

要求水準書(案)に関する質問への回答

	頁	章	節	細節	項目	項目名	質問事項	回答
1	3	第1	1	(3)	イ	資産活用スペース	「…企業のオフィス等として利用…」、「…可能な限り南部拠点の整備目的に沿った内容…」とあります。オフィス以外で希望される用途があればお示し願います。	要求水準書(案)58頁における第9の3の(1)アに記載のとおりとします。
2	4	第1	2	(3)		新庁舎の所有権移転	新庁舎の原始取得者は市という認識ですので、事業者としては所有権移転に必要な手続き支援ではないかと考えますが如何でしょうか。また既存本庁舎に関して使用貸借ではなく所有権移転を要する理由をお示しいただけますでしょうか。	新庁舎の所有権移転については、PFI法に基づく手続きを想定しています。現本庁舎本館は、事業者による活用の自由度を高めるため等を考慮したものとしています。
3	4	第1	2	(5)		維持管理業務の範囲	耐震貯水槽の保守管理は貴市にて実施されることですが、当該水槽の清掃や水質検査も本事業の対象外という認識でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
4	11	第2	4	(3)	ア	新庁舎	「総合設計制度」を活用し、容積率を最大限活用して計画すること。とあります。「総合設計制度」を活用しない、または最大限活用ではない提案をした場合、失格との理解でよろしいでしょうか。	ご質問の趣旨を踏まえ、入札公告時に示します。
5	11	第2	4	(3)	ア	新庁舎	「総合設計制度」を活用し、容積率を最大限活用して計画」とありますが、容積率の最大限活用にあたり審査基準を明確にしていただけでないでしょうか。(施設規模、収益性、平成30年9月環境配慮書との整合性など)	入札公告時に示します。
6	13	第3	1	(2)	ア	市要請による提案内容の一部変更	一部変更であっても、対応することでコスト増となる場合には市負担との理解でよろしいでしょうか。	本市職員からの意見聴取支援業務」は、基本設計段階にて通常行うものと考えており、事業者は本市職員の意見を取りまとめたうえで、本市と協議し事業費の範囲内で施設の設計に反映させるものとします。
7	13	第3	1	(2)	ウ	設計への反映について	「本市職員の意見を取りまとめたうえで、本市と協議し事業費の範囲内で施設の設計に反映させる」とありますが、要求水準と異なる意見があった場合の採否は市が行うとの理解でよろしいでしょうか。また、意見反映による費用増加等のリスクは市の負担との理解でよろしいでしょうか。	NO.6を参照ください。
8	18	第3	3	(9)		環境共生	CASBEE京都の評価時期は、事業者の判断によるとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
9	22	第3	5	(2)	コ	映像、音響設備	「…適切な映像、音響設備を設置…」とあります。今後公表される添付資料6「設備諸元表」には、室ごとに仕様や数量が示されるとの理解で宜しいでしょうか。	詳細は入札公告時に示します。
10	27	第3	6	(3)		駐車場	「計200台の駐車場を上屋付きで確保」とありますが、立体駐車場の屋上階の駐車スペースには上屋(屋根)の設置は不要との理解でよろしいでしょうか。	立体駐車場の屋上階に駐車スペースを設ける場合、上屋(屋根)の設置は事業者の提案に委ねるものとします。
11	27	第3	6	(4)		自動二輪置き場・駐輪場	「来庁者用の駐輪スペースは専用で設けることはせず…外構計画の中に駐輪が可能な場所があるように…」とありますが、来庁者用の駐輪スペースには上屋は不要との理解でよろしいでしょうか。また、来庁者用の駐輪スペースは何台程度確保すればよろしいでしょうか。	来客用の駐輪スペースについては、関係法令を満たせば、事業者の提案に委ねるものとします。
12	31	第3	7	(2)		資産活用スペースの転用	資産活用スペース全てに関して、上下水道局執務室に転用することを想定しておく必要があるのでしょうか。	資産活用スペース全てとします。
13	35	第5	1			事業者による新庁舎の所有権移転	建物等の所有権移転は、一般的に「引渡書・受領書」を交付することによって行っておりますが、その後の登記は市の負担で市が行うとの理解でよろしいでしょうか。	事業者の負担とします。
14	35	第5	2			本市による現本庁舎本館の所有権移転への協力	「現本庁舎本館の所有権移転に協力」とありますが、どのような協力を想定されておりますでしょうか。	現本庁舎本館の所有権移転にあたり、必要な諸手続きを自らの費用負担において実施することを想定しています。

