

高浜市役所本庁舎整備事業実施方針に係る質問及び回答

質問No.	頁	大項目※	中項目※	小項目1※	小項目2※	項目	質問内容	回答
1	1	2	(2)	-	-	事業概要	20年間の定期借家で事業を進める場合、20年後の当該施設の活用方法について、お考えがあればお教えてください。(新築をした場合には20年後は建物を簿価で市が買取る、同じく新築をした場合に20年後には建物を解体する費用は貴市が負担する、など)	20年後は本事業を一旦完了させます。解体費用等の負担は事業者が実施します。但し、再契約等の協議を行うことは可能ですが、これを約束するものではありません。
2	1	2	(3)	-	-	事業用地	事業用地の条件に適合する範囲が、解釈によって広く捉えることができますが、事業用地を選定する上で、貴市のご要望があれば、お聞かせください。	事業方針P1・2.(3)事業用地に示すとおりです。その他J-アラート・他の防災用情報通信設備が有効に稼働する用地であることが必要です。
3	1	1				事業の背景及び目的	民間資金を活用した場合、どのようなメリット、効果が図れるとお考えですか？調査根拠等がありましたら公表ください。	市の財政負担の平準化・軽減と20年後の行政需要の変化への柔軟な対応を考えています。調査根拠等は概算事業費の内訳を募集要項等で示します。
4	1	1	-	-	-	事業の背景及び目的	次年度に計画されている高浜小学校の建替え又は改修については、地理的にも市役所に近く、防災拠点としての重要性、緊急性も同程度に高いと考えられることから、一体的な事業スキームとして計画・提案することは可能でしょうか？ ※ これによる市民のメリットが明確な場合	本事業は本庁舎の整備を行うものであり、高浜小学校の建替えまたは改修については検討状況にあることから、一体的な事業スキームとすることは想定しておりません。
5	1	1				事業の背景及び目的	…本事業は、この基本方針に沿って(中略)…保有形態の見直しによる賃借やリース等も視野に入れた事業者のノウハウを最大限活用する新たな事業方式の提案を求めるものである。とありますが、民間事業者からのさまざまな提案(スキーム含む)を期待していると理解してよろしいでしょうか。	お考えのとおりです。
6	1	2	(2)			事業概要	…20年間にわたり果たすことのできる施設とありますが、20年後はどのようにお考えでしょうか。また、定期借家権等により、事業者から賃借するとありますが、賃借以外のスキームでコストを平準化できる事業方式についての提案は可能でしょうか。	20年後は質問No.1を参照ください。賃借以外のスキームでの提案も受け入れます。実施方針に記載の範囲で検討しますが、所有権の移転は想定していません。
7	1	2	(2)			事業概要	定期借家権等により、事業者から賃借とありますが、事業者は自ら業として建物を賃借することから、宅地建物取引業法の資格を有していなければならないとの理解でしょうか。	宅地建物取引業にあたるものではありませんのでその必要はありません。
8	1	2	(3)			事業用地	現庁舎の敷地に建物を建設する場合、土地の使用について定期借地契約を結ぶことを想定していますでしょうか。また、その場合借地料は有償扱いになるのでしょうか。	市役所等公共施設で利用する敷地については無償、事業者の提案による収益機能にかかる敷地は有償と想定しています。
9	2	2	(3)	-	-	事業用地	交通アクセスが良好であることを条件として掲げられておりますが、複数の事業者が同一敷地で提案することが想定されます。この場合、いち早く当該土地所有者との協議を済ませて、応募時点でコンソーシアムを組成した1つの事業者が評価の上で有利になり、柔軟な発想を求める公募型プロポーザルの趣旨に適合しないと考えられます。敷地の選定が重複してしまった場合、事業者選定の評価基準をお教えてください。	事業者が事業用地を提案する場合については、事業者の責任において、本業務を遂行するにあたりその使用が確保されていることを条件とします。そのうえで、審査基準に基づき定性・定量の両面から審査を行うものであり、敷地が重複していることによって評価の基準が異なるものではありません。
