

川口アパート建替事業 募集要項等に関する意見・質問等への回答 【令和5年1月27日公表】

No.	質問・意見	資料名	頁	行	項目						意見・質問内容	回答
1	質問	募集要項	3	37	2	(7)	ウ	(ア)	e		公営住宅と余剰地建物棟を渡り廊下で1棟としてもよろしいでしょうか(合築不可)	建替住宅と余剰地建物が1棟建物の扱いとならないこと、建替住宅の竣工にかかる許認可に影響を及ぼさないこと、建替住宅の入居者の安全性確保が可能である場合は、建替住宅と余剰地建物を渡り廊下で接続することも可能とします。
2	質問	募集要項	4	17	2	(8)	(ア)	a			建替住宅整備費は年度末に支払うと記載されているが、着手金及び中間金などの相談は可能か?	想定していません。
3	質問	募集要項	5	23	2	(9)					定期借地権設定契約の締結は、民間提案施設の設計完了後では確認申請等の期間も有るため、着工前でも構わないでしょうか。	ご理解のとおりです。
4	質問	募集要項	8	6	3	(2)	ア				プロポーザル参加者との対話において、全ての参加者に開示する必要があるものについては、代表企業への通知等により開示して頂けますでしょうか。	対応します。
5	質問	募集要項	10	31	3	(2)	ケ				プレゼンテーション等の詳細についての通知は、いつ頃でしょうか。	提案書等受付時に示します。
6	質問	募集要項	11	14	3	(3)	イ				行政財産の土地の使用料は「長崎県国有財産の交換、譲渡等に関する条例」に変更があっても17万円/㎡・月で固定との理解で宜しいでしょうか。	事業契約書第68条、別紙11のとおり、自主事業に係る法令等の変更による追加費用・損害は事業者が負担するものとしています。条例の変更により行政財産の土地の使用料が変更となった場合、事業者は変更後の金額を負担することとなります。
7	質問	募集要項	19	29	4	(3)	オ				余剰地に関して、事業収支が現時点では可能としても、着工時に採算性が合わなくなった場合は、県の方針としてはどうなりますか。	条件付きで提案の変更を協議する場を設けることを想定します。
8	質問	募集要項	21	23	5	(3)					1DK・1LDKタイプとは1DKまたは1LDKタイプ、2DK・2LDKタイプとは2DKまたは2LDKタイプと理解してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
9	質問	要求水準書									積算は施工者にて行う見積書通常設計業務で行なっているものは必要無いと考えて良いか。	ご理解のとおりです。
10	質問	要求水準書	5	3	1	(6)	イ	(イ)			インフラ整備において負担金等が必要な場合、当該費用は貴県の負担でありサービス対価には含まれないという理解でよろしいでしょうか。サービス対価に含まれる場合、サービス対価上限額に含まれている負担金等の費目をお教えてください。	本事業のうち建替住宅整備運営に関しに新たに生ずる負担金は想定していません。余剰地活用事業に伴う負担金については事業者が適切に負担してください。
11	質問	要求水準書	5	21	1	(7)					提案を検討している施設用途より、「一般定期借地」として借地期間は50年から70年で検討しています。事業期間が長期にわたるため、事業を安定して継続するためにも世の中のニーズ等に合わせた用途変更等が必要となる可能性もありますがそのような提案は可能でしょうか。ちなみに借地期間の評価に上限はないのでしょうか。長期にわたるため双方の地価増減リスクの観点で50年以上は本プロポーザル評価として同じ評価にさせていただきませんか。	用途変更等含めた提案は可能です。なお借地期間の評価に制限はありません。

No.	質問・意見	資料名	頁	行	項目					意見・質問内容	回答	
12	質問	要求水準書	6	11	1	(8)	エ				県が別途発注する移転支援業務の担当企業が決定し、本事業の事業者と移転に関する必要な調整等が開始可能となるのはいつでしょうか。これら移転に関する調整については県が実施するという理解でよろしいでしょうか。	移転支援業務は県が直接行いますので、事業契約後に調整等が可能です。移転に関する調整は県が実施します。
13	質問	要求水準書	6	11	1	(8)	エ				県が別途発注する移転支援業務の担当企業が決定し、本事業の事業者と移転に関する必要な調整等が開始可能となるのはいつでしょうか。これら移転に関する調整については県が実施するという理解でよろしいでしょうか。	No.12を参照ください。
14	質問	要求水準書	7	21	1	(9)	ウ	(ア)	e		自主事業については本資料(p.29)での記載内容(「～実施することができる」等)から実施が必須ではない任意の事業という理解でよろしいでしょうか。また、「自らの費用負担で自主事業を行うものとする」とのことですので、独立採算(サービス対価には含まれない)という理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
15	質問	要求水準書	12	12	1	(16)	(イ)				水道・下水道・電気・電話等整備 (イ)水道メーター等の設置について、市水道局と協議の上、決定すること。とありますが戸別に水道メーターを設置し、建替住宅の入居者自身が水道局に上下水道の契約を申し込む認識で宜しいでしょうか。例えば事業者側で水道検診業務は発生しないか。その他入居者の電気料金の検診業務等の発生の有無もご教示ください。	入居者自身が契約を申し込むという、ご理解のとおりです。
16	質問	要求水準書	12	14	1	(17)	(ア)				建替住宅の戸数を80戸とする計画の場合、水道条例による加入金負担は発生しないと考えてよいでしょうか。	原則、ご理解のとおりですが、市水道局との協議においてメーター口径が既得権益を超える場合は過入金の負担は発生します。既存のメーター口径はΦ50mmです。
17	質問	要求水準書	12	14	1	(17)	(ア)				建替住宅の戸数が既得権益内である場合、既得権益余剰分については余剰地で利用できるかと考えてよいでしょうか。	水道メーター口径の新設が必要となるため、不可であると考えます。
18	質問	要求水準書	12	14	1	(17)	(ア)				既得権益内に限り不要とありますが、ここで述べている既得権益とは県営住宅部分を指し、余剰地活用部分の工事における給水装置の工事には水道加入金が必要であるとの認識でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
19	質問	要求水準書	12	20	1	(19)					公園活用に関して事前に市と協議することは可能でしょうか。	公園の活用について、市と協議することは可能です。
20	質問	要求水準書	12	21	1	(19)	(ア)				川口公園の再整備について、長崎市が行う設計期間中に、長崎市と特定事業者の協議の場を持つことは可能でしょうか。	公園の再整備について、設計時に協議を行うことは可能です。現時点では令和8年度頃に設計を行う予定としています。
21	質問	要求水準書	13	5	1	(19)					建替住宅の設計期間中に県有地と市有地の所有権移転登記と記載有りますが、【令和4年度】ですか。	令和5年度を予定しております。
22	質問	要求水準書	13	5	1	(19)					県有地と市有地の所有権移転登記は、県と市が行う手続きでよいですか。	ご理解のとおりです。
23	質問	要求水準書	13	11	1	(19)					開発工事完了の公告前に、建替住宅への移転、運営開始と記載ありますが、開発区域分けを行う手続きで設定されたスケジュールですか。	都市計画法第37条第1項の規定を踏まえ設定されたスケジュールです。
24	質問	要求水準書	15	7	2	(2)					2DK, 2LDKタイプに於いて、和室は設置すべきでしょうか。	和室の設置は必須ではありません。
25	質問	要求水準書	15	9	2	(2)	ア	(ア)			住戸室内の天井高さに指定は有りますでしょうか。	住戸室内の天井高さに指定は有りません。

