

## 県営住宅原団地建替整備事業 入札説明書等に関する質問回答

- 本回答は、令和4年6月17日から7月8日までに受けた県営住宅原団地建替整備事業入札説明書等に関する質問に対するものです。
- 質問は、質問者の記載のとおりを転載していますが、1項目の中に2つ以上の質問内容が含まれる場合は、丸数字を追記しました。

### <総括>

- ・質問の受付期間：令和4年6月17日（金）から7月8日（金）
- ・回答の公表日：令和4年7月22日（金）
- ・受付質問数：66件

資料番号	資料名	質問数	公表	
			公表	非公表
①	入札説明書	10	10	0
②	様式集	4	4	0
③	要求水準書	47	47	0
④	その他	5	5	0
	合計	66	66	0

令和4年7月22日

静岡県

入札説明書等に関する質疑・応答書

No	資料名等	頁	章	1	(1)	1)	他	質問・意見内容	回答
1	入札説明書	4	2	8	(3)	5)		<p>①移転料の支払い業務は県の実施、となっておりますが、移転対象入居者へ支払われる移転料の目安を開示いただけないでしょうか。</p> <p>②事業者として転居に伴う引越業者等の手配を予定することになると思うのですが、移転料の目安を把握した上で、引越し業者等の手配のに必要な料金検討をさせていただきます。</p> <p>③若しくは、移転に要した費用は個別で県への請求が可能ということになるでしょうか。</p>	<p>①今年度の移転料補償費の額について、閲覧資料に追加します。</p> <p>②要求水準には含まれませんが、引越業者の手配を行う旨の提案を妨げるものではありません。また、引越しは入居者が行うもので、利用については入居者の判断となります。</p> <p>③移転に要した費用は、県が入居者に支払う移転料補償費により賄われることとなります。</p>
2	入札説明書	7	3	1	(1)			<p>余剰地にて事業を行う企業が、余剰地の所有権を県から取得せず、他の企業が所有権を取得して当該企業が余剰地を借り受けて事業を行う場合、余剰地活用企業とは、余剰地の所有権を取得する企業と解して宜しいでしょうか。</p>	<p>要求水準書《建替整備、余剰地活用業務編》のとおりです。</p>
3	入札説明書	9	3	(2)	1)			<p>構成員の資格要件 建設企業のうち建築一式工事に従事する者について R C構造の共同住宅の実績の添付の記載がありませんが必要でしょうか？必要となれば、代表企業だけでもよろしいでしょうか。</p>	<p>入札説明書のとおりです。</p>
4	入札説明書	10	2	5	(1)			<p>余剰地取得費用の参考価格につきまして、事業区域北側地区の仮鑑定価格として『金37,750円/㎡』と明示されております。</p> <p>余剰地位置が、東街区あるいは西街区東側になった場合、当該価格に 変動はございますか。ご教示願います。</p>	<p>要求水準書《建替整備、余剰地活用業務編》のとおりです。</p>
5	入札説明書	14	4	1	(4)			<p>プロジェクターを用いてプレゼンテーションは出来るかと考えて宜しいでしょうか。</p>	<p>入札日以降に入札参加者（代表企業）に通知します。</p>
6	入札説明書	14	4	1	(4)			<p>プレゼンテーションの場で、提案書を基にした動画を用いる事は可能とと考えて宜しいでしょうか。</p>	<p>No. 5参照</p>
7	入札説明書	14	4	1	(4)			<p>プレゼンテーションの参加人数は何名程度と考えているのでしょうか。</p>	<p>No. 5参照</p>
8	入札説明書	21	6	(3)				<p>入札参加資格の結果通知から入札書類の受付までの間に、質問の受付の機会を設けていただくことを希望します。</p>	<p>質問は受け付けません。</p>

