

国立劇場再整備等事業（令和5年2月3日公告）入札説明書に関する第1回質問回答

No.	資料名	頁数	行数	項目	質問	回答
1	2_入札説明書	2	4	3_(4)_事業内容	再度広告にあたり、国立能楽堂の維持管理業務が事業範囲から除かれた理由をご教示ください。（国立能楽堂の維持管理費予算が厳しいと判断、第一次審査通過者からの意見（国立能楽堂を含むことが大きなコストメリットが無い等）等）	築40年を経過した国立能楽堂施設の経年劣化等による事業者リスク軽減及び業務実施場所が複数にわたること等によるSPCの負担を考慮して事業範囲を見直しています。
2	2_入札説明書	3	18	3_(7)_②事業期間等	前回の入札説明書では、入札公告から審査資料の受付まで約6か月の期間がありましたが、本入札説明書では約4か月と短縮されております。全グループが辞退となった事情からして、今回も同様の十分な検討期間が必要とと思いますが、期間を2か月も短縮された理由をご教示ください。	実施方針の一部変更を示したように、当初の事業内容からの変更が限定的であることを踏まえて設定しています。 なお、今回の設定期間は国土交通省の定めるPFI事業に係る総合評価落札方式の日程の標準例を参考に期間を確保しているものです。
3	2_入札説明書	23	4	1 2_(6) 再度入札	前回の入札説明書では、「②再度の入札をしても落札者がいない場合は、原則として随意契約には移行しない。」との記載がありましたが、本入札説明書では削除されております。落札者の決定方法という重大な内容をこのように変更された主旨及び背景をご教示ください。	前回の入札が不調となった状況を踏まえて、今回の応札状況によっては随意契約も選択肢の一つとなるように内容を変更しています。
4	2_入札説明書	23	4	1 2_(6) 再度入札	前回の入札説明書では、「②再度の入札をしても落札者がいない場合は、原則として随意契約には移行しない。」との記載がありましたが、本入札説明書では削除されております。随意契約となった際でも、要求水準の変更はないという理解でよろしいでしょうか。	要求水準の変更は予定していません。
5	2_入札説明書	27	8	1 8_(3) ②開札	前回の入札説明書では、「開札したすべての入札価格が予定価格を超えている場合は、辞退者を除く一次審査通過者により、事業提案を変更の上、再度入札を行う」との記載がありましたが、本入札説明書では削除されております。再度入札になった場合でも、事業提案の変更はできないという理解でよろしいでしょうか。	再度入札を実施する際に、事業提案の変更を求める場合があります。再度入札に関する詳細は、初回の開札において開札したすべての入札価格が予定価格を超えていた場合に、有効な入札書を提出した第一次審査通過者に対し通知します。
6	2_入札説明書	27	8	1 8_(3) ②開札	再度入札になった場合でも、要求水準の変更はできないという理解でよろしいでしょうか。	No. 4 の回答をご参照ください。
7	2_入札説明書	27	8	予定価格	（一財）建設物価調査会の建設物価建築費指数グラフ（地区：東京、建物種類：構造物平均、構造：S造）の「建築」によると、前回入札書提出日の直近の2022年9月で144.6、直近の2022年12月で148.8であり、この3か月で2.9%（0.96%/1ヵ月）上昇し、今後も同程度の上昇が見込まれます。 また、（一財）建設物価調査会の建設物価建築費指数グラフ（地区：東京、建物種類：構造物平均、構造：S造）の「設備」によると、前回入札書提出日の直近の2022年9月で118.1、直近の2022年12月で119.4であり、この3か月で1.1%（0.33%/1ヵ月）上昇となっておりますが、一方、弊社における設備の実際の取引価格は、材料費・労務費の高騰に加え、建設需要の増大、超大型プロジェクトの同時着工、残業規制による設備技術者不足、設備サブコンにおける限られた受注・生産能力を生かす為の選別受注の影響により設備工事の需給バランスが崩壊し、2022年9月からの直近3か月で11.4%（3.8%/1ヵ月）上昇しており、今後も同程度の上昇が見込まれます。