

「宮古島第三宿舎(仮称)整備事業」に関する質問回答書(2回目)

令和元年11月26日

NO	資料名	タイトル	該当箇所				質問事項	回答
			頁	項				
1	入札説明書(要求水準書)	事業用地等	6	2	(7)	ロ	敷地面積約9,950㎡、付属資料①9,171.90㎡に不整合があります。付属資料が正しいと考えてよろしいですか。	付属資料の9,171.90㎡が正しい値です。
2	要求水準書	施設整備業務	12	(2)	リ	(ハ) ⑤	単b型住戸については、窓に面する居室を2室設けることとは、建築基準法解釈の2室採光と考えてよろしいですか。	「窓に面する」とは直接外部と繋がる建具(外部建具)に面する居室を2室設けて下さい。
3	要求水準書	施設整備業務	15	2	(1)	ハ (イ)	住棟計画にエレベーター記載がないのですが「沖縄福祉のまちづくり」に該当がありますが不要と考えてよろしいですか。	沖縄県福祉のまちづくり条例に関しては、エレベーターの設置が義務付けされているものではなく、生活関連施設として該当した場合等について対象となりますが、同条例は努力規定であること。本件宿舎は独身者及び単身者専用の当庁職員専用の宿舎であること。また、宿舎貸与者は主に巡視船乗組員であることから、高齢者・障害者等が居住することは想定しておりません。以上を勘案のうえ、適切に計画して下さい。
4	要求水準書	施設整備業務	16	2	(1)	ハ (ロ)	1階床高地盤高から450mm以上はトレンチ等の防湿対策を考慮すれば最小高と考えてもよろしいですか。	要求水準書には、「1階床の仕上げ面の高さは地盤面から450mm以上とする。」と規定しているところ、質問の趣旨としては、防湿を行うことで、450mm以下として良いか。との質問と解してご回答致します。建築基準法では、法36条、令22条で再下階の居室の床が木造の場合、直下の地面から床上面まで450mm以上とする。と規定しているが、緩和措置があり、防湿対策等をすれば、この数値によらない。となっていることから、本件について適切な防湿対策等を行う場合は、直下の地面から450mm以下としても問題ありません。
5	要求水準書	施設整備業務	19	2	(1)	ニ イ	内部建具の金属製不可は採光配慮のガラス障子等のアルミ製は認められますか。	表面を樹脂コーティングしたアルミについては認めます。
6	要求水準書	セルフモニタリング実施計画について	3	2	3	(3) ニ	セルフモニタリングの実施者は発注者(海上保安庁)になるのでしょうか。ご教授お願いします。	セルフモニタリング実施者は選定事業者となります。要求水準書3頁第2章3(3)ニ及び5頁第2章4(3)ニ(ロ)をご参照下さい。
7	現地確認	敷地内雨水処理					隣接する通信施設敷地と宿舎建設敷地の境界線上付近にある既存排水路を当該敷地の雨水処理に利用できるかお伺いいたします。	他者が所有する土地に接続する排水路であり、現状のまま雨水処理に使用することは出来ません。
8	入札説明書	付属資料一覧資料1.2					座標求積図、拡大図の南西部に道路に突き出した敷地は県道拡幅の提供はありますか。(県道11m幅員不足部)	座標求積図、拡大図の南西部に突き出した敷地に面する道路(市道)について、拡幅の計画予定があるか。また、計画がある場合の資料の提供の可否についてのご質問として回答致します。宮古島市に確認したところ、上記市道に関し拡幅の計画はない旨、確認しております。
9	要求水準書	7.事業用地の概要等	9	7	(2)	ロ	航空局と事前協議に関して、現段階では協議に応じられないとのこと。概ね高さ9m以下の許容範囲をご教示ください。	当庁と航空局との事前協議において、建物の高さについては、9m以下とします。

