

高浜町 1 番住宅等大規模集約事業 入札説明書等に関する質問への回答（平成27年3月20日）

ID	資料名	ページ	項目	内容	回答案
1	入札説明書	P7	(1)入札参加者等の構成	活用対象地における工事施工業者については、第一次審査または第二次審査時まで決定し申告する必要があるでしょうか。	工事施工業者の特定は不要です。
2	入札説明書	P7	(1)入札参加者等の構成	参加グループの構成企業について、資格要件を欠く事態が発生した場合の取扱い、参加グループの申し出により市がやむを得ないと認め承認した場合変更できるとありますが、仮に入札参加表明書の受付以降または事業契約締結日以降に、活用対象地において事業性向上のために、別の事業者を参加企業として追加させることは可能でしょうか。	入札参加表明書の受付以降、契約締結までの間の構成企業の追加は認められません。 事業契約締結日以降については、今回追加した、事業契約書（案）第60条第10項に基づき、市が適切と判断する場合のみ、別の事業者を構成企業に加えることができます。
3	入札説明書	P7	(1)入札参加者等の構成	活用対象地について、構成企業が土地売主、他社ハウスメーカー等が建物売主（注文住宅）というスキームは可能でしょうか。また、その場合、ハウスメーカー等は構成企業となるのでしょうか。	今回追加した事業契約書（案）第60条第10項に基づき、市が適切と判断する場合に別の事業者を構成企業に加えることができますので、それによりご質問のスキームを採用することが可能です。
4	入札説明書	P11	第3-3 (2) イ (イ) b	「実施する工事に対応した工種（建築一式、土木一式、電気、管）を申請しているものであること」とは、業者登録カードに1～3位までの希望順位を示した以外にも登録した工種を含むと理解して宜しいでしょうか。	ご理解の通りです。
5	入札説明書	P11	第3-3-(2) イ (イ) (d)	代表構成員以外は監理技術者でなく主任技術者でよろしいですか。また、配置予定技術者ですが、施工が始まるのが落札1年後ですので変更は可能ですか。	監理技術者の配置についてはご理解のとおりです。 配置予定技術者の変更については、入札時に 提案様式2-7により記載された担当予定技術者の変更は原則認めません。ただし、監理技術者等の死亡、傷病または退職等、真にやむを得ない場合にはこの限りではありません。 なお、真にやむを得ず変更する場合には、市との協議により、交代前後における監理技術者等の技術力が同等以上に確保される必要があります。
6	入札説明書	P11	第3-3-(2) イ (イ) (d) f	監理技術者に対しての実績は不要と解釈してよろしいですか。	ご理解の通りです。
7	入札説明書	P11	第3-4-(3)	入札説明書等の質疑に関する回答に対し理解できない場合は、再質疑を提出できるようにして頂けないでしょうか。（日本語解釈が難しい場合がございます。）	入札説明書等の質疑に関する回答に対してのみ、再質問の受付・回答を行います。別添資料3：提案様式集（修正版）の様式1-3に再質問事項を記入し、平成27年3月25日（水） 17時 必着でご提出ください。提出方法及び提出先については、入札説明書等に関する質問の受付と同様です。
8				高浜事業用地の地下埋設物等を撤去に関しては、監理者は不要との理解で宜しいでしょうか？もし必要であるなら、常駐する必要はないでしょうか？	監理者の常駐は不要です。事業者提案に基づき、法令を遵守し、適切に技術者の配置を行ってください。

高浜町 1 番住宅等大規模集約事業 入札説明書等に関する質問への回答（平成27年3月20日）

ID	資料名	ページ	項目	内容	回答案
9	入札説明書	P21	余剰地取得費	活用対象跡地に関して、各々最低価格が示されておりますが、活用対象地全体（南宮・浜町）でのバルクでの入札は可能でしょうか？事業時期も同時期になる可能性が高く、事業者としては別々よりも同じ活用対象地として扱っていただいた方が、都合がいい場合もあるかと考えています。	ご理解の通りです。各活用対象跡地取得費用の入札価格を合算した価格が、各活用対象跡地取得費用の最低売却価格を合算した価格を上回っていれば、適正な入札として認めるものとします。
10	入札説明書	P21	余剰地等取得費用イ	「事業者により、余剰地活用を提案した場合～、協議が整わない場合には、市は事業者に売却しない。」とありますが、もし、実際に提案したものの、売却可能価格を下回り、協議も整わない場合は余剰地部分の地中埋設物等の撤去を行わなくても構わないのでしょうか？	余剰地売買の成否に関係なく、要求水準書に記載の通り、高浜事業用地において残存する地下埋設物等を撤去してください。
11	入札説明書	P21	第 4 入札に関する条件,ウ	①活用対象地（浜町・南宮町）の入札価格は、活用対象地2地点を合算した価格が、各活用対象地の最低入札価格を合算した価格を上回っていれば、一方の活用対象地で最低入札価格を下回ることがあっても、適正な入札として認められるのでしょうか。	No. 9 の回答を参照してください。
12	入札説明書	P24	第 5 事業契約の締結等	⑥事業契約の締結と同時に活用対象地等の売買契約を締結したことになるのでしょうか。（「余剰地等の対価の10%を契約保証金として支払う」となっているため。）	ご理解の通りです。ただし、余剰地の売買契約については第56条に記載の通り解除条件付きの売買契約になります。
13	入札説明書別紙 2		建替事業工程表	②入居者移転支援業務が市の定めた延長期間内でも完了せず、中止となった場合、活用対象地としての売買契約手続・対価の確定時期はどうなるのでしょうか。	市と構成企業の協議によりその際の状況に応じた変更合意をするように双方努力したいと考えますが、当該変更合意ができなければ、入居者移転支援業務が完了しなかった原因が、市の帰責事由か、構成企業の帰責事由か、不可抗力か、法令変更か、により、第10章の規定に基づき、市または構成企業が事業契約の一部の解除として、本件売買契約（事業契約書（案）第55条ご参照）の全部又は一部を解除することになります。
14	入札説明書別紙 2		建替事業工程表	③活用対象地の引渡しを受けた後、著しい市況の変化により計画を中断した場合、その間の活用地を一時的に収益転用（駐車場等）とすることは可能でしょうか。	事業者には、提案された民間施設等の整備をする義務がありますので、あくまでも一時的なものであり、市として上記整備がなされることは間違いないと判断することができる場合には、事業契約書（案）第60条第4項に記載の通り、市との協議により、市の書面による承諾を得ることを条件として、暫定的な土地利用を認める場合があります。
15	入札説明書別紙 2		建替事業工程表	⑦活用対象地が入居者移転等の関係で引渡しを受けることが出来ず、活用対象地が減った場合は、入札価格を見直していただく等の機会はないのでしょうか。	No.13の回答を参照してください。

