

市営江上町住宅建替事業  
入札説明書等に関する質問への回答

令和6年6月28日

西宮市

- この回答は、令和6年6月3日(月)から6月17日(月)正午までの間に受け付けた実施方針等に関する質問に対する回答を公表するものです。
- 合計で83件のご質問を頂き、非公表としたものを除く79件について回答しています。  
ご質問いただきありがとうございました。  
(非公表とした質問については、個別回答もおこなっておりません)

市営江上町住宅建替事業

1. 入札説明書に関する質問回答

No	頁	第1	1	1-1	(1)	ア	①	(7)	項目等	質問内容	回答
1	4	第2	1	1-8	(2)	ア	①		市営住宅整備費	市は、市営住宅整備費を、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、令和9年度においては前払い及び完成払いで支払う。とあるが、各年度ごとに中間前払金を支払っていただけないでしょうか。	支払条件は、入札説明書の通りとします。
2	12	第3	5	5-1	(1)				入札参加者の定義	本PFI事業に際して、入札参加者は会社法に定める株式会社として特別目的会社(SPC)を設立することができる旨が公示されておりますが、SPCを設立しない場合、参加グループ全体で企業共同体等を組成する必要はありますでしょうか？	選定された参加グループの構成企業は、事業契約書において連名で契約を締結するため、結果として、設計企業、建設企業、工事監理企業による異業種の共同企業体となります。
3	13	第3	5	5-1	(3)				代表企業及び構成企業の構成要件	設計企業、建設企業、工事監理企業以外の者が構成企業になり、ヒアリングに参加することは可能でしょうか。	代表企業及び構成企業は、設計企業、建設企業、工事監理企業のみでの構成とします。また、プレゼンテーションを含むヒアリングは、代表企業及び構成企業により構成されるグループにより実施してください。
4	16	第3	5	5-2	(2)	ア	③		設計企業	実績として40㎡までがワンルームの定義でしょうか？	ワンルームマンションとは、単身者住宅(1戸当たりの専有面積が40㎡以下の住宅をいう。)を10戸以上有する集合建築物をいいます。
5	16	第3	5	5-2	(2)	ア			設計企業	設計業務のうち、既存住宅等の解体撤去に関する設計又は調査業務のみを実施する者が設計企業となる場合は、③を除くすべての要件を満たしていれば設計JVの構成企業となることは可能と考えて良いでしょうか。	お見込みのとおりです。
6	16	第3	5	5-2	(2)	ア	②		設計企業	設計企業の要件として、「建築士法(昭和25年法律第202号)第23条第1項又は第3項の規定に基づく一級建築士事務所として登録されていること。」とありますが、貴市に登録している委任先の事務所以外の本支社で一級建築士事務所の登録をしている場合は、参加可能という理解で宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。 応募は、本支社から委任された者が行い、名簿登録の際に提出した本支社の一級建築士事務所登録の写しを提出してください。
7	16	第3	5	5-2	(2)	ア ウ			ア 設計企業 ウ 工事監理企業	設計企業と工事監理企業はそれぞれ別の企業を選定する必要があるでしょうか。設計企業で設計者と工事監理者を別々に選任すれば1社でも可能ですか。	P.13、第3 5-1「(3) 代表企業及び構成企業の構成要件」のとおり、建設企業は工事監理企業の業務を兼務することはできませんが、「5-2 入札参加者等の参加資格要件」を満たす限り、設計業務と工事監理業務を同一の企業が行うことは可能です。
8	17	第3	5	5-2	(2)	イ	⑤			建設業法第26条第2項の規定による監理技術者又は主任技術者(以下、「監理技術者等」という。)を専任かつ常駐で配置すること。なお、解体撤去業務と建設業務に分けて配置することを除き、とありますが、解体撤去業務と建設業務に分けて監理技術者を配置する場合は、様式2-7においてどのように記載すればよろしいでしょうか。	解体撤去業務と建設業務を分ける場合は、総括監理技術者の欄に、建設工事を実施する者に属する職員を記入し、担当予定の監理技術者等の欄に、解体撤去工事を行う構成員の職員を記入してください。 なお、建設工事を実施する者を建設JVの代表者としてください。
9	17	第3	5	5-2	(2)	イ	⑤		建設企業	分担施工方式で解体撤去業務と建設業務に分けて監理技術者を配置する場合、それぞれの工事期間内の監理技術者配置で宜しいでしょうか？	お見込みのとおりです。

