

県営上溝団地特定事業 入札説明書等に関する事業者ヒアリングの質問への回答

No	質問者	資料名・項目・ページ (※事業者の記載のまま)	質問	回答		
1	A	入札説明書	SPCを設立しない条件として、「情報の隔離措置をする場合」とありますが、具体的にどのような措置をお求めでしょうか。	本業務に関する情報に対し、その情報に対して認められた者だけが閲覧、変更、廃棄等ができるよう管理することを求めます。		
2	A	様式集	設計図書等/建替住棟平面図及び屋根伏図	6	平面図の最大枚数について、左記資料では「1/棟」と記載ありますが、記載事項である1/300の「各階平面図及び屋根伏図」がA3一枚に納まらない場合には「2/棟」としてよろしいでしょうか。	「各階平面図及び屋根伏図」がA3一枚に納まらない場合には「複数/棟」としても構いません。様式集を修正します。
3	A	様式集	入札価格内訳書	37	既存施設除却設計費の項目がありますが、要求水準書P15「(1)設計業務」及びP16「(4)既存住宅の解体除却」に既存施設除却設計の項目がありません。除却設計は業務の対象という理解で宜しいでしょうか。	要求水準書第4・3(1)アより、設計の範囲は、県営住宅等整備業務に関する全ての工事(仮住居の修繕を含む)を対象としていますので、除却設計は業務の対象です。
4	B	要求水準書入居者移転支援編	円滑な実施に向けた対応	4	高齢の入居者もおられると思いますが、仮移転・本移転に伴う住民票や郵便の転居届等各種手続きは各入居者が行うのでしょうか。	お見込みのとおりです。
5	B	要求水準書入居者移転支援編	円滑な実施に向けた対応	4	入居者が仮移転中に、事件・事故・病気など緊急事態が起きた場合は県で対応していただけるのでしょうか。	仮移転先が県営住宅の場合、施設の不具合に起因するものは指定管理者が対応し、それ以外は入居者が対応するものと考えます。仮移転先が民間住宅の場合、付属資料2のリスク分担表にあるとおり、施設の不具合に起因するものはPFI事業者が対応し、それ以外は入居者が対応するものと考えます。
6	B	要求水準書入居者移転支援編	仮住居として利用可能な住戸の調査	6	移転に伴う駐車場の確保・契約に関しては入居者で対応いただくという考えで宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。
7	B	要求水準書入居者移転支援編	入居者の情報について移転支援業務と県営住宅等整備業務の連携	7	本移転先は従前の街区になるのでしょうか。	従前の街区に限定するものではありません。PFI事業者の提案によります。
8	B	要求水準書入居者移転支援編	仮移転に関する事務手続き	9	仮移転・本移転について家財保険(借家人賠償責任保険)は必要でしょうか。	本移転及び県営住宅を仮移転先とする場合は借家人賠償責任保険は不要です。民間賃貸住宅を仮移転先とする場合は住宅所有者の意向も踏まえ、PFI事業者が判断してください。なお、借家人賠償責任保険の加入を想定する場合は、その戸当たりの価格と対象戸数とを予め積算のうえ、入札価格に含めてください。様式3-3-6「入札価格内訳書(詳細)4.1.移転補償料等(〇工区)の内訳」に「その他()」欄を追加修正します。
9	B	要求水準書入居者移転支援編	仮移転に関する事務手続き	9	また必要な場合の契約は入居者が行うのでしょうか。	民間賃貸住宅を仮移転先とする場合であり、かつ契約が必要な場合は、PFI事業者が住宅所有者と契約し、その費用を負担してください。なお、No.8の回答のとおり、借家人賠償責任保険の費用を、入札価格の含めることは可能です。
10	B	要求水準書入居者移転支援編	仮移転に関する事務手続き	9	街区ごとに自治会の班が分かれている場合は仮移転先での調整は自治会とPFI事業者で行うのでしょうか。	仮移転先は抽選により決定します。
11	B	要求水準書入居者移転支援編	仮移転の支払い等業務	12	仮移転の引越し手配は各入居者が行うのでしょうか。またはPFI事業者が行うのでしょうか	各入居者が行います。入居者からの希望があった場合には、PFI事業者の責任において紹介することは可能です。
12	B	要求水準書入居者移転支援編	仮移転料の支払い等業務	12	仮移転料は入居者に支払うとありますが、基本的に引越し費用のことでしょうか。	仮移転料には、動産移転料、就業不能補償料、居住者補償料等が含まれます。

