

市営桜の宮住宅建替事業（2期）入札説明書等に関する質問への回答（平成30年7月6日）

ID	資料名	ページ	項目	内容	回答
1	入札説明書	P4	第2 7 (2) (イ) a	「既存住宅等の解体撤去の設計」とありますが、この設計は設計担当の企業が行うのでしょうか。	「既存住宅等の解体撤去の設計」については、必ずしも設計企業が実施する必要はないものとします。「建替住宅等の基本設計・実施設計」及び「関連する道路・公園等の設計」については、設計企業が実施するものとします。
2	入札説明書	P5	第2 7- (4) - (ア)	「事業者は、沿道利用ゾーンにおいて余剰地を取得又は借地し」とありますが、取得と借地の違いにより「総合評価点」について差は生じないという理解でよろしいでしょうか。（落札者決定基準 P 10において、価格点の算出において「沿道利用ゾーンにおける余剰地の対価」は考慮しない。とあります。技術評価点においても取得と借地の違いによる差は生じないと理解してよろしいでしょうか。）	ご理解の通りです。
3	入札説明書	P 11	第3 3 (2) イ (ア) d	「設計企業と入札参加表明書の受付日から起算して過去3か月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係がある一級建築士である管理技術者（設計業務の技術上の管理等を行う者をいう。）を配置できること。」とありますが、道路拡幅整備や北山公園再整備の設計も一級建築士であれば問題ないですか。	構成企業の個別参加資格要件としては、入札説明書に記載の通りです。なお、構成企業の個別参加資格要件に限らず、関係法令を遵守し、一定の資格や経験がある者を適切に配置してください。
4	入札説明書	P 11	第3 3 (2) イ (イ) f (a)	「一級建築施工管理技士若しくは一級建築士の資格を有する者又は建設業法第15条第2号ハの規定による認定を受けた者であること。」とありますが、道路拡幅整備や北山公園再整備の工事も一級建築施工管理技士若しくは一級建築士であれば問題ないですか。またこれらの工事も専任かつ常駐となるのでしょうか。	No. 3 の回答をご参照ください。
5	入札説明書	P 14	第3 3 (2) イ (イ) d	「工事監理企業と、入札参加表明書の受付日から起算して過去3か月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係がある一級建築士である工事監理者（建築基準法第5条の6第4項の規定による工事監理者をいう。）を常駐かつ専任で配置できること。ただし、既存住宅等の解体撤去工事での常駐は不要とする。」とありますが、道路拡幅整備や北山公園再整備の工事監理も一級建築士であれば問題ないですか。またこれらの工事も専任かつ常駐となるのでしょうか。	No. 3 の回答をご参照ください。

ID	資料名	ページ	項目	内容	回答
6	入札説明書	P 24	第4 4 (3) ウ (イ)	「沿道利用ゾーンの余剰地取得は、原則として、第1次工区各ブロック及び第2次工区における市営住宅整備業務の完了後、市営住宅の供用開始とあわせて随時事業者に引き渡すこととする。」とありますが、市営住宅整備業務とは、市営住宅等を解体撤去して敷地整備までと考えてよろしいでしょうか。また、敷地整備の程度は、将来活用地ゾーンと同等と考えてよろしいでしょうか。	「市営住宅整備業務」とは、入札説明書P4 7 (2) 市営住宅整備業務 に列記している一連の業務を指します。入札説明書P24 (3) ウ (イ) のただし書きによる市営住宅整備業務が完了する前に余剰地の一部の先行取得を可能とする場合とは、市営住宅等を解体撤去、関連する公共施設等の整備が完了し、将来活用地ゾーンと同程度の敷地整備がなされた状態とします。
7	入札説明書	P 24	第4 4 (3) ウ (ウ)	「一般住宅ゾーンの余剰地取得は、原則として、第3次工区Aブロック内における全ての市営住宅整備業務が完了した後に一括して事業者へ引き渡すこととする。」とありますが、市営住宅整備業務とは、市営住宅等を解体撤去して敷地整備までと考えてよろしいでしょうか。また、敷地整備の程度は、将来活用地ゾーンと同等と考えてよろしいでしょうか。	「市営住宅整備業務」とは、入札説明書P4 7 (2) 市営住宅整備業務 に列記している一連の業務を指します。入札説明書P24 (3) ウ (ウ) のただし書きによる市営住宅整備業務が完了する前に余剰地の一部の先行取得を可能とする場合とは、市営住宅等を解体撤去、関連する公共施設等の整備が完了し、将来活用地ゾーンと同程度の敷地整備がなされた状態とします。
8	入札説明書	P 24	第4 4 (3) ウ (オ)	「余剰地取得価格については、市が最低売却価格を決定する時点」とありますが、決定するのはいつごろでしょうか。	事業者が提案する全体スケジュールのうち、余剰地引渡予定を踏まえて、市がその時期を決定します。
9	別紙3事業用地概要図(ブロック割)	-	-	一般住宅地ゾーン(A)の中央を縦断する市道北鈴蘭台56号線を存置する場合、用地取得(入札)の対象に現状道路部分は除くという理解で宜しいでしょうか。また該当道路の座標と面積を教えてください。	Aブロック内を通る市道北鈴蘭台56号線の存置に係らず、Aブロック全体を取得の対象としています。(市道北鈴蘭台56号線の道路境界は追記資料1_A・Cブロック道路区域図を参照のこと。)
10	別紙3事業用地概要図(ブロック割)	-	-	E2ブロックは将来活用地となっていますが、C又はE1ブロックの沿道利用ゾーンの暮らし充実機能を可能な限り確保するため、E2ブロックを市営住宅用地として提案することは可能でしょうか。	不可とします。
11	別紙4 建替事業工程表	-	-	第1次工区内 関連する公共施設等の整備(Fブロック・公園以外)の工程設定されていますが、各建替住宅ブロックの確認受付時点で道路拡幅工事が完了している必要があると思われませんが、この工程を想定した内容・条件を開示してください。	建替住宅の建築確認申請の提出時まで、必要とする関連公共施設等の整備を実施することを想定しており、平成33年2月からの着手が必須条件であるわけではありません。
12	要求水準書(市営住宅整備・余剰地活用業務編)	P 3	第2 2-イ (イ)	「ゲートゾーンとなるまとまった規模の広場の整備を行う」とありますが、規模や広場の詳細は事業者による提案と理解してよろしいでしょうか。	要求水準書に記載の条件(P26等)をすべて満たせば、規模やゲート広場の詳細は事業者提案によります。
13	要求水準書(市営住宅整備・余剰地活用業務編)	P 7	第2 4 (5)	事業用地は周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲外であり、かつ、工事の実施に支障はない。とありますが、工事に先立つ、試掘は必要ないでしょうか。	参考資料2_公共施設管理者等意見照会申出書及び回答書の参考資料27頁(神戸市教育委員会事務局からの回答)により試掘は不要としています。

