

No.	書類名称	頁	質問・意見事項	回答
1	募集要項	1	基本協定書(案)の定義(2)より、余剰地活用事業者はSPCへの出資の有無に関わらず構成事業者に属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。募集要項の目次の後ろに記載の構成事業者の定義もご参照ください。
2	募集要項	6	余剰地活用期間が令和11年4月からとなっていますが、売買契約又は借地契約、改修、解体などの事業着手の前倒しは可能ですか。	入居者のいない職員住宅については、余剰地活用期間の前倒しの提案が可能です。
3	募集要項	6	2 (8) 「余剰地活用期間が令和11年(2029年)4月～」となっていますが、改修工事の進捗状況により前倒しは可能でしょうか?	No.2の回答を参照ください。
4	募集要項	6	余剰地活用地に住んでおられる居住者の居住期限は定められていますか。	令和11年3月末までを入居期限とします。
5	募集要項	6	余剰地の事業着手の期限はありますか。	余剰地活用業務の着手期限はありません。なお、事業者提案及び事業者が提出する余剰地活用業務計画書の日程に従って実施してください。
6	募集要項	9	ア 民間事業者の募集及び選定のスケジュール 募集要項等に関する質問の受付が8月12日〆切となっていますが、その後に質疑応答や対話等をする場を設ける予定はないのでしょうか?	募集要項記載以外の質疑応答、対話等を実施する予定はありません。
7	募集要項	16	3 (4) イ (イ) f 余剰地活用事業者に関する質問です。 各敷地毎に総括する事業者が必要という理解で間違いないでしょうか?	余剰地活用事業全体を統括する者を置くことで足り、必ずしも各余剰地毎に統括する者を置いていただく必要はありません。

No.	書類名称	頁	質問・意見事項	回答
8	募集要項	18	3 (5) ア (ウ) 1つの提案しかできないとなっていますが、「その他の事項に関する提案書」において参考資料として間仕切り変更を提案することは可能でしょうか？	P.18 3 (5) ア (ウ) に記載の趣旨は応募者が複数の事業提案書を提出することはできないとの趣旨です。 事業提案書については、特定の事項に関する提案は一つに限るものとし、それ以外の提案は評価の対象となりませんが、その他の選択肢を参考資料として記載されることについては、応募者でご判断ください。 なお、間仕切り変更について、1戸を単身用2戸にわけるとは考えていません。
9	要求水準書	2	第2 1 ① (2) 1 改修業務において「電波障害対策」がありますが、既築の建物の為不要と思われるが如何でしょうか。または、既に障害が発生している建物が現存しているという事でしょうか？ご指示ください。	改修業務においての電波障害対策は不要です。
10	要求水準書	3	2 事業スケジュール (2) 改修業務の期間 「なお、第5中の住宅番号12-2、12-3の職員住宅については、事業期間中の任意の時期に改修業務を行うこととする」とありますが、ここでいう“事業期間中”とは、具体的には“建替住宅の事業契約の議会締結日以降から令和13年3月末日”の期間と解釈してよろしいでしょうか。	入居者の移転を伴わない改修の提案の場合は、建替住宅の事業契約の議会締結日以降から令和13年3月末日となります。
11	要求水準書	3	第2 2 (2) 括弧書きに「改修工事については建替住宅等の引渡日の概ね3か月後」と記載がありますが事業契約締結後直ちに改修工事を開始しても問題ありませんか？	改修対象住宅から建替住宅への入居者の移転が必要となる場合、その移転期間として建替住宅の引渡後、概ね3か月を見込んでいます。改修対象住宅から建替住宅への移転終了後であれば、改修業務に着手いただいても結構です。また、改修対象住宅から入居者の移転が不要な場合は、事業契約締結後直ちに改修工事を開始しても結構です。ただし、いずれの場合も、事前に県と協議を行い、了承を得てください。
12	要求水準書	3	第2 2 (4) 余剰地活用業務が令和11年4月以降となっていますが、改修業務に係る入居者移転に支障を及ぼさないことを前提に前倒しは可能でしょうか？	No. 2の回答を参照ください。

No.	書類名称	頁	質問・意見事項	回答
13	要求水準書	3	第2 3 (1) カ 設計業務の「図面、工事費内訳書等の様式、縮尺表現方法、タイトル及び整理方法」は県の指示を受けるとありますが、これは優先交渉権受託後に県と協議するかと考えて宜しいでしょうか？ また、県の書式をご提示いただけたらと考えて宜しいでしょうか？	様式等については、本契約締結後に県から指示します。
14	要求水準書	4	第2 3 (3) イ 業務実施体制と併せて設計業務着手前に書類を県に提出とありますが、これは優先交渉権受託後に県に提出するかと考えて宜しいでしょうか？ また、県の書式をご提示いただけたらと考えて宜しいでしょうか？	本契約締結後、設計業務着手前に県に提出してください。その際に県から様式等を指示します。
15	要求水準書	4 8 12	第2 3 (4) 第2 4 (3) ケ (イ) 第2 5 (3) ケ (イ) 「図面については、CADデータ (JW-CADforWin (Jww) で出力、編集可能なもの)」と記載がありますが、変換データでも宜しいでしょうか？ また、印刷物及びPDFデータ等は不要と考えて宜しいでしょうか？	CADデータについては、本契約締結後、県から具体的な内容を指示します。 印刷物及びPDFデータ等の提出も必要とします。
16	要求水準書	8	第2 4 (3) ク 登記に関する質問です。 本事業において建設された建物の所有権は、最終的に発注者に帰属することから引渡時点において直接発注者名義で登記することが一般的 (事業コスト削減のため) だと理解しておりますが、本事業もその理解でよろしいでしょうか？	ご理解のとおりです。
17	要求水準書	9	第2 5 (2) ア 住宅番号12-2、12-3について、「事業期間中の任意の時期に改修業務を行うこと」とあるが、改修期間に設定されている令和13年3月末以降でも構わないという認識で問題ありませんか？	No. 10の回答をご参照ください。

