

■若草住宅実施方針等に関する質問に対する回答

ID	公表資料名称	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問	回答案
1	実施方針	2	1	1	(5)イ	工区の考え方	「2つの工区に区分して実施」とありますが、若草事業用地と3つの解体撤去対象区域と認識して問題ないでしょうか。	実施方針に記載するとおりです。
2	実施方針	2	1	1	(7)イ	市営住宅整備業務	(イ) a 建替え住宅の整備に関する設計の内、基本設計業務については基本的に提案内容に基づく計画内容と考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
3	実施方針	3	第1	(7)	イ(エ) e	解体撤去対象区域に係る	市営浜つばめ住宅解体エリア西側のフェンスに囲まれた中に地蔵尊がありますが、これは残置でしょうか。	地蔵尊については、土台の解体は解体撤去業務に含まれます。
4	実施方針	3	1	1	(7)イ	(オ) その他市営住宅整備業務の実施に必要な業務	g、h、i の業務の具体的な内容のわかる資料等を提供いただけますでしょうか(例など)。	要求水準書案をご参照ください。
5	実施方針	3	1	1	(7)イ	(オ) その他市営住宅整備業務の実施に必要な業務	k の業務について、市で想定されている業務をご教示ください。事業者としては、自己が対応すべき業務をできる限り明確にしたいと考えております。	要求水準書案をご参照ください。
6	実施方針	4	1	1	(8)ア	(7)事業者の収入	完了した業務に対する市の査定はどのように行うのでしょうか。具体的な査定条件等をご教示願います。	契約した対価のうち、完了した事前調達や設計業務に相当する金額を明確にする意図であり、個々の条件等を意図した記載ではありません。
7	実施方針	4	1	1	(8)ア	事業者の収入	実施方針には「事業者の収入」について、「市は、事業者が(7)の部分払とは別に支払いを希望した場合、協議により、各年度1回を限度とし、追加の支払いをすることができる。」との記載がありますが、本件においては事業者が希望すれば、通常の尼崎市発注工事と同様に、保証事業会社(公共工事の前払金保証事業に関する法律第2条第4項に規定する保証事業会社をいう)の保証を条件に市営住宅整備費の一部を前払金として支出されますでしょうか。 なお、前払金を支出することによって公共発注者としては本事業の適正な施工や運営の確保、費用の縮減を期待できることに加え、応募者の増加により競争入札の効果から応札額の低下を図ることができ、事業のVFMの向上に繋がるものと思われま	入札説明書及び入札説明書と併せて公表する事業契約書案をご参照ください。 なお、ここでの「支払い」は部分払を前提としていますので、「(ア)の部分払とは別に部分払を希望した場合、…追加の部分払をすることができる」との規定になります。したがって、前払金の支出はありません。
8	実施方針	4	1	1	(10)	事業実施スケジュール	設計、各種申請等の行政手続きの完了時期については、全体工期を守る中で、事業者の裁量により設定可能と考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。なお、民間事業者からの質問を踏まえ、事業工程表の見直しを行います。詳細は別添資料をご確認ください。
9	実施方針	4	1	1	(10)	事業実施スケジュール	事業者の提案による工期の短縮を可能とする とありますが、既存住宅の解体撤去が6か月で完了できない場合等、事業の完了時期を先延ばすことは可能でしょうか。可能な場合、完了を必須とする年月日をご教示願います。	民間事業者からの質問を踏まえ、事業工程表の見直しを行います。詳細は別添資料をご確認ください。
10	実施方針	4	1	1	(10)	事業実施スケジュール	仮使用申請により段階的な建替住宅への移転は可能と考えて宜しいでしょうか。	建替住宅等の整備完了後に移転するものとしま
11	実施方針	10	2	4	(2)イ	(7)設計企業	尼崎市契約規則第4条に規定する令和4・5年度競争入札参加有資格者名簿(以下「資格者名簿」という。)に記載された者(申請中を含む。……)について、申請中とは令和4年度に受付が開始される申請も含むとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。なお、資格者名簿の受付は契約部局において例年の取組みとして受付期間が設定され、本事業の実施スケジュールと連動しませんので、十分留意してください。
12	実施方針	11	2	4	(2)イ	(7)設計企業	cについて、参加資格要件工事の設計の実績については実施設計実績を保有することで適合すると考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
13	実施方針	11	2	4	(2)イ	(7)設計企業	eについて、「過去10年間の竣工」の対象工事については、該当する開発工事を対象として考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
14	実施方針	15	2	5	(3)	審査事項	価格点の採点方法についてお教えいただけますでしょうか。	入札説明書と併せて公開する落札者決定基準をご参照ください。
15	実施方針	15	2	5	(3)	(※)地域経済への配慮	「市内協力企業契約額」の算出について、構成企業が市内企業であった場合の取扱いはどうなりますでしょうか。	構成企業が市内企業の場合の市内協力企業契約額の算出方法は、構成企業が市外企業の場合と同様となります。
16	実施方針	16	2	5	(4)	落札者の決定	本記載は、入札参加者が1者であっても、審査の結果により落札者として選定される場合があると理解してもよいでしょうか。また、落札者を選定しない基準などは、今後示されると考えてよろしいでしょうか。	入札説明書と併せて公開する落札者決定基準をご参照ください。
17	実施方針	30				別紙1リスク分担表(案)	感染症(新型コロナなど)による工期延期、対策費用などが発生した場合のリスクは想定されていますか。	ご質問の事象に起因する工期延期・損害等に与えた影響を踏まえ、不可抗力リスクに該当するか否かを個別に判断することとなります。