市営江上町住宅建替事業

1. 入札説明書に関する質問回答

No	頁	第1	1	1-1	(1)	ア	①	(7)	項目等	質問内容	回答
10	17	第3	5	5-2	(2)	イ	⑥	(ウ)	建設企業	分担施工方式で解体撤去業務と建設業務に分けて監理技術者を配置する場合、総括監理技術者は、代表企業の職員を記入しますが、担当予定の監理技術者は、解体構成員の職員を明記したら宜しいでしょうか？	No.8の回答をご参照ください。
11	17	第3	5	5-2	(2)	イ	⑥	(ウ)	建設企業	分担施工方式で解体撤去業務と建設業務に分けて監理技術者を配置する場合、解体企業の監理技術者が担当しますが、総括監理技術者が解体時には、工事に携わらなくてもよい理解で宜しいでしょうか？	解体撤去業務と建設業務に分けて監理技術者を配置する場合、総括監理技術者は、解体撤去業務について監理技術者として工事に関わる必要はありませんが、建設業務の代表者の役割として、工事全体を管理してください。
12	18	第3	5	5-2	(2)	ウ	④		工事監理企業	常駐ではなくなったと理解して宜しいでしょうか？	お見込みのとおりです。
13	18	第3	5	5-2	(2)	ウ			工事監理企業	工事監理業務のうち、解体撤去工事の工事監理のみを担当する者が工事監理企業の1社となる場合は、③を除くすべての要件を満たしていればJVの構成企業となることは可能と考えて良いでしょうか。	お見込みのとおりです。
14	21	第3	5	5-3	(2)	ア			著作権	事業提案書及び設計図書の一部を公表する場合は事前に入札参加者のノウハウ部分や著作権等に該当する部分の公表の可否を協議いただけたと考えてよいでしょうか。	お見込みのとおりです。
15	25	第3	7	7-4	(3)				違約金の支払い	入札説明書7-4(3)に記載される違約金の支払いにつきまして、落札者の責めに帰すべきではない事由、例えば市議会の議決が得られない、政策の転換により本事業が凍結された等の事由、によって事業契約を締結しない場合においても、違約金の支払い義務は発生すると考えておられますでしょうか？	落札者の責めに帰すべき事由により契約を締結できない場合を除き、違約金の支払い義務は発生しません。ただし、実施方針別紙1リスク分担表(案)の※1のとおり、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、それまでにかかった市、事業者(落札者)の費用は、それぞれの負担とします。
16	26	第4	2	2-2					予想されるリスクと責任分担	実施方針のリスク分担表(案)では、法令変更リスクにおいて「公営住宅法など、本事業に直接関連する法令の変更、新たな規制立法の成立以外の法令の変更」は事業者負担となっていますが、リスク見込むためにどのような変更を想定しているか教えてもらえないでしょうか。	今回、実施方針に関する質疑は受付けておりません。
17	31	第4	8	8-2					提案審査(第二次審査)に関する提出書類	様式4-7、4-8、4-9、4-10のサイズがA3指定となっておりますが、これはA4二枚をA3サイズとみなして提出することは可能でしょうか。	A3サイズで提出してください。
18	31	第4	8	8-2					提案審査	様式4-9及び様式4-10の枚数について確認 様式4-9 A3 3枚 様式4-10 A3 2枚 とありますが、落札者決定基準P5 加算点の審査項目表の審査項目のお題の内容を考慮すると枚数が非常に少なく感じます。 様式4-9 A3 5枚 様式4-10 A3 4枚に変更してほしい。 十分な提案が出来ないと感じます。	入札説明書に記載するとおりとします。

