

入札説明書等に対する質問についての回答

| 番号 | 資料名 | 頁数 | 行数 | 項目 | 質問 | 回答 |
|----|-----------|----|----|-------------------------------|--|---|
| 1 | 入札説明書 | 13 | 11 | 10_(2)_入札の辞退 | 『入札参加者は、入札書及び第二次審査資料の提出期限までは、いつでも入札を辞退することができます。』とあります。提出期限以降の入札辞退は可能でしょうか。またそれに係る罰則はございますか。 | 入札書及び第二次審査資料の提出期限以降の入札辞退は原則認められません。なお、罰則としては入札参加停止等の措置を施すこととなります。 |
| 2 | 入札説明書 | 17 | 22 | 15_(3)_② 第二次審査 | 入札参加者を対象としたヒアリングに構成員のグループ会社の者が参加することは可能でしょうか。 | 入札参加者を対象としたヒアリングの参加者は、入札参加者である構成企業となります。 |
| 3 | 資料1 要求水準書 | 5 | 19 | 第2章_第1節_2_(1) (仮称)三郷中央地区交流施設 | (仮称)三郷中央地区交流施設にはコンベンションや市民サービス機能等多くの機能がありますが、施設としての利用時間や利用曜日、休日等を教えてください。 | 本施設全体の開館時間については午前9時から午後9時まで、休館日については12月29日から翌年の1月3日までの他、月に1回程度の休館日を設けることを想定しています。また、市民サービス機能のうち職員等が勤務するパスポートセンターの利用時間は午前9時から午後4時半までとすることを想定しています。 |
| 4 | 資料1 要求水準書 | 8 | 15 | 第2章_第1節_8事業期間 | 民間宿泊施設は、平成31年8月1日以前に建物完成し確認申請許可を取得後に速やかに営業をスタートして良いでしょうか。 | 民間宿泊施設については、平成31年8月1日以前に施設整備を完了し、施設運營業務を開始しても差し支えありませんが、本施設の施設整備業務が完了していないことにより民間宿泊施設の利用者の安全が損なわれないように配慮してください。 |
| 5 | 資料1 要求水準書 | 8 | 25 | 第2章_第1節_9_②付帯事業者から本市への支払 | 民間宿泊施設部分の公益施設用地の貸付料は300円/㎡/月という理解でよいでしょうか。また、契約締結日から営業開始時迄は営業をしていない為減額できるのでしょうか。 | 民間宿泊施設整備等事業に必要な範囲に相当する公益施設用地の貸付開始時点における貸付料は300円/㎡/月であり、貸付開始時点から施設運營業務を開始する時点までの貸付料を減額することはありません。 |
| 6 | 資料1 要求水準書 | 15 | 14 | 第3章_第2節_1_構造及び規模に関する事項表3共用エリア | 飲食売店スペースの内部仕上げは、テナント工事以外(下地まで)で検討すれば宜しいでしょうか。 | 広間空間における内部仕上げにより、飲食売店スペースとして活用できるような溜りとなるスペースを設けるものをご理解ください。 |
| 7 | 資料1 要求水準書 | 16 | | 第3章_第2節_1_構成および規模に関する事項 | 各室の広さに関し「約〇〇㎡以上」との表記がありますが10%程度の面積の不足は許容できるものと考えてよいでしょうか。 | 諸室等の広さとして規模を明示しているものについては最低限確保する広さを示しているものをご理解ください。このため、提示している広さの面積が不足しないようにしてください。 |

