

西諫早団地建替事業 入札説明書等に関する質問・意見等への回答
(2)

【令和7年9月16日 公表】

※令和7年9月10日に質問・意見等への回答を公表した以外の質問（後日、回答と記載されたもの）等
について、以下のとおり回答します。

西諫早 入札説明書等に関する質問・意見等への回答（２） 【令和 7年 9月16日 公表分】

No.	質問・意見	資料名	頁	行	項目			内容	9月10日 回答	9月16日 回答
1	質問	入札説明書	4	32	2	(7)	カ	既存建物を活用する場合で法改正によって耐震基準が既存不適格となった場合、改修工事は貴県負担の認識でよろしいでしょうか。	法令等の変更に伴う対応については、事業仮契約書（共同企業体版）、事業仮契約書（S P C 設立版）各第16章をご確認ください。	
2	質問	入札説明書	4	38				用語定義「構成企業」において、すべての土地購入予定企業は構成企業として参加資格申請が必要という理解でよろしかったでしょうか。また、自主事業を行う企業については、構成企業ではないという理解でよろしいでしょうか。	前段についてはご理解のとおりです。後段については、自主事業を行う企業が県と普通財産の貸し付け等の契約を行うことを想定する場合には、その他企業（構成企業）として基本協定の当事者にもなっていただきます。	
3	質問	入札説明書	5	2	2	(7)	キ	周辺の森林等の事業用地外にて自主事業を実施することは可能でしょうか。	事業用地外における自主事業実施も可能ですが、土地所有者等と事前に十分に協議を実施したうえで提案してください。	
4	質問	入札説明書	5	32	2	(8)	ア (ア) a	前払金を受ける場合はいくらまで前払い可能でしょうか。	各年度の出来高額の10分の4を上限とします。	
5	質問	入札説明書	5	34	2	(8)	ア (ア) b	本項における「引渡し」は棟単位の認識でよろしいでしょうか。また、その場合、外構の区分はどうなりますでしょうか。	外構も含めた棟単位の引渡しとご理解ください。	
6	質問	入札説明書	6	5	6	(8)	ア (イ)	事業者の収入 維持管理・運営費に退去修繕費については清算対象とあります。資料20その2の修繕区分では「一般修繕（緊急・空家）、計画修繕、特別修繕、環境整備」に分かれていますが、すべて本業務内で清算対象との認識でよろしいでしょうか。	清算対象となる退去補修費は資料20その2別記1の1 (1) ②に記載のある空室修繕のことです。	
7	質問	入札説明書	6	8	2	(8)	ア (イ)	維持管理・運営費について、「退去補修費については清算対象とする」とありますが、入札価格には含まないとの理解でよろしいでしょうか。入札価格に含める場合は、その考え方や貴県が提示する金額を入れる場合はその金額をご教示ください。	様式3-6記載のとおり、退去補修費は15戸/年、事業期間計315戸を想定して入札価格に含めてください。要求水準書のP. 39を修正します。	※近日中に公表する修正後の要求水準書をご確認ください。
8	質問	入札説明書	6	12	2	(8)	ア (ウ)	入居者転移支援業務費について、「転移支援業務費分については、令和8年度以降、実績に応じた額を支払う」とありますが、入札価格には含まないとの理解でよろしいでしょうか。入札価格に含める場合は、その考え方や貴県が提示する金額を入れる場合はその金額をご教示ください。	ご理解のとおりです。入居者転移支援実費はサービス対価には含まれません。	
9	質問	入札説明書	6	20	2	(8)	ア (オ)	余剰地を活用するうえで必要な費用に既存建物の補修費は含まれますでしょうか。	余剰地Ⅰ、Ⅱについては含まれます。	
10	質問	入札説明書	6	20	2	(8)	ア (オ)	余剰地活用負担価格として既存住宅の解体費以外で想定されているものがあれば教えて頂けないでしょうか。	既存建物の補修費等を想定しています。	
11	質問	入札説明書	6	31	2	(8)	イ (ウ)	余剰地を取得する際の県に支払う取得費用は、記載されている建付地価格以上の金額を入札するという認識で良いでしょうか。	余剰地予定価格は入札説明書3 (3) エに示す323,265,000円です。余剰地予定価格以上の金額で入札してください。様式3-5もご参照ください。	
12	質問	入札説明書	7	4	2	(9)		1工区新築棟の竣工時期をご教示ください。	1工区新築棟の竣工時期は令和9年12月を予定しています。	
13	質問	入札説明書	7	4	2	(9)		1工区新築棟の竣工時期が未確定の場合、移転を前倒しできる確度が不明な中で工期短縮を図る提案との不平等を無くするため、当該住棟への移転時期を貴県で予め指定されることを望みます。	令和10年1月から3月を予定しています。	
14	質問	入札説明書	7	8, 9	表			建替住宅、改修住宅の建設の事業期間で世界情勢に伴い、物の納期の遅延や新型コロナウイルスによる環境の変化によって期間が遅れた場合には罰則等はあるのでしょうか。協議の上、柔軟な対応は可能でしょうか。	工事期間の変更の取り扱いについては事業仮契約書の規定によります。	
15	意見	入札説明書	10	8	3	(2)	ア	入札説明書に関する質問回答から入札参加資格審査申請までの営業日数が非常に短いです。入札参加資格申請に係る回答の前倒しをお願いします。	ご意見として承ります。	
16	意見	入札説明書	10	8	3	(2)	ア	参加資格申請に関する質疑回答は早期回答を希望します。	No. 15を参照ください。	
17	意見	入札説明書	10	8	3	(2)	ア	入札説明書等に関する質問の回答が令和7年9月12日、参加資格審査の受付は9月19日であり、回答から期間が少ない為、回答ができるものについては9月12日より早く回答を頂きたい。	No. 15を参照ください。	
18	質問	入札説明書	10	9	3	(2)	ア	余剰地活用企業等の参加可否判断に時間を要することが予想されます。参加資格審査の受付及び通知（参加資格審査の実施）の提出日を遅らせることはできないでしょうか。	入札参加資格審査の受付締切を10/3に、参加資格審査の通知を10/16に変更します。	
19	意見	入札説明書	10					入札説明書等に関する質問の受付に関しまして、スケジュール表に令和7年8月26日質問受付の1回しか表記がありませんが、今後の質問の機会はないのでしょうか？これから、提案書や工事費等を確定させていく過程で、たとえば、既存外周フェンスの存置の考え方や既存側溝の考え方など確認したい事柄が多々出てきますが、質疑が発生した場合は、随時質疑することは、可能でしょうか？	質疑回答の機会をあらためて設ける予定はありません。	
20	質問	入札説明書	13	9	3	(2)	コ	プレゼンでは動画を利用できますか。	プレゼンテーション実施の詳細は入札参加者に対して通知しますが、動画の利用は不可とする予定です。	
21	意見	入札説明書	14	5	3	(3)	ア	建設物価調査会等の指標は一般管理費や経費を含んでおらず、実際の建設費と乖離があります。そのため、予定価格につきましては、建設コンサルタントなどによる工事費動向を踏まえた指標等、実際の建設費に則した指標を採用いただくようお願いいたします。	予定価格については昨今の建設費の動向を十分に考慮して設定しています。	
22	質問	入札説明書	14	7	(3)	イ		行政使用料の具体的な金額をご教示いただけないでしょうか。	グループホームや新規就業者に対し、入居者の所得に応じ、公営住宅の同等の家賃にて、目的外使用許可を認めた事例がございます。	