No.	書類名称	頁	質問・意見事項	回答
18	要求水準書	9	第2 5 (3) オ (イ) 建物準備調査等の括弧書きに「周辺家屋影響調査を含む」とありますが、特定事業者の判断で実施しなくても構いませんか？	周辺家屋影響調査をはじめ、建物準備調査等は全て特定事業者が実施してください。
19	要求水準書	16	第2 7 (1) ウ (ク) 適用基準として「日本エレベータ協会標準」が記載されていますが、本施設にエレベーターはありません。対象外と考えて宜しいでしょうか。	「事業に必要と想定される根拠法令等」のうち、必要となるものを参照し、遵守してください。
20	要求水準書	18	(2) 土地に関する事項 ア 隣接県地区との一体敷地 「駐車場について、敷地分割後も住宅番号6の敷地に既存台数と同じ台数を確保できるように計画すること。」とありますが、台数は戸数と同じ32台分と考えてよいでしょうか。	駐車場の台数は32台分確保してください。なお、駐輪場の台数については16台分程度確保してください。
21	要求水準書	18	第2 9 (1) イ 上下水道が前面道路に布設されてませんが、本件事業において前面道路に上下水道管を布設する認識で問題ないでしょうか？	ご理解の通りです。天草市と協議の上、必要となる上下水管の布設等を実施してください。
22	要求水準書	20	第3 1 ア (イ) 身障者用駐車場の記載がありますが、幅2.5m×奥行5.0mとし、両サイドに幅1.0mの乗降スペースを設けるとして宜しいでしょうか？ また、異なる場合には、幅及び奥行の基準をお示ください。	ご理解の通りです。幅2.5m×奥行5.0mとし、両サイドに幅1.0mの乗降スペースを設けてください。
23	要求水準書	20 24	第3 1 ア (ウ) ① 第3 2 (1) ウ (イ) 「住戸内にパイプシャフトスペースは住戸専用面積には算入しない」とありますが、住戸内のPSは水平区画の為面積除外が難しく、共用廊下側に面して設けるMBを住戸専用面積に算入しないと解釈して宜しいでしょうか？	ご理解の通りです。あくまでもパイプシャフトスペースは住戸専用面積に含めないという趣旨です。

No.	書類名称	頁	質問・意見事項	回答
24	要求水準書	22	第3 2 (1) イ (ア) 「上部に開口のある住棟の出入口及び歩行者動線」とありますが、共用廊下の手摺上部は、この開口に該当しないと考えて宜しいでしょうか？	ご理解のとおりです。
25	要求水準書	22 24	第3 2 (1) イ (ア) 第3 2 (1) ウ (イ) 「玄関ドアは構面以外の位置に設ける」とあり、住戸玄関ポーチに「玄関らしさを創出する」とあります。アルコーブを設置して非構造体の壁に設置すると考えて宜しいでしょうか？	ご理解の通りです。
26	要求水準書	23	第3 2 (1) イ 災害予測に対する対応に関する質問です。 現時点で確認されている「公的機関より公表している災害予測」の内容と公表場所をご教示いただけないでしょうか？	天草市等の公的機関から公表されているハザードマップ等の情報をご入手ください。
27	要求水準書	24	第3 2 (1) ウ (イ) 「住戸の設計、各室の構成、天井高」の記載で1行目の最後に「上記寸法」とありますが、上記はどこを指すのでしょうか？	記載を削除します。法定の要件を満たした寸法としてください。
28	要求水準書	24	第3 2 (1) ウ (イ) 「原則、上記寸法を確保する」とありますが、寸法の記載がありません。再度、ご指示ください。	No. 27の回答を参照ください。
29	要求水準書	24	第3 2 (1) ウ (イ) 「便所が居室に接する場合の間仕切には遮音対策」とありますが、遮音性能等級等具体的な基準があればお示しください。	具体的な基準はありませんので、事業者の判断で設置してください。

No.	書類名称	頁	質問・意見事項	回答
30	要求水準書	25	第3 2 (1) ウ (イ) 「家具転倒防止用金物取付用として各居室の壁面に幅広付鴨居を設ける」とありますが、壁面全てに設置すると考えて宜しいでしょうか。または、家具の設置を想定した1面のみと考える宜しいでしょうか？ご教示ください。	全居室の壁面のうち、家具の設置が想定される1面以上の壁面に設置してください。
31	要求水準書	25	第3 2 (1) ウ (イ) 「居室の窓には雨戸等の台風対策を施す」とありますが、アルミ製建具の耐風圧性能はS-7以上と記載があります。雨戸等の台風対策が二重に必要でしょうか。設置する場合は、全ての窓に設置すると考えて宜しいでしょうか。また、設置する場合の耐風圧性能はS-7以上が必要でしょうか？	雨戸等を全ての窓に設置する必要はありません。なお、雨戸等を設ける場合は、アルミ製建具をS-7以上とする必要はありません。
32	要求水準書	26	遮音性能 重量床衝撃音対策の等級4および軽量床衝撃音対策の等級3は一般的な公共住宅より基準がかなり高いように見受けられます。 熊本県災害公営住宅等整備指針運用基準等の「重量床衝撃音：等級2又は相当スラブ厚15cm以上（RC・SRC以外は11cm以上）」「軽量床衝撃音：等級1」程度では不可なのでしょうか。	重量床衝撃音対策は等級3以上とします。要求水準書を修正します。
33	要求水準書	26 34	第3 2 (1) ウ (ウ) 第3 2 (4) ア 日本住宅性能表示基準の各項目等級を満たすとの記載がありますが、設計及び建設の住宅性能評価書を取得するのでしょうか。また、記載の無い住宅性能評価については、公営住宅整備基準の水準以上とすると考えて宜しいでしょうか？ 改修工事についての基準があれば併せてご教示ください。	住宅性能評価を取得する必要はありません。改修工事についても基準はありません。

