

入札説明書等に関する質問への回答

NO.	資料名	頁	章	節	細節	項目	項目名	質問事項	回答	
1	入札説明書	4	2	4	(4)		所有権移転業務	「現本庁舎本館の所有権移転」とありますが、所有権移転にかかる譲渡金額は無償と理解して宜しいでしょうか。また、現本庁舎は公有財産と見做すので、所有権移転登記や滅失登記等は不要と理解して宜しいでしょうか。	前段の御質問については、御理解のとおりです。後段の御質問については、事業者が現本庁舎本館を活用する場合には、事業契約書(案)第79条の規定により、行政財産から普通財産に変更することから、登記手続が必要となります。また、土地賃貸借契約書(案)第25条の規定に基づき、土地賃貸借契約終了時点で現本庁舎本館の解体撤去及び滅失登記が必要となります。	
2	入札説明書	5	2	4	(7)		資産活用業務	現本庁舎については本館のみが資産活用業務として活用できることですが、それ以外の施設の取り扱いをご教示ください。	入札説明書5頁第2の4事業範囲(8)解体撤去及び整地業務に記載のとおり、現本庁舎本館以外の既存施設は、本市が新庁舎に移転した後直ちに解体撤去し、本庁舎敷地については、令和9年3月まで事業者にて資産活用することとします。	
3	入札説明書	5	2	4	(8)		アスベスト	現本庁舎の既存施設について、アスベストの含有調査は行われてますでしょうか。また、解体時に想定外のアスベストが検出された場合の費用負担の考え方を教えてください。	現本庁舎既存施設及び計画内既存施設の飛散性アスベストについては、調査の結果を要求水準書添付資料21又は22で提示しています。なお、提示した資料に記載のない飛散性アスベストの存在が確認された場合には、事業契約書(案)第26条第1項又は第79条第1項の規定に基づき、本市は合理的な範囲で費用を負担します。また、非飛散性アスベストの含有の有無については、含有の可能性のあるものは非飛散性アスベスト含有建材をみなし、要求水準書62頁第10の2に記載のとおりとします。	
4	入札説明書	7	2	5	(2)	ア	整備すべき機能の概要 新庁舎	「容積率を最大限活用して計画」とありますが、上限よりも何%下までを最大限活用したとみなして頂けますでしょうか。例えば、上限マイナス50%、上限マイナス150%等。	容積率については、建物形状により変わるため上限や下限を設けておらず、要求水準を踏まえたうえで効果的・効率的な施設計画とし、敷地面積に対する容積率を最大限に活用した計画として提案してください。	
5	入札説明書	7	2	5	(2)	イ	整備すべき機能の概要 外構 屋外活動スペース	「床面積1,000㎡以上」とありますが、災害時の活動場所として支障がなければ、建物の1階ピロティ部分や駐車場の屋上、建物の屋上広場等も等当該用途にカウントしてできるという認識で宜しいでしょうか。	要求水準を満たす1,000㎡以上の面積を屋外に平面で確保していただく必要があります。なお、駐車場の屋上、建物の屋上広場等は活動スペースの面積に含みません。ただし、建物1階のピロティは活動スペースに含めることは可能です。	
6	入札説明書	7	2	5	2		建築面積	「4,300㎡～5,150㎡」と記載されていますが、総合設計制度を用いる場合、空地率の下限が50%のため建築面積は4,250㎡以下となるため、総合設計を用いる場合は、4,300㎡以下でも構わないとの理解でよろしいでしょうか。	総合設計制度の適用に当たっては、準備建ぺい率については、本年6月25日に施行された改正建築基準法によって、角地級和十準防火地域の準耐火建築物による緩和が適用されれば、都市計画で定める建ぺい率+20%とすることができます。その場合、空地率の下限は40%以上となります。	
7	入札説明書	8	2	7			事業スケジュール	現本庁舎の資産活用は4年11箇月とありますが、その後の活用方針をどのようにするか、現時点での想定がありましたら、開示願います。	現時点での想定はありません。	
8	入札説明書	8	2	7			事業スケジュール(予定)	「2022年4月新庁舎の所有権の移転」、「2022年5月～新庁舎の維持管理」とありますが、通常、所有権移転(引渡し)後、維持管理を開始するため、同年4月30日引渡し、同年5月1日維持管理開始と考えてよろしいでしょうか。	入札金額の算定にあたっては御理解のとおりです。ただし、実際の維持管理業務については、4月に事業者から本市へと所有権を移転し、所有権移転日翌日から開始してください。所有権移転日は本市と事業者で協議し、事業契約書(案)別紙3で規定します。また、新庁舎の供用開始は5月を予定しています。なお、4月に維持管理業務を開始する場合の費用については事業者の負担とします。	
9	入札説明書	8	2	7			事業スケジュール(予定)	「2022年4月～5月新庁舎への移転、開庁準備」とありますが、所有権移転後、開庁準備を1ヶ月程度行い、その後、新庁舎の供用開始という理解でよろしいでしょうか。	NO.8を参照ください。	
10	入札説明書	10	3	2	(2)	ア	(ア) 入札参加者の構成員及び協力会社の資格要件	競争入札有資格者以外のものが入札参加資格審査の申請をする場合、本事業における各業務について該当する種類は下記の通りで宜しいでしょうか。 ①物品・維持管理/運営・資産活用及び移転支援に当たる者 ②工事・建設/解体撤去及び整地に当たる者 ③測量・設計等/設計/工事監理に当たる者	御理解のとおりです。なお、「実施方針」に関する質問への回答でもお示しているとおり、「入札参加者の基本的な参加資格要件」に定める各箇への記載等については、「測量設計」や「工事」といったように特定の種類のみに限定していませんので、例えば「工事」で登録している者が当該登録以外の業務別の参加資格要件を満たせば、「設計業務」を兼務することは可能です。	
11	入札説明書	10	3	2	3		入札参加者の業務別の参加資格要件	建設業務の監理技術者と解体撤去及び整地業務の監理技術者は同一の者でもよろしいでしょうか。主任技術者についても同様の理解でよろしいでしょうか。	当該監理技術者及び企業が入札説明書第3の2(3)イ及びカの要件を満たしていれば可能です。なお、建設業務の監理技術者と解体撤去の監理技術者が同一となる場合でも、(様式2-10)建設監督技術者配置予定調書、(様式2-12)解体撤去及び整地監督技術者配置予定調書はそれぞれ提出していただく必要があります。	
