

■白雲台団地建替事業(1期)の実施方針等に関する質問に対する回答

No	公表資料名称	頁	第	小項目				質 問	回 答
1	実施方針	7	1	1	8	1	(1)	事業提案書の提案項目におきまして、市からの指定項目、指定用紙がございますか。	入札公告時に公表する落札者決定基準及び入札参加申請の様式にて示します。
2	実施方針	7	1	1	8	1	(3)	事前調査において測量図をご提供頂けるとの事ですが、地質データその他に提供頂けるデータはございますか。	測量図の他、現在、本事業用地の地質データとして市が想定しているデータ（近隣住棟データ）については入札公告時に示す予定です。その他提供データはありません。
3	実施方針	10	1	1	11			2020年1月からの設計・仮移転・解体等工程から2021年9月の建設着工まで、標準的な事例より期間が長いように思われますが、どのような工程を想定されているかご教示ください。	これまでの本市における実績や事業者ヒアリングから設定しています。
4	実施方針	10	1	1	11			「事業グループの提案による工期の短縮を可能とする」について、変更してはいけない期日があればご教示ください。	入居者の仮移転については、要求水準書（案）（入居者移転支援業務編）参考資料1 仮移転支援業務スケジュールを参考に、入居者の負担を軽減するため、暑くなる7月より前の移転が可能となるように計画してください。
5	実施方針	16	2	4	1	1	(4)	「入居者移転支援企業」として宅地建物取引業者の免許を有していないが、全て免許を有している11企業の統括入居者移転支援企業としての登録は可能でしょうか。	「入居者移転支援企業」として参加する企業は、統括する入居者移転支援企業も含め全て宅地建物取引業者の免許を必要とします。
6	実施方針	19	2	4	2	2	(1)	(イ)の入札参加有資格者名簿への登録は支店とし、(ウ)(エ)の実績要件は全社で満たしていれば可と理解してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
7	実施方針	20	2	4	2	2	(2)	(カ)入札参加申請時における配置技術者は、複数の候補者を記載していいですか。	入札公告時に公表する入札参加申請の様式にて示します。
8	実施方針	20	2	4	2	2	(2)	(カ)配置技術者はいつからが専任と考えたらいいですか。	建設企業における配置技術者について、特定事業契約締結後、現場施工に着手する日から専任を求めます。（事前調査や設計等、現場施工に着手するまでの期間は専任を求めません。）
9	実施方針	20	2	4	2	2	(2)	配置技術者が拘束されるのはいつの時点からでしょうか。参加申込み、契約、着工とかなりの期間になりますので。	No8の回答をご確認下さい。
10	実施方針	20	2	4	2	2	(2)	(キ)統括する建設企業の元請施工実績は、民間発注工事でもいいですか。	ご理解のとおりです。

■白雲台団地建替事業(1期)の実施方針等に関する質問に対する回答

No	公表資料名称	頁	第	小項目				質 問	回 答
11	実施方針	20	2	4	2	2	(3)	設計企業が、工事監理業務を行う企業を兼ねることは可能ですか。	設計企業が工事監理企業を兼ねることは可能です。ただし、第三者監理の観点から、設計業務における管理技術者とは別の者を工事監理業務の監理技術者とするを要件とする予定です。詳細は入札公告時に公表する入札説明書にて示します。
12	実施方針	21	2	4	2	2	(3)	(イ)の入札参加有資格者名簿への登録は支店とし、(ウ)の実績要件は全社で満たしていれば可と理解してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
13	実施方針	21	2	4	2	2	(3)	工事監理について、常駐監理、重点監理は提案者の任意によると理解してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
14	実施方針	21	2	4	2	2	(4)	複数の企業による入居者移転業務支援をする場合、応募時どの様に申請すればよろしいでしょうか。	入札公告時に公表する入札参加申請の様式にて示します。
15	実施方針	27	2	7	6			SPCの設立は任意でしょうか。 応募時は未定の状態でもよろしいでしょうか。	SPCの設立は任意です。応募時にSPCの設立の予定を示していただく予定です。
16	実施方針 別添資料3							敷地東側の余剰地の形状が公図と合っていません。現状は早鞆グラウンドへ入るための角切となっています。今回も同じように角切を取るのでしょうか。	入札公告時に公表する測量図をご確認ください。
17	要求水準書案 (建替住宅等整備関連業務)	9	2	3	1			現状の一団地認定(R1～R9、R13、R14、改良(2))の資料をご開示ください。	開示の予定はありません。
18	要求水準書案 (建替住宅等整備関連業務)	9	2	3	1			一団地認定申請者及び手数料負担者は事業者と理解してよろしいでしょうか。その場合、申請手数料算定式をご教示ください。	ご理解のとおりです。なお、申請手数料算定式については「下関市手数料条例(平成24年3月27日制定)」をご確認ください。
19	要求水準書案 (建替住宅等整備関連業務)	13	4	2	1		(イ)	「建替事業(3期)までに整備する駐車場の一部を建替住宅A棟の入居者が使用することも想定した計画」とは、2期・3期において整備する駐車場の一部について、A棟からの利便性も考慮することと理解してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
20	要求水準書案 (建替住宅等整備関連業務)	13	4	2	1		(イ)	「駐車場170区画程度」は現在の駐車場利用状況を考慮すると多いようにも見受けられますが、参考として現在の駐車場利用率(台数)をご教示頂けないでしょうか。	駐車場の整備区画数は要求水準書(建替住宅等整備関連業務編)13頁 第4 2 2-1 (イ)に記載のとおりです。

