

新庄寺（長浜）県営住宅建替事業 入札説明書等に関する質問への回答

- ・ 新庄寺（長浜）県営住宅建替事業入札説明書等に関する質問への回答を次のとおり公表します。
多くの質問をいただき、誠にありがとうございました。
- ・ 質問は、原文のまま掲載していますが、明らかな誤字、脱字および表記の誤りと判断された箇所について、一部修正をしています。

令和2年（2020年）6月11日

滋賀県

■入札説明書等に関する質問への回答

No	資料名	該当箇所							質問内容	回答
		頁	数	(数)	カナ	(加)	英字	(英字)		
1	入札説明書	3	2	(7)	イ				本事業での滋賀県が今回利用される補助金は何でしょうか。	社会資本整備総合交付金となります。
2	入札説明書	3	2	(7)	イ			事業範囲	「基本計画策定報告書」で計画されている11号棟改修について手順には記載がありませんが、改修工事を行わないと考えてよろしいでしょうか。	貴見のとおり、11号棟における改修工事は実施しません。「基本計画策定報告書」は平成29年度時点での計画であり、敷地条件等の参考として提供しているものです。階数、棟数、配置計画等についても「基本計画策定報告書」に囚われることなく提案してください。
3	入札説明書	8	3	(2)		(イ)	b	建設企業	監理技術者(候補)を複数名申請することは可能でしょうか。	可能です。また、設計企業および工事監理企業における管理技術者も同様に複数名の申請が可能です。
4	要求水準書	10	3	1	(1)			工区の設定	「工区分けの位置は提案とするが、里道の位置を考慮すること」とありますが、里道の位置で工区分けを行うということでしょうか。	「工区分けは自由提案ですが、事業地内には里道が存在するので提案の際は注意いただきたい」という趣旨であり、里道の位置で工区分けを行うということではありません。
5	要求水準書	10	3	1	(2)			建替え手順	関電柱やNTT柱及びケーブルテレビ配線の撤去・移設等に係る費用は事業者負担との認識でよろしいでしょうか。	貴見のとおりです。
6	要求水準書	10	3	2	(1)	②	ア	環境負荷低減性	「自然エネルギーの利用等により」とは太陽光発電等を考慮するということでしょうか。 (要求水準書・参考資料1県営住宅設計基準P.10、提供資料1新庄寺団地建替基本計画鳥瞰パースに太陽光パネル有)	「要求水準書(参考資料)」および提供資料はあくまでも参考資料として提示しているものであり、当該資料に記載されている内容を満たしていない場合であっても要求水準書の未達とはなりません。 よって、必ずしも太陽光発電等に限定をしません。要求水準書P.10に記載の「ア 環境負荷低減性」による何らかの提案は求めます。 ただし、自然エネルギー(太陽光・風力等)により発電を行う設備を提案いただく際は、売電を行わず、団地内の共用部における利用に限った設備としてください。
7	要求水準書	11	3	2	(1)	②	オ	周辺環境保全性	「建物緑化に努めること」とは屋上緑化のことでしょうか。	建物緑化とは屋上緑化に限定したものではありません。建物緑化を行う場合にあっては、維持管理に十分配慮した提案としてください。

