

入札説明書等に関する質問への回答(令和6年7月17日)

No	資料名	ページ	項目	質問	回答
1	入札説明書	24	第4-4-(3)-ウ	県が活用地の最低売却価格を決定する時期はいつですか。	要求水準書「第5 2(7) 事業計画に関する条件 イ」に記載のとおり、関連公共施設等の整備及び確定測量の完了後、県は速やかに対象となる活用地の最低売却価格を決定します。具体的な時期は、要求水準を遵守する範囲において、事業者の提案によります。
2	入札説明書	25	第4-5-(2)	入札保証金として納付する、「県営住宅整備費及び移転支援費、活用地取得費用それぞれの入札金額の100分の5以上」の金額については、それぞれの契約保証金に充当されるという認識でよろしいでしょうか。	兵庫県財務規則第84条第6項に記載のとおり、入札保証金は落札者決定の後、還付します。ただし、落札者の入札保証金については、還付しないで契約保証金の一部に充当させるものとします。
3	要求水準書 (県営住宅整備・活用地活用業務編)	5	第2-3-(4)	土地利用履歴に関する資料の開示をお願いいたします。	要求水準書「第2 3(4)土地利用履歴」に記載の土地利用履歴に関する資料として、当該土地の閉鎖登記簿等関係資料を公開します。閲覧を希望する場合は、「入札説明書 第10 2 本事業の担当課」に電子メールでご連絡ください。メールを送付する際はメールタイトルを「土地利用履歴に関する資料の閲覧について(事業者名)」とし、メール本文に閲覧希望日時を複数日時記入のうえ送付してください。なお、閲覧可能日は8月9日(金)までとします。
4	要求水準書 (県営住宅整備・活用地活用業務編)	5	第2-3-(4)-ア・イ	ア及びイに示された土地利用履歴の根拠資料又は報告書等を開示いただきたくお願いいたします。	No3の回答を参照ください。
5	要求水準書 (県営住宅整備・活用地活用業務編)	14	第3-2-(1)-イ-d	1期工区外にも設定は可能でしょうか。その他の敷地で確保することは可能でしょうか。	原則として、1次解体撤去の対象外の既存住宅の入居者が必要とする駐車場及び自転車置場の配置場所は、工区を問わず、利便性や安全性を確保の上、事業用地内の適切な場所に配置してください。なお、工事期間中に仮設として事業用地外で事業者の責任と負担により整備する場合は、提案内容(位置、形状、運営等)により認める場合があります。
6	要求水準書 (県営住宅整備・活用地活用業務編)	15	第3-2-(1)-ウ-(イ)	仮使用の認定申請とありますが、工区分けをして施工する場合は1工区のみで確認済の発行が可能かと思えます。どのような場合を想定されての仮使用でしょうか。	事業者が提案する1期工区の建築確認申請の区域によりますが、1期工区以外の建替住宅用地内の既存住宅との位置関係で、建築基準法第7条の6に規定する仮使用の認定申請を行う必要がある場合も想定されます。
7	要求水準書 (県営住宅整備・活用地活用業務編)	21	第4-2-(2)	整備戸数が295戸から285戸に変更になりましたが、駐車場や自転車置場、バイク置場の整備台数は変更なしということで間違いありませんか。	変更はありません。
8	要求水準書 (県営住宅整備・活用地活用業務編)	24	第4-2-(3)-オ	既設メーターの権利は建替後県営住宅に移管することになるとと思いますが、既設メーターの余剰分が出た場合の権利は事業者に移管されるのでしょうか。	要求水準書に記載のとおり、水道工事負担金や分担金、その他給水に必要な費用については、必要となる金額を事業者が負担するものとしており、建替住宅については、当初見込み額からの増減については、増と減のいずれの場合でも精算することはありません。また、活用地に必要な水道工事負担金等については、既存住宅の管理戸数(314戸)分の権利は何ら勘案されません。新規に水道工事を行うものとして計画してください。

9	要求水準書 (県営住宅整備・活用地活用業務編)	26	第4-4-(2)	「事業用地は周知の埋蔵文化財包蔵地(遺跡名011035 北青木遺跡)内に位置するため、土層確認のため解体撤去工事中の立会等が必要となる可能性がある。解体撤去業務の実施に当たっては、関係法令に基づき、神戸市文化スポーツ局文化財課へ確認、調整すること。」と明記されていますが、協議や事前調査の結果文化財調査が必要となった場合は工期延長や調査に必要な費用は県が負担して頂けると理解で宜しいでしょうか。	要求水準書「第2 3(5) 埋蔵文化財」に記載のとおり、埋蔵文化財発掘調査(本掘)が必要となった場合、それにより事業者に生じた損害や追加費用については、事業者の逸失利益を除き、それを合理的な範囲で県が負担します。
