

沼津市営住宅今沢団地建替事業 入札説明書等に関する質問回答

- 本回答は、令和5年4月24日から令和5年6月9日までに受けた沼津市営住宅今沢団地建替事業の入札説明書等に関する質問に対するものです。
- 質問内容は、質問者の記載のとおりを転載しています。
- 質問内容の該当ページ等は、一部修正しております。

〈総括〉

- ・ 質問の受付期間：令和5年4月24日（月）から令和5年6月9日（金）
- ・ 回答の公表日：令和5年6月26日（月）
- ・ 受付質問数：86件

資料番号	資料名	質問数	公開状況	
			公表	非公表
①	入札説明書	10	10	0
②	要求水準書【建替整備業務及び維持管理業務編】	42	42	0
③	要求水準書【入居者移転支援業務編】	1	1	0
④	落札者決定基準	1	1	0
⑤	様式集	2	2	0
⑥	基本協定書(案)	3	3	0
⑦	特定事業契約書(案)	27	27	0
	合計	86	86	0

令和5年6月26日

沼津市

No	資料名等	頁	第	1	(1)	ア	他	質問内容	回答
1	入札説明書	4	2	7	(4)		※	市との協議を要する案件について緊急連絡があった場合、かつ沼津市の勤務時間外である場合の沼津市への協議のための連絡ルートはどのようになりますでしょうか	市についても緊急時に連絡がとれる体制とすることを前提とし、特定事業契約書(案)第58条に規定する「基本業務計画書」において定めるものとします。
2	入札説明書	5	2	9		ア	(イ)	「金額が変更となる場合」とは、どのような場合を想定されていますでしょうか	特定事業契約書(案)別紙10に規定する「サービス対価3の改定方法」等を想定しています。
3	入札説明書	6	2	12	(1)			既存集会所の解体前の荷物はありますか。ある場合は廃棄、移転保管は業務外ということでしょうか。	既存集会所の解体前の荷物はあります。また、その廃棄、移転保管はその荷物の所有者が実施することを基本とします。
4	入札説明書	9	3	3	(1)			「設計企業」、「工事監理企業」について、それぞれ複数企業で応募する場合、その内の1者が設計企業及び工事監理企業の参加資格要件ア～エを全て満たす場合は、他の企業はウの実績を満たさなくても参加可能でしょうか。	構成企業として応募グループに参加する場合は、必要となる入札参加資格要件のすべてを満たす必要があります。
5	入札説明書	15	4	2	(2)	イ		SPC立ち上げ時の協力企業の取り扱いについて、入札説明会時には、維持管理企業と入居者支援企業は協力企業として出資金不要として参画できる説明が図解入りでありました。入札説明書内にはそこまでの明確な説明の記載が為されておきませんが、前述の説明会の通りの解釈でよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。 なお、当該内容については、入札説明書p.15の「SPCの設立条件」、及び用語の定義p.2の「構成企業」「協力企業」から確認できます。
6	入札説明書	15	4	2	(2)	イ	(イ)	SPC立ち上げ時の協力企業の取り扱いについて、入札説明会時には、維持管理企業と入居者支援企業は協力企業として出資金不要として参画できる説明が図解入りでありました。設計企業及び工事管理企業についても、同様に投資なしの協力企業としての参加を認めて頂けないでしょうか。	No.5と同じ
7	入札説明書	15	4	2	(2)	イ	(イ)	本事業でSPCを設立する場合、建設企業（代表企業を除く）、設計企業、工事監理企業はいずれもSPCへの出資が必要でしょうか。仮に出資が必要である場合、建設、設計、工事監理それぞれ1者以上が出資すればよいでしょうか。	建設企業（代表企業を除く）、設計企業、工事監理企業のいずれも協力企業の場合であればSPCへの出資は不要です。 なお、当該内容については、入札説明書p.15の「SPCの設立条件」、及び用語の定義p.2の「構成企業」「協力企業」から確認できます。
8	入札説明書	24	6	3	(6)	イ		応募グループが1者の場合も同様と考えて宜しいですか。	御理解のとおりです。
9	入札説明書	24	6	3	(6)	イ		予定価格を公表いただけないでしょうか。	予定価格は落札者決定後に公表する予定です。