23	質問	入札説明書	14	7	(3)	イ							行政使用料の減額が認められる具体的な時期はいつごろでしょうか。また減額の具体的な金額をご教示いただけないでしょうか。	公営住宅使用許可申請書の提出から2か月程度を見込んでいただければと存じます。後段については、No.22を参照してください。	
24	質問	入札説明書	14	11	3	(3)	イ						行政財産の使用料（自主事業）について、「入居者の便に供するもの（中略）～減額となる場合がある」とありますが、具体的内容、具体的な減額金額（減額率）についてご教示ください。取支計画を立てるうえで必要な情報となります。	入札説明書P14(3)ウ 普通財産の貸付料の記載に準じます。	
25	質問	入札説明書	14	16		(3)	エ						余剰地予定価格：-323,265,000円は建替え対象建物の解体費として県よりいただける認識でよろしいでしょうか。	事業者は建付地もしくは更地の提案価格を県に支払い、県は既存建物の解体費用もしくは既存建物の改修費用（いずれも事業者の提案による金額）を事業者に支払います。	
26	意見	入札説明書	14	19	3	(3)	エ						本事業の余剰地活用は実際に事業を開始するまでの期間が長く、それまでの期間に周辺環境の変化により需要が変わること、事業者の業績が読めないこと、価格高騰の可能性があること等、非常にリスクが大きいと懸念されます。余剰地予定価格は不動産鑑定金額に余剰地活用までの期間のリスクを加味した金額としていただけますでしょうか。また、余剰地活用については本事業の対象外とし、別事業として検討できないでしょうか。重ねて余剰地活用に関する配点をはずしていただけないでしょうか。	余剰地予定価格は入札説明書記載のとおりとします。取得しない余剰地については、自主事業としてご提案ください。落札者決定基準は、従前の通りとします。	
27	質問	入札説明書	14	20		(3)	オ						余剰地①②参考価格は最低金額という認識でよろしいでしょうか。	余剰地①、②については余剰地活用価格の提案にあたっての最低単価を設定します。最低単価については修正後の様式3-5を参照ください。余剰地予定価格については、No.11を参照ください。	
28	質問	入札説明書	14	29	3	(3)	オ						余剰地①＝のぎく跡地、余剰地②＝つばき跡地という認識でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。	
29	質問	入札説明書	18	30	3	(4)	イ	(イ)	b	(e)			「担当する工事期間中、専任で施工現場に配置できること」とありますが、工事期間途中で技術者の変更は可能でしょうか。（申請時の要件をすべて満たした技術者）	工事期間中の技術者の変更については県との協議によるものとします。	
30	質問	入札説明書	19	9	3	(4)	イ						申請時から着工まで約3年間の空きがあります。申請時の配置技術者がやむをえず着工前に変更が必要な場合、同等の資格者であれば協議を行い、変更することは可能でしょうか。	工事期間中の技術者の変更については県との協議によるものとします。	
31	質問	入札説明書	20	2	3	(4)	イ	(イ)	e				(e)は解体企業の必須項目となっておりますが、解体業務を複数で行う場合、統括する解体企業以外の解体企業にも監理技術者の配置が必要なのでしょうか。	ご理解のとおりです。	
32	意見	入札説明書	21	25	3	(4)	イ	(イ)	i				余剰地予定価格公表から参加資格審査受付までの期間が短く、検討が間に合わない可能性が為る、参加資格申請の受付期限を延長していただけますと幸いです。	No.18を参照ください。	
33	質問	入札説明書	25	16	4	(7)							事業終了後の措置について、「事業期間終了時に、民間提案施設を除く施設を、県の定める要求水準及び事業者の提案内容を満足する状態で、県に引き継ぐものとする」とありますが、経年劣化は許容されるとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。	
34	質問	要求水準書	5	表									I、J、K、L棟の空き居室は全室使用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。	
35	質問	要求水準書	11	11						d			事前調査について、工事に伴い建設残土搬出用の土壌調査が必要です。搬出土壌調査の結果、汚染があった場合、追加の土壌調査費、汚染土処分費、工期の延長等について別途協議できるものとして考えて宜しいでしょうか。	土壌調査に関する取扱いについては、事業仮契約書8条の規定によります。	
36	質問	要求水準書	11	11									土壌汚染対策法の4条申請は必要でしょうか。また調査の結果、調査・対策工事が必要となった場合の費用負担及び工期延長については、別途追加請求及び工期延長できるものとして考えて宜しいでしょうか。	前段については、土地の形質範囲が3,000平方メートル以上の場合には届け出が必要です。後段については、No.35を参照ください。	
37	質問	要求水準書	14	26	1	(13)							「西諫早団地建替基本計画」に「雨水調整池は、排水流域の拡大及び系統の変更がない場合は設置不要」との記載がありますが、現状の雨水排水についての資料をご提示いただけないでしょうか。	県から提供できる資料はありません。雨水排水計画は開発面積や敷地面積が基準となるため、団地開発当初の開発面積と変わらなければ、新たな雨水調整池等の設置は不要と考えられます。	
38	質問	要求水準書	18	13	2	(2)	オ						基本計画図では1区新築棟に駐輪場とバイク置場がありますが、本事業でバイク置場は不要でしょうか。	駐輪場に含める形で整備してください。	
39	質問	要求水準書	18	19	2	(2)	オ	(イ)					駐車場の白線は必要でしょうか。	駐車場の白線は必要です。	
40	質問	要求水準書	19	19	3	(1)	ウ	(ア)					各統括責任者は兼務は可能ですか。	兼務はできません。	
41	質問	要求水準書	21	9	C								作成支援とは確定測量で土地家屋調査士の手配、立ち合い業務の他どのような業務がありますでしょうか。土地の既存境界座標情報は事前にいただけますか。	要求水準書P21のcに記載している書類作成、登記手続き、各種許可、届出等です。土地の既存境界座標データは、参加資格確認審査の結果、入札参加の通知を受け取ったのち、希望する事業者に対してD等で配布します。配布方法は別途、案内します。	
42	質問	要求水準書	23	11	3	(2)	イ	d	①				工事完了に伴い、周辺家屋等への工事の影響を調査すること、とありますが、電波障害の障害範囲についての記載は建設工事段階を差し、維持管理段階ではないとの理解で差し支え無いですでしょうか。	ご理解のとおりです。	
43	質問	要求水準書	23	28	3	(2)	ウ	a					開発道路について「【資料21】に基づき開発道路を整備する」とありますが、線形等の多少の変更は可能でしょうか。	県は現在の開発道路の線形を前提に、開発許可を申請しています。開発道路の線形を変更する場合は、事業者が開発道路に関する申請を変更する手続きを行うこととなります。ただし、変更を行う場合でも、本事業のスケジュールは変更しません。このことを前提に提案を行ってください。	
44	質問	要求水準書	26	4	(2)	ウ							住戸改善業務について、当該ページに参考図として改修の項目が記載してありますが、資料17を見ると内部の改修を行っているものも見受けられます。提案した内容がすでに行われている場合の取り扱いはどうなりますでしょうか。	既に改修されている部分の改修は不要です。ただし、改修不要かどうかの判断は県との協議によります。	

45	質問	要求水準書	31	3	5	(2)	イ	(ア)	a	(k)	月間工程表、週間工程表は具体的な提出頻度はどのくらいの頻度を想定されていますでしょうか。	月間工程表は月一回、週間工程表は週1回程度を想定しています。	
46	質問	要求水準書	33	28	6	(2)	ア	(ア)			既存住宅の解体撤去範囲を図面で図示いただきたいです。	【資料4 「既存住宅関連図」】を参照の上、事業者が自らの責任においてご判断ください。	
47	質問	要求水準書	34	10	6	(2)	イ	d			解体撤去について、範囲は地上部分・地中部分の全てとありますが、事業者の責めによらない、また既知となっていない地中障害物について工事中認められた場合は、別途追加請求の対象と考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。ただし、県との協議によります。	
48	意見	要求水準書	34	24	6	(2)	ア	(イ)	d		解体の対象に地中部分の全てとありますが、杭等の撤去は費用が高騰する可能性があるため新築棟に影響のない箇所は杭等は残置でもよろしいでしょうか。	杭等も含めて撤去してください。	
49	質問書	要求水準書	34		6	(2)	ア	(イ)	a	資料4	既設住宅の解体設計業務に各住戸周囲の外構施設も含まれていると考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。	
50	質問書	要求水準書	34		6	(2)	ア	(イ)	a	資料4	既設住宅の解体設計業務において、埋設物等の資料4に記載のない事項について、工事途中で発生した場合の取り扱いはどうなりますでしょうか。	扱いについては、県との協議によります。	
51	質問書	要求水準書	34		6	(2)	ア	(イ)	a	資料4	既設住宅の電気・設備・雨水等の埋設物は、以後の工事に影響ない場合は存置することは可能でしょうか。	埋設物は全て撤去してください。	
52	質問書	要求水準書	34		6	(2)	ア	(イ)	a	資料4	既設集会所が、表及び資料4、資料19に含まれておりません。別途工事でしょうか。	既存集会所も解体対象としてください。	
53	質問書	要求水準書	34		6	(2)	ア	(イ)	a	資料4	既設集会所解体時、別途仮設の集会所を確保する必要はありますか。	既設の集会所が使えない期間は、仮設の集会所が必要です。設置方法は事業者で検討ください。	
54	質問	要求水準書	35	2							解体工事の周辺家屋への本工事の影響範囲について、過去の周辺工事での発注工事などでの、発注者としての範囲目安などは、お持ちでしょうか？過去影響や問題の事例があればご教示ください。	県から提供できる資料はありません。工事の影響範囲は事業者の経験に基づき、事業者の責任において判断してください。	
55	質問	要求水準書	38	2	7	(2)	ア	(キ)	資料20	その1 P15	維持管理・運営業務のサービス水準を示す資料として「県営住宅等管理運営業務仕様書」を要求水準とするとあります。施設賠償責任保険への加入（被保険者に自治体がふくまれる）とありますが、県と指定管理者が被保険者になるという認識で合っているでしょうか。	ご理解のとおりです。	
56	質問	要求水準書	38	2	7	(2)	ア	(キ)	資料20 P1	その1 P1	維持管理・運営業務のサービス水準を示す資料として「県営住宅等管理運営業務仕様書」を要求水準とするとあります。県営住宅ではホームページによる情報提供とありますが、西諫早団地単独でのホームページ開設を想定しているのかご教授ください。	ご理解のとおりです。	
57	質問	要求水準書	38	2	7	(2)	ア	(キ)			維持管理・運営業務のサービス水準を示す資料として「県営住宅等管理運営業務仕様書」を要求水準とするとあります。県営住宅では、県南地区3箇所・県北地区1箇所事務所を設置することとなっておりますが、西諫早団地では事務所設置は必要かご教授ください。	西諫早団地単独で事務所を設置してください。	
58	質問	要求水準書	38	12	7	(2)	イ	(ア)	a		「建築物が正常な状況にあるかどうか現場を巡回」とありますが、頻度・時間は事業者提案という理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。	
59	質問	要求水準書	38	28	7	(2)	イ	(ア)	c		修繕業務について、「改修住宅」が対象になっていますが、改修した部位・設備に限るという理解でよろしいでしょうか。既存部分の劣化状況は事業者には分らず、性能発注による修繕リスクを事業者で負担することは不可能です。もし、事業者対応を必要とするのであれば、対応可能なのは、「修繕工事1件●円まで、かつ年額●円までは事業者負担、それを超える場合は件にて負担」という制限を設けるようにお願いします。	事業者が改修を行った以外の部分についても、県からの資料を基に、事業者の経験やノウハウを活用して長期修繕計画を立案し、修繕等を実施してください。事業者が改修を行った部分以外の改修が必要となった場合は、県との協議を行い、対応を決定します。	
60	質問	要求水準書	38	28	7	(2)	イ	(ア)	c		外構の植栽については、枯れた場合に1年間は取替補償補償がありますが、その後は事業者の責任は無いものと考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。	
61	意見	要求水準書	38	32	7	(2)	イ	(ア)	c		修繕業務について、「既存住宅」が対象になっていますが、既存施設の劣化状況は事業者には分らず、性能発注による修繕リスクを事業者で負担することは不可能です。もし、事業者対応を必要とするのであれば、対応可能なのは、「修繕工事1件●円まで、かつ年額●円までは事業者負担、それを超える場合は件にて負担」という制限を設けるようにお願いします。	No.59を参照ください。	
62	意見	要求水準書	38	37	7	(2)	イ	(ア)	c		計画修繕の説明で「建替住宅の良好な保全に努めること」とありますが、計画修繕の対象は建替住宅のみとの理解でよろしいでしょうか。	計画修繕は、既存住宅、建替住宅、改修住宅を対象とします。	
63	質問	要求水準書	39	12	7	(3)	イ	(ア)	c		空家修繕の実施住戸については、受託者が住戸確認のうえ選定し、その選定住戸を貴県に上申のうえ貴県が決定するという方法となりますでしょうか。	ご理解のとおりです。	
64	質問	要求水準書	39	12	7	(2)	イ	(ア)	c		空家修繕について、実施方針の質問回答No.128「空家修繕の費用については、県と事業者で精算対象とすることを想定しています」とありますが、入札価格には30戸の空家修繕費（確認・立会いする人件費含む）を含めればよろしいでしょうか。また、精算については確認・立会い人件費を含めた修繕業務にかかったすべての費用という理解でよろしいでしょうか。	前半についてはNo.7を参照してください。後半についてはご理解のとおりです。	
65	質問	要求水準書	39	26	7	(2)	イ	(ア)	d	資料20	その1 P1~2 その3 別紙1	入居者対応業務「県営住宅等管理運営業務仕様書」を要求水準とするとあります。募集・申込み・抽選等は西諫早団地単独で実施を想定していますか。もしくは県営住宅と一括しての実施を想定しているかご教授ください。	募集・申込み・抽選等は西諫早団地単独で実施してください。
66	質問	要求水準書	42	17	8	(5)	ウ	(ア)			「全世帯に対し、竣工住宅の概要と住戸の決定ルールの説明を目的として説明会を開催する」とありますが、想定している説明会の実施回数、会場の広さ（定員数、1世帯●名まで等）をご教示ください。	入居世帯に対して十分に周知することを前提に、事業者の経験やノウハウを活用して、実施回数や会場の手配等を検討してください。	
67	意見	要求水準書	42	17	8	(5)	ウ	(ア)			移転先のアンケートについて、未回答の世帯が多く移転先の交渉が難航することが予想されます。竣工4ヶ月前の説明会実施とありますが、前倒しをして竣工6ヶ月前の開催とすることは可能でしょうか。	提案は可能です。ただし、前倒して実施する場合は、事前に県との協議をお願いします。	
68	質問	要求水準書	42	17	8	(5)	ウ	(ア)			「1工区新築棟または建替住宅の竣工4ヶ月前にアンケート説明会を開催」は、事業者判断によって前倒しも可能でしょうか。	提案は可能です。ただし、前倒して実施する場合は、事前に県との協議をお願いします。	