このように（一財）建設物価調査会の上昇率とは大幅に乖離しており、設備は公開資料では実態が把握できない特殊な状況が生じております。 以上により、全体工事費は今回入札書提出日の直近の2023年5月時点では2022年9月より最低でも10%、想定では15%程度上昇する可能性があることから、予定価格設定に当たっては、入札参加者への実勢単価のヒアリングを実施して実状を把握することが必要ではないでしょうか。 是非入札参加者へのヒアリングの実施をお願いします。	本事業では、予定価格作成時点においては設計図書が作成されておらず、使用材料や使用器材などが確定していません。このため、予定価格の作成にあたり、すべての入札参加者に対して過不足なく資器材単価の調整を行うことは困難な状況にありますので、ご質問のヒアリングは予定していません。 ただし、見積りにより価格を設定している品目については、入札時点としての見積価格を採用するほか、材料価格等についても他事例などを参考に最新の実勢価格の把握に努めることとしています。
8	2_入札説明書	27	8	予定価格	上記ヒアリングにあたっては見積活用方式（国土交通省大臣官房官庁営繕部計画課）による実勢単価の確認をお願いします。	No. 7 の回答の上段の理由から、当初の予定価格作成時点では見積活用方式の採用は困難です。 ただし、本入札契約手続における入札状況を踏まえて、見積りの状況を確認する場合があります。
9	6_(資料-1-3) 事業費の算定及び支払い方法	2	25	第1. 1. (2) ②	支払い対象となる費用の業務項目から振興会の「事務支援業務」、「仮移転先の什器・備品のレイアウト検討業務」が削除されておりますが、こちらは振興会にて内製化するとの方針変更により業務から削除され、事業者における業務・費用負担は無いとの認識でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。 仮移転先の什器・備品のレイアウト検討業務は、本事業の範囲外です。
10	6_(資料-1-3) 事業費の算定及び支払い方法	7		表2	変更前と比較しますと、再公告により1年計画が後倒しになったことによる部分払いの支払予定がなかった令和5年度分が削除され毎年度支払がなされるような計画になっておりますが、施設費Aの消費税等を含めた支払予定総額が約1,962百万円減額されている背景とその削除した金額の内訳項目を明示していただけますでしょうか。	施設費Aについては、施設整備期間中の支払計画の見直しによるものです。
11	6_(資料-1-3) 事業費の算定及び支払い方法	7		表2	差額については施設費Bとして割賦払いされることになるとの理解ですが、その場合事業者が建中期間及び以降の施設費Bとして回収するまでの間、金融機関から資金融通のため金利負担を行わなければならないものと想定され、事業費の増大が懸念されることから、本項目について変更前への修正若しくは支払計画の増額による緩和をご検討いただけないでしょうか。	施設費Bについては、原文のとおりとします。 なお、振興会は建中金利を含めた事業費をサービス対価として支払います。
12	6_(資料-1-3) 事業費の算定及び支払い方法	9	22	3. 各費用の支払額の算定及び支払方法 ①施設整備費 ②割賦手数料	元金均等となった場合の各回の施設費Bに係る割賦手数料の計算方法について、以下の通りで問題ないでしょうか。相違ある場合は、計算式をご教示お願いいたします。 各支払期の期初（4月1日又は10月1日）時点での施設費Bの残高（円）×割賦金利（基準金利+応募者が定めるスプレッド）（%）×計算期間（日数）÷365（日）	ご理解のとおりです。
13	6_(資料-1-3) 事業費の算定及び支払い方法	12	16	3. (2) ①_表5. 維持管理・運営業務における業務量の実績に応じた対価の支払方法	ICカード作成業務費について、前回開示資料では「令和6年度以降、各年度の半期ごとに180,000円(税抜)を入札価格に含めること。」とありますが、今回「令和8年度以降、各年度の半期ごとに200,000円(税抜)を入札価格に含めること。」と変更された意図をご教示ください。	第1回質問については、「入札説明書」8. (1) 第一次審査資料の作成に関する本入札説明書に対する質問と規定していますので、必要な場合は、第2回質問で提出してください。

