

様式3-1 佐原駅周辺地区複合公共施設整備・管理運営事業
「入札公告」に対する質問及び回答(2回目)

No	ページ	該当箇所					タイトル	質疑	回答
		1	(1)	ア	(ア)	a)			
1	1	1	(4)	ア			事業目的 本施設整備後、機能が重複すると思われる佐原中央公民館、佐原文化会館、佐原中央図書館及び駐車場は閉鎖されるのでしょうか。駐車場が閉鎖されない場合、本施設の駐車場利用収入へ影響がありますので、利活用の計画をお示し下さい。	佐原中央公民館、佐原中央図書館は本施設整備に伴い、現施設は閉館となりますが、佐原文化会館及び同敷地にある香取市民体育館は引き続き開館されます。そのため駐車場もそのまま利用することとなります。	
2	3	2	(5)				兼務の禁止 構成員として市内事業者が参画したグループ以外の入札参加グループが落札した場合には、構成員であった市内事業者は、競争の公平性から落札したグループから受注できないとの理解でよろしいでしょうか。	落札しなかったグループの構成企業が、落札したグループの協力企業として参加することを禁止はしていません。	
3	4	3	(3)	ウ			構成企業に必要な資格 複合公共施設(公民館機能、子育て支援施設、図書館のいずれかを含む。)と記載がありますが、建物規模が5,000㎡以上でコミュニティースペース、多目的ルーム、集会室等が含まれている施設の実績でよいでしょうか。ご指示ください。	ご理解のとおりです。	
4	4	3	(3)				構成企業に必要な資格 佐原駅周辺地区複合公共施設整備・管理運営事業について、同一の業務(例えば、施工業務)を複数の企業(基本契約第6条に基づき当該業務を分担すると定められている構成企業)で行う場合、当該業務が貴市との合意に至った要求水準を満たすものである限り、業務実施の方法(例えば施工業務を建築工事と設備工事のように工事範囲を分けて企業ごとに分担する、もしくは一緒になって行うなど)については企業グループの裁量に任せると理解してよろしいでしょうか。ご指示下さい。	ご理解のとおりです。	
5	別紙						入札参加者の構成等の考え方 「入札公告」に対する質問及び回答(第一回)から請負契約は代表企業が1社で締結するものと考えますが、No.65の回答における共同企業体ではなく担当工事範囲を施工するとした場合には代表企業の下請けとして請け負う範囲との理解でよろしいでしょうか。また、その範囲は提案時点で明確に提示し、建設業法上で問題ない下請けとしての範囲であることが前提であるとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。	
6	別紙						入札参加者の構成等の考え方 請負契約を代表企業が1社で締結するとのことですが、構成員として複数社が参加した場合には、その構成員に代表企業が総額の40%や50%といった金額を下請け発注する場合には一括請負等の隠す法令違反には当たらないと貴市で認めるのでしょうか。構成員への下請け発注範囲について貴市として法令に適合している範囲と考えるものがあればご指示ください。	国土交通省の「一括下請負禁止の明確化について(H28.10.14通知)」を参照下さい。	

様式3-2 佐原駅周辺地区複合公共施設整備・管理運営事業
「要求水準書 本編」に対する質問及び回答(2回目)

