

■福知山市営住宅つづじが丘団地ほか建替事業 入札説明書に関する質問に対する回答

No	該当箇所								質問内容	質疑回答
	頁	数	数	(数)	カナ	(カナ)	英字	(英字)		
1	3	第2	1	(5)	エ				令和2年12月議会の補正予算で47億121万4千円債務負担行為が設定されていますが、予定価格が4,094,000,000円(税込み)となっています。その差額についてご教授願います。	予定価格は入札説明書記載のとおりです。
2	3	第2	1	(7)					市営住宅等整備事業に要する費用で、該当事業が年度末に所有権移転・引渡しを完了した場合、各年度末の出来高の10分の9以内の支払いとなるのか、残額含めた支払いのどちらになりますでしょうか。	残額を含む金額を支払います。
3	3	第2	1	(7)	ア	(イ)			当該業務の引き渡し時に一括して支払うと記載されていますが、a、b、c、dそれぞれの業務完了時に支払われるとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
4	3	第2	1	(7)	ア	(イ)			入札説明書の設計に関する費用の内訳と事業契約書(案)第8章第66条の設計に関する費用の再内訳の項目が一致していないように思えます。設計に関する費用の内訳は、事業契約書(案)が正との理解でよろしいでしょうか。	入札説明書記載の「1期実施設計業務」、「2期実施設計業務」に係る費用は、それぞれ事業契約書(案)第66条記載の「第一工区建替住宅等の実施設計費」、「第二工区建替住宅等の実施設計費」に該当します。
5	4	第2	1	(7)	イ				「イ PFI事業者の負担」に「ア PFI事業者の収入」の(イ)についての記載がないのはなぜでしょうか。	P4 第2 1(7)イ(ア)記載の「ア(ア)」を「ア(ア)及び(イ)」と修正します。
6	4	第2	1	(7)	イ	(イ)			文中に「、入居者移転支援業務本事業に要する費用を、ア(イ)の市からの支払いがあるまでの間、負担する。」とありますが、ア(ウ)読み替えての理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。P4 第2 1(7)イ(イ)記載の「ア(イ)」を「ア(ウ)」と修正します。
7	7	第3	2			(ア)			募集及び選定にかかるスケジュールの日程表にプレゼンテーション実施予定となっていますが、入札説明書p17、6(4)にプレゼンテーションの記載はなくヒアリング実施となっています。プレゼンテーションではなく、ヒアリングを実施するとの理解でよろしいでしょうか。それともプレゼンテーションとヒアリングどちらも実施予定でしょうか。	プレゼンテーション及びヒアリングを実施することを予定しています。
8	11	第3	4	(2)	イ	(ア)			本件は、PFI事業であり、工期短縮・コスト削減が大きな課題と考えます。設計企業としての参加要件は満たしていませんが、事業費の大半を負担する建設企業として参加要件を持つ企業が設計施工企業としてトータル的に工程・コストをコントロールしていくべきと考えます。設計施工企業として応募することは可能でしょうか？	設計企業はP.11記載の設計企業の参加資格要件を備える必要があります。
9	11	第3	4	(2)	イ	(ア)			「建築士法第2条第5項の設計業務」とは何を指すのでしょうか。本条が指す設計業務をご教示頂けますでしょうか。	入札説明書を修正(「建築士法第2条第5項」を削除)します。
10	12	第3	4	(2)	イ	(イ)	b		単体の建設企業又はJVの構成員については、市の入札参加資格者名簿に登録していることとありますが、福知山営業所長に年間委任状にて委任している場合、個別委任状で別の代理人に委任して申請することは可能でしょうか？	お示しの方法で問題ありませんが、委任内容について個別委任状に記載いただく必要があります。
11	13	第3	4	(3)	ア				入札保証金の納付について、ただし、福知山市財務規則第117条各号のいずれかに該当する場合は免除すると記載されておりますが、福知山市財務規則第117条の部分にあります「誠実に履行した者」を証明する資料として一般社団法人日本建設情報総合センターが発行する「登録内容確認書(工事实績)」を提出すれば宜しいでしょうか。	一般社団法人日本建設情報総合センターが発行する「登録内容確認書(工事实績)」により入札保証金を免除することは可能です。
12	15	第3	5	(1)	イ	(イ)			提案書類の副本は14部と記載がありますが、様式集p4では10部と記載があります。提出部数をご指示頂けますでしょうか。	副本は10部提出してください。入札説明書を修正します。
13	16	第3	5						文中に「開札は、入札参加者の立会いの下で行う。」、「開札日時：令和3年8月10日(火)から令和3年8月13日(金)」との記載があります。これは、提案書類が福知山市に届いた後、当該入札参加者に開札日程の連絡が来るとの理解でよろしいでしょうか。また、最終日13日の午後5時に提案書類が届く可能性がある場合は、入札参加者は事前に福知山市庁舎内等で控えて置く必要があるのでしょうか。	開札日時は、令和3年8月17日(火)午後2時、開札場所は市民交流プラザふくちやま会議室3-2とします。入札説明書を修正します。
14	16	第3	5	(2)					開札の日時が令和3年8月10日(火)から令和3年8月13日(金)となっていますが、開札時刻をご教示頂けますでしょうか(副本の持参時刻に関わるため)。また未定であればいつ頃公表予定かご教示頂けますでしょうか。	質問No.13の回答をご参照ください。
15	18	第3	6						文中に「ヒアリングの実施」とありますが、P-7、2ではプレゼンテーションと記入されています、落札者決定基準P-3、4、(2)、アに「ヒアリングを行う。」とあります。プレゼンテーションとヒアリングを行うのでしょうか。なお、プレゼンテーションの場合、会場、スクリーンの設置、持ち時間、実施人員の人数制限等の条件をお示しください。	前段については、質問No.7の回答をご参照ください。後段については、入札説明書P.18 6(4)イをご参照ください。
16	21	第5	4	(1)					「余剰地に設置する開発道路、施設への車両進入路については、建替え住宅等整備用地内を通らずに出入りできる計画とする」とありますが、建替え住宅用地と余剰地の間にある開発道路から両側へアクセスする計画は可能でしょうか。	可能です。

