

(仮称) 高久地区地域優良賃貸住宅整備事業 募集要項等に関する質問に対する回答

那須町 ふるさと定住課 住宅政策係

1. 募集要項

No.	資料名	頁	章	節	項	目	項目名	質問事項	回答
1	募集要項	3	第2	1	(6)	ア	(カ)	各種申請業務は SPC が実施する とありますが、行政機関等に支 払う申請手数料は、町負担と考 えて宜しいでしょうか。	事業者負担になります。
2	募集要項	3	第2	1	(6)	ア	(カ)	国立公園内での開発行為に関し まして、自然公園法に基づき、 当該行為の許可申請は環境大臣 宛てに行う必要があり、事業主 体が町である場合には、町が許 可を取得することになるという 理解で宜しいでしょうか。	事業者が取得します。
3	募集要項	3	第2	1	(6)	イ	本施設 の維持 管理	合併処理浄化槽保守管理業務 は、 ・保守点検 ・ブロワ等の消耗部品交換 ・法定検査対応 ・汚泥引抜き料 と理解しております。本体修理、 機器交換、槽内補修、補修に伴 う汚泥引抜き等は、保守管理業 務に含まれないといことで宜し いでしょうか。	ご理解のとおりですが、判断が できない業務内容は協議となり ます。
4	募集要項	3	第2	1	(6)	イ	本施設 の維持 管理	本施設維持管理に係る修繕業務 の基準をご教示お願いします。	大規模修繕（法人税基本通達第 7章第8節による資本的支出と なるもの）を除く修繕業務とし ます。
5	募集要項	4	第2	1	(8)		本事業 のスケ ジュール（予 定）	本施設の引渡しは令和10年2月 とされていますが、維持管理・ 運営業務開始が令和10年3月1 日となっているため、引渡日は2 月28日という理解でよろしいで しょうか。	ご理解のとおりです。
6	募集要項	4	第2	1	(7)		事業期 間	事業期間の終了は令和41年3月 31日とされていますが、運営期 間が令和10年3月1日から30 年と1ヵ月だとすると令和40年	ご理解のとおりです。募集要項 の修正を行います。

No.	資料名	頁	章	節	項	目	項目名	質問事項	回答
								3月31日が契約終了日ではないでしょうか。	
7	募集要項	4	第2	1	(8)		本事業のスケジュール	事業契約の終了が令和41年3月31日と記載されていますが、そうすると事業期間が31年間となりますがいかがでしょうか？	No.6をご確認ください。
8	募集要項	4	第2	1	(6)	イ	本施設の維持管理	大規模修繕計画立案は、躯体のみを指していますか。躯体以外の設備更新（配管の更新、給水ポンプ交換、消防設備、給湯器、換気扇、インターフォン、エアコン、温水洗浄便座等）も大規模修繕工事に含むのでしょうか。	躯体以外の設備更新も含まれます。法人税基本通達第7章第8節による資本的支出となるものは大規模修繕と考えます。
9	募集要項	4	第2	1	(6)	イ	本施設の維持管理	大規模改修工事は提案する建物構造により異なります。提案する建物での算出で宜しいでしょうか。	差し支えありません。
10	募集要項	4	第2	1	(6)	イ	本施設の維持管理	大規模修繕工事は、SPCに随意契約となりますか。	地方自治法第234条第2項の規定を鑑み、修繕工事の内容により判断します。
11	募集要項	9	第3	3	(2)	ア	(イ)類似設計実績	本事業の整備戸数以上の地方自治体発注の公営住宅の設計は、設計実績に該当すると考えて宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
12	募集要項	9	第3	3	(1)	ウ	公募参加者の参加要件等	協力企業は必ずSPCからの契約にしないとイケないわけではなく、構成企業からの契約でもよろしいでしょうか。	差し支えありません。
13	募集要項	9	第3	3	(2)		公募参加グループの構成企業の資格要件	マネージメント企業は、募集要項8頁_第3_3(1)「公募参加者の資格要件等」及び募集要項10頁_第3_3(3)「公募参加グループの構成企業の制限」を満たしてい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。
14	募集要項	11	第3	5	(3)			質疑回答が一度のみとなりますと、回答に対する解釈の問題が発生する可能性があるため、第2	2回目の質疑回答の予定はありません。

No.	資料名	頁	章	節	項	目	項目名	質問事項	回答
								回目の質疑回答を実施して頂けないでしょうか。	
15	募集要項	12	第3	5	(3)		提出書類	公募参加グループの構成企業の制限を証明する書類は、12頁に記載の「(エ)直近2年の法人税等の滞納のない証明書」のみで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。
16	募集要項	12	第3	5	(4)	ア	提出書類	(エ)直近2年の法人税等の滞納のない証明書とは、「その3の3」を提出すればよろしいでしょうか。それとも「その1」が必要でしょうか。「その1」が必要な場合、令和6・7年度分なのか、令和5・6年度分なのかご指示ください。	「その3の3」の提出をお願いします。
17	募集要項	12	第3	5	(4)	ア	提出書類	(エ)直近2年の法人税等の滞納のない証明書と記載がありますが、納税証明書その3の3のみを提出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。
18	募集要項	12	第3	5	(4)	ア	提出書類	直近2年分の法人税等の滞納のない証明書は、提出対象は構成企業のみという理解で宜しいでしょうか。また、具体的にどのような証明書をご提出すればよいか、詳細をお示しいただけないでしょうか。	前段についてはご理解のとおりです。後段については、No.17をご確認ください。
19	募集要項	13	第3	5	(4)			「応募表明後、本事業の内容に対する町と事業者双方の理解を深めるために対話の場を設定していただけませんか。」	対話の場を設ける予定はありません。
20	募集要項	14	第3	6	(2)		提案書に記入する金額	割賦手数料の計算に使用する金利のご提示がされていますが、これは「割賦手数料の金利」ではなく、「基準金利」という理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおり「基準金利」です。提案に際しては、基準金利にスプレッドを加えた金利としてください。募集要項の修正を行います。
21	募集要項	14	第3	6	(2)		提案書に記入する金額	使用する金利は令和7年10月21日に掲示のものとされていますが、金融機関との事業収支計画	原案どおりとします。