10	2	2	(5)	-	-	提案を求める施設等の提案	貴市が求める提案内容がケース①から③まで幅が広く、どのケースを選択するかで、評価が大きく変わる可能性があります。ケース毎の優先順位や評価上の重み付け等について、貴市のお考えがあればお教えてください。(RC造・鉄骨造など構造の種類による評価の高低、用意する市役所の場所による採点方法、賃料水準の高低による採点方法、20年後の残された建物の処理方法による評価の考え方など)	同一の審査基準に基づき審査することを想定しています。その詳細については募集要項等公表時にお示しします。
11	2	2	(5)	-	-	提案を求める施設等の提案	ケース①または②の場合、既存の現市庁舎の今後の活用はどのようにお考えでしょうか。解体、売却や月極駐車場等の活用案があれば、お教えてください。	解体、整地(整地に必要な土の搬入含む)、仮囲いまでを事業者を実施して頂きます。その後の活用は市で検討中です。
12	2	2	(5)	1		20年間の賃貸について	・市が合併や破綻した場合の、貸主に対する賃料の確保や保証が可能か。この様なリスクへの対応が契約書に記載できるか。市の所有物に対して、担保権等が設定が可能か。	市が合併や破綻した場合の賃料については、契約書で協議のうえ定めることは可能です。抵当権等の担保設定は行いません。
13	2	2	(4)	①		提案を求める施設機能	1名当たりの執務面積はどの程度お考えですか。ご教示願います。また、施設総面積の算出根拠も合わせてお願いいたします。	必要執務面積の概要を募集要項等で示します。総面積については事業者からの共用部分等の提案により決まるものと考えます。
14	2	2	(4)	②		会議室、委員会室の集会・研修機能	本項での「集会・研修」の利用イメージは、資料2-(1)によれば、地域活動拠点としての市民利用を想定されていますが、「2-(4)-③:他の公共施設との複合化」で想定する集会施設等との区分けについてご教示ください。	例えば他の公共施設と複合化した時に、集会・研修機能は多目的ゾーンの集会・研修機能と共用化すること等を想定しています。
15	2	2	(4)	③		他の公共施設の複合化・合築事業者提案	「本事業者提案は『高浜市公共施設あり方計画(案)』を参照の上で提案すること」との記載ですが、「あり方計画等が想定する範囲内で事業者提案が許される」との趣旨でしょうか。或いは、「あり方計画等の趣旨を尊重し、一部それを超える様な事業者提案」も差支えないとの趣旨でしょうか。	両方の趣旨で事業者の創意工夫を受け入れますが、市が想定している他の公共施設との複合化・合築は募集要項等でお示しします。
16	2	2	(5)	①	②	既存民間施設の活用、事業者にて用地を確保して施設を新築	用地確保の方法としては、購入、賃借等、事業者の提案に委ねられるとの理解でよろしいでしょうか。	お考えのとおりです。

高浜市役所本庁舎整備事業実施方針に係る質問及び回答

質問No.	頁	大項目※	中項目※	小項目1※	小項目2※	項目	質問内容	回答
17	2	2	(5)	③		現庁舎敷地を使用して、施設を新築	現庁舎敷地を利用する場合には「既存施設を一旦取り壊した上で新築する」ことは可能でしょうか。或いは「(既存施設を運用しつつ)施設を新築の後に、既存施設を取り壊す」必要がございますか。	(既存施設を運用しつつ)施設を新築の後に、既存施設を取り壊してください。
18	2	2	(5)	—	—	提案を求める施設等の条件	市内の既存オフィスビルあるいは商業施設(新耐震基準物件、空室ビル等)を市役所要求水準にまで所有者にリノベーションしてもらい、市が20年間借り上げる手法は考えられるでしょうか?その場合、業務効率等への配慮が要求水準を満足すれば、複数の建物に分散入居することも可能でしょうか?	既存オフィスビルあるいは商業施設を借り上げる手法の提案は受け入れています。庁舎機能としては、なるべく一体的に利用できるのが望ましいと考えています。
