

「公募型企画競争説明書」に関する質問回答書(第2回目)

No	ページ	該当箇所						タイトル	質問	回答
		1.	1.1.	1.1.1	(1)	(ア)	(a)			
1	2	2	1	6	1	ウ	h	生活利便サービス業務	「生活利便サービス」とは、附帯事業とは別のもので、利用料金を伴わない提供サービスであると理解してよろしいでしょうか。	貴見のとおりです。
2	6	2	3					土地に関する事項	記載されている本事業用地に関わる平成27年度の固都税額は、何らかの特例措置などによる軽減等を受けた金額でしょうか。	軽減は受けていません。なお、記載している平成27年度の固都税額は、センターが都市再生機構(UR)から本事業用地の引渡しを受けた時点の関係で、9ヶ月分相当(4月～12月)であるためご注意ください。
3	8	2	5		1	ア		家賃	職員宿舍退去時のクリーニング費用は、入居者から実費相当額を収受してよろしいでしょうか。	不可とします。
4	10	2	5		4			保育所運営収入	「延長保育」「一時預かり」「夜間保育」を実施した場合は、保育所運営業者の設定単価による利用料を、利用者から徴収するものという理解でよろしいでしょうか。	徴収も可とします。 「早朝・延長保育」は30分400円以下、「夜間保育」は1回4,000円以下、「一時預かり保育」は1回2,000円以下で提案してください。

「添付資料1 様式集」に関する質問回答書(第2回目)

No	ページ	該当箇所				タイトル	質問	回答	
		様式番号	様式名	1	(1)				ア
1	2			1	4	イ	6設計図書の纏め方	提案書(第1-1号様式～第5-1)はパイプ式ファイル1冊に取り纏めるとありますが、設計図書の纏め方についての記載がありません。ご指示頂きたくお願いいたします。	様式集1(4)イ(ウ)を参照してください。
2	3			1	4	イ	(エ)CDRに収容する提案書	設計図書以外の提案書について、Microsoft PowerPoint2010で対応可能なバージョン、もしくはAdobe Acrobat Reader7.0 でテキスト類のコピーアンドペーストが可能なPDFデータでも宜しいでしょうか。	PDFデータの提出も認めますが、その場合においてもMicrosoft Wordを提出してください。
3	17	11	提出し必要書類一覧		2	イ	第2-9～12号様式 運營業務の件	要求水準書には運營業務として、「職員宿舍の賃貸」「ヘルプデスク」「職員宿舍及び・・・のクリーニング」「研修生宿舍の・・・利用案内・リネンサービス業務」「保育所運営」「駐車場運営」「防犯防災管理」「生活利便サービス」の計8種類が記載されていますが、一方で、運營業務の提案書様式は9～12号の4つしかなく、提案書のフォームについても「9賃貸業務」「10保育所運營業務」「11生活利便サービス業務」「12危機管理業務」の4枚しかありません。運營業務については、提案書様式にある当該4種類の業務のみに関わる提案を求められているものと理解してよろしいでしょうか。	運營業務については、提案書様式にある当該4種類の業務に関わる提案を求めています。なお、それ以上のご提案に関しては提案者の任意となりますが、積極的なご提案を期待しております。
4	17	11	提出し必要書類一覧		2	イ	第2-9～12号様式 運營業務の件	提案書フォームにある「12危機管理業務」は、要求水準書に記載されている「防犯防災管理業務」のことを指している理解してよろしいでしょうか。	基本的には貴見のとおりです。危機管理という観点のもとに、積極的な提案を期待しております。
5	21	14-2	概算見積金額内訳書				研修生宿舍賃借料	研修生宿舍賃借料には消費税及び地方消費税が課税されると想定されていますでしょうか。	現時点では、貴見のとおりと考えており、課税の前提で提案をお願いします。なお、今後、税務当局との調整次第によっては、協議をさせていただきます。
6		6-2	建築概要表-2				職員宿舍住戸基本性能概要	床遮音性能・界壁遮音性能値の記載を求められておりますが、具体的な要求性能がございましたらご教示ください。	要求水準書2.2.9.(1).(イ)住居計画を参照の上、各性能数値を提案してください。
7		15-2	見積金額内訳書				保育所運営委託費について	保育所運営委託費は利用者の人数で変動しますが、利用者数別の運営委託費はどこに(どのように)記載すれば良いでしょうか。	保育所運営委託費については、要求水準書「4.5.保育所運營業務」を行うため、保育人数70人を前提に必要な経費等を見込んだ上で記載してください。 なお、保育人数に応じて保育所運営委託費が変動する提案を行う場合には、様式集「第2-10号様式」に記載してください。ただし、いずれの保育人数であっても見積書に記載の70人を前提とした保育所運営委託費を上回る提案は不可とします。
8		15-2	見積金額内訳書				保育所運営委託費について	保育所運営委託費が利用者の人数で変動するのに対し、当該見積金額内訳書の委託費記載欄は一つしかありませんが、利用者数が何名の場合の委託費を記載すれば良いでしょうか。	No7を参照してください。

