

「県営明野住宅建替事業」入札説明書等に関する質問及び回答(令和5年2月20日公表)

No.	質問 意見	資料名等	頁	大項目	中項目	小項目	項目	項目名	質問	回答
1	質問	入札公告	1	1			(5)	予定価格	添付資料14にあるように、公営住宅の木造化が期待されていると感じている。木造化を提案した場合の掛かり増し費用に関して予算額の加算はあるか。	本入札の予定価格の中で提案を求めるものであり、木造に応じた予算の加算は想定していません。
2	質問	入札公告	1	1			(6)	譲渡料	活用予定地事業の譲渡料が398,013,000円(税抜)とありますが算出根拠をご教示ください。また、この金額は要求水準書にある最低売却価格でしょうか。それとも参考売却価格でしょうか。参考売却価格であれば最低売却価格をご教示ください。	活用予定地事業の譲渡料は不動産鑑定評価によるものであり、入札時点での最低売却価格です。要求水準書に記載のとおり、契約後、活用予定地を売却するにあたり改めて県は不動産鑑定評価を行い最低売却価格を決定します。
3	質問	入札公告	1	1			(6)	貸付料	活用予定地事業の貸付料の算出根拠をご教示ください。また、この貸付料は、要求水準書にある最低貸付料でしょうか。それとも参考貸付料でしょうか。参考貸付料であれば最低貸付料をご教示ください。	活用予定地事業の貸付料は普通財産貸付料の算定基準によるものであり、入札時点での最低貸付料です。要求水準書に記載のとおり、契約後、活用予定地の貸付けにあたり改めて県は同基準による再算定を行い最低売却価格を決定します。
4	質問	入札公告	9	3			(4)	入札提出書類の提出	封筒の表に記載する「入札参加者名」とは何を指しますでしょうか。代表企業名、参加資格申請時に記載する入札参加グループ名、入札参加資格審査後、通知される提案受付番号のいずれでしょうか。	代表企業名及び競争入札参加資格審査後に通知する提案受付番号を記載してください。

「県営明野住宅建替事業」入札説明書等に関する質問及び回答(令和5年2月20日公表)

No.	質問意見	資料名等	頁	大項目	中項目	小項目	項目	項目名	質問	回答
1	質問	入札説明	4	2	(7)	ア	(ア)	建替住宅整備費	建替住宅整備費の各事業年度における支払は「各年度末の出来高の10分の9以内に相当する額」の年1回でしょうか。年度途中での部分払いを含む年2回の支払をお願いします。	建替住宅整備費の各事業年度における支払は、年1回です。
2	質問	入札説明	9	3	(2)	イ	(ア)	設計企業	設計企業が複数の場合、統括設計企業の他もう一社がfの条件を満たす必要があり、その他の企業はa, bの条件を満たす必要がある、と理解してよいか。	複数の設計企業で業務を分担する場合、fの要件を満たす設計企業は同時にa及びbの要件を満たす必要があり、その他の設計企業はa及びbの要件を満たす必要があります。なお、統括する設計企業がa～fの要件を満たし、a及びbの要件を満たすその他の設計企業と業務を業務を分担することは可とします。
3	質問	入札説明	9	3	(2)	イ	(ア)	f	1ha以上の開発行為の設計図書に関しては、当該事務所が元請けであれば下請けの事務所に依頼して作成した設計図書も実績と考えてよいか。	ご理解のとおりです。
4	質問	入札説明	9	3	(2)	イ	(ウ)	c	共同住宅工事監理の実績は元請け限るか。	記載のとおり、元請けに限ります。
5	質問	入札説明	9	3	(2)	イ	(ア)	設計企業	統括する設計企業なる場合、eの意匠、構造、電気、機械の主任技術者は、弊社の社員である必要がありますか。その他の設計企業となる場合、必ず1社はa b fの3要件を全て満たす会社を入れなければいけないのでしょうか。f要件のみの会社の参加は、認められないのでしょうか。	統括する設計企業については、ご理解のとおりです。その他の設計企業については、No. 2の回答を確認してください。
6	質問	入札説明	9	3	(2)	イ	(ア)	設計企業	今回、建築と開発行為のコンサル2社で設計企業として参加する場合の質問です。①様式2-6配置予定の技術者(P.12)は企業毎に提出になっていますが、統括企業の管理技術者が開発行為業務の統括を兼任できると考えてよろしいのでしょうか。あるいは、開発行為業務を担当する企業から開発行為に関する管理・照査技術者が必要でしょうか。必要な場合は管理・照査技術者は兼任、主任技術者は1名でよろしいのでしょうか。	統括企業の管理技術者は開発行為業務の統括を兼任できますが、開発行為業務を含めて照査技術者による照査を受けた上で成果物を納入してください。
7	質問	入札説明	9	3	(2)	イ	(ア)	b	設計企業の個別参加資格要件で、その他設計企業の要件としてbが必要となっていますが、令和4年度の建設コンサルタント等登録業者一覧表の建築に登録されていれば参加できると判断して問題ないでしょうか？	ご理解のとおりです。
8	質問	入札説明	9	3	(2)	イ	(ア)	設計企業	(ア)設計企業の文章内に「その他の設計企業は、少なくともa及びbの要件を満たすものとし、そのうち1者は併せてfの要件を満たすものとする」とあり、開発を行う者は都市計画法第31条に定める資格者でなければいけません、必ずしも一級建築士の資格が必要となるわけではなく、一級建築士事務所登録を行っていない企業が多い状況です。そのため、「fの要件を満たす企業については、併せてbの要件を満たすこと」に緩和して頂けないでしょうか。	No. 2の回答を確認してください。
9	質問	入札説明	9	3	(2)	イ	(ア)	設計企業	bについて、2つの資格を満たすことが要件になっていますが、「及び」を「又は」へ緩和して頂けないでしょうか。	No. 2の回答を確認してください。
10	質問	入札説明	10	3	(3)				現在(質疑を上げた時点)で弊社は入札資格を有していない、入札参加資格申請の時期 令和5年2月21日(火)～3月2日までに大分市に入札参加資格を申し込めば参加資格を得られると考えて良いか。通常の入札申請は1/31で締め切られていたはずである。	大分県報(令和5年1月20日号外3号)の公告に記載している「競争入札参加資格に関する公示」に基づき、令和5年2月21日(火)～3月2日までに大分県に入札参加資格の申請を行い、入札参加資格を得られれば、入札に参加することが可能です。
11	質問	入札説明	11	3	(2)	イ	(イ)	e 建設企業	開発行為による土木工事が発生する場合、(イ)建設企業 e の枠にて、土木工事を担当する企業としての参加申請が可能でしょうか。またその際は、土木工事における e にある要件 (a) (b) を満たしていればよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。

「県営明野住宅建替事業」入札説明書等に関する質問及び回答(令和5年2月20日公表)

