（仮称）日の出地区防災スポーツ施設等整備事業に関する対面的対話結果

令和8年11月26日

質疑番号	資料名	資料ページ番号	章項目					確認事項	回　答
			項目	項目	項目	項目	項目		
1	質問回答（第1回）	4						No55の回答にて第2期供用開始施設について指定管理者と協議可能とのことですが、具体的にどのくらいの時期に協議開始可能でしょうか。	指定管理者との協議については令和10年4月頃を予定しています。
2	質問回答（第1回）	11						No154の回答にて、計画地についても宅地造成時に沈下対策を実施とありますが、具体的にどのような対策がされているのかご教示ください。また、浦安万華郷解建物解体に伴う掘削部分についても対策がなされていれば、合わせてご教示ください。	「大江戸温泉物語浦安万華郷跡地の活用に係る基本的な考え方」表2-10の黄色箇所と同様に宅地造成時にプレローディングとサンドドレーン工法を併用した沈下対策を実施しています。 また、浦安万華郷建物解体に伴う掘削部分については、沈下対策等はなされていません。
3	募集要項	19	第6	5				契約保証金については各業務において、構成員が各々契約する認識で宜しいでしょうか。保証会社は各社で別会社となっても宜しいでしょうか。	本事業に係る契約は、工事請負契約として一括して締結しますが、各業務を担う構成員がそれぞれ異なる保証会社による保証を付すことは可とします。
4	募集要項	22				⑪		受領した物件説明書には地中障害についての記載がありませんが、残置されている杭等の地中残置物はないものとして考えてよろしいでしょうか。	物件説明書の8頁の原状回復工事平面図のとおり、基礎杭等は撤去されているため残置されている杭等はありませんが、4頁(21) 建設工事等に関する事項に記載されているとおり、地盤面より3.3m以深に温泉井戸（セメントミルクで閉塞及び鉄蓋設置）が残置されています。
5	募集要項 物件説明書	22 3			(18)	⑪		現段階の物件説明書によると地中障害物の有無の記載はないので、リスク分担表により着工後、地中障害物が発生した際の撤去・運搬・処分等の費用は別途市が負担してくださ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。 併せてNo.6の回答を参照してください。
6	募集要項 物件説明書	22 3			(20)	⑪		現段階の物件説明書による土壌汚染の情報だけで、砒素が含まれる土壌処分の方法や範囲、深さ、濃度、土量を算出することは難しく、土壌調査をしなければ工事費を算定できません。着工後、実際に発生した撤去・運搬・処分等にかかる費用は別途市に負担いただけ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。 ただし、土の搬出は可能な限り敷地外に搬出しない計画としてください。
7	要求水準書	2	第1	3	(5)			事業スケジュール（案）で第1期と第2期で整備する対象施設の指定がありますが、整備施設の時期の変更は可能でしょうか。（例えば防火樹林帯を1期で整備するなど）	スポーツコートは第1期、屋内スポーツ施設は第2期で整備してください。その他の施設については、利用者の安全性・利便性及び施設の利用動線等が確保される提案であれば変更は可能です。
8	要求水準書	2	第1	3	(5)			第2期での整備が想定されている施設等について、機能面や施工性を考慮し、第1期工事にて先行して整備することは可能でしょうか。	No.7の回答を参照してください。
9	要求水準書	3	第1	3	(6)			借地期間は令和29年の10月31日までとありますが、計画施設の運営期間の想定はありますでしょうか。（解体工事を見込む期間の想定はありますでしょうか。）	解体の容易さで運営期間が変動するものと考えています。
10	要求水準書	9	第2	2	(2)	イ		屋内スポーツ施設と駐車場は、発災3日は避難者受入れを想定していますが、避難者の受入れにあたり必要な機能はありますか。	屋内スポーツ施設と駐車場における災害時の機能については要求水準書に記載しているとおりです。要求水準書に記載した以上の機能については、提案に委ねます。
11	要求水準書	10	第2	3	(1)	ア		「事業用地の地盤面は、周辺道路より1m程度高くなっているが、できるだけ土の搬出を抑えた計画とすること」との記載があります。本記載は、整備時における残土の搬出費用の低減に加え、事業用定期借地権の終了時に、現状と同様、周辺道路より1m程度高い地盤面に原状回復することを想定し、整備時に土を搬出した場合、返還時に新たな土の搬入が必要となる可能性を考慮したものとの理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
