

本庁舎北側公有地活用事業
第2回募集要項等に対する質問への回答

平成30年6月8日

富山市

募集要項 質問記入欄

No	頁	第1	(1)	①	i)	a	(a)	項目等	質問内容	回答
1	6	第4	(2)	④	iii)				「また、賃料の改定については社会情勢等を考慮して、原則として3年ごと(固定資産税評価額の評価替えごと)に協議して決定するものとする。」とありますが、維持管理における人件費及び資材費も含むと考えて宜しいでしょうか。また、含むとすれば算定基準はございますでしょうか。	賃料には維持管理費を含んでいますのでご理解のとおりですが、維持管理における人件費及び資材費に対して、個別に協議するものではありません。
2	13	第6	(7)					ヒアリングの実施	応募者を対象に実施するヒアリングとは、プレゼンの機会等との解釈でよろしいでしょうか？	お見込みのとおりです。
3	20	第9	(8)					土地及び建物の譲渡または賃貸等	『…、事業代表者は、指定期間中、土地及び…』とございますが、指定期間中の期間をご教示願います。	土地売買契約第9条第2項を参照してください(事業用地の所有権移転から定期建物賃貸借契約満了日まで)。
4	20	第9	(8)					土地及び建物の譲渡または賃貸等	建物完成運営開始後、土地及び建物の全部又は一部を第三者へ譲渡することについて、第1回質疑回答「土地売買契約書(案) 権利の設定の制限等」にございますように、事業期間中において貴市が安定的に物件を庁舎として賃借することに支障がなければ、事前に書面により貴市の承諾を得られるものであるとの解釈でよろしいでしょうか？	事前に個別の事案ごとに、市が安定的に物件を庁舎として賃借する際に支障が生じるかどうかを判断し、認めた場合に承諾します。

要求水準書 質問記入欄

No	資料の場合 番号	頁	章	節	1	(1)	①	i)	項目等	質問内容	回答
1		11	2	1	1	(8)	2) ①	iii)		「吹抜け等高所にある器具に関しては、自動昇降装置などで容易に保守管理ができるようにすること。」とありますが、LEDにおいては40,000時間の点灯となりますので、その場合自動昇降装置等の設置を不要としてよろしいでしょうか。	事業者の提案によるものとします。
2		13	2	1	1	(9)			周辺インフラとの接続	④⑤⑥に各インフラ引き込み方法についての記載がありますが公共スペースの共用部については公共施設契約と考えて管理できるように引き込みを行えば宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。
3		14	2	2	1	(1)			事務局	事務局への、一日の一般来庁者数をお教えてください。	来庁者数については把握しておりません。
4		15	2	2	1	(2)			教育センター	教育センターへの、一日の一般来庁者数をお教えてください。	一般市民による相談室利用者は、1日で最大7人です。
5		16	2	2	1	(2)	②	iii)	教科書センター	教科書センターとは、どのような方が来られ、どのように使われる室かお教えてください。	小・中学校の教科書の展示、閲覧をするための部屋です。主な利用者は、小・中学校の教員ですが、一般市民の利用も可能です。なお、教科書を採択する年には、多くの教員が教科書を閲覧するため、1,000人程度が順次利用します。
6		17	2	2	1	(3)			共用施設	市役所職員の男女比率をお教えてください。	入居予定の事務局6課と教育センターの職員の男女比率は、概ね5:5です。
7		18	2	2	1	(3)	④		会議室等	大会議室・中会議室で想定される、会議の規模・頻度をお教えてください。	入居予定の事務局及び教育センターでの会議室利用実績は以下のとおりです。 大会議室: 70～100人程度の会議等で年間90日程度利用 中会議室: 20～40人程度の会議等で、ほぼ毎日 また、入居職員にて使用しない日は、市役所本庁舎の職員が利用予定であり、ほぼ100%の稼働を想定しています。

