

■下関駅周辺地区市営住宅等建替事業(1期)の入札説明書等に関する質問に対する回答(参考)

No	公表資料名称	頁	第	小項目				質 問	回 答
1	入札説明書	9	2	8	1	(2)	(カ)	業務範囲に含まれる「その他本事業を実施する上で必要な関連業務」について、当該業務の範囲はどのように解釈すべきかご教示ください。特に、事業者により合理的に予見可能な範囲を超える業務が発生した場合の取扱い（契約変更や費用負担の考え方）について併せてご教示ください。	各業務に関連する質疑回答、資料作成、調査検討など、事業者により合理的に予見可能・社会通念的に業務に含まれると解釈できる・事業者に過度の負担とならない業務を想定しています。それらを超えると認められる場合は協議により契約変更・費用負担を検討します。
2	入札説明書	10	2	10	-	-	-	事業期間について、令和15年3月末までとすると記載がありますが、更新住宅の竣工後2年目までの1年点検、2年点検は事業期間に含まれないと考えてよろしいですか。	竣工・引渡しをもって事業期間は終了とします。1年点検、2年点検は事業期間に含みません。
3	入札説明書	19	4	4	5	-	-	入札参加資格確認審査申請時について、封筒または箱に入れて提出と記載がありますが、密封の理解でよろしいでしょうか。	密封の必要はありません。
4	入札説明書	19	4	4	5	-	-	入札参加資格確認審査申請時に使用する封筒について、代表企業が通常業務で使用している社名入りの封筒を用いても差し支えないとの認識でよろしいでしょうか。	社名入りの封筒を用いても差し支えありません。
5	入札説明書	21	4	4	11	-	-	応募グループがヒアリングに出席可能な人数について、ご教示いただけますでしょうか。	ヒアリングの詳細については、応募グループの代表企業に対して後日連絡を行います。
6	入札説明書	21	4	4	11	-	-	ヒアリングの内容（印象等）は審査対象となるのでしょうか。具体的な審査方法をお示しください。	ヒアリングにおける回答内容等は提案内容の一部として取り扱いますが、発表者の印象が審査対象となることはありません。審査方法については、落札者決定基準に記載のとおりです。
7	入札説明書	25	6	6	2	-	-	事業提案が要求水準を満足しているものの、参考提案内容や推奨仕様等から乖離する場合の評価上の取扱い（減点又は失格の有無）についてご教示ください。	要求水準の趣旨を満足したうえで、推奨仕様等を上回る提案については、減点又は失格となることはありません。
8	入札説明書	38	別紙1	-	-	-	-	戦争・紛争、国際情勢の変化、資材供給制約や価格高騰等の外的要因について、不可抗力該当性の考え方をご教示ください。特に、それぞれが事業者の責めに帰さない事由として整理される範囲及び、追加費用負担や契約変更の取扱いについて併せてご教示ください。	個別に事象を精査し、事業契約書及び関係書類の定めに従って取り扱います。
9	入札説明書	38	別紙1	-	-	-	-	関係機関との協議や許認可取得において、事業者グループの責めによらない理由による遅延が発生した場合、工期延伸及び追加費用の取扱いはどのように整理されるかご教示ください。	個別に事象を精査し、事業契約書及び関係書類の定めに従って取り扱います。
10	要求水準書	13	2	2	3	1	-	周辺家屋調査の範囲につきましては、事業用地から概ね50m程度とのご回答をいただいておりますが、当該調査範囲の設定については、事業者グループにおいて合理的な根拠に基づき調査対象範囲（案）を整理・提示し、その内容を踏まえて貴市にご判断いただくものと理解してよろしいでしょうか また、当該判断により合理的な判断を超える範囲の調査が必要となる場合の費用負担及び契約上の取扱いについてご教示ください。	事前調査の範囲については、入札説明書の別紙1リスク分担表（以下の回答において「リスク分担表」と記載します。）に従い、事業者にて不備・不足のないよう判断してください。 ただし、事業者が合理的に判断したと認められるにもかかわらず、その想定を超える事象が発生した場合には、事業契約書及び関係書類の定めに従って取り扱います。 なお「事業用地から概ね50m」とは「事業用地（竹崎改良住宅(3)及び(4)）の中心から概ね50m」とご理解ください。市有の公営住宅等建物は調査範囲外とします。

■下関駅周辺地区市営住宅等建替事業(1期)の入札説明書等に関する質問に対する回答(参考)