No	ページ	該当箇所							タイトル	質疑	回答
		章	1	(1)	1)	①	ア	a			
1	2	1	1	(5)	3)				事業者の収入	年間利用料収入見込基準額年間一律2,000万円の条件設定の妥当性が不明なため、事業性の判断を行うに当たり、佐原中央公民館の直近2年分の利用収入と各居室の利用状況実績をご教示願います。	参考として資料8に「稼働率と各諸室の使用料」を追加します。また、直近2年分の使用料収入は次のとおりです。 ・H29年度 2,340,725円 ・H30年度 2,368,955円 なお、年間利用料収入見込基準額は、公民館機能以外の駐車場、子育て支援施設、市民ラウンジの使用料見込みも含め算出しております。
2	2	1	1	(5)	3)				事業者の収入	「年間一律2,000万円(税抜)」の算出根拠(機能別の内訳等)は開示できないという質疑回答でしたが、具体的な根拠も示されないまま、市側から一方的に2,000万円の収入義務を背負わされることは、事業者側にとって大きなリスクであると考えます。具体的な算出根拠を把握した上で、それが実現可能であることが納得できてからでないと15年間運営が続く本事業に参画することができない事業者ばかりだと思いますので、開示して頂けますよう、お願い致します。	年間利用料収入見込基準額は、各有料施設使用料目安を基に現施設の稼働率、年間減免目安及び近隣の類似施設を参考に算出しております。各施設の稼働率等については、資料8の追加資料「稼働率と各諸室の使用料」を参照下さい。 なお、年間利用料収入見込基準額は、公民館機能以外の駐車場、子育て支援施設、市民ラウンジの使用料見込みも含め算出しており、その内訳は下記のとおり想定しています。 ・公民館機能 5,700,000円 ・駐車場 10,200,000円 ・子育て支援施設 3,500,000円 ・市民ラウンジ 600,000円
3	2	1	1	(5)	3)				事業者の収入	年間利用料収入見込基準額算出の参考とした施設はございますでしょうか。	年間利用料収入見込基準額は、各有料施設使用料目安を基に現施設の稼働率、年間減免目安及び近隣の類似施設を参考に算出しております。各施設の稼働率等については、資料8の追加資料「稼働率と各諸室の使用料」を参照下さい。
4	2	1	1	(5)	3)				事業者の収入	年間利用料収入見込基準額算出の参考とした施設がございましたら利用料金収入を駐車場利用料とそれ以外の利用料を区分別でお示下さい。	年間利用料収入見込基準額は、各有料施設使用料目安を基に現施設の稼働率、年間減免目安を参考に算出しています。公民館機能は佐原中央公民館を、駐車場については佐原駅周辺の類似施設を参考にしています。 なお、年間利用料収入見込基準額の施設ごとの内訳は下記のとおり想定しています。 ・公民館機能 5,700,000円 ・駐車場 10,200,000円 ・子育て支援施設 3,500,000円 ・市民ラウンジ 600,000円
5	2	1	1	(5)	3)				事業者の収入	年間利用料収入見込基準額算出にあたって、参考とした施設の利用料収入を、どのような方法で本施設に当てはめて年間一律2,000万円を算出されたのか、その方法をお示し下さい。	年間利用料収入見込基準額は、各有料施設使用料目安を基に現施設の稼働率、年間減免目安及び近隣の類似施設を参考に算出しております。稼働率については、資料8の追加資料「稼働率と各諸室の使用料」を参照下さい。 なお、年間利用料収入見込基準額は、公民館機能以外の駐車場、子育て支援施設、市民ラウンジの使用料見込みも含め算出しており、その内訳は下記のとおり想定しています。 ・公民館機能 5,700,000円 ・駐車場 10,200,000円 ・子育て支援施設 3,500,000円 ・市民ラウンジ 600,000円

様式3-2 佐原駅周辺地区複合公共施設整備・管理運営事業
「要求水準書 本編」に対する質問及び回答(2回目)