ID	資料名	ページ	項目	内容	回答
14	要求水準書（市営住宅整備・余剰地活用業務編）	P 7	第2 4 (5)	「万一工事中に埋蔵文化財の発見があった場合」とありますが、工事中断に伴う費用負担等は事業者側になるのでしょうか。	埋蔵文化財の発見に伴う工事中断に伴う費用等をいかなる範囲で負担するのかという点については、事業契約書案第9条の適用がありますので、同条に基づき、市と事業者のいずれが負担するのか等が決定されることとなります。具体的には第9条第1項に従って構成企業が調査等を行って、埋蔵文化財の存在が明らかになり、そのことが市に提出された報告書に記載されていれば、市と構成企業がその対応について第2項に基づき協議し、この対応のために工事を中断する必要があって中断した場合の追加費用や損害については第3項に基づき市が合理的範囲で負担します。
15	要求水準書（市営住宅整備・余剰地活用業務編）	P 14	第3 1 (2) イ-ウ)	沿道利用ゾーンについては、東西方向は市道北鈴蘭台44号線から同59号線までの明宝線に面し、南北方向は明宝線の道路端から概ね沿道30mの区域を含み、具体的な範囲は事業者の提案による。とありますが、沿道利用ゾーンと市営住宅用地間の敷地境界線の位置は事業者の提案によるという理解で宜しいですか。	要求水準書に記載の条件をすべて満たせば、敷地境界線の位置は事業者提案によります。
16	要求水準書（市営住宅整備・余剰地活用業務編）	P 15	第3 1- (2) -ウ- (イ)	「一般住宅ゾーンは、Aブロックのみを余剰地活用業務の範囲とすることを予定するが、B・Dブロックを同業務の範囲に含めるかどうかについては、事業者の提案による。」とありますが、同業務に含めた場合、余剰地の対価として、価格点も算出されると理解してよろしいでしょうか。	一般住宅ゾーンとしての余剰地活用業務範囲は、Aブロックのみとします。要求水準書（市営住宅整備・余剰地活用業務編）の修正版を参照ください。
17	要求水準書/市営住宅整備・余剰地活用業務編	P15	第3-1- (2) -ウ- (イ)	一般住宅ゾーンの余剰地活用業務範囲について、「B, Dブロックを含めるかどうかは事業者の提案による」と有りますが、価格点の算出にあたってはB, Dブロックの余剰地の対価も考慮するという理解でよろしいでしょうか。	No.16の回答をご参照ください。
18	要求水準書/市営住宅整備・余剰地活用業務編	P15	第3-1- (2) -イ- (ア)	Aブロック及びCブロック内の市道の廃止について、本入札実施に当たり、貴課と道路管理者の間で事前に協議はされているのでしょうか。協議をされている場合、その内容についてご教授ください。	Aブロック及びCブロック内の市道の廃止について、事業者が実施する開発許可申請の内容により、道路管理者が廃道を可とする場合があります。廃道を行うには、事業者が実施する開発協議において、廃道について協議が成立する必要があります。廃道の手続きは、廃道についての協議が成立した後、議会の議決を経る必要があります。
19	要求水準書（市営住宅整備・余剰地活用業務編）	P 15	第3 1 (2) Ⅰ	余剰地活用のAブロック内の市道の廃止も、市営住宅整備業務の中で行うのでしょうか。また、Aブロック、Cブロック内の市道の廃止の協議成立を見込んだ提案は可能でしょうか。その際の撤去費用は、解体撤去工事に見込んで良いのでしょうか。	Aブロック内、Cブロック内ともに市道の廃止を見込んだ提案は可能ですが、開発協議リスクは事業者が負うこととなります。市道の廃止に伴う撤去費用については、Aブロック内は余剰地活用業務とし、Cブロック内は市営住宅整備業務とします。

ID	資料名	ページ	項目	内容	回答
20	要求水準書（市営住宅整備・余剰地活用業務編）	P 15	第3-1- (3) - (イ)	本事業では、市は、駐車場整備率の緩和を受ける予定であり、事業者は、建替住宅用地において一団地認定区域を設定しないものとする。とありますが、平成29年12月26日発表の実施方針に関する意見の回答では、市営住宅ゾーンの敷地部分についてのみ一団地認定の設定も可とします。その場合、道路跨ぎの設定は原則不可とします。また、駐車場については必要台数のすべてを駐車場と認識できる設えにする必要が生じます。となっており、市営住宅ゾーンのみは一団地認定の設定が可としてもよいのでしょうか。	ご指摘のとおり、平成29年12月26日発表の実施方針に関する意見の回答では、「市営住宅ゾーンの敷地部分についてのみ一団地認定の設定も可」としてありますが、適正な駐車場台数の確保等の観点から、当該回答を訂正し、要求水準書の記載を正とし、一団地認定の設定は不可とします。
21	要求水準書（市営住宅整備・余剰地活用業務編）	P 15	第3 1- (3) - (イ)	「本事業では、市は、駐車場整備率の緩和を受ける予定であり」とありますが、同要求水準書 P 25記載の整備台数については、緩和分を加味した台数と理解してよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
22	要求水準書（市営住宅整備・余剰地活用業務編）	P 19	3 (2) -イ- (ア)	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擁壁を設置する場合には、擁壁の地上高さを3m以下とし、景観等（仕上面を含む）へ配慮すること。とありますが、道路に面した部分以外の擁壁はL型擁壁でも可という理解で宜しいですか。	擁壁の地上高さ3m以下であること及び景観等（仕上面を含む）へ配慮することを条件として、L型擁壁を可とします。
23	要求水準書（市営住宅整備・余剰地活用業務編）	P 19	第3 3 (2) イ (イ)	「一般住宅ゾーン外周の周辺住宅地に面する部分に擁壁を設置する場合には、擁壁の地上高さを3m以下とし、景観等（仕上面を含む）へ配慮すること（L型擁壁は可）。」とありますが、一般住宅ゾーン内の擁壁は地上3mを超えることは問題ないでしょうか。	ご理解の通りです。
24	要求水準書/市営住宅整備・余剰地活用業務編	P19	第3-3- (2) -イ- (イ)	周辺住宅地に面する擁壁高さを3m以下に抑えることは、周辺住民への配慮と配慮しますが、その他周辺住民からの要望等はございますでしょうか。	追加公表資料2の周辺自治会からの意見のほかにも具体的な要望等は受けておりません。
25	要求水準書/市営住宅整備・余剰地活用業務編	P19	第3 - 3 - (2) -イ- (イ)	一般住宅ゾーン外周の周辺住宅地に面する部分に擁壁を設置する場合には、擁壁の地上高さを3m以下とし、とありますが、法担ぎの擁壁としてもよろしいでしょうか？	開発基準等に則して可とします。
26	要求水準書/市営住宅整備・余剰地活用業務編	P.19	3 (2) イ	一般住宅ゾーン外周の擁壁は3m以下にする必要があるが、3m超の練積擁壁を3mにカットオフして、一定の30度以下の緑化法面と組み合わせるとして景観配慮しても問題ないか。	No.25の回答をご参照ください。

