

横須賀市本公郷改良アパート建替事業 入札説明書等に関する意見及び質問への回答

No.	資料名	頁	行	項目			意見・質問内容	回答	
1	入札説明書	5	31	第2	9	(1)	「本事業の事業期間は、特定事業契約の締結日から平成39年3月までとするが、竣工後2年目までの2年点検を含むものとする。」とあるが、これは2年点検を平成39年3月末までに実施する、という意味ではなく、2年点検は事業期間とは関係なく（平成39年4月以降であっても）実施するという解釈でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。ご提案に基づく各工区の工事期間により更新住宅等の整備が完了し、市の完工確認を受けた後、2年目までの点検を含むとお考えください。	
2	入札説明書	6	20	第2	11	(1)	『余剰地活用事業における収入は、事業者の収入とする。』とありますが、余剰地活用の特定事業契約は余剰地活用企業と契約するのではなく、事業者と契約するのですか。基本協定書（案）第1条（24）では『「土地賃貸借契約」とは、市を貸付人、余剰地活用企業を借受人とし、（中略）との土地賃貸借契約をいう』となっています。	ご理解のとおりです。特定事業契約では、余剰地活用企業を含む事業者と市が契約を締結し、土地賃貸借契約では、余剰地活用企業と市が契約を締結します。	
3	入札説明書	15	37	第3	4	(4)	ア	余剰地活用企業において、参加資格及び企業を特定する書式が様式集及び提出書類に有りません。どのように企業を特定し、参加資格を証明すれば宜しいのでしょうか。	（様式5）入札参加資格確認申請書（様式集 p.10、11）に記載のとおり、入札参加資格確認申請書に構成企業として記名頂き、余剰地活用企業にかかる「横須賀市競争入札参加有資格者の登録証の写し」を添付してください。
4	入札説明書	17	2	第3	4	(7)	(ウ)	提案書は様式毎に指定されたWordまたはEXCELを使用して作成することとなっておりますが、作成をスムーズに行うため、コピー&ペーストできるものであれば、違うソフトを使用しての作成をお認めいただくことはできませんか。ご教示お願い致します。	原則、指定の形式にて作成してください。ただし、ファイルの閲覧に際し、アプリケーションのインストールを伴わず、WordやExcelへ文字化けせずコピー&ペースト可能であれば、異なる形式での作成も可とします。
5	入札説明書	20	16	第3	4	(8)		「選定に当たっては、必要に応じてプレゼンテーションやヒアリングなど…事業者選定委員会への提案内容の説明を求める予定である。」と記載がありますが、具体的な日程が決定していれば、教えて頂けますでしょうか。	平成30年9月10日（月）を予定しています。詳細につきましては、入札参加資格確認審査の結果通知時にお伝えします。
6	入札説明書	26	18	第3	1	(2)	ア	入札説明書P.26記載敷地面積ではなく開示頂いた座標面積計算簿記載面積にて計画して宜しいのでしょうか。ご教示お願い致します。	各区分の面積は、希望者に配布した、要求水準書（更新住宅整備業務編）添付資料4の根拠資料である座標データ（「面積計算（座標法）」）による面積にて提案してください。ただし、容積率等を確認するにあたっては、入札説明書及び要求水準書に記載の各区分の敷地面積と比較し、安全側（面積の小さい方）でご確認ください。また、余剰地の提案にあたっては、本事業契約後に事業者が行う測量調査において各区分の敷地面積が上記座標データの値と誤差が生じた場合にも、原則、提案面積を変えないものとご理解ください。
7	入札説明書	27	6	第5	3			『（中略）更新住宅等の用地については工事着手の日から（中略）事業者が無償で貸し付ける。』とありますが、添付資料2『事業対象地 既存住宅等配置図』において、B棟北側の現在コインパーキングとして使用されている敷地も含まれます。この敷地に関しても工事着手の日より無償で借りられると考えて宜しいですか。	ご理解のとおり、B棟北側の敷地も事業対象地に含まれます。
8	入札説明書			添付資料2				C敷地内に位置している42条1項2号道路は、現況のまま残置と考えるとよろしいですか。ご教示お願い致します。	現況のまま構いません。整備をする場合には関係法令等に従い必要な手続きを行ってください。
9	入札説明書			添付資料2				C敷地内に位置している42条1項2号道路の位置・範囲をお示し頂けますでしょうか。ご教示お願い致します。	現況をご確認ください。
10	要求水準書（更新住宅整備業務編）	2	26	第2	2	(2)	イ	余剰地活用提案内容によって現在の建築区画と差異が生じることとなりますが、区画の変更によって開発行為に該当するのでしょうか。ご教示お願い致します。	要求水準書P16（ウ）のとおり、区画のみの変更の場合、開発行為には該当しません。
11	要求水準書（更新住宅整備業務編）	2	26	第2	2	(2)	イ	開発行為に該当した場合でも、C敷地東側に公郷第四公園があるため提供公園は必要ないという認識で宜しいのでしょうか。ご教示お願い致します。	本事業が開発行為に該当した場合にも、都市計画法施行令第25条第6号に規定されている公園の設置義務はありません。
12	要求水準書（更新住宅整備業務編）	6	20	第2	4	(1)		土壌汚染対策法等の届出は市にて対応頂けると考えて宜しいのでしょうか。ご教示お願い致します。	本事業において、土壌汚染対策法に関する届出は不要と想定しています。なお、施設整備に必要な申請・届出等は事業者において実施してください。