市営江上町住宅建替事業

1. 入札説明書に関する質問回答

No	頁	第1	1	1-1	(1)	ア	①	(ア)	項目等	質問内容	回答
19	33	第4	8	8-4	(3)	ア	④		模型の提出は不可とする	模型同様に動画の提出も不可と考えてよいでしょうか。	お見込みのとおりです。
20	33	第4	8	8-4	(3)	ウ			設計図書(様式 5-1~様式 5-10)	「2穴式」は破れやすいため、2穴以上でも良いと理解して良いでしょうか。	お見込みのとおりです。

市営江上町住宅建替事業

2. 要求水準書に関する質問回答

No	本編・別紙	資料番号	頁	第1	1	(1)	ア	(ア)	項目等	質問内容	回答
1	本編		3	第2	1	(2)			事業対象区域	整備住宅等の建設着工から引渡しまでの間は、既存住宅解体跡地も無償で使用できると考えてよろしいでしょうか。	事業契約書(案)第13条のとおり、本住宅敷地の貸与期間は、令和8年3月末日又は工事開始日から既存住宅等の解体撤去工事が完了する日のどちらか早い日までとします。
2	本編		4	第2	2				事業スケジュール	既存住宅等の解体撤去が令和8年3月頃に完了という解釈でよろしいでしょうか。	既存住宅等の解体撤去は令和8年3月末日までに完了してください。
3	本編		8	第2	4	(2)			適用基準	適用基準には、以下の2点が列記されておらず、建築設備の目標とする耐震性能については要求がなく、事業者の提案に委ねているものと考えてよいでしょうか。 ・官庁施設の総合耐震・対津波計画基準及び同解説 ・建築設備耐震設計・施工指針	お見込みのとおりです。
4	本編		15	第3	2	(2)			住棟配置等	「各住戸の日当たりに配慮すること」とありますが、日当たりの観点にのみ絞った場合、東向きと西向き住戸の採点に優劣はないものと考えて良いでしょうか。採点に優劣がある場合、その理由(要求とする意図)もお示し頂けると理解が深まり、より良い提案が可能となりますので宜しくお願い致します。	日当たりについては、公営住宅として適正な住環境が整備されているかという観点で評価を行います。住戸の向きによって、どのような配慮がされているのか等、設計意図がわかるような提案をお願いいたします。なお、実際の審査では他項目も考慮した複合的な観点で採点を行います。
5	本編		16	第3	2	(3)	イ		住居構成	「各タイプは原則同一の間取りとすること」とあるが、専有部分の柱型形状については、同じ形状でないといけないでしょうか。(例えば、上階に行くと柱が細くなる。耐火乾式間仕切壁にすると柱型がなくなる。)	ご質問程度の差異であれば問題ありません。
6	本編		16	第3	2	(5)	ア		駐車場	ロボットゲートなしで入居者以外の車両による不法駐車のない場合とはどういったものを想定されていますでしょうか。	駐車場内の通路などに不正駐車ができるスペース(余地)がない場合を想定しています。
7	本編		17	第3	2	(5)	オ		集会施設	「住棟の1階部分で…」の部分の解釈ですが、「集会室の上部は住戸がある」ことを要求しているのでしょうか。例えば、住棟に接続付随した平屋を集会施設とすることについては要求を満たしているものと考えてよいでしょうか。	集会施設は、住棟の1階部分を活用して配置してください。住棟と別棟での整備は認めていませんが、施設全体を住戸下に配置する必要はありません。入居者及び周辺地域住民の双方が利用しやすく、周辺地域から認識しやすいように提案してください。
8	本編		17	第3	2	(5)	オ		集会所	住棟の1階部分とありますが、住棟とは別棟でもよろしいでしょうか。	集会所の別棟での整備は不可とします。
9	本編		18	第3	2	(5)	カ		その他施設	本住宅敷地内にある防災倉庫(2棟)は竣工後も機能の確保は必要でしょうか。	本防災倉庫は本住宅のものではなく、周辺自治体の所有物であり、竣工後も機能の確保は必要です。

