

小屋浦地区再開発事業に関する質問・意見への回答

No.	資料名等	頁	大項目	中項目	小項目	質問の内容	回答
1	小屋浦地区再開発事業募集要項	13	5	(7)		プレゼンテーションに際し、提案書に記載している内容について理解を深めていただくことを目的として、提案書本文の内容に沿ったフロー図や業務イメージ図等を別資料として作成し、プロジェクター等で投影することは可能でしょうか。 なお、投影資料については、提案書に記載した内容の補足説明を目的としたものであり、提案内容自体の追加や変更を行うものではありません。	可能です。
2	小屋浦地区再開発事業募集要項	14	5	(8)		15年3か月間の維持管理予算総額が8億円とされていますが、本事業の維持管理業務費の積算にあたっては、事業期間内の物価上昇率を年あたり何%で見込んで試算されているのかご教示ください。	この金額は維持管理・運営業務に係る提案上限金額であり、事業期間内の物価上昇率は見込んでいません。 業務開始後の実際の支払い方法については、「資料9 小屋浦地区再開発事業業務対価の支払い方法及び改定方法（DBO事業）」をご参照ください。
3	資料3（小屋浦地区再開発事業要求水準書 維持管理・運営業務編）	4	2	(4)	①	住宅管理センターの設置について、個人情報保護等に十分配慮し、適切な管理体制を確保したうえであれば、他の事業と兼業の事務所でも問題ございませんでしょうか。	問題ありません。
4	資料3（小屋浦地区再開発事業要求水準書 維持管理・運営業務編）	4	2	(4)	①	住宅管理センターの設置場所について、業務の円滑な遂行および個人情報保護の確保を前提とすれば、必ずしも坂町内に設置する必要はなく、町外に設置することも差し支えないとの認識でよろしいでしょうか。	ご認識の通りです。
5	資料5（様式集）	8				本事業においては、維持管理業務の受託主体は組合とし、組合に所属する企業が実務を担い、組合は事務局機能を担う体制を想定しています。 この場合、応募者の構成企業一覧表については、組合に加え、実際に実務を担う担当会社についても記載が必要との認識でよろしいでしょうか。	ご認識の通りです。
6	資料5（様式集）	9				本事業においては、維持管理業務の受託主体は組合とし、組合に所属する企業が実務を担い、組合は事務局機能を担う体制を想定しています。 この場合、委任状については、組合の代表者による捺印に加え、実際に実務を担う担当会社の捺印も必要との認識でよろしいでしょうか。	ご認識の通りです。
7	資料5（様式集）	21	1	(5)		応募者の企業名を伏せて選定を行う観点から、提案書の記載にあたっては、企業名、ロゴ、住所、氏名等、応募者が特定される表現を記載しないこととされていますが、応募者が特定されない形であれば、過去の受託実績を提案書に記載することは可能との認識でよろしいでしょうか。 不可能な場合、契約先となった自治体名は記載せず、実績の内容や規模を示す目的で、管理戸数等の数値情報については、応募者が特定されない範囲で記載させていただきます。	ご認識の通りです。
8	資料5（様式集）	22	4	(3)		提出書類のデータ形式について、募集要項等で指定されている体裁（様式、レイアウト等）が保持されていれば、作成・編集に使用するソフトウェアの種類は問わないという認識でよろしいでしょうか。	ご認識の通りです。
9	別紙1（リスク分担表）	1				質問2において見込まれている物価上昇率については、リスク分担表における「一定範囲の物価変動率」に相当するものという認識でよろしいでしょうか。	維持管理・運営業務に係る提案上限額については、算出時に物価上昇率を見込んでいません。 業務開始後の実際の支払い方法については、「資料9 小屋浦地区再開発事業業務対価の支払い方法及び改定方法（DBO事業）」をご参照ください。
10	別紙1（リスク分担表）	1				リスク分担表において、「一定範囲の物価変動」を超えた場合は町の負担とすることとされていますが、当該変動率の判断にあたっては、消費者物価指数（CPI）等、どの指標を用いることを想定されているのかご教示ください。	当該変動率の判断指標は、「資料9 小屋浦地区再開発事業業務対価の支払い方法及び改定方法（DBO事業）」の「第3章 業務対価の改定」に記載の指標を用いることを想定していますが、最終的に用いる指標については、町との契約締結前に協議を実施し、定めることとします。

11	別紙1 (リスク分担表)	1					町の負担として金額改定を行う場合、改定の対象となる費用項目(人件費、設備管理費、修繕費、事務所管理費等)は、維持管理業務費の全項目が対象となるという認識でよろしいでしょうか。	ご認識の通り、全ての費用項目が対象となります。
12	別紙1 (リスク分担表)	1					金額改定を行う際の算定方法(計算式)についての考え方を教えてください。	算定方法については、「資料9 小屋浦地区再開発事業業務対価の支払い方法及び改定方法(DBO事業)」の「第3章 業務対価の改定」をご参照ください。
13	小屋浦地区再開発事業募集要項	3	6	(1)	-		建替住宅と余剰地の境界線は提案によるものとし、境界線の設定に関する条件はないと考えてよろしいでしょうか。	ご認識の通りです。
14	小屋浦地区再開発事業募集要項	3	6	(1)	-		70戸の建替住宅整備とありますが、70戸ちょうどでなければならぬのでしょうか。多少の前後は許容される場合はその範囲をご指示ください。	70戸ちょうどの提案をお願いいたします。
15	小屋浦地区再開発事業募集要項	3	7	(1)	-		2LDKもしくは3LDKとし、それぞれの戸数は事業者から提案を行い町協議の上決定とありますが、建替ということから最低限必要な戸数はないのでしょうか。	必要最低限の戸数はありません。 2LDK、3LDKそれぞれ一定数以上の提案をお願いします。
16	小屋浦地区再開発事業募集要項	3	7	(1)	-		2LDKと3LDKの住戸数の割合が提案時から町との協議で変わった場合、工事費も変わると考えられます。(3LDKが増えると工事費も増える)その場合は提案金額の変更になると考えてよろしいでしょうか。	割合の変更による金額変更は想定していません。