No.	質問意見	資料名等	頁	大項目	中項目	小項目	項目	項目名	質問	回答
12	質問	入札説明	11	3	(2)	イ	(ウ)	工事監理	bについて、2つの資格を満たすことが要件になっていますが、「及び」を「又は」へ緩和して頂けないでしょうか。	No. 2の回答を確認してください。
13	質問	入札説明	15	4	(1)			入札等の日程	落札者決定から基本協定締結、仮契約締結までの期間が短いのですが、十分な協議ができるよう極端に短い期間とならないようご配慮賜えますと幸いです。	基本協定及び仮契約の締結にあたっては、県及び事業者の双方が合意を得られる協議の期間を設ける予定です。
14	質問	入札説明	15	4	(1)			入札等の日程	2月20日に予定されている入札説明書等に関する質疑の回答の公表以降に事業主と入札予定者による直接対話の機会を設けていただくことは可能でしょうか。	コロナ感染拡大を懸念して直接対話を見合わせていましたが、昨今の感染者数の減少等を踏まえ、令和5年3月15日に事業者ヒアリングを実施します。詳細は、県ホームページでお知らせします。
15	意見	入札説明	15	4	(1)			入札等の日程	活用予定地事業を行う企業については参加資格申請後、入札前まで追加等の変更を可能としていただけないでしょうか。活用予定地の譲渡料及び貸付料の公表から参加資格申請までの期間が短く、事業内容、事業性を確定することが困難です。	3(1)オに記載のとおり、県がやむを得ないと認めた場合は、県の承諾を条件として変更・追加が可能です。
16	意見	入札説明	15	4	(1)			入札等の日程	令和5年2月20日(月)が「入札説明書等に関する質問の回答の公表」とありますが、この回答に対して再度質疑が生じた場合の質疑の機会を設定していただけないでしょうか。	No. 14の回答のとおり事業者ヒアリングを実施しますので、質疑の機会としてください。
17	質問	入札説明	19	4	(3)	カ	(オ)	留意事項	移転補償金の金額の記載がございしますが、消費税の取り扱いはどのように考えたらよろしいでしょうか。(非課税の場合、内訳書の記載方法はどのようにしたらよろしいでしょうか?)	入居者が引っ越し業者に依頼する時など消費税の負担が想定されますので、消費税等相当額を移転補償金に含めています。
18	質問	入札説明書	19	4	(3)	キ	(ア)	開札日時	開札日は入札説明書P15の日程の「令和5年6月23日(金)」を正と考えてよろしいでしょうか。	開札日は、入札説明書p19に記載のとおり「令和5年5月12日(金)」です。入札説明書p15 4(1)入札等の日程の表を修正します。
19	質問	入札説明書	19	4	(2)	カ	(オ)	移転補償金	団地内・団地外移転とも戸当たり単価と考えてよろしいでしょうか?	ご理解のとおりです。
20	質問	入札説明書	19	4	(2)			予定価格	各種負担金(給水加入金、下水道受益者負担金等)は別途として考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
21	質問	入札説明書	19	4	(3)	カ	(オ)	留意事項	移転支援費の「団地外」と「団地内」はどの県営住宅を示していますか。	団地内の県営住宅は以下のとおりであり、その他は全て団地外とします。 明野1-1~5、4-1~5、5-1~3、6-1~3、1A-1~3、1A-8、1A-10~11、2A-1~7、2A-9、2A-12~13、HRR-1~2、MRR-3
22	質問	入札説明書	19	4	(3)	カ	(オ)	留意事項	要求水準書<<入居者移転支援業務編>>P.4図1の本移転のみに該当する場合、移転支援費は団地内移転の1/2の金額(99,500円)を見込むという認識でよろしいでしょうか。	入札説明書p19 4(3)カ(オ)に示す移転支援費は、1回分の費用ですので、1/2の金額でなく199,000円を見込んでください。
23	質問	入札説明書	19	4	(3)	カ	(オ)	留意事項	移転支援費の「団地外移転」「団地内移転」はどういったものを保証する費用になるのでしょうか。また、団地外移転における異なる県営住宅とは、本事業のA~D区画以外の県営住宅のことでしょうか。添付書類19にある「入居募集停止住棟(空戸数総計:116)」および「入居募集住棟(空戸数総計:70)」は、団地内及び団地外のいずれになるのでしょうか。	移転支援費は、引越費用や移転雑費等の費用です。また、団地内移転及び団地外移転については、No. 21の回答を確認してください。
24	質問	入札説明書	19	4	(3)	キ	(ア)	開札日時	P. 19には開札日時が「令和5年5月12日(金)13時30分」と記載ありますが、P. 15-大項目4-中項目(1)には「令和5年6月23日」とあります。正しい開札日時は令和5年6月23日(金)13時30分という認識でよろしいでしょうか。	No. 18の回答を確認してください。
25	質問	入札説明書	19	4	(4)			予定価格	予定価格とは入札価格(県負担額-活用予定地の提案額)の上限額となるのではなく、落札者決定基準P. 1にある県負担額(建替住宅整備業務に係る対価+入居者移転支援業務に係る対価)の上限額となるのでしょうか。	ご理解のとおりです。

「県営明野住宅建替事業」入札説明書等に関する質問及び回答(令和5年2月20日公表)

No.	質問意見	資料名等	頁	大項目	中項目	小項目	項目	項目名	質問	回答
26	質問	入札説明書	22	5	(3)	エ	(イ)	活用予定地事業	「活用予定地事業に係る対価」とは譲渡料を指すとの理解でよろしいでしょうか。	貸付料、譲渡料又はこれらの合計となります。
27	質問	入札説明書	24	6	(1)			その他	本団地は、一団地認定を取得しておりとありますが、一団地認定範囲をお示しいただけないでしょうか？また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書かれておりますが、想定されている区画があれば教えていただけないでしょうか。	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。また、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区域は、C-1区画です。
28	質問	入札説明書	25	6	(2)	ア		建売住宅の区画	上から4行目に建替住宅のエリアとしてD区画での整備も含まれていると考えてよろしいでしょうか？	ご理解のとおりです。
29	質問	入札説明書	26	6	(4)	イ	(イ)	事業条件	貸付料と譲渡料価格の算出根拠の詳細をお示しいただけないでしょうか。	活用予定地事業の譲渡料は不動産鑑定評価によるものであり、貸付料は普通財産貸付料の算定基準によるものです。算出根拠の詳細については開示しません。
30	質問	入札説明書	26	6	(4)	イ	(イ)	事業条件	記載されている貸付料はA区画、B区画、C-1区画いずれも共通との理解でよろしいでしょうか。	各区画の貸付料(平米単価年額)は、以下のとおりです。 A区画：4,310円/㎡以上 B区画：4,610円/㎡以上 C-1区画：4,385円/㎡以上
31	質問	入札説明書	26	6	(4)	イ	(イ)	事業条件	「活用予定地事業は構成企業又はSPCいずれでも可とする」とありますが、建替・移転支援業務は建設工事共同企業体、活用予定地事業はSPCで事業契約を行うことは可能ですか。	県とSPCが事業契約し、SPCが共同企業体に建替住宅整備業務及び移転支援業務を委託するとともに、活用予定地事業を自ら実施することは可能です。
32	質問	入札説明書	28	7	(2)	ア		モニタリングの実施	県が行うモニタリング及び、選定事業者のセルフモニタリングの仕様(対象項目、回数等)について、ご開示をお願いします。	「県営明野住宅建替事業 事業契約書(案)」別紙12 モニタリング基本要領を参照ください。
33	質問	入札説明書	31					別表1リスク分担住民対応リスク	入居者移転支援に関わる近隣住民の反対運動、訴訟、要望、苦情などへの対応が事業者リスクとなっています。住民の移転の合意形成については行政負担と考えてよろしいでしょうか？	ご理解のとおりです。
34	質問	入札説明書	31					別表1リスク分担不可抗力リスク	県が主負担者、事業者が従負担者となっておりますが、従負担者の負うべき負担とは、どのような事を想定されておりますでしょうか？	軽微な損害における負担を想定しています。「県営明野住宅建替事業 事業契約書(案)」を参照ください。
35	質問	入札説明書	31					別紙1契約リスク	議会の議決が得られないことで契約の締結が遅延した場合、設計期間または工期に影響が及ぶものと思われませんが、この場合の事業スケジュールについては貴県と協議できる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	入札説明書	33	別紙1				期間変更リスク	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、事業者に△が記載されておりますが想定されている具体的事例をご教示下さい。	事業者の責により遅延が発生した場合を想定しています。
37	質問	入札説明書	33					別表1リスク分担期間変更リスク	入居者移転支援の期間変更リスクで、入居者の事由による業務期間変更、事業終了遅延について、従負担者である事業者の負担とは、どのような想定をお考えでしょうか？	事業者の責により遅延が発生した場合を想定しています。
38	質問	入札説明書	32 33					別表1リスク分担物価変動リスク	コスト変動のリスク負担の主負担者が事業者となっておりますが、現在の物価変動を考慮すると、当初予定の事業費を圧迫しかねない状況が続いており、事業者が価格高騰部分の負担を追う事が難しい状況が予測されます。P.33※2に物価変動の一定程度の下降又は上昇があった場合には一定調整するとありますが、従負担者である県に請求できる一定調整の範囲を明確にいただければ幸いです。	物価変動の考え方は、修正した「県営明野住宅建替事業 事業契約書(案)」を確認してください。
39	質問	入札説明書	32					別紙1物価変動リスク	貴県の負担が△(従分担)とありますが、こういった意図になりましたでしょうか。	物価変動の考え方は、「県営明野住宅建替事業 事業契約書(案)」に記載のとおり、物価変動率(α)が一定の範囲で減少した場合は、県が負担することによるものです。

