

川口アパート建替事業 実施方針等に関する質問への回答 2022年9月26日

No.	資料名	頁	行	項目					質問内容	回答
1	実施方針	2	9	1	(1)	キ	(ア)	b	事業範囲に新公園に置き換わる旧住宅跡地に関する業務がありませんが、市へは更地引き渡しと考えてよろしいでしょうか。	同項「(イ) 既存住宅解体業務」の業務範囲として、新公園に置き換わる部分も含めた既存住宅の解体・県への更地引き渡しを事業者が実施することを想定しています。
2	実施方針	2	33	1	(1)	キ	(ウ)	e	自由提案の自主事業について、維持管理・運営業務に入っておりますが、参加企業における維持管理・運営企業にて実施されることを想定されているのでしょうか。	提案内容によります。 自主事業が、入居者を対象とし、その利便性の向上等に寄与するものである場合は、指定管理業務の1内容として、指定管理者のみ（SPCもしくは維持管理・運営企業）が行うこととなります。 他方、広く地域住民を対象とし、その利便性の向上等に寄与するものである場合は、指定管理者がこれを行うことができるのは当然ですが、指定管理者でなくとも、本事業の構成企業（その他企業）であれば行うことができます。
3	実施方針	2	34	1	(1)	キ	(ウ)	e	自主事業について、構成企業が貴県から行政財産の使用許可を得て実施することは可能でしょうか。	No.2 の回答をご確認ください。
4	実施方針	2	37	1	(1)	キ	(ウ)	e (a)	自主事業について合築は不可とありますが、建替住宅の1階を活用したコンビニや駐車場等の自主事業は不可となるのでしょうか。	自主事業は要求水準書に記載のとおり、コミュニティ形成にあたって集会施設や外構等を活用した提案を基本とし、長崎県公有財産取扱規則から逸脱しない範囲での提案を求めます。建替住宅1階部分をピロティとした駐車場を自主事業として実施することは可能です。
5	実施方針	3	2	1	(1)	キ	(ウ)	e (c)	公益的な事業とありますが、公益的事業の定義をお示しください。	公益社団法人及び公益財団法人の認定等に関する法律第2条第4講別表各号に掲げる種類の事業であって、不特定かつ多数の者の利益の増進に寄与するものとします。
6	実施方針	3	2	1	(1)	キ	(ウ)	e (c)	公益的な事業とは、具体的にどのようなものを想定していますでしょうか。また、公益的か否かの判断は、公募段階（プロポーザル説明書等に関する対話の実施）でご判断いただくことは可能でしょうか。	No.5 を参照ください。
7	実施方針	3	2	1	(1)	キ	(ウ)	e (c)	どのような公的事業が減免されるのでしょうか。また、どの程度減免されるのか提示できないでしょうか。	No.5 を参照ください。
8	実施方針	3	13	1	(1)	ク			事業費において、事業費総額はいくらになりますか。必ず開示をお願いします。	事業費は公告時の公表資料で示します。
9	実施方針	3	14	1	(1)	ク	(ア)	a, b	建替住宅整備業務や既存住宅解体業務に係る対価について記載がありますが、通常の長崎県発注工事と同様に、保証事業会社（公共工事の前払金保証事業に関する法律（昭和27年法律第184号）第2条第4項に規定する保証事業会社をいう）の保証を条件として、建替住宅整備費及び、既存住宅解体費の一部を前払金として支出する旨のご検討をいただけないでしょうか。 なお、前払金を支出することによって公共発注者としては本事業の適正な施工や運営の確保、事業者の資金調達費用の縮減が可能となり、本事業への応募者が増加し、競争入札の効果から応札額の低下を図ることで、事業のVFMの向上に繋がるものと思われまます。 また、長崎県におかれましては、通常の前払金4割に加え、2割の前払金が支出できる中間前払金制度も採用されておりまして、あわせて中間前払金の支出もご検討いただきますようお願いいたします。	今回は前払い金の支出は、予定しておりません。
10	実施方針	3	17	1	(1)	ク	(ア)	a	建替住宅整備業務のうち完了している業務とは、キ（ア）記載のすべての業務及びSPC設立・運営費、事業マネジメント費等の本事業を実施するために必要となる当該時点までのすべての業務という理解でよろしいでしょうか。	業務に係る対価と費目の関係性について、詳細は公告時の公表資料に示します。
11	実施方針	3	24	1	(1)	ク	(ア)	b	整備費の出来高分の金額的確認は、実施設計成果品からも官積資料にて行うものと考えておりますが、相違ないでしょうか。	ご理解のとおりです。
12	実施方針	4	5	1	(1)	ク	(イ)	b	行政財産使用料の目安をお示しください。	公告に先立って、行政財産使用料及び借地料の目安・考え方の公表を予定します。
13	実施方針	4	5	1	(1)	ク	(イ)	b	自主事業の実施可否を検討するため、行政財産の使用料をご教示頂けませんか。早期にお示し頂くことが難しい場合、目安でもご教示頂ければ幸いです。	No.12を参照ください。

No.	資料名	頁	行	項目					質問内容	回答
14	実施方針	4	9	1	(1)	ク	(イ)	c	借地料の考え方を公告より前に公表して頂けないでしょうか。借地料は事業計画の根幹条件であり、それを基に計画を十分に検討した上で参加を判断するものです。現行スケジュールは公告から参加受付まで約1ヶ月と検討期間として短いと考えます。早期にお示し頂くことが難しい場合、目安でもご教示頂ければ幸いです。	No.12を参照ください。
