

「六泉寺町市営住宅等再編事業（第1期）」に係る募集要項に関する質疑への回答

No.	資料名	該当頁	該当箇所（見出し記号）						質問	回答
1	募集要項	4	2	2.1	2.1.5	(5)		PFI事業者の収入	「入居者移転支援業務に要する費用を～実績に応じた額を支払う」とありますが、実績に応じて支払われるのは入居者移転支援業務に要する費用のうち事業契約の定義にある「移転実費」部分のみであり、事業契約の定義にある移転支援人件費などを指す「入居者移転支援業務費」は提案額に基づき支払われるとの理解でよろしいでしょうか。	ご認識のとおりです。
2	募集要項	5	2	2.2				特定事業に係る提案価格の制限	提案上限価格には様式4-4に記載されている金額も含まれるという理解でよろしいでしょうか。	ご認識のとおりです。 なお、様式4-4「提案価格内訳書」の「1 提案価格内訳」の総合計の金額は、様式4-3「価格提案書」の「市営住宅整備業務、入居者移転支援業務に係る対価の合計」の金額に一致させてください。
3	募集要項	7	3	3.1	3.1.2	(1)		応募者の参加資格要件（共通）	事業のマネジメントのみを担う企業の参加資格要件は「共通」に記載のある要件のみを満たせばよいとの理解でよろしいでしょうか。	ご認識のとおりです。設計企業、建設企業、工事監理企業、入居者移転支援企業及び余剰地活用企業のいずれにも該当しない構成企業は、「(1) 応募者の参加資格要件（共通）」を満たせばよいものとします。
4	募集要項	7	3	3.1	3.1.2	(1)		応募者の参加資格要件（共通）	「選定委員会の委員が属する企業、又はその子会社、若しくは親会社である者以外の者」とありますが、本募集要項では選定委員会の委員をお示しいただいていないことから、別途、参加申請日までに開示されるという理解でよろしいでしょうか。	「選定委員会の委員が属する企業、又はその子会社、若しくは親会社である者以外の者」に該当する選定委員が存在しないことから、当該規定を削除します。なお、選定委員については、不用な接触を防ぐため、事前の公表は行いません。
5	募集要項	19	6	6.1	6.1.2			事業契約の締結	「速やかに内訳書を作成し」とありますが、これは市営住宅整備業務の工事費内訳書という理解でよろしいでしょうか。	事業契約書（案）に示す契約金額の内訳書です。
6	募集要項	19	6	6.1	6.1.3			事業契約の締結	「市は～違約金を優先交渉権者に請求できるものとする」とありますが、記載の事業契約の条文は余剰地活用企業の違反を定めたものであることから、原則は余剰地活用企業に違約金を請求されるものという理解でよろしいでしょうか。	ご指摘のとおり、違約金の請求は余剰地活用企業に対して行います。募集要項を修正します。
7	募集要項	19	6	6.1	6.1.3		f	事業契約の締結	市が本規定は余剰地活用企業に関する内容であることから、市が実施する応募への参加が認められなくなる場合があるのは余剰地活用企業という理解でよろしいでしょうか。	ご認識のとおりです。

「六泉寺町市営住宅等再編事業（第1期）」に係る募集要項に関する質疑への回答

No.	資料名	該当頁	該当箇所（見出し記号）						質問	回答	
8	募集要項	5	2	2.2					特定事業に係る提案価格の制限	提案上限価格については、要求水準を実現する上で非常に厳しいものと感じております。実際問題、物価の上昇による資材の値上がりが多発している状況です。設定されている提案上限価格については、いつ時点の設定価格でしょうか？また、設定された時点から公募時までの物価の変動はお見込みでしょうか？ご教示をお願いいたします。	提案上限価格は、募集要項の公表時点の物価水準のもと算定しています。具体的には、ある時期に積算した金額をもとに募集要項の公表時点までの物価変動を考慮して補正しています。ただし、算定時に取得できる直近の実績値は募集要項の公表時点より数ヶ月前のものとなるため、この間の物価変動については過去推移より推定しています。
9	募集要項	13	4	4.2					民間事業者の募集及び選定のスケジュール（予定）	表では令和8年10月に「提案書に対する事業者ヒアリング及びプレゼンテーション」と記載されています。県内では同年10月後半には行幸啓行事を伴う「よさこい高知文化祭2026」の開催が予定されています。その影響はスケジュールに反映されるのか？可能であれば初旬・中旬といった、もう少し具体的なレベルでご提示いただくことは可能でしょうか。	「提案書に対する事業者ヒアリング及びプレゼンテーション」の日程については、令和8年10月19日（月）を予定しています。なお、同日程については、本事業を予定どおりの工程で進めるに当たり、令和8年度末の本契約締結が与条件となるため、選定スケジュール上、市において予定される別行事との調整は困難です。ご了承ください。
10	募集要項	無							無	施工中に地下埋設物が発見され、撤去が必要となった場合の撤去費用は、別途協議の対象と考えてよろしいでしょうか。	ご質問にある地下埋設物の撤去費を、市営住宅整備業務のうち解体撤去業務に関するものとして回答します。市が募集要項等において公表または提供した資料により予見できる場合、PFI事業者が撤去費を負担します。上記資料により予見できない場合は、別途協議のうえ市の負担となります。
11	募集要項	無							無	入居者移転に伴い、建物内に残置物が発生し、一般廃棄物処理業者への委託等が必要となった場合の処理費用は、別途協議の対象と考えてよろしいでしょうか。	要求水準書【Ⅲ．入居者移転支援業務編】2（4）「イ 不法投棄の取り扱い」をご参照ください。
12	募集要項	4	2	2	2.1.5	(5)	a	(a)	PFI事業者の収入	入居者移転支援業務に関して実績に応じた額を支払い頂けるタイミングはお示しの2回以外は特にご予定されていないでしょうか。	PFI事業者は事業契約書（案）第46条第1項に基づき部分払を請求することができます。ただし、対象は支出額と支出日など根拠が明らかなものに限りません。関連して、別紙6 1(2)ウ及びエについてもご参照ください。
13	募集要項	4	2	2.1	2.1.5	(5)	a	(a)	PFI事業者の収入	市営住宅整備業務に要する費用について出来高に応じて支払うとありますが、実際の支払い月の目安などございますでしょうか。	出来高を年度末で締めるため、その後の支払処理期間を考慮し、支払い月は翌年度4・5月の見込みです。
14	募集要項	5	2	2.2					特定事業に係る提案価格の制限	提案価格の設定に至る根拠（各費目の目安等）についてご教示頂けないでしょうか。	ご提示できるものではありません。
15	募集要項	5	2	2.2					特定事業に係る提案価格の制限	上限はお示しいただいておりますが、最低入札価格の設定はございますでしょうか。	最低入札価格の設定はありません。
16	募集要項	5	2	2.2					特定事業に係る提案価格の制限	提案価格に対して低入札価格調査制度が適応されることはありますか。	低入札価格調査制度の適用はありません。

「六泉寺町市営住宅等再編事業（第1期）」に係る募集要項に関する質疑への回答

No.	資料名	該当頁	該当箇所（見出し記号）							質問	回答
17	募集要項	13	4	4.2					民間事業者の応募及び選定のスケジュール	提案審査書類を提出した後のスケジュールについて日付が記載されておりませんが、上旬・中旬など目途をご教示いただけますでしょうか。	No.9の回答を参照してください。
18	募集要項	14	4	4.3	4.3.2	(2)			質問に対する回答	6月5日の公表を受けて再質問する機会を設けて頂くことは可能でしょうか。	No.36の回答を参照してください。
19	募集要項	15	4	4.3	4.3.6				提案審査書類の提出	提案内容を記載した提案審査書類（提案書等）を提出とありますが、書類毎の評価基準や書類間での評価の重みの度合い等についてご教示頂けないでしょうか。	ご質問の件について、優先交渉権者決定基準に記載されているもののほか提示できるものはありません。
20	募集要項	15	4	4.3	4.3.6				提案審査書類の提出	貴市において特に提案を求める事項についてあればご教示頂けないでしょうか。	募集要項等及び本回答に記載のとおりです。
21	募集要項	15	4	4.3	4.3.8				提案書に対する事業者ヒアリング及びプレゼンテーションの実施	詳細は後日連絡とありますが現時点で決まっていることがあればご教示頂けないでしょうか。	以下を実施する予定です。 ①応募者によるプレゼンテーション ②応募者への質疑（要求水準の達成に関する確認、その他提案全般について） なお、決定内容の連絡時期は、参加資格確認結果の通知後です。
22	募集要項	15	4	4.3	4.3.8				提案書に対する事業者ヒアリング及びプレゼンテーションの実施	本事業は複数社、複数名で取組むことが想定されます。故に、各社から2名～3名程度参加できる程度で余裕の持った人数設定をお願いできないでしょうか。	プレゼンテーションへの参加人数については、要望内容及び会場の都合等を考慮のうえ、詳細については参加資格を有する応募者に対して通知します。
23	募集要項	17	5	5.2					六泉寺町市営住宅等再編事業者プロポーザル選定委員会による選定	選定員は、どういった立場の方かご教示いただけますでしょうか。可能な範囲で人数・各氏名・所属・役職なども分かりますと幸いです。	No.4の回答を参照してください。
24	募集要項	21	6	6.3	6.3.1				基本的な考え方	市が責任を負うべき合理的な理由がある事項とありますが具体的にどのようなものでしょうか。具体的な	合理的な理由は個々の状況に応じて検討するものであり、現時点でお示しするものではありません。
25	募集要項	23		8.3					いずれの責めにも帰さない事由により事業の継続が困難となった場合	いずれの責めにも帰さない事由とありますが想定されている具体的な事由についてどのようなものがあるかご教示頂けないでしょうか。	責めの有無は個々の状況に応じて検討する想定であり、現時点でお示しするものではありません。
26	募集要項	23		8.3					いずれの責めにも帰さない事由により事業の継続が困難となった場合	一定期間内に協議が整わない場合とありますが、ここでの一定期間というのは具体的にどれくらいの期間を指すかご教示頂けないでしょうか。	改善勧告を行うに当たり期間を設定するため、現時点で提示することはありません。

「六泉寺町市営住宅等再編事業（第1期）」に係る募集要項に関する質疑への回答

No.	資料名	該当頁	該当箇所（見出し記号）							質問	回答		
27	募集要項	5	2	2, 2					特定事業に係わる対価の上限（提案上限価格）	<p>提案上限価格5,819,120,000円につきましては、3月末時点の物価にて算出されているものと思われませんが、中東情勢で平常時の社会環境ではなくなっておりますので、4月～6月に掛けて、大幅に仕上材・ボード材・サッシ・機器等のメーカー値上げが多数されておりますので、要求水準で建物を設計した場合に工事価格が納まりません。4/10公告から設計図を作成して完成後に、見積となりますので、どんなに早くても、6月以降の物価での見積になると思いますが、値上の種類が多くあることが問題です。3月末時点へ遡ってメーカーから当時の価格での見積を取ることはできませんので、スライド条項での改定額を見込むことが難しく、事業への取り組みが判断できない状況です。このような特殊環境ですので、6月末時点など中東情勢による物価・値上を反映した上限価格を再度提示していただけないでしょうか。</p>	<p>提案上限価格は、募集要項の公表時点の物価水準のもと算定しています。また、事業契約書（案）別紙6「2 物価変動に伴うサービス対価の改定」に示すとおり、令和8年4月時点の指数を基準に価格改定を行う条件としています。これらより、本市としては応募者の提案価格についても令和8年4月時点の価格を算定いただく想定です。なお、別紙6「2 (1)市営住宅整備業務の改定に関する基本的な考え方」では、「予期することができない特別の事情により、工期内に日本国内において急激なインフレーション又はデフレーションを生じ、施設整備費が著しく不相当となったとき」の措置を定めています。ご質問の中東情勢（令和8年3月1日に顕在化したもの）は、本項に該当する可能性はあります。なお、物価変動の影響への対応については「PPP/PFI事業における物価変動の影響への対応について（令和7年12月25日付け内閣府政策統括官発府政経シ549号）」等の関連通知に基づき、市において適切な対応を行うこととします。</p>		
28	募集要項	18	6	6.1	6.1.1				d	<p>全ての出資者は事業契約が終了までSPCの株式を保有する。但し、市の事前の書面による承諾がある場合を除く</p>	<p>SPCへの参画を検討しております。設計・建設企業は、新築住宅等の完成および既存住宅の解体撤去をもって「要求事項の履行」と認識しておりますが、募集要項にある株式の処分について「市の事前の書面による承諾」とは、具体的にどのようなケースを想定されているのか諸条件についてお示しください。</p>	<p>全ての出資者は、事業契約が終了するまでSPCの株式を保有することを原則と考えています。市の事前の承諾がある場合に処分を認めることは例外的な措置であり、市が状況に応じて判断します。</p>	
29	募集要項	8	3	3.1	3.1.2	(2)			b	(e) (f)	<p>監理技術者及び主任技術者の専任について</p>	<p>監理技術者および主任技術者の配置に関し、本件は工期が長期にわたるプロジェクトであるため、建設業務期間内に、募集要項に定める資格要件を満たす後継者へ変更することは可能でしょうか。</p>	<p>No. 33の回答を参照してください。</p>
30	募集要項	13	4	4.2							<p>民間事業者の応募及び選定のスケジュール</p>	<p>「募集要項等に関する質問に対する回答及び公表」が6月5日となっておりますが、6月17日迄の「参加資格審査書類の受付」期間がタイトな為、質問回答の公表を早めて頂けないでしょうか。</p>	<p>No. 36の回答を参照してください。</p>
31	募集要項	13	4	4.2							<p>民間事業者の応募及び選定のスケジュール</p>	<p>「参加資格確認結果の通知後」に、2回目の質問受付、又は個別対話を設けて頂けないでしょうか。</p>	<p>No. 36の回答を参照してください。</p>

