

県営明野住宅建替事業 事業者ヒアリングの結果について（令和4年11月18日公表）

No.	項目	質疑	回答
1	共同企業体（JV）出資比率の変更について	共同企業体協定書の提出後、入札時又は仮契約前までに、構成員の出資比率の変更は可能でしょうか。	共同企業体協定書（以下「協定書」という。）は、参加表明書と併せて提出することを想定しており、協定書に記載した出資比率は、入札書提出時まで変更が可能です。ただし、変更後の出資比率も、入札説明書に記載された入札条件を満たす必要があります。
2	物価変動について	<p>① 契約約款だけでなく、入札説明書等に物価変動による請負代金額の変更方法（全体スライドの採用）について、明確なルールを示していただきたい。</p> <p>② 物価上昇を算定するにあたり、入札時点の経済指標と将来（着工月等）の経済指標を比較していただきたい。</p> <p>③ 事業期間が長期にわたり、複数工区の工事を一体的に実施する計画であるが、事業者負担（1.5%）を含めた物価変動の協議については、各工区（A～D）の工事（解体、建築一式、電気、管工事）ごとに起算日を設定し、協議していただきたい。</p>	<p>① 入札説明書等に明示する予定です。なお、工事に関する物価変動への対応については、大分県公共工事請負契約約款に準拠します。</p> <p>② 請求日及び基準日等については、全体スライドの適用条項に準じて、県と受注者が協議して決定します。</p> <p>③ 事業者負担分の考え方や工事単位についても、県と受注者が協議して決定します。</p>
3	予定価格について	事業費 71 億との報道があるが、応札時には内訳が公表されますか。また、予定価格には、入居者移転支援費用が含まれますか。含まれる場合は、入居者の意向により金額が変更になると思うが、その場合は県と協議になりますか。	<p>入札公告時に事業費全体の予定価格は公表しますが、工事の入札ではないため、内訳までは示しません。ただし、入札の際、応募者は内訳が記載された所定の様式を提出することとなります。</p> <p>また、予定価格には、入居者移転支援業務に必要な人件費相当及び入居者に支払う引越し費用等を含みます（ヒアリング時点での回答から修正しております。）。入居者の意向による金額の変更は行いませんが、入札公告時と移転実施の段階で入居者の人数が減った場合は、県と協議することとします。</p>

No.	項目	質疑	回答
4	支払回数について	他事例では年2回又は4回の支払を実施しており、本事業においても支払回数は、年2回を希望したい。	支払回数については、入札説明書等に記載します。 なお、本事業はPFI事業であるため、前払金による支出はありません。
5	事業期間について	事業期間を短縮する提案は可能ですか。	大分県（以下「県」という。）では、令和11年度までの支出の平準化を図っているため、12カ月以上の短縮は認めません。
6	「大分県公営住宅整備指針」（以下、「指針」という。）について	指針には詳細な記載があるが、全てが絶対条件ですか。	建替住宅等の計画にあたっては、本指針に準拠してください。ただし、本指針に依りがたい合理的な理由がある場合は、理由を付して提案してください。
7	住居間取りについて	要求水準書（案）《建替住宅整備業務、活用予定地事業編》p13の計画住宅戸数等の表中に、「1LDK又は2DK」とあるが、どちらでもよいのか。出来れば、条件として確定して頂きたい。	「1LDK又は2DK」のどちらか一方を計画してください。
8	環境への配慮（ZEH基準）について	今後、ZEH基準について、目標値が高くなることはありませんか。	目標値を高くすることはありませんが、ZEH-M Oriented基準以上の性能を確保してください。太陽光発電の設置は義務化として、公表資料を修正しています。
9	環境への配慮（太陽光発電設備）について	太陽光発電設備を設置し、ZEH基準のランクをあげたいが提案可能でしょうか。	令和5年度の国の予算要求にあたり、太陽光発電設備については、「原則設置」の方針が打ち出されましたので、要求水準書（案）を変更しています。なお、省エネ水準は、ZEH-M Oriented基準以上の性能を確保した提案をしてください。
10	地域防災機能の付加について	炊き出し用ガス配管は必ず必要ですか。	必須の施設ではありません。「大分県公営住宅マスタープラン2020」を参照の上、近隣住民の一時的な避難所として活用可能な計画としてください。
11	配置技術者の兼務について	設計者と工事監理者の兼務は可能ですか	ご理解のとおりです。

