

市営桜の宮住宅建替事業(2期)実施方針等に関する意見への回答(平成29年12月26日)

ID	資料名	ページ	項目	内容	回答
1	実施方針	P5	第 1-1- (8) ア- (ウ)	市は、市営住宅整備業務に要する費用のうち、残額があるときは、市営住宅整備業務が完了した日の属する年度の年度末に当該残額を支払う。 とありますが、比較的早期に完了する市営住宅整備部分の解体工事の留保金が全ての市営住宅整備業務完了年度末まで留保されることとなりますので、各工事完了年度末での留保金支払の検討をお願い致します。	御意見を踏まえ、市営住宅整備費用については、設計、建設、解体撤去、工事監理の業務それぞれに、部分引渡しの要件を加えることとし、入札公告時に公表する入札説明書等において示します。
2	実施方針	P6	第1-1- (9) ウ- (オ)	「補正後の余剰地取得価格が、市が決定した最低売却価格未満であった場合、市が決定した最低売却価格での売却の可否を協議し、協議が整わない場合、市は余剰地を売却しない。」とあります。また、別紙5：リスク分担表の注釈(※2)で「議決が得られなかったことについて構成企業の責めに帰すべき事由がある場合を除き、市、事業者（落札者）の費用は、それぞれの負担とする。」とありますが、余剰地の引渡し時期は、事業開始から4～6年後と既に事業が進んでいる段階となるため、その時点での議決リスクは、事業者では想定できません。掛かる費用については合理的な範囲で貴市でご負担いただきたい。	リスク分担表の注釈(※2)のとおり、議決が得られなかったことについて構成企業の責めに帰すべき事由がある場合を除き、市、事業者（落札者）の費用は、それぞれの負担とします。
3	実施方針	P.18	第2-4-(2)-イ-(イ)-a-(c)	本事業は、公営住宅の建替事業（PFI）としては、国内最大規模だと認識しています。 そのような事業の中、市内業者がJVの構成員として本事業に参画するには、実施方針に記載する1構成員当りの出資比率は、過大であると思われます。 1構成員当りの出資比率は、構成員が2社の場合は20%以上、3社の場合は10%以上、4社の場合は5%以上とすることが妥当であり、変更を提案いたします。	同出資比率については、神戸市共同企業体取扱要綱で、規定されているものであり、本事業においての変更はできません。
4	実施方針	P26	第 2-6- (1) 対価の改定の考え方	物価変動等に一定の下降及び上昇があった場合、契約金額について協議することがある。 とありますが、デフレーターや建築物価指数の変動だけでは、建設企業のリスク回避になっていない為、単品スライドや実際の原価の変動に対応した対策を考慮いただくようお願い致します。	スライド条項については、全体スライド及びインフレスライドによるものとします。
5	実施方針	P27	第 2-6- (3) ア基本協定の締結	落札者は、落札者決定後、7日間を目途に、市を相手方として、入札公告に公表する入札説明書に添付する基本協定書（案）に基づき、基本協定を締結しなければならない とありますが、各構成企業の連名押印や各社社内決裁の状況もある為、7日間の日程では短すぎると考えます。 締結する協定文の変更はできないため、協定締結に向けた協議期間及び各社稟議期間を考慮すると、協定締結までの日数を2週間～3週間を目処に変更をお願いします。	御意見を踏まえ、社内稟議期間を考慮し、3週間をめどに基本協定の締結を行う表現に修正します。

市営桜の宮住宅建替事業(2期)実施方針に関する意見への回答(平成29年12月26日)