12	要求水準書	10	第2	3	(1)	イ		防塵対策は事業者の所掌になっていると理解していますが、敷地はどのような状態で引渡しされることを想定されていますか。	敷地は、市が草刈り（抜根しない）を行ったうえで引渡しを行います。 なお、敷地の住宅地側の半面は防塵剤を散布し、ホテル側の半面は種子散布による防塵対策を行っています。
13	要求水準書	12	第2	3	(2)	イ	A(ｹ)	アリーナの利用状況に応じて、半面利用をする場合の空調のゾーニングについて市の考えはありますか。	事業者の提案に委ねます。
14	要求水準書	12	第2	3	(2)	イ	A(ｺ)	災害時、荷役機械や貨物の重量に耐えられる床の強度を確保する旨の記載がありますが、どの程度の積載荷重と考えればよろしいでしょうか。	荷役機械として小型フォークリフトの使用を想定しています。床の強度については、小型フォークリフト及び救援物資（水や食料を想定）の積載荷重に耐えうる強度を確保してください。
15	要求水準書	12	第2	3	(2)	イ	A(ｺ)	アリーナの床の仕様について、パレットの最大荷重や上限はありますか。	No.14の回答を参照してください。
16	要求水準書	13	第2	3	(2)	イ	I	民間収益施設（約200㎡）について、想定業態や電気・機械設備条件（受変電容量、給排水容量等）の想定はありますでしょうか。また、将来的なテナント計画を見据えたキュービクルや設備スペースを提案段階で確保する必要があるでしょうか。	民間収益施設の用途はコンビニ等の物販店を想定しています。民間収益施設事業者にはスケルトンで賃貸することを前提として整備内容を検討してください。 設備スペースについては、要求水準には定めていませんが、提案を妨げるものではありません。

質疑番号	資料名	資料ページ番号	章項目					確認事項	回　答
			項目	項目	項目	項目	項目		
17	要求水準書	13	第2	3	(2)	イ	I(ア)	第1回質問No.87では、民間収益施設の費用負担は協議の対象との回答をいただいています。提案価格の算定に当たり、民間収益施設の整備費について、本事業の提案上限額に含めるべき範囲をご教示ください。特に、躯体・内装・電気・給排水・空調等について、本事業者と出店者等との工事・費用負担区分をご教示ください。	No.16の回答を参照してください。
18	要求水準書	14	第2	3	(3)	ア	(ウ)・(エ)	発災3日以内の指定緊急避難場所としての利用及び4日目以降の災害時利用について、現時点で詳細な運用計画は定めておらず、事業者提案を踏まえ、契約後の設計段階において市と協議の上、具体化していくものと考えてよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
19	要求水準書	17	第2	3	(3)	イ	M	駐車場有料化の可能性があるとの認識ですが、パーキングシステムに必要な配管等を本工事内で整備する必要はありますか。	本工事において、パーキングシステムの配管等を見込む必要はありません。 現時点で供用開始と同時に駐車場を有料化するかは未定ですが、工事期間中に市が有料化の判断をした場合は、追加工事や費用について別途調整させていただく場合があります。
20	要求水準書	18	第2	3	(3)	イ	Q(エ)	屋外トイレにソーラーパネルを設置するとのことですが、災害時の利用としては、日中だけでなく夜間も含めているのでしょうか。	屋外トイレは災害時も夜間利用ができる仕様にしてください。
21	要求水準書	18	第2	3	(3)	イ	S(ア)	芝生広場は4,000㎡程度とされていますが、その面積の設定根拠をご教示ください。災害時の仮設住宅用地として、想定している戸数などがありましたら、併せてご教示ください。	芝生広場については、仮設住宅用地としての広さを確保するため4,000㎡を設定しています。 仮設住宅については、国から1戸あたりの面積の基準が示されておらず、災害時の仮設住宅の必要状況に応じて設置するため、設置戸数の想定はありません。
22	要求水準書	18	第2	3	(3)	イ	S(イ)	遊戯施設の規模感や面積の想定はありますか。	規模感や面積の想定はなく事業者の提案に委ねますが、仮設住宅の建設の際に妨げにならない計画としてください。
23	要求水準書	18	第2	3	(3)	イ	S(カ)	仮設住宅用地として芝生広場を計画しますが、必要戸数の想定はありますか。芝生広場の形状や規模は基本計画から変更しても差し支えないでしょうか。	No.21の回答を参照してください。 必要な面積を確保し、仮設住宅用地としての機能を満たすことができれば、形状の変更は可とします。
