

(仮称) 伊賀市忍者体験施設整備事業 実施方針に関する質問および対話 回答状況

2021(令和3)年9月末時点

No.	資料名	該当ページ	該当箇所	質問	回答
1	実施方針 (第3版)	P03		旧上野市庁舎の元設計事務所である「坂倉建築研究所」とは、民間事業者として、応募段階及び事業者特定後の段階で、どのような体制で関りを持ちながら、改修設計や整備を進めていくことを想定されていますでしょうか。	坂倉建築研究所とのやり取りは想定していません。
2	実施方針 (第3版)	P04	II 1. (1)事業の概要 2)必須付帯事業 ①旧上野市庁舎	指定文化財施設の改修工事について、施工における特別な制約があればご教示ください。	募集要項公表時に公表します。
3	実施方針 (第3版)	P04	II 1. (1)事業の概要 2)必須付帯事業 ①旧上野市庁舎	「伊賀市南庁舎整備基本計画書」などで改修後の庁舎内で検討されていた「観光物産」「観光案内」は本事業でも引き続き、施設機能として導入予定でしょうか。 また、上記以外で、改修後の施設に導入予定の公共機能で図書館以外に検討されているものがあれば想定される規模と併せてご教示ください。	市が指定する機能と民間事業者に期待する機能について、募集要項公表時に示します。
4	実施方針 (第3版)	P04	II 1. (1)事業の概要 2)必須付帯事業 ①旧上野市庁舎	当実施方針では、図書館と三重大学国際忍者研究センターの想定面積をご教示ください。	募集要項公表時に示します。
5	実施方針 (第3版)	P04	II 1. (1)事業の概要 2)必須付帯事業 ①旧上野市庁舎	「伊賀市南庁舎整備基本計画書」などで改修後の庁舎内で検討されていた「カフェ」「レストラン」は本事業でも引き続き、施設機能として導入予定でしょうか。また、導入される場合は、民間収益施設の取り扱いになるのでしょうか。	お見込みのとおり導入される場合は、民間収益施設として位置付ける予定です。なお、No2の質問と同様、改修後にインフィルとして想定する機能等は、募集要項公表時に示します。

(仮称) 伊賀市忍者体験施設整備事業 実施方針に関する質問および対話 回答状況

2021(令和3)年9月末時点

No.	資料名	該当ページ	該当箇所	質問	回答
6	実施方針 (第3版)	P04	II 1. (1)事業の概要 2)必須付帯事業 ②図書館移転整備及び運営	タイトルとして「②図書館移転整備及び運営」となっていますが、改修後の庁舎について、図書館以外の維持管理・運営はどのようにお考えでしょうか。	No.5 のとおり民間収益部分とサービス対価による部分について、募集要項公表時に示します。
7	実施方針 (第3版)	P04	II 1. (1)事業の概要 2)必須付帯事業 ②図書館移転整備及び運営	「忍者体験施設や周辺環境と一体的に維持管理する」とありますが、それぞれの施設の維持管理・運営業務を行う企業は一者でなくてもよいとの理解でよろしいでしょうか。	PFI事業のため、市は特別目的会社と事業権契約を予定しており、特別目的会社の構成については、業務を適切に担える体制であることが確保できれば、企業の数の制限はありません。
8	実施方針 (第3版)	P04	II 1. (1)事業の概要 2)必須付帯事業 ②図書館移転整備及び運営	「伊賀市新図書館基本計画」を見直し、募集要項公表時に要求水準書として位置づける予定とありますが、現段階での方向性をご教示いただけますでしょうか。	現在の平成26年に策定された図書館基本計画は現在見直し検討を行っており、方向性は未定であるため、実施方針の事業の概要に示した内容とします。
9	実施方針 (第3版)	P04	II 1. (1)事業の概要 2)必須付帯事業 ③三重大学国際忍者研究センター整備	「三重大学国際忍者研究センター」の事業内容及び整備内容の方向性は今後募集要項等で公表されると考えてよろしいでしょうか。また本事業においては、三重大学様とは提案段階での打合せの必要はなく、事業者特定後から打合せが開始されると考えてよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。

(仮称) 伊賀市忍者体験施設整備事業 実施方針に関する質問および対話 回答状況

2021(令和3)年9月末時点

No.	資料名	該当ページ	該当箇所	質問	回答
10	実施方針 (第3版)	P08	II 1. (5)事業方式	<p>「PFI法第6条に基づく民間提案があった場合は、事業スケジュールを見直す場合がある」との記載ですが、この文言は実施方針—募集要項までの期間でという理解でよろしいでしょうか。</p> <p>また、「PFI法第6条に基づく提案者には、優先交渉権を付与する場合がある。」については、募集要項公表前に行われるということでしょうか。それとも、提案提出時に民間提案をして、その後優先交渉権ということでしょうか。想定しているスケジュールをご教示ください。</p>	<p>6条提案は、募集要項公表までに提出された場合に、スケジュールの見直しを行う場合があります。募集要項公表までに6条提案がされた場合には、スケジュールの見直しと共に、提案内容の実現性や有効性を検討します。その上で、6条提案が有効であると判断された場合には、提案した事業者が企画提案提出した際に、6条提案内容が具体的に提案され、有効と認める場合に限り、優先交渉権を付与します。なお、6条提案を提出していない事業者の提案が優れていると判断した場合には、6条提案提出事業者と合わせて優先交渉権者とします。複数の優先交渉権者について、再度、審査を行い優先順位を決定します。</p>
11	実施方針 (第3版)	P08	II 1. (5)事業方式	<p>事業方式について第1表から第3表を基に応募事業者による選択制としている一方で、募集要項公表時に、事業方式を確定するものとしておりますが、PFI法第6条に関する民間提案を行った場合は、当該提案した者を優先交渉権者として実施方針から事業を見直すのでしょうか。</p>	<p>6条提案は実施方針レベルの提案を求め、受け入れる場合は、その提案を受け入れて改定した実施方針に基づき公募を行うため、実施方針から事業を見直すことと同義となります。</p>

(仮称) 伊賀市忍者体験施設整備事業 実施方針に関する質問および対話 回答状況

2021(令和3)年9月末時点

No.	資料名	該当ページ	該当箇所	質問	回答
12	実施方針 (第3版)	P08	II 1. (5)事業方式	「事業方式は応募事業者による選択制」との表現の一方で、「応募事業者との対話を踏まえ、募集要項時に事業方式を確定」とありますが、基本は「応募事業者が事業方式を選択して応募」との理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
13	実施方針 (第3版)	P08	II 1. (5)事業方式	仮に「応募事業者が事業方式を選択して応募」の場合は、選択した事業方式が評価の対象となりますでしょうか。仮に評価の対象となる場合は、現段階での評価基準をご教示いただけますでしょうか。	選択した方式によって評価されることはなく、選択した理由や効果を評価します。評価基準は、募集要項公表時に公表します。
14	実施方針 (第3版)	P08	II 1. (5)事業方式	令和2年6月に公表された「旧上野市庁舎の利活用に関するサウンディング型市場調査実施結果」によると、事業方式の一つとしてDBO方式も可能性有との意見があったと思いますが、今後第2表に加わる可能性はありますでしょうか。	本事業は、PFI事業として想定しているため、第2表に示した事業方式の範囲として事業化を検討します。 現時点でDBO方式は考えていません。
15	実施方針 (第3版)	P09	II 1. (5)事業方式	ジョイントベンチャー型にある「公共による財政等の支援」とは、どのようなものをお考えでしょうか。	民間事業者の企画提案内容において、市が実施している公共サービスにより効果を生む場合や市のサービスのイノベーションに繋がり、財政負担の軽減が見込める場合を想定します。
16	実施方針 (第3版)	P09	II 1. (5)事業方式	財政等の「等」には何が該当するでしょうか。	開発の際の許認可申請や企業紹介のサポートを想定しています。

