

番号	内容	資料名	頁	該当箇所	内容	回答
1	質問	実施方針案	5	第2章 1.(10)	地下埋設物の調査は事業者となっていますが、埋設物があった場合の処理費用は市の負担と考えて良いでしょうか。	○ 埋設物が見つかった場合の処理費用は市が負担します。
2	質問	実施方針案	5	第2章 1.(10)	テレビ電波受信障害調査・対策業務及び関連業務は事業者となっておりますが、電波障害が出た場合の対策工事については、現段階では予測ができないため今回の事業では別途とさせていただきますでしょうか。	○ 電波障害が発生した場合は、市が負担します。ただし、選定事業者は、極力電波障害が起こらないように工夫を行うこととします。
3	質問	要求水準書案（建設等業務）	15 23 28	第3章 2.(4)(5)(6)	市営住宅・広場・シェアスペースで、別事業で太陽光発電付きカーポート整備が予定されていますがそれぞれ何台分の想定か、設置予定位置に事前に配管等を埋め込む必要が無いか教えて頂けると助かります。又建築面積の変更が発生しますが、変更申請も別事業で実施すると考えて差支えないでしょうか？	○ 敷地内に設置する太陽光発電設備（屋根置き・カーポート型・蓄電池）の設置規模・設置場所については、建物の設計によるため、設計段階でPPA事業者と詳細協議を行いながら、検討していくこととなります。現時点では、全駐車区画の部分に設置するとして想定いただければと思います。なお、広場またはシェアスペースに附属する駐車場については、カーポート型太陽光発電設備の設置は想定していません。 ○ 建築確認申請は選定事業者が主となり PPA 事業者が協力して同時に申請することを想定しています。なお、PPA 事業により変更が発生する場合は、資料の用意等をPPA事業者が行い、建築確認申請の主となる提出者である選定事業者が変更申請を行う形を想定しています。 ○ 太陽光発電設備と蓄電池に関連する配線及び配管に係る費用は、PPA 事業者が負担することとしています。
4	質問	実施方針案	34	第3章 2.(7)	道路の想定表の規格は要求事項となりますか。事業者側の提案でより良い計画となる場合は変更も可能でしょうか。	○ より良い提案があった場合は変更も可能とします。ただし、県の開発許可基準に則り、敷地周辺の住宅との接道等についても影響の少ない形としてください。
5	質問	要求水準書案（建設等業務）	34	道路 ACD	道路 C、D を廃止する提案は可能か。また、道路 A の道路線形を変更して良いか。	○ 道路 C・道路 D においては、付替えも可能とします。
6	質問	要求水準書案（建設等業務）	38	第4章 1	選定事業者が更地引き渡しを受けた後に再度開発許可を取得するスキームとなりますか。また、再度開発許可を取得となった場合、調整池や公園等も設置が必要となりますか。	○ 事業対象地一体で開発許可を取得するスキームを想定しています。
7	質問	要求水準書案（建設等業務）	38	第4章 1	分譲宅地における、地域脱炭素移行・再エネ推進交付金の申請できるタイミング（建物完成時・建物販売時等）と申請時期のタイムリミットはいつになりますでしょうか？	○ 交付金の申請タイミングは工事着工時、交付金支払いは竣工後となります。交付金支払いはR10年度までとなりますので、R10年度内に竣工できるものが交付金対象となります。
8	質問	要求水準書案（入居者移転支援）	7	第4章 1	仮移転先は、全て西隈上団地外と考えてよろしかったでしょうか？	○ ご認識の通りです。
9	質問	実施方針	6	第2章 1.(10)	①～⑥に共通して、近隣対応が市・選定事業者ともに主役割になっていますが、分担を共有願います。住民反対や事業説明等は市の役割と考えます。	事業者と市の役割分担は下記を想定しています。 ●事業者の役割 ・ 工事に関する相談窓口 ・ 工事に関する住民説明 ・ 工事に関するクレーム対応 ・ 工事案内（チラシ配布） ・ その他工事に起因する問題の対応

番号	内容	資料名	頁	該当箇所	内容	回答
						<p>●市の役割</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・事業そのものに対するクレーム対応</li> <li>・事業そのものに対する住民説明</li> <li>・事業そのものに起因する問題の対応</li> </ul>
10	質問	要求水準(案)入居者移転支援	6	第3章 2.(2)	入居者は、引っ越しや大型ごみの処分等が負担になることから、その負担の軽減に努めることとありますが、こちらは入居者に向けて選定事業者が何か行うことを求める意味合いでしょうか。	<p>○ 処分費を選定事業者が負担することはありませんが、居住者が自らごみの廃棄を行うよう案内をお願いします。</p> <p>○ 居住者が対応できない特別な理由（身体障害等）がある場合は、市と相談の上、対応を検討します。これにより費用が発生する場合は、市が個別で対応を検討します。</p>
