

入札説明書等に関する第1回質問回答 < 一次審査に関する質問以外 >
 「海上保安庁宿舎(鹿児島)整備事業」

No	資料名	頁	章	節	細節	項	項目名	質問事項	回答
1	入札説明書	6	2	6	(3)	ハ	<p>附帯事業を公務員宿舎の建物（これに関連する宿舎敷地を含む。）の一部使用許可により行う場合</p>	<p>一部使用許可により附帯事業を実施する場合において、やむを得ない事由により附帯事業を事業期間の途中で終了する場合は原状回復義務のみで違約金等は課されないとの理解でよろしいでしょうか。 もし違約金等が課される場合、附帯事業の取り組みハードルが高まり、また金融機関からの資金調達にも影響を及ぼす可能性があります。</p>	<p>一部使用許可により附帯事業を実施する場合において、やむを得ない事由により附帯事業を事業期間の途中で終了する場合は違約金は課さないこととします。 ただし、別紙6 国有財産使用許可申請書（案）及び許可書（案）に示す条件により許可します。</p>
2	入札説明書	7	2	7	(2)		今後のスケジュール	<p>入札説明書等に関する質問回答書（2回目）の公表予定日である7月7日から、入札書等及び提案書の提出期限である7月29日の期間について、質問回答の内容によっては計画や提案内容の見直しが発生することも想定されることから、質問回答書の公表日を早めて頂くよう変更して頂けませんでしょうか。</p>	<p>原案のとおり、質問回答書の公表日は7月7日といたします。</p>
3	入札説明書	7	2	7	(2)		今後のスケジュール	<p>7月30日に開札後、9月30日にプレゼンテーション審査の記載がございます。あくまでも、業者決定の方法は18ページに記載のあるように、評価点を入札価格で除した値を算出し、総合評価値の最も高い者が落札者になるという認識で宜しかったでしょうか。</p>	<p>落札者は、基礎審査と加点審査によって得られる点数の合計を入札価格で除した数値が最も高い者となります。 プレゼンテーション審査は、加点審査の点数を決定するために実施します。</p>
4	入札説明書	17	6	9			プレゼンテーション審査	<p>「プレゼンテーションを実施する。」とありますが、実施方法など詳細については、基礎審査を通過した者への通知に記載されているという理解でよろしかったでしょうか。</p>	<p>プレゼンテーション審査の実施方法など詳細については、第一次審査以降を通過した者に別途通知します。</p>
5	入札説明書	18	8	2			特別目的会社の設立等	<p>「落札者は、特別目的会社を事業契約締結時までに設立すること。」とありますが、代表企業及び構成員の出資比率の条件はありますでしょうか。</p>	<p>代表企業の出資比率は、出資者の中で最大となるようにしてください。 また、特定事業の業務内容に直接関わる構成員が議決権の過半数（50%超）を保有するようにしてください。</p>

No	資料名	頁	章	節	細節	項	項目名	質問事項	回答
6	入札説明書	19	8	5	(2)		契約保証金	「施設整備業務及び維持管理業務の履行を確保するため、本施設の引渡し日までを期間として」とありますが、引渡しまでの期間「本件工事費等に相当する額の100分の1以上」＋「各年度の維持管理費に相当する額の100分の1以上」の金額で契約保証すれば、維持管理業務期間においては契約保証は不要であるとの認識となるのでしょうか。	維持管理業務期間において契約保証は必要となります。なお、事業契約書P6第9条第8項を以下の通りに修正します。「8事業者は、本施設における引渡日の30日前までに、維持管理期間における維持管理業務に係る保証を付さなければならない。当該保証については前7項を準用する。なお、保証の額については、各年度の維持管理費に相当する額の100分の10以上とする。」
7	入札説明書	23					付属資料	地歴調査は実施してますでしょうか。実施してましたら内容の開示は可能でしょうか。	地歴調査は実施しております。交付を希望する者に提供しますので、入札説明書 第11章に記載の連絡先へお問い合わせください。
8	配布資料 (用地平面図)						既存工作物	用地平面図において、コンクリート製の既存工作物（雨水桝の名残と思われるもの）が確認されますが、こちらは受注者にて撤去する認識でよろしいでしょうか。	現用地の既存工作物となりますので、撤去する場合には事業者にて行ってください。
9	別紙5 国有財産有償貸付合意書（案）	5					第18条の2 第2項	文中に「慶谷宇不適合責任」との記載がありますが、「契約不適合責任」の誤記との理解でよろしいでしょうか。誤記である場合には、正しい表記についてご教示いただけますでしょうか。	「契約不適合責任」の誤記となります。後日、修正した資料を掲載します。
10	要求水準書	6	2	3	(1)		施設整備業務の期間	建設工事の工期設定をするにあたり週休2日制を月に何回導入するか、祝日は全休等の規定はありますか。	法令に基づき長時間労働の抑制や週休を設定してください。また、近隣住宅地であるため、なるべく土日祝日は休工とするか大きな音が出る作業等は避けた工程を計画してください。

