

回 答 書

業務名: (仮称)福山高等学校寄宿舎借上事業

質問No.	項目	様式・冊子名	ページNo.	質問内容	回答
1	土地	募集要項	1	(1)「市は寄宿舎の整備において、寄宿舎整備に係る土地や、新築又は既存改修等の整備種別については指定せず、民間事業者が有する手法、技術とスピード感を活用した施設の借上事業を実施するもの」と記載がありますが、土地は当方における賃借・所有の形態の縛りはないと考えてよろしいでしょうか。	賃借・所有の形態に指定はありませんが、賃借の場合においては、又貸し等によるトラブルが無いような形態としてください。
2	土地の賃料	募集要項	2	1. (2)(ア)⑨*23年目以降継続利用の場合、建物及び土地の賃料は無償とありますが、土地の賃料が無償となる根拠をご教授いただけますでしょうか？	23年目以降の継続利用の場合、土地賃借費の総額が土地の購入額を上回ることがないよう、その後の寄宿舎のあり方が決まるまでの間、無償(公租公課相当額は、市が負担します)での使用をお願いするものです。なお、延長期間は最長10年間としてはいますが、あくまでも毎年の協議を踏まえ、双方の合意が前提となります。
3	工事監理	募集要項	2	1. (2)(イ)③ 記載事項以外の工事監理の細かい規定はありますでしょうか？ また施工の工事管理についても細かい規定はありますでしょうか？	福山市の「建築工事検査技術基準」及び「土木工事検査技術基準」に準拠して工事監理及び施工管理を行ってください。また、同基準に則った検査を想定しています。
4	保険	募集要項	3	1. (3) (*1)維持管理費の保険について、加入しなければならない保険の種類をご教授ください。(火災保険、地震保険等)	特に指定はありません。事業者が貸主として必要と考える保険の種類に加入することとします。
5	土地の賃料並びに公租公課	募集要項	3	1. (3) (*4)現在、地目が田の場合でも、土地の賃料、公租公課は、宅地とみなして算出してよろしいでしょうか？	土地賃借費については、別紙8-1 第6貸付料の算定基準により、前年度の土地評価額(土地の固定資産税仮評価額)に基づき算定します。 なお、様式12の借上価格提案書に記載する公租公課は、22年間、想定される地目等により算定してください。 固定資産税などの公租公課については、当該年度の租税相当額をお支払いします。

質問No.	項目	様式・冊子名	ページNo.	質問内容	回答
6	ヒアリング	募集要項	9	5. (4)ヒアリング時に、設計会社、施工会社等(取り組み体制内)の同席参加は可能でしょうか？	可能ですが、最大5名までとします。
7	配置予定技術者	募集要項	10	8. (9)参加意向申出書及び技術提案書には、配置予定技術者を記載する項目が見当たりませんが、配置予定者技術者を記載する必要はありますでしょうか？	募集要項p8ウ(ア)テーマ1記載の通り、様式11へ技術者の保有資格、事業実績等を記載してください。但し、様式11は公表することとしているので、会社名や技術者の特定ができない表現としてください。
8	内部の仕上	要求性能水準書	7	(5)標準仕上表(内部)、厨房の床仕上げについて、床：硬質ウレタン樹脂塗床となっておりますが、ビニル床シート厚2.0mmなど乾式工法で考えても良いでしょうか？(検収室・食品庫、厨房WCともに)	耐久性・メンテナンス性等を考慮し、塗床仕様としてあります。ビニル床シートでも可能ですが、維持管理を考慮した工法が望ましいです。
9	面積	要求性能水準書	8	(7)諸室参考面積表について、各室の参考面積、延べ面積はどの程度順守することが求められますか？例えば、「各室は参考面積以上必要である。」などの要件はありますでしょうか？	諸室の参考面積及び延べ面積は想定であり、要求水準を満たすものであれば、参考面積未滿又は以上の要件はありません。ただし、必要以上の面積や性能とならないようにしてください。
10	維持管理費	全般		長期間の契約における、大きな物価変動に伴う維持管理費の再検討や協議について、ご検討いただくことは可能でしょうか？	維持管理費については、賃金水準若しくは物価水準の変動により又は予期することのできない特別の事情により日本国内において急激なインフレーション若しくはデフレーションを生じ、不相当となったと認められるときは、協議のうえこれを決定することになります。