11	質問	実施方針			甲型・乙型についての制限等があるでしょうか？（設計も含まれ、乙型でそれぞれの責任分担で考えています。）	○ 制限は特にありません。
12	質問	実施方針	4	(9)事業方式	一般的な設計・施工一括方式と考えてよいでしょうか？（移転支援業務は除く。）	○ PFI-BT で設計・施工一括方式を想定しています。なお、分譲宅地については、除却と更地化を PFI 事業で実施し、その後の販売については選定事業者が主体的に行う条件を付しています。
13	質問	実施方針	22	(1)	提案書の枚数は上限があるのか。（制限があったほうがよい。）プレゼン時に動画作成は有りなのか？	<p>○ 提案書については枚数制限を設けています。詳細は、募集要項公表時に公表する様式をご確認ください。</p> <p>○ プレゼン時に動画を使用することは妨げません。なお、動画の利用は説明の補助・表現方法の一つと考え、動画の有無は評価に影響しません。動画そのものの善し悪しではなく、あくまでも提案内容で評価します。</p>
14	質問	要求水準書案（建設等業務）	9		Z E B オリエンテッドについては10,000㎡以上となっています。B E I 値を指標に0.7以下となることでよいでしょうか？	○ 本事業は、脱炭素先行地域に選定されているエリア内での事業となります。シェアスペース（ZEB）は、地域脱炭素移行・再エネ推進交付金の活用を想定しており、その交付要件に適用する基準に沿って整備してください。なお、交付要件上、シェアスペースは『ZEB』または NearlyZEB の基準を満たす建物とする必要があります。
15	質問	実施方針	12	(14)選定事業者の収入	J V での参加を考えています。設計・監理・建築工事・土木工事に4つに分けて貴市と契約と考えてよいでしょうか？	○ PFI 事業として1つの契約を事業者グループと市の間で締結することになります。
16	質問	実施方針添付資料リスク分担表	2	物価変動リスク	工事契約がおおむね2年後となります。物価スライドは基準を本年6月と考えてよいでしょうか？また、工事費・設計費について物価スライド対応として貴市でお考えの概算内訳書を貸与頂くことは可能でしょうか？優先交渉権者公表後でかまいません。	○ 物価スライドは募集要項公表時に公表する事業契約書（案）のなかで示す予定としています。基準日は提案書提出月を想定しています。また、概算内訳書については公表を予定しておりません。
17	質問	要求水準書案（建設等業務）			確認申請手数料について25億（税込）に含まれると考えてよいでしょうか？	○ お見込みの通りです。
18	質問	要求水準書案（建設等業務）			物価上昇への対応として戸数・規模の縮減の提案は可能でしょうか？（物価が上昇した場合の提案として）	○ 市が想定する戸数を確保してご提案いただくようお願いいたします。なお、物価上昇に対しては、物価スライドにて対応することを想定しています。
19	質問	要求水準書案（建設等業務）	2	分譲宅地敷地の販売	分譲宅地は PFI 事業外で市が鑑定等を行い価格を定め選定事業者に所有権移転するとのことであるが、いつ頃価格を決定する予定でしょうか。	○ 基本計画を策定後、分譲宅地のエリアを確定したのちに市が鑑定を行う予定としています。令和7年度中に価格の合意と所有権の移転を実施したいと考えています。

番号	内容	資料名	頁	該当箇所	内容	回答
20	質問	要求水準書案（建設等業務）	-	用語の解説	PPA 事業は事業外となっていますが、PPA 事業者はいつ決定する予定でしょうか。	○ PPA 事業者は令和 6 年度中に決定する予定としています。
21	質問	要求水準書案（建設等業務）	-	用語の解説	PPA 事業を含めて提案して良いか。	○ PPA 事業に関する提案は不要であり評価の対象ではありません。
22	質問	要求水準書案（建設等業務）	10	調整池	調整池や消防水槽の協議は県などと進めているか。	○ 福岡県都市計画課に確認を行っています。 ○ 防火水槽 40 t 程度を設置することとしてください。なお、調整池に関しては、事業者選定後、必要に応じて整備に係る費用を別途発注金額に計上することを想定しています。
23	質問	要求水準書案（建設等業務）	18	開発許可	本事業は開発行為に該当するか。	○ 道路の築造が本事業に含まれるため、開発行為に該当すると考えられます。基本計画図や工期区分等を検討し、本業務内で福岡県都市計画課と協議を実施してください。これまでの県との協議記録については契約後に提供します。
