

「県営明野住宅建替事業」実施方針に関する質問及び回答(令和4年10月14日公表)

No.	質問 意見	頁	大項目	中項目	小項目	項目	項目名	質問	回答
1	質問	1	1	(1)	ク	(イ)	県有地の譲渡を受ける場合	転貸は可能という認識でよろしいでしょうか。	本事業の目的を達成する提案であるかを含め、県と協議のうえ可否を判断します。
2	質問	2	1	(1)	カ	(ア) a (b)	設計業務	『既存住宅の解体撤去設計業務』とありますが、既存住宅の図面はいただけますか。	要求水準書(案)《建替住宅整備業務、活用予定地事業編》の添付資料を参照してください。
3	質問	2	1	(1)	カ	(ア)	既存住宅の解体撤去設計業務	設計業務の中に、既存住宅の解体撤去設計業務とありますが、建設企業が解体工事の工事費内訳書を作成しますので、解体工事に関する設計数量書は、不要と考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
4	質問	2	1	(1)	カ	(ア)	設計業務	(a) 調査業務にアスベスト事前調査が含まれていますが、調査結果により既存住宅の解体撤去費用に含まれる対策費用は大幅な変動が想定されます。当該費用は入札コストから除外されるとの認識で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。選定事業者が実施する調査において、アスベスト処理等が新たに必要となった場合は、県と協議のうえで費用を確定します。ただし、要求水準書《建替住宅整備業務、活用予定地事業編》及び添付資料10に示すとおり、既往調査によって判明しているアスベスト処理費は、入札金額に含まれます。
5	質問	2	1	(1)	カ	(ア)	設計業務	また、同上において著しい工期延期が必要になった際の事業延期全般の費用も入札コストから除外されるとの認識で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
6	質問	3	1	(1)	カ	(ウ)	活用予定地事業	土地の貸付条件、譲渡の金額の目安、考え方などを御教示ください。	要求水準書《建替住宅整備業務、活用予定地事業編》を参照してください。
7	意見	3	1	(1)	キ	(ア)	建替住宅整備費	「・・・各年度末の出来高の10分の9以内に相応する額で、・・・毎年度支払う。」とありますが、各年度の出来高の10分の9以内の範囲で、支払い時期を着手時、もしくは、部分払いと年度末(残額)となるような、複数回の支払いスケジュールを検討いただけないでしょうか。	支払方法等については、今後公表する事業契約書及び入札説明書等に明記します。
8	質問	3	1	(1)	キ	(ア)	建替住宅整備費	「建替住宅整備業務のうち完了している業務に係る費用・・・」については、年度末ではなく、引渡完了後翌月末程度で、工事金の支払いを行って頂けないでしょうか。	支払方法等については、今後公表する事業契約書及び入札説明書等に明記します。
9	質問	3	1	(1)	キ	(ア) a	建替住宅整備費	『毎年度支払う』とありますが、年度毎の支払回数や何月頃等の想定はございますか。	支払方法等については、今後公表する事業契約書及び入札説明書等に明記します。

「県営明野住宅建替事業」実施方針に関する質問及び回答(令和4年10月14日公表)

