

# 県営上溝団地特定事業入札説明会

県営上溝団地特定事業の入札参加にあたっては、令和3年8月31日公表の入札公告及び入札説明書ほかをよくお読みいただき、入札参加してください。

## 1. はじめに

この入札説明会は、入札説明書の別添資料（以下「資料本編」という。）について、要点を絞って説明するものです。必ず資料本編をご確認ください。

## 2. 別添資料1 要求水準書（県営住宅等整備・用地活用編）

### (1) P 1 第1 総則【2 事業の目的】

- 本事業は、「神奈川県県営住宅 健康団地推進計画」に基づき実施する事業であり、立地条件や事業規模等を勘案してP F I方式による建替が適していると判断し、調査、設計、建設、監理及び入居者の移転支援等の業務を一体的にP F I事業者委ねることで、民間の創意工夫を活用し、公共サービスの質の向上や財政負担の軽減を図ることを目的としています。
- 「神奈川県県営住宅 健康団地推進計画」の内容を熟知していることを前提としていますので、当該計画を熟読してください。

### (2) P 2 第2 基本的事項【1 業務内容】

- 本事業の業務内容は、大きく分けて4つあり、まず、業務の実施に先立ち、提案に基づき、業務全体の総合事業計画の策定を行います。その後、(1) 県営住宅等整備業務、(2) 入居者移転支援業務及び(3) 用地活用業務を実施していただきます。
  - (1) 県営住宅等整備業務は、ア～テ記載のとおりです。
  - (2) 入居者移転支援業務は、「要求水準書 入居者移転支援編」によります。
  - (3) 用地活用業務（付帯事業）は、記載のとおりです。

### (3) P 3～5

- 【2 事業用地に関する条件等】【3 適用法令等】【4 参考仕様書・参考基準】は記載のとおりですので、よく確認してください。
- 【5 施設の要求水準】これまで建設してきた県営住宅の標準仕様と同等の水準として、「別紙3：建替住宅設計要領、神奈川県県営住宅標準プラン集」を参考に示しています。  
建替住宅設計要領及び標準プランは、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ものであり、設計及び建設にあ

たっては、これらの資料に示す水準と同等又はそれ以上の提案をしていただく必要があります。

- 【6 要求水準書の変更】(1) 法令の変更等により、要求水準書の変更を行うことがありますので、その場合は変更後の水準を満たしていただく必要があります。

また、(3)「県営上溝団地建替事業に係るPFI事業者選定評価委員会」の意見への対応や、脱炭素社会に向けた取組みの実現に向けた対応が必要になります。

(4) P 6 第3 事業に関する基本条件【1 事業用地】

- (1)～(7)の記載の内容を確認してください。
- なお、(5)余剰地は、事業用地内に1,300㎡以上の規模で、県営住宅の土地利用計画に支障がない範囲で提案してください。

(5) P 7、8 【2 施設計画】

- 実施方針の公表時から(8)の部分を追加しています。
  - (8)全ての住棟には、屋根に太陽光発電設備を設置することが可能となるよう、積載荷重や建築物の高さを考慮した計画を求めています。
- また、第三者の工事施工者が太陽光発電設備設置工事を行うことでPFI事業者が実施した屋上防水工事の性能保証に与える影響も踏まえて計画してください。

なお、太陽光発電設備で発電した電力を、日常生活において入居者が負担している住戸内及び共用廊下・エレベーター・防犯灯等の共用部分の電力に供給することは、想定していません。

(6) P 9 【4 事業期間】

- 事業期間は、令和11年8月31日までに完了させることになっています。

(7) P 10～13 第4 県営住宅等整備業務の整備に関する条件【1 県営住宅等整備の概要】

- (1) 建替住宅の整備戸数は460戸以上です。  
各住戸タイプの必要供給割合は、1DK：2DK：3DK＝20%：50%：30%を標準としています。
- (2) 付帯施設の集会所は、詳細与件のとおり計画してください。
- (3) コミュニティ機能を有する施設等として、コミュニティルーム、コミュニティ広場、ジョギング・ウォーキングコースの提案を求めています。