12	入札説明書	10	3	2	3	イ	建設に当たる者	監理技術者、主任技術者を専任で配置するのは建設期間のみで、設計期間は除くとの理解でよろしいでしょうか。	入札説明書第3の2(3)イ(カ)及び入札説明書第3の2(3)カ(ウ)に記載のとおり、「建設工事」における監理技術者を建設業務期間に、「解体工事」における監理技術者を解体撤去及び整地業務期間に配置してください。なお、事業契約書(案)第24条第2項及び第29条第2項に基づき当該工事に着手する1箇月前までに、その者の氏名その他必要な事項を本市へ通知してください。	
13	入札説明書	10	3	2	3	カ	入札参加者の業務別の参加資格要件	解体撤去及び整地業務の監理技術者又は主任技術者は、新庁舎敷地内既存施設の解体撤去及び整地完了から現本庁舎の解体撤去及び整地開始までの間は専任を解いてもよいとの理解でよろしいでしょうか。	NO.12を参照ください。	
14	入札説明書	12	3	2	3	イ	カ	建設に当たる構成員と解体撤去及び整地に当たる構成員の配置技術者は同一でよろしいでしょうか。	NO.11を参照ください。	
15	入札説明書	12	3	2	3	イ	カ	予定技術者が現在コリス登録されています。開札日9月5日の時点でコリス登録が完了していたら、その技術者で申請することは可能ですか。	「建設業務期間中」に専任で配置できることが要件となっていますので、仮に開札日時点においてコリス登録されている技術者でも申請することは可能です。ただし、入札参加資格申請時に申請を行った技術者と異なる技術者を実際の業務に配置することはできませんので、建設業務期間中に確実に配置できる技術者を申請してください。技術者は、3名まで申請することができますが、実際にどの技術者を配置するかについては、事業契約書(案)第29条に基づき、通知してください。なお、「常勤の自社員」についての判定は、「入札参加資格確認申請日」を基準としています。	
16	入札説明書	12	3	2	3	イ	イ	構成員	入札参加者の構成員であることと記載がありますが、建設に当たる者は出資は必須ということでしょうか。	建設に当たる者は、「構成員」である必要があり、後日、設立する特別目的会社に出資する必要があります。ただし、建設に当たる者が複数いる場合、括弧する者以外の者は構成員である必要は必ずしもありません。

NO.	資料名	頁	章	節	細節	項	目	項目名	質問事項	回答
17	入札説明書	13	3	2	(3)	ウ	(二)	工事監理に当たる者	「当該工事の建設に当たる者及びその関係会社ではないこと。」とありますが、建設がJVの場合で、かつ、JVのマイナー企業が工事監理会社と関係はある場合は、問題無いと理解して宜しいでしょうか。	工事監理会社は、建設に当たる者が複数いる場合、その全ての会社と関係会社の関係にあることを禁止します。
18	入札説明書	13	3	2	3	カ	オ		建設に当たる構成員と解体撤去及び整地に当たる構成員の配置技術者は同一でよろしいですか。	NO.11を参照ください。
19	入札説明書	13	3	2	3	エ	ウ	構成員	入札参加者の構成員であること記載がありますが、維持管理に当たる者は出資は必須ということでしょうか。	維持管理に当たる者は、「構成員」である必要があり、後日、設立する特別目的会社に出資する必要があります。ただし、維持管理に当たる者が複数いる場合、総括する者以外の者は構成員である必要は必ずしもありません。
20	入札説明書	17	3	9	オ			入札参加資格確認の取消し	「本市が実施中の落札決定に至っていない同種目の他の入札」の「同種目」とはどのような意味合いでしょうか。	本件入札においては、「設計」「建築」及び「解体」等となります。入札説明書において「本市」とは、「上下水道局」を定義しています。なお、現在のところ、本市において低入札価格調査を実施する案件(=WTO案件)の予定はありません。
21	入札説明書	20	3	4	(5)			入札保証金	落選した場合の入札保証金の返還方法及び返還日について開示をお願いします。	(他の)落札者の決定後、速やかにお返します。
22	入札説明書	20	3	4	(5)			入札保証金	令和元年8月30日時点で入札金額が確定できない場合は、入札保証金を免除頂けますでしょうか。	原案のとおりとします。
23	入札説明書	24	5	7	(1)	ア		事業者の事業契約上の地位の譲渡等	本事業がプロジェクトファイナンスを予定している場合、貴市と協議の上、事前に承諾を頂けるという理解でよろしいでしょうか。	個別の状況により判断します。
24	入札説明書	28	7	4				契約保証金	事業終了時の契約保証金の返還方法及び返還日について開示をお願いします。	(サービス対価について)事業契約書(案)第14条第3項を参照してください。(貸付料について)定期建物賃貸借契約書(案)第8条第2項及び土地賃貸借契約書(案)第9条第2項を参照してください。
25	入札説明書	31	別紙	1				サービス対価の構成	所有権移転業務に要する費用は、サービス対価A-1に含まれるとの理解でよろしいでしょうか。また、業務内容は、事業契約書(案)第40条第2項に記載の業務との理解でよろしいでしょうか。	前段の御質問の所有権移転業務に要する費用は、入札説明書31頁「サービス対価の構成」に示す、サービス対価A-1及びA-2に含みます。後段の御質問については、御理解のとおりです。
26	入札説明書	31	別紙	1				サービス対価の構成	移転支援業務に要する費用は、サービス対価B-3に含まれるとの理解でよろしいでしょうか。	移転支援業務に要する費用は、入札説明書31頁「サービス対価の構成」に示す、サービス対価A-1及びA-2に含みます。
27	入札説明書	32	別紙	2				本市が事業者に支払うサービス対価	「新庁舎の資産活用スペースの整備に要する費用のうち事業者の負担分」とは、要求水準P.61第9.3.(4)に記載の費用との理解でよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。
