

津久井やまゆり園芹が谷園舎（仮称）整備・維持管理事業
民間事業者との個別対話実施結果

■実施日時：平成31年2月25日（月）、2月27日（水）
■参加事業者数：6社
■概要：次のとおり

No	意見区分	民間事業者からの提案・意見	提案・意見に対する県の回答
1	実施方針	早期整備と負担軽減の具体的な数値目標はあるのか明示してください。例えば、総合評価一般競争入札の提案審査において、施設整備の完了時期を何か月か短縮する提案に対して、何点が加点されるのか明示してください。	ご意見として承ります。
2	実施方針	工期短縮を図るために、横浜市の計画通知は4か月程度を要するときもあるため、計画通知取得の実績を有する設計会社で工程管理をすることが必須と考えます。	ご意見として承ります。
3	実施方針	施設規模を3パターン（最大定員88人、66人、44人）とした想定のまま入札公告をするのではなく、一つのパターンに決めてもらうことにより、事業者が提案を作成する時間を短縮することが可能となります。DBMでは施工や維持管理の見積作業に先行して設計が必要となることから、通常のプロポーザルよりも時間を要するためです。	ご意見として承ります。
4	実施方針	P.2「(7)対象施設に係る基本的な考え方」の中で、地域交流と防犯という相反する内容を掲げていますが、地域交流を実現する場所は敷地内の建物外、防犯は建物内という理解でよいか明示してください。それとも、敷地内の建物外においても、地域交流をしつつ、防犯も追及するという考えか明示してください。	業務要求水準書（案）P.28「(1)基本的な考え方」の記載のとおり、地域に開かれた施設とするため、開放感があり、利用者及び職員と地域住民が自然と触れ合えるような施設整備上の工夫を図ることや、安全対策と地域交流を両立させるため、居住ゾーンと交流ゾーンを整理することなどを求めています。 また、同P.29「(3)具体的な防犯対策」の記載のとおり、敷地全体を対象エリアとして、具体的な防犯対策を計画し、利用者、職員、来訪者等の安全・安心を確保することを求めています。
5	実施方針	設計変更などの契約変更が生じた場合の規定を明示してください。三つの事業契約それぞれについて、契約変更の必要性が発生した場合の取扱いを明示してください。	契約変更に関する取扱いについては、入札公告と併せて示す予定です。
6	実施方針	基本契約の目的について、事業期間及び役割分担の他に規定があれば、明示してください。	基本契約ほか各事業契約の案は、入札公告と併せて示す予定です。
7	実施方針	基本契約を設計会社・建設会社・維持管理会社の3社連名で締結する場合には、長期にわたる契約状態がそれぞれにとって負担になると感じています。 金額が記載される契約は、「設計」、「施工」、「維持管理」に係る契約を別々に契約すべきであると考えており、担当業務以外の違約金の支払責任を負うことはできかねます。違約金の支払等に関する保険についても、設計会社であれば設計業務のみが保険の対象となります。	ご意見として承ります。
8	実施方針	P.5「(14)事業実施スケジュール（予定）」において、「入札時における事業者からの提案により、事業実施スケジュールは前倒しになることがある。」とありますが、工期の前倒しをすると維持管理期間が長くなり、維持管理費用が増大する可能性があります。それを承知の上か明示してください。 また、総合評価一般競争入札の審査基準において、工期短縮の定量的なインセンティブがあるか明示するとともに、工期短縮等を重視するのであれば、価格面よりも技術面を重視して評価をしてください。	実施方針P.5「(14)事業実施スケジュール（予定）」の記載のとおり、事業者からの提案により事業実施スケジュールが前倒しとなり、維持管理の開始時期を変更する場合は、その変更による増加分を加えた期間を維持管理期間とすることとしています。また、これによる契約金額の変更はなく、入札価格に基づき契約金額が決定することとなります。 また、総合評価一般競争入札の審査基準等については、ご意見として承ります。

No	意見区分	民間事業者からの提案・意見	提案・意見に対する県の回答
9	実施方針	総合評価一般競争入札における入札参加者の提案期間について、より良い提案を行うために、４か月程度を確保してください。 また、提案書作成に要する期間は、提案書における記載内容をどの程度まで求められるのかにもよるため、審査基準や提案書の様式など、入札公告前に先行して公表できる資料は、案のものでもよいので、可能な限り公表してください。入札参加に係る社内稟議に当たっては、契約書案が未公表であったり、施設規模が未定であったり、モニタリングの内容が不明確であったりすることは、リスク（懸念事項）になります。	ご意見として承ります。
