

沼津市営住宅今沢団地建替事業 実施方針等に関する質問・意見に対する回答

- 本回答は、令和4年12月9日から令和5年1月10日までに受けた沼津市営住宅今沢団地建替事業の実施方針等に関する質問・意見に対するものです。
- 質問・意見内容は、質問・意見者の記載のとおりを転載しています。
- 質問・意見内容の該当ページ等は、一部修正しております。

〈総括〉

- ・ 質問・意見の受付期間：令和4年12月9日（金）から令和5年1月10日（火）
- ・ 回答の公表日：令和5年1月20日（金）
- ・ 受付質問・意見数：78件

資料番号	資料名	質問・意見数	質問・意見数	
			公表	非公表
①	実施方針	24	24	0
②	要求水準書（案）【建替整備業務及び維持管理業務編】	47	47	0
③	要求水準書（案）【入居者移転支援業務編】	7	7	0
	合計	78	78	0

※質問・意見が複数の資料にまたがる場合は、資料番号が早い方に記載

令和5年1月20日

沼津市

No	資料名等	頁	第	1	(1)	ア	他	質問・意見内容	回答
1	実施方針	3	1	1	(6)	イ	c	各住戸に進入する廊下等はエントランスホールなどでセキュリティー対策を行う提案が可能でしょうか。	本事業の趣旨や実勢等を考慮のうえ、事業者の判断により提案してください。
2	実施方針	3	1	1	(6)	イ	d	既存A1・A2棟南側駐車場のように道路から直接駐車する方式は可能でしょうか。	道路から直接駐車する方式は想定していないが、所管行政庁と協議のうえ、事業者において適切に御判断ください。
3	実施方針	3	1	1	(6)	イ	d	外部住戸用（各戸）倉庫を提案することは可能でしょうか。	要求水準書（案）【建替整備業務及び維持管理業務編】p.30のとおりです。
4	実施方針	3	1	1	(6)	イ	e	駐車場の管理方法として不法駐車対策はどのように行うべきでしょうか。	本事業の趣旨や実勢等を考慮のうえ、事業者において適切に御判断ください。
5	実施方針	4	1	1	(8)	ウ	(エ)	その他入居者移転支援業務に必要な関連業務とは具体的に何が見込まれるでしょうか。	要求水準書（案）【入居者移転支援業務編】p.16のとおりです。
6	実施方針	5	1	1	(8)	エ	(ケ)	維持管理業務でその他管理上必要な関連業務とは具体的に何が見込まれるでしょうか。（要求水準書【維持管理】P61(3)ケも同様	要求水準書（案）【建替整備業務及び維持管理業務編】p.69のとおりです。
7	実施方針	5	1	1	(9)	ア	(ア)	当該工区分を一括して支払うとなっておりますが、建替整備費に関しては割賦払いはないという理解で良いですか。	御理解のとおりです。
8	実施方針	6	1	1	(10)			事業期間の中で工期短縮をの提案を期待するとなっておりますが、建替整備が早く終わった場合は維持管理の期間が長くなりますが、対価はお支払いいただけるという解釈で良いですか。	御理解のとおりです。
9	実施方針	6	1	1	(10)			維持管理業務の終了期日は、令和26年3月末までと明記されていますが、スタートについては、設定した各工区の住棟等整備が完了した時点から、当該施設の維持管理業務が開始するものと考えて宜しいでしょうか。	御理解のとおりです。

