

山江村公営住宅建替等整備設計に係る 公募型プロポーザルに関する質疑回答（令和8年7月14日時点）

番号	質問事項	回 答
①【応募資格等に関する事項】		
1	（応募要領 P.2）応募資格③「平成28年4月1日から令和8年6月18日までの間に、延べ床面積100㎡以上の公共建築の基本設計又は実施設計の実務経験」とありますが、平成29年1月に竣工した実績（当初契約の設計契約期間は平成28年1月までですが、工事監理中の設計変更を含めると設計完了が平成28年8月となった案件）は認められますでしょうか。	工事監理業務委託の中で実施した設計変更業務は、基本設計及び実施設計の実務経験に含むことはできない。
2	（応募要領 P.2）応募資格③の「公共建築」とは、発注者が国・官公庁・地方自治体であるものに限りませんか。社会福祉法人、公益財団法人が発注者の場合は認められませんか。	不可とする。 本要項でいう公共建築とは、国の機関、地方公共団体又は政府関係若しくはこれに準ずる機関が建築主として整備する建築物とする。ただし、様式3の業務実績の1つとして記載することは可能。
3	（応募要領 P.2）応募資格③は、新築・改築・改修いずれでも認められますか。	可とする。 ただし、新築設計、改築設計又は改修設計の対象面積が100㎡以上とする。
4	（応募要領 P.2）応募資格②について、共同応募の場合、応募代表者が一級建築士事務所であれば、共同応募者は二級建築士事務所でも認められますか。	応募代表者が一級建築士であれば可とする。
5	4 参加資格：③の100m2の公共建築の実務経験、は所内の一員であればよく、総括責任者である必要はありませんか？事務所の管理建築士を総括責任者としますが、その者とは別の者という意味です。また、その証明はどのように示せばよいですか？提出書類の業務実績に必ず含む必要がありますか？	実務経験は総括責任者に限るものではない。様式3の担当者一覧の業務実績の欄に、分かるように記載すること。
6	応募資格の③箇所に延べ床面積100㎡以上の公共建築の基本設計又は実施設計の実務経験とあるが、建築確認申請を伴わない改修工事も同経験として認められるか。	質問番号3を参照のこと。
7	応募資格の③の公共建築の設計実績について、公益社団法人2025年日本国際博覧会協会の発注による施設は公共建築と同等とみなすことはできますでしょうか？	不可とする。 本要項でいう公共建築とは、国の機関、地方公共団体又は政府関係若しくはこれに準ずる機関が建築主として整備する建築物とする。ただし、様式3の業務実績の1つとして記載することは可能。
8	共同応募者のメンバーとして、海外の設計事務所と組む事は可能でしょうか。（応募者、共同応募者のいずれかが、一級建築士事務所、および規定の実績があればよいでしょうか）	海外の設計事務所と組むことは可能である。応募資格については、応募要項（4応募資格）を参照すること。
9	延床面積100m2以上の公共建築の基本設計又は実施設計の実務経験は、法人成り前の事務名での実績でも可能でしょうか。（当該業務中に法人成り）	可とする。
10	延床100㎡以上の公共建築の基本設計または実施設計の実務経験については、改修工事（改修範囲が100㎡以上）の実務経験も可能でしょうか。	質問番号3を参照のこと。
11	応募時の統括責任者と建築の担当主任者は同一者でも可能でしょうか。	可とする。

番号	質問事項	回 答
12	協力事務所は他の応募者の協力事務所となってもよいでしょうか。	可とする。
13	応募資格について 応募者が一級建築士であり、一級建築士事務所に在籍している場合、共同応募者は一級建築士を保有しておらず、一級建築士事務所に在籍をしていなくとも、共同応募者として参加可能でしょうか？	可とする。
14	応募要項P2 4. 応募資格③に記載のある要求される実務経験としての100㎡以上の公共建築とは国又は地方公共団体が発注したものに限られるか。あるいは不特定多数が利用できる民間施設（店舗、美術館、ホテル）なども含まれるのか。	本要項でいう公共建築とは、国の機関、地方公共団体又は政府関係もしくはこれに準ずる機関が建築主として整備する建築物とする。よって、不特定多数が利用できる民間施設は含まれない。ただし、様式3の業務実績の1つとして記載することは可能。
15	応募要項P2 4. 応募資格③に記載のある100㎡以上の公共建築の実務経験は統括責任者や建築担当者が過去に所属した設計事務所での経歴でも応募可能か。	可とする。 この場合、様式3の担当者一覧、業務実績、立場の欄には、前職と追記し、併せて前職での立場も記載すること。
16	様式2に記載する協力事務所は他の応募者との重複は可能か。	質問番号12を参照のこと。
17	様式2に記載する協力事務所は（予定）とあるがプロポーザル終了後の変更・追加は可能か。	可とする。 ただし、様式3の担当者一覧に記載された配置予定の技術者は、病気など特別な事情がある場合を除き、変更することはできない。
18	プロポーザル応募要項の「4 応募資格」に関して、延床100㎡以上の公共建築の基本設計または実施設計の実務経験については、応募者前職の実務経験でも可能でしょうか？	質問番号15を参照のこと。
19	【様式2】代表者が一級建築士であり一級建築士事務所登録を行なっていれば、共同応募者は建築事務所登録を行っていない個人事業主でもよいか。	可とする。
20	協力事務所は他提案者と重複することは可能でしょうか。	質問番号12を参照のこと。
21	応募資格、延べ床面積100㎡以上の公共建築について、自治会発注の自治会館は公共建築としてみなされますでしょうか？	不可とする。 本要項でいう公共建築とは、国の機関、地方公共団体又は政府関係もしくはこれに準ずる機関が建築主として整備する建築物とする。ただし、様式3の業務実績の1つとして記載することは可能。
22	応募資格③の実務経験について、設計施工一括（共同企業体）方式により受注した公共建築において、応募者の所属する建築士事務所が基本設計及び実施設計を担当した場合、当該実績は応募資格③に該当するとしてよろしいでしょうか。	可とする。
23	電気・機械設備設計士分野の一級建築士・建築設備士は必須でしょうか。	必須ではない。応募者の判断により、担当者を記載すること。
24	設備設計士や構造設計士やランドスケープ専門家などの配置は人数や有無によって評価に影響しますか。影響する場合はどのように影響するかご教示頂けますか。	応募者の判断により、担当者を記載すること。なお、審査内容は、募集要項「5 審査の方法」とおりである。
25	応募資格③(延床100㎡以上の公共建築の基本設計又は実施設計の実務経験)について、設計JV(代表構成員ではない)での業績でも問題ないでしょうか。	可とする。
26	共同企業体での応募の場合、応募資格③の条件は、代表構成員が満たしていればよいでしょうか。	可とする。