69	質問	要求水準書	42	33	8	(5)	ウ	(ア)			“1工区新築棟もしくは建替え住宅以外の既存住宅等へ移転する入居者に対しては、個別に説明会を実施する”とありますが、新築棟もしくは建替え住宅以外の既存住宅等へ移転する入居者は、まとめて説明会を行っても良いでしょうか。	移転世帯に対して十分に周知することを前提に、事業者の経験やノウハウを活用して、実施方法等を検討してください。	
70	質問・意見	要求水準書	49	11	8	(11)	ア				移転支援実費については、各年度1回支払うとありますが、何月までにその年度の請求をする必要がありますか 公告前は移転支援実費について、各年度2回支払いとなっていました、なぜ変更になったのでしょうか。 事業者の立替期間が長期となるので、各年度2回にしていただけではないでしょうか	支払い回数については、年2回に変更します。要求水準書のP.39を修正します。	支払い回数については、年2回に変更します。要求水準書のP.49を修正します。 ※近日中に公表する修正後の要求水準書をご確認ください。
71	質問	要求水準書	50	26	9	(1)					「自主事業を余剰地の既存建物を改修して民間提案施設として活用して行う場合は、当該の余剰地及び既存建物は行政財産の使用許可又は普通財産の賃貸借契約により活用することを認める」は、自主事業を行う建物が既存棟を改修したうちの一部であっても該当しますか。	ご理解のとおりです。ただし、既存建物の行政財産の使用許可又は普通財産の賃貸借契約により活用する場合は、当該既存建物の敷地単位となります。	
72	質問	要求水準書	53	5	10						「余剰地Ⅰ、Ⅱの一部を活用して自主事業を実施する場合は、余剰地Ⅰ、もしくはⅡを県から取得せずに、必要に応じて行政財産の目的外使用許可を得る、もしくは普通財産の賃貸借契約を県と締結することにより、入居者及び地域住民の利便性の向上等に寄与する事業を実施することができる。」は、自主事業を行う建物が複数の既存棟を改修したうちの一部であっても該当しますか。	No.71を参照ください。	
73	質問	要求水準書	53	26	10	(3)	イ				例えば、余剰地Ⅰ、Ⅱの一部を用いて、既存棟を改修して自主事業を行う場合、スケルトン化費用は県の負担となりますか。	ご理解のとおりです。	
74	質問	要求水準書			3	(2)	イ	d			その他関連業務において、保険等の加入要件の記載がありますが、建設業退職金共済への加入義務はありますでしょうか。	加入義務はありません。	
75	質問	要求水準書									既存施設の利用について、各業務提案において、既存施設を流用できる場合は、流用してもかまわないと考えてよろしいでしょうか。また、評価への影響はありますでしょうか。	既存住宅、改修住宅は県営住宅としての利活用に限ります。これら以外の既存施設(建物)の流用(活用)を事業者が行う場合は、余剰地活用又は自主事業を行う場合に限って可能です。流用の内容については提案書で説明をお願いします。評価については、提案書の内容によります。	
76	質問	資料3									事業提案に合わせて、1工区新築棟の屋外付帯施設について多少の配置調整等は可能でしょうか。	1工区新築棟の屋外付帯施設の配置調整等はできません。	
77	質問	資料4									改修住棟の既存CADデータを提供いただきたいです。	CADデータがあるものについては、参加資格確認審査の結果、入札参加の通知を受け取ったのち、希望する事業者に対してCD等で配布します。配布方法は別途、案内します。	
78	質問	資料10									改修住宅ゾーンの事業用地境界を図示いただきたいです。	改修住宅の配置、関連する駐車場配置等を踏まえて、事業者で提案してください。	
79	質問	要求水準書 資料10									資料10敷地測量図のCADデータをいただけないでしょうか。	参加資格確認審査の結果、入札参加の通知を受け取ったのち、希望する事業者に対してCD等で配布します。配布方法は別途、案内します。	
80	質問	資料11-1	1	20	(1)						日照3時間の測定高さをご教示ください。	後日、回答します。	本項目については削除します。
81	質問	資料11-1	1	20	(1)						一団地認定基準では住戸日照は測定高さ4mで4時間です。この基準を満たしていればよいでしょうか。	後日、回答します。	日照についてはNo.80の回答を参照ください。日影規制については建築基準法ならびに県建築基準条例に従ってください。
82	質問	資料11-1	12	35	(3)						汚水と雑排水について住戸内及びUPS内での合流は可と理解してよろしいでしょうか。	後日、回答します。	左記合流については市下水道部局との協議が必要です。これまで諫早市内の県営住宅においては汚水と雑排水は屋外まで別系統とし雑排水は溜槽の設置を求められています。
83	意見	資料11-1	12	36	(3)						トイレは「一般階は壁排水式」と指定がありますが、一般的には「床排水式」ではないでしょうか。	後日、回答します。	スラブ貫通せずに住戸区画内で勾配が取れる場合床排水としても構いません。
84	質問	資料11-2	2	5	(1)						「食洗器用止水栓」が求められていますが、これは改修住戸のみ必須で、建替住棟では必須でないと理解してよろしいでしょうか。	後日、回答します。	貴見のとおりです。
85	質問	資料10									測量図のCADデータを提供いただきたいです。	No.79を参照ください。	
86	質問	要求水準書 資料17	2	71							資料17によるとH11年以降に高齢者向け改善工事を行っていますが、住戸改修業務の対象となるJ,K,L棟においても行っているのでしょうか？現在公表されている既存図面と異なる内容となっている場合は図面の公表をお願いします。	後日、回答します。	
87	質問	資料名18									レベル1(吹付塗材を含め)については、貴県が事前に調べられている箇所およびそれ以外の箇所について検体分析を伴う調査は必要なしとして宜しいでしょうか。	未確認の部位については検体分析の調査を行ってください。	
88	質問	資料20_県営住宅等管理運営業務仕様書			その1	区分1	1	(2)	a)		募集案内書の作成について、想定ページ数と部数をごございましたら、ご教示ください。	ページ数：50ページ程度 作成部数：定期募集を年4回行う場合、年間で500部程度	
89	質問	資料20_県営住宅等管理運営業務仕様書			その1	区分1	1	(2)	b)		送付先の箇所数と1箇所当たりの送付部数について、想定をごございましたら、ご教示ください。	定期募集1回につき 指定管理者事務所：50部、諫早市：30部、 その他3箇所：10部ずつ	
90	質問	資料20_県営住宅等管理運営業務仕様書			その1	区分1	1	(2)	c)		県営住宅住まいのしおりについて、想定ページ数と部数をごございましたら、ご教示ください。また、現状の発行頻度についてご教示ください。	ページ数：55ページ程度 部数：定期募集を年4回行う場合、年間で500部程度 発行頻度：約5年に1度	
91	質問	資料20_県営住宅等管理運営業務仕様書			その1	区分1	1	(3)	a)		西諫早団地単体でホームページを作成し、運営及び掲載を実施す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。	