市営江上町住宅建替事業

2. 要求水準書に関する質問回答

No	本編・別紙	資料番号	頁	第1	1	(1)	ア	(ア)	項目等	質問内容	回答
10	本編		18	第3	2	(5)	カ		その他施設 (太陽光発電設備)	太陽光発電設備を設置することありますが、住棟屋上にソーラーパネルを設置することも想定されていますか。	要求水準書に記載のある太陽光を利用したポールライト及び外灯の太陽光発電設備(全量を共用部分の自家消費用に限る)の設置は必須ですが、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についても十分に検討したうえでご提案ください。
11	本編		18	第3	3	(1)			測量調査	本事業による周辺道路等の拡幅とはどういったものを想定されていますでしょうか。	開発事業等におけるまちづくりに関する条例に基づき、北側の既存道路の拡幅整備が求められる場合等を想定しています。
12	本編		18	第3	3	(4)			周辺家屋調査等	周辺家屋調査 解体撤去工事・建設工事に伴って周辺家屋等に毀損等を及ぼすおそれがある場合は、解体撤去工事と建設工事の両方とも工事着手前(必要に応じ工事後も)の必要な時期に適切に周辺家屋調査を行わないといけないのでしょうか？各社の判断ではなく、条件を合わせて頂きたい。	具体の範囲は定めていません。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、事業者自身でご判断ください。
13	本編		20	第3	4	(1)	エ		基本設計	区域指定の解除は本事業において実施しない理由は何でしょうか。	区域指定解除のために必要な汚染土除去と水質モニタリングのうち、該当の汚染土は先行で行う旧保健所解体工事にて撤去・処分予定です。水質モニタリングの実施は本事業期間内では想定していないため、本事業における区域指定解除は実施しないこととしています。
14	本編		20	第3	4	(2)	オ		実施設計	整備住宅等の整備に支障とならない旧保健所の杭は存置することを検討するのに別添資料⑪ 旧保健所基礎及び基礎梁伏図(杭図)では、境界点からの正確な位置が分からないと検討出来ません。分かる資料を提示してください。	建物位置については別添資料⑩-1、⑪以外にご提供できる資料はありません。本資料を基にご検討ください。なお、先行で行う旧保健所解体工事において作成する既存杭の現況位置図については、解体工事完了時(令和7年10月頃予定)を目処に提供は可能です。
15	本編		20	第3	4	(6)	オ		その他関連事項	市の指定する様式とはどういったものになりますでしょうか。	契約後に随時指示いたします。
16	本編		22	第3	5	(1)	イ		解体撤去の対象	本住宅が整備される以前に使用されたものとありますが、本住宅地の地歴をご教示ください。	ご提供できる資料はありません。
17	本編		23	第3	5	(3)	イ		既存住宅等の解体撤去工事	土日祝祭日に騒音・振動のする工事は行わない事とありますが、建設工事においても同じでしょうか？	近隣配慮の観点からも、本施設建設工事においても、土日祝祭日に騒音・振動のする工事は控えるよう努めてください。
18	本編		25	第3	6	(1)	ア	(オ)	施工管理	EV仮使用してはならないとありますが、協議の上使用を認めて頂けますでしょうか。	新設する昇降機の仮使用はできません。
19	本編		28	第3	8	(1)			入居者移転事務補助業務	補助業務内容を教えてください。 ・説明会の案内文の作成及び配布 ・内覧会の資料作成及び配布 ・入居決定の案内・資料作成・配布 の内容でしょうか？ 他要求される業務はございますか？	要求水準書に示す内容のみです。追加業務が発生する場合は、協議を行います。