17	小屋浦地区再開発事業募集要項	3	7	(2)	-		余剰地に関する整備計画は未定であり、本プロポーザルでは提案のみを受け付けるとありますが、将来的に提案が採用され整備計画として決定される場合は、本プロポーザルの応募者に業務委託されるのでしょうか。(P-11において提案書の著作権は応募者に帰属される)	余剰地に関する提案は、あくまで参考として受け付けるものです。
18	小屋浦地区再開発事業募集要項	4	9	(2)	③		ア項に現在町が申請している開発行為とありますが、現在申請されている資料を提示いただけないでしょうか。また当該開発申請についての工事についてはどのような扱いとなるのでしょうか。	開発申請資料の提示は可能です。 当該申請に係る工事については、坂町で行います。
19	小屋浦地区再開発事業募集要項	5	9	(2)	③		カ項交付金・補助金等申請関係書類の作成支援とありますが、資料1 P-22に記載のある内容と考えてよろしいでしょうか。	ご認識の通りです。
20	小屋浦地区再開発事業募集要項	5	9	(2)	③		ク項に会計実施検査の支援とありますが、資料1 P-22に記載のある内容と考えてよろしいでしょうか。具体的にどのような内容をご教授いただけませんか。	ご認識の通りです。 具体的には、会計検査の調書作成等に係る技術的支援です。
21	小屋浦地区再開発事業募集要項	5	9	(3)	③		ケ項にその他上記業務を実施する上で必要な関連業務とありますが、具体的にどのような業務でしょうか。	ケ項上記の想定している業務以外の応募者に提案される業務です。
22	小屋浦地区再開発事業募集要項	6	10	-	-		建築設計業務委託契約及び工事監理業務委託契約の記載がありません。いつこれらの契約をしていただけるのでしょうか。建築士法に基づく業務委託契約締結です。民間物件では四会連合の契約書、約款及び業務委託書を使用し、契約業務内威容を定めています。	建設工事請負仮契約に含みます。 基本協定の締結後に優先交渉権者と町で協議を実施し、内容に合意した際に建設工事請負仮契約書を締結し、議会決議を経て契約締結となります。
23	小屋浦地区再開発事業募集要項	6	10	-	-		建替住宅の引渡し日が令和11年1月とありますが、令和11年1月末日の引渡し条件であると考えてよいでしょうか。(工事請負契約における不可抗力による場合を除く)	ご認識の通りです。

24	小屋浦地区再開発事業募集要項	6	11	(1)	—	①建替住宅整備業務に係る対価を業務終了までの各年度毎に建設工事請負契約書に基づき支払うとありますが、資料7(建設工事請負仮契約書・約款)第34条の規定に基づくものと考えてよろしいでしょうか。	ご認識の通りです。
25	小屋浦地区再開発事業募集要項	7	3	—	—	令和8年2月5日に質問の回答を受領した後に、回答に対する疑義がある場合は再質問は可能でしょうか。	再質問は実施しません。
26	小屋浦地区再開発事業募集要項	9	4	(3)	—	複数の業者が業務を分担する場合は統括する設計企業を置くものとの記載があるが、1つの設計事務所が設計企業となり設計業務を行い、その協力会社(下請け)として別の設計事務所が一部の業務を行う場合は、協力会社は他の者に該当しないと考えてよろしいでしょうか。	ご認識の通りです。
27	小屋浦地区再開発事業募集要項	9	4	(3)	—	現在町が申請している開発行為を変更する場合は、現在申請し業務を行っている設計事務所等との協力が必要になりますが、設計企業他の者には該当しないと考えてよろしいでしょうか。	ご認識の通りです。
28	小屋浦地区再開発事業募集要項	10	4	(3)	①	ウ項に記載のある過去の実績は、公営民間問わずということよろしいですか。	ご認識の通りです。
29	小屋浦地区再開発事業募集要項	10	4	(3)	①	ウ項に記載のある過去の実績は、広島県外の実績でもよろしいですか。	ご認識の通りです。
30	小屋浦地区再開発事業募集要項	10	4	(3)	①	ウ項に記載のある過去の実績は、様式2-4に記載する設計企業の代表者又は担当者個人の実績でなく、設計事務所としての実績で良いと考えてよろしいですか。	ご認識の通りです。
31	小屋浦地区再開発事業募集要項	10	4	(3)	②	ウ項に記載のある過去の実績は、公営民間問わずということよろしいですか。	ご認識の通りです。
32	小屋浦地区再開発事業募集要項	10	4	(3)	②	ウ項に記載のある過去の実績は、広島県外の実績でもよろしいですか。	ご認識の通りです。
33	小屋浦地区再開発事業募集要項	10	4	(3)	②	ウ項に記載のある過去の実績は、様式2-4に記載する建設企業の代表者又は担当者個人の実績でなく、建設会社としての実績で良いと考えてよろしいですか。	ご認識の通りです。
34	小屋浦地区再開発事業募集要項	10	4	(3)	③	ウ項に記載のある過去の実績は、公営民間問わずということよろしいですか。	ご認識の通りです。
35	小屋浦地区再開発事業募集要項	10	4	(3)	③	ウ項に記載のある過去の実績は、広島県外の実績でもよろしいですか。	ご認識の通りです。
36	小屋浦地区再開発事業募集要項	10	4	(3)	③	ウ項に記載のある過去の実績は、様式2-4に記載する設計企業の代表者又は担当者個人の実績でなく、設計事務所としての実績で良いと考えてよろしいですか。	ご認識の通りです。
37	小屋浦地区再開発事業募集要項	12	5	(3)	—	募集要綱等の変更があった場合、変更内容の確認及び精査が必要になります。よって、募集スケジュールの見直しも行われると考えてよろしいでしょうか。	スケジュールの見直しは予定していません。

38	小屋浦地区再開発事業募集要項	14	5	(8)	—	建替住宅整備業務費には、許認可申請手数料は含まれると考えるとよろしいでしょうか。	ご認識の通りです。
39	小屋浦地区再開発事業募集要項	14	5	(8)	—	建替住宅整備業務費には、水工事に伴う水道施設整備納付金は含まれないと考えてよろしいでしょうか。	水道整備納付金は計上してください。
