

「県営明野住宅建替事業」要求水準書に関する質問及び回答(令和4年11月7日公表)

No.	質問 意見	資料 名等	頁	大項目	中項目	小項目	項目	項目名	質問	回答
1	質問	建替・ 活用	7	2	(1)	ア		活用予定地事業	A, B又はC-1区画においては、活用予定地事業の実施は必須ではなく、事業者の任意と考えてよろしいのでしょうか。	ご理解のとおりです。
2	質問	建替・ 活用	9	2	(2)			入居状況	入居世帯について、各住戸タイプ毎の世帯数をご教示ください。	入札公告時に公表します。
3	質問	建替・ 活用	10	2	(2)	ウ	(ア)	既存擁壁	敷地内にある既存擁壁に関する配置位置・形状・寸法等が分かるような図面を提示して頂けないでしょうか。	図面は現存していません。
4	質問	建替・ 活用	10	2	(2)	ウ	(イ)	埋蔵文化財	工事中に遺跡等が発見され、工期の延長及び追加の費用が発生した場合には、協議して頂けると考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
5	質問	建替・ 活用	11	2	(3)	オ	(イ)	環境への配慮	太陽光発電設備を検討することと記載がありますが、太陽光を設置した場合は、共用部分で活用するという考え方でよろしいでしょうか。	共用部分で利用するほか、余剰電力がある場合には売電を予定しています。また、太陽光発電設備は、国の基準により原則設置となった事を受けて、要求水準書を別添のとおり修正します。
6	質問	建替・ 活用	12	2	(3)	コ		屋上避難スペース	津波および水害被害が予想されにくい、明野地区での県営住宅整備において、屋上を避難スペースとして計画することが必要でしょうか。	屋上を避難スペースとすることは必須としませんが、地震、津波及び水害以外の災害も想定されるため、近隣住民の一時的な避難所として活用可能な計画としてください。
7	意見	建替・ 活用	14	2	(4)	オ	(イ)	駐輪場	整備台数として、「50～200%」とありますが、もう少し要求される整備台数の幅が小さくして頂けないでしょうか。	別添のとおり要求水準書(案)《建替住宅整備業務、活用予定地事業編》を修正します。
8	質問	建替・ 活用	18	3	(5)	イ	(エ)	什器備品の撤去	既存県営住宅及び付帯施設内の什器備品の撤去費用については、入札コストから除外して頂けないでしょうか。選定された事業者が実施する調査結果に基づいて、備品撤去費用を県と協議のうえで確定して頂けないでしょうか。	什器備品も解体工事費に含めてください。
9	意見	建替・ 活用	18	3	(5)	イ	(エ)	地下部分	「撤去範囲は地上及び地下部分(杭及び基礎等)」とありますが、各解体建物の基礎形状・杭状況(杭種類、径、深さ等)が分かる資料がありません。解体費用の算定に当たって、基礎及び杭に関する一定の積算条件を提示して頂けないでしょうか。	基礎及び杭に関する図面を【添付資料11 既存住宅図面】に追加公表します。なお、当該図面がない既存住宅に関しては、同規模の既存住宅を参考に、同等の仕様の基礎及び杭が存在するものと見込んでください。
10	質問	建替・ 活用	19	3	(5)	イ	(エ)	竣工(年度)	D区画の6-1～3棟までの竣工年度をご教示ください。	別添のとおり要求水準書(案)《建替住宅整備業務、活用予定地事業編》を修正します。
11	質問	建替・ 活用	20	3	(5)	ウ	(イ)	建替住宅等の設計要領	「大分県公営住宅の省エネルギー工事の推進及び内部改修時等における断熱化等の方針」の(目的)第1に、「入居者の水光熱費の軽減等に努める」とありますが、省エネルギー化以外での水光熱費の軽減は評価に影響しますでしょうか。	今後、公表する落札者決定基準を参照してください。
12	質問	建替・ 活用	20	3	(5)	ウ	(イ)	建替住宅等の設計要領	「大分県公営住宅の省エネルギー工事の推進及び内部改修時等における断熱化等の方針」の(目的)第1に、「入居者の水光熱費の軽減等に努める」とありますが、省エネルギー化以外での水光熱費の増加は評価に影響しますでしょうか。	今後、公表する落札者決定基準を参照してください。

「県営明野住宅建替事業」要求水準書に関する質問及び回答(令和4年11月7日公表)