10	要求水準書 (県営住宅整備・活用地活用業務編)	33	第4-5-(3)	「事業者は、工事監理者を常駐で配置し、工事監理業務を実施させること。」と明記されていますが、建替住宅等の建設及び関連する公共施設等の施工に関する工事監理が対象のため、常駐が必要なのは県営住宅等の新築工事のみという理解で宜しいでしょうか。また新築の工事監理は意匠監理者のみ常駐で構造・設備は重点監理という理解で宜しいでしょうか。	前段の常駐が必要な業務は、建替住宅等の建設及び関連する公共施設等の施工のみです。既存住宅等の解体撤去業務については工事監理業務は不要です。後段の構造及び設備については、ご理解のとおり重点監理を可とします。
11	要求水準書 (県営住宅整備・活用地活用業務編)	33	第4-5-(3)	「事業者は、工事監理者を常駐で配置し、工事監理業務を実施させること。」と明記されていますが、既存県営住宅等の解体工事は工事監理不要という理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。併せてNo10の回答を参照ください。
12	要求水準書 (県営住宅整備・活用地活用業務編)	38	第5-2-(2)-ア	「活用地を取得し、自らの事業として、暮らし充実施設の整備・管理運営を行うこと」と記載がありますが、活用地活用企業から協力企業等への暮らし充実施設の売却、賃貸及び運営委託は可能という認識でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。ただし、“暮らし充実”施設を譲渡する場合でも、要求水準及び事業者が提案する事業計画は遵守してください。
13	要求水準書 (県営住宅整備・活用地活用業務編)	41	第5-2-(7)	管理運営事業者は事業提案時ではなく、暮らし充実施設完成時までに明確にし、構成企業ではなく協力企業でも可能という認識でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
14	別紙1 施設設計要領	4	第2-■構造等-階数・階高	「1階の床高は、原則GL+500mmを基本とするが、ハザードマップの浸水区域を踏まえ、県と協議した上で、敷地内のバリアフリー経路を確保しつつ、平均地盤面の調整により平均地盤高+500m mとすることができる。」と明記されていますが、事業費の合理化や土地利用の自由度を高めるために11階建てで計画する場合、階高を確保するため、GL~1階、屋上のパラベット高さを工夫する必要があります。水害対策が主旨であれば、隣接する道路レベルから1SLまでを+約500mmに変更して頂けないでしょうか。	施設設計要領のとおりとし、変更はしません。
15	別紙1 施設設計要領	4	第2-■構造等-階数・階高	「1階の床高は、原則GL+500mmを基本とするが、ハザードマップの浸水区域を踏まえ、県と協議した上で、敷地内のバリアフリー経路を確保しつつ、平均地盤面の調整により平均地盤高+500m mとすることができる。」と明記されていますが、敷地内レベル計画(南側に向けて下がる地形等)や住棟周辺の雨水排水計画によっては上記の基準に関わらず提案できるという理解で宜しいでしょうか。	施設設計要領を遵守してください。
16	別紙1 施設設計要領	4	第2-■構造等-階数・階高	「洗面・脱衣室及び便所の天井高は2,150mm以上とすること。」と明記されていますが、原則2,150mm以上とし、構造的な梁型や設備機器の収まりにより一部下がり天井を設けてもよいという理解で宜しいでしょうか。	構造的な梁型による一部下がり天井は認めますが、設備機器の収まりによる下がり天井は不可とします。
17	別紙1 施設設計要領	4	第2-■構造等-昇降機・昇降路	「エレベーターは乗用(住宅用)9人乗り以上、6.0m/min、積載量600kg以上、防犯窓付、マシナールームレス型とすること。」と明記されていますが、交通計算上待機時間の短縮等のため6.0m/min以上の速度を採用しても宜しいでしょうか。	可とします。

