

実施方針等に関する質問及び回答

| No. | 資料名 | 頁 | 第 | 項目 | 質問内容 | 回答 |
|-----|-------------------|----|---|-------|--|---|
| 1 | 実施方針 | 9 | 1 | 1 9 1 | 事業者グループの収入において、「市は、(新)新町・追手団地等整備費及び既存市営住宅移転支援費を事業実施年度において、市から事業者グループに出来高に応じて部分払い(年度払い)を行うものとする。」とありますが、宮崎市財務規則第70条の公共工事等の前金払条項及び宮崎市工事請負契約約款第34条の前金払及び中間前金払条項と同様に出来高に応じて部分払い(年度払い)の一部を年度途中で前払金として支払うことができませんでしょうか。前金払することで宮崎市発注工事と同様に、事業者の資金繰り緩和及び工事の適正施工に繋がると考えています。 | 実施方針に記載のとおり、市から事業者には出来高に応じた部分払い(年度払い)を行うものとしており、前払金としての前金払いはありません。 |
| 2 | 実施方針 | 23 | 3 | 3 | 事業者グループの責任の履行に関する事項において、「特定事業契約締結にあたっては、特定事業契約の履行を確保するために、契約保証金の納付又は履行保証保険の付保等の保証措置による特定事業契約の保証をおこなうことを想定している。」とありますが、宮崎市財務規則第105条(契約保証金等)第2項(2)及び宮崎市工事請負契約約款第4条(契約保証)第1項二にありますが保証事業会社の保証は可能でしょうか。また、付保割合は契約金額のいくらに設定することになるでしょうか、教えてください。 | 事業契約書(案)でお示しします。 |
| 3 | 実施方針 | 7 | 1 | 1 6 | 水利施設(既存水路)の整備はどの程度お見込でしょうか? | 既存水路につきましては、事業者と連携を図りながら、市で整備・工事を行います。 |
| 4 | 実施方針 | 7 | 1 | 1 8 2 | 測量調査結果(レベル(隣地含む)データ)及び地質調査結果(データ)は、いつご提示頂けますでしょうか? | 9月30日時点で公表している測量図(別紙2)、地質調査報告書(別紙4)が現時点で公表することのできるデータとなります。 |
| 5 | 実施方針 | 7 | 1 | 1 8 2 | 工 遺跡以外の地下埋設物の可能性はございますか? | 遺跡以外の地下埋設物は、上下水道管となります。また、実施方針p.30のリスク分担表「用地リスク」に記載のとおり、予測のできない地中障害物等が発見された場合は、別途必要な事業費等は市の負担とすることを想定しています。 |
| 6 | 実施方針 | 8 | 1 | 1 8 7 | 工 調整池の必要容積はどの程度のお見込でしょうか? | 本事業では市営住宅の集約を主目的とし、調整池の整備は本事業外で実施するため、具体的な容積は現時点で想定できておりません。なお、余剰地の配置や形状は、市営住宅整備に次ぐ副次的な評価対象とします。 |
| 7 | 実施方針 | 10 | 1 | 1 11 | 文化財本掘で、本計画が不可となった場合の費用は市負担との理解でよろしいでしょうか? | 実施方針p.27 2-4で記載のとおり、埋蔵文化財の発掘により事業の継続が困難となった場合の損害等の賠償措置は、特定事業契約書で規定するものとします。 |
| 8 | 実施方針 | 13 | 3 | 4 1 | ア 構成企業(建設、設計、工事監理、移転支援)は複数社でもよろしいでしょうか? | 実施方針p.14のとおり、同一者が複数の業務に当たることを妨げるものではありません。ただし、建設企業は、工事監理企業を兼ねることができないものとします。 |
| 9 | 実施方針 | 20 | 6 | 6 4 2 | ウ 提案限度額はいつ公表されるでしょうか? | 募集要項公表時にお示ししますのでご確認ください。 |
| 10 | 実施方針 | 21 | 7 | 7 1 | 物価変動は何をもとに算定するのでしょうか? | 特定事業契約書(案)でお示しします。 |
| 11 | 実施方針 | 31 | | | ※2 特定事業契約書(案)とは、どのような内容でしょうか? | 募集要項公表時にお示しします。 |
| 12 | 実施方針 | 7 | 1 | 1 6 | 事業概要図の周辺4団地で入居者移転支援(仮移転)と記載されていますが、本移転のみではないでしょうか。 | 実施方針p.10の事業スケジュール(予定)のように周辺4団地の解体撤去を新たな住宅の整備後に行うようであれば、仮移転は基本的に不要です。 |
| 13 | 実施方針 | 8 | 1 | 1 8 7 | ア 調整池用地の創出とありますが、容量及びサイズは公募開始時にお示し頂けるのでしょうか。 | No.6の回答を参照ください。公募開始時においても容量及びサイズを想定できないものとお考えください。 |
| 14 | 実施方針 | 8 | 1 | 8 7 | 建替事業範囲北側に可能な限り調整池用地を創出とありますが、西エリア北側で創出でも可能でしょうか。 | 事業費の効率化を図ることができ、かつ浸水被害等を抑制することのできる提案であれば、実施方針で指定した建替事業範囲北側以外でも構いません。 |
| 15 | 実施方針 | 10 | 1 | 1 11 | 埋蔵文化財調査は事前に関係各所との調整は済んでいますか。若しくは採択後、事業者が関係各所との調整が必要となりますでしょうか。 | 文化財課との調整及び申請は市で行いますが、その他必要な調整があれば事業者で行ってください。なお、文化財調査は建物配置決定後に行われます。 |