No.	書類名称	頁	質問・意見事項	回答
34	要求水準書	26他	要求水準書内の「日本住宅性能表示基準別表1の○○○等級○を満たす」とあるのは、評価機関で住宅性能評価を受けると考えてよいでしょうか？	No. 33の回答を参照ください。
35	要求水準書	27	窓：断熱性能 「★★以上の断熱性能をもつ窓」とありますが、ビルサッシでいう断熱性能等級H-3程度と考えるとよいでしょうか？	ご理解のとおりです。
36	要求水準書	27	建具：外部建具 「耐風圧性は、S-7以上とする」とありますが、S-7は高層ビル等に使用する等級のため、一般的なサッシの耐風圧性S-4～5程度（見込み70）とすることは不可なんでしょうか。	台風対策のため、耐風圧性はS-7としてください。
37	要求水準書	27	遮光対策：外部に面する窓 「紙製遮光カーテンを設置する」とありますが、一般的な公共住宅であればカーテンレールの設置までが建設工事で、カーテン等の設置は入居者対応が一般的ではないでしょうか。	竣工から入居までの期間の養生のために設置してください。簡易的のものでも構いません。
38	要求水準書	27	第3 2 (1) エ (ア) 「居室の窓には、紙製遮光カーテンを設置」とありますが、新築工事の入居までの簡易的なものと考えて宜しいでしょうか？ また、遮光等級や遮光率等の基準がありましたらご教示ください。	No. 37の回答を参照ください。
39	要求水準書	28	第3 2 (1) オ (ア) バイク置場の想定台数及びスペース寸法をご指示ください。また、駐輪場はスペースのみで屋根及び壁は設置しないと考えると宜しいでしょうか？ 車止め（防犯用パイプ）の設置は民間提案で宜しいでしょうか？	バイク置場の台数は駐輪場台数の内数とし、スペース寸法は事業者の提案によるものとします。 駐輪場には屋根及び壁を設置してください。 車止めの設置については、事業者の提案によるものとします。

No.	書類名称	頁	質問・意見事項	回答
40	要求水準書	29	耐震安全性：建築非構造部材 「分類Ⅱ」等の記載がありますが、国交省の定める耐震安全性の目標「B類」と同等と考えてよろしいでしょうか？	ご理解のとおりです。
41	要求水準書	29	耐震安全性：建築設備 「分類Ⅱ」等の記載がありますが、国交省の定める耐震安全性の目標「乙類」と同等と考えてよろしいでしょうか？	ご理解のとおりです。
42	要求水準書	31	「動力設備計画」に動力（3φ200V）の記載がありませんので、ご提示ください。	配線種別は、接続される負荷、使用電圧及び使用環境に適したものを選定してください。 配線太さは、負荷電流及び許容される電圧降下に対して十分なものを選定してください。
43	要求水準書	31	第3 2 (3) (イ) 「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ない」との回答でした（実施方針に関する質問回答N018）ので再度のご確認をお願いします。 「動力設備計画、管理制御」に「総合警報盤・情報盤はエントランスホールに設置するものとする。」とあるが、後段には「電話モジュラージャック、電源を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」となっていますが、防犯カメラの設置、将来設置用としてモニター及び録画機器の設置場所を確保する必要がありますでしょうか？	要求水準書の「将来の遠隔監視を～」を削除します。
44	要求水準書	32	第3 2 (3) イ (ア) 「カメラ付きインターホンは、非常警報、火災報知器、ガス感知器と接続する」とありますが、一般的な市販品と考えて宜しいでしょうか？	ご理解のとおりです。

No.	書類名称	頁	質問・意見事項	回答
45	要求水準書	33	水道局への事前協議は提案前に出来ますか？	事前協議は可能です。
46	要求水準書	35, 36	4 工事施工 イ 「これらの除去に関わる費用については、予定価格に含まれている」とありますが、表以外の材料のアスベスト含有試験（定性分析）や除去費用は「追加費用」と考えてよいでしょうか。	表以外の材料のアスベスト含有試験（定性分析）については予定価格に含まれています。 表以外の材料のアスベスト除去費用は追加費用として取り扱います。詳細は事業仮契約書第8条、第42条を参照ください。
47	要求水準書	37	改修対象住宅 住宅番号7、8 ■長寿命化改修 「外壁診断士等に依頼し～」とありますが、等には一級建築士も含まれると考えてよいでしょうか。	建物劣化診断の知識や経験がある一級建築士であれば構いません。
48	要求水準書	37	第5 2 (1) 改修対象住宅 住宅番号8の2DK間取りについて現地説明会で内見不可だったため現状確認のため内部写真は資料としていただけますか？	事業者からの申し出に応じて配布しますので、募集要項に記載の担当部署へご連絡ください。
49	要求水準書	37 38	第5 2 (1) 居住性向上型改修についての質問です。 外壁面のアルミサッシの更新が含まれていませんが、現状のサッシをそのまま使用することで問題ありませんか？	現状のアルミサッシを継続使用して結構です。
50	要求水準書	37 38	第5 2 (1) 改修業務において■居住性向上型改修の居室の断熱改修は、対象住宅によっては不要と判断できる場合もありますが必須項目と考えて宜しいでしょうか？	断熱改修は必須とします。

No.	書類名称	頁	質問・意見事項	回答
51	要求水準書	37～39	長寿命化改修対象に「共用部分の配管」とありますが、これは建物内以外の屋外配管等も含むと考えてよいでしょうか？	屋外配管も含まれます。
52	要求水準書	37-38	改修対象住宅においても身障者用駐車区画の整備はありますが、住宅番号ごとにそれぞれ1区画でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
53	要求水準書	37-39	実施方針時に示されたそれぞれの内容や備考欄と今回の募集要項では、若干内容が変わったり、空欄になっていますが、今回の募集要項どおりで良いと解釈してよろしいでしょうか。	今回の要求水準書が正とご理解ください。
54	要求水準書	38	第5 2 (1) 施設番号12-1に関しまして、住戸内に集合の非常警報器がございましたが、共用部に移設は問題ないでしょうか？	共用部への移設は可能です。
55	要求水準書	38	第5 2 (1) 改修対象住宅 住宅番号13について現地説明会で内見不可だったため現状確認のため内部写真は資料としていただけますか？	事業者からの申し出に応じて配布しますので、募集要項に記載の担当部署へご連絡ください。
56	要求水準書	38～39	第5 2 (1) 安全性確保型に「玄関扉の入替」がありますが、建替え住宅と同様、遮音等級T-3以上、耐風圧性能はS-7以上とすると必要があるでしょうか？	玄関扉の遮音等級、耐風圧性能は提案によるものとします。
57	要求水準書	39	第5 2 (1) 改修対象住宅 住宅番号12-3について■安全性確保型の項目にインターホン設備の設置とありますが、すでに設置されている住宅もありました。インターホンの性能の基準はありますか？	インターホンの性能の基準はありません。