No	ページ	該当箇所							タイトル	質疑	回答
		章	1	(1)	1)	①	ア	a			
6	2	1	1	(5)	3)				事業者の収入	年間利用料収入が、年間利用料収入見込基準額に対して一定の範囲を超過あるいは不足する場合は、翌年度以降の年間利用料収入見込基準額は、市と事業者が、それ以前の年間利用料収入実績に基づき協議の上決定することとしていただけないでしょうか。高齢化や車離れ等が進むと想定される社会状況から、全事業期間に渡って年間利用料収入見込基準額の見直しが無い条件は、事業者にとって過大なリスクとなります。	年間利用料収入見込基準額は、各有料施設使用料目安を基に現施設の稼働率、年間減免目安及び近隣の類似施設を参考に算出しています。年間利用料収入見込基準額は、事業者と発注者が施設利用者が利用しやすい環境を整え、一定の稼働を見込み、施設の利用向上を目的としていることから、実績に伴い金額の見直しは行うことは想定していません。しかしながら、大きな社会情勢の変化などに伴い、使用料の見直しなどに併せ、別途協議を行うことは想定されます。
7	3	1	1	(6)	2)				事業者の負担	自家発電機の燃料代は非常時の光熱費に該当すると考えられるため、貴市の負担との認識でよろしいでしょうか。また、この場合、非常時の発電機稼働による消費分だけでなく、貴市主催の訓練等で消費した分や、定期点検で試運転した際の消費分も含め、全て貴市負担でよろしいでしょうか。	事業者は要求水準書に定められた機能を満たす自家発電機を整備し、災害発生時等に使用できるよう、48時間以上連続して運転が可能な燃料を常に備蓄することとなります。また、それに伴う試運転、定期点検、事業者が行う訓練等により使用する燃料も事業者負担となります。その他市主催の訓練や災害発生時の燃料は、使用に応じ市が負担することとなります。要求水準書P31⑦ウ及び別表2を参照してください。
8	19	2	4	(3)	2)	②		エ	自販機	自販機については、事業者側で導入・設置・運営するという理解でよろしいでしょうか。その際、収入は事業者のものとし、かかる費用も事業者が負担するということがよいでしょうか。	ご理解のとおりです。ただしその設置に当たっては、市行政財産使用料条例の規定に基づき許可を受け、使用料を年1回市に支払うこととなります。
9	19	2	4	(3)	2)	②		カ	サーバー	サーバーは公民館機能(生涯学習施設)事務室にサーバー設置とありますが、【資料改1】ではテナント③の事務室内に設置されています。要求水準書が正と考えて宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
10	50	3	5	(5)					清掃用具・衛生消耗品等の負担	第一回質問に対して、各テナントの衛生消耗品は事業者負担とのご回答が示されましたが、業態及び面積のみではどの程度使用されるのか想定できません。テナントが無制限に使用する衛生消耗品の増加リスクを事業者が負担するのは不合理です。テナントビルや商業施設等におけるテナント内部の清掃では、衛生消耗品代は補充量に応じて別途請求又はテナントが支給することが一般的です。テナント①②の衛生消耗品代は事業費に含めず、テナントへ別途請求又はテナントが支給することとしていただけないでしょうか。	衛生消耗品は事業者負担となります。入居予定のテナントはテナント機能①が金融業、テナント②が飲食業を予定しております。各テナントの想定従事者数は下記を見込んでおり、それらを考慮し事業費に含め提案してください。 テナント① 30人程度 テナント② 1～2人程度 テナント③ 25人程度
11	50	3	5	(7)	1)				ごみの収集・集積	第一回質問に対して、テナント①②のごみ処分費は別途協議とのご回答が示されましたが、ごみの排出量が想定できないことから費用も算出することができません。別途協議により負担を求められたとしても、入札時に見込んでいない経費については負担することができないため、入札提案時には、テナント①②のごみ処分費はテナント負担との前提でよろしいでしょうか。	指定管理エリアにテナント③(社会福祉関連)を含めたエリアのごみ処分費は事業者負担となります。ただし、市直営エリアのうちテナント機能①と②のエリアについてはテナント負担とします。
12	60	4	4						駐車場運営業務	第1回質問回答において駐車場を一括借り上げすることが不可とされた理由をご教示願います。	前回の質問No129にある「駐車場専門業者による家賃保証のある一括借り上げ」とし、事業者は駐車場専門業者から毎月定額賃料のみを受領する方法は、転貸に当たるため不可としました。ただし事業者の責任において協力企業等に委託することは可能です。
13	60	4	4						駐車場運営業務	第1回質問回答において駐車場を一括借り上げすることが不可とされておりますが、事業者収入合計で年間利用料収入見込基準額を達成することが可能であれば提案は可能でしょうか。	提案は不可とします。前回の質問No129にある「駐車場専門業者による家賃保証のある一括借り上げ」とし、事業者は駐車場専門業者から毎月定額賃料のみを受領する方法は、転貸に当たるため不可としました。ただし事業者の責任において協力企業等に委託することは可能です。

