

NO.	資料名	ページ	項目	内容	回答
1	入札説明書	P11	第3-3-(2)-イ 構成企業の個別参加資格要件 (ア)-d	「2つ以上の用途がある複合施設」として、保育園と義務教育学校(小中一貫校)とを別棟で建設し、それらの間を双方から利用できる共用棟で接続した施設は認められますでしょうか。	お見込みのとおりです。
2	入札説明書_別紙1_位置図 要求水準書(市営住宅・店舗整備業務編)	P2	第2-1 事業の概要 エ	解体撤去対象の棟数について、別紙1_位置図では33棟と記載ありますが、要求水準書では34棟と記載あり幸団地F棟の有無に不整合があります。要求水準書を正とし、幸団地F棟は解体撤去対象に含むものと考えてよろしいでしょうか。	お見込みのとおり、F棟も含まれます。入札説明書の別紙1_位置図を修正します。
3	要求水準書(市営住宅・店舗整備業務編)	P4	第2-3-(1) 立地条件	別添資料2の整備敷地求積図には旭公園敷地の座標データがなかった為、建替え住宅(1次工区)の座標データなどがわかる資料を提示していただくことは可能でしょうか。	旭公園敷地の地積測量図を資料として公表しますので、ご確認ください。
4	要求水準書(市営住宅・店舗整備業務編)	P4	第2-3-(1) 立地条件	旭公園の敷地面積8145.55㎡には敷地測量図合成図に記載のある72-2、89-4が含まれた敷地面積となっておりますが、旭公園の敷地面積は72-2と89-4を除いた敷地面積と考えてよいでしょうか。また72-2と89-4はすでに歩道として整備済みと考えてよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。なお、72-2、89-4は市所有ですが、既に歩道として整備済みで、大阪府が表面管理を行っています。
5	要求水準書(市営住宅・店舗整備業務編)	P7	第2-3-(4) 土地利用履歴	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、その根拠をお示してください。環境局等との協議は終了しているという理解でよろしいでしょうか。	既存住宅等の整備以前の土地利用状況を航空写真等で確認した結果、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。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。
6	要求水準書(市営住宅・店舗整備業務編)	P25	第4-2-(1)-ア 整備戸数及び住戸タイプの構成 (イ)	1次工区の整備戸数を230戸(+5戸まで可)とあります。整備戸数が多い方が王子第1団地の4棟も同時に1次工区完了時に移転することを検討すると235戸以上あっても良いかと思えます。1次工区の整備戸数を230戸以上としてはいかがでしょうか。	別冊1要求水準書(市営住宅・店舗整備業務編)のとおりとします。
7	要求水準書(市営住宅・店舗整備業務編)	P25	第4-2-(1)-ア 整備戸数及び住戸タイプの構成 (ウ)	2DK(小)の住戸専用面積42㎡に対して、別紙1 施設設計要領P8-第2 共同住宅等-■各室の水準(専用部分)-一般住戸-各室の規模に「居室面積は、一室は内法9㎡以上、その他の室は内法6.5㎡以上とすること。」と明記されています。2DK(小)の住戸全体面積に比べ、居室(寝室)の大きさが大きいと、その他の室が小さくなる等計画に大きな制約になっています。小規模な住戸タイプでは居室面積基準を緩和して頂けないでしょうか。(例:2DK(小)、2DKの場合は居室面積基準の10%減以上)	2DK(小)は高齢単身世帯が多いことを踏まえ、本市としては、DKよりも居室面積の確保を優先することを考えています。そのため、可能な限り、居室面積基準の遵守に努めてください。一方で、2DK(小)は、間取り自体が同じ2DKよりも8㎡小さいことに鑑み、廊下がない居室を可とし、「居室面積は、一室は内法9㎡程度以上、その他の室は内法6.5㎡程度以上とすること。」に修正します。
8	要求水準書(市営住宅・店舗整備業務編)	P25	第4-2-(1)-ア 整備戸数及び住戸タイプの構成 (ウ)	2DKの住戸専用面積50㎡(3%増のみ)に対して、別紙1 施設設計要領P7-第2 共同住宅等で「対面キッチンにするなど、子育て世帯への配慮や家族同士のコミュニケーションの取りやすさ等の工夫を行うこと。」と明記されていますが、「居室面積は、一室は内法9㎡以上、その他の室は内法6.5㎡以上とすること。」の条件があるため、その他の室が小さくなる等計画に大きな制約になっています。小規模な住戸タイプでは居室面積基準を緩和して頂けないでしょうか。(例:2DK(小)、2DKの場合は居室面積基準の10%減以上)	2DKについては、居室面積基準を遵守した上で対面キッチンにするとD部分が小さくなることに鑑み、2DKについては、対面キッチンにすることまでは想定しません。ご指摘の施設設計要領P7の該当箇所については2DKを削除し、「3DK及び3LDKについては、対面キッチンにするなど、子育て世帯への配慮や家族同士のコミュニケーションの取りやすさ等の工夫を行うこと。」に修正します。