ID	資料名	ページ	項目	内容	回答
27	要求水準書（市営住宅整備・余剰地活用業務編）	P 19	第3 3 (2) イ (ウ)	「擁壁を事業用地内にセットバックすることで、擁壁と道路の間に目の行き届かない空間を整備することは不可とする。」とありますが、擁壁と道路の間に植栽を施すような空間のことでしょうか。道路とは、市営住宅ゾーンや沿道利用ゾーン及び一般住宅ゾーンの外周道路のことでしょうか。一般住宅ゾーン内の区画内道路はその限りではないと解釈しても問題ないでしょうか。	市営住宅ゾーン内に死角となる空間ができることにより、ゴミなどの不法投棄や違法駐輪などの温床となることを防止する主旨です。道路部分については、開発協議において道路管理者と協議を行ってください。
28	要求水準書（市営住宅整備・余剰地活用業務編）	P 20	第3 (4) -カ	用悪水路については、神戸電鉄株式会社所有であるが、同用悪水路の改修にあたっては、同社と神戸市で施工に関する覚書を締結している。事業者は改修等の工事を行い、開発協議の一環として、公共施設管理者へ土地及び構造物を移管する手続きを行うものとする。とありますが、記載の覚書の開示をお願い致します。	神戸電鉄株式会社との「用悪水路についての覚書」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）様式1-5により申請を行ってください。
29	要求水準書/市営住宅整備・余剰地活用業務編	P21	(8) 電柱等の移設	電柱や携帯電話基地局等の移設について、関係機関との事前協議は行っていますでしょうか。また、移設・撤去等に関する費用は事業者側の負担となるのでしょうか。	事前協議は実施していません。移設先等の協議は事業者において実施願います。現況の市営住宅敷地内にある電柱や携帯電話基地局等は行政財産の使用許可を受けて設置されており、移設・撤去等について協議が成立した段階で、使用許可を受けている各事業者からの廃止届により、廃止を承認することになります。それに要する費用については、使用許可を受けている各事業者の負担としています。なお、公共性の高いものとして使用許可を承諾しており、新たに整備する市営住宅用地を移転先として検討することは妨げません。また、道路部分にある電柱等については、事業者の負担において関係機関と協議の上、移設等をしてください。
30	要求水準書（市営住宅整備・余剰地活用業務編）	P22	第4-1- (3)	「住戸の間口は、間口方向に室内有効寸法3.6mを最低限確保する。」と明記されていますが、戸境壁間の有効寸法を3.6m以上確保するという理解で宜しいですか。	ご理解の通りです。
31	要求水準書/市営住宅整備・余剰地活用業務編	P25	第4-2- (1) -ウ - (カ)	開口部が真北に対して180°±22.5°とする。とありますが、真北をご教授ください。	世界測地系座標による北（方眼北）に対して、西（反時計回り）に0.5度振った方向を真北とします。
32	要求水準書（市営住宅整備・余剰地活用業務編）	P25	第4-2- (2)	「平面式駐車場として各敷地に該当敷地に整備する住戸数の45%（小数点以下は切り上げ、車いす住戸は100%）以上をバランスよく整備すること」と明記されていますが、車いす駐車場の台数は全体駐車台数（住戸数の45%）に含まれるという理解で宜しいですか。	車いす駐車場の台数は全体駐車台数には含まれません。車いす住宅以外の住戸数の45%（小数点以下は切り上げ）以上と車いす住戸数の100%以上の駐車台数を整備してください。

ID	資料名	ページ	項目	内容	回答
33	要求水準書（市営住宅整備・余剰地活用業務編）	P25	第4-2-（2）	「駐車場への出入口は各ブロックとも市道に面して（明宝線に面することは不可）1か所整備し。」と明記されていますが、同一ブロックを複数の敷地で構成する場合でも1つのブロックに面する同一市道には出入口を1か所しか設けられないという理解で宜しいですか。敷地内高低差が大きい場合、1か所にすると不合理な計画になると思います。	市営住宅用の駐車場の出入口は、敷地単位で市道に面して（明宝線に面することは不可）1箇所とします。なお、幅員10m未満の市道に合計100戸以上の住宅の駐車場出入口が面する場合には、当該出入口までの間の道路幅員が10m以上必要となり、10m以上の整備を要する範囲は開発協議において道路管理者と協議を行ってください。
34	要求水準書/市営住宅整備・余剰地活用業務編	P25	第4-2-（2）-ア-（オ）	「駐車場出入口は各ブロックとも市道に面して（明宝線に面することは不可）1か所整備し」とありますが、計画地内の敷地の高低差が大きいこともあり、不合理であると思われます。市道に対しては建築基準法上の1敷地に対して1か所設けることを可能として頂きたいです。また、以前の個別対話では明宝線からの進入路は1ブロック1か所とありましたが、今回の要綱では不可になったということでしょうか。高低差のある敷地ですので、明宝線からの進入路は1ブロック1か所を認めて頂きたいです。	前段のご質問については、No.33の回答をご参照ください。沿道利用ゾーンについての駐車場出入口については、P47 2（1）エ（ウ）にあるとおり各ブロックに1箇所以下とします。
35	要求水準書（市営住宅整備・余剰地活用業務編）	P 31	第4（1）-イ	解体撤去の対象となる既存住宅等は、基礎、杭、上屋（上屋内残置物を含む）、便槽、受水槽、居住者が建物に付加した造作で撤去が困難な物、設備等の配管配線類、擁壁、舗装、側溝、遊具、看板、樹木、植栽その他団地を構成しているもの（地中に埋設されているもの及び現在は使用されていないものを含む。）一切とし、地中埋設物（既存住宅等の基礎または杭等で地表面から深さ500 mmまでの部分及びそれを超える深さの建替住宅等の整備に支障となる部分）を含むものとする。とありますが、既存建物の杭に関しては建替住宅の整備に支障となるならぬに関わらず全撤去となるのでしょうか。また、地中障害物（既存住宅等の基礎または杭等で地表面から深さ500 mmまでの部分及びそれを超える深さの建替住宅等の整備に支障となる部分）とありますが、この部分はどのような部位をさしているのでしょうか。	既存建物の杭に関しては、地表面から深さ500 mmまでのすべての部分及びそれを超える深さの建替住宅等の整備に支障となる部分の撤去を求めています。後段については、具体的には、現時点では示せませんが、現地の状況に応じ、法令を遵守して、解体撤去を実施してください。また、撤去する構造物の範囲について、本回答とあわせて貸与する「道路境界明示に関する上申書」の内容を含むものとします。貸与を希望する場合には、提案様式集（修正版）様式1-5により申請を行ってください。
36	要求水準書（市営住宅整備・余剰地活用業務編）	P 32	第4（3）-ア-（ケ）	解体工事において、使用重機は低騒音・低振動型とし、経年劣化のない重機を使用すること。とありますが、低騒音・低振動型重機の選定及び経年劣化のない重機選定における具体的基準はありますか。又選定にあたっては、整備状況の確認等で判断してよろしいでしょうか。	発注者として具体的な基準は設けていません。関係法規等を遵守し、また、近隣への影響が極力小さくなるよう配慮した作業をお願いします。