28	入札説明書	35	別紙	4	(3)			維持管理・運営に係る光熱水費の対価(サービス対価C)	サービス対価Cは、貴市が利用する光熱水になるので、サービス対価Cで設定した金額を超えた場合には、別途追加で貴市にご負担頂けるという理解でよろしいでしょうか。	原案のとおりとします。ただし、事業期間中、災害の発生時など、本市の通常の使用とは異なる大きな変動があった場合には、該当する費用の負担について本市と事業者の間で協議します。
29	入札説明書様式集	4	1	3				会社名	提案書の本文にも会社名等が分かる記載は不可との理解でよろしいでしょうか。また、代表企業、構成員、協力会社以外の会社名は記載してもよろしいでしょうか。	様式4-1以降の提案書(副本)については、企業名等が分かる記載は不可とします。様式4-6事業実施体制も記入例のとおり、企業名は記載せず、役割等は記載してください。また様式4-5については入札参加者以外の企業名を記載してください。なお、様式2-1から2-20、様式3-1から3-5の副本については、企業名は記載してください。
30	入札説明書様式集	4	1	5				提案書の様式	書類名および様式番号の記載位置等を守れば、様式記載の枠線、文字フォント・サイズなどのデザインは自由でよろしいでしょうか。	提案書の書式等は、入札説明書様式集4頁1一般事項及び5頁以降の提出書類及び記載要領に記載のとおりとし、自由なデザインは認めません。
31	入札説明書様式集	4	1	7				製本	製本は、2次ファイルとしてもよろしいでしょうか。また、製本ファイルの表、背等への表記内容は事業者提案によるもの理解でよろしいでしょうか。	入札説明書様式集4頁1一般事項(7)に記載のとおり、提案書には表紙をそれぞれ付け、別々に左綴じで製本することとします。
32	入札説明書様式集	4	1	17				提案書のデータ形式	Microsoft Excel形式以外の提案書類については、PDF形式によるデータ提出としてもよろしいでしょうか。	PDF形式で構いません。
33	入札説明書様式集	4	1	14				提出書類の文字の大きさ	本文中の注釈文や図表番号の文字の大きさは、10.5ポイント以下としてもよろしいでしょうか。	入札説明書様式集4頁1一般事項(4)に記載のとおり、原則10.5ポイント程度とします。
34	様式集	4		1	(4)			一般事項	押印を要する提出書類に対する押印は、入札参加資格審査の申請時に届けた印鑑であれば、実印でなくとも良いとの認識でよろしいでしょうか。	押印を要する提出書類に対する押印については、本市に届け出ている「使用印鑑」を使用してください。
35	入札説明書様式集	6	2	2	ク			実績に関する総括表	複数の企業で実施する場合は、総括する者のみ入札説明書に規定する実績を記入するとの理解でよろしいでしょうか。また、それ以外の者は入札説明書に規定する実績を下回っていたとしても同種の実績を様式2-7及び様式2-8～2-12に記載するとの理解でよろしいでしょうか。	複数の企業で実施する場合、実績調書への記載は、「総括する者」のみの記載で結構です。また、「総括する者以外」が、入札説明書に規定する実績を上回っている場合でも実績調書の提出は必要ありません(入札参加資格とはしていないため)。
36	入札説明書様式集							(様式2-1)入札参加表明書	押印が必要なのは代表企業のみでしょうか。	応募手続については、全て代表企業が行うこととなりますので、(様式2-1)入札参加表明書への押印については代表企業のみで結構です(様式2-1入札参加表明書の(枠内にある)代表企業及び協力会社の印は、押印は不要です。)
37	様式集							(様式2-4)入札参加者の資本関係調書	入札参加者が上場企業である場合、出資構成、出資状況ともに上位10者を記載することで足りるでしょうか。	子会社等(会社法第2条第3号の2に規定する子会社等をいう。)と親会社等(同条第4号の2に規定する親会社等をいう。)の関係にある企業を全て記載してください。ただし、該当する企業数が非常に多い場合には、必要な内容を記載した資料を別添えただけでも結構です。また、該当企業がない場合には、記載は不要です。

NO.	資料名	頁	章	節	細節	項目	項目名	質問事項	回答	
38	入札説明書様式集						(様式2-18)運営、資産活用及び移転支援業務資格確認調書	構成員等が各業務を兼ねない場合、業務毎に調書を作成することの理解でよろしいでしょうか。 その場合、1、2の項目を担当する業務名のみとすることでよろしいでしょうか。	運営、資産活用及び移転支援業務において、各業務を兼ねない場合、それぞれの業務ごとに1、2の項目を書き換えて記載してください。 (例)運営、資産活用及び移転支援業務をそれぞれ別の事業者が行う場合 1枚目 1 運営業務を行う者 2 運営業務を行うに当たり… 2枚目 1 資産活用業務を行う者 2 資産活用業務を行うに… 3枚目 1 移転支援業務を行う者 2 移転支援業務を行うに… (など)	
39	落札者決定基準	6	4	3	(2)		価格審査	「なお、総合設計制度を活用し、かつ、敷地面積に対して容積率を最大限活用した床面積となっている提案内容及び当該提案内容以外の提案内容がある場合は、当該提案内容以外の提案内容の入れ参加者の価格点に対して調整を行う。」とありますが、「総合設計制度を活用した場合で、かつ、容積率を最大に利用しない場合(例えば、上限マイナス50%等)は、価格点から調整点が減じられない」という理解でよろしいでしょうか。	価格点の調整は、総合設計制度を活用し、かつ、敷地面積に対して容積率を最大限活用した床面積となっている提案内容及び当該提案内容以外の提案内容がある場合に実施することとしており、ご質問の場合は「当該提案内容以外の提案」となり、なお、総合設計制度を活用し、かつ容積率を最大限活用しているか否かは、提案内容から選定委員会にて判断することとします。	