No.	書類名称	頁	質問・意見事項	回答
58	要求水準書	40	改修工事の着手は、建替住宅の引渡日の概ね3ヶ月後となっていますが、どのような考え方からでしょうか。一部の改修住宅において建替住宅との工期の重複はできないでしょうか。	No. 11の回答を参照ください。
59	要求水準書	40	第5 2 (2) 外壁改修工事に関する質問です。 実施方針に関する質問への回答N028で提案前の外壁診断等は不要とあります。また、要求水準書P40 (2) 設計業務以降での施工数量確定とありますが、提案時の積算数量との間に相違が生じた際には、その差分については設計変更の対象として扱われますでしょうか？	公正な競争を妨げることなどが無いよう適正な見積りを行っていただく観点から、原則、設計変更として扱いません。設計業務以降での施工数量は、提案時の積算数量を超えないことが前提です。
60	要求水準書	40	第5 2 (2) ① ② 外壁診断について、外壁診断士による診断の実施が求められていますが、その診断結果は熊本県への提出が必要でしょうか？ 様式集を確認しましたが、該当する提出様式が見当たらなかったため、提出要否および提出形式についてご確認させてください。	外壁の診断結果は、任意様式で提出ください。
61	要求水準書	40	第5 2 (3) 入居者の移転に関して「入居者負担の軽減を行いながら移転を進める」との記載がありますが、移転スケジュールの策定については、特定事業者側で決定してよろしいでしょうか？ 事前に県との協議が必要かどうか、また移転計画に関するガイドライン等があればご教示ください。	移転スケジュールは特定事業者が作成してください。ただし、県と協議を行い、了承を得てください。 移転に関するガイドライン等はありません。
62	要求水準書	41	第6 1 (1) 業務の中に共用部の定期清掃、植栽管理（剪定・草刈等）が含まれていませんが、実施しない想定で問題ないでしょうか？	ご理解のとおりです。

No.	書類名称	頁	質問・意見事項	回答
63	要求水準書	41	第6 2 (1) ア 「管理人」に関する質問です。 職員住宅の維持管理を「専任」とありますが、民間賃貸住宅の維持管理業務を行いながら、本事業の「管理人」となることはできないということなのでしょうか？それとも本事業の維持管理窓口担当者という認識でよろしいのでしょうか？専任の意味をご教示ください。	本事業における担当者として管理人を一人以上配置してください。他の業務との兼業は可能です。
64	要求水準書	41	第6 2 (1) ア 「管理人」に関する質問です。 この場合、管理人という言葉は1人という認識になるのでしょうか？それとも1人もしくは複数人を指すのでしょうか？	No. 63の回答を参照ください。
65	要求水準書	41	第6 2 (1) ア 「管理人」に関する質問です。 管理人は「職員住宅の維持管理を専任する従事職員」となっていますが、業務の閑散期に本件以外の業務を実施しても問題でしょうか？	No. 63の回答を参照ください。
66	要求水準書	41	第6 2 (1) ア 英語での対応に関して、例えばコールセンター等の外部多言語対応サービスや翻訳ツールの活用により、必要に応じた体制を整備することで、「英語での対応を行うことができるものを配置すること」の趣旨を満たすものとみなして差し支えないのでしょうか？	ご理解のとおりです。
67	要求水準書	41	第6 2 (1) イ (ア) 入居者に対する「指導」に関する質問です。 指導とありますが、「住まいのしおり」を用いた入居者との入居契約手続き・説明は県で行うという認識でお間違いないでしょうか？また、その場合の指導とは、どのような内容となるのでしょうか？	「住まいのしおり」については、事業者が入居者に説明を行い、入居者からの問合せ等にも対応してください。入居者との入居契約手続きは県で行います。現時点で具体的に想定している指導の内容はありません。 申し出に応じて、現在使用している「住まいのしおり」を参考として配布しますので、募集要項に記載の担当部署にご連絡ください。なお、配布する「住まいのしおり」は、実際のPFI事業で実施する内容と必ずしも一致するものではありませんのでご了承ください。