15	実施方針	4	9	1	(1)	ク	(イ)	c	借地料に対する評価の考え方（貴県が想定する標準的な水準を満たしていればそれ以上は評価しない等）をお示し頂けないでしょうか。事業計画の大きな前提条件となるためです。	No.12を参照ください。
16	実施方針	4	14	1	(1)	ケ			本件に相応しい建築計画により工期は変動するほか、建設現場での働き方改革をふまえると、工期短縮は必ずしも最優先ではないと考えます。現住居者の移転を令和8年3月末までに完了できる工程であれば、それ以上の工期短縮は評価対象にならないと理解して宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
17	実施方針	4	23	1	(1)	ケ	解体期間		工期短縮は、提案評価対象ではないと考えてよろしいでしょうか。	No.16を参照ください。
18	実施方針	4	24	1	(1)	ケ			現住居者の移転（県にて実施）は、令和8年3月までとなっていますが、これは引渡しを令和7年12月末を想定した場合であり、提案により、引渡し日の3か月後としてもよいでしょうか。	ご理解のとおりです。
19	実施方針	4	25	1	(1)	ケ	借地期間		期間の長短は、提案評価対象ではないと考えてよろしいでしょうか。	詳細は、公告時の公表資料で示します。
20	実施方針	4	25	1	(1)	ケ			既存住宅解体期間が10ヶ月間設定されていますが、解体期間を短縮した提案は可能でしょうか。	可能とします。
21	実施方針	9	4	2	(3)	ア	(ア)	a	構成企業の定義を明確にお示しください。 例) ・構成企業はSPCに出資する企業を指す。 ・構成企業はSPC又は代表企業から直接業務を受託する企業とする。	用語の定義は以下のとおりとします。詳細は公告時の公表資料に示します。 【構成企業】：本プロポーザル参加者を構成するすべての企業。 【構成員】：SPCに出資し、SPCから直接業務を受託する企業。 【構成員以外の構成企業】：SPCに出資せず、SPCから直接業務を受託する企業。 ※ただし、構成員及び構成員以外の構成企業の定義は、SPCを設立する場合のみ。
22	実施方針	9	4	2	(3)	ア	(ア)	a	協力企業の定義を明確にお示しください。	本事業において協力企業の定義はありません。
23	実施方針	9	4	2	(3)	ア	(ア)	a	住宅整備業務には関わらず、余剰地活用でのみ建設や維持管理等の業務に参加する企業がいる場合は、その他企業として参加申請時にコンソーシアムとして明示しなければならないでしょうか。	余剰地活用業務に関しては、県と定期借地権設定契約を締結する企業が構成企業に含まれていれば、余剰地活用業務でのみ建設や維持管理等の業務に参加する企業は参加申請時に明示する必要はありません。
24	実施方針	9	13	2	(3)	ア	(ア)	b	本事業の履行に責任を有する契約とは具体的にどのような形式を想定されているかお示しください。	詳細は、公告時の公表資料で示します。
25	実施方針	9	14	2	(3)	ア	(ア)	b	SPCを設立しない条件として代表企業が本事業を通して本事業に責任を有する契約の場合とありますが、代表企業が維持管理・運営企業ということでしょうか。契約上そのような条件を設けた場合、代表企業は維持管理・運営企業でなくともよろしいのでしょうか。	No. 24の回答をご確認ください。 なお、代表企業が担当する業務に限定はありません。
26	実施方針	9	15	2	(3)	ア	(ア)	b	代表企業が事業期間を通し本事業の履行に責任を有する契約とは、具体的にどのような条件を満たせばよろしいでしょうか。また、契約主体としては、代表企業単体、代表企業を含む共同企業体、代表企業及び構成企業各社のいずれの形態も可能でしょうか。	No. 24の回答をご確認ください。
27	実施方針	9	25	2	(3)	ア	(ア)	b (e)	同項目内に、SPCを設立しないことも可とあります。その場合は代表企業から直接受託する企業を構成企業とするという理解でよろしいでしょうか？	SPCを設立しない場合、代表企業から直接業務を受託するという契約形態は想定しておりません。 SPCを設立しない場合の契約締結者については、No. 24の回答をご確認ください。
28	実施方針	9	25	2	(3)	ア	(ア)	b (e)	構成企業以外に委託できない業務は、1(1)キ記載の業務のみであり、弁護士、公認会計士、税理士等は、SPCから委託が可能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	行	項目				質問内容		回答
29	実施方針	9	31	2	(3)	ア	(イ)	b	建替住宅維持管理・運営期間終了後、代表企業は余剰地活用含む本事業に係る業務のすべてにおいて責任を負う必要はなくなると理解して良いでしょうか？	ご理解のとおりです。
30	実施方針	9	31	2	(3)	ア	(イ)	b	代表企業が本事業に係る業務のすべてについて責任を負うのはSPCを設立しない場合のみであり、SPCを設立する場合は該当し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。
31	実施方針	9	31	2	(3)	ア	(イ)	b	代表企業は本事業に係る業務のすべてについて責任を負うものとありますが、余剰地活用の事業期間についても同様と考えてよろしいでしょうか。	事業契約における事業期間の終了後における余剰地活用の事業期間については、余剰地活用企業が代表企業の場合を除き、代表企業に連帯責任を負わせることは想定しておりません。
