

熊本市営高平団地・大窪団地集約建替事業 実施方針に関する質問に対する回答

No	項目名	質問内容	質疑回答
1	事業に供される公共施設等	高平団地・大窪団地を集約建替計画で、高平団地の土地に今回150戸の市営住宅（付帯施設等を含む）の計画ですが、大窪団地は今回の計画に何か考えるのでしょうか。	大窪団地について、建替住宅等の建設の計画はありません。なお、詳細は、令和5年2月公表予定の要求水準書（案）をご参照ください。
2	事業の目的	余剰予定地に定住促進を図れる良好な住宅等の整備とありますが、分譲地的な事なのか、鑑定評価額での協議次第では売却しない事もあるとありますが、PFI事業に見込むのか。今一理解できないことがありますので詳細に説明頂ければと考えます。	事業計画の策定、市営住宅等整備業務及び入居者移転支援業務の付帯事業として余剰予定地における活用業務を実施していただきます。なお、余剰予定地活用事業の詳細は、令和5年2月公表予定の要求水準書（案）をご参照ください。
3	事業の目的	「余剰予定地」は、良好な住環境を確保し市営住宅と一体的な街づくりを行うため、余剰予定地に子育てファミリー世帯等の定住促進をはかれるような良好な住宅等の整備を行い、地域コミュニティの形成、団地内外活性化に貢献することを目的とする。とありますが下記2点質問いたします。 ①良好な住宅等の整備とは、一戸建て住宅の販売、もしくは共同住宅の分譲か、賃貸等考えられると思いますが、貴市のお考えをお示しください。 ②上記住宅等を整備した場合、地域コミュニティの形成、団地内外活性化に貢献とは、余剰地の住民と建替え住宅の住民が一体となって、高平団地の定例清掃等いわゆる自治会活動を合同で行うと言う事でしょうか。	余剰予定地活用の土地利用に関する条件の詳細は、後日公表予定の要求水準書（案）でお示します。
4	事業の目的	「良好な住宅等」とは、必要に応じて住宅以外の機能を付加することも可と理解してよろしいでしょうか。	質問No.3の回答をご参照ください。
5	事業の概要	契約関係が分かりませんので、市と各事業者との契約関係が分かる事業のスキーム図をお示しいただけないでしょうか。	市と応募グループの各構成員が連名で契約を締結することを想定しています。詳細は、入札公告時に公表する事業契約書（案）をご参照ください。
6	事業計画の策定	建替住宅等整備用地を市営住宅整備用途及び余剰予定地に分割することに関して、事業計画の策定として具体的に求められる業務内容をご教示ください。	PFI事業者の提案に基づき適切にご計画ください。
7	調査に関する業務	隣地及び公道等との境界は確定済でしょうか。	令和5年2月公表予定の要求水準書（案）をご参照ください。
8	調査に関する業務	アスベスト含有調査において使用材料等を記した図面やデータは存在するでしょうか、また提供は可能でしょうか。	要求水準書別添書類として、既存住棟に関する図面や、市で実施したアスベスト含有建材調査の概要をお示しする予定です。
9	調査に関する業務	調査に関する業務でアスベスト含有材などの使用状況調査等）とありますが、既存住宅の図面などの資料提供はあるのでしょうか？	要求水準書の別添書類としてお示しする予定です。
10	調査に関する業務	アスベスト含有材の調査が含まれていますが工事費に大きく影響するため、事業実施前に熊本市でアスベスト含有材の調査を実施して含有の有無を事前に明確化して頂くことは可能でしょうか。	市で実施したアスベスト含有建材調査の結果は、要求水準書別添書類としてお示しする予定です。また、既知となっていないアスベスト等の除去処分に起因して発生した追加費用の扱いは、令和5年2月公表予定の要求水準書（案）をご参照ください。
11	調査に関する業務	調査に関する業務への対価は、支払区分として設計に関する業務に含まれるのでしょうか。又は、設計に関する業務以外に含まれるのでしょうか。	市営住宅等整備業務に要する費用の支払い方法、時期の詳細は、後日公表予定の入札説明書、事業契約書（案）でお示します。

熊本市営高平団地・大窪団地集約建替事業 実施方針に関する質問に対する回答

No	項目名	質問内容	質疑回答
12	調査に関する業務	調査業務によって新たにアスベストが確認された場合、除去費用は入札価格とは別で市の負担になると考えてよろしいでしょうか。	調査リスクの詳細は、入札公告時に公表予定の事業契約書（案）でお示しします。
13	既存住宅等の解体撤去工事に関する業務	杭の撤去は必須でしょうか。	詳細については、入札公告時に公表予定の事業契約書（案）でお示しします。
14	既存住宅等の解体撤去工事に関する業務	既存住宅等の解体撤去に関する設計、工事監理を含むとなっておりますが、既存住宅の設計図書等は提供頂けるでしょうか。	要求水準書別添書類として、既存住棟に関する図面をお示しする予定です。
15	既存住宅等の解体撤去工事に関する業務	解体届の書面は、市長名での提出ですので、書類の届出業務は市の業務との理解でよろしいでしょうか。	PFI事業者を実施頂くことを予定しています。 詳細については、令和5年2月公表予定の要求水準書（案）をご参照ください。
16	既存住宅等の解体撤去工事に関する業務	「既存住宅等の解体撤去工事に関する業務」は具体的にどのような施工方法、仮設計画等を想定されてるのでしょうか。施工方法、近隣配慮の度合い等により解体工事費・解体設計費・解体工事監理費に大きく差が出てくると思われま。	詳細については、令和5年2月公表予定の要求水準書（案）をご参照ください。
17	建替住宅等の建設に関する業務	本事業に開発行為の申請業務も含むのでしょうか？	ご理解のとおりです。
18	建替住宅等の建設に関する業務	開発行為が本事業に含むのであれば、開発区域は余剰予定地を含めた全体で計画するのでしょうか？又は含めずに計画するのでしょうか？※「熊本市地図情報サービスで検索すると、敷地内に『その他市道』が顕在しており、一体開発が可能なのでしょうか？	余剰予定地を含めた一体の開発区域の設定を予定しています。
19	内覧会対象住戸の整備に関する業務	内覧会対象住戸の整備とは、一部住戸を本移転対象者の内覧用に先行整備することを指すのでしょうか。	ご理解のとおりです。
20	内覧会対象住戸の整備に関する業務	内覧会対象住戸の住戸タイプ、戸数、時期などに制限等があれば教えてください。	住戸タイプ毎に1戸の内覧会対象住戸の整備及び、竣工3ヶ月前までの内覧会の実施を予定しています。
21	化学物質の室内濃度測定に関する業務	濃度測定の時期をご教示ください。	工事完了後の測定を予定しています。
22	確定地形測量・分筆・表示登記及び公有財産台帳登録関係書等の作成支援に関する業務	「確定地形測量・文筆・表示登記及び公有財産台帳登録関係書等の作成支援に関する業務」とありますが境界確定（隣地境界など）は市で手続き済みで本業務には含まないと考えてよろしいでしょうか。	必要な境界の確定については、本業務に含める予定です。
23	地元説明等近隣対策業務	これまでに、事業の説明（解体工事）等は、実施されたのでしょうか。また、実施されたのであれば、その時の要求・要望・苦情・反対理由等がありましたら開示して頂けるのでしょうか。	前段については、実施しています。 後段については、頂いたご意見等も要求水準として取りまとめる予定です。詳細については、令和5年2月公表予定の要求水準書（案）をご参照ください。

