

調布市立若葉小学校・第四中学校・図書館若葉分館施設整備PFI事業の実施方針等に係る個別対話結果

| No. | 議題                         | 資料名   | ページ<br>番号・該当箇所 | 確認したい内容                                                                              | 回答                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----|----------------------------|-------|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | 擁壁改修等<br>について              | 実施方針  | P1-第1-1-(2)    | ① 擁壁の基礎調査結果<br>② その後の改修検討結果<br>③ 改修予算<br>④ 近隣対応記録                                    | 擁壁改修工事は事業範囲外とし、擁壁改修工事に必要な調査・設計(工事費の算出を含む)は事業範囲とすることで見直しを実施します。                                                                                                                                                                                 |
| 2   | 維持管理対象範囲の確認                | 実施方針  | 20項・現小学校敷地のプール | 現小学校のプールの槽内の清掃を含む、維持管理及び補修は管理対象外との判断でよいのか。                                           | 現小学校のプールは、維持管理業務の対象外となります。                                                                                                                                                                                                                     |
| 3   | 参加資格                       | 実施方針  | 4, 13, 14      | 什器・備品等の調達・設置業務のみを行う者の資格は、建設業務を行う者の資格ではなく、市の入札参加資格のみでよいとの理解でよろしいか。                    | 実施方針 第2-3-(2)に示す入札参加者及び協力企業の資格(各業務共通)を有するものとなります。                                                                                                                                                                                              |
| 4   | 入札の公告、入札説明書等の公表時期          | 実施方針案 | P6.2.2.(1)     | 12月末の入札公告を前倒しすることは可能でしょうか。                                                           | ご意見として承ります。                                                                                                                                                                                                                                    |
| 5   | 入札の公告、入札説明書等の公表時期          | 実施方針案 | P6 2.2.(1)     | 12月末の入札公告を前倒して頂けますでしょうか。                                                             | No.4の回答を参照ください。                                                                                                                                                                                                                                |
| 6   | 入札説明書等に関する個別対話、質問への回答の公表時期 | 実施方針案 | P6 2.2.(1)     | 12月末の入札公告後の「個別対話公表・質問回答」を3月上旬から2月中旬に前倒しして頂けますでしょうか。                                  | ご意見を踏まえて、スケジュールを以下の方向で見直します。<br>入札公告:令和5年12月下旬<br>入札説明書等に関する個別対話受付締切:令和6年1月中旬<br>入札説明書等に関する質問受付締切:令和6年1月下旬<br>入札説明書等に関する個別対話の実施:令和6年1月下旬<br>入札説明書等に関する個別対話、質問への回答の公表::令和6年2月中旬<br>一般競争入札参加資格確認申請書類の受付締切::令和6年3月中旬<br>入札及び提案に係る書類の受付締切:令和6年5月中旬 |
| 7   | 募集及び選定スケジュール               | 実施方針  | P6-第2-2-(1)    | 要望:入札説明書等に関する個別対話、質問への回答の公表が、令和6年3月上旬となっておりますが、提案書の提出がR6/4/下旬の為、この回答期限では遅いので、早めて頂きたい | No.6の回答を参照ください。                                                                                                                                                                                                                                |
| 8   | 入札説明書等に関する個別対話、質問への回答の公表時期 | 実施方針案 | P6.2.2.(1)     | 12月末の入札公告後の「個別対話公表・質問回答」を3月上旬から2月中旬に前倒しすることは可能でしょうか。                                 | No.6の回答を参照ください。                                                                                                                                                                                                                                |