18	実施方針	30				別紙1リスク分担表	入札以降に、法令の変更でない制度の変更(例:アルミサッシ防火設備の個別認定取得)がなされた場合による、工事費の増大や工期遅延のリスクは不可抗力リスクとし、主たるリスクの負担者○は市側、従たるリスクの負担者△は事業者側として協議によると考えてよろしいでしょうか。	ご質問の制度の変更は、当該制度の根拠となる法令に紐づく制度変更に該当するものと考えられるため、不可抗力リスク分担への該当を判断するというよりは、各個別事象を踏まえて、法令変更リスクに該当するか否かを判断することとなります。

ID	公表資料名称	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問	回答案
19	実施方針	30				別紙1 リスク分担表	感染症対策・他国での戦争の影響による資材納入遅れ、在庫不足による資材高騰などの工事リスクの工事費増加リスク・工期遅延リスクは、不可抗力リスクとしての取り扱いとなり、主たるリスクの負担者○は市側、従たるリスクの負担者△は事業者側として協議によると考えてよろしいでしょうか。	ご質問の事象に起因する工期延期・損害等に与えた影響を踏まえ、不可抗力リスクに該当するか否かを個別に判断することとなります。
20	実施方針	31	別紙1	27		用地瑕疵リスク	本リスクについて、事前に市より提示された地中障害物等の情報があり、それに誤りがあった場合には、リスク分担表№28の記載が適用され、市の負担となると考えてよろしいでしょうか。	用地瑕疵リスクについては、市から提供した資料と現状との齟齬があった場合に、自動的に全てが市の負担となるわけではありません。用地瑕疵リスクの※4記載の通り、事業者が実施する事前調査に不備・誤謬があり用地瑕疵を発見できなかった場合は、事業者が負担することとなります。市から提供した資料と現状との齟齬確認は、事業者が実施する事前調査により適切に実施してください。
21	実施方針	31	別紙1	31		計画変更リスク	市の提示資料等と現場に相違がある際、事業者の調査不備等があった場合には事業者の負担とされていますが、現場との相違とは、通常予測し得る範囲で発見できるものを指し、例えば地下埋設物や施設内部の隠れた瑕疵など、通常予測できないものを除くと考えてよろしいでしょうか。	事業者の調査不備等があった場合には、市の提示資料等の記載内容の如何にかかわらず、市は何ら責任を負いません。 ※5に記載の「市が合理的な範囲で追加費用を負担する場合」とは、事業者側が「通常予測しうる範囲か否か」ではなく、事業者が実施する調査が必要かつ十分なものであり、事業者の調査等に何ら不備や誤謬がないにもかかわらず発見できなかったものであること、又は、調査を行わなかったことが事業者の責めに帰すべき事由によるものでないことを事業者側が証明することができた場合になります。
22	実施方針	34				別紙3事業工程表	建替住宅等及び関連する公共施設の建設を20か月見込んでいますが、週休2日・祝日全休を見込んでの工程でしょうか。	民間事業者からの質問を踏まえ、事業工程表の見直しを行います。詳細は別添資料をご確認ください。
23	別紙3	-	-	-	-	-	公共施設の建設の工事期間として20か月見込まれていますが、都計法37条建築承認が得られる見込みの工事期間と理解してよろしいでしょうか。	都市計画法37条の適用については、事業者の提案によります。工事期間については、質問№22の回答を参照してください。
24	要求水準書 (市営住宅整備業務)(案)	2	2	1		事業の概要	事業期間の終了は、令和8年11月頃の予定とありますが、別紙3事業工程表の記載のように11月末迄と認識してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
25	要求水準書 (市営住宅整備業務)(案)	2	2	1	ア	事業の概要	若草事業用地内の撤去対象となっている浄化槽の図面等があれば提供いただけますでしょうか(事業費設定に影響するため)。	別添付資料4に「若草住宅用地に残存する地中埋設物位置図」などの資料を提示していますが、同資料中で示す地中埋設物4については追加の図面を入札公告時に公表します。
26	要求水準書 (市営住宅整備業務)(案)	2	1		ア	事業の概要	公共施設用地と建替住宅用地について、提案段階の計画としては、敷地境界線は別添資料2の市営西側第2住宅と若草事業用地間の境界線の延長線と理解してよろしいでしょうか。	公共施設用地と建替住宅用地の境界は、別添資料1に示しているとおりであり、ご理解のとおりです。
27	要求水準書 (市営住宅整備業務)(案)	2	1		イ	事業の概要	解体撤去後の整備状況として、地盤レベルは現況周辺地盤での整地程度と認識してよろしいでしょうか。	解体撤去後の敷地整備の地盤高については特に条件を設定していませんが、要求水準書(案)「(6)解体撤去跡地に係る敷地整備 ウ」(P31)に記載している雨水排水処理を適切に行える地盤高で敷地整備を実施してください。
28	要求水準書 (市営住宅整備業務)(案)	2	2	2	ア	事前調査に関する業務	事前調査に関する業務の可能な時期は別紙3事業工程表の令和5年度7月の契約締結★印以降となりますでしょうか。	事前調査については、支障のない範囲で基本協定締結後以降において、事業者の負担と責任において実施可能とする予定ですが、詳細は、入札公告時に公表する基本協定書(案)に提示します。
29	要求水準書 (市営住宅整備業務)(案)	5	2	3	(4)	土地利用履歴	土地の利用履歴等調査について、「市は土地利用履歴を踏まえ、本事業の実施にあたり土壌汚染状況調査の必要性はないと推測している」とありますが、履歴等調査は既に実施済みであり、改めて事業者側で実施する必要は無いと考えてよろしいでしょうか。 また土対法4条届出後に調査命令が出され、調査・対策工事が必要となった場合の費用負担及び工期延長については、別途追加請求及び工期延長できるものとして考えてよろしいでしょうか。	市としては、要求水準書に記載のとおり、市は土地利用履歴を踏まえ、本事業の実施にあたり土壌汚染状況調査の必要性はないと推測していますが、土壌汚染対策法第4条に基づく調査命令が出された場合は、ご指摘の履歴等調査も含めて、必要な調査費用は事業者の負担と責任において実施してください。 事業者の負担と責任により調査を実施し、又は所管の行政庁等により独自の調査が実施され、万一对策が必要と判明した場合には、その対策費用について合理的範囲で市が負担します。詳細については、入札公告時に提示します。