No.	書類名称	頁	質問・意見事項	回答
68	要求水準書	41 42	第6 2 (1) イ (エ) (オ) 退去届の受理が明け渡す予定の5日前までに提出となっています。、その後の退去点検日・完了確認日・現状回復工事のスケジュール感をご教示ください。	具体的なスケジュールは定めていませんが、原状回復工事が完了した後に退去点検、完了確認を行う流れとなります。 なお、年度末の人事異動に伴う入退去にあたっては、人事異動内示日の約2週間後に着任となるため、退去日のその日のうちに別の職員が入居（引越し）することもありますので、入退去の状況に応じて対応が必要です。
69	要求水準書	41、54	改修スケジュールを立案するにあたって、事業者と県とで協議して入居募集を一時停止する事は可能でしょうか。 また、54ページのその他支援業務に記載された「住宅整備事業に伴い県が事前に既存住宅への入居募集を停止させた場合」とは建替住宅、改修住宅どちらとも対応されるのでしょうか。	改修住宅の入居募集を一時停止することについては、県と事前に協議してください。 また、入居募集の停止については、建替住宅等整備業務及び改修業務において県が対応します。
70	要求水準書	42	第6 2 (1) イ (オ) 退去時の原状回復は、清掃等含めて借主によってなされるという認識で相違ないでしょうか？ 併せて、それに係る費用についても借主の負担となりますでしょうか？	退去時の原状回復は、清掃等含めて借主（入居者）が実施します。また、費用については、借主（入居者）の負担となります。 なお、修繕費用の負担区分は、配布する「住まいのしおり」を参考としてください。
71	要求水準書	42	第6 2 (1) ウ (ウ) 居住者及び自治的組織等が行う維持管理、共益費等の運営に係る指導及び支援に関する質問です。 現時点で具体的にどのような指導及び支援を行っているかご教示いただけないでしょうか？	現状としては、共益費の使い道（水道・電気代、草刈等の共用部分の清掃）等について指導しています。
72	要求水準書	50	第6 3-3 (1) 熊本県のホームページによると共同住宅は、建築基準法第12条に基づく定期報告は不要となっていますが、本件では実施する必要があるのでしょうか？	建築基準法第12条第2項に基づく定期検査が必要です。
73	要求水準書	53	第7 1 (3) 退去事前立会に関する質問です。 退去日前に確認、県に報告とありますが、廃止住宅の場合も同様に検査等が必要となるのでしょうか？	ご理解のとおりです。ただし、廃止住宅の場合、原状回復の内容については協議によることとします。

No.	書類名称	頁	質問・意見事項	回答
74	要求水準書	53	第7 1 (3) 退去時の原状回復について、建て替えや住宅改修が予定されている場合でも、通常通り入居者負担による原状回復を実施する方針でしょうか？ 退去時の対応方針について、特例等がある場合はご教示ください。	原状回復の内容については協議によることとします。
75	要求水準書	53	第7 1 (5) 移転料の支払いに関する質問です。 退去に要する費用は、改修した部屋に戻りたい方と、戻らず別な住宅に住む方がいると思いますが、一律同じ金額でしょうか？	一律同じ金額です。
76	要求水準書	53	第7 1 (5) 移転料の支払いに関する質問です。 入居者の人事異動や入居者都合によるタイミングが分からない以上、提案時点では施設番号12の外部改修のものを除く、単身用（164戸×62,000円）、世帯用（13戸×121,000円）で計算するということになるのでしょうか？もしくは、希望アンケートなどを既に取りられていますでしょうか？	移転料は実費精算となりますので、現状の入居状況をもとに提案する移転戸数に応じて算定してください。 希望アンケートは実施しておりません。
77	要求水準書	53	第7 1 (5) 移転料の支払いに関する質問です。 62,000円と121,000円は税抜き金額でしょうか？税込金額でしょうか？	消費税込の金額です。
78	事業者選定基準	7	表3 12 「改修スケジュールを効率的に進めることができる転居先の提案」とありますが、この場合に転居先の賃料・必要経費は事業費サービス対価に含める必要がありますか？	お示しの転居先の賃料、必要経費はサービス対価に含まれません。事業者にて負担する前提での提案となります。

No.	書類名称	頁	質問・意見事項	回答
79	様式	1	第1 提出書類作成要領 ク 「10.5ポイント以上とすること。なお、図・表・写真の文字についてはこの限りではない」と記載がありますが、審査員への配慮をしつつ10.5ポイントを下回ってもよいという認識でお間違いないでしょうか？特にエクセル形式で提出する事業計画関連や内訳書などにおいては年度や物件が複数となるため、指定の大きさ以内であれば文字をかなり小さくする必要があります。	ご理解のとおりです。
80	様式集	1	第1 ク 改修工事提案において、対象物件が多数ある場合、様式3-20（提案書）を10.5ポイントで作成しても提案内容が収まりきらない可能性があります。この場合、フォントサイズを小さくしたり、ページ数の拡張等について柔軟な対応は可能でしょうか？	改修対象が5住宅であることを考慮して、様式3-20のページ数上限を5ページに修正します。
81	様式集	1	第1 ス 「提出書類の提出時には、提出書類と同じ内容を保存したCD-Rを2枚提出すること」とありますが、参加資格審査時・提案書提出時共に必要ということでしょうか？ ご教示ください。	参加資格審査時の提出書類についてはCD-Rの提出は不要です。
82	様式集	1	第1 セ Word・Excelとありますが、CD-Rに入れる図面集のデータはP.3～4の表にある「ファイル形式」欄で指示されたPDFで保存すれば良いとの認識でよろしいでしょうか？	ご理解のとおりです。
83	様式集	7	様式2-1 構成事業者と余剰地活用事業者のみ記載し、協力事業者（SPCから直接業務を受託する事業者（再委託事業者は含まない））は記載しなくて良いとの認識でよろしいでしょうか？	ご理解のとおりです。

No.	書類名称	頁	質問・意見事項	回答
84	様式集	7	<p>様式2-1</p> <p>参加表明書へ記載する事業者は構成事業者と余剰地活用事業者のみで、協力事業者の記載は必要ないのでしょうか？</p> <p>協力事業者の参加表明のための書類は、別途必要になりますでしょうか？</p>	<p>ご理解のとおりです。</p> <p>協力事業者については参加表明の提出は不要です。</p> <p>協力事業者の参加表明等については、応募者のご判断により様式3-16に明記してください。</p>
85	様式集	7～16	<p>様式2-1～2-8</p> <p>複数枚に及んだ場合、下記の通り提出してよろしいでしょうか。</p> <p>①2ページの場合…両面印刷・割印無し</p> <p>②3ページ以上の場合…片面又は両面印刷・割印有り</p> <p>また、②の場合はホッチキスで止めた方が良いでしょうか？</p> <p>ご教示ください。</p>	<p>お示しの①、②いずれの場合も割印、様式ごとのホッチキス止めは不要です。</p> <p>ファイルまたはバインダーに閉じるか否かにかかわらず、様式2-1～2-9を一つの冊子として提出してください。</p>
86	様式集	8	<p>様式2-2<共通> ①</p> <p>会社概要にある「主要業務実績リスト」ですが、「リスト」なので単に実績数の累計を記載するだけではないと考えます。創業から多数の案件に携っておりますので、求める項目、対象期間（直近〇年、過去〇年間等）、件数の目安（代表的な〇件程度等）などリストについてももう少し詳しく説明いただけないでしょうか？</p>	<p>記載項目の指定は特にありません。応募者のご判断によります。</p>
87	様式集	8	<p>様式2-2<共通>③</p> <p>「税を滞納していないことを証明する資料」は、副本3部についても原本で提出する必要がありますでしょうか？</p>	<p>副本については写しの提出で結構です。</p>

