

横須賀市本公郷改良アパート建替事業 実施方針等に関する意見及び質問への回答
 (この回答は、市の現時点での考え方を示すものであり、今後変更する可能性があります。)

No	資料名	頁	行	項 目			意見・質問内容	回答	
1	実施方針	4	13	第1	1	(8)	エ	余剰地活用業務に使用する土地の借り受け金額をご教示ください。	入札公告時に示します。
2	実施方針	4	13	第1	1	(8)	エ	余剰地活用業務を含まない提案をすることは可能でしょうか。また、可能な場合の評価方法をご教示ください。	可能です。評価方法については、入札公告時に示します。
3	実施方針	4	24	第1	1	(9)	ア	事業期間は何年何月まで前倒しすることが可能でしょうか？	要求水準書(案)に示す事業対象地の施設整備条件及び入居者移転にかかる条件を満たしていれば、前倒し期間について制限はありません。
4	実施方針	4	30	第1	1	(9)	イ	更新住宅等の引渡しの短縮は提案によるものと考えてよいか。(年度を跨ぐ短縮も可能か)	ご質問の主旨が、施設整備期間の短縮を示すものである場合は、ご理解のとおりです。ただし、要求水準書(案)に示す事業対象地の施設整備条件及び入居者移転にかかる条件を満たしたうえでご提案ください。
5	実施方針	4	32	第1	1	(9)	イ	事業スケジュール(予定)で、D棟の解体が平成38年10月から平成39年3月末となっているが、全体の工期を考慮し、先行してD棟の解体を計画することも出来ると考えて宜しいでしょうか。	棟ごとの入居者の移転の順番が変わるのであれば、不可とします。なお、D棟の解体期間は、平成39年3月末までに完了することが条件ですので、それ以前であれば、開始から完了の時期はご提案によります。
6	実施方針	5	2	第1	2			事業者の収入及び負担について、『市からの支払いに係る具体的な内容については、入札説明書等において提示する。』とありますが、更新住宅等整備業務と入居者移転支援業務の各々の想定内訳も提示していただけないでしょうか。	本事業にかかるサービス対価の予定総額は入札公告時に示しますが、内訳の提示はしません。
7	実施方針	5	20	第1	2	(1)	イ	入居者移転支援業務に要する費用は横須賀市様の出来高確認完了後、事業者請求提出から3、4日程度で支払って頂けませんでしょうか。	入居者移転支援費の支払いの詳細は、入札公告時に公表する特定事業契約書(案)をご確認下さい。
8	実施方針	6	10	第2	2			落札者決定基準(案)および事業契約書(案)の早期公表を求めます。	4月上旬の入札公告の際に公表する予定です。
9	実施方針	6	10	第2	2			提案書の受付以降に、プレゼンテーション等の予定はございますか。	実施を予定します。詳細は入札公告時に入札説明書等にてご確認ください。
10	実施方針	8	14	第2	4	(1)	ア	余剰地活用企業を参画させた場合の落札者決定基準における加対象はどのように考えるか。	余剰地活用の評価方法については、入札公告時に示します。
11	実施方針	8	14	第2	4	(1)	ア	余剰地活用企業を参画させた場合、事業契約書は本体契約と別扱いになるのか。	余剰地活用企業は、構成企業として特定事業契約の当事者になります。併せて市との間に土地の賃貸借契約を締結する予定です。詳細は入札公告時に入札説明書等にてご確認ください。
12	実施方針	8	17	第2	4	(1)	ア	建設企業が工事監理を行ってもよいという条件になりませんか。	建設企業が工事監理企業を兼ねることはできません。
13	実施方針	8	19	第2	4	(1)	ア	「建設企業は、設計企業・工事監理企業を兼ねることはできない」とあるが、建設企業に所属する建築士が構造設計等で氏名を出して協力することは可能でしょうか。(要求水準書(更新住宅)P21 4「工事監理」については、「建設工事の請負以外であること」の記載があるが、P19 2「設計に関する業務」については同様の記載がない。)	建設企業が設計企業を兼ねることは可能とします。詳細は入札公告時に入札説明書等をご確認下さい。
14	実施方針	8	46	第2	4	(1)	イ	市が考える本事業の事業契約が終了する時期は、P4 第1-1-(9) -イ 記載の事業スケジュールの期間であり、余剰地活用は別契約と考えて宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。余剰地活用業務は横須賀市財産規則に則った事業期間を想定します。契約関係については、No. 11をご確認ください。