10	実施方針	入札公告まで期間があるため、３月１日以降も、改めて質問の受付と回答の機会を設けてください。	ご意見として承ります。
11	実施方針	入札参加資格要件のうち建設工事業務を担当する企業について、工事における品質の確保を考慮すると、過去における同種施設及び同規模施設の受注実績を要件として設定することも効果的であると考えます。	ご意見として承ります。
12	実施方針	ＷＴＯ案件に該当すると見込まれているようですが、建設工事業務及び解体工事業務は、１社が担当することが可能か明示してください。	建設工事業務を１社が担当する場合、実施方針P.9「イ各構成員に共通の入札参加資格要件」の記載の要件のほか、実施方針P.11「(ウ)建設工事業務を担当する構成員」の記載の要件を満たせば、１社が担当することは可能とする予定です。また、解体工事業務を担当する構成員に係る入札参加資格要件は設けておらず、建設工事業務を担当する構成員との兼務を除外する規定も設けない予定です。このため、入札参加資格要件を満たせば、建設工事業務と解体工事業務を１社が担当することは可能とする予定です。ただし、建設業法の許可の取得など、関係法令を遵守することが前提となります。
13	実施方針	維持管理業務を担当する場合には、何らかの施設の維持管理実績が必要か明示してください。	維持管理業務を担当する構成員に係る入札参加資格要件は設けない予定です。このため、入札に参加する上で、他施設における維持管理業務の実績は必要な要件としない予定です。
14	実施方針	総合評価一般競争入札における評価項目と評価基準を明示してください。最低制限価格等の設定の有無を明示してください。	総合評価一般競争入札における評価項目や評価基準を含む審査基準や最低制限価格等の設定の有無については、入札公告と併せて示す予定です。
15	実施方針	補助金を使用できる可能性がある場合は、提案できるか明示してください。	ご提案を承ります。今後予定している実施方針等に対する意見招請の手続き等をご利用ください。
16	実施方針	資料１「事業契約に関する考え方」P.2「ウ違約金の支払い」について、維持管理業務に係る債務不履行が原因で県が事業契約を解除した場合、事業者は、維持管理業務に係る契約金額の一定の割合に相当する額の違約金を県に支払うこととされていますが、一定の割合とはどれくらいか明示してください。 また、維持管理業務を担当する企業が倒産した場合、代替企業による業務承継は、事業者の義務となるのか明示してください。これが事業者の義務となると、事業者にとってはリスクとなります。 なお、ＰＦＩ事業のように、受注者がＳＰＣ（特別目的会社）を設立した場合であれば、発注者と直接契約を締結する主体はＳＰＣ一者であり、各業務はＳＰＣから委託を受けた各企業が実施する枠組みとなるため、業務実施企業の変更は発注者とＳＰＣの間の契約における相手方の変更には当たらないと解されますが、ＳＰＣを設立しない場合には、維持管理業務を担当する企業の変更は、入札など公平性を考慮した方法により選定することが望ましいのではないかと考えます。	当該違約金の金額を示す割合は、入札公告と併せて示す予定です。 また、事業者の構成員が倒産した場合などにおける業務承継の方法については、ご意見として承ります。
17	業務要求水準書（案）	工期短縮を図るために、施工に当たっては、敷地周辺の土地を作業場、作業員駐車場、根切土の一時置場、工事車両待機場として借りることが可能であれば、作業効率の向上につながります。	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。
18	業務要求水準書（案）	工事車両について、建築敷地は搬出入ルートが一本であるため、現芹が谷園舎の利用者、職員、搬出入業者等の動線が極力交差しないような検討や、車両の通行時間の制限、ガードマンの配置を検討する必要があります。搬出入道路周辺の土地を借りて、車両の一時回避場所や仮設道路の設置が望ましいです。	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。

No	意見区分	民間事業者からの提案・意見	提案・意見に対する県の回答
19	業務要求水準書（案）	横浜市の宅地造成に関する規制基準に適合しないもの（旧基準の擁壁）がある場合は、築造替えが必要であり、設計等の期間を十分に見込む必要があると考えます。	ご意見として承ります。なお、現時点では、築造替えが必要な擁壁はないと考えています。