32	実施方針	10	11	2	(3)	イ	(ア)	b	プロポーザル参加資格がない条件に「本事業を効率的かつ効果的に実施できる経験及びノウハウを有していない者」とありますが、PFIの経験を有する企業が構成企業として参画することで要件を満たしていると考えてよろしいでしょうか。	本項における「プロポーザル参加者」とは、要求水準書3ページ（5）に示すとおり、1企業ではなくグループ全体を指します。PFI経験の有無に限らず、グループ全体として、本事業の業務範囲である公営住宅の建替整備、解体、維持管理・運営、余剰地活用等を網羅できるような効率的かつ効果的に実施できる経験及びノウハウを有することを求めます。
33	実施方針	11	14	2	(3)	イ	(イ)	a (c)	プロポーザル参加者の個別参加資格要件において、a設計企業(c)に記載のあるワンルームマンションの定義について、2LDK以上の住戸が1戸以上または事務所・店舗といった他用途と複合的用途の建物となっている場合は、ワンルームマンションではないと解釈してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
34	実施方針	11	22	2	(3)	イ	(イ)	a (d)	体育館等の鉄筋コンクリート造一部鉄骨造の建物（柱壁鉄筋コンクリート造屋根鉄骨造）は鉄筋コンクリート造と判断してもよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
35	実施方針	11	24	2	(3)	イ	(イ)	a (e)	当該記載内容に対し、配置できることを証する疎明資料が必要と思われまます。疎明は参加資格審査時に行うものとの理解で宜しいでしょうか。	公告時に提示する様式集において、管理技術者の資格要件を確認する様式を示します。
36	実施方針	11	24	2	(3)	イ	(イ)	a (e)	同上の項目に付き、資格申請後、有資格者の転勤・退職等やむを得ない事情が発生した場合、同等の資格を保有する者を再度申請するという理解で宜しいでしょうか？	ご理解のとおりです。
37	実施方針	11	25	2	(3)	イ	(イ)	a (e)	次の全ての要件を満たす管理技術者と記載がありますが、次の全てとはどこを指しますか？ご教示ください。	同項内の1)、2)を指します。
38	実施方針	12	2	2	(3)	イ	(イ)	b (b)	建設業務を統括しない企業においても構成企業は、長崎県入札参加資格者名簿の登録が「建築工事業」あることとの理解で相違ないでしょうか。	ご理解のとおりです。
39	実施方針	13	5	2	(3)	イ	(イ)	c (e)	工事監理企業の管理技術者において、「管理技術者が設計・監理で別人であれば1社から2名選出する事」「設計企業とは別の企業から選出する事」はいずれも可能でしょうか。	ご理解のとおりです。
40	実施方針	13	11	2	(3)	イ	(イ)	d (a)	維持管理については連名で受託は可能でしょうか。	ご質問の「受託」とは、県からの「指定管理の指定を受ける」という前提で回答致します。指定管理の指定は、連名にて行えませんので、連名による受託は不可です。SPCを設立しない場合であり、かつ、複数の維持管理企業が業務を行う場合は、共同企業体の組成を想定しております。
41	実施方針	13	11	2	(3)	イ	(イ)	d (a)	連名での受託が可能な場合、一方が統括する維持管理・運営企業の要件を満たしていれば、連名での業務の受託は可能でしょうか。	No. 40の回答のとおり、本事業において維持管理・運営業務の連名での受託（指定管理の指定）は想定していません。なお、実施方針 p 13 d に記載のとおり、複数の者で建替住宅の維持管理・運営に係る業務を行う場合は、統括する企業が維持管理・運営企業の参加資格要件を満たしていればよいこととしています。複数の者で維持管理・運営業務を行う場合の、業務統括を担わない企業の有するべき要件は、公告時の資料にて示します。
42	実施方針	13	12	2	(3)	イ	(イ)	d	(a)の要件を満たすこと。は(a)～(d)の間違ひではないでしょうか。	ご指摘のとおりです。公告時に当該箇所は修正いたします。

No.	資料名	頁	行	項目						質問内容	回答	
43	実施方針	13	15	2	(3)	イ	(イ)	d	(a)	「主たる営業所」の定義をご教示ください。	本店又は本社等、営業所を統括し、指揮監督する権限を有する1か所の営業所と定義します。	
44	実施方針	13	22	2	(3)	イ	(イ)	e		余剰地活用企業は定期借地権設定の当事者であり、余剰地活用における設計企業や建設企業は本事業の構成企業とする必要はないという理解でよいでしょうか。	ご理解のとおりです。No. 23の回答を併せて参照ください。	
45	実施方針	13	22	2	(3)	イ	(イ)	e		余剰地活用企業も代表企業になれるという理解でよいでしょうか。	ご理解のとおりです。	
46	実施方針	13	32	2	(3)	ウ				県の入札参加資格者名簿登録が必要であるのは設計企業、建設企業、工事監理企業のみという理解でよいでしょうか。	ご理解のとおりです。	
47	実施方針	13	32	2	(3)	ウ				もし維持管理・運営企業、余剰地活用企業が県の入札参加資格者名簿登録が必要な場合、何の業務で名簿登録を行えばいいでしょうか。	維持管理・運営企業、余剰地活用企業に県の入札参加資格者名簿登録は不要です。	
