

熊本市営高平団地・大窪団地集約建替事業 入札説明書に関する質問に対する回答

No	書類名	頁	大項目	中項目	小項目					項目名	質問内容	質疑回答	
					第	数	(数)	(数)	カナ				(カナ)
1	入札説明書	3	2	1	(5)			エ		予定価格	本予定価格は、落札者決定基準3頁「4 提案審査 (2)総合評価 イ 入札価格の評価」に記載されている「価格評価額」(＝入札価格(市営住宅整備等の対価)－入札価格(余剰予定地の対価))の上限と理解してよろしいでしょうか。	予定価格は、様式16に記載する「総合評価一般競争入札価格のうち市営住宅整備等の対価」に消費税及び地方消費税相当額を加えたもの(＝様式17に記載する「総合計」の金額)の上限となります。	
2	入札説明書	3	2	1	(7)			ア	(7)	a	「基本設計業務又は実施設計業務」とあるが「基本設計及び実施設計」両業務共について残額の一括支払いが可能ではないか。	基本設計業務、実施設計業務それぞれの業務において、完了確認がなされた後に既払い額を差し引いた残額を支払います。詳細は事業契約書(案)第66条第1項をご参照ください。	
3	入札説明書	3	2	1	(7)			ア	(7)	b	「設計住宅性能評価又は建設住宅性能評価」とあるが「設計住宅性能評価及び建設住宅性能評価」両業務共について残額の一括支払いが可能ではないか。	設計住宅性能評価、建設住宅性能評価それぞれの取得業務において、完了確認がなされた後に既払い額を差し引いた残額を支払います。事業契約書(案)第65条及び第66条を修正します。	
4	入札説明書	3	2	1	(7)			ア	(1)		「実績に応じた額を支払う」とあるが実績の積算について具体的にご教示ください	入居者移転支援業務に要する費用の実績の積算については、事業者にて実施いただきます。なお、入居者移転支援業務に要する費用の支払方法は、事業契約書(案)第67条及び第68条をご参照ください。	
5	入札説明書	3	2	5				エ		予定価格	予定価格(金4,411,100,000円(税込))の各費用の内訳をご教示いただくことは可能でしょうか。	予定価格のみの公表としております。	
6	入札説明書	3	2	5				エ		予定価格	予定価格に余剰地の対価は含まれるのでしょうか。	含まれません。質問No.1の回答もご参照ください。	
7	入札説明書	3	2	6						事業方式	今回の工事はコリンズへの登録は可能でしょうか。	コリンズへの登録は可能です。	
8	入札説明書	5	3	2						募集及び選定に係るスケジュール	令和5年8月に提案書提出となりますが、正本と副本の提出日が別日になっていて副本の提出日は1日のみと限定されています。。正本提出時に副本も提出するのは可能でしょうか？	入札提出書類の副本は、入札説明書P.5及びP.14記載のとおり、令和5年8月21日の開札日に持参してください。	
9	入札説明書	5	3	2						スケジュール 他関係箇所共通	令和5年9月に「プレゼンテーション」とあるが15ページでは「ヒヤリング」とあり、「プレゼンテーション」と「ヒヤリング」は同じものであれば、統一すべき	同日(令和5年9月を予定)にプレゼンテーション及びヒヤリングを実施します。	
10	入札説明書	7	3	3	(5)					提出期限	競争入札参加資格確認申請書を持参により提出する場合も、郵送による場合と同様に令和5年6月23日(金)午後5時までに持参することと理解してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。	
11	入札説明書	7	3	4	(1)			ア	(7)	入札参加者の構成	応募グループは実施方針の質疑(No.83)にもありますように、その他の業務を実施する企業を含むと考えてよろしいでしょうか？	ご理解のとおりです。ただし、入札説明書P.8 第3 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。	
12	入札説明書	9	4	2				イ	(1)	入札参加者の資格要件	建設企業の代表者以外の構成員について、配置予定者に資格・免許の要件はなしと考えて宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。	
13	入札説明書	9	3	4	(2)			イ	(1)	f	監理技術者の申請	申請可能である3名は「事業期間内において変更可能として容認いただける」という理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
14	入札説明書	9	3	4	(2)			イ	(1)	f	入札参加者の資格要件	監理技術者を選任かつ常駐で配置とあります。申請3名とありますが申請は参加資格申請時点で必要でしょうか？3名は同等資格を保有していれば事業期間内で変更可能でしょうか？	前段については、配置を予定する監理技術者は参加資格申請時点で様式10に記載していただく必要があります。後段については、質問No.13の回答をご参照ください。
15	入札説明書	10	3	4	(2)			イ	(7)~(オ)	入札参加者の参加資格要件	「有資格者名簿」「参加資格名簿」に登録されている者であることとあるが、資格審査書類提出期限の2023年6月23日までの登録が必須との判断でしょうか。	「有資格者名簿」「参加資格名簿」への登録については、資格審査書類提出期限の令和5年6月23日までに登録の申請が必要です。詳細は公告文P.8 3(2)エをご参照ください。	