15	実施方針	9	6	第2	4	(1)	ウ	代表企業は、『窓口役を担うほか、構成企業の債務すべてについて責任を負うもの』となっていますが、業務が幅広く、多くの企業グループに参加してもらうには、代表企業は窓口役となり、業務毎(建設業務、設計業務、工事監理業務、移転支援業務)に市と構成企業との契約とすることは可能でしょうか。	本事業の契約は、代表企業に本事業についての責任を求めるほか、構成企業各社に連名で締結して頂く予定です。詳細は入札公告時に入札説明書等をご確認ください。
16	実施方針	9	7	第2	4	(1)	ウ	代表企業は構成企業の債務全てについて責任を負うと記載されている。構成企業の債務とは、どのような内容を想定しているか、教えて下さい。	入札公告時に特定事業契約書(案)をご確認下さい。
17	実施方針	10	38	第2	4	(2)	ウ	市外事業者でも建設工事を行ってもよいという条件になりませんか。	建設企業の参加資格要件のうち、所在区分に関しては実施方針に記載のとおりとします。
18	実施方針	10	38	第2	4	(2)	ウ	市外事業者でも市内業者とJVを組めば建設工事を行ってもよいという条件になりませんか。	建設企業の参加資格要件のうち、所在区分に関しては実施方針に記載のとおりとします。

19	実施方針	10	38	第2	4	(2)	ウ	多くの市外参加者が参画できることで、競争力が高まることから、その他の構成員の条件を「少なくとも1社は準市内業者又は市内業者であること」として頂きたい。なお、この回答は参加の判断をするうえで重要な事項になりますので、4月の入札公告での回答では無く、本質疑への回答として早急にご回答いただきたい。	建設企業の参加資格要件のうち、所在区分に関しては実施方針に記載のとおりとします。
20	実施方針	10	40	第2	4	(2)	ウ	市内業者とJVを組成する場合、入札制度関連情報（工事）、市内業者の「入札等における同時に受注できる工事件数（手持ち件数）の制限」は、このPFI事業では市内業者への不利益につながる為、対象外と考えて宜しいでしょうか。	市内業者とJVを組成する場合、本事業は、市内業者の「入札等における同時に受注できる工事件数（手持ち件数）の制限」の対象となります。
21	実施方針	10	43	第2	4	(2)	ウ	分担施工方式の場合、新築工事、既存改修（仮移転先リフォーム）と解体工事の分担施工でもよいでしょうか。	可能です。
22	実施方針	11	27	第2	4	(2)	ウ	通常の入札案件と比べ、幅広いノウハウが必要となるプロジェクトであり、建設企業の資格は、前項イ『設計企業の参加資格要件』同様市外事業者でも参加できるようにし、多くの企業グループが参加できるようにすることは可能でしょうか。	建設企業の参加資格要件のうち、所在区分に関しては実施方針に記載のとおりとします。
23	実施方針	11	32	第2	4	(2)	ウ	建設企業が、単独企業で参加する場合、『横須賀市に登録されている経営事項審査「建築一式」の総合評定値が1450点以上』とありますが、多くの企業グループが参加できるように総合評定値を下げることは可能でしょうか。	総合評定値の条件については、毎年4月に変更になることがあるので入札公告時に入札説明書等で確認してください。
24	実施方針	11	36	第2	4	(2)	ウ	市内業者の下請負の比率の条件設定は、事業の検討に大きく影響いたします。広く事業機会の拡大のため、今後条件の緩和はお願いできませんでしょうか。	市が発注する建設工事には同様の条件を付していますので、変更しません。 なお、市内下請負率とは、市内事業者で受注可能な下請負契約の金額に対して実際に市内事業者が発注する金額です。（本市が市内で受注不可能と判断した場合は、下請負金額の総額には含みません。） 請負金額全体に対する割合ではありませんので留意してください。 詳細は本市ホームページをご確認ください。 ・横須賀市ホームページ/入札の広場/工事/入札制度関連情報/大型工事の発注方法について/ 【アドレス】 http://keiyaku.yokosuka-ebid.jp/keiyaku/n_seido/kouzi/nyusatsu/ogatakouzi.pdf
