

実施方針等に関する質問回答

No	資料名	頁	章	節	細節	項	項目名	質問事項	回答
1	実施方針	2	1	1.	(6)	ハ	附帯事業に関する提案	「実際の事業内容や費用負担については、提案を踏まえて落札者決定後に海上保安庁と協議して決定するものとする」とありますが、附帯事業の提案を行い、落札者に選定された場合でも、当該附帯事業の履行義務は生じないとの理解でよろしいでしょうか。	附帯事業については、やむを得ない事由が無い限り実施することを前提に提案してください。
2	実施方針	2	1	1.	(6)	ハ	附帯事業に関する提案	「収益施設等の附帯施設は、入居者のセキュリティゾーンと分離するものとする」とありますが、入居者のセキュリティゾーン内では附帯事業は行えないとの理解でよろしいでしょうか。例えば、入居者のセキュリティゾーン内に自動販売機等の収益施設を設置することは不可でしょうか。	ご理解のとおり、原則として入居者のセキュリティゾーン内での附帯事業は認めません。但し、自動販売機など附帯事業の内容によっては協議に応じます。
3	実施方針	2	1	1	(6)	ハ	附帯事業に関する提案	附帯事業を実施するにあたり、事業者から占有料を徴収することを想定されている場合、具体的には何の規則に基づき、どのような単価で料金を徴収する想定でしょうか。現時点でのイメージがあればお聞かせください。 (例：●円/㎡・年・税込)	敷地の使用料金は財務省通達「行政財産を貸付け又は使用許可する場合の取扱いの基準について」（昭和33年1月7日蔵管第1号）に基づき算出し、年に1回徴収します。
4	実施方針	2	1	1	(6)	ハ	附帯事業に関する提案	「附帯事業は、～実施を義務付けるものではない。」とありますが、先日の説明会でも触れていた通り附帯事業は、必ずしも実施する必要は無いという理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおり、附帯事業の実施は義務付けませんが、提案した場合には、やむを得ない事由がない限り実施してください。
5	実施方針	2	1	1	(6)	ハ	附帯事業に関する提案	附帯事業の想定される事業期間があれば教えてください。なお、維持管理期間と同等の期間を設定されるようであれば、やむを得ない理由で付帯事業を期間の途中で終了させることに配慮をお願いします。	附帯事業の実施方法によって異なります。詳細については、実施方針P2 第1章 1. (6) ハをご確認ください。なお、附帯事業を途中で終了することについては協議に応じます。
6	実施方針	2	1	1	(6)	ハ	附帯事業に関する提案	附帯事業の最大建築面積は何㎡でしょうか。	最大建築面積の指定はございません。本施設の整備に必要な容積を除いた容積において活用することを想定しております。なお、谷山文教・福祉地区地区計画による面積規定についてもご確認ください。
7	実施方針	2	1	1	(6)	ハ	付帯事業に関する提案	「なお、共用施設の維持管理等で入居者が行う管理業務についても、・・・」にある「共用施設」とはどの部分が該当するのでしょうか。	「なお、共用施設の維持管理等で入居者が行う管理業務についても、・・・」の記載につきましては、該当箇所が少ないため、入札公告時には当該記載を削除いたします。

実施方針等に関する質問回答

No	資料名	頁	章	節	細節	項	項目名	質問事項	回答
8	実施方針	2	1	1	(6)	ハ	付帯事業に関する提案	「また、これらの事業は、国有財産の有効活用等の観点から評価することを予定しているが、・・・」とありますが、付帯事業を実施した場合、施設整備費（入札価格）の増大が見込まれます。その場合、実施しない時との価格採点方法及び提案内容審査の採点方法等は、令和8年3月公表予定の入札公告時に詳細が示されると考えてよろしいでしょうか。	付帯事業は任意提案であるため、入札価格には含みません。具体的な採点基準は入札公告時に示します。
9	実施方針	7	2	2			落札者の決定の手順及びスケジュール	プレゼンテーションは実施されないとの理解でよろしいでしょうか。	プレゼンテーションは実施予定です。スケジュールについては、入札公告時に示します。
10	実施方針	7	2	2			落札者の決定の手順及びスケジュール	令和8年3月入札公告、令和8年7月入札提出書類の受付・開札とありますが、それぞれ上旬・中旬・下旬どの時期を想定されていますでしょうか。	想定時期は下記のとおりです。 入札公告：令和8年3月上旬 入札提出書類の受付・開札：令和8年7月下旬
11	実施方針	7	2	5	(2)	ロ	入札参加者の構成等	「入札参加者は、入札参加グループの構成員が本事業の遂行上果たす役割を明らかにする」とありますが、「役割」とは特定事業の業務内容に記載された業務以外でもよろしいでしょうか。	「役割」とは、特定事業の業務内容に記載された業務とします。
12	実施方針	7	2	5	(2)	ロ	入札参加者の構成等	特定事業の業務内容として記載された業務以外を役割とする企業も入札参加グループの構成員として参画できるでしょうか。	協議に応じます。
13	実施方針	9	2	5	(4)	ハ	建設	「（イ）2者以上の場合は、同業種区分が「建築工事業」、「電気工事業」の「A」又は「B」等級に格付けされている者であり、内1者は「A」等級に格付けされているものであること。」と記載がありますが、例えば 建築工事業Aを持っている者（電気工事業なし） と 電気工事業Aを持っている別な者 が2者で参加することは可能との理解でお間違いないでしょうか？	ご理解のとおり、建築工事業Aと電気工事業Aをもっている者がそれぞれ1者ずつの2者で参加可能です。
14	実施方針	9	2	5	ハ	(二)	監理技術者の要件	監理技術者の要件としては、P9 ハ(二)の①～④を満たすことという認識で宜しいでしょうか。また監理技術者を書面で提出する時期は令和8年4～5月の入札参加表明書等の受付時という認識で宜しいでしょうか。	監理技術者の要件については、入札公告時に示します。監理技術者の届け出は建設業務の着工前までとしています。

