

県営明野住宅建替事業 第2回事業者ヒアリングの結果について(令和5年3月31日公表)

No.	項目	質問	回答
1	入居者移転支援業務の業務範囲について	要求水準書<入居者移転支援業務編>p4の図1について、住替移転及び退去(点線枠内)の対象となる入居者への支援は業務対象外とあるが、支援を行ってはならないのでしょうか。	県は、事業者が行なう業務対象外の入居者への支援を妨げるものではありません。
2	移転補償金について	入札説明書p19記載の移転補償金について、この金額は税込又は税抜どちらでしょうか。また、移転補償金を記載する様式にはどちらの金額を記載すればよろしいでしょうか。	移転補償金の金額は、税込みとなります。 様式に記載する金額は、様式に合わせ税抜で記載ください。 なお、税抜価格は団地外移転184,540円、団地内移転180,900円としてください。
3	様式6-6(鳥瞰図)について	様式6-6鳥瞰図について、住棟毎、1区画毎や団地全体等の示す範囲の想定があれば教えてください。	鳥瞰図は提案内容を説明する資料として位置づけていますので、県がその示す範囲を指定するものではありません。なお、鳥瞰図は庁内及び住民説明会等において説明の際に使用することを想定しています。
4	提案書のファイリングについて	提案書はA3サイズとA4サイズの内紙がありますが、A4サイズに織り込んでファイリングすればよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
5	活用予定地の貸付料について	活用予定地の貸付料について、入札説明書p26記載の金額は法面を含んだ面積の金額なのでしょうか。また、法面以外のみ活用用地として貸付を受ける場合は、法面を除いた面積に貸付料がかかるのでしょうか。	C-1区画を除き法面を含んだ面積の金額であり、使用する面積に応じて貸付料の負担が生じます。 なお、貸付及び一部の譲渡に関しては、局所的又は部分的に県が所有する土地又は工作物を残すことがないような配慮をお願いします。
6	水道光熱費について	入居者の意向や住棟の完成時期により本移転者の入居時期が異なり、供用開始時点では入居者数が少なくなるため、共用部の水道光熱費の入居者負担が過大になることが予想されるが、これらの費用は入居者が負担するものと考えてよいのでしょうか。	現時点では入居者の負担割合は未定であり、当該費用を予定価格に含む必要はありません。
7	様式5-7(ユニバーサルデザイン・利便性への配慮に関する提案書)	評価項目「建替住宅内外におけるユニバーサルデザイン」の評価の視点について、住宅確保要配慮者に対する県が行っているハード面の対策があれば教えてください。特にDV被害者、子育て世帯について教えてください。	県では、ユニバーサルデザインの観点からサイン看板の設置、手すりやエレベーター等に点字表示等を行っています。 DV被害者に対しては、特定されることがないようソフト面での対策が主体となっています。 子育て世帯に対しては、リビングを見渡せる対面キッチン等を採用して見通しの良い平面計画での整備を進めています。
8	集会所について	集会所の地域開放の事例があれば教えてください。また、地域開放をおこなっている場合、維持管理運営はどのように行っているか教えてください。	集会所は貸会場として地域住民に開放しており、維持管理は大分県住宅供給公社が行っています。
9	維持管理の課題について	現在、県営住宅の維持管理上の課題があれば教えてください。	設備配管の改修が容易でないこと、点検等における屋上へのアプローチが困難であること、高齢者が多く屋外の緑地・広場を自治組織で維持管理(草刈り等)することが困難であること等が挙げられます。
10	近隣住民トラブルについて	現在、県営住宅内で生活スタイルの多様化によるトラブルがあれば教えてください。	小さなトラブルが挙がることはあるが、大きなトラブルはありません。
11	太陽光発電設備について	太陽光発電設備の維持管理や更新に関する費用は、県又は入居者どちらになるのでしょうか。	県が負担します。
12	住戸専用面積について	要求水準書<建替住宅整備業務、活用予定地事業編>p13の住戸タイプ2LDK又は3DKの住戸専用面積が60~70㎡とありますが、下限と上限どちらに合わせた提案が評価が良いのでしょうか。	事務局は提案書を評価しませんが、長期間にわたり県が維持管理する賃貸住宅であることを勘案して、採用する住戸タイプや住戸専用面積の根拠等を明確に提案書に記載してください。
13	住戸タイプの戸数割合について	要求水準書<建替住宅整備業務、活用予定地事業編>p13の住戸タイプに対する戸数割合が設定されていますが、住棟毎の割合ではないとの理解でよいのでしょうか。	ご理解のとおりです。
14	集会場の利用者について	集会場の利用者として、地域住民も使用することを想定すればよいのでしょうか。	ご理解のとおりです。