| 16 | 実施方針 | 10 | 1 | 1 11 | 建設工事期間は2023年11月からとなっておりますが本発掘調査が完了したところから工事着工は可能でしょうか。 | ご理解のとおりですが、現段階の想定で、試掘に半年、本発掘調査に1年と想定していますが、試掘結果によっては、調査期間は前後するものと想定しています。重要な遺跡が発見され、事業期間の大幅の遅れが想定される場合の措置については、特定事業契約書で規定します。 |
| 17 | 要求水準書(案)市営住宅整備業務編 | 7 | 7 | 7 2 2 | 工 現17世帯の仮移転先の住居として既存市営住宅で使用可能戸数は何戸でしょうか。 | 使用可能戸数は、近隣市営住宅の18戸を想定しています。 |
| 18 | 要求水準書(案)市営住宅整備業務編 | 12 | 3 | 3 1 1 | ア 東側既存住宅の生活形態に支障を及ぼさない様に計画する必要がありますか。 | 東側既存住宅及び新設する住宅を含む敷地全体として良好な環境の形成を図ることができる計画としてください。 |
| 19 | 要求水準書(案)市営住宅整備業務編 | 12 | 3 | 3 1 1 | ウ 建設予定建物規模2棟(A棟52戸・B棟18戸)とありますが、棟数は事業者にて最適設計を行って良いでしょうか? | ご理解のとおりです。ただし、都市計画法第29条に基づく開発許可申請を必要としないような計画とするとともに建替事業範囲北側に可能な限り調整池用地を創出する等、事業の目的及び要求水準を遵守したうえでの計画としてください。 |
| 20 | 要求水準書(案)市営住宅整備業務編 | 12 | 3 | 3 1 1 | ウ 建物階数は事業者にて最適設計を行って良いでしょうか? | ご理解のとおりです。ただし、敷地周辺に住宅等が隣接していますので、日影等に十分配慮してください。 |
| 21 | 実施方針 | 3 | 1 | 1 5 | 記載の各種適用法令・省令・条例・要綱・基準のうち、同じ事項に関する基準があっても、より上位の数値を設定している基準を要求水準上求められる数値と考えてよろしいでしょうか。 | ご理解のとおりです。 |
| 22 | 実施方針 | 3 | 1 | 1 5 | 記載の各種適用法令・省令・条例・要綱・基準のうち、土地の所有者に係る関係規則の対応は貴市にて行うものと考えてよろしいでしょうか。 | 原則として事業者対応としますが、必要に応じて市と協議のうえ対応してください。 |
| 23 | 実施方針 | 5 | 1 | 1 5 2 | 適用基準として、以下に挙げる基準等と同等以上の性能とするとありますが、(3)の基準等に記載がありますように国土交通省の指針及び指標を遵守、適用しなければならないという理解でよろしいでしょうか?遵守できない場合要求水準違反(未達)と判断されるという理解でよろしいでしょうか。 | ご理解のとおりです。このほか、今後公表予定である設計要領(2020年12月頃公表予定)も参照してください。 |

実施方針等に関する質問及び回答

| No. | 資料名 | 頁 | 第 | 項目 | | | 質問内容 | 回答 |
|-----|------|----|---|----|----|---|--|--|
| 24 | 実施方針 | 5 | 1 | 1 | 5 | 3 | 全 適用基準の貴市による遵守確認は、少なくとも施工前の設計モニタリング、施工期間中のモニタリング、完成引き渡し前のモニタリングにて実施し、さらに必要に応じて順次おこなっていただけるものと考えてよろしいでしょうか。 | 募集要項公表時に「(仮称)モニタリング方法説明書」を公表しますので、そちらをご参照ください。なお、モニタリングは、事業者がセルフモニタリングを行った結果を市で確認を行うことを原則とします。 |
| 25 | 実施方針 | 6 | 1 | 1 | 5 | 4 | 積算基準を国交省基準に設定されているようです。事業特性上、入札時点で確定図面があるわけではないので、入札時点は不要と考えてよろしいでしょうか。 | ご理解のとおりです。 |
| 26 | 実施方針 | 6 | 1 | 1 | 5 | 4 | 例えば実施設計完了時点等どこかのタイミングで貴市基準を満たす工事費内訳書の提出が必要であるという認識でよろしいでしょうか。 | ご理解のとおりです。 |
| 27 | 実施方針 | 7 | 1 | 1 | 8 | 2 | 測量・地質調査など市が提示した調査結果が不足する場合には事業者グループの判断で実施とありますが、事業者提案の内容に関わらず建物の建設上、必要不可欠な追加調査についてはリスク分担表に基づき、追加費用を貴市が負担するという理解でよろしいでしょうか。 | 測量・地質調査など市が提示した調査結果に誤りがある場合は、市の負担で再調査を行います。が、それ以外の追加の調査については、事業費に含まれるものとします。 |
| 28 | 実施方針 | 7 | 1 | 1 | 8 | 2 | 工 事前の貴市提示資料から確認することが出来ず、かつ事業者による地下埋設物調査および着工後の杭工事等にて建設工事に支障となり得る地中障害物が確認された場合には、リスク分担表に基づき、追加費用を貴市が負担するという理解でよろしいでしょうか。 | ご理解のとおりです。 |
| 29 | 実施方針 | 8 | 1 | 1 | 8 | 2 | カ 調査の結果、アスベスト含有材が確認された場合におけるその処理方法および費用についてはリスク分担表に基づき貴市の指示を受け、貴市の追加費用にて事業者が実施するという理解でよろしいでしょうか。 | アスベスト、PCB、鉛について調査の結果、対処が必要となった場合の費用は、別途市が負担します。 |
| 30 | 実施方針 | 8 | 1 | 1 | 8 | 2 | キ 調査の結果、PCBの含有が確認された場合におけるその処理方法および費用についてはリスク分担表に基づき貴市の指示を受け、貴市の追加費用にて事業者が実施するという理解でよろしいでしょうか。 | No. 29の回答を参照ください。 |
