

県営住宅東部団地建替等整備事業 実施方針に関する質問回答

- 本回答は、平成22年8月25日から9月2日に受け付けた県営住宅東部団地建替等整備事業 実施方針に関する質問をし、記載したものです。
- 質問は、質問者の記載のとおりを転載しています。

<総 括>

- ・ 質問の受付期間 : 平成22年8月25日(水)から9月2日(木)
- ・ 回答の公表日 : 平成22年9月14日(火)
- ・ 受付質問数 : 92件
- ・ 説明会参加者数 : 40名

書類名	質問数
実施方針	92件

平成22年9月14日

静岡県

静岡県住宅東部団地建替等整備事業 実施方針に関する質問回答

NO	項目	頁	章	1	(1)	1)	他	質問	回答（最終）
1	事業目的	1	1	1	(4)			静岡県県営住宅再生計画（平成18年度策定）は公表されてますでしょうか。	県のホームページ上で公表する予定です。
2	事業目的	1	1	1	(4)			「静岡県住生活基本計画(平成18年度策定)」と「静岡県県営住宅再生計画（平成18年度策定）」をホームページに公表して頂けないでしょうか？	県のホームページ上で公表する予定です。
3	事業目的	1	1	1	(4)			「静岡県県営住宅再生計画」の内容を開示頂くことは可能でしょうか。	県のホームページ上で公表する予定です。
4	本施設の整備	3	1	1	(8)	1)		敷地測量（現況、求積、真北測定、高低測量、境界確定、道路幅員確定）は県の業務と考えてよろしいですか。	お見込みのとおりです。
5	本施設の整備	3	1	1	(8)	1)		地質調査業務(土壌汚染調査含む)は県の業務と考えてよろしいでしょうか。	入札説明書等で示します。
6	本施設の整備	3	1	1	(8)	1)		既設雑排水路は撤去とのことですが、その権利関係については、県にて整理されていると考えてよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
7	本施設の整備	3	1	1	(8)	1)		埋蔵文化財調査は県の業務と考えてよろしいでしょうか。	敷地は文化財保護法の包蔵地ではありません。
8	本施設の整備	3	1	1	(8)	1)		交付金申請手続きの支援業務とは具体的にどの程度の作業が発生するのでしょうか。	設計図書の提供と、公営住宅法に基づく面積の算定等の作業です。
9	本施設の整備	3	1	1	(8)	1)	④	工事監理業務は、専任の現場常駐監理を予定していますか。	予定しておりません。
10	本施設の整備	3	1	1	(8)	1)	④	工事監理業務には、解体工事の際の監理も含まれますか。	含みます。
11	本施設の整備	3	1	1	(8)	1)	⑤	地元説明等近隣対応・対策業務とは、資料1「リスク分担表（案）」に掲載されている7)住民対応リスクの事業者が負担する内容についてよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
12	本施設の整備	3	1	1	(8)	1)	⑤	地元説明等近隣対応について、条例等による説明とは別に、説明会等を自主的に行う必要はありますか。	公共事業であることから、周辺住民への十分な事業内容の説明が必要であると考えますので、自主的な説明会の開催を求めます。
13	本施設の整備	3	1	1	(8)	1)	⑤	地元説明等近隣対応について、説明等を行う場合は、事業契約者として、県の同席はあるのでしょうか。	同席する予定です。
14	本施設の整備	3	1	1	(8)	1)	⑨	施設の所有権移転に際して、施設の保存・表示登記費用（申請手續含む）は、貴県の負担という理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。