高浜町 1 番住宅等大規模集約事業 入札説明書等に関する質問への回答（平成27年3月20日）

ID	資料名	ページ	項目	内容	回答案
16	要求水準書	P13	第4-1-ウ	設計期間中の景観形成ガイドラインに基づく景観指導により工事費が増額となった場合、別途市より追加工事費が支払われると考えて宜しいでしょうか。	市からの追加発注はありません。事業者は事業者の責任と費用により、ガイドラインに従って関係課と協議した上で、事業者が提案する計画を実現してください。
17	要求水準書	P13	第4-1-イ-(ウ)	「兵庫県産木材も含めた木材の利用に努めること」との記載があるが、兵庫県産木材とは、兵庫県木連県産材木供給部会の部会員54社からの兵庫県産木材を購入し使用する事でしょうか。	「県産木材」の定義は兵庫県公共建築物等木材利用促進方針によりますので県産材木供給部会員とまで限定しません。
18	要求水準書	P14	第4-1-キ-(ア)	「建築物総合環境評価システム(CASBEE)における評価ランクをB+以上（第三者評価機関による認証書を取得のこと）とする」とありますが、実施設計段階の評価のみという理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
19	要求水準書	P16	第4-2-(2)	敷地内車輛動線確認のため、ゴミ収集に使用されるパッカー車の諸元（トン数・全長・全幅・高さ・ホイールベース・最小回転半径・フロントレッド・リアオーバーハング）をご提示ください。	現在芦屋市で使用しているパッカー車は2t車ですが、メーカーは数種類あり、最大寸法は巾1.85m長さ5.26m高さ2.27mです。
20	要求水準書	P16	第4-2-(2)-カ-(ア)	文章中の「緑化率」の算定基準は、芦屋市住みよいまちづくり条例の技術基準第3-5によるものとの理解でよろしいでしょうか。そうでない場合は、算定基準をご教示ください。	ご理解の通りです。 但し、平成27年1月から算定基準が変更になっていますので、ホームページ等で確認ください。
21	要求水準書	P16	第4-2-(2)-オ-(ア)	憩いの空間となる広場や子供の遊び場となるプレイロットを、適切に整備すること。と記載がありますが、子どもの遊具及びベンチの整備するのでしょうか？	別紙1 施設設計要領の別紙1-10「外構・植栽等 プレイロット」を確認してください。
22	要求水準書	P18	4.(2)施設規模	「屋外訓練施設について鉄骨造も可」とは、どのような施設を想定されていますか。	鉄骨構造等による屋外階段及びホースリフターを兼ねる訓練施設を想定します。
23	要求水準書	P19	4.(5)(カ)	「車庫の前面緊急車両の転回スペースは前面道路に接しない」とはどのような配置形態を指すのでしょうか。	緊急車両の転回スペースを訓練スペースとしても使用するため、来庁者及び前面道路通行者の安全に配慮するために、植栽等で前面道路に接しない配置形状とするものをご理解ください。
24	要求水準書	P19	4.(5)イ建築計画	「2階以上に来庁舎用のスペースを設ける場合は、職員待機スペースと区分すること。また、来庁者の利用を想定した身障者対応の乗用エレベーターを設けること。」と明記されていますが、来庁舎用スペースを1階のみに設ける場合は身障者対応の乗用エレベーターは設置しなくて良いという理解で宜しいですか。	ご理解の通りです。