「六泉寺町市営住宅等再編事業（第1期）」に係る募集要項に関する質疑への回答

No.	資料名	該当頁	該当箇所（見出し記号）							質問	回答	
32	募集要項	13	4	4.2						民間事業者の応募及び選定のスケジュール	「提案審査書類の提出期限」が8月27日となっておりますが、繰返しの価格改定に加えて、社会情勢も不安定の中、予算内に事業費を収めながら提案書を作成することは相当な時間を要します。提案書提出期限を延長して如何けなんでしょうか。	No. 36の回答を参照してください。
33	募集要項	8	3	3.1.2	(2)	b				応募者の参加資格要件	b. (e) や (f) で示す、監理技術者及び主任技術者は、参加表明時に配置予定技術者として提出が必要でしょうか。又、配置予定技術者が変更になる場合は、同等の資格を有した場合、問題無しで宜しいでしょうか。	監理技術者及び主任技術者は参加表明時に提出する様式2-7に記載してください。 なお、選定後、やむを得ない事情により市が認めた場合、建設企業は配置予定技術者（監理技術者及び主任技術者）を変更することができるものとします。 変更の承認条件として、「同等の資格を有する」は一般論として妥当と考えますが、条件としては個々の状況に応じて市が判断するものとします。
34	募集要項	8	3	3.1.2	(2)	b				応募者の参加資格要件	監理技術者及び主任技術者の兼務は可能でしょうか。	監理技術者と主任技術者の兼務は認めません。
35	募集要項	8	3	3.1.2	(2)	b				応募者の参加資格要件	工事が長期間となる為、解体工事と新築工事の監理技術者は別人でも宜しいでしょうか。	No. 33の回答のとおり、やむを得ない事情により市が認めた場合、設計企業は配置予定技術者（監理技術者及び主任技術者）を変更することができるものとします。したがって、ご質問の件について承認する可能性はありますが、予め保証することはできません。
36	募集要項 (別紙1：再編の概要)	13	4	4.2.						選定のスケジュール	募集要項等に関する質問への回答が6月5日（金）に公表予定となっておりますが、回答確認後に方針整理および資料作成を進める必要があり、設計要件も詳細であることから、追加確認が生じる可能性がございます。特に建設資材の高騰を踏まえ、要求水準との整合性確認は重要と考えております。 つきましては、以下2点についてご検討をお願いいたします。 ①回答公表時期の前倒し、併せて第2回質疑もしくは個別対話の機会の設定 ②提案審査書類の提出期限の1～2ヶ月程度の延伸	①のうち回答公表時期の前倒しについては、予定公表日の前倒し対応をさせていただきます。 ①のうち第2回質疑・個別対話の実施及び②提案審査書類の提出期限の延伸については、本事業を予定どおりの工程で進めるに当たり、令和8年度末の本契約締結が与条件となるため、選定スケジュール上、調整は困難ですので、ご了承ください。
37	募集要項	4	2	2.2						特定事業に係る提案価格の制限	提案上限価格については、3月議会で承認を取られた価格と思われませんが、いつ積算された金額でいつの時点の物価指数で見直された予算でしょうか。	No. 8の回答を参照してください。

「六泉寺町市営住宅等再編事業（第1期）」に係る募集要項に関する質疑への回答

No.	資料名	該当頁	該当箇所（見出し記号）							質問	回答	
38	募集要項	13	4	4.2						選定のスケジュール	参加資格提出を判断するため、質問回答及び公表を早めて頂けないでしょうか。また、提案プランを進めた段階で発注者と事業者の齟齬をなくすため、2回目の質問受付もしくは個別対話の設定をお願いします。	No. 36の回答を参照してください。
39	募集要項	13	4	4.2						選定のスケジュール	この4月で建設資材等の価格改定も多い中、事業費を予算内に収め、提案書をまとめることは相当の時間を要します。そのため提案書提出期限の1~2ヵ月程度の延伸をお願いします。	No. 36の回答を参照してください。
40	募集要項	17	5	5.2						選定委員会	選定委員会の委員の方は公表されないのでしょうか。	No. 4の回答を参照してください。
41	募集要項	19	6	6.1	6.1.3				c	土地売買契約又定期借地権設定契約の締結	余剰地活用は数年先の事業であり、現時点では当該余剰地で事業実施を確約できる事業者は多くありません。また、優先交渉権者の決定から余剰地に係る契約締結までの期間の間に事業者の変更が生じることも想定されます。つきましては、本契約書を前提とした案文協議をお願いします。	事業契約書（案）第3条第9項において、一定の条件下で、本市の承諾のもと、余剰地活用企業の追加・変更を行う手続きを設けています。なお、本条項において、余剰地活用企業が複数社で構成される場合に限定している理由は、優先交渉権者として選定された余剰地活用企業の全てが交代する状況を想定していないためです。関連してNo. 172の回答も参照してください。
42	要求水準書【I. 全体編】	3	2	1	イ	(ア)				サービス対価A-1	物価変動について指標以外に、生コンクリート、鉄筋、鋼材、セメント、骨材、型枠材その他主要資材について、契約締結後に市場価格、メーカー価格、組合価格または公表物価資料に著しい変動が生じた場合、受発注者協議のうえ、当該資材の価格変動分について請負代金額を変更するものとし、変更額は、原則として対象資材の契約時基準単価と実購入単価または公表単価との差額に、対象数量を乗じて算定する。なお、算定にあたっては、見積書、納品書、請求書、価格改定通知、公表物価資料その他合理的な資料を根拠とする。の解釈でよろしいでしょうか？	No. 27の回答を参照してください。
43	要求水準書【I. 全体編】										本事業自体の（住戸新築、移転等）訴訟リスクは貴市で負われるということでしょうか。リスク分担表にも明示頂けますでしょうか。	「訴訟」の内容・状況が多岐に渡るため、一概にお答えできませんが、PFI事業者の業務上の瑕疵がない場合は、ご認識のとおりです。

No.	資料名	該当頁	該当箇所（見出し記号）							質問	回答
44	要求水準書【I. 全体編】									各要求水準書は最低要求水準書でしょうか。否かの場合、要求水準書から最低要求水準を差し引いた部分の明示をお願いしますでしょうか。	1（1）「ア 要求水準書の位置付け」に記載のとおり、事業の要件及び市が要求する業務の最低水準を示しています。 なお、要求水準書【I. 全体編】「3 事業方針」の記載内容は、本市の立場によるものであり、本項に限り業務の最低水準を示すものではありません。また、補足として示す「民間事業者への提案への期待」についても最低水準を示すものではありません。 上記なお書きを明確にするため、要求水準書【I. 全体編】「3 事業方針」を修正します。
45	要求水準書【I. 全体編】									各要求水準書は最低要求水準書であると思うが、移転支援業務で失格となるような事案についてご教示頂けないでしょうか。	ご質問の内容が優先交渉権者決定基準3（2）「ウ 基礎審査」に係る失格要件に関するものと解して回答します。 優先交渉権者決定基準に記載のほか開示できるものはありません。
46	要求水準書【I. 全体編】									各要求水準書を上回る提案は可能でしょうか。一定の評価は得られることができるという認識でよろしいでしょうか。	応募者が要求水準を上回ると考える提案をすることは可能です。 提案審査においては、優先交渉権者決定基準4「（3）性能点の得点化方法」に基づき取り扱います。
47	要求水準書【I. 全体編】	1	1	(3)					選定委員会意見の反映	「なお、その審査において、PFI事業者等の提案内容に対する意見が出された場合は、当該意見をできる限り本業務に反映させるものとする。」とありますが、『協議の上』という認識でよろしいでしょうか。また反映難しい場合、どういった影響が想定されますか。	基本協定書（案）第3条第2項の定めにより、優先交渉権者は、事業契約締結のための協議に当たり、本選定手続に係る六泉寺町市営住宅等再編事業者プロポーザル選定委員会及び市の要望事項を尊重することとしています。ご質問の「反映が難しい場合」については、個々の内容・状況に応じて、基本協定書（案）及び事業契約書（案）に基づき対応します。
48	要求水準書【I. 全体編】	4	2	(1)					イ 特定事業に係るサービス対価内訳書の作成	「引越サービス費(1戸当たり)の増減は、市に帰責事由がある場合及び不可抗力による場合を除き、精算対象としない」とありますが、どういった場合を想定されているか、具体的にご教示ください。	帰責事由の有無は個々の状況に応じて検討する想定であり、現時点でお示しするものではありません。 不可抗力は事業契約書（案）第1条第49号に定めるものですが、本号記載の「市及びPFI事業者等のいずれの責めにも帰すことのできない事由」についても同様です。
49	要求水準書【I. 全体編】	3	2	(1)					イ- (7) サービス対価の構成	サービス対価A-2、B-2を実費清算したときに、契約時点の算定条件を精算金が上回った場合、それを含む金額が募集要項の提案上限額（5,819,120,000）を超えても精算して頂けるでしょうか。	ご認識のとおりです。

「六泉寺町市営住宅等再編事業（第1期）」に係る募集要項に関する質疑への回答

No.	資料名	該当頁	該当箇所（見出し記号）							質問	回答	
50	要求水準書【I. 全体編】	4	2	(1)	イ	(ウ)				詳細内訳書の作成	詳細内訳の提出は実施設計完了後でよろしいでしょうか。	ご認識のとおりです。
51	要求水準書【I. 全体編】	4	2	(1)	イ	(ウ)				詳細内訳書の作成	提案金額の起算日は公告時でよろしいでしょうか。コスト積み上げから提案時まで物価上昇が予想されるため。	No. 27の回答を参照してください。
52	要求水準書【I. 全体編】	12	3	(2)	ウ					地域防災活動の支援	平時から自主防災組織等と連携をありますが、想定されている組織をご教授下さい。	「3 事業方針」の記載内容の位置付けについては、No. 44の回答を参照してください。自主防災組織との連携の主体は市が担います。現時点で想定している組織としては、潮江南地域連合会がありますが、確定したものではありません。
53	要求水準書【I. 全体編】	12	3	(3)	アイウ	補足				地域コミュニティ維持・向上につなげる団地再生	仕組みづくり、ルールづくり、プランニングまでとし、引渡し後の運用（エリアマネジメント等）は、本事業の業務範囲外ということよろしいでしょうか。	「3 事業方針」の記載内容の位置付けについては、No. 44の回答を参照してください。本事業の事業期間終了後の事項をPFI事業者が実施することは想定していません。一方、余剰地活用企業による、要求水準書【IV. 余剰地活用事業編】「4 市営住宅のオープンスペースの利活用に関する条件（任意提案）」の提案を期待します。
54	要求水準書【I. 全体編】	12	3	(3)	イ					団地内外の住民の交流促進	利活用については、事業者が企画・主催し、利用者から料金徴収してもよろしいですか。	「3 事業方針」の記載内容の位置付けについては、No. 44の回答を参照してください。要求水準書【IV. 余剰地活用事業編】「4 市営住宅のオープンスペースの利活用に関する条件（任意提案）」の提案においては、ご質問の内容を妨げるものではありません。なお、オープンスペースの利活用については、高知市公有財産規則に定める行政財産の目的外使用許可の要件を満たす必要があり、「使用の目的が市の事務又は事業を推進する上で効果があると認められるとき」等に沿った内容であるか、個別に市と協議を要します。

「六泉寺町市営住宅等再編事業（第1期）」に係る募集要項に関する質疑への回答

No.	資料名	該当頁	該当箇所（見出し記号）							質問	回答	
55	要求水準書【Ⅰ. 全体編】	4	2	(1)	イ	(ア)				・増築部分撤去費（サービス対価A-2）	増築もそうですが、工作物や内部造作物、衛星アンテナ等も見受けられます。また、一般廃棄物等も含め残置物は全て実費精算と捉えてよろしいでしょうか？	増築部分の範囲は、要求水準書【Ⅱ. 市営住宅整備業務編】7(3)「イ 解体撤去対象施設等」に示すとおり、市が指定します。実費精算の対象もこれに準じます。 なお、指定範囲は個別状況により異なると考えますが、基本的には建築物・工作物・内部造作物は範囲に含み、衛星アンテナ、一般廃棄物等の残置物は含まないと考えます。 増築部分に含まない残置物は、原則、入居者が退去に当たり自身で撤去するものとなります。 なお、関連してNo.137の回答も参照してください。
56	要求水準書【Ⅰ. 全体編】	4	2	(1)	イ	(ア)				・移転実費（サービス対価B-2）	引越業者は市内業者及び県内業者等の規制はありますか？	引越し業者について指定はありません。
57	要求水準書【Ⅰ. 全体編】	12	3	(2)	ウ					地域防災活動の支援	ここでPFI事業者求めている地域防災活動の支援は、本事業期間中のことでよろしいでしょうか？	「3 事業方針」の記載内容の位置付けについては、No.44の回答を参照してください。 本事業の事業期間終了後の事項をPFI事業者が実施することは想定していません。
58	要求水準書【Ⅰ. 全体編】	12	3	(3)	ア					市、地域、民間事業者が協働管理する広場の設置	広場整備は行うとして、その管理の仕組みの検討にて民間事業者等とは維持管理会社のことでしょうか？ また、検討のみでよろしいのですか？	「3 事業方針」の記載内容の位置付けについては、No.44の回答を参照してください。 本事業の事業期間終了後の事項をPFI事業者が実施することは想定していません。
59	要求水準書【Ⅱ. 市営住宅整備業務編】	8	3	(2)	ケ					太陽光発電設備	「集会所の屋根に可能な限り太陽光発電設備を設置する」とありますが、適切な容量を事業者提案に委ねるとの理解でよろしいでしょうか？	ご認識のとおりです。
60	要求水準書【Ⅱ. 市営住宅整備業務編】	21	8	3	イ					周辺への配慮	防犯灯の設置に対する工事期間中というのは仮移転業務開始時からではなく、解体工事着手後からと考えてよろしいでしょうか？	ご認識のとおりです。

No.	資料名	該当頁	該当箇所（見出し記号）							質問	回答	
61	要求水準書【Ⅱ. 市営住宅整備業務編】	18	7	3	イ					7 解体撤去業務 (3)業務内容 イ 解体撤去対象施設等	杭は新設建物に影響のあるもののみ撤去処分とありますが、調査前での影響の有無は不確定です。ここでいう影響のある杭は事業契約書における地中障害物と考えてよろしいでしょうか。	提案上限価格の中には杭撤去費を含めています。 なお、様式4-4の添付資料として、撤去する杭の位置・本数・撤去方法等の想定について、積算根拠に関する資料に記載することを求めています。 例えば既存住棟の想定杭伏図と新築住棟の杭伏図の重ね図など根拠を示したうえで、想定本数を記載してください。 これをもとに、実際の工事で増減した分は金額増減の検討対象とします。
62	要求水準書【Ⅱ. 市営住宅整備業務編】（別紙2：施設設計要領）	2								構造体の耐用年数	構造体の耐用年数70年以上の仕様書、評価書を指示ください。	市設建築物の防災整備設計方針の5頁（4）耐震安全性「Ⅱ類」の「長期」を採用ください。
63	要求水準書【Ⅱ. 市営住宅整備業務編】（別紙2：施設設計要領）	2								界壁	構造体力上主要な部分及び各戸の 界壁は鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造またはPC造とありますが、単身用等の住戸間界壁については乾式の認定内装材を用いてもよいでしょうか？	ご認識のとおりです。
64	要求水準書【Ⅱ. 市営住宅整備業務編】（別紙2：施設設計要領）	9								第2 共同住宅等共用部分 階段・階段室	階段両側に連続した手摺を設けるとありますが、例えば片側がコンクリート手摺（腰壁）の場合、補助手摺の追加設置の必要性は無しと考えてよろしいでしょうか。	条例等の基準を踏まえて、適切な手摺の設置を提案してください。
65	要求水準書【Ⅱ. 市営住宅整備業務編】（別紙2：施設設計要領）	11								第1 全般事項 専用部分の共通事項 共通	床下への設備ヘッダーは設けないとあるが、別紙2-37屋内給水設備ではヘッダー位置は水抜きが可能なり位置とあります、UB天井内設置でしょうか。その場合天井配管になります。	給水用設備ヘッダーは、共用部に面するPS等の堅穴部への設置を想定しています。天井内への設置、天井配管は行わないこととします。平面プラン等により、やむを得ず床下に設ける場合は、床下点検口を設けて点検できるようにしてください。別紙2-37を修正します。
66	要求水準書【Ⅱ. 市営住宅整備業務編】（別紙2：施設設計要領）	14								第2 共同住宅等各室の水準 【一般住戸】 洗面・脱衣室	強制換気とありますがキッチン、便所、洗面、UBに各々天井扇を設けて換気でよろしいでしょうか。（ガス台はレンジフードファン）	UBに換気扇本体を設けて、副吸入口を便所、洗面に設けることとします。キッチンは単独で設けてください。
67	要求水準書【Ⅱ. 市営住宅整備業務編】（別紙2：施設設計要領）	36								第7 機械設備 機械設備 基本事項	排水配管材料耐火VP継手とあるが排水設備には耐火二層管（VP）とあります。どちらでしょうか。住戸内コロガン配管も同じでしょうか。	PS内の主管については、耐火VP、またはVP+区画貫通処理、耐火二層管とします。住戸内転がし配管については、リサイクル硬質ポリ塩化ビニル発泡三層管同等とします。 別紙2-36を修正します。