No.	質問意見	資料名等	頁	大項目	中項目	小項目	項目	項目名	質問	回答
13		建替・活用	20					太陽光発電設備	「太陽光発電設備の設置を前提に検討することとし、事業費の変更を含めて詳細は県と協議のうえ、決定する。」とありますが、太陽光パネルの設置費用は、入札コストに含まないと考えてよろしいのでしょうか（パネルの荷重等のみを見込んでおく）。また、発電した電力はどのように利用するのでしょうか。	No. 5を参照してください。 なお、太陽光発電設備に係る費用は、入札金額に含めてください。
14	質問	建替・活用	21	3	(6)	ア	(ア)	解体建物に関する情報	添付資料11の図面に、原本からコピーを取らせて頂けないでしょうか。（文字がつぶれていて、見づらいものが多々あります。）	内外部仕上表を【添付資料11 既存住宅図面】に追加公表します。その他の解体建物の図面は閲覧可能とし、閲覧の方法等についてはホームページを確認してください。
15	質問	建替・活用	21	3	(6)	ア	(ア)	解体建物に関する情報	添付資料11の他に提示できる各建物の図面等がないでしょうか。特に仕上表については、内部仕上材の石綿含有調査を行う上で、調査範囲や検体数を検討するうえでも必要になると思います。	No. 14を参照してください。
16	質問	建替・活用	21	3	(6)	ア	(ア)	解体建物に関する情報	各建物の増築・大規模改修（内部及び外部）工事の履歴について、ご教示いただけないでしょうか。同じ仕上げ材でも、施工時期が異なれば、別々に石綿含有調査が必要になると思います。	No. 14を参照してください。
17	質問	建替・活用	21	3	(6)	ア	(ア)	解体建物に関する情報	入札公告前に、解体建物に関する事前調査を行うことができるでしょうか。（空き部屋等の中を見学させて頂きたい。）	既存住宅の空き部屋を確認する機会を設ける予定ですので、後日、ホームページでお知らせします。なお、事業契約を締結するまでは、調査不可とします。
18	質問	建替・活用	21	3	(6)	ア	(ア)	解体建物に関する情報	実施方針の質疑回答にて、「選定事業者が実施する調査において、・・・県と協議のうえで費用を確定します。」とありますが、工期についても協議の対象となると考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
19	質問	建替・活用	21	3	(6)	ア	(ア)	有害物質	有害物質（鉛、PCB及びクロム）の含有の有無については、各建物において、鉄部の塗装・シーリングに関し、どの程度の調査検体数が必要となるでしょうか。	ご提案ください。
20	質問	建替・活用	22	3	(6)	ア	(イ)	水枯れ等の被害	「工事により周辺地域に水枯れ等・・・事業者の責任において対応を行うこと」とありますが、公表資料より、事前に予測が可能な場合や施工不良に起因してその被害が発生した場合以外は、発注者の責任において対応して頂けないでしょうか。	発生する事象により協議とします。
21	質問	建替・活用	23	3	(6)	イ	(ア)	現場代理人・主任技術者及び監理技術者	本事業においては、全体事業期間の中で、住民の移転期間（工事のない期間）・解体工事期間・建設工事期間等が複数回発生します。各工種（解体、建設）および各区画（A区画、B区画等）において、現場代理人・主任技術者及び監理技術者の変更を認めて頂けないでしょうか。	現場代理人は、変更可能です。 主任技術者及び監理技術者は、原則、入札参加表明時に記載された技術者から選定することとなります。ただし、発注者との協議により、交代の時期が工程上一定の区切りとして認められる時点とするほか、交代前後における主任技術者及び監理技術者の技術力が同等以上に確保されるとともに、工事の規模、難易度等に応じ一定期間重複して工事現場に設置するなどの措置をとることにより、工事の継続性、品質確保等に支障がないと認められる場合は変更が可能です。
22	質問	建替・活用	25	3	(6)	ウ	(エ)	補修	入居者に故意・不注意による補修は対象外という認識でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。

「県営明野住宅建替事業」要求水準書に関する質問及び回答(令和4年11月7日公表)

