

資料1 実施方針に対する質問への回答

No.	頁	項					タイトル	質問	回答
1	8	第2	2	-	-	-	選定の手順及びスケジュール(予定)	令和7年11月、入札提出書類の提出期限の後にプレゼンテーションはございますでしょうか。ご教示願います。	入札提出書類に基づくプレゼンテーション及びヒアリングの実施を予定しています。なお、実施日時及び方法等については入札提出書類の受領後、代表企業宛てに通知いたします。
2	9	第2	5	(1)	ウ	-	入札参加者の構成等	SPC設立が必須条件と見受けますが、入札参加においてSPC設立及び運営を主体とした企業を代表企業に据え参加を考えていますが、建物整備や維持管理を主とした企業でないため11ページ(3)の入札参加者の資格等要件がありません。SPC設立・運営のFA業務を主体とした構成企業の参加は可能でしょうか。	11ページ(3)入札参加者の資格等要件は、入札参加者の構成員のうち、設計、工事監理、建設(解体含む。)及び維持管理の各業務に当たるものに対し定めた要件となります。上記業務に当たらない構成員は、9ページ(2)入札参加者の入札参加要件を満たしていれば参加可能です。
3	17	第4	1	(1)	-	-	新青山南宿舎敷地前面道路について	南側の道路は公道でしょうか。ご教示願います。	公道(市道)です。
4	17	第4	1	(1)	-	-	新青山南宿舎敷地前面道路について	南側の道路幅員をご教示願います。	幅員については、必要に応じて事業者にて調査ください。
5	17	第4	1	(2)	-	-	新青山中央宿舎敷地境界について	既存宿舎の3棟は一団地認定を受けた建物群でしょうか。ご教示願います。	一団地認定に関する記録はありません。
6	17	第4	1	(2)	-	-	新青山中央宿舎敷地前面道路について	北東側・南側の道路は公道でしょうか。ご教示願います。	北東側・南側ともに公道(市道)です。
7	17	第4	1	(2)	-	-	新青山中央宿舎敷地前面道路について	北東側・南側の道路幅員をご教示願います。	幅員については、必要に応じて事業者にて調査ください。
8	19	第4	3	(1)	イ	-	機能 附帯する工作物 集会所(100㎡程度)1室について	集会所の利用対象者をご教示願います。	呉市に所在している部隊等に勤務する隊員及びその家族が利用する宿舎の入居者を想定しております。
9	19~20	第4	3	(1)	ウ	-	既存宿舎の解体について	解体する既存宿舎に杭はございますでしょうか。杭がございましたら、既存杭解体において、残置可もしくは全撤去のどちらでお考えでしょうか。ご教示願います。	既存宿舎の設計図書には住棟の杭工事に関する記載はありません。現場においても杭はないものとしております。
10	19~20	第4	3	(1)	ウ	-	既存宿舎の解体について	解体する既存宿舎に杭がある場合、入札説明書等の配布時に杭の種類や位置、長さ、太さがわかる資料を開示願います。	既存宿舎の設計図書には住棟の杭工事に関する記載はありません。現場においても杭はないものとしております。

資料2 別紙様式1～3、別紙1～3に対する質問への回答

No.	資料名	タイトル	質問	回答
1	別紙第1 本施設位置図	新青山南宿舍の既存擁壁について	新青山南宿舍の北側・南側・南東側の擁壁（資料に示される赤線の外側）は、本事業地外と理解してよろしいでしょうか。ご教示願います。	ご理解のとおりです。 ただし、国の敷地内であることはご承知ください。
2	別紙第3 リスク分担案	税制の変更	「選定事業者の利益に課される税制度の新設・変更に関するものは、選定事業者負担」とありますが、選定事業者の利益に課されるものとは附帯事業を指しているのでしょうか。対象となる具体的な業務事例をご開示ください。	附帯事業に関する税制度及び特別目的会社（法人）にかかる税制度（法人税等）を対象としております。