■入札説明書等に関する質問への回答

No	資料名	該当箇所							質問内容	回答
		頁	数	(数)	カナ	(加)	英字	(英字)		
8	要求水準書	15	4	1	(1)	②	イ	配置計画・規模等	「住棟は東西軸を基本に配置すること」とありますが、計画により南北軸配置となっても問題ないでしょうか。	「東西軸を基本に配置すること」とは、各住戸において、南側採光を確保し、かつ、日照条件に差が生じないようにという趣旨で要求している水準です。南北軸配置となる提案も可としますが、提案に際しては、そのように計画した理由等が審査および評価の対象となります。
9	要求水準書	15	4	1	(1)	②	オ	配置計画・規模等	「里道を残したなかで」とありますが、里道は市道新庄寺東西線12号を廃止したうえで、現状の位置において自転車・歩行者等専用の道として整備する考えでよろしいでしょうか。	「里道を残したなかで」とは、法定外公共物として、位置および機能を維持するという趣旨です。変更等の提案を行う場合は、管理者である長浜市との協議が必要となります。
10	要求水準書	15	4	1	(1)	②	カ	配置計画・規模等	「住戸数等に応じた規模とする」とは、どのようなことでしょうか。	住戸部分について具体的な数字を示していますので、共用部分や付帯設備等について、住戸数に見合った規模（面積や空間）という趣旨です。
11	要求水準書	15	4	1	(1)	③	ア	居住環境	「周辺の既存の民間施設および活用用地に建設する民間施設等からの日影についても考慮すること。」とありますが、活用用地が見当たりません。お示し頂けますでしょうか。	「周辺の既存の民間施設および空地への日影についても考慮すること。」に訂正します。
12	要求水準書	15	4	1	(1)	③	ア	居住環境	「周辺の既存の民間施設および活用用地に建設する民間施設等からの日影についても考慮すること。」とありますが、既存の民間施設とはどの建築物を指しておられるのでしょうか。	「既存の民間施設」とは、計画地の周囲に存する建物を指します。なお、当該箇所はNo.11のとおり訂正します。
13	要求水準書	16	4	1	(2)	③		倉庫	入居者用倉庫（一戸当たり）及び自治会用倉庫の適切な寸法・面積をご教示ください。	入居者用倉庫3㎡程度（戸当たり）、自治会用倉庫10㎡程度（総面積）としてください。
14	要求水準書	16	4	1	(2)	③		倉庫	倉庫の大きさは、3㎡程度で考えればよろしいでしょうか。	No.13の回答をご確認ください。
15	要求水準書	16	4	1	(2)	④		ごみ置き場	「長浜市建築基準条例に基づき整備すること」とありますが、長浜市建築基準条例が長浜市HPで見当たらないのですが、どこで確認ができますでしょうか。	「十分配慮するものとし、長浜市建築基準条に基づき整備すること。」は「十分配慮し整備すること。」に訂正します。

■入札説明書等に関する質問への回答

No	資料名	該当箇所							質問内容	回答	
		頁	数	(数)	カナ	(加)	英字	(英字)			項目
16	要求水準書	16	4	1	(2)	⑩			既存井戸	「既存井戸は機能を継承する」とありますが、現状どのような機能があるか、使用状況、地元の要望、水量等お教えてください。	現状では、地域住民の方が植栽の水やり等に利用されています。水量は不明です。
17	要求水準書	25	5	1					入居者移転支援業務に関する基本的事項	日之出団地から建替住宅へ移転する予定の入居者（戸数、人数、間取）の情報をご開示ください。	本事業内において、日之出団地の入居者には建替事業の終期に新庄寺団地への本移転を案内する程度です。日之出団地の入居者情報は、建替計画を行う上で必要な情報とは考えられないこと、および個人情報に関することから、現時点において情報提供は行いません。
18	要求水準書	25	5	1					入居者移転支援業務に関する基本的事項	下記に該当する新庄寺団地入居者がいれば可能な範囲で情報をご開示ください。 ①長期入院されている方 ②行方不明者 ③言語以外の理由で意思疎通を図ることが困難で交渉が長期化・複雑化する恐れのある方（認知症等、事業反対者等）	いずれについても、県が現時点で把握している限りにおいて該当者はいません。
19	要求水準書	25	5	1					入居者移転支援業務に関する基本的事項	事業地内で仮移転者の駐車場の確保は可能でしょうか。	事業用地において、仮移転者の駐車場を確保することは十分可能と判断しています。事業計画の中で提案をしてください。
20	要求水準書	25	5	1	(1)				業務の目的	日之出(長浜)県営住宅から建替住宅への本移転について、戸数をお教えてください。また、移転者の中で車椅子使用者の人数をお教えてください。	戸数については、No.17の回答をご確認ください。車椅子の利用者については不明です。
21	要求水準書	25	5	1	(2)				移転料	引越し費用は個人負担でしょうか。	貴見のとおりです。 (移転していただく方には、県から、移転料として定額の補償を行います。)
22	要求水準書	25	5	5	(2)				移転料	同県営住宅内の仮移転に伴う家賃の差額や移転引越費用も移転料と考えればよいのですか	移転料とは、現入居者が仮移転および本移転を行う場合、県から支払う費用（定額）です。 なお、仮移転に伴う家賃は従前家賃を基本としており、団地内移転における家賃差額の負担は発生しません。