番号	質問事項	回 答
②【様式の記載方法等に関する事項】		
27	様式3に記載する担当者の業務実績は現に所属する設計事務所での実績に限られるか。あるいは過去に所属した設計事務所での実績も記載可能か。	過去に所属した設計事務所での実績も可とする。 この場合、様式3の担当者一覧、業務実績、立場の欄には、前職と追記し、併せて前職での立場も記載すること。
28	提出書類の担当者一覧の「業務実績」欄内、「これまでに主体的に関わった設計等」については、応募時点で所属している設計事務所での実績ではなく、前職(過去に所属していた設計事務所)での実績でも問題ないでしょうか？また過去に勤務した建築士事務所にて、建築士免許取得前に主担当者として携わった物件の実績を記載しても問題ないでしょうか？	質問番号27を参照のこと。
29	提出書類の「業務実績詳細」欄については、「応募者又は共同応募者が所属する建築士事務所等が主体的に関わったものの中から、代表的なものを記入すること」との表記がありますが、「主体的」と判断されるのに必要な具体的条件がある場合はご教示ください(契約形態等に条件がありますでしょうか)。	応募者の判断により、記入すること。
30	【様式3】業務実績は前職の担当作でもよいか。	質問番号27を参照のこと。
31	【様式3】設計共同体の人数が多く、担当者一覧に入りきらない場合は同様式を2枚提出する対応で良いか。	欄を増やすことは構わない。ただし、業務実績詳細を含めてA3ヨコ1枚にまとめること。
32	様式3「担当者一覧」の業務実績について、以下の2点を確認したいです。 ①担当者が現在の応募者(又は共同応募者)とは異なる建築士事務所へ所属していた当時に従事した設計業務又は工事監理業務の実績を、当該担当者の業務実績として記載してよろしいでしょうか。 ②業務完了時点において当該担当者が建築士資格を未取得であった業務についても、設計又は工事監理の実務に従事した実績であれば、業務実績として記載してよろしいでしょうか。	質問番号27を参照のこと。ただし、工事監理業務は、今回の業務実績の対象とはならない。
33	最終提出物の図面スケールに指定がありますか。	指定はない。
34	提案に求積図を提示する必要がありますか。	応募者の提案による。
35	提案書に事業費の内訳を提示する必要がありますか。	応募者の提案による。
36	様式5-2記載の概算事業費につきましては、事業費の内訳等どの程度の記載が必要でしょうか。	応募者の提案による。
③【敷地条件等に関する事項】		
37	別添資料4(敷地形状図)および集成図において、計画地中央部に南北に通る里道および東西南北に通る水路は残すのでしょうか？基本計画では、既存の水路は維持するとあり、基本計画図でも当該箇所が緑道となっていますが、別の場所に付け替えるなどの変更が可能でしょうか？	計画地中央を南北に通る里道及び東西南北に通る水路は残す必要はない。なお、計画敷地の北側から計画地中央に流れてくる水路は、敷地東側又は西側の水路に接続することを想定している。
38	中央里道には、水路も付帯しているのか、その場合水路を残す必要があるか？また、同上里道の形状・線系の変更や拡幅は可能か？	質問番号37を参照のこと。

番号	質問事項	回 答
39	建替基本計画p. 65(3)街区計画方針において、「宅地へのアプローチ（人・車）は、、、自動車通行量の多い主要道路から直接行わない」と記載があるが、宅地へのアプローチを設けてはいけない主要道路はどの道路を指していますか。	計画敷地の東側道路（県道相良人吉線）から直接宅地へのアプローチは行わないこと。なお、山江村公営住宅建替基本計画は参考資料として取り扱う。
40	基本計画図では、計画地中央を東西に貫通する水路のみを保存しているが、別添資料4敷地形状図では、当該水路への言及はなく、敷地北西の短い水路に「機能は残す」と記載がある。基本計画で保存している計画地中央を東西に貫通する水路の保存は必要ないか。保存が必要ない場合、あえて保存して浸水空間等に利用は可能か。	計画地中央を東西に流れる水路の保存は必要ない。なお、山江村公営住宅建替基本計画は参考資料として取り扱う。
41	02-05（別添資料4）敷地形状図北西部の水路機能は残すと記載があるが、それ以外の現状農業用水路として活用している部分（03-2参考資料2 山江村公営住宅建替基本計画P54 水-4, 8、道-4）は機能を残す必要がないと考えて問題ないでしょうか。必要な場合は、水路および里道は付け替え可能でしょうか。	質問番号37を参照のこと。
42	03-02（参考資料2）山江村公営住宅建替基本計画P54 道-4（里道）の機能は残す必要はありますか。	質問番号37を参照のこと。
43	南北に通る里道について、今回計画にあたっては、道として使用せずに、宅地としてその位置に住宅等が来ても良いか。	可とする。
44	東西に通る水路については水路のルート変更等は全くできないと考えてよいことになるか。	質問番号37を参照のこと。
45	東西に通る水路については隔ぺい埋設配管として良いか。	質問番号37を参照のこと。
46	別添資料4 山江村公営住宅建替基本計画 資料 建替基本計画p4, 5, 13 県道相良人吉線側の敷地境界について、別添資料4では敷地をセットバックしていますが、建替基本計画の想定配置図ではセットバックがありません。セットバックは必須でしょうか。	県道相良人吉線は道路拡幅予定であるため、拡幅部分を計画敷地の範囲から除いている。
47	別添資料4 山江村公営住宅建替基本計画 資料 建替基本計画p4, 5, 13 水路について、建替基本計画では敷地中央部を東西に走る水路がありますが、別添資料4にはありません。既存の水路はあると考えて、本計画でも残す、あるいは計画によっては水路を変更することも考えてよろしいでしょうか。	質問番号37を参照のこと。
48	敷地内の里道については廃止という理解でよろしいでしょうか。機能を維持する必要がある場合は敷地内で別位置に置き換えの提案をしてもよろしいでしょうか。	質問番号37を参照のこと。
49	敷地内の中央部の水路に関しては廃止という理解でよろしいでしょうか。機能を維持する必要がある場合は敷地内で別位置での置き換え、又は暗渠などの提案をしてもよろしいでしょうか。	質問番号37を参照のこと。
50	別添資料4 敷地形状図において北東側角地辺りの形状を拝見すると、石碑は敷地外、村道味園万江井出ノ口線沿いの擁壁部分は敷地内にあるように見えるのですが、そのような認識で良いでしょうか？また、歩道沿いの手摺は撤去可能でしょうか？（画像を添付いたします。）	石碑及び村道味園万江井出ノ口線（敷地北側）沿いの擁壁は、計画敷地外である。歩道沿いの手摺を撤去することは可能。
51	計画敷地中央に里道沿いに水路がありますが、水路を残さない計画とする場合、暗渠として残す必要はありますか？	質問番号37を参照のこと。