	頁	章	節	細節	項	目	項目名	質問事項	回答
15	37	第7	1	(2)			事業者の業務範囲	想定されている大規模修繕業務があればお示しいただけますでしょうか。	大規模修繕は、本事業の業務範囲外です。
16	42	第7	3	(3)			最新の法定の検査	最新の法定の検査に従い水準を保つこととありますが、事業選定後の法改正による維持管理コスト増のリスク負担は、市・事業者側のどちらでしょうか。	詳細は入札公告時に示します。
17	48	第7	1	(7)			事業実施体制と費用の負担	「修繕(百万円以下)については事業者の負担で行うこと」とありますが、長期修繕計画における、百万円以下の修繕(部品交換等)は事業者負担との認識でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
18	50	第8	1	(1)			目的	「物販等をはじめとする、新庁舎の利用者の利便性が向上するための提案を受け付ける」とありますが、提案がなくても要求水準未達にはならないとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
19	51	第8	1	(5)	イ		運営業務の副業務責任者	副業務責任者の選任及び配置は、必須ではないという理解でよろしいでしょうか。	必須ではありませんが、運営業務責任者の不在時等にその業務を代行できる体制を求めます。
20	53	第8	2	(3)	ア		総合案内業務	「誤解を招く言動」とは、具体的にはどのようなものでしょうか。	総合案内業務を実施するうえで、不適切な言動を指します。
21	53	第8	2	(3)	イ		1階広報スペースの管理運営業務	「広報スペースに設置する自動販売機」とありますが、自動販売機の設置は事業者の業務範囲内でしょうか。	事業者の提案に委ねます。
22	54	第8	3	(1)	ウ		駐車料金回収業務	駐車料金の納入方法・頻度等詳細は入札公告時に公表される予定でしょうか。	入札公告時に示します。
23	54	第8	4	(1)			物販等の提案及び運営業務	「あらかじめ本市に事業の内容を提案し、承諾を得た上で、物販スペース、自動販売機等を設置し、営業することができる。」とあります。提案は必須ではないという理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
24	54	第8	4	(1)			物販等の提案及び運営業務	物販スペースの面積はどれくらいを想定しておけばよいとお示しいただけますでしょうか。	提案によるものとします。
25	55	第8	4	(2)	イ		行政財産の貸付	行政財産の貸付は使用許可定期建物賃貸借のどちらのスキームになるのでしょうか。定期建物賃貸借の場合は転貸、再転貸等は認めていたかどうかとの理解でよろしいでしょうか。	行政財産である資産活用スペースは、定期建物賃貸借契約により貸付けることとし、事業者からの転貸については認めることを想定しています。
26	55	第8	4	(2)	イ		行政財産の貸付	資産活用スペースの行政財産の貸付料下限単価をご教示下さい。	入札公告時に示します。
27	56	第9	1	(2)			事業者の業務範囲	現本庁舎の活用業務について、現本庁舎の敷地図のCADデータ、本館の建築概要、図面等を開示願います。	現本庁舎敷地図及び現本庁舎の図面については、入札公告時に示します。
28	56	第9	1	(3)	イ		資産活用業務の副業務責任者	副業務責任者の選任及び配置は、必須ではないという理解でよろしいでしょうか。	必須ではありませんが、資産活用業務責任者の不在時等にその業務を代行できる体制を求めます。
29	57	第9	1	(4)	ア イ		業務期間	事業契約期間中に資産活用企業が撤退し、新たな活用企業がどうしても見つからなかった場合は、事業契約の部分解除は可能でしょうか。	原則、不可とします。
30	57	第9	1	(4)	イ		現本庁舎の活用業務の期間	市の責による開始時期の変更に伴うリスクは、市が負担するとの理解でよろしいでしょうか。	詳細は入札公告時に示します。
31	57	第9	1	(5)			行政財産の貸付	貸付けの対象となる「資産活用スペース全体」の範囲は、事業者の提案によるとの理解でよろしいでしょうか。	容積率を最大限活用して得られたスペースのうち、上下水道局部分(約16,700㎡)以外を資産活用スペースとします。