13	要求水準書（更新住宅整備業務編）	7	19	第2	4	(2)		市の「特定建築行為等に係る手続き及び紛争の調整に関する条例」を履行する場合、「行為者」は誰になりますでしょうか。ご教示お願い致します。	行為者は事業者となります。
14	要求水準書（更新住宅整備業務編）	10	14	第3	2	(1)		更新住宅の各区分の整備戸数について、「1LDK：180戸、2LDK：80戸」と記載がありますが、住棟構成を単純化し、工事費を低減する為に±3戸程度の増減を許容して頂きたいと考えます。	全体戸数は260戸のまま、1LDKを177～180戸、2DKを80～83戸とすることは許容します。
15	要求水準書（更新住宅整備業務編）	11	4	第3	2	(5)	ア	集会所は住宅棟内に配置しても問題ありませんでしょうか。ご教示お願い致します。	住宅棟内への集会所の配置は問題ありません。
16	要求水準書（更新住宅整備業務編）	14	4	第3	3	(1)		既存杭は、新築建物に干渉しなければ残置してもよいと考えてよろしいですか。ご教示お願い致します。	A B C棟の既存杭は、更新住宅等の安全性、円滑な利用に支障がない場合、残置することを可とします。D敷地は地表面から深さ2mまでの地中埋設物（既存住宅等の基礎または杭等）は撤去してください。
17	要求水準書（更新住宅整備業務編）	15	2	第3	3	(3)	ウ	現状一団地認定されていると思いますが、地中を除く建築物が撤去された状況であれば一団地認定取消しが可能と考えて宜しいのでしょうか。ご教示お願い致します。	要求水準書（更新住宅整備業務編）第3 3 (3) イ、ウ（P.15、16）に記載のとおり、敷地設定や日影の許可等、必要な手続きを行ってください。
18	要求水準書（更新住宅整備業務編）	15	2	第3	3	(3)	ウ	B敷地を解体し一団地認定取消しを行った後、残りのA・C敷地にて一団地認定取得し直すのでしょうか。一団地取消し後のスキームについてご教示お願い致します。	更新住宅等において一団地認定は行いません。
19	要求水準書（更新住宅整備業務編）	15	8	第3	3	(3)	ウ	一団地認定の取り消しにかかる手順で、ガス制圧器が用途上可分な関係にある建築物に含まれており、「・・・用途上過分な関係にある建築物は存続する限り各々の敷地を設定する必要がある。」と記載がありますが、ガス制圧器は用途上不可分な関係にある建築物であり、敷地分割不要ではないのでしょうか。	現存するガス制圧器は用途上可分の建築物としてみなすため、敷地分割が必要です。

No.	資料名	頁	行	項目				意見・質問内容	回答
20	要求水準書 (更新住宅整備業務編)	15	8	第3	3	(3)	ウ	一団地認定の取り消しにかかる手順で、旧本公郷乳児保育園が用途上可分な関係にある建築物に含まれており、「・・・用途上過大な関係にある建築物は存続する限り各々の敷地を設定する必要がある。」と記載がありますが、D棟と一の建築物になる為、敷地分割不要ではないでしょうか。	ご理解のとおりです。 要求水準書(更新住宅整備業務編)を修正します。
21	要求水準書 (更新住宅整備業務編)	16	16	第3	3	(3)	(ウ)	余剰地の設定について現行のB区画と同様に新築住棟の建築確認敷地内に外部利用可能な駐車場を設けてその収益を余剰地活用価格に算入することは可能でしょうか。ご教示お願い致します。	余剰地活用価格は、提案に基づき余剰地に対し市へ支払う余剰地の賃料総額です。駐車場の運営による収益は含みません。
22	要求水準書 (更新住宅整備業務編)	17	25	第3	9			事業期間中の監理技術者の変更は可能でしょうか。ご教示お願い致します。	原則として事業期間中の監理技術者の変更は不可とします。ただし、ご提案頂く配置予定技術者(様式12)と同等の資格及び施工実績を有し、市がやむを得ないと判断する場合、変更について協議します。
23	要求水準書 (更新住宅整備業務編)	18	29	第3	9			『工事監理者は、建設工事完了までの間、原則として変更を認めない。』とありますが、本事業における建設期間は長期に渡るため、事前に要件を満たす配置予定技術者を複数名登録しておき、その中での変更は認める、という内容に変更をして頂きたいと思っております。	原則として事業期間中の監理技術者の変更は不可とします。ただし、ご提案頂く配置予定技術者(様式12)と同等の資格及び施工実績を有し、市がやむを得ないと判断する場合、変更について協議します。
24	要求水準書 (更新住宅整備業務編)	19	4	第4	1			計画地のボーリングデータや既存建物の柱状図はありますでしょうか。また、それらを開示していただくことは可能でしょうか。ご教示お願い致します。	要求水準書(更新住宅整備業務編)の添付資料7として、地質調査報告書(A区画、B区画)および杭打工事報告書(C区画、D区画)を公表しています。希望者への配布となりますので、事務局にご連絡下さい。
25	要求水準書 (更新住宅整備業務編)	25	4	第4	3	(2)		『すべての住戸のバルコニーに面する和室には』と記載がありますが、第6 更新住宅等設計要領に記載がありません。和室を作ることは必須ですか。それとも事業者の提案と考えて宜しいですか。	原則、全ての住戸に和室を1部屋としてください。
