

実施方針等による質問回答書

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	回答
1	実施方針	2	1	1	(2)	ア		公共施設等の種類	「公務員宿舎、これに附帯する工作物及びその他の施設（集会場、駐車場等）」とあります。次項イ 公共施設等の所在等では、「※西側駐車場については、第2期又は第3期において整備する。」とあります。ここで記されている集会場は、第何期に整備するのでしょうか。	集会場は第1期に整備します。
2	実施方針	2	1	1	(2)	ア		公共施設等の種類	「公務員宿舎、これに附帯する工作物及びその他の施設（集会場、駐車場等）」とあります。ここで記されている集会場とは、周辺住民の利用を兼ねた集会場でしょうか。それとも当事業の宿舎整備における居住者を対象とした <u>集会所</u> のことでしょうか。	集会場は新1号棟も含む宿舎に住む全ての住人の利用できる集会場となります。
3	実施方針	2	1	1	(2)	イ		事業に供される公共施設等の種類等	「西側駐車場については、第2期又は第3期において整備する。」と記載がありますが第1期では駐車場整備は不要ということでしょうか。	西側駐車場の整備は第1期整備時は不要です。ただし、新1号棟に住む住人用の駐車場（実施方針18頁に記載のある123台分）の整備は必要となります。
4	実施方針	2	1	1	(2)	イ		公共施設等の所在等	「伊丹駐屯地宿舎全体の建て替えは3期に分けて実施する予定である。ただし、宝塚市開発まちづくり条例に基づく開発構想届等の提出は、第1期～第3期及び西側駐車場が対象範囲となる。」とあり、前段では、「本事業は第1期を対象として実施する。」とあります。第2期以降も公募となるのでしょうか。	第2期以降、公募となるかは未定です。
5	実施方針	2	1	1	(2)	イ		公共施設等の所在等	前項質問を踏まえ、「第1期～第3期及び西側駐車場が対象範囲とした宝塚市開発まちづくり条例に基づく開発構想届等の提出」となることから、「第1期を対象とした本事業」では、敷地全体を活用した提案となるのでしょうか。	提案内容としては第1期を対象となります。ただし、宝塚市まちづくり条例に基づく開発構想届等の提出に必要な2期3期の宿舎の配置位置やボリュームを想定する必要があります。詳細は入札公告時に公表する要求水準書に示します。
6	実施方針	2	第1	1	(2)	イ		要求水準書	確認ですが今回の実施方針では要求水準書（案）は公表されず、08/28の入札公告時に提示されるとの理解で宜しいでしょうか。また、正式な要求水準書は入札までに公表されるのでしょうか。	入札公告時に要求水準書を公表する予定です。
7	実施方針	2	第1	1	(4)			事業目的	事業目的に「民間の資金を活用して・・・」との記述がありますが、初期投資費用の一部を事業者側で準備（ファイナンス等）する必要があるのでしょうか。	実施方針P3第1-1（7）に記載のとおり施設整備業務の費用は、施設整備業務終了後に割賦払いとします。詳細は入札公告時に示します。
8	実施方針	3	第1	1	(6)			特定事業の業務内容	主な業務について「詳細は入札公告時の入札説明書及び要求水準書において示す。」と記載がありますが施設整備業務については施工条件等についても示して頂けるということで宜しいでしょうか。	入札公告時に公表する要求水準書には施設整備業務に関する施工条件等（敷地条件、工事中の制約、施設仕様等）を示します。
9	実施方針	3	第1	1	(6)	ア	①	施設整備業務 ①既存建物の解体撤去処分業務	解体撤去対象棟の範囲、建物図面についてご開示願います。	入札公告時の要求水準書の添付資料として示します。

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	回答
10	実施方針	3	第1	1	(6)	ア	①	施設整備業務 ①既存建物の解体撤去処分業務	アスベストに関して、調査はされていますでしょうか。調査済みでしたら資料の開示をお願いいたします。また、未調査である場合、有無により工期に大きく影響を及ぼす為、応札までの期間にて事業者にてサンプリング調査を実施することは可能でしょうか。	アスベスト調査は実施しておりません。アスベスト調査は本事業の契約後に実施してください。アスベスト撤去が必要となれば変更契約の対象とします。
11	実施方針	3	第1	1	(6)	ア		既存建物の解体撤去処分業務	解体する既存建物に杭がございますか、杭がございましたら、残置可もしくは、全撤去のどちらでお考えでしょうか、ご教示願います。	解体建物に杭はありません。なお、杭が存在してございましたら、変更契約の対象とします。
12	実施方針	3	第1	1	(6)	ウ		付帯的事業に関する提案	「本事業計画地における余剰地又は余剰容積を活用し、本事業以外の事業（以下「付帯的事業」という。）を行うことができる。」とあり、前ページ1. (2)イ公共施設等の所在等で、「伊丹駐屯地宿舎全体の建て替えは3期に分けて実施する予定である。本事業は第1期を対象として実施する。」とあります。ここで記されている「付帯的事業」とは第1期で実施を要求しているのでしょうか。それとも第2期又は第3期での提案要求でしょうか。	付帯的事業は第1期での実施を想定しています。
13	実施方針	3	第1	1	(6)	ウ		付帯的事業に関する提案	今後の公表資料にてご説明があるとは存じますが、付帯的事業の提案は、事業者選定においてどのくらいのウェイトを占めるのかご教示願います。	付帯的事業の提案は必須ではございません。詳細につきましては入札公告時に公表する落札者決定基準でお示しします。