■入札説明書等に関する質問への回答

No	資料名	該当箇所							質問内容	回答
		頁	数	(数)	カナ	(加)	英字	(英字)		
23	要求水準書	27	5	1	(4)	②	エ	入居者のニーズ把握	各入居者のニーズに合わせた対応を行うとありますが、3階や4階の中高層階を希望される方がいない場合、県は移転先の斡旋や協力をして頂けるのですか。	移転先に関する説明や斡旋および決定については、基本、県の主催で行います。ただし、仮移転計画については、低層階から高層階への移転を避ける等、入居者に十分配慮した計画としてください。
24	要求水準書	27	5	1	(4)	②	エ	入居者のニーズ把握	住戸の大きさ、場所、時期、高齢者世帯の要望等、各入居者のニーズに合わせた対応を行うため入居者の方と協議した結果、不成立となりかけた場合、県としてどこまで介入、指導をして頂けるのでしょうか。	移転先の決定や説明については、基本、県の主催で行います。なお、事業契約書(案)第60条、第62条において、事業者の責によらない事由により、移転支援業務が完了しなかった場合を規定しておりますのでご参照ください。
25	要求水準書	27	5	1	(4)	②	エ	入居者のニーズ把握	提供資料10「入居状況図」をみると、6人～世帯が1戸ありますが、こちらも他世帯と同様に仮移転先は1戸と考えてよろしいでしょうか。	貴見のとおりです。
26	要求水準書	27	5	1	(4)	②	エ	入居者のニーズ把握	現在お住まいの家族構成と国籍をお教えいただけますでしょうか。	個人情報に関することから、現時点において情報提供は行いません。
27	要求水準書	27	5	1	(4)	②	オ	他の県営住宅への住替および退去を希望する者への対応	県営住宅退去予定者の有無は確認できますか	入札公告時点において、退去を決定しておられる入居者はおられませんが、事業実施にあたり、入居者の状況等も変わることがありますので、柔軟に対応をお願いします。
28	要求水準書	30	5	2	(4)	①	イ (ア)	仮移転説明において配布する書類	移転料請求書と事業協力金請求書について「仮移転者が選定事業者」と県ではなく選定事業者に請求する用紙と説明されていますが、移転料と事業協力費は事業費に含まれているのでしょうか。また、移転料と事業協力費に上限規定はありますか。その根拠をお示しください。	要求水準書P.30の(4)①イ関連書類、(ア)表、「移転料請求書」と「事業協力金請求書」欄の内容「選定事業者」とあるのは「県に」に訂正します。移転料と事業協力費は事業費には含まれていません。(県から直接、移転者に支払います。)
29	要求水準書	31	5	2	(4)	③		仮住居の修繕業務	仮移転に伴う修繕業務において修繕内容(内装・設備機器等のグレード)によっては相当な費用が計上されると想定します。添付資料8 空き家修繕方針で空き家修繕に対する要求水準をお示し頂いていますが、本業務を実施するに当たっては、コスト削減を目的とした方法を受注者ベースで検討しても差支えはないのでしょうか。ご教示願います。	「空き家修繕方針」から逸脱しない範囲で、コスト削減を目的とした方法など受注者ベースで検討していただいても差支えはありません。

