（仮称）高浜町１番住宅大規模集約事業 実施方針等に関する質問への回答（平成26年8月25日）

ID	資料名	ページ	項目	内容	回答
1	実施方針	P4	エ余剰地等活用業務	「余剰地活用業務の提案の是非は事業者の判断による」とありますが，提案の有無によって落札者決定基準に基づく評価が変わるのでしょうか。	高浜事業用地内における建替住宅，高浜分署，社会福祉施設用地との全体的な敷地配置計画の定性的な評価の対象となります。 また，余剰地売却益による市財政負担の影響は定量点として評価の対象になります。
2	実施方針	P5	(9)(エ)	余剰地売却可能価格でに売却可否協議の結果，協議が整わなかった場合，事業者の違約金・損害補償等は生じないという理解でよろしいでしょうか？	ご理解のとおりです。
3	実施方針	P5	(9)(エ)	余剰地売却可能価格の決定時期は土地引渡前の最低でも1年前（許認可・設計業務着手前）としていただけないでしょうか？	売却可能価格の査定有効期間が1年間であるため，売却可能価格の決定時期はその有効期間を考慮して決定することになります。
4	実施方針	P10	4(1)	余剰地等活用用地を建替え住宅の設計会社と別会社で設計する場合は，参加グループの構成企業に含まなくても良いでしょうか。	ご理解のとおりです。
5	実施方針	P10	4(1)	余剰地について，契約後または決済後の新たな事業者参加は可能なのでしょうか。	代表的位置づけの企業の変更は不可としますが，新たな事業者参加は可能とする予定です。 詳細は入札公告時に公表する入札説明書等において提示します。
6	実施方針	P11	4(1)ｲ(ｱ)	代表企業は建設企業に限るとされた理由をお聞かせ下さい。	高浜事業用地における事業継続性を担保するためです。
7	実施方針	P11	ウ構成企業の構成要件	建設企業は工事監理企業の業務を実施できないとのことですが，工事監理企業の業務以外であれば実施することが可能であると判断してよろしいですか。 例えば，建設企業が設計企業を兼務するなど。	ご理解のとおりです。
8	実施方針	P11	ウ構成企業の構成要件	設計企業は工事監理企業の業務を実施することが可能であると判断してよろしいでしょうか。	建設企業が設計企業を兼ねる場合は不可としますが，兼務がない場合はご理解のとおりです。
9	実施方針	P12	オその他	協力企業の資格要件はございますか。また，協力企業への業務委託に関し，要件がございましたらご教示ください。	協力企業への資格要件を設ける予定はありません。 詳細は入札公告時に公表する入札説明書等において提示します。
10	実施方針	P13	(2)ｲ(ｱ)a	平成26・27年度芦屋市測量・建設コンサルタント等競争入札参加資格を有する者で，～資格認定を受けていない場合でも，資格認定に必要な書類を提出することで・・・とありますが，新たに資格申請をするということではなく，参加資格を有することが確認できれば参加を許可するという理解でよろしいでしょうか？	ご理解のとおりです。