92	質問	資料20_県営住宅等管理運営業務仕様書		その1	区分1	1	(3)	a)	県営住宅管理システムは貴県にてご準備頂き、事業者にはシステムに関わる費用負担(ランニング費含む)は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。	
93	質問	資料20_県営住宅等管理運営業務仕様書		その1	区分1	1	(3)	a)	「県営住宅管理システム及び長崎県営住宅の個人情報を管理するパソコン」は貴県にてご準備頂き、その後のメンテナンス、更新も貴県にてご負担頂け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。	
94	質問	資料20_県営住宅等管理運営業務仕様書		その1	区分1	2	(1)	b)	申込受付会場について、繁忙期など夜間や休日にも受付を実施している実績がございましたら、平日日中以外の受付対応時間の実績(1日当たりの対応延長時間、日数等)についてご教示ください。	定期募集1回の募集期間につき、休日2日間(土曜と日曜)の受付を行っています。夜間の受付対応は行っていません。	
95	質問	資料20_県営住宅等管理運営業務仕様書		その1	区分2	1	(2)		西諫早団地における出納率についてご教示ください(過去3年度分)	R6:98.48% R5:99.24% R4:99.37%	
96	質問	資料20_県営住宅等管理運営業務仕様書		その1	区分2	1	(2)		西諫早団地における督促対応の年間実績件数をご教示ください。(過去3年度分)	R6:25件 R5:24件 R4:36件	
97	質問	資料20_県営住宅等管理運営業務仕様書		その1	区分2	1	(3)		現状の口座振替の利用率をご教示ください。	80.70%	
98	質問	資料20_県営住宅等管理運営業務仕様書		その1	区分2	3	(5)		西諫早団地における減免申請対応の年間実績件数をご教示ください。(過去3年度分)	R6:7件 R5:5件 R4:6件	
99	質問	資料20_県営住宅等管理運営業務仕様書		その1	区分3	1	(1)		西諫早団地における退去者数の年間実績件数をご教示ください。(過去3年度分)	R6:48件(G棟の解体に伴う退去含む) R5:18件 R4:26件	
100	質問	資料20_県営住宅等管理運営業務仕様書		その1	区分4	2	(1)	a)	「10年以内ごとに全面的なテストハンマーによる打診等を行う」とありますが、既存住宅(解体する住宅は除く)において、事業期間に実施が必要な時期についてご教示ください(これまでの実績、外壁改修等の有無は事業者では分からない為)	後日、資料を公表します。	別添のとおり「外壁調査実施状況及び予定表」を公表します。
101	質問	資料20_県営住宅等管理運営業務仕様書		その1	区分4	2	(10)		「県住宅課が所管する県営住宅事業用地(飛び地を含む全て)において、近隣地区住民等からの不具合報告への対応や県と打ち合わせ後、必要に応じて補修、修繕を行う」とありますが、対象範囲は、資料2_事業用地平面図で示されている事業用地(赤囲み)という理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。	
102	質問	資料20_県営住宅等管理運営業務仕様書		その1	区分4	2	(3)	a)	「保守点検業者は製造業者の中から選定し、見積合わせとする」とありますが、製造業者(メーカー)と、それ以外から見積もりを取得し比較して決定する必要があるのでしょうか。	ご理解のとおりです。	
103	質問	資料20_県営住宅等管理運営業務仕様書		その1	区分4	2	(3)	b)	「単価の設定は、建築保全センター発行「建築保全業務積算基準(最新版)を使用する」とありますが、その費用を入札価格に見込む必要があ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。	
104	質問	資料20_県営住宅等管理運営業務仕様書		その1	区分4	2	(3)	c)	「防犯カメラ(記録機器含む)は～(中略)～昇降機保守点検時に併せて点検する」とありますが、既存住宅の昇降機で設置してある防犯カメラの設置台数、仕様等についてご教示ください。	既存住宅の昇降機へは設置していません。	
105	質問	資料20_県営住宅等管理運営業務仕様書		その1	区分4	2	(4)	a)	浄化槽の維持管理について、「通常の維持管理に要する経費は入居者負担とするが、通常の維持管理を超える修繕及び入居者に負担を求めることが適当でない経費等については、指定管理者が負担する」とありますが、貴県が想定している「通常の維持管理を超える修繕及び入居者に負担を求めることが適当でない経費」についてご教示ください。	浄化槽はありません。	
106	質問	資料20_県営住宅等管理運営業務仕様書		その1	区分4	2	(6)	b)	「近隣地区の住民からの不具合報告や電柱移設依頼等に対応する」とありますが、建替住宅整備業務及び改修住宅整備業務の中で実施することは可能でしょうか。	実施することは可能です。	
107	質問	資料20_県営住宅等管理運営業務仕様書		その1	区分4	2	(7)	b)	「防火管理者(有資格者)を配置する」とありますが、すべての団地で1名の選任でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。	
108	質問	資料20_県営住宅等管理運営業務仕様書		その1	区分4	2	(9)	b)	「保守点検実施後、改修・設置が必要な避難器具、消火設備、火災報知器等については、順次、改修・設置する。(未設置箇所への設置も含む。)」とありますが、既存住宅における現在指摘されている不具合事項・指摘事項(未設置箇所含む)については、維持管理業務開始するまでに貴県にて実施頂けるという理解でよろしいでしょうか。(維持管理業務開始時には不具合箇所等はすべて是正済み)	ご理解のとおりです。	
109	質問	資料20_県営住宅等管理運営業務仕様書		その1	区分4	2			西諫早団地の保守点検について、現状の実施状況(実施項目、頻度、実施事業者等)をご教示ください。また、既存住宅における法定点検、任意点検も含め、直近の保守点検記録についてご開示ください。不具合箇所、指摘内容を知る必要があります。	後日、回答します。	
110	質問	資料20_県営住宅等管理運営業務仕様書		その1	区分4	3	(2)	a)	「場の糞害発生防止を図るほか」とありますが、既存住宅においてされている対応策及び箇所数についてご教示ください。	糞害が酷い場合、必要な許可を得たうえで箱わなを設置しています。実績は年間1～2件程度。	
111	質問	資料20_県営住宅等管理運営業務仕様書		その1	区分4	3	(2)	b)	解体前空き家への対応について、「aに加え、窓ガラス等の故意による破損や犯罪等の発生防止のために侵入防止措置等を実施」とありますが、既存住宅解体業務の中で実施することは可能でしょうか。	可能です。	
112	質問	資料20_県営住宅等管理運営業務仕様書		その1	区分4	3	(3)		現集会所の維持管理運営について、自治会と指定管理者との役割分担等あればご教示ください。自治会において管理担当(管理人)はいらっしゃるのでしょうか。	役割分担はありません。自治会で管理しており、団地に管理担当(自治会長もしくは棟長)を設けています。	
113	質問	資料20_県営住宅等管理運営業務仕様書		その1	区分4	3	(4)	a)	「入居者負担でない共同施設の消耗品等の交換等」とありますが、県営住宅修繕負担区分表(5)の施設、設備が該当するという理解でよろしいでしょうか。	県営住宅修繕負担区分表(4)及び(5)の施設、設備が該当します。	
114	質問	資料20_県営住宅等管理運営業務仕様書		その1	区分4	3	(4)	a)	「高所の蛍光管、水銀灯など入居者が対応することが困難なもの」とありますが、既存住宅においての対策箇所及び箇所数についてご教示ください。	敷地内の街灯等が対象です。	
115	質問	資料20_県営住宅等管理運営業務仕様書		その1	区分4	3	(4)	a)	「入居者に負担を求めることが適当でない」と認められる損耗等について交換等を実施」とありますが、貴県が想定している入居者に負担を求めることが適当でない」と認められる損耗についてご教示ください。	後日公表する「長崎県営住宅修繕要領」の2. 県が修繕及び保管について負担する範囲を参照してください。	別添のとおり「長崎県営住宅修繕要領」を公表します。
116	質問	資料20_県営住宅等管理運営業務仕様書		その1	区分4	3	(4)	c)	「所有者が判明しないものや処分がなされないものについては、県と協議のうえ処分を行い、所有者等が判明したものについては費用を請求」とありますが、既存住宅において所有者が判明せず貴県にて処分した不法投棄物及び放置車両等の実績についてご教示ください。(過去3年分)	実績はありません。	

