

奈良市消防局第2庁舎サーバー室・指令室空調設備賃貸借業務の質問に対する回答

No.	該当項目	頁	項目番号	記載内容	質疑事項	回答
1	仕様書			指令室壁ビルトイン	参考品番(壁ビルトイン型)では純正オプション品の加湿器がありませんが、加湿器は必要でしょうか。	加湿器は不要です。
2	仕様書			指令室壁ビルトイン	万が一壁ビルトイン型空調機の搬入が隣接の電算パッケージエアコンが干渉してできなかった場合、電算パッケージエアコンの一時的な移設復旧費用(ダクト含む)は契約金額に含まれるでしょうか。	お見込みのとおりです。
3	仕様書	1	2 (4) イ		「賃貸借期間終了後は、奈良市に無償譲渡とする」とございますので、本入札金額に固定資産税は含めないという理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
4	全般	—	—	再委託	リース会社による入札参加を検討しております。 賃貸に付随する業務で当社が自ら実施することが事実上できない業務(物件の搬入・保守等)について、当該業務を貴市から当社が受注した上で、物件の売主等の業者に再委託してもよろしいでしょうか。	あらかじめ書面により再委託の申請・承認を経て、物件の売主等の業者に委託していただくことは可能です。
5	全般	—	—	第三者履行の可否	前の質問(No. 1)のように当社が事実上できないのではなく、物件の設置工事など当社が貴市より請け負うことが法令上認められない業務(銀行法や建設業法等により規制される業務)がある場合、当社は、当該業務を貴市から受託するのではなく、貴市の指定または仕様書通りに物件を提供する為に、当社の責任において物件の売主等に当該業務を発注することで差支えないでしょうか。(当社の発注は法的には再委託にはなりません。が、再委託の場合(前の質問)と同様に売主等の業者に業務を行わせて良いでしょうか。))。	お見込みのとおりです。

No.	該当項目	頁	項目番号	記載内容	質疑事項	回答
6	仕様書	2	3 (3)	保守点検業務	フロン排出抑制法に定めます、定期点検及び、簡易点検のいずれも、貴市にてご対応をお願いできますでしょうか？	受注者の行う保守点検業務に含みます。
7	仕様書	2	3 (3)	保守点検業務	フロン排出抑制法における管理者は、貴市（発注者）ということでしょうか？	お見込みのとおりです。
8	仕様書	1	2 (4)イ	無償譲渡	本件、賃貸借期間満了後、物件について無償譲渡条件とのご指定が御座いますので、賃貸借期間中の本物件にかかる固定資産税は非課税扱い（賃貸借料には同費用分は含めない）との認識でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
9	全般	—	—	不可抗力	万一の場合の想定となりますが、物件が、天災地変（地震・津波・噴火等）、騒乱・テロ行為等不可抗力により、滅失または毀損した場合の補修・交換費用の負担については、貴市ご負担もしくは別途協議として頂く事は可能でしょうか？（地震・噴火・津波等の天災地変は動産総合保険対象外です。）	動産総合保険の加入をお願いします。動産総合保険の支払対象とならない損害については、事象発生時の協議事項とさせていただきます。
10	全般	—	—	不可抗力	万一の場合の想定となりますが、物件が、天災地変（地震・津波・噴火等）、騒乱・テロ行為等不可抗力により、滅失または毀損し修理不能（契約終了）となった場合、残期間の残賃借料の扱いも含めまして、別途協議をお願いできますでしょうか。	動産総合保険の加入をお願いします。動産総合保険の支払対象とならない損害については、事象発生時の協議事項とさせていただきます。
11	全般	—	—	不可抗力	万一の場合の想定となりますが、天災地変（地震・津波・噴火等）、騒乱・テロ行為等、双方の責めに帰すことの出来ない不可抗力により生じた第三者への損害については、別途協議をお願い出来ますでしょうか。	動産総合保険の加入をお願いします。動産総合保険の支払対象とならない損害については、事象発生時の協議事項とさせていただきます。

