

令和6年8月23日

平内町役場 総務課

質問に対する回答書

事業名:平内町役場庁舎整備事業

※公表にあたり、質問内容の表現を一部変更しています。

No	資料名	該当箇所			タイトル	質問内容	回答内容
		頁	行目	項目			
1	平内町役場庁舎整備事業募集要項別紙4				(様式2-2)参加表明書(構成企業・協力企業)	募集要項6ページ4(1)応募者の構成等で、応募者がグループの場合には代表企業以外の企業は構成企業とする。とあるが、参加表明書にある協力企業とは何か、又記入する必要がないのではないのでしょうか。	SPCを設立する方式を提案する場合は、PFI事業の構成企業・協力企業の区別に倣って記載していただきたい。それ以外の方式で提案する場合は構成企業のための記載となります。
2	平内町役場庁舎整備事業募集要項別紙5-1	2			平内町役場庁舎整備事業基本協定書(案)	第7条(有効期間) 譲渡特約付建物賃貸者契約が締結に至らなかった場合、本協定終了後も当事者を法的に拘束し続ける。とあるが、法的に拘束し続けるとはどういう意味でしょうか。	当該条項に係る法的効果が存続するという意味となります。
3	募集要項	13	21		5.契約保証金等	維持管理業務については各年度の5%以上の額を町へ支払う。とありますが、契約期間終了後には返還されるという認識で良いのでしょうか、その場合利息は付加されるのでしょうか。又、平内町財務規則第144条(2)は維持管理業務の免除要項と考えて良いのでしょうか。	契約期間終了後返還いたします。利息は付加されません。また、平内町財務規則第144条第1項第2号は維持管理業務について適用可能です。
4	募集要項	13	21		第5 契約に関する基本的な考え方5.契約保証金等	保証金免除の対象となるかどうかは、どのタイミングで吟味するのでしょうか。	契約締結時点を起点とします。
5	募集要項	15	10		第6 リスク分担等に関する事項 (3)保険の付保	町が付保を義務付ける保険とはどのような保険か、又、保険期間はいつまででしょうか。	工事目的物及び工事材料等の火災保険、建設工事保険、又はそれに準ずる保険及び工事等に伴って発生した第三者に対する対人・対物賠償保険を担保する保険とします。ただし、事業者の判断に基づき、更に保証範囲の広い保険を付すことを妨げるものではありません。なお、保証期間は工事期間となります。

6	要求水準書	9			Ⅱ 設計条件 4.書室計画 ・書庫(永久保存) ・書庫(有期保存)	町が把握されている文書量を開示いただけますでしょうか。また、物品量も併せて御開示いただけますでしょうか。	文書量は調査した報告書を当回答とあわせて公表いたします。 物品量は要求水準書別紙4, 5を参照してください。
7	要求水準書	9			Ⅱ 設計条件 4.書室計画 ・書庫(永久保存)	耐火性能は何時間耐火を想定されていますか。	1時間を想定しています。
8	要求水準書	9			Ⅱ 設計条件 4.書室計画 ・書庫(永久保存) ・書庫(有期保存)	町が所有する所謂、公文書(有期保存、永久保存)は全て新庁舎に保存と理解してよろしいでしょうか。庁舎外の車庫、倉庫には保存しない方針でしょうか。	新庁舎保存の公文書は現在の文書量の3～5割程度を想定しています。その他については、使用していない公共施設等に保存する予定です。
9	要求水準書	9			Ⅱ 設計条件 4.書室計画	物品の保管は全て新庁舎内の倉庫、外部車庫、外部倉庫保存と理解してよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
10	要求水準書	11			Ⅱ 設計条件 5.設備計画 (2)電気設備	議場に関し、導入検討の議場システムをご教示お願いします。	株式会社レスターのタッチ議会中継システムとなります。
11	要求水準書	13	5		Ⅱ 設計条件 6.維持管理計画 (2)業務区分	文中「提案すること」とあるが、「応募者の提案による」や「提案することは可」という表現とは異なり「提案すること」はマストという認識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	13	5		Ⅱ 設計条件 6.維持管理計画 (2)業務区分	維持管理業務が例示されているが、「什器備品等保守管理業務」については、供用開始後の修繕、買替等日常的に管理するということでしょうか。また、要求水準書P.17に記載されている「4.什器・備品等整備支援業務の要求水準」の業務は、供用開始前の業務で「維持管理業務」に含まれないと考えてよいでしょうか。	お見込みのとおりです。なお、「什器備品等保守管理業務」については、基本的には町の分担となることを想定しております。
13	要求水準書	13	14		Ⅱ 設計条件 6.維持管理計画 (3)分担の区分	表内の「維持管理業務分類」各項目についてそれぞれの具体的業務をご教授ください。また、「法定点検に関する定期点検等及び保守」は別途業者に委託としているが、いつどのように委託するのでしょうか。	具体的業務については「建築保全業務共通仕様書」(国土交通省大臣官房官庁営繕部)を参照してください。「法定点検に関連する定期点検等及び保守」については各年度ごとに委託することになります。
14	要求水準書	16	20		(3)建設工事後業務 ③その他	事業者は町が行うオープニングセレモニーなどに協力すること。とあるが、町が費用負担するという認識でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。