No	公表資料名称	頁	第	小項目				質 問	回 答
11	要求水準書	18	4	4	1	(カ)	-	「市は基本設計及び実施設計の内容に対し、工期及びサービス対価の支払額の変更を伴わず、かつ、事業者グループの提案主旨を逸脱しない範囲で変更を求めることができる」との記載がありますが、当該規定における「提案主旨を逸脱しない範囲」の具体的な判断基準（軽微変更の定義及び具体例）についてご教示ください。 あわせて、当該範囲を超える変更が生じる場合の工期及びサービス対価の取扱い（契約変更の要否及び費用負担の考え方）についてご教示願います。	具体的な基準はありません。社会通念上認められる範囲であり、市と事業者の協議によるものをご理解ください。 市が当該範囲を超える変更が生じるような要求を行う場合は、事業契約書及び関係書類の定めに従って取り扱うこととします。
12	要求水準書	23	6	6	5	-	-	近隣対応について「事業者対応」とされていますが、社会通念上合理的な範囲を超える要求（過大な補償要求等）があった場合の対応方針についてご教示ください。 特に、そのような場合における貴市の関与の考え方（役割分担）について併せてご教示ください。	原則として事業者グループが一次対応するものとしませんが、過大な要求等に対してはリスク分担表「共通-社会リスク-住民対応リスク」の内容、事業契約書第42条及び関係書類の定めに従い、状況に応じて市と事業者が協力して対応します。
13	要求水準書	23	6	6	5	-	-	近隣クレームへの対応に起因して工期遅延が生じた場合の取扱いについてご教示ください。 特に、事業者の合理的な対応を超える事由により遅延が生じた場合の工期延長の可否及びその判断基準についてご教示ください。	統一的な判断基準はありません。個別に事象を精査し、リスク分担表「共通-業務遅延リスク」の内容、事業契約書第40条から第42条及び関係書類の定めに従って取り扱います。
14	要求水準書	23	6	6	5	-	-	近隣対策・対応等については事業者グループの業務として記載されていますが、事業者グループの責めに帰さない第三者起因の苦情・クレーム・損害（既存構造物の影響、地盤特性、既存インフラに起因するもの等）についてのリスク分担の考え方をご教示ください。 特に、リスク分担表との関係における位置付けについて併せてご教示ください。	リスク分担表「共通-社会リスク」、「更新住宅等整備関連業務-整備リスク-用地リスク」の内容及び関係書類の定めに従い、状況に応じて協議対応します。
15	要求水準書	24	別紙1	-	-	-	-	別紙1を遵守のうえ事業提案書を提出した後、各種行政協議の結果、提案時に合理的に想定し得なかった条件追加や仕様変更等によりコスト増加が生じる場合の取扱いについてご教示ください。 特に、当該事象のリスク分担（事業者負担／貴市負担）の考え方及びサービス対価の見直し等の契約変更の要否について併せてご教示ください。 また、その判断基準についてもお教示ください。	リスク分担表及び関係書類の定めに従い、状況に応じて協議対応します。 お尋ねの件については案件ごとに精査のうえ、双方の負担・責任及び対価の見直しを含む契約変更の要否について協議するものと考えます。 統一的な判断基準はありません。
16	要求水準書 別添資料4：基本計画図	28 -	別紙1 -	- -	- -	- -	- -	店舗棟の高さについて、要求水準には高さ4m以下の記載がございますが、別添の計画図では4.35mとなっています。前面道路の縦断勾配（1.5mほどの高低差）を考慮すると高さ制限が4m以下は厳しいと考えますが、緩和されるものと考えてよろしいでしょうか。	法的に、また意匠・景観的に支障がない範囲で、最低限の高さとすることを条件に緩和を認めます。
17	要求水準書	34	-	-	-	-	-	第6 電気設備 通信・情報設備 ・電話設備は引込からMDF及びMDFからIDFまでの配管・配線を実装する。と記載があります。 配線とは空配管用の導入線のことでよろしいでしょうか。 もしくは、通信・情報設備の配線であれば、実装する配線種類のご提示をお願いします。	設計段階における通信事業者との協議によることとしますが、提案段階においては配線を実装するものとし、線種は事業者にて一般的な内容にて想定してください。なお空配管にはすべて導入線が必要です。

■下関駅周辺地区市営住宅等建替事業(1期)の入札説明書等に関する質問に対する回答(参考)