18	別紙1 施設設計要領	7、10-11	第2-■共用部分-階段・階段室、第2-■各室の水準(専用部分)-玄関、洗面・脱衣室	以下の項目については、公営住宅等整備基準に定められる公営住宅としての要求性能と照らし合わせても、最低限の水準を示したものとしては、過大な要求性能となっていると考えます。公営住宅の標準建設費における想定仕様を超えた要求性能になっているのではないのでしょうか。高価格の分譲マンションと比べてもご提示の仕様は過大と考えます。その分の建設費増加分を事業費に加算して頂いているといことであればいいのですが、限られた事業費の中でそれらの要求性能を満たすことは大きな負担となります。近年の物価上昇、労務費高騰の状況を加味したうえで、適切な要求性能としていただくよう再考をお願いします。以上の意見に対して不可とされる場合は理由をご提示いただくと助かります。 ①P7: 階段の蹴上150mm程度、踏み面280mm程度 →踏み面240mm以上、550mm≦2R+T≦650mmが妥当(高齢者配慮対策等級・等級4) ②P10: 廊下の有効幅員850mm以上 →780mm以上が妥当(同上・等級4) ③P11: 洗面・脱衣室の出入口有効幅800mm以上 →750mm以上が妥当(同上・等級4) ④P11: 洗濯機用防水パンの寸法について、W800×D640程度 →現在の洗濯機の製品の大きさを勘案してもW640×D640程度で十分	①については、「階段の蹴上及び踏面は高齢者配慮対策等級 等級3を満たすこと」に修正します。 ②③④については、既存の県営住宅の状況も踏まえ、一定の居住水準の確保のため、施設設計要領のとおりとします。
19	別紙1 施設設計要領	12	第2-■各室の水準(専用部分)-バルコニー	「原則隣戸と連続させ、避難時に容易に破壊できる隔板(不燃材、有効W=650mm)を設置し、避難経路である旨を示すこと。」と明記されていますが、神戸市の消防指導により隔板の有効は800mm以上となっています。消防指導を優先するという理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
20	別紙1 施設設計要領	14	第3-附帯施設等-集会所	P4に「1階の床高は、原則GL+500mmを基本とするが、ハザードマップの浸水区域を踏まえ、県と協議した上で、敷地内のバリアフリー経路を確保しつつ、平均地盤面の調整により平均地盤高+500mmとすることができ。」と明記されていますが、集会所を住棟1階に設ける場合、水害対策及びバリアフリーを両立させるために、集会所の床高は、隣接する道路レベルから+約300mm程度として頂けないでしょうか。	集会所を住棟1階に設ける場合は、No14の回答を参照ください。
21	別紙1 施設設計要領		第3-附帯施設等-自転車置場	また、別紙1 施設設計要領P17の自転車置場、バイク置場に「構造は軽量鉄骨造で屋根付とし、入居者の日常生活における利便性を考慮した配置とすること。また、3スパン毎に転倒防止バーを設置すること。」と明記されていますが、1スパンが駐輪スペース15台(幅)程度とし、3スパン(45台)毎に転倒防止バーを1か所設置する想定で宜しいでしょうか。	3スパンは7.5m程度とします。
22	別紙1 施設設計要領	27	第7-■機械設備-基本事項	「配管は共用廊下に面した場所に設ける設備配管スペース内に納めること。」と明記されていますが、別紙2住宅性能評価の等級では4-3更新対策等級(共用排水管)等級1となっています。住戸内PS等に共用排水堅管を設けても良いという理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。当該記載は削除します。
23	別紙1 施設設計要領	27	第7-■機械設備-屋外給水設備	住戸系統に「直結増圧給水方式を基本とし、神戸市水道局と協議の上、必要に応じて、受水槽+加圧給水方式により供給すること。」と明記されていますが、現状敷地周辺の埋設本管が150φで直結増圧給水方式のためには200φが必要のため分岐できません。北側道路反対側に500φの埋設本管があり、該当本管から引き込む場合のみ直結増圧給水方式が可能です。提案時点では水道局と協議ができないため、提案としては北側本管から引き込める想定で宜しいでしょうか。又は周辺の埋設管を利用し、受水槽+加圧給水方式で想定した方が宜しいですか。後者の方がコストが高くなり、維持管理費もアップするため、提案時事業コストに大きくかわります。	事業者の責任と負担により、神戸市に事前相談の上、最適な給水方法を提案してください。