117	質問	資料20_県営住宅等管理運営業務仕様書		その1	区分4	3	(4)	d		「建物を撤去した団地跡地についても、定期的に巡回し、必要に応じ除草や路面補修等の措置を実施」とありますが、県営住宅修繕負担区分表にあります。指定管理者負担とされている「高木（高さ3m以上）」には除草は含まれておらず、除草自体は入居者負担となっております。3m以上の雑草の除草は考えにくく、除草はすべて入居者対応という考えでよろしいでしょうか。	建物を撤去した団地跡地での雑草は事業者が除草等を行ってください。
118	質問	資料20_県営住宅等管理運営業務仕様書		その1	区分4	3	(5)	b)		「aの結果、要望に対して何らかの措置を講じる必要がある場合には、具体的な対応方針案を作成し、対応」とありますが、要求水準を満たしたうえで、対応する必要がある場合かつコストが発生する場合は別途貴県にご負担頂けるとの理解でよろしいでしょうか。	県との協議によります。
119	質問	資料20_県営住宅等管理運営業務仕様書		その1	区分4	4	(2)	a)	ア	「被災の原因が既有施設の管理瑕疵等に起因する場合には、被害者に対する必要な補償を実施・原則として、施設賠償責任保険で対応・それによりがたい場合は、県と協議」とありますが、貴県にて火災保険は加入される（既存施設は既にされている）という理解でよろしいでしょうか（一般的に施設所有者が火災保険に加入するため）。その場合、火災保険での対応はされないのでしょうか。	県で加入し、火災保険の範囲内であれば保険で対応します。
120	質問	資料20_県営住宅等管理運営業務仕様書		その1	区分4	4	(4)	a)	イ	被災者に対する対応において「必要に応じて寝具等の資材も調達のうち、被災者に提供」とありますが、貴県にてどの程度の数量を想定しておりますでしょうか。現時点で事業者には想定できず、どの程度の数量を入札価格に見込めばよいか分かりません。また、想定数量より多くなった場合は不可抗力の対象（事業年度において支払われるべき維持管理・運営費の合計額の1%負担）になるとの理解でよろしいでしょうか。	原則として、被災した地域の自治体から一時的に貸与するなどを想定しています。
121	質問	資料20_県営住宅等管理運営業務仕様書		その1	区分4	4	(4)	a)	イ	被災者に対する対応において「被災者に提供する空き家住宅を確保）被災者が負傷した場合、必要に応じ、県と協議し施設賠償責任保険等により対応」とありますが、空き家住宅を確保したうえで、被災者が負傷した場合の保証を施設賠償責任保険で対応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。
122	質問	資料20_県営住宅等管理運営業務仕様書		その1	区分4	4				県営住宅等の火災及び事故等の事務処理に関することに記載の内容について、発生するコストはすべて事業仮契約別紙14.不可抗力による追加費用・損害の扱いに準ずるとの理解でよろしいでしょうか（事業年度において支払われるべき維持管理・運営費の合計額の1%負担）	ご理解のとおりです。
123	質問	資料20_県営住宅等管理運営業務仕様書		その1	区分5	1	(4)	a)	ウ	使用許可取消し区画について「※封鎖器具等を設置し、当該区画を物理的に封鎖」とありますが、カラーコーン等で駐車できないようにすればよろしいでしょうか。貴県にて想定している対応をご教示ください。	ブロックを区画内に設置し、車両が駐車できないようにしていただきます。既存のブロックを使用可能です。
124	質問	資料20_県営住宅等管理運営業務仕様書		その1	区分5	1	(4)	b)	ウ	放置車両の撤去において「※撤去・処分等に要した費用の所有者等への請求及び回収を含む」とありますが、所有者等が支払いに応じない場合、貴県にて別途負担いただけるとの理解でよろしいでしょうか。また、既存施設において、当該事例が起きた件数について実績をご教示ください（過去3年分）	所有者等が支払わない場合、訴訟等での対応も考えています。解決までに時間を要する場合、負担金での立替え払いを想定しています。なお、これまでに実績はありません。
125	質問	資料20_県営住宅等管理運営業務仕様書		その1	区分6	4	(1)	a)		無償貸与する備品（クライアント端末、プリンタ）について「不可抗力による破損・不具合等が生じたときの修理等は県において行う」とありますが、通常使用している故障・不具合が生じた場合も貴県にて負担いただけるとの理解でよろしいでしょうか。	修理等は負担金での対応となります。
126	質問	資料20_県営住宅等管理運営業務仕様書		その1	区分6	5	(1)			「家賃徴収会計年度任用職員とは、県が任命した」とありますが、本事業においても事業期間、貴県が選定・任命し、これまでと同様に家賃徴収会計年度任用職員が行う業務は事業者（指定管理者）で対応する必要は無いとの理解でよろしいでしょうか。（a）、b）の業務は事業者が実施）	ご理解のとおりです。
127	質問	資料20_県営住宅等管理運営業務仕様書		その2						維持修繕業務について、「その2. 県営住宅等管理運営業務個別仕様書（維持修繕管理関係業務）」記載の実施時期、頻度を含めた業務内容で提案・履行する必要があり、性能発注（事業者提案）では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。
128	質問	資料20_県営住宅等管理運営業務仕様書		その2						「その2. 県営住宅等管理運営業務個別仕様書（維持修繕管理関係業務）」記載の実施内容、頻度について、要求水準を満たしたうえで、事業者による提案は可能という理解でよろしいでしょうか。（これまでの管理実績に基づく最適な提案）	ご理解のとおりです。
129	質問	資料20_県営住宅等管理運営業務仕様書		その4						リスク分担表の「物価変動」について「※協議による」とありますが、事業仮契約別紙10. サービス対価等の支払及び改定方法に記載の内容という理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
130	質問	資料20_県営住宅等管理運営業務仕様書		その4						リスク分担表の「周辺地域・住民及び施設利用者への対応」について「施設管理、運営業務内容に対する住民及び施設利用者からの反対、訴訟、要望への対応」の負担者が指定管理者となっておりますが、事業者が要求水準を満たしたうえで適切に業務を遂行し、維持管理・運営業務自体そのものに対する反対、訴訟、要望については貴県による対応という理解でよろしいでしょうか。当該内容については、本事業を計画した発注者側がリスク負担者になるのが適切であり、事業者側が対応できるものではないと思慮します。	県と指定管理者の双方で対応することになります。
131	質問	資料20_県営住宅等管理運営業務仕様書		その4						リスク分担表の「不可抗力」について、記載の内容・考え方が、事業仮契約別紙14. 不可抗力による追加費用・損害の扱いと違いますが、どちらを正として考えればよろしいでしょうか。	後日、回答します。
132	質問	資料20_県営住宅等管理運営業務仕様書		その4						リスク分担表の「施設・設備の損傷」について、「仕様書に記載の特別修繕であつてあらかじめ決定した額を超えたもの」とありますが、「あらかじめ決定した額」をご教示ください。また既存住宅において発生した特別修繕の実績（件数、内容、金額等）についてご教示ください（過去3年度分）	40万円程度を想定しています。過去3年度で6件、孤独死によるものです。
133	質問	資料20_県営住宅等管理運営業務仕様書		その4						リスク分担表の「資料等の損傷」について、「第三者の行為から生じたもので相手方が特定できないもの（小規模なもの）」とありますが、小規模の定義（金額●円以下など）をご教示ください。	10万円程度を想定しています。
134	質問	資料20_県営住宅等管理運営業務仕様書		その4						リスク分担表の「セキュリティ」について、本事業において警備業務は含まれていない為、該当しないとの理解でよろしいでしょうか。	入居者の個人情報の管理不備等による個人情報漏洩、それに伴う犯罪発生を想定しています。
135	意見	資料20_県営住宅等管理運営業務仕様書		別記1	1	(4)	②			設計図書の内容について記載がありますが、あくまで各仕様書や刊行物は参考であり、事業者の提案に基づく対応でよいとの理解でよろしいでしょうか。本事業はPFI事業であり修繕業務においても性能発注であるため、事業者の実績、ノウハウから最適な修繕計画・業務の履行を行うべきと思慮します。	ご理解のとおりです。ただし、要求水準書を満たすことは前提です。