40	基本協定書(案)	4	7	5			違約金の支払者	違約金の支払い「乙の構成員」となっておりますが、前項において、事業契約を締結しない事由の主体は「乙のいずれかの構成員等」となっております。違約金の支払いも「乙のいずれかの構成員等」ではないでしょうか。	事業者が事業契約を締結しない場合は、落札者(乙)において違約金を支払っていただくこととなります。 なお、当該違約金は、入札時に取っていただく入札保証金で担保することとなります。 したがって、基本協定書(案)第7条第5項の「乙の構成員は、」を「乙は、」に基本協定書(案)第12条第1項の「構成員は、」連帯して、「乙は、」に修正し、本回答と同時に局HPにて公表いたします。	
41	基本協定書(案)	4	7	5			違約金	本項に規定する違約金は「入札金額の100分の5」となっている一方、第12条1項に規定する違約金は「落札金額の100分の5」となっております。両項とも入札金額の100分の5との理解でよろしいでしょうか。	基本協定書(案)第7条第5項を「落札価格の100分の5」に修正いたします(基本協定書(案)第12条第1項の「落札金額」についても「落札価格」に修正します。) 当該違約金については、公告文等にも記載しておりますが、入札保証金(又はそれに代わるもの)で担保していただくこととなります。また、入札保証金を免除しているときにあっては違約金として徴収いたします。 なお、入札保証金は、「入札金額(消費税及び地方消費税相当額含む)の100分の5」となっており、公告文等において、「落札価格は、入札金額から割賦手数料相当額を除いた額に100分の110を乗じた額…に割賦手数料相当額を加算した額とする。」(入札金額に消費税等を加えた金額)としておりますので、これらは同じ金額を意味することとなります。基本協定締結は、落札後のこととなりますので、落札価格と修正し、本回答と同時に局HPにて公表いたします。	
42	基本協定書(案)	4	8	6			本文の誤植	「構成員等が暴力団等であることが判明したとき。」は(1)以下に記載されるべきものでないでしょうか。	修正し、本回答と同時に局HPにて公表いたします。	
43	事業契約書(案)	4					目次	目次の第25条以降が本文と一致しておりませんので修正をお願いします。	修正し、本回答と同時に局HPにて公表いたします。	
44	事業契約書(案)	28	7		53	1	業務責任者及び業務担当者	維持管理業務責任者と運営業務責任者は兼任してもよろしいでしょうか。	兼任してよいものとします。 ただし、各業務部門の責任者を明確にするとともに、業務全体の遂行に支障のないよう各責任者間で随時必要な調整等を行える体制を確保することを求めます。	
45	事業契約書(案)	28	7		53	1	業務責任者及び業務担当者	維持管理業務責任者、運営業務責任者が各業務責任者を一部兼任することは可能でしょうか。	維持管理業務責任者、運営業務責任者、各部門の業務責任者は一部兼任してよいものとします。	
46	事業契約書(案)	28	7		53	1	業務責任者及び業務担当者	各業務責任者が他の業務責任者を兼任することは可能でしょうか。	NO.44及びNO.45を参照ください。	
47	事業契約書(案)	30	7		57	3	修繕計画書に定めない修繕又は更新等	「修繕又は更新に要する費用が100万円を超える場合には、甲はその超過する費用を負担する」とありますが、1事業年度の累計費用が100万円を超える場合としていただけないでしょうか。	1事業あたりの修繕又は更新に要する費用が100万円を超える場合には、その超過する費用を本市が負担することとします。	
48	事業契約書(案)	44	12		101	1	7	参加資格要件	入札説明書において、特段、乙が備えるべき参加資格要件はありませんので、本項は不要ではないでしょうか。	第101条1項7号を削除するとともに、構成員又は協力会社が入札説明書の第3の2に定める入札参加者が備えるべき参加資格要件を喪失したときに、乙が、当該構成員又は協力会社に乙の行うべき業務を行わせることが不能となる場合に備え、第101条第1項第5号を「乙若しくは乙の構成員又は協力会社が本契約の履行に必要な資格を喪失する等それらの者の責めに帰すべき事由により、本契約の履行が不能となったとき。」と修正し、本回答と同時に局HPにて公表いたします。
49	事業契約書(案)	45	12		101	5	原状復旧	契約解除された場合に原状復旧するか、出来高部分を買戻していただけるかは協議のうえ決定されとの理解でよろしいでしょうか。	第101条第5項による原状復帰を原則とし、同条第6項で本市が現状での引渡しを求めた場合に現状のままの返還及び出来高部分の利用価値を判断し、本市が利用した場合に評価額相当額を支払うと規定しています。	
50	事業契約書(案)	46	12		101	10	1	甲による契約解除	「常時工事の請負契約を締結する事務所をいう。」とありますが、「常時工事の請負契約を締結する事務所をいう。」の誤植でしょうか。	修正し、本回答と同時に局HPにて公表いたします。
51	事業契約書	46	101	10			対象範囲	契約解除事由の対象者に乙の他に構成員や協力会社が含まれております。長い事業期間を通して、構成員や協力会社が起こした事由が契約解除要件になるのは、事業者にとって過度にリスクが高いと思われます。また、他のPFI案件においても乙に限定されているものが一般的だと思われるので、乙に限定していただけないでしょうか。	同条は、「解除することができる」と規定しており、必ず解除することではありません。解除を行うかどうかについては、悪質性などを考慮して判断することとなります。 なお、当該条項に該当した場合は、契約を解除するか否かにかかわらず、所定の違約金が必要となりますので、ご注意ください(事業契約書(案)第102条第3項参照、本回答書No52参照)。	

NO.	資料名	頁	章	節	細節	項目	項目名	質問事項	回答	
