

湯梨浜町松崎・長江地区町営住宅建替・新築事業
実施方針等に関する質問・意見の回答

令和3年3月31日

湯梨浜町

■実施方針に対する質問の回答

No	頁	第1	1	(1)	ア	①	(ア)	a	項目等	質問内容	回答
1	12	第2	4-2	(2)	ア				設計企業	整備住宅が3種類ありますが、設計企業は2者で応募は可能でしょうか。	本事業の品質確保と幅広い企業の応募を可能とするため、設計企業に係る個別参加資格要件をすべて満たす設計企業については、複数者による応募も可能とする方針とします。
2	13	第2	4-2	(2)	ア		(ウ)		設計企業	設計企業は実績を有する者と、有しない者とのJVではだめでしょうか。 (意図・背景) ・多くの企業が参加できる機会をいただきたい。	実施方針に対する質問の回答No.1参照。
3	13	第2	4-2	(2)	ア		(ウ)		設計企業	参加資格要件として、過去10年間の基本設計及び実施設計の実績とありますが、 ・設計業務：平成22年5月26日から平成22年10月29日まで ・監理業務：平成22年12月27日から平成24年3月28日まで の場合、過去10年間の実績となるでしょうか。	入札公告日が令和3年4月下旬(予定)の場合は、当該実績は過去10年以内の要件は満たします。
4	13	第2	4-2	(2)	ア		(ウ)		設計企業	個別参加資格にワンルームマンションを除くと記載がありますが、その意図についてご教示ください。 /意図・背景 近年RC造共同住宅案件が少なく参加企業が限られるため	整備住宅等では単身者や家族世帯、高齢世帯など多様な入居者が生活することを想定しているためですが、入札参加者の門戸を広げるため、ワンルームマンションについても認める方針とします。
5	12 14	第2	4-2	(2)	ア ウ				設計企業 工事監理企業	設計企業と工事監理企業は同一企業でもよいでしょうか？ /意図・背景 参加企業の検討のため	建設企業と工事監理企業は兼ねることはできませんが、それ以外の設計企業・工事監理企業・入居者移転補助企業は、個別参加資格要件を満たすのであれば、別の企業であっても、同一の企業が兼ねても構いません。
6	13 14	第2	4-2	(2)	ア ウ				設計企業 工事監理企業	設計企業・工事監理企業のJVはできますでしょうか？また可能であれば建設企業と同様にJVの要件についてご教示ください。 /意図・背景 参加企業の検討のため	複数の設計企業の応募については、実施方針に対する質問の回答No.1を参照してください。同様に、複数の工事監理企業で共同で参加することは可能とする方針とします。

■実施方針に対する質問の回答

No	頁	第1	1	(1)	ア	①	(ア)	a	項目等	質問内容	回答
7	13 14	第2	4-2	(2)	ア ウ		(ウ)		設計企業 工事監理企業	設計企業及び工事監理企業の業務実績にワンルームマンションの10戸以上を含めていただけないでしょうか。 (意図・背景) ・共同住宅は行政主体の事業が主で、近年はリフォームして使うことが多く、新築業務が少なくなっており、多種の共同住宅を認めていただき、数多くの企業が参加できる機会をいただきたい。	実施方針に対する質問の回答No.4参照。
8	13 14	第2	4-2	(2)	ア ウ		(ウ)		設計企業 工事監理企業	設計企業並びに工事監理企業の実績で、建築基準法上は母子生活支援施設ですが、実質用途は、母子家庭が入居する共同住宅で2DK×12戸、1DK×4戸の鉄骨造2階建て延べ750㎡の建物を実績として加えて頂けませんでしょうか。 (意図・背景) 現在建物全般に職人不足から鉄筋コンクリート造の建物が少なく、鉄骨造が多くなっている。また、鉄筋コンクリート造の分譲マンション等はほとんどが県外資本での事業であり、地元企業が関わっていない。	原案のとおりとします。
9	13	第2	4-2	(2)	イ		(イ)	c	建設企業	工事規模が大きく、工事場所が大きく分けて2ヶ所となっているので、JVを構成する建設企業の数3者又は4者にさせていただくことは可能でしょうか。	実施方針に記載のとおり、甲型JV(共同施工方式)の場合は(イ)a～d、乙型JV(分担施工方式)の場合は(イ)a及びbを満たすこととしており、後者の場合はJVを構成する企業数は2者又は3者とするは求められませんので、JVを構成する企業数に応じて、JVの方式を選択してください。
10	15	第2	4-2	(2)	エ		(ア)		入居者移転 補助企業	資格者名簿のいずれかの業種分類に登録されていること。とありますが、業種を教えてください。	令和3・4年度湯梨浜町競争入札参加資格者名簿に登録されていれば業種は問いません。

