

公務員宿舎八王寺住宅(仮称)整備事業実施方針に関する質問・回答

No.	タイトル	該当箇所				質問	回答
		頁	項				
1	長期修繕計画書の作成	2	1	(1)	オ (ア)	事業内容の長期修繕計画の作成に関して、策定対象は事業期間を含む指定年度となるでしょうか また、その際に大規模修繕等は別途計画となる認識で宜しかったでしょうか	長期修繕計画の対象期間、作成水準等の詳細は入札公告時に示します。
2	居住者の入退居管理	2	1	(1)	オ (ア)	事業者側での宿舎入退去の管理業務は今回含まれない認識で宜しかったでしょうか	入退去時の対応として入退去調整、事務手続き、鍵の受渡し、入退去時の点検等を想定しております。 詳細は入札公告時に示します。
3	自家用電気工作物の設置	2	1	(1)	オ (ア)	維持管理に自家用発電設備保守点検の記載がありますが、太陽光発電設備等の設置を前提とした仕様をお考えでしょうか、または事業者提案としての設置を想定されての記載でしょうか	太陽光発電設備等の設置を前提とします。詳細は入札公告時に示します。 自家用発電設備は実施方針には記載がないため、自家用電気工作物を指すものとしてお答えしますが、自家用電気工作物(例えば受電施設等)を設置する場合は、維持管理業務に含まれます。
4	既設建物の解体撤去	2	1	(1)	オ (ア)	既設撤去による発生物の処理について、売却や転用時での事業内の処理について、基本的な考え方をご教授ください また、発生土等場内での処理が一部可能なものが想定されますでしょうか	発生材のうち価値のあるものについては事業の中で処理することを想定しています。 また、発生土等の処理についての想定は特にありません。 具体的条件は、入札公告時に示します。
5	給水設備の維持管理	2	1	(1)	オ (ア)	維持管理に給水設備清掃・点検等の記載がありますが、受水槽及び高架水槽の設置が必須との理解でよろしいでしょうか	受水槽及び高架水槽の設置の要否は設計及び自治体の基準等によるものと認識しており、維持管理業務の記載は、当該設備を設置した場合に必要な清掃・点検等を含めたものです。
6	脱炭素化の取組について	2	1	(1)	オ (ア)	宿舎に関する性能・仕様の詳細は、要求水準書において示すとありますが、現段階で、省エネ性能の目標などは設定がありますでしょうか。	入札公告時に示します。

No.	タイトル	該当箇所				質問	回答	
		頁	項					
7	付帯的事業について	3	1	(1)	オ	(イ)	敷地の余剰容積を活用した「付帯的事業(合築や敷地貸付)」を提案する場合、付帯施設側の設計・工事は、公務員宿舎側の設計・工事期間外で設計・工事を実施する等、公務員宿舎側の業務と完全に分離して進めることは可能でしょうか。	付帯的事業を提案する場合でも、公務員宿舎の設計・建設・供用開始及び維持管理に支障を生じさせないことが前提です。付帯施設の設計・工事時期を公務員宿舎側と分けることは提案として排除しませんが、工程、安全管理、動線、騒音振動、法令手続、敷地利用条件等を含め、事業者の責任で成立性を示してください。
8	貸付料の改定	3	1	(1)	オ	(イ)	貸付料の算定方法や基準、貸付料の事前開示の有無についてご教示いただけますでしょうか	貸付料及び使用許可料の算定基準については、「行政財産を貸付け又は使用許可する場合の取扱いの基準について」(昭和33年1月7日付蔵管第1号)通達別添「貸付料予定価格等の算定基準」又は「普通財産貸付事務処理要領」(平成13年3月30日付財理第1308号)通達別添1「普通財産貸付料算定基準」を参照願います。なお、事前開示は行いません。
9	貸付料の改定	4	1	(1)	オ	(イ)	所定の賃料改定タイミング以外に、近傍類似地の変動率に対して大きく不相当な場合等では、事業者側からもご協議させて頂くことは可能でしょうか	想定しておりません。
10	敷地の一時使用許可	6	1	(1)	オ	(イ)	宿舎敷地の一部使用許可に関して、地上設備(駐車場や駐輪場等)の上空使用についても許可検討が可能な認識でよろしかったでしょうか	提案内容によります。
11	国の支払に関する事項	6	1	(1)	オ	(ウ)	設計及び建設に係る対価については供用開始後に割賦により支払うとされており、また維持管理業務に係る対価は半期毎に支払うとされていますが、建設期間中における出来高払い又は中間的な支払の実施有無及び考え方についてご教示ください	建設期間中における出来高払い又は中間的な支払いは、ありません。
12	事業期間	7	1	(1)	オ	(エ)	現状工期には4週8閉所等の前提となる条件が想定されますでしょうか	想定しています。詳細は入札公告時に示します。