■福知山市営住宅つづじが丘団地ほか建替事業 要求水準書に関する質問に対する回答

No	該当箇所								質問内容	質疑回答
	頁	数	数	(数)	カナ	(カナ)	英字	(英字)		
1	7	第2	1	(2)		(ア)			調査に関する業務にてPCB含有調査が含まれていませんが、調査済みであり、事業者による調査は不要でしょうか。また、万が一含有物が発見された場合の処置方法をご教示ください。	PFI事業者にて、PCBを含むアスベスト含有材等の有害物質が使用された部位を把握する調査を実施して頂きます。なお、既知となっていない有害物質の除去処分方法については、要求水準書23頁「アスベスト含有材等の処理費用」を参照してください。
2	12	第2	3	(3)		(イ)			現在書籍販売が確認できず入手困難ですが、どのように対応すればいいでしょうか？	書籍購入以外の方法も含め、基準把握に努めてください。
3	12	第2	3	(3)		(ウ)			現在書籍販売が確認できず入手困難ですが、どのように対応すればいいでしょうか？	質問No.2の回答をご参照ください。
4	12	第2	3	(3)		(エ)			現在書籍販売が確認できず入手困難ですが、どのように対応すればいいでしょうか？	質問No.2の回答をご参照ください。
5	13	第3	1	(1)					文中に「建替住宅整備用地を1期、2期に区分して建替計画の建設を行う。」と記載があるが、1期、2期ともに建設する建物については複数棟となってもよろしいでしょうか。	要求水準書記載のとおり、複数棟を可とします。
6	13	第3	1	(1)					「入居者の仮移転を行うことなく、建替住宅の建設を行う」とありますが、提案により仮移転(市営住宅や民間住宅等)の実施を認めて頂けないでしょうか。土地利用区分線は想定とされているため、更に良い提案が可能になる可能性がございます。例えば本移転料と同額の仮移転料を事業者負担にするなども含め、ぜひご検討ください。	要求水準書記載のとおり、入居者の仮移転なしに建替住宅の建設を行う計画としてください。
7	13	第3	1	(1)					「1期は「つづじが丘グラウンド」を含む範囲とする」とありますが、グラウンドとともに1期工事にてグラウンド周辺道路(2期エリアの生活道路を除く)を同時に1期工事エリアに含めてもよろしいですか。	「つづじが丘グラウンド」を含む1期範囲の設定は応募者の提案としますが、既存住棟の利用に差し支えがないようにご留意ください。
8	13	第3	1	(1)					事業実施手順の中で、工事中の仮設防災計画(濁水処理、土砂流出防止)を検討する中で、地元環境団体、河川流域での環境基準等の規制があるのでしょうか。	環境基準等の規制はありませんが、関係法令順守の上、ご検討ください。
9	13	第3	1	(2)					「開発許可は、開発区域を工区に分割して申請することを前提とする」とありますが、開発申請は本事業エリア全体を一括して行うこととの認識でよろしいでしょうか。	要求水準書記載のとおり、開発区域を工区に分割して申請することを想定していますが、詳細は関係機関との協議によります。
10	13	第3	1	(2)	ア				文中に「開発許可は、開発区域を工区に分割して申請することを前提とする。」とありますが、関係機関との事前協議により、工区を分割した1件の開発区域での申請が可能となった場合は、1件の開発行為の申請でよろしいでしょうか。	質問No.9の回答をご参照ください。
11	13	第3	1	(2)	ア				開発許可は開発区域を工区に分割して申請することを前提とするがありますが、北側擁壁のやり替え等第2期建物完成後の開発工事完了となる可能性があります。引渡は開発工事完了後と考えてよろしいでしょうか？	事業実施スケジュールについては、入札説明書3頁「事業期間及び事業実施スケジュール」を参照してください。
12	14	第3	1	(1)	オ				既存擁壁は、全て撤去するものとありますが、安全性が確認できれば全て撤去しなくてもよいでしょうか？	要求水準書記載のとおり、すべて撤去するものとします。
13	14	第3	1	(2)	ウ				汚水排水計画、雨水排水計画は、事業区域外を含めた全体計画に整合させる必要があります。事業区域内の汚水・雨水計画は事業区域外への汚水・雨水排水系統を変更しない方針で整地計画を進めてもよろしいでしょうか。	応募者の提案とします。
14	14	第3	1	(2)	エ				「公園は建替住宅等整備用地に隣接して整備」とありますが、余剰地エリア内の西側に設け、建替え住宅エリアには隣接していない場合は、「隣接して整備」したことになるのでしょうか。	例示のケースは「隣接して整備」することになりません。
15	14	第3	1	(2)	オ				既存擁壁を撤去する際に、側溝の撤去も必要になりますでしょうか？ また、新規擁壁に関しましては安全勾配の法面でも構わないでしょうか？	前段については、側溝撤去は必須の条件ではありません。 後段については、例示の法面は新規擁壁として認められません。
16	14	第3	1	(2)	オ				「事業用地における既存擁壁を全て撤去する」とありますが、別紙1土地整備条件図記載の青いハッチのエリアのみと考えて宜しいでしょうか。	別紙1「土地整備条件図」には、大規模な擁壁の位置を示させて頂きました。事業用地内における、その他の小規模な擁壁は、市道西岡小谷ヶ丘線に面する部分を中心に分布しますので、ご留意ください。
17	14	第3	1	(2)	カ				事業区域外を含めた排水計画、調整池計画があれば今回の事業区域内の雨水計画と整合させたいのでご借用頂けますでしょうか(事業区域外の河川までの排水系統、流域図、計画諸元、流量計算等)。	提示できる資料はありません。
18	16	第3	2	(3)	イ				再生可能エネルギーの地熱に関して、本物件ではどのような使い方がありますでしょうか？	応募者の提案とします。
19	16	第3	2	(3)	エ				無電柱化は発送電の会社が分離しているため多大な費用がかかり、また民間の費用負担になり、事業負担が大きくなりますが必ず必要でしょうか？	無電柱化は、要求水準として求めておらず、応募者の提案とします。
20	17	第3	2		キ				維持管理の観点からも、電気とガスの併用は費用が大きくなりますが、構わないでしょうか？	要求水準書記載のとおりとします。
21	18	第4	2	(1)	ア				5番目文中に「同タイプの住居においては、居住条件に著しい差が生じない計画とする。」とありますが、南向き、東向きは差は居住条件の著しい差に該当するのでしょうか。	該当しません。
22	18	第4	2	(1)	ア				建替住宅の整備において、何期まで分けていいでしょうか？ また一期で150戸整備しても構わないのでしょうか？	工期数等の条件については、要求水準書13頁「事業実施手順」を参照してください。
23	18	第4	2	(1)	ア				1期で50戸以上整備可能との記載がありますが、その際の駐車場整備台数は「整備戸数分」確保が原則で、「実移転戸数」のみの確保では不可でしょうか。また、整備する場所は1期エリア外で確保してもよろしいでしょうか。	1期及び2期の建替住棟等整備完了段階において、要求水準書19頁「駐車場」に示す駐車区画を整備してください。なお、1期完了時に必要となる駐車場を整備できない場合、代替の駐車場(向野団地を除く)を事業用地内に確保してください。
24	18	第4	2	(1)	ア				住戸専有面積にメーターボックスは含まないものとしてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
25	18	第4	2	(1)	イ				「1期及び2期の用地を分断する、車両が常時通行する区画道路等を設けない」とありますが、1期と2期の間を指すのか、それとも1期中(または2期中)をそれぞれ指すのかご教示ください。	要求水準書の記載内容は、1期住棟と2期住棟の間に常時車両が通行する区画道路を設けることで、住棟間の一体的な関係性が崩れることを避けることを求めています。
26	18	第4	2	(1)	イ				1期及び2期の用地を分断する、車両が常時通行する区画道路などを設けないという記述がありますが、例えば平常時は車両の進入はないが、緊急時に緊急車両が進入できるような計画は可能と理解してよろしいでしょうか。	質問No.25の回答を参照ください。
27	18	第4	2	(1)	ウ				・2番目文中に「IHクッキングヒーターを…、空配管を設置する。」とありますが、IHクッキングヒーター対応について、提案によることとしてよろしいでしょうか。	要求水準書記載のとおりとします。なお、要求水準として、建替住棟へのコンロの実装を求めておりません。

