

**市営分銅町・末広町住宅整備事業
入札説明書等に関する質問回答の公表**

平成30年8月24日

西宮市

- この回答は、平成30年8月3日(金)から8月16日(木)正午までの間に受け付けた入札説明書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53件のご質問・ご意見を頂きました。ご質問・ご意見いただきありがとうございました。

市営分銅町・末広町住宅整備事業
入札説明書等に関する質問回答の公表

1. 入札説明書に関する質問回答

No	頁	第1	1	(1)	ア	項目等	質問内容	回答
1	3	第2	1	(7)	ア	調査業務	アスベスト含有材使用状況調査(必要に応じて実施)とありますが、必要とされると想定される事例をご教示願います。	別添資料④-2「既存住宅等仕上表」に記載のとおり、空家改修にてCF(クッションフロア)シート張に改修している住戸があります。それらを分別される場合は、個別にアスベスト調査が必要になる可能性があります。
2	6	第3	2			募集及び選定のスケジュール	個別対話の趣旨と個別対話の時期が合わないように感じる。もっと早く個別対話を開催できないか。	個別対話の実施に先立ち、入札参加者が個別対話に関する提出書類を作成する期間を見込む必要があることから、原案のスケジュールのとおりとします。
3	22	第3	5			入札参加に関する条件等	各企業において、資格者名簿への登録に随時募集はないか。すでに登録している企業の中からの組成が必要か。	前段:平成30年度の資格者名簿への審査申請については、受付は終了しており、年度途中での随時受付は行っていません。 後段:ご理解のとおり、参加グループの組成にあたっては、すでに資格者名簿に登録されている企業の中から組成してください。

市営分銅町・末広町住宅整備事業
入札説明書等に関する質問回答の公表

2. 要求水準書に関する質問回答

No	本編	資料 番号	頁	第1	1	(1)	ア	項目等	質問内容	回答
1	本編		4	第2	2				工事期間が2020年7月頃～2021年3月頃という中で日建連の報告では、2019年度末までに4週6休以上、2021年度末までに4週8休の実現を目指すという報告があります。本建設工事に對して、どのような休日設定で建設スケジュールを計画されているか貴市のお考えをご教示願います。	週休2日を想定していますが、事業者の提案によるものとします。
2	本編		16	第3	2	(5)	オ	その他施設	“太陽光発電設備は設けない”とありますが、太陽光パネル付ポール灯なども使用不可と考えればよろしいですか。	要求水準書の「太陽光発電設備は設けない。」とは、売電を行う等、大規模な太陽光発電設備は設けないことを想定したのですが、要求水準書 P13 第3 1 施設整備の基本方針 (3) イ のとおり、ソーラー外灯(ポールライト及び外灯で、かつ、自家消費を目的としたもの)は、採用可能です。 なお、要求水準書の「太陽光発電設備は設けない。」との記載は、「太陽光発電設備(全量自家消費のポールライト及び外灯は除く)は設けない。」に修正します。
3	本編		16	第3	3	(4)	ア		周辺家屋調査に関して、貴市が想定されている範囲をご教示ください。	概ね敷地境界から15mを基本とし、周辺の状況を考慮し範囲を想定していますが、影響範囲について、事業者の責任により実施してください。
4	本編		17	第3	3	(5)	イ		アスベスト調査について、外壁塗装表層材及び外壁に使用されているモルタル材には含有無しとのことですが、受注後、改めて調査をする形でしょうか。それとも無しとして見積りを行う形が良いでしょうか。また屋上の天井裏は吹付アスベスト(レベル1)は有りでしょうか。	前段:大気汚染防止法等において、調査は受注者の責務として規定されているので、貸出資料⑥「アスベスト含有材使用状況調査結果」の使用可否や追加調査の要否の判断は事業者で行ってください。 なお、調査費用については、事業者の負担とします。 後段:最上階の住戸の天井裏に吹付アスベスト(レベル1)はありません。
5	本編		17	第3	3	(7)	ア		現地の土壌について土壌調査は実施済でしょうか。結果があれば頂きたいです。無い場合、工事に伴い搬出土壌用の土壌調査を実施します。地歴上問題なくとも、CSR上、残土受入先から土壌の調査結果を求められ、また万が一自然由来でも汚染があった場合、適切に処理しなければなりません。搬出土壌調査の結果、汚染があった場合、追加の土壌調査費、汚染土処分費、工期の延長等について貴市の負担にて対応していただけるのでしょうか。	土壌調査は実施していません。調査の結果、汚染があった場合は、事業契約書(案)第14条第5項に記載のとおり、市は事業者が発生した追加費用につき合理的な範囲で負担します。また契約期間の変更についても事業契約書(案)第14条第9項に記載のとおり、市は、代表企業と協議の上、速やかに同日程を変更します。
6	本編		18	第3	4	(5)	ウ		市の確認及び事業者と協議する相当な期間とありますが、どの程度の期間(日数)を想定されていますでしょうか。	提出する設計図書の内容に応じて適宜判断します。