No.	資料名	頁	章	節	項	目	項目名	質問事項	回答
							額	確定を鑑み、この日程を公告日としていただくことは可能でしょうか。	
22	募集要項	18	第4	1	(2)		特別目的会社(SPC)の設立	当施設をSPC所在地として使用、登記することは可能でしょうか。	不可とします。
23	募集要項	18	第4	3			契約保証金	記載内容以外に、銀行が確実に認める金融機関の保証(支払承諾)も可能でしょうか?	事業仮契約書(案)6条1項に規定するとおり町が確実に認める金融機関の保証も可とします。
24	募集要項	18	第4	3			契約保証金	維持管理における履行保証保険契約は、契約期間はどのように行えば宜しいでしょうか?毎年更新で宜しいでしょうか?	ご記載の内容も可とします。
25	募集要項	18	第4	1	(5)	3	契約保証金	「維持管理期間中、維持管理対価の年額の100分の10以上の額」とありますが、「維持管理対価」とは維持管理・運営業務に係るサービス対価(サービス対価)の内訳の維持管理運営費と理解してよろしいでしょうか。(その他の費用は含まない)	ご理解のとおりです。募集要項の修正を行います。
26	募集要項別紙1	2		3	(1)	イ	サービス対価A2	「令和9年9月までを第1回とし」令和10年で宜しかつたでしょうか。	ご理解のとおりです。サービス対価の算定及び支払方法の修正を行います。
27	募集要項別紙1	3		4			サービス対価A1	令和8年度の整備業務に係る費用についてですが、募集要項に記載のとおり「設計及び造成工事に係る費用を対象とする」との想定につきまして、提案における設計・造成工事費用の45%を対象として算出すればよい、という認識でよろしいでしょうか。また、支払時期についてですが、「請求書受理日より30日以内に支払う」とある一方で、募集要項P.5に令和8年度分については、令和9年3月末にお支払いいただけるとい	前段及び後段ともにご理解のとおりです。

No.	資料名	頁	章	節	項	目	項目名	質問事項	回答
								う理解で宜しいでしょうか。	
28	募集要項別紙1	3		4			サービス対価 A2	「各事業年度の9月及び3月それぞれの末日の維持管理・運営業務の終了後 30 日以内に請求書を提出する。」とございますが、募集要項 P.5 より、お支払は 9 月末と 3 月末で間違いないでしょうか。	後述するNo.43 の回答のとおり 9 月末と 3 月末に支払います。なお、請求書は 8 月末及び 2 月末までに提出してください。
29	募集要項別紙1	3		4			サービス対価 B	各事業年度の6月、9月、12 月、3 月それぞれの末日の維持管理・運営業務の終了後 30 日以内に請求書を提出し、町は請求書受領日から 30 日以内に支払う。とございますので、第 1 回支払時期は令和 10 年 6 月末ではなく、7 月末ということでしょうか。	ご理解のとおりです。
30	募集要項別紙1	1		2	(1)		整備業務に係るサービス対価	「設計・建設費」の構成費用に記載されている「対策業務及び関連業務」「その他必要となる費用」については、それぞれ、「テレビ電波受信障害調査」「SPC の開業に要する費用」と同行に記載されていますが、5 行目は「テレビ電波受信障害調査・対策業務及び関連業務」9 行目は「SPC の開業に要する費用・その他必要となる費用」という理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
31	募集要項別紙1	1		2	(1)		整備業務に係るサービス対価	施設整備期間中の SPC の運営費用は「設計・建設費」の構成費用の中の「その他必要となる費用」に含むという理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
32	募集要項別紙1	2		3	(1)	イ	サービス対価 A2(割賦支払分)	割賦手数料の支払い第 1 回が引渡し完了日から令和 9 年 9 月までと定められておりますが、引き渡し予定日が令和 10 年 2 月ですので、第 1 回は引渡し完了日から令和 10 年 9 月までではないで	前段及び後段ともご理解のとおりです。サービス対価の算定及び支払方法の修正を行います。

No.	資料名	頁	章	節	項	目	項目名	質問事項	回答
								しょうか。また、令和10年9月から計60回の支払いであれば、最終回は令和40年3月ではありませんでしょうか。	
33	募集要項別紙1	2		3	(1)	イ	サービス対価A2(割賦支払分)	基準金利はTONAベース10年ものとしてありますので、事業期間中、10年毎に見直しがあると考えてよろしいでしょうか。見直しの場合の採用指標は日付の特定をお願いいたします。	ご理解のとおりです。見直しの場合の採用指標の日付は、5(2)サービス対価A2の割賦手数料に示すとおりです。
34	募集要項別紙1	2		3	(1)	イ	サービス対価A2(割賦支払分)	提案時の基準金利は令和7年10月21日のものとされていますが、この日を早めていただくことは可能でしょうか。	No.21をご確認ください。
35	募集要項別紙1	2		3	(1)	ア	サービス対価A1(一括支払い分)	契約変更による金融機関への追加事務手数料等は事業者の負担となっていますが、リスク分担保により交付金の・補助金の調達・確保は町の負担となっているため、手数料も町の負担としていただけませんか。	基本的には不可としますが、交付金額の著しい変更等があった場合は協議します。
36	募集要項別紙1	2		3	(1)	ア	サービス対価A(一括支払い分)	整備業務に係るサービス対価のその他の費用に含まれる資金調達に要する費用はアレンジメントフィーやエージェントフィー等の理解ですが、建中金利については設計・建設費のSPCの開業に要する費用やその他必要となる費用に含まれる理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
37	募集要項別紙1	2		3	(1)	ア	サービス対価A(一括支払い分)	一時金の増減については、事業者側の事由ではなことから、一時金減少に伴う金融機関への事務手数料等の追加費用や割賦料増加に伴う利息増加分は、貴町に負担いただくようお願いいたします。	No.35をご確認ください。
38	募集要項別紙1	2		3	(1)	イ	サービス対価A2(割	割賦基準廃止に伴い消費税還付を得られないことから、施設整備費に係る消費税は引渡時に一	前段については、不可とします。後段について税込みの施設整備費から交付金相当額を差し引い