熊本市営高平団地・大窪団地集約建替事業 入札説明書に関する質問に対する回答

No	書類名	頁	大項目	中項目	小項目				項目名	質問内容	質疑回答
16	入札説明書	10	3	4	(2)		ウ	(7)	資格審査書類の受付日以降の取り扱い	参加資格確認基準日は、資格審査書類の受付締切日である令和5年6月23日（金）と考えてよろしいでしょうか。	参加資格確認基準日は資格審査書類の受付日となります。
17	入札説明書	12	3	5	(1)		イ	(7)	入居者移転支援実費について	入札書様式17の市指定のパラメータでは本移転戸数はA=131戸、住宅替・退去戸数はB=0との指定があります。実際には本事業の本移転料は高平・大窪団地全入居者約200世帯（住宅替、退去）及び仮移転の際についても支払われるとの認識ですが、入札参加時の入居者移転支援実費の内訳については、様式17に記載のある市の指定の数値及び金額で提案するものとしてお間違いないでしょうか？	入居者移転支援実費には仮移転料、仮移転先の補修費用を含みます。様式17を修正します。なお、入札参加時の入居者移転支援実費の内訳については、市指定のパラメータを用いてご提案いただくこととなります。
18	入札説明書	12	3	5	(1)		イ	(4)	事業提案書	『事業提案書は下表による。各様式は「様式集」に従い、Microsoft Word（原則 10.5 ポイント活字）または Microsoft Excel を使用して作成』とあるが、各種図面等については Word、Excel 以外のpdf等での提出でよいか。	ご理解のとおりです。様式集P.2 3（1）ウもご参照ください。
19	入札説明書	14	3	5	(2)				開札	入札参加者の立会い、について、応募グループおよび企業毎の人数制限はございますでしょうか。	応募グループごとに2名を上限とします。
20	入札説明書	14	3	5	(2)				開札	「開札の場で予定価格の公表は行わない。」とありますが、予定価格は入札説明書3頁において公表されているのではないのでしょうか。	ご理解のとおり予定価格は入札説明書にて公表済みです。
21	入札説明書	14	3	5	(2)				開札	『開札により、市営住宅等整備に係る対価が予定価格を超えていないことを確認し、予定価格を超えている場合は失格』について、入札説明書3頁の「エ 予定価格」の内訳として、「市営住宅等整備に係る対価の予定価格」が存在し、当該予定価格を超えた市営住宅等整備に係る対価の提案は失格となり、かつ、当該予定価格は公表しない、という理解でよろしいでしょうか。	予定価格については、質問No. 1の回答をご参照ください。質問No. 20の回答もご参照ください。
22	入札説明書	14	3	5	(2)				開札	「開札は、入札参加者の立会いの下で行う」とありますが、参加人数制限はありますか。ありましたら、具体的な人数をご教示ください。	質問No. 19の回答をご参照ください。
23	入札説明書	15	3	6	(4)				提案内容に関するヒアリングの実施	入札説明書5頁の募集及び選定に係るスケジュールにおいては「プレゼンテーション」と記載されておりますが、プレゼンテーションとヒアリングはどちらが正でしょうか。	質問No. 9の回答をご参照ください。
24	入札説明書	15	3	6	(4)		イ		提案内容に関するヒアリングの実施	「市は、ヒアリング実施の遅くとも7日前までに」内容等を代表企業に連絡するとありますが、ヒアリングの準備期間として7日間は短いと史料されます。遅くとも開札日に実施予定日等をご教示いただけますでしょうか。	プレゼンテーション及びヒアリングの実施内容詳細（日時、場所等）の通知については原則、入札説明書に記載のとおりとしますが、実施予定日等については遅くとも開札日までは通知しません。
25	入札説明書	15	3	6	(4)		イ		提案内容に関するヒアリングの実施	「日時、場所、ヒアリング内容等を、代表企業に連絡する」とありますが、事前に提案書に関する貴市からの質問をいただけるという理解でよろしいでしょうか。また、ヒアリング想定時間・人数制限等も併せてご教示ください。	ヒアリング内容については、原則としてヒアリング実施日当日に、選定審議会委員から直接質問させていただきます。プレゼンテーション及びヒアリングの想定時間、人数制限等についてはプレゼンテーション及びヒアリングの実施内容詳細（日時、場所等）の通知とともにお示しします。
26	入札説明書	15	3	6	(6)				審査結果及び評価公表	『審査の結果は市のホームページにおいて 公表する』とあるが公表する内容はどのようなものか	審査の経緯、方法、結果、審査講評等を記載した資料を公表する予定です。
27	入札説明書	19	5	4	(2)				余剰予定地の土地利用に関する事項	『建替住宅等及び良好な住宅地である周辺地域と調和した景観に配慮した住宅用地として活用する計画とする』とあるが、要求水準書23頁では『建替住宅等及び良好な住宅地である周辺地域と調和した景観に配慮した 住宅分譲地として活用する計画とする』と表現されている、意図の違いはあるのか、また、団地及び住宅に暮らす上で必要となるサービスを提供する施設の建設も可能か。 (余剰予定地活用業務は、市営住宅等整備業務と一体的に実施することによって、相乗効果を発揮できるように、PFI事業者の創意工夫やノウハウを最大限活用する。)	住宅用地（住宅分譲地）としての活用を想定しているため、お示しのサービスを提供する施設の建設は不可とします。ただし、店舗兼住宅程度の規模であれば可とします。
28	入札説明書	19	5	4	(3)				その他	PFI事業者が提示した価格が不適当であるという判断の基準は、「余剰予定地の対価」の参考価格を大きく下回らなければよいと考えてよろしいでしょうか。	売却前に鑑定等を参考に算定した価格を上回っている必要があります。余剰予定地の対価がその価格を下回っている場合は、入札説明書P. 19記載のとおり鑑定評価額での売却の可否を協議するものとします。
29	入札説明書	19	5	4	(3)				その他	入札において不適当とされる余剰予定地の対価を提示した場合であっても、「価格評価額」（＝入札価格（市営住宅整備等の対価）－入札価格（余剰予定地の対価））が予定価格を超過しなければ、失格にはならないと考えてよろしいでしょうか。	市営住宅整備等の対価（消費税及び地方消費税相当額を含む）が予定価格を超えない限りは、入札価格が原因で失格となることはありません。予定価格については質問No. 1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 要求水準書（市営住宅整備業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編）に関する質問に対する回答

No	書類名	頁	大項目	中項目	小項目					項目名	質問内容	質疑回答
					第	数	(数)	(数)	カナ			
1	要求水準書（市営住宅整備業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編）	9	3	1	(3)			ア		道路	「市道の線形変更、廃止、新設等の許認可に係る手続きを行う機会は1年に4回ある。」とのことですが、具体的に何月になるのかをご教示いただけますでしょうか。	手続きは、熊本市議会の開催に合わせて実施されます。
2	要求水準書（市営住宅整備業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編）	9	3	1	(3)			イ		インフラ施設	市道の線形変更、廃止、新設等に係る既設インフラのやり替え要否は、担当課の指導及び事業者の判断によると考えてよろしいでしょうか。少なくとも要求水準書においてはやり替えを必須としていないと理解してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
3	要求水準書（市営住宅整備業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編）	10	3	1	(3)			ケ		地下工事に関する届出	「深さ10mを超える地下工事」について、杭の引抜などの解体工事も対象となるのでしょうか。また、解体工事も対象となる場合、解体工事時と新築工事時で分けて届出が必要なのでしょうか。	解体工事は対象となりません。
4	要求水準書（市営住宅整備業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編）	12	3	2	(9)					地域経済への貢献	該当項目の評価に際し、定量的評価を取り入れられる場合。考え方や計算式（算出方法）について事前にご教示頂けますでしょうか？	計算式等に基づく定量的評価は、取り入れておりません。詳細は落札者決定基準をご確認ください。
5	要求水準書（市営住宅整備業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編）	12	2	9						地域経済への貢献	市内企業とは、熊本市に本店又は支店、営業所が有る企業と考えてよろしいでしょうか。	市内企業とは、熊本市内に本店又は本社を置く企業を想定しています。
6	要求水準書（市営住宅整備業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編）	13	4	2	(2)			イ		駐車場	「入居者用駐車区画のうち、20台は、将来的に拡張可能なスペースとして確保する。」との記載がございますが、将来的な拡張の具体的なイメージ等はございますでしょうか。	「将来的な拡張」とは、必要が生じた時点において、入居者用駐車区画として整備することを考えています。
7	要求水準書（市営住宅整備業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編）	14	4	2	(2)			イ		駐車場	記載された台数（150台）（20台）を上回る台数の計画も可か	要求水準書記載のとおりとします。
8	要求水準書（市営住宅整備業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編）	14	4	2	(2)			ウ		自転車置場	記載された台数（150台）を上回る台数の計画も可かまた、屋根の構造仕様の制限はないか	前段については、要求水準書記載のとおりとします。後段については、制限を設けていません。
9	要求水準書（市営住宅整備業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編）	14	4	2	(2)			エ		集会所	「地域木材」における「地域」とは、熊本県産材程度の範囲と理解してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
10	要求水準書（市営住宅整備業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編）	14	4	2	(2)			エ		付帯施設・集会所	災害時に利用可能な設備を整えるとあり、マンホールトイレやかまどベンチなどと記載があります。ここにあるマンホールトイレやかまどベンチは必須でしょうか？又は一例でありその他も含め災害時に利用可能な設備の検討を行う事と理解すればよろしいでしょうか？	後段のご理解のとおりです。
11	要求水準書（市営住宅整備業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編）	17	4	5				ア		解体撤去対象施設等	「既存住宅等は、参考図面等に記載がないものの、当初の間取りから増改築されているものがある。」とありますが、これらの内容を入札価格に反映させるためにも、入札前に事前調査が必要になると考えられます。現地見学会等、現地の状況を確認できる機会を設定して頂けませんでしょうか。	入札までに、現地見学会の機会を設ける予定はありません。必要に応じて、入居者に十分に配慮した上、外観目視による確認を実施してください。
12	要求水準書（市営住宅整備業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編）	17	4	5				ア		解体撤去対象施設等	『外周部に安全柵を設置する』とあるが、既存のフェンス類は撤去が必要かまた、既存の植栽等の処分についてご教示ください。	前段の既存のフェンスについては、解体撤去対象物に含まれておりません。詳細は、「別紙5大窪団地解体撤去工事対象図」をご確認ください。後段の既存植栽等の処分については、高平団地では事業者の提案とし、大窪団地では必須の条件とします。
13	要求水準書（市営住宅整備業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編）	17 21	4	5 14				ア～ウ		既存住宅等の解体撤去工事に関する業務 地元説明等近隣対策業務	21頁には『隣接する物件や道路等の公共施設等に損傷を与えないよう留意する。万一工事中に汚損、破損した場合、PFI事業者の責任及び費用負担において補修、補償等を行い』とありますが、工事特に大窪団地解体に伴う車両の経路となる熊本市道の路盤や側溝の仕様は大型車両の通行を想定していない構造と考えられ、工事に伴う当該2団地からの経路の熊本市道や埋設物等の補修等には多額の費用が必要と考えられます。この補修負担について積算されているのでしょうか。軽微な補修費のみの計上であれば、再度検討をお願いします。	要求水準書記載のとおりとします。
14	要求水準書（市営住宅整備業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編）	17	4	5				エ		アスベスト含有材等の処理費用	アスベスト含有材等以外で、既存住宅にPCBが含まれる機器はございますでしょうか。また、調査や解体工事実施時にPCB含有機器が発見された場合は速やかに市へ報告し、対処方法を協議させていただくという認識でよろしかったでしょうか。	前段については、PCB含有機器の存在を確認していません。後段については、ご理解のとおりです。
15	要求水準書（市営住宅整備業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編）	19	4	8						内覧会対象住戸の整備に関する業務	内覧会では計画地内での内覧会用駐車場の整備は求められていないとの理解でよろしいでしょうか。	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 要求水準書（市営住宅整備業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編）に関する質問に対する回答