No	資料の場合 番号	頁	章	節	1	(1)	①	i)	項目等	質問内容	回答
8	資料6								事務局/書庫	書庫、倉庫については関連の課と同フロアで計画する必要があるでしょうか？例えば、書庫、倉庫がまとめて配置されているフロアを想定することは可能でしょうか？	同フロアとすることが望ましいですが、別フロアになっても差し支えはありません。ただし、関連の課となるべく近いフロアとするなど職員の移動動線に配慮してください。
9	資料6								教育センター/事務室	教育関係図書室及び教科書センターは、事務室に分類されておりますが、職員専用という考え方でよろしいでしょうか？	職員専用ではなく、市内小・中学校の教員も利用します。また、一般市民の利用も可能です。
10	資料6								共用/大会議室	大会議室につき「2室又は3室に分割」とは「2室にも3室にも分割できる」という意味ではないと考えてよろしいでしょうか？また、その場合、2室分割想定なのか3室分割想定なのかは提案によると考えてよろしいでしょうか？	「2室にも3室にも分割できる」という意味です。
11	資料10	1			2	(1)	①	オ)	受変電設備	オ)受変電設備、カ)自家発電設備の点検頻度が1回/月となっておりますが、絶縁監視装置を設置して、2か月に一回の頻度でも可でしょうか？	関係法令に適合しているのであれば、可能とします。
12	資料10	1			2	(1)	④		昇降機設備	EVの定期点検保守の頻度ですが、2回/月となっておりますが、一般的なビルであれば24時間監視を実施の上、2か月に一度の点検作業で十分と考えますが、この考えで宜しいでしょうか？	参考資料のとおり、2回/月実施してください。
13	資料10	1			3	(1)			定期清掃	定期清掃の範囲は専用部分を含むのでしょうか？また、日常清掃が管理業務に含まれておりませんが、全て専用部分との判断で宜しいでしょうか？	前段：お見込みのとおりです(含みます)。 後段：要求水準書(p.34、35)に記載のとおり、執務スペース以外の公共施設の日常清掃を実施してください。
14	資料10	1			3	(3)	③		ねずみ・昆虫等防除作業	ねずみ・害虫駆除に関し、ビル環法では2回/年ではないかと思いますが、1回で宜しいのでしょうか？	関係法令に準拠して実施してください。参考資料10を修正します。

事業提案書様式集 質問記入欄

No	項または様式No.	項目等	質問内容	回答
1	A-2	表の項目名に合わせた数値の記載について	表に記載されている項目名について、記載項目に合わせた数値整理が難しい場合、内訳とは別に新たな項目名を追加(既設項目未記入)することは可能でしょうか？記載されている項目への数値の記入が必須でしょうか？	項目は適宜追加・削除して記載してください。
2	A-2	欄外◆参考指標の算定方法	DSCR=当該年度の借入金等償還額及び支払利息控除前の純資金増加額/当該年度の借入金等償還額及び支払利息の合計額とありますが、これは(利払前・償却前・税引後利益)/(株主による劣後融資等を除く借入金返済額+支払利息)と解釈してよろしいでしょうか？	お見込みのとおりです。なお、特に説明が必要な事項があれば欄外に注記してください。

事業者選定基準 質問記入欄

No	頁	第1	1.1	(1)	①	項目等	質問内容	回答
1	4	3	3.2	(2)	1)	提案価格に係る評価	総合評価点は300点を上限に設定されていますが賃料・地代・土地売却価格共に評価点の上限設定はありますか。	各項目における評価点の上限は以下のとおりです。 公共施設賃料総額(A、C)に係る提案価格の評価点上限 270点 地代(B)、土地売買価格(D)に係る提案価格の評価点上限 30点

土地売買契約書(案) 質問記入欄

No	頁	条	1	(1)	ア	項目等	質問内容	回答
1	1	1				事業代表企業である買受人について	事業代表企業がSPCの場合、土地の買受人がSPC構成企業のいずれかの業務代表企業となることは可能でしょうか？可能な場合は構成企業からSPCへの土地賃貸契約及び地代の支払について、市と事前に協議することよろしいでしょうか？	不可です。市と契約を締結する企業は、事業代表企業またはSPGとします。