

宮崎県県営一ヶ岡団地再整備事業
実施方針等に関する意見及び回答

No	書類名	頁	第	大項目	小項目	細目			項目名	意見の内容	回答
1	実施方針	4	1	1	(8)	ア	(ア)	b	県営住宅整備費用	支払い条件につきまして、各年度内での中間払いを可能としていただきますようお願い申し上げます。	ご意見として承ります。 支払方法については、入札公告時に示します。
2	実施方針	5	1	1	(9)	イ			用地活用業務に関する期間	借地借家法第23条事業用借地権については、借地権の期間について10年以上30年未満若しくは30年以上50年未満とありますので、事業者の回収モデルに合わせて事業期間について対応すべきではないでしょうか。30年未満とした際は、柔軟な契約更新や延長の余地を見ていただくことは可能でしょうか。	ご意見として承ります。 契約の詳細は、入札公告時に示します。
3	実施方針	8	2	2					募集及び選定に係るスケジュール	実施方針等質疑や個別対話以降も、計画を検討する上で疑義が生じた点については、常識的な範囲の質疑・協議については随時対応して頂けると幸いです。貴県と認識の齟齬なく検討を進めたいためです。	質問及び回答のNo.9を参照してください。
4	実施方針	17	3	4	3	オ			用地活用企業	用地活用企業を構成企業に含むと、参加のハードルが上がる。任意提案とはならないでしょうか。	用地活用にあたっては、県営住宅整備業務との一体的な実施によって相乗効果が図られることを目的としているため、必須提案としています。
5	実施方針	18	4	(5)	(5)				地域経済への配慮	県産材等の活用計画の提案があった場合、加点の優遇措置を設けていただきますようお願い申し上げます。	ご意見として承ります。 審査基準については、入札公告時に示します。
6	経済リスク	別紙								昨今の建設資材・人件費の高騰を鑑み、物価スライド条項(物価変動に応じた価格改定)の基準日は、提案時点として頂きたいです。	物価スライド条項の基準日は入札公告日を想定しています。詳細については、入札公告時に示します。
7	住宅整備要求水準	10	2	1	(4)				本事業の基本理念・基本方針	地域の木材を構造材としての利用に留まらず、内装や外構、広場等のベンチ等に地域木材を利用することで、視覚的な「木のぬくもり」を創出し、本事業のモデル性が高まると思います。	構造材にとどまらず、内装材や外構等への木材利用についても積極的な提案を期待します。
8	住宅整備要求水準	14	3	1	(1)				施設整備の考え方	防災・減災対策としての避難動線確保にあたり、地域コミュニティ形成の一環として、日常的にはウォーキングコースや子供の遊び場として機能するような「日常時と非常時のフェーズフリー」な設計を設計基準としてみてはいかがでしょうか。	ご意見として承ります。

宮崎県県営一ヶ岡団地再整備事業
実施方針等に関する意見及び回答

No	書類名	頁	第	大項目	小項目	細目	項目名	意見の内容	回答
9	要求水準書	30	4	1	(3)	ウ	活用用地の貸付に関する事項	余剰地活用の成立性を高めるために借地料の早期開示を望みます。入札公告時の公表では検討時間が短く、リスクが大きいです。	入札公告前に示すことで検討します。
10	要求水準書	30	4	1	(3)	ウ	活用用地の貸付に関する事項	子育て支援など県が期待する機能は一般的に賃料負担力が比較的低いです。実現を図るには、当該機能を想定した柔軟な賃料設定、価格競争を抑制する(機能より価格点狙いの提案を避ける)工夫を要望します。	ご意見として承ります。
11	移転支援要求水準	13	4	1			仮移転支援業務	早期に入居者移転を行う取り組みとして、事業者の調整努力だけでなく、早期に移転を完了した入居者に対し、県として新居の優先選択権付与などをインセンティブをつけることをご提案いたします。	ご意見として承ります。