## ■若草住宅入札説明書等に対する質疑回答

	八丰次州夕折		<b>新</b> 田	同饮
No.	公表資料名称	項目名	質問	
	入札説明書本文/別紙 2事業工程表	第2-9 事業実施スケ ジュール	り、うち調査期間2ヶ月・解体撤去期間6ヶ月となっておりますが、解体撤去対象の規模お	
	入札説明書本文/要求 水準(市営住宅整備業 務編)	ジュール/第4-5-ウ作	記載があります。国交省では「建設業働き方改革加速化プログラム」にて、直轄工事では週休2日工事の拡大を率先すること、地方公共団体においても働きかけを行い働き方改革を推進すると公表されております。本事業での工期設定については上記より週休2日・祝日休工とし、作業日・作業時間については市および近隣東都の協議のうえ対応を決定されるもの、	
3		第3-3-(2)-イ-(ウ) 工事 監理企業-d-(a)	建替住宅等の建設に関して、電気設備及び機械設備に関する知見を有する一級建築士保有の建築技術者1名の専任・常駐配置を行う予定です。 工事監理企業の専任・常駐配置技術者のサポート(細部の確認等)のため、定例等に、適宜 設計企業の電気・機械設備技術者を出席させることについては問題ないでしょうか。	兼任の条件については、「実施方針等に関する質問への回答」(令和4年9月2日公表)の質問No69の回答及び次項の質問No4の回答を参照してください。 定例等の協議等において、ご指摘の設計企業の電気・機械設備技術者を適宜出席させることを妨げるものではありませんが、上記回答の遵守が前提ですので、設計企業の設備技術者の出席に関わらず、工事監理企業の設備技術者の配置は必要ですのでご留意ください。
	水準書(市営住宅整備	監理企業-d-(b)/第3-	術者を解体撤去対象区域の現場毎に配置すること。また、建築技術者は専任かつ常駐で配置するものとし、電気設備技術者及び機械設備技術者は重点監理(重点監理率20%)とする。』と書かれています。 一方で、要求水準書には『建替住宅及び店舗棟への移転が完了した解体撤去対象区域について、既存住宅等を順次解体し、撤去する。』と書かれています。 事業工程表では解体6か月となっていることから、順次解体した場合でも各現場の同時進行が相当程度発生すると考えられます。	常駐・専任を求める工事監理者の建築技術者は、ご指摘の主任監督員(一級建築士)であり、主任監督員を補佐する監督員については、配置の有無や配置する場合の一級建築士等の資格の有無、人数等を義務付けてはいません。適切な工事監理を行える体制を提案してください。
	要求水準書(市営住宅整備業務編)	第2-3-(1)	注記で【別添資料2 事業用地現況図】のCAD図(貸与予定)と記載されていますが、どのような手続きをすれば貸して頂けるのかご教示お願いします。	入札説明書P4「4 (1)入札公告、入札説明書等の公表」をご確認ください。 なお、貸与するCAD図は、若草事業用地のみであり、解体撤去対象区域は、CADデータはな く、貸与の対象ではありません。
	要求水準書(市営住宅 整備業務編)	第2-4-(1)-ア 法律		
	要求水準書(市営住宅整備業務編)	第4-2-(2)-ア 店舗棟	(ア) 市営常光寺改良住宅の店舗・作業所の移転先として、建替住宅用地において、13 店舗から構成される店舗棟(複数棟可)を整備すること。と明記されていますが、各店舗の用途(飲食店等)を教えて頂けないでしょうか。	
	要求水準書(市営住宅 整備業務編)	第4-2-(2)-ア 店舗棟		ご指摘の店舗棟の「店舗の借主」(本事業では「移転店舗使用者」と定義)は、市営常光寺改良住宅の既存店舗・作業所の使用者です。必ずしも建替住宅に移転する入居者とは限りません。
	要求水準書(市営住宅 整備業務編)	第4-2-(2)-工 集会所	で、災害時に集会所は防災拠点として利用される可能性があります。「平屋建て」と明記さ	要求水準書のとおり、集会所は平屋建て(複層階は不可)としてください。その上で、住棟も含めた全体計画の中で要求水準書「第4 1(5)安全・防犯への配慮 イ」に記載のとおり、洪水に対する安全性(浸水対策、津波等一時避難場所としての避難対策等)に配慮してください。