14	実施方針	3	第1	1	(6)	ウ		付帯的事業に関する提案	整備施設の特性上、外部の人が敷地内に入ることは不可能と考えます。付帯設備に関する、貴省のルールをご教示願います。	付帯的事業の利用者が敷地内に入ることは可能です。ただし、付帯的事業の事業者についてはその事業の態様により、あらかじめ自衛隊側や自治会への事前調整や腕章等が必要になることもあります。
15	実施方針	3	第1	1	(7)			防衛省の支払いに関する事項	「当該設計及び建設に係る対価について、供用開始から事業期間中に、選定事業者に対し、…事業契約書に定める額を割賦により支払う。」とありますが、設計業務及び建設業に取掛るにあたり準備金として、前払保証協会を通じ前払金を取得することは可能でしょうか。	前払金は設定は考えておりません。
16	実施方針	3	第1	1	(7)			防衛省の支払いに関する事項	当該設計及び建設に係る対価について、供用開始から事業期間中に、選定事業者に対し、PFI 法第14 条第1 項にいう公共施設等の管理者等である防衛省と選定事業者との間で締結する事業契約書（以下「事業契約書」という。）に定める額を割賦により支払う。とありますが、これは建設期間中は前払金などはないという解釈でよろしかったでしょうか。	前払金は設定は考えておりません。
17	実施方針	3	第1	1	(7)			防衛省の支払いに関する事項	本文に「毎年均等額を割賦により支払うことを予定しているが、状況により支払いを前倒しする可能性がある。」とありますが、その場合、前倒しで支払われるのは割賦の元本のみと思われます。そうなりますと、SPCは金融機関からの融資を解約する必要があり、「違約金」が発生しますが、想定されているのでしょうか	違約金の想定はしていません。具体的には選定事業者との協議の上決定します。

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	回答
18	実施方針	4	第1	1	(8)			事業の実施スケジュール(予定)	表下「※新1号棟の施設整備期間としては令和11年1月までとする。詳細は入札公告時の要求水準書(案)を参照すること。」とありますが、(8)事業の実施スケジュール(予定)の対象業務(例:1期敷地内の既存建物解体撤去及び新1号棟の建設)をご教示願います。	概略のスケジュールを入札公告時に提示します。
19	実施方針	4	第1	1	(8)			事業の実施スケジュール(予定)	表下「※新1号棟の施設整備期間としては令和11年1月までとする。詳細は入札公告時の要求水準書(案)を参照すること。」とありますが、新1号棟の引渡し(入居期間)令和11年2~3月から施設整備期間令和12年2月までの約1年間は、どのような施設整備を行うのか、ご教示願います。	解体対象物の解体期間となりますが、施設整備期間中の新設、解体工事の順番等は事業者の提案によります。
20	実施方針	4	第1	1	(8)			事業の実施スケジュール(予定)	施設整備期間 令和8年4月~令和12年2月ですが、当該期間は既存宿舍の解体撤去期間を含む計画でしょうか。	ご理解のとおりです。
21	実施方針	4	第1	1	(8)			事業の実施スケジュール(予定)	「施設整備期間 令和8年4月~令和12年2月」とあり、表下「※新1号棟の施設整備期間としては令和11年1月までとする。詳細は入札公告時の要求水準書(案)を参照すること。ですが、当該期間は既存宿舍の解体撤去期間を含む計画でしょうか。」とあり、第2期第3期の整備期間とした場合1年しかありません。4週8閉所が義務づけられた昨今1年間での整備は不可能に思われます。この件に関してのお考えをご教示願います。	施設整備期間は第1期のみです。第2期3期は含まれません。
22	実施方針	4	第1	1	(8)			事業の実施スケジュール	本内容について、事業全体の工程表(設計・行政協議・工事等)についてご開示願います。	(8)事業の実施スケジュールのとおりです。第2期3期のスケジュールは未定です。
23	実施方針	4	第1	1	(8)			事業の実施スケジュール	第2期・第3期のおおよその工期はいつごろとご計画されているか、差支えなければご教示願います。	第2期3期の工期等は未定です。
24	実施方針	4	第1	1	(8)			事業の実施スケジュール(予定)	本事業における維持管理対象となるのは、1期分(新1号棟)のみという認識で間違いはないでしょうか。	ご理解のとおりです。
25	実施方針	6	第2	2				スケジュール	令和7年12月の入札提出書類の受付について、上旬・中旬・下旬程度の目安をご教授ください。入札公告からの作業期間が限られており、ご配慮いただけたら有難いです。	入札提出書類の提出時期については、12月中旬頃を予定しています。
26	実施方針	8	第2	8	(1)	ウ		特別目的会社の設立	落札者の要件に特別目的会社(SPC)の設立が必須条件となっております。確認ですが、SPC運営について業務費を見込むことで宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
27	実施方針	8	第2	8	(1)	イ		入札参加者の構成等	入札参加者の構成等で代表企業について記載されていますが、代表企業の資格要件についてご教授願います。	代表企業については8頁(3)の入札参加者の参加要件を満たしていれば参加可能です。

