

県営上溝団地特定事業 事業者ヒアリングにおける提案・意見への回答

No	資料	項目	提案・意見	回答
1	要求水準書(案)	貴県と入居者との合意形成	事前に入居者へ説明会を実施されていますか。あるいはこれから予定されていますか。実施状況の情報開示をお願いします。(移転先の意見、要望、時期タイミングなど)	令和3年5月20日に公表した「県営上溝団地建替事業実施方針等に関する質問及び意見の回答」(以下「実施方針等に関する質問及び意見に対する回答」という)のNo.133の質問回答を参照ください。
2	要求水準書(案)	入居者の属性が知りたい	どの住戸に、どのような家族構成の方が入居されているのかわかりません。そのため住戸タイプの配分が難しいです。入居者の家族構成及び県営住宅入居基準について条件提示をお願いします。また設計プランに影響する為、要求水準書(案)を改訂するなど早めの提示をお願いします。	入居者の家族構成の提示はしません。県営住宅入居基準については、神奈川県県営住宅条例等を参照ください。その他、実施方針等に関する質問及び意見に対する回答のNo.162の質問回答を参照ください。
3	要求水準書(案)	余剰地の用途	事業検討段階の調査において、周辺住民等がどのような施設を望んでいるかを示した議事録や資料等の提示をお願いします。	実施方針等に関する質問及び意見に対する回答のNo.127の質問回答を参照ください。
4	要求水準書(案)	土壌汚染対策法	調査はされていますか。また自然由来(ヒ素類)が出た場合、工期や追加コストのリスクは貴県と考えるとよろしいでしょうか。	実施方針等に関する質問及び意見に対する回答のNo.125の質問回答を参照ください。
5	要求水準書(案)	杭残置	貴県の産業廃棄物の所管部署からの合意がとれているのでしょうか。	実施方針等に関する質問及び意見に対する回答のNo.122の質問回答を参照ください。
6	実施方針	①P1事業の概要(7) 県営住宅等整備業務事前調査(測量調査)	測量は隣接する権利者との協議・調整を含まないものとして頂けますでしょうか。	実施方針等に関する質問及び意見に対する回答のNo.24の質問回答を参照ください。
7	実施方針	②P1事業の概要(7) 県営住宅等整備業務地元説明等団地及び近隣対応	団地及び近隣住民の説明会等には必要に応じて、貴県も参加して頂けますでしょうか。また、団地内及び周辺地域住民に対する事業の説明状況について教えて頂けますでしょうか。	実施方針等に関する質問及び意見に対する回答のNo.45及びNo.181の質問回答を参照ください。
8	実施方針	③P4(2)特定事業の選定方法等に関する事項ウ選定手順	性能評価点と価格評価点の割合について、現時点での考え方を教えて頂けますでしょうか。また、余剰地の評価方法についても方針があれば教えて頂けますでしょうか。	入札公告時に示します。
9	実施方針	④P6(2)募集及び選定に係る想定スケジュール	令和3年10月「入札説明書等に関する質問に対する回答及び公表」、令和4年1月「入札提出書類の提出」とあり、条件確定から提出まで3カ月と短い期間となっています。余剰地の活用方針の確定や積算期間を考慮して入札公告の前倒しを検討して頂けないでしょうか。	県で必要な期間を確保しているため、入札公告の前倒しは困難です。
10	実施方針	⑤別紙1リスク分担表	近隣住民の事業自体に対する反対により事業がストップした場合のリスクの責を貴県とすることを検討頂けないでしょうか。	実施方針の別紙1リスク分担表の「共通・社会リスク・住民対応リスク」に記載の「リスクの内容」によるものとします。
11	実施方針	⑥別紙1リスク分担表建設コストリスク	図面に記載のない既存埋設管等による予知できない切り直し・撤去工事が発生した場合に掛かる費用は貴県でのご負担として頂けますでしょうか。	調査業務に含みます。既存埋設管等位置が不確実な箇所がある場合は、試掘を行い、埋設物の詳細な位置を確認してください。