19	2	2	(4)	③	—	他の公共施設の複合化・合築【事業者提案による】	他の公共施設の複合化・合築の場合、既存公共施設用地の売却(民間事業者による事業開発等)を前提とした上で、土地売却益を工事費の一部に充当するなどの工夫を含めた全体の事業計画を考えることは可能でしょうか?	他の公共施設の複合化・合築の場合、既存公共施設用地の活用については別途市で検討しますので、土地売却益を工事費の一部に充当する等の提案を求めることは想定しておりません。
20	2	2	(4)	—	—	提案を求める施設機能	将来人口予測に基づく市職員数及び議員数の推移予測(増加)を開示していただくことは可能でしょうか?	将来の職員数、議員数は推定しておりません。
21	2	2	(3)		5	自然災害の危険が比較的小さいこと	南海トラフ地震の県被害想定が発表されていますが、どこまでの想定をすればよいでしょうか。現庁舎敷地利用した場合の制限等あるのでしょうか。	防災機能の要求水準を募集要項等で示します。
22	2	2	(4)	③		他の公共施設の複合化・合築	公共施設の複合化・合築の提案について、複合化・合築された公共施設の使用料はどのような設定になるのでしょうか。算出基準をご教授願います。	複合化・合築する公共施設により異なるため、市と協議のうえ設定することになります。
23	2	2	(4)	④		収益機能の複合化・合築	現市庁舎敷地内に分棟形式で収益施設を提案することも可能でしょうか。	可能です。
24	2	2	(4)	④		収益機能の複合化・合築	庁舎内に収益施設を提案する場合、行政財産使用料の算出基準をご教授願います。	課税標準額の4%を想定しています。
25	2	2	(4)	④		収益機能の複合化・合築	来庁舎や職員の利便性を高めるために、コンビニやカフェ等の店舗を提案してもよろしいでしょうか。また、現庁舎の敷地に建物を建設して収益施設を提案する場合、敷地内に収益施設の看板を掲げることは可能でしょうか。	店舗等の提案は可能です。また、看板の設置も市と協議のうえ可能です。
26	2	2	(5)	①		既存民間施設の活用	階数等制限はないとの理解でよろしいでしょうか。	周辺環境への配慮及び法令等に適合していればお考えのとおりです。
27	2	2	(5)	③		現市庁舎敷地を使用して、施設を新築	現市庁舎敷地についての、詳細資料提供していただけますでしょうか。また、既設庁舎などの解体に関して、埋設物や杭等があった場合は支障なければ残置することでのよいのでしょうか。	提案していただきます敷地調査につきましては、事業者にてお願いします。現市庁舎は基礎杭はありませんが、埋設物等は事業者にて撤去をお願いします。
28	2	2	(5)			提案を求める施設等の条件	現市庁舎敷地を使用して、施設を新築し民間が所有する場合、固定資産税等は減免していただく事は可能でしょうか。	税条例の規定により減免できる場合があります。収益機能は市との協議によります。
29	3	2	(5)	①		事業費	耐震改修等を行った場合を用いて事業費を想定されていますが、トータルコスト3,093百万円の中に金利は含まれているでしょうか。	耐震改修等を実施する場合のトータルコスト概算額には、市が起債等する場合の金利は含んでおりません。
30	3	2	(5)	①		事業費	維持管理・運営費の内訳(例えば保守点検、清掃、修繕、大規模改修など)をご教示願います。	別紙業務委託一覧を想定しています。
31	3	2	(5)	①		事業費	「運営」とは、具体的にどのような業務を示すのでしょうか。	多目的活用ゾーンの運営等を想定しています。詳細は募集要項等で示します。
32	3	2	(5)			庁舎改修案について	・現庁舎への減築し増築での合体した場合の試算をしているか。 ・耐震費用の試算は直近のコストが反映されているか。	現市庁舎改修案の試算はそのままの建物の耐震改修等を実施した場合のコストです。また、直近のコストを反映させています。