■福知山市営住宅つつじが丘団地ほか建替事業 要求水準書に関する質問に対する回答

No	該当箇所								質問内容	質疑回答
	頁	数	数	(数)	カナ	(カナ)	英字	(英字)		
28	18	第4	2	(1)	ウ				IH用の空配管は本当に必要でしょうか？	必要です。
29	19	第4	2	(1)	ウ				日照時間の測定ポイントは、要求水準書の居住室の開口部(FLライン)と、別紙4. 建替住宅等整備基準等の平均地盤面から1.5mの高さのどちらが正かご教示頂けますでしょうか。	要求水準書19頁「居住環境」記載のとおり、日照時間の測定ポイントは、1階住戸の主たる居住室の開口部(FLライン)としてください。なお、別紙4を修正します。
30	19	第4	2	(1)	エ				文中に「府内産木材等を使用する。」とありますが、昨今、木材が不足している中での事業であり、建設工程への影響や木材価格の高騰が懸念されますが、その時点での状況によっては、想定外の事態(不可抗力)への対応として府内産以外の使用も可能として頂けるのでしょうか。	要求水準書記載のとおりとします。
31	19	第4	2	(2)	イ				自動運転やMaaSの導入が進んでおり、高齢者もいる中で、整備戸数分の入居者用駐車区画は必ず必要でしょうか？	必要です。
32	19	第4	2	(2)	イ				車いす利用者用駐車区画は、入居者用駐車区画および来客用駐車区画とは別に設けることでよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
33	19	第4	2	(2)	イ				公用車駐車区画は入居者用駐車区画および来客用駐車区画とは別に設けることでよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
34	19	第4	2	(2)	ウ				自転車置き場の外壁について、必要強度や費用の観点から、コンクリートブロックでも構わないでしょうか？	維持管理の観点から、当該外壁にコンクリートブロックを用いることは、認められません。
35	19	第4	2	(2)	ウ				自転車置き場は住棟の1階に設置して宜しいでしょうか。	原則として、駐輪場は、住棟とは別に設けるようにしてください。
36	20	第4	2	(2)	ク				「防火水槽は廃止の上、解体撤去する」とありますが、別紙1土地整備条件図には残置または移設とあります。対応方法をご教示ください。	要求水準書20頁「消防水利・消防活動空地」記載のとおり、「防火水槽は廃止の上、解体撤去するもの」としてください。なお、別紙1を修正します。
37	20	第4	2	(2)	ク				防火水槽の新設に関して、1期工事中に解体し、2期工事中に新設することでよろしいでしょうか。	新設防火水槽の整備時期は、管轄消防署との協議によります。
38	20	第4	2	(2)	ケ				受水槽は必ず必要でしょうか？ 安全性やメンテナンス費用を加味し、直結増圧式給水でも構わないでしょうか？	原則として、受水槽を設ける計画としてください。
39	20	第4	2	(2)	コ				太陽光発電は何kwを想定していますでしょうか？ また、停電時の主な用途としましては、冷蔵庫やエレベータの運転という認識でお間違いないでしょうか？	京都府再生可能エネルギーの導入等の促進に関する条例を遵守の上、応募者の提案とします。
40	20	第4	2	(2)	コ				「太陽光発電設備を、災害時・停電時において、有効に利用できるようにする」とありますが、貴市が最低限度定されている、停電時等に電力供給が必要とされる対象についてご教示ください。	応募者の提案とします。
41	20	第4	2	(2)	コ				太陽光発電設備は市営住宅の棟ごとの設置との理解でよろしいでしょうか。	質問No.39の回答を参照ください。
42	21	第4	2	(3)					「まちづくり用地を2,000㎡以上確保する」とありますが、別紙1土地整備条件図には2,000㎡程度と記載があります。上限値・下限値についてご教示ください。	要求水準書21頁「まちづくり用地」記載のとおり、まちづくり用地は2,000㎡以上確保してください。なお、別紙1を修正します。
43	21	第4	3						既存建物等についての事前調査としてPCB調査は必要で費用として見込むべきでしょうか。また発見された場合、撤去・一時保管に関する費用について追加請求の対象と考えてよろしいでしょうか。	質問No.1の回答をご参照ください。
44	21	第4	3		ウ				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。	道路を隔てて隣接する住戸若しくは隣接している住居の調査を想定しています。
45	21	第4	3		エ				「電波障害対策必要な場合は、事業者の責において速やかに行うこと」とありますが、障害が発生した場合の対策方法にご指定はありますか？	応募者の提案とします。
46	21	第4	3		オ				吹付塗材のアスベスト調査結果で、調査を行われた結果、非含有となっている部分についてはその他の棟もアスベスト非含有として見積もりを行う形で良いでしょうか(例:つつじが丘府営8~10棟について7、9棟は調査の結果リシンについて非含有ですが、8、10棟についても非含有として宜しいでしょうか)	当該箇所については「アスベスト含有材」に該当しません。したがって、アスベスト含有材に係る撤去等費用についても見込んでいません。なお、資料7の記載内容に錯誤がありましたので修正します。
47	21	第4	3		オ				吹付塗材のアスベスト調査結果について含有対象に記載はあるが、調査を行っていない棟・室について、見積り上は「無し」として宜しいでしょうか。(例:つつじが丘府営11~14棟等)	質問No.46の回答をご参照ください。
48	22	第4	4		ウ				長期修繕計画において想定される年数をご教示頂けますでしょうか。	公営住宅法で定める耐火構造の住宅における耐用年数である70年を想定しています。
49	22	第4	5		ア				既存住宅の解体撤去に便槽を含むとありますが、解体撤去前の清掃・消毒は市で実施されるのでしょうか。	市で実施することは想定していません。
50	23	第4	6		イ				解体撤去の対象について「事業者が設置した仮設物も含む」とありますが、山留材について、引き抜きを前提としますが、重機が近寄ることができない等のやむを得ない事象が発生した場合、貴市と協議の上、残置しても宜しいでしょうか。	例示の対象物も、撤去することが原則と考えますが、やむを得ない場合、市と協議の上決定します。
51	23	第4	5		エ				文中に「・・・アスベスト含有材として、・・・PFI事業者が負担する。」とありますが、提示された資料7と図面には、入居者が増築した部分の図面がありません、解体工事を実施する中で、提案時点との大きな乖離が発生した場合は、協議して頂けるのでしょうか。	要求水準書記載23頁「アスベスト含有材等の処理費用」に記載のとおり、市は、当該有害物質の除去処分に起因して発生した追加費用のうち、合理的な範囲の費用を負担するものとします。
52	24	第4	8						棟内モデルになると思いますが、仮使用は取られるのでしょうか？ またその場合、申請費用はPFI事業者の負担となりますでしょうか？	仮使用承認の取得は想定していません。
53	24	第4	6		イ				「工事時間については、周辺住民の生活に配慮し、原則として、午前9時から午後5時までの時間帯とすること」とありますが、記載の時間については既に周辺自治会等との合意によるものでしょうか。事業者の責において、安全・環境面でのご提案の上、周辺自治会等と協議をすることは可能でしょうか。(全体工程の長短に関わるため)	事業者の責において、周辺自治会等と協議することは可能です。