30	要求水準書 (市営住宅整備業務)(案)	6	2	3	(5)	埋蔵文化財	「解体撤去対象区域(常光寺)は遺跡推定地にあたるため、土質確認のため工事中の立会等が必要となる可能性がある」とありますが、本入札の段階では対応のための特別な工事費・工程は見込まなくて良いものと考えてよろしいでしょうか。	工事中の立会等により、埋蔵文化財の発見があった場合は、速やかに関係機関と協議をして、適切に対応してください。埋蔵文化財発掘調査(本掘)が必要となった場合は、それにより事業者に生じた追加費用及び損害については、合理的な範囲で市が負担します。詳細は入札公告時に提示します。

ID	公表資料名称	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問	回答案
31	要求水準書 (市営住宅整備業務)(案)	11	3	1	ウ	公共施設用地	「公共施設用地については、敷地整備後の引渡し期限とする令和●年●月末までは、建替住宅用地と同様に無償で使用できるものとする」とありますが、建替住宅整備の期間中工事使用できるものと考えてよろしいでしょうか。	市の検討状況の進捗も踏まえて、「敷地整備後の引渡し期限とする令和●年●月末まで」とあるのを、入札公告時には「令和7年3月末まで」として公表する予定です。そのため、建替住宅整備の期間の最後までは工事使用できない見込みです。また、要求水準書(案)の同項に記載のとおり、市が期限前の早期の引渡しを求めた場合は、協議の上、適切に対応してください。
32	要求水準書 (市営住宅整備業務)(案)	11	3	2	ア	地下埋設物の撤去	地下埋設物の撤去について、別添資料4に記載のもの以外(撤去済み建物の既存杭・山留杭等)については撤去済みであると考えてよろしいでしょうか。	地下埋設物については、公表する別添資料及び参考資料の図面をもとに、必要に応じて、事業者の負担と責任において、適切に事前調査を行い、現状を的確に把握してください。事業者が行う事前調査については、質問N020及び21の回答も併せて参照してください。なお、市が公表する図面と現地との関係については、要求水準書(案)「6 既存住宅等の解体撤去業務(1) 解体撤去の対象 ウ」(P28)に記載のとおり、現地を正とします。地下埋設物の解体撤去に関する市の負担については、要求水準書(案)「(4) 既存住宅等の解体撤去工事 ア 施工管理(ロ)」(P29)に記載のとおりですが、詳細については、入札公告時に公表します。
33	要求水準書 (市営住宅整備業務)(案)	11	第3	2	ア	地下埋設物の撤去	若草事業用地以外の今回解体撤去対象区域には浄化槽等の地下埋設物はありませんか。	解体撤去対象区域で確認されている地下埋設物については、追加の図面を入札公告時に公表します。
34	要求水準書 (市営住宅整備業務)(案)	12	3	3	-	建築基準法第86条	86条認定を行う場合、実施方針4ページ(10) 事業実施スケジュールに明示されている設計、各種申請等の行政手続き期間では対応が難しいと考えます。令和8年2月頃までに建替住宅等及び関連する公共施設の建設を完了させる前提で、設計期間を調整することは可能でしょうか。(例:~令和6年8月まで)	ご指摘の理解で結構です。
35	要求水準書 (市営住宅整備業務)(案)	13	4	1	(1)イ	良好な住環境の形成の配慮	住戸境壁芯間寸法3.6mの最低限指定は1DK以外の住戸についても同様の最低限指定と認識してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりですが、要求水準書(案)「(1) 良好な住環境の形成への配慮」(P13)全体やその他要求水準書に記載の条件を遵守の上、適切な間口寸法を計画してください。
36	要求水準書 (市営住宅整備業務)(案)	13	4	1	(1)エ	良好な住環境の形成の配慮	「市営西側第2住宅」とは別添資料1に示されている「市営西側川平七改良住宅」および「市営西側住宅」を総称したものと認識してよろしいでしょうか。また、両用地間の道路は将来建替え時も生かした計画と考えてよろしいでしょうか。	「市営西川第2住宅」は、別添資料2に示すとおり、若草事業用地の西側に隣接している市営住宅のことであり、道路を挟んで東側にある市営西川住宅及び市営西川平七改良住宅とは関係がありません。
37	要求水準書 (市営住宅整備業務)(案)	13	4	1	(1)エ	良好な住環境の形成の配慮	事業地と隣接する「市営西川第2住宅の将来的な建替えを考慮した効率的な土地利用」とは、具体的にどのようなことを想定されているのでしょうか。	市営西川第2住宅の将来的な建替えにあたり、良好な住宅地を計画する上で、同住宅の住棟や付帯施設の配置等の施設計画に課題が生じない土地利用等を想定しています。
38	要求水準書 (市営住宅整備業務)(案)	13	4	1	(2)	コミュニティの形成への配慮	住民の年齢層について、移転してくる現住民及び今後の展望をご教示ください。	既存住宅の入居者は高齢化が進んでいます(全世帯の9割以上が1・2人世帯、全世帯主の2/3が70歳以上)。建替住宅への移転の後に空き住戸となった場合は、一般の市営住宅と同様に、住戸タイプに応じて、適切に新規入居者の募集等を行います。
39	要求水準書 (市営住宅整備業務)(案)	15	4	2	(1)	建替戸数及び住戸タイプの構成	「(イ) 原則として左右反転タイプを除き、住戸タイプ毎に同一の間取りとすること」と明記されていますが、妻側の場合、同じ住戸計画で窓の位置のみ変わることは同一プランという理解で宜しいですか。	ご理解のとおりです。
