

入札説明書等に関する第2回質問回答
「 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 別紙3 国有財産無償貸付 契約書（案）	2				10	違約金	違約金が発生するのは第3条、第7条又は第9条による義務違反による場合であり、第13条による契約終了時においては発生しない理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおり、違約金が発生するのは第3条、第7条又は第9条による義務違反による場合であり、第13条による契約終了時は違約金は発生しません。
2	入札説明書 別紙3 国有財産無償貸付 契約書（案）	2				10	違約金	仮にNo.1の認識が異なる場合、事業契約解除時においては、事業契約解除における違約金に加え、国有財産無償貸付契約による違約金が発生することとなり、過剰な違約金負担が生じてしまいます。 その場合、SPCに当該違約金に備えた積立金を金融機関から求められることが想定され、当該積立金については資本金や事業者劣後融資等で補うこととなり、SPCコストが上昇し、ひいては入札における提案価格の上昇に繋がると思料いたしますので、国有財産無償貸付契約による違約金については、削除いただきたく存じます。	質問No.1のとおりです。
3	要求水準書	16	3	2	ニ	(イ)	住棟計画・防犯性	メール及び宅配ボックスがいずれも「オートロックドアシステムの外部から配達し、内側から受け取ることができる計画とする」とありますが、フードデリバリーや宅配ボックスに入らない大型荷物の受け渡し時には配達員が廊下を通過して住戸玄関前まで来ることについては防犯上許容されるのでしょうか。	フードデリバリーや宅配ボックスに入らない大型荷物の受け渡し時には、入居者の承認を得たうえで、配達員が廊下を通過して住戸玄関前まで来ることは防犯上許容されるものとします。
4	要求水準書	23	3	2(1)	ハ	(イ)	複数棟にわたる場合の駐輪場の木造化の扱い	屋外設置の駐輪場を仮に別棟で3棟建設する場合、うち1棟のみを木造化する事で駐輪場全体を木造化したのと考えて宜しいでしょうか。	木造化の判断は棟単位で行うため、1棟のみを木造化した場合は、3棟すべてを木造化したものとはみなしません。
5	要求水準書	25 ～ 26	3	2 (2)			日本住宅性能表示 基準別表1の適用範囲	日本住宅性能表示基準別表1の等級指定のある項目（耐震安全性-構造体/建築非構造部材、耐風-構造体、耐用-構造体）については、住棟のみに適用されると考えて宜しいでしょうか。	住棟のみに適用されます。
6	要求水準書	26	3	2 (2)			液状化判定に用いる加速度	耐震安全性-地盤及び基礎構造に記載の地震動に対する液状化対策について、液状化判定に用いる加速度は建築基準法に準拠した値（150gal）を採用して宜しいでしょうか。	採用する構造計算ルートに応じた地震動の規模を前提とし、適切な加速度（gal）を設定してください。
7	要求水準書	43	5	2	ワ		共用部の清掃	共用部の清掃は宿舎管理人の業務という認識でしょうか？別途建物維持のための共用部清掃を提案内容に入れても差し遣いないでしょうか？	宿舎管理人に限らず、維持管理企業の実施する業務となります。共用部の清掃は既に要求水準に含まれてるため、要求水準を上回る提案をいただくことは問題ございません。
8	要求水準書	43	5	2	ワ		共用部の清掃	電球や蛍光灯交換の作業は宿舎管理人の業務という認識でしょうか？その場合、部材費は入居者の共益費から徴収という認識で宜しいでしょうか？	ご認識のとおり、電球や蛍光灯交換作業は宿舎管理人の業務となり、部材費は共益費からの徴収となります。
9	要求水準書	43	5	2	ヨ	(ハ)	その他	除草作業は最低年 2 回適宜の時期に行いとあるが、宿舎管理人の業務という認識でしょうか？そうでないのであれば別途建物維持のための定期的な除草を提案内容に入れても差し遣いないでしょうか？	宿舎管理人に限らず、維持管理企業の実施する業務となります。除草作業は既に要求水準に含まれてるため、要求水準を上回る提案をいただくことは問題ございません。

10	様式集	6	1	(3)	ヲ	(イ)	CASBEE評価	CASBEE簡易版とありますが、2014年に廃止になっているのではないのでしょうか。	CASBEE評価については、2024年版（v1.22）のソフトを使用し、CASBEE-建築（新築）に基づき、提案内容に基づく評価を行うこととしてください。
11	様式集	6	1	(3)	ヲ	(ハ)	CASBEE評価	全ての評価シートを添付資料として添付することとありますが、省エネ数値の入力等が必要となり、詳細な省エネ計算及びそのための図面作成等が必要となります。（ハ）記載の記載の内容については提出物から除外して頂けないでしょうか。	CASBEE評価については、2024年版（v1.22）のソフトを使用し、CASBEE-建築（新築）に基づき、提案内容に基づく評価を行うこととし、評価シートを添付してください。
