

質問書に対する回答書

(仮称) 上田市オーブンドアスクール施設整備等事業者選定プロポーザルに係る質問について、次のとおり回答します。

No.	項目	質問内容及び回答
1	資料名・頁数	実施要領 P11
	質問内容	施設整備では、施設の引渡し完了後速やかに所有権が市に移管されることとなっているが、「リース・レンタル」の参加資格及び、「公共施設または、公共的施設のリース実績」を求める理由をご教授願います。 また、リース実績の規模や用途の制限はないとの理解でよろしいでしょうか。
	回答	本事業はBTO方式により民間事業者が整備した施設を市が取得するものであり、当該取得に係る対価について、市の財政負担の平準化を図る観点から事業期間を通じた割賦払いとしています。 民間事業者の資金調達により施設を整備し、長期に渡って分割で対価を回収する本事業のスキームは、リース事業に準じた形態と認識しています。 このため、長期に渡る民間資金の円滑な調達や長期契約のマネジメントといったリース事業特有の業務プロセスやリスク管理のノウハウを有する企業の参画が本事業の安定的な遂行に不可欠であると判断し、実施要領に記載のとおり要件としています。 また、リース実績の規模や用途の制限については、実施要領に記載の条件を満たす「公共施設または公共的施設」のリース実績であれば制限はありません。
2	資料名・頁数	実施要領 P11
	質問内容	単独参加の場合は、経営事項審査結果の建築一式工事の総合評定1200点以上、一級建築士事務所の登録を行っていることが要件とされているが、上田市の建設工事入札参加資格者名簿及び、建設コンサルタント業務等参加資格者名簿へ登録されていることは求めないということでよろしいでしょうか。 (グループ参加の場合には「設計及び工事監理業務を行う者」、「施工業務(建設・解体)を行う者」にはそれぞれ上田市の参加資格者名簿への登録を求めている)
	回答	実施要領P11に記載のとおり、単独企業で参加する場合は、上田市令和7・8・9年度物品入札(見積)参加資格者名簿(参加希望業種が「リース・レンタル」)に登録されている必要があります。
3	資料名・頁数	実施要領 P11
	質問内容	建物は延床面積約800㎡の平屋建てであり、校舎として特殊な建築物ではないものと想定されるが、上田市公共工事発注標準とは異なる総合評定を求める理由についてご教授いただきたい。
	回答	本事業は、BTO方式による民間資金を活用した施設整備に加え、その後の維持管理業務も含めた包括的な事業です。 長期に渡り本事業を安定的かつ確実に遂行するために必要となる資金調達能力や、不測の事態等にも対応可能な安定した経営基盤が必要となります。 このため、長期的な事業の継続性と履行の確実性を担保する観点から、通常の公共工事発注標準とは異なる経営事項審査の総合評定値を採用しております。

