

中央区立人形町保育園等複合施設整備等事業 実施方針

	番号	内容	質問	回答案
P2	1 (1) キ (ア) -2	地質調査	地質調査とは、ボウリング調査のことと理解しております。 土壌汚染調査及び汚染が露見した場合の処置は、公共側様の費用負担で実施して頂くと理解して宜しいでしょうか。 また、土壌汚染調査を行う場合は、解体後に行うものと理解しています。	地質調査はボウリング調査が主ですが、それだけではなく、液状化の検討等、建物を安全に建てることのできるよう地盤の状況を調査することです。 土壌汚染については、この区域は土壌汚染指定区域に指定されておらず、また、過去に有害物質使用特定施設があった形跡が無いことから、おそらく無いものと思われます。 ただし、残土処分の際、万が一自然由来の有害物質等が発見された場合には区の負担で処理します。
P3	1 (1) キ (ア) -5	什器・備品 設置業務	既存備品の移動業務を含むとありますが、備品のリストを表示願います。 又備品の一時保管は発生するのでしょうか。	入札説明書等と一緒に示します。 保育園の備品については必要なものは区が仮園舎へ移設しますが、区民館については、解体工事直前から保育園等複合施設棟の引渡しまでの間、必要な備品を一時保管するものとします。
P3	1 (1) キ (ア) -7	設計及び 建設業務 実施に際 しての 近隣対応	近隣対応の内容を指示願います（例 地元説明会の対応）。	解体工事前に近隣住民説明会を開催し、計画の設計内容、工事内容、工事施工方法等の説明を行ってください。また、区から近隣説明会開催の指示があった場合には、対応をしてください。 また、工事における振動等により、家屋等に被害が及ぶおそれがあると思われる区域の家屋調査を行ってください。
P3	1 (1) キ (ウ)	維持管理 業務	「(ウ) 維持管理」部分で「なお、運営時の光熱水費及び燃料費は、本事業の施設を利用して保育園、区民館等の各サービスを実施する事業者の負担となる」とありますが、これはP F I 事業者が光熱水費を支払うことを意味しているのでしょうか。	本P F I 事業では、運営段階における維持管理業務を本事業の範囲としていますが、本事業の保育園や区民館等の施設を利用して各サービスを実施し、運営する者については、別途事業者を設定する予定です。従って、P F I 事業者が光熱水費を支払うことはありません。各サービスの運営者については、保育園は区、区民館は指定管理者（予定）、認知症高齢者グループホームは民間事業者（予定）、防災倉庫（中央区）、町会倉庫（町会自主管理）、駐輪場（中央区）です。

	番号	内容	質問	回答案
P3	1 (1) キ (ウ)	維持管理業務	運営時の光熱水費及び燃料費について、「本事業の施設を利用して保育園、区民館等の各サービスを実施する事業者の負担」とありますが、事業者とは選定事業者以外（各サービスとはPFI事業以外）であるという理解で宜しいでしょうか。また、維持管理業務で使用する光熱水費及び燃料費は貴区負担という理解で宜しいでしょうか。	本PFI事業では、運営段階における維持管理業務を本事業の範囲としていますが、本事業の保育園や区民館等の施設を利用して各サービスを実施し、運営する者については、別途事業者を設定する予定です。従って、PFI事業者が光熱水費を支払うことはありません。各サービスの運営者については、保育園は区、区民館は指定管理者（予定）、認知症高齢者グループホームは民間事業者（予定）、防災倉庫（中央区）、町会倉庫（町会自主管理）、駐輪場（中央区）です。
P3	1 (1) キ (ウ) -5	施設を良好な状態で維持するのに必要となる修繕業務	今回の修繕業務は、模様替えの様な大規模修繕業務はないと理解して宜しいでしょうか。	今回の修繕業務では、大規模修繕業務は予定していません。ちなみに、大規模修繕は、「経年劣化が全体的に著しく、耐用に達しており、部分的かつ経常的な修繕では対応できない時若しくは全面的に更新した方がライフサイクルコストが縮減される時にこれらの施設を計画的に全面更新すること」と定義しています。
P3	1 (1) キ (ウ) -6	その他これらを実施する上で必要な関連業務	関連業務内容について、運営時の料金徴収業務は無いと考えております。（区民館の利用費等）	お見込みのとおりです。
P3	1 (1) キ (エ)	現・人形町保育園、人形町区民館解体撤去業務	吹付けアスベスト及び2次製品アスベストがあった場合、検査・撤去費用並びに工期は、別途考慮して頂けるのでしょうか。	両施設では吹付けアスベストは確認されていませんが、万が一のことを考えて、「参考資料 4. 既存施設図面」を参考に、その調査費用と除去費用、実施期間を見込んで計画を立ててください。
P3	1 (1) キ (エ)	現・人形町保育園、人形町区民館解体撤去業務	既設構造物の現状図面（杭等含む）は開示していただけると解釈してよろしいでしょうか。また、地下埋設物等が出土した場合、別途考慮して頂けるのでしょうか。	入札説明書等の公表時に併せて、既存施設の図面も公表します。 埋設物が出土した場合は、内容・量を勘案した上で、別途協議とします。