熊本市営高平団地・大窪団地集約建替事業 実施方針に関する質問に対する回答

No	項目名	質問内容	質疑回答
24	地元説明等近隣対策業務	地元説明等近隣対策業務とありますが、実際の業務は基本的に熊本市が行い、事業者はサポートをすることを考えて宜しいでしょうか。	地元説明等近隣対策業務は、PFI 事業者を実施頂く予定です。 詳細については、令和5年2月公表予定の要求水準書（案）をご参照ください。
25	家賃算定資料の作成支援業務	近傍同種の家賃等の調査と考えてよいでしょうか。	市が行う家賃算定に必要な情報を提供していただきます。
26	契約不適合検査の実施	受託事業者として不適合の確認方法についてご教示ください。（受託者で確認することの意義についてもご教示ください。）	契約不適合検査は、建替住宅等の引渡し後、1年を経過した時点で、市の立合いのもとで、建替え住宅等の検査を実施することを予定しています。 詳細については、令和5年2月公表予定の要求水準書（案）をご参照ください。
27	契約不適合検査の実施	「契約不適合検査」とはどういったものなのでしょうか。詳細（実施者・検査項目等）については入札説明書等においてお示しいただけるとの認識でよろしいでしょうか。	契約不適合検査は、建替住宅等の引渡し後、1年を経過した時点で、市の立合いのもとで、建替え住宅等の検査を実施することを予定しています。 詳細については、令和5年2月公表予定の要求水準書（案）をご参照ください。
28	契約不適合検査の実施	契約不適合検査とは要求水準を満たしているかの検査と考えてよいでしょうか。	建替住宅等の引渡し後、1年を経過した時点で、市の立合いのもとで、建替え住宅等の検査を実施することを予定しています。 詳細については、令和5年2月公表予定の要求水準書（案）をご参照ください。
29	熊本市公共施設環境配慮指針における対応支援業務	「熊本市公共施設環境配慮指針」とは「熊本市公共事業環境配慮指針」と読み替えてよいでしょうか。また対応支援業務とは具体的にどのような業務内容でしょうか。	前段については、ご理解のとおりです。 後段については、令和5年2月公表予定の要求水準書（案）をご参照ください。
30	入居者移転支援業務	既存住宅等の現入居者の移転ですが、移転先は別途指示いただけると考えて宜しいでしょうか。又は、既存住宅に移転、移動しながら解体、工事を考えるのでしょうか。	令和5年2月公表予定の要求水準書（案）をご参照ください。
31	入居者移転支援業務	既存住宅の入居数、位置等は要求水準書（案）等でお示しいただけると考えて宜しいでしょうか。又、既存住宅現入居者は、移転、引越しに、基本的には同意を得ていると考えて宜しいでしょうか。	令和5年2月公表予定の要求水準書（案）をご参照ください。
32	入居者移転支援業務	入居者との金銭的なやり取りは業務外とかがえてよろしいでしょうか。	令和5年2月公表予定の要求水準書（案）をご参照ください。
33	入居者移住支援業務	入居者移住支援業務についてお尋ねします。 ①現在入居中の皆様（高平団地94戸・大窪団地111戸、計205戸）にこの事業計画は説明されていらっしゃる、全員がご理解されていると理解してよろしいでしょうか。 ②入居者に対する移転相談対応業務としての、指針等はございますでしょうか。また、公表はされるのでしょうか。 ③万が一、移転を希望されない入居者がいらっしゃった場合の責任分担は、貴市のリスクと解釈してよろしいのでしょうか。 ④他の住宅への住替希望者及び退去支援業務とは、熊本市が管理する共同住宅への入居を考慮するのでしょうか、もしくは希望者の要望に合うものを、わたくし共が斡旋するということでしょうか。 ⑤会計実施検査の支援業務とはどのような業務でしょうか。	①、②令和5年2月公表予定の要求水準書（案）をご参照ください。 ③入札公告時に公表する事業契約書（案）をご参照ください。 ④質問No.45の回答をご参照ください。 ⑤市が受検する会計実地検査に必要な資料提供、サポートをしていただきます。
34	入居者移転支援業務	引越支援（斡旋）業務における斡旋とは、引越会社の斡旋という意味でしょうか。	ご理解のとおりです。

熊本市営高平団地・大窪団地集約建替事業 実施方針に関する質問に対する回答

No	項目名	質問内容	質疑回答
35	移転計画策定業務	貴市から示していただく移転計画の基本的な考え方に基づいて事業者が策呈する計画を貴市と協議しながら決定するイメージでよいでしょうか。	要求水準書において示す計画に基づき、民間事業者が計画を策定します。なお、詳細は、令和5年2月公表予定の要求水準書（案）をご参照ください。
36	入居者に対する移転相談対応業務	各団地等での相談会開催や戸別訪問相談等での対応と考えてよいでしょうか。相談内容は仮移転及び本移転を基本とし、その他相談対応について事業者の提案事項と考えてよいでしょうか。	令和5年2月公表予定の要求水準書（案）をご参照ください。
37	仮移転に関する希望確認及び決定支援業務	事業者が単独で希望確認等は実施することはないと考えてよいでしょうか。	令和5年2月公表予定の要求水準書（案）をご参照ください。
38	仮移転に関する希望確認及び決定支援業務	仮移転に関する希望確認及び決定支援業務とありますが、仮移転先は他近隣の空き市営住宅等の利用予定はあるのでしょうか。	令和5年2月公表予定の要求水準書（案）をご参照ください。
39	仮住居の修繕業務	仮住居の修繕について、入居前、入居中、退去時の全てでしょうか、またその費用の負担についてご教示ください。	仮移転先として利用する既存住宅の空き住戸に対する修繕を事業費の範囲内で実施していただきます。なお、業務の詳細は、令和5年2月公表予定の要求水準書（案）をご参照ください。
40	仮住居の修繕業務	仮住居の修繕とは、仮移転前の仮移転先の住戸の修繕を指すのでしょうか。又は、仮移転住戸から本移転する際の原状回復を指すのでしょうか。	質問No.39の回答をご参照ください。
41	仮住居の修繕業務	仮住居の修繕業務について、費用は事業者負担でしょうか。その場合、必要な修繕の程度と目安となる費用をお示し頂きたいです。	前段については、ご理解のとおりです。 後段については、令和5年2月公表予定の要求水準書（案）をご参照ください。
42	仮移転支援業務	仮移転の対象となる住戸タイプごとの世帯数をご教示ください。	令和5年2月公表予定の要求水準書（案）をご参照ください。
43	市が行う仮移転料等支払いに係る支援業務	移転料等支払いの支援の内容について具体的にご教示ください。	令和5年2月公表予定の要求水準書（案）をご参照ください。
44	入居申込書受付業務及び内覧会の案内業務	内覧会は新たに整備した高平団地のみの対応と考えてよいでしょうか。	ご理解のとおりです。
45	他の住宅への住替希望者及び退去者支援業務	住替希望者と退去希望者の違いについてご教示ください。また、支援業務の内容についてもご教示ください。	住替希望者：高平団地及び大窪団地を除く他の市営住宅へ本移転を希望する入居者 退去希望者：高平団地及び大窪団地から市営住宅以外の住宅へ本移転を希望する入居者 なお、業務の詳細は、令和5年2月公表予定の要求水準書（案）をご参照ください。
46	他の住宅への住替希望者及び退去者支援業務	他の住宅への住替希望者及び退去者の世帯数をご教示ください。	令和5年2月公表予定の要求水準書（案）をご参照ください。
47	施設整備業務	整備する施設の種別、内容、規模等についての要件をご教示ください。 19ページには（2）余剰予定地の土地利用に関する事項では住宅用地に限定されています。	余剰予定地における整備要件は、令和5年2月公表予定の要求水準書（案）をご参照ください。