26	要求水準書 (更新住宅整備業務編)	26	22	第4	5	(1)	イ	2年点検の実施は、B棟引渡しからA棟引渡しまで複数年あるため、各棟の完成引渡しから2年以上と考えて宜しいですか。	ご理解のとおりです。 ご提案に基づく各工区の工事期間により更新住宅等の整備が完了し、市の完工確認を受けた後、2年目までの点検を含むとお考えください。
27	要求水準書 (更新住宅整備業務編)	28	2	第5	1			余剰地活用について、横須賀市として特に必要とされている、または希望されている施設・活用内容等はございますか。	入札説明書等に記載の条件等に従うものであれば、余剰地活用は事業者の自由提案とします。市として必要とする、または希望する施設・活用内容等はありません。
28	要求水準書 (更新住宅整備業務編)	28	10	第5	2			余剰地活用のモニタリングにおいて、事業者が報告するよう記載されています。今事業はPFI法に基づくBT方式の為、運営業務は含まれておりません。このモニタリングの報告者は、余剰地活用企業ではありませんか。	ご指摘のとおり、ここでのモニタリングの報告者は余剰地活用企業となります。
29	要求水準書 (更新住宅整備業務編)	29	11	第6	1	(1)		自動火災報知設備等の受信機を1階玄関ホールに設置し、・・・と記載がありますが、パネル等でいたずら防止対策を施す考えで宜しいでしょうか。ご教示お願い致します。	平成27年7月10日(金)公表の経済産業省ニュースリリース「自動火災報知設備のいたずら等防止カバーの取扱いが明確になりました～産業競争力強化法の「グレーゾーン解消制度」の活用～」を踏まえ、適切にご提案ください。
30	要求水準書 (更新住宅整備業務編)	31	9	第6	1	(1)		電気配線管などの埋設は、・・・及び駐車場の真下部分に設けないこと。とありますが、駐車区画内の埋設はせず、車路等は埋設可能と考えて宜しいでしょうか。ご教示お願い致します。	ご理解のとおりです。
31	要求水準書 (更新住宅整備業務編)	31	20	第6	1	(1)		耐火構造等の条件を満たせばコンクリート系構造以外での建築も可能でしょうか。	コンクリート系構造以外の構造は認めません。
32	要求水準書 (更新住宅整備業務編)	31	40	第6	1	(1)		雨樋及び樋受の項目に「雨樋には滑り止めを設ける」とありますが、どのようなものかご教授お願い致します。	掴み金物から堅樋がずり落ちない様子を想定しています。 ご提案の製品において堅樋の取り付けが堅固に保たれるのであれば、必ずしも滑り止めによる対応とする必要はありません。
33	要求水準書 (更新住宅整備業務編)	32	21	第6	1	(1)		共用階段は20LX以上の照度を確保すること。とありますが、屋外階段なので階段踊り場で20LX以上確保する考えで宜しいでしょうか。ご教示お願い致します。	踊り場以外を含め、共用階段の床面の平均水平面照度を20lx以上としてください。
34	要求水準書 (更新住宅整備業務編)	33	37	第6	1	(2)		「各室には換気小窓又はこれに代わる換気設備を有効に設け」とありますが、事業者の提案する形状、寸法で宜しいでしょうか。ご教示お願い致します。	要求水準を満たし、快適な室内環境が整備されるよう、ご提案ください。要求水準に記載のない事項についてはご提案に委ねます。
35	要求水準書 (更新住宅整備業務編)	33	40	第6	1	(2)		「24時間機械換気設備を適切な場所に設ける事」とありますが、洗面、便所、浴室を換気する3室型換気扇を24時間換気として使用して宜しいでしょうか。ご教示お願い致します。	ご理解のとおりです。
36	要求水準書 (更新住宅整備業務編)	34	19	第6	1	(2)		1階バルコニーに面する開口部はバリアフリー対応サッシとすることとありますが、すべての一階住戸について適応されるということでしょうか。ご教示お願い致します。	ご理解のとおりです。
37	要求水準書 (更新住宅整備業務編)	34	19	第6	1	(2)		1階バルコニーに面する開口部はバリアフリー対応サッシとすることとありますが、バルコニーから外部に直接出入りを考慮する必要はありますか。また、その場合、すべての一階住戸について適応されるということでしょうか。ご教示お願い致します。	バルコニーから外部に直接出入りを考慮する必要はありません。
38	要求水準書 (更新住宅整備業務編)	34	27	第6	1	(2)		「給湯器はPS・MB扉内設置型とする事」とありますが、MB位置によりMB内に設置出来ない場合、バルコニーにアルコーブ設置型で設置しても宜しいでしょうか。ご教示お願い致します。	不可とします。

No.	資料名	頁	行	項目			意見・質問内容	回答
39	要求水準書 (更新住宅整備業務編)	35	7	第6	1	(2)	就寝室に呼出装置(1Kタイプ)の記載がありますが、呼出装置はどのような機器を想定すれば宜しいでしょうか。ご教示お願い致します。	誤記のため削除します。
40	要求水準書 (更新住宅整備業務編)	35	7	第6	1	(2)	就寝室の設備欄に「呼び出し装置(1Kタイプ)」とありますが、更新住戸タイプに1Kタイプがない為、呼び出し装置は不要と考えて宜しいでしょうか。	誤記のため削除します。
41	要求水準書 (更新住宅整備業務編)	35	19	第6	1	(2)	レンジフード用の給気口はLDR外壁面に、150φレンジフード連動シャッター設置で宜しいでしょうか。ご教示お願い致します。	要求水準を満たし、快適な室内環境が整備されるよう、ご提案ください。要求水準に記載のない事項についてはご提案に委ねます。
