

実施方針等による意見回答書

No	資料名	頁	大項目	小項目	細目1	細目2	細目3	項目名	質問事項	回答
1	実施方針	19	2	4	(3)	イ	(㊦)	建設企業	(㊦)の要件を一つの契約で満たす市内業者は少ないのではないのでしょうか。前橋市発注でも10年以内だと南橋団地の56戸が最多戸数だと思います。	実施方針を修正します。
2	実施方針	19	2	4	(3)	イ	(㊦)	建設企業	1人で(㊦)の条件を満たす技術者はかなり少ないと思われます。かなり厳しい条件です。	実施方針を修正します。
3	実施方針	24	3	2	-	-	-	経済リスクの負担について	近年の急激な物価上昇を考慮すると、物価に一定程度の変動があった場合、スライド条項を適用し、契約金額の改定協議をして頂くことは可能でしょうか？	募集要項公表時にお示します。
4	実施方針	24	3	2	-	-	-	経済リスクの負担について	物価スライドを適用して頂ける場合の起点は、内閣府の「PFI事業契約に際しての諸問題に関する基本的考え方（令和6年6月3日改正）」P.20に「入札公告日等とすることにより、物価変動をよりの確に反映し選定事業者の負担する物価変動リスクを減じることができると考えられる。」と記載があることから、スライド条項の改定基準日について、入札公告日として頂くことは可能でしょうか？以上の意見に対して不可とされる場合は理由をご提示頂けると助かります。	募集要項公表時にお示します。
5	実施方針	24	3	2	-	-	-	経済リスクの負担について	上記に関連して、物価スライドの指標を国土交通省のデフレーターのみに限定すると、時差が大きく実際の物価上昇分を吸収できない可能性があります。物価上昇の実態に応じて、他の指標も併用できるようにご検討お願いいたします。以上の意見に対して不可とされる場合は理由をご提示頂けると助かります。	募集要項公表時にお示します。
6	実施方針	24	3	2	-	-	-	経済リスクの負担について	別紙1のリスク分担表の1.共通リスク-経済リスク-インフレ・デフレの項目において、貴市は△(従)とし事業者が主対応となっています。近年物価上昇変動が大きく、物価に関するスライド条項を適用して頂くことは可能でしょうか？適用頂ける場合は、設計費及び工事監理費にも適用して頂けますでしょうか？	ご意見として承ります。
7	実施方針	29	8	2	-	-	-	債務負担行為の設定について	近年の物価上昇と人出不足により、公営住宅のPFIにおいては、不落及び再公告が生じており、解体を含まない建設工事費が坪170万円を超えたと推測される物件もでてきております。こうした状況を加味され債務負担行為の予算を設定されることを望んでおります。我々も工事費算定が非常に難しくなっている点をご理解いただけると幸いです。	ご意見として承ります。
8	実施方針	別紙1	-	2	-	-	-	期間変更リスクについて	本事業は法定建替えと任意建替えのどちらになりますか？特に任意建替えの場合は、入居者が予定通り退去されない場合は、強制退去等の法的措置が取りにくいと推察します。入居者が退去しないことによる設計変更や工期変更、費用の増大等のリスクについては、貴市のリスクであることを明確にして頂けないでしょうか？	本事業は任意建替です。ご意見として承ります。
9	要求水準案	2	1	2	(3)	イ	(エ)	代替的仕様の提案について	本項において、要求水準と同等以上の提案が認められております。特に、中高層木造等の新しい技術や構造性能の提案に関しては、審査員が御理解しやすいよう、今後予定される提案書の規定枚数を「〇枚以上」または「〇枚程度」というように柔軟性をもたせて頂けないでしょうか？	ご意見として承ります。
10	要求水準書案	20	4	2	(1)	ア	-	整備戸数について	各住戸タイプの世帯数について示されていますが、提案の可能性を高めるために、各住戸タイプで±1戸程度の増減を認めて頂けないでしょうか？	ご意見として承ります。
11	要求水準書案	26	4	4	(4)	オ	-	解体撤去に関する工事監理	「5 建替住宅等の整備に関する業務(2)ア〜クを準用」とあり、イより、工事監理者は専任かつ常駐と読めますが、解体撤去に関しては、重点監理であっても、公共住宅建設工事共通仕様書に規定する監督職員の業務に準じる業務が可能であるため、解体撤去においては重点監理も可として頂けないでしょうか？以上の意見に対して不可とされる場合は理由をご提示頂けると助かります。	要求水準書添付資料13を修正します。

実施方針等による意見回答書

No	資料名	頁	大項目	小項目	細目1	細目2	細目3	項目名	質問事項	回答
12	要求水準案添付資料13	3	1	倉庫	-	-	-	倉庫	「階段下等を有効に活用し共用の倉庫を設けること」とありますが、今回整備する建物は木造となり、階段はRC造以外とする可能性があるため、倉庫位置は階段下以外の位置も可として頂けないでしょうか。	要求水準書添付資料13を修正します。
13	要求水準案添付資料13	4	1	内部建具	-	-	-	内部建具	「住戸内出入口の有効幅員は800mm以上」とありますが、居室と洗面・脱衣室の出入口という理解でよろしいでしょうか？UBの出入口については、一般的な製品で対応可能な600mm以上として頂きたい。トイレの出入口は性能評価の等級3を引用し750mm程度として頂けないでしょうか。	要求水準書添付資料13を修正します。
14	要求水準案添付資料13	13	4	給水設備	-	-	-	屋内給水管方式	屋内の給水は「さや管ヘッダー方式により供給すること」とありますが、近年は配管が樹脂管が主流となっており、さや管ヘッダー工法の利点も少なく、採用が大きく減っています。民間案件でも、工場加工で高品質な先分岐工法がほぼ採用されている状況もあるため、先分岐工法の採用も可として頂きたい。以上の意見に対して不可とされる場合は理由をご提示頂けると助かります。	要求水準書添付資料13を修正します。
15	要求水準案添付資料13	14	4	衛生機器	-	-	-	防水パンのサイズ	「洗濯機パンは800×640とすること。」とありますが、現在の洗濯機の製品の大きさを勘案してもW640×D640程度で十分ではないでしょうか？以上の意見に対して不可とされる場合は理由をご提示頂けると助かります。	要求水準書添付資料13を修正します。