

ID	公表資料名称	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問	回答案
1	実施方針(案)	4	第1		7(1)ア	事業者の収入	前金払いをもらわない、という選択肢はありでしょうか。	お見込みのとおりです。
2	実施方針(案)	10	第3		4(1)ア(イ)	入札参加者の定義	参加グループについて、SPCを組成せずにグループ構成企業との基本協定締結及びグループとの事業契約締結という形でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
3	実施方針(案)	10	第3		4(1)イ(イ)	代表企業の選定	代表企業の責任について、「構成企業の債務全てについて責任を負うものとする」とございますが、設計施工契約書(案)の中で提示される構成企業の責任のすべてを代表企業が負うという解釈でよろしいでしょうか。その場合 設計施工契約書(案)の中で提示される責任は各業務の履行責任程度でしょうか。想定されている内容の例をご教示頂けると幸いです。	本事業に関し、構成企業が本市に対し、負担し、負担することのある全ての債務について連帯責任を負担していただきます。従って、履行責任のほか、構成企業に帰責される事由に基づき本市が損害、損失等を被ったときは、その全てについて代表企業が連帯責任を負うことになります。詳細は、入札公告時に公表する設計施工契約書(案)において提示します。
4	実施方針(案)	12～13	第3		4(2)イ(ア)	設計企業	設計実績は、基本設計、実施設計のいずれでも対象と考えてよろしいですか。	設計とは、実施設計を指します。
5	実施方針(案)	12～13	第3		4(2)イ(ア)	設計企業	〇の主たる用途が集会場、公会堂、劇場、その他これらに類するものとして本市が認める施設とありますが、公民館施設内に集会場が組み込まれている場合は対象として認められるでしょうか。認められる場合、集会室面積等の要求規模はどのようになりますでしょうか。例えば、施設内の最も大きい集会室の室面積〇〇㎡以上など。	ご指摘の「集会場」については、建築基準法で定められた「集会場」の定義に基づき判断します。ご質問を踏まえ、集会室の規模に関する基準を検討します。詳細は、入札公告時に公表する入札説明書において提示します。
6	実施方針(案)	13	第3		4(2)イ(ア)	設計企業	設計企業は和泉市の入札参加資格(建設企業でいうP14、b)は不要との認識でよろしいでしょうか	設計企業において、ご指摘の入札参加資格は必要であり、以下に示す入札参加資格を求めます。 「本市において、令和4・5年度の測量・建設コンサルタント等の入札参加資格を有していること。」 また、工事監理企業においても、同様の入札参加資格を必要とします。 なお、登録されていない民間事業者でも幅広く本事業に応募いただけるよう、参加表明書提出の際に登録者と同等の資格を有することを確認する機会を設ける予定です。 詳細は、入札公告時に公表する入札説明書において提示します。
7	実施方針(案)	13	第3		4(2)イ(ア)b	設計企業	参加資格要件工事(市営住宅・店舗)に「7階建て以上のRC造等の公営住宅(ワンルームマンションを除く。)で、かつ延床面積6,000㎡以上又は100戸以上の新築工事」と明記されていますが、公営住宅の実績を満たしていれば、店舗実績は特に問わないという理解で宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。
8	実施方針(案)	13	第3		4(2)イ(ア)c	設計企業	「主たる用途が集会場、公会堂、劇場、その他これらに類するものとして本市が認める施設で、かつ延床面積1,000㎡以上の新築工事。」と明記されていますが、1,000㎡以上の複合施設の中に集会場、公会堂、劇場、多世代交流空間等その他これらに類するものが含まれる場合、参加資格要件工事に該当するという理解で宜しいでしょうか。	「集会場」「公会堂」「劇場」は、建築基準法で定められたそれぞれの用途に関する定義に基づき判断します。 ご指摘の「多世代交流空間」については、参加表明時に提出いただく、実績を確認するための資料に基づき、「その他これらに類するものとして本市が認める施設」に該当するかを判断します。 詳細は入札公告時に公表する入札説明書において提示します。 併せて、質問No5の回答を参照してください。

9	実施方針(案)	13	第3	4	(2)イ(ア)c	設計企業	参加資格要件工事(多世代交流施設)について、CORINS上で主たる用途が「地域センター・文化センター・ホール」に分類される市民交流センターや地域交流センターは参加資格要件工事として認められますでしょうか。また、児童館は如何でしょうか。	「CORINS上で主たる用途が「地域センター・文化センター・ホール」に分類される市民交流センターや地域交流センター」とのご指摘だけでは、判断できません。ご指摘の「児童館」も含め、参加表明時に提出いただく、実績を確認するための資料に基づき、「その他これらに類するものとして本市が認める施設」に該当するかを判断します。詳細は入札公告時に公表する入札説明書において提示します。併せて、質問No5及びNo8の回答を参照してください。
10	実施方針(案)	13	第3	4	(2)イ(ア)e	設計企業	設計管理技術者又は建築(総合)設計主任担当は専任でも常駐でもないとの認識でよろしいでしょうか	お見込みのとおりです。
11	実施方針(案)	14	第3	4	(2)イ(イ)e	建設企業	参加資格要件工事(市営住宅・店舗)の施工実績について、『市営住宅』とは和泉市発注の共同住宅に限られるのでしょうか。また、『店舗』は民間工事業件の共同住宅を併設する店舗工事でしょうか。あるいはテナントビル工事を示すのでしょうか。	「参加資格要件工事(市営住宅・店舗)」の定義は、実施方針(案)に記載のとおり、「7階建て以上のRC造等の公営住宅(ワンルームマンションを除く。.)で、かつ延床面積6,000㎡以上又は100戸以上の新築工事」であり、ご指摘の「和泉市発注の共同住宅」に限りません。店舗については、質問No7の回答を参照してください。
