

No.	書類名称	頁	項目	質問事項	回答
1	実施方針	P2	第1 事業に関する事項 1 事業内容に関する事項	【入居者移転支援業務】 入居者の転居に伴う費用は入居者が負担するのでしょうか？ それとも県が負担するのでしょうか？	最終的にサービス対価として県が負担しますが、特定事業者は退去に要する費用を入居者にいったん支払っていただきます。 要求水準書（案）P53をご参照ください。
2	実施方針	P2	第1 事業に関する事項 1 事業内容に関する事項	【入居者移転支援業務】 県職員へは建て替えに関する本事業の説明がなされる（もしくは、すでになされている）と考えておいてよろしいのでしょうか？	ご理解のとおりです。
3	実施方針	P2	第1 事業に関する事項 1 事業内容に関する事項	【入居者移転支援業務】 スケジュールの検討は入居者個別の異動スケジュールは無視して、建物単位での改修スケジュールをたて、入居者はその改修スケジュールに合わせて頂くという認識なのでしょうか？	基本的には建物単位での改修スケジュールによりますが、入居者の状況に応じて、弾力的運用を図る可能性があります。
4	実施方針	P3	第1 事業に関する事項 1 事業内容に関する事項	【民間収益方式】 「余剰地活用事業者は、～維持管理及び運営を行うことができるものとする。」と記載がありますが、「余剰地すべて」が提案条件ではなく、「民間が必要とする場所だけ」の選択も可能なのでしょうか？ それとも、本事業への参加は全ての土地の余剰地提案が条件となるのでしょうか？	「余剰地すべて」を活用していただくことが条件となります。

No.	書類名称	頁	項目	質問事項	回答
5	実施方針	P3	第1 事業に関する事項 1 事業内容に関する事項	(7) P F I 事業者の収入及び負担 ア特定事業者の収入において、「当該設計及び建設等に係る対価については、供用開始から事業期間中に、県は特定事業者に対して事業契約書に定める額を割賦により支払う。なお、毎年均等額を割賦により支払うことを予定している。」と記載されていますが、御県の通常工事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、同対価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。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に加え、事業者の資金調達費用の縮減が可能となることから、応募者の増加も期待でき、より多くの提案を比較検討することでV F Mの向上に繋がるものと思われま す。 また、御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金払制度も採用されておりますので、併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。	P F I 事業の性質上（財政支出の平準化）から、前払い、中間前払いは想定していません。
6	実施方針	P7	第2 民間事業者の募集及び優先交渉権者の決定に関する事項 4 応募者の備えるべき参加資格要件	【SPCへの出資】 SPCから直接業務を委託されない企業が出資、もしくは代表企業となることもありうるのでしょうか？	事業の適正執行を図る観点から、代表事業者は、建設業務又は改修業務に当たる者もしくは維持管理業務に当たる者のいずれかから定めることとします。実施方針を修正します。

No.	書類名称	頁	項目	質問事項	回答
7	実施方針	P10	第2 民間事業者の募集及び優先交渉権者の決定に関する事項 4 応募者の備えるべき参加資格要件	「維持管理業務に当たる者」「入居者移転支援業務に当たる者」の参加要件に「物品購入契約等及び業務委託契約に係る競争入札参加者の資格等に関する要項（平成18年告示第521号）に基づく入札参加資格を有すること」とありますが、業務の「分類」は何となるのでしょうか。	業務の分類は以下のいずれかを想定しています。 (1) 庁舎管理-②庁舎清掃、③庁舎衛生管理、④その他庁舎管理 (2) 浄化槽管理-①浄化槽点検清掃 (3) 樹木保護管理-①樹木保護管理 (4) 建物設備管理-①設備機器運転監視、②エレベータ保守、③消防用設備保守、④自動ドア保守、⑤自家用電気工作物保守、⑥空調設備保守、⑦ボイラー保守 (5) 警備-①機械警備、②人的警備 (20) その他-①その他の業務委託
8	実施方針	P7～11	第2 民間事業者の募集及び優先交渉権者の決定に関する事項 4 応募者の備えるべき参加資格要件	本事業に携わる事業者について、SPCから直接業務を受託することができるのは構成事業者のみとありますが、構成事業者から業務を再委託（または再々委託）させる事業者（いわゆる一次・二次下請けなど）に関しては、全て協力事業者として、それぞれの業務に応じた参加資格要件を備える必要があるのでしょうか。あるいは、業務の一部を委託される事業者については、業務を適切に遂行できる能力を有していれば、参加資格要件の有無に関わらず、構成事業者等において任意に選定しても差し支えないのでしょうか。	SPCから直接業務を受託することができるのは構成事業者及び協力事業者とし、実施方針を修正します。 協力事業者も参加資格要件を充足する必要があります。 再委託事業者は、参加資格要件を備える必要はありませんが、再委託については県に書面にて承諾を得る必要があります。
9	別紙1 リスク分担表	P2		【金利リスク】 建設期間中の金利については民間のリスクだと思いますが、事業期間に渡って借り入れる長期金利変動（基準金利の変動）については、県のリスクではないのでしょうか？	金利変動リスクの負担内容の詳細は公告時の公表資料で示します。

