

# 新庄寺（長浜）県営住宅建替事業 競争的対話の実施結果

- ・ 新庄寺（長浜）県営住宅建替事業入札説明書等に関する競争的対話の実施結果を公表します。
- ・ 競争的対話の参加者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害する恐れがあると考えられるものについては、掲載していません。
- ・ 確認内容は、原文のまま掲載することを基本としていますが、統一した表現とするため、確認内容の趣旨に影響がない範囲で一部修正をしています。

令和2年（2020年）8月31日

**滋賀県**

■入札説明書等に関する確認内容への回答

番号	タイトル	該当箇所			確認内容	回答
		資料名	該当箇所			
			頁	タイトル		
1	建物の高さ	要求水準書	P10	イ 景観	建物の高さを極力抑えるとは、どの程度の高さですか。近隣の建物高さが指標ですか。	数値として基準はありません。公募書類の記載内容を踏まえた提案をお願いします。
2	事業期間	要求水準書	P10	イ 長寿命	記載されている「事業期間」とは何を指すのですか。また、建物の寿命の定義は何年ですか。	事業期間は、事業契約書（案）に定めたとおり、契約成立日の翌日から令和7年度（令和8年3月31日）を予定しています。ただし、事業者の提案により事業完了日は変更となりますので、提案されたスケジュールを遵守するようにお願いします。建物の寿命の定義は、公営住宅法において、耐火構造の住宅の耐用年限を70年と定めているため、70年と想定しています。
3	木材の不燃処理	要求水準書	P10 (P13)	イ 火災対策 コ 快適性	内装の木材使用は、県内での不燃処理材の使用を前提と考えて良いですか。	県内での不燃処理材の使用を前提とはしていません。なお、内装で木材を使用する場合は、要求水準書P11③イ火災対応の内容を遵守してください。
4	除雪	要求水準書	P12	イ 入居者に対する安全性	除雪は自治会等で実施されますか。融雪剤、除雪機の保管庫等は別途必要ですか。	除雪作業は住民が実施しています。融雪剤、除雪機専用の保管庫は必要ありません。
5	情報化対応	要求水準書	P13	ケ 情報化対応性	各戸のネットワーク対応はどこまで必要ですか。	P Sの中に中継器のスペースを確保したうえで、引込から中継器まで中継器から各住戸への空配管が必要となります。
6	フレキシビリティ	要求水準書	P13	イ フレキシビリティ	将来の居住ニーズの変化に対応とありますが、どの程度を想定されていますか。	県として具体的な想定をしているわけではありません。これまで民間企業として設計・施工してきたノウハウや民間のニーズを基に提案をお願いします。
7	維持管理	要求水準書	P14	エ 維持管理への配慮	維持管理を行う主体と範囲を教えてください。	維持管理は、所有者である県が主体となり、指定管理者に委託しています。除雪は、住民の方に実施してもらっています。樹木の剪定は、3mを超える高木や擁壁上部などの危険な場所は指定管理者が行い、それ以下の中低木や植込みの手入れは住民の方に行ってもらっています。
8	和室	要求水準書	P14	エ 維持管理への配慮	各タイプに和室は必要ですか。	各タイプに和室を設置することを必要条件とはしていません。
9	電気設備仕様	要求水準書	P15	③居住環境	各居室入り口はセンサー照明器具等選定器具の条件はありますか。	選定器具の条件はありませんが、汎用性の高い器具を選定してください。
10	電気設備仕様	要求水準書	P15	③居住環境	照明器具のグレードは他の県営住宅に準じる必要がありますか。	照明器具のグレードは設定していませんが、汎用性の高いものにしてください。
11	電気設備仕様	要求水準書	P15	③居住環境	テレビ、電話回線は光回線の仕様の指定はありますか。	公募資料のとおり、テレビはアンテナで受信するようにしてください。光回線については、入居者が入居後各自契約できるように、各P S内に中継器のスペースを確保し、空配管までは設置してください。

