

No.	資料名	頁	行	項 目					質問内容	回答
1	実施方針	1	32	1	(1)	オ	(キ)		「改修時期は事業者提案による」とありますが、現在入居されている方へは、どのようなご説明をされているのでしょうか。	改修時期については、事業者決定後、確定する旨を入居者に対して説明しています。
2	実施方針	2	4	1	(1)	カ			「維持管理・運営業務開始までの間に、事業者を維持管理・運営期間中の指定管理者として指定する予定」とありますが、指定管理者の指定のみ行い、実際の維持管理・運営業務は令和9年4月から事業者にて行うという認識でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
3	実施方針	3	22	1	(1)	キ	(カ)		耐震基準を満たしているとあるが、事業者の責めによらない隠れた瑕疵におけるリスク分担については、貴県負担との理解でよろしいでしょうか。	余剰地に関するリスク負担の詳細は公告時の公表資料で示します。 余剰地の契約不適合については、公告時の公表資料に示されているものを除き、県が妥当と認めた対応方法に要する費用について、県が合理的な範囲で負担します。ただし、余剰地の価値を回復する部分に限り、余剰地活用企業が行う事業に関するもの、例えば質問にある「開業の遅延に関する損害」等は除きます。
4	実施方針	3	23	1	(1)	キ	(カ)		既存建物付きで引き渡すとありますが、余剰地再利用にあたり必要なコストを見込む必要があります。土壤汚染やアスベスト、杭の有無など詳細を開示ください。	県では土壤汚染調査は行っておりません。 アスベスト調査は、「資料18 既存住宅アスベスト分析結果表」を参照ください。 杭の有無を確認する資料はありません。県で解体を行ったG棟には杭はありませんでした。 余剰地での杭の解体撤去費用は事業者負担となります。
5	実施方針	3	23	1	(1)	キ	(カ)		不動産取得後、県の開示情報が不足し地中障害や土壤汚染、有害物質の存在が確認された場合の補填及び開業の遅延に関する保障は県が行うという理解でよろしいでしょうか。	No.3を参照ください。
6	実施方針	3	27	1	(1)	キ	(キ)		自主事業は、SPCではなく構成企業が直接実施することは可能でしょうか。可能な場合、貴県への行政財産使用料の支払い者、自主事業の収入の帰属も構成企業としてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
7	実施方針	3	27	1	(1)	キ	(キ)		自主事業を実施するにあたり、経営内容が思わしくなく打つ手も尽きてしまったような場合、ノーペナルティでの自主事業を終了してもよろしいでしょうか。撤退の際にはペナルティを課されるという条件では自主事業取り組みが困難です。	自主事業を行うことが困難になった場合は、事業者はその理由を県に説明し、県がやむを得ないと認めた場合に限り、ペナルティなしで撤退することができるものとします。ただし、既存建物については原状復旧することを条件とします。
8	実施方針	3	29	1	(1)	キ	(キ)		自主事業を実施する場合、都度貴県に自主事業における収支報告をすることとなるのでしょうか。	県から、収支報告及び活動報告等を求める場合があります。
9	実施方針	3	31	1	(1)	キ	(キ)	a	「建替住宅、改修住宅、既存住宅との合築は不可とする。」とありますが、ここで言う「既存住宅」は、「建替住宅」「改修住宅」以外の住宅を指すのでしょうか。	ご理解のとおりです。
10	実施方針	3	32	1	(1)	キ	(キ)	b	「行政財産の使用許可にて使用料を徴収」とありますが、使用料はいくらでしょうか。	公告に先立って行政財産の使用料を示す予定です。
11	実施方針	3	34	1	(1)	キ	(キ)	c	減免はどの程度でしょうか。	公告に先立って減免の内容を示す予定です。

12	実施方針	3	34	1	(1)	キ	(キ)	c		自主事業で公益的事業の場合は行政財産使用料が減免される可能性がありますが、過去どのようなものが減免対象となっているか開示いただけますでしょうか。また公益的事業の定義をご教示ください。	使用料減免の事例については、公告に先立って示す予定です。公益的事業は、広く社会の利益にかなうもの、不特定かつ多数の者の利益の増進に寄与するものと考えます。
13	実施方針	4	10	1	(1)	ク	(ア)	a	(a)	県からの前払い金額は「長崎県建設工事標準請負契約書」に準ずると考えてよろしいですか。	ご理解のとおりです。
14	実施方針	4	10	1	(1)	ク	(ア)	a	(a)	保証事業会社との保証証書を貴県に寄託した場合に、前払いをいただける金額はどのような規定になりますでしょうか。	No. 13を参照ください。
15	実施方針	4	12	1	(1)	ク	(ア)	a	(b)	住みながら改修である既存住宅改修業務について当該業務の引き渡し時とは、エレベーターが完成し住戸改善が完了した棟ごとの引渡しとと考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
16	実施方針	4	13	1	(1)	ク	(ア)	a	(b)	建替住宅等の設計業務の業務引渡し時とは、実施設計図書納品時という理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
17	実施方針	4	21	1	(1)	ク	(ア)	c		「移転支援業務実費」とは、具体的にどのような内容が該当するのか、また精算時期（県から支払われるタイミング）をご教示下さい。	入居者移転支援実費の精算については、要求水準書（案）P. 48を参照ください。 精算時期の詳細は、公告時の公表資料で示します。
18	実施方針	4	21	1	(1)	ク	(ア)	c		「入居者移転支援業務に要する費用」とは具体的にどのような内容が該当するのか、また精算時期（県から支払われるタイミング）をご教示下さい。	入居者移転支援業務に要する費用は、入居者移転支援業務を実施するために必要となる費用をいい、その内容については要求水準書（案）「8 入居者移転支援業務」を参照ください。 精算時期については、No.17を参照ください。
19	実施方針	4	21	1	(1)	ク	(ア)	c		移転支援業務の中で引っ越し費用はサービス対価に含まれるのでしょうか。それとも実費精算ということで含めないという認識で良いでしょうか。引っ越し費用は時期によって価格が変わる為算出が難しいと考えられます。	引っ越し費用は、サービス対価に含まれません。 入居者の引っ越し費用は、要求水準書(案)に示す本移転料、仮移転料、退去料として入居者に支払われ、入居者移転支援実費として精算することになります。
20	実施方針	4	29	1	(1)	ク	(ア)	d		自主事業の実施は事業者（SPC等）ではなく、維持管理・運営企業等の構成企業によるものとしてもよろしいでしょうか。SPC等で実施する場合、行政財産使用料の支払いや自主事業における赤字等のリスクをSPC等が負うこととなり、SPC等存続に支障をきたす恐れがあります。	No. 6を参照ください。
21	実施方針	5	5	1	(1)	ク	(イ)	c		「自ら提案した余剰地の取得費用」とは最低取得価格等は設定されるのでしょうか。	公告に先立って余剰地の予定価格（単価）を示す予定です。
22	実施方針	5	5	1	(1)	ク	(イ)	c		余剰地の取得費用を余剰地取得時に払うとありますが、取得時とは所有権移転の時を指すという理解でよろしいでしょうか。また余剰地の取得時期は事業者提案によるという理解でよろしいでしょうか。	前段についてはご理解のとおりです。 後段については、余剰地の取得時期は提案によりますが、余剰地の既存住宅入居者移転後速やかに活用していただくことを想定しています。
23	実施方針	5	8	1	(1)	ケ				実際の移転について、避けなければならない月はございますか。（例：3月は実移転は不可など）	移転時期の指定はありません。
24	実施方針	5	17	1	(1)	ケ				「…移転が令和10年1月末以前に完了した場合…」とありますが、要求水準書の記載通り「…移転が令和10年3月末以前に完了した場合…」でしょうか。	要求水準書（案）記載内容が正です。実施方針を修正します。