No.	書類名称	頁	項目	質問事項	回答
10	別紙1 リスク分担表	P2		【物価リスク インフレ・デフレ】 施設整備期間と維持管理期間のどちらにもこの物価リスクが適用されると認識しておりますが、リノベーションは長期間に渡って工事をしていくこととなりますし、維持管理期間も25年と長期間となります。価格の変動に応じてサービス対価が見直されると思います が、県が○でPFI事業者が△ではないのでしょうか？	物価変動リスクの負担内容の詳細は公告時の公表資料で示します。
11	別紙1 リスク分担表	P2		【測量・調査リスク】 県が所有している情報は全て公表していただけるものと認識しておいてよろしいでしょうか？	ご理解のとおりです。
12	要求水準書（案）	P1	第1 総則	施設への入居者募集・案内は業務に含まれていないと考えてよろしいでしょうか。また、入居対象者は県職員のみで、一般入居者は全施設（余剰地活用部分以外）受け入れないと考えてよろしかったでしょうか。	ご理解のとおりです。
13	要求水準書（案）	P5～12	第2 事業実施に当たっての基本的事項	本事業において、SPCから構成事業者が請け負う工事については、経営事項審査や熊本県工事入札参加者資格審査の格付等に際して、公共工事の実績として見なされるのでしょうか。	本事業については契約性質上及び業務内容から、熊本県工事入札参加者資格審査の格付等に際して、公共工事の実績に計上されません。
14	要求水準書（案）	18	第2 事業実施に当たっての基本的事項 9 建替住宅等敷地の概要等	天草市洪水・土砂災害ハザードマップによると、対象地域の浸水想定区域は0.5～3mとなっており、標記（0～0.5m未満）と差異がありますが、0～0.5m未満を想定してよろしいでしょうか。	天草市洪水・土砂災害ハザードマップによる対象地域の浸水想定区域を前提としてください。 要求水準書（案）の「（0～0.5m未満）」の記載を削除します。

No.	書類名称	頁	項目	質問事項	回答
15	要求水準書（案）	P20	第3 建替住宅等整備業務 1 一般事項	建替住宅の整備に併せて設置することとされているゴミ収集施設について、現状では行政区内の近隣ゴミステーションを利用されているものと推測しております。天草市と協議の上、引き続き当該ゴミステーションを利用することに支障がないと判断された場合には、新たなゴミ収集施設の設置は不要と考えて差し支えないでしょうか。	ご理解のとおりです。 天草市との協議を基にご判断ください。
16	要求水準書（案）	P20, 24	第3 建替住宅等整備業務 1 一般事項	建替住宅の面積がP20（ウ）留意事項では「パイプスペース等を含むものとする。」となっていますが、P24（イ）住戸の設計/住戸の設計/住戸専用面積では「住戸内のパイプシャフトスペースは専用面積には算入しない。」となっています。どちらを正とすればよろしいでしょうか。	パイプスペースの面積は、住戸専用面積に参入しないこととします。 要求水準書（案）の「第3章 建替住宅等整備業務 1 一般事項 ア（ウ）留意事項①」の文章を「各住戸タイプの面積にはパイプスペース等の面積は含めない。」に修正します。
17	要求水準書（案）	P26	第3 建替住宅等整備業務 2 施設計画	断熱防露の屋根について、「屋根防水はアスファルト外断熱工法」とあるが、指定であれば構造形式がR C造またはS造に限られると考えて良いでしょうか。それとも、構造形式の提案に合わせた同等の断熱工法を検討・提案する余地があるのでしょうか。	構造形式はR C造またはS造に限定しません。 断熱防露の屋根についての「屋根防水はアスファルト外断熱工法」の指定を行わないこととします。要求水準書（案）を修正します。
18	要求水準書（案）	P31	第3 建替住宅等整備業務 2 施設計画	P30/（イ）電灯設備/動力設備計画/管理制御の将来の遠隔監視を可能となる設備を「エントランス又は、防犯カメラのモニター及び録画機器の設置場所等に設置する。」とありますが、その他の項目では防犯カメラを設置する内容とはなっていません。防犯カメラを設置する必要がありますでしょうか。	防犯カメラ、防犯カメラのモニター及び録画機器は設置する必要はありません。

