

市営長坂新町住宅建替えに伴うPFI事業に関する質問への回答

No.	資料名	該当箇所					質問内容	回答	質問日	業者名
		頁	1	(1)	①	ア				
1	実施方針（案）	11	7	(3)	②	ア	PF事業Iに参加する事業者はすべて特定建設業を持つ業者でないといけないか？	代表企業のみ特定建設業であればよい。 入札公告時に修正して記載します。	R4.8.31	建設業者
2	実施方針（案）	6	4	-	-	-	選定スケジュールによると事業提案時には概算工事費用を提出すると思いますが、その時点では当然詳細図面は当然出来てませんし、今の予定では、着手時期は1年後の令和5年下半期の予定です、今現在の価格と1年後の仕入れ価格は誰も予想出来ないと思われませんが、詳細図面が出来次第に物価高騰対策等を考慮した上で工事費を計上して欲しい物です。回答を求めます。	事業提案時の入札価格は入札時の見積価格で 応札すること。	R4.9.1	建設業者
3	リスク分担表（案）	-	-	-	-	-	同じく各資材の納入等遅れる場合工期延長も含めて、考えて頂きたいと思いますのでよろしく願います。	一括発注により納入に要する期間は十分とれると判断している。	R4.9.1	建設業者
4	リスク分担表（案）	-	-	-	-	-	当然のことですが工期延長となれば現場員経費、リース料等経費の計上をお願い致します。	落札時の契約において記載する予定。	R4.9.1	建設業者
5	要求水準書（案）	12	1	(3)	-	-	申し込み時点の予定配置施工管理技士と実際の施工時期により、違いが有る場合は、同資格取得者で有れば問題ないですね。	基本的には問題はない。しかし、各業種の代表技術者の変更は想定していない。	R4.9.1	建設業者
6	実施方針（案）	11	7	(3)	②	ア	建築B級会社が特定建設業を持って無くても、一般建設業でも参加できますね。	代表企業のみ特定建設業であればよい。 入札公告時に修正して記載します。	R4.9.1	建設業者
7	実施方針（案）	5	2	(2)	-	-	公開プレゼンテーション、モニタリングなのか教えてください。出来るだけ簡素にお願いしたい物です。	倉吉市営長坂新町住宅等建替事業PFI事業者選定委員会にて決定する。	R4.9.1	建設業者
8	建替え住宅設計要領	2	2				市営住宅の構造躯体はRC造,S造、CLTを使用したW造、又混構造でもよろしいですね。	構造は問わない。	R4.9.1	建設業者
9	実施方針（案）	9	6	-	-	-	設計、建築、管、電気、の比率（案）配分は市役所と相談の上決定でいいですか。	企業体の協定書の内容になるので企業体で決定し市に報告する事を想定している。	R4.9.1	建設業者
10	-	-	-	-	-	-	倉吉市でPFI事業は初めての試みなので試行錯誤やりながら進むと思いますので、ご指導程宜しくお願い致します。	公共事業の品質確保の為、皆様の優れたノウハウが最大限生かせるよう実施方針書等ご検討をお願いします。	R4.9.1	建設業者

No.	資料名	該当箇所					質問内容	回答	質問日	業者名
		頁	1	(1)	①	ア				
11	実施方針（案）	5	1	-	-	-	落選グループも経費は掛かっているため救済措置は有りませんですね。	有りません。	R4.9.1	建設業者
12	要求水準書（案）	12	1	(3)	-	-	書類提出後より工事着工までの期間が長く、弊社の担当技術者が変更せざるを得ない場合、変更は可能でしょうか。	No.5の回答のとおり。	R4.9.6	建設業者
13	リスク分担表（案）	-	-	-	-	-	工期が長く当初の見積りより価格が値上がりする事態も考えられます。 そうした場合、単価修正は可能でしょうか。	No.4の回答のとおり。	R4.9.6	建設業者
14	実施方針（案）	9	6	-	-	-	JVの比率の決定は、貴所・業者のどちらで決定されますでしょうか。	業者となる。No.9の回答のとおり	R4.9.6	建設業者
15	要求水準書（案）	12	1	(3)	-	-	技術者（施工に必要な人数）は、本契約締結から配置することになるのか、または各業務、工事の必要時期に配置するのか	No.5の回答のとおり	R4.9.6	建設業者
16	要求水準書（案）	13	1	(6)	-	-	企業体で保険に加入しなければならないと思いますが、工事保険等加入のタイミングは本契約締結時なのか、または令和5年度上半期解体工事開始時でよいのか	工事保険に関しては、建設工事着手の段階から完了（完成検査終了まで）するまでの間は必要となる。	R4.9.6	建設業者
17	要求水準書（案）	17	3	(1)	⑦	イ	補助金申請関係書類の作成支援は具体的にどのタイミングで行うのか	各年の6月、11月頃を想定している。	R4.9.6	建設業者
18	実施方針（案）	11	7	(3)	②	ア	特定建設業許可は建築A級（代表企業）のみ、B級以下は一般建設業でよろしいでしょうか	代表企業のみ特定建設業であればよい。 入札公告時に修正して記載します。	R4.9.6	建設業者
19	実施方針（案）	4	1	(5)	⑦		支払い時期についてどのように計画されているのか教えてください	年度毎に前払い、部分払い、出来高払い（完成払い）を想定している。	R4.9.6	建設業者
20	リスク分担表（案）	-	-	-	-	-	令和4年度11月上旬「入札・事業提案」から令和7年度工事完了まで約3年間、資機材の物価高騰が予想されますが、高騰リスクを考慮した工事費の対応をしていただきたい	No.4の回答のとおり	R4.9.6	建設業者
21	リスク分担表（案）	-	-	-	-	-	資器材の納入遅延が発生した場合の工期延長、経費の増額の対応をしていただきたい	資器材の遅延は想定していない。	R4.9.6	建設業者