No.	質問・意見	資料名	頁	行	項目						意見・質問内容	回答	
26	質問	要求水準書	16	5	2	(2)	オ	(ア)				集会室ではなく集会所全体として100㎡程度との理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。要求水準書を修正します。
27	質問	要求水準書	16	7	2	(2)	オ	(ア)	b			集会室100㎡程度には、玄関、トイレ、湯沸室、収納スペースの面積は含まれるのでしょうか。	No. 26を参照ください。
28	質問	要求水準書	16	9	2	(2)	オ	(イ)				新川口APの入居者用パーキングは不要か。	不要です。
29	質問	要求水準書	16	9	2	(2)	オ	(イ)				駐車場は事業者が自主事業による設置であれば可能とあるが、EV充電器を設置する事も可能でしょうか。	ご理解のとおりです。
30	質問	要求水準書	16	10	2	(2)	オ	(イ)	a			自転車の共用廊下及び住戸内への設置とありますが、EVでの移動時や避難の際に妨げとなる危険性を考慮し、1階に住民のみが使用可能な鍵付きの専用駐輪スペースを設けることは不可でしょうか。	使用者が明確になる管理方法であれば、可能とします。
31	質問	要求水準書	16	10	2	(2)	オ	(イ)	a			バイクについては駐車場同様保管場所は不要でしょうか。必要な場合は上記の様に鍵付きの専用置場を設置する考えで宜しいでしょうか。	バイクについては保管場所は不要です。
32	質問	要求水準書	16	19	2	(2)	オ	(オ)				EVサイズは決まっていますか？	駐輪スペースを住戸内もしくは住戸に隣接する共用廊下に設置することを求めているため、自転車が入るサイズを要求水準とします。
33	質問	要求水準書	16	19	2	(2)	オ	(オ)				EVの保守費も維持管理費用の対象となるか。	EVの保守費もサービス対価に含みます。
34	質問	要求水準書	16	19	2	(2)	オ	(オ)				水道局確認の埋設上水管から、受水槽・ポンプ室が物理的に不要な場合でも県営住宅の仕様で設置義務等ありますか。	設置義務等はありません。
35	質問	要求水準書	18	25	3	(2)	ア	(イ)	f			透視図とはパースも可と考えてよいか。どの程度まで表現して良いか。	要求水準書では、設計業務においてパースの提出を求めています。表現について特に規制はありません。
36	質問	要求水準書	19	21	3	(2)	イ	(ア)	a	(a)		公園の一部を解体するにあたり解体設計図は必要でしょうか。県に提出する必要はありますか。	公園の一部の解体設計図は建替住宅の設計業務に含むものと考えます。
37	質問	要求水準書	19	21	3	(2)	イ	(ア)	a	(a)		公園の解体は新県営住宅敷地部分のみが対象という理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通り、建替住宅用地となる現状の川口公園部分が解体対象です。
38	質問	要求水準書	19	21	3	(2)	イ	(ア)	a	(a)		既存公園の一部(建替住宅用地部分)を解体とありますが、新川口公園用地部分で既存公園の一部は新川口公園整備(長崎市)の業務でよいですか。	新川口公園用地は、既存公園部分及び川口アパート解体後の部分について長崎市が整備します。
39	質問	要求水準書	19	25	3	(2)	イ	(ア)	b			建替住宅建設工事の際に、新川口公園の敷地を利用することは可能でしょうか。	建替期間中においても、公園の供用を継続する予定としています。建替住宅用地を除く公園敷地を工事ヤードとしての利用は不可です。
40	質問	要求水準書	21	31	3	(2)	イ	(イ)	a			敷地登記・建物登記費用は含むと考えて宜しいでしょうか。	登記自体に係る費用はサービス対価には含みません。県が実施する登記の支援に係る費用はサービス対価に含まれます。
41	質問	要求水準書	21	31	3	(2)	イ	(イ)	a			保存登記等に必要な支援とは、必要な図面等の資料提供であり、司法書士への委託は不要という理解でよろしいでしょうか。また、表題登記についても同様の理解でよろしいでしょうか。	司法書士への委託や、表題部の登記にかかる土地家屋調査士等への委託等、すべての手続支援と費用負担を想定しています。
42	質問	要求水準書	21	33	3	(2)	イ	(イ)	a			保存登記等に必要な支援の具体的内容をご教示ください。	No. 41の回答をご参照ください。

No.	質問・意見	資料名	頁	行	項目					意見・質問内容	回答
43	質問	要求水準書	24	14	4	(2)	ア	(イ)	d	既存住宅敷地のうち新川口公園敷地について、当面は都市公園であると思いますが将来的に長崎市において利活用の可能性もあるかと思えます。 「環循適 発第 2109301 号、環循規発第 2109302 号 第12回再生可能エネルギー等に関する規制等の総点検タスクフォース（令和3年7月2日開催）を踏まえた廃棄物の処理及び清掃に関する法律の適用に係る解釈の明確化について（通知）」記載の条件を満たすと考えられる場合、既存杭を存置することは可能と考えてよろしいでしょうか。	要求水準書に記載のとおり、原則、地上部分・地下部分の全ての建築物及び工作物の解体及び撤去を行ってください。
44	質問	要求水準書	24	14	4	(2)	ア	(イ)	d	既存住宅敷地のうち余剰地について、「環循適 発第 2109301 号、環循規発第 2109302 号 第12回再生可能エネルギー等に関する規制等の総点検タスクフォース（令和3年7月2日開催）を踏まえた廃棄物の処理及び清掃に関する法律の適用に係る解釈の明確化について（通知）」記載の条件を満たすと判断され既存杭を存置した場合、定期借地権契約期間満了時においても既存杭は存置することが可能と考えてよろしいでしょうか。	No. 43を参照ください。
45	意見	要求水準書	24	14	4	(2)	ア	(イ)	d	既存建物の杭径について、資料4-1に800φと記載されておりますが、令和4年9月28日に公表されている「追加公表資料1-2意見提案書No.9関連」内の基礎伏図において杭径に差異が見受けられます再度ご指示を頂けないでしょうか。	「追加公表資料1-2意見提案書No.9関連」の基礎伏図を正としてご提案ください。
46	質問	要求水準書	24	14	4	(2)	ア	(イ)	d	住宅や1階店舗の什器備品は残置での退去となりますか。	1階店舗の什器備品は所有者にて撤去となります。 住宅については浴槽、風呂釜、瞬間湯沸かし器が残置です。
47	質問	要求水準書	24	14	4	(2)	ア	(イ)	d	地中部分の杭位置・本数が解る資料の提示は無いでしょうか。	No. 45を参照ください。
48	質問	要求水準書	24	16	4	(2)	ア	(イ)	d	既存住宅に入居者の残置物が放置されていた場合の処分費は、設計変更対象と考えてよろしいでしょうか。	設計変更の対象とはなりません、処分費は県が負担します。
49	質問	要求水準書	24	16	4	(2)	ア	(イ)	d	建替住宅用地（余剰地を含む）に地中障害が確認された場合は、設計変更対象と考えてよろしいでしょうか。	県との協議により、公募資料の情報から合理的に想定することができない地中障害であると判断された場合は、設計変更の対象となります。
50	質問	要求水準書	24	17	4	(2)	ア	(イ)	e	アスベストが資料以外検出された場合の調査費用及び解体費用などはスライド対象となるか？	県との協議により、公募資料の情報から合理的に想定することができないアスベスト量であると判断された場合は、設計変更の対象となります。
51	意見	要求水準書	24	22	4	(2)	イ			PCB及びアスベストの除去及び処理に際し、貴県が求める（想定する）工法及び見積範囲を具体的に御教示して頂けませんでしょうか。作業水準と施工量が不明瞭な場合に、各民間提案グループ間にて見込まれる費用に大きな開きが発生することが考えられます。	現在の資料が全てです。
52	意見	要求水準書	25	2	4	(2)	イ	(ア)	g	PCBシーリングを調査するにあたり現在までの修繕履歴を提示していただけないでしょうか。	平成7年度、平成26年度に外壁改修工事を行っております。
53	意見	要求水準書	25	2	4	(2)	イ	(ア)	g、h	合理的に想定される誤差の範囲を超えた場合、別途協議の上県が負担するとありますが、合理的に想定される範囲の考え方を詳しく教えていただけませんか。	事例判断になりますので、個別に協議のうえ決定することを想定しています。
54	質問	要求水準書	27	4	5	(1)	ア	(ア)		本業務に携わる職員は他の業務と兼務可能でしょうか。	参加グループ内の人員配置について、募集要項等に示す以外に県が規制する事項はありません。

No.	質問・意見	資料名	頁	行	項目						意見・質問内容	回答	
55	質問	要求水準書	27	24	5	(2)	ア	(ア)				エレベーター、外灯、階段灯の電気代や、水道料等の共益費の算定基準、徴収方法等は県が居住者へ説明されると考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
56	質問	要求水準書	28	24	5	(2)	イ	(ア)	c			実施方針等に関する質問への回答No. 111において、大規模修繕は本事業に含みませんという回答ですが、事業期間中に大規模修繕が必要な場合、貴県が実施するという理解でよろしいでしょうか。	事業期間中に生じる修繕は全て事業者の業務範囲であり、適切な管理をご提案ください。適切な管理下において、事業期間中に大規模修繕は生じないと想定しています。
57	質問	要求水準書	29	2	5	(2)	イ	(ア)	c	空家修繕		空家修繕について「類似の県営住宅の年間退去数より、3戸程度を想定している」とのことですが、算定の根拠となっている資料※を開示頂けませんでしょうか。供用後数年間は退去数が少なく、築年数が重なるにつれ増えていく、または一定期間経過すると安定するなど退去の傾向を掴むための参考とさせていただきたいです。 ※複数の類似施設における退去実績等について：立地・規模（戸数、面積、主な間取りなど）・竣工から20年間程度での退去実績（年別）の記載があるもの	算定根拠の開示は行いません。
58	意見	要求水準書	29	2	5	(2)	イ	(ア)	c	空家修繕		空家修繕について、年3戸程度を想定しているとのことですが、当該個数より増える（又は減る）場合は、精算頂けるという理解でよろしいでしょうか。精算頂けない場合、事業者としては上振れするリスクを見た費用を計上せざるを得ないため、結果事業費の増大に繋がり公民双方にとってデメリットになると考えています。	原則、精算の対象とはいたしません。
59	質問	要求水準書	29	5	5	(2)	イ	(ア)	c	緊急修繕		緊急修繕 「24時間対応」とは、まず連絡を一旦受けることをいい、例えば深夜帯等で緊急性が低いと判断される場合は翌日の日中に現地確認と対応方法について検討するので良いのでしょうか。一次対応（現地確認等）まで求められますでしょうか。	ご理解の通りです。
60	質問	要求水準書	29	5	5	(2)	イ	(ア)	c	緊急修繕		緊急修繕に係る経費について、入居者負担となるもの以外については、サービス対価には含まれず、貴県との協議により別途支払われるという理解でよろしいでしょうか。	サービス対価に含まれます。
61	質問	要求水準書	29	28	5	(2)	イ	(ア)	e			自主事業は建替住宅の引渡日以降から開始と考えてよいでしょうか。	提案に委ねます。事業契約の締結後（議会の議決後）であれば、自主事業の開始日に制限はございません。
62	質問	要求水準書	33	18	6	(3)						バスベいの想定位置などあるか。	令和5年度から詳細設計を行う予定ですが、令和5年1月時点で、バスベいは、新川口公園用地内におさめ、余剰地にはかからないように整備することを想定しています。
63	質問	要求水準書	33	23	6	(3)						バスベイ整備の関係各課を具体的に教えて下さい。	長崎振興局道路維持課です。
64	質問	要求水準書	33	23	6	(3)						バスベイ範囲の所有権移転は県と市が行う手続きでよいですか。	ご理解のとおりです。
65	質問	資料3	1									新川口公園の提案は今回対象外とあるが、提案範囲などあるのか。	新川口公園の整備は長崎市が本事業とは別に実施するものであり、本事業で新川口公園に対する提案を受けても、実施が確約されるものではありません。