No	資料名等	頁	第	1	(1)	ア	他	質問・意見内容	回答
10	実施方針	6	1	1	(11)	イ		既存住棟等の解体・撤去について、集会所は令和7年度、A1棟は令和10年度、A2・A3棟は令和11年度から施工可能となる旨、明記されています。 上記より、A1棟は令和10年4月、A2・A3棟は令和11年4月をスタートとして、工区設定するものと考えて宜しいでしょうか。	解体・撤去が可能となる時期については御理解のとおりですが、工区設定及び開始時期は、事業者の判断により提案してください。
11	実施方針	18 20	2 2	4 4	(1) (3)	イ イ	- (ア) b	応募グループの代表企業は、建設企業である建築一式工事に従事する者が務め、かつ、当該建築一式工事に従事する者は、沼津市の建設工事競争入札参加資格の建築一式工事のA等級に格付けされた者に限ると考えて宜しいでしょうか。	御理解のとおりです。
12	実施方針	21	2	4	(3)	ウ	b	「必要な資格（許可、登録、認定等）を有すること。」とありますが、具体的にどの様な資格が必要ですか。	個別具体例はありませんが、提案内容により、事業者において適切に御対応ください。
13	実施方針	21	2	4	(3)	ウ	b	入居者移転支援企業の要件として、入居者移転支援業務の遂行にあたり必要な資格を有することと記載されていますが、最低限必要な資格について例示をお願いします。	No.12と同じ。
14	実施方針	21	2	4	(3)	エ	a	維持管理企業は物品等の競争入札参加資格の認定を受けていればどの種目でもよろしいでしょうか。本事業の移転支援業務、維持管理業務とリンクしていても宜しいでしょうか。	維持管理企業における「物品等の競争入札参加資格に係る認定」については、希望業種分類表における建物施設管理、環境衛生管理及び設備機器管理等の維持管理業務に関する営業種目のいずれかに該当することとします。 なお、入居者移転支援企業は「物品等の競争入札参加資格に係る認定」を要件としておりません。
15	実施方針	21	2	4	(3)	エ	c	「必要な資格（許可、登録、認定等）を有すること。」とありますが、具体的にどの様な資格が必要ですか。	個別具体例はありませんが、提案内容により、事業者において適切に御対応ください。

No	資料名等	頁	第	1	(1)	ア	他	質問・意見内容	回答
16	実施方針	21	2	4	(3)	エ	c	維持管理業務の内、専門性の高い業務内容については専門業者に再委託してよろしいでしょうか。	可とします。ただし、維持管理企業から維持管理業務の全部又は主たる部分を一括して再委託することは不可とします。
17	実施方針	21	2	5	(1)			提案書の評価につきまして、定性評価及び価格評価により総合的に行う旨の記載がありますが、現段階において定性評価点と価格評価点との配分割合は、どの程度を想定されていますか。	評価の項目・配点については、入札公告時に落札者決定基準で示します。
18	実施方針	22	2	6	(1)			SPC設立の有無が加点の対象となりますでしょうか。	評価の項目・配点については、入札公告時に落札者決定基準で示します。
19	実施方針	23	2	6	(2)	イ		SPC設立については自らの判断（任意）とありますが、設立した場合は必ずすべての構成会社が株式を保有する事は必須になるのでしょうか。コンソーシアム内での協議の余地はございますでしょうか。	実施方針のとおり、代表企業及び構成企業はすべて当該SPCに出資することが必要となります。 なお、SPCに出資しないがSPCより業務を受託する企業、いわゆる協力企業としてコンソーシアムに参加することは可能です。 ただし、協力企業も構成企業と同様の入札参加資格要件を求めます。
20	実施方針	23	2	6	(2)	イ		代表企業、構成企業はすべてSPCに出資するとなっておりますが、長期にわたりSPCは存続します。出資する企業は、主たる企業というわけにはいきませんか。	No. 19と同じ
21	実施方針	23	2	6	(2)	イ		「入札参加者の代表企業及び構成企業は全てSPCに出資することとし、」とありますが構成企業の内、出資を希望しない企業がある場合は、それを認めて頂けませんでしょうか。	No. 19と同じ
22	実施方針	28	4	3	(3)	ア		集会場は住棟内に設置する事は可能ですか。	要求水準書（案）【建替整備業務及び維持管理業務編】p.32のとおり、住棟内配置（1階）は可能です。