12	実施方針(案)	14	第3	4	(2)イ(イ)g	建設企業	監理技術者の配置について、1期工事、2期工事、3期工事すべてにおいて同一の人物を配置する必要がありますでしょうか。	1・2期事業については、原則として、事業提案書において提案した監理技術者を変更することはできないものとします。ただし、病気・事故・死亡・退職等特別な事情により、その者を配置できない場合には、その者と同等の能力を有するものを選任し、本市の承諾を得ることを条件に変更を認める予定です。3期事業については、上記の理由によらず、監理技術者に関する個別の参加資格要件を満たす場合に限り、変更を認める予定です。詳細は入札公告時に公表する入札説明書において提示します。
13	実施方針(案)	14	第3	4	(2)イ(イ)g (c),(2)イ(イ)h	建設企業	参加資格要件工事の施工実績を有する者は、当該工事期間中着工から竣工まで従事していた者でなければならないのでしょうか。もしそうでない場合、実績として何か月以上の従事が求められますでしょうか。	着工から竣工までの全工期まで従事していることを求めませんが、参加表明書提出時において当該工事に主たる担当者として従事したことを確認できる資料の提出が必要となります。
14	実施方針(案)	14	第3	4	(2)イ(イ)h	建設企業	参加資格要件工事(多世代交流拠点)の施工実績を有する人物の配置は、2期工事だけでよろしいのでしょうか。	多世代交流施設の施工のみを担当する場合は、お見込みのとおりです。
15	実施方針(案)	14	第3	4	(2)イ(ウ)b,c	工事監理企業	工事監理企業の参加資格要件に明記されている「参加資格要件工事(市営住宅・店舗)」「参加資格要件工事(多世代交流施設)」は設計企業に明記されている実績条件と同じという理解で宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。
16	実施方針(案)	15	第3	4	(2)イ(エ)	移転支援企業	複数の者が業務を分担する場合は、統括する移転支援企業を置くものとし、全ての移転支援企業が当該免許を有すること。とありますが、協力業者(例:引越し業者)も全て宅建免許必要でしょうか？	協力企業については、ご指摘の項目の次の条件文に記載のとおり、移転支援企業が入居者等移転支援業務のうち主たる業務を協力企業に委託する場合を除き、宅地建物取引業者法(昭和27年法律第176号)の規定による宅地建物取引業者の免許を有している必要はありません。なお、移転支援企業(構成企業)については、実施方針(案)に記載のとおり、宅地建物取引業者の免許を有することが条件になります。
17	・実施方針(案) ・実施方針別紙1リスク分担表(案) ・要求水準書(案)住宅店舗	・22 ・2 ・7	第4	2	(2)	予想されるリスクと責任分担	(2)予想されるリスクと責任分担の中で詳細はリスク分担表(案)別紙1と有りますが、埋設古墳(埋蔵文化財)の記載が御座いません。文化財調査範囲や万が一埋墳が発生した場合のリスクをご教示願います。 要求水準書(案)市営住宅・店舗整備業務編は以下の記載 一各整備用地は全て埋蔵文化財包蔵地範囲外である。埋蔵文化財、発掘調査が必要となった場合は、それにより事業者が生じた追加費用及び損害については、合理的な範囲で市が負担する。	埋文発掘調査(本掘)が必要となった場合、それにより事業者が生じた損失や追加費用は、事業者の逸失利益を除き、それを合理的な範囲で本市が負担します。

18	実施方針(案)	24	第4	5	(1)キ	随時	キ 随時にて市内協力企業へ発注する業務の内容や市内協力企業契約額とありますが、1次業者以降も該当すると考えて宜しいですか？ ※施工体制台帳に記載がある協力企業の解釈です。	お見込みのとおりです。ただし、二次下請以降の市内企業への重複発注については、市内企業との契約金額に加算できないようにすることを予定しています。 また、事業者が提案した市内企業との契約金額での発注を履行できない場合は、違約金の支払いが必要となります。 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。
19	実施方針(案)	31	第9	2	-		本事業の担当課として4つの部署が記載されていますが、複数部署にわたる事象が生じた場合の代表部署を決めておいていただけないでしょうか。(事業者側にての持ち回りは避けていただきたい)	都市政策室 富秋中学校区等まちづくり担当が代表部署です。
20	実施方針(案)	-	-	-	-		特に記載の箇所はないですが、本事業の契約書は、設計施工契約書、多世代交流施設開館準備支援業務契約書、入居者移転支援業務契約書となるとの理解でよろしいでしょうか？その際の構成企業間の連帯はどのようにお考えでしょうか？	入札公告時に公表する設計施工契約書(案)では、本事業において行う全ての業務に関する内容を規定する予定です。 実施方針(案)に記載のとおり、代表企業においては各構成企業が本市に対して負う本事業に基づく債務全てについて連帯責任を負っていただきます。 個別の構成企業間の連帯責任等の詳細は、入札公告時に公表する設計施工契約書(案)において提示します。
21	実施方針(案)別紙1	1	6	-	-	法令変更リスク	法令ではない制度変更によるリスクについては市側で負担していただきたい。 (過去事例:アルミサッシの個別認定制度)	PPPの分野において、一般的に、法令変更とは、法律、政令、条例、規則又は要綱その他これに類するものの制定又は改正をいい、国又は地方公共団体の権限ある官庁の通達、ガイドライン又は公的な解釈等の変更を含むものと考えられていますので、法令によるものではない制度変更もこれに該当します。 その上で、これらに該当するものうち、本事業に直接影響を及ぼすものにより生じた追加費用等は合理的な範囲で市の負担、それ以外のものにより生じた追加費用等は事業者側の負担というリスク分担が一般的と考えられますので、本事業においても、同様の考え方により、費用負担に関する規定を設ける予定であり、具体的な事象が発生したときには、同規定に基づき判断していくことになります。