33	3	2	(5)	2		運営の内容について	・全てを備えた上で賃貸し、維持管理、運営とあるが、ランニング費用がすべて事業者負担となるのか(設備の故障や修理・消耗品の交換補充、清掃等) ・賃貸開始後に、大きな改修等が必要となった場合の費用はどちらが負うのか。 ・電気、清掃、警備、設備メンテナンス等のランニング費用が貸主の負担となる場合の参考として、現在の費用と運営状況を教えて欲しい。 ・宿直の運営方法はどうか。	ランニング費用はすべて事業者負担を想定しています。大きな改修等が必要となった場合も事業者負担を想定しています。現在の費用と運営状況は募集要項等で示します。契約に含める業務は質問No.30を参照ください。
34	3	2	(5)	①		事業費	記載の想定事業費は税込価格でしょうか。	税込価格です。
35	3	2	(5)	①		事業費	事業方式にも関連しますが、建て替え資金は行政調達、あるいは民間調達のどちらを想定されておりますでしょうか。	民間調達です。

高浜市役所本庁舎整備事業実施方針に係る質問及び回答

質問No.	頁	大項目※	中項目※	小項目1※	小項目2※	項目	質問内容	回答
36	3	2	(5)	②	—	庁舎	「事務室・窓口・議会等の実質有効活用床面積max3,500㎡」の「実質有効活用」の意味が不明確です。この3,500㎡にロビー・廊下・トイレ等の共用部門は入っているのでしょうか？ 3,500㎡÷183人=19.1㎡/人？	諸室の床面積を含めて募集要項等で示します。
37	3	2	(5)	①	—	事業費	「2,748百万円を20年間の上限事業費と想定」の意味が不明確です。維持管理・運営費(光熱水道費・防犯・補修費等?)1,026百万円を引くと、家賃相当額は20年間で1,722百万円となります。 すなわち 1,722百万円÷20年=86.1百万円/年 86.1百万円÷12月=717.5万円/月 717.5万円/月÷3,500㎡(=1,058.75坪)=6,777円/坪・月 が賃料となるという理解でよろしいでしょうか？	募集要項に記載の範囲で上限額が変動する可能性があります。ご理解のとおりです。ただし、維持管理・運営費の一部を含めて平準化して支払うことを想定しています。なお、駐車場の賃料もこれに含まれます。
38	3	2	(5)	①	—	事業費	現地説明会でお聞きしたJ-アラートほかの防災用情報通信設備のアンテナ設置高さは何m以上でしょうか？	標高25m位置に設置することを想定していますが、高い建物など周辺状況により電波の送受信状況が変わりますので、事業者特定後に電波状況を調査して設置高さを決定することになります。なお、調査・設計費用を含め設置高さ変更等による費用の変更があっても事業費の上限は変わりません。
39	3	2	(5)	①		事業費	複合化・合築等の提案によっては、市が負担する費用が変わる可能性があるとの理解でよろしいでしょうか。また、新築した場合事業者が莫大な費用を投下し、20年間で回収することになるため、現予算では庁舎としての機能を満足できない施設になる可能性があるため、予算の見直しをお願いします。	その他の公共施設の複合化・合築等の費用負担は、市との協議によります。本事業では市庁舎としてのステータスは求めず、新たな市庁舎の提案を受け入れます。よって、新築した場合の予算の見直しはありません。
40	3	2	(5)	①		事業費	消費税及び地方消費税の額については、契約時点での税金と税率等の変更があった場合は改定されるとの理解でよろしいでしょうか。	お考えのとおりです。
41	3	2	(5)	②		庁舎	新規での備品、家具などはないものとし、全て既存の備品、家具の移設品と考えてよろしいでしょうか。	募集要項等で示します。
42	3	2	(5)	②		庁舎	事務室、窓口、議会等の実質有効活用床面積3,500㎡を最大床面積とする。とりますが、収益施設の床面積は含まないとの理解でよろしいでしょうか。また、3,500㎡の中には、議場、集会、会議室、情報コーナー、ロビーも含まれるのでしょうか。	収益施設の床面積は含みません。また、議場、集会、会議室、情報コーナー、ロビーは含みます。
43	4	2	(7)	②	—	維持管理・運営業務	20年間の施設提供期間中の維持管理・運営業務は、特別な事由を除いて、20年間継続して業務を発注していただくと考えて宜しいでしょうか。	お考えのとおりです。