42	要求水準書 (更新住宅整備業務編)	36	21	第6	1	(1)	洗面化粧台は・・・照明付とすること。と記載がありますが照明付の化粧台ユニットと考えて宜しいでしょうか。ご教示お願い致します。	ご理解のとおりです。
43	要求水準書 (更新住宅整備業務編)	36	29	第6	1	(2)	「衣類乾燥機は洗面脱衣室に置けるよう計画する」とありますが、衣類乾燥機は電気式でダクト排気の不要な機種を想定して宜しいでしょうか。ご教示お願い致します。	ご理解のとおりです。
44	要求水準書 (更新住宅整備業務編)	37	4	第6	1	(1)	便所に呼出装置の記載がありますが、ナースコールを設ける考えで宜しいでしょうか。また、どこへの呼出機能を持たせれば宜しいでしょうか。ご教示お願い致します。	誤記のため削除します。
45	要求水準書 (更新住宅整備業務編)	37	16	第6	1	(1)	玄関ホール(廊下)に分電盤/電話中継ボックスの記載がありますが、下駄箱内に分電盤及び電話端子台を設置することで宜しいでしょうか。ご教示お願い致します。	ご理解のとおりです。
46	要求水準書 (更新住宅整備業務編)	37	33	第6	1	(2)	「収納容積は全居室容積(PS・MBを除く各室の床面積に天井高さ乗じた値の合計)の9%以上確保する事。」と記載がありますが、各室にはDKを含むのでしょうか。	建築基準法の居室の定義に基づき、洗面脱衣室や便所等継続的に使用する部屋でない室は含みませんが、台所兼食事室兼居間は居室に含みます。
47	要求水準書 (更新住宅整備業務編)	37	33	第6	1	(2)	収納容積は居室に属する収納のみ計上するのでしょうか。(例えば、寝室の収納は含むが廊下の収納は含まないのでしょうか。)	居室内の収納においてまとまった容積確保が望ましいと考えますが、住戸としての利便性を考慮した配置であれば、廊下に設置することも可能とし、収納容積に計上します。
48	要求水準書 (更新住宅整備業務編)	39	13	第6	1	(1)	EVホールに照明/スイッチ/コンセントの記載がありますが、スイッチとは照明用スイッチは設けず、自動点滅器とソーラータイマーによる点滅と考えて宜しいでしょうか。ご教示お願い致します。	自動点滅器及びソーラータイマーの設置としてください。要求水準を修正します。なお、管理上適宜手動による操作が可能となるようご提案ください。
49	要求水準書 (更新住宅整備業務編)	40	26	第6	1	(2)	「雨水樹は、地下浸透樹とする」とありますが、設置位置、形状等は役所の指導に準じて宜しいでしょうか。ご教示お願い致します。	ご理解のとおりです。
50	要求水準書 (更新住宅整備業務編)	40	29	第6	1	(2)	「グレーチングの設置に当たっては、固定方法について適切に計画する事」とありますが、車路等に設置のものについてはボルト固定、その他の部分はボルト固定なしとして宜しいでしょうか。ご教示お願い致します。	耐久性、安全性を踏まえご提案ください。
51	要求水準書 (更新住宅整備業務編)	43		第6	1	(1)	標準仕上げ表にケーブルラックの材質の記載がございましたが、鋼板製のケーブルラックで考えて宜しいでしょうか。ご教示お願い致します。	耐久性、安全性を踏まえご提案ください。
52	要求水準書 (更新住宅整備業務編)	44	4	第6	2	(1)	契約種別・区分にて、住棟ごとの一括契約とすること。とありますが、1つの住棟ごとではなく、各街区内の共同部分で一契約という考えで宜しいでしょうか。ご教示お願い致します。	原則、区画ごとに共同部分と駐車場灯で各1契約としてください。 1つの区画内に2棟以上の住棟をご提案の場合には、その住棟で専属して使用する共同部分については1棟ごとの契約としてください。(それらを連結して1建築物として取り扱う場合を除く)
53	要求水準書 (更新住宅整備業務編)	44	21	第6	2	(1)	戸当たり負荷容量は7,200VA(3,200VA+4,000VA)を確保すること。ただし、上記容量は平均床面積により設定しているため、内線規程に基づき計算し不足とならないようにすること。とあり、その下部に将来増設を考慮し、最大50Aまで可能なように配慮すること。とあり、設計容量に関し2通りの記載があります。幹線設計の最大契約容量は50Aで宜しいでしょうか。ご教示お願い致します。	ご理解のとおりです。
54	要求水準書 (更新住宅整備業務編)	44	28	第6	2	(1)	住棟に引き込む場合の住戸用幹線の予備配管は原則2本とし、配管サイズは住棟で使用する最大のものとすること。とありますが、別棟電気室から住棟への予備配管を2本用意する考えで宜しいでしょうか。ご教示お願い致します。	本質問のみでは判断しかねます。 安全性や管理の容易性等に配慮のうえご提案ください。
55	要求水準書 (更新住宅整備業務編)	44	35	第6	2	(1)	幹線設備として共用の配線用遮断器は50AFの記載がありますが、プラン及び敷地内負荷確定の後、直近上位の遮断器を選定にて宜しいでしょうか。ご教示お願い致します。	原則、原文のままとします。ただし、業務着手後、ご提案に基づき安全性、合理性が認められる場合、変更について検討します。