20	業務要求水準書（案）	県産木材の使用が必須かどうか明示してください。また、使用量（使用割合）や使用部位（構造材か仕上げ材か等）のイメージがあれば明示してください。	ご意見として承ります。
21	業務要求水準書（案）	利用者が居住している現芹が谷園舎に隣接して工事を実施することから、仮設計画が重要になると考えますが、本事業において求められる仮設計画の具体的な水準を明示してください。なお、仮設計画において安心・安全を迫及することは可能ですが、その分、費用が高くなります。 また、敷地の内外において、工事で発生した残土の置き場や作業員用の駐車場の確保できるのであれば、費用の縮減が可能となるため、ご検討願います。	ご意見として承ります。仮設計画について、業務要求水準書における具体的な規定を検討します。また、残土置き場や作業員用の駐車場の確保については、敷地周辺の県有地が活用できるか検討します。
22	業務要求水準書（案）	施工計画の検討に当たって、近隣住民の方などによる敷地内の通り抜けの需要があれば明示してください。 また、来訪者の安全確保等を考慮すると、現芹が谷園舎における行事の開催日には工事を休止するなどの配慮が必要になることも考えられるため、あらかじめ予定が決まっていれば、明示してください。 また、現芹が谷園舎の利用者の生活への影響を考慮すると、施工時の騒音に係る具体的な規制値があるのであれば、明示してください。 なお、施工における敷地の制約を踏まえると、居住棟を2棟として建設する場合よりも、1棟として建設する場合の方が工事はしやすいと考えます。	敷地内における人員・車両の通り抜けの必要性については、入札公告と併せて示す予定です。 工事を休止する必要がある日程等については、入札公告と併せて示す予定です。 その他については、ご意見として承ります。
23	業務要求水準書（案）	施設整備業務のうち調査業務とは、具体的にどのような内容か明示してください。 事業費にも影響するので、周辺家屋調査と電波障害調査がどの規模（範囲等）になるのか明示してください。	業務要求水準書（案）P.8「表6 業務分担表」及び同P.40「(2) 調査業務」の記載のとおり、周辺家屋調査と電波障害調査は必須で、その他の調査は事業者が必要に応じて実施することとしています。 周辺家屋調査と電波障害調査の規模（範囲等）は、入札公告と併せて示す予定です。
24	業務要求水準書（案）	価格低減を考える上で、自社独自の部材や施工方法の採用が可能かどうか明示してください。なお、業務要求水準書（案）で適用することとされている国土交通省の標準仕様書等の技術基準の水準は満たすことができると考えています。	ご意見として承ります。なお、現時点では、業務要求水準書（案）P.11「6 遵守すべき法令等」の法令、条例、技術基準等に適合し、業務要求水準書（案）の規定を満たしていれば、独自部材や施工方法を妨げることはないと考えています。
25	業務要求水準書（案）	設計業務とは、基本・実施設計業務と考えてよいか明示してください。	業務要求水準書（案）P.12「(3) 技術基準等」、同P.40「(3) 設計業務」及び同資料21「提出書類一覧表」の記載を踏まえて判断してください。
26	業務要求水準書（案）	将来の用途変更とは、具体的にどういった内容の変更が考えられるのか明示してください。施設全体の用途の変更まで想定すべきなのか不明確です。	業務要求水準書（案）P.20「ア基本的な考え方」、同P.23「ア基本的な考え方」、同P.27「(1) 基本的な考え方」及び「(4) その他」の記載のとおり、現時点では、将来における平面計画の変更を想定しています。
27	業務要求水準書（案）	構造種別については、工期や工事費の圧縮を目標とする中で、施工業者の特性にもよるため、一概に何がよいかどうか言うことができません。	ご意見として承ります。現時点では、業務要求水準書（案）P.27「(3) 構造方式」の記載のとおり、構造方式は民間事業者の技術提案書に委ねることとしています。
28	業務要求水準書（案）	敷地の境界においては、地域交流や開かれた施設の実現に向けて植栽による区画を求めているようですが、一方で、防犯対策も重要な要素として示されています。民間事業者としては、これら防犯対策と地域交流を両立するための具体的な提案を検討する上で、現時点で業務要求水準書（案）で提示されているイメージよりも更に具体的な条件や評価基準が示されていた方が入札に参加しやすいため、より具体的に提示してください。	ご意見として承ります。総合評価一般競争入札における審査基準については、入札公告と併せて示す予定です。なお、具体的な条件について更に定める場合は、入札公告と併せて示す予定です。