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	回答
28	実施方針	10	第2	8	(4)			入札参加者の資格等要件	特別目的会社「以下SPCという。」設立条件であることから、本項のA・Iの条件を満たしていればSPCを運営する企業が代表企業として応募することは可能でしょうか。	可能とします。
29	実施方針	10	第2	8	(4)	ウ エ オ		入札参加者の資格等要件	かなり参加資格要件が高いと思われます。PFI事業の特性を活かすのであれば、当該施設整備に関して、『設計・建設それぞれ「建築」において「A」等級の資格を有しており、その他工種については責任をもって管理していく』というように再考いただくことはできないでしょうか。昨今の、建設需要状況からして資格要件を満たす企業を構成することは非常に難しいという実情でございます。お汲み取りくださいますようお願い申し上げます。	ご意見として承ります。
30	実施方針	10	第2	8	(4)	ウ エ オ		入札参加者の資格等要件	「ウエ又はオの要件を満たすこと」は、「ウエ及びオの要件を満たすこと」と読み替えてよろしいでしょうか。	設計、建設、工事監理を担う構成員がそれぞれの要件を満たすこととしています。
31	実施方針	10	第2	8	(4)	ウ	①	入札参加者の資格等要件	「建築」、「電気」、「機械」、「通信」、及び「土木」において、「A」等級に格付けされているもの。とは、すべての項目について「A」等級が必要とのことでしょうか？ また、複数の者が分担して業務を行う場合には、それぞれの者が「建築」又は「電気」、「機械」、「通信」、「土木」のいずれかにおいて「A」等級の格付けを受けていること。とは、複数の業者によって、すべての項目で「A」等級が必要とのことでしょうか？	すべての項目についてA等級が必要としています。複数の事業者で分担する場合は、それぞれの項目に対して少なくとも1社はA等級を有する必要があります。
32	実施方針	11	第2	8	(4)	ウ	③	入札参加者の資格等要件	複数の者が分担して業務を行う場合、設計実績は「建築」業者のみでしょうか？それともすべての業者でしょうか？	建築設計を行う事業者の実績が必要です。
33	実施方針	11	第2	8	(4)	エ		建設企業の要件	「電気通信工事のA等級」が求められておりますが、この種目が必要な理由をご教授ください。	「電気通信工事のA等級」の工事があると考えていることが理由となります。
34	実施方針	11	第2	8	(4)	エ		建設に当たる者(以下、「建設企業」という。)は次の要件を満たすこと。	防衛大臣から建設工事に係る一般競争(指名競争)参加資格の「建築一式工事」、「土木一式工事」、「電気工事」、「管工事」及び「電気通信工事」において「A」等級に格付けされている者であり、近畿中部防衛局に競争参加を希望していること。かつ、それぞれの工事種別について、防衛大臣が算定した総合審査数値の点数が建築一式工事は1,200点以上、土木一式工事は990点以上、電気工事は870点以上、管工事870点以上及び電気通信工事は870点以上ある者であること。なお、複数の者が分担して業務を行う場合には、それぞれの者が分担する業務(「建築一式工事」、「土木一式工事」、「電気工事」、「管工事」又は「電気通信工事」)において「A」等級の格付けを受け、かつそれぞれの工事種別について防衛大臣が算定した総合審査数値の点数が、以上に示した点以上ある者であること。とありますが、これはJV構成員も総合審査数値の点数が、以上に示した点以上ある必要がありますでしょうか。	JV構成員は、それぞれの工事に対して少なくとも1社はA等級を有する必要があります。

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	回答
35	実施方針	11	第2	8	(4)	エ	⑤	建設に当たる者(以下、「建設企業」という。)は次の要件を満たすこと。	⑤平成23年度以降入札公告日までにおいて、その全部の引渡しを行った建築物で、次のi.からiii.に該当する建築物の建築工事業の元請けとして施工した実績を有すること(一つの建物でi.からiii.の条件を満たす必要がある。)。2者以上の場合の内1者を除くほかの者については、平成23年度以降入札公告日までにおいて、その全部の引渡しを行った建築物で、次のi.及びiii.に該当する建築物の建築工事業を元請として施工した実績を有すること。とありますが、これは建築一式工事以外を分担する企業にも実績を求められるのでしょうか。例えば土木一式工事を分担する企業においてもi.及びiii.に該当する建築物の建築工事業を元請として施工した実績を有する必要があるのでしょうか	建築一式工事を分担する企業の実績を求めます。土木一式工事を分担する企業の実績は不要です。
36	実施方針	11	第2	8	(4)	エ		建設に当たる者(以下、「建設企業」という。)は次の要件を満たすこと。	防衛大臣から建設工事に係る一般競争(指名競争)参加資格の「建築一式工事」、「土木一式工事」、「電気工事」、「管工事」及び「電気通信工事」において「A」等級に格付けされている者であり、近畿中部防衛局に競争参加を希望していること。かつ、それぞれの工事種別について、防衛大臣が算定した総合審査数値の点数が建築一式工事は1,200点以上、土木一式工事は990点以上、電気工事は870点以上、管工事870点以上及び電気通信工事は870点以上ある者であること。なお、複数の者が分担して業務を行う場合には、それぞれの者が分担する業務(「建築一式工事」、「土木一式工事」、「電気工事」、「管工事」又は「電気通信工事」)において「A」等級の格付けを受け、かつそれぞれの工事種別について防衛大臣が算定した総合審査数値の点数が、以上に示した点以上ある者であること。とありますが、『「管工事」及び「電気通信工事」』という表記と『「管工事」又は「電気通信工事」』の表記が併存しております。これはどちらが正でしょうか。或いはそれぞれの場合においてそれぞれの表記が正ということなのでしょうか。	それぞれの表記が正となります。
