

市営桜の宮住宅建替事業(2期) 対面式質疑応答に関する質問への回答(平成30年8月31日)

ID	資料名	ページ等	項目	内容	回答
1	入札説明書等に関する質問への回答	No.66	住戸の各室の規模について③	市営東多間台住宅建替事業の質問への回答(平成28年6月3日)のNo.64では「No.65の質問・回答を参照してください。なお、側溝部分は廊下の内法幅に含むこととします。」と回答されておりますが、本事業の入札説明書等に関する質問への回答(平成30年7月6日)IDNo.66では「内法幅には側溝部分を含まないものとします。」と回答されています。解釈が変わった理由を御教授頂けないでしょうか。	先の入札説明書等に関する質問への回答(平成30年7月6日)IDNo.66を訂正し、側溝部分は廊下の内法幅に含むこととします。
2	入札説明書	P4	既存住宅等の解体撤去の設計について	既存住宅等の解体撤去の設計に関して、入札書の内訳金額を0円とした場合、解体撤去の設計図書の作成は不要と考えていいでしょうか？	神戸市が国庫補助を受けるに際し必要とする書類ですので、設計図及び内訳書の作成を業務に含めています。
3	入札説明書	P11	構成企業の参加資格要件	設計企業について、設計事務所は支社、管理技術者は本社と考えていますが、事務所が異なることは可能でしょうか。また代表企業は本社、支社のどちらが良いでしょうか。	設計事務所は支社、管理技術者は本社となることは可とします。なお、代表企業は、本社に市の競争入札参加資格がない場合、支社として下さい。
4	入札説明書	P11	構成企業の参加資格要件	参加資格として「市の物品等又は工事請負競争入札参加資格者であること」とありますが、具体的に社会福祉法人などの余剰地活用企業としての参加資格はどのように考えればよいのでしょうか。また「神戸市の競争入札参加資格の申請」とはどのようなものなのでしょうか。	神戸市の競争入札参加資格者であることは、参加資格を適正に確認するために必要であり、登録をお願いします。なお、「神戸市の競争入札参加資格の申請」については、入札説明書第4.5.(12)に記載のホームページをご参照ください。
5	要求水準書(市営住宅整備・余剰地活用編)	P15	北鈴蘭台54号線と46号線交差点改良について①	E1ブロックを確定するに当たり、道路改良は施工せず、既存側溝での確定(建築確認)で問題ないでしょうか。	入札説明書等の作成において協議した内容を提示していますが、実施にあたっては事業者の責任において開発協議により道路管理者と協議し決定してください。なお、要求水準書(市営住宅整備・余剰地活用編)第3-2(3)において第3次工区としていた北鈴蘭台46・54号線の交差点改良工事は入札説明書別紙3事業用地概要図(工区分)を正とし第1次工区に修正します。
6	要求水準書(市営住宅整備・余剰地活用編)	P19	明宝線沿道の高低差処理について	明宝線の沿道景観に十分配慮し、化粧型柵擁壁の採用や擁壁の緑化により、圧迫感を抑制した3m以上の擁壁やL型擁壁で一部対応することは可能でしょうか。	道路に面して設置する路盤面から上部にある擁壁の高さは3m以下とし、練積擁壁(自然石仕上げ)とします。なお、市営住宅ゾーン及び沿道利用ゾーンのうち、道路に面した部分以外の宅地内に設置する擁壁の地上高さについては、景観等(仕上げを含む)へ配慮することによりL型擁壁も可とし、地上高さは3m以下としていたものを5m以下に変更します。

市営桜の宮住宅建替事業(2期) 対面式質疑応答に関する質問への回答(平成30年8月31日)