様式3-3 佐原駅周辺地区複合公共施設整備・管理運営事業
「要求水準書 別表」に対する質問及び回答(2回目)

No	別表	ページ	タイトル	質疑	回答
1	1	3	各所室(エリア)の要求水準書	テナント機能③へ入居予定のテナント様の組織図及び人員体制をご教示願います。要求水準書24ページのテナント機能③には25人といった記載のため、相関関係が不明でレイアウトを設定できかねます。参考図レイアウトの個数、什器の並びかたで問題ないのでしょうか。入居者の人員体制及び人数(各部単位)をお教示願います。	入居者の人員体制及び人数(各部単位)は現時点において未定です。座席数は25名とし、レイアウト等は参考図の事務室(社会福祉)と事務室(市民活動)を参考に提案してください。
2	2	1	自家発電機用燃料	自家発電機用燃料の補充は燃料代負担を含め貴市業務との認識でよろしいでしょうか。	事業者は要求水準書に定められた機能を満たす自家発電機を整備し、災害発生時等に使用できるよう、48時間以上連続して運転が可能な燃料を常に備蓄することとなります。また、それに伴う試運転、定期点検、事業者が行う訓練等により使用する燃料も事業者負担となります。その他市主催の訓練や災害発生時の燃料は、使用に応じ市が負担することとなります。要求水準書P31㉗を参照してください。
3	2	1	自家発電機用燃料	自家発電機燃料について、質疑回答による修正で「初回のみ」とする文言が削除されておりますが、維持管理運営期間の使用量が不明のため、初回分の燃料のみ御見積に含めるものと考えて宜しいのでしょうか。否の場合、御見積に含める燃料の量をご指示下さい。	事業者は要求水準書に定められた機能を満たす自家発電機を整備し、災害発生時等に使用できるよう、48時間以上連続して運転が可能な燃料を常に備蓄することとなります。また、それに伴う試運転、定期点検、事業者が行う訓練等により使用する燃料も事業者負担となります。その他市主催の訓練や災害発生時の燃料は、使用に応じ市が負担することとなります。要求水準書P31㉗を参照してください。
4	2	1	什器備品類の区分について	別表2「什器備品類の区分について」において、「備品調達」欄の什器備品類は、本工事に含まれるのでしょうか。含まれる場合の費用負担については、施設整備費または維持管理・運営費のどちらで見込めばよろしいでしょうか。ご教示下さい。	要求水準書P2第1章1(4)1)及びP2第1章2(1)に記載の通り、備品等調達業務は施設整備業務の一環です。
5	2	1	什器備品類	テナント③については市直営です。運営方法により備品の内容もかわると思料され提案者によって差がでますので、テナント③の什器備品類については個数、仕様等をご指示願います。(基本設計書全編に記載の参考では仕様不明です)	入居者の人員体制及び人数(各部単位)は現時点において未定です。座席数は25名とし、レイアウト等は参考図の事務室(社会福祉)と事務室(市民活動)を参考に提案してください。
6	3	1	工事区分表	本工事区分表はテナント①及び②についての記載ですが、竣工引渡し後の維持管理運営期間でのテナント③の用途変更や用途変更に伴う改修工事が発生等については、今回提案から除くものとし、当該事項が発生した場合(維持管理業務も含む)は、事業者との協議でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
7	3	1	工事区分表	本工事区分表はテナント①及び②についての記載ですが、竣工引渡し後の維持管理運営期間でのテナント①及び②の用途変更や用途変更に伴う改修工事が発生等については、今回提案から除くものとし、当該事項が発生した場合(維持管理業務も含む)は、テナント事業者及び貴市で対応するとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。