25	実施方針	8	9	2	(2)	ア				実施方針及び要求水準書（案）に関する質問回答により示された解釈は、今後公表される入札説明書等にて特段の変更・入札説明書等との相違がなければ、変わらないとの理解でよろしいでしょうか。	実施方針及び要求水準書（案）に関する質問回答の内容と入札説明書等の記載内容に相違がある場合は、入札説明書等の内容を優先するものとします。
26	実施方針	8	12	2	(2)	ア				対話については資料等の準備期間も要するため、実施要項等詳細の情報は可能な限り早めに公表いただけませんか。	ご意見として承ります。
27	実施方針	8	14	2	(2)	ア				対話は対面方式と思われますが、WEBの併用は可能でしょうか。	対話の実施内容の詳細は公告時の公表資料で示します。
28	実施方針	8	16	2	(2)	ア				入札説明書に関する質問の回答が7月で、参加資格審査の受付が7月上旬となっております。参加資格に関する質問回答についてはどのようにお考えでしょうか。参加資格審査で準備しなければならない資料等について、貴県から回答を頂いてから十分な準備・資料手配の期間があるという理解でよろしいでしょうか。	参加資格審査受付を8月上旬に修正します。
29	実施方針	10	5	2	(3)	ア	(ア)	b		「…代表企業が事業期間を通し本事業の履行に責任を有する契約…」とありますが、文案をお示し頂けますでしょうか。	基本協定書案及び事業契約書案は公告時に示します。
30	実施方針	11	29	2	(2)	イ	(イ)			自主事業を行う事業者は、どの企業に分類されますでしょうか。必要な参加資格と合わせてご教示ください。	自主事業を行う事業者は「その他企業」として参加してください。また、自主事業の内容に応じて必要となる資格は必要となります。
31	実施方針	11	33	2	(3)	イ	(イ)	a		本事業の設計業務において、開発許可申請や開発道路の整備等に係る許認可申請や土木設計が含まれますが、これら業務を担う企業は、必ずしも一級建築士事務所登録を必要としません。例示の企業が本事業に参画するためには、設計企業ではなく「その他企業」や、SPCから直接業務を受託できない「協力企業（設計企業の下請け等）」になるとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
32	実施方針	12	11	2	(3)	イ	(イ)	a	(d)	例えば「延床面積3,400㎡以上の公営住宅」の実績は(c)、(d)両方の実績を兼ねるという理解でよろしいでしょうか。建築主体工事を担う企業、工事監理企業においても同様です。	当該実績が延床面積3,400㎡以上であることに加えて、(c)の1)、2)の要件を満たすのであれば、ご理解のとおりです。
33	実施方針	12	12	2	(3)	イ	(イ)	a	(d)	公共施設には公営住宅も含むと理解してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
34	実施方針	12	22	2	(3)	イ	(イ)	b・e		建設業務でエントリーした企業が解体業務の参加資格を満たしている場合、同一グループ内で重複してエントリー（兼務）しても良いでしょうか。	ご理解のとおりです。
35	実施方針	13	18	2	(3)	イ	(イ)	c・d		電気・管工事の参加資格について、建設業務構成員に入らない下請企業の場合は必要ないという認識で良いでしょうか。	ご理解のとおりです。
36	実施方針	14	19	2	(3)	イ	(イ)	e		解体業務を統括する企業、その他の解体企業の両方に(e)監理技術者の要件が求められますが、解体業務を行う企業は全て監理技術者を配置しなければならないのでしょうか。	ご理解のとおりです。
37	実施方針	15	21	2	(3)	イ	(イ)	f	(d)	公共施設には公営住宅も含むと理解してよろしいでしょうか。	No.33を参照ください。

38	実施方針	15	31	2	(3)	イ	(イ)	g	維持管理・運営企業の個別参加資格要件において「統括する維持管理・運営企業」とありますが、維持管理・運営企業の統括企業として、本業務における貴県との窓口であり、どの業務を担当するかは条件はないという理解でよろしいでしょうか。	「統括する維持管理・運営企業」は県との窓口であることに加えて、維持管理・運営業務全般を統括していただくことが必要です。
39	実施方針	15	32	2	(3)	イ	(イ)	g	維持管理・運営業務を複数企業で実施する場合、業務を統括する企業以外のその他の企業は (a) ～ (c) の要件を満たす必要はないという認識でよろしいでしょうか。	複数の者で既存住宅、建替住宅、改修住宅の維持管理・運営に係る業務を行う場合は、統括する維持管理・運営企業を置くものとし、統括する維持管理・運営企業は (a) (b) (c) の要件を単独で全て満たし、他の者は (b) 及び (c) の要件を満たしてください。実施方針を修正します。
40	実施方針	16	14	2	(3)	イ	(イ)	j	その他企業について「aからiの業務に当たらない者」とありますが、具体的にどのような業務・業種が「その他の企業」として申請対象となるのでしょうか。	具体的に想定している業務・業種はありません。事業者にてご判断ください。No. 30も参照ください。
41	実施方針	16	14	2	(3)	イ	(イ)	j	その他企業は、入札参加者の資格要件に抵触してなければ、個人や団体等でも構わないでしょうか。	イ各業務を行う者の参加資格要件 (ア) 入札参加者の制限 i に基づき法人でない者は構成企業となることができません。
42	実施方針	16	17	2	(3)	イ	(イ)		「その他の業務に当たる者は、構成企業とし、業務の遂行において、担当する業務に必要な資格（許可、登録、認定等）及び資格者を有することを要件とする。」とありますが、協力企業としての参加はできないということでしょうか。	その他の業務を実施する企業が協力企業として構成企業から業務を受託することは可能です。
43	実施方針	17	19	2	(4)	ア			「…県は事業提案書の全部又は一部を使用できるものとする。」とありますが、民間ノウハウに関わる部分等、使用する範囲は事前に事業者にご確認頂けるとの認識でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
44	実施方針	18	9	2	(5)	ウ			SPCを設立しない場合のPFI事業契約は県と構成企業全員連名での契約となるのでしょうか。	ご理解のとおりです。基本協定書案及び事業契約書案は公告時に示します。
45	実施方針	19	29	3	(3)	エ			「…県が要請したときは、余剰地活用業務の履行状況を県に報告する。」とありますが、独立採算事業であるため、収支状況等の民間ノウハウに関わる部分は除くとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
46	実施方針	21	3	4	(3)	ア			「住戸数210戸」とありますが、過不足なく210戸が指定でしょうか。	ご理解のとおりです。
47	実施方針	21	12	4	(2)				「建替住宅用の面積13,540㎡程度以下（提案による）余剰地の面積29,410㎡程度以上（提案による）」とありますが、提案によるとは建替住宅用の面積が13,540㎡以上、余剰地の面積29,410㎡程度以下でも提案により可能ということでしょうか。	建替住宅用の面積は13,540㎡程度以下、余剰地の面積は29,410㎡程度以上で提案してください。
48	実施方針	25	3	8	(1)				「債務負担行為の設定に関する議案を令和7年2月議会に提出する予定」とありますが、議会に提出及び可決されたのでしょうか。	ご理解のとおりです。
49	実施方針	26	1						別紙1-1及び1-2にて、SPCを設立する場合としない場合の事業スキーム図の提示がありますが、設立の有無は事業者判断にて決めるのでしょうか。それとも入札公告時にどちらか一方を貴県から提示されるのでしょうか。	SPC設立の有無は事業者にてご判断ください。

