

川口アパート建替事業 実施方針等に関する意見・提案等への回答 2022年9月26日

No.	資料名	頁	行	項目					意見・提案内容	回答
1	実施方針	2	24	1	(1)	キ	(イ)	c	解体工事の監理については建築基準法上規定されていないと思います。業務自体を外していただくか業務内容を明確にしてくださいでしょうか。	解体工事の監理業務は本事業の業務対象外とします。詳細は、公告時の公表資料に示します。
2	実施方針	4	9	1	(1)	ク	(イ)	c	借地料の設定の考え方は早期に提示してください。公告時まで事業性検討の詳細が進められないのは、事業提案検討に大きな支障となります。	公告に先立って、行政財産使用料及び借地料の目安・考え方の公表を予定します。
3	実施方針	4	9	1	(1)	ク	(イ)	c	「借地料の設定の考え方については、公告時に示すものとする。」と記載がありますが、公告時ではなく、できるだけ早急に示して頂けないでしょうか。（理由については、下記No.18,19の質問・意見を参照願います。）	No.2を参照ください。
4	実施方針	6	6	2	(1)	ア			設計企業、建設企業、工事監理企業、維持管理・運営企業の評価において予定建築物の用途、規模を勘案していただき、企業の規模や職員人数等において大手企業と比較し長崎県内企業が不利となる評価方法は避けていただけませんか。	検討の上、詳細は公告時の公表資料に示します。
5	実施方針	6	12	2	(1)	ウ			「各審査書類の提出方法及び審査基準等については、プロポーザル公告時に明らかにする」と記載がありますが、借地料の審査基準については公告時ではなく、できるだけ早急に示して頂けないでしょうか。（理由については、下記No.18,19の質問・意見を参照願います。）	No.2を参照ください。
6	実施方針	7	15	2	(2)	ア			プロポーザル説明書等に関する対話の実施が令和4年11月となっていますが、提案内容の熟度が高まった時点で改めて実施して頂くことは可能でしょうか（例えば令和5年1月中旬など）。	前向きに検討の上、詳細は公告時の公表資料に示します。
7	実施方針	9	31	2	(3)	ア	(イ)	b	SPCを設立する場合、本事業に係る業務のすべてについて責任をSPCが負うこととしていただきたい。	参加資格申請、事業者契約締結までの県との調整・協議窓口に関する点は原案のとおりとします。他方、SPCを設立した場合には、代表企業は本事業に係る業務のすべてについて責任を負うことはございません。
8	実施方針	13	23	2	(3)	イ	(イ)	e	提案する民間提案施設と同種事業の運営実績を有していることが求められていますが、本事業における余剰地活用企業の役割としては、自ら運営する場合だけでなく、余剰地活用企業が施設を所有したうえで個々の施設運営はテナント貸や運営業務委託により運営する場合も想定されます。後者の場合を想定した場合、同種事業の運営実績は不要として頂けないでしょうか。	同種事業の運営実績としては、左記意見の通り、余剰地活用企業としてテナント貸しや運営業務委託をしている場合の実績も含むものとします。
9	要求水準書（案）	24	1	4	(2)	ア	(ア)		「資料4「既存住宅関連図」外部仕様表」によれば、基礎は、鉄筋コンクリート造、杭打独立基礎、杭径RC800Φ、杭長12mとなっていますが、基礎・杭等の地中部の構造が判る資料をご提供頂けないでしょうか。	資料を追加公表しますので、当該資料の構造図にてご判断ください。
10	要求水準書（案）	24	7	4	(2)	ア	(イ)		「資料11「既存住宅アスベスト分析結果表」が資料として添付されており、採取場所も記載されておりますが、調査した部分の具体的な場所を指示して頂けないでしょうか。また、提案書提出者により数量の差異が考えられますので、図面にてアスベストの有無の場所について、色分け等により明示していただけないでしょうか。	資料を追加公表しますので、当該資料にてご判断ください。リシン吹付となっている部位がアスベストを含むものとして図示しています。

