

市営江上町住宅建替事業
実施方針等に関する質問・意見への回答

令和6年5月9日

西宮市

- この回答は、令和6年4月1日(月)から4月19日(金)正午までの間に受け付けた実施方針等に関する質問・意見に対する回答を公表するものです。
- 合計で113件のご質問・ご意見を頂きました。ご質問・ご意見いただきありがとうございました。
- この回答は、現時点での考え方を示すものであり、今後変更する可能性があります。最終的には、入札公告時の入札説明書等によります。

市営江上町住宅建替事業
1.実施方針に関する質問回答

No	資料名	頁	第1	1	(1)	ア	①	(ア)	a	項目等	質問内容	回答
1	実施方針	5	1	1	(8)	イ	①	(7)		市営住宅整備費	令和7年度及び令和8年度においては前払い及び部分払いとありますが、年度末の部分払いのみで前払いは不要としてもよろしいでしょうか。	前払いについては、事業者の判断で受け取らないことも可能です。ただし、契約の際にその旨を申告いただき、それ以降の変更は原則できませんのでご注意ください。
2	実施方針	5	1	1	(8)	イ	①	(7)		市営住宅整備費	令和7年度及び令和8年度においては前払い、部分払いで支払い令和9年度においては完成払いで支払うとあるが、何故令和9年度は前払いの記載がないのでしょうか。想定スケジュールでは令和9年12月頃の建物竣工予定となっていたかと思しますので、前払いによる住宅整備費の支払いをお願いしたい。	事業進捗状況の想定から、令和9年度は前払いを設定しておりませんが、前払いに関する支払条件については、今後検討したうえで、入札公告において公表する入札説明書、事業契約書(案)においてお示しします。
3	実施方針	6	1	1	(9)					本事業の契約期間	事業期間は「事業契約の締結日から令和9年度末まで」とありますが、落札者決定基準(案)における審査項目の詳細(例)に示された「工期短縮の提案」により、「令和9年度末以前」とすることは可能でしょうか？	入札時の提案により、事業期間を令和9年度以前に短縮することは可能とします。ただし、契約後に工期を短縮する場合は市と協議を行ってください。
4	実施方針	9	2	2						募集及び選定のスケジュール	設計企業の協力企業として参画する場合、協力企業がプレゼンテーションに参加することは可能でしょうか。	プレゼンテーションは応募者の構成員が行ってください。
5	実施方針	9	2	2						募集及び選定のスケジュール	実施方針及び要求水準書についての追加の質問等は6月上旬に行う予定の入札説明書等に関する質問の受付・回答で行うことは可能でしょうか。	実施方針における質問は、今後実施しません。 なお、入札公告において、入札説明書等を公表し、その際に、当該入札説明書等の公表資料に対する質問を受け付けます。
6	実施方針	10	2	3	(4)					入札書及び入札書類の受付	過去の貴市の市営住宅PFI事業において、参加申請は複数企業あったものの、応札は1社となったと、ネット情報で拝見しています。これは、提案に要する費用が過大で、チャレンジしにくいことも原因の1つにあると推測されます。そこで、企業の資金力によらない公平な入札を実現するためにも、提案図面及び提案書の様式枚数を最小限に留めるような、提案に要する労力の軽減を検討頂くことは可能でしょうか？ 例えば、プレゼン提案資料の枚数制限と提案様式を統一する。敷地配置図、平面図、立面図、概要書、仕上表他 5枚(提案書を含む)とパース2枚 模型なし。 提案書はA3用紙にまとめて、一般的な安価のファイル綴じで、過大な提案は、却下する。 プレゼン期間を十分取ってほしい。(2024年度問題対応) 一般的に広くプレゼンに参加を募るなら資金力があるところが優位ではなく、公平性をお願いします。	提案方法については、民間事業者が広く参加しやすい方法を検討し、入札説明書等においてお示しする予定です。

市営江上町住宅建替事業
1.実施方針に関する質問回答

7	実施方針	13	2	4-2	(1)			(エ)		過去に処分を受け処分期間が満了している者は対象とならないと 考えてよろしいでしょうか？	お見込みのとおりですが、処分等の満了後一定の期間を定めている 参加要件資格もあります。詳しくは、実施方針第2_4-2をご参照 ください。
8	実施方針	15	4	4-2	(2)	イ		(イ)	b	「(イ) 構成員の数及び分担工事額については参加グループの提案 に委ねる。」と明記されていますが、bでは、「JVを構成する企業 の数は2者又は3者であること。」と明記されています。乙型JV(分 担施工方式)として4者以上で構成することは可能でしょうか？	原文のとおり、「JVを構成する企業の数2者又は3者であるこ と。」とします。
9	実施方針	16	2	4-2	(2)	イ		(エ)		JV構成員として設備工事・電気工事を施工する場合、「建築一式 工事」に関する特定建設業の許可があれば要件を満たすでしょ うか？	資格者名簿対象工種の「電気工事」「管工事」には、それぞれ「電 気工事業」「管工事業」の特定建設業許可が必要です。「建築一 式工事」の許可では要件を満たしません。
10	実施方針	16	2	4-2	(2)	イ		(キ)		「建築一式工事」について、建設業法第27条の23の規定による経 営事項審査の結果の総合評価値が、1,000点以上であること。とあ りますが、西宮市内に本店のある企業は1,000点以上、それ以外 の企業は1,400点以上にして頂きたい。	ご意見として承ります。
11	実施方針	16	2	4-2	(2)	イ		(ク)		参加資格要件工事の施工の実績は企業として有していれば良く、 監理技術者個人が実績を有していなくても良いという解釈で間違 いございませんでしょうか。	お見込みのとおりです。
12	実施方針	16	4	4-2	(2)	イ		(ク)		参加資格要件工事の施工の実績は、民間工事でもよろしいでしょ うか？	お見込みのとおり、民間工事でも結構です。
13	実施方針	16	4	4-2	(2)	イ		(ク)		民間工事の実績を証明する資料ですが、契約書や確認申請資料 は、発注者への守秘義務があります。契約者や物件名を黒塗りし た資料を添付すれば宜しいでしょうか？	墨塗りなど行い、ご提出していただくことは構いませんが、実績等 の情報が明確に示すことができる資料を提出してください。
14	実施方針	16	4	4-2	(2)	イ		(ク)		設備工事・電気工事を担当する構成員の資格が、経営規模等評 価結果通知書では、建築一式と管工事しかありません。当構成員 に電気工事をさせるには、建築一式だけでも許可が出るもので しょうか？	市の資格者名簿登録では、経営規模等評価で評価された工種に 限定し当該登録を可能としています。建築一式の評価では資格者 名簿の「電気工事」の工種の登録条件を有すると認めることはで きません。

市営江上町住宅建替事業
1.実施方針に関する質問回答

15	実施方針	17	2	4-2	(2)	ウ				工事監理企業	工事監理企業について、複数の者が業務を分担する場合、共同の組成は認められないでしょうか？	各業務において複数で応募される場合は、共同企業体となります。 なお、各業務における共同企業体の組成は、各自で協定を締結するなどグループ内において、業務分担や責任分担を明確にしたうえで応募してください。 また、各業務において複数の企業で参加する場合は、仮契約の締結までに協定書を提出してください。
16	実施方針	17	2	4-2	(2)	ウ	(エ)				工事監理企業について、複数の者が業務を分担する場合、複数の者が本要件を全て満たす必要がありますか？	工事監理企業の参加要件につきましては、今後検討したうえで、入札公告において公表する入札説明書、事業契約書(案)においてお示しします。
17	実施方針	17	2	4-2	(3)					資格者名簿登録に関する事項	確認審査を受け登録条件を満たしていれば、西宮市入札参加登録してなくても、入札参加資格が得れると考えてよろしいでしょうか？	西宮市指名競争入札参加資格者名簿に登録のない者は、参加資格審査において、本市による資格者名簿登録条件の確認審査を受けることになります。 なお、本事業においてのみ有効な参加資格要件となります。
18	別紙1	35								No.25 物価変動リスク	物価変動リスクについて、注記にて、「一定以上の物価変動があった場合、一定調整する。」と記載頂いていますが、予定価格決定時点から応札時点までの物価変動についても調整の対象になりますか？	入札公告時に公表する事業契約書(案)においてお示しします。

