

県営上溝団地建替事業 実施方針及び要求水準書(案)に関する質問及び意見への回答(修正項目:No.25)

No	質問者	ページ・項目 (※事業者の記載のまま)		質問・意見書	回答
1	A		入居者移転支援業務について	<p>移転計画業務について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・仮住居の地域指定があればご教示下さい。</li> <li>・仮住居確保のために民間賃貸住宅を利用する場合、県に資料を提出後対象となった場合には空室確保のために賃料保証等の措置は可能ですか。</li> </ul> <p>仮移転支援業務について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・仮移転者の賃貸借契約において、神奈川県が借主となり借主代行として契約業務を受託することは可能ですか。</li> </ul> <p>本移転後の管理業務</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本移転後は民間事業者へ建物管理業務委託をするのですか</li> </ul> <p>以上</p>	<p>移転計画業務について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・仮住居の地域指定については、県営住宅を活用する場合は上溝団地及び横山団地に限定されますが、民間賃貸住宅を活用する場合は指定がありません。</li> <li>・仮住居とする民間賃貸住宅の空室確保のため賃料保証等の措置を行い、県に負担を求める場合は、入札価格に見込んでいけば可能です。</li> </ul> <p>仮移転支援業務について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・神奈川県は、民間賃貸住宅の借主になりません。PFI事業者が、民間賃貸住宅の所有者と賃貸住宅契約を結ぶものとします。このことについて、要求水準書(案)を修正し、入札公告時に示します。</li> <li>・引渡し後の建物管理業務は、県が指定管理者に委託します。</li> </ul>
2	B	19	4.(3)、ア、(オ)余剰地における基本的な考え方	<p>余剰地における基本的な考え方に、「余剰地は、事業区域内に1,400㎡以上の規模で県営住宅の利用に影響が出ない範囲で提案する。」とありますが、1,400㎡以上に上限は設けておりますでしょうか？</p>	<p>余剰地規模の上限は設けていません。なお、余剰地は面積1,300㎡以上として、実施方針及び要求水準書(案)を修正し、入札公告時に示します。</p>
3	B	2	1.(1)、オ、(イ)b仮移転支援業務	<p>仮移転支援業務における仮移転先である現状住戸の改修につきましては、どの程度行えばよろしいのでしょうか？</p>	<p>空き家修繕は、「設備」については要求水準書(入居者支援移転編P.11(ほか)のとおりとします。また「内装等」については、必要に応じて修繕するものとし要求水準書(案)を修正し、入札公告時に示します。</p>
4	C	実施方針 P3	(ア)PFI事業者の収入について	<p>県は、本事業に要する費用として、令和4年度以降、毎年度1回、各年度末の出来高に応じ、事業契約書に定める額を支払うと記載しているが、入居者移転支援の出来高とは、仮移転・本移転の世帯数の数を言うのか。移転完了を出来高とした場合は、初年度の仮移転はゼロに等しいのか。</p>	<p>部分払いの出来高の算定方法は、契約後に県と事業者で協議します。</p>
5	C	実施方針 P14	d 入居者支援業務企業について	<p>県は、入札参加者の参加資格要件として「宅地建物取引業の免許」を上げているが、入居者の個人情報の管理を行うにあたり、「Pマーク」等の取得を条件にしなくても良いのか。</p>	<p>「Pマーク」は参加資格要件とはしませんが、個人情報保護については、要求水準書に記載のとおり、万全を期してください。</p>
6	C	実施方針 P17	3(2) 予想されるリスクと責任分担について	<p>予想されるリスクと責任分担については、原則として、別紙1リスク分担表の通りと記載されているが、支援業務として、スムーズな移転を心掛ける場合、必ず高齢者、障害者、外国人の支援が問題となるが、別紙1には何らこれらのリスク管理に記載がない、要求水準書(案)で県からのこれら要求依頼がないまま、業務実施後、入居者からの要望及び苦情があげられた場合、全てリスク負担は県で間違いはないか。</p>	<p>質問の項目については、実施方針の別紙1リスク分担表の「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。また、リスク分担の考え方は要求水準書(案)に記載のとおりです。</p>
7	C	要求水準書(案)入居者移転支援編 P3	ア 入居者の移転に係る事項について	<p>事業地区内に移転に係る調整において、「自治会」への対応に記載がありません。当該団対に自治会がないのでしょうか。一般的にはスムーズな移転を考慮するのであれば、まず自治会と考えていますが、自治会との調整は不要と考えてよろしいのでしょうか。</p>	<p>団地内に自治会はあります。円滑に業務を実施する上で、必要に応じて県営団地自治会及び近隣自治会と調整を行ってください。</p>
8	C	要求水準書(案)入居者移転支援編P3	ア 入居者の移転に係る事項について 内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・説明会の開催について、県職員も参加と考えて間違いはないか。</li> <li>・問い合わせ窓口の設置等に当たり、現地の事務所を開設する場合、空き住戸の利用は無償で大丈夫か。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・説明会の開催、説明者はPFI事業者です。</li> <li>・説明会の状況を把握するため、県は必要に応じて出席します。</li> <li>・現場事務所などの事業用として使用する場合、無償利用可能です。ただし、あらかじめ、県との協議を要します。</li> </ul>
9	C	要求水準書(案)入居者移転支援編 P3	イ 入居者の要望、苦情等への対応について	<p>不適正居住者等については、県が対応すると記載されているが、事前に対象者リスト等の情報提供等はあるのか。</p>	<p>不適正居住者等の対応は県が行います。入居者支援業務の対象となる入居者リストは、契約後にPFI事業者へ提供します。</p>
10	C	要求水準書(案)入居者移転支援編 P4	エ 個人情報保護について	<p>今回の事業に係り、県から貸与受けられる入居者の個人情報の種類はどの程度でしょうか。</p>	<p>入居者の個人情報については、契約後、入居者移転支援業務に必要と考えられる最低限の個人情報に限り、PFI事業者に扱っていただくことを想定しています。</p>

県営上溝団地建替事業 実施方針及び要求水準書(案)に関する質問及び意見への回答(修正項目:No.25)

No	質問者	ページ・項目 (※事業者の記載のまま)	質問・意見書	回答	
11	C	要求水準書(案)入居者移転支援編 P4	エ 個人情報保護について	弊社は個人情報について、Pマークを取得しており、社として個人情報の取得・管理・廃棄のルールが厳格に決めています。まず、個人情報の取得にあたり、承諾を取らなくてはなりません、県の事業でも、PFI事業者として、承諾を取ることとなりますが大丈夫でしょうか。また、事業完了に伴い、新たに取得した個人情報の県への納品はありますか	個人情報の保護に関する法律及び神奈川県個人情報保護条例に基づき業務を進めてください。なお、個人情報によっては、納品を求める場合があります。
12	C	要求水準書(案)入居者移転支援編 P4	オ 円滑な実施に向けた対応について	自らによる手続き等が困難な高齢者や障害者等への適切な支援を行うに当たり、事業区域内の要支援者の人数等の把握をされていれば、情報の公開は可能か。また、外国人も入居されているようだが、国籍と人数等の開示は可能か。	住棟ごとの世帯数、身障者世帯数、建替後の住戸タイプ意向調査の結果、空き住戸の階数、入居者の年齢構成及び外国籍入居者の割合を入札公告時に示します。提案は、これらの情報に基づき行って下さい。
13	C	要求水準書(案)入居者移転支援編 P5	③ 仮住宅を民間賃貸住宅とする場合について	民間賃貸物件を仮移転先とした場合、仮移転契約の方法は居住者が直接契約を行うことでよろしいか。また、PFI事業者がサブリースすることが条件となるのか。	PFI事業者が民間賃貸住宅の所有者と賃貸契約を締結して仮住居を賃借したうえで、仮移転者と賃貸借契約を締結してこれを転貸するものとし、このことについて要求水準書(案)を修正し、入札公告時に示します。
14	C	要求水準書(案)入居者移転支援編 P7	(3) 主な業務実施フローについて	<ul style="list-style-type: none"> <li>・④仮移転料の支払い等業務におけるイ仮移転料の支払いは、PFI事業者が一時立替えを行い、毎年度末に県に請求することとなるのか。</li> <li>・移転手続き支援とは、一般社団法人かながわ土地建物保全協会 県央サービスセンターが実施している退去手続きと同じ作業をするのか。仮移転の場合、家賃及び敷金の精査も行うのか。</li> <li>・移転説明会の前に「自治会」への対応等の記載がないが、県として必要なしと判断しているのか。また、PFI事業者として必要と判断した場合、県の協力を受けられるのか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・④仮移転料の支払い等業務におけるイ仮移転料は、入札価格に見込むものとし、PFI事業者が支払った上で、毎年度末に県に部分払いを請求することになります。</li> <li>・移転手続き支援とは、要求水準書(案)入居者移転支援編P.2第2以降に記載のとおりです。なお、県営住宅については、PFI事業者による家賃及び敷金の精査は必要ありません。</li> <li>・業務を円滑に進める上で、必要に応じて県営団地自治会及び近隣自治会と調整を行ってください。</li> </ul>
15	C	要求水準書(案)入居者移転支援編 P8	(h) 移転支援策について	要求水準書(案)には、P11記載の仮移転料(県が定める額)となっているが、具体的な数字の提示は可能か。また、移転料以外の支援は県から出るのか。	仮移転料及び本移転料の金額については、入札公告時に示します。また、仮移転料及び本移転料は、入札価格に見込んでください。なお、入居者に対する金銭的な支援は、仮移転料と本移転料の支払いだけです。
16	C	要求水準書(案)入居者移転支援編 P10	(イ) 仮移転先修繕義務について 内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・県営上溝団地内事業区域内において、各棟単位で利用可能な空き住戸が示されているが、管理戸数から入居戸数の残が利用可能となっていないのはなぜか。修繕が難しく、仮移転先にふさわしくないためか。</li> <li>・空家の修繕費は県負担で間違いなか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・貴見のとおりです。</li> <li>・空き家の修繕費は、入札価格に含まれます。</li> </ul>
17	C	要求水準書(案)入居者移転支援編 P12	⑤ア 業務内容について	仮移転の完了後、旧住宅の検査(残財の有無確認等)と記載されているが、部屋を改装していた場合等の原状回復についての取扱はどのようになるのか。	旧住宅が改装されていた場合、入居者に原状回復まで行うことは求めません。
18	C	要求水準書(案)入居者移転支援編 P13	3①イ(エ)入居者の都合により移転が困難な場合	居住者には生活保護者、高齢者、障害者等で、第三者の支援を受けなくては移転出来ない者において、県が定める移転費では引越しが出来ない者は、この(エ)に該当するのか。	生活保護者、高齢者あるいは、障害者等か否かを問わず、(エ)の入居者の都合により移転が困難な場合に該当するか否かについては、県とPFI事業者が協議し個別に事情を判断することになります。
19	C	要求水準書(案)入居者移転支援編 P21	④ア 業務内容について	(ウ)に原状回復されていることを確認しと記載されているが、解体予定の住棟に仮移転した住戸も原状回復義務を負うのか。	解体予定の住棟であって、入居者が本移転後に仮住戸として活用されない場合、PFI事業者による原状回復は不要です。
20	C	要求水準書(案)入居者移転支援編 P22	④ア 業務内容について	県に対して週1回以上の報告が義務付けられているが、この報告は、担当者へのメール対応でも可か。	契約後に、関係者協議会において県とPFI事業者が協議しモニタリング実施要領を定めるものとし、当該要領に報告の方法等を定めます。
21	D	要求水準書(案) 県営住宅等整備・用地活用編 P.9	県営住宅等整備の概要 (1) 建替住宅 ①住戸戸数	供給戸数を全て満たした上での460戸からの不足分についてのタイプは事業者からの提案でよいのでしょうか。	整備戸数は、必要供給戸数を確保した上で、障害者向け住戸を除く残り約35戸について、住戸タイプ別に1DK、2DK、3DKをバランス良く計画してください。詳細は入札公告時に示します。