高浜町 1 番住宅等大規模集約事業 入札説明書等に関する質問への回答（平成27年3月20日）

ID	資料名	ページ	項目	内容	回答案
25	要求水準書	P20	4.(5)ウ構造計画	耐震構造の定義をご教示下さい。免震構造、制震構造を指すのでしょうか。	主要な構造体の強度や靱性を向上させることで破壊や損傷を防ぐ構造のことです。免震構造や制震構造が必須ではありません。
26	要求水準書	P20	第4-4-(5)-ウ-(イ)	「各室の用途や什器等の荷重を考慮した～」とありますが、別紙5の備品・家具一覧には荷重の記載がありません。この場合、上記本文中の「什器等の荷重」は、「別紙5備品・家具等一覧及び参考写真から想定される標準的な荷重」という解釈でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
27	要求水準書	P20	第4-4-(5)-イ-(オ)	消防車両出動時のエンジン音、訓練や車両点検の際に発する音等が周辺住環境へ及ぼす影響を最小限とすることができる騒音対策等の工夫を行うこと。また、訓練時に放水した水が近隣に飛散しないよう対策を行うと記載がありますが、消防車両出動時のエンジン音は、どのくらいの音量ですか？また、訓練時の放水は、どの程度行うのでしょうか？	消防車両のエンジン音は大型トラックのエンジン音と同レベルとご理解ください。また車両点検時にエンジンカッター、チェーンソー等の消防機器の点検も毎朝実施します。訓練時の放水は、訓練の内容によりますが平均して毎分1トン程度の放水を5分～10分程度連続して実施します。
28	要求水準書	P20	第4-4-(5)-イ-(ウ)	外装材は、気候の影響や経年劣化などを考慮し、維持管理に配慮した長期的に機能及び美観が保たれる計画とすることとの記載がありますが、具体的に何年程度の修繕計画を想定すればよろしいでしょうか。御指示下さい。	公共施設としての機能保持を想定しており、外装材は15年周期4サイクルの60年を目安として、改修サイクルを設定しています。
29	要求水準書	P25	第4-4-(5)-オ-(ケ)・4	倉庫等の保管スペースは、保管物品の保存状態に配慮した環境とすることと記載がありますが、保管物品はどのようなものでしょうか？	書庫については書類関係です。 資機材庫は消防活動用（エンジンカッター、消防ホース等）、水難救助用（ウェットスーツ等）、水防活動用（スコップ等）の資機材です。 救急資機材庫は、薬品や救急資機材です。 職員用個人物品保管庫は、書類や制服等の貸与品です。
30	要求水準書	P25	第4-4-(5)-オ-(コ)・1	食堂に利用人数等に応じた自炊可能な厨房設備を設けることと記載がありますが、利用人数とは、何人くらいですか？	10人程度です。
31	要求水準書	P25	第4-4-(8)	本施設の整備等にあわせ、各種消防業務の遂行上必要となる備品・家具等について、別紙「各室備品・家具等一覧」に示す物品を調達して設置することとの記載がありますが、別の消防署等施設から備品・家具等の持込みは無いものと認識してよろしいでしょうか。	別紙「高浜分署備品・家具等一覧」の備考欄に「スペースを設ける」又は「設置するスペース」と記載されている品目については、本施設の整備にあわせて市において別途調達・設置を行う、又は別の消防署等施設からの備品・家具等の移転を行う予定です。

高浜町 1 番住宅等大規模集約事業 入札説明書等に関する質問への回答（平成27年3月20日）

ID	資料名	ページ	項目	内容	回答案
32	要求水準書	P31	第4-7-(1)イ 別紙資料 1-1・7	「高浜事業用地において撤去の対象となる地下埋設物等は、基礎、杭、擁壁、舗装、側溝、透水管、敷地外周のフェンス・ブロック等の一切とし、地表面から深さ500mmまでのすべての部分及びそれを超える深さの建替住宅等の整備に支障となる部分を含む」とありますが、これは、地表面から深さ500mmを超える深さにある基礎、杭、透水管等で、建替住宅等の整備に支障とならないものは残置して良いと解釈して宜しいでしょうか。 又、既存管理棟（クラブハウス）の解体工事は今回含まれていないように感じますが、含まれる場合は既存図面（基礎・杭等）を提示願います。	前段については、ご指摘の理解で結構です。 後段のクラブハウスについては、上部は芦屋学園が解体撤去しますが、土間・基礎・杭については存置されます。 別添資料1-11：既存クラブハウス資料を参照願います。
33	要求水準書	P33	第4-9-(2)	提出する設計図書は、市の指定する様式等にて提出することとの記載がありますが、この内容は 事業計画書（案） の【別紙5 構成企業が基本設計完了時に市に対し提出する設計図書（案）】、【別紙6 構成企業が実施設計完了時に市に対し提出する設計図書（案）】の記載事項が該当するものとみなしてよろしいでしょうか。	市の指定する様式に関しては、別紙5の末尾の※に記載したとおりです。
34	要求水準書	P37	第4-11-(1)-イ-(ア)	「家屋調査を行うこと」との記載がありますが、予定価格のなかにはどの範囲のが予算に含まれているのでしょうか？ 想定以外の範囲が家屋調査の範囲になれば費用負担は追加として宜しいでしょうか？	周辺家屋調査に関する費用は既に予定価格に含まれており、追加で市が負担することはありません。必要な家屋調査の内容と範囲は事業者の提案によります。事業者の費用と責任で実施してください。（翠ヶ丘市営住宅については22街区全体程度の範囲を想定）
35	要求水準書	P44	(3) サ	「北部・南部の各々1ヶ所以上の現地事務所を設けること」とありますが北部・南部とはどこのことでしょうか？また、市営住宅の一室を事務所とする場合には、それにかかる使用料はかかるのでしょうか？	北部は、朝日ヶ丘、翠ヶ丘の入居者を、南部は南宮町、浜町、西藏町の入居者を対象とする現地事務所として想定しており、場所を指定するものではありません。 なお、市営住宅を現地事務所とし利用する場合は、本事業に関連する業務実施に限り、使用料は不要です。
36	要求水準書	P52	4-(4)	移転支援業務が移転者の責に帰すべき事由にて、4か月間の延長になった場合には事業者と市が移転の支援を行うとありますが、4か月を超えても完了しない場合には事業者の業務期間が終了するとの理解でよろしいですか？また、4か月延長になった場合でも、その延長期間の報酬は通常の業務報酬に含まれるとの理解でよろしいですか？	ご理解の通りです。