■福知山市営住宅つづじが丘団地ほか建替事業 要求水準書に関する質問に対する回答

No	該当箇所								質問内容	質疑回答
	頁	数	数	(数)	カナ	(カナ)	英字	(英字)		
54	24	第4	6		イ				「工事時間については、周辺住民の生活に配慮し、原則として、午前9時から午後5時までの時間帯とすること」とありますが、想定時間の前後に、例えば下記の条件のような作業を、貴市と協議の上実施できるものとして考えて宜しいでしょうか。 ①造作工事及び仕上げ工事、コンクリートのコテ押え、測量・調査、植栽工事等の騒音・振動、埃の発生が少ない作業を行う場合 ②コンクリートの打設等において、避けがたい理由(道路交通事情、生コンプラント・ポンプ車の故障等)で、作業時間を延長する場合 ③時間的に車両通行規制を受ける車両の搬入出作業 ④歩道切下げ工事、占用橋工事及びインフラ公共工事(上下水道・ガス工事、地中埋設電気配管撤去工事等)等の道路の使用を伴う特定作業で、諸官庁、警察署等より作業時間の指定を受けて夜間等の時間外作業を行う場合	①～④いずれも、協議の余地はあると考えます。
55	24	第4	6		イ				「日曜日、祝日は作業原則禁止」と記載がありますが、どのような休日設定(4週6休、4週8休等)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(日建連の報告では、2021年度末までに4週8休の実現を目指すという報告もある為)。	要求水準書では、周辺への配慮という視点から「日曜日、祝日は作業原則禁止」と定めています。なお、入札説明書に記載された事業期間及び事業実施スケジュールを遵守して頂いた上で、休日設定は応募者の提案とします。
56	24	第4	6		イ				「事業契約締結後は、本事業用地の管理はPFI事業者で行うことになるため、既存住宅等への第三者の侵入防止及び草刈りの実施などを適切に行う」とありますが、本項にある“本事業用地”とは、工区毎の事業用地を示すとの理解でよろしいでしょうか。(例:1工区工事中は“本事業用地=1工区のみ”、2工区工事中は“本事業用地=2工区のみ”)	例示のとおり、「本事業用地」とは「工区毎の事業用地」との理解で問題ありませんが、ここでの「管理」対象は、既存住宅等の解体撤去工事完了後、市に引き渡すまでの期間における「まちづくり用地」、市から取得するまでの期間における「余剰地」を含むことにご留意ください。
57	24	第4	7						「専任で配置」の意味をご教示頂けますでしょうか。	他業務とのかけもちではなく、専ら本業務だけを担当頂くことを意味します。
58	25	第8							モデルルームの公開に先立ち、建築基準法第7条における仮使用の承認は必要でしょうか。	質問No.52の回答を参照ください。
59	25	第4	8						モデルルームは1期、2期とも設置するとありますが、1期の使われていない部屋をモデルルームとして利用することは可能でしょうか？	認められません。
60	25	第4	11						「工事完成後に室内空気中の化学物質の室内濃度測定を行い」とありますが、必要な部屋および箇所数等についてご教示願います。また騒音測定(床衝撃音レベル測定、住戸内測定騒音)などは必要でしょうか。必要な場合、部屋および箇所数について合わせてご教示願います。	前段については、建設戸数の10%以上で各住戸2室以上とします。後段については、応募者の提案によります。
61	26	第4	13		イ				各住戸の窓にカーテンを設置するなど、畳やフローリング等への日焼け対策を行うこととすると記載されていますが、日焼け対策として簡易的で取り外し可能な器具を設置する提案も可能との理解でよろしいでしょうか。	応募者の提案とします。
62	27	第4	18						1年及び2年点検の実施内容は、事業者の判断において実施すると考えてよろしいでしょうか。	事業者の判断だけでなく、市との協議の上、実施するものとします。
63	28	第5							「入居者移転支援業務」の1期、2期の移転対象団地の範囲及び移転対象世帯数等が明確にされていませんが、いつ明確になるのでしょうか。1期、2期の業務量が把握できなと人員配置計画等ができません。	要求水準書13頁「事業実施手順」に基づき、1期、2期の移転対象団地の範囲及び移転対象世帯数等の決定は応募者の提案とします。
64	28	第5							PFI事業者が入居者移転支援業務を行うことは、移転対象の入居者は承知しているのでしょうか。理解していただくための説明会等は開催されているのでしょうか。	地元自治会に対して、その旨を説明しています。
65	28	第5	1	(2)					文中に、「【住替】:既存住宅の入居者が他の市営住宅へ移転することをいう。」との記載がありますがこの中の「他の市営住宅」とは、つづじが丘団地以外の団地と理解してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
66	28	第5	1	(2)					用語の定義に「【住替】:既存住宅の入居者が他の市営住宅へ移転することをいう。」とありますが、他の民間住宅への移転は無いとの理解でよろしいでしょうか。	他の民間住宅へ移転する入居者は、退去者扱いとなります。
67	29	第5	1	(3)	イ	(イ)			「入居者のニーズ把握」具体的にどのような内容を指しているのでしょうか。	個々の入居者のニーズ把握となりますので、具体的な想定はありません。
68	31	第5	3						「住替支援業務」で移転対象入居者がどのように住替えを決めるのかの記載がありません。市が事前に調査して、PFI事業者へ住替者情報を提示頂けると理解してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
69	31	第5	3						「住替支援業務」住替前住居の鍵の受取、住替先の鍵渡しについて記載がありません。タイミングを教えてください。また、鍵の受け取りは、PFI事業者、福知山市のどちらが行うのでしょうか。	住替前住居の鍵の受取り及び住替先の住居の鍵の引渡しは、市が行います。
70	32	第5	3	(3)	イ	(ア)			文中に「住替決定から本移転まで」との記載がありますが、住替決定までの作業は、市と住替希望者との間で行うとの理解でよろしいでしょうか。また、住替決定とは、移転先の部屋が決まったとの理解でよろしいでしょうか。	前段、後段ともご理解のとおりです。
71	33	第5	3	(3)	ウ	(イ)			表【入退去手続き支援業務】の請書の手順項目に於いて、「市が定める書類とともに、住替移転者から入居説明時に受け取る。」とありますが入居説明のタイミングはいつでしょうか。また、市が定める書類とは何があるのでしょうか。	事業者は請書の配布のみを行い、住替移転者からの受取り等は市が行うこととし、要求水準書を修正します。なお、あわせてP.34才移転完了届受付業務(イ)についても要求水準書を修正します。
72	33	第5	3	(3)	ウ	(イ)			表【入退去手続き支援業務】の別紙6-4～別紙6-9、及び別紙6-10は同時に渡すのでしょうか。文書を読むと、別紙6-4、6、10と別紙6-5、7、8、9で時期がずれるような感じがしますので確認いたします。	別紙6-4～6-10は同時に渡していただきます。
73	35	第5	4	(1)	ア	(イ)			文中に「PFI事業者が、・・・3か月間延長して行うこと。」とありますが、この延長期間中の鍵の保管は市が保管するとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
74	35	第5	4	(1)	ア	(イ)			本移転者の責に帰すべき事由で移転期間中に本移転者が移転できない場合には入居者支援業務を最高で3か月間延長して行うこととありますが、事業契約書(案)第43条6項には、状況に応じ、移転終了期間を2か月延長することができるかとあります。3か月延長できると考えてよろしいでしょうか？	3か月延長して行うものとします。事業契約書案を修正します。

■福知山市営住宅つづじが丘団地ほか建替事業 要求水準書に関する質問に対する回答

No	該当箇所								質問内容	質疑回答
	頁	数	数	(数)	カナ	(カナ)	英字	(英字)		
75	36	第5	4	(4)					「業務内容」の項の「ア モデルルームの案内業務」の文中及び表中、「イ 移転承諾書等受付業務」の文中及び表中、「ウ 住戸割り当て(駐車場含む)及び入居者決定の支援業務」の文中、「エ 本移転料支払い業務」の表中の実施時期が「建替住宅の竣工約3か月前」となっていますが、すべて同時に実施するとの意味でしょうか。手順を考えると無理だと思われるのですがどの様に理解すればよろしいでしょうか。	建替住宅の竣工約3か月前からP.35に示す業務実施フローに従い順次実施していただきます。
76	37	第5	4	(4)	ウ	(ア)			「抽選会の運営は市が実施する」とは、具体的にどの範囲の運営を市が行うのか、ご教示ください。	要求水準書記載のとおり、抽選会の運営は会場の確保等を除き、基本的に全て市が実施します。
77	38	第5	4	(4)	ア				「モデルルームの案内業務」の(ア)では、「建替住宅の竣工約3か月前」、(イ)の表中には「建替住宅の完成約3か月前」となっていますが同じ時期との理解でよろしいでしょうか。定義が違う場合はその内容をお教えてください。	同じ時期を意味します。
78	38	第5	4	(4)	オ	(ア)			文中に「入札説明会(鍵引渡し含む)」とありますが、建替住宅等の引渡しと同時に鍵は市に引渡し済みですので、入居説明会時は市から鍵を預かって説明会を開催するとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
79	38	第5	4	(4)	オ	(ア)	(b)		文中に「事前に配布した請書、市の規則で定める書類を受け取るとともに、それと引き換えに建替住宅の鍵を渡す。」が、入居説明日から本移転者の移転日(引越し)までの期間とは関係なく鍵を渡すのでしょうか。	入居説明会において鍵の引き渡しを行っていただきます。
80	40	第5	4	(4)	キ				本移転者の移転前の鍵の受取についての記載がありませんが。市で回収するとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解とおりです。
81	41	第5	5						「退去支援業務」退去前住居の鍵の受取について記載がありません。タイミングを教えてください。	退去前住居の鍵の受取りは市が実施します。 なお、あわせてP.44才移転完了届受付業務(イ)についても要求水準書を修正します。
82	48	第7	1						貴市によるモニタリングは、セルフモニタリング計画書における項目の確認、「要求水準等確認報告書」の確認の2点と理解してよろしいでしょうか。	要求水準書48～49頁「業務内容の報告及びモニタリング」に、例示の2点以外にも、市のモニタリングの内容を記載していますので、ご確認ください。