No.	資料名	頁	行	項 目				意見・提案内容	回答
11	要求水準書（案）	24	7	4	(2)	ア	(イ)	「資料4「既存住宅関連図」内部仕上表によれば、2階以上の居室の壁が石綿ボードとなっておりますが、内部のアスベスト含有調査はされているのでしょうか。また、要求水準書に含有の有無を明記して頂かないと、提案書提出者により、アスベストの処理を含む・含まないにより、提案金額に差異が生じてしまいます。	内部のアスベスト含有調査は行っておりません。
12	要求水準書（案）	24	7	4	(2)	ア	(イ)	「資料4「既存住宅関連図」A31西側立面図【現況】の屋上南側塔屋の階段左側に柱状の物がありますが、見学会にて屋上に上がって確認できず、下階から確認すると煙突のように思われました。この構造物のなんのでしょうか。	焼却炉の煙突にあたります。
13	要求水準書（案）	24	7	4	(2)	ア	(イ)	「資料4「既存住宅関連図」として、平成27年3月付けの耐震改修時の図面が添付されておりますが、それ以前の改修の資料や改修履歴の資料はありませんでしょうか。	平成26年度に川口団地外壁改修工事を実施しております。資料を追加公表しますので、当該資料にてご判断ください。
14	要求水準書（案）	26	8	4	(2)	ウ		解体工事監理業務は不要であり、削除して頂けますでしょうか。「建築基準法」及び「建築士法」においても、解体工事における工事監理（工事監理者の設置を含むについて、特段の規定は無いものと思慮します。	解体工事監理業務は削除する方向で検討し、詳細は公告時の公表資料に示します。
15	要求水準書（案）	31	2	6	(2)	オ		保証金以外の方法について、違約金の設定など引き続き検討していただきたいと思えます。利息が付かない巨額の預かり金は、民間事業者にとって大きな負担となります。	前向きに検討の上、詳細は公告時の公表資料に示します。
16	要求水準書（案）	31	6	6	(2)	オ		権利金方式も可能としてください。	前向きに検討の上、詳細は公告時の公表資料に示します。
17	要求水準書（案）	31	8	6	(2)	カ		借地料はあらかじめ固定されることを希望します。借地料の大小を自由提案とし、評価基準に組み込まれますと事業目的の本質から性質が逸れてしまうと考えます。	No.2を参照ください。
18	要求水準書（案）	31	8	6	(2)	カ		借地料は、「借地料を提案させる場合」と「借地料を固定とする場合」の二通りの記載がありますが、「借地料を提案させる場合」となった場合、借地料を高く提示した業者を優位に評価する評価設定となるのでしょうか。	No.2を参照ください。
19	要求水準書（案）	31	8	6	(2)	カ		上記回答が「借地料を高く提示した業者を優位に評価する」もしくは「配点ウエイトは今後検討する」であった場合は、早急に借地料の配点ウエイトを決定し、公表頂けないでしょうか。もし、借地料の配点ウエイトが高く、借地料を多く提案するだけで、その業者が選定されるような配点ウエイトであった場合は、余剰地の提案の意味が無くなり、アパートPFIの趣旨を逸脱することも考えられます。現段階においても、本事業への参加に対し相当の労力と経費を費やしており、借地料を多く提案する業者が選定される配点ウエイトになるようであれば、本事業への参加を見合わせることも検討せざるを得ないと考えております。借地料の配点ウエイトを早急に公表して頂けるようお願い致します。	No.2を参照ください。
20	要求水準書（案）	31	19	6	(2)	ク		借地料の改定は計算式を示していただきたい。	詳細は、公告時の公表資料で示します。
21								本事業の目的・内容は従来には見られないチャレンジングなもので内容も多岐にわたるため、提案にあたっては従来の定型的様式には収まらないことが生じることも想定されます。今後公表される提案用式集については「その他独自の提案」等の、創意工夫を組み込む自由度の高い様式を設けていただくことを希望します。	ご意見として承ります。