No.	質問意見	資料名等	頁	大項目	中項目	小項目	項目	項目名	質問	回答
23	質問	建替・活用	25	3	(6)	ウ	(エ)	補修への対応	「竣工後、2週間(土日を2回ずつ含む)、・・・補修への対応を行うこと。」とありますが、この補修対応は、入居者の入居前で、引渡前の検査結果に基づく補修対応と考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
24	質問	移転	3	2	(2)			用語の定義	仮移転で「既存住宅から解体予定以外の既存住宅」とありますが、この【解体予定以外の既存住宅】とは、A, B, C, D区画の住宅で、将来解体される建物ではあるが、仮移転期間に解体工事に着手していない、仮移転先として使用できる住戸のことを意味するのでしょうか。	ご理解のとおりです。
25	質問	移転	4	2	(3)	ア		図1 移転・退去フロー	①フロー図では4つのタイプが示されていますが、それぞれの割合などは現状不明確という認識でよろしいでしょうか?②「既存住宅に住み続けながら、建替住宅完成後に本移転を希望する場合」が入居者様が最も負担が少ないのですが公平性はどのように担保すれば良いのでしょうか?③割合によっては後の作業量が変わってくると見込まれますが、その場合であってもサービス対価は変更しないという認識でよろしいでしょうか?	①ご理解のとおりです。 ②入居者の負担・意向・公平性などを勘案して、ご提案ください。 ③ご理解のとおりです。
26	質問	移転	4	2	(3)	イ	(ア)	仮移転に必要な修繕	「仮移転に必要な修繕をできるだけ少なくなるような計画とすることが望ましい。」とありますが、解体予定以外の既存住宅の中で、なるべく修繕費用が抑えられる住戸を優先して使用するということでしょうか。もしくは、解体予定以外の既存住宅よりも他の県営住宅の空き住戸を優先して使用することが、望ましいということでしょうか。また、ここで発生する風呂釜移設等の修繕費用については、入札コストから除外されると考えてよろしいでしょうか。	仮移転先の修繕費用が抑えられる住戸を優先して使用することを期待しています。 また、「県営住宅の空き住戸を仮移転先又は住替移転先とする場合の入居に必要な修繕は、大分県住宅供給公社が行う。」としていましたが、円滑な入居者移転が可能となるよう、要求水準書(案)《入居者移転支援編》を修正します。 なお、風呂釜移設等の修繕費用については、入札金額に含めてください。
27	質問	移転	5	2	(3)	イ	(ウ)	移転先	県及び公社が修繕負担する「解体予定以外の既存住宅」とは、具体的に何を指しますか。(解体予定の既存住宅を仮移転先として利用する場合を指すのでしょうか。)	「県営住宅の空き住戸を仮移転先又は住替移転先とする場合の入居に必要な修繕は、大分県住宅供給公社が行う。」としていたが、円滑な入居者移転が可能となるよう、要求水準書(案)《入居者移転支援編》を修正します。
28	質問	移転	5	2	(3)	イ	(ウ)	移転先の修繕費用の負担について	県及び公社は負担しないという表現は、入居者負担という認識でよろしいのでしょうか?	修繕費用が発生しないとご理解ください。
29	質問	移転	5	2	(4)			業務内容	仮移転完了後から本移転が開始するまでの間の仮移転者の管理(苦情等の受付や安否確認など)は公社でされるという認識でよろしいでしょうか?	既存住宅及び他の県営住宅の管理は公社、一般住宅は当該住宅の管理者となります。
30	質問	移転	5	2	(3)	イ	(ウ)	修繕費用の負担	「県営住宅の空き住戸を仮移転先又は住替移転先とする場合の入居に必要な修繕は、大分県住宅供給公社(以下「公社」という。)が行う。」とありますが、費用負担を住宅供給公社が行うという意味でしょうか。加えて、仮移転先として入居した場合、本移転に伴う退去時の修繕費用は、どなたの負担になるのでしょうか。	No. 26を参照してください。

「県営明野住宅建替事業」要求水準書に関する質問及び回答(令和4年11月7日公表)

