

質問回答第 2 回

(訂正：令和 8 年 8 月 17 日)

事業名：公立沖縄北部医療センター職員住宅整備運営事業

質 問 事 項				
種別	ページ	該当箇所	質問内容	回答
実施要領	1	第 1 1-(3)	実施要領記載のスキームと異なるスキームでの提案は可能でしょうか。 変更が認められる場合の条件等ありましたらお示しください。	原則、実施要領のスキームと同じであること。 ただし、共同企業体等での役割分担により、事業者部分が細分されることは認める。
		第 1 1-(4)	「整備期間約 2 年 3 ヶ月」とありますが、開発行為等の申請が必要となった場合は、整備期間の延長を行うことは可能でしょうか。	応募段階で合理的に予測不能なものであれば、協議により対応します。
			「協議により施設整備期間・入居開始時期及び契約期間等を変更する」とありますが、契約期間の短縮も含めた変更でしょうか。	本契約期間の記載は、利用開始から 30 年間を確保する目的の記載であり、これによる短縮は想定しておりません。
		第 1 1-(5)	記載の使用料は、整備費(設計・施工費)と維持管理費を賄うものと考えてよいでしょうか。	使用料は整備・維持管理・改修すべてを賄うものとお考えください。
	2	第 2	参加資格について、所有者・設計者・施工者としての役割が求められるか。	役割による参加資格は想定しておりません。
			「県内に連絡員を置く事務所・事業所を有する者」とありますが、当該事項の証明資料について、指定があればお示しください。	応募資料(6)登記事項証明書にて確認できると考えております。 できない場合は、県税事務所の発出する納税証明書等。
	3	第 3 (9)	使用料は毎月翌月に支払われるのでしょうか。	毎月の債務を確定し、翌月に精算いたします。
	5	第 5	事業者ヒアリングにおけるプレゼ	事業者ヒアリングについては、

		2	ンテーションの条件についてお示してください。 また、動画等の可否についてお示してください。	別紙にて回答いたします。
要求水準書	1	第1 2-(2)	事業期間満了後に、賃貸借契約を更新しない場合の取り扱いについてご教示ください。	優先交渉を行う際に、その取り扱いについて協議し決定します。
			敷地の一部を使用しない提案の場合、利用しない敷地部分も維持管理業務の対象とするのでしょうか。	利用しない敷地部分については、維持管理の対象外とします。
			計画地西側の名護市防災無線について、事業者が計画敷地内での移設について名護市と協議することは認められるでしょうか。	認めます。
			計画地付近で工事期間中に一時借用が可能な組合所有地はあるのでしょうか。	計画地付近に一時使用が可能な組合所有地はございません。
			建設予定地①について4111-8と4094-2が接していません、予定地詳細図の敷地形状が正と考えてよいでしょうか。	4094-2が誤りでした。 予定地詳細図の敷地形状を正とお考えください。
			建設予定地①、②両方で建物を建設することが必須でしょうか。	両方に建設することは必須ではありません。
		第1 2-(3)	「要求水準の変更により満足度が高まる提案を重視する」とありますが、提案時に一部が要求に満たない場合の取り扱いについてご教示ください。	提案時に要求水準を満たさない場合、評価の減点又は失格となります。
			「浴槽付きユニットバス」とありますが、沖縄県の事情を鑑み、ユニットシャワーへの変更は可能でしょうか。	不可です。
			利用者の家族構成等の想定および割合があればご教示ください。	現時点でお示しできる資料がございません。
			駐車場について、来客用駐車場の整備は必要でしょうか。	来客用駐車場の整備は必須ではありません。

			専用部分床面積30㎡程度とありますが、単身者用とやや広い世帯用等、部屋の形態を複数混合した提案も可能でしょうか。	可能です。
	2	第1 3-(2)	維持管理業務に関する詳細が提示されておりませんが、事業者提案と理解してよいでしょうか。	ご理解のとおりです。
			共用部分の維持管理及び更新について、想定する範囲と更新水準をご提示ください。	範囲は専用部分を除く事業敷居内の全てであり、更新水準は整備の水準と同等とします。
		第1 3-(3)	事業期間終了後の建物の取り扱いについて、解体・売買それに伴う費用の負担について想定があればお示しください。	現時点ではございません。 優先交渉の際に協議により決定します。
			優先交渉において協議の対象は、建物の買取、賃貸借の更新、土地使用の継続を包含したものと考えてよいでしょうか。	ご理解のとおりです。
			優先交渉に臨む際に事業者が提出する資料について、想定があればお示しください。	現時点ではございません。
			優先交渉を行う際に、建物評価額の算定を行うと思われますが、評価方法や算定基準について想定があればお示しください。	現時点ではございません。
			事業期間満了後に建物を引き渡すこととなった場合、満たさなければならない水準又は性能があるかお示しください。	当該指標はございません。
			事業期間満了後に組合が建物を取得しない場合の、建物管理等の責任の帰属についてご教示ください。	優先交渉の際に、協議により決定します。
		第1 4	変更が生じ事業者の負担が増となる場合、改定契約の対象と考えてよいでしょうか。	改定内容を踏まえたうえで、協議により決定します。