ID	資料名	ページ	項目	内容	回答
37	要求水準書（市営住宅整備・余剰地活用業務編）	P 32	第4（3）-ア-（シ）・別途資料3	<p>アスベスト使用状況調査費用及び非飛散性アスベスト含有材（設備配管・ボード類、その他既知の非飛散性アスベスト含有材）及び市が調査結果を公表した外壁吹付塗装のアスベスト含有材の処理費用については入札金額に含むが、事業者による調査の結果新たに対策が必要となった、アスベスト含有吹付材及び外壁吹付塗装の処理費用については、合理的な範囲で市が負担するものとする。</p> <p>とありますが、別添資料3で記載の石綿が含有されると疑わしき住棟に関しては、当初想定として除外しておき、状況調査後含有が認められら部分に関しては、市の負担となるという認識でよろしいでしょうか。</p>	<p>要求水準書本文及び別添資料3記載の通り、市としては疑わしきも対策工事が必要と想定して、予定価格を設定しており、除外は不可とします。なお、事前調査等において対策工事が不要となった場合でも、当該部分の精算は行いません。</p>
38	要求水準書（市営住宅整備・余剰地活用業務編）	P 33	第4（3）-ウ	<p>工事の作業日・作業時間については、原則として、次に示す事項を遵守することを基本とするが、工事着手前に近隣住民等と十分に確認・調整を行い、対応を決定するものとする。ただし、近隣住民等との協議により、変更される可能性があることに留意すること。</p> <p>とありますが、市営桜の宮住宅（1期）建替事業において、近隣との取り決め、自治会及び警察等との協定があれば、ご開示ねがいます。</p>	<p>市営桜の宮住宅（1期）建替事業において、近隣等と締結した協定はありません。「市営桜の宮住宅建替事業（1期）工事説明会資料」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）様式1-5により申請を行ってください。</p>
39	要求水準書（市営住宅整備・余剰地活用業務編）	P 33	第4（3）-ウ	<p>日曜日・祝日の作業について、事前に近隣住民等に連絡する等、周辺住民に十分配慮して行う事。</p> <p>とありますが、連絡の方法及び周辺範囲については、施工者側で行う近隣折衝の中で決めてよろしいでしょうか。</p>	<p>事業者の責任において対応して頂きますが、自治会等の対応範囲については、神戸市と協議を必要とします。</p>
40	要求水準書（市営住宅整備・余剰地活用業務編）	P 41	第4 6（2）イ	<p>別添資料7-3「北山公園再整備計画図」がありますが、これに関わらず、再整備の計画・設計を行うと考えてよろしいのでしょうか。</p>	<p>別添資料7-3「北山公園再整備計画図」は、公園管理者と協議済みの基本設計図です。1段仕上げの造成計画及び出入口の箇所等は変更不可ですが、公園内の施設計画等については、事業者の責任において公園管理者や地元住民等と協議してください。</p>
41	要求水準書（市営住宅整備・余剰地活用業務編）	P 41	第4 6（2）オ	<p>「計画・設計には、ワークショップなど周辺住民の意見について、通常の維持管理が可能な範囲で反映することとし、その方法については事前に公園管理者と協議すること。なお、ワークショップを実施する場合は、3回程度の開催を目安とする。」とありますが、ワークショップの開催時期はいつごろ想定していますか。周辺住民とはどれぐらいの範囲の方を想定されていますか。また、神戸市職員も参加されるのでしょうか。</p>	<p>ワークショップについては、桜の宮連合自治会及び公園管理会等の地元や、公園管理者の意見を踏まえ、適切な時期に適切な参加者を対象に開催いただきたいと思います。また、神戸市職員の参加については、必要に応じて検討いたします。</p>

ID	資料名	ページ	項目	内容	回答
42	要求水準書/市営住宅整備・余剰地活用業務編	P47	第5-2-(1)-ウ - (ウ) -a	沿道東ブロックにおいて南北方向に積み増しをした場合も車の進入路は“明宝線から1ヶ所”との制限を受けるのでしょうか。北鈴蘭台44号線側へも設置することは可能でしょうか。	進入路については、原則として沿道東・中・西ブロックとも、各ブロックに1ヶ所以下としています。具体的な整備については、開発協議の中で、事業者の責任において、道路管理者や警察等関係機関と協議を行ってください。
43	要求水準書（市営住宅整備・余剰地活用業務編）	P47	第5-2-(1)-エ	「明宝線からの車の進入路については、原則として、沿道東・中・西ブロックとも、各ブロックに1ヶ所以下とし、事業者の責任において、道路管理者や警察等関係機関と協議の上、適切に整備すること。」と明記されていますが、中ブロックは、保育所・児童館用地と24号棟跡地で余剰地取得時期が異なることや敷地間の高低差が生じることから、求められる「暮らし充実施設」の内容を鑑みると、それぞれ用地ごとに1ヶ所ずつ、最低2ヶ所は車の進入路が必要だと思いますが、認めて頂けないでしょうか。	No.42の回答をご参照ください。
44	要求水準書（市営住宅整備・余剰地活用業務編）	P47	第5-2-(1)-エ - (ウ)	「明宝線からの車の進入路については、原則として、沿道東・中・西ブロックとも、各ブロックに1ヶ所以下とし、事業者の責任において、道路管理者や警察等関係機関と協議の上、適切に整備すること。」と明記されていますが、沿道東・中・西ブロックを合わせて3ヶ所とすることはできないでしょうか。	No.42の回答をご参照ください。
45	要求水準書（市営住宅整備・余剰地活用業務編）	P47	第5-2-(1)-エ - (ウ)	「明宝線からの進入路は原則として各ブロックとも1ヶ所以下」とありますが、事業者の責任において、道路管理者や警察等関係機関と協議の上、設置が可となる場合については、この限りではないと理解してよろしいでしょうか？	関係機関との協議の結果、各ブロックに複数箇所の明宝線からの進入路の設置が可能となった場合は、市もその設置を認めることといたします。ただし、関係機関との協議が整わず、事業者提案により設置を予定していた明宝線からの進入路の設置ができないこととなった場合、市は当該進入路を設置しないことへの事業者提案の変更は認めますが、その余の事業者提案、当該進入路の存否に関連する要求水準及び余剰地対価の変更は認めません。 なお、要求水準書の当該箇所について修正します。詳細は要求水準書（市営住宅整備・余剰地活用業務編）の修正版をご参照ください。
46	要求水準書/市営住宅整備・余剰地活用業務編	P49	第5-1-(3)-ウ	建替住宅の駐車場用地を使用する場合の「所定の使用料」について、具体的な金額もしくは目安金額をご教授ください。	現状の駐車場利用料は基本9,450円/台・月となっています。建替え後の駐車料金については未定です。