市営江上町住宅建替事業
2.要求水準書(案)に関する質問回答

No	資料名	頁	第1	1	(1)	①	ア	(ア)	a	項目等	質問内容	回答
1	要求水準書(案)	2	2	1	(1)					立地条件	江上町住宅の設計・建設は旧保健所跡地のみとし、本住宅敷地の一部を利用することはできないと考えて宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。
2	要求水準書(案)	2	2	1	(1)					立地条件	本住宅敷地及び庁舎跡地の活用について、将来的に建設される予定の建物用途などは教えて頂くことは可能でしょうか。	現時点において跡地利用等については未定です。
3	要求水準書(案)	3	1	1	(4)					インフラ整備状況等	「各インフラ事業者において確認可」とされているインフラ整備状況等に対する要求水準としての位置付けは、どの期間における「状況」となるのかご教示頂けないでしょうか？	本要求水準書(案)の公表時期における状況です。事業実施の際の最新の状況は改めてご確認ください。
4	要求水準書(案)	3	1	1	(4)		オ			電話(NTT)整備状況	確認を行うための連絡先及び担当者名等をご教示頂けないでしょうか？	整備状況図等は公開されていないため、現地で電線等の有無を確認の上、参照先の事業者にお問い合わせください。各事業における特定の担当者は把握しておりません。
5	要求水準書(案)	3	1	1	(4)		カ			電気(関西電力)整備状況	確認を行うための連絡先及び担当者名等をご教示頂けないでしょうか？	No.4の回答をご参照ください。
6	要求水準書(案)	4	1	1	(4)		キ			CATV整備現況図	確認を行うための連絡先及び担当者名等をご教示頂けないでしょうか？	No.4の回答をご参照ください。
7	要求水準書(案)	4	2	2						事業スケジュール	※原則として、酒造期(毎年10月～翌年3月)までの地下工事については避けることとありますが、地下構造の作業において宮水委員会です承を頂戴した場合、施工を行ってもよろしいですか。	灘五郷酒造組合との協議により決定した場合は施工可能です。
8	要求水準書(案)	13	3	1	(2)					周辺住民が利用可能な公共空間の整備	周辺住民としての対象範囲をご教示頂けないでしょうか？	具体的な対象範囲は規定していません。周辺市街地の状況等を基にご検討ください。
9	要求水準書(案)	14	3	1	(3)		イ			地球環境・環境共生への配慮	ZEHの実現にかかせない創エネルギーに関する設備は、将来的な更新に一定の費用を要することも予見されますが、技術的助言に基づくZEH水準以上のグレードによる市営住宅整備の提案を行うことは可能でしょうか？	予定価格の範囲内で、かつ、将来の維持管理費への配慮内容も含めて、応募者のノウハウや創意工夫によりご提案ください。

市営江上町住宅建替事業

2.要求水準書(案)に関する質問回答

10	要求水準書(案)	14	3	1	(3)		イ		地球環境・環境共生への配慮	1行目「ZEH水準への～」、4行目「ZEHなど～」と記載がありますが、ZEH取得は必須ではないと考えて宜しいでしょうか。	お見込みの通りです。提案される場合は、予定価格の範囲内で、かつ、将来の維持管理費への配慮内容も含めて、応募者のノウハウや創意工夫によりご提案ください。
11	要求水準書(案)	15	3	2	(1)				施設構成	旧保健所跡地に余剰地などの確保の指定はありますでしょうか。ある場合はご教示下さい。	余剰地を確保することは不可とします。
12	要求水準書(案)	15	3	2	(1)				施設構成	開発事業等におけるまちづくりに関する条例に定められている「公園」の整備は旧保健所跡の敷地面積が3,000㎡以下のため、不要と考えて宜しいでしょうか。	各種法令等の規制内容については、事業者の責任において各担当機関や部署にご確認ください。 【参考】原則、旧保健所跡地で当該条例の規定に適合させればよいが、旧保健所跡地と本住宅敷地を自由に行き来できる等、一体的な利用ができると判断された場合等は、本住宅敷地も含めた区域で当該条例の規定に適合させる必要があると担当部署より聞いています。
13	要求水準書(案)	15	3	2	(1)				施設構成	開発事業等におけるまちづくりに関する条例に定められている「管理人室等」の整備は不要と考えて宜しいでしょうか。	各種法令等の規制内容については、事業者の責任において各担当機関や部署にご確認ください。
14	要求水準書(案)	15	3	2	(1)				施設構成	開発事業等におけるまちづくりに関する条例に定められている緑化率は10%と考えて宜しいでしょうか。また、対象敷地面積は旧保健所跡地のみと考えて宜しいでしょうか。	No.12の回答をご参照ください。
15	要求水準書(案)	15	3	2	(1)				施設構成 (駐車場)	高齢の入居者も多いかと存じますが、「西宮市駐車場施設設置条例」に定める台数に2台を加えた台数、というのはすべてご利用になる予定でしょうか。駐車場の空きが想定される場合、駐車場として利用することも可能であれば駐車場以外の提案をしてもよろしいでしょうか。	「西宮市駐車場施設設置条例」で、そのような扱いが一般的に可能なのは当該条例を所管する課(交通政策課)でご確認ください。その上で問題ないようであれば、本事業においては駐車場にも利用できる駐車場以外の提案を否定するものではありません。ただし、違法駐車を誘発する等の管理上の問題や、駐車場として使用する際に新たな整備が必要となる等のコスト上の問題等が発生するような提案は望ましくありません。このような考え方を踏まえた上で、ご提案ください。
16	要求水準書(案)	15	3	2	(2)				住棟配置等	「整備住宅における各住戸の日当りに配慮すること」とありますが、住戸の向き、主たる居室の日照時間等の具体的な基準があればご教示いただけないでしょうか？	具体的な基準はありません。各住戸には公営住宅としてふさわしい日当たりをご検討ください。
17	要求水準書(案)	15	3	2	(3)		イ		住居構成	妻側住戸に限り、妻側に開口部を設置することは、「各タイプは原則同一の間取りとすること」に反するかとご教示頂けないでしょうか？	「各タイプは原則同一の間取りとすること」に反しません。
18	要求水準書(案)	15	3	2	(3)		イ		住居構成	住戸タイプの内、車椅子住戸の指定はなしと考えて宜しいでしょうか。ある場合はご教示下さい。	福祉のまちづくり条例その他の法令等で設置が必須となる場合以外は、不要とします。