37	実施方針	11	第2	8	(4)	エ	③ ii	入札参加者の資格等要件	「平成23年度以降入札公告日まで～」の入札公告日はなんの入札公告日を指しますでしょうか。また、民間実績も含まれますでしょうか。	実施方針6頁に記載のある入札公告日(令和7年8月28日)を指します。また、民間実績も含まれます。
38	実施方針	11	第2	8	(4)	エ	①	入札参加者の資格等要件	建設企業の要件で「電気通信工事」において「A」等級に格付けされていること及び、防衛大臣が算定した総合審査数値の点数が870点以上ある者であることと有りますが、下請企業が条件を満たせばよろしいでしょうか。	入札参加グループの構成員であることが必要です。
39	実施方針	12	第2	8	(4)	エ	③	③次の基準を全て満たす建設業法の許可業種に係る監理技術者又は国家資格を有する主任技術者を工事現場に専任で配置することができる者であること	これは分担で各業務を行う場合は、それぞれの業務に対応する資格が必要と読み替えるべきでしょうか。たとえば「土木一式工事」ならば一級土木施工管理技士資格などそれぞれが必要なのでしょうか。また、それぞれ業務が監理技術者の配置が必要でしょうか。構成員は主任技術者(二級施工管理技士)でもよろしいのでしょうか	監理技術者又は国家資格を有する主任技術者を工事現場に専任で配置することができる者とは、第2.8.(4)、エ③のiからiiiの基準を全て満たす者であればよいです。

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	回答
40	実施方針	12	第2	8	(4)	オ	①	入札参加者の資格等要件	「建築」、「電気」、「機械」、「通信」及び「土木」において、「A」等級に格付けされているもの。とは、すべての項目について「A」等級が必要とのことでしょうか？ また、複数の者が分担して業務を行う場合には、それぞれの者が分担する業務（「建築」、「電気」、「機械」、「通信」、又は「土木」）において「A」等級の格付けを受けていること。とは、複数の業者によって、すべての項目で「A」等級が必要とのことでしょうか？	すべての項目についてA等級が必要としています。複数の事業者で分担する場合は、それぞれの項目に対して少なくとも1社はA等級を有する必要があります。
41	実施方針	12	第2	8	(4)	オ	②	入札参加者の資格等要件	複数の者が分担して業務を行う場合、設計実績は「建築」業者のみでしょうか？それともすべての業者でしょうか？	建築設計を行う事業者の実績が必要です。
42	実施方針	12	第2	8	(4)	カ		維持管理企業の資格要件	「平成23年度以降において、本事業における公務員宿舎と同等以上の規模（戸数）の住宅の維持管理業務実績を有する者であること。」とありますが、共同住宅の管理実績も資格要件に該当するという理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
43	実施方針	12	第2	8	(4)	カ		入札参加者の資格等要件 —維持管理に当たる者	「本事業における公務員宿舎と同等以上の規模（戸数）の住宅」とありますが、この場合の「住宅」とは、社宅、寮、介護老人福祉施設等を含むという理解でよろしかったでしょうか。	社宅や寮は含みます。介護老人福祉施設は含みません。
44	実施方針	12	第2	8	(4)	カ		入札参加者の資格等要件	「維持管理業務実績」とありますが、この場合、「住宅」を維持管理対象として、第1-1-（6）-イにおける個別業務の全てに対し実績が必要となりますでしょうか。	個別業務全てに対する実績は不要です。
45	実施方針	12	第2	8	(4)	カ		入札参加者の資格等要件	「維持管理に当たる者（以下「維持管理企業」という。）は1者」とありますが、これは「構成企業として1者」という意味合いであり、メーカー一点検等による再委託で維持管理業務に携わる企業が1者を超える場合については問題ない、という理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
46	実施方針	12	第2	8	(4)	カ		入札参加者の資格等要件 —維持管理に当たる者	「本事業における公務員宿舎と同等以上の規模（戸数）の住宅」とありますが、この場合の「住宅」とは、社宅、寮、介護老人福祉施設等を含むという理解でよろしいでしょうか。	社宅や寮は含みます。介護老人福祉施設は含みません。
47	実施方針	12	第2	8	(4)	カ		入札参加者の資格等要件 —維持管理に当たる者	「維持管理業務実績」とありますが、この場合、「住宅」を維持管理対象として、第1-1-（6）-イにおける個別業務の全てに対し実績が必要となりますでしょうか。	個別業務全てに対する実績は不要です。
