

## 募集要項等に関する質問に対する回答

No.	該当箇所							質問	回答
	資料名等	頁	第(章)	1(条)	(1)	ア	(ア)		
1	募集要項	6	2	1	(8)	③	カキ	会計実地検査及び青森県による実地検査の実施時期は、別紙2の検査として記載のある令和6年10月という理解でよろしいでしょうか。	実地検査は削除します。 会計実地検査については、事業完了後となり時期は未定です。
2	募集要項	8	3	2				スケジュールでは令和4年1月17日応募書類提出期限となっていますが、募集広告から営業日日数で40日間で北園・瀬戸山の2団地の要求水準書に基づく提案書を策定するには困難と考えます。応募書類提出期限の延長を考慮願えますか。 ※(国交省告示98号に照らして見ると、少なくとも110人・日×2団地=220人・日必要となります。)	様式集を削減し、提出期限は修正しません。
3	募集要項	10	3	3	(2)	1)		本要件は応募者の構成企業及び協力企業に該当するものであり、応募者とはならない協力企業には該当しないという理解でよろしいでしょうか。特に①については、個人事業主が活用できなくなります。	ご理解の通りです。
4	募集要項	14	3	3	(2)	2)	③	エ 1級建築士である者を本業務に専任で配置すること。とありますが、①設計企業 エで専任した1級建築士でも宜しいですか。	ご理解の通りです。
5	募集要項	20	3	5	(1)	1)		基準金利やスプレッドの記載がありますが、割賦支払いがあるのでしょうか。	建設期間中の借入を想定しています。金融機関からの借入は、特に絶対条件ではありません。
6	募集要項	20 21	3	5	(8)	1)		対価の算定に用いる基準金利について、「テレレート17143ページに発表される東京スワップレファレンスレート(TSR)として表示される6か月LIBORベース15年物(円/円)金利スワップレート」とありますが、同レートは令和3年12月末をもって公表が停止される予定です。本年9月頃、内閣府から割賦払い分の金利の基準金利にLIBORをベースとした指標を参照している場合、実施予定の事業に関する公表資料等の見直しを行うよう案内があったかと思われませんが、基準金利の見直しはできないのでしょうか	金利負担の設定については民間提案に変更するため、削除します。なお、金利負担を認めない訳ではありません。
7	募集要項	20 21	3	5	(8)	1)		対価の算定に用いる基準金利について、「テレレート17143ページに発表される東京スワップレファレンスレート(TSR)として表示される6か月LIBORベース15年物(円/円)金利スワップレート」とありますが、事業期間(本事業は約3年)に対応した金利を参照することが一般的であると考えます。現状のままでは、民間事業者の調達金利に影響を及ぼすものと考えますが、基準金利の参照期間は15年でよろしいのでしょうか。	上記と同様

## 募集要項等に関する質問に対する回答

No.	該当箇所							質問	回答
	資料名等	頁	第(章)	1(条)	(1)	ア	(ア)		
8	募集要項	21	3	5	(1)	2)		令和4年度の上限額に設計調査等が完了した分に係る対価とありますが、建設業務費や工事管理費、その他市営住宅整備業務に必要な費用など、費目にかかわらず令和4年度に完了した実績については、部分払いとしてお支払いいただけるという理解でよろしいでしょうか。	設計測量調査費のみです。
9	募集要項	21	3	5	(1)	2)		令和6年度の上限額の規定は、総事業費が予定価格以下であることを条件として、事業者の提案によるという理解でよろしいでしょうか。 (例えば、総事業費:3,410百万円、令和4年度末出来高:200百万円として提案した場合、令和6年度末は3,210百万円をお支払いいただける。)	ご理解の通りです。
10	募集要項	26	3	8				契約保証については、契約保証金の納付のほか、履行保証保険(貴市を被保険者とする場合及びSPCを被保険者として、保険金請求権に貴市が質権を設定する場合)の付保も認められるという理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
11	募集要項	26	3	8				契約保証金について(1)と(2)と分けた記載となっておりますが、特定事業契約書(案)第55条と齟齬があります。特定事業契約書(案)の記載が優先するという理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
12	募集要項	26	3	8				契約保証金は消費税を含めて算定する必要がありますでしょうか。	消費税を含みます。
13	募集要項	別紙2						当該スケジュールは貴市の想定であり、事業者の担当業務は提案により変更可能という理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
14	審査基準書	6						市が設定した本事業に係る対価とは、予定価格という理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
15	様式集(word)	5	様式2-1					応募者名には、「〇〇グループ」という形で任意の名称を記載してよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
16	様式集(word)	6	様式2-2					応募者名には、「〇〇グループ」という形で任意の名称を記載してよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
17	様式集(word)	9	様式2-5					資本構成欄には、どのような内容を記載すればよろしいでしょうか。具体にお示しください。	可能な範囲で自己資本比率を記載してください。