NO	項目	頁	章	1	(1)	1)	他	質問	回答（最終）
15	本施設の整備	3	1	1	(8)	1)	※	「学生等」の意見集約及び公表（ご指示）の時期・方法をご教示下さい。	入札説明書等で示します。
16	本施設の整備	3	1	1	(8)	1)	※	共同花壇について、利用者や利用方法の詳細を、もう少し具体的にご説明をお願いします。	入札説明書等で示します。
17	本施設の維持管理	3	1	1	(8)	2)		長期修繕計画の作成及び関連業務とありますが、関連業務とはどのような内容の業務をさすのでしょうか。	長期修繕計画の作成するにあたり、そのバックデータや更新等の業務を想定しています。
18	本施設の維持管理	4	1	1	(8)	2)	①②④	点検は法等に基づき実施すれば良いと思いますが、保守管理業務の具体的な内容をご教示下さい。点検時の不具合・故障時の修理等を含むのでしょうか。又この費用は、県・事業者のどちらが負担するのでしょうか。	入札説明書等で示します。
19	本施設の維持管理	4	1	1	(8)	2)	②	消防設備等及び建築設備点検保守管理業務と記載されていますが、建築設備については、 ①消防設備以外の建築設備と考えてよいのでしょうか。 ②その場合、具体的には、特殊建築物等定期点検業務基準（公共建築物用）に基づき建築設備について実施すれば良いのでしょうか。 ③建築物は、対象外と考えていますが、良いのでしょうか。	①③は、お見込みのとおりです。 ②は、入札説明書等で示します。
20	本施設の維持管理	4	1	1	(8)	2)	⑥	何年までの計画を想定されてますでしょうか。	入札説明書等で示します。
21	本施設の維持管理	4	1	1	(8)	2)	⑥	長期修繕業務は事業者の業務範囲外でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
22	本施設の維持管理	4	1	1	(8)	2)	⑥	①期間は、事業契約完了の平成39年3月31日までと考えて良いのでしょうか。 ②内容は消防設備・建築設備等&建築物と考えて良いのでしょうか。	①は、入札説明書等で示します。 ②は、お見込みのとおりです。
23	本事業スケジュール（予定）	4	1	1	(10)			①次の引渡し期限（年月日又は年月初・中・末）についてご教示下さい。 i) 第一工区住棟等 ii) 176戸以上全戸住棟等 iii) 176戸以上全戸住棟等+駐車場・外構等 ②各引渡し期限に対して、引渡しを早くしても良いのでしょうか。その場合、いつまで早くしてよいか、許容時期（年月日又は年月初・中・末）をご教示下さい。 ③又、早くした場合の事業契約終了時期の変更の有無について、ご教示下さい。	①③入札説明書等で示します。 ②最終工区の引渡し時期（平成29年3月）以外は提案に委ねます。

NO	項目	頁	章	1	(1)	1)	他	質問	回答（最終）
24	本事業スケジュール（予定）	4	1	1	(10)			本施設の整備（調査・設計）が平成23年7月の県議会における議決後でないとは着手出来ないようですが、仮契約後、議決までが長期間に渡る理由をご教示下さい。	平成23年度の県議会6月定例会に本契約締結に関する議案を提出する予定であるためです。
25	本事業スケジュール（予定）	4	1	1	(10)			本施設全体の引渡しが平成29年3月より早く完了した場合、事業契約の完了は平成39年3月より早く終了すると考えてよろしいでしょうか。	入札説明書等で示します。
26	支払いに関する事項	5	1	1	(11)			設計業務における支払は、工区毎に基本設計及び実施設計並びに工事監理費が支払われるのでしょうか。	工区毎にお支払いします。
27	支払いに関する事項	5	1	1	(11)			支払いについて「工事毎に当該工区分を一括して支払う」とありますが、工区分けの大小による支払い金額の大小に関らず一括支払いと考えて宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。
28	支払いに関する事項	5	1	1	(11)			工区毎に当該工区分を一括で支払うとありますが、工区毎の上限金額はありますでしょうか。	特にありません。
29	支払いに関する事項	5	1	1	(11)			施設の整備業務と設備法定点検業務等の各々についてのサービス対価は公表されますでしょうか。	公表しない予定です。
30	支払いに関する事項	5	1	1	(11)			入札予定価格は公表されますでしょうか。	公表しない予定です。 なお、債務負担行為の議決内容は、静岡県県民サービスセンター 県庁東館2階及び県内各総合庁舎 行政資料コーナーにて閲覧可能です。（平成22年県議会2月定例会議案）
31	事業に必要と想定される根拠法令等	5	1	1	(12)	42)		H23.9.1公布予定の高度地区指定は現在、素案の段階ですが、提案書の計画は、現在の素案による高さ制限を前提に考えれば宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。
32	実施方針に関する意見の取扱い	8	1	1	(14)	3)		直接ヒアリングが行われた場合のやり取りについて公表されるのでしょうか。	ヒアリングのやり取りについては公表しませんが、入札説明書に反映されているものとご理解ください。
33	落札者の決定に係る手順及びスケジュール（予定）	9	2	2				入札公告から提案書の受付・開札までの期間が短いので、仮契約の時期を遅らせ、より良い提案を作成する為に作成期間を十分確保して頂けないでしょうか？	原則としてお示ししたスケジュールに基づき事業を実施します。
34	入札説明書等の公表	9	2	2	(1)			様式集と要求水準書は早く公表して頂けないでしょうか？	入札公告時に示します。
35	入札説明書等の公表	9	2	2	(1)			入札説明書にて、入札保証金の必要有無は示されますでしょうか。	入札説明書等で示します。