市営江上町住宅建替事業  
2. 要求水準書に関する質問回答

No	本編・別紙	資料番号	頁	第1	1	(1)	ア	(ア)	項目等	質問内容	回答
20	本編		28	第3	8				移転業務	移転業務の期間はいつまででしょうか。	令和10年3月末日(契約期間末日)です。
21	本編		30	第3	9	(3)	ア		申請関係書類の作成支援	会計検査の資料とはどういったものになりますでしょうか。	会計検査の対象となる国費の補助申請に必要な資料の作成が該当します。例えば、当該申請では、整備する施設を様々な要素(外構であれば駐車場や緑地、通路等)にわけてその整備に要する費用やその範囲を明確にする必要があるため、内訳明細書から要素毎の費用を抽出したもののや、各要素の整備範囲や面積がわかる図面等の作成が必要となります。また、毎年の出来高査定に係る資料等も必要となります。
22	本編		31	第3	9	(5)			改修・点検方法の提案業務	「なお、改修仕様については外壁・防水改修を行うごとにグレードアップを提案する」と記載されていますが、同時に「当初の仕上げと比較し高額にならないよう」とも記載されています。これは、長期修繕費として高額にならないように配慮する という解釈でよろしいでしょうか。	外壁・防水改修工事に係る国費補助対象要件として既存グレード以上の仕様にする必要があるため、それを見据えた提案を行っていただきたいという趣旨です。
23	本編		31	第3	9	(5)			改修・点検方法の提案業務	設計業務の際に、将来的に3回程度実施することを想定している外壁・防水改修のそれぞれの仕上げや改修方法等の提案を必ず行うことと記載されていますが、将来的に3回程度の実施とは具体的にどの程度のスパンで行うと想定しているのでしょうか。	要求水準書第3 2(P14)の修繕計画周期の表をご参照のうえ、建設時の仕様、改修時の仕様及びその時期等をご提案ください。
24	本編		31	第3	9	(5)			改修・点検方法の提案業務	「なお、改修仕様については外壁・防水改修を行うごとにグレードアップを提案する」と記載されていますが、同時に「当初の仕上げと比較し高額にならないよう」とも記載されています。 <u>仕様は上げるが、金額は上げない</u> という理解であっていますか。	No.22の回答をご参照ください。
25	別紙	1	1	第1					■共通事項 一般事項	「2方向避難・開放型」は、原則とありますので、非開放型でもよろしいでしょうか。	原則としているのは、様々な観点で評価し非解放となることやむを得ない場合等を想定してのものです。 なお、その場合であっても非解放の部分はあくまで局所的なものに限ることとします。
26	別紙	1	1	第1					■共通事項 構造	耐火建築物の性能や耐震性を確保すれば鉄筋コンクリート造以外の構造形式(木造CLT工法や鉄骨造など)の採用は可能ですか。	鉄筋コンクリート造(PC造を含む)としてください。これ以外の構造は認めません。
27	別紙	1	3	第2	①				■共用部分の共通事項 屋根	屋上緑化でメンテナンスフリーとはどういったものを想定されていますでしょうか。	屋上緑化は原則不可です。そのため、市においては、具体的な内容を想定しておりません。 もし、屋上緑化を行う場合は、民間事業者の実績やノウハウを活かしたメンテナンスフリーの方策も含めてご提案ください。
28	別紙	1	3	第2	①				■共用部分の共通事項 外壁	住棟が1棟の場合、住棟番号のプレートは不要でよろしいでしょうか。	1棟の場合はプレートは不要ですが、建築基準法上1棟であっても、形態的には複数棟に見える場合等は住棟番号のプレートが必要のため、設計段階において市との協議となります。