40	要求水準書 (市営住宅整備業務)(案)	15	4	2	(1)	建替戸数及び住戸タイプの構成	「(イ) 原則として左右反転タイプを除き。。住戸タイプ毎に同一の間取りとすること」と明記されていますが、省エネ基準上妻側住戸の場合外壁面の断熱材によって、中住戸の同一プランより住戸内有効空間が小さくなると思います。入居者の平等性を考慮し、型別毎に同一プランとし、妻側プランについては断熱材等の仕上げ分の面積を大きくしても宜しいですか。	ご理解のとおりです。
41	要求水準書 (市営住宅整備業務)(案)	16	4	2	(1)	面積・規模等	「建替住宅の階数は、地上11階建以下」と明記されていますが、高さ規制のない地域で階数を制限している理由を教えてください。	市としては、高さ制限のない地域でも、良好な住環境の形成や周辺の住環境への配慮等から、一定の高さに抑えることが望ましいと考えています。若草事業用地の敷地制約の観点から、近年の市営住宅の建替えにおいて条件としている8階建て以下とすることは困難であり、市によるモデルプランの検討の結果を踏まえ、11階建て以下としています。

ID	公表資料名称	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問	回答案
42	要求水準書 (市営住宅整備業務) (案)	16	4	2	(1)ウ	住棟の形態・配置(イ)	日照条件に「3時間以上の日照」の記載がありますが、該当する開口部に対し法令上必要な採光面積について3時間以上の日照が必要と認識しますがよろしいでしょうか。	「第4 2(1)ウ(イ) (P16)の日照に関する条件は、建築基準法上必要な採光面積に関する条件ではありません。本事業では、法令上必要な採光面積を確保するとともに、建替住宅用地において複数の住棟を整備する場合、当該住棟とは別の住棟（複数の場合は全ての住棟を考慮）の日影（自己日影）による当該住棟1住戸の日照時間に関する条件を定めています。別紙1「施設設計要領」P2の日照の測定ポイント等の条件もご確認ください。
43	要求水準書 (市営住宅整備業務) (案)	16	4	2	(1)ウ	住棟の形態・配置(イ)	計画施設以外の敷地外建物に対しても3時間以上の日照が必要となりますか。必要な場合、既存建物状況に対しての日照と考えてよろしいでしょうか。若しくは、周辺建築物については今後法令上計画施設の日照が不利になる想定の上で日照時間を確保すべきでしょうか。既存建物状況に対しての日照とする場合、公共用地計画物の配置、建物高さの資料を提供いただきますようお願いいたします。	要求水準書に示す日照条件は、建替住宅用地内の自己日影による条件であり、事業用地外の建物への日照を条件とするものではありません（質問N042の回答も参照してください）。建替住宅用地外については法令上の日影規制となりますので、法令を遵守してください。
44	要求水準書 (市営住宅整備業務) (案)	16	4	2	(1)ウ	住棟の形態・配置(イ)	3時間以上の日照確保について、対象住戸の上部バルコニーによる日影については3時間日照の対象外と捉えてよろしいでしょうか（夏場の日照上不利になるが、居住性向上としては底効果により有効であるため）。	ご理解のとおりです。日照時間は複数の住棟を整備する場合の別の住棟の日影による壁面日照(外壁バルコニー面)での算定です。
45	要求水準書 (市営住宅整備業務) (案)	16	4	2	(2)ア	店舗棟(7)	13店舗から構成される店舗棟は、1棟建て以外に複数棟の計画は可能と考えてよろしいでしょうか。	複数棟とすることを妨げるものではありませんが、要求水準書の条件を遵守の上、適切に計画してください。
46	要求水準書 (市営住宅整備業務) (案)	16	4	2	(2)ア	店舗棟	店舗棟の便所の記載がありませんが、便所は各店舗内に設置するのか、店舗棟共用便所を設けるのか、自由提案かご教示ください。	本事業では、共用の便所及び店舗内の便所は設置しないものとします。店舗内の便所については、必要に応じて、店舗使用者の負担と責任により設置されることとなります。
47	要求水準書 (市営住宅整備業務) (案)	16	4	2	(2)ア	店舗棟	店舗棟の便所は各店舗内に設置する場合は、便所は専用面積に含めるのでしょうか。	便所の取り扱いについては、N046の質問回答を参照してください。また、専用面積については、ご理解のとおりです。
48	要求水準書 (市営住宅整備業務) (案)	17	4	2	(2)ア	店舗棟(カ)	駐車・荷捌きスペースは屋外と考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
49	要求水準書 (市営住宅整備業務) (案)	17	4	2	(2)ア	店舗棟(キ)	天井高さの設定がありますが、基本的にスケルトン渡しであり、「天井は計画高さ設定を示すものであり、天井材は本事業では設置無しと捉えてよろしいでしょうか。	天井は店舗使用者の負担と責任により設置するものとし、本事業では、天井の吊材のインサート等を適切に設置してください。入札公告時に公表する要求水準書に追記します。
50	要求水準書 (市営住宅整備業務) (案)	17	4	2	(2)イ	店舗棟(7)	(ア)「設置台数は整備戸数の30%とし、その内20%以上は・・・」の20%は30%×20%ではなく、整備戸数に対する20%を意図すると考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
51	要求水準書 (市営住宅整備業務) (案)	17	4	2	(2)イ	店舗棟(ウ)	(ウ)「対応住戸の出入り口より30m以内に配置」とありますが、平面位置関係ではなく、住戸玄関からの動線上の距離として30m以内とすべきでしょうか。また、この場合上層階住戸の縦動線の距離は含めないと考えてよろしいでしょうか。	ご質問が車いす使用者用駐車場のことであれば、ご理解のとおりですが、車いす対応住戸は、要求水準書に記載のとおり、1階に確保することを前提に計画してください。
52	要求水準書 (市営住宅整備業務) (案)	18	4	2	(2)オ	広場	開発行為に該当し公園を設置する場合は、敷地は帰属するのでしょうか。	ご理解のとおりです。