入札説明書等に対する質問についての回答

| 番号 | 資料名 | 頁数 | 行数 | 項目 | 質問 | 回答 |
|----|-----------|----|----|------------------------------|--|--|
| 8 | 資料1 要求水準書 | 16 | 8 | 第3章_第2節_1_構成および規模に関する事項 | パスポートセンター事務スペースの職員数は7名とありますが、この職員はパスポートの発行事務を行う職員であると考えてよいでしょうか。当該施設を運営する職員が他にいる場合は想定する人員をご教示ください。またその場合事務室を1階の広間空間に接して設けるものと考えてよいでしょうか。 | パスポートセンター事務スペース部分に勤務する職員数は7名であり、これらの職員がパスポートの申請受付や交付等の事務を行う予定です。また、これらの職員の他に市民サービス機能専用エリアの諸室等の利用に係る管理等を行う者が常駐することも想定されます。このため、パスポートセンター事務スペースは、1階に設ける広間スペース等よりも市民サービス機能専用エリアの諸室と近接するように配置するものとお考えください。 |
| 9 | 資料1 要求水準書 | 17 | 26 | 第3章_第2節_2_配置及び動線に関する事項 | 「敷地周辺の住環境に対して日照障害を発生させない」とありますが、出来る限り配慮を行った上で、建築基準法の規定に適合すれば良いものと考えてよいでしょうか。 | 施設整備に係る法令等を遵守した上で、敷地周辺の住環境に対して日照障害の発生を最小限に抑制するように本施設及び民間施設の配置について工夫してください。 |
| 10 | 資料1 要求水準書 | 19 | 23 | 第3章_第2節_3_(3)_④耐雪・耐凍結性能 | 「建築設備機器に関して、設置環境に応じた寒冷地対策を講じるものとする」とありますが、当計画地は寒冷地には該当しないものと考えてよろしいでしょうか。 | 建築設備機器の設置環境により障害となるような凍結、雪害、結露などが生じないように配慮してください。 |
| 11 | 資料1 要求水準書 | 19 | 24 | 第3章_第2節_3_(3)_⑤避雷性能 | 避雷性能に関し建物高さが20m未満であり建築基準法により避雷設備の設置が不要な場合については避雷設備は不要と考えてよいでしょうか。 | お考えのとおりです。 |
| 12 | 資料1 要求水準書 | 19 | 33 | 第3章_第2節_3_(3)_⑦災害時における機能維持性能 | 「自然災害又は何等かの偶発的な事項により…一定の期間、一定の機能の維持ができること」とありますが想定する期間をご教示ください。 | 開館時間に応じて12時間程度は最小限の機能維持ができるような対応について提案してください。 |
| 13 | 資料1 要求水準書 | 22 | 22 | 第3章_第2節_4_構造に関する事項 | 2次部材の転倒防止策が必要とあります。備品什器関係は、今回の入札には含まれておりませんが事業者側の負担となるのでしょうか。また、事業者施工の場合、備品什器の仕様及び数量、配置を教えてください。 | 本施設の整備業務において、2次部材にはご指摘のとおり、什器・備品、家具等は含まれませんので、要求水準書第3章_第2節_4_(1)_才の記載内容から「什器・備品、家具」を除くように修正します。 |

入札説明書等に対する質問についての回答

| 番号 | 資料名 | 頁数 | 行数 | 項目 | 質問 | 回答 |
|----|-----------|----|----|-----------------------|---|--|
| 14 | 資料1 要求水準書 | 27 | 7 | 第3章_第2節_6_屋外施設等に関する事項 | 本施設として必要な駐車場は、付帯事業者が整備する民間宿泊施設の駐車場の一部を確保することもよいでしょうか。本事業の敷地内で本施設用と民間宿泊施設用を別々に整備することは非効率であり、民間機能を利用することで公共財産の有効活用を図る、官民連携事業の事業手法の効果と史料します。 | 本施設として必要な駐車場として20台分の駐車場を設けた上で、本施設の利用者により20台を超える駐車場の利用需要が生じたときに、民間宿泊施設の駐車場を本施設の利用者が利用できるにすることは差し支えありませんが、公益施設用地内に整備される駐車場の駐車台数の合計が、本施設として必要な20台の駐車場と民間宿泊施設において必要な台数の駐車場の台数の合計を下回ることは認められません。 なお、本施設及び民間宿泊施設のそれぞれの整備、管理及び運営における責任区分を明確にすることに配慮願います。 |
| 15 | 資料1 要求水準書 | 27 | 7 | 第3章_第2節_6_屋外施設等に関する事項 | 上記が不可の場合、本施設の駐車場を、事業者が付帯事業者が整備する民間宿泊施設の駐車場の一部を借り受けることで確保する方式でよいでしょうか。 | No. 14の回答を参照してください。 |
| 16 | 資料1 要求水準書 | 27 | 7 | 第3章_第2節_6_屋外施設等に関する事項 | 公共棟の駐車場20台、駐輪場40台を設けるのは民間宿泊棟の附置義務台数に組み込んでよいでしょうか。 | No. 14の回答を参照してください。 |
| 17 | 資料1 要求水準書 | 27 | 9 | 第3章_第2節_6_屋外施設等に関する事項 | 民間宿泊施設の駐車場を本施設利用者が利用する場合、有料制度を取っても宜しいでしょうか。 | 民間宿泊施設の駐車場を本施設の利用者が利用する場合に料金を徴収することは差し支えありません。ただし、民間宿泊施設は公益施設用地を活用していることを踏まえ、本施設の利用者が民間宿泊施設の駐車場を利用する場合は長時間の駐車は有料としても短時間の駐車は無料とするなどの対応を図ることができるような配慮が必要であるものとお考えください。 |
| 18 | 資料1 要求水準書 | 38 | 9 | 清掃業務 | 日常清掃業務の実施に当たり、時間の指定はございますでしょうか。 | 日常清掃については、本施設の利用に支障がないように実施することを前提として開館時間内に実施することとしても差し支えありませんが、開館時間前に実施することなども含めて日常清掃業務を効率的かつ効果的に実施するために適した時間及び方法について提案してください。 |
| 19 | 資料1 要求水準書 | 38 | 11 | 清掃業務 | 床面の定期清掃業務と窓ガラス清掃（内部）の実施曜日、実施時間の指定はございますでしょうか。 | 床面の定期清掃と窓ガラス清掃（内部）については、本施設の利用に支障がないように実施することを前提として開館時間内に実施することとしても差し支えありませんが、休館日に実施することなども含めて床面の定期清掃業務と窓ガラス清掃（内部）を効率的かつ効果的に実施するために適した時間及び方法について提案してください。 |