様式3-4 佐原駅周辺地区複合公共施設整備・管理運営事業
「要求水準書 資料」に対する質問及び回答(2回目)

No	資料	ページ	タイトル	質疑	回答
1	1	3	残存構造物配置図	質疑回答1回目No5にて、図面上で○印の中に×印が入った記号について、「引き抜きを行う杭とし、杭種等は記載のとおり」とのご回答を頂きましたが、該当記号について凡例で青色の□で囲まれた範囲については杭種や本数の指示がありますが、青色の□以外の範囲についても該当記号が見受けられます。青色の□以外の範囲に図示されている、○印の中に×印が入った記号について、杭引き抜きの要否、本数、杭種、杭長等詳細をご指示下さい。	計画建物周囲で周辺地盤への影響のない範囲でPC杭:300φ 想定16m 本数11本とします。
2	1	3	既存構造物配置図	既存杭の撤去について、引き抜きとご指示があります。新設杭と図面上干渉していないものも引き抜きとご指示がございます。新築杭との離隔寸法がいくら以下の場合、既存杭を引き抜くとしておられるかご教授願います	平面上で各杭のフーチングが干渉する範囲で引き抜くこととします。
3	1	3	既存構造物配置図	GL-1.5m以浅の地中構造物については、撤去済とのことですが、1.5m以深に埋設されている既存躯体は、浄化槽ビット・EVビット・杭のみと考えてよいでしょうか。また数種類あると思いますが、既存杭の杭頭レベルはGLマイナス何mの深さを考えればよいでしょうか。	前段についてはご理解のとおりです。後段についてはGL-1.5mと想定して下さい。
4	1	3	既存構造物配置図	現状残置されている既存構造物の既存図がございましたらご提示願います。	図面はございません。
5	8	1	使用料目安及び減免	使用料目安及び減免(公民館機能諸室使用料 年間減免目安)に関して、使用料目安のみではなく、直近2ヵ年分の佐原中央公民館の利用収入と各居室の利用状況実績をご教示願います。	参考として資料8に「稼働率と各諸室の使用料」を追加します。また、直近2年分の使用料収入は次のとおりです。 ・H29年度 2,340,725円 ・H30年度 2,368,955円
6	8	1	使用料目安及び減免	駐車場料金は、資料8の目安の1000円/日では運営が困難なため、目安を下回った料金で提案してもよろしいでしょうか。また、利用状況に応じて貴市の承認を得て提案額の範囲内で料金設定を見直すことは可能でしょうか。	各有料施設の使用料の提案は可能です。ただし料金の設定は、施設利用者の利便性を考慮し、市と協議のうえ決定することとなります。
7	8	1	使用料目安及び減免	テナント①②利用者に対して駐車場利用料を減免する場合は、テナントにおいて減免処理(駐車券処理対応)を行い、減免分の駐車料金もテナントが負担するとの認識でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。ただし要求水準書P24⑦キ のテナント機能①が利用する業務車両は常時無料とします。
8	8	3	使用料の判断基準	使用料目安及び減免(使用料の減免基準)において、「(6) 前各号に掲げるもののほか、市長が公益上特に必要があると認めるとき 減額又は免除」とありますが、どのような事象を想定されていますでしょうか。具体的に例を挙げてご教示ください。	使用料の減免は、原則として資料8使用料の減免基準の(1)から(5)を基準として行うことを想定しており、(6)の適用は災害時等を除き想定していません。(6)に該当する事例が有れば、その都度協議により決定することとなります。

様式3-6 佐原駅周辺地区複合公共施設整備・管理運営事業
「落札者決定基準」に対する質問及び回答(2回目)

