

(仮称) 高浜町 1 番住宅大規模集約事業 実施方針等に関する意見への回答 (平成26年8月25日)

ID	資料名	ページ	項目	内容	回答
1	実施方針	P5	(9)(ウ)	「事業契約締結日までに、余剰地等取得費用の10%以上に相当する契約保証金…」とありますが、長期事業であり、契約手付金は、金利負担を考慮頂き5%としていただきたい。	ご質問の主旨を踏まえ検討し、入札公告時に公表する入札説明書等において提示します。
2	実施方針	P5	余剰地取得費用	余剰地活用業務は長期事業であり、今後、経済変動等により路線価の大幅な上昇により事業者として許容できる範囲を超えることが想定されますが、同種事業において他の行政で採用されているように一定以上の変動が生じたときは違約金・損害賠償等のペナルティーが科されることなく余剰地活用業務について契約解除できるよう再考願います。	ご質問の主旨を踏まえ検討し、入札公告時に公表する入札説明書等において提示します。
3	実施方針	P5		余剰地売却可能価格に関する参考価格の開示が11月中旬を予定しているとのことでしたが、入札公告と同時期程度での開示を希望します。本事業の組み立てにあたって非常に重要な要素であるので、開示が遅れることで入札に参加することすら難しくなります。	ご意見として承ります。
4	実施方針	P9	2 募集及び選定のスケジュール	今回の事業範囲は多岐に渡り、構成員企業も相当数になることも予想されます。1次審査に関し、質疑回答の1か月後では事業計画が確定しない状況であり、コンソーシアム内の社内決議の取得が困難であると思われます。そのため、1次審査と2次審査を同時としていただきたいと考えております。それについて不都合（参加予定者の把握等）があるようでしたら、1次審査は代表企業のみ登録としていただき、その他の構成員企業は2次審査に審査を行う形の方法を採用いただけるかご検討をお願いします。	ご意見として承ります。

(仮称) 高浜町 1 番住宅大規模集約事業 実施方針等に関する意見への回答 (平成26年8月25日)

ID	資料名	ページ	項目	内容	回答
5	実施方針	P13 P14 P15	(ア)設計企業c (イ)建設企業e (ウ)工事監理企業 c	<p>設計企業、建設企業及び工事監理企業の「参加資格要件工事」として付されている「RC造等の共同住宅（ワンルームマンションを除く。以下同じ。）でかつ延床面積6,000㎡以上又は100戸以上の新築工事及び、地方公共団体の庁舎等の新築工事」のうち、「地方公共団体の庁舎等の新築工事」に関し。</p> <p>本事業の核となる業務が「建替住宅の整備」にあることを鑑みると、住宅系建設会社の応募が想定されますが、住宅系建設会社が必ずしも「地方公共団体の庁舎等の新築工事」の実績を持ち合わせているとは限りません。「地方公共団体の庁舎等実績」を加えられたことは、消防高浜分署の整備を念頭に置かれてのこととは思いますが、本実績を重視するあまり、住宅系建設会社参画の幅を狭めることになりかねません。</p> <p>消防高浜分署の整備にあたっては、「地方公共団体の庁舎等実績」を持つ協力会社を下請けとして発注することも可とされた方が、幅広く提案が受けられると考えます。</p>	<p>ご質問の主旨を踏まえ、参加資格条件を検討し、入札公告時に公表する入札説明書等において提示します。</p>
6	実施方針	P18	5(2)	<p>審査委員は原則として非公開ということですが、審査委員と知らずに接触してしまう可能性もあり、審査委員を公開していただきたい。</p>	<p>審査委員会の審議内容が原則非公開との意味であり、審査委員は入札公告時に入札説明書において公表します。なお、審査委員公表以降の問合せや働きかけの一切を禁止します。</p>
7	実施方針	P18		<p>落札者決定基準（案）を入札公告までの早い段階での開示を願います。</p>	<p>落札者決定基準（案）の事前公表予定はありません。入札公告時に落札者決定基準として公表します。</p>
8	実施方針	P31	リスク分担※2	<p>一定金額までの事業者負担とありますが、事業者の責によらない不可抗力事由であるので一定金額までの事業者負担は片務的であると考えられます。負担のない形でのスキームの再構築をお願いします。</p>	<p>「※2」は不可抗力事由により生じた追加費用等の負担に関する記載ですが、民法上、本来は、事業者又は第三者に生じた損害を市が負担する義務はありません。したがって、事業者に一定金額までの負担を求めることは、片務的なことではありませんので、原案のとおりとします。</p>
9	実施方針	P32	リスク分担※6	<p>本件は市営住宅（住宅）と消防施設（非住宅）の複合建物であり、瑕疵担保期間が5年ではなく、2年にて再考願います。</p>	<p>原案のとおりとします。</p>