No	公表資料名称	頁	第	小項目				質 問	回 答
18	要求水準書	35	-	-	-	-	-	第7 機械設備 給水設備 ・住戸系統：給水方式は直結増圧方式とすること。と記載があります。 下関市上下水道局へ確認しましたところ、直結の場合は引込分岐口径は50Aまでと回答がありました。今回の計画建物において直結50Aで難しい場合、受水槽方式を採用する考えでもよろしいでしょうか。	本件について、適正な協議手順を経たうえで仕様変更が必要となった場合には契約変更の対象となりますので、提案時点において方式の変更を考慮する必要はありません。
19	要求水準書	24	別紙1	-	-	-	-	要求水準書に記載の内容から変更が生じた場合の取扱いについてご教示ください。 特に、当該変更により追加費用が発生する場合の費用負担の考え方及び契約変更の要否について併せてご教示ください。	リスク分担表「更新住宅等整備関連業務-設計リスク-設計リスク」及び関係書類の定めに従い、状況に応じて協議対応します。
20	事業契約書(案)	5	7条	4	-	-	-	資金調達については乙の責任とされていますが、金利変動（特に長期金利の上昇）に伴う資金調達コストの増加が生じた場合のリスク分担の考え方についてご教示ください。特に、当該事象がサービス対価の見直し又は契約変更の対象となるかについて併せてご教示ください。	リスク分担表「共通-資金調達リスク」において事業者リスクとしており、原則として対価の見直しを含む契約変更の対象となりません。
21	事業契約書(案)	-	-	-	-	-	-	本事業は、新築住宅の整備完了後に既存住宅の解体を行う段階的整備であることから、解体前において仮使用許可の取得が必要となる可能性があると考えております。 また、仮使用許可後には入居者の移転が開始されるものと理解しております。 一方で、事業契約書（案）においては、仮使用に関する手続、責任分担及びリスク負担に関する明確な記載が確認できません。 つきましては、本事業における仮使用期間に係る役割分担、責任範囲及びリスク分担（損害発生時の取扱い、引渡しとの関係等）の考え方についてご教示ください。	仮使用に関する手続きは事業者が行い、その責任についてはリスク分担表「共通-制度関連リスク」、事業契約書第9条及び関連書類の記載内容を準用して取り扱うこととします。 また、仮使用期間においては、仮使用建物に関する使用責任は市にあるものとし、事業者の瑕疵による場合を除き、損害等に対して事業者が責任を負う必要はありません。
22	事業契約書(案)	18	40条	3	-	-	-	国際情勢の変化（紛争の長期化等）に伴い、資材調達、製作及び納品に遅延が生じた場合の取扱いについてご教示ください。 特に、当該事象が不可抗力又は事業者の責めに帰さない事由として整理される範囲並びに工期延長の可否及びその判断基準についてご教示ください。	リスク分担表「共通-不可抗力リスク」の内容及び関係書類の定めに従い、状況に応じて協議対応します。 お尋ねの件について一般には、遅延状況の報告、相談が事業者から市に適時に行われていれば、不可抗力として事業者の責とはならず、工期延長の検討対象となるものと判断されると思います。
23	事業契約書(案)	38	73条	-	-	-	-	国際情勢の変化（紛争の長期化等）に伴い、資材調達、製作及び納品に遅延が生じた場合の取扱いについてご教示ください。 特に、当該事象が不可抗力（第73条）に該当する範囲及び工期延伸の可否並びに当該延伸に伴う費用負担の考え方についてご教示ください。	No. 22を参照してください。 費用負担については、個別に事象を精査して双方協議するものと考えます。
24	事業契約書(案)	20	45～49条 58条	-	-	-	-	更新住宅の完成時点及び引渡し時点の定義並びに瑕疵担保責任の開始時期についてご教示ください。特に仮使用期間との関係について明確化をお願いします。	事業契約書第47条に定める完成検査結果の通知日が完成・引渡し日となり、瑕疵担保責任の開始日となります。 仮使用にあたっては、仮使用部分について同様の取扱いとし、検査結果の通知日をもって引渡し日・瑕疵担保責任の開始日とします。 なお仮使用の検査の際に提出を求める完成図書等については、別途調整することとします。

■下関駅周辺地区市営住宅等建替事業(1期)の入札説明書等に関する質問に対する回答(参考)

