

津久井やまゆり園芹が谷園舎（仮称）整備・維持管理事業  
実施方針等に対する質問への回答

No	資料名	頁／様式	該当箇所に関する指示記号				民間事業者からの質問	質問に対する県の回答
1	実施方針	1	1	(2)	イ	診療所については医療法の書類提出は事業者側にて作成するのでしょうか。	診療所の開設に係る手続きは県が実施します。事業者の業務は、業務要求水準書（案）P.21「オ医療機能」の記載のとおり、医療機能に区分される諸室等が、利用者及び外来患者に対する医療行為が可能な診療所として開設できるように整備することです。	
2	実施方針	2	1	(6)		長期にわたる対象施設の品質の確保の長期とは維持管理契約終了日を指すのでしょうか。	事業契約に基づき、事業期間中における対象施設の品質確保について事業者が結果の責任を持つという意味では、お見込みのとおりです。しかし、県としては、事業期間満了後の将来においても、対象施設の品質確保が容易となることを期待しているため、予防保全の考え方にに基づき、事業期間満了後の品質確保の実現性を高める事業者の提案を拒むものではありません。	
3	実施方針	2	1	(7)	ウ	地域の医療機関との連携とは緊急時における医療業務提携を近隣病医院と締結するレベルの認識でよいのか。	医療体制の構築に係る具体的な内容については、本事業で事業者に求める業務と直接の関係がなく、指定管理業務として行う予定の施設運営に関するものであるため、現時点ではお示しできません。	
4	実施方針	3	1	(7)	オ	近隣の他の複数の事業所との連携を推進するとあるが、どのような事業所との連携を考えていますか。	障がい福祉サービスとしての生活介護等を提供している事業所を想定しています。	
5	実施方針	3	1	(7)	カ	地域生活を体験できる設備とは、どのようなものでしょうか。また、地域生活移行プログラムとはどのようなものでしょうか。	業務要求水準書（案）P.24「ウ一つの階当たりの計画」の記載のとおり、利用者が地域生活を体験できる設備として、両ユニット内の居室のうち一つの居室に隣接させて、当該居室の利用者が廊下を経由せずに入居して使用できる個室の便所、洗面器及び家庭的なユニットバスを備えた室を配置することを求めています。 地域生活移行プログラムについては、本事業で事業者に求める業務と直接の関係がなく、指定管理業務として行う予定の施設運営に関するものであるため、現時点ではお示しできません。	
6	実施方針	4	1	(7)	ケ	家族や事業所の職員等に向けた取組みを行うとありますが、どのような取組みになりますか。	近隣の子育て事業所等と連携し、特に障がいのある子どもや発達に遅れが見られるなど、特別な配慮が必要な子どもに適切な支援を行うことができるような取組みを予定していますが、当該取組みについては、本事業で事業者に求める業務と直接の関係がなく、指定管理業務として行う予定の施設運営に関するものであるため、現時点ではお示しできません。	
7	実施方針	5	1	(12)		事業者が事業者の事情により、辞退する場合におけるペナルティは、どの時点から発生しますか。	事業者の都合による契約解除が生じた場合のペナルティ（違約金の支払義務等）については、一般的に事業契約の締結時点から生じるものと考えていますが、本事業における取扱いは、事業契約書（案）を入札公告と併せて示す予定です。	
8	実施方針	5	1	(14)		事業スケジュールを前倒しとした場合、維持管理期間が長くなり、コストがアップしますが、アップ部分の定量評価は、前倒ししない場合とどのような評価の違いとなりますか。	総合評価一般競争入札の審査基準や配点等については、入札公告と併せて示す予定です。	
9	実施方針	6	2	(1)		選定方法は総合評価一般競争入札によると思いますが、「神奈川県県土整備局における総合評価方式の試行に関するガイドライン（建設工事編）」もしくは、（工事系委託業務編）に沿って行いますか。	総合評価一般競争入札の審査基準等については、入札公告と併せて示す予定です。	
10	実施方針	6	2	(2)		3月1日以降質問を数回に渡り、受け付けて頂きたいのですがいかがでしょうか。	ご意見として承ります。	
11	実施方針	8	2	(3)	ク	7月までに入居定員は決定するのでしょうか。それとも3パターンの場合の入札金額、計画で提出するのでしょうか。	当該取扱いについては、入札公告と併せて示す予定です。	
