

No.	資料名	頁	該当箇所						項目名	質問内容	回答
			I	1	(1)	①	ア	(ア)			
1	実施方針(案)	4	I	1	(4)				本事業の目的	入居者の負担軽減について 本事業の目的で、入居者の建て替え事業に伴う移転に係る負担軽減と記載されていますが、本事業の提案の中に盛り込む必要があれば、提示をお願いします。	本事業において、入居者の移転に係る業務はありません。 仮に工期短縮が可能となれば、入居者の移転に係る負担軽減につながるという考えです。
2	実施方針(案)	5	I	1	(5)	②			事業用地及び既存施設概要	解体撤去工事に関して、既存建物図面がありましたら公表をお願いします。出来ますでしょうか。また地中埋設物等がある場合には合わせて公表して頂けませんでしょうか。また、提案書作成段階において、既存建物の内部を含めた調査をさせて頂くことは可能でしょうか？	本市担当窓口（建築住宅課）にて、既存施設の図面を閲覧可能とします。閲覧方法等については、詳細を入札説明書でお示しします。埋設物等の有無について、図面に図示してあるもの以外は想定しておりません。 提案書作成段階において、既存建物の内部調査等を行うことはできません。
3	実施方針(案)	5	I	1	(5)	②			事業用地及び既存施設概要	敷地について 敷地境界は確定していますか。また、測量時期はいつ頃から可能ですか。	要求水準書（案）P15 III2 (1) ①イ「測量調査」に記載のとおり、敷地境界は本事業にて確定します。 本事業に係る業務の実施は、事業契約締結（R2.9月下旬頃）後から可能です。
4	実施方針(案)	5	I	1	(5)	⑤	ア	(ア)	事前調査業務	事前調査について 事前調査は、いつ頃から可能ですか。	本事業に係る業務の実施は、事業契約締結（R2.9月下旬頃）後から可能です。
5	実施方針(案)	6	I	1	(5)	⑦			事業者の収入、及び負担	⑦事業者の収入及び負担について 対価支払い・・・「引渡し後に一括して支払う」とあるが、手持資金の少ない企業は参加させないという意図でしょうか。 又、2年間の長い工期の間、支払い無しというのは、担い手不足の改善とは逆の方針に思えます。	本事業は、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」を適用することにより、効果的かつ効率的な事業実施を目指しており、資金調達についても民間資金の活用を考えております。 また、事業費の一括支払い、及びそれに伴う資金調達については、第二回サウンディング型市場調査においてヒアリングを行い、その結果を踏まえ、十分な参加者の確保ができると判断したものです。
6	実施方針(案)	6	I	1	(5)	⑦			事業者の収入、及び負担	⑦事業者の収入、及び負担について 「市からの支払いまでの間の費用を負担する」とあるが引渡後も管理を継続する意味は？又、負担するものは何を望まれているのでしょうか。	本事業において、引渡し後の維持管理業務、及びそれに伴う費用負担はありません。 事業者が、市からの支払いがあるまでの間に負担する費用は、本事業における設計業務、建設業務及び工事監理業務に要する費用です。

No.	資料名	頁	該当箇所							項目名	質問内容	回答
			I	1	(1)	①	ア	(ア)				
7	実施方針(案)	8	II	4						募集及び選定のスケジュール	事業スケジュールについて 前回の第2回市場調査時点では、公告平成32年4月、受付締切平成32年7月となっていました。今回提示された実施方針（案）では、公告令和2年4月上旬、受付締切令和2年6月下旬となっています。 入札公告時期が4月上旬後半になり、事業提案締切が6月中旬前半となった場合、提案書作成期間が実質2ヶ月と10日程度となり、非常にタイトと考えます。	提案書の作成は、実施方針（案）及び要求水準書（案）の公表から可能と考えており、事業提案書の受付締切りまでの6か月弱を提案書作成期間として想定しています。
8	実施方針(案)	10	II	6	(1)	②				応募者の構成等 代表企業の要件について	代表企業について、表記の6(2)②ではなく、7(2)②ではありませんでしょうか。	ご指摘のとおり、代表企業の要件は「6(2)②」ではなく、正しくは「7(2)②」の間違いです。 実施方針（案）を修正いたします。
9	実施方針(案)	10	II	6	(1)	②				応募者の構成等 代表企業の要件について	(1) 応募者の構成等 ②代表企業は・・・企業とし、「6(2)②」とあるが「7(2)②」ではないでしょうか。	上記回答をご確認ください。
10	実施方針(案)	12	II	7	(2)	②				個別の入札参加資格要件 建設業を行う者	鳥取市営住宅長瀬団地建替え事業 実施方針(案)についてお尋ねを致します。 ◎II 7. (2)②建設業務を行う者 P12 ・複数の者で実施する場合は、以下に示す……。 ア 特定建設業の許可を受けた。 イ 令和元・2年度「鳥取市建設工事等競争入札参加資格者名簿(市外建設)」に記載されている。 ウ 鳥取市建設工事入札参加資格者格付要綱に基づき建築一式工事A級に1社以上が格付けされている。 ア及びイの要件に該当していれば、複数の者の1社として参加が可能ということでしょうか。	ア、イ及びウの要件に該当する者を含む、複数の者で建設業務を実施する場合、その1者として参加は可能です。 「鳥取市建設工事等競争入札参加資格者名簿」は、(市内建設工事)及び(市外建設工事)を含むため、実施方針（案）を修正いたします。
11	実施方針(案)	17	IV	2	(1)					交付金の取扱い	交付金手続きへの協力について 実施方針（案）の中に、市が行う交付金に係る手続き等に対して必要な協力を行うこととなっていますが、どの程度の業務ボリュームがありますか。	要求水準書（案）P19 III3(1)⑦イ「補助金申請関係書類の作成支援」に記載のとおりです。

