

鳥取県西部総合事務所新棟・米子市役所糶町庁舎整備等事業募集要項等への第2回質問に対する回答(10月28日公開)

No	資料名	タイトル	該当箇所							質問	回答
			頁	ローマ	数	(数)	丸数	カナ	(カナ)		
1	2要求水準	土地利用・動線計画	11	Ⅲ	3	(2)				敷地中央の進入路は前面道路(県道102号線)から左折のみで進入していることから、この進入路を閉鎖して、信号のある南側の進入路を敷地への進入路及び退出路として利用する前提で、土地利用・動線計画を検討しても宜しいでしょうか。	ご質問内容のような提案も可能です。ただし、当該箇所の利活用にあたっては、要求水準書別紙3のインフラ現況図を参照の上適切な提案を行ってください。
2	2要求水準	空調設備	19	Ⅲ	3	(5)	③	ア		「中央監視室に設置の壁付の集中リモコンを設置」とありますが、中央監視室は新棟に設けるのでしょうか、あるいは新館1階の既存監視室(別紙5-5差替分1階平面図に記載)を中央監視室として利用するのでしょうか。	既存の監視室については、本事業において作業室として改修いただきますので、監視室としては利用できません。別途新棟に中央監視室を設けてください。
3	2要求水準	給水設備	20	Ⅲ	3	(5)	③	オ	(ア)	新棟の受水槽は屋外に設置しても宜しいでしょうか。	特に制約は設けていませんが、浸水対策にご留意下さい。
4	2要求水準	施設整備の基本要件	21	Ⅲ	4	(1)				「現在、新館1階に配置している電力供給設備、通信設備、熱源設備のBCPに必要な設備について新棟に新設する設備で本館及び新館についても対応する」とありますが、それらインフラの供給ルートについて、別紙1(敷地現況図)、別紙5-5差替分(増築工事1階平面図)に記載のある旧米子警察署庁舎とつながっている既存ピットを利用することは可能でしょうか。	可能ですが、現状は敷地内水路及び地下水の影響から浸水が著しい状況ですので、止水対策もしくは一部更新等が必要になると考えます。また、不使用設備配管を残置しており、撤去が必要となります。なお、建設費には1m×1.5m×50mまでの共同溝新設を見込んでいますので、ご質問の既存ピット利用については優先交渉権者決定後に協議とさせていただきます。
5	2要求水準	要求水準書	21	Ⅲ	4	(1)				令和2年9月16日公開の質問回答書No.9によると、既存棟の空調配管更新等の大規模修繕が計画されておりますが、要求水準書P21-Ⅲ-4-(1)の基本要件である「空調システムを再構築する」という記載と矛盾があると思いますが、空調システムを再構築するとはどのような意味でしょうか。	空調システムを再構築するとは、現在使用しているペレットボイラーによる熱源供給方式を廃止し、新庁舎及び既存庁舎双方への熱源供給システムを再構築するという意味であり、既存棟の大規模修繕は、新庁舎建設後に必要に応じて老朽化した配管、FCU等の改修を別途計画します。
6	2要求水準	要求水準書	31	Ⅳ	5	(1)				旧米子警察署(倉庫棟)の解体について、前回の質問回答(No.48)でご回答頂きましたが、今一度撤去範囲についてご教示下さい。 1.旧警察署建物は、杭以外は全て撤去されると考えて宜しいでしょうか。 2.ペレットボイラー棟以外の付属建屋は全て撤去されると考えて宜しいでしょうか。 3.大型水路から南側(旧警察署敷地内)のアスファルト舗装は全て撤去されると考えて宜しいでしょうか。 4.上記範囲の樹木は全て撤去されると考えて宜しいでしょうか。 5.上記範囲の構内側溝は残置して頂いて宜しいでしょうか。 6.南端PFI対象外部分(864.05㎡)との区画の囲障等は本工事に含むのでしょうか。 7.旧警察署部分の測量図があればご提示いただけないでしょうか。	1.お見込みのとおりです。 2.ペレットボイラー以外の付属建屋のうち本事業以外で解体が予定されているのは、別図の通り旧米子警察署、南端PFI対象外部分(864.05㎡)との境界上に存在する建屋(PCB保管庫)の2つとなり、旧米子警察署は令和3年度中に解体予定で、PCB保管庫については本事業にかかる設計終了後に解体を行う予定です。 