

永黒団地（第1期）市営住宅建替事業

事前説明会における質問書への回答

1 実施方針【案】に関すること

項目	頁	質問	回答
履行保証	P2	(1) 前払金及び(2) 中間前払金は、保証事業会社との契約を締結となっていますが、履行保証については、保証事業会社以外でもよいですか。	北九州市契約規則第 25 条（契約保証金）に規定する方法によります。
前払金	P2	(1) 前払金及び(2) 中間前払金は設計業務費用を含めての支払いとなるのでしょうか。（保証事業会社に問合せした結果、自治体毎約款が異なるため、自治体毎対応すると回答を頂きました）	その通りです。なお、前払金は各会計年度の出来高予定額により、年度ごとの支払いになりますのでご注意ください。
共同企業体	P3	設計業務の構成員の出資比率は最低何%で考えれば宜しいでしょうか。	代表者の出資比率（30%以上、かつ最大であること）以外は、各共同企業体（以下、「JV」という。）が協議して決定してください。
	P3	この度、DB方式は設計業務と建設工事のJVとありますが、その方針は決定でしょうか。特に、工事で瑕疵が生じた場合の責任分担の所在が曖昧になると思われます。その為、施工側としては、同じDB方式でも建設工事に設計業務を取込む形式の方が、責任の所在が一本化され、且つ、入札にも参加しやすくなると思われます。	ご質問のとおり、設計と工事のJVとする方針としています。事業の契約不適合責任はJVが負うものとし、各構成員の責任負担割合等はJV内で協議して決定してください。各構成員が連携・協力して対応していただくようお願いいたします。
入札参加資格	P5	「監理技術者として～専任で配置することができること。」は、本業務以外の業務において監理技術者としては従事することが出来ないと捉えてよろしいですか。	「監理技術者」は「管理技術者」に訂正します。「管理技術者」は他業務に従事が可能となるよう条件を見直します。専任を削除します。
	P5	「契約金6,000 万円以上の～」とは、「その物件の工事費が6,000 万円以上」である実施設計の実績の有無と捉えてよろしいですか。	JVの必須構成員（設計）の入札参加資格は、以下のとおり訂正します。 訂正前 - - - - - ・～「契約金額（最終・税込）6,000 万円以上の工事」に係る実施設計の指名又は受注実績を有する～ ・RC 3階建て以上の共同住宅（ワンルームマンション等を除く。）の建設工事に係る実施設計を履行した実績を有する～ 訂正後 - - - - - ・～「契約金額（最終・税込）500 万円以上の実施設計業務」の受注実績を有する ・RC 3階建て以上の共同住宅の建設工事に係る実施設計を履行した実績を有する

項目	頁	質問	回答
	P5	構造及び設備設計事務所は、参加資格を満たしていなくても協力事務所としては参加することが可能と考えてよろしいですか。	J Vの構成員となるためには、実施方針に示す参加資格に適合する必要があります。ご質問のとおり、構成員ではなく協力企業（下請け）として参加することも可能です。

2 要求水準書【案】に関すること

項目	頁	質問	回答
全般	-	別紙の参考資料が見当たらないのですが、設計事務所向けには配布されていないのでしょうか。	別紙の参考資料は、入札公告時に市ホームページにて公表します。
配置予定技術者の要件	-	解体工事と建設工事の配置技術者資格要件は同じでしょうか。	その通りです。
	P7	配置予定者は、入札書・技術提案書受付時に別の工事に配置の場合、配置予定者としてリストにできるのですか。	可能です。配置予定技術者に「専任」の条件がある場合は、各業務の着手時から専任している必要があります。
	P10	主任技術者の他現場との兼務は認められるのでしょうか。	設計業務は、他現場との兼務は認められます。 建設業務及び解体業務は、専任での配置を要件としており他現場との兼務は認められません。
	P10	設計事業者1社にて、設計業務6行目の各設計主任技術者を配置できない場合、実施方針P5 第3.3. (1) ⑥構成員としてJVが厳守なのですか。それとも、設計事業者からの有資格者を所属する外注でもよいのですか。	各設計主任技術者は、JV構成員以外の外注でも構いません。
	P10	設計業務6行目『建築、構造、電気設備、機械設備の各設計主任技術者』は、どのような資格を必要としますか。	計画通知を含む実施設計を行う上で、法的に必要な資格です。
	P10	施工会社Aと設計事務所BのJVの場合、設計業務6行目の各設計主任技術者一部を、施工会社Aに所属する設計資格を有する場合、JV又はJVの設計事業者から、施工会社Aに設計の一部を外注することはできますか	一部であれば可能です。
	P10	建設業務解体業務 2行目『監理技術者又は主任技術者』を***1名配置、4行目『各技術者の配置は***』、6行目『監理技術者及び主任技術者は』となっているが、いずれの文言が正ですか。	2行目、4行目、6行目に記載している技術者は、いずれも同じ技術者（選任した監理技術者又は主任技術者）を指しています。
	P10	建設業務解体業務6行目『監理技術者及び主任技術者は、実施設計完了までの間原則として変更を認めない』とあるが、実施設計が完了したら、変更できるのですか。	「実施設計完了」ではなく「工事完了」に訂正します。