No.	資料名	頁	該当箇所							項目名	質問内容	回答
			I	1	(1)	①	ア	(ア)				
12	実施方針(案)	19								リスク分担表(案) (5) 住民対応リスク	別紙リスク分担表(案) (5) 住民対応リスク 下段「上記以外・・・」は事業者負担となっていますが、あくまでも市民の窓口は市であるべきではないでしょうか。	対応窓口とリスク分担は別物とお考え下さい。 事業者による業務実施に起因する苦情等に対しては、事業者が主たるリスク負担者として対応することを想定しています。 実施方針(案)を修正いたします。
13	要求水準書(案)	6	I	1	(5)	⑦				事業者の収入、及び負担	「～本施設の設計業務、建設業務及び工事監理業務の対価を、本施設の引き渡し後に一括して支払う。」とありますが、保証事業会社(公共工事の前払金保証事業に関する法律(昭和27年法律第184号)第2条第4項に規定する保証事業会社をいう)の保証を条件として、業務代金の一部を前払金として支出する旨のご検討をいただけないでしょうか。 前払金の支出により事業者は資金調達が容易になることから、地元企業の参入障壁の緩和、参入促進につながるものと思われます。 また、事業契約に必要な契約の保証(履行保証)では、その手段に「保証事業会社の保証」が含まれることと思いますが「保証事業会社の保証」を選択する場合、前払金の支出がなければ保証事業会社の保証は選択できず、参入企業の履行保証手段の選択肢を広く確保する観点からも前払金の支出が必要かと思われます。	本事業は、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」を適用することにより、効果的かつ効率的な事業実施を目指しており、資金調達についても民間資金の活用を考えております。 また、事業費の一括支払い、及びそれに伴う資金調達については、第二回サウンディング型市場調査においてヒアリングを行い、その結果を踏まえ、十分な参加者の確保ができると判断したものです。
14	要求水準書(案)	14	III	1	(3)					総括責任者、業務責任者及び技術者の配置	総括責任者の必要な知識及び技能の具体的な内容を教えてくださいませんか。	総括責任者の役割を踏まえたうえで、ご提案に期待いたします。
15	要求水準書(案)	15	III	2	(1)	①	ア			近隣への説明等	2. (1) ①.ア近隣への説明等 説明会は市の主導において事業者は協力するというのが、市民側からみた場合にはスムーズではないでしょうか。	ご意見として承ります。
16	要求水準書(案)	15	III	2	(1)	①	イ			測量調査	測量調査は設計業務着手後に行い、貴市と協議の上で事業用地を確定することとされていますが、本件の公募期間中に資料1以上の敷地図データの公表予定がないということでしょうか。その場合、より精度の高い検討・提案を行うため、必要に応じて事業者側で、提案書作成段階において、補足調査させて頂いても宜しいでしょうか。またその際には境界位置の確認の為に市に立ち会いをして頂くことは可能でしょうか？	要求水準書(案)資料1「敷地配置図」以上の提供できる敷地図データはありません。 提案書作成段階において、測量等の調査、市の立会い等を行いません。