48	実施方針	15	17	2	(5)	ウ				指定管理者の指定は、事業契約と同時期の県議会により議決を取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。	
49	実施方針	15	25	2	(5)	エ				「県は余剰地活用企業と定期借地権設定契約を締結する」とありますが、個別資格要件を満たす余剰地活用企業がSPCに出資してSPCが県と定期借地権設定契約を締結し余剰地活用をSPCとして実施することは可能でしょうか。	SPCが県と定期借地権設定契約を締結する場合も可としています。	
50	実施方針	16	8	3	(2)					建設工事における物価変動リスクについては、入札時から施工時の資材、人件費の高騰分について物価スライドを適用していただくと考えてよろしいでしょうか。	詳細は、公告時の公表資料に示します。	
51	実施方針	16	12	3	(3)					モニタリングの項目がありますが、モニタリングシートは官・民双方が合意の上作成するという理解でよいでしょうか？	ご理解のとおりです。	
52	実施方針	17	1	3	(5)					業務の未達成の度合いに応じてサービス購入料の減額を行うこととなりますが、逆に評価が極めて高いときの増額は考慮されませんか？	評価する項目が不明確なため、考慮しない予定です。	
53	実施方針	18	7	4	(1)					現在の県営住宅における自動車、自転車、バイクの利用状況をご教示ください。	現在の川口アパートには駐輪場はございません。また、入居者の利用状況は把握しておりません。	
54	実施方針	18	20	4	(2)					建替住宅用地と余剰地の敷地境界は自由提案という理解でよいでしょうか。	ご理解のとおりです。	
55	実施方針	18	23	4	(3)					建替住宅の構成において、62戸程度・18戸程度とは何戸のズレまでを許容されますでしょうか。	合計で80戸を確保することを前提に、2DK/2LDKタイプの住戸数を増やし、1DK/1LDKタイプの住戸数を減らすような提案であれば可能とします。	
56	実施方針	18	33	4	(3)	イ				1DK・1LDKタイプ62戸程度、2DK・2LDKタイプ18戸程度で合計80戸は、合計80戸であればタイプでの戸数変位は良かったでしょうか。	No. 55を参照ください。	
57	実施方針	18	33	4	(3)	イ				1DK・1LDKタイプ、2DK・2LDKタイプのそれぞれで県営住宅としての推奨間取りプランとかが有りますでしょうか。	推奨の間取りプランはありません。	
58	実施方針	24							別紙2	△の従分担とありますが、従分担とはどのような意味でしょうか？ご教示ください。	別紙2の注記「※2」「※3」をご参照ください。詳細は、公告時の公表資料に示します。	
59	実施方針	24							別紙2	不可抗力リスク・物価変動リスクによる設計変更見直しリスクは事業者のみの負担でしょうか。	生じた事象を勘案のうえ、県及び事業者のいずれの責任にもよらない事由による設計変更と判断される場合は、協議により対応します。なお、不可抗力による損害と判断される場合は、不可抗力におけるリスク対応方針により対応いたします。詳細は、公告時の公表資料に示します。	
60	実施方針	24	19						別紙2 共通	用地瑕疵リスク	解体時に既存建物の杭及び、地中埋設物等はないという認識でよろしいでしょうか。要求水準書の資料4からは判断できませんでした。	資料4の2ページ目にある外部仕上げ表の基礎欄のとおり、くい打ち独立基礎を想定しております。

No.	資料名	頁	行	項目				質問内容	回答
61	実施方針	24		別紙2				設計・建設のリスクに該当する項目です。本件は景観協議等は実施されますでしょうか？ 入札後実施された場合、要求水準は満たしているにも関わらず、大幅な設計変更及び付随する費用の増大が見込まれます。 その費用は県が負担するという理解でよろしいでしょうか。	県庁内での景観協議等の予定はありません。また、景観法に基づく協議は長崎市の判断となりますが、事業契約後の設計変更については想定していません。
62	実施方針	24	28	別紙2	建設	工事内容変更・遅延・工事費の増大リスク		現在の世界情勢を鑑みて資材高騰・納入遅延のリスクが大いに考えられますが、そういった場合の負担者は県になるのでしょうか。	別紙2の不可抗力リスク、物価変動リスク、事業の中止・延期・遅延リスクを参照してください。
63	実施方針	24	28	別紙2	建設	工事内容変更・遅延・工事費の増大リスク		契約から着工まで時間があるために資材高騰等で事業費に大きな影響がある場合、着工時点で県負担の事業費の再精査・修正は考えられますでしょうか。	No. 50の回答を参照ください。
64	実施方針	25	20	別紙2				長期修繕計画案において実施する大規模修繕工事において、通常の物価スライドの基本的な考え方や、社会情勢激変に伴う物価上昇があった場合についての基本的な考え方をご教授ください。	本事業において、大規模修繕工事は業務範囲に含まれません。
65	実施方針	25	20	別紙2				事業期間中での最低賃金の増加となった場合の基本的な考え方をご教授ください。	現時点では、特定の指標を用い、業務費を改定することを想定しています。詳細は、公告時の公表資料に示します。
66	実施方針	25		別紙2				不可抗力、物価変動リスクにおける事業者が負担する一定の範囲の具体的な割合をご教示下さい。	詳細は公告時の公表資料に示します。