No.	書類名称	頁	質問・意見事項	回答
88	様式集	8 9	<p>様式2-2<共通> ①、注（最終行）</p> <p>様式に履行事項全部証明書又は登記簿謄本についての記載がございますが、履歴事項全部証明書には現在の事項も含まれるため、応募者を構成する企業はそれぞれ履歴事項全部証明書（写しでも可）を提出すれば足りるとの認識でよろしいでしょうか？</p> <p>それとも余剰地活用事業者は様式2-2で示す<共通>に該当せず、P.9の注部分を参照するのでしょうか。そうであれば余剰地活用事業者は⑬（様式2-2中）とP.9の注で示す資料を提出するというのでしょうか？</p> <p>ご教示ください。</p>	<p>P.8の「現在事項全部証明書」を「履歴事項全部証明書」に修正します。</p>
89	様式集	9	<p>様式2-2<入居者移転支援業務に当たる者> ⑫</p> <p>「維持管理業務の遂行において、担当する業務に必要な資格」とは、「各応募者が提案する維持管理業務の遂行に必要な資格」との認識でよろしいでしょうか？</p>	<p>ご理解のとおりです。</p>
90	様式集	10他	<p>様式に⑭が無い様式に関しては印鑑不要と考えてよろしいでしょうか？また、その場合は様式が複数枚となっても割印は不要と考えてよろしいでしょうか？</p>	<p>前段、後段ともにご理解のとおりです。</p>

No.	書類名称	頁	質問・意見事項	回答
91	様式集	11 14	<p>様式2-4、様式2-6</p> <p>PFI事業に関する実績証明を発行いただく場合、契約当事者は自治体・SPCとなります。自治体（＝発注機関）に依頼するにあたり、どのような内容を記載した証明書を発行いただければよいかお示してください。</p> <p>（記載する項目例）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設名 ・事業名 ・発注者名 ・施設の所在地 ・施設整備期間 ・事業者名（SPC） ・設計業務を担当した者 ・施設種類 ・工事概要（用途、構造、階数、延べ面積、戸数） 	<p>様式2-4、2-6に記載いただく内容が確認でき、かつ、各様式に記載の参加資格要件を充足していることが確認できる証明書を提出してください。</p>
92	様式集	11～14	<p>様式2-4、様式2-5、様式2-6</p> <p>パブディスやコリンズの登録内容確認書を提出するよう記載されていますが、募集要項では公共事業に限定する記載はないように思います。下記書類を提出することで公共事業・民間事業問わず実績としてお認めいただけますでしょうか？</p> <ul style="list-style-type: none"> ・契約書 ・確認済証や検査済証 ・仕様書・図面等規模のわかる書類の写し 	<p>お示しの書類でも結構です。書類に記載されている必要項目については、No. 91の回答も参照ください。</p>
93	様式集	15	<p>様式2-7</p> <p>維持管理実績に係る発注機関とは、マンションの管理組合・所有者も含まれるとの認識でよろしいでしょうか？</p>	<p>マンション管理組合・所有者（マンションのオーナー等）も発注機関に含まれます。</p>

No.	書類名称	頁	質問・意見事項	回答
94	様式集	16	<p>様式2-8</p> <p>余剰地活用事業者実績調書に関する質問です。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・契約図書とは具体的にどのような資料でしょうか？ ・余剰地活用実績に係る発注機関とはどういったものになるのでしょうか？ ・余剰地活用の事業内容が異なるため、必要書類を例示ください。 	<p>受注事業のみならず、自主事業についても余剰地活用実績として扱いますので、添付書類は参加資格要件が確認できる図書（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）の提出でも構いません。</p>
95	様式集	22	<p>様式3-2</p> <p>長期収支計画の前提1に関する質問です。</p> <p>①資金調達計画について、ですが、「割賦支払分＝(a)」というのは資金需要（初期投資費）(a)の金額をそのまま記載するということでしょうか？</p>	<p>ご理解のとおりです。</p>
96	様式集	22	<p>様式3-2</p> <p>長期収支計画の前提1に関する質問です。</p> <p>①資金調達計画についてですが、年度別に表を作成すること、とありますが、年度別に作成した表のそれぞれの(a)の合計が資金調達合計(b)と一致すればよいということでしょうか？</p>	<p>ご理解のとおりです。</p>
97	様式集	22～57	<p>様式3-2～様式3-31</p> <p>「※1ページ以内におさめること。」と指示された様式がありますが、これは「ページの片面のみに記載。両面は不可」との認識でよろしいでしょうか？</p>	<p>ご理解のとおりです。</p>
98	様式	24	<p>様式3-4, 3-5</p> <p>様式3-3⑤に年度別の表を作成することとなっていますが、年度別の総合計が3-4の合計、3-5の合計と一致するという点でお間違いないでしょうか？</p>	<p>様式3-4、様式3-5に記載のサービス対価A-1、A-2の他に必要な費用があれば様式3-3⑤に計上していただいて結構です。</p>

