

札幌第4 地方合同庁舎（2期）整備等事業 入札説明書・同添付資料等に対する質問回答（第2回）

番号	資料名	頁数	行数	項目	質問	回答
58	（資料－1）事業契約書（案）	3	30	第2章_第9条_第1項（契約の保証）	施設整備期間における契約保証は規定されていますが、維持管理・運営期間についても、履行保証保険を付保できるよう条文追記をご検討いただけますでしょうか。 履行保証保険の付保が可能となれば、金融機関から求められる違約金相当額の現金リザーブや、そのための資金調達が必要となるため、資金調達コスト（金利）の低減が可能となり、結果として入札価格の低減につながります。 なお、事業契約書に維持管理・運営期間における履行保証保険に関する規定を設けていただくことで、保険を付保することが可能になります。	【資料-1-1】「事業者等が付す保険等」に記載の保険等は、最小限度の条件であり、事業者の判断に基づき、更に担保範囲の広い保証及び保険内容とすることを妨げるものではありません。
59	（資料－1）事業契約書（案）	3	30	第2章_第9条_第1項（契約の保証）	「保証金額又は保険金額は、本件工事費等の10分の1以上に相当する額」と記載されておりますが、「本件工事費等」は「様式B-6-20建設工事費等の総括表合計（Ⅰ～Ⅵ）[I62]」に記載の金額と「様式A-3添付③」に入力する初期投資費用の合算額になる理解で宜しいでしょうか。	本件工事費等は、【資料-1】「事業契約書（案）」別紙2の115.に規定する定義のとおり『本件工事に係る設計費、建設工事費及び工事監理費の合計額（消費税等を含む。）』であり、【様式B-6-20】「建設工事費等」の総括表ⅠからⅢまでに記載された金額の合計と一致します。 ただし、契約締結後から最初の施設整備業務契約の締結日までの変更が生じる場合には変更後の本件工事費等の金額となります。 なお、【様式A-3添付③】「初期投資計画及びその他の費用の内訳」の初期投資費用に計上する項目のうち、本件工事費等に含まれる項目は、施設整備費用のみです。
60	（資料－1）事業契約書（案）	11	19	第2章_第22条_第2項事業者に対する支払い	事業費の支払について、事業者に対する債権及び債務を国の任意で相殺される場合は、「違約金や損害賠償が支払われないときは～」といった前提を付して規定いただけますでしょうか。 任意で相殺されてしまう場合は業務受託者や資金調達先の金融機関への負担が大きく、本事業への参加が困難となる可能性がございます。	当該条項は、御質問に記載のとおり、事業者から国に違約金や損害賠償が支払われない際等の対抗措置として法令等の範囲内において対当額で相殺できることを規定したものであり、国の事業者に対する債権及び債務を国が任意で相殺することを意図するものではありません。しかし、前提条件を限定することによって、国による相殺が可能な時期等に制限が生じる恐れがあることから、原案のとおりとします。

番号	資料名	頁数	行数	項目	質問	回答
61	(資料－１)事業契約書(案)	13	17	第2章_第30条_第1項物価変動等に基づく本件業務費及び本件工事費の改定	建中金利は施設整備費の構成要素である一方、第30条の物価変動条項の対象には含まれていないものと見受けられます。 昨今の金利上昇局面においては、工事費上昇以上に建中金利負担が事業収支へ影響を与える可能性があるため、施設整備期間中の市場金利上昇に起因して増加した建中金利についても、施設整備費の一部として調整対象に含めることを検討いただけないでしょうか。	建中ローンを含む本件工事費の資金調達方法（その可否を含む）は応募者の提案に委ねられているため、建中金利は物価変動の対象に含むことは予定していません。ただし、【資料-1】「事業契約書(案)」第30条に基づき施設費が変動し、事業者の借入額の増加に伴い金融関連費用の増額が必要となり、その必要性を国が認めた場合において、その借入額の増加に伴う金融関連費用の増額については国が負担することを予定しています
62	(資料－１)事業契約書(案)	15	5	第2章_第32条_第2項要求水準の変更による措置	「合理的な増加費用」をご負担いただく場合、合理的な範囲で金融費用も含まれるとの理解でよろしいでしょうか。	合理的な金融費用の発生が避けられない場合は御理解のとおりです。