12	様式集	6	1	(3)	ヲ	(ニ)	CASBEE評価	高得点項目については具体的な根拠資料などを添付することとありますが、省エネ計算や実施設計レベルの図面添付が必要となります。（ニ）記載の内容については提出物から除外して頂けないでしょうか。	根拠資料については、提案書により確認いたしますので、別途提出することは不要とします。
13	様式集	7	1	(5)	イ	(ハ)	CASBEE評価	CASBEE簡易計算結果(Microsoft Excelファイル)が保存されている電磁的記録媒体を1部提出することとありますが、上記2項目の質疑同様の考えより提出物から除外して頂けないでしょうか。	CASBEE評価については、2024年版（v1.22）のソフトを使用し、CASBEE-建築（新築）に基づき、提案内容に基づく評価を行うこととし、評価結果の電子データが保存されている電磁的記録媒体を1部提出することとしてください。
14	様式集	40					各様式の表紙について	各表紙については、「【様式〇-〇】〇〇〇」と「登録受付番号」のみを記載するという認識で問題ないでしょうか。	「【様式〇-〇】〇〇〇」と「登録受付番号」のほか、通し番号を記載ください。
15	様式集	57	4				8-2 計画概要	様式8-2計画概要についてWordにて書式の指定がありますが、様式集P.9-ニ(イ)計画概要文中の電気設備概要、機械設備概要、昇降機概要を記す欄がありません。任意の様式でもよいでしょうか。	任意様式で問題ございません。
16	様式集	63	4				8-8 各住戸平面図	単b、c型に加えて平面形状が異なる場合はバリアフリー住戸も様式8-8の各住戸平面図に併記して宜しいでしょうか。	バリアフリー住戸も様式8-8の各住戸平面図に記載いただいて問題ございません。
17	事業契約書(案)	6	2		9	8	契約の保証	維持管理期間における保証金の額は「各年度の維持管理費に相当する額の100分の10以上」となっており、年度毎に変動するかと存じます。保証金はSPCが違約金を支払う際にも用いられる資金かと存じますが、第84条2項の違約金は「181分の12の10分の1」となっており、金額に差異が生じる可能性があるため、資金確保の安定性の観点から、保証金の額を違約金と同様の計算式としていただけませんか。	保証金の額を違約金と同様、「181分の12の10分の1」とします。
18	事業契約書(案)	14	2		26	3	許認可の取得等	「合理的な増加費用」には、合理的な範囲で金融費用も含まれるとの理解でよろしいでしょうか。	当該金融費用の増加が合理的であると認められる場合、「合理的な増加費用」に含みます。
19	事業契約書(案)	15	2		32	2	要求水準の変更による措置	「合理的な増加費用」には、合理的な範囲で金融費用も含まれるとの理解でよろしいでしょうか。	No18をご確認ください。
20	事業契約書(案)	16	2		33	4	臨機の措置	貴庁にご負担いただく「当該措置に要した費用」には合理的な範囲で金融費用も含まれる理解でよろしいでしょうか。	当該金融費用が事業費の範囲において負担することが明らかに適当ではないと認められた場合、「当該措置に要した費用」に含み、海上保安庁が負担します。
21	事業契約書(案)	16	2		34	3	第三者に生じた損害	「合理的な増加費用」には、合理的な範囲で金融費用も含まれるとの理解でよろしいでしょうか。	No18をご確認ください。

22	事業契約書(案)	17	2		35	4	法令変更による措置	「合理的な増加費用」には、合理的な範囲で金融費用も含まれるとの理解でよろしいでしょうか。	No18をご確認ください。
23	事業契約書(案)	18	2		36	3	不可抗力による措置	「合理的な増加費用」には、合理的な範囲で金融費用も含まれるとの理解でよろしいでしょうか。	No18をご確認ください。
24	事業契約書(案)	17-18	2		36	5	不可抗力による措置	昨今の中東情勢は、【別紙6】1頁 1. 不可抗力の定義(2)人為的事象に該当するものと解釈してよろしいでしょうか。	個別具体的な事象に応じて、別紙6の「不可抗力の定義」に該当するかを判断することになります。
25	事業契約書(案)	17-18	2		36	5	不可抗力による措置	昨今の中東情勢は、【別紙6】不可抗力による費用負担に記載の通り(2)人為的事業に該当し、不可抗力によるものという解釈で宜しいでしょうか。	No24をご確認ください。
26	事業契約書(案)	18	2		37	3	中断による措置	「合理的な増加費用」には、合理的な範囲で金融費用も含まれるとの理解でよろしいでしょうか。	No18をご確認ください。
