

NO.	資料名	ページ	項目	内容	回答
1	入札説明書	P4	第2-8	本事業の設計施工契約締結日から令和14年6月30日の期間内において、事業実施スケジュールに設計期間・解体期間・建替期間等の記載がありますが、当該事業期間内において、解体撤去着手・建替住宅及び店舗への移転時期を提案により変更可能と考えて宜しいでしょうか。	解体撤去の着手時期については提案により、事業期間内において変更は可能です。 建替住宅及び店舗への移転開始時期については、早まる提案への変更は可としますが、移転開始時期が遅くなる提案変更は原則不可とします。
2	入札説明書	P9	第3-3-(2)-イ	代表企業と設計代表者、建設企業における代表構成員は兼任できるとの考えでよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。 なお、代表企業には建設企業のみがなれ、建設企業との兼務を禁じているのは工事監理企業のみですので、「代表企業と設計代表者の兼務」及び「代表企業と建設JV代表構成員の兼務」についても可です。
3	入札説明書	P12	第3-3-(2)-イ	参加資格要件工事(多世代交流施設)の施工に関する担当実績について現場代理人、工事監理技術者又は建築施工主任者のいずれかが有する体制を構築できること。と記載がありますが、多世代交流施設の施工期間のみの認識でよろしいでしょうか。	お見込みのとおり、質問の「工事監理技術者又は建築施工主任者」を「監理技術者又は建築施工主任担当」と読み替えることを前提として、参加資格要件工事(多世代交流施設)の施工に関する担当実績の有する技術者の配置要件は、施工期間(準備期間を含む)のみとなります。また、「(ウ) 工事監理企業 g」に関する技術者についても、同様に施工期間のみの配置要件となります。
4	入札説明書	P20	第3-4-(7)	(7) 対面式質疑応答の実施 対面式質疑応答の実施の際は、協力企業(1名/社、全体統括管理業務に関する支援)の参加もよろしいでしょうか。	所定の様式(様式1-4)を提出いただければ、協力企業も参加可能です。 参加グループ1グループ最大9名までが条件であり、参加者の内訳については、事業者裁量に委ねます。
5	入札説明書	P30	第4-5-(4)	予定価格に「落札者については、落札決定後速やかに詳細な工事費内訳書を提出しなければならない」とありますが、工事費算出においては、概算のため、詳細内訳はありません。 工事費中項目程度と考えて宜しいでしょうか。	質問の該当箇所の記述にある「詳細な工事費内訳書」が示す内容は、提案様式集(様式4-3)入札内訳書で示された項目は必須とします。 更なる詳細化の程度については、一例ではありますが、「建替住宅等の建設工事費」を棟別に区分し、提出いただくこと等が考えられます。 その他実施設計未着手の状態でもご提出いただくことが可能な範囲で、落札者決定後に市と事業者との協議により決定していくことを想定しています。
6	要求水準書(市営住宅・店舗整備業務編)	P16	表	建替店舗への移転について、移転業務に関しては事業者の方で行うのでしょうか。 もし、事業者が行う場合はどのような方法(抽選等)で移転先を決定すればよいでしょうか。	市が店舗使用者と調整を行い、決定します。事業者は、要求水準書(入居者移転支援業務編)「第3.4 店舗使用者の移転に関する市への支援」(P13)に記載のとおり、市が行う業務について協力を行ってください。
7	要求水準書(市営住宅・店舗整備業務編)	P20	第4-1-(3)	イ 周辺環境と調和した良好な住環境の整備 (イ)に「歩行者空間の拡幅(府道大阪和泉泉南線の拡幅等)による緑化による快適な歩行者空間を整備すること。」と記載がありますが、個別現地見学会に参加した際に電柱の移設が予想されました。 移設等に際して道路管理者、電力会社との事前協議は可能でしょうか。	要求水準書(市営住宅・店舗整備業務編)(P31)「第4 2(4)ア共通」に記載のとおりです。 電気、水道、下水道、電柱等の既存のインフラ施設については、対象外の施設等に支障をきたさないよう、必要に応じて、移設や切り回し等の必要な工事や手続等を、事業者の負担と責任において適切に実施してください。 なお、当該手続等については、お見込みのとおり、道路管理者、電柱管理者等の関係機関との事前調整が必要です。 道路管理者については、事前協議の対応が可能と聞いておりますので、詳細は、大阪府鳳土木事務所管理課へ確認してください。 電柱管理者については、直接確認してください。