63	(資料－１)事業契約書(案)	31	22	第5章_第76条_第4項施設整備費の支払	モニタリングによる減額だけでなく同額の違約金を設定が存在すると、プロジェクトファイナンスによる資金調達に際し、SPCは当該違約金に応じた現金の積立て等を金融機関から求められることが想定されます。当該積立金は、資本金や事業者劣後融資等で補うこととなり、SPCのコストが上昇し、ひいては入札における提案価格の上昇に繋がると料料いたしますので、当該違約金にかかる記載の削除をお願いできますでしょうか。	第76条第4項におけるサービス対価の減額は、施設整備に係る提案等が、改善勧告及び改善・復旧の措置を講じてもお達成されないことが明らかになった場合において、当該部分に係る施設整備費の減額を行うものであり、施設整備費を事業者による給付の内容に対応した金額に調整するものにすぎません。 他方、同項における違約金には、事業者による提案事項の義務履行を促し、施設整備の遂行の結果得られるサービス提供の実現に悪影響がでないよう履行確保手段を規定したものととなります。そのため、原文のとおりとします。
64	(資料－１)事業契約書(案)	32	25	第5章_第77条_第5項維持管理・運営費及びその他の費用の支払	モニタリングによる減額だけでなく同額の違約金を設定が存在すると、プロジェクトファイナンスによる資金調達に際し、SPCは当該違約金に応じた現金の積立て等を金融機関から求められることが想定されます。当該積立金は、資本金や事業者劣後融資等で補うこととなり、SPCのコストが上昇し、ひいては入札における提案価格の上昇に繋がると料料いたしますので、当該違約金にかかる記載の削除をお願いできますでしょうか。	第77条第5項におけるサービス対価の減額は、維持管理・運営業務において事業者の責めに帰すべき事由により、業務不履行があった場合に、その内容等を踏まえた減額を行うものであり、維持管理・運営費又はその他の費用を事業者による給付の内容に対応した金額に調整するものにすぎません。 他方、同項における違約金は、事業者による提案事項の義務履行を促し、維持管理・運営業務の遂行の結果得られるサービス提供の実現に悪影響がでないよう履行確保手段を規定したものととなります。そのため、原文のとおりとします。
65	(資料－１)事業契約書(案)	35	4	第7章_第1節_第86条_第1項_国の解除権	本件解除事由について、附帯事業は独立採算業務であるため、附帯事業を起因とする解除は附帯事業に限り効力が及ぶとの認識でよろしいでしょうか。	附帯事業も本事業の一部であり、第86条第1項又は第2項の各号の定めに該当する場合は、本契約の全部又は一部の解除事由となり得ますが、契約解除の範囲については、解除事由に係る個別具体の事象を踏まえて、国が判断します。

番号	資料名	頁数	行数	項目	質問	回答
66	(資料－１)事業契約書(案)	38	18	第7章_第1節_第87条_国の任意による解除権	本件解除事由について、附帯事業は独立採算業務であるため、附帯事業を起因とする解除は附帯事業に限り効力が及ぶとの認識でよろしいでしょうか。	本条は国の任意による解除を定めたものであるため、特定の事由に縛られるものではありません。
67	(資料－１)事業契約書(案)	39	26	第7章_第2節_第90条_第1項事業者の帰責事由による契約解除の効力	「出来形部分」には、出来形を構築する上で必要であった費用(事前調査費、会社経費、金融費用等)も合理的な範囲で含まれるとの理解でよろしいでしょうか。	御質問のような各種費用については、当該出来形に至るまでに不可欠と認められる合理的な範囲で出来形の対象となります。具体的な取扱いについては、事業者と協議のうえ、国が決定します。
68	(資料－１)事業契約書(案)	43	11	第7章_第3節_第93条_2事業者の帰責事由による契約解除の効力	防契約解除の違約金として「契約解除時点における当該年度の維持管理・運営費及びその他の費用の100分の20に相当する額」が規定されておりますが、PFI事業において一般的である「契約解除時点における当該年度の維持管理・運営費及びその他の費用の100分の10に相当する額」としていただけますでしょうか。 当該違約金相当額を現金リザーブとして金融機関から求められる可能性が高く、100分の20と100分の10の場合で入札価格に反映される金利に差額が生じ事業費逼迫につながるためです。	国の一般的なPFI事業における違約金の規定では「本契約解除時点から当初の事業期間終了日」としているところ、本事業では「契約解除時点における当該年度」としており、当該違約金の設定は、他の類似事例からも過大な設定とは考えておりません。よって原文のとおりとします。