高浜町 1 番住宅等大規模集約事業 入札説明書等に関する質問への回答（平成27年3月20日）

ID	資料名	ページ	項目	内容	回答案
37	要求水準書	P53	6-1-(1)	各活用対象地に関して、貴市にて境界確定や筆界確定等は取られているのでしょうか？	民地境界については境界協定を締結済みです。 道路境界については道路管理者協議を行い、別添資料3-3、別添資料4-3の敷地求積図を作成しているところです。 なお、修正公表の別添資料3-2に記載のとおり、南宮町敷地については、都市計画道路拡幅（赤字ライン）が必要となります。
38	要求水準書		宮水協議及び対策工事	要求水準書に、宮水対策に関する記述が無いことから、当該計画については宮水協議及び対策工事は不要と考えて宜しいでしょうか。（本質問の回答が事業者の判断による場合、入札までの期間中に酒造組合の宮水委員会に対策工事が必要かどうかの事前協議を実施しても宜しいでしょうか。）	ご理解の通りです。
39	要求水準書 別紙1	別紙1-1	第1/基本方針	「外部金物・金具等は原則としてステンレス」は、一部にアルミ、防錆処理を施した鉄の使用も可との理解でよろしいでしょうか。	一部のアルミは可ですが、防錆された鉄の仕様は不可とします。
40	要求水準書 別紙1	別紙1-1	第1/省エネルギー	「住宅次世代省エネルギー基準」（平成25年国土交通省告示第907号）を遵守とありますが、別紙2-2記載の住宅性能評価「5.温熱環境に関すること」を遵守すれば足りるとの理解で宜しいでしょうか。	省エネルギー基準、住宅性能評価共に遵守をお願いします。
41	要求水準書 別紙1	別紙1-2	第2/構造等/屋根	アスファルト保護断熱工法とする理由をご教示下さい。アスファルト露出防水も点検・補修しやすさに優れていると思われれます。	断熱性向上のために外断熱工法とします。
42	要求水準書 別紙1	別紙1-4	第2/共用部分/階段・階段室	「屋内階段の内法幅は1,200mm以上、階段の蹴上げは 150mm程度、踏み面は280mm程度とすること。」と明記されていますが、屋外階段の場合は建築基準法上の有効幅、階段の蹴上げ、踏み面以上確保すれば良いという理解で宜しいですか。	ご理解の通りです。
43	要求水準書 別紙1	別紙1-4	第2/専用部分の共通事項/設備配管スペース	「設備配管スペースは、共用廊下に面した1箇所にとめ。」と明記されていますが、住宅性能表示基準の更新対策等級の等級2でバルコニーからの点検を認めています。MBは共用廊下側に設け、共用縦管の一部をバルコニー側のPSを設けることは可能でしょうか。	共用廊下からの維持管理とします。
44	要求水準書 別紙1	別紙1-4、1-14	第2/共用部分/給水ポンプ室、第7/機械設備/給水量	別紙1-4では「直結増圧型ポンプユニット」とあり、別紙1-14では「受水槽及び受水槽ポンプ室」とあり、整合していません。担当課との協議により、合理的な方式を選択してよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。別紙1-14を正とします。

高浜町 1 番住宅等大規模集約事業 入札説明書等に関する質問への回答（平成27年3月20日）

ID	資料名	ページ	項目	内容	回答案
45	要求水準書 別紙1	別紙1- 6	第2/各室の水準（専用 部分）/玄関	「下足箱の設置空間をW=800mm×D=900mm程度確保すること。傘立ての 設置空間をW=500mm程度確保すること」と明記されていますが、一般的な 下足箱（W=800mm×D=400）や傘立て（W=400mm×D250mmで 約28本入り）を想定するとかなり大きな面積設定だと思います。各面積の根拠 をご提示して頂けないでしょうか。	設置・作業空間として定義しています。
46	要求水準書 別紙1	別紙1- 7	第2/各室の水準（専用 部分）/居室	「居室は、一室は9㎡以上、その他は室は6.5㎡以上とする。居室のうち1室 は和室6畳とする」と明記されていますが、和室は6畳以上（9.72㎡以 上）、その他の室は6.5㎡以上という理解で宜しいですか。	ご理解の通りです。
47	要求水準書 別紙1	別紙1- 7	第2/各室の水準（専用 部分）/収納	「全居室容積の10%以上の収納空間を確保すること」と明記されていますが、 全居室にキッチンが含まれますか。	独立したキッチンの場合は含まなくても可とします。
48	要求水準書 別紙1	別紙1- 7	第2/各室の水準（専用 部分）/収納	「和室の押入の開口は1800mmとし。」と明記されていますが、押入の間口を 壁芯々で1800mm以上確保すれば良いという理解で宜しいですか	躯体は面、乾式間仕切は壁心とします。
49	要求水準書 別紙1	P12	第6電気設備-住宅用幹 線	1住戸当たりの想定使用電気容量に電気調理器分を加算とありますが、電気 調理器の容量は4000VA程度と想定して問題ありませんか？	ご理解の通りです。
50	要求水準書 別紙1	P14	第7機械設備-基本事項	排水管の耐火VP使用範囲は排水立管部分という認識で問題ありませんか？	ご理解の通りです。
51	要求水準書 別紙1-1 別紙2-2		第1全般事項-基本方針- 省エネルギー、住宅性能評 価の等級	省エネルギーについて「住宅次世代省エネルギー基準」を遵守することとありま すが、住宅性能評価における省エネルギー対策等級は5-1のみの等級3となっ ており、これらの基準に乖離がみられます。「住宅次世代省エネルギー基準」を著 しく下回らないことを条件に一般的な分譲マンションや公営集合住宅においても 標準的な仕様である住宅性能評価における省エネルギー対策等級：5-1の 「等級3」を基準とする意図と理解してよろしいでしょうか？	省エネルギー基準、住宅性能評価共に遵守をお願いします。
52	要求水準書 別紙1	別紙1- 10		舗装 車道の舗装は密粒度アスコンを基本とし、厚みは10cm・路盤厚は20cm以 上とすること。歩道は透水性インターロッキングを使用のこと。 とありますが、歩道はその他材料・工法にて提案によるものでも良いでしょうか？	ご理解の通りです。歩道については透水性舗装であればその他材料・工法によ る提案も可とします。