48	実施方針	12	第2	8	(4)	カ		入札参加者の資格等要件 —維持管理に当たる者	「維持管理に当たる者（以下「維持管理企業」という。）は1者」とありますが、これは「構成企業として1者」という意味合いであり、メーカー一点検等による再委託で維持管理業務に携わる企業が1者を超える場合については問題ない、という理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。

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	回答
49	実施方針	13	第2	9	(2)	イ		予定価格	予定価格はいつの時点で公表されるのでしょうか。	予算決算及び会計令（昭和二十二年勅令第百六十五号）第79条に基づき、入札公告時に予定価格を公表することはできません。落札者決定後に公表する事業者選定結果において示す予定です。
50	実施方針	13	第2	9	(2)	イ		入札価格	入札価格の範囲外が確認された場合は、その時点で選定事業者外になるという認識でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
51	実施方針	15	第3	2				選定事業者の責任の履行に関する事項	維持管理業務の履行責任の担保は、保険を含めてどのようなことを想定しているか、ご教示願います。	入札公告時に示します。
52	実施方針	18	第4	1	(2)			航空障害物制限区域による高さ制限	本事業計画地の海拔高をご教示下さい。また概ね(64～67mー本事業計画地海拔高)以上の範囲に工事用クレーン等が設置できないとの理解でよろしいでしょうか。	海拔高さ及びクレーン等の設置の考え方については入札公告時に示します。
53	実施方針	18	第4	2	(3)			地質地盤調査及び土質調査について	敷地内のボーリングデータについて、ご開示願います。	敷地内のボーリングデータはありません。周辺の敷地のボーリング調査結果は入札公告時に示します。
54	実施方針	18	第4	2	(3)			その他	本件対象地について、土壌汚染調査に関する資料の開示をお願いいたします。	土壌汚染に関する資料はございません。
55	実施方針	18	第4	2	(3)			その他	敷地内のインフラ関係が分かる図面の開示をお願いいたします。	敷地内のインフラ関係資料は入札公告時に示します。
56	実施方針	18	第4	2	(3)			その他	本事業に関して、行政機関との協議録をご開示願えますでしょうか。	選定事業者に提示する予定です。
57	実施方針	18	第4	2	(3)			その他	既存の建物について、一団地認定が存することかと存じます。一団地に関する資料の開示をお願い申し上げます。	入札公告時に一団地認定を想定している範囲を示します。
58	実施方針	18	第4	3				公務員宿舎の設置戸数等	住戸の要件およびその他施設の要件に記載がある数については第1期分でしょうか。それとも全期分なのでしょうか。	住戸の要件およびその他施設の要件に記載がある数については第1期分のみです。
59	実施方針資料1							事業計画地位置図	1期工事の敷地及び西側駐車場の北側は返還予定地との記載がありますが、いつ頃、返還予定なのでしょうか。また建築基準法上は隣地扱いとの理解でよろしいでしょうか。	返還予定時期、位置づけについては未定です。
60	実施方針資料1							事業計画地位置図	公園の記載がありますが、整備時期はいつ頃になりますでしょうか。	第2期時に整備予定です。
61	実施方針資料1							事業計画地位置図	公園の維持管理についてはどうお考えでしょうか。	第1期において、公園整備はございません。
62	実施方針資料2	1						リスク分担表 物価リスク	物価変動につきまして、どういった算定式での見直し（増額・減額）をご検討されていますでしょうか。	入札公告時に示します。

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	回答
63	実施方針資料2	1	共通					リスク分担表 共通段階 第三者賠償リスク	「事業者が善良の管理者としての注意義務を怠ったことによる損害の場合」とは具体的にどのような場合を想定されておられますか、具体例をご教示願います。	社会通念上あるいは客観的に見て当然要求される注意を払う義務を怠った場合を想定しています。
64	実施方針資料2	2	施設					リスク分担表 施設整備段階 要求性能不適合リスク	「要求性能不適合」とは、貴省から公表された資料及び事業者が提案した内容に対しての「不適合」という理解でよろしいでしょうか。	要求水準書及び事業者の提案内容に対する不適合を指します。
65	実施方針資料2	3	維持					リスク分担表 維持管理段階 瑕疵担保リスク	「瑕疵担保期間中に発見された施設の隠れた瑕疵の担保責任」とは具体的にどのようなことかご教示願います。	入札公告時に示します。
66	実施方針資料2	4	※					記載事項「変動率」	貴省が指標とする変動率は、どのようなものかご教示願います。	入札公告時に示します。

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	意見	回答
1	実施方針	3	第1	1	(6)	ア	①	解体する既存建物の竣工図・確認申請書類等の開示について	解体する既存建物の竣工図面（杭の有無、杭がある場合は、杭の位置、杭長・杭種・杭径等がわかる資料）、確認申請等の資料を入札説明書等の配布時に開示いただけるよう、お願いいたします。	既存の資料を入札公告時に示す予定です。