No.	書類名称	頁	項目	質問事項	回答
19	要求水準書（案）	P31～33	第3 建替住宅 等整備業務 2 施設計画	P31「住戸内設備」の「ガス感知器」の項目に「ガス設備を設けない場合には本項目は適用しない」となっていますが、P33の基本計画・ガス設備には「台所には、コンロ用ガス栓を設ける」とありますが、これはガス設備を設けるという判断でよろしいでしょうか。昨今の時勢を考えればオール電化の提案の可能性もあるかと考えます。	オール電化の提案も可能としますので、台所にコンロ用ガス栓設置の指定を行わないこととします。要求水準書（案）を修正します。ガス栓等のガス設備を設けない部屋にはガス感知器の設置は不要です。
20	要求水準書（案）	P34, 37, 38	第3 建替住宅 等整備業務 2 施設計画	P34/ア 安全性・居住性/性能・仕様/給湯器ユニットにおいて、給湯器ユニットを実装することとなっているますが、改修業務においては給湯器本体はリースによる調達となっています。改修業務と同様の仕様（リース）としなくてよろしいでしょうか。	建替住宅、改修対象住宅共に、リース方式は採用しないこととします。要求水準書（案）を修正します。
21	要求水準書（案）	P35	第4 既存職員 住宅等解体業務 4 工事施工	アスベスト含有の可能性について、調査を県で行われる予定であれば、スケジュールをお知らせください。 また、調査資料の提供をお願いします。 →リスク分担表の注4）確認 P F I 事業者が必要な事前調査を行った結果、アスベスト含有材等が発見された場合には、県は、当該瑕疵の除去修復に起因して事業者が発生した合理的な追加費用を負担するただし、P F I 事業者による事前調査の不備及び誤りがあり、かつ、そのために土地の瑕疵を発見することができなかった場合には、上記の費用は事業者が負担する。	今後、県で調査を行う予定はありません。県が保有するアスベスト含有調査の資料は募集公告時に公表します。

No.	書類名称	頁	項目	質問事項	回答
22	要求水準書（案）	P35～40	第4 既存職員住宅等解体業務、 第5 改修業務	解体・改修について、アスベスト含有に関する資料はどこまで公開される予定でしょうか。 仕上げ表等でもあれば、みなし含有でアスベストが入っている前提で積算は可能ですが、本調査次第で工事費の増減（特に減）が大きくなる可能性がありますし、発注方法によってはそれに伴う契約変更も難しくなると考えます。また、資料がなければ、大半がアスベスト含有している前提での積算が必要になり、本調査での工事費の減が更に大きくなります。 発注者側で、仮でも良いのでみなし含有リスト等を公開していただければ、応募者全員が同条件での積算が可能となり、本調査後の契約額増減協議も容易になると考えます。	県が保有するアスベスト含有調査の資料は募集公告時に公表します。 アスベストの取扱いについては、リスク分担表の注4）をご確認ください。
23	要求水準書（案）	P35～40	第4 既存職員住宅等解体業務、 第5 改修業務	解体・改修について、既存施設の図面の資料はどこまで公開される予定でしょうか。 図面があれば改修内容の提案や積算可能ですが、ない場合は調査や不明な点が多いことから、提案額を少し多めに見積もる必要が発生するかと思います。 応募者全員が同条件になる様に、可能な限りの資料の公開をお願いします。	既存住宅の図面等の資料は、公告時に希望者に対して貸与する等の対応をします。
24	要求水準書（案）	P37	第5 改修業務 1 改修対象住宅	【建物の状況報告書】 現在県が管理している中で、目視もしくは法定点検等の定期的な建物の状況調査をしていると思いますが、各建物における現状を公表していただけないでしょうか？	定期点検の結果を、公告時に希望者に対して貸与する等の対応をします。