12	実施方針	8	2	(3)	ク	応募グループはどのような書式で資格審査を受けるのでしょうか。	総合評価一般競争入札における資格審査の内容や方法等は、入札公告と併せて示す予定です。	
13	実施方針	8	2	(3)	ケ	入札の際に必要な図面、見積りはどの程度でしょうか。	総合評価一般競争入札における技術提案書の作成要領や様式等は、入札公告と併せて示す予定です。	
14	実施方針	8	2	(3)	ケ	技術提案書に規定やフォーマット等はあるのでしょうか。	総合評価一般競争入札における技術提案書の作成要領や様式等は、入札公告と併せて示す予定です。	
15	実施方針	8	2	(3)	ケ	工事区分表等のご指示いただけるのでしょうか。	機器や造作家具の調達等の役割分担を示す区分表は、入札公告と併せて示す予定です。	
16	実施方針	8	2	(3)	コ	入札参加者は仮に落選した場合も点数等開示請求できるのでしょうか。	当該取扱いについては、入札公告と併せて示す予定です。	
17	実施方針	8	2	(3)	シ	県議会の議決を得られない場合は、スケジュールも含め、どのような事態となりますか。	当該事態が生じた場合は、事業実施スケジュールの見直しが生じるものと考えています。なお、実施方針資料3「予想されるリスクと責任分担表」の「契約締結リスク」の記載のとおり、県又は事業者の責に帰すべき事由以外の事由により事業契約が締結できないリスクは、県及び事業者の双方が負担することとしています。	

No	資料名	頁／様式	該当箇所に関する指示記号			民間事業者からの質問	質問に対する県の回答
18	実施方針	9	2	(4)		S P Cの設立は求めないとありますが、設立しても差し支えないとの理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。ただし、落札者の決定、S P Cの組成、基本契約の締結、施設整備業務に係る契約（仮契約）の締結といった各手続きに係る事業実施スケジュールは遵守していただきます。また、S P Cの組成や維持に係る費用に対する対価は、契約金で支払うことはできません。
19	実施方針	9	2	(4)	ア (ホ)	やむを得ない事情とは、どのような場合でしょうか。	入札参加資格の確認基準日以降において、代表企業以外の構成員が実施方針P.9「イ各構成員に共通の参加資格要件」に示す要件を欠くこととなったために当該構成員を変更する場合など、県がやむを得ないと認める事由によるものを想定しています。
20	実施方針	9	2	(4)	ア (ホ)	代表企業は、いかなる場合も変更できない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。
21	実施方針	9	2	(4)	イ (ア)	修繕業務と点検・保守業務を担当する場合、提出先はa, b両方の窓口になりますでしょうか。	お見込みのとおりです。
22	実施方針	12	2	(5)	ア	配点に関して設計、施工、メンテナンスの配点を教示ください。	総合評価一般競争入札の審査基準や配点等については、入札公告と併せて示す予定です。
23	実施方針	12	2	(5)	イ	学識経験者はどのような分野から選択しますか。また、事前に公表していただけるのでしょうか。	学識経験者は、本事業に係る専門分野における有識者を選任します。公表は予定していません。
24	実施方針	12	2	(5)	ウ	参加要件に対する資格審査はどのような方法で、いつごろ提出の予定でしょうか。	総合評価一般競争入札における資格審査の内容や方法等は、入札公告と併せて示す予定です。
25	実施方針	14	4	(2)		契約後定員の変更が生じた場合どのような変更処理を行うのでしょうか。	当該取扱いについては、入札公告と併せて示す予定です。
26	実施方針資料1	1-3	1	2	3	金額の入る契約は「設計」「施工」「維持管理」個別の契約は可能ですか。	実施方針資料1「事業契約に関する考え方」の記載のとおり、契約金額を記載する契約は、「施設整備業務に係る契約」及び「維持管理業務に係る契約」の二つとしており、設計と施工に係る業務ごとに分けた契約とすることは考えていません。