No.	質問 意見	頁	大項目	中項目	小項目	項目	項目名	質問	回答
10	質問	3	1	(1)	キ	(ア) a	住宅整備費	出来高の10分の9以内に相応する額を支払うとありますが、事業者が提案する出来高総額の10分の9の額をお支払い頂けるとの認識で宜しいでしょうか。	出来高については、県が確認した後、出来高として認めた部分を支払い対象とします。
11	意見	4	1	(1)	ク	(イ)	活用予定地事業に関する期間	活用予定地事業は貴県が期待する用途をふまえて借り受け、譲渡の両面から検討したいと考えます。その際、借地料や購入価格を高く設定したグループが価格点で優位に立つ評価基準であれば単なる価格競争入札につながり、提案事業であるPFIの趣旨を逸脱することも考えられます。また、借り受けの場合にも借地期間は任意であるなど、価格を横並びで評価することは難しいと考えます。活用予定地に関する価格評価は最小限に留めて、まちづくりへの寄与を主眼に評価されることを要望します。	落札者決定基準（案）を入札公告前に公表する予定ですので、参考にしてください。
12	意見	4	1	(1)	ク	(イ)	活用予定地事業に関する期間	借地料、譲渡価格の考え方を早期（入札公告前）に公表して頂けないでしょうか。それらは事業計画の根幹条件であり、十分に検討した上で参加を判断するものです。現行スケジュールは公告から参加受付まで約1ヶ月と検討期間として短いです。早期に示すことが難しい場合、目安でもご教示頂ければ幸いです。	要求水準書（案）《建替住宅整備業務、活用予定地事業編》を参照してください。
13	質問	4	1	(1)	ク	(イ)	活用予定地事業に関する期間	「建替住宅整備、移転支援業務（以下「本体業務」という。）の事業期間は、事業契約締結日の翌日（令和5年9月）から令和12年3月までとする。」とありますが、活用予定地事業に関する借地の開始時期、県有地の譲渡時期、建物完成後の運営開始時期については、この事業期間外であっても、事業者による提案ができると考えてよろしいでしょうか。	事業期間内に開始してください。
14	意見	4	1	(1)	ク	(イ)	活用予定地事業に関する期間	活用予定地事業は総合評価の観点から価格評価よりも、まちづくりへの寄与を主眼に置いた提案内容の評価に重点配分されることを要望します。	落札者決定基準（案）を入札公告前に公表する予定ですので、参考にしてください。
15	意見	4	1	(1)	ク	(イ)	活用予定地事業に関する期間	借地料、譲渡価格の考え方を早期（入札公告前）に公表して頂けないでしょうか。	要求水準書（案）《建替住宅整備業務、活用予定地事業編》を参照してください。
16	質問	4	1	(1)	ク	(イ) b	県有地の譲渡を受ける場合	①「第三者への譲渡」については宅地や区分マンションの分譲又は建売の販売も含まれますでしょうか？ ②譲渡に際し、金融機関の（根）抵当権の設定は可能でしょうか？	①含まれません。 ②可能です。

「県営明野住宅建替事業」実施方針に関する質問及び回答(令和4年10月14日公表)

No.	質問意見	頁	大項目	中項目	小項目	項目	項目名	質問	回答
17	質問	4	1	(1)	ク	(イ)	県有地の譲渡を受ける場合	譲渡から10年間は選定事業者以外の第三者への譲渡禁止とあるが、分譲マンション等で個人に売却することも含まれるのでしょうか。また、「やむを得ない事情」とあるが、どのような場合は考慮されるのでしょうか。	分譲マンション等の個人に売却することは、含まれません。また、「やむを得ない事情」とは、提案された施設が社会状況の急激な変化等により事業継続が困難な場合等を想定しています。
18	質問	4	1	(1)	ク	(イ)	県有地の譲渡を受ける場合	譲渡/貸付可能な対象は選定時に構成企業として申請した企業のみでしょうか。	No. 1 を参照してください。
19	質問	4	1	(1)	ク	(イ) b	県有地の譲渡	県有地の譲渡から10年以上第三者への譲渡を禁止とありますが、マンション建設後、即時第三者へ分譲する事業などは不可と理解してよろしいでしょうか。	可能です。
20	質問	4	1	(1)	ク	(イ) b	県有地の譲渡	やむを得ない事情により県が承諾をした場合とありますが、やむを得ない事情とは具体的にどのような事を指しますか。ご教示ください。	「やむを得ない事情」とは、提案された施設が社会状況の急激な変化等により事業継続が困難な場合等を想定しています。
21	質問	4	1	(1)	ク	(イ)	第三者への譲渡禁止	県有地に関して、「・・・選定事業者以外の第三者への譲渡を禁止する」とありますが、整備した建物についても、同様に譲渡禁止と考えてよろしいでしょうか。	No. 1 を参照してください。
22	質問	4	1	(1)	ケ		事業スケジュール	入居期間（令和7年10月～）とは最初工区の移転開始時期を指すのですか。	県が想定している建替住宅への入居時期であり、事業者の提案内容を制限するものではありません。入居開始時期については、事業契約後、県と協議し決定することとなります。
23	質問	4	1	(1)	ケ		事業スケジュール予定	建設期間が令和6年10月からとなっていますが、仮移転期間の始期と終期はいつぐらいを見込んでおりますでしょうか？	仮移転期間は、令和5年度末から令和10年度を見込んでいますが、提案内容を制限するものではありません。
24	質問	4	1	(1)	ケ		設計期間	順次解体する場合、建物の図面等は解体工事着工までに完成すればよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
25	質問	8	2	(1)	エ		選定委員会の設置と評価	『事業者選定後に明らかにする』とありますが、9ページの選定のスケジュールの『特定事業の選定・公表』令和4年11月頃との解釈で宜しいでしょうか。	選定委員会の委員は、令和5年6月頃に公表予定です。
26	質問	8	2	(1)	エ		選定委員会の設置と評価	選定委員会の委員の公表を事業者選定後とする理由をご教示ください。委員会の構成や学識の専門分野等も念頭に提案することは一般的と考えます。	選定委員会での公平・公正な審査を実施するためです。なお、実施方針を別添のとおり修正します。

