

実施方針等に関する質問・意見に対する回答書

事業名		利府町営住宅建替事業			
事項		実施方針等に関する質問・意見			
番号	区分	資料名等	頁	質問・意見内容	回答
1	意見	実施方針	4	P4 (9) ア事業者の収入 に建替整備業務完了までの各年度末に特定事業契約書に定める額を出来高払いで支払う とありますが、設計業務については基本設計、実施設計、解体設計等各段階の完了時にお支払いいただけないでしょうか。	設計業務についても、P4 (9) のとおりとします。
2	意見	実施方針	18 20	設計企業、工事監理企業の応募資格要件が建築に関する設計・監理についてのみ求められていますが、土木・造成に係る設計・監理については設計・工事監理企業以外の協力により実施して良いという理解でよろしいでしょうか。(そのようにしていただきたい)	お見込みのとおりですが、再委託の際は別に届出をしてください。
3	質問	実施方針	20	エ 入居者移転支援企業 に記載されている入居者移転支援業務の遂行にあたり必要となる資格(許可、登録、認定等)について具体的にご教示願います。	要求水準書(案)【移転支援業務編】に示す業務を遂行する上で必要と判断される資格があれば、入居者移転支援企業の保有資格としてお示しください。 なお、資格が不要と判断される場合については特に必要ありません。
4	質問	実施方針	21	SPCの設立するか否かについては、評価対象とはならないと理解してよろしいでしょうか。	現時点で個別の審査方法については回答を控えさせていただきます。なお、審査方法については、募集公告時に公表する「審査基準書」で示します。
5	質問	実施方針	別 4 -3	調査及び設計リスクについては、あくまでも実施した調査の内容に不備があった場合のリスク分担であり、未調査範囲の事由によるものは町と事業者との協議扱いという認識でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりですが、町が提示した調査結果で不足する場合には、事業者の判断に基づき必要な追加調査を実施することを前提とします。
6	質問	実施方針	3	太陽光発電設備を導入と記載がありますが、共用部の電源及び災害時に利用と考えてよろしいでしょうか。又蓄電設備は不用と考えてよろしいでしょうか。	共用部の電源に利用するものとなります。なお、蓄電設備は不要です。

7	質問	実施方針	3	地産材の活用とありますが、利府町で産出する地産材の材種をご教示願います。	町内で伐採、製材される材種はスギやヒノキが考えられますが、活用する地産材は事業者からの提案によります。
8	質問	実施方針	26	土地の利用。インフラの盛替え、新規接続に支障がない事を確認した上で、町道八幡崎前田線を北側、又は南側に付け替える事は可能でしょうか。	不可とします。
9	質問	実施方針	28	公園、緑地又は広場は南北それぞれのブロックに整備するのではなく、どちらかに集中配置でも宜しいでしょうか。	都市計画法第29条に基づく開発許可の協議結果に基づき、適切に配置してください。
10	質問	実施方針	28	敷地面積の3%以上整備する公園。緑地又は広場は、提供公園ではなく将来的にも敷地内と考えてよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
11	質問	実施方針	28	共同倉庫の面積をご指示ください。	面積の指定はありません。用途や世帯数を考慮し提案ください。
12	質問	実施方針	28	共同倉庫の構造形式に指定はありますか。	指定はありません。
13	質問	実施方針	28	物置の構造形式に指定はありますか。	指定はありません。

14	質問	実施方針	28	ごみの収集頻度をご教示願います。	燃やせるゴミが週2回、その他は種類に応じて異なります。町のホームページを参照ください。
15	質問	実施方針	別 1-1	第1工区と第2工区の解体設計時期が異なりますが、令和7年度に第1・第2工区の解体設計を同時に実施しても宜しいでしょうか。	よろしいです。
16	質問	要求水準書 (案)【建替 整備業務編】	7	ユニバーサルデザインへの配慮。現状入居者で車いす利用者、視覚障害者など身体的ハンディキャップを持つ入居者がいる場合、人数をご教示願います。	現状の入居者に該当者はおりません。
17	質問	要求水準書 (案)【建替 整備業務編】	8	維持管理しやすい施設整備。現状の町営住宅では日常の清掃（共用部）維持管理をどのように行っているのでしょうか。	現状の町営住宅に共用部はありません。住宅周辺の日常清掃は入居者が実施しています。
18	質問	要求水準書 (案)【建替 整備業務編】	26	確認申請は民間審査機関に提出も可能と考えてよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
19	質問	要求水準書 (案)【建替 整備業務編】	28	住戸専用部分の音響・振動に対する配慮に関して、遮音性能の指定はございますか。	指定がありますので、要求水準書（案）【建替整備業務編】の「第10 住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく住宅性能評価の取得」を参照ください。
20	質問	要求水準書 (案)【建替 整備業務編】	29	郵便受け及び宅配ボックスを設置とありますが、共用部に集中配置でも宜しいでしょうか。各戸に設置の場合施錠タイプでしょうか。	要求水準書のとおり、郵便受けは各戸に設置及び共用部に集中配置、宅配ボックスは各戸に設置とします。宅配ボックスは施錠タイプとしてください。郵便受けの仕様は提案によります。

21	質問	要求水準書 (案)【建替 整備業務編】	29	居室・食堂は洋室とするとの記載がありますが、概要書参考プランでは和室がありました。全て洋室で宜しいでしょうか。	よろしいです。
22	質問	要求水準書 (案)【建替 整備業務編】	30	ストーブ用スリーブを設置とありますが、灯油炊きFF式ファンヒーターを想定してるのでしょうか。	お見込みのとおりです。
23	質問	要求水準書 (案)【建替 整備業務編】	30	調理器具の熱源は電気・ガス両方に対応可能とありますが、給湯を含めてオール電化の提案も可能でしょうか。	不可とします。
24	質問	要求水準書 (案)【建替 整備業務編】	31	流し台とコンロの長さが別々で指示がありますが、ガスコンロ又は電気ヒーターは入居者備品でしょうか。	お見込みのとおりです。
25	質問	要求水準書 (案)【建替 整備業務編】	31	玄関用ドア以外の屋外に面する開口部には住宅用サッシを採用するよう記載がありますが、耐風圧的に住宅サッシでは不適切な場合はビル用引き違いサッシでも宜しいでしょうか。	適合品が無い場合のみ可とします。
26	質問	要求水準書 (案)【建替 整備業務編】	32	エントランスに集合郵便受けの記載がありますが、要求水準書P29では各玄関に郵便受けと宅配ボックスの記載がありました。宅配ボックスはエントランスに集中配置でも宜しいでしょうか。	番号20のとおりとなります。
27	質問	要求水準書 (案)【建替 整備業務編】	33	集会所は計画地全体で1ヶ所、南・北どちらのブロックに配置しても可と解釈してよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。

28	質問	要求水準書 (案)【建替 整備業務編】	34	駐車場で必要な表示で来客用、福祉用、管理用とありますが、居住者用とは別に来客、福祉、管理用が必要でしょうか。必要な場合それぞれの必要台数をご教示願います。	整備戸数1戸当たり1台以上の区画数を確保し、更に配置が可能な場合にご提案ください。なお、駐車区画には区画番号を入れてください。
29	質問	実施方針	2	「整備のあり方a及びb」で「周辺環境との調和」「地域コミュニティの形成」「多世代交流のための環境整備」とありますが、地域のエリア(範囲)についてご教示下さい。	範囲についてはご提案ください。
30	質問	実施方針	3	町内企業とは、町内に本社がある企業と考えて宜しいでしょうか。	町内に本社・支店・営業所又は事業所がある企業とします。
31	質問	実施方針	3	工地域経済への貢献にて「町内企業の活用や地元雇用」とありますが、1次協力業者だけではなく、2次・3次の協力企業の活用も含まれると考えて宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。
32	質問	実施方針	3	同上、地産材について、活用が望まれる地産材について、ご教示下さい。	番号7のとおりです。
33	質問	実施方針	5	工期の短縮提案を期待とありますが、定性評価項目において加点対象となるのでしょうか。又、令和11年3月末の工期は厳守でしょうか。	募集公告時に示します。
34	質問	実施方針	6	■第2工区の手順：北側ブロックの整備についてですが、「※上記世帯のうち、2世帯は撤去予定」とありますので、北側24世帯のうち2世帯が撤去予定で、建替住棟南棟へは22世帯が本移転予定と考えて宜しいでしょうか。	南ブロックの2世帯が退去予定です。建替住棟南棟へは30世帯が本移転予定となります。