「県営明野住宅建替事業」入札説明書等に関する質問及び回答(令和5年2月20日公表)

No.	質問意見	資料名等	頁	大項目	中項目	小項目	項目	項目名	質問	回答
1	質問	要求水準書 (建・活)	8	2	(1)	ウ		活用予定地事業	D区画の一部に活用予定地事業を計画した場合、用途可分として敷地は分筆する必要があると考えてよろしいでしょうか。また、その場合連担建築物設計制度の適用を想定してよろしいでしょうか。	敷地分筆の必要性は、提案内容に応じて協議により決定します。連担建築物設計制度の適用についても同様です。
2	質問	要求水準書 (建・活)	9	2	(2)	ア		敷地条件用途地域	表より、C区画の用途地域は第1種中高層住居専用地域となっておりますが、C-1区画の北側敷地（第1種低層住居専用地域）を除くと考えて間違いないでしょうか？	ご理解のとおりです。「県営明野住宅建替事業 要求水準書《建替住宅整備業務、活用予定地事業編》」を修正します。
3	質問	要求水準書 (建・活)	10	2	(2)	ウ	(ア)	開発行為既存擁壁	開発行為に該当しない計画を想定し、既存擁壁を残置したまま本事業を進める方針とありますが、その場合、既存擁壁の安全性の確認が必要となります。検査済証の確認等、県でお考えの安全性の確認方法をお聞かせください。	既存擁壁の安全性の確認については、特定行政庁（大分市）の判断が必要となりますので、基本・実施設計の段階で県及び特定行政庁と協議の上、決定します。
4	質問	要求水準書 (建・活)	10	2	(2)	ウ	(ア)	都市計画法に基づく開発行為	既存宅地擁壁の詳細が分かる図面等の資料をご提示ください。	既存宅地擁壁の図面はありません。
5	質問	要求水準書 (建・活)	10	2	(2)	ウ	(ア)	都市計画法に基づく開発行為	既存擁壁に影響を与えない掘削等の範囲を判断できる、敷地造成にかかる基準をご提示ください。	敷地造成に係る基準はありません。
6	質問	要求水準書 (建・活)	10	2	(2)	ウ	(イ)	埋蔵文化財	工事中に遺構等が発見された場合、工期延長を含め別途協議いただけたらと考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
7	質問	要求水準書 (建・活)	11	2	(3)	オ	(イ)	環境への配慮	建替住宅に計画する太陽光発電設備の仕様、規模等については、ZEH-M Oriented基準を満たしていれば、事業者提案によるものとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
8	質問	要求水準書 (建・活)	11	2	(3)	オ	(イ)	太陽光発電設備	太陽光発電機設備による電力は建替住宅等のみを対象とし、売電は行わないと考えてよろしいでしょうか。	電力は建替え住宅の共用部分で利用するほか、余剰電力がある場合には売電を予定しています。
9	質問	要求水準書 (建・活)	12	2	(3)	コ		地域防災機能の付加	近隣住民の一時的な避難所について、炊き出しや支援物資配布のための仮設テント設営程度とし、近隣住民の一時的な滞在や宿泊のためのスペースを提供することは想定しないと考えてよろしいでしょうか。	提案に関して特に制限は設けていません。
10	質問	要求水準書 (建・活)	13	2	(4)	ア	(イ)	住戸タイプ	「1LDKまたは2DK」とはどちらか一方でも、両方でもよろしいでしょうか。「2LDKまたは3DK」も同様と考えてよろしいでしょうか。	「1LDKまたは2DK」のどちらか一方を計画してください。「2LDKまたは3DK」も同様です。
11	質問	要求水準書 (建・活)	13	2	(4)	イ	(エ)	車路	幅員6mが必要となるのは主に消防車、救急車の進入を想定する箇所と理解してよろしいでしょうか。	消防車、救急車の進入を想定する箇所以外も、原則幅員6mで計画して下さい。詳細は、基本・実施設計段階で決定します。
12	質問	要求水準書 (建・活)	13	2	(4)	ア	(ア)	住棟形式	計画上可能な場合、長屋の計画を立案する事は可能でしょうか	要求水準書等では、住棟形式は定めていません。
13	質問	要求水準書 (建・活)	14	2	(4)	ウ	(イ)	将来の居住世帯及びニーズ	現状の最新の基準住戸プラン及び仕上表をご提示ください。また、想定されている居住世帯及びニーズの将来像等についてご提示ください。	令和3年度に完成した県営住宅の平面図及び仕上表を追加します。居住世帯及びニーズの将来像等は、「大分県公営住宅マスタープラン2020（計画編）」及び入札説明書に添付している資料等をご確認ください。
14	質問	要求水準書 (建・活)	14	2	(4)	エ	ア	構造計画	住宅は耐火構造のみか。基準法の範囲内なら一時間準耐火なども提案可能または評価していただけないか。	公営住宅法に基づき、建替住宅の構造は家賃及び修繕費の算定並びに耐用年限に関わるため、耐火構造のみとしています。
15	質問	要求水準書 (建・活)	14	2	(4)	エ	(ア)	構造計画	コンクリート系構造、もしくは木造とし、耐火構造とする事とありますが、準耐火構造も可能でしょうか？	No. 14の回答を確認してください。
16	質問	要求水準書 (建・活)	14	2	(4)	オ	(ア)	駐輪場	入居者用駐輪場について、自転車およびバイクの比率及び、それぞれについて1台当たりの駐車スペース寸法をご教示ください。	県は、駐輪場（自転車及びバイク）の寸法に独自の基準を設けていないため、ご提案ください。
17	質問	要求水準書 (建・活)	14	2	(4)	オ	(イ)	ごみ置場	ごみ置場の構造、規模及び配置にかかる基準があればご教示ください。	県は、ごみ置場の構造、規模及び配置に係る独自の基準を設けていないため、大分市の清掃担当課と協議の上、ご提案ください。
18	質問	要求水準書 (建・活)	15	2	(4)	カ	(ウ)	駐車場	入居者用駐車場について、1台当たりの駐車スペース寸法をご教示ください。	添付資料8をご確認ください。