No	書類名	頁	大項目	中項目	小項目				項目名	質問内容	質疑回答
16	要求水準書（市営住宅整備業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編）	21	4	14					地元説明等近隣対策業務	「万一工事中に汚損、破損した場合、PFI事業者の責任及び費用負担において補修、補償等を行い、」とありますが、既存道路その他のインフラの仕様や老朽度等について、不明点が多く、入札段階においては事前調査等にも制約があるため、適切に費用を見込むことは困難です。汚損、破損した場合における責任及び費用負担については、別途ご協議いただくよう、規定を変更していただけませんか。	質問No. 13の回答をご参照ください。
17	要求水準書（市営住宅整備業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編）	25	6	5					PFI事業者に対する改善 要求措置の方法	「市は、PFI事業者が前記【イ】による是正の完了を報告後、・・・」とありますが、これは「前記【ア】による是正の完了を報告後、・・・」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。

熊本市営高平団地・大窪団地集約建替事業 要求水準書（市営住宅整備業務及び余剰地活用業務（付帯事業）編）別添資料等に関する質問に対する回答

No	書類名	頁	大項目	中項目	小項目					項目名	質問内容	質疑回答	
					第	数	(数)	(数)	カナ				(カナ)
1	資料2 住棟・住戸関連表	1									入居戸数	「入居戸数は令和5年1月末現在の値」とありますが、最新の状況についてご教示いただけますでしょうか。	資料2住棟・住戸関連表の入居戸数を、令和5年6月1日の状況に修正します。
2	参考資料1 既存住宅等図面（その1）										浄化槽	本資料内において、配置図に浄化槽の配置図が、末尾に解体要領図が添付されておりますが、高平団地において既に使用が廃止されている浄化槽は、今なお埋設されているということでしょうか。	当該図に示されているとおり、GL-1mまでが撤去済みとなっており、残置されている構造物の撤去が必要となります。
3	参考資料1 既存住宅等図面（その1）										浄化槽	本資料の末尾に添付されている浄化槽解体要領図において、発生ガスを埋戻し材として使用することが認められる旨の記述がございますが、当時の図面に記載されている注記は、本事業においても有効と理解してよろしいでしょうか。	有効ではありません。
4	別紙3										開発工事条件図	高平2丁目3号線の拡幅・付替は道路対側の側溝から6m整備と思いますが、高平2丁目打越町第1号線と接する範囲は、当該道路擁壁天端から6mの範囲と理解すればよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
5	別紙4 施設設計要領											トイレ、浴室、洗面脱衣室の換気を1系統化することも可能でしょうか。	可能です。
6	別紙4 施設設計要領	4	2			11					受変電設備	「2本以上の予備配管を設置する」とありますが、配管径、配管材質等の指定はありますでしょうか。また、他、空配管の指示がある項目についてもご教示ください。	前段については、指定はありません。後段については、事業者の提案とします。
7	別紙4 施設設計要領	6				(19)						汚水、雑排水管を住棟内で合流させることも可能でしょうか。	可能です。
8	別紙4 施設設計要領	6	3			16					照明等スイッチ	「必要に応じ位置表示灯付とする」とありますが、必ず位置表示灯付にしないといけない場所・用途はありますでしょうか。	事業者の提案とします。
9	別紙4 施設設計要領	7	4			(7)					太陽光発電	太陽光発電による電気（20kW相当）を共用部のEV等で利用する場合、どのようなルートで利用されるイメージであるのかご教授ください。また、将来蓄電池設置等の予定はありますでしょうか。	前段については、事業者の提案とします。後段については、予定はないものの、事業者の提案を妨げるものではありません。

熊本市営高平団地・大窪団地集約建替事業 要求水準書（入居者移転支援業務編）に関する質問に対する回答

No	書類名	頁	大項目	中項目	小項目					項目名	質問内容	質疑回答
					第	数	(数)	①	カナ			
1	要求水準書（入居者移転支援業務編）	2	2	2						用語の定義（実費費用の調達に係る金利）	用語の定義で、入居者移転支援実費にかかる調達金利の中で、仮住居補修費の金利を除くとありますが、補修費についての調達金利は入札価格に含めず事業者負担との見解でよろしいでしょうか？	ご理解のとおりです。
2	要求水準書（入居者移転支援業務編）	3	2	4	(1)					入居者移転支援業務計画書・自主モニタリング計画書の作成・提出	業務計画書、自主モニタリング計画書等の指定の書式はございますか？	指定の書式はありません。
3	要求水準書（入居者移転支援業務編）	7	2	5	(3)					業務概要	現場事務所における人員体制だが、常駐で何名以上といった要件はございますか？	人員体制についての要件はありません。業務実施に必要な人員体制を事業者でご判断ください。
4	要求水準書（入居者移転支援業務編）	7	2	5	(3)					業務概要	現場事務所における土日祝日、夜間の対応について具体的な指示はございますか？	休日夜間等の対応についての具体的な指示はありません。
5	要求水準書（入居者移転支援業務編）	12	3	4	(1)	1	ア			仮移転説明会	説明会の人数次第では、当団地集会所を利用することも可能でしょうか？	高平団地集会所は規模の関係上、仮移転説明会の会場として使用することは不可とします。
6	要求水準書（入居者移転支援業務編）	14	3	4	(3)	1	ア			仮移転事務所設置	事業者が空き住戸に設置する仮移転支援事務所ですが、実際に業務を行うに必要な改修や設備設置などは、実施してよろしいでしょうか？	事業者の費用負担にて、実施していただくことは可能です。
7	要求水準書（入居者移転支援業務編）	14	3	4	(4)	1	ア			仮駐車場確保に対する支援業務	仮駐車場確保に関して、他の高平団地及び他の市営住宅の空き駐車場を活用可能とのことですが、仮移転の対象者分の台数は確保できるとの認識でよいか。不足する場合は、民間の月極駐車場も含めて候補リストを作成するののか？	前段については、仮移転の対象住戸分の仮駐車場は他の高平団地及び他の市営住宅の空き駐車場で確保しています。後段については、民間の月極駐車場の利用は想定していません。
8	要求水準書（入居者移転支援業務編）	14	3	4	(4)	①	ア			仮駐車場確保に対する支援業務	民間駐車場を希望された場合、現在の駐車場料金との差額について処理方法をご教示ください。	仮駐車場は市営住宅の空き駐車場を活用するものとします。
9	要求水準書（入居者移転支援業務編）	15	3	4	(5)	1	ア	(7)		基本補修内容	70戸という戸数は、現状想定される仮移転先の住戸数よりも多いと考えられますが、仮移転者が希望する仮移転先以外の住戸について、補修を実施する住戸は空き住戸等からPFI事業者が任意に設定するのでしょうか。それとも、貴市により指定されるのでしょうか。	仮移転先として使用する住戸以外の補修住戸は市が指定します。
10	要求水準書（入居者移転支援業務編）	15	3	4	(5)	1	ア	ア		基本補修内容と補修戸数について	基本補修内容の下表欄に設置戸数70戸とありますが、他の高平団地空き住戸のうちの現在の設置戸数の事でしょうか？ 実際に行う仮移転用住居の補修戸数は33～35戸との認識でよろしいのでしょうか？	仮移転先として補修する住戸の戸数は概ねご理解のとおりです。質問No. 9の回答もご参照ください。
11	要求水準書（入居者移転支援業務編）	15	3	4	(5)	①	ア	(7)		基本補修内容 ⑥照明器具	仮移転先の為LED照明が必要か	要求水準書記載のとおりとします。
12	要求水準書（入居者移転支援業務編）	16	3	4	(5)	①	イ			基本補修内容 基本補修内容以外の条件	仮移転先住戸以外の共用部の設備等の補修や高齢者対応のバリアフリー改修が必要となった場合や住戸内について基本補修以外の費用等については記載の通り支払い時に変更と判断でよいか。	ご理解のとおりです。基本補修以外の補修内容等については、市と協議の上、決定するものとします。
13	要求水準書（入居者移転支援業務編）	18	3	4	(7)	1	ウ			引越し業者の斡旋	仮移転や本移転時の各移転料について、上層階にお住まいの方と低層階にお住まいの方とは、そもそも引越し代の金額が違うことが見えます。また不測の荷物（ピアノなど）があった場合でも、本移転料等について、一律既定の対応との認識でよろしいでしょうか？	ご理解のとおりです。
14	要求水準書（入居者移転支援業務編）	19	3	5	(2)		カ			仮移転に係るリスク分担等	「仮移転期間内に、上記ウ、エ、オ以外の事由で・・・費用増加又は損害は、・・・それ以外の追加費用又は損害は、各自が負担するものとする。」とありますが、アの事由など、仮移転者の責に帰すべき事由はPFI事業者では管理できないリスクと考えられますので、当該リスクは貴市にてご負担いただけませんか？	要求水準書記載のとおりとします。
15	要求水準書（入居者移転支援業務編）	19	3	5	(3)		カ			その他の留意事項	「仮移転時に不容器や残置したごみが発生した場合は、事業者の費用で撤去すること。」とありますが、PFI事業者の善管注意義務を欠いていない限りにおいては、当該費用は貴市に対して実費精算させていただきませんか？	要求水準書記載のとおりとします。