熊本市営高平団地・大窪団地集約建替事業 実施方針に関する質問に対する回答

No	項目名	質問内容	質疑回答
48	施設整備業務	「PFI事業は・・・民間施設等の整備を行う。」とありますが、借地にするなど、民間事業者 にリスクの低い提案も可能でしょうか。 PFI法第6章（選定事業に対する特別の処置）を活用することにより、行政財産の有効活用 （民間事業者の負担軽減）や提案者の増加が期待できると考えますが、可能性調査時点のサウン ディング等で民間事業者が取得するという条件を決定されたのでしょうか。お示しください。	余剰予定地は、実施方針記載のとおり、市から余剰予定地を取得して活用するものとします。
49	余剰予定地活用業 務（付帯事業）	余剰予定地の取得は解体撤去が完了し、行政財産から普通財産への変更手続き完了後とありま すが、解体と並行して余剰予定地を造成等高低差処理し、敷地の安全性を確保した上でPFI事業者が 取得することも可と考えてよろしいでしょうか。	余剰予定地は、当該用地に立地する既存住宅等の解体撤去が完了し、市が行う行政財産から普通 財産への変更手続き完了後に譲渡します。行政財産から普通財産への変更手続きに要する期間は 1か月程度と想定しています。また、既存住宅等の解体撤去が完了した後の余剰予定地に関する 造成工事等は余剰予定地取得後に実施していただきます。なお、詳細は、入札公告時に公表する 事業契約書（案）をご参照ください。
50	余剰予定地活用業 務（付帯事業）	余剰予定地に立地する既存住宅等の解体撤去の時期は、民間事業者の提案に委ねられると考 えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
51	余剰予定地活用業 務（付帯事業）	市が行う行政財産から普通財産への変更手続きの時期について教えてください。	質問No.49の回答をご参照ください。
52	余剰予定地活用業 務（付帯事業）	余剰予定地の行政財産から普通財産への変更手続きは、既存住宅等の解体撤去後どのくらい の期間を要するのでしょうか。	質問No.49の回答をご参照ください。
53	余剰予定地活用業 務（付帯事業）	既存住宅等の解体撤去が完了し、市が行う行政財産から普通財産への変更手続き完了後とあり ますが、貴市がお考えの7年4ヶ月の事業期間の工程計画表をご教示願います。	工事工程計画は、要求水準書で示す開発行為等の基本的な考え方や、移転計画に関する業務全 体を参考に、PFI事業者による提案とすることを予定しています。
54	余剰予定地活用業 務（付帯事業）	余剰予定地の取得は、当該用地に立地する既存住宅等の解体撤去が完了し、市が行う行政財産 から普通財産への変更手続き完了後に行くとありますが、解体撤去から普通財産への変更手続き完 了までどの位の期間がかかる見込みでしょうか？	質問No.49の回答をご参照ください。
55	余剰予定地活用業 務	市が行う行政財産から普通財産への変更手続きに要する期間をご教示ください。	質問No.49の回答をご参照ください。
56	PFI事業者の収 入	「各年度末の出来高の10分の9以内の額以内を支払う」は、毎年度1回の支払いは翌年度開始 から可能な限り速やかな時期に支払いがおこなわれるという理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
57	PFI事業者の収 入	「10分の9以内の額」は、10分の9以下の額であれば10分の8や10分の7の請求でも良い という理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
58	PFI事業者の収 入	出来高について判断はどのように行われる予定でしょうか。	詳細は、入札公告時に公表する事業契約書（案）をご参照ください。
59	PFI事業者の収 入	設計に関する業務についての費用は事業完了時まで支払不可でしょうか。設計に関しては工事発 注時点で9/10支払いはできないでしょうか、また工事監理業務については工事出来高に応じた 9/10の支払いが可能でしょうか。	質問No.11の回答をご参照ください。

熊本市営高平団地・大窪団地集約建替事業 実施方針に関する質問に対する回答

No	項目名	質問内容	質疑回答
60	P F I 事業者の収入	設計に関する費用は設計完了時に支払われるものと考えてよいでしょうか。	質問No.11の回答をご参照ください。
61	P F I 事業者の収入	設計に関する業務の費用の市からの支払いについて、ご教示ください。	質問No.11の回答をご参照ください。
62	P F I 事業者の収入	「(7) 市は、市営住宅等整備業務に要する費用として、設計に関する業務以外の費用を令和5年度以降、毎年度1回、各年度末の出来高の10分の9以内の額を支払う。なお、…」とありますが、設計に関する業務の支払い方法についてご教示願います。	質問No.11の回答をご参照ください。
63	P F I 事業者の収入	「設計に関する業務以外の費用」は工事監理費も含まれるという理解で宜しいでしょうか。	質問No.11の回答をご参照ください。
64	P F I 事業者の収入	設計に関する費用の記載が除かれておりますが、設計費の支払時期をご教示下さい。	質問No.11の回答をご参照ください。
65	P F I 事業者の収入	「市は、・・・額を支払う。」とありますが、実施方針第11(5)ア～ウの業務のうち「イ(イ)設計に関する業務」に要する費用について明示されていません。この費用については、どの時点で、どのような方法で支払われるのでしょうか。	質問No.11の回答をご参照ください。
66	P F I 事業者の収入	整備に要する費用の残額は、各工区の建替住宅の所有権移転・引渡し後に支払うとありますが、工区の設定は提案者に委ねられると理解して宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
67	P F I 事業者の収入	整備に要する費用の残額は、各工区の建替住宅の所有権移転・引渡し後に支払うとありますが、引渡し後であれば、年度末にかかわらず工区ごとに支払われると理解してよろしいでしょうか。	入札公告時に公表する事業契約書（案）をご参照ください。
68	P F I 事業者の負担	取得費用の支払は契約書で得定める契約締結日以降の定められた期間内と考えてよいでしょうか。	余剰予定地の売買契約は、当該用地に立地する既存住宅等の解体撤去が完了し、市が行う行政財産から普通財産への変更手続き完了後に行います。なお、詳細は、入札公告時に公表する事業契約書（案）をご参照ください。
69	P F I 事業者の負担	「P F I 事業者は、・・・取得時に市へ支払う。」とありますが、S P Cの組成を認められない本事業において、法人格を有しないP F I事業者は、どのような手法で（だれが）、余剰予定地の取得を行う想定なのでしょうか。あまり、事例が無く、民間事業者のリスクの高い事業スキームであると思われるので、事業スキーム（ストラクチャー図等）を明確に明示していただけないでしょうか。	質問No.68の回答をご参照ください。
70	P F I 事業者の負担	余剰予定地の取得費用について、金額又はその目安をご教示ください。	入札公告時に公表する入札説明書をご参照ください。
71	P F I 事業者の負担	余剰予定地の取得時期はいつを予定しているのでしょうか。仮に事業の最終段階であるとする、約6年後の土地の取得を入札時に約束することとなるためリスクは非常に高くなることから、民間事業者の提案に委ねられると考えてよろしいでしょうか。	余剰地の取得時期は、市が示す工程計画を踏まえた上で、事業者の提案によります。