No.	資料名	頁	章	節	項	目	項目名	質問事項	回答
							賦支払い分)	括払いでお願い出来ますでしょうか。一括でお支払いいただけない場合、PFI 事業者は消費税込み施設整備費相当額を金融機関から借入れるため、割賦手数料については税込みの施設費を割賦元本として計算されるという理解でよろしいでしょうか。	た金額を割賦元本とし、割賦手数料の計算を行っていただく想定です。
39	募集要項別紙1	2		3	(1)	イ	サービス対価 A2(割賦支払い分)	割賦元本の消費税を一括で支払頂けない場合、割賦元本を税込で計算する場合は割賦元本総額に対する消費税、割賦元本が税抜の場合は各返済元本金額に対する消費税の累計で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
40	募集要項別紙1	2		3			サービス対価の算定方法	端数が生じた場合、その調整は事業者の提案で調整してもよろしいでしょうか。	小数点以下を切り捨ててください。
41	募集要項別紙1	2		3			サービス対価の算定方法	提案に際し計算に用いる基準金利は、上記の内容を令和7年10月21日と読み替えたものとするがありますが、予定価格設定時からの金利変動を無くすために令和7年9月の債務負担行為の設定に用いた金利の設定をお願いいたします。また、公平性の観点から提案時に用いる基準金利の公表をお願いいたします。	前段については、不可とします。後段については、町のHP上で公表する予定です。
42	募集要項別紙1	3		4			サービス対価の支払い方法	「サービス対価 A1」の交付金の対象について「令和8年度」「令和9年度」に、それぞれ「設計及び造成工事」「建設工事及び外構工事」と想定されていますが、交付金は事業者の提案に対して45%の計算とすることが基本と考えてよろしいでしょうか。また貴町において「設計及び造成工事」と「建設工事及び外構工事」の金額や比率に想定があれ	前段については、ご理解のとおりです。後段については、事業者の提案とすることから金額や比率を示す予定はありません。

No.	資料名	頁	章	節	項	目	項目名	質問事項	回答
								ばお示してください。	
43	募集要項別紙1	3		4			サービス対価の支払い方法	「サービス対価 A2」の支払い方法について、各事業年度の9月及び3月それぞれの末日に維持管理・運営業務の終了後に請求書を提出するとされていますが、サービス対価 A2は施設整備に対する対価のため、維持管理運営期間の業務の完了に関わらず、お支払いいただくものと理解しております。この場合、請求書の提出は8月末及び2月末までに提出することで、9月末日及び3月末日までにご入金いただけるということにはなりませんでしょうか。	ご提案を踏まえ、請求書提出を8月末及び2月末、町の支払いを9月末及び3月末とします。
44	募集要項別紙1	3		4			サービス対価支払方法	3(1)に整備業務に係る対価は、本件施設の引き渡し後に一括で支払う「サービス対価 A1」と記載ありますが、一方で3(4)では令和8年度及び令和9年度にそれぞれ支払いされると記載があり、3(4)の記載内容が正しいとの理解でよろしいでしょうか。また、各年度の対象費用の45%をサービス対価 Aとして計算すればよろしいでしょうか。	前段については、ご理解のとおりであり、表現の修正を行います。後段については、No.42をご確認ください。
45	募集要項別紙1	4		5	(1)	イ	改定の時期	改定の請求は工事完成2箇月前までとされていますが、「工事完成」とは「引渡日」という理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりとします。
46	募集要項別紙1	4		5	(1)	ウ	改定方法	改定計算式において、改定後のサービス対価 A2の割賦元本は小数点以下切捨てということでしょうか。	No.40をご確認ください。
47	募集要項別紙1	5		5	(3)	イ	改定方法	枠内の算式の説明において、「N-1年度(N-2年4月からN-1年3月まで)」のところは、「N-1年度(N-1年4月か	ご理解のとおりです。併せて改定対象となるサービス対価 Bの年度をN年度からN+1年度に修正します。

No.	資料名	頁	章	節	項	目	項目名	質問事項	回答
								らN年3月まで)」でしょうか。	
48	募集要項別紙2	1					契約リスク	「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」は、事業者でコントロールできるものでないため、全て町として頂けないでしょうか。事業者の△を削除ください。	原案どおりとします。
49	募集要項別紙2	1					住民対策リスク	「提案内容に関し、住民の理解が得られない場合」のリスクがSPC 単独の負担となっておりますが、提案内容は町の方針や制度設計に基づき作成されるものであり、町の事前協議や承認を経る場合もあると考えられます。また、住民説明や合意形成は町と SPC が連携して行うことが一般的であることから、町にも一定の責任があるのではないかと考えます。つきましては、当該リスクの負担者について、町と SPC の共同負担または協議対応としていただけないでしょうか。	提案内容に関し、住民の理解が得られないことによる事業の中断や中止が起こった場合、これに係る準備等にかかった費用は事業者負担とします。これ以外のリスクの負担は状況に応じて協議します。
50	募集要項別紙2	1					不可抗力リスク	S P C 負担△について、実施方針時は 1%ルールという記載があり、質疑回答にて1%ルールの詳細をご教示いただきましたが、今回は1%ルールが削除されています。△の詳細をご教示いただけないでしょうか。	事業仮契約書（案）の第29条4項、第40条3項に示すとおり、100分の1の範囲内において事業者負担を求めます。
51	募集要項別紙2	2					警備リスク	過日公表された実施方針に関する回答の No.39 では、警備リスクについて「事業契約書（案）において示します。」となっておりますが、事業契約書（案）には警備リスクに関する条項が見当たりません。このリスクは貴町のご負担としていただけませんか。	本リスクは施設整備業務を念頭に整理しリスク分担表に記載していることから、分担については原案どおりとし、記載場所を「共通」から「工事」に変更されます。施設引渡し後の第三者の責に帰すべき事由による本施設の損害は事業仮契約書（案）第41条に示すとおりです。
52	募集要項						不可抗力	当該リスクについて、町が「○」、	リスク分担表に記載したとおり

No.	資料名	頁	章	節	項	目	項目名	質問事項	回答
	別紙2						力リスク	SPCが「△」とされていますがSPCがどのようなケースで責任を負うのか、またその判断基準についてご教示いただけますでしょうか。	ですが、より細かいケースの想定は状況に応じて協議します。
53	募集要項別紙2						物価変動リスク	当該リスクについて、町が「○」、SPCが「△」とされていますが、SPCが負担する具体的な条件や範囲についてご教示いただけますでしょうか。	募集要項別紙1に示す5サービス対価の改定方法をご確認ください。