No	資料名	頁	章	節	細節	項	項目名	質問事項	回答
11	要求水準書	13	3	2	(1)	ロ	防犯ガラス	住戸の窓は防犯ガラスにするとの記載がありますが、項目自体が「住棟計画における配慮事項」となっているため集会所等も該当するのをご教示いただけますでしょうか。	集会所等も該当します。
12	要求水準書	14	3	2	(1)	ロ	防犯カメラ	防犯カメラについて、空配管の記載はありますが防犯カメラ自体を設置する必要はありますか。もし必要な場合は、箇所・個数までお示ください。	防犯カメラの設置は必須とはしておりませんが、設置を妨げるものではありません。 なお、防犯カメラを設置される場合の箇所及び個数は事業者からの提案によります。
13	要求水準書	16	3	2	(1)	ニ	(イ) 宅配ボックス	宅配ボックスで求められている「外部配達・内側受取」タイプは機械式ではあまり見られない仕様と認識しております。本仕様につきましては、電気式を想定されているとの理解でよろしいでしょうか。もしくは、求められる機能を満たせば方式は問わないということでしょうか。お示ください。	求めている機能を満たしていれば方式は問いません。
14	要求水準書	16	3	2	ニ		居住性(イ)住棟計画	エレベーター設備に「エレベーターピット内排水について十分検討を行う。」とありますが、具体的にどのような検討をおこなうかご指示ください。	エレベーターピット内に雨水等が浸入した場合に適切に排水できるようご検討をお願いします。なお、エレベーターピット内に水が浸入しないように検討されていれば問題ございません。
15	要求水準書	18	3	2	(1)	ニ	便所	「居室に接する場合の間仕切には遮音対策を行う」とありますが、壁材の遮音性なのか、間仕切り壁に遮音材を入れるのか、遮音性能の基準はございますか。	遮音性確保の方法については、事業者の提案といたします。 遮音性能の基準はありません。
16	要求水準書	21	3	2	(1)	ホ	建具 外部建具	「エントランスホール等共用部で使用する鋼製建具は原則としてステンレス製」とありますが、自動ドア、引き戸ドアをステンレス製と認識してよろしいでしょうか。	共用部の自動ドア、引き戸等がステンレス製に該当します。

No	資料名	頁	章	節	細節	項	項目名	質問事項	回答
17	要求水準書	21	3	2	(1)	ホ	建具 内部建具	引き戸については、サイレントレール、ナイロン戸車、ソフトクローズ機能付きとする旨の記載がありますが、開き戸についても要求される仕様等がございますか。	開き戸については、要求される仕様等は特段ございません。
18	要求水準書	24	3	2	ト		その他(ハ)施設全体	木造化と木質化の具体的な定義をご指示いただけますでしょうか。 また、駐輪場、ゴミ集積場を木造で作り、住宅棟と接続すれば、住宅棟も木造化されることになるという認識で宜しかったでしょうか。	「木造化」とは、構造耐力上主要な部分である壁、柱、梁、桁、小屋組み等の全部又は一部に木材を利用することを指します。 「木質化」とは、天井、床、壁、窓枠等の室内に面する部分及び外壁等の屋外に面する部分に木材を利用することを指します。 ご認識のとおり、駐輪場、ゴミ集積場を木造とし住棟とをエキスパンションジョイント等で物理的に接続させた場合、住棟も木造化されたものとみなします。
19	要求水準書	27	3	2	(3)	イ	電気使用総量の計測	「エネルギー使用量計測結果報告の作成が容易にできるよう機器」はBEMS導入が必須要件でしょうか？	エネルギー使用量計測結果報告の作成が容易にできるよう機器であれば、BEMS導入は必須ではありません。
20	要求水準書	36	4	2	へ	(ニ)	その他	費用負担のみしか明記がございませんが、工期の延長についても協議をさせていただくことは可能でしょうか。	事業契約書（案）P21第45条 5のとおり、引き渡し予定日の変更についても協議に応じます。
21	要求水準書	39	1		(1)		業務の対象範囲	共用で使用可能な電気・ガス・水道代金は誰が負担することになるのでしょうか。	基本的に入居者の共同負担となりますが、維持管理業務で使用する分は事業者負担となります。