No.	項目	質問内容及び回答
4	資料名・頁数	実施要領 P5
	質問内容	募集公告から提案書等の提出、また、参加資格確認結果通知から提案書提出までの期間が短いと思われるが、これに係る期間延長は可能かご教授いただきたい。
	回答	不登校生徒など支援を必要とする子供たちや、学び直しを希望する方々のニーズへの対応を一日も早く実現するため、本事業による早期の校舎整備と供用開始を目指しております。 そのため、事業スケジュールについては、事業の目的や必要性を踏まえて設定しており、実施要領で示した期間の延長は予定しておりません。
5	資料名・頁数	実施要領 P3
	質問内容	以下についてご教授いただきたい。 (1) プロポーザル方式の採用について、適正な手続きを経て決定されたものか。 (2) 参加準備の期間が短くお盆期間も含まれていることや、事前の説明会等が行われなかったことなど、市内事業者に対する配慮が不足しているのではないか。 (3) 地域経済活性化の観点から、参加要件を市内業者とすべきではないか。
	回答	(1)本事業は、No.4に記載のとおり、早期の校舎整備及び供用開始を実現するとともに、要求水準書P3及びP13～15に記載のとおり、通学生徒の多様な学習ニーズに対応したフレキシブルな学習環境を創出することを目的としています。 これらの目的を実現するため、業者選定については、価格のみによる方式ではなく、民間事業者の皆様が有する豊富なノウハウや優れたアイデアの提案を幅広く求めるプロポーザル方式により実施することがより良い学習環境の整備に必要であると認識しております。 本方式の採用にあたっては、こうした事業の特殊性を十分に勘案し、市の規定に基づく適正な内部手続きを経て実施しております。 (2)本事業のプロポーザルにおける応募者募集及び業者選定スケジュールは、校舎の供用開始時期から逆算し、事業完了までに必要な期間を勘案して設定しております。 タイトなスケジュールとなっておりますことについて、ご理解くださいますようお願いいたします。 (3)上記（1）に記載のとおり、早期の校舎整備と供用開始の実現に向け、様々な発注方法について検討を行う中で、工期短縮や市の財政負担の平準化を図ることが可能な整備方式としてBTO方式を採用しております。 また、No.1の回答のとおり、事業の特殊性から単独企業やグループにおける代表者の要件を設定しております。その中で、地元企業の皆様が参入いただけるよう、グループでの参加要件の設定や事業者選定の評価項目において「市内事業者の活用」や「地域経済への貢献」を評価することとしております。 地元企業の皆様におかれましては、構成員や協力企業としてのご参画についてご検討いただきますようお願いいたします。
6	資料名・頁数	実施要領 P3
	質問内容	事業費の大半を占める建設工事については、市内業者が元請けとして受注できるよう従来型の分離発注とし、包括的（BTO方式）な事業スキームを見直す考えはありますか。
	回答	No.4に記載のとおり早期の事業実施が必要であることや、市の財政負担の平準化を図る観点から、発注方法等の事業スキームを見直す予定はありません。 なお、市内業者への受注機会の確保については、No.5（3）のとおりであり、代表企業に対しても、構成員や協力企業について地元企業の積極的な登用を促しております。

No.	項目	質問内容及び回答
7	資料名・頁数	実施要領 P3
	質問内容	(1) 経営事項審査評価点の1,200点の定義について、経営事項審査の総合評価値と市の格付け等に用いる総合点数（客観点＋主観点）のいずれを指すのかご教授ください。 (2) 床面積約800㎡という施設規模に対し、1,200点という高い要件を設定した根拠についてご教授ください。 (3) より広範な競争性の確保や地域建設業の参画・育成の観点から、当該要件の緩和を検討することは可能でしょうか。
	回答	(1) 経営事項審査における建築一式工事の総合評価値（P点）を指します。 (2) №3のとおりです。 (3) 地元企業の参入については、№5(3)のとおりです。なお、参加資格要件については、事業の安定性・確実性を担保する観点から、当該要件の緩和は行いません。
8	資料名・頁数	要求水準書 P2及びP59
	質問内容	普通教室の必要面積が35㎡とされ、一方で各学年1学級最大30人を想定した施設規模を記載されています。35㎡の教室面積では最大30人利用は、机等の配置や学習環境は難しいと考えます。普通教室35㎡は最大30人利用を想定した面積設定ではなく、実際の平均的な利用人数を前提として設定されたものと理解してよろしいでしょうか。
	回答	普通教室1教室あたりの生徒利用人数は、概ね10人程度を想定しています。
9	資料名・頁数	要求水準書 P2
	質問内容	市が想定する1教室当たりの標準的な利用人数をご教示ください。
	回答	№8のとおりです。
10	資料名・頁数	要求水準書 P30
	質問内容	各教室への空調設備設置が求められていますが、空調機器の能力設定については各教室の想定人数最大30人を基準に算定するものでよろしいでしょうか。市が想定する空調負荷条件をご教示ください。
	回答	各教室の想定人数については、№8のとおりです。 また、空調負荷条件については、文部科学省の『学校環境衛生基準』等の関係法令および各種指針に基づき、季節を問わず適切な室内環境を維持できるよう、気象条件等の地域特性や提案する建物の断熱性能等及び、要求水準書に記載する環境性能等を総合的に考慮した上で事業者において適切な機器能力を算定し、提案してください。
11	資料名・頁数	要求水準書 P20
	質問内容	地盤調査資料がございましたら、ご提供願います。
	回答	地盤調査に関する資料はありませんので、本事業において地盤調査を実施してください。