No.	資料名	該当頁	該当箇所（見出し記号）						質問	回答
68	要求水準書【Ⅱ. 市営住宅整備業務編】（別紙2：施設設計要領）	37						第7 機械設備 機械設備 屋外給水設備	各2棟（住居用）、集会所、各2棟（共用）、他外構計6箇所 配水本管より引き込んで高知市貸与の量水器設置でよろしいでしょうか。	屋内給水設備の項に「給水管の引き込みは、住棟単位とすること。」としているため、計2箇所の引き込みを原則とします。 集会所や外構については、上記引き込みから分岐させることとします。なお、一次側の量水器は高知市貸与としますが、分岐の量水器はサービス対価に含まれます。
69	要求水準書【Ⅱ. 市営住宅整備業務編】（別紙2：施設設計要領）	45						第12 設備仕様一覧 給水設備工事	増圧ポンプとありますが直結増圧式給水（ブースターポンプ）は水道局で確認すると使用不可でした、受水槽設置（FRP複合版）加圧ポンプの組合せでよろしいでしょうか。各棟毎設置。	ご認識のとおりです。 受水槽設置にあたっては、浸水想定高さ以上としてください。 要求水準書別紙2を修正します。
70	要求水準書【Ⅱ. 市営住宅整備業務編】	9	4	(1)				統括責任者及び業務責任者の配置	「統括責任者」は、【募集要項 3.1.2. 応募者の参加資格要件 (2) b (e) と (f)】の要件を満たしているものと考えて宜しいでしょうか。また、「業務責任者」は実績・資格は必要でしょうか。	統括責任者及び業務責任者共に、業務遂行に必要な資格及び実務経験を有することを期待していますが、現時点においては指定はありません。事業開始時点で、市と協議の上、指定する場合があります。
71	要求水準書【Ⅱ. 市営住宅整備業務編】	6	3	(1)	ウ			住棟形式	1棟あたりの住戸タイプは混在とありますが、2LDK・1LDKも各棟に配置すべきと考えてよろしいでしょうか。	ご認識のとおりです。
72	要求水準書【Ⅱ. 市営住宅整備業務編】	6	3	(1)	エ			住棟共用部分	要求水準書では、「エレベーターを各住棟で2基ずつ、もしくは合計4基以上設置する。」とありますが、別紙2-5では、「各住棟で2基ずつ、4基以上のEVを設けること。」とあります。合計4基以上設置すれば、各住棟での設置基数に制限はないと考えてよろしいでしょうか。	各住棟で2基ずつ、合計4基以上としてください別紙2-5を修正します。
73	要求水準書【Ⅱ. 市営住宅整備業務編】	7	3	(2)	ウ			駐輪場・自動車2輪車駐車場	屋根付きとありますが、ピロティの一部を駐輪場として整備することは差し支えないでしょうか。	ピロティを駐車場駐輪場とすることは可能です。
74	要求水準書【Ⅱ. 市営住宅整備業務編】	22	9	(3)				工事監理業務	本事業においては、提案から施工にかけて、設計者と施工者で内容の精査・共有を図る事から、「特に重要な工程」にポイントを絞って実施する重点監理で対応可能と考えております。 つきましては、常駐監理について、詳細な内容をお教えいただけますでしょうか。併せまして、重点監理に変更する可能性はございますでしょうか。	工事監理者が監理技術者等と別にあり、かつ、工事監理業務等に支障がない場合に限り、工事監理者は現場に常駐せず、指示、助言又は監理を行うために必要な時間のみ現場で監理を行うことができますこととします。

No.	資料名	該当頁	該当箇所（見出し記号）							質問	回答
75	要求水準書【Ⅱ.市営住宅整備業務編】（別紙2：施設設計要領）	2-1							団地計画	居室の日照(4時間以上)は、南側居室の日照時間についての目標値であり、北側居室は検討不要と考えて差し支えないでしょうか。また、測定レベルは2階フロアレベルでよろしいでしょうか。	ご認識のとおりです。
76	要求水準書【Ⅱ.市営住宅整備業務編】（別紙2：施設設計要領）	2-2							省エネルギー 経済性	居住性を高めるために用いる機器を標準搭載しない旨の記載がありますが、ZEHを検討するうえでどのように考慮すべきでしょうか。	本事業における「ZEH-M Oriented」基準の遵守にあたっては、建物の基本性能向上とパッシブ設計を優先することを期待します。
77	要求水準書【Ⅱ.市営住宅整備業務編】（別紙2：施設設計要領）	2-3							共同住宅等 配置計画 住棟	「住棟数は2棟とすること」との記載がありますが、1棟ではなく2棟とした経緯や期待している効果等をご教示ください。	複数案を作成し、日照や住環境、周辺環境への影響などについて比較検討した結果、別棟として2棟の住棟を整備することを条件としたものです。
78	要求水準書【Ⅱ.市営住宅整備業務編】（別紙2：施設設計要領）	2-3							住棟	基本・実施設計時の外観透視図はCG作成不可とありますが、本提案時の外観透視図(鳥瞰・目線)はCGでの作成は可能でしょうか。	可能です。
79	要求水準書【Ⅱ.市営住宅整備業務編】（別紙2：施設設計要領）	2-11							共通	「EVシャフトと住戸とは隣り合わせとしないこと」とありますが、防火・防音・防振対策を行えば、EVシャフトと住戸を隣り合わせとすることは可能でしょうか。	提案次第とします。ただし、入居後苦情等が発生した場合の対応についても合わせて提案をしてください。
80	要求水準書【Ⅱ.市営住宅整備業務編】（別紙2：施設設計要領）	2-22							共通事項	「広場からアクセスしやすい位置とする」との記載がありますが、広場(公園的スペース)以外に整備する広場と解してよろしいでしょうか。	ご認識のとおりです。
81	要求水準書【Ⅱ.市営住宅整備業務編】（別紙2：施設設計要領）	2-23							広場	広場(公園的スペース)についての記載と解してよろしいでしょうか。	ご認識のとおりです。
82	要求水準書【Ⅱ.市営住宅整備業務編】（別紙2：施設設計要領）	2-35							充電設備用予備配管	駐車場に電気自動車対応の充電設備は必要でしょうか。	提案次第としますが、設置費用はサービス対価に含まれます。
83	要求水準書【Ⅱ.市営住宅整備業務編】（別紙5：イン								下水管現況敷設図	敷地(D街区)北側に住棟を配置する場合、敷地東西道路の下水管の延長等の整備は市側でご対応いただけるでしょうか。	サービス対価に含まれます。

「六泉寺町市営住宅等再編事業（第1期）」に係る募集要項に関する質疑への回答

No.	資料名	該当頁	該当箇所（見出し記号）							質問	回答
84	要求水準書【Ⅱ. 市営住宅整備業務編】	10	5	(1)					実施体制	業務責任者及び業務担当者の配置・報告は各業務の着手前でよろしいでしょうか。	要求水準書の規定に基づき、着手前の報告で問題ありません。
85	要求水準書【Ⅱ. 市営住宅整備業務編】	11	5	(3)	カ				地下埋設物調査	追加調査が発生した場合において、追加の業務が発生した場合の金額は、認めて頂けますでしょうか。	想定していない地下埋設物の撤去に関しては、サービス対価変更の検討対象とします。
86	要求水準書【Ⅱ. 市営住宅整備業務編】	12	6	(3)	ア				基本設計及び実施設計	PFI事業者は、必要に応じて、各自治会に対し説明を行うほか、市による技術審査を受けるものとするがありますが、建築確認申請など諸官庁申請手続等は、これらを実施した後になるのでしょうか。	ご認識のとおりです。
87	要求水準書【Ⅱ. 市営住宅整備業務編】	12	6	(3)	イ				解体設計	解体設計を行うにあたり既存建物の図面が必要ですが、提供いただけますでしょうか。提供がない場合は、解体設計のお考えをお示してください。	提供済み図面の他にはありません。必要であれば事業者で作成してください。
88	要求水準書【Ⅱ. 市営住宅整備業務編】	18	7	(3)	イ				解体撤去対象施設等	杭については、一部住棟は参考書類無しのため、想定での形状とありますが、追加の場合の費用は別途精算することよろしいでしょうか。	ご認識のとおりです。なお、想定にて計上している部分の撤去については、サービス対価に含みます。
89	要求水準書【Ⅱ. 市営住宅整備業務編】	18	7	(3)	イ				解体撤去対象施設等	D街区以外の敷地については、基礎まで撤去し、杭は存置とあります。A街区、B街区については、既存建物にRCパイルがサイズと本数まで記載されておりますが、余剰地活用事業者が必要に応じて撤去しないといけないのでしょうか。解体撤去業務として発注されるという点では、市側の費用で撤去されるべきではないでしょうか。	本事業における既存建物の解体撤去および余剰地の扱いに関する考え方は以下のとおりです。要求水準書に基づき、D街区以外の敷地（A街区、B街区等）については「基礎まで撤去処分とし、杭は存置。配管類などは全て撤去処分」することが基本条件となります。余剰地活用事業において、杭の撤去が必要な場合は、余剰地活用企業の責任と費用負担により撤去してください。なお、余剰地の対価及び地代の算定の基礎となる不動産鑑定評価においては、基礎の存置を前提とします。
90	要求水準書【Ⅱ. 市営住宅整備業務編】	20	8	(1) (3)					実施体制	業務責任者及び業務担当者は、現場代理人及び監理技術者との兼任可能との認識でよろしいでしょうか。	ご認識のとおりです。
91	要求水準書【Ⅱ. 市営住宅整備業務編】	22	9	(1) (3)					実施体制	業務責任者及び業務担当者は、工事監理者との兼任可能との認識でよろしいでしょうか。	業務責任者と業務担当者の兼務は不可です。業務責任者と工事監理者の兼務は可能です。

No.	資料名	該当頁	該当箇所（見出し記号）							質問	回答
92	要求水準書【Ⅱ. 市営住宅整備業務編】	22	9	(3)					業務内容	常駐監理が求められていますが、提案段階から設計の意図が発注者、施工者と共有されていることから、重要工程における立会および定期的な現地確認等を実施する重点監理でも品質の確保は可能と考えます。要求水準書の変更をお願いします。	No. 74の回答を参照してください。
93	要求水準書【Ⅱ. 市営住宅整備業務編】	24	16						計画期間	長期修繕計画の計画期間を70年間とされている根拠を教えてください。	国土省「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」を引用しています。
94	要求水準書【Ⅱ. 市営住宅整備業務編】	7	2						住棟出入口及び玄関ホール・談話コーナー	「警報盤、受信機等は、浸水深より高い位置」・「住棟に受信機を設置する場合は1階に設置」と記載がありますが、消防法による設置基準を順守した高さもしくは2階以上へ設置でもよろしいでしょうか。	ご提案を妨げるものではありません。
95	要求水準書【Ⅱ. 市営住宅整備業務編】	34	6						防災配線及び機器	「警報盤、受信機等は、浸水深より高い位置」・「住棟に受信機を設置する場合は1階に設置」と記載がありますが、消防法による設置基準を順守した高さもしくは2階以上へ設置でもよろしいでしょうか。	No. 94の回答を参照してください。
96	要求水準書【Ⅱ. 市営住宅整備業務編】	17	2						居室（洋室）	ガスコックの用途をご教授ください。	ガスファンヒーター等を想定しています。
97	要求水準書【Ⅱ. 市営住宅整備業務編】	38	6						給湯器	給湯器は市負担とありますが、本事業対象外でよろしいでしょうか。	本事業の対象です。
98	要求水準書【Ⅱ. 市営住宅整備業務編】	6							下水管現況敷設図	凡例をご提示ください。	凡例については高知市上下水道局 お客様サービス課 排水サービス係（088-821-9232）に照会ください。
99	要求水準書【Ⅱ. 市営住宅整備業務編】	1	1	(2)					津波に耐えうる構造安全性の確保とピロティの設置	津波浸水避難区域内にあることから、1階をピロティとして、・・・配置する。「また津波漂流物による衝突についても配慮を行う。」と明記されていますが、津波漂流物による衝突に関する具体的な基準はありますか。	具体的な基準はありませんので、事業者の提案に拠ります。
100	要求水準書【Ⅱ. 市営住宅整備業務編】	2	1	(2)					屋外からの垂直避難と緊急避難場所の整備	「避難ビルとして・・・可能な限り共用部を避難スペースとして計画する・・・」とありますが、収容想定人数は何人を想定していますか。	屋上及び共用廊下等（地盤面から10m以上に限る）の面積を2棟合計で3,000㎡程度（1名当たり1㎡と換算して収容可能人数3,000人）想定しています。避難スペースとしては陸屋根の屋上、共用廊下等です。提案書に収容可能人数を記載する場合は、この基準を参考としてください。

No.	資料名	該当頁	該当箇所（見出し記号）						質問	回答	
101	要求水準書【Ⅱ. 市営住宅整備業務編】	2	1	(3)					開発行為等の基本的な考え方	「・・・開発許可が必要になる」「D街区内の既存の市道は廃道とする・・・」とありますが、現在のD街区内の道路は市所有であることから開発行為に当たらず開発許可は不要と考えますが必要でしょうか。	区画形質の変更に当たするため、開発許可が必要です。
102	要求水準書【Ⅱ. 市営住宅整備業務編】	5	3	(1)	イ				全体計画	「住棟や広場からデッキや集会所にアプローチ・・・」とありますが、デッキ設置は必須でしょうか。	デッキとは、住棟2棟を接続する歩道橋のことです。屋外スペースにいる市営住宅および周辺住民が避難しやすいように想定していたものです。設置は必須ではありませんが、屋外から住棟上階の避難スペースにアクセスしやすいような提案を求めます。なお、デッキの高さは10mに満たないため、これを津波避難ビルの避難スペースとしてカウントすることはできませんが、一定の津波浸水において、避難に有効な機能と考えています。
103	要求水準書【Ⅱ. 市営住宅整備業務編】	7	3	(2)	イ				駐車場	「住戸数の60%以上の台数の入居者用駐車区画を整備・・・」「D街区以外に入居者が利用することも考慮した配置・・・」とありますが、明確に台数指定はありますか。	110台以上とします。
104	要求水準書【Ⅱ. 市営住宅整備業務編】	7	3	(2)	イ				駐車場	「D街区以外に入居者が利用することも考慮した配置・・・」とありますが、D街区以外に入居者が利用する期間とはいつでしょうか。「新築住宅等の整備の完了(R13年9月)＝D街区以外に入居者による住替移転等の完了(R13年9月)」(募集要項P.5の2.1.6.事業スケジュール(予定)より)	D街区以外に入居者とは、A-2及びE街区に整備する住棟の入居者を想定しており、令和19年入居予定です。
105	要求水準書【Ⅱ. 市営住宅整備業務編】	22	9	(3)					工事監理業務	PFI 事業者は、工事監理者を配置し、常駐監理を行うとありますが、常駐監理は必須でしょうか。重点監理は認められませんか。	No.74の回答を参照してください。
106	要求水準書【Ⅱ. 市営住宅整備業務編】(別紙2:施設設計要領)	2・3	第1・第2	基本方針・構造等					性能要求基準・構造	構造体の耐用年数を70年以上とすると明記されていますが、市設建築物の防災整備設計方針では、耐震安全性「Ⅱ類」の建物の計画供用期間は、原則として「長期(100年)」または「標準(65年)」(JASS 5基準)とされています。長期(100年)を適用と考えてよろしいでしょうか。	No.62の回答を参照してください。