番号	質問事項	回 答
52	敷地中央東西の水路、また南北里道沿いの水路？も残す必要があるか？	質問番号 37 を参照のこと。
53	別添資料 4 敷地形状図において、計画地中央を南北に通る里道の記載があるが、本計画に合わせて里道を廃止しても構わないか。	質問番号 37 を参照のこと。
54	計画地西側の道路（別添資料 3 現況写真②の写真）は、車両通行可能か。	計画敷地西側の土地は、山江村の所有地ではなく、車両の通行は不可とする。
55	計画地西側の道路（別添資料 3 現況写真②の写真）は、本計画地の嵩上げに伴い当該道路地盤も嵩上げを行う等の予定はあるか。	計画敷地西側の土地は、山江村の所有地ではなく、嵩上げを行う等の予定はない。
56	計画地南側の村道県道高寺線は、本計画に合わせて歩道整備等を行う予定はあるか。	予定はない。
57	現地見学会にて計画地東側の道路（県道相良人吉線）は歩道整備と水路移設を行うと説明があったが、移設後の水路位置は既存宅地及び既存建物と干渉すると思われる。住民の同意等を考慮すると、歩道整備及び水路移設の時期は本計画より遅れる可能性はあるか。	令和 8 年度中の工事発注を予定している。
58	計画地の北東角の歩道に設置してある消化ホース格納箱は、本計画に合わせて移設等を考えているか。移設場所は提案が可能な場合の条件を提示してください。	移設等の予定はない。
59	敷地の北西側にある河川の管理道路を使用して敷地内に車がアクセスする計画とすることは可能でしょうか？	質問番号 54 を参照のこと。
60	計画敷地内を通る里道について、付け替え又は用途廃止を前提とした提案は可能でしょうか。 また敷地北西部の水路は機能は残すとされていますが、暗渠化やルート変更を含む提案は可能でしょうか。	質問番号 37 を参照のこと。 敷地北西部の水路は、水路としての機能を残すこととしており、その方法は応募者の提案によるものとする。
61	かさ上げ造成について、提案時に前提とすべき計画地盤高さ（周辺道路との関係）や造成範囲の想定があればお示ください。	計画敷地は、周辺道路等まで嵩上げすることとしている。必要に応じて、提案内容を造成設計に反映させることは可能である。ただし、計画敷地東側の既存住宅の敷地とその周辺の土地との高低差は極力抑えること。
62	県道相良人吉線の拡幅は道路から約1m後退している敷地境界まででしょうか。また、道路拡幅時に歩道の整備予定はありますでしょうか。	計画敷地には、拡幅する道路部分（付帯する水路を含む）は含まれていない。なお、歩道整備のために拡幅するものである。
63	資料 建替基本計画 資料P3～5東西を横断する水路の計画がありますが、本計画の条件として基本計画の位置に水路の整備が必須でしょうか。	質問番号 37 を参照のこと。
64	別添資料 4 敷地形状図について 東側、県道相良人吉線側にセットバックが見られますが、こちらは水路の確保のためでしょうか。その場合、水路を跨ぐことになるのか、暗渠になるのか、方針はありますでしょうか。	県道相良人吉線の歩道整備のため、道路拡幅が予定されている。道路拡幅に伴い、付帯する水路も内側（計画敷地側）に移設される。なお、当水路は道路区域内に含まれている。
65	既存の里道・水路を残す必要がありますか。特に敷地中央の東西に通る水路は残すことは必須でしょうか。	質問番号 37 を参照のこと。