（仮称）高浜町１番住宅大規模集約事業　実施方針等に関する質問への回答（平成26年8月25日）

ID	資料名	ページ	項目	内容	回答
11	実施方針	P13	(2)ｲ(ｱ)a	資格認定を受けていない場合でも，資格認定に必要な書類と同等の書類を提出することにより参加資格が確認できれば，本事業への参加資格を有するものとみなす。とありますが資格認定に必要な書類とはどのような書類でしょうか。	資格認定に必要な書類については，本回答に新たに添付する「参加資格認定必要書類」を参照してください。
12	実施方針	P13	(2)ｲ(ｱ)c	「地方公共団体の庁舎等」に「図書館」は含まれますか。「等」に含まれる施設をご教示下さい。また，当該施設の規模については，消防高浜分署と同程度の延床面積1,000㎡程度の実績と考えて宜しいでしょうか。	本事業では市営住宅だけでなく，消防高浜分署の設計も含まれているため，地方公共団体の庁舎等の公共施設の設計協議経験を有する企業であることを要件としておりますが，図書館をはじめとした広義の公共施設としてご理解ください。 当該施設規模についてはご理解のとおりです。
13	実施方針	P13	(2)ｲ(ｱ)c	「地方公共団体の庁舎等の新築工事の設計実績を有すること」とありますが，ここでいう庁舎等とは地方公共団体の設置するコミュニティーセンターや区民会館なども含まれるとの理解でよろしいでしょうか？	No.12を参照してください。
14	実施方針	P13	(2)ｲ(ｱ)c	「地方公共団体の庁舎等の新築工事の設計実績を有すること」とありますが，庁舎等を含む複合建築物の場合，消防高浜分署と同規模（延べ床面積1000㎡程度）の庁舎等の実績を有することで要件を満たすと考えてよろしいでしょうか？	No.12を参照してください。
15	実施方針	P14	(2)ｲ(ｲ)b	資格認定を受けていない場合でも，資格認定に必要な書類と同等の書類を提出することにより参加資格が確認できれば，本事業への参加資格を有するものとみなす。とありますが資格認定に必要な書類とはどのような書類でしょうか。	No.11を参照してください。
16	実施方針	P14	(2)ｲ(ｲ)b	「資格認定に必要な書類と同等の書類」の提出期間をご提示願います。	入札公告後，第１次審査までの間に提出期間を設ける予定です。 詳細は入札公告時に公表する入札説明書等において提示します。
17	実施方針	P14	(2)ｲ(ｲ)c	対象工種が４項目書かれていますが，建設企業ＪＶの構成員間で４項目の登録全てが必要となるのでしょうか。	当該企業が実施する工事に対応した工種の資格認定の登録業種に該当する種類のみで可とします。
18	実施方針	P14	(2)ｲ(ｲ)e	参加資格要件工事の施工の実績を有していること。とはどのような施工の実績なのでしょうか。	No.12を参照してください。
19	実施方針	P15	(2)ｲ(ｳ)a	資格認定を受けていない場合でも，資格認定に必要な書類と同等の書類を提出することにより参加資格が確認できれば，本事業への参加資格を有するものとみなす。とありますが資格認定に必要な書類とはどのような書類でしょうか。	No.11を参照してください。

（仮称）高浜町１番住宅大規模集約事業　実施方針等に関する質問への回答（平成26年8月25日）

ID	資料名	ページ	項目	内容	回答
20	実施方針	P15	(2)ｲ(ｵ)	「余剰地等活用企業は，余剰地等活用に係る提案内容と同等または類似の事業に係る実績を有すること」とありますが，実績を証明するものとして，入札参加時にどのような書類の提出が必要となるのでしょうか。	入札公告時に公表する入札説明書等にて公表します。
21	実施方針	P18	5(1)	審査員の氏名・所属は公表されるのでしょうか。	入札公告時に公表する入札説明書等において提示します。
22	実施方針	P18	5(1)	審査委員は平成２６年９月１９日の条例改正により設置とありますが，１０月の入札公告には公表されるという理解でよろしいでしょうか？	No.21を参照してください。
23	実施方針	P18	5(3)	配点は価格点１００点，技術評価点１００点と有りますが，価格点に関し建設通信新聞（2014．3．７）に概算事業費（建設・設計費）約74億円と有りましたが，事業費の中には市営住宅と消防署の設計費・建築費のみと考えてよろしいでしょうか。余剰地・跡地の売却費は差し引かれた金額と考えるべきでしょうか。	予定価格は入札公告にて公表予定です。 ご質問の概算事業費には余剰地・活用対象跡地の売却益は考慮しておりません。
24	実施方針	P18	5(3)	余剰地の活用提案資料は，どの程度の資料（図面等）が必要でしょうか。	余剰地等の活用提案に関する提出様式等については，入札公告時に公表する入札説明書等にて公表します。 建物の用途，各種面積，高さ等を記載した建築計画概要書及び配置図又は土地利用計画図等を検討しています。
25	実施方針	P18	5(3)	落札したグループが提案した計画は，その計画内容が担保されたという判断で良いのでしょうか。	落札グループが提案した提案水準が，自動的に業務水準として採用されるわけではありません。 詳細については，入札公告時に公表する入札説明書等において提示します。
26	実施方針	P19	5(4)	入札参加者が1グループの場合でも審査は行われるのでしょうか。	実施方針記載のとおりです。 詳細については入札公告時に公表する落札者決定基準において提示します。
27	実施方針	P20	6(1)	工事費の物価上昇が著しい場合の判定基準についてご教示ください。	リスク分担※３に記載のとおりです。 詳細は入札公告時に公表する事業契約書（案）にて提示します。
28	実施方針	P20	6(3)ｱ	グループでＳＰＣを設立しない場合の基本協定は，市と代表会社の協定締結となるのか，もしくは各企業グループ会社個別」に締結するのか等，どういった形での協定締結を想定されていますか。	各企業グループの構成企業が連名での締結を予定しています。