ID	資料名	ページ	項目	内容	回答
6	要求水準書(案) (市営住宅整備・余剰地活用業務編)	P14	第3-1-(3)建築基準法第86条に基づく認定区域の取り扱い	「市は駐車場設置率の緩和を受ける予定であり、事業者は建替住宅用地において一団地認定区域を設定しないものとする」と明記されていますが、土地利用の合理化及び効率性を高めるために、選択肢として一団地認定を可とすることは出来ないでしょうか。その場合、駐車場を要求水準書の住戸数の45%以上整備し、一団地上必要な残り駐車場を将来駐車場としてオープンスペース等で設える方法はないでしょうか。	市営住宅ゾーンの敷地部分についてのみ一団地認定の設定も可とします。その場合、道路跨ぎの設定は原則不可とします。また、駐車場については必要台数のすべてを駐車場と認識できる設えにする必要が生じます。
7	要求水準書(案) (市営住宅整備・余剰地活用業務編)	P14	第3-2-(1)-イ-(イ)第一次解体撤去	仮集会所をA・B・C・D・E2ブロックのいずれかの空地に整備するとありますが、どのような建築物を想定されているのでしょうか。プレハブリースを想定されていると考えておりますが、スペックに関して詳細が不明です。要求されるスペックや、建設場所は事前に要求水準で決定して頂くようお願い致します。	仮集会所のスペックについては、質問No16への回答を参照してください。仮設住宅の建設候補地は事業者の提案に基づいて、事業工程に支障のない位置を選定の上、協議するものとします。
8	要求水準書(案) (市営住宅整備・余剰地活用業務編)	P19	第3-2-(4)-才雨水排水施設の整備	Bブロックに接する神戸電鉄株式会社所有の用悪水路については、施工承諾を受けて改修等の工事を行うことができる予定である。とありますが、予定ではなく神戸市として確実な施工承諾を受けた上での公募をお願いします。また、現地を確認しましたが、用悪水路の場所は、Aブロックの誤りではないでしょうか。	市営住宅用地に接する神戸電鉄(株)所有の用悪水路はA・Dブロックに修正します。なお、Cブロックに隣接する道路内に存在する水路についても神戸電鉄(株)が構造物を所有しており、施工承諾についての取り決めを入札公告までに行う予定としています。
9	要求水準書(案) (市営住宅整備・余剰地活用業務編)	P19	第3-2-(8)電柱等の移設	本事業の実施にあたり移設が必要となる電柱や携帯電話基地局については、関係機関を協議の上、適切に移設することとありますが、電柱の中には、周囲の建物に影響のある幹線がある可能性があります。神戸市にて本事業内にある電柱の移設可否の確認を取っていただき、要求水準にて明記して頂くようお願いいたします。	事業者による提案・業務と判断されるため、要求水準での明示は致しかねます。
10	要求水準書(案) (市営住宅整備・余剰地活用業務編)	P23	第4-2-(2)	「平面式駐車場として、各敷地に当該敷地に整備する住戸数の45%以上をバランスよく整備すること(敷地間で駐車場整備台数を融通することは不可)」と明記されていますが、同じブロック内であれば駐車台数を敷地間で融通できた方が歩車分離や動線上の利便性が高まると思いますが、いかがでしょうか。	各住棟からの移動距離の偏りが無いことや管理区分が明確にできることを前提に複数の駐車場を一団で配置することは可能とします。
11	要求水準書(案) (市営住宅整備・余剰地活用業務編)	P38	第4-6-(1)市道の拡幅整備等	公共駐輪場の設置位置等については、各施設管理者及び関係機関と協議の上適切に設置することとありますが、参考資料2 公共施設管理者等意見照会申出書及び回答書7項18公益施設に「自転車駐輪場は、利用者が無いため、廃止または移設の可否を管理者と協議する。」と記載されています。利用者が無い状態で再整備を行う必要はないと考えますが、移設の可否は要求水準にて明記していただくようお願いいたします。	自転車置場の移設の可否については現在協議中であり、入札公告において結果を公表する予定です。

市営桜の宮住宅建替事業(2期)実施方針に関する意見への回答(平成29年12月26日)

ID	資料名	ページ	項目	内容	回答
12	要求水準書(案) (市営住宅整備・余剰地活用業務編)	P39	第4-6-(1)市道の 拡幅整備	市道の拡幅整備に関して、拡幅工事中の施工条件を要求水準にて明示頂くよう、お願いいたします。 ※施工中は、通行止めにするのか、通行できるようにした上でガードマンを配置等の施工条件。	事業者による提案・業務と判断されるため、要求水準での明示は致しかねます。
13	要求水準書(案) (市営住宅整備・余剰地活用業務編)	P39	第4-6-(3)	市立桜の宮保育所・児童館移転整備事業及び福祉施設等整備事業について、まちづくりの観点、並びに2期事業の設計・施工計画上、同整備事業者との協議・調整等が必要になると考えます。入札までに分かる範囲で情報開示をお願いいたします。	事業工程については実施方針別紙4建替事業工程表に示すとりの予定ですが、市立桜の宮保育所・児童館移転整備事業及び福祉施設等整備事業の具体的な協議は現在できません。また、入札公告時点において公表可能な情報の開示を予定しています。
14	要求水準書(案) (市営住宅整備・余剰地活用業務編)	P49	第5-3-5	将来活用ゾーンB、Dについても一般住宅とするした場合、北側の既存宅地に対しての日照権を考慮する事になると思いますが、計画によっては、45号線に面する宅地高さは、道路高さより高くなるざるを得ない場合があります。認めて頂きたいと考えます。	一般住宅ゾーンとして活用する提案は個別対話において可能です。ただし、地盤面の変更については現状より高く設定することは原則不可とします(北側既存宅地権利者との調整が可能であれば例外として認められる場合があります)。
15	要求水準書(案) (入居者移転支援業務編)	P15	第3-3 仮移転支援 業務についての注意事 項	「仮移転期間に事業用地内の不法投棄等が発生した場合は、原則として事業者の費用で撤去すること。」とありますが、事業者で不法投棄を完全に防止することは非常に困難であると考えます。 この内容では事業者への一方的なリスクとなっているため、協議の上合理的な範囲での市の負担を頂くよう、再考をお願いいたします。	要求水準書(案)に記載しておりますとおり、まずは事業者において、不法投棄等が発生しないようご尽力いただきたいと思います。それでも残念ながら、不法投棄等が発生した場合には、その時点において、不法投棄等の防止について事業者の取り組みが充分になされていた、すなわち、管理上の問題がなかったにも関わらず不法投棄等がなされた様な場合については、市として個別具体的に費用負担を承諾できるものか否かを検討することになります。なお、不法投棄を未然に防止するだけでなく、入居者の引っ越しに伴うごみの処分支援(一時多量ゴミの発生防止策の実施)等、積極的に入居者の負担軽減を図る具体的措置を講じるなどの提案を期待しています。