No.	タイトル	該当箇所				質問	回答	
		頁	項					
13	事業期間	7	1	(1)	オ	(エ)	工事工期の算出において、昨今の働き方改革等の施策を加味(4週8閉所)したような工期設定を想定されておりますでしょうか	No.12のとおり。
14	実施方針 スケジュールについて	9	2	(2)			入札公告時に公表される資料を確認してからでなければ提案書や見積書に反映できないものが多々ありますので、より精度の高い提案とするため、入札公告を早めていただけないでしょうか。	検討します。
15	実施方針 スケジュールについて	9	2	(2)			入札参加表明書等の受付が令和9年5月ですが、提案書の提出はいつ頃を予定されておりますでしょうか。	提案書の提出期限は、令和9年6月を予定しております。
16	実施方針 スケジュールについて	9	2	(2)			要求水準書(案)、事業契約書(案)についてはいつ頃の公表を予定されておりますでしょうか。	令和9年1月予定の入札公告時に公表します。
17	スケジュールについて	9	2	(2)			落札者決定の手順及びスケジュールについて、要求水準書(案)の公表はいつ頃を想定されておりますでしょうか	No.16のとおり。
18	スケジュールについて	9	2	(2)			令和9年5月に予定している入札参加表明書の受付から入札提出書類の受付までは、一定期間確保される認識でよろしいでしょうか	No.15のとおり。
19	スケジュールについて	9	2	(2)			今回実施方針の公表以降、入札参加表明までの期間で入札参加予定者との間での個別対話等の機会を設けて頂ける予定が現状ありますでしょうか また、どのタイミングでの実施が想定されますでしょうか	ご意見として承ります。

No.	タイトル	該当箇所				質問	回答	
		頁	項					
20	実施方針	9	2	(2)		線路沿いなので、計画によっては近接工事協議等が必要かと思われませんが、想定スケジュールにその期間は見込まれていますか？ 要の場合申請主体は国と事業者どちらでしょうか？	近接工事協議等が必要となる可能性は認識しており、それを含めた事業スケジュールとしています。申請主体は選定事業者です。	
21	参加資格要件について	11	2	(5)	ウ	(イ) (エ)	入札公告時には令和9・10年度の参加資格審査での格付けが未決定と思われます。令和7・8年度の決定通知も有効と解釈しコンソーシアムを組成することでよろしいか。	ご指摘の内容を踏まえ、検討します。
22	参加資格要件について	11	2	(5)	ウ	(イ) (エ)	業務実績を証する資料として契約書等の写し。規模、構造、用途が確認できる資料として設計図書等の提出でよろしいか。	お考えのとおりです。
23	参加資格要件について	11	2	(5)	ウ	(イ)	設計に当たるものは2者以上も可能か。可能な場合の構成員資格要件をご指示願います。	複数(2者以上)を構成員とすることが可能です。設計に関する資格要件は全員同一です。
24	入札参加者の資格等要件	11	2	(5)	ウ	(ウ)	令和9・10年の競争参加資格審査については、実績から令和8年12月以降での申請が想定されますが、今回入札説明や参加表明(ないし組成)タイミングでは資格未確定での作業となり、申請時に同等程度の実績申請状態にあれば別途参加資格として認めて頂けるものと考えて宜しかったですでしょうか	No.21のとおり。
25	入札参加者の資格等要件	11	2	(5)	ウ	(ウ)	(A)～(D)の条件に関して、全て同一建築物での条件満足を想定でしょうか、または複数建築物での想定でしょうか	同一建築物で想定しております。
26	資格要件について	11	2	(5)	ウ	(ウ)	参加要件としての「地階を除く階数7以上」との記載は、建築基準上や消防設備の手配上でどういった設計上の仕様を想定したものでしょうか	「地階を除く階数7以上」は、本事業で想定される中高層建築物の施工能力、施工管理体制、安全管理、関係法令・設備対応能力を確認する趣旨です。