22	実施方針(案)別紙1	2	41	-	-	入居者等の要望、苦情リスク	店舗整備において店舗入居者によるリスク(設計変更・工事費・工期遅延など)は市の負担でよろしいでしょうか。	要求水準書31頁及び設計要領20頁に、建替店舗は内装下地までのスケルトン状態までが事業者の業務であり、内装仕上げは、店舗使用者による工事としています。設計要領20頁には、空調設備取付下地、給排水、給排気工事の取り合い調整は、本市と調整する必要がありますので、その協議期間を適切に見込んでください。
23	実施方針(案)別紙2	0	0		0		整備用地の凡例以外の色で指示されているものについてはどういう扱いでしょうか。	ご指摘部分については、棟番号をわかりやすくするため、団地範囲を色分けしたものです。 詳細は、本回答と同時に公表する修正資料を御参照ください。

24	実施方針(案)別紙2 別紙3	-	-	-	-	別紙2位置図での解体撤去対象区域と別紙3では範囲が異なります。どちらが正でしょうか。	別紙2位置図において示されているのは解体撤去の対象とする既存住宅及び既存店舗を示したものです。解体撤去対象区域については、別紙3のものが正となります。詳細は、本回答と同時に公表する修正資料を御参照ください。
25	実施方針(案)別紙3	1~8	-	-	-	整備用地 建替店舗用地及び解体撤去対象区域を図示されています。3期事業であり、広大な工事範囲が令和13年着工計画です。6年先の工事を見積もるには市場価格の変動が読みにくい為、1期・2期工事とは、別事業として取組む検討は可能でしょうか。	3期事業の建替店舗等の整備については、本事業に含むものとします。解体撤去工事については、整備用地や新旭公園の整備に関連しない解体撤去工事は、本事業には含まず別途事業とする方向で検討します。詳細は、入札公告時に公表します。
26	実施方針(案)別紙4	1	-	-	-	多世代交流拠点の設計が令和11年度6月より、建設工事を令和11年度12月着工の計画です。設計、建設時期の変更は可能でしょうか。	2期事業における既存住宅等の解体撤去工事や別紙4に記載のとおり、建替住宅等(2次工区)の整備との調整次第で、多世代交流拠点施設の設計、建設の開始時期の前倒しは提案によりますが、引渡しの期限は、実施方針(案)に記載のとおりです。
27	要求水準書(案)(市営住宅・店舗整備事業編)	2	第2	1	表	解体撤去の対象とする既存住宅及び既存店舗 表内 4 旭第一団地の解体対象範囲に19、25、27、A棟が記載されていますが、P42-第4-7-(1)表内の解体撤去の対象には上記建屋の記載がありません。 P2の表を正として考えてよろしいでしょうか	お見込みのとおりです。詳細は、本回答と同時に公表する修正資料を御参照ください。
28	要求水準書(案)(市営住宅・店舗整備事業編)	3	第2	2	オ(ウ)	既存施設の解体撤去に関する業務 解体撤去対象区域に係わる施設整備とはどのようなものをお考えでしょうか。また、当該施設整備について解体設計にて設計するのでしょうか。	ご指摘の「解体撤去対象区域に係わる施設整備」は、「解体撤去対象区域に係る敷地整備」を指すと思料します。この内容は、46頁「第4 7(4)解体撤去対象区域に係る敷地整備」に記載しています。
29	要求水準書(案)(市営住宅・店舗整備事業編)	4	第2	3	(1)	立地条件 注意書きの※5に「既存の旅館業法許可施設との敷地境界から多世代交流施設用地との敷地境界まで、100m以上離隔距離を確保」と明記されていますが、旅館業法には「周囲おおむね百メートル」となっています。関係課と協議の上、了承を得られれば、100m以上でなくても良いという理解で宜しいですか。	所管する保健所と本市が事前に協議した結果として、要求水準書(案)の記載としています。事業者の提案に基づき、事業者が行う保健所との協議によります。
30	要求水準書(案)(市営住宅・店舗整備事業編)	7	第2	3	(2)	位置図等(下記別添資料を参照のこと) 位置図等(別添資料一覧)に記載の「既存施設関連図(参考図)―都市デザイン部建築住宅室において閲覧可」とは解体撤去対象の既存建物図面と考えてよろしいでしょうか。 また、入札公告公示前から閲覧すること、および閲覧可とありますが、解体撤去棟数が多いため複写版受領することは可能でしょうか。	前段は、お見込みのとおりです。後段は、入札公告時に既存施設関連図(参考図)の写しを希望者に貸与できるようにする方向で検討しています。詳細は入札公告時に公表します。
31	要求水準書(案)(市営住宅・店舗整備事業編)	7	第2	3	(4)	土地利用履歴 土地利用履歴等調査について、「本市は土地利用履歴を踏まえ、本事業の実施に当たり土壌汚染状況調査の必要性はないと推測している」とありますが、履歴等調査は既に実施済みであり、改めて事業者側で実施する必要は無いと考えて宜しいでしょうか。	本市は、土地利用履歴を確認した上で、本事業の実施に当たり土壌汚染状況調査の必要性はないと推測していますが、土地利用履歴に関する公表資料はございません。事業者の負担と責任において、必要に応じて土地利用履歴調査を行うなど、法令に基づき適切な手続を行ってください。
32	要求水準書(案)(市営住宅・店舗整備事業編)	7	第2	3	(4)	土地利用履歴 事業者の負担と責任により建設残土搬出用の土壌調査を実施と記載がありますが、事業用地のうち、解体撤去後土砂の搬出入を伴わない解体撤去対象区域については土壌調査は不要と考えて宜しいでしょうか。	ご指摘の「事業者の負担と責任により建設残土搬出用の土壌調査を実施」の記載は、土壌汚染調査を実施することを求めるものではなく、実施した場合のことを仮定した条件文です。後段でご指摘の解体撤去後土砂の搬出入を伴わない解体撤去対象区域については、建設搬出残土用の土壌汚染調査は不要です。