52	事業契約書(案)	47	12	102	1		甲による契約解除に伴う違約金	違約金額について、「完成確認書が交付されていない場合には、サービス対価Aの30%相当額を、(中略)完成確認書が交付されている場合には、サービス対価B及びサービス対価Cの合計額の20%相当額(いずれの場合も本契約締結時点の額とし、後の変動を考慮しないものとする。)」とありますが、これは、内閣府が公表するガイドラインや国交省が公表する契約事例で留意が必要とされている金額と異なり、違約金の額が極めて大きく設定されているため、事業者への過大な負担となり、事業者が調達する融資の範囲を狭めたり、更にはリスクと取りきれないこととなることも懸念されることから、違約金の額の見直し余地がないかご検討いただきお願いいたします。 内閣府が公表する「契約に関するガイドライン」PFI事業契約における留意事項について、「1のB-5違約金3.違約金の支払い額によれば、施設の完工前は、建設工事費相当の対価の額の100分の10(場合によっては100分の20)、施設の完工後は、残存契約期間に対応する維持・管理費及び運営費の相当の対価の100分の10(場合によっては100分の20)に相当する額、解除された事業年度1年間分の維持・管理費及び運営費相当の対価の100分の10(場合によっては100分の20)に相当する額等、と示されており、違約金の額が過大な場合には選定事業の資金調達費用が高まり、これが契約金額に転嫁される結果ともなり得ること等にも留意して、適正な額を設定する必要があり、また残存契約期間に応じて違約金の額を低減させる場合は、契約の初期期間により高い違約金の額を設定されるため、融資金融機関等による融資の範囲を狭める可能性があることに留意が必要とされています。また、国交省が公表する「PFI事業における契約書例」第67条(乙)の債務不履行等による契約の終了)でも、同様の計算式が示されており、絶対額としての違約金の額があまりにも巨額でリスクとして取りきれない額とならないように設定する必要があります、とされています。	完成確認書が交付されていない場合の違約金については、原案のとおりとします。 御質問を受け、完成確認書が交付されている場合の違約金については、「当該解除された日が属する事業年度のサービス対価B及びサービス対価Cの合計額の20%相当額」と修正し、本回答と同時に局HPにて公表いたします。 なお、納付いただく契約保証金で当該違約金を充当することができます(事業契約書(案)第14条第9項参照)。	
53	事業契約書(案)	47	12		102	1	契約解除違約金	完成確認書が交付されていない場合の契約解除違約金がサービス対価Aの30%相当額となっておりますが、あまりにも違約金が高くないでしょうか。違約金の高さが地元企業参加の障壁にもなりかねませんので、10%程度にしていだけませんかでしょうか。	NO.52を参照ください。	
54	事業契約書(案)	47	12		102	1	契約解除違約金	完成確認書が交付後の契約解除違約金がサービス対価Bとサービス対価Cの合計の20%相当額となっておりますが、あまりにも違約金が高くないでしょうか。違約金の高さが地元企業参加の障壁にもなりかねませんので、一般的なPFI案件と同様に年額の10%程度にしていだけませんかでしょうか。	NO.52を参照ください。	
55	事業契約書(案)	48	12		102	6	連帯責任	甲の請求先として、協力会社を除いて構成員に限定されていますが、協力会社は含まれないのでしょうか。	協力会社は含まれません。	
56	事業契約書(案)	50	13		111		財務書類の提出	監査済財務書類はSPCの定時株主総会後でないとい提出できないため、定時株主総会後1箇月以内としていただけませんか。	原案のとおりとします。	
57	事業契約書(案)	59	別紙	4			提出書類	事業契約締結までに、貴書に記載するという理解でよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。 現時点では要求水準書の添付資料8, 16, 17を参考にしてください。	
58	事業契約書(案)	77	別紙	7	3	2	イ	計算方法	単純に初回は5カ月、2回目以降は6カ月の元利均等返済という認識でよろしいでしょうか。 割賦元本及び割賦手数料の算出にあり、各月の割賦元本及び割賦手数料の合計額を、初回は5カ月分、2回目以降は6カ月分を支払うと記載がありますが、各月の元利均等方式で計算したものを5カ月又は6カ月分合計しますと、実際は年2回の返済にも関わらず計算上は毎月返済を受けたことになり、事業者が受領する金利が減少します。	原案のとおり、計算を行ってください。
59	事業契約書(案)	79	別紙	8	1	1	ウ	改定方法	全体スライドの変動後残工事代金額は、「変動後の賃金又は物価を基礎として算出した変動前残工事代金額に相当する額をいう。」とありますが、算出根拠となる公的な指標をお示しいただけないでしょうか。	労務費や資材費の変動額について、客観的な数値を参考に算出することとなりますが、本件でどのような方法を採用するかは、甲乙協議により定めます。 なお、客観的な数値としては、以下に類するものが想定されます。 ①(財)経済調査会による「建設資材価格指数(建築)(大阪)」 ②(財)建設物価調査会による「建設資材物価指数(大阪)」 ③国土交通省の「公共工事設計労務単価」の上昇率 ④「労働保険の保険料の徴収等に関する法律 施行規則 別表2」(工事費に占める労務費の算出として)
60	事業契約書(案)	84	別紙	9	2		維持管理・運営に係る光熱水費の対価(サービス対価C)の改定	使用量に著しい変動があった場合にもサービス対価の改定を検討いただけませんか。	NO.28を参照ください。	
61	事業契約書(案)	87	別紙	11	01		保険	建設工事中、維持管理運営期間中の保険内容が過大であるように思われます。賠償責任保険は対物は最大1億円程度とし、特約は事業者提案に委ねいただけませんかでしょうか。	原案のとおりとします。	
62	定期建物賃貸借契約書(案)	6			20		中途解約の禁止	不可抗力により事業契約が解除されない場合でも、資産活用業務の実施が困難となった場合は、中途解約を認めていただけませんか。	原案のとおりとします。	
63	定期建物賃貸借契約書(案)	6			21		事業契約又は本契約が解除された場合の借入人の取扱い等	事業契約が期間満了により終了した場合も、SPCと転借人との間の転借借契約上の転借人たる地位を市に移転できるとの理解でよろしいでしょうか。	定期建物賃貸借契約書(案)第4条第2項及び第11条第3項に記載のとおり、事業契約が期間満了により終了する場合には、特別目的会社と転借人との転借借契約も当然に終了する期間の設定をして転借借契約を締結していただくこととなります。 定期建物賃貸借契約書(案)第21条第3項は、期間満了以外の事由による賃貸借契約終了の場合の規定となります。	
