

対面式質疑応答内容について

ID	項目名	質問	回答
1	移転支援業務に係る経費の支払い時期	移転支援業務に係る経費の支払いが年度末払いになっているが、本事業のような規模では、移転支援企業の負担が大きい。再度検討してもらえないか。	移転支援企業の負担を軽減する方法を検討し、入札説明書等において提示します。
2	活用地の価格の時点修正	実施方針にて、「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、相続税路線価に基づき補正するものとする」とあるが、市況の不透明さがある中で、路線価の変動をそのまま反映させた場合、賑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うので、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い。	実施方針に記載のとおりとします。
3	活用地の引渡し時期	活用地の引渡し時期について、県営住宅整備業務の完了後となっているが、工事費の高騰を鑑み、可能な限り前倒しができないか。	入居者の移転に関する負担を可能な限り軽減することを最優先します。その上で、入居者の建替住宅への移転完了後において、以下の条件を満たしていることを条件として、活用地の引渡しを行うことを可能とすることを検討します。詳細は、その可否を含めて入札説明書等において提示します。 <ul style="list-style-type: none"> ・付帯施設のうち集会所や駐車場・自転車置場(仮設対応も含む)を利用できること ・建替住宅の使用にあたり、安全性が確保されていること ・活用地における既存住宅等の解体撤去工事が完了していること ・事業用地の確定測量が完了していること また、引渡し前の活用地内の部分着工の可否についても検討し、入札説明書等において提示します。
4	建設企業の配置	実施方針P16「第2 4(2) イ 建設企業(b)」について、「県の建設工事入札参加資格者名簿に登録」とあるが、当初申し込みよりパートナーを見つけることが難しい場合、差し入れ書を提出するなど代替策としてもらえないか。	参加表明書の提出時には、入札参加資格を満たす建設企業の配置は必須です。なお、建設企業の変更については、実施方針P18「第2 4(2) ウ 参加表明書の受付日以降の取扱い」に記載のとおりです。 なお、実施方針P18「第2 4(2) ウ 参加表明書の受付日以降の取扱い」内の”参加グループの構成企業(ただし、代表企業を除く。)”は、”参加グループの構成企業(ただし、代表企業及びJVの代表構成員を除く。)”と変更する予定です。
5	審査項目・配点	具体的な審査項目や配点は、公表するのか。	入札公告時に公表する落札者決定基準において、具体的な審査項目や配点を提示します。
6	契約保証金	契約保証金の対象は、県営住宅整備費、移転支援費、活用地取得費用との認識でよいか。その場合、それぞれの業務を担当する事業者が該当する契約保証金を支払うことになるか。また、活用地取得費用の分の保証金の納付を履行保証契約に代えることはできるか。	本事業の契約保証金は、県営住宅整備業務及び入居者移転支援業務の対価に係る契約保証金(①)と、活用地活用業務の対価に係る契約保証金(②)の2つを、事業者選定後の事業契約締結時に県に原則として納付していただくことが必要です。詳細は、入札公告時に事業契約書(案)に提示します。
7	物価変動リスク	物価変動リスクへの対応はどのように考えているのか。	建設物価の高騰を踏まえた適切なリスク分担方法を検討し、入札説明書等において提示します。
