

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	質問に対する回答書 (9月21日、9月29日、10月6日公表分)					前回公募時の質疑回答事項は今回も有効になりますでしょうか。無効になるもの、回答が変更されるものがあればご教示ください。	今回も有効です。ただし、事業対象から外したものと及び要求水準書等の変更に係る部分に対する回答は無効となります。要求水準書等の変更部分に関して回答変更はしませんので、疑義がある場合は新たに質問願います。
2	譲渡条件付建物賃貸借契約書(案)	1	21		第3条(賃料及び支払方法)	賃料発生月は引渡し月(令和9年8月)と供用開始月(令和9年10月)どちらになりますでしょうか。	引渡し月となります。
3	譲渡条件付建物賃貸借契約書(案)	1	21		第3条(賃料及び支払方法)	初回のリース料金について、日割り計算せずに一ヶ月分の賃料をお支払いいただける認識でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
4	譲渡条件付建物賃貸借契約書(案)					前回公募時の質疑にて、「建物完成・引渡し前の解約約定がないが、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、町が買い取りをする」旨の回答がありました。本件も上記を有効とした場合において、リース会社から設計会社・建築会社への支払がすでに発生しており、貴町評価額に差異が生じた場合、リース会社の支払額に合わせていただく認識でよろしいでしょうか。	買取代金となる出来形部分に相当する金額については、当該出来形部分につき町が合理的に評価する額となります。なお、もし当該時点においてリース会社への既払い分があれば、町は、当該金額も参照の上出来形部分を評価することを想定しています。

5	譲渡条件付建物賃貸借契約書(案)	5	10		第19条(本施設の公租公課)	前回公募時の質疑回答にて、「固定資産税は減免予定」旨の回答がありました。本件も上記を有効とした場合、減免比率をお知らせください	公用、公共用部分については、全額減免を予定しています。
6	・別紙5-1 基本協定書(案) ・譲渡条件付建物賃貸借契約書(案)					リース方式の契約の場合、契約者(事業者)はリース会社になるかと存じますが、業務委託の条文がないため追記をお願いします。	ご指摘の点については、最優秀者の決定後、別紙6-3(維持管理業務委託契約書(案))の別紙2の内容につき、提案内容を踏まえ、必要に応じてリース方式に合わせて修正した上で、別紙6-1(譲渡特約付建物賃貸借契約書(案))の別紙とするなどの修正を想定しています。
7	・募集要項 ・譲渡条件付建物賃貸借契約書(案)	15	21		第6 リスク分担等に関する事項 3. (2)	支払額の減額等の考え方については事業契約書に定めるものとする。と記載がありますが、建物賃貸借契約書にはリスク分担表以外に該当条項がないため追記をお願いします。	ご指摘の点については、最優秀者の決定後、別紙6-3(維持管理業務委託契約書(案))の別紙2の内容につき、提案内容を踏まえ、必要に応じてリース方式に合わせて修正した上で、別紙6-1(譲渡特約付建物賃貸借契約書(案))の別紙とするなどの修正を想定しています。
8	実施方針	3	7		第1 事業内容 6. 事業期間	文中に「町と事業者との間で締結する本事業の実施に関する契約の締結日から令和28年3月31日までの期間(約23年間)」とありますが、事業契約の締結日から令和29年8月31日までの認識でよいでしょうか。	お見込みのとおりです。実際の事業期間は契約の締結日から、庁舎引渡し後20年間となります。
9	・譲渡条件付建物賃貸借契約書(案)	8			別表 リスク分担表	リスク分担表に想定されている建物建設中の事業者リスクをリース会社は負うことができないため、貴町に負担いただく若しくは貴町と担当企業間で直接リスクを整理していただくスキームを提案することは可能でしょうか。	最優秀者の決定後、別紙6-3(維持管理業務委託契約書(案))の別紙2の内容につき、提案内容を踏まえ、必要に応じてリース方式に合わせて修正した上で、別紙6-1(譲渡特約付建物賃貸借契約書(案))の別紙とするなどの修正を想定しています。 なお、その場合であっても、事業者に起因するリスクは、町ではなく担当企業において負担していただくことを想定しています。
10	要求水準書	13		6. (2)	維持管理計画 分担区分について	キュービクルは電気事業法に基づいて適宜行う点検も含めて事業者側で行う認識で宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。

11	要求水準書	13		6. (2)	維持管理計画 分担区分について	発電機は各関係法令(電気事業法、建築基準法、消防法)に基づいて適宜行う点検及び消耗部品交換も含めて事業者側で行う認識で宜しいでしょうか。	消耗部品交換は町で行います。それ以外についてはお見込みのとおりです。
12	要求水準書	13		6. (2)	維持管理計画 分担区分について	昇降機について建築基準法に基づいて行う法定点検及び毎月行う保守点検及び消耗品の交換も事業者側で行う認識で宜しいでしょうか。	消耗部品交換は町で行います。それ以外についてはお見込みのとおりです。
13	要求水準書	13		6. (2)	維持管理計画 分担区分について	空調設備についてフロン抑制法に基づいて行う法定点検及び3か月に1度行う簡易点検も事業者側で行う認識で宜しいでしょうか。	法定点検は事業者が行うこととします。3か月点検については、有資格者による定期点検が必要な場合は事業者、それ以外については町が行います。
14	要求水準書	13		6. (2)	維持管理計画 分担区分について	貯水槽及び排水槽清掃は水道法及びビル衛生管理法に基づき事業者側で行う認識で宜しいでしょうか。	水道法、下水道法、建築物における衛生的環境の確保に関する法律に基づき事業者が行ってください。
15	要求水準書	13		6. (2)	維持管理計画 分担区分について	ビル衛生管理法及び水道法に基づき行う各種点検(室内空気環境測定、飲料水水質検査、衛生害虫防除、簡易専用水道検査)については事業者側で行う認識で宜しいでしょうか。	飲料水水質検査、簡易専用水道検査は事業者、室内空気環境測定、衛生害虫防除は町で行います。区分については、建築保全業務共通仕様書の分類のとおりとします。
16	要求水準書	13		6. (2)	維持管理計画 分担区分について	消防法に基づき行う各種点検(消防点検、連結送水管耐圧試験、地下貯蔵タンク及び地下埋設配管定期点検)は事業者側で行う認識で宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。
17	要求水準書	13		6. (2)	維持管理計画 分担区分について	建築基準法に基づく各種点検(防火設備点検、建築設備定期点検、外壁全面打診調査、特定建築物定期調査)は事業者側で行う認識で宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。