No	資料名	頁	章	節	細節	項	項目名	質問事項	回答
22	要求水準書	39	1		(1)		業務の対象範囲	「別紙2～13を参考にすること」とありますが、別紙11はどこに掲載されているのでしょうか。	別紙2～12は、電子データ（CD-R等）で配布しておりますので、入札説明書に記載の連絡先へお問い合わせください。 なお、13については誤記ですので、12までとなります。
23	要求水準書	39	5	1	(1)		別紙2～13 を参考に する	別途配布があった、資料3維持管理業務関係資料には別紙2～12がありましたが、別紙13はどこで取得すれば良いのでしょうか。	13については誤記ですので、12までとなります。
24	要求水準書	39	5	1	2		維持管理業務 セルフモニタリング 実施計画	セルフモニタリングの内容については海上保安庁と協議の上設定するとありますが、その協議等は東京、鹿児島どちらで行われるのでしょうか。	セルフモニタリング実施計画の内容に関する協議は原則東京で実施しますが、必要に応じ鹿児島で実施する場合があります。
25	要求水準書	39	5	1	2		維持管理業務 セルフモニタリング 実施計画	セルフモニタリングについて海上保安庁と協議の上設定との事ですが規定フォーマットがあれば提示頂く事は可能でしょうか。	規定のフォーマットはございません。提案内容に応じた項目を設定してください。
26	要求水準書	40	5	2	(2)	ロ	(ホ) 原状回復	退去時の原状回復において、通常施主負担となるものは海上保安庁、入居者の故意・過失によるものは入居者が負担するとの認識でよろしいでしょうか。	天災・時の経過、その他入居者の責に帰することのできない事由による損傷等の修繕は海上保安庁が負担し、入居者の責に帰すべき事由により生じた損傷又は汚損及び上記の入居者の責に帰することのできない事由による軽微な損傷等の修繕は入居者が行います。詳細は、別途配布しました「国家公務員宿舎に係る原状回復等の取扱いについて（ガイドライン）」によります。
27	要求水準書	40	5	2	(2)	ロ	(ホ) 退去時の鍵交換	退去後の鍵交換は必要となりますでしょうか。必要な場合、当該費用の負担者についてご教示ください。	退去後の鍵交換は不要です。 ただし、鍵を紛失した場合は、入居者負担で鍵の交換を行います。

No	資料名	頁	章	節	細節	項	項目名	質問事項	回答
28	要求水準書	40	5	イ	5		一般管理業務	「住まいのしおり」作成にあたり、全国の他物件での「住まいのしおり」を参考提示頂く事は可能でしょうか。	別途配布しました「住まいのしおり」を編集のうえ作成をお願いします。ご提供可能な他物件の「住まいのしおり」はありません。
29	要求水準書	42	5	ヌ	ハ		宿舎管理人不在時の維持管理業務の補完等	機械警備システムとの併用で宜しいでしょうか。	管理人不在時における自動火災警報等の警報装置が作動した場合の確認・通報・鳴動停止等の業務の補完を行えば、方式を問いません。
30	要求水準書	43	5	カ			廃棄物の処理	降灰処理費用について参考となる数値などがあればご教授頂けますでしょうか。	降灰処理に要する費用については基準等はありません。鹿児島県のHPにおいて県内の降灰量観測結果が公表されておりますので参考としてください。 【桜島の降灰に関する情報】 https://www.pref.kagoshima.jp/aj01/bosai/sonae/sakurajima/sakurajimakouhairyou2.html
31	要求水準書	43	3	ハ			管理人事務室における事務	土曜又は日曜を含む週5日であれば事業者側で勤務日を定めて宜しいでしょうか。	土曜又は日曜を含む週5日間で、事業者側で勤務日を定めてください。

No	資料名	頁	章	節	細節	項	項目名	質問事項	回答
32	要求水準書	44	3	二			人事繁忙期	宿舎管理人を補佐する人員費用においては宿舎管理人費用とは別に見込むという認識で宜しいでしょうか。	別途費用に計上してください。
33	要求水準書	44	5	2	(3)	二	入居対象者の異動周期	説明会の際に口頭・資料等で説明いただきましたが、改めて入居対象者の異動周期（一般的な在任期間の目安）についてご教示ください。	一般的な在任期間は概ね1～3年間です。
34	要求水準書	46	4	ト	ロ		点検終了後の報告	点検後の不良個所が認められた場合の消耗部品の取り換え、注油、塗装の軽微な作業にかかる費用は別途見積でしょうか。	別途見積ではなく、維持管理費に含まれています。
35	要求水準書	46	5	4	(2)	イ	消防用設備等保守点検業務 入室作業については、100%の点検をもって完了とし、居住者から「点検完了確認印」を受領し提出すること。	長期不在住戸で設備点検実施できない場合は想定していない認識でしょうか。	長期不在住戸で設備点検が実施できない場合は想定しておりません。居住者と調整のうえ、設備点検を実施してください。 なお、空室に関しては管理人立会いの下、点検を実施してください。