（仮称）高浜町１番住宅大規模集約事業　実施方針等に関する質問への回答（平成26年8月25日）

ID	資料名	ページ	項目	内容	回答
29	実施方針 別紙1	P29	リスク分担表	建物所有に関する税制の新設・変更に係るリスクが事業者とありますが，本件はBT方式であり，事業者が建物所有をしないため，事業者へのリスクはないと考えますが，よろしいでしょうか？	現在の税制度の下では，ご指摘のような取り扱いになろうと考えられますが，将来において新設・変更等がなされる可能性はあり得るところであり，その様な場合におけるリスクについては事業者サイドにおいてとって頂くという趣旨で記載しているものです。
30	実施方針 別紙1	P30	リスク分担表	提案時において，公表資料に加えて，必要に応じて各課協議や追加資料収集等を行っても必要な情報を十分に知り得ない場合，あるいは先方都合により事前協議が整わない場合，計画及び設計リスク分担についてご見解をお聞かせください。	「十分に知り得ない場合」及び「事前協議が整わない場合」の想定自体について，個別具体的に明確ではないため具体的な回答になりませんが，一般的には，リスク分担表，ないしはリスク分担の内容をより詳細に規定する事業契約書に従って，市と事業者のいずれが負担すべきリスクであるかを個別具体的なケースごとに判断することになります。
31	実施方針 別紙1	P30	リスク分担表	市，事業者いずれの事由にも当てはまらない場合の期間延期等があった場合の費用（金利等）の負担はどうなるのでしょうか。	「市，事業者いずれの事由にも当てはまらない場合」が，個別具体的にどのような場合の想定かが明確ではありませんが，仮に不可抗力事由に該当する場合であるならば，ご質問の金利等については，事業契約書の不可抗力事由により生じた追加費用及び損害の分担規定に従い，市及び事業者の負担を決定することになります。
32	実施方針 別紙1	P32	リスク分担表	リスク分担表に記載のある「入札価格の路線価による補正」ですが，P5（エ）には，その旨の記載はありません。財産評価委員会にて売却可能価格が決定するとの記載がありますが，入札価格に基づき補正された価格が「取得価格」との理解でよろしいでしょうか？	ご理解のとおりです。
33	実施方針 別紙1	P32	リスク分担表	補正率は路線価の変動率とイコールとの理解でよろしいでしょうか？	ご理解のとおりです。
34	実施方針 別紙1	P32	リスク分担表	路線価の変動による補正とは具体的にどのような方法でしょうか。	No.33を参照してください。
35	実施方針 別紙1	P29	リスク分担表	市議会の議決が得られないことにより契約締結が遅延・中止した場合のそれまでにかかった市の費用について，どのような費用内訳（項目）をお教え願います。	リスク分担表「※１」記載のとおり，その場合の市の費用は市が負担することになりますので，内訳を明らかにする予定はありません。

ID	資料名	ページ	項目	内容	回答
36	実施方針別紙2 要求水準書（案）	要求水準書（案）P54-55	2(2)(3)	余剰地，活用対象跡地に関する許認可申請等は，土地の契約後，決済時までに実施することは可能でしょうか。	可能です。 決済時までは，所有権を有する市として，余剰地・活用対象跡地に関する許認可申請等に同意する考えです。
37	実施方針		社会福祉施設	社会福祉施設用地は，建替住宅等及び消防高浜分署の整備期間中に資材置き場等として使用することは可能でしょうか？	建替住宅等及び消防高浜分署の整備期間中に，社会福祉施設整備が開始される場合には，資材置場等として使用することはできません。 現時点では，社会福祉施設の整備スケジュールは未定です。
38	実施方針			建替え住宅の登記手続きについて，手順や費用負担等をご教示ください。	建替住宅の登記手続きは不要です。
39	要求水準書（案）	P5	3(2)	高浜事業用地，翠ヶ丘事業用地及び各活用対象地の建物，インフラ，ボーリングデータ等の資料をご開示下さい。また，事業性を大きく左右すると思われる朝日ヶ丘市営等住宅をはじめとした活用対象地や翠ヶ丘市営住宅の石積擁壁や建物の構造図面に関する詳細な資料をご開示下さい。	高浜事業用地及び各活用対象跡地のインフラ関係（電気，ガス除く）については参考図をご覧ください。 ボーリングデータにつきましては，高浜事業用地で１カ所，南宮町用地，朝日ヶ丘町用地については各2か所を参考として今回提示します。（既公表の別添資料１高浜事業用地，別添資料３朝日ケ丘市営等住宅，別添資料４南宮町市営住宅の各々に係る資料の追加として，「1-7，3-6，4-6 地質調査」を本回答に新たに添付しますので参照してください。） 高浜事業用地及び浜町用地については，今後ボーリングデータについて追加調査の上入札公告時に公表予定です。 翠ケ丘住宅は既存住宅の解体撤去工事のみであることから，ボーリングデータについては新たな調査予定はありません。 朝日ケ丘住宅については，市に事前申し出の上，宅地造成等規制法による許可の副本を閲覧可能です。
40	要求水準書（案）	P5	3(2)	建物構造等の検討のため，高浜事業用地や活用対象跡地の地質調査結果を速やかに公表頂けないでしょうか。	No.39を参照してください。