No.	項目	質問内容及び回答
12	資料名・頁数	要求水準書 P8
	質問内容	地中埋設物に関する既存調査結果があれば開示願います。
	回答	地中埋設物に関する既存調査結果について提供可能な資料はありません。
13	資料名・頁数	実施要領 P12
	質問内容	地盤調査報告書、測量成果、PCB含有機器の調査結果について、閲覧資料として追加提供いただくことは可能でしょうか。
	回答	提供可能な資料はありませんが、測量成果については、本事業プロポーザル公告のホームページに地籍測量図を掲載しています。
14	資料名・頁数	要求水準書 P9
	質問内容	アスベスト含有調査の結果、含有が確認された場合、結果によって想定を超えるレベルが確認された場合は、協議の対象として宜しいでしょうか。
	回答	お見込のとおりです。
15	資料名・頁数	要求水準書 P8
	質問内容	建築図面のない既存建物について、解体数量に増減が生じた場合は設計変更の対象となると考えてよろしいでしょうか。
	回答	お見込のとおりです。
16	資料名・頁数	要求水準書 P8
	質問内容	既設杭・地下埋設物・コンクリートガラ等が確認された場合は契約変更の対象と考えてよろしいでしょうか。
	回答	お見込のとおりです。
17	資料名・頁数	要求水準書 P7
	質問内容	第二庁舎との接続について必須条件がございましたらご教示ください。
	回答	消防設備等の連携について、本事業の実施設計での協議とします。
18	資料名・頁数	要求水準書 P56
	質問内容	補償する損害について、14年超の維持管理業務となり、保険商品の改定により、保険料がUPした場合、協議対象としてよろしいでしょうか。
	回答	お見込のとおりです。

No.	項目	質問内容及び回答
19	資料名・頁数	要求水準書 P56
	質問内容	損害責任の適用範囲（交差責任について） 維持管理受託者（下請業者）同士の賠償事故は補償対象外でよろしいでしょうか。
	回答	維持管理受託者（下請事業者）相互間における損害賠償責任については、本要求水準において補償対象として求めるものではありません。なお、第三者及び市に対する損害賠償責任について、要求水準書に定める内容を満たす保険に加入してください。
20	資料名・頁数	要求水準書 P21
	質問内容	既存施設からの分岐の場合、既存受変電設備の改修工事は別途工事でしょうか。
	回答	新設校舎への分岐に必要となる既存設備の改修については、本事業に含めてください。
21	資料名・頁数	要求水準書 P21
	質問内容	高圧か低圧か需要率や将来の拡張性を考慮とありますが、将来の拡張性は実容量の20%増と想定すればよいですか。
	回答	市として一律の増加率は想定していません。 提案者において、新設校舎の諸室計画、教育環境、ICT機器の導入状況、設備更新の可能性等を踏まえ、今後想定される将来的な負荷増加や設備増設の可能性を合理的に見込み、受電方式及び受電設備容量を検討し、提案してください。
22	資料名・頁数	要求水準書 P21
	質問内容	新設校舎は別契約の記載がありますが、既存分岐の場合子メーターになると思われますが、問題無いでしょうか。
	回答	新設校舎に係る使用電力量及び電気料金について、既存施設分と区分して把握・管理することを目的とするものです。 中部電力と協議の上、既存施設とは独立した契約方式を検討してください。 なお、既存受電設備からの分岐により子メーターを設置する方式についても、技術的・経済的な合理性が認められ、かつ新設校舎に係る使用電力量等を明確に把握・管理できる場合には提案を妨げるものではありません。
23	資料名・頁数	要求水準書 P23
	質問内容	屋外に設置する動力盤は、屋外用メーカー標準品と考えて良いでしょうか。
	回答	屋外に設置する動力盤については、要求水準を満足し、設置環境に応じた防水性、防塵性、耐候性、降雪や寒冷地基準等を担保できるものであれば、屋外用メーカー標準品の採用を可とします。 なお、設置場所の条件や維持管理期間中において、著しい発錆や劣化、機能低下が生じないよう仕様を検討の上、適切な製品を選定してください。