- (8) P13～14 【2 各種調査（事前調査、事後調査、事後対策）】
- （8）各種調査着手前に必要な地元調整（団地住民及び近隣住民等（工事の影響を受ける学校等の近隣施設を含む。）への説明・周知等）を行い、事後対策も含めて対応してください。
- (9) P15～23
- 【3 建替住宅等の設計】【6 建替住宅等の工事監理】設計及び工事監理の範囲は、県営住宅等整備業務に関する全ての工事（仮住居の修繕を含む）を対象としています。
  - 【4 既存住宅の解体除却】記載のとおり、事業用地内の既存住宅及び付帯施設等を解体除却してください。
  - 【7 住宅性能評価及び化学物質室内濃度調査の実施】要求性能は「住宅性能評価の等級」（別紙4：住宅性能評価の等級）に表示する等級以上とし、設計住宅性能評価書と建設住宅性能評価書の交付を受けることとしています。  
なお、別紙4：住宅性能評価の等級について、条例運用基準が改正された場合は、改正後の基準が適用されます。
  - 【8 建替住宅等の竣工検査及び引渡し】（4）保証期間は、引渡の日から2年間（防水は10年間、植栽は1年間、設備機器本体等は1年間）です。
  - 【10 補助金・交付金申請等関係書類の作成支援業務】【11 会計実地検査の支援業務】社会資本整備総合交付金等の交付申請等や、会計実地検査への対応がありますので留意してください。
  - 【13 県による事業の実施状況のモニタリング】事業の達成状況等についてモニタリングを実施します。詳細は、特定事業契約書別紙12「モニタリング基本要領」を確認してください。
  - 【14 事業提案の違反に対する措置】事業提案に反した場合は、県はPFI事業者に対し一定のペナルティ（違約金など）の措置を行います。
- (10) P24～25 第5 用地活用業務に関する条件（付帯事業）【1 民間施設等の整備の条件】
- （1）余剰地は、事業用地内にあり、道路に接する配置とし、県営住宅整備用地及び余剰地等の形状については可能な限り整形となるように努めてください。  
また、余剰地はまとまった土地として1,300㎡以上とし、配置についてはPFI事業者の提案によるものとします。
  - （2）余剰地の土地利用に関しては、記載の内容を確認してください。
  - （3）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

地の購入価格を路線価の変動に基づき補正したものと、県が余剰地の売却時点において実施する不動産鑑定額を比較していずれか高いほうとします。

なお、余剰地取得の対価の参考価格を示していますが、あくまで参考価格であり、提案に基づく売却時点の鑑定条件とは異なります。

- (4) P F I 事業者は、事業提案どおりに実施しなければなりません。ただし、社会情勢の変化等、真にやむを得ない場合は、県と協議の上、提案内容を変更し用地活用ができるものとしています。
- (5) 事業提案に反した場合は、県は P F I 事業者に対し一定のペナルティ（違約金など）の措置を行います。

### 3. 別添資料1 要求水準書（入居者移転支援編）

#### (1) P 2～5 第2 入居者移転支援業務に関する条件【1 基本的事項】

- 本業務は、団地の建替事業推進に係る入居者の移転誘導を円滑に遂行することができるよう、P F I 事業者が入居者の移転を支援することを目的としています。
- 本業務の概要等については、(2)～(5)に記載の内容を確認してください。

#### (2) P 6～7 【2 移転計画業務】

- 本業務は、仮住居として利用可能な県営住宅の住戸に加え、P F I 事業者の提案に基づき民間賃貸住宅を利用して仮住居を確保することも可能とし、円滑な仮移転を行うための計画及び準備を行うことを目的としています。
- 入居者等の情報については別紙1を、仮住居として利用可能な住戸については別紙2を確認してください。
- 仮住居として利用可能な県営横山団地の空き駐車場台数については、要求水準書入居者移転支援編の別紙3を確認してください。
- 仮住居を民間賃貸住宅とする場合は、(2)③に記載の内容を確認してください。

#### (3) P 7～15 【3 仮移転支援業務】

- 本業務は、仮移転者がスムーズに仮住居へ移転できるよう支援することを目的としています。業務実施にあたっては、仮移転者個々のニーズを的確に把握し、ニーズに合った仮住居の紹介を行うとともに、仮住居の状況を逐次把握する等、スムーズな仮住居の確保に努めてください。
- 本業務の細かな業務内容については、(4)を確認してください。
- 移転説明会や個別説明会等を行う際に、集会所を使用する場合は、事前