No. 公表資料名称	項目名	質問	回答
10 要求水準書(市営住宅整備業務編)	第4-6-(1)-イ	解体撤去工事における撤去対象となる擁壁について、隣地境界際の既存擁壁を撤去する際に、隣地建屋に影響を及ぼすおそれがある箇所については協議のうえ残置できるものと考えて宜しいでしょうか。 (浜つばめ用地南面隣地境界際等)	擁壁については、周辺への影響がないよう適切な対策工事等を実施した上で、撤去してくだ さい。
11 要求水準書(市営住宅 整備業務編)/要求水 準書(入居者移転支援 業務編)		解体撤去の対象となる既存住宅棟は上屋(上屋内残置物を含む)とご記載ありますが、想定するにあたり、残置物の対象となるものをご教示願います。 ※要求水準書(入居者移転支援業務編) 移転又は退去等前の住戸および店舗等の残置物等に記載の残置可能なものの区分についての例をお示し願います。(住戸内:蛍光灯、浴槽、台所 / 共用部:蛍光灯 等)	
12 要求水準書(市営住宅 整備業務編)	第4-6-(2)-イ	スベスト調査された部位については、貴市の調査結果の報告書をもとに各届出を行うことができ、調査済みの部位を改めて事業者にて再調査する必要は無いものと考えて宜しいでしょ	市が既にアスベスト含有材使用状況調査(定性・定量分析)を行った部位については、市としては再調査の必要はないと考えていますが、必要に応じて、事業者が改めて調査を行うことを妨げるものではありません。 なお、令和5年10月から法改正により必要な知識を有する者による事前調査(書面調査・現場の目視調査)が必要となります。
13 要求水準書(市営住宅 整備業務編)/実施方 針等に関する質問に 対する回答		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、防音シートも同等の性能を有するものと考えて宜しいでしょうか。	ご指摘の防音シートの提案は可能ですが、防音パネルと同等の性能を有しているかどうかは、事業者の提案に基づき評価されることになります。その提案内容次第では、防音パネルと同等とみなせない場合があります。
14 要求水準書(市営住宅 整備業務編)/実施方 針等に関する意見に 対する回答		設引込管の撤去が必要とご回答いただいております。 県営浜つばめ鉄筋団地 1 号棟および 2 号棟の南側の住民駐車場がありますが、東側南北通路 から当該駐車場への利用は工事完了後は出来なくなるものとして、舗装の復旧は不要と考え て宜しいでしょうか。 また、西側の敷地外空地との間の道路については道路管理者との協議のうえ舗装および既存 住宅への引込管の撤去を行ったのち、舗装の復旧を行う。と考えて宜しいでしょうか。	解体撤去対象区域(浜つばめ)の東側の南北通路については、ご理解のとおり、舗装の復旧の必要はなく、要求水準書のとおり、解体撤去対象区域に係る敷地整備を行ってください。また、解体撤去対象区域(浜つばめ)内の既存住棟と西側の敷地外空地との間の道路については、ご理解のとおり、道路管理者との協議の上で、適切な範囲の舗装及び埋設管のうち既存住宅への全ての引込み管(本管を除く)を適切に撤去した後、舗装の復旧を行ってください。東側の通路の敷地整備とネットフェンスの設置は、西側道路の舗装の復旧後に行うなど、県営浜つばめ住宅の駐車場に出入りできるよう、適切に行ってください。 なお、上記のように施工順序の工夫により県営浜つばめ住宅の駐車場への出入りはできるため、その代替駐車場の確保を事業費に見込む必要はありません。
15 要求水準書(市営住宅 整備業務編)/実施方 針等に関する質問に 対する回答	104	既存住宅図面について、図面一式の閲覧についての詳細が入札説明書等に記載がありません が、閲覧は可能でしょうか。	既存住宅図面は入札公告において公表した図面一式までとなりますので、その内容をもとに 提案・積算してください。実施方針等に関する質問(No104)に回答した「それ以外の図面」 の閲覧予定はありません。
