

実施方針等に関する意見への回答（令和6年2月7日）

No	資料名	ページ	項目	意見	回答
1	実施方針	6,18	第1-1-(9)-ウ-(7),第2-4-(3)-ア	活用地活用企業が複数の場合、貴県への対価（入札保証金を含む）の支払い、代表企業が一括して行うことが可能となるようご検討をお願いいたします	ご意見として承ります。
2	実施方針	6	第1-1-(9)-ウ-(イ)	活用地取得価格については、県が最低売却価格を決定する時点で、相続税路線価の変動に基づき補正するものとする、との記載がありますが、市況の不透明さがある中で、路線価の変動率をそのまま反映させた場合、にぎわい交流施設等の事業の実現性や採算性を確保することが難しいと思いますので、活用地取得時点での鑑定価格での売却を行う等の配慮について検討いただきたく存じます。	ご意見として承ります。
3	実施方針	16	第2-4-(2)-イ-(イ)	昨今の工事費高騰を鑑み可能な限り工事費を抑えた提案をしたいと考えております。建設企業の要件を3者JVと設定されていますが、工事費低減を目的として要件を単独又は2者JVも可能とするよう緩和をご検討ください。	ご意見として承ります。
4	実施方針	16	第2-4-(2)-イ-(イ)- a	建設企業は「兵庫県建設工事に係る特別共同企業体取扱要綱」に基づき、甲型JVを基本とし、構成員数は3者であること、との記載がございますが、経営事項審査の総合評定値と、施工実績等を有する企業にて3者でのJVを組むとなると、対象企業が限られますので、JVに関する条件について、単独参加を認めることも含め再度ご検討をお願いいたします。	ご意見として承ります。
5	実施方針	25	第2-6-(3)-ア	落札者決定後は7日間を目途に県を相手方として基本協定書（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、1グループの構成員として複数企業いることが予想されるため、基本協定締結までの期間については柔軟に対応いただけますでしょうか。	ご意見として承ります。

No	資料名	ページ	項目	意見	回答
6	実施方針-別紙4 リスク分担表	2,4	物価変動リスク	<p>物価変動リスクについてですが、世界的な原材料及び原油等エネルギーの品不足や、価格高騰・円安の影響が継続しており、先行きも含め建設工事の資材価格の上昇に加え、政府の賃上げ方針や労務単価の引き上げを受けて建設技能労働者の賃金も上昇しております。</p> <p>また、関西においては関西万博や停滞していたホテル等のプロジェクトの再開より主要工種の労務逼迫度合い指数は全国平均を上回っている一方で、建設工事費デフレーターは時勢を反映しておらず、建設物価指数も建設技能者労務費の上昇を捕捉出来ておりません。</p> <p>全体スライドに加えインフレスライド、単品スライドの採用等、時勢単価による変動協議方法・請求可能時期（契約日以降可）・1%に至らずとも契約金額変更を可能とするなど、事業者の負担軽減をご検討願います。</p> <p>また、移転支援業務においても人件費が高騰している状況でございますので、移転支援業務費についても変動条項の採用等をご検討いただきたく存じます。</p>	ご意見として承ります。
7	要求水準書（県営住宅整備・活用地活用業務編）（案）	3,38	第2-2-(2),第5-2-(2)-ア	活用地活用企業から協力企業への暮らし充実施設の売却、賃貸及び運営委託を可能とするようご検討ください。	“暮らし充実”施設の協力企業への貸付及び運営委託は可能です。売却、譲渡の取扱いも含めて、入札説明書等において提示します。
8	要求水準書（県営住宅整備・活用地活用業務編）（案）	4	第2-3-(1)	<p>当該地の高さ制限を撤廃または第7種高度地区に変更していただけないでしょうか。</p> <p>容積消化をはじめとして、当該地を最大限に有効活用することの大きな制約となる可能性が非常に高いです。</p>	都市計画制限の変更は予定されていません。
9	要求水準書-別紙1 施設設計要領	16	第3-駐車場	駐車区画の仕上げは緑化ブロック等によるグラスパーキングとすることとありますが、過去の施工事例をモニタリングした結果、駐車状況などにより芝が枯れる等の事例が散見されます。維持管理の観点から、当該条件を無くすべきと考えますがいかがでしょうか。	ご意見として承ります。

No	資料名	ページ	項目	意見	回答
10	要求水準書-別紙1 施設設計要領	19	第5	内部標準仕上表にて和室の床仕上げが畳t=55mmとありますが、バリアフリー対策や施工性等を鑑みて集合住宅で近年一般的に使用されている畳はt=55mm未満の薄型のものが大半となっています。これらの現状を踏まえてt=55mm未満の薄型の畳を使用出来る様に、要求水準の緩和を願います。	ご意見として承ります。
11	要求水準書（入居者移転支援編）（案）	4	第2-5-(1)-ウ	現地事務所については団地内の空き住戸の使用は不可とし、事業者が敷地内に設置すること、との記載につきまして、空き住戸の利用ができない点、敷地計画等を鑑み、①集会所の一部使用、②敷地外への事務所整備 を認めていただけますか。他行政で集会所の一部を間仕切り、使用させていただいた事例がございます。	解体予定の棟の空き住戸については、入居者移転支援業務の現地事務所として利用することは可とします。
12	要求水準書（入居者移転支援編）（案）	9	第3-2-(4)	貸主が転貸を承諾しないことも考えられ、貸主と民賃仮移転者とが賃貸借契約を直接締結する場合と比べ、確保できる民間賃貸住宅数が減少すると想定されます。円滑な移転支援のため、民賃仮移転者が直接契約締結するスキームへの変更をご検討ください。	ご意見として承ります。
13	要求水準書（入居者移転支援編）（案）	9	第3-2-(4)-ア-(イ)	仲介手数料のほか敷金、保証金、礼金、更新料等の諸費用も事業者負担として入居者移転支援業務に要する費用に含む場合、賃貸物件によりそれぞれの費用が異なり、事前費用算定が困難であるため実費を貴県負担とするようご検討ください。	質問No40の回答をご参照ください。
14	要求水準書（入居者移転支援編）（案）	10	第3-2-(4)-ア	民間賃貸住宅に係る賃貸借契約につきまして、事業者の転貸といった形を取らず、賃貸人（甲）と民賃仮移転者（乙）が契約当事者で、事業者（丙）は事業契約書に基づき、家賃、敷金、その他の費用を支払うといった形での3者契約の検討をお願いします。	ご意見として承ります。
15	要求水準書（入居者移転支援編）	11	第3-2-(4)-カ-(イ)	賃貸人から返還される敷金等の減額分相当を民賃仮移転者に請求するとありますが、当該相当額の回収リスクがあるため、民賃仮移転者との賃貸借契約に敷金の受領を条件として定めることをご検討ください。	ご意見として承ります。