

No.	議題	資料名	該当箇所 (頁・項目)	民間事業者からの確認内容	回答
1	コワーキング機能	入札説明書	P.10 第15節	コワーキング機能の賃借料は歩合賃金のみで、8,023円/㎡・年の賃借料はかからないという理解でよろしいでしょうか？またコワーキング機能と提案施設に共用部ができた場合はどのような取扱いになるのでしょうか？	前段:お見込みのとおりです。 後段:提案内容により判断します。事前に十分協議をお願いします。
2	事業者選定スケジュール	入札説明書	P.21 第4章	令和5年1月20日(金)に提案書提出締切が設定されていますが、年末年始を挟むこともあり、各社の社内決済スケジュール等が難しい面があります。落札者決定までの2ヵ月を短縮することで、提案書提出締切時期を1ヵ月程度延伸頂けないでしょうか。	入札及び提案に係る書類の受付締切を令和5年2月3日(金)に延伸します。詳細については、ホームページで公表します。
3	事業者募集等のスケジュール	入札説明書	P.21 第4章	第2回個別対話の回答公表から入札及び提案書提出のスケジュールが非常に短く、個別対話の回答を受けて提案に反映させることが難しいと考えます。第2回質問受付及び回答の公表と、第2回個別対話の実施及び回答の公表のスケジュールを早めて頂くことは可能でしょうか。	11月に行う個別対話の意図及び事業者の希望も踏まえ、10月初旬に個別対話の機会を1回加えることとします。
4	入札予定価格について	入札説明書	P.27 第4節	近年の原材料の急激な高騰を踏まえ、各自治体で予定価格積算の資材単価の更新頻度を高める動きが出てきています。(埼玉県は6月に単価全面改定、主要資材については毎月更新) 入札予定価格について、この状況を踏まえた見直しや対策をお考えでしょうか。	予定価格は算出時点の原材料費の上昇傾向などを加味して設定したものです。県の取組みなどを参考としていますが、現時点で見直し等の検討は行っていません。
5	入札予定価格	入札説明書	P.27 第4節	設計及び建設・工事監理業務と維持管理及び運営業務の全体で予定価格とされておりますが、個別の予算感(目安)は御座いますでしょうか。	予定価格内で提案を求めるもので、個別の予算感の公表は考えていません。
6	付帯事業の事前協議	要求水準書	P.7 4.付帯施設(付帯事業)について	「提案を予定する事業者は、事前に(提案書の提出前に)提案内容について本町関係課等と協議のうえ、同意を得るもの」とありますが、提案内容について「いつ」「何を」「どのように」提示され、合意をどのような形に残すことを想定しているかご教示頂けますでしょうか。	付帯事業等の提案については随時施設マネジメント課で協議をお受けします。メール等にて、ご提案を予定又は検討している事業についての概要(業種・業態、事業内容、規模など)を事前にお送りください。また、その中で付帯事業の実施にあたり、許認可や行政との調整が必要な事項については本町関係課との協議をお願いするものです。要求水準書の「同意を得るもの」との表記については削除します。
7	民間収益施設の整備費	要求水準書	P.7 5.事業者の収入	特にコワーキング機能の、什器・備品、厨房機器、内装・設備等費用について民間投資が必須か否かを確認したいです。 また、ホールや図書館の什器・備品等を共用することは可能でしょうか。	公共施設の室として一般的な設えはサービス対価に入っています。コワーキング機能として必要なものは民間投資にて実施し収支計画を行ってください。