8	要求水準書(市営住宅・店舗整備業務編)	P26	第4-2-(2)	イ 駐車場 (ウ)に「a 利用しやすさやコスト縮減等の観点から、1層2段を上限とすること。」と明記されており、前年度公表資料から変更されています。 提案自由度の確保のため、自走式駐車場の上限を2層3段に変更して頂けないでしょうか。	駐車場の構造は平面を基本としていますが、ご意見のとおり、提案の自由度の確保の観点から、自走式立体駐車場の整備を提案する場合は、上限を2層3段まで許容し、要求水準書を「a 利用しやすさやコスト縮減等の観点から、2層3段を上限とすること。」に修正します。 なお、自走式立体駐車場の整備を提案する場合は、南西側に隣接する地域に配慮した提案としてください。
9	要求水準書(市営住宅・店舗整備業務編)	P29	第4-2-(3)	ウ 構造 建替店舗の構造は軽量鉄骨造又は重量鉄骨造となっていますが木造で提案することは可能でしょうか。	要求水準書に記載のとおり、軽量鉄骨造又は重量鉄骨造とします。
10	要求水準書(市営住宅・店舗整備業務編)	P30	第4-2-(3)	カ 付帯施設 コインパーキング(タイムズ)を撤去・整地と思慮しますが、時期はいつ頃になりますでしょうか。	和泉第一団地駐車場におけるコインパーキング等については、令和8年4月以降であれば撤去可能です。なお、撤去時期をコインパーキング設置事業者へ6ヶ月前までに通知する必要があることにご留意ください。
11	要求水準書(市営住宅・店舗整備業務編)	P30-33	第4-2-(4)	開発許可に関連する道路・水路里道・消防水利・雨水排水施設等について応募グループで貴市の建築・開発指導室と詳細な事前協議ができないため、基準等を参考に事業費を見込む予定です。 選定後の指導等により事業費がアップした場合、貴市が合理的な範囲内で負担して頂けるという理解で宜しいでしょうか。	契約締結後に、事業者が実施される関係機関との協議の結果、事業者想定よりも事業費が増額した場合であっても、市は何ら負担は行いません。 ただし、設計施工契約書(案)第8条第5項ただし書に記載のケースに相当する場合には、当該規定によります。
12	要求水準書(市営住宅・店舗整備業務編)	P32	第4-2-(4)	キ 公共下水道 (イ)に「和泉市が別途行う汚水本管の移設工事」とありますが、本工事との作業場の兼ね合いもあり、具体的な時期はいつ頃になりますでしょうか。	工事時期は事業者の提案を踏まえ調整することが可能です。なお、当該工事にかかる期間は2か月程度を想定しています。
13	要求水準書(市営住宅・店舗整備業務編)	P33	第4-3-(2)	事業者による負担で実施した地質調査の結果、和泉市が示した地質調査の内容と現場の状況に相違があることが判明した場合に追加費用等を協議の上、負担すると記載がありますが、工期等についても協議可能でしょうか。	事前調査の結果、合理的に必要ながあると認められる場合には、工期についても協議可能であり、当該協議は業務水準内容変更の必要性協議に該当します。 詳細は設計施工契約書(案)第9条第4項の記述を参照ください。
14	要求水準書(市営住宅・店舗整備業務編) 別紙1 施設設計要領	P1	第1 全般事項－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、1/2√h 以上)を確保すること。」と明記されています。 建物高さ最高31mの場合、約2.8m必要になりますが、民間分譲マンションの場合1.5m以上、他公営住宅の場合2m以上の基準が多く採用されています。特に出入口等を落下保護庇で対応する場合は各メーカーの既製品庇が出幅2m以下であり、2m以上出す場合特殊な梁等による製作品となりコストが大きく増加します。 配置上余裕がないことやコストの合理化を考慮し、「窓先空地の幅及び庇の出幅を2m以上確保すること」に変更して頂けないでしょうか。	要求水準書のとおりとします。

NO.	資料名	ページ	項目	内容	回答