市営江上町住宅建替事業

2.要求水準書(案)に関する質問回答

19	要求水準書(案)	16	3	2	(5)		ア		駐車場	駐車場出入口にロボットゲートを設ける場合の条件について、ご教示頂けないでしょうか？	本住宅敷地内において、配置計画等により居住者以外の車両による不法駐車のある場合は設置してください。
20	要求水準書(案)	17	3	2	(5)		ウ		ごみ置場	設置位置については事前に協議をすることとなっておりますが、その他の事前協議(開発など)もPFI期間中に行なっても問題ないと考えて宜しいでしょうか。	PFI期間中に協議を行うことについて問題はありません。ただし、入札時の提案内容等が大きく変わらないように事前調査等はしっかり行ってください。(ごみ置場の位置の変更程度は可)
21	要求水準書(案)	17	3	2	(5)		エ		関連施設	電気室、MDF室などの付属棟は住戸への騒音対策を行った上で、住棟に内設することも可能と考えて宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。
22	要求水準書(案)	18	3	2	(5)		カ		その他施設	将来的に使用しなくなった駐車場区画の有効利用について、どこまで許容されますでしょうか。その区画のみ別で民間事業者へ管理委託することは可能ですか。あくまでも住民および市営住宅の維持管理業者の管理になるのでしょうか。	駐車場に限らず、本事業で民間事業者へ管理委託することを前提とするような提案は認められません。ただし、将来的には空き駐車区画の一部を民間開放する可能性はあると考えられます。よって、その場合を想定した市及び民間事業者が利用や管理がしやすい駐車場の配置や区画割の提案をいただくことは可能です。
23	要求水準書(案)	18	3	2	(5)		カ		その他施設	14頁に「太陽光発電設備の設置を検討する」とありますが、太陽光発電設備の設置は必須と考えてよろしいでしょうか？	要求水準書(案)に記載のある太陽光を利用したポールライト及び外灯等の太陽光発電設備(全量を共有部分の自家消費用に限り)は必ず設置してください。これら以外の太陽光発電設備の設置は任意とします。ただし、設置する場合は維持管理段階でのコスト縮減等についても十分に検討したうえでご提案ください。
24	要求水準書(案)	18	3	2	(5)		カ		その他施設	3行目「将来的に使用しなくなった～」と記載がありますが、駐車区画を撤去することは不可と考えて宜しいでしょうか。	駐車区画の撤去を前提とした提案でもかまいません。
25	要求水準書(案)	18	3	3	(1)				測量調査	「上記図面」が示す図面について、ご教示頂けないでしょうか？	地積測量図等の測量、登記にかかる図面となります。
26	要求水準書(案)	18	3	3	(1)				測量調査	「当該登記」が示す登記について、ご教示頂けないでしょうか？	本事業による周辺道路等の拡幅等により現在の敷地境界を変更する場合には、改めて市で登記が必要となるため、その登記に必要な地積測量図等を事業者で作成していただくことになります。
27	要求水準書(案)	18	3	3	(4)				周辺家屋調査等	市が想定する周辺家屋調査の範囲(事業用地界からの距離等の目安等)をご教示頂けないでしょうか？	具体の範囲は定めておりません。近隣対策や実際に工事に起因する近隣家屋への損害が発生した際のリスク等を考慮し、事業者自身で判断ください。

市営江上町住宅建替事業

2.要求水準書(案)に関する質問回答

28	要求水準書(案)	20	3	4	(1)					基本設計	応募フェーズでの灘五郷酒造組合との協議は可能でしょうか？ 原則として、協議は事業者が示す具体的な保全対策を元に行われると聞いております。 なお、当該組合からの一般的な要望事項の概要等は下記のHPからご覧いただけますので、そちらをご確認ください。 https://www.nadagogo.ne.jp/about/miyamizu/
29	要求水準書(案)	20	3	4	(1)					オ	「旧保健所の杭を存置することは可能」とありますが、着工時旧保健所はどのような状態で引き渡されるのでしょうか。浅井戸は残置ということですか。 旧保健所跡地においては、本市が先行して建物等の解体撤去を行い、杭は残置のうえで更地として民間事業者へ引き渡されます。引き渡し時の敷地詳細は、現在HP上で公開している要求水準書(案)別添資料⑩-3をご覧ください。 なお、旧保健所跡地の浅井戸は先行工事で撤去されますので、要求水準書(案)を修正いたします。本住宅敷地の深井戸は本事業の中で撤去していただくこととなりますのでご注意ください。
30	要求水準書(案)	22	3	5	(1)					イ	松杭は全撤去となっておりますが、閲覧資料、分銅町・末広町の宮水協議書には、松杭の杭頭2mを撤去と記載してありました。全て撤去と考えて良いでしょうか。ご教示ください。 お見込みのとおりです。松杭は全撤去してください。
31	要求水準書(案)	22	3	5	(1)					イ	松杭は全撤去としていますが、閲覧資料として分銅町・末広町の宮水協議書には、松杭の頭だけ撤去すると記載してありました。全撤去と考えて良いでしょうか？ No.30の回答をご参照ください。
32	要求水準書(案)	22	3	5	(1)					イ	松杭を引抜き後の埋戻しは、貧配合を使用してよろしいでしょうか。又、貧配合が使用できない場合は、使用材の指定はありますでしょうか。ご教示ください。 使用材の指定はありません。宮水保全条例により、灘五郷酒造組合との協議が必須ですので、協議内容や関係法令遵守を前提に、次期建設工事の際に支障がでない範囲で地盤の沈下等に配慮した施工をお願いいたします。
33	要求水準書(案)	22	3	5	(1)					イ	既存の松杭の杭頭は、地下水位より上でしょうか。地下水位が高く杭撤去に支障がある場合は、地下水をくみ上げ水替えてもよろしいでしょうか。ご教示ください。 地下水位は公表資料や閲覧資料等により事業者で判断ください。また、宮水保全条例により、杭撤去の具体的方法等については灘五郷酒造組合との協議が必須となります。協議内容をもとに事業者で決定してください。
34	要求水準書(案)	22	3	5	(1)					イ	既存建物以外の建物基礎やその他の構造物を確認した場合、撤去するのでしょうか。又、その費用は、変更工事として費用を市が精算していただけるものと考えてよろしいでしょうか。ご教示ください。 既存建物以外の地中埋設物等も撤去の対象となります。なお、処理費用の契約変更についての詳細は、入札公告時に公表する事業契約書(案)等においてお示します。
35	要求水準書(案)	22	3	5	(1)					イ	地下埋設物を解体撤去する際に、宮水の水位の位置にあるものの撤去はしてよろしいでしょうか。ご教示ください。 全て撤去となります。なお、要求水準書第3章5(3)オに記載しているとおり酒造用地下水保全に関する灘五郷酒造組合からの要望事項に沿った適切な解体・撤去方法や工法を基に、工事を行うようにしてください。

市営江上町住宅建替事業

2.要求水準書(案)に関する質問回答

36	要求水準書(案)	22	3	5	(1)	イ				「物置内の設置物」や本住宅を構成しているものの「残置物」を解体撤去の対象とすることは、廃棄物処理法に抵触する可能性が懸念されますが、貴市の考え方をご教示頂けないでしょうか？	廃棄物処理法に抵触するおそれのある残置物については、先行して市で撤去を行います。 なお、万が一、本事業実施時に当該法に抵触する残置物が発見された場合には、市に報告し協議してください。
37	要求水準書(案)	22	3	5	(1)	イ				「物置内の設置物」や本住宅を構成しているものの「残置物」を解体撤去の対象とすることは、環境適発第1806224号及び環境規発第1806224号「建築物の解体時等における残置物の取扱いについて(通知)」の主旨に反する可能性があります。貴市の考え方をご教示頂けないでしょうか？	No.36の回答をご参照ください。
38	要求水準書(案)	22	3	5	(1)	イ				「物置内の設置物」や本住宅を構成しているものの「残置物」について、具体的にお示し頂けないでしょうか？	図面に記載のない造り付けの棚等を想定しています。なお、No.35の質疑にもあるとおり、廃棄物処理法に抵触する残置物と混同されるため本文より残置物という表現は削除します。
39	要求水準書(案)	22	3	5	(1)	イ				貴市が予見する「本住宅が整備される以前に整備されたもの」について、具体的にお示し頂けないでしょうか？	戦時中に使用されたとされる滑走路が建替え住宅敷地を横断するかたちで地中に存置されていた事例があります。
40	要求水準書(案)	22	3	5	(1)	イ				旧保健所の杭位置の開示をお願いします。建設費に大きく影響致します。	杭位置の参考図について別紙①にて公開します。
41	要求水準書(案)	22	3	5	(1)	イ				旧保健所の杭は、地下水位より上でしょうか？	公表資料や閲覧資料等により事業者で判断ください。
42	要求水準書(案)	22	3	5	(1)	ウ				杭については貸出資料「市営江上町住宅基礎杭試掘調査業務報告書」を参照することありますが、当該資料な具体的な杭の状況が示されておりません。積算対象となる杭の本数、長さ、杭径についてお示し頂けないでしょうか？	本住宅の杭本数等は不明ですが、参考に直近で解体を行った他住宅の実績を別紙②にてお示します。
43	要求水準書(案)	23	3	5	(3)	ウエ				貸出資料で示されていないアスベスト含有材やPCB含有材の撤去・処理費用が著しく想定を上回った場合においても処理費用の追加に関する協議は不可ということでしょうか。	そのような場合における処理費用の契約変更についての詳細は、入札公告時に公表する事業契約書(案)等においてお示します。
44	要求水準書(案)	24	3	5	(3)	オ				応募フェーズでの灘五郷酒造組合との協議は可能でしょうか？	No.28の回答をご参照ください。