69	(資料－１)事業契約書(案)	43	14	第7章_第3節_第93条_3事業者の帰責事由による契約解除の効力	契約解除の違約金として「契約解除時点における当該年度の維持管理・運営費及びその他の費用の100分の20に相当する額のほか、契約解除時点における当該年度の維持管理・運営費及びその他の費用の100分の10に相当する額」が規定されておりますが、事象に関わらず契約解除時は一律「契約解除時点における当該年度の維持管理・運営費及びその他の費用の100分の10に相当する額」のみとしていただけますでしょうか。	番号68の回答を御参照ください。
70	(資料－１)事業契約書(案)	92	8	別紙9_2_(1)－再計算の利息の算定に係る割賦利率	金融機関からの資金調達が困難になることから、一般的なPFI案件と同様に契約解除の事由に係わらず、上乘せする利ざやを含めて支払いをお願い出来ますでしょうか。	事業者の帰責事由による契約解除にかかる当該条項の主旨を踏まえて、原文のとおりとします。
71	(資料－１－２)業績等の監視及び改善要求措置要領	7	1	第3章_2_(2)減額算定並びに罰則点及び功績点付与のための区分	業務不履行支払区分の対象となる事業で減額又は罰則点の付与を行った場合、業務不履行支払区分のみならず、その他の費用の支払区分についてもあわせて、減額又は罰則点の付与を行うことは、過重ではないでしょうか。	事業者には責任ある事業主体として各業務を適切に管理し、各選定企業を統括する役割が一経営管理に関する要求水準として求められており、当該規定は、要求水準の未達による業務不履行が発生した事象をもって、経営管理に関する要求水準も未達と判断して、事業者の運営費や利益を構成する「その他の費用」を減額することを主旨としているため、原文のとおりとします。

番号	資料名	頁数	行数	項目	質問	回答
72	(資料－１－２)業績等の監視及び改善 要求措置要領	7	3	第3章_1 提案等の 未達成による減額等	モニタリングによる減額だけでなく同額の違約金を設定が存在すると、プロジェクトファイナンスによる資金調達に際し、SPCは当該違約金に応じた現金の積立て等を金融機関から求められることが想定されます。当該積立金は、資本金や事業者劣後融資等で補うこととなり、SPCのコストが上昇し、ひいては入札における提案価格の上昇に繋がると思料いたしますので、当該違約金にかかる記載の削除をお願いできますでしょうか。	【資料-1】「事業契約書（案）」第76条第4項又は第77条第5項におけるサービス対価の減額は、提案等（業務要求水準書の記載事項を含む。）が、改善勧告及び改善・復旧の措置を講じてもお達成されないことが明らかになった場合において、当該部分に係るサービス対価の減額を行うものであり、事業者による給付の内容に対応した金額に調整するものにすぎません。 他方、違約金は、事業者による提案等の義務履行を促し、業務の遂行の結果得られるサービス提供の実現に悪影響がでないよう履行確保手段を規定したものととなります。 そのため、原文のとおりとします。
73	(資料－１－２)業績等の監視及び改善 要求措置要領	7	8	第3章_1_(1) 施設整備に係る提案等の未達成による減額等	「当該部分に係る施設整備費の減額を行い、さらに、当該部分に係る施設整備費の減額と同額の違約金の請求を行うことができる。」と記載されておりますが、減額と同額の違約金が行われると実質二重での負担となり、事業者への負担が過多であることから、当該条文の削除をお願いできますでしょうか。	No.72の回答を御参照ください。
74	(資料－１－２)業績等の監視及び改善 要求措置要領	7	14	第3章_1_(2) 経営管理、維持管理・運営に係る提案等の要求水準の未達成による減額等	モニタリングによる減額だけでなく同額の違約金を設定が存在すると、プロジェクトファイナンスによる資金調達に際し、SPCは当該違約金に応じた現金の積立て等を金融機関から求められることが想定されます。当該積立金は、資本金や事業者劣後融資等で補うこととなり、SPCのコストが上昇し、ひいては入札における提案価格の上昇に繋がると思料いたしますので、当該違約金にかかる記載の削除をお願いできますでしょうか。	No.72の回答を御参照ください。