40	小屋浦地区再開発事業募集要項	14	5	(11)	①	関係者にプロポーザルに関する援助を求めた場合は失格となるとの記載がありますが、優先交渉権を得た後は協力や援助を求めても良いということではよろしいでしょうか。	ご認識の通りです。
41	小屋浦地区再開発事業募集要項	16	1	(2)	—	基本協定締結後、基本契約を締結するとありますが、基本契約とはどのような契約でしょうか。基本契約書(案)をご提示ください。	誤記であり修正します。
42	小屋浦地区再開発事業募集要項	16	1	(2)	—	基本協定に基づいて事業実施の詳細条件を協議調整し、建設工事請負契約の仮契約の締結を行うとありますが、その時点では設計図書は作成されていません。よって、仮契約書の建設工事請負契約第1条の記載である「設計図書(別冊の図面、仕様書...)」に従いこの契約を履行しなければならないに整合していませんが、工事請負契約としての効力は発揮されると考えなければならないのでしょうか。	ご認識の通りです。
43	小屋浦地区再開発事業募集要項	16	3	—	—	事業契約を参照することとありますが、事業契約は1(2)に記載がある基本協定、建設工事請負契約(仮契約・本契約)、指定管理基本協定を示すと考えるとよろしいでしょうか。	ご認識の通りです。
44	小屋浦地区再開発事業募集要項	17	2	—	—	最終的なリスク分担は事業契約において定めるとありますが、どの時点のどの契約において定めるのでしょうか。	基本協定の締結後に優先交渉権者と町で協議を実施し、内容に合意した際に建設工事請負仮契約書を締結し、議会決議を経て契約締結となります。設計・建設・工事監理に係るリスク分担は、建設工事請負仮契約締結時に定めます。また維持管理・運営業務に係るリスク分担は、町営住宅及び共同施設の管理に関する基本協定書の締結時に定めます。
45	小屋浦地区再開発事業募集要項	17	4	①	—	要求水準書を参照とありますが、資料1の小屋浦地区再開発事業要求水準書 建替住宅整備業務編及び資料3の小屋浦地区再開発事業要求水準書 維持管理・運営業務編のことでしょうか。	ご認識の通りです。
46	資料1(小屋浦地区再開発事業要求水準書 建替住宅整備業務編)	1	第1章	3	—	審査委員会からの提案内容に対する意見が出された場合はできる限り事業に反映させるとありますが、優先交渉権の決定の後に坂町様と協議により対応策を決定するものと考えてよろしいですか。	ご認識の通りです。
47	資料1(小屋浦地区再開発事業要求水準書 建替住宅整備業務編)	1	第1章	3	—	審査委員からの提案内容に対する意見を取り入れた場合に、提案金額内で対応できない場合は、工事費等の増額がなされると考えるとよろしいでしょうか。	提案金額内での意見取入れを想定しています。
48	資料1(小屋浦地区再開発事業要求水準書 建替住宅整備業務編)	3	第2章	2	イ	50戸程度の住宅の提案となっていますが、計画住戸数の上限及び下限を教えてください。	定めていません。
49	資料1(小屋浦地区再開発事業要求水準書 建替住宅整備業務編)	3	第2章	2	イ	余剰地における提案条件は戸数のみとし、住戸面積等の条件はないと考えてよろしいでしょうか。	ご認識の通りです。
50	資料1(小屋浦地区再開発事業要求水準書 建替住宅整備業務編)	3	第2章	3	(2)	②建替住宅の整備に関する業務、カ 化学物質の室内濃度測定とありますが、測定はホルムアルデヒドとVOCと考えるとよろしいでしょうか。	室内濃度測定はアルデヒド類、VOCを想定しています。

51	資料1 (小屋浦地区再開発事業要求水準書 建替住宅整備業務編)	3	第2章	3	(2)	②建替住宅の整備に関する業務、カ 化学物質の室内濃度測定とありますが、測定箇所数をご指示ください。	各階居室、各タイプ別、各1室の測定を想定しています。
52	資料1 (小屋浦地区再開発事業要求水準書 建替住宅整備業務編)	3	第2章	3	(2)	②建替住宅の整備に関する業務、カ 化学物質の室内濃度測定とありますが、住宅性能表示6-3 室内空気中の化学物質の濃度等による測定でしょうか。その場合、空気環境に関する性能表示を行うことになります。	ご認識の通りです。
53	資料1 (小屋浦地区再開発事業要求水準書 建替住宅整備業務編)	4	第2章	3	(2)	③その他業務、ウ 近隣対策及び対応 (地元説明会、電波障害対応、周辺家屋保障等)とありますが、広島県及び坂町の条例で地元説明会 (近隣説明) の実施を規定されているものはないと思います。DBO事業者による地元説明会は必要ないと考えとよろしいでしょうか。	地元説明会は必要です。
54	資料1 (小屋浦地区再開発事業要求水準書 建替住宅整備業務編)	4	第2章	3	(2)	③その他業務、ウ 近隣対策及び対応 (地元説明会、電波障害対応、周辺家屋保障等)とありますが、別紙 (リスク分担) 1共通事項の住民対応欄においては町のリスク負担となっているため、地元説明会を開催する場合は町による説明会と考えてよろしいでしょうか。	リスク分担表への記載は、本事業そのものに対する対応であり、住宅整備業務に対する近隣対策及び対応は、事業者の業務です。
55	資料1 (小屋浦地区再開発事業要求水準書 建替住宅整備業務編)	4	第2章	4	(1)	広島県福祉のまちづくり条例について51戸以上の場合は整備基準を満たす必要があるとの記載がありますが、同条例は建築基準法関連規定ではないため、整備基準を満たさなくても建設することは可能ですが、本事業においては適用されるすべての整備項目について整備基準を満たす必要があると考えてよろしいでしょうか。	ご認識の通りです。
56	資料1 (小屋浦地区再開発事業要求水準書 建替住宅整備業務編)	5	第2章	4	-	4ページ (1) の次が5ページ (4) になっています。(2) と (3) の記載はないと考えてよろしいでしょうか。	誤記であり修正します。
57	資料1 (小屋浦地区再開発事業要求水準書 建替住宅整備業務編)	11	第3章	3	(2)	イ 3階以上の建物を建設する場合は、消防はしご車等進入を確保することとありますが、国道からの取付道路部ははしご車の進入に問題はないと考えてよろしいでしょうか。(参考資料 小屋浦住宅用地敷地整備に伴う測量設計業務)	ご認識の通りです。