市営江上町住宅建替事業

2.要求水準書(案)に関する質問回答

45	要求水準書(案)	25	3	6	(1)	ア	(イ)		「なお、別途発注により設置した旧保健所跡地の浅井戸は本事業において再利用出来る。」とありますが、その他、浅井戸を設置する必要ができませんでしょうか？また、本住宅敷地に設置した深井戸は再利用出来るでしょうか？	宮水保全条例により、灘五郷酒造組合との協議が必須となります。新たな井戸の設置の可否については、協議のうえで決定してください。なお、旧保健所跡地の浅井戸は先行工事で撤去されますので、要求水準書(案)を修正いたします。本住宅敷地に設置した深井戸についても、本事業者が住宅の解体とあわせて撤去する必要があるため、それ以降は利用できません。
46	要求水準書(案)	25	3	6	(1)	ア	(カ)		「なお、別途先行入札にて発注により設置した旧保健所跡地の浅井戸は本事業において再利用出来る。」とありますが、その他、浅井戸を設置する必要が出てくるのでしょうか。また、本住宅敷地に設置した深井戸は再利用出来ますでしょうか。ご教示ください。	No.45の回答をご参照ください。
47	要求水準書(案)	26	3	6	(3)	イ			事業用地である「旧保健所跡地」あるいは「本住宅敷地」で納付した水道負担金を、整備住宅等に充てることは可能でしょうか？	上下水道局との協議によります。
48	要求水準書(案)	26	3	6	(3)	イ			上記質問の対応が可能な場合、「旧保健所跡地」あるいは「本住宅敷地」に要した水道負担金について、ご教示頂けないでしょうか？	No.47の回答をご参照ください。
49	要求水準書(案)	27	3	7	(1)			基本的事項	解体撤去業務期間を含めるなど、常駐が必要な期間について、具体的にご教示頂けないでしょうか？	工事監理者の常駐の期間等については、今後検討し、入札公告の際に公表します。
50	要求水準書(案)	29	3	8	(1)			入居者移転事務補助業務	年齢や世帯構成等の移転対象者の属性をご教示頂けないでしょうか？	整備住宅等への入居者に限定した公開可能な情報はありません。但し、事業契約締結後に事業者に対して、統計情報又は本業務の履行に必要な情報(匿名加工情報を含む)を提供する場合があります。
51	要求水準書(案)	29	3	8	(1)	ア		市等が行う移転説明会の補助業務	当該物件から退去された住民がどこに移られて、戻って来られるのかは、開示して頂けるのでしょうか。事前の対応、対策にいかせればと考えています。	No.50の回答をご参照ください。
52	要求水準書(案)	29	3	8	(1)	ア		市等が行う移転説明会の補助業務	入居される方の年齢層、高齢者の方か、家族構成、ファミリー層なのか、分かる情報を頂きたいです。教えていただけないでしょうか。事前の対応、対策にいかせればと考えています。	No.50の回答をご参照ください。
53	要求水準書(案)	29	3	8	(1)	ア		市等が行う移転説明会の補助業務	退去住民がどこに移られて、どこから戻って来られるのかは開示してほしい。	No.50の回答をご参照ください。
54	要求水準書(案)	29	3	8	(1)	ア		市等が行う移転説明会の補助業務	入居される方は、高齢者の方なのか、ファミリー層なのか年齢層が分かる情報をいただけないでしょうか。分かれば対応し易いです。	No.50の回答をご参照ください。

市営江上町住宅建替事業

2.要求水準書(案)に関する質問回答

55	要求水準書(案)	29	3	8	(1)		イ			市等が行う内覧会の案内補助業務	内覧会の開催期間、開催曜日についてご教示頂けないでしょうか？	開催期間は1～2日程度を想定しています。開催曜日は土日祝も含めて計画します。
56	要求水準書(案)	29	3	8	(1)		ウ	(7)			「建物概要等の説明」とありますが、説明会の開催ではなく個別説明になるのでしょうか。その場合、説明が必要なのは何件ほどありますでしょうか。	説明会の開催が基本となりますが、説明会欠席者からの問い合わせがあれば個別説明が必要となる場合があります。現時点で個別説明が必要な件数は不明です。
57	要求水準書(案)	30	3	9	(1)					完成確認及び引渡し	整備住宅等の引渡しから、事業契約完了時までの想定期間をご教示頂けないでしょうか？	約1か月を想定しています。
58	要求水準書(案)	30	3	9	(2)		ア				解体撤去工事と新築建設工事の説明会は、同時にしてよろしいでしょうか、分けておこなうものでしょうか。ご教示ください。	事業者の判断で同時開催としても構いません。
59	要求水準書(案)	30	3	9	(2)		ア				解体撤去工事と建設工事の説明会は、別々にしなければならないでしょうか？	No.58の回答をご参照ください。
60	要求水準書(案)	30	3	9	(2)		エ				防災倉庫(2個)の最終設置箇所は本住宅敷地内へ解体期間中のみ使用する倉庫の設置箇所という解釈で宜しいでしょうか。また、移設対象になっている物置をご教示下さい。	当該倉庫は解体工事期間中も使用可能なように、道路側へ出入口を向けて本住宅敷地内にて移設を行い、解体工事完了後も存置のまま引渡しとなります。移設対象の防災倉庫については別紙③をご参照ください。
61	別紙1 施設設計要領	7								専用部分の共通事項 外部建具	2行目「掃出窓は～」と記載がありますが、仕様上、横桟を入れるのが困難な場合、横桟無しの仕様としても宜しいでしょうか。	整備時のコスト削減のために横桟を入れない等の理由の場合は不可とします。ただし、どのメーカーでも対応できない場合等、市がやむを得ないと認めた場合は可とします。
62	別紙1 施設設計要領	7								一般住戸の専用部分 玄関	8行目「住戸前玄関付近に～」と記載がありますが、ドアホンの仕様はカメラなしと考えて宜しいでしょうか。	カメラ付きでの提案を否定するものではありません。
63	別紙1 施設設計要領	8								一般住戸の専用部分 寝室(洋室・和室)	1行目「寝室の内1室は9㎡以上～」と記載がありますが、2室連絡して換算する場合、DKとの2室連絡は不可と考えて宜しいでしょうか。また、2室を連絡して9㎡確保した場合、住宅性能評価「9-1高齢者等の配慮対策等級 等級3」の特定寝室の条件も満足すると考えて宜しいでしょうか。	住宅性能評価機関の判断となります。
64	別紙1 施設設計要領	8								一般住戸の専用部分 寝室(洋室・和室)	寝室の内、和室は1室以上設ける必要があると考えて宜しいでしょうか。	和室の確保は必須とはしません。