番号	タイトル	該当箇所			確認内容	回答
		資料名	該当箇所			
			頁	タイトル		
12	電気設備仕様	要求水準書	P15	③居住環境	地元ケーブルテレビ等民放等の採用はありますか。	ケーブルテレビの採用はありません。
13	電気設備仕様	要求水準書	P15	③居住環境	公共工事ではエコケーブルを使用しますが本工事もそれに該当しますか。	エコケーブルの採用をお願いします。
14	既存井戸	要求水準書	P16	⑩既存井戸	現在の揚水方法および水量（期待できる水量）を教えてください。	井戸は、ポンプアップしているわけではなく、自噴しており、水量・深度ともに不明です。 なお、既存井戸の活用にあたり、井戸の形状を変更することは可能です。
15	既存井戸	要求水準書	P16	⑩既存井戸	既設井戸のさく井報告書または揚水試験報告書はありますか。	既設井戸のさく井報告書または揚水試験報告書は、実施していないためありません。
16	想定杭について	要求水準書	P16	(1)地盤調査	入札までに地盤調査は行えますか。	地盤調査は、落札者が事業契約締結後に実施することになります。
17	想定杭について	要求水準書	P16	(1)地盤調査	地盤調査が行えない場合、地盤調査結果による工事金額の増額は別途請求可能と考えてよろしいか。	別途請求は認められません。事業費に含んでください。 なお、公表資料から想定できる範囲を著しく超えるような場合は、事業契約書（案）に基づき協議を行います。
18	全体工程について	要求水準書	P17	(1)設計業務 イおよびウ	基本設計および実施設計の県による確認とはどのようなものですか。 また、どの程度の期間を想定すればよろしいか。	要求水準に適合しているか等の確認を行います。 期間は通常、基本設計1ヵ月、実施設計1ヵ月程度が標準と考えていますが、設計の段階ごとに質問や相談しながら実施していけば短縮することも可能と考えられます。
19	入居者移転支援業務	要求水準書	P25 ～ P42		家族に小学生や中学生がいる世帯の戸数（号棟別）を教えてください。	号棟までは特定できませんが、新庄寺団地において小学生や中学生がいる世帯の数については次のとおりです。 ・小学生のみいる世帯数：1 ・小学生、中学生がいる世帯数：1
20	入居者移転支援業務	要求水準書	P25 ～ P42		仮移転料等の支払いを予定している戸数を教えてください。	現在入居している戸数となります。現在は募集停止しており、事業の対象となる入居者が増えることはありません。 なお、仮移転料等については、県が入居者に対して直接支払うため、事業者が支払うことはありません。
21	入居者移転支援業務	要求水準書	P25 ～ P42		空き家修繕について、原則、浴室は設置するものと考えてよろしいか。	浴槽の設置は必要です。ただし、全てを新設とする必要はなく、既設の清掃もしくは中古品の利用をしても構いません。
22	入居者移転支援業務	要求水準書	P25 ～ P42		現在の居住者に仮移転の希望などをヒヤリングできるのはいつのタイミングですか。	事業契約締結後となります。