35	質問	実施方針	14	スケジュールに関してですが、12月中旬に予定されておりますプレゼンテーションの日程決定を応募書類の受付時にはお示し頂けませんでしょうか。	受付後に個別にお知らせします。
36	意見	実施方針	14	スケジュール内で、6月中旬の募集要項等に関する説明会と7月中旬の質疑の受付の間に町との直接対話をさせていただきたいです。	現在予定はしていません。
37	質問	実施方針	16 17	応募者の備えるべき要件につき、建設企業である建築工事に従事する者の中から代表企業を定めることと記載がありますが、代表企業が土木・建築とも経審で1300点以上あり後述求められている工事実績もクリアしている場合、構成企業（建設企業）の中に建設業法上の資格要件を満たした地元企業を加えても問題ないでしょうか。	いかなる場合であっても、応募者及び応募者の構成企業は「4 応募者の備えるべき要件等」を遵守してください。
38	非公表				
39	質問	実施方針	17	コンソーシアムの構成企業に含まれる「入居者移転支援企業」は他の応募者の構成企業として応募出来ないと記載がありますが他社コンソーシアムに優先交渉権が決定した場合、支援業務に関して下請け協力企業として参加出来ないと考えて宜しいでしょうか。	構成企業は複数の応募者の構成企業として重複して応募することはできませんが、構成企業の下請企業として事業に参加することを妨げるものではありません。
40	質問	実施方針	18	カ - (C) で提出する財務諸表について、過去1年分の財務諸表を提出すると考えて宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。
41	質問	実施方針	18	カ - (d)、納税証明書は「その3の3」の提出と考えると宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。

42	質問	実施方針	18	カ - (e)、誓約書の書式が利府町HPを確認しても見当たりません。募集要項公表時に開示されると考えて宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。
43	質問	実施方針	20	エ - b入居者移転支援企業は、入居者移転業務の遂行にあたり必要な資格（許可、登録、認定等）を有すること。とありますが、具体的にどのような資格でしょうか。	番号3のとおりです。
44	意見	実施方針	21	定性評価と価格評価の割合をご提示下さい。	現時点で個別の審査方法については回答を控えさせていただきます。なお、審査方法については、募集公告時に公表する「審査基準書」で示します。
45	質問	実施方針	21	「SPCの設立」に関してですが、予算（PSC）上では計上されていますでしょうか。	計上されておりません。
46	質問	実施方針	22	「出資をしない企業（協力企業）によるSPCの構成も可能とする」とありますが、どのような状態なのかお教え頂けませんでしょうか。	応募者の備えるべき要件を満たす協力業者によるSPCの構成も可能ということとなります。
47	質問	実施方針	23	（2）予想されるリスクと責任分担について、募集要項公表時に【別紙4】のリスク分担表が公表されると考えて宜しいでしょうか。	募集要項と併せて公表する「特定事業契約書（案）」に提示します。
48	質問	実施方針	23	契約保証金は、履行保証保険の保険証を提出することで、保証金の支払いは免除されると考えて宜しいでしょうか。	募集要項等において提示します。

49	質問	実施方針	24	総合業務計画書の提出時期は、本契約後速やかに提出すると考えて宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。
50	質問	実施方針	25	計画するにあたり、計画地は調整地域ですが、工程表を見ると開発行為の工程がありません。開発行為は不要と考えると宜しいでしょうか。	実施方針25ページのとおりです。なお、開発行為の工程は「事前調査、設計」の期間に含んでいます。
51	質問	実施方針	25	開発協議がある場合、協議がスムーズに行われるよう、庁内調整はされていると考えると宜しいでしょうか。	庁内調査は行っておりますが、県との協議は必要となります。
52	質問	実施方針	25	開発行為の許可で令和6年度中に地区計画を定めるとありますが、公告予定の6月中旬前には定められ計画に盛り込めると考えると宜しいでしょうか。	令和6年度中に策定する予定です。 なお、提案内容に影響がないように地区計画を定める予定です。
53	質問	実施方針	25	土砂災害特別警戒区域の解除は本契約前には終了していると考えて宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。
54	質問	実施方針	26	埋蔵文化財について、提案書提出時は、埋蔵文化財について考慮をしない工程を提案し、調査の結果、埋蔵文化財が発見された場合は、工期の延長（全体スケジュールの見直し）及びそれに係る事業費の変更について協議して頂けると考えて宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。
55	質問	実施方針	26	埋蔵文化財の試掘調査に関して、別紙1事業スケジュールでは期間の記載がありませんが、どの程度の期間と試掘箇所数を想定していますでしょうか。同地区の過去の事例・実情からお教えください。	試掘期間と試掘箇所数は教育委員会との協議によりますが、過去の事例では確認調査（試掘等）は溝掘りで、一工程あたり1週間程度で行っています。

56	質問	実施方針	26	埋蔵文化財の試掘調査は町立会の下、事業者にて行うと考えて宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。
57	質問	実施方針	28	建替えエリアに整備する「公園、緑地又は広場」と3種類の記載がありますが、整備する種類と広さで加点の違いはないと考えて宜しいでしょうか。	現時点で個別の審査方法については回答を控えさせていただきます。なお、審査方法については、募集公告時に公表する「審査基準書」で示します。
58	質問	実施方針	32	法改正により事業費の変更が生じた場合、協議により事業費の変更は当然に認めて頂けると考えて宜しいでしょうか。	別紙4-1の「制度関連リスク」のとおりです。
59	質問	実施方針	別紙4-2	契約締結リスクの※1部分ですが、優先交渉権者の負担リスクのみ記載が有りますが、募集要項等に起因する場合は、全て町の負担と考えて宜しいでしょうか。	別紙4-1の「募集要項等リスク」のとおりです。
60	質問	実施方針	別紙4-3	解体作業リスクで、再調査の結果、新たなアスベストの発覚した場合、レベル1～3全てにおいて、町は追加費用を負担すると考えて宜しいでしょうか。	別紙4-4の※6に示すとおりです。
61	質問	実施方針	別紙4-4	※6「土地の瑕疵、土壌汚染やアスベスト含有等が新たに発見された場合・・・追加費用を負担する。」とありますが、計画変更、工期延長についても見直しと考えて宜しいでしょうか。	協議によります。
62	質問	要求水準書(案)【建替整備業務編】	3	エ-(ア)事業者実施する電波障害調査は机上調査で良いと考えて宜しいでしょうか。	机上調査の結果、電波障害が発生すると想定される場合には、町と協議の上、必要に応じ現地調査をしてください。

63	質問	要求水準書 (案)【建替 整備業務編】	8	「e町営住宅の長寿命化に配慮」とありますが、耐用年数は何年を想定しているのでしょうか。	公営住宅法施行令に基づき、耐用年数は70年を想定しています。
64	質問	要求水準書 (案)【建替 整備業務編】	14 15	町道整備、北側斜面地の整備、インフラについて、各担当部局との協議について記載がありませんが、事前相談・協議は選定されるまでは不可と考えます。提案時の想定と協議の結果、大幅な変更が出た場合の事業費の変更について、協議をして頂けると考えて宜しいでしょうか。	各資料に示す内容から大幅な変更が生じた場合は協議によります。なお、事業者選定前の事前協議はご遠慮願いますが、調査、確認は構いません。
65	質問	要求水準書 (案)【建替 整備業務編】	15	「(4) 関連公共工事との調整」で配水管の改修及び都市ガス供給管の新設時期及び工程をお示し下さい。	管理者との協議により調整ください。
66	質問	要求水準書 (案)【建替 整備業務編】	15	2-(1)-ウの内容について「上下水道課と協議の上決定すること。」とありますが、事業者選定前に、図面も確定しない段階で事前協議は出来ないと考えます。事業費に係るため営繕課が上下水道課と協議して頂き、ウの内容について、町よりお示し下さい。	同イに示すとおり配水管の改修及び各ブロックまでの引込みは町が実施します。引込位置、スケジュール等は協議してください。
67	質問	要求水準書 (案)【建替 整備業務編】	15	解体前の汚水の汲み取りは、町が実施して頂けると考えて宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。
68	質問	要求水準書 (案)【建替 整備業務編】	19	維持管理について、現状は指定管理者が行っているのでしょうか。又、管理者をお教え頂けないでしょうか。	町の直営による維持管理をしています。
69	質問	要求水準書 (案)【建替 整備業務編】	20	※1に「機能が確保していればフレキシブルな対応も可能」とありますが、フレキシブルな対応とは、具体的な事例を示してお教え頂けないでしょうか。	事業者にて提案いただきたいため、具体的な回答は致しかねます。