県営上溝団地建替事業 実施方針及び要求水準書(案)に関する質問及び意見への回答(修正項目:No.25)

No	質問者	ページ・項目 (※事業者の記載のまま)		質問・意見書	回答
22	D	要求水準書(案) 県営住宅等整備・用地活用編 P.9	県営住宅等整備の概要 (1)建替住宅 ②配置計画	エ)のバルコニーの向きに関して南表示できるのであればよいのでしょうか。又、基本とありますが数値目標等を設定するのでしょうか。それとも、最低限の数値目標にするのでしょうか。ご教示ください。	バルコニーの向きは南向きを基本とし、数値目標はありません。
23	D	要求水準書(案) 県営住宅等整備・用地活用編 P.10	県営住宅等整備の概要 (2)付帯施設 ③駐車場	駐車場に関して、平面式以外の提案は認められないのでしょうか。	平面式以外の駐車場は、不可とします。
24	D	要求水準書(案) 県営住宅等整備・用地活用編 P.19	建替え住宅等の竣工検査 (2)確定地形測量実施	測量に関して、隣接地所有者との境界関係のやり取りは県が行い、その確定された境界のもと確定地形測量を行うことでよろしいのでしょうか。ご教示ください。	貴見のとおりです。
25	E	1	実施方針	「・・・、財政負担の軽減を図ることを目的とする。」とありますが、予定価格は公表されるのでしょうか。	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。
26	E	3	実施方針	年度途中で建物が完成し引渡しした場合、その建物にかかる工事代金についても年度末の出来高払いになるのでしょうか。	年度途中でも、建替え住宅等の所有権移転・引渡しされたものは、整備に要する費用を事業者に支払います。
27	E	4	実施方針	「民間事業者に移転されるリスクに係る評価」とありますが、具体的にどのような内容なのでしょうか。ご教示ください。	特定事業の選定に合わせて示します。
28	E	9	実施方針	入札提出書類提出前のヒアリングの実施における提案内容の秘匿性はどのように担保されるのでしょうか。また、提案内容の優劣に影響を与えることはないのでしょうか。	ヒアリングの実施方法は、入札公告時に示します。また、提案内容の優劣に影響しません。
29	E	9	実施方針	プレゼンテーションの方法について、参加可能人数、資料は新規か否か、部数、PCを利用する場合のPC環境等、具体的にお示しください。	プレゼンテーションに先立って、別途、御案内します。
30	E	9	実施方針	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SPCを設立しないことができるとありますが、SPCを設立せずに「事業の区分経理上の独立性」が確保される条件を具体的に示して頂けないでしょうか。	事業の区分経理上の独立性の確保とは、「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。」ことはもとより、公共サービスを安定的かつ継続的に提供するために必要とされる独立性の確保を十分に行って下さい。
31	E	14	実施方針	入居者移転支援業務企業が、仮移転時・本移転時また、各業務分野ごとに異なることが想定されます。代表構成企業がそれらの業務に携わる企業を協力企業とし統制し、入居者移転支援業務企業を兼ねることは可能でしょうか。	代表構成企業が、入居者移転支援企業の入札資格参加要件を満たせば、兼務は可能です。また、入居者移転支援業務を複数企業で行う場合、すべて企業が入札資格参加要件を満たすことが必要です。実施方針等を修正し、入札公告時に示します。
32	E	14	実施方針	入居者移転支援業務について複数企業で構成員になることは可能でしょうか。	入居者移転支援業務を複数企業で行うことは可能ですが、すべての企業が入札資格参加要件を満たすことが必要です。実施方針等を修正し、入札公告時に示します。
33	E	19	実施方針	「必要に応じて、都市計画法、市の開発関係条例等に基づき許認可申請を行う。」とありますが、役所調査等は可能と考えてよろしいでしょうか。	県として相模原市との窓口相談を禁止していませんので、可否については、市へ御相談ください。

県営上溝団地建替事業 実施方針及び要求水準書(案)に関する質問及び意見への回答(修正項目:No.25)

No	質問者	ページ・項目 (※事業者の記載のまま)		質問・意見書	回答
34	E	23	実施方針	「県は・・・許認可等を取得する場合、可能な範囲で必要な協力を行う」とあります。駐車場台数について、相模原市の「特定建築物の建築に係る自動車の保管場所の確保に関する条例」では住宅数の50%です。要求水準書(案)では住宅数の25～30%と記されていますが、この件についての許認可はどうお考えでしょうか。	市条例に基づく必要台数が、住宅数の25%～30%程度の台数を上回る場合は、駐車場台数に関する市条例等に基づく必要台数を整備してください。
35	E	4	実施方針 【別紙1】 リスク分担表	「△:従たるリスクの負担者」とありますが、負担の詳細については、県とPFI事業者の協議によるものと理解してよろしいでしょうか。	部分的にリスクを負担する可能性がある場合です。
36	E	9	要求水準書(案) 県営住宅等整備・用地活用編	4時間以上の日照を受ける部位は開口部サッシの中心でよろしいでしょうか。	冬至日の8時から16時の間に4時間以上の日影にならないことを想定しています。測定面は、平均地盤面からの高さ1.5mとします。要求水準書(案)を修正し、入札公告時に示します。
37	E	9	要求水準書(案) 県営住宅等整備・用地活用編	集会所は延床面積約360㎡とし、コミュニティールーム約100㎡を合築するとありますが、合計で約460㎡の延べ床面積の建物という理解でよろしいでしょうか。	貴見のとおりです。
38	E	9	要求水準書(案) 県営住宅等整備・用地活用編	D街区とありますが、街区の名称についての資料が実施方針及び要求水準書(案)の中にありません。対話実施要領別紙1のままということよろしいでしょうか。	要求水準書(案) 入居者支援移転編別紙1P.7に記載のとおりです。
39	E	9 10	要求水準書(案) 県営住宅等整備・用地活用編	集会所の要求水準は、要求水準書(案)の記載内容と、建替住宅設計要領(案)P10の記載内容を満たす仕様と理解して、よろしいでしょうか。	集会所の要求水準は、「要求水準書(案) 県営住宅等整備・用地活用編第4、1(2)①集会所」を遵守した上で、建替住宅設計要領(案)を踏まえて計画してください。
40	E	10	要求水準書(案) 県営住宅等整備・用地活用編	大小の会議室・集会室・和室・事務室が必要と考えて、よろしいでしょうか。	和室は不要です。建替住宅設計要領を修正し、入札公告時に示します。
41	E	10	要求水準書(案) 県営住宅等整備・用地活用編	電力会社協議により集会所とコミュニティールームの各個別契約が難しい場合は共用一括契約等とし、個別に私設メーター設置として宜しいでしょうか。	既存の県営住宅では、集会所・コミュニティールームは各個別契約を行っており、個別契約は可能であるため、私設メーターの設置は不可です。
42	E	10	要求水準書(案) 県営住宅等整備・用地活用編	駐車場台数について、住宅数の25～30%程度の台数とあります。市条例で示される台数がこれより多くなる場合が予想されますが、許認可についてはどうお考えでしょうか。	市条例に基づく必要台数が、住宅数の25%～30%程度の台数を上回る場合は、駐車場台数に関する市条例等に基づく必要台数を整備してください。
43	E	10	要求水準書(案) 県営住宅等整備・用地活用編	バイク保管場所確保の記載がないのですが、事業者判断でよろしいのでしょうか。	貴見のとおりです。
44	E	14	要求水準書(案) 県営住宅等整備・用地活用編	地元説明等団地及び近隣対応について、本事業の実施方針が公表されたことで、事前に周知されていて、反対者はいないものと理解して良いでしょうか。	現時点で反対者からの意見は把握していません。
45	E	14	要求水準書(案) 県営住宅等整備・用地活用編	説明会開催の際は、県は立ち会っていただけるものと理解して良いでしょうか。	PFI事業者が説明会を開催しますが、必要に応じて県職員も同席します。

県営上溝団地建替事業 実施方針及び要求水準書(案)に関する質問及び意見への回答(修正項目:No.25)