高浜町 1 番住宅等大規模集約事業 入札説明書等に関する質問への回答（平成27年3月20日）

ID	資料名	ページ	項目	内容	回答案
53	要求水準書 別紙1	別紙1- 10	第4 外部標準仕上表 (市営住宅等の本施設)	外壁(巾木) 防水モルタル金コテ ⇒ その他の工法 屋根、屋上 コンクリート保護断熱露出アスファルト防水⇒ その他の工法 バルコニー・共用廊下・共通階段 巾木：防水モルタル仕上⇒その他の工法 上記内容等は、同等でその他の工法を選択できるものと考えて宜しいでしょうか？	屋根・屋上については、No.41の回答を参照してください。 屋根・屋上以外のご質問部位については、同等以上であれば事業者の提案によりますが、同等以上であることを提案書において明示してください。
54	要求水準書 別紙1	別紙1- 14	第7 機械設備	計器類 PS及びMBは点検が容易な共用廊下側に設置するものと考えれば宜しいでしょうか？	ご理解の通りです。
55	要求水準書 別紙1	別紙1- 2	第2-■構造等-屋根	「～陸屋根とする場合は、アスファルト保護断熱工法とする。」とありますが、同程度の耐用年数を確保できる場合は、露出防水等(保護コンクリートなし)とすることは可能でしょうか。	要求水準書どおりとする。
56	要求水準書 別紙1	別紙1- 4	階段・階段室	屋内階段の場合の仕様については記載がありますが、屋外階段の場合に関する記載がありません。屋外階段については建築基準法に準拠し設置すると考えて宜しいでしょうか。	ご理解の通りです。
57	要求水準書 別紙1	別紙1- 4 , 別紙1- 14	給水ポンプ室 , 受水槽	給水ポンプ室の項には、直結増圧型ポンプユニットの設置。 また、機械設備の項には、受水槽+加圧ポンプ一体型とありますが、関係機関との協議により給水方式を決定できると考えて宜しいでしょうか。	ご理解の通りです。別紙1-14を正とします。
58	要求水準書 別紙1	別紙1- 5	専用部分の共通事項 その他	建具はBL製品同等品以上とすること。との記載がありますが、これは外部建具(MBは除く)のみとみなしてよろしいでしょうか。	内・外部建具共に(MB含む)BL製品同等品以上としてください。
59	要求水準書 別紙1	別紙1- 6	第2-■各室の水準(専用部分)-一般住戸・高齢者向け住戸-浴室	「・浴室の扉は～折れ戸とする」とともに、施錠できない構造とする」とありますが、緊急時解錠機能付きの場合は、施錠可能な構造とすることは可能でしょうか。	ご理解の通りです。
60	要求水準書 別紙1	別紙1- 9	第3-駐車場	「・透水性舗装の仕様は不可とする。～」とありますが、緑化ブロックによる舗装は透水性舗装に含まれますでしょうか。	緑化ブロックは透水性舗装外とみなします。なお、緑化ブロックを使用する場合には、駐車区画内のみ使用可とします(車路への緑化ブロック使用は不可)
61	要求水準書 別紙2	別紙2- 2	5/5.1	「5-1 温熱環境に関すること」は平成27年4月より「5-1 断熱等性能等級」 「5-2 一次エネルギー消費等級」に分かれます。新しい評価方法基準に基づく要求水準をご教示下さい。	5-1.5-2共に等級4とする。