市営江上町住宅建替事業

2.要求水準書(案)に関する質問回答

65	別紙1 施設設計要領	8						一般住戸の専用部分 収納(共通事項)	2行目「住戸全体で住戸面積の8%以上の収納～」と記載がありますが、面積は壁芯計算と考えて宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。ただし、壁厚が大きく、実際に収納できる範囲が極端に狭くなることのないようご配慮ください。
66	別紙1 施設設計要領	10						集会所 玄関・玄関ホール	4行目「20人程度が使用可能な造付けの～」と記載がありますが、要求水準書(案)P17 オ 集会所に収容人数・下足箱の算定計算とは別に下足箱を設けるということでしょうか？ 要求水準書に記載の下足箱はどこに設置を想定しているかご教示下さい。	要求水準書(案)第3章2(5)オに示す算定式は削除することとします。また、ご指摘の別紙1での内容も「20人程度(整備戸数×20%)が使用可能な造付けの下足箱を玄関に設置し～」と改めます。
67	別紙1 施設設計要領	10						集会所 玄関・玄関ホール	5行目「券売機が設置できる～」との記載がありますが、券売機設置の目的及び用途をご教示下さい。	集会所使用料の徴収を目的としています。
68	別紙1 施設設計要領	10						集会所 集会室	5行目「会議机・椅子(台車)等を収納するための物置を設置し～」と記載がありますが、物置の面積は集会室の面積(集会所全体の50%)に含むと考えて宜しいでしょうか。	具体の取扱いは定めていないため、事業者の判断に委ねます。
69	別紙1 施設設計要領	10						集会所 給湯室	コンロ台は不要と考えて宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。
70	別紙1 施設設計要領	11						集会所 便所	多目的便所にオストメイトは不要と考えて宜しいでしょうか。	福祉のまちづくり条例その他の法令等で設置が必須となる場合以外は、任意とします。
71	別紙1 施設設計要領	11						駐車場 一般事項	2行目「来客用駐車場を設けないこと」となっておりますが、開発事業の等におけるまちづくりに関する条例にて、来客用駐車場の設置が義務付けられていますが、不要と考えて宜しいでしょうか。 また、不要な場合、福祉のまちづくり条例の身障者用駐車場の設置も不要と考えて宜しいでしょうか。	各種法令等の規制内容については、各担当機関や部署でご確認ください。 なお、本事業の要求水準等で示す内容が各種法令等に抵触する場合は、各種法令等への適合を優先させてください。
72	別紙1 施設設計要領	12						ごみ置場 構造	開発事業等におけるまちづくりに関する条例に定められているごみ置場の規定に1.2m以上のコンクリートの壁で囲うこととなっておりますが、建物としての整備は不要と考えて宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。
73	別紙1 施設設計要領	13						外構・植栽等 排水	雨水貯留槽を設置する場合、樹脂製既製品の使用は可能と考えて宜しいでしょうか。	関係法令等で別途指定がなければ樹脂製既製品でも可とします。
74	別紙1 施設設計要領	15						内部仕上表 和室	原則、直張り仕上と記載がありますが、段差解消のための床組は可能と考えて宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。また、住宅性能評価の維持管理・更新に係る対策等のため二重床等とすることも許容します。
75	別紙3							化学物質室内濃度調査要領	「化学物質室内濃度調査要領」が示されており、測定する住戸の数は、「建設戸数の1割以上、各住戸2室以上」とされていますが、建設住宅性能評価において、化学物質の濃度測定は選択しないとの理解でよろしいでしょうか？	お見込みのとおりです。

市営江上町住宅建替事業

2.要求水準書(案)に関する質問回答

76	別途資料⑩-1								旧保健所仮設計画図 ・整備図	要求水準書 P20 4設計に関する要求水準 (1)基本設計 において「整備住宅の整備～」と記載がありますが、保健所本体及び付属棟の杭引抜きは先行解体に含まないと考えて宜しいでしょうか。また、旧保健所に施工されている杭の径及び長さをご教示下さい。	お見込みのとおりです。保健所本体及び付属棟の杭引抜きは、本事業とは別に本市が行う先行解体で行われないため、必要に応じ本事業で行うことになります。なお、径及び長さについて、参考図を別紙①にて公開します。
77	別途資料⑩-3								旧保健所仮設計画図 ・整備図	西側及び北側一部に既存CB塀、東側に既存メッシュフェンスの記載がありますが、先行解体にはこれらの撤去は含まず、本PFI事業にて撤去と考えるて宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。また、同図にある排水設備等も同様に本事業にて撤去が必要です。

市営江上町住宅建替事業

3.落札者決定基準(案)に関する質問回答

No	資料名	頁	第1	1	(1)	①	ア	(ア)	a	項目等	質問内容	回答
1	落札者決定基準(案)	3	3	2	(3)					評価方法	総合評価位置＝加算点＋価格点＝200点＝100点＋100点 となっておりますが、より良い提案を促進し、より良いものを造るためにも総合評価位置＝加算点＋価格点＝200点＝120点＋80点 にしていただきたいと思ひます。	ご意見として承ります。
2	落札者決定基準(案)	5	3	4						【図表1 加算点の審査項目表】 No.2 地域社会貢献度	市内業者契約率30%以上…5点、20%以上…3点、10%以上…1点 となっておりますが、より西宮市市内業者の活用を促進し西宮市全体の成長及び活性化に繋げるためこれを市内業者契約率40%以上…5点、30%以上…3点、20%以上…1点 としていただきたいと思ひます。	ご意見として承ります。
3	落札者決定基準(案)	6	3	4						【図表1 加算点の審査項目表】 No.9 その他	・上記項目には含まれない評価できる提案…3点 とありますが、この項目は民間活用のキーポイントだと思ひます。より良い提案促進のためにもこの項目の配点をさらに引き上げて頂きたいと思ひます。	ご意見として承ります。

市営江上町住宅建替事業
4.実施方針に関する意見

No	資料名	頁	第1	1	(1)	①	ア	(ア)	a	項目等	意見・提案内容	回答
1	実施方針	4	1	1	(7)		ア	(ウ)		工事監理業務	解体工事に工事監理は必要ないと思います。 本事業から外すことを希望します。 (直近の他の市町村では解体工事においては工事監理業務は無しという自治体があります。)	解体工事においては、完工後に確認できない部分(地中埋設物やアスベスト含有材が適切に撤去されたか等)が多ありますので、第三者的な立場でそれらを確認する意味でも工事監理業務は必要と判断しています。
2	実施方針	4	1	1	(7)		イ			入居者移転事務補助業務	貴市等で業務を実施された方がスムーズに行われると思います。 本事業から外すことを希望します。	これまでの実績等により、事業者に委ねることが可能であり円滑な事業の実施に寄ると判断したものを本事業の業務として設定しています。
3	実施方針	16	2	4-2	(2)		イ	(キ)		建設企業	経営事項審査の結果の総合評定値に関して市外業者は1400点以上 市内業者は1000点以上を希望します。	ご意見として承ります。
4	実施方針	17	2	4-2	(2)					移転支援企業	移転支援企業についての個別参加資格要件も必要かと思いません。	市の補助を主とする業務の内容からして、参加資格要件の設定は不要と考えます。なお、円滑な事業の実施に資すると判断し有資格者等を配置する等の事業者提案は一定評価の対象になり得るものと考えます。
5	実施方針	17	2	4-2	(4)					事業者の市内業者に対する契約に関する事項	西宮市内で主たる営業所を有する者の活用にはできる限り務めること。とありますが、活用すること。と義務付されたら如何でしょうか。	ご意見として承ります。