18	要求水準書	13		6. (2)	維持管理計画 分担区分について	業務区分内にある什器備品等の保守管理業務とありますが修繕については貴所で行う認識でよろしいでしょうか。	6. (2)業務区分については、維持管理業務として想定されるものを例示したものとなっています。法定点検以外のものは町が行うことを想定しています。
19	募集要項	3	13	(5)	事業方式	「本事業は、上記業務について、事業の範囲内において事業期間、財政負担の平準化要件を遵守し、事業目的を実現できるよう、選定事業者の提案する事業方式により実施する。」とありますが、PFI法に基づかずに実施される施設整備事業は、「債務負担行為の運用について」(昭和47年9月30日付け自治導第139号)の要件に抵触し、「もっぱら資金調達を目的とした行為」とみなされ、事業として成立しない可能性があります。今回の事業提案の前提として、事業者の責任において問題ない事業方式を提案することとの理解でよろしいでしょうか。	本事業は、維持管理業務や長寿命化に資する業務を含めたものとなっており、「もっぱら資金調達を目的とした行為」にあたらないと整理しており、債務負担行為についての町議会の議決もいただいています。事業方式の提案の前提についてはお見込みのとおりです。
20	募集要項	5		第3 3.	選定事業者の募集及び選定 等のスケジュール(予定)	12月下旬の最優秀者決定後、事業契約締結までにやむを得ず辞退する場合は、ペナルティが発生しないとの理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
21	譲渡特約付建物賃 貸借契約書(案)	5	10		第19条(本施設の公租公 課)	本事業において、都市計画税はかからないとの理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
22	譲渡特約付建物賃 貸借契約書(案)	9			建設費の増大	「PFI事業における民間事業者の創意工夫の最大化と適正利益が確保される環境構築の推進について」(事務連絡令和6年7月3日 内閣府民間資金等活用事業推進室)においても推奨されていますが、インフレスライド条項の基準日(始基準)は提案書提出日(入札日)とし、それ以降の物価上昇は、平内町工事請負契約約款と同様に物価変動にかかる価格改定を行えるとの理解でよろしいでしょうか。	インフレスライド条項の基準日は契約締結時とします。物価上昇を見込んだご提案をお願いします。また、物価変動に係る価格改定は平内町工事請負契約約款に準じますが、最優秀者決定後の契約締結時、及び設計段階でそれぞれ町と協議を行うこととします。

23	譲渡特約付建物賃貸借契約書(案)	10			施設の損傷	「施設の劣化による損傷」が、事業者に△とありますが、町の通常使用による経年劣化は町負担でよろしいでしょうか。	通常使用による経年劣化は町の負担となります。
24	平内町役場庁舎整備事業実施方針	2	14	4.①	業務の範囲	設計等業務内に開発許可申請とありますが、本業務に含まれると考えますか。	本事業において、開発許可申請は基本的に必要ないものと考えておりますが、独自提案などで開発許可申請が必要となるような場合は含まれます。
25	平内町役場庁舎整備	3	14	3(3)	周辺インフラ整備状況	LPガス対応とあるが、オール電化等のガスを使用しない計画を提案することは可能でしょうか。現庁舎で使用されているLPガスの容量等が分かれば教えてください。	ガスを使用しない計画を提案することは可能です。現庁舎では50キロタンク2本設置しており、多い月で約20㎡使用しています。
26	平内町役場庁舎整備	5	18	③	庁舎外施設	車庫について、屋内車庫と考えてよろしいでしょうか。また、規模等について想定をご指示ください。	屋内車庫を想定しています。規模等については具体的に想定しておりません。バス等のサイズ、台数等で判断してください。
27	平内町役場庁舎整備	6	5	II 1(2)	意匠計画	懸垂幕の想定サイズをご指示ください。	具体的に想定しておりません。提案いただく階数等によりサイズを提案してください。なお、現在使用している懸垂幕の最大のものは、3階ベランダから垂れ下げるもので大体、横140cm、縦850cmとなります。
28	平内町役場庁舎整備	11	16	5(2)	電気設備	街灯についてはP4 II(1)より別工事という扱いでよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
29	平内町役場庁舎整備	11	36	5(2)	電気設備	レスターの議会システムとありますが、指定業者の設備と考えてよろしいでしょうか。具体的な仕様があればご指示ください。	お見込みのとおりです。具体的な仕様は設定しておりませんので、議場の面積、配置案、使用する人数等により仕様についても提案ください。

30	平内町役場庁舎整備	12	7	5(3)	機械設備	居住域空調を実現する前提のもと、メンテナンスコストなどを考慮する上で「床吹出空調」以外の空調形式を提案することは可能でしょうか。	可能です。
----	-----------	----	---	------	------	--	-------