「県営明野住宅建替事業」入札説明書等に関する質問及び回答(令和5年2月20日公表)

No.	質問意見	資料名等	頁	大項目	中項目	小項目	項目	項目名	質問	回答
19	質問	要求水準書 (建・活)	15	2	(4)	カ	(ウ)	駐車場	工区ごとの配分に当たり、事業用地内及び事業用地近接の県営住宅用地における駐車場使用率をご教示頂けませんか。	添付資料20をご確認ください。
20	質問	要求水準書 (建・活)	15	3	(4)	ア	(エ)	その他の保険	その他必要と考えられる保険について、想定があればご教示ください。	想定はありませんので、ご提案ください。
21	質問	要求水準書 (建・活)	16	3	(2)	イ		技術者	本項目では土木技術者の記載があり、様式2-6配置予定技術者には記載がありません。どちらが正でしょうか。	様式2-6を修正します。
22	質問	要求水準書 (建・活)	18	3	(5)	イ	(エ)	解体撤去の範囲	C区画の敷地内車路や擁壁、C・D区画の敷地境界部の擁壁やフェンスは、解体工事の撤去範囲外と考えてよろしいでしょうか。	原則、解体工事の撤去対象ですが、C及びD区画の敷地境界部の擁壁は撤去範囲外です。なお、C区画内の4-2棟と4-3棟の間の道路は市道ですので、撤去範囲外です。
23	質問	要求水準書 (建・活)	19	3	(5)	イ	(エ)	解体撤去工事の対象	区画毎に示された既存建物の概要が分かる図面をご提示ください。	現在、既存住宅図面は閲覧が可能ですので、公営住宅室のホームページ「既存住宅図面の閲覧」についてを確認してください。 https://www.pref.oita.jp/soshiki/18510/akenotatekaezigyyou.html
24	質問	要求水準書 (建・活)	20	3	(5)	ウ	(ア)	i	県が求める変更により工事費を含む事業費に変動が生じる場合は、県と事業者間の協議により、当該変更の採否を決定すると考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
25	質問	要求水準書 (建・活)	20	3	(5)	ウ	(ウ)	太陽光発電について	太陽光発電設備の設置を前提で計画することとあります。提案段階では太陽光発電設備を計画する必要はないとの理解でよろしいでしょうか。	太陽光発電設備を計画の上、提案してください。
26	質問	要求水準書 (建・活)	20	3	5	ウ	(ウ)	太陽光発電設備について	「事業費の変更を含めて詳細は県と協議のうえ、決定する」とあります。P.11-大項目2-中項目(3)-オには「原則、太陽光発電設備を計画すること」と記載がありますが、P.20の「事業費の変更」とは、いつ・どのような場合に実施されるのでしょうか。	詳細な整備内容を確定する段階で協議する予定です。
27	質問	要求水準書 (建・活)	21	3	(6)	ア	(ア)	既存住宅等の解体撤去工事業務	「既存住宅等の玄関扉の鉄部に使用されている既存塗膜や窓枠に使用されているシーリング材について、有害物質(鉛、PCB及びクロム)の含有の有無を調査すること」とありますが既存住宅にPCBが含まれる機器等がございますでしょうか。また、調査や解体工事時にPCB含有機器が発見された場合は速やかに県へ報告し、対処方法は協議させていただくという認識でよろしかったでしょうか。	PCBが含まれた機器等の有無について、県は把握していません。当該機器の存在が判明した場合は、ご理解のとおりです。
28	質問	要求水準書 (建・活)	21	3	(6)	ア	(ア)	着工前	有害物質(鉛、PCB及びクロム)が既設住宅等に含有されていることが判明した場合の処理費用については、「事業契約書(案)SPC以外」第18条第2項が適用されるとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
29	質問	要求水準書 (建・活)	23	3	(6)	ア	(エ)	解体撤去工事(その他)	「a 本事業の解体撤去現場では、週休2日の実施等、建設業界における担い手不測の解消を目的とした労働環境の改善に努めること。」とありますが、週休2日の実現のために、工程作成等の段階において、事業者と貴県が相互に協力させていただける理解でよろしいでしょうか。P.24イ(ウ)aについても同様です。	ご理解のとおりです。
30	質問	要求水準書 (建・活)	28	4	(2)	ア		活用予定地事業	C-2及びC-3区画について、県が検討する事業について、決定している事項があればご教示ください。	決定事項はありません。
31	質問	要求水準書 (建・活)	32					活用予定地の譲渡フロー	P.29エ(イ)aにて「事業期間は(中略)活用予定地に設定された買戻し特約の登記の抹消登記手続が完了(10年以上を想定)する日までとし」とありますが、フロー図の中の「PFI事業の完了」とは、登記の抹消登記手続が完了した後となるのでしょうか。	ご理解のとおりです。
32	質問	要求水準書 (建・活)	32					活用予定地の譲渡フロー	活用予定地の施設整備については、R12.3末までに既存県営住宅の解体工事および用途廃止(普通財産への変更)が完了し、県と活用予定地企業が「県有財産売買契約書」を締結し、所有権の移転手続きまで完了すればよいと考えてよろしいでしょうか。活用予定地の施設整備開始時期については、既存住宅入居者の移転状況、活用予定地の事業内容に対する経済情勢等を勘案し、事業者(活用予定地企業)の提案によるものとして頂きたい。	活用予定地事業における施設整備(建物の完成)は、令和12年3月末までに完了させてください。

「県営明野住宅建替事業」入札説明書等に関する質問及び回答(令和5年2月20日公表)

No.	質問 意見	資料名等	頁	大項目	中項目	小項目	項目	項目名	質問	回答
33	質問	要求水準 書 (建・活)	33	4	(3)	ア、イ、ウ		施設整備に関する条件	各種関係法令にかかる手続きやインフラ引き込みに要する手数料や負担金については、県にて負担いただけたらと考えてよろしいでしょうか。	各種関係法令にかかる手続きやインフラ引き込みに要する手数料は、事業者負担となりますが、負担金については県が負担します。

「県営明野住宅建替事業」入札説明書等に関する質問及び回答(令和5年2月20日公表)