市営江上町住宅建替事業

2. 要求水準書に関する質問回答

No	本編・別紙	資料番号	頁	第1	1	(1)	ア	(ア)	項目等	質問内容	回答
29	別紙	1	3	第2	①				■共用部分の共通事項	戸境壁を耐火乾式間仕切壁にしても宜しいでしょうか？	遮音性や耐衝撃性等の面で入居者の生活に支障がでないようであれば耐火乾式間仕切壁を否定するものではありません。
30	別紙	1	6	第2	②				■専用部分の共通事項 内部建具	やむを得ず、引き戸にできない場合は市の承諾を得ること。とありますが、提案時開き戸で計画したものに 대해서는 受注後、市と協議するという考えでよろしいでしょうか。	お見込みのとおりですが、あくまでやむを得ない場合に限ることであることにご留意ください。
31	別紙	1	6	第2	②				■専用部分の共通事項 内部建具	原則引戸とありますが、浴室出入口の建具も対象でしょうか。	浴室出入口については折り戸も可とします。
32	別紙	1	6	第2	②				■専用部分の共通事項 内部建具	内部建具の項目において、「2枚引込戸は設置しないよう努めること」とありますが、戸袋内に扉本体が隠蔽されることをNGとする要求なのでしょうか。隠蔽しない2枚引込戸は、認められるものと考えて良いのでしょうか。	複数枚の構成であると開閉時等に指詰め危険が増す点や、騒音や耐久性の観点から、隠蔽・非隠蔽に関わらず、2枚引込戸(2枚が連動するもの)を設置しないよう努めることとしています。
33	別紙	1	8	第2	②				■一般住戸の専用部分 寝室(洋室・和室)	寝室(洋室・和室)とありますが、2DK3DKともに和室一室は必要という理解でよろしいでしょうか。	和室の確保は必須ではありません。
34	別紙	1	8	第2	②				■一般住戸の専用部分 寝室(洋室・和室)	寝室は、洋室や和室のいずれの選択でも構わないでしょうか。また、各諸室において、和室は無くても構わないという解釈で良いでしょうか。	No.33の回答をご参照ください。
35	別紙	1	8	第2	②				■一般住戸の専用部分 寝室(洋室・和室)	畳の日焼け対策等の養生のための、日焼け防止カーテン及び養生シートは、施工中のみでしょうか。	残置のまま、住棟の引渡しとなります。
36	別紙	1	8	第2	②				■一般住戸の専用部分	寝室の項目で「～2室連絡する部分の幅が2m以上確保できれば2室を1つの寝室とみなす」とあり、収納の項目で「収納は～原則各寝室に1箇所以上設置すること」とありますが、その場合収納は片方の室に一つあれば要求を満たすものと考えてよいでしょうか。	片方の室だけ収納を設けることも可能ですが、その場合でも、収納の項目に記載する「～使い勝手等を考慮した大きさ、配置～」という規定に十分配慮ください。
37	別紙	1	8	第2	②				■一般住戸の専用部分 収納(共通事項)	住戸全体で、住戸面積の8%以上の収納空間を確保とありますが、下足箱・傘立ての面積も含むということでしょうか。	下足箱、傘立ての面積は含めずに、求める収納空間を確保してください。
38	別紙	1	9	第2	②				■一般住戸の専用部分 物入	結露対策として、物入内の換気とありますが、外壁側のみの物入と考えてよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
39	別紙	1	10	第2	③				■集会所 玄関ホール	券売機は、何用を想定されていますでしょうか。	集会施設の使用料の徴収を目的としています。
40	別紙	1	10	第2	③				■集会所 玄関ホール	玄関と玄関ホールは、間仕切壁及び建具による間仕切りは不要でもよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
41	別紙	1	10	第2	③				■集会所 給湯室	給湯室の項目において、コンロは不要と考えて良いでしょうか。	お見込みのとおりです。