32	57	第9	1	(5)			行政財産の貸付	「現本庁舎本館を譲渡する」とありますが、無償譲渡との理解でよろしいでしょうか。また、現本庁舎本館の取得及び所有に係る課税額算定の基礎となる課税標準額を入札公告時に公表願います。	ご質問のとおりです。なお、課税標準額については、現状課税されていないため、お示しできません。

	頁	章	節	細節	項	目	項目名	質問事項	回答
33	57	第9	1	(5)			行政財産の貸付	現本庁舎本館の所有権は事業者から、構成員又は構成員の再委託先の企業に再譲渡することは認めていただけるのでしょうか。	入札公告時に示します。
34	57	第9	1	(5)			行政財産の貸付	金融機関の要請に基づき、譲渡を受けた現本庁舎本館に抵当権を設定することに問題はないでしょうか。	抵当権を設定することは不可とします。
35	57	第9	1	(5)			行政財産の貸付	現本庁舎本館の譲渡を受け資産活用業務を実施する場合、現本庁舎本館の瑕疵による事故、トラブル等のリスクは市の負担との理解でよろしいでしょうか。	事業者の負担となります。
36	57	第9	2	(2)			現本庁舎の活用業務	現本庁舎本館を活用しない場合、建物の所有権はそのまま貴市が保有するという認識でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。 なお、本館を活用しない場合は、本館以外の既存施設と同様、本市が新庁舎に移転した後、直ちに撤去することとします。
37	57	第9	2	(2)			現本庁舎の活用業務	現本庁舎本館を活用する場合、建物は事業者が無償譲渡されるという認識でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
38	57	第9	2	(2)			現本庁舎の活用業務	現本庁舎本館を活用する場合、譲渡された建物に係る不動産取得税、固定資産税、都市計画税等は事業者負担という認識でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
39	57	第9	2	(2)			現本庁舎の活用業務	現本庁舎本館活用の可能性を検討するため、現施設に係る固定資産税、都市計画税についてご教示頂きたく存じます。	NO.32を参照ください。
40	58	第9	3	(1)	ア		共通	「資産活用に当たっては…可能な限り南部拠点の整備目的に沿った内容とすること。」とあります。オフィス以外で希望される用途があればお示し願います。	NO.1を参照ください。
41	58	第9	3	(3)			貸付料	「…本市は現本庁舎本館を譲渡するため、貸付料は発生しない。」とあります。無償譲渡されるという認識でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
42	59	第9	3	(4)			料金等の帰属と費用負担	「資産活用業務に必要な新庁舎の資産活用スペースの内装、設備及び什器備品の設置…は、事業者の負担で整備すること」とあります。これは躯体(いわゆるA工事)は貴市の所有で、それ以外は事業者の資産(所有)ということでしょうか？	C工事の範囲については、事業者の資産とします。
43	59	第9	3	(5)	イ	—	現本庁舎	現本庁舎本館を活用しない場合は、現本庁舎から南部拠点への移転完了後直ちに、本館の撤去及び整地を行えるとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
44	60	第10	2	(1)	—	—	業務の実施	「新庁舎敷地内既存施設の解体撤去及びその整地は、新庁舎の建設工事着手に先だって実施すること」とありますが、新庁舎の建設工事完了まで、新庁舎敷地内既存施設を工事事務所等として使用することは可能でしょうか。	可能とします。ただし、一切のリスクは事業者において負うこととします。
45	60	第10	2	(2)	—	—	その他	「解体撤去の範囲は、土間、基礎、ピット及び地下構築を含む既存建築物のほか…全てとする」とありますが、既存の地下構築物を建築した当時の山留め壁や、今回撤去する為に設置する山留め壁を撤去する場合は、周辺敷地に影響をおよぼす可能性があります。敷地境界に隣接する部分における山留め壁または地下構築躯体を残置することについて、ご指示いただけるとの理解でよろしいでしょうか。	本市と協議し、決定するものとします。
46	添付資料1						特記事項	平成30年9月の基本計画では、最大の部署を1フロアに納まるように床面積を想定されました。「同一課は分離させないこと」とは、課単位でまとめることは条件だが、部単位では分離も可との理解でよろしいでしょうか？	ご理解のとおりです。