No.	該当項目	頁	項目番号	記載内容	質疑事項	回答
12	全般	—	—	不可抗力	本業務について、現時点では納入期限までの完了を予定しておりますが、今後、コロナ情勢やロシア・ウクライナ情勢等の悪化等の影響により、半導体不足やサプライチェーンの乱れが加速した場合、生産や納品に遅延が生じる可能性が御座います。社会・経済情勢の悪化など受注者の責によらない不可抗力により生産・納期が遅延した場合、遅延損害金や指名停止等のペナルティを課さず、契約満了日を開始が遅れた日数分だけ後に変更し、借入期間は変更せず、借入開始日につきまして別途協議を頂くことは可能でしょうか（社会・経済情勢の悪化など受注者の責によらない不可抗力による遅延に対し、遅延損害金や指名停止等のペナルティが課される可能性がありますと、入札参加が困難です）。	お見込みのとおりです。
13	契約書	1	第6条	契約保証金	本件、入札参加申請に合格できました場合、契約保証金も免除頂けるとの認識で宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。

No.	該当項目	頁	項目番号	記載内容	質疑事項	回答
14	契約書	1	第6条	契約保証金	契約保証金が必要となります場合は、過去の成約実績の提出による免除申請を検討しております。この内容について、以下、ご確認をお願い致します。 (1)「同種」要件について：賃貸借契約の実績であれば、今回の案件と異なる物件でも許容頂けますでしょうか？ (2)「2年以内に誠実に履行」との記載についてご確認ください。 本記載は、以下のいずれの想定となりますでしょうか？ ①2年以内に「賃貸借契約を締結した」との実績でしょうか？ ②2年以内に「賃貸借契約の賃貸期間が開始された」との実績でしょうか？ ③2年以内に「賃貸借契約が満了した」との実績でしょうか？ ④「賃貸借契約を開始して2年以上経過した」との実績でしょうか？ (3)過去実績に基づきます契約保証金の免除申請の手続きは、落札後の対応で問題ないでしょうか？	(1) 空調設備に係る賃貸借契約に限ります。 (2) ①かつ1回以上支払が完了していること。 (3) 入札参加資格申請時に契約書・仕様書の写しをもって判断しますので、別途免除申請の手続きをする必要はありません。

No.	該当項目	頁	項目番号	記載内容	質疑事項	回答
15	契約書	1	第6条	契約保証金	契約保証金の納付に代え、履行保証保険による取り進めを検討しております。履行保証保険による代用の場合の詳細要件につきまして、下記、ご回答をお願いいたします。 ①保険金額は、「税込」契約「総額」の100分の10以上との認識でよろしいでしょうか。 ②保険期間は、契約日～賃貸借満了日との認識でよろしいでしょうか。 ③履行保証保険の証券発行について、申込手続から保険証券差入まで最大7～8営業日程度要します。 つきましては、契約日や契約書提出日について落札後に協議することは可能でしょうか。□ ④履行保証保険の最長保険期間が5年となりますので、5年以上の保険付保となります場合、 保険期間を分割して付保する事となりますが宜しいでしょうか（他自治体で同事例発生の際も了承頂いております）。 例：保険期間が10年●ヶ月となる場合 「5年、5年、●ヶ月」と分割して付保し、保険証券の差入は各継続時となります。	①お見込みのとおりです。 ②お見込みのとおりです。 ③落札した日の翌日から起算して、開庁日で7日以内に契約する必要があるため、契約日や契約書提出日について、落札後に協議することはできません。 ④問題ありません。
16	契約書	2	第13条	動産総合保険	動産総合保険付保との条件指定がござい ますが、賃貸借期間を付保期間とさせて 頂き、保険の付保範囲は、残賃借料を上 限とする時価ベースの保険でよろしいで しょうか？	お見込みのとおりです。
17	全般	—	—	事情変更	貴市の希望により契約変更や、契約解除 が発生の上、同時点において残期間の残 賃借料が残存する場合、同変更・解約の 事由が受注者の責任に起因しない場合に は、残賃借料のご負担につきまして別途 協議をいただけますでしょうか？	事象発生時に、別途協議します。