24	別紙1 施設設計要領	28	第7-■機械設備-給湯設備	「潜熱回収型給湯器(高温水供給方式16号PS扉内設置型、グリーン購入法適合品)とすること。」と明記されていますが、集会所ガス給湯器は、給湯専用で対応品がない為、潜熱回収型ではない標準型でよいとの考えでよろしいでしょうか。また集会所ガス給湯器も住戸タイプと同じようにMB内設置の排気丸形前排気と考えてよろしいでしょうか。	潜熱回収型給湯器(グリーン購入法適合品)とすることとします。また、集会所を住棟の1階に設ける場合は、住戸タイプと同様にMB内設置の排気丸形前排気としてください。

25	別紙1 施設設計要領	29	第7-■機械設備-ガス設備	敷地周辺の都市ガス埋設管は100φであり、事前検討では285戸の住戸を考慮すと、100φの本管で対応できない可能性があります。事前に大阪ガスと協議ができないため、現状本管が本敷地に必要な分に対応できる前提で、100φ×4本を引込として想定して宜しいでしょうか。実際協議で現状本管で対応できない場合周辺道路の埋設本管を再整備する必要があり、事業コストが大きく変わります。	事業者の責任と負担により、ガス導管事業者に事前相談の上、最適な整備方法を提案してください。
26	要求水準書(入居者移転支援編)	8	第3-2-(2)-ア	青木住宅内の空住戸を仮移転対象者の仮住戸として使用するための空家補修工事を行うとありますが、空家全てを使用できると考えても良いですか。例えば、室内の劣化状態が激しく通常想定する補修費で補修が行えない住戸等はありませんか。	仮移転で使用可能な青木住宅内の空住戸は、現時点(令和6年6月末時点)で31戸あります。 参考として、この空住戸内を撮影した写真及び建具等の状態を公開します。閲覧を希望する場合は、「入札説明書 第10 2 本事業の担当課」に電子メールでご連絡ください。メールを送付する際はメールタイトルを「青木住宅内空住戸写真等の閲覧について(事業者名)」とし、メール本文に閲覧希望日時を複数日時記入のうえ送付してください。 なお、閲覧可能日は8月9日(金)までとします。
27	要求水準書(入居者移転支援編)	8	第3-2-(2)-ウ	「別紙2の空き家補修工事標準仕様書に基づいて、仮住戸として使用するために必要な修繕を行う。」との記載がございますが、現状貴県で想定している1戸当たりの空き住戸補修費をご教示ください。	1戸あたり1,000,000円(税抜)の補修費を想定しています。
28	要求水準書(入居者移転支援編)	8	第3-2-(3)	青木住宅以外の県営団地の活用とありますが、同条件の県営住宅(20戸)の具体的な候補は現状ありますか。 補修費については、事業者負担になるのでしょうか。	主に東灘区内の県営住宅を提供する予定です。(現時点では特定の住戸を確保していません。) なお、青木住宅以外の県営住宅を活用する場合、当該住戸の補修は県が行います。
29	要求水準書(入居者移転支援編)	11	第3-2-(5)-カ-(イ)	賃貸人から返還される保証金、敷金等が減額されたときは、その減額分相当額について民賃仮移転者に請求するとありますが、回収できなかった場合の措置はどうなりますか。	事業者の責において、必要な金額を民賃仮移転者に請求するものとします。減額分相当額を回収できなかった場合に県が何らかの措置をとることはありません。
30	提案様式集		様式4-7 要求水準書等チェックリスト	チェックリストの内容(駐車マスの大きさ、車路幅等)が別紙1 施設設計要領の内容と全く異なり、要求水準書P21-22の自転車置場に記載の内容とも整合していませんので訂正をお願いします。	要求水準書等チェックリスト別紙1 施設設計要領 第3 付帯施設等「駐車場」、「自転車置場、バイク置場」を修正します。
31	提案様式集	-	様式4-9(別紙)-構成企業の財務状況	「代表企業については、当期の業績予想や予想損益計算書など、当期の経営状況がわかる資料」とありますが、弊社で作成している資料は無く、親会社の資料しか用意できません。当該資料を代替資料として認めていただけますでしょうか。	当期(今期)について、代表企業単体での経営状況がわかる資料がない場合は、親会社のもので代替することも可能とします。