No	資料名等	頁	章	1	(1)	1)	他	質問・意見内容	回答
9	入札説明書	22	3	(1)	1)			参加表明書受付時の受領確認証等いただけるのでしょうか。	受領確認証は発行しません。
10	入札説明書	別紙 4-1						①優先交渉権獲得後の基本協定書の締結は議会の承認後とはならないでしょうか。 ②万が一議会で否決された場合の契約保証金の返金及び利息はどのようにお考えでしょうか。	①入札説明書のとおりです。 ②特定事業契約書（案）のとおり考えています。
11	様式集	6						①製本しない場合は、その他添付書類と合わせて2穴リングファイルにてまとめて提出として問題ないでしょうか。 ②また、添付書類の量が多い場合、別ファイルとしてよろしいでしょうか。	①製本しない場合は、ファイルにまとめて提出してください。 ②原則として、1グループ1ファイルとしてください。
12	様式集	26		2	(1)			2書式等(1)について、様式5の「技術提案に関する提出書類」については、すべてA4判2枚の指定となっているため、A3判としてよいかどうかの判断基準についてお尋ねします。 「図表等でA4がふさわしくない場合はA3の使用を認める」については、図表の幅がA4縦使いでは収まらない時はA3として良いが、A3横使いの左右2段組に収めることが可能な場合はA4判2枚とすること、という解釈でよろしいでしょうか。	記載内容に応じて、提案者が御判断ください。
13	様式集	45						様式5の書式について、余白や記入枠部分の大きさ等の書式調整は提案企業側で行う事は可能でしょうか。	提案書作成要領のとおりです。
14	様式集	70						様式6-7及び6-8について、縮尺が1/1500と指定がありますが、図が小さくなりすぎるため1/1000が妥当ではないでしょうか。	A3で収まることを前提に縮尺の変更も認めることとしますが、その場合は、縮尺を明記してください。
15	要求水準書《建替整備、余剰地活用編》	2	1	1	(2)	3)	①	建築確認の検査業務は民間の指定確認検査機関への申請で問題ないでしょうか。	問題ありません。
16	要求水準書《建替整備、余剰地活用編》	3	1	2	(1)			仮想敷地を設定する際は今回建替エリアの計画範囲を敷地境界線とせず、エリア外も含めて境界線を設定すると考えてよろしいでしょうか。	建替エリア外を仮想敷地に含めることは不可とします。
17	要求水準書《建替整備、余剰地活用編》	4	1	2	(2)	3)	②	西街区内の既設受水槽の撤去は本事業の対象外と考えてよろしいでしょうか。	対象とします。

No	資料名等	頁	章	1	(1)	1)	他	質問・意見内容	回答
18	要求水準書《建替整備、余剰地活用編》	4	1	2	(2)	3)	②	東側街区、西側街区ともに「街区内」に新設することが条件ですが、街区内の建て替えエリア外でもよろしいでしょうか。	給水対象の住棟位置等を考慮し、適切に配置してください。
19	要求水準書《建替整備、余剰地活用編》	15	3	1	(4)	1)		自治会活動スペース等とは具体的にどのような附帯施設のことでしょうか。	提案者において適切に御判断ください。
20	要求水準書《建替整備、余剰地活用編》	17, 18	3	2	(3)			付帯施設について、集会室の記載がございませんが、本整備事業において計画は不要と考えて宜しいでしょうか。	不要です。
21	要求水準書《建替整備、余剰地活用編》	19	4	4				鉄部既存塗膜の有害物質が含有されている場合、分別が出来ない場合は、例として一般的な石綿含有物「レベル3」の処理方法と同様で宜しいですか。	事業者において適切に処理してください。
22	要求水準書《建替整備、余剰地活用編》	20	4	5				外壁等石綿含有調査で明示はありませんが、内装材(天井ヒル石等仕上げ塗材)について石綿含有は含まれていないと考えて宜しいですか。 又、住戸間隔て板も同様と考えて宜しいですか。	必要に応じ、事業者により調査をお願いします。
23	要求水準書《建替整備、余剰地活用編》	21	5	2	(2)	1)		杭については解体・撤去するとなっておりますが、折れ、曲がり、斜杭などにより引き抜きが技術的に困難な場合の対処方法についてご教示ください。	事業者において適切に御提案ください。
24	要求水準書《建替整備、余剰地活用編》	24	6	2	(1)	1)	①	「原則として木材の屋外使用は認めない」とありますが、ここでいう屋外とは屋根のない場所との認識でよろしいでしょうか。	屋外とは、雨がかりとなる場所と御認識ください。
25	要求水準書《建替整備、余剰地活用編》	26	6	2	(1)	1)	③	①「熱源は都市ガス」「キッチンユニット」とありますが、ビルトインタイプのキッチンを指すのでしょうか。 ②（IHの想定は不要でしょうか。）	①キッチンユニットは流し台とコンロ台で構成されるもので、コンロは入居者が設置します。 ②都市ガスは必須とします。なお、IHを使用できる提案も可能ですが、電気容量等、必要な検討を行ってください。
26	要求水準書《建替整備、余剰地活用編》	30	6	2	(1)	1)	④	「キ 植栽・敷地内通路」のiにおいて、「既存樹木(桜)」については残置また移植することが条件ですが、現地には寿命が短い樹種があるようです。根の状況や樹形、樹種を勘案し、残置、移植は総合的に判断することよろしいでしょうか。	要求水準書《建替整備、余剰地活用業務編》のとおりです。

