

熊本市営高平団地・大窪団地集約建替事業 実施方針に関する意見

No	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	提案・意見内容
1	実施方針	2	第1	1	(5)	ウ	入居者移転支援業務 入居者移転支援業務についてですが、行政がしていた業務（普段は見えない業務）を民間に委託することになりますので「業務フロー」や「必要書類」などがあれば要求水準書で明確にご指示ください。どの程度の業務量を事前に把握し必要経費を算定する必要があります。
2	実施方針	3	第1	1	(7)	イ (4)	PFI事業者の負担 「入居者移転支援業務本事業に要する費用」を負担するようありますが、入札説明書等では具体的にどういった項目の費用を立て替える必要があるのかをお示しいただけないでしょうか。
3	実施方針	3	第1	1	(7)		PFI事業者の収入及び負担 PFI事業者の収入及び負担について、具体的な内容は入札説明書等において提示するとありますが、入札説明書等に下記の内容が反映されていることを望みます。 ①設計に関する費用の支払時期 ②「設計に関する業務以外の費用」とは何を指すのか ③支払いの流れ（市→各構成員まで） （事業契約の契約当事者に関係すると思いますが） ・市から代表企業は一括で支払われるのか ・市から各構成員に個別に支払われるのか ④各年度の出来高の証明方法 ⑤第2回熊本市公民連携プラットフォームの中で「引渡時に残額を一括で支払う」との発言がありましたが、「引渡時」とは既存住宅の解体完了時、建替住宅完成時それぞれを指すのか。それとも、実施方針文中に「整備に要する費用の残額は…」とだけあるので建替住宅完成時のみを指すのか。 ⑥入居移転業務の詳細 ⑦入居移転支援業務の実績はどのように判断するのか
4	実施方針	7	第2	3	(1)		入札公告、入札説明書等の公表 公表する予定価格については、コンソーシアムメンバーの選定、及び事業への参画の判断の観点より、前倒して開示いただくようお願いします。
5	実施方針	7	第2	3	(1)		入札公告、入札説明書等の公表 公表する予定価格については、各業務に求められる品質水準を一定程度提案グループ内で確認するためにも業務ごとの価格を公表いただくようお願いします。
6	実施方針	8	第2	4	(1)	ア	b 入札参加者の構成 本事業において、解体撤去の割合が高く、騒音や車両搬入経路も住宅地の生活道路（通学路）となるため、解体業者についての要件或いは応募グループの構成員とする等の検討が必要と考えます。
7	実施方針	8	第2	4	(1)	ア	d 入札参加者の構成 入居者移転支援業務を行う企業について以下の点についてご教示ください。 ※当該業務について1企業で業務を行うのは困難であり、入居者に寄り添った支援を実施するためには、複数企業が協力して業務にあたる必要があると考えます。 ①資格要件を満たす企業を構成員とする団体（法人）の参加 ②資格要件を満たす企業が事業者選定後にグループと再委託契約を締結し、入居者移転支援業務を行うこと （①の法人の構成企業がそれぞれ別の応募グループに参加し、選定後に①の法人として再委託契約）
8	実施方針	8	第2	4	(1)	ア	入札参加者の構成等 次に掲げる企業で構成される応募グループとするについて、記載以外の業務も多数存在します。記載以外の業務を担当するために、「その他業務を行う企業」の追加をしていただくようお願いします。
9	実施方針	9	第2	4	(2)	ア (キ)	入札参加者の資格要件 （2）入札参加者の資格要件 ア 入札参加者の参加資格要件（共通）（キ）市が、本事業について、アドバイザー業務を委託している以下の者並びに同社の子会社もしくは親会社である者でないこと。とあります。 事業の公平性、透明性の観点から、（キ）を下記の条件としていただけないでしょうか。 （キ）市が、本事業について、基本計画及び可能性調査業務とアドバイザー業務を委託している以下の者並びに同社の子会社もしくは親会社である者でないこと。 また、公平性・透明性を保つためにも内容・詳細の公表をしていただけますようお願いいたします。 もし上記に関して難しい場合はその理由をご教授ください。
10	実施方針	10	第2	4	(2)	イ (4)	a 建設企業 JVの組成にあたって、共同施工方式（甲型JV）によることとなっておりますが、JV協定書内に「構成員が分担業務に関し、発注者及び第三者に与えた損害は、当該構成員がこれを負担するものとする」等の文言を加えることにより、分担施工方式（乙型JV）による入札参加を要件に加えていただきたく存じます。
11	実施方針	12	第2	4	(3)	ア	入札保証金 本事業は民間事業者による事業提案書を求めるPFI方式による発注であり、その検討・作成にあたっては従来型発注方式と比較にならない金銭的負担が生じ、すでに入札保証金制度を持つ目的以上の効果があると考えます。本件においては、従来型発注方式と同列に扱うのではなく、保証金は免除いただくようお願いします。
12	実施方針	18	第4	3	(1)	ア	住戸数 住戸タイプについてIDKと3DKを合わせて150戸とありますが・150戸は確定でしょうか、今後、現入居者の意向を確認してゆく中で総戸数の増減の可能性も考慮する必要があると考えます。 また、両団地とも高齢者が多い状況があり、一定戸数を車いす対応の住戸とする必要があると考えます。（各種障害等に対応した住戸整備の検討を含む）
13	実施方針	19	第4	5	(2)		余剰予定地の土地利用に関する事項 余剰予定地の売却価格が売却前まで確定しないことを考慮すると民間事業者としても提案時点での計画が立てづらいですし、関心を示す事業者が減ることで結果市としても良い提案が収集しづらくなると考えられます。 建設価格が高騰している状況でもある中で民間の単独事業となると、提案した以上独立採算事業として価格高騰への対応を民間側でしていく必要もでてきます。 官民リスクを按分するためにも、金額を算定した上で可能な事業を市と落札事業者を中心に考えていくことが望ましいと考えられます（もしくは別事業とする、あるいは売却する金額を提案時点で市の方で固定化する）。 余剰地のエリアが既に決まっていることも考えると、提案時点で余剰地の提案まで入れることに対する両者にとってのメリットが見当たりませんのでご回答のほどよろしく申し上げます。
14	実施方針	19	第4	5	(2)		余剰予定地の土地利用に関する事項 本事業は団地集約建替が主目的の事業と理解しています。余剰地の売買コストと団地の建替コストを混同して評価されることのないようお願いします。
15	実施方針	19	第4	5			余剰予定地活用に関する事項 （1）民間施設の整備の条件ではPFI事業者の創意工夫やノウハウを最大限活用するとありますが、（2）余剰予定地の土地利用に関する事項では住宅用地に限定されています。建替基本方針のイ地域をつなぐネットワーク形成、ウ多世代が交流できる場の形成と記載があるように住宅以外の施設整備によってこそ、より建替基本方針を踏まえた計画が実現できると思います。