資料3 実施方針に対する意見への回答

No.	頁	項					タイトル	意見	回答
		第2	2	-	-	-			
1	8	第2	2	-	-	-	選定の手順及びスケジュール(予定)	令和7年8月上旬の入札公告、入札説明書等の配布後、現地(解体する既存建物の内部も含む)見学会の機会を設けていただけないでしょうか。ご検討願います。	入札参加資格の審査結果の通知を受けた後であれば、担当部局まで事前にお問い合わせの上、見学することは可能です。
2	8	第2	2	-	-	-	選定の手順及びスケジュール(予定)	令和7年8月上旬の入札説明書等に対する第1回質問受付に、入札説明書等に対する意見の受付も加えていただけないでしょうか。ご検討願います。	入札公告後は、個別の入札説明書等に対する意見の受付は予定しておりません。
3	8	第2	2	-	-	-	入札説明書等に対する第2回質問への回答の公表	入札公告以降、2度の質問機会を設けていただいておりますが、うち1回を発注者との直接対話に変更していただけないでしょうか。	ご意見を参考に入札説明書等に関する質問及び回答の方法を検討します。
4	8	第2	2	-	-	-	入札提出書類の提出期限	「第2回質問への回答の公表」から「入札提出書類の提出期限」までの期間が1ヶ月しかないため、第2回質問回答の内容を入札提出書類及び入札価格に反映する時間が短い印象です。入札提出書類の提出期限を1ヶ月先送りとしていただくことを希望します。	原案のとおりとします。
5	9	第2	5	(1)	ウ	-	入札参加者の構成等	SPC設立が必須条件と見受けられますが、入札参加においてSPC設立及び運営を主体とした企業を代表企業に据え参加を考えていますが、建物整備や維持管理を主とした企業でないため11ページ(3)の入札参加者の資格等要件がありません。SPC設立・運営のFA業務を主体とした構成企業の参加を認めていただけないでしょうか。	実施方針に関する質問No2の回答をご確認ください。
6	11	第2	5	(3)	エ	(ア)	入札参加者の資格等要件	本事業の入札参加にあたり「建設に当たる者」として単独で参加を考えておりますが、参加資格のうち「電気通信工事」だけがありません。本事業の整備事業は宿舍整備が主体であることから大掛かりな通信設備が発生しないと思えます。電気通信工事なしでも参加可能になるように再考をお願いします。	原案のとおりとします。
7	19~20	第4	3	(1)	ウ	-	解体する既存建物の竣工図・役所申請書類等の開示について	解体する既存建物の竣工図面・確認申請等の資料を入札公告時に開示いただけるようお願いいたします。	既存宿舍の設計図書については入札公告後、閲覧資料として開示します。ただし、竣工図書や確認申請書類等は残っていないため、既存宿舍に関して全ての情報が把握できるものではないことをご承知ください。
8	20	第4	3	(3)	ア	-	建物の貸付条件	「附帯施設を公務員宿舍の一部の貸付により行う場合、国は、選定事業者に対して、当該施設の貸付範囲に相当する延べ面積について相応の貸付料を徴収する。」とありますが、相応の貸付料を具体的にご開示いただけませんか。	貸付料は、「行政財産を貸付け又は使用許可する場合の取扱いの基準について(蔵管第1号)」に基づき決定されます。入札公告時に貸付料算定に当たっての計算式等を示します。
9	20	第4	3	(3)	イ	-	建物の使用条件	「附帯事業を宿舍建物の一部の使用許可により行う場合、国は、選定事業者に対して、当該施設の使用面積に相当する延べ面積について相応の使用料を徴収する。」とありますが、相応の使用料を具体的にご開示いただけませんか。	使用料は、「行政財産を貸付け又は使用許可する場合の取扱いの基準について(蔵管第1号)」に基づき決定されます。入札公告時に使用料算定に当たっての計算式等を示します。
10	-	-	-	-	-	-	予定価格や提案上限額等について	予定価格や提案上限額等について、入札公告時に開示いただけますようお願いいたします。	予算決算及び会計令(昭和二十二年勅令第百六十五号)第79条に基づき、入札公告時に予定価格を公表することはできません。落札者決定後に公表する事業者選定結果において示す予定です。

