

質 問 票

回答日:令和7年2月14日

事 業 名	辰野町旧小野図書館活用事業
質 問 内 容	Q1. 「実施方針」1-1)-(5)-イ 業務範囲において、「小野地区歴史展示管理業務」と記載されているが、提案には展示内容や方法の具体的な記載が必要か。 A1. 建物内のどの位置で、どのようなイメージで展示するか提案をしていただく形で結構です。 可能であれば、展示内容についてもご提案していただければ、なおよいと考えています。 展示物等の具体的な内容については、契約後に辰野町教育委員会と打合せの上で、決定していくことになります。 Q2. 「実施方針」4-1)-(3) その他において、修繕について「建設当時と同一素材・同一工法とする」と記載されているが、具体的にどのような素材・工法を指すのか。 A2. 同一素材とは、現状天井については、漆喰塗りですので、現在天井で使用されている漆喰と塗上がりの色合いや材質の近いものを使用していただきたいという意味です。 また、工法については、天井の修復箇所周辺の既存漆喰の撤去を行い、下地補修、下地処理を行ったうえで漆喰を塗ることを指します。 修繕については、契約後具体的な打合せをお願いします。 Q3. 「実施要領」2-(4) 契約期間において、「町は一方的に契約を解除する場合がある」と記載されている。事業の終了時期が不明な状況では資金調達が困難となるが、PFI 契約において、その場合に町が簿価で資産を買い取る等の補償規定を含めることは可能か。

A3.

「町は一方的に契約を解除する場合」により、契約期間中に解除された場合、民法第196条第2項により、有益費の償還請求をできるものとして、公有財産貸付契約を締結します。ただし、必要費の償還請求はできないものとします。

Q4.

当該土地は借地であると認識しているが、土地所有者と町の契約内容によっては、土地所有者側から契約解除が可能な場合がある。このようなリスクは存在するか。また、万が一そのような事態が発生した場合、町からの補償等を PFI 契約に規定することは可能か。

A4.

地権者にも本事業の内諾をいただいているが、質問のとおり考え得るリスクとなります。実施方針のリスク分担表においても明記されていないものとなるため、町・選定された事業者で協議の対象となります。

Q5.

リスク分担表 No.24 において、補修が必要な瑕疵が見つかった場合、リスクは事業者のみが負うと記載されている。これは、一般的に物件所有者が負担すべきとされる建物の基本構造に関わる修繕についても、事業者が負担することを意味するのか。

A5.

通常の賃貸借契約とは異なり、実施方針に記載のとおり、実施方式は「公有財産貸付契約書に定める期間中にかかるすべての経費(コスト)を事業者で賄う、独立採算型のRO方式(REHABILITATE OPERATE)により実施する。」ため、現状有姿で賃貸借となり、補修が必要な瑕疵が見つかった場合にはリスク分担表に則り、事業者の負担となります。

Q6.

敷地内に防火水槽と思われる設備があるが、これは現在も使用されているものであるか。また、現役の設備である場合、その上に駐車することは避けたほうがよいのか。

A6.

お見込みのとおり、現在も使用されている防火水槽であるため、消防施設上に駐車することは避けてください。

Q7.

「実施方針」「実施要領」には、当該建築物の構造的な瑕疵（雨漏りや基礎の劣化など）についての記載がないが、現時点でそのような問題はないものと考えてよいのか。また、改修工事の際に想定されていなかった瑕疵が発見された場合、その対応や費用負担はどのようなになるのか。

A7.

費用負担については、A5と同様となります。

2月4日の現地説明会は希望者なしのため実施されませんでした。実施要領にも記載のとおり、経年劣化による剥離、破損等の傷みが複数か所見られます。なお、構造的な調査を専門（建築士）士等には確認していません。

Q8

敷地内にある灯油タンクおよびその付属の屋根について、事業者側の費用負担で、撤去をすることは可能か。

A8.

事業者負担での撤去を可能とします。

ただし、撤去の理由及び撤去後の使用方法について提案内で説明してください。