27	事業契約書(案)	20	3	1	43	3	近隣対策	「合理的な増加費用」には、合理的な範囲で金融費用も含まれるとの理解でよろしいでしょうか。	No18をご確認ください。
28	事業契約書(案)	20	3	1	44	1	引渡し等の遅延又は変更に伴う措置	「合理的な増加費用」には、合理的な範囲で金融費用も含まれるとの理解でよろしいでしょうか。	No18をご確認ください。
29	事業契約書(案)	21	3	1	45	5	調査	「合理的な増加費用」には、合理的な範囲で金融費用も含まれるとの理解でよろしいでしょうか。	No18をご確認ください。
30	事業契約書(案)	24	3	3	53	4	実施工程表	進捗の出来高との変動が5%を超える状況が生じた場合に理由の報告が必要とのことですが、予定よりも進捗している状況においても報告が必要でしょうか。	ご認識のとおり、予定よりも進捗している場合の報告は必要です。なお、その場合、理由の報告は要しません。
31	事業契約書(案)	27	3	4	62	2	引渡し	「引渡受領書」は引渡日当日に事業者に交付される理解でよろしいでしょうか。	引渡受領書については、引渡し後1週間程度で事業者に交付します。
32	事業契約書(案)	27	3	4	63	3	部分使用	「合理的な追加費用」には、合理的な範囲で金融費用も含まれるとの理解でよろしいでしょうか。	No18をご確認ください。
33	事業契約書(案)	30	4	1	68の2	3	近隣対策	「合理的な増加費用」には、合理的な範囲で金融費用も含まれるとの理解でよろしいでしょうか。	No18をご確認ください。
34	事業契約書(案)	31	4	1	73	3	本施設の損傷	「海上保安庁が負担する復旧の費用」には、合理的な範囲で金融費用も含まれるとの理解でよろしいでしょうか。	海上保安庁が負担する復旧の費用の範囲は協議により定めます。
35	事業契約書(案)	32	5		75	2	施設整備費の支払	「合理的な増加費用」には、合理的な範囲で金融費用も含まれるとの理解でよろしいでしょうか。	No18をご確認ください。

36	事業契約書(案)	32	5		75	4	施設整備費の支払	「合理的な増加費用」には、合理的な範囲で金融費用も含まれるとの理解でよろしいでしょうか。	No18をご確認ください。
37	事業契約書(案)	33	5		76	3	維持管理費及びその他の費用の支払	「合理的な増加費用」には、合理的な範囲で金融費用も含まれるとの理解でよろしいでしょうか。	No18をご確認ください。
38	事業契約書(案)	33	5		76	5	維持管理費及びその他の費用の支払	「別紙4に従い、維持管理費又はその他の費用の減額及び違約金の請求を行うことができる」となっておりますが、別紙4には違約金の規定はなく、こちらの違約金は何を指しておりますでしょうか。	事業契約書第84条2項の違約金のことを示しております。 事業契約別紙4に基づき、改善勧告を繰り返しても、業務不履行の状況を改善及び復旧することが明らかに困難であると認められた場合、事業者の債務不履行と判断して、事業契約第77条第1項第14号又は15号に基づき事業契約の解除を行い、事業契約第84条第2項に基づき違約金の請求を行うことができます。
39	事業契約書(案)	33	5		76	5	維持管理費及びその他の費用の支払	「維持管理費又はその他の費用の減額及び違約金の請求を行うことができる。」となっておりますが、減額だけではなく違約金が存在すると、プロジェクトファイナンスによる資金調達に際し、SPCに減額および違約金に備えた積立金を金融機関から求められることが想定されます。当該積立金については資本金や事業者劣後融資等で補うこととなり、SPCコストが上昇し、ひいては入札における提案価格の上昇に繋がると思料いたしますので、当該違約金にかかる記載の削除を検討いただきたく存じます。	原案のままとします。
40	事業契約書(案)	37	6	2	81	1	事業者の帰責事由による契約解除等の効力	「出来形部分」には、出来形を構築する上で必要であった費用（事前調査費、会社経費、金融費用等）も合理的な範囲で含まれるとの理解でよろしいでしょうか。	当該範囲が合理的であると認められる場合、「出来形部分」に含みます。
41	事業契約書(案)	37	6	2	81	4	事業者の帰責事由による契約解除等の効力	違約金のみならず、損害の超過額まで事業者に請求されることになりますと、プロジェクトファイナンスによる資金調達に際し、SPCに当該損害に備えた積立金を金融機関から求められることが想定されます。当該積立金については資本金や事業者劣後融資等で補うこととなり、SPCコストが上昇し、ひいては入札における提案価格の上昇に繋がると思料いたしますので、当該損害の請求にかかる記載の削除を検討いただきたく存じます。	原案のままとします。