ID	資料名	ページ等	項目	内容	回答
7	要求水準書 (市営住宅整備・余剰地活用編)	P19	ブロック積の仕上げについて	要求水準書には「自然石仕上げ」とありますが、いわゆる「スプリットブロック」でよろしいでしょうか。	現状が自然石の石積擁壁となっており、設置する練積擁壁においては、より自然石に近い間地石型表面ハツリだし加工品などの採用を求めています。
8	要求水準書 (市営住宅整備・余剰地活用編)	P20	北鈴蘭台44号線の用水路の改修について	用水路の改修範囲はC街区の東面及びB1街区の東面の一部の北鈴蘭台44号線の拡幅部分のみでよいでしょうか。	本事業における水路等の取扱いは、要求水準書(市営住宅整備・余剰地活用業務編P20第3.3.(4)雨水排水施設等の整備)をご参照ください。事業対象範囲は“(4)オ”に示していますが、その一部について既存の擁壁と一体となっている水路もあります。改修等の計画については、事業者において、開発協議により協議し決定してください。
9	要求水準書 (市営住宅整備・余剰地活用編)	P21	明宝線沿道の施設について	明宝線沿道施設の汚水の取り込みは、前面道路の県道からの取り込み計画でよいでしょうか。	事業者において、開発協議により下水道管理者と協議し決定してください。
10	要求水準書 (市営住宅整備・余剰地活用編)	P23	バリアフリー動線について	本計画地は高低差が大きいこともあり、通路空間を6m程度確保し、その空間内にバリアフリー法に規定される通路幅や勾配を確保したバリアフリー動線を確保するという考え方でよろしいでしょうか。	バリアフリー動線はゆとりのある高低差の少ない概ね6mの歩行者空間としてください。バリアフリー動線のすべてがバリアフリー法に基づく通路に適合していなくてもよいですが、団地内の主たる歩行者動線とすることを目的に設置することに配慮した提案をお願いします。
11	要求水準書 (市営住宅整備・余剰地活用編)	P25	敷地分割による駐車場・駐輪場の群としての計画について	敷地分割されている住棟を用途廃止→除却した際に、現計画のままでは駐車場の利用に不具合がある場合、①現在の敷地境界線を変更する、②敷地内部を再造成し、車路などを増設するなどの対応が考えられます。このような考え方で問題ないでしょうか。また、要求水準に記載のある「管理区分が明確にできること」とは具体的にはどのようにすればよいのでしょうか。	住棟の用途廃止を行う行わないに係らず、敷地単位で駐車場出入口の設置が必要です。また、管理区分が明確にできることは、住棟毎に駐車場の利用区画が一定の範囲にまとまっている状態とします。
12	要求水準書 (市営住宅整備・余剰地活用編)	P50	施設計画に関する条件	一般住宅ゾーン内に整備予定のフットパスの移管は可能でしょうか。(例えば、当該フットパスが最寄り駅への利便性、雨水排水管路敷として必要性がある場合には、移管可と考えます)	フットパスを含め道路部分についての移管協議は、事業者の責任において開発協議により道路管理者行って下さい。

市営桜の宮住宅建替事業(2期) 対面式質疑応答に関する質問への回答(平成30年8月31日)

ID	資料名	ページ等	項目	内容	回答
13	要求水準書 (市営住宅整備・余剰地活用編)	P51	既存住宅の解体後の仕上げについて	B1、B2、D、E2街区は解体のみとなっていますが、入札時の設定として解体後の仕上げ内容はどのように設定すればよいでしょうか。(計画高、防災等)	B1、B2、D、E2の街区は、既存住宅等の解体撤去(要求水準書(市営住宅整備・余剰地活用業務編P19第3.3.(2)・P29第4.4)参照)を行ったのち、敷地整備(要求水準書(市営住宅整備・余剰地活用業務編P51第5.4)参照)を行うこととしています。 計画高や防災工事等については、現状地盤を考慮のうえ計画し、開発協議において協議し決定してください。
14	別紙1 施設設計要領	別紙1-2	E Vについて	提案するエレベーターの仕様に応じて、メンテナンスや整備等の費用が発生する予備シャフトをなくすことも可能でしょうか。	現時点の判断としてエレベーターの予備シャフトを不要とすることは不可とします。
15	別紙1 施設設計要領	別紙1-6	住戸の各室の規模について ①	「K : 5.5 m ² 以上7.5 未満、DK : 7.5 m ² 以上14.5 m ² 未満、LDK : 14.5 m ² 以上」と明記されていますが、空間の合理化等によりK 又はDK を大きく確保することで、居住者様の多様なニーズに対応できる空間が提案できると思いますが、お考えをお聞かせください。	従来の公営住宅設計基準を継承して、設計の基準値を設けていますが、各部屋の上限値については、概ねの値を表すものとします。
16	別紙1 施設設計要領	別紙1-7	住戸の各室の規模について ②	「和室の押入の間口は1,800 mmとし」とありますが小型が多い住戸タイプを考慮すると、提案によって機能性や使い勝が確保できれば、同等以上の面積で良いということ基準にして頂けないでしょうか。	入札説明書等に関する質問への回答ID74の「開口部は1,800mmとします。」を「和室の畳割におけるいわゆる1 間分程度の開口幅」に変更します。
17	別添資料1-3 求積図		建築確認申請にかかる街区(敷地境界線)の確定について	C街区、E街区について、下記の要領で問題ないでしょうか。 ・C街区：北鈴蘭台44 号線の拡幅による境界確定と既存側溝による境界確定 ・E街区：北鈴蘭台46・47号線号線の拡幅による境界確定と既存側溝による境界確定	敷地境界は関係者の立会いのもと確定し、要求水準書(市営住宅整備・余剰地活用編) 別添資料1 - 3 求積図を提示しています。また、道路拡幅が必要な部分は入札説明書等の作成において協議した範囲を提示していますが、事業者の提案による敷地の配置や敷地毎の計画戸数等に基づき、開発協議により確定して下さい。また、「市営桜の宮住宅(2期) 敷地境界写真」を貸与します。貸与を希望する場合には、提案様式集(修正版8月31日公表) 様式1 - 6により申請して下さい。

市営桜の宮住宅建替事業(2期) 対面式質疑応答に関する質問への回答(平成30年8月31日)