No.	質問・意見	資料名	頁	行	項目					意見・質問内容	回答	
66	質問	資料4									添付資料として“川口団地耐震改修工事実施設計業務”の図面が添付されておりますが、令和4年9月28日の回答公表では、追加公表資料として、前記の図面に構造図が添付されておりましたが、その時の構造図も今回有効であり、積算のもととなる資料と考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
67	質問	資料4	2	2	外部 仕上表	基礎					解体見積りの為 杭種の他に杭伏図と基礎伏図を頂きたいのですが可能でしょうか。	No.45を参照ください。
68	質問	資料4	2	2	外部 仕上表	基礎					添付資料の外部仕上表に基礎として、杭径RC800φ 杭長12.0mと記載がありますが、令和4年9月28日の回答公表では、追加公表資料として、構造図にて杭の図示があり、大きさが寸法を当たると、300φとなります。どちらが正となるのでしょうか。また、杭径・杭長が実際と異なった場合、増減の対象となるのでしょうか。	No.45を参照ください。 原則、増減の対象とはいたしません。
69	質問	資料6									線路側道路（130774岩川町川口町4号線）は、道路拡幅工事により現況幅員は広がっているみたいですが、正確な道路幅員は道路台帳等で確認できますか。	130774岩川町川口町4号線の道路台帳の更新は令和5年4～5月頃を想定しています。 詳細は長崎市土木総務課へご確認ください。
70	質問	資料12	1	15	(1)	基本方針	断熱性				断熱性でZEH-M Orientedを満足させるとは、断熱性に加え、省エネ性能についても求められるという事でしょうか。	ご理解のとおりです。
71	質問	資料12	3	11	(1)	専用部分 (基本事項)	内部 建具				内部建具の有効幅は必ず800mm必要でしょうか。必要に応じて高齢者対策等級3を満たす仕様と読み替えてもよろしいでしょうか。	住宅性能評価における高齢者対策等級3に読み替えることを可とします。
72	質問	資料12	3	28	(1)	専用部分 (各部の 水準)	居室				各居室に有効な採光得られる開口部とは、建築基準法で適正のリビング開口部での一体採光確保は認められないということでしょうか。	台所兼食事室（兼居間）に関しては一つの開口部として問題ありませんが、洋室、和室等の就寝室には室ごとに開口部を設けてください。
73	質問	資料12	3	35	(1)	専用部分 (各部の 水準)	浴室				BL認定同等品であることの説明方法についてご教示ください。認定品と同等品であっても試験をしていないがために性能の根拠資料を提出しにくいものがあり、結果としてBL認定品しか使用できず価格の高止まりが想定されます。	BL認定品と同等の仕様であることをご説明ください。
74	質問	資料12	4	6	(1)	専用部分 (各部の 水準)	便所				洗浄便座を取付可能な対応とは、洗浄便座の設置無しで構わないということでしょうか。	ご理解のとおりです。
75	質問	資料12	4	10	(1)	専用部分 (各部の 水準)	玄関 ホール (廊下)				下駄箱設置場所の確保とは、下駄箱自体の設置は不要ということでしょうか。	ご理解のとおりです。
76	質問	資料12	4	27	(1)	共用部分 (各部の 水準)	各戸玄関 外側				2DK・2LDKタイプ住戸の駐輪スペースは、住戸内が必須ですか。	住戸内もしくは住戸に隣接する共用廊下等への設置を求めます。
77	質問	資料12	5	4	(1)	共用部分 (各部の 水準)	エレベーター				トランク付エレベーターのかご奥行きは1520が大半かと思われませんが、自転車乗車を考慮したかごサイズは不要でしょうか。	トランク付きエレベーターの要求水準は、緊急時のストレッチャー搬入を想定したもので、サイズを制限しているものではありません。 上下階への自転車持ち込みが想定されますので、適切なサイズのエレベータをご提案ください。
78	質問	資料12	5	8	(1)	共用部分 (各部の 水準)	階段・ 階段室				階段手すりは片側のみでも良かったでしょうか。	ご理解のとおりです。

No.	質問・意見	資料名	頁	行	項目					意見・質問内容	回答	
79	質問	資料12	5	18	(1)	植栽の 水準	植栽 計画				植栽の水準 植栽計画 ・維持管理のしやすい工夫や樹種の選定に努めること。 ・住棟、屋外灯及び電線から十分に距離が取れない場合、高木は植栽しないこと。 ・前面道路や隣地への圧迫感、通風及び日照のバランスに配慮すること 上記内容は組成する自治会で植栽剪定等の維持管理を行い、費用は自治会費で賄う認識でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
80	質問	資料12	5	40	(1)	標準仕上 表(外部 仕上)	バルコ ニー				バルコニーの床は塗膜防水のみで良かったですか。	ご理解のとおりです。
81	質問	資料12	8	13	(2)	幹線設備	住宅用 幹線				住宅用幹線は最大50Aまで可能なように配慮することとあるが、オール電化仕様となった際、60Aは必要と考えるが、可能でしょうか。	可能です。
82	質問	資料12	9	22	(2)	各戸設備	情報 設備				情報設備、インターネット契約は集合住宅一括契約ではなく、入居者毎に個人契約とするとの認識で良いでしょうか。	ご理解のとおりです。
83	質問	資料12	13	25	(3)	衛生設備 (住戸)	給水・ 給湯設備	給湯器			給湯器は、ガス瞬間湯沸器(標準)、電気式給湯器のどちらであっても、PS内に潜熱回収型ガス給湯(エコジョーズ)ドレイン配管を用意しなければならないという認識で良いでしょうか。	ご理解のとおりです。
84	質問	資料13									液状化判定の資料は無いでしょうか。	要求水準書の資料24として追加公表いたします。
85	質問	資料17	2	10	5	5-1					断熱等性能等級、ZEH-M Orientedを満足と記載ありますが、等級4で良かったですか。	ご理解のとおりです。
86	質問	資料17	2	11	5	5-2					一次エネルギー消費量等級、ZEH-M Orientedを満足と記載ありますが、等級5で良かったですか。	ご理解のとおりです。
87	質問	資料19、20									リシン吹付部分のアスベストの除去方法について、どのような工法を想定されているのでしょうか。	法令に則り適切に処置することを想定しています。
88	質問	資料23	2	8	1	(1)					各手続きに係る申込等書面のフォーマットの有無を教えてください。	各種申請書にかかる指定書式はあります。
89	質問	資料23	2	8	1	(1)	1)				定期募集に関して、川口アパートの入居申込者が抽選で外れた場合、一定の期間を経てその他の県営アパートに申込みが可能と思いますが、その期間に定めはあるのでしょうか。	特に期間の定めはなく、次の定期募集に申し込んでいただくか、随時募集に適宜、申し込んでいただくこととなります。
90	質問	資料23	2	8	1	(1)	1)	④ほか			落選通知書や入居決定通知書ほか今資料記載の各種承認書や納付書等の書式は県からの支給があるのか。	ご理解の通りです。
91	質問	資料23	2	8	1	(1)	1)	④ほか			落選通知書や入居決定通知書ほか今資料記載の各種承認書や納付書等の書式の発行手続きをご教示ください。	指定管理者で発行していただくのは、落選通知書、入居決定通知書、敷金及び日割り家賃にかかる納付書となります。落選通知書は、入居申込時に記載していただくものとなります。その他については、県営住宅管理システムにて出力することとなります。
92	質問	資料23	2	8	1	(1)	1)、2)	②			川口アパートの入居申込書や案内書は、県から必要部数を支給して頂けると考えてよろしいでしょうか。また、県営住宅の募集一覧に川口アパートを記載して頂けるのか、別途対応になるのかご教授ください。	入居申込書及び案内書は指定管理者にて印刷してください。川口アパートは別途対応です。