No.	タイトル	該当箇所				質問	回答
		頁	項				
27	資格要件について	11	2	(5)	ウ (ウ)	「過去の10年間にその全部の引渡しを行った建築物」という記載は、新築のみを想定されたものでしょうか 改築や大規模な改修工事等の実績も含まれる認識でしょうか	新築及び増築(ただし、増築部分が資格要件の規模を満足しているものに限り、)を想定した記述であり、改築や大規模改修は含まれません。
28	実施方針	11	2	(5)	ウ (ウ)	専任の主任技術者の条件の要件について 事前に技術者をコリンズに登録する必要はございますか	本事業はPFI事業であるため、国が義務付けるものではありませんが、専任要件は遵守する必要があります。
29	入札参加者の資格等要件	11	2	(5)	ウ (ウ)	建設企業の参加要件について、規定されている(A)～(D)の条件を、複数の件名によって達成することで参加可能と考えてよろしかったでしょうか	No.25のとおり。
30	構成員の変更について	12	2	(5)	エ	構成員の変更が認められる場合について、やむを得ない事情として想定されている具体的な例がありましたらご教示ください	ケースごとに異なり、当該事象が発生した際の個別の判断となります。
31	付帯的事業について	13	1	(6)	イ (ア)	付帯的事業は評価対象でしょうか。 評価対象の場合は評価基準内容をご教示頂けないでしょうか。	国有財産の有効活用等の観点から評価する予定です。評価基準については入札公告時に示します。
32	入札価格について	13	2	(6)	イ (イ)	予定価格は令和9年1月の入札公告時に公表されるのでしょうか。	事前公表の予定はありません。
33	入札価格について	13	2	(6)	イ (イ)	入札に際して、事前での予定価格や最低制限価格の公表予定はありますでしょうか	No.32のとおり。なお、最低制限価格等の設定予定はありません。

No.	タイトル	該当箇所				質問	回答	
		頁	項					
34	実施方針	13	2	(6)	イ	(イ)	予定価格の開示はございますか？また最低制限価格等も設定されると認識してもよろしいでしょうか？	No.33のとおり。
35	事後評価について	16	3	(3)	オ		「求めに応じて必要資料を提出する」旨の記載がありますが、費用負担が発生する項目等については入札説明書等事前での明示が頂ける認識で宜しかったですでしょうか 場合により、事業開始後での別途費用負担項目の追加等に際しては事業者側からの協議に応じて頂くことが可能でしょうか	「PFI事業における事後評価等マニュアル」(令和3年4月)に沿って事後評価の実施を予定していることから、これに必要となる資料等については事業者の負担において提出していただく必要があります。
36	立地に関する基本的条件	17	4	(1)			敷地内での既存使用許可として基地局の記載がありますが、どの位置での設置許可でしょうか また、事業期間においても継続残置の予定となりますでしょうか	詳細は入札公告時に示します。
37	立地に関する基本的条件	17	4	(1)			既存使用許可のある基地局に関して、整備計画上海移転や撤去の必要がある場合には、設置者側での負担および施工が成される認識で宜しかったですでしょうか	No.36のとおり。
38	立地に関する基本的条件	17	4	(1)			隣接する線路設備について、配置計画や設計施工上発生する制約や条件等がありますでしょうか	特段、お示しするものではありません。
39	立地に関する基本的条件	17	4	(1)			敷地境界に関して、既存の門扉や塀・フェンス等の整備上の条件指定(必要高さや目隠しの有無等)は、協議上想定されるものはありますでしょうか	現時点で想定しているものではありません。選定事業者が実施する近隣調整の結果等を踏まえ判断いただくことになります。
40	実施方針	17	4	(1)			都市計画法第29条の開発許可は要で想定されていますか？要の場合申請主体は国と事業者どちらでしょうか？	都市計画法第29条の開発許可の要否は、計画内容により判断してください。必要となる場合、申請主体は事業者となります。