市営江上町住宅建替事業
5.要求水準書(案)に関する意見

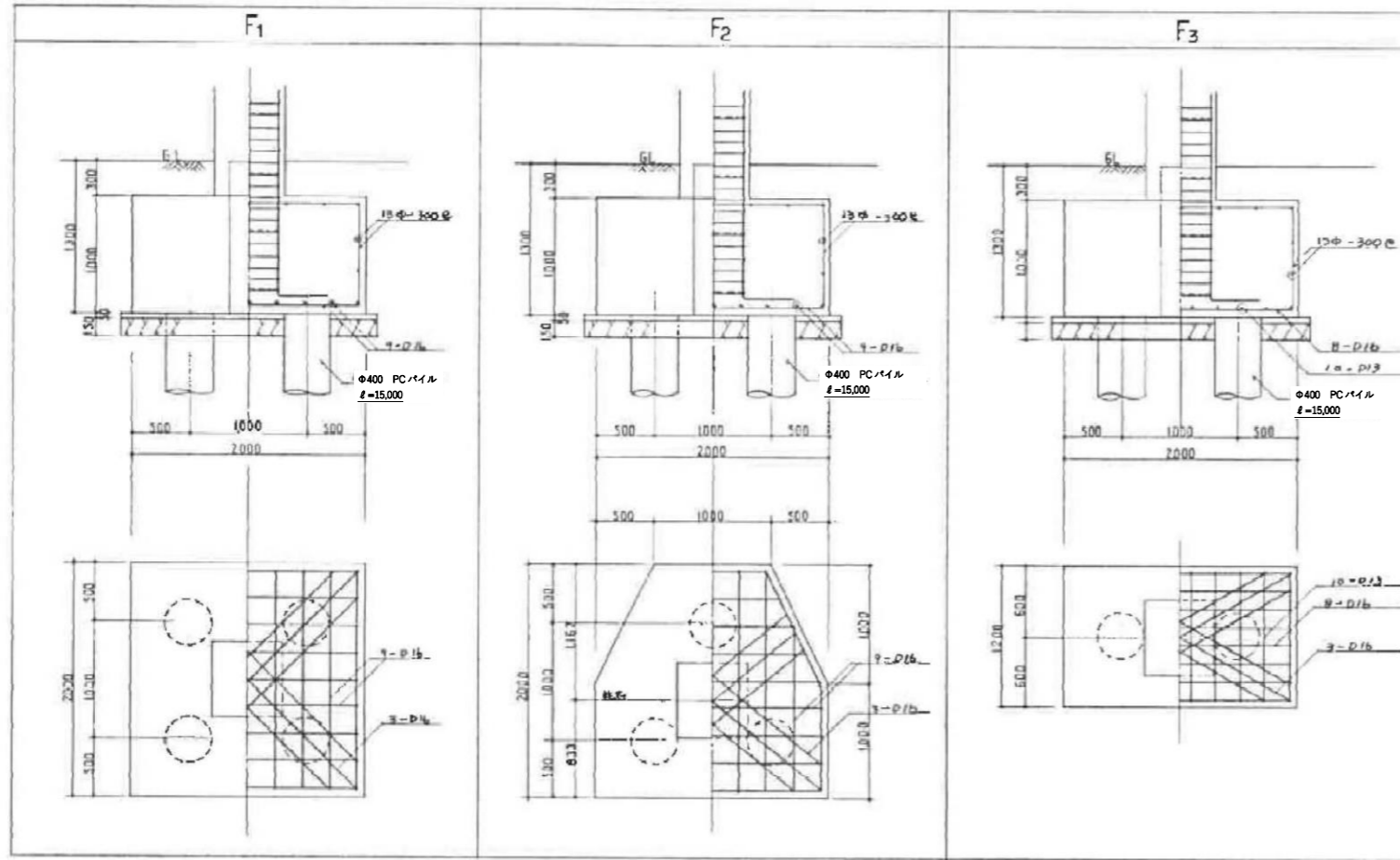
No	資料名	頁	第1	1	(1)	①	ア	(ア)	a	項目等	意見・提案内容	回答
1	要求水準書(案)	5	2	3			ア	(ウ)		工事監理業務	解体工事に工事監理は必要ないと思います。 本事業から外すことを希望します。 (直近の他の市町村では解体工事においては工事監理業務は無しという自治体があります。)	解体工事においては、完工後に確認できない部分(地中埋設物やアスベスト含有材が適切に撤去されたか等)が多ありますので、第三者的な立場でそれらを確認する意味でも工事監理業務は必要と判断しています。
2	要求水準書(案)	13	3	1	(1)		ウ			住戸プランの均一化	他の市営住宅と仕様を問う案件に反映するために、参考となる標準仕様書、図面等を頂きたい	要求水準書(案)別紙1「施設設計要領」及び別紙2「住宅性能評価の等級」に記載する内容を以て、他の市営住宅の仕様・性能とお考えいただけます。
3	要求水準書(案)	22	3	5	(1)		イ			解体撤去の対象	早期に土地活用が見込まれてない場合、杭抜は無しでも宜しいかと思えます。 本事業から外すことを希望します。	本市においては、木質材の存置は認められていません。
4	要求水準書(案)	27	3	7	(1)		ア			工事監理 基本的事項	工事監理者は「常駐」となっていますが、重点監理を認めていただけないでしょうか。 特に市内設計企業の場合は、柔軟な現場対応が可能であり、主要工事(杭や配筋、コンクリート工事など)のみを現場立会とすれば、品質管理上も問題は無いように思われます。 昨今の人材不足の事情もあり、柔軟な運用が可能な水準設定をお願いいたします。	工事監理者の常駐期間等については、今後検討し、入札公告の際に公表します。
5	要求水準書(案)	29	3	8	(1)					入居者移転事務補助業務	入居者移転業務は市と西宮市営住宅指定管理者が実施し協力して業務を行うこと。とありますがそのまま貴市等で業務を実施された方がスムーズに行われると思えます。 本事業から外すことを希望します。	市の補助を主とする業務の内容からして、参加資格要件の設定は不要と考えます。 ただし、円滑な事業の実施に資すると判断し有資格者等を配置する等の事業者提案は一定評価の対象になり得るものと考えます。

市営江上町住宅建替事業
6.落札者決定基準(案)に関する意見

No	資料名	頁	第1	1	(1)	①	ア	(ア)	a	項目等	意見・提案内容	回答
1	落札者決定基準(案)	3	3	2	(3)					評価方法	昨今の材料・賃金上昇、労務不足で苦勞しております。 上記を考慮し加算点及び価格点評価を下記の通り変更は可能でしょうか。 現状⇒200点(加算点(100点)+価格点(100点)) 希望⇒200点(加算点(120点)+価格点(80点))	ご意見として承ります。
2	落札者決定基準(案)	5								【図表1 加算点の審査項目表】 ■事業実施計画 2 地域社会貢献度 ・市内業者との協働に対する取組	市内業者契約率の評価を下記の通り変更して頂きたい。 現状ですと各社全て満点となります。 貴市にて再検討の上変更を希望します。 現状 変更案 点数 30%以上 50%以上 5点 20%以上 40%以上 3点 10%以上 30%以上 1点	ご意見として承ります。
3	落札者決定基準(案)	5								【図表1 加算点の審査項目表】 ■施設計画	事業提案書は枚数制限などはないのか？ なければフォーマットを策定いただき提案書の省力化や各提案者の均一性を考慮頂きたい。	提案書等の様式や枚数制限は、今後、入札説明書等でご提示させていただきます。
4	落札者決定基準(案)	6								【図表1 加算点の審査項目表】 ■入居者移転事務補助 8 入居者移転事務補助	この項目を削除することを希望します。	これまでの実績等により、事業者に委ねることが可能であり円滑な事業の実施に寄ると判断したものを本事業の業務として設定しています。
5	落札者決定基準(案)	6								【図表1 加算点の審査項目表】 ■その他 9 上記以外に評価すべき提案事項	より良い提案を促すために、この項目の配点を下記の通り変更して頂きたい。 現状 変更案 3点 5点	ご意見として承ります。