10	落札者決定基準	4.提案内容審査	7	4	(2)			表、基礎審査項目と評価基準の施設計画で駐輪場はピロティ型式とありますが要求水準書のピロティ等でよろしいですか。	要求水準書のとおり、ピロティ等とします。
11	事業契約書(案)	保険の内容について	5					建設工事及び維持管理業務に関して加入する保険の保険内容や付保条件(保険範囲・保険期間・保険金額・被保険者等)をご教示願います。	事業者提案とします。
12	事業契約書(案)	違約金について	28	1	(2)			宿舍の引渡後に解除された場合の違約金が「維持管理業務に係る対価の総額の10分の1」となっておりますが、他のPFI案件では解除対象年度(1年分)のサービス対価の10分の1が多く、本件も同様にしていただけないでしょうか。金融機関より施設整備費に係る資金を調達する場合、金融機関から割賦債権が毀損しないよう当該違約金に対する資金手当てを求められますが、その場合の資金はスプレッドの高いローンとなり、利息コストの負担が大きくなりますので、事業費圧縮の観点から違約金額を上記のように小さくして頂けないでしょうか。	原案のとおりです。宿舍の引渡後に解除された場合の違約金は「維持管理業務に係る対価の総額の10分の1」とします。
13	事業契約書(案)	出来高について	29	1				出来高の対象には設計業務も含まれるのでしょうか。	合理的な範囲で含まれます。
14	事業契約書(案)	基準金利の見直し時期	50	2	(1)			入札説明書では「令和2年6月1日」となっており、事業契約書では「令和2年7月1日」となっておりますが、どちらが正しいでしょうか。	事業契約書(案)の「令和2年7月1日」は「令和2年6月1日」に訂正します。
15	事業契約書(案)	本契約締結時における基準金利	50	2	(1)			入札説明書では入札時の基準金利は令和2年1月6日となっている一方、事業契約書締結時は令和元年10月1日となっておりますので統一頂けないでしょうか。	事業契約書(案)の記載を修正致しますが、下記質問No.21ご指摘のとおり、「令和元年12月20日」に訂正します。
16	事業契約書(案)	基準金利	50	2	(2)			基準金利がマイナスとなった場合にはゼロとする(ゼロフロア)条문을追記願います。	基準金利がマイナスとなった場合にはゼロとみなします。
17	事業契約書(案)	附帯的事業に係る特記	54	3	1			「附帯的事業の会計は本事業の会計と分離し、会計書類を作成しなければならない。」とございますが、附帯的事業の収支は、第75条に基づくSPCの予算・財務諸表には含めないとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。附帯的事業の収支は、第75条に基づくSPCの予算・財務諸表には含めません。
18	入札説明書	事務室に係る経費の負担方法	6	2	(7)	イ		事務室に係る経費は選定事業者(SPC)負担となっておりますが、SPCが事務室に係る備品・冷房設備・消耗品・電話交換機を購入・所有し、通信や光熱水費の契約・負担を行うのでしょうか。当該業務をSPCに代わって維持管理企業が行ってもよろしいでしょうか。	事務室にかかる経費の負担については、選定事業者に代わって、維持管理企業が行っても構いません。
19	入札説明書	海上保安庁の支払に関する事項	6	2	(8)			「なお、毎年均等額を割賦により支払うことを予定しているが、状況により支払いを前倒しする可能性がある。」とございますが、支払いが前倒しとなった場合に発生する、ローンの早期返済によるブレイクファイナンスコスト等の合理的な範囲の金融費用はご負担いただけるとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。支払いが前倒しとなった場合、ローンの早期返済によるブレイクファイナンスコスト等の合理的な範囲の金融費用は負担することを想定しています。
20	入札説明書	入札参加資格	8	(1)	ハ			SPCの管理・運営業務を担当する企業が構成員として参画する際は、(イ)～(チ)の参加要件を満たしていれば、個別の資格要件は問われないとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。SPCの管理・運営業務を担当する企業が構成員として参画する際は、(イ)～(チ)の参加要件を満たしていれば、個別の資格要件は問いません。