調布市立若葉小学校・第四中学校・図書館若葉分館施設整備PFI事業の実施方針等に係る個別対話結果

| No. | 議題                             | 資料名                | ページ<br>番号・該当箇所                | 確認したい内容                                                                              | 回答                                          |
|-----|--------------------------------|--------------------|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| 9   | 募集及び選<br>定スケジュール               | 実施方針               | P6-第2-2-(1)                   | 要望：入札説明書等に関する個別対話、質問への回答の公表が、令和6年3月上旬となっておりますが、提案書の提出がR6/4/下旬の為、この回答期限では遅いので、早めて頂きたい | No.6の回答を参照ください。                             |
| 10  | 入札及び提<br>案に係る書<br>類の受付締<br>切時期 | 実施方針案              | P6 2.2.(1)                    | 提案書提出時期を2024年4月下旬から5月下旬へ延長して頂けないでしょうか。                                               | No.6の回答を参照ください。                             |
| 11  | 入札及び提<br>案に係る書<br>類の受付締<br>切時期 | 実施方針案              | P6.2.2.(1)                    | 提案書提出時期を2024年4月下旬から5月中旬へ延長することは可能でしょうか。                                              | No.6の回答を参照ください。                             |
| 12  | 地元経済貢<br>献への配慮                 | 実施方針               | P6-第2-1<br>P11-第2-3-<br>(1)-⑨ | 調布市に本社がある地元企業として参加を考えているが、どのように総合評価一般競争入札方式中での評価(地元点)を考えて頂いていますか。                    | 入札公告時に示します。                                 |
| 13  | 地元経済貢<br>献                     | 実施方針               | P11-第2-3-(1)-<br>⑨            | ① 市内企業の定義<br>② 本社・支社・支店での違い(加点等を含めて)                                                 | ①：市内に本社・本店を有するものとします。<br>②：評価基準は入札公告時に示します。 |
| 14  | 参加資格                           | 実施方針               | P13                           | 実施方針p.13 (4)建設業務を行う者の資格に「ア 市の入札参加資格を有し、申請業種が建築工事であること。」とあるが、「土木工事」の追加を検討していただきたい。    | 市の建設工事に係る入札参加資格を有することに見直します。                |
| 15  | 提案審査の<br>内容について                | 実施方針               | P15-第2-5-(1)                  | 提案審査の項目が6項目あるが、配点等は前もって説明が欲しい。                                                       | 入札公告時に示します。                                 |
| 16  | 提案審査の<br>内容について                | 実施方針               | P15-第2-5-(1)                  | 提案審査の項目が6項目あるが、どの内容に重きを置いているか。                                                       | 入札公告時に示します。                                 |
| 17  | 選定委員会                          | 実施方針               | P18-第2-5-<br>(2)              | 検討委員会のメンバー？(後日公表)                                                                    | 10月20日に委員を含めた実施方針修正版を公表しています。               |
| 18  | 91・94号線<br>道路拡張計<br>画について      | 実施方針               | P18-第4-(1)-②                  | 学校側に2m程度拡張予定との事でしたがその計画図が借用した測量図にないように思われる。                                          | 原則、民地側の道路境界から、学校敷地側へ計画幅員8mになる線形を想定しております。   |
| 19  | 91・94号線<br>道路拡張計<br>画について      | 実施方針               | P18-第4-(1)-②<br>説明会で解説        | 学校側に2m程度拡張予定との事でしたがその計画図                                                             | 原則、民地側の道路境界から、学校敷地側へ計画幅員8mになる線形を想定しております。   |
| 20  | 配置計画                           | 実施方針<br>要求水準書<br>案 | P18<br>P16<br>P23⑤(d)         | 調布市道路網計画における地区内道路網計画上の機能確保のためのセットバックについて具体的な計画をご教示ください。(要求水準P16に構造物や樹木を植えないで舗装)      | 原則、民地側の道路境界から、学校敷地側へ計画幅員8mになる線形を想定しております。   |