ID	資料名	ページ等	項目	内容	回答
18	別添資料2 事業用地地質 調査報告書		杭長の考え方 と精算について	貴市より29ヶ所のボーリングデータを開示頂いておりますが、事業範囲や高低差も大きく提示頂いているボーリングデータだけでは新築建替住宅の杭設計が困難です。 同種事業において公表いただきました様に、入札に際しての設計条件として、「地層判定断面図」の追加公表を検討お願い致します。 加えて、提案様式に設計条件で設定した杭長・杭本数等を明記することを加えていただき、現地での建物位置に合わせたボーリング調査後に杭長等の変更による追加費用等の参考資料とさせていただくことは可能でしょうか。	入札説明書等に関する質問の回答関連資料の貸与申請(平成30年7月6日公表)に基づき貸与した土質調査結果(ボーリング結果及び推定地質断面図)を設計条件として杭長等を提案して下さい。本市が公表した地質調査結果と事業契約書(案)第9条第1項に基づく事業者による地質調査の結果において、齟齬に該当する状況があると認められる場合には、同条各項を適用し、市は事業者と協議の上、合理的な範囲で追加費用を負担します。 なお、提案様式集(修正版8月31日公表)に「様式5-21(参考)市営住宅杭伏図及び断面・杭長図」を追加しています。
19	別添資料7 市道の拡幅等 整備に関する 計画図		北鈴蘭台54 号線と46号 線交差点改良 について ②	北鈴蘭台54号線と北鈴蘭台46号線の交差点改良に伴い、B2街区とD街区間の北鈴蘭台46号線の縦断勾配が約11%とつきつなりませんが、問題ないのでしょうか。また、現在の計画縦断を変更することは可能でしょうか。	入札説明書等の作成において協議した内容を提示していますが、実施にあたっては事業者の責任において開発協議により道路管理者と協議し決定してください。
20	別添資料7 市道の拡幅等 整備に関する 計画図		北鈴蘭台44 号線の用水路 の改修について	北鈴蘭台44号線の用水路の改修について現計画では、道路拡幅に伴い、既存の用水路をC-BOXに改修する計画となっています。形状の提示をお願いします。	現計画については、原形復旧を基本に提示しているものですが、開発協議により、一部側溝となる可能性がありますので、事業者において、開発協議により協議し決定してください。なお、形状については神戸市標準構造図集に神戸市の標準構造図をHPに掲載していますので、ご参考ください。
21	別添資料7 市道の拡幅等 整備に関する 計画図		北鈴蘭台44 号線の用水路 の改修について	改修する際、既存の用水路と新設C-BOXの高さに相違が生じますが、流末(北鈴蘭台44号線と48号線の横断水路)への取り付けは可能でしょうか。	事業者において、流末への取り付けが出来るよう計画してください。また、その内容については開発協議により協議し決定してください。
22	要求水準書 (入居者移転 支援業務編)	P5	入居者の移転 に伴うごみの処 分等	事業者としても引越を行う入居者に対する啓蒙活動はおこなってまいります、限界はあると考えているため、貴市として環境局との連携を取って頂き、ゴミ収集を多く行うなど、行政側の協力をお願いしたいと考えています。	本市(環境局)は条例に基づく実施計画により引越しにかかる一時多量ごみの収集を行っておりません。また、他の移転事業においても同様の対応をしており、公平性の観点からも、本市による一時多量ごみの収集はできないことを御理解ください。また、第1期事業にかかる移転支援業務と大きな差が生じないよう配慮をいただくとともに、一時多量ごみの抑制については啓蒙活動はもちろんですが、抑制する具体的施策の提案を期待しています。なお、要求水準書(P15-3-(イ))にある「事業用地内の不法投棄等」は引越しにかかる一時多量ごみも含まれると御理解ください。

市営桜の宮住宅建替事業(2期) 対面式質疑応答に関する質問への回答(平成30年8月31日)

ID	資料名	ページ等	項目	内容	回答
23	提案様式集	様式4-4-1	余剰地(売買対象部分)の対価について	様式4-4-1において、沿道利用ゾーンと一般住宅ゾーンの両方を買取る場合にはどういう表示にすればよいのでしょうか。	様式4-4-1の修正版を提示します。
24	事業契約書(案)	P27	余剰地の対価の支払い方法	余剰地の対価の支払いについては、「市から構成企業ごとに請求していただき、支払いを行う場合」及び「市から代表企業に対して一括請求していただき、支払いを行う場合」のどちらも可と考えてよいでしょうか。	余剰地の対価の支払いについては、市が代表企業に対して一括請求を行い、代表企業がとりまとめて一括納付を行うことを基本とします。ただし、契約後、手続きの詳細については、双方協議の上、どちらも可とします。
25	事業契約書(案)	別紙12	物価変動率(全体デフレーター等)の反映等について	国土交通省が提唱しております、「新公共工事設計労務単価の運用に係る特例措置に基づく契約金額の変更」の適用を検討いただき、物価変動率と併せて調整いただくことをお願い致します。	労務単価の変動をより反映するよう、事業契約書(案)第58条第2項にある別紙12記載の「物価変動率による調整」(全体スライド条項)第2条第4項にある物価変動率の許容値±1.5%を±1.0%に変更します。