

鎌倉市営住宅集約化事業  
募集要項等に関する質問に対する回答

令和3年(2021年)9月28日

No.	資料No.	資料名	頁	大項目	質問の内容	回答
1	1	募集要項	2	キ-(イ)-b-(b)・(ウ)-b-(b)	土壌汚染対策法に基づく地歴調査(追加)及び土壌汚染状況調査は別添9-3、9-4の調査を示していると考えて宜しいでしょうか。	貴見のとおりです。
2	1	募集要項	2	キ-(イ)-b、別紙9-1 P15	西側用地の未利用地において、平成15年に取り壊された東洋繊維化工(株)の工場の基礎及び杭は全て撤去されていると考えて宜しいでしょうか。	既存杭については、記録が残っていないため不明です。
3	1	募集要項	2	キ-(イ)-b-(b)	土壌汚染状況調査業務がありますが、西側用地はガソリンの保管場所である、危険物屋内貯蔵所が対象であると考えて宜しいでしょうか。(別紙9-3)	貴見のとおりです。
4	1	募集要項	2	キ-(イ)-a	(C)その他必要な調査とありますが、具体的に想定される調査内容をお教えてください。	現時点で、市が想定しているその他必要な調査はありません。
5	1	募集要項	3	d-(c)	建物の登記業務も事業者が行うと考えて宜しいでしょうか。	手続きは市が行いますので、表題登記に係る資料を作成してください。
6	1	募集要項	3	(イ)	「第1期事業では、笹田住宅等の入居者約60世帯の移転支援」と記載がありますが、実施方針に関する質疑回答No.49の通り最低整備戸数は51戸と考えて宜しいでしょうか。	貴見のとおりです。
7	1	募集要項	3	(イ)d◎ (ウ)e◎	確定地形測量が業務に含まれていますが、官民境界確定は全て実施済でしょうか。実施されていない場合、隣地住民との協議及び調整については貴市が行うと理解して宜しいでしょうか。また、上記協議が事業スケジュールに影響する場合のリスクは貴市にあるとの理解で宜しいでしょうか。	土地境界については、一部民有地と境界が確定していない箇所があります。民有地の所有者との境界確定については、本市で行うものとし、それに伴うリスクは本市にあるものとします。
8	1	募集要項	4	(ウ)	余剰空間の提案は、運営者・事業者まで約束するのではなく、福祉などの事業運営が可能であるという提案が行えると考えて宜しいでしょうか。	貴見のとおりです。
9	1	募集要項	4	コ■本事業スケジュール	実施方針での質疑でも致しましたが、深沢クリーンセンター西側用地は、保全配慮地区(緑地保全地域及び特別緑地保全地区以外の区域であって、都市緑地法に基づき設定する、重点的に緑地の保全に配慮を加えるべき地区)に該当し、且つ2,000㎡を超えるため、大規模開発となると思われます。設計及び開発行為の許可までに2年近く期間が必要であると思われますが、1年で許可が下りると言うことが、市庁舎内で合意が取れていると考えて宜しいでしょうか。質疑回答では今回の募集要項及び要求水準書(市営住宅整備業務)を確認とありますが、明確な記載がありません。事業スケジュールに大きく係る内容なので回答願います。	本事業は、鎌倉市まちづくり条例第48条に基づく適用除外に該当します。ただし、同条例に基づく手続きの代わりに、別添資料1「事業周知フロー図」に従い説明会の開催等事業の周知を実施してください。
10	1	募集要項	4	コ■本事業スケジュール	同上、大規模開発として開発協議期間が2年近く掛ることが特定事業契約締結後、市との協議により判明した場合は、市がリスク負担を行い、工期延長及び工期延長に係る事業費の増額を認めて頂けると考えて宜しいでしょうか。	貴見のとおりです。
11	1	募集要項	4	本事業スケジュール	第一期の整備期間については12か月となっていますがPC工法が前提となっているのでしょうか。	前提としている工法はありません。
12	1	募集要項	4	本事業スケジュール	事業期間に関しては第二期事業の入居移転支援期間を守るのであれば、整備や移転や入居支援に係るスケジュールは事業者のほうで調整可能なのでしょうか。	全体の事業期間については、貴見のとおりです。ただし、第1期事業につきましては、令和6年12月までに入居者移転業務が完了することとします。また、それを踏まえて、事業計画をご提案ください。
13	1	募集要項	4	本事業スケジュール	本事業における確認申請関係ですが、民間検査機関を前提とすることは可能でしょうか。	可能です。
14	1	募集要項	4	本事業スケジュール	竣工後、貴市への引渡期間は一か月後という認識でよろしいでしょうか。	貴見のとおりです。