西端の公用車駐車場に挟まれる建屋については本工事には含まれませんが、庁舎配置の効率性等から必要があれば事業者提案により本事業内で解体することは可能です。 3.旧米子警察署の解体に伴い最低限周辺のアスファルト舗装は撤去しますが、その他のアスファルトについては現状のままとなります。 4..旧米子警察署前面の植栽については撤去予定です。提案により植栽の残置を希望される場合は、優先交渉権者決定後に撤去範囲について調整をさせていただきます。 5.別図の解体範囲にある側溝等は基本的には撤去しますが、機能しているものについては、残置又は迂回等の対応を行います。 6.南端PFI対象外部分(864.05㎡)との区画の囲障等は本工事に含まれません。別途県と所有者が協議の上対応を検討する予定です。 7.敷地の一部ですが、測量図を別途提供します。
7	2要求水準	要求水準	39	V	3	3	①			建築基準法第12条に基づいた点検を行うとありますが、貴庁舎は特定建築物に該当するのでしょうか。貴庁舎が特定建築物に該当しない場合、建築基準法第12条に基づく必要が無い様に感じます。	講堂部分が特定建築物に該当するため、建築基準法第12条第2項及び第4項の規定に基づく点検が必要です。
8	2要求水準	要求水準	39	V	3	(3)	①			建築基準法第12条に基づいた点検を行う。とのみの記載ですが、報告書提出の義務は無いのでしょうか。	民間の建築物ではないため、報告書の提出は不要です。
9	2要求水準	要求水準	39	V	3	(3)	①			建築基準法第12条に基づいた点検を行うとありますが、貴庁舎が特定建築物に該当しない場合、建築基準法第12条に基づく点検を行う場合は、別途費用が発生いたしますので、「建築基準法第12条に基づいた」の文言の変更をお願いできますでしょうか。	No.7をご参照ください。
10	2要求水準	要求水準	39	V	3	(3)	①			現在の貴庁舎では建築基準法第12条に基づいた点検を行っておられるのでしょうか。また建築基準法第12条に基づいた点検の報告書の提出は行っておられるのでしょうか。	現在の庁舎においては建築基準法第12条第2項及び第4項の規定に基づく点検を行っていますが、民間の建築物ではないため、報告書の提出は行っていません。
11	2要求水準	要求水準	39	V	3	(3)	①			貴庁舎が特定建築物に該当しない場合、建築基準法第12条に基づく部分を、具体的にどのような点検かをお示しいただけないでしょうか。	No.7をご参照ください。なお、具体的な点検内容については国土交通省告示(H20国交告282等)をご確認ください。

No	資料名	タイトル	該当箇所							質問	回答	
			頁	ローマ	数	(数)	丸数	カナ	(カナ)			英字
12	2要求水準	オートドア設備、インターホン設備(県の直接対応について)	41	V	4	(3)	-	-	-	-	設備保守管理のうち、オートドア、インターホン設備の2点を県にて直接対応いただくことは可能でしょうか。要求水準から除外いただく形となります。弊社でなくメーカーによる直接の点検となること、またオートドア年2回、インターホン年1回と比較的低頻度であることから、お問合せいたしました。	オートドア・インターホン設備の保守管理については要求水準のとおりPFI事業者で実施してください。
13	2要求水準	構内除雪(県の直接対応について)	44	V	5	(3)	-	-	-	-	除雪作業の手配を県にて直接対応いただくことは可能でしょうか。要求水準から除外いただく形となります。弊社による直接施工ではなく外注となること、また冬季に対応が限定されることから、お問合せいたしました。	除雪作業については要求水準のとおりPFI事業者で実施してください。
14	2要求水準	修繕更新の費用負担について	44	V	6	(2)	-	-	-	-	修繕の対象範囲として発注1件当たり250万円未満のものとなりますが、対象範囲を無し(修繕費用を全額県で負担いただく)とさせていただくことは可能でしょうか。	修繕の対象範囲については現在の条件のとおりです。
15	2要求水準	日常清掃について	45	V	7	(3)	②	ア	-	-	8:30までに、原則専用部分を終了するとありますが、8:30までにトイレと共用部を終了、に変更させていただくことは可能でしょうか。ビルメン業者の視点として、要清掃の頻度を考慮し、他箇所については開庁後の実施でも問題ないと考えております。	ご意見を踏まえ日常清掃にかかる要求水準の見直しを行い後日公表します。