No.	タイトル	該当箇所				質問	回答	
		頁	項					
41	実施方針	17	4	(1)		事業計画地名にて八王寺と八王子が混在しています 八王寺が正と認識してよろしいでしょうか？	お考えのとおりです。	
42	土地に関する事前調査	18	4	(2)	イ	事前での地盤や埋設物の試掘結果に拠らず、想定外の支障物や地盤状況が著しく異なる状況が発生した場合には、追加での調査やリスク負担に関する事業者側からの協議申出が建設中も可能である認識で宜しかったですでしょうか	事前調査と著しく異なる地盤状況、支障物等が判明した場合は、リスク分担表及び事業契約書に基づき協議対象となる場合があります。設計変更、費用負担の手続の詳細は入札公告時に示します。	
43	土地に関する事前調査	18	4	(2)	イ	事業計画地に対して、文化財保護に規定される埋蔵文化財に関しての包蔵有無は、事前での計画段階で予定される調査内で確認される認識で良かったでしょうか	熊本市遺跡地図によれば、本地は周知の埋蔵文化財包蔵地ではありません。	
44	既設建物に関する調査	18	4	(2)	ウ	事前での調査に拠らず、期中発生した石綿含有や処理に関するリスクに関してもリスク負担については事業主体者にて応じて頂ける認識でよろしいでしょうか	No.42のとおり。	
45	住戸タイプの間取りについて	18	4	(3)	-	-	a,b,cタイプはOLDKなど間取りの指定はありますでしょうか。	入札公告時に示します。
46	公務員宿舎の設置戸数等	18	4	(3)		宿舎配置や建物設計に関して、住戸タイプごとの振り分けや、全体の棟数構成、階数の設定等条件は、前提となる指定は無い認識で良かったでしょうか	住戸タイプごとの配置、棟数、階数等について、入札公告時に明示する条件を除き、事業者提案を基本とします。	
47	公務員宿舎の設置戸数等	18	4	(3)		配置計画上宿舎の日照時間確保に関しては、今回敷地条件下での設定が困難な場合や、満足する場合でも設定が著しく合理性にかけることが懸念される場合には、相談のうえで最大限確保を目指した提案調整をすることが可能な認識で良かったでしょうか	ご指摘を踏まえ検討します。	

No.	タイトル	該当箇所				質問	回答
		頁	項				
48	公務員宿舎の設置戸数等	18	4	(3)		原則平面駐車場(機械式は不可)との記載があるが、自主事業で、平面駐車場や駐輪場等設備の上空を活用する形での屋根設置やピロティ構造とすることは可能でしょうか	提案を妨げるものではありませんが、維持管理性、コスト及び将来対応性に配慮してください。
49	脱炭素化の取組について	19	4	(4)		脱炭素化の取り組み提案については、今後定量的な評価基準等が設定される予定でしょうか	詳細は入札公告時に示します。
50	事業の継続が困難となった場合の措置	19	6	(2)	イ	宿舎事業と付帯的事业とで、同一での措置の認識で宜しかったでしょうか 事由により、宿舎事業と付帯的事业とで各々措置を講じることは想定されますでしょうか	付帯的事业のみの存続は想定しておりません。詳細は入札公告時に示します。
51	国の事由による契約解除について	19	6	(2)	イ	契約解除となった際の補償範囲について、付帯事業を含めてご教示いただけますでしょうか	入札公告時に示します。
52	資料1	資料1				計画地南側入口に既存樹木がございますが、活用について想定はございますか?	想定はありません。
53	資料2 リスク分担表 発注者責任について	資料2				発注者責任とは具体的にどのような内容を指すのでしょうか。	入札公告時に示します。
54	資料2 リスク分担表 不可抗力について	資料2				分担表には両者●が付いていますが、事業者が負担する不可抗力とは具体的にどのようなものがありますでしょうか。	不可抗力による損害によって生じた増加費用の一部は事業者の負担とする予定です。詳細は入札公告時に示します。
55	資料2 リスク分担表 工事遅延、工事費増大	資料2				国の事由によるとは、世界情勢に依る影響(資材高騰、納期遅延等)も含まれるますでしょうか。	含まれません。