NO	項目	頁	章	1	(1)	1)	他	質問	回答（最終）
36	参加表明書、入札参加資格審査申請書の受付、入札参加資格審査の結果の通知	10	2	2	(3)			入札参加資格審査の結果は公表されないのでしょうか。	入札参加者には審査結果を通知しますが、公表する予定はありません。
37	基本協定の締結、審査講評の公表、事業契約の文言明確化、事業契約の調印（仮契約）	10	2	2	(6)			入札参加者が1グループの場合でも、入札は成立しますでしょうか。	成立します。
38	入札参加者の参加要件	10	2	3	(1)	3)		構成員とは、出資を伴う参加者ということでしょうか。	構成員は必ずしも出資を伴うものではありません。
39	入札参加者の参加要件	10	2	3	(1)			SPCの運営事務業務を行う企業が構成員や代表企業として参加することは可能でしょうか。可能な場合、参加資格要件（県の競争入札参加資格の登録など）についてご教示願います。	構成員や代表企業として参加することは可能です。（ただし、代表企業として参加する場合は、入札保証に係る免除規定が適用されません。）参加資格要件は、第2章 3 (3) の満足する者とします。
40	工事監理企業	12	2	3	(2)	3)		設計企業が工事監理業務を行うことは認められますでしょうか。	お見込みのとおりです。
41	審査に関する基本的な考え方	13	2	4	(1)			応札者が1グループでも、入札は成立するのでしょうか。	成立します。
42	提案審査	13	2	4	(2)	2)		入札後、提案内容に関するヒアリングを実施される予定はありますでしょうか。	入札説明書等で示します。
43	提案審査	13	2	4	(2)	2)		入札後、提案者がプレゼンテーションを行う機会を設ける予定はありますでしょうか。	入札説明書等で示します。
44	提案審査	14	2	4	(2)	2)		提案審査における各応募グループからのヒアリング等は予定していますか。	入札説明書等で示します。
45	落札者を決定しない場合	14	2	5	(2)			「公的財産負担の縮減の達成」とありますが、これは「予定価格が公表され、予定価格に収まった場合」と理解してよろしいでしょうか。	予定価格を公表する予定はありませんが、後段はお見込みのとおりです。
46	特別目的会社の設立	14	2	6	(2)			①電気工事・管工事にあたる者の出資の主旨について、ご教示下さい。 ②電気工事・管工事にあたる者の出資を対象外（出資しなくて良い）とすることは、出来ないでしょうか。	設備業者の地位確保のため、また維持管理期間において、SPCに対する責任区分を明確にするため、電気工事・管工事にあたる者の出資を求める予定です。
47	特別目的会社の設立	14	2	6	(2)			特別目的会社を設立するとの記述がありますが、設立する必要性についてご教示願えますでしょうか。	SPCとの長期包括契約のメリットを考慮した結果とご理解下さい。
48	工事施工時	16	3	3	(2)	2)		「定期的に県による工事施工、工事監理の状況の確認を受ける」とありますが、時期及び頻度についてはどのようにお考えでしょうか。	入札説明書等で示します。
49	本施設の立地条件	18	4	1				敷地は、文化財保護法の包蔵地に該当していますでしょうか。	敷地は文化財保護法の包蔵地ではありません。