12	要求水準書(案)	⑧県営住宅等整備・用地活用編 P9 第4県営住宅等整備業務の整備に関する条件/1 県営住宅等整備の概要/ (1) 建替住宅/② 配置計画・規模等	前庭を自己の庭として占有していることについての県の見解は。	前庭は、専用庭ではなく、共用部分として扱います。
13	要求水準書(案)	⑩県営住宅等整備・用地活用編 P13 2 各種調査(事前調査、事後調査、事後対策)/ (7) その他必要な調査	「その他、事業実施に必要な調査」で想定している調査があれば、開示して頂けますでしょうか。	事業者において検討の上、必要に応じて提案願います。
14	要求水準書(案)	⑫県営住宅等整備・用地活用編 P18 5 建替住宅等の建設工事/6 建替住宅等の工事監理/ア	仮住居の改修の工事監理については、入居者移転支援業務として頂けないでしょうか。	変更の予定はありません。
15	要求水準書(案)	⑬県営住宅等整備・用地活用編 添付資料7 敷地測量図(既存)	測量図の解像度が荒い(敷地中央)、または線が重なっている(敷地南・敷地北)ため、数字読み取れない部分があります。再度スキャンした資料を頂けますでしょうか。	解像度を上げた測量図をホームページで開示しています。
16	その他	⑭仮移転先住戸について	仮移転先に既存住戸を利用する場合、修繕が必要になりますが、修繕に費用をかけるよりも、民間住宅等への仮移転を希望する等の貴県としてのご意向があれば教えて頂けますでしょうか。	意向は特にありません。

県営上溝団地特定事業 事業者ヒアリングにおける提案・意見への回答

No	資料	項目	提案・意見	回答
17	実施方針	P3、(ア)PFI事業者の収入について	県は、本事業に要する費用として、令和4年度以降、毎年度1回、各年度末の出来高に応じ、事業契約書に定める額を支払う。とございますが、支払条件について事業者負担をなるべく少なくする為に、前払い金及び各年度毎の前払い金、中間前払い金、中間金も各年度毎に1回、及び各年度毎に年度出来高払い、として頂きたくお願い申し上げます。 上記につきましては、設計企業、建設企業、工事監理企業、入居者移転支援企業について各々お願い致します。	前払金及び部分払の支払い回数及び支払い対象業務については、入札公告時に示します。
18	実施方針	P13、②(c) 建設企業について	(c) 一級建築士もしくは一級建築施工管理技士で入札参加資格確認申請の日の前日において代表構成員等と直接的かつ恒常的な雇用関係にある者を監理技術者として配置できる者であること。とございます。 配置技術者について、「落札後、県が必要と認めた場合、建設企業は配置予定技術者を変更することができる。」との条件を加えて頂きたくお願い致します。	検討し、入札公告時に示します。
19	要求水準書(案)	P14、イ d、e 入居者移転支援業務企業、用地活用業務企業 参加資格について	入居者移転支援業務企業、 用地活用業務企業について複数企業での参加を認めて頂きたくお願い致します。	実施方針等に関する質問及び意見に対する回答のNo. 32、210の質問回答を参照ください。
20	要求水準書(案)	P10、セ、基本協定の締結、仮契約の締結	事業契約に定める事業の区分経理上の独立性が確保されている場合は、SPCを設立しないことができるものとする。とございますが、JVでの契約の場合乙型でのJVと考えると宜しいでしょうか。	事業の区分経理上の独立性の確保とは、JVの形態を問わず、「共同企業体の名称を付した代表企業の口座を開設して資金管理を行う。」や「代表企業の別口座で資金管理を行う。」ことはもとより、公共サービスを安定的かつ継続的に提供するために必要とされる独立性の確保を十分に行ってください。
21	要求水準書(案)	P2、(9) 用地活用業務 (付帯事業)	県と用地活用業務 (付帯事業) を行う企業 (以下「用地活用業務企業」という。) との間で別途契約を取りかわすとございます。事業の完了後の契約でお願い申し上げます。	事業の完了後に行うことはできません。
22	要求水準書(案)	P5、イ 民間事業者の募集及び選定方法	総合評価一般競争入札により行うとございます。 評価項目の中にダンピング防止の為に、低入札時の技術評価点の減点を20点減点として頂きたくお願い申し上げます。	PFI事業のため、低入札価格調査制度は、適用しません。