No	ページ	該当箇所					タイトル	質疑	回答
		1	(1)	1)	①	ア			
1	3	5	(1)				入札金額の適格審査	予定価格を超える場合に失格とするとありますが、全社が予定価格を超過した場合は、本入札は不調となり随意契約等は実施せず、再度公告を行うとの理解でよろしいでしょうか。	本入札は予定価格を公表していることから、予定価格を超える入札が有ることを想定していません。不調となった場合は、その状況に応じ対応を検討します。
2	3	5	(2)	1)	①	イ	市の支払い条件	契約書案に従った支払い条件であることを証明する旨様式を追加するとありますが、工事請負契約書第38条(部分払)、第40条(債務負担行為に係る契約の特則)、第41条、42条の空欄部分については提案した金額を採用いただけるとの理解でよろしいでしょうか。もしくは貴市にて上限額が決められている場合についてはご教示ください。	建設工事請負契約期間中の年度ごとの支払額は、様式4-3-3支払い条件確認書に基づき市と協議のうえ予算の範囲内で決定します。また、調査業務及び実施設計業務については建設工事請負契約書(案)第39条に基づき、その完成に伴い部分引渡しを行うこととし、各業務に係る請負代金を支払うこととなるため、部分引渡しを行う業務について、要求水準書に追記します。その他建設工事請負契約書(案)記載事項は協議により決定します。
3	9	5	(3)	2)	②	ウ	地域貢献	地域貢献・地域への配慮として、市内事業者に一次下請けとして発注する具体的な金額については、一般管理費も含める認識でよろしいでしょうか。ご教示ください。	下請け契約をする工事費と一般管理費を合算した契約額とします。

様式3-7 佐原駅周辺地区複合公共施設整備・管理運営事業
「様式集」に対する質問及び回答(2回目)

No	ページ	該当箇所		タイトル	質疑	回答
		様式番号	様式名			
1				登録受付番号	技術提案書提出と同時に、グループの申請を行うので、登録受付番号を記載できません。今回は空欄でよろしいでしょうか。	登録受付番号欄は空欄としてください。
2		1-6	工事監理業務に従事する者の資格要件に関する書類	本文エを証する書類	◆6「業務の従事証明書等」として、実績がPUBDIS登録されていない場合、実績の業務従事の着手の際に発注者に提出した「管理技術者等通知書」の写しを、様式1-6の書類に添付させて頂くことで宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
3		4-3-3	支払い条件確認書	支払い条件確認書	本支払い条件確認書に記載した施設整備費に係る金額はその後の設計変更等により金額が変更となった場合には記載金額の変更が認めていただけるとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。ただし、金額の変更は建設工事請負契約書(案)別紙のリスク分担に応じた変更があった場合を想定していません。
4		5-6-1	4)運営業務に関する提案ア 指定管理エリア運営業務	開館準備業務等の提案の評価について	本様式において、記載指示事項として以下の記述がありますが、落札者決定基準に表記がなく配点也没有ありません。以下の記述についてどのように評価されるのか、ご教示ください。 ※以下の事項について記載すること。 開館準備業務について実施内容を提案(従事者数、サービス等仕様書案を提示) 集客・魅力創造の拠点として賑わいと魅力を発信し続けるため具体的な方法について	開館準備業務について実施内容を提案(従事者数、サービス等仕様書案を提示)については、落札者決定基準P10 5(3)4)アbからeの各4点の中で評価しますので、施設業務毎に各々記載して下さい。 集客・魅力創造の拠点として賑わいと魅力を発信し続けるため具体的な方法については、落札者決定基準P10 5(3)4)アaで評価します。

様式3-9 佐原駅周辺地区複合公共施設整備・管理運営事業
「建設工事請負契約書(案)」に対する質問及び回答(2回目)