実施方針等に関する質問・意見への回答別紙①

基礎断面リスト 130



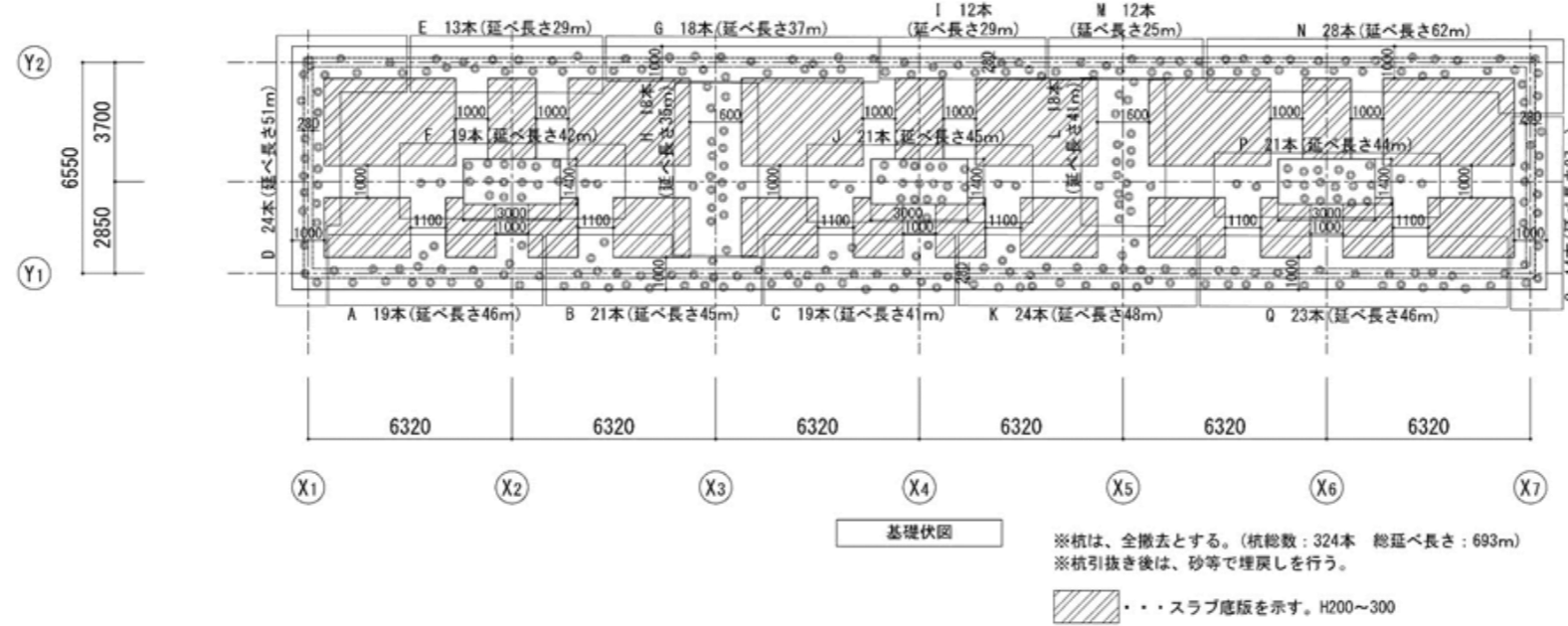
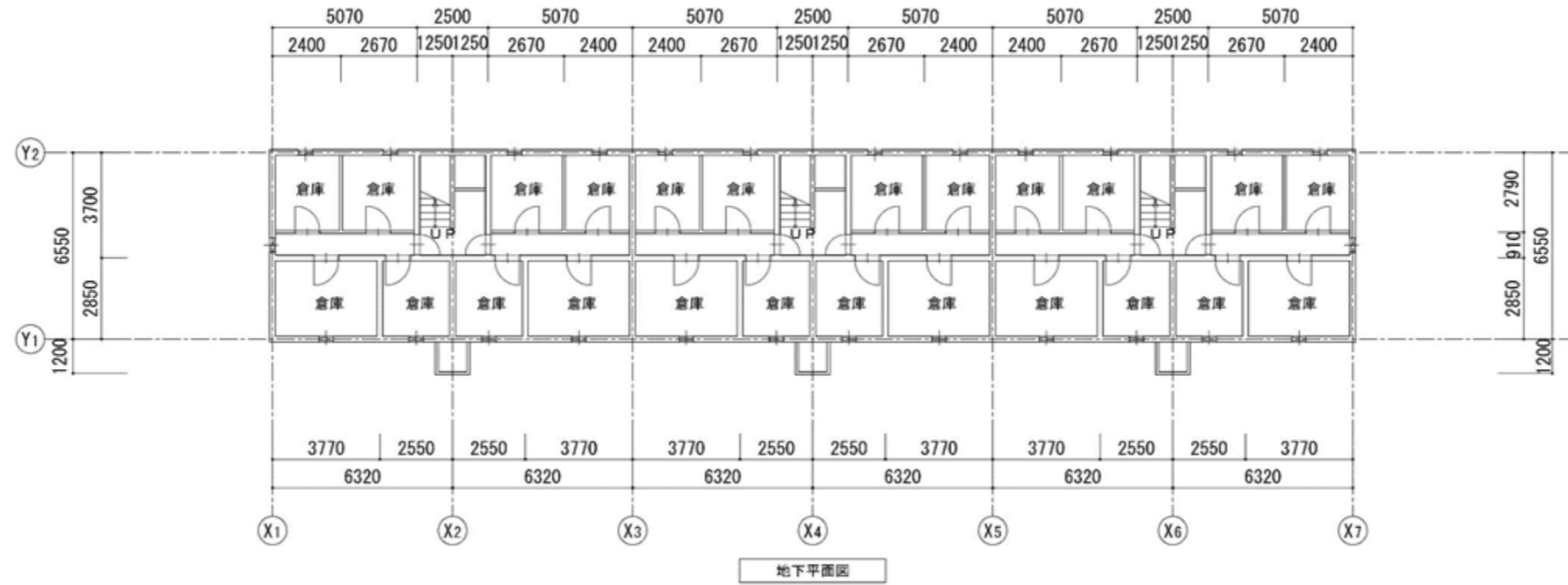
① 地況等
見地深文 A-1, A-2, C-6 E-L D-2, D, G-L-1800, L24

基礎梁 断面リスト 130

符号	FB1	FB2	FB3	
	端部 中央	端部 中央	端部 中央	
断面	300 × 700 (900)	250 × 750	250 × 750	
上筋	4-D19 2-D19	4-D19 2-D19	3-D19 2-D19	
下筋	2-D19 3-D19	3-D19 3-D19	2-D19 3-D19	
S.T	9φ-D200E	9φ-D180E	9φ-D180E	
壁筋	2-9φ	2-9φ	2-9φ	
符号	FB4	FB5	FB6	FB7
	端部 中央	端部 中央	端部 中央	端部 中央
断面	250 × 750	250 × 900	200 × 800	250 × 500
上筋	4-D19 2-D19	3-D22 3-D22	2-D19 2-D19	2-D19
下筋	2-D19 4-D19	3-D22 4-D22	2-D19 4-D19	2-D19
S.T	9φ-D180E	9φ-D180E	9φ-D200E	9φ-D200E
壁筋	2-9φ	2-9φ	2-9φ	