15	要求水準書	17	11		Ⅲ各業務の要求水準 5.維持管理業務の要求水準	「町が分担する業務を含む、すべての維持管理業務について事業期間分の長期維持管理計画を作成し、町へ提出し、確認を受けること。」とあるが、請負っていない業務も含めて長期維持管理計画を策定するということでしょうか。	お見込みのとおりです。
16	要求水準書	19			Vリスク分担表 契約不締結	事業者の帰責事由により、町と契約締結できない場合は、どのような状況を想定しているのか、又、それに対してのペナルティはあるのでしょうか。	事象によって異なるため、事象が生じた際に、町と事業者で協議して判断します。 例えば、事業者内部で契約調整ができず、町との契約に至らない場合や、町が呼び掛けても事業者が交渉の場につかない場合等が想定されます。 事象によって異なるため、事象が生じた際に、町と事業者で協議して判断します。
17	要求水準書	19			Vリスク分担表 契約不締結	町、事業者のいずれかの責めでもない事由により、契約締結できない又は契約締結に時間を要する場合とは、どのような状況を想定しているのか、又、それに対してのペナルティはあるのでしょうか。	災害等を想定しています。いずれの責めでもないため、ペナルティはありません。
18	要求水準書	19			Vリスク分担表 法令の変更	一般的に適用される法令の変更、新設とは、どのような法令を想定しているのでしょうか。	雇用保険料の率改正等想定しています。
19	要求水準書	19			Vリスク分担表 税制変更	一般的な税制変更とは、どのような税制を想定しているのでしょうか。	法人税の税制変更などを想定しています。
20	要求水準書	20			Vリスク分担表 事業の延期、中止、契約解除	町、事業者いずれの責めでもない事由によるものとは、どのような事由を想定しているのでしょうか。又、町でリスク負担をお願いしたい。	災害等想定しています。事象が生じた際に、町と事業者で協議して判断します。
21	要求水準書	21	2		Vリスク分担表 建設費増大 物価高等いずれの責めでもない事由によるもの	原材料高騰、公共工事労務単価の引き上げが考えられ、今後建設コストの増加が見込まれます。又、維持管理費については20年間に及ぶため人件費の上昇がありますので、一定の期間毎に金額の見直しを行う旨の条件を明記していただけないでしょうか。	現在の記述から具体的な定めを追記するかは、別途契約時に協議します。
22	要求水準書	21			Vリスク分担表 施設の損傷 事業者の帰責事由による損傷(施設の契約不適合)	施設の契約不適合で、民法の規定(任意規定)では「不適合を知った日から1年」となっていますが、特約により契約不適合責任の責任期間を「工事完了後2年」と明記していただけないでしょうか。	民法の規定のとおりとします。