実施方針等に関する質問回答

No	資料名	頁	章	節	細節	項	項目名	質問事項	回答
15	実施方針	10	2	6	(2)	ロ	入札価格	想定している事業費(予算)を各項目ごとにご教口ください	事業費の想定については公表いたしません。
16	実施方針	10	2	6	(2)	ロ	入札価格	「～海上保安庁の設定する予定価格の範囲内か確認を行う。」とありますが、予定価格の公表はあるのでしょうか。	落札者決定後に公表する事業者選定結果において公表する予定です。
17	実施方針	10	2	6.	(2)	ハ	提案内容	「事業計画・施設整備計画・維持管理計画・附帯事業に係る事項について定量的審査を行う」とありますが、附帯事業については説明会では評価対象にならないとの発言があったかと思います。附帯事業の提案については評価点の対象とならないとの理解でよろしいでしょうか。	附帯事業の提案は評価点の対象とする予定です。具体的な採点基準は入札公告時に示します。
18	実施方針	11	2	7.	(2)		特別目的会社の設立に伴う契約 手続	「特別目的会社へ出資する者及びその出資比率は自由とするが、入札参加グループの構成員の議決権が全体の50%を超えるものとする」とありますが、特別目的会社への出資を役割とする企業は構成員として、全体の50%を超える議決権の一部と見做されるでしょうか。	特別目的会社への出資を役割とする企業は、本事業の構成員には含めない方針です。そのため、特定事業の業務内容に直接関わる企業を構成員とし、当該構成員が議決権の過半数（50%超）を保有するようにしてください。なお、出資を主たる役割とする企業からの出資自体を制限するものではありません。
19	実施方針	11	2	7.	(2)		特別目的会社の設立に伴う契約 手続	特別目的会社への出資を役割とする企業について、外資系の企業でもよろしいでしょうか。	問題ございません。

実施方針等に関する質問回答

No	資料名	頁	章	節	細節	項	項目名	質問事項	回答
20	実施方針	14	4	1			公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項	近隣の児童相談所の新設にともない、配慮しなければならないことがあればご教示ください。	提案内容について隣接する児童相談所（鹿児島市）及び特別支援学校（鹿児島県）との事業者による事前調整は求めません。発注者が調整を行います。配慮を求める内容は以下のとおりです。 【児童相談所】 ・工事期間中 児童相談所の2階部分（グラウンドを含む）に対し、工事関係者が、仮設物等から不当に覗き、撮影し或いはその他状況を視認しづらいように配慮し、作業員に対して周知指導を行うこと。 ・設計・計画 共用廊下・階段、その他共用部分において、児童相談所の2階部分（グラウンドを含む）に対し、居住者が覗き、撮影、その他不当に視認しづらいように配慮した計画とする。ただし、敷地内で離隔を確保したり、児童相談所隣地境界付近に面する共用部では植栽、塀や壁等で囲うなどすれば配置を妨げるものではありません。 また、児童相談所隣地境界付近に面した居室窓、バルコニーは、透明ガラス、その他安易に見通せる構造としない計画とし、すりガラス、壁・板などを設置することで設置を妨げるものではありません。 【特別支援学校】 ・工事期間中 騒音・振動等は法令等を必ず遵守するとともに、特に大きな音が発生する作業は、事前に住民説明（お知らせ等）を行い、作業時間等について要望があった場合には必要に応じてその都度、対応すること。
21	実施方針	14	4	2	(2)		埋蔵文化財の調査について	当該敷地は、「周知の埋蔵文化財包蔵地」に指定されていない。とありますが、鹿児島市教育委員会と協議し、委員会が実施する調査等について対応せざるを得ず、相当な期間を要した場合、事業スケジュールの変更協議が実施されるという理解でよろしいでしょうか。 また、調査に係る費用は海上保安庁の負担といった理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおり、事業スケジュールの変更協議、埋蔵文化財の調査にかかる費用は海上保安庁が負担します。但し、国の予算要求の都合上、当該年度中に精算することができない場合もありますのでご留意願います。