番号	タイトル	該当箇所			確認内容	回答
		資料名	該当箇所			
			頁	タイトル		
23	入居者移転支援業務	要求水準書	P25 ～ P42		できるだけ団地内での仮移転をする旨の説明などをされていますか。	県の計画では仮移転先を団地外にする想定をしていないので、入居者に対しては、団地内で仮移転することを前提とした説明となっています。
24	外国語対応について	要求水準書	P27	エ 入居者のニーズ把握	ポルトガル語、スペイン語各言語別の対応を要する戸数を教えてください。	言語別の対応を要する戸数については次のとおりです。 新庄寺団地において ・ポルトガル語の対応が必要な世帯数：1 ・スペイン語の対応が必要な世帯数：1 日之出団地において ・ポルトガル語の対応が必要な世帯数：1 ・スペイン語の対応が必要な世帯数：3 ・いずれかの対応が必要な世帯数：1
25	入居者移転支援	要求水準書	P27	カ 仮住宅を民間住宅とする場合	仮移転者の現在の家賃を教えてください。	仮移転者の現在の家賃は個人情報に関わるため開示することはできません。また、公営住宅は収入により家賃が異なり、毎年、家賃は改定しています。公表している参考資料の最低基準の家賃で考えてください。
26	仮移転料、本移転料	要求水準書	P31 P39	⑥県が行う仮移転料等支払いに係る支援業務 ⑧県が行う本移転料等支払いに係る支援業務	仮移転料と本移転料が支払われるタイミングはいつですか。	仮移転時に仮移転料を、本移転時に本移転料をその都度支払います。また、事業協力金は、最初の移転時に1度だけ支払います。なお、仮移転料等については、県が入居者に対して直接支払うため、事業者が支払うことはありません。
27	仮移転料、本移転料	要求水準書	P31 P39	⑥県が行う仮移転料等支払いに係る支援業務 ⑧県が行う本移転料等支払いに係る支援業務	仮移転料と本移転料の金額差はありますか。	仮移転と本移転による金額差はありません。なお、令和2年度の基準では、団地内移転料：167,000円/回、団地外移転料：176,000円/回、事業協力金：40,000円/1回限りとしています。
28	引越費用の支払いについて	要求水準書	P32 P40	表記ほか	移転者の引越費用の立替払いおよび県への事業者からの直接請求は可能ですか。	移転料は、県が入居者に対して直接支払うため、事業者が県へ請求することはできません。
29	びわ湖材の活用	落札者決定基準	P3	イ 提案内容に関する評価（定量評価）	びわ湖材の定量評価対象材積は現し仕上げ材でない材も含まれますか。	現わし仕上げ材以外でも使用量（材積）に含みます。
30	びわ湖材の活用	落札者決定基準	P3	イ 提案内容に関する評価（定量評価）	びわ湖材の定量評価対象材は仮設材も対象と考えてよろしいか。	仮設材等、工事中に使用し、工事後に撤去する材料等は対象としません。
31	木材・間伐材の活用	落札者決定基準	P6	1-（4）地域経済等への貢献	木材、間伐材の積極的な活用において評価される木材とは、びわ湖材に限定されますか。また、びわ湖材ではないが、県産材である材は対象外ですか。	木材、間伐材の積極的な活用において評価される木材は、びわ湖材に限定せず、県産材を対象としています。

番号	タイトル	該当箇所		確認内容	回答	
		資料名	該当箇所			
			頁			タイトル
32	駐車台数	入札説明書等に関する質問への回答	P4	No19	入居者様の車所有台数、自動二輪・自転車の所有台数等を明確にして頂けないですか。 現団地は駐車場としての整備は行っておらず、空きスペースを入居者が有効利用されている状況であるため、具体の台数は不明です。 自動二輪・自転車についても同様に台数は不明です。	
33	空き家修繕	入札説明書等に関する質問への回答	P9	No52 各棟空き部屋状況	空き家修繕（仮移転）を実行するに伴い、現在予定している移転先（既存県営住宅）には浴室等が整備されていません。浴室の仕様は風呂釜を不要とし、シャワーユニットのみ設置だけでもよろしいか。 浴槽の設置は必要です。ただし、全てを新設とする必要はなく、既設の清掃もしくは中古品の利用をしても構いません。	
34	入居者移転支援業務	提供資料 新庄寺団地： 基本計画策定 報告書 新庄寺団地建 替等基本計画 （概要版）	P2		「住戸内の仕様については、数多くの質疑あり、共用部分の計画・維持について、質疑あり」とありますが具体的にはどういった質疑ですか。 共用部分の扱いなどプランについての一般的な質疑事項であり、住戸内の仕様についての要望などではありません。	