

実施方針に関する質問に対する
回答書

「町営大津山団地等整備事業」に関する実施方針等に関する質問に対して以下のように回答いたします。

No.	質問	資料名	頁	該当箇所	内容	回答
1	質問	実施方針	15	第3章 4(3) ④	監理技術者を専任で配置とあるが、「公営住宅」と「コミュニティ住宅」において兼任でよろしいでしょうか？	兼任として頂いて結構です。
2	質問	要求水準書（公営住宅）	3	第1.4.3(2) ③	既存住宅等の解体・撤去業務とあるが、既存プロパン庫だけの解体と考えてよろしいでしょうか？	既存プロパン庫及び、既存の外構（アスファルト、U字溝）のうち公営住宅建設にあたり不要となるものの撤去をお願いします。
3	意見	要求水準書（共通）	－	第1.6	要求水準書の変更について、特に必要がある場合、選定事業者からの提案により、町との協議の上、要求水準書の変更を行う事をできるようお願いいたします。	町の承認を得た場合は、設計変更ができることを契約書に記載することとします。
4	質問	要求水準書（共通）	－	第7.2	近隣対策・対応について、事前説明会では、事業全体を町が説明し、調査・設計・工事内容を選定事業者が説明する解釈でよろしいでしょうか？	お見込みのとおりです。
5	意見	資料1		物価変動リスク	特定事業契約書（案）が未公表のため、具体的な調整方法がわかりませんが、一般的な建設工事デフレーターや建築費指数などの全国の数値と、現在半導体関係工事が見込まれる九州・熊本の実勢価格の乖離が大きいと思われます。その他熊本の建設状況を鑑みた調整方法もご検討願います。	今後検討をします。
6	質問	実施方針	4 8	第2章1（9）	地下埋設物調査は、選定事業者の役割分担ですが、地下埋設物撤去・処分の役割分担はどこですか。	土地の瑕疵として地下埋設物を発見した場合、町と事業者で協議を行い撤去・処分を行います。町は当該瑕疵除去修復に起因して選定事業者に発生した追加費用を負担します。
7	質問	実施方針	3	第2章1（6）① ア	多様な世帯が安心して暮らせるとありますが、具体的な入居者層・年代は想定されていますか。障害者対応住宅は必要と考えておられますか。	入居者として住宅確保要配慮者（低所得者、高齢者、障害者、子育て世帯など）が想定されます。そのため、バリアフリー対応が必要と考えています。
8	質問	実施方針	7	第2章2（6）② イ	コミュニティ形成施設とありますが共同庭・多目的室の広さ・構造の規定はございますか。	広さ・構造の定めはありませんが、事業概要書 P19 に示す整備イメージを実現できる広さを確保してください。共同庭は、住宅の全世帯が集まっても窮屈でない広さ。多目的室は、乳幼児・児童を含む5世帯程度が一度に会しても窮屈でない広さをイメージしてください。
9	質問	実施方針	11	第3章2	スケジュールにおいて説明会を行う予定はございますか。	現地説明会と合わせて6月20日の実施を予定しています。
10	質問	実施方針	15	第3章4（3）③ イ	設計実績の中で2階建以上、総戸数15戸以上とありますが、構造は不問でしょうか。	お見込みのとおりです。
11	意見	要求水準書（案） 〈公営住宅（町営大津山団地）〉	6	1. 5 関係法令及び参考基準等 (3) 適用基準	以下にあげる仕様書等と同等以上の性能又は仕様とすること。 ⇒以下にあげる仕様書等 <u>を参考とし</u> 同等以上の性能又は仕様とすること。 と変更いただけませんでしょうか。	今後検討をします。

No.	質問	資料名	頁	該当箇所	内容	回答
12	意見	要求水準書（案） 〈地域優良賃貸住宅 （コミュニティ住宅 関町(仮)〉〉	6	1.5 関係法令及 び参考基準等 (3) 適用基準	以下にあげる仕様書等と同等以上の性能又は仕様とすること。 ⇒以下にあげる仕様書等 <u>を参考とし</u> 同等以上の性能又は仕様とすること。 と変更いただけませんか。	今後検討をします。
13	質問	実施方針【添付資料 8】	－	－	北側の井戸の利用は事業者の提案によってとなっておりますが、こちらをお茶屋跡地側に活用して頂く事は可能でしょうか？又、南側の井戸を地賃貸用に使う方が距離も短く済むので管理上も良いかと思いますが、変更いただくことは可能でしょうか？又、井戸廻りの設備仕様がわかれば教えて頂けると助かります。	旧庁舎解体設計が完了しているため、御茶屋跡側井戸を活用することが困難な状況です。 また、井戸まわりの設備仕様について、令和7年度中に確定する予定のため、確定後に提供いたします。
14	質問	実施方針	2 及び 6	第 2 章 1 (4)、2 (4) 敷地面積	敷地面積が確定していないと思われますが、公募までに敷地確定をして頂く事は可能でしょうか？その上でC A Dデーターを頂けると助かります。	現在、正確な測量図が存在しないため、CAD データの提供が難しい状況です。 資料3敷地図を参考に提案をお願いします。
15	質問	実施方針	4 及び 6	第 2 章 2 (9)、 1 (9)	土壌汚染調査については選定事業者が実施となっておりますが、地歴調査程度と考えてよろしかったでしょうか？また、詳細調査が必要となった場合の工期と費用は別途と考えても差支え無かったでしょうか？	地歴調査等を実施して追加調査が必要になった場合は、別途協議のうえ、詳細調査を行います。町は当該調査等に起因して選定事業者に発生した追加費用を負担します。
16	質問	実施方針	7	第 2 章 2 (6) ①まちづくりコンセプト	地賃貸のコンセプトで「若者定住拠点」と位置付けられておりますが、具体的な入居者条件があれば教えて頂けると参考になります。(年齢制限・子育て世帯限定等)	地域優良賃貸住宅は、子育て世帯や地域における居住の安定に特に配慮が必要な世帯に対し良好な賃貸住宅の供給を目的として整備するものです。世帯の月額所得が48万7千円以下の世帯を対象としています。 具体的な入居者条件については、今後検討をします。
17	質問	事業概要書	5	第 2 章 2 (3)	実施方針、要求水準には既存のプロパン庫の解体業務が明記されていないと思われますが、事業概要書より事業者が解体業務を行うとの理解でよろしかったでしょうか？	お見込みのとおりです。
18	質問	事業概要書	11	第 2 章 5 (3)	整備イメージ図に既存の防火水槽がございますが残置して再利用するという理解でよろしかったでしょうか？その場合、建物配置によっては土圧の考慮が必要な為、防火水槽の構造、設置詳細図がわかる資料の提供は頂けると助かります。	お見込みのとおり、防火水槽は残置のうえ再利用する想定です。 防火水槽の詳細図等が現存しておりません。現状を優先していただきますようお願いいたします。
19	質問	添付資料5	－	道路台帳	公営住宅及び地賃貸とも道路台帳は全て町道と考えて差支えなかったでしょうか？	お見込みのとおりです。
20	質問	添付資料4	－	ボーリング柱状図	建築場所での調査では無い為、今回の規模の建物では、再度地盤調査が必要と考えられます。基礎補強については別途協議という理解でよろしかったでしょうか？	添付資料の柱状図を参考に基礎補強にかかる費用をお見込みください。 建物位置が確定したのちに。ボーリング調査を実施し、想定よりも補強が必要な場合には別途協議をすることを想定しています。