No	資料名等	頁	第	1	(1)	ア	他	質問内容	回答
10	入札説明書	別紙 4-4						アスベストやPCBについては、事前に調査を行った場合でも、解体時に発見される場合もあり、事業者のリスク負担としては重く感じます。解体時にアスベストやPCBが発見された場合に生じる追加費用や工事遅延リスクについては、市のリスクとして頂けないでしょうか。	特定事業契約書（案）第34条のとおり、「アスベストその他物質で、既存住棟等に人の生命若しくは身体に対し有害又は危険な物質が存在すること、かつ、既存住棟等の構造が開示資料に記載の構造と著しく乖離していることが判明し、当該事由により既存住棟等の解体・撤去処分に支障を来す状態にあることが判明した場合について、市は、事業者との協議により、事業者が発生した追加費用を負担するものとする」としております。
11	要求水準書 【建替整備業務及び維持管理業務編】	2	2	1	(2)	イ		添付資料⑮8号棟の15-6、7、8図では杭の記載がありませんが杭が無いものと考えてよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。 なお、事前に予期することができない地中障害物に起因して発生する追加費用については、特定事業契約書（案）第14条第3項及び第34条第2項のとおり対応するものとしします。
12	要求水準書 【建替整備業務及び維持管理業務編】	5	2	2	(2)	ア		「都市計画法による開発行為に該当しない手法を想定している。」とありますが、本施設は都市計画法29条1項3号の公益上必要な建築物として、都市計画法上の開発許可には該当しないと考えてよろしいでしょうか。	「都市計画法による開発行為に該当しない手法を想定している。」とは、土地の区画形質の変更がないものとして想定しているということです。 その他詳細については、所管行政庁と協議願います。
13	要求水準書 【建替整備業務及び維持管理業務編】	6	2	2	(2)	ク		撤去する既存の橋の詳細図をご提供頂けないでしょうか。撤去費用の算出、今後の河川占用届出及び廃止（河川占用届が現状出されていようので）に必要な情報です。	撤去する既存の橋の詳細図はございません。
14	要求水準書 【建替整備業務及び維持管理業務編】	6	2	2	(2)	ク		東部前川に架かる橋は人道橋を新設とありますが、車路としての利用は不可でしょうか。また、橋は複数設置してもよろしいでしょうか。複数設置が可能な場合、人道橋とは別に車道用の橋として設置可能でしょうか。	車路としての利用はいずれも不可となります。 複数設置の可否については、所管行政庁と協議願います。
15	要求水準書 【建替整備業務及び維持管理業務編】	19	4	2	(3)	イ		駐車区画数（218区画以上）の算定式として挙げられる「既存住棟からの移転戸数と新規入居戸数のうち一般公募向け戸数の約60%+新規入居戸数のうち若者世帯向け戸数の100%+来客用等として整備戸数の約10%」という条件は、北側街区、南側街区を合わせた建替エリア全体で満たせばよいでしょうか。	御理解のとおりです。 なお、各住棟の近くにバランスよく配分し整備することを求めています。
16	要求水準書 【建替整備業務及び維持管理業務編】	19	4	2	(3)	イ		将来、駐車場の需要が増加し、駐車場を増設することになった場合の整備費用は、今回提案する事業費に含まれないという理解でよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。