16	2要求水準	定期清掃について	46	V	7	(3)	②	イ	-	-	月に1回の実施とありますが、年に1回の実施に変更させていただくことは可能でしょうか。ビルメン業者の視点として、月に1回では実施過多になると見立てており、他の施設の事例を見ても年に1回で十分と考えております。	定期清掃にかかる記載については、令和2年9月18日付で訂正を行った中で以下のとおりとしています。 「イ. 定期清掃 適切なサイクルで、休日等に下記の業務を実施する。実施日・実施時刻等は県及び市との協議による」
17	2要求水準	植栽管理業務(県の直接対応について)	48	V	9	(1)	-	-	-	-	植栽管理業務を県にて直接対応いただくことは可能でしょうか。要求水準から除外いただく形となります。設備や清掃に比べて対応頻度が低いこと、また外注項目となるため直接ご対応の方がコスト面で県に優位に働くとお思い、お問合せいたしました。	植栽管理業務については要求水準のとおりPFI事業者で実施してください。
18	2要求水準	警備業務の仮眠について	49	V	10	-	-	-	-	-	夜間の庁舎警備につき仮眠についての記載がありませんが、夜勤の警備職員に仮眠を取らせることは可能でしょうか。前提として、鍵の受渡し時は起きているものとし、電話には出られる体制といたします。	要求水準書において求める業務を実施可能な体制の整備を行ってください。
19	2要求水準	要求水準書別紙7									要求水準書の別紙7に本館2階のA棟の空調設備の欄に、有(既存)とあるのは、既存を再利用するが、空調配管更新等の大規模修繕は改修後に県が負担するという事でしょうか。であれば、本事業の改修工事に空調を含めなくて良いと捉えてよろしいでしょうか。	「有(既存)」の表記がある部屋については、お見込みのとおり既存空調設備の再利用を見込んでいます。「有」と記載した部屋については、既存棟の部屋割り等の変更に伴い、吹き出し口の変更等が生じる可能性があります。
20	3優先交渉権者決定基準	評価の視点	9		3	(6)					該当する様式8-8記載のそれとは異なりますが、どちらが正しいのでしょうか。また、様式8-8記載の“故障棟”は誤記かと存じます。	誤記のため修正し後日公表します。
21	4様式集	様式集	5	II	1	3	⑤				提案補足資料について、様式6に関する書類も対象としていただけませんかでしょうか。保険リストや関心表明書等を想定しております。	「提案補足資料については、様式6、様式7、様式8及び様式9に対して合計でA4判20枚まで添付可能とする。」と変更し後日公表します。
22	4様式集	様式集	5	II	1	(3)	⑤				『鳥取県PPP/PFI手法導入にかかる県内事業者参画に向けた配慮方針』及び本事業の特性と趣旨を鑑み、地元企業の事業参画を促進し、地域経済の活性化と県内産業の発展・振興に寄与する所存です。つきましては、提案書提出に際し、提案内容の実行性と有益性の裏付けとして、地元企業の関心表明書を添付したく存じますが、貴県及び貴市作成の書式をご用意頂けないでしょうか。また、関心表明書が様式6の提案補足資料と見做される場合、「様式7、様式8及び様式9も含めた合計でA4判10枚まで」という提案補足資料の枚数上限の規定をご再考頂きたく存じます。	No. 21をご参照ください。 なお関心表明書の書式については任意とします。
23	4様式集	様式5-11									第1回質問回答No.87他にて、金融機関名についても企業名等を記載しないようにとの記述がありますが、関心表明書の取得企業についても企業名の公表は不可ということでしょうか。また、その際、どのようにして融資者が県内事業者か否かを判別・評価されるのかご教示ください。更に、様式6-6の『地域社会及び地域経済への配慮に関する提案』においても、関心表明書を取得した当該金融機関名の記載により、提案の説得力が増すと存じますが、いかがでしょうか。	提案書本体への企業名の記載は不可とさせていただきます。金融機関が県内事業者であるか否かの判断および評価については、回答No. 21のとおり新たに追加した様式6の補足提案資料を基に県内事業者か否かの一覧表等を事務局が作成し、審査委員が確認することで評価を行うことを想定しております。