No	資料名等	頁	第	1	(1)	ア	他	質問・意見内容	回答
23	実施方針	28	4	3	(3)	イ		将来的な需要対応の駐車区画台数は57台程度とし、提案では余剰地的な考え方で宜しいですか。又、維持管理に含めない事で宜しいですか。	将来的な需要が発生した場合に建替エリア内にて、要求水準書(案)【建替整備業務及び維持管理業務編】に定める駐車区画が確保できるよう計画されていれば良く、形態等は、事業者の判断により提案してください。 なお、建替エリア内は維持管理業務の対象となります。
24	実施方針	別紙 4-2						【別紙4】リスク分担表(案)の物価変動リスクにつきまして、※4にて物価変動に一定程度の下降又は上昇があった場合には、一定調整する旨の記載があります。 これは、国・県・市にて運用されている物価スライド条項に基づく対応と 考えて宜しいでしょうか。	入札公告時に特定事業契約書(案)で示します。
25	要求水準書 (案)【建替整備業務及び維持管理業務編】	4	1	2	(1)			北側街区及び南側街区は法86条第1項による一団地認定を取得しているとのことですが、当該認定区域は北側街区・南側街区一体で、道路を跨いだ一の認定区域でしょうか。閲覧資料6「一団地認定の台帳の写し」には敷地面積等の記載がなく、判断ができないため、認定区域図をご提供いただけますでしょうか。	法第86条第1項による一団地認定の認定区域は本事業の建替エリアと同一の区域と認識しております。その他、認定区域図等の詳細については、所管行政庁と協議願います。
26	要求水準書 (案)【建替整備業務及び維持管理業務編】	5	1	2	(1)			一団地申請を行わないということは棟別個別区画による申請をするということでしょうか。	一団地認定の手続きは必要となります。 なお、「最終工区において既存住棟等を解体・撤去後に法第86条の5第1項による一団地認定の取消しが適用できるよう計画すること」とは、建替え後において、一団地認定が取消されている状態であっても、建築基準法に適合するよう求めるものです。
27	要求水準書(案) 【建替整備業務及び維持管理業務編】	5 6	1 1	2 2	(2) (2)	ア エ		アにて 事業者が策定する計画が、開発行為に該当すると判断された場合、必要な協議・手続等を行うこととし、 エにて 雨水流出抑制 及び 雨水の排水先について、所管行政庁と協議し、対応・申請等を行うことと記載されていますが、いつから 協議を スタートしても 宜しいのでしょうか。	提案書の作成に伴う所管行政庁への事前協議については実施して頂いてかまいません。

No	資料名等	頁	第	1	(1)	ア	他	質問・意見内容	回答
28	要求水準書 (案)【建替整備業務及び維持管理業務編】	6	1	2	(2)	カ		自治会等の設置物について、移設等を想定する場合は、事業契約後に事前協議を行えばよいとの理解でよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。
29	要求水準書 (案)【建替整備業務及び維持管理業務編】	6	1	2	(2)	カ		集会場付近にある自治会倉庫等に移転に耐えられない建物がある様に見受けられますが如何したら宜しいですか。	設置者と協議のうえ、倉庫内物品の移設等必要な対応を行うこととします。
30	要求水準書(案) 【建替整備業務及び維持管理業務編】	6	1	2	(2)	カ		自治会等の設置物について、住棟等の整備の支障になる場合、移設先について 市・自治会・設置者等と事前に協議を行い、移設等の必要な対応を行うことと指示があります。 当該事前協議は いつからスタートしても 宜しいでしょうか。 また、移設等の対応は 基礎等建築基準法に基づき実施するものと考えて宜しいでしょうか。	当該事前協議は契約締結日以降とします。 また、移設等の対応は、法令等の遵守及び所管行政庁と協議のうえ、実施してください。
31	要求水準書 (案)【建替整備業務及び維持管理業務編】	6	1	2	(2)	ク		東部前川に新設する橋は、人のみ通行可と考えて宜しいですか。(現在は車も通行可の様ですが)	御理解のとおりです。
32	要求水準書(案) 【建替整備業務及び維持管理業務編】	6	1	2	(2)	ク		東部前川に架かる橋について、街区間の移動に配慮した位置へ 配置替えするよう 指示されていますが、新設する人道橋に係る 幅員や 設計荷重等の 要求項目が ありましたら ご教示願います。 また、新設等に伴う 所管行政庁との協議につきましては、いつからスタートしても宜しいでしょうか。	新設する人道橋に係る幅員や設計荷重等の要求項目については、所管行政庁と協議願います。 また、提案書の作成に伴う所管行政庁への事前協議については実施して頂いてかまいません。
33	要求水準書(案) 【建替整備業務及び維持管理業務編】	7	1	2	(3)			本団地の敷地内のうち、建替整備業務に必要、かつ、市が承諾する範囲で、事業者は無償貸与する旨の記載がありますが、具体的に お借りできる対象について ご教示願います。	既存住棟等やその敷地が対象となります。