75	(資料－１－２)業績等の監視及び改善 要求措置要領	7	19	第3章_1_(2) 経営管理、維持管理・運営に係る提案等の要求水準の未達成による減額等	「当該内容に係る維持管理・運営費及びその他の費用の減額を行い、さらに、当該部分に係る維持管理・運営費及びその他の費用の減額と同額の違約金の請求を行うことができる。」と記載されておりますが、減額と同額の違約金が行われると実質二重での負担となり、事業者への負担が過多であることから、当該条文の削除をお願いできますでしょうか。	No.72の回答を御参照ください。

番号	資料名	頁数	行数	項目	質問	回答
76	(資料-1-2)業績等の監視及び改善 要求措置要領	7	30	第3章_2_(3)- ②重大な事象に対する減額	「なお、業務不履行支払区分について減額を行った場合は、その他の費用の当期の支払区分についてもあわせてその支払予定額の3%相当額を減額する。」と記載されておりますが、二重で減額がなされており、事業者への負担が過多であることから、当該条文の削除をお願いできますでしょうか。	事業者には責任ある事業主体として各業務を適切に管理し、各選定企業を統括する役割が一経営管理に関する要求水準として求められています。当該規定は、重大な事象に係る業務不履行が発生したことをもって、経営管理に関しても重大な事象に係る業務不履行が発生したものとして判断して、事業者の運営費や利益を構成する「その他の費用」を減額することを主旨としており、「二重で減額がなされている」とは考えていないため、原文のとおりとします。
77	(資料-1-3)事業費の 算定及び支払方法	3		施設整備費A	施設整備費A-1・A-2がございますが、費用の項目の分けはございますでしょうか。 読み取れる内容としては、国からの支払いの違いかと存じますが、収支計画、上、どういった項目が各A-1・A-2に該当するかが重要になると存じます。	施設費Aは、【資料-1-3】「事業費の算定及び支払い方法」第2.3.(1)①アに記載のとおり、支払時期及び支払方法の違いにより施設費A-1及び施設費A-2に区分されるものであり、支払区分ごとに費用の内容を区分する必要はありません。 なお、支払時期及び支払方法について、施設費のうち施設費A-2及び施設費Bは、一括払いの対象ですが、「入札説明書」13.(5)の『入札価格の記載』の一括払い分の概算予算額もあわせて御参照ください。
78	(資料-1-3)事業費の 算定及び支払方法	3		事業区分A'	事業区分A'に関して、第一回質疑にて、見積もりを踏まえた予算措置を想定していると記載がございますが、見積もりと予算に乖離が発生することも予測されます。 そのリスクは民間側で負担となりますでしょうか。ある程度、担保されない限り、厳しいと思われます。	事業者からご提出いただいた見積もりの妥当性を確認した上で、その時点での社会情勢等を考慮した金額にて予算要求を実施する予定です。 そのため、ご提出いただいた見積もりと予算には乖離がないものと考えておりますが、それでも実勢と乖離が生じる場合は国と事業者で協議の上、適切に対応します。
79	(資料-1-3)事業費の算定及び 支払い方法	6	18	第2 3 (1) ② イ 基準金利	金利確定日が令和12年6月1日とされておりますが、引渡予定日（令和13年3月31日）より10ヵ月程度前となっております。 昨今は金利上昇幅が大きく、1ヵ月で20bps以上変動することもあるため、当該リスクを事業者が負担することは困難であると考えております（10ヵ月だと200bps以上変動する可能性がある）。 また仮に事業者がリスクを負担した場合、金利上昇リスクをバッファとして事業費に織り込むことになるため、事業費逼迫につながります。 金利確定日を他自治体案件と同様に引渡予定日の2営業日前にするか、金利確定日の金利が引渡日の金利より一定水準を超えた場合の見直し協議等のご対応をしていただきたく、ご検討をお願いいたします。	金利確定日は、国の予算要求手続き等に必要な期間を考慮したうえで設定しておりますが、金利上昇リスクが反映されることによる事業費への影響を踏まえて、金利確定日の後ろ倒しの可能性について検討します。