8	物価変動リスク	実施方針等に関する質問に対する回答No.19(物価変動・価格変動によるリスクの負担についての事前回答の可能性)について、「事業契約書(案)にて提示させていただきます」とのことであったが、案の段階で事前に提示していただくことが可能かどうか。提示が難しい場合は、いつ頃にいただけるかの目途だけでも知りたい。	昨今の物価上昇を十分に踏まえつつ、県の直接建設工事の物価変動リスクや他都市のPFI事業でのリスク分担を参考に検討中であり、入札公告時に事業契約書(案)に提示することになります。また、活用地については、No.2についても参照ください。
9	物価変動リスク	入札公告時に県営住宅整備や移転支援業務等の予定金額の公表をしていただけたらと思うが、予定価格の算定に当たり、建設資材コストの高騰、いわゆる2024年問題(時間外労働問題)や人手不足による人件費の高騰等をどこまで考慮して予定金額を公表する予定なのか。	No.7の回答を参照ください。
10	物価変動リスク	全体スライドに加えて、インフレスライド、単品スライドの採用など、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お願いしたい。 また、移転支援業務においても、人件費が高騰しており、移転支援業務費についても変動条項の採用等を検討いただきたい。	ご意見として承ります。 建設工事部分については、現在の県の基準に準じて設定する予定ですが、詳細については、入札公告時に公表する契約書(案)において提示します。
11	活用地における工事費の物価上昇リスク	県営住宅整備業務では工事費の物価上昇に係るリスクについて県負担も想定されているが、活用地についても県が一定程度物価上昇リスクを見込むことはないか。	活用地における工事費の物価上昇に係るリスクについて、県営住宅整備業務と同様のリスクを県が負担することはありません。
12	都市計画の変更	都市計画について ①高度地区の変更又は撤廃の可能性はあるか。 ②規制緩和を想定した地区計画の策定の可能性はあるか。	実施方針等に関する意見への回答No.8のとおりです。
13	ゾーニング	建替住宅用地と活用地を横に切ることなどのゾーニングは可能か。	妨げるものではありませんが、入居者の仮移転の負担の軽減や、周辺民間賃貸住宅の仮住戸の家賃など仮移転に係る費用を可能な限り低くするような移転計画を作成してください。
14	一団地認定認定の解除	既存の一団地認定の解除は可能なのか、また、一団地認定に関する資料はあるのか。	平成20年度のエレベーター増設工事を実施した際の一団地認定の変更に係る資料を、選定された事業者に貸与する予定です。なお、一団地認定の解除に係る協議は事業者の責任と負担で実施していただきます。
15	駐車場	駐車場の一部を多目的広場(駐車場兼広場)として整備することは可能か。	神戸市と協議の上で90台の駐車場が必要と判断し整備することになっている。入居者の利便性や維持管理等の観点から、90台分については、多目的広場として整備することは不可とします。90台超の駐車場を整備する場合は、駐車場兼多目的広場として整備することは可能ですが、駐車場や広場としての利便性や維持管理に十分に配慮してください。
16	自転車置場	自転車置場の一部を多目的空間として整備することは可能か。	青木住宅の自転車置場の利用率は高く、本事業では550台以上の自転車置場が必要と考えています。自転車置場は、自治会が管理することを踏まえ、多目的広場としての利用できる整備は不可とします。

ID	項目名	質問	回答
17	集会所の取り扱い	実施方針等に関する質問に対する回答のNo27について、事業者提案で住棟とは分けて集会所を建てる場合、建築基準法上1敷地の場合は、渡り廊下で連結して1棟扱いとし、別敷地とする場合は渡り廊下を設けず別棟とする提案も可能か。	ご理解のとおりです。
18	開発行為	事業用地を建替住宅用地と活用地に敷地分割するだけでは開発行為に該当しないことを確認しているか。	神戸市との事前協議により、公共施設(道路、公園、下水、消防水利)の改変が不要であれば、「再開発型開発行為」(「都市計画法による開発許可申請の手引き」(神戸市)による)に該当し、事業用地を建替住宅用地と活用地に敷地分割することだけでは、法第29条の開発許可は不要との回答を得ています。ただし、建替住宅及び活用地に関する事業者の提案により、開発行為に該当することも想定されるため、事前に神戸市に確認してください。