市営江上町住宅建替事業

2. 要求水準書に関する質問回答

No	本編・別紙	資料番号	頁	第1	1	(1)	ア	(ア)	項目等	質問内容	回答
42	別紙	1	11	第2	③				■集会所 その他	各室に壁埋込コックを設置とありますが、ガスで暖房用と考えてよろしいでしょうか。また、便所には不要でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。 便所には設置不要です。
43	別紙	1	11	第2	③				■駐車場 一般事項	一般事項の項において、「ヘッドライトによる近隣及び団地内への光害」とあり、「走行時」、「駐車時」の両方の意図でしょうか。また、「居室の窓」にヘッドライトが直接当たらないように配慮する要求と考えてよいでしょうか。	お見込みのとおりです。ただし、限られた敷地の中での計画となりますので、努力規定としています。
44	別紙	1	11	第2	③				■駐車場 一般事項	「来客駐車場を設けないこと。」とあるが、まちづくりに関する条件では必要ではないでしょうか？	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、本事業の要求水準書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。なお、開発事業等におけるまちづくりに関する条例において定める来客者用駐車場については、市営住宅は適用除外となっております。
45	別紙	1	13	第2	③				■外構・植栽等 緑地(植栽)	「敷地周囲に地域の景観形成に貢献する植栽を配置すること」とありますが、「周囲」とは四周全域において連続した植栽を要求されているのでしょうか。若しくは、配植は適宜、景観形成に配慮する条件下で事業者判断に委ねているものと考えてよいでしょうか。	四周全域の連続した植栽を要求する意図はありません。景観形成に貢献する植栽については、市HPで公開している景観協議結果等も参考に提案ください。本事業HP ( <a href="http://www.nishi.or.jp/jigyoshajoho/keiyaku/nyusatsu/nyusatsujoho/nyusatuukoukokutou/egamichotekae.html">www.nishi.or.jp/jigyoshajoho/keiyaku/nyusatsu/nyusatsujoho/nyusatuukoukokutou/egamichotekae.html</a> )にリンクを掲載しています。
46	別紙	1	13	第2	③				■外構・植栽等 緑地(植栽)	「隣地境界線から2mの範囲には高木を植えないよう努めること。」とありますが、2mを目安として、境界に枝張りが大きくはみ出ないように配慮することを要求しているものと考えてよいでしょうか。	お見込みのとおりです。
47	別紙	1	13	第2	③				■外構・植栽等 緑地(植栽)	「樹種は原則広葉常緑樹とし、花及び果樹は避け…」とありますが、都市生活において、高齢者の暮らしが単調になりがちのなか、落葉広葉樹は季節感や、低木地被類、つる性植物等による花や葉の彩り・香りなど、一定の意味があるとの見方もあり、原則的に植栽不可という意味なのでしょうか。過剰な維持管理負担への影響が最少であれば、一定の提案は認められるものと考えてよいでしょうか。	樹種については維持管理上清掃の負担をかけることになるので、原則広葉常緑樹とし、花についても蜂等の苦情がくることもあり避けることとしています。維持管理に係る負担への影響が過大とならない範囲であれば一定の提案も可としますが、果樹については不可とします。
48	別紙	1	13	第2	③				■外構・植栽等 緑地(植栽)	「樹種は原則広葉常緑樹とし、花及び果樹は避け、入居者による維持管理が容易で…」とありますが、「入居者による維持管理」とは、入居者の日常生活の清掃シーンを想定したもの、という理解で良いでしょうか。建物の清掃や維持管理委託は別途手配されるものと考えてよいでしょうか。	入居者による維持管理には、入居者や指定管理者による植栽の剪定や、建物も含めた敷地内の日常的な清掃等も含めて想定しています。指定管理者との契約上、例えば年間の剪定回数などには制限があるため、樹種については維持管理が容易なものとしています。
49	別紙	1	13	第2	③				■外構・植栽等 緑地(植栽)	「原則、芝や過剰な植栽や維持管理が難しい植栽(パーゴラ等)は設置しないこと。」とありますが、草地化を目指した芝生地は、整備費も維持管理費も過剰な費用ではないとの見方もできるのですが、軽微な範囲でも芝生であれば、要求水準の範囲内であると考えてよいでしょうか。	原則、設置しないこととしてください。設置の提案をする場合は、将来の維持管理費用の低減、メンテナンス性の向上面での優位性の内容も含めて、ご提案ください。