ID	資料名	ページ	項目	内容	回答
47	要求水準書（市営住宅整備・余剰地活用業務編）	P49	第5-2-（2）-イ（り）	「市は事業者が提案する余剰地の活用内容等を踏まえ、地区整備計画を変更・追加し、ゲート広場を地区施設に指定する予定。」と明記されていますが、沿道利用ゾーン（余剰地）内を通行するゲート広場と一体となったバリアフリー動線について、ゲート広場同様に「地区施設」として指定することは可能でしょうか。	バリアフリー動線については地区施設として指定する予定です。
48	要求水準書/市営住宅整備・余剰地活用業務編	P 50	第 5 - 3 (2) イ	市道 北鈴蘭台 5 6 号線の廃道の条件は何でしょうか。	市道北鈴蘭台 5 6 号線については、一般住宅ゾーン（Aブロック）における提案内容により、道路管理者との道路配置計画等の開発協議で、廃道や付け替え等の取扱いが決定します。
49	要求水準書/市営住宅整備・余剰地活用業務編	P 50	第 5 - 3 (2) イ	市道北鈴蘭台 5 6 号線が廃道した場合それに代わる新たな移管道路は必要でしょうか。 又その条件は有りますか。	No.48の回答をご参照ください。
50	要求水準書（市営住宅整備・余剰地活用業務編）	P 50	第5 3 (2) I	「緑化や壁面後退、コモンスペース（原則として公共帰属は不可）の設置を行う等、周辺の街並み景観への配慮や良好な住環境の整備に努めること。」とありますが、北山公園が隣接しているので、戸建ゾーン内に公園の設置は不要と考えてよろしいでしょうか。	（2）イに記載の通り、公共施設整備の必要性については、関係機関との協議の上、適切に実施してください。
51	要求水準書（市営住宅整備・余剰地活用業務編）	P50	第5-3-（2）-カ	「拡幅する市道北鈴蘭台44号線からの車の進入路を整備することは原則として不可とする」と明記されていますが、宅地内新設する幹線道路を市道北鈴蘭台44号線につなぐことは可と理解して宜しいでしょうか。	ご理解の通りです。
52	要求水準書（市営住宅整備・余剰地活用業務編）	P50	第5-3-（2）-カ	「拡幅する市道北鈴蘭台44号線からの車の進入路を整備することは原則として不可とする」と明記されていますが、宅地内新設する幹線道路を市道北鈴蘭台44号線につなぐ場合、周辺住宅地の街区割を参照すると3ヶ所が妥当と考えられるが、3ヶ所の接続は可能でしょうか。	Aブロックの宅地内に新設する幹線道路を市道北鈴蘭台44号線につなぐ場合について、道路整備計画等は、事業者において道路管理者と開発協議を行ってください。
53	要求水準書/市営住宅整備・余剰地活用業務編	P50	第 5 - 3 - (2) -カ	拡幅する市道北鈴蘭台 4 4 号線からの進入路を整備することは、原則として不可とする。とあり、『実施方針に関する質問への回答 I D 40』（H29.12.26）には、戸建住宅の各宅地への歩道横断による乗入れは不可とするとの主旨の意見によります。とありますが、4 4 号線に区画道路（進入路）を接続することは可能でしょうか？	No.51の回答をご参照ください。

ID	資料名	ページ	項目	内容	回答
54	要求水準書/市営住宅整備・余剰地活用業務編	P.50	第5-3 (2) カ	拡張する市道44号線から一般住宅ゾーン（Aブロック）への車の進入路整備は原則不可であるが、可能とする条件とは。	市道北鈴蘭台44号線からAブロックに整備する各戸建住宅への車の進入路を整備することは不可であり、例外条件はありません。同44号線にAブロックに整備する区画道路を接続する場合は、No.51及びNo.52の回答をご参照ください。
55	要求水準書/市営住宅整備・余剰地活用業務編	P.50	第5-3 (2) カ	市道北鈴蘭台44号線への歩道の接続は可能でしょうか？	「市道北鈴蘭台44号線への歩道」が開発道路の一部を意味する場合は、No.52及びNo.53をご参照ください。歩行者専用通路等のコモンベースを意味する場合は、要求水準書の記載のとおり、原則として公共帰属は不可です（提案書は公共帰属不可として作成してください）。
56	別紙1 施設設計要領	別紙1-1	省エネルギー	各住棟には太陽光発電システムを設置することありますが、屋上までの階段が必要でしょうか。	必要ですが、「別紙1 施設設計要領」（1-1）の安全性に記載のとおり、屋上へは容易に侵入できないように配慮してください。詳細は、神戸市住宅建設工事設計基準によります。
57	別紙1 施設設計要領	別紙1-1	省エネルギー	CASBEEは第三者認証では無く自治体への届出と理解してよろしいでしょうか。	CASBEE神戸による場合には神戸市住宅都市局建築指導部建築安全課への提出となります。その他の評価とする場合には事業者の提案によります。
58	別紙1 施設設計要領	別紙1-1	省エネルギー	各住棟に設置する太陽光発電（10kw未満）について、発電電力の最低基準（〇〇kw以上）は有りますでしょうか。	太陽光発電の発電容量の最低基準はありませんが、屋根面積等を考慮した上で、「10kw未満」は10kwに近い発電容量としてください。
59	別紙1 施設設計要領	別紙1-2	外壁	妻の外壁は鉄筋コンクリート造とし、梁型をださない形状とすることありますが、梁型を一部外壁に出さないと妻側住戸だけ外壁側に大きな梁型のある住戸になります。 原則として間取りを作成するにあたり各タイプ同一の間取りとすることが困難になりますがいかがでしょうか。	外壁に梁型を出すことは不可とします。 そのことにより、妻側住戸の内壁側に大きな梁型が出る住戸ができますが、その影響を緩和するため、妻側住戸については、住戸面積が他の同タイプの住戸面積よりも大きい等、類似変則タイプも可とします。妻側住戸に類似変則タイプの住戸を計画する場合は、様式5-12において、妻側住戸とそれ以外の住戸の2パターンの平面詳細図を作成してください。
60	別紙1 施設設計要領	別紙1-2	屋根	「陸屋根とする場合は、アスファルト保護断熱工法とする」と明記されていますが、陸屋根の場合、アスファルト露出断熱工法、もしくは露出外断熱合成高分子シート防水は点検・補修しやすさに優れている為、採用可として頂けないでしょうか。 不可の場合、保護断熱工法とする理由をご教示ください。	アスファルト露出断熱工法および露出外断熱合成高分子シート防水は採用不可とします。 その理由としては、アスファルト保護断熱工法は防水性能の信頼性が高く、耐久性に優れるためです。

ID	資料名	ページ	項目	内容	回答
61	別紙1 施設設計要領	別紙1-2	階数・階高	梁下躯体高さは2050mm以上とありますが、なぜそのように設定しているのかご教示願います。 (他の行政では梁下1900mmが多く見られます) 階高が上がることで近隣の観点から望ましいものにならないと考えますがいかがでしょうか。	外部・内部建具の高さを1,900mm確保するため、梁下躯体高さは2,050mm以上としてください。
62	別紙1 施設設計要領	別紙1-3	雨水の処理	開発に伴う調整池の整備は必要でしょうか。	兵庫県（神戸土木事務所）からの開発申出書の回答のとおり、事業者において総合治水条例に基づく協議を行ってください。
63	別紙1 施設設計要領	別紙1-3	雨水の処理	「敷地内雨水排水は流出係数の変化を考慮し市の定める流出係数内に納めるよう雨水貯留施設及び浸透施設により流出量を抑制し排水すること。雨水貯留施設の設置はプレイロット下及び駐車場で計画を行い、上部土地利用の妨げにならない構造とすること。」とありますが、調整池の整備が必要でしょうか。また、余剰地活用の戸建住宅ゾーン、沿道利用ゾーンにも調整池が必要でしょうか。	No.62の回答をご参照ください。
64	別紙1 施設設計要領	別紙1-4	共用廊下	照明器具はLED製（一体型蛍光灯20W1灯相当）との記載がありますが、ランプ交換できない器具と考えて良いでしょうか。	ランプを交換できない器具を標準としますが、必要とする場合はこの限りではありません。照明器具の型式等は本回答とあわせて貸与する「神戸市住宅用電気設備工事 設計図書作成要領」によります。貸与を希望する場合には、提案様式集（修正版）様式1-5により申請を行ってください。
65	別紙1 施設設計要領	別紙1-4	共用廊下	消灯を行う住戸玄関上にナイトライトを設置と有りますが、ナイトライトの形状・仕様等についてご教示下さい。	仕様はLED式人感センサー付としてください。詳細は本回答とあわせて貸与する「神戸市住宅用電気設備工事 設計図書作成要領」によります。貸与を希望する場合には、提案様式集（修正版）様式1-5により申請を行ってください。
66	別紙1 施設設計要領	別紙1-4	共用廊下	廊下の内法幅は1300mm以上とすること。将来両側に手摺を設置する場合や設備配管等の突出に注意する。とありますが、現計画では内法幅（側溝部分含む）1300mm以上とし、将来両側に手摺を設置した場合に、その手摺内法幅を建築基準法の有効幅1200mm以上確保できるように計画することと考えてよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。ただし、内法幅には側溝部分を含まないものとします。
67	別紙1 施設設計要領	別紙1-4	共用廊下	車椅子回転スペースを確保するとありますが、貴市の福祉のまちづくり条例に合わせて設置すればよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。