No	質問者	ページ・項目 (※事業者の記載のまま)		質問・意見書	回答
46	E	14	要求水準書(案) 県営住宅等整備・用地活用編	既存住宅及び付帯施設等の解体除却について、杭等を含む図面をお示してください。	平面図の一部を、入札公告時に示します。 杭伏図はありません。
47	E	15	要求水準書(案) 県営住宅等整備・用地活用編	杭については、概ね1mまで完全撤去するとあります。入札公告時には既存建物の杭伏図等の情報を提示されるものと理解して良いでしょうか。	杭については、全て撤去とします。要求水準書(案)を修正します。杭伏図はありません。
48	E	15	要求水準書(案) 県営住宅等整備・用地活用編	土地利用計画を勘案の上、撤去又は存置を判断することとありますが、存置した場合は県の承諾が得られるものと判断し、不法投棄扱いにならないと理解して良いでしょうか。	杭については、全て撤去とします。要求水準書(案)を修正します。
49	E	15	要求水準書(案) 県営住宅等整備・用地活用編	入札公告時において、仮に既存杭の全撤去となった場合、近隣へ与える影響が著しいと思われる箇所に関しては、存置はやむを得ないと理解して良いでしょうか。	杭については、全て撤去とします。要求水準書(案)を修正します。
50	E	15	要求水準書(案) 県営住宅等整備・用地活用編	解体除却工事を着手する前に、県の資産管理台帳等の滅失手続きに伴う解体設計は不要でよろしいでしょうか。	貴見のとおりです。
51	E	15	要求水準書(案) 県営住宅等整備・用地活用編	石綿分析結果報告書の概要書(添付資料6)の公表時に合わせ、レベル1相当およびレベル2相当の表も公表されると理解してよろしいでしょうか。	貴見のとおりです。
52	E	22	要求水準書(案) 県営住宅等整備・用地活用編	余剰地の取得価格の参考価格は公表されるのでしょうか。	貴見のとおりです。
53	E	22	要求水準書(案) 県営住宅等整備・用地活用編	「余剰地においては、事業提案に基づき、自ら整備し、土地を所有したまま自己の業務を行う場合」とは、施設を所有すれば、賃貸または運営委託等は、可能と理解してよろしいでしょうか。	貴見のとおりです。
54	E	22	要求水準書(案) 県営住宅等整備・用地活用編	上記事項が可能な場合、賃貸または運営委託等の企業は、協力会社の位置付けでよろしいでしょうか。	貴見のとおりです。
55	E	22	要求水準書(案) 県営住宅等整備・用地活用編	余剰地を取得し自ら事業者として建物を整備し事業を開始した後、土地建物を第三者に売却し自らは賃借人として事業を継続するということは可能でしょうか。	貴見のとおりです。
56	E	22	要求水準書(案) 県営住宅等整備・用地活用編	余剰地を取得し提案通りの事業を実施後、用途変更や売却は自由に行って構わないでしょうか。	貴見のとおりです。
57	E		要求水準書(案) 県営住宅等整備・用地活用編 添付資料7	敷地図(真北含む)のCADデータをいただくことは、可能でしょうか。	資料はありません。

県営上溝団地建替事業 実施方針及び要求水準書(案)に関する質問及び意見への回答(修正項目:No.25)

No	質問者	ページ・項目 (※事業者の記載のまま)		質問・意見書	回答
58	E		要求水準書(案) 県営住宅等整備・用地活用編 添付資料7	敷地図(真北含む)のCADデータが無い場合、提案において基準とする詳細な資料の提示をお願いします。	資料はありません。
59	E		要求水準書(案) 県営住宅等整備・用地活用編 添付資料7	地盤レベルがわかる資料の公表をお願いいたします。	資料はありません。
60	E		要求水準書(案) 県営住宅等整備・用地活用編 添付資料7	敷地測量図(既存)について、詳細が判別できず、事業用地の正確なデータはありませんでしょうか。	資料はありません。
61	E		要求水準書(案) 県営住宅等整備・用地活用編 添付資料7	敷地測量図(既存)について、A街区・D街区の事業用地から除外される部分の分割位置について、ご教示ください。	入札公告時に示します。
62	E	2	要求水準書(案) 【別紙1】 主な関係法令等	1法令等 35)土壌汚染対策法については、土地所有者が届出することが通例ですので、本届出は、県が行うものと理解してよろしいでしょうか。	届出者は県とし、手続きは事業者が行います。
63	E	2	要求水準書(案) 【別紙3】 建替住宅設計要領(案)	弊社独自の納まりの関係で、間取りを若干変更してもよろしいでしょうか。	本事業における設計及び建設にあたり、順守すべき基本的な水準を示した建替住宅設計要領及び標準プランを踏まえた上で、間取りの若干の変更は可能と考えます。
64	E	3	要求水準書(案) 【別紙3】 建替住宅設計要領(案)	配置計画等 外構・植栽に「団地案内板(各住棟宅 1箇所)を設置する。」とありますが、団地案内板のサイズ等の指定がありましたらご教示ください。	設置位置等については、契約後、協議とします。設計要領を修正し、入札公告時に示します。
65	E	3	要求水準書(案) 【別紙3】 建替住宅設計要領(案)	配置計画等 外構・植栽に「・・・車両動線と歩行者動線との境界部分にフェンス等を適宜設置する。」とありますが、フェンスの種類・構造・高さ等をご教示ください。	事業者の提案とします。
67	E	4	要求水準書(案) 【別紙3】 建替住宅設計要領(案)	専有部分(各部の水準) 共通事項に「窓にカーテンレールを設けないこととする。」とありますが、別紙3の(標準プラン)にはカーテンレールの記載があります。カーテンレールは、不要と考えてよろしいでしょうか。	一般住戸は不要ですが、身障者向け住戸(便所、洗面・脱衣室)には設置してください。
68	E	5	要求水準書(案) 【別紙3】 建替住宅設計要領(案)	台所の調理スペースの内法750mm以上確保とは流し台、コンロ台の天板手前側に750mmのスペースを設けるということでしょうか。	貴見のとおりです。
69	E	5 27	要求水準書(案) 【別紙3】 建替住宅設計要領(案)	専有部分(各部の水準) 洗面脱衣室に「・・・、幅600mm程度の洗面化粧台を設置する。」とありますが、衛生器具設備一般住戸 洗面化粧台には「洗面化粧ユニットは(600・750型)洗面化粧台・・・」とあります。洗面化粧台の幅をご教示ください。	洗面化粧台は幅600mm程度としてください。 建替住宅設計要領(案)P.27を修正し、入札公告時に示します。
70	E	6	要求水準書(案) 【別紙3】 建替住宅設計要領(案)	上り框の玄関踏み込みとの段差について75mm程度とありますが、標準プランは100mmの段差があります。100mm程度の段差は許容と考えてよろしいでしょうか。	貴見のとおり、上り框の玄関踏み込みとの段差は100mm程度とします。 建替住宅設計要領(案)P.6を修正し、入札公告時に示します。

県営上溝団地建替事業 実施方針及び要求水準書(案)に関する質問及び意見への回答(修正項目:No.25)

No	質問者	ページ・項目 (※事業者の記載のまま)		質問・意見書	回答
71	E	7	要求水準書(案) 【別紙3】 建替住宅設計要領(案)	共用部分(各部の水準) 住棟出入口及び玄関ホールに「・・・。また、1階玄関ホールの見やすいところに掲示板(屋内)を設置する。」とありますが、掲示板(屋内)のサイズ等の指定はございますか。ご教示ください。	設置位置等については、契約後、協議とします。設計要領を修正し、入札公告時に示します。
72	E	9	要求水準書(案) 【別紙3】 建替住宅設計要領(案)	エレベーターの昇降路の内法寸法について指定がありますが、20ページに記載の仕様のエレベーターが設置でき、JIS基準以上であればよろしいでしょうか。	建替住宅設計要領(案)P.9及びP.20の両方を満たすようにしてください。
73	E	10	要求水準書(案) 【別紙3】 建替住宅設計要領(案)	集会所のプランニングに、必要に応じて和室を設ける。とありますが、必要でしょうか。	和室は不要です。建替住宅設計要領を修正し、入札公告時に示します。
74	E	13	要求水準書(案) 【別紙3】 建替住宅設計要領(案)	電力会社協議により、共同施設の施設別契約及び付帯設備の使用目的別契約が難しい場合は共用一括契約等とし、各施設には私設メーター設置として宜しいでしょうか。	既存の県営住宅では、共同施設の施設別契約及び付帯設備の使用目的別契約を行っており、共同施設の施設別契約及び付帯設備の使用目的別契約は可能であるため、私設メーターの設置は不可です。
75	E	13	要求水準書(案) 【別紙3】 建替住宅設計要領(案)	東京電力とNTTの構内引込柱を兼用とし1本にまとめても宜しいでしょうか。また、まとめた場合はコンクリート柱で宜しいでしょうか。	盤等の付帯設備の設置及びケーブルの離隔等の必要な基準を満たしていれば、引込柱を1本にまとめることは可能です。まとめた場合はコンクリート柱としてください。
76	E	17	要求水準書(案) 【別紙3】 建替住宅設計要領(案)	2P15A×2と記載がありますが、神奈川県県営住宅標準プラン集では2P15A×2E・ET付が設置されております。どちらを優先させれば宜しいでしょうか。	標準プラン集を優先してください。要求水準書(案)の修正等については、入札公告時に示します。
77	E	17	要求水準書(案) 【別紙3】 建替住宅設計要領(案)	天井露出(抜け止め)コンセント接続と記載がありますが、神奈川県県営住宅標準プラン集ではプルボックスで配線をジョイントしております。どちらを優先させれば宜しいでしょうか。	標準プラン集を優先してください。要求水準書(案)の修正等については、入札公告時に示します。
78	E	17	要求水準書(案) 【別紙3】 建替住宅設計要領(案)	天井直付と記載がありますが、神奈川県県営住宅標準プラン集ではダウンライトを設置しております。どちらを優先させれば宜しいでしょうか。	標準プラン集を優先してください。要求水準書(案)の修正等については、入札公告時に示します。
79	E	17	要求水準書(案) 【別紙3】 建替住宅設計要領(案)	2P15A×2E・ET付と記載がありますが、神奈川県県営住宅標準プラン集ではKK身1タイプは2P15A×1E・ET付が、その他のタイプでは2P15A×1ET付となっています。どの仕様を優先させれば宜しいでしょうか。	洗濯機用コンセントは2P15A×2E・ET付としてください。要求水準書(案)の修正等については、入札公告時に示します。
80	E	18	要求水準書(案) 【別紙3】 建替住宅設計要領(案)	埋込コンセント(接地3PLK)天井内露出(抜け止め)と記載がありますが、神奈川県県営住宅標準プラン集ではプルボックスで配線をジョイントしております。どちらを優先させれば宜しいでしょうか。	標準プラン集を優先してください。要求水準書(案)の修正等については、入札公告時に示します。
81	E	19	要求水準書(案) 【別紙3】 建替住宅設計要領(案)	多目的トイレの非常呼出ボタンについて多目的トイレの入口付近に表示灯及び復帰ボタンを設けると記載がありますが、神奈川県県営住宅標準プラン集では表示灯は外部玄関扉横に設置しており、復帰ボタンは無く非常用押ボタン本体にて復帰作業する仕様となっております。どちらを優先させれば宜しいでしょうか。	標準プラン集を優先してください。要求水準書(案)の修正等については、入札公告時に示します。

県営上溝団地建替事業 実施方針及び要求水準書(案)に関する質問及び意見への回答(修正項目:No.25)