市営江上町住宅建替事業

2. 要求水準書に関する質問回答

No	本編・別紙	資料番号	頁	第1	1	(1)	ア	(ア)	項目等	質問内容	回答
50	別紙	1	16	第4	①				一般事項	架空配線は不可とありますが、電柱からの引き込み線も対象でしょうか。	電柱から直接、住棟等に至る架空配線は認めません。電柱からの敷地内への引き込み線の設置方法は市との協議によります。
51	別添資料	①	1						位置図	位置図(本住宅・旧保健跡地)ですが、境界点からの建物位置が不明です。既存杭と新設杭の重ね図を作成して、残置する杭を検討するために必要です。境界点から建物位置が分かる資料を提示下さい。	No.14の回答をご参照ください。
52	別添資料	⑩-2	22						旧保健所仮設計画・整備図	旧保健所の敷地内における位置寸法をご教示ください。(建築確認申請の配置図を貸与ください。)	建物位置については別添資料⑩-1、⑩以外にご提供できる資料はありません。本資料を基にご検討ください。
53	別添資料	⑩-3	23						旧保健所仮設計画・整備図	旧保健所のPFI事業引き渡し時には、敷地内の舗装、車庫、合併処理層、池、花壇、地下構造物(旧保健所建設時の山留など)他構造物は、別発注工事で撤去されており、既設フェンスと既設コンクリートブロック塀はPFI事業で解体と理解しても宜しいでしょうか。	東側隣地境界線の既存メッシュフェンスは隣地所有のため、解体範囲には含みません。それ以外はお見込の通りです。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. 提案様式集に関する質問回答

No	提出書類一覧	様式番号	項目等	質問内容	回答
1	入札参加資格確認申請書兼誓約書	2-4	役割及び市内建設業者の別	(様式2-4)表中の参加グループを構成する企業欄に、「商号又は代表者」とありますが、正しくは「商号又は名称」かと思われます。是非をご教示ください。	ご指摘のとおり、「商号又は名称」に修正します。
2	設計企業に関する資格	2-6		「複数の者で業務を分担する場合は、備考欄に①代表者、構成員の別、②本業務において担当する設計業務範囲、③出資比率を記載すること」とありますが、SPCを組成しない場合(出資を伴わない場合)、③出資比率は業務分担割合という理解で宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。
3	入札内訳書	4-2		入札公告において、事業費内訳明細書は「要」となっていますが、様式4-2入札内訳書で網羅されていると理解して良いでしょうか。	お見込みのとおりです。なお、費用の項目が不足する場合は、適宜行を追加し、各項目の費用の積算根拠に関する資料も付属資料として提出してください。また、契約後には事業契約書(案)別紙3-2等にも記載しているとおり、より詳細な内訳明細書が必要となるためご注意ください。
4	提案書	4-8 ~5-10		提案書に記載するフォントサイズの大きさの指定はないと考えて良いでしょうか。	入札説明書第4 8-3(3)ア③(P33)に示す通り、原則として10ポイント以上としてください。(部分的に使用する図表中の文字は除きます。)

市営江上町住宅建替事業

4. 事業契約書(案)に関する質問回答

No	契約書	別紙 番号	頁	章	条	項	号	項目等	質問内容	回答
1	事業契約書 (案)	4	16	8	42	1		入居者移転補助業務の中止	入居者移転補助企業と記載されていますが、入居者移転事務補助業務は、設計企業、建設企業、又は工事監理企業のいずれかが兼務するのでしょうか。	お見込みのとおりです。 入居者移転事務補助業務は、設計企業、建設企業又は工事監理企業のいずれかが兼ねるものとし、様式2-4の「役割及び市内建設業者の別」欄において、入居者移転事務補助業務を行う企業を明記してください。
2	事業契約書 (案)	4	26	16	66			融資団との協議	本事業は公営住宅を建築することを目的とする以上、PFI事業の中でもBT(Build Transfer)方式を採用しているものと存じております。ここで、事業契約書(案)第66条には西宮市が「融資団」との協議を行うことができる旨が規定されておりますが、本条の主旨は事業者の資力担保という理解でよろしいでしょうか？ もしくは、BTO方式によるPFI事業で散見されるように、事業者からも一定割合の事業費の支出を行うことを前提にして、融資団からの資金調達を行うべきことを想定されているのでしょうか？	SPCの設立を任意としていることに基づく条文となります。 なお、SPCを設立しない場合は当該条文は適用されないものとご理解ください。