

■下関駅周辺地区市営住宅等建替事業(1期)の実施方針等に関する質問に対する回答

No	公表資料名称	頁	第	小項目			質 問	回 答
1	実施方針	6	1	1	5	-	(6) JR西日本との協議長期化により、工期に影響が生じた場合、当該遅延は不可抗力又は第三者要因として整理され、工期変更の協議対象となりますでしょうか。	JR西日本との協議については、契約後速やかに行うこととしており、この場合において協議長期化による工事の遅延が発生した場合は不可抗力又は第三者要因として協議します。協議着手時期を事業計画書において示してください。
2	実施方針	6	1	1	5	-	(6) JR西日本との協議は事業者のみで行うのではなく、貴市も必要に応じて同席・調整等の支援をいただける理解でよろしいでしょうか。	原則事業者グループにより協議を行うものとします。ただし、必要に応じて同席・調整等の支援を行います。
3	実施方針	6	1	1	5	-	(6) 契約締結後に実施されるJR西日本との協議により、事業者提案時に想定していなかった施工方法、仮設計画、安全対策により、工期又は費用の変更が生じた場合、貴市の基本的な考え方をご教授ください。	JR西日本との協議により施工方法等の変更があった場合は、第三者要因として協議とします。詳しくは入札公告時に公表する入札説明書において示します。
4	実施方針	9	1	1	11	-	- 移転期間が9ヶ月を超過した場合、事業者グループに発生する現場維持費、警備費、間接費等の取扱いについてご教授願います。	実施方針(案) p33~34のリスク分担表のとおりです。
5	実施方針	16	2	3	2	1	(7) 構成企業においては法人であることが必要であるが、協力企業においては個人も認められる理解でよろしいでしょうか。	その通りです。
6	実施方針	25	3	1	1	-	- 本事業の事業期間は「事業契約締結日から令和15年3月末まで」と承知しております。上記事業期間の枠内で、短縮工期による履行を提案し、諸経費等は提示工期を基礎に算定を想定しています。この前提のもと、別紙1「リスク分担表」の市の責に分類される事由により、提示工期を超えて延伸する場合、延伸にかかる必要経費について、貴市ご負担との理解でよろしいでしょうか。	その通りです。
7	実施方針	25	3	1	1	-	- 施設整備・解体に先立ち事前調査を実施し、土壌汚染・地中障害物が発見された場合の合理的な追加費用は市のご負担、ただし事前調査の不備・誤りにより発見できなかった場合は事業者グループとなる旨を承知しております。一方、解体前の事前調査は物理的・占用上の制約から範囲が限定されることがあります。制約の中で実施可能な標準的な調査を行った場合は事前調査の不備や誤りには該当しないとの判断でよろしいでしょうか。ご教授ください。	標準的な調査によりますが、必要とされる調査を行った場合においては、事前調査の不備や誤りには該当しないと判断します。
8	要求水準書(案)	10	3	1	-	-	(7) 竹崎改良住宅(3)(4)の解体、更新住宅等の整備、更新住宅等への移転期間中、竹崎改良住宅(2)の空き区画を事務所・資材置場等の活用で利用することは可能でしょうか。	竹崎改良住宅(2)棟の空き区画を活用することはできません。(2)棟の空室を現場事務所とする場合には、協議とします。
9	要求水準書(案)	11	3	2	3	-	- 下請・協力企業の選定につきましては、品質・安全・価格の合理性等の観点から、事業者の基準により自主的に決定するプロセスを順守する理解でよろしいでしょうか。	下請け・協力企業の選定については、事業者グループの判断となります。