19	地域活性化施設	地域活性化施設の整備イメージはどのようなものか。	地元の意向を踏まえ、要求水準書に示す地域活性化施設に関する条件を記載しています。
20	活用地における集合住宅の価格水準	活用地において集合住宅を整備する場合の販売価格や家賃等について、具体的な制限を設けることはないのか。	具体的な価格水準は事業者の提案によるものであり、要求水準以上の具体的な制限を設ける予定はありませんが、評価の対象にはなりません。
21	活用地における高齢者居住施設	一部、シニア向け分譲マンションを整備することは可能か。	高齢者を顧客ターゲットとして、(将来的に)介護を受けながら暮らす高齢者向け居住施設(短期滞在も含む)の整備を不可とします。民間住宅の場合でも、県営住宅と同様にコミュニティミックスを目指した住宅としてください。その上で、少子高齢化の社会状況を踏まえ、結果的に一定の高齢世帯が住まう居住施設となることは問題ありません。詳細は入札説明書等において提示します。
22	活用地における高齢者居住施設	要求水準書(県営住宅整備・活用地活用業務編)P40のEに高齢者居住者施設の整備は不可となっているが、高齢者居住者施設の定義をご教示いただきたい。	No.21の回答を参照ください。
23	神戸市都市景観条例における位置づけ	事業用地は、神戸市都市景観条例において、景観指定地区に指定されているか。	事業用地は、神戸市都市景観条例に基づく景観デザイン会議の対象となる「重点地域等」に指定されていません。
24	活用地活用企業の配置	活用地取得は事業開始から6年後以降となっている。活用地の用途について、いろいろな用途を残しておきたい。活用地に構成企業を含めるのは必須なのか。活用地活用企業については関心表明等にとどめておき、最終的に入札時に活用案、活用地取得希望金額の提示を行うことはできないか。市場ニーズの変化や経営状況によっては参画できなくなる可能性も起こりうるため、意見を伺いたい。	参加表明書の提出時には、入札参加資格を満たす活用地活用企業の配置は必須です。また、活用地の取得価格に関する入札書は、実施方針P12に記載のとおり、事業提案書とともに提出していただきます。 なお、活用地活用企業の変更については、実施方針P18「第2 4(2) ウ 参加表明書の受付日以降の取扱い」に記載のとおりです。 なお、実施方針P18「第2 4(2) ウ 参加表明書の受付日以降の取扱い」内の「参加グループの構成企業(ただし、代表企業を除く。)」は、「参加グループの構成企業(ただし、代表企業及びJVの代表構成員を除く。)」と変更する予定です。
25	活用地の管理運営事業者	管理運営者は明確にしておく記載があるが、活用地企業でなくても管理運営を行うことが可能なのか。	活用地活用企業と「暮らし充実」施設の管理運営に関する契約等を締結する協力企業として、本事業に関わることができます。
26	買戻し特約	活用地の一棟売りは可能か。	土地の譲渡については、提案により、県の承諾を前提に可能とすることを検討し、具体的な条件は、入札説明書等において提示します。
27	活用地の貸付	活用地を所有せず、建物のみを所有することは可能か。	県の承諾により、貸付又は売却を可能とすることを検討し、入札説明書等において提示します。
28	活用地の共有持ち分	活用地を共有する場合は、共有持ち分を明確にする必要があるか。	実施方針P18「第2 4(2) イ (オ)活用地活用企業」に記載のとおり、複数の活用地活用企業で業務を分担する場合、活用地の対価の支払が最大の企業(活用地活用企業の代表構成員)を明確にする必要があります。 ご指摘の複数の活用地活用企業が活用地を共有する場合の共有持ち分に関する割合については、上記条件を遵守した上で、事業者の提案によりますが、各活用地活用企業は、自己以外の活用地活用企業が本事業契約に基づき負うすべての債務につき、それぞれ、当該活用地活用企業と連帯して保証する責任を負うことを求める予定です。詳細は、入札説明書等において提示します。