No	資料名等	頁	第	1	(1)	ア	他	質問内容	回答
17	要求水準書 【建替整備業務及び維持管理業務編】	19	4	2	(3)	イ		駐車場について、将来的な需要対応として整備個数の100%の将来計画を行うことになっていますが、各工区でそれぞれ、100%を確保しなければいけないでしょうか。まとまった箇所で不足分を補うことでもよろしいでしょうか。	将来的な需要対応についての駐車区画は必ずしも各工区で確保する必要はなく、建替エリア内で必要数を満たすよう求めています。
18	要求水準書 【建替整備業務及び維持管理業務編】	26	7	2	(1)	【建築】 ア	(イ) c	「自然採光の確保が困難な居室についても、自然採光による十分な照度が確保できるよう工夫すること。」とありますが、他の居室や廊下などにある窓よりの自然採光を利用する提案と考えるとよろしいでしょうか。	基本的には御理解のとおりですが、本事業の趣旨や実情等を考慮のうえ、事業者の判断により提案してください。
19	要求水準書 【建替整備業務及び維持管理業務編】	26	7	2	(1)	【建築】 ア	(イ) g	「住棟ごとにZEH-M Ready基準以上の性能」について「集合住宅におけるZEH ロードマップ検討委員会」における目指すべき水準によるとZEH-M Readyは4階以上5階建て以下、6階建て以上はZEH-M Orientedを目指す水準としています。今回の住棟計画で6階建て以上となる住棟はZEH-M Orientedを目標水準に変更できないでしょうか。	要求水準書【建替整備業務及び維持管理業務編】のとおりとします。
20	要求水準書 【建替整備業務及び維持管理業務編】	27	7	2	(1)	【建築】 ア	(イ) h	「将来的に2住戸を1住戸にするなど」とありますが、1DKのみの対応と考えるとよろしいでしょうか。	本事業の趣旨や実情等を考慮のうえ、事業者の判断により提案してください。
21	要求水準書 【建替整備業務及び維持管理業務編】	28	7	2	(1)	【建築】 イ	(ア) f	「北側街区の北西に隣接する建築物に至る通路」について、通路の利用者は隣接する建物の所有者のみでしょうか。	使用者は把握しておりませんが、隣接する建物の所有者以外も使用している可能性はあります。
22	要求水準書 【建替整備業務及び維持管理業務編】	29	7	2	(1)	【建築】 ウ	(ウ) a	浴室の仕様について、修繕時には取替可能な構造とするよう指示されていますが、取替を想定している範囲につきましてご教授をお願いします。	躯体部分以外のユニット部分を想定しておりますが、本事業の趣旨や実情等を考慮のうえ、事業者の判断により提案してください。
23	要求水準書 【建替整備業務及び維持管理業務編】	31	7	2	(1)	【建築】 ウ	(シ) a	屋外に面する開口部には、住宅用サッシ(網戸を含む)を採用する事とありますが通常公営住宅では網戸は入居者が設置する場合は多数かと思いますが如何でしょうか。	要求水準書【建替整備業務及び維持管理業務編】のとおりとします。
24	要求水準書 【建替整備業務及び維持管理業務編】	32	7	2	(1)	【建築】 エ	(ア) c	「集会所はオープンスペースとの一体利用できるように考慮すること」とあります。集会、祭事及び地域住民の利用を考慮すると、北側街区以外に集会所を整備することは可能でしょうか。	不可となります。
25	要求水準書 【建替整備業務及び維持管理業務編】	33	7	2	(1)	【建築】 エ	(ウ) a	aメインエントランスへ宅配ボックスの設置する事とありますが、必要な数量は如何ですか。	本事業の趣旨や実情等を考慮のうえ、事業者の判断により提案してください。

No	資料名等	頁	第	1	(1)	ア	他	質問内容	回答
26	要求水準書 【建替整備業務及び維持管理業務編】	34	7	2	(1)	【建築 エ	(オ) a	整備する自転車置場は、住戸1戸当たり1台以上とありますが原動機付自転車を含むと考えて宜しいですか。	御理解のとおりです。
27	要求水準書 【建替整備業務及び維持管理業務編】	36	7	2	(1)	【建築 エ	(ケ) c	バスベイ付近にはベンチ等の待合所を設ける事とありますが、ベンチ等を設置したスペースを確保するで宜しいですか。	本事業の趣旨や実情等を考慮のうえ、事業者の判断により提案してください。
28	要求水準書 【建替整備業務及び維持管理業務編】	41	7	2	(1)	【電気 設備 ク	(ア) b	住宅情報設備について、緊急警報・火災報知・ガス感知器等と接続するよう指示されていますが、住宅集合盤の設置を想定されているものと考えて宜しいでしょうか。 またガス感知器は、建替住棟の入居者により設置されるため、接続可能な状態に施工しておくべきと考えて宜しいでしょうか。	住宅情報設備については、基本的には御理解のとおりですが、本事業の趣旨や実情等を考慮のうえ、事業者の判断により提案してください。 ガス感知器については、御理解のとおりです。
29	要求水準書 【建替整備業務及び維持管理業務編】	44	7	2	(1)	【機械 設備 ウ	(ア) c	『通気口は原則、外壁妻側面に設けること』と記載がありますが、将来的な維持管理を考慮し、適切な防水対策を行い、各系統毎に屋上へ設置する計画としてもよろしいでしょうか。	要求水準書【建替整備業務及び維持管理業務編】のとおり、通気口は、外壁妻側面に設けることを基本としますが、防水や臭気等を考慮した上で、他の位置に設けることも可能です。
30	要求水準書 【建替整備業務及び維持管理業務編】	44	7	2	(1)	【機械 設備 ウ	(ア) c	排水設備の通気口について、外壁妻側面への設置を基本とするよう指示されていますが、横引き配管は能率・効率・メンテナンスにおいて負の要素が大きいものと思われます。 防水対策も視野に入れ、屋上スラブ貫通部（鳩小屋）を設置し、通気のための開口部を設けてはと考えておりますが、如何でしょうか。	No. 29と同じ
31	要求水準書 【建替整備業務及び維持管理業務編】	51	8	2			オ	モニタリングのため、各工区でモックアップ用住戸1戸以上を先行整備するよう指示されています。第一工区におけるモックアップ用住戸の必要性は大きいものと思われませんが、以降の工区におけるモックアップ用住戸の先行整備は必要でしょうか。費用対効果を鑑みて再検討を お願い致します。	要求水準書【建替整備業務及び維持管理業務編】のとおりとします。
32	要求水準書 【建替整備業務及び維持管理業務編】	59	12	1	(1)	ア		周辺家屋調査について 想定している範囲はありますか。また、北側街区の解体工事において周辺家屋調査は行っていますか。	周辺家屋調査の範囲は、本事業の趣旨や実情等を考慮のうえ、事業者の判断により提案してください。 北側街区の解体工事における周辺家屋調査は実施しています。
33	要求水準書 【建替整備業務及び維持管理業務編】	61	13	1	(3)			共有部の水光熱費については貴市が負担すると理解して差し支えないでしょうか。	共用部の水光熱費は入居者の負担となります。
34	要求水準書 【建替整備業務及び維持管理業務編】	61	13	1	(3)		※	点検を行った結果、修繕の必要性が発生した場合は、市が修繕が行うが、緊急を要する場合で協議の結果事業者が修繕を行う場合には、当該費用について別途精算という理解でよろしいのでしょうか。	御理解のとおりです。