国立劇場再整備等事業（令和5年2月3日公告）入札説明書に関する第1回質問回答

No.	資料名	頁数	行数	項目	質問	回答
14	6_(資料-1-3)事業費の算定及び支払い方法	20	11	3._③_1)_表 6. 使用する指標	警備業務費の改定指標を「毎月勤労統計調査 賃金指数」：(就業形態別きまって支給する給与・事業所規模30人以上・就業形態別・サービス業務(他に分類されないもの)・本系列・厚生労働省)から日本銀行が公表している「企業向けサービス価格指数(その他諸サービス_警備(除機械警備))」に変更してください。 適切なサービス対価を頂くことが、業務実施者が継続して高品質なサービスを提供できる要因になります。25年にわたる事業において添付資料5-3-1警備業務に係る要求水準_2頁_1._(4)_④_a>「本件業務の能率的かつ円滑な執行のため、長期間にわたって従事させること。」を達成するためには、より適切なサービス対価の改定が必要であると考えます。 サービスの購入費用である運営費を見直す指標としては雇用・賃金・労働時間の把握を主目的とした「毎月勤労統計調査 賃金指数」ではなく、サービスの取引価格に焦点を当てた「企業向けサービス価格指数」がより適切と料料します。 さらに“保安の職業”における東京都の有効求人倍率が13.65倍(※)になっており警備業界として人手が足りないことが顕著に表れていることから、より実態に近い『その他諸サービス_警備(除機械警備)』の採用をご検討下さい。 (※出典/東京労働局「職種別有効求人・求職状況(一般常用)2022年12月」)	原文のとおりとします。
15	6_(資料-1-3)事業費の算定及び支払い方法	22	24	12_(3)_②公正な入札の確保	近年急激に物価が上昇しており、維持管理におきましても労務費、外注費及び資材・原材料の価格が高騰しているため、本入札の事業費に影響を及ぼす懸念がございます。 特に、他のPFI事業でも物価改定の指標として採用実績のある「国内企業物価指数/総平均(日本銀行調査統計局)」は、令和3年度と令和4年度(1~12月)の平均を比較し、約8.6%上昇しております。 本入札におきましても、この急激な物価上昇に見合った予定価格を設定していただけているという理解でよろしいでしょうか。	直近の物価変動に応じた予定価格の算定を行う予定です。
16	7_(資料-1-4)定期借地権設定契約書(案)	7	3	第20条_(違約金等)	その時点における貸付料の年額相当分が、違約金としてありますが、事業者の負担増(金融機関が求める違約金相当額の積立て、金融機関が当該条件を事業リスクと捉えることによる貸出金利上昇等)による事業費の増大が考えられるため、本項目の緩和をご検討いただけないでしょうか。	原文のとおりとします。
17	11_(資料-2)業務要求水準書 第4章 施設整備	4-57	2	第6節_劇場大劇場、小劇場、演芸場の施設計画 建築・設備 ②_各劇場音響性能の目標	音響性能目標値の記載があります。添付資料にも各劇場毎に記載があります。内容が異なる部分については、添付資料側を準拠することによろしいでしょうか。 大劇場：添付資料4-10-9 小劇場：添付資料4-11-9 演芸場：添付資料4-12-8	【資料-2】「業務要求水準書」、【添付資料4-10-9】、【添付資料4-11-9】及び【添付資料4-12-8】を訂正しますので、訂正表をご確認ください。
18	12_(資料-2)業務要求水準書 第5章 維持管理・運営	5-3	41	第1節_2_(2)- ②_業務提供期間	開業準備期間が前回より2ヶ月延長となっておりますが、延長された理由をご教示いただけますでしょうか。 また、予定価格にはこの2ヶ月延長分の対価を反映していただけているという理解でよろしいでしょうか。	事業工程の見直しによるものです。 【添付資料5-3-10】「開業準備支援業務に係る要求水準」1.(2)①a.及び②a.をご参照ください。