50	実施方針	28	7	別紙2	No.2					契約リスクで「議会の議決を得られないこと」とはどのような要因が想定されますでしょうか。	具体的に想定している要因はありません。
51	実施方針	28	9							契約リスクの「議会の議決を得られないことによる契約締結の遅延・中止」において、事業者ではコントロール出来ません。事業者は議会に対応する事は一切できず、そのリスクの一部負担先を事業者とするのは過大であるため、県・事業者双方のリスクではなく、貴県の負担としていただけますでしょうか。	実施方針別紙2記載のとおりとします。
52	実施方針	28	31	別紙2	17 環境問題リスク					環境問題リスクは事業者の負担となっていますが長崎県標準請負契約書において「工事の施工に伴い通常避けることができない騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶等の理由により第三者に損害を及ぼしたときは、発注者がその損害を負担しなければならない。」とあります。この場合は、県の負担と考えてよろしいでしょうか。	環境問題リスクの負担内容については、別紙2リスク分担保表（案）No. 17のとおりとします。
53	実施方針	28	31							第三者賠償リスクの「業務の実施に起因して第三者に及ぼした損害」とありますが、事業者の責によらないものについては、事業者リスクではない（貴県の負担）という理解でよろしいでしょうか。	県の責めに帰すべき事由により発生したものについては県が合理的範囲で負担しますが、それ以外は事業者の負担となります。
54	実施方針	28	32							環境問題リスクの「業務の実施に起因する～電波障害等に関する対応」とありますが、事業者の責によらないものについては、事業者リスクではない（貴県の負担）という理解でよろしいでしょうか。	No. 53を参照ください。
55	実施方針	28	37							不可抗力リスクにおいては、2020年～2023年に世界中で蔓延したcovid-19のような新型コロナウイルスによる感染症による社会情勢の変化も含まれると考えていいでしょうか。	不可抗力リスクの負担内容の詳細は公告時の公表資料で示します。
56	実施方針	28	37							不可抗力には疫病も含まれますでしょうか。	No. 55を参照ください。
57	実施方針	28	37							不可抗力リスクとして、疫病やその他の事象で工期が遅れた場合において、記載されている維持管理・運営業務期間（～令和30年3月）は変更となりますでしょうか。	工期が遅れた場合も、維持管理・運営期間の変更は想定していません。
58	実施方針	29	10	1	(2)	ア				物価リスクについて、適用する指数や、基準日の考え方など貴県の現段階の考えをご教示ください。	物価リスクの負担内容の詳細は公告時の公表資料で示します。
59	実施方針	29	31	別紙2	3 9					用地の瑕疵リスクとして県営住宅整備・改修業務の欄に予見できないもののリスクとして県のリスクとして明示してありますが、余剰地部分には同様の記載がありません。どのようにお考えか、見解をお示しください。	No. 5を参照ください。
60	実施方針	30	10	別紙2	契約不適合リスク					契約不適合リスクの「契約期間中」とは何を示すのでしょうか。契約不適合期間は長崎県標準請負契約書によると考えてよろしいでしょうか。	契約不適合リスクの負担内容の詳細は公告時の公表資料で示します。
61	実施方針	30	17	別紙2	期間変更リスク					入居者の事由による業務期間の変更により、工事に関する資材、労務費の高騰や職人不足による工期の遅延等が生じた場合、リスクは県が負担すると考えてよろしいでしょうか。	入居者の事由により県営住宅整備業務・改修業務に関する工事の中止・工事期間の変更を余儀なくされた場合における合理的な追加費用又は損害については、事業者の責めに帰すべき事由に基づくものを除き、県が負担します。
62	実施方針	30	42	別紙2	6 5					「入居者の通常の使用」にあたるかの判断基準はありますか。	個別具体的な基準は設定しておりませんが、一般的な建物賃借人の通常の使用方法において発生が想定されるかどうかにより判断することになります。

63	実施方針	30	45						技術進歩リスクは事業者では想定が困難であり、リスクが高すぎるため貴県負担として頂きたいです。事業者負担となれば入札価格にどの程度見込めばよいのか難しく、リスクを考え費用増に繋がってしまいます。	技術進歩により県が維持管理・運営業務の内容を求めた場合については、増加費用が発生する場合には県が合理的範囲でこれを負担し、費用が減少した場合にはその分、サービス対価を減額することを想定しております。リスク分担表において事業者の負担に○が付いているのはかかる減額の場合とご理解下さい。
64	実施方針	30	49	別紙2	6 9				技術進歩リスクは両者負担となっていますが、具体的にどのような負担となるのでしょうか。事業期間中の技術進歩は予見困難なものと認識しております。	No.63を参照ください。
65	実施方針	31	5	別紙2	注3)				「税率等に関する経過措置」とは具体的に何を想定されてますでしょうか。	前回の消費税率改定時のように、改定前に契約が締結された場合には引渡し改定後になっても従前の率が適用されるというような経過措置が規定された場合にはそれに従うことを想定しております。
66	実施方針	31	7	別紙2	注4)				不可抗力事由で事業者負担となる1%について、リスクが過大とならないよう施設整備期間中は「引渡し前施設整備費（残整備費）の1%」、維持管理期間中は「当該年度の維持管理業務対価の1%」として頂けますでしょうか。	本件においては施設整備業務と維持管理・運営業務が部分的に同時に進行することが想定されるため、期間で区分するのではなく、業務毎に（施設整備業務について生じた追加費用、維持管理・運営業務について生じた追加費用というように）分けてそれぞれの費用の1%までを事業者負担とするよう変更することを予定しています。詳細は公告時に示します。
67	実施方針 別紙2リスク分担表（案）	29							「改修業務」は、リスク要因が多岐にわたりますが、「県営住宅整備業務」と同様のリスク分担が設定されるのでしょうか。その場合、応募者が提案にあたって、全住戸の状態を調査することは現実的ではなく、設計を含め、リスクプレミアムを含む価格にて応札せざるを得ないと考えます。	改修業務に関するリスクの負担内容の詳細は公告時の公表資料で示します。
68	実施方針 別紙2リスク分担表（案）	30							「県営住宅維持管理業務」において、「改修住棟」は、「新築住棟」と同様のリスク分担が設定されるのでしょうか。その場合、応募者が提案にあたって、全住戸の状態を調査することは現実的ではなく、「修繕業務」のうち「改修住棟」については、リスクプレミアムを含む価格にて応札せざるを得ないと考えます。	改修住棟の維持管理業務に関するリスクの負担内容の詳細は公告時の公表資料で示します。
69	要求水準書（案）	6	16	1	(5)				維持管理事業期間が令和9年度から行う予定ですが、現状の指定管理が令和7年度までという認識です。令和8年度はどのようにして住宅監理する予定でしょうか。方針がありましたらご教示ください。	令和7年度中に令和8年度の維持管理を行う指定管理者を公募する予定です。
70	要求水準書（案）	6	18	1	(5)				貴県が建設する1工区新築棟の引渡し日が遅延した場合、事業者が生じる追加費用や損害は貴県にご負担頂けるとの理解でよろしいでしょうか。	工期変更に伴うリスクの負担内容は別紙2リスク分担表（案）No.39を参照ください。
71	要求水準書（案）	7	14	1	(6)	ア	(エ)		事業者で整備した道路が公道化した後の維持管理費は事業者の負担ではないという認識でよろしいでしょうか。また、開発道路整備業務は何をもって完了となりますでしょうか。	公道化後、諫早市が管理を開始するまでの間は事業者で管理していただきます。開発道路整備業務は、諫早市への所有権移転をもって完了とします。
72	要求水準書（案）	7	18	1	(6)	ア	(オ)		公図及び資料10敷地測量図をもとに、協議の上で建替住宅用地と余剰地を確定し測量を行うとありますが、建替住宅用地と余剰地共に同一の測量業者が行うという認識でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
73	要求水準書（案）	7	22	2	(1)	ウ	(イ)	a	本事業においてサービス対価上限額の公表はいつごろを予定されておりますでしょうか。	公告時の公表資料で示します。