ID	資料名	ページ	項目	内容	回答
68	別紙1 施設設計要領	別紙1-6	各室の規模	「K：5.5㎡以上7.5未満、DK：7.5㎡以上14.5㎡未満、LDK：14.5㎡以上」と明記されていますが、住戸プランの提案によって、居住者の生活を考慮し、KまたはDKを上記の規定範囲以上確保することは可能でしょうか。	神戸市住宅建設工事設計基準のとおり不可とします。
69	別紙1 施設設計要領	別紙1-6	洗面・脱衣室	「脱衣室は・・・内法寸法で1,400mm×1600mm程度とする。」と明記されていますが、洗濯機パンや洗面台を含めた洗面脱衣室を1,400mm×1,600mm程度確保するという理解で宜しいでしょうか。	ご理解の通りです。
70	別紙1 施設設計要領	別紙1-7、別紙1-8	浴室	2K・2DKについてはユニットバス1216型、3DK・4DK・2LDK・3LDKについてはユニットバス1418型とし、修繕時には取換え可能な構造にすることとあります。また車いす住戸は1620タイプ°の浴室ユニットと有ります。以上より壁・天井・浴室全てFRP製のユニットバスでよろしいですか。	ご理解の通りです。
71	別紙1 施設設計要領	別紙1-7	居室(洋室・和室)	「原則、居室のうち1室は畳の部屋とすること」とありますが、2Kタイプにおいても必要でしょうか。	必要です。
72	別紙1 施設設計要領	別紙1-7	居室(洋室・和室)	「和室あるいはDKに壁埋め込み型ガスコンセントを1個設置」とありますが、洋室は不要と考えてよろしいでしょうか。	和室・DK・洋室の優先順位で埋め込み型ガスコンセントを1箇所設置することとし、詳細は、本回答とあわせて貸与する「神戸市住宅用機械設備工事 設計図書作成要領」によります。貸与を希望する場合には、提案様式集（修正版）様式1-5により申請を行ってください。
73	別紙1 施設設計要領	別紙1-7	収納(押入・物入)	「全居室面積の9%程度の収納空間を確保すること」とありますが、全居室面積は水廻り（便所、洗面所、浴室、キッチン）及び玄関、収納を除いた洋室・和室・ダイニングの合計面積という理解で宜しいでしょうか。	ご理解の通りです。詳細は、神戸市住宅建設工事設計基準によります。
74	別紙1 施設設計要領	別紙1-7	収納(押入・物入)	「和室の押入の間口は1,800mmとし」とありますが、W1,800mm×D900mmの面積（1.62㎡）程度と同等以上の収納量や使いやすさを確保すれば、形状は提案によって変えても良いという理解で宜しいでしょうか。	ご理解の通りです。ただし、開口部は1,800mmとします。
75	別紙1 施設設計要領	別紙1-8	浴室	車いす住戸の浴室に非常用押ボタンは不要と考えて宜しいでしょうか。	必要です。詳細は本回答とあわせて貸与する「神戸市住宅用電気設備工事 設計図書作成要領」によります。貸与を希望する場合には、提案様式集（修正版）様式1-5により申請を行ってください。

ID	資料名	ページ	項目	内容	回答
76	別紙1 施設設計要領	別紙1-12	第6 内部標準仕上げ表	内部標準仕上表は市が求める最低限の水準であると書かれていますが、例えば、非塩ビクロス以外のクロスも提案可能と考えてよろしいでしょうか。	ISM、SV、RAL規格品又は同等品とします。
77	別紙1 施設設計要領	別紙1-13	基本事項	「壁内立下り部は釘打ち等損傷を受けないよう、また、保守が可能なように配管工事を施すこと」と有りますが、木下地部に金属製保護管を設置することにより配管を無くすことは可能でしょうか。	配管・配線方法の詳細は、本回答とあわせて貸与する「神戸市住宅用電気設備工事 設計図書作成要領」によります。貸与を希望する場合には、提案様式集（修正版）様式1-5により申請を行ってください。
78	別紙1 施設設計要領	別紙1-14	通信・情報設備	「地上デジタル放送およびケーブルテレビに対応した設備」と有りますが、4K・8K放送への対応は必要でしょうか。また、必要となる場合、屋上にアンテナを設置すると考えて宜しいでしょうか。	不要です。
79	別紙1 施設設計要領	別紙1-14	通信・情報設備	インターネット設備に関する記載が有りませんが、インターネット設備は不要と考えて宜しいでしょうか。	不要ですが、MDF室に将来インターネット関連設備の設置を想定し、MDF室までの予備配管等は関係機関と協議の上、決定します。詳細は本回答とあわせて貸与する「神戸市住宅用電気設備工事 設計図書作成要領」によります。貸与を希望する場合には、提案様式集（修正版）様式1-5により申請を行ってください。
80	別紙1 施設設計要領	別紙1-14	基本事項	給排水配管、換気ダクト管材の指定はあるのでしょうか。	区分指定の詳細は、本回答とあわせて貸与する「神戸市住宅用機械設備工事 設計図書作成要領」によります。貸与を希望する場合には、提案様式集（修正版）様式1-5により申請を行ってください。
81	別紙1 施設設計要領	別紙1-15	計器類	共用給水量水器の計量区分に指定はあるのでしょうか。	使用管材等の詳細は、本回答とあわせて貸与する「神戸市住宅用機械設備工事 設計図書作成要領」によります。貸与を希望する場合には、提案様式集（修正版）様式1-5により申請を行ってください。
82	別紙1 施設設計要領	別紙1-15	排水設備	汚水雑排水は床下ピット内で合流と考えて宜しいでしょうか。	P S内の集合管にて合流し、本回答とあわせて貸与する「神戸市住宅用機械設備工事 設計図書作成要領」によります。貸与を希望する場合には、提案様式集（修正版）様式1-5により申請を行ってください。
83	別紙1 施設設計要領	別紙1-15	排水設備	最下階単独排水は床下ピット内で立管系統の排水横主管に合流と考えて宜しいでしょうか。	可能な限り最下階も集合管にて立管に合流させるものとし、本回答とあわせて貸与する「神戸市住宅用機械設備工事 設計図書作成要領」によります。貸与を希望する場合には、提案様式集（修正版）様式1-5により申請を行ってください。