No	資料名等	頁	章	1	(1)	1)	他	質問・意見内容	回答
27	要求水準書《建替整備、余剰地活用編》	39	7	1	(1)	2)		工程については、事業スケジュールに適合し、かつ無理のない堅実な工事計画とし、要求される性能が確実に確保されるよう管理すること。とございますが、昨今の経済状況の影響により建設資材の納期遅延と同様なやむを得ない状況に陥った場合は、工期についてご協議頂けると考えて宜しいでしょうか。	特定事業契約書（案）のとおりです。
28	要求水準書《建替整備、余剰地活用編》	40	7	2		5)		モックアップ用住戸を各工区で1戸、先行して整備することの記載がありますが、各住戸タイプを先行整備しなくてもよいとのことでしょうか	事業者にて御判断ください。
29	要求水準書《建替整備、余剰地活用編》	40	7	2		5)		モックアップ用住戸を各工区、1戸、先行して整備する事。とございますが、他工区と同タイプであっても、各工区にて各1戸を整備すると考えて宜しいでしょうか。	No. 28参照
30	要求水準書《建替整備、余剰地活用編》	48	12	1	(2)	1)		「余剰地活用企業は余剰地を県から取得し」とありますが、余剰地を県から取得するのは余剰地活用企業であることが必須でしょうか。 (余剰地活用企業の元で業務を行う構成企業外の企業が余剰地を県から取得することは可能でしょうか。)	No. 2参照
31	要求水準書《建替整備、余剰地活用編》	48	12	1	(2)	4)		最低売却価格が 補正後の提案価格以下となる場合は、県と事業者との協議をすることなく、補正後の提案価格により余剰地売却が決定されると解釈して宜しいでしょうか。	要求水準書《建替整備、余剰地活用業務編》のとおりです。
32	要求水準書《建替整備、余剰地活用編》	48 49	12	1	(2) (3)			余剰地取得までの大筋は 解りましたが、細部において不明な点がございます。 ①P F I 特定事業契約 締結後、余剰地活用業務が始まり、調査・協議・各種手続き後、売買契約を経て、所有権移転手続きに至ると思いますが、この過程の細かな日程につきましてご教示願います。 ②また、建替工事につきましては、余剰地売買の有無に関わらず、余剰地の確定測量・分筆登記が 完了した時点をもって、着手可能であると考えて宜しいでしょうか。	①事業スケジュールと併せて、御提案ください。 ②建替整備業務における建替工事は、余剰地の確定測量・分筆登記が完了していても着手可能とすることにします。

No	資料名等	頁	章	1	(1)	1)	他	質問・意見内容	回答
33	要求水準書《建替整備、余剰地活用編》	50	12	1	(4)	2)		「余剰地については（中略）団地認定の区域から除外し、新たに法第86条の2第1項による（略）」と記載ありますが、沼津市担当課と協議したところ、法86条の2第1項では認定区域を変更できないため余剰地を除外することはできないとの回答をいただいています。除外する（認定区域を変更する）ためには、法86条の5か職権取り消しによって、一度認定を取り消す必要がありますが、これについても沼津市担当課より現実的ではないとの回答を得ております。※議事録を添付いたします。 以上より、余剰地は一団地認定区域に含めることを条件とし、将来的に敷地分割可能な計画とすることによるのでしょうか。	要求水準書《建替整備、余剰地活用業務編》閲覧資料1を御参照ください。
34	要求水準書《建替整備、余剰地活用編》	50	12	1	(4)	2)		上記の場合、余剰地に整備する施設（200㎡以下の住宅は除く）の場合は、準耐火構造とすることが求められるとのことでした。提案の公平性を確保するため、この点についても要求水準書への記載をお願いします。	提案者において適切に御判断ください。
35	要求水準書《建替整備、余剰地活用編》	50	12	1	(4)	3)		余剰地内の施設整備を行うにあたり、余剰地内への各種供給管の引込み（水道・ガス・通信等）及び下水道への接続整備を行うよう指示があり、当該施工の条件として、団地敷地内を経由しない直接接続にて計画するよう明記されています。 これに関連しまして、雨水排水処理について、遊水池を経由させても良いのか、又は、余剰地内にて処理し直接放流すべきなのか、ご指示願います。	余剰地の雨水は、遊水池を経由せず、単独で処理してください。
36	要求水準書《建替整備、余剰地活用編》	50	12	1	(5)			余剰地の用途継続期限について、業務完了後5年間用途を継続できていればその他の制限は無いでしょうか。（例：所有者の変更等）	要求水準書《建替整備業務、余剰地活用業務編》のとおりです。
37	要求水準書《建替整備、余剰地活用編》	50	12	1	(5)			余剰地活用で提案した事業内容が、事業開始までに、事業先のニーズに合わなくなった場合は、県と協議して変更をする事は可能ですか。	原則として、提案時の事業内容を変更することはできません。
38	要求水準書(案)《入居者移転支援業務編》	2	1	4	(2)	1)		入居者からの要望・苦情内容が業務範囲外の場合への対応については、別途追加精算とすることは可能ですでしょうか。	入札説明書において示したリスク分担表（案）及び特定事業契約書（案）のとおりとします。なお、業務範囲外の対応について、追加精算は想定しておりません。