## 2. 様式集

No.	資料名	頁	章	節	項	目	項目名	質問事項	回答
1	様式集		2		(5)	ア	正本	提案書の正本は、副本と同じ企業名を隠したものを作成し、企業名対応表を添付することで、企業名が分かるように対応してもよろしいでしょうか。	ご記載の方法も可とします。
2	様式集		2		(5)	オ	設計図書	別冊とする設計図書においてもA4ファイルなののでしょうか。	ご理解のとおりです。A3版の資料はA4折り込みとしてください。
3	様式集		2				提案書の記載要領	副本は、会社名、会社ロゴマーク、会社を類推できるロゴマーク等の記載は一切記入しないこと、と記載ございますが、応募グループに属さない企業を事業提案書内で記載する場合は、固有名詞を表記しても問題ないでしょうか。	ご記載の方法も可とします。
4	様式集		2				提案書の記載要領	合計20部の提出が求められますが、印刷や製本等の応募時の事業者負担が大きいため、提出部数の見直しをお願いできますでしょうか。	提出部数は12部とします。
5	様式集		2				提案書の記載要領	「印刷製本提出に係る事業者の負担を軽減したく、副本19部の提出を削減していただけますでしょうか。」	No.4をご確認ください。
6	様式集		2		(5)	カ	提案書電子媒体 (CD-R)	図面集などでデータ容量が大きくなる場合があるため、DVD-Rでの提出でもよろしいでしょうか。	ご記載の方法も可とします。
7	様式集		3			ウ	提案書類	設計図書の用紙サイズはA3横ですが、A4判に折込みするという理解で宜しいでしょうか。	No.2をご確認ください。
8	様式集						様式2-1 応募表明書	応募グループ名称とは、事業者にて任意に決めた名称でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
9	様式集						様式3	提案金額内訳のうち、割賦金利及びスプレッドの表記は小数点	小数点第三位まで記載してください。

No.	資料名	頁	章	節	項	目	項目名	質問事項	回答
								以下第何位まで記載すればよろしいでしょうか。	
10	様式集						様式 3 金額 提案書	表の最下列に記載する大規模修繕の金額は提案金額には含まれないものと理解していますが、優先交渉権者決定に際してどのように評価されるのでしょうか。「優先交渉者決定基準」の別表の「大規模修繕計画の工夫がなされているか」の項目にこの金額の大小による評価が含まれるのでしょうか。	大規模修繕に要する費用を正確に積算することは困難であると認識しておりますので、金額の大小は評価に含まれません。「維持管理・運営計画」において合理的・効果的な大規模修繕計画の提案がなされているかを評価いたします。
11	様式集						様式 4 - 3	設計建設費の内訳書は全て税抜価格を記載することでよろしいでしょうか。	税抜き・税込み価格ともに記載するよう様式を変更します。
12	様式集						様式 4 - 4	維持管理費内訳表は全て税抜価格を記載することでよろしいでしょうか。	税抜き・税込み価格ともに記載するよう様式を変更します。
13	様式集						様式 4 - 4	各年度費用（年あたり固定額）の記載がありますが、令和 10 年 3 月の維持管理費用は、事業期間中合計に含め、これを 30 年で平準化した金額を記載するということがよろしいでしょうか。この場合、運営開始後の事業報告などと乖離が発生しますが問題な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。
14	様式集						様式 4 - 4	様式 3 には、サービス対価 B として、③④とございますので、様式 4-4 に運営費等を追記することという認識で宜しいでしょうか。	維持管理費に運営費を加えた③の金額としてください。また、SPC の運営費用は、様式を追加しますのでそちらに記載してください。
15	様式集						様式 4 - 5	大規模修繕費内訳表は全て税抜価格を記載することでよろしいでしょうか。	税抜き・税込み価格ともに記載するよう様式を変更します。
16	様式集						様式 4 - 5	同じ費目で複数回に修繕を行う場合は、各年度毎に行を分けて記載するということがよろしいでしょうか。その場合、この内	様式を修正し想定実施年度の列を設けますので、そちらに記載してください。

No.	資料名	頁	章	節	項	目	項目名	質問事項	回答
								訳表の中に実施年度の記載は不要ということでよろしいでしょうか。	
17	様式集						様式4-5 大規模修繕費内訳書	様式下部に記載された「長期収支表」とは、様式4-6のことによろしいでしょうか。様式4-6には大規模修繕の欄がありませんが、入れなくて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。長期収支表はPFI事業の収支確認を目的としています。
18	様式集						様式4-6	維持管理・運営期間の1年目は令和10年度とされていますが、令和10年3月分の取り扱いは1年目の令和10年度に含め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。
19	様式集						様式4-6	書式の中に「-」の記載がありますが、入力で対象外のセルは空欄とせず、「-」を記載するということによろしいでしょうか。金額欄で対象外は「0」の入力が必要でしょうか。	空欄とせず「-」や「0」等を入力し見やすい表としてください。
20	様式集						様式4-6	A3判横書きと指定されていますが、規定のフォントで円単位の表示とする場合、1頁に収まらない場合、複数ページとすることによろしいでしょうか。その場合、ページ数の表記に規定はありますか。	様式4-6については、10ポイント以上の大きさとする必要はありません。その上で、A3版横書き1枚に収まるように調整してください。
21	様式集						様式4-6 長期収支計画書(事業全体)	様式下部の注釈5で消費税を含めないことと記載されていますが、資金計画には消費税項目も追記してよろしいでしょうか。	必要に応じて適宜項目を追加いただいで結構です。
22	様式集						様式4-6 長期収支計画書(事業全体)	様式下部の注釈10番に「便宜上サービス購入料のキャッシュ収支は、支払いまでのズレを考慮せず業務実施期に対応させること」とありますが、ズレとは事業者の認識のタイミングでよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。