No	質問者	ページ・項目 (※事業者の記載のまま)		質問・意見書	回答
82	E	24	要求水準書(案) 【別紙3】 建替住宅設計要領(案)	架橋ポリエチレン管(保温付)は、施工期間中の保温管の損傷を考慮し、架橋ポリエチレン管(保護管付)として宜しいですか。	屋内給水・給湯管について、架橋ポリエチレン管(5mm保温付)としてください。建替住宅設計要領は修正します。
83	E	25	要求水準書(案) 【別紙3】 建替住宅設計要領(案)	屋外排水の硬質塩化ビニル管(VP)の150φ以上は、屋外塩ビ柵との段差を考慮しVU管として宜しいですか。	建替住宅設計要領のとおりとしてください。
84	E	25	要求水準書(案) 【別紙3】 建替住宅設計要領(案)	共用排水管の排水立管同士の合流について、ピット内での合流は宜しいですか。	共用排水管の排水立管同士の合流について、ピット内での合流は構いませんが、ピット内排水横主管の系統は1階汚水・雑排水系統と2階以上の汚水雑排水系統は分けるようにしてください。
85	E	26	要求水準書(案) 【別紙3】 建替住宅設計要領(案)	ピット内排水横主管の系統について、マンションで一般的な1階の系統を集合管継手を使用し、2階以上汚水・雑排水系統と同一系統として宜しいですか。	ピット内排水横主管の系統について、1階汚水・雑排水系統と2階以上の汚水雑排水系統は分けるようにしてください。
86	E	26	要求水準書(案) 【別紙3】 建替住宅設計要領(案)	硬質塩化ビニル管(VP)の150φ以上は、肉厚が5mm以上あり強度があり、管の重量などを考慮しVU管として宜しいですか	No.83と同様です。
87	E	27	要求水準書(案) 【別紙3】 建替住宅設計要領(案)	衛生器具設備 一般住戸 便所に「・1DKは暖房便座とする。」とありますが、1DKのみ蓋付暖房便座と考えてよろしいでしょうか。	貴見のとおりです。
88	E	29	要求水準書(案) 【別紙3】 建替住宅設計要領(案)	架橋ポリエチレン管(保温付)は、施工期間中の保温管の損傷を考慮し、架橋ポリエチレン管(保護管付)として宜しいですか。	No.82と同様です。
89	E	30	要求水準書(案) 【別紙3】 建替住宅設計要領(案)	スパイラルダクトの断熱材は、施工性を考慮しセラカバー20t(ロックウール50mm同等認定品)巻として宜しいですか。	スパイラルダクトの断熱材はロックウール50mmもしくは同等以上と認められるものを用いてください。
90	E	2	要求水準書(案) 入居者移転支援編	不適正居住者等に該当する入居者が入居している場合、入居者移転支援業務の着手前に、県が対応していただける理解でよろしいでしょうか。	不適正居住者等に該当する入居者は、県が対応します。
92	E	4	要求水準書(案) 入居者移転支援編	外国籍の方が居るのであれば世帯数と国籍をご教示下さい。	外国籍入居者の割合を入札公告時に示します。
93	E	5	要求水準書(案) 入居者移転支援編	既存住宅空住戸の調査等は、別紙1の通りではないのでしょうか。	「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。
94	E	6	要求水準書(案) 入居者移転支援編	仮移転者の責に帰すべき事由にり仮移転が困難となった場合、仮移転支援業務を最長で3か月延長することができるとありますが、仮移転が遅れることで工期に影響を及ぼす場合、それに伴い工期の延長も認められるという理解でよろしいでしょうか。	県とPFI事業者との協議事項となります。

県営上溝団地建替事業 実施方針及び要求水準書(案)に関する質問及び意見への回答(修正項目:No.25)

No	質問者	ページ・項目 (※事業者の記載のまま)		質問・意見書	回答
95	E	6	要求水準書(案) 入居者移転支援編	「・・・退去者、住替移転者についても、仮移転支援業務に準じた対応を行う。」とありますが、移転説明会での意向確認書により、退去を把握した後の退去者についての業務は、旧住宅の空き住戸の点検と鍵の受取りになるのでしょうか。ご教示ください。	P.7の主な業務実施フローの①、②、④、⑤を仮移転に準じて実施してください。
96	E	8	要求水準書(案) 入居者移転支援編	移転説明会を行うにあたり、集会所の使用も可とありますが、その際本事業に係る業務であることから無償利用と理解して良いのでしょうか。	集会所の使用については、自治会との協議になります。
97	E	11	要求水準書(案) 入居者移転支援編	【空き家修繕の基準】「設備」 「・全戸で実施するものとし、浴槽・風呂釜・換気扇・湯沸かし等の設備の交換を行う。」とありますが、修繕工事費の費用算出のため、利用可能な空き住戸の図面の公表をお願いします。	資料はありません。
98	E	11	要求水準書(案) 入居者移転支援編	【空き家修繕の基準】「内装等」 「・床、壁等の痛みが激しいものに限りに行うものとし、畳、床板、壁紙の交換等を行う。」とありますが、修繕工事費の費用算出のため、利用可能な空き住戸において、痛みが激しい住戸をご教示ください。	「必要に応じて、畳、床板、壁紙の交換等を行う。」こととし、要求水準書を修正し、入札公告時に示します。
99	E	14	要求水準書(案) 入居者移転支援編	「仮移転時に不法投棄や残置したゴミが発生した場合は、PFI事業者は県に報告するとともに、入居者に対して撤去するように指示すること」とありますが、指示したにもかかわらず、不法投棄や残置したゴミがある場合の処理は、どのような扱いになるのでしょうか。	残存物、不法投棄等のゴミの処分については、所有者と調整の上、適正に処分してください。
100	E	14	要求水準書(案) 入居者移転支援編	仮移転時の不法投棄や残置ごみを入居者に撤去するよう指示しても対応しない場合、県は対応に協力していただけるのでしょうか。	残存物、不法投棄等のゴミの処分については、所有者と調整の上、適正に処分してください。
101	E	15	要求水準書(案) 入居者移転支援編	本移転者の責に帰すべき事由により移転できない場合、最長3か月本移転支援業務を延長できるとありますが、それに伴い工期に影響を及ぼす場合工期の延長も認められるという理解でよろしいのでしょうか。	PFI事業者と県の協議によります。
102	E	15	要求水準書(案) 入居者移転支援編	「なお、退去者についても本移転支援業務に準じた対応を行う。」とありますが、退去者についての業務は、仮住居の空き住戸の点検と鍵の受取りになるのでしょうか。ご教示ください。	P.7の主な業務実施フローの①、②、④、⑤を仮移転に準じて実施してください。
103	E	21	要求水準書(案) 入居者移転支援編	本移転者に期日を定めて再度処分を依頼しても残置物等を処分しない場合、県は対応に協力していただけるのでしょうか。	残存物、不法投棄等のゴミの処分については、所有者と調整の上、適正に処分してください。
104	E		要求水準書(案) 入居者移転支援編 【別紙1】	移転計画・ローリング計画を検討する上で重要な情報ですので、棟毎の入居世帯状況(人数・年齢・性別・特殊事情等)をご教示ください。	住棟ごとの世帯数、身障者世帯数、建替後の住戸タイプ意向調査の結果、空き住戸の階数、入居者の年齢構成及び外国籍入居者の割合を入札公告時に示します。提案は、これらの情報に基づき行って下さい。
105	E		要求水準書(案) 入居者移転支援編 【別紙1】	移転計画・ローリング計画を検討する上で重要な情報ですので、上溝団地および近隣横山団地の利用可能な空き住戸の専有面積・間取りをご教示ください。	入札公告時に示します。
106	E		要求水準書(案) 入居者移転支援編 【別紙1】	上溝団地各住戸の車の所有の有無および、横山団地の空き駐車場の台数をお示ください。	上溝団地には駐車場がないため、入居者の車の所有状況は把握していません。 横山団地の空き駐車場の台数は、入札公告時に示します。

県営上溝団地建替事業 実施方針及び要求水準書(案)に関する質問及び意見への回答(修正項目:No.25)

No	質問者	ページ・項目 (※事業者の記載のまま)		質問・意見書	回答
107	E		標準プラン 建具表	玄関扉に郵便受箱を設置する図面となっておりますが、設置により特記仕様書で要求する性能になりません。郵便受箱は別置の新聞受けでもよろしいでしょうか。	標準プラン集に示したとおり、郵便受箱を備えた玄関扉としてください。 建替住宅設計要領と標準プラン集を修正し、入札公告時に示します。
108	E		標準プラン 特記仕様書	BL部品の適用を受ける部品が多数ございますが証紙の貼付までを含むということでしょうか。	優良住宅部品(BL部品)には、認定を受けた者がBLマークを表示することが定められています。(優良住宅部品認定規程第26条) このため、BL部品である場合は、BLマークの表示があるものとします。
109	E		標準プラン 身障者用住宅	浴室が在来工法とありますが、同等機能のユニットバスの提案でもよろしいでしょうか。	ユニットバスは不可とします。 身障者用住宅は、入居者の障害等の状態に合わせて手摺等の補助器具を浴室内に設置する場合があるため、それらの設置に制限のない在来工法としています。
110	F	実施方針 P. 3	事業スケジュール	建替住宅の所有権移転、引渡しの時期は、年度末(3月末)限定でしょうか、それとも事業者提案の時期でよろしいでしょうか。	事業者の提案の時期とします。
111	F	実施方針 P. 6	募集及び選定に係る想定 スケジュール	空き室のリフォーム費用を算出する為に、入札前に再度、仮移転先として利用可能な空き住戸の中を見学することは可能でしょうか。	入札公告後に現地説明会を予定しているため、その際に確認してください。
112	F	実施方針 P.10	仮契約の締結	「～事業の区分経理上の独立性が確保されている場合は、SPCを設立しないことができる～」とありますが、会計上どのような具体的処理を想定されているのでしょうか。	事業の区分経理上の独立性の確保とは、「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。」ことはもとより、公共サービスを安定的かつ継続的に提供するために必要とされる独立性の確保を十分に行ってください。
113	F	実施方針 P.10	仮契約の締結	「SPCを設立しない場合に県は落札者と仮契約を締結する」とありますが、「落札者」として、代表企業を含む構成企業の連名で貴県と契約することを想定していますがよろしいでしょうか。	貴見のとおりです。
114	F	実施方針 P.12	入札参加者の参加資格要件	現在、県の競争入札参加資格の登録が無い状態にありますが、本事業へ参加するために必要な書類を提出することで参加が認められるのでしょうか。 また、これらの手続き方法は入札説明書に示されるのでしょうか。	競争入札参加資格の登録について、入札公告時の入札説明書で示しますので、必要な手続きを行ってください。
115	F	実施方針 P.13	入札参加者の参加資格要件 b 建設企業	「建築一式に係る完成工事高の2年または3年平均が20億円以上あること」という条件について、特定建設工事共同企業体として参加する場合、構成員のいずれか1社が満たせばよいと理解してよろしいでしょうか。	貴見のとおりです。
116	F	実施方針 P.19	土地に関する事項	入居者移転作業を円滑に実施するため、整備地区内の解体予定の空部屋を事務所として、無償で利用できるのでしょうか。	現場事務所などの事業用として使用する場合、無償利用可能です。ただし、あらかじめ、県との協議を要します。
117	F	要求水準書(案)県営住宅 等整備・用地活用編 P. 6	建替え手順	入居者の仮移転先の希望、意向等が不明な状態で、移転計画、配棟計画に基づく段階的着工計画を立案しても、現入居者の反対等により遅延した場合、あるいは移転計画、着工計画等を変更せざるを得ない状況になった場合は、その変更と増額費用は認められるのでしょうか。	県とPFI事業者との協議事項となります。