に自治会と協議してください。また、円滑に移転支援業務を実施する上で、必要に応じて自治会と調整を行ってください。

- 移転手続き支援等に用いる参考様式については、別紙4-1から別紙4-8を確認してください。これらの様式をベースに適宜、作成してください。

#### (4) P16～23 【4 本移転支援業務】

- 本業務は、本移転者がスムーズに建替住宅へ移転できるよう支援することを目的としています。仮移転支援業務と同様に、各種手続きが多く、また手続き書類も多いことから、円滑に行われるよう、本移転者へのわかりやすい説明に努めてください。
- 本業務の細かな業務内容については、(4)を確認してください。
- 仮移転支援業務についても同様ですが、④ア(イ)に記載のとおり、引越し完了後、旧住宅又は仮住居の検査を行い、本移転者が処分すべき物品等を残置している場合は、本移転者にその処分を指示し、所有者と調整の上、適正に処分してください。
- 移転手続き支援等に用いる参考様式については、別紙4-2から別紙4-9を確認してください。これらの様式をベースに適宜、作成してください。

#### (5) P24 【5 業務報告】

- (1)に記載のとおり、入居者移転支援業務期間中、PFI事業者による業務の実施状況について、業務計画書に定められた水準を満たしているか否かの確認のために県から要請を受けた場合、PFI事業者は、モニタリング実施要領に基づき、アからカに記載の内容について報告してください。
- 仮移転支援業務及び本移転支援業務の終了後並びにモニタリング実施要領で定める時期に基づき業務報告書を作成し、県に報告してください。

### 4. 別添資料2 落札者決定基準

#### (1) P1、2 第1 審査の概要【2 決定方法の概要】

- 審査は、入札参加資格の有無を判断する「資格審査」、提案内容を評価する「提案審査」の2段階にて実施します。  
審査全体の流れについては、P2 記載のとおりです。なお、資格確認審査で参加資格なしと判定された場合は、提案書類の提出を受付けませんので注意してください。

#### (2) P3 第2 資格審査及び事業者ヒアリング【2 事業者ヒアリング】

- 県の意図と入札参加者の提案内容との間に齟齬が生じないようにすることを目的として、事業者ヒアリングを行います。事業者ヒアリングは評価対象とはならないことに留意してください。なお、新型コロナウイルス感染症の感染状況によっては、事業者ヒアリングは書面開催又はオンライン開催となる可能性があります。詳細は、ホームページ等の案内を確認してください。

(3) P 4～8 第3 提案審査【2 提案審査の内容】

- (1) 入札価格が予定価格を超える場合は失格となりますので留意してください。
- (2) 基本的事項(表1)を明らかに満たしていない場合は失格となりますので留意してください。
- (3) プレゼンテーションにおいて、新たな資料、模型等によるプレゼンテーションは認めていませんので留意してください。
- 審査項目、審査項目の細目と配点は表2に示すとおりですので、よく確認してください。

(4) P 9、10 第4 事業者の決定

- 事業者の決定は、P 9記載の【評価値算定式】により、総合評価により行います。

5. 別添資料3 様式集

- 様式集本文の記載内容を確認し、提出書類を作成してください。一部の様式は、別添のMicrosoft Excelの様式で作成してください。
- なお、提出書類を全く提出しなかった場合や審査項目に対応した内容の記載が全く無い場合などは、失格となりますので注意してください。

6. 別添資料4 特定事業契約書(案)

- 別添のとおり。なお、特別目的会社(いわゆるSPC)が設立される場合及び設立されない場合の2パターンを作成しています。

7. 別添資料5 基本協定書(案)

- 別添のとおり。なお、特別目的会社(いわゆるSPC)が設立される場合及び設立されない場合の2パターンを作成しています。

8. その他

- 団地自治会及び地元自治会の要望聴取を行った上で、要求水準書等に反映しておりますので、コロナ禍の状況を踏まえ事業者から各自治会への接触は行わないようお願いいたします。