県営明野住宅建替事業 第2回事業者ヒアリングの結果について(令和5年3月31日公表)

No.	項目	質問	回答
15	C-2、C-3区画について	C-2、C-3区画について、解体のみが業務の対象となっているが、その後の利用用途によっては一体となった提案をしたいと考えるが、どのような用途を想定しているのでしょうか。	他部局が利活用するため、想定はありません。
16	添付資料2について	添付資料2のCADデータについて、資料で示されている北は真北か磁北どちらでしょうか。	【添付資料2 建替住宅用地平面図・用地実測図】に示される北は、世界測地系（平面直角座標系 2系）に基づくX方向を示します。緯度・経度及び真北方向角は、国土地理院のサイトで確認してください。https://vldb.gsi.go.jp/sokuchi/surveycalc/surveycalc/xy2blf.html
17	様式6-13（各住戸平面詳細図）について	様式6-13の縮尺について、1/50以外の縮尺による提案も良いのでしょうか。	原則、縮尺は1/50としますが、近似した縮尺も可とします。
18	入居者ニーズについて	同じ住戸タイプであっても1LDKか2DKどちらのタイプが良いかや和室に関する入居者ニーズを把握していれば、教えてください。	入居者ニーズは把握していません。
19	事業契約後の活用予定地に関する協議について	事業契約後に、活用予定地の売却・貸付価格を協議する中で、再鑑定後の金額で売買・貸付契約に至らなかった場合、ペナルティはないとの理解でよいのでしょうか。	ご理解のとおりです。
20	建替住宅整備費等に係る対価の支払いについて	建替住宅の対価の支払いについて、年度の途中で建物の引渡が完了した場合、年度の途中で対価を請求できるとの理解でよいのでしょうか。また、建替住宅のみならず、設計や解体等の他の業務においても同様でしょうか。	年度途中で建替住宅整備費及び移転支援費の請求は、各年度の支払限度額以内であれば可能です。事業契約書(案)を修正します。
21	契約保証金額について	契約保証金について、保証会社より、代表企業を被保険者としての履行保証保険の加入はできないとあったが、どのような加入方法を想定されているのでしょうか。	公営住宅の建替（PFI）事業を実施している他県では、銀行や損害保険会社と契約している事例が見られます。
22	物価変動による協議について	各工区ごとに、各工事（解体工事、新築工事等）の着工時に、着工工事分の工事費に対して物価上昇の協議をお願いします。	物価上昇の協議は、各工区ごと工事着手時に実施します。
23	移転補償金について	入札説明書p19記載の移転補償金について、「現在の入居者が全て仮移転の後に本移転するものと想定し」とあるが、仮移転を少なくする計画は提案不可という理解でよいのでしょうか。また、現入居者の移転計画は、入居者の仮移転数や退去数を想定し計画するのでしょうか。	入札にあたり公平性を期すため、本移転者（建替住宅に本移転する入居者）数については現在の全入居者が転居するものと想定してください。移転計画にあたっては、仮移転回数や退去者数を勘案の上、仮移転を少なくする提案は可能です。
24	大分県公営住宅整備指針について	大分県公営住宅整備指針について、標準仕様として示されている寸法や規格は参考としての理解でよいのでしょうか。	要求水準書《建替住宅整備業務、活用予定地事業編》p20に示すとおり、最低限の基準となります。
25	集会所について	集会所について、棟数、規模や配置などの県の想定があれば教えてください。	明野自治会から県営住宅だけでなく、地域住民の利用も踏まえた集会所の整備が望まれています。現在の集会所の利用実態を踏まえ、棟数、規模及び配置をご提案ください。