25	実施方針	11	36	第2	4	(2)	ウ	『単独企業で参加する場合、一次下請発注金額の内40%以上を市内業者に発注。これを達成できない場合は最低限度を25%とし材料購入を含めた市内下請負率45%とする。』とありますが、多くの企業が参加できるように条件とせずに、提案とすることは可能でしょうか。	市が発注する建設工事には同様の条件を付していますので、変更しません。 なお、市内下請負率とは、市内事業者で受注可能な下請負契約の金額に対して実際に市内事業者が発注する金額です。（本市が市内で受注不可能と判断した場合は、下請負金額の総額には含みません。） 請負金額全体に対する割合ではありませんので留意してください。 詳細は本市ホームページをご確認ください。 ・横須賀市ホームページ/入札の広場/工事/入札制度関連情報/大型工事の発注方法について/ 【アドレス】 http://keiyaku.yokosuka-ebid.jp/keiyaku/n_seido/kouzi/nyusatsu/ogatakouzi.pdf
26	実施方針	11	37	第2	4	(2)	ウ	単体企業の場合、「一次下請発注金額の内40%以上を市内業者に発注すること」とあるが、厳しすぎると思われる。条件を緩和して頂きたいと強く要望致します。	市が発注する建設工事には同様の条件を付していますので、変更しません。 なお、市内下請負率とは、市内事業者で受注可能な下請負契約の金額に対して実際に市内事業者が発注する金額です。（本市が市内で受注不可能と判断した場合は、下請負金額の総額には含みません。） 請負金額全体に対する割合ではありませんので留意してください。 詳細は本市ホームページをご確認ください。 ・横須賀市ホームページ/入札の広場/工事/入札制度関連情報/大型工事の発注方法について/ 【アドレス】 http://keiyaku.yokosuka-ebid.jp/keiyaku/n_seido/kouzi/nyusatsu/ogatakouzi.pdf
27	実施方針	15	32	第3	4	(1)		要求水準を達成しているか否かの確認の為にモニタリングの指示があるが、最低限、どのような項目を想定しているか、ガイドラインを教えてください。	基本的な考え方について、入札公告時に入札説明書等にて示します。
28	実施方針	17	22	第3	5			『本事業は、事業者の責において遂行される。』となっておりますが、この事業の前提として、「入居者が移転、仮移転を合意する」ことは、契約当事者の市と入居者で行うことであり、事業者は支援業務（市からの指示に基づく作業）は行うが、合意責任はなく、事業の範囲外と理解してよろしいでしょうか。	入居者が合理的な理由なく移転を拒否する等の入居者事由にかかるリスクは、市が負担します。
29	実施方針	18	25	第4	2	(2)	ア	既存住宅B棟の敷地面積が実施方針18ページでは2,942.76㎡、実施方針19ページではB区画面積が2,492.76㎡となっています。どちらが正しい数値でしょうか。	19ページは誤りです。 2,942.76㎡が正しい値です。
30	実施方針	19	7	第4	3	(1)		各区分に配置戸数の範囲が定められておりますが、移転支援の軽減を図る上で、最初に更新する区分を行政指導等可能な範囲で指示戸数より多くし、最後に更新する区分の戸数を少なくすることは可能でしょうか。	現状の整備戸数の設定より、各工期にて増減を許容するよう検討します。詳細は入札公告時に入札説明書等にてご確認ください。

31	実施方針	22	12	第6	2	(3)	不可抗力による事業契約解除の損害賠償は、どのように検討しているか教えてください。	入札公告時に特定事業契約書（案）をご確認下さい。
32	実施方針	25	別紙1				事前にリスクを想定する為、以下を開示して頂きたい。①地歴に関する資料②土壌汚染に関する資料③既存建物の図面（特に地中部分・アスベストの使用状況が分かる仕上げ表等）	①②に関し、公表している以上の資料はありません。 ③については、既存図書の閲覧が可能ですので、必要に応じ事務局にお問合せのうえ、ご確認ください。