23	要求水準書	21			Vリスク分担表 施設の損傷 施設の劣化による損傷	施設の劣化において、通常使用に伴う劣化、経年劣化は町のリスク負担でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
24	維持管理委託契約書(案) 要求水準書				「維持管理委託契約書(案)」第6条 「要求水準書」 6.維持管理計画 (2)業務区分	(1)～(6)の具体的な内容をご教授ください。また、事業者の提案の中で「事業者が行うもの」とされたものは事業者が行うが、「事業者が行うもの」としなかった場合は、事業者は行わない、でよろしいでしょうか。	前段については、当該業務区分は要求水準書13頁に規定するとおりです。その具体的内容については、No12、13も参照いただきつつ、施設の供用開始後に必要と考えるものをご提案ください。 後段については、お見込みのとおりです。その場合は第2項に従い、町が行うものとします。
25	維持管理委託契約書(案)	4	15		第9条 臨機の措置	ここにある「臨機」とは要求水準書P.17最下段の「非常時、緊急時」と同義ととらえてよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。なお、要求水準書の当該箇所には「非常時・緊急時の対応は町が行う」とあるものの、特に当該事象発生直後の対応に関しては、維持管理委託契約書(案)第9条に基づき、事業者が臨機の措置を講じていただくことを想定しています。
26	維持管理委託契約書(案)	19	27		2.維持管理業務に関するモニタリング 1) モニタリングの方法 ア 日常モニタリング	「事業者は、毎営業日、自らの責任により日常モニタリングを行う」とあるが、法定点検のみを請負った場合、毎日行う業務はないものの、モニタリングは毎日行う、ということではよろしいでしょうか。	当該項目は削除とします。 他項目と合わせ、修正した「維持管理業務委託契約書(案)」を本回答と合わせて公表します。
27	【リース方式】 譲渡特約付建物賃貸借契約書(案)	2	10	6.2	引渡しの遅延	事業者の責めに帰すことができない事由による引渡し期限の延長の場合を除き、事業者は遅延利息を支払うとありますが、事業者の責めに帰すことができない場合の遅延による追加費用は貴町に請求することは可能でしょうか。	事象によって異なるため、事象が生じた際に、町と事業者で協議して判断します。
28	【リース方式】 譲渡特約付建物賃貸借契約書(案)	8 ～ 10		別紙	リスク分担表	リスク負担者が町・事業者とも△(一定の割合でリスクを分担する者)となっております。いずれもリスク負担割合等を明確にしていけないでしょうか。	契約時の事業者との協議事項とします。
29	【リース方式】 譲渡特約付建物賃貸借契約書(案)	9	25	別紙	リスク分担表 建設費増大	「物価高等いずれの責めでもない事由によるもの」が町・事業者とも△となっておりますので、追加費用の負担割合を明確にしていけないでしょうか。その際、全体スライド、単品スライド、インフレスライドの夫々について、国交省の基準に準じて運用いただけないでしょうか。	契約時の事業者との協議事項とします。

