

県営追浜第一団地特定事業 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)	入居者移転支援編 P5	民間賃貸住宅の賃料参考とするため、旧住宅家賃の開示を希望します。	旧住宅の家賃は開示しません、民間賃貸住宅の家賃の上限額を、入札公告時に示します。
2	要求水準書(案)	入居者移転支援編 P10	仮移転先修繕業務について、過剰な修繕等による提案事業者間での提案差異を無くすため、修繕基準にある内装の「痛みが激しいもの」の目安や、修繕後仕様の基準等を設定していただくことを希望します。	令和3年5月20日に公表した「県営追浜第一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.23の質問回答及び以下を参照ください。 ・利用可能な空き住戸の図面はありません。 ・補修は、原則として一律同様の基準で行うこととします。 ・空き部屋の屋根の補修は、不要です。 ・「仮移転先として利用可能な住戸」の数については、老朽化等により経時的に変化するため、本事業の業務開始後、PFI事業者が適時に調査を行い把握するものとします。
3	要求水準書(案)	住宅整備・用地活用編 P14	所有者が判明しない残存物については県と協議のうえ、適正に処分することとありますが、県と協議の上処分する残存物については、事業者が責任を負わない旨の一文の追記を希望します。	実施方針等に関する質問及び意見に対する回答のNo.20の質問回答を参照ください。
4	その他	総合評価方式における評価項目の設定について	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していただきたい。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。 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「地域精進度」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。 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。	実施方針等に関する質問及び意見に対する回答のNo.217の質問回答を参照ください。
5	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 P3	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、県内企業の参入障壁になります。 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。または要求水準書で「想定外」の事例をお示しいただくなど、ご配慮をお願いします。 基本的に「想定外」の判断を民間企業に委ねるのではなく、「緊急を要する場合」や「業務の遂行に支障をきたすような重大な事態が発生した場合」を含めて、県の判断基準をお示し下さい。	想定される事態については、可能な限り要求水準書(案)P.3、第2、1(4)②ウにお示ししており、想定外の事態をお示しすることは困難です。
6	実施方針	(4)ア(イ)複数業務について P10	P10(4)ア(イ)にて、複数業務を可能としていますが、建設業務と工事監理業務も兼ねて良いということになると、客観性の確保が難しくなると考えます。	実施方針に記載のとおり、建設業務と工事監理業務が兼務可能です。
7	要求水準書(案)	県営住宅等整備・用地活用編(2)戸数について P2	P2(2)にて戸数120戸以上とありますが、戸数についての評価において、どのような方針となるかを示して頂きたい。	入札公告時に示します。
8	要求水準書(案)	県営住宅等整備・用地活用編 余剰地活用の規模について P6	P6にて余剰地活用の規模400㎡以上とありますが、付帯事業の評価において、規模・内容などをどのような方針で評価するかを示して頂きたい。	実施方針等に関する質問及び意見に対する回答のNo.3の質問回答を参照ください。
9	実施方針	実施方針(3)セ SPC設立について P10	P10(3)セにて、SPC設立を必須としない旨の記載がありますが、設立の有無について、どのような方針で評価するかを示して頂きたい。	入札公告時に示します。
10	要求水準書(案)	入居者移転支援編 仮移転先について	民間賃貸住宅を利用する場合と騰取団地を活用する場合で、どのような評価となるかについて考えを示して頂きたい。	お示ししません。
11	その他		各要素に自由度が含まれる事業であるため、客観性の高い評価基準(評価の視点)を示して頂きたい。	入札公告時に示します。
12	要求水準書(案)	P5.2移転計画業務(1)業務の目的	P5.2移転計画業務(1)業務の目的について、旧住宅8戸を利用する場合と利用しない場合で事業スケジュールが大きく変わると予想されるが、その点についてはどのようにお考でしょうか。	仮住居の選定は、事業者の提案によります。
13	実施方針	①P1事業の概要(7) 県営住宅等整備業務 a 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.35の質問回答を参照ください。