33	実施方針	25	別紙1	資金調達リスク			市と事業者のリスク分担の「資金調達リスク」で金利変動を含むとあります。事業期間が事業契約から8年以上と長いこともあり、物価変動リスクの※3同様一定程度の水準以上の変動があった場合は事業契約の見直し（事業費の変更）をすることは出来ないでしょうか。	年度毎の支払いとなるため、資金調達における金利変動リスクは事業費の見直しは行いません。物価変動の詳細は、入札公告時に特定事業契約書（案）をご確認下さい。
34	実施方針	25	別紙1	住民対応リスク			本事業実施そのものに関する住民反対運動は市がリスク負担となっていますが、例えば（B棟1期整備）工事途中で、騒音振動等により、1住民でも“本事業実施そのものに反対”し、全体・一部が進まないなども市のリスクなのでしょうか。	事業者が施設整備において合理的な対策・対応を行ったにもかかわらず生じた反対であるかといった状況を勘案して判断します。
35	実施方針	25	別紙1	住民対応リスク			住民対応リスクの「調査及び工事に係る住民運動・訴訟・要望等に関するもの」が事業者リスクとありますが、審査の結果落札した計画プランでの日照障害に関する問題が発生した場合は、説明リスクは事業者、保証リスクは市と考えられないでしょうか。	市が設定した入札条件に係るものを除き、提案内容に係る住民対応は事業者の責任と考えます。
36	実施方針	26	別紙1	設計変更リスク			設計変更リスクで「市の提示条件及び指示の不備、要望によるもの」には住民又は周辺住民の要望も含むものと考えられないでしょうか。	ご質問の「市の提示条件及び指示の不備、要望によるもの」の要望は市の要望であり、住民及び周辺住民の要望は含まれません。
37	実施方針	添付3					入居者データの年齢構成において、高齢者が目立つが、移転支援業務に関わる為、入居者の方々のうち、身体的に障害のある方、高齢で自身での引越が難しい方は、それぞれ全体の何割居るか教えてください。	自身での引越しが難しい方の割合については、お示しすることができませんが、高齢者数については、実施方針添付3のとおり、身体障害者(1級から6級)の割合は約11%です。
38	要求水準書(案) (更新住宅整備業務編)	3	19	第2	2	(3)	余剰地の活用について、借地人の地位譲渡（借地権付き建物の売却）は認められるのでしょうか	ご質問の意図が、テナントリーシングを指すのではなく、提案施設そのものを余剰地活用企業以外に譲渡・所有させることを指している場合は認められません。
39	要求水準書(案) (更新住宅整備業務編)	3	20	第2	2	(3)	余剰地の活用について、想定されている借地期間があれば教えてください。	建物所有を目的とし借地借家法第22条及び第23条の定期借地権を活用する場合は同法に定める期間内で提案に基づく期間とし、建物所有を目的としない場合は5年以内の期間となります。詳細は横須賀市公有財産規則第37条の2により準用される第39条をご参照下さい。
40	要求水準書(案) (更新住宅整備業務編)	8	8	第2	4	(2)	適用法令等の中に、横須賀市開発許可等の基準及び手続きに関する条例が記載されていますが、余剰地活用を行う際、区画の変更のみで公共施設（道路等）の整備を含まなければ、開発行為に該当しないという理解で宜しいでしょうか。	単に区画の変更を行うのみであれば、ご理解のとおりです。 (横須賀市開発許可等の基準及び手続きに関する条例第2条第1項第1号に規定する規則で定めるものには該当しません)
41	要求水準書(案) (更新住宅整備業務編)	8	8	第2	4	(2)	開発行為の場合、「適正な土地利用の調整に関する条例の手続き」から「検査済証の交付」のまでに要する期間はどの程度を想定しておけば宜しいでしょうか。	内容等によりますので、事前にお示しすることはできません。
42	要求水準書(案) (更新住宅整備業務編)	13	15	第3	3		本事業における改良住宅の建替えは、B⇒C⇒A⇒Dの順を想定した整備完了期限が示されていますが、入居者の移転負担軽減やコスト削減において、より合理的な提案ができる場合は、建替えの順番や整備期限の変更は可能でしょうか。	棟ごとの入居者の移転の順番が変わらない（B⇒C⇒A⇒Dの順で各棟の入居者が移転する）場合、部分的にA工区やC工区に、更新住宅B棟の建設に先行して更新住宅等の整備を行うことは可とします。その場合の整備期限については入札公告時に入札説明書等にてご確認ください。