| 31 | 実施方針 | 8 | 1 | 1 | 8 | 2 | ク 調査の結果、鉛の含有が確認された場合におけるその処理方法および費用についてはリスク分担表に基づき貴市の指示を受け、貴市の追加費用にて事業者が実施するという理解でよろしいでしょうか。 | No. 29の回答を参照ください。 |
| 32 | 実施方針 | 8 | 1 | 1 | 8 | 7 | ア 調整池等の整備に必要な敷地はどの程度を想定されているのでしょうか。事業者が提案した余剰地の範囲で整備されるという理解でしょうか。 | 具体的な敷地面積は現時点で想定できておりません。No. 6の回答を参照ください。 |
| 33 | 実施方針 | 9 | 1 | 1 | 8 | 8 | ア 跡地の活用提案に関して、特段の制限等があればお示しください。 | 特段ありませんが、立地状況等を動索いただいたうえで提案としてください。ただし、提案は必須とはしませんが、評価項目として盛り込む予定としています。 |
| 34 | 実施方針 | 9 | 1 | 1 | 8 | 9 | ア 申請書の作成支援とは具体的にどういった作業を想定されているかお示しください。また現在どういった国費補助や交付金の利用を検討しているかお示しください。申請そのものは貴市の分担業務と考えますが、例えば申請に際し、戸別の内訳が必要であったり、材工を分解した単価見積もりが必要であったり等、事業者側にて支援する内容如何で想定作業量が大きく変わるためです。 | 申請書は市が作成しますが、国費負担部分の費用を区分するための内訳書の作成等が主な作業になると想定しています。活用する交付金については、社会資本整備総合交付金を活用します。 |
| 35 | 実施方針 | 9 | 1 | 1 | 8 | 9 | ウ 保証金の供託とありますが保証金の額のイメージを開示ください。 | 恐らく住宅瑕疵担保責任保険をご活用することになると思いますが、詳しくは下記を参照ください。 https://www.pref.miyazaki.lg.jp/kanri/shakaikiban/tochi/index3-1.html |
| 36 | 実施方針 | 9 | 1 | 1 | 8 | 9 | エ 確定地形測量、分筆、登記事務等を含むとありますが、支援ではなく全て事業者にて実施し、費用も事業費に見込むという理解でしょうか。また、分合筆登記は事業期間終了迄ではなく、完成確認及び引渡し迄に完了する必要があるという理解でしょうか。 | 前半部については、ご理解のとおりです。また、分合筆登記についても市と協議のうえ、完成確認及び引渡しまでに完了させてください。 |
| 37 | 実施方針 | 9 | 1 | 1 | 8 | 9 | オ 近隣対策の中に、地元説明会とありますが、貴市の事業として一定の説明等を当然実施されていると思われるので議事録等を開示いただけるという認識でよろしいでしょうか。 | 説明会を実施します。事業者とは適宜情報を共有します。 |
| 38 | 実施方針 | 9 | 1 | 1 | 8 | 9 | その他事業実施に必要な業務について、「キ 会計実地検査における資料作成及び資料提供等の支援」及び「ケ 1年点検、2年点検の実施」を除き、全て事業期間終了(2026年3月末)後は発生しないものという理解でよろしいでしょうか。 | ご理解のとおりです。 |
| 39 | 実施方針 | 9 | 1 | 1 | 8 | 9 | ク 事業に係る資料は内容如何で各事業者の独自のノウハウや知的財産に関わる可能性があります。議会対応用資料の内容については事前に事業者側に了解を取るという理解でよろしいでしょうか。 | ご理解のとおりです。 |
| 40 | 実施方針 | 9 | 1 | 1 | 9 | 1 | 年度出来形払いの査定は、どういった手順で行う想定かご教示ください。 | 年度出来高払いの査定等の手順については、設計に係る業務は「宮崎市設計等委託業務検査要綱」、工事に係る業務は「宮崎市工事検査要綱」等を参照してください。 |
| 41 | 実施方針 | 9 | 1 | 1 | 9 | 1 | 各年度の出来形払いの金額に上限または下限を設定する想定はありますか。 | 各年度の出来形払いの金額に上限を設定する予定です。詳しくは、募集要項公表時に示す特定事業契約書(案)でご確認ください。 |
| 42 | 実施方針 | 9 | 1 | 1 | 9 | 2 | 市からの支払いがあるまでは事業者にて負担するとありますが、立替費用に対するファイナンスコストも入札時の費用とするという理解でよろしいでしょうか。 | ご理解のとおりです。 |
| 43 | 実施方針 | 10 | 1 | 1 | 11 | | 入居者の仮移転後、地中に重要物等があり事業に大幅な影響または中止となった場合の仮移転された方の処遇等について御教示ください。 | 仮移転支援窓口における仮移転者の意向把握及び移転の見通しを説明したうえで、市と事業者との協議のうえ、処遇について決定します。 |
| 44 | 実施方針 | 10 | 1 | 1 | 11 | | 既存解体工事など複数敷地の作業が輻輳して稼働するものと想定されますが、原則それぞれの敷地に関わる工事ごとに選任で工事監理者および現場の主任技術者を設置する必要があると考えてよろしいでしょうか。 | 複数敷地の作業が輻輳して稼働する場合は、統括する工事監理企業における専任者(実施方針p.17の工事監理企業の要件工及び一級建築士である者)と主任技術者のいずれか一人を各現場に配置できる体制とさせていただきます。 |

実施方針等に関する質問及び回答

| No. | 資料名 | 頁 | 第 | 項目 | 質問内容 | 回答 | | |
|-----|------|----|----|----|---|--|--|---|