「添付資料1 様式集」に関する質問回答書(第2回目)

No	ページ	該当箇所					タイトル	質問	回答
		様式番号	様式名	1	(1)	ア			
9		15-2	見積金額内訳書				保育所運営委託費について	保育所運営委託費に関わる見積額は想定利用者数によって変動するので、(公正な競争のために、)見積額算出根拠となる利用者数は70名の条件とするという理解でよろしいでしょうか。	No7を参照してください。

「添付資料2 企画競争提案基準、評価基準書」に関する質問回答書(第2回目)

No	ページ	該当箇所				タイトル	質問	回答
		1.	1.1.	1.1.1	別表/評価項目			
1	4	3	2	4		総合評価点の算定	「それぞれの見積金額で除した値」の、「それぞれ」とはなにを指すのでしょうか。	「それぞれ」は削除します。

「添付資料3 要求水準書」に関する質問回答書(第2回目)

No	ページ	該当箇所						タイトル	質問	回答
		1.	1.1.	1.1.1	(1)	(ア)	(a)			
1	17	2	2	9	2	ア	a	宿泊滞在期間について	1週間程度の宿泊に必要な最低限の環境とありますが、研修生の宿泊は、最長で1週間程度であると理解してよろしいでしょうか。	最長では3ヶ月程度の場合もありますが、居室計画としては1週間程度の宿泊に必要な最低限の環境をご提案ください。
2	17	2	2	9	2			研修生宿舎	研修生宿舎は年間どのくらい稼働する見込みでしょうか。既存の施設があれば、そちらの稼働率をご教示お願いします。	前段については、1日平均約8名の利用の見込みです。後段については、既存の施設は研修生以外の入居者もいるため、正確な数字をご提示できませんが、時期によって稼働率に増減はあります。
3	18	2	2	9	2	キ		男女別の便所設置に関する男女比率	男女別の便所の設置をするにあたり、研修生宿泊室利用者の想定男女比をご教示お願いします。	同じ比率でご検討ください。

「添付資料4-1 基本協定書(案)」に関する質問回答書(第2回目)

No	ページ	該当箇所			タイトル	質問	回答
		条	項	号			
1	4	10			違約金	「～事業契約締結後に発生した場合においては、事業契約第10条の規定に従う」とありますが、事業契約第10条は資金調達の規定です。事業契約第55条及び第56条の規定が適用されるとの理解でよろしいでしょうか。	貴見のとおりです。「事業契約第10条の規定」とあるのは、「事業契約第55条及び第56条の規定」の誤りですので訂正します。
2	4	12	1	2	秘密情報の事前開	事業契約第69条第1項第1号では、「法令等の趣旨に反しない範囲で」との文言が入っておりますが、基本協定書も同じ趣旨との理解でよろしいでしょうか。	事業契約第69条第1項第3号の「法令等の趣旨に反しない範囲で」を指していると思われませんが、貴見のとおりです。

「添付資料4-2 事業契約書(案)」に関する質問回答書(第2回目)