64	要求水準書	10	4	1			総合設計制度	総合設計制度を活用した場合、容積率ほどの程度が見込まれますでしょうか。	NO.4及びNO.6を参照ください。	
65	要求水準書	11	2	4	(3)	ア	新庁舎	資機材倉庫2,400㎡は新庁舎1階部分等という要求がありますが、新庁舎内にこれを設置する場合、2,400㎡は必要床面積の16,700㎡とは別に確保するという認識で正しいでしょうか。あるいは、共用部門に記載の資機材倉庫(緊急用資材の保管場所)等8,500㎡に含まれるという認識でしょうか。	16,700㎡には、資機材倉庫のうち、緊急用資材の保管場所(約1,400㎡)が含まれています。 資機材倉庫の水道メーター及び災害用備蓄飲料水等の保管場所(約1,000㎡)は、「その他の施設」に含みます。 資機材倉庫はこれらの合計で2,400㎡を確保してください。	
66	要求水準書	11	2	4	3	ア	新庁舎の構成	資産活用スペースは、「容積率を最大限活用して計画した最大床面積から、上下水道局部分を除いた面積」とありますが、全館共用部等も除くとどの理解でよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。	
67	要求水準書	11	2	4	3	ア	新庁舎の構成	新庁舎の上下水道局と資産活用スペースで共用する階段・EV等は、全館共用部に含まれるとの理解でよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。	

NO.	資料名	頁	章	節	細節	項目	項目名	質問事項	回答
68	要求水準書	11	2	4	3	ア	新庁舎の構成	上下水道局部分の部署別床面積は目安であり、各階レイアウトの検討に際しては、添付資料1諸室諸元表の各室面積を満たせばよろしいでしょうか。	御理解のとおり、執務部分の面積については、添付資料1「諸室諸元表」の各面積概要を満たせばよいものとします。
69	要求水準書	11	2	4	3	イ	外構の構成	総合設計制度の活用の際、活動スペースを公開空地上に設置することが可能として計画してよろしいでしょうか。	公開空地とは別に活動スペースを屋外に1,000㎡以上設置することを求めます。
70	要求水準書	11	2	4	3	イ	諸室の構成	総合設計制度を活用する場合、容積緩和に必要な公開空地と活動スペースを確保すると1階床面積が小さくなり、1階に配置を求められている諸室の計画が困難です。資器材倉庫の一部2層化や、広報スペース、収納関連業務スペース、多目的トイレ、倉庫の上層階への移動など、1階以外で配置可能な諸室とその優先順位をお示しください。	資器材倉庫2,400㎡(緊急用資材約1,400㎡、水道メーター及び災害用備蓄飲料水等約1,000㎡)については、新庁舎1階部分等において確保することとしており、駐車場の1階部分等でも可としています。
71	要求水準書	16	3	3	(3)		断面計画	資器材倉庫について、エニックやフォークリフトの利用を想定されていますが、新庁舎内部に設置する場合、1階、メザニンフロア、2階、とし、資器材倉庫部分を吹き抜けとするような設計でも問題ないでしょうか。	資器材倉庫の形状、断面構成については事業者の提案に委ねますが、いずれの場合も資器材倉庫の建築面積は1階部分で2,400㎡の確保が必要です。
72	要求水準書	16	3	3	3		断面計画	資器材倉庫で利用されるホイスについては、別途であると想定されますが、構造計画するに当たり、定格荷重、ホイス形式、必要揚程等仕様をご提示いただけないでしょうか。	要求水準書26頁第3の5設備計画③機械設備カのとおり、事業者にて選定、設置してください。
73	要求水準書	18	3	3	(8)		バリアフリー、ユニバーサルデザイン	外国語表示に関する必要性をご教示ください。	1階の総合案内には外国語も併記した館内案内が必要です。
74	要求水準書	21	3	5	(2)	カ	発電設備	外部電力の供給が立たれた状況での自家発電・に関し、必要出力の目安をご教示ください。また、蓄電併用としても問題ないかをご教示ください。	要求水準書に記載のとおり、連続運転可能時間を2時間以上確保できる最も効果的・効率的な設備を設置することを求めており、必要出力等については、添付資料6「設備諸元表」を基に、事業者にて算定のうえ、提案してください。
75	要求水準書	23	3	5	(2)	セ	テレビ共同受信設備	受信料は入居者負担という認識で正しいかご確認ください。公共福祉施設は受信料の免除の可能性があるかと思料いたします。	上下水道局部分の受信料は本市が負担します。資産活用スペースの入居者の受信料については、本市は負担しません。なお、受信料の免除はありません。
76	要求水準書	23	3	5	(2)	タ	駐車場完成設備	駐車場料金は利用者は一定時間無料とし、それ以外は有料とする認識で正しいでしょうか。また、従業員の方や公用車については、必要に応じて許可カードを発行し、それ以外は有料という認識でよろしいでしょうか。	駐車場の出入庫はゲート式とし、職員等の関係者以外の者が利用した際には利用料金を徴収できる仕組みを求めています。利用料金の設定等については、今後検討していくこととします。
77	要求水準書	26	3	5	3	オ	排煙設備	避難安全検証により、排煙免除する計画も有効かつ合理的な排煙計画と考慮してよろしいでしょうか。	避難安全検証を採用することにより、効果的な施設計画になるのであれば、その提案を排除するものではありません。なお、将来の組織の拡大、縮小又は変更があることを踏まえ、設計・施工・維持管理の各段階を通じて、最も効果的な提案をしてください。
78	要求水準書	27	3	6	3		駐車場	「公用車用・その他利用者用として計200台」とありますが、その他利用者には、資産活用スペース入居者及び来訪者も含むとの理解でよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。