136	意見	資料20_県営住宅等管理運営業務仕様書			別記1	1	(4)	③		一般修繕の請負者の選定及び契約について「請負者は、原則として、指名競争入札により決定すること。ただし、予定価格が250万円以下の工事等については、随意契約とすることができる。なお、次の各号のいずれかに該当するときは、1人から見積書を徴することができる」とあります。本事業はPFI事業であり修繕業務においても性能発注（事業者が入札した修繕業務金額で事業期間、事業者が対応する）であるため、本内容は適さないと思慮します事業者側にリスクも含めて修繕業務を委託するため、事業者側で業者選定は方法含めて裁量権があるべきと考えますのでご再考をお願いします。	後日、回答します。	本項目については削除します。
137	質問	資料20_県営住宅等管理運営業務仕様書			別記1	2	(1)			計画修繕業務は「①風呂釜更新工事、②給湯器更新工事、③風呂釜・浴槽取付工事、④取替工事、⑤住宅用自動火災報知設備更新工事がある」また、「①共用部電灯のLED交換、②住戸内の県設置分電灯のLED交換、③給湯器更新工事」とありますが、当該工事が計画修繕の対象という理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。	
138	質問	資料20_県営住宅等管理運営業務仕様書			別記1	5	(1)			環境緑化の業務内容について「除草」とありますが、事業者対象の高木(3m以上のもの)の根元部分の除草という理解でよろしいでしょうか。	植栽として不要な部分は全て除草を行ってください。	
139	質問	資料20_県営住宅等管理運営業務仕様書			別記2	3	(5)			施設概要別紙11「県営住宅等遊具施設一覧表」をご開示ください	遊具はありません。	
140	質問	資料20_県営住宅等管理運営業務仕様書			別記2	3				3.業務に記載の有資格者は実際に点検する専門事業者（維持担当企業から再委託）が保有していればよいとの理解でよろしいでしょうか。その他業務全般を行う維持管理従事者に本資格を求める場合非常にハードルが高く、事業参加が出来ない可能性が高いです。	ご理解のとおりです。	
141	質問	資料20_県営住宅等管理運営業務仕様書			別記3	3		③		設計図書の内容について記載がありますが、あくまで刊行物は参考であり、事業者の提案に基づく対応でよいとの理解でよろしいでしょうか。 ※別記4_害虫等駆除業務仕様書についても同様	ご理解のとおりです。	
142	意見	資料20_県営住宅等管理運営業務仕様書			別記3	3		④		樹木等剪定業務の請負者の選定及び契約について「請負者は、原則として、指名競争入札により決定すること。ただし、予定価格が250万円以下の工事等については、随意契約とすることができる。なお、次の各号のいずれかに該当するときは、1人から見積書を徴することができる」とあります。本事業はPFI事業であり当該業務においても性能発注・業務履行の責任・リスクは事業者にあるため、事業者側で業者選定は方法含めて裁量権があるべきと考えますのでご再考をお願いします。 ※別記4_害虫等駆除業務仕様書についても同様	№136をご参照下さい。	
143	質問	資料20_県営住宅等管理運営業務仕様書			別紙2	2	(2)			施設概要別紙6「エレベーター施設一覧表」をご開示ください	後日、別紙6「エレベーター施設一覧表」を公表します。	別添のとおり、別紙6「エレベーター施設一覧表」を公表します。
144	質問	資料20_県営住宅等管理運営業務仕様書			別紙2	2	(6)			「維持修繕仕様書別紙5に記す内容の」とありますが、別紙5はエレベーター防犯カメラ等点検業務仕様書となっております。間違いはないでしょうか。もし別の資料があるのであればご開示をお願いします。	ご理解のとおりです。	
145	質問	資料20_県営住宅等管理運営業務仕様書			別紙2	2	(9)			「建築保全センター発行「建築保全業務共通仕様書」（最新版）に準ずる」とありますが、要求水準書(8)遵守すべき法令等に「仕様書・基準等を参考とし」とあるように、あくまでも参考であり、点検の具体的方法・頻度等は事業者の実績に基づく提案によるものとの理解でよろしいでしょうか。その他の保守点検（別紙3_給水施設保守点検など）も同様の考えで、確認です。	ご理解のとおりです。	
146	質問	資料20_県営住宅等管理運営業務仕様書			別紙2	7				「翌年度以降の部品見積等」について、「本年度に交換が指定されている部品以外に、部品交換が翌年度必要となることが予測される場合、概ね当該年度の8月末までに部品交換リストを県に提出」とありますが、本事業において必ず提出する必要がありますでしょうか。昇降機についてだけ求める理由をご教示ください。	提出する必要があります。その理由は、次年度予算に反映するか判断するためです。	
147	質問	資料20_県営住宅等管理運営業務仕様書			別紙3	1				施設概要別紙7「給水施設（貯水槽）一覧表」をご開示ください	後日、別紙7「給水施設一覧表」を公表します。	別添のとおり、別紙7「給水施設一覧表」を公表します。
148	質問	資料20_県営住宅等管理運営業務仕様書			別紙4	2	(2)			施設概要別紙9「消防設備一覧表」をご開示ください	後日、別紙9「消防用施設一覧表」を公表します。	別添のとおり、別紙9「消防用施設一覧表」を公表します。
149	質問	資料20_県営住宅等管理運営業務仕様書			別紙6	(2)				県営住宅修繕負担区分表(2)「屋根」において「不可抗力による破損」が入居者負担となっておりますが、指定管理者の誤りでしょうか（老朽等と逆）	指定管理者負担の誤りです。	
150	質問	資料20_県営住宅等管理運営業務仕様書			別紙6	(2)				害鳥（ハト）の捕獲が指定管理者負担となっておりますが、過去3年間の実績についてご教示ください。実績を共有頂けないと入札価格に見込むこと（費用算出）が困難です。	過去3年間の実績はありません。	
151	質問	資料20_県営住宅等管理運営業務仕様書			別紙6					県営住宅修繕負担区分表において、入居者が退去する際の残置物が発生した場合、その費用は貴県にてご負担頂けるとの理解でよろしいでしょうか。	事業者が退去者に対して、退去時に残置物がないことの確認と、残置物がある場合は退去者に対して残置物の撤去を求めることが基本です。その上で、退去者による残置物の撤去が不可能な場合の撤去費用の負担については、県と協議を行ってください。	
152	質問	資料20_県営住宅等管理運営業務仕様書			別紙6					県営住宅修繕負担区分表において「不可抗力による〇〇」というのが指定管理者負担になっていますが、事業契約に記載されている不可抗力の内容（事業年度において支払われるべき維持管理・運営費の合計額の1%負担）が適用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。	
153	質問	資料20_県営住宅等管理運営業務仕様書			別紙6					県営住宅修繕負担区分表において「不可抗力による〇〇」という記載がない部位、設備があります。どのような部位、設備でも不可抗力による破損等は考えられると思いますので、記載のある項目と同様の扱い・考え方という理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。	
154	質問	資料20_県営住宅等管理運営業務仕様書			別紙6					県営住宅修繕負担区分表において「上記以外」は「入居者負担」となっているものは理解しましたが、そのような記載になっていない場合、貴県にてご負担頂けるとの理解でよろしいでしょうか。それとも入居者が負担されるとの理解でよろしいでしょうか。 (例えば、県営住宅修繕負担区分表(1)「屋内戸(浴室、便所)」の「老朽による破損」等)	原則、構造上重要とみなされる部分は指定管理者負担、自然消耗による部分は入居者負担としていますが、疑義が生じた場合は協議によります。	

155	質問	資料20 県営住宅等管理運営業務仕様書						「資料20 県営住宅等管理運営業務仕様書」の扱いについて確認です。事業者は記載の業務内容を履行すればよろしいのでしょうか。記載の業務以外の作業等を履行する必要性が生じた場合や点検頻度を増やす必要が生じた場合等は維持管理運営費を増額いただけるとの理解でよろしいでしょうか。	前半はご理解のとおりです。後半は県との協議によります。	
156	質問	落札者決定基準	5	3	(5)	イ		余剰地について、可能な範囲で事前協議を行った上で用途制限等の許可を見込んだ提案は、基礎審査の基本的事項と審査内容（法令の遵守）に抵触しないと理解してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。提案にあたっては許可の表現性を判断できる資料（事前協議等）を添付のうえ提案してください。	
157	質問	様式集	1	24	第1	セ		CD-Rに「提出書類と同じ内容を保存」とありますが、様式2も格納するということでしょうか。その場合、Wordデータを格納するのか、押印済みPDFを格納するのかご指示ください。	様式2-1～2-18のCD-Rへの格納は不要です。	
158	質問	様式集						様式2-1～様式2-5、様式2-19、様式4-1等、押印が必要な資料について、使用する印鑑は「長崎県 競争入札参加資格申請」で届出している印でもよろしいでしょうか。（様式第2号 印鑑用）※本回答については、参加資格審査資料の提出期限・準備期間を考えますと、質問・意見の回答（9/12(金)）では間に合わない可能性もあるため、別途出来る限り早く回答をお願いしますでしょうか。	ご理解のとおりです。正本以外は写しによる提出も可とします。	
159	質問	別添資料3 様式集（様式1-1…5-21）	2		第2	2		様式2-18の書類名称が「その他企業に関する資格」となっていますが、「その他企業の実績調査」の誤記と理解してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。	
160	質問	別添資料3 様式集（様式1-1…5-21）	7		様式2-1	入札参加 表明書		SPCを設立しない想定で参加をする場合、参加企業表に記載されている「構成員」「構成員以外の構成企業」という文言は、すべて「構成企業」と修正してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。	
161	質問	別添資料3 様式集（様式1-1…5-21）	8		様式2-1	入札参加 表明書		「※記入欄が不足する場合は、裏面に適宜追加してください。」とありますが、本様式は、両面で作成して印刷するとの理解でよろしいでしょうか。（様式集1ページ「第1 提出書類作成要領」の中には、「片面で作成すること」との記載がありますが、本様式は「裏面」を使用し、両面で作成するという理解でよろしいでしょうか。）	様式2-1も片面で作成ください。	
162	質問	別添資料3 様式集（様式1-1…5-21）	8		様式2-1	入札参加 表明書		「複数枚に及ぶ場合は、割印をすること。」とありますが、複数枚に及ぶ場合は、ホチキス止めしてから製本テープで綴じ込み、表面に割印を押し形式でよろしいでしょうか。	お示しの形式でも結構です。	
163	質問	様式集 様式2-1						連名押印ですと押印回数に相当な日時・手間を要してしまいますので、1社につき1枚とさせていただけないでしょうか。	参加資格審査時は1社につき1枚でも可とします。入札書等の提出時には連名分を提出してください。	
164	質問	様式集 様式2-1						余剰地活用企業は構成企業として参加表明すべきと認識しています。書式では別々に記入するようになっていますが、兼務する場合でも両方記載が必要でしょうか。	ご理解のとおりです。	
165	質問	別紙資料3 様式集	11					（建設企業（建築主体工事）内の①における申請時の配置予定技術者は、公告に定める条件を満たしていれば、着工時において変更可能という理解でよろしいでしょうか。）	配置予定技術者の変更については、公告に定める条件を満たしていることを前提として県との協議によるものとします。	
166	質問	別紙資料3 様式集	11					建設企業（建築主体工事）の配置予定技術者は本企業グループが提案するスケジュール内の建設工事に着手するまでの期間について、他の工事（公共、民間）に従事することは可能でしょうか。	ご理解のとおりです。	
167	質問	別添資料3 様式集（様式1-1…5-21）	10～13		様式2-3	入札参加 資格審査 申請書		本様式に関して、「【添付書類】（原本での提出を求めているもの以外は写しで可とする。）」の記載以下は、削除して提出するとの理解でよろしいでしょうか。削除不可の場合、どのように提出すれば良いか（片面印刷で左上をステープラーで綴じ込みなど）ご指示ください。	ご理解のとおりです。	
168	質問	様式集 様式2-3				①		入札参加資格審査申請後に定款や登記に変更があった場合は変更後、貴県に通知すればよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。	
169	質問	様式集 様式2-3					②	余剰地活用企業の参加要件②について、提案する民間提案施設と同種事業の運営実績を有していることを証明する資料とは具体的にどのようなイメージでしょうか。	提案する民間提案施設と同種事業の実績が確認できる図書（実施した事業に関するパンフレット、開発申請図書、建築確認申請図書等）等、事業者のご判断により提出してください。	
170	意見	様式集 様式2-4						文末「賠償責任を負うことに“依存”はありません。」は「“異存”ありません。」の誤記と思われます。修正をお願いします。	様式2-4を修正します。	※修正後の様式集をご確認ください。
171	質問	別添資料3 様式集（様式1-1…5-21）	16～17		様式2-5	資本的関係・人的 関係調査		本様式は、記載内容が最低でも2枚になりますが、その場合、両面印刷ではなく、片面印刷で左上をステープラーで綴じこむ必要があるという理解でよろしいでしょうか。また、3枚以上になる場合も、上記と同様に、片面印刷で左上をステープラーで綴じこむという理解でよろしいでしょうか。	前段、後段ともにご理解のとおりです。	
172	質問	別添資料3 様式集（様式1-1…5-21）	16～17		様式2-5	資本的関係・人的 関係調査		2つ目の注意書きに関して、「別紙となる場合は、左上をステープラーで綴じこみ、別紙にも記名、押印すること」とありますが、「別紙」とは、どのようなケースを想定されているのかご指示ください。	記載事項が複数枚に渡る場合を想定しています。	
173	質問	別添資料3 様式集（様式1-1…5-21）	16～17		様式2-5	資本的関係・人的 関係調査		2つ目の注意書きに関して、「別紙となる場合は、左上をステープラーで綴じこみ、別紙にも記名、押印すること」とありますが、「別紙」とは、具体的に別紙のどの位置に記名・押印が必要になるのかご指示ください。	各様式の1枚目に記名・押印ください。様式の注意書きを修正します。	※修正後の様式集をご確認ください。
174	質問	別添資料3 様式集（様式1-1…5-21）	18～34		様式2-6 ～2-18	各種調査		記名・押印欄に③の文字が記載されていませんが、各種調査への押印は不要という理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。	
175	質問	様式集						配置予定技術者調査について各企業で何名まで申請可能なのでしょうか？	配置予定技術者の人数の上限はありません。	
176	質問	様式集						設計企業が工事監理を兼ねる場合、添付提出書類の一级建築士事務所登録証明と長崎県入札参加資格証明は兼用して一部提出としてよろしいでしょうか。	設計企業用と工事監理企業用、それぞれ提出してください。	
177	質問	様式集 様式2-5		3		③		「その他公募の適正さが阻害されると認められる会社」とは具体的にどのような企業でしょうか。	3①、②以外で、資本的関係又は人的関係がある場合と同視しうる関係にある会社をいいます。	