調布市立若葉小学校・第四中学校・図書館若葉分館施設整備PFI事業の実施方針等に係る個別対話結果

| No. | 議題                        | 資料名  | ページ<br>番号・該当箇所         | 確認したい内容                                                                                   | 回答                                                                                 |
|-----|---------------------------|------|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 21  | 91・94号線<br>道路拡張計<br>画について | 実施方針 | P18-第4-(1)-②<br>説明会で解説 | 道路整備については、いつ頃実施予定か。                                                                       | 本事業のスケジュールを踏まえ、協議・調整により決定する予定です。                                                   |
| 22  | 給食セン<br>ター改修計<br>画について    | 実施方針 | P23-第4-(3)-※<br>2      | 改修して存置することで予算化していると存じますが、その時の<br>改修基本計画図等                                                 | 改修等に関する基本計画はございません。                                                                |
| 23  | 給食セン<br>ター改修計<br>画について    | 実施方針 | P23-第4-(3)-※<br>2      | スケルトンにする際の壁の仕様を指定頂けないか。                                                                   | その後の改修のしやすさの観点から、ALC等の取り外し、撤去等<br>が容易であること、雨風をしのげること等を想定しています。                     |
| 24  | リスク分担<br>表・物価変動           | 実施方針 | 28項・物価変動               | 維持管理開始までの物価変動に伴う事業者の費用の増加で市<br>は従負担となっているが、具体的にはどのような場合の負担にな<br>るのか。                      | 指標に基づき、一定までは事業者が負担とし、それを超える場合<br>は市の負担とすることを想定しているため、実施方針を修正しま<br>す。詳細は入札公告時に示します。 |
| 25  | リスク分担                     | 実施方針 | 28                     | 維持管理開始までの施設整備期間の物価変動の主分担が事業<br>者、従負担が市になっています。                                            | No.24の回答を参照ください。                                                                   |
| 26  | コスト<br>物価スライド<br>の実施方法    |      |                        | 事業者に△(従負担)がつく場合は、一定程度の物価変動分につ<br>いては負担する場合が多い。物価スライドの考え方をいただきたい。                          | No.24の回答を参照ください。                                                                   |
| 27  | リスク分担<br>表・物価変動           | 実施方針 |                        | 維持管理期間中の急激な物価変動に伴う事業者の費用の増<br>減。の急激とはいつのころと比べてどれくらいの変動をもって急<br>激と判断するのか。                  | 指標に基づき、一定までは事業者が負担とし、それを超える場合<br>は市の負担とすることを想定しているため、実施方針を修正しま<br>す。詳細は入札公告時に示します。 |
| 28  | リスク分担                     | 実施方針 | 28                     | 昨今の物価変動の観点から、デフレーター構造、デフレーター<br>の手法(建設組合、日銀、国交省)を明確にしてもらいたい。                              | 入札公告時に示します。                                                                        |
| 29  | コスト<br>物価スライド<br>の開始時期    |      |                        | 物価スライドの開始時期                                                                               | 入札公告時に示します。                                                                        |
| 30  | コスト<br>物価スライド<br>の開始時期    |      |                        | 物価スライドの開始時期について                                                                           | No.29の回答を参照ください。                                                                   |
| 31  | リスク分担<br>表・物価変動           | 実施方針 |                        | 維持管理費用の増大とあるが、増大の根拠を示す指標は何を参<br>照とされるのでしょうか。                                              | 入札公告時に示します。                                                                        |
| 32  | コスト<br>施設整備費<br>予算額       |      |                        | 技能労働者の適正な賃金水準の確保について賃金の見直し等<br>による特例措置について、国土交通省より要請があった場合は、<br>上限金額/予定価格の見直しを入札前に実施しますか。 | 国土交通省から要請があった場合は、その内容を踏まえて対応<br>を検討します。                                            |