No	資料名等	頁	章	1	(1)	1)	他	質問・意見内容	回答
39	要求水準書(案) 《入居者移転支援業務編》	4	2	2	(1)			一般住宅への仮移転を0件に近づける為に、要件定義、基準等を設け案内（アンケート、説明資料等）をすることは可能でしょうか。	可能ですが、基準の内容は事業者が事前に県と協議することとします。
40	要求水準書《入居者移転支援業務編》	4	2	2	(1)			移転先の条件について、本団地内の建替エリア内建替前団地を移転先として使うことは可能でしょうか。	要求水準書《入居者移転支援業務編》のとおりです。
41	要求水準書《入居者移転支援業務編》	4	2	2	(1)			移転先の条件について、C・G・O棟を移転先として使うことは可能でしょうか。	要求水準書《入居者移転支援業務編》のとおりです。
42	要求水準書《入居者移転支援業務編》	4	2	2	(1)			本団地内での仮移転の場合で、家賃差額が発生した場合には県が負担するのでしょうか。	要求水準書《入居者移転支援業務編》閲覧資料1のとおりです。
43	要求水準書《入居者移転支援業務編》	4	2	2	(3)			県営住宅の空き住戸を移転先とした場合の修繕は県が行うとの事ですが、修繕時期（依頼時から工事までに要する期間）や修繕工事期間等の条件が解りましたら、移転スケジュール検討のためご教示ください。	修繕期間は2～3ヶ月程度ですが、戸数によって変動します。
44	要求水準書(案) 《入居者移転支援業務編》	4	2	2	(3)			県営住宅の既修繕済み移転先住戸に、補修が必要かどうかの見極めおよび転居後の移転対象入居者の修補要望対応は業務に含まれますでしょうか。	含まれません。
45	要求水準書《入居者移転支援業務編》	4 9	2 3	2 2	(3) (6)			県営住宅の空き住戸を移転先とした場合、入居に必要な修繕は県が行うとの事ですが、退去後の修繕については不要でしょうか。	必要な場合は県が行います。
46	要求水準書《入居者移転支援業務編》	5	3	1	(8)			移転料について、移転及び本移転時でそれぞれで同額が支払われるとの認識でよろしいでしょうか。	仮移転及び本移転、それぞれに対して支払いますが、金額は年度によって異なります。
47	要求水準書(案) 《入居者移転支援業務編》	7	3	2	(3)			駐車場配置状況、空き駐車場状況の情報は事前にいただけますでしょうか。	業務着手の際、事業者へ提供します。
48	要求水準書《入居者移転支援業務編》	7	3	2	(3)			駐車場の移転先については特に指定はありませんか	指定はありません。