N0	項目	頁	章	1	(1)	1)	他	質問	回答（最終）
50	本施設の立地条件	18	4	1				現状の一団地（法第86条）の認定状況を開示下さい。	入札説明書等で示します。
51	本施設の立地条件	18	4	1				市関係課との協議はいつから行ってよろしいでしょうか。	入札公告後とします。
52	本施設の立地条件	18	4	1				表中 その他 既存の建築、埋設物等の図面は公表していただけますでしょうか。	入札説明書等で示します。
53	土地利用	19	4	3	(1)			A街区に整備する駐車場は、B街区に整備する住棟居住者専用のものであり、本事業対象エリア外のL～Q棟の6棟の居住者は使用しないものと考えて宜しいでしょうか。	駐車場は団地内の全ての居住者が平等に使用する権利を有するものと考えています。
54	供給戸数等（全工区完成後）	19	4	3	(2)	1)		数値について約〇〇との表記がありますが、±どれくらいまでを許容と考えられているのでしょうか。	全体整備戸数176戸は+5戸程度まで約35㎡/戸、約45㎡/戸及び70㎡/戸はそれぞれ±2戸程度までを許容します。
55	供給戸数等（全工区完成後）	19	4	3	(2)	1)		約35㎡/戸住戸は、1/3程度を将来2戸→1戸改修にできるようにありますが、全てを2戸→1戸改修できるようにしてもよろしいでしょうか。	提案に委ねます。
56	供給戸数等（全工区完成後）	19	4	3	(2)	1)		住戸専用面積の約70、45、35㎡は±何㎡までが許容範囲と考えれば宜しいでしょうか	約70㎡/戸は+5㎡、約45㎡/戸は±2㎡及び約35㎡/戸は-2㎡までを許容します。
57	供給戸数等（全工区完成後）	19	4	3	(2)	1)		供給割合が約●●%とありますが、どの程度の誤差まで許容されますでしょうか。	全体整備戸数176戸は+5戸程度まで約35㎡/戸、約45㎡/戸及び70㎡/戸はそれぞれ±2戸程度までを許容します。
58	供給戸数等（全工区完成後）	19	4	3	(2)	1)		「このうち1/3程度は、将来2戸を1戸として改修できるように計画すること。」とありますが、例えば2/3とか全部が改修可能な計画となってもよろしいでしょうか。	提案に委ねます。
59	供給戸数等（全工区完成後）	19	4	3	(2)	1)	①	「日本の住宅の良さを取り入れた空間形成を通じて」とは、具体的にどういう意味か、ご説明下さい。	「日本の住宅の良さ」の提案を求めるものです。
60	工区区分、棟数等	19	4	3	(2)	2)		各工区ごとに整備する付帯施設に駐車場は含まれますか。	車いす利用者用駐車区分、来客者用及び高齢者福祉施設送迎用の駐車場とします。
61	工区区分、棟数等	19	4	3	(2)	2)		各工期において、「通常生活に必要な付帯施設等を整備する」とありますが、駐車場に関して、各工期の建設戸数に対してどの程度充足していればよろしいでしょうか。	車いす利用者用駐車区分、来客者用及び高齢者福祉施設送迎用の駐車場とします。
62	工区区分、棟数等	19	4	3	(2)	2)		「第一工区において整備する住棟の戸数は第一工区において解体撤去する住戸数以上」とありますが、この「住戸数」とは管理戸数ではなく、資料4に記載の入居戸数と考えてよろしいでしょうか。	住戸数は管理戸数とします。

NO	項目	頁	章	1	(1)	1)	他	質問	回答（最終）
63	事業者が作成する想定移転計画の条件	20	4	4	(1)			【資料4】により空家戸数は分かりますが、その空家の面積が不明です。移転計画を考える際には、仮移転・本移転をする世帯の「世帯構成」に関らず、現空家のどこかに仮移転・本移転ができるものと考えて、あくまでも空家戸数と移転世帯数のみを考えれば宜しいでしょうか。	入札説明書等で示します。
64	本事業対象エリア外のL～O棟、P・Q棟（現在改修工事中）への本移転	20	4	4	(1)	2)		L～Q棟へ本移転される入居者を特定できないと想定移転計画を作成できません。L～Q棟へ本移転は第一工区の入居者のみと考えてよろしいでしょうか。	事業者の提案による第一工区の入居者が優先されます。
65	本事業対象エリア内入居者の仮移転	20	4	4	(1)	3)		仮移転1回、本移転1回はOKで、仮移転2回の本移転1回はNGということによいですか。	お見込みのとおりです。
66	駐車場	20	4	3	(3)	1)		「A街区への整備を優先する」とありますが、施設計画検討の段階で、B街区への駐車場も可能との解釈でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
67	駐車場	20	4	3	(3)	1)		駐車場はA街区への整備を優先するとありますが、駐車場は各工区ごとに整備する必要はないことは静岡市に確認済みと考えてよろしいですか。	県により確認済みですが、提案内容に基づく協議を行うこととしてください。
68	駐車場	20	4	3	(3)	1)		A街区駐車場整備を最終工区としてもよろしいでしょうか。	提案に委ねます。
69	駐車場	20	4	3	(3)	1)		住戸については「第一工区において整備する住棟の戸数は第一工区において解体撤去する住戸以上とする。」とありますが、駐車場については必ずしも住戸数以上とならなくてもよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
70	駐輪場	20	4	3	(3)	2)		住戸については「第一工区において整備する住棟の戸数は第一工区において解体撤去する住戸以上とする。」とありますが、駐輪場については必ずしも住戸数以上とならなくてもよろしいでしょうか。	駐輪場は、入居者の通常生活に必要な付帯施設等に該当するものと理解して下さい。
71	その他の事由により事業の継続が困難となった場合	22	6	3				合理的損害の他に、債務不履行となった場合に、発注者、選定事業者の違約金についての記述がありませんが、違約金についての内容は、事業契約書(案)にて具体的な内容を説明いただけるのでしょうか。	入札説明書等で示します。
72	契約締結リスク	資料1	2)					事業スケジュールによると仮契約締結から県議会の議決までの期間が長く、契約締結リスクが生じる可能性があるため、仮契約時期を再検討して頂けないでしょうか？	原則としてお示ししたスケジュールに基づき事業を実施します。
73	法令等の変更リスク	資料1	3)					本事業に特別に影響を与えるもの、上記以外のものとは、具体的にどのような内容を想定しているか、ご教示下さい。	入札説明書等で示します。
74	法令変更リスク	資料1	3)					特別にとは、どの程度のことを想定しますか	入札説明書等で示します。