No.	議題	資料名	該当箇所 (頁・項目)	民間事業者からの確認内容	回答
8	動線・セキュリティ ライン計画	要求水準書	P.11 第6節	「学校開放利用者は、原則として複合公共施設からの出入りを想定する。」とありますが、動線が錯綜せず管理しやすければ直接学校からの出入りは可能でしょうか。また、小学校と複合施設は内部で往き来できることが条件でしょうか。	前段：上下足の履き替えなどもあるため、学校・地域連携ゾーンへ学校開放利用者用の出入口を設置し、直接出入りすることは可能です。学校開放利用者とそれ以外の利用者をどのように管理していくか提案によります。 後段：内部動線を想定していましたが、効率的なプランとするために一部を外部動線とすることは可とします。ただし、雨に濡れずに移動できる動線としてください。
9	学校開放	要求水準書	P.21 (7)本施設の運営日・運営時間 表13	小学校について、学校開放を行う諸室や校庭の曜日や時間帯についてご教示ください。	学校開放を行う諸室は、要求水準書P37及び資料8によります。開放時間は平日は放課後、土日祝日は藤久保公民館の開館日・開館時間に合わせることを想定しています。
10	維持管理業務の 内容・頻度について	要求水準書	P.112 1.業務の対象範囲	前回の個別対話で、「「要求水準書添付資料24 主な維持管理業務項目詳細一覧」は準拠することとします。」とのご回答がありましたが、点検の内容(対象・頻度等)につきましては、事業者の提案に委ねていただきたく、「要求水準書添付資料24 主な維持管理業務項目詳細一覧」は「準拠」ではなく「参考」とさせていただきたい。	ワックスがけ必要性、対象や清掃範囲など、実際の業務に即していない部分が協議により判明したため、資料24 主な維持管理業務項目詳細一覧を修正します。「準拠」を「参考」とすることについては、提案事業者により過大に業務内容に差が出てしまう恐れがあるため「準拠」のままとします。実際の業務計画にあたっては施設がメンテナンスに配慮した仕上げなどを行うことにより回数などを効率化する協議は行うべきと考えています。
11	清掃業務の対象	要求水準書	P.120 第6節	小学校の定期清掃は必要な範囲で児童が実施すれば足りることから、本事業の業務対象としては不要と考えておりますがいかがでしょうか。	児童が行う日常清掃では実施できない清掃について定期清掃で実施するものです。
12	修繕業務	要求水準書	P.123 第8節	事業期間20年間で修繕費の総額が6,000万円では事業期間中に不足が生じ、事業者のリスクとなります。修繕業務を本事業の業務対象から除外し、貴町にてご対応いただきたい。	官民連携事業として、設計、整備から維持管理、運営に至るまでを一体とすることで、それぞれのノウハウが活かされた使いやすい施設となることを目指していますので、修繕業務を除外することは考えていません。修繕費の想定にあたっては既存の施設において、定期保守や消耗品(空調フィルターなど)の交換を適切に実施したうえで、使用に伴い破損したものの修繕費を目安に設定したものです。
13	利用料金について	要求水準書	P.131 第4節 1. 全館イベントの企画・ 運営業務	年1回以上実施する全館イベントは、利用者から利用料金等の徴収を行わず、市民が無償で参加できるイベントということでしょうか。	イベント参加自体は無償を想定しています。イベント内において有償のイベントを組み合わせることは可能です。
14	CADデータについて	要求水準書 添付資料 資料3.4	-	敷地図、現況図のCADデータを頂けないでしょうか。	整理して提供します。

