

新川崎・創造のもり産学交流・研究開発施設整備事業 入札説明書等に関する質問に対する回答

No	資料名	頁	項目(番号)				項目(タイトル)	質問内容	回答
1	入札説明書	4	II	4	(1)		事業スキーム	「公共施設のための維持管理・運営を行います。」と、ありますが公共施設(共用部)に関しては必要に応じ本施設の共用部として民間が管理するケースもあるとの理解でよろしいでしょうか。	市の保有する公共施設については、必要がある場合には、市が維持管理・運営を事業者者に委託する場合があります。公共施設の維持管理・運営の受託者については、事業者選定後に別途募集する予定ですが、本施設全体の一体的な維持管理・運営に関する有効な提案については、積極的に評価します。
2	入札説明書	5	II	4	(3)	②	公共施設等の買取価格	「消費税額及び地方消費税額を除いた額」と、ありますが、事業者は消費税を含めた金額(停止条件付公共施設等売買契約 別紙(2)の消費税等込みの金額)を受領するとの理解でよろしいでしょうか。	ご指摘のとおりです。事業者は、停止条件付公共施設等売買契約別紙(2)の公共施設等売買価格(消費税等込)に記載する額を受領するものです。
3	入札説明書	5	II	5	(3)		公共施設等売買予約契約	売買予約締結の日について、「建設工事が完了した後」と「建築確認がなされた日」という記載がありますが、どちらの日をさすのでしょうか。	公共施設等売買予約契約は建築確認がなされた日に締結します。
4	入札説明書	15	IV	1	(4)	※	入札参加者の構成等	「本事業の実施のみを目的とする新たな会社(会社法(平成17年…)に基づく株式会社等とする。)」と、ありますが、株式会社等には資産の流動化に関する法律に基づく特定目的会社も含まれるとの理解でよろしいでしょうか。	ご指摘のとおりです。その他合同会社等についても含まれます。
5	入札説明書	21	VI	1			市と事業者の業務分担	機器・備品の調達について市と事業者と両方に「○」がついている一方で、業務要求水準書のP3の業務分担当表では機器・備品設置業務で事業者のみ「●」がついているのは、どのような趣旨でしょうか。	機器・備品については、市及び事業者がそれぞれの負担で設置するものですが、業務要求水準書の業務分担当表上の機器・備品については設計建設業務として設置する機器・備品に限るため、事業者の業務分担当としております。
6	入札説明書	24	VI	3	(5)		借地権の譲渡等	事業契約書第70条にて各契約上の地位を個別に譲渡してはならないとありますが転賃に関しては個別の承諾が得られるとの理解でよろしいでしょうか。	書面による市の事前承諾が必要になります。
7	入札説明書	24	VI	3	(6)		事業期間中における民間施設等の制限	事業契約書第70条にて各契約上の地位を個別に譲渡してはならないとありますが権利義務の移転に関しては個別の承諾が得られるとの理解でよろしいでしょうか。	書面による市の事前承諾が必要になります。
8	業務要求水準書	3	1	1			表1-1-1 周辺家屋等影響調査・対策業務	本工事では、机上調査のみとし、対策工事は別途協議とさせていただきますでしょうか。	必要な協議を行うこととしますが、対策工事を要する場合、発生する費用の負担については原則事業者の負担となります。ただし「事業契約書(案)」第10条、第11条、第15条、第19条のほか、事業者の責めにやらないと考える事項については協議させていただくこととします。
9	業務要求水準書	9	3	1	(1)		施設概要	交流スペースの面積の扱いはどうすればよいでしょうか。	公共施設の共用部面積として算出してください。また、様式集の様式5-3に各階の交流スペース面積を記載してください。