(仮称) 伊賀市忍者体験施設整備事業 実施方針に関する質問および対話 回答状況

2021(令和3)年9月末時点

No.	資料名	該当ページ	該当箇所	質問	回答
17	実施方針 (第3版)	P09	II 1. (5)事業方式 第2表 事業方式の範囲	「旧上野公園観光食堂施設の活用」については、公園施設に関する提案になるかと思いますが、管理許可での事業となるのでしょうか。また、P-PFIの提案は可能でしょうか。	上野公園は都市公園法の公園に該当します。詳細は募集要項公表時に示します。
18	実施方針 (第3版)	P09	II 1. (5)事業方式 第3表 事業方式等の分類	特定事業の忍者体験施設維持管理・運営の資金調達について、ジョイントベンチャー型と独立採算型が選択可能と記載がございますが、市が求める施設規模・体験コンテンツの内容や更新頻度など事業内容を明確にしたうえで、資金調達に関しても限定したほうが良いのではないのでしょうか。(パススルーの原則)	維持管理・運営は、性能水準について、民間の優れたノウハウや技術の提供に期待するため、要求水準として示し、限定する予定はありません。
19	実施方針 (第3版)	P09	II 1. (5)事業方式 第3表 事業方式等の分類	忍者体験施設の維持管理・運営について、サービス購入型を不可とした根拠があればご提示ください。 また、サービス対価がないのであれば、利用者収入が貴市の想定より満たない場合、不可抗力や昨今の感染症流行等の場合の貴市の補填等の考えについてもお聞かせください。	PFI事業の場合には、「対価」としてサービスを購入するため、市はある一定の対価に対する監視水準を設けることとなりますが、施設の特性から民間の自由度を高めた運営に期待するため、対価に対する監視ではなく、性能水準による柔軟なサービス提供の実現を目指す目的とします。なお、公共サービスの持続は、必要になるため、不可抗力に関するリスクについては、募集要項公表時に示します。

(仮称) 伊賀市忍者体験施設整備事業 実施方針に関する質問および対話 回答状況

2021(令和3)年9月末時点

No.	資料名	該当ページ	該当箇所	質問	回答
20	実施方針 (第3版)	P09	II 1. (5)事業方式 第3表 事業方式等の分類	任意付帯事業について提案できない場合も考えられますが、提案できない場合でも失格にならないと考えてよいでしょうか。	お見込みのとおりです。
21	実施方針 (第3版)	P09	II 1. (5)事業方式 第3表 事業方式等の分類	任意付帯事業など自由提案部分が多いため、事業者を選定した後に改めて協議を行い、契約を結ぶと考えてよろしいでしょうか。	任意付帯事業の提案は、契約締結時及び事業実施時において、市と協議の上、実施及び変更の判断を行います。
22	実施方針 (第3版)	P09	II 1. (5)事業方式 第3表 事業方式等の分類	提案内容が多岐にわたるが、どのように審査するのかお考えは有るのでしょうか。事業の数を重視するのか、質を重視するのか、コストを重視するのかによって全く変わってくると考えます。	性能発注の観点から重視した評価基準を設けます。具体的な評価基準は、募集要項公表時に示します。
23	実施方針 (第3版)	P09	II 1. (5)事業方式 第3表 事業方式等の分類	PFI法第6条提案にて 例えば、特定事業・必須付帯事業の採否や敷地等の条件変更も提案できるのでしょうか。	6条提案は、実施方針レベルの精度を期待しており、特定事業と必須付帯事業については、想定しておりません。なお、現在、実施方針として公表している内容についての代替案等は、対話等について協議します。 敷地については、現在の場所が最適であるとの判断をし、議会でも報告をしており、変更は考えておりません。

(仮称) 伊賀市忍者体験施設整備事業 実施方針に関する質問および対話 回答状況

2021(令和3)年9月末時点

No.	資料名	該当ページ	該当箇所	質問	回答
24	実施方針 (第3版)	P09	II 1. (5)事業方式	応募事業者の検討結果によっては、努力したにも関わらず「任意付帯事業」を全て実施できないとの結論になることも考えられますが、その際も提案を受け付けていただくことは可能でしょうか。	お見込みのとおりです。
25	実施方針 (第3版)	P09	II 1. (5)事業方式	任意付帯事業について、評価の対象となりますでしょうか。	募集要項にて示します。
26	実施方針 (第3版)	P09	II 1. (5)事業方式	前記質問とも関係しますが、仮にDBOの手法を選択した場合は特別目的会社を設立しないケースも考えられますが、同会社の設立は必須でしょうか。	PFI事業として特別目的会社の設立は必至ではありませんが、倒産隔離の観点から必要性が高いと考えています。なお、民間事業者からの提案にて、さらなる効果のある方法について提案がある場合は、協議にて決定します。
27	実施方針 (第3版)	P10	II 1. (6)対象とする範囲 1)本事業に係る業務の内容、4)選定事業者の収入	1)本事業に係る業務について(ア)~(ケ)に記載されていますが、4)選定事業者の収入(ア)~(ウ)について記載されているサービス対価で事業実施できると考えてよろしいでしょうか。 加えて、公共事業のLCCを算出しPFI事業のLCCと比較してVFMを算出するとの理解でよろしいでしょうか。(公共事業のLCC算出には文化財指定を受けた旧市庁舎の耐震改修+用途変更の費用も含むと考えます。)	お見込みのとおりです。 なお、定量的VFMは、特定事業と必須付帯事業を算出します。

(仮称) 伊賀市忍者体験施設整備事業 実施方針に関する質問および対話 回答状況

2021(令和3)年9月末時点

No.	資料名	該当ページ	該当箇所	質問	回答
28	実施方針 (第3版)	P10	II 1. (6)対象とする範囲 3)事業契約期間	維持管理運営期間として20年間となっていますが、20年間であると大規模修繕工事が発生すると考えられます。大規模修繕工事を事業費に見込むことは振れ幅が大きく安全側で計上する必要あり、コスト高になってしまいます。 例えばですが、本施設部分の事業期間を15年間として、大規模修繕は計画のみ行い、15年以降の事業終了後に別予算で対応することは検討できないでしょうか。	事業期間について、20年以内の設定予定はありません。 なお、大規模修繕の考え方は、募集要項公表時に示します。
29	実施方針 (第3版)	P10	II 1. (6)対象とする範囲 5)事業スケジュール	特定事業・任意付帯事業に対してPFI法第6条に関する民間提案が許容されていますが、これが提出された場合は、該当する事業が分割されてそれぞれ推進されるのでしょうか、もしくは必須付帯事業を含めた事業全体が見直しされるのでしょうか。	6条提案の内容によって判断しますが、まちづくりの観点から分割した事業化は想定しません。
30	実施方針 (第3版)	P12	II 2. (1) 特定事業選定に関する考え方	必須付帯事業及び任意付帯事業はPFI法に基づいたVFMの対象になるのでしょうか、ならないのでしょうか。	必須付帯事業は、VFMの算定対象です。
31	実施方針 (第3版)	P13	III 1. 応募事業者の参加要件	構成員について、他のグループへの参加は不可となっていますが、協力企業はいくつかのグループに参加してもよいとの理解でよろしいでしょうか。	構成員は、構成企業及び協力企業が該当します。 構成企業（特別目的会社への出資）及び協力企業（出資はしないが特別目的会社から業務を受託）は、複数のグループに応募することはできません。 第三者企業については、複数のグループへ参加が可能です。