No.	資料名	頁	該当箇所							項目名	質問内容	回答
			I	1	(1)	①	ア	(ア)				
17	要求水準書（案）	15	Ⅲ	2	(1)	①	エ		アスベスト含有材の調査	アスベスト含有材の調査について、外壁仕上塗材の抽出調査では検出されていない旨が記載されていますが、他の類似案件では、同一年代に建設された建物であっても棟毎で結果が異なるケースが散見されます。安全性を重視した事業者の判断により調査を実施した結果、外壁等から飛散性アスベストが検出された場合には、その処分費は合理的な範囲で貴市が負担される、つまり「合理的に想定される誤差の範囲を超える」と理解して宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。 要求水準書、及びサービス対価の変更が必要な場合の措置は、事業契約書（案）で詳細をお示しします。	
18	要求水準書（案）	15	Ⅲ	2	(1)	①	ウ		地盤調査	設計業務着手後にSS試験にて地盤調査を行う事となっておりますが、地盤改良が発生した場合の工事費については今回の事業範囲外と考えて宜しいでしょうか。参考ボーリングデータにて改良不要との判断をした後、建築地にてSS試験を行った結果改良が必要との判断が出た場合の取扱を教えてくださいませんか。また改良まで事業費に含む場合、事前の地盤調査を行う事は可能でしょうか。	事業費に地盤改良に係る費用を見込んでいます。要求水準書（案）を修正いたします。 要求水準書、及びサービス対価の変更が必要な場合の措置は、事業契約書（案）で詳細をお示しします。 本事業に係る業務実施は、事業契約締結（R2.9月下旬頃）後から可能です。	
19	要求水準書（案）	15	Ⅲ	2	(1)	①	エ		アスベスト含有材の調査	2. (1) ①. エアスベスト含有材の調査 見込みで金額を入れるということでしょうか。入札なので数量の提示をお願いします。又、事前調査の実施をお願いします。	上段、ご理解のとおりです。 市にて行ったアスベスト含有調査の箇所については、要求水準書（案）資料1「敷地配置図」に図示のとおりです。 市にて追加調査を実施する予定はありませんが、公表資料をご確認いただき、さらに調査が必要であると判断される場合は、当該費用を含んだ金額で入札していただきますようお願いいたします。	
20	要求水準書（案）	17	Ⅲ	3	(1)	②			近隣・準備調査業務	3. (1) ②近隣・準備調査業務 工事状況の説明は市で実施をお願いします。事業者では伝達方法がありません。	ご意見として承ります。	
21	要求水準書（案）	17	Ⅲ	3					工事監理業務	工事監理業務は、本体工事に関する規定であり、解体撤去工事に関しては不要と理解して宜しいでしょうか。	実施方針（案）及び要求水準書（案）において、「本件工事」の用語の定義はしておりません。 建設工事に既存施設の解体を含むため、同様に、工事監理業務は解体撤去工事も含みます。	

No.	資料名	頁	該当箇所							項目名	質問内容	回答
			I	1	(1)	①	ア	(ア)				
22	要求水準書（案） 資料1 敷地配置図										事業用地南側の鉄塔が移設されていますが、当該用地を事業用地に含めて提案することは可能でしょうか。	想定しておりません。
23	要求水準書（案） 資料2 建替え住宅 設計要領	3								階数・階高	「階高は2,750mm以上」について、木造の場合は梁せいを小さく抑えることができるため、階高2,750mm以上とせず開口部高さ寸法1,900mm以上、天井高2,400mm以上として頂くことはできないでしょうか。	天井高さ、及び開口部高さが確保できればよいと考えます。 要求水準書を修正いたします。
24	要求水準書（案） 資料2 建替え住宅 設計要領	3								開口部の庇	開口部の庇について、「住棟妻側等に開口部を設ける場合は雨仕舞に配慮すること」との記述がございますが、仮に木造の場合はクラブの出寸法を適切に設ければ、開口部の庇は不要と考えて宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
25	要求水準書（案） 資料2 建替え住宅 設計要領	7								標準仕上げ表（内部）	標準仕上げ表（内部）として、記載されている各室毎の仕上げ内容については、あくまで標準として考え、提案に応じて標準仕上げ表と異なる仕様の設えとさせて頂いても宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
26	要求水準書（案） 資料2 建替え住宅 設計要領	10	III	4						ガス設備	建替え住宅設計要領 III.4ガス設備 集合プロパンを基本とし、住棟については個別プロパンにも対応とありますが、個別の置場・配管が必要ということでしょうか。	集合プロパン（集中供給方式）を基本としますが、入居者が個別プロパン（個別供給方式）を選択した場合も対応できる計画としてください。
27	要求水準書（案） 資料2 建替え住宅 設計要領	5 11	I III	5 6						洗面脱衣室 洗濯パン	洗濯機パンは800×640型が汎用品として流通し、他の公営住宅においても多く採用されています。当該サイズも使用可と理解して宜しいでしょうか。	洗濯機パン（800×640程度）とします。 要求水準書を修正いたします。
28	要求水準書（案） 資料2 建替え住宅 設計要領	11	IV							共通事項	車いす対応住戸の出入口有効幅900mmについて、BL認定品（800～850mm）では該当しませんが、宜しいでしょうか。あるいは、BL認定品を優先する方が宜しいでしょうか。	出入口の有効幅は「900mm 以上」を優先してください。