調布市立若葉小学校・第四中学校・図書館若葉分館施設整備PFI事業の実施方針等に係る個別対話結果

| No. | 議題                                 | 資料名          | ページ<br>番号・該当箇所           | 確認したい内容                                                                                             | 回答                                                                                                                         |
|-----|------------------------------------|--------------|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 33  | リスク分担<br>表・物価変動                    | 実施方針         | 4項・維持管理<br>業務            | 維持管理業務における※2の大規模修繕の設備機器の全面的な更新は各設備につきどれくらいの年数での更新をお考えなの<br>でしょうか。【法定耐用年数及びメーカー推奨年数などとしている<br>のかなど】  | 事業期間終了時の状況を踏まえて判断します。                                                                                                      |
| 34  | 多摩産材の<br>活用につい<br>て                | 要求水準書<br>(案) | P21-第2-1-(1)<br>-③-ウ-(a) | 多摩産材の活用及び補助金の活用について                                                                                 | 多摩産材を使用するご提案があれば、補助金活用を視野に検討<br>してまいります。                                                                                   |
| 35  | 災害時対応                              | 要求水準書        | 27頁                      | 「災害時を想定し、太陽光発電設備、空調設備(電源自立型<br>GHP)より、新校舎に電力を供給できるようにすること」とあるが、<br>実際の対応も事業者が行うのか。                  | 災害時の対応は市で行います。                                                                                                             |
| 36  | 既存屋内運<br>動場改修時<br>期                | 要求水準案        | P63.2.(1)⑩ア              | 既存屋内運動場改修時期は施工者の判断は可能か。                                                                             | 市及び学校と協議・調整の上で、長期休暇中とするなど、極力学<br>校運営に影響が出ない工事工程であれば、提案可能です。                                                                |
| 37  | 給食棟と普<br>通教室棟改<br>修時期              | 要求水準案        | P63.2.(1)⑩イ・ウ            | 給食棟と普通教室棟改修時期は施工者の判断は可能か。                                                                           | 第1期工事期間中は給食棟と普通教室棟は供用中のため、第1<br>期工事期間中での実施は不可とします。2期工事期間中であれ<br>ば、可とします。                                                   |
| 38  | 配置計画                               | 要求水準書<br>案   | P70②(a)                  | 図書館へのアプローチにはエントランスコートを設け、地域の活<br>動を行うことができる外構スペースを計画すること、とありますが、必要面積や具体的な活動のイメージがありましたらご教示く<br>ださい。 | 現時点で想定している具体的な地域活動はありません。面積な<br>どについては、建物配置計画や外構計画を鑑み、ご提案くださ<br>い。                                                         |
| 39  | 改修工事・設<br>計                        | 要求水準案        | P75.3.(2)①(d)            | 擁壁改修・改修設計・改修工事は本PFI事業より外して頂けませ<br>んでしょうか。                                                           | 擁壁改修工事は事業範囲外としますが、擁壁改修工事に必要な<br>調査・設計(工事費の算出を含む)は事業範囲とすることで見直<br>しを実施します。その他の改修設計・工事は事業範囲とします。                             |
| 40  | 什器・備品設<br>置、引越し、<br>シックハウス<br>検査時期 | 要求水準案        | P75.3.(2)①(b)<br>(c)     | 本件は既存施設の備品を転用するため、引越し・備品設置完了<br>後にシックハウス検査ではないのでしょうか。                                               | 「調布市公共施設等シックハウス対策マニュアル」の11ページ4<br>室内空気環境測定について(1) 測定段階 表1 測定が必要な段<br>階にあるとおり、新しい備品を搬入した場合が対象となりますの<br>で、要求水準書(案)に標記のとおりです。 |
| 41  | 監理技術者<br>の変更                       | 要求水準案        | P77.3.(6)②               | 新築工事時と解体工事(改修工事)時では、参加資格要件等の<br>条件を充足すれば監理技術者の変更は可能でしょうか。                                           | 第1期建設工事と第2期建設工事における変更であれば、可とし<br>ます。                                                                                       |
| 42  | プール解体<br>時期                        | 要求水準案        | P78.3.(7)④ア              | プール解体時期は施工者の判断は可能か。                                                                                 | 要求水準書に示すとおりです。                                                                                                             |
| 43  | 什器・備品調<br>達業務                      | 要求水準案        | P78.3.(7)②               | 什器・備品調達業務は建設業務の資格ではなく、物品購入の資<br>格でよろしいでしょうか。                                                        | 実施方針 第2-3-(2)に示す入札参加者及び協力企業の資格(各<br>業務共通)を有するものとなります。                                                                      |
| 44  | 廃棄物につ<br>いて                        | 要求水準書        | P78-第3-1-(7)-<br>④-ア     | 工事で発生する残土やガラを調布市に本社がある処分地施設の<br>みで処分することを考えて頂きたい。                                                   | ご意見として承ります。                                                                                                                |