No	ページ	該当箇所			タイトル	質問	回答
		条	項	号			
1	4	2	4	サ	完成時提出書類	「工事完工日」の定義により、完工確認書は本事業施設1、本事業施設2につき、それぞれ発行される規定になっておりますが、本事業施設1を仮使用認定とする場合、別紙5の完工時提出書類のうち検査済証等を提出できないことになり、完工確認書の発行要件を満たさないこととなります。この点は柔軟にご対応頂けるかの理解でよろしいでしょうか？	貴見のとおりです。
2	5	2	4	へ	不可抗力	不可抗力には火災が含まれることを確認お願いします。	火災には種々の原因があるため無条件で不可抗力に該当するものではなく、事業契約に定める不可抗力の定義に該当する場合に限り、不可抗力に含まれます。
3	13	32	1		建設期間の変更の場合の費用負担	事業者の責めによらない事由により、建設期間が延長された場合、センターの費用負担部分の支払方法について、ご教示をお願いします。	一括払いを想定しております。
4	21	54	1		契約期間	事業者の責めによらない事由により、建設期間が延長された場合、維持管理運営期間が延長され、契約期間も当該延長期間分を延長されるのでしょうか？	事業者の責めによらない事由により、建設期間が延長された場合でも、維持管理運営期間や契約期間は延長することは想定しておりません。
5	26	62	1		本契約終了による本事業施設の所有権の移転等	「本契約終了時点における時価のいずれか低い価格を所有権の対価として、事業者に対して、支払った上で、当該本事業施設の所有権をすべて取得するものとする。」ということからすれば、一括払いが前提であるかの理解でよろしいでしょうか？	一括払いを基本と考えていますが、分割払いの可能性を否定するものではありません。第62条第1項記載のとおりです。
6	26	62	1		本契約終了による本事業施設の所有権の移転等	「本契約終了時点における残存価格又は双方が合意する不動産鑑定士による本契約終了時点における時価のいずれか低い価格」については、別途消費税をご負担頂く必要があることについてご確認をお願いします。	第56条第2項において残存価格及び時価はいずれも消費税を含んだ金額をいう旨を定義しています。
7	26	62	1		本契約終了による本事業施設の所有権の移転等	「本契約終了時点における残存価格」は修繕等による資本的支出も含めた残存価格であることをご確認をお願いします。	貴見のとおりです。
8	28	66	3		法令等の変更による事業契約の解除	本条項によりセンターが事業契約を解除した場合は、第59条が適用されますが、事業者が解除した場合も同様の理解でよろしいでしょうか。	貴見のとおりです。規定を修正し明確にいたします。
9	28	67	3		不可抗力により事業契約の解除	本条項によりセンターが事業契約を解除した場合は、第60条が適用されますが、事業者が解除した場合も同様の理解でよろしいでしょうか。	貴見のとおりです。規定を修正し明確にいたします。

「添付資料4-2 事業契約書(案)」に関する質問回答書(第2回目)

No	ページ	該当箇所			タイトル	質問	回答
		条	項	号			
10	28	67	4		不可抗力	不可抗力により事業者が生じた合理的な増加費用及び損害の負担については、別紙7によるものと記載されている一方、第59条第3項では「各本事業施設の設計・建設業務に係る費用を維持管理・運営期間で均等償却した本契約解除時点における残存価格又は双方が合意する不動産鑑定士による本契約解除時点における時価のいずれか低い価額を当該本事業施設の取得代金として支払った上で、当該本事業施設の所有権をすべて取得する」となっております。不可抗力により本事業施設が滅失した場合、第59条に基づく取得代金は0円となる代わりに、事業者が生じた損害・増加費用は第67条第4項及び別紙7に基づき、センターと事業者の負担割合により補償されるとの理解でよろしいでしょうか？	不可抗力により本事業施設が滅失した場合の第59条に基づく取得代金が0円となる点については、貴見のとおりです。不可抗力により生じた増加費用及び損害は、第67条第4項に記載のとおり、合理的なものに限り、別紙7の負担割合による補償の対象となります。
11	31	75	9		裁判管轄	「合意管轄裁判所」とあるのは、「専属的合意管轄裁判所」との理解でよろしいでしょうか。	貴見のとおりです。「専属管轄裁判所」とあるのは「専属的合意管轄裁判所」を指します。文言を修正します。



「添付資料4-3 建物譲渡特約付借地権設定契約書(案)」に関する質問回答書(第2回目)

No	ページ	該当箇所			タイトル	質問	回答
		条	項	号			
1	4	12	4		譲渡対価	残存価格とは、事業者の資産台帳に記載されている金額という理解でよろしいでしょうか。	資産台帳において適正な減価償却がなされていることを前提とした場合、貴見のとおりです。
2	4	14	3		解除	「前項に基づき本契約が解除されたときは」とありますが、第1項の誤りではないでしょうか。	貴見のとおりです。第14条第3項の規定を訂正いたします。
3	4	16			遅延損害金	事業契約には遅延損害金の規定がありませんが、基本的に本条と同じ利率が適用されるとの理解でよろしいでしょうか。	商事利率の適用を想定しており、これを事業契約書(案)、建物譲渡特約付借地権設定契約書(案)、いずれにも追記する予定です。
4	4	18			裁判管轄	「合意管轄裁判所」とあるのは、「専属的合意管轄裁判所」との理解でよろしいでしょうか。	貴見のとおりです。「専属管轄裁判所」とあるのは「専属的合意管轄裁判所」を指します。文言を修正します。