2	実施方針	3	第1	1	(7)			防衛省の支払いに関する事項	「当該設計及び建設に係る対価について、供用開始から事業期間中に、選定事業者に対し、…事業契約書に定める額を割賦により支払う。」とありますが、設計業務及び建設業に取掛るにあたり準備金として、前払保証協会を通じ前払金を取得することは可能として頂けませんか。	前払金の設定は考えておりません。
3	実施方針	3	第1	1	(7)			防衛省の支払いに関する事項	当該設計及び建設に係る対価について、供用開始から事業期間中に、選定事業者に対し、PFI 法第14 条第1 項にいう公共施設等の管理者等である防衛省と選定事業者との間で締結する事業契約書（以下「事業契約書」という。）に定める額を割賦により支払う。とありますが、これは建設期間中の前払金などは設定いただけないでしょうか。	前払金の設定は考えておりません。
4	実施方針	6	第2	2				落札者の決定の手順及びスケジュール	令和7年8月28日（木）の入札公告後、現地（解体する既存建物の内部も含む）見学会の機会を設けていただけないでしょうか、ご検討願います。	見学会の予定はございません。 なお、入札参加資格の確認を受けた者が、入札見積のために現地の確認が必要として施設に立ち入る場合は、契約担当部署と調整を行い、立ち入ることができます。
5	実施方針	6	第2	2				落札者の決定の手順及びスケジュール	令和7年9月の入札説明書等に関する質問受付に、入札説明書に関する意見の受付も加えていただけないでしょうか、ご検討願います。	入札公告後は、個別の入札説明書等に対する意見の受付は予定しておりません。
6	実施方針	6	第2	2				落札者の決定の手順及びスケジュール	入札公告（令和7年8月28日）から入札提出書類の受付（令和7年12月）までは、延4カ月（この間に質問回答も含む）のスケジュールとなっています。この期間内において、プラン作成・コスト試算・提案書作成を全て完了させることは困難であると思料します。入札公告から入札提出書類の受付までの期間は、6カ月の期間を設けていただくことを希望します。 なお、質問回答又は競争的対話の機会を追加で1度、設けていただくことを希望します。	ご意見として承ります。 入札公告後の質問は受付いたします。
7	実施方針	8	第2	8	(1)	ウ		特別目的会社の設立	S P C設立・運営や民間資金調達業務を担う業務を「その他業務」として追加していただけないでしょうか。当社は建設企業であり、SPCの設立や運営、民間資金調達には特別なノウハウ、経験が必要であり、建設企業・設計企業・維持管理企業だけでは対応できない可能性があります。	「その他業務」の追加は考えておりません。 なお、10頁(4)の入札参加者の構成員のうち、設計、建設、工事監理及び維持管理の各業務に当たるものに対し定めた要件となります。上記業務に当たらない構成員は、8頁(3)の入札参加者の参加要件を満たしていれば参加可能です。
8	実施方針	10	第2	8	(4)	ウ	①	入札参加者の資格等要件設計に当たる者	①一般競争（指名競争）参加資格の「建築」、「電気」、「機械」、「通信」及び「土木」において「A」等級に格付けされている者であり・・・とありますが、非常に参加しづらい参加要件となっております。今回「建築」「A」若しくは「建築」「B」での参加可能にして頂ければ参加しやすくなると思います。	ご意見として承ります。

No	資料名	頁	大項目	小項目	細目1	細目2	細目3	項目名	意見	回答
9	実施方針	10	第2	8	(4)	ウ	①	入札参加者の資格等要件 ①設計企業	本事業への参加を積極的に考えており、参加資格要件として「① 防衛大臣から測量・建設コンサルタント等業務に係る一般競争（指名競争）参加資格の「建築」、「電気」、「機械」、「通信」、及び「土木」において、「A」等級に格付けされている者」とありますが、残なことに「通信」の資格は無く、「土木」に関しても「A」等級以下です。是非とも参加したいと考えております。緩和措置を設けていただけませんか。	ご意見として承ります。
10	実施方針	11	第2	8	(4)	エ	①	入札参加者の資格等要件 (建設企業)	防衛省の入札参加資格について、「建築一式」、「土木一式」、「電気」、「管」、「電気通信」においてA等級に格付けされていること、かつ示されている以上の点数があること、との旨記載がありますが、同種事業（財務省 公務員宿舎PFI事業等）と同様に、入札参加資格について「建築工事一式」のみの資格要件にてご検討をお願いいたします。	ご意見として承ります。
11	実施方針	11	第2	8	(4)	エ	①	入札参加者の資格等要件 建設に当たる者	①一般競争（指名競争）参加資格の「建築一式工事」、「土木一式工事」、「電気工事」、「管工事」及び「電気通信工事」において「A」等級に格付けされている者であり・・・とありますが、非常に参加しづらい参加要件となっております。今回「建築一式工事」「A」、「土木一式工事」「A」での参加可能にして頂ければ参加しやすくなると思います。又、特定建設企業体は、代表企業以外の構成員は「A」等級の格付、かつ総合審査数値の点数が「建築一式工事」1000点以上の者を参加可能対象者にして頂ければ参加しやすくなると思います。電気設備・機械設備工事等の監理技術者不足解消になると考えます。	ご意見として承ります。
12	実施方針	11	第2	8	(4)	エ	①	建設企業の要件	「電気通信工事のA等級」が求められておりますが、除外していただくことは可能でしょうか。求められている参加資格要件のハードルが高く、すべての要件を満たすことが困難な状況です。	ご意見として承ります。