24	要求水準書 (防火樹林帯)	18	第2	3	(3)	イ	T	防火樹林帯について、隣接する芝生広場と一体となった計画も検討しています。防火樹林帯の内部にも通じる散策路や芝生広場の遊具及び遊戯施設やベンチ等の一部を防火樹林帯内に計画することは可能でしょうか。	防火樹林帯に散策路や遊戯施設、ベンチ等を設置することは可能です。 ただし、防火樹林帯の幅15mを削るなど、防火樹林帯としての機能を低下させる提案は認めません。
25	要求水準書	18	第2	3	(3)	イ	T(イ)	防火樹林帯は常緑樹で階層構造という条件がありますが、道路側に低木、敷地内側にかけて高木を植えるというイメージでしょうか。階層構造を指定した意図と、事業者の提案余地の有無をご教示ください。	防火樹林帯は住宅地側からの延焼を遮断するため階層構造としていますが、木々が密集しすぎると防犯上の懸念があるため、植え方については事業者の提案に委ねます。
26	要求水準書	18	第2	3	(3)	イ	U	芝生広場に隣接して設置するパーゴラ又はあずまやについて、管理棟に必要な防災機能を確保することで、独立したパーゴラ又はあずまやの設置に代えることは可能でしょうか。	芝生広場に隣接して設置するパーゴラ又はあずまやは、芝生広場利用者の日よけとしての役割を損なわない計画としてください。
27	要求水準書	19	第2	3	(3)	イ	V(ウ)	スポーツコートBと芝生広場の間に位置する園路について、他の園路で災害時に必要な大型車両の通行動線を確保する場合、当該園路の幅員を8m未満とすることは可能でしょうか。	災害時に支援物資や仮設住宅の資材搬入等として利用するため、屋内スポーツ施設及び芝生広場に接する園路の1つを幅員8m以上確保すれば、スポーツコートBと芝生広場の間の園路の幅員を8m未満にすることは可とします。
28	要求水準書	19	第2	3	(3)	イ	V(ウ)	(ウ)の園路について、大型車両の双方方向通行通路(幅8m)が敷地内に確保できていれば、夜間の通行人通路は別経路で設けることは可能でしょうか。	可能です。 併せて、No.27の回答を参照してください。
29	要求水準書	19	第2	3	(3)	イ	V(イ)	スポーツコートAとBの園路について、施設計画配置案ではスポーツコートAと同園路との境界には防球フェンスが設置されておらず一体の計画と思われます。利用者の安全面からも同部分にも防球フェンスが必要と思われますが、お考えがあればご教示ください。	基本計画では、災害時の車両による災害廃棄物の搬入のしやすさを考慮し、スポーツコートAと隣接する園路の境界にはフェンスを設けず、日常の歩行者の通行も想定していません。 園路とスポーツコートの接続については、スポーツコート利用者の利便性や歩行者の安全性、災害時対応等を考慮したうえで、事業者の提案に委ねます。
30	要求水準書	19	第2	3	(3)	イ	V(イ)	上記のフェンスを設置する場合、A、B間の園路は一般利用者の園路として日常は開放(車道出入口は車止め設置)すると考えてもよろしいでしょうか。	事業者の提案に委ねます。
31	要求水準書	19	第2	3	(3)	イ	W(イ)	「提案する人工芝システムに応じて、夏季に人工芝に散水するための散水装置を設置すること。」とありますが、提案する人工芝システムに温度抑制機能があり、夏季の利用時もに散水が不要な製品を用いる場合には、散水装置の設置は不要と考えてよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
32	要求水準書	22	第3	3	(2)	ア	(エ)	現在設置されている仮囲いについて、工事完了時には、事業者が撤去及び廃棄処分を行うものとの理解でよろしいでしょうか。(所有や契約の関係の確認)	お見込みのとおりです。
33	要求水準書	23	第3	3	(2)	イ		什器備品リストに掲載されている備品の調達費用は事業費に含めますか。事業者の購入物でありますが、瑕疵責任は事業者にはないと考えてよいでしょうか。	什器備品の調達業務に該当しますので、事業費に含めて提案してください。施設引渡し後に生じた什器備品の不具合等は、市が対応するものと考えています。
34	要求水準書	23	第3	2	(2)	ウ		計画通知等の申請業務は民間の確認検査機関に提出することは可能でしょうか。	可能です。

質疑番号	資料名	資料ページ番号	章項目					確認事項	回　答
			項目	項目	項目	項目	項目		
35	要求水準書	23	第3	3	(2)	エ		本事業における「開業準備業務」の範囲について確認させてください。第1期施設の供用開始後は、第2期工事と指定管理者による施設運営が並行することになりますが、今回事業者に求められる業務範囲としては、マニュアルの作成及び取扱方法の説明のみという理解でよろしいでしょうか。	開業準備業務としては、マニュアル作成及び取扱い方法の説明に加え、指定管理者との協議の上で必要と考えられる業務が発生する可能性があります。