No	資料名等	頁	第	1	(1)	ア	他	質問内容	回答
35	要求水準書【建替整備業務及び維持管理業務編】	62	13	1	(8)			維持管理で使用する工具等を保管するスペースを場所を設ける事は可能ですか。	不可とします。 ただし、市や入居者も共有利用できるものであれば、この限りではなりません。
36	要求水準書【建替整備業務及び維持管理業務編】	63	13	2	(1)			建築物及び建築設備点検管理業務について、部品や機器の修理・取替えは業務範囲外と考えてよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。 ただし、要求水準書【建替整備業務及び維持管理業務編】p.62のとおり、消耗品の交換は事業者の負担となります。
37	要求水準書【建替整備業務及び維持管理業務編】	64	13	2	(2)	イ	(イ)	昇降機保守点検管理業務について、(ア)は本事業予算内、(イ)は通常使用する場合は部品交換費用も事業予算に含まれるという意味でしょうか。もしくは通常使用の場合の部品交換は業務としては行いが、費用は故障都度、別見積もり精算という意味でしょうか。	「(ア)本業務の範囲」「(イ)本業務による修理・部品取替えの範囲」ともに、予定価格に含まれる業務となります。
38	要求水準書【建替整備業務及び維持管理業務編】	65	13	2	(3)	イ		消防点検時、避難ハッチの点検時に降下障害があった場合注意は促すが居住者が従わない場合、点検ができなかった理由で生じる場合の避難時のリスクはどのようになりますでしょうか	入居者の責めに帰すべき事由によるリスクは、市が負担することとなります。 なお、点検方法等については入居者が点検への対応が可能となるよう配慮し、それでもなお、点検ができない場合については協議によることとします。
39	要求水準書【建替整備業務及び維持管理業務編】	65	13	2	(3)			消防用設備等点検管理業務について、部品や機器の修理・取替えは業務範囲外と考えてよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。 ただし、要求水準書【建替整備業務及び維持管理業務編】p.62のとおり、消耗品の交換は事業者の負担となります。
40	要求水準書【建替整備業務及び維持管理業務編】	65	13	2	(3)	イ		消火器の交換、消防設備不具合の修繕は別見積もり別精算と言う形でよろしいでしょうか。本事業予算には含まずでよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。 ただし、要求水準書【建替整備業務及び維持管理業務編】p.62のとおり、消耗品の交換は事業者の負担となります。
41	要求水準書【建替整備業務及び維持管理業務編】	65	13	2	(4)			受水槽等清掃・点検管理業務について、部品や機器の修理・取替えは業務範囲外と考えてよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。 ただし、要求水準書【建替整備業務及び維持管理業務編】p.62のとおり、消耗品の交換は事業者の負担となります。
42	要求水準書【建替整備業務及び維持管理業務編】	67	13	2	(5)			テレビ電波受信障害対策施設点検管理業務について、部品や機器の修理・取替えは業務範囲外と考えてよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。 ただし、要求水準書【建替整備業務及び維持管理業務編】p.62のとおり、消耗品の交換は事業者の負担となります。
43	要求水準書【建替整備業務及び維持管理業務編】	68	13	2	(6)			樹木剪定管理業務の事業対象については、建替住棟エリアのみと考え、東側街区のA9～A11棟エリアについては対象外であると考えて宜しいでしょうか。	御理解のとおりです。