熊本市営高平団地・大窪団地集約建替事業 要求水準書（入居者移転支援業務編）に関する質問に対する回答

No	書類名	頁	大項目	中項目	小項目				項目名	質問内容	質疑回答
16	要求水準書（入居者移転支援業務編）	34	9	1					概要	入居者移転支援実費について、「各年度2回、並びに本移転終了時に」貴市に請求することができるとされておりますが、事業契約書（案）第47条には「各年度の3月31日並びに入居者移転支援業務を完了後」と記載されております。「各年度2回」が正と考えてよろしいでしょうか。	入居者移転支援実費は要求水準書記載のとおり、各年度2回を上限として請求が可能です。事業契約書（案）第47条及び事業契約書別紙（案）別紙13を修正します。

熊本市営高平団地・大窪団地集約建替事業 落札者決定基準に関する質問に対する回答

No	書類名	頁	大項目	中項目	小項目					項目名	質問内容	質疑回答
					第	数	(数)	②	カナ			
1	落札者決定基準	3		4	(1)			ア		入札価格の確認	「入札書に記載された金額が予定価格以下であることの確認」とありますが、予定価格の対象となる金額とは「市営住宅整備等の対価」のみをさすのでしょうか。それとも、価格評価額の対象となる「入札価格（市営住宅整備等の対価）－入札価格（余剰予定地の対価）」を指すのでしょうか。	予定価格については、入札説明書に関する質問No.1の回答をご参照ください。
2	落札者決定基準	6		6						地域経済への貢献	評価の視点の1つに「DXによる地域経済の発展」という内容がありますが、本事項は要求水準書には触れていないため、どのような提案を期待されているのかが分かりません。どのような提案を期待されているのかをご教示ください。	「DXによる地域経済の発展」に関する提案内容については、事業者でご判断ください。

熊本市営高平団地・大窪団地集約建替事業 様式集に関する質問に対する回答

No	書類名	頁	大項目	中項目	小項目					項目名	質問内容	質疑回答	
					第	数	(数)	(数)	カナ				(カナ)
1	様式集	2		3	(1)			イ			使用する用紙のサイズ等	「図書のサイズは、表紙含め各規程様式を使用し…」との記載がございますが、様式を閉じるファイルについても様式サイズに合わせたもので提出という認識でよろしかったでしょうか。	ご理解のとおりです。
2	様式集	2		3	(1)			イ				事業提案書、概要、図面集ごとに異なるファイルに綴じるという理解でよろしいでしょうか。インデックス等で分ければ1冊のファイルにまとめて閉じることも可能でしょうか。	事業提案書、概要、図面集ごとに異なるファイルに綴じてください。
3	様式集	3		3	(3)			イ				正本：チューブファイル、副本：フラットファイル の指定がありますが、正副の区別がつくようにすれば、リングファイル等を使用することも可能でしょうか。	リングファイル等の使用も可とします。
4	様式集	4		4	(2)						参加書類に関する提出書類	「フラットファイルA4版（チューブファイルA4版でも可）」とありますが、提出書類を綴じるファイルはフラットファイルもしくはチューブファイルに限るという理解で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	様式集	4		3	(3)			ウ	(7)		作成要領	「会社名やロゴマーク等、応募者を特定できる表記はしないこと。」とありますが、構成員以外の会社名については、事業提案書に記載することは問題ないと考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
6	様式集	4		3	(3)			ウ			作成要領	様式45及び46については、会社名やロゴマーク等が表記されていても問題ないと考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
7	様式集	4		3	(3)			ウ			作成要領	入札書類の提出にあたり、個別企業名を参照する資料等は現状ございませんが、事業提案書上の企業表記と企業名の対照表は、正本の巻頭に挿入する形でよろしいでしょうか。それとも、当該対照表は不要でしょうか。	対照表の作成は不要です。
8	様式集	4		3	(3)			ウ	(7)		作成要領	正本、副本どちらも「応募者を特定できる表記はしない」という理解でよろしいでしょうか。	正本には応募者名等を記載していただき、副本には記載しないでください。
9	様式集	4		4	(3)			ウ			作成要領	「事業提案書には、会社名やロゴマーク等、応募者を特定できる表記はしないこと。」とありますが、正本、副本共に応募者を特定できる表記をしないという理解でよろしいでしょうか。また、代表企業、構成企業名と匿名表記の対照表等も不要でしょうか。	質問No. 7、8の回答をご参照ください。
10	様式集	11									<様式4>入札参加資格審査申請書	本入札に対して設計、建設、工事監理、入居者移転支援業務及び余剰予定地活用以外の業務（以下、その他の業務）を担う企業を構成員として資格審査を受ける場合、その他の業務を担う企業について必要な書類は、様式6、7、8及び会社概要と理解してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
11	様式集	12									<様式7>構成員の企業概要	納税証明書を添付とありますが、国税、県税、市町村税の未納が無い証明でよろしいでしょうか。	お示しの証明方法も可とします。
12	様式集	14									<様式7-枝番>構成員の企業内容	「各構成員の納税証明書（法人税（復興特別法人税を含む）、消費税（地方消費税を含む）、法人県民税、法人事業税）の写しを添付すること。」とありますが、本店所在地における納税証明書のみご提出すればよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
13	様式集	15									<様式8>委任状	構成員から代表企業宛の委任状についての指定様式がございますが、代表企業から手続きを委任する復代理人を指定する委任状の提出様式はございませんでしょうか。	復代理人への委任については任意様式とします。
14	様式集	15									<様式8>委任状	手続き時間を短縮するため参加企業各社毎に別様で記名捺印し、代表企業が各社分をまとめてご提出してよろしいでしょうか。	様式8にまとめて各社が捺印する必要があります。お示しの方法は不可とします。
15	様式集										<様式9-枝番>設計企業の資格要件に関する書類	「業務実績を証する書類として、契約書の写し、建築確認通知書の写し、重要事項説明書の写し、業務内容が判別できる図面等を添付すること。」とありますが、上記のうちいずれか1点を添付すればよいという理解でよろしいでしょうか。<様式10-枝番><様式11>につきましても同様です。	業務実績を確認できればいずれか1点の提出で結構です。