67	要求水準書(案)	2	13	1	(3)			基本方針の中で川口公園の「事業者の創意工夫の発揮による、公園での賑わい創出・交流促進等の付加的機能」とありますが、川口公園への提案も可能と考えてよろしいでしょうか。また、その提案を行うにあたり条件等はあるのでしょうか。	川口公園への提案を求めているものではありません。 川口公園への提案は長崎市にお伝えしますが、評価や、実現可能性は担保いたしません。
68	要求水準書(案)	4	11	1	(6)	ア		川口公園の施設概要に既存フェンスは含まれますか。	含まれます。
69	要求水準書(案)	6	4	1	(8)	ア		建替住宅用地と余剰地の敷地確定測量の費用負担者は、県・SPC・余剰地活用企業のいずれでしょうか。	建替住宅用地の用地測量は建替住宅整備業務範囲に含まれています。 余剰地の用地測量は、既存住宅解体後、余剰地活用企業の負担により実施することとします。
70	要求水準書(案)	8	26	1	(10)	ア		土壤汚染対策法に関しては調査対象外で良かったでしょうか。	要求水準として、土壤汚染対策法の調査の実施は求めています。ただし、設計内容によっては、50cm以上の掘削もしくは盛土が3,000㎡以上となり、土壤汚染対策法の調査対象となる可能性があります。 提案を行う上では、調査対象とならないような設計を求めます。
71	要求水準書(案)	12	3	1	(15)			開発許可申請の開発行為内容は事業用地全体を開発区域として申請でしょうか。	ご理解の通り、川口公園及び川口アパートの敷地が開発区域です。
72	要求水準書(案)	12	21	1	(19)	(ア)		川口公園の再整備について公園の利活用方法を提案することは可能でしょうか。	No.67を参照してください。
73	要求水準書(案)	13	6	1	(19)	(ア)		建替住宅の入居者移転、運営開始は建替住宅の使用になりますが、開発行為完了前の使用は制限なしでしょうか。	詳細は、公告時の公表資料で示します。
74	要求水準書(案)	13	8	1	(19)	(ア)		新川口アパート整備時及び民間施設整備時において公園の一部を工事用の敷地として利用することは可能でしょうか。	原則として、工事用ヤードとしての貸出は不可です。やむを得ず公園の一部を使用しなければならない場合は、長崎市との協議が必要となります。
75	要求水準書(案)	15	1	2	(2)	ア	(ア)	各住戸タイプで専用面積に幅がありますが、面積の大小に対する貴県の考え方(大きい・小さい目の方がよい等)をご教示下さい。	住戸専用面積の大小による評価は考えていませんが、デッドスペースができてしまう場合に少し大きな面積となるなど、プランニングの自由度を考慮した設定としています。
76	要求水準書(案)	15	5	2	(2)	ア		参照すべき公営住宅法の条文等をご教示ください。	国土交通省(旧建設省)住指発第114号「床面積の算定方法について」をご参照ください。
77	要求水準書(案)	15	25	2	(2)	オ		自動二輪、バイクの駐車施設は必要無しでしょうか。	ご理解のとおりです。

No.	資料名	頁	行	項目				質問内容		回答
78	要求水準書 (案)	15	31	2	(2)	オ	(イ)		機械式駐車装置による駐車台数設置でも構わないでしょうか。	機械式駐車装置による設置も可能です。
79	要求水準書 (案)	15	31	2	(2)	オ	(イ)	a	9台分の駐車場の利用者（入居者、来訪者、メンテナンス用）をお教えてください。	PFI事業として実施する事業については、入居者用としますが、自主事業で実施する場合は、利用者の区分は設けません。
80	要求水準書 (案)	16		2	(2)	オ	(イ)		要求台数の範囲内において自主事業として駐車場を使用することは出来ないと考えてよろしいでしょうか。	No. 79を参照ください。
81	要求水準書 (案)	16	5	2	(2)	オ	(ウ)	a	「各住戸に隣接する共用廊下等」の範囲をご教示ください。1階に1か所、駐輪場をまとめて整備することは可能と考えてよいでしょうか。	各住戸に隣接する共用廊下において、必要な通路幅を除いた範囲とします。なお、1階にまとめて駐輪場を配置することは不可とします。
82	要求水準書 (案)	16	5	2	(2)	オ	(ウ)	a	駐輪場を住戸内に設けた場合、専用面積に含まれると考えてよいでしょうか？	ご理解のとおりです。
83	要求水準書 (案)	16	5	2	(2)	オ	(ウ)	a	住戸内に駐輪のための専用スペースを設ける場合、住居面積に含むと考えてよろしいでしょうか。	No. 82を参照ください。
84	要求水準書 (案)	16	5	2	(2)	オ	(ウ)		駐輪場は「設置しない」と記載ありますが、専用スペースを設ける代わりに敷地内に駐輪場設置では不適切でしょうか。	維持管理の観点から不可とします。
85	要求水準書 (案)	16	5	2	(2)	オ	(ウ)		2DK、2LDK住戸内に設ける駐輪専用スペースは住戸専用面積に含まれますか。	No. 82を参照ください。
86	要求水準書 (案)	16	6	2	(2)	オ	(ウ)	a	駐輪用の専用スペースは、2DK、2LDKともに1住戸・1台分の想定でよろしいでしょうか。また、住戸内に設ける場合、住戸専用面積に含める必要がありますでしょうか。	2DK/2LDKタイプの住戸は1住戸1台分の駐輪用の専用スペースを設けることとします。住戸内に設ける場合の住戸専有面積の考え方はNo. 82を参照ください。