No	資料名	頁	章	節	細節	項	項目名	質問事項	回答
36	要求水準書	48	5	5	(2)	イ	業務責任者本業務の責任者は、次の三者のいずれかとすること。(イ) 建築物環境衛生管理技術者(ロ) 厚生労働大臣が指定した機関が実施する貯水槽の清掃に関する講習会受講を完了した者(ハ) 厚生労働大臣が上記の者と同等以上の知識経験を有すると認めた者	業務責任者は再委託先で選任してもよいでしょうか。	構成企業から選任してください。
37	要求水準書	51	5	6	(2)		エアコンの修繕負担	集会スペース等共用部に設置したエアコンについて、事業期間中に修理が必要になった場合、費用は誰が負担するのでしょうか。	消耗部品の取り換え、注油、塗装の軽微な作業を除き、海上保安庁の負担となります。
38	落札者 選定基準	3	3	3	(1)		入札価格の確認	予定価格の公表をお願いいたします。	入札前の事前公表はありません。 落札者決定後に公表する予定です。
39	落札者 選定基準	3	3	3	(1)		入札価格の確認	再入札は、同日、または別日のどちらの実施になりますでしょうか。また、再入札の回数について上限はありますか。	入札説明書p12第5章「7. 再度入札」のとおり、開札日中で支出負担行為担当官が指定する時間において再度の入札を行います。ただし、再度の入札は原則として1回を限度としています。
40	落札者 選定基準	3	3	3	(3)		加點審査	地球環境への配慮の中に、エネルギー使用量の削減及び省資源化への取り組み、CASBEE等に基づく環境配慮計画、使用する材料への配慮の3項目がございます。配点が5点となっておりますが、詳細の割振りをご指示いただけないでしょうか。	各項目ごとに配点を割り振っているのではなく、各項目を総合的に評価して点数を決定いたします。

No	資料名	頁	章	節	細節	項	項目名	質問事項	回答	
41	落札者 選定基準	4	3	3	(3)		加点審査	施工計画の中に、品質保証・施工工程等の確実性・適切性、安全確保・周辺環境保全、環境配慮、適切な工期の確保の5項目がございます。配点が3点となっておりますが、詳細の割振りはご指示いただけないでしょうか。	各項目ごとに配点を割り振っているのではなく、各項目を総合的に評価して点数を決定いたします。	
42	様式集	3	1	(3)			入札時の提出書類	事業計画に係る提案書、施設整備計画に係る提案書、施設整備計画に係る提案書（図面集）、維持管理計画に係る提案書、附帯事業に係る提案書については20部提出となっておりますが、印刷や製本等の事業者負担が大きいと、部数を減らして頂けませんか。	原案のとおり20部提出とします。	
43	様式集	7	1	(5)	イ	(1)	入札時の書類提出	「社名やグループ名等の提出者を特定できるような表示は付さない」との記載がございますが、応募グループに属さない企業を事業提案書内で記載する場合は、固有名詞を表記しても問題ないでしょうか。	当該企業名や関連情報から、応募グループに属する企業が特定される恐れがありますので、応募グループに属さない企業にあっても固有名詞は記載不可とします。	
44	様式集	7	1		作成要領	(5)	イ	(ロ)入札提出書類の提出方法	「2分冊の20部（袋とじ不要）」とありますが、提出書類の製本方法について、求められる仕様（フラットファイル等による簡易な製本等）があればご教示ください。	指定はありません。
45	様式集	7	1		(5)	ロ	事業計画に係る提案書	「長期収支計画書（様式6-4）及び算出根拠（長期収支計画書）（様式6-5）はデータを電磁的記録媒体として保存し、入札書（様式4）、長期収支計画（様式6-4）、算出根拠（長期収支計画書）（様式6-5）とともに、任意の封筒に入れて1部提出する」とありますが、これは、P.7（5）イ（ロ）に記載の20部の提出とは別で提出するものと考えてお間違いないでしょうか。	様式集P.7（5）イ（ロ）に記載の20部の提出とは別で提出するものとなります。	