10	業務要求水準書	11	3	2	(1)	b	平面・動線計画	「施設利用者がアクセスしやすい階や位置に、…喫煙室を計画してください。」とありますが、喫煙室は1階に限定されないと理解してよいでしょうか。	喫煙室の設置については1階に限定しませんが、「多目的会議スペース」「飲食・物販スペース」を含む施設利用者に配慮した計画的な配置にしてください。
11	業務要求水準書	13	3	2	(2)	b	1次セキュリティ	開館時間は事業者の提案によるとの理解でよろしいでしょうか。	事業者選定後、市との協議により定めるものとします。
12	業務要求水準書	13	3	2	(2)	c	2次セキュリティ	民間施設との共用部との境界に、入退室管理及び侵入防止対策を講じても構いませんとありますが、合築の場合、EVセキュリティのライン設定が困難ですが、減点の対象となるのでしょうか。	業務要求水準書12頁に記載のセキュリティ計画と同等の水準を確保し、施設プランに応じた適切なセキュリティ計画を提案することも可能としています。
13	業務要求水準書	15	3	2	(4)		床振動	振動測定は事業者決定後に実施し、測定結果に伴う対策費用は別途協議とさせていただきますでしょうか。	基本設計段階において現地での振動測定を実施し、設計内容に反映するとともに、完成時にも研究・オフィススペースにおける振動測定を実施してください。
14	業務要求水準書	16	3	2	(2)	d	非常用電源設備	BCPの対応時間に関しては事業者の提案によるとの理解でよろしいでしょうか。	要求水準にかかわらず、入居者のBCPIに資する設備や取組については提案事項になります。
15	業務要求水準書	17	3	2	(2)	g	情報通信設備	NANOBIIC敷地内の情報通信配線ルート工事は、別途協議とさせていただきますでしょうか。	本館とNANOBIICをつなぐ情報通信配線ルートとして、地中埋設配管及びハンドホールを適切に構築してください。
16	業務要求水準書	17	3	2	(2)	k	テレビ電波障害対策	本工事では、机上調査のみとし、対策工事は別途協議とさせていただきますでしょうか。	必要な協議を行うこととしますが、対策工事を要する場合、発生する費用の負担については原則事業者の負担となります。ただし「事業契約書(案)」第10条、第11条、第15条、第19条のほか、事業者の責めにやらないと考える事項については協議させていただくこととします。

No	資料名	頁	項目(番号)				項目(タイトル)	質問内容	回答	
17	業務要求水準書	21	3	6			機器・備品	機器・備品の提案事項とはどのような趣旨でしょうか。	建物仕様や意匠等を鑑み、実際の設置を想定した機器・備品の提案をしてください。また、事業者が自主的な作り付けや購入等を行う提案については、積極的に評価します。	
18	業務要求水準書	24	4	2	(1)	c	監理業務基本事項	「施工と監理の独立性の確保に配慮」とはどのような趣旨でしょうか。	第三者による監理とするほか、施工・監理が同一事業者となる場合にあっては社内の施工者と監理者の独立性を確保するなど、監理者が発行すべき監理計画書や定期監理報告書の品質担保を図ることのできる体制としてください。	
19	業務要求水準書	24	4	2	(2)	b	監理業務業務	「市があらかじめ定めた時期において工事の進捗状況等を報告する」とは具体的にどの程度のレベルの報告を行うのでしょうか。	建設業務の実施状況については、関係者による会議の開催、現地確認、必要資料の提出など、定例的なもののほか、適宜報告を要します。	
20	業務要求水準書	29	1	2			表2-1-1 市と事業者の業務分担	規約とは川崎市と事業者2名の区分所有者による管理組合の管理規約との理解でよろしいでしょうか。	管理組合等の組織を市と連携して組成するとともに、維持管理・運営に関する施設管理規約を作成し、本施設の共用開始前までに市の承認を得ることとします。	
