にかほ市若者支援住宅整備事業
入札説明書等に関する質問・意見書についての回答

No.	資料名	頁	行数	該当箇所 記載例						項目名	質問内容	回答
				第1	1	(1)	1)	①	a			
1	入札説明書	1	1	第1						入札説明書の位置付け	にかほ市若者支援住宅整備事業における民間事業者のサウンディングは実施したのでしょうか。実施してない場合ですがPFI法に基づく特定事業としてなぜ実施されなかったのでしょうか。工期・要求性能を含めハウスメーカー1者のみクリア出来る案件と認識しますがご教示願います。	事前対話として、令和４年に個別対話形式でのサウンディングを実施していることを踏まえ、今回は書面で質問や意見を受け付ける形式を採用することにいたしました。
2	入札説明書	3	13	第2	9					事業スケジュール（予定）	施設整備期間についての記載がありますが、住宅敷地1の外構工事を含む期間という事でよろしいでしょうか。 また、敷地造成工事の工期が令和7年10月末となっており、実施工程は5ヵ月程度となりますが、この事業スケジュール（予定）を遅延した提案は無効でしょうか。	施設整備期間には、住宅敷地１の外構工事を含む期間となります。 また、募集に際しては、入札説明書に示す事業スケジュール（予定）を前提とした提案をご提出ください。 なお、不測の事態が生じた場合等の対応は、後述するNo.3の回答に示すとおりです。
3	入札説明書	3	19	第2	9					事業スケジュール(予定)	不測の事態などにより供用開始日を延期する事は可能でしょうか。それに伴い維持管理・運営期間も自動的に延期になるか教示願います。	不測の事態が生じた場合等においては、工期の変更、供用開始日の延期の協議を行います。 供用開始日を延期することになった場合、維持管理・運営期間が合計で20年となるように、維持管理・運営業務の終了日を延期する予定です。
4	入札説明書	6	4	第2	11	(3)				維持管理・運営に係るサービス対価	サービス対価を平準化してして支払うとあるが、事業期間が20年と長期になっている間に物価変動等が発生し管理・運営に著しく負担がかかる場合、単価スライド等の変更契約が可能か教示願います。	維持管理・運営に係るサービス対価については、入札説明書と併せて公表している「サービス対価の算定及び支払方法」に従い、価格を改定します。 「サービス対価の算定及び支払方法」では、物価の変動（基準となる物価指数の一定割合以上の変動）があった場合に、対価の改定をうこととしております。
5	入札説明書	7	2	第2	13	(1)				事業用地の概要	現況土地利用の造成工事中(令和7年10月引渡予定)とありますが、工期が厳しいため今回本施設を整備するエリアの早期引渡の検討は可能でしょうか。	現在実施している造成事業において、一部エリアの造成工事を前倒して完了させ、部分的に引渡しを行うことは難しいと判断しております。
6	入札説明書	7	2	第2	13	(1)				事業用地の概要	現況土地利用の造成工事中(令和7年10月引渡予定)のうち、本施設を整備するエリアの早期引渡希望をいたしますが検討は可能でしょうか。	No.5の回答をご参照ください。
7	入札説明書	7	17	第2	13	(1)				事業用地の造成工事期間	造成工事は令和7年10月引渡し予定とありますが、完了公告時期をご教示いただきたく存じます。	完了公告の時期は、令和７年11月上旬を見込んでおります。
8	入札説明書	8	25	第3	1					入札参加の構成	【構成企業には、少なくとも１社は、参加資格確認基準日において、本店の所在地がにかほ市内にある企業（以下、「市内企業」という。）を含めること。】と記載がありますが、地元企業活性化及び共同住宅等の住居系施設の施工実績確保のため、最低1社の場合、建設業務に限定することは可能でしょうか。（地元建設企業を育てることに繋がります。） 建設業務に限定出来ない場合は、最低3社の市内企業の参加にすることは可能でしょうか。	本市は、複数のグループに本事業の入札に参加していただくとともに、市内企業を積極的に活用していただくことにも期待しています。 このことから、参加資格要件は、業務に関わらず市内企業を１社以上含めるという最低限の条件とし、これを上回る市内企業を構成企業に含める提案があった場合には、第二次審査で評価する、という考え方を採用するものといたしました。 上記より、市内企業の参加に関する参加資格要件は原案どおりとし、変更は行いません。
9	入札説明書	11	17	第3	2	(2)	4)			開業準備業務	入居者準備支援の例示がされていますが、その他はどのような業務が開業準備業務に該当しますでしょうか。	開業準備業務を行う者に求める業務実績の対象となる業務は、要求水準書に記載している運営業務に類似する業務となります。 なお、開業準備業務として実施を求める内容は、要求水準書「第７ 開業準備業務」に示すとおりです。