No.	質問・意見	資料名	頁	行	項目					意見・質問内容	回答
93	質問	資料23	2	8	1	(1)	1)、2)	②		川口アパートの募集住戸の配布資料も、県が他の県営アパートと同様に現在の配布先へ配布して頂けるでしょうか。	指定管理者で配布してください。
94	質問	資料23	2	8	1	(1)	1)、2)	③		募集住戸の抽選会場は、自社内で可か。また、募集してくる人数の想定を教えてください。	抽選会場の場所は問いません。想定人数は予測できないのでお答えできません。
95	質問	資料23	2	14	1	(2)	1)	①		入居説明会・抽選会開催にあたっての指定会場はあるのか教えてください。	特にありません。
96	質問	資料23	2	19	1	(2)	7)	②		不正入居者対策として、情報収集・調査とは具体的にどのようなことを行うのか教えてください。	入居者及び連帯保証人等への聞き取りが主な業務とお考え下さい。
97	質問	資料23	2	21	1	(2)	9)			病死の際、同居者がいる場合は関係各所への連絡等はその方に一任してよいか教えてください。	ご理解の通りです。
98	質問	資料23	2	21	1	(2)	9)			孤独死の場合費用は連帯保証人へ請求すると思われませんが、③鍵屋の手配等に対する一時的な支払い費用は誰が負担するか教えてください。	原則として入居者の親族及び連帯保証人です。
99	質問	資料23	3	4	1	(3)	2)	①		無断退去の疑いのある者の調査とは、具体的にどのようなことを行うのか教えてください。	親族及び連帯保証人への聞き取り調査が主な業務となります。
100	質問	資料23	3	5	1	(3)	3)	①、②		明け渡し請求及び強制執行の補助とは具体的にどのようなことを行うのか教えてください。	執行時の立会い補助となります。
101	質問	資料23	4	3	4	1)				各苦情内容に対して是正指導を行った際に、当事者が従わなかった場合の措置はどのようにするのか教えてください。	そのような場合、県から明渡請求を行うこととなります。
102	質問	資料23	4	6	5	1)				家賃等に関する業務 前回の質問で「①納入通知書の発行業務、家賃の回収業務、③滞納者の対応督促業務は県が実施しますが入居者からの収納事務については一部担っていただきます。」との回答でした。一部とは具体的にどのような業務を事業者側で想定しておけば宜しいでしょうか。	入居者が窓口に来られて、家賃を支払うとの申し出がなされた場合に収納していただくことを想定しています。
103	質問	資料23	4	6	5	1)	③			滞納者に対する指導、呼び出し等はこういったタイミングで実施するのでしょうか。	滞納者への指導等は県が実施します。
104	質問	資料23	4	6	5	1)	③			既存住宅において滞納者に対する指導、呼び出し等を行った実績があればその件数、頻度をご教示ください。	滞納者に対する指導件数件数、頻度については統計を取っておりません。
105	質問	資料23	4	6	5	1)	③			滞納者に対する督促業務は、期間の定めはあるか教えてください。(例えば3ヶ月間など)	3か月以上6か月未満の滞納者に対しては督促状を送付しますが、当該業務は県が実施します。
106	質問	資料23	4	6	5	1)	③			滞納者に対する呼び出しは、実際可能なのか教えてください。	不可です。
107	質問	資料23	4	6	5	1)	⑥			窓口とはどこの場所でしょうか。	指定管理者が設置する場所となります。
108	質問	資料23	4	6	5	1)	⑥			預かった金員を県に納付する手続きをご教示ください。	入居者から預かった現金については、県から発行する現金払込書とともに銀行窓口にて、収納した日から3日以内に納付してください。
109	質問	資料23	5	3	6	1)	①			徴収嘱託員への事務スペース提供は、週の回数及び時間帯はどのようになるか教えてください。	週4日、9:00~17:15(週2日)、12:00~20:15(週2日)となります。
110	質問	資料23	5	4	6	2)	②			管理人事務所の維持管理は具体的にどのようなことを行うのか教えてください。	室内の清掃、什器備品の保全を想定しています。

No.	質問・意見	資料名	頁	行	項目						意見・質問内容	回答	
111	質問	資料23	5	6	6	「家賃徴収嘱託員制度」について						家賃徴収嘱託員は長崎県が直接雇用しているのでしょうか。	県の直接雇用です。
112	質問	資料23	5	12	6	「家賃徴収嘱託員制度」について	①	イ				家賃徴収員が団地の巡回を行うとなっているが、自社では団地の巡回を行わなくて良いのか教えてください。	指定管理者で別途実施されても差し支えありません。
113	質問	資料23	6	6	8							県営住宅管理システムとは具体的にどのようなものか教えてください。	入居者の世帯状況や家賃収納状況を管理するシステムとなります。
114	質問	資料23	6	9	8	3)	①					県営住宅管理システムにかかる端末機器を貸与されますが、その端末機器は、構成企業の事務所内でも設置可能でしょうか。県営住宅管理専用の事務所に設置しなければならないでしょうか。	個人情報を扱いますので、県営住宅管理専用事務所を設置されるのであれば、そちらでの使用を推奨します。
115	質問	資料23	6	10	8	3)	①					「①本システムにかかる端末機器は計4台を貸与し」とありますが貸与は無償使用貸借という認識で宜しいでしょうか。仮に費用が発生するのであれば維持管理運営費の事業予算に含みますでしょうか。	ご理解の通りです。
116	質問	資料23	7	1	9-1							修繕業務については、自社での受託は可能か教えてください。	可能です。なお、資料23の内容については、資料21～資料22と合わせてご確認ください。
117	質問	資料23	7	3	9-1	1)						夜間等で起きた緊急を要する修繕を行った場合は誰が費用負担持つか教えてください。	緊急修繕のうち、資料21に示す入居者負担で修理又は取り替えていただくもの以外は、サービス対価の範囲内で事業者が修繕を実施することになります。なお、資料23の内容については、資料21～資料22と合わせてご確認ください。
118	質問	資料23	7	3	9-1	1)	②					どの位の件数を想定しているか教えてください。	川口アパート単体での件数は集計していませんが、令和3年度実績から算定するとおよそ年間50件を想定しています。
119	質問	資料23	7	5	9-1	3)						計画修繕（小規模改修事業を含む）の実施においては、指名競争入札とする必要があるのでしょうか。	No. 116を参照ください。計画修繕を含め、修繕業務の実施にあたって、指名競争入札とする必要はありません。
120	質問	資料23	7	6	9-1	3)						小規模改修事業については、県の予算措置がなされない場合実施しないとありますが、当該工事については、サービス対価に含まれないという理解でよろしいでしょうか。また、小規模改修事業とこれに該当しない計画修繕はどのように選定されるのでしょうか。	長期修繕計画にて事業者の提案する事業期間20年間の計画修繕については、小規模改修工事も含めてすべてサービス対価の範囲内で事業者が修繕を実施することになります。なお、資料23の内容については、資料21～資料22と合わせてご確認ください。
121	質問	資料23	7	6	9-1	3)	C	イ、ウ				指名競争入札における業者数の下制限がありましたらご教授下さい。	No. 116を参照ください。修繕業務について、指名競争入札とする必要はありません。
122	質問	資料23	7	7	9-1	4)	①					水漏れ等による居宅内の家財道具の補修・補償・移転については県の負担で処理するのか、それとも別途加入保険の適用等があるのか教えてください。	入居者の責による場合は入居者負担です。それ以外については、指定管理者で施設賠償保険に加入してください。

No.	質問・意見	資料名	頁	行	項目						意見・質問内容	回答		
123	質問	資料23	8	4	9-2	(1)	1)	、	2)				※負担区分は「長崎県営住宅修繕要領」によることと記載がありますが、「2. 県が修繕及び保管について負担する範囲」の(1)から(15)の項目について本事業期間で修繕が発生した際、全ての維持管理運営費の予算に含まれるという認識で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。事業期間中に発生する修繕は、計画修繕だけでなく、緊急修繕、空家修繕についてもすべてサービス対価の範囲内で事業者が実施するものとし、ただし、資料21に示す入居者負担で修理又は取り替えていただくものは除きます。
124	質問	資料23	8	8	9-2	(1)	3)						3) 計画修繕の例に外壁改修とありますが長期修繕計画に大規模修繕も含めて維持管理運営費予算に入れる必要がありますでしょうか。事業期間の予算として計上するかしないかで数千万円の費用計上が増減するためご教示ください。	資料23については、県営住宅（現川ロアパートを含む）に対する業務仕様書であり、本事業の維持管理業務内容については、資料21～資料22と合わせてご確認ください。資料23に示す外壁改修は、全面的な工事ではなく部分的に生じる外壁の補修・修繕を指すものをご理解ください。
125	質問	資料23	8	8	9-2	(1)	3)						各居室内の設備等について、長期修繕計画に基づく一斉交換の実施は可能か教えてください。	可能です。ただし、当該費用についてはサービス対価の範囲内で事業者により実施することとします。
126	質問	資料23	8	19	9-2	(1)	3)						「川ロアパート建替事業 実施方針等に関する質問への回答（2022年9月26日）」のNo111において長期修繕計画に関して「大規模修繕は本事業に含みません。」との回答がありましたが、県が想定されている大規模修繕の内容や定義をご教示下さい。計画修繕の例に「例：外壁改修、屋根防水改修・・・」の記載がありますが、これらは通常大規模修繕の範疇であると認識しています。記載例の改修等は部分補修での対応と解してよろしいでしょうか。	外壁改修や住戸改善を大規模修繕と想定しています。計画修繕に記載の文言に関する本事業における解釈は、No. 124を参照ください。
127	質問	資料23	10	26	10	3)							事故については、具体的にどのようなことを想定されているのか教えてください。	エレベータ閉じ込め等を想定しています。
128	質問	資料23	11	3	11	1)	①						修繕データの蓄積で①の関係情報の修正等とあるが、具体的にはどのような内容か教えてください。	現指定管理者が有する修理データの修正を想定しています。
129	質問	資料23	11	4	11	2)	①						長期修繕計画の作成では、作成基準となる資料はあるか教えてください。	原則、保全業務標準仕様書（国土交通省）に基づき、作成してください。
130	質問	資料23	11	9	12	2)							併用承認とはどういう意味か具体的に教えてください。	施術所など住戸以外の用途で使用する場合には入居者から承認申請を行ってまいります。
131	質問	資料23	11	15	13	1)	①						建替住宅居住者を任命することでよいでしょうか。	指定管理者職員から任命してください。
132	質問	資料23	11	15	13	1)	①						居住者による防火管理者の該当者が現れない場合はどのようにするのか教えてください。	指定管理者職員から任命してください。
133	質問	資料23	11	16	13	2)	①						消火器の設置(火災共済補助事業)については具体的にどのような内容か教えてください。	消火器を設置した場合、公益社団法人 全国公営住宅火災共済機構に設置費用の補助申請を行う際の根拠資料の作成となります。
134	質問	資料23	12	3	14	1)							保守管理する各設備における取替等修繕工事は、自社にて受託が可能か教えてください。	No. 116を参照ください。