23	要求水準書(案)	入居者移転支援編 P10、仮住居の入居前修繕業務	原則として電気・ガス・水道等のライフラインの補修、清掃や塗装等の簡易な補修だけで入居可能な住戸を使用すると思いますが、各戸により程度が異なりますので、修繕の基準は神奈川県において明確にして頂きたくお願い申し上げます。又工事区分も同様に事業者負担分や神奈川県負担分、個人負担分など基準を明確にした頂きたくお願い致します。	実施方針等に関する質問及び意見に対する回答のNo. 98～100の質問回答を参照ください。
24	要求水準書(案)	移転支援業務について	移転支援業務について、居住者との意見交換等を行っていると思うが、事業者としては移転計画を作成する上でそういった情報は重要になってくると考えています。 調査結果等は公表予定があるのか、公表されるのであればいつ頃になるのかご教示お願い致します。	実施方針等に関する質問及び意見に対する回答のNo. 104の質問回答を参照ください。
25	要求水準書(案)	移転支援業務について	移転支援業務について、仮移転に係る住所変更・インフラ変更申請等は県・事業者・居住者の誰が行うのかを明記して頂きたい。また、そのような申請等の必要性は事前に居住者へ認知されているのか。	仮移転に係る住所変更・インフラ変更申請等は居住者が行います。居住者へ移転に関する説明については、入居者移転支援業務による移転説明会でを行います。
26	実施方針	余剰地活用について	余剰地活用について、相模原市中央区役所主催で行われている光が丘地区まちづくり会議において、定期的の上溝団地建替をテーマに自治会と意見交換を行っているようだが、余剰地活用について自治会との意見交換・協議等を行う必要性があるのかお示し頂きたい。 (上記会議内では余剰地を多く生み出して地域に貢献して欲しいとの声が上がっている様です)	実施方針等に関する質問及び意見に対する回答のNo. 127の質問回答を参照ください。
27	要求水準書(案)	移転支援業務について	移転支援業務について、昨年11月に行われたサウンディングの際に、空き住居の改修について業者へ見積依頼・改修内容の検討を依頼しているとの事だったが、そちらの結果等はいつ頃に公表されるのかお示し頂きたい。	空き住居の修繕に要する費用は、事業者提案として入札価格に見込むものとなります。その他、実施方針等に関する質問及び意見に対する回答のNo. 97の質問回答を参照ください。
28	実施方針		二期に分けた経緯をお聞かせください。	全体を一括で発注すると事業規模が大きくなり、資金繰りの困難さや、工期長期化に伴う社会情勢の変化等の不確実性のリスクが高いこと等から、東側を対象とした。
29	要求水準書(案)		移転支援について、具体的な移転に関する条件等は事業者が決まってから、同意を得る業務も含めて協議することでよろしいでしょうか。	貴見のとおりです。
30	要求水準書(案)		また、一律の一人当たりの引越費用や説明会等の開催費用・人件費等も想定されている理解で良いでしょうか。	貴見のとおりです。

県営上清団地特定事業 事業者ヒアリングにおける提案・意見への回答

No	資料	項目	提案・意見	回答
31	要求水準書(案)		最低限の余剰地面積が提示されていますが、今後評価方法が変わる可能性がありますか。	評価方法については入札公告時に示します。
32	その他		現地説明会及び見学会等での追加の提案・意見等についてご配慮下さい。	入札公告後、質問を受け付ける予定です。
33	実施方針	9頁七 基本協定の締結及び仮契約の締結	SPCの設立について 但し書きで「事業契約に定める事業の区分経理上の独立性が確保されている場合はSPCを設立しないことができる」とありますが、事業契約の中で公認会計士の監査を受けた財務諸表の提出が求められた場合、実質SPCの設立が必須となります。 県が求める事業者の参入のしやすさに配慮した契約条件とすべく、下線の文言(「事業契約に定める事業の区分経理上の独立性が確保」)の削除をお願いします。 また、当該文言を残しSPCを設立しなかった場合、当該事業のみの監査を受ける必要があるのか等当該文言に対応する条件の明示をお願い致します。	実施方針等に関する質問及び意見に対する回答のNo.30の質問回答を参照ください。