32	提案様式集	67/68	5. 第二次審査に関する提出書類-提出図面等の作成のポイント等	様式5-12建替住宅等各住戸平面詳細図の作成のポイント等の欄において、「住戸タイプの間取りは住戸タイプ毎に4パターンとすること。」ありますが、「住戸タイプの間取りは住戸タイプ毎に1パターンとすること。」の間違ひと思いますので訂正をお願いします。	ご指摘のとおり、「住戸タイプ毎に1パターン(住戸間に階段室を設ける場合に2タイプ整備する場合は2パターン)」に修正します。
33	事業契約書(案)	3	第3条第2項	「他の構成企業が当該業務の履行の確保のために行う措置」には、新たな構成企業(代替企業)の追加も可能という認識でよろしいでしょうか。	事業履行のために必要な措置であることを、代表企業からの事前書面提出・相談があった上で、県の承諾を得た場合には、ご理解の通りとなります。
34	事業契約書(案)	3	第3条第2項	代表企業が担当する業務の履行の確保が困難となった場合も、新たな代表企業を選定するなどの措置を講じたうえで、本項に準じた取扱いになるという認識でよろしいでしょうか。	代表企業の交代は認められません。

35	事業契約書 (案)	32	第60条	代表企業が指定する活用地活用企業を、活用地対価の出資割合に基づき複数社指定することは可能でしょうか。	代表企業が指定する単独社とします。ただし、活用地活用企業を複数社で組成する場合には、当該各社に一括して活用地の所有権を移転することになります。
36	事業契約書 (案)	39	第71条第9項	合理的な措置とは新たな構成企業(代替企業)の追加も可能という認識でよろしいでしょうか。	代替企業の追加を行うことが、「本事業目的の実質的な達成」に合理的であると、県として判断する場合には、ご理解の通りとなります。
37	事業契約書 (案)	40	第73条第1項	県の任意解除権とはどのような場合を想定されていますでしょうか。	社会経済情勢の変化等により、本事業実施目的を達成することが困難と県として判断する場合等が考えられます。ただし、これに限定されるものではありません。
38	事業契約書 (案)別紙	17	別紙12-1- (1)	近年材料費や人件費等による工事費高騰が続いています。別紙12物価変動率による調整の1.(1)にスライド条項の基準日が「事業契約締結の日」となっていますが、近年物価高騰の状況では予定金額を算出した時点から事業契約締結日までの物価上昇分を考慮して頂けないと事業性が成り立ちません。内閣府のPFI事業契約に際しての諸問題に関する基本的考え方(令和6年6月3日改正)や他自治体の事例を考慮し、予定金額算定時又は実施方針等の公表(令和5年12月28日)を基準にして頂けないでしょうか。	事業契約締結日までの物価変動を想定、考慮し、予定価格を算出しているため、スライド条項の基準日は事業契約締結の日としています。
39	事業契約書 (案)別紙	17	別紙12	先般公表された内閣府のPFI改定ガイドラインにおいては、物価変動に対しては適切な物価指数を採用すべきとされています。契約書(案)の17ページには「建築費指数等に基づき県と構成企業とが協議して定める」との記述にとどまっていますが、具体的にどのような指数を考えられているのかをご教授ください。	別紙12に記載のとおり、「ウ建築費指数」として、一般財団法人建設物価調査会の「建設物価 建築費指数」を採用します。
40	事業契約書 (案)別紙	17	別紙12	近年のPFI事業において、急激な建築物価上昇により事業の遂行が困難な状況が発生しています。別紙12物価変動率による調整の1.(1)に、スライド条項の基準日が「事業契約締結の日」となっていますが、PFI事業においては導入可能性調査から特定事業契約迄の期間が2~3年の長期となり、その間の物価変動の影響が事業推進に大きく影響しています。これにきめ細かく対応できるよう、県において事業の予算措置を行った時点を算定基準日としていただきたい。	No38の回答を参照ください。
41	事業契約書 (案)別紙	19	別紙13	① $100 < \alpha < 101$ または② $99 < \alpha < 100$ の場合、路線価の増減と補正後の活用地の対価の増減の関係性について、プラスマイナスが逆になりますが、数式の誤りではないでしょうか。	±1%以下の変動については、活用地の対価の補正対象外とし、その意図を明確にするため、下記の通り修正致します。 誤:① $\alpha > 100$ のとき ⇒正:① $\alpha > 101$ のとき 誤:② $\alpha < 100$ のとき ⇒正:② $\alpha < 99$ のとき