| 45 | 実施方針 | 12 | 2 | 2 | スケジュールには民間事業者との対話が予定されていないようですが、通常公募開始前に最低1度は参加する意思のある企業との対話・意見交換が実施されると思います。今回も実施されるものと考えてよろしいでしょうか。 | 直接面談型での官民対話の実施の予定はありません。 | | |
| 46 | 実施方針 | 13 | 2 | 4 | 1 | ア 必要とされる企画力、資力、信用、技術的能力及び実績の判断基準をお示しください。特に企画力、技術的能力についてどのようにご提示することを希望されているのかご教示ください。一般的には提案を基に事業者も交えデザイン検討会議などが行われており、本件でも実施されるのが公平な判断と思われます。 | 審査基準は、募集要項公表時に公表する予定です。 | |
| 47 | 実施方針 | 14 | 2 | 4 | 1 | ウ 代表企業は、構成企業の債務全てについて責任を負うとありますが、代表企業は建設企業と限定されております。移転支援業務等は別の企業が行い、帰責区分が明確化されているものと思料致します。このような要綱は不動産業をグループに持つ特定の企業しか代表ができない要綱となっているように読み取れますが、この要件を設定した背景と理由を御教示ください。 | ここでの規定は、プロポーザルに係る手続きの段階について代表企業が責任を持つことを示しているものです。事業契約締結後の責任区分については、事業契約書（案）でお示しします。 | |
| 48 | 実施方針 | 14 | 2 | 4 | 2 | イ 建設企業は工事監理企業を兼ねる事ができませんとありますが、資本金面や人事面に限らず建設企業とグループ関係やFC関係を形成していた場合には客観的に適切なガバナンスが働かないことが考えられます。そういった関係企業は工事監理企業にはなれないとの理解でよろしいでしょうか。 | 実施方針に記載したとおり、資本金面において関連のある場合及び人事面において関連のある場合の企業は建設企業と工事監理企業を兼ねることができないものとしています。建設企業とグループ関係にある場合やFC関係にある企業が工事監理企業になることを妨げるものではありません。 | |
| 49 | 実施方針 | 14 | 2 | 4 | 2 | エ 応募グループの構成企業が他の応募グループの協力会社になることは問題ないとの理解でよろしいでしょうか。 | ご理解のとおりです。ただし、事業者決定後、応募グループの協力会社を変更・追加する場合は、市の了承を得て行うこととします。 | |
| 50 | 実施方針 | 17 | 2 | 4 | 4 | 2 | キ 建設業法に基づく建設業の許可申請時に届け出た主たる営業所が宮崎市内とありますが、この条件でかつア～カの要件、その他要件等から見た場合、本件に参画できる企業は極めて限定的となる要件になっています。なぜ建設業の許可申請時に主たる営業所が宮崎市内とされたのかご教示ください。 | 建設業の許可申請時に主たる営業所が宮崎市内にあることが証明できる書類を提出していただきます。また、本事業については、市内産業への貢献も視野に入れた事業として位置付けているため、所定の要件を設定しているところです。 |
| 51 | 実施方針 | 17 | 2 | 4 | 4 | 2 | キ 許可申請（又は変更申請）の時点で、主な営業所が宮崎市内にある事が証明できれば良いとの理解でよろしいでしょうか。 | No. 50の回答を参照ください。 |
| 52 | 実施方針 | 17 | 2 | 4 | 4 | 2 | キ 主たる営業所とは、本社・本店等の会社機能の中核を担う事業所という理解でよろしいでしょうか。 | 建設業法上の主たる営業所とは、建設業を営む営業所を統括し、指揮監督する権限を有する1か所の営業所をいいます。通常は本社、本店等ですが、名目上の本社、本店等であっても、建設業の活動を行っていないなど実態を有しないものは該当しません。詳しくは、建設業許可権者にご確認ください。 |
| 53 | 実施方針 | 19 | 2 | 5 | 1 | | 提案書を使用される場合、使用範囲等については、事前に事業者とご協議頂けるとの理解でよろしいでしょうか。 | ご理解のとおりです。 |
| 54 | 実施方針 | 19 | 2 | 6 | 2 | | 本事業の優先交渉権者選定に関わる提案点および金額点の評価配分をお示しください。 | 審査基準は、募集要項公表時に公表する予定です。 |
| 55 | 実施方針 | 20 | 2 | 6 | 4 | 2 | ウ 前回の貴市のPFI事業においても提案限度額や選定委員会の詳細等がご開示されましたが今回も開示されるものと考えてよろしいでしょうか。 | ご理解のとおりです。 |
| 56 | 実施方針 | 21 | 2 | 7 | 1 | | 調整方法のみならず、物価変動を検証する指標についても具体的にご提示いただけるものとと考えてよろしいでしょうか。 | No. 10の回答を参照ください。 |
| 57 | 実施方針 | 21 | 2 | 7 | 6 | | 違約金を支払うのは、事業者の帰責事由により特定事業契約を締結しない場合という理解でよろしいでしょうか。 | 募集要項公表時に示す基本協定書（案）を参照してください。 |
| 58 | 実施方針 | 22 | 2 | 7 | 8 | | 優先交渉権者がSPCを設立しない場合、特定事業契約の契約当事者はどの様になるのでしょうか。 | 市と事業者グループ（全ての構成企業の連名）での契約となります。 |
| 59 | 実施方針 | 26 | 6 | 2 | 3 | ア | 不可抗力該当事象には、昨今の新型コロナウイルス感染症の流行など通常の天災・人災とは異なる事象についても該当するものとの理解でよろしいでしょうか。または類する新たな事象についても対象としていただきたいと思います。 | 内閣府が示している「PFI事業における新型コロナウイルス感染症に伴う影響に対する対応等について（ https://www8.cao.go.jp/pfi/corona/pdf/corona_tsuuchi.pdf ）」に基づき事業契約書（案）で一定の位置付けを行う予定です。ただし、リスク顕在時の負担のあり方について明確な指標等が存在しないこと、新型コロナウイルス等の影響度については、状況により大きく異なることも想定されるため、リスク顕在時の負担を明示することが困難であると考えています。そのため、市と事業者との協議により対応することを明確化することを想定しています。 |