(仮称) 伊賀市忍者体験施設整備事業 実施方針に関する質問および対話 回答状況

2021(令和3)年9月末時点

No.	資料名	該当ページ	該当箇所	質問	回答
32	実施方針 (第3版)	P13	Ⅲ 1. 応募事業者の参加要件	施設運營業務を実施する者について実績や資格など要件が無記載ですが、なにかお考えはございますか。	幅広い業種の事業者の参加を期待します。
33	実施方針 (第3版)	P13	Ⅲ 1. 応募事業者の参加要件	「10年以上の実務経験を有する経験豊富なプロジェクトマネージャーを選任」との記載がありますが、実務経験とは具体的にどのような業務に関する経験を指しているのでしょうか。 また、実績を示す場合、何を以てその実績を証明するのかご教示ください。	業務経験は、官民連携事業に限らず、施設等の整備や運営経験を有する者の選任を求め、多岐に渡る業務の全体マネジメントが行える能力を有することを求めます。実績の証明方法は、募集要項公表時に示します。
34	実施方針 (第3版)	P13	Ⅲ 1. 応募事業者の参加要件	プロジェクトマネージャーを参加要件とすることは一般的なのでしょうか。	PFI事業として、複数事例があります。
35	実施方針 (第3版)	P13	Ⅲ 2. 応募事業者の資格要件 (1) 忍者体験施設整備等に当たる企業 1) 設計業務を実施する者	監理技術者又は主任技術者について、施工実績は問われないものとの理解でよろしいでしょうか。	募集要項公表時に評価基準として示します。
36	実施方針 (第3版)	P13	Ⅲ 2. 応募事業者の資格要件 (1) 忍者体験施設整備等に当たる企業 2) 建設業務を実施する者	(ウ)水道施設工事を担当する者について、イ)とロ)の要件を含めて記載されている特別な理由はありますか。	伊賀市の地域性等に精通した事業者の参加を期待します。

(仮称) 伊賀市忍者体験施設整備事業 実施方針に関する質問および対話 回答状況

2021(令和3)年9月末時点

No.	資料名	該当ページ	該当箇所	質問	回答
37	実施方針 (第3版)	P13	Ⅲ 2. 応募事業者の資格要件	伊賀市内の業者について、経営事項審査結果の点数の制限はありますか。	制限を設ける予定はありません。
38	実施方針 (第3版)	P13	Ⅲ 2. 応募事業者の資格要件 (1)忍者体験施設整備等に当たる企業 2)建設業務を実施する者	水道施設工事を担当する者について、「給水装置工事事業者の指定を受けた者」とは、構成企業または協力企業としての参画が必要となるのか、下請け企業として参画してもらう事で条件が満たされるのかをご教示ください。	構成企業及び協力企業としての参加条件をしているものではありません。全体業務を適切に遂行できる体制を構築してください。
39	実施方針 (第3版)	P13	Ⅲ 1. 応募事業者の参加要件	「10年以上の実務経験を有する経験豊かなプロジェクトマネージャーの選任」とありますが、プロジェクトマネージャーの定義をご教示いただけますでしょうか。	プロジェクトマネージャーは、官民連携事業に限らず、施設等の整備や運営経験を有する者で、多岐に渡る業務の全体マネジメントが行える能力を有することとします。実績の証明方法は、募集要項公表時に示します。
40	実施方針 (第3版)	P13	Ⅲ 1. 応募事業者の参加要件	「経験豊かな」とあるがどのような経歴が必要か。施設整備に関する経験が必要でしょうか。	現時点で施設整備、運営に制約はありません。 両方の経験があることが望ましいが、片方だけでも問題はありません。 長い事業期間への対応が可能であるかも考慮してください。
41	実施方針 (第3版)	P13	Ⅲ 2. 応募事業者の資格要件	施設整備・維持管理・運営業務以外の業務に従事する応募事業者（例：SPC管理業務等）の資格要件は特になのでしょうか。	S P Cを組成する応募者（構成企業及び協力企業）の参加資格要件は、募集要項にて公表します。

(仮称) 伊賀市忍者体験施設整備事業 実施方針に関する質問および対話 回答状況

2021(令和3)年9月末時点

No.	資料名	該当ページ	該当箇所	質問	回答
42	実施方針 (第3版)	P14	III 2. 応募事業者の資格要件 (3)旧上野市庁舎整備に当たる企業	旧上野市庁舎整備について、過去10年以内の同規模の受注実績とは、新築工事の実績も含むと考えるとよろしいでしょうか。また、階数・構造については、問わないものと考えてよろしいでしょうか。	旧上野市庁舎は市指定文化財であり、改修にあたっては一定の実績を求める予定としています。 詳細は募集要項に示します。
43	実施方針 (第3版)	P14	III 2. 応募事業者の資格要件	任意付帯事業に当たる企業については、資格要件の記載がありませんが、実績等の資格要件はないとの理解でよろしいでしょうか。	応募事業者の提案に委ねるものとし、適切に業務遂行が可能であるかの判断を行います。 任意事業は設けておりません。
44	実施方針 (第3版)	P14	III 2. 応募事業者の資格要件	『道路管理支援士、技術士(総合技術監理部門-建設又は建設部門-道路)、一級土木施工管理技士、RCCM(道路)のうちいずれかの資格を有する業務責任者を配置できること。』との記載がありますが、配置するとなりますと通常のコストより割高になると存じますし、一般的に維持管理業務を行なう事業者では、該当者が少ないかと思えます。見直し等可能でしょうか。	参加資格要件は、募集要項公表時に確定した内容を公表します。
45	実施方針 (第3版)	P14	III 2. 応募事業者の資格要件	本事業におきまして、公共施設の運営をはじめ、多くの運営事業が含まれていると読み取れますが、運営事業者が、参加する事には、条件はないとの理解でよろしいでしょうか。	募集要項公表時に公表します。

(仮称) 伊賀市忍者体験施設整備事業 実施方針に関する質問および対話 回答状況

2021(令和3)年9月末時点

No.	資料名	該当ページ	該当箇所	質問	回答
46	実施方針 (第3版)	P15	IV 2. 事業者の選定方法	有識者会議と選定委員会の役割の違いを教えてください。	有識者会議は、各有識者の専門分野に関する評価を行い、選定委員会は有識者の評価を踏まえて点数評価を行い、事業者の選定をおこないます。
47	実施方針 (第3版)	P15	IV 2. 事業者の選定方法	有識者はどのような分野の方々を想定しているのでしょうか。	建設やファイナンス等、事業に関係する分野の有識者をお願いすることを想定しています。
48	実施方針 (第3版)	P15	IV 2. 事業者の選定方法	有識者会議と選定委員会のメンバーは重複するのでしょうか。	有識者会議は外部の有識者とし、選定委員会は庁内の担当課を中心にメンバーを選定することを想定しています。
49	実施方針 (第3版)	P15	IV 2. 事業者の選定方法	有識者会議は外部有識者だけで構成し、選定委員会は市職員により構成されるとの理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
50	実施方針 (第3版)	P15	IV 2. 事業者の選定方法	スキームが確定しておりませんが、募集要項等公表時に予定価格は公表されるのでしょうか。	公表します。
51	実施方針 (第3版)	P16	IV 4. 著作権及び提案書類の取扱い	提案書類は事業者選定後が終了した際に返却とございますが、実行段階において提案内容をどのように確認するのでしょうか。別途資料の作成が求められると考えてよいのでしょうか。	応募事業者については、返却を行い、選定事業者については返却を予定しておりません。別途資料の作成は、契約交渉に必要なものを除いて、求めることはありません。