■白雲台団地建替事業(1期)の実施方針等に関する質問に対する回答

No	公表資料名称	頁	第	小項目			質 問	回 答
21	要求水準書案 (建替住宅等整備関連業務)	13	4	2	1	(エ)	各期の総戸数は維持することを前提に、住戸タイプ別戸数の若干の増減(例えば各タイプ10%程度)は可能でしょうか。	住戸タイプ別供給戸数は要求水準書〈建替住宅等整備関連業務編〉13頁 第4 2 2-1 (エ)に記載のとおりです。
22	要求水準書案 (建替住宅等整備関連業務)	13	4	2	1	(オ)	「1DKについては将来的な改修(2戸1改善)を見越した計画」について、1DK以外の住戸タイプとの規模増改善も含めて考えてよろしいでしょうか。	1DK+1DKの2戸1改善とし提案してください。
23	要求水準書案 (建替住宅等整備関連業務)	14	4	2	1	(カ)	一団地認定については、既存住棟が不適格とならない計画とすることを前提として、一団地認定の範囲設定や変更・取り消し・再認定等を行うか否かは、提案者の任意によると理解してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
24	要求水準書案 (建替住宅等整備関連業務)	14	4	2	1	(キ)	開発許可基準では、切り盛り高さが50cm以上となる部分があっても、当該面積が500㎡以下であれば開発許可申請は不要です。開発許可申請を必要としない計画とすることを前提として、当該文言を修正して頂けないでしょうか。	計画にあたっては「開発許可ハンドブック わかりやすい実務手引書」に従い、都市計画法第29条に基づく開発許可申請を必要としない計画としてください。
25	要求水準書案 (建替住宅等整備関連業務)	14	4	2	1	(キ)	開発許可ハンドブックにおける「50cm以上の切土又は盛土を行う面積の合計が500㎡を超える場合」とは、完成地盤高の状態を指し、造成工事途中の地盤高は問われないと理解してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりと考えますが、「開発許可ハンドブック わかりやすい実務手引書」に従い計画してください。
26	要求水準書案 (建替住宅等整備関連業務)	14	4	2	1	(キ)	切り盛り高さ50cm以上となる部分の面積を500㎡以下に抑えつつ、現状の擁壁・法面をやり替えることは、開発許可申請を必要としないと理解してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりと考えますが、「開発許可ハンドブック わかりやすい実務手引書」に従い計画してください。
27	要求水準書案 (建替住宅等整備関連業務)	14	4	2	1	(キ)	既存擁壁、法面の図面があればご開示お願いします。	既存擁壁、法面の図面はありません。
28	要求水準書案 (建替住宅等整備関連業務)	14	4	2	1	(キ)	全体基本計画及び建替事業(1期)において、開発許可申請を必要としない計画を前提としつつ、既存擁壁、法面のやり替えは提案者の任意によるのでしょうか。	ご理解のとおりです。
29	要求水準書 (建替住宅等整備関連業務)	14	4	3	2		貴市にて地質調査の実施・開示はないということでしょうか。その場合、事業提案にかかる基礎・杭の検討、費用の算出の拠り所がありません。事業者が提案時に想定した条件と、選定後の地質調査結果が大きく異なる場合に、それに起因する設計変更や費用増については、「実施方針p36/計画及び設計リスク/市の提示条件及び指示の不備、市の要望による設計及び施工条件の変更によるもの/(リスク分担)市」に該当し、費用については双方協議の上で合理的な範囲で貴市が負担すると理解してよろしいでしょうか。	現在、本事業用地の地質データとして市が想定しているデータ(近隣住棟データ)については入札公告時に示す予定です。後段のリスク分担に関するご質問については、ご理解のとおりです。