178	質問	様式集									配置予定技術者調書について 手持ち工事の有無欄に 「※ 技術者で「有」の場合、落札したときは、契約日までに手持ち工事をはずすこと。又は公告に定める条件に合致する者への変更を県に申し出ること。 ※ 現場代理人で「有」の場合、落札したときは、契約日までに手持ち工事が完成、引渡しが終了すること。」 とありますが、現場代理人の場合は、公告に定める条件に合致する者への変更は認められないということでしょうか？	現場代理人の変更を認めます。 様式集を修正します。	※修正後の様式集をご確認ください。
179	質問	様式集 様式3-3									サービス対価A-1、A-2、A-3については貴県からの支払額（部分払い）は各年度に実施した業務に係る金額の10分の9）に合わせて作成すべきでしょうか。	各年度の出来高相当額を記載してください。	
180	質問	様式集 様式3-4									サービス対価A-1、A-2、A-3については貴県からの支払額（部分払い）は各年度に実施した業務に係る金額の10分の9）に合わせて作成すべきでしょうか。	各年度の出来高相当額を記載してください。	
181	意見	サービス対価の算定、支払及び改定方法	11		3.2	(3)					「改定対象年度に改定を行う（3年ごと改定）」とありますが、毎年の改定へ再考えください。3年間増減が無い場合、その負担リスクを事業者が追うこととなります。事業者としては、昨今人件費や材料費の高騰が続いている中で、少なくとも毎回、改定がされない2年間分の増額分を想定、加味して入札せざるを得ません。無駄な費用を加味した入札価格とならないようご再考をお願いします。	別添資料4記載のとおりとします。	
182	質問	サービス対価の算定、支払及び改定方法	11		3.2	(3)					「※3「前回改定時の指標」とは、上記①n回目の改定における10月の指標（確定値）をいう」とありますが、改定の計算方法に記載ある「ct「確認できる直近1年間の指標の平均）」という理解でよろしいでしょうか。	別添資料4記載のとおり第n回目の改定における10月の指標（確定値）をいい、直近1年間の指標の平均ではありません。	
183	意見	サービス対価の算定、支払及び改定方法	11		3.2	(2)					基準となる指標について「消費税除く企業向けサービス価格指数（日本銀行調査統計局）、類別：建物サービス」となっていますがご再考下さい。維持管理・運営業務はそのほとんどを人件費が占めます。地域における最低賃金の変動と雇用する職員の給与が連動する傾向が強いため、「最低賃金」の変動率を指標として採用頂きたいです。もしくは、官庁施設の建築保全業務に係る費用を構築するための参考単価として作成・活用されている国土交通省公表の「建築保全業務労働単価」を採用頂きたいです。企業向けサービス価格指数の採用はやめて頂きたいです。昨今の人件費や材料費の高騰での運営維持管理費のコスト増加に全く連動しておらず、本指標を採用される場合、事業期間における人件費増等を想定、加味して入札せざるを得ません。その結果、予定価格に取まらない可能性が非常に高くなります。適切な入札にするためにも是非お願い致します。	別添資料4記載のとおりとします。	
184	意見	サービス対価の算定、支払及び改定方法	11								今回サービス対価B-2（入居者移転支援業務費）は物価変動に基づく改定対象とされておりません。対象とされていない理由をご教示ください。入居者移転支援業務についても多くは人件費を占めており、人件費上昇分を物価変動でリスク分担して頂く必要があります（実費精算分を除く）。もし、現状のままであれば事業期間における人件費増等を想定、加味して入札せざるを得ません。その結果、予定価格に取まらない可能性が非常に高くなります。適切な入札にするためにも是非お願い致します。	別添資料4記載のとおりとします。	
185	意見	別添資料4	9	31	3	3.1	(3)	①			「提案書等提出日の属する月（令和7年11月）の指標値（確定値）」と「工事着手後の基準日の属する月の指標値（確定値）」を比較し、とありますが昨今の物価高騰を踏まえ、貴県の予定価格算出時を起算月に変更して頂けないでしょうか。	別添資料4記載のとおりとします。予定価格設定の考え方については、No.21も参照ください。	
186	質問	別添資料4 サービス対価の算定、支払及び改定方法	1	27	1	表1					建中金利がサービス対価A-3にしか含まれておりませんが、建替住宅整備業務及び既存住宅改修業務において建中ローンを組む場合、建中金利は事業者負担となるのでしょうか。	建中金利もサービス対価に含まれます。別添資料4を修正します。	※近日中に公表する修正後の別添資料4をご確認ください。
187	質問	別添資料4 サービス対価の算定、支払及び改定方法	1		1	表1					サービス対価Aにおいて長期ローンにて資金調達する場合の金利はサービス対価B-1又はB-2に含める理解でよろしいでしょうか。それともサービス対価A-1、A-2、A-3のいずれかで業務完了時に一括支払いをいただけるのでしょうか。	建中金利もサービス対価に含まれます。別添資料5を修正します。	建中金利もサービス対価に含まれます。別添資料4を修正します。※近日中に公表する修正後の別添資料4をご確認ください。
188	質問	別添資料4 サービス対価の算定、支払及び改定方法	9	31	3	3.1	(3)	①			サービス対価Aの改定について、基準時期は提案書等提出日の属する月（令和7年11月）となっております。しかし、指標となっている建築費指数は現在著しい上昇を続けており、公告時（令和7年8月）から提案書等提出日（令和7年11月）までの期間における物価上昇は物価改定に該当するレベルとなることも予測されます。物価改定の基準時期を公告時（令和7年8月）としていただけないでしょうか。	別添資料4記載のとおりとします。予定価格設定の考え方については、No.21も参照ください。	
189	質問	別添資料4 サービス対価の算定、支払及び改定方法	9	8	3	3.1	(1)				「サービス対価の改定」の対象となる費用について、ここで記載されている「既存住宅解体業務に係る費用」とありますが、費用とは何を指しているのでしょうか。同ページ表15の指標に該当する解体業務費用の詳細をご教示ください。	既存住宅解体業務に係る費用のうち、設計業務及び工事監理業務に係る費用を除いた費用をいいます。	
190	質問	基本協定書【共同企業体版】	2	15	第4条	3					不可抗力事由によって事業継続が困難となった場合、甲の事由による契約解除としていただくことは可能でしょうか。	事業仮契約書第17章の規定をご参照下さい。	
191	質問	基本協定書【共同企業体版】	4	28	第9条	1					違約金の根拠となる「本事業に係るサービス対価の総額」に余剰地活用業務に係る費用は含まれないという認識でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。	
192	質問	基本協定書【共同企業体版】	4	31	第9条	2					本項に該当する場合であっても事業契約の解除とならない場合もあると言うことでしょうか。あるとすればそれはどのような場合でしょうか。	本条項の趣旨は県による解除手続の実施や解除の効力発生を待つことなく、という趣旨です。第5条第5項各号の内容の重大性に鑑み、最終的には解除することになると考えられます。	
193	質問	事業仮委託契約書									保険契約「維持管理・運営業務について(1)施設所有（管理）者賠償責任保険の①「保険契約者」が代表企業となっておりますが、維持管理・運営業務を担う担当企業でもよろしいでしょうか。実際に業務を行う担当企業が責任をもって対応するのが望ましく、適切と考えます。	ご理解のとおりです。	
194	質問	事業契約書案	23								第68条4項の余剰地活用企業の債務の連帯保証について、当該業務を担当しない企業には過大な負担であり、参加可否判断にも大きく影響するため、再考を希望します。	連帯保証については、代表企業もしくは構成企業のいずれかに負っていただくこととします。契約書（案）を変更します。	※近日中に公表する、契約書（案）をご確認ください。