熊本市営高平団地・大窪団地集約建替事業 実施方針に関する意見

No	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	提案・意見内容
16	実施方針					用語の定義	「本事業においては、SPC（特定目的会社）の設立は認めない。」とあります。 SPCの組成を認めない場合のPFI事業の進め方がよく分かりませんので、コンソーシアムの組成や民間資金調達方法、契約方法、金融機関との直接協定等について、地元企業向けの説明会や勉強会を開催してください。
17	実施方針						11月21日開催の「第2回 熊本市公民連携プラットフォーム」において、「仮移転先の市営住宅をリフォームし本移転後は解体する」との説明がありましたが、壊すことが分かっている部屋を修理することは非常にもったいないと感じました。 SDGsが当たり前となっている今、物や環境等を大切にすることを考えれば、修理する必要のない既存市営住宅の部屋（事業用地内外）を確保し、それでも足りない分は民間の賃貸住宅等を利用した方が良いのではないのでしょうか。
18	実施方針	27				(別紙1) リスク分担表	要求水準書案・事業契約案が公表されておらず、業務内容が明確ではない中でリスクを検討することが出来かねます。 要求水準書（業務内容）・事業契約案が公表された後、希望者でも結構ですのでリスク分担や業務内容に対する民間意向調査を行うことが望ましいと考えます（意見を反映するかどうかはお任せします）。 リスク分担を見直せるタイミングをどこかで設けた方が官民にとって良いと考えます。 もしくは公募プロポーザルで優先交渉権者という形にして契約前に協議ができる体制を整えておくことが両者にとって望ましいと考えますが、いかがでしょうか？市営住宅のPFI事業を初めてされるという自治体様であれば特に必要だと感じます。
19	実施方針	28				(別紙1) リスク分担表	【物価リスク】【建設物価変動リスク】 指標等については契約書に記載されるとのことですが、物価の変動が大きい状況ですので、変動があると思っただいていただいていた方がいいと思われます。 落札後に金額変動についての協議をすると双方の意見が相反することが想定されますので、落札者が決定する前の段階で金額変動した際の具体的な手続き方法と民間が提出を要する必要資料をお示ししてください。 事業契約に関する官民協議による修正タイミングが無いのであれば特にご留意いただければと思います。
20	実施方針	29				(別紙1) リスク分担表	【仮住居の不足リスク】 仮住居の不足リスクが民間になっていますが、事業のために必要不可欠な移転ということであれば市のリスクだと考えますがいかがでしょうか。
21	実施方針	28				(別紙1) リスク分担表	【建設物価変動リスクについて】 昨今は短期間で建設物価の大きく変動していることから、物価変動の起算となる時点を入札公告からとしていただけませんかでしょうか。
22	実施方針	28				(別紙1) リスク分担表	【建設物価変動リスクについて】 本件は事業期間が約7年と長期に亘ることから、1回限りのスライド条項の適用では民間事業者のリスクが多く残ってしまいますので、他の多くの公共工事でも採用されている12ヶ月毎の再スライドの適用についてもご検討をお願いいたします。