15	要求水準書(市営住宅・店舗整備業務編)別紙1 施設設計要領	P1	第1 全般事項ー省エネルギー・再生可能エネルギー・自家発電設備	「余剰電力は売電すること。」と明記されていますが、太陽光発電パネルが20kwのため最近の関西電力の基準だと売電はできず無償提供になると思います。そのような想定で宜しいでしょうか。	提案時点で、売電が可能な設備として提案し、整備してください。 売電を実現するために市が実施すべき必要な諸手続への支援を事業者に対しては求めますが、認可申請等の結果、売電が不可能となった場合であっても、事業者に帰責性がない限りは、事業者の責めに帰すことはありません。
16	要求水準書(市営住宅・店舗整備業務編)別紙1 施設設計要領	P1、21	第1 全般事項ー省エネルギー・再生可能エネルギー・自家発電設備／第6 電気設備ー非常用発電設備(建替住宅)	要求水準として、次の要件が明記されていますが、「太陽光パネル+蓄電池」にすることで次の要件の機能を満たすことができれば、非常用発電設備をなくしても良いでしょうか。非常用発電設備はイニシャルコストが高く、全体事業費アップに大きな影響を与えています。また試運転・機器の点検・取替等ランニングコストも懸念しています。 (要件) ・太陽光発電の使用場所については、住棟の給水利用(受水槽のポンプの動力での利用)のほか、住棟共用部の昇降機や電灯、集会所設備での利用を想定しており、制御盤など必要な付属設備(蓄電池を除く)を適切に設置すること。 ・建替住宅については、災害や停電などの非常用電源として、住棟の給水利用(受水槽のポンプの動力での利用)や住棟共用部の昇降機の動力として利用できるよう、非常用発電設備を設置すること。 ・非常用発電設備の燃料備蓄量(軽油)については、12 時間の給水ポンプや昇降機の運転が可能な容量とすること。	災害や停電時の安定的な電力供給等のため、非常用発電設備の整備は必須とします。
17	要求水準書(市営住宅・店舗整備業務編)別添資料5-1・5-2	-	-	公表されている地盤情報(ボーリングデータ)の場所や深さが限られており、建替用地の地盤情報を予想することは難しいと判断しています。選定後事業者が建替用地内でボーリングを行い、事業費の増額が必要な場合は追加費用を貴市に負担して頂けるという理解で宜しいでしょうか。	事業者側が事前調査に係る負担と市に対する報告義務を履行された後に、当該齟齬又は瑕疵に関する対応について必要があるときは、市と構成企業との間で協議を行います。当該協議に基づく除去修復等の対応のために構成企業に生じた追加費用については、市が合理的な範囲でこれを負担します。 詳細は設計施工契約書(案)第9条の記述を参照ください。
18	要求水準書(入居者移転支援業務編)	P2	第2ー2ー(1)	1次移転対象者の移転完了後、移転者が少なく1次工区建替住宅に想定以上の空き住戸が出る場合、2次移転対象者を1次工区に移転するなど一部移転時期の前倒しになることはありますか。	契約締結以降の入居戸数の変化等の実態に即して、1次移転対象者の範囲を見直す必要があると市が認めた場合には、一部移転時期の前倒しが行われる可能性があります。しかし、入札書等及び事業提案書等の提出時点では、1次移転対象者範囲の拡大・前倒しを前提とした提案を行うことは不可とします。
19	要求水準書(入居者移転支援業務編)	P7	第2ー8ー(5)	アに「掲示板や柵を設け、不審者の侵入やごみの不法投棄の防止策を講じる。」とありますが、不審者の侵入を防止する柵を設ける場合は、敷地境界上の全てにフェンス(H=3m程度)を設ける必要はありますか。 また、居室に侵入しないよう、1階窓及び階段入口には、コンパネ等による侵入防止策が必要でしょうか。	移転期間中を含め事業期間中の事業用地内の管理責任は事業者にありますので、要求水準書に記載の通り、移転期間中、事業用地の管理の一環として、事業用地内の一部が無人化する場合の対処策について、まずは事業者において十分な対策を検討・実施していただくことが前提となり、その検討の結果や実施の過程での必要に応じて市と調整のうえ、対策を講じてください。 そのため、現時点では、不審者の侵入や不法投棄等への対策方法について、市側から具体的な指示・指定をすることはありませんが、移転支援業務に着手する前に不法侵入や不法投棄がなされないよう十分な対処方法についてご検討いただき、必要に応じて市にご提案いただければと存じます。