実施方針等に関する質問回答

No	資料名	頁	章	節	細節	項	項目名	質問事項	回答
22	実施方針	14	4	2	(4)		土地の所有権について	令和８年度に鹿児島県から海上保安庁が購入を計画している。とありますが、設計開始時までに移転登記は完了しているという理解でよろしいでしょうか。 また、移転登記されていなかった場合、事業スケジュールの変更協議が実施されるという理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおり、設計開始時までに移転登記は完了見込みですが、万が一完了していなかった場合は、事業スケジュールの変更協議を行います。
23	実施方針	18	資料 2				リスク分担表（案）	リスク分担表に記載してあるリスク内容に該当しないリスクが発生した場合は、（10）不可抗力リスクに該当するものと理解して宜しいでしょうか。	リスク分担については、現時点の案であり、実際は事業契約書に基づき定めることとなります。なお、事業契約書にて判断がつかない場合は、事業者と海上保安庁にて協議の上定めることとなります。
24	実施方針	19			(13)		支払い遅延リスク	「選定事業者から海上保安庁への支払いの遅延」とありますが、具体的に何に対する支払いがありますでしょうか。	附帯事業を実施した場合の賃借料等を想定しています。
25	実施方針 資料2	19					リスク分担表（案）	土壌汚染、アスベスト、PCB等の有害物質について、調査等は実施されておりますでしょうか。実施されている場合、報告書等の資料を開示いただけますでしょうか。	土壌溶出量及び土壌含有量並びに土壌ガスについて調査がされており評価基準値を満たしています。なお、アスベスト、PCB等の調査は実施しておりません。 報告書は交付を希望する者に提供しますので、実施方針に記載の連絡先へお問い合わせください。
26	実施方針	19					リスク分担表（案） ①共通 ※3	19ページの※3に「調査・工事を実施するにあたって、通常避けられないものについては海上保安庁の負担とし、その他については選定事業者の負担とする。」とありますが、通常避けられない事例はどのようなものを想定されていますか？	必要な注意・対策を尽くしてもなお発生を避けられない騒音、振動、地盤沈下等により第三者に損害が生じた場合を想定しています。

実施方針等に関する質問回答

No	資料名	頁	章	節	細節	項	項目名	質問事項	回答
27	実施方針	19					リスク分担表（案）	リスク分担表（案）の中で「上記以外の…」から始まるもので負担者が選定事業者とされた項目がいくつかありますが、第三者の責めに帰すべき場合（車両事故など）はどのように考えればよろしいでしょうか。 （例）①共通 （17） 上記以外の理由による事業の中止・延期・遅延 ③工事段階 （2） 工事遅延リスク ほか	事業者の帰責事由がない場合においては、不可抗力事由として扱うことになります。
28	実施方針	21	資料2	③	(7)		現時点での近隣住民との合意状況	近隣住民と計画における合意形成は取れているとの理解でよろしいでしょうか。また、計画にあたり、近隣住民からの要望があればご教示ください。	近隣住民との合意形成は行っていません。 計画地及び計画地南側の町内会に対し計画概要（整備予定地・住戸数・事業スケジュール）を説明し、現時点で要望は受けていません。 なお、「住棟は7階建てくらいを想定している。工事着手前に住民説明会を開催する。」と説明しています。ただし、階数を制限するものではありません。
29	実施方針	22					リスク分担表（案） ④維持管理段階 （11）技術革新リスク	「上記以外の技術革新等に伴う施設・設備の陳腐化により発生する増加費用」とありますが、これは「選定事業者側から新技術等の採用を希望した場合は選定事業者の負担」という理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおり、選定事業者側から新技術等の採用を希望した場合です。
30	実施方針	22					リスク分担表（案） ④維持管理段階 （12）移管手続きに係るリスク	「契約終了にあたり選定事業者から海上保安庁又は後継の事業主体へ移管するための費用に関するもの」とありますが、これはどういったものを想定されているのでしょうか。	業務の引継に要する人件費その他の費用を想定しています。