No.	項目	質問内容及び回答
24	資料名・頁数	要求水準書 P25
	質問内容	テレビ端子が必要な諸室をご教示ください。
	回答	現状、職員室、オープンスペースでの視聴を想定しています。
25	資料名・頁数	要求水準書 P25
	質問内容	構内情報通信設備は既存第二庁舎のシステムによると思われますが、指定業者はありますか。
	回答	適切な資格を有し、当該設備工事の施工が可能であれば指定はありませんが、市の情報システム担当課との協議の上、設計及び施工を行ってください。 なお、地域貢献の観点から、下請けや協力業者の採用においては、市内業者を優先して活用するよう努めてください。
26	資料名・頁数	要求水準書 P28
	質問内容	給水接続部の既存配管サイズを教えてください。
	回答	敷地内には既設消火栓が設置されておりφ75の配水管の引込、配水管以降は、図面上φ25の既設給水管があることを確認しています。 既設給水管との接続については、整備する施設の使用給水量に基づく管口径によるため、詳細は、現地調査の上、市の上下水道局と協議により計画してください。 また、実施要領P12に記載のとおり、提案書作成に必要であれば「敷地内の給排水設備台帳」の閲覧が可能です。
27	資料名・頁数	要求水準書 P20
	質問内容	非構造部材A類と記載がありますが、B類の採用は可能と考えてよろしいでしょうか。
	回答	B類の採用も可とします。
28	資料名・頁数	要求水準書 P20
	質問内容	要求水準書P20において、非構造部材の耐震安全性をA類とする旨の記載がありますが、本施設は平屋建てであることを踏まえ、利用者の安全確保及び天井材等の落下防止対策を適切に講じることを条件として、非構造部材の計画をB類とすることは可能でしょうか。併せて、耐震天井（特定天井相当）の採用を必須とする場合は、その適用範囲をご教示ください。
	回答	No.27のとおりですが、耐震天井が必要な場合は、別途協議とします。

No.	項目	質問内容及び回答
29	資料名・頁数	要求水準書 P16
	質問内容	「地盤調査を実施し、適切な基礎構造を計画すること」とありますが、現時点では地盤条件に関する資料が示されておらず、基礎形式の判断が困難な状況です。 見積条件の公平性を確保する為、提案時の基礎構造については直接基礎（地耐力30KN /㎡程度）を前提としてよろしいでしょうか。
	回答	見積り条件の公平性を確保するため、ご指摘の基礎構造を前提として提案および積算を行ってください。 なお、本契約締結後に事業者が実施する地盤調査の結果、実際の地盤条件が当該前提条件と著しく異なり、基礎形式の変更等が必要となる場合は、別途協議とします。
30	資料名・頁数	要求水準書 P20
	質問内容	地盤調査の結果、杭基礎又は地盤改良が必要と判断した場合については「必要に応じて杭や地盤改良を行う事」とありますが当該費用は契約後の協議による別途対応と考えてよろしいでしょうか。
	回答	要求水準書P16に記載のとおり、10m程度の柱状改良を含む想定での積算としてください。当該改良以上の対策が必要な場合については、別途協議とします。
31	資料名・頁数	要求水準書 P21
	質問内容	地耐力「標準の基準に収まらない場合」とありますが、「標準の基準」を示す具体的な地耐力や判断基準についてご教示ください。
	回答	No.29を標準の基準としてください。
32	資料名・頁数	要求水準書 P21
	質問内容	本計画地における凍結深度の指定値がありましたらご教示ください。
	回答	42cm以上としてください。
33	資料名・頁数	要求水準書 P33
	質問内容	構造計算適合性判定とありますが、ルート1-2の場合でも、構造計算適合判定が必要となるのかご教授ください。
	回答	建築基準法その他関係規定に定めるところによるため、ルート1-2については、構造計算適合性判定は不要と想定しています。
34	資料名・頁数	要求水準書 P6～P8
	質問内容	既存建物の解体後に新設建物を建設する計画となっておりますが、新設建物の基礎計画を検討するにあたり、既存建築物の基礎構造（基礎形式・基礎の深さ・杭の有無・杭種別・杭長等）の情報を頂く事は可能でしょうか。
	回答	要求水準書P6～8に記載のとおり、建物番号④の倉庫以外は、提供可能な図面はありません。