70	質問	要求水準書 (案)【建替 整備業務編】	23	事業区域内のインフラ整備状況は事前に記載の 担当部局に確認可能と考えて宜しいでしょう か。	調査、確認は構いませんが、事業者選定前の事 前協議は遠慮願います。なお、利府町役場内の 各担当課へ確認を行う際は、都市整備課に事前 連絡をお願いします。
71	質問	要求水準書 (案)【建替 整備業務編】	25	解体工事費を算出するにあたり、既存建物の構 造図(基礎形状・杭長もわかる資料)の開示を お願い致します。	図面が残っておりませんので、開示できませ ん。
72	質問	要求水準書 (案)【建替 整備業務編】	25	既存住棟入居者の設置物について、浴槽も含ま れると思います。「等」に含まれる物につい て、全て明示をお願い致します。	浴槽、風呂釜、物置、植栽(中高木)が挙げら れます。
73	意見	要求水準書 (案)【建替 整備業務編】	25	「必要に応じて、別途、解体撤去に係る業務委 託を行う場合がある」とありますが、事業者が 事業開始後に住民との合意が得られていない場 合、時間が掛かりスケジュールに支障が生じる と考えられます、事業契約締結までに入居者の 設置物の撤去等について、町にて合意を得て、 速やかに事業者が業務に入れるように対応願 います。	事業に支障がないように対応します。
74	質問	要求水準書 (案)【建替 整備業務編】	26	基本設計後の町の確認期間について、設計工程 に反映させるため、ご教示願います。	2週間程度を想定しています。
75	質問	要求水準書 (案)【建替 整備業務編】	27	第7.2.建築ア(ウ)aの階数は5階程度とありま すが、高さ制限は何メートル(何階くらい)と考 えれば宜しいでしょうか。	地区計画上、高さ制限は設けません。道路、隣 地斜線を考慮し、提案ください。
76	質問	要求水準書 (案)【建替 整備業務編】	29	全ての住戸は介助用車いす対応住戸とありま すが、必ず介護者がいることを想定したバリアフ リー計画の立案と捉えて宜しいでしょうか。	「介助用車いす対応住戸」としていますが、必 ず介護者がいることは想定しておりません。

77	質問	要求水準書 (案)【建替 整備業務編】	30	居室「エアコン用取付用補強は一般的な機種に 対応出来る位置」とありますが、漠然としてお りますので、明確な指示をお願い致します。	部屋の大きさに応じた家庭用ルームエアコンを 想定し事業者で提案ください。
78	質問	要求水準書 (案)【建替 整備業務編】	30	居室「ストープ用スリーブ設置」とは換気用の スリーブ及びスリーブキャップを設けると考え て宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。
79	意見	要求水準書 (案)【建替 整備業務編】	30	トイレ「便座は洗浄機能付き」とありますが、 華美な仕様と思われれます。洗浄機能付きに関し ては、コンセントを配置して入居者が設置する としたほうが宜しいかと思えます。	洗浄機能付きとします。
80	質問	要求水準書 (案)【建替 整備業務編】	32	エレベーターに設置する録画機能付き防犯カメ ラは、集会室等で画像確認できるタイプではな く、本体に録画機能がついているものと考えて 宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。
81	質問	要求水準書 (案)【建替 整備業務編】	33	共用階段「段鼻を出さないに構造」とは、段差 を付けないと読み替えて宜しいでしょうか。	段鼻を出さずに、足が引っ掛かりにくい形状と してください。
82	質問	要求水準書 (案)【建替 整備業務編】	34	駐車場「来客用・福祉用・管理用の駐車場」の 必要台数を明示お願い致します。	番号28のとおりです。
83	質問	要求水準書 (案)【建替 整備業務編】	39	設置する太陽光発電設備には、蓄電池は不要と 考えて宜しいでしょうか。	番号6のとおりです。

84	質問	要求水準書 (案)【建替 整備業務編】	41	空調排水用ドレインレールはバルコニー側は不要と考えて宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。
85	質問	要求水準書 (案)【建替 整備業務編】	43	計画地には現場事務所設置用地、協力業者用の駐車場用地がありません。近隣の町有地等をお貸しして頂くことは可能でしょうか。	現在、近隣に借地が可能な町有地はありません。
86	質問	要求水準書 (案)【建替 整備業務編】	43	監理技術者と現場代理人は兼務できると考えて宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。
87	質問	要求水準書 (案)【建替 整備業務編】	43	今回の整備は4週8休（完全週休2日）としての指定工事でしょうか。	お見込みのとおりです。
88	質問	要求水準書 (案)【建替 整備業務編】	44	2-イの内容について、月に1度開催される総合定例会議に町も参加して頂き、そこで説明することで遵守されると考えて宜しいでしょうか。	総合定例会のほか、町の求めに応じ説明を行うものとします。
89	質問	要求水準書 (案)【建替 整備業務編】	45	2-ウの内容に関し、管理者が月末に提出する工事監理報告書で代用できると考えて宜しいでしょうか。	建設業務のモニタリング報告書として、セルフモニタリングの結果を工事監理報告書とは別に提出してください。
90	質問	要求水準書 (案)【建替 整備業務編】	51	2-イ「事業者は、地域住民等から、事業に関する質疑・要望」の「事業」とは、アに記載があります「建替整備業務に関する事業」と考えて宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。

91	質問	要求水準書 (案)【建替 整備業務編】	52	3-イ、所有権の移転は当初より発生しないと 思われますので、登記手続きは不要と考 えて宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。 なお、PFI事業では、建替住棟の所有 権は事業者にあるため、書面等による 引渡しの手続きは必要となります。
92	質問	要求水準書 (案)【建替 整備業務編】	52	7、「町が実施する研修会や現地見学会 に協力する」とありますが、工程に影 響を与える可能性があるため、頻度 をお教えください。	工程に影響がないように配慮します。
93	質問	要求水準書 (案)【建替 整備業務編】	53	添付資料に既存建物の図面（意匠図・ 構造図・設備図面）と追加をお願い 致します。	番号71のとおりです。
94	質問	要求水準書 (案)【入居 者移転支援 業務編】	1	既存入居者が退去する場合、一般住 宅の斡旋は本事業の対象外と考 えて宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。
95	質問	要求水準書 (案)【入居 者移転支援 業務編】	4	今回の事業は利府町自らが行う事 業であり、居住する方への移転・賃 借に関しては自らが行う行為である ため、宅建業法上の重要事項の説 明等は不要と考えての支援業務（仲 介）として考えて宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。
96	質問	要求水準書 (案)【入居 者移転支援 業務編】	4	4(2)ア「また、特別の事情がある 場合、」とありますが、この「特別 の事情」とは何を想定すれば宜しい でしょうか。 「（別途追加清算することは想定 していない）」とある為、具体的に 示して頂けますようお願いしま す。	現段階では具体的に想定できませ んが、入居者の要望により対応を 行う場合を指します。
97	質問	要求水準書 (案)【入居 者移転支援 業務編】	5	エ入居者のニーズの把握。添付資 料14では65歳以上の人数の記載 がありますが、その中で、70歳 以上、80歳以上、90歳以上と 細かい人数をお教えください。	募集公告時に改めて公表します。