33	要求水準書(案)(市営住宅・店舗整備業務編)	23	第4	1	(3)④ア(エ)	環境負荷の低減やエネルギー効率に配慮した施設計画	「和泉市木材利用基本方針」について、仕上げ材・構造材を問わないと解釈してもよろしいでしょうか。別棟集会所など構造材としても利用できそうな部分があるため。	設計要領では、集会所は木造を可としていますので、集会所は、お見込みのとおりで結構です。建替住宅については、設計要領において「鉄筋コンクリート造(PC造を含む。）」とし、「耐火構造とすること。」としていますので、これを遵守した上で、木材を利用してください。
34	要求水準書(案)(市営住宅・店舗整備業務編)	25	第4	2	(1)ア	整備戸数及び住戸タイプの構成	整備戸数で1次工区計が230(+3)戸、2次工区計が320(-3)戸となっていますが、1次工区で230戸以上は確保するとし、1次工区の良好な住環境が確保できる範囲で1次工区の整備戸数を提案に委ねて頂くことは可能でしょうか。	ご指摘を踏まえ検討します。
35	要求水準書(案)(市営住宅・店舗整備業務編)	25	第4	2	(1)イ	面積・規模等	和泉第一団地1棟の高さを考慮して、「地上10階建て以下、かつ建築物の高さは31m以下」と明記されていますが、多様な提案ができるように、梁下有効高さや天井高さは要求水準書通り守る前提で「建築物の高さは31m以下」に変更して頂けないでしょうか。	ご指摘を踏まえ検討します。
36	要求水準書(案)(市営住宅・店舗整備業務編)	28	第4	2	(1)イ	面積・規模等	「建替住宅用地内に整備戸数550戸の70%に相当する計385台分の駐車場を整備」と明記されていますが、既存団地の駐車台数(入居者の駐車場利用率)を考慮し、将来的に385台確保できる前提に、一部を将来駐車場とし、多目的広場として整備できる条件に変更して頂けないでしょうか。	要求水準書(案)のとおりとします。
37	要求水準書(案)(市営住宅・店舗整備業務編)	28	第4	2	(1)イ	面積・規模等	自走式立体駐車場に「隣接する住棟と1か所以上、バリアフリー基準を満たす勾配を有した上で接続」と明記されています。一般的に多く採用されている国土交通大臣が定める安全基準をクリアした認定駐車場を他建築物と直接つなぐ場合認定対象外となるため、整備コストが大きく上がる可能性があります。自走式駐車場にエレベーターを設けて、利用者が地上までバリアフリーでアクセスできる動線を確保しても宜しいでしょうか。	ご指摘を踏まえ、自走式駐車場にエレベーターを設置することができる条件に変更します。
38	要求水準書(案)(市営住宅・店舗整備業務編)	28	第4	2	(1)イ	面積・規模等	「駐車場の出入口は、接道する道路に1か所以下を基本とし」と明記されていますが、86条認定で計画する場合、仮想敷地毎に1か所以下という理解で宜しいでしょうか。	一団地の場合でも建築敷地全体を想定しており、仮想敷地毎に1か所以下を基本とすることではありません。ただし、「1か所以下を基本」とするものであり、設計協議により仮想敷地毎の進入路の確保が認められる場合もあります。
39	要求水準書(案)(市営住宅・店舗整備業務編)	25	第4	2	(1)イ(イ)	面積・規模等	高さ制限について、31mとあるのは最高高さでしょうか。塔屋部分などは除かれるものとしてもよろしいでしょうか。	建築基準法上の解釈のとおりです。
40	要求水準書(案)(市営住宅・店舗整備業務編)	29	第4	2	(2)エ(ウ)	集会所	集会所について、独立の平屋建てとありますが、全体レイアウトの中で、建物内部に設けた方が他の要求事項を満たして魅力的なものとなりそうな場合は、建物の1階部分に設置することも可となりますでしょうか。	要求水準書(案)のとおりとします。
41	要求水準書(案)(市営住宅・店舗整備業務編)	31	第4	2	(3)ウ(イ)	構造	店舗の構造は軽量ないし重量鉄骨造とありますが、他の構造材は不可でしょうか。平屋であれば木造も考えられると思います。	要求水準書(案)のとおりとします。
42	要求水準書(案)(市営住宅・店舗整備業務編)	33	第4	2	(4)ク	電気・ガス・通信等	電気・ガス・通信等について、インターネット設備はインターネット接続事業者は事業者で選定してもよろしいでしょうか。	本事業には、インターネット接続業務は含まれていないため、事業者において選定していただく必要はありません。
43	要求水準書(案)(市営住宅・店舗整備業務編)	38	第4	6	(1)	建替住宅等・建替店舗等の建設工事及び関連する公共施設等の施工	建替住宅等・建替店舗等および多世代交流拠点施設の建設工事および施工において、建替住宅整備に於ける新築工事中に山留杭や仮設設備の基礎が必要となる場合、重機が近寄ることができず引き抜きができない等、合理的な理由があれば協議の上、残置できるものと考えて宜しいでしょうか。	建替住宅等の整備において、山留杭や仮設設備の基礎を仮に計画する場合でも、事業者の負担と責任により撤去してください。

44	要求水準書(案)(市営住宅・店舗整備事業編)	39 45	第4	6 7	(1)ウ (3)ウ	作業日・作業時間	作業可能日について、「作業期間は、日曜日及び12月29日から1月3日までの年末年始期間中は行わない」とあります。事業期間の算定において、日建連より、2023年度末までに4週8閉所の実現を目指し2024年度を4週8閉所定着確認の1年とするという「週休二日実現行動計画」で目標が報告されております。また、昨今の2024年度建設業の残業規制も鑑み土曜日・祝日・お盆(8月13日～15日)も休日とする必要があると考えます。本事業における作業可能日についても統一して上記の考え方で工期算定を行うものと考えてよろしいでしょうか。各入札参加者の判断によると、各社で考え方が異なり、正確な工期設定が出来ず公平性に欠けることが想定されます。	各事業者において、労働基準法その他の法令を遵守されることは当然のことですので、本事業に応札される際には、時間外労働の上限規制を含め各種法令を遵守することを前提として、その範囲内で作業可能日をそれぞれの事業者の裁量と工夫によって判断していただき、工期設定されるものと考えております。従って、市において作業可能日等を統一する等の対応をすることは考えておりません。