No	資料名等	頁	第	1	(1)	ア	他	質問・意見内容	回答
34	要求水準書(案) 【建替整備業務 及び維持管理業務編】	7	1	2	(4)			埋蔵文化財につきまして、基本的に手続きは不要である旨の記載がありますが、万一 工事中に埋蔵文化財が発見された場合、適切な対応をするための費用につきましては、市にてご負担いただけるものと考えて宜しいでしょうか。	実施方針の別紙4「用地の瑕疵リスク」のとおりです。
35	要求水準書(案) 【建替整備業務 及び維持管理業務編】	9	2	1	(2)	イ	f	地球環境共生への配慮のため、建替住棟についてはZEH-M Ready基準以上の性能を確保するよう指示されていますが、当該基準の適合条件をさらに上回るより良い設備計画を提案した場合、定性評価における加点評価を得られますでしょうか。	評価の項目・配点については、入札公告時に落札者決定基準で示します。
36	要求水準書 (案)【建替整備業務 及び維持管理業務編】	16	3	1	(1)	ウ		色彩計画について、実施方針に関する説明会において、参考事例としてご説明いただいた原町中団地の外壁改修の色彩計画資料をご提供いただけますでしょうか。	色彩については、要求水準書(案)【建替整備業務及び維持管理業務編】p.16のとおり、「色彩の手帳」を参考に、事業者の判断により提案してください。
37	要求水準書 (案)【建替整備業務 及び維持管理業務編】	17	3	1	(7)	ウ		退去時に入居者負担となる修繕内容についてご教示ください。	退去時に入居者負担となる主な修繕内容は、畳及び襖の表替え等となります。 なお、退去後の新規入居者用の修繕については市負担で実施し、主な修繕内容は、床クッションフロアの張替え、壁クロス張替えや各種木部・鉄部の塗装等となります。
38	要求水準書(案) 【建替整備業務 及び維持管理業務編】	18	3	2	(2)	ア		型別整備割合の表にて、各住戸タイプの目標整備戸数が明示されていますが、当該戸数を必要最低限の戸数と考え、基準とする整備割合の範囲内で自由に戸数設定できるものと考えて宜しいでしょうか。	御理解のとおりです。
39	要求水準書 (案)【建替整備業務 及び維持管理業務編】	20 21	4	4~6				発見されたアスベスト、鉛、PCB、カド等は事業者が適切に処理するとなっておりますが、リスク分担表にある通りその費用は市が負担するということが良いですか。	実施方針の別紙4のとおり、市が合理的な追加費用を負担することを基本とし、詳細については、入札公告時に特定事業契約書(案)で示します。