県営上溝団地特定事業 入札説明書等に関する事業者ヒアリングの質問への回答

No	質問者	資料名・項目・ページ (※事業者の記載のまま)	質問	回答		
13	B	要求水準書入居者移転支援編	本移転の引越し手配は各入居者が行うのでしょうか。またはPFI事業者が行うのでしょうか	各入居者が行います。入居者からの希望があった場合には、PFI事業者の責任において紹介することは可能です。		
14	B	要求水準書入居者移転支援編	本移転料は入居者に支払うとありますが、基本的に引越し費用のことでしょうか。	本移転料には、動産移転料、就業不能補償料、居住者補償料等が含まれます。		
15	B	別紙1	入居者の情報について	住戸タイプ意向調査のアンケートの中で、不明・退去予定等の方は、基本的には退去と考えてよろしいでしょうか。	退去だけでなく、不明（未回答等）の方も含まれます。なお、要求水準書のとおり特定事業契約締結後にPFI事業者において改めて意向を聴取及び確認いただきます。	
16	C	要求水準書	コミュニティルーム	11	集会所と合築し給湯室・WC等を共用となっておりますが、玄関・事務所も共用と考えて宜しいでしょうか。	玄関、事務室（受付）も共用で構いません。
17	C	要求水準書	付帯施設	12	駐車場の設置台数は、条例および建替住宅の完工時に住戸数の50%程度の台数という理解ですが、設置場所については、事前に県警との調整を行っても良いとの理解で良いでしょうか。	県として関係官庁との事前協議を禁止していません。
18	C	要求水準書	付帯施設	12	相模原市開発事業基準条例に基づく必要提供公園面積については、F街区北の公園（里見公園）を整備済み部分として必要面積に算入することでよろしいでしょうか。（計画人口から算出した必要提供公園面積から、現状戸数より算出した計画人口から算出した必要提供公園面積を減じてよい、と考えてよろしいでしょうか。）	お見込みのとおりです。詳細については相模原市条例等を遵守してください。
19	C	要求水準書	付帯施設	12	「コミュニティ広場ごとにかまどベンチを2か所ずつ整備すること」とありますが、コミュニティ広場に被災時の必要な機能を整備するため、被災時の役割、使われ方などをご教示ください。又、被災時にはコミュニティ広場にて地域の方々への炊出しなどを計画しているとの認識でよろしいでしょうか。その場合、他に必要な機能は事業者の提案として評価頂けるとの認識で良いでしょうか。	地域の要望を踏まえ、かまどベンチの整備を要求水準書としています。要求水準のほか、コミュニティ広場に必要と考えられる機能をご提案いただくことは可能です。提案審査については、落札者決定基準のとおりです。
20	C	要求水準書	解体除却工事の施工	17	石綿分析結果報告書の概要書（添付資料6）について、例えば、『3-12号室（128室）』など、号室と室数が事業用地現況図と異なっているように見受けられます。室数は表記違いで号数はあっていると判断してよろしいでしょうか。	「3-12号室」は、3街区の棟番号12を示し、「128室」は、棟番号12のNo.8の住居を示します。
21	C	要求水準書	解体除却工事の施工	17	同上 添付資料6について、一部の棟に、外壁仕上塗材から石綿が検出となっておりますが、数量等が把握できないため、提案時は、要綱P17 オ で指定されているレベル2の浴室配管を除き、一律レベル3の解体撤去処分、及びスケジュールで見込み、受注後、追加調査した結果、レベル1、2相当の外壁塗材等が判明した場合は、別途、必要な費用やスケジュールを協議頂けるとの解釈でよろしいでしょうか。	添付資料6に明記されているものは開示されている現況図を参考に必要な費用やスケジュールを算定してください。なお、レベル1、2のアスベストの追加箇所が判明した場合は、県との協議になります。
22	C	要求水準書	県営住宅等整備・用地活用編	24	「社会情勢の変化等、真にやむを得ない場合は、県と協議の上、提案内容を変更し、用地活用ができる」とありますが、真にやむを得ないとは具体的にどのようなこと示しているか教示下さい。	社会情勢の変化等とは、一例として、甚大な被害をもたらす災害、金融恐慌等があげられます。こうした変化等が、事業者による予見が困難なものであり、かつ、こうした変化等に起因して急速な需要の低減等が生じ、その結果として事業の推進が著しく困難となるようなケースと県が認める場合が該当します。
23	C	様式集	様式集	6,7	それぞれの図面に模式図やパースを入れて宜しいですか。	各設計図書において指定している記載事項に従って提案する範囲において、必要に応じて図、表、写真、スケッチ等を利用していただくことは可能ですが、パースは不可とします。