高浜町 1 番住宅等大規模集約事業 入札説明書等に関する質問への回答（平成27年3月20日）

ID	資料名	ページ	項目	内容	回答案
62	要求水準書別紙2	別紙2-3	8音環境に関すること	重量衝撃音対策に関して評価方法が相当スラブ厚によるとありますが、要求水準は等級2とあり、要求水準と評価方法に不整合が生じます。一般的な公共住宅において要求されることが多い「等級2または相当スラブ厚さ15cm」との理解でよろしいでしょうか？	施設設計要領別紙1-2構造に記載の通り、住戸の床スラブは180mm以上（1階は150mm以上）とする。
63	要求水準書別紙3	別紙4-1		化学物質屋内濃度調査の実施対象について、住棟のみという理解でよろしいでしょうか。	集会所も含まれます。
64	要求水準書別紙5	P10	屋上スペース	屋上スペースとして何㎡必要でしょうか。 「アンカーを各箇所に設置する」となっていますが、各箇所とは具体的にどこを示しておられますでしょうか。 「架台にH鋼を載せたアンカー」の具体的なイメージをお示しください。	200㎡程度とする。 「アンカーを各箇所に設置する」については、訓練ができるスペースの屋上吊環を約3mおきに設置して下さい。 「架台にH鋼を載せたアンカー」とは、屋上に2箇所設置し、仕様については、アンカー床基礎300角3カ所、H形鋼240×240垂鉛メッキ品L=3,500、吊用スリーブ加工共とします。項目No.64参考資料を添付いたします。
65	要求水準書別紙5	P11	第2各室要求水準/イ(イ)	「職員用駐輪場（来庁者用駐輪場を含めてよい）」と明記されていますが、計画によっては職員用（10台）と来庁者用（10台）合わせて、20台以下にすることも可能という理解でよろしいですか。	ご理解の通りです。
66	要求水準書別紙5	P5-6	第2各室要求水準/ア	高圧ガス充填室・ボンベ保管庫、自家発電設備用燃料タンク送油ポンプ室の位置に関する条件（外部車動線との関係等）はありますか。室内に設けて宜しいですか。	外部車道線への配慮は不要であり、位置に関する条件は特段ありません。
67	要求水準書別紙5	P5-6	第2各室要求水準/ア	水難救助用ポート庫は「水難救助用のポートを保管できるスペースとして、幅4.5m、奥行8.5m以上を確保する。」と明記されていますが、幅8.5m、奥行4.5mでもよろしいですか。	水難救助用ポートは車両で牽引する際、縦方向の移動はできますが、横方向での移動が不可のため、幅4.5m、奥行8.5m以上を確保してください。
68	要求水準書別紙5	P6	第2各室要求水準/ア	1階に設置する便所は来庁者利用も想定した方がよろしいですか。	ご理解の通りです。
69	要求水準書別紙5	P6	第2各室要求水準/ア	男子職員用仮眠室30㎡×2室「各部屋ごとの遮音性を確保すること」と明記されていますが、仮眠室（30㎡）と仮眠室（30㎡）間の遮音性を確保すれば良いという理解でよろしいですか。あるいは仮眠室内の各部屋ごとの遮音性を確保するという意味でしょうか。	仮眠室内の各部屋ごとの遮音性を確保してください。

高浜町 1 番住宅等大規模集約事業 入札説明書等に関する質問への回答（平成27年3月20日）

ID	資料名	ページ	項目	内容	回答案
70	要求水準書別紙5	P9	第2各室要求水準/ア	玄関ホール以外に、来庁者が利用する範囲を示してください。	玄関ホール以外には、主に、執務室、研修室、便所が想定されます。
71	要求水準書別紙5	P9	第2各室要求水準/ア	「屋外階段は訓練施設併設とする」と明記されていますが、屋外階段は3階まで上がる階段にしなければならないですか。例えば、屋内階段を最上階まで上げ、屋外階段を2階までとすることは可能でしょうか。	屋内階段を最上階まで上げ、屋外階段については屋上まで上げてください。
72	要求水準書別紙5	P9	第2/ア	「庁舎のバルコニーとする」と明記されていますが、バルコニーはどのようなものを想定していますか。どの室に隣接して設置した方が望ましいですか。	各階居室、屋内訓練施設にバルコニーを設け、二方向避難を確保してください。また、バルコニーに垂直避難口を設置し、屋内訓練施設までの進入訓練を実施します。
73	要求水準書別紙6	P10	屋外訓練施設	「仕様は全国消防救助技術大会の規定に準じた引揚救助訓練ができる施設」となっていますが、はしご登はん・ロープ応用登はん・ロープブリッジ渡過・ロープブリッジ救出訓練を行う設備は不要と考えて宜しいでしょうか。	ご理解の通りです。
74	要求水準書別添資料1		別添資料1-3 地質調査2	土質柱状図のNo.4について、深度20m付近の粘土層で試料採取の記録があります。この試料による室内土質試験を実施されているようでしたら、その結果を提供していただけませんか。基礎の検討において有用な情報になると考えています。	追加公表の別添資料1-10土質調査を参照ください。
75	要求水準書別添資料1-5,1-6,1-7			上水道・下水道・地下埋設物状況図の鮮明な資料をいただけませんか。	上下水道の引き込み等については、芦屋市の関係部署の窓口にてご確認ください。他は建築課にて確認ください。(建築課での確認については事前に連絡調整して下さい)
76	要求水準書別添資料1-9		土壌汚染調査	調査ポイントにNO.1～5までありますが、どのポイントを調査されたのでしょうか？図面でお示し下さい。	別添資料1-3地質調査の調査位置と同じです。
77	要求水準書別添資料1-9		土壌汚染調査	調査結果が開示されておりますが、本調査方法を採用された理由並びに調査対象物質の選定理由をお聞かせください。	兵庫県担当所管課との協議により選定しています。