No	資料名等	頁	章	1	(1)	1)	他	質問・意見内容	回答
49	要求水準書(案) 《入居者移転支援業務編》	8	3	2	(5)			「支出負担行為伺」の具体的内容を開示していただきたいです。 (誰から誰へのどういう伺い書なのか未知)	県と入居者が「県営住宅建替事業等に伴う明渡し及び移転等に関する契約」を締結するのに先立って行う、県の内部決裁です。
50	要求水準書(案) 《入居者移転支援業務編》	9	3	2	(6)			移転日・退去日を把握するとありますが、引越し業者の調整業務は含まれますでしょうか。 (業者紹介・全体の日程・時間等)	要求水準には含まれませんが、引越し業者との調整業務を行う旨の提案を妨げるものではありません。 また、引越しは入居者が行うもので、利用については入居者の判断となります。
51	要求水準書(案) 《入居者移転支援業務編》	9	3	2	(6)			引越し方法・グレードに制約はありますか。 一例ですが、高齢者の作業負担等に業務の滞りを懸念します。 (荷造り荷解き後片付け・不用品回収等のパッケージ)	引越しは入居者が行うもので、引越し方法等は入居者の判断となります。
52	要求水準書《入居者移転支援業務編》	9	3	2	(7)			仮住居借上げ費補償金は、あくまで仮住居(一般住宅)へ移転する入居者を対象としているため、県営住宅への移転者については発生しないとの認識でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
53	要求水準書《入居者移転支援業務編》	9	3	2	(7)			計画中に仮住居での仮移転を行わず、整備後の住戸に本移転を行った場合、家賃差額の保証はありますか?	要求水準書《入居者移転支援業務編》閲覧資料1のとおりです。
54	要求水準書《入居者移転支援業務編》	10	4	1	(4)			県による新家賃設定の時期の目安が解りましたらご教示ください。(確認申請～〇か月以内等)	過去の実績では、入居の1～2ヶ月前に決定しています。
55	要求水準書《入居者移転支援業務編》	11	4	2	(1)			本移転の入居説明会の対象の指定はなしという認識でよろしいでしょうか(仮移転は工区毎の移転入居者を対象と指定有)	建替住棟に本移転する入居者を対象とします。
56	要求水準書《入居者移転支援業務編》	12	4	2	(3)			入居先のアンケートの実施は説明会の後すぐに実施とありますが、アンケート内容の協議については説明会の前に行ってもよろしいでしょうか	お見込みのとおりです。
57	要求水準書《入居者移転支援業務編》	15	5					入居者からの相談対応業務で、相談窓口の開設中は常時連絡(電話・メール等)が取れる体制が整えば、常駐する必要は無いと考えて宜しいですか。	要求水準書《入居者移転支援業務編》の趣旨を鑑み、適切に御判断ください。

No	資料名等	頁	章	1	(1)	1)	他	質問・意見内容	回答
58	要求水準書《入居者移転支援業務編》	16	6					①移転又は退去の報告は随時行なうとあるが、報告タイミングは事業者判断でよろしいでしょうか、 ②また専用の報告書等はあるのでしょうか	①移転又は退去後遅滞なく行ってください。 ②専用の報告書等はありません。
59	要求水準書《入居者移転支援業務編》	16	6					移転料については交付対象額次第かと思いますが、過去事例などから、おおよその金額を参考としてご教示いただけないでしょうか。	No. 1参照
60	要求水準書添付資料	13						本団地の構成の空き部屋・入居戸数について、間取り構成が解る資料を公表いただけないでしょうか。	要求水準書添付資料16～18及び《入居者移転支援業務編》閲覧資料4を参照ください。
61	要求水準書添付資料	13						本団地の構成の空き部屋・入居戸数について、階数が解る資料を公表いただけないでしょうか。	要求水準書《入居者移転支援業務編》閲覧資料4を参照ください。
62								遊水地広場に植栽やベンチ等の外構施設を設ける計画は可能でしょうか。	建替エリアに含まれない区域では不可とします。
63								住棟妻側壁を開口無とした場合、隣棟からの壁面日影の一団地判断基準をご教授願います。	所管行政庁の判断によります。
64								【閲覧資料4】より令和4年4月1日現在の空家に「改修済み範囲（居住改善）」が85部屋空き（55部屋未修繕）・「改修済み範囲（全面的改善）」が19部屋空き（16部屋未修繕）ですが、こちらは修繕される予定がございますでしょうか。	事業者からの移転計画を踏まえ、必要であれば県が修繕します。
65								①本事業範囲（建替エリア）に含まれていないエリアの駐車場の空き台数はございますでしょうか。 ②また本事業における入居者移転の際に使用可能と考えても宜しいでしょうか。使用可能でしたら現時点の空き台数をご教示ください。	①令和4年7月12日時点で、J・N棟北側の空き区画は23台です。また、参考として、C・G棟北側の空き区画は17台（うち車椅子使用者用区画3台）です。 ②移転者用の駐車場として使用可能です。
66								本事業の余剰地活用の為の建設工事を始める前に所有権移転を行いたい場合は、余剰地の契約・所有権移転のスケジュールは調整できますでしょうか。	要求水準書《建替整備、余剰地活用業務編》のとおりです。