番号	質問事項	回 答
66	(参考資料2) 資料 建替基本計画P13. 基本計画図に記載されている水路は、「農業用水」としての位置づけ・扱いになるか。	質問番号37を参照のこと。
67	(参考資料2) 資料 建替基本計画P13. 基本計画図における水路の経路は、現行の既存水路の位置や、敷地内の勾配(高低差)をそのまま反映したものか。当該水路について、敷地内を開渠のまま流下させる計画は可能か。	質問番号37を参照のこと。
④【設計条件等に関する事項】		
68	調整池は必要となるか？また、必要な場合どれくらいの規模が必要となるか？	開発区域の面積が5,000㎡以上の場合は、原則として開発区域内に調節池を設けて洪水を調整する必要がある。詳細については、「都市計画法による開発許可制度と開発許可申請の手引き(令和8年4月/熊本県土木部建築住宅局建築課)」を参照すること。 (https://www.pref.kumamoto.jp/soshiki/115/171154.html)
69	概算工事費に、造成工事以外の外構・植栽工事費は含まれるのか？	含まれる。
70	各住戸タイプに、いわゆる2LDK的なプラン・・・等、部屋数の要望はないか？	公営住宅の現状や計画条件等については、参考資料2(山江村公営住宅建替基本計画)を参照すること。
71	単身者用以外の住戸には、想定入居者数(家族人数)があるか？	公営住宅の現状や計画条件等については、参考資料2(山江村公営住宅建替基本計画)を参照すること。
72	提出書類の概算事業費について、昨今の情勢により、今後も工事費が右肩あがりになることが容易に想像できる中で、あくまで現状で考えればよろしいでしょうか？	貴見のとおり。
73	一団地建築物設計制度を利用した提案において、計画地に面する既存村道及び既存県道から直接、各住戸毎に整備する駐車場へアプローチを設ける事は可能か。	当該計画地は、都市計画区域外であり集団規定は適用されない。
74	基本計画(1)住戸配置計画・動線計画において、「既存宅地の区画道路の接道」を区画道路で確保するよう読み取れるが、必須条件か。またその場合、区画道路は位置指定道路となるか。	山江村公営住宅建替基本計画は参考資料として取り扱う。なお、当該計画地は、都市計画区域外であり集団規定は適用されない。
75	仕様書 3設計条件 ②に記載の、『浸水想定高さ(現況地盤面からの高さ最大約0.9m)』とは、「計画地の周辺道路から0.9m」、「周辺道路より一段低い計画地内の地盤面から0.9m」のどちらと考えれば良いか。	現況の地盤レベル(5mメッシュごと)からの高さを指す。なお、5mメッシュごとの浸水想定高さについては、別添資料5ハザードマップを参照すること。
76	仕様書 2計画条件 ②駐車場に記載の、『各戸あたり乗用車2台分の駐車スペースを確保』は単身世帯向け(約30㎡/戸×6戸)にも必要か。	ご指摘のとおり、単身世帯向け公営住宅には、各戸あたり乗用車1台分の駐車スペースを確保することにより、訂正した仕様書を熊本県庁ホームページに掲載する。
77	仕様書には戸建/長屋問わないとあるが、(参考資料2)山江村公営住宅立替基本計画には、長屋=2戸とある。ここでの長屋の定義は壁面を共有した2戸の住戸ということでしょうか。	長屋の住戸数に指定はない。なお、山江村公営住宅建替基本計画は参考資料として取り扱う。
78	(参考資料2)山江村公営住宅立替基本計画にはどの程度準拠する必要があるのでしょうか。	山江村公営住宅建替基本計画は参考資料として取り扱う。

番号	質問事項	回 答
79	仕様書P1 3.設計条件②(2)に記載のある浸水時の避難場所は入居者人数が一時待機できる程度の屋外スペースでよいのか。	入居者等が浸水想定高さ以上に避難できる場所とは、居室の高床化や敷地の地盤の嵩上げなどにより、一時的に避難できるスペースのことであり、屋外に限るものではない。
80	02-01仕様書5 事業費に敷地造成工事を除くとあるが、同資料「2 計画条件」に記載の共用の緑地広場、交流広場や道路等の共用部の舗装や外構は敷地造成工事に含むと考えて問題ないでしょうか。	敷地造成工事には、共用の緑地広場、交流広場や道路等の公共施設（都市計画法第4条14号）の整備費を含む。
81	02-01仕様書2計画条件に各戸あたり2台の駐車スペースを確保とあるが、単身世帯向けの住戸にも2台分の駐車スペースが必要でしょうか。	質問番号76を参照のこと。
82	02-01仕様書4スケジュールに設計スケジュールが令和8年11月～令和9年8月 ※実施設計含む と記載があるが、これは確認済証の交付までの期間を含んだものでしょうか。含まない場合、確認申請業務は本業務の中に含まれないものと考えてよいでしょうか。若しくは、本計画は都市計画区域外に建つ平屋述べ面積200㎡未満の建物のため、全ての住戸において確認申請手続きは不要なものと考えてよいでしょうか。	都市計画区域外であるため、階数2以上又は延べ面積200㎡超の建築物については建築確認申請が必要であり、設計業務には建築確認申請業務も含むものとする。なお、住宅性能評価申請手続きは、すべての住宅で必要となる。
83	03-02（参考資料2）山江村公営住宅建替基本計画P30表内の計画対応に耐火性能を有する住宅とするとあるが、建物の耐火性能の条件はありますか。	今回、法定建替事業（公営住宅法第35条に基づく公営住宅建替事業）でなく任意建替事業で整備するため、耐火性能を有する必要はない。なお、山江村公営住宅建替基本計画は参考資料として取り扱う。
84	山江村公営住宅建替等整備設計に係る仕様書では敷地内に共用の緑地広場、交流広場を設けるとありますが、資料 建替基本計画P6（5）共同施設に関する計画②公園・緑地では公園は設置しないとあります。仕様書が正でしょうか。	仕様書には「敷地内に共用の緑地広場、交流広場を設けるなど、入居者がともに支えあい、交流できるよう配慮した計画とする。」と記載している。なお、山江村公営住宅建替基本計画は参考資料として取り扱う。
85	仕様書や別添資料5（ハザードマップ）にて洪水浸水想定区域に含まれていることについて、その想定高さは現況地盤面から最大0.9mとありますが、これはどこかにベンチマークがあるわけではなく、あくまでも現況の敷地レベルからという認識でよいでしょうか。	質問番号75を参照のこと。
86	公営住宅整備基準では自転車置場、物置を設けなければならないとありますが、資料 建替基本計画P6（3）住戸計画①住戸配置では、駐輪施設は設置しないとあります。どちらが正でしょうか。	駐輪施設は必ず設ける必要はないため、応募者の提案による。
87	山江村公営住宅建替等整備設計に係る仕様書の計画条件にある地域優良賃貸住宅の対象者は若者世帯や移住者となるのでしょうか。	応募要項（1 趣旨）に記載のとおり、子育て世帯向けの地域優良賃貸住宅を整備するもの。
88	資料 建替基本計画P6（3）住戸計画①住戸配置では、住宅入口を北入り、南入りと指定されていますが、これは順守すべき事項でしょうか。	山江村公営住宅建替基本計画は参考資料として取り扱う。
89	地域優良賃貸住宅整備基準 第5条において、敷地面積が0.3ヘクタール以上の団地には、敷地面積の100分の3以上の面積の児童遊園等を設けなければならないとありますが、仕様書に記載の共用の緑地広場や交流広場に遊具などを設置することで、児童遊園としてもいいのでしょうか。	共用の緑地広場や交流広場は、児童遊園に含まれる。
90	山江村公営住宅建替基本計画P65（3）街区計画方針に敷地についての面積や形状についての記載がありますが、これは順守すべき事項でしょうか。	山江村公営住宅建替基本計画は参考資料として取り扱う。
91	宅地の各住戸範囲内に2台分駐車場が必ず必要か、またはまとめて駐車場をとっても良いか。	駐車場は、各戸あたり乗用車2台分（単身世帯向け公営住宅は乗用車1台分）設けるが、その駐車場の配置については応募者の提案によるものとし、入居者の利便性に配慮したものとすること。
92	設計条件の中にある入居者等が浸水想定高さ以上に避難できる場所を確保すること。現場の地盤面からの高さ最大約0.9mとあるが、現場の地盤面は敷地内も高低差があるがどこを指すか。	質問番号75を参照のこと。