	番号	内容	質問	回答案
P4	1 (1) ク	選定事業者の収入	『施設整備費に際し、何らかの補助金が区に交付される場合で、総建設費のうち補助金の対象となる施設に係る建設費（補助対象事業費）について一括支払いが求められる場合、区は所有権移転後、その額を選定事業者に一括して支払うものとする』とあります。 補助金についての可能性、交付時期、交付金額などが明確にしなければ事業者が詳細な資金調達を検討することができません。早期の公表をお願いいたします。	現在東京都と交渉中です。結果が出次第、極力早く提示いたします。
P4	1 (1) ク	選定事業者の収入	……について一括支払いが求められた場合……と記述について上限限度額を公表して頂けますか。	現在東京都と交渉中です。 結果が出次第、極力早く提示いたします。
P4	1 (1) ク		補助対象事業費の一括支払いの可能性が規定されておりますが、この補助金額の決定時期は施設引渡し前であり、且つ基準金利決定前ということでしょうか。基準金利決定後の場合は、事業者はすでに金利の固定化のためのスワップを約定しておりますのでスワップブレイクコストが発生する場合があります。これら費用は貴区に負担いただけるという理解でよろしいでしょうか。	現在東京都と交渉中です。 結果が出次第、極力早く提示いたします。
P4	1 (1) ケ	事業の日程 (予定) ①設計・建設期間	昨今の建築確認申請手続の審査期間の問題と建設地の地盤（地下水位）の条件等を考えますと、厳しい設計・建設期間と思われますが、期間の延伸はご配慮頂けるのでしょうか。	現在は想定しておりません。
P4	1 (1) ケ	事業の日程 (予定) ④維持管理期間	維持管理期間が、約 20 年となっておりますが、一般的には 15 年が妥当と思われます。当該維持管理期間を短縮して頂けるのでしょうか。	本件は 20 年で想定しています。
P4	1 (1) ケ	事業の日程	保育園等複合施設棟と駐車場棟では引渡し時期が異なりますが、施設整備にかかるサービス購入料は別個に支払われるのでしょうか。その場合、基準金利もそれぞれの施設の引渡し時に別個に決めていただきたくお願い致します。	入札説明書等にてお示しします。

	番号	内容	質問	回答案
P4	1 (1) ケ	事業の日程	事業の日程表において、保育園等複合施設棟と駐車場棟の工事着手に 14 ヶ月のタイムラグがありますが、保育園等複合施設棟と駐車場棟の同時着手は可能でしょうか。	実施方針にお示しした時期と異なり、現在は保育園については平成 20 年 12 月末に仮移転の後に解体、駐輪場棟については平成 21 年 9 月中旬に解体の予定となっております。従って、同時着手は不可能と考えます。
P4	1 (1) ケ	事業の日程	本事業に関する説明会開催の開催予定はありますか。	現場説明会を予定しています。 詳細は、近日中に別途ホームページで公表いたします。
P4	1 (1) ケ	選定事業者の収入	「補助金の対象となる施設」とありますが、対象施設と補助金比率をご教示下さい。また、補助金を除くサービス購入料の支払方法については入札公告時に提示とありますが、基本的には事業期間中毎年定額の支払いと考えて宜しいでしょうか。	対象施設は認知症高齢者グループホームです。金額については、決定次第お示しします。 また、サービス購入料については、維持管理費用の発生時期の観点から、必ずしも平準化を求めています。なお、施設整備費の分割支払い分については、サービス購入料とあわせて支払うものとします。
P8	1 (2) イ (エ)	選定基準	V F Mの公表をおこなって頂けるのでしょうか。	特定事業の選定時においてお示しします。
P9	2 (1)	募集及び選定の日程 (予定)	予定価格を公表する予定はありますか。	入札説明書にてお示しします。
P9	2 (2) 2 (3) エ	募集及び選定の日程 (予定)	入札公告が 7 月中旬、提案書提出が 9 月となっています。 入札説明書などについての質問回答が 8 月であり、提案提出まで約 1 ヶ月しかありません。この期間でプラン変更、価格の見直し、提案書の修正など行うことは、事業者にとってたいへん厳しいと思います。 入札説明書などの公表から提案書提出まで、事業者が必要する期間（3 ヶ月～4 ヶ月）の確保をお願いいたします。	回答を 8 月 4 日、提出は 9 月末を予定しています。