県営上溝団地特定事業 入札説明書等に関する事業者ヒアリングの質問への回答

No	質問者	資料名・項目・ページ (※事業者の記載のまま)	質問	回答	
24	D	入札説明書	特別目的会社の設立について	8	『ただし、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業の実施に関する基本方針」に定める事業部門の区分経理上の独立性の確保及び情報の隔離措置をする場合は、SPCを設立しないことができることとします。』と記載があり、この内容について、質疑回答書にて、「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」とご回答いただきましたが、具体的にどのような運用をすればよいのでしょうか。 例えば、貴庁よりお振込みいただく代金については、共同企業体口座で管理しますが、本事業に係る協力業者等へ工事代金等の出金については、弊社の別口座で支払いを行い、その額を共同企業体口座に振替を行うことで管理する方法でもよいのでしょうか。なお、弊社の帳簿等で入出金の明細を確認することは可能です。ご教示お願いいたします。
25	D	入札説明書	法令等手続き	5	SPCを設けない場合も、建築確認申請など許認可等はPFI事業者が申請者となって手続きを行うと考えてよろしいでしょうか。またその場合、相模原市へ計画の通知が必要かどうかについて確認を行ってもよろしいでしょうか。
26	D	要求水準書 県営住宅等整備・用地活用編	一団地認定	6	今後、市との協議により提案事業計画が建築基準法86条の2による手続きでは困難となった場合、一団地認定の解除ならびに再度新規一団地認定を取得する条件でご提案をすることは可能でしょうか。
27	D	要求水準書 県営住宅等整備・用地活用編	一団地認定	6	「最終的な一団地認定の取消し…」の時期は事業者側でご提案することは可能でしょうか。また現状予定されている時期がございましたらお教えをお願いします。
28	D	要求水準書 県営住宅等整備・用地活用編	一団地認定	6	「…建替えの計画は、建築基準法の緩和を受けない計画とする…」に記載の、建築基準法の緩和には一団地認定は該当しないと考えてよろしいでしょうか。
29	E	入札説明書	応募要件等	14	用地活用企業が、用地を取得する新会社を設立して、業務を遂行することも可能という理解でよろしいですか。
30	E	入札説明書	応募要件等	11	集会所・コミュニティルームの構造はS造でも可という理解でよろしいですか。
31	E	入札説明書	入札参加者の構成	8	設計業務、建設等業務、工事監理業務、入札移転支援業務、用地活用業務以外の業務で、かつ、本事業と関係する業務（代表企業支援業務、SPC管理業務、FA業務等）は、構成企業及び協力企業以外の企業であってもSPCから直接業務受託することができる認識で宜しいでしょうか。
32	E	入札説明書	入札価格の記載	22	移転料は税抜価格に記載をご修正頂いておりますが、仮移転料230,000円及び本移転料210,000円には端数は生じていない理解で宜しいでしょうか。
33	E	要求水準書（県営住宅等整備・用地活用編）	事業提案の違反に対する措置	24	入札説明書等に関する質問への回答No.177において、用地活用企業が事業終了を希望する場合、「他の構成企業が連帯して当該業務の履行を確保するための措置を行う」とご回答頂きましたが、新しい企業を構成企業とし、当該企業に用地活用業務行わせることは可能でしょうか。それとも既存の構成企業が用地活用業務を行う必要があるのでしょうか。
					「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」の具体的な運用は、入札参加者が提案してください。 なお、「例えば、貴庁よりお振込みいただく代金については、共同企業体口座で管理しますが、本事業に係る協力業者等へ工事代金等の出金については、弊社の別口座で支払いを行い、その額を共同企業体口座に振替を行うことで管理する方法でもよいのでしょうか。なお、弊社の帳簿等で入出金の明細を確認することは可能です。」というご質問については、概ねお見込みのとおりです。ただし、「入出金の明細を確認することは可能」については、可能であることが判別できるよう、より具体的な提案をしてください。 お見込みのとおりです。また、県として関係官庁との事前協議を禁止していません。 建替えを建築基準法第86条の2に基づく認定を受けて進めることは可能です。ただし、法第86条の2の認定を受けるには、一団地認定の区域が変わらないことなど一定の要件を満足する必要があります。 既存の一団地認定区域には、A街区からG街区（D街区を除く）の宅地部分を含め、街区の外周道路も当該区域に含まれていると想定しています。 具体的な手続きについては、一団地認定区域の全体の資料がないため、契約後、敷地測量等を行って、相模原市と協議をしてください。 「最終的な一団地認定の取消し…」の時期については、事業者の提案により事業期間や建替えの順序等も異なるため、当然取消し時期も異なるものと認識しています。 ただし、一団地認定の取消しによって、建築基準法に不適合な建築物が発現しないことが、取消し要件の一つであると認識しています。 一団地認定は緩和に該当します。 余剰地の売買については、県と用地活用業務企業との間で契約を締結します。用地活用企業が設立する新会社は、用地活用企業とは認められません。 お見込みのとおりです。 お見込みのとおりです。 実際の振込時には端数が生じますが、入札価格には記載の金額で見込んでください。 入札説明書等に関する質問への回答No.177に記載の「他の構成企業が当該業務の履行の確保のための措置」に、「新しい企業を構成企業」として、当該企業に用地活用業務行わせることは含むものとします。ただし、同回答に記載の手続きを経て、県の書面による承諾を得ることが必要です。詳細は、事業契約書（案）第3条をご確認ください。

