

宮崎県県営一ヶ岡団地再整備事業  
実施方針等に関する質問及び回答

No	書類名	頁	第	大項目	小項目	細目			項目名	質問の内容	回答
1	実施方針	2	1	1	(7)	イ	(イ)	a	解体住居等の解体撤去に関する業務	民間工事では解体設計を行わない例もありますが、本事業で省略可能かご教示ください。	県が先行して解体した13-4棟の図面等と解体予定住棟の調査結果を踏まえ、準用できる部分の解体設計の省略は可能ですので、事業者の判断に委ねます。13-4棟の解体工事の図面(実績)は入札公告時に示します。 なお、電気、ガス、給排水、通信の設備インフラの調査や解体費算出、工法選定と仮設安全計画の省略は不可とします。
2	実施方針	4	1	1	(7)	エ			用地活用業務	活用地において、地中の障害物や汚染物質が発見された際の除去費用負担は、県と事業者どちらの負担になるかご教授ください。	予期されない地中障害物や汚染物質が発見された場合の撤去等に要する費用は、県と協議の上、合理的な範囲で県が負担することを想定しています。
3	実施方針	4	1	1	(7)	オ			コミュニティ形成支援業務	賃借できる既存住宅「1棟」について、棟番号・規模・築年数・現況等のご提示がございません。活用計画の提案に必要な情報ですので、対象棟の詳細をご教授ください。	コミュニティ形成支援業務において、既存住宅の指定はありませんので、事業者の提案によることとしています。既存住宅に関する情報は「添付資料10:既存住宅関連図」を参照ください。
4	実施方針	4	1	1	(8)	ア	(イ)	b	入居者移転支援に関する費用	空き家補修工事費は入札価格から除外(事業実施時の精算)と理解してよろしいですか。	お見込みのとおり、空き家補修工事費(修繕費用)は、入札価格から除外します。なお、修繕完了時にその都度、費用を支払うことを想定しています。
5	実施方針	4	1	1	(8)	ア	(ア)	b	県営住宅整備費用	「完了した業務に応じて県が査定した金額を支払う」とありますが、完了の年度末で先払いでしょうか。	事前調査及び設計業務については、各年度の途中で完了した場合、年度末の出来高払いよりも先に請求することができます。
6	実施方針	5	1	9	ア				移転支援業務の事業期間	令和17年9月30日までは入退去管理業務も行えて、終了後は新たに指定管理者が選定されるという認識でよろしいでしょうか。	県に引き渡された建替後の住棟の入退去管理業務は、引渡し時の指定管理者が指定管理業務として行うこととなります。 なお、建替後の住棟への移転支援業務はPFI事業に含みます。
7	実施方針	5	1	9	イ				用地活用業務に関する期間	10年以上30年未満とありますが、事業期間内であれば、開始時期については制限はないものと考えてよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。 なお、用地活用に当たっては、既存住宅の取り壊しが必要であり、入居者の移転が伴うことから、入居者の負担軽減を図りながら、住棟の配置、建替計画をPFI事業者において立案することになります。
8	実施方針	7	2	1	1				基本的な考え方	用地活用については、提案の段階で具体的に業種、業者名等確定する必要がありますか？想定事業でもいいのでしょうか。	用地活用については、土地を借地する企業を用地活用企業として、提案段階で確定しておく必要があります。なお、テナントの場合は、少なくとも実施する事業の業種の提案が必要です。