No	資料名	タイトル	該当箇所							質問	回答
			頁	ローマ	数	(数)	丸数	カナ	(カナ)		
24	6契約書案	工程表の作成	9							18条 第4号「建設工事(ただし、第6号の工事を除く。)」は引渡日(令和5年9月末)までに完了させ、第6号「既存棟(本館、新館)及び外構その他の改修工事」は令和5年11月末までに完了させる認識ですが、第5号「解体対象施設等の解体撤去工事」は、第6号の改修工事完了までに完了させるものとして、令和5年11月末以前で自由にご提案させて頂く理解で宜しいでしょうか。若しくは引渡日(令和5年9月末)までに完了させる必要がありますでしょうか。	ご指摘のとおり、第5号「解体対象施設等の解体撤去工事」については令和5年11月末までの期間でご提案ください。ただし、解体対象施設のペレットボイラー棟は新棟の熱源設備が完成するまでは現状のまま使用することを考慮の上、提案してください。
25	6契約書案	県及び市による確認等	15							第33条第4項「～必要に応じて施工部分を最小限破壊し、～PFI事業者の負担とする」とありますが、①破壊方法については、事前に事業者と相談する ②一定額以上の復旧費用等については、県及び市側も負担する、ことを検討いただきたく。	破壊検査については、鳥取県建設工事請負契約約款17条に準じて、工事の施工部分が設計図書に適合しないと認められる相当の理由がある場合において、必要があると認められるときは、当該相当の理由をPFI事業者へ通知して、PFI事業者の負担において工事の施工部分を最小限度破壊して検査、復旧をすることができることとします。 契約書案については一部表現を修正し後日公表します。
26	6契約書案	契約不適合責任	18							第41条第6項「～県及び市の意思を明確に告げる～」とありますが、書面での通知を検討いただきたく。	ご意見を踏まえ修正を行い後日公表します。
27	6契約書案	契約不適合責任	18							「ご工事目的物～」の“ご”は誤記と思われます。	誤記のため修正し後日公表します。
28	6契約書案	維持管理業務計画書の作成及び提出	21							第2項と第5項は同様の内容の記載となっています。	誤記のため修正し後日公表します。
29	6契約書案	A-2(割賦元本)	51		1					割賦債権の発生時期は「令和5年9月30日の翌日」となるとのことですが、「既存棟」の改修工事(完了予定日:令和5年11月中)に係る費用についても「③建設工事業務及び関連業務に要する費用の一部」に含まれる理解で宜しいでしょうか。 またその場合、改修工事に係る費用についても割賦金利が「令和5年9月30日の翌日」から発生する理解で宜しいでしょうか。	引渡日については契約書に定義する既存棟の改修を含む「本件引渡日」指していることから、表現を修正し後日公表します。
30	6契約書案	サービス対価A	52		2	(1)	②			念の為の確認ですが、「県は、本施設の引渡日から6か月以内の任意の日に、第1回目の支払を行う。」と記載されていますが、「本施設の引渡日」とは「新棟」の引渡日である令和5年9月30日という理解で宜しいでしょうか。	No. 29をご参照ください。
31	6契約書案	サービス対価A	52		2	(1)	③			基準金利は令和2年11月2日(月)のTOKYO SWAP REFERENCE RATE 6ヶ月LIBORベース15年物(円-円)金利スワップレート(基準日午前10時。テレレート17143ページ。)とのことですが、入札時には令和2年11月2日時点のものを使用し、実際に支払われるサービス対価は引渡日の2営業日前に改定して頂くよう再考頂けないでしょうか。	ご意見を踏まえ基準金利について見直しを行い後日公表します。

No	資料名	タイトル	該当箇所							質問	回答
			頁	ローマ	数	(数)	丸数	カナ	(カナ)		