熊本市営高平団地・大窪団地集約建替事業 実施方針に関する質問に対する回答

No	項目名	質問内容	質疑回答
72	PFI事業者の収入及び負担	設計業務の完了は令和6年度内と見込まれますが、出来高払いから設計業務費用が除かれるのはなぜでしょうか。	質問No.11の回答をご参照ください。
73	実施方針に関するスケジュール	要求水準書（案）の公表は、令和5年2月のいつ頃を予定されていますでしょうか。	要求水準書（案）は令和5年2月中に公表予定です。
74	事業期間及び事業実施スケジュール	工区分け、解体・整備手順、移転計画は事業者提案によると設定していただければ、土地利用・配置計画の自由度が確保され、それに伴うコスト合理化なども期待されると思いますが、いかがでしょうか。	ご意見として承ります。
75	事業期間及び事業実施スケジュール	工区分け、解体・整備手順、移転計画で予め決定されている事項があればご教示ください。	詳細については、令和5年2月公表予定の要求水準書（案）をご参照ください。
76	事業期間	事業期間について、貴市では概ね7年間を想定されておりますが、期間の短縮については、民間事業者の提案に委ねられると考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
77	事業期間	事業期間は令和5年12月～令和13年3月までの概ね7年間と想定されていますが、令和13年3月までの事業完了が必須であり、概ね7年間の中での設計、仮移転、解体工事、新築工事等のスケジュールについては事業者の提案によるものと考えてよいでしょうか。	要求水準を満たしたPFI事業者の提案に基づいた計画により、本事業は令和13年3月までに完了していただきます。
78	遵守すべき法令等	市営住宅の整備にあたり、開発許可の取得が必要となるのでしょうか。	必要になります。
79	募集及び選定に係る想定スケジュール	公募要項の作成に際し、事業者の参加意向や事業者がより参加しやすい公募条件を把握するために実施される「公募条件等の官民対話」の実施時期が明示されていませんが、いつ頃に実施されるのでしょうか。お示しください。また、提案書等提出までの期間が短いうえ、要求水準（案）の公表や官民対話の実施時期等、情報公開が不十分であると感じます。地域企業の事業参画機会への配慮や、事業の透明性、公平性の観点から早期の情報公開や丁寧な官民対話の実施をお願いします。	官民対話については、令和4年11月21日にマーケットサウンディングを実施済みです。本事業においては、今後は、官民対話の実施は予定しておりません。
80	入札公告、入札説明書等の公表	「入札説明書において予定価格を公表する」は、余剰地の最低売却予定額も公表されるという理解で宜しいでしょうか。	入札公告時に公表する入札説明書をご参照ください。
81	入札参加者の構成	本事業において、解体撤去の割合が高く、騒音や車両搬入経路も住宅地の生活道路（通学路）となるため、解体業者についての要件或いは応募グループの構成員とする等の検討が必要と考えます。→意見書にも記載	ご意見として承ります。
82	入札参加者の構成	入居者移転支援業務を行う企業について以下の点についてご教示ください。 ※当該業務について1企業で業務を行うのは困難であり、入居者に寄り添った支援を実施するためには、複数企業が協力して業務にあたる必要と考えます。→意見書にも記載 ①資格要件を満たす企業を構成員とする団体（法人）の参加 ②資格要件を満たす企業が事業者選定後にグループと再委託契約を締結し、入居者移転支援業務を行うこと （①の法人の構成企業がそれぞれ別の応募グループに参加し、選定後に①の法人として再委託契約）	入居者移転支援業務企業として構成員で参加するためには、当該企業自身が入居者移転支援業務企業の入札参加資格を満たしている必要があります。また、再委託に関しては、入札公告時に公表する事業契約書（案）をご参照ください。

熊本市営高平団地・大窪団地集約建替事業 実施方針に関する質問に対する回答

No	項目名	質問内容	質疑回答
83	入札参加者の構成等	「次に掲げる企業で構成される応募グループとする」について、記載のある業務以外の業務も多数あります。そのような業務を担務する企業はその他の業務を行う企業としてグループに参画するという理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。ただし、第2 4 (2) アに示す「入札参加者の参加資格要件（共通）」は充足していただく必要があります。
84	入札参加者の構成等	例えばプロジェクトマネジメント業務等、記載のa～e以外の業務を担う企業が入札参加者に含まれてもよろしいでしょうか。	質問No.83の回答をご参照ください。
85	入札参加者の資格要件	事業を適切に実施できる能力（技術・実績・資金・信用等）について、資金、信用をどのように評価、判断されるのかご教示下さい。（例）決算書の提出により赤字が2期以上連続していない事等	入札公告時に公表する落札者決定基準、様式集をご参照ください。
86	入札参加者の参加資格要件（業務別）	有資格者名簿は市の有資格者名簿ということでお間違いないでしょうか。	実施方針記載のとおり、熊本市工事競争入札参加者の資格審査及び指名基準に関する規則（昭和41年規則第15号）第10条に規定する有資格業者名簿をいいます。
87	入札参加者の参加資格要件（業務別）	有資格者名簿への登録は、最終的にいつの受付までに申し込みをすれば間に合うのでしょうか。	令和5年1月31日必着で手続きをしていただく必要があります。詳細は、工事契約課HPをご参照ください。 https://www.city.kumamoto.jp/hpKiji/pub/detail.aspx?c_id=5&id=3330&class_set_id=2&class_id=148
88	入札参加者の参加資格要件（業務別）	・設計企業と建設企業は兼務ができないもの理解しますが、設計企業と工事監理企業は、兼務できるものと理解してよろしいでしょうか。 ・また、(イ)入居者移転支援業務企業と(オ)余剰予定地活用企業は、グループ構成企業でもよろしいでしょうか。 例：建設企業JVの1社が入居者移転支援業務、及び余剰予定地活用業務の兼務	前段については、設計企業と建設企業、設計企業と工事監理企業の兼務は可能です。ただし、「第2 4 (1) エ」に記載のとおり、工事監理企業は建設企業を兼ねることができません。後段については、各々の入札参加資格を充足すれば兼務可能です。
89	設計企業	別紙3「土地利用計画案」は開発許可を必要とする計画と見受けますが、設計者の資格要件に開発許可申請の実績が必要ではないでしょうか。	ご意見として承ります。
90	設計企業	参加要件の内、熊本市工事競争入札参加者の資格審査に登録されていない場合は、令和5年・6年度の審査（令和5年1月31日締切り）に申請する事で、参加要件は満たされるでしょうか。（その他の条件等も満たされた場合）	ご理解のとおりです。質問No. 87の回答もご参照ください。
91	建設企業	建設企業はJVとするについて、JV協定書の提出期限及び、協定期間についてご教示ください。	仮契約締結までに事業期間終了までを協定期間とするJV協定書を提出していただきます。
92	建設企業	「建設企業はJVとする」について、P. 8 (1) ウには建設企業としてJVを組成する場合という記載があります。JV組成については、必須とはしていないように読み取れるかと思えます。本項にてJV組成を指定している意図をご教授下さい。	JV組成は必須とします。
93	建設企業	甲型JVを指定している意図をご教授ください。	JVの構成については、実施方針記載のとおりとします。
94	建設企業	JVの組成にあたっては、共同施工方式を指定されておりますが、なぜ分担施工方式は認められないのでしょうか。	質問No.93の回答をご参照ください。

熊本市営高平団地・大窪団地集約建替事業 実施方針に関する質問に対する回答

No	項目名	質問内容	質疑回答
95	建設企業	JVの組成にあたっては、共同施工方式を指定されておりますが、JV構成員の特徴を生かし、かつ建設コストの低減を図るためには、分担施工方式（乙型JV）も有効と考えられますので、乙型JVについても認めていただけませんか。	質問No.93の回答をご参照ください。
96	建設企業	解体工事費がかなり高額で全体事業費に占める比率も一定程度となることが想定されます。建設企業JVの全ての構成員が解体工事業の登録業者でない場合、解体については全て下請けとなると考えられます。 例えば建設企業JVの1社以上は解体工事業登録を要件とするとか、3社に加え解体工事登録業者の4社JVのようなことは考えられますでしょうか。	ご意見として承ります。
97	建設企業	「JVの構成員数は3社とすること。」とありますが、なぜ、3社に指定されているのでしょうか。PFI法の基本理念にあるように、民間事業者の創意工夫が十分発揮されるように公共側の民間事業者に対する関与は必要最小限にするべきだと思いますが、貴市の公民連携に対する方針等をお示しください。因みに、貴市が先に実施した「熊本市立金峰山少年自然の家 新施設整備運営事業」の公募においては、構成員数等の指定はありませんでした。 (基本理念) PFI法第3条第2項 特定事業は、国及び地方公共団体と民間事業者との責任分担の明確化を図りつつ、収益性を確保するとともに、国及び地方公共団体の民間事業者に対する関与を必要最小限のものとするにより民間事業者の有する技術及び経営資源、その創意工夫等が十分に発揮され、低廉かつ良好なサービスが国民に対して提供されることを旨として行われなければならない。	JVの構成員数については、実施方針記載のとおりとします。
98	建設企業	JVの構成員数を3社と指定している意図をご教示下さい。	JVの構成については、実施方針記載のとおりとします。
99	建設企業	現在有資格者名簿に登録されていない業者について、参加表明までに改めて有資格者名簿へ登録する機会を設定して頂けますでしょうか。	機会は設定しませんので、期限内に登録してください。質問No. 87の回答もご参照ください。
100	建設企業	有資格者名簿の業種名「建築一式工事」に登録している事とありますが、熊本市に登録がある事との理解で宜しいでしょうか？	質問No.86の回答をご参照ください。
101	工事監理企業	参加資格要件工事とは何を指しているのでしょうか。	「第2 4 (2) イ(7)c」に記載の参加資格要件工事をいいます。
102	工事監理企業	解体撤去工事及び建替住宅等の建設工事における工事監理者は、非常駐も可と理解してよろしいでしょうか。	令和5年2月公表予定の要求水準書（案）をご参照ください。
103	工事監理企業	「d 工事監理企業と、・・・（中略）・・・恒常的な雇用関係がある一級建築士である工事監理者（建築基準法（昭和25年法律第201号）第5条の6第4項の規定による工事監理者をいう。）を専任で配置できること。」とありますが、ここでの専任は他の事業との並業について制限を受けるものではない、との理解でよろしいでしょうか。	他の事業との並業は認められません。