34	要求水準書(案)	入居者移転支援編14頁② その他留意事項	移転時のゴミの投棄の責任の明確化 ゴミの不法投棄や残置があった場合には、事業者が入居者に撤去するよう指示することになっていますが、残置ゴミは所有者が分かれますが、投棄ゴミについては所有者が分かりません。所有者不明のゴミの処分責任の明確化をお願い致します。	個別の事情を勘案し、県とPFI事業者との協議事項となります。
35	要求水準書(案)	9頁② 配棟計画、規模等	配棟計画 「バルコニーの向きは南向きを基本とする」とあり、現在と変わらない配棟計画となり提案力が問われないものとなってしまいます。配棟計画が景観や維持管理の利便性等にも影響を与えることから事業者の提案の幅を広げる意味においてもバルコニーの方位は定めて「冬至日における4時間以上の日照」のみを条件として頂きたいをお願いします。	要求水準書(案)のとおりとします。
36	要求水準書(案)	入居者移転支援編11頁④(イ)仮移転料の支払い 20頁③(イ)本移転料の支払い	PF1事業者の収入 入居者移転支援業務の移転費用(県が定めた金額)について、事業者が立替えることになっていますが当該費用については事業者の企業努力が及ばない費用なので直接県から支払いにいただけないでしょうか。	変更の予定はありません。
37	要求水準書(案)	入居者移転支援編7頁3(2)①イ 仮移転期間	事業スケジュールの組み立て 仮移転期間は移転説明会開催から6ヶ月以内とありますが、関係書類配布時期及び関係書類等実施時期の他、その間に県の承認に要する時間軸を提示して頂きたい。 (例：仮移転先抽選結果の承認と通知書等の承認日数、仮移転料の支払い承諾に要する日数、移転協定書の県の押印する日数等)	検討し、必要に応じて入札公告時に示します。
38	要求水準書(案)	県営住宅等整備編15頁4(1)③	解体除却工事及び建替え整備工事の完工確認について 事業者の提案により工区設定し、工区毎に除却工事の完工確認を経て建替住宅整備に移行すると想定しますが、その際完工確認の申出から完工確認に至るまでの日数を提示して頂きたい。 また、建替え整備工事においても同様の日数を提示して頂きたい。	入札公告時の事業契約書(案)で示します。
39	実施方針	11頁2(4)イ(ア)h 資本関係人間関係	アドバイザー業務を委託している次の者に、提案書作成の公平性を持たせるため、講演会を行った「ベックス株式会社」を追加してほしい。	神奈川県県営住宅建替えPPP/PFIプラットフォームセミナーで「ベックス株式会社」に講師を依頼しましたが、本事業への関与は一切ないため、追加しません。
40	要求水準書(案)	用地活用編23頁、第5、1、(5) 社会情勢の変化などによる措置	社会情勢の変化等、真に止むを得ない場合は、県との協議の上、対案内容を変更して用地活用を変更できるとありますが、リスク分担表の価格変動リスクがPFI事業者となっております。この場合の価格変動リスクは協議対象として頂きたい。	変更の予定はありません。
41	実施方針	3頁1(1)キ(ア)前払い金について	但し書きに、限度額を設けるとありますが、法では設計業務30%、建設業務40%以内ではないでしょうか。	入札公告時に示します。
42	実施方針	10頁2(4)ア(イ)複数業務について	入居者移転支援業務について、建設業務に携わる構成企業が移転支援業務を兼ね、移転支援業務の分野別に実務を行う企業を協力企業とすることを可能として頂きたい。	実施方針等に関する質問及び意見に対する回答のNo.31の質問回答を参照ください。
43	その他	各居住世帯の人数	本移転計画のための居住者世帯の提示 住戸タイプが3タイプある中で、ローリング計画を立てる上で、各住居世帯の人数の把握が必要です。各街区毎に単身世帯、2人世帯、3人世帯、4人世帯以上の区分けで各々世帯数の提示をお願いします。 また、身障者向タイプも1DKが2~4戸、2DKタイプが3戸とある中で、どの街区に設けるかを検討する上で必要です。現時点で把握できる身障者が、どの街区に居住されているか提示をお願いします。	実施方針等に関する質問及び意見に対する回答のNo.104の質問回答を参照ください。