42	事業契約書(案)	38	6	2	82	2	海上保安庁の任意による又は海上保安庁の帰責事由による契約解除の効	「出来形部分」には、出来形を構築する上で必要であった費用（事前調査費、会社経費、金融費用等）も合理的な範囲で含まれるとの理解でよろしいでしょうか。	No40をご確認ください。
43	事業契約書(案)	38	6	2	83	1	法令等の変更等又は不可抗力等による契約解除の効力	「出来形部分」には、出来形を構築する上で必要であった費用（事前調査費、会社経費、金融費用等）も合理的な範囲で含まれるとの理解でよろしいでしょうか。	No40をご確認ください。
44	事業契約書(案)	39	6	3	84	3	事業者の帰責事由による契約解除の効力	違約金のみならず、損害の超過額まで事業者に請求されることになりますと、プロジェクトファイナンスによる資金調達に際し、SPCに当該損害に備えた積立金を金融機関から求められることが想定されます。当該積立金については資本金や事業者劣後融資等で補うこととなり、SPCコストが上昇し、ひいては入札における提案価格の上昇に繋がると思料いたしますので、当該損害の請求にかかる記載の削除を検討いただきたく存じます。	原案のままとします。

45	事業契約書(案)	40	6	3	85	3	海上保安庁の任意による又は海上保安庁の帰責事由による契約解除の効	「合理的な増加費用」には、合理的な範囲で金融費用も含まれるとの理解でよろしいでしょうか。	No18をご確認ください。
46	事業契約書(案) 別紙4 業績等の監視及び改善要求措置要領	2	1		3	(2)	支払の減額措置	念のための確認ですが、モニタリングにより減額になるのは「維持管理費及びその他の費用の支払」であり、施設整備費については減額の対象外との理解でよろしいでしょうか。	維持管理費及びその他の費用の支払が対象となります。施設整備費は減額の対象外となります。
47	事業契約書(案) 別紙5 事業費の算定及び支払方法（案）	3	2		3	(1)	施設整備費 ② 割賦手数料	「ア 割賦手数料の計算期間」にて施設整備費の割賦手数料について、「維持管理業務開始日から令和12 年3 月31 日までは計算期間の対象外とし、第1 回目の支払い時は①の施設費のみを支払う。」となっておりますが、こちらの期間において、割賦手数料を受領できないとなると、金融機関から借入をした場合における金利の支払い原資がなくなるため、借入の調達が困難となってしまいます。 そのため、維持管理業務開始日（引渡し日）から割賦手数料をお支払いいただく建付けとしていただけませんか。	原案のままとします。
48	事業契約書(案) 別紙5 事業費の算定及び支払方法（案）	6	5	2	(2)	②, ④	改定方法	P6に全体スライド、インフレスライドが可能な文章がございますが、全体スライド、インフレスライド共に可能な場合でも、インフレスライドで請求することは可能でしょうか。	ご認識のとおり請求は可能です。
49	事業契約書(案) 別紙5 事業費の算定及び支払方法（案）	6	5	2	(2)	⑥	改定方法	中東情勢の影響について 「予期することのできない特別の事情により…」の文言に関し、現在および今後の中東情勢の変化によって設計業務に変更が生じた場合、追加費用として別途請求が可能であるとの認識でよろしいでしょうか。 また、同情勢の影響により設計工期が延伸した場合、技術者の稼働について、 ・他案件への参加を制限しない形での調整 ・配置技術者の変更や追加の可否 などについて、協議の機会をご検討いただきたく存じます。	「予期することのできない特別の事情により…」の文言に該当するかは、個別具体的な事象に応じて、該当するかを判断することになるため、追加費用として別途請求が可能な範囲及び技術者の稼働については協議により定めます。
50	事業契約書(案) 別紙5 事業費の算定及び支払方法（案）	6	5	2	(2)	⑥	改定方法	中東情勢の影響について 「予期することのできない特別の事情により…」と記載がございますが、中東情勢は本文に該当し、建設工事費の変更を請求できる認識でよろしいでしょうか。	「予期することのできない特別の事情により…」の文言に該当するかは、個別具体的な事象に応じて、該当するかを判断することになります。
51	入札説明書	12	5	7			再度入札	予定価格を超過した場合の審査はどうなりますでしょうか。	落札者選定基準P.3第3章3. 第二次審査(1)入札価格の確認に記載のとおり、予定価格の範囲内でない場合は失格となります。なお、全ての入札参加者の入札価格が予定価格の範囲内でない場合は、再度入札を行います。
52	事業契約書（案） 別紙5	5	3				基準金利	入札公告日の基準金利について、当日のどの時点の基準金利を用いるべきかご教示ください。	基準金利は、入札公告日午前10時30分の金利としてください。