No	資料名等	頁	第	1	(1)	ア	他	質問内容	回答
44	要求水準書【建替整備業務及び維持管理業務編】	68	13	2	(6)			樹木剪定管理業務について、枯れた植栽等の植え替えは業務範囲外と考えてよろしいでしょうか。	御理解のとおりですが、要求水準書【建替整備業務及び維持管理業務編】p.68のとおり、植栽を常に良好な状態に保つことを求めています。事業者の債務不履行により、樹木が枯れた場合は、事業者の責務による対応となります。
45	要求水準書【建替整備業務及び維持管理業務編】	68	13	2	(6)	イ		業務を計画どおり、かつ、善良な管理者の注意義務をもって管理行ったにも関わらず、樹木が枯れた場合は事業者の責務とはならない考えでよろしいでしょうか	御理解のとおりです。
46	要求水準書【建替整備業務及び維持管理業務編】	68	13	2	(6)	イ	(イ)	樹木の維持管理にあたり、草刈り・芝刈り・除草を 随時行うよう指示されていますが、具体的な頻度につきまして、市の想定をご教授頂けないでしょうか。実施方針等に関する質問回答にて、事業者において適切に判断するようご回答を頂いておりますが、業務対象の規模も広く、頻度の想定により経費にも大きく影響します。目安となる指針を示して頂きたくお願い申し上げます。	提案される植栽の種類により必要な手入れの頻度等が異なるため、本事業の趣旨や実情等を考慮のうえ、事業者の判断により提案してください。なお、週1回以上等の高頻度を実施することは想定しておりません。
47	要求水準書【建替整備業務及び維持管理業務編】	68	13	2	(7)			太陽光発電設備点検管理業務について、部品や機器の修理・取替えは業務範囲外と考えてよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。ただし、要求水準書【建替整備業務及び維持管理業務編】p.62のとおり、消耗品の交換は事業者の負担となります。
48	要求水準書【建替整備業務及び維持管理業務編】	69	13	2	(8)	イ	(ア)	長期修繕計画は建物お引渡しまでに完成しご提出すればよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。
49	要求水準書【建替整備業務及び維持管理業務編】	69	13	2	(9)			緊急連絡があった場合、市との協議を要する場合で市の勤務時間外である場合の沼津市への協議のための連絡ルートはどのようになりますか。	No.1と同じ
50	要求水準書【建替整備業務及び維持管理業務編】	69	13	2	(9)			緊急警報卸（風呂・トイレ）等の作動時に、状況の確認・点検・緊急対応・応急処置を 常時行えるよう 遠隔監視設備を設け、対応するよう指示されていますが、電話回線を利用した警備会社への通報システムを構築することで可能になると思われま。	御理解のとおりですが、本事業の趣旨や実情等を考慮のうえ、事業者の判断により提案してください。
51	要求水準書【建替整備業務及び維持管理業務編】	添付資料5						アスベスト調査の資料は、何年に実施されたものか教えて頂けないでしょうか。調査年度によって、どの法改正に対応したものかを確認させていただきたいと考えます。	要求水準書【建替整備業務及び維持管理業務編】p.20のとおり、令和3年度に実施したものとなります。