No.	質問意見	資料名等	頁	大項目	中項目	小項目	項目	項目名	質問	回答
1	質問	要求水準書(移転)	5	2	(3)	イ	(ウ)	移転先の修繕費の負担について	移転に係る修繕費の費用は事業者負担となっておりますが、既存住宅の状態によって金額が大きくばらつくことが想定されます。既存住宅で移転が想定される空室に関して、事前に内見は可能でしょうか？	入札説明書p16 エ 現地確認の取扱いを参照してください。なお、現地確認については令和5年3月24日(金)までとします。
2	質問	要求水準書(移転)	5	2	(3)	イ	(ウ)	仮移転の際に生じる入居に必要な修繕について	既存住宅に仮移転する場合、前入居者が退去修繕義務を果たした状態となっており、風呂釜の再設置が必要な場合にのみ事業者がその費用(事業費に計上)を負担すると考えてよろしいでしょうか。また、畳敷設についても事業者が費用負担(事業費に計上)しなければならないのでしょうか。	入居者の退去修繕(現状回復)義務については、「～令和4年度版～県営住宅 入居者のしおり」を追加添付しますので、参照してください。ただし、次の入居者が入居するために必要な修繕については、劣化の程度により、天井及び壁等の塗装改修又はクロス張替え、網戸張替え、設備機器の塗装改修等の費用を事業者負担として計上してください。
3	質問	要求水準書(移転)	5	2	(3)	イ	(ウ)	仮移転の際に生じる入居に必要な修繕について	他の県営住宅に仮移転する場合、前入居者が退去修繕義務を果たしていると考えてよろしいでしょうか。また、他の県営住宅においても、風呂釜等が設置されていない住戸や畳が敷設されていない住戸があるのでしょうか。	No. 2の回答をご確認ください。
4	質問	要求水準書(移転)	5	2	(3)	イ	(ウ)	仮移転の際に生じる入居に必要な修繕について	他の県営住宅に、本事業とは別に一般の方が入居する際に必要な修繕業務があればご教示ください。	本事業とは別の一般の方が入居する際に必要な修繕業務はありません。
5	質問	要求水準書(移転)	5	2	(3)	イ	(ウ)	本移転の際に生じる退去に必要な修繕について	仮移転した既存住宅から本移転する際の退去時は、残存物がない状態にするのみで、退去に伴う修繕業務は生じないと考えてよろしいでしょうか。	退去後に当該既存住宅を速やかに解体する場合はご理解のとおりですが、解体までに一定の期間があり、別の入居者が入居することが可能な場合は修繕業務が発生します。
6	質問	要求水準書(移転)	5	2	(3)	イ	(ウ)	本移転の際に生じる退去に必要な修繕について	仮移転した他の県営住宅から退去する場合、「県営住宅 入居者のしおり」P. 16に定められた退去修繕義務は、退去者の費用負担で行わ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。
7	質問	要求水準書(移転)	5	2	(3)	イ	(ウ)	本移転の際に生じる退去に必要な修繕について	仮移転した他の県営住宅から退去する場合、入居者の過失等による破損等が認められた場合には、入居者が修繕費用を負担すると考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
8	質問	要求水準書(移転)	5	2	(3)	イ	(ウ)	本移転の際に生じる退去に必要な修繕について	仮移転先となる他の県営住宅においても、畳敷きの部屋、ふすまは存在するのでしょうか。	ご理解のとおりです。
9	質問	要求水準書(移転)	5	2	(3)	イ	(ウ)	移転に係る修繕費用	「○仮移転の際に生じる、既存住宅及び他の県営住宅の入居に必要な修繕」と「○本移転の際に生じる、既存住宅及び他の県営住宅の退去に必要な修繕」の費用は、事業者が負担するとありますが、この修繕費用は、移転補償金(移転支援費)として提案価格に計上しているものから事業者が支払うものになるのでしょうか。	ご理解のとおりです。移転補償金は引越費用等であり、修繕費用は別途提案価格に計上してください。No. 2の回答を併せてご確認ください。
10	質問	要求水準書(移転)	5	2	(3)	イ	(ウ)	引越費用	事業者ヒアリングの結果の中で入居者に支払う引越費用を予定価格に含むとありますが、どのようにして提案価格にその引越費用を計上すればよいでしょうか。引越費用については移転補償金(移転支援費)に含まれるものと考えてよろしいのでしょうか。	ご理解のとおりです。
11	質問	要求水準書(移転)	5	2	(3)	イ		移転計画の考え方	一般住宅への移転の際、仮住居借上補償の他に、敷金・礼金等も発生すると思いますが、県の費用負担という認識でよろしいでしょうか。また、県の費用負担は、予定価格6,193,012,455円に含まないという認識でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
12	質問	要求水準書(移転)	6	2	(5)	イ	(ア)	業務の実施に関する留意事項	入居者の要望、苦情等への対応として、「専用ダイヤルによる応対や窓口を設ける等が考えられる」とありますが、専用ダイヤルの設置は必須では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。
13	質問	要求水準書(移転)	9	3	(2)	ア		事前説明会の実施業務	日本語での意思疎通が困難な外国人等への個別対応のため、現入居者における外国人の母語が分かる資料をお示しいただくことは可能でしょうか。同 イ、エについても同様です。	現入居者のうち、名義人については意思疎通が困難な外国人はいませんが、同居人に英語の対応が必要な方がいます。なお、日本語及び英語以外の言語が必要な方は、入居していません。なお、筆談での対応が必要ならうあ者の方も複数入居していますので、対応の参考とさせていただきます。

「県営明野住宅建替事業」入札説明書等に関する質問及び回答(令和5年2月20日公表)

No.	質問 意見	資料名等	頁	大項目	中項目	小項目	項目	項目名	質問	回答
14	質問	要求水準 書 (移転)	9	3	(2)	ア	※3	事前説明会の実施業務	「※日本語での意思疎通が困難な外国人等」とありますが、現在入居している外国人の人数と言語を教えてくださいませんか。	No. 13の回答をご確認ください。
15	質問	要求水準 書 (移転)	13	3	(2)	オ	(ウ)	仮住居の家賃の補償及び減額	「一般住宅に仮移転する場合、既存住宅の家賃を超えるときは、県がその差額を仮移転者に支払う」とありますが、他の県営住宅に仮移転した場合に、既存住宅の家賃を超えるときも、県の負担でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。

「県営明野住宅建替事業」入札説明書等に関する質問及び回答(令和5年2月20日公表)

No.	質問 意見	資料名等	頁	大項目	中項目	小項目	項目	項目名	質問	回答
1	質問	要求水準書 (添付2)							各種図面資料について、CADデータをご提供ください。	CADデータを提供します。詳細は、ホームページをご確認ください。
2	質問	要求水準書 (添付4)							各区画における上水本管の水圧をご教示ください。	添付資料4に水圧を追記していますので、ご確認ください。
3	質問	要求水準書 (添付9)							地質調査結果の概要に記載の通り、地震時に液状化が生じる可能性は低いと考えてよろしいでしょうか。	添付資料の記載内容のとおりです。
4	質問	要求水準書 (添付9)							新たな地質調査結果をご提供ください。	A及びB区画における新たな地質調査を添付資料9に追加します。
5	質問	要求水準書 (添付10)							各棟外壁・軒裏に含有していた石綿について、下地調整塗材、下塗材、主材、上塗材のどの部分に含有していたかそれぞれご教示ください。	石綿の含有部分については、把握していません。

「県営明野住宅建替事業」入札説明書等に関する質問及び回答(令和5年2月20日公表)