30	【リース方式】 譲渡特約付建物賃 貸借契約書(案)	3	21	第13 条	不可抗力	工事期間中の不可抗力の記載がありませんが、 不可抗力で庁舎建設ができなくなり、契約が解除 された場合は、出来形部分がある場合は出来高 相当額をお支払いいただけますでしょうか。	設計・建設期間中に事業契約が解除され、出来 形部分がある場合は、本施設の出来形部分を検 査の上、相当する金額及び当該額に係る消費税 等相当額の合計額で、本施設の出来形部分を町 が買い取ります。
31	【リース方式】 基本協定書(案)	2	8	第6 条	譲渡特約付建物賃貸借契約 の不調	いずれの責にも帰すことのできない事由により譲 渡特約付建物賃貸借契約が締結に至らなかった 場合とは、同契約書の内容に合意できなかった場 合や天災や経済状況の大きな変動も含まれるとい う理解でよろしいでしょうか。	「同契約書の内容に合意できなかった場合」につ いては、そもそも公募の公平性等の観点から、公 募資料に記載された内容から大きく契約内容を変 更することは許されず、その点に関して合意に達 しないことは想定されません。言い換えれば、公募 資料から予見される範囲の調整により当然に合意 に達することを想定しています。よって、上記場合 による締結不能が双方無帰責となることは原則とし て考えられません。 一方、「天災や経済状況の大きな変動」について は、当該場合による締結不能が双方無帰責となる 場合はあり得ます。ただし、この場合は不可抗力 に係る一般的な解釈同様、予見が困難な事象で あるなど、例外的な場合に限られます。
32	募集要項	3	18	表	事業実施スケジュール	令和7年2月仮契約の締結、令和7年3月事業契約 の締結との記載があります。 事業契約の内容は、リース方式の提案であって も、リース以外の方式にある設計・建設工事請負 契約書(案)、及び維持管理委託契約書(案)の条 文に準拠した内容(賃料及び支払方法は譲渡特 約付建物賃貸借契約書による)の事業契約を締 結して頂けるとの理解で宜しいでしょうか。	リース方式の場合、事業契約の内容は「譲渡特約 付建物賃貸借契約」を想定していますが、リース 以外の方式に準拠することを求めるのであれば、 事業者選定後、スケジュールに遅延が生じない範 囲で対応を検討します。
33	募集要項	3	18	表	事業実施スケジュール	譲渡特約付建物賃貸借契約書の締結は、事業契 約と同時に契約するとの理解で宜しいでしょうか。	リース方式の場合、「事業契約」は「譲渡特約付建 物賃貸借契約」を指します。
34	第一回質問に対する 回答書	4			22質疑回答 建設費の増大	質疑回答にある「インフレスライド条項の基準日は 契約締結時」とのご回答を頂きましたが、契約締 結時とは、譲渡特約付建物賃貸借契約、及び事 業契約締結日との理解で宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。

35	第一回質問に対する回答書	4			19質疑回答 事業方式	リース方式として提示された譲渡特約付建物賃貸借契約書案の文面では、「もっぱら資金調達を目的とした行為」に該当する可能性を排除できないため、修正した契約書案をご提示願います。	令和6年7月31日付回答書No19のとおり、維持管理業務等含めた事業であり、「もっぱら資金調達を目的とした行為」にはあたりません。 なお、契約書案については、事業方式も提案によることとしているために、提案による事業方式等が決定し次第、その内容に合わせて、協議して修正等することを想定しているものであり、現時点で契約書案の修正は行いません。
36	第一回質問に対する回答書	2			6質疑回答 譲渡特約付建物賃貸借契約書	リース方式として提示された譲渡特約付建物賃貸借契約を締結する場合、譲渡特約付建物賃貸借契約書に別紙として設計・建設工事請負契約書、及び維持管理委託契約書を添付した契約を締結頂けるとの理解で宜しいでしょうか。	公表している当該契約書類はリース以外の方式を想定した内容のため、具体の記載事項は提案に基づき、契約時の事業者との協議により、リース方式に準じる事項を譲渡特約付建物賃貸借契約書に記載する想定をしています。
37	実施方針	13	3		別紙リスク分担表	リース方式として提示された譲渡特約付建物賃貸借契約を締結する場合、事業契約書は無いとの理解で宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。
38	実施方針	13	3		別紙リスク分担表	国交省の公共工事標準請負契約約款と同様の内容をリース契約に追加し、平内町が負担すべきリスクについては、リース料の増額及び引き渡し時期の延期がなされるとの理解で宜しいでしょうか。	契約時の事業者との協議によりますが、追加する内容は募集要項別紙6-2の内容を想定しています。リスクについては、平内町が負担すべきとしたものについては、お見込みのとおりです。
39	リース方式、基本協定書(案)・譲渡特約付建物賃貸借契約書(案)	4	7		事業者の押印	複数の企業で構成されるグループにおいて、代表企業がリース会社の場合、基本協定書、及び譲渡特約付建物賃貸借契約は平内町と代表企業(リース会社)のみが締結するとの理解で宜しいでしょうか。	基本協定書についてはリース会社を含む当該グループの構成企業の全て、譲渡特約付建物賃貸借契約についてはリース会社との締結を想定しています。