No	資料名	頁	章	節	細節	項	項目名	質問事項	回答
46	様式集	33					様式5-2	日付だけの記載で、提出者の名称や押印は不要ということでしょうか。	提出者の名称や押印もお願いします。 後日、修正した様式を掲載します。
47	様式集	33 ～ 34	1				様式5-2	「基礎審査項目を満たしていることが示されている提案書の該当箇所を記入すること」との記載がありますが、当該内容を記入する欄が様式内に見当たりません。記入方法又は記入箇所についてご教示いただけますでしょうか。	後日、修正した様式を掲載いたします。
48	様式集	35					様式5-3	提案内容の概要とは何を記載すればよいのでしょうか。	各項目ごとに加点の対象となると考える提案内容を簡潔に記載してください。
49	様式集	35					様式5-3	日付だけの記載で、提出者の名称や押印は不要ということでしょうか。	提出者の名称や押印もお願いします。 後日、修正した様式を掲載します。
50	様式集	37 ～ 70					通し番号 (Excel形式の様式含む)	様式集P. 37以降の様式に記載されている「通し番号/●」について、通し番号は提出書類全体における通番、●は当該提出書類全体 (様式6-1～様式10-4まで) の総ページ数を記載するものと理解でよろしいでしょうか。 また、Excel形式の様式 (様式6-4、6-5、10-3、10-4) についても、右上に「通し番号/●」を記載するとともに、右下に登録受付番号を追記する必要があるのと理解でよろしいでしょうか。	ご認識のとおり、通し番号は提出書類全体における連番、●は当該提出書類全体 (様式6-1～様式10-4まで) の総ページ数を記載してください。 Excel形式の様式 (様式6-4、6-5、10-3、10-4) についても、右上に「通し番号/●」の記載と、右下に登録受付番号を記載してください。
51	様式集	44	3				様式7-2	「上限枚数は2枚」との記載がありますが、当該枚数制限は記載面数を指すものと理解し、両面印刷は不可との認識でよろしいでしょうか。	「上限枚数2枚」とは、記載する面数を示します。両面印刷は可としますが、その場合、上限枚数は1枚となります。

No	資料名	頁	章	節	細節	項	項目名	質問事項	回答
52	様式集	45	3				様式7-3	「上限枚数は2枚」との記載がありますが、当該枚数制限は記載面数を指すものと理解し、両面印刷は不可との認識でよろしいでしょうか。	「上限枚数2枚」とは、記載する面数を示します。両面印刷は可としますが、その場合、上限枚数は1枚となります。
53	様式集	56	4				様式8-4	「北西側及び南東側の2方向からの視点で作成し、本様式各1枚（計2枚）を使用のこと」との記載がありますが、北西側及び南東側それぞれについて本様式1枚ずつ作成し、計2枚提出するとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおり、北西側及び南東側それぞれについて本様式1枚ずつ作成し、計2枚提出してください。
54	様式集 3-2	30					委任状	本書類における受任者とは、入札に立ち会う人物という認識でよろしいでしょうか。	受任者とは入札に立ち会う人物を指します。
55	様式集 6-4						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。	元利金は優先ローン借入のみとしてください。
56	様式集 6-4						長期収支計画	実際の支払いベースでDSCRを算定する場合、SPCに資金が潤沢にあり収支上問題がないにも拘わらず、一時的にDSCRが悪化する場合がございます。通常金融機関ではSPCの債務返済能力を合理的にみるため、各口座への振替ベースで算定されるDSCRを財務制限条項としております。本DSCRの計算についても、各口座への振替金額をベースに計算しても構いませんか。	様式6-4に示すDSCRの算定方法に基づいていけば、問題ございません。
57	様式集						様式6-4 長期収支計画 様式10-3 付帯事業に係る長期収支計画	便宜上サービス購入料のキャッシュ収支は、支払いまでのズレを考慮せず業務実施期に対応させる認識でよろしいでしょうか。	業務実施時期に計上してください。
58	様式集 6-5						算出根拠（長期収支計画）	こちらに記載する金額はそれぞれ税抜きという認識で間違いないでしょうか。	税抜きとしてください。

No	資料名	頁	章	節	細節	項	項目名	質問事項	回答
59	様式集						様式6-5 算出根拠 (長期収支計画書)	こちらは様式6-4に合わせた消費税抜きの記載とするのでしょうか。	税抜きとしてください。
60	様式集						様式6-5 算出根拠 (長期収支計画書)	算出の根拠、支出の前提条件、備考には、必要な場合のみ記載するという認識でよろしいのでしょうか。	算出の根拠、支出の前提条件、備考には、必要な場合のみ記載してください。
61	様式集 10-3						付帯事業に係る長期 収支計画	付帯事業の事業収支計画については、入力できる箇所が限られておりますので、入力可能な箇所のみでよろしいでしょうか。(例えばDSCR等の評価指標や配当、法人税等)	入力可能な箇所のみとしてください。
62	様式集 10-4						付帯事業に係る長期 収支計画	こちらに記載する金額はそれぞれ税抜きという認識で間違いないでしょうか。	税抜きとしてください。
63	様式集						10-3 付帯事業に係る 長期収支計画 10-4 算出根拠(付 帯事業に係る長期収 支計画)	様式作成にあたっての注意事項に「SPCを設立するものとして記載」とありますが、付帯事業は本事業を担うSPCが直接(もしくはSPCから他企業に業務委託する形で)行う必要があるのでしょうか。それとも、SPCとは別企業が直接海上保安庁と借地契約などをして独立して事業を行うこともできるのでしょうか。	SPCが直接(もしくはSPCから他企業に業務委託する形)行ってください。
64	様式集						10-3 付帯事業に係る 長期収支計画 10-4 算出根拠(付 帯事業に係る長期収 支計画)	SPCが使用許可をいただき業務を別会社に委託する場合に、SPCとしては使用料相当のみしか収入支出が発生しないパターンもあると思いますが、その場合の記載はどうすればよいのでしょうか。	入力可能な箇所のみ記載してください。
65	様式集	-	-	-	-	-	全様式	用紙が複数枚になる場合、枝番をつける必要があるでしょうか。	用紙が複数枚ある場合、枝番をつけてください。