■白雲台団地建替事業(1期)の実施方針等に関する質問に対する回答

No	公表資料名称	頁	第	小項目			質問	回答
30	要求水準書案 (建替住宅等整備関連業務)	14	4	3	3	3	各施設物管理者台帳等を調査して計画しますが、現時点において貴市にて、現地における支障物件の存在や台帳の精度との違い等の恐れがあると懸念されていることがあれば、ご教示ください。	台帳上確認は行っておりますが、インフラ整備状況等については台帳及び現地を確認の上計画してください。
31	要求水準書案 (建替住宅等整備関連業務)	14	4	3	3	3	各施設物管理者台帳等を調査して計画しますが、通常の注意義務を果たした上でも予見できない事象(例えば、掘削してみなければわからない支障物の存在、台帳の精度と現地との大幅な相違等)が判明した場合には、費用について双方協議の上で合理的な範囲で貴市が負担すると理解してよろしいでしょうか。	用地リスクについては、実施方針36頁及び38頁のリスク分担表をご確認ください。なお、詳細は入札公告時に公表する特定事業契約書(案)にて示します。
32	要求水準書案 (建替住宅等整備関連業務)	14	4	3	3	3	建替事業(1期)の実施に当たり、2期・3期エリアのインフラの盛り替え等が必要になる場合は、その費用も入札価格に見込むと理解してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
33	要求水準書案 (建替住宅等整備関連業務)	15	4	3	3	5	(イ)アスベスト含有吹付材の処理費用について、合理的な範囲で市が負担となっておりますが、事業者グループと見積協議の上、別途発注となりますか。	入札公告時に公表する特定事業契約書(案)にて示します。
34	要求水準書案 (建替住宅等整備関連業務)	15	4	3	5	(イ)	「非飛散性アスベスト含有材(設備配管、ボード類及びその他既知の非飛散性アスベスト含有材)」の使用状況がわかる図面をご開示ください。	旧住宅にかかる図面については、要求水準書〈建替住宅等整備関連業務編〉別添資料5が全てです。その他図面はありません。
35	要求水準書案 (建替住宅等整備関連業務)	15	4	4	1	(イ)	「地中埋設物(旧住宅の基礎など建替住宅の整備に支障となる部分)」について、建替住宅の整備に支障とならない基礎は存置してよいと理解してよろしいでしょうか。	旧住宅の基礎は全て撤去してください。
36	要求水準書案 (建替住宅等整備関連業務)	28	3				駐輪場について、住棟内の歩行者動線と分離した場合には、住棟内に設置することも可能でしょうか。	原則、駐輪場は住棟外に屋根及び風除け付の独立したもので提案してください。ただし、これと同等の効果があると認められる提案については認めることとします。詳細は入札公告時に公表する要求水準書〈建替住宅等整備関連業務編〉をご確認ください。
37	要求水準書案 (入居者移転支援業務)	6	2	6			入居者仮移転において白雲台団地内以外の下関市営住宅への仮移転も可能ですか。(住替扱いとなりますか。)	仮移転は、原則、白雲台団地内とします。ただし、入居者の意向により、他の団地への仮移転を希望される場合は、都度、市と協議の上検討します。
38	要求水準書案 (入居者移転支援業務)	6	2	6			仮移転先の空家修繕は仮移転者の希望住戸確定から鍵渡し期間中に落札者が修繕するのでしょうか。	要求水準書(案)〈入居者移転支援業務編〉15頁 第3 4-5-1 (2)に記載のとおり、仮移転先の空家修繕は市が実施します。
39	要求水準書案 (入居者移転支援業務)	11	3	4	1	1 (1)	仮(本)移転支援窓口の専任の担当者の要件がございますでしょうか。保有資格や雇用形態など。	移転支援窓口に配置する担当者の要件については、特に定めておりません。

■白雲台団地建替事業(1期)の実施方針等に関する質問に対する回答

No	公表資料名称	頁	第	小項目				質 問	回 答
40	要求水準書案 (入居者移転支援業務)	11	3	4	1	1	(1)	仮(本)移転支援窓口を白雲台団地内の空き住戸に設置した場合、当住戸は無償貸与と認識してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
41	要求水準書案 (入居者移転支援業務)	11	3	4	1	1	(1)	移転支援窓口(電話・FAX・支援業務等)は白雲台住宅外に設置し、仮移転者からの相談等があれば白雲台内の仮事務所での対応でもよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。