高浜町 1 番住宅等大規模集約事業 入札説明書等に関する質問への回答（平成27年3月20日）

ID	資料名	ページ	項目	内容	回答案
78	要求水準書 別添資料1-9		計量証明書	資料番号No.2、No.5の、ふっ素及びその化合物の溶出量が基準値オーバーしていますが、本資料のみでは、汚染土がある範囲、深度が不明の為、汚染土の搬出处分費等の工事費算定が出来ません。入札時点では、土壌汚染に関する調査費・工事費及び実施に伴う工期は別途とし、事業者確定後に追加調査・追加工事として精算、工期の調整協議を実施すると考えて宜しいでしょうか。	ご質問の追加調査については、事業契約書（案）第9条に規定の「本事業に必要な各種調査」に該当するため、入札価格の範囲で必要な各種調査を実施してください。各種調査結果により、事業用地に入札書提出時に想定することができなかった土壌汚染等による瑕疵があることが判明した場合についてのリスク分担についても、第9条に規定の通りとなります。
79	要求水準書 別添資料 2-1,2-2		既存住宅概要（翠ヶ丘市 営住宅）	翠ヶ丘住宅の資料並びに現地を拝見させていただいたところ、建物については耐震診断も実施済みで問題ないとのことですが、擁壁については補強等の対策は実施されているのでしょうか？	擁壁について、補強工事等の対策は実施しておりません。解体にあたっては、擁壁に影響を及ぼさない工法を採用してください。
80	要求水準書 別添資料 3-1,3-3,4- 1,4-3		概要・求積図	貴市のホームページ上に掲載されております、既存住宅の概要と求積図で敷地面積に差異が見受けられます。一般的には求積図を正とすると思われますが、どちらの面積が正しいと考えればよろしいでしょうか？	求積図を正とする。
81	提案様式集	P 28	市営住宅等整備費内訳	①消防分署の建設費は、「建替住宅等建設費」に含むとの理解で宜しいのでしょうか？ ②社会福祉施設用地の整備費は、「公共公益施設等整備費」に含むとの理解で宜しいのでしょうか？	ご理解の通りです。 なお、建替住宅等建設費及び消防高浜分署建設費の内訳が記載できる形に提案様式集を修正致します。
82	提案様式集	P29	支払予定表	年度別の支払予定表が示されておりますが、貴市における住宅整備費と移転支援費の年度別の債務負担額の限度額をご教示頂けないでしょうか？また、ご教示頂けない場合には、債務負担額に関係なく本表に記載する金額は事業者の想定する出来高を求められているという理解で宜しいでしょうか？また、その場合には貴市の債務負担額に縛られないという理解で宜しいでしょうか？	提案頂く工程を踏まえた各年度ごとの想定出来高をご提示ください。ご提案いただいた想定出来高を参考として、事業期間全体の債務負担額の範囲内で、毎年度の予算措置を行う予定です。 市の毎年度の予算措置額については、設計業務等の進捗・経過を踏まえて、平成27年12月時点で再協議可能です。
83	落札者決定基準	P10		④余剰地等活用業務計画の提案には、活用地を含むのでしょうか？	余剰地等活用業務は、余剰地活用業務と活用対象跡地活用業務を総称した業務名称ですので、当然に活用対象跡地も含まれます。
84	落札者決定基準	P8	審査項目表 3. 敷地配置計画	「ゆとりある土地利用が可能な建替住宅用地規模の確保、消防高浜分署用地規模の確保、社会福祉施設整備用地規模の確保」とありますが、要求水準を上回る規模を確保することが加点对象となるのでしょうか。	ご理解の通りです。

高浜町 1 番住宅等大規模集約事業 入札説明書等に関する質問への回答（平成27年3月20日）

ID	資料名	ページ	項目	内容	回答案
85	落札者決定基準	P8	地域社会貢献	災害協定の締結とありますが、芦屋市だけでしょうか。	ご理解の通りです。
86	基本協定書	P1	第1条-（14）	平成26年10月10日に公表された。とありますが、平成27年1月30日ではないでしょうか。	ご理解の通りです。基本協定書（案）を修正致します。
87	事業契約書（案）	P2		担当業務以外の業務への連帯責任の範囲はどこまで求められるのでしょうか。	事業契約書（案）第7条第1項に記載のとおり、代表企業は、本事業契約に基づき構成企業が市に対して負担する債務（但し、活用対象跡地活用業務に関する債務を除く。）について、債務者となる構成企業と連帯して当該債務を負担する必要があります。 また、第7条第3項記載の通り、設計企業が複数存在する場合、各設計企業は、自己以外の設計企業が本事業契約に基づき負う全ての債務につき、それぞれ、当該設計企業と連帯して保証する責任（履行保証責任を含む。）を負い、工事監理企業、建設企業、移転支援企業及び余剰地等活用企業がそれぞれ複数存在する場合についても同様となります。
88	事業契約書（案）	P9	（翠ヶ丘市営住宅の既存住宅等のPCB使用機器の処理）	第22条 第9条にかかわらず・・・、自らの責任及び費用負担により市が指定する方法により、・・・ものとする。 とありますが、「市が指定する方法」とはどんな方法でしょうか？	第22条に記載の通り、市の指定するものへ引渡しを行っていただきますので、引渡しのために必要な撤去方法及び一時保管方法について、市が指定するものと協議の上方法を決定し、乙に対して方法の指定を行うこととなります。現時点で具体的に提示できる情報はありません。
89	事業契約書（案）	P10	第25条（第三者の使用）	「第三者に請け負わせる場合は、当該第三者と締結予定の契約書等を添付して事前に市に届け出てその承諾を得なければならない」とあり第三者がさらに下請をさせる場合にも同様になっています。 下請業者が数次に亘るような建設業の業態から考えて、契約書案の対応を実現しようとするれば、非常に困難かつ機動的な購買力をいかせなくなってしまう為、建設業法に定める施工体制台帳を作成・届け出る方法を採用する等、柔軟なご対応を是非ともご再考下さい。	本件工事にあたって第三者に対する下請け、孫請け等がなされる場合には、市の承諾を得ることが必要であり、原案どおり、当該第三者と締結予定の契約書等を事前に届け出て市の承諾を得るとの経路を経る必要があります。その上で、台帳を用いる等の具体的な方法は個別に検討いたしますが、建設業法24条の7第1項に基づく台帳を届け出るのみでは不十分で、市の承諾を得る必要があります。