2. 要求水準書に関する質問回答

No	本編	資料番号	頁	第1	1	(1)	ア	項目等	質問内容	回答
7	本編		19	第3	5	(1)	イ		解体撤去対象が団地内のほぼ一切という記載の為、金額積算の為、既存建物の杭、基礎に関する資料について開示をお願いします。また杭に関する図面等が無い場合でも工事中に発見された場合は、その撤去・処分に関わる費用については貴市の負担と考えて宜しいでしょうか。	前段：杭の数量については、別添資料④-1-B及び別添資料④-1-Fに記載のとおり想定しています。基礎については資料はありません。 後段：要求水準書P19ウに記載のとおり、別添資料④-1-B及び別添資料④-1-Fに記載の数量と現地（工事中に発見された場合も含む）の数量が大幅に異なる場合は、その撤去・処分費について契約変更の対象とします。事業契約書（案）第14条第2項を参照してください。
8	本編		20	第3	5	(3)	ウ		“解体撤去時に、貸与資料に記載のない石綿に関しては全て入札金額に含まれる”とあるが、互いに予見できないものであり、事業者への負担が大きくないか。	アスベスト含有材の処理費用については、要求水準書P20(3)ウ及び事業契約書（案）第14条第6項に記載のとおり、アスベスト含有吹付材とそれ以外のアスベスト含有材とで取扱いが異なります。アスベスト含有吹付材のうち、その使用が予想されていなかった部分については、契約変更の対象としております。
9	本編		21	第3	6	(1)	ア		“事業者は工事期間中に新設する昇降機を仮使用してはいけない”とあるが、揚重計画・小運搬の観点から階段のみの使用では施工性が不利となる。各種検査・点検を行うことにより使用を許可してほしい。	仮使用はできません。
10	本編		22	第3	6	(6)	キ		内覧会で使用する住戸を先行して完成させ、とありますが、通水はなしでよろしいでしょうか。	ご理解のとおり、通水は不要です。
11	本編		24	第3	8				市が行う移転説明会・抽選会の会場はどこか。建築に関わるもの以外の備品は貴市の準備でよいか。（抽選器・各種看板・文具等）	移転説明会の会場は未定です。移転説明会で使用する、抽選器・各種看板・文具の準備は、市（指定管理者）が行います。
12	本編		24	第3	8	(1)	イ		内覧会を行うに際し、第三者（入居予定者）を敷地内に入れることになるが、仮使用は不要か。	関係法令を順守し、仮使用が必要となる場合は認定を受けて下さい。
13	本編		26	第3	9	(4)	イ		設計業務の際に、住戸の戸数を変更する提案とありますが、ここでいう設計業務とは事業締結後の設計業務でしょうか。	ご理解のとおりです。
14		別紙1	1	第1				暮らしやすい住宅の整備	日照に関して、“住戸の主たる居住室の開口部が冬至日（8:00～16:00）において概ね2時間の日照を受けることができるようにすること”とありますが、周辺の建物の影響も加味する必要があるのでしょうか。その場合、周辺建物の位置、高さに関する資料はないでしょうか。	周辺の建物の影響を考慮する必要はありません。