熊本市営高平団地・大窪団地集約建替事業 実施方針に関する質問に対する回答

No	項目名	質問内容	質疑回答
104	工事監理企業	「専任」とは常駐・非常駐は問わず、本事業以外の工事監理業務との兼任不可であるということでしょうか。	ご理解のとおりです。
105	入居者移転支援業務企業	宅地建物取引業者の免許を有する企業が会員である団体（法人登記）が参加することは可能でしょうか。（団体としては宅地建物取引業者の免許は有していない）あるいは、宅地建物取引業者の免許を有し参加表明した各グループの企業（団体の会員）と協力協定等を締結し選定後団体として入居者移転支援業務を実施することは可能でしょうか。	前段については、質問No. 83、85の回答をご参照ください。 後段については、選定された事業者グループからの再委託等に関しては、入札公告時に公表する事業契約書（案）をご参照ください。
106	余剰地予定地活用企業	複数の企業で参加する場合、協定書等の提出が必要でしょうか。	複数の事業者で企業共同体を組成し事業をする場合は、仮契約締結までに協定書等を提出してください。
107	余剰予定地活用企業	余剰予定地活用企業における実績要件は、過去何年以内等の事業時期の制約はないと考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
108	入札保証金	入札参加時に納付した入札保証金はいつ返還されるのでしょうか。落札者に選定された場合、事業契約に伴う契約保証金の納付と重複する期間があるのでしょうか。	入札公告時に公表する入札説明書をご参照ください。
109	入札保証金	入札保証金について記載がありますが、免除はあるのでしょうか？	入札公告時に公表する入札説明書をご参照ください。
110	入札の中止等	応募グループが1グループであった場合の入札の中止措置の有無についてお考えをご教授ください。	入札公告時に公表する入札説明書、落札者決定基準をご参照ください。
111	落札の無効及び取消し	落札が無効又は取消しとなった場合、入札をやり直す予定でしょうか、それとも次点の者を繰り上げて落札者とする予定でしょうか。	入札公告時に公表する入札説明書をご参照ください。
112	保険	保険により費用化できるリスクについては、合理的な範囲で付保するものとする。とありますが、貴市が想定されていらっしゃる保険につきましては、事業契約書等でお示しいただけるのでしょうか。	ご理解のとおりです。
113	PFI事業者の責任の履行に関する事項	契約保証金について、建設工事（解体、建設、外構、開発工事含む）については、西日本建設業保証株式会社の契約保証で可能でしょうか？	ご理解のとおりです。
114	PFI事業者の責任の履行に関する事項	契約保証金の納付等とありますが、公共工事履行保証保険への加入も含まれると考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
115	立地に関する事項	「立地に関する事項」で高平団地と大窪団地がありますが、大窪団地は解体し、2団地を高平団地へ集約すると考えて宜しいでしょうか。又、跡地の利用について決まっている事があればご教示ください。	お見込みのとおり、大窪団地は解体し、高平団地へ集約します。なお、大窪団地の跡地における利用は現在未定です

熊本市営高平団地・大窪団地集約建替事業 実施方針に関する質問に対する回答

No	項目名	質問内容	質疑回答
116	立地に関する事項	指定容積率と指定建蔽率の記載内容が逆になっていると思われます。修正をお願いします。	お見込みの通り錯誤です。今後の公表資料は、修正した表現で記載します。
117	建替基本方針	本文中に、「…本団地だけでなく、周辺地域の課題の解決…」とありますが、現段階で分かっている課題等がありましたら、事業費算出に必要ですのでお示しください。なお、事業者決定後に発生した課題等については、別途追加計上されるものと理解してよろしいでしょうか。	事業者による周辺地域の課題抽出及び課題解決に関する提案を期待します。
118	建替基本方針	11月21日開催の「第2回 熊本市公民連携プラットフォーム」において貴市が検討された配置案をご提示いただきましたが、貴市の案に沿った提案が求められているのでしょうか。それとも提示いただいた配置案はあくまで一例で、要求水準を満たしていれば貴市と違う配置の提案になってもよろしいのでしょうか。	土地利用計画の詳細は、令和5年2月公表予定の要求水準書（案）をご参照ください。
119	全体に関する事項	別紙3「土地利用計画案」は、制約条件として理解すればよろしいのでしょうか。土地利用計画に提案の余地はございますでしょうか。	別紙3「土地利用計画案」は、円滑な事業の実施及びPFI事業者の負担軽減を目的に、入居者の移転計画や、開発許可の考えをふまえた前提条件として、お示しするものです。土地利用の詳細については、令和5年2月公表予定の要求水準書（案）をご参照ください。
120	地球環境への配慮	ZEH-M Oriented以上の性能を確保とありますが、ZEBプランナーによる計算が必要となるのでしょうか？	ZEBプランナーによる計算は必須としない予定です。
121	地球環境への配慮	ZEH-M Oriented以上の認証取得が必須ということでしょうか。	認証取得は必須の条件としない予定です。
122	地球環境への配慮	地球環境への配慮はZEH-M oriented基準以上の性能を満たしていればよいとの理解で宜しいでしょうか。その場合、経産省の認定取得については、事業者の提案によるものとの理解で宜しいでしょうか。	前段については、地球環境への配慮は、例示の内容に限定されるものではありません。後段については、ご理解の通りです。
123	地域経済への貢献	地域木材についてご教示ください。 （熊本県のくまもと地域材利用拡大推進事業の「地域材」を指すのでしょうか）熊本県産材との違いもご教示ください。	本事業における地域木材とは、県内で生産又は製造された県産資材（丸太、製材品、内装材、合板、集成材、ペレット、チップ、その他の加工品）をいいます。
124	住戸数	1期と2期と分けるとありますが、期ごとの全体のスケジュール（現住戸改修～引越支援～解体～建設～入居支援等及び開発行為の申請業務、余剰予定地の売却時期など）の見込みをご提示ください。	工事工程計画は、要求水準書で示す開発行為等の基本的な考え方や、移転計画に関する業務全体フローを参考に、PFI事業者による提案とすることを予定しています。