53	要求水準書 (市営住宅整備業務) (案)	19	4	2	(3)ア	道路(7)	「事業者の提案により開発行為となる場合・・・」の意図するところは、道路拡幅等の道路整備上において開発行為に該当する場合という意図でしょうか。	法令上開発行為に該当する盛土等の区画形質の変更を事業者が提案した場合等を想定しています。
54	要求水準書 (市営住宅整備業務) (案)	19	4	2	(3)ア、イ	道路、公園	開発行為となる条件をご提示願います。	尼崎市住環境整備条例施行規則 開発基準・技術基準等の法令に基づき、事業者の提案及び市の開発指導課との協議によります。詳細につきましては、本市のHPにある下記ページ番号からご確認ください。 ページ番号：1017883
55	要求水準書 (市営住宅整備業務) (案)	20	4	2	(3)オ(イ)	分担金	既存住宅の水道メーターの権利を引継ぐ考えで算出してもよろしいでしょうか。	建替住宅等すべてについて、提案内容に応じた分担金を入札金額に見込んでください。ただし、既存住宅の建替えであるため市公営企業局上下水道部お客さまサービス課と協議によっては、分担金の全部又は一部の支払いを必要としない場合があります。事業者が提案する分担金が減額された場合は、当該減額分はサービス購入費から除くものとします。詳細については、入札説明書等において提示します。

ID	公表資料名称	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問	回答案
56	要求水準書 (市営住宅整備業務)(案)	20	4	2	(3)ク	電柱等の移設	移設申請者が事業者と貴市では移設費用が算出方法が異なりますので、申請者は貴市とし、申請業務・費用負担は事業者と考えてよろしいでしょうか。	本事業は道路管理者による事業ではなく、移設費用負担は事業者申請の場合と変わらないことが想定されるため、申請者は事業者としてください。
57	要求水準書 (市営住宅整備業務)(案)	20	4	2	(3)ケ	敷地境界の再整備	現況の敷地境界位置は既存施設を撤去することで確認が可能であり、事業内で確認を行う必要があると考えてよろしいでしょうか。	敷地の境界自体は確定済みであり、本事業で境界を確定する必要はありませんが、要求水準書(案)P33に記載のとおり、確定測量等が必要となります。
58	要求水準書 (市営住宅整備業務)(案)	20	4	2	(3)ケ	敷地境界の再整備	敷地境界部の各既存の塀、門、ネットフェンス等の撤去の時期については指定は無く、埋設物撤去時に同時に撤去する/外構工事時に等、事業者にて撤去時期を設定できるものと考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
59	要求水準書 (市営住宅整備業務)(案)	20	4	2	(3)ケ(エ)	敷地境界の再整備	西側の市営西川第2住宅との境界部分のうち市営西川第2住宅敷地内の既存の塀まで含めて撤去、とあります。市営西川第2住宅敷地内の既存の塀の図面をご提供願えますでしょうか。	市営西川第2住宅敷地内の既存の塀の図面については、追加の図面を入札公告時に公表します。
60	要求水準書 (市営住宅整備業務)(案)	21	4	3	(1)(2)	測量調査 地質調査	必要な時期に実施と記載されていますが、事業契約締結以降が前提となりますでしょうか。	質問N028の回答を参照してください。
61	要求水準書 (市営住宅整備業務)(案)	21	4	3	(3)	その他	PCB調査について、各建物の大部分について調査済み/建物のうち必要な部分について現地調査を行うこと、とありますが、調査が必要な部分を想定するにあたり、調査済みの範囲および調査結果を公表いただけますでしょうか。	要求水準書に記載した調査すべき「建物のうち必要な部分」とは、市営常光寺改良住宅の店舗・作業所です。店舗・作業所以外の既存住宅については、要求水準書に記載のとおり、すべて調査を行い、PCBの処理は対応済みです。
62	要求水準書 (市営住宅整備業務)(案)	21	4	4	(1)エ	基本的事項	基本設計完了後、市による確認を受けることとありますが、時期の指定は無く、全体工程の中で事業者の裁量により確認の時期を設定することでよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
63	要求水準書 (市営住宅整備業務)(案)	23	4	5	(1)ア(オ)	工事範囲の仮囲い	工事範囲の仮囲いについて仕様の指定(例:白色鋼板H3.0m等)は無く、事業者にて安全性を考慮したものを提案するものと考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
64	要求水準書 (市営住宅整備業務)(案)	23	4	5	(1)ア	仮設物について	建替住宅整備に於ける新築工事中に山留杭や仮設設備の基礎が必要となる場合、重機が近寄ることができず引き抜きができない等、合理的な理由があれば協議の上、残置できるものと考えてよろしいでしょうか。	建替住宅等の整備において、山留杭や仮設設備の基礎を仮に計画する場合でも、事業者の負担と責任により撤去してください。
65	要求水準書 (市営住宅整備業務)(案)	23	4	5	(1)ア(ク)	使用重機	使用重機について「低騒音型・低振動型」とありますが、低振動型の重機については適合重機が少なく、調達が困難です。振動には十分に留意し対策を講じるうえで、低振動型重機の採用は必須では無いと考えてよろしいでしょうか。	低振動型の重機については、使用を義務付けるものではなく、使用に努めるように要求水準書を修正します。
66	要求水準書 (市営住宅整備業務)(案)	23	第4	5	(1)ウ	作業日・作業時間	計画段階での近隣等からの作業日及び作業時間の要望等ありましたか。近隣との協議により、作業日及び作業時間の制限に起因し、当初見込んでいた工期が延長等した場合、事業者になんらかのペナルティはありますか。	近隣等からの要望は、特にありません。工期遅延によるリスク分担は、実施方針のリスク分担の工期遅延リスク(N034、35)によりますが、詳細は、入札公告時に公表する事業契約書(案)に提示します。