ID	資料名	ページ	項目	内容	回答
41	要求水準書（案）	P6	(3)土地利用履歴	要求水準書の土地利用履歴に「震災がれき置き場として使用」との記載があり，震災がれきによる土壌汚染が想定されますが，土地所有者として土壌汚染調査をされるご予定はございますか。もしくは，既に調査済等により，汚染は無いとご判断されているのであればご教示ください。	市にて土壌汚染調査を実施する予定であり，調査結果については入札公告時に公表を予定しています。
42	要求水準書（案）	P6	(3)土地利用履歴	液状化対策工事について指導等はあるのでしょうか。	要求水準としては，特段の液状化対策を設定していません。事業者の提案によります。
43	要求水準書（案）	P6	(3)土地利用履歴	「高浜事業用地」の震災時のガレキは地中に埋設せずに搬出されているのでしょうか。これによる土壌汚染が著しい場合のリスク負担はどうなるのでしょうか。	グラウンドには暗渠排水設備を設置しており，震災時の瓦礫が地中に残存している可能性はないものと考えます。また，No.42回答のとおり，土壌汚染調査の実施を予定しています。土壌汚染が著しい場合は，実施方針別紙1に記載の用地瑕疵リスク分担にもとづいて対応することになります。
44	要求水準書（案）	P6	(4)埋蔵文化財	文化財包蔵地域外でも試掘は必要でしょうか。	高浜事業用地は埋立地であるため試掘は不要です。 他の活用対象跡地についても試掘の必要はありませんが，敷地面積500㎡以上の開発の場合，工事掘削時に立ち合いをさせていただくことになります。
45	要求水準書（案）	P12	3ｱ	高浜事業用地について，芦屋市住みよいまちづくり条例に基づく公園等（公園又は緑地）の要否をご教示ください。基準に則れば3,000㎡以上必要となり，過大と思われます。近隣の公園等によって代替されるため設置不要等の協議経過はありますか。	高浜用地については，都市計画法及び芦屋市住みよいまちづくり条例に基づく公園の整備は不要として，協議済みです。 ただし，他の活用対象跡地においては，計画内容により必要となる場合があります。なお，芦屋市住みよいまちづくり条例における公園整備面積の算定においては，既存戸数を０戸として扱われるので留意してください。
46	要求水準書（案）	P13	第4	電波障害対策工事費等の費用は市営住宅と余剰地で敷地面積按分するという理解でよろしいでしょうか。	市営住宅整備に係る電障対策はPFI業務範囲としてPFI事業者が実施，余剰地に伴う電障対策も事業者が余剰地活用事業の一環として実施することになります。
47	要求水準書（案）	P15	2(1)Ⅰ(ｲ)	日照時間の測定ポイントはサッシの中心部でよろしいでしょうか？また，日照時間の算定にあったて他のブロックの建物については考慮しなくてもよろしいでしょうか？	採光面の中心部とします。他ブロックの建物も配慮してください。
48	要求水準書（案）	P15	2(1)Ⅰ(ｲ)	冬至日３時間以上日照は，住戸プランによってはＤＫがバルコニー側に配置されない場合もあるため，バルコニー側居室について３時間以上確保と理解して宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
49	要求水準書（案）	P15	2(1)Ⅰ(ｲ)	日照時間の測定高さは，建基法86条認定要領に基づき床面から１ｍの高さとして宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。