番号	資料名	頁数	行数	項目	質問	回答
80	(資料－１－３) 事業費の算定及び支払い方法	10	23	第5_2. 施設費の物価変動に基づく改定	施設費の物価変動に基づく改定が行われ施設費（割賦元本）が増減し、変更に伴う金融機関への事務手数料等の追加支払が発生した際や、元本増額に伴う割賦手数料の増額が発生した際は、国にご負担いただける理解でよろしいでしょうか。	事務手数料等の金融費用については、合理的な発生が避けられない場合は御理解のとおりです。また、施設費の増額分を割賦元本とする場合の割賦手数料の増額についても、原則として国が負担します。
81	(資料-2)業務要求水準書	68	16	(８) 透視図等の作成	a～cの業務がございますが、既存解体は本業務の範囲外という認識で間違いございませんでしょうか？	既存庁舎の解体に関する建設業務は事業区分A'ですが、設計業務は事業区分A＝業務範囲内となります。 ただし、（８）透視図等の作成においては、既存庁舎等の解体に関する成果物は求めません。西館等整備に対して作成・実施してください。
82	(資料-2)業務要求水準書	68	16	(８) 透視図等の作成	cの東館及び車庫の改修整備業務は範囲外という認識で間違いございませんでしょうか？	(８) 透視図等の作成においては、東館及び車庫の改修整備に関する成果物は求めません。
83	(資料－４) 提案書類の記載要領	36	7	第2_2. 企業名の記載	「代表企業、構成員及び協力企業の企業名及び企業を類推できる記載(ロゴマークの使用等)は行わず」、との記載がございますが、代表企業、構成員及び協力企業以外の企業を第二次審査資料内で記載する場合は、固有名詞を表記しても問題ないでしょうか。	代表企業、構成員及び協力企業以外の企業についても、第二次審査資料上は固有名詞を記載せず、【様式14-5】「応募者構成企業等一覧表」に基づく表記としてください。
84	(資料－６) 基本協定書（案）	5	11	第13条_談合等不正行為があった場合の措置	事業契約書（案）第90条、第93条でも同様の違約金条項がございますが、事業契約書（案）に基づき違約金を支払う場合は、基本協定書（案）に基づく違約金は免除される理解でよろしいでしょうか。	【資料-6】「基本協定書（案）」第13条は、事業契約が解除されない場合の規定である一方で、【資料-1】「事業契約書（案）」第90条及び第93条は事業契約が解除される場合の規定です。そのため、【資料-1】「事業契約書（案）」第90条又は第93条に基づき違約金を支払う場合に、【資料-6】「基本協定書（案）」第13条に基づく違約金が免除される関係にはないものの、両方の違約金の支払義務が同時に生じることはありません。
85	様式A－３			様式A－３添付②事業収支計画	DSCRの算定について、劣後ローン借入は資本金と同等に見なせるとの考え方により、SPCと金融機関との優先貸付契約の財務制限条項におけるDSCR計算にも含めない（借入金等償還額及び支払利息は優先ローン借入のみとして算定）場合、本様式のDSCR計算についても、借入金等償還額及び支払利息は優先ローン借入のみとして宜しいでしょうか。	よろしいです。なお、DSCRの計算過程が確認できるように作成ください。

番号	資料名	頁数	行数	項目	質問	回答
86	様式 A - 3			様式 A - 3 添付②事業収支計画	DSCRの算定について、実際の支払いペースで算定する場合、SPCに資金が潤沢にあり収支上問題がないにも拘わらず、一時的にDSCRが悪化する場合がございます。通常金融機関ではSPCの債務返済能力を合理的にみるため、各口座への振替ペースで算定されるDSCRを財務制限条項としております。本DSCRの算定についても、各口座への振替金額をペースに計算しても構いませんか。	構いません。なお、DSCRの計算過程が確認できるように作成ください。