実施方針等に関する質問回答

No	資料名	頁	章	節	細節	項	項目名	質問事項	回答
31	実施方針資料2	22					リスク分担表（案）	契約終了にあたり選定事業者から海上保安庁又は後継の事業主体へ移管するための費用に関するものとありますが、具体的にどのような内容を想定されていますでしょうか。	No30をご確認ください。
32	実施方針資料2	22					リスク分担表（案）	契約終了にあたり選定事業者から海上保安庁又は後継の事業主体へ移管するための費用に関するものとありますが、海上保安庁様の指示により海上保安庁様または後継の事業主体へ移管するものに発生する費用については、海上保安庁様の負担との理解でよろしいでしょうか。。	要求水準書に定めのないもので、海上保安庁の指示によりその必要性が生じたものについての費用は海上保安庁が負担します。
33	実施方針	22					リスク分担表（案） ④維持管理段階 （13）施設の性能確保リスク	「事業終了時における施設の性能確保に関するもの」とはどういったものでしょうか。ご教示ください。	建築保全業務共通仕様書に記載されている以下の内容を実施した上で施設を譲渡することを想定しています。なお、要求水準書に同様の内容を追記いたします。 (1)汚れ、詰まり、付着等がある部品又は点検部の清掃 (2)取付け不良、作動不良、ずれ等がある場合の調整 (3)ボルト、ねじ等で緩みがある場合の増締め (4)次に示す消耗部品の交換又は補充 ① 潤滑油、グリス、充填油等 ② ランプ類、ヒューズ類 ③ パッキン、ガスケット、Ｏリング類 ④ 精製水 (5)接触部分、回転部分等への注油 (6)軽微な損傷がある部分の補修 (7)塗装（タッチペイント） (8)その他特記で定めた事項

実施方針等に関する質問回答

No	資料名	頁	章	節	細節	項	項目名	質問事項	回答
34	事業費の算定及び支払い方法	3	2	3	(1)	①	施設費（割賦原価）	「各回の支払額が同額となるよう原則年1回、全16回に分けて支払う」と記載がありますが、1回目は利息を含まないとのことですので、「割賦原価（税別）＝長期借入額－R12年の返済分」と捉え、2回目から15年元利均等返済として每期利息含め同額となるようお支払いいただくと理解してお間違いないでしょうか？ 割賦原価（税別）のみ同額（元金均等）の可能性もありましたので念のため確認させていただきました。	1回目は利息を含まず元金のみ支払い、2回目から15年元金均等返済とする予定です。
35	事業費の算定及び支払方法	6	5	2.	(2)	⑥	急激なインフレーション又はデフレーション	⑥の記載事項に関しては、公共工事標準請負契約約款建設工事請負契約書第26条第6項に基づくインフレスライドのことを指しているとの認識でよろしいでしょうか。	ご理解のとおり、インフレスライドのことを指しています。
36	事業費の算定及び支払方法（案）	6	3	2	(2)	⑥	改定方法	予期できないインフレーション等の判断は、P7, 3, 3, (3)に記載のある対象年度の指標が3ポイント以上の変動した場合と理解して宜しいでしょうか。	3ポイント以上の変動に関する記載は維持管理業務に対するものであり、インフレの判断ではありません。予期できないインフレーション等の判断は、P7, 3, 3, (3)表2の指標により算出した変動後残建設工事費が変動前残建設工事費と比較して1000分の10を超える増額があった場合です。
37	事業費の算定及び支払方法（案）	6	5	2	(2)	⑦	施設整備費の物価変動に基づく改定	「～協議開始の日から14日以内に協議が整わない場合にあっては、海上保安庁が定め、事業者へ通知する。」とありますが、協議打ち切りという理解でよろしいでしょうか。	14日以内に協議が整わなかった場合、海上保安庁が適正と判断する変動額で決定となります。
38	事業費の算定及び支払い方法	6	5	2	(3)		改定指標（案）の最新の指標の認識について	建設物価調査会の建築費指数は、まず暫定値で公表し3か月程度後に確定する。協議においては暫定値を基準に協議をはじめ、最終的に確定値が変更した段階で指数を変更して最終確定する流れでよろしいでしょうか	請求時点での最新の確定値を想定しておりますが、協議の上、判断いたします。
39	事業費の算定及び支払い方法	6	5	2	(3)		改定指標の構造について	表2. 改定指標の建設物価調査会のHPにて公表されている建築費指数_集合住宅の構造はRCのみです。S造や木造で計画した場合の指標についてはどのように対処すべきかご教示ください	事業者の計画する構造に基づいた建物種類を採用してください。なお、使用する指標については、事業費の算定及び支払い方法P6 第5章2. (3)に記載のとおり、一般に公開されており、公表性の高い指標に限っては、他の指標の採用についても協議に応じます。