（仮称）高浜町１番住宅大規模集約事業 実施方針等に関する質問への回答（平成26年8月25日）

ID	資料名	ページ	項目	内容	回答
50	要求水準書（案）	P15	2(1)ｴ(ｲ)	「住戸の日照は，主寝室及びDKの開口部が･･･」とあるが，DK及び主寝室はバルコニー側に設置しなければならないのか？	No.48を参照してください。
51	要求水準書（案）	P15	2(1)ｴ(ｲ)	主寝室及びDKの開口部が原則として3時間以上の日照を受けるようにとありますが，住戸プランの可変性や自由度を大きくするため主寝室又はDKとすることはできませんか？	No.48を参照してください。
52	要求水準書（案）	P15	2(1)ｴ(ｳ)	「周辺に立地する建物からの日影も検討対象にする」ため，特に高浜事業用地南側の芦屋浜団地の位置及び高さに関するデータをご提供頂きたく存じます。	既公表の別添資料１高浜事業用地に係る資料の追加として，「1-8 周辺高さ資料」を本回答に新たに添付しますので参照してください。
53	要求水準書（案）	P17	3(4)	熱源について，たとえば棟ごとにオール電化住宅を採用した場合は，棟内へのガス管引き込みは不要で構わないでしょうか。	オール電化は不可とします。
54	要求水準書（案）	P20	4(5)ｳ(ｱ)	「耐震構造（Is＝1.5以上）」とありますが，１．５以上とするのは構造耐震指標Is値ではなく重要度係数I値と解釈してよろしいでしょうか？	ご理解のとおりです。
55	要求水準書（案）	P21	4(5)ｴ(ｱ)	非常発電機の発電量はどれくらいを想定されているのでしょうか？	７２時間連続稼働で，職員数１６人，活動諸室面積１，０００㎡，電気供給は1/2程度を条件として，１０５ＫＶＡ程度と想定しています。

（仮称）高浜町１番住宅大規模集約事業　実施方針等に関する質問への回答（平成26年8月25日）

ID	資料名	ページ	項目	内容	回答
56	要求水準書（案）	P24	(コ)	「食堂は，シンク，ガスコンロ，調理台，吊戸棚等の設備一式」と記載がありますが，ＩＨｸｯｷﾝｸﾞﾋｰﾀｰ等，同等の性能を有する場合，提案可能と理解して良いでしょうか。	消防施設についてはオール電化提案は不可とします。また，食堂においてもIHｸｯｷﾝｸﾞﾋｰﾀｰは不可とし，ガスコンロを設置してください。
57	要求水準書（案）	P27	(4)ｱ(ｲ)	接道に関して法的に問題ない場合，社会福祉施設用地を西側道路の接道とすることは可能でしょうか。車両出入口を幹線道路や周辺交通の多い場所から避けることは，より地域の安全性を高められると考えます。	西側道路を接道とすることはできません。
58	要求水準書（案）	P28	6(3)	既存住宅のアスベストについて，現地内覧だけでは判明しなかったものでも事業者負担となるのでしょうか。	アスベスト含有材使用状況調査の結果，アスベストの使用が認められた場合の措置は，要求水準書（案）P29の7(3)に記載のとおりです。ただし，非飛散性のアスベスト含有材の使用状況についても，入札公告時点での事前把握が困難であると考え，飛散性だけでなく非飛散性アスベスト含有材の処理費用についても，合理的な範囲で市が負担するものとします。
59	要求水準書（案）	P29	7(1)ｳ	翠ヶ丘市営住宅の解体撤去に関して，「対象となる既存住宅等の中に擁壁・舗装・側溝・・その他団地構成しているもの」とありますが，本件西側の擁壁についても解体の対象となるということであれば，擁壁上部の安全性を担保できる資料の開示をお願いします。また，解体に際して，近隣住民（特に擁壁上部の住民）への同意は貴市で既にとられているとの理解でよろしいでしょうか？	西側擁壁は撤去の対象外です。なお，既存擁壁の資料はありません。 現在，近接地住民の方への説明及び同意はとっていません。工事着手にあたって施工者による説明会を開催いただき，それに市も出席することは予定しています。
60	要求水準書（案）	P29	7(1)ｳ	翠ヶ丘市営住宅の解体撤去に関して，「対象となる既存住宅等の中に擁壁・舗装・側溝・・その他団地構成しているもの」とありますが，本件西側の擁壁についても解体の対象となるということでしょうか？対象とならない場合，基礎構造物を撤去することにより，隣地と接する擁壁が倒壊する可能性を排除するための安全性の確認できる資料の開示をお願いします。	No.59を参照してください。