27	実施方針資料1	2	3	(1)	ウ (ア) (イ)	施設整備業務に係る契約に関し詳細に説明願えますでしょうか。	具体的な事業契約書（案）は、入札公告と併せて示す予定です。
28	実施方針資料1	2	3	(1)	ウ (イ)	グループ構成員の他社が犯した法令違反について、当方に瑕疵がない場合、支払責任は生じないと考えますが、如何ですか。	ご意見として承ります。実施方針資料1「事業契約に関する考え方」の記載のとおり、刑法等の法令違反を原因とした違約金が生じた場合、支払責任は事業者の全構成員で負担していただくこととしています。ただし、各構成員の間の任意の取り決めにより、各構成員の実質的な負担者や負担金額などの費用負担方法について、事業契約と別の取扱いをすることを妨げるものではありません。
29	実施方針資料2	3	3	(2)		「企業向けサービス価格指数」-建物サービス（物価指数統計月報・日銀調査統計局）は実態に即さないで維持管理の物価変動の指数は「毎月勤労統計調査」賃金指数-事業所規模5人以上-調査産業計-定期給与（厚生労働省）を適用していただけないでしょうか。	ご意見として承ります。
30	実施方針資料4	1	6			モニタリングによる減額規定やフロー等は、入札公告時にお示し頂けるとの理解でよろしいでしょうか。	モニタリングの具体的な内容や方法等は、入札公告と併せて示す予定です。
31	業務要求水準書（案）	4	1	(6)		業務の実施にあたり撤去が必要なものについては、事業所の負担により撤去・処分を行うこととありますが、想定することが困難な埋設物の撤去に関しては別途と考えてよろしいでしょうか。	原則として、業務の実施に当たり撤去が必要な地中埋設物については、事業者の負担により撤去・処分を行うこととします。ただし、県による公表資料から予測できなかった場合などで、民間事業者が事前に想定することができなかったことに合理性が認められるときなどの取扱いについては、実施方針資料3「予想されるリスクと責任分担表」の「敷地リスク」に係る記載のとおり取り扱う予定です。
32	業務要求水準書（案）	5	2	(2)		お示しの各々の規模は、下限ですか。それとも●%以内等の規定を敷かれる予定ですか。	当該記載は、想定規模です。センター棟及び居住棟の諸室の床面積は、業務要求水準書（案）資料18「諸室表」の記載の床面積（壁芯）以上となるように計画する必要があります。 また、居住棟の諸室の床面積は、同資料18「諸室表」の記載の注釈に示した三つの条件も満たす必要があります。 さらに、屋外倉庫は、業務要求水準書（案）P.25「(3)屋外倉庫」の記載の合計延床面積以上となるように計画する必要があります。 その他、追加や修正があれば、入札公告と併せて示す予定です。
33	業務要求水準書（案）	7	3	(1)		やむを得ない事情により開発行為の対象となった場合、事業スケジュールの見直しについて考慮頂けますか。	事業スケジュールは業務要求水準書（案）における条件として位置づけていますので、事業者からの提案により前倒しになることを期待しており、遅延することは債務不履行に該当すると考えています。このため、業務要求水準書（案）P.7「(1)開発行為等との関係」の記載のとおり、対象施設の早期の整備に向けた工夫を求めているものです。 なお、事業者の責に帰すべき事由以外の事由により、やむを得ず開発行為の対象となった場合は、実施方針資料3「予想されるリスクと責任分担表」の「債務不履行リスク」又は「不可抗力リスク」に係る記載のとおり取り扱う予定です。

No	資料名	頁／様式	該当箇所に関する指示記号			民間事業者からの質問	質問に対する県の回答
34	業務要求水準書(案)	7	3	(5)		そもそも今回の計画建物は、「公共建築物等における木材の利用の促進に関する法律」の対象建物ですか？対象建物であれば法律上木造化する必要があります。	対象施設は、当該法律上の「公共建築物」に該当するため、木材の利用に努める義務があります。当該法律を受けて策定した神奈川県「公共施設の木造・木質化等に関する指針」に基づき、県が整備する「公共建築物」は、建築基準法その他の法令に基づく基準において耐火建築物とすること又は主要構造部を耐火構造とすることが求められている場合でも、木材の耐火性能を高める処理と、それに伴うコスト面の課題を踏まえた検討を行い、木造化が可能との判断がされるものについては、木造化や内装等の木質化を図るよう努めることとしています。このため、対象施設の構造の木造化については、耐火性能等の技術面やコスト面等を総合的に評価して判断してまいります。