36	優先交渉権者選定基準	2		4	(3)			市内企業の活用および地域経済の活性化の観点から、構成員が地元企業の下請けとして工事に従事することは可能でしょうか。	可能です。グループ内の体制については特に制限を設けておりません。
37	物件説明書 別紙（柱状図・ライフライン）	2 水道	賃貸宅地の概要		(7)		水道（上水）	物件説明書では、上水道について「敷地内引込給水管（なし）」と記載されています。一方で「別紙（柱状図・ライフライン」資料の上水道図面では、敷地北東部への引込管（150φ）が存在するように読み取れます。提案にあたっては、敷地内引込給水管は（なし）との理解でよろしいでしょうか。また、もし敷地内引込給水管が現地に存置されている場合、その利用可否についてご教示ください。	別紙（柱状図・ライフライン）に前事業者が設置した給水管が掲載されていますが、敷地内の給水管はすでに撤去されているため「敷地内引込給水管（なし）」となります。
38	大江戸温泉物語浦安万華郷跡地の活用に係る基本的な考え方	9		2	(5)			敷地周辺の道路は液状化対策を実施されていると考えてよろしいでしょうか。また、本計画の敷地内は液状化対策が実施されていないと考えてよろしいでしょうか。	「大江戸温泉物語浦安万華郷跡地の活用に係る基本的な考え方」9頁図表2-10に記載のとおり、計画地周辺の道路（赤色点線部分）については、サンドコンパクション工法による液状化対策を実施しています。 また、計画地内の液状化対策については、No.2の回答を参照してください。
39	基本計画	46	6	6-1	1)	(7)		基本計画では、管理事務所に「非常用電源設備を備える」との記載がありますが、要求水準書には同様の記載が見当たりません。非常時の電源確保については、市が配備する電源車等から電力供給を受ける想定との理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
40	基本計画	59～60	6	6-6	3)		表6-6-1	概算事業費の表において、工種内にて「屋内スポーツ施設」「屋外スポーツ施設」「その他施設」の3区分が示されていますが、第1期工事で整備する管理棟、備品倉庫、更衣室及び屋外トイレ等の建築物は、いずれの区分に計上されているのでしょうか。	基本計画60頁の「土木工事（屋外スポーツ施設・その他施設）」に含まれます。
41	基本計画	70	7	7-6			表7-6-1	第1回質疑回答No.55では、第2期工事（屋内スポーツ施設）の設計に当たり、指定管理者との協議を行う旨が示されています。基本計画では、指定管理者の選定は令和9年度中を予定していると記載がありますが、現時点における具体的な公募・選定時期及び設計協議への参加開始時期の想定がありましたら、ご教示ください。	No.1の回答を参照してください。 指定管理者の公募は令和9年10月頃、令和10年3月議会で決定する予定です。このため、指定管理者との協議については令和10年4月頃から開始が可能となります。
42	その他							旧大江戸温泉の建物配置、基礎形状、外構等がわかる図面をいただくことは可能でしょうか。また、同施設の解体工事において、基礎部等の埋め戻しに関する仕様等がわかればご教示ください。	土地所有者に確認しましたが、提供できる資料はありません。
43	その他							提案内容を補足する上で、パースや設備電気の整備方針を図面集の中に記載して提出することは可能でしょうか。	追加図面がある場合は、募集要項P.16（3）ウに記載のとおり、図面リストに追加図面名称等を記載のうえ提出してください。
44	その他							各機能の面積が提示されているが、面積の上限制限がありますか。	面積の上限は定めていません。
45	その他							雨水貯留に関しては、基本計画時には計画されていませんが、本事業における考え方をご教示ください。	雨水貯留については、宅地開発条例を遵守したうえで提案してください。 なお、スポーツコートの雨水貯留の考え方は治水課に直接お問い合わせください。
46	その他							施設の予約システムは、 市が現状運用されている予約システムを用いることを想定したらよいでしょうか。	お見込みのとおりです。
47	その他							地域貢献に係る提案に対してペナルティを設けた理由はどのようなものでしょうか。提案時点から実際に着工するまでには2年程度かかるため、提案時点で確定した金額を出すことは難しいと考えています。	地域貢献に係る提案へのペナルティは、市内企業への発注予定が実現困難な提案に対する加点を防ぐことを目的に設定しています。達成できなかった場合においても、その理由が合理的なものと認められる場合はペナルティを課しません。