調布市立若葉小学校・第四中学校・図書館若葉分館施設整備PFI事業の実施方針等に係る個別対話結果

| No. | 議題                            | 資料名   | ページ<br>番号・該当箇所                                                                                                                                    | 確認したい内容                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 回答                                                                                                                                                                                                           |
|-----|-------------------------------|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 45  | 概算維持管理費について<br>(基本計画P36に記載)   | 要求水準書 | 84頁<br>(1)業務の対象範囲                                                                                                                                 | 維持管理業務を実施するにあたり、「建築保全業務共通仕様書」にも準拠すること。について。                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 原案のとおりとします。                                                                                                                                                                                                  |
| 46  | 維持管理対象範囲の確認                   | 要求水準  | 86項・業務実施体制の届出                                                                                                                                     | 総括責任者、維持管理に係る～を配置し。とあるがこの配置とは現地に常駐ではなく担当窓口としての配置と考えてよいのか。                                                                                                                                                                                                                                                                    | お見込みのとおりです。                                                                                                                                                                                                  |
| 47  | 維持管理事業費に関わる役割分担/人員配置/業務区分について | 要求水準書 | 1. 86頁<br>④本施設職員の業務範囲<br>2. 86頁<br>②業務実施体制の届出<br>3. 88頁<br>(2)不具合等への対応<br>資料13 主な維持管理業務項目詳細一覧<br>4. 11頁<br>(3)本施設の概要<br>5. 15頁<br>(4)解体・存置対象施設の概要 | 1.「事業者は、本施設職員の行う業務(日常点検・清掃・警備)との役割分担や連携に配慮して維持管理業務を実施すること。」と記載がありますが、具体的にどのような役割分担や連携を想定されていますか。<br>2. 総括責任者、業務責任者、業務担当者を「配置」とありますが、常駐を指すのでしょうか。<br>3. 不具合の対応で迅速に対応すること、と記載がありますが、設備員を常駐させないと都度・随時の迅速な対応は難しいと考えます。その点についてのお考えをお聞かせください。<br>4.「現若葉小プール」の維持管理については、業務対象外との認識で宜しいでしょうか。<br>5.工事期間中の存置施設の維持管理は、貴市が行う認識で宜しいでしょうか。 | 1:本施設職員の業務範囲として示した内容との重複等を避けるため、本施設職員と調整した上で、実施していただきます。<br>2:常駐は想定していません。<br>3:設備員の常駐は想定いません。本施設運営に支障のないように迅速に対応していただくことを想定しています。<br>4:お見込みのとおりです。<br>5:工事現場における善管注意義務の範囲内で事業者が、実施し、具体的な維持管理が必要な場合は市で対応します。 |
| 48  | 維持管理対象範囲の確認                   | 要求水準  | 91項・機械警備                                                                                                                                          | 24時間体制で実施するとあり、資料13では防犯防災管理とあるが具体的に機械警備とつなぐのは何を想定しているのか、もしくは現状では何を機械警備でつないでいるのか。                                                                                                                                                                                                                                             | 侵入(防犯)に対する警備は、あらゆる箇所からの侵入に対応できるものとし、火災(防災)に対する警備については、火災警報盤から結線にて監視するとともに、必要に応じて熱感知器又は煙感知器を設置し、警備対象で発生した異常事態を基地局へ自動的に通報できるようにしてください。なお、火災感知及びガス漏れ感知については、開校時間にかかわらず終日行うようにしてください。                            |
| 49  | 維持管理対象範囲の確認                   | 要求水準  | 91項・機械警備                                                                                                                                          | 施設内に用務員室がありましたが、用務員は24hの常駐となるのでしょうか。<br>その際に、上記機械警備の管理体制で、その区分と時間割についての市の想定(見解)をご教示いただきたい。                                                                                                                                                                                                                                   | 24時間の常駐は想定いません。最終退出者が機械警備を設定することを想定しています。                                                                                                                                                                    |