No.	質問意見	資料名等	頁	大項目	中項目	小項目	項目	項目名	質問	回答
1	質問	落札者基準書	3	2	(2)			提案審査	最低貸付料及び最低売却価格をご教示ください。	入札説明書p26(4)活用予定地事業の要件を参照ください。なお、(4)イ(イ)「貸付料」及び「譲渡料」とあるのは、それぞれ入札時点での「最低貸付料」及び「最低売却価格」です。
2	質問	落札者基準書	7	6					住宅確保要配慮者に応じた配慮について、施設計画として外国人、DV被害者に具体的にどのような配慮を想定されていますか。	日本語でのコミュニケーションが困難な外国人や身元を秘匿する必要のあるDV被害者に対して、施設整備による対応が十分でない場合は、管理運営での対応も考えられます。関連する県の計画などを確認していただき、ご提案ください。
3	質問	落札者基準書	9	3	(3)	ア	(ア)	定性評価項目と配点	令和4年11月7日公表の「要求水準書に関する質問及び回答」内のNO.11、12「省エネルギー以外での水光熱費の軽減は評価に影響しますでしょうか」、「省エネルギー以外での水光熱費の増加は評価に影響しますでしょうか」という質問に対し、「今後、公表する落札者決定基準を参照してください」と回答いただきましたが、該当箇所はどちらになりますか。	評価への影響の有無は申し上げられませんが、落札者選定基準p6「事業計画(事業目的に対する到達イメージ)」及びp8「環境への配慮(環境負荷の低減への配慮)」等の評価項目(視点)を参考に提案してください。
4	質問	落札者基準書	10					現在価値化	「活用予定地の提案額」を現在価値化するとありますが、どういった理由から行われるのでしょうか。また、現在価値化する作業は事業者が「活用予定地の提案額」を記入する際に行うのでしょうか。または、「事業者が提案した活用予定地の提案額」を評価する審査過程で発注者が現在価値化するのでしょうか。	現在価値化は、将来賃料と現在の価格を同一価値観で評価するために実施するものです。なお、作業は事業者が提案してください。
5	質問	落札者基準書							添付資料14にあるように、公営住宅の木造化が期待されていると感じている。しかるに選定基準のままであるとRCに比べて価格が不利になりがちな耐火木造に提案した場合の評価が無いのが気にかかる。公営住宅を木造で提案した場合のプラス評価はないか。また、ない場合は評価をしていただけませんか。	落札者選定基準p8「環境への配慮(地域材の積極的な活用(木造化・木質化))」において、提案内容により評価することとしています。

「県営明野住宅建替事業」入札説明書等に関する質問及び回答(令和5年2月20日公表)

No.	質問意見	資料名等	頁	大項目	中項目	小項目	項目	項目名	質問	回答
1	質問	様式2-2	5					参加表明書	各提出書類にあります「入札参加グループ名」は、貴県より通知されるものでしょうか。または各応募者が任意で決めて良い名称になるのでしょうか。	入札参加グループ名は、事業者が任意に決定してください。併せて、入札参加資格審査後に県が通知する受付番号を付記してください。
2	質問	様式2-4	7					入札グループの構成企業一覧表	各企業の欄に「資本構成」とありますが、何を指していますでしょうか。各企業の資本金を記入すればよいのでしょうか。	ご理解のとおりです。
3	質問	様式2-6	11・12					設計企業に関する入札参加資格届	今回、建築と開発行為のコンサル2社で設計企業として参加する場合があります。①様式2-6配置予定の技術者(P.12)は企業毎に提出になっていますが、統括企業の管理技術者が開発行為業務の統括を兼任できると考えてよろしいでしょうか。あるいは、開発行為業務を担当する企業から開発行為に関する管理・照査技術者が必要でしょうか。必要な場合は管理・照査技術者は兼任、主任技術者は1名でよろしいでしょうか。	統括企業の管理技術者が開発行為業務の統括を兼任できます。開発行為に関する管理・照査技術者は不要です。
4	質問	様式2-7	13					建設企業に関する入札参加資格届(建築一式)	「■構成員の名称等」に担当工事内容とありますが、各社とも建築一式工事と記載すると考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
5	質問	様式2-7	13					建設企業に関する入札参加資格届(建築一式)	入札から実際の工事着工まではかなりの期間があり、入札時点で監理技術者を固定することが困難であるため、建築一式工事の配置予定の専任監理技術者については複数名の候補者を記載させて頂きたい。	配置予定の技術者(監理技術者)欄は、要件を備える複数名の記入を認めます。
6	質問	様式2-7	13					建設企業に関する入札参加資格届(建築一式)	入札説明書にて建築一式工事は構成員のうち少なくとも1者が共同住宅の工事実績、実績のある配置予定技術者の要件を満たすこととありますので、その他構成員については、共同住宅の工事実績、配置予定技術者の記載は必須で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。
7	質問	様式2-7	14					建設企業に関する入札参加資格届(建築一式)	企業の工事実績については、コリンズの登録がある実績については、コリンズの提出のみで、契約書、図面等は不要と考えてよろしいでしょうか。	コリンズの登録内容によって参加資格要件の工事実績が確認可能な場合に限り、当該登録内容の写しを提出することで「業務契約書写し及び図面等建物の概要が分かるもの」に代えることを認めます。
8	質問	様式2-12	19					その他の添付書類	「大分県が発行する納税証明」とありますが、摘要に「県税に係る徴収金の滞納はない」と記載された大分県税事務所が発行する納税証明書を提出すると考えてよろしいでしょうか。また、大分県以外を本社所在地とする企業については実施方針の質疑回答のとおり、該当の都道府県の納税証明書を提出すると考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
9	質問	様式2-15	22					構成企業の変更申請書	様式2-15中にある「構成員」とは「構成企業」のことと考えてよろしいでしょうか。また枠の最上部に「代表企業、構成員(いずれかにチェック)」とありますが、入札説明書P73(1)オでは「県がやむを得ないと認めた場合は、県の承認を条件として入札参加グループの構成企業(ただし、代表企業を除く)の変更・追加ができる」とあり、代表企業の変更を認めていませんが可能なのでしょうか。	ご理解のとおりであり、代表企業の変更は認めていません。様式集を修正します。
10	質問		24	1	(5)			記載内容全般	提案書に企業名を記載しないこととありますが、提案書の正も同様でしょうか。	提案書の正のみ企業名を記入してください。
11	質問		24	4	(1)			記載内容全般	部数について、様式4-1~4についても正1部、副10必要でしょうか。その際のグループ名の記載、企業名の記載は無しでいいのでしょうか。	ご理解のとおりです。なお、正のみ企業名を記入してください。
12	質問		24	4	(2)			封筒への記載	「入札参加者名」とは代表企業のことでしょうか。参加表明書等に記載する入札参加グループ名のことでしょうか。	入札参加グループです。様式集を修正します。
13	質問	様式3-1	27					入札書	「*活用予定地事業に関する金額」とは活用予定地の提案貸付料又は提案売却価格を記載すればよいのでしょうか。もしくはその合算でしょうか。貸付料については、事業期間の総貸付料を計上すればよいのでしょうか。	「*活用予定地事業に関する金額」欄には、提案に応じて譲渡料、貸付料又はその合計金額に対応する金額を記入してください。なお、貸付料に対応する金額は、現在価値換算して総額を計上してください。

「県営明野住宅建替事業」入札説明書等に関する質問及び回答(令和5年2月20日公表)

No.	質問 意見	資料名等	頁	大項目	中項目	小項目	項目	項目名	質問	回答
14	質問	様式 3-1	27					入札書	最下部の注意事項に「金額は建替え住宅整備業務に係る対価及び入居者移転支援業務に係る対価の合計から活用予定地の提案価格を減じた額を記載すること」とありますが、どこに記載すればよいでしょうか。	「建替住宅整備費及び移転支援費の合計」欄と「活用予定地事業に関する金額」欄を設けていますので、本注意事項を削除し、様式集を修正します。
15	質問	様式 3-4	30					内訳書(活用予定地の提案価格)	活用予定地の提案価格については、取得・貸付のそれぞれ合算して様式3-4に記入するのでしょうか。貸付価格のみを記入する際は、貸付単価と期間から合計を求め、その合計が活用予定地の提案価格と考えてよろしいでしょうか。	No. 13の回答を確認してください。

「県営明野住宅建替事業」入札説明書等に関する質問及び回答(令和5年2月20日公表)