番号	質問事項	回 答
93	「（参考資料2）山江村公営住宅建替基本計画」PDFファイルのp74～に記された基本計画の内容、基本計画図について、同内容（造成計画、敷地内道路の位置、住戸へアクセスする方位等）は遵守する必要がありますでしょうか？又は、基本計画の趣旨を踏まえた上で、仕様書に示された戸数、住戸規模、構造、駐車台数、防災上の条件等を満たす範囲であれば、敷地内の道路の配置や数、住戸へアクセスする方位、住戸まわりのスペースの取り方などは、代替案をご提案してもよろしいでしょうか。	山江村公営住宅建替基本計画は参考資料として取り扱う。
94	Ｕターン・Ｉターンによる定住人口の増加や、地域のにぎわいの創出を目指し、仕様書に記載された住戸のほか、子育て支援や移住促進等に資する機能を有する空間を、提案者による付加提案として一体的に計画してもよろしいでしょうか。	提案することは可能。
95	仕様書3-②-(2) 「入居者等が浸水想定高さ以上に避難できる場所を確保すること」について、具体的な要件があればご教示ください。 1：この避難場所は、団地全体で1箇所の共用避難スペース（周囲より高くかさ上げした広場マウンドなど）を屋外に設けることで満たされますでしょうか。 2：あるいは、各住戸（特に平屋の公営住宅）の内部やバルコニー等に、個別の避難スペース（ロフトや高床テラス等）をそれぞれ設ける必要がありますでしょうか。 3：2階建てが可能な地域優良賃貸住宅の2階共用部（廊下等）を、団地全体の緊急一時避難場所として計画することは可能でしょうか。	質問番号79を参照のこと。
96	仕様書3-② 災害リスクへの対策（浸水想定高さ以上への避難場所の確保）について、避難場所は住宅敷地内のみで完結させることが必須条件でしょうか。 隣接する「栗の駅」は防災機能を有した地域振興拠点として整備される計画と理解しておりますが、非常時における同施設への緊急一時避難等、周辺施設とのソフト・ハード両面での連携を前提に含めた提案は許容されますでしょうか。	質問番号79を参照のこと。なお、計画敷地内での対策とする。
97	仕様書2-①、2-②、2-③ 地域優良賃貸住宅（4戸）を戸建住宅形式（4棟）として計画する場合、駐車場（2台／戸）や専用庭は各戸の敷地内に完全に独立して配置する必要がありますでしょうか。 あるいは、公営住宅エリアと明確に境界を区切らず、共用広場や敷地内通路、駐車場エリアを一体的にゾーニングする計画でも問題ありませんでしょうか。	応募者の提案による。
98	仕様書2-③、公営住宅等整備基準第14条 敷地内の共同施設として、緑地広場・交流広場のほかに、集会所等の屋内の共同施設の整備は求められますでしょうか。 整備する場合、その工事費は公営住宅の概算工事費（791百万円程度）に含めるものと考えてよろしいでしょうか。 また、集会所等を2階建て等とし、浸水時の緊急一時避難場所と兼用する提案は可能でしょうか。	集会所等の屋内共同施設の整備は予定していない。
99	仕様書5、提案作成要領（様式5-2） 様式5-2に記載する概算工事費の対象範囲についてご教示ください。 1：外構工事（駐車場舗装、広場、植栽等）、附帯施設（物置、ごみ置場、自転車置場等）の工事費は概算工事費（公営住宅791百万円程度＋地域優良賃貸住宅133百万円程度）に含まれますでしょうか。 2：技術的助言（国住備第511号）に基づく太陽光発電設備は設置を前提と考えてよろしいでしょうか。その場合、設置費用は概算工事費に含めるものと考えてよろしいでしょうか。	外構工事及び附帯施設の工事費は、概算工事費に含まれる。太陽光発電設備は設置することとし、発電された電力を住戸専用部分で使用する場合は補助対象外となるため、共用部分で使用する程度のものを想定しており、その設置費用は概算工事費に含まれる。
100	提案作成要領、仕様書1-⑦、仕様書5 基本計画では造成とは別枠で「道路（舗装等）」が計上されています。敷地内を巡る「区画道路（幅員4～6m）」や「緑道（歩行者専用通路）」の舗装、舗装に付随する路盤工は、村が造成工事で施工するのか、あるいは建築・外構工事に含めるべきでしょうか。	造成工事での施工を想定している。