No	資料名等	頁	第	1	(1)	ア	他	質問・意見内容	回答
40	要求水準書 (案)【建替整備業務及び維持管理業務編】	23	5	2	(2)			撤去処分に移転者の残した廃棄物を含んで良いでしょうか。	法令等を遵守のうえ、事業者において適切に御判断し処分してください。 なお、要求水準書(案)【入居者移転支援業務編】p.17のとおり、移転対象入居者による廃棄物の不法投棄が起きないように、事業者が対策を講じることを前提とし、そのうえで、不法投棄がなされたことが判明した場合は、事業者の費用負担により撤去及び処分することを基本とします。
41	要求水準書(案) 【建替整備業務及び維持管理業務編】	26	6	2	(1)	【建築】 ア	(ア) f	建替住棟等の規模について、既存住棟等の延べ面積(15,126.4㎡)未滿となるよう努めることと記載されています。 当該面積基準の対象となる住棟等の定義については、確認申請時に床面積の算定範囲に含める建物全てであると 考えて宜しいでしょうか。 (例えば、自治会防災倉庫・倉庫等は含めるが、集会所等の他の施設については含めない。)	当該面積基準の対象となる建替住棟等の定義については、確認申請時に床面積の算定範囲に含める建物全てとなります。 なお、用語の定義のとおり、建替住棟等には集会所も含まれます。 また、自治会防災倉庫は、建築基準法施行令第2条第1項第四号ロに該当する場合、容積率算定のための床面積に算入しないことも可能になると考えられます。
42	要求水準書 (案)【建替整備業務及び維持管理業務編】	27	6	2	(1)	【建築】 ア	(カ) b	住戸の天井は配管の隠ぺいがない部分は直天が標準ということで良いですか。	御理解のとおりです。
43	要求水準書 (案)【建替整備業務及び維持管理業務編】	28	6	2	(1)	【建築】 イ	(ア) f	「北側街区の北西に隣接する建築物に至る通路を確保すること。」とありますが北側街区の北西に隣接(面する)する通路と考えてよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。 なお、現況と同程度の通路を確保してください。
44	要求水準書 (案)【建替整備業務及び維持管理業務編】	32	6	2	(1)	【建築】 エ	(ア)	集会所は独立棟とした場合も鉄筋コンクリート造としなければなりませんか。木造は不可ということでしょうか。	要求水準書(案)【建替整備業務及び維持管理業務編】p.27のとおり、構造は、鉄筋コンクリート造を基本としますが、洪水の浸水深等を考慮した上で、他の構造とすることも可能です。
45	要求水準書 (案)【建替整備業務及び維持管理業務編】	33	6	2	(1)	【建築】 エ	(ウ) a	メインエントランスに宅配ボックスを設置することとなっていますが、大きさや数の目安を教えてください。	本事業の趣旨や実勢等を考慮のうえ、事業者の判断により提案してください。

No	資料名等	頁	第	1	(1)	ア	他	質問・意見内容	回答
46	要求水準書 (案)【建替整備業務及び維持管理業務編】	33	6	2	(1)	【建築】 エ	(ウ) a	「宅配ボックスを設置すること。」とありますが宅配ボックスは何台設置すればよろしいでしょうか。	No. 45と同じ。
47	要求水準書 (案)【建替整備業務及び維持管理業務編】	35	6	2	(1)	【建築】 エ	(オ) g	バイク置き場は必要な計画をすとなつていますが、どの程度を想定されていますか。	本事業の趣旨や実勢等を考慮のうえ、事業者の判断により提案してください。 なお、駐輪スペースは、原動機付自転車及び自動二輪車のスペースも含め、1.0㎡/台以上必要となります。
48	要求水準書 (案)【建替整備業務及び維持管理業務編】	35	6	2	(1)	【建築】 エ	(オ) g	原動機付自転車及び自動二輪車の駐輪は何台を想定すればよろしいでしょうか。また、現状は何台でしょうか。	本事業の趣旨や実勢等を考慮のうえ、事業者の判断により提案してください。 なお、駐輪スペースは、原動機付自転車及び自動二輪車のスペースも含め、1.0㎡/台以上必要となります。 また、現状の台数は不明です。
49	要求水準書 (案)【建替整備業務及び維持管理業務編】	35	6	2	(1)	【建築】 エ	(ク) b	共同花壇、共同菜園の管理は維持管理業務の樹木剪定業務の所掌外と考えて良いでしょうか。	御理解のとおりです。 なお、共同花壇等の管理を支援する業務について提案することを妨げるものではありません。
50	要求水準書 (案)【建替整備業務及び維持管理業務編】	36	6	2	(1)	【建築】 エ	(ソ)	雨水流出抑制施設について、広場や駐車場部等における表面貯留の採用も可能と考えてよろしいでしょうか。	所管行政庁と協議願います。
51	要求水準書 (案)【建替整備業務及び維持管理業務編】	41	6	2	(1)	【電気設備】 ク	(ア) b	住宅情報盤へガス感知器を接続となっているが、感知器は入居者が設置する事になっているが更新が諸事項でなされない場合等により、異常発報等が発生しする恐れがあり、遠隔監視等が多発する可能性があるが、その点は如何しますか。(基本ガス警報器は5年毎更新はが必要)	要求水準書(案)【建替整備業務及び維持管理業務編】のとおりとします。 なお、ガス感知器の更新がされない場合は、当該ガス感知器を取外すことで、遠隔監視設備への移報がされない仕様としてください。
52	要求水準書 (案)【建替整備業務及び維持管理業務編】	41	6	2	(1)	【電気設備】 ク	(ア) d	緊急警報は共用廊下と遠隔監視設備へ移報となっていますが、遠隔監視設備の設置場所は棟ごとのエントランス付近と考えて良いでしょうか。	本事業の趣旨や実勢等を考慮のうえ、事業者の判断により提案してください。