| 60 | 実施方針 | 27 | 6 | 2 | 4 | ウ | 重要埋蔵文化財の発見に伴う事業継続断念および事業契約の解除については、事業者側に帰責はないと考えますがそのような理解でよろしいでしょうか。 | ご理解のとおりです。 |
| 61 | 実施方針 | 29 | 別表 | | | | 埋蔵文化財リスクにおいて事業者が起因となりえる事象としてどのようなことを想定されているのかご教示ください。 | 埋蔵文化財により事業中止となった場合、先行購入資材費の発生等が想定されますので、リスク分担案に追記します。 |
| 62 | 実施方針 | 30 | 別表 | | | | 埋蔵文化財発見により事業に影響を与えた場合（軽微）とありますが、軽微とはどの程度を想定されているか具体的に明してください。また、軽微とはいえ、どういった考えに基づき事業者の帰責としているのかお示しください。 | 「軽微」とは、事業全体のスケジュールや事業費の変更が伴わない影響と想定しています。 |
| 63 | 実施方針 | 30 | 別表 | | | | 工事費増大リスクについて、既存市営住宅における調査の結果、アスベスト撤去費等が発生した場合とありますが、アスベスト撤去等に含まれる内容をご教示ください。 | No. 29の回答を参照ください。 |
| 64 | 実施方針 | 30 | 別表 | | | | 事業者が実施する調査に不備があった場合は事業者帰責となっておりますが、不備の判断についてはどのように行うのでしょうか。実施前に実施内容を貴市にご確認いただき、ご了解をいただくことで区分するという理解でよろしいでしょうか。 | 事業者が実施する調査に対する責任は、事業者に帰属しますが、事業者において実施した調査で判明しなかった事に起因して事業費の増大等が発生した場合は事業者の責任とします。 |

実施方針等に関する質問及び回答

| No. | 資料名 | 頁 | 第 | 項目 | 質問内容 | 回答 | |
|-----|-----------------------|----|---|-------|---|---|---|
| 65 | 実施方針 | 別紙 | 4 | | 別紙の地質調査点は新町団地の敷地のみのようです。宮崎県発注予定のPFI事業においても各民間事業者からの申し入れを受け、事前に事業敷地全域にわたる調査を実施していただきましたが、貴市におかれましては調査結果の開示もしくは追加調査の実施をなさるとの理解でよろしいでしょうか。 | 地質調査について、現状公表しているもの以外に追加調査を実施することは考えておりません。必要な調査は事業者が事業者負担で行うものとします。 | |
| 66 | 要求水準書(案) 市営住宅整備業務編 | 1 | 2 | 1 1 | | 全体工程計画、業務水準、業務実施体制を除く明示すべき業務計画内容について具体的にお示しください。 | 「業務別の実施方針、実施方法、打合せ計画」「セルフモニタリング方法」「業務実施体制(担当技術者、協力者(下請け等)、連絡先等)」「全体工程計画」「業務水準」「成果品リスト」等、業務の全体像が分かるものを想定しています。 |
| 67 | 要求水準書(案) 市営住宅整備業務編 | 2 | 2 | 1 5 | ア | 調整池を整備する余地を可能な限り創出するとありますが、最低限必要な面積等の条件をご教示ください。 | No. 6の回答を参照ください。 |
| 68 | 要求水準書(案) 市営住宅整備業務編 | 7 | 2 | 4 1 4 | | 入札時点での精緻な積算書の作成は現実的に困難と思料されます。実施設計完了後のご提出という理解でよろしいでしょうか。 | ご理解のとおりです。No. 25、26の回答も併せて参照ください。 |
| 69 | 要求水準書(案) 市営住宅整備業務編 | 9 | 3 | 1 2 | イ | 建替事業用地の分合筆登記手続きについては事業者単独では対応が難しいと考えますが、手続きは貴市にて行うものと考えてよろしいでしょうか。 | No. 36の回答を参照ください。 |
| 70 | 要求水準書(案) 市営住宅整備業務編 | 9 | 3 | 2 1 | | 「働き方改革実行計画」への配慮とは、事業者として可能な努力の範囲内と解釈してよろしいでしょうか。もしくは、具体的な水準をご提示ください。 | 「建設工事における適正な工期設定等のためのガイドライン」における「3. 時間外労働の上限規制の適用に向けた取組」「(1) 適正な工期設定・施工時期の平準化」に沿ったものとしてください。 |
| 71 | 要求水準書(案) 市営住宅整備業務編 | 12 | 3 | 3 1 1 | ウ | 高齢者向け住戸(12戸)のみに求められる機能等水準がございましたらご教示ください。 | 要求水準書(案)に示す遵守すべき法令及び条例等に準拠してください。 |
| 72 | 要求水準書(案) 市営住宅整備業務編 | 12 | 3 | 3 1 1 | ウ | 高齢者住戸を12戸整備とありますが、どの住戸タイプで12戸を整備する想定かご教示ください。 | 事業者の提案によるものとします。 |
| 73 | 要求水準書(案) 市営住宅整備業務編 | 12 | 3 | 3 1 1 | ウ | 住棟にA棟52戸程度、B棟18戸程度とありますが、程度の解釈をお示しください。 | 住民アンケートの結果70戸必要としていますので、総戸数はこれを確保できれば必ずしも棟数別戸数配分にこだわるものではありません。 |