■福知山市営住宅つづじが丘団地ほか建替事業 要求水準書別紙に関する質問に対する回答

No	別紙	該当箇所								質問内容	質疑回答
		頁	数	数	(数)	カナ	(カナ)	英字	(英字)		
1	1	1	①							区域北側の擁壁は全て撤去することとありますが、擁壁に関する資料(構造断面)等ありましたら、開示願います。	開示できる資料はありません。
2	4	1	第1	2	(1)	ア				死角について、カメラによる補完は可能でしょうか？	カメラの設置は、機器の維持管理面から想定していません。
3	4	2	第1	2	(6)	ア				見通しを確保しても、防犯カメラを設置せずに犯罪を防ぐのは難しいと思いますが、いかがでしょうか？	質問No.2の回答をご参照ください。
4	4	2	第1	3		オ				維持管理の容易さの点からも、受水槽の設置やガスと電気の併用は取りやめた方がいいと思いますがいかがでしょうか？	当該部記載のとおりとします。
5	4	2	第2	1	(2)					「勾配屋根」との仕様になっておりますが、太陽光パネルの設置の自由度等を鑑み、陸屋根での提案は可能でしょうか。	当該部に記載しているとおり、勾配屋根とします。
6	4	2	第2	1	(2)	ア				「屋根は勾配屋根とし、」とありますが、要求水準書20頁4-2-(2)-キの緑化では屋上緑化の規制があります。「人の出入り及び利用可能な部分では無い」と解釈してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
7	4	3	第2	2	(2)	イ				台風や大雨、降雪などによる安全性の確保が十分に出来ず、また、吹き込む雨や枯れ葉、その他でエントランスが汚れやすくなると思いますが、内外を仕切る扉や風除室は本当に設けなくていいのでしょうか？	当該部に記載しているとおり、共用玄関は開放型とします。
8	4	3	第2	2	(3)					玄関ホールに、掲示板は不要でよろしいでしょうか。	当該部に記載しているとおり、掲示板の設置が必要です。ただし、玄関ホールとEVホールの位置、動線の工夫により、機能を満たした上で、設置を省略する提案は可能とします。
9	4	3	第2	2	(5)	オ				EVホールの掲示板は1階部分のみ設置でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
10	4	3	第2	2	(8)	ア				「設備配管スペースは、共用廊下に面した位置に設置する」とありますが、排水の縦管は住戸内のPSで縦系統として通し、必要な場所に点検口を設けると考えてよろしいでしょうか。	専用部に立ち入ることなく、共用排水管の更新が行える共用廊下に面する位置に設けることとしています。
11	4	3	第2	2	(8)	ウ				費用が大きくなりますが、各戸毎のメーターは必ず必要でしょうか？	各戸に必要です。
12	4	3	第2	2	(8)	オ				この場合、解放廊下が原則となりますでしょうか？	法令等に基づく給湯器の給排気が確保できる廊下形状としてください。
13	4	4	第2	3	(8)	ウ				この場合、ペアガラスでしょうか？ また断熱性能は想定してますでしょうか？	使用するガラスの仕様は提案とします。断熱性能については、「別紙5.性能評価」に示すとおりです。
14	4	5	第2	3	(5)	ア				「修繕時にユニットの取替え可能な構造とする」とありますが、洗面・脱衣室、洋室等に影響のある範囲での取替えでも宜しいでしょうか。	居付きでの取替えも想定し、影響範囲は最小限となるよう配慮してください。
15	4	5	第2	4	(1)	キ				現状社会的にも新聞を取っている人は少ないですが、新聞受箱は必ず各戸毎に必要でしょうか？	当該部に記載しているとおり、新聞受箱が必要です。
16	4	5	第2	4	(2)	エ				高齢者の安全性も踏まえ、熱源をガスではなく、オール電化にした方がいいのではないのでしょうか？	当該部に記載しているとおり、ガス設備が必要です。
17	4	6	第2		(7)	カ				「共用廊下側から利用する外部物置(1.8㎡程度)を設ける」とありますが、重量物の運搬などの利便性を理由として、住棟とは別棟にして整備もしくは住棟内の1部や各フロア毎に纏めて整備する計画としてもよろしいでしょうか。	当該部に記載しているとおり、共用廊下側に必要です。
18	4	6	第2	4	(8)					バルコニーの出幅に基準等ありますでしょうか？	応募者の提案とします。
19	4	7	第3	2		ク				「駐車場区画の車路側中央付近に上下式ポール(鍵付)を各1基設置する」とありますが、進入禁止位置と考えてよろしいでしょうか。又、設置位置は事業者の判断としてよろしいでしょうか。	各駐車区画を管理するものですので、駐車場出入口ではなく、全ての駐車区画ごとに1基の設置が必要です。
20	4	7	第3	2		ク				表中に「・・・駐車区域の車路側中央付近に上下式ポール(鍵付)を各1基設置する。・・・」とありますが、全車両区画毎に各1ヶ所設置でしょうか。または、各住棟毎に1ヶ所の設置でしょうか。	質問No.19の回答をご参照ください。
21	4	7	第3	4						表中に「(1)イに2室、(3)アに50㎡以上」とありますが、2室合わせて50㎡以上でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
22	4	8	第3	7	(2)	イ				受水槽の設置取り止めは可能でしょうか？	質問No.4の回答を参考としてください。
23	4	8	第4							標準仕上・屋根:「金属葺(めっき鋼板等の耐久性を備えたもの)」とありますが、中・高層建物の場合、維持管理を考慮した仕様で事業者提案とすることは可能でしょうか。	当該部に記載しているとおり、金属葺とします。
24	4	8	第4							屋根に関して、アスファルトシングル防水でも構わないでしょうか？	質問No.23の回答をご参照ください。
25	4	8	第4							外壁に関して、ALCでも構わないでしょうか？	要求水準書18頁「住棟規模及び住棟配置」に記載しているとおりです。
26	4	8	第4							「整備基準(仕上)」とはあくまで標準仕様であり、事業者の提案にて同等以上の性能が満たされていれば変更しても宜しいでしょうか。(整備基準は必須仕様でしょうか)	ご理解のとおりです。
27	4	8	第4							金属葺とありますが、コンクリート下地の上、アスファルト防水等でもよろしいですか。	当該部に記載しているとおり、金属葺は勾配屋根部分が対象となります。