にかほ市若者支援住宅整備事業
入札説明書等に関する質問・意見書についての回答

No.	資料名	頁	行数	該当箇所 記載例 第1	1	(1)	1)	①	a	項目名	質問内容	回答
10	入札説明書	11	19	第3	2	(2)	5)			維持管理を行う者	「共同住宅等の住居系施設の維持管理業務」の中に、建築住宅センターから依頼された公営住宅の風呂釜等の修理作業も該当になるか教示願います。	ご質問の内容だけでは参加資格要件を満たす実績であると判断することはできません。 なお、本事業の参加資格要件としては、個別に発注される住宅の修繕工事の履行実績ではなく、建物の清掃、保守、点検等を一括で契約するような維持管理業務の履行実績を想定しております。この点にご留意いただき、実績となる業務を選定してください。
11	入札説明書	14	21	第4	2	(4)				入札の辞退	以下の場合は辞退が可能でしょうか。また可能である場合に違約金等の有無はどうなりますでしょうか。(1)第二次審査書類の受付期間の最終日以降に入札を辞退する場合(2)落札後、基本協定締結までに辞退する場合	入札書は第二次審査書類の受付時点に提出をいただくことになりますので、第二次審査書類提出後の入札の辞退はできません。 また、基本協定締結前の辞退届の提出は想定しておりませんが、地方自治法施行令の規定により入札参加資格を制限させて頂く場合がありますのでご留意ください。
12	入札説明書	19	5	第6	2					仮契約の締結	「なお、事業契約は、基本協定、設計建設工事請負契約、維持管理運営業務委託契約兼指定管理基本協定に区分して締結する予定」とありますが、基本協定書2条1号では事業契約は「設計建設工事請負契約及び維持管理運営業務委託契約兼指定管理基本協定を総称していう」と規定されています。事業契約に含まれる契約内容についてご教示いただきたく存じます。	基本的な考え方としては、基本協定、設計建設工事請負契約、維持管理運営業務委託契約兼指定管理基本協定の３つで構成されるものを事業契約としております。 基本協定書においては、残り２つの契約を明示的に示すために、この２つの契約を総称して事業契約ということとしています。
13	入札説明書	19	11	第6	3					指定管理者の指定	「維持管理運営業務委託契約兼指定管理基本協定については、落札者のうち、開業準備業務、維持管理業務、運営業務を担う構成企業と締結する。」とありますが、基本協定書は構成企業全員が締結当事者になり、設計建設工事請負契約は、設計、建設、工事監理を担う構成企業が契約当事者になる理解で良いでしょうか。基本協定書2条2号には、「「設計建設工事請負契約」とは、市と【設計企業名】、【工事監理企業名】及び【建設企業名】との間で締結する「にかほ市若者支援住宅整備事業 設計建設工事請負契約書」で定める契約をいう。」と規定されていますが、入札説明書には記載がなかったため、確認させていただきたく存じます。	お見込みのとおりです。
14	要求水準書	1	2	第1	1					要求水準書の位置付け	工期・性能要求が型式認定品を持たない者、地元事業者において厳しすぎますが要求水準を満たさない本事業の提案は無効でしょうか。	提案書記載内容が「要求水準を満たしていない」と判断される提案は、審査の過程で失格となります。
15	要求水準書	2	11	第1	4	(3)				事業期間	施設整備期間について表1-1に事業契約締結日～令和8年3月と記載があります。敷地造成工事の工期が令和7年10月末となっており、建設業務の現場着手は令和7年11月1日となり、実工程は5ヵ月程度となります。冬期間の施工も重なり非常に厳しい工程となります。敷地造成工事を住宅敷地１（構内通路まで）を優先的に施工及び部分検査を実施していただき、部分引渡しは出来ないものでしょうか。出来ない場合の理由もお教え願います。	No.5の回答をご参照ください。
16	要求水準書	2	17	第1	4	(3)				事業スケジュール（予定）	表1-1事業スケジュール（予定）の施設整備期間に事業契約締結日～令和8年3月とありますが、工事中に地中埋設物（岩等）が発生した場合、処理費用を事業費に追加することは可能でしょうか。	事業契約に従い対応を協議するものとします。
17	要求水準書	2	17	第1	4	(3)				事業スケジュール（予定）	表1-1事業スケジュール（予定）の施設整備期間に事業契約締結日～令和8年3月とありますが、工事中に地中埋設物（岩等）が発生した場合、建物の引き渡し時期の延期を認めていただくことは可能でしょうか。	No.16の回答をご参照ください。