16 要求水準(市営住宅整備業務編)/別紙1施設設計要領		P1省エネルギー・再生エネルギーの9~10行目 ・全ての住棟の屋上について、太陽光発電・・・屋上に上がる階段又はハッチを設ける。 とありますが、 P6階段・階段室の5~6行目 ・メンテナンス性の他太陽光発電・・・屋上に上がる階段を住棟毎に1か所以上設ける。 とあります。 階段又はハッチを住棟毎に1か所との理解で宜しいでしょうか	要求水準書設計要領「第2 共同住宅等■共用部分 階段・階段室」(P6)に記載のとおり、メンテナンス性の他太陽光発電パネル等の設置や管理に配慮し、屋上に上がる階段を住棟毎に1箇所以上設けることを必須とした上で、各住棟の屋上に設置する太陽光発電設備を点検できるように、上記必須の階段以外にも、必要に応じて、適宜屋上に上がる階段又はハッチを設けてください。
17 別紙1施設設計要領	第2共同住宅等-共用部分	階段・階段室に「階段の内法幅は1200mm以上」と明記されていますが、屋外開放階段の場合建築基準法上の有効幅以上を確保すれば良いという理解で宜しいですか。	要求水準書のとおり、屋外開放階段の場合でも、階段の内法幅は1,200mm以上としてください。
18 別紙1施設設計要領	第2共同住宅等-共用部分	階段・階段室に「屋外階段であっても屋根を設けること」と明記されていますが、入居者が 利用する部分のみで、屋上点検用階段は上記基準適用外という理解で宜しいですか。	屋上に上がる階段を設ける場合は、屋上部分の屋根を設けることは必須ではありません。 また、質問No16の回答も併せて参照してください。
19 入札説明書本文/別紙 1施設設計要領	第3付帯施設等-集会 所、便所	「利用人数に応じた便所を設け」について、利用人数は玄関の項目に記載のある80人を利用 最大人数の目安と捉え、特に集会休憩時間での使用などで利用が集中するような運用は想定 しないと考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
20 入札説明書本文/別紙 1施設設計要領	第3付帯施設等-駐輪場	電動車いす用駐車スペースは住棟ごとなど適宜配置とありますが、何住戸あたり1台など目 安はありますでしょうか。	特に設置基準はありません。事業者の提案によります。
21 入札説明書本文/要求 水準書	第4-2-(2)-イ- (イ)/(ウ)	車いす使用者用駐車場は将来用スペースには不要と考えてよろしいでしょうか。 また、車いす使用者用駐車場は車椅子対応住戸の全てに対して30m以内に配置する必要があ ると捉えてよろしいですか。 この場合、必要に応じ車いす使用者用駐車場を2台を超える台数により対応することでも可 能と考えてよろしいでしょうか。	増設可能な将来用スペースについては、車いす使用者用駐車場の設置を想定する必要はありません。 全ての車いす対応住戸(10戸)の出入り口より30m以内に配置する車いす使用者用駐車場は、 2台とすることを基本とします。事業者の提案により、やむを得ない場合は、車いす駐車場 の台数が2台を超えることも可としますが、過度な台数にならないように配慮してください。

No.	公表資料名称	項目名	質問	回答
22	別添資料1事業概要図	-	されるか等のご想定をご教示頂けないでしょうか。	公共施設用地については、本市消防局において尼崎市東消防署の移転予定地として検討しており、詳細は下記ホームページをご覧ください。 https://www.city.amagasaki.hyogo.jp/shisei/si_mirai/sprocess/sp_ikou/1032299.htmlまた、解体撤去対象区域(西川・西川平七)については、北側に隣接する西川中継ポンプ場の移転先として、本市公営企業局において検討しています。
23	別添資料2事業用地現 況図	-	事業用地現況図及び求積図等に地盤レベルの情報がありません。周辺及び敷地内レベルが分かる資料 (PDFとCADデータ) をご提示して頂けないでしょうか。	本事業において若草事業用地の測量は実施していませんが、旧若草中学校の解体業務時点で 調査した地盤高図を追加で公表します。 若草事業用地の地盤高については追加公表する資料を参照し、周辺地盤高については、必要 に応じて、事業者が自ら調査してください。また、要求水準書に記載のとおり、事前調査と して、本事業を進める上で必要な測量調査を必要な時期に適切に実施してください。