98	質問	要求水準書 (案)【入居者移転支援業務編】	5	エ入居者のニーズの把握。障害者の方がいらっしゃる場合は人数と年齢をお教えてください。	個人情報のため、契約締結後に提示します。
99	質問	要求水準書 (案)【入居者移転支援業務編】	6	仮移転先を町営住宅にした場合、修繕は町が行うとありますが、実施時期(着手時期)についてお教えてください。	事業に支障がないように令和6年度中に対応します。
100	質問	要求水準書 (案)【入居者移転支援業務編】	6	仮移転先を町営住宅にした場合、修繕は町が行うとありますが、移転先の風呂釜等の整備も町で行うのでしょうか。また、本移転時の風呂釜等の解体については取り扱いはどのようになるのでしょうか。	事業に支障がないように対応します。また、風呂釜等の解体については、要求水準書(案)【建替整備業務編】の第6「(2) 工事の範囲」を参照ください。
101	質問	要求水準書 (案)【入居者移転支援業務編】	6	移転対象入居者のニーズを確認するため、移転支援事務所を各団地に設けた場合、空住戸を無償で利用できるかと考えて宜しいでしょうか。	利用は不可となります。
102	質問	要求水準書 (案)【入居者移転支援業務編】	7	入居者が仮移転先及び正式移転時の火災保険等扱いはどのように考えれば宜しいでしょうか。	建物に対する火災保険等は町が加入するため手続きは不要です。また、入居者自らが加入する家財に係る火災保険等に関しては本事業の範囲外となります。
103	質問	要求水準書 (案)【入居者移転支援業務編】	8	自力で移転又は退去が困難な移転対象入居者への荷造り、引越し等の対応は全て町が対応して頂けると考えて宜しいでしょうか。	事業者において、個々のニーズに応じたサポートをお願いします。
104	質問	要求水準書 (案)【入居者移転支援業務編】	8	【添付資料16】の入居者の連帯保証人や相続人は利府町が把握しており、業務時に提供してただけだと考えて宜しいでしょうか。 又、【添付資料各種】の敷金・保証金等の必要事項に関しての一切も業務時に提供してただけだと考えて宜しいでしょうか。	業務遂行に必要と判断される資料等は提供しません。

105	質問	要求水準書 (案)【入居者移転支援業務編】	8	【添付資料17】の内容を見ると入居前に確認する事項であるので、現在の既存入居者は全員町に提出済みであり、事業者側は、仮移転に伴い移転先のための説明として、【添付資料17】を記載してもらおうと考えて宜しいでしょうか。ただ、仮移転先も退去後に取壊す予定で有れば、不要と思われませんが如何でしょうか。	不要とします。
106	質問	要求水準書 (案)【入居者移転支援業務編】	9	入居者による残置物に関し、処分の指示を行ったにもかかわらず、処分されなかった場合、町と協議とありますが、移転期間内に町が処分して頂けると考えて宜しいでしょうか。	町との協議事項となりますが、実施方針の別紙4-4の「費用増大リスク（入居者の事由による業務に要する費用の増大）」の扱いとなります。
107	質問	要求水準書 (案)【入居者移転支援業務編】	9	現在空室となっている八幡崎住宅の住居には、残置物は無いと考えて宜しいでしょうか。	一部残置物がありますが、事業に支障がないように令和6年度中に町で対応します。
108	質問	要求水準書 (案)【入居者移転支援業務編】	9	第一期の仮移転対象八幡崎住宅入居者で今回の仮移転に反対されている方はおりますか。	おりません。
109	質問	要求水準書 (案)【入居者移転支援業務編】	11	建替え住宅への本移転に関し、抽選会は不要と考えて宜しいでしょうか。	抽選会を行う場合もあります。
110	質問	要求水準書 (案)【入居者移転支援業務編】	15	第5申請関係書類の作成支援で、「国交付金の申請手続きに必要な書類（交付対象額及び交付金の算定根拠が分かる資料等）」とありますが、何をいつ頃作成支援するのか、具体的にわかる内容をお示しく下さい。	毎年度末に行う国への交付金申請手続きにおいて各年度の出来高に関する資料と、要した費用に関する内訳などを作成・提出いただきます。
111	質問	要求水準書 (案)【入居者移転支援業務編】	16	第6-1、移転対象入居者及び町の責に帰すべき事由により移転期間が延び、事業期間が延長した場合の追加費用について、協議して頂けると考えて宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。

112	意見	要求水準書 (案)【入居者移転支援業務編】	16	第6-2、事業者が不法投棄に関し、適正に対処していた場合の不法投棄については、町のリスクとして頂きたい。	協議によります。
113	意見	要求水準書 (案)【入居者移転支援業務編】	16	同上、不法投棄をなくすために、処分業者等斡旋を行う場合、町から処分業者を紹介して頂くことは可能でしょうか。	町のごみ等の収集業者はお示しできます。
114	質問	要求水準書 (案)【入居者移転支援業務編】		町としては予算の中で入居者移転支援業務について、何を根拠として算出をしていますか。	各業務において見込まれる人件費を積み上げて算出しています。
115	質問	実施方針	用語の定義	「既存住棟等」に記載のある「その付帯施設及び関連公共施設」とありますが、具体的にお示しください。	付帯施設は、団地内の住棟以外の施設・設備を指し、関連公共施設は、既存の町道八幡崎前田線・水道施設等の公共施設を指します。
116	質問	実施方針	4	(9)事業者の収入及び負担について、募集要項にあわせて公表するとなっておりますが、総事業費の予定金額(上限額)の明示をして頂けると考えてよろしいでしょうか？	お見込みのとおりです。
117	質問	実施方針	別紙1	令和7年3月に事業契約締結後、事前調査・設計が4月～8月の約5か月と設定されておりますが、開発申請に関する事項について、県との調整等の実施状況をご教示いただけると幸いです。	市街化調整区域における地区計画に適合する建築物として、許可を得て立地できるよう協議を進めています。なお、開発行為における技術的な協議等は事業者で行っていただきます。
118	質問	実施方針	別紙1	第1工区の造成工事と第2工区の造成工事は別々ですが、道路の整備時期についてもご教示頂きたいです。	工事中の建替エリアへのアプローチや造成計画を踏まえ、町道八幡崎前田線の改修時期についても事業者の提案をもとに検討するものとなります。

119	質問	実施方針	別紙1	開発申請期間及び造成工事期間を十分に確保する為、優先交渉権決定等の時期を前倒しする可能性があればご教示いただけると幸いです。	前倒しの予定はありません。
120	意見	実施方針	別紙3	添付資料10の急傾斜地対策工事は町の工事となると思いますが、北側の事業区域外にある道路については、緩斜面化の際に法面上のガードレールの設置はお考えでしょうか？	現状のままとなります。
121	質問	実施方針	別紙3	建替可能エリアの求積図は添付資料3で示されていますが、ゴミ置場の設置の際に、事業区域の境界も明確にする必要があるかと思えます。事業区域全体のCADデータ（DXF）等の事前配布をしていただく事は可能でしょうか？	募集公告時に「【添付資料3】現況平面図及び求積図（令和4年度調査）」のCADデータを配布します。
122	質問	要求水準書（案）【建替整備業務編】	20	（2）ア 整備戸数等 現状の目標戸数とした場合、工期的に余裕が無いと思われそうですが、整備戸数を85戸以下に減らす可能性はありますでしょうか？	整備戸数を減らす予定はありません。
123	質問	要求水準書（案）【建替整備業務編】	21	（3）附帯施設 ウ 駐車場 駐車台数は1戸当たり1台以上となっておりますが、既存入居者の利用状況に応じて、減らす事も可能でしょうか？	不可とします。
124	質問	要求水準書（案）【建替整備業務編】	21	（3）附帯施設 ア 集会所 延べ面積約220㎡程度の集会所は、説明会の資料で北側第2工区の東側となっておりますが、位置については事業者の提案で宜しかったですでしょうか？	お見込みのとおりです。
125	質問	要求水準書（案）【建替整備業務編】	21	各住棟に共同倉庫が1か所必要とされておりますが、大きさの基準があればご教示いただけると幸いです。又、防災用具とはどのような物を想定されておりますでしょうか？	大きさは、番号11のとおりです。 なお、要求水準書に示すとおり、防災用具ではなく清掃・防犯用具の収納を想定しており、日常の清掃、雪かき用具の他、懐中電灯等を想定しています。

126	質問	要求水準書 (案)【建替 整備業務編】	22	各住戸専用の物置の大きさについて、スタッド レスが収納できる等生活に配慮した大きさとさ れていますが、サイズは事業者の提案によると 考えてよろしかったでしょうか？	お見込みのとおりです。
127	質問	要求水準書 (案)【建替 整備業務編】	25	(2) 工事の範囲 ア 建替エリア内の既存住棟 等の地上部分及び地下部分(基礎・杭・便槽・ 給水管等)のすべての解体・撤去となっており ますが、杭の位置及び長さがわかる資料があれ ばご提示いただけますでしょうか？	番号71のとおりです。
128	質問	要求水準書 (案)【建替 整備業務編】	27	【建築】ア共通事項(ウ)に階数は5階程度と し事業者の提案によるとなっておりますが、5 階以下の計画も可能と考えてよろしいでしょ うか？	お見込みのとおりです。
129	質問	実施方針	18	敷地造成設計等の土木設計を設計企業以外の企 業の協力を得て実施することに差支えないか。	番号2のとおりです。
130	質問	実施方針	20	工事監理企業は、既存住宅棟の解体・撤去工 事、建替住棟の建築工事に加え、敷地造成工事 等も含めた工事を監理することで良いか。	お見込みのとおりです。
131	質問	要求水準書 (案)【建替 整備業務編】	15	市街化調整区域内の汚水排水を下水道管に接続 し排水する事に対して、負担金などの発生はな いか。	負担金はありません。
132	質問	実施方針	25	事業区域は境界確定している認識でよろしい か。	お見込みのとおりです。