79	要求水準書	27	3	6	3		駐車場	大型車両についてもゲート式出入庫管理が必須でしょうか。大型車両は1階での駐車となることからゲート式管理なしとして一般車両駐車禁止のサイン等で管理は可能でしょうか。	大型車両については、必ずしもゲート式出入庫管理である必要はありません。
80	要求水準書	27	3	6	3		駐車場	大型車両についても上屋付きとすることが必須でしょうか。	上屋付き(建物の中も含む)が必要です。
81	要求水準書	27	3	6	3		駐車場	公用車用、来庁者用、その他利用者用の駐車場は、エリア分けの必要はありますか。	提案時点でのエリア分けは不要ですが、駐車場の形状等が決まった後には利用者区分ごとにエリア分けすることを予定していますので、容易にエリア分けできる提案を求めます。
82	要求水準書	28	3	6	6		その他	「喫煙所は、屋外の適切な位置に設置し、上屋付きとすること」とありますが、屋外から利用できる建物の一角とすることも可能でしょうか。	改正健康増進法等の関係法令を遵守し、適切な場所に設置してください。
83	要求水準書	30	3	7	(1)	ケ	レミファルト保管庫	保管するレミファルトの量(重量・容積)の概算をご教示ください。	保管するレミファルトの量については、時期により増減するため、保管庫の床面積としては、添付資料1「諸室諸元表」に記載の面積概要のとおりとします。
84	要求水準書	31	3	7	2		資産活用スペース	「セキュリティラインにより動線分離できるような配慮すること」とあるが、上下水道局執務部分への転用も考慮し、EV等の縦動線の分離までは必要ないとの理解でよろしいでしょうか。	EV等の縦動線の分離を要求するものではありませんが、上下水道局部分と資産活用スペースは、セキュリティラインにより動線分離し、将来的なフロア構成変更にもフレキシブルに対応できる計画とすることを求めます。
85	要求水準書	31	3	7	3	イ	ロビー・広報スペース	物販等の提案を行う場合、ロビー・広報スペース以外での提案は可能でしょうか。	提案内容によっては、ロビー・広報スペース以外でも可とします。
86	要求水準書	33	4	2	(6)		地中障害物	解体建設設計図記載以外の地中障害物が発見された場合の、工期の遅れ、追加費用の負担等に関してご教示ください。	事業契約書(案)第24条第1項の規定に基づき、費用については合理的な範囲で本市が負担します。
87	要求水準書	36	6	1	2		事業者の業務範囲	移転に係る事前調査の時期・期間などをお示しください。	設計業務期間から適宜打合せを行う予定です。
88	要求水準書	37	7	1	3		事業者の業務項目	資産活用スペースの維持管理については、維持管理企業以外が行うことも可能との理解でよろしいでしょうか。	本市に事前に届け出て承諾を得た場合に限り、維持管理企業以外に資産活用スペースの維持管理を請け負わせ、又は委託することは可能です。
89	要求水準書	39	7	1	(7)		事業実施体制と費用の負担	「修繕(百万円以下)」とありますが、用語の定義にある「修繕」及び「更新」は100万円以下であって、「大規模修繕」は100万円超と理解して宜しいでしょうか。	「大規模修繕」の定義は要求水準書に記載のとおりとします。「大規模修繕」の定義に該当しないものは、「修繕」「更新」で事業者にて実施してください。なお、費用負担については、NO.47を参照ください。

NO.	資料名	頁	章	節	細節	項目	項目名	質問事項	回答
90	要求水準書	48	7	6	3		ゴミ置き場条件表	各集積場全て上屋付きとの条件ですが、外部からのアクセスの容易な建物の一角とする事も可能でしょうか。	要求水準書の定義にあるとおり、上屋付きとは屋外と指定した場合を除き、建物の中も含むこととします。
91	要求水準書	54	8	2	(1)	エ	警備業務	各従業員ごとの添付資料6に示されるセキュリティレベルの設定業務は行政側で行われる認識で正しいでしょうか(フェリカカード等による管理を導入する予定ですが、各従業員のカードごとにセキュリティレベル設定を行います)。	各諸室のセキュリティレベルは、要求水準書添付資料6「設備諸元表」を御覧ください。また左記のような提案の場合、システムの保守管理(セキュリティレベルの設定、更新作業を含む)は、事業者の業務となります。なお、「フェリカカード等による管理」の導入可否については、御提案いただいたシステム構成や機能内容を本市にて精査することとなります。
92	要求水準書	54	8	2	1	ウ	1階広報スペースの管理運営業務	「事業者の設置した机や椅子」は、施設整備業務の設備・備品等に含められるとの理解でよろしいでしょうか。	広報スペースに設置する机や椅子は、施設整備業務の設備・備品等には含まず、本市で購入します。1階広報スペースに設置した机や椅子については、事業者にて管理・運営してください。
93	要求水準書	56	8	3			駐車場の管理運営業務	夜間の防犯のため、一部の駐車場(立駐部分を想定しています)の入出庫可能な時間を制限すること(例:22時~7時までの入出庫は不可等)は可能でしょうか。	夜間工事や漏水・大雨等の緊急対応もあるため、公用車は24時間365日入出庫できる必要があります。
94	要求水準書	57	8	4	(2)	ア	費用及び料金の設定	食堂・売店・ドラッグストア等の整備に関し、職員の方に対する割引等を福利厚生の一環として実施される可能性をご教示ください(民間部分としての運営を前提とします)。あるいは、従業員の方と一般利用者の料金を変えることは可能でしょうか。	ご質問のような整備がされた場合でも、利用者の割引等を職員の福利厚生の一環で実施することは考えていません。なお、利用料金の設定については、事業者の提案・運営に委ねます。
95	要求水準書	57	8	4	1		業務の内容	1階広報スペースに設けるベンディングコーナーは、「物販等の提案及び運営業務」に含まれるとの理解でよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。1階広報スペースに設けるベンディングコーナーに係る業務は、運営業務の範囲とし、当該業務に付随する自動販売機の設置は事業者にて行ってください。なお、上下水道局使用部分における自動販売機の設置については、別途本市で行います。