No	資料名	頁	章	節	細節	項	項目名	質問事項	回答
66	基本協定書	4					第6条	基本協定書第6条において株主間契約の締結が求められていますが、SPCの出資者が1社となる場合における株主間契約の取扱いについてご教示ください。 特に、当該場合においても株主間契約の締結が必要となるか、又は別途書面による対応等が想定されているかについてご教示ください。	1社の場合は株主間協定書の締結は不要とします。
67	基本協定書	6	第14条				遅延利息	遅延利息についても第13条と同様に乙及び丙のうち当該事由に該当する者が連帯するとの理解でよろしいでしょうか。	乙及び丙のうち当該事由に該当する者が連帯することとなります。
68	事業契約書	5	第9条	1			契約の保証	契約保証金は施設費（支払利息相当額を除き、消費税相当額を含む）の100分の10以上に相当する額と記載がありますが、これは事業契約書別紙5第1章2事業費の内訳に記載の施設費の100分の10以上を指していますでしょうか。 一方で、入札説明書P19では本件工事費等（設計費、建設工事費及び工事監理費の合計額）に相当する額の100分の10以上、事業契約書第9条1項四号でも施設費（設計費、建設工事費及び工事監理費の合計額）に相当する額の100分の10以上、事業契約書別紙3でも本件工事費等の10%以上であり、どの記載が正しいでしょうか。	契約保証金の対象額は、別紙5事業費の算定及び支払い方法 P.2 2. 事業費の内訳 に示す施設費に、同箇所に記載の消費税等を加えた額になります。 上記対象額の100分の10以上に相当する額を契約保証金とします。
69	事業契約書 (案)	9	16	3			選定企業の一括委任 又は一括下請負の禁止	維持管理業務の全部又は主体的部分を一括して第三者に委任させ、又は請け負わせてはならない。とありますが、宿舍管理人業務を協力企業に委任する事は可能でしょうか。	構成企業から選任してください。

No	資料名	頁	章	節	細節	項	項目名	質問事項	回答
70	事業契約書	12	第22条	2			事業者に対する支払	「海上保安庁は、本契約に基づいて生じた事業者に対する債権及び債務を法令等の範囲内において対当額で相殺することができる」とありますが、即時に相殺が行われる可能性があることは、業務受託者やSPCの利害関係者への負担が大きいため、「違約金や損害賠償が支払われないときは～」といった前提を付して規定いただけませんかでしょうか。	事業契約書（案）P.13 第22条第2項を変更せず、「海上保安庁は、本契約に基づいて生じた事業者に対する債権及び債務を、法令等の範囲内において対当額で相殺することができる。」とします。
71	事業契約書（案）	19	39				事業費内訳書等	法定福利費の上昇については過去の上昇率を基に算出すれば宜しいでしょうか。	事業契約書（案）P.19 第39条に記載の「（健康保険、厚生年金保険及び雇用保険に係る法定福利費を含む）」は削除いたします。
72	事業契約書（案）	20	43	4			近隣対策	前項以外の近隣住民等の要望活動又は訴訟に起因して増加費用が生じる場合は、事業者が負担する。と記載がありますが、維持管理期間中は対象とされない理解でよろしいでしょうか。	維持管理期間中も対象となります。 第4章 維持管理に関する事項（近隣対策）第68条の2を追記いたします。
73	事業契約書	24					第53条第3項	要求水準書に定める進捗状況報告書とは、要求水準書 P.37 第4章 1 (4) にある建設業務報告書を指すとの認識でよろしいでしょうか。	要求水準書P.37 第4章 2 (3) チ に示す建設業務報告書を指します。
74	事業契約書	24					第53条第3項	進捗状況報告書の提出について、当該月末日に提出とされていますが、月末締め翌月提出と理解してよろしいでしょうか。	月末締め翌月7日までに提出してください。