No.	書類名称	頁	項目	質問事項	回答
25	要求水準書（案）	P37	第5 改修業務 2 改修の内容	【建物の状況】 改修工事の項目に記載している改修が必要だと認識しております。記載の項目以外は現状改修が必要ない状態であると捉えてよろしいでしょうか？	記載項目以外の改修の必要性については現状認識していませんが、記載項目以外に、要改修箇所が判明した場合は、遅滞なく県に通知してください。県で当該箇所の改修を行うか否か及び費用負担の内容を判断します。
26	要求水準書（案）	P37～40	第5 改修業務 2 改修の内容	間取り変更や長寿命化改修での設備配管等の改修はどこまですべきか設定されますでしょうか。 状況によっては共用部の配管の更新等も必要かと考えますが、提案時にそこまでの提案をすればその分、提案価格が大きくなるため、採点で不利になることが予想されます。 発注者の方で、提案時は専用配管まで等の改修条件をつけ、共用部の配管等は設計時の調査により協議する等の設定をしていただけると提案者も提案しやすいかと思います。	改修内容の詳細は、公告時にお示しします。
27	要求水準書（案）	P37～40	第5 改修業務 2 改修の内容	事業契約後に標準項目として定めてある改修内容以外の部分に、改修の必要性が出た場合、費用負担の考え方を教えて下さい。	記載項目以外に、要改修箇所が判明した場合は、遅滞なく県に通知してください。県で当該箇所の改修を行うか否か及び費用負担の内容を判断します。

No.	書類名称	頁	項目	質問事項	回答
28	要求水準書（案）	P39	第5 改修業務 2 改修の内容	【外壁改修工事の事前調査】 提案前に各グループがそれぞれ必要に応じて屋上防水や外壁診断士による事前調査を行ったうえで、提案金額を算出するということなのでしょうか？	提案前に提案金額算出のための事前の外壁診断等は不要です。
29	要求水準書（案）	P39	第5 改修業務 2 改修の内容	②外壁診断は有資格者（外壁診断士）に依頼して行う。とありますが、一級建築士では診断の有資格者となりませんか。	一級建築士の資格を有するかどうかは問いません。外壁診断を行う者は、外壁診断士など外壁診断の経験を有する者としてします。要求水準書（案）を修正します。
30	要求水準書（案）	P41	第6 維持管理 業務 2 一般管理業務	【英語での対応】 配置というのは、社員としての雇用ではなく、翻訳サービスなどの外部サービスを利用しての対応も含まれますか？	必ずしも社員として雇用していることは要件としません。外部サービスの利用による対応は可能です。
31	要求水準書（案）	P43	第6 維持管理 業務 2 一般管理業務	一般管理業務について、管理人は全職員住宅施設を対象として、警報装置等の作動の確認業務などを、24時間対応する体制が必要と考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。

No.	書類名称	頁	項目	質問事項	回答
32	要求水準書（案）	P50	第6 維持管理 業務 4 維持修繕業務	【維持修繕業務】 県（所有者）が負担すべき修繕にかかる費用はサービス対価に含まれるのでしょうか？	県（所有者）が負担すべき修繕にかかる費用はサービス対価に含まれます。
33	要求水準書（案）	P50	第6 維持管理 業務 4 維持修繕業務	【維持修繕業務】 県（所有者）が負担すべき修繕項目において、修繕の要否は県と民間事業者のどちらが判断することになるのでしょうか？	リスク分担表に基づいて判断することとなります。
34	要求水準書（案）	P53	第7 入居者移 転支援業務 1 退去支援業務	退去に要する費用について、支払対象範囲の目安・指定があればご指示ください。（引越・転居先物件の手続き・仲介・契約諸費用など）	退去に要する費用の詳細は公告時にお示しします。
35	要求水準書（案）	P54	第8 余剰地活用業務	余剰地活用業務に関しまして、余剰地の売却にあたっての敷地ごとの予定金額をご教示いただくことは可能でしょうか。あわせて、定期借地とする場合の借地料（m2または坪当たり単価）につきましても、ご教示いただけますと幸いです。また、提案に際して、熊本県様の土地・家屋の評価方法や考え方をご共有いただけますと、より優れた提案の検討に資するものと考えております。つきましては、評価方法等をご共有いただくことは可能でしょうか。	評価の考え方を含め参考売却価格等をお示しする予定です。
36	要求水準書（案）	その他		既存の建物図面等の施設に係る資料の公表はしていただけるのでしょうか？	No. 23の回答を参照ください。

No.	書類名称	頁	項目	質問事項	回答
37	-			今回の事業に関する全建築物の図面データの提供をお願いします。(JWWまたはSFC形式)	No. 23の回答を参照ください。