67	要求水準書 (市営住宅整備業務)(案)	23	4	5	(1)ウ	作業日について	作業可能日について、事業期間の算定について、日建連の報告では、2019年度末までに4週6休以上、2021年度末までに4週8休の実現を目指すという報告がありますが、本事業における考え方の統一をお願いいたします。各入札参加者の判断によると、各社で考え方が異なり、正確な工期設定が出来ず公平性に欠けることが想定されます。	質問N022の回答を参照してください。
68	要求水準書 (市営住宅整備業務)(案)	23	4	5	(1)エ	工事車両の通行について	施工計画に於ける工事車両進入路については適切な安全対策を講じることを前提とし、事業者にて設定できるものと考えてよろしいでしょうか。指定や制限を設けられる場合は公表をお願いいたします。	ご理解のとおりですが、要求水準書に記載のとおり、事前に市との協議・調整を行ってください。
69	要求水準書 (市営住宅整備業務)(案)	24	4	5	(2)ア	基本的事項(ア)	工事監理者を建築・電気・機械の各分野で個別の常駐監理者の配置が必要で、分野の兼任は不可と認識してよろしいでしょうか。	建築、電気、機械のそれぞれの分野において常駐監理ができることを前提に、各分野に専任の工事監理者を配置する場合と同等の工事監理業務の実施が可能であれば、各分野を兼任することを可とします。
70	要求水準書 (市営住宅整備業務)(案)	24	4	5	(2)ア	基本的事項(イ)	公共住宅建設工事共通仕様書に規定する「監督職員」の業務に準じる業務を行うとありますが、対応程度としては常駐監理者が現場監理を行いながら実施する内容程度と認識してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
71	要求水準書 (市営住宅整備業務)(案)	24	4	5	(2)ア	基本的事項	工事監理者は建築技術者、電気設備技術者、機械設備技術者を兼務することは可能でしょうか。	質問N069の回答を参照してください。
72	要求水準書 (市営住宅整備業務)(案)	25	4	5	(2)イ	モニタリング(ア)	「工事監理者の資格等についての適格性の確認」と記載がありますが、要求実績については企業に求められ監理者個人には要件が無いと認識してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。

ID	公表資料名称	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問	回答案
73	要求水準書 (市営住宅整備業務)(案)	25	4	5	(3)	公共施設用地の敷地整備	公共施設用地の敷地整備仕様が明記されていますが、土地利用計画上参考にするために、予定している施設等があれば教えて頂けないでしょうか。	現時点では用途は未定ですが、建替住宅の入居者のプライバシー等への配慮が必要になるため、公共施設用地に隣接する部分については、建替住宅の壁面や開口部の位置、仕様等について配慮した計画としてください。
74	要求水準書 (市営住宅整備業務)(案)	25	4	5	(3)イ (エ), (オ)	公共敷地用地の敷地整備	公共施設用地整備について、(エ)のネットフェンス等の設置(高さ1.8m)および(オ)管理用・車両進入用扉のあるネットフェンス等(高さ1.8m)とありますが、工事用フェンスバリケード・ジャバラゲートも該当するものと考えてよろしいでしょうか。	ご指摘の工事用フェンスバリケード・ジャバラゲートの使用は、不可とします。
75	要求水準書 (市営住宅整備業務)(案)	26	4	5	(4)	棟内モデルルームの整備	モデルルームの公開は竣工(完了検査)前であるため、仮使用申請が必要という理解で宜しいですか。	モデルルームの仮使用申請の可否については、モデルルームの公開方法に関する事業者の提案によります。間取りや設備の現地確認のための、関係者に限定した内覧会であることを踏まえ、適切なモデルルームの公開方法を提案してください。
76	要求水準書 (市営住宅整備業務)(案)	26	4	5	(4)ア	棟内モデルルームについて	棟内モデルルームの確保・整備期間は、常設では無く、要求水準書(入居者移転業務編)に記載の計3日間とし、公開後は仮設通路等棟内モデルルーム用の仮設設備は撤去出来るものと考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
77	要求水準書 (市営住宅整備業務)(案)	27	4	6	(1)イ	解体撤去の対象	解体撤去の対象となる既存住宅等の基礎、杭について配置・仕様・数量の分かる既存図面を公表いただけますでしょうか。	入札公告時に公表します。
78	要求水準書 (市営住宅整備業務)(案)	27	4	6	(1)イ	解体撤去の対象	解体撤去の対象について、解体撤去対象区域(浜つばめ)内の敷地外空地の舗装・既存フェンスも撤去対象と考えてよろしいでしょうか。また、同敷地内の地蔵尊については残置と考えてよろしいでしょうか。	舗装については、意見N014に対する回答を参照してください。フェンスについては、ご理解のとおりです。地蔵尊については、土台の解体は解体撤去業務に含まれます。
79	要求水準書 (市営住宅整備業務)(案)	29	4	5	(1)ア(カ)	工事範囲の仮囲い	解体撤去中の工事範囲の仮囲いについて仕様の指定(例:白色鋼板H3.0m等)は無く、事業者にて安全性を考慮したものを提案するものと考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
80	要求水準書 (市営住宅整備業務)(案)	29	4	6	(4)ア(ク)	使用重機	使用重機について「低騒音型・低振動型」とありますが、低振動型の重機については適合重機が少なく、調達が困難です。振動には十分に留意し対策を講じるうえで、低振動型重機の採用は必須では無いと考えてよろしいでしょうか。	質問N065の回答を参照してください。
81	要求水準書 (市営住宅整備業務)(案)	29	4	6	(4)ア(ケ)	養生	解体撤去時の飛散防止、騒音対策について、「防音パネル等による養生や～」と記載ありますが、外部養生については防音パネル若しくは同等以上の性能を有するものが必要と考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