35	業務要求水準書(案)	8	4	(3)		監理業務は現場常駐ではなく、重点監理と考えてよろしいでしょうか。	現時点における工事監理業務の実施方法等については、業務要求水準書(案) P.40「(4)工事監理業務」の記載のとおりです。更に具体的に定める場合は、入札公告と併せて示す予定です。
36	業務要求水準書(案)	8	4	(3)		調査(未実施)の業務内容の中で、その他追加に必要な調査とは、事業者判断で行うもの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。
37	業務要求水準書(案)	9	4	(3)		例外①の1件10万円未満のもの10万円の査定は、どの実施者が判断しますか。	県、事業者及び指定管理者の協議による判断を予定しています。
38	業務要求水準書(案)	10	5	(2)		杭、鉄製品、建築資材は事前発注が可能ですでしょうか。	当該取扱いについては、入札公告と併せて示す予定です。
39	業務要求水準書(案)	10	5	(2)		工事期間の中で工事終了後、施設の引渡しまでの間に、施設運営に向けたトレーニング期間等を設ける必要はないですか。	工事完了後から施設の引渡しまでの間に、県や指定管理者が施設運営に向けた準備作業を行うことは予定していません。ただし、工事現場の見学等を行うことはあります。
40	業務要求水準書(案)	14	6	(3)	(7)	建築物のライフサイクルコスト31年版の改定により事業費に反映されますでしょうか。	現在、改訂内容を精査中です。対応方針は、その結果を踏まえて県が判断します。
41	業務要求水準書(案)	19	4	(3)		敷地内で合計44台とありますが、センター棟と居住エリア毎の駐車台数の割振り条件はありますか。	具体的な割振り条件はありません。ただし、業務要求水準書(案) P.20「ア基本的な考え方」や同P.23「ア基本的な考え方」の記載のとおり、サービス動線等に留意し、各主体が利用しやすく、相互に輻輳しにくい動線を確保することを求めています。
42	業務要求水準書(案)	28	7	(2)		防犯環境設計に基づいた事業者によるハードの整備に対応して指定管理者が警備を実施すると思われませんが、それは、防犯のスペックの質に拘わらずとの理解でよろしいでしょうか。	業務要求水準書(案) P.28「7防犯計画に係る施設要求水準」等の記載を踏まえて、具体的な防犯対策を事業者を実施していただきます。なお、防犯設備・機器等に係る性能・水準について、更に具体的に定める場合は、入札公告と併せて示す予定です。
43	業務要求水準書(案)	28	7	(2)		ソフト面は、指定管理者の業務範囲でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。なお、事業者が整備する防犯設備・機器等に係る性能・水準について、更に具体的に定める場合は、入札公告と併せて示す予定です。
44	業務要求水準書(案)	30	8	(1)		災害時でも、利用者及び職員が、対象施設で7日間以上生活することが可能とありますが、食料(●人分×3食)や飲料水(●人分×●本)は、どのくらいの数量が必要ですか。防災用品調達、納品は、県の業務範囲でよろしいですか。	防災用品の調達は、本事業とは別に県が実施する予定です。具体的な数量は、入札公告と併せて示す予定です。
45	業務要求水準書(案)	40	10	(2)		周辺家屋調査の対象家屋は、お示し頂けますか。	周辺家屋調査の対象家屋(範囲等)は、入札公告と併せて示す予定です。
46	業務要求水準書(案)	40	10	(3)		空調システム等価格に影響を及ぼすものについて県の要求水準を示すことは可能ですか。	空調熱源システムについては、業務要求水準書(案) P.35「ア空調設備」の記載のとおり、事業者がコスト、耐久性、操作性、メンテナンスの難易、エネルギー供給状況、性能特性、環境特性、騒音・振動、安定信頼性等について比較検討を行い、最適なシステムを計画することとしています。また、同資料18「諸室表」の項目23「温度/湿度(夏期)」から項目25「空調(運転)」において、空調設備に関する性能水準について、入札公告と併せて示す予定です。