9	要求水準書(市営住宅・店舗整備業務編)	P28	第4-2-(2)-イ 駐車場 (ア)	駐車場について、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するとともに、各工区の整備台数については、両工区とも整備戸数の60%(小数点以下を切り上げ)に相当する台数分の駐車場を確保し・・・とありますが、隣り合う工区のため各工区で制限しなくても不便はないと考えます。(一次工区が狭く、計画が窮屈になりがちです)両工区の整備戸数60%の制限の撤廃をお願いします。	別冊1要求水準書(市営住宅・店舗整備業務編)のとおりとします。
10	要求水準書(市営住宅・店舗整備業務編)	P28	第4-2-(2)-ウ 自転車置場 (イ)	「工区別に整備する住戸数の150%に相当する台数(計825台((エ)の電動車いす置場の合計台数(30台程度)を含む)、各工区で整数値でない場合は小数点以下切り上げ)分の自転車置場を整備すること。」と明記されていますが、自転車置場整備台数(825台)に電動車いす置場(30台)が含まれるという理解で宜しいでしょうか。(自転車置場795台+電動車いす置場30台)	お見込みのとおりです。
11	要求水準書(市営住宅・店舗整備業務編)	P28	第4-2-(2)-ウ 自転車置場 (エ)	電動車いす置場とありますが、住戸と離れた場所に設置場所を設けても、充電のために各住戸前に置かれてしまうのではないのでしょうか。	別冊1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16ページに記載のとおり、電動車いす置場に充電用コンセントを設けることにより対応できるものと考えております。
12	要求水準書(市営住宅・店舗整備業務編)	P31	第4-2-(3)-ア 整備区画数及び標準区画 (イ)	3期事業については、・・・整備対象から除外することがある。とありますが、解体工事については、計画時期に実施するものでしょうか。整備対象から除外される場合は解体も不要と考えてよろしいでしょうか。	3期事業の建替店舗用地単位で整備対象から除外した場合においても、解体工事は、本事業に含め計画時期に実施するものです。
13	要求水準書(市営住宅・店舗整備業務編)	P33	第4-2-(4)-イ 道路 (ア)	和泉第一団地の整備用地における2m程度セットバックし、歩道の拡幅整備を行うことと記載がありますが、建替住宅(1次工区)の敷地境界とそろえるように整備するということによろしいでしょうか。また多世代交流拠点整備業務編の要求水準書には、府道30号の幅員11m拡幅が必要との記載もあります。どちらの基準で整備を行えば良いでしょうか。	別冊1要求水準書(市営住宅・店舗整備業務編)を正とします。

NO.	資料名	ページ	項目	内容	回答
14	要求水準書(市営住宅・店舗整備業務編)	P35	第4-3-(3) アスベスト含有材使用状況調査イ	事前調査業務のうち、アスベスト含有材使用調査状況調査の実施時期について、解体工事を円滑に着手するため、解体撤去工事を着手する直前の移転業務期間中から移転済住戸および使用されていない住戸への立入調査を実施できるものと考えてよろしいでしょうか。 (移転業務完了後からアスベスト調査となる場合、調査～結果判明～届出のうえ解体工事着手となり解体工事着手までに調査期間を確保する必要があります) 例)2期事業で撤去対象となる棟については1期事業の移転業務中から調査を実施	お見込みのとおりです。
15	要求水準書(市営住宅・店舗整備業務編)	P41	第4-6-(1)-エ 工事車両の通行(ア)	工事車両の通行について、各用地に接する道路について現状、地域・自治会および近隣居住者の方の過去のご要望等により、工事車両の通行を控える必要がある道路はないものと考えてよろしいでしょうか。(通行に支障の無い車幅を有し、誘導員の配置等の安全性の確保を十分に行う前提として)	敷地に隣接する道路については、お見込みのとおりです。 なお、通学時間帯の人の往来に配慮してください。
16	要求水準書(市営住宅・店舗整備業務編)	P45	第4-7-(1) 解体撤去の対象イ	解体撤去対象(旭公園)のうち、再利用を前提とし市内保管場所に運搬する遊具4点について、費用を見込むに当たり再利用前提とした養生作業・撤去作業・指定場所までの積込運搬作業費までを見込み、保管場所での荷卸しおよび移動・移設費用は別途と考えてよろしいでしょうか。	保管場所までの荷下ろしまでを事業費として含みます。 撤去の際、基礎部については可能な限り除去願います。 保管場所は、旭公園から約10kmに位置する和泉市松尾寺公園の暫定駐車場付近を見込んでおり、運搬車両がそのまま進入できます。 荷下ろし後の移動・移設は基本的には不要です。
17	要求水準書(市営住宅・店舗整備業務編)	P45	第4-7-(1) 解体撤去の対象イ	旭公園の保存対象遊具は本事業において、利用するのでしょうか。 また保存場所についてご教示ください。	旭公園の保存対象遊具は、本事業では使用しません。 保管場所については、NO.16の回答をご確認ください。
