

**市営分銅町・末広町住宅整備事業**  
**個別対話の結果の公表**

**平成30年9月28日**

**西宮市**

○この公表は、入札参加資格審査（第一次審査）を通過して入札参加資格確認通知書を受け取った入札参加者を対象に行った個別対話の結果を公表するものです。

市営分銅町・末広町住宅整備事業

個別対話の結果の公表

1. 個別対話要旨 ※

事前確認項目		個別対話要旨
3	団地全体に係る事前提案	住戸タイプは要求水準書に記載のとおりとし、車椅子対応住戸は不要です。
		バルコニーは避難経路であり、すだれの設置は強風等の取扱いに注意を要し、「現行の市の住宅管理方法と異なる」ため、すだれ用フックは不要です。
4	住棟・住戸に係る事前提案	玄関前の荷物掛けフックは「管理上支障となる物(杖置きやベンチ等)」に含まれるため、「設置しないこと」としてください。
		住戸玄関錠に二重ロックを採用した場合、入居者が鍵を紛失した際の錠前取替の入居者負担額が大きくなり、「低額所得者が暮らす住宅セーフティネットとして、最適な住まいの整備」という趣旨に合いません。
5	コミュニケーションに係る事前提案	清掃や中・低木の剪定など共用部の日常の維持管理は入居者が行うことを基本としていますが、高齢化等により入居者自らの管理が困難となることから、市が入居者に代わり共益費を家賃と一括徴収し、指定管理者がこれらの日常管理を行う共益費一括徴収制度を適用する住宅があります。
図3	内外部仕上表	乾式二重床は「公共住宅建設工事共通仕様書(平成28年度)19.11.1乾式遮音二重床下地張り工法」を想定しています。
図4	各階平面図	屋上へ上がる階段は1か所のみで構いません。
		駐車場の駐車区画へは、バックでの入出庫及び縦列駐車は極力避けてください。

※個別対話要旨

個別対話における質疑応答の内容について市がその内容をまとめたものです。

なお、入札参加者の個別の特殊な技術、ノウハウ等に係るもの、権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあるものは除いております。

市営分銅町・末広町住宅整備事業

個別対話の結果の公表

2. 入札参加者から市への確認事項に対する回答

事前確認項目	入札参加者から市への確認事項	市の回答
1 事業実施計画に係る事前提案	増築予定のEVに対して、杭施工も不要と考えてよいでしょうか。	不要です。将来EVの基礎工事が行えるように住棟の基礎形状を工夫してください。また、構造計算についても、これを踏まえることとしてください。
	パーゴラは共用部の設えとして過剰な整備とみなされるでしょうか。	過剰な整備とはみなしませんが、植物を使用したパーゴラは、維持管理費が増加しますので不要です。また、パーゴラをオープンスペースの一部に設置する場合は、死角がないようにするなど、入居者による維持管理が容易に行えるようにして下さい。
	既存樹木の保存を検討していますが、周辺住民からの要望等がありましたら教えてください。	周辺住民からの要望は特にありません。
	各戸に外部から利用できる物置を設置した場合、共用部扱いでよろしいでしょうか。	物置の設置は必要ありません。
	住戸内の間仕切りに関して、一部稼働にするなどこれまでにない提案も可能でしょうか。	稼働間仕切りの提案は、居住性、家族構成員間のプライバシー、メンテナンス性等に関して懸念があります。また、同住戸プランでは仕様を統一して下さい。なお、市が要求水準等で求めている内容は提案可能ですが、費用対効果を十分に検討して下さい。
	階段幅員1.2mという指定だが、1棟に2つ以上の階段がある場合、1つ以外の階段は法同等に下げることが可能でしょうか。	要求水準書の通り、共用階段はすべて1.2mの幅員を確保してください。
	自主防災倉庫は現在あるものを移設して再度設置するということでしょうか。自治会設置の掲示板、市の掲示板も同様でしょうか。	末広町自治会自主防災倉庫及び各自治会掲示板は、そのとおりです。市の広報掲示板は、市で撤去し設置するため、スペースを設けてください。
	現在の市の仕様は最上階の熱負荷が高いと考えますが、屋上緑化は原則不可ということは変更ないでしょうか。	変更ありません。

事前確認項目		入札参加者から市への確認事項	市の回答
3	団地全体に係る事前提案	8月3日公表の要求水準で別紙1-15p「入居者園芸サークル用の花壇スペースを敷地外からも見える位置に設置すること。なお、植栽帯と連続して設けても構わない。」の文言が消えています。共用花壇の提案は不可あるいは加点対象とならないという意味でしょうか？	入居者園芸サークル用の花壇スペースは、入居者が申請し設置するものであるため、必須条件となる要求水準からは削除しました。提案は可能であり、選定委員会にも同様の説明を行った上で評価を行って頂きます。 なお、あくまで管理の主体は入居者である前提でお考えください。
4	住棟・住戸に係る事前提案	本事業でのEVシャフト(増設用)の事前施工は不要と思いますがよろしいでしょうか。	不要です。
8	入居者移転支援補助に係る事前提案	分銅町・末広町各住宅の元々の入居者のうち各何戸が戻る予定でしょうか？家族構成・年齢層もわかればご教示ください。	現在のところ26戸が戻る予定です。なお、家族構成・年齢層については個人情報保護の観点から非公開とします。
		市営住宅は競争率が激しく、既存住宅の入居者は高齢者が多いが、新規で入居される方は、若年層または一人暮らしの高齢者のどちらが多いでしょうか。	集約建替を行っているため、本事業の新住宅へは、既存の市営住宅に入居している方が入居する予定です。