21	業務要求水準書	30	1	2	※1		民間施設の業務分担について	事業者の責任において適切に行うとなっておりますが、テナント入居後の専用部内の日常清掃等管理については、テナント側と維持管理会社にて直接契約する事で問題ないでしょうか。また今回の維持管理費内ではテナント専用部の日常清掃について予算計上しない等は可能でしょうか。	ご指摘のとおりです。民間施設のテナント専用部の日常清掃については予算計上の必要はありません。	
22	業務要求水準書	30	1	2	※2		公共施設の業務分担について	市の責任において、指定管理者制度の導入を予定とありますが、維持管理については指定管理者制度ではなくなる可能性はあるでしょうか。また、指定管理とならない場合は専用部内の管理については全て事業者にて対応となるのでしょうか。	公共施設の維持管理・運営に関する業務については、市が指定管理者制度を導入し、別途指定管理者を募集する予定ですが、必要がある場合には、市が維持管理・運営業務を事業者に委託することがあります。	
23	業務要求水準書	31	2	1	①		業務体制の構築	事業者の責任で行う民間施設の維持管理は兼務も可能との事ですが、業務責任者、業務主任者についても兼務で問題ないでしょうか。また、24時間警備員等の常駐者は必要となるのでしょうか。	常駐する業務責任者及び業務主任者については、民間施設とその他施設において兼務することは可能ですが、業務責任者及び業務主任者を同一の者が兼務することはできません。なお、業務主任者が複数の業務区分を兼務することは可能です。また、警備業務については、警備員の配置を含め、本施設における財産の保全、研究開発施設としての安全性の確保、機密の保持等に考慮するとともに、利用者が安全かつ快適に利用できる警備体制を構築してください。	
24	業務要求水準書	32	2	1	⑦		緊急時等の対応	業務計画外であっても出勤し対応するものするとありますが、必ず業務主任者、業務責任者に選任された者の出社対応が必要となりますか。また、交通手段が断たれる等で業務主任者、責任者が出勤し対応できない場合は近隣の維持管理・運営業務に関わる者での対応で問題ないでしょうか。	緊急時、非常時、維持管理・運営業務に関する苦情で市が要請した場合は業務計画外であっても出勤し、対応してください。なお、緊急時・非常時等における対策マニュアルを策定した上で、交通手段が断たれる等のやむを得ない場合には、近隣施設からの職員派遣などの適切な対応を行ってください。	
25	業務要求水準書	34	2	④	(2)	①	駐車場・駐輪場等の運営	駐車場については時間貸し、月極共に24時間の利用が必要との事ですが、適正な管理運営が出来る場合は無人での対応で問題ないでしょうか。また、駐輪場の運用利用時間については、事業者側で設定して問題ないとの解釈で宜しいでしょうか。	駐車場については適正な管理運営が出来る場合は無人での対応でも問題はありません。また、駐輪場の運営方法については、利用者が安全かつ快適に利用できるよう、市と協議の上、決定するものとします。	
26	業務要求水準書	36	2	7	(2)	①	a	日常清掃 床・壁・天井・窓ガラス及び付帯施設	壁・天井の日常清掃とはあらかじめ限定される部分(汚れやすい外廻りの天井・壁等)の清掃と解釈して問題はないでしょうか。	要求水準の範囲内とし、屋内外の清掃範囲及び方法の詳細については、事業者からの提案事項として評価いたします。
27	業務要求水準書	36	2	7	(2)	①	d,e	日常清掃 トイレ、消耗品	清掃用具、消耗品の補充については、公共施設部分は指定管理者で対応するという事で問題ないでしょうか。民間施設のみを想定しています。	維持管理・運営業務の範囲は特に指定のない限り「その他施設」に係る業務となりますので、「その他施設」の業務に関する清掃用具、消耗品の補充を行ってください。
28	業務要求水準書	36	2	7	(2)	②	a	定期清掃 床・壁・天井・窓ガラス及び付帯施設	壁・天井の定期清掃とはあらかじめ限定される部分(汚れやすい外廻りの天井・壁等)の清掃と解釈して問題はないでしょうか。外壁等の定期清掃をイメージしています。	要求水準の範囲内とし、屋内外の清掃範囲及び方法の詳細については、事業者からの提案事項として評価いたします。