県営上溝団地特定事業 入札説明書等に関する事業者ヒアリングの質問への回答

No	質問者	資料名・項目・ページ (※事業者の記載のまま)	質問	回答		
34	E	様式集	資金調達計画	50	SPCの組成を検討しておりますが、例えば「1. 県営住宅等整備業務費」の自己資金は、「1. 県営住宅等整備業務」を行う企業の「預金残高証明書、自己資金残高を示すもの」を添付すれば宜しいでしょうか。 (「2. 入居者移転支援業務費等」及び「3. 用地活用業務費」についても同様)	SPCの組成の場合、「1. 県営住宅等整備業務費」の自己資金は、「1. 県営住宅等整備業務」を行う企業の「預金残高証明書、自己資金残高を示すもの」とする事は可能です。
35	E	様式集	資金調達計画	50	自己資金の根拠となる「預金残高証明書、自己資金残高を示すもの」ですが、各業務を例えば複数業務で担う場合、当該すべての企業の「預金残高証明書、自己資金残高を示すもの」を添付する理解で宜しいでしょうか。 (「2. 入居者移転支援業務費等」及び「3. 用地活用業務費」についても同様)	自己資金の根拠となる「預金残高証明書、自己資金残高を示すもの」について、各業務を複数企業で担う場合、当該各業務ごとに当該全ての企業が「預金残高証明書、自己資金残高を示すもの」を添付してください。
36	E	様式集	資金調達計画	50	前金払或部分払を想定している場合、「その他」に記載すれば宜しいでしょうか。	「その他」は、「前金払」とします。なお、「前金払」には、「部分払」や「対価の支払い」を含めないこと。様式集3-3-5を修正します。
37	E	様式集	資金調達計画	50	本様式提出時に「注」等の注意書きや説明書きは削除しても問題ないでしょうか。	削除することは可能です。
38	E	様式集			(入札価格)に「入居者移転支援業務費等」が二回記載されておりますが、内ひとつは「県営住宅等整備業務費」の誤りではないでしょうか。	様式集(10月22日修正版)の様式3-3-6「入札価格内訳書(詳細)」(エクセル版)の(入札価格)の項目1行目「入居者移転支援業務費等」は、「県営住宅等整備業務費」の誤りです。様式集(エクセル版)を修正します。
39	E	事業契約書(案)	契約保証金等	33	「PFI 事業者を被保険者とする履行保証保険契約を、設計企業、建設企業、工事監理企業及び入居者移転支援業務企業の全部又は一部の者に締結させること。」と記載がございますが、「入札説明書等に関する質問への回答No.198」を踏まえ、契約当事者はSPCとなる理解で宜しいでしょうか。 その場合契約書文言を修正する必要はございませんでしょうか。	SPCを設立する場合は、SPCがPFI事業者となりますので、文言の修正は不要です。 履行保証保険契約の契約当事者はSPCとなる点については、お見込みのとおりです。
40	E	事業契約書(案)	契約保証金等	33	「～当たる日までとする。」と記載がございますが、「～当たる日までとする。」の誤植ではないでしょうか。	お見込のとおりです。事業契約書(案)を修正します。