（仮称）高浜町１番住宅大規模集約事業　実施方針等に関する質問への回答（平成26年8月25日）

ID	資料名	ページ	項目	内容	回答
61	要求水準書（案）	P49	オ	「上記ア，イ，ウ，エ以外の事由」の場合，「実費に関する追加費用は市が負担しそれ以外の追加費用又は損害は，各自が負担」とありますが，前述以外の事由として事業者に責のある事由は想定できません。どのような事由を想定されていますか？また，事業者に責のない事由であれば，実費に加え業務費（人件費＋経費相当を含む）・追加費用・損害は貴市の負担とすべきではないでしょうか？	現時点で具体的に想定されるものではありませんが，例えば第三者が介在する場合など不測の事態があり得ますので，その際に費用が発生する場合は各自負担とするものであり， 追加費用とは，貴社の述べられている「業務費（人件費・経費等）」も含みます。 なお，本業務においては，事業者負担となる移転支援実費が発生しないことから，修正いたします。詳細は入札公告時に公表する入札説明書等において提示します。
62	要求水準書（案）	P50	1(1)ｲ	朝日ヶ丘市営住宅の中に県公社住宅との表示がありますが，建物及び敷地の譲渡に関して公社の了解は得られていると考えてよろしいのでしょうか？また，それに関する何らかの契約文書・覚書等は開示いただけるでしょうか？	公社の了解は得られています。 関連文書については，入札公告時に提示します。

（仮称）高浜町１番住宅大規模集約事業　実施方針等に関する質問への回答（平成26年8月25日）

ID	資料名	ページ	項目	内容	回答
63	要求水準書（案）	P50	1(1)ｲ	・「朝日ヶ丘町市営等住宅地」の敷地内にある擁壁の図面及び計算書はいただけますでしょうか。 ・「朝日ヶ丘町市営等住宅地」の敷地内斜面の擁壁やアンカー押え部分について兵庫県と協議してもよろしいでしょうか。 ・「朝日ヶ丘町市営等住宅地」の開発関係の協議は可能でしょうか。たとえば提供公園の形状等。 ・「朝日ヶ丘町市営等住宅地」の正確な敷地境界の位置をお教えください。 ・「朝日ヶ丘町市営等住宅地」の敷地内の高低差の資料はいただけますでしょうか。 ・「朝日ヶ丘町市営等住宅地」の敷地で一団地申請は可能でしょうか。もしくは協議可能でしょうか。	朝日ケ丘市営住宅及び公社住宅の敷地の宅地造成等規制法による許可証（副本）を市（建築課）で閲覧が可能です。 開発協議については，都市計画法によるものは兵庫県阪神北県民局宝塚土木事務所まちづくり建築課と，芦屋市まちづくり条例に関する事項は市建築指導課と協議ください。 敷地境界等測量データは入札公告時に公表予定です。 一団地申請については計画内容によりますので，市建築指導課に相談ください。
64	要求水準書（案）	P50	1(1)ｲ	兵庫県告示第957号における土砂災害警戒区域の区域図を拝見すると，朝日ヶ丘町市営等住宅の敷地が区域内に一部入っているように見受けられますが，敷地は土砂災害警戒区域外と考えてよろしいでしょうか？	朝日ヶ丘町市営等住宅の敷地西側一部が含まれています。
65	要求水準書（案）	P50	1(1)ｲ	朝日ヶ丘町市営等住宅の敷地周辺にある擁壁や急傾斜地は建築基準法第19条4項のがけ崩れ等による被害を受けるおそれは無いものと考えて差支えないでしょうか。また，無いものとした場合，芦屋市内関係各課において共通認識となっていると考えてよろしいでしょうか。	擁壁は宅地造成規制法の許可及び検査済証が交付されていますが，以降の地震等による影響も含めて事業者の計画内容において安全性の確認はしてください。
66	要求水準書（案）	P50	1(1)ｲ	朝日ヶ丘町市営等住宅の解体工事及び活用事業を行うにあたり，現況地盤のまま開発を行うのであれば都市計画法上の開発行為や宅造法は適用されないと考えてよいか。	兵庫県阪神北県民局宝塚土木事務所まちづくり建築課と協議のうえ，確認ください。
67	要求水準書（案）	P50	1(1)ｲ	朝日ヶ丘市営住宅・公社住宅の解体撤去・跡地活用に関しては，北側からの進入が物理的に不可能であり，南側からの進入しか方法がないように思われるのですが，本件周辺並びに工事車両の進入が想定される地域の住民に対しては本事業及び工事に伴う車両の通行の認知は貴市で十分な対応を頂いている，もしくは今後していただけると考えてよろしいでしょうか？	周辺地域住民への周知等については，事業者にて対応してください。
68	要求水準書（案）	P50	1(1)ｲ	朝日ヶ丘市営住宅・公社住宅の解体工事及び活用事業にあたり，擁壁は貴市のものと考えてよろしいでしょうか？また，擁壁，アースアンカー及びのり枠等の断面図及び性能に関する構造図面をご開示下さい。	ご質問の主旨を踏まえ，関係者と協議し，入札公告時に明示します。