58	資料1 (小屋浦地区再開発事業要求水準書 建替住宅整備業務編)	12	第4章	1	(3)	ウ 3階建以上は原則エレベーターを設置するとありますが、設置しない場合の条件を提示ください。	エレベーター以外の昇降装置の提案がある場合です。
59	資料1 (小屋浦地区再開発事業要求水準書 建替住宅整備業務編)	12	第4章	1	(5)	できるだけ敷地境界線から後退させるとありますが、隣接住宅地からできるだけ離すという意味で、河川及び海側からの後退については特に配慮は不要と考えてよろしいでしょうか。	ご認識の通りです。
60	資料1 (小屋浦地区再開発事業要求水準書 建替住宅整備業務編)	12	第4章	1	(6)	ウ 住戸の計画に際して、防犯性の向上に努めることとありますが、機械警備設備や防犯カメラの設置は不要と考えてよろしいですか。(機械警備を導入する場合は建物所有者が契約することになります)	ご提案によります。
61	資料1 (小屋浦地区再開発事業要求水準書 建替住宅整備業務編)	13	第4章	2	-	要求性能水準は、資料2 建替住宅施設設計標準によるとありますが、資料2 建替住宅設計標準としてよろしいですか。	誤記であり修正します。
62	資料1 (小屋浦地区再開発事業要求水準書 建替住宅整備業務編)	13	第4章	2	(1)	ア 各部屋の居室は冬至で4時間以上の日照を確保することを原則としますが、8時から16時の間で4時間以上を確保する必要があると考えてよろしいですか。	ご認識の通りです。
63	資料1 (小屋浦地区再開発事業要求水準書 建替住宅整備業務編)	14	第4章	2	(3)	イ 道路から見える部分については目隠しフェンスなど配慮することとありますが、どの部分を示すのでしょうか。	小屋浦一丁目5番街区山側の民家隣接部です。
64	資料1 (小屋浦地区再開発事業要求水準書 建替住宅整備業務編)	14	第4章	2	(4)	具体的な活動内容や希望面積があればご指示ください。	ご提案によります。

65	資料1 (小屋浦地区再開発事業要求水準書 建替住宅整備業務編)	14	第4章	2	(4)	遵守すべき法令はないと考えてよろしいでしょうか。	各施設に関連する法令等を遵守してください。
66	資料1 (小屋浦地区再開発事業要求水準書 建替住宅整備業務編)	15	第4章	3	(1)	街は事業者に測量調査に関する資料を提供するとありますが、参考資料の「小屋浦住宅用地敷地整備に伴う測量設計業務」「地積測量図」でしょうか。	ご認識の通りです。
67	資料1 (小屋浦地区再開発事業要求水準書 建替住宅整備業務編)	14	第4章	3	(1)	提案の立案のために、測量資料 (小屋浦住宅用地敷地整備に伴う測量設計業務) のCADデータ (DXFデータ) をご提供いただきたいです。	ご提供します。
68	資料1 (小屋浦地区再開発事業要求水準書 建替住宅整備業務編)	15	第4章	4	(1)	①基本的事項、イ項で建設工事請負契約締結後速やかに提案書に基づき基本設計を行うとありますが、建築士法に基づき建築設計業務委託契約の締結が必要だと考えます。	建設工事請負仮契約に含みます。 基本協定の締結後に優先交渉権者と町で協議を実施し、内容に合意した際に建設工事請負仮契約書を締結し、議会決議を経て契約締結となります。
69	資料1 (小屋浦地区再開発事業要求水準書 建替住宅整備業務編)	19	第4章	4	(3)	①基本事項、オ 工事監理者は監理業務日誌に業務内容その他必要事項を記録することありますが、非常駐及び非専任であるため日報による記録は適切でないと考えます。当社様式の月報を作成するというでよろしいでしょうか。	監理業務日誌は必要です。
70	資料1 (小屋浦地区再開発事業要求水準書 建替住宅整備業務編)	20	第4章	5	(1)	ア 景観デザイン協議などの記載がありますが、それに該当する条例等が不明です。景観デザイン協議はないものと考えてよろしいでしょうか。	広島県景観条例です。
71	資料1 (小屋浦地区再開発事業要求水準書 建替住宅整備業務編)	20	第4章	5	(2)	①電波障害調査は、着工前に机上調査を実施するものとし、工事中及び工事完了後は近隣住民からの申し出により対応ということでよろしいでしょうか。	ご認識の通りです。
72	資料1 (小屋浦地区再開発事業要求水準書 建替住宅整備業務編)	20	第4章	5	(2)	②周辺家屋調査は、着工前に実施するものとし、工事中及び工事完了後は近隣住民からの申し出により対応ということでよろしいでしょうか。	ご認識の通りです。
73	資料1 (小屋浦地区再開発事業要求水準書 建替住宅整備業務編)	21	第5章	5	(3)	ア 建設工事に先立ち、関係法令に基づき周辺住民に対し地元説明会等を開催するとありますが、地元説明会を実施する旨の規定を定めた関係法令が不明です。事業者による地元説明会は不要としてよろしいでしょうか。	地元説明会は必要です。
74	資料1 (小屋浦地区再開発事業要求水準書 建替住宅整備業務編)	21	第5章	5	(4)	オ 町の完成確認を受けた後、カギの引渡しをもって建替住宅の引渡しとするとあります。 資料9 (業務対価の支払方法) P-3において令和10年度、未は竣工確認検査を行い、検査合格後請求を受けた日から40日以内に業務対価Aの残額を支払うとあります。 建物が完成した (検査済証を取得した) のちに町の完成確認を受け、合格後に事業者から提出した請求書に基づく残金の入金があったのちに鍵をお渡しして引き渡しとすることよろしいでしょうか。	建替住宅の引渡し (鍵の引渡し) 後、請求を受けた日から40日以内に建設業務に係る費用等の残額を支払います。
75	資料2 (建替住宅設計標準)	3	2.1	-	-	①敷地外からの影響も加味冬至において基本的に1以上の居室にて、4時間以上の日照を確保するよう計画するとありますが、8時から16時の間で4時間以上確保するというでよろしいでしょうか。その場合バルコニー=隔壁は考慮不要ということでよろしいでしょうか。	ご認識の通りです。
76	資料2 (建替住宅設計標準)	3	2.1	-	-	④車いす利用者向け駐車場を整備する場合は、②必要台数の内数と考えてよろしいでしょうか。	ご認識の通りです。