ID	資料名	ページ	項目	内容	回答
84	別紙1 施設設計要領	別紙1-15	衛生器具	洗面化粧台はW600mm化粧鏡付戸ありますが、車椅子住戸のサイズは750mmでよろしいですか。	750型とし、詳細は本回答とあわせて貸与する「神戸市住宅用機械設備工事 設計図書作成要領」によります。貸与を希望する場合には、提案様式集（修正版）様式1-5により申請を行ってください。
85	別紙1 施設設計要領	別紙1-15	衛生器具	「便器は節水型とする」とありますが、大洗浄8L、小洗浄6Lを節水便器と考えてよろしいでしょうか。	節水Ⅱ型とし、詳細は本回答とあわせて貸与する「神戸市住宅用機械設備工事 設計図書作成要領」によります。貸与を希望する場合には、提案様式集（修正版）様式1-5により申請を行ってください。
86	別添資料1-3 求積図	-	-	別添資料1-3 求積図の座標は世界測地系による座標との理解で宜しいでしょうか。	世界測地系座標です。
87	別添資料2 事業用地地質調査報告書	-	-	事業用地地質調査報告書は市営桜の宮住宅建替事業（2期）に伴う土質調査 報告書の抜粋のようですが、報告書一式資料を提示頂きたいです。 また本計画地は切土・盛土からなる造成地盤と思われます。旧地形図等盛土の層厚が想定できる資料を提示願います。	地質調査結果に基づき作成した想定地質断面図は全て公表しています。また、報告書一式はデータ量が膨大であるため、説明会にて配布済みです。また、「桜の宮団地 造成前後対象図」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）様式1-5により申請を行ってください。
88	別添資料2 事業用地地質調査報告書	-	-	貴市開示の地盤調査データだけでは杭長判断は非常に困難な為、入札時の杭長をご提示頂けないでしょうか。 またボーリング調査の結果等によりご提示頂いた杭長から変更がなされた場合は別途精算頂けるとの理解で宜しいでしょうか。	市は杭長を提示しませんし精算も致しません。地質調査結果及び説明会にて配布している既存住宅図面から判断の上、事業者の責任により地下構造物を含む構造計画等を提案してください。
89	別添資料7-1 市道の拡幅等整備に関する計画書	-	-	有効敷地形状、面積を確定するためにも道路拡幅後の敷地が確定できるように道路拡幅後の座標データを頂きたいです。	別添資料7 市道の拡幅等整備に関する計画図のCADデータを貸与します。貸与を希望する場合には、提案様式集（修正版）様式1-5により申請を行ってください。
90	別添資料7-1 市道の拡幅等整備に関する計画書、別添資料7-2 市道の拡幅等整備に関する参考断面図	-	-	道路拡幅に伴い、市道44号線内には一部暗渠の水路がありますが、道路幅員は水路部分を含み12mとして宜しいでしょうか。	ご理解の通りです。

ID	資料名	ページ	項目	内容	回答
91	別添資料7-2 市道の拡幅等整備に関する参考断面図	-	-	道路拡幅に伴う変更断面図に一部擁壁の表現がありますが、例えば46号線に面するDブロックにおいて、解体後、法面処理で問題無い場合は擁壁は新設しないなど、あくまで参考と考えてよろしいでしょうか。	御理解の通りですが、擁壁の整備可否については、事業者において、建設局防災課と開発協議を行ってください。
92	別添資料9~12	-	-	計画地内での各種インフラ（上下水、NTT、ガス等）の詳細データ（内寸法、深さ、既設取込管等）の開示をお願いします。	追加開示資料はありません。各種インフラ計画地内での各種インフラ（上下水、NTT、ガス等）の詳細データ（内寸法、深さ、既設取込管等）については、事業者にて取得してください。
93	参考資料2 公共施設管理者等意見照会申出書及び回答書	参考資料32項	-	総合治水条例に基づく協議を行うこととありますが、貴市と土木事務所にて具体的な協議が行われている場合、協議内容の提示をお願い致します。	総合治水条例に基づく協議は実施しておりません。
94	参考資料2 公共施設管理者等意見照会申出書及び回答書	参考資料37項	3	開発申出書に対する兵庫県公安委員会からの回答は別途されるため、その内容遵守することとありますが、兵庫県公安委員会からの回答が既に出ている場合は、開示をお願い致します。	兵庫県公安委員会からの回答を追加した参考資料2 公共施設管理者等意見照会申出書及び回答書を参照願います。
95	参考資料2 公共施設管理者等意見照会申出書及び回答書	-	-	開発申出書に関し、貴市の地位を事業者が継承することは可能でしょうか。	継承することは可能ですが、平成31年6月1日までに開発許可申請が行われなかった場合は、「神戸市開発事業の手続及び基準に関する条例」の規定に基づく手続（「神戸市開発指導要綱」は適用外）を行っていただくことになります。

ID	資料名	ページ	項目	内容	回答
96	要求水準書（入居者移転支援業務編）	P 5	第4（2）-ウ	<p>入居者の移転に伴いごみの処分時期が集中することによる一時多量ごみの発生を防止する策を講じること。なお、市（環境局）による一時多量ごみの回収は行わないことを前提とする。</p> <p>移転期間において、事業用地内への不審者の侵入やごみの不法投棄等の未然防止策を講じること。なお、事業用地内の不法投棄等が発生した場合は、原則として事業者の費用で撤去すること。</p> <p>とありますが、本建替事業においては、約800世帯が仮移転、本移転で引越を行う為、一時多量ごみの発生を完全に防止することは不可能と考えます。</p> <p>神戸市（環境局）との打合せ（事業計画、移転日程）の説明や協力依頼を行って頂いた上での要求水準なのでしょうか。</p> <p>また、不法投棄は原則として事業者の費用で撤去することになっていますが、移転者の一時多量ゴミは神戸市として不法投棄扱いとし、原則として事業者の費用で撤去することになるのでしょうか。</p> <p>その際、入札において公平性を保つために質疑等において、定量化（事業者が見込んでおくべきゴミの数量や金額）を必ず設定、開示頂くようお願い致します。</p> <p>尚、神戸市が設定した数量や金額を上回った場合は、神戸市負担とするなど、柔軟な対応検討をお願い致します。</p>	<p>本市は条例規定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。</p> <p>また、一時多量ごみは、要求水準書や事業契約書にある、「不法投棄等」に含まれるものと御理解ください。</p> <p>なお、定量化による数量の設定は、提案事業者により一時多量ゴミの発生防止に関する提案内容が異なること、また、その提案内容を市として期待しているところであり、ごみの数量を提示することは考えておりません。</p>
97	要求水準書（入居者移転支援業務編）	P 9	第3 2（1）（ア）	<p>「会場については、説明会の開催に適した場所（集会所を使用することも可。）を確保し、市と実施方法について事前に協議の上、開催する。」とありますが、会場の場所が仮に敷地外となった場合、会場までの交通費用等は負担となるのでしょうか。</p>	<p>説明会の開催回数を抑えることを理由に、敷地外で開催することを否定しませんが、入居者の負担軽減や効率性から、市としては集会所での開催が望ましいと考えています。なお、敷地外での開催に際し、交通費等を市が支払うことは想定していません。</p>
98	要求水準書（入居者移転支援業務編）	P 14	第3 2（3）（イ）	<p>「なお、一戸あたりの補修費は、市が提示する下記の金額とし、各タイプの補修戸数実績に応じた費用を市が事業者を支払う。」とありますが、別紙5、別紙6、別紙7に示す仕様に基づき補修を行う前提で、入札金額である戸数×一律料金以上かかると想定しても提示できないということになるのでしょうか。また、実際の補修工事でも入札金額以上かかった場合の差額は事業者が負担するという解釈になるのでしょうか。</p>	<p>一戸あたりの補修費は、通常、市（指定管理者）が行う、空家補修の平均値から算定しており、市が提示する額内での補修は可能と考えます。</p>
99	要求水準書（入居者移転支援業務編）	P 17	第4 2（1）ア（ア）	<p>「会場については、説明会の開催に適した場所（集会所を使用することも可。）を確保し、市と実施方法について事前に協議の上、開催する。」とありますが、会場の場所が仮に敷地外となった場合、会場までの交通費用等は負担となるのでしょうか。</p>	<p>No.97を参照</p>