29	買戻し特約	実施方針等に関する質問に対する回答No15について「活用地の保有指定期間はあるか」の質問に対し、「10年間の買戻し特約等を設ける予定」との回答が公表されているが、以下の認識でよいか。 ①分譲マンションで販売する場合は、保有期間の指定はなし ②ただし、分譲するマンションには区分ごとに10年間の買戻し特約が付く(できれば買戻し特約を外してほしい) ③上記の保有する対象は地域活性化施設のみ ④地域活性化の施設の転売は可能であるが、10年間は機能維持することを次の買主に引き継ぐ必要がある。その機能を維持しなかった場合は特約に基づき、買戻しをする可能性がある。	①②については、分譲マンション(地域活性化施設の範疇)を整備する場合は、県は、適切な時期(完成後又は県が完成されると認めるとき)に、買戻しの特約の抹消登記手続きを行うことを想定しています。詳細は、入札説明書等において提示します。 ③④は、①②の回答のとおり、分譲マンションとして土地も含めて販売できるようになります。県が整備を求める「暮らし充実」施設については、譲渡される場合は、県の承諾が必要となります。提案される機能の維持については定めはなく、譲渡が10年以内の場合、10年間の買戻し特約が引き継がれることとなります。詳細は、入札説明書等において提示します。
30	DKの面積基準の上限	14.5㎡以上のDKを整備することは可能か。	県では、DKとLDKの基準として、DKは14.5㎡未満、LDKは14.5㎡以上としています。この基準を変更することは、本事業以外の周辺の建替事業にも影響することを考慮する必要があります。また、1DK及び2DKは、単身高齢者が多いことを踏まると、要求水準書に示す居室面積基準(一室は内法9㎡以上、その他の室は内法6.5㎡以上)を確保する必要もあります。以上を踏まえ、以下の条件を遵守する場合に限りDKの面積を14.5㎡以上とすることができるようにします。 ・LDKの面積は、DKの面積を上回ること ・居室面積基準(一室は内法9㎡以上、その他の室は内法6.5㎡以上)を満たすこと

ID	項目名	質問	回答
31	畳の仕様	内部標準仕上表にて、和室の床仕上げが畳t=55mmとあるが、バリアフリー対策や施工性等を鑑み、集合住宅ではt=55mm未満のものが一般的に使用されている。これらの現状を踏まえてt=55mm未満の薄型畳を使用できるように要求水準の緩和をお願いしたい。	55mmの畳と同等又は同等以下の費用で表替えや畳替えが可能なことを条件に緩和します。
32	ガラスパーキング	駐車区画の仕上げは緑化ブロック等によるガラスパーキングとすることとあるが、過去の施工事例のモニタリングの結果、駐車状況等により芝が枯れる等の事例が散見されている。維持管理の観点から当該条件をなくすことを検討願いたい。	要求水準のとおりガラスパーキングとしてください。
33	仮移転業務の遅延リスク	仮移転のタイミングでスムーズにいけばいいが、仮に引っ越ししてくれずスケジュールが遅延した場合の経費負担はどうか。	要求水準書(案)「6 リスク分担」に記載のとおり、3か月を超過してなお移転が完了しない場合で、事業者に責めの無い場合には、事業遅延リスクは県が負担します。県が負担するリスク分担の内容詳細は、入札公告時に公表する契約書(案)において示します。
34	周辺の県営住宅での仮住戸の確保	実施方針等に関する質問に対する回答のNo42について、他の県営住宅での仮住戸の確保は何故できないのか。	①東灘区の県営住宅の入居率は非常に高いこと、②東灘区の2団地で廃止に向けた集約事業が先行実施中であること。以上の理由から青木住宅の入居者用に確保することが困難な状況です。