41	E	要求水準書 移転支援編	入居者移 仮住居を民間賃貸 住居とする場合	6	退去後タバコ、特別汚損、破損等で通常のリメイク費用以上の金額が発生した場合は、仮移転者に請求する事は出来ますでしょうか。	仮住居については、畳・襖等の破損については免除となります。ただし、故意・過失を問わず著しい破損・汚損、鍵の紛失等は仮移転者の負担になります。 本運用は、仮移転先が県営住宅であっても、民間賃貸住宅であっても、同様です。
42	E	要求水準書 移転支援編	入居者移 仮住居を民間賃貸 住居とする場合	6	期間中の退去者、住替移転者についても本移転料の支払いの対象との理解で宜しいでしょうか。	他の県営住宅への住替移転、県と仮移転協定書を取り交わしたうえでの自力退去については移転料支払いの対象になります。仮移転中の自力退去者については、本移転料の支払い対象になりません。
43	E	要求水準書 移転支援編	入居者移 別表3 県営横山団 地の空き駐車場台 数について	1	仮移転者が空き駐車場を利用する場合には、駐車料が発生するのでしょうか。	発生します。
44	E	要求水準書 移転支援編	入居者移 別表3 県営横山団 地の空き駐車場台 数について	1	駐車料が発生する場合にはPFI事業者の負担となるのでしょうか。	駐車場利用者の負担になります。
45	E	要求水準書(県営住宅等 整備・用地活用編)	コミュニティ広場の 移動販売車の駐車 スペースについて	13	2つのコミュニティ広場の一時駐車スペースは、それぞれ広場に隣接するか、もしくは隣接しないが周辺に設置するという認識で構わないでしょうか。	要求水準書(県営住宅等整備・用地活用編)に記載のとおり、広場入口に移動販売車の駐車スペースを確保してください。

県営上清団地特定事業 入札説明書等に関する事業者ヒアリングの質問への回答

No	質問者	資料名・項目・ページ (※事業者の記載のまま)			質問	回答
46	E	要求水準書（県営住宅等整備・用地活用編）	余剰地の利用方法について	6	利用場所は事業者に委ねられているという認識で構わないでしょうか。	お見込みのとおりです。
47	E	要求水準書（県営住宅等整備・用地活用編）	コミュニティ広場について	13	天然芝張りのスペース（8m×40m）の寸法は原則確保すべき大きさでしょうか。	お見込みのとおりです。
48	E	要求水準書（県営住宅等整備・用地活用編）	身障者向け住戸の配置計画について	10	身障者向け住戸の位置は事業者提案という認識で構わないでしょうか。	お見込みのとおりです。
49	F	様式集	設計図書等	3	外構や集会所等、デザイン上で提案の余地がある部分は長い工期の中で見直しが入ることが十分考えられません。提案書類の設計図書の内容について、実施設計段階で設計の見直しを行う場合、提出した提案書の内容についてどの程度まで制約が掛かるのでしょうか。ご教示ください。	事業契約書（SPC用、SPC以外用ともに）第15条第1項のとおり、PFI 事業者は、県の承諾を得た場合を除き、入札説明書等又は提案書に記載した建替住宅等の設計条件の変更を行うことはできません。
50	-	-	-	-	要求水準書 入居者移転支援編P11第2・3（4）③ア（ア）【仮住居修繕基準】について、玄関扉の鍵の交換は不要か。	『「内容等」玄関扉の鍵の交換を行い、畳、床材、壁紙の交換等を行う。』とします。
51	-	-	-	-	-	【補足】事業契約書（案）第55条（契約不適合）は、修正中です。後日HPにて公表します。