No	資料名等	頁	第	1	(1)	ア	他	質問・意見内容	回答
53	要求水準書(案) 【建替整備業務 及び維持管理業 務編】	41	6	2	(1)	【電気 設備】 ク	(ア) d	緊急警報は 外部共用廊下及び遠隔監視設備へ移報す るよう指示がありますが、当該対応は 維持管理業務 にて 行うものと考えて 宜しいでしょうか。	御理解のとおりです。
54	要求水準書(案) 【建替整備業務 及び維持管理業 務編】	41	6	2	(1)	【電気 設備】 ケ	(ア) b	ガス感知器の設置については、引掛ローゼットの設 置を 基本とし、ガス事業者が 入居者の依頼に基づ き 取り付けるものと考えて 宜しいでしょうか。	御理解のとおりです。
55	要求水準書 (案) 【建替整 備業務及び維持 管理業務編】	43	6	2	(1)	【機械 設備】 ア	(イ) b	「各配管は、住戸（1階スラブ下を含む）を横断し ないこと」と記載ありますが、敷地内のインフラ敷 設状況によっては全ての配管で住戸を横断しないこ とは困難となることが予想されます。将来的な維持 管理費の縮減のためにも、防振対策等により住戸へ の影響に配慮することで配管の横断を認めていただ けないでしょうか。	「各配管は、住戸（1階スラブ下を含む）を横断し ないこと」とは、住宅性能評価の評価事項である 「4-1 維持管理対策等級（専用配管）」において等 級2を取得できる性能を確保できれば、この限りで はありません。
56	要求水準書 (案) 【建替整 備業務及び維持 管理業務編】	44	6	2	(1)	【機械 設備】 ウ	(ア) c	通気口は外壁妻側面に設けるとなっていますが、住 棟が長い場合はできれば数戸まとめて廊下側スラブ の屋上に貫通させて頂くわけにはいきませんか。	要求水準書(案) 【建替整備業務及び維持管理業務 編】 のとおり、通気口は、外壁妻側面に設けること を基本としますが、防水や臭気等を考慮した上で、 他の位置に設けることも可能です。
57	要求水準書 (案) 【建替整 備業務及び維持 管理業務編】	45	6	2	(1)	【機械 設備】 ク	(ア) c	専有部便所の便座は洗浄便座になっておりますが、 一般的には公営住宅は普通便座(蓋付) ですが宜しい ですか。	要求水準書(案) 【建替整備業務及び維持管理業務 編】 のとおりです。
58	要求水準書 (案) 【建替整 備業務及び維持 管理業務編】	50	7	1	(1)	オ		下請けに関する内容に市が報告を求める必要な事項 としてどのような内容と考えておりますか。	入札公告時に特定事業契約書(案) で示します。
59	要求水準書(案) 【建替整備業務 及び維持管理業 務編】	50	7	1	(1)	キ		本事業の建設現場では、週休2日の実施等、建設業 界における担い手不足の解消を目的とした労働環境 の改善に努めるよう 指示があります。 より良い労働環境を実現するための 施工管理計画を 提案した場合、定性評価における 加点評価を 得ら れますでしょうか。	評価の項目・配点については、入札公告時に落札者 決定基準で示します。