35	周辺の県営住宅での仮住戸の確保	仮移転をするにあたり、他の公営住宅を確保することはできないか。	No.34の回答を参照ください。
36	周辺の県営住宅での仮住戸の確保	実施方針等に関する質問に対する回答No42について、県営住宅入居者の仮移転で青木住宅内、民間住宅への移転という認識だが、周辺民間賃貸等も不足する可能性もあるため、近隣の県営住宅の空き住戸を仮移転先として対象に含めることは可能か。可能な場合は空き状況の開示は可能か。	No.34の回答を参照ください。
37	仮住戸	周辺民間住宅の仮住戸の先押えの賃料を県は負担するのか。	県が負担するのは、仮移転者の入居日から退去日までです。
38	周辺民間賃貸住宅に関する望ましい契約方法	サブリース方式ありきのスキームであれば、仮移転先の確保に支障をきたす恐れがあるため、サブリース方式以外のスキームも可能にし、仮移転先選択の間口を広げることができないか。	民間事業者が仮住戸を確保しやすい方法を検討し、入札説明書等において提示します。
39	仮住戸の三者契約	要求水準書(入居者移転支援編)記載の「県の定める民賃仮住居等の条件」を満たす民賃仮住戸を確保するために、民賃仮住戸の家賃上限の考え方について、転貸契約だと、入居者からの家賃からサブリース事業者の手数料が差し引かれて貸主に支払われる収入が減るのではないかと懸念される貸主もある。大阪府のように転貸だけではなく、三者契約という方法も選択できるようにできないか。	御意見として承ります。 なお、本県としては民賃仮住戸確保に係る基本的認識として、周辺相場や周辺ストック状況等に照らし、本事業において必要となる受皿ボリュームは、確保困難なボリュームではないものと認識しています。(建替えローリング計画検討等から団地外への移転戸数は30戸程度を想定しています。) 仮移転は入居者にとっての負担も大きいと、必要最小限度に留める建替ローリング計画の工夫が為された御提案をお願いします。
40	仮住戸の家賃上限	60㎡を超えてくると、家賃上限が9.5万円では厳しい場合も想定される。変更の可能性もあると書かれているので、柔軟に検討いただけると理解してよいか。	民賃仮住戸の上限額については、要求水準書なお書き記載のとおり、「民賃仮住戸確保時点での相場に応じて変更する可能性」があります。ただし、必ず変更を約束するものではなく、事業を円滑に推進する上での必要性に鑑みて総合的に考量し判断します。 なお、民賃仮住戸確保戸数に関する本県の基本的認識については、No.39の回答を参照ください。
41	仮住戸に関する各種費用の取り扱い	「仮移転中の仮移転者が居住する民間賃貸住宅の月額の家賃相当額」等の県が事業者に支払う費用について、以下の項目をどのように考えているか。 ①各種振込手数料の取扱い ②仮住戸の敷金・保証金・火災保険・鍵交換等に関する本人負担の範囲 ③民賃仮住戸の月額家賃、空住戸補修費、礼金、保証金、敷金等の立替金に係る金利負担の取扱い	①は事業者負担としてください。 ②のうち敷金・保証金は事業者負担としてください。その他、火災保険・鍵交換等の通常一般の住居賃貸借契約において入居者負担とされている費用については、県の負担とします。 ③事業者立替えに伴う金利負担は事業者負担としてください。
42	民賃仮移転者の家賃等滞納、強制退去時のリスク	民賃仮移転者の家賃等滞納による未収、強制退去時の事業者立替・解約違約金についてどのように考えているか。	要求水準書P10記載のとおり、民賃家賃額相当分は県が当該月前月末までに事業者に対して支払うため、家賃滞納による未収リスクは県が負担します。また、共益費及び駐車場使用料の未収に伴うリスクは、事業者の負担となります。
43	家賃等滞納リスク	仮住戸の家賃等の不払いリスクは誰が負担するのか。	家賃滞納リスクは県が負担します。合わせてNo.42の回答を参照ください。 その他、費用の考え方については、No.41の回答を参照ください。