■福知山市営住宅つづじが丘団地ほか建替事業 要求水準書別紙に関する質問に対する回答

No	別紙	該当箇所								質問内容	質疑回答
		頁	数	数	(数)	カナ	(カナ)	英字	(英字)		
28	4	8	第4							PSの天井、A種押出発砲ポリスチレンフォーム板3種(t30)について、断熱が不要な部分についてはコンクリート打ち放し補修としてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
29	4	9	第4							<住棟 内部(住戸専用部)>床仕上げについて、ホール・廊下、DK、居室(洋室)は木質化推進を考慮した事業者提案とすることは可能でしょうか。	維持管理面を考慮し、木質化は不可とします。
30	4	9	第4							屋外階段に関して、鉄骨階段でも構わないでしょうか？ また、屋内階段の場合も同じでしょうか？	要求水準書18頁「住棟規模及び住棟配置」に記載しているとおり、主要構造部となる屋内階段はコンクリート系構造となります。また、主要構造部とはならない屋外階段についてもコンクリート系構造とします。
31	4	9	第4							集会所 内部 調理室、便所の壁仕上 化粧ケイカル板の厚みはいくらでしょうか？	応募者の提案とします。
32	4	10	第5		(1)	ウ				配線の壁内下り部は釘打ち等による損傷を受けないよう配管するとありますが、配管は合成樹脂可とう電線管程度でよろしいでしょうか	ご理解のとおりです。
33	4	10	第5		(4)	イ				電気調理器容量を加算するとコストアップとなりますが、必ず必要でしょうか？	当該部に記載しているとおり、必要です。
34	4	10	第5		(5)	エ				IHコンロ用空配管は、必ず必要でしょうか？	当該部に記載しているとおり、必要です。
35	4	10	第5		(6)	ア				Wi-Fiをつなぐことで空配管は1本で十分だと思いますが、必ず2本必要でしょうか？	当該部に記載しているとおり、必要です。
36	4	10	第5		(6)	イ				MDF盤及び各階端子盤は、必ず必要でしょうか？	当該部に記載しているとおり、必要です。
37	4	10	第5		(6)	イ				各階端子盤を収容するボックス内にとありますが、端子盤をPS内に設置する場合はボックスでは無く、木板上に弱電機器を設置し将来増設スペースを確保してもよろしいでしょうか	当該部に記載しているとおり、ボックス内への設置が必要です。
38	4	11	第6		(1)	イ				安全性やメンテナンス費の面で優れているため、直結増圧式給水に変更しても構わないでしょうか？	当該部に記載しているとおり、受水槽の設置が必要です。
39	4	11	第6		(5)	イ				電気温水器でも可能でしょうか？また、ガスの場合40㎡住戸でも24号の仕様は必要でしょうか？	電気温水器の設置は認められません。1DK住戸については、16号のガス給湯器とし、別紙4を修正します。
40	4	11	第5		(8)	ア				無線が普及していますが、有線は必要でしょうか？	当該部に記載しているとおり、必要です。
41	4	11	第5		(8)	ウ				空配管は、必ず必要でしょうか？	当該部に記載しているとおり、必要です。
42	4	11	第5		(8)	ウ				特定寝室、浴室、便所には将来工事において緊急通報装置設置できる様空配管(予備線付き)行うとありますが、BOX及びカバープレートは不要でしょうか	設置が必要です。
43	4	11	第5		(8)	エ				ガス漏れ警報器の天井設置用取付器具を設置するとありますが、ガス警報器は将来対応とし取付ベースのみ設置と言う理解でよろしいでしょうか。	将来対応ではなく、ガス供給形式に応じたガス漏れ警報器を設置してください。なお、「天井設置要」の表現については、別紙4を修正します。
44	4	11	第6		(4)	ア				住戸及び集会所は、汚水排水と雑排水は分流式とするとありますが、合流地点をご教示ください。	分流式は屋内排水部分が該当します。したがって、屋外排水は合流式としてください。
45	4	11	第6		(2)	エ				その他屋内給水設備に用いる管は、水道用ステンレス鋼管を使用とありますが、他管材を提案してもよろしいでしょうか。	当該部に記載しているとおり、水道用ステンレス鋼管を使用してください。
46	4	11	第6		(4)	オ				その他は耐火二層管(FDP)を使用とありますが、他管材を提案してもよろしいでしょうか。	当該部に記載しているとおり、耐火二層管を使用してください。
47	4	11	第6		(5)					住戸用給湯器の仕様は24号以上とありますが、1DKにおいても24号が必要でしょうか。	質問No.39の回答をご参照ください。
48	4	12	第7		(2)	ウ				表中に「トランクを設置する。…」とありますが、13人乗り以上を提案した場合でも、トランクは必要でしょうか。	トランク設置の目的は、救急搬送等においてストレッチャーの利用を可能とするものです。したがって、その性能を確保できる場合はトランクの設置は必須とはならないとお考えください。
49	4	12	第7		(2)	ウ				トランク設置ですと、緊急時のストレッチャー対応にならないですが、ストレッチャー対応は無しで宜しいでしょうか？	質問No.48の回答をご参照ください。
50	4	12	第6		(6)	ウ、エ				表中に「…。なお、車いす対応住戸については、…」とありますが、要求水準書P-19、(2)、イに「住棟毎に、1台以上の車いす利用者用駐車区画を確保する。」とあります。事業者提案による車いす利用者用駐車区画数分の車いす対応住戸を整備するとの理解でよろしいでしょうか。	車いす対応住戸に関する記述(ウ及びエ)は錯誤であり、別紙4を修正します。
51	4	12	第6		(7)	ア				ガスコンセント、ガス配管は必ず必要でしょうか？ オール電化の方が維持管理も容易で、費用面での住民負担も減りますが、いかがでしょうか？	当該部に記載しているとおり、必要です。
52	4	13	第8							玄関 廊下照明用スイッチは、3路スイッチではなく、自動スイッチでも構わないでしょうか？	当該部記載のとおりとします。
53	4	13	第8							DKの情報コンセントにおいて、電話やLANケーブルを整備せずに、Wi-Fi対応で十分ではないでしょうか？	当該部に記載しているとおり、DKには電話、テレビ、LANの情報コンセントが必要です。

■福知山市営住宅つづじが丘団地ほか建替事業 要求水準書別紙に関する質問に対する回答

No	別紙	該当箇所								質問内容	質疑回答
		頁	数	数	(数)	カナ	(カナ)	英字	(英字)		
54	4	13	第8							各室の情報コンセントの電話、LANについては、各々空配管対応と考えて宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
55	4	14	第8							便所に自動スイッチを導入するのはいかがでしょうか？	当該部記載のとおりとします。

■福知山市営住宅つづじが丘団地ほか建替事業 要求水準書別紙に関する質問に対する回答

No	資料	該当箇所								質問内容	質疑回答
		頁	数	数	(数)	カナ	(カナ)	英字	(英字)		
1	4-2									本事業敷地外になる西側のエリアへの給水が本事業敷地内を経て供給されていると見受けられます。切り替えの際は一時断水の上、本事業敷地外の南側幹線道路から引き込むこととしてよろしいですか。	ご理解のとおり、当該地への給水の接続が必要となります。なお、引込経路等については、本市上下水道部との協議に拠ります。
2	4-3									本事業敷地外になる西側のエリアからの下水管が本事業敷地内にあると見受けられます。切り替えの際は当該エリア西側もしくは北側の下水道管に一時閉鎖の上、接続してよろしいですか。	ご理解のとおり、当該地へ下水管の接続が必要となります。なお、引込経路等については、本市上下水道部との協議に拠ります。
3	4-3									この計画は污水管渠計画で、高さ(人孔天端、管底高)は福知山市共通の水準高(下水道独自の水準高等)でしょうか。	ご理解のとおりです。
4	5									地歴調査については既の実施済みであり、改めて事業者側で実施する必要は無いと考えて宜しいでしょうか。また土対法4条届出後に調査命令が出され、調査・対策工事が必要となった場合は、貴市と協議の上、別途請求・工期延長等できると考えて宜しいでしょうか。	資料5「土地の利用履歴等調査概要」に示すとおり、対象地において土壌汚染が存する可能性は低いと考えられますが、「京都府土砂等による土地の埋立て等の規制に関する条例」に基づく土壌調査を事業者が行う必要があります。また、仮に対策等が必要となった場合の発生費用については、合理的な範囲の費用を市が負担するものとします。
5	8									事業区域及び周辺道路の地盤レベルの記載がある資料をご提示頂けますでしょうか。	資料4-3「下水道管布設現況図」に示す人孔の地盤高を参考としてください。