No	ページ	該当箇所			タイトル	質疑	回答
		条	項	号			
1	4	7	1		下請負人の通知等	「下請負契約を締結する場合及び本工事に伴う材料、物品、役務の調達に当たっては、存在しない場合を除き、香取市内に本店又は営業所を有する者の活用を図らなければならない。」等の記載について、ご要望に沿えるよう努めますが、受注者に合理的な理由がある場合には、香取市外に本店を有する専門工事業者及びメーカーを採用することについてお認めいただけませんか。ご教示ください。	第7条のご指摘の規定は、本事業において地域貢献のため、可能な限り市内事業者の活用を図ることを期待している趣旨であることから、その表記を修正します。
	26	51の3		市内事業者発注金額未達の場合の措置			
2	16	32の2			実施設計図書等の変更	発注者の都合により実施設計図書等の変更をする場合に発生する費用は設計費用に関わる部分を想定していると第1回質疑回答NO12、13ですが、実施設計図書等の変更により工事費・工期に影響があり、費用の増額等があった場合には貴市にご負担いただけるとの理解で宜しいでしょうか。	発注者のみの都合による変更は、発注者負担とします。また工期についても同様とします。
3	16	32の2			実施設計図書等の変更	発注者の都合により実施設計図書等の変更をする場合で、実施設計図書等の変更時期により施工他にも影響される場合に、施工・工事監理に関わる発注者の費用負担が無い場合や工期・工程の変更が認められない場合は実施設計図書等の変更を事業者は拒否できるとの理解でよろしいでしょうか	発注者のみの都合による変更は、発注者負担とします。また工期についても同様とします。
4	26	51の3			市内事業者発注金額未達の場合の措置	「市内事業者」とは香取市内に本店又は営業所がある事業者で、資格者名簿に係る使用印鑑届兼委任状により契約権限等の委任を受けていることとありますが、資格者名簿に登録のない企業についても市内に本店・営業所がある企業についてはお認め頂けるとの理解でよろしいでしょうか。建設会社が通常下請発注する企業によっては資格者名簿に登録していない企業も考えられ、発注できないこととなります。	建設工事請負契約書(案)第51条の3に規定する市内事業者は、香取市内に本店又は営業所がある事業者で、資格者名簿に係る使用印鑑届兼委任状により契約権限等の委任を受けていることとしており、落札者決定基準(5)特記事項2)、3)、4)と同様です。落札者決定基準では、それらに対し一次下請けとして発注する具体的な金額に応じ、技術評価点を算定することとしているところであり、資格者名簿に登録していない企業への発注は評価の対象となりませんが、発注することを排除しているものではありません。
5	26	51の3			市内事業者発注金額未達の場合の措置	市内事業者への実績発注金額の確認方法について確認資料として、市内事業者に支払われる額が明確に判断できる契約書などのコピーの提出を求めるとありますが、設計変更等により発注金額が変更となった場合については提案金額と相違があった場合にもペナルティの対象とはならないとの理解で宜しいでしょうか。	設計変更があった場合については、変更契約の際に市と協議することとします。
6	34	別紙4	3	(4)	セルフモニタリング	減額の対象となる事態が発生した場合のサービス対価の減額は、要求水準書等及び提案書類を満たしていない業務の業務費とありますが、この業務費とは建設工事請負契約書P1に記載のある5業務それぞれ個別に対して該当する業務のみ減額されるとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。

様式3-9 佐原駅周辺地区複合公共施設整備・管理運営事業
「建設工事請負契約書(案)」に対する質問及び回答(2回目)

No	ページ	該当箇所			タイトル	質疑	回答
		条	項	号			
7	36	別紙 5	1		政策変更リスク	<p>「建設工事請負契約書(案)」に対する質問及び回答(1回目)No.27に「議会不承認の場合の事業期間の変更、延期、契約解除等に伴う事業費の増加につきましては、全て発注者様にご負担いただけないでしょうか。」との質疑に「リスク分担表のとおりになります。」との回答がありますが、議会不承認リスクに関しては事業者において対応出来かねるものです。</p> <p>基本契約、建設工事請負契約が締結できなかった際のそれまでにかかった費用は貴市、事業者双方が請求しないことは考えられますが、期間の変更等による増額を事業者の負担とすることは過度なリスクと考えます。貴市のご負担としていただけないでしょうか。</p>	<p>ご理解のとおり香取市議会において本仮契約が否決された場合、それまでに発生した双方の経費は、それぞれが負担することとなります。また、本仮契約が否決された場合は、本仮契約は本契約として締結されず、基本契約はその効力を失うため、期間の延長やその後の事業費の増額は発生しないものと考えます。</p>