18	要求水準書(市営住宅・店舗整備業務編)	P46	第4-7-(3)-ア 施工管理(ケ)	解体撤去工事の施工管理にて「防音パネル等による養生や散水等の処置を講じること」とありますが、「防音パネル等」は防音シートも同等の性能を有すると考えてよろしいでしょうか。	防音シートは、防音パネルと同等の性能を有するものとは考えておりません。
19	要求水準書(市営住宅・店舗整備業務編)	P46	第4-7-(3)-ア 施工管理(コ)	地下埋設物について、環循適発第2109301号・環循適発第2109302号に基づいて取り扱って差し支えない、とありますがこの地下埋設物には解体撤去対象となる既存施設の基礎・杭も含まれるものと考えてよろしいでしょうか。	既存施設の杭等については、原則撤去とし、全てを撤去として計画上扱ってください。 なお、環境省の通達に示す条件を満たすかは、事業着手後に根拠資料を提示の上、協議によるものとします。
20	要求水準書(市営住宅・店舗整備業務編)	P46	第4-7-(3)-ア 施工管理(コ)	「地下埋設物等については、令和3年9月30日付け環循適発第2109301号・環循規発第2109302号に基づいて取り扱って差し支えない」とありますが、共通して残置しても今回計画建物に支障とならない杭は残置して良いという認識で良いでしょうか。	NO.19の回答をご確認ください。
21	要求水準書(市営住宅・店舗整備業務編)／既存施設関連図	P47	第4-7-(3)-ア 施工管理(シ)	見積に含む非飛散性アスベスト含有材について、処理費用は入札金額に含むとあります。 既存施設関連図に記載のある下記の建材を、みなしとして見積に含むものと理解してよろしいでしょうか。 ・屋上:アスファルト防水 ・住戸内玄関等:床ビニルシート ・住戸内天井・隔て板等:フレキシブルボード・岩綿吸音板・吸音テックス・石綿板・石綿セメント板	お見込みのとおりです。なお、関連する建材等もみなしとして含みます。
22	要求水準書(市営住宅・店舗整備業務編)／既存施設関連図	P47	第4-7-(3)-ア 施工管理(シ)	「事業者による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」と記載があります。既存施設関連図に記載のある下記の吹付建材について含有の可能性がありますが、貴市の調査結果では未調査であり、含有について判断出来ないため、見積上は含有なしとして、調査費を見込む形としてよろしいでしょうか。 ・住戸内:吹付ジュラク ・電気室等:吹付吸音材	レベル1に該当する対策が必要となった場合に、市が負担するものと考えています。
23	要求水準書(市営住宅・店舗整備業務編)／資料6.アスベスト使用状況事前調査結果	P35,47	第3-3-(3) アスベスト含有在使用状況調査 第4-7-(3)-ア 施工管理(シ)	別添資料6.アスベスト使用状況事前調査結果の取り扱いについて、下記の通りと考えてよろしいでしょうか。 ・未調査の上裏・階段室・二次外壁および内壁等の未調査の部分については、令和5年9月29日の実施方針(案)等に関する質問に対する回答58(以下、質疑回答)のご回答のとおり各棟の外壁の調査結果に準じて、外壁に含有ありの棟は含有ありとして見積りを行う ・質疑回答より、外壁仕上げ塗材に含有無しの棟については、上述の範囲も含めて含有無しとして取り扱う(事業者による調査で含有が確認された場合は協議できるものとする) ・質疑回答より、仕上げ塗材の調査結果で外壁に含有ありとなっている棟について、層別調査がなされておらず、上塗り材か下地調整材のどちらに含有しているか不明な棟については、下地調整材にアスベスト含有されているものとして見積りを行う ・今回公表資料で追加された市営旭第一団地(25～27棟、26棟ポンプ室・A-1・A-2棟)については、仕上げ塗材について層別(表層/下地調整材)で調査されているため、調査結果に準じて見積りを行う	お見込みのとおりです。 なお、アスベスト調査結果(仕上塗材について層別)に公開漏れがありましたので、修正版を公表します。 入札公告時に追加公表した調査結果と同様に見積りを行ってください。
24	要求水準書(市営住宅・店舗整備業務編)	P47	第4-7-(3)-ア 施工管理(ス)	事前調査の結果、PCBを使用した機器や製品が確認された場合、本市に引き渡すこととありますが、敷地外には持ち出さずに敷地内にて保管して敷地内引渡しとしてよいでしょうか。	お見込みのとおりです。

NO.	資料名	ページ	項目	内容	回答
25	要求水準書(市営住宅・店舗整備業務編)	P48	第4-7-(4) ア 解体撤去対象区域(幸団地33~35棟)-(ウ)-c イ 解体撤去対象区域(幸団地31・32・36・37棟、集会所)-(ウ)-a	解体撤去工事の敷地整備にて、要求水準書記載の仮囲い(H=1,800程度。管理用)についてはフェンスバリエード(くぐり戸無し)・単管下地程度を指し、解体工事完了時に工事用仮囲いから管理用仮囲いに盛替えを行い市に引き渡すものと考えてよろしいでしょうか。	お見込みのとおりですが、要求水準書の該当箇所に記載のとおり、管理車両が通行できる出入口を設けてください。