20	要求水準書(入居者移転支援業務編)	P7	第2-8-(5)	イに仮囲い等、対策したにも関わらず、不法投棄が発生した場合の処理費用について「市が事前に了承したものに関り、市が合理的な費用を負担する」となっていますが、市が了承しないケースはありますか。	ご質問の趣旨は、「処理費用の負担を市が事前に了承するのはどのような場合か知りたい」ということと存じます。この点、移転期間中の事業用地の管理責任は事業者にあるため、「事業者が市と合意した不法投棄の防止策を適切に実施したにもかかわらず不法投棄が発生した場合」等のすべてについて、市が費用を負担することは困難です。 また、事業者から提案された対応策を市が了承することは、当該対応策で防ぎきれない不法投棄について市がすべて費用負担を行うことを約束するものではないことにもご留意下さい。 市としても不合理に費用負担を拒絶することは想定していませんが、現時点で、了承しないケースについて、一概に申し上げることはできません。不法投棄が発生した原因や投棄されたごみ等の内容、その処理費用の金額等に応じて、市において、費用負担の可否を判断させていただくことになると想定しています。
21	要求水準書(入居者移転支援業務編)	P9	第3-2-(2)	ア 業務内容 店舗の移転は抽選が決まっていますか。	店舗の移転先は、市が店舗使用者と調整を行い決定します。事業者は、要求水準書(入居者移転支援業務編)(P13)「第3-4 店舗使用者の移転に関する市への支援」に記載のとおり、市が行う業務について協力を行ってください。
22	要求水準書(入居者移転支援業務編)	P14	第4-1	退去支援業務について、「移転支援業務期間中に、既存住宅からの退去又は他の市営住宅への移転(住替え)する入居者がいた場合に随時行うものとする。」となっているが、1次移転及び2次移転業務期間中(移転日の8か月前から移転日まで)以外は事務所を閉所してよいのか。※閉所期間中も連絡等やり取りし、必要に応じて現地対応するものとする。	要求水準書(入居者移転支援業務編)(P5)「第2. 7(1)ウ」に記載のとおり、1次移転又は2次移転に係る移転支援業務期間中は現地事務所を設置することとしています。移転支援業務期間以外で現地事務所を設置することまでは求めません。現地事務所閉所期間中の対応については、事業者提案によります。
23	設計施工契約書(案)	P29	第62 条の2	物価の変動に基づく本事業に係る対価の額の変更については工事費だけではなく、設計費・工事監理費も本条文の対象という理解で宜しいですか。設計費・工事監理費も近年物価上昇等により賃金が上昇しており、今後も上昇すると予想しています。	設計施工契約書(案)第62条第3項に示す費用項目の対価金額のみを対価の額の変更対象と規定しておりますので、設計費・工事監理費については対象外となります。
24	市営店舗・作業所に係る基本計画について	P29	3.整備内容等の考え方	店舗、作業所建替えにあたってスケルトンとの記載がありますが、電気・給排水、玄関の鋼製建具等は考慮しなくてよいとの考えでよろしいでしょうか。	電気・給排水等の配管等の設備計画については、要求水準書(市営住宅・店舗整備業務編)「第4.2(3)エ(カ)」(P30)及び別紙1「第2 建替店舗」(P12)に記載のとおり、配管を建物内まで実施し、詳細な位置(例: 吸排気口の位置及び配管立上げ箇所等)については、設計時に本市と協議の上、決定することとなります。 着色アルミサッシ、軽量・手動式シャッターの設置が必要となりますので、玄関の鋼製建具等についても、本事業に含みます。なお、要求水準書(市営住宅・店舗整備業務編)別紙1「第4 外部標準仕上表(建替住宅等) 建替店舗」(P18)の表中「塗装」を「外装・塗装」に修正します。
25	市営店舗・作業所に係る基本計画について	P30	3.整備内容等の考え方	(4)移転費用 建替え後の店舗・作業所または民間店舗・作業所へ移転する入居者に対しては、店舗・作業所ごとに、移転料、設備移転費、移転雑費、営業補償を査定し、移転費用を支払います。とありますが、この費用に関しては事業者負担となるのでしょうか。	要求水準書(入居者移転支援業務編)(P2)「第2.2(2)」に記載のとおり、店舗使用者への移転料等の補償費用の支払いは市が実施します。