資料4 別紙様式1～3、別紙1～3に対する意見への回答

No.	資料名	タイトル	意見	回答
1	別紙第1 本施設位置図	新青山南宿舍の東側隣地の法面について	新青山南宿舍と東側隣地間の法面の高低差における資料等を開示いただけますようお願いいたします。	法面の高低差に関する資料はありません。必要に応じて事業者にて調査ください。
2	別紙第1 本施設位置図	新青山南宿舍の既存擁壁について	新青山南宿舍の事業地内の北側擁壁及び北側・南側・南東側の擁壁（資料に示される赤線の外側）に関する資料を開示いただけますようお願いいたします。	擁壁に関する資料はありません。必要に応じて事業者にて調査ください。
3	別紙第3 リスク分担案 リスク分担表（1/2）	契約締結 契約締結の中止、遅延	国の帰責事由により契約締結が中止となった際は、選定事業者側が既に支出した金額をご負担いただけませんか。	落札者の決定後、国の帰責事由による契約締結の中止は想定しておりません。したがって、原案のとおりとします。 なお、国の帰責事由については、別紙第3リスク分担案の注釈※1に記載する不正行為に含まれません。
4	別紙第3 リスク分担案 リスク分担表（1/2）	法令の変更	「上記以外で、本事業のみならず広く一般的に適用される法制度の新設・変更に関するもの（税制度を除く）」は、選定事業者負担とありますが、法令の変更によるものは全て国による負担としていただけませんか。	原案のとおりとします。 なお、「本事業に特別に影響を及ぼす法制度の新設・変更に関するもの」又は「本事業のみならず広く一般的に適用される法令の新設・変更に関するもの」のいずれに該当するかは、国と事業者による協議の上決定します。
5	別紙第3 リスク分担案 リスク分担表（1/2）	物価変動	事業者は実施方針が公表された段階から提案に向け、事業計画（工事費算出等）を行ってまいりますので、「契約時点以降の物価変動～」では事業者側のリスク負担が大変大きいため、「実施方針公表以降時点の物価変動～」としていただけませんか。	原案のとおりとします。
6	別紙第3 リスク分担案 リスク分担表（1/2）	物価変動	維持管理業務に使用する物価指標は日銀の企業向けサービス価格指数を使用するPFI事業が大多数を占めています。当該指標は実態に即した指標とは言えず、内閣府が2025年3月31日に「PPP/PFI事業における物価上昇の影響への対応について（通知）」が出されました。 通知によると「物価指数の採用にあたっては、選定事業者が負担する物価変動リスクを減じるため、選定事業者が実際に用いる財・サービスの市場価格が的確に反映される物価指数を採用することが必要である。具体的には、当該市場価格に対する感応度が高い物価指数を採用するとともに、対象業務ごと、対象費用項目ごと、対象地域ごとに連動した物価指数を採用することが望ましい。」とされています。 2023年2月から2024年7月までの1年5ヵ月間の物価変動率を比較すると ・企業向けサービス価格指数：2.7%上昇 ・建築保全労務費単価：9.2%上昇 となり、6.5%の乖離が発生するため、事業者には多大なリスクとなり得ます。 以上のことから、感応度が高い物価指数である国交省の「建築保全労務単価」の採用をご検討いただけないでしょうか。 【参考】内閣府 その他関係省庁通達等 PPP/PFI事業における物価変動の影響への対応について https://www8.cao.go.jp/pfi/hourei/tsuutatsu/tsuutatsu.html	ご意見を参考に物価改定の方法を検討いたします。 なお、物価改定に用いる指数については入札公告時の事業契約書（案）で示します。
7	別紙第3 リスク分担案 リスク分担表（2/2）	維持管理 維持管理費増大	国の事由による業務内容変更・維持管理費の増大：負担者 国、上記以外の事由による維持管理費の増大（本表に別段の定めがあるものは除く。）：負担者 選定事業者、とありますが加えて、入居者の事由による維持管理費の増大（入居者の通常の使用によるものを除く）：負担者 国 を追加していただけないでしょうか。ご検討願います。	原案のとおりとします。 なお、入居者は隊員（公務員）及びその家族であるという本施設の特性から、入居者の事由は原則として国の事由と考えております。
8	別紙第3 リスク分担案 リスク分担表（2/2）	第三者による施設の損傷	当該リスクは選定事業者負担となっておりますが、不可抗力扱いとしていただけませんか。	原案のとおりとします。 なお、事業者の責によらず当該事象が生じた場合、国は協議に応じます。
9	別紙第3 リスク分担案 リスク分担表（2/2）	不可抗力 注記	「※3 基本的には国の負担となるが、一定の金額又は割合までは選定事業者の負担となる。」とありますが、選定事業者の負担割合について、内閣府が定めるPFI標準契約に記載の各業務のサービス対価の100分の1を採用しているPFI事業が大多数を占めています。昨今の異常気象等で不可抗力発生事例が増加していることに加え、100分の1でも選定事業者にとっては高額な負担となりますので、全額国によるご負担をお願いいたします。	ご意見を参考に検討いたします。 なお、不可抗力の詳細については入札公告時の事業契約書（案）で示します。