No.	資料名	該当頁	該当箇所（見出し記号）							質問	回答
107	要求水準書【Ⅱ. 市営住宅整備業務編】（別紙2：施設設計要領）	6	第2	共用部分					住棟出入口及び玄関ホール・談話コーナー	「玄関ホールは・・・」とありますが、玄関ホール及びエントランスは必須でしょうか。	別紙2p.7の「エントランス」は全て玄関ホールに修正します。P.1,8,19,20の「エントランス」も用語を整理します。玄関ホールの設置は必須とします。住棟配置によっては、1棟に複数の配置とすることは妨げません。
108	要求水準書【Ⅱ. 市営住宅整備業務編】（別紙2：施設設計要領）	7	第2	共用部分					住棟出入口及び玄関ホール・談話コーナー	オートロックや監視カメラは設けないと明記されていますが、「防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針」の参考や、「防犯性を向上させること」、さらには「将来、カメラ付きインターホンを設置するための空配管」の要求があります。設けない計画としてよろしいでしょうか。	ご認識のとおりです。
109	要求水準書【Ⅱ. 市営住宅整備業務編】（別紙2：施設設計要領）	7	第2	共用部分					住棟出入口及び玄関ホール・談話コーナー	オートロックや監視カメラは設けないと明記されていますが、「防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針」にはエレベーター内への防犯カメラ設置を必須（「設置する」）とあります。設けないでよろしいでしょうか。	プライバシー保護の観点から、防犯カメラは設置不要としますが、施設設計要領の別紙2p.41のとおり、大型防犯窓付き扉を採用し、外部との視認性を高める計画としてください。
110	要求水準書【Ⅱ. 市営住宅整備業務編】（別紙2：施設設計要領）	7	第2	共用部分					共用廊下	「共用廊下等は低層部については避難スペースとなることも想定した、合理的かつ・・・」とありますが、低層階で避難スペースとして想定している面積はありますか。	津波避難ビルにおいては、避難スペースを地盤面から高さ10m以上の位置に設けたものをカウントすることとなっています。しかし、本事業においては、高齢者や乳幼児、身体障がい者の避難等を想定し、低層部においても一定の避難ができるスペースを設けることを念頭においています。その場所としては共用廊下や集会所、デッキを想定しています。なお、面積について指定はありません。
111	要求水準書【Ⅱ. 市営住宅整備業務編】（別紙2：施設設計要領）	9	第2	共用部分					防災倉庫	「集会所の倉庫と付随した倉庫として・・・設けること」とありますが、別欄要求の津波避難ビル備用資機材を置く倉庫(20㎡程度)と集約(50㎡程度)して設置する計画としてよろしいでしょうか。	ご提案のとおり、面積を集約するのは可能ですが、それぞれの仕様は満たしてください。
112	要求水準書【Ⅱ. 市営住宅整備業務編】（別紙2：施設設計要領）	19	第3	駐車場					駐車場	大型車用2500mm×6000mm以上と明記がありますが、大型車用とはどのような車を想定すればよいでしょうか。また、台数はどの程度必要でしょうか。	大型車用は取りやめて、車いす用のほかは全て普通車用とします。要求水準書別紙2を修正します。

「六泉寺町市営住宅等再編事業（第1期）」に係る募集要項に関する質疑への回答

No.	資料名	該当頁	該当箇所（見出し記号）						質問	回答
113	要求水準書【Ⅱ. 市営住宅整備業務編】（別紙2：施設設計要領）	19-20	第3	駐車場				駐車場	屋根は設置しないこと明記されていますが、車いす使用者用駐車場（7台分）については「エントランス近くに確保し、雨天時の利用に配慮することとあります。住棟ピロティ下への配置は認められますでしょうか。	ご提案を妨げるものではありません。
114	要求水準書【Ⅱ. 市営住宅整備業務編】（別紙2：施設設計要領）	37	第7	機械設備				屋外給水設備	非常用水栓（文字入り「非常用水栓」、鍵付）を設置するよう明記されていますが、災害時に地域住民へ飲料水等を提供する応急給水拠点としての機能を想定しますか。	応急給水拠点としての機能は想定していません。
115	要求水準書【Ⅱ. 市営住宅整備業務編】（別紙2：施設設計要領）	42	第10	太陽光発電設備				仕様	発電量と利用内容を踏まえた容量の蓄電池を設置する」とありますが、具体的な容量（kWh）や、停電時に維持すべき機能（照明の点灯時間、コンセントの利用可能時間など）の最低基準はどの程度でよいでしょうか。	停電時に維持すべき機能としては、避難スペース、共用廊下、階段、集会所の間引き照明点灯（12時間程度）及び集会所での携帯電話充電程度の共用コンセント利用を想定しています。
116	要求水準書【Ⅱ. 市営住宅整備業務編】	2	1	(3)				・D街区内の既存の市道は、廃道とどのように計画する	・D街区内の既存の市道の廃道手続きは高知市が行うのでしょうか？	廃道手続きは市が実施しますが、事業者は必要な資料作成等の支援を行うこととします。
117	要求水準書【Ⅱ. 市営住宅整備業務編】	3	1	(6)				水道利用加入金	余剰地活用用地の量水器についてもPIF事業者負担となるのでしょうか？	ご認識のとおりです。
118	要求水準書【Ⅱ. 市営住宅整備業務編】	5	3	(1)	ウ			住棟形式	構造耐力上主要な部分以外の壁の場合、木製間仕切り壁でもよろしいでしょうか？	LGSを用いてください。
119	要求水準書【Ⅱ. 市営住宅整備業務編】	5	3	(1)	ウ			住棟形式	建物の高さ設定で、高知市津波浸水ピロティの高さは3.5m以上あればよろしいでしょうか？	概ね3.5m以上で津波浸水高さ以上となりますが、敷地内でも想定高さは異なるため、別紙1 p.2「2. 事業用地の諸元」表下記載の高知県「津波災害警戒区域 区域図」を参照のうえ、事業者で判断、提案してください。
120	要求水準書【Ⅱ. 市営住宅整備業務編】	11	5	(3)	オ			アスベスト含有材等の使用状況調査	アスベスト調査士とは一般建築物石綿含有建材調査者でよろしいでしょうか？	ご認識のとおりです。
121	要求水準書【Ⅱ. 市営住宅整備業務編】	12	6	(3)	ア			基本設計及び実施設計	高知市が基本設計→実施設計→着工の完了時に行う要求水準書適合確認作業の期間としてはどのくらいを想定されていますか？	開庁日数でそれぞれ3週間程度を想定しています。なお、適合確認作業期間については、市と協議のうえ、事業推進を図ることとします。

No.	資料名	該当頁	該当箇所（見出し記号）							質問	回答
122	要求水準書【Ⅲ. 入居者移転支援業務編】	3							移転支援業務の実施フロー	現時点において、移転に反対の意思を示している入居者の有無をご教示ください。	本市はこれまで入居者（ケースにより親族含む。）に対し、説明会や個別訪問により話をする機会をもっており、ほとんどの世帯と接触済です。そうしたなか、現時点において、明確に反対の意思の提示はありません。
123	要求水準書【Ⅲ. 入居者移転支援業務編】	6	2	(1)	イ				移転支援業務責任者による業務マネジメント	業務計画書、業務報告書、要求性能確認計画書および要求性能確認報告書について、市が指定する様式（フォーマット）の有無をご教示ください。	市で指定する様式（フォーマット）はありません。
124	要求水準書【Ⅲ. 入居者移転支援業務編】	7	2	(2)	エ				移転者等の計画数の確認	移転料について、引越費用およびその他の移転雑費の支払額はそれぞれいくらを想定していますか。	本市の現在の運用上の移転費は①引っ越し費用、②その他の費用、により構成されます。本事業ではPFI事業者に移転サービスを提供を委託することから、①の費用はサービス対価に含み、PFI事業者を支払われます。よって、本市が入居者に支払う費用は②のみとなり、その金額は179,000円（固定額）です。
125	要求水準書【Ⅲ. 入居者移転支援業務編】	7	2	(2)	エ				移転者等の計画数の確認	引越費用について、高齢者、障害者、生活困窮者等に配慮した「お任せパック」（荷物の梱包・荷ほどきサービス等）の利用に要する費用は補填されますか。	ご質問の引越費用は、要求水準書【Ⅰ. 全体編】2（1）「イ 特定事業に係るサービス対価内訳書の作成」に示す「移転実費（サービス対価B-2）」に含まれます。ここで、移転実費（サービス対価B-2）は、「契約時点において一定の条件のもとで算定した金額を計上し、サービス提供後に実績に基づき精算する」としていますが、「引っ越しサービス費（1件当たり）」は提案時点において、PFI事業者が設定した金額となります。質問内容にあるようなオプションサービスの利用・提供を想定する場合は、当該費用も見込んだ金額を設定してください。
126	要求水準書【Ⅲ. 入居者移転支援業務編】	7	2	(2)	エ				移転者等の計画数の確認	その他移転雑費、ゴミ処分費、家電・家具の買い替え等の発生を考慮した費用が支払われることで、居住者の反発が軽減され、移転が円滑に実施できると考えられます。これらを踏まえ、その他移転雑費に係る費用として、どの程度の額が支払われますか。	金額はNo. 124の回答を参照してください。なお、当該金額については、国庫補助における移転補償に係る対象額を参考に設定しています。また、「その他移転雑費」は、移転関連費であれば使途に縛りはなく、精算もありません。
127	要求水準書【Ⅲ. 入居者移転支援業務編】	7	2	(2)	カ				市営住宅等の事業用の使用	PFI事業者が事業の実施にあたり使用する水道料金、光熱費およびインターネット使用料について、市が負担する費用に含まれますか。	無償利用可能とは空き住戸の住宅使用料・敷地の賃借料を指すものであり、水光熱費等の実費に関しては原則事業者負担となります。

No.	資料名	該当頁	該当箇所（見出し記号）							質問	回答	
128	要求水準書 【Ⅲ. 入居者移転支援業務編】	16	4	(4)	(ウ)	ウ				仮移転先の鍵渡し	実施報告書について、市が指定する様式（フォーマット）の有無をご教示ください。	市で指定する様式（フォーマット）はありません。
129	要求水準書 【Ⅲ. 入居者移転支援業務編】	18	5	(1)						業務の概要	ア. 仮移転先の確保について 仮移転先として民間住宅を確保する場合、確保期間中に発生する家賃については、市が負担する費用に含まれますか。	ご質問の「確保期間」を、仮移転先等を仮移転者に引き渡すより前の期間を指すものと解して回答します。 「仮移転の確保」とはNo. 130の回答のとおりであり、仮移転先等を仮移転者の引渡し前に市が一時的に賃貸することを含みません。 確保期間中の家賃が必要なケースを見込む場合は、PFI事業者が、自ら一時的に賃貸することとし、この費用をサービス対価B-1に含めて見込んでください。なお、当該費用に係る精算はありません。
130	要求水準書 【Ⅲ. 入居者移転支援業務編】	18	5	(1)						業務の概要	仮移転先の「確保」の定義について、具体的な内容をご教示ください。	「仮移転先の確保」とは、外部仮移転支援業務の業務の一部であり、その内容は、5（4）「ア 仮移転先の確保」に示すとおりです。
131	要求水準書 【Ⅲ. 入居者移転支援業務編】	19	5	(2)	ア					業務期間	示されているア～カの業務名および期間に対して、PFI事業者から合理的なスケジュール提案がなされた場合、移転スケジュールや工程の変更は、市との協議の上で可能でしょうか。	市との協議により、市が承諾した場合は認めます。No. 132の回答も参照してください。
132	要求水準書 【Ⅲ. 入居者移転支援業務編】	19	5	(2)	イ					業務期間	本記載内容から、最初の移転開始は外部仮移転説明会（第1回）実施後4か月後と読み取れますが、それ以前に移転先住戸が確定した場合に、引越し時期を前倒しすることは、市との協議により認められますか。 ※ 最大4か月間住戸を確保する場合、家賃が発生する可能性が高いと考えています。	市との協議により、市が承諾した場合は認めます。 要求水準書において4か月の期間を定めている趣旨は、入居者自身の移転準備に十分な期間を確保するためです。よって、期間短縮により入居者の負担が増大しないよう配慮を求めます。 前倒しの理由として、仮移転者への引渡し前から家賃が発生することを抑制する趣旨については考慮します。 なお、前倒しの結果、仮移転期間が長期化する場合、市の負担増大につながるため、必要最小限に留めることとします。