87	要求水準書 (案)	16	6	2	(2)	オ	(ウ)		2DK、2LDKの住戸内もしくは隣接共用廊下に設ける駐輪専用スペースは何台分必要ですか。	No. 86の回答を参照ください。
88	要求水準書 (案)	17		3	(1)	ウ	(イ)		設計及び監理について、意匠・構造・電気。機械それぞれの専門技術者の配置とあります。設計にて4名 工事監理において4名 重複しない人を配置するという理解で宜しいでしょうか。	詳細は公告時の公表資料に示します。
89	要求水準書 (案)	17		3	(1)	ウ	(イ)		設計及び監理について、意匠・構造・電気。機械それぞれの専門技術者の配置とあります。専門の技術者の資格要件をお示しください。	詳細は公告時の公表資料に示します。
90	要求水準書 (案)	17		3	(1)	ウ	(イ)		設計及び監理について、意匠・構造・電気。機械それぞれの専門技術者の配置とあります。参加資格審査時に各事業体毎に事業の遂行と配置の可否を判断されると思いますので、参加資格申請時に示される様式に従い、技術者の資格、経験等を疎明するという理解で宜しいでしょうか？	詳細は公告時の公表資料に示します。
91	要求水準書 (案)	17	23	3	(1)	ウ	(エ)		意匠、構造、電気設備、機械設備の技術者はどのような経験、資格が必要となるのでしょうか。	No. 89の回答を参照ください。
92	要求水準書 (案)	18		3	(2)	ア	(イ)	f	模型・パースを用意する事とありますが、枚数や個数、金額を限定することはできませんでしょうか？他事業において無限に作成を要求された事例があり、事業者側にも対応の限界があります。	外観パースを1枚のみとすることを想定しています。詳細は、公告時の公表資料に示します。
93	要求水準書 (案)	19		3	(2)	ア	(ウ)	c	事業用地の合筆・分筆は事業者の提案をもとに県、市との協議によって定めるものとの認識で宜しいでしょうか。	契約時まで、公園用地と本事業敷地の分合筆は県市で実施し、余剰地の分筆が必要な場合のみ、事業者の業務とします。
94	要求水準書 (案)	19	17	3	(2)	ア	(ウ)	c (c)	合筆・分筆等の登記手続きについては、事業者は必要な図面等の作成を行うだけでなく、実際の登記手続き（土地家屋調査士等への委託を含む）は貴県にて実施するという理解でよろしいでしょうか。	要求水準書（案）に記載のとおり、原則、すべて事業者において実施してください。
95	要求水準書 (案)	19		3	(2)	イ	(ア)	a	解体に際し、樹木の解体が示されています。樹木は移植ではなく廃棄でしょうか？他事例では樹木を守る観点より契約後移植となり、金銭面等でトラブルになったこともあります。	廃棄を想定しています。
96	要求水準書 (案)	19		3	(2)	イ	(ア)	a	解体に際して、ベンチ等も全て解体とし事業者にて処分と考えてよろしいでしょうか。	事業者にて処分することを想定しています。
97	要求水準書 (案)	21	18	3	(2)	イ	(ア)	e (c)	化学物質室内濃度調査の必要箇所や箇所数の指定はありますか。	住宅性能評価機関の指示によるものとします。

No.	資料名	頁	行	項目						質問内容	回答
98	要求水準書(案)	21	26	3	(2)	イ	(ア)	e	(e)	建設に起因し、通常避けることのできない騒音、振動、地盤沈下、電波障害により第三者に損害を及ぼした時の負担については県と協議ができると考えてよろしいでしょうか。	実施方針別紙2の環境リスクに示すとおり、事業者が行う業務に起因する負担は、事業者の負担となります。
99	要求水準書(案)	21	33	3	(2)	イ	(イ)	a		県が行う建替住宅の保存登記等に必要な支援とは、必要となる図面・資料の提供という理解でよろしいでしょうか。また、表題登記についても同様という理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
100	要求水準書(案)	24	19	4	(2)	ア	(イ)	d		解体の対象が什器備品等を含むとありますが、通常の建設工事に含まれない各戸のエアコン、家具等については解体の対象外と考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
101	要求水準書(案)	24	19	4	(2)	ア	(イ)	d		解体範囲は地上部分・地中部分の全てとありますが、杭はあるのでしょうか。杭の解体を含む場合、本数、長さ、形状等の提示はできないでしょうか。	別添資料を参照してください。
102	要求水準書(案)	24		4	(2)	ア	(イ)	d		解体範囲の地中部分について、事前の公表資料から読み取ることのできない物体が施工中に発見された際は、事業契約とは別に県からそれら物体の除去費用をいただけたと考えてよろしいでしょうか。	実施方針別紙2の用地瑕疵リスクに示すとおり、合理的に想定できない地質障害、地中障害物等の除去費用は県の負担となります。
103	要求水準書(案)	24	21	4	(2)	ア	(イ)	e		資料11「既存住宅アスベスト分析結果表」を参考にするとありますが、「外壁、軒裏、2階外壁、1階外壁②」のサンプル採取位置を提示できないでしょうか。	「川口アパート建替事業 実施方針等に関する意見・提案への回答」のNo.10を参照ください。