29	業務要求水準書（案）	センター棟は、排水処理等を考慮し、陸屋根以外の提案も可能としてください。	ご意見として承ります。
30	業務要求水準書（案）	工期短縮を図るために、解体工事、既存配管の切り回し工事、杭・鉄製品といった建築資材等の先行発注も効果的であると考えます。	ご意見として承ります。

No	意見区分	民間事業者からの提案・意見	提案・意見に対する県の回答
31	業務要求水準書（案）	調査、建設工事、解体工事、維持管理といった業務の一部を第三者に委任又は請け負わせることができる範囲について、業務要求水準書(案)に示されているところであるが、より具体的に明示してください。	ご意見として承ります。
32	業務要求水準書（案）	設計業務において提出する概算工事費内訳書は、中項目まででよいのか明示してください。	ご意見として承ります。
33	業務要求水準書（案）	工期短縮を図るために、基本設計の成果品を軽減してもらうことにより、実施設計に重点を置いた設計が可能となり、設計期間の短縮が可能となります。その他、基本設計の速やかな完了のために、あらかじめ発注者側で、設備のスペックを含めた設計の諸条件を決定しておいてもらうこと、基本設計の一部を可能な限り業務要求水準書の中で示してもらうこと等によっても、設計期間の短縮を図ることが可能となります。	ご意見として承ります。
34	業務要求水準書（案）	本事業はDBMという事業方式であることから、工事監理業務は、事業者の負担軽減のため、常駐監理ではなく、重点監理としてください。	ご意見として承ります。なお、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。
35	業務要求水準書（案）	本事業は設計施工一括発注方式であり、契約時点で工事費も確定することから、時間短縮のため、設計業務で作成する工事費内訳書における工事費の算出方法は、営繕積算システム（RIBC）による単価の採用といった官積算方法によることを不要とし、施工者独自の積算方法で進めさせてください。ただし、国庫補助金の活用を想定している場合は、取扱いを協議する必要があると考えます。	ご意見として承ります。
36	業務要求水準書（案）	既存建物、工作物、配管等の解体工事に係る設計図面については、時間短縮のため、既存図面を活用することとし、新たに図面をC A Dで作成する作業を不要としてください。	ご意見として承ります。
37	業務要求水準書（案）	現状の物品（部材）の納期（４～６か月程度）を考えると、入札における落札者決定から設計に係る一般図（基本設計図書（総合）に相当）の確定までの期間が工期全体に影響してきますが、一般図をいつまでに確定させるのか、目安でも構わないので時期を教えてください。 また、作業効率の向上や手戻りの抑制を考慮すると、入札における提案書の段階では、企画図（単線図）の水準に相当する図面の提出を求め、事業契約の締結後に、県との協議により設計の方針が決定した後に一般図を作成する手順とすることが望ましいと考えます。民間事業者としては、提案段階で一般図の水準の図面の提出を求められた場合の提案書作成の負担が大きく、また、契約締結後の協議により提案図面からの修正作業が発生することの負担も大きくなってしまいます。	ご意見として承ります。なお、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。
38	業務要求水準書（案）	維持管理業務について、対象施設における従業員の常駐又は通いのいずれを想定しているのか明示してください。	現時点において、受注者の従業員が対象施設に常駐することは、業務要求水準書（案）で義務づけていません。したがって、通いの場合を排除するものではありません。
39	業務要求水準書(案)	維持管理業務はどういった内容になるか明示してください。	業務要求水準書（案）P. 44「(1)基本的な考え方」の記載のとおり、点検・保守業務については、最新版の「建築保全業務共通仕様書」の該当部分と同等以上の業務を実施することとしています。 修繕業務については、同P. 44「(1)基本的な考え方」の記載のとおりです。
40	業務要求水準書（案）	国土交通省大臣官房官庁営繕部監修の書籍「建築物のライフサイクルコスト」については、今年、14年ぶりに改訂して発行される見込みですが、今の社会情勢に即した項目、金額のデータへの更新が予定されているため、事業費に反映してください。	ご意見として承ります。