(仮称)高浜町1番住宅大規模集約事業 実施方針等に関する意見への回答(平成26年8月25日)

ID	資料名	ページ	項目	内容	回答
10	要求水準書(案)	P13		高浜事業用地西側の歩行者専用道路については、車道として事業用地北西の交差点に接続する方が、災害時の緊急車両や日常生活車両等の動線もより円滑になり、事業用地の土地活用上のポテンシャルも向上すると思われます。川沿いの歩行者専用道路は現状ですぐ隣にもう1本確保されており、歩行者ネットワークの機能維持にも支障ないと思われます。以上より、住宅課及び関係各課との協議が整った場合には、事業用地西側の歩行者専用道路の車道化も含めた提案を可能とさせていただきよう要望します。	事業用地西側の歩行者専用道路の車道化を含めた提案は不可とします。
11	要求水準書(案)	P50	イ活用対象跡地	活用対象跡地の既存4団地のうち、朝日ヶ丘市営住宅及び朝日ヶ丘公社住宅においては、敷地内の高低差が非常に大きく、きちんとした現地での調査を行わなければ既存擁壁の状態や新たな擁壁の必要性等が判断出来かねます。 よって、現時点で不動産会社としての見地から言えることは、既存擁壁による瑕疵担保責任や、擁壁を新設した場合に膨大になるであろう施工費を考えますと、本物件の取得には大きなリスクがあるということです。 当該リスクがあることが、応募する側の非常に重要な判断材料となることは間違いなく、応募者を募られる貴市にとっても大きなリスクとなるのではないかと考えます。そのような考えから、朝日ヶ丘市営住宅及び朝日ヶ丘公社住宅を活用対象から外されることをご検討いただきたいと思います。	ご意見として承ります。
12	要求水準書(案)	P50	イ活用対象跡地	不動産会社としての見地より、活用対象跡地の既存4団地のうち、朝日ヶ丘市営住宅及び朝日ヶ丘公社住宅においては、敷地内の擁壁施工が困難かつ膨大な施工費が想定され、土地取得対価の算出が難しいと判断します。 よって、本2団地を活用対象跡地とされることは、本事業への参画判断に大きな影響を及ぼすことが想定されるため、活用対象跡地としては、南宮町市営住宅、浜町市営住宅の2団地とされることが望ましいと考えます。	ご意見として承ります。

(仮称)高浜町1番住宅大規模集約事業 実施方針等に関する意見への回答(平成26年8月25日)

ID	資料名	ページ	項目	内容	回答
13	要求水準書(案)	P50	イ活用対象跡地	活用対象地に朝日ヶ丘市営等住宅が含まれており、解体・活用に関して様々なシミュレーションをしておりますが、北側からの解体が擁壁・道路からの高低差を鑑みて不可能であると思われるため、現実的には南側の道路から重機を搬入して解体作業をしていくことになると考えられます。しかし、本件南側の道路幅員は狭く、幼稚園や小学校が近接していることもあり、大型車両の通行が難しいと思われるため、小型車両により解体作業を進めていくことになると考えられますが、かなりの期間を要することが想定されます。また、敷地内の高低差や擁壁等の状況を考えると、工事の難度も高く、解体費用がかなりかかると思われます。また、近傍事例で工事を行った際に近隣住民・沿道住民から多大な配慮を求める声が挙がり、工事車両の進入路に多くの警備員を配置する等の配慮を行ったと聞き及んでおります。これらのことを鑑みて、朝日ヶ丘市営等住宅を活用対象地に含まれることで余剰地・活用対象地全体の土地代を圧迫する可能性が高いということのみならず、本事業の予算・期間を遵守して、円滑に進めていくことも難しく思われるため、本事業への参加も困難になるかと思われます。そのため、朝日ヶ丘市営等住宅については活用対象地からはずしていただきたいと考えます。	ご意見として承ります。
14	要求水準書(案)	P50	イ活用対象跡地	活用対象跡地の既存4団地のうち、朝日ヶ丘市営住宅及び朝日ヶ丘公社住宅においては、敷地内の擁壁施工が困難かつ膨大な施工費が想定され、土地取得対価の算出が難しいため、活用対象跡地としては、南宮町市営住宅、浜町市営住宅の2件としていただきたい。	ご意見として承ります。