■入札説明書等に関する質問への回答

No	資料名	該当箇所							質問内容	回答
		頁	数	(数)	カナ	(加)	英字	(英字)		
30	要求水準書	32	5	2	(5)	①	ア	仮移転に係るリスク分担等	仮移転者の責によって仮住居が決定しない場合は仮移転支援業務を6ヶ月間は延長できるとありますが、全体事業期間の令和8年3月31日を延長することが可能ということですか。	全体事業期間の延長については、別途協議の上決定することとなります。
31	要求水準書	32	5	2	(5)	①	ア	仮移転に係るリスク分担等	6ヶ月間は延長できるとありますが、それ以上事業期間に影響がある場合は7カ月以上の延長ができるのでしょうか、それとも強行して事業を進めてもよいのでしょうか。	事業契約書（案）第60条第2項において、“事業者の責によらない事由”によって、仮移転支援業務を6ヶ月間延長したにもかかわらず、同延長期間内に仮移転支援業務が完了しない場合は、事業者は当該未完了部分についての仮移転支援業務履行业務は免れます。詳細は事業契約書（案）をご参照下さい。
32	要求水準書	33	5	5	(5)	①	イ	仮移転リスク	病気・障害・失踪・入院者の情報（対象人数）は確認できますか。障害者・高齢者に配慮した対応が必要になりますが業務上気を付ける事はありますか	個人情報に関することから、現時点において情報提供は行いません。本事業を契約いただいた事業者に対しては情報提供します。なお、障害者や高齢者等に関わらず極細やかな配慮をお願いします。
33	要求水準書	33	5	2	(5)	②	オ	その他の留意事項	仮移転時の不法投棄・残置ゴミについてはどの程度の想定となりますか。	事業契約書（案）第46条「不法投棄の防止と廃棄物の処理」において規定している内容を参考に想定してください。
34	要求水準書	34	5	3	(1)	②		業務対象者	「移転戸数が変動する可能性がある」とありますが、それに伴う費用についてはどのように考えたらよろしいでしょうか。	移転支援を行う入居者数が現状より増えることはありませんので、それに伴う費用の増額は想定しておりません。
35	要求水準書 (参考資料)	10	1					太陽光発電設備	「太陽光発電設備」で「屋上に太陽光発電パネル10kwを設置すること」とありますが、設けない場合、要求水準未達となりますでしょうか。	「要求水準書（参考資料）」は、あくまでも過去に実施した県営住宅建替事業の資料を参考に提示したものです。本事業の提案は、要求水準書により行ってください。No.6の回答をご確認ください。
36	要求水準書 (参考資料)	15	1					ごみ庫	資源ゴミ庫の適切な寸法・面積及び設置数をご教示ください。	「要求水準書（参考資料）」は、あくまでも過去に実施した県営住宅建替事業の資料を参考に提示したものです。本事業の提案は、要求水準書により行ってください。No.15の回答をご確認ください。

■入札説明書等に関する質問への回答

No	資料名	該当箇所							質問内容	回答	
		頁	数	(数)	カナ	(加)	英字	(英字)			項目
37	要求水準書 (参考資料)	15	1						階数・階高	「階数・階高」では「4階建て以下とすること」とあり、要求水準書P.10「①社会性に関する基本的要件 イ 景観」には「建築の高さについても極力抑えること」とあるのですが、4階建て以下としなければならないと考えてよろしいでしょうか。	「要求水準書（参考資料）」は、あくまでも過去に実施した県営住宅建替事業の資料を参考に提示したものです。本事業の提案は、要求水準書により行ってください。ただし、「要求水準書（参考資料）」を大きく逸脱した計画とならないよう配慮をしてください。 なお、「・階数は4階建て以下とすること。」は「・階数は●階建て以下とすること。」に訂正します。
38	要求水準書 (参考資料)	6	1						構造計画	「構造計画」で「既存棟と接続すること」とありますが、既存棟とはどのことを示すのでしょうか。	「要求水準書（参考資料）」は、あくまでも過去に実施した県営住宅建替事業の資料を参考に提示したものです。本事業の提案は、要求水準書により行ってください。今回の建替計画は、既設棟を残す計画ではありません。
39	要求水準書 添付資料	3							土地利用計画図	土地利用計画図の提案により、用地内の市道等の乗入位置が変わった場合、長浜市の条例により市道下坂中下之郷線の歩道や道路標示のやり替え工事が必要になった時は、その工事も本事業に含むと考えるのですか。	貴見のとおりです。
40	要求水準書 添付資料	8							空き家修繕方針	各建材や設備は、県と協議の上取替えるとありますが、取替えになった場合、都度見積して精算できますか。それとも入札価格内で処理するのでしょうか。	入札価格内での対応を基本とします。
41	様式集								様式2-6	【添付書類】の納税証明書は、「その3の3 法人税及び消費税及地方消費税について未納税額のない証明書」のみの添付でよろしいでしょうか。	貴見のとおりです。
42	様式集								様式2-6	提出義務は建設企業の代表企業だけでしょうか。それでも、構成員も作成するのでしょうか。	構成員も提出が必要です。 ただし、参加資格要件ではない部分の記載は必要ありません。
43	様式集								様式2-7	様式（2-7）【添付書類】6欄に、監理技術者証の写しおよび監理技術者講習修了証の写しとありますが、様式（2-5）【添付書類】6欄と同様に、一級建築士免許証の写しおよび建築士法第22条の2に規定する定期講習の修了証の写しの添付でよろしいでしょうか？	様式（2-7）【添付書類】6欄、「監理技術者証の写しおよび監理技術者講習修了証の写し」は、「一級建築士免許証の写しおよび建築士法第22条の2に規定する定期講習の修了証の写し」に訂正します。