No.	書類名称	頁	質問・意見事項	回答
99	様式集	27	様式3-9 用紙サイズについて、A3版横長にて記入する旨記載されていますが、3頁の第2 提出書類一覧ではA4版となっています。 正しい方をご教示ください。	A 3 版横長で作成してください。P.3を「A 3」に修正します。
100	様式集	27～30	様式3-9～様式3-11 様式3-9 長期収支計画表、様式3-10 キャッシュフロー計算書、3-11 償還表に関する質問です。 様式3-9、3-10、3-11の各項目についてですが、既に記載されている項目は使用せず別途追加した項目を使用することも民間提案としてよろしいのでしょうか？	項目を追加していただく等は可能ですが、様式3-9～3-11記載の項目についても可能な限り記載してください。
101	様式	29	様式3-10 (開業後年度)とありますが、様式3-9と併せて(事業開始後年度)という意味でお間違いないでしょうか？	ご理解のとおりです。
102	様式集	29	様式3-10 用紙サイズについて、A3版横長にて記入する旨記載されていますが、3頁の第2 提出書類一覧ではA4版となっています。 正しい方をご教示ください。	A 3 版横長で作成してください。P.3を「A 3」に修正します。
103	様式集	30	様式3-11 用紙サイズについて、A3版横長にて記入する旨記載されていますが、3頁の第2 提出書類一覧ではA4版となっています。 正しい方をご教示ください。	A 3 版横長で作成してください。P.3を「A 3」に修正します。

No.	書類名称	頁	質問・意見事項	回答
104	サービス対価の算定、支払及び改訂方法	2	2.1 (1) サービス対価Aに関する質問です。 サービス対価Aについては、全ての引渡しが終わるまで業務の実績次第で毎年度のサービス対価が変動すると考えてお間違いないでしょうか？	サービス対価Aについては、P.2 2.1 (1)に記載のとおり元利均等の割賦支払いとします。業務の実績による対価の減額は行いません。別添資料5も参照ください。
105	サービス対価の算定、支払及び改訂方法	2	2.1 (2) サービス対価Aに関する質問です。 サービス対価Aの第1回の支払分については、以下の認識で相違ないでしょうか？ 誤：令和10 (2025) 年度4～6月分 正：令和10 (2028) 年度4～6月分	ご理解のとおりです。P.2を修正します。
106	サービス対価の算定、支払及び改訂方法	2	2.1 (2) サービス対価Aに関する質問です。 「支払回数は令和10 (2025) 年度4月～6月分を第1回とし、以降、四半期ごとの計92回払いとする。」となっていますが、改修工事は完了していないと想定されますが、その場合には未実施の改修工事分も想定した金額を基に総額を出し割賦金を試算するのでしょうか？	サービス対価Aのうち、改修業務に係る費用については、改修住宅の改修が完了し県へ引渡しが完了した後に、引渡しが完了した住宅ごとに割賦金の支払いを開始しますので、支払回数は92回以下となります。 <イメージ図>
107	サービス対価の算定、支払及び改訂方法	2	2.1 (2) 「請求書を持参にて提出」とありますが、請求書は郵送や、会社によってはメールで送付することが一般的になっております。県内とはいえ応募者によっては提出先から離れた場所にSPCを設立する可能性もある中、郵送をお認めいただけない理由をお聞かせください。	請求書の郵送による提出も可とし、本文を修正します。

No.	書類名称	頁	質問・意見事項	回答
108	〔別添資料4〕 サービス対価の算定、支払方法及び改定方法	4	サービス対価B-2(イ) 移転料について、“四半期ごとに実費精算を行う”とありますが、移転料のトータルが当初の算定額より上回った場合、或いは下回った場合の支払金額はどのように取り扱われますか。	現入居者ごとに、退去に要する費用（支払い額の例：単身用62,000円、世帯用121,000円）を上限として、実際に発生した費用を支払います。
109	サービス対価の算定、支払及び改訂方法	4	2.2(4) 移転料に関する質問です。実費精算とのことですが、提案時の金額との過不足はどのように修正されるのでしょうか？	No.108の回答を参照ください。
110	サービス対価の算定、支払及び改訂方法	4	2.2(4) 移転料に関する質問です。提案時の計画と既存入居者様とのご要望に相違が生じる場合も想定されますが、その場合の決定権は民間事業者となるのでしょうか？	原則、提案時の改修計画に従って入居者の移転を行います。が、入居者からの要望により計画を変更する場合は、事前に県と協議を行い、了承を得てください。
111	サービス対価の算定、支払及び改訂方法	5	3.1(1)イ 5・10・15・20年後に基準金利の見直しを行うとありますが、何故TONAベース20年ものを採用されているのに20年が来るより前に何度も見直しを行うのかご教示ください。最近の金利上昇を考えると、20年後に見直した方が県にとってもプラス（サービス対価Aの増額、上昇率によっては債務負担行為の切上げ等）になるのではないのでしょうか	別添資料4に記載のとおりとします。
112	モニタリング及び改善要求措置並びに対価の減額手続等	1	1.2 表1 「支払を留保する場合がある」との記載がありますが、これは引渡し完了しサービス対価Aの支払いが開始された後も該当するのでしょうか？	建替住宅、改修住宅の引渡し後に、要求水準を満たしていない（契約不適合を含む）と判断される事態が生じない限り、支払を留保することは想定していません。