74	要求水準書（案）	37		7	(2)	イ	(ア)	c		事業期間終了後に県により大規模修繕を想定されていますが、どのような規模を想定されているのでしょうか。	現時点では、外壁の全面改修、屋上防水を想定しています。
75	要求水準書（案）	9	23	1	(7)		(キ)			事業の範囲において、「自主事業の実施（自由提案）」とありますが、当該業務を提案しないことは、要求水準の未達となりますでしょうか。	要求水準未達とはなりません。ただし、提案内容の評価の対象とします。
76	要求水準書（案）	9	30	1	(8)					遵守すべき法令等で「以下に示す仕様書・基準等を参考とし」とありますが、あくまでも参考であり、要求水準を満たしていれば事業者の創意工夫・ノウハウに基づいた業務を遂行すればよいという理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
77	要求水準書（案）	13	21	1	(12)					別紙資料●「モニタリング及び改善要求措置並びに対価の減額手続等」は資料一覧に記載がない資料ですが、公表される認識で良いでしょうか。公表される場合のタイミングはいつごろでしょうか。	公告時の公表資料で示します。
78	要求水準書（案）	13	24	1	(13)					団地認定の解除はSPC・代表企業が行うという認識でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
79	要求水準書（案）	13	28	1	(14)					既存のインフラ設備において、余剰地部分を通過しているものは、移設する必要があるのか。また、開発に伴う既設建物への接続変更も事業費に含むのか。	ご提案の計画内容によりご判断ください。開発に伴う既設建物への接続変更の費用は事業費に含まれます。
80	要求水準書（案）	13	29	1	(14)	(ア)				既存埋設管の撤去が困難な場合は残置もしくは流用を行ってもよろしいでしょうか。	不要となる既設埋設管は撤去してください。困難な場合の対応、流用の可否については必要に応じて県、市との協議によります。
81	要求水準書（案）	14	3	1	(16)					電柱、水道、ガス等の撤去にあたり、余剰地該当エリアの電柱、水道、ガス等も多数の撤去が想定されます。その場合の費用負担は県が負担するとの認識でよろしいでしょうか。	余剰地の電柱、水道、ガス等のインフラ設備の撤去費用は、県は負担しません。
82	要求水準書（案）	14	4	1	(16)					電柱移設費は県負担という認識で良いでしょうか。もし、入札までに移設費が判明しない場合、金額確定後に追加で精算することを認めていただく認識で良いでしょうか。	電柱移設費の負担については、関係機関と協議ください。
83	要求水準書（案）	16	11	2	(2)	ア				2DKまたは2LDKの片方、あるいは2DK及び2LDKの両方を提案可でしょうか。後者の場合、住戸専用面積が異なっても50～60㎡の範囲であれば可でしょうか。	ご理解のとおりです。
84	要求水準書（案）	16	11	2	(2)	ア				3DKまたは3LDKの片方、あるいは3DK及び3LDKの両方を提案可でしょうか。後者の場合、住戸専用面積が異なっても60～70㎡の範囲であれば可でしょうか。	ご理解のとおりです。
85	要求水準書（案）	17	5	2	(2)	エ	(ア)			「建築計画」で示された「間取り等の変更がしやすい住棟計画」の実現に向け、乾式の戸境壁や、桁行方向の非構造壁にALC等を用いることは、「構造計画」の記載条件に合致しますでしょうか。	ご理解のとおりです。
86	要求水準書（案）	17	19	2	(2)	オ	(イ)			業務で使用する社用車の駐車場は、指定管理者で準備するという認識でよろしいでしょうか。また、附帯施設として設置した駐車場区画について、使用料をお支払いすることでお借りすることは可能でしょうか。	前段についてはご理解のとおりです。後段については、可能です。
87	要求水準書（案）	17	26	2	(2)	オ	(エ)			「…詳細については市と協議すること。」とありますが、市の担当部局をご教示頂けますでしょうか。	諫早市の担当部局は、環境政策課です。