(仮称) 伊賀市忍者体験施設整備事業 実施方針に関する質問および対話 回答状況

2021(令和3)年9月末時点

No.	資料名	該当ページ	該当箇所	質問	回答
52	実施方針 (第3版)	P20	VIII 2. 融資の確保に関する協力体制	事業者と金融機関は提案書作成段階で融資条件規定書(タームシート)にて融資に係る諸条件を定めます。事業者が特別目的会社を設立した後、市とともに金融機関と協議を行う目的は、融資の確定を確認すると考えてよろしいでしょうか。 事業者側が提出した金利等の数値の変更もあるのでしょうか。	市は、特別目的会社へ融資を行う金融機関等と直接協定を締結することを想定しており、その内容は3者での協議を予定します。 企画提案時と契約締結時、さらにはSPCの融資実行時期のズレから生じる金利については、基準金利などの状況を鑑みて判断することになります。
53	実施方針 (第3版)	P21	IX 5. 実施方針に関する意見等の受付	回答の方法について、「市が公表すべき事項と判断した場合は市のホームページで公開」とありますが、事前に公開する質疑及びその回答について事業者へ周知いただけないでしょうか。	実施方針に関する回答の公表は、市が判断します。 なお、募集要項公表後の質疑についての公表は、質問者と協議の上、公表します。
54	参考図書		伊賀市南庁舎整備工事基本設計書(耐震診断) 1	2.耐震補強計画の方針の(1)概要及びモデル化に記載されている「建物重量」ですが、これは「積載荷重」のことでしょうか。	ここに記載の「建物重量」とは、建物用途に応じた「積載荷重」、建物自体の重量を加算したものを指します。
55	別紙2		特定事業に係るリスク分担表	特定事業に係るリスク分担表について、調査リスク・設計リスクの項目が無いため追加が必要と考えます。 また、市文化財建物を改修する必須付帯事業についてはリスク分担表が必要と考えます。	リスク分担表は、業務範囲が確定した募集要項公表時に、事業範囲に合わせた内容にて公表します。

(仮称) 伊賀市忍者体験施設整備事業 実施方針に関する質問および対話 回答状況

2021(令和3)年9月末時点

No.	資料名	該当ページ	該当箇所	質問	回答
56	参考図書		伊賀市南庁舎整備工事基本計画書	改修する建物の用途について、図書館、忍者体験施設、三重大学国際忍者研究センターと合わせてカフェや観光物産なども計画されていましたが、今回の事業では図書館と三重大学国際忍者研究センターの二つの機能を計画すればよろしいでしょうか。	カフェについては、これまでの検討の経緯等から、計画機能に含めることを想定しています。そのほかについては、募集要項公表時に示します。図書館としてどのような機能が必要となるかは現在検討を進めているところです。
57	参考図書		伊賀市南庁舎整備工事基本設計書(耐震診断) 1	また、「建物重量は、設計図書および現状の用途に基づいて算出する」と記載がございますが、床の耐震補強は必要ない(許容されている)との理解でよろしいでしょうか。(建築基準法での主要用途が庁舎から図書館に変更になり積載荷重が変わるため。)	募集要項公表時に示します。
58	参考図書		伊賀市南庁舎整備工事基本設計書(耐震補強)	床の耐震補強は必要ない(許容されている)との理解でよろしいでしょうか。また、市文化財指定を受けたため、この耐震補強の改修方針及び補強方法(独立柱に耐震壁を設置する等)を採用することはできないと理解してよろしいでしょうか。その場合ですが、旧上野市庁舎の耐震診断および耐震補強の計画については市が実施し、サービス対価(整備費)を公募までに算定するのでしょうか。	耐震診断については、基本設計時に実施されておりますが、文化財指定前の計画であるため、文化財施設として、どのように耐震を考えていくかは現在検討していますので、募集要項公表時に示します。なお、サービス対価は、特定事業の選定までに算定します。

(仮称) 伊賀市忍者体験施設整備事業 実施方針に関する質問および対話 回答状況

2021(令和3)年9月末時点

No.	資料名	該当ページ	該当箇所	質問	回答
59	参考図書		伊賀市南庁舎整備工事基本設計書(耐震補強)	<p>プロポーザルでは旧庁舎の改修計画の詳細提案を求められるのか、方針を提案することになるのか、基本設計案が示され、それに基づいて改修できるものとし、コストやVE等の提案をするのいずれでしょうか。</p> <p>既存資料を一から読み解き実現可能な改修計画を詳細に提案するのは選定前の事業者にとっては多大な作業でコストがかかりすぎる上、不確定な情報からでは工事費を確定することができません。</p> <p>一方で方針程度の提案では工事費を確定する事ができず、方針としてはOKでも詳細を詰めていく上で保存委員会の同意が得られない場合のリスクもあります。</p>	募集要項公表時に示します。
60	参考図書		<p>旧上野市庁舎 改修に係る保護方針</p> <p>《2》旧上野市庁舎の活用にかかる改修の方針</p> <p>【耐震処置にかかる改修】</p>	<p>「保全・保存部分⇒建物の価値を減じることなく、活用と調和した耐震措置であれば、現状変更により認める。」の中で調和の是非については、質疑のなかで確認すると書かれています。この質疑ですが、事業者選定後の質疑とお考えでしょうか。</p>	改修の方針は、実施方針の参考図書として位置付けるものであり、PFI事業の事業スケジュール上の取り扱いは、募集要項公表時に示します。

(仮称) 伊賀市忍者体験施設整備事業 実施方針に関する質問および対話 回答状況

2021(令和3)年9月末時点

No.	資料名	該当ページ	該当箇所	質問	回答
61	参考図書		旧上野市庁舎 改修に係る保護方針 《3》モデル案作成について	事業者が提案した計画案と市が作成するモデル案との乖離があった場合、モデル案を事業者が採用することになるのでしょうか。 双方のリスクの低減策ですが、公募資料に構造検討・文化的デザイン検討がなされたモデル案が基本設計として提示され、事業者は資料を元に実施設計・改修工事を実施する考え方は可能でしょうか。	参考図書については、PFI事業に直接的に用いるものではなく、PFI事業に関する内容は、募集要項にて示します。 旧上野市庁舎の改修についての、性能発注と仕様発注のバランス及びリスク分担は募集要項で公表します。
62	その他		市の事務体制について	複雑な案件なので関係各課（観光課戦略課・中心市街地推進課・図書館・文化財課など）でプロジェクト室など設置することは想定していますか。	プロジェクトチームを組成し、一体で対応させていただいております。
63	その他		今後の対話について	対話について、複雑な案件ですので、対話での内容を受けて再度対話できるよう複数回の対話を是非とも希望致します。	今後の事業推進状況に応じて対応します。
64	その他		忍者体験施設の運営について	忍者体験施設については、単独での対応は難しいと考えていますが、運営事業者は一括での取扱いとなるのでしょうか。	運営事業者が一つの事業者である必要はありません。別事業者による対応も可能です。
65	その他		図書館運営について	図書館システム、本の選書については、運営事業者で担うイメージでよろしいか。	募集要項公表時に公表します。
66	その他			上野図書館移転後、現在の上の図書館の活用は決まっていますでしょうか。	跡地の活用は未定となっています。