■実施方針に対する意見の回答

No	頁	第1	1	(1)	ア	①	(ア)	a	項目等	意見	回答
1	9	第2	4-1	(2)			(イ)		入札参加者の備えるべき参加資格要件	この事業は鳥取県中部地域経済の活性化に大きく寄与できると思うので、入札参加者は鳥取県内企業で、鳥取県中部地区に本店又は主たる営業所を有する者としていただけないでしょうか。	地域経済の活性化のため代表企業及び町内建設業者の要件を設定していますが、PFIの目的に鑑み、より良質な品質及び技術の確保のために原案のとおり設定しており、さらに地区を限定することは公共事業としての品質や適正な競争性を確保できなくなる恐れがあるため、原案のとおりとします。 なお、実施方針P11にも記載のとおり、協力企業として代表企業及び構成企業から業務を受託又は請け負うことは可能です。
2	9	第2	4-1	(2)			(イ)		代表企業の選定	建設企業及び設計企業並びに工事監理企業は県内企業で県中部地域に本店、営業所を有する企業として頂けないでしょうか。 (意図・背景) 県中部地域経済の活性化に大きく寄与出来ると考えます。	実施方針に対する意見の回答No.1参照。
3	9	第2	4-1	(2)			(イ)		代表企業の選定	代表企業は営業所を鳥取県内に有するとありますが、中部に本店又は営業所を有する企業としたほうが、中部地域活性化のために良いと考えます。 /意図・背景 中部地域活性化のため、引渡し後の適切な維持管理のため	実施方針に対する意見の回答No.1参照。
4	9	第2	4-1	(2)					代表企業	今回のPFI事業は町営住宅の建設が主であることからJV代表企業は「建築一式工事」の資格を持っていることを要件とすべきである。代表者が土木工事の会社であることはありえないのではないか。「建築一式工事」の資格を持たない企業が代表者となることは妥当でないとする。	代表企業は資格者名簿の建築一式工事に登録していることを求める方針とします。
5	12 14	第2	4-2	(2)	アウ		(イ)		設計企業 工事監理企業	設計・監理企業共、技術者人数等の記載がありませんが、施設の規模等を考えると県の格付けAランク程度の規定があってもよいと考えます。 /意図・背景 建物の品質確保のため	ご意見として賜ります。

■実施方針に対する意見の回答

No	頁	第1	1	(1)	ア	①	(ア)	a	項目等	意見	回答
6	12 14	第2	4-2	(2)	ア ウ		(イ)		設計企業 工事監理企業	設計企業並びに工事監理企業の1級建築士の保有数はしほりが有りませんが、1名以上で良いのでしょうか。 (意図・背景) この事業内容であれば、県格付けAランク(1級建築士4名以上)の保有企業が行うべきと考えます。	個別参加資格要件を満たす企業であれば、一級建築士の技術者数は問いません。
7	12 14	第2	4-2	(2)	ア ウ		(イ)		設計企業 工事監理企業	設計企業と工事監理企業は同一の者としても良いのではないのでしょうか。 (意図・背景) 2団地にまたがり、数種類の建物がある事業であり、設計内容を良く把握した者が工事監理を行うことが質の高い建築物を造ることが出来ると考えます。	実施方針に対する質問の回答No.5参照。
8	13	第2	4-2	(2)	ア		(ウ)		参加資格要件 工事	共同住宅のワンルームマンションの除外について、共同住宅として成立すれば1部屋と複数室との障害はないと考えます。したがって建設企業・工事監理企業も含め共同住宅で構造・規模(品質・戸数)と実績年数の条件提示でいいと考えます。 /意図・背景 近年RC造共同住宅案件が少なく参加企業が限られるため	実施方針に対する質問の回答No.4参照。
9	13	第2	4-2	(2)	ア		(ウ)		参加資格要件 工事	幅広く参加者を求めるために、RC造だけではなく鉄骨造も含めていただけないでしょうか。	町営住宅として長期間にわたって安全性、耐久性等を兼ね備えた施設を整備するため、原案のとおりとします。
10	13 14	第2	4-2	(2)	ア ウ		(ウ)		参加資格要件 工事	設計企業並びに工事監理企業の実績を過去15年間とらないでしょうか。 (意図・背景) 現状県内全般に共同住宅の新築業務が少なく、多くの設計事務所が参加できる機会が必要と考えます。	本施設にはできる限り新しい知見や技術を用いて整備することを求めており、それを保有することを確認するための実績として過去10年以内を個別参加資格要件として定めています。
11	13	第2	4-2	(2)	ア		(ウ)		参加資格要件 工事	「起算して過去10年間に竣工したものに限る」とありますが、過去10年間で過去15年間に幅を広げた方が参加社が多くなると思われます。 参加条件を広げた方がPFI提案が活性化されると思われれます。	実施方針に対する意見の回答No.10参照。