No	資料名等	頁	第	1	(1)	ア	他	質問内容	回答
52	要求水準書【建替整備業務及び維持管理業務編】	添付資料11						入居者移転計画策定のための付与条件について、入居者状況がR4.11.1版からR5.4.1版で若干変わっているか所があります。今後現状の本団地への入居希望は受付されますのでしょうか。	A5～A8棟は募集停止をしていますが、それ以外のA1～A4棟及びA9～A11棟は入居受付する可能性があります。
53	要求水準書【入居者移転支援業務編】	14	4	2	(6)			入居者の退去及び残置物撤去の完了を以て移転料の支払いになるという原則について承知しました。入居者の経済状況によっては移転料の受領が無ければ各業者等へ支払いができない入居者もいると想像します。移転料の一部先行払いなどを相談することは可能でしょうか。こちらの質問は実施方針についての質疑でもあげさせていただき、入札公告時に示す旨の回答でした。言及された箇所が確認出来なかった為、確認させてください。	要求水準書【入居者移転支援業務編】p.14の<移転完了時に必要な書類等>に示すとおり、市長が特に必要と認めたときは、移転・退去の完了前に前払いすることができることとなっています。
54	落札者決定基準	7	4	3	(1)	イ	a	入札説明書P5_10_事業期間において、「工期短縮の提案を期待する」とありますが、工期短縮提案については、本評価項目「工区分、工期設定、品質管理、安全管理等」において、評価されるという理解でよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。
55	様式集	10	注1					SPCを設立する予定がある場合で、参加表明書及び入札参加資格審査申請書の提出後、入札書類の提出までの間に、SPC内での出資比率を変更することは可能でしょうか。	可とします。 なお、入札参加資格審査申請書の提出後に変更する場合は、入札書類の提出時（R5.8.30）に様式2-3を再提出してください。
56	様式集	65						様式6-6及び6-7の縮尺について、1/1500でレイアウトするとかなり敷地が小さくなり余白が大きくなりすぎます。1/1000で作成してよろしいでしょうか。	可とします。 なお、様式6に係る縮尺はすべて参考値とします。
57	基本協定書(案)	2			3条		4項	本事業全体の事業費に占める割合から、建設企業の負うべき債務を、他の業務に従事する者が連帯して債務を負うのは事業者に対する過大なリスクと認識しており、第3条第4項の規定における「各構成企業は、本協定で～」とあるのは「代表企業（又は建設企業）は、本協定で～」に、「他の構成企業が連帯として～」とあるのは「代表企業（又は建設企業）が連帯して～」に、それぞれ変更頂けないでしょうか。	基本協定書（案）のとおりとします。 ただし、本案についてはSPCの設立を前提としていないため、仮に落札者がSPCを設立する場合、そのことをもって債務履行の確保が客観的に担保できると市が認めた場合は、本案の修正も可能と考えております。
58	基本協定書(案)	2			3条		4項	本事業でSPCを設立する場合、本事業におけるすべての債務については、貴市と特定事業契約書を締結するSPCが負うものと理解します。 SPCが負う債務については、SPCと各構成企業の間で締結する個別の業務委託契約に基づき、各構成企業が負えば事足りることから、各構成企業が相互に連帯債務を負う必要はなくなるものと理解します。 したがって、SPCを設立する場合は、基本協定書（案）第3条第4項の規定は適用されないと理解してよいでしょうか。	本案についてはSPCの設立を前提としていないため、仮に落札者がSPCを設立する場合、そのことをもって債務履行の確保が客観的に担保できると市が認めた場合は、本案の修正も可能と考えております。

No	資料名等	頁	第	1	(1)	ア	他	質問内容	回答
59	基本協定書(案)	5			9条	1項		業務受託者が支払う違約金について落札額(税込)の100分の10に相当する金額は多額となることから本項を削除いただけますでしょうか。	基本協定書(案)のとおりとします。
60	特定事業契約書(案)	6	2		5条	2項		本事業全体の事業費に占める割合から、建設企業の負うべき債務を、他の業務に従事する者が連帯して債務を負うのは事業者に対する過大なリスクと認識しており、第5条第2項の規定における「事業者は、本契約で～」とあるのは「代表企業(又は建設企業)は、本契約で～」と、「他の構成企業が連帯して～」とあるのは「代表企業(又は建設企業)が連帯して～」に、それぞれ変更頂けないでしょうか？	特定事業契約書(案)のとおりとします。ただし、本案についてはSPCの設立を前提としていないため、仮に落札者がSPCを設立する場合、そのことをもって債務履行の確保が客観的に担保できると市が認めた場合は、本案の修正も可能と考えております。
61	特定事業契約書(案)	6	2		5条	2項		本事業でSPCを設立する場合、特定事業契約書の契約当事者は貴市とSPCであり、各構成企業は契約当事者でないものと理解します。また、本事業におけるすべての債務は、契約当事者であるSPCが負うものと理解します。SPCが負う債務については、SPCと各構成企業の間で締結する個別の業務委託契約に基づき、各構成企業が負えば事足りることから、各構成企業が相互に連帯債務を負う必要はなくなるものと理解します。したがって、SPCを設立する場合、特定事業契約書案に定める構成企業の債務(第5条第2項など)は適用されないと理解してよいでしょうか。	本案についてはSPCの設立を前提としていないため、仮に落札者がSPCを設立する場合、そのことをもって債務履行の確保が客観的に担保できると市が認めた場合は、本案の修正も可能と考えております。
62	特定事業契約書(案)	9	2		11条	4項		貴市がご負担いただく追加費用又は損害が発生した場合、合理的な範囲には金融費用も含まれるとの認識で間違いございませんでしょうか。	当該金融費用について、市が負担することが合理的であると判断できる場合、市が負担するものとなります。
63	特定事業契約書(案)	10	2		13条	1項		「コスト管理計画書」で管理対象となる業務は、設計業務、建設業務及び工事監理業務と理解してよいでしょうか。	建替整備業務(設計業務、工事監理業務、建設業務及び解体・撤去処分業務)が管理対象となります。
64	特定事業契約書(案)	11	3		14条	4項		貴市がご負担いただく追加費用又は損害が発生した場合、合理的な範囲には金融費用も含まれるとの認識で間違いございませんでしょうか。	No. 62と同じ
65	特定事業契約書(案)	12	3		15条	5項		貴市がご負担いただく追加費用又は損害が発生した場合、合理的な範囲には金融費用も含まれるとの認識で間違いございませんでしょうか。	No. 62と同じ
66	特定事業契約書(案)	12	3		17条	4項		貴市がご負担いただく追加費用又は損害が発生した場合、合理的な範囲には金融費用も含まれるとの認識で間違いございませんでしょうか。	No. 62と同じ
67	特定事業契約書(案)	14	3		19条	2項	(2)	貴市がご負担いただく追加費用又は損害が発生した場合、金融費用も含まれるとの認識で間違いございませんでしょうか。	No. 62と同じ