No.	資料名	頁	章	節	項	目	項目名	質問事項	回答
23	様式集						様式集 4-6	公平性の観点より財務指標の計算方法を公表お願いします。	事業者の判断とします。
24	様式集						様式集 4-6	実際の支払いベースでDSCRを算定する場合、SPCに資金が潤沢にあり収支上問題がないにも拘わらず、一時的にDSCRが悪化する場合がございます。通常金融機関ではSPCの債務返済能力を合理的にみるため、各口座への振替ベースで算定されるDSCRを財務制限条項としております。本DSCRの計算についても、各口座への振替金額をベースに計算しても構いませんか。	事業者の判断とします。

### 3. 要求水準書

No.	資料名	頁	章	節	項	目	項目名	質問事項	回答
1	要求水準書	2	第1	1	(3)	イ	本施設の維持管理	将来の住居環境の変化により、改修をしなければならない場合は、町と協議のうえ、町の負担として頂けるのでしょうか。	事業期間の環境変化に対応できる提案を強く求めますが、著しい環境の変化等により改修の必要性が生まれた場合は協議とします。
2	要求水準書	2	第1	1	(3)	イ	本施設の維持管理	黒田地区では管理費をとっているようですが、本事業でも入居者から管理費を徴収してもよろしいでしょうか。	事業者が入居者から共益費を徴収することも認めますが、共益費の額、收受主体は協議とします。
3	要求水準書	2	第1	3	(3)	サ	本施設の維持管理	入居者退出後の経年劣化による衛生設備の交換等は大規模修繕と考えて宜しいでしょうか？	基本的にはご理解のとおりですが、大規模修繕の範囲の考え方については、募集要項の質問回答No.8をご確認ください。
4	要求水準書	7	第1	9	(1)			(1)設計業務計画書(2)建設業務計画書(3)維持管理・運営業務計画書(5)事業業務報告書のひな型や提出イメージをご教示いただけますでしょうか。また、「建設業務計画書」は、P17施工計画書とは別に作成する必要がありますか？それとも、施工計画書をもって代替可能と考えてよいでしょうか？	前段については事業者の任意様式で結構です。後段については、総合施工計画書で代替可能としますが、その場合、名称は併記してください。
5	要求水準書	7	第1	9	(1)		設計業務計画書	事業契約後速やかにとありますが、任意の書式で宜しいでしょうか。また、基本設計図書に含める事は出来ますか。	前段については事業者の任意様式で結構です。後段については、基本設計図書に含めることを不可とします。
6	要求水準書	8	第2	1			事業用地	9,000㎡を限度とありますが、具体的に利用出来ない範囲、または使用出来る範囲等を明確にする事は可能でしょうか。	事業者の提案としますが、国や関係課等への確認を行ってください。
7	要求水準書	8	第2	6			施設規模と内容	1R、1LDK、2LDKの専有面積〇〇以上の記載がありますが、面積の限度範囲をお示してください。	事業者の提案とします。
8	要求水準書	9	第3	2	(4)		近隣家屋調査	近隣家屋調査の範囲は設定されますでしょうか？	事業者の提案とします。
9	要求水準書	9	第3	2	(3) (4)		電波障害対策	Map等を確認すると今回の計画地近隣に住宅等がありません。	事業者の提案とします。

No.	資料名	頁	章	節	項	目	項目名	質問事項	回答
							調査近隣家屋調査	電波障害対策及び近隣家屋等の調査が必要でしょうか。	
10	要求水準書	9	第3	3	(1)	ケ	基本事項	各チェックリストは任意の書式とし、基本設計図書に含めると考えて宜しいでしょうか。	No.5をご確認ください。
11	要求水準書	9	第3	3	(1)	イ	基本的事項	事業者が自ら行う地盤調査に基づき適切に計画するとありますが、提案前に事業者が地盤調査を行わなければならないとのことでしょうか。	提案前に地盤調査を求めるものではありません。
12	要求水準書	11	第3	4	(1)		敷地計画	関係法令を遵守し、関係各機関と十分な事前協議を行うとありますが、提案前に各関係機関と事前相談・協議を行うと考えて宜しいでしょうか。	提案前に事前相談・協議は任意とし、必ず求めるものではありませんが、提案の実現可能性を高めるよう必要に応じて取り組んでください。また、契約後に事業計画が変更となった場合も同様です。
13	要求水準書	11	第3	4	(4)		住戸計画	RC 構造でない場合は、実測等により性能を証明することとありますが、各棟 1 住戸、上下階及び隣戸住戸 1 室と考えて宜しいでしょうか。	実施方針等に関する質問・意見に対する回答において、「事業者の提案とする」と回答していましたが、全戸に対して実施することとします。
14	要求水準書	11	第4	4	(3)		構造計画	耐震等級についての記載がありませんが、建築基準法を満足すれば良いと解釈して宜しいでしょうか。	耐震等級の指定はありません。建築基準法よりも上位等級とするかは事業者提案とします。
15	要求水準書	11 15	第3 第4	4 3	(5) (7)		仕上げ計画	工事完了後に化学物質測定を各棟で行いとありますが、各棟 1 住戸、1 部屋と考えて宜しいでしょうか。	事業者の提案とします。
16	要求水準書	13	第3	4	(8)		浴室	追い炊き機能付きとすることとありますが、単身住戸は不要と考えて宜しいでしょうか。	不可とします。
17	要求水準書	13	第3	4	(15)		エレベーター	2 階建ての場合は不要と考えて宜しいでしょうか。その場合バリアフリーに配慮が困難ですが宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。町は配慮が必要な入居者は優先的に 1 階に入居できるよう運営上の工夫を行う予定であることから、事業者も協力をお願いします。
18	要求水準書	14	第3	5	(1)	②	駐輪場	「・各戸 1 台以程度置すること。」→「・各戸 1 台以上設置す	ご理解のとおりです。修正いたします。