96	要求水準書	57	8	4	2	イ	行政財産等の貸付	「資産活用スペースに加えて貸し付ける」とありますが、物販等の提案業務の実施に必要な行政財産の貸付については、行政財産の使用許可を申請し使用許可を得るとの理解でよろしいでしょうか。	使用許可によるものではなく、資産活用スペースとともに、定期建物賃貸借契約により貸し付けます。したがって、貸付料は資産活用スペースの単価を適用します。
97	要求水準書	57	8	4	2	イ	行政財産の貸付	物販等の提案業務の実施に必要な行政財産の貸付料は事業者提案によるとの理解でよろしいでしょうか。事業者提案でない場合は、参考値をお示しください。	NO.96を参照ください。
98	要求水準書	57	8	4	2	イ	行政財産等の貸付	自動販売機を設置する場合、貸付面積は販売機の投影面積との理解でよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。
99	要求水準書	58	9	1	1		目的	SPCからの転貸、再転貸、再々転貸も可能との理解でよろしいでしょうか。	定期建物賃貸借契約書(案)第11条及び土地賃貸借契約書(案)第12条のとおり、本市の承認を得たうえで、転貸することを認めます。再転貸、再々転貸が行われることは想定していませんが、ご提案内容によっては、本市の承認を得たうえで認める可能性があります。
100	要求水準書	60	9	3	(1)	ア	資産活用内容	「本市の承諾を得た場合は、民間事業者等に業務を委託又は転貸することは可能とする。」とありますが、貴市の承諾を経て、不動産投資法人(REIT)への転貸することは可能という理解でよろしいでしょうか。	本市が承諾した場合は、転貸を妨げるものではありません。ただし、本市が承諾を行うにあたっては、転貸先の事業実施体制や事業内容、事業継続性等について確認を行うことを想定しています。なお、NO.99の回答も参照してください。
101	要求水準書	61	9	3	4		料金等の帰属と費用負担	「資産活用スペースの内装、設備及び什器備品は…事業者の負担で整備すること」とありますが、オフィスとして活用する場合、上下水道局と同等にトイレ・給湯室等は施設整備業務にて整備するとの理解でよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。
102	要求水準書	62	10	2	2		解体撤去及び整地業務に関する要求水準	解体撤去に関する要求水準において、「備品」も撤去範囲となっていますが、備品は当社では撤去・処分できません。別途としてよろしいでしょうか。	既存建築物内にある什器(机や椅子等)は、本市で別途処分します。
103	要求水準書	62	10	2	2		解体撤去及び整地業務に関する要求水準	解体撤去に関する要求水準において、「PCB使用電気機器」について適切に処理すること記載ありますが、PCBの仕様・数量がわかりません。仕様・数量のわかる「PCB特別措置法に基づくPCB廃棄物の保管等の届出」の書類をご提示ください。	新庁舎敷地内及び現本庁舎の既存施設ともに、「PCB使用電気機器」については、保管・使用が確認されていますので、「PCB特別措置法」に基づくPCB廃棄物の保管等の届出は作成してありますが、PCB含有シーリング材等の使用について調査・分析を行ったうえで、適切な対応を求めます。
104	要求水準書	62	10	2	2		解体撤去及び整地業務に関する要求水準	PCB含有シーリング材について適切に処理すること記載ありますが、調査・分析費のみ本工事とし、分析結果よりPCB含有シーリング撤去となった場合は、別途協議していただけるとの理解でよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。
105	要求水準書	62	10	2	2		解体撤去及び整地業務に関する要求水準	飛散性アスベスト除去工事については、【添付資料21】現本庁舎アスベスト資料及び【添付資料22】計画地内既存施設アスベスト資料にあるもののみとしてよろしいでしょうか。また、着工後に【添付資料21】、【添付資料22】以外にアスベストがあり、撤去が必要となった場合は、事業契約書(案)第26条に従い、別途協議していただけるとの理解でよろしいでしょうか。	NO.3を参照ください。
106	要求水準書	62	10	2	2		解体撤去及び整地業務に関する要求水準	飛散性アスベスト除去工事についての記載はありませんが、非飛散性アスベスト除去工事についての記載がありません。該当無しとの理解でよろしいでしょうか。もし、該当があり、本工事であれば、項目・範囲のわかる分析資料をご指示下さい。	NO.3を参照ください。
107	要求水準書						【添付資料1】諸室諸元表	各室面積の許容される上限下限をお示しください。例:各室毎に±5%など	各室毎±5%とします。
108	要求水準書						【添付資料20】解体撤去範囲	待機用の休憩室は、「1階及び会議室フロア以外に計画」とありますが、1階に配置するのでしょうか。	待機用の休憩室は、1階と会議室フロアには不要です。
109	要求水準書						【添付資料20】解体撤去範囲	(新庁舎敷地)観測井戸は、移設せず存置としてよろしいでしょうか。	容易に観測を行える状態を保っていることを前提に、観測井戸を移設せず、存置とする提案も可能です。

NO.	資料名	頁	章	節	細節	項	目	項目名	質問事項	回答
110	要求水準書							【添付資料20】解体撤去範囲図	(新庁舎敷地) 車路舗装下の路床改良は、計画に応じて残置するものとしてよろしいでしょうか。撤去する場合、以下についてご指示ください。 ・撤去範囲を配置図にてご指示ください。 ・撤去した固化材入りの残土は、一般残土として処分できるものとしてよろしいでしょうか。	(新庁舎敷地) 車路舗装下の路床改良は、計画に応じて残置することは可能です。撤去した固化材入りの残土は、関係法令に基づき適切に処分してください。