13	実施方針	11	第2	8	(4)	エ	①	建設企業の要件	参加資格要件が「建築一式工事」、「土木一式工事」、「電気工事」、「管工事」、「電気通信工事」と非常に多く、複数社でのコンソーシアム組成が必要となり事業参画のハードルが非常に高いです。参加資格要件の緩和のご検討をお願いします。	ご意見として承ります。

No	資料名	頁	大項目	小項目	細目1	細目2	細目3	項目名	意見	回答
14	実施方針	11	第2	8	(4)	エ	①	建設に当たる者（以下、「建設企業」という。）は次の要件を満たすこと。	防衛大臣から建設工事に係る一般競争（指名競争）参加資格の「建築一式工事」、「土木一式工事」、「電気工事」、「管工事」及び「電気通信工事」において「A」等級に格付けされている者であり、近畿中部防衛局に競争参加を希望していること。かつ、それぞれの工事種別について、防衛大臣が算定した総合審査数値の点数が建築一式工事は1,200点以上、土木一式工事は990点以上、電気工事は870点以上、管工事870点以上及び電気通信工事は870点以上ある者であること。なお、複数の者が分担して業務を行う場合には、それぞれの者が分担する業務（「建築一式工事」、「土木一式工事」、「電気工事」、「管工事」又は「電気通信工事」）において「A」等級の格付けを受け、かつそれぞれの工事種別について防衛大臣が算定した総合審査数値の点数が、以上に示した点以上ある者であること。とありますが、この条件では参加したいと思ってもコンソーシアムに参入することすら難しい企業が多いのでないかと思えます。構成員に求める参加資格要件は「A」等級の格付けのみ、点数においては審査しないとしていただけないでしょうか。また、昨今の労務逼迫（特に設備工事）を考えると、電気工事、管工事（電気通信工事）でそれぞれ監理技術者を求めることは各社ハードルが高いのではないのでしょうか。	ご意見として承ります。 なお、電気工事、管工事（電気通信工事）でそれぞれ監理技術者を求めておりません。
15	実施方針	11	第2	8	(4)	エ	①	入札参加者の資格等要件 エ①建設企業	本事業への参加を建設企業単独参加で積極的に考えており、参加資格要件として「① 防衛大臣から建設工事に係る一般競争（指名競争）参加資格の「建築一式工事」、「土木一式工事」、「電気工事」、「管工事」及び「電気通信工事」において「A」等級に格付けされている者」となっておりますが、「電気通信工事」だけがありません。防衛省一般競争資格者リストを確認しても、「電気通信工事「A」等級」企業がそれほど多くはありません。是非とも参加したいと考えております。緩和措置を設けていただけませんかでしょうか。	ご意見として承ります。
16	実施方針	11	第2	8	(4)	エ	①		建設企業の要件で「電気通信工事」において「A」等級に格付けされていること及び、防衛大臣が算定した総合審査数値の点数が870点以上ある者であることと有りますが、外して頂けないでしょうか。	ご意見として承ります。
17	実施方針	11	第2	8	(4)	エ	③ ii	入札参加者の資格等要件	「平成23年度以降入札公告日までに、元請けとして完成・引渡し完了した工事」に民間実績も含めていただきますようお願いいたします。	民間実績も含みます。
18	実施方針	12	第2	8	(4)	オ	①	入札参加者の資格等要件 工事監理に当たる者	①一般競争（指名競争）参加資格の「建築」、「電気」、「機械」、「通信」及び「土木」において「A」等級に格付けされている者であり・・・とありますが、非常に参加しづらい参加要件となっております。今回「建築」「A」若しくは「建築」「B」での参加可能にして頂ければ参加しやすくなると思えます。	ご意見として承ります。
19	実施方針	12	第2	8	(4)	オ	①	入札参加者の資格等要件 オ①工事監理企業	本事業への参加を積極的に考えており、参加資格要件として「① 防衛大臣から測量・建設コンサルタント等業務に係る一般競争（指名競争）参加資格の「建築」、「電気」、「機械」、「通信」、及び「土木」において、「A」等級に格付けされている者」とありますが、残ること「通信」の資格は無く、「土木」に関しても「A」等級以下です。是非とも参加したいと考えております。緩和措置を設けていただけませんかでしょうか。	ご意見として承ります。

No	資料名	頁	大項目	小項目	細目1	細目2	細目3	項目名	意見	回答
20	実施方針	13	第2	9	(2)	イ		予定価格	予定価格の事前公表を希望します。昨今、建設費の著しい上昇によりPPP案件での不調が数多く発生しています。予定価格が公表されている案件ですら予定価格内に応札金額を収めることができず不調になる案件も多数発生している中で、予定価格が非公表の場合はリスク回避のため参画できない可能性が高まります。	予算決算及び会計令(昭和二十二年勅令第六十五号)第79条に基づき、入札公告時に予定価格を公表することはできません。落札者決定後に公表する事業者選定結果において示す予定です。
21	実施方針	13	第2	9	(2)	イ		予定価格について	予定価格について、入札公告時に開示いただけますようお願いいたします。	予算決算及び会計令(昭和二十二年勅令第六十五号)第79条に基づき、入札公告時に予定価格を公表することはできません。落札者決定後に公表する事業者選定結果において示す予定です。