番号	質問事項	回 答
101	敷地形状図（別添資料4）、仕様書1-⑤ 敷地内を横断する水路は「機能は残す」とありますが、この改修や水路用U字溝などの敷設工事は造成工事に含まれるのでしょうか、それとも外構工事でしょうか。 また、敷地内を縦断する里道について、廃道・付替の予定の有無、および計画上の取り扱い（横断や上部利用の可否等）をご教示ください。	造成工事に含まれる。 里道については、質問番号37を参照のこと。
102	仕様書3-②-(1)、仕様書4 敷地のかさ上げは「周辺道路等の地盤面まで」とありますが、計画地盤高（GL）の設定は応募者が提案してよいものでしょうか。あるいは造成設計側で一律に定められる予定でしょうか。また、提案にあたり前提とすべき造成条件（計画GL、法面・擁壁の考え方等）や、現況測量データ・地質調査データ等の追加資料をご提供いただくことは可能でしょうか。	計画地盤面の設定は応募者の提案による。必要に応じて、提案内容を造成設計に反映させることは可能である。 また、造成条件や現況測量データ、地質調査データ等はない。ただし、現在、山江村が測量調査を行っており、別添資料4（敷地形状図）に、スケールバー及び地盤高さを追記したものを熊本県庁ホームページに掲載する。
103	仕様書1-② 敷地は農業排水処理区域内とありますが、汚水は農業集落排水施設への接続を前提としてよろしいでしょうか（あるいは合併処理浄化槽の設置が必要でしょうか）。 また、雨水の放流先と、かさ上げ後の敷地内雨水排水の考え方（調整池等の要否およびその場合の造成・建築の区分）についてご教示ください。	汚水は農業集落排水施設への接続とする。 雨水は村道側溝への接続を想定している。調整池が必要となる場合、造成工事での施工を想定しており、詳細は質問番号68を参照すること。
104	仕様書2 計画条件 配置計画について、公営住宅50㎡/26戸、30㎡/6戸、地域優良賃貸住宅85㎡/4戸それぞれのエリアを明確に分けない配置計画としてもよいでしょうか。	可とする。
105	仕様書2 計画条件 公営住宅50㎡/26戸、30㎡/6戸、地域優良賃貸住宅85㎡/4戸の規模はそれぞれ、±10%程度前後するのは許容でしょうか。	1戸当たりの誤差範囲の増減は認められる。
106	山江村公営住宅建替基本計画 資料建替基本計画p7-8 住宅の間取りは2DK、50㎡を基本とする、とありますが、単身者用公営住宅30㎡は、1DKで考えてよろしいでしょうか。また、地域優良賃貸住宅85㎡は間取りや居住人数に想定はありますか。	応募者の提案による。なお、地域優良賃貸住宅は、子育て世帯向けに整備するものである。
107	各戸の駐車スペース2台分は縦列駐車も可能ですか。	不可とする。
108	水路は機能を保持したまま、蓋などによる暗渠化は許容されますか。	可とする。
109	建替後の公設住宅における耐用年数の想定を教えてくださいことは可能ですか？	公営住宅法施行令第13条で定める木造の住宅の耐用年限は30年である。
110	また想定している耐火性能の基準を教えてくださいことは可能ですか？	質問番号83を参照のこと。
111	資料建替基本計画p6(3) 住戸配置の計画にて、住宅入口や隣家との離隔、道路境界との離れなどの基準は、計画に合わせて変更可能でしょうか？	可とする。なお、山江村公営住宅建替基本計画は参考資料として取り扱う。
112	資料建替基本計画p6(3) 宅地外に屋根等の駐輪施設は設置しないとありますが、計画に合わせて設置を行うことは可能ですか。	可とする。なお、山江村公営住宅建替基本計画は参考資料として取り扱う。
113	資料建替基本計画p11(4) 排水接続先となる農業集落排水施設とは下水管と考えて良いでしょうか。	貴見のとおり。

番号	質問事項	回 答
114	資料建替基本計画p12(5)② 敷地中央部に緑道を設置とあるが、計画に合わせて配置場所は変更可能でしょうか？ また、敷地中央とはどのあたりを指しているか教えていただくことは可能でしょうか？	緑道の設置を含め変更可能である。なお、山江村公営住宅建替基本計画は参考資料として取り扱う。
115	3-2山江村公営住宅建替基本計画（第4章、4-1建替事業の施行要件・基準、四）に「耐火性能を有する」とありますが、2-1仕様書には、耐火性能の要求が見当たりません。木造準耐火構造にする必要があるのでしょうか。	質問番号 8 3 を参照のこと。
116	参考資料の山江村公営住宅建替基本計画には、「長屋形式（2戸）を基本とする」との記載がありますが、今計画におきましても長屋形式の場合、2戸までとなりますでしょうか。	応募者の提案による。なお、山江村公営住宅建替基本計画は参考資料として取り扱う。
117	現地見学会で村長様のご挨拶の際に36戸以上とのお話がありましたが仕様書の36戸を超える計画でもよろしいのでしょうか。	提案時点では不可とする。
118	各戸に設ける駐車スペースについてですが、各戸の敷地内に設ける等計画における条件はありますでしょうか。	ない。
119	共用の緑地広場、交流広場に必要となる条件（規模・仕様など）を教えてください。	応募者の提案による。
120	浸水想定高さ以上に避難できる場所を確保とあるが、人数及び規模の想定を教えてください。また、ひとまとまりの場所とする必要があるか。緑地広場および交流広場と兼ねてもよいのか。	質問番号 7 9 を参照のこと。
121	山江村公営住宅建替基本計画における建替戸数40戸に対して、要求戸数は32戸と減少している理由を教えてください。	敷地面積及び既存公営住宅の入居者の状況を踏まえたもの。
122	基本計画の住戸計画において、北入り住宅と南入り住宅が設定されているように、状況に応じて複数タイプの住戸計画を行ってもよいのか。	応募者の提案による。
123	各住戸あたり駐車スペース2台分とあるが、単身者用住戸に対しても2台分必要か？	質問番号 7 6 を参照のこと。
124	県道に沿って駐車スペースを設けた場合、道から直接駐車することは可能か？	計画敷地の東側道路（県道相良人吉線）から直接宅地へのアプローチは行わないこと。
125	農業排水処理区域内にて、各戸に合併浄化槽は不要か？	不要である。
126	仕様書P1 2計画条件③に『共用の緑地広場、交流広場を設けるなど』とありますが、山江村公営住宅建替基本計画P67に記載の『附帯施設（自転車置場、物置、ごみ置き場）、児童遊園、集会所も設置が必要ととらえてよいでしょうか。必要な場合、概ねの面積等の仕様をご提示いただけますか。	応募者の提案による。ただし、集会所の設置は予定していない。
127	公営住宅50㎡：26戸と30㎡：6戸については、既存の新寺の下団地と林田団地からの移転用となりますか。また、地域優良賃貸住宅についても含めて住戸タイプごとの入居世帯の想定をご提示頂けますか。	公営住宅は、基本的に既存の新寺の下団地と林田団地の入居者を想定している。地域優良賃貸住宅は、子育て世帯向けに整備するものであり、応募者の提案による。