■白雲台団地建替事業(1期)の実施方針等に関する意見に対する回答

No	公表資料名称	頁	第	小項目			意 見	回 答	
1	要求水準書案 (建替住宅等整備関連業務)	14	4	2	1	(キ)	現地を確認した所、多くの既存擁壁・法面が老朽化しており、健全性に疑問があります。外観からは現行の開発許可基準との整合性も不明です。本建替事業は、これらを更新して安全性を確保するまたとない機会と考えます。開発許可申請を必要としない計画を前提としつつ、建替事業範囲の擁壁は開発許可基準に基づいて全てやり替えることとしてはいかがでしょうか。なお、その際には「建替事業範囲」と「R13・R14棟敷地」との境界際も含めることが妥当と考えます。	擁壁のやり替えを要求水準とする予定はありません。	
2	要求水準書案 (建替住宅等整備関連業務)	14	4	2	1	(キ)	現地を確認した所、多くの既存擁壁・法面が老朽化しており、健全性に疑問があります。外観からは現行の開発許可基準との整合性も不明です。安全性を重視して擁壁のやり替えを提案する提案者とそうでない提案者では、計画や入札価格も異なり、公平な競争条件が確保されない恐れが大きいです。建替事業範囲の擁壁は開発許可基準に基づいて全てやり替えることと明確化して頂けないでしょうか。	擁壁のやり替えを要求水準とする予定はありません。	
3	要求水準書案 (建替住宅等整備関連業務)	14	4	3	1	(イ)	建替事業範囲の測量図の公表時期をご教示ください。検討の基礎となるため、できるだけ早くご提示願います。	測量図については入札公告時に示す予定です。	
4	要求水準書案 (建替住宅等整備関連業務)	14	4	3	2	(イ)	貴市にて地質調査の実施・開示はないということでしょうか。その場合、事業提案にかかる基礎・杭の検討、費用の算出の拠り所がありません。提案者によって地質・支持層の想定が異なる場合に費用のばらつきが大きく、公平な競争条件が確保されない恐れが大きいです。については、事業提案に際して、①近隣の地質調査等を参考にして、貴市にて地質・支持層に関する設計条件を指定し、それに基づき事業者が費用を算出すること、②事業者選定後に事業者が地質調査を行い、上記設定条件と大きく異なる場合は、費用増減を双方が協議の上で決定すること、としてはいかがでしょうか。	地質調査を実施する予定はありません。なお、現在、本事業用地の地質データとして市が想定しているデータ（近隣住棟データ）については入札公告時に示す予定です。後段①及び②についてはご意見として承ります。	
5	要求水準書案 (入居者移転支援業務)	5	2	5	2	8	(イ)	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いきますが、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。	ご意見として承ります。

■白雲台団地建替事業(1期)の実施方針等に関する意見に対する回答

No	公表資料名称	頁	第	小項目				意 見	回 答
6	要求水準書案 (入居者移転支援業務)	5	2	5	2	8	(4)	不法投棄は原則として事業者の費用で撤去することとなっています。大量の不法投棄が発生するリスクもあるので、公平性を保つために、事業者が見込んでおくべきゴミの数量や金額を設定し、開示頂くようお願い致します。尚、貴市が設定した数量や金額を上回った場合は、貴市負担とするなど、柔軟な対応検討をお願い致します。	現時点において、空き住戸内に不法投棄物等はないことを確認しています。業務期間中においては、定期的に巡回を行い、必要に応じて掲示板や柵を設け不審者の侵入やごみの不法投棄等の未然防止に努めることを要求水準としており、大量の不法投棄が発生することは想定しておりません。また、事業者においても残置ごみ、不法投棄等がないように入居者に対し周知等行うようにしてください。
7	その他							白雲台団地は場所性、住棟の多様性に富んでおり、これらを活かして団地全体のコンセプト、基本計画を立案できることは、これからの官民連携の良いモデルになり得ると考えています。団地のことをより良く把握した上で立案したいため、棟毎の築年数、居住者属性、空家数などの諸元をご開示頂けないでしょうか。	棟毎の築年数や居住者属性等については希望者に対し閲覧による情報開示を予定しています。なお、閲覧方法等の詳細は、入札公告時に公表する入札説明書にて示します。
8	その他							団地全体のコンセプト及び基本計画は、建替事業範囲外も含めて本団地再生事業を方向付ける重要なものであるため、提案書における相応の評価点・提案枚数を要望いたします。	ご意見として承ります。