56	要求水準書 (更新住宅整備業務編)	45	2	第6	2	(1)	照明設備の基本事項にJISZ9110標準照度に定める照度の中間値と記載がありますが、旧JIS基準照度の範囲で計画して宜しいでしょうか。ご教示お願い致します。	ご理解のとおりです。なお、数値による照度水準を示している箇所は、これに従ってください。
57	要求水準書 (更新住宅整備業務編)	45	46	第6	2	(1)	情報設備：ケーブルテレビ回線によるインターネット接続とするため、必要な機器を設置すること。とありますが、地域CATV会社のインターネットサービスを導入すると考え、共用部及び専有部はLAN配線は不要と考えて宜しいでしょうか。ご教示お願い致します。	ご理解のとおりです。

No.	資料名	頁	行	項目				意見・質問内容	回答
58	要求水準書 (更新住宅整備業務編)	46	31	第6	2	(1)		バルコニー側の居室には、将来用にBS引込を想定し、空配管を設置すること。とありますが、屋上に共用BSアンテナ設置の為、各戸将来用空配管は不要としても宜しいでしょうか。ご教示お願い致します。	屋上に共用BSアンテナの設置は想定していませんが、将来的な受信方式変更(地上波デジタルやBSアンテナ等)の可能性を想定し、屋上からの各戸への配線を可能とするよう、空配管を設置してください。なお、バルコニーからのBS引込のための空配管の記載は削除します。
59	要求水準書 (更新住宅整備業務編)	46	33	第6	2	(1)		各種配線は配管内に敷設すること。とありますが、住戸内においては、一般的なTV及びスイッチ/コンセント用Fケーブルは不要と考えて宜しいでしょうか。ご教示お願い致します。	各室の用途を満たすことができるよう、ご提案ください。なお、テレビ受信設備に関する居室側の分界点は各居室のテレビ端子までとします。
60	要求水準書 (更新住宅整備業務編)	47		第6	2	(2)		電灯コンセントの標準リストに配線器具の工法の記載がございましたが、BOXレス工法を採用しても宜しいでしょうか。ご教示お願い致します。	安全性に問題がないことが確認できる場合、可能とします。
61	要求水準書 (更新住宅整備業務編)	47		第6	2	(2)		住戸内スイッチ/コンセントの工法の記載がございましたが、工場加工のユニットケーブル配線で考えて宜しいでしょうか。(配管無し)ご教示お願い致します。	安全性に十分配慮のうえ、ご提案ください。
62	要求水準書 (更新住宅整備業務編)	49	35	第6	3	(1)		「給水設備(屋外)」とありますが「給水設備(屋内)」と読み替えて宜しいでしょうか。ご教示お願い致します。	表の2つめの「給水設備(屋外)」を指しているのであれば、ご理解のとおりです。誤記のため要求水準書を修正します。
63	要求水準書 (更新住宅整備業務編)	49	30	第6	3	(1)		「廊下側バルコニー側ともに、半径20m程度の散水が出来るよう、散水栓を設置する事。」とありますが、屋外散水栓を示していると考え、各階廊下に散水栓は不要と考えて宜しいでしょうか。ご教示お願い致します。	ご理解のとおりです。
64	要求水準書 (更新住宅整備業務編)	49	35	第6	3	(1)		「各所への給水はさや管ヘッダー方式とすること」とありますが、住宅性能評価 維持管理対策等級(専用配管)等級2を満足する先分岐工法として宜しいでしょうか。ご教示お願い致します。	原則、原文のままとします。
65	要求水準書 (更新住宅整備業務編)	49	35	第6	3	(1)		共用部分の給水配管管材について、品質の安定化と労務省力化が可能となる、融着レス継手を使用したPE管を採用して宜しいでしょうか。ご教示お願い致します。	耐久性、安全性に問題がないことが確認できる場合、可能とします。
66	要求水準書 (更新住宅整備業務編)	50	4	第6	3	(1)		「消火管で屋外露出部は、防露を行う事」とありますが、消防打合せにより防露不要との指導を頂いた場合、防露なしとして宜しいでしょうか。ご教示お願い致します。	ご理解のとおりです。
67	要求水準書 (更新住宅整備業務編)	50	4	第6	3	(1)		「給水管で屋外露出部は、防露を行う事」とありますが、ピット内、PS内等は防露不要と考えて宜しいでしょうか。ご教示お願い致します。	ご理解のとおりです。
68	要求水準書 (更新住宅整備業務編)	50	12	第6	3	(1)		「汚水と雑排水は屋内では別系統とし」とありますが、特殊通気継手を使用し、立て管、又は横主管にて合流として宜しいでしょうか。ご教示お願い致します。	適切な計画により衛生的な室内環境が保たれ、耐久性、振動・騒音等に問題がない場合、可能とします。
69	要求水準書 (更新住宅整備業務編)	50	15	第6	3	(1)		「最下階とその他の各排水管はそれぞれ別系統とする」とありますが、最下階専用集合管を使用し、最下階排水を立て管に接続して宜しいでしょうか。ご教示お願い致します。	適切な計画により衛生的な室内環境が保たれ、耐久性、振動・騒音等に問題がない場合、可能とします。
70	要求水準書 (更新住宅整備業務編)	50	21	第6	3	(1)		「排水勾配を確保するとともに、トラブルが生じた際に他の住戸に影響が出ないよう住戸内で処置できる計画とする事。」とありますが、住宅性能評価 維持管理対策等級(専用配管)等級2を満足することで宜しいでしょうか。ご教示お願い致します。	ご理解のとおりです。