No.	資料名	該当頁	該当箇所（見出し記号）							質問	回答
133	要求水準書【Ⅲ. 入居者移転支援業務編】	19	5	(2)					業務期間	本表に示されている「ウ. 仮移転先の調整」について、仮移転先住戸の選定（部屋決め）における公平性は、どのような方針により確保される予定でしょうか。ご教示ください。	5（4）「イ 外部仮移転説明会（第1回）の実施」「ウ 仮移転先の調整」に記載のとおり、仮移転先の選定については、事業者が提示する仮移転先等リストを基に、入居者から希望仮移転先等申請書を提出してもらい、希望と物件が合致すれば成立とします。複数の希望が重なる住戸については、抽選によるのがもっとも公平ですが、高齢者・障がい者等への配慮の観点から必要な調整を行う又は代替の手段によることも想定されます。
134	要求水準書【Ⅲ. 入居者移転支援業務編】	23	5	(4)	ウ	(イ)			外部仮移転説明会（第2回）の説明内容	住民票の異動等に関する手続きについては、原則として居住者本人が実施するものと理解していますが、PFI事業者によるフォローの範囲（案内、補助等）について、どのように想定されているかをご教示ください。	ご認識のとおり、異動等の手続きは入居者自身が行います。要求水準は「異動等の手続きの説明」となります。ただし、PFI事業者の提案により、これを上回る案内や補助等を行うことを妨げるものではありません。
135	要求水準書【Ⅲ. 入居者移転支援業務編】	26	6	(2)	オ				PFI事業者による移転先の家賃等の支払いに関する事務手続きの調整等	「（収納・徴収等には関与しない。）」とありますが、その具体的な業務内容および対象範囲についてご教示ください。	支出・収納に係る出納事務や徴収等は市が行い、事業者は上記に係る支出対象リストの作成や必要書類の取りまとめ等が業務範囲となります。
136	要求水準書【Ⅲ. 入居者移転支援業務編】（別紙3：移転手続きに使用する書類）									畳の表替えや襖の張替え等に関する詳細なルールが示されていますが、当該住宅が将来的に取り壊し予定であることを踏まえた場合でも、これらの対応を求める想定でしょうか。あわせて、高齢者・障害者等に対する配慮の考え方についてご教示ください。	ご認識のとおり、当該住宅は今後入居予定はありませんので、畳・襖等、新品への交換・修理等の対応は不要です。なお、上記の内容につき記載がある別紙3-6は、市が通常の返還時に使用している様式であり、本事業では必要に応じて修正のうえ、使用することを想定しています。高齢者・障がい者等に対しては、入居者本人による遂行が難しい場合、親族等に依頼し、補助をお願いしています。
137	要求水準書【Ⅲ. 入居者移転支援業務編】（別紙3：移転手続きに使用する書類）									「万一住宅に残された家財については全て不要であり、市が処分することを承諾する」との記載がありますが、居住者が故意に家財を残置する可能性も考えられます。当該ケースにおいて発生する家財処分費用は、PFI事業者の負担となるのか、市の考え方をご教示ください。	入居者が故意に残置した場合の家財処分費用は市が負担します。なお、ご質問にある別紙3-10家財処分承諾書に基づき市で処分を行う場合において、入居者に費用負担を求める可能性もあります。
138	要求水準書【Ⅲ. 入居者移転支援業務編】（別紙3：移転手続きに使用する書類）									故意により残置物が発生した場合について、移転費用および引越し費用を支払わない旨を明確に記載することが、制度の明確化の観点から望ましいと考えます。	入居者に対する処分の指導が原則であり、個々の状況により入居者に費用負担を求める可能性もありますが、質問内容についてはご意見として承りました。

「六泉寺町市営住宅等再編事業（第1期）」に係る募集要項に関する質疑への回答

No.	資料名	該当頁	該当箇所（見出し記号）						質問	回答	
139	要求水準書【Ⅲ. 入居者移転支援業務編】	9	2	(4)	イ				不法投棄の取り扱い	PFI事業者が適切な対策を講じた上で再発するもの等につき、市が事前に承諾した場合には合理的な費用を市が負担するとされていますが、ここでいう「合理的な費用」とは、処理に伴う実費相当額という理解でよろしいでしょうか。	合理的な費用とは、実費相当額という理解でよいですが、合理的な処理によるという意も含みます。処理方法及び金額については予め協議し、市の承諾を得るものとお考え下さい。
140	要求水準書【Ⅲ. 入居者移転支援業務編】	9	1	(5)	イ				移転期間内に移転が完了しないおそれがある場合の措置等	「上記以外の事由」に該当する場合について、当該事由がPFI事業者の責めに帰しないと判断される場合には、事業遅延リスクおよび当該遅延に伴い発生する費用は、市が負担するとの理解でよろしいでしょうか。	「上記」にあたる項目は想定される事由を網羅的にあげています。ここでの「上記以外の事由」は現時点で予期できない事由であることから、この場合の事業遅延リスクの分担は、市とPFI事業者の協議によるものとします。
141	要求水準書【Ⅲ. 入居者移転支援業務編】	2	1	(3)					入居者移転の状況	現時点で貴市において把握されているSTEP1とSTEP2の予定者数の最新数値をご教示頂けないでしょうか。	現時点で把握しているSTEP1及びSTEP2の予定者数について、場合分けして示します。 (D街区) ・住替え移転：4世帯 ・退去：2世帯 ・内部仮移転：23世帯 ・外部仮移転：16世帯 (D街区以外) ・新住宅：102世帯 ・住替え移転：24世帯 ・退去：3世帯 ・不明：16世帯
142	要求水準書【Ⅲ. 入居者移転支援業務編】	2	1	(3)					入居者移転の状況	市は先行して入居者との調整を進めているとありますが、現在実施されている最新の調整内容と今後の予定についてご教示いただけないでしょうか。	要求水準書（入居者移転支援業務編）1(3)STEP0に記載のとおり進めている段階であり、それ以上の説明事項はありません。
143	要求水準書【Ⅲ. 入居者移転支援業務編】	2	1	(3)					入居者移転の状況	貴市においてSTEP0について実施頂けるという認識ですが、入居者の意向調査等については、入居者次第では膨大な業務量になる可能性も否定できません。事業者においての関与は無いという認識でよろしいでしょうか。	業務開始時までに、市がSTEP0の実施を完了する予定です。予定どおり完了すればPFI事業者の関与はありません。完了していない場合も市が継続して実施する想定ですので、関与は限定的と考えます。
144	要求水準書【Ⅲ. 入居者移転支援業務編】	2	1	(3)					入居者移転の状況	貴市においてSTEP0について、万が一事業者が関与するということになると業務量が読みにくく、適正な人員配置などが事前にできない可能性がございます。実費精算などで協議対応ということよろしいでしょうか。	No. 143の回答を参照してください。
145	要求水準書【Ⅲ. 入居者移転支援業務編】	6	2	(1)	ア				業務実施体制	移転支援業務責任者の配置とありますが非常駐での対応でも良いという認識でよろしいでしょうか。	ご認識のとおりです。

「六泉寺町市営住宅等再編事業（第1期）」に係る募集要項に関する質疑への回答

No.	資料名	該当頁	該当箇所（見出し記号）						質問	回答	
146	要求水準書【Ⅲ. 入居者移転支援業務編】	7	2	(2)	エ				移転者等の計画数の確認	貴市が現時点で想定されている家賃や移転料の算出に必要な本移転者、仮移転者、住替え移転者及び退去者の計画数についてご教示ください。	No. 141の回答を参照してください。
147	要求水準書【Ⅲ. 入居者移転支援業務編】	7	2	(2)	オ				関係団体との調整等	指定管理者との調整とありますが、各種業務の指定管理者との細かな調整については2者間で協議という認識でよろしいでしょうか。	ご質問のとおり、PFI事業者・指定管理者の2者で協議を行う場合も想定されますが、対象となる協議については市が指定します。
148	要求水準書【Ⅲ. 入居者移転支援業務編】	7	2	(2)	オ				関係団体との調整等	指定管理者の仕様にも住宅建替・廃止に関して記載があり、本項に関わらず、指定管理者との調整が必要と見込まれる内容が多々ございます。指定管理者と本事業における業務のすみわけについて明確にされている範囲と協議による部分のご教示をお願い致します。	ご認識のとおり、指定管理者の仕様では当該住宅に限らず建替え住宅に関する業務について定めていますが、指定管理者はあくまでも市業務の代行もしくは補助等を行うものです。本事業においては、移転支援に係る業務を主として行うのはPFI事業者であり、指定管理者は通常の指定管理業務内で市が指示する業務に限り、本事業に関与するものです。
149	要求水準書【Ⅲ. 入居者移転支援業務編】	7	2	(2)	カ				市営住宅等の事業用の使用	空住戸や集会所をPFI事業者は無償利用できるということですが、水光熱費などについても無償で利用できるという認識でよろしいでしょうか。	No. 127の回答を参照してください。
150	要求水準書【Ⅲ. 入居者移転支援業務編】	8	2	(3)	イ				入居者への円滑な説明等	入居者などから説明会の再実施を求められた場合は個別対応や再開催などを検討するというところでよろしいでしょうか。	ご提案を妨げるものではありません。
151	要求水準書【Ⅲ. 入居者移転支援業務編】	8	2	(3)	ウ				入居者の要望、苦情等への対応	入居者から要望、苦情等とありますが、本事業に対しての問い合わせなど貴市にて把握されている現時点のお声についてあれば共有頂けないでしょうか。	移転への反対等は、把握していません（No. 122の回答を参照）。その他としては、事業の早期完了や移転への支援に係る要望、外部仮移転先や建替え後本移転時の部屋の選択肢・決定方法等への関心が寄せられています。
152	要求水準書【Ⅲ. 入居者移転支援業務編】	8	2	(3)	ウ				入居者の要望、苦情等への対応	指定管理者が苦情要望を受けた場合、その入居者等に案内する問合せ先は貴市かPFI事業者のいずれになるでしょうか。	苦情要望の内容によるものと考えられます。市・PFI事業者・指定管理者で調整するものとしします。
153	要求水準書【Ⅲ. 入居者移転支援業務編】	8	2	(3)	エ				記録の作成等	市及び指定管理者は、説明会、相談会及び個別訪問等について、必要に応じて、同席とありますが、現時点で参加を想定されている会などはございますでしょうか。	現時点では同席する場について具体的に決定はしていませんが、集合形式の説明会等については、基本的に市も同席する想定です。
154	要求水準書【Ⅲ. 入居者移転支援業務編】	9	2	(4)	ア				団地内のパトロール等	貴市が求められているパトロールの回数並びに防犯カメラの設置可否についてご教示ください。	防犯対策・不法投棄防止対策として、有効かつ合理的な実施方法等につき、PFI事業者に任意の提案を委ねるものです。

No.	資料名	該当頁	該当箇所（見出し記号）						質問	回答	
155	要求水準書【Ⅲ. 入居者移転支援業務編】	9	2	(4)	イ				不法投棄の取り扱い	改装（増築物を含む）の原状回復については、個々の対象者ごとに市に確認する。とありますが現段階で貴市において把握されている戸数などございますでしょうか。	改装（増築）は主に長屋タイプ（簡易耐火住棟）に見受けられ、R7.6月時点の外観目視による調査では、長屋住棟100戸のうち、88戸で改装（増築物を含む）を確認しております。
156	要求水準書【Ⅲ. 入居者移転支援業務編】	9	2	(4)	イ				不法投棄の取り扱い	不法投棄防止対策の具体的な対象エリア設定などはございますでしょうか。	不法投棄を警戒すべきエリアとしては、事業区域及び隣接する道路等と考えますが、不法投棄対策の具体的なエリア設定については、PFI事業者に有効かつ合理的な範囲につき任意の提案を委ねるものです。
157	要求水準書【Ⅲ. 入居者移転支援業務編】	10	2	(5)	ア				移転期間内に移転が完了しないおそれがある場合の措置等	移転期間内の転居を促すとありますが、具体的な頻度や回数については想定されておりますでしょうか。	具体的な頻度や回数は入居者の個別事情によって異なるため、具体的な想定はありません。
158	要求水準書【Ⅲ. 入居者移転支援業務編】	10	2	(5)	ア				移転期間内に移転が完了しないおそれがある場合の措置等	移転支援者の責めに帰すべき事由の認定方法についてご教示頂けないでしょうか。	責めの有無は個々の状況に応じて検討する想定であり、現時点でお示しするものではありません。
159	要求水準書【Ⅲ. 入居者移転支援業務編】	10	2	(5)	ア				移転期間内に移転が完了しないおそれがある場合の措置等	移転ができない程度の病気及び障害には、認知症や精神疾患も含まれるという理解でよろしいでしょうか。	ご認識のとおりです。
160	要求水準書【Ⅲ. 入居者移転支援業務編】	10	2	(5)	ア				移転期間内に移転が完了しないおそれがある場合の措置等	移転ができない程度の病気及び障害とは具体的にどのような症状を指しますでしょうか。また、どのように認定するのでしょうか。（診断書を求めるのか等）	診断書の有無や認定等によらず、病気や障害により移転に課題がある対象者に関する対応について市と協議を行います。
161	要求水準書【Ⅲ. 入居者移転支援業務編】	10	2	(5)	ア				移転期間内に移転が完了しないおそれがある場合の措置等	失踪の定義についてご教示頂けないでしょうか。	「失踪」とは、行方がわからず一定期間連絡が取れない状況を言います。ここで一定期間は、移転期間内に移転できなくなる程度以上とします。
162	要求水準書【Ⅲ. 入居者移転支援業務編】	10	2	(5)	ア				移転期間内に移転が完了しないおそれがある場合の措置等	長期入院の定義についてご教示頂けないでしょうか。	「長期入院」とは、一般に長期にわたる入院をいいます。ここで長期は、移転期間内に移転できなくなる程度以上とします。
163	要求水準書【Ⅲ. 入居者移転支援業務編】	10	2	(5)	ア				移転期間内に移転が完了しないおそれがある場合の措置等	明渡の拒否認定はどのように実施されるのでしょうか。認定審査会等の設置は想定されますでしょうか。	明渡の拒否認定について、認定審査会等の設置は想定していません。
164	要求水準書【Ⅲ. 入居者移転支援業務編】	10	2	(5)	イ				移転期間内に移転等が完了しないことに伴う事業遅延リスク	PFI事業者が負うリスクが対応不備や責めに帰すべき事由ということで記載がございますが具体的な事例を明示してお示しいただけませんか。	責めの有無は個々の状況に応じて検討する想定であり、現時点でお示しするものではありません。

「六泉寺町市営住宅等再編事業（第1期）」に係る募集要項に関する質疑への回答

No.	資料名	該当頁	該当箇所（見出し記号）							質問	回答	
165	要求水準書【Ⅲ. 入居者移転支援業務編】	10	2	(5)	イ					移転期間内に移転等が完了しないことに伴う事業遅延リスク	PFI事業者が負うリスクについて明確にすることができなければ取組み可否の判断が難しいと考えます。明確に事前にはできないということであれば都度協議という認識でもよろしいでしょうか。	No. 164の回答を参照してください。
166	要求水準書【Ⅲ. 入居者移転支援業務編】	12	3							移転計画業務	現在、最新の移転計画として貴市が把握しているものについてご教示頂けないでしょうか。	No. 141の回答を参照してください。
167	要求水準書【Ⅲ. 入居者移転支援業務編】	12	3	(2)	ア					必要な仮移転先数の整理	貴市において現状想定している仮移転先数についてご教示頂けないでしょうか。	内部仮移転及び外部仮移転合わせて、39世帯が仮移転する予定です（うち、内部仮移転先に入居できるのは8世帯）。
168	要求水準書【Ⅲ. 入居者移転支援業務編】	17	4	(4)	エ	(ア)				引越し業者の手配等	希望者に対し、家財等の廃棄等を支援とありますが、貴市において想定されている支援は他にどのような業務がございますでしょうか。	「PFI事業者自ら、希望者に対し、家財等の廃棄等を支援することは妨げない」における「支援」は、PFI事業者の任意の提案を委ねるものです。
169	要求水準書【Ⅲ. 入居者移転支援業務編】	20	5	(4)	ア	(ア)				仮移転先の確保	貸主が仮移転先の改修を行う場合、必要に応じて改修補助費を支払う、とありますが、高齢や病気を理由としたバリアフリー対応に関する改修が対象という理解でよろしいでしょうか。異なる場合は想定される改修目的の範囲をご教示ください。	改修補助費は、原状回復に係る改修を要するため募集を停止している賃貸住宅について、改修を促す目的のものを想定しています。ご質問のように、移転支援対象者が入居しやすい環境を確保する目的のものについては、市と協議するものとします。
170	要求水準書【Ⅲ. 入居者移転支援業務編】	25	6	(2)	イ					参考：従前家賃の実績（令和7年度）	こちらに記載の金額について税込みという認識でよろしいでしょうか。	市営住宅の家賃は非課税です。記載の金額に消費税は含みませんが、別途の消費税の負担もありません。
171	要求水準書【Ⅲ. 入居者移転支援業務編】	47	13							入居者移転支援業務を実施する上で必要となる関連業務	要求水準書上に記載が無い事項で、現在貴市において想定されているものがあれば具体的にご教示頂けないでしょうか。	ご提示できるものはありません。
172	要求水準書【Ⅳ. 余剰地活用事業編】	7	3	3						余剰地に係る提案価格	昨今の物価高などで余剰地活用事業者（当社）の収支が合わず、土地活用事業者と市との直接契約も検討する必要があります。本来、市の要望である余剰地活用事業者と市が契約できるようにするために提案下限価格の撤廃をお願いします。	後段の提案下限価格の撤廃については困難です。前段の土地活用事業者と市との直接契約については、2（4）「イ 売却による場合の補足」において、市が民間活用地を第三者に直接売却することは原則として認めないが、余剰地活用企業及び当該第三者より申し入れがあった場合、協議に応じるものとしています。なお、この協議において市は以下の事情を考慮します。 ①余剰地活用に関係する事業環境及び社会経済環境が事業契約の時点から大きく変化していることが客観的に認められる場合 ②当該第三者が、募集要項等に規定する余剰地活用企業に関する要件を満たすこと