(仮称) 伊賀市忍者体験施設整備事業 実施方針に関する質問および対話 回答状況

2021(令和3)年9月末時点

No.	資料名	該当ページ	該当箇所	質問	回答
67	その他		事業スケジュールについて	募集要項の公表が10月の予定とされているが、コロナの影響で変更は考えられますでしょうか。	現状、現地見学会の延期など遅れは出ているが、公表は変わらず10月と考えています。 変更があればホームページにて公表します。
68	その他		図書館運営について	本館である上野図書館と地域に立地する分館の位置づけについて、一体にとらえる必要はあるのでしょうか。	募集要項公表時に示します。
69	その他		任意付帯事業について	観光食堂は食堂としての利用を想定されますか。	食堂に限らず、観光客の利便施設として回遊性に寄与するものとして活用いただきたい。
70	その他		任意付帯事業について	観光食堂は建て替えも問題ないでしょうか。	上野公園は、国史跡上野城跡であることから、文化庁及び県教委との協議が必要です。 なお、第一種住居地域での立地のため、多用途に対応は可能です。
71	その他		任意付帯事業について	伊賀信楽古陶館は、耐震工事をして、機能は現在のままとするのか、建て替えをしてもよいのか。	今までは陶芸等の情報発信の施設としていましたが、ほかの施設に機能統合したため、当該施設は自由に使って問題ありません。 旧桃青中学校、旧曙保育園についても、同様の考えです。
72	その他		任意付帯事業について	伊賀越資料館について、耐震工事をして、機能は現在のままとするのか、建て替えをしてもよいのか。 移築をすることや改修等の手を入れることについて、市の考えは決まっているのか。	耐震化工事はかなり金額がかかるため、市として検討中です。 文化財的価値の検討を含め、資料館だけの利用方法でいいのかも検討しています。 移築・改修等の方向性については現時点では決まっていません。
73	その他		忍者体験施設について	忍者体験施設の集客については、伊賀市と考えていくという思いを持っていてよいでしょうか。	選定事業者と伊賀市と伊賀上野観光協会DMOで検討していきます。

(仮称) 伊賀市忍者体験施設整備事業 実施方針に関する質問および対話 回答状況

2021(令和3)年9月末時点

No.	資料名	該当ページ	該当箇所	質問	回答
74	その他		忍者体験施設について	忍者体験施設の集客について、ほかの指定管理案件では、施設のパンフレットを作成し、グループの多施設で配布することもあったが、こうした対応は問題ないでしょうか。	評価の対象となるかと思います。
75	その他		忍者体験施設について	忍者体験施設と「伊賀流忍者博物館」との役割分担について、一般社団法人伊賀上野観光協会が運営を行っている「伊賀流忍者博物館」との施設の差別化及び新しい施設で求められる内容について、協議されていると考えてよいでしょうか。例えば、利用料金について共通チケットも記載されていますが、事業者として個別に協議する必要がありますか。	詳細は募集要項にて示しますが、一般社団法人伊賀上野観光協会との協議の場は事業者選定後に設けたいと考えています。 現状、伊賀流忍者博物館・都市公園からまちなかに人の誘導ができていないことが課題であると共通認識しており、差別化を図るという思いよりも、双方にとって良い形としたい。効果がより上がるような形を目指したいと考えています。
76	その他		忍者体験施設について	伊賀流忍者博物館は、入場料800円+その他500円としてショーがみられると把握しているが、これが基本の利用料金かという認識で問題ないでしょうか。 ショーは「阿修羅」という団体がしているようだが、観光協会で実施しているのでしょうか。	現在は感染症対策で一部サービスが実施されていないため割引もされていますが、平常時は提示の金額です。 伊賀流忍者博物館は、伊賀上野観光協会が運営しており、その内容は博物館と忍者体験とショーの運営・開催となっています。 阿修羅は観光協会とは別団体で、ショーの実施をお願いしているという状態です。
77	その他		忍者体験施設について	忍者体験施設は伊賀流忍者博物館とは別のものをつくるという認識でよいでしょうか。	伊賀流忍者博物館は体験の要素が弱いため、体験を中心にした施設としての整備を求めています。
78	その他		忍者体験施設について	忍者体験施設について伊賀上野観光協会へ考えを伺いに行くことはよいでしょうか。	事前連絡のもと、伺うことは問題ありません。 ただし、半公共の団体であるため、特定の事業者と組むということはないと思われます。

(仮称) 伊賀市忍者体験施設整備事業 実施方針に関する質問および対話 回答状況

2021(令和3)年9月末時点

No.	資料名	該当ページ	該当箇所	質問	回答
79	その他		忍者体験施設について	体験施設のイメージについて、甲賀市に整備されているが、そのようなイメージでしょうか。	具体的には募集要項にてお示しますが、甲賀市は無料の施設のため今回提案いただく内容とは意味合いが異なると思われます。 観光客の求めるニーズに合ったものを提案してもらいたいと考えています。
80	その他		図書館について	図書館システムや選書業務などは事業者が指定管理者として提案し運営するイメージでしょうか。また、デジタルトランスフォーメーション(DX)の流れを受けて貸出し、座席予約やデジタルコンテンツ等について市としてどのような考えをお持ちでしょうか。	DXの活用については、民間のノウハウや技術に期待する部分と考えており、性能発注の特性を活かして、ご提案を期待します。
81	その他		図書館について	図書館について、WSも開催しているが、こうあるべきというものは固まっていますでしょうか。	WSの開催結果を踏まえ、今後、検討していきたいと考えています。 概要を取りまとめており、公表する予定です。

(仮称) 伊賀市忍者体験施設整備事業 実施方針に関する質問および対話 回答状況

2021(令和3)年9月末時点

No.	資料名	該当ページ	該当箇所	質問	回答
82	その他		忍者体験施設について	<p>忍者体験施設の計画地について、令和2年3月に公表された「忍者体験施設整備事業における検討状況について」の中で、4カ所の公有地(旧桃青中学校跡、だんじり会館、上野ふれあいプラザ、成瀬平馬家跡地)が候補として掲げられ、今回の計画地が決定されていますが、必須付帯事業として旧上野市庁舎を図書館として整備する事業を含めて同一PFIとして発注される流れを受け、旧上野市庁舎の「隣接地(=現状は駐車場利用されている敷地の一部)」に忍者体験施設を図書館と一体的に整備することで複合化することは可能でしょうか。</p> <p>成瀬平馬家跡地の敷地については、求められる建物規模・用途に対して敷地は狭く、階層を重ねるのでは長屋門や街と調和した建物をつくることは非常に難しいと考えています。</p> <p>旧上野市庁舎の隣接地に忍者体験施設を整備する場合、敷地について成瀬平馬家跡地より広く確保することも可能となり、低層で屋外空間と一体的な使われ方を想定した施設計画も可能となり、さらに、図書館や忍者研究センターとの運営連携を作り出せる複合化建築が可能と考えています。</p>	<p>平馬屋敷跡地における忍者体験施設の整備は必須となります。</p> <p>まちなかに誘導する拠点としての役割を担うことを市議会にも説明して了承いただいています。</p> <p>成瀬平馬屋敷跡地での整備があったうえで、別メニューとして他の敷地に整備する提案は拒みませんが、旧庁舎の駐車場利用や景観への影響については、支障が出ると考えられる場合、評価には影響すると思われます。</p>
83	その他		忍者体験施設について	忍者体験施設の運営は独立採算でしょうか。	お見込みのとおり。
84	その他		忍者体験施設について	別メニューにて忍者体験施設を他の敷地に整備する場合、特定事業の扱いにならないのでしょうか。	提案事業として受け付けます。