87	様式 A - 3			様式番号：A - 3 添付③初期投資及びその他の費用の内訳	本様式に入力する施設整備費用は東館及び車庫の改修業務に係る費用のみであり、同枠内に入力する事業者の開業に要する費用や運営に要する費用、金融関連費用等を合算した初期投資費用が施設費A-1の割賦元本になる理解でよろしいでしょうか。	【様式A-3添付③】「初期投資及びその他の費用の内訳」には、施設費A（西館等施設整備業務並びに東館等のうち東館及び車庫の改修整備業務に係る事業費）をすべて含めて入力してください。 なお、割賦原価は【様式A-3添付③】「初期投資及びその他の費用の内訳」に記載する初期投資費用から施設費A-2を除外したものとして算定してください。
88	様式 A - 3			様式番号：A - 3 添付③初期投資及びその他の費用の内訳	初期投資計画_施設整備費用の各年度の費用は費用の支払時期は考慮せず、年度ごとの出来高を入力すれば良いでしょうか。	【様式A-3添付③】「初期投資及びその他の費用の内訳」は、損益計算書上の費用発生時期は考慮せず、業務の履行に必要な各年度の費用を入力してください。
89	様式 A - 3			様式 A - 3 添付④資金調達計画	調達割合については、資金調達総額に対する各資金調達の割合を記載すればよい理解でよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。

番号	資料名	頁数	行数	項目	質問	回答
90	様式B-6-20			様式番号：B-6-20 建設工事費等	様式B-6-20に入力する各種費用については、東館及び車庫の改修業務に係る費用を除いた金額を入力すると理解でよろしいでしょうか。 また、本様式の総括表に入力する金額について、以下の理解で相違ないかご教示ください。 I：様式B-6-20「Ⅰ.既存庁舎等の解体撤去費」の合計額（セルI12）を入力する。 II：様式B-6-20「Ⅱ.西館等の設計費」の合計額（セルI23）を入力する。 III：様式B-6-20「Ⅲ.西館等建設費」の合計額（セルI52）を入力する。 IV～VI：現様式には該当する費目が見当たらないため、事業者において適宜費目を追加のうえ、入力する。 以上を踏まえ、総括表においては、Ⅰの合計額が施設費B、Ⅱ～Ⅵの合計額が施設費A-2となるとの理解でよろしいでしょうか。	本質問を受け、訂正表№56のとおり【様式B-6-20】「建設工事費等」を訂正します。 以下、訂正後の【様式B-6-20】「建設工事費等」を前提として回答します。 前段については、当該様式には、西館等に係る施設整備業務並びに東館等のうち東館及び車庫に係る改修整備業務に係る事業費として、東館及び車庫の改修整備業務に係る費用を含めて入力してください。 中段については、以下のとおりです。 I：総括表の値は自動計算されるように訂正しました。各項目の内訳に必要な値を入力してください。該当がない場合は、0を入力してください。 II：Iに対する回答と同様です。 III：Iに対する回答と同様です。 IV～VI：IV、V及びVIは、よろしいです。なお、各項目の内訳は適宜追加することで構いませんが、IV、V及びVIの項目自体の変更はしないようにしてください。IV、V及びVIの項目に該当しない費目がある場合は、「VIIその他」を追加し、その内容が分かるようにしてください。 後段については、施設費Bには、Ⅰの合計額のほか、Ⅲ及びⅤの合計値が含まれます。施設費A-2は施設費Aの一部を構成するものですが、施設費A-1と施設費A-2は区別する必要はありません。
91				リスク分担表	中東情勢により資材納期遅れが発生し、工期内に工事が完了しない事象が発生しております。近年、中東情勢だけでなく、世界情勢の変化に伴って同様の状況が起りかねません。他行政では、受注者の責めに帰す事業がない限り、設計変更や工期の延長を行うと公表し、対応して頂いております。本件も同様の事象が起こった際には、同様の対応を検討頂きたく存じます。	中東情勢の変化による建設資材への影響は一部で既に顕在化し、一定の予見可能性が見込める中、民間事業者が設計段階から関与するPFI事業としての特徴を踏まえて、余裕をもった資材の調達計画やそれらのリスク回避方策を含む事業計画の提案を期待しています。それでもなお、避けることができない新たな事象や状況の悪化等が生じた場合、国土交通省が発出した「中東情勢の変化等による原材料費、エネルギーコスト等の取引価格を反映した適正な請負代金の設定や適正な工期の確保について（要請）、国不入企第5号令和8年5月27日」に準じて、国と事業者で協議の上、適切に対応します。