71	要求水準書 (更新住宅整備業務編)	50	24	第6	3	(1)		「汚水・雑排水の通気管はそれぞれ別系統とすること」とありますが、汚水・雑排水を立て管、又は横主管にて合流とした場合、別系統としなくてよろしいでしょうか。ご教示お願い致します。	適切な計画により衛生的な室内環境が保たれ、耐久性、振動・騒音等に問題がない場合、可能とします。
72	要求水準書 (更新住宅整備業務編)	50	25	第6	3	(1)		「通気口は、防水層に配慮する事」とありますが、点検が容易で耐久性のあるGRC製乾式ベンドキャップを採用して宜しいでしょうか。ご教示お願い致します。	可能です。
73	要求水準書 (更新住宅整備業務編)	50	26	第6	3	(1)		「通気横主管は、30mスパンまでとし、建物の両妻出とする。」とありますが、最下階専用集合管を使用し、最下階排水を立て管に接続した場合、通気横主管は無しとして宜しいでしょうか。ご教示お願い致します。	適切な計画により衛生的な室内環境が保たれ、耐久性、振動・騒音等に問題がない場合、可能とします。
74	要求水準書 (更新住宅整備業務編)	50	26	第6	3	(1)		排水立て管管材は、受け口付硬質ポリ塩化ビニル管(VP)管に立て管用遮音シートを巻いた製品(国土交通大臣認定且つ消防評定済)として宜しいでしょうか。ご教示お願い致します。	要求水準に示す性能以上のものであれば自由にご提案ください。

No.	資料名	頁	行	項目			意見・質問内容	回答
75	要求水準書 (更新住宅整備業務編)	51	1	第6	3	(1)	「浴槽より給湯器への配管は単独配管とする」とありますが、先分岐工法とし他水栓系統より分岐として宜しいでしょうか。ご教示お願い致します。	原則、さや管ヘッダー工法としてください。
76	要求水準書 (更新住宅整備業務編)	51	36	第6	3	(1)	「便器：サイホン式」とありますが、サイホンの他トルネード洗浄式も採用しても宜しいでしょうか。ご教示お願い致します。	要求水準に示す性能以上のものであれば自由にご提案ください。
77	要求水準書 (更新住宅整備業務編)						添付資料5 添付資料6 A敷地南側の交番用地から市敷地を介してインフラが接続されていることはないと考えてよろしいですか。ご教示お願い致します。	公表している資料で不明の場合には、各インフラ事業者等にお問い合わせください。
78	要求水準書 (入居者移転支援業務編)	2	18	第2	3		移転支援業務にあたり店舗スペースを移転支援事務所として使う際、トイレ・洗面所を設置した場合、給水・排水の接続は可能でしょうか。ご教示お願い致します。	安全面、衛生面等で問題が無いよう、上下水道局と協議してください。なお、移転支援事務所としてご利用の間必要となる上下水道料金は事業者にてご負担ください。
79	要求水準書 (入居者移転支援業務編)	4	1	第2	4	(1)	業務実施の着手前に入居者移転支援計画書(以下「業務計画書」という。)を提出し、とありますが、業務計画書は決められたフォーマット(書式)での提出でしょうか。	フォーマット(書式)は指定していません。特定事業契約締結後、市と協議し決定してください。
80	要求水準書 (入居者移転支援業務編)	4	16	第2	4	(2)	イ 『入居者移転支援業務には、各入居者のニーズを適切に把握して対応を行う。(中略)自ら引越手続きが困難な高齢者や障害者等の仮移転者、本移転者、住替者及び退去者に対し、そのニーズに合わせて諸手続きの支援を行う。』と記載されています。入居者移転支援業務の費用算出に関わりますので、自ら諸手続きが困難な方は全体の割合としてどの程度見込めば宜しいですか。	要求水準書(更新住宅整備業務編)添付資料2に記載のとおり、身体障害者の割合(1級から6級)の割合は約11%です。ただし、諸手続きや実際の移動等が困難な方の割合は把握していません。
81	要求水準書 (入居者移転支援業務編)	5	1	第2	4	(3)	移転補償の中で、既存市営住宅仮住居へ仮移転される入居者へは、仮移転料として添付資料6市営住宅の入居者の移転等に関する取扱要綱に示す金額で仮移転料を算出してもよろしいですか。	添付資料6は、既存市営住宅仮住居に仮移転する入居者のみを対象とした要綱ではありません。本事業の移転補償を行う入居者全てを対象とした要綱です。要求水準書(入居者移転支援業務編)P.5をご確認ください。なお、提案時の仮移転料の算出にあたっては、様式17-3の入居者支援実費算定用のパラメータを用いてください。
82	要求水準書 (入居者移転支援業務編)	5	1	第2	4	(3)	ア 入居者移転支援実費の請求について、半年ごとに横須賀市へ請求し、入金されるとありますが、入金先口座は入居者移転支援企業の口座へ振込みを頂けると考えてよろしいですか。	特定事業契約書(案)第62条第6項に記載のとおり、代表企業の指定する口座に振り込みます。入居者移転支援実費の振込口座を入居者移転支援企業の口座に指定することは可能です。なお、SPCを設立する場合は、SPCに対して支払うことを想定しています。
83	要求水準書 (入居者移転支援業務編)	7	16	第2	4	(5)	各専有部内の残置物(エアコン等)は無いと考えて宜しいでしょうか。ご教示お願い致します。	移転に伴う現入居者の住戸内の残置物については、要求水準書(入居者移転支援業務編)に従い、現入居者に通知、撤去するよう指示してください。現空き住戸の残置物については、希望があれば現地を確認していただけます。