29	業務要求水準書	36	2	7	(2)	②	b	定期清掃 害虫駆除	ネズミ、ゴキブリ等の駆除を行うための殺鼠剤の使用についてはあらかじめ市と協議するとのことですが、民間部分も含むでしょうか。また、害虫駆除ではなく、害虫防除での管理では問題はあるでしょうか。※定期的な薬剤散布ではなく、発生した場合に対し駆除を行う管理。	民間施設における殺鼠剤の使用についても、あらかじめ市との協議を要します。
30	業務要求水準書	36	2	8	(1)		廃棄物管理業務	事業系廃棄物及び産業系廃棄物の処理については、民間施設及び公共施設については原則、利用者が行い、事業者が取次や代行を行うとの事ですが、廃棄物処理法上、一般廃棄物以外の利用者(テナント)から発生する産業系廃棄物についても維持管理会社が支払代行業務を行えるとのことでしょうか。	事業系一般廃棄物及び産業系廃棄物の処理については、関係法令等を遵守の上、維持管理会社として適切に業務を実施してください。	
31	業務要求水準書	37	2	9	(2)	③	警備業務 要求水準	24時間警備業務を行うとのことですが、夜間は機械警備での管理でも問題はないでしょうか。または、警備員等を常駐させ24時間1名は必ず管理室に配置(仮眠休憩有り)が必要があるのでしょうか。	No23の回答をご参照ください。	

No	資料名	頁	項目(番号)				項目(タイトル)	質問内容	回答
32	業務要求水準書	37	2	9	(2)	③	警備業務要求水準	24時間警備業務は機械警備による無人監視でも良いとの理解でよろしいでしょうか。	No23の回答をご参照ください。
33	業務要求水準書	38	2	11			施設全体の調整・交流促進業務	創造のもり地区内及び市外を含めた地区外との交流促進についても市と協働してイベント等の開催を行うとの事ですが、年間でのイベント回数は事業者側で年間計画(回数)を決定して問題はないでしょうか。年間計画についても貴市との協議事項となるのでしょうか。また、実際にその他の地区との具体的なイベント等がございましたら、ご教示頂けますでしょうか。※合同中での防災訓練等	市と共同で組成する組合等の中で開催する定期的な関係者の連絡会での協議事項とします。
34	業務要求水準書【諸室仕様書】	2	公共施設	(1)	②		研究・オフィススペース(オフィス仕様)	「1区画あたりの面積は下記を参照とする。」とはどのような趣旨でしょうか。また、各面積帯の区画は必ず作らないといけないのでしょうか。	当該面積区画の設置は必須ではありませんが、当該面積を参考の上、均一的ではない多様な区画の提案をしてください。
35	業務要求水準書【諸室仕様書】	13	公共施設	(3)	①		飲食スペース	運営先未定のため、厨房設備は別途協議とさせて頂けますでしょうか。	厨房設備については諸室仕様書に定める水準を満たすことを要しますが、設置する機器の選定については別途協議を行うことも可能です。
36	様式集		6	8			機器・備品リスト	提案する機器・備品について、様式6-8への記載はどのように行えばよろしいでしょうか。	提案する機器・備品については様式6-8に記載するとともに、事業者が自主的な作り付けや購入等を行うものについては、「公共施設等」の欄に「○」を記入してください。その他、特徴や工夫点がありましたら備考欄に記入してください。
37	基本協定書(案)	2	第7条	第3項			秘密の保持	「本条の効力は、本協定終了後においても存続する。」とありますが、有効期間を定めることは可能でしょうか。	基本協定書第7条の効力は、事業契約の締結を問わず、本協定終了後も将来にわたって存続するものです。