様式3-10 佐原駅周辺地区複合公共施設整備・管理運営事業
「管理運営業務委託契約書(案)」に対する質問及び回答(2回目)

No	ページ	該当箇所			タイトル	質疑	回答
		条	項	号			
1	8	22	1		維持管理業務費の改定	維持管理・運営業務の対価から差し引かれる年間利用料収入見込基準額は、物価変動に伴う改定の対象でしょうか。対象である場合は改定方法を、対象でない場合は対象とならない理由をお示し下さい。	使用料単価及び年間利用料収入見込基準額は、物価変動に伴う改定を予定していませんが、社会情勢の変化などに伴い、使用料の見直しなどに併せ、別途協議を行うことは想定されます。
2	19	56	2		法令の変更・不可抗力による開館準備期間中の解除の場合の取り扱い	管理運営業務委託契約書(案)第57条の法令変更・不可抗力による運営期間開始後の解除の場合の取り扱いの場合と同様に発注者又は発注者の指定する第三者に対する開館準備業務及び維持管理運営業務の引継ぎに必要な協力に係る費用負担は発注者と受注者が協議により決定すると変更していただけませんか。	管理運営業務委託契約書(案)のとおりとします。
3	20	57	3		法令の変更・不可抗力による運営期間開始後の解除の場合の取り扱い	契約解除になる場合、不可抗力に起因して必要になる費用については第63条に従うとのことですが、第63条をそのまま適用されますと、契約解除のタイミングによって過大な負担となります。契約解除までに生じた増加費用のうち、当該不可抗力が発生した事業年度の前年度の維持管理業務費の100分の1に365(日)分の事業年度開始日から契約解除日までの日数を乗じた額に至るまでは受注者の負担としていただけないでしょうか。	香取市標準契約書約款に基づき、管理運営業務委託契約書(案)のとおりとします。
4	39	別紙7	2		計画変更リスク	計画変更リスクの「上記以外の計画変更に関するもの」とはどのような事由を想定されておりますでしょうか。	現時点において想定はしておりません。その他上記に想定されない変更があった場合を示します。
5	39	別紙7	2		施設瑕疵リスク	建設工事請負契約(案)の第45条に(瑕疵担保)の条項がございますが、管理運営業務委託契約書(案)には瑕疵の条項がございません。別紙7の想定されるリスクと責任分担の「2維持管理運営業務(開業準備業務含む)」に施設瑕疵リスクがございます。維持管理における「施設瑕疵リスク」とは維持管理中に更新した建築・設備に関することとのみとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
6	40	別紙7	3		財産区分及び管理区分	テナント機能①②について、現段階ではどのような使われ方をされるのか不明なため、適切な業務提案をすることができません。テナントビルや商業施設等におけるテナント内部の清掃では、各テナントと個別に清掃契約を締結することが一般的です。テナント①②の清掃業務は外部ガラス清掃を除き本事業には含めず、テナントと個別協議としていただけないでしょうか。	テナント機能①②の床仕上げは、タイルカーペットを想定し本事業に含め提案してください。
7	40	別紙7	3		財産区分及び管理区分	要求水準書別表2で示されている調達対象となる什器備品等は、「市が調達した備品」に該当し、補修更新は貴市負担(本事業対象外)との理解でよろしいでしょうか。	「市が調達した備品」に該当するのは、別表2では「別途本事業外」の欄にある備品で、それ以外は本事業に含まれます。

様式3-11 佐原駅周辺地区複合公共施設整備・管理運営事業
 その他(参考図等)に対する質問及び回答(2回目)

No	ページ	該当箇所		タイトル	質疑	回答
		1	(1)			
1	資料改1				計画地がJR成田線・鹿島線に隣接しております。今回工事については、近接工事の対象となるのでしょうか。ご教示ください。	提案内容により近接工事の対象となる範囲の工事が想定される場合は、事業者においてJRとの事前協議を行い、対象となるかを判断願います。