No.	議題	資料名	該当箇所 (頁・項目)	民間事業者からの確認内容	回答
15	要求水準書の確認	要求水準書 添付資料 資料8	面積下限値	資料8「必要諸室リスト」について、面積の下限値が示されているが、要求水準の性能を満たしていることを前提に縮小しても良いことを検討して欲しい。大きく減らせなくても幅があるだけで全体の計画の効率化が可能となります。	計画の効率化を行うために、下限値とはせずに計画値とし、-5%までの幅を認めます。ただし、要求水準で定める性能は、事業者からの提案の余地を見込んだものであること、施設のフレキシビリティを確保するために各室に余裕は必要であることを十分理解し、コスト削減のみを目的とした計画は行わないでください。
16	樹木配置図について	要求水準書 添付資料 資料32	P.2	樹木配置図のリストにおいて、色分けがされていますが、色分けの凡例をお示しください。	リストは小学校で発注している剪定業務の基礎資料であるため着色されていますが、本事業に直接関係があるものではありません。
17	アスベストについて	要求水準書 添付資料 資料34	-	既存建物のアスベストについて、含有物質毎に数量をお示しください。	アスベストに関する考え方は資料のとおりです。既存建築物については図面の閲覧・貸与も行っていますのでご確認をお願いします。
18	提案書の正本・副本の記載方法	様式集及び 作成要領	Ⅲ. 提出書類の作成要領	提案書の副本について、「入札参加グループ名については参加表明書提出時に与える記号を表記し、企業名については「代表企業」「構成企業A」「構成企業B」「協力企業A」「協力企業B」等の匿名を使用すること」との指定がありますが、正本についても副本と同様に匿名を使用し、企業名対応表を添付する形で作成してよろしいでしょうか。	可とします。
19	提案書について	様式集及び 作成要領	P.50～63	提案書について、ワード以外のアプリケーションで作成することは可能でしょうか。(イラストレーターなど)	文字検索可能なPDFも併せて提出していただければ、可とします。
20	基本協定書における違約金	基本協定書	P.5 第12条 第2項	事業予定者に対して賠償金を請求することができると思いますが、「帰責性を有する事業予定者に対し」とご変更いただけますでしょうか。	ご意見を踏まえ、基本協定書(案)を修正します。
21	基本協定書における違約金	基本協定書	P.5 第12条第2項	事業契約を締結し、又は解除するか否かを問わずとございますが、基本協定書における賠償金については、事業契約締結前までに違約金の発生事由に抵触した場合に課される形としていただけますでしょうか。	基本協定は本事業に係るものですので、事業契約後も適用となります。
22	民間収益施設の契約	定期建物賃 貸借契約書	-	本契約の「借主 ●●●●」には、SPC若しくは民間収益施設運営企業のどちらかが契約相手方として記載される。 また、民間収益施設運営企業が複数存在する場合には、貴町とそれぞれの企業が本契約を締結する。 という契約形態で理解に相違がないか確認したいです。	お見込みのとおりです。

藤久保地域拠点施設整備等事業 入札説明書等に関する個別対話結果

令和4年9月5日

No.	議題	資料名	該当箇所 (頁・項目)	民間事業者からの確認内容	回答
23	付帯事業について	付帯施設の実施に係る基本協定書	P.1 前文 P.6 第13条第2項	付帯事業の実施が落札決定から4～5年後となり、落札時点で付帯施設実施企業に本協定を締結することを求めることが提案の障壁となっている。また、協定での違約金について、6ヶ月としてもらいたい。	前段：付帯施設の実施に係る基本協定書の締結においては、付帯施設実施企業又は事業者とし、ご意見を踏まえ、修正します。 後段：第7条にて、用途変更に関する規定及び第13条第1項にて、町及び付帯施設実施企業(又は事業者)のいずれの責めにも帰さない事由により定期借地権設定契約締結に至らなかった場合は違約金を求めない規定を定めています。提案においては、事業計画等の実現性を十分に検討の上ご提案いただけるものと解しており、原案のとおりとします。
24	既存施設の利用状況について	その他	-	各既存施設について、室名等を記載した利用状況がわかる平面図をいただけないでしょうか。	最新の施設図について提供できるものを公表します。
25	既存杭について	その他	-	敷地内の既存施設解体において、既存杭の残置は可能でしょうか。	設計、整備段階で地質やプランを考慮したうえで、杭の残置については協議することとしますが、入札時においては、条件として杭を含めて撤去するものとします。
26	既存施設について	その他	-	既存施設の解体に必要な図面を頂けないでしょうか。	「閲覧資料 2 既存施設現況図(事業予定地現況図)」をご確認ください。
27	個別対話	-	-	次回の個別対話の時期を11月ではなく9月末にお願いしたい。	11月に行う個別対話の意図及び事業者の希望も踏まえ、10月初旬に個別対話の機会を1回加えることとします。
28	民間収益施設運営業務	-	-	コワーキング機能の民間収益施設運営業務について、PFIの事業契約なのか、別契約(定期建物賃貸借契約)なのか、明確にしてほしい。	検討し、ホームページで公表します。
29	書架について	-	-	現地見学会で確認した現在の図書館の利用状況を踏まえ、書架(幅90cm)一段の収容冊数について、一般書架は40冊程度、児童書架は60冊程度としてよいのか？	可とします。図書館全体の計画を踏まえ、事業者の提案によります。
30	別棟について	-	-	別棟の考え方について確認したい。	要求水準書P34に記載の補助金等に関する要件であり、建築基準法上の別棟で良いと考えているが、現在、国等に確認しているため、回答があり次第公表を行います。