21	入札説明書	入札時の基準金利の適用日	17	(3)	ハ	(ロ)	①	令和2年1月6日となっておりますが、入札書及び提案書の受付開始日は令和元年12月23日のため、令和元年12月23日より前の日に変更願います。また、入札時の基準金利は公平性の点から本事業のHPで公表願います。	ご指摘のとおりです。令和元年12月20日に訂正します。
22	入札説明書	SPCの運営費用	18	(3)	ハ	(ロ)	②	「(注)3 特別目的会社の運営に係る費用を職員宿舍の維持管理業務に係る対価として入札価格の見積りに算入しないこと。」と記載がありますが、SPCの管理・運営(出納・決算・精算業務等)や維持管理期間中の第三者賠償保険に係る費用はサービス対価として扱われないということでしょうか。その場合、当該費用はどのように回収すればよろしいのでしょうか。	SPCの管理・運営等に係る費用についても、維持管理業務に係る対価として支払いますが、入札時には、維持管理の個々の業務に係る対価とは別項目で提案してください。
23	入札説明書	設計及び建設等に係る第1回目の対価	23	(3)	ハ	(イ)	①	第1回目の対価は割賦金利が発生せず、割賦元本の返済のみという理解でよろしいでしょうか。また、第1回目と第2～11回目の対価(割賦元本+割賦金利)は同額という理解でよろしいでしょうか。	前段についてはご理解のとおりです。 後段については、設計及び建設等に係る対価の第2回目以降の割賦元本と割賦金利の支払い額は、消費税及び地方消費税を含まない額であれば、両者の合計額は毎回同額となります。 なお、第1回目の対価については、前段のとおり、割賦金利が発生せず、割賦元本の返済のみとなりますので同額ではありません。
24	入札説明書	事業実施に関する事項	27	(5)				「貸付料及び使用許可料の算定基準については、別添「貸付料算定基準について」又は「使用許可料算定基準について」を参照のこと。」と御座いますが、公平性の点から、入札時に使用する貸付料及び使用許可料それぞれの、㎡当たりの年額をお示いただけますでしょうか。	入札説明書P18(注)2のとおり、附帯的事業にかかる費用は、入札価格の対象外としています。 なお、貸付料等については、財務省通達「行政財産を貸付け又は使用許可する場合の取扱いの基準について(昭和33年1月7日 蔵管第1号)」を元に算出することとしており、周辺類似物件等のテナント賃貸料及び土地賃貸料額を参考として下さい。
25	様式集	【様式2-2】指名停止等に関する申出書						附帯的事業を行う企業やSPCを管理する企業が構成員として参加する場合、業務内容に「その他」を追加して○とすればよろしいでしょうか。	「その他」ではなく、当該企業が担当する業務や役割を読み取れる表現とください。様式2-2のほか、様式2-1と様式5-1についても同様です。
26	様式集	【様式3】委任状						建設企業が代表企業の場合、建設企業の代表企業に対する委任状は必要でしょうか。	不要です。 質問回答(1回目)No.7もご覧下さい。
27	様式集	様式19-1 長期収支計画						事業契約書(案)別紙10 附帯的事業に係る特記 第3条第1項において、「附帯的事業の会計は本事業の会計と分離し、会計書類を作成しなければならない。」とございますが、本様式は附帯事業に係る収支を含めて作成するという認識でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。本様式には附帯事業に係る収支を含めて作成してください。
28	様式集	様式19-1 長期収支計画						DSCRの算定について、劣後ローン借入は資本金と同等に見なせるとの考え方により、SPCと金融機関との優先貸付契約の財務制限条項におけるDSCR計算にも含めない(元利金は優先ローン借入のみとして算定)場合、本様式のDSCR計算についても、元利金は優先ローン借入のみとして宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。本様式のDSCR計算についても、元利金は優先ローン借入のみとして下さい。
29	様式集	【様式10】維持管理業務実績	21	※1				維持管理業務実績とともに「実績を証明できる資料」を添付するよう記載があります。「構造」「建物用途」「契約年月日」「実施業務内容」などは明記可能ですが、「契約者名」「物件名」等の契約者情報はマスキングしてもよろしいでしょうか。	問題ありません。