熊本市営高平団地・大窪団地集約建替事業 様式集に関する質問に対する回答

No	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問内容	質疑回答
16	様式集	18				<様式10>建設企業の資格要件に関する事項	施工実績を証する書類として、公共工事におけるCORINSの登録内容確認書でよろしいでしょうか？	ご理解のとおりです。
17	様式集	21				<様式13>余剰予定地活用企業の資格要件に関する書類	【留意事項】4に「事業規模等」の項目にあたっては、提案する内容に基づき、適宜修正しても構わない、とあり、5に提案内容と同等類似の事業に関する実績を証する書類を添付することとございますが、資格審査を受ける段階では提案内容は確定していないため、本審査書類に記載・添付されている実績が真に類似か否かということは、提案様式の提出までは判断できないと思料されます。本様式に記載・添付すべき同等類似の事業に係る実績の「同等類似」について、具体的に求められる規模・用途等についてご教示ください。	様式13は資格審査書類の提出時点で想定される提案内容に基づき記載してください。
18	様式集	24				<様式15>入札辞退届	入札辞退届の提出期限は、入札提出書類の提出期限である令和5年8月18日（金）と考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
19	様式集	26				<様式16>入札書	本入札書に記載されている「代理人」は、構成員から代理人として委任された代表企業から、その手続き等に係る事項をさらに委任された復代理人の位置づけになると考えられますが、復代理人の氏名や使用印の事前届出は不要と考えてよろしいでしょうか。	復代理人は入札書提出時に届け出いただければ結構です。
20	様式集	27				<様式17>入札書（市営住宅整備等の対価）	建替住宅等整備費の各項目において、積算根拠資料を添付することとされておりますが、入札段階においては積算数量等は、後の増減協議の根拠資料とするには難しいものであると思料されます。この段階における積算根拠資料とは、どの程度までの開示を求められているのでしょうか。	提案時点で可能な範囲でご提出ください。
21	様式集	28				<様式17>入札書（市営住宅整備等の対価）	注）に各項目の積算根拠資料を添付すること。とありますが、中項目までの資料でよろしいでしょうか？	質問No. 20の回答をご参照ください。
22	様式集	31				<様式17>入札書（市営住宅整備等の対価）	入居者移転支援実費には、「仮移転料」及び「仮住居（他の高平団地等）の補修費」が含まれると思料されますが、本様式には当該費用の入力欄がありません。これらの費用は入札価格を構成しないと理解してよろしいでしょうか。	入居者移転支援実費には仮移転料、仮移転先の補修費用も含まれます。様式17を修正します。
23	様式集	31				<様式17>入札書（市営住宅整備等の対価）	入札参加者提案パラメータにおけるH（資本金）は、本事業における入居者移転支援実費に投入する自己資金を入力すればよろしいのでしょうか。それとも、入居者移転支援企業の資本金額を入力するのでしょうか。	「入居者移転支援実費に投入する自己資金」を記載してください。
24	様式集	33				<様式18>入居者移転支援業務実費の調達金利	様式17には本移転料の入力欄しかございませんが、本様式における調達金利の計算は、仮移転料及び仮住居の補修費に係る金利を含めて計算することでよろしいのでしょうか。それとも、仮移転料及び仮住居の補修費に係る金利は入札価格を構成せず、別途ご精算いただけると考えてよろしいのでしょうか。	仮移転料の調達に要する金利も含めてください。（仮住居の補修費の調達に要する費用は含みません。） 様式17及び様式18を修正します。
25	様式集	41				<様式24>基礎的事項に関する確認書	確認事項の市営住宅（建替住宅）の項目において、要求水準書（整備編）p.13の「原則として、階段による2方向避難を確保する」が抜けております。確認事項には含まれないとの理解でよろしいのでしょうか。	確認内容に含むものとして、様式24を修正します。
26	様式集	50				<様式28-2>資金調達計画	本事業においてはSPC設立が不可とされているため、各業務の担当企業ごとに従来方式の際と同様に建設資金等の調達を行う予定です。構成員ごとの社内基準に基づく資金調達を実施するにあたり、貸借対照表及び損益計算書の提出を求めた上で、本様式に記載の資金の調達内訳の提出を求められる意図をご教示ください。	落札者決定基準で評価の視点としている「事業費の適切性」、「資金調達の手法」を確認するために記載を求めています。
27	様式集	52				<様式28-2>資金調達計画	【留意事項等】に記載されている残高証明書や賃借対照表などの添付資料について、企業名は黒塗り等で削除する必要がありますでしょうか。	副本については、お示しの方法で対応ください。
28	様式集	65				<様式41>入居者移転支援（2）入居者への配慮	記載内容の1つ目に「人員配置や休日夜間等の対応等の業務実施体制」とございますが、当該事項は様式40の方へ記載することで足りると考えてよろしいのでしょうか。	ご理解のとおりです。
29	様式集	68				<様式44>地域経済への貢献	記載内容の4つ目に「DXによる地域経済の発展」について触れられておりますが、本事項は要求水準書における要求がなく、どのような提案を期待されているのかが分かりません。どのような提案を期待されているのかをご教示ください。	「DXによる地域経済の発展」に関する提案内容については、事業者でご判断ください。
30	様式集	72				<様式47>図面集（表紙）	様式49の書類は、2頁「3 提出書類作成要領（1）一般的事項 ウ 使用ソフト」内に規定される提案図面に該当するとして、使用ソフトの制限がなく、電子データの提出もPDF形式のみとすることでよいと理解してよろしいのでしょうか。	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 事業契約書（案）に関する質問に対する回答