ID	資料名	ページ	項目	内容	回答
69	要求水準書（案）	P50	1(1)ｲ	朝日ヶ丘市営等住宅に関して，敷地周辺の擁壁・アースアンカー及びのり枠等の工作物は既存のものに関してそのまま利用するということも考えておりますが，それらについては安全性が確保されたものであると理解してもよろしいのでしょうか？また，それらの安全性を証明する資料の開示をお願いします。さらに，その場合安全性の確保については貴市の関係各課の了承が得られているとの理解でよろしいでしょうか？	ご質問の主旨を踏まえ，関係者と協議し，入札公告時に明示します。
70	要求水準書（案）	P50	1(1)ｲ	朝日ヶ丘市営等住宅に関して，現地を拝見したところ，隣地との越境物があるように思われたのですが，越境に関しては隣接地との覚書等はあるものと考えてよろしいのでしょうか？また筆界確認は取得されているとの前提で提案を考えてよろしいのでしょうか。仮にまだそういった措置が取られていない場合には，今後どのタイミングでそれらの措置を取られるかをご教示下さい。	ご質問の主旨を踏まえ，関係者と協議し，入札公告時に明示します。
71	要求水準書（案）	P50	1(1)ｲ	朝日ヶ丘市営等住宅の解体工事及び活用地事業を行うにあたり，取得後の敷地周辺の道路及び擁壁における市の管理境界線をご開示下さい。	市において測量調査の実施を予定しています。その結果を踏まえ，入札公告時に明示します。
72	要求水準書（案）	P50	1(1)ｲ	朝日ヶ丘市営等住宅の解体工事及び活用事業を行うにあたり，現況ブリッジがかけられていますが，活用事業を行うにあたり北側からの動線を確保するために新たにブリッジをかける場合も想定できます。擁壁にかける荷重はどの程度まで可能でしょうか？ご教示下さい。	事業者にて関係部署と協議を行ってください。
73	要求水準書（案）	P51	1(2)	各用地の測量図および境界確定書類は入札公告時に開示されるという理解でよろしいでしょうか。	高浜事業用地及び活用対象跡地については公表予定です。
74	要求水準書（案）	P54	2(2)ｲ(ｲ)	「既存4団地をまとめて取得すること」とありますが，余剰地活用企業の構成員が複数で構成される場合には各企業が役割分担を行い，それぞれの活用対象地の活用業務を行ってもよろしいでしょうか（契約は連帯債務となるため，貴市のリスクにはならないと思われます）？	ご理解のとおりです。
75	要求水準書（案）別添資料		活用対象地	ホームページでアップされている各活用対象地並びに解体対象地の資料についてですが，一部不鮮明なものも見受けられます。鮮明な資料をご開示いただけないでしょうか？	当該資料については，市建築課に事前連絡の上，市において閲覧可能です。
76	要求水準書（案）別紙1施設設計要領	Ｐ2	階数・階高	梁下有効高さ2050㎜とありますが，梁下躯体高さのことではないでしょうか？	ご理解のとおりです。