県営追浜第一団地特定事業 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
14	実施方針	②P1事業の概要 (7) 県営住宅等整備業務 d 地元説明等団地及び近隣対応	団地及び近隣の説明会等には必要に応じて、貴県も参加して頂きますでしょうか。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. 140及びNo. 206の質問回答を参照ください。
15	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。	入札公告時に示します。
16	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。
17	実施方針	⑤別紙1 リスク分担保表	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ご検討頂けないでしょうか。	実施方針の別紙1リスク分担保表の「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。
18	実施方針	⑥別紙1 リスク分担保表 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が負担する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。
19	要求水準書(案)	⑦P6 第3事業に関する基本条件/1 事業用地/(4) 既存の団地認定区域内での建替の基本的考え方	建替えに伴う一団地認定の取消しの方法や手順について、横須賀市建築指導課と協議を行っていただければ、協議記録を開示して頂けないでしょうか。	事前に市と協議した結果を踏まえ、要求水準書(案)を作成しています。一団地認定の手続き等は建築基準法に定めるとおりですが、具体的な手順については個別の提案内容に応じて、市と協議願います。
20	要求水準書(案)	⑨P12 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。
21	要求水準書(案)	⑩P16 5 建替住宅等の建設工事/6 建替住宅等の工事監理/A	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。	変更は行わず、要求水準書(案)のとおりとします。
22	要求水準書(案)	⑬添付資料7 敷地測量図(既存)	敷地測量図として現況図が開示されていますが、敷地形状が正確に復元できません。敷地形状が復元可能な測量図を開示して頂けますでしょうか。	現在公表している敷地測量図(既存)に変え、県有地現況測量図(既存)を入札公告時に示します。
23	実施方針	P1-オ-(ア)-県営住宅整備業務	新たに120戸以上の建替住宅を整備とあるが、上限はあるのか。また整備数を増やすことにより加点はあるのか。金額の差異が出るので出来れば戸数を提示して頂きたい。	入札公告時に示す資料を踏まえ、事業者でご判断ください。
24	実施方針	P1-オ-(ア)-c 許認可申請等業務	必要な許認可として想定している内容を開示頂きたい。	事業者の提案により、必要な許認可が異なるので、示すことはできません。
25	実施方針	P1-オ-(ア)-e 既存住宅等の解体除却	3月18日の現地説明会以降、解体業者を同行し部屋内含め現地調査を実施したく許可願いたい。	入札公告後に追浜第一団地と鷹取団地の現地説明会を行う予定をしておりますので、現地確認が可能です。部屋内は、2部屋程度の内覧を予定しています。
26	実施方針	P1-オ-(ア)-e 既存住宅等の解体除却	解体工事を見積る為に、既存施設の図面を開示頂きたい。 開示希望の図面は、意匠・構造・電気・機械設備・外構一式を求めます。	実施方針等に関する質問及び意見に対する回答のNo. 9の質問回答を参照ください。
27	実施方針	P1-オ-(ア)-e 既存住宅等の解体除却	現場状況と既存施設の図面に差異があり、実際に調べた結果、想定していない工事が発生した場合、県の指示及び県の責めに帰すべき事由によるものと認め、リスクの負担者となって頂きたい。	開示資料から予測することができない場合等のリスクは、個別に協議すべき内容となります。
28	実施方針	P1-オ-(ウ)用地活用業務	県から余剰地を取得とあるが、取得金額が評価点にどの程度反映されるのかを開示頂きたい。	用地活用業務に係る評価の考え方は、入札公告時に示します。
29	実施方針	P4-(2)-(ウ)選定手順	選定手順における客観的評価、落札者選定基準の詳細を入札公告前に開示頂きたい。	落札者決定基準を入札公告時に開示します。
30	実施方針	P17-3-(2)予想されるリスクと責任分担	今回の実施方針の公表ではリスク分担保表でリスクを明確にしているが、入札公告時にはリスク分担保表は事業契約書(案)で明らかになるため、リスク分担保表は入札説明書等には含まれないのでしょうか。出来ればリスク分担保を明確にするため分担保は残して頂きたい。	入札説明書等を含む予定です。
31	実施方針	P23-7-(1)法制上及び税制上の措置に関する事項	事業契約締結後法令変更があり改正された法律を遵守することにより事業費の増額があった場合、合理的に増額費用を認めてもらえると考えて宜しいでしょうか。	リスク分担保表のとおりです。