県営上溝団地建替事業 実施方針及び要求水準書(案)に関する質問及び意見への回答(修正項目:No.25)

No	質問者	ページ・項目 (※事業者の記載のまま)		質問・意見書	回答
118	F	要求水準書(案)県営住宅等整備・用地活用編 P.9	住戸タイプ	どの住戸に、どのような家族構成の方々が入居されているのか不明なため、住戸タイプの配分計画が難しいです。入居者の家族構成及び県営住宅入居基準について条件提示をお願いします。また、設計プランに影響する為、要求水準書(案)を改訂するなど早めの提示をお願いします。	住棟ごとの世帯数、身障者世帯数、建替後の住戸タイプ意向調査の結果、空き住戸の階数、入居者の年齢構成及び外国籍入居者の割合を入札公告時に示します。提案は、これらの情報に基づき行って下さい。
119	F	要求水準書(案)県営住宅等整備・用地活用編 P.10	仮住居の入居前修繕業務	空き室の状態は、他の空室も全て実施方針等に関する現地説明会の際に見学した2部屋と同程度と考えてよろしいでしょうか。	貴見のとおりです。
120	F	要求水準書(案)県営住宅等整備・用地活用編 P.12	PCB含有調査	事前調査の結果、PCB施設が有った場合は、解体時に県へ移管し、県にて保管すると考えてよろしいでしょうか。	PCBを含有するシーリング材及び電気設備は、当団地には、無いことを確認しています。要求水準書(案)の修正等は、入札公告時に示します。
121	F	要求水準書(案)県営住宅等整備・用地活用編 P.11	緑地	整備地区内に残された樹木は全て撤去廃棄と理解してよろしいでしょうか。また、利用できる樹木がある場合、再利用してもよろしいでしょうか。	整備地区内樹木の撤去や再利用方法については、事業者の提案によります。
122	F	要求水準書(案)県営住宅等整備・用地活用編 P.15	杭残置	計画地盤面から1mより深い部分の杭については、PFI事業者が、土地利用計画を勘案の上、撤去又は残置を判断することが求められていますが、杭残置について、貴県の産業廃棄物の所管部署からの合意がとられているのでしょうか。	杭については、全て撤去とします。要求水準書(案)を修正し、入札公告時に示します。
123	F	要求水準書(案)県営住宅等整備・用地活用編 P.15	解体除去対象施設等	現入居者が退去する際に、物置小屋、囲い等の構築物、成長した樹木等を残して退去する場合、これらの撤去廃棄費用は、現入居者(所有者)が負担するのでしょうか。また、負担が難しい場合は、県と協議して増額していただけるのでしょうか。	前段については、貴見のとおりです。業務の進め方は、要求水準書(案)県営住宅等整備・用地活用編 P.15第4、4(1)①エに記載のとおりです。
124	F	要求水準書(案)県営住宅等整備・用地活用編 P.15	解体除去対象施設等	現在の空き部屋に残されている物置小屋、構築物、植栽等は、解体費用に含まれると理解してよろしいでしょうか。また、空き部屋の室内には残置物がない状態であると理解してよろしいでしょうか。	要求水準書(案)県営住宅等整備・用地活用編 P.15第4、4(1)①エに記載のとおりです。
125	F	要求水準書(案)県営住宅等整備・用地活用編 P.17	土壌汚染対策法	調査はされていますか。また自然由来(ヒ素類)が出た場合、工期や追加コストのリスクは貴県と考えてよろしいでしょうか。	土地の利用履歴を入札公告時に公表します。なお、予見できない土壌汚染に関するリスクは県が負担します。
126	F	要求水準書(案)県営住宅等整備・用地活用編 P.21	関係協議会の設置	協議会は、県とPFI事業者だけで構成されることを想定されているのでしょうか。	貴見のとおりです。
127	F	要求水準書(案)県営住宅等整備・用地活用編 P.22	余剰地の用途	事業検討段階の調査において、周辺住民等がどのような施設を望んでいるかを示した議事録や資料等がありましたら提示をお願いします。	要求水準書等に記載の内容が、周辺住民との合意事項となります。
128	F	要求水準書(案)県営住宅等整備・用地活用編 P.22	余剰地の概要	1,400㎡以上の用地活用事業の場合、1カ所にまとまっていなければならないのでしょうか。また、複数個所に分散し購入者が複数いてもよろしいでしょうか。	余剰地は、一団の土地で可能な限り整形な形状とし、面積1,300㎡以上としてください。要求水準書(案)を修正し、入札公告時に示します。
129	F	要求水準書(案)県営住宅等整備・用地活用編 P.22	余剰地の取得に関する事項	土地の売買契約の回数、1区画の最低面積(合計で1,400㎡以上)、位置等は、民間事業者からの提案と考えてよろしいでしょうか。	土地の売買契約の回数は一回です。余剰地の位置は、PFI事業者の提案によります。また、面積1,300㎡以上として、要求水準書(案)を修正し、入札公告時に示します。

県営上溝団地建替事業 実施方針及び要求水準書(案)に関する質問及び意見への回答(修正項目:No.25)

No	質問者	ページ・項目 (※事業者の記載のまま)		質問・意見書	回答
130	F	要求水準書(案)県営住宅等整備・用地活用編 P.22	余剰地の取得に関する事項	解体除却後に行政財産から普通財産への変更手続き完了後に土地の売買契約を行うとありますが、変更手続きの所要日数はどれくらい要するのでしょうか。	一般的に2週間から1か月程度です。
131	F	要求水準書(案)県営住宅等整備・用地活用編 P.22	余剰地における制限	用地活用業務について、土地を購入した者が、運営事業者に当該土地を賃貸し、運営事業者が施設を整備して活用事業を行うという形態(つまり用地活用企業が上下で2社)は、認められるのでしょうか。また、運営事業者が事業開始後に、土地購入者が第三者へ土地を転売してもよろしいでしょうか。	貴見のとおりです。要求水準書(案)を修正し、入札公告時に示します。
132	F	要求水準書(案)入居者移転支援編 P.2	移転補償料、仮移転料、本移転料	仮移転料および本移転料には、どのような費用が含まれ、金額はいくら位になるのでしょうか。	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。金額については、入札公告時に示します。
133	F	要求水準書(案)入居者移転支援編 P.3	貴県と入居者との合意形成	事前に入居者へ説明会を実施されていますか。あるいはこれから予定されていますか。実施状況の情報開示をお願いします。(移転先の意見、要望、時期タイミングなど)	自治会等に対して、建替事業の実施に関する説明会を実施済みですが、入居者全体に対する説明会は実施しておらず、今後、県が説明会を開催する予定はありません。これまで、入居者へ建替後の住戸タイプの意向調査を実施しており、その結果を入札公告時に示します。
134	F	要求水準書(案)入居者移転支援編 P.3	不適正居住者等	不適正居住者等については、県が対応することですが、当該居住者は仮移転、本移転の対象外となり、「入居者移転支援業務」の対象外になると理解してよろしいでしょうか。	貴見のとおりです。
135	F	要求水準書(案)入居者移転支援編 P.5	既存住宅空住戸の調査等	実施方針説明会の際に見学した2部屋が、入居可能な住戸に該当し、「既存住宅空住戸の調査等」において、この2部屋と同程度の空住戸を把握するという理解でよろしいでしょうか。	貴見のとおりです。
136	F	要求水準書(案)入居者移転支援編 P.6	入居者の移転に係る事項	仮移転において、事業者の転居を促す丁寧な対応にも関わらず入居者が移転に理解を示されず期間内に移転されない場合、最長3ヶ月間延長と理解してよろしいでしょうか。また、3ヶ月以降に係る遅延リスクは貴県と考えてよろしいでしょうか。	要求水準書(案)入居者移転支援編 P.6第2、3(2)①ウに記載のとおりです。3か月以降に係る遅延リスクについては、県とPFI事業者との協議事項となります。
137	F	要求水準書(案)入居者移転支援編 P. 6	仮住居を民間賃貸住宅とする場合	「民間賃貸住宅の賃料が、仮移転者が負担している旧住宅家賃を超える場合、その差額はPFI事業者が負担するものとする。」とありますが、この文章前段にある「民間賃貸住宅の賃料は、～ 旧住宅家賃と家賃補助額の上限額(月額7万円)を合わせた金額以下とする。」の記載から、その差額(7万円以下)は、PFI事業者が支払うが、毎年度1回、県から支払いがある迄の間、負担するとの理解でよろしいでしょうか。	民間賃貸住宅家賃と旧住宅家賃の差額は、入札価格に見込むものとし、毎年度1回、各年度末の出来高に応じ、事業契約書に定める額を支払います。
138	F	要求水準書(案)入居者移転支援編 P. 6	仮住居を民間賃貸住宅とする場合	「加えて、民間賃貸住宅契約及び更新時の経費など家賃以外の費用もPFI事業者が負担するものとする。」とありますが、退去時の小修繕、清掃費用等の原状回復費用をPFI事業者が支払うが、毎年度1回、県から支払いがある迄の間、負担するとの理解でよろしいでしょうか。	退去時の小修繕、清掃費用等の原状回復費用は、入札価格に見込むものとし、毎年度1回、各年度末の出来高に応じ、事業契約書に定める額を支払います。
139	F	要求水準書(案)入居者移転支援編 P. 6	業務対象者	退去者、住替移転者についても、仮移転支援業務に準じた対応を行うとありますが、7頁の「主な業務実施フロー」の①、④及び⑤の業務と理解してよろしいでしょうか。	P.7の主な業務実施フローの①、②、④、⑤を仮移転に準じて実施してください。
140	F	要求水準書(案)入居者移転支援編 P. 8	PFI事業者作成様式の書類	8頁～10頁にPFI事業者作成様式の書類がありますが、これ以外は全て県の所定の書類を使用するという理解でよろしいでしょうか。	8頁～10頁の他の頁にもPFI事業者作成様式の書類がありますので、要求水準書(案)でご確認ください。

