

募集要項等に関する質問に対する回答書

「町営大津山団地等整備事業」に関する募集要項等に関する質問に対して以下のように回答いたします。

【質問・意見】

No.	質問/意見	資料名	頁	該当箇所	内容	回答
1	質問	様式集（共通）		様式 1-13	配置予定技術者調書について、申請時点と実際の着手時期がかなり違うため、1 名に限定でない場合は、複数名提出してもよろしいでしょうか？	現時点の想定で 1 名定めて提出をお願いします。退職や休職などやむを得ない理由による場合、変更届の提出により変更が可能です。
2	質問	様式集（共通）		様式 1-13	配置予定技術者調書について、業務経歴欄があります。募集要項では、企業の工事実績を問われており、技術者では、資格等の条件はありますが、工事実績は問われておりません。記入が必要でしょうか？	配置予定技術者調書の業務経歴欄において建築企業に求める実績要件を満たす必要はありません。類似の経歴をご記入ください。建築企業において、実績要件等をみtasようにしてください。
3	質問	事業者選定基準、様式集		技術審査採点表	（7）追加提案に関する提案において、配点が「コミュニティ住宅関町」で 4.00 点、「大津山団地」では配点無しとなっていますが、「大津山団地」の様式集で様式 11-1A、11-2A があります。大津山団地に関して追加提案をした場合、配点があるのでしょうか？	大津山団地における、追加提案の必要はありません。様式を修正いたします。
4	質問	事業契約書（案） ※募集要項		別紙 2 選定事業者が実施する事業範囲 ※「計画及び設計リスク」	【イ地質調査 ウその他業務実施におちて必要なもの】とあります。現在公表されています、大津山団地のボーリングデータを元に杭工事費の算定をしますが、本契約後、基本設計時点で実際の建設場所にボーリング調査を実施し、杭工事において杭長が想定より大幅に長くなってしまう場合もあり得ます。その場合は、杭工事費用について協議出来ますか？※「計画及び設計リスク」	お見込みのとおりです。町の提示資料等と現場に相違がある場合には、選定事業者は相違内容を町に通知し、必要な協議を行ったうえで、原則として現場の状況に応じて施工をしていただきます。その場合、町が合理的な範囲で費用を負担することを想定しています。募集要項 P30 に掲載の工事リスクをご参照ください。
5	質問	事業契約書（案） ※募集要項		別紙 2 選定事業者が実施する事業範囲 ※「計画及び設計リスク」	【イ地質調査 ウその他業務実施におちて必要なもの】とあります。現在、旧役場の地質調査結果が無いとの事ですが、近隣（旧図書館：平成 7 年竣工）のデータの公表はできますか？ また、それが出来ない場合はその他の近隣データの公表をお願いいたします。 無い場合、杭工事についての積算根拠のご指示をお願い足します。	令和 7 年 4 月 8 日公表の資料集（添付資料）追加について【令和 7 年 4 月 18 日】として公開をしていますので、ご確認をお願いします。
6	質問	様式集		様式 1-1	「参加表明書」にて、「設計企業」と「建築工事監理企業」が同一企業の場合、役割欄に、設計企業・建築工事監理企業と併記が可能でしょうか、それとも、別に通番として明記したほうがよろしいでしょうか？ご指示願います。	お手数をおかけしますが、様式通りに作成をお願いします。
7	意見	募集要項	5 ・ 9	第 2 章 1. (13) 第 2 章 2. (13)	「町は、PFI 事業の設計業務、建設・工事監理業務に係るサービス対価を選定事業者に支払う。支払方法は、業務期間が複数年にわたる場合は年度毎に出来高部分払方式で支払い、引渡時に残金を一括して支払う」と記載されていますが、通常、御町でご発注されている建設工事と同様に、保証事業会社（公共工事の前払金保証事業に関する法律（昭和 27 年法律 184 号）第 2 条	PFI 事業は公共施設等の建設等を民間の資金を活用して行う手法であり、それにより地方公共団体等が直接実施するよりも効率的かつ効果的に公共サービスを提供できる事業と定義されています。 そのため、本事業では前払金等を導入しておりません。事業者のご負担に対応するために出来高部分払を導入しておりますので、ご活用を検討いただけ