No.	書類名称	頁	質問・意見事項	回答
113	モニタリング及び改善要求措置並びに対価の減額手続等	5	2.4 (2) 表4 連絡調整会議は、状況に応じてZoom等の利用も可能でしょうか？	県が認める場合に限り、Zoom等のwebによる開催も可とします。
114	基本協定書（案）	2	第4条第2項 事業を開始してから毎期会計監査人の監査が必要なのでしょうか？	ご理解のとおり、会計監査人による毎期の監査が必要です。第4条第2項ただし書きに記載のとおり、独立監査法人による会計監査の実施等、会計監査の適正性が担保される場合には、会計監査人の選任は任意となります。
115	基本協定書（案）	2	第4条第2項 法律的な監査が必要な対象ではないと考えますが、熊本県が独自に監査対象とするという意味なのでしょうか？	本事業は稼働中の職員住宅の更新・改修を行う事業の特性上、事業実施の確実性を十分に保つ必要があることから、会計監査により特定事業者の適正性が担保されることが必要としています。このため、本基本協定によりその旨を定めているところです。
116	基本協定書（案）	2	第4条第2項 監査役と会計監査人（独立監査人）どちらも必要なのでしょうか？ 監査役または会計監査人（独立監査人）の設置ではだめでしょうか？	第4条第2項に記載のとおり、原則として会計監査人の選任が必要ですが、独立監査法人による会計監査の実施等、会計監査の適正性が担保される場合には、会計監査人の選任は任意となりますので、この場合には必ずしも会計監査人を選任する必要はありません。なお、監査役はいずれの場合にも選任が必要です。
117	基本協定書（案）	3	第5条第2項 構成事業者としての参加資格を有しない者でも特定事業者（特別目的会社）に出資をすることが可能という認識で相違ないでしょうか？	ご理解のとおりです。第5条に規定の特定事業者の株主としての義務を履行するものであれば、必ずしも構成事業者としての参加資格を有していなくても株主となることは原則として可能です。別紙1 出資者予定表の【注】をご参照ください。 ただし、出資者に何らかの制限（例えば暴力団員等でないこと等）を課す場合もあり得ます。
118	基本協定書（案）	3	第5条第3項 「株主間契約」とありますが、別紙2誓約書として提出している内容に加えてということでしょうか？またその場合様式は問わない、と考えてよろしいでしょうか？	特定事業者の各株主は、別紙2 株主誓約書とは別に株主間契約の締結が求められています。株主誓約書が県との関係で誓約するものであるのに対し、株主間契約は、特定事業者の株主間で円滑かつ、責任を持って各株主間での義務の履行を担保するために締結することが求められているものです。

No.	書類名称	頁	質問・意見事項	回答
119	事業仮契約書（案）	—	<p>前文 余剰地活用事業者は、特定事業者（特別目的会社）に組み込むのではなく、県と個別に契約を締結する契約形態が前提となるのでしょうか。提案内容によっては、余剰地活用事業者を特定事業者に組み込むことも可能でしょうか？</p> <p>また、余剰地活用事業者が個別の契約となる場合、業務を複数の者で分担する際には、その全ての者が県と個別に契約を締結する形になりますでしょうか？</p>	<p>前段のご質問について 本事業においては、余剰地活用事業者は県との間で、特定事業者とは独立した当事者として事業契約を締結した上で、個別に売買契約又は定期借地権設定契約を締結する契約形態を取ることにしています。余剰地活用事業者が特定事業者の担う業務について構成事業者としてその一部の業務を行うことは可能ですが、その場合でも余剰地活用事業については、余剰地活用事業者が個別に県と契約を締結することになります。</p> <p>後段のご質問について 余剰地活用事業者が複数になる場合、各余剰地活用事業者はそれぞれが担当する余剰地毎に県と売買契約又は定期借地権設定契約を締結することになります。1つの余剰地について複数の余剰地活用事業者が余剰地活用業務を行う場合、それらの余剰地活用事業者は、県との関係で連帯債務を負う関係になります。</p>
120	事業仮契約書（案）	15	<p>第40条 正しくは以下の記載となりますでしょうか？ 誤：「解体工事業務の実施については、第29条から第44条の規定を準用する。」 正：「解体工事業務の実施については、第23条から第38条の規定を準用する。」</p>	<p>ご指摘のとおりです。「第23条から第38条」に修正いたします。</p>
121	事業仮契約書（案）	18	<p>第51条第3項 可能な限りそのニーズに合わせた対応を行う、とありますが、提案時に入退去に伴う移転計画や予算組をしております。それをもとに契約締結となると思いますが、提案書に記載していた日程・予算内で民間事業者として可能であれば、ということでしょうか？</p>	<p>提案書に記載された日程・予算内を原則としつつも、場合によっては、多少その範囲をはみ出すことがあっても、可能な限り個別具体的な入居者のニーズに合わせた対応をしていたことを想定した規定です。</p>
122	事業仮契約書（案）	21	<p>第62条第4項 「第2項、第3項及び第6項」とは第何条のことを指しているのでしょうか？ご教示ください。</p>	<p>第62条の第2項、第3項及び第6項を指しています。</p>

No.	書類名称	頁	質問・意見事項	回答
123	事業仮契約書（案）	25	第69条第2項 「別紙8に規定する保険に加入し」と記載されていますが、別紙8には余剰地活用事業者が入るべき保険が記載されておりません。保険は事業者の任意と捉えてよろしいでしょうか？	第69条第2項を削除します。
124	事業仮契約書（案）	32	第88条第1項2号 サービス対価B-1にかかる契約保証金は、事業期間合計の10%相当という認識でよろしいでしょうか？	ご理解のとおりです。
125	事業仮契約書（案）	32	第88条第3項 余剰地活用事業者は第88条第2項の対象外ということでしょうか（全部又は免除の項目は無く現金ということでしょうか）？	ご理解のとおりです。
126	事業仮契約書（案）	57	別紙13 3 「前三項の規定にかかわらず」とありますが「前二項」と読み替えてもよろしいでしょうか？	ご指摘のとおりです。「前二項」に修正いたします。
127	県有財産売買契約書（案）	—	第18条、第19条 「第5条第10項に定める違約金」という記述がありますが、該当条文が見当たらないようです。	ご指摘のとおり、第5条第10項はなく、違約金については第14条に規定されておりますので、「第5条第10項に定める」とあるのを「第14条第1項に定める」に修正します。
128	事業用定期借地権設定契約書（案）	—	第5条 「第13条に規定する遅延損害金」という記述がありますが、遅延損害金についての条文は正しくは「第14条」ではないでしょうか？	ご指摘のとおり、「第14条に規定する」が正しいため、その旨修正します。

No.	書類名称	頁	質問・意見事項	回答
129	—	—	施設番号1 1 職員住宅（八幡町）Aを余剰地として活用する際、現在、居住者が利用する駐車場の借用についてご検討していただけないでしょうか。	駐車場の貸付については、現時点で予定しておりません。
130	—	—	改修業務を実施するにあたり、必要に応じて対象となる県職員住宅への新規入居を停止するなどの措置はとっていただけますか。	No. 69の回答を参照ください。