77	資料2 (建替住宅設計標準)	3	2.1	-	-	駐輪場はすべて平置きではなく、一部ラック式等の機械駐輪設備をも使用してもよろしいでしょうか。	ご提案によります。

78	資料2 (建替住宅設計標準)	3	2.1	-	-	他の町営住宅に設置されている集会場を鑑みて、具体的な活動内容や希望面積があればご指示ください。	ご提案によります。
79	資料2 (建替住宅設計標準)	3	2.1	-	-	自主管理のプレイロットと比べ、遊具は設置しないと考えるとよろしいでしょうか。(ベンチ程度は設置検討します)	ご提案によります。
80	資料2 (建替住宅設計標準)	3	2.1	-	-	6児童遊園との違いを教えてください。	公営住宅等整備基準第13条によります。
81	資料2 (建替住宅設計標準)	3	2.1	-	-	プロパンガスの供給業者の指定はないと考えてよろしいでしょうか。	ご認識の通りです。
82	資料2 (建替住宅設計標準)	11	3.3	別表2	-	参考資料(高潮ハザードマップ)によると想定浸水深0.3~1m未満となっており、参考資料(小屋浦住宅用地敷地整備に伴う測量設計業務)によると1m程度の盛土がされています。よって計画建物の1階床高はGL(現状地盤)+0.4m以上と考えてよろしいでしょうか。	開発申請に伴う盛土後の地盤をGLと考えています。
83	資料2 (建替住宅設計標準)	11	3.3	別表2	-	①()内、「P18参考標準的な仕上げ」を参照とありますが、資料2のP-18にはそのような記載がありません。参照する内容を提示ください。	「P18参考標準的な仕上げ」を参照は誤記載です。
84	資料2 (建替住宅設計標準)	11	3.3	別表2	-	建物高さが20mを超える部分がある場合は、避雷針等の雷保護設備の設置が必要ですが、記載がありません。提案により雷保護設備が必要な場合は設置すると考えてよろしいでしょうか。または、雷保護設備の設置を要しない計画とする必要があるのでしょうか。	提案による建物高さにより、設置が必要な場合は設置してください。
85	資料2 (建替住宅設計標準)	11	3.3	別表2	-	玄関ホールに宅配ボックスの設置は不要と考えてよろしいでしょうか。	ご提案によります。
86	資料2 (建替住宅設計標準)	11	3.3	別表2	-	玄関ホールには雨の侵入を防ぐためのドアをする必要はありませんか。また、ドアを設置する場合はオートロックとする必要はないと考えてよろしいですか。	ご提案によります。オートロックとする必要はありません。
87	資料2 (建替住宅設計標準)	12	3.3	別表2	-	⑤屋内階段、常用する屋外階段の幅員及び踊場幅は有効1200mm以上とありますが、両側に設置する補助手摺の内側で1200mm以上確保するというのでしょうか。	ご認識の通りです。
88	資料2 (建替住宅設計標準)	12	3.3	別表2	-	⑤常用する屋外階段と常用しない屋外階段の定義をご指示ください。	常用しない屋外階段とは、非常用階段、避難階段を想定します。
89	資料2 (建替住宅設計標準)	13	3.3	別表3	-	④くつずりと玄関外側の高低差を10mm以下とありますが、20mm以下の間違いではないのでしょうか。	高低差20mm以下を正とします。
90	資料2 (建替住宅設計標準)	13	3.3	別表3	-	①便所を含めたすべての出入り口の有効幅を750mm以上とする必要があるということでしょうか。	ご認識の通りです。
91	資料2 (建替住宅設計標準)	15	3.3	別表3	-	③クーラー用室外機は天井吊を基本とありますが、高さが窓にかかる可能性がありますか。床置きとする事は考えられないのでしょうか。	クーラー用室外機は天井吊を基本とします。

92	資料2 (建替住宅設計標準)	15	3.3	別表3	—	④物干し竿の高さが床面から1700mm以下とするとありますが、物干し金物は天井設置ということでしょうか。腰壁手摺に設置することは考えられないのでしょうか。	ご提案によります。
93	資料2 (建替住宅設計標準)	15	3.3	別表3	—	設置する場合とありますが、設置の必要はないと考えてよろしいでしょうか。	ご提案によります。
94	資料2 (建替住宅設計標準)	16	3.3	別表3	—	高齢者向け住戸の標準仕様が示されていますが、高齢者向け住戸の設置は必要ですか。必要な場合は戸数と住戸専有面積をご指示ください。	ご提案によります。
95	資料2 (建替住宅設計標準)	17	3.3	別表3	—	車イス使用向け住戸の標準仕様が示されていますが、車イス使用向け住戸の設置は必要ですか。必要な場合は戸数と住戸専有面積をご指示ください。	ご提案によります。
96	資料4 (審査基準)	3	2	(1)	—	性能評価の審査項目は多岐にわたっていますが、項目ごとの評価点の配分を公開していただけないでしょうか。本事業において坂町様が何を重視しているのかの判断材料となります。	非公表となります。
97	資料4 (審査基準)	3	2	(2)	—	次の算定式に基づいて点数化を行うとの記載がありますが、算定式が記載されていないように思われます。算定式を示していただけませんか。	配点 (非公表) × (最も低い提案価格 / 当該応募者の提案価格)
98	資料4 (審査基準)	4	—	—	—	性能評価点及び価格評価点の合計により総合評価点を算出すると思いますが、点数配分と合計点数が不明です。それぞれの点数を公開してください。	非公表となります。
99	資料5 (様式集)	21	2	(6)	—	図面はsfc又はjww形式とするとありますが、図面のデータも提出しなければならないということでしょうか。当社はJW-CADを標準CADとしていないため他のソフト (形式) で図面を作成することになります。	指定する形式に変換し、図面データの提出が必要です。
100	資料5 (様式集)	29	—	—	—	P-67の一覧表と整合していません。P-67の一覧表を正としてよろしいでしょうか。	P 6 7 は、記載漏れであり、追記します。
101	資料5 (様式集)	67	様式6-6			建替住宅用地及び活用地とあるのは、建替住宅用地及び余剰地ということでしょうか。	ご認識の通りです。