88	要求水準書（案）	18	19	3	(1)	ウ	(イ)		専門の技術者は、それぞれの分野の必要な資格・知識等を有していれば兼務可能でしょうか？	実施方針記載のとおりです。	
89	要求水準書（案）	22	8	(d)					周辺家屋調査の周辺への影響範囲はどの程度の範囲を想定されてるでしょうか？	事業者で適切な範囲をご提案ください。	
90	要求水準書（案）	22	24	3	(2)	ウ			開発道路整備業務について詳細な指示書のようなものは公表されますでしょうか。それとも配置計画等は事業者提案になりますでしょうか。	公告時の公表資料で示します。	
91	要求水準書（案）	22	25	ウ	a				建替住宅用地・開発道路・余剰地に地中障害が確認された場合は、各々設計金額変更対象と考えてよろしいでしょうか。	地中障害が確認された場合の対応については、公告時の公表資料で示します。	
92	要求水準書（案）	22	27	3	(2)	ウ	a		開発許可申請に基づき整備する道路は公道であると理解しますが、記載されている「将来の公道化」とは、どのような意味（イメージ）なのかご教示下さい。	要求水準書（案）を修正します。	
93	要求水準書（案）	24	11	(1)	(ウ)				「資料11」後日公表の改修住宅IJKLの外壁塗装及び屋上防水の大規模修繕は本工事の対象外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、提案は可能です。	
94	要求水準書（案）	24	24	4	(1)	エ	(ア)		既存住宅改修の色彩やデザインとは主に外壁改修を指すと思料しますが、これは要求水準に含むのでしょうか。	エレベーターや附帯施設の色彩やデザインは要求水準に含みます。	
95	要求水準書（案）	24	24	4	(1)	エ	(ア)		既存住宅改修の色彩やデザインとは主に外壁改修を指すと思料しますが、これを要求水準に含む場合、維持管理・運営期間終了後の大規模修繕（県による実施を想定）が不要となります。この点は提案評価でどのように扱われるのでしょうか。	エレベーターや附帯施設の色彩やデザインは要求水準に含みます。外壁改修は要求水準には含めておりません。 外壁改修を提案される場合は、長期修繕計画の作成に反映し、評価の対象となります。	
96	要求水準書（案）	25	5	ウ	(ア)				建替え住宅及び既存住宅改修におけるエレベーターのサイズは決まっていますか？	4人用のエレベーターとなります。	
97	要求水準書（案）	25	10	4	(2)	イ	(ア)		「新設道路から各棟へのアクセスを考慮し、敷地内車道、歩道、駐車場、駐輪場、ゴミステーションを整備すること」とありますが、機能を満たせば、既存施設を活用することは差支えないでしょうか。	ご理解のとおりです。	
98	要求水準書（案）	25	11	4	(2)	イ	(ア)		敷地内車道、歩道、駐車場、駐輪場、ゴミステーションの整備について、外構の再整備も要求水準に含むと理解してよろしいでしょうか、	ご理解のとおりです。	
99	要求水準書（案）	26	7	1	4	(2)	オ	(ア)	a	入居者の特性から、100%の確保は不要と考えます。簡易に駐車場と出来るものとして別の設え方をすることは可能でしょうか。	駐車場台数は要求水準書案どおりとします。
100	要求水準書（案）	27	33	5	(2)	イ	(ア)	d	(a)	既存住宅改修業務において化学物質室内濃度調査を実施するよう要求水準にありますが改修工事は一部であり、住みながら工事となることから濃度測定は必要でしょうか。	工事完了後の濃度測定は行ってください。1棟1住戸実施してください。
101	要求水準書（案）	28	30	5	(2)	ア	(イ)	h		「設計業務が完了したとき」は実施設計図書を貴県に提出したときとの認識でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
102	要求水準書(案)	29	24	5	(2)	イ	(ア)	a	(c)	貴県の想定する「近隣」の範囲をお示しください。	事業者でご検討ください。

103	要求水準書（案）	30	33	5	(2)	イ	(ア)	d	(a)	既存住宅の住戸改修における工事完了後の化学物質室内濃度測定調査ですが、既存室内の状態により、改修前より濃度指針値以上の状態も考えられますが、工事着手前の濃度測定は必要ないでしょうか？	工事着手前の濃度測定は不要です。
104	要求水準書（案）	31	3	5	(2)	イ	(イ)	a		既存住宅改修業務において「既存住宅改修の所有権を県に移転する手続きを行」うこととありますが改修住宅はR O であり所有権移転業務は発生しないのではないのでしょうか。	改修した部分について、その所有権を県に移すという趣旨であり、その意味を明確にするために要求水準書（案）の「既存住宅改修の所有権を県に移転する手続を行い、」とあるのを「既存住宅の改修部分の所有権を県に移転し、」に修正します。
105	要求水準書（案）	31	14	注6)						入札公告時公表する事業契約書（案）で詳細は説明とはありますが。建設費の物価上昇によるスライドの考え方は、従来の長崎県の基準、考え方と同様でしょうか？	No. 58を参照ください。
106	要求水準書（案）	32	3	6	(1)	ア				既存住宅解体業務において、工事監理業務は不要との理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
107	要求水準書（案）	33	21	6	(2)	ア	(イ)	d		解体の対象に什器備品を含むとありますが、入居者が設置したエアコンや備品など（設計図に明記のないもの）はすべて撤去済と考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
108	要求水準書（案）	33	21	6	(2)	ア	(イ)	d		撤去範囲は地中部分のすべてとありますが、杭の撤去も必要でしょうか。（杭がある場合）	杭がある場合は原則撤去してください。残置は認めません。
109	要求水準書（案）	34	3	e						周辺家屋等に毀損を及ぼす恐れがある場合・・周辺家屋調査を行うこと。の周辺への影響範囲はどの程度の範囲を想定されてるでしょうか？	事業者でご検討ください。
110	要求水準書（案）	34	17	h						原則として対象箇所が異なる場合・誤差の範囲を超えるものとは、アスベストが資料以外検出された場合は調査費用及び解体費用などは別途協議上、県負担となりますか？	対象箇所が異なる場合のみ、処分費用は県が負担します。
111	要求水準書（案）	34	17	h						P C B 及びアスベストの除去及び処理に際し、県が求める（想定する）工法を具体的に御教示して頂けませんでしょうか？	県は特定の工法を想定しておりません。事業者が適切な工法を採用してください。
112	要求水準書（案）	34	21	6	(2)	イ	(イ)			提供された資料や図面等に記載されていない杭や埋設物が発生した場合のリスクは、長崎県様が負担するという認識でよいでしょうか。	県との協議により、公募資料の情報から合理的に想定することができない地中障害であると判断された場合は、設計変更の対象となります。
113	要求水準書（案）	34	21	6	(2)	イ	(イ)			解体の杭工事に関して、入札価格に“含む”“含まない”どちらの認識で対応すれば良いでしょうか。	No. 108を参照ください。 杭の有無を判断する資料はありません。このため、入札価格には杭の解体工事費は含めないでください。 ただし、「資料4 既存住宅関連図」等を参考に、深さ10 mの杭があると想定した場合の杭1本当たりの解体工事費（諸経費、一般管理費、現場経費等を含む工事価格（税別））を提示してください。杭がある場合の解体工事費は合理的な範囲で清算対象とします。
114	要求水準書（案）	34	21	6	(2)	イ	(イ)			解体工事の杭の処理について、新築建物等に干渉しなければ、杭の残置は認められるのでしょうか。	No. 108を参照ください。 ただし、地耐力保持等の面で杭の残置が望ましいと考えられる場合は県と協議を行い、県が判断します。