| 74 | 要求水準書(案) 市営住宅整備業務編 | 12 | 3 | 3 1 1 | ウ | 住戸専用面積は標準面積の5%以内の超過は認めるとありますが、5%以内であっても減は認めないとの理解でよろしいでしょうか。 | ご理解のとおりです。 |
| 75 | 要求水準書(案) 市営住宅整備業務編 | 14 | 3 | 3 2 | アa | 集会施設に80㎡程度とありますが、程度の解釈をお示しください。 | 80㎡を標準とし、住棟内に組み込むなどで配置した場合、必要に応じて、それ以上や以下となることを想定したものです。 |
| 76 | 要求水準書(案) 市営住宅整備業務編 | 14 | 3 | 3 2 | イa | 車いす駐車場の台数は、110%以上確保する駐車台数の内数と考えてよろしいでしょうか。 | ご理解のとおりです。 |
| 77 | 要求水準書(案) 市営住宅整備業務編 | 15 | 4 | 2 3 | オ | 本発掘調査後は調査報告書のとりまとめに3年を見込んでいるとありますが、調査報告書のとりまとめは事業者の業務範囲に含まれず、建替住宅の建設工事等の事業スケジュールには影響しないという理解でよろしいでしょうか。 | ご理解のとおりです。埋蔵文化財の調査及び調査報告書のとりまとめは市で実施し、その結果や進捗状況を事業者グループと共有します。 |
| 78 | 要求水準書(案) 市営住宅整備業務編 | 16 | 4 | 2 4 3 | ア | 事業者の調査により事後的に支障物が発見され、事業計画の推進に影響を及ぼす場合、事業者側に帰責要因が無ければ、支障物の撤去もしくは追加予算の確保などの措置を貴市にてとっていただけると考えてよろしいでしょうか。 | No. 5の回答を参照ください。 |
| 79 | 要求水準書(案) 市営住宅整備業務編 | 16 | 4 | 2 6 | イ | 調査費用については事前の費用算出は可能と考えますが、非飛散性アスベスト含有材については調査以前の段階では適切な措置のための費用算出は困難と考えますが、どのように事業費に見込めばよいかご教示ください。 | No. 29の回答を参照ください。 |
| 80 | 要求水準書(案) 市営住宅整備業務編 | 16 | 4 | 2 7 | イ | PCBを使用した機器や製品が確認された場合の適切な措置について、調査以前の段階では適切な措置のための費用算出は困難と考えますが、どのように事業費に見込めばよいかご教示ください。 | No. 29の回答を参照ください。 |
| 81 | 要求水準書(案) 市営住宅整備業務編 | 17 | 4 | 2 8 | | 鉛含有調査の結果、鉛含有が確認された場合は各種法令等に従って適正に処理することとなりますが、調査以前の段階では処理費用の算出は困難と考えますが、どのように事業費に見込めばよいかご教示ください。 | No. 29の回答を参照ください。 |
| 82 | 要求水準書(案) 市営住宅整備業務編 | 17 | 4 | 3 3 1 | ウ | 既存市営住宅の概要表に著しい不一致(戸数が違う等)があった場合のリスク分担は貴市という理解でよろしいでしょうか。 | 市の提示資料等と現場に相違がある場合には、事業者は、市に相違内容を通知し、必要な協議を行ったうえで、原則として現場の状況に応じて施工するものとします。 |
| 83 | 要求水準書(案) 市営住宅整備業務編 | 20 | 4 | 4 2 | オh | 使用資材の貴市との施工前協議について、協議事項は要求水準等に係る性能基準に関してであり、メーカーや代理店に関して貴市より個別の要望等がなされることはないと考えてよろしいでしょうか。 | ご理解のとおりです。 |
| 84 | 要求水準書(案) 市営住宅整備業務編 | 22 | 4 | 7 1 | | 必要となる工事費等の積算内訳書の仕様をご教示ください。 | 入札時の内訳書の仕様や項目、様式があればご提案ください。内訳書はそのバランスを見るものであり、最低でも業務別価格の算出根拠となるものです。 |
| 85 | 要求水準書(案) 市営住宅整備業務編 | 24 | 4 | 7 6 | | 長期修繕計画の想定維持管理コストについても事業者選定における提案内容評価に含まれると考えてよろしいでしょうか。 | 審査基準は、募集要項公表時に公表する予定です。 |
| 86 | 要求水準書(案) 市営住宅整備業務編 | 24 | 4 | 7 6 | | 竣工後70年間の長期修繕計画について、事業期間終了迄に作成すれば良いとの理解でよろしいでしょうか。 | ご理解のとおりです。 |
| 87 | 要求水準書(案) 市営住宅整備業務編 | 24 | 4 | 7 6 | | 長期修繕計画は事業者グループで実施しない参考資料となりますので、提案した計画が何かしらの権利・保証等の承諾を与えるものではないとの理解で宜しいでしょうか。 | ご理解のとおりです。 |
| 88 | 実施方針 | 14 | 2 | 4 2 | | 応募グループの代表企業は、建設企業の代表企業とは別の建設企業になることは可能でしょうか。 | ご理解のとおりです。 |
| 89 | 実施方針 | 16 | 2 | 4 4 2 | | 建設企業が複数で業務を行う場合、代表企業の最低出資比率の制限はありますでしょうか。 | 建設企業においてJVを組成するかどうかは、事業者の任意ですので、制限はありません。 |

実施方針等に関する質問及び回答

| No. | 資料名 | 頁 | 第 | 項目 | 質問内容 | 回答 |
|-----|------------------------|----|---|-------|---|--|
| 90 | 実施方針 | 30 | | | リスク分担案 入居者移転支援について入居者の引っ越しの費用実費は市の負担ということではよろしいですか。 | ご理解のとおりです。 |