(仮称) 伊賀市忍者体験施設整備事業 実施方針に関する質問および対話 回答状況

2021(令和3)年9月末時点

No.	資料名	該当ページ	該当箇所	質問	回答
85	その他		忍者体験施設について	整備後の中身を充実させるには、広い面積が必要であり、成瀬平馬屋敷跡地では高度利用せざるを得ませんが、現在の実施方針での立地以外の想定はありませんでしょうか。	上野公園で留まっていた観光客を市街地に誘導したいという考えの他、様々な条件で検討した結果、適地であると結論となっています。実施方針として示している通り、当該地での整備は必須としたいと考えています。
86	その他		忍者体験施設について	完成イメージとして、3階建ての切妻屋根の図を見たが、中身のイメージはありますか。	現在、提供できるものではありません。
87	その他		用途変更について	確認申請等についてですが、既存建物の用途変更については確認申請検査済証が無い(図面・構造計算書が無い)場合は、確認申請図面復元や構造調査・構造計算書等について資料等の提出・事前協議が求められると考えています。旧庁舎改修工事は建築基準法第6条第1項第4号に該当する建築物以外になるので、三重県伊賀建設事務所建築開発室と想定されますが、建築確認の事前協議は実施済みでしょうか。	基本計画検討時に三重県(伊賀事務所でなく本庁)と伊賀市で協議しています。設計図面の変更となるため、事業者の選定後再度協議が必要との話になっています。現時点で構造の調査の実施の有無について結論は出せない状況です。
88	その他		用途変更について	用途変更について、県の意見はうかがうことはできないか。	市としての考えは三重県には説明済みですが、三重県からの回答がなく、詳細が決まってから、再度協議をすることとなっています。
89	その他		用途変更について	事業者選定後の協議で必要となる資料はどのようなものかわからないでしょうか。	事業者提案に求めるのは、図書館+αであり、+αの部分がわかり次第の協議となるため、現時点で回答はできません。

(仮称) 伊賀市忍者体験施設整備事業 実施方針に関する質問および対話 回答状況

2021(令和3)年9月末時点

No.	資料名	該当ページ	該当箇所	質問	回答
90	その他		事業費算定について	旧庁舎の用途変更の整備費用を算出する場合、現状提供されている資料からでは不確定要素が多く、構造的・歴史的に成立する案が提示されない限り、図書館整備の設計費・建設費算出は不可能と思われます。 募集要項公表の際は、事業費算定(VFM 算定)の根拠が分かる資料が開示されると考えてよろしいでしょうか。	リスクの割合などについては、今後調整していきたいと考えております。 コストに関しても、文化財の改修基準を満たすものについて、市として考えています。これを基準対価ととらえます。
91	実施方針 (第4版)	P1	I 総則	「本市も参画する日本忍者協議会が設立」とありますので、日本忍者協議会に限らず、市が所属する諸団体のチームへの取り込みは公平性、透明性、公共性に欠けるため、参画できないものと考えますが、宜しいでしょうか。 募集要項にて取り込み禁止や制約、中立の立場とする、など記載をお願いします。	構成企業、協力企業への位置づけは、できませんが、応募者の第三者企業としての位置づけを妨げるものではありません。連携するか否かは、応募者の判断となります。
92	実施方針 (第4版)	P2	II 1. (3)事業の概要 1)特定事業 忍者体験施設整備及び運営	整備施設延床面積は、1,700㎡～2,100㎡程度と記載がありますが、この範囲内の提案とのことで、1,700㎡が下限、とのことでしょうか。 400㎡の違いはコストにも大きく影響しますが、いかがでしょうか。 程度の定義をお示しください。	整備する施設の条件の詳細は募集要項にてお示しいたします。

(仮称) 伊賀市忍者体験施設整備事業 実施方針に関する質問および対話 回答状況

2021(令和3)年9月末時点

No.	資料名	該当ページ	該当箇所	質問	回答
93	実施方針 (第4版)	P4	II 1. (3)事業の概要 2)必須付帯事業 ②図書館移転整備及び運営	「図書館運営については受託事業者が主体であるが、市から館長1名及び司書1名を配置する」とありますが、館長及び司書と事業者との役割分担、責任分担をお示しく ださい。 指示系統が混在し、事業に影響を及ぼすことはないで しょうか。	館長、司書の主な業務は、図書館運営のモニタリ ングと市職員でしか対応ができない教育委員会等 との調整になります。 指示系統については、PFI事業となりますので、 市とSPCとの間にて取りかわすことになるため、 市の館長及び司書が直接、事業者のスタッフへ指 示することはできないことになります。
94	実施方針 (第4版)	P4	II 1. (3)事業の概要 2)必須付帯事業 ②図書館移転整備及び運営	「「三重大学国際忍者研究センター」との連携を促進さ せる」とありますが、どのような連携でしょう か。 事業者はどのように関わるのでしょうか、提案でし ょうか。	歴史資料の蒐集や活用面で連携すること、忍者忍 術関係のセミナーや展示、催事で連携することを 想定しています。 伊賀連携フィールドでの協議内容や取組を館長を 通じて共有していただくことなど、情報収集に努 めていただくことが必要です。
95	実施方針 (第4版)	P4	II 1. (3)事業の概要 2)必須付帯事業 ③公民連携による観光まちづく り拠点整備	「観光庁の観光地域づくり法人（地域DMO）の登録法 人となった一般社団伊賀上野観光協会を中心として」と ありますが、公民連携による観光まちづくり拠点整備 （の部屋）は市が使用する、との理解で宜しいでし ょうか。 決定権者は誰になるのでしょうか。	市が運営します。

(仮称) 伊賀市忍者体験施設整備事業 実施方針に関する質問および対話 回答状況

2021(令和3)年9月末時点

No.	資料名	該当ページ	該当箇所	質問	回答
96	実施方針 (第4版)	P5	II 1. (3)事業の概要 3)任意付帯事業	利用には修繕費、解体費など、初期投資が必要と考えますが、これらは事業者の負担でしょうか。 初期投資も、維持管理費、運営費も含めて、事業者が独立採算で実施する、という考えでしょうか。	任意付帯事業については、事業者による提案として実施可能なスキームをご提案いただき、協議にて実施の有無を検討させていただければと思います。
97	実施方針 (第4版)	P5	II 1. (3)事業の概要 3)任意付帯事業	「任意付帯事業の横に、(まちめぐり拠点・観光まちづくり拠点機能整備)」とありますが、どのような意図でしょうか。 必須付帯事業との連携を期待する、という意図でしょうか。	市内の公有資産を特定事業及び必須付帯事業と連携させ、観光やまちづくりに資する拠点としての活用を期待するという意図です。
98	実施方針 (第4版)	P5	II 1. (3)事業の概要 3)任意付帯事業 ①旧上野公園観光食堂施設の利活用	竣工年度：1966(昭和41)年11月ですが、耐震性能：あり、とありますが、間違いないでしょうか。	間違いありません。(耐震補強工事済)
99	実施方針 (第4版)	P6	II 1. (3)事業の概要 3)任意付帯事業 ②旧桃青中学校の土地及び建物の利活用	「校舎の利活用は耐震性から困難」とありますので、校舎以外の利用が可能、との理解で宜しいでしょうか。 使用料はどのように考えていますでしょうか。	お見込みのとおり。 使用料は提案によります。

