

西諫早団地建替事業 入札説明書等に関する質問・意見等への回答 (3)

【令和7年9月26日 公表】

※令和7年9月16日に質問・意見等への回答を公表した以外の質問（後日、回答と記載されたもの）等について、以下のとおり回答します。

西諫早 入札説明書等に関する質問・意見等への回答（3） 【令和7年9月26日 公表分】

No.	質問・意見	資料名	頁	行	項 目				内 容	9月10日 回答	9月16日 回答	9月26日 回答
7	質問	入札説明書	6	8	2	(8)	ア	(イ)	維持管理・運営費について、「退去補修費については精算対象とする」とありますが、入札価格には含めないとの理解でよろしいでしょうか。入札価格に含める場合は、その考え方や貴県が提示する金額を入れる場合はその金額をご教示ください。	様式3-6記載のとおり、退去補修費は15戸/年、事業期間計315戸を想定して入札価格に含めてください。要求水準書のP.39を修正します。	※近日中に公表する修正後の要求水準書をご確認ください。	修正後の要求水準書を公表します。
70	質問・意見	要求水準書	49	11	8	(11)	ア		移転支援実費については、各年度1回支払うとありますが、何月までにその年度の請求をする必要がありますか 公告前は移転支援実費について、各年度2回支払いとなっていました、なぜ変更になったのでしょうか。 事業者の立替期間が長期となるので、各年度2回にしていただけないでしょうか	支払い回数については、年2回に変更します。 要求水準書のP.49を修正します。 ※近日中に公表する修正後の要求水準書をご確認ください。		修正後の要求水準書を公表します。
86	質問	要求水準書 資料17	2	71					資料17によるとH11以降に高齢者向け改善工事を行っていますが、住戸改修業務の対象となるI,J,K,L棟においても行っているのでしょうか？現在公表されている既存図面と異なる内容となっている場合は図面の公表をお願いいたします。	後日、回答します。		住戸内改善はJ棟106号、L棟102号の2室のみ実施しております。20年以上経過しているため、他室と同様の工事を実施します。
109	質問	資料20_県営住宅等管理運営業務仕様書			その1	区分4	2		西諫早団地の保守点検について、現状の実施状況（実施項目、頻度、実施事業者等）をご教示ください。また、既存住宅における法定点検、任意点検含め、直近の保守点検記録についてご開示ください。不具合箇所、指摘内容を知る必要があります。	後日、回答します。		入札参加の通知を受け取った事業者を対象に希望される場合、後日CD等で配布します。
131	質問	資料20_県営住宅等管理運営業務仕様書			その4				リスク分担表の「不可抗力」について、記載の内容・考え方が、事業仮契約別紙14_不可抗力による追加費用・損害の扱いと違いますが、どちらを正として考えればよろしいでしょうか。	後日、回答します。		事業仮契約別紙14_不可抗力による追加費用・損害の扱いを正とします。
186	質問	別添資料4 サービス対価の算定、支払及び改定方法	1	27	1	表1			建中金利がサービス対価A-3にしか含まれておりませんが、建替住宅整備業務及び既存住宅改修業務において建中ローンを組む場合、建中金利は事業者負担となるのでしょうか。	建中金利もサービス対価に含まれます。別添資料4を修正します。	※近日中に公表する修正後の別添資料4をご確認ください。	修正後の別添資料4を公表します。
187	質問	別添資料4 サービス対価の算定、支払及び改定方法	1		1	表1			サービス対価AIにおいて長期ローンにて資金調達する場合の金利はサービス対価B-1又はB-2に含める理解でよろしいでしょうか。それともサービス対価A-1、A-2、A-3のいずれかで業務完了時に一括支払いをいただけるのでしょうか。	建中金利もサービス対価に含まれます。別添資料5を修正します。	建中金利もサービス対価に含まれます。別添資料4を修正します。 ※近日中に公表する修正後の別添資料4をご確認ください。	修正後の別添資料4を公表します。
194	質問	事業契約書案	23						第68条4項の余剰地活用企業の債務の連帯保証について、当該業務を担当しない企業には過大な負担であり、参加可否判断にも大きく影響するため、再考を希望します。	連帯保証については、代表企業もしくは構成企業のいずれかに負っていただくこととします。 契約書（案）を変更します。	※近日中に公表する、契約書（案）をご確認ください。	修正後の契約書（案）を公表します。
199	意見	事業仮契約書【共同企業体版】	23	6	第68条	4			本項における連帯保証は、余剰地活用企業が本条第2項で定める余剰地対価支払い債務を履行できず、本条第3項による連約金支払いに該当し、その連約金支払いを連帯保証するものであって、余剰地対価支払いそのものを連帯保証するものではないと認識しております。その場合であっても第97条第3項で余剰地活用企業は結果に契約保証金の納付が定められているため、本条第3項による連約金支払いに該当したとしても契約保証金から充当されるべきと思料します。 本項は意味を成すものと思われませんので削除をお願いいたします。	第2項の余剰地の対価そのものについての連帯保証も求めているものであり、削除には応じ兼ねます。 第68条第4項は修正します。No.194も参照ください。	※近日中に公表する、契約書（案）をご確認ください。	修正後の契約書（案）を公表します。
206	質問	事業仮契約書【共同企業体版】	26	10	第77条				余剰地活用業務は定期借地等ではないので業務期間はありません。民間施設整備後も本条を適用いただけないと余剰地活用業務の実施は困難です。文頭の「着工までに」を削除いただきますようお願いいたします。	第77条を修正して、「着工までに」を削除します。	※近日中に公表する、契約書（案）をご確認ください。	修正後の契約書（案）を公表します。
213	意見	事業仮契約書【共同企業体版】			目次				目次で別紙9と別紙10のページ数にエラーが出ておりますので修正をお願いいたします。	修正します。	※近日中に公表する、契約書（案）をご確認ください。	修正後の契約書（案）を公表します。
219	質問	その他							インフラ工事において、県が発注する1工区新築棟箇所と本事業の箇所の業務エリア及び業務内容の区分（責任分界点）を明記または図示した資料をご準備して頂けないでしょうか。	後日、追加資料を公表します。		入札参加の通知を受け取った事業者を対象に希望される場合、後日CD等で配布します。