基礎梁断面リスト 130

符号	FG1	FG2	FG3	FG4	FG5 5'	FG6	FG7	増打部分
	外端 中央 内端	端部 中央	内端 中央 外端	外端 中央 内端	端部 中央	外端 中央 内端	内端 中央 外端	
断面	400 × 1300	400 × 1300	400 × 1300	400 × 1300	400 × 1300	400 × 1300	400 × 1300	
上筋	4-D22 3-D22	3-D22	4-D22 3-D22 4-D22	3-D22 4-D22	4-D22 3-D22	5-D22 3-D22 5-D22	5-D22 3-D22 4-D22	
下筋	4-D22 3-D22	3-D22	3-D22 3-D22 4-D22	3-D22 3-D22	3-D22 3-D22	4-D22 4-D22 3-D22	3-D22 3-D22 3-D22	
S.T	13φ-D300E	12φ-D300E	13φ-D300E	13φ-D300E	13φ-D300E	13φ-D300E	13φ-D300E	
壁筋	4-13φ	4-13φ	4-13φ	4-13φ	4-13φ	4-13φ	4-13φ	



設計 株式会社新井組 一級建築士事務所

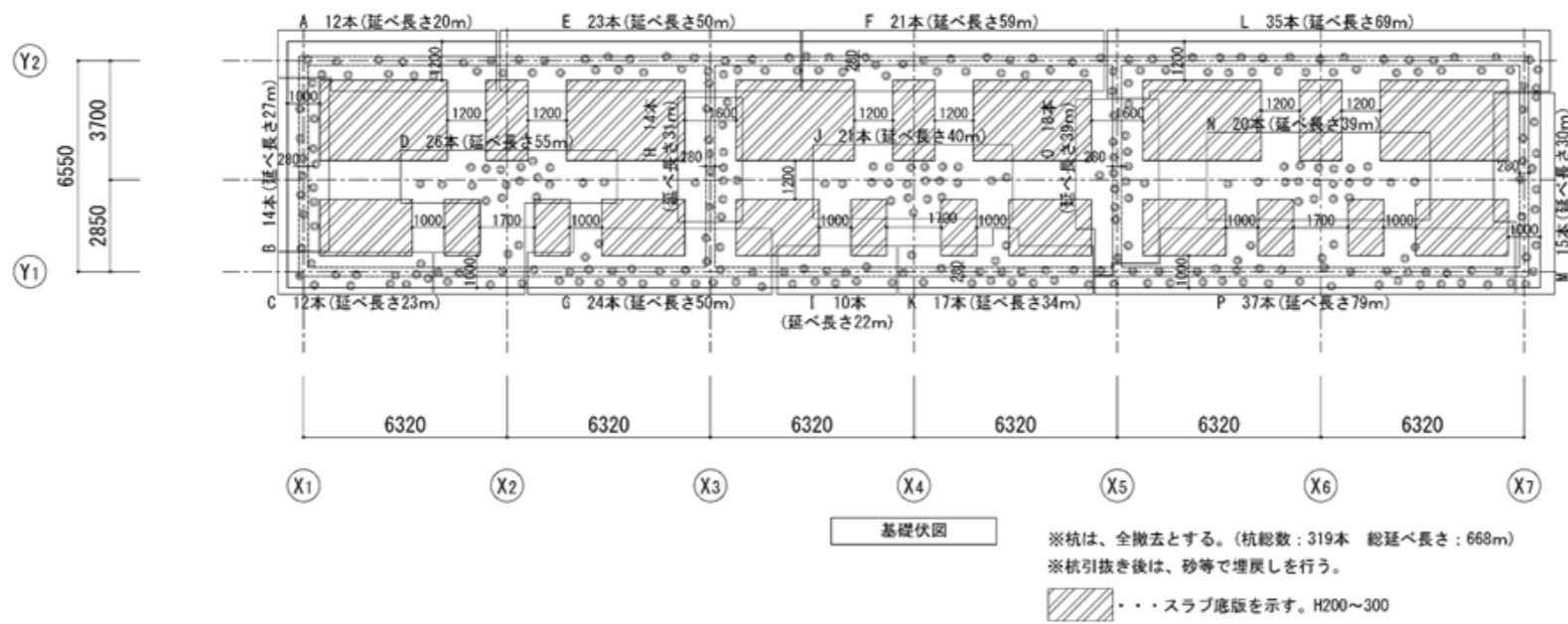
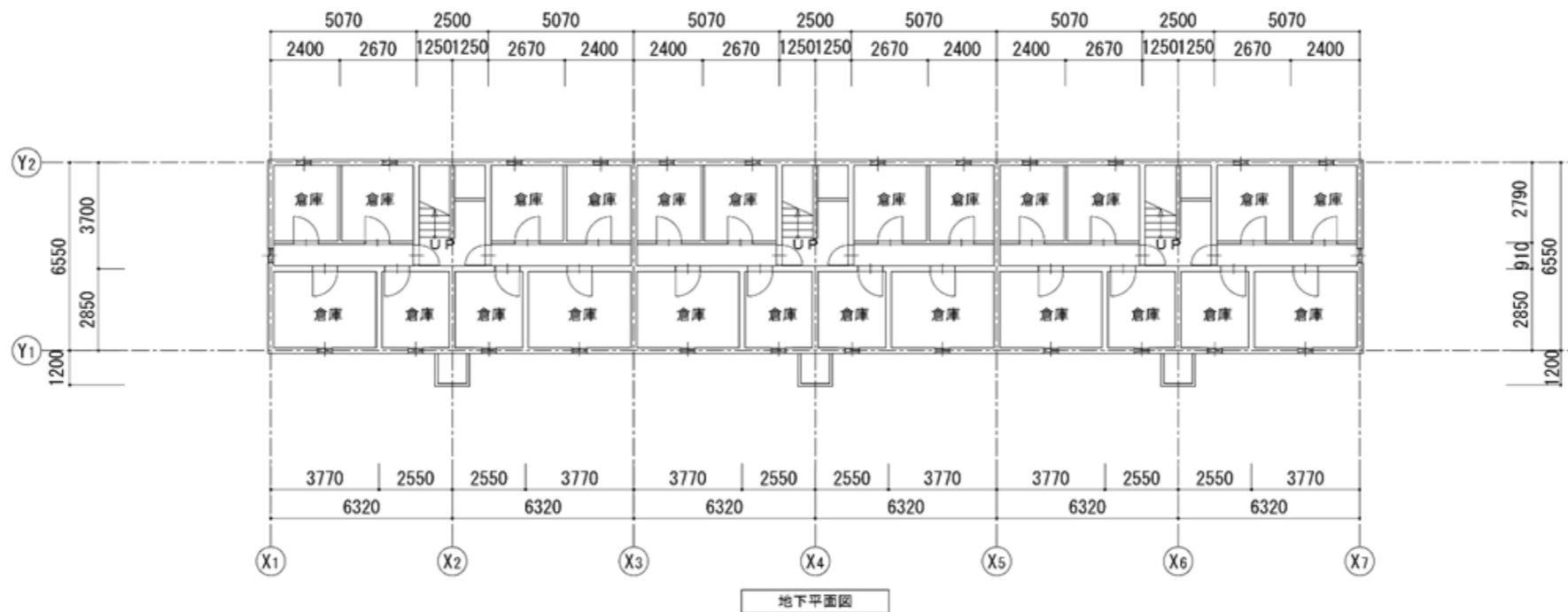
令和元年度
2020/06/10

工事名称
市営分銅町・末広町住宅整備事業 解体撤去他工事

縮尺
A1: 1/100
A3: 1/200

図面名称
【末広町】基礎伏図・地下平面図

ページ
T-11



設計 株式会社新井組 一級建築士事務所

令和元年度
2020/06/10

工事名称
市営分銅町・末広町住宅整備事業 解体撤去他工事

縮尺
A1: 1/100
A3: 1/200

図面名称
【分銅町】基礎伏図・地下平面図

ページ
T-19

構造標記の凡例

記号	構造
RC	鉄筋コンクリート造
LG	軽量鉄骨造
CB	コンクリートブロック造