No.	該当項目	頁	項目番号	記載内容	質疑事項	回答
18	仕様書 別紙全般	1	—	工事、請負等	仕様書別紙中、「工事」、「請負者」等の表記が含まれますが、今回の入札はあくまで賃貸借入札であり、今回の物件の設置等の業務は、受注者自らではなく、物件の売主等による第三者履行が可能との認識で問題ないでしょうか？	お見込みのとおりです。ただし、書面により、発注者の承認をえてください。
19	入札公告	4	9 (1) ア	入札書の封筒	入札時、封入・封印が必要とのことですが、下記、ご確認願います。 ①代理人入札の場合、封印は代理人印による押印を、1 か所させて頂く対応で宜しいでしょうか？ ②封筒の大きさは任意でも宜しいでしょうか？ ③封筒に入札参加者の会社名等が記載されている封筒でも宜しいでしょうか？ ④封筒の裏面に業者名の記載が必要と存じますが、業者の住所の表記は不要で宜しいでしょうか？	お見込みのとおりです。
20	仕様書	2	3 (2) エ、オ	既設設備の撤去・ 処分	既設設備機器の撤去業務の記載がございますが、下記、ご確認願います。 ①既設設備機器は貴市の所有物件との認識で宜しいでしょうか？ ②物件の導入時、既存品の撤去・廃棄等につきまして、同業務の履行は受注者自らではなく、物件の購入先等による第三者履行とさせて頂いて宜しいでしょうか？ (受注者の費用負担にて履行させて頂きますが、再委託ではなく、第三者履行となります。)	お見込みのとおりです。
21	契約書	5	第 2 1 条	予算の削減等	万一の想定となりますが、予算の削減・減額により契約が変更または解除となった場合において、当該時点において残期間の残賃借料が残存する場合、貴市にて残賃借料のご負担をいただけますでしょうか？	事象発生時に協議となります。

No.	該当項目	頁	項目番号	記載内容	質疑事項	回答
22	契約書	5	第21条	予算の削減等	予算削減等の影響により、過去、実際にご契約を解約又は変更等を実施されたケースはございますでしょうか？	少なくとも当課において、過去5年間、当市の都合により解除もしくは変更したケースはございません。
23	入札書	1	全般	全般	(入札書) ①今回、代理人入札の場合、入札書は代理人の記名・押印も必要でしょうか？ ②代理人入札の場合、入札書に、委任者である会社印の押印も必要でしょうか？ ③入札金額はアラビア数字の表記で宜しいでしょうか？	①お見込みのとおりです。 ②不要です。 ③お見込みのとおりです。
24	契約書	5	第23条	特記事項	(契約第23条) 契約の締結予定時期はいつとなりますでしょうか？	落札した日の翌日から起算して、開庁日で7日以内。
25	3 (2)	2	ウ	配管の更新を行う際の既設ルートで施工できない場合	昨年度更新分と同一ルートで配管工事を行った際階下へのコア明けは防火エリアとは無関係か。	各階のスラブは防火区画のため、区画貫通処理が必要です。
26	3 (2)	2	ア		既存ダクト吹き出し口の風量バランスに特定の条件はありますか。また、風量計算は必要ですか。	風量計算は不要です。
27	図面資料	1	特記事項4)	配管工事は機械室及び屋外配管を取替るものとする。	現地を確認しましたが、左記の記載では範囲認識が異なりそうなため、詳細なご指示を頂きたい(新しいルートを引く場合も同様)	更新機器の室外機から室内機までの配管すべてとしてください。
28	図面資料		図面No4	図面記載配置図	図面No3では、更新対象がP5-2が該当となっていますが、No4の図面ですとP3-1付近の室内機に対象機種網掛けとなっておりますが、どちらの室内機が対象でしょうか？	P5-2が対象になります。P3-1付近の室内機の網掛けは誤記です。添付図面をご確認ください。
29	図面資料		図面No4	図面記載配置図	図面記載のP3-1冷媒配管系統が既設ルートと違いますが、㊦が示しているのは既設ルートですか？更新予定ルートでしょうか？	系統図は系統が把握できるように示したもので、ルートについては平面図をご確認ください。