県営上溝団地建替事業 実施方針及び要求水準書(案)に関する質問及び意見への回答(修正項目:No.25)

No	質問者	ページ・項目 (※事業者の記載のまま)		質問・意見書	回答
141	F	要求水準書(案)入居者移転支援編 P.10	仮住居の入居前修繕業務	「原則として電気・ガス・水道等のライフラインの補修、清掃や塗装等の簡易な補修だけで入居可能な住戸を使用する」とありますが、この条件を満たす住戸は、「別紙1 仮移転先として利用可能な住戸」に示す空き住戸数に同じと理解してよろしいでしょうか。	「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。
142	F	要求水準書(案)入居者移転支援編 P.10	仮住居の入居前修繕業務	ア 業務内容 (ア)に「～入居者の必要条件に合わせた修繕内容のリストを作成する。」とあります。「必要条件に合わせた」という意味は、「電気、ガス、水道等のライフラインの補修、清掃や塗装等の簡易な補修」を一律同様に行うのではなく、例えば入居者の身体の状態に応じて、バリアフリー対応にしたりするということでしょうか。	補修は、原則として一律同様の基準で行うこととします。
143	F	要求水準書(案)入居者移転支援編 P.10	仮住居の入居前修繕業務	実施方針説明会の際に見学した2部屋の状況が、「～電気、ガス、水道等のライフラインの補修、清掃や塗装等簡易な補修だけで入居可能な住居～」に該当するのでしょうか。	貴見のとおりです。
144	F	要求水準書(案)入居者移転支援編 P.10	仮住居の入居前修繕業務	横山団地の空室も修繕の対象となるのでしょうか。	貴見のとおりです。
145	F	要求水準書(案)入居者移転支援編 P.11	仮住居の入居前修繕業務	空き部屋の屋根の補修は、不要と考えてよろしいでしょうか。	屋上の補修は不要です。
146	F	要求水準書(案)入居者移転支援編 P.11	仮移転料の支払い	仮移転料として「県が定める額」をお教えます。	入札公告時に示します。
147	F	要求水準書(案)入居者移転支援編 P.11	仮移転料の支払い等業務	鍵渡しについて「仮移転料振込後、事前に県から預かった仮住居の鍵を仮移転者に渡すものとする。」とありますが、民間賃貸住宅の場合には、所有者からPFI事業者が鍵を預かり、仮移転者へ渡すことになるのでしょうか。	貴見のとおりです。
148	F	要求水準書(案)入居者移転支援編 P.15	入居者の移転に係る事項	本移転において、事業者の転居を促す丁寧な対応にも関わらず入居者が移転に理解を示されず期間内に移転されない場合、最長3ヶ月間延長と理解してよろしいでしょうか。また、3ヶ月以降に係る遅延リスクは貴県と考えてよろしいでしょうか。	要求水準書(案)入居者移転支援編 P.15第2、4(2)①ウに記載のとおりです。3か月以降に係る遅延リスクについては、個別の事情を勘案し、県とPFI事業者との協議事項となります。
149	F	要求水準書(案)入居者移転支援編 P.20	本移転料の支払い	本移転料として「県が定める額」をお教えます。	入札公告時に示します。
150	G	3	要求水準書(案)入居者移転支援編,(4)業務の進め方 ②業務全般に関する基本的な考え方 ウ 想定外の事態への対応	今回のPFI事業の実施にあたりまして、可能な限り県内企業(とくに相模原市内企業)と連携を図りたいと考えておりますが、県内企業で公営住宅の入居者移転支援業務を担当した実績を持つ企業は、ほとんど皆無に等しいと思われます。このため業務経験を持たない企業にとって「想定外の事態」を想定することが難しく、地元企業の参入障壁になっています。今後公表されます要求水準書では、「想定外の事態」が具体的にどのようなことに当たるのか、県が直面しました過去の事例など具体的にお示ししていただくことをお願いします。地元企業の理解が進むことで参加を前向きに検討できる企業が増加すると考えております。	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ウにお示しており、想定外の事態をお示することは困難です。
151	G	3	実施方針 PFI事業者の収入について 実施方針 キPFI事業者の収入及び負担 (ア)PFI事業者の収入	実施方針には、「本事業に要する費用として、令和4年度以降、毎年度1回、各年度末の出来高に応じ、事業契約書に定める額を支払う」とありますが、この記述ですと支払期間は4月以降3月末までの12カ月間になります。PFI事業は大型事業であり、支払いが遅くなりますと、地域企業の資金繰りを悪化させる要因にもなりかねず、不要な不安を招きかねません。実施方針等に工事代金の支払い時期を「竣工後、3週間以内」と明記するなど明確化をお願い致します。	部分払いについて、入札公告時に示します。

県営上溝団地建替事業 実施方針及び要求水準書(案)に関する質問及び意見への回答(修正項目:No.25)

No	質問者	ページ・項目 (※事業者の記載のまま)		質問・意見書	回答
152	G		総合評価方式の評価基準について	8月に実施されます入札公告において、入札説明書には総合評価方式の評価基準が記載されることになると考えております。 この評価基準における評価項目の選定に当たりましては「県内中小建設業の健全育成」等の観点から、県内企業に対するインセンティブの付与をお願い致します。 「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運用ガイドライン〔建設工事編〕」で定められております、「優良工事等表彰の受賞実績」「地域精進度」、「過去3年間の工事成績評定実績」、「災害時等の地域貢献」について評価項目として採用し、グループ単位ではなく、構成企業(設計・監理、建設、移転支援、用地活用)のうち、県内企業の企業数に応じて、加点配点することをお願いします。 さらに「地域特有の課題(施策)への取組」なども設定していただき、県内の優良工事施工業者や社会貢献企業が評価される入札になることを期待しております。	本件はWTO案件であるため、県内企業に対するインセンティブの付与は認められておりませんが、詳細は入札公告時に示します。
153	H	実施方針P13	②-(b)	単体企業、事業協同組合若しくは経常建設共同企業体又は特定建設工事共同企業体における代表構成員の要件代表構成員の総合評定値は構成員中最高の値の者であることとの記載がありますが、P12②(b)の特定建設工事共同企業体の場合は構成員中最高の値の者であることとありますが、その基準日をご教示下さい。 例えば、PFI事業の一般的なルールとしては仮基準金利と確定金利のフォワードリスク(当初の前提から確定までの変動リスク)は入札参加者のリスクとなっておりません。 総合評定値は入札参加者にとってコントロール出来ない項目ですので、基準日を明確に定めて頂きますようお願い致します。	入札参加者の参加資格要件の具体的な基準日については、入札公告時に示します。
154	H			本住宅の仮移転者・住替移転者・本移転者に対し、神奈川県県営住宅(相模原地域)指定管理者が実施する業務内容(各種申請業務・日常の緊急修繕・県負担の共益費支出・自治会対応等)を建替事業者が実施するか、ご教示ください。	県営住宅に居住する方(仮移転者を含む)については、指定管理者が県営住宅の維持管理を担います。(共益費の徴収は、県で行っていません。) また、円滑に業務を実施する上で、必要に応じて県営団地自治会及び近隣自治会と調整を行ってください。
155	H	実施方針P14	(イ)-d	「宅地建物取引業の免許を有している」という文面は、「社内に宅地建物取引士の有資格者が在籍している」という解釈でよろしいでしょうか。 「入居者移転支援業務企業は、宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)の規定による宅地建物取引業の免許を有していること」とありますが、複数の企業で入居者移転支援業務にあたる場合、そのうち一社以上が免許を有していればよろしいでしょうか。	宅地建物取引業の免許を有していることを要件としており、有資格者が在籍していることのみでは要件に該当しません。 複数の企業で業務をあたることも可能としますが、すべての企業が入札参加者の参加資格要件を満たすことが条件となります。要求水準書(案)を修正し、入札公告時に示します。
156	H	要求水準書(案)入居者移転支援編P2	1-(3)	以下業務の具体的内容をご教示ください。 ④補助金・交付金関係書類の作成支援業務 ⑤会計実地検査の支援業務 ⑥その他上記業務を実施するうえで必要な関連業務	国庫補助金等関係書類に必要となる数値の提出、帳票の作成等、及び会計検査院からの要請により県が回答を行う際の業務関係書類や施工写真等の準備並びに提示といった支援を想定しています。
157	H	要求水準書(案)入居者移転支援編P11	③-ア-(イ)	「【空き家修繕の基準】「設備」全戸で実施するものとし～」とありますが、標準的な修繕仕様(内装、設備)を教えてください。 また本来は入居者負担とする設備も今回は事業者負担で用意する必要があるのでしょうか。	標準的な修繕仕様は定めていません。新築工事で求める高い水準ではなく、仮住居であることを前提に、入居者が生活に不自由がない水準を維持していただくこととします。 建替えに伴う仮移転であることから、入居者が仮移転先で生活できる環境を整える必要があるため、事業者負担で整備するものです。
158	H	要求水準書(案)入居者移転支援編P11	④-ア-(イ)	「仮移転料(県が定める額)」をご教示ください。	入札公告時に示します。
159	H	要求水準書(案)入居者移転支援編P20	③-ア-(イ)	「本移転料(県が定める額)」をご教示ください。	入札公告時に示します。
160	H	要求水準書(案)入居者移転支援編		「仮移転先として利用可能な住戸」は全て空き家修繕前という認識でよろしいでしょうか。 修繕済みの住戸があればご教示ください。	貴見のとおり、「仮移転先として利用可能な住戸」は全て空き家修繕が必要です。

県営上溝団地建替事業 実施方針及び要求水準書(案)に関する質問及び意見への回答(修正項目:No.25)