高浜町 1 番住宅等大規模集約事業 入札説明書等に関する質問への回答（平成27年3月20日）

ID	資料名	ページ	項目	内容	回答案
90	事業契約書 (案)	P 11	第26条2項	「本施設の建設工事については、専任かつ常駐の工事監理者を」とありますが、市営住宅と消防分署とは同一の監理者（兼務）で宜しいのでしょうか？もし同一不可の場合、常駐しなければならないのでしょうか？	工事監理者について、市営住宅と消防分署との兼務は可能です。 ただし、建設企業の監理技術者の専任・常駐配置については、市としては、市営住宅と消防署を同一の工事として扱えるとは考えておりませんが、最終的には事業者において所管官庁に相談するなどして遺漏なく対応して下さい。
91	事業契約書 (案)	P 12	第31条2項	「破壊検査の実施を理由として市が何らの責任を負担するものではない」とありますが、民間連合約款規定では、破壊検査で適正であった場合、検査費用・復旧費用は発注者負担で、さらに工期の延長請求も可です。ご再考願えないでしょうか？	原案通りとします。
92	事業契約書 (案)	P22	(余剰などの対価) 第 56条 4	構成企業は連帯して、対価の10%以上に相当する金額・・・それぞれ契約保証金として市の指定する金融機関の口座に振り込んで納付しなければならない。 とありますが、活用企業が直接納付しても良いと理解してもよろしいでしょうか？	ご理解の通りです。
93	事業契約書 (案)	P 29～ 31	第70～73条	市の債務不履行による契約解除、市の任意解除権、法令変更による契約解除、不可抗力による契約解除のいずれも事業者の責めに帰すべき事由でない場合に、「～買い受けることができる（ただし、市はかかる義務を負わない）」とありますが、買い受けられない場合事業者のリスクが大きすぎ、片務的と考えます。ご再考の検討をお願い致します。また貴市が買い受けない場合とは、どのような状況を想定されていますか？	第70条に基づき構成企業から本契約を解除する場合及び第71条から73条に基づきやむを得ず市が本契約を解除する場合のいずれであっても、事業契約書（案）の定めがなければ、出来型部分を市において買い受ける義務を負うものではなく、それをもって片務的と評価されるものではありません。それぞれの解除事由ないし契約終了事由に応じて本契約書案第70条から75条の規定に従った処理がなされることとなります。 したがって原案どおりといたします。 なお、現時点で具体的に、買い受ける場合・買い受けない場合の想定をしているものではありませんが、出来型部分がわずかであったり、将来撤去が予定されている場合には買い受けない可能性があることとなります。
94	事業契約書 (案) 別紙10	P17	第1条（物価変動に関する用語の定義）	物価変動率の算定で建設費指数を用いていますが、建設費指数に一般管理費が含まれておりません。 建設工業経営研究会が出版している「標準建築費指数季報」に変更することは可能でしょうか？	原案通りとします。
95	事業契約書 (案) 別紙10	P17	第3条 1	・・・事業期間終了時の最終回支払までに契約変更に係る議会の議決を得ることができなかった場合は、かかる変更は効力を発生しないものとする。とありますが、事業者にてコントロールが不可能です。 この一文を削除願います。	原案通りとします。

高浜町 1 番住宅等大規模集約事業 入札説明書等に関する質問への回答（平成27年3月20日）

ID	資料名	ページ	項目	内容	回答案
96	事業契約書 (案) 別紙10	P17	第4条	<p>第4条（全体スライド条項とインフレスライド条項の関係等）</p> <p>1 市は、第2条第1項及び第3条第1項に基づく請求のうちいずれか一方を、1回に限り、することができる。と記載がありますが、今後、消費税増税（8%⇒10%）2017年4月に始まり、東京オリンピック開催による東京へのシフト等を考慮すると、便乗値上げや、労務不足による更なる物価上昇が懸念されます。</p> <p>1回では不足する可能性が非常に高いです。何回でも交渉できる事に出来ないでしょうか？</p> <p>（本件のスケジュールは下記であり、影響があると考えます。）</p> <p>増税 2017年4月 オリンピックの工事のピーク 2017年～2019年 市営住宅 ⇒ 2016年10月着工 2018年3月末竣工、 消防分署 ⇒ 2016年10月着工 2017年9月末竣工)</p>	<p>ご質問の主旨を踏まえ、全体スライド及びインフレスライドをそれぞれ1回ずつ、請求可能な形に修正します。詳細は事業契約書（案）別紙10の修正版を参照ください。</p>