■福知山市営住宅つづじが丘団地ほか建替事業 様式集に関する質問に対する回答

No	該当箇所								質問内容	質疑回答
	頁	数	数	(数)	カナ	(カナ)	英字	(英字)		
1	1		2						<様式27-2>資金調達計画はA4版1枚となっておりますが、p49～51では3枚にわたっています。どちらが正かご教示頂けますでしょうか	様式27-2記載のとおり3枚作成してください。
2	3		3	(1)	オ				提案書表紙に、「代表企業A.株式会社〇〇」などの凡例を明記する必要がありますでしょうか。	凡例の記載は不要です。
3	4		3	(3)	イ				表右側最上段、「封筒に入れ割印押印の上、…」とありますが、割印は乙の代表企業の割印のみでよろしいでしょうか。	代表企業の割印のみで結構です。
4	4		3	(3)	イ				表右側最上段、「…」については入札説明書P.15「5(1)」を参照のこと。」とありますが、P.14「5(1)」の参照でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。様式集を修正します。
5	4		3	(3)	イ				表の下部に「{※別紙「書類の提出方法について}も確認してください。」とありますが別紙が見当たりません。	当該記載は削除します。
6	4		3	(3)	イ				電子データのPDFは、全ての様式を一式でPDFにしたものと、様式ごとにPDFにしたもののどちらを指しますでしょうか。	お示しのいずれの方法でも可とします。
7	5		3	(3)	ウ	(イ)	a		正本にも構成企業名を記載する必要はないでしょうか。	対応: 正本には事業者名を記載してください。
8	11								日付(年月日)は、西暦、和暦どちらを記入すれば良いのでしょうか。また、日付については、指定された期限内の提出日または、発送日の記入でよろしいでしょうか。	西暦、和暦いずれも可とします。
9	15								納税証明書は「その3の3」の添付と考えると宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
10	18								添付書類の内、一般競争(特定調達)入札参加資格の認定書の写しがございますが、本事業は「特定調達契約」に該当するのでしょうか。該当し、届出が必要な場合は手順をご教示ください。	様式集を修正します。
11	19		1						入札説明書P.11入札参加要件によると、様式-10施工実績については代表構成員の施工実績を記入し、その他の構成員の施工実績は問わないと理解し、その他構成員の様式の施工実績は未記入でよろしいでしょうか。	その他の構成員の施工実績の記載も可とします。
12	30								当該ページに本移転戸数131戸ありますが、この戸数は現つづじが丘団地(府営、市営)と向野団の入居世帯数と理解してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
13	30								要求水準書の「第5入居移転支援業務の関する条件」に本移転戸数131戸の記載、1期移転対象範囲・戸数、2期移転対象範囲・戸数の記載がないのはなぜでしょうか。	1期、2期の移転対象範囲及び戸数は、応募者の提案によることとしているため記載していません。
14	50								<様式27-2>において、入居者移転支援業務費の記入項目が2ヶ所あるのは、1期、2期の移転別で記入との理解でよろしいでしょうか。また、この場合、今回公表された資料には、1期、2期で移転するそれぞれの移転世帯数、移転対象団地の範囲の記載がありませんが、いつ公表されるのでしょうか。	前段については、「入居者移転支援業務費」と「入居者移転支援実費」をそれぞれ記載してください。後段については、質問No13の回答をご参照ください。

■福知山市営住宅つづじが丘団地ほか建替事業 事業契約書(案)に関する質問に対する回答

No	該当箇所							質問内容	質疑回答
	頁	章	条	項	号				
1	1	2	3	1				乙は、本事業を、本契約、入札説明書等及び提案書等に従って遂行しなければならないとありますが、実施方針は含まれないとの理解でしょうか？	「入札説明書等」の中に実施方針も含まれており(別紙1(14))、実施方針にも従っていただく必要があります。
2	4	2	8	5				乙は、近隣対策の結果、自己に生じた追加費用(近隣対策の結果、別紙7記載の事業日程が変更されたことによる追加費用も含む。)を負担するものとすると思いますが、乙の責任に帰さない場合は甲の負担と考えますがいかがでしょうか？	近隣対策は乙の責任と費用負担において実施していただくものであり、その結果として乙に生じた追加費用も乙の負担となります。ただし、第8条第5項但書に規定の場合は甲の負担となります。
3	4	2	8					事業計画の大幅な変更が必要となる事項について、近隣住民から理解を得られない場合、要求水準や提案内容の変更は都度貴市と協議を行うことでよろしいでしょうか。	第8条第3項但書に規定する場合については、協議に応じます。
4	5	3	9	1				「甲は、乙に対して工事期間中は事業用地を無償で貸し付けるものとする。」と記載があるが、1期工事の工事車両の駐車場も現状で確保可能でしょうか。こちらで1期工事分の確保が必要でしょうか。	事業用地の範囲内で対応できなければ乙において確保して下さい。
5	5	4	11	3	3			「設計変更には該当しない」とありますが、設計にすでに着手している段階での市からの指示や通知は設計変更に対応するのではないのでしょうか。	本条項は、第14条にいう設計の変更には当たらない(第14条が適用されない)ことを規定しています。
6	7	4	12	3				乙は、設計企業以外の者が、建替住宅等の設計の全部又は大部分を請け負い、又は受託することがないようにしなければならず、大部分との定義はどのようなケースが考えられるでしょうか？ 設計企業は、開発設計・意匠設計・構造設計・設備設計(電気及び機械設備)を外注することが一般的です。乙が総括管理しておれば開発設計・意匠設計・構造設計・設備設計と外注しても問題ないと考えてよろしいでしょうか？	ご指摘の、乙が総括管理のみを担当し、開発設計、意匠設計、構造設計、設備設計等の全部又は大部分を外注されるような場合がまさに該当します。落札者の選定にあたっては、設計企業に対する信頼も考慮されており、信頼できる設計企業が自ら開発設計、意匠設計、構造設計、設備設計等を実施されることは選定理由の重要な要素となるものであって、その一部のみ(例えば構造設計のみなど)を外注するのはともかくとして、全部又は大部分を他の企業に外注されたのでは選定の前提が崩れることになり、認めることはできません。
7	8	4	14	7				乙は、前項の規定による甲の承諾を受けての建替住宅等の設計の変更により、費用負担の増減が生じたときは、当該増額相当分を負担し、減額相当分については記載の対価から減額されることを認めるものとすると思いますが、減額のみ認められるのは対等でないと考えます。増額の場合も協議できると考えてよろしいでしょうか？	第6項で乙は設計変更を申し出ることができないことが大前提となっています。それを受けて本条項が想定するのは、乙が変更を申し出て甲の承認を得て変更する場合ですので、増額相当分については乙の負担となります。
8	11	5	20	3				第3項の文頭がずれています。改行されていないのではないのでしょうか。	ご指摘のとおりであり、修正させていただきます。
9	11	5	21	1				条文中に「乙は、・・・廃棄物(既存住宅内に残置された家財道具等を含む。)を処分するものとする。」とありますが、提案時点で既に退去された入居者の残置物の処分について、持ち主の承諾は得てあるのでしょうか。持ち主の所在が不明な場合等、残置物の処分についての承諾は必要無いのでしょうか。	残置物の処分に関する承諾取付は、市が入居者から行います。
10	11	5	21					既存住宅等の解体撤去について、既存住宅内に残置された家財道具等を含むとありますが、残置物の内容と量の目安をご教示ください。	残置物の内容と量について、特に想定はしておりません。
11	11	5	21					既存住宅等の解体撤去について、既存住宅内に残置された家財道具等を含むとありますが、想定以上の物量がいった場合、清算対象として頂けませんでしょうか。	残置物の処理費用は、乙の負担とします。
12	15	5	30	2				乙は、引渡し後、各建替住宅等について甲を所有者とする所有権保存登記手続を行うものとすると思いますが、所有権保存登記手続は甲の負担と考えてよろしいでしょうか？	所有権保存登記は不要です。事業契約書案を修正します。
13	19	6	40	3				乙は、入居者移転支援業務企業以外の者が入居者移転支援業務の全部又は大部分を請け負い、又は受託することがないようにしなければならずとありますが、大部分との定義はどのようなケースが考えられるでしょうか？ 乙がすべてを統括管理しておれば該当しないと考えてよろしいでしょうか？	ご指摘の、乙は統括管理のみで実務はすべて第三者が行うような場合がまさに該当します。そのような外注が認められないことは、No.6の回答において設計企業について述べたと同様に同様です。
14	19	6	42	2				条文中、「乙は、週に1回以上、住替支援業務の進捗状況・・・の報告を甲に行うものとする。」とありますが、報告は、建設工事に係る市の参加を得て毎週行う工程会議で進捗状況を報告することでよろしいでしょうか。	提案により実施する週一回の工程会議でもあわせて報告することも可とします。
15	20	6	43	5				文中に「乙は、本移転者から、建替住宅に引越後、入居指定日まで」とありますが、「要求水準書」には本項の内容について何も記載がないのはなぜでしょうか。	事業契約書(案)記載のとおりとし、入居指定日については、入居決定通知に際して本移転者が建替住宅に移転する期限として市が指定する日で、鍵渡し日より概ね1か月程度を想定しています。
16	20	6	43	6				文中に「本移転終了期限を2か月間延長」とありますが、「要求水準書」では3か月となっています。どちらが正しいのでしょうか。	要求水準書記載のとおり3か月とします。
17	20	6	43	6				条文中「甲は、状況に応じ本移転終了期限を2か月間延長することができるものとする。」とありますが、2ヶ月を超えることになった場合、市が対応するとの理解でよろしいでしょうか。	質問No16の回答をご参照ください。なお、3か月を超えることになった場合についてはご理解のとおりです。
18	22	7	49	2				文中に「余剰地活用企業の従業員の中から、余剰地の活用を行う担当者を選任する。」とありますが、入居者支援担当者兼務は可能でしょうか。(業務着手1ヶ月前の時点で業務が重複する可能性もある為の確認)	余剰地活用の担当者が入居者移転支援業務の担当者は兼務可能です。
19	25	7	56	4				条文中「・・・なお、買戻しの期間は、・・・移転した日から〇年間とする。」とあり、民間施設が分譲住宅である場合の第56条第4項には「なお、買戻しの期間は、・・・10年間とする。」あります。同じく10年間との理解でよろしいでしょうか。	民間施設が分譲住宅以外の場合については、ご提案内容に応じて決定させていただきます。最長は10年間となります。
20	29	7	56	4				余剰地について、所有権移転登記と同時に、本条に規定する甲の買戻しの特約の設定登記手続を行うものとすると思いますが、買戻し特約の設定登記の意味合いをご教授願います。	買戻し特約に第三者対抗要件を具備する趣旨です。
21	32	8	67	1				文中に「各業務の完了確認後、乙が甲に請求書を提出した日から、それぞれ30日以内に支払うものとする。」とありますが、乙は構成員の総称と理解しています。請求書を提出するのは業務実施企業で支払先も業務実施企業の口座との理解でよろしいでしょうか。	代表企業からの請求に基づき代表企業名義の口座に支払います。
22	32	8	67	2				建替住宅等整備費のうち、設計に関する業務以外の費用は、令和4年度以降、甲の確認を得た各年度末の出来高の10分の9以内、第2工区建替住宅等について第30条第1項の規定による所有権移転・引渡し完了後に残額を支払うとありますが、入札説明書第21(7)ア(ア)に整備に要する残額は、各工区の建替住宅の所有権移転・引渡後にPFI事業者へ支払うとなっています。各工区建替住宅等の引渡し後に各工区の残額の支払いしていただくと考えてよろしいでしょうか？	ご理解のとおりです。なお、完成検査、完成確認及び所有権移転・引渡しの区分と支払の関係について再整理しましたので、事業契約書案をご参照下さい。
23	35	9	73	5				文中に【 】で囲まれた文言がありますが、これは何を意味するのでしょうか。	民間施設が分譲住宅の場合については、余剰地活用業務の継続履行が可能である場合には、解除の影響を受けないものとする(「かつ、甲がその継続を求めた場合には、」の部分は削除する)趣旨です。