「県営明野住宅建替事業」実施方針に関する質問及び回答(令和4年10月14日公表)

No.	質問 意見	頁	大項目	中項目	小項目	項目	項目名	質問	回答
27	質問	13	2	(3)	イ	(イ)	実績要件	設計企業・建設企業・工事監理企業に共同住宅の実績要件を求めています。1階、2階等が店舗及び事務所となっている複合施設についても、共同住宅の実績として認めて頂けるでしょうか。	ご理解のとおりです。
28	意見	13	2	(3)	イ	(イ) a	設計企業	『統括する設計企業は、次の(a)～(f)の要件を全て満たし』とありますが、「複数企業で全ての要件を満たすもの」への変更は可能でしょうか。	開発を前提としない提案も考えられるため、実施方針を別添のとおり修正します。
29	質問	14	2	(3)	イ	(イ) a (d)	設計企業	照査技術者を配置とありますが、資格要件は一級建築士でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
30	質問	14	2	(3)	イ	a	照査技術者	照査技術者も一級建築士が必要でしょうか。	ご理解のとおりです。
31	意見	14	2	(3)	イ	(イ)	監理技術者の要件	RC・SRC造5階建て以上の共同住宅の施工管理の実績を有する監理技術者を配置するようになっていますが、この要件について再考いただけないでしょうか。(例えば、RC・SRC造5階建て以上の建物とし、建物用途については不問とする等)	建物用途については、共同住宅を含む複合施設についての実績を認めます。
32	質問	15	2	(3)	イ	(イ) b	建設企業	(b)・(c)・(d)の建設企業を構成企業に含めない場合は、協力企業として従事させることで問題ないでしょうか。	ご理解のとおりです。
33	質問	15	2	(3)	イ	(イ)	監理技術者の要件	「本業務の契約締結日において・・・」とありますが、契約締結日は、工事着手時と考えてよろしいでしょうか。(契約は、R5.9に締結され、そこから設計業務が始まると想定しています。)	契約締結日は令和5年9月頃を予定しています。当該日以降、現場施工に着手するまでの期間は専任を要しないため、実施方針を別添のとおり修正します。
34	意見	15	2	(3)	イ	(イ)	共同施工方式 (甲型)	各参加企業が、工事に主体的に取り組めるようすることで、幅広い企業の参加を可能とするため、共同企業体の形態について、甲型に限らず、事業者の提案によるものとして頂けないでしょうか。 なお、共同企業体協定書の中に、【構成員の責任】として「請負契約履行に関し、連帯して責任を負うこと」、【解散後の瑕疵担保責任】について「当該工事につきかしがあつた時は、各構成員は共同連帯してその責に任ずる」ことを明記し、加えて、構成員の出資比率も2社の場合30%以上、3社の場合20%以上の出資比率を確保します。	県では、共同企業体の形態は共同施工方式(甲型)とし、原則として各構成員が対等の立場で、一体となって施工するものと規定していますので、提案の際は、当該方式で提出してください。