43	要求水準書(案) (更新住宅整備業務編)	13	15	第3	3		棟数は3棟を想定されているようですが、入居者の移転による負担の軽減や、総額費用の抑制を目的とした計画ができる場合は、その具体的な効果を示した上で4棟以上で計画することも可能としていただきたいと思います。	棟数を増やすことは可能ですが、1敷地1建物とし、一団地認定を新たに設定しないものとします。また、建替え手順について、No. 42をご確認ください。
44	要求水準書(案) (更新住宅整備業務編)	10	12	第3	2	(1)	整備戸数は260戸とされていますが、計画により多少の増減は認めていただけるのでしょうか。	更新住宅の整備戸数は260戸です。
45	要求水準書(案) (更新住宅整備業務編)	11	10	第3	2	(5)	ウ 計画案検討のため、別棟に整備する店舗の位置、広さ、設備等の概略が分かればご教示をお願いします。	入居者の営む既存の店舗に関しては、建替整備はせず廃止することとし、解体業務のみを対象とします。
46	要求水準書(案) (更新住宅整備業務編)	11	13	第3	2	(5)	ウ 必要店舗数、店舗の概要・業態、必要面積は事前に教えてください。	入居者の営む既存の店舗に関しては、建替整備はせず廃止することとし、解体業務のみを対象とします。
47	要求水準書(案) (更新住宅整備業務編)	12	4	第3	2	(5)	ケ 「公郷町交番に関わる業務(解体、撤去、移設)は、本業務の対象外・・・」と記載がありますが、継続運用可能であれば、業務内で移設することは可能でしょうか。	公郷町交番の建物は、市の所有でないため移設はできません。
48	要求水準書(案) (更新住宅整備業務編)	12	7	第3	2	(5)	ケ C区画に既設のガス整圧器については、移設を行わないとの記載がありますが、施設計画に必要の場合には移設を可能としていただけますでしょうか。	ご質問の趣旨をふまえて検討します。 詳細は入札公告時に入札説明書等をご確認ください。

49	要求水準書 (案) (更新住宅整備 業務編)	12	7	第3	2	(5)	ケ	C区画にガスの整圧器がある。この整圧器を既存利用とする計画であるが、埋設配管図を開示して頂くことは可能でしょうか。	ガス事業者に連絡し、確認をお願いします。 ・本管について 東京ガス 横須賀導管グループ 電話 046-826-3859 ・敷地内配管について 東京ガス 設備保安センター 電話 045-326-0397
50	要求水準書 (案) (更新住宅整備 業務編)	13	2	第3	2	(6)	ウ	「防犯カメラの設置等」と記載がありますが、「第6 更新住宅等設計要領」では防犯カメラに関する記載がありません。設置が必要ということであれば、設置箇所、仕様、数量等の要求水準をご教示頂けますでしょうか。	防犯カメラの設置は事業者の提案とします。安全・防犯へ配慮した計画としてください。
51	要求水準書 (案) (更新住宅整備 業務編)	14	1	第3	3	(3)	ウ	一団地認定の解除に伴う、既存建築物の適法化(日影規制を除く)の確認に際し、法チェックの為、当該建物の計画通知等の貸与は可能でしょうか。	計画通知については現時点で保存されていないため貸与できません。
52	要求水準書 (案) (更新住宅整備 業務編)	14	5	第3	3	(3)	ウ	一団地認定解除・56条の2許可の際、建築審査会の同意が必要になるかと思いますが、建築審査会が開催される頻度及び決済までの所要期間を教えてくださいませんか。	建築審査会の開催頻度は月に一度です。 所要の期間は内容等により異なりますので事前にお示しすることはできませんが、事前相談からの期間を含め、最短でも4か月程度かかります。
53	要求水準書 (案) (更新住宅整備 業務編)	15	19	第3	4			「消防活動空地・・・市消防局と協議すること。」と記載がありますが、現時点で消防協議を行なって問題ないでしょうか。	問題ありません。
54	要求水準書 (案) (更新住宅整備 業務編)	17	22	第4	1	(2)		解体設計図の作成とありますが、既存住宅の図面は一式揃っていますか。特に構造図はありますか。	現在お示しできる図面(設計図面)は以下のとおりです。 ・A棟新築工事(意匠・構造・電気設備・機械設備) ・A棟新築工事(施工図) ・B棟新築工事(別棟の集会所含む)(意匠・構造・電気設備・機械設備) ・C棟新築工事(別棟の集会所含む)(意匠・構造) ・D棟新築工事(意匠・構造・電気設備・機械設備) ・乳児保育園新築工事(意匠・電気設備・機械設備) ・青少年の家新築工事(意匠・構造・機械設備)