102	資料5 (様式集)	67	様式6-9			住戸内部の間取りは表現しなくても良いですか。建物平面形状が大きくなることが予想され、A3サイズでは図面の縮尺が小さくなり、住戸内部の間取りが表現できない可能性があります。住戸の間取りは様式5-3で提案します。	提出をお願いします。
103	資料5 (様式集)	67	様式6-10			住棟毎とは、建築基準法における1棟毎ということでしょうか。	ご認識の通りです。
104	資料5 (様式集)	67	様式6-11			住棟毎とは、建築基準法における1棟毎ということでしょうか。	ご認識の通りです。
105	資料5 (様式集)	67	様式6-12			近隣への影響が確認できることとありますが、計画図を住宅地図等と重ね合わせた資料にということでしょうか。	ご認識の通りです。

106	資料5 (様式集)	67	様式6-12			建築基準法の規定に基づいた時刻日影図及び等時間日影図とありますが、建築基準法で規定されているのはある範囲における日影時間の規制のため、等時間日影図のみとなります。 時刻日影図の作成においては行政ごとに条例等で定めがあると認識していますが、本件においてはどのような条件の時刻日影図を作成すればよろしいでしょうか。	資料1 4Pの事業地概要をご確認ください。
107	資料7 (小屋浦地区再開発事業建設工事請負仮契約書(案))	2	-	-	-	契約締結後14日以内に設計図書に基づいて請負代金内訳書及び工程表を作成し発注者に提出しなければならないとありますが、仮契約の段階では実施設計業務を行っていないため内訳書及び工程表の作成は不可能だと考えます。よって、約款の定めと実態が整合していませんが工事請負契約としての効力は発揮されると考えなければならぬのでしょうか、契約としての効力が発揮される場合第3条の取り扱いはどのように考えればよいのでしょうか。	契約締結段階では、プロポーザル時に用いた計画を基に、内訳書及び工程表を作成し、町に提出してください。また実施設計終了にあわせ、正式に内訳書及び工程表を作成の上、町に提出してください。なお、建設工事請負契約約款第3条第3項に記載の通り、内訳書及び工程表は発注者及び受注者を拘束するものではありません。
108	資料7 (小屋浦地区再開発事業建設工事請負仮契約書(案))	17	特約事項	8	-	広島県土木工事共通仕様書を遵守することの記載がありますが、建設工事には適用されないものと考えます。ほか遵守すべき仕様書等がある場合はご指示ください。	ご認識の通りです。 坂町建設工事請負契約約款、公共工事建築工事標準仕様書を遵守してください。
109	資料7 (小屋浦地区再開発事業建設工事請負仮契約書(案))	19	-	-	-	本件においては建築士法に基づく建築設計業務委託契約及び工事監理業務無委託契約が必要なため、P19以降の土木設計業務等委託契約約款は適用されないと考えてよろしいでしょうか。	建設工事請負仮契約に含まれます。 基本協定の締結後に優先交渉権者と町で協議を実施し、内容に合意した際に建設工事請負仮契約書を締結し、議会決議を経て契約締結となります。
110	資料9 (業務対価の支払い方法及び改定方法)	3	第2章	1	-	令和8年度(2026年度)に設計業務について検査を行うとありますが、設計業務は令和8年度中に完了させなければならないということでしょうか。 開発許可申請の変更がある場合は令和8年度中に確認申請許可(計画通知)は非常に厳しいため設計業務の完了ができない可能性があります。その場合はどのような取り扱いをされるのでしょうか。	令和8年度に設計業務が完了する想定としております。
111	資料9 (業務対価の支払い方法及び改定方法)	3	第2章	1	-	令和10年度(2028年度)欄、令和11年度に工事監理業務について検査を行うとありますが、これは誤記であり令和10年度と考えてよろしいでしょうか。	誤記であり修正します。
112	別紙1 (リスク分担表)	1	-	-	-	本事業そのものに対する住民反対運動、訴訟、要望、苦情等への対応に関して坂町様がリスクを分担するとありますが、建設工事に伴い発生した苦情処理を除きすべて坂町様が対応いただけたらと考えてよろしいでしょうか。	ご認識の通りです。
113	別紙1 (リスク分担表)	1	-	-	-	坂町の条例等により計画段階での近隣説明の義務はないものとしてよろしいでしょうか。	地元説明会は必要です。
114	参考資料					河川海側の歩道のような部分(地番: 9253-72, 9253-16, 9253-17, 9253-18)は建築基準法においてはどのような扱いと考えるとよろしいですか。道路扱いされなければ、隣地境界線として取り扱いますので、採光、避難等計画に大きく影響します。	特定行政庁である広島県西部建設事務所に確認ください。
115	資料1 (小屋浦地区再開発事業要求水準書 建替住宅整備業務編)	18	4	(2)	⑥	完了検査の項目について、町が求める資料や立会検査は、施工者に要求しているものとして工事監理者の作成や立会は要求していないと理解してよいでしょうか。	ご認識の通りです。
116	資料1 (小屋浦地区再開発事業要求水準書 建替住宅整備業務編)	18	4	(2)	⑦	モニタリングの項目について、町が求める資料や立会検査は、施工者に要求しているものとして工事監理者の作成や立会は要求していないと理解してよいでしょうか。	ご認識の通りです。
117	資料1 (小屋浦地区再開発事業要求水準書 建替住宅整備業務編)	19	4	(3)	①	A項に工事監理(非常駐も可)とあるが監理者の人員は1名、現場に行くのは月1回のみでよいでしょうか。現場確認以外は書面による確認とします。	工事監理者による現場確認は、月1回のみと定めるのではなく必要に応じて対応してください。

118	資料1 (小屋浦地区再開発事業要求水準書 建替住宅整備業務編)	19	3	①	イ	イ項に国交省大臣官房管轄の共通仕様書の通りの業務、工事監理ガイドラインの業務を要求する場合は、監理者は最低でも週3回以上現場に常駐となると思われます。工事監理ガイドラインの業務を要求されるのでしょうか。	ご認識の通りです。