県営追浜第一団地特定事業 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
32	要求水準書(案)	県営住宅整備・用地活用編P3-(4)用地活用業務	土地の売買については県が実施する不動産鑑定を踏まえとあるが、提案時に提示する土地代金との開きが大きいと困るので、想定している土地の最低価格をご教示下さい。	余剰地取得の参考価格を入札公告時に示します。
33	要求水準書(案)	県営住宅整備・用地活用編P6-第3-1-(1)工区の設定	提案に基づいて工区分けすると記載がありますが、工区分けは必ず行う必要がありますか。県の考える工区分けについてご教示下さい。	事業者の提案とします。
34	要求水準書(案)	県営住宅整備・用地活用編P6-第3-1-(5)余剰地における基本的考え方	余剰地を事業区域内に400㎡以上で提案するとあるが、余剰地を大きくしたほうが、評価点が高くなるのでしょうか。	用地活用業務に係る評価の考え方を入札公告時に示します。
35	要求水準書(案)	県営住宅整備・用地活用編P6-第3-1-(6)仮移転先における基本的考え方	仮移転先で鷹取団地が含まれているが、修繕費を算出するため、現地確認をさせて頂きたい。	実施方針等に関する質問及び意見に対する回答のNo. 6の質問回答を参照ください。
36	要求水準書(案)	県営住宅整備・用地活用編P6-第3-1-(7)水道・下水道・電気・電話・ガス等設備	インフラ施設の移設等は事業者の負担とあるが、敷地内の埋設管の位置図を開示下さい。また開示された位置図と現況の配管の位置が違っていた場合について、県の対応をご教示下さい。	調査業務に含まれます。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。
37	要求水準書(案)	県営住宅整備・用地活用編P7-2-(1)周辺環境	「周辺住民のプライバシーの確保に配慮するとともに、建物の配置は出来るだけ敷地境界より後退させるなど」とありますが、近隣への説明はどのようにしているのか、ご教示下さい。	実施方針等に関する質問及び意見に対する回答のNo. 206の質問回答を参照ください。
38	要求水準書(案)	県営住宅整備・用地活用編P7-2-(1)周辺環境	近隣住民からの要望があればご教示下さい。	幼稚園や学校が近接しているため、工事車両について学校等との調整の要望があります。
39	要求水準書(案)	県営住宅整備・用地活用編P9-第4-1-(1)-①-A	整備住戸で1DK、2DK、3DKで供給戸数が記載していますが、どのタイプを多く整備したほうが加点される等の条件があればご教示下さい。	実施方針等に関する質問及び意見に対する回答のNo. 18の質問回答を参照ください。
40	要求水準書(案)	県営住宅整備・用地活用編P12-(6)PCB含有調査	アスベスト調査は事前に実施されますが、PCB調査は県で事前に実施されないのでしょうか。事業費に係る為、事前に実施して頂き、結果の公表をお願いします。	実施方針等に関する質問及び意見に対する回答のNo. 69の質問回答を参照ください。
41	要求水準書(案)	県営住宅整備・用地活用編P13-4-(1)-①-A	解体除去対象施設等において建替住宅の整備の障害にならないものについては、この限りではないと記載があります。枕に関してはイで記載がありますが、新設駐車場の既存の基礎等は残置出来ると考えて宜しいでしょうか。また残置出来る場合、基礎等はGL-300程度までの解体と考えると宜しいでしょうか、ご教示下さい。	実施方針等に関する質問及び意見に対する回答のNo. 142の質問回答を参照ください。
42	要求水準書(案)	県営住宅整備・用地活用編P20-10-(1)-イ 工事費内訳明細書、積算根拠(数量、単価等)資料等	積算根拠の単価は、官庁積算で使用される単価ではなく、市場単価を使用すると考えて宜しいでしょうか。	単価は、事業者において提案願います。
43	要求水準書(案)	県営住宅整備・用地活用編P23-(6)事業提案の違反に対する措置	現在想定しているペナルティの内容をご教示下さい。	入札公告時に示します。
44	要求水準書(案)	入居者移転支援編P12-⑤-A-(ア)	残財の処分を指示したにも関わらず、入居者が処分しない場合、県が処分すると考えて宜しいですか、ご教示下さい。	実施方針等に関する質問及び意見に対する回答のNo. 196の質問回答を参照ください。
45	要求水準書(案)	入居者移転支援編P17-(4)-①-A	本移転説明会の会場で集会所の使用も可と記載されていますが、これは鷹取団地の集会所が使用できると捉えて宜しいでしょうか。以下本移転内で記載の集会所も同様で宜しいでしょうか。	実施方針等に関する質問及び意見に対する回答のNo. 209の質問回答を参照ください。
46	実施方針	財政負担の軽減について	建設費の圧縮は当然だが、事業期間の短縮や余剰地の早期売却は 時間的な経済効果を生む。定量的な評価において多面的な審査をお願いしたい。	入札公告時に落札者決定基準等を示します。
47	実施方針	PF1事業者の収入および負担について	① 既存建物解体撤去においてアスベストおよび PCB などの有害物質が発見された場合、清算をお願いしたい。 ② 入居者移転支援業務においては、入居者の希望により仮移転先斡旋の方式や必要経費の金額などが予想できないと考えます。入札における見積については公平な比較ができるよう工夫していただきたい。	① 実施方針等に関する質問及び意見に対する回答のNo. 68及び69の質問回答を参照ください。 ② 移転補償料を入札公告時に示します。また、実施方針等に関する質問及び意見に対する回答のNo. 103の質問回答を参照ください。
48	実施方針	事業者選定について	県内事業者を中心としたコンソーシアムに対して評価をいただきたい。	実施方針等に関する質問及び意見に対する回答のNo. 217の質問回答を参照ください。