宮崎県県営一ヶ岡団地再整備事業  
実施方針等に関する質問及び回答

No	書類名	頁	第	大項目	小項目	細目	項目名	質問の内容	回答
9	実施方針	8	2	2			募集及び選定に係るスケジュール	「実施方針に関する説明会」以外に個別相談をお願いしたい。	本質問回答公表後の個別相談(質問・協議含む。)については、応募する事業者の公平性に配慮し、本質問回答書の公表から令和8年6月19日までの期間中、スケジュール調整が可能な範囲で応じることとします。
10	実施方針	14	2	4	(2)	ソ	構成員に求める資格要件	工事成績60点以上の要件は「県が発注する建設工事の施工実績がある者にあつては」とありますが、JV構成員全員に適用されるのか、代表企業のみ適用されるのかご教授下さい。全員に適用される場合は、県発注の施工実績がない企業においては、参加資格なしとの認識でよろしいでしょうか。	構成員全員に適用されます。県が発注する建設工事の施工実績がない者においては、当該要件が適用されず、参加資格を満たさなくなるわけではありません。
11	実施方針	17	3	4	3	オ	用地活用企業	建替中に社会情勢が変化し、用地活用企業が撤退せざるを得なかった場合、JV全体が連帯責任を負うこととなりますか？	事業契約までにおいては、実施方針P18 (7)にあるとおりです。事業契約後においては、入札公告時に詳細を示します。
12	実施方針	24	4	7	(1)		民間収益施設の整備の条件	どちらも具体的な内容が明記されておりません。認める用途(禁止用途)・建ぺい率・容積率・高さ制限等の詳細については、入札公告時に公表されるという認識でお間違いないでしょうか。	建ぺい率、容積率、高さ制限等は、敷地に係る法令の範囲内で適切に計画をしてください。 要求水準書の第4に県が期待する機能を示していますので、提案によるものとします。 禁止用途については、公序良俗に反するものを想定していますが、詳細は入札公告時に示します。
13	実施方針	24	4	7	(2)		活用地の土地利用に関する事項		No12の回答を参照してください。
14	責任分担表							移転支援業務範囲は、身体的理由で荷造りができない高齢者への直接的な介助まで含まれますか？	移転は入居者が引っ越し業者に依頼又は親族等の協力を得て行うことを想定しており、入居者への直接的な介助を移転支援業務で行うことは想定していません。引越の支援が必要な場合は、県から身元引受人に引越の協力を要請することになります。なお、身寄りがないなどの理由で、介護保険の地域支援事業や居住支援法人の活用などが必要となる場合は、県において調整を行うこととします。
15							サービス対価	物価・労務費の高騰が続く中で、官民連携による着実な事業推進を図るため、以下を検討頂きたいです。 ①物価変更による改定の起算日を「債務負担行為設定日」または「入札公告日」とすること。 ②事業者負担1.0%または1.5%をゼロとすること。 →『PFI事業契約における「サービス対価」(建設工事費)の物価変動による改定方法に係る提言(2023年12月15日、NPO法人日本PFI・PPP協会)』 ③物価スライドの対象に調査、設計、工事監理も含めること。	①物価変更による改定の起算日は入札公告日を想定しています。 ②1.0%又は1.5%の事業者の負担を想定しています。 ③調査、設計、工事監理を含める想定で検討しています。 詳細は入札公告時に示します。

