

上郡町観光交流宿泊施設リニューアル整備事業

上郡ピュアランド山の里施設改修設計・施工一括発注業務 回答一覧

実施要項について

No	頁	項目	質問	回答
1	2 頁	2 (5)、(6) 事業概要	令和 8 年度の残りの業務期間が限られているが、予算の繰越しは可能か。	予算の繰越しも想定しています。ただし、議会の承認が必要になります。
2	3 頁	4 (1)① 参加資格要件	特定建設工事共同企業体には甲型、乙型の区分があります。 どちらの区分でも参加は可能か。	甲型（共同施工方式）、乙型（分担施工方式）どちらの区分でも可能です。
3	3 頁	4 (2)⑦ 参加資格要件	「宿泊施設改修業務を元請として完了した実績」とあるが、改修設計業務の実績か、改修施工業務の実績か、または改修設計・施工一括の実績かどれが実績と認められるか。 また、設計会社と施工会社が組む場合にはどちらの実績が必要か。	設計業務、施工業務、設計・施工一括業務のいずれかの実績があれば認められます。ただし、いずれの場合も元請として完了した実績に限ります。
4	3 頁	4 (2)⑦ 参加資格要件	「上郡ピュアランド山の里の建築面積と同等以上」とあるが、改修した部分の施工床面積ではなく、施設全体の建築面積でよいのか。	お見込みのとおりです。 施設全体の建築面積で構いません。
5	9 頁 10 頁	13(3) 企画提案書の提出	企画提案書は A4、図面は A3 で別綴じとし、合計枚数が 20 枚程度で、企画提案書の枚数は任意でよいのか。	任意の枚数で構いません。

6	11 頁	14(4) プレゼンテーションの実施	「提出書類の説明：20 分程度、質疑応答：20 分程度」とありますが、合計 40 分に対して「1 事業者 30 分程度を予定」との記載があります。どちらが正しいのでしょうか。	正しくは、「1 事業者 40 分程度を予定」です。
---	------	-----------------------	---	---------------------------

要求水準書について

No	頁	項目	質問	回答
1	3 頁	5 施設の機能及び性能等に係る要求水準	現状のキュービクルは、現行法令上、既存設備のまま使用することに問題がないか、また消防上の指摘事項や改善を求められている事項はないか。	現行法令上の使用に問題はないと認識しています。また、消防上の指摘事項は受けていません。
2	3 頁	5(1) 施設の機能及び性能等に係る要求水準	「施設規模の適正化（ダウンサイジング）」とあるが、具体的にどの部分をどの程度縮小することを想定しているか。客室数の削減、フロアの転用、設備容量の縮小のいずれを指すのか、あるいはすべてを含む提案を自由に行ってよいのか。	特定の縮小部分を想定しているものではありません。 本業務における「施設規模の適正化（ダウンサイジング）」は、施設の維持管理コストの削減、利用需要の最適化、運営効率の向上を目的としています。そのため、客室数の削減、未利用フロアへの転用、過剰な設備容量の縮小等、複合的な提案も含め、提案者が最適と考える計画を自由に提案してください。
3	4 頁	5(6)① 施設の機能及び性能等に係る要求水準	「新メニュー開発拠点となるシェアキッチン/加工室」を使用する想定人数はあるか。	現在のところ想定人数はありません。
4	5 頁	6(2)② 企画提案を求める改修内容等	備品調達として、2 階（大研修室、小研修室、ロビー）以外の階・室についても提案対象に含めてよいのか。	自由提案として、提案に含めて構いません。 ただし、見積書（様式 5 号）の各年度毎の合計額に含めないことにご留意ください。

5	5 頁	6(2)② 企画提案を求める改修内容等	現地見学の際、今回の工事対象箇所に既存家具什器備品および美術工芸品が設置されていることを確認した。 既存家具什器備品や美術工芸品の移動・撤去について、以下の不明内容について回答を求める。 〔不明内容〕 1. 工事中の一時移動先 2. 美術工芸品等の取り扱いに注意が必要なものの指定 3. 町有資産と指定管理者資産の区分（購入リスト・備品リスト等）	1. 現時点で一時移転先は確定していません。移転スケジュール、移転させる物の量等により移転先を決定します。 2. 指定管理者の所有物が大半です。各階廊下の設置物、2階小研修室、大研修室の保管物が該当します。事業者の決定後、指定管理者を含めた3者協議により指示します。 3. 町と指定管理者の資産の区分（リスト）は、事業者の決定後、提示します。
6	5 頁	6(2)② 企画提案を求める改修内容等	「令和8年度の備品調達として7,211,000円を見込んでいる」とあるが、この金額は令和8年度の提案限度額169,211,000円に含まれているか。あるいは別途発注者が調達するのか。	令和8年度の提案限度額に含まれています。
7	5 頁	6(2)② 企画提案を求める改修内容等	令和8年度には備品の予算が組み込まれているが、令和9年度、10年度にも備品調達の別予算が組み込まれるという認識でよいか。	令和9年度予算および10年度予算に、本件に関わる備品調達に係る別予算が組み込まれるかは、現在未定です。 ただし、自由提案を基に令和9年度又は令和10年度に予算措置を検討する可能性はありますが、現時点で確約できるものではありません。