No	質問者	ページ・項目 (※事業者の記載のまま)		質問・意見書	回答
161	H	要求水準書(案)入居者移転支援編		空き住戸のうち「仮移転先として利用可能」と判断した基準をご教示ください。	仮移転先として利用可能な住戸は、住戸外の水道、排水本管等の破損や雨漏りなどの大きな補修の無い住戸です。
162	H	要求水準書(案)入居者移転支援編		仮移転先住戸、本移転先住戸の選定の際に考慮すべき条件(家族構成、障害者優先等)があれば教えてください。	住棟ごとの世帯数、身障者世帯数、建替後の住戸タイプ意向調査の結果、空き住戸の階数、入居者の年齢構成及び外国籍入居者の割合を入札公告時に示します。提案は、これらの情報に基づき行って下さい。
163	H	要求水準書(案)入居者移転支援編		移転を頑なに拒否する入居者のために解体・新築スケジュールに影響が出る事態になったときの解決策として、過去に県が行った対策を教えてください。	繰り返しの丁寧な説明を行い、理解を得ています。
164	H	要求水準書(案)入居者移転支援編		神奈川県県営住宅(相模原地域)指定管理者と連携等をすべき内容について想定があればご教示ください。	入居者の仮移転・本移転の時期についての情報共有や、大規模災害時における対応などについて、県、指定管理者と連携が必要な場合があります。
165	H	実施方針:別紙1 リスク分担保P2	県営住宅整備	県の事前調査によって示されたアスベストの範囲を超えるアスベストが発見された場合、その撤去に必要な追加費用とそれに伴う工期遅延のリスクは県の負担という理解でよろしいでしょうか。	レベル3のアスベストを含む建材の解体撤去処分については、今までの実績から、必要な費用やスケジュールを見込んでいます。 レベル1、2の追加箇所のアスベストが判明した場合は、県との協議になります。
166	H	要求水準書(案)県営住宅等整備・用地活用編	資料	既存建物の竣工図については、意匠、構造、電気、機械の一式についてご提供頂けますでしょうか。	一部の図書(配置図、平面図など)について、入札公告時に示します。
167	H	要求水準書(案)県営住宅等整備・用地活用編P13	3-(1)	“3 建替住宅等の設計”における設計業務(基本計画、実施設計)の具体的成果品について、想定されているものはありますでしょうか。	入札公告時に示します。
168	H	要求水準書(案)県営住宅等整備・用地活用編 別紙6 P2	2-9	施工業者が担当作成者となっている、“9 設計図(受注時)”ですが、実施設計図という理解で宜しいでしょうか。	貴見のとおりです。
169	H	要求水準書(案)入居者移転支援編 別紙1		仮移転先として利用可能な空き住戸の経年劣化の度合いについては、実施方針等現地説明会で拝見した住戸と同程度と考えて宜しいでしょうか。	貴見のとおりです。
170	H	実施方針P14	(イ)-d	入居者移転支援業務企業は、神奈川県の入札参加資格を有する必要はないという理解でよろしいでしょうか。	競争入札参加資格の登録について、入札公告時の入札説明書で示します。
171	H	実施方針P14	(イ)-d	入居者移転支援業務でJVを組む場合、JV構成員のうち一社が、宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)の規定による宅地建物取引業の免許を有していればよいという理解でよろしいでしょうか。	入居者移転支援業務企業が複数の場合、すべての者が入札参加者の参加資格要件を満たすことが条件となります。要求水準書(案)の修正等は、入札公告時に示します。

県営上溝団地建替事業 実施方針及び要求水準書(案)に関する質問及び意見への回答(修正項目:No.25)

No	質問者	ページ・項目 (※事業者の記載のまま)		質問・意見書	回答
172	I	要求水準書(案) 入居者 移転支援編 5ページ	移転計画業務	移転支援業務について、移転及び建設計画を検討するにあたり、建替後の居住者の希望住居タイプ情報が開示されていない状態では計画立案が困難であります。 各世帯の希望情報ではなくとも、最低限、各棟ごとの情報開示をお願い致します。	棟ごとの建替後の住戸タイプ意向調査の結果を入札公告時に示します。
173	J	実施方針2ページ	(イ) 入居者移転支援業務	入居者移転支援業務企業が業務の一部を他社に再委託する場合は、制限がありましたら、教えてください。	入札公告時に示します。
174	J	実施方針2ページ	(イ) 入居者移転支援業務	入居者移転支援業務における、県営住宅・民間住宅問わず仮移転をする際の契約主体及び契約の種別について、より詳しく教えてください。特に契約事務の業務はどこまでが県でどこまでがPFI事業者で行うのか、業務フローをご提示ください。 ・入居者に対して住宅の賃貸借契約(または別種の契約、誓約書、覚書)を締結するのか。 ・それらの契約事務そのものは入居者移転支援業務に含まれるのか。 ・入居者に対する一方の契約主体は県か、PFI事業者か。 ・締結する契約書式は県から提供されるのか。 等  特に、「入札参加者の参加資格要件(業務別)」にて、入居者移転支援業務企業に宅地建物取引業の免許を有していることを求めています。これは宅地建物取引業法により免許を要する業務が要求水準として想定されていると理解してよろしいのか、想定しているのであればその業務は何か特定して教えてください。	仮住居を県営住宅とする場合、要求水準書(案)第2 3(仮移転支援業務)のとおりです。  仮住居を民間賃貸住宅とする場合、民間賃貸住宅の所有者と賃貸契約を締結して仮住居を賃借することとし、賃貸住宅契約の事務は、入居者移転支援業務に含まれます。PFI事業者は仮移転者と賃貸借契約を締結して、仮住居を転貸するものとします。このことについて、要求水準書(案)を修正し、入札公告時に示します。  PFI事業者と入居者が締結する賃貸借契約の書式については、PFI事業者が作成の上、県の確認を受けるものとします。  入札参加資格要件の設定については、本県の考え方によります。
175	J	実施方針 3ページ	(イ)入居者移転支援業務	入居者移転支援業務には、自治会の加入支援業務等、現自治会との連携は含まないという理解でよろしいでしょうか。	自治会加入支援業務及び、建替住宅に本移転した入居者と現自治会との連携の支援は、業務に含まれません。
176	J	要求水準書(案)入居者移 転支援編 3ページ	(4)業務の進め方	「不適正居住者等の対応については県が行う」とありますが、仮移転支援業務の際に不適正居住者が発覚した場合は、県への報告までが事業者の業務という理解でよろしいでしょうか。	貴見のとおりです。
177	J	要求水準書(案)入居者移 転支援業務編 3ページ	②業務全般に関する基本的な考え方	入居者移転支援業務における入居者に対する支援は、個人を対象とするものと理解してよろしいでしょうか。移転交渉にあたり居住者団体が組織される予定があり、あるいは既存の団体(例:団地自治会)があり、それらの団体に対して交渉することは業務に含まれるのでしょうか。	入居者移転支援業務は、入居者の世帯を対象に行います。また、居住者団体が組織される予定はありません。 円滑に業務を実施する上で、必要に応じて県営団地自治会及び近隣自治会と調整を行ってください。
178	J	要求水準書(案)5ページ	③ 仮住居を民間賃貸住宅とする場合	仮住居を民間賃貸住宅とする場合の、住戸情報の作成及び入居者への紹介は、宅地建物取引業法に定める不動産広告の規制に従ったものと理解してよろしいですか。	仮住居を民間賃貸住宅とする場合の業務内容は、要求水準書(案)に記載のとおりです。 法の規制の要否については、事業者でご判断ください。
179	J	要求水準書(案)入居者移 転支援編 別紙 1ページ	1.事業区内の空き住戸 (上溝団地 東側 7街区)	利用可能な空き住戸数が管理戸数と入居戸数の差と一致しない理由をご教示ください。	仮移転先として利用可能な住戸は、住戸外の水道、排水本管等の破損や雨漏りなどの大きな補修の無い住戸です。また、一部に誤記があります。要求水準書(案)の修正等については、入札公告時に示します。
180	J	要求水準書(案)入居者移 転支援編 8ページ	業務内容	移転説明会については集会所の使用も可とのことですが、入居者移転支援業務にあたり空き部屋を事務所として使用することは可能でしょうか。	現場事務所などの事業用として使用する場合、無償利用可能です。ただし、あらかじめ、県との協議を要します。
181	K	実施方針 P1	(I) 事業の内容に関する事項 オ 事業の概要/㉞ 県営住宅等整備業務/d 地元説明等団地及び近隣対応	団地内及び近隣住民に対する事業の説明状況について教えてください。	自治会等に対して、建替事業の実施に関する説明会を実施済みですが、入居者全体に対する説明会は実施しておらず、今後、県が説明会を開催する予定はありません。 これまで、入居者へ建替後の住戸タイプ意向調査を実施しており、その結果を入札公告時に示します。

県営上溝団地建替事業 実施方針及び要求水準書(案)に関する質問及び意見への回答(修正項目:No.25)

