南武線連立関係事業用地取得関連業務委託（案）
に関するサウンディング型市場調査 回答書

No.	質問	回答
1	「民間ノウハウの活用について」1ページによれば、地権者対象件数が約250件、計画期間が令和6年度～10年度（5年間）とあり、同資料8ページ【委託事業（2階建てイメージ）】によれば、4年で約150画地とありますが、残100画地の位置付けはどのようにご検討されておりますでしょうか。川崎市の担当となるのでしょうか。	残100画地につきましては、事業の進捗等に応じて再検討させていただくこととなりますが、当面は市での対応を検討しております。
2	資料からは、4年間の複数年契約と読み取れますが、「木造建物等の約50件/年」は契約もしくは内諾ベースでしょうか。	貴見のとおり、契約もしくは内諾ベースで約50件/年となるよう、4年間で担当する約150画地について工程管理計画を策定し、公共用地交渉等を進めていただきます。
3	担当者等の変更を行う場合の「やむをえない理由」はどの程度でしょうか。やむをえない理由に、受注者社内の「人事異動」も含まれますでしょうか。	原則として変更できない旨定めておりますので、退職等による場合は「やむをえない理由」に含めておりますが、個別のケースについてはその都度協議とさせていただきます。
4	業務の主たる部分は受注者が履行し、主たる部分以外の業務は受注者の適切な指導及び管理のもと、受注者のグループ会社に再委託して業務を実施することは可能でしょうか。	業務の主要な部分についての再委託はできませんが、主要な部分以外の業務については、予め市の承諾を得ることで再委託可能です。
5	南武線連立関係事業用地取得関連業務委託業者選定実施要領案には年度別で委託料が記載されています。契約後、業務を進めていく中で執行件数に多寡が生じた場合、年度別で契約金額について変更契約を行うのでしょうか。	変更契約を行う可能性はありますが、極力変更契約という手法はとらず、ホームページ02資料8ページ下図及び21ページ下図のように、全体の委託業務の業務量や業務内容を調整することで対応したいと考えております。
6	契約から収去までに年度をまたぐ場合、会計処理上「明許繰越」「事故繰越」は適用されますでしょうか。	本業務委託契約については、令和7年度～10年度までの総価契約による業務委託を予定しています。
7	用地交渉業務の積算について、原則「用地補償総合技術業務費積算基準」に依拠するのでしょうか。	公共用地交渉につきましては貴見のとおりですが、地権者からの相談等に対する対応につきましては、今後プロポーザル方式による提案を基にすることとなるため、該当する積算基準はございません。
8	事務所借上げ費用、用地交渉に付随するその他費用（交通費等）は、同基準に定める「間接経費」または「一般管理費」に該当しますでしょうか。	直接該当する積算基準がないため委託全体について回答はできませんが、用地補償総合技術業務積算基準に該当する部分については間接原価に該当するものと考えます。
9	用地測量、建物等調査、不動産鑑定評価については川崎市が各々の者と契約すると思われそうですが、それらの業務の施行管理は川崎市が行うのでしょうか、受注者が行うのでしょうか。	用地測量及び土地評価についての施行管理は市が行います。建物調査等業務は、市が業務委託契約を行いますが、仕様書案の建物調査等業務の工程管理補助を受注者に行っていただく予定です。
10	用地補償総合技術業務のうち、補償金照査業務をどこまで行うのでしょうか。	補償額算定書の照合は、別途業務委託発注を行う建物調査等業務委託の補償額算定書について、基準及び運用方針等に適合し、完全に調製されているか照合を行うものとしております。なお、当該補償額算定書に不備がある場合は、建物調査等業務の受注者が、その責において修補することを想定しております。
11	「民間ノウハウの活用について」8ページによれば、建物等調査委託成果物の照査等が川崎市の業務及び受注者の必須項目とされております。具体的に想定している分担案等がありますでしょうか。	点検業務における、用地調査業務の工程管理、算定書の点検精査を行い、用地交渉に必要な補償金額を準備していただく形となります。また、市の用地取得業務における補償（契約）金額の確定の手続きは職員が行うため必須業務として記載しています。
12	今後、本格的な用地交渉着手するにあたり、改めて用地補償説明会を開催する予定はございますか。開催する場合、その準備は受注者が行う業務に含まれますでしょうか。	補償に関する説明会の開催は未定です。説明会の開催についてノウハウやアイデアがございましたら、ご提案いただきたいと思います。