（仮称）高浜町１番住宅大規模集約事業 実施方針等に関する質問への回答（平成26年8月25日）

ID	資料名	ページ	項目	内容	回答
77	要求水準書（案）別紙1施設設計要領	P3	共用廊下	共用廊下手摺，足がかりある場合はその上端から1300㎜以上となっているが，床面から1300㎜，足がかりから1100㎜ではないでしょうか？	ご理解のとおりです。
78	要求水準書（案）別紙1施設設計要領	P4	階段･階段室	階段の蹴上と踏み面の寸法の違いがあるが，これは屋内階段の寸法と考えてよろしいでしょうか？	ご理解のとおりです。
79	要求水準書（案）別紙1施設設計要領	P4	給水ポンプ室	P1-4には直結増圧型ポンプユニットとあり，P1-14には受水槽方式を前提とした記述があります。所管課との協議に基づき合理的な方式を採用して宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。事業者により関係部署と協議により提案ください。
80	要求水準書（案）別紙1施設設計要領	P7	居室	居室面積は６帖（９㎡以上），その他の室は４．５帖（６．５㎡）以上とありますが，帖数計算は１帖何㎡と考えれいいでしょうか？	1帖1.5㎡程度としてください。
81	要求水準書（案）別紙1施設設計要領	P10	プレイロット	「芝張り」とありますが，プレイロットの大きさによっては，維持管理しやすさを考慮して適度に舗装するなどの措置を講じても宜しいでしょうか。	緑地率を満たすことを前提として，事業者提案によります。
82	要求水準書（案）別紙1施設設計要領	P14	第7 機械設備 ■機械設備 給湯器	１６号ガス給湯器風呂釜強制循環タイプ（BL相当品･グリーン購入法適合品）またはヒートポンプ給湯器（「公共住宅建設工事共通仕様書」機械編ヒートポンプ給湯器に適合するもの）フルオートタイプ（マイコン制ご型）とする。とありますが，給湯器選定の参考にしたいと思いますので，直近の芦屋市様直営発注工事 平成２５年度 芦屋市翠ケ丘町5番住宅建替工事における給湯器の仕様をご教示願います。	翠ヶ丘町5番住宅の給湯器の仕様は16号エコジョーズ強制循環タイプ フルオート仕様となっています。

（仮称）高浜町１番住宅大規模集約事業　実施方針等に関する質問への回答（平成26年8月25日）

ID	資料名	ページ	項目	内容	回答
83	要求水準書（案）別紙1施設設計要領	P14	第7　機械設備 ■機械設備　給湯器	１６号ガス給湯器風呂釜強制循環タイプ（BL相当品・グリーン購入法適合品）またはヒートポンプ給湯器（「公共住宅建設工事共通仕様書」機械編ヒートポンプ給湯器に適合するもの）フルオートタイプ（マイコン制ご型）とする。また，方式の決定にあたっては，将来の維持コスト（機器修繕，取替等）を試算したうえで入居者および建物所有者に有利なものを提案すること。とあります。維持管理コスト等の上昇が伴わない提案が条件であると考えますが，提案する機器については，一般的な市場価格において，１６号ガス給湯器風呂釜強制循環タイプとヒートポンプ給湯器フルオートタイプとのイニシャルコスト（施工費含む）の比較で試算する考えでよろしいでしょうか。	事業者の提案によります。
84	要求水準書（案）別紙1施設設計要領	P15	第7　機械設備 －給湯器	「貯湯タンクの容量は，３ＤＫを３７０リットル以上，１ＤＫ，２ＤＫを３００リットル以上とする。」と記載がありますが，コンパクトエコキュート（自然冷媒(CO2)ヒートポンプ式電気給湯機）等，同等の給湯性能を有する場合，貯湯タンクの容量はこれに寄らなくても提案可能と理解して良いでしょうか。	事業者の提案によります。
85	要求水準書（案）別紙5消防高浜分署設計要領	P3	２－ア	各室の面積は５％程度の増減は許容される範囲に含まれるのでしょうか？	ご理解のとおりです。±5%程度の増減は，事業者の提案によります。
86	要求水準書（案）別添資料3-1	別添資料3-1		隣地との境界線に擁壁がある場合，擁壁の補強，更新について隣地所有者と合意した取り決めはありますか。また，既存擁壁の強度について，明示の予定はあるでしょうか。 補強または更新の必要性についてもご教示ください。	現時点で，擁壁の補強・更新についての隣地所有者と合意した取決め等はありません。朝日ケ丘市営住宅及び公社住宅の敷地の宅地造成等規制法による許可証（副本）を市（建築課）で閲覧が可能です。
87	要求水準書（案）別添資料3-1	別添資料3-1		「朝日ヶ丘町市営等住宅地」北側から市道に架かっている跨道橋（通路橋）について，位置や規模，構造，箇所数などは市との協議となるのでしょうか。	事業者による関係部署との協議によります。