NO	項目	頁	章	1	(1)	1)	他	質問	回答（最終）
75	許認可遅延リスク	資料 1	4)					土地の権利関係の整理（底地の所有権、赤道・青道の整理、敷地境界確定、地目整理など）、及び計画通知等の法的手続きにおける敷地範囲の決定は、県が責任を負うべきリスクと考えますがよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
76	許認可遅延リスク	資料 1	4)					文化財が発掘された場合のスケジュール遅延リスクは、県負担と考えてよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
77	許認可遅延リスク	資料 1	4)					土壌汚染対策法による、スケジュール遅延リスク及び地質調査・土業対策費は、県負担と考えてよろしいでしょうか。	入札説明書等で示します。
78	物価変動リスク	資料 1	11)					※2一定の割合に対応するもとは、具体的な割合・内容・根拠についてご教示下さい。	入札説明書等で示します。
79	物価変動リスク	資料 1	11)					物価変動リスクの物価変動は、どのような資料をもとに判定されますでしょうか。	入札説明書等で示します。
80	金利変動リスク	資料 1	12)					①※2の位置と表下の注釈は、良いのでしょうか。 ②一定の割合に対応するもとは、具体的な割合・内容・根拠についてご教示下さい。	①は、12) 金利変動リスクの県の△※2は削除します。 また13) 資金調達リスクの県の△も削除します。
81	不可抗力リスク	資料 1	14)					※2一定の割合に対応するもとは、具体的な割合・内容・根拠についてご教示下さい。	入札説明書等で示します。
82	用地確保リスク	資料 1	19)					土地の所有権、土壌汚染等の土地の瑕疵は、貴県の負担に含まれるという理解でよろしいでしょうか。	入札説明書等で示します。
83	用地確保リスク	資料 1	19)					用地確保リスクには、埋蔵文化財または地中障害物の新たな発見によるリスクも含まれると考えてよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
84	工事遅延リスク	資料 1	20)					設計変更リスクで貴県が負担者となる項目により工事の遅延が発生した場合は、貴県のリスクでよいでしょうか。	お見込みのとおりです。
85	施工監理リスク	資料 1	21)					「施工監理リスク」は、「施工管理リスク」の誤りでしょうか。	お見込みのとおりです。
86	公共施設損傷リスク	資料 1	24)					負担者は事業者のみとなっていますが、不可抗力等事業者の責に起因しないものは、協議によると考えてよろしいでしょうか。	不可抗力については、【資料1】14) 不可抗力リスクをご参照ください。
87	瑕疵担保責任	資料 1	25)					この場合の瑕疵担保保証期間は、何年を想定すればよろしいでしょうか。	入札説明書等で示します。
88	設備法定点検業務等費用上昇リスク（上記以外のもの）	資料 1	27)					（上記以外のもの） 事業者の負担において、物価変動リスクの引渡し後のインフレによるもの（設備法定点検業務等費用に相当する部分）は含まれないという理解でよろしいでしょうか。	【資料1】11)物価変動リスク、引き渡し後のインフレ・デフレ（設備法定点検業務等費用に相当する部分）をご参照ください。

NO	項目	頁	章	1	(1)	1)	他	質問	回答（最終）
89	移管手続リスク	資料 1	31)					事業終了手続には、どのようなものが想定されていますでしょうか。	入札説明書等で示します。
90	その他						○	参加表明が1グループのみであった場合でも、入札は行われ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。
91	その他							入札説明書等の公表以前に、要求水準書（案）を公表する予定はありますか。	予定はありません。
92	その他							提案書の作成にあたり、敷地測量や地質調査の結果をご提供いただけるのでしょうか。	入札説明書等で示します。