No.	質問・意見	資料名	頁	行	項目						意見・質問内容	回答		
135	質問	資料23	12	19	15	(3)	3)	①					維持修繕で区画線、フェンス等の修繕となっているが、これは見積には含まず、その都度県と協議という事でしょうか。	区画線とは、駐車場等の路面に引く白線や数字等を指します。提案により舗装面にそれらの表示を行う場合は修繕業務範囲となり、サービス対価に含みます。フェンス等について、現在建替住宅と新川口公園との境界に堅固な工作物を設置することは想定していないため、サービス対価には含まれていません。
136	質問	資料23	13	9	16	1)							団地管理人はどのような仕事を行うか、具体的な内容を教えてください。	入居者と指定管理者との仲介を想定しています。
137	質問	資料23	13	11	16	1)							団地管理人に関する業務 「※管理人の手当については負担金に含む」とありますが負担金とはどのようなものでしょうか。	県から交付する指定管理料とご理解ください。
138	質問	資料23	13	11	16	1)							「団地管理人の手当は負担金に含む」とあるが、どれぐらいの拘束時間を想定しているか教えてください。	拘束時間については特に定めはありません。
139	質問	資料23	13	11	16	1)	①						団地管理人は入居者から選定するが、該当者が現れない場合はどのようにするのか教えてください。	その場合、家賃徴収嘱託員を団地に常駐することで替えても差し支えありません。
140	質問	資料23	13	12	17								旧アパートの団地自治会は単独団地自治会か近隣団地自治会に所属どちらの形態でしたでしょうか。今回の新アパートでは、新たに単独団地自治会を組成する、との認識で宜しかったでしょうか。また、共用部に関する費用（水光熱費、消耗品、植栽管理等）は団地自治会費を徴収し支払うのか、共益費で支払うのでしょうか。なお、自治会費の場合には、会費の設定方法並びに徴収方法含めご教授ください。	現アパートは単独自治会です。共益費及び自治会費は自治会で設定しています。共用部分の電気代や消耗品棟は共益費及び自治会費より支出し、徴収方法は自治会で決定していただきます。
141	質問	資料23	13	14	17	1)							団地自治会に関する業務 旧アパートの団地自治会は単独団地自治会か近隣団地自治会に所属どちらの形態でしたでしょうか。今回の建替アパートでは、新たに単独団地自治会を組成する、との認識で宜しかったでしょうか。また、共用部に関する費用（水光熱費、消耗品、植栽管理等）は団地自治会費を徴収し支払うのか、共益費で支払うのでしょうか。 共益費の場合入居者からの徴収は維持管理業者が行うのか、県が行うのか、また自治会費の場合には、会費の設定方法並びに徴収方法含めご教授ください。	現アパートは単独自治会です。共益費及び自治会費は自治会で設定しています。共用部分の電気代や消耗品棟は共益費及び自治会費より支出し、徴収方法は自治会で決定していただきます。
142	質問	資料23	13	14	17	1)	①						組織化・育成・指導等とは、具体的にどのようなことをするのか教えてください。	入居決定後の説明時に自治会加入の促進説明を行っていただくことを想定しています。
143	質問	資料23	14	3	19	1)	③						「残置物の処分」とあるが、処分費用は誰が持つのか教えてください。	原則として入居者の親族及び連帯保証人です。法定相続人がいないなどの場合は、負担金で負担となります。
144	質問	資料23	14	10	21	1)	⑤						「緊急全棟点検」とあるが、年何回ぐらいを見込めば良いのか教えてください。	緊急全棟点検の年間の実施回数等に県側の指定はありません。必要があると判断された際にサービス対価の範囲内で事業者を実施してもらうものとします。

No.	質問・意見	資料名	頁	行	項目						意見・質問内容	回答	
145	質問	資料23	14	10	21	1)	⑤					「緊急全棟点検」とあるが、どの様な点検内容か教えてください。	巡回点検を行う中で不具合を見つけた際に、その不具合が全戸的に発生している可能性があるとして予見された場合などにおいて、建替住宅の設備等の停止を必要とする全棟的な点検を実施することを指します。
146	質問	資料23	15	3	23	1)	①					「帳票印刷関係」で、指定管理者が行う印刷枚数はどの位を見込んであるか教えてください。	別紙印刷製本想定数を参照ください。
147	質問	事業者選定基準	5	3	3	(2)	(ア)	表2				採点基準の配点X係数の配点とは、表3のNo1～No12の配点を示していますか、各項目ごとの配点合計を示していますか。	表3のNo1～No12の各項目ごとに評価します。
148	質問	事業者選定基準	7	10	3	(2)	(ウ)					その他優れた提案について、想定される評価項目はありますでしょうか。例えば川口公園に関する提案は評価対象となりますでしょうか。	県が想定する評価項目はありません。また、新川口公園の整備は長崎市の事業であり、本事業で提案を受けても実施を確約するものではありません。
149	質問	様式集										施設計画の様式は提案を十分に表現するために、特に配点の高い様式は枚数を上限2枚などに増やしていただけないでしょうか。	様式集（修正版）にてご確認ください。
150	質問	様式集										要求水準や審査項目だけでなく、発展的な取組や民間の創意工夫を表現したいと考えます。「その他の優れた提案」を様式なしで評価するのではなく、当該提案を評価する様式を追加頂けませんか。	様式の追加は想定していません。各様式内で、ご提案ください。
151	質問	様式集	1	6	第1	エ						ここでの企業名とは、構成企業の企業名であり、構成企業以外の企業名（構成企業からの再委託先やテナント等）は含まれ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。
152	質問	様式集	1	9	第1	カ						補足資料との記載がありますが、指定様式のほか、活用予定の県内企業からの関心表明書、テナント予定者からの関心表明書、その他、提案の実現性・確実性を担保するための事業者内協定書等の添付は可能でしょうか。またこれらの添付は評価につながりますでしょうか。	様式4-2では事業実施体制、安定性等について評価の対象としています。それらを補足するための資料として、添付いただくことは可能です。
153	質問	様式集	1	19	第1	シ						A3版は、様式3シリーズ、5シリーズをまとめて一つのファイル又はバインダーに綴じ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。
154	質問	様式集	1	20	第1	シ						表紙と背表紙に、グループ名または提案受付番号の記載は不要でしょうか。	正本1部にはグループ名、提案受付番号をご記載ください。 副本8部には提案受付番号のみご記載ください。
155	質問	様式集	1	29	第1	タ						本事業のサービス対価支払いに割賦支払は予定されておりませんが、提案時の基準金利を設定されている意図をご教示ください。	事業者の提案内容により、基準金利が不要な場合は無視してください。
156	質問	様式集	2	23	第2	3						提案価格等総括表の書式サイズは、エクセルデータの通りA3でよろしいでしょうか。	様式3はA3で作成してください。
157	質問	様式集	3	17	第2	4						様式4-6, 4-7, 4-12, 4-13, 4-15の枚数が、ワードデータの指定と異なっています。いずれが正でしょうか。	様式集（修正版）にてご確認ください。
158	質問	様式集	3	30	第2	4						図面集の断面図・立面図の記載する面数は任意でよいですか。	任意とします。
159	質問	様式集	3	33	第2	4						全体配置図とは、建替住宅用地と民間施設用地を含んだ配置図のことですか。	ご理解のとおりです。
160	質問	様式集	3	34	第2	4						断面図(敷地全体)とは、建替住宅と民間施設の両建物を含んだ断面図のことですか。	ご理解のとおりです。