8	7 頁	6(2)⑨ 企画提案を求め る改修内容等	エレベーター 2 基について、「最新法令に適合するように改修する」とあるが、扉の遮煙性能以外にも法改正で様々な部品が最新法令に適合しないことが予想される。 適合していない内容を示した資料の提示予定はあるか。	令和 7 年度実施の定期検査報告に記載の既存不適格事項は以下のとおりです。 駆動装置等の耐震対策／戸開走行保護装置／地震時等管制運転装置／昇降路内の耐震対策／釣合おもりの各部／ピット内の耐震対策 参考資料の追加資料として、希望する事業者に提示します。事務局までメールでお問い合わせください。
9	8 頁 16 頁	7(1)② 設計・施工条件	「新たにアスベストが発見された場合は受注者が処理」とありますが、リスク分担表(10)の「調査リスク」では「当初想定できなかった重大な欠陥」は協議により発注者負担となり得る」とあります。アスベストの追加発見はどちらの考え方が優先されるか。	リスク分担表の考え方が優先されます。 受注者が実施した適切な事前調査では把握できず、工事着手後に壁体内等から「当初想定できなかった(予測不能な)アスベスト」が新たに発見された場合については、リスク分担表(10)の「当初想定できなかった重大な欠陥」に該当するものとして、発注者と受注者で別途協議の上、必要な費用および工期の変更(発注者負担等)について決定します。
10	8 頁	7(1)② 設計・施工条件	アスベスト・PCB について過去に実施された調査結果の提示を依頼する。	対象施設におけるアスベストおよび PCB に関する専門機関による調査実績はありません。
11	8 頁	7 設計・施工条件	現在使用されていない空き室(例: 1 階南側の倉庫、男子更衣室、女子更衣室等)を現場事務所および作業員詰所として、お借りすることは可能か。	現在、使用していない空き部屋を事務所として使用することは問題ありません。ただし、指定管理者との協議により、場所の詳細を決定することになります。

12	8 頁	7 設計・施工条件	作業車等、工事に関係する車の駐車場所として、施設南側の敷地をお借りすることは可能ですか。	上郡ピュアランド山の里の敷地であれば問題ありません。その他、町有地を使用する場合は、申請書の提出が必要となり、本町との調整が必要となります。
13	8 頁	7(2)③ 設計・施工条件	改修工事においては、通常、発注者から提供される資料の中に既存図の CAD データが含まれていることが一般的であると考え。今回の提案業務を進めるにあたり、既存図面の CAD 化が必要不可欠と考える。そのため、優先交渉権者に選定されなかった場合および工事の契約に至らなかった場合は、作成した既存図 CAD データの買い取りを前提条件と考えているか。	実施要項 15 頁 19 その他の事項 (5)提出書類に係る経費はすべて事業者負担とする。と記載しています。よって、ご質問の優先交渉権者に選定されなかった場合および工事の契約に至らなかった場合、作成した既存図 CAD データを買い取る予定はありません。
14	10 頁	7 (4) ①イ ウ 設計・施工条件	工事に要する電気料金・水道料金は受注者の負担とする旨の記載がありますが、施設運営に伴う使用分と工事に伴う使用分については、どのように区分して取り扱うことを想定しているか。	7 設計・施行条件(4)施行及び管理業務①業務内容イに記載のとおり電気は受注者の責任により引込むこととしています。 水道について、過去の同月における施設運営分の使用実績（平均値）等をベースに、それを超えた分を工事使用分とみなして精算するか、あらかじめ定めた比率等により、発注者と受注者の間で別途協議の上、決定することを想定しています。
15	14 頁 15 頁	8 (2) 施工条件	施工可能時間帯は協議のうえ決定するとのことだが、工事費を算出するために工事の作業時間については 8:00～18:00 で考えている。また契約に至った場合には協議をお願いしたい。	協議は可能です。

16	14 頁 15 頁	8 (2) 施工条件	施工可能時間帯は契約締結後に 3 者協議で決定」とあるが、施工時間帯によって仮設費・夜間割増・養生費等が大きな変動が予想される。プロポーザル段階でどの程度の施工制約を想定して見積もればよいか。	宿泊客がいることを想定し、8:00～18:00 の工事、作業時間でお見積もりをお願いします。
17	16 頁	10 本業務リスク分担	リスク分担表に「1 期毎の設計及び改修工事期間中の物価変動は受注者負担」とあるが、本業務は令和 8～10 年度の 3 か年事業であり、各期の契約は年度ごとに締結されます(実施要項 18(5))。第 2 期・第 3 期の見積りは提案時点の物価で拘束されるのか。	原則として、第 2 期・第 3 期の提案金額は、プロポーザル時に提出された各期の見積金額上限として拘束されます。 ただし、各期の契約締結時において、提案時点(令和 8 年度)からは予測不可能な著しい物価の変動が生じた場合は、実施要項 15 頁 18 契約の締結(5)契約の更新に記載のとおり単年度ごとの契約締結の際に、発注者、受注者間で協議を行うことができるものとします。提案にあたっては、通常の物価変動予測の範囲内で積算を行ってください。
18	18 頁	11(2) その他	地域未来交付金の対象外となる内容等はあるか。(例：備品、什器類など)	お見込みのとおり 2 階コワーキングスペースに係る備品以外は対象外となります。例えば、客室のテレビやドライヤー、ソファ、ベットは対象外となっています。