84	要求水準書 (入居者移転支援業務編)	7	16	第2	4	(5)	共用部(集会室・青少年の家等)の残置物は無しと考えて宜しいでしょうか。ご教示お願い致します。	集会室、青少年の家には残置物はないものとして提案してください。
85	要求水準書 (入居者移転支援業務編)	8	8	第2	5	(2)	住替、退去を希望する方についての移転先住居の確保は本業務に含まれないと考えて宜しいですか。	ご理解のとおりです。
86	要求水準書 (入居者移転支援業務編)	11	21	第3	1	(3)	ア 現状の駐車場の契約状況に関する資料をご開示いただくことは可能でしょうか。	平成30年5月1日現在で、入居者に賃貸している駐車場の契約状況は以下のとおりです。 A棟入居者 22台(A区画15台、C区画7台) B棟入居者 10台(B区画10台) C棟入居者 21台(C区画21台) なお、入居者以外に賃貸している駐車場は上記とは別に8台(コインパーキング除く)ありますが、平成31年3月末までの契約となっており、契約更新はしません。  仮駐車場の確保については、福祉車両等の一時使用や、自動車購入等による新規申込にも対応できるよう、数台の余裕をもった計画としてください。
87	要求水準書 (入居者移転支援業務編)	1	3	添付資料1			移転雑費の中に転居に伴う粗大ごみ等の処理費用も含まれるという認識でよろしいでしょうか。	粗大ごみ等の処理費用は、入居者の費用負担ですが、本事業で市が事業者を介し入居者に支払う移転料(移転雑費に限定しない)で賄うことを想定しています。したがって、移転料の範囲内で粗大ごみの処理を含め全ての移転に伴う作業をしていただくことを想定しています。
88	要求水準書 (入居者移転支援業務編)			添付資料4	1	①	既存住宅の空住戸への修繕内容で電気・水道料金の記載がありますが、修繕工事期間のみの費用と考えてよろしいでしょうか。ご教示お願い致します。	ご理解のとおり、補修業務期間のみの費用となります。
89	要求水準書 (入居者移転支援業務編)			添付資料4	1	①	既存住宅の空住戸への修繕内容で残材撤去の記載がありますが、撤去のみ費用で処分費は別途と考えてよろしいでしょうか。ご教示お願い致します。	処分費用も含まれます。
90	基本協定書 (案)	1	16	第1条		(5)	事業期間の事業完了日は、事業者の提案する事業完了日と考えて宜しいですか。	事業期間は、入札説明書9(1)(p.5)に記載のとおり、事業者提案によるものとします。また、ご提案に基づき、特定事業契約書(案)第10章 第66条(p.26)に記載のとおりとなります。

No.	資料名	頁	行	項目			意見・質問内容	回答
91	基本協定書(案)	4	1	第5条	5		『本条第2項に基づき特定事業契約が本契約としての効力が生じるまでの間に、本選定手続きに関して落札者に次の各号のいずれかの事由が生じたときは、』とありますが、この条項文内の『本選定手続きに関して』が規定しているものは、本事業における事業者選定において実施された入札行為が第5条各号の事由に該当したとき、と考えるとよろしいでしょうか？	ご理解のとおりです。
92	基本協定書(案)	5	28	第8条	1		特定事業契約不調の場合におきまして、特定事業契約の締結に至らなかった場合の事由として、括弧書きの中に第5条第6項も含まれております。第5条第6項は横須賀市指名停止等措置規則に準じていると思われませんが、違約金に関しては指名停止等措置規則には記載が無いにも拘らず、本事業に関しては『100分の10に相当する違約金を市に支払うもの』となっております。仮に、第5条第6項の事由により特定事業契約が不調になったとしても、そのペナルティは市が特定事業契約を締結しない事ができ、また仮契約を締結している場合であってもこれを解除することができるということを持って、ペナルティとしては足りるのではないのでしょうか？第5条第6項の事由により違約金まで発生するのは過剰ではないかと考えます。第8条1項の括弧書きの中の文章から第5条第6項を削除して頂きたいと願います。	ご意見を踏まえ、修正いたします。
93	基本協定書(案)	6	9	第9条			『落札者の構成企業は、特定事業契約後において、本選定手続きに関し、第5条第5項各号の事由が生じた時は(中略)賠償金を市に支払う。』とありますが、この条文内の『本選定手続きに関し、』が規定しているものは、本事業における事業者選定において実施された入札行為が第5項各号の事由に該当したとき、と考えるとよろしいでしょうか？	ご理解のとおりです。
94	特定事業契約書(案)	24	14	第8章			所有権移転・引渡し時に、B区画等の既存集会所を残存させておくことにより、引渡し後に本事業に供するために賃借することは可能でしょうか？	既存集会所を残存させることが、法的に問題無ければ、本事業の必要な業務に使用することは可能です。但し、収益を目的とする場合には使用できません。なお、その区画の業務が全て完了し、市に所有権の移転・引き渡しをすることが対価の支払い(完工払分)の条件となることにご留意ください。
95	特定事業契約書(案)	7		別紙3			事業計画書の作成方法・書式はありますか。	フォーマット(書式)は指定していません。特定事業契約締結後、市と協議し決定してください。
96	様式集	2	9	第1	4		様式23の用紙サイズについて、様式集P2には「A3」と記載されていますが、P51の様式23はA4サイズのようなので、A4と考えて宜しいでしょうか。(入札説明書P17にも「A3」と記載)	入札説明書および様式集の記載の誤りです。「A4」サイズで作成してください。