宮崎県県営一ヶ岡団地再整備事業  
実施方針等に関する質問及び回答

No	書類名	頁	第	大項目	小項目	細目	項目名	質問の内容	回答
16	住宅整備要求水準	9	2	1	(3)		本事業の基本理念・基本方針	「ZEH水準を満たすこと」とあるが、ZEH認証(補助金申請等を含む)の取得が義務要件か、性能水準の充足のみで足りるのかご教授ください。また、認証取得が必要な場合の補助金申請・管理の主体及び費用負担についてもご教授ください。	ZEH認証(BELS認定)の取得は必要ですが、補助金の申請は不要です。認証に係る申請費用は事業費に含める予定です。
17	要求水準書(案)	12	2	3	3		インフラ等の整備	ガスの整備については、供給会社と協議とありますが、熱源としては、何を想定されますか、給湯のみでよいのか、制限はないのかお伺いします。	熱源はガス又は電気を想定しています。調理器具はガスとIHを選択できるようガスと電気の併用とします。オール電化とする場合、ガス設備は不要としますが、電気供給事業者、ガス供給会社、県、入居者の調整方法について、事業者から提案いただくことを想定しています。なお、当団地は、南ブロックに2つのプロパン庫があり、北ブロックの住棟にもガスを供給しています。
18	住宅整備要求水準	12	2	3	(3)		事業用地に関する事項	既存LPガス収納庫の撤去・新設をPFI事業者が行うとされているが、その費用負担に関して、県営住宅整備費用として計上対象となるのかご教授ください。	計上の対象となります。
19	要求水準書	17	3	2	(2)	オ	広場及び緑地	先行建替住棟の外構仕上げ仕様をお示しください。	添付資料2に先行建替住宅の外構図を追加します。先行建替住宅の南側は本事業の整備範囲となりますが、追加した外構図の計画によらず、事業者の提案も可能としています。なお、先行建替住宅の建設工事の図面は、県の入札情報サービスからダウンロードすることができます。 【URL】 <a href="https://www.e-nyusatsu-joho.pref.miyazaki.lg.jp/ebidPPIPublish/EjPPIj">https://www.e-nyusatsu-joho.pref.miyazaki.lg.jp/ebidPPIPublish/EjPPIj</a>
20	要求水準書	20	3	4	(1)		解体撤去対象施設等	解体撤去対象施設の杭・基礎の資料を開示ください。資料がない場合、入札価格の公平性を保つため、①地下部分の撤去費用を見積から除外して精算対象とする、②入札価格に含める場合は貴県が見積条件を提示すること、を希望します。	解体撤去対象施設の杭・基礎に関する資料はないため、先行して解体した13-4棟の設計、工事に関する資料を入札公告時に示します。杭・基礎の撤去費用は、13-4棟と同程度を入札価格に含めることとし、詳細は入札公告時に示します。
21	要求水準書	22	3	4	(4)		既存住宅等の解体撤去に関する工事監理	解体工事監理は重点監理でよろしいでしょうか。	重点監理は可能とします。
22	要求水準書	25	3	5	(2)	ア	建替住宅等の建設に関する工事監理	建設工事監理は常駐監理ではなく、重点監理としてその程度は提案によるとしてはいかがでしょうか。重点でも工程・品質チェックは可能で、合理的な事業費削減にも有効と考えます。	重点監理は可能とします。頻度や項目については、入札公告時に示すことで検討します。
23	要求水準書(県営住宅整備業務)	30	4	1	(3)		活用用地の貸し付けに関する事項	事業用定期借地契約に係る賃料の支払開始時期はいつからになりますでしょうか。ご教示ください。	詳細を入札公告前に示すことで検討します。

宮崎県営一ヶ岡団地再整備事業  
実施方針等に関する質問及び回答

No	書類名	頁	第	大項目	小項目	細目	項目名	質問の内容	回答
24	要求水準書	31	5	1	(2)	ア・イ	既存住宅(1棟)及び解体後の空き地の貸付に関する事項	既存1棟の活用は、「住棟」「解体後空き地」のいずれかまたは両方を賃借し、期間は建替住宅の引渡完了までの間とし、解体後空き地の状態で引き渡す、の理解でよろしいでしょうか。その場合、当該空き地の引渡後の活用予定は決まっていますか。状況に応じて活用事業の継続も可能でしょうか。	既存住宅1棟の活用方法はお見込みのとおりです。引渡後の活用予定、活用事業の継続については、入札公告時に示します。
25	添付資料4 施設設計要領	1	1				建築→建替住宅 →配置計画等 →住棟	住戸日照時間を算定する際の床面からの測定高さをお示ください。	施設設計要領に主たる居住室の開口部が冬至日において4時間以上の日照を確保するとしており、1階住戸の開口部を掃き出し窓とした場合の床面を想定してください。
26	添付資料4 施設設計要領	2	1				建築→建替住宅 →共通事項 →昇降路	昇降路に遮音対策を講じた場合、必要に応じて住戸に面する壁沿いに設置することも可とよろしいでしょうか。	昇降路に十分な遮音対策を講じ、入居者への影響に配慮した場合、住戸に面する壁沿いに設置することも可能とします。なお、エレベーター利用者と隣接住戸居住者の動線が交錯または影響しないよう、十分配慮した計画としてください。
27	添付資料4 施設設計要領	4	1				建築→建替住宅 →専用部分(各部の水準)→玄関	共用部に集合郵便受があれば玄関扉に新聞受は不要とよろしいでしょうか。	共用部に鍵付きの集合郵便受けを設置することで、玄関扉への新聞受けは省略可能とします。
28	添付資料4 施設設計要領	8	1				建築→付帯施設 →駐車場	車いす使用者用駐車場は、車いす使用者向け住戸の有無に依らず各棟玄関付近に最低1箇所とした上で、当該住戸数によって台数を加算するとの理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
29	添付資料4 施設設計要領	9	2				建物の仕上げ	混構造住棟の内外部仕上も「メンテナンス及び修繕の容易性、安全性、快適性、LCC、先行建替住棟との調和等を勘案して最適なものとなるよう提案する」との理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
30	添付資料4 施設設計要領	18	4				機械設備→排水設備	「衛生上の支障がない場合を除き」とは、設計者判断によって合流式も可でしょうか。	衛生上の支障がない場合は、可能とします。
31	添付資料4 施設設計要領	18	4				機械設備→排水設備	最下階排水管の上階系統へのつなぎ込みは公営住宅を含む共同住宅で広く採用されており、提案によるとしていただけないでしょうか。	最下階配水管の上階系統へのつなぎ込みの提案は可能とすることで、施設設計要領の内容を検討します。