## 募集要項等に関する質問に対する回答

No.	該当箇所							質問	回答
	資料名等	頁	第(章)	1(条)	(1)	ア	(ア)		
18	様式集(word)	13	様式2-7					経営事項審査の総合評定値の記載及び資料の添付ではなく、貴市の工種別等級で建築一式工事がA級以上であることの記載及び資料の添付が必要ではないでしょうか。	市の指名競争入札参加資格を有しない場合に提出するものです。募集要項P12をご参照ください。
19	様式集(word)	29	様式3-2					市営住宅整備業務に係る対価とありますが、年度ごとの記載は、貴市から支払われる令和4年、6年度への記載ではなく、各年度の出来高を記載するという理解でよろしいでしょうか。	令和4年度及び6年度の記載としてください。
20	様式集(word)	32	4	(1)				副本の企業名の表記方法について、例えば、「建設企業A」「建設企業B」という表記でよいでしょうか。また、正本に「企業名対応表」等の添付は不要でしょうか。	ご理解の通りです。特に指定はしません。
21	様式集(word)	32	4	(2)				「項目ごとにインデックス」とは、「技術提案に関する提出書類」「設計図書に関する提出書類」「提案書概要版」を項目と認識してよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
22	様式集(word)	33	5					提案内容の実現性を証する書類として関心表明書等の添付は可能でしょうか。	可能です。
23	様式集(word)	61	様式5-15					SPCの損益計算書については一般的な計上方法である税抜きで記載してよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
24	基本協定書(案)	1	前文					これらの企業をあわせて「事業者」というとありますが、第1条第1項(1)号の定義では、事業者はSPCとあります。基本協定書は貴市と構成員との権利・義務を定めるものであることから、基本協定書全般について「事業者」と記載のある箇所の見直しをお願いします。	修正します。
25	基本協定書(案)	3	第3条	6				設計企業は建設業許可を有しておらず、構成員がすべての債務の連帯責任を負うことはできません。「互いに連帯して」の箇所は削除していただけますでしょうか。	削除しません。
26	基本協定書(案)	4	第5条	2				SPCの株式の譲渡を貴市が決定できるというのは事業者にとって過剰な負担であり、また、金融機関からの融資に問題となる恐れもあります。本項は削除していただけますでしょうか。	削除しません。
27	基本協定書(案)	4	第6条	1				設計企業は建設業許可を有しておらず、構成員がすべての債務の連帯責任を負うことはできません。本項は削除していただけますでしょうか。	削除しません。

## 募集要項等に関する質問に対する回答

No.	該当箇所							質問	回答
	資料名等	頁	第(章)	1(条)	(1)	ア	(ア)		
28	基本協定書(案)	4		5				特定事業契約が終了するまでとありますが、具体的な完了時期もしくは、完了となる事象を教えてください。	特定事業契約書(案)第47条をご参照ください。
29	基本協定書(案)	9	※					基本協定書は貴市と構成員との権利・義務を定めるものであるため、SPCが設立されていても本協定をSPCと締結する必要は無く、また、事業者の地位をSPCに継承する必要もないものと思慮します。本記載は削除していただけますでしょうか。	削除しません。
30	特定事業契約書(案)	5	第3条	8				SPCの株式の譲渡を貴市が決定できるというのは事業者にとって過剰な負担であり、また、金融機関からの融資に問題となる恐れもあります。本項は削除していただけますでしょうか。	削除しません。
31	特定事業契約書(案)	17	第24条	6				工事監理業務における第三者の使用についても、第17条第2項と同様の規定として頂けますでしょうか。	修正します。
32	特定事業契約書(案)	24	第39条	1				第30条第1項の規定による建替住宅等に係る完成確認書を事業者に交付後の規定がありますが、令和4年度の支払いについては、当該規定によらず、出来高に応じてお支払いいただけるとの理解でよろしいでしょうか。	規定のとおりです。
33	特定事業契約書(案)	24	第39条	3				「本契約締結時に使用する基準金利と支払方法説明書に規定する対価に差が生じた場合には」の記載は不要ではないでしょうか。	修正します。
34	特定事業契約書(案)	24	第40条					年間支払限度額が変更になった場合に生じる事業者の増加費用(金利負担等)については、貴市の負担という理解でよろしいでしょうか。	事象の内容に応じて判断します。
35	特定事業契約書(案)	25	第42条	2				不可抗力に対する事業者の負担は、複数回の累積が市営住宅整備に係る対価の1%を超えるまで事業者の負担という理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
36	特定事業契約書(案)	32	第52条 第53条					BT方式による本事業において、第52条、第53条の規定を定める意図は何でしょうか。中途解約の際の規定は、第49条第17項規定の通り、解除時点の出来形を貴市に引き渡せばよいと思慮します。(引渡水準を満たすためには工事を完成させる必要があり不可能です。)	引渡水準を満たすとは工事を完成させる事ではありません。原文のままとします。