82	要求水準書 (市営住宅整備業務)(案)	29	4	6	(4)ア	仮設物について	解体撤去業務中に、既存基礎撤去等により山留杭が必要となった場合、重機が近寄ることができず引き抜きができない等、合理的な理由があれば協議の上、残置できるものと考えて宜しいでしょうか。	令和3年9月30日付け環循適発第2109301号・環循規発第2109302号に記載の条件等を全て満たすことが適切に示され、地下工作物を存置することに支障がないと判断ができる場合には、市と協議の上で、存置することも可能です。
83	要求水準書 (市営住宅整備業務)(案)	29	4	6	(4)ア (ス)	PCB	PCBが発見された際の市への引渡し方法について、現地引渡しと考える指定場所への運搬等は必要無いと考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
84	要求水準書 (市営住宅整備業務)(案)	29	第4	6	(4)ア(セ)	施工管理	「飲料水の水質保全等・・・対応について、市の指示に沿って行うこと。」とありますが、具体的な対応方法をご指示下さい。またその費用は入札額に含むのでしょうか。	事業者による移転支援業務の進め方にもよりますが、入居数が少ない状況が一定期間継続するなどの場合に、水質検査、受水槽容量の縮減措置、飲料水の配付等の対応を指定管理者と連携して行うことが考えられます。また、費用については、入札金額に見込んでください。
85	要求水準書 (市営住宅整備業務)(案)	30	4	6	(5)ア	基本的事項(7)	重点監理率20%とは、常駐監理の従事時間数を100%とした場合の20%の従事時間を示すと捉えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
86	要求水準書 (市営住宅整備業務)(案)	31	4	6	(6)ウ	解体撤去跡地に関する敷地整備	解体撤去後の敷地境界部の囲い等の設置について、ネットフェンス等の設置(高さ1.8m。管理用・車両進入用扉)とありますが、工事用フェンスバリケード・ジャバラゲートも該当するものと考えてよろしいでしょうか。	ご指摘の工事用フェンスバリケード・ジャバラゲートの使用は、不可とします。
87	要求水準書 (市営住宅整備業務)(案)	32	4	7	(2)ア	周辺家屋調査	周辺家屋調査に関して、貴市が想定されている範囲をご教示ください。	影響範囲については、事業者の提案内容や工事手法等により異なるものであり、一律に示すことはできないため、それらを踏まえ、適切に家屋調査対象範囲を設定し、市との協議の上で、調査を実施してください。

ID	公表資料名称	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問	回答案
88	要求水準書 (市営住宅整備業務)(案) 別紙1	1	1	-	-	省エネルギー・再生可能エネルギー	「全ての住棟の屋上について、太陽光発電パネル等の設置を荷重条件とした設計を行うとともに」と明記されていますが、設置する太陽光発電パネル容量の目安を教えてください。	屋上の設置可能範囲全域に設置できる構造躯体として計画としてください。
89	要求水準書 (市営住宅整備業務)(案) 別紙1	1	1	-	-	省エネルギー・再生可能エネルギー	「停電時対応のための自立運転出力用コンセントを設置」と明記されていますが、蓄電池は想定せず、太陽光発電パネルにより発電する際のみ使用できるコンセントという理解で宜しいでしょうか。	蓄電池の設置は想定していません。ご理解のとおりです。
90	要求水準書 (市営住宅整備業務)(案) 別紙1	1	1	-	-	省エネルギー・再生可能エネルギー	「事業者が設置する太陽光発電パネル以外に、市は太陽光発電パネル等を設置する事業を検討しており、事業者は市と協議の上、太陽光発電パネル等の設置の設計・施工を適切に行うこと」と明記されていますが、市の指示により提案以外の太陽光発電パネル等の設置する場合、設計費及び工事費は事業費以外の追加費用という理解で宜しいですか。	事業者が設置する太陽光発電パネル以外に設置する太陽光発電パネル等については、本事業とは別途の事業として計画します。事業者は、当該別途事業に関する設計・施工に対する連携・協力に対する配慮を求めますが、詳細は、入札公告時に公表します。
91	要求水準書 (市営住宅整備業務)(案) 別紙1	1	1			省エネルギー・再生エネルギー	事業者が設置する太陽光パネル以外に、市は太陽光パネル等を設置する事業を検討しており、事業者は市と協議の上、太陽光発電パネル等の設置の設計・施工を適切に行うこととありますが設計・施工に伴う費用は事業者負担外と考えてよろしいでしょうか。	質問N090の回答を参照してください。
92	要求水準書 (市営住宅整備業務)(案) 別紙1	3	2	-	-	昇降機・昇降路	昇降機の「巻き上げ最高速度は、5階以下は45m/min、6階以上は60m/min」と明記されていますが、利用者の待ち時間低減のため、60m/min以上の仕様にすることは可能でしょうか。	可能です。
93	要求水準書 (市営住宅整備業務)(案) 別紙1	8	第2	各室の水準	一般住戸	浴室	要求水準として、鏡・カウンターの設置は不要ですか。	鏡・カウンターの設置を必須とし、入札公告時に明記します。
94	要求水準書 (市営住宅整備業務)(案) 別紙1	9	第2	各室の水準	一般住戸	点検口	原則600mm口を標準とする。とありますが、天井点検口やPS点検口は標準外でも可能と考えて良いですか。	天井点検口等の住戸内の点検口は、要求水準書に記載のとおり、原則として600mm口を標準とし、必要に応じて、市との協議により、450mm口とすることも可とします。 なお、PS点検口等の共用部は600mm口を必須とします。