熊本市営高平団地・大窪団地集約建替事業 実施方針に関する質問に対する回答

No	項目名	質問内容	質疑回答
125	住戸数	1期と2期と分けるとありますが、建設工事を施工するにあたり、配置技術者を1期と2期で別の技術者を配置する事は可能でしょうか？長期に渡り配置する事は、その後の受注次第で配置できない恐れが出てくると思われます。	1期と2期で別の技術者を配置していただくことは可能です。
126	住戸数	「1期と2期の整備戸数の内訳…」とありますが、ここでいう1期、2期と、P3(7)ア(ア)に記載されている工区とは別のことを意味しているのでしょうか。	同じ内容を意味します。
127	住戸数	「1期と2期の整備戸数の内訳…」とありますが、仮移転をできるだけ減らし、効率的に移転支援を実施するため1期と2期の整備戸数に提案余地はあるのでしょうか。	詳細については、令和5年2月公表予定の要求水準書（案）をご参照ください。
128	駐車場	150台分の駐車区画は、立体駐車場にて確保しても問題ないでしょうか。	立体駐車場による駐車区画の確保は、認めない予定です。
129	駐車場	入居者用駐車区画における拡張可能なスペースとは、車いす対応を想定されていると考えてよろしいでしょうか。	車いす対応の駐車区画を想定するものではありません。
130	駐車場	入居者用駐車区画における拡張可能なスペースとありますが、150台分に加えて20台分を更に拡張するスペースを確保するというのでしょうか。	150台分の入居者用駐車区画に含みます。
131	駐車場	建替住宅が複数棟となる場合は、メインとなるエントランス1か所に福祉車両用の乗降場を整備することで足りると理解してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
132	自転車置場	自転車置場は1世帯1台で足りるのでしょうか。提案で増やすことは可能なのでしょうか。	実施方針記載の通り、150台の入居者用駐輪区画を整備してください。
133	集会所	災害時の集合場所とする意図があるかと思いますが、災害時のインフラ関係で存続の必要性があるものがあればご教授下さい。（例）電気、水道、ガス、熱源等	事業者による提案を期待しています。
134	再生可能エネルギー	20kWを上回る分の太陽光発電設備は、環境配慮や市の売電収入等の観点から加点対象とみてよろしいでしょうか。	提案に対する評価は、入札公告時に公表予定の落札者決定基準をご参照ください。

熊本市営高平団地・大窪団地集約建替事業 実施方針に関する質問に対する回答

No	項目名	質問内容	質疑回答
135	再生可能エネルギー	太陽光発電設備について、本事業費内ではなく、事業者グループ負担にて設置し、住棟の共用部にて消費する電気の使用料については事業者からの提案に基づく料金単価にて貴市買い取りとするスキームは検討可能でしょうか。その場合、余剰電力が発生した場合の売電収入の取り扱いには、別途協議とさせていただきたいと考えております。本スキームにより太陽光発電設備のインシヤルコストをランニングコストに平準化することが出来ます。	例示のスキームは認められません。
136	再生可能エネルギー	余剰電力は売買するため、太陽光発電設備には蓄電池は不要と考えてよろしいでしょうか。	蓄電池の設置を求める予定はないものの、PFI事業者の提案を妨げるものではありません。
137	余剰予定地活用に関する事項	(1) 民間施設の整備の条件ではPFI事業者の創意工夫やノウハウを最大限活用するとありますが、(2) 余剰予定地の土地利用に関する事項では住宅用地に限定されています。建替基本方針のイ地域をつなぐネットワーク形成、ウ多世代が交流できる場の形成と記載があるように住宅以外の施設整備によってこそ、より建替基本方針を踏まえた計画が実現できると思えます。 → 意見書にも記載	ご意見として承ります。
138	余剰地予定地活用に関する事項	現時点での余剰地の算定価値をお示しください。 もし難しい場合は民間事業者でも事業費を想定できるように余剰地の算定方法をお示しください。	入札公告時に公表する入札説明書をご参照ください。
139	民間施設等の整備の条件	余剰予定地の「整形」の度合いはどの程度を想定されているのでしょうか。また余剰予定地内のレベル設定について指定がないため、事業者の提案によると考えてよいでしょうか。	前段及び後段については、事業者の提案とする予定です。
140	余剰予定地の土地利用に関する事項	余剰地は景観に配慮した住宅用地として活用について、住宅以外の活用方法については不可との理解で宜しいでしょうか。	質問No.3の回答をご参照ください。
141	余剰予定地の土地利用に関する事項	余剰予定地は住宅用地として活用する計画とされておりますが、住宅（集合/戸建）の整備を含めば、住宅以外の施設整備も認められると考えてよろしいでしょうか。	質問No. 3の回答をご参照ください
142	余剰予定地活用に関する事項	鑑定評価額での売却の可否を協議しとありますが、鑑定評価額の公表は行われるのでしょうか。	入札公告時に公表する入札説明書をご参照ください。
143	その他	余剰予定地取得後の土地・建物の取扱い（分譲、賃貸、自社利用など）は事業者の提案によると考えてよいでしょうか。	令和5年2月公表予定の要求水準書（案）をご参照ください。

熊本市営高平団地・大窪団地集約建替事業 実施方針に関する質問に対する回答

No	項目名	質問内容	質疑回答
144	その他	「余剰予定地活用業務は、余剰予定地取得後、2年以内に完了」とありますが余剰予定地の取得時期はいつ頃の想定でしょうか。	質問No. 71の回答をご参照ください。
145	その他	売却前に鑑定等を参考に適正かを判断するについて、売却前とは入札後を指し、且つ解体撤去及び普通財産への変更手続きが終了後という理解で宜しいでしょうか。	質問No. 68の回答をご参照ください。
146	その他	入札時と余剰地売却前には相当期間が想定されます。その期間において余剰地の価格の乖離が発生して、余剰地の売却が進まない場合、団地の施設整備のみ進捗していくという理解で宜しいでしょうか。	余剰予定地は取得後2年以内に活用していただく必要があります。詳細は、入札公告時に公表予定の事業契約書（案）でお示しします。
147	その他	余剰予定地活用業務は、取得後2年以内に完了させるとありますが、余剰予定地活用業務の期間は令和13年3月までの業務期間内であればならないのでしょうか。	余剰地の取得時期については、質問No. 71の回答をご参照ください。
148	その他	余剰予定地活用業務は、取得後2年以内に完了させるとありますが、仮に建売住宅の分譲事業を行う場合は、取得後2年以内に住宅の整備工事を完了させていけばよく、売れ残るなどにより販売そのものが取得後2年以降も継続されることは要求水準を逸脱しないと考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
149	その他	余剰予定地活用業務は、取得後2年以内に完了させるとありますが、仮に注文住宅の分譲事業を行うとすると、注文（売買契約）に至るまでは施設の整備が完了できません。そのため、取得後2年以内に完了させることを担保できないことから、注文住宅の分譲事業は余剰予定地の活用として認められないと理解してよろしいでしょうか。	注文住宅の分譲事業を実施していただくことも可能です。
150	その他	余剰予定地を取得する（土地売買契約を締結する）のは、余剰地活用企業と考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
151	その他	余剰予定地は、解体撤去及び造成後の更地としてPFI事業者へ引き渡されると考えてよろしいでしょうか。それとも、解体撤去した段階での開発素地としてPFI事業者へ引き渡されるのでしょうか。	質問No.49の回答をご参照ください。