26	別紙1_施設設計要領(市営住宅・店舗整備編)	P1	安全性	バルコニー、共用廊下からの落下物対策上有効な窓先空地の確保することとありますが、設備諸室等、基本的に住民が使用しないものを配置することは可能でしょうか。	住環境の観点からバルコニー側への設置は不可と考えますが、共用廊下側については、可能とします。
27	別紙1_施設設計要領(市営住宅・店舗整備編)	P3	屋根	多世代交流施設において利用する本市の防災無線を受信するアンテナや通信ケーブルの設置スペースを建替住宅の屋上や共用空間に確保とありますが、ケーブルは空配管設置しアンテナスペースを確保する事で良いでしょうか。またアンテナスペースのサイズをご教示ください。	アンテナを設置するポールを取り付けるスペースを想定しています。詳細は、設計協議の中で決定していきます。
28	別紙1_施設設計要領(市営住宅・店舗整備編)	P3	階高等	「洗面・脱衣室及び便所の天井高は、2,150 mm以上とすること。」と明記されていますが、住棟高さ31m以下かつ11階にしてゆとりのある配置計画や事業費の効率化を図るために、該当部分の天井高を2,050mm以上に変更して頂けないでしょうか。	天井高の変更は不可とします。 なお、下がり天井についてはNO.29をご確認ください。
29	別紙1_施設設計要領(市営住宅・店舗整備編)	P3	階高等	洗面・脱衣室及び便所の天井高は、2,150mm以上とすることとありますが、換気機器設置部及びダクト等は、居室同様に一部の下がり天井は可能でしょうか。	入居者の利用、圧迫感がない範囲で、壁際に限り、居室同様に一部の下がり天井は可とします。 なお、下がり天井により最も天井高が下がる部分については、2,100mm以上を確保してください。
30	別紙1_施設設計要領(市営住宅・店舗整備編)	P6	階段・階段室	「階段の内法幅は1,200 mm以上」と明記されていますが、屋外階段の場合でも内法幅900mmではなく、1,200mm以上確保しなければなら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。
31	別紙1_施設設計要領(市営住宅・店舗整備編)	P8	各室の規模	「台所系室面積は下記のとおりとする。DK:7.5 m ² 以上14.5 m ² 未満 LDK:14.5 m ² 以上」と明記されていますが、上記以外の要求水準を満たす前提で住戸内プランの工夫によってDKを基準面積より大きく確保しても宜しいでしょうか。	別冊1要求水準書(市営住宅・店舗整備業務編)のとおりとします。
32	別紙1_施設設計要領(市営住宅・店舗整備編)	P9	洗面・脱衣室	洗面・脱衣室は「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、入居者の使い勝手を考慮すれば上記の基準に限らないという理解で宜しいでしょうか。	入居者の利便性を確保できる提案の場合は、可とします。
33	別紙1_施設設計要領(市営住宅・店舗整備編)	P13	集会室	部屋の大きさに対応した壁掛け型エアコン及びエアコン用のコンセントを設置とありますが、壁掛けエアコン用のコンセントを設置し、エアコン自体の実装は別途とするものでしょうか。	別冊1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13ページに記載のとおり、壁掛け型エアコンの整備を含みます。
34	別紙1_施設設計要領(市営住宅・店舗整備編)	P15	駐車場	区画線は側面だけでなく前面部が判別できるよう角も標示すること。とありますが、端部から30cm程度前面にラインを延ばす、または前面全部にラインを引く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。
35	別紙1_施設設計要領(市営住宅・店舗整備編)	P15	自転車置場	80%以上をサイクルラックの平置きとありますが、サイクルラックを設けない駐車マスで台数を確保できる台数分についてはサイクルラックは不要でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりですが、サイクルラックの設置に偏りがないように提案してください。
36	別紙1_施設設計要領(市営住宅・店舗整備編)	P15	自転車置場	「自動二輪を適宜分散して設置しても通行に支障をきたさないよう、自転車置場に隣接する通路等の配置にゆとりをもたせるなど工夫すること、自転車路の幅は2.0m以上(片側の場合は1.8m以上)とすること。」と明記されていますが、自転車置場を自動二輪置場として利用するためには住棟等と延焼ラインが生じない部分に限定した方が合理的だと思います。各住棟周辺に自動二輪置場としても利用できる自転車置場を設置するとし、それ以外の自転車置場(サイクルラックの平置き)の自転車路の幅員は両側の場合1.8mに変更して頂けないでしょうか。(他事例では有効1.6mでも問題なく使われています。)	「自動二輪を適宜分散して設置しても通行に支障をきたさないよう、自転車置場に隣接する通路等の配置にゆとりをもたせるなど工夫すること、自転車路の幅は1.8m以上とすること」に修正します。