95	要求水準書 (市営住宅整備業務)(案) 別紙1	12	3	-	-	駐輪場	「駐車マスは、自動二輪にも対応できるよう0.6m×2.3mとすること」と明記されていますが、自転車ではない自動二輪及び原動機付自転車の場合、建物との距離に応じて延焼のおそれのある部分が生じ、防火設備が必要になります。駐輪場の中で自動二輪及び原動機付自転車を駐車できる範囲を限定しても宜しいですか。または工事費は高くなりますが、どの自転車置場も自動二輪及び原動機付自転車がとめられるように対策を行う必要がありますか。	民間事業者からの質問を踏まえ、駐輪場の駐車マスについては、自転車用の0.6m×1.9mとして修正します。 自動二輪を適宜分散して設置しても通行に支障をきたさないよう、駐輪場に隣接する通路等の配置にゆとりをもたせるなどの工夫をしてください。
96	要求水準書 (市営住宅整備業務)(案) 別紙1	17	6			通信・情報設備	将来用情報設備用接続口及び情報用空配管を設置することと記載ありますが、全居室全て対応でしょうか。また、第8各戸電灯コンセント設備 機器リストには記載がありませんので詳細をご教示願います。	DKのみに設置してください。入札公告時に公表する要求水準書の機器リストに、情報用ジャック（モジュージャック埋込型、CAT6）を追記します。
97	要求水準書 (市営住宅整備業務)(案) 別紙1	17	7			基本事項	排水立管は各階毎に掃除口付満水試験継手を設置することとありますが、施工中に全住戸横引き排水管及び排水立管において満水試験を実施する考えでしょうか。	ご理解のとおりです。
98	要求水準書 (市営住宅整備業務)(案) 別紙1	18	7			排水設備	汚水と雑排水は別系統単独排水とすること（屋内のみ）。とありますが、屋内の考え方は住戸内とし、共用部屋内（ピット等）は合流と考えてよろしいでしょうか。	汚水と雑排水は、建替住宅用地内の合流枡までは別系統としてください。
99	要求水準書 (市営住宅整備業務)(案) 別紙1	18	7	-	-	衛生器具	「洗面化粧台はW=750mmのBL製品」と明記されていますが、タイプ別入居者数やプランの合理性を考慮し、1DK～2DK（小）はW600mmとし、上記以外のプランはW750mmに変更して頂くことはできないでしょうか。	要求水準書のとおりとします。
100	要求水準書 (市営住宅整備業務)(案) 別添資料2	-	-	-	-	-	南側の境界線（図中緑線、青線）は隣地境界線扱いでよろしいでしょうか。	若草事業用地に接する緑線は隣地境界線、同青線は道路境界線です。

ID	公表資料名称	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問	回答案
101	要求水準書 (市営住宅整備業務)(案) 別添資料2	-	-	-	-	-	敷地東側道路の敷地寄りになるポストは移設可能でしょうか。	必要に応じて、関係機関と協議の上、適切に対応してください。
102	要求水準書 (市営住宅整備業務)(案) 別添資料2	-	-	-	-	-	敷地レベルは北側道路とレベル差があるように見受けられます(敷地側が低い)。敷地を道路レベルに合わせるために盛土をする場合、開発行為に該当するのでしょうか。	質問N054の回答を参照してください。
103	要求水準書 (市営住宅整備業務)(案) 別添資料2	-	-	-	-	事業用地現況図	図中の境界線にご記載の色付き線は、要求水準書(案)4-2-(3)ケに記載の内容のうち 赤線：(ア)、緑線：(イ)、青線：(ウ)を示すものと考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
104	要求水準書 (市営住宅整備業務)(案) 別添資料4	-	-	-	-	既存住宅等関連図	既存住宅図面について、図面一式を開示いただけますでしょうか。	必要な図面については入札公告時に公表し、それ以外の図面等については、入札公告後において閲覧することができるようにします。詳細は入札説明書等に提示します。
105	要求水準書 (市営住宅整備業務)(案) 別添資料4	-	-	-	-	若草事業用地 地中埋設物 位置図	地中埋設物4について、形状・撤去深さが不明です。位置図に記載の丸形状に地中2m程構築物があるものと想定してよろしいでしょうか。	別添付資料4に「若草住宅用地に残存する地中埋設物位置図」などの資料を提示していますが、同資料中で示す地中埋設物4については追加の図面を入札公告時に公表します。 地中埋設物の解体撤去に係る取り扱いについては、質問N032の回答を参照してください。
106	要求水準書 (市営住宅整備業務)(案) 別添資料4	-	-	-	-	若草事業用地 地中埋設物 断面図	地中埋設物3(南棟 南側)が、敷地境界線との離隔が無く、埋設物撤去時に県営住宅側の側溝等を痛める可能性が考えられます。埋設物撤去時は県営住宅敷地の一部を区画のうえ工事出来るものとし、撤去に伴う側溝等の補修費を撤去工事費に見込むものと考えてよろしいでしょうか。	地中埋設物の撤去にあたり、やむを得ず県営住宅側の側溝等を損傷した場合は、事業者の負担と責任により、適切に補修してください。県営住宅側の敷地の工事ヤードとして使用することは、原則として不可としますが、事業者が県と協議することについては妨げるものではありません。
107	要求水準書 (市営住宅整備業務)(案) 別添資料5	-	-	-	-	-	事業用地南側給食センター用地及び西側市営西川第2住宅の公表資料(ボーリングデータ)を参考に提案及び事業費を算定する予定ですが、今後敷地内ボーリングによって計画が変わり、増額工事費が生じた場合、市が負担して頂くという理解で宜しいですか。	市が実施し、公表している地質調査以外に必要な地質調査については、事業者の負担と責任において必要な時期に適切に実施することができます。また、事業者による負担で実施した地質調査の結果、市が示した地質調査の内容と現場の状況に相違があることが判明した場合、又は、建替住宅用地に想定することができなかった地盤条件に関する瑕疵があることが判明した場合には、協議の上で、市が合理的な範囲で追加費用等を負担します。詳細は、入札公告時に提示します。
108	要求水準書 (入居者移転 支援業務 編)(案)	5	2	6	(1)ア	-	「要求水準書チェックリスト」及び「提案書チェックリスト」は入札公告時に示されるのでしょうか。	ご理解のとおりです。