No.	質問 意見	資料名等	頁	大項目	中項目	小項目	項目	項目名	質問	回答
1	質問	基本協定書 SPC以外	1	1				県営明野住宅等 建替事業	(6)(7)(8)の文中に「県営明野住宅等建替事業」とありますが、「等」は誤記でしょうか。	「県営明野住宅建替事業」に修正します。
2	質問	基本協定書 SPC以外	1	1	(7)			建設企業	「建設企業」の定義として設計及び工事監理のほか、「移転支援、活用予定地、その他」を記載し、それらの企業を除いてください。	構成企業の業務を可能な限り制限することなく事業を推進したいと考えているため、「県営明野住宅建替事業 基本協定書(案)」に記載のとおりとします。
3	質問	基本協定書 SPC以外	1	1	(7)			建設企業	企業名は建築一式工事の企業だけでなく、各専門工事(電気・管・解体・土木など)担当企業も記載すると考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。

「県営明野住宅建替事業」入札説明書等に関する質問及び回答(令和5年2月20日公表)

No.	質問意見	資料名等	頁	大項目	中項目	小項目	項目	項目名	質問	回答
1	質問	契約書 SPC以外	鑑					事業者	本「事業契約書(案) SPC以外」は、構成企業連名で契約する形とされていますが、参加資格要件により共同企業体を結成する建設企業は、共同企業体として契約するのでしょうか。また、本書は2通作成し、県及び事業者が各1通を保有するとありますが、事業者側は代表企業が原本を保管し、その他の構成企業は写しを保管するという理解でしょうか。	ご理解のとおりです。
2	質問	契約書 SPC以外						事業期間	「事業期間」について、県営明野住宅建替事業の全体事業期間だけでなく、設計・建築・工事監理・入居者移転支援など、各業務の事業期間を明示いただけないでしょうか。各担当企業が履行保証保険に加入する場合、契約書の中で金額、業務期間の明示が必要になると思われます。	事業期間は提案に期待する点であるため、県は提示はしません。
3	質問	契約書 SPC以外						契約金額	「建替住宅整備業務等に係る対価」は県負担額である建替住宅整備業務に係る対価＋入居者移転支援業務に係る対価の合計額と考えてよろしいでしょうか。またその内訳(設計業務費・建築工事費・電気工事費・管工事費・解体工事費・土木工事費・工事監理業務費・入居者移転支援業務費)を明記し、それぞれの業務費用を明確にしていけないでしょうか。	「建替住宅整備業務等に係る対価」に関しては、ご理解のとおりです。なお、内訳については、公表する予定はありません。
4	質問	契約書 SPC以外						ページ番号	P.5にあたるページがP.1となっており、以降のページ数がそれに準じていますが誤記ではないでしょうか。	ご理解のとおりですので、「県営明野住宅建替事業 事業契約書(案)」を修正します。
5	質問	契約書 SPC以外	1	1	(4)			第三者	「第三者」とありますが、本契約の当事者とならない構成企業とはどのような企業になるのでしょうか。	誤植ですので、「県営明野住宅建替事業 事業契約書(案)」を修正(構成企業を削除)します。
6	質問	契約書 SPC以外	2	1	(30)			活用予定地の対価	本契約書にて活用予定地の対価を記載(別紙14)するということは、本契約書締結までに不動産鑑定が行われると考えてよろしいでしょうか。	入札時点での活用予定地の対価を判断するため、県は不動産鑑定評価を実施しており、本契約締結にあたっては改めて同評価を実施する予定です。
7	質問	契約書 SPC以外	2	1	(43)			賃貸借契約	「第三者所有の仮住居について移転支援業務が賃借したうえで仮移転者に転貸する場合」とありますが、入居者移転支援企業が直接第三者と契約を結ばずに、仮移転する入居者と仮住居を所有する第三者にて賃貸借契約を締結させてください。	入居者の個人情報保護の観点から、入居者と仮住居を所有する第三者との賃貸借契約は禁止します。第35条を参照ください。
8	質問	契約書 SPC以外	5	8	4			建設に伴う各種調査	「事業者は、前項に定める調査等を実施した結果、県の調査等の内容と齟齬を生じる事実を発見したときは、その旨を直ちに県に通知し、その確認を求めなければならない。この場合において、県及び事業者は、その対応につき協議するものとする。」とありますが、貴県の調査等の内容と齟齬が生じる事実を発見した際の対応費用については、貴県にてご負担いただけたとの理解でよろしいでしょうか。	第8条第4項に基づき、県及び事業者は費用負担を含め対応を協議します。
9	質問	契約書 SPC以外	5	10	1			関係者協議会	「関係者協議会設置・運営要綱」の案はいつ頃開示いただけるのでしょうか。事業契約締結後速やかに締結となりますので、遅くとも落札者決定時には開示いただきたいです。	落札者決定後、契約相手方に開示します。
10	質問	契約書 SPC以外	5	10	1			関係者協議会	「関係者協議会設置・運営要綱」を公表していただけないでしょうか。	落札者決定後、契約相手方に開示します。
11	質問	契約書 SPC以外	6	14	6			設計	「建替住宅等の設計に当たって建替住宅等の設計の一部を第三者に委託又は請け負わせる場合は、当該第三者で締結予定の契約書等を添付して事前に県に届け出てその承諾を得なければならない。」とありますが、設計企業以外の第三者という理解でよろしいでしょうか。建設企業に係る第21条第1項についても同様です。	ご理解のとおりです。
12	質問	契約書 SPC以外	9	21	2			再委託等	建設業務で貴県の事前承諾を必要とする再委託企業は、二次再委託先までとの理解でよろしいでしょうか。	事前承諾は、すべての再委託先が対象となります。
13	質問	契約書 SPC以外	13	33	6			入居者移転支援業務	「第三者所有の住居を仮住居とする場合は、自ら仮住居の所有者と賃貸借に関する契約を締結させなければならない」とありますが、入居者移転支援企業が、第三者と入居者で賃貸借契約を締結させるという認識でよろしいでしょうか。	No. 7の回答を確認してください。

「県営明野住宅建替事業」入札説明書等に関する質問及び回答(令和5年2月20日公表)