37	別紙1_施設設計要領(市営住宅・店舗整備編)	P16	自転車置場	各電動車いす置場に適宜鍵付き充電用コンセントについて、要求水準書では電動車いす置場を計30台程度とあります。鍵付き充電用コンセント30台分設けるものでしょうか。また、コンセントの鍵は各利用者の管理となる(南京錠は各利用者負担)ものとして良いでしょうか。適宜鍵付き充電用コンセントの電力利用料の請求等についてどのようにするかご指示いただきたい。	充電用コンセントは各置場の台数分が使用できる数量とします。 コンセントの鍵はこちらが用意したものを利用者に貸し出し、電力使用料は一定額は利用者から徴収する予定です。
38	別紙1_施設設計要領(市営住宅・店舗整備編)	P19	内部標準仕上表	建替住宅の内部仕上について、内部標準仕上表に本市が求める最低限の水準とありますが、壁、天井ともビニルクロスの場合には廻り縁は無くても良いと考えますが、本計画の建替住宅には、最低基準として、廻り縁の設置は必須条件でしょうか。	壁、天井ともビニルクロスの場合には、廻り縁は必須ではありません。

NO.	資料名	ページ	項目	内容	回答
39	別紙1_施設設計要領(市営住宅・店舗整備編)	P21	受電設備	建替住宅は高圧受電とありますが、検討の結果低圧受電も可能な場合は低圧受電としてもよろしいでしょうか。	別冊1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21ページに記載のとおり、建替住宅は高圧受電としてください。
40	別紙1_施設設計要領(市営住宅・店舗整備編)	P24	屋内給水設備 給湯器	給水及び給湯について、さや管ヘッダー方式により供給とされていますが、プレハブ配管による先分岐工法も可としていただきたい。	別冊1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24ページに記載のとおり、さや管ヘッダー方式により供給としてください。
41	別紙1_施設設計要領(市営住宅・店舗整備編)	P25	(L・)DK	IH対応コンセント 200V対応で2P30Aと記載ありますが、卓上IHクッキングヒーターは30Aより20Aの製品の方が流通量があり安価で選択肢が多く、電気幹線等が必要以上に過大な設計となりますので20Aでも可としていただきたい。	別冊1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25ページに記載のとおり、30Aとしてください。
42	要求水準書(市営住宅・店舗整備業務編) 別添資料2 整備用地求積図			別添資料2 整備用地求積図に和泉第一団地の敷地座標は公表されていますが、旭公園の敷地座標は明記されません。旭公園(予定地番72-1、359-2、89-1等)の敷地座標を公表して頂けないでしょうか。	NO.3の回答をご確認ください。
43	要求水準書(市営住宅・店舗整備業務編) 別添資料2 整備用地求積図			別添資料2 整備用地求積図に示している敷地境界線と貸与資料(CD-Rデータ)と一致しません。どれを正にした方が宜しいですか。また貸与資料の計画用敷地図等の240202_計画用敷地図にある敷地内の3つの領域(赤線)は何を示しているのかを教えてください。	貸与資料(CD-Rデータ)を正として提案してください。計画用敷地図にある3つの領域(赤線)は、本市が仮に想定した整備用地区分を表したものであり、当該区分に縛られた提案とする必要はありません。
44	要求水準書(市営住宅・店舗整備業務編)別添資料2 整備用地求積図			敷地座標の数字が画像の関係で一部読み取れない部分があります。鮮明な資料を御提供して頂けないでしょうか。	鮮明な資料は、本回答と同時に公表する修正資料をご確認ください。
45	要求水準書(市営住宅・店舗整備業務編) 別添資料2 整備用地求積図			敷地内現況レベル(高低差)が分かる資料を御提示して頂けないでしょうか。	参考資料として、本回答と同時に公表する「参考図1_和泉第一団地敷地レベル測量図」をご確認ください。 ただし、当該資料(現地レベル測量図)は、専門家でない者によって作成されたものであり、あくまで提案時の参考として公表するものであって、当該資料については、DB契約書(案)第9条第4項なお書き所定の市が責任を負担しない資料であること、従って、当該資料はDB契約の内容にならないことを前提として、正しくは事業者が現地にて正確に測量すべきものであり、当該資料の公表によって市は何らの責任も負わないことをご理解ください。
46	要求水準書(入居者移転支援業務編)	P4	第2-6-(1) 入居者移転支援業務計画書の作成及び提出 ア	『要求水準チェックリスト及び提案書チェックリスト』とはモニタリング計画書の事ですか。モニタリング計画書と別のものと、どのようなものか分かりませんので、書式等ご教示ください。	『要求水準チェックリスト及び提案書チェックリスト』とは、事業者が入居者移転支援業務の着手前に、市に対して入居者移転支援業務計画書を作成・提出する際に、同時に作成・提出されるものであり、「業務計画書」の記載内容が、市が要求した要求水準及び事業提案書などにに基づき設定される業務水準に適合していること等を、市が確認するために、事業者側に作成いただく資料になります。書式は事業者任意様式としますが、上記の市確認に資する内容であることが必要です(業務水準項目と、業務計画書の記載内容及び記載箇所の対応関係が明示されている等)。提案様式4-6-1及び4-6-2を参照してください。