44	仮移転中の家賃滞納	仮移転中に家賃滞納が生じた際は入居許可が取消しになることがあると考えてよいか。また、明渡請求は誰が行うのか。	家賃滞納リスクは県が負担します。合わせてNo.42の回答を参照ください。 その他、費用の考え方については、No.41の回答を参照ください。
45	仮住戸の共益費、駐車場使用料の督促	周辺民間賃貸住宅の仮住戸の共益費や駐車場使用料等を、仮移転者が滞納した場合の督促については、事業者が行うのか。	ご理解のとおりです。
46	不法投棄の対応	「事業用地内に不法投棄が発生した場合は、原則として事業者の費用で撤去すること」となっているが、この「事業用地」とは建替住宅用地であり、事業者が負担するのは同敷地内のみとの理解でよいか。	不法投棄に対する事業負担の考え方については、整理、検討し、入札説明書等において提示します。
47	県営住宅における目的外使用施設	事業者提案として県営住宅の1階の一部に目的外使用ができる空間をつくり、公益性の高い居住支援等を行う団体を誘致することは可能か。	管理運営が担保されないことも踏まえ、ご提案の施設整備は不可とします。 県としては、活用地活用業務でのご提案を期待します。
48	CADデータの提供	敷地のCADデータ(DXF)の提供時期についてはいつ頃になるのか。	対面式質疑応答の結果の公表(本回答)と併せてCADデータ(DWG)を提供できるようにします。

ID	項目名	質問	回答
49	地盤の液状化	基礎工法を選定するにあたり、当該地域における震災時の液状化状況等は把握されているか。	内閣府が、ホームページで公開している阪神・淡路大震災復興誌の第1章 阪神・淡路大震災の概要と被害状況をご確認ください。
50	公募前の関係機関との協議	公募前に法令関係、宮水関係、阪神電車の関係等、必要な範囲で事業者判断で事前調査、関係機関協議を実施しても差し支えないか。	神戸市とは、本事業に係る法令及び要綱等の解釈について一定の協議を行い、その結果を要求水準等に反映しています。必要に応じて、事業者の責任により通常の一般行政事務手続きの範囲内で事前相談を行うことは妨げるものではありません。 宮水関係及び阪神電鉄についても、事業者の責任において判断してください。 ただし、灘五郷酒造組合と協議を行う際は、同組合ホームページに記載されている内容を確認した上で、行ってください。
51	宮水対策	宮水に対する保護工事について、灘五郷酒造組合から提示される内容以外に、基準や指定等はないと考えてよいか。	ご理解のとおりです。
52	宮水対策	宮水対策工事について、 ①対策工事の明確化と事前開示をお願いしたい。 ②行政を窓口とした協議の実施をお願いしたい。 ③スケジュール遅延リスク、工事費増加リスクの負担者は誰か。	①について、具体的な対策工事の明確化は行いません。酒造組合の意向を踏まえ、必要に応じて、工事を実施してください。 ②は、事業者の責任と費用において、必要に応じて、関係者と協議を行ってください。 ③宮水対策を踏まえ、事業者の責任において、適切な工期と費用を見込んでください。
53	工事に関する周辺学校からの要望	事業用地周辺は、本庄小・中学校の通学路になっていると思うが、学校から本事業に関する要望があれば、工事車両制限による工期に影響するため、ご教示願いたい。	現時点では、学校からの要望を確認していません。要求水準書(県営住宅整備・活用地活用業務編)P29「エ 工事車両の通行」に記載する条件を遵守の上、詳細については、事業者選定後において、具体的な事業計画をもとに、事業者の責任において適切に協議を行ってください。
54	入居者の意向調査の資料提供	現在、県営住宅にお住まいの方の本建替事業に関する要望内容がわかるような聞き取りやアンケート回答等があれば、提供いただけないか。	現在実施している入居者の建替住宅に関する意向については、住戸タイプの見直しなど、入札公告時に公表する要求水準書に反映する予定ですが、回答結果等の資料の提供は行いません。