熊本市営高平団地・大窪団地集約建替事業 実施方針に関する質問に対する回答

No	項目名	質問内容	質疑回答
152	その他	余剰予定地の対価については、売却前に鑑定等を参考に算定した価格に基づいて適正かどうかを審査する、とありますが、入札・提案に向けて余剰予定地の価格に関する要求水準等は設定されないということでしょうか。	入札公告時に公表する入札説明書をご参照ください。
153	その他	PFI事業者の提示した価格が不相当であった場合について、この「提示した価格」とは入札・提案時に提示した価格を指すのでしょうか。又は、余剰予定地取得前に再度価格を提示する機会を与えられるのでしょうか。	「提示した価格」とは入札時に提示した価格となりますが、売却時において地価の変動に基づいた修正を行います。なお、詳細は、入札公告時に公表する事業契約書（案）をご参照ください。
154	その他	PFI事業者の提示した価格が不相当であった場合の「不相当」の具体的な指標を教えてください。	「不相当」とは、売却時に修正を行った入札価格が、市が行う鑑定等を参考にした価格を下回ることをいいます。なお、詳細は、入札公告時に公表する事業契約書（案）をご参照ください。
155	その他	PFI事業者の提示した価格が不相当であった場合とは、鑑定等を参考に算定した価格に対して、高かった場合も安かった場合も適用されると考えてよろしいでしょうか。	質問No.154の回答をご参照ください。
156	その他	不動産価格の相場が下落し、PFI事業者が入札時に提示した価格よりも不動産鑑定評価額が低かった場合は、売却価格の引き下げもあると考えてよろしいでしょうか。	入札公告時に公表する事業契約書（案）をご参照ください。
157	その他	土地に重大な瑕疵が発見され、適正化のための費用が大幅に嵩み、その費用が鑑定評価額を上回った場合は、逆に貴市からの支払いを受けられると考えてよろしいでしょうか。	余剰予定地における土地の瑕疵については、本市と協議したうえで決定します。なお、詳細は、入札公告時に公表する事業契約書（案）をご参照ください。
158	その他	価格協議が整わず、貴市が余剰予定地を売却しなかった場合、特定事業契約の不履行にあたるとしてPFI事業者側に違約金等のペナルティが発生するのでしょうか。	余剰予定地の価格協議が整わない場合の対応については、入札公告時に公表する事業契約書（案）でお示しします。
159	その他の支援に関する事項	開発行為が本事業に含むのであれば、その際は22ページ第7-3「市はPFI事業者が必要な許認可等を取得する場合、可能な範囲で必要な協力を行う。」とあり、開発行為の許可者は熊本市となりますので、事前協議からの開発許可までの協力は可能と考えてよろしいでしょうか。	開発許可等の必要な許認可手続きは、PFI事業者を実施頂く予定です。市の協力は、既存資料の提供等、可能な範囲に留まります。
160	(別紙1) リスク分担表	【契約リスク】 建設資材の急激な高騰が起きている現状を鑑みると、提案提出からスケジュール通りに本契約締結まで至ったとしても、その間に資材等の価格が上昇する可能性も有り得るのではと憂慮しております。 このような場合も「建設物価変動リスク」に該当するとの理解でよろしいでしょうか。	物価スライドの対象となる期間は事業期間となります。なお、詳細は、入札公告時に公表する事業契約書（案）をご参照ください。

熊本市営高平団地・大窪団地集約建替事業 実施方針に関する質問に対する回答

No	項目名	質問内容	質疑回答
161	(別紙1) リスク 分担表	【不可抗力リスク】 「通常の予見可能な範囲を超えるもの」は、誰が何の指標を用いて判断するかお示してください。 また、新型コロナウイルスの発生なども不可抗力に該当するのでしょうか。 △となっている意味が一部負担という意味であれば、負担割合もお示してください。	入札公告時に公表する事業契約書（案）をご参照ください。
162	(別紙1) リスク 分担表	【制度関連リスク】【許認可リスク】 「PFI事業者・・・取得できなかった場合」はPFI事業者の負担とありますが、許認可申請の手続きなどに対して、市の協力は得られるものとして理解してよろしいでしょうか。	質問No. 159の回答をご参照ください
163	(別紙1) リスク 分担表	税制度リスクについて、建替住宅の市への所有権移転後の建物所有に関する税制の新設・変更に関するリスクは貴市の負担との理解で宜しいでしょうか。	入札公告時に公表する事業契約書（案）をご参照ください。
164	(別紙1) リスク 分担表	不可抗力リスク、物価リスクについて、△の具体的意味合いをご教示下さい。	不可抗力リスク、物価リスクの詳細は、入札公告時に公表予定の事業契約書（案）でお示しします。
165	(別紙1) リスク 分担表	【経済リスク】【金利リスク】【物価リスク】 金利リスクや物価リスクの変動は、PFI事業者の負担となっておりますが、変動率限度の設定とその限度を超えた場合の負担については、リスクが無制限となりかねませんので実施方針の変更案にてリスク分担表の限度を明確にお示してください。	ご意見として承ります。
166	(別紙1) リスク 分担表	【物価リスク】【建設物価リスク】 物価リスクと整備：建設物価変動リスクの負担者が異なりますが、2つの意味の違いが分かりませんのでご教授ください。	物価リスク、建設物価リスクの詳細は、入札公告時に公表される事業契約書（案）をご参照ください。
167	(別紙1) リスク 分担表	物価リスク（インフレ・デフレ）について、市の負担が△となっておりますが、従たるリスクの負担者としてのインフレ時デフレ時の具体的な考え方をお示し願います。	物価リスクの詳細は、入札公告時に公表する事業契約書（案）をご参照ください。
168	(別紙1) リスク 分担表	工期変更リスクの埋蔵文化財、土壌汚染、地中埋設物など予見できない事由のリスクが事業者に△となっております。本項目は市のリスクと思われれます。誤記でしょうか。	工期変更リスクの詳細は、入札公告時に公表予定の事業契約書（案）でお示しします。
169	(別紙1) リスク 分担表	余剰予定地における地質・地中障害は協議となっております。市営住宅と異なるような記載となっておりますが、その理由をご教示ください。	市有地である建替住宅等の敷地とは異なり、売却予定地である余剰予定地における土地の瑕疵については協議事項となります。
170	(別紙1) リスク 分担表	物価リスクについて、インフレ・デフレ発生時の貴市及びPFI事業者の負担区分・割合について、具体的にご教示ください。	入札公告時に公表する事業契約書（案）をご参照ください。
171	(別紙1) リスク 分担表	用地の契約不適合リスクのうち、市が事前に把握し、公表した文化財調査又は土壌汚染調査資料により…とありますが、各調査関連資料の公表はいつ頃を予定されていますでしょうか。	令和5年2月公表予定の要求水準書（案）の添付資料としてお示しする予定です。

熊本市営高平団地・大窪団地集約建替事業 実施方針に関する質問に対する回答

No	項目名	質問内容	質疑回答
172	(別紙1) リスク 分担表	工期変更（工事遅延）リスクについて、埋蔵文化財その他予見できない事由による工期変更、引渡し遅延はPFI事業者が従たるリスク負担者となっておりますが、PFI事業者ではコントロールできない土地の瑕疵等について、どのようなリスクを負担させることをお考えなのでしょうか。	入札公告時に公表する事業契約書（案）をご参照ください。
173	(別紙1) リスク 分担表	【仮住居の不足リスク】 仮住居の不足リスクが民間になっていますが、公営住宅を優先的に利用していくお考えだと伺いましたが、移転用に部屋を確保しておくことが難しく公営住宅の空き戸数で足りないということでしょうか。	仮住居に関するリスク分担の詳細は、要求水準書、事業契約書（案）で示します。
174	(別紙1) リスク 分担表	【仮住居の不足リスク】 11月21日開催の「第2回 熊本市公民連携プラットフォーム」において、貴市より「現入居者への聞き取りの結果、移転先は市営住宅で足りる想定。民間の賃貸住宅は必要ない」との説明があったと記憶しております。 ここでいう「仮住居の不足リスク」とはどのようなリスクを想定していらっしゃるのでしょうか。	仮住居に関するリスク分担の詳細は、要求水準書、事業契約書（案）で示します。
175	(別紙1) リスク 分担表	【入居者の要望、苦情リスク】 「PFI事業者の業務に関するもの」はPFI事業者の負担とありますが、不法、脱法な要望・苦情等は、市と協議して頂けるのでしょうか。	お見込みのとおり、不法、脱法な要望・苦情等への対応は本市と協議することとなります。なお、詳細は、入札公告時に公表する事業契約書（案）をご参照ください。
176	(別紙1) リスク 分担表	仮住居の不足リスクについて、物件提示数の不足はPFI事業者がリスク負担者となっておりますが、本事業の業務範囲には、民間賃貸住宅の紹介・斡旋が含まれるということなのでしょうか。	仮住居に関するリスク分担の詳細は、要求水準書、事業契約書（案）で示します。
177	(別紙1) リスク 分担表	仮住居の不足リスクについて、要求水準を満たす常識的な仕様の物件を提示しているにも関わらず、特段の理由もなく仮移転を拒む入居者がいらっしゃった場合には、貴市にも当該リスクをご負担いただけますでしょうか。	仮住居に関するリスク分担の詳細は、要求水準書、事業契約書（案）で示します。
178	(別紙1) リスク 分担表	「余剰予定地の価格変動リスク」について、本リスクは余剰予定地活用企業が住宅を分譲等する際の売れ残りや価格変更など、いわゆる販売リスクとして認識しております。余剰予定地活用企業が貴市より余剰予定地を取得する際は、貴市にて売却前に鑑定等を参考に算定した価格に基づいて入札・提案時の提示価格が適正かどうかを審査され、仮に提示価格が鑑定評価額より著しく低い場合には、取得価格の増額を協議されるものと思料されます。一方で、市況の変化等により提示価格が鑑定評価額を著しく上回っていた場合には、評価額が下落したとする一定の根拠を示したうえで、取得価格の減額の協議も可能と理解します。そのため、余剰予定地活用企業が貴市より余剰予定地を取得する段階の「価格変動リスク」については無い又は限定的であることから、ここでいう「価格変動リスク」とは、貴市より余剰予定地を取得した後の価格変動リスクであると理解してよろしいでしょうか。	入札公告時に公表する事業契約書（案）をご参照ください。
179	(別紙1) リスク 分担表	余剰予定地の価格変動リスクについて、事業期間が長期に亘るため事業期間中の不動産価格の変動を全てPFI事業者で負担することは困難であるため、貴市にもリスクを負担していただく検討をお願いできますでしょうか。	ご意見として承ります。
180	(別紙1) リスク 分担表	余剰予定地の用地の契約不適合リスクについて、協議となっておりますが、地質障害・地中障害物その他の予見できないことに関するものについては、土壌汚染を含めて、原則として貴市の負担となるのではないのでしょうか。	質問No.169の回答をご参照ください。