No	資料名等	頁	第	1	(1)	ア	他	質問内容	回答
68	特定事業契約書(案)	16	4	1節	24条	4項		貴市がご負担いただく追加費用又は損害が発生した場合、金融費用も含まれるとの認識で間違いありませんでしょうか。	No. 62と同じ
69	特定事業契約書(案)	18	4	2節	28条	8項		貴市がご負担いただく追加費用又は損害が発生した場合、合理的な範囲には金融費用も含まれるとの認識で間違いありませんでしょうか。	No. 62と同じ
70	特定事業契約書(案)	18	4	3節	29条	2項	(2)	貴市がご負担いただく追加費用又は損害が発生した場合、合理的な範囲には金融費用も含まれるとの認識で間違いありませんでしょうか。	No. 62と同じ
71	特定事業契約書(案)	23	4	7節	43条	1項		建替住棟等の所有権移転については、当該条文に基づき、別紙9の様式による目的物引渡書を市に交付する旨記載がございますが、別紙9には貴市による受領印をいただくものと認識しております。貴市による受領印は事業者から貴市への提出後、どの程度の期間でご提出いただけますでしょうか（金融機関から提出を求められる可能性があるためお伺いするものです）。	概ね1週間程度を想定しています。
72	特定事業契約書(案)	23	4	7節	43条	1項		建替住棟等の保存・移転等の登記手続は、市の費用負担にて行うものと考えて宜しいでしょうか。	要求水準書【建替整備業務及び維持管理業務編】p. 60のとおり、所有権の移転に関する登記手続きは事業者が行うものとなります。
73	特定事業契約書(案)	24	4	8節	45条	3項	(2)	貴市がご負担いただく追加費用又は損害が発生した場合、金融費用も含まれるとの認識で間違いありませんでしょうか。	No. 62と同じ
74	特定事業契約書(案)	27	5		51条	2項		貴市がご負担いただく追加費用又は損害が発生した場合、合理的な範囲には金融費用も含まれるとの認識で間違いありませんでしょうか。	No. 62と同じ
75	特定事業契約書(案)	31	6		59条	2項		貴市がご負担いただく追加費用及び損害が発生した場合、合理的な範囲には金融費用も含まれるとの認識で間違いありませんでしょうか。	No. 62と同じ
76	特定事業契約書(案)	32	6		62条	2項	(1)	貴市がご負担いただく追加費用及び損害が発生した場合、金融費用も含まれるとの認識で間違いありませんでしょうか。	No. 62と同じ
77	特定事業契約書(案)	35	7	3節	70条	1項		代表企業を含む構成企業において、第70条第1項第3号及び第4号に該当する事項が発生した場合でも、当該企業の代わりとなる新たな企業（入札参加資格要件を満たす企業）をコンソーシアムに参加させることにより、直ちに債務不履行による契約解除事由には当たらないという理解でよいでしょうか。	御理解のとおりです。