ID	資料名	ページ	項目	内容	回答
100	提案様式集	様式 4-3	1 (4)	第1・2次工区の敷地整備費はどの項目に算入するのでしょうか。(6)敷地整備費に算入すると考えてよろしいでしょうか。尚、(7)には敷地整備費の項目がありませんので、適宜行を追加して対応するという考えでよろしいでしょうか。	「入札書(6)及び(7)の既存住宅等の解体撤去に関する業務費内訳」に記入願います。(7)については、ご指摘の通り敷地整備費の漏れがありましたため、追加修正を行います。提案様式集の修正版を参照ください。 なお、余剰地の敷地整備費は事業者の負担となり含みません。
101	提案様式集	様式 4-3	1 (5)	第3次工区の敷地整備費の項目がありませんが、(8)敷地整備費に算入すると考えてよろしいでしょうか。	第3次工区の敷地整備費は、解体に伴うものとして、(8)に算入してください。
102	提案様式集	様式 4-3	建替住宅等の整備に関する業務費(建替住宅等建設 集会所ブロック内)内訳	入札書にて、建替住宅等の整備に関する業務費(建替住宅等建設 集会所ブロック内)内訳がありますが、集会所はCブロック内での建築と要求水準書にありますので、Cブロックの入札書に合わせて記載してもよろしいでしょうか。 別で記載する必要がある場合、集会所のみ分けて記載する範囲(外構等)の分別が必要なののでしょうか。	集会所に係る整備費は「(3)建替住宅等の整備に関する業務費(建替住宅等建設 集会所 Cブロック内)内訳」として記入願います。 集会所等に係る建築・設備の工事費を含み、外構整備費は「(1)建替住宅等の整備に関する業務費(建替住宅等建設 Cブロック内訳)の構内舗装等外構整備費欄」に記入願います。
103	提案様式集	提出図面等の作成のポイント等	-	様式5-7「団地全体配置図(様式5-6)をもとにして、災害時の避難経路、火災時の消防車等の活動場所を図示すること。」とありますが、市営住宅ゾーンに対して図示すると考えてよろしいでしょうか。	市営住宅ゾーン及び沿道利用ゾーンについて図示してください。
104	提案様式集	提出図面等の作成のポイント等	-	様式5-18「民間住宅については、整備される主要な住戸タイプ別の平面詳細図を作成すること。(住戸タイプの間取り、所要室名、床面積(所要室別)を記載)。」とありますが、戸数の指定はありませんか。	戸数の指定はありません。
105	提案様式集	提出図面等の作成のポイント等	-	様式5-19「一般住宅ゾーンにおける民間住宅の立面図を4面作成すること。」とありますが、様式5-18で示した住戸タイプの立面図と解釈してよろしいでしょうか。	様式5-18で示した住戸タイプの立面図と解釈してください。

ID	資料名	ページ	項目	内容	回答
106	提案様式集	提出図面等の作成のポイント等	-	様式5-20「一般住宅ゾーンの民間住宅及び沿道利用ゾーンの“暮らし充実”施設の断面図を作成すること。断面位置は任意とし、X、Y方向各1面以上を作成すること。」とありますが、ゾーン全体のX、Y方向なのでしょうか。例えば、戸建住宅の場合、様式5-18で示した住戸タイプを各敷地に配置した住戸断面図を作成すればいいのでしょうか。	ゾーン全体の断面図のことを指します。当該図面において、計画高さ、敷地断面や敷地外からの斜線制限等を記入し、建築基準法等の規定を満足していること、周辺住宅地からの見え方に対する配慮が確認できるよう、断面図を作成してください。
107	提案様式集	提出図面等の作成のポイント等	-	様式5-5～5-20の用紙の雛形はありませんか。	当該様式は任意とします。
108	事業契約書（案）	P 9	第20条（現況調査及び確定測量）	構成企業は前条の規定に従い、第1次工区、第2次工区及び第3次工区の既存住宅等をそれぞれ解体・撤去し、第1次工区については、本施設の建設工事に着手できるようになった時点で、第2次工区及び第3次工区については、既存住宅等の解体・撤去がすべて完了した時点で、それぞれ第1次工区、第2次工区及び第3次工区の状況を正確に表した現況図書を含む完了報告書を市に提出するものとする。とありますが、第一次工区に関しては市営住宅建築設計の為に、現況測量を早急に行う必要があるため、解体着手前に測量を行うことが考えられますが、解体時に再度現況測量を行う必要があるのでしょうか。	道路拡幅もあり、区画変更後の正確な測量をしていただく必要がありますので、解体後に再度現況測量をしていただくことを想定しております。
109	事業契約書（案）	P 10	第24条（事業用地内道路等の維持管理）	この引き渡し完了するまでの間、路面補修等の維持管理を行わなければならない。 前項の維持管理にあたっては、道路管理者と協議しなければならない。とありますが、路面補修等の維持管理に関して要求事項はあるのでしょうか。 例えば一般的な工事車両通行による損傷の補修程度でいいのでしょうか。	現時点での要求事項はありませんが、維持管理にあたっては、道路管理者と協議し適切に実施してください。

ID	資料名	ページ	項目	内容	回答
110	事業契約書（案） 別紙14事業用定期 借地権設定契約書 （案）	P 27	第17条（本件 借地権の譲渡等 の禁止）	乙は、本件借地権を譲渡し、若しくは本件土地を転貸し、又は本件土地に存する建物を譲渡し、若しくは賃貸することのほか、事実上これらと同様の結果を生ずる行為をしてはならない。ただし、甲の書面による承諾を得た場合は、この限りではない。 とありますが、例えば A社が貴市より土地を借地した上、自ら建物を建設し、B社に対して事業用の借家として賃料を設定した上で転貸を行うことは不可という理解でよろしいでしょうか。	例えばとして上げられた事例については、「事実上これらと同様の結果を生ずる行為」に該当しますので原則として不可ですが、ただし書きに記載のとおり、市の書面による承諾を得たときは可能となります。
111	事業契約書	-	-	神戸市工事請負契約約款第50条第5項及び第6項に相当する規定が見られませんが、破産管財人等による契約解除が行われた場合の、違約金などの支払義務についてはどのように御考えでしょうか？	ご指摘を踏まえ、事業契約書（案）において第79条の2を新設しました。御確認ください。
112	事業契約書	-	-	神戸市工事請負契約約款第45条の2に相当する規定がみられませんが、適正な賃金の支払いに関する措置については、どのように御考えでしょうか？	ご指摘を踏まえ、事業契約書（案）において第92条の2を新設しました。御確認ください。