実施方針等に関する質問回答

No	資料名	頁	章	節	細節	項	項目名	質問事項	回答
40	事業費の算定及び支払方法(案)	7	5	3	(2)	②	対価の改定	原則として、翌年度の4月1日以降の維持管理費及びその他の費用の支払いに反映するとありますが、例外はあるのでしょうか。	国の予算スケジュールによるものですので、今のところ例外は想定しておりません。
41	要求水準書	2	2	3	(1)		施設整備業務の期間	引渡日は令和12年2月末を予定するが、海上保安庁との協議により、令和11年度中において前倒しで設定することも可能とする。とありますが、令和11年度に引渡をした場合、提案内容に加点されるのでしょうか。	引渡日の前倒しは不可とし、加点対象とする予定はありません。具体的な採点基準は入札公告時に示します。
42	要求水準書	2	2	3	(1)		施設整備業務の期間	「・・・、令和11年度中において前倒しで設定することも可能とする。」とありますが、設計及び建設期間を短縮し、引き渡し日を前倒することを提案した場合、加点と評価して頂けますでしょうか。	No41を参照ください。
43	要求水準書	2	2	4	(1)	イ	事業に必要とされる根拠法令等	(ト)で高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律の適用がありますが居室内もバリアフリーの適用との認識でよろしいでしょうか。	一部住戸については居室内もバリアフリーとしてください。対象となる住戸は1階に配置するc型住戸のうち5戸程度と想定していますが、具体的には入札公告時に示します。
44	要求水準書(案)	5	1	7	(2)		入退去時期への考慮	「入退去時期への考慮 エレベーター設備について」要求水準書P12～13に記載されているエレベーター設備の住棟計画をすれば、入退去時期への考慮をしているものと考えて宜しいでしょうか。具体的に考慮する事項がございましたらご指示ください。	要求水準書に記載のエレベーター計画は最低限の要件であり、入退去時期への考慮とは考えていません。入退去時期への考慮はエレベーターに限らず、敷地内に搬出入車両の駐車、共用玄関及び廊下等の動線など引越し繁忙期に支障なく利用できる計画を期待しております。
45	要求水準書(案)	5	2	7	(1)		巡視船艇勤務者を考慮した施設整備	「～それらを考慮した施設整備を実現するものとする。」とありますが、具体的な注意事項(要求事項)は示されるのでしょうか。	長期間不在の間の宅配荷物の受け取りのための宅配ボックスの充実、収集日以外でも排出できるゴミ集積場、カビ発生及び結露を防ぐ計画・換気設備などが挙げられますが、その他具体的な要求事項はございません。これらに限らず、巡視船艇勤務者の利便性や快適性に繋がる提案を期待しています。
46	要求水準書(案)	5	2	7	(2)		入退去時期への考慮	職員の引越の際、立ち合いや引越し業者との調整は職員自身で行い、事業者で対応しなくてよいとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおり、基本的には職員自身で行います。ただし、職員と入退去日程等の調整(引越しトラックの駐車場所指定等)は求めています。

実施方針等に関する質問回答

No	資料名	頁	章	節	細節	項	項目名	質問事項	回答
47	要求水準書	5	2	7	(2)		入退去時期への考慮	「入退去が集中する時期の筆耕し作業等に支障のない利便性のある計画とする」とありますが敷地としては限度があります。具体的に○トン車○台分の駐車スペースを確保、など具体的条件をご指示いただけることは可能でしょうか	具体的な条件は現時点でございません。1日に7件前後の引越しが約11日間発生する想定ですが、入退去日等の調整をしつつ行います。なお、入退去時期の集中は限定的な期間に限られるため、引越し繁忙期以外の日常的な使用にも考慮した計画としてください。
48	要求水準書	6	2	7	(3)		居住環境・コミュニティ形成の向上	「・・・また、ユニバーサルデザインを取り入れ、高齢者や障がいのある方を含め、安全かつ快適に利用できる環境を目指す。」とありますが、ユニバーサルデザインを取り入れる個所は、前文にある集会スペース内とその他の外構部と解し、各住戸内は除くという理解でよろしいでしょうか。 また、「高齢者や障害のある方」とは、海上保安庁職員に高齢者・障害をお持ちのお方がいらっしゃるということでしょうか。	集会スペース内とその他外構部のほか、一部住戸についてはユニバーサルデザインを取り入れてください。対象となる住戸については1階に配置するc型住戸のうち5戸程度と想定していますが、具体的には入札公告時に示します。 海上保安庁職員のほか、その家族も入居予定であるため、高齢者や障がい者、妊娠されている方の入居も想定しています。
49	要求水準書	6	2	7	(3)		居住環境・コミュニティ形成の向上	No. 48に関連し、想定される入居者（職員）の所属・年齢構成等をご教示ください。例：巡視艇職員（20～50代）、事務職員（40代～）など。	主に巡視船艇に乗組む職員（20～60代）を想定しておりますが、海上保安本部・海上保安部等所属の職員（20～60代）も入居する想定です。
50	要求水準書	6	2	7	(4)		居住環境・コミュニティ形成の向上	隣接地に児童相談所が建設予定とありますが、入札公告時に市の計画内容について整理された資料は提示されますでしょうか。	交付を希望する者に、市の計画内容を整理された資料を発注者から提供します。 ※資料については、実施方針に記載の問合せ先までお問い合わせください
51	要求水準書	6	2	7	(4)		居住環境・コミュニティ形成の向上	No. 50に関連し、児童相談書を含む周辺施設との調整をしておくこととの記載がありますが、どのような内容の調整をお求めでしょうか。その調整には、発注者側は関与しないという姿勢でしょうか。	児童相談所（鹿児島市）及び特別支援学校（鹿児島県）との調整は発注者が行います。発注者に調整等を求める内容があれば、質問等の機会によりご意見ください。
52	要求水準書	7	3	1	(3)	イ	専用面積	（ロ）と表の専用面積はどちらが正しいでしょうか。 ロ…25 m ² 以上36 m ² 未満 表…35 m ² 以上36 m ² 未満	35m ² 以上36m ² 未満が正しいです。（ロ）の表記については削除いたします。
53	要求水準書 （案）	7	3	1.	(3)	イ	住戸の要件	単b型（単身用）79 戸とc型71戸（世帯用）は、ゾーン分けやフロア分けを要さず、混在可能との認識でよろしいでしょうか。混在可能とは、たとえば単b型住戸とc型住戸が同一階で隣接したり、廊下を介して対面したりするような状況を意図しています。	混在可能です、ご提案にお任せします。