No	公表資料名称	頁	第	小項目				質 問	回 答
25	事業契約書(案)		別紙6～7	-	-	-	-	賃金又は物価の変動による調整条項について、適用基準（閾値）、対象費用、適用時期等の具体的運用方法についてご教示ください。	再公告にあたり契約書（案）の記載を修正しておりますので、当該項目を確認ください。
26	事業契約書(案)	11	22条 24条 41条	-	-	-	-	事業用地における地盤条件や地下埋設物について、事前に提示されている情報と実際の状況に乖離があった場合のリスク分担（追加費用及び工期の取扱い）についてご教示ください。	リスク分担表「更新住宅等整備関連業務-整備リスク-用地リスク」の内容及び関係書類の定めに従い、状況に応じて協議対応します。
27	事業契約書(案)	29	64条 67～69条	-	-	-	-	事業期間中に事業の中断又は解除が生じた場合の費用補償（出来高、解約金、逸失利益等）の考え方についてご教示ください。	事業契約書第40条、第68条及び関係書類の定めに従って取り扱います。
28	事業契約書(案)	11	22～24条 56条	-	-	-	-	実施設計の深化に伴い、要求水準書及び提案内容を満足させるために追加的な仕様・数量の増加が生じた場合の費用負担及び契約上の取扱いについてご教示ください。	個別に事象を精査し、事業契約書及び関係書類の定めに従って取り扱います。
29	事業契約書(案)	8	16条	-	-	-	-	モニタリングにおいて業務水準未達と判断された場合の措置（是正要求、減額、違約金等）の具体的な適用基準及び判断方法についてご教示ください。	統一的な判断基準はありません。個別に事象を精査し、モニタリング基本計画及び関係書類の定めに従って取り扱います。
30	事業契約書(案)	19	41条 72～73条	-	-	-	-	工期遅延が発生した場合の遅延違約金の算定方法及び、事業者の責めによらない場合の適用除外の考え方についてご教示ください。	事業契約書57条に従って対応します。事業者責任の有無については、事象を個別に判断します。
31	事業契約書(案)	-	-	-	-	-	-	本事業において付保すべき保険の具体的内容（補償範囲、免責事項、保険金額等）及び、仮使用期間中の取扱いについてご教示ください。	事業契約書第75条及び別紙12に従って、事業者の提案及び判断により、事業者が必要と考える保険を付保してください。仮使用期間中については、仮使用建物に関する工事保険を必要としません。
32	様式集	14	-	-	-	-	-	注）複数の企業で行う場合、統括する設計企業については、統括企業の欄に○を記入すること、とありますが複数の企業で行わない場合でも○の記入は必要でしょうか。	単独の企業で行う場合、○の記入は不要です。
33	様式集	26	-	-	-	-	-	正本及び副本各1部ずつとありますが、正本とは原本という意味でしょうか。	正本の内容物は原本性を有するもの（公的機関の証明書原本、押印書類等）としてください。副本の内容物は、複写・押印省略可とします。
34	様式集	29	2	2	-	-	-	入札説明書における「予定価格参考内訳書」に記載の各項目について、その位置付けをご教示ください。 特に、各項目ごとの金額は上限又は制約として扱われるものではなく、総額が予定価格の範囲内であれば評価上どのように取り扱われるのか（減点の有無を含む）についてご教示ください。	入札説明書別紙4の位置付けについては、欄外注釈に記載のとおりです。 様式2-2における各項目ごとの金額が評価に影響することはありません。
35	様式集	29	2	2	-	-	-	入札価格内訳書の金額記載欄において、一部の項目が0円となる場合の取扱いについてご教示ください。 特に、当該記載が許容される条件及び記載不備や失格の対象となる場合の判断基準についてご教示ください。	0円となる合理的な理由がある場合（ヒアリング等で回答できる場合）は、0円の項目があること自体が評価に影響することはありません。

■下関駅周辺地区市営住宅等建替事業(1期)の入札説明書等に関する質問に対する回答(参考)

No	公表資料名称	頁	第	小項目				質 問	回 答
36	様式集	59	-	-	-	-	-	様式集の図面集として提出が求められている日影図について、今回は敷地が商業地域となっており、建築基準法における規制対象外の敷地と考えますが、日影図の作成は必要となりますでしょうか。必要の場合、作成する日影図の内容についてご指示願います。（等時間日影、測定高さなど）	作成が必要です。等時間日影、4mにて作成してください。
37	別添：計画図	-	-	-	-	-	-	別添計画図に道路斜線検討の資料が追加となっておりますが、計画地東側道路の対面敷地を空地として緩和を受ける想定となっております。今回の計画では新築住宅を建てた後に、道路対面の既設住宅を解体となるため、将来空地予定における仮使用を前提とした計画と考えてよろしいでしょうか。また、将来空地に対して確認申請がない、仮使用許可が受付られない場合はリスク分担表における市の責務になるとの認識でよろしいでしょうか。	お見込みの通りです。
38	事業契約書(案)	-	-	-	-	-	-	本事業における更新住宅等の完成後の取扱いについて、更新住宅等の完成後に仮使用許可が付与された場合、当該仮使用許可日をもって貴市への引渡しが完了したものとみなし、1年点検および2年点検の起算日として取り扱って差し支えないでしょうか。ご教示ください。	事業契約書第46条に定める完成検査結果の通知日をもって引渡し完了とし、1年点検、施工・機器保証等の起算日として差支えありません。
39	事業契約書(案)	-	-	-	-	-	-	本事業における更新住宅等の完成後の取扱いについて、仮使用許可後（正式な引渡しまでの期間を含む）に火災等の事故が発生した場合においては、事故原因が施工不良や契約不適合によるものを除き、原則として事業者の責任は生じないとの理解でよろしいでしょうか。ご教示ください。	No21を参照してください。