番号	質問事項	回 答
128	公営住宅等整備基準について 1『太陽光発電設備』の設置は必要でしょうか。	太陽光発電設備の設置は必要であるが、発電された電力を住戸専用部分で使用する場合は補助対象外となるため、共用部分で使用する程度のものを想定している。
129	本計画地内に整備する区画道路は位置指定道路指定を受ける事は可能か。指定を受けるための整備基準等の条件を提示してください。	計画敷地は都市計画区域外である。
130	浸水想定高さ以上に避難できる場所について、避難場所に求める収容規模・構造等の基準はありますか。	質問番号79を参照のこと。
131	駐車場（各戸あたり2台）は、各住戸に隣接した専用駐車とする必要がありますか。共用駐車場としての集約配置、又は1台隣接+1台集約等の分離配置は可能でしょうか。	質問番号91を参照のこと。
132	資料 建替基本計画 資料P3～5既存宅地への区画道路の接道は必須でしょうか。	必須ではない。なお、山江村公営住宅建替基本計画は参考資料として取り扱う。
133	仕様書P2概算工事費には太陽光発電設備も含まれていますでしょうか。	質問番号97を参照のこと。
134	仕様書P150㎡26戸の世帯属性をご教示ください。	公営住宅の現状や計画条件等については、参考資料2（山江村公営住宅建替基本計画）を参照すること。
135	山江村公営住宅建替基本計画について/P30「公営住宅の建替事業要件と計画対応」計画対応の中に「耐火性能を有する住宅とする」との記載がありますが、こちら仕様書には記載がないのですが、設計条件ではないとの認識で良いでしょうか。また、条件となる場合、「耐火性能を有する」とは具体的にどのような性能となるでしょうか。	質問番号83を参照のこと。
136	山江村公営住宅建替基本計画について/P62「候補地②土地利用計画案の概算工事費計算書」こちらに敷地造成の概算が記載されておりますが、本計画での敷地造成や外構の予定されている費用があれば教えてください。	当資料の他にはない。
137	その他：木造+RC造など、併用構造の提案は可能でしょうか。	不可とする。
138	建替基本計画図に各戸の区角割の記載がありますが、別の割り方を自由に提案してもよいでしょうか。また平面図には区画割を明記する必要がありますか。	可とする。なお、山江村公営住宅建替基本計画は参考資料として取り扱う。
139	単身世帯向けの公営住宅にも乗用車2台分の駐車スペースが必要でしょうか。	質問番号76を参照のこと。
140	事業費の公営住宅の概算工事費・地域優良賃貸住宅の概算工事費に、外構工事費が按分して含まれている認識で間違いでしょうか。もしくは別でしょうか。	外構工事費が按分して含まれている。
141	基本計画として記載されている敷地内の区画道路の配置を自由に提案してもよいでしょうか。	可とする。なお、山江村公営住宅建替基本計画は参考資料として取り扱う。

番号	質問事項	回 答
142	駐車場を1か所にまとめて配置する提案をしてもよいでしょうか。	質問番号91を参照のこと。
143	仕様書に記載されている道路寸法は、拡張後の道路幅でしょうか。拡張前の道路幅でしょうか。	県道相良人吉線については、拡張前のものである。
144	敷地内に山（築山等）を造成する場合、1m以上の盛り土を行うことは可能か。	可とする。
145	仕様書「2.計画条件」について、各住戸の敷地は分筆される計画でしょうか。あるいは、1団の敷地として整備・管理される計画でしょうか。	現時点では未定である。
146	仕様書「2.計画条件」に記載の緑地広場、交流広場等の共用部について、完成後の管理・運営の方法は想定されているでしょうか。	現時点では未定である。
147	仕様書「2.計画条件」では「各戸あたり乗用車2台分の駐車スペースを確保する」と記載されています。提案に当たっては、全体の駐車台数は変えずに、複数台分の駐車場を数箇所に集約する計画は可能でしょうか。	質問番号91を参照のこと。
148	仕様書「5.事業費」に記載の公営住宅および地域優良住宅の概算工事費（参考値）には、外構工事費は含まれているとの理解でよろしいでしょうか。	貴見のとおり。
149	基本計画案に示された道路配置案について、設計意図に応じて変更した提案は可能でしょうか。	可とする。なお、山江村公営住宅建替基本計画は参考資料として取り扱う。
150	基本計画案に示された宅地の造成計画について、一部を変更した提案は可能でしょうか。	可とする。なお、山江村公営住宅建替基本計画は参考資料として取り扱う。
⑤【追加資料に関する事項】		
151	敷地内外の測量の詳細資料は無いのか？（寸法・高低差など）	現時点では測量図面はない。ただし、現在、山江村が測量調査を行っており、別添資料4（敷地形状図）に、スケールバー及び地盤高さを追記したものを熊本県庁ホームページに掲載する。
152	仕様書3-① 隣接する「栗の駅」との調和のとれた景観設計を行うため、同施設の外構設計（舗装材や植栽の仕様、ストリートファニチャーの意匠等）のデータやデザインガイドライン等があれば、ご提供いただくことは可能でしょうか。	提供しないこととする。
153	別添資料3 現況写真（1）一途に記載の『「栗の駅」配置図』の提供をお願いします。	別添資料3に掲載している配置図を参照すること。
154	隣接する、山江村 歴史民俗資料館の配置図及び立面図の提供をお願いします。	提供しないこととする。
155	配布いただいております、CADデータ/敷地平面図に関して、データ内に縮尺が入っておりますが、スケールバー等の寸法がわかる基準がありません。スケールバーか、5mまたは10m等の基準になる長さを追記したデータをいただくことは可能でしょうか？	CADデータに不備があったため、更新したデータを熊本県庁ホームページに掲載している。