47	業務要求水準書(案)	40	10	(3)		工事費内訳書は、施工者工事費内訳書のみ作成と考えてよろしいでしょうか。	当該取扱いについては、入札公告と併せて示す予定です。
48	業務要求水準書(案)	41	10	(5)		工事期間中に、表示式騒音・振動測定装置を設置することとありますが、記録が保存できるものでしょうか。その場合どのくらいの期間保存できれば良いでしょうか。	現時点では、解体工事期間中の表示式騒音・振動測定装置に係る具体的な要求水準を業務要求水準書(案)で規定していません。具体的に定める場合は、入札公告と併せて示す予定です。
49	業務要求水準書(案)	41	10	(6)		工事期間中に、表示式騒音・振動測定装置を設置することとありますが、記録が保存できるものでしょうか。その場合どのくらいの期間保存できれば良いでしょうか。	現時点では、建設工事期間中の表示式騒音・振動測定装置に係る具体的な要求水準を業務要求水準書(案)で規定していません。具体的に定める場合は、入札公告と併せて示す予定です。
50	業務要求水準書(案)	45	2	(3)		熱源の選択は、事業者提案でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。なお、空調熱源システムについては、業務要求水準書(案) P.35「ア空調設備」の記載を参照してください。給湯設備については、同P.36「イ給湯設備」の記載を参照してください。また、ガスを導入する場合には、同P.37「(5)ガス設備」の記載を参照してください。

No	資料名	頁／様式	該当箇所に関する指示記号			民間事業者からの質問	質問に対する県の回答
51	業務要求水準書(案)	46	2	(3)	ソ	入退室管理設備を警備会社による機械警備システムを導入するケースもあると思われませんが、その場合の契約当事者は指定管理者になりますでしょうか。	電気錠(非接触式ICカードキー)と連動した入退室管理設備の調達、点検・保守及び修繕については、業務要求水準書(案)に基づき、事業者が実施することとしています。 当該設備を運用する上で、警備会社へ委託する警備業務と連動させる場合には、指定管理者がその契約当事者になることを予定しています。
52	業務要求水準書(案)	47	3	(1)		維持管理業務統括責任者が点検業務管理責任者、修繕業務管理責任者を兼任することは可能でしょうか。	点検・保守業務管理責任者と修繕業務管理責任者の兼任は、可能です。
53	業務要求水準書(案)	47	3	(1)		点検業務管理責任者や修繕業務管理責任者を再委託することは可能でしょうか。	業務要求水準書(案) P.48「ア全体事項」及び同P.49「ア全体事項」の記載のとおり、点検・保守業務及び修繕業務の全部を一括して第三者に委任し、又は請け負わせることは禁止しているため、点検・保守業務管理責任者及び修繕業務管理責任者を再委託先の企業の従業員が務めることはできません。
54	業務要求水準書(案)	49	3	(2)	ウ	年間の光熱水費は自主的な把握に努めることとありますが、電力会社や水道局からの請求書を都度、開示頂く事は可能でしょうか。	光熱水費の把握方法は、県からの提供による方法のほか、指定管理者との協議に基づき、指定管理者から随時に情報提供を受ける方法もあると考えます。具体的な方法は、県、事業者及び指定管理者の三者協議により決定することを予定しています。
55	業務要求水準書(案)	49	3	(3)	ウ	経常修繕業務の月次予算目安はございますでしょうか。	経常修繕業務の月次の費用に係る目安はありません。業務要求水準書(案)資料23「過去の修繕費実績」を参考に、事業者が想定してください。
56	業務要求水準書(案)	50	3	(3)	エ	県による事業期間満了時の検査の基準や規定は、お示し頂けますでしょうか。	業務要求水準書(案) P.50「エ事業期間満了時の措置」の記載の検査方法や検査事項の例を予定しています。更に具体的に定める場合は、入札公告と併せて示す予定です。
57	業務要求水準書(案)資料1					施工において周辺の敷地(旧公舎建設予定地)は置場等で借用することは可能ですか。	ご意見として承ります。敷地周辺の県有地が活用できるか検討します。