44	4	2	(5)	3		公用車駐車場について	・計8台分の車庫を設置とあるが、設備としての基準があるか、設置場所の決まりがあるかどうか。	募集要項等で示します。
45	4	2	(5)	4	(ア)	自家発電機について	稼働時間以外での基準(出力等)があるかどうか。発電機のメンテナンスや給油費用の負担はどちらが負うのか。	発電機の基準は募集要項等で示します。発電機のメンテナンスや給油費用の負担は事業者の負担となります。
46	4	2	(5)	③		駐車場・駐輪場	駐車スペース1台辺りの最少寸法をご教示願います。また、車庫の必要な市長車、議長車、トラック等の寸法提示をお願いします。	募集要項等で示します。
47	4	2	(5)	④	(ア)	防災性能	J-アラートについては、市又は事業者が行い、協議により決定とありますが、いつ頃協議するのでしょうか。	事業者の特定時から契約までの間に協議します。
48	4	2	(7)	②		維持管理・運営業務	運営業務とは具体的に何をするのでしょうか。また、運営業務を実施するにあたり利用者からの利用料収入は見込めるのでしょうか。	質問No.19、No.31を参照ください。
49	5	2	(8)			事業スケジュール	設計・整備期間終了から新庁舎供用開始までの約3ヶ月間は、引越し及び既存のシステム移転にかかる期間と考えて宜しいでしょうか。	お考えのとおりです。
50	5	3	(2)	—	—	選定審査等	本庁舎の移転先の決定は、市議会での重要な議決事項だと考えられますが、審査委員会による審査結果を以ってして、事業者の提案する敷地あるいは既存民間施設への移転を承認して頂いたと解して宜しいでしょうか。また、優先交渉権者決定後、移転先の議会承認が下りない場合の違約条件等のお考えがあれば、お教えてください。	急な政策の変更等、市側の事情によって事業契約締結に至らなかった場合は、優先交渉権者決定後に本事業に関して事業者が要した合理的な費用を市が負担することになります。
51	5	3	(2) (3)			選定審査、事業者の選定	選定方式についてはどのように考えられていますか。コスト評価、提案評価の割合など含めてご教示ください。	募集要項等で示します。

高浜市役所本庁舎整備事業実施方針に係る質問及び回答

質問No.	頁	大項目※	中項目※	小項目1※	小項目2※	項目	質問内容	回答
52	5	2	(8)			事業スケジュール	整備期間終了から新庁舎供用開始まで約3ヶ月強ありますが、この期間は何を意味するのでしょうか。	質問No.49を参照ください。
53	6	3	(5)	-	-	応募者の構成及び資格等	コンソーシアムの代表企業がSPCの経営のみを行い、SPCから設計、建設、維持管理等を請け負わないこととすることは可能でしょうか？ この場合の代表企業に関する参加資格要件(P.8、②)はどのようになりますでしょうか？ ※ このスキームはPFI法では認められていませんが、今回の公募では可能と思われます。 ※ これによる市民のメリットが明確な場合	コンソーシアムの代表企業がSPCの経営のみを行うことも可能です。なお、P.8「3.(6)②設計・建設・維持管理の資格要件」については、応募企業、応募グループ構成員及び協力企業のうち、設計、建設及び維持管理の各業務に当たる者が満たすべき要件についてお示ししたものであり、コンソーシアムの代表企業に関する参加資格要件ではありません。
54	6	3	(4)			スケジュール	平成26年11月提案書提出後のヒアリング等の予定はないものと考えてよいのでしょうか。	募集要項等で示します。
55	6	3	(4)			スケジュール	契約から着工までの間に極めて稀なインフレにより、事業を断念せざる得なかった場合、どのような措置をお考えかご教示願います。	リスク分担表に記載のとおりです。
56	8	3	(6)	②	(イ)	建設企業の参加資格要件	資格要件の内、「平成26・27年度高浜市競争・・・建築一式工事の総合評点が1000点以上」については、「直近の経営規模等評価結果報告書における総合評定値(P点)が1000点以上」と同じ解釈でよろしいでしょうか。	既登録事項に変更がある場合は、変更の登録を行ってください。