119	資料1 (小屋浦地区再開発事業要求水準書 建替住宅整備業務編)	19	3	①	ウ	ウ項に記載内容について、一部遠隔カメラを現場監督に装着してもらい、遠隔で検査をすることで対応可能と考えてよろしいでしょうか。	ご認識の通りです。
120	資料1 (小屋浦地区再開発事業要求水準書 建替住宅整備業務編)	19	4	(3)	②	監理計画書について、当社が作成した計画より要望が多い場合など対応できない場合がある。事前に要望をいただくことはできますでしょうか。それとも当該図面ができた段階で計画書を作成して事前承認をいただく形になるのでしょうか。	事前の要望は出来ません。
121	資料1 (小屋浦地区再開発事業要求水準書 建替住宅整備業務編)	19	4	(3)	②	ウ項に施工写真を撮影し、と記載がありますが、監理者は施工写真は撮影しないが、施工者にて撮影した資料を報告する、という理解でよろしいでしょうか。	ご認識の通りです。
122	資料1 (小屋浦地区再開発事業要求水準書 建替住宅整備業務編)	2 2	5	(7)		補助金や会計検査などの対応において、既済検査は工事中に何回実施予定となりますでしょうか。あくまでも既済検査はなく、工事完了時に会計監査があるだけと想定していいでしょうか。	各年度ごとに検査があり、各年度完了から3年後まで検査の可能性がある。また、3年後以降も検査される場合がある。
123	資料2 (建替住宅設計標準)	1 2	1 5			海に面した敷地となっているが、建築・設備・電気の各種設備において耐塩仕様をどの範囲でどの程度指定すればいいのか指針があれば教えてほしい	地域の実情 (沿岸部) を踏まえ、ご提案ください。
124	資料2 (建替住宅設計標準)	1 2	3. 3	別表2	1 5	塩害対策の記述があるが、塩害対策は建築の外部金物、金具だけ対策すればよいと考えてよいでしょうか。	地域の実情 (沿岸部) を踏まえ、ご提案ください。
125	資料2 (建替住宅設計標準)	1 2	3. 3	別表2	1 5	設備電気の機器類は耐塩仕様とすることなどの文言がないため、外部金物は、金属手摺、トイの支持部材、ベンドキャップ、防水押え金物、アルミサッシ、スチールサッシ、SUSサッシ、玄関扉、隔て板の枠 だけで耐塩仕様は見込んでよいでしょうか。	地域の実情 (沿岸部) を踏まえ、ご提案ください。
126	別紙1 (リスク分担表)	3	-	-	-	地盤調査資料が無い仮設山留における山留材の長さ設定および止水壁の採用判断、水替えなどが想定できず費用の算出ができません。杭工事と合わせて仮設山留費用も別途とするか、費用算出の前提条件となる資料をご提示ください。	標準的な仮設山留費用は見込んでいますが。地盤調査結果による杭工事等は協議と対象とします。
127	資料7 (小屋浦地区再開発事業建設工事請負仮契約書 (案))	9	第31条			検査完了後、引渡しまでの日数はどの程度を想定されておりますでしょうか。	14日を想定しています。
128	資料7 (小屋浦地区再開発事業建設工事請負仮契約書 (案))	10	請負代金の支払い	第32条		検査合格後に、請負の残代金請求とありますが、検査日の後、引渡しを30~40日程度後にすることは可能でしょうか。(残代金入金後の引き渡し)	建替住宅の引渡し (鍵の引渡し) 後、請求を受けた日から40日以内に建設業務に係る費用等の残額を支払います。
129	資料7 (小屋浦地区再開発事業建設工事請負仮契約書 (案))	10	部分使用	第33条		部分使用の発生に関して、具体的にどのようなケースが考えられますか。その際の建物の火災保険等はどのような扱いになりますでしょうか。	部分使用については、想定していません。
130	資料7 (小屋浦地区再開発事業建設工事請負仮契約書 (案))	11	部分引渡し	第38条		部分引渡の発生に関して、具体的にどのようなケースが考えられますか。その際の建物の火災保険等はどのような扱いになりますでしょうか。	部分引渡については、建物 (1棟毎)、外構、付属建物と分けて引き取るケースがあると思われる。引渡後の火災保険等については、坂町で掛けることとなります。
131	資料9 (業務対価の支払い方法及び改定方法)	3	第2章	1		令和10年度検査合格後、代金請求に合わせ引渡日を40日後などに設定することは可能ですか。(残代金入金後の引き渡し)	建替住宅の引渡し (鍵の引渡し) 後、請求を受けた日から40日以内に建設業務に係る費用等の残額を支払います。

132	資料1 (小屋浦地区再開発事業要求水準書 建替住宅整備業務編)	10	第3章	3	(1)	インフラの整備は余剰敷地の計画も見込んだ整備という認識でしょうか。	余剰地内のインフラ整備は必要ありませんが、余剰地活用のために必要な事業用地内のインフラ整備は必要です。
133	資料1 (小屋浦地区再開発事業要求水準書 建替住宅整備業務編)	13	第4章	1	(9)	太陽光発電システムの想定容量及び余剰電力の取り扱い (自家消費・余剰売電) についてご提示ください。	住宅共用部への使用を想定しており、ご提案によります。
134	資料1 (小屋浦地区再開発事業要求水準書 建替住宅整備業務編)	16	第4章	4	(2)	設備工事における当社現場管理担当は電気設備、機械設備兼務で1名となります。また、当該担当者は非常駐非専任となりますがよろしいでしょうか。	ご認識の通りです。
135	資料1 (小屋浦地区再開発事業要求水準書 建替住宅整備業務編)	20	第4章	5	(2)	当計画により発生する電波障害の対応として、当計画敷地内に電波障害対応アンテナを設置して障害発生住宅に配線を送ることは問題ないでしょうか。(現地を見る限り恐らく電波障害となってしまう住宅がございます)	ご認識の通りです。
136	資料2 (建替住宅設計標準)	14	第3章	3.4	11	中居室有りの間取りを計画した場合は、エアコン設置想定は不要でしょうか。想定する場合、冷媒管・ドレン管を本工事で行う計画で宜しいでしょうか。	各居室にエアコン設置を想定しています。
137	資料2 (建替住宅設計標準)	15	第3章	3.4	12	遮音性能が等級2とありますが、給排気のバンドキャップについての遮音性能についてご提示ください。	JIS遮音グレード (T-1) 以上同等とします。