No.	質問・意見	資料名	頁	行	項目					意見・質問内容	回答	
161	質問	様式集	3	35	第2	4					立面図(敷地全体)とは、建替住宅と民間施設の両建物を含んだ立面図のことですか。	ご理解のとおりです。
162	質問	様式集	3	36	第2	4					外観透視図(鳥瞰・目線)は、建替住宅のみで良いですか。民間施設は着工時期2027(令和9年)2月頃で、仕上げ・形状を表現決定する工事費・公表のリスク懸念されます。	民間施設を含めてください。
163	質問	様式集	3	36	第2	4					外観透視図(鳥瞰・目線)は、コンピューターグラフィック、手書き透視図、手書きスケッチ程度でも構わないでしょうか。	事業者の提案によるものとします。
164	質問	様式集	4	6	第2	4					公営住宅等整備基準適合チェックリスト(様式5-12)は、チェックリストの様式提示は有りますか。	様式提示はありません。
165	質問	様式集	4	8	第2	4					民間施設断面図・立面図は、着工時期2027(令和9年)2月頃と仕上げ・形状を表現決定する工事費・公表のリスク懸念され、計画案での扱いでよいですか。	計画案として扱います。
166	質問	様式集	4	9	第2	4					施工計画図とは、仮設計画図ですか、施工フロー図ですか、その他の様な図面ですか。	施工段階の工事過程が分かるものとして、様式4-12、様式4-13の提案内容を補足することが可能な図面としてください。
167	質問	様式集	34		様式4-6、4-7						様式4-6, 4-7はそれぞれ上限2枚と理解してよろしいでしょうか。(様式集p3記載の枚数と相違しています)	様式集(修正版)にてご確認ください。
168	質問	様式集	35		様式4-7~4-16						様式4-7から4-16は川口アパートのみを対象とした様式でしょうか。必要に応じて余剰地施設も含めて記載してよろしいでしょうか。	記載頂いても構いませんが、原則として、建替住宅を評価するための様式とご理解ください。
169	質問	様式集	47								提案する際の図面縮尺など決まりはありますか?	様式5 図面集(中表紙)にてご確認ください。
170	質問	様式集	47								図面は特に書式が設けられていないようですが、A3サイズの図面で作成すれば大丈夫でしょうか。	様式集3ページに記載のとおり、A3サイズとしてください。
171	質問	様式集	47	5	様式5-1						設計概要書は建築、構造、設備の各一枚必要ですか、それともまとめて1枚ですか。	まとめて1枚とします。
172	質問	様式集	47	6	様式5-2						仕上げ表は各所主要室で良いですか。	外部仕上げ及び内部仕上げについて作成してください。なお、内部に関しては各所主要室に対して作成してください。
173	質問	様式集	47	8	様式5-4						断面図は川口公園の断面も必要ですか。	川口公園を含める必要はありません。
174	質問	様式集	47	9	様式5-5						立面図には川口公園の植栽や遊具も必要ですが。	川口公園の植栽や遊具を含める必要はありません。
175	質問	様式集	47	10	様式5-6						外観透視図は鳥瞰図と目線のカット数は自由ですか。	鳥瞰図1カット以上、目線1カット以上とし、A3用紙2枚に収まる範囲であれば、事業者の提案によるものとします。

No.	質問・意見	資料名	頁	行	項目					意見・質問内容	回答	
176	質問	様式集	47	14	様式5-10						建替え住宅住戸タイプ配置図とはどのようなイメージですか。	住戸タイプ別の断面的な配置が分かるようなイメージ図の提出を求めます。
177	質問	様式集	47	15	様式5-11						各住戸タイプ平面図は要求水準(2)施設計画_ア_住宅戸数にある各住戸タイプの平面図と考えてよいか。	ご理解のとおりです。
178	質問	様式集	47	16	様式5-12						基準適合チェックリストは決まった書式はありますか。	所定の書式はありません。
179	質問	様式集			様式3全般						各様式の右下に、応募者名記載欄がありますが、提案受付番号を記載すればよろしいでしょうか。あるいはワード版の様式同様、削除してよろしいでしょうか。	様式3の応募者用記載欄は誤記になります。当該欄は削除します。様式(修正版)をご確認ください。
180	質問	様式集			様式3-1						「④消費税及び地方消費税」の備考に、「サービス対価の①～③までの費用のうち課税対象外のものを除いた費用」とありますが、割賦支払いのない本事業においては、課税対象外のものはないという理解でよろしいでしょうか。	建設期間中に借入れを行う場合の県中金利を想定します。事業者の提案により、課税対象外のものがない場合は、「サービス対価の①から③までの費用」として金額をご記入ください。
181	質問	様式集			様式3-1						「合計【①+②+③+④】(税込)」の備考に、「募集要項に示す提案価格の上限以下で提案すること。」とありますが、提案上限額は税抜きとなっています。税抜き額が提案上限価格以下という理解でよろしいでしょうか。	様式(修正版)をご確認ください。税抜き額を募集要項に示す提案価格の上限以下としてご提案ください。
182	質問	様式集			様式3-1						「※2 一円未満の端数は切り捨てること。ただし、提案価格及び余剰地活用価格は千円未満を切り捨てること。」とありますが、余剰地活用価格については、月・年・事業期間のどの時点で千円単位で切り捨てるのでしょうか。	様式内はすべて、千円単位で切り捨てた金額をご記入ください。
183	質問	様式集			様式3-3						履行保証保険契約にかかる費用はどの項目で記載をすべきでしょうか。	※3に記載のとおり、ア及びイの項目を追加して記載してください。
184	質問	様式集			様式3-3	E列(項目)					注意書きに「適宜行を追加して、出来る限り詳細に記入するものとし」と記載がありますが、行の追加のみならず必要であれば当初記載されている項目を変更して構わないと理解してよいでしょうか。	項目については、追加は可能ですが、削除はしないようにしてください。
185	質問	様式集			様式3-3	F列(算定根拠)					「算定根拠」の説明については何を記載すればよいのでしょうか。業務の見積書の添付で良いのでしょうか。	単価設定、数量等についてご記載ください。
186	質問	様式集			様式3-4						「各費用の内訳について、適宜行を追加して、できる限り詳細に記入すること。」とございますが、既に記載されているa・b・c・dはあくまで例記している内容であり、明細(業務名称)は適宜変更しても良い、との認識で宜しかったでしょうか。また、「積算根拠の説明については、必要に応じて別紙を追加すること。」とございますが、積算内訳書を添付するイメージでしょうか。想定されている根拠内容を具体的にご教授頂けますでしょうか。	項目については、追加は可能ですが、削除はしないようにしてください。また、積算根拠に関しては、単価設定、数量等についてご記載ください。
187	質問	様式集			様式3-4	E列(項目)					注意書きに「適宜行を追加して、出来る限り詳細に記入するものとし」と記載がありますが、行の追加のみならず必要であれば当初記載されている項目を変更して構わないと理解してよいでしょうか。	No. 184を参照ください。
188	質問	様式集			様式3-4	F列(算定根拠)					「算定根拠」の説明については何を記載すればよいのでしょうか。業務の見積書の添付で良いのでしょうか。	No. 185を参照ください

No.	質問・意見	資料名	頁	行	項目					意見・質問内容	回答	
189	質問	様式集			様式 3-7						当該様式中に「修繕」と「更新」の記載がありますが、それぞれの定義についてご教示ください。また、計画的な「修繕」と「更新」以外に、日常・定期の点検の際等に発見した不具合等に対応するための経常修繕・緊急修繕が必要となることを想定しています。これについても各年度で想定される費用を本様式内に計上する必要がありますでしょうか。	定義は以下のとおりとします。 修繕：劣化した部位・部材又は機器の性能・機能を原状（初期の水準）又は実用上支障のない状態まで回復させること。 更新：劣化した部位・部材や機器等を新しい物に取替えること。 修繕費は、経常修繕・緊急修繕を含めた費用を部位ごとに記載し、空家修繕に係る費用は別途項目を分けてご記載ください。
190	質問	様式集			様式 3-7						「空き家修繕」についても当該様式中に記載が必要でしょうか。記載方法については、年間3戸程度を想定しているとのことですので、例えば事業者として3戸分を見込む場合は毎年度3戸の空き家修繕に必要な費用を記載すればよろしいでしょうか。当該様式中の記載項目についても指定があればお知らせください。	No189を参照ください。 記載方法は、年間3戸程度分の費用を記載しておくことでよいです。
191	質問	様式集			様式 3-7						「※1 20年間の修繕・更新の計画を作成すること。」とございますが、様式では令和8年度～令和28年度の21年間となっております。正確には21年度分の修繕・更新の計画を作成するとの認識で宜しいでしょうか。	様式3-7が誤りです。 様式集（修正版）をご確認ください。
192	質問	様式集			様式 3-9						基準金利及びスプレッドの記載欄がありますが、割賦支払いのない本事業では不要ではないでしょうか。	事業者の提案により、基準金利及びスプレッドが不要な場合は、無視してください。
193	質問	様式集			様式 3-10						DSCRの記載欄がありますが、長期借入を想定していない場合、記載不要という理解でよろしいでしょうか。	記載不要です。
194	質問	様式集			様式 3-11						令和5年度から令和8年度の費用を記載する様式となっておりますが、提案する付帯事業の実施スケジュールに応じて適宜修正してよろしいでしょうか。	余剰地活用事業の実施スケジュールに合わせて適宜ご修正ください。
195	質問	様式集			様式 3-12						駐車場の記載欄がありますが、ここでの駐車場とは、余剰地で付帯事業として整備・運営する駐車場であり、建替住宅用地で自主事業として整備・運営する駐車場では無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。
196	質問	様式集			様式 3-13						「※2 「合計」は、各「小計」の和と一致させること。また、「様式3-11」の合計と一致させること。」との記載がありますが、短期借入を長期借入に借り換える場合など、必ずしも本様式の合計と、様式3-11の合計が一致するとは限りません。どのように記載すればよろしいでしょうか。	一致することが基本と想定しますが、一致しない場合は、条件の欄に一致しない理由をご記入ください。
197	質問	様式集			様式 3-14						「※6 損益計算書の地代については、「様式9-2」と整合させること。」とありますが、地代の事業期間総額が、様式3-1の「事業期間総額（余剰地活用価格）（円）」と一致すればよろしいでしょうか。	当該部分は誤記です。地代の事業費総額を様式3-1「事業期間総額（余剰地活用価格）（円）」と一致するようにしてください。
198	質問	サービス対価の算定、支払及び改定方法	2	8	2	1	(2)				工事費の急激な変動に対する対応は。	サービス対価Aの改定の対象に含まれます。
199	質問	サービス対価の算定、支払及び改定方法	3	1	2	1	(3)				維持管理費の物価変動に対する対応は。	サービス対価Bの改定の対象に含まれます。
200	質問	サービス対価の算定、支払及び改定方法	4	2	2	2	(1)				維持管理で修繕費はサービス価格に含まれないと考えて宜しいでしょうか。	P4表6のとおり、修繕費はサービス対価Bに含まれ、P7（1）のとおりサービス対価Bの改定の対象になります。