「県営明野住宅建替事業」実施方針に関する質問及び回答(令和4年10月14日公表)

No.	質問 意見	頁	大項目	中項目	小項目	項目	項目名	質問	回答
35	質問	15	2	(3)	イ	(イ)	専門工事企業の参加について	建築一式工事を行う共同企業体の出資比率については、専門工事企業が参加した場合、専門工事企業の施工範囲を除いた部分での出資比率の算定と考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
36	質問	16	2	(3)	イ	(イ) e (a)	活用予定地企業	大分県以外を本社所在地とする企業は、該当する都道府県税の完納で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
37	質問	17	2	(3)	イ	(ウ)	県の入札参加資格を有しないものの参加	活用予定地事業の業務において、県の入札参加資格は必要でしょうか。	不要です。
38	質問	17	2	(3)	ウ		県の入札資格を有しないものの参加	2 (3) イ (イ) d, e, fについては入札資格は不要との認識でよろしいでしょうか？	ご理解のとおりです。
39	質問	17	2	(3)	ウ		入札参加資格	移転支援企業、活用予定地企業については、県の入札参加資格の認定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。
40	質問	17	2	(4)	ア		SPCの設立について	SPCを設立した場合、本事業にかかる全ての業務をSPCに担わせる必要があるのでしょうか？一部事業のみSPCが担うことは可能でしょうか？ P.23 (4) イ (イ) 事業用件では活用予定地事業はSPCと構成企業を分離することを認めているように読めますがいかがでしょうか？	SPCを設立した場合は、本事業に係る全ての業務に責任が生じます。なお、活用予定地事業についても、同様です。
41	質問	18	2	(4)	イ		SPCの設立条件	全ての構成企業がSPCに出資する必要はないという認識でよろしいでしょうか？また、構成企業以外の出資も可能という認識でよろしいでしょうか？	ご理解のとおりです。
42	質問	19	3	(4)	ア	(ア)	モニタリングの実施時期等	「総合業務計画書」を提出する「事業の着手時」は具体的にはいつになりますでしょうか？	令和5年9月に予定している事業契約に係る議会の議決（本契約締結）後となります。
43	質問	21	4	(1)			業務対象敷地及び既存住宅概要	その他 ○建築基準法において特に注意すべき事項 『同法第86条第2項による連坦建築物設計制度による新たな認定手続きが必要と見込んでいる』とありますが、認定手続きを行う時期はいつでしょうか。また、その内容についてはいつまでに公表する予定でしょうか。	新たな認定手続きについては、事業契約後となります。なお、過去の認定の記録（図面等）は現存しませんので、認定が必要な場合は改めて手続きが必要となります。

「県営明野住宅建替事業」実施方針に関する質問及び回答(令和4年10月14日公表)