■福知山市営住宅つづじが丘団地ほか建替事業 事業契約書(案)に関する質問に対する回答

No	該当箇所								質問内容	質疑回答
	頁	章	条	項	号					
24	35	9	75	2					甲は、本契約の締結後に行われた法令変更により追加費用が生じる場合で、建替住宅等整備に類型的若しくは特別に影響を及ぼす法令変更又は消費税、消費税類似の税制度の新設・変更の場合に追加費用を負担し、それ以外の法令変更の場合は乙が追加費用を負担しなければならないとありますが、法令変更による乙の費用負担は協議対象と考えてよろしいでしょうか？	法令変更に対する対応については協議の対象となります(第75条第1項)が、その結果発生する追加費用の負担については本条項の定めるところによります。
25	36	10	78						甲による任意解除について、特段の理由を有することなく解除にいたる場合とはどのような状況でしょうか。	法的な解除理由はないものの、本事業を継続する環境でなくなったと甲が判断したような場合が考えられます。
26	41	10	82	5					乙の構成企業のいずれかについて破産法の規定により選任された破産管財人、会社更生法の規定により選任された管財人、民事再生法の規定により選任された管財人や再生債務者が本契約を解除した場合について第77条の規定による契約解除がなされたものとして第1項を準用するとありますが、第2章総則第3条5及び6において他の構成企業が当該業務を履行するもしくは、新たな企業を構成員として追加して当該業務を履行する場合は第1項の30%相当額の違約金及び損害賠償請求は適用されないと考えてよろしいでしょうか？ また、引用の第77条は第79条と読み替えてよろしいでしょうか？	前段については、甲の承認を得て他の構成企業ないしは新たに追加された構成員により本契約が継続され、解除に至らない場合についてはご理解のとおりです。また、後段については、引用条項は、(甲による契約解除)の条項ですのでご指摘のとおりであり、訂正させていただきます。
27	41	11	83	1					条文中「乙は、…。ただし、甲が認める有価証券等の提供又は銀行等による相応の保証をもって契約保証金の納付に代えることができる。また、公共工事履行保証証券による保証を付し、又は履行保証保険契約の締結を行った場合は、契約保証金の納付を免除する。」とありますが、公共工事の前払金保証事業に関する法律第2条第4項に規定する保証事業会社の補償は、免除の対象に規定してありませんが、理由をお示しください。	公共工事の前払金保証事業に関する法律第2条第4項に規定する保証事業会社による保証も契約保証金免除の対象とします。事業契約書(案)及び入札説明書を修正します。
28	42	11	83	3					文中に「変更があった場合には、保証の額が変更後の契約金額の30%に達するまでは、」とありますが、前2項では10%となっています。なぜ、変更があった場合30%なのでしょう。	10%に訂正させていただきます。
29									事業契約書(案)には、リスク分担表の記載が見られません。リスク分担表の添付を求めます。	リスク分担表はリスク分担の概要を示すものであり、その詳細については本契約に規定しているとおりでありますので、添付はいたしません。

■福知山市営住宅つつじが丘団地ほか建替事業 事業契約書(案)別紙に関する質問に対する回答

No	別紙	該当箇所								質問内容	質疑回答
		頁	数	(数)	項	号					
1	1	1		(36)						文中に「余剰地の活用が行われる期間(R8.4/1～R10.3/31予定)」とありますが、以降については、余剰地活用の内容の制約を受けないと言う解釈で宜しいでしょうか。	余剰地活用期間は、事業者提案に基づき第59条に定められ、余剰地活用事業の内容により、余剰地活用計画書に従って民間施設等の運営をしていただくこととなります。(R8.4/1～R10.3/31予定)とあるのは例示とご理解ください。事業者提案が採用された場合の余剰地活用期間経過後についてはご理解のとおりです。
2	16									物価変動による建替住宅等整備費の取り扱い及び協議は毎年度協議を行うことでよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。

■福知山市営住宅つづじが丘団地ほか建替事業 その他に関する質問に対する回答

No	該当箇所								質問内容	質疑回答
	頁	数	数	(数)	カナ	(カナ)	英字	(英字)		
1	3		2	(2)	イ	(ア)			設計企業の入札参加資格に関し、測量・建設コンサルタント登録を行っていない企業も本事業に参画できるよう、随時募集を行っていただけないでしょうか。	随時募集は行いません。
2	4		2	(2)	イ	(イ)	e		「令和2年度市内建設工事登録業者名簿」とあるのは、「令和3年度市内建設工事登録業者名簿」が正しいとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。入札公告及び入札説明書を修正します。