138	資料2 (建替住宅設計標準)	16	第3章	3.4	20、21	緊急通報設備は高齢者向け住戸・車椅子利用者向け住戸のみの対応で宜しいでしょうか。また、警報の移報先をご提示ください。	ご認識の通りです。移報先は玄関付近を想定しています。
139	資料2 (建替住宅設計標準)	19	第3章	3.5	7	③に凍結防止ヒーターの記載がありますが、何に對しての凍結防止を想定しているのでしょうか。	凍結防止ヒーターについては、誤記載です。
140	資料2 (建替住宅設計標準)	22	第3章	3.5	13	本工事でUHFと共にBS/110° CSアンテナを設置する計画としても宜しいでしょうか。	ご認識の通りです。
141	資料2 (建替住宅設計標準)	22	第3章	3.5	14	住宅情報盤以降の住戸内空配管対応は1ヶ所見込めば宜しいでしょうか。	ご提案によります。
142	資料2 (建替住宅設計標準)	23	第3章	3.6	4	屋内共用配管 (堅管) で高密度ポリエチレン管は使用不可ですか。	水道事業者である広島市水道局と協議の上、ご提案ください。
143	資料2 (建替住宅設計標準)	23	第3章	3.6	4	住戸内の給水管は先分岐工法を採用しても宜しいでしょうか。	水道事業者である広島市水道局と協議の上、ご提案ください。
144	資料2 (建替住宅設計標準)	24	第3章	3.6	5	水道事業者の協議により、直結増圧方式を採用しても宜しいでしょうか。	水道事業者である広島市水道局と協議の上、ご提案ください。
145	資料2 (建替住宅設計標準)	24	第3章	3.6	6	各住戸の水道メーターは13mmの想定で宜しいでしょうか。	水道事業者である広島市水道局と協議の上、ご提案ください。

146	資料2 (建替住宅設計標準)	25	第3章	3.6	8	1階及び2階の排水系統は別系統とするとありますが、最下階集合管を採用し同系統としても宜しいでしょうか。	ご認識のとおりです。
147	資料7 (小屋浦地区再開発事業建設工事請負仮契約書(案))	30	第47条			当社は通常社内保険で対応しているが、それを証明する資料の提出で問題無いでしょうか。	問題ありません。
148	資料1 (小屋浦地区再開発事業要求水準書 建替住宅整備業務編)	13	第4章	2	(1) ア	各部屋の居室は、【資料2の3頁、第2章2.1 1住棟①】の1以上の居室という読み替えて宜しいでしょうか。	ご認識のとおりです。
149	資料1 (小屋浦地区再開発事業要求水準書 建替住宅整備業務編)	13	第4章	2	(1) ア	冬至日で4時間以上の日照を確保することを原則とする。とありますが、自建物の日影が発生する北側採光では設置不可ということでしょうか。それとも、他の建物による日影を考慮の上、4時間以上日影を確保するという意図でしょうか。	他の建物による日影は想定したものではありません。冬至日で4時間以上の日照を確保することを原則とします。
150	募集要項	10	4	(3)	②	監理技術者の専任期間について、建設工事施工期間でよろしいでしょうか。	ご認識のとおりです。
151	募集要項	10	4	(3)	②	配置予定技術者が確定していない場合、予定者として複数名を記載してもよろしいでしょうか。	ご認識のとおりです。
152	募集要項	10	4	(3)	②	配置予定技術者について、エの条件を満たせば、建設工事着工時に監理技術者の変更は可能でしょうか。ご教授お願い致します。	ご認識のとおりです。
153	審査基準	3	2	(2)		算定式の記載がありませんが、ご教示いただくことは可能でしょうか。	配点 (非公表) × (最も低い提案価格 / 当該応募者の提案価格)
154	審査基準	7				⑤余剰地の活用案に関連して、本事業地にて、余剰地活用の提案内容のために発生する追加的なインフラ整備は必要でしょうか。	余剰地内のインフラ整備は必要ありませんが、余剰地活用のために必要な事業用地内のインフラ整備は必要です。
155	要求水準書維持管理・運営業務編	10	3	5	(2)	経年劣化による設備の交換 (キッチンやトイレ便器等) は、計画修繕・更新に含まれるという理解でよいでしょうか。	ご認識の通りです。
156	募集要項	9	4	(3)	①	ウの項目に関して、ワンルームマンションを除くありますが、寮や職員宿舎などの設計実績も除外されるのでしょうか。	ご認識の通りです。
157	要求水準書 建替住宅整備業務編	13	2	(1)	-	アの部分に各部屋の居室は冬至日で四時間以上の日照確保を原則とするといった内容が書かれています。しかし、『建替住宅設計標準』第2章・3ページ・表の住棟の①では、冬至において、基本的に1以上の居室にて4時間以上の日照を確保するという内容が記載されています。後者を正として良いでしょうか。	ご認識の通りです。
158	設計標準	11	3	-	-	項目2について住戸一階床高は今回の敷地造成工事 (現在実施中) で完了した地盤レベルを基準として+0.4mという考え方でよろしいでしょうか。	ご認識の通りです。
159	設計標準	11	3	-	-	項目2について、住戸一階床高は浸水リスク対策として、現状地盤より1m上げる必要があるのでしょうか。既に実施中の敷地造成工事 (現在実施中) をもって対策済みとらえてよろしいでしょうか。	ご認識の通りです。

160	設計標準	16～17	4	-	-	項目20・21について高齢者向け住宅と車いす使用者向け住宅の想定導入戸数をご教示ください。	ご提案によります。
161	審査基準	3	2	(2)	-	価格評価の算定式について、ご教示ください。	配点（非公表）×（最も低い提案価格／当該応募者の提案価格）
162	審査基準	4	1	-	-	総合評価点における、価格評価点の配点比重をご教示ください。	非公表となります。
163	様式集	67	-	-	-	全体動線計画図に関する説明が見当たりませんでした。つきましては、当該図面に含めるべき内容をご教示いただきたいです。	記載漏れであり、追記します。
164	-	-	-	-	-	具体的な提案のために必要なので、敷地造成後のCADデータをご提供いただきたいです。お願いします。	ご提供します。
165	-	-	-	-	-	敷地内を一度見学させていただくことは可能でしょうか。	可能です。