No	資料名等	頁	第	1	(1)	ア	他	質問・意見内容	回答
60	要求水準書 (案)【建替整備業務及び維持管理業務編】	51	7	2				建設業務に係るモニタリングの仕様・頻度等は特定事業契約書に記述されると考えて宜しいですか。	御理解のとおりです。
61	要求水準書 (案)【建替整備業務及び維持管理業務編】	60	11	3		ア		所有権の移転に関する登記手続きは事業者が行うとなっておりますが、工区ごとに完成後引き渡しを行いますので、登記手続きは市の方でお願いすることができませんか。	要求水準書(案)【建替整備業務及び維持管理業務編】のとおりとします。
62	要求水準書 (案)【建替整備業務及び維持管理業務編】	60	11	4				国の交付金等申請手続きに関する支援とはどのような事を想定しておりますか。	要求水準書(案)【建替整備業務及び維持管理業務編】のとおり、標準建設・買取費を算出することを想定しています。
63	要求水準書 (案)【建替整備業務及び維持管理業務編】	61	12	1	(3)			市営住宅の管理は基本的に入居者の自主管理と思っておりますが、樹木剪定や草刈等はこれまで貴市にて管理されていたのでしょうか。その他の日常的な修繕や清掃についても入居者と貴市の負担区分についてご教示ください。	樹木剪定や草刈等は、市又は入居者等で対応しております。 また、その他の日常的な修繕や清掃については、市又は入居者等で対応し、その負担区分は個別事情により異なります。
64	要求水準書 (案)【建替整備業務及び維持管理業務編】	62	12	1	(4)	ア		業務従事者は再委託先でもよろしいでしょうか。	可とします。 ただし、維持管理企業から維持管理業務の全部又は主たる部分を一括して再委託することは不可とします。
65	要求水準書 (案)【建替整備業務及び維持管理業務編】	62	12	1	(5)	ア		業務管理技術者は再委託先でもよろしいでしょうか。	不可とします。
66	要求水準書(案) 【建替整備業務及び維持管理業務編】	64	12	2	(2)	イ	(イ)	本業務による修理・部品取替えについて、防犯関係・機械室関係・乗場関係・塔内関係機器の修理等が対応範囲として示されていますが、当該修理対応は維持管理業務期間である令和26年3月末迄を期限とし、対応するものと考えて宜しいでしょうか。	御理解のとおりです。