45	要求水準書(案)(市営住宅・店舗整備事業編)	39 45	第4	6 7	(1)ウ (3)ウ	作業日・作業時間	作業可能日について、日曜日及び12月29日から1月3日までの年末年始期間中は行わないこと。とあります。その他GW・盆休み等想定出来る期間以外の、地域行事等による作業不可となる期間があればご教示願います。	特にありません。
46	要求水準書(案)(市営住宅・店舗整備事業編)	39 45	第4	6 7	(1)エ (3)エ	工事車両の通行 工事車両の通行	施工計画に於ける工事車両進入路については適切な安全対策を講じることを前提とし、事業者にて設定できるものと考えてよろしいでしょうか。指定や制限を設けられる場合は公表をお願いいたします。	ご指摘の工事車両進入路については、要求水準書(案)の「工事車両の通行(ア)(イ)」に記載のとおり、本市との協議・調整や、警察や学校関係者、道路管理者等と打合せ(道路管理者とは現地立ち合いも含む)を行うこと等が必要となります。
47	要求水準(案)(市営住宅・店舗整備事業編)	41	第4	6	(3)	内覧会対象住戸の整備	内覧会は部屋のサイズ感の確認という認識でいくと、通電・通水までは不要としてもらえないでしょうか。(通電・通水まで求めると竣工4か月縛りがあるため工期が若干長くなる恐れがあります。)	お見込みのとおりです。通電・通水までは不要ですが、窓のない部屋を中心に、入居者が内覧できるよう、仮設電気等により照明を確保してください。
48	要求水準(案)(市営住宅・店舗整備事業編)	41	第4	6	(3)	内覧会対象住戸の整備	内覧会対象住戸は1次工区も2次工区も必要との認識でよろしいでしょうか	お見込みのとおりです。
49	要求水準書(案)(市営住宅・店舗整備業務編)	42	第4	6	(6)ア	化学物質室内濃度調査	空気中の化学物質の濃度測定について、測定する化学物質は厚生労働省の指針に記載の全13物質と解釈してもよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
50	要求水準書(案)(市営住宅・店舗整備事業編)	43	第4	7	(1)ウ	解体撤去の対象	解体撤去対象となる既存施設に上屋(上屋残置物を含む)とあります。解体撤去費に見込むべき上屋残置物については入札説明書にて公表されるものと考えてよろしいでしょうか。(家電リサイクルやフロン回収の対象になる残置物が含まれる場合は考慮が必要となるため公表をお願いします。)	空家となっている住戸の残置物については、工事着工までに本市が撤去します。移転対象の入居者の住戸については、要求水準書(案)(入居者移転支援業務編)に記載のとおり、原則として、当該入居者に処分していただくこととなります。

51	要求水準書(案)(市営住宅・店舗整備業務編)	43.44	第4	7	(1)ウ	解体撤去の対象	ウ 解体撤去対象物として(上屋内残置物を含む)と記載御座いますが家電リサイクル対象物や一般ゴミの数量等把握されているのでしょうか?コスト積算の為、ご教示願います。	質問No50の回答を参照してください。
52	要求水準書(案)(市営住宅・店舗整備業務編)	43.44.45	第4	7	(1)ウ	解体撤去の対象	ウ 解体撤去対象となる既存施設以外で(地中に埋設されているもの、事業者が設置した仮設物及び現在は使用されていないのを含む。)一切とすることと記載がありますが、予期出来ない基礎やその他構築物は別途と考えます。	解体撤去に伴い、予期されない杭等の地下埋設物等が確認された場合については、ご指摘の要求水準書(案)(市営住宅・店舗整備業務編)45頁「(3)ア(コ)」に記載のとおりです。
53	要求水準書(案)(市営住宅・店舗整備事業編)	43	第4	7	(1)ウ	解体撤去の対象	解体撤去の対象に含まれる既存住宅等の基礎、杭について、入札の公平を期すため、配置・仕様・数量の分かる既存図面(若しくは解体撤去費を想定のための参考資料)を公表いただけますでしょうか。	質問No30の回答を参照してください。
54	要求水準書(案)(市営住宅・店舗整備事業編)	44	第4	7	(2)	既存施設の解体撤去に関する設計	既存施設の解体撤去に関する設計について記載がありますが、設計監理者の常駐監理は不要と考えてよろしいでしょうか。	既存施設の解体撤去工事については、要求水準書(案)に記載のとおり、建設企業による施工管理は必要ですが、工事監理業務は必要ではありません。
55	要求水準書(案)(市営住宅・店舗整備事業編)	44	第4	7	(3)ア(オ)	施工管理	既存施設の解体撤去工事に関する現場代理人および監理技術者の配置について、法令に基づいたうえで、同時期(第2期事業前半/第3期事業前半など)に解体撤去する棟が多数に渡る場合は、棟毎・用地毎での配置ではなく、管理に支障のない範囲で集約した配置と出来るものと考えて宜しいでしょうか。	お見込みのとおり、法令の範囲内で、ご指摘の集約配置は可能です。
56	要求水準書(案)(市営住宅・店舗整備事業編)	44	第4	7	(3)ア(キ)	施工管理	解体撤去の工法は、周辺への騒音・振動・粉塵・臭気の負荷を軽減できる工法とし、とありますが、解体撤去時の外部養生について、防音パネルや防音シート等の養生方法については指定は無く、事業者にて周辺環境に考慮したものを選定できるものと考えてよろしいでしょうか。	防音パネルや防音シート等の養生方法については、具体的な条件を定めていません。要求水準書(案)に記載の条件を遵守する範囲で提案によります。