2. 要求水準書に関する質問回答

No	本編	資料 番号	頁	第1	1	(1)	ア	項目等	質問内容	回答
15		別紙1	1	第1				日常的な安全・防犯対策	足がかりにつき、“高齢者が居住する住宅の設計に関わる指針”第2-2.指針(3)イ 以外で考慮すべき基準・規則等があれば、ご教示ください。	特にありませんが、要求水準書 別紙1 P12 バルコニー に記載のとおり、足がかりの形状については、市の建築指導課と協議してください。
16		別紙1	1	第1				LCCの抑制	足場の設置ができるよう、建物外周2mの範囲には、中高木、フェンス、自転車置場、駐車区画を設置しないようがありますが、建物外周2mの範囲に設置しないとすると、かなり配置計画に無理があります。将来の足場設置計画も含めて提案することとして、建物外周2m以内の範囲にも施設を設置してもよろしいでしょうか。	要求水準を考慮したうえで、やむを得ない場合は、建物外周2m以内の範囲に中高木、フェンス、自転車置場、駐車区画を設置することも可能です。
17		別紙1	1	第1				LCCの抑制	建物外周部2mの範囲に自転車置場や駐車区画がやむを得ず設置される場合は、足場の計画を行い、提示すればよろしいでしょうか。	No16参照。
18		別紙1	2	第2				機材・材料等	照明器具は原則として、LED照明とすること。とありますが住設機器照明(レンジフード・UB・洗面化粧台)は除くと考えて宜しいでしょうか。	住設機器照明(レンジフード・UB・洗面化粧台)についても原則としてLED照明としてください。
19		別紙1	2	第2				構造	将来容易にエレベーターを増設できるようにするスペースは、1台のエレベーターで十分満足する建物規模の場合も設置する必要がありますか。	エレベーターの取替等、リニューアルを想定したものであり、増設できるスペースは確保してください。
20		別紙1	2	第2				構造	将来容易にエレベーターを増設できるようにとあるが、階数及び戸数からみて2台は過剰ではないか。不要とはならないか。	No19参照。
21		別紙1	2	第2				構造	将来容易にエレベーターを増設できるようにとあるが、狭小地のため、今回工事で少なくとも基礎工事まで実施しておく必要がある。コスト的にも増となるので不要と出来ないか。	基礎工事は不要です。エレベーターの増設にあたっては、植栽や自転車置場等を一時解体・移設することは可能です。
22		別紙1	4	第2				住棟出入口及びエントランスホール	宅配ロッカーを設ける必要はありませんか。	宅配ロッカーを設ける必要はありません。
23		別紙1	4	第2				住棟出入口及びエントランスホール	住棟出入り口は全体を見通せること、とあるが、「全体」とはどういうことか、具体的に示してほしい。	集合郵便受等で死角がないようにし、エントランスホール内を見通せる程度を想定しています。

2. 要求水準書に関する質問回答

No	本編	資料番号	頁	第1	1	(1)	ア	項目等	質問内容	回答
24		別紙1	5	第2				共用廊下	共用廊下について、「1階共用廊下の外に植栽帯を設ける場合は、土の表面から10cm以上の高低差で立上りを設けること」との記載がありますが、10cm以上の立上りと補助手すり(H800)を設ければ、落下防止用の縦格子やコンクリート壁は不要と考えてよろしいですか。	要求水準書の「1階共用廊下の外に植栽帯を設ける場合は、土の表面から10cm以上の高低差で立上りを設けること。」の意図は、風雨等により、1階共用廊下に隣接する植栽帯の土や落ち葉等が共用廊下側へ飛散しないよう、植栽帯と共用廊下の間を仕切ることにあります。したがって、その目的を果たすよう、10cm以上の立上りが設けられていれば問題ありません。落下防止用の縦格子やコンクリート壁は、設計内容によりますが、安全上問題がなければ必ずしも必要ではありません。
25		別紙1	5	第2				階段・階段室	階段・階段室について、「点検時等には屋上への出入りが容易にでき、平常時は屋上への扉を閉鎖管理できるものとする」との記載がありますが、屋上点検口の利用は不可ということでしょうか。屋上点検口の利用は容易と判断されないのでしょうか。	屋上点検口の利用は不可です。屋上へはタラップではなく、階段を使用して出入りできる仕様としてください。
26		別紙1	11	第2				寝室(洋室・和室)	「1階住戸は畳を設置しない。」とあります。和室ありの住戸タイプを計画する場合、2階以上の和室を、1階のみ洋室に変える、という考え方でよろしいでしょうか。	2階以上の和室を1階のみ洋室に変えるということではありません。1階の住戸においては、建設後に空室の期間が長い場合、畳等にカビが発生することが多く、その対策が必要と考えております。なお、要求水準書の「1階住戸(入居が決定している住戸を除く)に畳を設置しない。又、畳の敷き込みにあたっては、カビが発生しない対策を講じること。」とあるのは、「畳の敷き込みにあたっては、カビが発生しない対策を講じること。特に、1階住戸に関しては入念に対策を行うこと。」に修正します。
27		別紙1	12	第2				バルコニー	バルコニーについて、「クーラー用室外機置場が開口部と重ならないようにし」との記載がありますが、バルコニーに面している窓で1ヶ所以上掃出し窓があれば、その他は腰窓にしてもよろしいですか。	バルコニー側の外部建具は全て掃出窓としてください。要求水準書に「バルコニーに面した外部建具は全て掃出窓とすること。」を追記します。なお、要求水準書の「クーラー用室外機置場が開口部に重ならないようにし、」は、「クーラー用室外機置場が開口部に極力重ならないよう努め、」に修正します。
28		別紙1	13	第3				ロボットゲート	道路境界からロボットゲートまでが、やむを得ず5mを下回ることは許されますか。	事業者と開発指導課との協議によるものとしますが、やむを得ず5mを下回る場合は、ゲートの開閉時に路上待機とならないように配慮してください。要求水準書を「道路境界からロボットゲートまでは5m以上離すことが望ましい。」に修正します。