22	実施方針	14	第2	10	(2)			特別目的会社の設立に伴う契約手続き	落札者が設立した特別目的会社と事業契約を締結するとありますが、以下の理由によりSPCの組成については任意とするようご検討いただけませんか。 ①SPCの設立及び管理にて一定の費用が生じる点 ②SPCの調達金利が上昇傾向にあるという点 併せまして、仮にSPCの設立が条件となる場合、上述の①②にてかかる費用も考慮の上での予定価格の設定をいただきますようお願いいたします。	ご意見として承ります。
23	実施方針資料2	1						リスク分担保金利リスク	金利変動リスクは事業者のみのリスク負担とするのではなく、官民での応分負担とし、予定価格上も適切に反映をお願いいたします。	ご意見として承ります。
24	実施方針資料2	1						リスク分担保物価リスク	物価変動につきまして、建設工事費デフレーターや建築物価指数では昨今の建築費の高騰に追いついていないという状況がございます。実態に即した物価変動対応とすべく、実勢単価での協議、かつ、年度末出来高精算とするようにご検討願います。	ご意見として承ります。
25	実施方針資料2	1						リスク分担保	物価変動リスクについて、昨今の物価変動により工事費の増大が懸念されます。事業契約の締結から本施設の着工まで1年以上の期間を要する為、着工時における物価変動リスクを考慮した適正なスライド条項等の適用をお願いいたします。	ご意見として承ります。
26	実施方針資料2	1						リスク分担保	物価変動リスクについて、スライド条項を適用してサービス対価を改定する場合、事業者負担分がないようお願い致します。	ご意見として承ります。
27	実施方針資料2	2						建設コストリスクについて	(ただし、不可抗力及び法令変更による場合は除く。)とありますが、物価変動も追記していただけますようお願いいたします。	ご意見として承ります。
28	実施方針資料2	4						不可抗力による事業者の費用増加	「合理的な範囲の増加費用及び損害について、当該費用の累計が一定額に至るまでは事業者が負担するものとし、」とありますが、選定事業者の負担割合について、内閣府が定めるPFI標準契約に記載の各業務のサービス対価の100分の1を採用しているPFI事業が大多数を占めています。昨今の異常気象等で不可抗力発生事例が増加していることに加え、100分の1でも選定事業者にとっては高額な負担となりますので、全額防衛省によるご負担をお願いいたします。	ご意見を参考に検討いたします。 なお、不可抗力の詳細については入札公告時の事業契約書(案)で示します。

No	資料名	頁	大項目	小項目	細目1	細目2	細目3	項目名	意見	回答
29	実施方針資料2	4	※					物価等の変動	<p>維持管理業務に使用する物価指標は日銀の企業向けサービス価格指数を使用するPFI事業が大多数を占めています。当該指標は実態に即した指標とは言えず、内閣府が2025年3月31日に「PPP/PFI事業における物価上昇の影響への対応について（通知）」が出されました。</p> <p>通知によると「物価指数の採用にあたっては、選定事業者が負担する物価変動リスクを減じるため、選定事業者が実際に用いる財・サービスの市場価格が的確に反映される物価指数を採用することが必要である。具体的には、当該市場価格に対する感応度が高い物価指数を採用するとともに、対象業務ごと、対象費用項目ごと、対象地域ごとに連動した物価指数を採用することが望ましい。」とされています。</p> <p>2023年2月から2024年7月までの1年5ヵ月間の物価変動率を比較すると</p> <ul style="list-style-type: none"> ・企業向けサービス価格指数：2.7%上昇 ・建築保全労務費単価：9.2%上昇 <p>となり、6.5%の乖離が発生するため、事業者には多大なリスクとなり得ます。</p> <p>以上のことから、感応度が高い物価指数である国交省の「建築保全労務単価」の採用をご検討いただけないでしょうか。</p> <p>【参考】内閣府 その他関係省庁通達等 PPP/PFI事業における物価変動の影響への対応について https://www8.cao.go.jp/pfi/hourei/tsuutatsu/tsuutatsu.html</p>	<p>ご意見を参考に物価改定の方法を検討いたします。</p> <p>なお、物価改定に用いる指数については入札公告時の事業契約書(案)で示します。</p>
30	実施方針資料2	4	※					※2について	<p>事業者は実施方針が公表された段階から提案に向け、事業計画（工事費算出等）を行ってまいりますので、「事業契約締結以降の物価等の変動～」では事業者側のリスク負担が大変大きいため、「実施方針公表以降」もしくは「入札公告時以降」としていただけませんか。</p>	<p>ご意見として承ります。</p>
31	実施方針資料2	4	※					※3について	<p>事業者は実施方針が公表された段階から提案に向け、事業計画（工事費算出等）を行ってまいりますので、「事業契約締結以降の物価等の変動～」では事業者側のリスク負担が大変大きいため、「実施方針公表以降」もしくは「入札公告時以降」としていただけませんか。</p>	<p>ご意見として承ります。</p>
32	-	-	-	-	-	-	-	アスベスト調査について	<p>解体する既存宿舎のアスベストに関する調査報告書等がございましたら、入札説明書等の配布時に開示いただけますよう、お願いいたします。</p>	<p>アスベスト調査は未実施のため資料はございません。</p>