(仮称) 伊賀市忍者体験施設整備事業 実施方針に関する質問および対話 回答状況

2021(令和3)年9月末時点

No.	資料名	該当ページ	該当箇所	質問	回答
100	実施方針 (第4版)	P7	II 1. (3)事業の概要 3)任意附帯事業 ④伊賀越資料館施設の利活用	「建ぺい率：60%」とありますが、敷地面積82.00㎡に対して、延床面積：82.0㎡ で、建ぺい率が100%になっており、建ぺい率超過で違反建築物となるのですが、間違いではございませんか。	公園内に存在するため、便宜上、敷地面積を建築面積として表記しています。
101	実施方針 (第4版)	P7	II 1. (3)事業の概要 3)任意附帯事業 ④伊賀越資料館施設の利活用	休館となっているようですが、理由は何でしょうか。耐震性に問題はないでしょうか。	運営をされていた団体から辞退の申し出があったことに加え、施設が耐震性能を満たしていないため休館としています。
102	実施方針 (第4版)	P10	II 1. (5)事業方式 第1表	「料金収入によって投資回収するが、公共による財政等の支援がある方式」とありますので、利用料収入を超える費用は公共による財政支援で対応、という認識で宜しいでしょうか。	事業内容により、公的援助が可能なものについては、支援を行うことが考えられますが、あくまでも市が公共サービスとしての価値を認めた場合とします。
103	実施方針 (第4版)	P10	II 1. (5)事業方式	新型コロナウイルス感染症への対応費用として、施設整備も、維持管理、運営についても、相応の予算が計上されている、という理解で宜しいでしょうか。	新型コロナウイルス感染症のような対応は、将来起こりうる部分についてはリスク分担にて不可抗力リスクとして、状況に応じ事業者と協議の上、決定するものとします。ただし、現時点において予測しうる部分（感染症予防対策等）については予定対価に含まれます。

(仮称) 伊賀市忍者体験施設整備事業 実施方針に関する質問および対話 回答状況

2021(令和3)年9月末時点

No.	資料名	該当ページ	該当箇所	質問	回答
104	実施方針 (第4版)	P10	II 1. (5)事業方式	忍者体験施設整備・維持管理について、施設の陳腐化についてはどのようにお考えでしょうか。 必要に応じてリニューアルが必要かと思いますが、その費用は含まれていますでしょうか。その場合、サービス対価に含まれる、との理解で宜しいでしょうか。	事業期間中の維持管理、修繕費等は対価として設定しております。 また、リニューアルについては、事業者の独立採算を基本としつつ、運営状況をみて必要に応じて協議することします。
105	実施方針 (第4版)	P10	II 1. (5)事業方式	光熱水費は市の負担で宜しいでしょうか。	事業者の負担とします。
106	実施方針 (第4版)	P10	II 1. (5)事業方式	図書館移転整備及び運営について、維持管理業務は別途、との理解で宜しいでしょうか。	維持管理業務も含まれます。
107	実施方針 (第4版)	P10	II 1. (5)事業方式	公民連携による観光まちづくり拠点整備について、維持管理業務と運営業務は別途、との理解で宜しいでしょうか。	運営業務は別途、維持管理業務は含まれます。
108	実施方針 (第4版)	P10	II 1. (5)事業方式	まちめぐり拠点（観光案内）機能整備及び運営について、維持管理業務は別途、との理解で宜しいでしょうか。	業務に含まれます。

(仮称) 伊賀市忍者体験施設整備事業 実施方針に関する質問および対話 回答状況

2021(令和3)年9月末時点

No.	資料名	該当ページ	該当箇所	質問	回答
110	実施方針 (第4版)	P10	II 1. (5)事業方式	当初は三重大学国際忍者研究センターの整備が予定されていましたが、事業から外れた経緯を教えてください。	<p>本事業が、忍者体験施設の単独整備事業からにぎわい忍者回廊として「点から面」の事業展開をめざす中、当該センターはすでにハイトピア伊賀を拠点とする三重大学連携フィールド事業の一環として取り組まれていることから、今後の事業展開等について三重大学と協議を行ってまいりました。</p> <p>結果、現在の状況等を踏まえ、当該センターの取り扱いに関する項目について、「センターの整備」というハード事業内容から、新図書館との連携を主としたソフト事業の内容とすることで、三重大学と一定の調整ができたことから、対象事業から除外しました。</p>

(仮称) 伊賀市忍者体験施設整備事業 実施方針に関する質問および対話 回答状況

2021(令和3)年9月末時点

No.	資料名	該当ページ	該当箇所	質問	回答
111	実施方針 (第4版)	P10	II 1. (5)事業方式	<p>文化財指定を受けた庁舎を改修して図書館として意匠的にも建築構造的にも機能するモデルプランは作成され、検証されたと考えてよろしいでしょうか。またその場合、モデルプランは開示されるのでしょうか。</p> <p>仮に、事業者の提案が市の求める水準に達していないまたは市が求めるものと著しく違うとなった場合で、優先交渉賢者として選定された場合、事業者提案の設計のまま採用され、整備できるのでしょうか。</p>	<p>予定対価の積算のためのもモデルプランの検討は実施しておりますが、公表は行いません。</p> <p>改修のための設計は事業者採択後に行われると想定しており、文化財にかかる有識者の意見も聞きながら本設計のご対応をいただきたいと思います。</p>

(仮称) 伊賀市忍者体験施設整備事業 実施方針に関する質問および対話 回答状況

2021(令和3)年9月末時点

No.	資料名	該当ページ	該当箇所	質問	回答
112	実施方針 (第4版)	P10	II 1. (5)事業方式	「③公民連携による観光まちづくり拠点整備」と「④ま ちめぐり拠点（観光案内）機能整備及び運営」の違い・ 具体的な施設用途イメージを教えてください	③公民連携による観光まちづくり拠点は、DMO を中心とした観光まちづくりに関するヒト・モ ノ・カネ・情報といった資源を集約させる機能を 備えた拠点として、DMCを含む観光ステークホ ルダーによる情報共有や事業者との商談、メデ ィア向け情報発信などの活動を行うことを想定して います。【オフィス機能、BtoB業務】 ④まちめぐり拠点（観光案内）機能は、観光客の 来訪満足度や消費客単価の向上、滞在時間の延伸 を図るため、観光案内や物販などのサービスを提 供する業務を想定しています。【窓口機能、 BtoC業務】
113	実施方針 (第4版)	P11	II 1. (6)対象とする範囲 1)本事業に係る業務の内容	「公共施設等の維持管理業務、公共施設等の運營業務」 とありますが、維持管理業務の有無、運營業務の有無は 第3表による、との理解で宜しいでしょうか。	第3表にて業務内容を整理していますが、すべて を網羅できていませんので詳細は募集要項でお示 しします。
114	実施方針 (第4版)	P11	II 1. (6)対象とする範囲 2)その他の業務	「事業期間中に市が実施する本事業の市民協働に関する 支援」とありますが、どのようなものをイメージしてい ますでしょうか。	施設やエリア全体を使用した市民参加イベント、 ボランティア活動などを想定しています。

(仮称) 伊賀市忍者体験施設整備事業 実施方針に関する質問および対話 回答状況

2021(令和3)年9月末時点

No.	資料名	該当ページ	該当箇所	質問	回答
115	実施方針 (第4版)	P11	II 1. (6)対象とする範囲 3)事業契約期間	「社会資本整備施設は施設竣工後、20年間とする」とありますが、社会資本整備施設とは何でしょうか。 社会資本整備施設の定義をお示しください。	市が対価にて整備する公共施設を指します。
116	実施方針 (第4版)	P12	II 1. (6)対象とする範囲 5)事業スケジュール	「企画提案書の提出〆切：2022(R4)年3月ごろ、優先交渉権者の決定及び発表：2022(R4)年5月ごろ」とあり、提案提出から決定までの期間が長いと思いますが、時間を要する理由を教えてください。 その期間に何が行われるのでしょうか。	企画提案について、有識者及び選定委員による評価を行い優先交渉権者の順位を決定したのち、事業内容について、選定した優先交渉権者と調整し、合意を得た場合に優先交渉権者として最終決定をします。 協議を行うため、期間を要します。
117	実施方針 (第4版)	P14,15	III 1. 応募事業者の参加条件	「第三者企業と関心表明書 (Letter of Intent) を締結すること、応募事業者から業務を受託する者を第三者企業と位置づけること」とありますが、第三者企業とは下請け企業とのことでしょうか。 第三者企業の定義をお示しください。 業務を受託しない、連携団体等の扱いはどうなりますでしょうか。	実施方針にて記載のとおり、構成企業及び協力企業から受託する企業を指します。