熊本市営高平団地・大窪団地集約建替事業 実施方針に関する質問に対する回答

No	項目名	質問内容	質疑回答
181	(別紙1) リスク分担保	注2) 「PFI事業者が・・・負担する。ただし、PFI事業者による事前調査の不備、誤りがあり、かつ、そのために土地の瑕疵を発見することができなかった場合は、PFI事業者が負担するものとする。」とありますが、28ページリスク分担保表、「測量・調査リスクのPFI事業者が実施した測量・調査に関するもの」は、PFI事業者、「地質障害、地中障害物及び埋蔵文化財の発見により新たに必要となった測量・調査に関するもの」は、市となっております。リスク分担保表の規定と注2)の規定と相違があるように思われますが、明確にご指示ください。なお、地質調査の箇所・規模・内容・深さなどについては、経済的に最適な箇所・規模・内容・深さを検討して実施し、調査不足や方法の誤りが考えられます。このリスクを避けるため、個所数・規模・内容・深さなどについて、ご確認、若しくはご指示をいただけるのでしょうか。	事前調査における内容は、PFI事業者がその提案内容に基づき設定していただきますので、PFI事業者に帰責事由がある場合、当該リスクはPFI事業者の負担となります。
182	土地利用計画案	高平団地の跡地は余剰予定地等と記載されておりますが、大窪団地の解体後の取扱はどのようにお考えでしょうか。	大窪団地の跡地利用は未定です
183	土地利用計画案	土地の配置をある程度定めているのはどのような理由からでしょうか？	別紙3「土地利用計画案」は、円滑な事業の実施及びPFI事業者の負担軽減を目的に、入居者の移転計画や、開発許可の考えをふまえた前提条件として、お示しするものです。土地利用の詳細については、令和5年2月公表予定の要求水準書(案)をご参照ください。
184	土地利用計画案	開発行為に当たるとのことですが、事前協議を行っている想定しております。それに相当する提案が必要だと考えられますが、その協議に用いた資料があれば公表していただけないでしょうか？ 公表が難しい場合は今後公表される要求水準書を網羅することができれば開発許可が下りると考えてよろしいでしょうか？	要求水準書に庁内相談をふまえた開発行為の基本的な考え方をお示しする予定です。
185	土地利用計画案	開発行為に関しての申請は市から行うということでお間違いないでしょうか？	建替住宅等の整備に必要な許認可申請等の手続きは、PFI事業者を実施頂く予定です。
186	土地利用計画案	道路整備や余剰地の創出等が必要な計画であることから、開発許可が必要と理解してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
187	土地利用計画案	敷地中央の道路について、土地利用の大枠は遵守しつつ、道路線形のある程度の調整は可能と理解してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
188	土地利用計画案	「建替住宅等建設地」「余剰予定地等」「公園・集会所等」「道路」の形状は、住戸数などの与条件が満たされれば、土地利用計画案と異なってもよろしいでしょうか。	各用地等の形状は、土地利用計画案等を参考に、PFI事業者の提案とする予定です。

熊本市営高平団地・大窪団地集約建替事業 実施方針に関する質問に対する回答

No	項目名	質問内容	質疑回答
189	用語の定義	<p>【PFI事業者】 「・・・なお、本事業においては、SPC（特別目的会社）の設立は認めない。」とあります。PFI事業においてSPCを設立するメリットとして、</p> <ul style="list-style-type: none"> ●資金調達のしやすさ ●倒産隔離（事業の安定、継続性） ●発注者の負担軽減等 <p>があり、市にとってもメリットが大きいと考えますが、本事業においてSPCの設立を認めない理由をご教授ください。なお、本事業の場合、グループの代表企業と事業契約を締結するのか、構成企業とそれぞれ契約するのでしょうか。その場合、マネジメントとして、各契約毎に経営状況の確認をされるのでしょうか。合わせて、ご回答ください。</p>	<p>本事業においては、実施方針記載のとおりSPCの設立は認めません。</p>
190	用語の定義	<p>【PFI事業者】 「SPC（特別目的会社）の設立は認めない」とありますので、事業契約は貴市と全構成員が連名で締結するとの認識でよろしいでしょうか。</p>	<p>質問No.5の回答をご参照ください。</p>
191	用語の定義	<p>【PFI事業者】 「本事業においては、SPC（特別目的会社）の設立は認めない」とあります。ほとんどのPFI事業者がSPCの設立（または任意）を条件とし、本事業のように設立を認めないケースはあまり見受けられませんが、SPCの設立を認めない理由をご教授ください。SPCの設立は任意としてもよいのではないのでしょうか。</p>	<p>質問No.189の回答をご参照ください。</p>
192	用語の定義	<p>【PFI事業者】 「本事業においては、SPC（特別目的会社）の設立は認めない」とあります。倒産隔離と会計の透明性等の観点からSPCの設立は公共側にメリットが大きいと思われませんが、SPCを設立しない本事業においては、本事業と親会社（及び構成員）の倒産隔離ができないため、モニタリングでは、親会社（及び構成員）の企業監査を毎年実施するということになるのでしょうか。もしそうなると各企業の企業監査を実施する場合、公共側の事務負担が大きくなります。</p>	<p>本事業におけるモニタリングは、適切に事業が実施されているかを主として実施します。また、SPC設立を不可としているため、企業監査は実施しません。なお、モニタリングの詳細については、入札公告時に公表する事業契約書（案）をご参照ください。</p>
193	スケジュール	<p>事業者選定後～R13.3までのスケジュールについてお示しいただけないでしょうか。</p>	<p>事業者選定後、事業契約締結までのスケジュールは入札公告時に公表する入札説明書でお示しします。事業契約締結後のスケジュールについては、事業者の提案によります。</p>
194	用語の定義	<p>用語の定義で【PFI事業者】～本事業において、SPC(特別目的会社)の設立は認めない。とありますが、事業契約の締結は応募グループの代表企業と交わすと考えてよろしいでしょうか。</p>	<p>質問No.190の回答をご参照ください。</p>
195	用語の定義	<p>【PFI事業者】とは、構成員全員をしてPFI事業者というのでしょうか。加えて、個別の構成員もPFI事業者の定義に含まれると考えてよろしいでしょうか。</p>	<p>用語の定義のとおり、PFI事業者とは「PFI法に基づき、特定事業を実施する民間事業者であり、本事業の実施に際して市と事業契約を締結し、事業を実施する者」をいい、事業契約の主体となるすべての構成員となります。</p>