調布市立若葉小学校・第四中学校・図書館若葉分館施設整備PFI事業の実施方針等に係る個別対話結果

| No. | 議題         | 資料名      | ページ<br>番号・該当箇所        | 確認したい内容                                                                                                                        | 回答                                                                                                             |
|-----|------------|----------|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 50  | 修繕業務費の内訳   | 要求水準     | 92項・修繕業務費の計上方法及び支払方法等 | 修繕業務費として112,000千円(税別)とあるが、この積算根拠をご教示いただきたい。                                                                                    | 市内や他都市事例等を参考に算出しています。具体的な積算根拠等の公表は行いません。                                                                       |
| 51  | 修繕業務費の内訳   | 要求水準     | 92項・修繕業務費の計上方法及び支払方法等 | 修繕業務費の執行残額が生じた場合は、事業終了時に市に返還する。とあるが、これは毎年度平準化された金額を年度ごとに清算せずに残額が発生した場合、翌年度に繰り越してもよいと考えてよいのか(最終年度除く)                            | 修繕業務は、修繕業務費用の中で事業期間中に実施する内容を提案時に提案いただき、その内容に従って実施していただきます。費用の支払いについては、平準化して支払うこととなるため、必要時期となるまで繰り越しを行うことは可能です。 |
| 52  | 修繕業務費      | 要求水準書(案) | 92                    | 事業期内の修繕業務費が112,000千円(税別)を超えた場合の対応は、どのように考えているか。                                                                                | 修繕業務は、修繕業務費用の中で事業期間中に実施する内容を提案時に提案いただき、その内容に従って実施していただきます。それ以上の修繕が発生した場合は、市と事業者で協議のうえ、対応を検討します。                |
| 53  | 什器備品の管理・修繕 | 添付資料5    |                       | 添付資料5に示す什器・備品の管理・修繕は官民どちらの負担か。                                                                                                 | 市負担を想定しています。                                                                                                   |
| 54  | 点検項目       | 添付資料13   |                       | 法で定める点検項目に抜けがある(加湿器の点検等)。飲料水等の水質検査についても実施頻度が東京都の基準を満たしていないように思われる。一方、法で定められていない項目(雨水槽の点検・清掃)もあるが、これらを含めて維持管理業務の最低基準という認識でよいのか。 | お見込みのとおりです。                                                                                                    |
| 55  | 防火・防災業務    | 添付資料13   | 5.(2) 防火・防災業務         | 「5.(2) 防火・防災業務」について、平面プランの明示等は防火管理者が実施するのではないのか。                                                                               | 平面プラン明示等の責任は防火管理者となりますが、案内板やサイン等に変更の必要が生じた場合の補助を想定しています。                                                       |
| 56  | 定期清掃       | 添付資料13   |                       | トイレの定期清掃等について、学校と図書館で実施回数等が異なる理由について、確認したい。手洗い場等のトイレ以外の水回りも対象となるのか。                                                            | 学校と図書館で清掃方法が異なるため、区別しています。図書館で行っている日常清掃に加え、添付資料13に示す項目を実施いただきます。対象箇所は、トイレ内のみです。                                |
| 57  | 閲覧資料       |          |                       | 資料は全て貸出して頂けないでしょうか。                                                                                                            | 閲覧資料は貸与する方向で調整いたします。詳細は入札公告時等に示します。                                                                            |
| 58  | 閲覧資料       |          |                       | こちらが要望するデータは閲覧ではなく、頂くことは可能性でしょうか。                                                                                              | No.57の回答を参照ください。                                                                                               |
| 59  | 事業費について①   | 要求水準書(案) |                       | 予算時にZEB等の金額換算をしているか確認したい                                                                                                       | ZEB等を見込んだうえで、概算事業費を算出しています。                                                                                    |