		第1 5	火災保険（家財保険・個人賠償責任保険・借家人賠償保険）は利用者が加入するという認識でいいでしょうか。	事業者にて加入していただきます。 ただし、個人賠償責任保険は利用者により加入とします。
			固定資産税の支払いは事業者とされておりますが、これは建物のみと考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
	5	第2 2-(2) ア	「公立沖縄北部医療センター開院の1ヶ月前」とありますが、実施要領第3スケジュール(8)入居開始「令和11年1月(予定)」と同一内容と考えてよいでしょうか。	ご理解のとおりです。
	6	第2 2-(3) オ(エ)	「本事業用地に関する資料」について、ご教示ください。	7月27日公開の建設予定地①過去調査資料をご確認ください。
			契約締結後、地盤調査等により提案時に合理的に予見できなかった条件が判明したことによる計画又は設計変更により事業費が増加した場合、この増加分は改定契約の協議の対象となるのでしょうか。	対象となります。
	8	第2 3	改修業務の対象施設をご教示ください。	本事業により整備する全ての施設です。
			改修とは経年劣化に伴う修繕及び設備更新等を指していると理解してよいでしょうか。 その際に性能向上や用途変更等も想定されるのでしょうか。	ご理解のとおりです。 性能向上や用途変更等は想定しておりませんが、それを妨げるものではありません。
		第2 3-(3) イ	「退居に要する費用」とはどのような内容を指しているのでしょうか。	入居者が仮住居へ移転するために要する費用を指します。
		第2 3-(5) ア(ア)	「事業契約書」とありますが、どの資料を指すのでしょうか。	公告掲載資料の契約書案を指します。
	14	第2 5-(1) エ(シ)	国土交通省発出の「インフレ手引き・全体スライド運用マニュアル」等を参考とし、建築費高騰の	そちらの資料は適用できません。

			1.5%までは事業者のリスクとし、それを超えた場合は改定契約の対象としていただけるでしょうか。	
賃貸借契約書案		第4条2項	「賃貸借期間開始日までに甲に引き渡す」とありますが、所有権の移転を伴わない、賃貸借目的の施設利用の開始と考えてよいでしょうか。	ご理解のとおりです。
		第9条1項2	本事業の施設整備に向けた資金調達を目的とする担保権等の設定は認められるでしょうか。	建物については、協議により決定します。 土地に関しては不可です。
			本契約書案は建物の賃貸借と理解しますが、土地の使用に掛かる契約を締結する予定はありますか。	現時点ではございません。 本契約とは別に組合へ土地使用に係る許可申請を行っていただきます。
			本契約において火災保険等の保険の加入は必須でしょうか。 必須であれば、条件等の提示をお願いします。	加入を必須とします。 家財保険・借家人賠償保険を含んだ内容としてください。
		第13条	契約保証金は甲乙どちらに対する内容でしょうか。	乙が甲に納付します。
			沖縄県財務規則第101条2項の各号の適用可否についてご教示ください。	1号、3号の適用が可能です。
リスク分担表			金利変動のリスクは事業者とされておりますが、一定期間ごとの金利の見直し等の協議は可能でしょうか。	不可です。
			「消費税率の変更又は新たな税制度の創設」のリスクは組合が負うとありますが、当該費用の増加があった場合は賃貸借料へ反映されると理解してよいでしょうか。 またその際の手続きをご教示ください。	ご理解のとおりです。 当該費用を組合で算定し、改定契約の協議を行います。 その際に資料提供を依頼することもございます。
			法改正等により新たな施設・設備の追加及び撤去が発生した際のリ	リスク分担表の18のとおりです。