	番号	内容	質問	回答案
P9	2 (2) 2 (3) エ	入札書類の 受付日時の 見直しにつ いて	実施方針によりますと、入札公告の公表が 7 月中旬、質問回答が 8 月となっております。入札書類の受付が 9 月末としましても、実質的な提案書作成期間は夏季休暇も考慮しますと、1 ヶ月程度となります。より良い提案をするためには、実質的な提案活動期間は建物規模に関わらず 2 ～ 3 ヶ月必要と考えます。入札書類の受付日時を見直す等の配慮をいただきたいと考えます。	回答は 8 月 4 日を予定しております。
P9	2 (3)	予定価格の 公表	予定価格の公表時期をご教示願います。	入札説明書にて公表いたします。
P11	2 (3) キ	参加表明を 行った者と 区との対話 の実施	応募要領類の解釈や提案内容についての対話をおこなえるとありますが、対話回数に制限はあるのでしょうか。	現在は 1 回を想定しておりますが、対話の方法の詳細等については別途お知らせいたします。
P11	2 (3) ケ	落札者の決 定及び公表	応札が 1 グループのみの場合、審査・落札決定を行うのでしょうか。	実施します。
P12	2 (4)	応募者の参 加資格要件	プロジェクトマネジメント業務やファイナンシャルアドバイザーなどの業務を担当する企業が構成員、代表企業になることは可能でしょうか。 可能な場合の参加要件資格（区の入札参加資格登録の必要性、業種区分など）をご教示願います。	構成員、代表企業となっていただくことは可能です。 但し、区の入札参加資格登録が未登録の場合、登録して頂く必要がありますので、平成 20 年 7 月末日まで貴社の担当する業務にあわせて登録を御願います。
P12	2 (4) ア（キ）	応募者の 構成等	S P C への出資を行いとありますが、S P C の資本金は総事業費の何%程度を想定したら宜しいでしょうか。	特に定めておりません。
P13	2 (4) イ（ア）	建設業務を 行う企業	…客観点数が一定以上…と記述について、一定以上とは何点でしょうか。	入札説明書公表時においてお示しします。

	番号	内容	質問	回答案
P13	2 (4) イ (ア)	建設業務を行う企業	参加資格要件のうち、必要な経審点数の公表が現時点で不明です。入札説明書公表時（7月中旬）まで参加メンバーが確定できないまま、8月に参加表明を行うことは現実的でない、と思います。経審点数の公表時期を早急に公表くださいますよう、お願いいたします。	入札説明書で公表おいてお示しいたします。
P14	2 (4) イ (エ)	応募者の参加資格要件	維持管理を行う企業の資格については、「該当する業務について、区の入札参加資格を有していること。」とありますが、各業務ごとに具体的にご教示下さい。	区における物品買入等競争入札参加資格を有し、業務遂行に必要な資格を取得していることとします。現在想定している業務は、建物維持管理業務、設備維持管理業務、外構施設維持管理業務、警備業務（機械による）、環境衛生管理業務（建物清掃含む）です。
P15	2 (5) ウ	審査及び選定に関する事項 落札者の選定	「落札者について、応募企業又は応募グループの代表企業及び構成企業に本契約締結前に参加資格要件を欠くような事態が生じた場合は、その者を失格とすることがある。」とありますが、これは応募グループとして提案する場合、構成企業が参加資格要件を欠くような事態が生じた場合に、その応募グループ自体が失格となる可能性があるという理解でよろしいでしょうか。	入札説明書で示します。
P17	3 (4) イ (イ)	設計業務を行う企業 (ウ) 工事監理業務を行う企業	設計業務を行う企業及び工事監理業務を行う企業は、同一企業でもよろしいのでしょうか。	設計業務と工事監理業務を同一企業が行うことに問題はありません。
P18	3 (4) イ	モニタリングの時期	モニタリングについて、「工事施工時」「施設供用開始後」の回数及び時期を明確に公表願います。	入札説明書でお示しします。
P17	3 (4) オ	モニタリングの結果等	要求水準未達成の場合のサービス購入料の支払いの延期及び減額については、本件がＢＴＯ案件であることに鑑み、維持管理費用のみをその対象としていただきたくお願い致します。	お見込みのとおりと考えます。 詳細は入札説明書にて示します。

	番号	内容	質問	回答案
P21	リスク分担表 (現在案)	予想される リスクと責任分担	入札書類提出（平成 20 年 9 月）から施設の引渡し（平成 23 年 2 月）まで約 2 年半の期間がありますが、その間の資材価格等の急激な変動に伴う物価上昇についてのリスク分担は、発注者と事業者の何れが負担するものと考えたら宜しいでしょうか。	入札説明書にてお示しします。
P21	リスク分担表 (現在案)	添 付 資 料 リスク分担表(現在案)	最近の資材・鋼材などによる急激な価格高騰に配慮して、最近の PFI 案件では物価スライド条項が明記され、『物価変動リスク』を公共が負担するケースも増えてきました。リスクの種類の中に『物価変動リスク』についての記載がありませんが、お考えをご教示願います。	入札説明書にてお示しします。
P21	リスク分担表 (現在案)	添 付 資 料 リスク分担表(現在案)	物価上昇に関する項目を追加して頂きたい。 (建設時・維持管理時)	入札説明書にてお示しします。
	その他		昨今の特別な要因により、主要な工事材料の著しい価格の変動に対応する措置として、「単品スライド条項」を認めて頂けるのでしょうか。	入札説明書にてお示しします。
	その他		予定価格の公表をして頂けるのでしょうか。又公表される場合、いつの時点で公表して頂けるのでしょうか。	入札説明書にてお示しいたします。
	その他		評価基準は、どのように設定されておりますか。	入札説明書公表時の落札者決定基準にてお示しいたします。