No.	該当項目	頁	項目番号	記載内容	質疑事項	回答
30	図面資料		図面No5	図面記載配置図	室外機置場の配置図ですが、現場確認した際に、図面と設置位置が相違しておりますが、現地状況と図面のどちらが正しいのでしょうか？	図面はおおまかな所在を示したもので、現況を優先するものとします。
31	図面資料		図面No5	図面記載配置図	PAC3の冷媒配管経路ですが、㊦の経路は既設ルートでしょうか？新設予定ルートでしょうか？	㊦の経路は既設及び新設のルートを示しています。
32	図面資料		図面No6	図面記載配置図	更新対象の電線経路を記載いただいてますが、この電線の用途は何でしょうか？室内機電源の事でしょうか？室内機電源でしたら、仕様に記載あります、室内機3台の内1台分の記載がありません。ご提示頂けますか？	室内機電源です。P5-2は通信指令室にあります。他と同様に天井コロガンでお願いします。添付図面をご参照ください。
33	他				作業時間帯の制限はありますか？	原則、月曜日から金曜日の9時から17時までとするが、工期の都合上必要がある場合は別途協議するものとする。
34	他				更新対象施設内に材料資材の仮置き場等、確保頂く事は可能でしょうか？	可能。
35	他				搬入搬出の導線にある既設障害物(机・PC・棚等)移動可能な物は、事前に移動して頂く事は可能でしょうか？	可能。
36	一般事項	2	(4)ア設計及び施工	令和7年10月15日以降に着手し、令和7年11月15日までに完了	実質作業が10月15日～11月15日とありますが、社会情勢等で一部の材料調達が不安定となった場合は、工期延長等の協議に応じて頂けるのでしょうか？	お見込みのとおりです。
37	「仕様書」 2 一般事項	1	(4)-イ	無償譲渡	契約期間満了後に物件を無償譲渡する際は現状有姿での受け渡しでよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
38	「仕様書」 2 一般事項	1	(4)イ	無償譲渡	契約期間満了後に物件は貴市へ無償譲渡となりますので、受注者は固定資産税の負担が免除されるという認識でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
39	「仕様書」 3 業務内容	2	(3)	保守点検業務	保守範囲内にフィルター等清掃作業は含まれますか？	お見込みのとおりです。

No.	該当項目	頁	項目番号	記載内容	質疑事項	回答
40	「仕様書」 5 その他	3	(2)	動産総合保険	動産総合保険の付保について、保険金額が賃貸借契約の経過に伴い、逡減する通常の動産総合保険でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
41	「入札公告」 8 入札参加資格	3	(1)-イ	業務実績調書	業務実績調書にて提示する「業務」は入札公告『2 入札参加するものに必要な資格に関する事項 (8)』に記載の通り、履行中のもの、契約期間満了後のものは問わないという認識でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
42	記載無	記載無	記載無	記載無	リース会社による入札参加を検討しております。賃貸に付随する業務で当社が自ら実施することが事実上できない業務（設計や施工、保守等）について、当該業務を貴市から当社が受注した上で、物件の売主等の業者に再委託してもよろしいでしょうか。	可能。
43	記載無	記載無	記載無	記載無	弊社から保守会社に委託又は保守会社から協力会社向けに再委託する場合、貴市指定の再委託申請書の書式の指定はございますでしょうか。	あり。
44	賃貸借契約書	第15条	記載無	損害賠償	「受注者は、その責めに帰する理由により、この契約の履行に関し発注者又は第三者に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならない。」とありますが、具体的にはどのような場合を想定されていますでしょうか。	受注者の帰責事由による空調設備の不具合により、建物や他設備等に損害が発生した場合等が想定されます。
45	賃貸借契約書	第15条	記載無	損害賠償	「受注者は、その責めに帰する理由により、この契約の履行に関し発注者又は第三者に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならない。」とありますが、損害賠償保険の付保義務はありますか。また、必須の場合は、対人・対物の保険限度額はいくらにすべきでしょうか。	損害補償保険の付保は任意です。また、金額についても同様です。

No.	該当項目	頁	項目番号	記載内容	質疑事項	回答
46	賃貸借契約書	第21条	1項	予算の減額等による契約の変更等	「発注者は、この契約の締結日の属する年度の翌年度以降において、この契約に係る予算の減額又は削除があったときは、受注者にこの契約の変更を申し出、又はこの契約を解除することができます。」とありますが、損害賠償保険の付保義務はありますでしょうか。貴市において過去に予算の減額等により賃貸借契約（長期継続契約）が変更・解除となった事例はありますでしょうか。	当課が把握している限り事例はありません。
47	賃貸借契約書	第21条	2項	予算の減額等による契約の変更等	「受注者は、前項の規定による契約の解除により損害を受けたときは、商慣習上相当の認められる範囲内において、発注者にその損害の賠償を請求することができる。」とありますが、具体的には残存期間分の賃貸借料を賠償請求可能という認識でよろしいでしょうか。	事象発生時に協議となります。