No.	資料名	頁	章	節	項	目	項目名	質問事項	回答
								ること。」の誤記でしょうか。	
19	要求水準書	14	第3	5	(1)	②	駐輪場	駐輪場に屋根又は腰壁等は不要でしょうか。また、バイク置場は想定する必要は無いと考えて宜しいでしょうか。	前段及び後段ともに、必須ではありませんが提案を妨げません。
20	要求水準書	14	第3	5	(1)	⑦	敷地内通路	「舗装構成については、町道と同等以上の構成」とありますが、町道の構成をご教示ください。	建設課にご相談ください。
21	要求水準書	15	第3	4				地鎮祭・竣工式等の式典について記載がありませんが、式典は行わないと考えて宜しいでしょうか。	起工式及び竣工式を計画してください。
22	要求水準書	15	第4	1				住宅性能評価の一覧表は「様式集 ウ提案書類（二次審査申請時の提出書類）（4枚目）」においてどこに差し入れるべきでしょうか。また、様式番号や枚数の指定があれば、ご教示いただきたいです。	住宅性能評価に係る様式を追加します。なお様式は任意（A4サイズのみ指定）とし、枚数は1枚とします。
23	要求水準書	15	第4	1				住宅性能評価について、要求水準内で「相当」と記載されている内容は実測値等の提示をすれば、設計・建設住宅性能評価書を取得する必要はないでしょうか。	原則、性能評価書を取得してください。なお、構造等により取得が困難な場合は協議のうえ、実測等の方法によることも可とします。
24	要求水準書	15	第4	1			住宅性能評価	住宅性能評価は必須項目のみの取得と考えて宜しいでしょうか。その他の項目を公営住宅等整備基準以上とする場合や項目毎の必要な指定等級がある場合は、各項目の指定等級をご指示ください。	必須項目及び地域優良賃貸住宅整備基準（公営住宅等整備基準を含む）に記載されている項目は全て評価書を取得してください。 なお、上段の整備基準に記載の等級を満足し、それ以上とするかは事業者提案とします。
25	要求水準書	15	第4	4	(4) (5) (6)		住宅の建設	周辺住民や周辺家屋、近隣商業施設とありますが、周辺及び近隣は計画地からどの程度の距離を想定されていますか。Map等を確認すると近隣に対象住宅等は無いと思われます。範囲をご指示ください。	事業者の提案とします。
26	要求水準	16	第4	5	(1)		住宅の	工事監理者は常駐せず、必要な	ご理解のとおりです。

No.	資料名	頁	章	節	項	目	項目名	質問事項	回答
	書						工事監理	時に監理が出来る様に配置するとして宜しいでしょうか。	
27	要求水準書	16	第4	6	(2)	ウ	完了図書	完了検査の際に必要な完了図書一式を提出とありますが、竣工図等は町の完了検査時には間に合わないと思われます。完了検査後 1 ヶ月以内等に提出するとして宜しいでしょうか。	やむを得ない場合は協議とします。
28	要求水準書	17	第4	7	(7)		維持管理・運営に関する条件	「共用部分の光熱水費は、事業者が負担する。」とありますが、昨今電気代も高騰しております。電気代の高騰によるサービス対価の改定は想定されていますでしょうか。	電気代のみを対象としたサービス対価の改定は予定しておりません。維持管理・運營業務の対価（サービス対価B）は募集要項別紙1に示す5サービス対価の改定方法をご確認ください。
29	要求水準書	18	第4	8	(3)	オ		「オ 町は、計画との齟齬があった場合や齟齬が予見される場合は、是正勧告を行い、是正が確認されるまでは、当該期間の維持管理に関する対価を支払わない。」とありますが、是正が不可能な内容であった場合、維持管理対価の支払いはどのように取り扱われるのでしょうか。	帰責性や状況に応じて協議となりますが、事業継続に著しい不都合がある場合は事業仮契約書（案）第54条に基づく契約の解除の可能性もございます。なお、モニタリングの実施方法は町と事業者の協議とします。
30	要求水準書	18	第4	8	(3)	ア	維持管理・運営	維持管理業務開始日の30日前までに提出が必要とされている「維持管理業務・運營業務実施計画書」について。こちらは、事業仮契約書（案）第4章第34条第2項に記載されている計画書と同一のものと理解してよろしいでしょうか。同一のものとなる場合、提出期限は「維持管理業務開始日の90日前」と「30日前」のどちらが正式な期日となりますでしょうか。	ご理解のとおりです。また提出期限は維持管理業務開始日の90日前とし、要求水準書の修正を行います。
31	要求水準書						添付図4測量図等	添付図4測量図に森林法第5条地域森林計画の対象林の範囲を図示いただけませんか。	当該事業用地の全域が対象林となるため、図示いたしません。
32	要求水準書	13	第3	4	(6)	⑩	排水設備	9月5日期限の募集要項等に係る質問にはないものの、要求水準	浄化槽の設置等について、いくつかの事業者から疑義があった

No.	資料名	頁	章	節	項	目	項目名	質問事項	回答
								<p>書の加筆を行う部分について説明します。</p>	<p>ため、改めてその基準を明示します。</p> <p>「同一人(法人を含む。)が所有権、占有権、その他の権限を有する同一敷地内の全ての建築物の浄化槽は、原則として1箇所とすること。」(那須町浄化槽指導要綱(平成30年告示第88号)第3条第1号ア)</p>

#### 4. 優先交渉権者決定基準

No.	資料名	頁	章	節	項	目	項目名	質問事項	回答
1	決定基準	3	第4		(5)		提案内容評価の項目と配点	想定家賃の項目に、事業用地周辺の家賃相場や入居率、入居者の動向等と記載されていますが、『事業用地周辺』とはどのくらいの範囲となりますでしょうか？	那須町内や隣接自治体の想定をしていますが、事業者の提案とします。なお、本提案は審査に影響しません。

## 5. 基本協定書（案）

No.	資料名	頁	章	節	項	目	項目名	質問事項	回答
1	基本協定書(案)	1						基本協定書において契約当事者が代表企業のみとなっておりますが、構成企業を含める必要はないのでしょうか。 現状では、構成企業と町との間に協定書の効力が及ばないため、構成企業の責任や義務が明確にならない懸念があります。	事業者の必要に応じて構成企業に調印いただいても結構です。 その場合、頭書を含む協定書の文面は協議とします。
2	基本協定書(案)	2					第6条2項	リスク分担表では、交付金の確保に関するリスクは町側が負担するものとされていますが、第6条2項にはこの点が明記されていませんので、どういふ処理になるのかを確認させていただきたいです。	国の交付金の不交付が決定した場合、事業の事業計画の変更、事業の中断・中止を含め協議とします。
3	基本協定書(案)	3	6条			7項	事業契約	「乙は、～中略～別紙1による出資者保証書を作成して甲に提出するものとし、かつ、乙以外のSPCの株式の保有者全員から別紙2による誓約書を徴求して、甲に提出」とありますが、落札グループを「乙」とし、その代表企業と甲（町）の協定書という前提となっています。SPCの株式を構成員のみが保有している場合は別紙2の提出は不要という理解でよろしいのでしょうか。	ご理解のとおりです。
4	基本協定書(案)	3					第8条	リスク分担表では、議会の承認が得られず契約が不調となった場合は町がリスクを負うものとされていますが、基本協定第8条では各自が費用負担することになっています。町の責任（議会承認を得られなかった場合を含む）で事業契約が不調となった場合はどのように補償されるのでしょうか。	議会承認を得られないことによる契約の不調における事業者への補償の予定はございません。