No.	資料名	該当箇所					質問内容	回答	質問日	業者名
		頁	1	(1)	①	ア				
22	-	-	-	-	-	-	当初説明会時に総金額提示がありました（税別）設計6. 100万、建築6億5900万、設備1億100万、電気7,000万=9億円とお聞きしましたが、今の所これが正しい金額ですね。 昨今は各資材物価が著しく上がって居ますので、設計は此れからですので、参考金額として考えれば良いですね。	No.9の回答のとおり なお基準時は入札時点となる。	R4.9.7	建設業者
23	リスク分担表（案）	-	-	-	-	-	昨今の建築資材価格の急激な変動を鑑み、工事完成までの間、価格転嫁などの柔軟な対応をしていただけるようご考慮いただきたい。 また工期についても、建設業界においては慢性的に人手が不足しており、資材の納入遅延も続いているため、適正な工期確保をしていただけるようご検討いただきたい。	物価等の変動に関しては契約書に記載する。 建設資材の価格に関してはNo.4に記載したとおりである。納期に関しては前出のとおり。 労務不足に関しては落札者と協議する。	R4.9.7	建設業者
24	実施方針（案）	6	2	-	-	-	事業者決定に至るまで事業提案書等の作成に要する経費がなるべく低減化できるようご検討いただきたい。	指示業者決定に必要な書類とする。	R4.9.7	建設業者
25	実施方針（案）	6	2	-	-	-	事業者選定における、選定委員会の評価項目、比率を明確にさせていただけるよう検討いただきたい。	落札者選定基準により入札の公告時に公表する予定である。	R4.9.7	建設業者
26							予算、予定価格の提示いつ頃か。	入札公告時	R4.9.8	設計業者
27	実施方針（案）	9	6	-	-	-	J V の出資比率は？	No.9の回答のとおり。	R4.9.8	設計業者
28	実施方針（案）	9	6	-	-	-	出資比率が不明だと中間の支払時に困るのでは。また、比率が評点に関わるかどうか知りたい。	No.9の回答のとおり。	R4.9.8	設計業者
29	実施方針（案）	10	7	(2)	①	-	実績要件の記載が無いが、実績は関係無いか。	公告に記載予定	R4.9.8	設計業者
30	実施方針（案）	10	7	(2)	①	-	10年程度では実績案件が無い。	公共工事の品質確保に必要な実績を問う。	R4.9.8	設計業者
31	実施方針（案）	10	7	(2)	①	-	実績要件はもう一度協会へ打診してほしい。	予定はしていない。	R4.9.8	設計業者
32	実施方針（案）	10	7	(2)	①	ウ	1級建築士一人事務所は参加できない？	公告による	R4.9.8	設計業者
33	実施方針（案）	10	7	(2)	①	-	設計事務所は倉吉市に本社無くてよいか？	必要	R4.9.8	設計業者
34	実施方針（案）	6	4	-	-	-	11月上旬に受け付け締め切りしてだと、提案書作成期間が1ヶ月くらいしか無い。期間が短いと思う。	提案書の作成は11月末を想定している。	R4.9.8	設計業者
35	実施方針（案）	4	1	(5)	⑤	ア	住宅性能評価の審査手数料など各種申請手数料は事業費に含む必要あるか。	含まれる。	R4.9.8	設計業者

No.	資料名	該当箇所					質問内容	回答	質問日	業者名
		頁	1	(1)	①	ア				
36	要求水準書（案）	13	2	(1)	①	ウ	地盤調査は事前にどこまでしてありますか	標準貫入試験及び粒度試験を行っている。	R4.9.8	設計業者
37	実施方針（案）	3	1	(5)	⑤	-	取り壊し予定の既存建物の図面はどのくらいありますか。建設時の内訳書などもあるか？	建築図程度はある。	R4.9.8	設計業者
38	要求水準書（案）	17	3	(1)	⑦	イ	国の監査や審査はあるか？書類や資料はどの程度？単価根拠は？	会計検査対象事業である。	R4.9.8	設計業者
39							今回はB Tなので単価根拠など無いと思う。出来る価格でいいのでは？商品のグレードは基準を満たせば制限は無いのか。	実施設計において単価根拠と必要書類は揃える必要がある。	R4.9.8	設計業者
40	要求水準書（案）	13	2	(1)	①	エ	アスベストについて調査状況は？	倉吉市営長坂新町住宅は未調査。 倉吉市営余戸谷町住宅は要求水準書(案)2(1)①エの通り。	R4.9.8	設計業者
41	実施方針（案）	6	2	-	-	-	提案書の図面の内容を教えて欲しい。パースは時間、費用が掛かるため止めて欲しい。	公告において明示する。提出書類は公共工事の品質を確認するために必要な書類とする。	R4.9.8	設計業者
42	実施方針（案）	10	7	(2)	①	-	1級建築士2名以上の事務所で実績に関する要求水準は？	公告にて明示する。	R4.9.8	設計業者