No.	質問 意見	頁	大項目	中項目	小項目	項目	項目名	質問	回答
44	質問	21	4	(1)			その他	現在の一団地認定概要をお示しください。	No. 43を参照してください。
45	質問	22	4	(2)	ア		建替住宅等の概要	各住戸タイプの構成等は記載がありますが、各住戸設備についての要求水準書への記載はありますでしょうか。(例:UBの大きさ等)	要求水準書《建替住宅整備業務、活用予定地事業編》を参照してください。
46	意見	22	4	(2)	イ		工区分、棟数等	移転計画検討のため、棟ごとの入居世帯数及び建替住宅への移転意向を早期にお示し頂きたいです。	入居世帯数は、要求水準書(案)《建替住宅整備業務、活用予定地事業編》を参照してください。なお、棟ごとの入居世帯数は、入札公告時に公表予定です。また、入居者の移転意向の確認については、要求水準書(案)《入居者移転支援業務編》を参照してください。
47	質問	23	4	(4)	イ	(ア)	立地要件	活用予定地D区画の事業者への譲渡・貸付は必須でしょうか。県が一部を保有する活用施設提案は可能でしょうか。	D区画に限り、土地の貸付又は譲渡が必須であり、県が土地の一部を保有する提案は不可です。
48	意見	29					物価変動リスク	現在の建設市場では、物価上昇が大きな問題となっています。本事業も入札から本契約締結まで4か月、本契約後も、提案内容にもよりますが、最大で約6年6か月の長期事業となっています。この物価変動による請負代金額の変更方法について、工事請負契約書の約款のみならず、入札説明書等にて明確なルールを示して頂けないでしょうか。	入札説明書等に明示する予定です。
49	意見	29					物価変動リスク	本事業では、複数の工区(A、B、C、D区画)で、異なる時期に県営住宅の建替事業(建設と解体)を行うこととなります。本事業において、従来の工事請負契約約款をもとに、物価変動による請負代金の改定を行う場合、複数回の改定が予想され、そのたびに事業者側も一定程度の負担が求められることが予想されます。本事業は、複数工区での建替事業(建設と解体)を纏めることにより長期事業となっていることから、物価変動による請負代金の改定については、各工区(A、B、C、D工区)ごと、各工種(建設、解体)ごとの別々に行うような方法を検討して頂けないでしょうか。	入札説明書等に明示する予定です。
50	質問 意見	29	別紙1	リスク分 担表		共通	物価変動リスク	物価変動に関し、何の指標を用い、どのような手法で算出される御予定かご教示ください。また、起点は入札時又は貴県の入札時以前の貴県が事業予算を算定した時点に設定頂けますようお願いいたします。	物価変動に関しては、事業契約書(案)の中で公表します。

「県営明野住宅建替事業」実施方針に関する質問及び回答(令和4年10月14日公表)

No.	質問 意見	頁	大項目	中項目	小項目	項目	項目名	質問	回答
51	意見	30					入居者の要望、苦情リスク	入居者の要望、苦情に関して、民間事業者として対応可能な範囲を超える場合には、事業主体である県に共同で対応をお願いすることも予想されますので、リスク分担として、県に△：従分担を追記して頂けないでしょうか。	別紙1リスク分担表(案)に示すとおり、「事業者の業務に関するもの」以外は県がリスクを負担することとしており、事業者の業務に関してはリスクごとに協議するものとします。
52	意見	30	別紙1	リスク分担表		入居者移転支援	期間変更リスク	入居者の事由による事業期間の変更、終了の遅延に事業者側リスクに△表示があります。入居者は県の規定に沿った方が入居されますので、このリスクは県がとるべきと思料します。事業者の△を変更頂きたいをお願いします。	要求水準書(案)《入居者移転支援業務編》を参照してください。
53	質問	30	2				別紙1 活用予定地事業(価格変動リスク)	土地譲渡対価は事業者提案となりますでしょうか。鑑定評価を取得する等、金額の査定方法に規定はありますか。また、譲渡時期の価格決定の根拠はご提示いただけるのでしょうか。	要求水準書(案)《建替住宅整備業務、活用予定地事業編》を参照してください。
54	意見							過剰な価格競争を抑制し、良好なまちづくりへの寄与を誘導するため、入札公告では予定価格だけではなく最低制限価格(低入札基準価格)も公表して頂きたいです。	最低制限価格については、地方公共団体の物品等又は特定役務の調達手続きの特例を定める政令第9条の規定に基づき、適用しないこととなります。
55	意見							余剰地の評価に対する考え方、特に価格面について詳細な基準でなくてもよいので評価の考え方・方針を予め示して頂きたいです。それは事前検討の方針に大きく関わり、入札公告時に初めてわかるスケジュールでは検討期間が不十分になると考えるためです。	落札者決定基準(案)を、入札公告前に公表する予定です。