番号	質問事項	回 答
156	配布されている敷地のdxfデータにスケールバーを入れていただくか、敷地1辺の長さを表記していただくことは可能でしょうか？(dxfファイルをCADソフトで取り込んだ際に、正しい縮尺で表示されないため、ソフト上で正しい寸法に拡大/縮小する必要があるため。)	質問番号155を参照のこと。
157	敷地内及び周辺の高低測量データをいただくことは可能ですか。	質問番号151を参照のこと。
158	浸水想定深さの現況地盤面の0mの位置を敷地データに含めていただくことは可能ですか。	別添資料4（敷地形状図）に、スケールバー及び地盤高さを追記したものを熊本県庁ホームページに掲載する。
159	敷地のCADデータのスケールは正しいですか？グーグルマップのスケールバーと比べても、約1.7倍くらいになっていますので、CADデータにスケールバー等、スケールの整合性を確認できるものをご用意頂きたい次第です。敷地の大きさが異なると、そもそもの提案が無駄になってしまいますので、お手数ですが、よろしくお願い致します。	質問番号155を参照のこと。
160	計画地又は近隣の地質調査データを頂けますか。	計画地の地質調査データはない。近隣の地質調査データは提供しないこととする。
161	HPよりダウンロードできる敷地図のCADデータの縮尺が不明瞭だったのですが、図面のどちらかに寸法を振ったものをいただくことは可能でしょうか。	質問番号155を参照のこと。
162	敷地の現況レベルが確認できる資料（測量図、現況高低差等）がございましたらご教示ください。	質問番号151を参照のこと。
163	周辺施設の図面データを頂きたい（栗の駅、山江村歴史民俗資料館、山江村役場）。また計画地北側村道から栗の駅への出入口が記載された図面を頂きたい。	質問番号153及び154を参照のこと。また、山江村役場の図面は提供しないこととする。
164	計画地北側の村道味園万江井出ノ口線の形状は、現地を確認する限り緩やかに曲がっているが、別添資料4 敷地形状図では直線となっている。現地測量図等の正確な敷地図のデータを提供してください。	現時点で測量図面はない。
165	隣接する地域振興拠点栗の駅について、配置図・平面図・主要出入口の位置等、周辺との調和・連携を検討するための設計情報の提供は可能でしょうか。	質問番号153を参照のこと。
166	その他現況敷地と周辺との高低差が分かる資料（現況測量図や断面図など）をご提供いただくことは可能でしょうか。	質問番号151を参照のこと。
167	その他 計画地の地盤調査データを提供いただくことは可能でしょうか。	質問番号160を参照のこと。
168	その他：敷地平面図データ ご提供頂いたCADデータ（1/800）を原寸に直した所、敷地面積が15000㎡程度になりました。 データと仕様書の数値のどちらが正でしょうか。改めてスケールバーがあるデータをご提供いただけますでしょうか。	質問番号155を参照のこと。
169	敷地付近の既存住宅の高さ寸法はいくらでしょうか。	平屋であり、4～5m程度だと推察される。

番号	質問事項	回 答
170	敷地のCADの縮尺が1/800ではないのではないのでしょうか。	質問番号155を参照のこと。
⑥【審査方法等に関する事項】		
171	二次審査で新たな資料や情報の提出が認められますか。	資料や図版により提案書の内容を補足することは可能であるが、提案書の主旨を変更又は逸脱しないこと。
⑦【その他の事項】		
172	(応募要領 P.3) 令和8年7月3日(金)に予定されている現地見学会に参加できない場合、別日に敷地を訪れ、見学することは問題ありませんか。	可とする。ただし、計画敷地には立ち入らず近隣住民の迷惑にならないようにすること。特に、隣接する既存住宅や既存の公営住宅の敷地に無断で立ち入ることは固く禁じる。
173	敷地北東側の石碑の来歴がわかればご教授ください。	流鏑馬射手馬場に関するものであり、他の場所から現在の場所に移設されたとのこと。詳細は不明。
174	栗の駅のコミュニティゾーンの役割を教えてください。災害時の避難場所等の想定があるのか。	不特定多数が利用するオープンスペース(広場・駐車場)であり、防災拠点としての機能を計画している。
175	監理は選定者に委託されますか。されない場合は理由をご提示いただけますか。	工事監理業務は、設計者に委託することを想定している。
176	公営住宅建替に伴う外構工事設計と、開発行為の造成設計の区分、設計範囲について、概算工事費に外構工事も含みますので、ご提示いただけますか。	質問番号80を参照のこと。
177	計画地南側の山江村役場は、建て替え又は改修等の計画はあるか。	現時点ではない。
178	計画地内の北東角に石碑のようなものがあるが、何の石碑か。また本計画ではどのように扱えば良いか。	質問番号173を参照のこと。
179	応募要項P4「指定された県内建築士事務所と共同企業体を組む際の配置換えは可とする」とありますが、どのように選定された県内建築士事務所を指すのでしょうか。	誤記のため、但し書きは削除する。訂正した応募要項を熊本県庁ホームページに掲載する。
180	その他既存公営住宅団地跡地の利用想定はありますか。	現時点では未定である。