97	様式集	2	9	第1	4		様式24の用紙サイズについて、様式集P2には「A3」と記載されていますが、入札説明書P17には「A4」と記載されています。P55の様式24はA4サイズのようなので、A4と考えて宜しいでしょうか。	入札説明書および様式集の記載の誤りです。「A4」サイズで作成してください。
98	様式集	2	32	第1	4		全体配置図はA3、1枚となっておりますが、段階的な整備配置図を要求すべきだと考えます。駐車場や自転車置場などの段階整備や工事中の安全対策などを表現する為に、全体配置図の要求枚数を2枚以上として頂けますでしょうか。	ご指摘の内容は、施工計画図にてお示しください。
99	様式集	2	35	第1	4		日影図はA3、1枚となっておりますが、建築基準法適合性を確認するもの及び更新住宅の複合日影を確認するもの各1枚を必須とし、要求枚数は2枚以上として頂けますでしょうか。	ご指摘を踏まえ、①一団地認定の取消しに伴う日影及び道路斜線の確認、②更新住宅等各棟の日影及び複合日影の確認でそれぞれ1枚以上とします。
100	様式集	3	4	第1	4		「更新住宅各住戸タイプ平面図」は図面枚数1枚(P2)と記載があり、P79(22行目)には縮尺1/100の指定があります。また、入札説明書P19(5行目)には「縮尺については指定したものを基本とするが、必要に応じて変更可とする。」と記載があります。妻住戸や車いす対応住戸も表現する場合、縮尺を小さくすれば、1枚で表現する事は可能ですが、1/100で表現する為に、図面枚数を任意として頂けますでしょうか。	入札説明書P.19(5行目)の文章は、あくまで原則として指定した縮尺とするものをご理解ください。ご指摘を踏まえ、更新住宅各住戸タイプ平面図は枚数任意とします。
101	様式集	3		第1	4		入居者移転計画図が指示されていません。段階的な入居者移転計画を示す図面がA3で1枚以上必要と考えます。	ご指摘を踏まえ、様式43-16「入居者移転計画」を追加します。任意様式・枚数任意にてご提出ください。
102	様式集	3		第1	4		動線計画図が指示されていません。事業用地全体の動線計画(歩行者、自転車、バイク、自動車、その他の車両)について記載する動線計画図をA3で1枚追加した方が良く考えます。	ご指摘の内容は、全体配置図にて示すことが可能と考えますが、1枚での表現が難しいようであれば、提出枚数は2枚まで可能とします。
103	様式集	3		第1	4		防災計画図が指示されていません。事業用地全体の防災計画(非常用出入口の位置、避難経路、消防車等の消火活動場所(進入路、消防活動空地))を記載する様式をA3で1枚追加した方が良く考えます。	前質問における動線計画図と合わせて表現してください。
104	様式集	3		第1	4		様式集・図面編の民間施設配置図兼1階平面図および民間施設等断面図・立面図は提案時の計画図であり実施設計時等に変更が生じても良いと考えて宜しいでしょうか。	提案の趣旨を逸脱しない範囲において、合理性が認められる場合は変更が可能と考えます。
105	様式集	8		様式3			入札参加関係の申請印は、横須賀市競争入札参加有資格者名簿登録者名及び登録印が必須でしょうか。当社は競争入札参加有資格者名簿では『横浜支店』で登録しておりますが、本事業は東京の営業部に担当しています。宜しければ、本事業において案件の委任状を提出させて頂き、東京の契約印で、すべての書類を対応したいと考えていますが、宜しいでしょうか。	横須賀市競争入札参加有資格者名簿登録者であることが、入札参加の条件となりますので委任はできません。
106	様式集	12		様式5			『誓約書』において、申請者住所欄には横須賀市に登録している住所、また主たる営業所在地欄には、本社・本店の住所を記載すれば良いと考えて宜しいですか。	ご理解のとおりです。
107	様式集	16		様式7			『資金的関係・人的関係調書』において、添付書類の指示がありませんが、その内容を証明する書類等は不要と考えて宜しいですか。	特に、資金的関係・人的関係調書の証明書類は想定しておりません。

No.	資料名	頁	行	項 目			意見・質問内容	回答
108	様式集	44		様式 17-3	4		仮住居の補修業務費単価を記載する欄がありますが、実費精算において、補修度合いのレベルに関わらず、戸あたりの提案補修業務費と戸数で算定し支払いがなされると考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
109	様式集	70	4	様式36			A区画更新住宅の概要書の表に「該当区画：」という欄があるのですが、A区画に入居する方が居住する既存の区画を記載すれば宜しいでしょうか。（B、C区画も同様）	記載が不明瞭でしたので、様式を修正します。
110	様式集	74	45	様式38			児童遊園が公営住宅等基準に定められておりますが、今回の敷地内に設ける必要がありますか。必要な場合、規模や仕様等条件を教えてください。	本事業においては、児童遊園の設置は想定していません。
111	その他						見積金額に係る事項として、地鎮祭、起工式、上棟式、竣工式、等は実施する必要がありますか。また実施される場合、その内容及び市からの出席者は何名と考えれば宜しいでしょうか。	不要です。