No	書類名	頁	第	条	項	号	項目名	質問内容	質疑回答
1	事業契約書（案）	前文						「●●及び●●（以下、これらの者を合わせて「乙」という。）」について、連名での事業契約締結となる場合、「●●及び●●（以下、これらの者を個別又は総称して「乙」という。）」としていただけないでしょうか。	事業契約書（案）では「乙」を構成員全員（総称）の意味で使用していますので、原案のとおりとします。
2	事業契約書（案）	1	2	3	7		業務遂行の指針	参加資格要件（共通）の各号のいずれかにおいて否定される第三者は一部でも請け負い、又は受託することがないようにしなければならないとありますが、この場合の第三者とは、乙の構成員以外の者と思われ、具体的には乙の構成員の下請負者と見られます。この場合、当該第三者に下請工事等の発注をしており、その業務期間中に当該第三者が指名停止となった場合、途中で下請負の契約を解除することは著しく不合理であると思われるので、本項は削除していただくか、緩和していただけないでしょうか。	乙の構成員と下請負契約を締結した第三者が、業務期間中に指名停止となった場合でも、指名停止以前に締結した契約内容については履行可能です。ただし、当該契約内容の履行完了後も当該第三者が指名停止期間中である場合、新たに下請負契約を締結することはできません。第3条第7項を修正します。
3	事業契約書（案）	3	2	3	17		業務遂行の指針	「提案書記載のとおり、金●●万円以上を熊本市内に本店を有する企業に委託し又は請け負わせる」とありますが、提案書には市内企業への発注金額を確約する内容を記載することが求められるのでしょうか。工事の時期によっては、半導体工場の建設等により、市内建設企業の需要が逼迫し困難な場合も想定されますので、本条は削除していただくか、努力義務としていただけませんか。	市内企業下請の発注に関する提案内容及び契約締結時点の情勢に応じて記載の要否及び記載内容を協議するものとします。
4	事業契約書（案）	4	2	6	8		許認可・届出及び関連業務	工事費内訳書等の資料を所有権移転・引渡しの6か月前までに貴市へ提出することとされていますが、第66条第4項に規定される建替住宅等整備費の変更は、引渡時にも実行される可能性があります。引渡し時の変更金額は本工事費内訳書等とは完全に整合していなくても問題はないと考えてよろしいでしょうか。	所有権移転・引渡しの6か月前の時点で一旦提出していただき、後日、変更があった場合にはその変更に合わせて修正したものを提出してください。
5	事業契約書（案）	4	2	7	3		事前調査	「甲が実施し、入札説明書等に結果を添付した測量、調査等の実施方法又は結果に誤りや齟齬を見つけた場合には、その旨を直ちに甲に通知し、その確認を求めなければならない。」とありますが、この誤りや齟齬には、新たに発見されたものについて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。
6	事業契約書（案）	5	3	9	1		(事業用地の貸付)	「甲は、乙に対して、工事期間中は事業用地を無償で貸し付けるものとする。」とありますが、事業契約締結から着工前迄に測量や地質調査など本事業に関係する業務を行う場合、事業用地を無償で使用できるとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
7	事業契約書（案）	5	2	11	3	(3) (4)	設計業務	「(3)甲は、(中略)、変更すべき点がある場合には、乙に通知するものとする。なお、当該通知は、第14条(設計の変更)の規定による設計変更には該当しないものとする。」とありますが、仮に甲の変更通知が入札説明書等及び提案書等の範囲を逸脱する内容であるにもかかわらず、第14条の設計変更には該当しないとして対価の変更が認められないとすれば、かかる取り扱いが公平性を欠くものと考えます。所定の水準を充足しない、又は逸脱する場合の取り扱いが第11条第7項に定められていることを踏まえ、第3項第3号及び第4号は以下のように修正していただけますでしょうか。 (3)甲は、前号の規定により提出された図書を確認し、その結果を乙に通知するものとする。なお、当該通知は、第14条(設計の変更)の規定による設計変更には該当しないものとする。 (4)乙は、前号の規定による甲の確認(第7項に基づく是正を求められた場合はその確認を含む)が完了した段階で、各設計を完了するものとする。	第3項第3号のなお書きの部分は、この段階での変更は設計過程での変更であって、第14条が予定する、一旦、設計が完了した後の設計変更には当たらないことを明確にするものであり、削除には応じられません。その余のご提案については、同項第3号において変更すべき点がない場合についてもその旨の通知を行うよう表現を修正し、第4号についてはご提案のとおり修正します。なお、入札説明書等及び提案書等の範囲を逸脱するような変更については、第13条の設計条件の変更にも該当するものとして同条を適用することを想定しております。
8	事業契約書（案）	6	4	11	4	(2) (3)	設計業務	「(2)甲は、(中略)、変更すべき点がある場合には、乙に通知するものとする。なお、当該通知は、第14条(設計の変更)の規定による設計変更には該当しないものとする。」とありますが、仮に甲の変更通知が入札説明書等及び提案書等の範囲を逸脱する内容であるにもかかわらず、第14条の設計変更には該当しないとして対価の変更が認められないとすれば、かかる取り扱いは公平性を欠くものと考えます。所定の水準を充足しない、又は逸脱する場合の取り扱いが第11条第7項に定められていることを踏まえ、第4項第2号及び第3号は以下のように修正していただけますでしょうか。 (2)甲は、前号の規定により提出された図書を確認し、その結果を乙に通知するものとする。なお、当該通知は、第14条(設計の変更)の規定による設計変更には該当しないものとする。 (3)乙は、前号の規定による甲の確認(第7項に基づく是正を求められた場合はその確認を含む)が完了した段階で、各実施設計を完了するものとする。	No.7の回答と同様に対応させていただきます。
9	事業契約書（案）	7	4	14				本条にいう「設計(の)変更」が具体的に何を指すのかが不明瞭と考えます。以下a.b.のいずれか又は両方であると推察しますが、この点が明瞭となるよう、ここでいう設計(の)変更における設計の定義を明確にいただけないでしょうか。 a. 要求水準書 第4.4に定める「設計に関する業務」の内容の変更 b. 乙が甲に提出済みの設計図書(別紙8, 別紙9ほか)の変更	原案のとおりとします。基本的にはご指摘のb(ただし、別紙8、9記載の設計図書を含め、提出された図書全体を含む。)を想定していますが、それに限らず設計業務全般とご理解下さい。もっとも、設計条件の変更にわたる場合には第13条によります。
10	事業契約書（案）	9	5	16	1		既存住宅等の解体撤去	既存住宅等の解体撤去には、既存住宅内に残置された家財道具等を含むこととされていますが、要求水準書【入居者移転支援業務編】第3.4(6)①イ1)に定める手続きを以って、乙(建設企業)は居住者から免責されるとの理解でよろしいでしょうか。	空き住戸の検査をして、移転者が処分すべき物品等を残置していることが確認された場合には、市に連絡するとともに移転者にも残置物の処分の完了確認後に移転料が支払われることを通知するが、移転者が自ら処分をしない場合に、事業者において処分についての同意を得ていただくことを想定しており、そうして同意が得られた場合については免責されると考えております。