47	要求水準書(入居者移転支援業務編)	P5	第2-7-(4) 入居者等の要望等への対応 エ	『既存住宅の家賃滞納者』は現時点で開示いただけるものでしょうか。また、対応とは具体的にはどのような対応でしょうか。作業量と対応方法について事前に検討が必要かもしれませんので、ご教示ください。	個人情報に該当するため、開示できません。 家賃滞納者については、移転料を滞納家賃等へ充当する場合があります。
48	要求水準書(入居者移転支援業務編)	P13	第3-3-(3) その他 エ	風呂釜等の残置物の撤去について 入居者からの要望があれば事業者が撤去を代行する事となっております。事業者が代行する場合、入居者と書面を取り交わしたうえで、解体時にまとめて撤去してもよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。ただし、撤去費については、入居者移転支援実費から差し引きます。
49	要求水準書(入居者移転支援業務編)	P16	第5 建替住宅自治会組織の立上げ支援業務 エ	その他必要な補助業務とは、具体的にどのようなものが考えられますか。作業量等の参考にご教示ください。	当日の会場設営、受付等の業務等を想定しています。
50	要求水準書(入居者移転支援業務編)	P17	第8-2-(2) 入居者移転支援実費の請求手続 イ	収支報告の確認と入居者移転支援実費の金額確定期間として、概ね1か月を予定している。とありますが、金利分を上乗せして請求可能でしょうか。	金利については移転支援業務費として積算しているため、金利分の上乗せ請求は不可とします。
51	要求水準書(入居者移転支援業務編)			契約締結後に賃金水準や物価水準等、一定程度を超えて変動した場合、入居者移転支援業務についても、工事における公共工事標準請負契約約款第26条に規定されるスライド条項に準じて、中間修正的な変更は認められません。	入居者移転支援業務については、スライド条項の対象外です。

NO.	資料名	ページ	項目	内容	回答
52	要求水準書 ((仮称)多世代交流拠点施設整備業務編)	P5	第2-3-(3) 事業期間	事業期間の短縮前倒しは可能でしょうか。	本市が別途実施する関連事業者の選定に係るスケジュール予定及び補助金交付申請に支障をきたさない範囲において、前倒しは可能とします。
53	要求水準書 ((仮称)多世代交流拠点施設整備業務編)	P5	第2-3-(3) 事業期間	開館準備支援業務について、引渡し期限が令和12年12月中となっており、人権資料室点字設計・整備業務の導入期限も令和12年12月中となっています。事業者が市に建物を引き渡す前に別途の人権資料室内の展示設計・整備業務を請け負った業者が建物へ立ち入り展示の整備を行うものでしょうか。建物が完成し、事業者から市に引渡しが完了したのち、別途維持管理業務に当たる会社が建物管理をし、その中で展示設計・整備を担当する会社が展示整備を行うのが望ましいと思いますが、いかがでしょうか。	開館準備支援業務のうち、建設業務期間中に実施される「人権資料室内の展示整備調整等業務」については、要求水準書40頁に記載のとおり実施いただく業務です。人権資料室内の整備業務が円滑に進むように、市及び関連事業者と十分な調整を図った上で、工程調整を行う等の配慮を行ってください。
54	要求水準書 ((仮称)多世代交流拠点施設整備業務編)	P12	第3-1-(1) 多世代交流施設用地の概要	多世代交流拠点施設において、府道30号に45m以上接道することを条件としていますが、和泉第一団地の敷地内だけでは確保が難しいと思われます。旭公園の敷地の一部も多世代交流拠点施設用地とするという理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
55	要求水準書 ((仮称)多世代交流拠点施設整備業務編)	P16	第3-3-(1) 基本的事項 ④	『旅館業法上の許可施設から約100m以上離隔距離を確保すること』とありますが、現状の旅館業法上の範囲をご提示頂くことは可能でしょうか。また、今後旅館業法上の許可施設の範囲が本敷地側に近づいた場合、多世代交流施設の位置や形状を見直す必要性が生じますでしょうか。	現地を正とし、現況図から読みとれる範囲で、離隔配慮した提案としてください。
56	要求水準書 ((仮称)多世代交流拠点施設整備業務編) 及び 別紙3	P26	第3-8 什器備品計画	人権資料収蔵庫に必要な収納棚、書架等は、「市が別途調達を行う備品等」に含まれますでしょうか。含まれない場合は、仕様と数量をご教示ねがいます。	お見込みのとおりです。人権資料収蔵庫に必要な収納棚、書架等は「市が別途調達を行う備品等」に含みます。