No.	資料名	頁	該当箇所							項目名	質問内容	回答
			I	1	(1)	①	ア	(ア)				
29	要求水準書（案） 資料2 建替え住宅 設計要領	11	IV							洗面脱衣室 便所	車いす対応住戸の洗面脱衣室と便所は、移動や介助・介護しやすさを考慮して1室として計画することも可能でしょうか。	ご提案に委ねます。
30	資料3 住宅性能評価の等級	2								8. 音環境に関すること 8-1：重量床衝撃音対策	8-1 重量床衝撃音対策等級 については「等級2」と記載がありますが、国土交通省の参酌基準通り「等級2又は相当スラブ厚11cm」としていただけますか？	評価方法基準において、等級と同様に、相当スラブ厚で評価する方法もあります。 技術的助言「公営住宅整備基準について」（平成24年1月17日付国住備第196号）のとおり、RC造又はSRC造以外の住宅は「相当スラブ厚11cm以上」の基準、及び等級2の基準を満たしていれば可とします。
31	その他									予定価格の公表について	公募時に予定価格の公表予定はありますか？	公表予定です。
32	その他										現入居者の退去と建替え方法について 建替えは、取りこわし前に現入居者全戸退去する方法と、順次退去で建替えが完成した住戸に順次入居の方法がありますが、取りこわし前に現入居者は全戸退去すると考えて宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
33	その他										現入居者退去時期について 現入居者退去の時期はいつ頃を予定されていますか。また、取りこわし工事着手は、いつ頃から可能ですか。	事業契約締結（R2.9月下旬頃）までには全戸退去予定です。 本事業に係る業務実施は、事業契約締結後から可能です。 工事着手時期は、ご提案に委ねます。
34	その他										事業費について 予定価格及び最低制限価格を公表されるのでしょうか。	予定価格は公表予定です。 価格と品質（提案内容）の二つの基準で事業者を選定する総合評価落札方式の活用により、ダンピング排除に一定の効果が期待できると考えており、最低制限価格の設定はありません。

No.	資料名	頁	該当箇所							項目名	質問内容	回答
			I	1	(1)	①	ア	(ア)				
35	その他										実施方針及び要求水準書（案）は公表されましたが、審査基準の公表はなされないのでしょうか。	入札公告の際に「落札者決定基準」を公表します。
36	その他										公図を確認したところ、当該敷地の地目が「田」となっているようです。敷地は非線引き都市計画区域で3,000㎡以上のため、「田」から宅地に変更する場合、開発行為における「質」の変更に該当する可能性があると考えています。本件は、事業着手前に貴市で地目変更等を行うことで、開発許可不要と理解して宜しいのでしょうか。	都市計画法29条第1項第3号の規定により、開発行為の許可は不要です。
37	その他										鳥取市は年間雨量が非常に多く、冬季は風も強い気象条件を考慮すると、サンルームを設け、洗濯物干し場などに利用することも効果的と考えます。一方、サンルームを住戸専用面積に加えると、居室面積が狭くなるなどの課題があります。以上より、サンルームを設ける場合は要求水準の専用面積から除いた上で、提案は事業者に委ねることとして頂けないでしょうか。	サンルームの設置はご提案に委ねますが、原案のとおりとします。
38	その他										東西の事業用地に挟まれた「市道 河原町町営住宅線」は、建替に伴うインフラの盛り替え等で一定の掘削や舗装が見込まれます。建替に合わせて景観や街並み、コミュニティ形成に資する再整備を合理的に行うことができるため、当該道路の再整備を事業範囲に含めて頂けないでしょうか。	想定しておりません。
39	その他										上記質疑に関連して、解体・建替え工事中の当該道路は通行止めを行えるよう、道路の占用許可を頂けるものと理解してよろしいでしょうか。	事業実施に必要な許可等については、事業者にて関係機関と協議のうえ、適切に事務手続きを行い実施してください。
40	その他										上記質疑に関連して、「市道 河原町町営住宅線」の電柱3本は、動線や街並みに配慮して移設することを、事業範囲に含めて頂けないでしょうか。	ご提案に委ねます。

No.	資料名	頁	該当箇所							項目名	質問内容	回答
			I	1	(1)	①	ア	(ア)				
41	その他										上記質疑に関連して、中国電力様との協議を、事業者側で適宜進めさせて頂くことは可能でしょうか。	事業実施に必要な許可等については、事業者にて関係機関と協議のうえ、適切に事務手続きを行い実施してください。
42	その他										事業用地西側の河川管理道路についても、建替と合わせた一体的な景観形成等を図るため、当該道路の再整備を事業範囲に含めて頂けないでしょうか。	想定しておりません。