■下関駅周辺地区市営住宅等建替事業(1期)の実施方針等に関する質問に対する回答

No	公表資料名称	頁	第	小項目				質 問	回 答
10	要求水準書(案)	11	3	2	3	-	-	電気、機械の主任技術者は協力企業からの選定は可能でしょうか。	その通りです。
11	要求水準書(案)	11	3	2	3	-	-	工事監理業務担う監理者が、照査技術者を兼務することは可能でしょうか。	その通りです。
12	要求水準書(案)	13	4	2	3	2	-	「本事業の着工前、施工中、完了後の各段階において必要に応じて適切に、周辺地域に及ぼす影響について調査、分析及び検討すること」について、「必要に応じて適切に」と記載がありますが、貴市が想定している内容は、振動・騒音計測装置と考えてよろしいでしょうか。	市が想定している調査、分析及び検討はありませんが、施工に際し必要と考える調査費用等は、入札金額に見込み、実施してください。
13	要求水準書(案)	13	4	2	3	3	-	周辺地下埋設物調査について、各埋設物管理者の台帳図等については、その精度について確認するとともに現地と必ず照合すること」と記載がありますが、目視確認と考えてよろしいでしょうか。試掘確認の場合は、周辺道路への影響が大きいと想定されます。貴市の考え方について、ご教授願います。	地下埋設物のため目視で確認できない場合は試掘確認が必要と思われます。確認方法については、市は指定しないため適宜判断してください。
14	要求水準書(案)	13	4	2	5	-	(1)	アスベスト含有吹付材の対策が必要となった場合、市が負担する費用の範囲には、除去作業費に加え、仮設、養生、分析費、処分費、作業計画届出、間接費用も含まれると理解してよろしいでしょうか。ご教授願います。	要求水準書(案) P13 2-5 (イ)にある入札金額に含まれないアスベスト含有吹付材の撤去に関する費用は市が負担します。ただし、分析費については、事業者グループの負担とします。
15	要求水準書(案)	13	4	2	3	-	-	「c. 周辺影響調査(事前・事後)及び対策」、「d. 周辺地下埋設物調査」、「e. 電波障害予測調査及び電波障害対策」の各調査について、調査範囲は事業者からの提案によるものとされています。貴市が想定している調査範囲や方針についてご教授頂きたい。	「c. 周辺影響調査(事前・事後)及び対策」においては、事業用地から50m程度の範囲、「d. 周辺地下埋設物調査」、「e. 電波障害予測調査及び電波障害対策」においては、市の想定範囲はありません。事業実施に必要な調査を事業者グループにおいて検討してください。
16	要求水準書(案)	13	4	2	3	-	-	「c. 周辺影響調査(事前・事後)及び対策」についてですが、空き家・所有者不明・連絡困難等の場合において計画した期間内で実施できない場合の基本的な考えをご教授ください。	事業者グループにおいて対策を検討してください。必要に応じて市と協議をお願いします。
17	要求水準書(案)	13	4	2	3	1	-	周辺影響調査(事前・事後)及び対策について、工事起因の損害について、第三者と見解の相違が生じた場合、工事起因性の判断や補償に関する最終判断の基本的な考えをご教授ください。	調査相手方と事業者において、補償の確認をしていただきます。
18	要求水準書(案)	13	2	2	5	-	(1)	アスベスト含有吹付材に該当する判断基準についてご教授ください。	アスベスト含有耐火被覆材・保温材・断熱材並びに非飛散性アスベスト含有材(ボード類及びその他既知の非飛散性アスベスト含有材)を除くものです。

■下関駅周辺地区市営住宅等建替事業(1期)の実施方針等に関する質問に対する回答

No	公表資料名称	頁	第	小項目			質 問	回 答	
19	要求水準書(案)	14	4	3	1	-	(ウ) 「市営竹崎改良(2)棟の地盤面から300mm 以深の杭及び基礎は解体の対象に含まないものとし、残置する基礎の形状、位置がわかる図面を作成すること」と記載ありますが、地盤面から300mm以深の埋設配管や構造物も残置と考えてよろしいでしょうか。	その通りです。残置されるものについては、図面の作成をお願いします。	
20	要求水準書(案)	15	4	3	3		(イ) 近隣住民等からの苦情・要望については、まず事業者グループが一次対応し、未解決の場合は市ご担当と協議のうえ共同対応し、内容・結果を速やかに市へ報告する運用と理解しております。つきましては、貴市の公式窓口が設置されるという理解でよろしいでしょうか。ご教示ください。	質問の内容に関する公式窓口を設置する予定はありません。	
		20	4	5	1	1	(イ)		
21	要求水準書(案)	15	4	3	3		(イ) 貴市の関係者からの問合せ・要望については貴市所管にて受理・取りまとめのうえ事業者グループと連携してご対応いただく考えでよろしいでしょうか。ご教示ください。	事業者グループと連携しますが、基本的には事業者にて対応させていただきます。	
		20	4	5	1	1	(イ)		
22	要求水準書(案)	15	4	3	2	-	(ウ) JR西日本との協議対象範囲(近接距離、対象工事、求められる安全対策等)について、工事管理者、見張員の配置、架線防護等の記載があります。現時点で貴市が把握しているその他配慮すべき事項等があればご教授ください。	現時点で市が把握している内容は、要求水準書(案)に記載している通りです。	
23	要求水準書(案)	16	4	3	3	-	(フ) 市営竹崎改良住宅(2)棟解体後はアスファルト舗装とすると記載がありますが、解体後の使用用途がわかれば、ご教授願います。	解体後の使用用途は未定です。	
24	要求水準書(案)	16	4	3	3	-	(ヘ) 解体後の侵入防止の対策について、対策方法・範囲をご教授ください。	契約後、市と事業者グループと協議のうえで決定します。	
25	要求水準書(案)	23	4	6	6	6	-	長期修繕計画の作成について、「竣工後70年間の修繕計画を作成する」と記載があります。国土交通省の「長期修繕計画作成ガイドライン」と比較しても長期の期間になります。70年とされた考え方を教えてください。	鉄筋、鉄骨コンクリート造の建物は、耐用年数が70年とされており、70年維持管理する前提として作成していただくものです。
26	要求水準書(案)	23	4	6	7	-	-	会計実地検査の支援について、『事業者グループが補助等』とは、どのような内容が想定されるか、ご教授ください。	会計実地検査時において、詳細な施工等についての確認や必要な書類の作成、提出を協力してもらうことを想定しています。
27	要求水準書(案)	15	4	3	3	-	-	旧住宅及び市営竹崎改良住宅(2)棟の解体工事について、既存住宅等に住民の存置物(家具、家電、エアコン(室外機及びフロン)私物等)が残されている場合の取扱いについて、その整理・撤去の責任主体および事業者の業務範囲に関する基本的な考え方をご教授ください。	家具、家電、エアコンについては、事前に市により撤去いたします。