実施方針等に関する質問回答

No	資料名	頁	章	節	細節	項	項目名	質問事項	回答
54	要求水準書	8	3	1	(3)	イ	住戸の要件	(ホ)独立した個室とは・・・建具に仕切られた居室とするとありますが、これは間仕切り＋ドア等の建具、及び多連引き戸での間仕切りのどちらも可能でしょうか。	ご提案にお任せします。
55	要求水準書	8	3	1	(3)	イ	住戸の要件	(チ)冬至の日照時間原則3時間以上について、日影による検討を行う場合の計測地点として、測定面高さは最下階の住戸の床面＋1mの高さとし、基準位置は居室の窓面と考えてよろしいでしょうか。また、この項目で言う居室とは、食事室または食事室・居間と考えてよろしいでしょうか。独立した居室は対象となるでしょうか。	ご理解のとおり、この項目における居室とは、独立した居室を含めます。対象は、各住戸とも1以上の居室となります。
56	要求水準書	9	3	2	(1)	ロ	住棟計画における配慮事項	交流スペースとは、屋外空間を想定したものでしょうか。	屋外・屋内を問わない提案を期待しています。
57	要求水準書	10	3	2	(1)	ロ	共用施設等	新聞の配達は、メールコーナーまでとしてよろしいでしょうか。それとも各住戸までの配達をお考えでしょうか。セキュリティーゾーンのお考えをお示してください。	新聞等の配達はメールコーナーまでとしてください。共用玄関から内側は入居者のセキュリテイゾーンと考えています。
58	要求水準書	13	3	2	(1)	ニ	住棟計画のエレベーター設備	エレベーターピット内排水について十分検討を行う。とありますが、基本エレベーターピットには水が入らないようにするのが一般的です。どのような意味かご教示ください。	エレベーターピット内に水が浸入しないよう、計画がされていれば問題ございません。
59	要求水準書	15	3	2	(1)	ニ	バルコニー	バルコニーの奥行寸法は柱を除いて1.6mとあります。これは、柱型がバルコニー内に現れる構造形式の場合、柱型の表面から1.6m以上が必要という意味でしょうか。それとも、柱型ではない部分で1.6m以上あればよいということでしょうか。	柱型ではない部分で1.6m以上あればよいということを意図しています。
60	要求水準書	16	3	2	(1)	ニ	(ハ) 音環境・ポンプ室等	住戸の直下の「諸室」には居室は含まれないとの認識でお間違いないでしょうか？	ご理解のとおり、「諸室」は電気室、ポンプ室、受水槽室等の設備室のことであり、居室は含まれません。
61	要求水準書	17	3	2	(1)	ニ	(ニ)環境負荷	ZEH-M Orientedが求められていますが、これはBELS認証が必要ということではなく、各項目の性能としてZEH-M Orientedの水準を求めるという理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおり、BELS認証が必要ということではなく、ZEH-M Orientedの水準を満たしていれば問題ございません。