			スク分担についてご教示ください。	
			共用部光熱費は事業者負担となっておりますが、使用料に含まれる前提かご教示ください。	含まれるとお考えください。
			近隣対応は事業者負担とされておりますが、近隣対応に伴い設計変更等が生じた場合の費用負担の考え方についてご教示ください。	リスク分担表の18のとおりです。
			空室発生リスクは組合負担とされておりますが、入居状況に拘わらず固定額のお支払いがあると理解してよいでしょうか。	ご理解のとおりです。
			「物価上昇又は事業者の求めによる変更」は事業者負担とありますが、一部要因が組合による変更等の場合の費用負担の考え方をお示しくください。	発生原因の割合を勘案し、協議により負担割合を決定します。
			退去時の清掃費用は入居者負担とありますが、未回収リスクについて想定があればお示しくください。 また、事業者で覚書の取得等を実施してよいかもお示しくください。	未回収リスクについては、組合の負担とします。 覚書の取得等は認めません。
			保険対象外の不可抗力については事業者負担とありますが、大規模災害等による再協議の可能性についてお示しくください。	災害等の規模により個別に協議を受け付けます。
様式		第1-2号 第2号	代表企業及び構成企業の担当業務を記載してもよいでしょうか。	構いません。
		第4号	実績は官公庁向けに限られるか。 また、賃貸借契約における発注者と受注金額に関する考え方をお示しくください。	実績は官公庁に限りません。ただし、財務規則第101条2項に係る実績については、官公庁に限ります。 賃貸借契約の発注者及び受注金額欄は、発注者不在（事業者自身）であれば、事業者名を記入し、受注金額は連続で受注した

				期間の総額としてください。
		企第3号 企第5号	企業名等を表示しない旨の記載がありますが、他の様式については記載してもよいでしょうか。	全ての様式等において表示を行わないでください。
		企第4号	簡易図やイメージパースを使用してよいでしょうか。 様式とは別の補足資料として提出することは可能でしょうか。	使用は可能です。 補足資料として構いません。 A3用紙1枚又はA4用紙2枚以内としてください。
		企第6号	「別で提出する職員住宅長期修繕計画を説明に用いることを認める」とありますが、当該資料の提出は必須でしょうか。 様式、用紙、枚数の指定はあるのでしょうか。	職員住宅長期修繕計画の提出は必須です。 様式に指定はございません。 A3用紙1枚又はA4用紙2枚以内としてください。
			「職員住宅長期修繕計画」において、記載する範囲をご教示ください。 想定する計画期間、修繕周期や更新頻度があればご提示ください。	使用開始から契約期間満了までの全期間とします。 記載する項目は、入居者に大きく影響を与えるものを記載してください。 周期や頻度は事業者により決定してください。
		費用内 訳書	様式上ファイナンスリース（所有者移転型）にも読み取れるが、所有者移転を伴わない賃借でよいのか。	所有権の移転を伴わない賃借です。
			「修繕積立金相当額」とありますが、長期修繕計画に基づき将来費用として見込む額と考えてよいでしょうか。 また、実際に同額の積立または区分管理を求められるのでしょうか。	お考えのとおりです。 区分管理や実際の積立は求めません。
その他			本事業の公表資料間で記載の差異又は矛盾がある場合の取り扱いをご教示ください。	その場合はご連絡ください。 早急に修正して公表いたします。
			本事業で使用する建設資材等に対する仕様等はあるのでしょうか。	要求水準書5(1)エの各資料をご参照ください。

			他事例にて地代を売り上げで相殺のような事例もあったが、本件の地代は無償で間違いないか。	土地使用料は免除としております。
			事業期間中の建物に係る火災保険、施設賠償責任保険等の加入主体について、想定があればお示しください。	事業者による加入とします。
			契約を早期終了することとなった場合、どのように取り扱いますか。	解除の原因者により契約書第11条を援用して処理します。
			事業契約書以外の基本協定等の締結予定はありますか。 ある場合、種類と当事者をお示しください。	現時点ではございません。
			契約書案は維持管理期間を対象としたものと理解しますが、整備期間は別に契約締結の予定でしょうか。	現時点ではございません。
			賃貸借契約書、要求水準書及び企画提案書をもって整備業務に係る権利義務を規定すると理解してよいでしょうか。	ご理解のとおりです。
			共同企業体で応募した場合の契約当事者の考え方についてご教示ください。	共同企業体が契約の当事者となります。
			優先交渉者決定から契約役締結までのリスク分担と手続きをお示しください。 また、事業者負担が発生する事項があればお示しください。	優先交渉者決定後、組合で契約書を作成し、両者確認して押印し締結となります。 公課等の負担は事業者となります。