No	資料名等	頁	第	1	(1)	ア	他	質問・意見内容	回答
67	要求水準書 (案)【建替整備業務及び維持管理業務編】	68	12	2	(6)	イ		樹木剪定管理業務が事業者となっていますが、主たる緑地は事業者が管理するとして、花壇の手入れや花の植え替えなどは自治会で行うという理解でよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。 なお、共同花壇等の手入れや植え替えなどを支援する業務について提案することを妨げるものではありません。
68	要求水準書 (案)【建替整備業務及び維持管理業務編】	68	12	2	(6)	イ		業務内容(オ)・(カ)について通年管理となると考えておりますか。通常中高木の選定は公共側で実施、その他は自治会等が行い、地域のコミュニティー創出となる様にすることがベストと思いますが如何でしょうか。又共同花壇等の設置も考えられるので、ある程度は自治会主体の作業もあっても良いと思いますが。	樹木剪定管理業務の管理方法は、要求水準書(案)【建替整備業務及び維持管理業務編】のとおりとします。 なお、共同花壇等の管理は入居者等の対応となります。
69	要求水準書(案) 【建替整備業務及び維持管理業務編】	68	12	2	(6)	イ	(ア) (イ)	(ア)にて 樹木全体(高木・低木・芝生等)の剪定については 年1回行う旨の指示がありますが、(イ)にて指示されている 草刈り・芝刈り・除草を行う 頻度につきましては、どの程度を 想定されていますか。	本事業の趣旨や実勢等を考慮のうえ、事業者において適切に御判断ください。
70	要求水準書 (案)【建替整備業務及び維持管理業務編】	69	12	2	(9)			緊急対応は24時間となるのでしょうか。再委託は可能でしょうか。	緊急対応は24時間対応であり、再委託は可能です。
71	要求水準書 (案)【建替整備業務及び維持管理業務編】	69	12	2	(9)			遠隔監視システムにガス警報は含まれますかご教示下さい。	ガス感知器による警報も遠隔監視設備の対象となります。
72	要求水準書 (案)【入居者移転支援業務編】	1						旧B1～B9にお住まいだった居住者さんは今回の建替範囲への再移転は含まれないという意味でよろしいでしょうか。	御理解のとおりですが、仮に、旧B1～9棟の入居者であった者が、現在、A1～8棟に入居している場合は、その者の移転支援も本事業の対象となります。
73	要求水準書 (案)【入居者移転支援業務編】	5	1	4	(2)	カ		入居者へ郵送書類対応を依頼する場合の、①料金受取金払 ②切手貼付 に要する費用は事業者負担となるのでしょうか。	事業者負担とします。

No	資料名等	頁	第	1	(1)	ア	他	質問・意見内容	回答
74	要求水準書 (案)【入居者 移転支援業務 編】	6	2	2	(1)			添付資料11に記載される現状の団地入居状況に関して、本事業対象区画の棟に関しては新規の入居者受け入れは無いと考えて宜しいでしょうか。	入居者移転支援業務の対象者は建替エリア内の移転対象入居者のみとなりますが、建替住棟には公募による新規入居者も入居する予定です。 なお、新規入居者の公募手続きについては市で対応します。
75	要求水準書 (案)【入居者 移転支援業務 編】	10	3	2	(3)			移転先の希望について、閲覧資料5ですと既存等希望数が合計30戸に対して添付資料ですとA9～11棟の空き合計が10戸ですが、10戸の間取り(収容可能人数)を開示お願いします。	A9～11棟はすべて間取りが3K(6帖、4.5帖、3帖)で、床面積が40.7㎡となります。
76	要求水準書 (案)【入居者 移転支援業務 編】	12	3	2	(4)			移転説明会など、日本語が通じない外国人対策について、日常会話程度の日本語も通じないのか、今まではそのような居住者さんと沼津市が接する場合はどのようなご対応されて来たかの開示をお願いします。また、添付資料11により、フィリピン、ペルー、パキスタン、ラオスと国籍が複数であり、英語だけではなく、通訳などを依頼されていたのか開示ください。	外国籍の入居者の語学能力は不明ですが、市が対応する場合は通訳対応が可能な市職員に依頼することもあります。
77	要求水準書 (案)【入居者 移転支援業務 編】	15	4					入居者の退去に際し、引越業者の斡旋、ごみ処分のサポートとあります。退去に要する費用は、退去完了後に市より受領予定の移転料に含んでいると考えて宜しいでしょうか。また、移転料の受領が無ければ各業者等へ支払いができない入居者がいる場合には、移転料の一部先行払いなどを相談することは可能でしょうか。	移転対象入居者からの相談対応業務(引越業者の斡旋、ごみ処分のサポート等)は入居者移転支援業務に係る対価に含まれますが、引っ越し費用やごみ処分費用は入居者の負担となります。 移転料の支払いについては、要求水準書(案)【建替整備業務及び維持管理業務編】を基本としますが、先行払いの実施可否については今後検討し、入札公告時に示します。
78	要求水準書 (案)【入居者 移転支援業務 編】	18	6	2		イ		不法投棄の策を生じた後に法令上特別な処理に多額の費用の基準を開示をお願いします。	個々の事情については、市と事業者との協議により、判断します。