実施方針等に関する質問回答

No	資料名	頁	章	節	細節	項	項目名	質問事項	回答
62	要求水準書	18	3	2	(1)	ホ	材料・部品の品質・規格及び工法	塩害・降灰の影響を考慮した材質の程度と記載してありますが塩害対策に対して何か基準があるのでしょうか。	塩害対策について、基準はありません。
63	要求水準書	18	3	2	(1)	ホ	材料・部品の品質・規格及び工法	居室の窓には紙製遮光カーテンとありますがレールだけでなくカーテン工事も全て本体工事に含まれるのでしょうか。	ご理解のとおり、紙製遮光カーテンの設置も含みます。
64	要求水準書	18	3	2	(1)	ホ	遮光対策	居室の窓に紙製遮光カーテンの設置が要求されておりますが、破損や老朽化、入居者の入れ替え時は、海上保安庁側の負担とさせていただいてよろしいでしょうか。	紙製遮光カーテンの更新は海上保安庁が行います。
65	要求水準書 (案)	21	3	2	ト	(ハ)	施設全体	木造化並びに木質化とありますが、後日公表される評価項目に具体的な基準は示されるのでしょうか。また、木材は県産品以外でも可能であるという理解でよろしいでしょうか。	具体的な採点基準は入札公告時に示します。なお、木材は鹿児島県産品以外でも可能です。
66	要求水準書	21	3	2	(1)	ト	木造化	木造化の記載の内容及び駐輪場、ゴミ集積場の項目の記載内容を鑑みると、発注者としては、住棟全体を木造化することを要求しているのではなく、部分的でもよいので木造化することを官庁施設としての整備方針に加えたいという意図と理解しましたがよろしいでしょうか。	ご理解のとおり、住棟全体の木造化を要求しているわけではございません。
67	要求水準書	21	3	2	(1)	ト	木造化	木造化の範囲の大きさや木構造部材の数量により、加点评価されることはあるでしょうか。	No65を参照ください。
68	要求水準書	23	3	2	(3)	イ	電気使用総量の計測	各住居の電力は、入居者と電力会社の契約という理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおり、入居者が電力会社と契約します。
69	要求水準書	24	3	2	(3)	ロ	電灯設備	エアコン自体の設置は不要と理解しましたがお間違いないでしょうか？	ご理解のとおり、エアコン本体の設置は不要です。
70	要求水準書	25	3	2	(3)	ロ		「棟内LAN配線方式または各住戸まで光配線方式とし」とありますが事業者でルータ設置の必要はないとの認識で宜しいでしょうか？	ご理解のとおり、ルーターの設置は不要です。
71	要求水準書	26	3	2	(4)	イ	給水設備	各住居の水道料金は、入居者と水道局との契約という理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおり、入居者が水道局と契約します。

実施方針等に関する質問回答

No	資料名	頁	章	節	細節	項	項目名	質問事項	回答
72	要求水準書 (案)	27	3	2.	(4)	イ	冷暖房設備	エアコン本体は取り付ける必要はないという解釈でよろしいでしょうか。	ご理解のとおり、各住戸内のエアコン本体の設置は不要です。
73	要求水準書	27	3	2	(4)	イ	ガス設備	コンロ自体の設置は不要と理解しましたがお間違いないでしょうか？	ご理解のとおり、各住戸内のコンロ本体の設置は不要です。
74	要求水準書 (案)	29	4	1	(3)	ニ	セルフモニタリング実施計画	セルフモニタリングの実施者は設計事務所が自らおこなって宜しいでしょうか。 もしくは第三者によるモニタリングが必要になりますでしょうか。	設計事務所による実施を想定しています。なお、第三者によるモニタリングも可とします。
75	要求水準書	29	4	1	(6)		工事費明細書の作成について	「数量調書は拾い図、アイソメトリック図等を作成し、数量の計測根拠を明示する。」とありますが入札時の費用根拠に必要との認識で宜しいのでしょうか？	ご理解のとおり、入札時の費用根拠に必要となります。
76	要求水準書	31	4	2	(3)	ニ	共有クラウドフォルダの活用可否	計画書等の提出においてCD-ROMディスク等で提出との記述がありますが、クラウド上での共有フォルダの活用も可能でしょうか	クラウドでの共有も可能ですが、当庁にてセキュリティ上の手続きがございますので、事前に使用するクラウドサービスについてお知らせ願います。
77	要求水準書	32	4	2	(3)	へ	建設中業務、完成竣工検査	検査、試験、定例会議立会いに海上保安庁に連絡とありますが、提出書類、完成書類などは国土交通省の仕様に基づくのでしょうか。	国土交通省の仕様に基づいてください。
78	要求水準書 (案)	35	5	1	(1)	リ	業務の対象範囲	降灰処理業務とは具体的にどのような業務内容でしょうか。	敷地内及び住棟共用部分に積もった火山灰の清掃を想定しています。具体的な清掃基準は入札公告時に示します。
79	要求水準書	35	5	2	(2)		各種様式の提供について	居住者名簿、宿舍の損傷又は汚損の確認・申出書、住まいのしおり、原状回復点検カード、自動車保管場所貸与承認整理簿、宿舍巡視チェックシート、修繕整理簿、管理人業務日誌、鍵の受渡簿、自動車保管場所予約整理簿、業務実施計画書、業務実施報告書で選定事業者へ提供いただける参考様式をご提示ください。	入札公告時に示します。
80	要求水準書	35	5	2	(2)	イ	一般事務	「宿舍管理人は随時本施設の巡視を行い本施設の現況を把握し、空室の換気を含め」とあるが、概ねの頻度を教えてください。 ※月１回以上という認識かどうか	空室を含め、施設を適切に保守することができるよう、事業者によりご提案ください。当庁としては月1回以上の実施は必要であると想定しております。