南武線連立関係事業用地取得関連業務委託（案）
に関するサウンディング型市場調査 回答書

No.	質問	回答
13	川崎市と受注者が受け持つ地権者の区分についての考え方をご教授いただけますでしょうか。	受注者には、主として算定報告書の照査・交渉につきましては、用途が「戸建てや長屋等」であり、かつ移転工法が「構外再築工法」となる、標準的な算定と思われる物件を中心に担当していただく予定です。 また、地権者からの相談等には、区分にとらわれずに対応していただくことを想定しております。
14	レンタルオフィスなどを活用した暫定的な事業所をまずは設置し、相談対応業務を行いつつ、その後本事業所を開設するといった二段階工程の計画は可能でしょうか。	ホームページ02資料7、11ページのスケジュール図で事務所の開設を1か月程度で行っていただくことをお示しているのは、現時点での想定であって今回のサウンディングで開設可能な期間がどの程度なのかをサウンディング調査参加者からご意見いただき、仕様書等を修正してまいりたいと考えております。 なお、暫定的な事務所を設置し、臨時的な相談対応業務を行いつつ、その後本事業所を開設するような二段階工程の計画を含むご提案も可能です。ただし、二段階工程となる近隣の不動産事情や実施可能な計画であることもあわせてご説明いただきたいと考えます。
15	事務所（相談窓口含む）の設置（「民間ノウハウの活用について」7、11ページスケジュール図）の事業期間フローはあくまで参考であり、候補地選定、実際要する期間をご提案すればよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。 ただし、候補地選定及び開設時期が参考としてお示した事業期間フローよりも大幅に遅れる場合は、臨時的な相談対応業務も含めてご検討いただきたいと考えております。
16	家屋移転が必要となる地権者が事業区域近傍地域での新居建築を希望する場合、用地は限定されることになり、取り扱う不動産事業者が限定されてくる可能性があります。この場合、特定の不動産事業者の情報提供を行うことは「公平性」に反しないということでしょうか。	質問いただいた背景のような正当な理由があれば、情報提供する不動産事業者が偏ることは「公平性」に反しないものと考えます。ただし、その場合でも可能な限り複数者の情報提供を行っていただく等の方法をご提案いただきたいと考えております。
17	レイズ登録に要する費用は、本発注時の「一般管理費」に該当するのでしょうか。また、レイズを利用する場合の費用（月会費等）については、川崎市に負担していただけるのでしょうか。	移転先相談対応業務の一環としてレイズを利用しますので、直接経費に該当します。よって委託料に含まれるものとの認識です。
18	レイズ掲載情報を地権者に提供し、購入検討していただく運用を行う予定ですが、問題はないでしょうか。	全日本不動産協会のレイズ利用ガイドラインに基づき運用方法をご提案ください。ご提案いただいた運用方法については必要に応じ、本市でも適否の確認を行い、見解を示してまいります。
19	単身高齢者や生活保護受給者の生活再建は一般的に難易度が高いことから、移転へのサポートについては川崎市の福祉部門と連携して補助的に対応するということでしょうか。	単身高齢者や生活保護受給者等の生活再建に関する移転へのサポートについては、困難な業務であると認識しておりますが、できる限りの方法で受注者が地権者に対して直接アプローチしていただきたいと考えております。本サウンディング調査においては、サウンディング調査参加者の過去の実績や実施可能なノウハウなどがあればご提案いただき、本業務の実現可能性も含めてお伺いしたいと考えております。
20	全長4.5 kmの事業区域を工区分けする計画はありませんでしょうか。	本事業は、鉄道高架化と踏切の一連での除去を行うため、約4.5 kmの区間を一度に事業化する予定であり、工区分けの予定はありません。
21	事業期間が令和6年度～10年度、令和11年度～21年度の二段階となっていますが、「高架化に必要な用地」「上記以外に必要な用地」双方に該当する地権者との交渉は前者期間中に実施するというのでしょうか。	地権者の所有地（対象となる事業地）について、「高架化に必要な用地」と「上記以外に必要な用地」にまたがっている場合には令和6年度～10年度に交渉を行う予定です。

南武線連立関係事業用地取得関連業務委託（案）
 に関するサウンディング型市場調査 回答書

No.	質問	回答
22	現時点で判明している地権者の層別化データ（家屋全取壊し軒数、家屋一部取壊し軒数、借家軒数、他関連するデータ）をサウンディング参加申込期限前にご提供いただけますでしょうか。	全地権者の詳細な層別化データは、事前の提供ができません。高架化に必要な用地は約250画地あり、そのうちの約150画地について受注者に担当していただくことを想定しています。なお、受注者に担当していただく物件等の考え方については、No.13の回答をご覧ください。
23	令和4年度に実施された対象地権者に対するアンケートの調査結果（発送数、返送数、意向内訳、他関連するデータ）をサウンディング参加申込期限前にご提供いただけますでしょうか。	アンケート調査の結果の詳細については秘密として保持すべき資料のため公開を前提としておりません。過去のアンケートでは地権者の意向をより詳細に把握するべく、用地取得の対象となる地権者に対して郵送によるアンケート、電話ヒアリング、個別ヒアリング調査等を実施し、令和6年4月1日現在において事業全体の84.3%の地権者から回答を得ることができました。主な移転に関する要望としては「移転先について情報提供して欲しい」や「近隣地を市が探してほしい」、「借家人への対応をお願いしたい」といった回答がありました。
24	公募プロポーザルの際、提案と価格のウエイトはどの位でしょうか。また、価格の下限額（予定価格の最低入札価格レンジ）はありますか。	本質問は、本サウンディング調査についての質問ではなく、今後予定している公募プロポーザルについての質問になるため、今回は回答を控えさせていただきます。