## 募集要項等に関する質問に対する回答

No.	該当箇所							質問	回答
	資料名等	頁	第(章)	1(条)	(1)	ア	(ア)		
37	特定事業契約書(案)	33	第54条					30%、20%相当額の記載がありますが、何に対する割合でしょうか。契約金額に対する割合という理解でよろしいでしょうか。また、完成図書の交付前後で異なる規定とする意図をお教えください。	契約金額に対する割合の理解で結構です。業務進捗による判断としました。
38	特定事業契約書(案)	33	第54条					違約金は、貴市の契約規則第26条のとおり、契約金額の10分の1として頂けますでしょうか。	変更しません。
39	特定事業契約書(案)	35	第55条		2			契約保証の額が第54条に定める違約金と合致していませんがよろしいでしょうか。	問題ありません。
40	特定事業契約書(案)	35	第55条		3			契約保証の額は、対価の変更が無ければ契約金額の10%、変更があれば30%となるのでしょうか。	修正します。
41	特定事業契約書(案)	別紙5						建替住宅等の所有権移転・引渡し日は、令和6年11月30日という理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
42	特定事業契約書(案)	別紙6-1						No.27のパスに多世代交流施設(集会所)の記載がありますが、本計画では設置がないものであることから削除していただけますでしょうか。	修正します。
43	特定事業契約書(案)	別紙7	(1)					火災保険も含めるとの記載がありますが、6)に記載の火災事故含む附則かつ突発的な事故による損害を補償できれば、火災保険の付保は不要という理解でよろしいでしょうか。	火災保険の内容を補償するものであることが条件となります。
44	特定事業契約書(案)	別紙9	第1条					第44条の記載は第37条の誤りでしょうか。	修正します。
45	支払方法説明書	1	第1章					支払方法説明書を特定事業契約書の別紙として添付する必要は無いでしょうか。	必要ありません。
46	支払方法説明書	4	第3章	1	2)			建設工事費デフレーター(住宅建築・非木造)の記載がありますが、「建築総合-住宅総合-非木造住宅」という理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
47	支払方法説明書	5	第3章	1	4)			特定事業完了後との記載がありますが、具体にはいつになりますでしょうか。	特定事業契約書(案)P24をご参照ください。
48	モニタリング説明書	3	第2章	1				化学物質の室内濃度調査の提出書類は、調査報告書ではないでしょうか。	修正します。

## 募集要項等に関する質問に対する回答

No.	該当箇所							質問	回答
	資料名等	頁	第(章)	1(条)	(1)	ア	(ア)		
49	モニタリング説明書	4	第2章	2				財務状況に関するモニタリングは、所有権移転後だけでよろしいのでしょうか。	SPCの決算後で実施する予定です。
50	モニタリング説明書	4	第2章	3				本事業はBT方式であり、要求水準等の達成状況は、工事完成・施設引渡時のモニタリングで足りると思慮します。本項は削除していただけますでしょうか。	削除しません。
51	モニタリング説明書 別紙1	3			(3)	1)		RC造相当とし、耐震耐火構造とすることとありますが、具体的耐震の数値は決まっていますか？	特に定めてはおりません。
52	モニタリング説明書 別紙1	3			(3)	1)		RC造相当とし、耐震防火構造とすることとありますが、具体的耐震の数値は決まっていますか？構造は鉄骨造でも構いませんか？	耐震の数値は定めておりません。法定耐用年数等の確認が出来れば、構造はご理解の通りです。
53	要求水準書	5			(7)			市に所有権を移転するBT方式とありますが、引き渡しと同時に支払い対価をいただくと解釈しても良いですか？	特定事業契約書(案)P24をご参照ください。
54	要求水準書	13	4	1				【型式別整備割合】①と②でI型の住戸専用面積に相違(①30㎡以上、②概ね33㎡以上)がありますが、特別な趣旨があるのでしょうか。	ありません。
55	要求水準書	14	4	1		7)		北園団地で「敷地南側新規道路整備」とありますが、敷地内道路または公衆用道路でしょうか？また、道路幅員の指定はありますか。	公衆用道路としてください。幅員については6.0m以上としてください。
56	要求水準書別紙1	15	4	2)	①			北園団地の駐車場は32台以上とありますが、要求水準書本編では38台との記載があります。いずれが正でしょうか。	32台以上とします。
57	要求水準書別紙1	16	4	3)	①			両団地とも駐輪場を40台分以上整備との記載ですが、要求水準書本編では、北園団地48台、瀬戸山団地65台との記載があります。いずれが正でしょうか。	40台以上とします。
58	要求水準書別紙1	16	4	4)	①			自動二輪車用駐車場は駐車台数の5から10%程度確保するとありますが、要求水準書本編では10%以上との記載があります。いずれが正でしょうか。	5%から10%程度とします。