115	要求水準書（案）	34	21	6	（2）	イ	（イ）		質疑書No. 113、114において、杭の有無により工事価格に幅が生じ、価格点に影響を及ぼします。価格算出の公平性を保つ為に見積り条件として、杭の取り扱いの提示をして頂けないでしょうか。	No. 113を参照ください。
116	要求水準書（案）	36	23	7	（2）	ア	（ア）		「維持管理業務の責任者の常駐は必要としない」とありますが、業務責任者・担当者含めて、業務実施体制（人数、時間等）は事業者提案という理解でよろしいでしょうか。（常駐、非常駐の考え方も含め）	ご理解のとおりです。
117	要求水準書（案）	37	1	7	（2）	イ	（ア）		既存建物におけるこれまでの修繕履歴についてご開示いただけますでしょうか。	「資料17 過去の改修工事」を参照ください。
118	要求水準書（案）	37	2	7	（2）	イ	（ア）	a	a. 建築物保守管理業務について、既存住宅で実施している業務の直近（5年程度）の実績（棟番号、点検項目、実施会社、金額等）をご教示ください。	公告時の公表資料で示します。
119	要求水準書（案）	37	2	7	（2）	イ	（ア）	b	b. 建築設備保守管理業務について、既存住宅で実施している業務の直近（5年程度）の実績（棟番号、点検項目、実施会社、金額等）をご教示ください。	公告時の公表資料で示します。
120	要求水準書（案）	37	9	7	（2）	イ	（ア）	c	「緊急修繕については、緊急修繕対応体制を確立し、24 時間対応とすること」とありますが、これは休みの間も夜間も365日、24時間窓口を開設する必要があるとのことでしょうか。	公告時の公表資料で示します。
121	要求水準書（案）	37	10	7	（2）	イ	（ア）	a	「建築物の各部位を常に最良の状態に保つこと」とありますが、最良の状態とは経年劣化が生じていることを前提として、機能上問題ない状態という理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
122	要求水準書（案）	37	12	7	（2）	イ	（ア）	a	「駐車場、ごみ置場等の附帯施設の巡回・点検を実施」とありますが、頻度・時間は事業者の提案でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
123	要求水準書（案）	37	21	7	（2）	イ	（ア）	c	修繕業務において、建築物及び建築設備の性能及び機能を満足する限りにおいては、経年による劣化は許容されるという理解でよろしいでしょうか。例えば誘導灯等のバッテリー等の消耗品等についても、災害発生時に当該設備としての機能を発揮できる状態であれば「経年による劣化」として許容されるとの理解でよろしいでしょうか。	経年による劣化を許容するかどうかは、個々の事案毎に社会通念的な基準に基づき、県と事業者との協議により判断します。 予防保全の考え方に基づき計画修繕を実施し、経年による劣化を抑制してください。経年による劣化が原因で問題が生じた場合は、事業者が責任を負うことになります。
124	要求水準書（案）	37	23	7	（2）	イ	（ア）	c	大規模修繕の定義についてご教示ください（例：建物の一側面、連続する一面全体又は全面に対して行う修繕、機器・配管・配線の全面的な更新を行う修繕 など）	No. 74を参照ください。
125	要求水準書（案）	37	23	7	（2）	イ	（ア）	c	「事業期間終了後の大規模修繕（県による実施を想定）」とありますが、万が一、適切な修繕を実施していたにも関わらず、事業期間内で大規模修繕をする必要が生じた場合は、貴県にて費用負担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。
126	要求水準書（案）	37	24	c					長期修繕計画の作成では、作成基準となる資料はあるか教えてください	作成基準はありません。 No. 74を参照ください。
127	要求水準書（案）	37	36	7	（2）	イ	（ア）	c	空家修繕業務について、直近（5年程度）の実績（修繕項目、実施日、金額等）をご教示ください。	公告時の公表資料で示します。

128	要求水準書（案）	38	3	7	(2)	イ	(ア)	c		空家修繕で「30 戸程度を想定」とありますが、想定戸数より大幅に超えた場合は別途請求（増額）させて頂けるという理解でよろしいでしょうか。	空家修繕の費用については、県と事業者で精算対象とすることを想定しています。
129	要求水準書（案）	38	4	7	(2)	イ	(ア)	c		緊急修繕業務について、直近（5年程度）の実績（修繕項目、実施日、金額等）ご教示ください。	公告時の公表資料で示します。
130	要求水準書（案）	38	17	7	(2)	イ	(ア)	d		今回実施方針公表時に公表されていない別紙資料については、いつ頃公表予定でしょうか。特に資料21「入居者対応業務の対象」など、業務内容の詳細が記載されている資料については、入札公告より前に公表して頂ければ、本事業の取り組み検討を進めていくにあたり大変有難いです。	公告時の公表資料で示します。
131	要求水準書（案）	38	14	7	(2)	イ	(ア)	c		修繕業務において「適宜、完成図書に反映するとともに、使用した設計図及び完成図等の書面を県に提出すること」とありますが、元々の完成図書に変更が生じる大きな修繕の場合に反映させ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。
132	要求水準書（案）	39	9	8	(1)					既存住宅への仮移転における、既存住宅の瑕疵は貴県が負担することで宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
133	要求水準書（案）	39		8	(2)					事業者の移転支援業務において、県側の協力はどのようなことを想定されているのでしょうか。（事業者と県側の役割分担が不明）	事業者の入居者移転支援業務が円滑に実施されるよう必要に応じて県は協力することを想定しています。
134	要求水準書（案）	40	4	8	(3)	イ	(イ)			移転に反対表明する入居者への説明・依頼は貴県にて行われ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。
135	要求水準書（案）	40	12	8	(3)	イ	(エ)			「各入居者のニーズを適切に把握し、可能な限りニーズに合わせた対応を行う」とありますが、移転支援業務に対応する人員・業務量等で対応可能な範囲で行うとの理解でよろしいでしょうか。	各入居者のニーズを適切に把握し、可能な限りニーズに合わせた十分な対応を行うために必要な人員配置、業務量を想定してください。
136	要求水準書（案）	40	20	(4)						住宅供給公社の指定管理はR8年3月で管理終了という認識ですが、R8年4月からR9年3月までの公営団地管理はどのような体制で行う想定をされているのでしょうか。	No. 69を参照ください。
137	要求水準書（案）	40	21	8	(4)					移転対象者が合計389世帯という記載であるが、事業者決定後、記載以上に増えた場合は追加予算として事業費が認められるという認識で良いでしょうか。	移転対象者が要求水準書記載の世帯以上となることは想定していません。
138	要求水準書（案）	41	13	8	(5)	イ				「本移転者は1工区新築棟及び建替住宅へ」について、本移転には改修住宅及びアザレア棟への移転も含むため、文章の修正が必要ではないでしょうか。	ご理解のとおりです。要求水準書（案）を修正します。
139	要求水準書（案）	41	15	8	(5)	ウ				貴県は移転業務に関して何名体制で業務にあたられるご予定でしょうか。	3名で対応予定です。
140	要求水準書（案）	41	16	8	(5)	ウ	(ア)			「アンケート説明会」、「住戸抽選会」、「入居説明会」等、要求水準に記載されている具体的業務は事業者にて実施しますが、あくまでも事業者は支援であり、主体的に行われるのは貴県という理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。