133	質問	実施方針	25	開発行為において、事業区域に隣接する土地所有者の同意が必要となる場合、同意取得は町が行うのか。	原則事業者が行うものとなります。
134	質問	実施方針	3	太陽光発電設備の導入とございますが、蓄電池までは不要という理解で宜しいでしょうか（同要求水準）	番号6のとおりです。
135	質問	実施方針	11	積算基準に土木工事も追加で宜しいでしょうか。	必要に応じ、追加してください。
136	意見	実施方針	14	令和6年12月中旬にプレゼンテーション実施とございます。この際、動画の使用は認めないとして頂きたく存じます（提案書に記載事項までは許可するとあっても実際は3Dの動画などを提示できるとすると、提案書以上の内容となるため）。	プレゼンテーションの詳細は、提案書類を提出した応募グループに書面で通知します。
137	意見	実施方針	15	提案上限額の公表時に内訳まで公表される際は、参考となのか、基準なのかの明示をお願い致します。	内訳は公表しません。
138	質問	実施方針	18	設計企業の参加要件として、建設コンサルタント登録は不要なのでしょうか。また土木造成の設計、監理業務についても要否をご回答願います。	コンサルタント登録は不要です。 土木造成の設計、監理業務については番号2及び130のとおりです。
139	意見	実施方針	19	本事業に公営住宅の解体工事を施工しなければならぬことから、総合評定値通知書「解体」の資格が必要なのではないか。	建設業許可事務ガイドラインより、総合的な企画、指導、調整のもとに解体する工事では、『土木一式工事』や『建築一式工事』に該当するとされているため「解体工事」の許可は不要です。

140	意見	実施方針	19	共同住宅に㎡数の実績は求めないのでしょうか。	本事業では、整備する住棟数及び住棟当たりの床面積を規定せず、事業者からの提案を求めることから、実績には床面積を定めていません。
141	質問	実施方針	20	入居者移転支援企業に求められる資格（許可、登録、認定等）の具体的なものをご教授下さい。	番号3のとおりです。
142	意見	実施方針	21	審査基準書は公告時に公表をお願い致します。	募集公告時に公表します。
143	質問	実施方針	21	SPC設立時は町とSPCが事業契約を締結とございますが、設立しない場合は共同企業体と町が事業契約を締結するという理解で宜しいでしょうか。	町と構成企業（連名）による契約になります。
144	意見	実施方針	25	町が令和6年度中に定める地区計画の概要なども公告時に公表願います。	令和6年度中の策定となるため、可能な範囲でお示しします。
145	質問	実施方針	26	埋蔵文化財包蔵地であり、着手前に試掘調査が必要とのことですが、具体的な試掘調査方法をご教授下さい。	番号55のとおりです。
146	質問	実施方針	26	エリア内の土地を無償提供とございますが、工事車両駐車場のほか、資材置き場や現場事務所エリアとしても使用することは可能でしょうか。またエリア内の空き家を現場事務所として使用することは可能でしょうか。その他、周辺の町有地の賃借なども可能でしょうか。	エリア内を工事車両の駐車場、資材置き場、現場事務所として使用することは可能です。ただし、空き家の使用は不可となります。また、現在のところ周辺町有地で賃借可能な土地はありません。

147	質問	実施方針	27	目標整備戸数をご提示頂いておりますが、こちらの範囲内であれば例えば単身用を増やし、多世帯用を減らしたとしても、採点上はマイナスにならないと理解して宜しいでしょうか。	「目標整備戸数」及び「南側ブロック・北側ブロックの内訳（移転対象者分・新規入居分）」の範囲内であれば提案は構いませんが、審査方法については審査基準書によります。
148	質問	実施方針	27	移転対象入居者については入居を希望する間取りの意向調査を実施しているとありますが、調査結果はお示しいただけますでしょうか。	募集公告時にお示しします。
149	質問	実施方針	27	移転対象入居者分は同じ住棟にまとめるものとされていますが、これは意向調査によるものでしょうか。まとめることにより新築建物の間取りに制限が生じるため、一部分けること等は可能でしょうか。	既存のコミュニティを保護する観点から、移転対象入居者分は同じ住棟にまとめてください。
150	質問	実施方針	28	共同倉庫・物置の広さの目安をご教授下さい。	共同倉庫については番号11、倉庫については番号126のとおりです。
151	質問	実施方針		別紙1 事業スケジュール案について 全体的に短いと感じますが、提案時に失格又は減点となることなく、事業期間の提示は可能でしょうか。特に敷地造成期間（事前協議含めた開発許可、造成時のプレロード期間、解体期間などが短いと感じます）	工期の延伸については検討し、募集公告時に示します。
152	意見	実施方針		別紙4-3 建替整備業務におけるリスク分担で、システム、設備機器等の納品遅延リスクで事業者に○がついておりますが、昨今、設備機器等が社会的な影響で遅延するケースが多く見られます。このようなケースでは協議として頂きたくお願い致します。	社会情勢の変化によると判断される場合に限り、協議の対象とします。
153	質問	実施方針		別紙4-4 入居者移転支援業務のリスク分担で、入居者からの要望及び苦情リスクの入居者移転支援業務に関するもので事業者にございます。 下表の業務期間変更リスク、費用増大リスク以外にどのようなものを想定されているかご教授下さい。	業務に関するサービス・対応等への苦情、要望などがあつた場合を想定しています。

154	質問	要求水準書 (案)【入居者移転支援業務編】	7	入居者移転支援業務では、事業者にて業務における人件費等以外の費用の立替や負担は発生しないという理解で宜しいでしょうか。例えば引越越し費用や一般住宅へ入居する際の仲介手数料や敷金、礼金など。	お見込みのとおりです。
155	質問	要求水準書 (案)【建替整備業務編】	8	エ 地域経済への貢献として地産材の活用を望まれています。地産材の範囲について具体的に教えてください。	番号7のとおりです。
156	質問	要求水準書 (案)【入居者移転支援業務編】	8	入居者移転支援業務においては、一般住宅への退去希望者への住宅斡旋は、業務外という理解で宜しいでしょうか。	番号94のとおりです。
157	質問	要求水準書 (案)【入居者移転支援業務編】	9	移転完了業務において、契約者本人の立ち合い等が難しい場合、委任状により第三者の立ち合いも可能でしょうか。	可能です。
158	質問	要求水準書 (案)【建替整備業務編】	3	ウ 建替住棟等の整備に関する業務及び関連業務に、土木設計、監理も含まれる理解で宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。
159	質問	要求水準書 (案)【建替整備業務編】	3	地盤変動影響調査、電波障害調査の範囲は事業者の提案で宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。
160	質問	要求水準書 (案)【建替整備業務編】	24	解体対象の建物の図面等の詳細は別途開示頂けますでしょうか。	番号71のとおりです。