57	要求水準書 ((仮称)多世代交流拠点施設整備業務編)	P29	第4-2-(1)-ウ 実施体制 ②	設計主任担当者について、『法令により資格が定められている場合は、当該資格を有する者』とありますが、今回の業務において義務付けられた資格は【一級建築士】と理解して宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。
58	要求水準書 ((仮称)多世代交流拠点施設整備業務編)	P39	第4-5 開館準備支援業務	開館準備支援業務について、建設企業が工事を行いつつ業務を行うことは負荷が多いので、事業者は設計企業の展示設計調整等業務を行う以外の、展示整備や維持管理業務については、建物引渡し後とさせていただきます。	NO.53の回答を参照してください。
59	別紙1_多世代交流施設要領(諸室構成及び規模)	P3	2階の諸室機能	2階の諸室としてP4に記載の部屋の一部を1階に整備してもよろしいでしょうか。	2階建てとなった場合の各階の配置計画を想定し、オープンな利用、交流創発を想定する1階には配置することが望ましくない機能を中心に構成しています(特に、相談室)。ただし、平屋建てを妨げるものではありませんので、このような点に配慮した平屋建ての計画のご提案も可と考えています。
60	別紙1_多世代交流施設要領(諸室構成及び規模)	P4	貸室	貸室にモニターを設置とありますが、会議システム機能は持たないものでよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。外部PC等と接続表示できるものとします。
61	別紙1_多世代交流施設要領(諸室構成及び規模)	P4	倉庫	倉庫50㎡程度とありますが、全体として50㎡を確保するものとして、分散配置してよろしいでしょうか。(その他自習室や収蔵庫も同様によろしいでしょうか。)	基本的に倉庫は50㎡を1室として想定していますが、施設の利用想定によって同規模の25㎡程度の倉庫を1・2階に配置する等の提案を妨げるものではありません。ただし、自習室及び収蔵庫については、この限りではありません。
62	別紙1_多世代交流施設要領(諸室構成及び規模)	P4	相談室1. 2	相談室1.2 約50㎡(約25㎡×2室)とありますが、25㎡の部屋が2室としなくても2室合計で約50㎡あればよいという解釈でよろしいでしょうか。また、必ずしも相談室1と2がそれぞれ独立していなくても良いでしょうか。	各室、独立されたプライバシーが確保された空間において、実施する必要があり、広さについても、25㎡を2室と想定しています。
63	別紙1_多世代交流施設要領(諸室構成及び規模)	P4	相談室1. 2	相談室1.2 約50㎡(約25㎡×2室)とありますが、それぞれ独立して整備する場合に離れた場所に整備しても良いものでしょうか。	お見込みのとおりですが、相談室の性質上、執務室との位置関係(職員の動線)や、相談者のプライバシーへの配慮には留意してください。
64	別紙1_多世代交流施設要領(諸室構成及び規模)	P5	自由ひろば	自由ひろば(1,000㎡以上)に利用上支障にならない高さで施設の屋根一部かけて一部を半屋外としても利用できるように計画しても宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。提案を妨げるものではありません。ただし、ご質問の軒や庇など、「十分に外気に開放され、かつ、屋内の用途に供しない部分」について、建築基準法で床面積に算入される部分であっても、要求水準書の2,800㎡には含めないこととします。

NO.	資料名	ページ	項目	内容	回答
65	別紙1_多世代交流施設要領(諸室構成及び規模)	P6	施設案内看板等	館名版について、外部に2ヶ所のほか、施設案内看板等の中に来庁者の入り口付近に施設名等を表示した館銘板とありますが、後者の館銘板については各社の提案によるものでしょうか。	施設名【館銘板】に記載の館銘板は、とみまち広場や府道30号を往来する方々や駐車場を利用して来場される方々からの視認性が良い部分に配置することを想定しております。2か所と限定した記載としていたしましたが、上記意図を踏まえると2か所以上の提案を妨げるものではないため、2か所以上と修正します。施設名【施設案内看板等】の館銘板は、建物入口付近に設置することのみを要求水準とし、館銘板に付随する施設案内機能や箇所数・規模等については事業者提案に委ねるものとします。
66	提案様式集	P18、27	様式2-6 設計企業に関する資格 様式2-8 工事監理企業に関する資格	設計企業に関する資格および工事監理企業に関する資格について、市営住宅・市営店舗・多世代交流拠点施設の設計企業及び監理企業は、各施設毎に構成員として組成することは可能でしょうか。	入札説明書P10及びP13に記載の構成企業の個別参加資格要件の「(ア)設計企業」「(ウ)工事監理企業」に記載のとおり、複数の者が業務を分担する場合には、各代表者を置くことを条件としていますので、代表者が明確であれば、各施設担当を置くことは問題ありません。