宮崎県県営一ヶ岡団地再整備事業  
実施方針等に関する質問及び回答

No	書類名	頁	第	大項目	小項目	細目	項目名	質問の内容	回答
32	添付資料4 施設設計要領	19					機械設備→換気設備	便所、浴室、脱衣室の換気1系統化は公営住宅を含む共同住宅で広く採用されており、提案によるとしていただけないでしょうか。	便所、浴室、脱衣室の換気1系統化の提案は可能です。
33	添付資料4 施設設計要領	1	1				建築→建替住宅 →構造→構造	指定緊急避難場所の指定に関する手引きより津波荷重について参考となる基準として以下が挙げられています。 「津波防災地域づくりに関する法律」 「津波避難ビル等の構造上の要件の解説」 上記2つの内容は基本的に同趣旨のものであると考えてよろしいでしょうか。	「津波避難ビル等の構造上の要件の解説」は、「津波防災地域づくりに関する法律」に基づき定められている「津波浸水想定を設定する際に想定した津波に対して安全な構造方法等を定める件(平成23年国土交通省告示第1318号)」の内容について、解説した資料とされています。
34	添付資料4 施設設計要領	1	1				建築→建替住宅 →構造→構造	津波荷重の設定において津波波圧を算定するにあたり、設計用浸水深h(m)及び水深係数aを指定して頂けないでしょうか。設計者判断によると津波荷重の設定に幅が生じ、基礎等の検討条件・コストの公平性が懸念されます。	水深係数aは、3とします。設計用浸水深hは、宮崎県のホームページに掲載の宮崎県津波災害警戒区域図(延岡市 No73)に記載の基準水位を採用してください。 【URL】 <a href="https://www.pref.miyazaki.lg.jp/toshikeikaku/kurashi/shakaikiban/tsunami/20250808.html">https://www.pref.miyazaki.lg.jp/toshikeikaku/kurashi/shakaikiban/tsunami/20250808.html</a>
35	添付資料4 施設設計要領	1	1				建築→建替住宅 →構造→構造	No.34質疑で数値指定が不可の場合、設計用浸水深h(m)を決めるに際して、延岡市津波ハザードマップ、宮崎県津波浸水想定(内閣府)が延岡市のウェブサイトに掲載されていますがどちらを採用すればよろしいでしょうか。 本建設地ではハザードマップでは3～6m、宮崎県津波浸水想定では5～10mとなっています。 ※別シートに資料を添付します。	No34の回答を参照してください。
36	添付資料4 施設設計要領	1	1				建築→建替住宅 →構造→構造	No.34質疑で数値指定が不可の場合、水深係数aを決める必要があります。建設地は計画建物から津波が生じる方向に津波を軽減する効果が見込まれる施設又は他の建築物があり波圧の軽減が見込まれる地域とみてよろしいでしょうか。	No34の回答を参照してください。