141	要求水準書（案）	41	15	8	(5)	ウ	(ア)		「県は1工区新築棟～目的として説明会を開催する。」と記載がありますが、入居者移転支援業務に関して貴県と事業者との役割分担はどのような想定をされているのでしょうか。例えば、準備までは事業者で行い、説明は貴県が行うのかなど。	説明会の準備、説明は事業者が行ってください。
142	要求水準書（案）	41	16	8	(5)	ウ			事業提案における移転計画の想定と、アンケート説明会における意向が大きく異なり（例えば、仮移転が大幅に増える、建替住宅希望が大半を占めるなど）、移転・工程計画等を大きく修正せざるを得ない場合、どのような措置を想定されていますか。	事業提案における移転計画の想定と、アンケート説明会における意向が大きく異なる事態は現時点では想定していません。
143	要求水準書（案）	41	16	8	(5)	ウ			アンケート説明会は、必要に応じて建替住宅の竣工約4か月前から前倒してもよろしいでしょうか。	アンケート説明会は要求水準書（案）記載のとおり竣工4ヶ月前に開催してください。
144	要求水準書（案）	41	20	8	(5)	ウ	(ア)	a	「県ならびに自治会と～」とありますが、本事業を行うにあたって新設団地の自治会設立はありますでしょうか。その場合は貴県による対応という理解でよろしいでしょうか。	県営住宅の建替えに伴う自治会の新設は想定していません。
145	要求水準書(案)	42	15	8	(5)	ウ	(エ)	a	連帯保証人を立てられない入居者への対応方法をご教示ください。	そのような入居者が存する場合の対応方法については県より示します。
146	要求水準書(案)	42	24	8	(5)	ウ	(オ)		動産移転相当額は、実際の引っ越しに伴う入居者が負担する実費のことであり、本事業費には含まれないという考えで良いでしょうか。	動産移転相当額は入居者移転支援実費であり県と事業者の間での精算対象となります。
147	要求水準書(案)	42	24	8	(5)	ウ	(オ)		動産移転相当額は、複数回移転する入居者には複数回支払われるとの理解で良いでしょうか。また仮移転・本移転・住み替えなどの属性により支払われる額は異なる認識で良いでしょうか。（以下共通）	前段についてはご理解のとおりです。 後段については仮移転、本移転、住宅替、退去時に支払われる動産移転相当額は171,000円ですが、仮移転後の本移転の際の動産移転相当額は120,000円となります。
148	要求水準書（案）	42	25	8	(5)	ウ	(オ)		本移転料の支払いについて記載がありますが、本移転者への支払いは一旦事業者が立替払いをするという理解でよろしいでしょうか。その後、県から事業者へ該当金額が支払われるという認識でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
149	要求水準書（案）	42	25	8	(5)	ウ	(オ)		本移転料の支払いは県が定める金額となっているため、入札金額外の金額と理解してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
150	要求水準書（案）	42	24	8	(5)	ウ	(オ)		記載されている「県が定める金額」とは「引っ越し費用」という認識で良いでしょうか。上記費用を事業者が入居者の口座に振り込むと記載がありますが、県との精算は年に2回の為、一旦事業者で立て替える認識で良いでしょうか？	ご理解のとおりです。
151	要求水準書（案）	43	1	8	(5)	エ	(イ)		「定められた移転期限までに、本移転者の責に帰すべき事由による場合 ～ 当該未完了部分について本移転支援業務履行義務を免れる」とありますが、本移転者の責に帰すべき事由を具体的にご教示ください。移転者が求めに応じない、過度な要求をされる場合も含まれるという理解でよろしいでしょうか。	「本移転者の責に帰すべき事由」は事由に応じて判断するものであり、現時点で具体的に想定しているものはありません。
152	要求水準書(案)	43	1	8	(5)	エ	(イ)		「定められた移転支援期限」とは事業者の提案が要求水準と異なった場合、「事業者が定めた移転支援期限」と読み替えてよろしいでしょうか。（以下共通）	「定められた移転支援期限」は原則は要求水準書（案）記載のとおりとし、最後の移転支援期限を遵守する形での、途中段階での移転支援期限について合理的な説明がある場合は、事業者の提案によることを認めます。

153	要求水準書（案）	43	37	8	(6)				仮移転説明会の会場として既存集会所を利用可能とありますが、本移転の説明会の際は、既存の建物の一部または、プレハブを置く場所をお借りすることができますか。	可能です。
154	要求水準書（案）	44	6	8	(6)	(イ)	a		西諫早団地内の仮住居（補修済みの仮住居）を確保すると記載がありますが、確保以上に仮住戸が必要となった場合は、追加（貴県の負担）で補修し確保して頂くという認識で良いでしょうか。	ご理解のとおりです。
155	要求水準書（案）	44	6	8	(6)	ウ	(イ)	a	仮移転先の住戸は補修済（長崎県様負担）という認識で間違いないでしょうか。	ご理解のとおりです。
156	要求水準書（案）	44	10	8	(6)	ウ	(イ)	a	「契約時」とは事業契約時を指しますか。	ご理解のとおりです。
157	要求水準書（案）	44	12	8	(6)	ウ	(ウ)	a	「西諫早団地内に仮移転支援事務所を開設する。（空き住戸も複数利用可能。家賃無償）」とありますが、空家修繕実施済みの空き住戸を使用するという認識でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
158	要求水準書（案）	44	12	8	(6)	(ウ)	a		仮移転事務所で空き住戸を利用する場合、事務所として利用予定箇所の住戸内の補修費は県で負担して頂く認識で良いでしょうか。	No. 157を参照ください。
159	要求水準書（案）	44	13	8	(6)	ウ	(ウ)	a	「西諫早団地内に仮移転支援事務所を開設する」とありますが、仮移転支援事務所にて業務従事者による対応時間等に定めはありますでしょうか。事業者提案でよろしいでしょうか。	仮移転支援事務所での対応時間等は事業者提案によるものとし、評価対象となります。
160	要求水準書（案）	44	13	8	(6)	ウ	(ウ)	a	集会所においても無償貸与で頂けるという認識で問題ないでしょうか。	集会所の貸与は想定していません。
161	要求水準書（案）	44	20	8	(6)	(エ)			「仮移転先の補修清掃業務は本業務開始までに県で完了する」と記載がありますが、補修清掃レベルはすべて一緒という認識で良いでしょうか。補修される内容がわかる住戸がありましたら見学等させて頂けないでしょうか。	補修清掃レベルは、4月7日実施の見学会の対象住戸（D棟103号）と同等です。
162	要求水準書（案）	44	20	(6)	ウ	(エ)			移転先候補の「あやめ・すみれ・さくら・アザレア/U・V・W・X・Y・Z」の空家は移転支援業務開始時には県で修繕を行うとのことですが、修繕レベルは一定の基準で整備される予定でしょうか。修繕後のイメージがわかる住戸の見学はできるのでしょうか。	No. 161を参照ください。
163	要求水準書（案）	44	34	8	(6)	エ	(イ)	a	「仮移転期間内に仮移転者の仮住居が決定しない場合は、事業者は仮移転支援業務を6ヶ月は延長して行い」とありますが、延長期間中の仮移転事務所の設置有無や対応時間について定めはありますでしょうか。残りの仮移転者数を考慮した上での事業者提案で宜しいでしょうか。	業務の延長を前提とした具体的な対応等の想定はありません。
164	要求水準書（案）	45	2	8	(6)	エ	(イ)	b	仮移転者の責に帰すべき事由として「移転ができない程度の病気・障害、失踪、入院中」とありますが、移転者が求めに応じない、過度な要求をされる場合も仮移転者の責に帰すべき事由として扱われるという理解でよろしいでしょうか。	個別の事由については、その都度の判断となります。
165	要求水準書（案）	45	12	8	(6)	エ	(イ)	f	「仮移転期間内に、上記c、d、e以外の事由で仮住居が決定しない場合」とありますが、現在、貴県が想定している事象についてご教示ください。	現時点で具体的に想定している事象はありません。
166	要求水準書（案）	45	14	8	(6)	エ	(イ)	f	「各自が負担する」の各自は入居者を指しますか。	「各自」とは県と事業者のことです。