「六泉寺町市営住宅等再編事業（第1期）」に係る募集要項に関する質疑への回答

No.	資料名	該当頁	該当箇所（見出し記号）							質問	回答	
173	要求水準書【IV. 余剰地活用事業編】	8	3	5	ア					事業計画書	余剰地活用事業者が余剰地の誘致を取りまとめ、別の事業者が余剰地活用者（土地活用者）となる場合、事業計画書は、実際に利用する余剰地活用者が提出する認識でよろしいでしょうか？	ご質問にある「余剰地活用者（土地活用者）」を、2（4）「イ 売却による場合の補足」に示す、余剰地活用企業が民間活用地を再譲渡又は貸与する「第三者」と読み替えて回答します。ご質問の事業計画書の作成は、本項ただし書きをもとに、再譲渡又は貸与が実行されるまでは余剰地活用企業が、それ以降は余剰地活用企業又は当該第三者のいずれかが行うものとしてします。
174	要求水準書【IV. 余剰地活用事業編】（別紙2：余剰地取得の流れ）	1								余剰地取得の流れ	民間事業者から出店の確約が取れるのは通常2年後までが限界です。本事業は8年後の事業であるため、確約ができません。つきましては、提案書記載の事業者が最終的に変更が生じることはご理解頂けるという認識で良いでしょうか。出店者が変更になることについては、ペナルティは発生しないとの認識でよろしいでしょうか。	ご質問にある出店者の確約は、要求水準として求めているものではありません。一方、事業契約書（案）第3条第3項では、提案書に記載された業務水準が本契約又は募集要項等に記載された要求水準を上回る場合は、その限度で提案書の記載が優先すると定めています。したがって、提案書の記載内容に依存する点に留意してください。例えば、提案書に出店者の業種や名称が示されたうえで、これを確約する旨が記載されている場合は、（提案としての確実性の説明につながる一方で）余剰地活用企業に履行義務が生じます。ただし、仮に確約があっても、やむを得ない事情が生じる等により、市がペナルティなく変更を認める可能性はあります。
175	要求水準書【IV. 余剰地活用事業編】	9	3	(7)						土地売買契約又は定期借地権設定契約の締結	定期借地権設定契約時には公正証書を作成を基本とされますか？	定期借地権設定契約は、公正証書によって行います。
176	優先交渉権者決定基準	8	別紙							審査の視点	1（1）実施体制の対象様式は様式6-3-1とありますが、様式6-2は対象外でしょうか。また、その場合、様式6-2は審査においてどのような扱いになりますでしょうか。	様式6-2は「性能の評価（性能点の算出）」において審査対象となりますが、「（1）実施体制」に限定せず、審査項目全般に係るものとお考えください。
177	優先交渉権者決定基準	8	別紙							審査の視点	1（4）資金計画及び事業収支計画のうち②に「事業の推進にあたるリスク管理の方策に関する具体的な提案が示されているか。」とありますが、このリスク管理の提案は資金計画や収支計画に関することのみではなく、事業全体に関することとの理解でよろしいでしょうか。	資金計画や収支計画に限定はしませんが、工事遅延、費用増大、建設物価変動など、資金計画や収支計画に影響を及ぼしやすいリスクに着眼しています。

「六泉寺町市営住宅等再編事業（第1期）」に係る募集要項に関する質疑への回答

No.	資料名	該当頁	該当箇所（見出し記号）						質問	回答	
178	優先交渉権者決定基準	3	3	(2)	ア				参加資格審査	軽微な書類の不備とは具体的にどのような不備を指すかご教示頂けないでしょうか。	ご質問の件について、優先交渉権者決定基準に記載されているもののほか提示できるものではありません。
179	優先交渉権者決定基準	3	3	(2)	ウ				基礎審査	移転支援業務における水準未達要件についてあれば具体的にご教示頂けないでしょうか。他業務で全体の基準性能点60点を満たしていれば失格にはならない認識でよろしいでしょうか。	ご質問の件について、優先交渉権者決定基準に記載されているもののほか提示できるものではありません。
180	優先交渉権者決定基準	6	4	(3)					性能点の得点化方法	評価Dについて判断基準として「一部に確認が必要な事項又は望ましくない提案」とあるが具体的な事例をご教示頂けないでしょうか。	ご質問の件について、優先交渉権者決定基準に記載されているもののほか提示できるものではありません。
181	様式集 (Excelファイル)		4-4			提案価格内訳書			移転支援実費	引越サービス費（一戸当たり、消費税別）として120,200円が設定されていますが、昨今の物価高騰等の状況を踏まえ、高齢者・障害者等を想定した引越しお任せパック（荷物の梱包・荷ほどきサービス）を利用する場合でも、当該金額は適正な価格水準と考えてよろしいでしょうか。	原案にて、引越サービス費（一戸当たり、消費税別）として記載されている金額「120,200円」は記載の誤りのため削除します。 本欄の金額は、応募者が設定してください。 なお、関連してNo.125の回答も参照してください。
182	様式集 (Wordファイル)	4							第2.1(2)記載内容カ	各様式にある「提案者記号」は、各様式の表紙の指定の欄に記載するほか、各ページにも記載が必要でしょうか。その場合、記載位置は枠外の左上で良いでしょうか。	提案者記号は指定の欄のみで結構です。
183	様式集 (Wordファイル)	4							第2.1(3)カ書式等	「各様式における記載内容が複数ページにわたるときは、右肩に番号を振ること。 例) 1/3」とありますが、番号の記載場所は枠外の右肩でしょうか、それとも枠内の右上でしょうか。	いずれでも構いません。
184	様式集 (Wordファイル)	15~19	様式2-6 ~10			資格申告書				実施方針等に関する質問・意見書に対する回答で「5業種以外の構成企業として参画することは可能」との回答があり、5業種以外の構成企業として参画する場合、「資格申告書」は不要との理解でよろしいでしょうか？	ご認識のとおりです。 設計企業、建設企業、工事監理企業、入居者移転支援企業、余剰地活用企業のいずれにも該当しない構成企業は様式2-6~10に相当する資格申告書の提出は不要です。
185	様式集 (Wordファイル)	22	様式2-12			添付書類提出確認書				5業種以外の構成企業として参画する場合、「担当業務」は「その他」の表記でよろしいでしょうか？	担当内容がわかりやすい呼称を記入してください。 なお、様式2-3「応募者の企業構成表」内の「主たる担当業務」欄についても同様とします。
186	様式集 (Wordファイル)	22	様式2-12			添付書類提出確認書				5業種以外の構成企業として参画する場合、添付書類①~⑩、⑮を提出すればよろしいでしょうか？	ご認識のとおりです。

「六泉寺町市営住宅等再編事業（第1期）」に係る募集要項に関する質疑への回答

No.	資料名	該当頁	該当箇所（見出し記号）							質問	回答	
187	様式集 (Wordファイル)	22	様式2-12	添付書類提出確認書						添付書類⑮	暴力団排除に関する誓約書及び照会承諾書の役員等名簿について、役員住所の記載が必要となっておりますが、代表権を持つ役員のみ記載でよろしいでしょうか？	本様式（高知市契約課ホームページより取得可）の裏面「記入方法等」に示す対象者全員について、名簿（住所欄を含む。）の記載をお願いします。
188	様式集 (Wordファイル)	22	様式2-12	添付書類提出確認書							添付書類「⑮その他」とは何を示しているのでしょうか？	特段の事情により補足資料を提出する場合に使用してください。提出物がない場合は、確認欄は空欄としてください。
189	様式集 (Wordファイル)	4			第2	1	(4)			電子媒体による提出	ケースとDVD-R表面への記載内容をご教示下さい。	DVD-R表面に以下を記載してください。ケースへの記載は任意です。 ■参加資格審査書類とともに提出するDVD-Rへの記載事項 「六泉寺町市営住宅等再編事業（第1期） 参加資格審査書類」及び「代表企業名」 ■提案審査書類とともに提出するDVD-Rへの記載事項 「六泉寺町市営住宅等再編事業（第1期） 提案審査書類」及び「提案者記号〇〇」
190	様式集 (Wordファイル)		2-7	資格申告書 (建設業務)						配置予定技術者	本様式に記載の技術者については、参加表明時から着工まで期間が長く、転勤・退職等の可能性もあるため、事前に市と協議した場合、変更可能との認識でよろしいでしょうか。	No. 33の回答を参照してください。
191	様式集 (Wordファイル)		2-12	添付書類提出確認書							⑮その他は提出するものがなければ、〇の記載なしで提出することよろしいでしょうか	No. 188の回答を参照してください。
192	様式集 (Wordファイル)		4-4	提案価格内訳書						市営住宅整備業務費の内訳	留意事項5に「撤去する杭の位置・本数・撤去方法等の想定について、前項の積算根拠に関する資料に記載すること。」とありますが、どこに記載すれば良いでしょうか。	様式4-4の添付資料としてください。様式は任意です。
193	様式集 (Wordファイル)		6-3-1	実施体制						企業名の記載	協力企業については、企業名の記載を認めるとありますが、そのほかメーカーや一次下請け以外の企業についても企業名の記載は可能との理解でよろしいでしょうか。	ご認識のとおりです。
194	様式集 (Wordファイル)		6-7	各提案様式の要約書							要約書の提出には、どのような意図がありますか。記載時の参考のためにご教示下さい。	提案書の全体像の理解に使用します。

No.	資料名	該当頁	該当箇所（見出し記号）							質問	回答	
195	様式集 (Wordファイル)		その他							添付書類	提案の実現性に関わる関心表明書等の様式集にない書類は、様式6-7の後ろに添付すればよろしいでしょうか。	裏付けとして必要な資料である場合は提出を妨げませんが、提出者は以下を承諾することを前提とします。 ①提出いただいた資料が審査の対象となるとは限りません。 ②上記①の結果に関わらず提案書と一体のものとなしなします。 ③添付する資料は、提案の裏付けとして必要最小限の範囲に留めてください。なお、提出いただく場合の体裁としては、以下に留意してください。 ・資料の冒頭に資料の添付の目的と内容を簡潔に記載してください。 ・本市が提出を求めている書類とは区別し、独立したファイルに綴じてください。 ・同一内容の電子データを提出してください。
196	基本協定書 (案)	2	3	2						市及び優先交渉権者の義務	「本選定手続に係る六泉寺町市営住宅等再編事業者プロポーザル選定委員会及び市の要望事項を尊重する。」とありますが、これは審査講評で示される要望という理解でよろしいでしょうか。	基本協定書の締結までに市が優先交渉権者に提示します。
197	基本協定書 (案)	3	5	1						構成企業の連帯責任及び代表企業の責任	「建設企業は優先交渉権者が市に対して負担する一切の債務（余剰地活用事業は除く。）につき、連帯して当該債務を負担する」とありますが、この「一切の債務」とは基本協定上の一切の債務という理解でよろしいでしょうか。	基本的にはご認識のとおりですが、第5条第4項のとおり、本条各項の定めは、本協定、事業契約その他において、別途、構成企業の連帯責任を定める規定を排除するものではありません。
198	基本協定書 (案)	3	5	1						構成企業の連帯責任及び代表企業の責任	「建設企業は優先交渉権者が市に対して負担する一切の債務（余剰地活用事業は除く。）につき、連帯して当該債務を負担する」とあり、この債務が事業全般におけるものとするれば、これはSPCを設立しない場合の規定であり、SPCを設立する場合は倒産隔離がなされ事業の継続性が担保されることから、他のPFI案件（融資が無いものも含む）同様、このような連帯債務は求められないという理解でよろしいでしょうか。	SPCを設立する場合でも、建設企業はSPCが市に対して負担する一切の債務（余剰地活用は除く。）につき連帯して当該債務を負担していただくことを想定しています。
199	基本協定書 (案)	5	8							準備行為	「市は、必要かつ可能な範囲で、優先交渉権者の費用における準備行為に協力する。」とありますが、これは市が必要と認めた準備行為については費用負担だけという理解でよろしいでしょうか。	市は必要かつ可能な範囲で、行政手続、資料提供、調整等の準備行為への協力は行いますが、あくまでも自己の費用と責任で行ってください。