No.	質問 意見	資料 名等	頁	大項目	中項目	小項目	項目	項目名	質問	回答
31	質問	移転	5	2	(4)	アイ		住替移転・退去に対する支援業務	移転先調整（入居者アンケート等）の結果、住替移転や退去を希望する入居者への支援業務（退去等の各種手続き）は、支援業務の範囲外と考えてよろしいのでしょうか。	ご理解のとおりです。
32	質問	移転	6	2	(5)	ア	(ア)	入居者の要望、苦情への対応	貴県が所有する敷地などを借用して近隣に現場事務所を設置することは可能でしょうか？	設置場所を確認し協議の上、決定します。
33	質問	移転	6	2	(5)	イ	(ア)	入居者への要望、苦情等への対応	日本語での意思疎通が困難な外国人については現状入居されているという解釈でよろしいでしょうか？ また日本語、英語以外の言語が必要な場合、何語の対応が必要でしょうか？	入居者のうち、名義人については意思疎通が困難な外国人はいませんが、同居人に英語の対応が必要な方がいます。なお、日本語及び英語以外の言語が必要な方は、入居していません。 また、筆談での対応が可能な、ろうあ者の方も複数入居していますので、対応の参考としてください。
34	質問	移転	7	3	(1)			業務の主な流れ	スケジュールでは事前説明会の開催通知から移転開始まで8ヶ月かかるとなっておりますが、8ヶ月後（移転開始）から全世帯（301世帯）の移転まで何ヶ月と想定されていますでしょうか？	スケジュールについては、提案を期待していますので、県の想定を公表することは控えます。
35	質問	移転	8	3	(2)	イ		建替住宅への入居意向	仮移転説明会の実施業務の中で、建替住宅への入居意向等を確認するようになっていますが、その際に、新設の県営住宅の家賃について、情報提供できると考えてよろしいのでしょうか。	建替住宅の家賃は、住戸の面積や建設費等が確定した後で詳細が決まるため、仮移転説明会では具体的な金額等は提示出来ません。
36	質問	移転	9	3	(2)	ウ	(ア)	仮移転の調整業務	優良な地元引越し業者を優先的に斡旋とありますが、「地元引越し業者」とは本社が大分県内や支店が大分県内などの定義はありますか？	定義はありません。
37	質問	移転	9	3	(2)	ウ	(ア)	仮移転の調整業務	県の定める移転補償金の範囲はどのようなものが含まれますか？ （例 エアコンの移転費用、廃棄物の処分費、荷物の梱包作業等）	移転補償金には、動産移転料、工作物移転料（電話回線）、移転雑費が含まれ、入居者に定額を支払うこととなります。エアコンの移転費用、廃棄物の処分費、荷物の梱包作業等は、移転補償金に含まれます。
38	質問	移転	9	3	(2)	ウ	(ア)	仮移転の調整業務	県の定める移転補償金は上限金額の設定はされるでしょうか？	上限金額の設定はなく、決まった定額を支払うこととなります。
39	質問	移転	9	3	(2)	イ		添付資料1	「<入居者が提出する書類>【添付資料1】」とは、添付資料18移転関係様式のことでしょうか。	ご理解のとおりです。なお、別添のとおり要求水準書（案）《入居者移転支援編》を修正します。
40	質問	移転	9	3	(2)	イ		配布書類	県営住宅等駐車場使用申込書（第46号様式）についても提示いただけるでしょうか。	入札公告時に公表します。
41	質問	移転	9	3	(2)	ウ		送付書類	県営住宅等駐車場明渡請求書（第52号様式）についても提示いただけるでしょうか。	入札公告時に公表します。
42	質問	移転	11	3	(2)	エ	(ウ)	退去	入居者が残存物の処分をせず、事業者が処分を行うこととなった場合、費用負担は誰がするのでしょうか。	事業者が入居者に対し、廃棄物が残置されている限り退去完了とはならない（移転補償金が支払われない）こと等、廃棄物の処理について周知いただくなどの対応をお願いします。その上で、居室に残置された廃棄物の処分については、県が負担します。

「県営明野住宅建替事業」要求水準書に関する質問及び回答(令和4年11月7日公表)

No.	質問 意見	資料 名等	頁	大項目	中項目	小項目	項目	項目名	質問	回答
43	意見	移転	14	4				内覧会の実施業務	室内内装が完了したとしても建設途中では内覧会は法的にできませんので内覧会はほぼ竣工時になります。13ページで示されているフローですと実現可能かどうか不安です。	内覧会の詳細な日程調整等は、提案された工程とあわせて、実務的に可能となるよう調整します。
44	質問	移転	14	4	(2)	ア		添付資料1	「<本移転者が提出する書類>【添付資料1】」とは、添付資料18 移転関係様式のことでしょうか。	ご理解のとおりです。なお、別添のとおり要求水準書(案)「入居者移転支援編」を修正します。
45	質問	移転	14	4	(2)	イ		内覧会の実施	内覧会の実施時期については、工事期間中に行うことを想定しているのでしょうか。	No.43を参照してください。
46	質問	移転	17	4	(2)	カ		修繕	入居者に故意・不注意による補修は対象外という認識でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
47	意見	移転	17					本移転後の入居率	本移転時、立替住宅の入居率ほどの程度にするおつもりでしょうか？おそらく新規入居者を募集するために多少空き住戸を確保されるのではないかと推察します。その場合、共用部の水道光熱費を共益費として入居者から回収すると思われませんが空き住戸が多いと1戸あたりの負担が大きくなります。結果、入居者から回収できない可能性もありますので、その分の予算確保についても事前にご配慮をお願いします。	ご意見は参考とさせていただきます。
48	質問	移転	17	4	(2)	カ		仮移転先退去時の修繕業務	仮移転先の修繕について、入居者の故意過失があった場合は、入居者負担になるでしょうか？ また、本移転終了後の業務となりますが、修繕費が入居者負担の場合、修繕費の集金業務は事業者と公社どちらの業務になるでしょうか。	入居者の故意過失による仮移転先の修繕費用は、入居者の負担となり、入居者が直接対応する事となります。
49	質問	移転	18	6	(4)			自然災害や不可抗力によりリスク分担	「自然災害や事故など不可抗力・・・県と事業者が協議してその負担割合を決定する。」とありますが、事業契約書において、その負担割合を明示して頂けないでしょうか。また、入居者移転支援業務の事業遅延が、他の設計業務、建設業務、活用予定地事業に影響を及ぼした場合、そのリスク負担について協議させて頂けないでしょうか。	事業契約書において負担割合を明示します。なお、入居者移転支援業務の遅延については、発生する事象に応じて協議します。