195	意見	事業仮契約書【SPC設立版】【共同企業体版】	23	6						大阪や福岡の都心部等で行われる事業とは異なり、本件の余剰地は立地条件等により利用用途が限られると推察します。事業者として一定の計画を提案しますが、余剰地活用企業の債務を、その他企業（例えば建設企業・設計企業等）が連帯して負うことは各社の経営判断から現実的ではないと考えます。保証金の充当等、各社が応じやすい条項に変更をお願いいたします。	No. 194を参照ください。	
196	質問	事業仮契約書【共同企業体版】	22	4	第65条	2				本項における「業務終了時」は具体的にいつを指すのでしょうか。	余剰地活用業務の終了時です。	
197	質問	事業仮契約書【共同企業体版】	22	8	第66条	1				本項における「第三者に請け負わせ、又は委託する」とは土地の転売、又は借地をする場合であって、余剰地における建設請負や運営委託は該当しないという理解でよろしいでしょうか。	余剰地活用企業が余剰地活用業務を行うにあたり第三者に建設工事を発注する（請け負わせる）場合は該当しませんが、余剰地活用業務そのものについての運営委託の場合は該当します。	
198	質問	事業仮契約書【共同企業体版】	23	6	第68条	4				本項における連帯保証はいつまでとなりますでしょうか。民間施設の着工、民間施設の掃果の竣工確認、又は事業期間（令和30年3月31日まで）のいずれでしょうか。	時期的な限定はなく、あくまでも余剰地の売買代金又は解除の場合の違約金についての連帯保証であり、売買代金または違約金が支払われれば終了します。	
199	意見	事業仮契約書【共同企業体版】	23	6	第68条	4				本項における連帯保証は、余剰地活用企業が本条第2項で定める余剰地对価支払い債務を履行できず、本条第3項による違約金支払いに該当し、その違約金支払いを連帯保証するものであって、余剰地对価支払いそのものを連帯保証するものではないと認識しております。その場合であっても第97条第3項で余剰地活用企業は掃果に契約保証金の納付が定められているため、本条第3項による違約金支払いに該当したとしても契約保証金から充当されるべきと料料します。本項は意味を成すものと思われませんので削除をお願いいたします。	第2項の余剰地の対価そのものについての連帯保証も求めているものであり、削除には応じ兼ねます。第68条第4項は修正します。No. 194も参照ください。	※近日中に公表する、契約書（案）をご確認ください。
200	意見	事業仮契約書【共同企業体版】	23	6	第68条	4				余剰地活用事業は本事業期間に縛られるものではないため、本事業の中で業務・リスクを分離させる想定をしております。そのため、余剰地活用事業におけるリスクを事業者で連帯保証するというのは困難です。本項の削除をお願いいたします。	連帯保証の対象は余剰地の売買代金又は解除の場合の違約金に限られるものであり、民間施設等の整備運営についてまで連帯保証を求めているものではありませんので、ご理解をお願いします。	
201	質問	事業仮契約書【共同企業体版】	23	6	第68条	4				余剰地活用事業を複数企業で実施する場合、連帯保証は余剰地活用事業全体ではなく提案する余剰地事業ごと個別で保証すべきものとの認識でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。	
202	意見	事業仮契約書【共同企業体版】	23	6	第68条	4				本項で求められる連帯保証につきまして、事業者の連帯保証に代わるものとして、提案する余剰地活用事業ごとに履行保証保険証券等の掃果への預託や保証人を立てるといったことを認めていただくことは可能でしょうか。	第68条第4項記載のとおりとします。No. 194も参照ください。	
203	質問	事業仮契約書【共同企業体版】	24	18	第74条	2				貴県への余剰地業務における月次報告書の提出はいつまで行うのでしょうか。民間施設の整備後も行うのでしょうか。	余剰地活用業務の終了時までです。例えば分譲住宅の建設販売であれば、分譲住宅の建設後、販売終了までとなります。	
204	質問	事業仮契約書【共同企業体版】	24	27	第72条	10				本項によって違約金支払いとなっても事業契約の解除には至らないと言う認識でよろしいでしょうか。	本条項は違約金の支払についての規定したもので、解除については別途、県の判断によります。もともと、余剰地活用企業についての解除事由に該当する場合については、その余の事業についてまで解除することはないと考えていただいて結構です（第87条第1項ただし書き参照）。	
205	質問	事業仮契約書【共同企業体版】	25	29	第74条	6				本項によって違約金支払いとなっても事業契約の解除には至らないと言う認識でよろしいでしょうか。	No.204をご参照下さい。	
206	質問	事業仮契約書【共同企業体版】	26	10	第77条					余剰地活用業務は定期借地等ではないので業務期間はありません。民間施設整備後も本条を適用いただけないと余剰地活用業務の実施は困難です。文頭の「着工までに」を削除いただきますようお願いいたします。	第77条を修正して、「着工までに」を削除します。	※近日中に公表する、契約書（案）をご確認ください。
207	意見	事業仮契約書【共同企業体版】	26	24	第78条	2				2項がふたつありますので修正をお願いいたします。	建替住宅内、既存住宅、改修住宅又は事業用地を活用して自主事業を行う場合と、余剰地上の既存建物を活用して自主事業を行う場合とでいずれかを選択する、もしくは両方を実施することを想定しており、契約締結時には該当しない方は削除しますので重複することはありません。	
208	質問	事業仮契約書【共同企業体版】	30	9	第88条	1				事業契約第87条第1項第7号及び第9号ないし第12号に該当して契約解除となった場合は、基本協定で定められた違約金10%に加えて、さらに10%分の違約金をお支払いと言う理解でよろしいでしょうか。	第88条第1項ただし書に規定しておりますとおり、重複してお支払いいただく必要はありません。	
209	意見	事業仮契約書【共同企業体版】	31	13	第90条	1				一方的な契約解除とならないよう、協議のうえ通知をいただきますようお願い申し上げます。	実際の運用において検討させていただきます。	
210	質問	事業仮契約書【共同企業体版】	34	15	第97条	3				余剰地活用事業における契約保証金の納付時期はいつになりますでしょうか。また、返還は売買金額納付時に相殺されると言う認識でよろしいでしょうか。	事業仮契約締結後、速やかに（契約した日時の1か月後程度を目途に）納付していただくことを想定しております。	
211	質問	事業仮契約書【共同企業体版】	42	13	別紙2					余剰地活用業務は定期借地等ではないので業務期間は余剰地活用企業で任意設定できるものと思料します。業務期間の終期が定まっていな場合は終期を「未定」又は「記載なし（削除）」としてもよろしいでしょうか。	余剰地活用業務期間については、ご提案をもとに記入することを想定しております。終期の記載方法についてはご提案内容に応じて協議させていただきます。	
212	質問	事業仮契約書【共同企業体版】	50	8	別紙8	5	(1)			保険条件が既存住宅解体業務と同じになっておりますが誤りではないでしょうか。	「解体企業」とある部分は「入居者移転支援企業」に修正します。	

213	意見	事業仮契約書【共同企業体版】			目次						目次で別紙9と別紙10のページ数にエラーが出ておりますので修正をお願いいたします。	修正します。	※近日中に公表する、契約書(案)をご確認ください。
214	質問	移転対象住棟居住者の意向調査結果									意向調査について、未回答者については今後貴県が意向確認を行うことで宜しいでしょうか。	今後の意向調査実施は予定しておりません。	
215	質問	移転対象住棟居住者の意向調査結果									意向調査について、全ての意向が確認できませんが、供給するそれぞれの住宅数(新築、改修)を上回った場合、抽選によっては意向が叶わない入居者が発生します。それに伴う、退去拒否など不測の事態の際は貴県リスクとして、スケジュールや費用の変更の協議は可能でしょうか。	ご理解のとおりです。入居者の移転計画策定にあたって、建替住宅整備の工期遵守を優先してください。	
216	質問	移転対象住棟居住者の意向調査結果									退去希望者や県営住宅以外を希望する居住者への支援内容について具体的なことがあれご教示ください。	具体的に想定しているものではありません。	
217	質問	その他									別案件ではありますが、令和5年度の公募型プロポーザル川口アパート建替事業において仮移転等の手続きは長崎県での実施となっておりますが、その際、障害となった事例(長崎県の指定する移転額を超える請求、不当な移転の遅延等)及びその対応がありましたら開示できる範囲でご教示ください。	川口アパート建替事業では、入居者の仮移転はありません。	
218	質問	その他									地中埋設物に関してはリスクが見えないため、調査・処理等に係る費用は県に負担をお願いすることは可能でしょうか。	地中埋設物に関する取扱いについては、事業仮契約書第8条の規定によります。	
219	質問	その他									インフラ工事において、県が発注する1工区新築棟箇所と本事業の箇所の業務エリア及び業務内容の区分(責任分界点)を明記または図示した資料をご準備して頂けないでしょうか。	後日、追加資料を公表します。	
220	質問	その他									電気、水道等の引込み負担金については、県の負担という認識でよろしいでしょうか。	要求水準書P.14～15記載のとおりします。	
221	意見	その他									今回の質疑期間以降でも随時質疑対応をお願いする事は可能でしょうか、ご相談など出来る機会を設けて頂けると幸いです。	No.19をご参照ください。	
222	意見										余剰地①②つばきのぎくの敷地に既存接道している道路とは別に新たに道路を新設する際は諫早市との協議になると思いますが、その際長崎県の協議参加可否の確認。	県は必要に応じて協議に参加します。	
223	質問	資料3_事業概要図									「資料3 事業概要図」について、土地利用計画図における「余剰地1」は、土地利用計画に関する方針図において「建替住宅用地・余剰地」とされています。また、要求水準書p3図において「建替住宅と余剰地のフェーシング、各用地面積は提案による」とされています。これらをもとに、建替住宅用地及び余剰地の面積要件を満足することを前提に、余剰地1の一部において県営住宅の利便性向上等を目的とした県営住宅施設(建替住宅以外の施設)を整備することも可能と理解してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。	
224	質問	入札説明書	5	29	2	(8)	ア	(ア)	a		入札説明書には、事業者の収入のうち、住宅等整備費及び既存住宅解体費において、「事業者は、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)に第2条第4項に規定する保証事業会社と、契約書に記載する工事完成の時期を保証期限として、同条第5項に規定する保証契約を締結し、かつ、その保証証書を県に寄託した場合、県から前払金を受けることができる。」と記載がありますが、各年度毎に各年度出来高予定額の10分の4を前払金として支出できるという認識で間違いありませんでしょうか。	No.4をご参照ください。	
225	質問	事業仮契約書【共同企業体版】	34	6	15	97	2	(3)			予算決算及び会計令第100条の4項、第78条及び契約事務取扱規則第16条、第17条においては、契約保証金に代わる担保として、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の保証が定められていますが、本件の確実な担保として該当することよろしいでしょうか。契約保証金の納付手段として、より多くの選択肢を設けるため、履行保証手段の1つとして認めていただきますようお願いいたします。	ご理解のとおりです。	