No.	質問意見	資料名等	頁	大項目	中項目	小項目	項目	項目名	質問	回答
14	質問	契約書 SPC以外	13	35	1			再委託等	「第三者の権利利益に影響を与えるおそれがない業務等」とはどのような業務か具体的な例をご教示ください。	内覧会の準備などを想定しています。
15	質問	契約書 SPC以外	13	35	2			再委託等	移転支援業務で貴県の事前承諾を必要とする再委託企業は、二次再委託先までとの理解でよろしいでしょうか。	No. 12の回答をご確認ください。
16	質問	契約書 SPC以外	15	42	3			仮移転者の賃貸借契約違反等	「仮移転者が負担すべき費用を事業者が仮移転者に請求する場合」とありますが、仮移転者が支払いに応じない場合、貴県と協議できると考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
17	質問	契約書 SPC以外	15	44	3			本移転期間の変更	「前項において、事業者が本移転支援業務の履行を免れない場合」とありますが、事業者の責めによらない事由によって事業者が本移転支援業務の履行を免れない場合とは、どのようなものが想定されるのかご教示ください。	入居者移転支援企業が、本移転に関する支援を中断することなく、事業完了まで継続して実施していただくことを想定しています。
18	質問	契約書 SPC以外	16	48	2			建替住宅整備費等に関わる対価の支払	「建替住宅等の所有権移転・引渡し日」を基準とし」とありますが、土木工事、解体工事についても、それぞれの工事完了時において工事金の支払い（部分払いがあった場合は、その額を引いた額）を行ってもらえると考えてよろしいでしょうか。	建替住宅整備費等に関わる対価は、土木工事及び解体工事の各工事完了時に支払うものではありません。なお、支払回数は令和5年度以降の各年度に1回となります。
19	質問	契約書 SPC以外	21	59	1・2			活用予定地に係る土地売買契約の時期	第1項、第2項の冒頭に「事業者は活用予定地企業をして、既存住宅等の解体撤去が完了し」とありますが、既存住宅等の解体撤去工事は、建替住宅整備業務として建設企業が行うと考えていますがよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
20	質問	契約書 SPC以外	25	69	(5)			契約保証金等	「県を被保険者とする、本契約による債務の不履行により生ずる損害をてん補する」とありますが、履行保証保険について、代表企業が加入することを想定されていると思いますが、担当範囲外の業務をカバーする保証保険に代表企業が加入することは困難と思われま。貴県が想定している加入方法についてご教示ください。	基本協定書において代表企業の役割が明確になっており、それに基づき代表企業が加入できるものと考えています。
21	質問	契約書 SPC以外	25	69	(6)			契約保証金等	「事業者を被保険者とする」とありますが、「事業者」とは誰を指していますでしょうか。被保険者として各担当企業名を羅列することで「事業者」と解釈できるのでしょうか。	「代表企業を被保険者とする」に改め、「県営明野住宅建替事業事業契約書(案)(SPC以外)」を修正します。
22	質問	契約書 SPC以外	35	2				別紙6 具体的な改定方法	「2 具体的な改定方法」冒頭に「建設費用の物価変動に伴う改定は、設計完了時と設計完了後12月を経過した後」とありますが、契約時(指標は入札時のものを採用)と設計完了後の指標を比較する1回目協議と、設計完了後の指標と設計完了後12月経過した際の指標を比較する2回目協議があると考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
23	質問	契約書 SPC以外	35	2		ア		別紙6 基準となる指標	「ア 対象となるサービス購入料」に「直接工事費及び共通費などの直接工事施工に必要となる経費とする(建築工事、電気工事、衛生工事、空調工事、昇降機工事のほか各種工事を含む。）」とありますが、開発行為に伴う土木工事と各区画の解体工事においても、契約時(指標は入札時のものを採用)と各区画での工事着手時に協議(1回目協議)を行えると考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
24	質問	契約書 SPC以外	35	2		イ		別紙6 基準となる指標	「物価変動の基準となる指標は、「建設物価」(建設物価調査会)の建築費指数における「共同住宅」の工事原価」とありますが、採用する指数は標準指数でしょうか。それとも都市別指数の福岡の指数でしょうか。	福岡を採用する予定です。
25	質問	契約書 SPC以外	35	2		ウ		別紙6 基準となる指標	「ウ 具体的な改定方法」に契約時(指標は入札時のものを採用)と設計完了時(工事着工前)の協議(1回目協議)についても、具体的な算定方法も記載して頂けないでしょうか。	別紙6 ウ 具体的な改定方法に追記し、修正します。
26	質問	契約書 SPC以外	35	2		ウ		別紙7 具体的な改定方法	改定後の工事費増減額「X」と改定後の工事費「X」とありますが、次式で算定している「X」は、改定後の工事費と考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。別紙6を修正します。

「県営明野住宅建替事業」入札説明書等に関する質問及び回答(令和5年2月20日公表)

No.	質問 意見	資料名等	頁	大項目	中項目	小項目	項目	項目名	質問	回答
27	質問	契約書 SPC以外	35	2		ウ		別紙6 具体的な改定方法	具体的な改定方法として、設計完了後から12月を経過した後の指標と設計完了時の指標を比較する改定方法を記述していますが、その際の改定後の工事費(X)を算定するには、「提案時の工事費」ではなく、設計完了時に、提案書提出時と設計完了時の指標を比較して改定した工事費を用いて算定されると考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
28	質問	契約書 SPC以外	35	2		ウ		別紙6 具体的な改定方法	計算式にて「 $(\alpha < 0.015$ のとき)」とありますが、全体スライドによって減額が生じた場合、1.5%までを発注者様にて負担いただくため($\alpha < -0.015$ のとき)ではないでしょうか。	ご理解のとおりです。別紙6を修正します。
29	質問	契約書 SPC以外	36	2		ウ		別紙6 具体的な改定方法	「上記の改定後、さらに12月を経過後(中略)再度同様の方法で改定することができる」とありますが本事業は複数の区画(A, B, C, D)で解体工事や新築工事を行う事業となっています。この複数の工事を一体的に扱い、物価変動の協議を行う場合、未着工の工事に対しても残工事と捉えられるため、複数回の事業者負担(1.5%)が発生すると、民間事業者として受入困難なリスクとなります。ゆえに、各工区(A, B, C, D)の各工事(土木工事、解体工事、建築一式工事、電気工事、管工事)ごとに物価変動協議の発議を可能としてください。	各工区ごとの物価変動は想定していません。
30	質問	契約書 SPC以外	38					別紙8 実施設計完了時 県に提出する設 計図書	設計と施工を同時に一括して発注している事業において、設計業務における設計工事費内訳書、積算数量算出書(見積書、代価表、拾い書及び根拠資料等も含めて)が必要でしょうか。実施設計図を用いて施工企業が工事費の積算を行い、工事費内訳書のみを提出することで良いのでしょうか。	本事業は、一定の事業費の適正性を担保する観点で必要としています。なお、実務での作成については、協議により決定する予定です。
31	質問	契約書 SPC以外	41					別紙9 付保すべき保 険の内容	土木工事保険は具体的にどのような事象に備えることを想定しているのでしょうか。土木工事保険については、一般的に付保する内容・保険金等が非常に厳しく、通常の公共工事(建築工事、土木工事)においても加入していない保険であります。土木工事保険については事業者にて加入の判断をさせていただけないでしょうか。	土木工事保険を削除し、別紙9を修正します。
32	質問	契約書 SPC以外	58					別紙15 保証書	SPCを組成しない場合、別紙15の保証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ので、別紙15を修正します。
33	質問	契約書 SPC以外						その他	提示されている事業契約書以外に各個別業務に対して締結する契約書など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。

「県営明野住宅建替事業」入札説明書等に関する質問及び回答(令和5年2月20日公表)

No.	質問 意見	資料名等	頁	大項目	中項目	小項目	項目	項目名	質問	回答
1	質問	契約書	17	第61条	1			変更等承諾手続き	活用予定地事業者が仮に事業継続困難となった場合、活用予定地事業者の責任において貴県と協議し第三者の活用予定地事業者に継承するか、活用予定地事業を断念するかとなると考え、PFI事業者とは切り離して考えるという理解でよろしいでしょうか。	事業契約書第64条第6項に基づき、県は、本事業の目的を実質的に達成できるように協議を行なう等の合理的な措置を講じる予定です。ただし、協議には活用予定地企業だけでなく、事業者の参加を求めます。
2	質問	契約書 (案)	別紙6	2	ウ	8点目		物価変動率による調整	「ただし、協議開始の日から14日以内に協議が整わない場合にあつては、県が定め、事業者に通知する」とありますが、何をもちて協議開始日とするのでしょうか。	協議開始日は、県が事業者の意見を聞いて定め、事業者に通知します。ただし、県が工事費の変更の請求を行った日又は受けた日から7日以内に協議開始の日を通知しない場合には、事業者は、協議開始の日を定め、県に通知することができるものとします。