No.	タイトル	該当箇所				質問	回答
		頁	項				
56	資料2 リスク分担表 物価変動について	資料 2				物価変動については、一定程度まではPFI事業者が一部負担、それを越えた場合は国が負担とし、具体的には協議するという認識でよろしいでしょうか。	物価変動リスクを踏まえた対価の改定については、入札公告時に示します。
57	リスク分担(地質調査及び土地履歴等調査結果)	資料 2				地質調査および土地履歴等の結果に伴う変更に関しては、実際の建設段階でも同様のリスク分担となる認識で宜しかったでしょうか	お考えのとおりです。
58	リスク分担(電波障害対策)	資料 2				対策費の上昇に関しては、事業者の責めに帰さない事由に関しては負担協議の対象として対応いただける認識で宜しかったでしょうか	事業者負担となります。
59	リスク分担(資金調達)	資料 2				資金調達に関して、著しい金利変動等の影響時に関しては物価変動同様に、期間中での負担協議の対象として対応頂ける認識で宜しかったでしょうか	支払利息相当額の改定条件の詳細については、入札公告時に示しますが、資金調達に係る金利変動リスクは、原則として事業者負担とすることを想定しています。
60	リスク分担(物価変動)	資料 2				物価上昇に伴う事業費の変動について、落札者決定以降も一定以上での変動率が発生した場合は、全体の事業費スライド等の措置がご対応頂ける認識で宜しかったでしょうか その場合での基本的な考え方についてご教示ください	No.56のとおり。
61	リスク分担(物価変動)	資料 2				上記の他、着工後での急激な物価上昇に対しても一定期間工事がある残工事に対しては、別途工事費のスライド等措置にご対応頂ける認識で宜しかったでしょうか	No.56のとおり。
62	リスク分担(各種負担金)	資料 2				設計段階でのインフラ整備に伴う負担金リスクの記載がありますが、当該地の既設インフラ物の引き込み状況や容量等、また先行での工事等が予定されている整備物がありましたら教えてください	入札公告時に示します。

No.	タイトル	該当箇所				質問	回答
		頁	項				
63	リスク分担(各種負担金)	資料 2				インフラ整備等の追加コスト発生は、追加費用を原則頂けるとの認識でよろしいでしょうか その場合の手続きや申請およびインフラ事業者との調整に関しては事業主体側で協議や手続き等を処置頂ける認識で宜しかったですでしょうか	個別の判断となります。
64	リスク分担(各種負担金)	資料 2				確認申請等で前提となる、関係インフラ事業者への調整協議として鉄道近接に関する協議事項については、配置や施工上の防護(進入柵や仮土留、杭構造の選定)が発生する懸念もあり、事業入札以前での事前協議が必要と考えますが、調査等業務内で実施される認識でしょうか	鉄道近接に関する協議事項、防護措置等が必要となる場合は、事業者が関係鉄道事業者との協議に基づき対応してください。
65	不可抗力について	資料 2				不可抗力が双方負担になっておりますが、具体的な按分等基本的な考え方は入札説明時等で今後示される認識で宜しかったですでしょうか	お考えのとおりです。
66	リスク分担(物価変動)	資料 2				物価上昇に対しての事業費スライドに関して、落札以降で大きく変動が生じた場合には、事業者から対応のご協議を実施することが可能との認識でよろしかったですでしょうか。 事業費のスライドに関する考え方等をご教示ください	No.56のとおり。
67	リスク分担(物価変動)	資料 2				施工期間中での物価上昇に対して、残工期が一定期間のこっているような工事部分については、別途工事費に対してスライド等見直しを対応いただける認識でしょうか	No.56のとおり。