19	12_(資料-2)業務要求水準書 第5章 維持管理・運営	5-4	29	3_(4)_業務従事者	「業務従事者が休務した場合等にあっても、安全で安定したサービスが提供できる体制とすること」に変更されていますが、必ずしも提案した実施体制による業務実施でなくて良いということでしょうか。それとも急な休務の場合に限るのでしょうか。	提案される実施体制には、業務従事者が休日や有休休暇等を含み、休務した場合の実施体制で提案してください。
20	12_(資料-2)業務要求水準書 第5章 維持管理・運営	5-8	5	第1節_5._ (3)_⑤_修繕計画書	<(資料-2)業務要求水準書_第4章_第5節_2_(2)_⑩監視カメラ設備及び、⑩防犯・入退室管理設備>において、その機能を瞬たりとも止めることがないよう、システムを構成する重要機器(PC、UPS、バッテリー、録画装置(レコーダー)等)は、予防保全の考え方に基いて故障する前に定期的に更新することを修繕計画書に反映させていただき、振興会様の費用負担により実施いただけるという認識でよろしいでしょうか。	No.13の回答をご参照ください。
21	90_(添付5-1-1)修繕に係る要求水準	1	11	3. 修繕業務の考え方	<(資料-2)業務要求水準書_第4章_第5節_2_(2)_⑩監視カメラ設備及び、⑩防犯・入退室管理設備>における機器故障時の更新費用の負担についてのご質問です。 不適切な維持管理その他事業者の責に帰する事由による機器の更新が必要となった場合を除き、機器の更新は振興会様の費用負担により実施いただけるという理解でよろしいでしょうか。	No.13の回答をご参照ください。
22	98_(添付5-2-4)運転・監視及び日常点検・保守業務に係る要求水準	1	6	2_業務実施体制	再度広告にあたり、業務責任者、業務副責任者及び業務従事者の資格要件・配置要件が緩和されていますが、変更された理由をご教示ください。本条件を満たすことが入札にあたって応札困難(人件費増等)と判断されたのでしょうか。	SPCの配置する要員の確保及び費用負担を考慮して要件を緩和しています。
23	101_(添付5-2-7)作業環境測定・照度測定に係る要求水準	1	3	2_業務実施体制	「第一種又は第二種作業環境測定士の有資格者を業務責任者として配置すること」から「業務責任者は、業務従事者以上の経験、知識及び技能を有するものとし、業務従事者を兼ねることができる」に変更されています。変更された理由をご教示ください。本条件を満たすことが入札にあたって応札困難(人件費増等)と判断されたのでしょうか。	No.22の回答をご参照ください。
24	106_(添付5-3-1)警備業務に係る要求水準	1	9	1._(2)_①_a. 振興会への報告	設計時及び建物完成時において、ポスト並びに警備方式について、振興会に報告することとありますが、設計時にご報告する目的をご教示下さい。	【資料-2】「業務要求水準書」第4章.第4節.3.(3)①において、「設計、建設、維持管理・運営を一括して発注する本事業の特性を踏まえ、セキュリティに配慮した施設計画、監視カメラ設備、駐車場管制設備、防犯・入退室管理設備等の設備計画、維持管理・運営の警備業務計画を一貫した計画とし、効率的かつ効果的に機能するものとする。」としており、設計時に施設計画と警備業務計画を確認することとしています。
25	106_(添付5-3-1)警備業務に係る要求水準	1	40	1._(3)_①_b. 駐車場管理の考え方	来場者の定義について確認させて下さい。ここで言う来場者と4ページ1行目の来場者とは意味が違ふと思われしますので、可能であれば夫々の来場者の定義をお願いします。	1.(3)①b.は駐車場管理における来場者に対する交通整理の考え方であり、ご指摘の4ページ目はグランドロビーにおける来場者の公演開場時及び終演時の交通誘導を対象とした内容となっています。それぞれの来場者は同じ意味です。