県営上清団地特定事業 事業者ヒアリングにおける提案・意見への回答

No	資料	項目	提案・意見	回答
44	実施方針	4頁ウ 選定手順	予定価格の公表 予定価格が公表されず予定価格をオーバーした事業者は提案内容の審査結果を待たずして失格となってしまいます。 価格と提案が適正に審査され総合評価による競争が行われるようにすべく、予定価格の公表をお願い致します。	予定価格は非公表とし、参考価格を入札公告時に示します。実施方針等に関する質問及び意見に対する回答のNo. 25を修正します。
45	要求水準書(案)	22頁(3) 余剰地の取得に関する事項	余剰地取得対価の公表 余剰地活用事業者が提示した価格が、県が実施する不動産鑑定額を下回った場合、事業継続が困難となる可能性が高いため県が実施する不動産鑑定額の公表をお願い致します。	実施方針等に関する質問及び意見に対する回答のNo. 52の質問回答を参照ください。
46	要求水準書(案)	22頁(3) 余剰地の取得に関する事項	余剰地取得のスケジュール 余剰地活用事業者にとって事業開始時期が非常に重要になってきます。既存建物を解体し余剰地を創出してからどのような行政手続きを経て、どの程度のスケジュール感で所有権の移転が可能なのか明示して頂きたいとお願い致します。	詳細なスケジュールをお示しすることは困難ですが、一般に県有財産である土地を売却処分するにあたり、行政としては、行政財産から普通財産に変換する手続きが必要です。この手続きは2週間から1か月程度要します。
47	要求水準書(案)	既存建築物の竣工図の提供	既存建築物の竣工図については、意匠、構造、電気、機械の一式について、ご提供頂けますでしょうか。資料を基に、より制度の高い、撤去費及び修繕費が算出可能となり、コスト縮減へ向けたご提案が可能であると考えます。	実施方針等に関する質問及び意見に対する回答のNo. 166の質問回答を参照ください。
48	実施方針	参加資格要件	入札参加者の参加資格要件に、代表構成員は経審総合評価値1,000点以上のものとするが、それはいつの時点が基準になるか教えていただきたいです。	実施方針等に関する質問及び意見に対する回答のNo. 153の質問回答を参照ください。
49	要求水準書(案)	別紙1：リスク分担表	アスベスト(レベル1及びレベル2相当)の含有範囲についての情報は、入札公告時に追加で公表いただけることですが、解体工事着工後に、事前調査では予見できなかった範囲にアスベストが発見された際、それに伴って必要とされる工事費については、県負担としていただき、リスク分担表の工期変更(工期遅延)リスク、建設コスト(工事費増大)リスクに追記頂く形でご検討頂けないでしょうか。	実施方針等に関する質問及び意見に対する回答のNo. 165の質問回答を参照ください。
50	要求水準書(案)	別紙1：リスク分担表	事業終了リスクについては過去の国発注のPFI事業が事業仕分けにより途中終了したケースもありますので、リスク負担者として県側にも〇を記して頂けないでしょうか。このケースでは、想定外のリスク分担が想定されていなかったため国の無謬性が前提として機能せず、協議確定までかなりの時間を要しました。	実施方針P22-6に記載のとおりです。
51	その他	業務範囲の明記	PFI事業は基本的な考え方として民間の知恵、工夫、ノウハウを最大限活かして実施されると理解しています。仮移転先(上清団地、横山団地)の修繕対応範囲、配管の口径、仮住居調整等、費用対効果に関わる項目については事業者の提案に委ねると理解しますが、特定条件となる仕様や業務範囲についてはその旨を明記していただきたいと考えます。	要求水準書に記載の条件以外は、事業者の提案とします。 建替えの部分は原則全て新設とし、仮移転先の修繕は、実施方針等に関する質問及び意見に対する回答のNo. 97～100の質問回答を参照ください。