58	業務要求水準書(案)資料11,14					居住棟付近の配管図は図面はあるのでしょうか。既存図がある場合はCAD化せず既存図を利用すると考えてよろしいでしょうか。	現時点で提示できる建築物の図面は、業務要求水準書(案)資料11から資料14のとおりです。設計、工事に係る各業務における図面化の方法は、原則として業務要求水準書(案) P.12「(3)技術基準等」の各基準等の定めのとおりとしており、県と事業者が協議の上で、適用を除外することができることとしていますので、具体的な取扱いについては、県と協議を行ってください。
59	業務要求水準書(案)資料12					文字等が潰れてしまっているため、正確な情報を読み取ることが困難なため、地中埋設物の撤去・処分は別途として頂けないでしょうか。事業者負担であるのであれば、正確な情報を読み取れる資料をお示し頂けますか。	解像度を高めた当該資料を提示できるか検討します。提示できる場合には、入札公告日又はそれ以前に示す予定です。
60	業務要求水準書(案)資料13					文字等が潰れてしまっているため、正確な情報を読み取ることが困難なため、地中埋設物の撤去・処分は別途として頂けないでしょうか。事業者負担であるのであれば、正確な情報を読み取れる資料をお示し頂けますか。	解像度を高めた当該資料を提示できるか検討します。提示できる場合には、入札公告日又はそれ以前に示す予定です。
61	業務要求水準書(案)資料14					文字等が潰れてしまっているため、正確な情報を読み取ることが困難なため、地中埋設物の撤去・処分は別途として頂けないでしょうか。事業者負担であるのであれば、正確な情報を読み取れる資料をお示し頂けますか。	解像度を高めた当該資料を提示できるか検討します。提示できる場合には、入札公告日又はそれ以前に示す予定です。
62	業務要求水準書(案)資料14					解体構築物の図面はあるのでしょうか。既存図がある場合はCAD化せず既存図を利用すると考えてよろしいでしょうか。	現時点で提示できる建築物の図面は、業務要求水準書(案)資料11から資料14のとおりです。設計、工事に係る各業務における図面化の方法は、原則として業務要求水準書(案) P.12「(3)技術基準等」の各基準等の定めのとおりとしており、県と事業者が協議の上で、適用を除外することができることとしていますので、具体的な取扱いについては、県と協議を行ってください。
63	業務要求水準書(案)資料17					開発工事が発生しない場合は宅造法の影響を受けないとされているが、県では開発がかからないと考えているのでしょうか。	県では、本事業の実施が開発行為に該当しないことを想定しており、業務要求水準書(案) P.7「(1)開発行為等との関係」の記載のとおり、事業実施スケジュールの遵守とともに、対象施設の早期の整備に向けた工夫を求めています。
64	業務要求水準書(案)資料17					開発工事が発生した場合どのような制限がかかると予想されているのでしょうか。	県では、本事業の実施が開発行為に該当しないことを想定しており、業務要求水準書(案) P.7「(1)開発行為等との関係」の記載のとおり、事業実施スケジュールの遵守とともに、対象施設の早期の整備に向けた工夫を求めています。
65	業務要求水準書(案)資料17					位置指定道路に埋設されている下水道は私有管(県)であるため、老朽化による更新の必要性等は市の判断ではないとありますが、更新の必要性及び更新時期の判断、費用負担は、どなたが行いますか。	接続道路は本事業の対象施設ではないため、埋設されている下水道管の更新要否に係る判断は、県が行います。

No	資料名	頁／様式	該当箇所に関する指示記号	民間事業者からの質問	質問に対する県の回答
66	業務要求水準書（案） 資料19、20			添付資料19、20の計画はどの程度まで提案書に反映すればよろしいのでしょうか。	業務要求水準書（案）資料19「参考配置図」及び同資料20「参考平面図（センター棟・居住棟）」は、業務要求水準書（案）を満たす参考図という位置づけであるため、必ずしもこれらと同一にする必要はありません。なお、技術提案書の作成方法等については、落札者決定基準として、入札公告と併せて示す予定です。
67	その他			事業期間中に事業者が付保する保険については、事業者提案となりますでしょうか。	事業者に付保を義務付ける保険については、入札公告と併せて示す予定です。