19	18 頁	11 その他 (2)	実施要項 2 事業概要 と関係するが、現在、機器の納期が長期化している。そのため、工期を考慮し先行発注で進めることを検討している。この場合でも交付金の対象に含まれるか。	原則として、本事業に係る交付金（補助金）の「交付決定通知」を受ける前、または「事前着手承認」が得られる前に発注（契約）された機器の費用は、交付金の対象外（全額受注者または本町の自己負担）となります。 機器の納期長期化による工期への影響が懸念される場合は、勝手に先行発注は行わず、必ず本町へ事前相談し、指示を仰いでください。
----	------	------------	---	---

基本協定書（案）について

No	頁	項目	質問	回答
1	1 頁	第 3 条第 3 項	「構成員」の定義を明確に記載は可能か。	本業務における「構成員」とは、共同企業体の構成企業を示したものです。 協定書の締結に際して、定義を明確に記載することは可能です。
2	4 頁	第 8 条第 1 項	秘密情報については、その範囲を明確にする観点から、「秘密である旨を明示した情報」として取り扱うことが望ましいと考える。	協定書の締結時の参考とさせていただきます。
3	4 頁	第 8 条第 3 項(5)	「本事業の遂行に必要な範囲において」などと規定し、開示範囲を限定した方が望ましいと考える。	協定書の締結時の参考とさせていただきます。

契約書（案）について

No	頁	項目	質問	回答
1	21 頁	第 32 条第 2 項	「工事目的物を最小限度破壊して検査することができる」との記載があるが、受注者への影響も考慮し、例えば「合理的な理由がある場合に限り、事前に受注者へ通知したうえで」といった条件を付すことは可能か。	検討します。
2	24 頁	第 38 条 第 39 条	指定管理者から完成した部分の供用開始を要求された場合は、部分引き渡しとなるが、その部分について工事代金の支払いは可能か。	施工スケジュール等を参考に、指定管理者の意向も確認のうえ、契約書内の部分払の請求回数を決定することを想定しています。
3	27 頁	第 45 条	(1)～(4)の各号が直前の文章と十分に対応していないように見受けられる。条文の構成について確認をお願いしたい。	下記の条文を追加します。 3 第 1 項の場合において、発注者が相当の期間を定めて履行の追完の催告をし、その期間内に履行の追完がないときは、発注者は、その不適合の程度に応じて代金の減額を請求することができる。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、催告をすることなく、直ちに代金の減額を請求することができる。

4	32 頁	第 54 条 第 55 条第 1 項 第 3 号	要求水準書の中には部分引き渡しの記載がないが、年度ごとの意味で捉えてよいのか。 また、「公共施設の工事の完成後にこの契約が解除された場合」との記載があるが、工事完了後に契約が解除されるケースとして、どのような状況を想定しているのか。	1. 基本は年度毎の意味で捉えて問題はございません。ただし、指定管理者の以降により、部分引き渡しについて協議する場合があります。 2. 「公共施設の工事の完成後にこの契約が解除された場合」には以下のような事例を想定しています。 ・ 重大な契約不適合（隠れた瑕疵）の発覚 引き渡し後、建物の根幹に関わる重大な手抜き工事や構造上の欠陥（耐震基準を満たしていない等）が発覚し、修補が不可能、または施設が本来の目的（公共施設としての運営）を果たせないと判明した場合。 ・ 受注者（または構成員）が反社会的勢力と関係を有していたこと、または本契約に関して不正な利益供与等を行っていたことが判明した場合。 ・ 本業務の選定プロセスにおいて、刑事罰の対象となるような重大な談合や不正行為があったことが、工事完了後に確定判明した場合。等
---	------	--------------------------------	--	--

各様式について

No	様式名	質問	回答
1	様式 1 号 参加申込書兼誓約書	財務諸表につきまして、「直近 3 期分」との記載とあるが、実施要項の記載のとおり、直近 1 期分との認識でよいか。	実施要項の記載のとおり、直近 1 期分で構いません。
2	様式 1 号 参加申込書兼誓約書	添付書類について、構成員も「定款及び商業登記簿謄本（履歴事項全部証明書）」「納税証明書」「財務諸表」「印鑑証明」の提出は必要か。	共同企業体の場合は、構成員（構成企業）も提出が必要になります。