として、土日祝の同一団体の同一施設連続使用を避けることを求めています。合宿や大会利用などでやむを得ない場合は同一団体の連続使用も可とします。
23	要求水準書(案)	76	第7	4	(2)	業務の対象範囲	運營業務において、青年の城の食堂棟における食事提供業務を本事業の範囲外とする選択肢もご検討いただきたいです。既存施設の運用上の負担や採算性の観点から参画のネックになっています。	原案のとおりとします。
24	要求水準書(案)	76	第7	3	(3)	ウ 利用料金の徴収等	インボイスについて明記されていませんが、企業及び団体での宿泊及び飲食等の利用においては、インボイス対応領収書発行が必然となりますが、どのように考えておられますか？	インボイス対応領収書発行が必要な場合は、発行を実施することとします。取扱いの詳細は入札説明書等に示してまいります。
25	要求水準書(案)	76	第7	3	(3)	ウ (イ)	利用料金の減免・還付の規定を定める場合は県と協議の上、承認を受けることとありますが、事前に現規定についての検討を行うべきかと考えます。	現規程は現在の指定管理者が定めているものであるため、活性化事業者は別途県と協議の上定めることが可能です。
26	要求水準書(案)	81	第7	9	(2)	実施内容等ウ	プロフィットシェアを導入するのであれば、その使途に、県と協議のうえで事業者にて定めることとしていただきたい。	ご意見として承ります。
27	要求水準書(案)	81	第7	9	(2)	実施内容等ウ	プロフィットシェアを導入するのであれば、ロスシェアも導入していただきたい。	ご意見として承ります。
28	要求水準書(案)	83	第8	1	(1)	事業者に関する事項	希望が丘文化公園を管理するための法人を設立する解釈になりますが、財団法人を解体して新たな法人にする意味はありますか。現指定管理者の財団法人と協働する方向性を持って行く方が令和10年からの移行後でのサービス低下を防げると考えられますが	実施方針(p.4)第1の1(12)「公益財団法人 滋賀県希望が丘文化公園の扱い」に示すとおり、財団は解散する方針のため、本事業では事業継続性の担保のために新たに公園を管理運営する事業者を募集するものとしています。
29	別添資料22	11	第1	12	(3)	既存施設の概要	別添資料22の維持管理範囲図に記載のある「希望が丘ボンパ場」について、要求水準書(案)P11【ゾーン毎の施設詳細】に項目がありません。詳細の追記をお願いします。	詳細は入札説明書等に記載します。