57	10	4	(1)			契約形態	民間事業者が所有する建物の利用後(契約終了後)、20年後以降の庁舎機能の維持について、どのようにお考えでしょうか。 (別棟での新築庁舎への移転、あるいは既存の継続利用を前提とする延長契約の締結など)	質問No.1を参照ください。
58	10	4	(1)			事業者との契約及びリスク分担	・・・以下に示すリスク分担が実現されることを前提として、応募事業者から別途提案を受けることを可能とする。とありますが、提案するスキームによってリスク分担も変更するとの理解でよろしいでしょうか。	市と事業者とのリスク分担は、原則としてリスク分担表のとおりとしますが、事業者が提案したスキームによってそれを変更する必要が発生した場合は、優先交渉権者決定後の市と事業者との協議により、基本協定及び関連諸契約において明確化することを想定しています。
59	11	4	(2)	-	-	リスク分担表 利用者トラブルリスク	利用者からの苦言対処は、事業者側の負担となっておりますが、貴市への来庁者からの苦言対処の負担者は、貴市の誤りではございませんでしょうか。	市が行う行政サービスに対する苦言への対処は市の業務としますが、事業者が行う業務範囲に起因する苦言対処については事業者の負担とします。
60	11	4	表			リスク分担表について	・利用者トラブルリスク、住民対応リスクが何を指すのか。具体例があれば提示を。 ・建物、設備以外のリスクは借主ではないのか。 ・不可抗力リスクは建物、設備に対してだけのものか。	本事業の遂行に伴い事業者が実施する業務に起因するリスクは事業者の負担とすることを前提としています。なお、例えば利用者トラブルリスクであれば、事業者が提供する庁舎の不具合等について利用者からクレームがあった場合の対応は事業者の負担となります。
61	11					リスク分担表 税制度リスク	「消費税の変更に関するもの」は、負担者は「市」との理解でよろしいでしょうか。	原則として市の負担としますが、事業者の責めにより事業遅延が発生した場合等については協議を行うこともあります。
62	11					リスク分担表 住民対応リスク	事業者がリスク負担する項目として「上記以外のもの」との記載ですが、事業者は本事業の諸契約に従って業務を行うことから、本項目は実際には「事業者が実施する業務に起因するもの」との理解でよろしいでしょうか。	お考えのとおりです。なお、詳細については募集要項等公表時にお示します。
63	11					リスク分担表 第三者賠償リスク	市より承認を頂いた事業者提案の建築計画において、近隣住民からのクレーム(電波障害や日影などに関連する補償)が生じた場合の対応は、行政側の対応でよろしいでしょうか。	建築業務は近隣住民への対応等も含めて事業者の責任において行うこととします。
64						設備について	・通信用のパラボラアンテナの設置基準を教えてください。方角、寸法、設置の高さ、重量等	質問No.38を参照ください。
65	14	資料1				収益機能について	・事業者の提案とされる、収益機能、その他の公共施設は賃貸区画となるのかどうか。 ・発生した収益の帰属先はどちらか。	・賃借区画を想定しています。また、収益機能は事業者の直営も想定されます。 ・収益機能の収益は事業者、その他の公共施設は市と協議となります。
66	15	資料2	(1)			セキュリティについて	・セキュリティラインはシャッターで区切らないといけないのか。 ・シャッターの基準はあるか ・館内の警備やセキュリティ(ライン)の基準はあるか。	人の出入りができない仕様を想定しています。なお、閉庁時間は市庁舎側からの職員等は出られますが、共用部側から一般の人は入れない仕様とします。
67	15	2	(1)			庁舎の利用イメージ	本項での「集会・研修」の利用イメージは、資料2-(1)によれば、地域活動拠点としての市民利用を想定されていますが、「2-(4)-③:他の公共施設との複合化」で想定する集会施設等との区分けについてご教示ください。	質問No.14を参照ください。