熊本市営高平団地・大窪団地集約建替事業 事業契約書（案）に関する質問に対する回答

No	書類名	頁	第	条	項	号	項目名	質問内容	質疑回答
11	事業契約書(案)	9	5	18	2		既存住宅等の瑕疵	開示資料において判明していなかったアスベストの除去にあたり、乙に発生した追加費用のうち、合理的な範囲の費用は貴市にご負担いただけることとなっておりますが、工期の変更についても合理的な範囲内で認められると考えてよろしいでしょうか。	第31条に従い、ないしは準じて、状況に応じて協議により定めることを想定しております。
12	事業契約書(案)	10	5	19	1		建設	第25条第2項、第26条第2項、第28条第3項ほかと表現を合わせる趣旨で、以下のように修正していただけますでしょうか。 「乙は、甲の確認を受けた設計図書、本契約、入札説明書等、提案書等、別紙7記載の事業日程、第20条（施工計画書等）に規定する施工計画書等並びに第11条（設計）に規定する基本設計及び実施設計に従い、自己の責任と費用負担において、本件工事を行うものとする。」	ご提案内容のとおり、第19条第1項を修正します。
13	事業契約書(案)	10	5	19	2		建設	配置する技術者について、建設業法に従えば、共同企業体（甲型）で施工する場合、共同企業体代表者から監理技術者を1名、他の共同企業体構成員から主任技術者を各1名となります。一方、現場代理人については、共同企業体全体で1名（通常は代表者に選任）を配置すれば足りません。この点を、要求水準書又は事業契約書（案）にて明確にさせていただけますでしょうか。	要求水準書及び事業契約書（案）のとおりとします。監理技術者、主任技術者、現場代理人の配置についてはお示しの内容でも可とします。
14	事業契約書(案)	18	6	38	3		入居費店支援業務	要求水準書【入居者移転支援業務編】第23と項目が一致しておりませんので、統一していただけますでしょうか。	原案のとおりとします。第1号は要求水準書「第2」の基本的事項の「4」の内容を規定したものです。要求水準書に合わせて「基本的事項」としたのではかえって意味不明となってしまいます。また、要求水準書「第7」の「社会資本整備総合交付金等、補助金申請関係書類の作成支援業務」及び「会計実地検査の支援業務」については、必ずしも入居者移転支援業務だけでなく全体に関係するものも含まれていることから総則的位置付けの場所に規定を置くことが相当と考えられますので、第6条第6項及び7項に規定しております。
15	事業契約書(案)	20	6	44	5		本移転支援業務	「建替住宅に引越後、入居指定日まで」とは、入居指定日前に引越を完了した本移転者のみを対象とした規定と考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
16	事業契約書(案)	20	6	44	6		本移転支援業務	「甲は、状況に応じ、本移転終了期限を3か月間延長することができる」とありますが、この際、入居者移転支援業務費の増加分は、合理的な範囲内で貴市にご負担いただけたらと考えてよろしいでしょうか。	入居者移転支援業務費は、入居者の移転ないしは退去等の完了という結果に対して支払われるものであると位置づけており、3ヶ月の期間延長がなされた場合であっても金額に変更はありません。
17	事業契約書(案)	22	6	47	1		入居者移転支援実費請求手続き	「乙が入居者移転支援業務に伴い実際に支払った本移転料について」とありますが、仮移転料及び仮住居の補修費の請求手続きについて、ご教示ください。	仮移転料についても第47条と同様に支払を行うことを想定しております。第47条第1項に仮移転料及び仮住居の補修費についても追記するとともに、事業契約書（案）別紙13にも追記します。
18	事業契約書(案)	23	7	52	3		余剰予定地の対価	「乙は、甲に対して、第2項に定める余剰予定地活用企業の債務につき連帯保証する。」とありますが、余剰予定地活用企業による当該債務の不履行を乙（他の構成員）に請求された場合、当該余剰予定地活用企業は担当業務を履行できない状況に陥っていると史料されます。そのため、連帯保証により余剰予定地の対価を納入した場合であっても、構成員の入替等がなければ、入札説明書に規定される参加資格要件を満たす企業が余剰予定地活用業務に当たることができなくなると考えられます。本事業契約書（案）第3条第4項において、構成員の各業務のすべてについて、甲に対し連帯債務を負うこととなり、余剰予定地活用企業が担当業務の履行の確保が困難となった場合には、第3条第4項の規定に基づき、代替事業者の手配等、当該債務の履行を確保するための措置を行うことが前提となっておりますので、連帯保証を規定する本項を削除していただけますでしょうか。	原案のとおりとします。余剰予定地の対価を支払う完全な余力はなくても（乙の他の構成員による連帯保証債務履行の結果として）余剰予定地を取得できれば余剰予定地活用業務は遂行できるという場合も想定できないわけではありません（この様な事態に対しては、乙の内部において事前に取り決めをしておかれ、対応されること等を想定しております。）。
19	事業契約書(案)	23	7	52	4		余剰予定地の対価	売却に先立って甲が実施する余剰予定地の鑑定評価の結果、余剰予定地の鑑定評価額が第1項により定まる余剰予定地の対価を下回った場合の取扱いはどうなるのでしょうか。	第1項に定める余剰予定地の対価をもって売買を行うこととなります。
20	事業契約書(案)	23	7	52	3		余剰予定地の対価	「乙は、甲に対して、第2項に定める余剰予定地活用企業の債務につき連帯保証する。」について、乙の中には、企業規模等から余剰予定地の対価支払債務を連帯保証することが難しい企業もいると考えられます。本事業契約書（案）第3条第4項において、構成員の各業務のすべてについて、甲に対して連帯債務を負うと規定されていることから、連帯保証を規定する本項を削除していただけないでしょうか。	原案のとおりとします。第52条第3項は第3条第4項の特則として本来的債務者を明確にする趣旨の位置付けですが、いずれにせよ市に対して連帯的に債務を負うことに変わりはなく、削除する実益はないと考えます。
21	事業契約書(案)	23	7	53	1		所有権の移転	第53条第2項においては所有権を移転したときに引渡しがあったものとする。とされ、第54条においては所有権移転後に所有権移転登記をするとされておりますが、何を以て所有権の移転とするのでしょうか。	第53条第1項に定めるとおり、対価の納入をもって所有権が移転することとなります。
22	事業契約書（案）	23	7	52	3		余剰予定地対価に対する連帯保証について	本事業は大きく「市営住宅事業」と「余剰地予定地事業」に分けられると考えます。それぞれの事業主体を別とする場合、事業期間が異なるため、各業務が連帯してリスクを負うことは難しいと考えられます。第3条では、既に各事業の構成員の業務すべてにおいて、甲に対して連帯責任を負うと規定されていますので、連帯保証を規定する本項を削除又は緩和していただけないでしょうか。	No.20の回答をご参照下さい。
23	事業契約書(案)	24	7	56	5		民間施設の整備等	甲から事前承諾を得た場合を除くとありますが、宅地分譲後に購入者が注文住宅を建設する場合などは事前承諾を得ることが可能と考えてよろしいでしょうか。	承諾を求められる際の状況によりますが、基本的にはご理解のとおりです。
24	事業契約書(案)	25	7	56	10		民間施設の整備等	なぜ、本条各項の違反にだけ違約金が設定されるのでしょうか。	余剰予定地活用業務の約定どおりの履行を期するためです。ちなみに、違約金は第60条第6項にも規定されており、本条各項についてものみ設定されているものではありません。