24	質問	要求水準書案（建設等業務）	33	BELS の取得	太陽光発電設備等の設計はどちらが実施するのか。PFI 事業との役割分担はどのようになるのか。	○ 市営住宅において、太陽光発電設備等の設計は PPA 事業者が実施をし、必要な太陽光パネルや蓄電池の機器を決定します。そのうえで、選定事業者はそれらの荷重や取付位置、取付方法について検討を行うことを想定しています。 ○ シェアスペースにおいては、屋根置き太陽光発電設備の設計を PFI 事業に含みません。
25	質問	要求水準書案（建設等業務）	36	交付金申請関連業務	社会資本整備総合交付金交付金申請関係書類の作成支援業務ほどの程度の作業を見込む必要があるか。	○ 交付金申請関係資料の作成主体は市になります。交付金を活用した面積やその金額を図面や積算書を活用して示す資料作成が想定されます。基本実施設計等の成果を活用してそれらの資料作成する支援を頂くことを想定しています。
26	質問	要求水準書案（建設等業務）	-	資料 4、5	測量図や地質調査結果はいつごろ提供されるか	○ 測量図と地質調査結果（柱状図のみ）を 6 月末～7 月上旬に公表する見込みです。
27	質問	事業概要書	19	整備計画イメージ図	整備計画イメージ図には市営住宅を 2 棟で記載をしている。1 棟に集約して良いか。もしくは 3 棟以上で計画して良いか。	○ 集約や分棟については提案に委ねるものの、周辺環境への影響、将来の維持管理のしやすさ、工期にご留意ください。
28	質問	要求水準書（入居者移転支援）	8	仮移転の調整	仮移転先に関して、他市営住宅の空き住戸 20 戸の活用が可能とあるが、残りの 31 戸を民間施設で確保することを想定しているという認識でよいか。	○ ご質問の通り、31 戸を民間住宅で確保していただく想定です。ただし、他市営住宅への仮移転希望者が 20 世帯に満たない場合は、可能な限り入居者の希望に沿って民間住宅への仮移転を行ってください。
29	質問	要求水準書（入居者移転支援）	9 11	移転料の算定・支払い	移転料の支払いについて、選定事業者が立替えた移転料は、別途、市が事業者を支払うこととする、とあるが、移転料については PFI 事業費に含まれないという認識でよいか。	○ 移転に伴う移転料については、PFI 事業費に含んでいません。ただ、移転支援企業様に一度立替えいただいたのち、年度末にまとめてお支払いをする想定です。
30	意見	実施方針	5	第 2 章 1.(10)	①～⑥に共通して、地質調査、土壌汚染調査、アスベスト調査は選定事業者の主役割となっていますが、提案（事業費算出）に関わりますので、令和 6 年 6 月 3 日までの事業者募集までに市にて調査、公表をお願いしたく存じます。	○ 地質調査は実施を予定しており、6 月下旬頃に公表予定です。 ○ 土壌汚染調査、アスベスト調査については公表が難しいため、事業費には調査費用のみを計上してください。 ○ 調査結果に応じて、処分費が発生した場合は市が負担します。
31	意見	実施方針	17	第 3 章 4.(2)	建設企業及び土木企業が建築工事監理企業を兼ねることは認めないとありますが、質を重視した上で、事業効率化の為、兼務の可能をご検討願います。	○ 実施方針の通り、建設企業及び土木企業が建築工事監理企業を兼ねることは原則不可とします。ただし、社内の別部署が工事監理を行う等、建設と工事監理を分離するメリットと同等以上の品質を担保できる監理体制が確保されている場合は兼務も可能とします。

番号	内容	資料名	頁	該当箇所	内容	回答
32	意見	実施方針	19	第3章 4.(3)	土木企業は貴市に本社を設置していること等限定されており、今後コンソーシアム組成が厳しくなりますので、県内に広める等、ご検討願います。	○ 土木企業は実施方針に記載の通りとなります。グループ組成の支援として、ご希望があれば、Aランク事業者リストを公開しております。
33	意見	要求水準(案)建設	12	第3章 3.(3)	現居住者の廃棄備品の処理もPFI事業に含むものとするがありますが、内容が不明なので、貴市への実費請求をご検討願います。	○ 処分費を選定事業者が負担することはありませんが、居住者が自らごみの廃棄を行うよう案内をお願いします。 ○ 居住者が対応できない特別な理由(身体障害等)がある場合は、市と相談の上、対応を検討します。これにより費用が発生する場合は、市が個別で対応を検討します。
34	意見	添付資料 リスク分担(案)	1	(1)	資金調達リスクにて金利の変動も選定事業者リスクとなっておりますが、昨今の物価上昇等、不確定な面もあるので、後述の物価返送リスクと同様の措置をご検討願います。	○ 金利の変動によるリスクは、選定事業者の負担となります。なお、リスク軽減策として、選定事業者に対して年度単位の出来高払いを行うことを想定しています。
35	意見	実施方針	22	評価方法	準備等に向けて、提案の評価方法の概要を伺いたい。	○ 公募時(6/3予定)の公募資料に記載しますのでご確認ください。