

貝塚市新庁舎整備事業実施方針に関する質問及び意見に対する回答【意見】

No	該当箇所						意見
	頁	第	数字	(数字)	丸数字	カナ	
1	2	第1	1	(4)			公表されている貝塚市庁舎計画の概算事業費では、維持管理費がSPC管理費を含めて年間予算が85,000千円となっています。下記の業務について、有人管理を想定されている場合や25年間の機能維持に必要な修繕業務(大規模修繕を含む)を事業に含む想定である場合、到底当該予算にて賄える額ではないと思われます。事業範囲の縮小、無人管理の検討、事業期間の縮小などを御再考ください。 <ul style="list-style-type: none"> ・建築物維持管理業務/建築設備維持管理業務(設備員の配置) ・警備業務(警備員の配置) ・庁舎総合案内業務(総合案内・受付員の配置) ・市民福祉センター運営業務(運営補助スタッフの配置) ・電話交換業務(電話交換要員の配置)
2	2	第1	1	(4)	①	イ	本体事業の範囲とされている調査業務のうち「PCB含有調査」「アスベスト含有材など使用状況調査」に関して、これらの発生確率や範囲を想定して解体工事の積算を行うことは困難です。加えて、これらの発生は工期延伸に直結する可能性が高いです。そのため、これら業務は本体事業範囲外とし貴市で事前に調査を行った上で、入札公告時に調査結果を公表されることを要望致します。
3	3	第1	1	(5)			民間収益事業に関する事業用定期借地権設定契約書(案)は公募開始時に示されると存じますが、以下のようなことにつき明示をお願いします。 <ul style="list-style-type: none"> ・期間途中での業態変更の可否やその条件 ・契約の始期、土地貸付料の起算時期 ・保証金や違約金 ・契約期間 ・「民間収益事業期間」と「庁舎内売店運営業務、自動販売機等運営業務、及びその他付帯事業者による提案業務の実施期間」とを異なるものにして良いのかどうか ・事業期間終了後の取扱い
4	3	第1	1	(5)			付帯事業のうち、民間収益事業を実施する事業者(以下「民間収益事業者」)はコンビニエンスストア等の売店及び食堂施設の整備及び所有を目的とし、市と事業用定期借地権設定契約を締結することとありますが、本事業は25年という長期に亘ることから、進出を意思決定することが難しい期間設定となっております。民間収益事業に関しては、5年毎の契約更新とする、或は、25年間とする場合についても、年を経過に伴う違約金軽減等措置を条項に入れる工夫が必要と考えます。
5	3	第1	1	(5)			付帯事業のうち、民間収益事業と庁舎内売店運営業務は事業性が小さいと推測されるので、事業者の自由提案も考慮してください。
6	3	第1	1	(5)			土地貸付料及び自動販売機器等運営業務の使用料については、25年間に亘る超長期の需要予測を行うことは困難であり、一定の金額を予め市より提示をすることをご検討下さい。上記の対応により、建設業務及び維持管理業務等の本体事業の検討に提案者が集中することができるため、本事業の目的をより達成するための提案に繋がると考えます。
7	4	第1	1	(8)			本事業は設計及び建設工事の期間が約2年4ヶ月と非常に短い期間となっております。働き改革等も進んでおり、人手不足の現状で短い工期で設計及び建築工事を行う事は、入札価格の必要以上の高騰に繋がります。上記の状況をご考慮頂き設計及び工事期間についてももう少しゆとりのある期間とすることをご検討ください。また、維持管理期間が約25年間で近年の他PFI案件と比較して非常に長い期間となっております、他の多くのPFI案件と同様の15年間とするなどの維持管理期間の短縮のご検討をお願い致します。
8	4	第1	1	(8)			要求水準等の開示がなされないなかで、各事業者の各事業領域における計画策定の時間が限定される極めてタイトなスケジュールとなっております。民間事業者が25年に亘る事業期間を検討する為にも、貴市にとっても「人がつどい 未来輝く 安全・安心な庁舎」計画をよりよい形で実現させる為にも、民間事業者の意見に配慮したリスクスケジュールを検討することも必要と考えます。
9	4	第1	1	(8)			本事業における供用開始から事業期間終了まで約25年と長期にわたります。昨今のPFI事業においては、15~20年という事業期間設定されていることが多いことを鑑みて、本事業を15年~20年での設定の再考をお願いします。
10	4	第1	1	(8)			維持管理期間が25年間に及ぶ事業期間が設定されておりますが、割賦金利コスト負担や施設修繕リスク増大を鑑み、本体事業の期間は15年間程度までの短縮を希望致します
11	4	第1	1	(10)			関連する計画としてお示し頂いた貝塚市庁舎計画にある概算事業費を拝見致しますと、現時点での物価情勢と合致しない点があるように思えます。設計費に関しては平成31年1月21日の国土交通省告示98号を反映させる必要があるでしょうし、維持管理費に関しては25年間という長期間に渡る修繕費やSPC経費を含む金額としての妥当性に疑問が残ります。加えて、建設費に関しても非常に安価な設定になっている印象がございますので、現時点での物価情勢等を勘案した予定価格の設定をお願い致します。
12	9	第2	3				<ul style="list-style-type: none"> ・維持管理業務について、設備関係の常駐業務は平日/開庁時間帯としていただきたい。 ・庁舎総合案内業務は、平日/開庁時間帯としていただきたい。 ・民間収益事業については、開業時期が早くても事業契約の4年後となり事業者リスクが大きいため、柔軟な対応(違約金の免除等)をお願いしたい。 ・館内売店については、事業者提案に委ねていただきたい。(必須にしない) ・長期修繕と大規模修繕は事業外としていただきたい。(事業者は経常修繕のみ) ・建築及び設備機器の更新は事業外としていただきたい。 ・仮設駐車場の台数と仕様は事業者提案に委ねてほしい。(利用者導線を考慮すると、多くは確保できない)