No	質問者	ページ・項目 (※事業者の記載のまま)		質問・意見書	回答
182	K	要求水準書(案) 県営住宅等整備・用地活用編 添付資料5・6	土地の利用履歴調査及び石綿分析結果報告書の概要書	「添付資料5 土地の利用履歴調査」及び「添付資料6 石綿分析結果報告書の概要書」の開示はいつ頃を予定していますでしょうか。	入札公告時に示します。
183	K	要求水準書(案) 県営住宅等整備・用地活用編 P17	5 建替住宅等の建設工事(5) 既存環境の保護 イ	「工事により周辺地域に水枯れ等の被害が発生しないように留意」とありますが、近隣の工事等で水枯れが発生した事例があるのでしょうか。	県では把握していません。
184	K	要求水準書(案) 県営住宅等整備・入居者移転支援編	別紙1	移転先の入居可能な住戸(上溝団地)において、4-3, 9-2, 9-14, 9-18, 9-19の「入居戸数」+「利用可能な空き住戸数」の合計が「管理戸数」を超えています。ご確認の上、修正した数値を開示して頂けますでしょうか。	修正した数値を、入札公告時に示します。
185	L	実施方針P1他	周辺家屋調査	周辺家屋調査範囲に指定はないと考えてよろしいでしょうか。	周辺家屋調査範囲の指定はありません。事業者の判断により、適切に実施してください。
186	L	実施方針P1他	電波障害	現況の電場障害調査結果がありましたらお示ください。	県では把握していません。
187	L	要求水準書(案) 県営住宅等整備・用地活用編 P6	仮移転先	仮移転先対象となっている横山団地の資料をお示ください。	平面図等の概要が分かる資料を入札公告時に示します。
188	L	要求水準書(案) 県営住宅等整備・用地活用編 P6	一団地認定	「事業区域内には一団地認定区域が含まれており、最終的な一団地認定の取消しを視野に、建替の計画は建築基準法の緩和を受けない計画とする」とのことですが、「別紙1仮移転先として利用可能な住戸」に示されているA・B・C・E・F・Gのそれぞれの街区を一の敷地とし、A・B・C・E・F・Gそれぞれの敷地に一の建物を計画しなければならないということでしょうか。 また、最終的な一団地認定の取消しの際に、A・B・C・E・F・Gそれぞれの敷地が2以上の敷地に分筆することも視野に入れた計画とすることは可能でしょうか。	建築基準法86条の2の認定手続きを行った後、建築確認申請は敷地単位で行うこととなりますが、道路で囲まれた街区を一団の単位として、その中にある敷地をまとめて、一度に建築確認申請の手続きを進めることを意図しています。 最終的に一団地認定の取消しを行う際、敷地単位に分筆することは求めています。
189	L	要求水準書(案) 県営住宅等整備・用地活用編 P6・7	ケーブルTV線	既存ケーブルTV線の敷設、撤去、移設又は増径等も事業者の負担でしょうか。	既存ケーブルTV線の敷設、撤去、移設又は増径等については、それぞれの放送等事業者と協議となります。
190	L	要求水準書(案) 県営住宅等整備・用地活用編 P12	PCB含有調査	PCB含有建材や設備が有った場合、取外し後の保管場所は県側にて用意していただけるという認識でよろしいでしょうか。 それとも事業用地内に保管施設を事業者にて用意するのでしょうか。	PCBを含有するシーリング材及び電気設備は、当団地には、無いことを確認しております。要求水準書(案)の修正等は、入札公告時に示します。
191	L	要求水準書(案) 県営住宅等整備・用地活用編 P12他	アスベスト調査	取り壊す建物について、アスベスト含有建材調査の結果、アスベスト含有建材が存在した場合、除去工事に必要な費用は契約変更協議によると考えてよろしいでしょうか。	レベル3のアスベストを含む建材の解体撤去処分については、今までの実績から、必要な費用やスケジュールを見込んでいます。 レベル1、2の追加箇所のアスベストが判明した場合は、県との協議になります。
192	L	要求水準書(案) 県営住宅等整備・用地活用編 P13	設計業務範囲	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)を対象とするとありますが、仮住居の修繕は仮住居入居前の修繕のことを指し、それ以降の修繕は含まれないと考えてよろしいでしょうか。	貴見のとおりです。

県営上溝団地建替事業 実施方針及び要求水準書(案)に関する質問及び意見への回答(修正項目:No.25)

No	質問者	ページ・項目 (※事業者の記載のまま)		質問・意見書	回答
193	L	要求水準書(案)県営住宅等整備・用地活用編 P14	既存住宅等の解体除却	解体除却対象施設等の図面をいただくことは可能でしょうか。特に目視では判断できない杭や地中埋設物の情報が必要です。	既存図面の一部を、入札公告時に示します。杭伏図はありません。
194	L	要求水準書(案)県営住宅等整備・用地活用編 P15	杭の解体除却	『杭については、計画地盤面から概ね1mまでは完全に撤去する。それよりも深い部分の杭については、PFI事業者が、土地利用計画を勘案の上、撤去又は存知を判断すること。』とありますが、一般的に杭は産業廃棄物のため残置は不可との認識ですが、残置しても問題ないという確約が取れていると考えてよろしいでしょうか。	杭については、全て撤去とします。要求水準書(案)を修正し、入札公告時に示します。
195	L	要求水準書(案)県営住宅等整備・用地活用編 P18	工事監理業務範囲	工事監理の範囲は、県営住宅等整備業務に関する全ての工事(仮住居の改修を含む)を対象とするとありますが、仮住居の改修は仮住居入居前の改修のことを指し、それ以降の改修は含まれないと考えてよろしいでしょうか。	貴見のとおりです。
196	L	添付資料5 土地の利用履歴調査	冠水履歴	事業用地の冠水履歴をお示ください。	県では把握していません。
197	L	別紙3 建替住宅設計要領及び標準プラン P4	手摺	浴室及び便所内並びに玄関、バルコニー等の段差のある部分には手摺を取り付けるとありますが、床段差のという理解でよろしいでしょうか。また、何mm以上の段差に適用されますでしょうか。	貴見のとおり、手摺は床段差のある部分に取り付けることとしています。どの程度の段差に適用するかは適切にご判断ください。
198	L	別紙3 建替住宅設計要領及び標準プラン P7	転落防止	表内に『中層』『高層』とありそれぞれ手摺高さの基準が異なりますが、『中層』『高層』の定義をお示ください。仮に『低層』の区分もある場合、『低層』の手摺高さの基準もお示ください。	1-2階を低層、3-5階を中層、6階以上を高層とします。なお、手摺高さは低層～高層で統一することとし、建替住宅設計要領(案)の修正等については、入札公告時に示します。
199	L	別紙3 建替住宅設計要領及び標準プラン P32	ガス設備	集会室にはガス設備を設けないとありますが、集会所内のキッチンにはIH調理器や電気コンロ等を設置するという解釈でよろしいでしょうか。	貴見のとおりです。
200	L	別紙6 完成後の引継ぎ書類一覧 P2～3	設計図	設計図(受注時)とありますが、実施設計図は受注後の作成となります。どのような図面を想定されているかお示ください。	入札公告時に示します。
201	L	-	災害時の避難場所	事業用地が立地する地域の災害時の指定避難場所をお示ください。	事業者において、市の担当部局に確認願います。
202	L	-	現況CADデータ	現況のCADデータをいただくことは可能でしょうか。(添付資料3-2～3-6の下絵など)	資料はありません。
203	M	実施方針p19 の4(1)	立地に関する事項	立地条件の明確化。 敷地面積について、資料によって数字が変わっているので正確な敷地面積をお教えてください。	敷地面積が資料により異なっていました。要求水準書(案)の修正等は、入札公告時に示します。
204	M	要求水準書県営住宅等整備・用地活用編 P9	② 配置計画・規模等	D 街区の既存の集会所及び周辺建物について 本事業後の活用についてどのように計画されているでしょうか。	未定です。

県営上溝団地建替事業 実施方針及び要求水準書(案)に関する質問及び意見への回答(修正項目:No.25)

No	質問者	ページ・項目 (※事業者の記載のまま)		質問・意見書	回答
205	M	要求水準書(案)県営住宅等整備・用地活用編 P9以降	第4 県営住宅等整備業務の整備に関する条件	整備に関する条件について 相模原市との開発協議の必要はありますが、各事業者ごとに事前協議を相模原市と行う事は入札前には困難と思われる。開発行為及び条例について事前に神奈川県と相模原市において協議をして頂き提示をして頂きたくお願い申し上げます。	PFI事業者は、契約後提案に基づき市と協議してください。県は事前に市と協議を行いません。 なお、県として相模原市との窓口相談を禁止していませんので、可否については、市へ御相談ください。
206	M	要求水準書(案)県営住宅等整備・用地活用編p12ウ	(3)コミュニティ機能を有する施設、広場等の考え方 ① コミュニティ・健康づくり機能 ウのジョギングコース	ジョギングコースについては、D 街区を除くということで宜しいでしょうか。	要求水準書(案)に記載のとおり、ジョギングコースには、D街区及び余剰地を除く事業区域の外周に整備してください。
207	M	要求水準書(案)県営住宅等整備・用地活用編 p8	2 施設計画(6)ユニバーサルデザイン	施設計画を行う為に、事前に上溝団地全体の地盤高の情報を頂けないでしょうか。測量調査は必要な時期に適切に実施とありますが、現時点で判明している道路高、地盤高を示して頂きたくお願い申し上げます。	資料はありません。
208	M	県営上溝団地建替事業要求水準書(案)入居者移転支援編 全般	入居者移転支援	県営住宅(公営住宅)は、住宅に困窮する低額所得者に低廉な家賃の住宅を提供するために設置された住宅で「神奈川県県営住宅・健康団地計画」を見ても、建物の老朽化はさて置き、入居期間が長いこと、高齢者や福祉対象世帯が多いこと、家賃滞納が多いことなど、その入居者実態は、民間賃貸住宅と比べて極めて大きな特殊性があります。これらのことは、建替事業の「入居者移転支援」に大きな影響を与えるものと懸念しております。そこでお伺いします。 ① 現時点で、県として、上溝団地建替事業について、現入居者に対して、どの程度説明されているのか。 ② その結果、現入居者のどのくらいの方が、建替事業に理解され、基本合意されているのか、具体的にご教示いただきたくお願いいたします。 また、地元との関係も不可欠です。県として、これまで地元市や自治会組織とどのようなやり取りをされているかも、併せてご教示ください。	・団地自治会に対して、建替事業の実施に関する説明会を実施済みですが、入居者全体に対する説明会は実施していません。 ・これまで県は、入居者へ建替後の住戸タイプ意向調査を実施し、入居者は建替えすることを理解しています。意向調査の結果は、入札公告時に示します。 ・周辺の住民団体や相模原市まちづくり推進部に説明しています。
209	M	実施方針 P2	(ウ) 用地活用業務(付帯事業)	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、県と用地活用業務(付帯事業)を行う企業との間で別途契約を取り交わすこととする。とございますが、売買金額については県が実施する不動産鑑定に基づき固定された坪単価で契約がなされるという解釈で宜しいでしょうか。	要求水準書(案)に記載のとおり、余剰地取得の対価は、入札時にPFI事業者から提案された余剰地の購入価格を地価公示価格の変動に基づき補正したものと、県が実施する不動産鑑定額を比較していずれか高いものとなります。
210	M	実施方針 P14	イ e 用地活用業務企業	用地活用業務企業の入札参加資格について複数の企業による参加は認められるでしょうか。	用地活用業務を複数企業で行うことは可能ですが、すべての企業が入札資格参加要件を満たすことが必要です。実施方針等を修正し、入札公告時に示します。
211	M	要求水準書県営住宅等整備・用地活用編 P11	(3)コミュニティ機能を有する施設、広場等の考え方 ① イ	コミュニティ広場について コミュニティ広場は概ね500 m <sup>2</sup> 程度の広さとし、本事業で2カ所整備すること。ただし、1カ所は、集会所に併設すること。ボール遊びやグラウンドゴルフができる天然芝張り(8m×40m)以上のスペースとすること。とございますが、天然芝張り8m×40mの大きさは長辺、短辺ともに必須の大きさでしょうか、又天然芝張りはコミュニティ広場概ね500 m <sup>2</sup> の中に320m <sup>2</sup> 以上を含ませるとの考え方で宜しいでしょうか、詳細をお示しください。	貴見のとおりです。