No.	質問・意見	資料名	頁	行	項目						意見・質問内容	回答	
201	質問	サービス対価の算定、支払及び改定方法	4	6	2	2	(1)					提案により、建替住宅の引渡し日を早めた場合で、増加する維持管理・運営期間が3か月とならない場合、各回標準化は初回のみ期間に応じて按分（例えば1ヶ月分増加の場合、初回は他の回の3分の1）という理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
202	質問	サービス対価の算定、支払及び改定方法	5	8	3	1	(2)					建設費の物価上昇によるスライドはどこまで対象となるのか？ 対象となる場合の明確な基準等はあるか？	別添4「サービス対価の算定、支払及び改定方法」のP5（3）のとおり、提案書提出時と工事着手日後の基準日の指標値を比較し、1.5%を超える物価変動がある場合に、サービス対価Aの改定を請求することができます。
203	質問	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	19	1	2						モニタリングの結果、サービス対価Aは「減額は行わない。但し、支払を保留する場合がある」とあるが、どのような場面で支払が保留されるのでしょうか。	建物の引渡後、瑕疵等が発覚し、事業仮契約書（案）第37条に規定の契約不適合責任に該当した場合、目的物の修補による履行の追完が完了するまでは、支払を保留することがあります。
204	質問	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	9	3	3	3	(1)					基本的な考え方 県は、事業者の実施する「建替住宅維持管理・運営業務」において、要求水準を達成していない場合に該当すると判断したときは、事業者 に改善指導等を行うと同時に減額ポイントを計上する。計上された四半期ごとの減額ポイントが一定値に達した場合には、サービス対価の減額を行う。とありますが四半期毎の見直しで次回改善が見られた場合は元のサービス対価に戻りますでしょうか。	減額ポイントは当該期間を対象とし次の期間には持ち越しません。
205	質問	基本協定書（案）	5	25	第6条	第9項						「違約金として前項の期限に遅れた日数に対応する【事業用】定期借地権設定契約公正証書に基づく年間賃料の3倍相当額」とは、どのような意味でしょうか。遅れたに日数を年額で日割りしたものの3倍ということでしょうか。	ご理解のとおりです。
206	質問	基本協定書（案）	6	21	第11条	第1項						本条における「第6条第5項各号のいずれかの事由」とは、第1号乃至第4号については、本事業の最優秀提案者決定手続に関して生じたものに限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。
207	質問	基本協定書（案）	6	26	第11条	第2項						「甲が事業契約を解除するか否かにかかわらず」とありますが、第6条第5項各号のいずれかの事由が生じても契約解除にならない場合があるということでしょうか。	ご理解のとおりです。第6条第5項柱書に規定のとおり、「これに対応する手当てを行い、甲の承諾を得た場合」には、解除しない場合もあります。
208	質問	基本協定書（案）	7	12	第12条	第4項						「他の余剰地活用企業と共同することなく別個独立に余剰地活用業務の一部を行う企業」とありますが、ここでいう「別個独立」とは設計、建設、維持管理、運営といった業務区分に加え、同業務内においても所謂乙型JVであれば別個独立であるという認識でよろしいでしょうか。	第4項本文は、1本の定期借地権設定契約の契約主体（余剰地活用企業）が2者になる場合を想定した規定であり、第4項但書は、2本の定期借地権設定契約をそれぞれの余剰地活用企業が単独で締結する場合を想定しています。したがってご質問にある第4項但書の「個別独立」とは、異なる定期借地権設定契約を締結する余剰地活用企業と解釈ください。

No.	質問・意見	資料名	頁	行	項目					意見・質問内容	回答	
209	質問	事業仮契約書(案)	4	20	3	14					既存住宅解体業務後の敷地整備について、「法令及び要求水準を遵守」とありますが、要求水準は記載が無いように思われます。また、準拠すべき法令をお示しください。	「法令及び要求水準を遵守のうえ」は削除します。なお、公園整備及び余剰地活用業務の開始に影響のない状況になるよう敷地を整備してください。
210	意見	事業仮契約書(案)	6	9	4	1	19	2			貴県の事前承諾について、下位の再委託者が現れる場合のすべてに適用するとありますが、対象企業の数が増大になることが想定されます。2次または3次委託までに範囲を限定していただけないでしょうか。	ご意見として承ります。詳細は協議により決定致します。
211	質問	事業仮契約書(案)	8	19	4	2	25	2			貴県の事前承諾について、下位の再委託者が現れる場合のすべてに適用するとありますが、対象企業の数が増大になることが想定されます。2次または3次委託までに範囲を限定していただけないでしょうか。	ご意見として承ります。詳細は協議により決定致します。
212	質問	事業仮契約書(案)	13	33	4	3	39	6			貴県の事前承諾について、下位の再委託者が現れる場合のすべてに適用するとありますが、対象企業の数が増大になることが想定されます。2次または3次委託までに範囲を限定していただけないでしょうか。	ご意見として承ります。詳細は協議により決定致します。
213	質問	事業仮契約書(案)	14	17	5	1	41				解体設計はアスベスト・PCB調査の整理程度で、通常設計業務で行なっているものは必要無いと考えて良いか。	解体設計は、解体撤去工事を適切に実施するに足る内容としてください。
214	質問	事業仮契約書(案)	15	2	5	2	43	2			PCB、アスベスト判明時の県負担費用について「合理的な範囲」とはどのような考えに基づいて判断されますか。	事例判断になりますので、個別に協議のうえ決定することを想定しています。
215	質問	事業仮契約書(案)	16	10	6	47	2				貴県の事前承諾について、下位の再委託者が現れる場合のすべてに適用するとありますが、対象企業の数が増大になることが想定されます。2次または3次委託までに範囲を限定していただけないでしょうか。	ご意見として承ります。詳細は協議により決定致します。
216	質問	事業仮契約書(案)	17	5	7	50	1				事業者がサービス対価入金までの間、建中ローンを必要とする場合、サービス対価支払の基準となる金利種類はございますか。	建中ローンについては、各借入期間に応じたTIBORを想定しておりますが、応募者の判断に委ねますので、指定することはありません。
217	質問	事業仮契約書(案)	21	29	9	62	(3)				「県が建替住宅の出来形部分の全部又は一部を買い受けない場合～」とありますが、全部又は一部を買い取らない場合はどのようなケースが想定されるのでしょうか。それぞれでご教示下さい。上記関連で、建中ローンがある場合のリスクを確認したい趣旨です。	あまり想定されるケースではありませんが、引渡後の建物の契約不適合が著しい（耐震強度を著しく満たしていない等、入居者の生命身体の安全に支障を及ぼす場合）等の理由で解除された場合を想定しております。なお、このようなケースでは一部を買いとらないということは想定しておりません。他方で、合理的理由なく、買い取りを拒否することはないとご理解ください。
218	質問	事業仮契約書(案)	23	6	11	66	1	(2)			既存住宅解体費（サービス対価A-2）相当分の違約金については、第66条第2項第1号による履行保証保険の付保、当該年度の建替住宅維持管理・運営費（サービス対価B）相当分については、契約保証金の納付と、分けて対応することは可能でしょうか。	可能です。
219	質問	事業仮契約書(案)	23	13	11	66	2	(1)			第66条第1項第1号に対応する履行保証保険契約の締結時期は、建替住宅の建設工事業務（既存公園の一部解体を含む）の着工日からよろしいでしょうか。	事業契約の締結日（議会の議決日）から引渡しまでの期間を対象とした付保になりますので、履行保証保険の締結は、事業契約の締結日に可及的に近接するようにしてください。
220	質問	事業仮契約書(案)	23	13	11	66	2	(1)			履行保証保険は、SPCでなく、構成企業が付保してもよろしいでしょうか。	認めます。