2. 要求水準書に関する質問回答

No	本編	資料 番号	頁	第1	1	(1)	ア	項目等	質問内容	回答
29		別紙1	15	第3				緑地(植栽)	敷地境界線から2mの範囲には高木をとあるが、敷地境界は道路境界とは別と考えるとよいのか。	ご理解のとおりです。要求水準書を「隣地境界線から2mの範囲には」に修正します。
30		別紙1	16	第4				屋根、屋上	屋根の外断熱は地球温暖化対策にもなりますが、外断熱仕様が不可の理由を教えてくださいませんか。	本市の市営住宅の標準的な仕様に基づくものです。
31		別紙1	16	第4				屋根、屋上	屋上(外断熱仕様は不可)とされる理由をお聞かせください。	No30参照。
32		別紙1	17	第5				玄関・廊下、玄関(踏込)、洋室、和室、DK、洗面・脱衣室、便所	居室は原則、乾式二重床下地とすることとありますが、二重床とすると階高が上がり建物高さも高くなるので、遮音対策に配慮した上で直床を採用してもよろしいでしょうか。	遮音対策以外に、空家改修時の改修費用削減及び施工性を考慮し、改修時にはCF(クッションフロア)シート張替のみで可能となる乾式二重床を指定しているものであり、直床は不可とします。
33		別紙1	18	第6				金属工事	14金属工事の公住仕建築編の該当項目14.8.2及び14.8.3は公共住宅建設工事共通仕様書でなく、公共建築工事共通仕様書の番号でよろしいでしょうか。	公共住宅建設工事共通仕様書の項目番号です(公共建築工事共通仕様書においても同じ項目番号で記載されています)。
34		別紙1	18	第6				金属工事	14金属工事の手すり及びタラップに材料の種類:ステンレスとありますが、タラップの材料をステンレスとし、バルコニー・廊下に用いる手摺や住戸内に設ける手摺は19ページ20ユニットおよびその他の工事に記載のものとしてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
35		別紙1	21	第7				基本事項	ケーブル配線において、壁内立下り部は釘打ち等による損傷を受けないよう、また保守が可能となるよう配管工事を施すこと。とありますが二重天井内はケーブル工事で間仕切壁立下げ配線のみ、保護の為配管工事を施す理解で宜しいでしょうか。また配管の材質は合成樹脂可とう電線管(CD管)同等品と考えて宜しいでしょうか。	前段:ご理解のとおりです。 後段:配管はPF管としてください。
36		別紙1	21	第7				受電設備	受電設備(電力量計)に別棟の場合のポンプ室、屋外灯、駐車場、RT室は個別に計量可能とする事とありますが全体共用(電灯、動力)の取引メーターの以降に私設計量メーターが必要と言う事でしょうか。またRT室は不要と判断していますがよろしいでしょうか。	前段:別棟の場合のポンプ室、屋外灯、駐車場、RT室は、私設計量メーターでなく、個別の取引メーターとしてください。 後段:電話会社との協議により、電話引込にRT装置が必要となった場合は、専用の部屋又はスペースを設けてください。
37		別紙1	21	第7				住宅用幹線	電圧降下は2%以下を目標とありますが、需要率同様に内線規程の基準値(配線の長さに準じる)と考えて宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
38		別紙1	21	第7				住宅用幹線	1住戸当たりの使用電力容量(想定)について、電気調理器分を加算とありますが、容量は電気調理器電源(200V×20A=4kVA)と考えて宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。