161	質問	要求水準書 (案)【建替 整備業務編】	30	台所の調理器具等の熱源は都市ガス及び電気の両方に対応可能とございますが、これはガス栓とコンセントを事業者で用意するということが良いでしょうか。また後述でガスコンロは入居者が持参とございますが、IHクッキングヒーターも同様に入居者持参という理解で宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。
162	質問	要求水準書 (案)【建替 整備業務編】	33	附帯施設の集会所内に便所(8㎡程度)とございますが、こちらは男女共用、ユニバーサルトイレなど、事業者提案で宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。
163	質問	要求水準書 (案)【建替 整備業務編】	39	受水槽の設置の要否は担当課と協議とありますが、コストに関連するため、事前に協議することは可能でしょうか。	番号70のとおりです。 なお、詳細は協議となりますが、各棟受水槽設置で計画願います。
164	質問	要求水準書 (案)【建替 整備業務編】	43	監理技術者と現場代理人の兼務は可能という理解で宜しいでしょうか。	番号86のとおりです。
165	質問	要求水準書 (案)【建替 整備業務編】	43	週休2日の実施とございますが、職員のローテーションで週休2日を実施出来れば、4週8閉所までは必要無いという理解で宜しいでしょうか。	国土交通省「営繕工事における週休2日促進工事实施要領」より、対象期間内の現場閉所率が28.5%(8日/28日)以上の水準に達するようにしてください。
166	質問	要求水準書 (案)【建替 整備業務編】	44	モニタリングにおいて、現場定例の頻度などは提案によるという理解で宜しいでしょうか。	お見込みのとおりですが、町と協議の上で決定してください。
167	意見	要求水準書 (案)【建替 整備業務編】	44	モデルルームの設置が必要とございますが、先行設置は作業員の負担も非効率となり、前頁における業界における担い手不足の解消など労働環境の改善にも反することから、モデルルーム設置は求めないものとして頂きたいです。	モデルルームは記載のとおり整備してください。

168	意見	要求水準書 (案)【建替 整備業務編】	51	地盤変動影響調査において、事業者にて適切な対応を実施した場合の保証は町ということに変更をお願い致します。	実施方針の別紙4-1「第三者賠償リスク」の扱いとします。
169	意見	要求水準書 (案)【建替 整備業務編】	51	地域住民への対応の一環として、起工式や開所式を実施する場合の費用負担が事業者となる場合、それぞれの町側の参加人数や、開催方式の指定などがございましたらご指示願います。	事業者が行うものとなりますので、提案によります。
170	質問	実施方針	25	第4 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項 1 建替エリアの立地条件 表中の「法規制要件」○土砂災害特別警戒区域の解除につきまして、65-3(地番)の一部(本計画地に面している部分)にも対策工事(緩傾斜化)が必要な対象地形があると思われませんが、こちらの対策工事の実施はどのようにお考えでしょうか？	65-3(地番)については、土砂災害特別警戒区域に含まれていません。
171	意見	実施方針	25	第4 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項 1 建替エリアの立地条件 表中の「建替エリアの面積」につきまして、本事業におきましては建替用地のみならず、既存道路の改修や、本計画地東側入口付近の土地(町道大谷地八幡崎線に接する三角形の土地(現ごみ置き場等があるスペース))の形質変更も開発対象となるので、全てを含めた事業用地の面積をお示しいただきたいです。	募集公告時に「【添付資料3】現況平面図及び求積図(令和4年度調査)」のCADデータを配布しますので、参考としてください。 また、必要に応じ、「要求水準書(案)【建替整備業務編】」第5の1で示すように、追加測量をお願いします。
172	意見	実施方針	25	第4 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項 1 建替エリアの立地条件 表中の「法規制要件」○開発行為の許可につきまして、令和6年度中に地区計画を定める予定とありますが、当該計画の内容によって提案内容が変更されることを懸念しております。事前に内容を開示いただくか、提案内容には影響しない旨等を明示いただきたいと思います。	提案内容に影響しないように地区計画を定める予定です。
173	質問	実施方針	別紙 1-1	開発行為の設計期間で6カ月程度要すると思われます。別紙1におけるスケジュールでの整備が厳しいと思われますが、当該設計期間等は見込まれていますでしょうか。	「事前調査、設計」の期間に含んでいます。

174	意見	実施方針	18	(3) 応募者の構成企業の応募資格要件（個別事項）につきまして、ア設計企業・イ建設企業・ウ工事監理企業の要件に「鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造で、5階建て以上の共同住宅～」とありますが、要求水準書（案）【建替整備業務編】27項ア共通事項（ア）構造 a、及び（ウ）規模・階数 a に「各棟の構造は提案」また「階数は5階程度」とございますので、当該実施方針での応募資格要件につきましても、『木造・鉄骨造・鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造で、4階建て以上の共同住宅～』としていただきたいです。	募集公告時に改めてお示しします。
175	質問	実施方針	16	4応募者の備えるべき要件等（1）エ「建設企業が工事監理企業を兼ねることはできない」につきまして、工期や維持管理の観点から、国土交通省で認定されている特許工法を採用したいと考えております。『主たる工事監理者』は、要件に沿って建設企業又は建設企業と資本面もしくは人事面において関連がない企業としますが、建設企業を『その他工事監理者』として配置することは可能でしょうか。	いかなる場合であっても、建設企業が工事監理企業を兼ねることは認めません。
176	質問	要求水準書（案）【建替整備業務編】	53	第13添付資料にて、現況平面図及び求積図（令和4年度調査）をご提供いただいておりますが、詳細の測量データはご提供可能でしょうか。可能な場合はどの時点でご提供いただけますでしょうか。	募集公告時に、「【添付資料3】現況平面図及び求積図（令和4年度調査）」については、希望者にはCADデータを配布する予定です。
177	質問	要求水準書（案）【建替整備業務編】	27	(ウ)規模・階数の「f住戸の各居室の平均天井高は2400mm以上」の項において、『平均』を抜いて『住戸の各居室の天井高2400mm以上とし、換気ダクトなど一部天井高を下げないといけない箇所は2400mm未満を可とする』ような条件としていただくことは可能でしょうか。	そのように読み替えて提案していただいてもかまいません。
178	質問	要求水準書（案）【建替整備業務編】	29	(イ)玄関の「bドアスコープを設けること」とありますが、モニター付きドアホンで代替することは可能でしょうか（防犯対策）。	可能になります。
179	質問	要求水準書（案）【建替整備業務編】	29	(イ)玄関の「gポーチ灯を設けること」とありますが、共用廊下で照度を確保し、ポーチ灯を指定しないことは可能でしょうか（入居者電気料金負担の軽減、器具破損や寿命による維持管理コストの削減）。	共用廊下で照度が確保できる場合は、ポーチ灯は不要になります。

180	質問	要求水準書 (案)【建替 整備業務編】	34	(ウ)駐輪場の「原動機付自転車及び自動二輪車の駐輪スペースも兼ねる」とありますが、目安の台数又は割合をお示しいただくことは可能でしょうか(平面計画に大きくかわるため。自転車は1㎡/台、自動二輪は2.5㎡/台:一般社団法人 日本自動車工業会)。	特に台数は決めていませんので、自動二輪車の利用台数・割合については、提案願います。
181	質問	要求水準書 (案)【建替 整備業務編】	29 37	37頁(イ)a項に「集合郵便受け」とあり、29頁(イ)c項の住戸専用部分に郵便受け及び宅配ボックスを設置するとあります。どちらか一方を指定していただくことは可能でしょうか。	番号20のとおりです。
182	質問	要求水準書 (案)【建替 整備業務編】	37	(ウ)軽量区分において指定がありますが、公衆街路灯A契約に該当する電源項目を含めることは可能でしょうか(電気料金の節約)。電気料金制度の変更が頻繁であるため、契約時期に対応できるよう幅を持たせた表現にさせていただくことは可能でしょうか。	表現については検討します。詳細は管理区分に応じ道路管理者等との協議によります。
183	質問	要求水準書 (案)【建替 整備業務編】	38	(ア)a項に「…アウトレット…3LDK以上の住戸については共用廊下側、ベランダ側の住戸それぞれ1カ所設け…」とありますが、「…アウトレット…3LDK以上の住戸については共用廊下側、ベランダ側の『居室』それぞれ1カ所設け…」と読み替えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。 3LDK以上の住戸については居室に計2ヶ所としてください。
184	質問	要求水準書 (案)【建替 整備業務編】	30 39	39頁ク住宅情報設備(ア)c項に「風呂・トイレには緊急警報鈕を設置すること。」とあり、30頁(オ)に風呂の指定はありません。どれを正とすればよいでしょうか。	P30～【建築】とP38～【電気設備】で書き分けています。風呂・トイレには緊急警報鈕を設置してください。
185	質問	要求水準書 (案)【建替 整備業務編】	40	カ換気設備のd項に「レンジフードのスイッチは壁付けとし、…」とありますが、システムキッチン付属の換気扇は殆んどがフードに強弱機能付きスイッチが組み込まれています。通常の換気扇を想定されているのであれば、システムキッチンの換気設備も対象となるようにできますでしょうか。	システムキッチンのレンジフードの換気設備のスイッチも含まれます。