32	6契約書案	基準金利	52							<p>基準金利の決定日が令和2年11月2日となっていますが、事業者の資金調達において想定される基準金利は原則として引渡日の2営業日前(令和5年9月末頃)の基準金利となります。現状ですと約3年もの金利変動リスクを事業者が負うことになり、提案スプレッドにかなりの余裕をもたせざるをえないこと(=契約金額に転嫁せざるをえないこと)で、貴県、事業者双方にとってデメリットになるものと存じます。また提案スプレッドを上乗せするにしても、約3年もの長期間の金利変動リスクに対して、どれだけ余裕をもたせればよいのか判断も出来ませんし、相談を行った地域金融機関からも既に現時点で金利を確定させることについては困難との見解が示されています。</p> <p>したがって、貴県、事業者双方にとっての望まない事業費の増加、また事業者が資金調達を行うことが不可能となる事態を回避すべく、当該金利変動リスクは、貴県でご負担いただくことがリスク分担として適当と考えます。</p> <p>基準金利の決定時期は、「鳥取県立美術館整備運営事業」「鳥取市民体育館再整備事業」などの県内先行案件と同様に引渡日の2営業日前とするよう再考を何卒宜しくお願いします。</p>	No.31をご参照ください。
33	6契約書案	基準金利	52							<p>基準金利のベースとなる、LIBORは引渡日までに廃止されることが決定しているのがっておりません。LIBORが廃止された場合の代替金利の決定については、予め事業者と協議頂く様をお願いします。</p>	LIBORが廃止された場合の代替金利については日本銀行等が定める後継金利指標を採用することを予定しています。
34	7その他	解体対象施設等								<p>質問回答No.110</p> <p>「予測が難しい対策」の範囲が不明確でもあり、現状の契約書のままとします、とありますが、公表資料については追加の資料は特になく、現地調査を踏まえた判断で、事業者が責任を負うこととなりますが、発注者側でどれくらいの費用が発生するかの情報や資料などは一切ない、との理解でよろしいでしょうか</p>	<p>解体対象施設について、既存棟、ベレットボイラー棟において吹き付けアスベストについては調査及び撤去を既に行っておりますが、配管の保温材、ビータイル等に利用されているアスベストについては調査を行っておりませんので、これらのリスクを見込んだ上でご提案いただきますようお願いいたします。</p> <p>また、既存棟のPCBについても調査及び撤去が行われております。</p>
35	7その他	鳥取県と米子市の2者が発注者								<p>質問回答No.126</p> <p>本事業は鳥取県と米子市の2者が発注者の事業であるため、サービス対価の支払について、鳥取県と米子市の2者の各々からPFI事業者を支払われる、とのことですが、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・県と米子市は支払期日にずれは生じないとの理解でよろしいでしょうか ・県と米子市の各々の支払額の調整等は事業者ではなく、県と米子市で対応いただけるとの理解でよろしいでしょうか 	<p>県及び市の支払日についてはそれぞれ組織の内部処理により異なる可能性があります。県と米子市の各々の支払額の調整は県及び市で行います。</p> <p>なお、PFI事業者は調整後の金額に従い、県及び市に請求にかかる書類等を提出する必要があります。</p>
36	7その他	鳥取県と米子市の2者が発注者								<p>質問回答No.126</p> <p>本事業は鳥取県と米子市の2者が発注者の事業であるため、サービス対価の支払について、鳥取県と米子市の2者の各々からPFI事業者を支払われる、とのことですので、当然のことながら契約の相手方も鳥取県と米子市となるわけですが、</p> <p>鳥取県もしくは米子市のどちらか一方がペナルティを発生させた場合、事業者にとっての契約当事者は鳥取県と米子市の双方であるため、事業者への違約金等の支払いの請求先は、ペナルティを発生させた当事者の一方ではなく、鳥取県と米子市の双方に求める、との考えでよろしいでしょうか</p>	<p>鳥取県もしくは米子市のどちらか一方が違約金等を発生させた場合はその原因者が違約金等を負担することを予定しております。</p>