実施方針等に関する質問回答

No	資料名	頁	章	節	細節	項	項目名	質問事項	回答
81	要求水準書	36	5	2	(2)	ロ	入退去の処理	「（ロ）③退去完了を確認し、鍵を回収すること。」とあるが、立ち合いは必須ということでしょうか。それとも入居者が鍵を管理人室へ返却するということでしょうか。	退去時には、入居者が管理人室まで鍵を返却します。その際、管理人の立合いは必須とします。
82	要求水準書	36	5	2	(2)	ロ	入退去の処理	（ホ）①原状回復の考え方等の説明を行うこととありますが、東京都ガイドラインに沿った説明で問題ないでしょうか。※入居者の故意過失部分の原価償却を考慮した請求という意味	入札公告時に「合同宿舍の原状回復等に関するガイドライン」を示します。これに沿った説明を行ってください。
83	要求水準書	36	5	2	(2)	ロ	入退去の処理	（ホ）①原状回復の考え方等の説明を行うこととありますが、入居者請求をするのは海上保安部という事で間違いはないでしょうか。	原状回復の費用負担については、管理人が判断の上、海上保安庁へご連絡ください。その後の入居者への請求手続きは海上保安庁が行います。
84	要求水準書	36	5	2	(2)	ロ	原状回復施工業者の紹介	原状回復施工業社及び修繕等で入居者に複数業者を紹介とありますが、毎回２者以上の紹介は必須でしょうか。	可能な限り2者以上の紹介をお願いします。但し、入居者から複数社の紹介が不要である旨申し入れがあった場合はこの限りではありません。
85	要求水準書 （案）	37	5	2	(2)	へ	修繕業務の受付	修繕業務の受付は業務範囲と理解しましたが、修繕業務自身は業務範囲外という理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
86	要求水準書	39	5	2	(2)	ル	宿舍管理人に対する事務監査について	宿舍管理人の事務監査で想定されている頻度をご提示ください。	年1回程度を想定しております。但し、必要と認められる場合にはこの限りではありません。
87	要求水準書	39	5	2	(2)	ヲ	業務報告書の作成及び提出	（ロ）②にある「研修報告（随時）」とは何でしょうか。ご教示ください。	p39 第5章2(2)ルに記載している宿舍管理人の研修等で実施した研修に関する報告です。研修を実施した際は随時、月報等で報告してください。
88	要求水準書	40	5	2	(3)	二	業務の実施体制	（二）時間外及び緊急時の連絡体制等バックアップ体制を確保となりますが、17：15以降は緊急対応の必要がある場合のみと考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおり、17:15以降は緊急時には連絡が取れるような体制を確保してください。
89	要求水準書 （案）	40	5	3			長期修繕計画策定業務	長期修繕計画策定業務は業務範囲と理解しましたが、修繕業務自身は業務範囲外という理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおり、修繕業務自身は業務範囲外となります。
90	要求水準書	48	5	10			降灰処理業務	降灰処理業務について、事業費積算の根拠とするため、貴庁の清掃品質基準及び年間想定実施回数をご提示ください。	清掃基準は入札公告時に提示します。 なお、実施回数については、月1回程度を想定しておりますが、実務上、降灰の頻度によって増減することが考えられます。

実施方針等に関する質問回答

No	資料名	頁	章	節	細節	項	項目名	質問事項	回答
91	要求水準書 (案)	48	5	10			降灰処理業務	降灰処理業務は提案によるものとし、海上保安庁との協議により業務内容等が変更となる場合は、P30(7)設計変更に該当すると理解して宜しいでしょうか。	海上保安庁の指示により業務内容等が変更になる場合は、リスク分担表④(2)計画変更リスクに該当します。
92	要求水準書							室内清掃について言及されていませんが、入居者が原則室内清掃を手配、実施するということでお間違いないでしょうか。	住戸内の清掃は入居者が実施します。
93	要求水準書							建物の定期清掃について言及されていないが、選定事業者にて原則建物清掃を手配、実施するということでお間違いないでしょうか。 ※宿舎管理人による建物定期清掃という意味ではないと解釈しております。	ご理解のとおり、定期清掃については選定事業者にて手配・実施してください。