No	資料名	頁	章	節	細節	項	項目名	質問事項	回答
75	事業契約書	27					62条（引渡し）	登記に関する質問です。本事業において建設された建物の所有権は、最終的に発注者に帰属することから引渡時点において直接発注者名義で登記することが一般的（事業コスト削減のため）だと理解しておりますが、本事業もその理解でよろしいでしょうか。	建物の登記は必要ありません。
76	事業契約書 （案）	30	71	3			施設の提供等	管理事務室の修繕費の一切を負担と記載があります。修繕費の考えは国土交通省の原状回復のガイドラインを参考とすれば宜しいでしょうか。	国土交通省の原状回復ガイドラインを参考としてください。
77	事業契約書 （案）	30	71	4	2		施設の提供等	「海上保安庁の承諾を得た場合は提供された施設を現状に回復する事を要しない」との記載について承諾を得られる為の規定はございますでしょうか。	規定はありません。
78	事業契約書	36	第81条	1	二		事業者の帰責事由による契約解除等の効力	「海上保安庁は、当該出来形部分又は当該成果を取得せず、事業者に対して合理的な期間を定めて当該出来形部分又は当該成果を撤去するとともに事業敷地の原状回復を行ったうえでの明渡しを行うよう請求することができる。」とありますが、金融機関が建設期間中にSPCに対して融資を行う際において、事業契約が解除された場合、SPCが貴庁に対して有する出来高部分の売買債権が唯一の返済原資となります。そのため、事業者帰責にかかわらず、貴庁に出来高部分を買って頂けるようご修正願います。原文の通りですと、プロジェクトファイナンスでの資金調達が増加する懸念がございます。	事業契約書（案）P. 37 第81条第1項第一号を修正せず、「海上保安庁は、当該出来形部分又は当該成果を取得せず、事業者に対して合理的な期間を定めて当該出来形部分又は当該成果を撤去するとともに事業敷地の原状回復を行ったうえでの明渡しを行うよう請求することができる。」とします。

No	資料名	頁	章	節	細節	項	項目名	質問事項	回答
79	事業契約書	36	第81条	1	二		事業者の帰責事由による契約解除等の効力	「海上保安庁は、建設中の本施設の出来形部分並びに関連する設計業務及び工事監理業務の成果を検査し、当該検査に合格した部分の所有権を取得及び保持することができる。」とありますが、当該出来形についてはSPC経費及び金融費用などの合理的な費用も含まれるとの理解で宜しいでしょうか。	SPC経費や金融費用は合理的な費用に含まれます。ただし、契約解除に伴い発生するSPC経費や金融費用は含まれません。
80	事業契約書	37	第81条	2	1		事業者の帰責事由による契約解除等の効力	「事業者は、施設費の合計額の10分の1に相当する額を違約金として、海上保安庁の指定する期間内に支払わなければならない。」とありますが、違約金については税込みでしょうか。	税込みとなります。
81	事業契約書	45					別紙1 契約金額の内訳	事業計画書様式10-4と記載されていますが、10-4は付帯事業に係る様式だと思いますがお間違いないでしょうか。	6-4の誤りとなります。 後日、修正した様式を掲載いたします。
82	用語の定義	4					58. 使用開始予定日	維持管理業務の開始予定日は本施設の引渡し日の翌日と記載されておりますが、入札説明書P.6では本施設の引渡し日と同日で記載されておりますがどちらが正でしょうか。	維持管理業務の開始予定日は、本施設の引渡し日と同日とします。
83	選定事業者等が付す保険等	1	3	(2)			設計、建設工事、工事監理の履行に係る保険	「設計企業及び建設企業並びに工事監理企業を契約者とする場合」とありますが、本保険の契約者は、選定事業者（SPC）以外の場合であっても、上記3社のうちいずれか1社が契約者となり、本件工事費等の10%以上の保険金額とし、質権設定を行うことでよろしいでしょうか。	設計企業及び建設企業並びに工事監理企業のいずれか1社が保険契約を締結し、別紙5事業費の算定及び支払い方法 P.2 2. 事業費の内訳 に示す施設費に、同箇所に記載の消費税等を加えた額の10%を保険金額として質権設定を行うことは可能です。 また、3社それぞれが個別に保険契約を締結し、その合計額が上記10%となるように保険金額を設定して質権設定を行う方法も可能です。

No	資料名	頁	章	節	細節	項	項目名	質問事項	回答
84	保険	2	2	2	(3)	ニ	付保条件	こちらだけ被保険者に海上保安庁が含まれておりませんがお間違いないでしょうか。	ご指摘のとおり、海上保安庁を含めてください。
85	業績等の監視及び改善要求措置要領	6	3	2	(3)	ロ	重大な事象に対する減額	業務支払区分についての減額を行った場合、その他の費用の当期支払区分もあわせて3%減額となることは事業者にとってリスク過大であり、かつ金融機関からの資金調達においても資金リザーブが必要となる可能性があり、費用増加要因となります。パススルーの原則からも業務不履行に該当する費用のみを減額する建付けとしていただけないでしょうか。	業績等の監視及び改善要求措置要領P.6 第3章(3)ロから変更せず、業務支払区分について減額を行った場合は、その他の費用の当期の支払区分についてもあわせてその支払予定額の3%相当額を減額いたします。
86	事業費の算定及び支払方法	3	2	2.3			支払方法の基本的事項及び各費用の支払額の算定及び支払方法	施設整備費の支払いについて、第1回目支払が2030年4月30日迄、第2回目支払が2031年4月30日迄・・・第15回目支払が2044年4月30日迄、第16回目支払が2045年4月30日迄の年1回、全16回の均等払いと認識しておりますが、宜しかったですでしょうか。	記載された時期を想定しております。
87	事業費の算定及び支払方法(案)	4	3	(2)			維持管理費及びその他の費用	維持管理費及びその他の費用について、「第2回分以降については、原則として各回同額」とありますが、平準化に伴う端数処理(最終回で調整など)は事業者提案でよろしいでしょうか。	事業者提案としてください。
88	事業費の算定及び支払方法(案)	5	3				入札価格及び落札価格との関係	提案時(入札公告日)の基準金利について公表頂けないでしょうか。	公表いたしませんので、各事業者にてLSEG社へお問い合わせください。