26	106_(添付5-3-1)警備業務に係る要求水準	2	18	1._(4)_①_b. AED	国立劇場におけるAED本体及び関係備品(電極パッドや電池などの消耗品や収納ラック等)の消耗品の調達・維持管理については振興会様が自らの負担で実施されるという理解でよろしいでしょうか。	No.13の回答をご参照ください。
27	106_(添付5-3-1)警備業務に係る要求水準	2	18	1._(4)_①_b. 業務従事者の要件	全従事者にAED講習を義務付けるとありますが、全従事者がAED講習を受講するという理解で宜しいでしょうか。	No.13の回答をご参照ください。

国立劇場再整備等事業（令和5年2月3日公告）入札説明書に関する第1回質問回答

No.	資料名	頁数	行数	項目	質問	回答
28	106_(添付5-3-1)警備業務に係る要求水準	2	40	1. _ (5) _①_ a. 緊急時の対応	関係機関に通報することとありますが、関係機関とは警察、消防の理解で宜しいでしょうか。	No.13の回答をご参照ください。
29	106_(添付5-3-1)警備業務に係る要求水準	3	13	1. _ (6) _①_ a. V I P来場時等の対応	第2回質問回答にて必要となる機器は事業者において用意することとご回答頂いています。VIP来訪時に必要となる機器が揃っていればよく、購入して施設に常備しておく必要はないとの理解で宜しいでしょうか。	No.13の回答をご参照ください。
30	106_(添付5-3-1)警備業務に係る要求水準	3	20	1. _ (6) _②_ b. 立会い、諸手続き	振興会が指示する会議等に出席することが定められていますが、VIPの来訪は恒常的に発生するものではありませんので、業務責任者や業務従事者が属する企業の本社の者が出席することで要求水準は達成されるでしょうか。	業務運営体制で明示しておくことで可能とします。
31	106_(添付5-3-1)警備業務に係る要求水準	3	25	1. _ (6) _③_ b. 各種問い合わせ等	内線電話とは各室性能表電気設備構内交換の電話、電話機を指すのでしょうか。	No.13の回答をご参照ください。
32	106_(添付5-3-1)警備業務に係る要求水準	3	45	2. _ (1) _①_ d. _持込禁止品	持込禁止物品の想定がありましたらご教示ください。	No.13の回答をご参照ください。
33	106_(添付5-3-1)警備業務に係る要求水準	4	41	2. _ (3) _②_ d _交通誘導業務検定合格者の配置	新たに追加された要求水準「本敷地外や本敷地の車両の出入口で交通誘導を行う際は、交通誘導業務検定1級または2級に合格した業務従事者を配置するなど、特に安全に配慮すること。」に対して適切にサービス対価を上乗せいただいているという理解でよろしいでしょうか。また、上乗せの考え方をご教示ください。	2. (3) ② d. は、V I P来場時等の対応を想定しており、【添付資料5-3-1】「警備業務に係る要求水準」1. (6) ①の「V I P来場時等の対応」に該当します。
34	179_(参考5-1-3)修繕・更新周期の考え方	2	5	表3-1_電気設備(通信)機器	修繕・更新周期の考え方の種別に『防犯・入退室管理設備』が記載されていませんが、事業者が各種修繕計画書に反映した内容は合理性があり特段の支障が無い限りにおいてはお認めいただけ、更新については振興会様に実施いただけるという理解でよろしいでしょうか。	No.13の回答をご参照ください。
35	225_(資料-4)提出書類等の記載要領	1	14	委任状(代表企業に対する委任)	2022年04月11日付「入札及び契約手続きにおける押印等の見直しについて」に基づき、様式5に押印を省略する場合、別紙記載の通り修正して宜しいでしょうか。	様式5について、押印省略にて記載可能としています。別添のように修正のうえ、使用して構いません。