186	意見	実施方針	3	地域経済への貢献で町内企業の活用や地元雇用とありますが、町内企業を構成企業とすると競争原理としては応募企業に偏りが生じると思われます。また、町内企業を構成企業とし事業者選定から漏れた場合、その町内企業は当事業に参画出来なくなると思います。従って競争原理の平等化を図るためにも町内企業は事業者を問わず協力できるものとし、構成企業とすることを禁止として頂けませんでしょうか。	町では、本事業を通じて、町内企業のPFI事業への積極的な参加とともに、PFI事業に係る経験やノウハウの蓄積を期待していることから、町内企業の構成企業としての参加を禁止することは考えておりません。 なお、構成企業は複数の応募者の構成企業として重複して応募することはできませんが、構成企業の下請企業として事業に参加することを妨げるものではありません。
187	質問	実施方針	3・17	第1. 1. (6). エおよび第2. 4. (1). ケには、町内の地域経済振興への貢献・配慮について記されていますが、町内の地域貢献における評価加点はございますか、ご教示願います。	現時点で個別の審査方法については回答を控えさせていただきます。なお、審査方法については、募集公告時に公表する「審査基準書」で示します。
188	質問	実施方針	5	第1. 1. (11). イの(ア) ■第1工区の手順：南側ブロックの整備①建替エリア外に仮移転とありますが、仮移転先はどちらを想定しておりますでしょうか。ご教示願います。	既存町営住宅の空室への仮移転を想定しています。
189	質問	実施方針	14	第2. 2プレゼンテーションは、どのような形式をお考えでしょうか。ご教示願います。	現時点では「利府町営住宅建替事業 PFI 事業等選定審査委員会」において、応募グループによる説明と審査委員からの質疑応答を行う予定です。詳細については、提案書類を提出した応募グループに書面で通知します。
190	意見	実施方針	16	建設企業が構造設計を担当することで、構造に関する工事監理の委託を受けることがあります。この場合、建設企業は工事監理企業を兼ねることは出来ないとありますが、複数で分担する場合、建設企業と関連性のない企業が工事監理業務を統括し、構造設計を担当した建設企業は構造に限り工事監理業務の委託を受けることが可能として頂けませんでしょうか。	実施方針記載のとおり、第三者の工事監理の観点から、部分的な範囲であっても、建設企業が工事監理企業を兼ねることはできないこととします。
191	質問	実施方針	18	設計企業の応募資格要件のうち、bの実績については宮城県以外の実績でもよろしいでしょうか。	宮城県以外の実績でも可とします。

192	質問	実施方針	19	建設企業においては、建築一式及び土木一式に従事する者の参加は必須とのことですが、1社で(ア)(イ) 各々の要件を満たしていても、各々に従事する技術者が配置が出来るものと理解でしょうか。	お見込みのとおりです。
193	意見	実施方針	19	建設企業においては、建築一式及び土木一式に従事する者の参加は必須（建築一式工事、土木一式工事に従事する複数の参加も可とする）とのことですが、建築一式工事の担当1社、土木一式工事の担当1社の2社で参加する場合であっても(ア)(イ) のそれぞれを要件を満たすことが条件に読み取れますが、より多くの参加企業を募る目的を踏まえ、建築一式工事に従事する企業が(ア)で要件を満たしていれば、複数で業務を行う場合は(イ)のその他建設企業としてa・bの要件を満たすことに緩和していただけないでしょうか。	応募資格要件については記載のとおりで、緩和不可です。
194	質問	実施方針	20	建設企業（イ）の応募資格要件のうち、dの実績については宮城県以外の実績でもよろしいでしょうか。	宮城県以外の実績でも可とします。
195	質問	実施方針	20	工事監理企業の応募資格要件のうち、bの実績については宮城県以外の実績でもよろしいでしょうか。	宮城県以外の実績でも可とします。
196	質問	実施方針	20	入居者移転支援企業の応募資格要件のうち、aに記載の税金の中に法人町民税とありますが法人住民税と読み替えてもよろしいのでしょうか。その場合、記載の各税金を全て完納していれば地方税について納税地の縛りはないと考えてよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
197	質問	実施方針	20	第2. 4. (3)エ. B に「・・・入居者移転支援業務の遂行にあたり、必要となる資格（許可、登録、認定等）を有すること。」とありますが、具体的に必要となる資格をご教示願います。	番号3のとおりです。

198	意見	実施方針	21	提案価格に関する適格審査に関し、各々の業務の提案価格が町が定める提案上限額の範囲かとありますが、予め（募集要項時に）参考価格として公表していただけませんか。	募集公告時に公表する募集要項で公表する予定です。
199	質問	実施方針	21	第2. 5. (1)および(2)ウ. エ にあります定性評価点について、評価項目ごとの評価点を、ご教示願います。	募集公告時に公表する「審査基準書」に示します。
200	質問	実施方針	21	第2. 5. (1)および(2)ウ. エ にあります定性評価点と価格評価点の割合につきまして、ご教示願います。	募集公告時に公表する「審査基準書」に示します。
201	質問	実施方針	25	開発行為の指導内容等について、県や消防へ役所調査を行っても、よろしいでしょうか。	調査、確認は構いませんが、事業者選定前の事前協議は遠慮願います。なお、開発指導については、宮城県の都市計画法開発許可制度便覧を参照願います。
202	質問	実施方針	26	第4. 3. (1)「ごみ置き場は隣接する町有地への設置も可とする」とありますが、設置不可な場所がありますでしょうか。ご教示願います。	隣接する町有地へ設置する場合には、隣接する町道大谷地八幡崎線に支障がないよう配慮してください。
203	質問	実施方針	26	第4. 1. ■建替エリアの立地条件 の一番最後に「本事業にあたっては、上記のほか・・・所管行政庁と十分に協議すること」とありますが、提案書作成にあたり所管行政庁等へ役所調査等を行えると理解して、よろしいでしょうか。	番号70及び201のとおりです。 なお、事業者選定後、十分に協議願います。
204	質問	実施方針	27	南側ブロックの2人以上世帯目標整備戸数が11戸以上となっていますが、「【添付資料14】入居世帯数・世帯人数一覧」によると八幡崎住宅の2人以上世帯数は15世帯になっています。2世帯が退去するとしても整備戸数は13戸は必要と思われるがいかがでしょうか。	対象となる南側ブロック2人以上世帯のうち、2世帯が1LDKを希望していることから11戸以上となります。

205	質問	実施方針	別紙3-1	南側ブロック北側の水路について、詳細がわかる資料をいただけませんか。	詳細がわかる資料がありませんので、現地で確認願います。
206	意見	実施方針	別紙4-1	資金調達リスクに（金利の変動を含む。）とありますが、先日、日銀のマイナス金利金利解除が発表されました。今後、金利政策の変動が見えない中、事業期間中における金利変動は協議対象もしくは町の負担で検討出来ませんか。	募集公告時に公表する特定事業契約書（案）の中で示します。
207	質問	実施方針	別紙4-1	本事業はBT方式であることから、税制度リスクの内、法人の利益や運営に係る税制とは何を示しているのでしょうか。（SPCを設立した場合何を意味するのか）	SPCのほか、応募者の構成企業に係る事業期間内の税制の新設・変更も含まれます。
208	意見	実施方針	別紙4-3	工事リスクの内、システム、設備機器、備品等納品遅延リスクが事業者になっておりますが、最近の社会情勢の影響により予定通り納品が出来ない事象が発生しています。（以前は半導体不足による給湯器や洗浄便座の納入、最近では本事業の要求水準にも記載されておりますエコケーブルの納入に苦戦しているのが現状です。）情勢に合わせ協議の対象として頂けませんか。	施工者の責に依らず、社会情勢の変化によって判断される場合は、協議の対象となります。
209	意見	実施方針	別紙4-4	※6 「ただし、事業者による事前調査の不備及び誤りがあり、かつ、そのために当該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。」とありますが、地中障害・土壌汚染に関しては工事中に発覚するケースが多く、事前調査では予測しえない内容です。従って前文同様、「町は、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。」として頂きたいです。	事業者による事前調査の不備及び誤りがあった場合には、事業者の費用負担になります。ただし、不備の判断については協議によります。
210	質問	実施方針	別紙4-4	※7 「工事中に重要な埋蔵文化財が発見され、町の詳細調査のために事業が遅延する場合には、町は遅延リスクを負担する。」とあります。埋蔵文化財調査の試掘の結果本調査に移行するにあたり、予め既存建物の除却工事を行っていると思像します。その場合事業者は安全措置の為、敷地周囲には仮囲いを施しています。本調査となり工事が中断した場合の仮設に要した費用は町の負担と理解して良いでしょうか。	お見込みのとおりです。