県営追浜第一団地特定事業 事業者にアテンドにおける提案・意見への回答

No	資料	項目	提案・意見	回答
49	実施方針	審査の方法について	<p>入札説明書にて明らかになる事項と思われるが、以下の基本的な事項について見解を吐露してほしい。</p> <p>① 定量的な評価は以下のとおりか？</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 団地建替えにおける設計料・監理料・工事費 ● 余剰地譲渡価格 ● 居住者移転支援業務の報酬 <p>また、これらについて指標となる金額（限度価格、最低価格など）が示されるか？</p> <p>② 落札基準について</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 要求水準に達しない提案は失格となるか？ ● 定性的評価と定量的評価の配点バランスは？ <p>なお、本件プロジェクトが健康団地推進計画における PFI 方式の先鞭となる事例であることも考えると、県営住宅の在り方・変革といった観点から、定性的評価に重きを置いた落札基準の設定を強く望む。</p>	<p>入札公告時に示します。</p>
50	要求水準書（案）	別紙3 建替住宅設計要項（p1）（1）一般事項	<p>公共住宅建設工事共通仕様書」及び「標準プラン」について、原則として「共通仕様書」及び「標準プラン」に基づくものと記載されています。</p> <p>民間ノウハウの活用による、コスト削減と健康団地の理念の実現のため、民間事業者の創意工夫を促す記載がよいと思われます。仕様よりも満たすべき性能を重視してはいかがでしょうか。</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.95の質問回答を参照ください。</p>
51	その他	予定価格の公表	<p>債務負担行為の金額が議会承認された場合、入札公告を待たず、早期に公表していただきたいです。事業性の判断を早期に実施したいと考えております。</p>	<p>債務負担行為の設定額については、令和3年第2回定例会で議決されており、県HPで確認できます。</p>
52	要求水準書（案）	入居者移転支援業務 仮移転先修繕業務の費用負担について	<p>県営住宅への仮移転先の修繕費用の負担について、入居に必要な修繕と費用の負担は神奈川県にて実施していただけないでしょうか。どこまで修繕するかどうかの判断が難しく、費用の算定が難しいと考えています。</p>	<p>空き住戸の状況は、追浜第一団地及び鷹取団地とも同程度です。修繕レベルの判断は、実施方針等に関する質問及び意見に対する回答のNo.23及び以下を参照ください。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 利用可能な空き住戸の図面はありません。 ・ 補修は、原則として一律同様の基準で行うこととします。 ・ 空き部屋の屋根の補修は、不要です。 ・ 「仮移転先として利用可能な住戸」の数については、老朽化等により経時的に変化するため、本事業の業務開始後、PFI事業者が適時に調査を行い把握するものとします。
53	要求水準書（案）	県営住宅整備・用地活用編 (1)建替住宅の住戸タイプごとの整備戸数について（P9）	<p>建替住宅の整備戸数120戸以上の条件に対し、住戸タイプごとの要求は1DK(30戸以上)、2DK(50戸以上)、3DK(20戸以上)、身障者向1DK(1戸)、身障者向2DK(-)と記載されています。つまり、記載の戸数(101戸)以上を確保すれば、残りの住戸タイプの整備数は事業者判断と読み取れます。</p> <p>ただ、住戸タイプごとに面積も異なるため、事業者ごとの判断しだいで仕様規模や屋外空間、余剰地面積など、諸条件に差が発生することにもなるかと思えます。</p> <p>最低条件120戸までの各住戸タイプの割り振りや身障者向2DKの有無が不明確な条件設定につきまして、何か理由等があるのでしょうか？検討するにあたっての資料はありますか？</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.18の質問回答を参照ください。</p>
54	実施方針	9頁セ 基本協定の締結及び仮契約の締結	<p>S P C の設立について</p> <p>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S P C 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S P C の設立が必須となります。</p> <p>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。</p> <p>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。</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.128の質問回答を参照ください。</p>
55	要求水準書（案）	入居者移転支援業務 14頁② その他留意事項	<p>移転時のゴミの投棄の責任の明確化</p> <p>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りますが、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。</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.195の質問回答を参照ください。</p>
56	要求水準書（案）	9頁② 配棟計画、規模等	<p>配棟計画</p> <p>「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ず「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。</p>	<p>要求水準書（案）のとおりとします。</p>
57	要求水準書（案）	入居者移転支援業務 11頁④（イ）仮移転料の支払い 20頁③（イ）本移転料の支払い	<p>P F I 事業者の収入</p> <p>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。</p>	<p>変更の予定はありません。</p>

県営追浜第一団地特定事業 事業者にアテンドにおける提案・意見への回答

No	資料	項目	提案・意見	回答
58	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。
59	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。
60	実施方針	11頁2(4)イ(ア)h 資本関係人関係	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。
61	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。	リスク分担表は、価格変動のみに伴うリスクについてPFI事業者としています。価格変更以外の状況が伴う場合は、事業契約書に基づき、個々の事由に応じて判断する考えです。
62	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。
63	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.130の質問回答を参照ください。
64	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.200の質問回答を参照ください。
65	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。
66	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.147の質問回答を参照ください。
67	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。