55	要求水準書 (案) (更新住宅整備 業務編)	18	1	第4	1	(2)	イ	既存の付帯施設(店舗・集会所)の構造はRC造でしょうか。	付帯施設の構造は以下のとおりです。 ・店舗 S造 ・B棟集会所 RC造 ・C棟集会所 S造
56	要求水準書 (案) (更新住宅整備 業務編)	18	5	第4	1	(2)	ウ	既存の併設施設(本公郷少年の家、旧本公郷乳児保育園)の構造はRC造でしょうか。	併設施設の構造は以下のとおりです。 ・本公郷少年の家 S造 ・旧本公郷乳児保育園 RC造
57	要求水準書 (案) (更新住宅整備 業務編)	19	4	第4	2	(1)		貴市が事前に実施した測量結果(座標値)及び敷地外周部のレベル(高低差)の分かる資料の提供をお願いします。	測量等の資料は要求水準書(更新住宅整備編)(案)の添付資料の他に提供できる資料はありません。現地をご確認頂き、ご提案ください。
58	要求水準書 (案) (更新住宅整備 業務編)	20	33	第4	3	(2)		竣工後の補修について、市で定められた補償基準や想定されている保証基準はあるのでしょうか	要求水準書及びご提案内容に満たない状況があった場合の補修指示を想定しており、その他に特に定めるものはありません。
59	要求水準書 (案) (更新住宅整備 業務編)	27	32	第6	1	(1)		「梁下有効高さ(床～梁下仕上面)の居室部分は2,100mm以上確保」と記載されていますが、居室の周囲に出てくる梁下(バルコニー側など)は1,900mm以上確保する理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
60	要求水準書 (案) (更新住宅整備 業務編)	29	30	第6	1	(2)		集会所のトイレは1室1か所(うち1か所は車いす対応)となっていますが、要するに設置するトイレは全て車いす対応を1か所ということでしょうか	ご理解のとおりです。
61	要求水準書 (案) (更新住宅整備 業務編)	30	17	第6	1	(2)		要求水準(更新住宅)の各仕様は、原則どこまでの拘束力があるのかご指示下さい。納まりの関係を重視し、プランの多様性を持たせるため、その要求水準の内容は変更可能と考えて良いと考えて宜しいでしょうか。(例:設計要領専有部内部建具で「原則引き戸とすること」と記載があるが、添付資料8「更新住宅住戸プラン参考図」では引き戸の記載があるり、相違点となっています。)	添付資料8「更新住宅住戸プラン参考図」は、あくまでも参考とお考えください。要求水準書の文言に基づき提案を行ってください。
62	要求水準書 (案) (更新住宅整備 業務編)	30	20	第6	1	(2)		『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』と記載されていますが、51P 9-2:高齢者等の配慮対策等級(共用部分)の等級3(住宅性能表示制度)には『室内側及び室外側の高さが180mm以下のまたぎ段差とし、手摺を設置できるようにしたもの』と記載されています。バルコニーに面する開口部は、180mm以下のまたぎ段差に手摺を設置できるようにしていれば、宜しいでしょうか。	ご意見を踏まえ、検討します。詳細は入札公告時に入札説明書等にてご確認ください。
63	要求水準書 (案) (更新住宅整備 業務編)	35	39	第6	1	(3)		共用廊下の有効幅員は、1200mmで宜しいでしょうか。	法令及び要求水準書に基づき、入居者の安全性確保に問題ないようご提案ください。
64	要求水準書 (案) (更新住宅整備 業務編)	35	39	第6	1	(3)		共用廊下の有効幅員に廊下床排水溝や廊下手摺は含まれないと理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。