No.	項目	質疑	回答
12	解体工事について	杭及び基礎等に関する図面を提供いただきたい。図面等がなければ、杭及び基礎等の撤去費用を算定するにあたって、一定の条件を提示していただきたい。	令和4年11月7日から既存住宅の図面に、杭及び基礎等の図面を追加しています。詳細は県のホームページを確認してください。
13	技術者等の配置について	<p>① 現場代理人及び監理技術者等については、工期途中に交代ができますか。</p> <p>② 入居者の引越期間（工事期間外）において、現場代理人及び監理技術者等の専任の考え方を示してください。</p>	<p>① 監理技術者等は、「監理技術者制度運用マニュアル」（以下、「マニュアル」という。）（別添）二ー二 監理技術者等の設置（4）監理技術者等の途中交代 に示される以下の条件を踏まえた場合のみ、工期途中での交代が可能です。なお、現場代理人についても途中交代は可能です。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○発注者と協議を行うこと ○交代の時期は工程上一定の区切りと認められる時点とすること ○交代前後における監理技術者等の技術力が同等以上に確保されるとともに、工事の規模、難易度等に応じ一定期間重複して工事現場に設置するなどの措置をとることにより、工事の継続性、品質確保等に支障がないと認められること等 <p>② マニュアル 三 監理技術者等の工事現場における専任（2）監理技術者等の専任期間 に基づき、工事を全面的に一時中止している期間等については、監理技術者等の専任は要しません。なお、現場代理人についても同様とします。</p>
14	共同企業体の代表構成員の業務について	県と建築一式工事の契約を締結する共同企業体の代表構成員が、解体工事に従事する者の参加資格要件を満たす場合、単独一者で解体工事に関して県と契約可能ですか。	ご理解のとおりです。
15	コリンズの登録について	コリンズの登録は、必須ですか。	ご理解のとおりです。

No.	項目	質疑	回答
16	県営住宅を現場事務所として使用することについて	解体する県営住宅の諸室は、無償で使用可能ですか。	無償での使用を可能とする方針ですが、事前に県と協議してください。
17	アスベスト調査について	<p>①外壁塗装の撤去方法については、アスベスト調査結果をもとに判断してよいですか。</p> <p>②住戸内の内部仕上表を提示いただきたい。また、内部仕上材においてアスベスト分析の結果、含有が確認された場合は、その撤去費用および工期について追加協議していただけると考えてよろしいですか。</p> <p>③事業者決定後、アスベスト調査に関する情報をいただければ、それに合わせて調査の検体数を設定したい。アスベスト含有時は工期延長も含め協議していただきたい。</p> <p>④調査費用を応札額に見込む必要がありますか。天井の仕上げに含有している可能性が高いと思われませんが、過去に含有していた事例はありますか。</p>	<p>① ご理解のとおりです。</p> <p>② 令和4年11月7日から既存住宅の図面に、内部仕上表の図面を追加しています。詳細は県のホームページを確認してください。なお、事業契約後、新たにアスベストの含有が確認された場合の撤去費用等については、協議の上、決定します。</p> <p>③ 検体数及び工期等についても、協議の上、決定します。</p> <p>④ 入札金額には、必要と考えられる調査費用を含んでください。これまで、県営住宅の天井等の仕上材に含有していた事例はあります。</p>
18	有害物質の調査について	鉄扉の塗装・コーキングに有害物質が含有されていた事例はありますか。また、調査・分析費用は入札価格に含みますか。	調査事例はありますが、有害物質は検出されておりません。調査に必要と考えられる検体数を設定し、入札金額には当該費用を含んでください。事業契約後、検体数が見込んだ数量よりも増加した場合の費用負担等については、協議の上、決定します。
19	仮移転に関する周辺県営住宅について	周辺県営住宅の空き部屋状況を開示していただきたい。	入札公告時に公表します。
20	ボーリング調査結果について	建替住宅周辺のボーリング調査結果は公表されていますが、敷地内の調査結果を公表する予定はありますか。	敷地内の調査を実施していますので、結果が判明次第、公開する予定です。

No.	項目	質疑	回答
21	既存住宅の駐車場使用率について	駐車場使用率を開示していただきたい。	入札公告時に公表します。
22	既存の集会所の利用実態について	集会所の利用実態を教えてください。	入札公告時に公表します。
23	活用予定地の取扱いについて	D区画以外の活用予定地は譲渡不可であり、定期借地の提案は可能となっているが、理由がありますか。	サウンディング調査結果に基づき、民間からの事業提案が期待できないと判断したため、譲渡に関する提案は認めていません。
24	活用予定地の評価について	活用予定地の評価は価格重視ではなく、提案内容をしっかりと評価していただきたい。	ご意見があったことは落札者決定基準を作成する上で、参考とさせていただきます。
25	活用予定地の提案について	提案するにあたり、売却と事業用定期借地の両方を提案してよいのか。	どちらか一方の提案としてください。
26	集会所等の利用について	集会所を計画するにあたり、使用の制限等がありますか。	集会所については、大分県営住宅等管理規程（別添）第29条に記載のとおり、使用に制限があります。とくに、営利を目的とした使用、政治活動や宗教活動のための使用は不可ですので、これら利用規約を踏まえた上で提案をしてください。なお、新たに建替えられる集会所には、明野地区全体の集会所としての機能・規模が求められております。