| 91 | 実施方針 | 30 | | | 移転者が合理的な理由なく明け渡しを拒否し、金銭的事象が発生した場合のリスクは市の負担ではよろしいでしょうか。 | ご理解のとおりです。 |
| 92 | 要求水準書(案) 市営住宅整備業務編 | 1 | 2 | 1 3 | 解体工事監理は不要と理解して宜しいでしょうか。 | 解体工事監理は必要です。 |
| 93 | 要求水準書(案) 市営住宅整備業務編 | 1 | 2 | 1 3 | 解体工事監理は不要な場合、要求水準書(案) p18/3-4(カ)における工事監理者とは、建設工事における工事監理者と理解すれば宜しいでしょうか。 | No. 92の回答を参照ください。 |
| 94 | 要求水準書(案) 市営住宅整備業務編 | 1 | 2 | 1 3 | 解体工事監理は不要な場合、p21/4-37cにおける「解体撤去」は無いものと見なして宜しいでしょうか。 | No. 92の回答を参照ください。 |
| 95 | 要求水準書(案) 市営住宅整備業務編 | 2 | 2 | 1 5 | 調整池の要件として「可能な限り余剰地を創出」とありますが、必要な容量等をご教示頂けないでしょうか。 | No. 6の回答を参照ください。 |
| 96 | 要求水準書(案) 市営住宅整備業務編 | 2 | 2 | 1 5 | 調整池の要件として「可能な限り余剰地を創出」とありますが、当該用地は大きいほど望ましく、評価としても高いのでしょうか。 | 基本的にはご理解のとおりですが、No. 6の回答を参照ください。審査基準は、募集要項公表時に公表する予定です。 |
| 97 | 要求水準書(案) 市営住宅整備業務編 | 2 | 2 | 1 5 | 調整池の要件として「余剰地」とありますが、市営住宅敷地の一部として空地(調整池予定地)を創出しておくのか、敷地分割するのどちらでしょうか。 | 「余剰地」とは、調整池を整備するための用地で、敷地分割することになります。実施方針や要求水準書(案)等の用語の定義にも追記します。 |
| 98 | 要求水準書(案) 市営住宅整備業務編 | 2 | 2 | 1 6 | 跡地活用提案の評価方法をご教示ください。 | 審査基準は、募集要項公表時に公表する予定です。 |
| 99 | 要求水準書(案) 市営住宅整備業務編 | 3 | 2 | 3 1 | 用途が公営住宅(新町、追手)と市営住宅(周辺4団地)に分けられていますが、本事業において必要な措置があればご教示ください。 | 特にありません。解体対象団地の用途も「公営住宅」と認識ください。 |
| 100 | 要求水準書(案) 市営住宅整備業務編 | 3 | 2 | 3 2 | ア 別添資料1事業概要図は公表されていますか。 | 募集要項公表時に公表する予定です。 |
| 101 | 要求水準書(案) 市営住宅整備業務編 | 3 | 2 | 3 2 | イ 建替事業範囲の外縁部(隣地)に、建替事業範囲側から接道している可能性がある宅地がいくつか見受けられますが、本事業において必要な措置があればご教示ください。 | No. 18の回答を参照ください。 |
| 102 | 要求水準書(案) 市営住宅整備業務編 | 11 | 3 | 2 3 | 管理技術者と建築主任技術者は兼務可と理解して宜しいでしょうか。 | ご理解のとおりです。 |
| 103 | 要求水準書(案) 市営住宅整備業務編 | 12 | 3 | 3 1 1 | ア 「事業概要図(別添資料3)」は公表されていますか。 | 募集要項公表時に公表する予定です。 |
| 104 | 要求水準書(案) 市営住宅整備業務編 | 12 | 3 | 3 1 1 | ウ 住戸面積は5%以内の増は認めるが、減は認めないと理解して宜しいでしょうか。 | No. 74の回答を参照ください。 |
| 105 | 要求水準書(案) 市営住宅整備業務編 | 12 | 3 | 3 1 1 | ウ 高齢者向け住戸の仕様をご教示ください。 | No. 71の回答を参照ください。 |
| 106 | 要求水準書(案) 市営住宅整備業務編 | 12 | 3 | 3 1 1 | ウ A棟とB棟は必ず分ける必要がありますか。基準法1棟として計画することは可能でしょうか。 | No. 19の回答を参照ください。 |
| 107 | 要求水準書(案) 市営住宅整備業務編 | 12 | 3 | 3 1 1 | ウ A棟、B棟の配置は、建替事業範囲内であれば提案に委ねると理解して宜しいでしょうか。 | ご理解のとおりです。 |
| 108 | 要求水準書(案) 市営住宅整備業務編 | 14 | 3 | 3 2 | ア 集会施設の構造に関して規定はありますか。 | 規定はありません。事業者の提案によるものとします。 |
| 109 | 要求水準書(案) 市営住宅整備業務編 | 15 | 3 | 3 3 | ア 「舗装構成、幅員については、各種基準・法令に準拠させる」とは、道路同等の整備を行うものとして、該当する基準・法令に準拠させるという意味でしょうか。 | ご理解のとおりです。 |
| 110 | 要求水準書(案) 市営住宅整備業務編 | 22 | 4 | 6 1 | 跡地活用は必ずしも本事業期間内に実施することを条件としないが、提案の担保性は評価対象となると理解して宜しいでしょうか。 | 審査基準は、募集要項公表時に公表する予定です。周辺4団地における跡地活用については、必ずしも本事業計画期間内に実施する必要はありません。 |
| 111 | 要求水準書(案)入居者 移転支援業務編 | 7 | 2 | 7 2 2 | エ 仮移転先として他市営住宅で活用可能な場所、戸数をご教示ください。 | No. 17の回答を参照ください。 |