熊本市営高平団地・大窪団地集約建替事業 事業契約書（案）に関する質問に対する回答

No	書類名	頁	第	条	項	号	項目名	質問内容	質疑回答
25	事業契約書(案)	25	7	57	3		買戻し特約	本項の趣旨は、①相殺の予約（違約金請求権や損害賠償請求権を自動債権、買戻し対価支払債務を受動債権とする）でしょうか、それとも②（相殺を待たずして）買戻し対価金額が違約金や損害金を差し引いた額となる、ということでしょうか。	②のご理解のとおりです。
26	事業契約書(案)	26	7	60	2		報告等	乙は、毎月10日限り月次報告することとなっていますが、報告すべき期間はいつからいつまででしょうか。例えば、余剰予定地の設計や施工の状況も報告しなくてはいけないのでしょうか。	期間については前月1日から月末までを想定しています。対象については本契約締結後、協議して定めることとしておりますが、設計や施工の進行状況についても概要の報告を求める予定です。
27	事業契約書(案)	26	7	60	6		報告等	なぜ、本条各項の違反にだけ違約金が設定されるのでしょうか。	No.24の回答をご参照下さい。
28	事業契約書(案)	29	8	66	1		(建替住宅等整備費の支払い)	立替住宅等整備費の支払金額について、「令和5年度以降、毎年度1回、甲の確認を得た各年度末の出来高の10分の9以内」とありますが、履行保証保険料や契約印紙代等の事業者共通経費については、毎年度10分の10をお支払い頂けますでしょうか。	ご要望には応じかねます。市がお支払いするのは、あくまでも建替住宅の整備費であって、「事業者の共通経費」を支払うものではありません。
29	事業契約書(案)	29	8	66	1		(建替住宅等整備費の支払い)	「なお、当該請求書の様式は、甲と乙との協議により、必要な事項を記載して、本契約締結後速やかに乙が作成するものとする。」とありますが、実際に請求する時期ではなく、本契約締結後速やかに作成する必要があるのでしょうか。第66条第3項、第67条第1項、第68条についても同様です。	第66条第1項に規定のとおり、原則として、本契約締結後速やかに作成しておくことを想定しております。
30	事業契約書(案)	30	8	66	4		建替住宅棟整備費の支払い	建替住宅等整備費の物価変動については、設計費、工事監理費、解体費も含まれると理解してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
31	事業契約書(案)	31	9	71	4		不可抗力による損害等	「甲は、本契約の締結後、不可抗力により、余剰予定地活用業務に関して乙又は第三者に損害が生じたとしても、これを負担しない。」とありますが、甲から乙への余剰予定地の引渡前に大災害等の不可抗力により余剰予定地に大きな損害が生じた場合、これは余剰予定地そのものの損害であり、余剰予定地活用業務に関する損害ではないため、本項の適用対象外と考えてよろしいでしょうか。	ご指摘の場合にも本条項は適用されます。余剰予定地活用業務は、事業者が自主的に行う付帯事業であって、不可抗力を含め事業者のリスク負担において実施していただくものであり、市が負担することはありません。なお、ご指摘の「大災害などの不可抗力により余剰予定地に大きな損害が生じた場合」のうち、その損害により余剰予定地の引渡し不能となるものであるならば、売買の効力は失われ、乙が対価を支払う必要もなくなると考えられます。
32	事業契約書(案)	33	9	74	2		法定変更による追加費用	建替住宅等整備に典型的若しくは特別に影響を及ぼす法令変更等については、甲が追加費用を負担するとありますが、入居者移転支援や余剰予定地活用については、適用されないのでしょうか。	適用されません。 入居者移転支援業務については、入居者の移転ないしは退去等の完了という結果に対して対価を支払うものであり、その業務遂行過程における必要費用は事業者の負担となります。もっとも、法令変更等により業務が遂行できない場合にはその部分について事業者は履行義務を免れることになり、一時中止を余儀なくされた場合については第49条に従って追加費用又は損害を合理的な範囲で負担します。 なお、余剰予定地活用業務は、事業者が自主的に行う付帯事業であって、法令変更等を含め事業者のリスク負担において実施していただくものであり、市が負担することはありません。
33	事業契約書(案)	34	10	78	1	(4)	甲による契約解除	事業期間中に構成員の一が市の指名停止の対象となった場合も、本号の解除事由に該当するということでしょうか。仮に前記の通りであるとすると、本件に何ら関係のない理由で、事業契約締結後の事業期間中に指名停止になった場合において契約が解除されることは、他事例でもあまり目にしたことは無いことから、一部緩和していただけないでしょうか。	ご要望には応じかねます。本件以外であっても当市との関係で指名停止を受けた以上、解除の対象となり得ます（もっとも、実際に解除するかどうか、解除するとしてその範囲をどうするかは指名停止を受けた理由に応じ検討させていただきます。）。
34	事業契約書(案)	39	11	82	7		契約保証金等	「乙は、甲に対して、第5項に定める余剰予定地活用企業の本契約上の一切の債務につき連帯保証する。」とありますが、余剰予定地活用企業による当該債務の不履行を乙（他の構成員）に請求された場合、当該余剰予定地活用企業は担当業務を履行できない状況に陥っていると思われます。そのため、連帯保証により余剰予定地の対価を納入した場合であっても、構成員の入替等がなければ、入札説明書に規定される参加資格要件を満たす企業が余剰予定地活用業務に当たることができなくなると考えられます。本事業契約書（案）第3条第4項において、構成員の各業務のすべてについて、甲に対し連帯債務を負うこととなっており、余剰予定地活用企業が担当業務の履行の確保が困難となった場合には、第3条第4項の規定に基づき、代替事業者の手配等、当該債務の履行を確保するための措置を行うことが前提となっておりますので、連帯保証を規定する本項を削除していただけないでしょうか。	No.18の回答をご参照下さい。
35	事業契約書(案)	39	11	82	1	ア	契約保証金等	事業者が連名となる場合、本項で指す乙は履行保証保険を保険会社と締結する個別の企業としてもよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
36	事業契約書(案)	39	11	82	7		契約保証金等の連帯保証について	本事業は大きく「市営住宅事業」と「余剰地予定地事業」に分けられると考えます。それぞれの事業主体を別とする場合、事業期間が異なるため、各業務が連帯してリスクを負うことは難しいと考えられます。第3条では、既に各事業の構成員の業務すべてにおいて、甲に対して連帯責任を負うと規定されていますので、連帯保証を規定する本項を削除又は緩和していただけないでしょうか。	原案のとおりとします。第82条第7項は第3条第4項の特則として本来的債務者を明確にする趣旨の位置付けですが、いずれにせよ市に対して連帯的に債務を負うことに変わりはなく、削除する実益はないと考えます。

熊本市営高平団地・大窪団地集約建替事業 事業契約書（案）に関する質問に対する回答

No	書類名	頁	第	条	項	号	項目名	質問内容	質疑回答
37	事業契約書（案）						既存住宅の解体撤去工事に関する業務	実施方針時の質疑に杭の撤去の有無について、入札公告時 事業契約（案）にて示すと回答がありました。本件回答が無いようにおもわれますが、回答結果はどのようになりますでしょうか？撤去が必要な場合、金額算定できる資料の開示をお願いします。	高平団地については要求水準書の資料8をご参照ください。大窪団地については、別途希望者に配布済みの参考資料1（既存住宅等図面）に収録しています。

熊本市営高平団地・大窪団地集約建替事業 事業契約書別紙（案）に関する質問に対する回答

No	書類名	頁	大項目	中項目	小項目					項目名	質問内容	質疑回答
					第	数	(数)	③	カナ			
1	別紙1	1			(11)					建設企業	「建設企業とは、・・・、事前調査及び本件工事を担当する」とありますが、事業契約書（案）第7条に規定される事前調査は、建設企業として資格審査を受けた企業が担わなければならないということでしょうか。	ご理解のとおりです。
2	別紙1	3			(47)					余剰予定地活用期間	余剰予定地活用期間は令和13年4月1日～令和15年3月31日を予定、とされておりますが、入札説明書4ページには、令和12年度～令和13年度をされております。提案によるところは存じますが、制約条件としてどちらが正と考えればよろしいでしょうか。	入札説明書にある「令和12年度～令和13年度」は余剰予定地における事業着手時期をお示しています。具体的な活用期間は提案によります。
3	別紙1	3			(52)					第3期工事	第3期工事に含まれる「公園・集会所等整備用地の解体撤去」、「集会所の建設」及び「公園等の整備」について、要求水準書別紙3：開発工事条件図から、公園等の整備は第1工区に第1期工事として、集会所は第1工区（第1期工事）又は第2工区（第2期工事）に整備するものと理解しておりますが、どちらが正でしょうか。	要求水準書及び同別紙記載のとおりとし、事業契約書別紙（案）別紙1を修正します。
4	別紙1	3			(63)					本移転終了期限	本移転終了期限は、第2工区建替住宅等の所有権・引渡し日の3か月後として本契約で定める日、とありますが、要求水準書（入居者移転支援業務編）24頁に記載の本移転業務対象期間は、業務計画書で定める入居開始日の2ヶ月後までとする、とされております。これは、引渡し日から1か月後が入居開始日となると理解してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
5	別紙9	17								確認申請書	本事業における建築確認及び完了検査は、民間の指定確認検査機関への受検でよろしいでしょうか。	よろしいです。
6	別紙11	19				⑥				その他	イメージアップ対象工事の場合には、提出書類として「イメージアップ」が指定されておりますが、本件工事はイメージアップ対象工事に該当するのでしょうか。	該当します。
7	別紙13	21								入居者移転支援実費請求 に関しての提出書類	本移転料の実費請求に関する書類は指定されているのですが、仮移転料及び仮住居の補修費に関する書類の取扱いについてご教示ください。	仮移転料及び仮住居の補修費に関する書類を事業契約書別紙（案）別紙13に追加します。
8	別紙13	21		3						入居者移転支援実費請求 に関しての提出書類	「各年度1回を上限として乙は請求書の提出を行う。」とありますが、本移転終了時においても、同様の手続きで貴市へ請求書を提出すると考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。なお、入居者移転支援実費は各年度2回を上限に請求が可能です。事業契約書（案）第47条及び事業契約書別紙（案）別紙13を修正します。
9	別紙16	24				③				その他	文中に「部分払を行う場合には」とありますが、事業契約書（案）本文には部分払に関する規定がありません。本件においては部分払は実行されないと考えてよろしいでしょうか。	建替住宅等整備費の部分払いについては、事業契約書（案）第66条をご参照ください。