## 6. 事業仮契約書（案）

No.	資料名	頁	章	節	項	目	項目名	質問事項	回答
1	事業仮契約書（案）	頭書					事業期間	事業期間の終了は令和41年3月31日とされていますが、運営期間が令和10年3月1日から30年と1ヵ月だとすると令和40年3月31日が契約終了日ではないでしょうか。	ご理解のとおりです。
2	事業仮契約書（案）	1	第2条	(1)			事業日程	日付が空欄とされていますが令和10年2月28日と記載されるという理解でよろしいでしょうか。また、本契約の中で使用されている「引渡予定日」と「引渡日」は同義という理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
3	事業仮契約書（案）	1	第2条	(2)			維持管理・運営開始日	日付が空欄とされていますが令和10年3月1日と記載さ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。
4	事業仮契約書（案）	1	第2条	(3)			維持管理・運営終了日	事業期間の終了は令和41年3月31日とされていますが、運営期間が令和10年3月1日から30年と1ヵ月だとすると令和40年3月31日が契約終了日ではないでしょうか。	No.1をご確認ください。
5	事業仮契約書（案）	2	第6条	6	5		契約の保証	初年度に納める保証金につきまして、事業期間中、毎年度繰り越していただ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。
6	事業仮契約書（案）	2	第6条	6			契約の保証	履行保証保険の契約者は、事業者であるSPCに限らず、施設整備期間中であれば、建設工事を請け負う建設工事会社が付保、維持管理・運営期間中であれば、維持管理・運営業務を請け負う維持管理会社及び運営会社が付保してもよろしいでしょうか。	不可とします。
7	事業仮契約書（案）	2	第6条	6	2		契約の保証	施設整備費の10分の1以上に相当する額に消費税および地方消費税は含まれるでしょうか。	ご理解のとおりです。
8	事業仮契約書（案）	2	第6条	6	2		契約の保証	保証額について、施設の整備期間中は、本施設の整備に係るサ	差し支えありません。

No.	資料名	頁	章	節	項	目	項目名	質問事項	回答
								ービス対価の10分の1以上としなければならないと設定されていますが、これは「様式 4-3 の 9. 初期投資 合計 (税抜) に当該額に係る消費税等相当額を足した合計額の10分の1以上」と同義として試算することで宜しいでしょうか。	
9	事業仮契約書 (案)	2	第6条	6	5		契約の保証	維持管理業務の受託者が履行保証保険に加入する場合、保険金額はそれぞれが受託する業務の10分の1以上とすれば宜しいでしょうか。また、年間の金額とは次年度分についての入札時の提案金額と理解して宜しいでしょうか。	前段については、No.6 をご確認ください。後段については、ご理解のとおりです。
10	事業仮契約書 (案)	2	第6条	6	5		契約の保証	維持管理・運営サービス対価の1年分の10分の1以上に相当する額に消費税および地方消費税は含まれるでしょうか。	消費税および地方消費税を含みます。
11	事業仮契約書 (案)	4	第13条	3	項		町の請求による要求水準書の変更	「事業者が増加費用又は損害が発生したときは、町は必要な費用を負担しなければならない」とありますが、増加費用は設計変更により将来の維持管理費用の増額も含めると理解してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
12	事業仮契約書 (案)	11	第29条				第29条第4項	第29条第4項において、国土交通省の公共工事標準請負契約約款第30条(不可抗力による損害)と異なり、町が災害応急対策または災害復旧に関する工事における損害を負担する旨の記載がないように見受けられます。同約款では、工事目的物の引渡し前に不可抗力により損害が生じた場合、発注者が損害合計額のうち請負代金額の1%を超える部分を負担することとされており、令和4年12月8日付の事務連絡では、災害応急対策または	原案どおりとします。

No.	資料名	頁	章	節	項	目	項目名	質問事項	回答
								災害復旧工事においては、発注者が損害合計額を「全額負担」する旨が示されています。 つきましては、本協定においても、災害応急対策または災害復旧に関する工事において不可抗力による損害が発生した場合には、町がその損害を負担する旨を明記していただくことは可能でしょうか。	
13	事業仮契約書（案）	11	第29条	29	5		建設期間中の不可抗力による損害	出来形には、貴町の確認を受けた設計図書や SPC 経費、金融費用などの合理的な費用も含まれるとの理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
14	事業仮契約書（案）	13	第33条	2項			契約不適合	住宅の品質確保の促進等に関する法律第 94 条第 1 項に定める期間は 10 年間ですが、本契約においても請求できる期間は 20 年ではなく 10 年としていただけませんか。	ご記載のとおり請求期間は 10 年とします。
15	事業仮契約書（案）	13					第 33 条第 2 項	第 33 条第 2 項において、構造耐力上主要な部分の請求期間が 20 年とされていますが、一般的には 10 年とされているケースが多く、比較的長期の設定となっているように見受けられます。 また、一般的な契約慣行との整合性を踏まえ、請求期間を 10 年とすることについてご検討いただくことは可能でしょうか。	No.14 をご確認ください。
16	事業仮契約書（案）	16	第41条	5項			第三者の責に帰すべき事由による本施設の損害	事業者の過失のない損害の負担のため、事業者の負担をなくして頂けないでしょうか。（100 分の 1 の負担も町でお願いします）	原案どおりとします。
17	事業仮契約書（案）	18	第45条				サービス対価の支払	第 6 章のタイトルは「サービス対価の変更」とされていますが、「サービス対価の支払」という	ご理解のとおりです。