No	資料名	頁	章	節	細節	項	項目名	質問事項	回答
89	事業契約書別紙5	5	3				基準金利	基準金利は入札公告日における利率とし、とありますが具体的な利率をお示しいただけないでしょうか。	公表いたしませんので、各事業者にてLSEG社へお問い合わせください。
90	事業費の算定及び支払方法	5	5	2	(1)		施設整備費の物価変動に基づく改定対象となる費用	施設費のうち、工事監理費についても物価変動の影響が大きく、国交省から定期的に単価改定の指標が示されますので、改定の対象にしていただけませんか。 また、物価スライド以外の対応として変更協議の可能性が有りますでしょうか。	改定の対象については、事業費の算定及び支払方法P.5 2.(1)のとおり「施設費のうち、建設工事費のみ」とします。 別紙5 事業費の算定及び支払い方法 に定められている事項以外については、対応いたしかねます。
91	事業契約書別紙5	5	5	2	(2)		増加費用の扱い及び金利リスク負担	物価変動に伴う増額費用は一括払いではなく割賦払いとなり、割賦手数料も相応に増額となる理解でよいでしょうか。またその場合は金融機関から増額融資を受けるにあたり係る金融手数料等は事業者にコントロールできるリスクではないため、発注者負担との理解でよいでしょうか。	物価変動に伴う増額費用も割賦払いとなり、割賦手数料も増額となります。なお、金融手数料も発注者負担となります。

No	資料名	頁	章	節	細節	項	項目名	質問事項	回答
92	事業費の算定及び支払方法	6	5	2	(2)	②, ④	改定方法	変動前建設工事費と変動後残建設工事を比較し、仮に物価上昇していた場合、1.5%を超える部分は海上保安庁が負担していただけたという認識で宜しかったでしょうか。また、建設工事費の変更を行った後でも、再度行えるという理解で宜しかったでしょうか。	事業費の算定及び支払方法P6①、②の通り、事業契約締結日から12月を経過した後に、変動前建設工事費と変動後残建設工事費との差額のうち変動前残建設費の1000分の15を超える額（資金調達に係る金利含）を負担することとなります。 また、④のとおり建設工事費の変更を行った後、再度行うことができます。
93	事業費の算定及び支払方法	7	5	2	(3)		改定指標	改定指標は建設物価調査会発行の建設費指数とありますが、実勢指数に追い付いていない現状と合致していない状況です。その他の指標を検討いただくことは可能でしょうか。	一般に公開されており、公共性の高い指標に限っては、他の指標の採用についても協議に応じます。
94	事業費の算定及び支払方法	8	5	3	(3)	①	改定指標	維持管理業務費その他の費用の使用する指標が厚生労働省のHPから検索したデータからでは具体的な掲載部分が分かりません。調べ方をご教示いただけないでしょうか。	e-Statにて、以下のとおり検索ください。 政府統計名「毎月勤労統計調査」 提供統計名「毎月勤労統計調査 全国調査」 提供分類1「長期時系列表」 提供分類2「月次・年次・年度次・半期・四半期」
95	入居のしおり	19					共用部分の費用について	共用部分の費用については、「入居者」の共同負担と記載されておりますが、提案するサービス対価には含まなくてよいという認識でお間違いないでしょうか。	共用部分の費用については、基本的に入居者の共同負担となり、維持管理業務で使用する分は事業者負担となります。入居者の共同負担となる費用は、サービス対価には含めません。

No	資料名	頁	章	節	細節	項	項目名	質問事項	回答
96	入札説明書等に関する説明会スライド						建築/駐車場	「各住戸1戸あたり1台分の駐車スペース150台を確保（自走式立体駐車場を想定）」と表記ありましたが、平置きで要望台数確保可能な場合は自走式立体駐車場を採用しなくてもよろしいでしょうか？	平置きで150台分の駐車スペースを確保可能な場合は、自走式立体駐車場を採用しなくても問題ございません。