24	要求水準書(入居者移 転支援業務偏)	第2-5	移転店舗使用者および退去等店舗使用者への業者紹介とありますが、業者 とは引越業者で しょうか。内装等工事業者も含みますか。	内装等工事業者も含みます。
25	要求水準書(入居者移 転支援業務偏)	第2-7-(1) ウ	移転支援の現地事務所として【既存住宅内の空き住戸】を活用する場合、無償で提供いただけますか。	ご理解のとおりです。
26	要求水準書(入居者移 転支援業務偏)	第2-7-(1) ウ	現地事務所として既存住宅内の空き住戸を活用する場合、どの移転対象団地でも借用可能で しょうか。	で理解のとおりですが、入居やその他の使用状況によるため、活用する空き住戸に関しては 市との協議によります。
27	要求水準書(入居者移 転支援業務偏)	第2-7-(5) エ	既存住宅の家賃滞納者への対応について貴市から指示がある と記載がありますが、家賃回収の支援は別途と考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
28	要求水準書(入居者移 転支援業務偏)	第2-7-(6)ア	貴市のこれまでのPFI事業において想定外の事態の発生事例はありますか。あった場合は対応内容を含め、公表をお願いいたします	これまで入居者移転支援業務の実施が困難になるような想定外の事態の発生事例は本市では ございません。
29	要求水準書(入居者移 転支援業務偏)	第2-7-(8)ウ	自らによる引越し手続きが困難な方はどの程度いらっしゃいますか。	「自らによる引っ越し手続きが困難」な入居者かどうかについて、市では把握できておりませんので、事業開始後の移転等説明会及び希望住戸等の把握の際に各入居者にご確認ください。なお、入居者の年齢構成については質問No. 38をご覧ください。
30	要求水準書(入居者移 転支援業務偏)	第2-8-(2)ア	市の責めに帰すべき事由および入居者等の責めに帰すべき事由により、移転支援業務を3か月間延長した場合における実費は貴市の負担とありますが、業務費も貴市へ請求できるとの理解でよろしいでしょうか。	
31	要求水準書(入居者移 転支援業務偏)	第2-8-(5)	事業期間中に貴市と協議の上、引越しゴミを個別回収していただく機会は設けていただけますか。	本市では引越しに際しての大型ごみ・臨時ごみは、入居者自身の負担で尼崎市家庭ごみ案内 センターに申込み個別に処分するものですが、事業者の提案により入居者が行う処分につい て、補助することを妨げるものではありません。
32	要求水準書(入居者移 転支援業務偏)	第2-8-(5)	既存団地における、所有者不明の物 (例えば放置自転車やゴミなど) については数量が不明なため、別途清算もしくは貴市による回収を行うものとして宜しいでしょうか。	要求水準書「第2 8 (5) イ」に記載のとおりですが、入居者移転支援業務の期間前から対応中のゴミなどについては、本市にて回収等を行います。
33	要求水準書(入居者移 転支援業務偏)	第3-2-(1)イ	説明会等の会場として既存団地の集会所などの使用は可能でしょうか。また、使用可能な場合は無償貸与頂けるものとして宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
34	要求水準書(入居者移 転支援業務偏)	第4-2-(1) ア (ウ)	住替え先の決定は貴市が行うこととありますが、抽選会などが必要になった場合も貴市が行うとの理解で宜しいでしょうか。	現在も他の既存市営住宅を希望する入居者の住替えを市が直接行っており、移転支援業務期間の開始までに一定の住替えは進んでいると見込まれるため、抽選会を実施することは想定していませんが、住替え先の決定のために必要が生じれば事業者に協力を求めることを考えております。