211	質問	要求水準書 (案)【建替 整備業務編】	4	法規制要件○建築基準法に基づく一団地認定 「本事業では、建基86条に基づく一団地認定を 受けず」とありますが、そもそも本計画地は一 団地認定は受けていないと認識でよろしいで しょうか。	本計画地は一団地認定を受けておりません。
212	質問	要求水準書 (案)【建替 整備業務編】	4	○土砂災害特別警戒区域の解除 【添付資料10】①資料で切土の断面が表示され ていますが、②資料では町の整備イメージとし て間地積擁壁で想定宅盤が表示されています。 「町は、令和6年度中に北側斜面地の対策工事 (緩傾斜化)を実施し、県の土砂災害特別警戒 区域の指定解除を受ける予定である。」とあり ますが②は指定解除を受けた後の事業者が宅盤 整備するイメージでしょうか。	お見込みのとおりです。
213	非公表				
214	非公表				
215	質問	要求水準書 (案)【建替 整備業務編】	21	第4. 2. (3) の付帯施設にバイク置場の記載が ございませんが、事業者判断と理解してよろし いでしょうか。	お見込みのとおりです。
216	質問	要求水準書 (案)【建替 整備業務編】	21	集会所の設置は工区に関係なく全体で1箇所設 置することでよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。

217	非公表				
218	質問	要求水準書 (案)【建替 整備業務編】	29	エ、住戸専用部分(イ)玄関c郵便受け及び宅配ボックスを設置とありますが、郵便受けは各玄関扉とし、宅配ボックスは32ページ共用部エントランス部分の間違えではないでしょうか。	番号20のとおりです。
219	質問	要求水準書 (案)【建替 整備業務編】	36	ほたるランプ付について、スイッチプレート内のうち1つのスイッチがほたるランプ付としてよろしいでしょうか。	すべてのスイッチがほたるランプ付としてください。
220	質問	要求水準書 (案)【建替 整備業務編】	36	各種配線は配管内に敷設することについて、二重天井内以外でメーターボックス内、間仕切り壁等のコンクリート躯体埋設部以外も保護不要としてもよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
221	質問	要求水準書 (案)【建替 整備業務編】	37	計量区分を行う電力量計は施設(私設)メーター(検定品)としてよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
222	質問	要求水準書 (案)【建替 整備業務編】	41	第7. 2. 【機械設備】(ア)a に冷暖房設備として電気式エアコン(入居者調達)を想定し・・・とありますので、住戸のエアコンは入居者の調達ですが、集会室における冷暖房設備の設置について、ご教示願います。	集会室のエアコンについては、本事業において事業者で設置願います。
223	質問	要求水準書 (案)【建替 整備業務編】	添付資料	地番139に関して、当資料では「道」となっておりますが、添付資料3では「宅地」と表記されております。どちらが正しいでしょうか。	添付資料3の「宅地」が正になります。

224	質問	要求水準書 (案)【入居者移転支援業務編】	5	当該住宅には自治会はありますか。 ある場合、自治会との調整は町が行いますでしょうか。	現在、自治会はありません。
225	質問	要求水準書 (案)【入居者移転支援業務編】	5	入居者に日本語でのコミュニケーションが困難な方(外国籍の方)はありますか。	おりません。
226	質問	要求水準書 (案)【入居者移転支援業務編】	5	第1. 4. (2).エ 移転対象入居者に、障がい者の方および、ご高齢により自立歩行による移動が困難な方、また自らによる手続きが困難な方はいらっしゃいますでしょうか。	障がい者の方はありますが、高齢者を含め自立歩行による移動が困難な方はおりません。ただし、高齢により手続きが難しい方はいます。
227	質問	要求水準書 (案)【入居者移転支援業務編】	5	移転対象入居者に外国籍の方がいらっしゃるのであれば、国籍と世帯数をご教示願います。	おりません。
228	質問	要求水準書 (案)【入居者移転支援業務編】	6	「仮移転先の修繕は町が行う」とありますが、エアコン専用コンセントの設置は修繕に含まれていないでしょうか。(エアコン設置にはブレーカーから直接引いたコンセントが必要となるため)	必要な場合は町で対応となります。
229	質問	要求水準書 (案)【入居者移転支援業務編】	6	仮移転先となる住戸には、浴室設備、給湯設備はありますか。	ありませんので、必要に応じて、現在使用しているものを転用します。なお、事業者の負担はありません。
230	意見	要求水準書 (案)【入居者移転支援業務編】	7・10	移転料の支出が移転・退去の後になっており、引っ越し代金等の費用を入居者が立替えることになっています。入居者の負担になることから、移転料の支払いは移転・退去の前がよいのではないのでしょうか。	移転料の支払い時期については今後検討していきます。

231	質問	要求水準書 (案)【入居者移転支援業務編】	7・10	入居者からの問い合わせ窓口は町でしょうか、事業者でしょうか。	入居者移転支援業務に関する窓口は事業者になります。
232	質問	要求水準書 (案)【入居者移転支援業務編】	7・10	第3. 1. および第4. 1. にそれぞれ移転・退去支援業務の業務の流れが示されていますが、仮移転料および本移転料における戸当たり（一世帯当たり）の費用目安を、ご教示願います。	補償基準等に基づいて算定することになります が、現段階で確定しているものではありません。
233	質問	要求水準書 (案)【入居者移転支援業務編】	8	仮移転の際は敷金の支払いが必要でしょうか。	同じ町営住宅内での仮移転となることから、既納付の敷金以外の敷金の支払いは生じません。
234	質問	要求水準書 (案)【入居者移転支援業務編】	9	現住戸のガスはプロパンガスですが、仮移転先の住戸が都市ガスの場合、ガスコンロの変更費用は入居者負担でしょうか。町負担でしょうか。	入居者の負担になります。 なお、現在移転先として想定している既存の町営住宅はプロパンガスとなります。
235	質問	要求水準書 (案)【入居者移転支援業務編】	9	仮移転した場合、家賃の変額はありますか。	再算定になりますが、ほぼ変わらない見込みです。
236	質問	要求水準書 (案)【入居者移転支援業務編】	9・14	住棟の側に入居者が設置したと思われる倉庫等がありますが、移転の際入居者に撤去を求めるといふ理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
237	質問	要求水準書 (案)【入居者移転支援業務編】	9・14	仮移転していた移転対象入居者が本移転する際は、入居者による畳の表替えや襖の張替は必要でしょうか。	不要になります。

238	質問	要求水準書 (案)【入居者移転支援業務編】	9・14	入居者が浴室設備や給湯設備を設置していた場合、仮移転・本移転時に入居者による撤去を求めるといふ理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
239	質問	要求水準書 (案)【入居者移転支援業務編】	10	本移転説明会に町のご担当者様も出席されますでしょうか。	出席になります。
240	質問	要求水準書 (案)【入居者移転支援業務編】	10	建替住棟の新家賃は町が説明するのでしょうか。事業者が説明するのでしょうか。	町の説明になります。
241	質問	要求水準書 (案)【入居者移転支援業務編】	14	第4. 2. (5) 「※残置物の処分について、事業者が当該移転対象入居者に対して、適切な指示をしたにもかかわらず、・・・町と協議を行い、その後の対応を検討すること。」とありますが、残置物の処分費が発生した場合も、町との協議事項に含まれると理解して、よろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
242	質問	要求水準書 (案)【入居者移転支援業務編】	16	第6. 2. イ の後半に「・・・ただし、法令上特別な処理を必要とするものや、多額の費用を要するものについては、・・・町が合理的な費用を負担する。」とありますが、法令上特別な処理とはどのような処理でしょうか、ご教示願います。	例えば、家電リサイクル法で処理方法が定められ、処分に費用を要する家電などが想定されません。
243	質問	要求水準書 (案)【入居者移転支援業務編】	16	第6. 2. イ の後半に「・・・ただし、法令上特別な処理を必要とするものや、多額の費用を要するものについては、町と協議を行い、・・・町が合理的な費用を負担する。」とありますが、多額な費用の目安を、ご教示願います。	費用対象の性質等を踏まえ、総合的に判断することになります。