67	設計施工契約書(案)	P18、27	第41条 開館準備支援業務 第62条 対価等の支払い 第1項(1)-ア-(イ)-c	P18第41条で「多世代交流施設に係る開館準備支援業務は、構成企業のうち建設企業が担当し、」ありますが、P27では設計業務の(1)-ア-(イ)-c多世代交流施設に(開館準備支援業務費を含む)とあります。業務は建設企業が担当するものの費用は設計業務に含むものでしょうか。開館準備支援業務には展示設計調整等業務もあり、設計・建設それぞれに費用計上することが望ましいと思いますが、いかがでしょうか。	設計施工契約書(案)第62条の内訳項目は、入札内訳書所定の内訳項目に基づき規定しており、契約書中では当該内訳項目を前提として支払方法等を定めていますので、変更することはありません。また、構成企業間で市から得た対価をどのように計上・分配するかを拘束するものではありません。ただし、市として、ご指摘のような費用計上が、構成企業における会計上、税務上その他の問題がないかどうかまでは保証することはできませんので、構成企業の責任による自らの判断にてご対応ください。
68	設計施工契約書(案)	P31	第62条の2 賃金又は物価の変動に基づく本事業に係る対価の額の変更 第1項	設計施工契約締結の日から12月を経過したあとに対価の変更を請求することができるとありますが、基準日は入札公告日と考えてよろしいでしょうか。公告日において予定価格が決まっているため、物価の変動に基づく基準は公告日とすることが望ましいと考えます。	国のマニュアルを準拠する予定です。
69	設計施工契約書(案)	P31	第62条の2 賃金又は物価の変動に基づく本事業に係る対価の額の変更 第1項	工事期間内で本設計施工契約締結の日から12月を経過した後に日本国内における賃金水準又は物価水準の変動により…とありますが、変動前の数値基準は入札説明書に予定金額が示された令和6年1月の物価指数を基準に考えたらよろしいでしょうか。	質問NO.68の回答を参照してください。
70	設計施工契約書(案)	P31	第62条の2 賃金又は物価の変動に基づく本事業に係る対価の額の変更 第3項	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、【日本国内の物価水準の変動】を示す指標は国土交通省の建設工事デフレーターでよろしいでしょうか。	質問NO.68の回答を参照してください。
71	設計施工契約書(案)	P31	第62条の2 賃金又は物価の変動に基づく本事業に係る対価の額の変更 第3項	物価指数等に基づき市と構成企業とが協議して定める。とありますが、基準となる物価指数は、国土交通省総合政策局情報管理部建設調査統計課「建設工事費デフレーター(住宅建築・非木造)」でよろしいでしょうか。	質問NO.68の回答を参照してください。
72	設計施工契約書(案)	P33	第65条 部分払	部分払い請求に関して、3月末までの支払いを想定し、完了検査および請求を実施してもよろしいでしょうか(例えば、12月末出来高検査、3月末支払いなど)	お見込みのとおりです。ただし、工事進捗によっては、協議を申し入れる場合があります。
73	設計施工契約書(案)	P41	第72条 市の任意解除権 第1項	契約解除について、6ヶ月前とありますが、3期工事の取止めについて、これに該当する場合、設計に着手していることが予想されます。3期工事の設計時期が事業工程表には記載ありませんが、3期工事の取止め決定前に設計は完了しておき、精算されるものでしょうか。3期工事の設計時期について、事業工程表への記載をお願いします。また、3期工事の取止めの判断時期をお示しいただけないでしょうか。	3期工事の取り止めに關しては、第23条第3項に規定のとおりです。別紙2事業日程表の下段注釈に記載のとおり、日程表の詳細は、構成企業の提案を踏まえて、市と構成企業で協議し、設計施工契約締結までに市が決定するものとします。
74	その他			和泉第一団地北西角にあるタイムズパーキングはいつまで運営される予定でしょうか。	タイムズパーキング和泉第1団地のことと思慮しますが、事業者と協議し、契約後に提示します。
75	その他			和泉第一団地ほかにある剥落災害防止用の仮囲いは、どのタイミングで誰が解体し、解体後の資材はどのような扱いでしょうか。	解体、撤去について、本事業に含むものとします。
76	その他			和泉第一団地北西角にあるタイムズパーキングの南側の道(里道)がありますが、当計画との接道は必要でしょうか。	タイムズパーキング和泉第1団地のことと思慮しますが、当該里道との接道は必要ありません。
77	その他			和泉第一団地内にある郵便ポストはいつ撤去(移設)予定でしょうか。	郵便局と調整し、解体着手までに整理します。

NO.	資料名	ページ	項目	内容	回答
78	その他			和泉第一団地について、内水ハザードエリアに入っておりますが、貴市で冠水対策基準は設けられておりますでしょうか。	要求水準書の該当箇所に記載のとおり、浸水対策等を遵守してください。
79	その他			国土地理院の都市圏活断層図によると、本件の西側約80mの位置に活断層(位置やや不明確)が見受けられます。 活断層に関する市営住宅の設計基準等がありますでしょうか。また活断層が直下にある場合、建築制限・対策等を求められますでしょうか。	活断層に関する市営住宅の設計基準等は、ありません。 法令、要求水準を踏まえ適切な対策をお願いします。