「六泉寺町市営住宅等再編事業（第1期）」に係る募集要項に関する質疑への回答

No.	資料名	該当頁	該当箇所（見出し記号）							質問	回答
200	基本協定書 (案)	6	10						違約金	事業契約書においても同様の理由で違約金が設定されているため、基本協定書における違約金については、事業契約締結前までに違約金の発生事由に抵触した場合に課され、事業契約締結以降は事業契約における違約金のみが課されるという理解でよろしいでしょうか。	ご認識のとおりです。
201	基本協定書 (案)	3	5	1					構成企業の連帯責任 及び代表企業の責任	建設企業が連帯して当該債務を負担するとありますが、SPCを設立する場合は、建設企業をSPCと読み替えればよろしいでしょうか。	No.198の回答を参照してください。
202	基本協定書 (案)	6	10	1					事業契約の締結に至 らなかった場合の違 約金	「既に市及び優先交渉権者が本事業の準備に関して支出した費用はすべて優先交渉権者の負担」とありますが、本事業準備に関する費用とは、公告時から事業契約締結に至らなかった時点までに市が支出した費用との理解でよろしいでしょうか。	公告時から、事業契約締結に至らなかった時点又は契約締結時点までに、市及び優先交渉権者が支出した準備費用になります。
203	事業契約書 (案)	3	1	1	(49)				定義	「不可抗力」には感染症の蔓延も含まれるという理解でよろしいでしょうか。	新型コロナウイルス感染症等の影響により通常必要と認められる注意や予防方法を尽くしても事業の設計・建設等に支障が生じるといえる場合は、基本的に「不可抗力」によるものと考えられます。
204	事業契約書 (案)	3	3	4					事業遂行の指針	本規定はSPCを設立しない場合の規定であり、SPCを設立する場合は倒産隔離がなされ事業の継続性が担保されることから、他のPFI案件（金融機関が関与しない案件も含む）同様、このような連帯債務は求められないという理解でよろしいでしょうか。	No.198の回答を参照してください。
205	事業契約書 (案)	3	3	5					事業遂行の指針	本規定はSPCを設立しない場合の規定であり、SPCを設立する場合は倒産隔離がなされ事業の継続性が担保されることから、他のPFI案件（金融機関が関与しない案件も含む）同様、このような連帯債務は求められないという理解でよろしいでしょうか。	SPCを設立する場合でも、余剰地活用企業を除く構成企業は、SPCが市に対して負う違約金支払債務について、SPCと連帯して当該債務を負担していただきます。
206	事業契約書 (案)	3	3	11					事業遂行の指針	本規定はSPCを設立しない場合の規定であり、SPCを設立する場合は他のPFI案件同様に代表企業の計算書類などは要せず、SPCの計算書類等を提出すればよいとの理解でよろしいでしょうか。	ご認識のとおりです。

「六泉寺町市営住宅等再編事業（第1期）」に係る募集要項に関する質疑への回答

No.	資料名	該当頁	該当箇所（見出し記号）							質問	回答
207	事業契約書 (案)	3	3	12					事業遂行の指針	本規定はSPCを設立しない場合の規定であり、SPCを設立する場合は他のPFI案件同様に構成企業の計算書類などは要せず、SPCの計算書類等を提出すればよいとの理解でよろしいでしょうか。	ご認識のとおりです。
208	事業契約書 (案)	6	8	2					建設に伴う各種調査	PFI事業者等が調査をおこなわずとも客観的に市の調査内容に誤りがあると判断できる場合は、調査の有無にかかわらず提案内容等の見直しの協議対象になるという理解でよろしいでしょうか。	PFI事業者等が調査を行わずとも客観的に市の調査内容に誤りがあると証明できる場合は協議の対象となります。
209	事業契約書 (案)	6	8	4					建設に伴う各種調査	本項に定める協議の後は、本条第2項の定めに基づいた対応になるという理解でよろしいでしょうか。	直ちに本条第2項の定めに基づいた対応になる場合にはご認識のとおりです。
210	事業契約書 (案)	6	8	5					建設に伴う各種調査	「PFI事業者が必要な調査をおこなわず」とありますが、この「必要な調査」とは、同種工事及び類似条件において一般的に実施される調査という理解でよろしいでしょうか。	新築住宅等の建設工事に必要な測量調査、地質調査、電波障害調査、既存住宅等に関するアスベスト含有材等の使用状況調査、地下埋設物調査、その他事業実施に必要な調査等をいいます。
211	事業契約書 (案)	8	14	1					設計	第14条第1項では、設計業務に関する市からの通知・連絡は、PFI事業者が指定する統括管理の窓口（代表企業等）を通じて行うとされています。一方で、実務上、軽微な確認や技術的な照会については、業務を直接担当する企業と市が直接やり取りする方が迅速な場合も想定されることから、そのような運用も可能との理解でよろしいでしょうか。	ご認識のとおりですが、直接やり取りすることによって業務の不具合が生じた場合は、PFI事業者がその責任を負うこととなります。
212	事業契約書 (案)	8	14	3					設計	「市による状況の確認を受ける」とありますが、具体的にはどのような確認を受けるのでしょうか。	基本計画が設計工程表と整合しているかを確認します。
213	事業契約書 (案)	8	14	3					設計	変更すべき点の有無の通知は、一般的なPFI案件同様、市は設計図書の提出を受けてから14日以内に当該通知を発出され、また14日以内に通知のない場合は、設計図書の提出が完了したものと見做されるという理解でよろしいでしょうか。	変更すべき点がある場合の通知に特に期限は設けていません。なお、変更すべき点がない場合には、内容を確認した旨の通知書を交付します。
214	事業契約書 (案)	8	14	3					設計	変更すべき点の通知を受けた場合にはPFI事業者は当該変更通知を踏まえた「修正」をします。またその対応は事業契約第16条の設計変更に基づかないとありますことから、変更通知はあくまで設計図書の「修正」の範囲という理解でよろしいでしょうか。	ご認識のとおりです。

「六泉寺町市営住宅等再編事業（第1期）」に係る募集要項に関する質疑への回答

No.	資料名	該当頁	該当箇所（見出し記号）							質問	回答
215	事業契約書 (案)	8	14	5					設計	変更すべき点の通知を受けた場合にはPFI事業者は当該変更通知を踏まえた「修正」をするとあります。またその対応は事業契約第16条の設計変更に該当しないとありますことから、変更通知はあくまで設計図書の「修正」の範囲という理解でよろしいでしょうか。	ご認識のとおりです。
216	事業契約書 (案)	10	17	1					既存住宅等の解体除却	第17条第1項では、既存住宅等の解体除却に関する市からの通知・連絡は、PFI事業者が指定する統括管理の窓口（代表企業等）を通じて行うとされています。一方で、実務上、軽微な確認や技術的な照会については、業務を直接担当する企業と市が直接やり取りする方が迅速な場合も想定されることから、そのような運用も可能との理解でよろしいでしょうか。	ご認識のとおりですが、直接やり取りすることによって業務の不具合が生じた場合は、PFI事業者がその責任を負うことになります。
217	事業契約書 (案)	11	18	1					既存住宅等のアスベスト等	状況に応じて工期延長についても認めていただけるとの理解でよろしいでしょうか。	ご提案いただいた除去処分方法に基づき協議します。
218	事業契約書 (案)	11	18	2					既存住宅等のアスベスト等	状況に応じて工期延長についても認めていただけるとの理解でよろしいでしょうか。	No.217の回答を参照してください。
219	事業契約書 (案)	12	22	1					工事監理者等	第22条第1項では、工事監理に関する市からの通知・連絡は、PFI事業者が指定する統括管理の窓口（代表企業等）を通じて行うとされています。一方で、実務上、軽微な確認や技術的な照会については、業務を直接担当する企業と市が直接やり取りする方が迅速な場合も想定されることから、そのような運用も可能との理解でよろしいでしょうか。	ご認識のとおりですが、直接やり取りすることによって業務の不具合が生じた場合は、PFI事業者がその責任を負うことになります。
220	事業契約書 (案)	13	23	2					保険	「本件工事開始の前日までに、前項の保険証書の写しを市に提出しなければならない」とありますが、解体工事と新築工事で付保のタイミングが異なる場合には、それぞれの保険証券をそれぞれの工事開始の前日までに提出すればよいとの理解でよろしいでしょうか。	ご認識のとおりです。
221	事業契約書 (案)	15	27	3					市による完工確認等	PFI事業者の意見陳述に客観的に合理性が認められる場合には、市は是正要求の取消または変更をされるという理解でよろしいでしょうか。	いただいた意見陳述に基づき協議します。

「六泉寺町市営住宅等再編事業（第1期）」に係る募集要項に関する質疑への回答

No.	資料名	該当頁	該当箇所（見出し記号）							質問	回答	
222	事業契約書 (案)	16	32	1						本件工事中にPFI事業者が第三者に与えた損害	施工についてPFI事業者が善良な管理者としての注意を払っても避けることができない騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶などの事由により第三者に与えた損害を補償するときは市にご負担いただけるという理解でよろしいでしょうか。	令和7年11月18日付公表「実施方針」に付帯する「別紙2 リスク分担表」のとおり、建設工事中に事故や第三者への損害が生じ、費用増加及び遅延が生じたものについては、PFI事業者の負担となります。
223	事業契約書 (案)	16	33	1						入居者移転支援業務	第33条第1項では、入居者移転支援業務に関する市からの通知・連絡は、PFI事業者が指定する統括管理の窓口（代表企業等）を通じて行うとされています。一方で、実務上、軽微な確認や技術的な照会については、業務を直接担当する企業と市が直接やり取りする方が迅速な場合も想定されることから、そのような運用も可能との理解でよろしいでしょうか。	ご認識のとおりですが、直接やり取りすることによって業務の不具合が生じた場合は、PFI事業者がその責任を負うこととなります。
224	事業契約書 (案)	18	37	2						PFI事業者による入居者移転支援業務の遂行	「ただし契約締結時点において」とありますが、この契約とは事業契約のことでしょうか。またその場合、契約締結時点とは事業契約が議会承認を得た日という理解でよろしいでしょうか。	ご認識のとおりです。
225	事業契約書 (案)	19	37	6						PFI事業者による入居者移転支援業務の遂行	「市は当該業務について改善要求措置を行うものとし、」とありますが、これに対し、PFI事業者は意見陳述を行うことができ、その内容に客観的に合理性が認められる場合には、市は是正要求の取消または変更をされるという理解でよろしいでしょうか。	第6項における意見陳述はできません。
226	事業契約書 (案)	19	40	1						D街区の入居者による仮移転等完了期限又はD街区以外の入居者による住替移転等完了期限の変更	第19条第1項に基づく建設業務について、PFI事業者の責めによらず入居者の移転が遅れたことにより工事に遅延が生じた場合、その遅延に伴う増加費用については、第31条等の規定に基づき市の負担になるとの理解でよろしいでしょうか。	仮移転等完了期限又は住替移転等完了期限の延長に伴いPFI事業者に追加費用又は損害が生じた場合には、市はPFI事業者と協議のうえ、合理的範囲の追加費用又は損害を負担します。
227	事業契約書 (案)	21	46	1	1					部分払	令和●年度以降とありますが、これは募集要項に基づき令和9年度以降という理解でよろしいでしょうか。	ご認識のとおりです。
228	事業契約書 (案)	21	46	1	1					部分払	各種調査の費用は、当該年度末までに完了しているものについては、部分払いの対象という理解でよろしいでしょうか。	ご認識のとおりです。

No.	資料名	該当頁	該当箇所（見出し記号）							質問	回答	
229	事業契約書 (案)	21	46	1	1					部分払	工事監理費業務やマネジメント業務の費用については「12ヶ月/事業期間総月数×業務費総額」で算出される金額を部分払いとしていただけないという理解でよろしいでしょうか。	工事監理費業務やマネジメント業務の費用は、「出来形金額の算出ができない業務」に当たると考えられますので、部分払の対象とはならず、市営住宅整備業務完了時点での支払いとなります。
230	事業契約書 (案)	21	46	1	2					部分払	「支出済の額」とは外注費のみを指すのではなく、入居者移転支援企業の支払済み人件費等の内部費用も含まれるとの理解でよろしいでしょうか。	ご認識のとおりです。ただし、対象は支出額と支出日など根拠が明らかなものに限りです。
231	事業契約書 (案)	25	51	3						余剰地の譲渡等	「本条各項に違反した場合」とありますが、本条各項は余剰地活用企業の義務を規定したものでないことから、不要ではないでしょうか。	第51条第1項、第2項は余剰地活用企業の義務を規定しているため、必要となります。
232	事業契約書 (案)	25	51	3						余剰地の譲渡等	本項の対象者は余剰地活用企業との理解でよろしいでしょうか。	ご認識のとおりです。
233	事業契約書 (案)	30	64	2						不可抗力による損害等	事業契約第48条3項に「不可抗力により新築住宅等の市への所有権移転・引渡しが遅延したことに伴うPFI事業者の増加費用について、PFI事業者は市営住宅整備業務費の1%までの損害額を負担」とあり、本第64条2項においても不可抗力による増加費用についてPFI事業者は市営住宅整備業務費の1%までの損害額を負担するとあります。これはそれぞれ別のものとしてPFI事業者が市営住宅整備業務費の最大2%を負担するというのではなく、あくまで不可抗力による増加費用であればPFI事業者は市営住宅整備業務費の1%までの損害額を負担すればよいとの理解でよろしいでしょうか。	ご認識のとおり、不可抗力による増加費用全体について、PFI事業者負担上限が1%という整理です。
234	事業契約書 (案)	31	65	6						不可抗力による解除	「市はPFI事業者と協議をおこなったうえで」とありますが、余剰地活用企業も含めた協議となることからPFI事業者ではなく「PFI事業者等」との協議という理解でよろしいでしょうか。	ご指摘のとおりです。事業契約書（案）を修正します。
235	事業契約書 (案)	33	69							事業期間	「本契約の事業期間は、本契約として効力を生じたときから、市営住宅整備業務及び入居者移転支援業務の完了並びに第59条（市による余剰地の活用の実施状況のモニタリング）に従って市が行うモニタリングが終了するまでとする。」とありますが、終期がそれぞれ異なりますことから、それぞれ別で事業期間が満了するという理解でよろしいでしょうか。	「市営住宅整備業務の完了」、「入居者移転支援業務の完了」及び「第59条（市による余剰地の活用の実施状況のモニタリング）に従って市が行うモニタリングの終了」の全てが到達した時点をもって事業期間が終了します。

「六泉寺町市営住宅等再編事業（第1期）」に係る募集要項に関する質疑への回答

No.	資料名	該当頁	該当箇所（見出し記号）							質問	回答	
236	事業契約書 (案)	33	71	1	4					市による契約解除	『募集要項等に規定する「応募者の備えるべき参加資格」を満たさなくなったとき。』とありますが、業務上必要な許認可等の喪失は該当すると思われませんが、指名停止やアドバイザー業務を委託している会社の子会社、若しくは親会社でないことなどはあくまで参加申請時の要件であることから、契約解除事由に該当しないという理解でよろしいでしょうか。	ご認識のとおりです。
237	事業契約書 (案)	37	74	1						契約解除に伴う損害賠償	違約金の計算にあたっては税抜の市営住宅整備等に係る対価を用いればよいとの理解でよろしいでしょうか。	ご認識のとおりです。
238	事業契約書 (案)	37	75	2						モニタリング及び要求水準等未達成に関する手続	市からの改善要求措置に対し、PFI事業者は意見陳述を行うことができ、その内容に客観的に合理性が認められる場合には、市は改善要求の取消または変更をされるという理解でよろしいでしょうか。	ご認識のとおりです。
239	事業契約書 (案)	17	33の2	4						入居者移転支援業務に係る対価の支払い	「PFI事業者の指定する口座」とありますが、他の業務の条文同様、入居者移転支援業務についても「代表企業の指定する口座」という理解でよろしいでしょうか。	ご認識のとおりです。
240	事業契約書 (案)	71	別紙 13							モニタリング方法	「対価を減額することができる」とありますが、市営住宅整備は業務の遂行を目的とする準委任とは違い実質的には請負であり仕事の完成を目的としていることから、完成前の段階で対価を減額されることは適切でないと料します。仮に市営住宅整備の対価を減額された場合であっても、最終的に市の完工確認を得て市が市営住宅の引渡しを受けた場合には、引渡し時に当該減額分をお支払いいただけるという理解でよろしいでしょうか。	前段につきましては、別紙13のとおり、各業務水準が、改善勧告及び改善・復旧の措置を講じてもお達成されないことが明らかになった場合は、市は、当該部分の事業に係る対価を減額することができます。後段につきましては、対価の減額とならないように改善勧告に従って改善及び復旧を図ってください。
241	事業契約書 (案)	61	別紙9		1					付保すべき保険の内容	建設工事保険、組立保険又は土木工事保険とありますが、建設工事保険のみで本件の事業契約の対象となっているすべての工事をカバーできるのであれば、同保険のみを付保すればよいとの理解でよろしいでしょうか。	ご認識のとおりです。