57	要求水準書(案)(市営住宅・店舗整備事業編)	45	第4	7	(3)ア(サ)(シ)	施工管理	アスベストの処理費用は入札金額に含むものとする、(設備配管・ボード類、その他既知の非飛散性アスベスト含有材)と記載があります。処理費用を想定するにあたり、既存建物図面が公表されることを前提として下記ご指示願います。 ・既存建物竣工年月が、含有のおそれがある建材の使用期間に該当するものについては、貴市が調査なされていない建材(塗材以外)については、すべてみなしとして見積に含むものと考えてよろしいでしょうか。 (例:石綿板・フレキ板・ケイカル板1種・石こうボード・無機質クロス・セメント成形板・床ビニルタイル・床シート・巾木・スレート・ルーフィング・シーリング・配管保温材・断熱材・耐火二層管・コアアル)	前段は、質問No30の回答を参照してください。後段は、要求水準書(案)に記載のとおり、非飛散性のものについては、入札金額に含みます。

58	要求水準書 (案)(市営住宅・店舗整備事業編) 別添資料6	45	第4	7	(3)ア (サ)(シ)	施工管理	<p>アスベストの処理費用は入札金額に含むものとするうえで、処理費用を想定するにあたり、別添資料6 アスベスト使用状況事前調査結果の取扱いについて下記ご指示願います。</p> <p>・外壁仕上げ塗材のみ調査なされております。上裏・階段室・二次外壁は未調査ですが見積上は外壁仕上げ塗材の調査結果に準ずるものと考えてよろしいでしょうか。</p> <p>・含有無しの結果の棟については、非含有として上述の部位も含めて見積上取扱えるものと考えてよろしいでしょうか。</p> <p>・調査結果では外壁仕上げ塗材のみの調査結果となっており、下地調整材への含有の有無が確認できません。塗材のアスベスト除去について上塗り材のみの場合と下地調整材に含有がある場合では除去方法・コスト・工期が異なります。含有ありの棟・部位については下地調整材にも含有しているものとして取り扱うものと考えてよろしいでしょうか。</p>	全てお見込みのとおりです。
59	要求水準書 (案)(市営住宅・店舗整備事業編)	45	第4	7	(3)ア(シ)	施工管理	<p>事業者によるアスベスト調査の結果対策が必要となった「アスベスト含有吹付材」の処理費用については、合理的な範囲で本市が負担するものとする。と記載ありますが、「アスベスト含有吹付材」のみでなく「アスベスト含有建材」を指すものと考えてよろしいでしょうか。</p> <p>(事業者による調査にて、未知であった吹付材以外にも保温材・耐火被覆材・飛散性仕上塗材等、LV. 1・LV. 2での対策が必要となる建材が発生する可能性があります)</p>	お見込みのとおりです。
60	要求水準書 (案)(市営住宅・店舗整備事業編)	45	第4	7	(3)ア(ス)	施工管理	<p>PCB調査について、調査必要な範囲を確認するため、既に貴市で調査された結果資料の公表をお願いいたします。</p>	公表できる資料はありませんが、過去に和泉第一団地において変圧器、油入開閉器、油遮断器の取替えの際、低濃度PCBが検出されたため、適正に処分を行いました。
61	要求水準書 (案)(市営住宅・店舗整備事業編)	46	第4	7	(4)ア(ア)	仮設グラウンド(多目的広場)	<p>仮設グラウンド(多目的広場)の解体撤去後の処置について、雨水排水処理を適切に行うこと、と記載がありますが、雨水排水処理の仕様についてご指示願います。(埋設雨水排水側溝・柵の敷設or素掘り側溝可など)</p>	埋設雨水排水側溝・柵を敷設してください。 素掘り側溝は不可とします。
62	要求水準書 (案)(市営住宅・店舗整備事業編)	47	第4	7	(4)ウ(ウ)	その他の解体撤去対象区域	<p>仮設グラウンド(多目的広場)以外の撤去対象区域の解体撤去後の処置について、雨水排水処理を適切に行うこと、と記載がありますが、素掘り側溝程度と想定してよろしいでしょうか。</p>	お見込みのとおり、素掘り側溝程度でよいものとします。
63	要求水準書 (案)(市営住宅・店舗整備事業編)	47	第4	7	(4)ウ(ウ)	その他の解体撤去対象区域	<p>仮設グラウンド(多目的広場)以外の撤去対象区域の解体撤去後の処置について、敷地境界外周部のネットフェンス等の設置とありますが、工事用フェンスバリケードも該当するものと考えてよろしいでしょうか。</p>	ご指摘の工事用フェンスバリケードの使用は、不可とします。
64	要求水準書 (案)(市営住宅・店舗整備業務編)	47	第4	8	(2)イ	周辺家屋調査	<p>イ、ウ 周辺家屋調査について対象範囲は協議の上決定するものと有りますがコスト積算上、範囲指定願います。</p>	影響範囲については、事業者の提案内容や工事手法等により異なるものであり、一律に示すことはできないため、これらを踏まえ、適切に家屋調査対象範囲を設定し、本市との協議の上で、調査を実施してください。
65	要求水準書 (案)(市営住宅・店舗整備事業編)	47	第4	8	(2)イ(ア)	周辺家屋調査	<p>周辺家屋調査範囲について、貴市で想定されている調査範囲をご教示願います。</p>	質問No64の回答を参照してください。

66	要求水準書 (案)(市営住宅・店舗整備業務編)	48	第4	8	(3)ア	近隣対策及び対応	ア事業契約締結後、入居者や近隣住民に対し計画内容に関する工事説明会を行いと有りますが開催場所や説明回数等ご教示願います。	開催場所は、自治会館や本市の公共施設の活用が可能となるように調整します。 説明会の回数については、現時点では、概ね5つのエリア毎に4回程度(設計施工契約締結後、基本設計完了時、各工区の工事着手時)を想定していますが、周辺自治会との協議により決定します。
67	要求水準書 (案)(市営住宅・店舗整備業務編)	48	第4	8	(3)イ	近隣対策及び対応	イ解体撤去工事及び建設工事に先立ち周辺住民に対し地元説明会等を開催と有りますが開催場所や説明回数等ご教示願います。	建設工事に関する説明会については、質問No66の回答を参照してください。 解体撤去工事に関する説明会は、対象地地を含む概ね5つのエリア毎に1回を想定しています。