104	要求水準書(案)	24	21	4	(2)	ア	(イ)	e		資料11 石綿分析結果報告書の採取場所以外にも、アスベスト使用建材の調査が必要ですか。	要求水準書(案)24頁、4(2)イ(ア)着工前業務に示す通り、必要に応じ調査を実施してください。
105	要求水準書(案)	25		4	(2)	イ	(ア)	h		アスベストの処理作業については、2022年4月1日施行の「石綿事前調査結果報告義務化」に則り、認められた者による事前調査とその結果報告を関係各所に行うことと理解してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
106	要求水準書(案)	26		4	(2)	エ				社会資本整備総合交付金申請関係書類及び会計実地検査書類の作成支援の業務内容について、具体例をお示しいただけますでしょうか。	「住宅局所管事業に係る標準建設費等」に基づく、国の補助金額算定の根拠となる資料等の作成が必要となります。
107	要求水準書(案)	27	24	5	(2)	ア	(ア)			維持管理業務の責任者の常駐は必要としないとの記載がありますが、運營業務(受付、募集、保守、修繕等)の執務場所についてはどのようにお考えでしょうか。	事業用地に限らず、執務場所は事業者の提案によるものとします。
108	要求水準書(案)	27	24	5	(2)	ア	(ア)			共用部の水光熱費については、県が直接負担との認識でよろしいでしょうか。	共用部の光熱費については、自治会による住民負担です。
109	要求水準書(案)	28	5	5	(2)	イ	(ア)	a~d		維持管理費・運營業務費のお支払い頻度については、どのような想定でしょうか。 ※四半期に1度など	四半期に一度を想定しています。
110	要求水準書(案)	28	24	5	(2)	イ	(ア)	c		修繕業務について、昇降機の保守契約内容によって提案価格に影響するため、フルメンテナンス契約なのかPOG契約なのかお示しいただくことは可能でしょうか。	フルメンテナンス契約を想定しています。
111	要求水準書(案)	28	24	5	(2)	イ	(ア)	c		竣工後20年間の長期修繕計画の作成について、大規模修繕工事の実施は、国土交通省指針に基づき12年周期とし、設備に関しては、予防保全の観点から、償却年数を基本と考えて作成してよろしいでしょうか。また、ご教授ください。	大規模修繕は本事業に含まれません。設備を含め、予防保全の観点のもと、経年(耐用年数経過)等による劣化や性能の低下、保証期限到来、法令等の義務規定を考慮することとして、民間事業者のノウハウを活用した長期修繕計画の提案を求めます。
112	要求水準書(案)	28	30	5	(2)	イ	(ア)	c	計画修繕	計画修繕について、長期修繕計画の見直し及び事業期間中の修繕管理や提案は可能でしょうか。	可能です。詳細は、公告時の公表資料に示します。
113	要求水準書(案)	29	3	5	(2)	イ	(ア)	c	緊急修繕	24時間対応について、夜間すぐの復旧が困難なケースもあると考えますが、連絡受付～現地調査を主とした初動対応に対して、24時間体制を求めているとの認識でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
114	要求水準書(案)	29	15	5	(2)	イ	(ア)	d		資料19-1ページ-20行目-諸修繕等に関する業務 共用部分の管球等の交換費用や一定周期毎に行うべき排水管洗浄費用は、居住者による共益費によるものか、維持管理・運營業務費として見込むべき費用かの区分をご教示ください。	既存の県営住宅においては居住者による共益費により実施しています。建替住宅においても同様の取り扱いとすることを想定しています。
115	要求水準書(案)	29	15	5	(2)	イ	(ア)	d		資料19-1ページ-42行目-駐車場関係業務 新川口アパートにおける駐車場台数は9台の設置予定ですが、駐車場関係業務が業務範囲外となっています。これは、入居者による駐車場部会等の運営によるものと考えてよろしいでしょうか。ご教示ください。	資料19の当該箇所については、記載の誤りです。正しくは、駐車場関係業務も本事業の入居者対応業務に含むものとします。公告時に当該箇所は修正いたします。
116	要求水準書(案)	29	15	5	(2)	イ	(ア)	d		資料19-2ページ-3行目-団地管理人に関する業務 団地管理人は入居者から選定と記載がありますが、既存川口アパートにも団地管理人がいるのですか。ご教示ください。	既存の川口アパートでは団地管理人を選定していません。

No.	資料名	頁	行	項 目					質問内容	回答
117	要求水準書 (案)	29	15	5	(2)	イ	(ア)	d	資料19-2ページ5行目-団地自治会に関する業務 既存川口アパートは、単独自治会ですか。近隣自治会に所属ですか。また、新川口アパートの場合も現在の踏襲でよろしいでしょうか。ご教示ください。	近隣自治会に所属しています。
118	要求水準書 (案)	29	19	5	(2)	イ	(ア)	e	自主事業は自由提案であるため、実施しなくても良いという解釈で宜しいでしょうか？	ご理解のとおりです。
119	要求水準書 (案)	29	22	5	(2)	イ	(ア)	e	自主事業として建替住宅の屋上を使用することは可能でしょうか。	可能としています。
120	要求水準書 (案)	29	24	5	(2)	イ	(ア)	e	駐車場・駐輪場を自主事業としてしてよいとありますが、駐車料金、駐輪場利用料金を事業者の収入として良いとの解釈で宜しいでしょうか？	ご理解のとおりです。