■下関駅周辺地区市営住宅等建替事業(1期)の実施方針等に関する質問に対する回答

No	公表資料名称	頁	第	小項目				質 問	回 答
28	要求水準書(案)	15	4	3	3	-	-	解体対象住宅の周辺道路の幅員が狭く、解体重機を道路上に設置せざるを得ない場面が想定されます。 つきましては、近隣住民・事業者への事前周知および現地調査(幅員・交通量・緊急動線等)、ならびに道路管理者・警察等との事前協議を実施する前提で、道路占用や通行止めを伴う作業の実施可否についてご教授ください。	道路管理者・警察等と協議のうえで実施可能な方法にて作業をお願いします。
29	モニタリング基本計画(案)	1	1	2	-	-	-	モニタリングの水準を確認する提出書類として、「コスト管理計画書」の記載がありますが、各業務の実施段階に応じたコストの発生状況とは、貴市との契約に基づき出来高確認であり、原価の詳細を記載するものではない考えでよろしいでしょうか。	その通りです。
30	モニタリング基本計画(案)	4	2	1	5	-	(オ)	「市は、更新住宅等が設計図書に従って建設されていることを確認するため、事業者グループの行う工事施工、工事監理の状況について工事中随時、市の監督職員及び下関市行政組織規則第23条に規定する上席検査監又は検査監による確認を行い、必要な指導及び助言を行う」とありますが想定されている確認時期等をご教授ください。	建築、電気、設備工事にて確認時期が異なります。国交省仕様書に記載のある施工の段階確認及び目視ができなくなる部分の施工時を想定しています。
31	別添資料7(測量図)	-	-	-	-	-	-	入札参加表明書提出前に調査・測量は可能でしょうか。	入札参加表明書提出前の現場踏襲は不可とします。
32	実施方針	-	-	-	-	-	-	今回が1期工事の位置づけとなっておりますが、将来の2期以降の計画について可能な限り資料提供頂くことは可能でしょうか。	2期以降の事業について、計画中であり資料提供できるものはありません。 1期事業に引続き、2期の計画では、1棟176戸の住棟を建設予定としております。
33	要求水準書(案)	8	2	2	2	6	-	行政(建築指導課、消防等)事前協議は可能でしょうか。	可能とします。
34	要求水準書(案)	11	3	2	3	-	-	設計業務の管理技術者について、構造、電気設備、機械設備の主任技術者との兼務は認めないとありますが、建築の主任技術者との兼務は認められると理解してよろしいでしょうか。その場合、実績等の評価において、減点はありますでしょうか。(建築主任技術者の評点が0点になるなど)	設計業務の管理技術者と建築の主任技術者の兼務は可能です。 ただし、評価の方法や基準については、入札公告時に公表する落札者決定基準をご覧ください。
35	要求水準書(案)	12	4	1	-	-	(オ)	1DKについて将来的な改修で2戸を1戸に改修を見越すとありますが、その際は2DK或いは3DKでしょうか。	その通りです。
36	要求水準書(案)	12	4	1	-	-	(オ)	1戸に改修を見越して採光を取得できるように廊下側・妻側等窓を増やしておく必要はあるでしょうか	その通りです。