68	要求水準書 (案)(市営住宅・店舗整備業務編)	48	第4	8	(3)ウ	近隣対策及び対応	周辺住民から生活環境の対策に関する要望が寄せられた場合において、事業者の責に帰す原因以外の場合、対策費用の負担に関して市と協議させて頂くことは可能でしょうか。	別紙1リスク分担表(案)の番号14及び15のとおり、施設の設置自体に関する反対運動等に起因するものを除き、近隣対策の結果、事業者が生じた追加費用等は、事業者の帰責性の如何にかかわらず、事業者にご負担いただくのが原則となります。 よって、近隣対策の不調を理由として業務水準を変更することは認められません。ただし、事業者として周辺住民に対する十分な対応を尽くされた後に事業者から申し入れがあれば、市として協議に応じることは検討いたしますが、市が追加費用等の全部又は一部を負担することを約束するものではありません。 詳細は入札公告時に公表する設計施工契約書(案)において提示します。
69	要求水準書 (案)(市営住宅・店舗整備業務編)	48.49	第4	8	(5)ア	確定測量及び公有財産台帳登録関係書類等の作成支援	(5)確定測量及び公有財産台帳登録関係書類等の作成支援にて現況の確定測量図(工事対象場所全て)の開示願います。	本市が実施している測量図は、【別添資料2 整備用地求積図】に示しているもののほか、公表可能な測量図は入札公告時に公表します。 これ以外の整備用地については、要求水準書(案)に記載のとおり、事業者の責任と費用において実施してください。
70	要求水準書 (案)(市営住宅・店舗整備業務編) 別紙1	1	第1	-	-	安全性	「バルコニー、共用廊下からの落下物対策上有効な植栽等の窓先空地(落下防止対策に必要な平面距離として、 $\sqrt{h/2}$ 以上)を確保」と明記されていますが、民間物件では安全性に考慮しつつ、落下保護庇の出寸法によって構造部材や庇の支え方が変わるため、コストが大きく変わります。過剰にならないように最大2mの範囲で設定しているケースが多いです。「 $\sqrt{h/2}$ 以上かつ2m以下」に変更して頂けないでしょうか。	要求水準書(案)のとおりとします。
71	要求水準書 (案)(市営住宅・店舗整備業務編) 別紙1	8	第2	-	-	各室の規模	「DK:7.5㎡以上14.5㎡未満、LDK:14.5㎡以上」と明記されていますが、他の条件を満たした上で提案によりDKを基準面積以上確保しても良いという理解で宜しいですか。	お見込みのとおりです。
72	要求水準書 (案)(市営住宅・店舗整備業務編) 別紙1	9	第2	-	-	洗面・脱衣室	洗面・脱衣室の「内法有効寸法で1,400mm×1,600mm程度とすること。」と明記されていますが、使い勝手を考慮しながら、同等な面積以上確保すれば良いという理解で宜しいですか。	お見込みのとおりです。

73	要求水準書 (案)(市営住宅・店舗整備業務編) 別紙1	10	第2	-	-	浴室	洗面・脱衣室と浴室との出入り口の段差は設けないこと。 とありますが、メーカー標準の水返しのための段差はあっても良いものとしてよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
74	要求水準書 (案)(市営住宅・店舗整備業務編) 別紙1	10	第2	-	-	浴室	浴室に浴室の出入の補助手すりがありますが、浴室の扉を挟んで洗面所と浴室内にそれぞれ1か所手摺を設置することでよろしいでしょうか。浴槽のまたぎ用の手摺は洗い場の立ち座り用の手摺2本のうちの1本が兼ねるものでよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
75	要求水準書 (案)(市営住宅・店舗整備業務編) 別紙1	15	第3	-	-	自転車置場	自転車置場の「駐車マスは、0.6m×1.9m」と明記されていますが、他公営住宅の実績を考慮すると、0.5m×1.9mで使い勝手上問題ないと思います。土地利用の自由度も考慮して「0.5m×1.9m」に変更して頂けないでしょうか。	要求水準書(案)のとおりとします。
76	要求水準書 (案)(市営住宅・店舗整備業務編) 別紙1	24	第7	-	-	衛生器具	「洗面化粧台はW=600mmのBL製品」「便器はBLⅡ型の節水型洗落し式」と明記されていますが、同等な性能を有しながらコストの合理化を図るために、BL同等品以上で宜しいですか。	要求水準書(案)に記載のBL認定品としてください。
77	要求水準書 (案)(市営住宅・店舗整備業務編) 別添資料5-1 ～5-3	-	-	-	-	ポーリング柱状図	各ポーリング柱状図孔口と各計画地とのレベル関係(標高等)がわかる情報をご提供下さい。	公表している資料以外に公表可能な資料はありません。
78	要求水準書 (案)(市営住宅・店舗整備業務編) 別添資料5-1 ～5-3	-	-	-	-	ポーリング柱状図	土質の室内試験の結果をご提供下さい。	公表している資料以外に公表可能な資料はありません。
79	要求水準書 (案)(市営住宅・店舗整備業務編) 別添資料6ア スベスト使用 状況事前調査 結果	14～18				分析試験結果報告書	分析試験結果報告書には外壁仕上塗材でのアスベスト含有は確認できませんが各棟、各住戸内部でのボード類等の分析結果が御座いません。 既存棟解体対象物の設計図他(確認申請、構造図、意匠図)を開示願います。	本市は、【別添資料6 アスベスト使用状況事前調査結果】以外のアスベスト調査は実施していません。 既存住宅等の図面については、質問No30の回答を参照してください。
80	要求水準書 (案)(入居者 移転支援業務 編)	2	第2		2(2)	店舗使用者の移転	店舗使用者の移転については、原則市で実施するとありますが、事業者は市への協力のみで、具体的な責任業務はないとの認識でよろしいですか。	お見込みのとおりです。
81	要求水準書 (案)(入居者 移転支援業務 編)	5	第2		7(1)ウ	移転対象者の移転に係る調整、支援	移転支援業務期間中に現地事務所を設置するに当たっては、事業用区域内に1か所設置することでよろしいですか。	事業者の提案にお任せいたします。