■入札説明書等に関する質問への回答

No	資料名	該当箇所							質問内容	回答	
		頁	数	(数)	カナ	(加)	英字	(英字)			項目
44	様式集								様式2-5、2-6、2-7	「滋賀県建設工事等入札参加資格者名簿の番号」とは、何の番号でしょうか。	様式2-5、2-6、2-7の各3行目、「滋賀県建設工事等入札参加資格者名簿の番号」は「滋賀県建設工事等入札参加資格者名簿への登録」に訂正します。記載としては「有」「無」のいずれかとしてください。
45	様式集	1	1	1					提出書類の作成要領	(3)から(9)は正本1部、副本10部と記載がありますが、11の3の(3)以降の「提出部数」で副本15部と記載があります。どちらが正でしょうか。	「副本10部」に修正します。
46	様式集	41							様式3-2-2 入札価格内訳書	様式3-2-2の入札価格内訳書の添付資料の様式は任意でよろしいでしょうか。	添付資料については任意様式とします。
47	様式集	61							様式3-7-3	様式3-7-3は、様式3-7-2の間違いでしょうか。	様式3-7-3は、様式3-7-2に修正とします。
48	業務契約書 (案)	22	49						従業員確保等	従事職員は第3者の委託者名簿でもよろしいですか	移転支援業務に従事する従業員が第三者となる場合は当該第三者の従業員名簿の提出をお願いします。 なお、第52条のとおり、入居者移転支援業務は入居者移転支援企業が実施するものであり、第三者の使用が必要な場合は発注者である県の承諾が必要となることにご留意下さい。
49	その他								安全祈願祭	安全祈願祭の参加人数について、事業者以外の出席者は何名を見込めばよろしいでしょうか。	安全祈願祭の実施については、要件と考えていません。 事業者において実施していただく場合にあっては、参加等について協議させていただきます。
50	その他								地元自治会 近隣住民	地元自治会、近隣住民からの意見や申入れ事項等があれば情報をご開示ください。	現時点での意見・要望については、要求水準書および実施方針に関する質問における回答に記載されています。
51	その他								放置車輛等	事業地内の放置車輛等の撤去処分は発注者の負担との認識でよろしいでしょうか。	貴見のとおりです。

■入札説明書等に関する質問への回答

No	資料名	該当箇所						項目	質問内容	回答
		頁	数	(数)	カナ	(加)	英字 (英字)			
52	その他							各棟空き部屋状況	5/11に実施されました現地見学会において1号棟、9号棟、12号棟、11号棟各4室を拝見した結果、浴室・照明等の設備が取付されていないとお見受け致しました。その他空き部屋においても同様であると考えて宜しいでしょうか。	貴見のとおりです。
53	その他							新庄寺団地内 駐車台数について	新庄寺団地内全体において、現在駐車されている車の駐車台数は何台ございますでしょうか。 施工期間中の仮設計画を立てる際に、敷地内における必要な台数をご教示願います。 又、自転車及びバイクに関する情報もご教示願います。	現在の新庄寺団地は、空き地を入居者が有効利用されている状況であり、駐車場としての整備は行っていないため全体の台数は不明です。 自転車およびバイクについても台数は不明です。
54	その他							既存広場の倉庫取扱い	既存広場に倉庫が設置されていますが、倉庫内部に保管されている品名をご教示願います。 又、解体時においては敷地内で仮移転設置を行う必要がございますでしょうか。ご教示願います。	自治会として利用されてる倉庫については、掃除道具や炊き出し用の道具などが保管されています。 本設の倉庫を設置する前に既存を解体する場合は、仮設倉庫は必要です。(住戸の倉庫も同様です。)
55	提供資料							資料No.1 新庄寺団地建替基本計画	「現況調査報告書P.35都市ガス(敷地周辺)現況図」にあるように、敷地周辺まで都市ガスが整備されているようなので、本提案においてガス設備は都市ガスとして問題ないでしょうか。	貴見のとおりです。 (要求水準書(P15)第4、1、(1)、③、ウを確認してください。)
56	提供資料							資料No.9 既存建物毎の入居状況	6人～世帯が1戸ありますが何人世帯ですか。また、6人以上の世帯で2DKは狭いかもしいませんが問題ないと考えてよろしいですか。	No.25をご参照ください。
57	提供資料							資料No.9 既存建物の家賃	家賃の表にある①～④は何による分類ですか。	入居者の収入月額に基づく家賃を示しています。