No.	項目	質問内容及び回答
35	資料名・頁数	要求水準書 P14
	質問内容	ZEB Ready以上とありますが、BELS等第三者認証の取得は必須でしょうか。
	回答	本事業においては、「ZEB Ready」以上の省エネルギー性能の実現を求めるもので、BELS等の第三者認証の取得は必須ではありません。 ただし、「ZEB Ready」以上の性能を有することについて、設計段階において省エネ計算書等の算定根拠や評価結果等により客観的に確認できる資料を提出してください。 なお、第三者認証の取得を妨げるものではなく、取得する場合は提案内容として評価の対象とします。
36	資料名・頁数	要求水準書 P57～P59
	質問内容	要求水準書に示す諸室構成を満たす範囲で、各諸室の配置や面積配分は事業者提案として変更可能との理解でよろしいでしょうか。
	回答	変更可能ですが、実施要領P4に記載の提案上限額の範囲で提案してください。 なお、各諸室の配置、面積配分等については、事業者の提案内容を基に市と協議の上、本事業の実施設計において詳細決定するものとします。
37	資料名・頁数	要求水準書 P10
	質問内容	既存建物の同時解体（同時着手）は可能でしょうか。
	回答	要求水準書P10の2－（1）③ウ～キを遵守した上での同時解体は可能と想定しています。
38	資料名・頁数	要求水準書 P30
	質問内容	アスファルト舗装の構成についてご指示ください。
	回答	アスファルト舗装の構成については、表層50mm、上層路盤100mm、下層路盤150mmを最低条件としてください。 当該条件を下回らない範囲において、想定される交通荷重等を考慮のうえ、長期的な耐久性を確保できる適切な構成を事業者の責任において算定し、提案してください。
39	資料名・頁数	要求水準書 P45
	質問内容	工事期間中、第二庁舎の駐車場利用は無しと考えてよろしいでしょうか。
	回答	要求水準書P10の2－（1）③ウ～キのとおり、工事期間中も一部建物は継続使用しますが、当該職員等の駐車場については、移転予定です。 なお、駐車場の移転時期については、工程検討に併せて別途協議とします。
40	資料名・頁数	要求水準書 P11～P12
	質問内容	隣地との境界杭はすべて確認可能な状態でしょうか。（もし境界無い場合、復旧費用は別途でよろしいでしょうか）
	回答	お見込のとおりです。

No.	項目	質問内容及び回答
41	資料名・頁数	実施要領 P3
	質問内容	既存解体について、基礎形状が不明です。図面の御提示若しくは貸与していただけないでしょうか。
	回答	要求水準書P6～P8に記載のとおり、建物番号④の倉庫以外は図面はありません。積算については、標準的な形状の想定で行ってください。
42	資料名・頁数	実施要領 P3
	質問内容	付属物等の処分とありますが、残置物・備品及び家具等は処分しかねます。無いものと考えてよろしいでしょうか。
	回答	敷地内既存建物内の備品類については、市で別途処分します。 ただし、本事業プロポーザル公告のホームページに掲載の「解体・移転計画図」に赤字で記載した対象物等については、本事業の対象としてください。
43	資料名・頁数	要求水準書 P16
	質問内容	また、地盤調査結果が想定と異なる場合に発生する改良工事は10mまでは含むとありますが、それ以上になった場合の工事は別途協議で良いですか。
	回答	お見込のとおりです。
44	資料名・頁数	要求水準書 P5
	質問内容	仮囲いの安全措置とありますが、仮囲いの種類を御指示ください。
	回答	詳細は、今後の協議としますが、出入口キャスターゲート、周辺部は、H2.0m程度の防災シート、民家部分等配慮の必要性がある箇所は、H2.0m程度の万能鋼板を想定しています。
45	資料名・頁数	要求水準書 P6
	質問内容	建物番号②の建物について、存置になると思いますが、内部改修は無いものと考え、改修が必要な場合は別途協議としてよろしいでしょうか。
	回答	レイアウト提案により改修が必要な場合は、別途協議とします。
46	資料名・頁数	要求水準書 P6
	質問内容	建物番号①の解体時は進入困難かと想定されます。建物番号①の解体中は、建物番号②は使用禁止と考えてよろしいでしょうか。
	回答	要求水準書P4～P6及び、P10に記載のとおり、建物番号②については、事業期間中も事務所として継続使用する施設として計画してください。 併せて、事業期間中に建物番号①から建物番号②に事務所移転を行う予定であるため、これについても考慮の上、計画してください。 なお、施工計画等の詳細については、別途協議とします。