| 112 | 要求水準書(案)入居者 移転支援業務編 | 8 | 2 | 7 5 | キ 「移転を拒む仮移転対象者」に関して、本事業概要や、移転・退去等が必要なことについて、予め貴市から対象団地入居者に説明済みであり、基本的に同意が得られていると理解して宜しいでしょうか。 | No. 37の回答を参照ください。 |
| 113 | 要求水準書(案)入居者 移転支援業務編 | 11 | 2 | 8 5 | カ 「移転を拒む本移転対象者」に関して、本事業概要や、移転・退去等が必要なことについて、予め貴市から対象団地入居者に説明済みであり、基本的に同意が得られていると理解して宜しいでしょうか。 | No. 37の回答を参照ください。 |
| 114 | 実施方針 | 7 | 1 | 1 6 | アクセス通路、水利施設(既存水路)の整備について、具体的な内容をご教示頂けないでしょうか。 | アクセス通路は適切な動線計画等、利便性・安全性に配慮した計画として提案してください。水利施設(既存水路)はNo. 3を参照ください。 |
| 115 | 実施方針 | 9 | | 1 8 8 | ア 跡地の活用提案の加點評価、重要性はどの程度を占めますでしょうか。(提案資料の作成費用もかかるため、明確にもらえるとは難しいです) | 審査基準は、募集要項公表時に公表する予定です。 |
| 116 | 要求水準書(案) 市営住宅整備業務編 | 8 | 4 | 4 2 | 調整池用地の創出の際、水路の安全性の確保について規定はあるのでしょうか。 | 調整池の整備は本事業外で実施します。水利施設(既存水路)はNo. 3の回答を参照ください。 |
| 117 | 要求水準書(案) 市営住宅整備業務編 | 2 | 1 | 1 5 | 実施方針に記載の水路整備が要求水準書に記載されておりませんが水路整備は業務に含まれるのでしょうか。 | No. 3の回答を参照ください。 |
| 118 | 要求水準書(案) 市営住宅整備業務編 | 15 | 3 | 3 3 | ア アクセス通路の整備において、北東側民家の通行権設定は必要でしょうか。 | 通行権の設定は想定していません。 |

実施方針等に関する質問及び回答

| No. | 資料名 | 頁 | 第 | 項目 | 質問内容 | 回答 | |
|-----|-----------------------|----|---|---------|---|---|---------------------------|
| 119 | 要求水準書(案) 市営住宅整備業務編 | 8 | 2 | 4 2 | 雨水排水について、敷地内で流量調整とありますが、具体的にはどの様に行うのでしょうか。 | 事業者の提案によるものとします。 | |
| 120 | 要求水準書(案) 入居者移転支援編 | 4 | 5 | 5 1 | 各団地の入居者情報はいつ取得可能でしょうか。 | 本事業開始時（契約締結後）から取得可能です。 | |
| 121 | 要求水準書(案) 入居者移転支援編 | 4 | 5 | 5 2 1 | 移転支援業務は令和7年6月末が期限でしょうか。 | ご理解のとおりです。 | |
| 122 | 要求水準書(案)入居者 | 4 | 5 | 5 3 4 | 会計実施検査の支援はどの程度必要でしょうか。 | 会計実地検査で求められる専門的な知見に対する助言、一部資料作成等を想定していますが、市と事業者との協議のうえ、対応について決定します。 | |
| 123 | 要求水準書(案)入居者 | 5 | 6 | 6 1 1 | 移転支援が3カ月以上遅れた場合、市も移転の支援を頂けると記載されておりますが、それでも移転の了承をいただけない場合はリスクの分担はどのようなのでしょうか。 | 入居者の事由による業務期間の変更、事業終了の遅延については、市のリスクとします。その他具体的な内容は事業契約書（案）でお示しします。 | |
| 124 | 要求水準書(案)入居者 | 5 | 6 | 6 1 3 | 対応不備とは具体的にどのような事例をお考えでしょうか？ | 抽選会や入居説明会、契約手続き等における入居者への説明や手続き等の不備を想定しています。 | |
| 125 | 要求水準書(案)入居者 | 5 | 6 | 6 1 4 | それ以外の追加費用とは具体的にどのようなものを想定されておりますでしょうか？ | 事業の遅延に際する追加作業に係る人件費、追加で発生した説明会に係る実費等を想定しています。 | |
| 126 | 要求水準書(案)入居者 | 6 | 7 | 7 1 | 移転者の責に帰すべき事由の場合、市も移転の支援を行うとありますが、具体的にどこまでの範囲で支援を行うのでしょうか。 | 事業期間中は事業者を主体に行っていただきます。内容によっては情報提供や入居者対応への同行等を想定していますが、状況に応じて市と事業者との協議のうえ、対応について決定します。 | |
| 127 | 要求水準書(案)入居者 | 5 | 2 | 6 1 1 ア | 仮移転期限が令和4年1月末と記載されておりますが、厳守との理解でよろしいでしょうか。 | ご理解のとおりです。 | |
| 128 | 要求水準書(案)入居者 | 12 | 2 | 11 | 力 | 窓口は仮移転、本移転期間のみで良いでしょうか。 | 事業期間中は窓口を設置していただくことになります。 |
| 129 | 要求水準書(案)入居者 | 6 | 7 | 7 7 1 | 週1回以上の報告が出来なかった場合のペナルティ、または2週間に1回など緩和措置はありますでしょうか。 | 原則として要求水準書で示すとおり、週1回以上、移転者の移転状況（移転完了者、移転日決定等）を市に報告してください。それ以下の場合は、業務不履行にあたる可能性があります。報告頻度に関して緩和措置は考えていません。 | |
| 130 | その他 | | | | | 近隣説明時、市はどこまで協力して貰えるのでしょうか。 | 近隣説明は事業者が実施するものとお考えください。 |