167	要求水準書(案)	46	29		(8)	ウ	(イ)		物品の残置物の個別の可否については、事業者判断で良いでしょうか。	残置物がないことを確認してください。
168	要求水準書(案)	47	9	8	(9)	イ			「…場合奈ついても…」は「…場合についても…」でしょうか。また、「…市を支援すること。」は「…県を支援すること。」でしょうか。	ご理解のとおりです。要求水準書(案)を修正します。
169	要求水準書(案)	48	2	8	(11)				「入居者移転支援実費」については、本業務を遂行する上で発生する人件費(貴県、移転者の責により延長した場合の人件費含む)も含まれるとの理解でよろしいでしょうか。	本業務を遂行する上で発生する人件費等は入居者移転支援業務費として事業費の一部を構成し、ご提案いただきます。
170	要求水準書(案)	48	2	8	(11)				入居者移転支援業務費における移転支援業務実費分に含まれる費用とそれ以外(サービス対価として支払われるもの)について具体的にお示しください(例:人件費、入居者移転料(動産移転相当額)、各種書類印刷代、抽選会・説明会会場費など)	下記区分となります。 入居者移転支援実費:動産移転相当額 入居者移転支援業務費:動産移転相当額以外
171	要求水準書(案)	48	3	8	(11)	ア			「入居者移転支援実費については、令和9年度以降の各年度2回～」とあるが、実施方針の4頁27行の「令和8年度移行、実費に応じた額を支払う。」となっておりどちらが正しいのでしょうか?	入居者移転支援実費は令和8年度以降支払い対象となります。要求水準書(案)を修正します。
172	要求水準書(案)	48	3	8	(11)	ア			「入居者移転支援実費については、令和9年度以降の各年度2回～」と記載がありますが、“入居者移転支援実費”に該当する業務は何か該当するかご教示ください。例えば、「事業者が立替えた引越越し費用」、「説明会の準備経費」など。	入居者移転支援実費の支払(精算)時期はNo.17を、入居者移転支援実費については、No.171等を参照ください。
173	要求水準書(案)	48	4	8	(11)	ア			「入居者移転支援実費については、令和9年度以降の各年度2回請求することができる」とありますが、請求時期については事業者提案という理解でよろしいでしょうか。	No.17を参照ください。
174	要求水準書(案)	48	4	8	(11)	ア			入居者移転支援実費は要求水準書にて「令和9年度以降の各年度2回」とありますが、実施方針においては「令和8年度以降」とあります。どちらが正しいのでしょうか。	No.171を参照ください。
175	要求水準書(案)	48	4	8	(11)	ア			入居者移転支援実費については、令和9年度以降の各年度2回請求し、サービス対価に含めないという認識でよろしいでしょうか。	サービス対価に含めないことについてはご理解のとおりですが、支払時期については、No19を参照ください。
176	要求水準書(案)	48	5	8	(11)	ア			「実績に応じた額」という記載がありますが、上記にある移転支援業務実費については、事業者で費用を立て替え、令和8年度以降長崎県様へ請求す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。
177	要求水準書(案)	48	5	8	(11)	ア			具体的な精算請求する月は決まっているのでしょうか。それとも事業者提案になるのでしょうか。	No.17を参照ください。
178	要求水準書(案)	48	7	(11)	イ	(イ)			「入居者移転業務支援業務に要する費用のうち、移転支援業務実費分については・・・」と記載がありますが、「入居者移転業務支援業務に要する費用」の精算時期はいつ頃と想定されているのでしょうか。	No.17を参照ください。
179	要求水準書(案)	48	15	8	(11)	イ	(イ)	b	契約変更が必要になる場合は具体的にどのような場合が想定されますでしょうか。	県が想定していた金額と異なる場合を想定しています。サービス対価に含めないことで、要求水準書(案)を修正します。

180	要求水準書（案）	49	6	9	(1)				事業用地において、建替住宅用地外の既存建物を改修して民間提案施設として活用して自主事業を行う場合は、当該用地は余剰地面積に含めるとの理解でよろしいでしょうか？	ご理解のとおりです。
181	要求水準書（案）	49	10	9	(1)				余剰地の現状渡しとなる既存建物の部屋の状態を確認したいのですが、未改修部屋も含めて追加で内覧をさせていただけないでしょうか。	見学会実施済みのため、追加の内覧は予定しておりません。
182	要求水準書（案）	49	19	9	(1)				余剰地既存建物を活用する場合の賃貸借契約における賃料の目安をご教示ください。	公告に先立って賃料の目安を示す予定です。
183	要求水準書（案）	49	10	9	(1)				余剰地売買対象地は既存住宅及び駐車場の範囲も含む認識で良いでしょうか。	ご理解のとおりです。
184	要求水準書（案）	49	10	9	(1)				「既存建物は全て、耐震基準を満たしている。」と記載がありますが、“新耐震基準”を満たしているという認識で良いでしょうか？	ご理解のとおりです。
185	要求水準書（案）	50	2	9	(2)	イ			保証金の納付を義務付けられていますが、保証金はどの程度の金額を想定されていますでしょうか。また、業務履行を担保するものとありますので、提案通りの業務履行ができていない場合は返却されない性質のものでしょうか。	公告時の公表資料で示します。
186	要求水準書（案）	50	2	9	(2)	イ			貴県に納付した保証金は土地売買契約が成立し、余剰地企業の代金支払いが完了した際に還付されるのでしょうか。	公告時の公表資料で示します。
187	要求水準書（案）	51	4	9	(2)	オ			最長で所有権移転登記した日から10年間の間に、提案通りの施設整備を終了できれば良いの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
188	要求水準書（案）	52	18	10	(2)	イ			入居者及び地域住民の利便性の向上等を目的とし、既存建物を改修した賃貸住宅等（民間提案施設）として経営（活用）することは、余剰地活用業務ではなく、自主事業に該当すると考えても差支えないでしょうか。	既存建物の敷地を購入することを前提とした場合は余剰地活用業務に該当し、既存建物及びその敷地を県から賃借する場合は自主事業となります。
189	要求水準書（案）	52	20	10	(2)				「既存建物をスケルトン状態にするための解体工事費は県が負担することとする」とありますが、建物を解体して自主事業とする場合（駐車場など）の既存建物の解体費（躯体含む）は県負担とはならないのでしょうか。	余剰地における自主事業は既存建物の活用が前提となります。
190	要求水準書（案）	52	32	10	(2)	カ			「事業期間終了後、事業者の負担により施設等の撤去を行うこと。」と記載がありますが、自主事業を余剰地の既存建物を改修して民間提案施設として活用する場合は、既存建物ごと撤去という認識でよろしいでしょうか。	自主事業の事業期間終了後は、事業者にて現状復旧を行ってください。既存建物の解体撤去は求めておりません。
191	要求水準書（案）	資料一覧							提案検討する上で必要な資料の為、後日公表予定の資料はそれぞれいつ頃公表予定かご教示頂きたいです。	県HP等にて適宜お知らせします。
192	添付資料－4 石綿分析結果報告書								石綿分析結果報告書において内壁とは階段室内部壁と考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。