No.	資料名	頁	章	節	項	目	項目名	質問事項	回答
								理解でよろしいでしょうか。	
18	事業仮契約書（案）	18	第45条	2項			本施設の整備に係るサービス対価の支払	「別に定めるところにより」とは、第48条に記載のある「募集要項別紙1（サービス対価の算定及び支払い方法）の規定に基づき」と同じという理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
19	事業仮契約書（案）	18	第46条	3項			維持管理・運営に係るサービス対価の支払	第46条第3項及び第4項にある「別に定めるところにより」は「募集要項別紙1（サービス対価の算定及び支払い方法）の規定に基づき」（第48条から引用）と同じという理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
20	事業仮契約書（案）	18	第48条	第1項			サービス対価の変更	サービス対価の算定及び支払方法は「募集要項別紙1」に基づくと示されていますが、本契約の別紙として製本は想定されていますでしょうか。	ご理解のとおりです。事業契約に向けた調整時にお示しします。
21	事業仮契約書（案）	19	第49条	第1項			サービス対価の変更	本条で規定されるサービス対価の改定は、第2項において事業者の請求には町が応じなければならないことと規定されていますので、本項ではサービス対価について改定が必要になった場合は、「町又は事業者が変更を請求する」のではなく、「変更する」と規定していただけませんかでしょうか。	町と事業者の双方の事務負担を考慮し、提案どおり修正します。
22	事業仮契約書（案）	19	第50条	第1項			サービス対価の変更	本条で規定されるサービス対価の変更は、第3項において事業者の請求には町が応じなければならないことと規定されていますので、本項ではサービス対価について変更が必要になった場合は、「町又は事業者が変更を請求する」のではなく、「変更する」と規定していただけませんかでしょうか。	No.21と異なり事務の頻度が少ないことから原案どおりとします。
23	事業仮契約書（案）	19	第50条	第2項			サービス対価	本条において「変更」と「改定」は同義との理解でよろしいで	ご理解のとおりです。表現の修正を行います。

No.	資料名	頁	章	節	項	目	項目名	質問事項	回答
			条				の変更	ようか。	
24	事業仮契約書(案)	19	第50条	第4項			サービス対価の変更	基準金利の見直しは「10年毎の応当日」とされていますが、募集要項別紙1「サービス対価の算定及び支払方法」では「10年後及び20年後の応当日」とされています。30年後の応当日である令和40年2月に改定にはならな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。表現の修正を行います。
25	事業仮契約書(案)	19	第50条	第5項			サービス対価の変更	第4項の基準金利の見直しの場合「町又は事業者が変更を請求できる」とされていますが、本項に対して事業者が請求した場合に町が応じなければならないという規定がありません。第1項と同様に、「変更を請求することができる」ではなく、「変更する」と規定していただけませんか。	No.22と同様、事務の頻度が少ないことから原案どおりとします。ただし、請求があった場合は応じる定めがある旨を第6項に追加します。
26	事業仮契約書(案)	20	第53条				サービス対価の変更等に代える要求水準書の変更	本条においては、サービス対価の増減額と要求水準書変更による経済価値が同じであるとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
27	事業仮契約書(案)	20	第53条	第1項			第53条1項	第53条1項 要求水準書の変更で対応することを可能としていますが、特別の理由とは具体的にはどのような場合を想定されているか、ご教示いただきたいです。	状況に応じたものであり、具体的な回答はいたしません。
28	事業仮契約書(案)	23	第58条				完了検査前の解除権	出来形には、貴町の確認を受けた設計図書や、SPC経費、金融費用などの合理的な費用も含まれるとの理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
29	事業仮契約書(案)	23	第59				事業者の帰責	金融機関が建設期間中にSPCに対して融資を行う際におい	不可とします。事業者の帰責事由による契約の解除であるた

No.	資料名	頁	章	節	項	目	項目名	質問事項	回答
			条				事由による解除の特例)	て、事業契約が解除された場合、SPCが貴町に対して有する出来高部分の売買債権が唯一の返済原資となります。そのため、事業者帰責にかかわらず、貴町に出来高部分を買って頂くようご修正願います。原文の通りですと、プロジェクトファイナンスでの資金調達が困難となり、資金調達コストが増加する懸念がございます。	め、当該リスクのコントロールは事業者にて担っていただきます。
30	事業仮契約書(案)	24	第61条	第1項			契約の終了	契約終了日は令和41年3月31日とされていますが、令和40年3月31日という理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
31	事業仮契約書(案)	26	第65条				建設工事保険等	本施設の所有者は町となるため、火災保険は町で加入さ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。
32	事業仮契約書(案)	26	第65条	第3項			保険証券の提出	保険証券の提出は「保険契約を締結したときは直ちに」と規定されていますが、保険証券の完成は保険の付保から一定の期間がかかりますので、「保険契約を締結し、保険証券が発行されたら直ちに」としていただけませんか。	ご指摘のとおり修正します。
33	事業仮契約書(案)	—						本事業は複数の構成企業による体制で実施されるものですが、契約書内に構成企業の脱退に関する条文が見当たりません。構成企業が脱退する場合の町への通知、承諾、代替措置等に関する条文を設けていただけますでしょうか。	状況に応じて協議とします。

## 7. その他

No.	資料名	頁	章	節	項	目	項目名	質問事項	回答
1	特定事業の選定							試算において VFM 値が 88.52% と算出されておりますが、建物の構造によって数値が変わるものと理解しております。そのため、試算ではどのような建物構造を前提とされていたのか、教えていただけますと大変ありがたく存じます。	8月4日に公表した「特定事業の選定」に示した以上の計算条件を示す予定はありません。なお、本事業のVFMは11.48%です。
2	特定事業の選定							施設整備費（駐車場含む）は、どの建設構造体で試算したのかご教示をお願いします。	No.1をご確認ください。
3	その他							地域優良賃貸住宅整備基準 第12条において「居住室の天井の高さは2.3メートル以上」とされていますが、配管等の設置により一部天井が低くなる場合、平均天井高で2.3メートル以上を確保できていれば基準を満たすと解釈してよいのでしょうか？	本施設は平均天井高 2.3m以上としてください。