38	事業契約書(案)	7	第14条				「本件土地一時賃借契約」の締結	締結日の「建築確認がなされた日」とは、着工前である建築確認済書が出る時のことをさすのでしょうか。	ご指摘のとおりです。
39	事業契約書(案)	7	第15条	第2項			事前調査等	「協議結果に基づく対応を実施したことにより生じる合理的な範囲の追加費用」とは、具体的にどのような協議において決定されるのでしょうか。	事前に提示した敷地地盤データの分析により土壌汚染等の対応すべき範囲を想定の上、複数の見積を取得して事業者を選定しコスト縮減に努めるなど、合理的な判断が出来る資料に基づき、協議を行うことを想定しています。
40	事業契約書(案)	10	第24条	第1項			「建設業務」のモニタリング	「進捗及び施工状況について報告を行う。」とありますが、現場定例会を毎月行い、川崎市様の出席をいただく事により報告を行うとするという理解でよろしいでしょうか。	No19の回答をご参照ください。
41	事業契約書(案)	12	第30条				機器・備品等の調達・運搬・搬入設置	機器・備品等リストは、入札説明書等に記載されている備品(ex.電話機・プリンターなど)をピックアップし、事業者が作成するとの理解でよろしいでしょうか。	機器・備品等リストについては事業者が作成し、市に提出のうえ、事前に市の承諾を得ることが必要になります。
42	事業契約書(案)	13	第31条	第1項			機器・備品等の瑕疵	「機器・備品等リストに記載された機器・備品等に瑕疵があることが判明したときは、」とありますが、瑕疵担保の対象物は「公共施設等売買価格」に含まれる機器・備品等」と考えてよろしいでしょうか。	「公共施設等売買価格」に含まれる機器・備品等」が瑕疵担保の対象となります。
43	事業契約書(案)	13	第32条				甲による「開館準備作業」	開館準備作業期間は、建築期間に含まれますでしょうか。その場合、備品等の管理責任については、施工者として負いかねますので、検査後仮使用されるということでしょうか。	開館準備作業の実施時期及び方法については市及び事業者との協議により決定するものとします。
44	事業契約書(案)	21	第56条				期間満了による終了	事業契約の契約期間及び事業用定期借地契約の期間の延長を、これら契約期間満了日前に行うことは可能でしょうか。	市及び事業者との協議により、双方が書面により合意することが必要になります。
45	事業契約書(案)	35	別紙5	(2)	①		火災保険	保険金額は建築価格＝工事費との理解でよろしいでしょうか。	火災保険の額は、建物の建築価格となります。
46	事業契約書(案)	50	別紙8	第10条			危険負担	当該条項では「甲及び乙の責めに帰することのできない理由により…その損失は乙の負担とし…」とありますが、事業契約書の第55条・第66条が優先されるとの理解でよろしいでしょうか。	事業契約書の第76条に解釈の優先効が規定されています。
47	その他							公共施設等の売買の際、不動産取得税など流通税は2度かかるのでしょうか。	課税の有無については、該当する税を所管する関係機関等に個別にお問い合わせください。

No	資料名	頁	項目(番号)	項目(タイトル)	質問内容	回答
48	その他				京浜臨海部ライフイノベーション国際戦略総合特区の認定を受けていると思いますが、その税制優遇等、事業者が受けられるメニューはあるでしょうか。	対象地は、京浜臨海部ライフイノベーション国際戦略総合特区の指定エリアであり、特区の目標に寄与すると認められる事業で、関係自治体、関係省庁からの確認、了解等が得られた場合は、税制の支援措置や財政上の支援措置等の特例支援措置が受けられます。具体的な特例支援措置の活用については、選定後、協議、調整が必要です。
49	その他				別添資料(7)～(14)－5のうち、前回公募時と、変更のあった資料はあるでしょうか。	(7)～(13)の資料は前回公募時から変更はありません。 (14)の資料は今回新たに追加したものです。