

県営上溝団地建替事業及び県営追浜第一団地建替事業に関する 事業者対話の内容

※具体的な提案内容は記載していません。

【上溝団地・追浜第一団地共通】

施設計画について

- ・ 一団地認定取り消しについて、申請当時の資料の不足や既存住棟及び付帯施設の不足図面の作成、既存不適格部分に対する協議及び指導による工期延長などの不確定要素を無くすため、県主体で行ってほしい。
- ・ 応募事業者により合理的な構造（コスト、工期、基礎補強手法）が異なる為、事業者の提案できる余地を残した評価内容にしてほしい。

移転支援について

- ・ 事業工期の短縮や既存居住者の負担を軽減する合理的な移転計画とするために、移転の順番や移転先を条件とせず、事業者提案としてほしい。
- ・ 街区ごとの管理戸数空き住戸数を公表してほしい。
- ・ 居住者との調整がスムーズにいかず、工期が遅れる可能性もあるため、リスクを明確にしてほしい。

余剰地活用について

- ・ 余剰地の確保や建設費の低減を優先する事により、団地の居住性や住棟等の品質が劣悪になる可能性がある。そのため、計画提案の配点を高くしてほしい。
- ・ 民間事業者による購入価格だけを評価するのではなく、地域が求めている機能の導入や、既存環境に悪影響を及ぼさないような施設配置など、売却後の土地利用についても総合評価方式の評価項目の一つに加えてほしい。
- ・ 余剰地の評価項目で、価格、用途が入ってくるとハードルが高くなる。余剰地の配点は低くしてほしい。
- ・ 余剰地売却ということであれば、あまり条件をつけないでほしい。
- ・ 健康団地推進計画に則って評価してほしい。

事業参画についての考え方

- ・ 余剰地活用企業候補が事業参加を確定する事が難しいと予想されるため、余剰地活用企業を入札参加企業から除外してほしい。
- ・ 県内企業が参画しやすい、または参画を促すような仕組みづくりを考えてほしい。
- ・ 審査項目では「地域社会貢献度」の「県内業者との協働に対する取組み」による項目により、県内業者受注への配慮をお願いする。
- ・ 技術提案と価格を総合的に評価する、総合評価による募集要項にしてほしい。
- ・ 事業参画にあたり県内企業と建設JVを組む場合、実施方針から提案提出までの期間内に各種協定等の締結する期間を要するため、提案までの期間を十分確保してほしい。
- ・ より良い提案をしたいため、入札公告から提案提出まで最低4か月は確保してほしい。
- ・ 提出する提案書類は、できるだけ簡素化してほしい。
- ・ S P C 組成必須にしないほしい。

事業化にあたっての留意懸念事項・リスクについて

- ・ 県営住宅居住者や周辺住民の反対により事業が中断するリスクがあるため、事業計画やP F I 事業とした理由等について居住者等に事前説明が必要と考える。
- ・ 事業用地の周辺は住宅地であるため、周辺住民への事前説明や工事中に協力を得られるかが不明であり、リスクと考えている。

【上溝団地】

施設計画について

- ・ 駅からの利便性や、子育て世代の今後の利用を想定すると、駐車場の整備が求められるのではないかと考えている。
- ・ 駐車場台数について、高齢者の自動車需要が少ないことが予想されるため、現状の駐車場契約台数にするなど必要駐車場台数を減らしてほしい。
- ・ 一事業規模を考慮すると、もう少し後期事業と事業規模のバランスを取ることはできないかと感じる。
- ・ 各住戸のタイプと専有面積及び戸数割合を提示してほしい。

移転支援について

- ・ 仮移転に使用可能な他の県営住宅の情報をいただきたい。
- ・ 団地内の空き家（予定も含む）において、改修が必要と思われる戸数を把握したい。
- ・ 居住者との合意形成は県の方で担っていただくことを前提に、官民のリスク分担を明確にする必要がある。
- ・ 移転支援が最もリスクが重く、官民のリスク分担が重要である認識をしている。第一義的責任は発注者として整理いただきたい。リスクが生じた場合、リスクの原因がどこにあるかが問題になる。（今時点で詳細のリスク分担を網羅的にするのは難しいので、）合意形成、工期、引っ越し、入居要望、コスト等の時点で、県と協議して進めていくのが現実的だと考える。
- ・ 居住者の都合で計画が変更される場合については、民間負担ではなく県の負担を前提に協議し、柔軟に対応していくことが必要だと考える。
- ・ 420戸という規模になると小さな不動産仲介業者では難しい。大手のデベロッパーなどでないと難しい面があるのではないかと。
- ・ 既存のコミュニティができてきている状態では、同じ団地内とはいえ、移転が難しいのではないかと認識を持っている。県の支援を明記してほしい。
- ・ 民間賃貸住宅の活用もあってもいいと考える。
- ・ 規模が大きいため、入居者に対して本計画地以外の既設県営住宅への仮移転も可能としてほしい。
- ・ 建替えローリング計画は事業者提案と理解しているが、団地内仮移転先を基本とした場合、空室状況の開示願いたい。
- ・ 団地外部の移転先を確保するなど移転計画に余裕が持てれば、配置計画を柔軟に検討でき、良いプランができる。