65	要求水準書 (案) (更新住宅整備 業務編)	50	14	第7				「4-3更新対策(共用排水管)」等級2と記載がありますが、下記3点の理由により、長期優良住宅に係る認定基準/技術解説(平成28年6月8日版)/2-3-4 維持管理・更新の容易性/4.維持管理・更新の容易性の(ただし書き規定が適用できる条件)を満たすことで、専有部分に立ち入らないで、維持管理・更新ができる措置と代替性のあるもの(等級2同等)としては如何でしょうか。 ①共用部から共用配管の点検、交換を可能にするためには、住戸内排水管の横引きが長くなる傾向があるが、その場合、流し台から排水管に誤って大きなものを流してしまうと詰まることがある為、一部の自治体では上記の(ただし書き規定が適用できる条件)を用いている。 ②(ただし書き規定が適用できる条件)にも記述してあるが、共用排水管は腐食しやすい鋼管から腐食の心配のない樹脂管(耐火樹脂管含む)に転換している。樹脂管は適切に維持管理する限り50年以上の耐久性があるとされており、住棟の耐用年数を70年とするならば、樹脂管の交換は1回程度と考えられる。この交換時期は50年以上経った時期で、浴室や流し台など水廻り設備の更新も必要な時期であり、この水廻り設備の更新時期に共用排水管の交換も行えば合理的である。共用部から共用配管を交換可能にするこの重要性が高いと考えられない為、長期優良住宅に係る認定基準では、(ただし書き規定が適用できる条件)が付記されたと考えるのが素直である。 ③排水管の洗浄は専用部の排水管にも必要であり、共用部に共用排水管が配置されることでは洗浄作業の優位性が高いとは言えないと考える。	ご意見を踏まえ、検討します。詳細は入札公告時に入札説明書等にてご確認ください。
66	要求水準書 (案) (更新住宅整備 業務編)	50	19	第7				省エネルギー対策等級について、「ただしこれにより難い場合は等級3」との記載があります。等級3の場合、建築物省エネ法に基づく省エネルギー措置の届出の基準未達となりますが宜しいでしょうか。	原則として等級4とします。等級3とする場合にはこれにより難い理由を提案時に示していただきます。
67	要求水準書 (案) (更新住宅整備 業務編)							解体工事・新築工事を実施するに当たり、指定仮設はありますか。	特にありません。ただし、解体工事に関しては、市の指導基準等について入札公告時に示す予定です。
68	要求水準書 (案) (入居者移転支 援業務編)	2	3	第2	1			市は、当業務、要求水準内容に類似する過去経験実績の事業はあるのでしょうか。	共同住宅の建替えのPFI事業は、本市では初めてです。
69	要求水準書 (案) (入居者移転支 援業務編)	2	3	第2	1			これまで、入居者に対して市が行なった交渉過程(賛否・意見・課題点等)を事前に開示していただけののでしょうか。	本事業について入居者へ説明を行い、移転先の希望等についてアンケートを受領しています。アンケート結果のうち、移転先の希望については要求水準書(案)(入居者移転支援業務編)の別添3でお示ししています。個人の回答内容等については、協議のうえ事業契約後にお示しいたします。なお、現時点で入居者からの反対意見はありません。
70	要求水準書 (案) (入居者移転支 援業務編)	2	3	第2	1			これまで、入居者に対して市が行なった交渉過程があった場合、入居者と市が取り交わした法的に適合する仮協定書のようなものはあるのでしょうか。	入居者と取り交わした同意書はありません。
71	要求水準書 (案) (入居者移転支 援業務編)	3	8	第2	4	(1)	ア	現時点での、住替・退去者の想定数をお教えいただけませんか。	要求水準書(案)(入居者移転支援業務編)の別添3「入居者意向調査結果」をご確認ください。
72	要求水準書 (案) (入居者移転支 援業務編)	3	30	第2	4	(2)	ア	全入居者の移転に係る調整を行うにあたり、入居者(家族を含めた)の属性など(職業・収入・健康状態・希望仮移転先、希望間取や面積など)を事前に開示していただけるのでしょうか。	移転支援業務に必要な情報については、協議のうえ事業契約後にお示しいたします。
73	要求水準書 (案) (入居者移転支 援業務編)	3	32	第2	4	(2)	ア	建替え後現状家賃より上がるのが通例と思われませんが、『仮移転ならびに本移転が完了しない恐れがある事由』として家賃の改定が原因である場合も考えられます。もし家賃が改定するのであれば、市として事前に説明はしているのでしょうか。また、理解は得られているのでしょうか。	家賃改定について、市から入居者への説明は実施済みです。現時点では入居者からの反対意見はなく、理解を得られていると考えています。