No.	資料No.	資料名	頁	大項目	質問の内容	回答
15	1	募集要項	4	コ	第1期の設計及び開発行為の許可申請等の手続期間について、実施方針に関する質疑No.25で設計及び開発行為の許可までに2年近く期間が必要であると思われませんが、1年で許可が下りると庁内で合意が取れていると考えて宜しいですか。という質疑に対し、集約化事業募集要項及び集約化事業要求水準書(市営住宅整備業務)を確認するよう回答がありましたが、募集要項では1年と想定されています。提案する当該期間は貴市が想定している1年として、実際の協議時に1年以上の期間が掛かる状況になった場合は、リスク分担表の許認可遅延リスク(市の事由)に該当するという理解で宜しいでしょうか。	本事業は、鎌倉市まちづくり条例第48条に基づく適用除外に該当します。ただし、同条例に基づく手続きの代わりに、別添資料1「事業周知フロー図」に従い説明会の開催等事業の周知を実施してください。 また、第1期事業につきましては、令和6年12月までに入居者移転業務が完了すればよいこととします。なお、当初から許認可等に1年以上の期間を有する計画を提案された場合は、許認可遅延リスクの市の事由には該当しないと解します。
16	1	募集要項	4	2	実施方針時の質疑回答(No.23.25.27)にて、本事業スケジュールについての根拠を求める質疑がありましたが、その内容につきましてはいかがでしょうか。	本事業は、鎌倉市まちづくり条例第48条に基づく適用除外に該当します。ただし、同条例に基づく手続きの代わりに、別添資料1「事業周知フロー図」に従い説明会の開催等事業の周知を実施してください。 また、第1期事業につきましては、令和6年12月までに入居者移転業務が完了すればよいこととします。それを踏まえて、事業計画をご提案ください。
17	1	募集要項	9	(オ)	積算基準で公共工事積算基準を参考にして積算書の作成を行うとありますが、民間事業者による事業のため、根拠となる単価は、実勢単価及び業者から徴収する市場単価で積算書を作成すると考えて宜しいでしょうか。	実施方針の質問に対する回答No.136で回答したとおりです。
18	1	募集要項	10	3(2)	仮契約締結後、特定事業契約の締結までの間に、各課協議を行うことは可能でしょうか。	特定事業契約の締結までは、事前準備に留め、業務に着手しないでください。
19	1	募集要項	10	(3)-7-(7)-c	代表企業は、設計企業、建設企業、工事監理企業、入居者移転支援企業、何れが代表企業になっても構わないと考えて宜しいでしょうか。	貴見のとおりです。
20	1	募集要項	10	3-(2)	9月21日の質疑回答でも今回の質疑の内容が明確にならない場合は、再度質疑が出来ると考えて宜しいでしょうか。	今回の質疑回答を以って、募集要項等に対する質疑は終了とします。
21	1	募集要項	13	b-(d)(e)	(d)と(e)の実績は同一の実績を使用して宜しいでしょうか。	(d)及び(e)の条件を満たしている実績であれば、同一の実績を使用しても構いません。
22	1	募集要項	13	B建設企業(f)	「上記(e)を満たす共同住宅の工事監理の実績を有していること。」と記載ありますが、監理ではなく管理ではないでしょうか?	貴見のとおりです。
23	1	募集要項	13	b-(f)	「監理技術者を専任で施工現場に常駐すること。」とありますが、設計期間中(開発協議期間含む)は常駐する必要はないと考えて宜しいでしょうか。	貴見のとおりです。
24	1	募集要項	14	c-(e)	同上、工事監理者も設計期間中は常駐する必要はないと考えて宜しいでしょうか。	貴見のとおりです。
25	1	募集要項	18	ケ(7)	「・・・ただし、本事業において公表及びその他市が必要と認める場合は、市は、提案書の全部又は一部を無償で使用できる」とありますが、提案書の内容についてはこれまでグループ構成企業各々が、永年調査費用等を費やし蓄積してきた知的財産の集大成となっており、今後参加するPFI事業等において、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあるため、「公表する内容について応募者の同意を得た上で」を追記して頂けますでしょうか。	情報公開にあたっては、鎌倉市情報公開条例等に基づき対応することになります。
26	1	募集要項	20	C(提案審査)	提案審査において「市が特に重視する審査項目」とは、審査基準4ページ記載、審査の視点を指していると考えて宜しいでしょうか。審査の視点を指していない場合、「市が特に重視する審査項目」とは何か、お教えください。	貴見のとおり、審査の視点を指しています。
27	1	募集要項	20	ク(7)	「・・・可否を通知するとともに、選定結果はホームページにおいて公表します。」と記載ありますが、採点結果も公表していただけるのでしょうか?	優先交渉権者及び次点交渉権者の公表と併せて、両者の得点を公表する予定です。なお、公表時期につきましては、議決後の本契約締結後になります。