35	要求水準書(入居者移 転支援業務偏)	第5-1 業務対象期間	店舗工事(B工事)は全て引渡し完了以降に行うことで宜しいでしょうか。	要求水準書「第4 $2(2)$ ア店舗棟 $(7)$ $\sim$ $(\mathfrak{A})$ 」に記載する工事は、すべて事業者が行う工事 $(A)$ 工事 $(A)$ であり、店舗棟の引渡し完了までに実施してください。 次項 $(A)$ 次項 $(A)$ での質問でご指摘の新たに側溝を設ける工事やサッシを取り付ける工事等がご指摘の B工事であり、店舗棟の引渡し後に移転店舗使用者が自らの費用負担で行うことを想定しています。なお、店舗棟の引渡し時期については、移転店舗使用者の店舗の開店時期に向けた B工事の期間の確保に配慮してください。
36	要求水準書(入居者移 転支援業務偏)	第5-1 業務対象期間	店舗工事(B工事)において本体工事に関わることが事前に判明(土間を一部下げる、新たに側溝を設ける、サッシの仕様を変える等)の対応が生じた場合は対応する必要がありますか。また、その場合の費用の請求は貴市・移転店舗使用者のどちらへ行いますか。	ご指摘の「土間を下げる」工事は、「第4 2(2) ア店舗棟(シ))」に該当し、前項質問No35の回答に記載のとおり、事業者が行う工事(A工事)です。 ご指摘の新たに側溝を設ける工事については、店舗棟の引き渡し後に、切り下げられた土間に、移転店舗使用者が自らの費用負担で行う工事です。 ご指摘のサッシについては、「第4 2(2) ア店舗棟(コ)」の外装には含まれておらず、店舗棟の引き渡し後に、移転店舗使用者が自らの費用負担でサッシを取り付けることになります。
37	要求水準書(入居者移 転支援業務偏)	第5-2-(1)ア(エ)	使用にあたっての注意事項は、引き渡した建築物に関する内容のみとの理解で宜しいでしょうか。 (営業形態や地域との協定、決まり事等は別途)	ご理解のとおりです。

No.	公表資料名称	項目名	質問	回答
38	要求水準書(入居者移 転支援業務編)別紙 1		報を公表して頂けないでしょうか。	9月1日時点の入居管理情報によると、既存住宅について、全入居者数は576人、年齢構成は 20歳未満約10%、20歳以上60歳未満約30%、60歳以上約60%で、母子父子家庭の入居があり ます。なお、要介護者数の情報はありません。
39	提案様式集		事業提案書及び設計図書一式の電子媒体 (CD-ROM) を提出することと記載されていますが、保存するデータの容量によっては「CD-ROM」から「DVD-R等」に変更しても宜しいでしょうか。	問題ありません。
40	提案用式集	(様式4-3)3-(2)		当該様式の移転支援実費は税込額であり、別途消費税等を計上する必要はございません。詳細は修正後の様式集をご参照ください。
41	提案様式集		別添エクセルファイル(様式4-8別紙1)と明記されていますが、公表資料にはありません。御提供して頂けないでしょうか。	様式集の修正と併せて公表するエクセルファイルをご参照ください。
42	提案様式集	イント等	事業用地現況図及び求積図等に地盤レベルの情報をご公表されていないので、平均地盤を算定できず、日影図を作成できません。周辺及び敷地内レベルが分かる資料 (PDFとCADデータ) をご提示して頂けないでしょうか。	質問No23をご参照ください
43	提案様式集		様式4-6要求水準チェックリストの右上には「提案受付番号」がありますが、その他の様式には「提案受付番号」がありません。各様式の右上に「提案受付番号」を記入する理解でよろしいでしょうか。 多しいでしょうか。修正版の様式集を公表して頂けないでしょうか。	様式集上で提案受付番号を記載する欄の内容式については、提案受付番号の記載は不要です。
44	-			今回の回答後に再度質問機会を設ける予定はありません。 なお、事業契約書(案)及び基本協定書(案)について、他の入札説明書等の公表より1週間程 度後の公表となったため、11月18日時点で別途市HPで公表し、質問の提出期限を延長しま した。