■下関駅周辺地区市営住宅等建替事業(1期)の実施方針等に関する質問に対する回答

No	公表資料名称	頁	第	小項目				質 問	回 答
37	要求水準書(案)	14	4	3	2	-	-	設計業務の内容について、解体設計は既存図面を流用し、CADによる図面おこしまでは不要と考えて宜しいでしょうか。	CADによる図面にする必要はありません。
38	要求水準書(案)	19	4	4	2	2	-	提出する設計図書に、工事費概算書、工事費積算書の提出が求められておりますが、こちらは施工者が作成する見積書、数量調書を採用するものと考えて宜しいでしょうか。また、書式や仕様の指定などはございますでしょうか。	基本設計及び実施設計終了時に提出する設計図書については、事業者グループ(施工者)が作成する見積書、数量調書を採用することも可とします。また、市が指定する様式や仕様はありません。
39	要求水準書(案)	21	4	5	2	2	(2)	建設住宅性能評価取得とありますが取得する等級一覧はありますでしょうか(添付資料分のみでしょうか)	要求水準書(案) P39-42にある別紙2及び3を参照してください。
40	要求水準書(案)	23	4	6	5	-	(1)	近隣説明会の開催数の想定はございますでしょうか。また、貴市の担当官の同席もあるものと考えて宜しいでしょうか。	近隣説明会の開催数の想定はありません。適宜開催してください。必要に応じて市も同席いたします。
41	要求水準書(案)	24	-	-	別紙1	-	-	将来、太陽光パネルの追加設置などの要求はございますでしょうか。	市からの要求はありません。
42	要求水準書(案)	24	-	-	別紙1	第1全 般事項	その他	ZEH水準を満たすとありますが、ZEH Orientedという解釈で宜しいでしょうか。	ZEH水準とZEH Orientedは異なります。断熱等性能等級5以上かつ一次エネルギー消費量等級6以上の基準は同じとなります。
43	要求水準書(案)	28	-	-	-	-	-	店舗棟の区画間仕切り壁の位置は、10店舗の面積が等しくなるように設置するものとして提案・見積もりを作成してよろしいでしょうか。	現時点において、店舗棟の区画間仕切りの壁の位置は決まっておきませんので、壁の位置は事業者グループにおいて判断してください。
44	要求水準書(案)	28	-	-	-	-	-	店舗棟については「落札者決定基準」の審査対象としないと思いますが、店舗棟に関する設計・工事・工事監理の費用についても、入札見積もりに含めないということでしょうか。入札見積もりには含むが、審査の定性的評価は行わないということでしょうか。	店舗棟の設計・工事・工事監理については、入札価格に見込んでください。ただし、入札公告時に公表する落札者決定基準に記載する技術評価点の算出(審査の定性的評価)には影響しません。
45	要求水準書(案)	39	-	-	-	-	-	基準プランの法適合確認の資料があれば、ご提供頂けますでしょうか。	基準プランの法適合確認の資料はありません。
46	別添資料4	1	-	-	-	-	-	基本計画図にある道路からの後退距離1m、2mは何を基準とされておりますでしょうか。	別添資料4は参考図です。基準はありません。

■下関駅周辺地区市営住宅等建替事業(1期)の実施方針等に関する質問に対する回答

No	公表資料名称	頁	第	小項目				質 問	回 答
47	別添資料4	-	-	-	-	-	-	平面図及び立面図について、店舗棟部分は鉄骨造6スパンの間口となっており、要求水準では10店舗とあります。また、柱間は全面シャッター(計6面)となっております。これは、1店舗ごとに開口とシャッターを設置できるものとして、設計・見積もりしたほうがよろしいでしょうか。	別添資料4は参考図です。 店舗棟の開口は1店舗ごととしてください。
48	別添資料7	-	-	-	-	-	-	別添の他に地盤高低差測量図はありますか。	ありません。
49	別添資料8	-	-	-	-	-	-	地質調査資料にて、地下水位のレベルが読み取れませんでした。情報の追加提供は可能でしょうか。	現在公表している資料のみです。
50	別紙資料8	-	-	-	-	-	-	別紙資料8の地質調査結果と事業グループが行った事前調査の結果に大幅な差異がある場合は工事費の増減対象と考えてよろしいでしょうか。ご教授願います。	実施方針(案) p33~34のリスク分担表のとおりです。
51	別添資料4	1	-	-	-	-	-	道路斜線を検討するにあたり、市営竹崎改良住宅(2)棟の解体跡地は、「公園、広場、水面その他これらに類するもの」に該当するかと考えて宜しいでしょうか。	市にて確認を行います。 3月13日に回答いたします。