					第 4 項に規定する保証事業会社をいう）の保証を条件として、同対価の一部を前払金として支出する旨のご検討をいただけないでしょうか。 なお、前払金を支出することによって、公共発注者としては、本事業の適正な施工や運営の確保に加え、事業者の資金調達費用の縮減が可能となることから、応募者の増加も期待でき、より多くの提案を比較検討することで V F M の向上に繋がるものと思われます。 また、御町におかれましては、通常の前払金 4 割に加え、2 割の前払金が支出できる中間前金払制度も採用されていますので、併せて中間前払金の支出もご検討いただきますようお願いいたします。 前払金を支出いただける場合は、事業契約書に南関町工事請負契約約款にあります前金払に関する条項第 34 条（前金払及び中間前金払）、第 35 条（保証契約の変更）、第 36 条（前払金の使用等）、第 43 条（甲の催告による解除権）、第 44 条（甲の催告によらない解除権）、第 51 条（解除に伴う措置）等の追加が必要になることを申し添えます。	ると幸いです。
8	質問	公営住宅（町営大津山団地） 要求水準書（案）	2	第 1 1.4(2)① ア、イ	実施方針の質疑回答より、公表資料を参考に計画という理解をしていましたが、現場説明会で、事業者負担であれば事前調査も可能な意見も出ておりました。この件について明確にして頂きたいです。各事業者が提案に際して調査すると敷地の大きさのバラツキなども予測されますが問題ないでしょうか？地優賃も同様にご教示頂けますでしょうか？	敷地の境界ラインを写真でお示しいたします。提案にあたっては敷地図の相違が評価に影響することを防ぐために、令和 7 年 4 月 8 日に公表している実施方針及び要求水準書（案）等の添付資料集の敷地図の活用をお願いします。なお、事前調査について、事業者さまのご負担で実施いただくことを妨げるものではありませんが、公正な評価の観点から提案時の敷地図は上記の敷地図のご活用をお願い致します。なお、調査に入られる場合は、日時を事前にご連絡いただけますようお願いいたします。
9	質問	公営住宅（町営大津山団地） 要求水準書（案）	13	第 4 4.2 オ	隣接する農地にアクセスする通路の幅員をご教示願います。	幅員 3 メートルの確保をお願いします。
10	質問	地域優良賃貸住宅(町営・・) 要求水準書（案	17	第 4 4.3(6)②イ 誘導支援設備	地優賃の住棟出入り口には、テレビモニター付きドアホンを設置とありますが、20 世帯をカバーする共用のドアホンを 1 か所設けるという理解でよろしかったでしょうか？又オートロックは必要という理解でよろしかったでしょうか？	お見込みのとおりです。地域優良賃貸住宅のメインエントランスと、各戸のリビングにテレビモニター付きドアホンを整備してください。また、住戸玄関には、テレビモニターと連動したカメラ付きインターホンを整備してください。住棟出入り口と住戸玄関にはオートロックを設けてください。大津山団地は、各戸玄関にインターホンのみ設置し、テレビ付きドアホンは不要です。また、オートロックも不要です。
11	質問	資料 3	－	敷地図	提案に向けた事前調査を事業者が実施できない場合、資料 3 の敷地を活用するという事になりますが共有されている資料が P D F で、正確な寸法把握は難しい為、誤差が生じます。問題無いでしょうか？又敷地レベルについても不明なので、レベルについても仮に水平として、採択後の調査で高低差による基礎の増減などについては協議の上、町の負担と考えても差支え無いでしょうか？	お見込みのとおりです。町の提示資料等と現場に相違がある場合には、選定事業者は相違内容を町に通知し、必要な協議を行ったうえで、原則として現場の状況に応じて施工をしていただきます。その場合、町が合理的な範囲で費用を負担することを想定しています。募集要項 P30 に掲載の工事リスクをご参照ください。
12	質問	資料 4	－	ボーリング柱状図	公営住宅のボーリング柱状図は添付されておりますが、地優賃のボーリング柱状図は無いので、公営住宅のボーリングデーターを元に地優賃側の基礎補強も推察し、参考で基礎補強の予算を見て置き、採択後の調査で差異が出た	令和 7 年 4 月 8 日公表の資料集（添付資料）追加について【令和 7 年 4 月 18 日】として公開をしていますので、ご確認をお願いします。