(仮称) 伊賀市忍者体験施設整備事業 実施方針に関する質問および対話 回答状況

2021(令和3)年9月末時点

No.	資料名	該当ページ	該当箇所	質問	回答
118	実施方針 (第4版)	P15	III 2. 応募事業者の資格要件	旧上野市庁舎整備及び運営に当たる企業について、「いずれかの者が、過去10年以内に3,000㎡以上の非木造の図書館施設整備にかかる受注実績があること」とありますが、当社が代表企業を担うSPCの実績は本要件に該当するとの理解で宜しいでしょうか。 「いずれか」にかかる部分がわかりにくく感じます。	要件に示す受注実績を満たしていれば該当します。 示し方については、募集要項にて整理します。
119	実施方針 (第4版)	P15	III 2. 応募事業者の資格要件	「地域経済の活性化を目指し、特別目的会社の構成に市内事業者が主体的に参画することを期待するものとする」とありますが、市内事業者の参画は評価されるとの理解で良いのでしょうか。 出資の有無は問わないのでしょうか。	評価基準については、募集要項公表時に公表いたします。
120	実施方針 (第4版)	P16	IV 2. (5)本事業の事業スキーム	「特別目的会社の資金調達は、ノンリコースを原則としたプロジェクトファイナンスにより行うこととするが、インパクト投資などの新しい資金調達を積極的に取り組むこととする」とありますが、取り組むことが必須ではなく、期待する、という理解で宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。

(仮称) 伊賀市忍者体験施設整備事業 実施方針に関する質問および対話 回答状況

2021(令和3)年9月末時点

No.	資料名	該当ページ	該当箇所	質問	回答
121	実施方針 (第4版)	P19	VI 1. モニタリングに関する 基本的方針	<p>「モニタリングの具体的な方法は、サービス基準合意書（SLA）を導入するものとし、市と特別目的会社とが合意の基にその具体的な仕組みを構築し、市は有識者会議を設置することを契約内容に明記するものとする」とありますが、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・モニタリングの仕様は要求水準書や事業契約書に記載されていないのでしょうか。 ・モニタリングの仕様は提案によるのでしょうか。 ・その場合、コストに大きく影響しますが、問題ないのでしょうか。 ・具体的な仕組みを構築し、とありますが、誰が構築するのでしょうか。 ・市が事業契約書（案）を作成し、提示いただけるとの理解で宜しいのでしょうか。 	<p>SLAは市と事業者とで協議のうえ決定することとなります。</p> <p>モニタリングの仕組みの構築は市を主体に事業者の協力のもと行います。</p> <p>契約書（案）は募集要項公表時に添付資料として公表予定です。</p>
122	実施方針 (第4版)	P19	VI 2. モニタリングの実施方法	<ul style="list-style-type: none"> ・モニタリングには、加点と減点の両面からの結果を反映する方法を構築する、とありますが、 ・加点とは、どういう意味でしょうか、インセンティブが付与されるのでしょうか。 ・誰が構築するのでしょうか。 	<p>標準水準を設定のうえ、優れていれば加点し改善の余地があれば減点し、評価をします。</p> <p>モニタリングの仕組みの構築は市を主体に事業者の協力のもと行います。</p>

(仮称) 伊賀市忍者体験施設整備事業 実施方針に関する質問および対話 回答状況

2021(令和3)年9月末時点

No.	資料名	該当ページ	該当箇所	質問	回答
123	実施方針 (第4版)	P19	VI 2. モニタリングの実施方法	経営状況及び利用者のニーズ等を確認する、とありますが、 ・経営状況とは何の経営状況でしょうか。 ・ニーズ等の確認がモニタリングと関係があるのでしょうか。	経営状況は、公共施設の事業内容に関する経営状況を指し、利用者等のニーズを踏まえてサービスを維持継続することのモニタリングを行います。
124	これまでの質問および回答	No.15	-	伊賀市が事業のリスクシェア・プロフィットシェアをすすめる考えは無いと理解してよいでしょうか。 一般のJVでは、リスクと利益を構成事業者で分配しますが、行政についても同様の対応となるのでしょうか。JVの定義をお示しいただきたい。	提案者として最適な提案を求めます。 手法については募集要項にて整理します。 (JVとは、サービス対価の支払いタイプの混合型を意図しており、独立採算にて成り立たない事業の場合に、混合型にて対応します。なお、市と民間事業者との負担割合については、企画提案内容等を検討し、協議により判断するものとします。)
125	これまでの質問および回答	No.16	-	開発の際の許認可申請や企業紹介のサポートを想定とは、どのようなことでしょうか。 開発許可が必要なのでしょうか。 企業紹介のサポートとは、どんなものでしょうか。	提案された公共的サービスを実施するにあたり、必要となる許認可申請や地元企業の紹介、地域住民への事業説明などのサポートを行います。

(仮称) 伊賀市忍者体験施設整備事業 実施方針に関する質問および対話 回答状況

2021(令和3)年9月末時点

No.	資料名	該当ページ	該当箇所	質問	回答
126	これまでの質問および回答	No.28	-	事業期間について、「20年以内の設定予定はありません」とありますが、維持管理運営期間は20年ではないのでしょうか。 ここでいう事業期間とは、契約期間のことを指している、との理解で宜しいのでしょうか。	ご指摘のとおりです。 契約期間を20年とし、各業務ごとに事業期間を設定することとし、詳細は募集要項にて公表いたします。
127	これまでの質問および回答	No.46	-	「有識者会議の審査内容を基に、選定委員会にて事業者を選定する。」とあり、また、質疑回答には、「選定委員会は、庁内の担当課を中心にメンバーを選定」とあるが、事業者の選定にあたっては、有識者の意見がそのまま採用されることはない、と読み取れるのですが、いかがでしょうか。 市の担当課を中心としたメンバーによる選定で、有識者の評価や順位が覆ることがあるのでしょうか。 もしくは、下記のような比率で意見が採用されるのでしょうか。 例) 選定時の意見比率 有識者意見 30%、選定委員会意見 70%	事業者提案は有識者により評価されます。選定委員は有識者の意見をもとに合議のうえ、最終評価を決定します。

(仮称) 伊賀市忍者体験施設整備事業 実施方針に関する質問および対話 回答状況

2021(令和3)年9月末時点

No.	資料名	該当ページ	該当箇所	質問	回答
128	これまでの質問および回答	No.66	-	「跡地の活用は未定となっています」とのことですが、跡地活用の提案を盛り込むことは可能でしょうか。その場合、評価されますでしょうか。	提案を妨げるものではありません。提案内容によって、市が期待するものであれば、評価対象となりえます。
129	これまでの質問および回答	No.78	-	「半公共の団体であるため、特定の事業者と組むということはないと思われます」とありますが、この回答では団体が問題ない、とのことであれば取り込めてしまい、公平性、透明性、公共性が担保されず、競争原理が働かない事業となってしまうと考えられますが、それで良いのでしょうか。	特定の事業者と組むことはないことを意思確認しているので問題ないと考えます。