No	資料名等	頁	第	1	(1)	ア	他	質問内容	回答
78	特定事業契約書(案)	36	7	3節	71条	2項	(2)	建替住棟等の建設業務の出来形を貴市が確認の上、解除後に買い受ける場合、出来形を構築する上で必要であった費用(事前調査費、会社経費、資金調達費用等)も合理的な範囲に含まれるとの理解でよろしいでしょうか。	建替住棟等の建設業務の出来形を構築する上で必要であった費用として、建設業務に附帯する設計業務等に要する費用(事前調査費を含む)や、公共建築工事積算基準に基づく共通費(工事施工にあたり必要な費用としての会社経費や支払利息を含む)も合理的な範囲に含まれます。
79	特定事業契約書(案)	38	7	3節	72条	3項		貴市が事業契約を解除した場合、事業者は契約解除日から貴市が指定する日までに係る維持管理業務相当額及び消費税相当額の100分の10に相当する違約金を支払うとありますが、貴市が指定する日との記載ですと、違約金相当額が把握できず、金融機関より違約金相当額以上のリザーブを要求されるため、資金調達コストが増加いたします。当該違約金については、維持管理業務の年度相当額の100分の10とするのが一般的と存じますが、変更いただけないでしょうか。	特定事業契約書(案)第72条第3項のうち、「契約解除日から市が指定する日までに係る維持管理業務費相当額」を「1年間分の維持管理業務費相当額」に変更することとします。
80	特定事業契約書(案)	39	7	4節	73条	4項		貴市が賠償する損害には合理的な範囲には金融費用も含まれるとの認識で間違いないでしょうか。	No. 62と同じ
81	特定事業契約書(案)	41	8		78条	1項		不可抗力を受けて貴市との協議のうえ、貴市が支払う追加費用及び損害には合理的な範囲には金融費用も含まれるとの認識で間違いないでしょうか。	No. 62と同じ
82	特定事業契約書(案)	44	10		83条	1項	(1)	(1)にて規定する 建替整備業務・入居者移転支援業務に係る契約保証金の保証期間について、下記に示すどちらが正かご回答をお願いします。 開始日＝事業期間開始日である「沼津市議会における本契約議案の議決日」、もしくは、「建替整備業務の開始日」。 終了日＝「各工区の完了日」、もしくは、「工区の区別なく、建替整備・入居者移転支援業務の完了日」。 また、「工区の区別なく、建替整備・入居者移転支援業務の完了日」を終了日とする場合、各工区が完了した際に、完了部分の業務金額に相当する保証額分を減額することは可能でしょうか。	開始日は「沼津市議会における本契約議案の議決日」、終了日は「工区の区別なく、建替整備・入居者移転支援業務の完了日」となります。 また、保証額の減額は不可となります。
83	特定事業契約書(案)	44	10		83条	1項	(2)	(2)にて規定する 維持管理業務に係る契約保証金の 保証期間については、第1工区の住棟の引渡し日から1年間と考えて宜しいでしょうか。	保証期間については、維持管理業務期間となります。

No	資料名等	頁	第	1	(1)	ア	他	質問内容	回答
84	特定事業契約書(案)	別紙10-1	2		(1)	ア		設計業務については、一団地認定手続きを行うために、第一工区を設計する際に全工区の設計を一括で行うことを想定しています。この場合の設計業務費用は第一工区の設計費用に含めて差し支えないでしょうか。(第二工区以降に一部設計業務が残る場合は、当該費用を第二工区以降の設計業務費として計上する想定です。)	差し支えありません。 なお、要求水準書【建替整備業務及び維持管理業務編】p.4のとおり、最終工区において既存住棟等を解体・撤去後に一団地認定の取消しが適用できるよう計画することを基本として求めています。
85	特定事業契約書(案)	別紙10-5	3	3-1	(3)			「サービス対価2については、改定を行わない。」とありますが、入札説明書に示す「事業スケジュール(例)」では、入札時点から入居者移転支援業務が完了するまで約7年を要しています。 近年の物価上昇の傾向、政府から経済団体への賃上げ要請などの動向に鑑みると、業務終了までの7年間で賃金水準、物価水準が大幅に上昇することも見込まれます。将来の賃金、物価水準に応じて、サービス対価2の見直しについても協議に応じてもらえないでしょうか。	特定事業契約書(案)のとおりとします。
86	特定事業契約書(案)	別紙10-6	3	3-2	(2)			物価変動率について「改定前年度の9月1日時点において公表されている直近12カ月の指標の平均値」ではなく「改定前年度の9月1日時点において公表されている直近月の指標の値」を用いることを検討いただけませんか。 物価改定の指標となる「企業向けサービス価格指数」は、2015年以降一貫して上昇する傾向にあります。また、近年の物価上昇の傾向、政府から経済団体への賃上げ要請などの動向に鑑みると、今後も物価上昇が続くことが見込まれます。 「直近12カ月の指標の平均値」を用いてしまうと、物価上昇のトレンドがサービス対価に反映されるまで時間を要し、事業者にとってリスクになるものと懸念します。	特定事業契約書(案)のとおりとします。