52	その他	住民要望の提供依頼	住民の要望など、ヒアリングをされていたら、ご提供いただくことは可能でしょうか。より良い施設の整備へ向け、参考とさせていただきますと幸いです。	実施方針等に関する質問及び意見に対する回答のNo. 127の質問回答を参照ください。
53	実施方針	イ 入札参加者の参加資格要件 (イ) 入札参加者の参加資格要件(個別要件) b 建設企業の企業構成について	建設企業は、「単体企業、事業協同組合、経営建設共同企業体、特定建設工事共同企業体のいずれか」としてありますが、SPCを設立する場合は、特定建設工事共同企業体の構成員数を2～3者に限定せず、除外していただくことを提案します。 SPCの構成企業になるのであれば、特定建設工事共同企業体とは別の形で責任を負う事になりますので、構成企業の責任に大きな差異が生じないと思います。 一方で、長期間にわたる事業で毎年の事業量が一定になるとは限らない場合を想定しますと特定建設工事共同企業体で構成員数を増やすことはリスクを伴います。例えば、初年度で5割、2年目に3割と建設工事が進んだものの、居住者の移転が円滑に進まず、3年目以降は1割を切るような状態が続いた場合、3社編成JVを維持する意味が薄くなります。 SPCであれば、構成する企業で事業量に応じた組み合わせを考へて、建設工事を進められ、建設企業にとって不要な負担を軽減できます。また、設計企業、入居者の移転支援を担当する企業、工事監理企業、用地活用業務企業との関係も明確になります。 よって、SPCを組成する時は、建設企業に単体または2～3者編成JVの条件を付し、企業数を制限する必要はないと考えます。第2構成員、第3構成員の参加資格を満たす企業であれば、5社でも10社でも参加できるようにしていただくことをお願いします。	神奈川県建設工事に係る共同企業体取扱要綱により、原案のとおりとします。

県営上清田地特定事業 事業者ヒアリングにおける提案・意見への回答

No	資料	項目	提案・意見	回答
54	要求水準書(案)	総合評価方式における評価項目の設定について	<p>地元経済への活性化等の観点から、県内事業者の参画を技術評価の加点対象にいただきたい。さらに県内事業者が代表企業として参画する場合も、技術評価の加点対象にしてほしい。県内では川崎市がこのような取り組みを明確にしています。</p> <p>また、富山県でも、「令和2年度の富山県土木部における総合評価方式について（建築関係工事編）」で下記のように所在地に応じて加点を行っています。神奈川県総合評価ガイドラインには「地域精通度」があるので、これを評価項目に採用することや、「地域特有の課題」として地域経済の経済振興を設けてもらい、地域の企業参画（元請、下請）や近隣商店街の活用などを評価することをお願いします。</p> <p>PFI事業において「地域経済の振興」を採用する自治体は増加しています。既存の総合評価ガイドラインを上手に解釈することで、地域経済にも寄与できる事業にしていきたい。</p> <p>加えて、県内（特に相模原市内）企業の参加が積極的に評価されるよう、構成企業数に応じた評価点の加点をお願いします。</p>	<p>実施方針等に関する質問及び意見に対する回答のNo.152の質問回答を参照ください。</p>
55	要求水準書(案)	入居者移転支援編第2 入居者移転支援に関する条件（4）業務の進め方 ② ウ 想定外の事態への対応について（3頁）	<p>県内企業で、公営住宅の移転支援業務を経験した県内企業は、ほぼ皆無だと思われる。その中で「想定外の事態が発生した場合」と規定されておりますが、「想定外の事態」の解釈について、即時に判断できる企業は少なく、膨大な業務量を想像してしまい、経験の少ない県内企業には大きな参入障壁として見られてしまいます。</p> <p>そこで要求水準書に記載された以外の事象をすべて想定外とする事を明記するか、要求水準書で想定外の事例を「例えば」などの表現を使ってお示しいたぐなど、ご配慮をお願いします。</p>	<p>実施方針等に関する質問及び意見に対する回答のNo.150の質問回答を参照ください。</p>