82	要求水準書 (案)(入居者 移転支援業務 編)	8	第3		1(7)	業務対象期間	移転料の(前払い分)の支払いとの記載がありますが、前払い出来る額はいくらでしょうか。またどのタイミングで入居者が受け取れるのでしょうか。前払いは条件に関わらず可能でしょうか。 例えば引っ越しの斡旋業者の中で、引っ越し代の後払いが出来る業者がいない場合、立替払いをする資金がない方が前払いを利用できるのでしょうか。	前払い分の移転料の支払いは、要求水準書(案)12頁のとおり、入居手続関係の書類とあわせて入居者から前払い分の移転料等請求書を受け取った後に、全入居者を対象として支払います。 移転料は1世帯当たり20万円であり、うち10万円が前払い分となります。(20万円を一括前払いは不可です。)
83	要求水準書 (案)(入居者 移転支援業務 編)	18	第8		1	概要	移転料について、実績払いとありますが、移転料については入札金額に含まないものとしてよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。

84							移転料はどのように金額決定されるのか。 その金額は一律でしょうか。 一律ではない場合、算出方法は開示頂けるのか。	入居者に支払う移転料は、一律20万円になります。
85							対象入居者と地域の自治会及び各種団体等への加入状況や関係性に関して情報開示頂けるのでしょうか。 また、説明会開催、配布書類について、和泉市以外に地元組織、諸団体の事前承認など必要でしょうか。	入居者個別の情報については、事業者決定後に目的等を確認し、必要かつ可能な範囲で開示しますが、自治会への加入状況は市では把握していません。 また、説明会開催や配布書類に関する地元組織、諸団体への事前説明等については市が実施します。 事業者には市が実施するに当たっての支援等をお願いする可能性があります。
86							対象入居者の現在の間取り・家賃・駐車場賃料はいくらか。 また、駐車場利用率はどの程度でしょうか。	対象入居者に関する現在の間取り・家賃・駐車場賃料は、本事業の提案に当たり、必要な情報ではないと考えており、非開示とします。 なお、建替住宅における家賃・駐車場賃料は市で確定します。 また、建替住宅の間取り別の整備個数は、要求水準書(案)(市営住宅・店舗整備業務編)を御参照ください。 なお、駐車場利用率は、約56.3%です。
87							対象入居者へこれまでに市主催の説明会や意向調査は実施されていますか。 また、今後の予定や周知状況はどうなっておりますか。	市営住宅建替えに関する市の基本方針を説明する情報提供会や入居説明会を開催し、入居者アンケートを実施しました。 今後、建替事業に係る意向確認を行い、建替住宅への入居希望、駐車場等の利用希望について確認する予定です。
88							移転支援に関わる説明会について、和泉市様からお借り出来る会場はありますか。ある場合、無償で借りることは可能ですか。費用が必要な場合いくらでしょうか。	要求水準書8頁2(1)ア(ウ)のとおりです。
89	要求水準書(案)(多世代交流拠点施設整備業務編)	16	第3-2-(3)-⑦			第3-2-(3)-⑦	・LPガス方式のエアコンによる発電にて避難想定場所部分への電灯・コンセントの電力供給について、必要電力量が想定されているのであればご教示ください。	特段の指定はありません。
90	要求水準書(案)(多世代交流拠点施設整備業務編)	18	第3		3	(1)	基本的事項 「多世代交流施設用地の府道30号接道部分(敷地の間口)50m以上を確保」と明記されていますが、1次工区の整備条件や敷地形状を考慮すると、土地利用計画上大きな条件になっています。新たな「まちの顔」でありつつ、周辺景観にも配慮・調和したものにすることを前提に、「約50m(±10%増減可能)」に変更して頂くことは可能でしょうか。	ご指摘を踏まえ検討します。
91	要求水準書(案)(多世代交流拠点施設整備業務編)	22	第3		6	(1)ウ、ク	電気設備 発電設備、太陽光発電設備について 非常用の発電設備は太陽光発電を用いて連携する設備としてもよろしいでしょうか。	ご質問内容の提案は可とします。
92	要求水準書(案)(多世代交流拠点施設整備業務編)	24	第3		6	(2)カ	情報表示設備 デジタルサイネージについて、大きさや設置場所についての想定がありましたらご教示ください。	設置場所については、メインエントランス付近に設けることを想定しています。 メインエントランス付近の詳細な設置場所・大きさについては、情報表示設備の設置目的に照らして適切であること、及び景観に配慮することを前提として提案に委ねます。

93	要求水準書 (案)(多世代 交流拠点施設 整備業務編)	49	第5	2	(5)	竣工後のセレモニー の開催支援業務	竣工後のセレモニーに係る費用については事業費に含んでの提案になるという 認識で間違いございませんでしょうか。また、企画案の提出は、提案書提出の 際でしょうか。	竣工後のセレモニーの開催に当たっては、事業者への開 催支援は求めますが、実施に係る費用は市負担とし、ま た、企画提案についても不要とするため、具体的な開催支 援の内容も含め、要求水準書(案)を修正します。
94	要求水準書 (案)(多世代 交流拠点施設 整備業務編) 別紙2	4		3	-	竣工時 提出図書	3. 竣工時 提出図書における電子データとは、写真はjpeg、その他図面やリス ト・カタログといった資料はpdfでよろしいでしょうか。また、提出方法(CD-ROM 等)についてご指示ください。	電子データとは、写真はjpeg、その他図面やリスト・カタログ といった資料はpdfでよいものとしませんが、CAD図面や竣工 図が必要となります。 提出方法はCD-ROM、DVD-ROM等によるものを想定して います。 提出図書の電子データ形式については、入札公告時に公 表します。
95	要求水準書 (案)(多世代 交流拠点施設 整備業務編) 別紙2	-	-	-	-		別紙2の内容は多世代交流拠点施設に限るものでよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
96	-	-	-	-	-		各計画地毎の高低差がわかる測量図をご提供下さい。	本市は、整備用地に関するレベル測量は実施していませ ん。 参考資料として公表可能なものは、入札公告時に提示しま す。