					場合は、協議により町の負担と考えて差支え無いでしょうか？	
13	質問	資料5	－	道路台帳	道路台帳については道路幅員等の明記されたものは無いという理解でよろしかったでしょうか？	道路延長の横にカッコ書きされている数字が路面幅員（道路幅員）となります。 実数は車道から路肩を引いた幅員となります。
14	質問	募集要項	3	(7) 本事業の概要	赤線の事業用地の外（集会所南側の駐車場区画等）に公営住宅で今回必要な駐車場 40 台の一部を整備することは可能でしょうか。	事業用地内に 30 台を整備する方針でしたが、17 台に変更いたします。残りは団地内駐車場を活用する想定です。
15	質問	事業者選定基準	9	(7) 追加提案に関する提案	様式集〈公営住宅（町営大津山団地）〉で追加提案に関する提案（11-1A、11-2A）がありますが、事業者選定基準に記載のとおり大津山団地に関する追加提案は評価対象外との理解でよいでしょうか。	お見込みのとおりで、追加提案の必要はありません。様式を修正いたします。
16	質問	要求水準書〈公営住宅〉	18	(10) 住宅性能評価	「ZEH-M Oriented 以上」とありますが同等以上の性能確保は必須だが、BELS 評価機関の評価は任意であるとの理解でよいでしょうか。 ※地域優良賃貸住宅も同様	ZEH-M oriented の適否の判断のために、BELS 評価機関の評価を受けていただくようお願い致します。なお、地域優良賃貸住宅も同様です。
17	質問	要求水準書〈地域優良賃貸住宅〉	14	4.3 (2) 構造計画の考え方	要求水準を満たす場合も木造は不可でしょうか。不可の場合は理由をご教示頂けないでしょうか。 ※公営住宅も同様	お見込みのとおりです。公営住宅法における耐用年限が短いため、木造を不可としています。なお、公営住宅も同様です。
18	質問	要求水準書〈地域優良賃貸住宅〉	19	(3) 整備イメージ	敷地南側に図書館が隣接していますが、ukara の図書館がオープンした後も図書館として残りますか。	図書館機能は ukara に統合される予定で、建物は公共施設として維持する予定です。 今後の機能は未定のため、内容が決まりましたら、お知らせします。 また、まちづくりの考え方について「南関町地域未来構想」もご参考にご提案をお願いします。
19	質問	要求水準書〈地域優良賃貸住宅〉	19	(3) 整備イメージ	コミュニティ形成施設は ZEH 水準にする必要がありますか。	別棟とする場合は、ZEB oriented を満たすように計画をお願いします。
20	質問	要求水準書〈地域優良賃貸住宅〉	15	(1) 水道・下水道	御茶屋側の井戸は残置、タンクは撤去することでよいでしょうか。実施方針回答では、利用は困難との記載があります。	御茶屋跡地への給水に、御茶屋側井戸を使うことが困難な状況ですが、敷地内への給水のために、御茶屋側井戸を活用いただくことは可能です。 御茶屋側井戸は旧庁舎撤去に伴いタンクを撤去していますので、再使用にかかる設備や費用を PFI 事業でご負担いただきますようお願いいたします。
21	質問	様式集〈共通〉	33	様式 4-3 町内企業の活用についての提案	「発注方法」の記載例をご教示ください。	事前発注や分離発注など町内企業が受注しやすい発注方法を想定しています。
22	質問	様式集〈共通〉	19	様式 1-14 参加資格申請書（建築工事監理企業）	設計企業と工事監理企業が同じ場合で添付資料の①～⑦が同じ場合は当該添付資料を 1 セットのみ提出でよいでしょうか。	お手数をおかけしますが、別途資料として作成をお願いします。
23	質問	様式集〈公営住宅〉	9～11	様式 9-2A、9-3A、9-4A	住宅の計画に関する提案（9-2A～9-4A）は町営大津山団地、地域優良賃貸住宅のそれぞれで A4 縦・片面 6 枚以内で必要との理解でよいでしょうか。	A4 縦・片面 6 枚以内もしくは、A3 横・片面 3 枚以内としていただいて結構です。
24	意見	様式集〈公営住宅〉	9～11	様式 9-2A、9-3A、9-4A、11-2A	「A4 縦・片面 6 枚」とありますが A3、も可として頂けないでしょうか。 ※地域優良賃貸住宅も同様	
25	質問	様式集〈公営住宅〉	19	様式 13-3A～9A	立面図も断面図と同様に住戸タイプ及び床面積を記載する必要はないという理解でよいでしょうか。	お見込みのとおりです。

26	質問	様式集 〈共通〉	—	様式 1-8 添付資料④	「法人税及び消費税及び地方消費税納税証明書」を提出する場合は 国税、都道府県税及び市町村税を滞納していないことを証明する資料は不要でしょうか。 ・国税、都道府県税及び市町村税を滞納していないことを証明する資料が必要な場合、 都道府県税及び市町村税は熊本県税と熊本市民税のみでよろしいでしょうか。	「法人税及び消費税及び地方消費税納税証明書」の他に、都道府県税及び市町村税を滞納していないことを証明する資料が必要です。 代表企業を含む構成企業が所在する都道府県及び市町村の発行する納税証明書の添付をお願いします。（応募する構成企業が南関町に所在している場合は、熊本県および南関町の納税証明書となります） なお、支所が構成企業として参加する場合は、本社の国税、都道府県税及び市町村税を滞納していないことを証明する資料の提出もお願いします。
27	質問	様式集 〈共通〉	—	様式 1-8 添付資料⑤	建築士事務所登録通知書で代用可能でしょうか。または建築士事務所登録証明書を熊本県建築士事務所協会から取得必要でしょうか。	代用可能です。
28	質問	募集要項	2、 6	第 2 1.(4)、 2.(4)	杭の撤去は町で行いますか。また、可能であれば図面も提示していただけないでしょうか。	大津山団地において、地表から 2 メートル撤去した状態で杭が残置されています。選定事業者は杭位置に配慮した設計をお願いします。設計にあたって、撤去等対応が必要な場合は、町と協議をお願いします。 地域優良賃貸住宅において、杭は町で撤去します。 杭位置図を公表しますので、ご参照ください。