余剰地活用について

- ・ 用途によって事業性や敷地利用の考え方が大きく異なるため、用途を限定するか、価格又は用途どちらを重視するのか、評価軸を明確にしてほしい。
- ・ 余剰地売却後の活用手法や売却額による総事業費の圧縮を事業の評価対象とすることで、事業全体を見たときに、よりPFI事業としての効果を最大限発揮できると考える。
- ・ 福祉施設などでは許認可などの問題もあるため、難しい面がある。
- ・ 余剰地活用業務は、できれば後期事業にまとめてほしい。
- ・ 市場の動向が不透明であることから、創出した余剰地活用は本事業から除外してほしい。
- ・ 県として用途を介護事業等に特定することが望ましいと思われるが、所轄行政の認定枠等の問題が予想されるため、介護事業等に特定しないでほしい。

事業参画についての考え方

- ・ 企画する設計会社が全体を見ていけるとよいが、設計者の立場からの意見が、グループ内でどれほど通るかということの問題として感じている。
- ・ 特にコスト低減の期待が強い場合、参画が難しい。
- ・ 事業参画については、地元優先が高評価と予想しているため、なるべく地元事業者と組みたい。
- ・ 事業者選定の評価について、地元参加を高く評価するよう考慮してほしい。

事業化にあたっての留意懸念事項・リスクについて

- ・ 事業資金（銀行借り入れ及び証券化等）や完了までの返済計画・管理計画にあたり、長期間の社会情勢を想定できるか心配である。
- ・ 移転支援の難航によるスケジュールの遅延に不安がある。
- ・ 移転支援業務については、出来る限り業務を細分化し、業務分担、リスク分担を官民で詳細に行う必要があると考える。
- ・ 余剰地の購入について、コンソーシアム組成の一企業が買うかどうかはわからない。事業契約から余剰地購入まで時間を要するので、売買契約と事業契約の業者が一致するかどうかは検討課題と考える。
- ・ 県から土地を購入するタイミング、購入した土地を販売できるタイミングによって、購入価格及びリスクの考え方が異なる。各申請業務等含め、前提となる事業スケジュールを整理してほしい。
- ・ 移転支援における居住者の同意状況が、スケジュールリングに多大な影響を及ぼすと考える。
- ・ 県営住宅という性質上、移転補償内容の平準化の必要性があると思うが、ある程度民間サイドとして裁量を持てると事業も進めやすい。
- ・ 事業期間が長いことがリスクと考える。
- ・ 一団地認定取り消しについてのリスク分担を明確にしてほしい。
- ・ 資金繰りで苦しくなるのではないかと想定しているため、支払い条件について配慮してほしい。

その他

- ・ 団地を2期に分割するより、団地全体を一体の事業として受注する方が取り組みやすい。

【追浜第一団地】

移転支援について

- ・ 近隣の県営住宅を仮移転先として、既存居住者を全て移転できるようにしてほしい。
- ・ 事業スケジュール短縮を考えると、外部での仮移転先の確保を前提とした方が望ましく、施工面でもメリットが出る。

余剰地活用について

- ・ 余剰地の位置については事業者からの提案でなく、条件で位置を定めてほしい。
- ・ 民間事業者の活用する上で、自由に提案させていただくことを希望する。
- ・ 建替え後の戻り入居戸数が少ないので、計画の自由度が高くなる。

事業化にあたっての留意懸念事項・リスクについて

- ・ 事業実施前の段階で発注者の移転準備を終えてほしい。移転が遅れた場合、このリスクを事業者だけに負わせないようにしてほしい。
- ・ 工事車両のアクセスが良くないため、近隣住民へしっかりと事前説明をしてほしい。
- ・ 解体する既存建物にアスベストなどの有害物質が存在するかなど、周知願いたい。
- ・ 団地内及び住戸内の残存物の撤去や、移転がスムーズに進むかどうか懸念している。事業者の責任範囲を明確にしてほしい。
- ・ 住宅密集地での建替えのため、施工にあたっては周辺住民とのトラブルが起きないか心配である。（解体時や工事車両等十分配慮する必要がある。）
- ・ 敷地境界の問題、樹木の根の境界越境など、周辺に影響がでそうな要素について、懸念がある。

その他

- ・ 隣地境界の確定について状況を提示してほしい。
- ・ 隣地など境界関係は、全て問題無いようにしてほしい。