入札説明書等に対する質問についての回答

| 番号 | 資料名 | 頁数 | 行数 | 項目 | 質問 | 回答 |
|----|--------------|----|----|------------------|---|---|
| 20 | 資料1 要求水準書 | 41 | 7 | 第3章_第4節_第1_②報告事項 | 宿泊サービスの営業開始前に宿泊サービス年間営業計画書を作成する書式はあるのでしょうか。 | 宿泊サービス年間営業計画書の書式について特に定めはありませんが、施設運營業務総合計画書に基づいて各年度における営業計画（宿泊サービスの年間営業方針、民間宿泊施設の管理運営体制、宿泊サービスに係る年間営業予定、民間宿泊施設の維持管理業務の予定等、宿泊サービスの営業に関する計画）を記載した計画書を提出してください。 |
| 21 | 資料2 事業契約書（案） | 4 | 26 | 第7条 | 「事業契約が終了した日又は平成62年3月31日のいずれか早い方の日に終了する」とありますが、貸付開始日若しくは民間宿泊施設の営業開始日を平成31年8月1日以前に開始した場合の事業期間はどのような取り扱いになるのでしょうか。 | 事業契約の終了日については、民間宿泊施設における施設運營業務の開始日が平成31年8月1日以前であっても、事業契約第7条に定めるとおりです。 |
| 22 | 資料2 事業契約書（案） | 5 | 34 | 第9条6 | 「本施設工事費等」の「変更」のうち、増額の場合が、保証金額の増額請求であるのか、減額の場合が減額請求であるのか、明確に教えて頂けますでしょうか。 | 「本施設工事費等」の金額に変更があり、「本施設工事費等」が増額した場合は、変更前の保証金額よりも変更後の保証金額が増額することになるため、保証金額が変更後の「本施設工事費等」の100分の10に達するまで、すなわち増額となった金額に至るまで「本市」は保証金額の増額を請求することができることとなります。同様に「本施設工事費等」の金額に変更があり、「本施設工事費等」が減額した場合は、変更前の保証金額よりも変更後の保証金額が減額することになるため、保証金額が変更後の「本施設工事費等」の100分の10に達するまで、すなわち、減額となった金額に至るまで「事業者」は保証金額の減額を請求することができることとなります。 |
| 23 | 資料2 事業契約書（案） | 6 | 15 | 第11条2 | 「不可抗力」による場合を除けば、「事業契約」上の責任を負うものとする。とありますが、過失のない事を立証する事により、責任を免れる事は可能でしょうか。 | 事業契約第11条第1項に定めるように「事業者」は「公共施設整備等事業」の実施に係る一切の責任を負うことを基本としています。このため、事業契約第11条第2項に定めるとおり、「本市」の責めに帰すべき事由、「法令等の変更等」又は「不可抗力」による場合を除き、「事業者」は「公共施設整備等事業」の実施に係る責任を免れることはできません。 |

