令和 7 年 5 月 9 日

財務省 中国財務局

公務員宿舎津島住宅 13 号棟（仮称）整備事業

実施方針に関する質問及び回答について

「公務員宿舎津島住宅 13 号棟（仮称）整備事業」実施方針に関する質問及び回答について、別添のとおり公表します。

公務員宿舍津島住宅13号棟(仮称)整備事業実施方針に関する質問・回答

NO	タイトル	該当箇所				質問	回答	
		頁	項					
1	既設建物及びこれに附帯する工作物の解体撤去について	3	1	(1)	オ	(ア)	建設業務において既設建物及びこれに附帯する工作物の解体撤去とありますが、土壌汚染、アスベスト、PCB等の有害物質等が確認された場合は、その処分も建設業務に含まれると解してよろしいでしょうか。	アスベスト調査は実施しており、アスベスト調査にかかる報告書等の資料は入札公告時に公表します。なお、土壌汚染については蓋然性がないことから調査は実施していません。また、PCBについては、図面等により高濃度のPCBはないことを確認しています。土壌汚染、アスベスト、PCB等の有害物質等が確認された場合には、その処分についても建設業務に含まれます。なお、これに係る費用負担については、「資料2 リスク分担表」のとおりとなります。
2	既設建物及びこれに附帯する工作物の解体撤去について	3	1	(1)	オ	(ア)	土壌汚染、アスベスト、PCB等の有害物質について、調査等は実施されておりますでしょうか。実施されている場合、報告書等の資料を開示いただけますでしょうか。	上記1の回答のとおりです。
3	事業期間中の配置技術者について	7	1	(1)	オ	(オ)	事業スケジュール(予定)において、途中埋蔵文化財調査期間を挟むため、解体撤去時の技術者と建設時の技術者はそれぞれ対応する資格を有していれば、同一の者でなくてもよろしいでしょうか。	解体撤去時の技術者と建設時の技術者は、同一の者である必要はありません。
4	特別目的会社の設立	10	2	(5)	ア	(ウ)	落札者は特別目的会社を設立する記載がありますが維持管理期間が終了する令和17年3月末には解散するのででしょうか。	維持管理期間(事業契約期間)が終了する令和17年3月末までは、特別目的会社の存続が必要です。
5	維持管理会社の要件	13	2	(5)	ウ	(オ)	同等以上の規模とは管理戸数151戸以上で良いでしょうか階数9以上の条件も必要でしょうか。	同等以上の規模(戸数)とは、管理戸数120戸以上の規模とします。また、階数については要件ではありません。

6	リスク分担について	15	3	(1)		<p>「資料2 リスク分担表」における住民対応について、事業者が実施する業務に起因する住民反対運動、訴訟・要望に関するもの等以外の周辺住民等の反対運動、要望等による計画遅延、条件変更、費用の増大等のリスクは一般的に国の負担と認識しております。</p> <p>事業者の責に寄らない事由により建設工事の中止や一部中止に至った場合、公共工事の品質確保の促進に関する法律(平成十七年法律第十八号)及び国土交通省が定めた工事一部中止に係るガイドラインに基づいて ①中止の為の費用 ②中止期間中に現場を維持するための費用 ③再開する際の費用は事業費変更の対象になると解してよろしいでしょうか。</p>	<p>住民対応に関するリスク分担については、「資料2 リスク分担表」に記載のとおり、事業者の行為または提案に起因しない住民等からの反対運動、訴訟、要望等により計画の遅延や変更、費用の増大等が発生した場合には、原則として国の負担としています。</p>
7	リスク分担について	15	3	(1)		<p>「資料2 リスク分担表」における不可抗力について、施設引渡し前、引き渡し後共に不可抗力リスクについては国の負担であるべきと考えます。</p> <p>想定する不可抗力とは具体的になにかご教示ください。</p> <p>併せて、事業者の責と判断される不可抗力とは具体的になにかご教示ください。</p>	<p>「不可抗力」とは、暴風、豪雨、洪水、高潮、地滑り、落盤、落雷、地震、火災その他の自然災害、又は騒擾、騒乱、暴動その他の人為的な現象のうち、通常の見え可能な範囲外のものであって、国及び選定事業者のいずれの責めにも帰すことのできないものをいいます。</p> <p>なお、例えば、事業者が善管注意義務を怠ったことにより、一般的な不可抗力での損害より被害が拡大してしまった場合には、その拡大分が事業者の責に帰することとなります。</p>
8	リスク分担について	15	3	(1)		<p>「資料2 リスク分担表」における国が実施した測量・調査に関するものとは具体的にはなにかご教示ください。</p>	<p>国が実施した測量・調査に関するものは、測量及びアスベスト調査です。</p>

9	リスク分担について	15	3	(1)		<p>「資料2 リスク分担表」における測量・調査について、選定後に詳細検討を進める為に必要な測量・調査を事業者にて追加の測量・調査を行います。国が実施した入札公告時に提示頂く条件及び、新たに発覚し変更せざるを得ない場合の変更に関わる費用につきましては、国の負担と考えてよろしいでしょうか。</p>	<p>追加の測量・調査は事業者の責任で実施いただくことを基本としていますが、発注者提示の条件に重大な不備があり、それに起因して変更が生じた場合の費用は、国の負担となる可能性があります。その際は個別に協議のうえ対応します。</p>
10	リスク分担について	15	3	(1)		<p>「資料2 リスク分担表」における物価変動について、インフレ・デフレリスクは国の負担と考えます。建設段階、維持管理段階共に、事業者側にもリスク負担することになっている理由をご教示ください。また事業者側でリスク負担を考慮する場合の方法をご教示ください。</p>	<p>PFI事業の特性上、一定程度は事業者が価格変動リスクを管理することが求められるため、建設段階・維持管理段階ともに事業者側に一部負担をお願いしています。これは、長期契約によるコスト管理や創意工夫を通じて、効率的な事業運営を図るというPFIの基本的な考え方に基づくものです。</p>
11	設置戸数について	19	4	(3)		<p>設計上の理由により、各住戸タイプの戸数を数戸増加させることは可能と記載がありますが、増加分については評価の対象となり得るのでしょうか。</p>	<p>設置戸数を増加させたとしても、評価において加点することはありません。</p>
12	リスク分担について【資料2】	資料2				<p>事業者の利益にかかわる税制度等の新設・変更等は具体的にどのような税制度の変更を想定されているのでしょうか。</p>	<p>現時点においては、具体的な税制度等の新設・変更等は想定していません。</p>
13	募集要項との関連性について					<p>実施方針に関する質疑を受けての回答や意見に対する回答は募集要項作成に反映されるものの、正式な募集要項には適用されないと解してよろしいでしょうか。</p>	<p>本事業の実施方針に関する質問や意見等については、検討のうえ、必要なものについては、入札公告時に公表する入札説明書等に反映します。</p>