74	要求水準書 (案) (入居者移転支 援業務編)	4	24	第2	4	(3)		入居者移転支援実費の金銭支払いでの入居者様との不要なトラブルを生じないよう、横須賀市様から直接の支払いでお願いできないでしょうか。	入居者移転支援実費は事業者から入居者へ支払うこととします。
75	要求水準書 (案) (入居者移転支 援業務編)	5	21	第2	4	(3)	イ	入居者移転支援実費の清算は、各年度1回を上限として、とありますが、状況により複数回の臨時清算が可能なおご配慮いただくことをお願いできないでしょうか。	ご質問の趣旨をふまえ、入居者移転支援業務の支払回数について検討します。詳細は、入札公告時に入札説明書等をご確認ください。
76	要求水準書 (案) (入居者移転支 援業務編)	5	21	第2	4	(3)	イ	業務に要した費用は『各年度1回を上限として事業者は請求書の提出を行う。』とありますが、3ヶ月毎(年4回)にすることは出来ませんか。	ご質問の趣旨をふまえ、入居者移転支援業務の支払回数について検討します。詳細は、入札公告時に入札説明書等をご確認ください。
77	要求水準書 (案) (入居者移転支 援業務編)	5	27	第2	4	(4)	ア	移転業務について、移転者の責に帰すべき自由により3ヶ月以上の移転支援業務が発生した場合は、それにより発生した実費について、市、もしくは入居者への実費請求は可能でしょうか。	移転者の責めに帰すべき事由であれば、事業者が生じた追加費用及び損害について合理的範囲内のものは市にて負担します。
78	要求水準書 (案) (入居者移転支 援業務編)	5	33	第2	4	(4)	ア	移転者が合理的理由(例えば、今のところに住み続けたい)で明渡しを拒否した場合のリスク分担はどのようになるのでしょうか。仮にその他の事由にあたるとなると、そのような事由で事業者が追加費用や損害を負担するのは、難しいと思うのですが。	移転者の責めに帰すべき事由であれば、事業者が生じた追加費用及び損害について合理的範囲内のものは市にて負担します。
79	要求水準書 (案) (入居者移転支 援業務編)	7	21	第2	5	(2)		【移転計画の留意点】で『民間賃貸住宅を仮住居とする。』とありますが、民間賃貸住宅の契約当事者(借主)は市とならないでしょうか。	契約当事者は仮移転者となります。
80	要求水準書 (案) (入居者移転支 援業務編)	11	4	第3	1	(3)	エ	民間賃貸住宅への仮移転の場合、本移転時の民間賃貸住宅の現状復旧費用は、移転者負担と考えて宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
81	要求水準書 (案) (入居者移転支 援業務編)	19	11	第3	4	(3)	エ	残置ゴミ・不法投棄は、引越し時必ず入居者側と認識の違いはあると推測するが、市は柔軟に対応していただけるのでしょうか。	入居者の責に帰すべき行為が事業推進に影響を与える事象が生じた場合、市が対応しますが、事業者においても、残置ゴミ・不法投棄について入居者に周知、催促等するようにしてください。

82	要求水準書 (案) (入居者移転支 援業務編)	19	11	第3	4	(3)	エ	処分すべき物品等を残置している場合は、各所に通知すると なっているが、それによるスケジュールの遅延は市の責任であ り、民間事業者の費用増大に対して市が負担すると理解してよ ろしいでしょうか。	入居者の責に帰すべき行為かつ事業推進に影響を与える事態が 生じた場合、スケジュールの遅延に関しても市の責任と考えま すが、そのような事態にならないよう、事業者においても、残 置ゴミ・不法投棄について入居者に周知、催促等するようにし てください。
83	要求水準書 (案) (入居者移転支 援業務編)	19	11	第3	4	(3)	エ	処分すべき物品等を残置している場合において、市の代わりに 民間事業者が処分した場合、移転支援業務以外の業務であるの で、市に別請求すると理解してよろしいでしょうか。	入居者の責に帰すべき行為かつ事業推進に影響を与える事態が 生じた場合、処分費に関しても市の責任と考えますが、そのよ うな事態にならないよう、事業者においても、残置ゴミ・不法 投棄について入居者に周知、催促等するようにしてください。