にかほ市若者支援住宅整備事業
入札説明書等に関する質問・意見書についての回答

No.	資料名	頁	行数	該当箇所						項目名	質問内容	回答
				記載例 第1	1	(1)	1)	①	a			
18	要求水準書	2	17	第1	4	(3)				事業スケジュール（予定）	造成工事完了後、円滑に建物工事に着手できるよう、選定後に、造成工事中に可能な範囲で建物建築位置での詳細地盤調査を行わせていただくことは可能でしょうか。	調査は可能と考えますが、造成工事への影響がないように、造成事業者と十分に調整したうえで、実施してください。
19	要求水準書	19	5	第2	4	(3)				屋外物置	各住戸に 2 ㎡程度の専用物置を確保とありますが、普通自動車のタイヤや雪かき道具等の収納が十分可能な容量であれば、指定面積以下での提案を認めていただくことは可能でしょうか。	面積の条件に「程度」として記載している部分については、概ね±10%の範囲で面積を設定してください。 なお、要求水準書の「表2-8 付帯施設の要求水準」において屋外物置の専用部分の面積を2㎡以上としておりますが、「表 2-6 付帯施設の規模及び数量等」との齟齬があることから要求水準書を修正します。
20	要求水準書	24	3	第2	5	(1)	12)	エ		メンテナンス性への配慮	評価方法基準第５の４の４－１維持管理対策等級（専用配管）(3)及び４－２維持管理対策等級（共用配管）(3)の等級２の基準を満たすことと記載がありますが、要求水準の引き下げの検討は可能でしょうか、ご教示お願いします。	国が示す基準等を参考に設定した要求事項であることから、変更は行わないものとします。
21	要求水準書	26	5	第2	5	(2)	1)	①		住棟・住戸の要求水準	評価方法基準第５の９の９－１高齢者等配慮等級（専用部）の等級３の基準を満たすこと記載がありますが、要求水準の引き下げの検討は可能でしょうか、ご教示お願いします。	No.20の回答をご参照ください。
22	要求水準書	43	22	第8	4					業務提供時間帯	住宅の設備機器等に不具合が発生した時、休日等で本市と連絡や協議がされない場合、協議等可能な公共機関があるのか教示願います。	本事業では、修繕業務の要求水準に示すように施設が正常に機能するために必要な修繕・更新をすべて事業者に求めています。 修繕等が必要な状況となった場合に、その都度、本市と協議して方針や対応方法を決めながら進めるのではなく、事業者の裁量にてご対応いただくことになります。 事業者においては、予防保全の考え方で計画的修繕にご注力いただき、不具合の発生を未然に防ぐような効率的・効果的な業務の遂行を期待します。
23	落札者決定基準	3	27	2	5)					総合評価及び落札者の選定	入札参加者1者だった場合においても入札は有効とするとありますが、工期・型式認定品を取得した1者のみが応札した場合公共事業として無効とすべきではないでしょうか。	落札者決定基準の変更は行わないものとします。
24	落札者決定基準	8	－	4						表７ 技術審査における評価項目及び配点	表7　地域貢献に関する事項の評価の視点及び配点の評価項目地域経済への貢献①市内企業からの積極的な物品の調達、市内企業への業務の発注及び市内雇用の創出等、地域経済に貢献する優れた提案がされているか。配点が(10)70になっております。720,000,000円の本事業の予定価格は、にかほ市において大規模な事業と認識しております。本事業に対して数多くの市内企業が参画出来るように、(10×市内企業数最大3社) (30)210の配点にすることは可能でしょうか。（本事業費の最低30%は市内企業からの調達及び発注されることを希望します）	落札者決定基準の変更は行わないものとします。
25	設計建設業務請負契約書（案）	8	32							著作権	設計建設工事請負契約6条1項について、著作権は市に譲渡される規定がありますが、本事業は5期まで予定されている住宅整備事業の第1期であり、2期以降も1期と同じ企業が事業者となる場合、2期以降の住宅整備において、1期で作成した設計図書等の成果物を利用することは可能でしょうか。	現時点で、第２期整備以降の事業実施時期や条件は確定しておりませんが、第２期整備を実施する場合には、第１期整備の際の図面や成果物等を本市から貸与することになります。
26	様式集（WORD）	15								参加資格要件確認調書(維持管理業務を行う者)	参加資格要件①に示す実績を証する書類に「修繕発注票」や「請求書」が認められるか教示願います。	契約の有無、契約の内容、業務の内容が客観的にわかる資料であれば、実績を証する書類として提出していただくことは可能です。なお、不明点等がある場合は、参加表明書等の資料の受領後に、お問い合わせをさせて頂く場合があります。 なお、業務実績そのものが参加資格要件を満たすことが前提となりますので、この点について、№10の回答もご参照ください。

にかほ市若者支援住宅整備事業
入札説明書等に関する質問・意見書についての回答

No.	資料名	頁	行数	該当箇所 記載例						項目名	質問内容	回答
				第1	1	(1)	1)	①	a			
27	その他									造成工事	造成の完成レベル（高低差）は事業者選定後でも変更が可能でしょうか。	現在実施している造成事業に関して、造成の計画高等の条件を変更することはできません。 必要な場合には、本事業の事業者が実施する外構工事等のなかで、計画高を調整してください。
28	その他									維持管理業務	維持管理業務を行う際、巡回報告の頻度や報告書のフォーマットに指定はございますでしょうか。クラウド共有等の提案をさせていただくことは可能でしょうか。	巡回報告の頻度等の指定はありません。また、報告書のフォーマットについての指定もありません。 フォーマットについては、例えば、国や他の公共機関等が利用する様式を活用するなどしていただき、負担のかからないようにご対応いただけますと幸いです。 また、資料等の提出・共有方法についても、要求水準や契約書等の規定に反しない範囲で、事業者の提案によるものとします。