■実施方針に対する意見の回答

No	頁	第1	1	(1)	ア	①	(ア)	a	項目等	意見	回答
12	13	第2	4-2	(2)	ア		(ウ)		参加資格要件工事	参加資格要件工事に「新築工事で10年以内」とありますが近年 耐震改修工事が主に発注されており10年以内の縛りではJVを構成する企業が限定されてしまいます。広く公募し多くのアイデアが出るよう15年～20年に広げて頂きたい。	実施方針に対する意見の回答No.10参照。
13	13	第2	4-2	(2)	イ		(イ)	c	建設企業	「JVを構成する企業の数は2者又は3者であること。」とありますが、この事業は鳥取県中部地域経済の活性化に大きく寄与できると思うので、地元企業に受注機会を増やすために構成員を増やしていただきたい。	実施方針に対する質問の回答No.9及び実施方針に対する意見の回答No.1参照。
14	13	第2	4-2	(2)	イ		(イ)		建設企業	今回のPFI事業は県中部の建設企業が参加するPFI事業のさきがけとなる事業となる。今後のPFI事業のために参加して実績をつける企業を増やすことを重視してもらえないか。現在建設企業の最大参加可能数は3だが5企業くらいまで増やしてもらえないか。その際、出資比率は10%以上程度が妥当と考える。	実施方針に対する質問の回答No.9及び実施方針に対する意見の回答No.1参照。
15	14	第2	4-2	(2)	イ		(エ)		建設企業	今回のPFI事業における町内の建設企業の参加の意義は認めるが、実質的な施工に関する参加を求めるのであれば格付等級などは再考すべきではないか。もしくは町内企業を施工協力企業として総合評価入札の加点項目とする方法はどうか。	公共工事としての品質の確保を図りつつ、入札参加者の門戸を広げるため、町内建設企業については格付等級を設定していますが、町内建設企業の参画については、事業者の判断により選定してください。
16	14	第2	4-2	(2)	イ		(キ)		建設企業	JV代表企業に求められる参加資格要件を示してほしい。(例)〇〇㎡以上の鉄骨造またはRC造の施工実績があること。	代表企業は、実施方針P9に記載の要件を満たす企業を選定してください。
17	26	第4	3						整備住宅等の概要	表中、新・上町団地の規模・構造は地上2階建てRC造となっておりますが、構造は鉄骨造も選択できるような条件とならないでしょうか。 (意図・背景) 厳しいスケジュールの中、工期短縮、コスト削減に効果があると考えます。	町営住宅として長期間にわたって安全性、耐久性等を兼ね備えた施設を整備するため、原案のとおりとします。

■要求水準書に対する質問の回答

No	本編	資料 番号	頁	第1	1	(1)	ア	(ア)	項目等	質問内容	回答
1	本編		15	第3	2	(1)			施設構成	新・上町団地の構造がRC造と指定がありますが、他構造による提案は可能でしょうか？ /意図・背景 建設工事費・工期の縮減、木材等の活用	実施方針に対する意見の回答No.9参照。
2	本編		15	第3	2	(1)			施設構成	昇降機の設置は記載がありませんでしたが、設置不要という解釈でよいでしょうか？ /意図・背景 整備費、スケジュール算定のため	要求水準としては求めていませんが、事業者の提案によるものとします。
3	本編		18	第3	3	(4)	ア		周辺家屋調査	周辺家屋調査について想定している件数があればご指示ください。 /意図・背景 整備費、スケジュール算定のため	周辺の家屋の立地状況等を踏まえつつ、事業者の提案によるものとします。
4	本編		18	第3	3	(5)	ア		アスベスト含有建材使用状況調査	アスベスト含有材の想定している検体数などあればご指示ください。 /意図・背景 整備費、スケジュール算定のため	現時点でアスベストの含有材の使用状況については不明のため、入札公告後に既存住宅等の現地確認をできる機会を設けますので、事業者の経験に基づき、検体数を提案してください。

■要求水準書に対する意見の回答

No	本編	資料 番号	頁	第1	1	(1)	ア	(ア)	項目等	意見	回答
1	本編		5	第2	3	(1)	オカ		業務範囲	オ)アスベスト含有材使用状況調査(必要に応じて実施)及びカ)PCB含有調査については、調査は業務の中で行なえば良いと思いますが、応募段階での提示価格は(含有している又は含有していない)のどちらで提案すれば良いのか条件決めをして発注して頂きたい。 (意図・背景) 含有していた場合、大きく工事金額が変わってきます。	現時点でアスベスト及びPCBの正確な含有量については不明のため、入札公告後に既存住宅等の現地確認をできる機会を設けますので、事業者の経験に基づき、アスベスト及びPCBの使用が予想される部分について、その除去等に必要な価格を提案してください。なお、入札内訳書には、アスベスト含有材調査費及びPCB含有調査費の費用の内訳を求める予定です。
2	本編		18	第3	3	(5)	ア		アスベスト含有材使用状況調査	「アスベスト含有材使用状況調査(必要に応じて実施)」とありますが、事業契約締結後の調査では入札金額に反映できないので、町で調査を実施して、数量の提示をお願いします。	要求水準書に対する意見の回答No.1参照。