30	様式集	事業スケジュール	33	様式17				原則として本様式を1枚使用のこと、とありますが、スペースの関係上、A3サイズとして頂くことは可能でしょうか。または、スケジュール表を添付資料として提出することは可能でしょうか。	A3を折込みとして提出することは可とします。
31	様式集	各実績【様式7・8・9・10】	23～26					質問回答書(1回目)No.5にて「該当する全ての実績について記載すること、件数が5件以上の場合、複数枚を使用して提出すること」とありますが、実績が数百件以上と、非常に多い場合には、根拠資料の量も膨大になってしまいますが、実績件数の上限を示して頂けますでしょうか。	掲載する実績件数に上限は設けません。様式7から10の用途は、入札説明書4-(1)-ニ、(ロ)②、(ハ)④、(二)②及び(ホ)②に掲げる実績要件の有無を確認することにより、掲載する実績件数の多寡は評価対象にはならないことを勘案して、掲載する実績をご検討ください。なお、添付する実績を証明する資料は、掲載した実績のうち1件でも可とします。関連して、「宮古島第三宿舎(仮称)整備事業」に関する質問回答書(1回目)のNo.5の回答を次のとおり修正します。「各実績は、様式7～9については、平成21年度以降、様式10については、平成28年度以降の該当する実績について記載して下さい。記載する件数が5件以上の場合、掲載する実績件数の多寡は評価対象にはならないことを勘案して、掲載する実績をご検討ください。」
32	要求水準書	下水道料金の徴収	27	2	(2)	ハ		下水道料金の徴収を行うとありますが、本事業で整備する宿舎は下水道に接続すると理解しております。本業務項目については、誤りであるとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。本事業で整備する宿舎は下水道に接続するため、事業者が下水道料金の徴収を行う必要はありません。
33	要求水準書	留意事項	11	3	1	(2)	リ	冬至の日照時間4時間以上は、必須条件でしょうか。	要求水準書のとおりとします。
34	要求水準書	日常安全性	12	3	2	(1)	イ	交流スペースとは具体的にどのようなものでしょうか。	居住者のコミュニティ形成を図るスペースとして、居住者が交流できる一定程度の広さを持った空間を想定しておりますが、詳細は事業者提案とします。
35	要求水準書	(ロ)住戸の設計	16	3	2	(1)	ハ	各室の計画 キッチンキャビネットの寸法、流し台の奥行きは650mm以上とするとありますが、600mmが標準の寸法のようにですが、面台を含めての650mmとしてよろしいでしょうか。	要求水準書のとおりとします。
36	要求水準書	音環境	18	3	1	(2)	ハ	外壁開口部、玄関ドア T3は必須条件でしょうか。	要求水準書のとおりとします。
37	要求水準書	(イ)材料・部品の品質・規格及び工法	19	3	2	(1)	ニ	建具 外部建具 アルミ製建具の耐風圧性は、S-7以上とありますが、玄関ドアもS-7以上となりますでしょうか。	要求水準書のとおりとします。 アルミ製建具の場合はS-7以上とします。
38	要求水準書	(イ)材料・部品の品質・規格及び工法	19	3	2	(1)	ニ	内装工事 床仕上げ材について、洗面室、便所は、ビニル床シート張りとして宜しいでしょうか。	問題ありません。
39	要求水準書	(イ)材料・部品の品質・規格及び工法	19	3	2	(1)	ニ	遮光対策 外部に面する窓 居室の窓には、紙製遮光カーテンとありますが、紙製についてご教示ください。	紙製とは、クレープ紙等を使用した養生カーテンのことを指し、入居者への引渡しまでの一時的なカーテンとなります。
40	要求水準書	(イ)材料・部品の品質・規格及び工法	20	3	2	(1)	ニ	駐輪場は、屋内又はシャッター等で閉鎖可能なピロティ等に設けるとありますが、屋内化は必須条件でしょうか。	屋内化は必須条件ではありませんが、要求水準書に記載のとおり、台風による強風や雨の吹込みに配慮した形態として下さい。
41	要求水準書	共通事項 電気使用総量の計測	22	3	2	(3)	イ	各住戸の計量は各住戸に設置される検針メーター(沖縄電力支給設置)で実施で宜しいでしょうか。又はセキュリティ上、集中検針で検討した方が宜しいでしょうか。	前段については、問題ありません。 後段の集中検針については、事業者提案とします。

42	要求水準書	電話配管設備 RT室	23	3	2	(3)	ロ	RTとはRemote Terminal(遠隔収納装置)の略でしょうか。そうであれば、MDF室内に設置で宜しいでしょうか。	要求水準書のとおりとします。 なお、RTとはご理解のとおりです。
43	要求水準書	インターネット設備 方式	24	3	2	(3)	ロ	構内LAN配線又は各住戸までの光配線は、別途工事ではなく、本工事で配線するとの認識で宜しいでしょうか。	問題ありません。
44	要求水準書	基本計画 給水設備 ガス設備	25	3	2	(4)	イ	上記4同様、各住戸の検針はセキュリティー上、集中検針で検討した方が宜しいでしょうか。	集中検針については、事業者提案とします。
45	要求水準書	性能・仕様 給湯器ユニット	25	3	2	(4)	イ	給湯器ユニットはセミオート追焚き機能付きは、必須条件でしょうか。	要求水準書のとおりとします。