入札説明書等に対する質問についての回答

| 番号 | 資料名 | 頁数 | 行数 | 項目 | 質問 | 回答 |
|----|---------------|----|----|-------|---|--|
| 24 | 資料2 事業契約書 (案) | 8 | 18 | 第16条1 | 「各業務」の全部又は一部を「選定企業」以外の第三者に請け負わせてはならないとありますが、第17条3項、及び、第18条第1項の内容からすると業務によっては第三者に業務委託をしてよいとの解釈でしょうか。 | 「事業者等」は、「各業務」の全部又は一部を「選定企業」以外の第三者に請け負わせることはできませんが、「選定企業」は、自らが「事業者等」から委託を受け、又は請け負った「各業務」の主体的部分に該当しない一部を「選定企業」又は「選定企業外企業」に委託し、又は請け負わせることができるものとご理解ください。 |
| 25 | 資料2 事業契約書 (案) | 8 | 36 | 第16条6 | 「事業者等」は「選定企業」又は、「選定企業外企業」の責めに帰すべき事由は、原因及び結果を問わず、責めに帰すべきとありますが、過失のない事を立証する事により、責任を免れる事は可能でしょうか。 | No. 23の回答を参照してください。 |
| 26 | 資料2 事業契約書 (案) | 9 | 16 | 第17条3 | 「施設管理業務」の全部又は主体的部分を一括して第三者に委託させ、又は請け負わせてはならないとありますが、主体的部分とは具体的にはどのような業務を指しますでしょうか。 | 施設全体の性能を維持するための「施設管理業務」を実施する業務計画の総合的な企画、業務の的確な遂行を確保するための手順、安全管理、品質管理、業務従事者の指導及び監督など、「施設管理業務」の全ての面において主体的な役割を果たすことを主体的部分としています。 このため、施設における特殊な機械の保守点検のみを行うような業務は主体的部分に含まれないものとお考えください。 |
| 27 | 資料2 事業契約書 (案) | 9 | 29 | 第18条2 | 「事業者等」は「選定企業」又は、「選定企業外企業」の責めに帰すべき事由は、原因及び結果を問わず、責めに帰すべきとありますが、過失のない事を立証する事により、責任を免れる事は可能でしょうか。 | No. 23の回答を参照してください。 |
| 28 | 資料2 事業契約書 | 17 | 36 | 第39条 | 「本市」及び「事業者等」により関係者協議会を設置するとありますが、定期的に協議会を開催しますでしょうか。また、その場合の想定頻度はどのくらいでしょうか。 | 「本市」が「事業者等」による「本事業」の進捗状況等の報告を得る必要もあることから、少なくとも月1回の頻度で関係者協議会を開催する他、必要に応じて随時に開催することも想定されます。 |

入札説明書等に対する質問についての回答

| 番号 | 資料名 | 頁数 | 行数 | 項目 | 質問 | 回答 |
|----|-----------------|----|----|----------------|--|---|
| 29 | 資料2 事業契約書(案) | 20 | 24 | 第47条4 第47条5 | (土壌汚染、地中障害物、埋蔵文化財の存在等について)「本市は、合理的な範囲内の増加費用を負担する。」とされていますが、これら対策費は事業費の大幅な増加及び事業遅延や長期化要因となり、事業の成立性に関わることも考えられるため、第91条(契約解除)の対象として頂けないでしょうか。またこの場合の損害賠償は事業者の逸失利益を含めてご検討ください。 | 「本市」が事業契約第47条第4項に定める通知を受けて、「本事業」を継続するために「本市」が過分の費用を負担することにより、「本事業」の継続が困難である判断した場合は、事業契約第90条により「事業契約」を解除するものとお考えください。 なお、その場合において「本市」は事業契約第94条第4項に定める増加費用を負担しますが、当該増加費用には「事業者等」の逸失利益は含まれないものとお考えください。 |
| 30 | 資料2 事業契約書(案) | 20 | 28 | 第47条 | 「著しい増加費用が発生する」こととはどの程度の費用と考えればよいでしょうか。 | 「本市」が増加費用を負担するために改めて予算化するのが困難な程度の費用であるとお考えください。 |
| 31 | 資料2 事業契約書(案) | 30 | 35 | 第82条2 | 1分目に「事業者」がとありますが、これは、「付帯事業者」の誤りではないでしょうか。 | ご指摘のとおりであり、事業契約第82条第2項にある「事業者」は「付帯事業者」に修正します。 |
| 32 | 資料2 事業契約書(案) | 43 | 10 | 別紙2_3 用語の定義 | 「各業務」には本施設の飲食業者及び、民間宿泊施設駐車場の運営業者は除かれると解釈して宜しいでしょうか。 | 「各業務」には「本施設」における飲食売店を営業する業務は含まれませんが、民間宿泊施設の駐車場等を運営する業務は含まれます。 |
| 33 | 資料3 公有地貸付契約書(案) | 2 | 10 | 第5条 | 公有地貸付と建物貸付期間の更新はないとされていますが、賃貸借期間中に協議する事もないのでしょうか。 | 貸付期間中においても契約更新に係る協議も行うことはないもののご理解ください。 |
| 34 | 公有地貸付契約書(案) | 2 | 26 | 第6条2 | 「貸付料の改定について、改定の都度、3年間に係る貸付料を貴市から通知する」とありますが、これについて双方協議事項としていただきたい。 | 公有地貸付契約書第6条第2項については原文のとおりとします。 |
| 35 | 公有地貸付契約書(案) | 2 | 26 | 貸付料 | 「貸付料の改定について、改定の都度、3年間に係る貸付料を貴市から通知する」とありますが、改定額は具体的にどの程度なのでしょうか。また、3年毎でなくもう少し長期の10年に検討出来ないでしょうか。 | 土地の固定資産税評価額の変動に応じて改定するもののご理解ください。また、改定方法についてはNo. 34の回答を参照してください。 |