121	要求水準書 (案)	30	26	6	(2)	ウ			定期借地権設定契約の締結時期（すなわち賃料発生時期）は、実施方針1.(1)ヶ記載の通り民間提案施設の設計完了時（着工前）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	行	項目			質問内容	回答
122	要求水準書(案)	31	8	6	(2)	カ	借地料の決定方法をいずれとするかは、プロポーザル公告時に明らかにされると いう理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
123	要求水準書(案)	31	30	6	(2)	コ	第三者へ借地権を譲渡する際の承諾条件をご開示ください。	詳細は公告時の公表資料に示します。
124	要求水準書(案)	31	33	6	(2)	サ	貴県による設計図書の確認は、あくまでも提案内容との整合性にとどまるという 理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
125	要求水準書(案)	32		6	(2)	サ (イ)	「余剰地活用企業は実施設計について県の承諾を受けない限り、事業用地(余剰 地)の引渡しを受けることはできない。」とありますが、民間提案施設の設計完 了時(着工前)の定期借地権設定契約締結以前に事前調査等で事業用地(余剰 地)に立ち入ることは可能でしょうか。	可能とします。
126	要求水準書(案)	33	24	6	(3)		バスベイ整備について既に協議された事項や決定している事項があればご開示く ださい。	詳細は募集要項公表時に示します。
127	要求水準書(案)	33	27	6	(3)		バスベイ計画確定時期が令和6年3月予定とあり、プロポーザル提案書の提出時点 では余剰地の敷地確定が出来ないという事でしょうか。	12月の提示予定の計画が提案・契約時のベースになり、令和6年3月の確定時に数値が変わる 場合は協定書に基づき対応いたします。
128	資料13	1					工事費概算書は、工種別金額程度と考えておりますが相違ないでしょ うか。	ご理解のとおりです。
129	資料14	1					遵守すべき積算基準にあります通り、官庁積算基準にて作成するものと考えてお りますが、相違ないでしょうか。	ご理解のとおりです。
130	資料16	3	9				IDK・1LDKタイプには、住戸内・外どちらにも駐輪場は不要という事でしょうか。	不要です。
131	資料16	4	26			基本 事項	駐輪場を屋外ではなく住戸内または共用廊下に設置とする理由をご教示下さい。	現状、駐輪場がなく、管理上の観点(必要台数の確保、不法駐輪)から、屋外駐輪場の設置 は困難と判断しました。
132	資料16	9			(2)	電気 設備	各戸設備の必要回路数は、必要最低限の数と考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
133	資料16	12			(3)	機械 設備	汚水、雑排水の通気管は、それぞれ別系統とすることとありますが、汚水、雑排 水を合流方式とする場合はその限りではないと理解してよろしいでしょうか。	通気配管に関しても合流式とすることは可能とします。 公告時に当該箇所については表現を修正します。
134	資料19	1					端末機器について、県から貸与されたもの以外を使用することは可能でしょ うか。	可能です。 ただし、本県が提示する性能を搭載する危機であることが条件となります。
135	資料20	2		1	(2)	1) ①	執務場所の指定がない場合、抽選会の実施場所についてはどのようにお考えで しょうか。	No.107をご参照ください。
136	資料20	4		5	1)	①②③④ ⑤⑥	家賃等に関する業務 ①納入通知書の発行業務、家賃の回収業務、③滞納者の対応督促業務、その他② ④⑤⑥全ては維持管理業務に含まれるのか	納入通知書、回収業務、滞納者督促業務は県が実施しますが、入居者からの収納事務につい ては一部になっていただきます。
137	資料20	5		6	1)	①③	徴収業務支援 ①事務スペースの提供の可否、③具体的にどのような連携になるのか	No.107をご参照ください。 連携については随時、本県と連絡を取り合うことを想定しています。
138	資料20	5		6	2)	①②	管理業務支援 ①管理人業務の連携(補助)とは具体的にどのような業務か、②管理事務所の設置 義務はあるのか。	①家賃徴収にかかる会計年度任用職員が入居者対応をする際の支援を想定しています。 ②設置義務はありません。
139	資料20	13	19	17			団地自治会と委託契約(※委託金額は負担金を含む)、団地自治会が組織できな い場合は県との契約でよいでしょうか?	団地自治会と指定管理者で委託契約を結ぶことは想定していません。団地自治会が組織でき ない場合は、入居者間の話し合いにより取り決め等を決定してもらうことになります。
140	資料20	13	19	17			団地自治とは本件県営住宅内の自治の意味合いでよろしいでしょうか?	川口アパート内での自治会と考えてください。
141							借地料について、公表前に開示していただきたい。 また、借地料の金額によって、加点評価されないとの認識でよろしいでしょ うか。	No.12を参照ください。

No.	資料名	頁	行	項 目	質問内容	回答
142					事業開始20年間の建物火災保険は事業費の中に含まれているのか。	含まれておりません。