2. 要求水準書に関する質問回答

No	本編	資料 番号	頁	第1	1	(1)	ア	項目等	質問内容	回答
39		別紙1	22	第7				通信・情報設備	通信・情報設備 RT室は不要と判断していますがよろしいでしょうか。	No.36参照。
40		別紙1	22	第7				通信・情報設備	情報・通信設備 テレビ共同受信設備についてはCATVを導入するとありますが加入金は別途と考えてよろしいでしょうか	入居者が費用負担なく基本チャンネルを視聴できることとし、それまでに要する費用は本契約に含むこととします。
41		別紙1	22	第7				通信・情報設備	情報・通信設備 テレビ共同受信設備についてはCATVを導入するとありますがBS・CS110° アンテナは設置不要と考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
42		別紙1	23	第8				機器リスト	照明器具(ダウンライト)LED電球は器具一体型(非電球交換タイプ)で宜しいでしょうか。	住戸内の照明器具は交換可能なものとしてください。
43		別紙1	25	第9				給水量	受水槽及び受水槽ポンプ室を設置することとありますが敷地を有効活用するため、既設住宅同様に増圧給水方式の採用は不可でしょうか。	増圧給水方式の採用は不可です。
44		別紙1	25	第9				給水量	本事業の内容であれば、増圧給水方式で問題ないと考えますが(現在も採用)受水槽及び受水槽ポンプ室を設置することとした意図をご教示ください。	管理面で統一を図るためです。
45		別紙1	25	第9				排水設備	汚水と雑排水は別系統とすることとありますが建物下の配管点検ピット内で合流する考えで宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
46		別紙1	25	第9				排水設備	屋内は汚水と雑排水を別系統とすると記載がありますが、集合管を用いることで、排水縦管においては合流する計画としてよろしいでしょうか。	排水縦管における合流は不可です。

2. 要求水準書に関する質問回答

No	本編	資料 番号	頁	第1	1	(1)	ア	項目等	質問内容	回答
47		別紙1	27	第10				給水設備工 事	<p>防火用水槽について、設計仕様一覧に“西宮市消防局と協議の上決定すること” “60㎡×2程度とする”との記載があります。</p> <p>一方、開発事業等におけるまちづくりに関する条例では設置数は0ですが、防火用水槽は設置すると考えてよろしいですか。また大きさについては明記はありませんので40㎡で差し支えないと考えてよろしいでしょうか。</p> <p><開発事業等におけるまちづくりに関する条例>消防水利の設置数(1未満の端数は切捨て)</p> <p>【末広町】</p> <p>①開発区域面積1232.67÷基準面積31000㎡+住戸数34÷56=0.6469</p> <p>②開発区域面積1232.67÷基準面積31000㎡+延べ面積約2116.47÷5000=0.4630</p> <p>①②の内大きい方の数値0.6469の端数切り捨てで、設置数は0</p> <p>【分銅町】</p> <p>①開発区域面積1180.44÷基準面積31000㎡+住戸数38÷56=0.7166</p> <p>②開発区域面積1180.44÷基準面積31000㎡+延べ面積約2493.77÷5000=0.5368</p> <p>①②の内大きい方の数値0.7166の端数切り捨てで、設置数は0</p>	<p>設置の有無、水槽容量については、西宮市消防局と協議の上決定してください。要求水準書の「60㎡×2程度とする」の記載は削除します。</p>
48		別紙1	27	第10				給水設備工 事	<p>共用部ポンプ室の記載の中で消火栓：2箇所必要とありますが上記防火用水槽が設置されれば不要と考えますがいかがでしょうか？</p>	<p>消火栓の設置については、西宮市消防局との協議により決定してください。要求水準書の「2箇所必要。(1箇所につき水槽を20㎡増で換算可能。)」の記載は削除します。</p>
49		別紙1	28	第10				換気設備工 事	<p>便所換気扇が天井扇と記載があります。浴室・洗面所・便所で3室換気扇の採用を考えていますが、便所は単独の天井扇が必要でしょうか。(浴室・洗面所については、親子扇も可とすると記載があります。)</p>	<p>便所は単独での天井扇が必要です。要求水準書に「単独とすること。」を追加します。</p>

市営分銅町・末広町住宅整備事業
入札説明書等に関する質問回答の公表

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		4-2	入札内訳書	2敷地2棟ありますが、建設業務費などは各項目に合算した金額を入力するものでよろしいでしょうか。	ご理解のとおりですが、添付書類の各項目の費用の積算根拠に関する資料には、項目ごとに各棟の費用の内訳を示してください。