No.	資料名	該当頁	該当箇所（見出し記号）							質問	回答
242	事業契約書 (案)	25	2						8章 余剰地活用 第51条 (余剰地の譲渡等)	余剰地活用に関する環境が事業契約時点から大きく変化していることが客観的に認められる場合に売買契約を締結しないことを市に申し入れできる。本申し入れに対し市がこれを承認した場合に限り、とあるが市が承認しないケースはどのようなケースが想定されますか？具体的に回答願います。	余剰地活用企業による申し入れに対し、市が余剰地活用に関する環境が事業契約時点から大きく変化していることが客観的に認めがたい場合（根拠の不足を含む）を、想定しています。
243	事業契約書 (案)	16	33	2					入居者移転支援業務に係る対価の支払い	事業者の利益については、(2)については精算対象ということで、(1)に含めての支払という認識でよろしいでしょうか。入居者対応等で当初の想定以上に時間が取られるようなことで人件費が想定以上に発生した場合は別途協議の上、追加で頂けるという認識でよろしいでしょうか。	前段につきましては、「サービス対価B-2」については精算対象です。「サービス対価B-1」、「サービス対価B-2」の支払手順につきましては、別紙6 2 ウ及びエをご参照ください。後段につきましては、第40条第1項、第41条第1項のとおりです。
244	事業契約書 (案)	18	36	3					市による説明要求	入居者移転支援業務計画書の内容を逸脱していることが判明した場合とありますが具体的な事例についてご教示頂けないでしょうか。	ご提示できるものではありません。
245	事業契約書 (案)	18	37	2					PFI 事業者による入居者移転支援業務の遂行	仮移転又は住替え移転等が終了しない可能性がある者に対して事業者はどこまで対応を求められますでしょうか。（訪問、度重なる督促、夜間対応等）一定の対応の目安などありましたらご教示頂けないでしょうか。	要求水準書【Ⅲ．入居者移転支援業務編】2（5）ア「移転期間内に移転が完了しないおそれがある場合の措置等」に基づき、個々の事象に応じて協議する想定です。PFI事業者が必要と考える場合、移転支援業務の実施に先立ち、PFI事業者が作成する「業務計画書」において一定の目安を協議して定めることは可能であり、PFI事業者の任意の提案を委ねるものです。
246	事業契約書 (案)	19	37	8					PFI 事業者による入居者移転支援業務の遂行	本移転期間が延長された場合とありますが、どのような場合が想定されるかご教示頂けないでしょうか。	ご質問の内容については、第41条第1項の「PFI事業者の責めによらない事由により、本移転期間内に本移転支援業務が終了しなかった場合」についてのものと解釈して回答します。市の責めによる事由によるものや不可抗力によるものが想定されます。
247	事業契約書 (案)	19	38	2					入居者対応	追加費用、損害が生じる場合とは具体的にどういった場合かご教示頂けないでしょうか。また、合理的な範囲の追加費用・損害負担とは具体的にどのような場合を指すのかご教示ください。	「PFI事業者に追加費用又は損害が生じた」との申し出を受けた場合を想定した条項です。合理的な範囲は個々の状況に応じて検討するものであり、現時点でお示しするものではありません。

「六泉寺町市営住宅等再編事業（第1期）」に係る募集要項に関する質疑への回答

No.	資料名	該当頁	該当箇所（見出し記号）						質問	回答		
248	事業契約書 (案)	19	40	1					D街区の入居者による仮移転等完了期限又はD街区以外の入居者による住替移転等完了期限の変更	PFI事業者の責めによらない事由とありますがどこまでが事業者の責めとなるかという点で具体的な事例をご教示頂けないでしょうか。	責めの有無は個々の状況に応じて検討する想定であり、現時点でお示しするものではありません。	
249	事業契約書 (案)	19	40	1					D街区の入居者による仮移転等完了期限又はD街区以外の入居者による住替移転等完了期限の変更	住替移転等完了期限を3か月間は延長とありますが延長期間は一律3か月間という認識でよろしいでしょうか。3か月越えの延長もあり得るのでしょうか。	第40条第1項及び第41条第1項に示す「3か月間」とは最長の期間を意味します。いずれの延長期間についても3か月を超過する事態は現時点では想定していません。	
250	事業契約書 (案)	20	41	1					本移転期間の変更	本移転支援業務を3か月間は延長とありますが延長期間は一律3か月間という認識でよろしいでしょうか。3か月越えの延長もあり得るのでしょうか。	No. 249の回答を参照してください。	
251	事業契約書 (案)	50					ウ	(ア)		支払時期及び金額	仮移転先改修補助費とありますがどのような金額を想定されていますでしょうか。	No. 169の回答を参照してください。
252	事業契約書 (案)	50					エ	(ア)		支払時期及び金額	実績に基づき支払額を精算とありますが、諸経費も発生している部分については併せて精算頂けるという認識でよろしいでしょうか。	「サービス対価B-2」として計上された金額が精算の対象となります。ご質問の諸経費がこれに含まれるのであれば精算の対象となりますが、例えば「サービス対価B-1」に含まれる場合、これは対象となりません。
253	事業契約書 (案)	54						(2)		入居者移転支援業務に係る対価（サービス対価B-1及びB-2）の物価変動に関する基本的な考え方	現在、指標として「企業向けサービス価格指数」を記載頂いていますが、近年の指数の変動や人件費が主の業務ということもあり最低賃金などを指標として採用いただくことは可能でしょうか。	「企業向けサービス価格指数」が市場の変動等の実態に整合せず、かつ、代替の指標がより整合する場合は、市と協議するものとします。
254	事業契約書 (案)	54+G26 9:V273						(2)		入居者移転支援業務に係る対価（サービス対価B-1及びB-2）の物価変動に関する基本的な考え方	採用する指標において実態に整合しない場合は変更することも可能とありますが、どこまで実態と乖離があれば協議に応じて頂けますでしょうか。具体的な乖離率等あればご教示ください。	具体的な乖離率等は定めていません。
255	事業契約書 (案)	54						(2)		入居者移転支援業務に係る対価（サービス対価B-1及びB-2）の物価変動に関する基本的な考え方	物価変動の協議を行うとありますが、協議の結果、対応頂けない場合もあり得るのでしょうか。	「企業向けサービス価格指数（2020年基準）：日本銀行調査統計局」に基づき協議する予定です。別の指標により協議を希望する場合は、変更に応じられない場合があります。

「六泉寺町市営住宅等再編事業（第1期）」に係る募集要項に関する質疑への回答

No.	資料名	該当頁	該当箇所（見出し記号）							質問	回答	
256	事業契約書 (案)	53	2	1						物価変動に伴うサービスの対価の改定	公告は4/10ですので、3月末物価指数等を使用して本事業の事業費が算出されているものと思われます。建設物価調査会が「建築物価建築指数」をHPで4/10に公表されておりますが、こちらでも3/末分が公表されています。この当契約書案では、令和8年4月の同指数等と比較してとの記載になっておりますが、4月分は4/10時点では出ておりませんので、物価変動が大きい時期ですので、令和8年3月としていただけないでしょうか。	No. 27の回答を参照してください。
257	事業契約書 (案)									署名・捺印	SPCを設立する場合、事業契約の署名押印は市およびSPC、余剰地活用企業になると思いますが、SPCのリスクを排除するために、別契約にさせていただけないでしょうか。	別契約にすることは想定していません。
258	事業契約書 (案)									SPCを設立する場合の事業契約書（案）	SPCを設立する場合の事業契約書（案）を公表いただけないでしょうか。	SPCを設立する場合は、優先交渉権者の決定後、事業契約書（案）を元に適宜修正します。
259	事業契約書 (案)									SPCを設立する場合の事業契約書（案）	SPCを設立する場合、SPCは余剰地活用事業についての統括は業務範囲外との理解でよろしいでしょうか	ご認識のとおりです。
260	事業契約書 (案)	1	1	1						構成企業	「構成企業」とは、本事業に係る選定手続に則り市が選定した優先交渉権者の構成員をいう。とありますが、SPCを設立する場合も、出資する、しないに関わらず、全てを構成企業と表記するということでしょうか。	ご認識のとおりですが、余剰地活用企業はSPCの構成企業には含まれません。
261	事業契約書 (案)	3	3							事業遂行の指針	SPCを設立する場合は、本条項の建設企業を代表企業に読み替えればよろしいでしょうか。	必ずしも建設企業を代表企業とする想定はしていません。
262	事業契約書 (案)	6	9	1						建設に伴う近隣対策	事業者が実施する団地住民及び近隣住民への説明は、建設工事に対する説明と周知であり、事業に対する説明は事前に市から説明されているとの認識でよろしいでしょうか。	団地住民及び地域団体へは、本事業の実施に係る経緯や概要等について、市より事前説明済みです。事業者が実施する説明の範囲は、市営住宅及び余剰地の整備に係る提案内容や、工事に係る周知です。
263	事業契約書 (案)	7	10	1						関係者協議会	「関係者協議会設置・運営要綱」は、市から提示されるとの認識でよろしいでしょうか。また、運営の主体は高知市とし、参加者の選定及び参加要請は市が実施されるとの認識でよろしいでしょうか。	事業契約締結後に協議のうえ決定します。
264	事業契約書 (案)	29	61	1						余剰地活用事業に係る損害賠償	貴市が被った損害とは使用料相当損害金以外にどのような事象を想定されていますでしょうか。	住民対応の説明費用等が想定されます。

「六泉寺町市営住宅等再編事業（第1期）」に係る募集要項に関する質疑への回答

No.	資料名	該当頁	該当箇所（見出し記号）							質問	回答	
265	事業契約書 (案)	49	別紙6	1	(1)					サービス対価A-1	サービス対価A-1には増築部分撤去費以外の設計、調査費、SPC経費等全てが含まれているとの理解でよろしいでしょうか。	ご認識のとおりです。
266	事業契約書 (案)	49	別紙6	1	(2)					サービス対価A-1	出来高払いに相応しない業務の支払は各業務完了時に一括支払との理解でよろしいでしょうか。それとも業務が完了した年度末での支払となるのでしょうか。場合によっては、借入の計画も必要となるため、ご教示ください。	事業契約書（案）第46条第1項第1号のとおり、部分払いについては、各年度1回であり、その時期は年度末となります。ご質問の件については、「業務が完了した年度末」となります。なお、市営住宅整備業務が完了した場合の支払いは、第45条第2項の規定によります。
267	事業契約書 (案)	49	別紙6	1	(2)					サービス対価A-1	工事監理費用は、解体及び新築工事の出来高に応じた割合、同じ時期に支払われるとの理解でよろしいでしょうか。	No. 229の回答を参照してください。
268	事業契約書 (案)	50	別紙6	1	(2)	ウ	(ア)			サービス対価B-1	「毎年度末に部分払金（移転支援人件費等の完了部分に相当する金額の確認ができない業務を除く。）に相応する対価（サービス対価B-1）を支払う。」とございますが、完了の確認ができない業務とはどのようなものを想定されていますでしょうか。	移転者説明会実施、書類配布、住戸明渡確認、移転完了件数等の数量や成果確認が可能なもの以外の常駐・相談対応、苦情・問い合わせ対応、電話対応等の業務が想定されます。
269	事業契約書 (案)	54	別紙6	2	(2)					入居者移転支援業務に係る対価（サービス対価B-1及びB-2）の物価変動に関する基本的な考え方	現在、指標として「企業向けサービス価格指数」を記載頂いていますが、実勢と乖離がでるため、地域の最低賃金を指標として採用いただけますでしょうか。	別紙6のとおり、「企業向けサービス価格指数」を指標として使用します。
270	土地売買契約書 (案)	3	10	2						契約不適合責任	土地の状況が募集要項等と著しく不一致していること（資料等では予測できないもの）によって、生じる追加費用・損害については、PFI事業者の負担とされていますが、市による一部負担などについて協議事項とさせていただけないでしょうか。	隠れた瑕疵が市の行為によって生じたものである場合に限り、余剰地の引渡から1年以内に市に協議を申し入れることができ、市は、余剰地の対価の減額、損害の賠償、追加費用の負担又は本件売買契約の解除について協議に応じます。
271	定期借地権設定契約書 (案)	2	5	1	(1)・ (2)					貸付期間	建設期間中と解体期間中の貸付料を免除することを希望します。	建設期間、解体期間中も土地貸付料をお支払いいただきます。

No.	資料名	該当頁	該当箇所（見出し記号）							質問	回答	
272	定期借地権設定契約書（案）	3	11	1						契約保証金	土地貸付料の12ヵ月相当分を市に納付と記載がありますが、金額について協議可能でしょうか？事業者によっては、社内ルール上12ヶ月預託できない事業者がいます。選択肢を広げる意味でも6ヶ月に減免して下さい。	契約保証金の額について、高知市公有財産規則第30条に規定する下限額（6ヵ月分）に緩和します。
273	定期借地権設定契約書（案）	4	13	1						契約不適合責任	契約不適合（土壌汚染、地中埋設杭を含む等）の処分は、市で実施をお願いします。余剰地活用企業の負担となるとリスクが顕在化しないため、本事業に参画することができなくなります。	契約不適合責任については定期借地権設定契約書（案）第13条第2項のとおりとします。 要求水準書【IV. 余剰地活用事業編】「別紙2 余剰地取得の流れ」のとおり、定期借地権設定契約の締結及び借地料算定の基礎とする不動産鑑定評価の実施時期は、事業用地に係る確定測量・分筆登記の完了後となります。 この時点においては、事業用地内の既存住棟等の解体撤去も完了しており、杭は存置されますが位置と数量は明確であり、その他の配管類は撤去されている状況です。 したがって既存杭については契約不適合の対象となりません。 なお、PFI事業者が地中埋設杭を撤去する場合、市はこの費用を負担しませんが、余剰地活用事業計画に明記された杭撤去費用は、不動産鑑定評価の算定の条件として考慮されるものと考えます。
274	定期借地権設定契約書（案）	8	8	2						余剰地活用企業による契約解除	通常、民間での事業用定期借地の場合、借地権者から地権者への申し出により解約できる内容にて締結しています。案文を読む限り、災害時などしか解約できないように読み取れます。契約の性質上、リスクの大部分を借地権者が負っていますので借地権者からの申し出にて解約できない場合、本事業に参画することができません。	貸付期間開始後10年が経過した場合に限り、余剰地活用企業による中途解約の申し入れができるものとします。 定期借地権設定契約書（案）を修正します。