項目	頁	質問	回答
配置予定技術者の要件	P10	建設業務解体業務 6行目『監理技術者及び主任技術者は、実施設計完了までの間原則として変更を認めない』とあるが、実施設計が完了する前に、解体業務が完了し、本体業務を着手するまで工事が無い場合でも配置となるのでしょうか。	「実施設計完了」ではなく「工事完了」に訂正します。
	P10	解体工事と建設工事の配置技術者は別々の技術者と考えてよろしいでしょうか。その場合の専任時期は解体工事着手時、建設工事着手時と考えてよろしいでしょうか。設計期間の専任は必要ないと考えてよろしいでしょうか。	解体工事と建設工事の配置技術者は別々の技術者です。専任時期は解体工事着手時、建設工事着手時となります。設計期間は、管理技術者、照査技術者の配置が必要となりますが専任を条件とはしておりません。なお、本事業における設計期間と解体工事期間は一部重なりますのでご注意ください。
構造	P11	耐火性能を有する構造であれば、RC造以外の構造形式の検討も可能と考えてよろしいですか。	建築基準法や消防法、住宅性能評価等の要求水準に適合していれば可能です。
基本設計	P16 ～ P17	ウ『改めて技術提案書に基づき基本設計を行うことができる。(省略)またその場合、建替事業(第3期)まで設計すること。』となぜ第2期や第3期の基本設計をしなければならないのか不明。第2期や第3期の事業者が基本設計をすればよいのではないのでしょうか。	基本設計では、接道や日影、開発の要否、建替えローテーション、団地全体の調和など、永黒団地全体(第1～3期)の整備を検討しています。第1期のみで改めて基本設計を行う場合は、第2期、第3期の整備に支障が生じないか確認するとともに、第2期以降の支障部分の解消について設計させていただきます。
住宅瑕疵保証	P18	住宅瑕疵保証の契約者について、従来市営住宅の場合、分離契約者の連名(北九州市独自方式 杭別途の場合連名とならない不思議な契約方法)となっていますが、当該整備事業の契約者は、施工代表又は施工に構成員がいる場合は構成員を含む施工事業者でよいですか。	事業の契約不適合責任はJVが負うものとし、構成員となった全ての施工業者の連名で契約して下さい。
住宅瑕疵保証	P18	要求水準書P12 太陽光発電設備の架台や基礎は材工にてPPA事業者となっているが、住宅瑕疵保証の分離業者として契約者(追加)になると解釈でしょうか。それとも屋上の防水に関係ない為、無関係となるのでしょうか	PPA事業者を分離業者(契約者として連名)として下さい。

項目	頁	質問	回答
労災保険	P18	<p>労災保険は、契約後、設計事務所を含めて加入となるのでしょうか。特に、設計事務所（外注含む）の社員が、この工事現場にて於いての業務中又は通勤途中な場合、確認できますが、それ以外は業務に携わっているか判断できかねます。設計事業者の当該現場以外での事故等は、労災対象外でよいですか。</p>	<p>労働者災害補償保険法によります。本事業の業務に係るものはすべて対象としてください。</p>
成果物	P27	<p>『(建設業務) 建設工事前提出設計成果品等』とあるが、表の工事費積算内訳明細書を除き、設計業務と思われませんが、建設業務となるのでしょうか。</p>	<p>(建設業務)ではなく(設計業務)に訂正します。</p>

3 その他の事項

項目	頁	質問	回答
工事成績評定点	-	従来北九州市と契約した設計や施工した場合、完了後成績点が発行されていますが、今回事業は成績点の発行となるのでしょうか。	本事業では、成績評定はありません。
	-	本工事は工事成績評定点の対象工事になりますでしょうか。	同上
予定価格	-	概算事業費 1,547 百万円の内、解体、設計、移転、造成、建築費の割り振りはどの様になっているのでしょうか。	各業務の金額割合は提示しません。
	-	説明会での整備事業費が 15 億 4700 万円の説明にて、移転費を含むとありました。この金額に①消費税は含まれますか ②移転費を含むその他経費を除いた設計業務・建設解体業務・工事監理業務を合わせての費用の金額が不明です。	同上
コリンズ	-	コリンズの登録時期はいつ頃の段階で手続きをしなければならないのでしょうか。	コリンズを管理する（一財）日本建設情報総合センターのホームページに、設計・施工一括発注方式の工事を受注した場合についての記載がありますのでご確認ください 詳細は、下記へお問い合わせください。 （一財）日本建設情報総合センター 受注企業向けヘルプデスク TEL 03-3505-0463 （9:00～17:00（土曜日、日曜日、祝日、年末年始を除く））
	-	コリンズ登録は解体工事、建設工事の登録が可能でしょうか。	同上
資料の貸与	実施方針 P9	『参加表明書を提出した者に対して、次のとおり基本設計書を貸与する。』とありますが、要求水準の確認もできないままでは、基本計画を理解できず、設計及び施工者の双方が共同企業体を結成する上で、何を参考にして双方が取組めるかが不明です。共同企業体を結成するには基本設計書が必要です。できれば、5 月末までに要求したい。	入札公告時に市ホームページにて公表します。 なお、「貸与」する場合は実施方針に示す通りです。
	-	基本設計書の公開はされないのでしょうか。	同上