貝塚市新庁舎整備事業実施方針に関する質問及び意見に対する回答【意見】

No	該当箇所						意見
	頁	第	数字	(数字)	丸数字	カナ	
13	11	第2	4	(3)	③		「延床面積12,700㎡以上の事務所の新築工事において、建設業法第26条に規定する主任技術者又は監理技術者として従事した実績があり、監理技術者資格証を有する者を本工事に専任で配置できるものであること」となっていますが、昨今の建設会社における現場従事者の要因不足を勘案すると非常に厳しい要件（延床面積要件）と思料します。延床面積要件を外していただけないでしょうか。
14	13	第2	5	(1)			予定価格の公表をお願いします。
15	13	第2	5	(5)			5月に競争的対話を行う予定が組まれておりますが、7月下旬受付締切の提案書類に反映させるには時間的制約があるため、競争的対話は4月下旬に行うことを希望致します。
16	14	第2	7				PFI事業者（SPC）の所在地は貝塚市内となっておりますが、大阪府内としていただけないでしょうか。
17	17	第3	1	(3)			継続利用施設のインフラ改修や第2別館の改修工事について、事業者リスクが大きいため今回の事業とは別途の調整を希望します。
18							要求水準等の開示がなされないなかで、個別具体の数値計画は2018年11月開示の「貝塚市庁舎計画」の37頁3）概算事業費と財源の項目毎事業費がベースとなると思料します。項目が細分化されている為、各事業毎のいい意味での融通が利かないものとなっております。内訳については民間事業者の意向に沿った配分を可能とする、自由度を持たせる軌道修正も、よりよい形での計画実現に資すると思料します。
19							要求水準等の開示がなされないなかで、個別具体の数値計画は2018年11月開示の「貝塚市庁舎計画」の37頁3）概算事業費と財源の項目毎事業費がベースとなると思料します。事業費総額についても、足元の実勢価格との比較では低位にあると推察します。また、今後人件費・建設コストの上昇も見込まれる中、貝塚市庁舎計画の概算事業費をベースとするのであれば、要求水準にてコスト圧縮可能となるよう対応する、若しくは施工面積の±10%の幅をもう一段許容する等により、幅広い提案を受容れる余地を拡げる工夫も必要と思料します。