36	225_(資料-4)提出書類等の記載要領	3	33	第1. _2. (3) _認定証の写し	第一次審査資料様式6-1に添付する『警備業法(昭和47年法律第117号)第4条に基づく認定を受けた認定証の写し』について、有効期限が2023年4月29日までとなり現在更新中ですが、認定証が新たに交付され次第速やかに差し替えさせていただければ警備業務に携わる運営企業としての資格を失わないという理解でよろしいでしょうか。また、差し替え期限について念のためご教示ください。	競争参加資格は、入札時において満たしている必要があります。競争参加資格の確認の際に提出した資料について、入札時までに変更があった場合には、令和5年5月31日までに、変更されたことが確認できる資料を応募者の代表企業より提出してください。
37	226_(資料-5)事業者選定基準	24	5	⑤貸付料の提案金額の評価方法	基準貸付料について、変更前の1,290,000,000円(年額)から今回965,000,000円と減額されており、これは実施方針回答等の記載にもございました「一般の合理的な算定手法にて鑑定された」結果の減額との認識をしておりますが、変動幅の合理的な算定基準をご教示いただけませんかでしょうか。	基準貸付料は再公告に伴い、前回の鑑定以降の経済情勢の変化を踏まえて再鑑定の結果、時点修正を行ったものです。計算根拠の公表は予定していません。
38	226_(資料-5)事業者選定基準	24	5	第5_3_(3)_⑤貸付料の提案金額の評価方法	提案貸付料が基準貸付料:965,000,000円(年額)以上の金額としてこれを下回る提案貸付料の場合は必須項目審査において欠格とされております。依然として、敷地条件、空地確保、高さ制限、動線、各種制約により、民間収益施設の当該貸付料に見合う、貸床面積の確保や想定賃料からの総収入確保ではきわめて成立が難しいものと思料しております。前回より地代は約30%下がりましたが、建設費高騰による影響で当該条件は依然厳しいものと推測します。改めて基準貸付料の具体的な算定根拠(想定延床面積、賃料ベース等)について開示いただけませんかでしょうか。	No.37の回答をご参照ください。
39	229_国立劇場再整備等事業(令和4年4月12日公告)入札説明書に関する第1回~第3回質問回答(抜粋版)	8			国立劇場再整備等事業(令和4年4月12日公告)入札説明書に関する第2回質問回答のNo.5にて、「開業準備期間中の維持管理業務は、維持管理業務に含まれる」という旨のご回答をいただいておりますが、開業準備期間が2ヶ月延長となった本入札におきましても、同様との理解でよろしいでしょうか。	維持管理業務の業務提供期間は、「令和11年12月1日0時から、令和31年3月31日24時0分まで」とし、運営業務の業務提供期間は、一部を除き「令和11年12月1日0時から、令和31年3月31日24時0分まで」としてあります。運営業務のうち開業準備支援業務の業務期間については、【添付資料5-3-10】「開業準備支援業務に係る要求水準」1. (2) ① a. 及び② a. をご参照ください。
40	229_国立劇場再整備等事業(令和4年4月12日公告)入札説明書に関する第1回~第3回質問回答(抜粋版)	33	10	国立劇場再整備等事業(令和4年4月12日公告)入札説明書に関する第2回質問回答_N o. 456	国立劇場再整備等事業(令和5年2月3日公告)の入札手続として有効な質問回答としてNo.456が記載されていますが、前回の要求水準書<4-30頁_第5節_2_(2)_①_u(採用する機器に関する消耗品及び交換部材について)>の内容が再公募の要求水準書から削除されていますので、引き継がれた質問回答自体も無効という理解でよろしいでしょうか。	【参考資料-2】「国立劇場再整備等事業(令和4年4月12日公告)入札説明書・同添付資料等からの変更一覧表」のNo.37の記載のとおり、【資料-2】「業務要求水準書」内の記載位置のみを変更してあります。記載文章は削除・変更していませんので、【資料-8】「国立劇場再整備等事業(令和4年4月12日公告)入札説明書に関する第1回~第3回質問回答(抜粋版)」の国立劇場再整備等事業(令和4年4月12日公告)入札説明書に関する第2回質問回答No.456の質問回答は有効です。