No.	質問・意見	資料名	頁	行	項目						意見・質問内容	回答	
221	質問	事業仮契約書(案)	38	9	別紙8	1	(1)	③				建設工事保険の保険金額が「建替住宅整備費(サービス対価A-1)」となっていますが、SPC経費等を含まない工事請負額としてよろしいでしょうか。	SPC経費等が存在する場合、これらの費用も事業スキーム上、工事目的物の生成に必要な経費と捉えます。したがって、工事請負額に含むようにしてください。
222	意見	【事業用】定期借地権設定契約公正証書(案)										余剰地活用企業が金融機関にて資金調達を行う場合、建物部分への抵当権設定等にかかる「地主の承諾書」の差し入れをお願い致します。	「地主の承諾書」により対応します。ただし、承諾に至るまでに一定の期間を要する場合がありますことにご留意ください。なお、抵当権の設定については、定期借地権設定契約公正証書(案)第15条第3項及びNo.236の回答をご参照ください。
223	意見	【事業用】定期借地権設定契約公正証書(案)	2	4	第5条							地代の前払いも協議により可能にしていきたい。	規則上、多額の一括納付は受けられないので、不可とします。
224	質問	【事業用】定期借地権設定契約公正証書(案)	2	4	第5条							もし地代の前払いを許容いただける場合、割引率をどのように設定して前払い地代を算出すればよいでしょうか。	地代設定は、県の財産規則に基づくため、割引率の設定は不可となります。
225	質問	【事業用】定期借地権設定契約公正証書(案)	2	4	第5条							権利金を増額し地代を抑える提案は可能でしょうか。	地代設定は、県の財産規則に基づくため、権利金を増額して地代を抑える提案は不可とします。
226	質問	【事業用】定期借地権設定契約公正証書(案)	2	9	第5条	第4項						「貸付料は、3年ごとに更新する」とあるが、更新とは貸付料が増額・減額すると理解してよろしいでしょうか。その場合(増額・減額)の、基準となる指標はございますでしょうか。	ご質問前段はご理解のとおりです。ご質問後段については、事業地に近い箇所の「国土交通省地価公示価格：標準地番号」もしくは事業地に近い箇所の「近傍宅地価格」を想定しています。
227	質問	【事業用】定期借地権設定契約公正証書(案)	2	9	第5条	第4項						貸付料は3年毎に更新とありますが起点はいつになるでしょうか。	貸付料は民間施設の着工日から発生しますので、民間施設の着工日が属する月に初回更新を行います。仮に、民間施設の着工日が令和9年2月1日となる場合、令和9年2月に初回更新を行います。この場合、初回更新の対象となる貸付料は、令和9年2月1日から令和13年3月31日までの期間(貸付開始3年目までの期間)における各年度の貸付料とします。
228	質問	【事業用】定期借地権設定契約公正証書(案)	2	9	第5条	第4項						(貸付料)第5条「4 貸付料は、3年ごとに更新する。」とありますが同条5項や6項に該当しない場合の地価増減リスクの観点で双方からの貸付料の協議は想定されておりますでしょうか。	特段想定しておりません。
229	意見	【事業用】定期借地権設定契約公正証書(案)	2	18	第6条							貸付料の支払いを年1回から年複数回(例えば年12回)としていただきたい。	不可とします。
230	質問	【事業用】定期借地権設定契約公正証書(案)	2	18	第6条							(貸付料の納入) 「賃借人は、各年度の貸付料を、賃貸人が各年度の4月に発行する納入通知書により、賃貸人が指定する期日までに指定の場所に払込みの方法により納付する。払込みに係る費用は、賃借人の負担とする」とありますが一括納付ではなく貸付期間を均等割した年度分の貸付料という認識で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
231	意見	【事業用】定期借地権設定契約公正証書(案)	3	5	第8条							(連帯保証人) 「賃借人は、連帯保証人を立てるものとし、」とありますが〔注5〕 「個人が連帯保証人になる場合は、極度額に関する規定を追記します。」とあるため宜しければ早い段階で規定を設けていただけると助かります。	極度額は貸付料の24か月分相当額を想定しています。

No.	質問・意見	資料名	頁	行	項目					意見・質問内容	回答	
232	質問	【事業用】定期借地権設定契約公正証書（案）	3	7	第8条						「ただし、第1項の規定に基づき契約保証金を・・・」は条項の脱字と思料します。修正をいただけますでしょうか。	ご指摘のとおりです。該当箇所を修正します。
233	質問	【事業用】定期借地権設定契約公正証書（案）	3	10	第9条	第1項					契約保証金について、「第5条第2項に記載の貸付料の12月分相当額」となっているが、第5条第2項は「年額」となっているため、計算式等をご提示いただけますでしょうか。	第5条第2項の「年額」は「貸付料の12月分相当額」を意味し、契約保証金についても「貸付料の貸付料の12月分相当額」で計算ください。
234	意見	【事業用】定期借地権設定契約公正証書（案）	5	6	第14条	第1項					余剰地建物の住居賃貸部分に関して、賃貸する第三者の名称、住所、賃貸期間、使用目的等の情報を事前に賃貸人（長崎県）通知及び書面による承諾を得る、とありますが事業用テナントに関しては実務上問題ありませんが、賃貸住宅の業務フローとしては煩雑になるため、できれば条文を削除または見直していただきたい。	ご意見として承り、契約締結時に協議致します。
235	質問	【事業用】定期借地権設定契約公正証書（案）	5	6	第14条	第1項					賃貸住宅の場合、入居者の情報を事前に通知し、承諾を得る必要があるのでしょうか。	ご意見として承り、契約締結時に協議致します。
236	質問	【事業用】定期借地権設定契約公正証書（案）	5	30	第15条	第2項					本借地上の建物について担保権の設定は行っていないと記載されていますが、建物建築費の金融機関からの資金調達の観点で同条3項の「分譲を受ける区分所有者は、当該区分所有権取得の資金調達のために本件建物の分譲に伴う当該区分所有権に対し賃貸人の事前の許可を経て担保設定を行うことができる」と同様に取り扱っていただきたいです。宜しければ県からの事前許可を得るための申請手続きや流れをご教授お願いします。	認めます。第2項但書とした「ただし、賃貸人の事前の書面による承認がある場合は、この限りではない。」との条文を追加します。
237	質問	【事業用】定期借地権設定契約公正証書（案）	5	30	第15条	第2項					本件建物を整備するための資金調達のため、貴県の事前承諾を得た場合は、譲渡又は担保権の設定を認めて頂けますでしょうか。	No. 236の回答をご参照ください。
238	質問	【事業用】定期借地権設定契約公正証書（案）	6	1	第15条	第3項					賃貸人の事前の許可について具体的な手続きや審査する内容をご教示ください。	抵当権設定者が法人の場合、現段階では、抵当権設定者が特定できる書類（登記簿謄本等）及び抵当権設定の趣旨を記載した書類を提出頂き、書面をもって回答致します。
239	質問	【事業用】定期借地権設定契約公正証書（案）	6	7	第15条	第4項					別途賃貸人が指定する本契約上の規定の具体的内容をご教示ください。	賃料納付（第6条）、終了前協議（第21条）、明渡時の対応（第24条）がその内容になります。
240	質問	【事業用】定期借地権設定契約公正証書（案）	6	22	第18条	第1項、第2項					事業計画書及び事業報告書の具体的内容をご教示ください。	事業概要及び事業実施結果概要を示すものと想定します。なお、当該書類には、当該年度にかかる収支計画及び実績（計画値と実績値に乖離がある場合は理由含む）を記載ください。
241	意見	【事業用】定期借地権設定契約公正証書（案）	8	24	第24条						「環循適 発第 2109301 号、環循規発第 2109302 号 第12回再生可能エネルギー等に関する規制等の総点検タスクフォース（令和3年7月2日開催）を踏まえた廃棄物の処理及び清掃に関する法律の適用に係る解釈の明確化について（通知）」記載の条件を満たすと判断される場合には地下工作物を地中に残置可能としていただきたい。	原則、残置不可です。

No.	質問・意見	資料名	頁	行	項目	意見・質問内容	回答
242	意見	【事業用】定期借地権設定契約公正証書（案）	8	24	第24条	既存住宅解体時において「環循適 発第 2109301 号、環循規発第 2109302 号 第12回再生可能エネルギー等に関する規制等の総点検タスクフォース（令和3年7月2日開催）を踏まえた廃棄物の処理及び清掃に関する法律の適用に係る解釈の明確化について（通知）」記載の条件を満たすと判断し地下工作物を地中に残置した状態で定期借地権設定契約を締結した場合、法令等の変更があった場合においても定借期間終了後残置可能としていただきたい。	長崎市の担当部局との協議によります。
243	質問	【事業用】定期借地権設定契約公正証書（案）	11	2	第35条	本公正証書記載の内容以外に新たに賃貸人が指定する義務があればご教示ください。	特にございません。
244	質問	実施方針等に関する質問への回答	5	8	67	公園は提案のみで設計・工事は別途を考えてよろしいでしょうか。	新川口公園の整備は、本事業とは別に長崎市が実施するものであり、本事業で新川口公園に対する提案を求めているわけではありません。 No. 65、No189を参照ください。
245	質問	実施方針等に関する質問への回答	5	15	74	工事中は川口公園の一部を使用可能か？可能の場合の範囲はあるか？	No. 39を参照してください。
246	質問					事業開始20年間の建物火災保険は事業費の中に含まれているのか。という前回の質問に対して県からの回答が「含まれておりません。」とのことでしたが、県の負担で事業期間中は建物に火災保険をかける認識で宜しいでしょうか。なおその際の保険の内容で所有者としての施設賠償責任保険はつけられますでしょうか。	ご理解のとおりです。県において、共済に加入し、賠償責任も共済の範囲内で対応します。（ご質問に「事業期間20年」とあるので、新川口アパートを対象とした質問として回答しています）