No.	項目	質問内容及び回答
47	資料名・頁数	要求水準書 P8
	質問内容	オイルタンクの撤去とありますが周辺の土壌汚染調査は行っていますでしょうか。また、調査が必要となる場合は市の負担でよろしいでしょうか。
	回答	土壌汚染調査は実施していません。調査が必要な場合については、別途協議とします。
48	資料名・頁数	要求水準書 P8
	質問内容	土壌汚染が発生した場合の処分費及び工期の延長については、別途協議でよろしいでしょうか。
	回答	別途協議とします。
49	資料名・頁数	要求水準書 P8
	質問内容	杭及び埋設配管・配線の撤去も本工事に含むとありますが、図面があれば御提示願います。無い場合については、積算が困難となるため、別途協議としてよろしいでしょうか。
	回答	別途協議とします。
50	資料名・頁数	要求水準書 P9
	質問内容	大型物品等を市が指定する場所へ搬出作業も含むとありますが、どのような物を想定されていますでしょうか。御指示願います。
	回答	敷地内の既存建物内の大型物品の搬出については、別途、市で対応予定のため、本事業の対象外として計画してください。
51	資料名・頁数	要求水準書 P9
	質問内容	倉庫以外の解体対象建物の建築図面が無いとの記載がありますが、積算が出来ない部分が発生すると想定されます。想定外の部分については、別途協議と考えてよろしいでしょうか。
	回答	要求水準書及び現地確認において、現状想定される内容で積算してください。 なお、実施要領P19に記載のとおり、予見できない条件による費用変更については、別途協議とします。
52	資料名・頁数	要求水準書 P12
	質問内容	交通誘導員について、解体及び新築を含め、常用1名及び必要に応じて人数を増やすという認識でよろしいでしょうか。
	回答	1名以上を常駐させ、大型車両等での搬入がある場合など、必要に応じて適切に誘導員を増員するなど、安全を十分担保した計画としてください。
53	資料名・頁数	要求水準書 P14
	質問内容	騒音対策について、サッシの遮音等級はT-2程度と考えてよろしいでしょうか。
	回答	お見込のとおりです。

No.	項目	質問内容及び回答
54	資料名・頁数	要求水準書 P14
	質問内容	可動式間仕切などによるフレキシブルなスペースの計画とありますが、可動間仕切の場合、移動が困難となることが想定されます。移動式ローパーテーション、若しくは移動間仕切りでもよろしいでしょうか。
	回答	要求水準書P59の記載内容を遵守してください。 普通教室（3部屋）及び特別教室（2部屋）の隣接壁については、開閉が可能な可動式間仕切りを想定しています。ただし、廊下側は、フリーな空間を想定しています。 また、オープンスペースについては、極力間仕切りは設けないフレキシブルでフリーな空間として提案してください。 なお、詳細については、本業務の実施設計においての協議とします。
55	資料名・頁数	要求水準書 P32
	質問内容	高さ2m程度の登れないフェンスとありますが、メッシュフェンスでもよろしいでしょうか。若しくは、メッシュフェンスに侵入防止機能（忍び返し）をつける程度でもよろしいでしょうか。
	回答	フェンスの形式については指定しませんが、要求水準書P32に記載のとおり、生徒が線路敷へ立ち入ることがないように十分な安全性を担保し、よじ登ることができない仕様としてください。 ただし、一般的なメッシュフェンスは足掛かりとなる可能性があるため、要求水準への適合性について十分検討した上で、その仕様及び安全性の考え方を提案書において示してください。 また、通学する生徒の特性に配慮し、閉鎖的にならない仕様としてください。
56	資料名・頁数	要求水準書 P61
	質問内容	積算書類にある数量算出書及び単価算出書とはどのようなもののでしょうか。数量調書と単価根拠の事でしょうか。
	回答	お見込のとおりです。