入札説明書等に対する質問についての回答

| 番号 | 資料名 | 頁数 | 行数 | 項目 | 質問 | 回答 |
|----|-----------------------|----|----|------------------------|--|---|
| 36 | 公有地貸付契約書(案) | 6 | 29 | 第17条1 | (原状回復等)「本契約が解除されたときは、本市の指定する期日までに、本市の指示により自己の責任と負担において、貸付物件上の建物その他の工作物を除去し、貸付物件を現状に回復して、本市に更地で返還しなければならない」とされていますが、敷地返還条件を具体的にご教示ください。基礎杭に関してはどこまで撤去するか、残存する杭は測量図を作成しておけばよいのかなどご教示ください。 | 公有地貸付契約第17条第1項による公益施設用地の返還条件は、貸し付けを受ける前の状態(原状)に回復して更地で返還することを原則とします。ただし、杭については予め本市と協議の上、杭仕様書、ボーリングデータ、基礎断面図(杭天端がわかるもの)等の必要な資料を提出することを前提として、施設整備において設定したグランドレベル(GL)より3m以下は存置可とします。 |
| 37 | 公有地貸付契約書(案) | 6 | 35 | 第17条 | 「再契約のほか、本市が指示した場合はこの限りではない」とありますが、貸付期間延長は可能という理解でよいのでしょうか。 | 再契約により貸付期間の延長を図ることは想定していません。 |
| 38 | 資料4 提出書類の記載要領 | 5 | 21 | 4_入札書及び第二次審査資料に関する提出書類 | 「電子データの提出に関して指定のある様式は、PDFファイルとは別にMicrosoft Excelによる・・・」とありますが、指定された様式とは、「共通」と記載されている様式19、様式20、様式21以外の様式を指すと理解してよいでしょうか。 | 電子データの提出については、入札説明書の資料5の12頁最終行の電子データに関する記載上の留意事項欄を参照してください。 |
| 39 | 資料8 様式集 | | | 提案内容全般 | 計算式以外の提案内容につきましてもExcelデータを使用するようになっておりますが、Wordデータとしても構わないのでしょうか。 | No. 38の回答を参照してください。Microsoft Excelによる指定のある様式以外については、Wordデータにより作成しても差し支えありません。 |
| 40 | 添付資料6 参考 公益施設用地近傍地盤情報 | | | | 添付資料6において、周辺における支持層の想定が記述されております。契約締結後の地盤調査結果で想定と乖離していることが判明し、それが設計・施工等のコストに影響を及ぼす場合には、事業契約書(案)第47条4及び第47条5に記載のとおり、賃貸開始予定日の変更協議及び発生する合理的な範囲内の追加費用を貴市側で負担いただけるのでしょうか。また合理的な範囲内とはどのような解釈をすればよろしいのでしょうか。具体的にお示し下さい。 | 公益施設用地における地盤調査結果により判明した支持層の深さが、入札説明書の資料1_添付資料6の参考例示による公益施設用地近傍地盤情報から経験ある管理者によっても予見し得ないほどに乖離し、「事業者」に著しい増加費用が発生することが判明した場合は、本市は事業契約第47条第5項に定める措置をとるものとし、また、合理的な範囲内の増加費用とは、本事業の実施を可能とするために必要な増加費用として本市が予算措置できる費用であるとお考えください。 |