No.	資料No.	資料名	頁	大項目	質問の内容	回答
28	1	募集要項	21	(ウ)	仮契約締結後、敷地内での測量及び地質調査などの調査業務を行えると考えて宜しいでしょうか。	市と調整を行った上での、事業用地内の立入は可能ですが、調査業務につきましては、議決後の本契約締結後の着手とします。
29	1	募集要項	21	オ- (イ)	履行保証保険契約を締結する場合の付保割合は、契約保証金同様10%と考えて宜しいでしょうか。	貴見のとおりです。
30	1	募集要項	〃	環境問題リスク	「地下水の断絶」とありますが、近隣で地下水を利用している事業者又は住民が存在するのでしょうか。また、本工事に伴う「地下水の断絶の恐れ」のリスクの具体的な知見が他があればご教示ください。	現時点で、市に「地下水の断絶の恐れ」のリスクの具体的な知見はありません。
31	1	募集要項	別紙1-1	住民対応リスク	西側用地の北側に設置する事が望ましい隣接住宅用の通路について、当該住民から通路形状等に対する意見・要望が発生した場合、その調整に起因する工期遅延等のリスクは貴市にあるとの理解で宜しいでしょうか。	隣接住宅用の通路について、市では当該住民から通路形状等に対する意見・要望が発生した場合の、その調整に起因する工期遅延等のリスクは負わないものとします。
32	1	募集要項	別紙1-2	計画及び設計リスク	「市の提示条件及び指示の不備、要望」とは、募集要項等に記載されていない条件・指示・要望と考えて宜しいでしょうか。	「市の提示条件及び指示の不備、要望」とは、募集要項等に関する質問に関する回答、募集要項、実施方針に関する質問に関する回答、実施方針、要求水準書、基本協定書及び契約書に記載のない条件・指示・要望を指します。
33	1	募集要項	別紙1-4	リスク分担表※4	「市の提示資料等と現場に相違がある場合には、(中略)現場の状況に応じて施工するものとします。(中略)事業者による調査に不備等(中略)事業者の責任とし、それ以外の場合には市が合理的な範囲で追加費用を負担します。」とありますが、質疑を行い、回答を頂いても不明であるもの(開示されていない範囲の地質調査で判明した内容、既存図と現場の相違、地中障害物、埋設管の状況、等)を契約後初めて調査を行い、提示された資料等と現場の相違が改めて判明した場合で、且つ事業者の調査に不備が無い場合には、市がそのリスクを負担すると考えて宜しいでしょうか。	貴見のとおりです。
34	2	要求水準書(市営住宅整備業務)	1	2-(1)	基本理念に多世代とございますが具体的な年齢層があればお示し下さい。	お見込みにてご判断ください。
35	2	要求水準書(市営住宅整備業務)	1	2-(1)	上記具体的な年齢層の想定割合をお示し下さい。	お見込みにてご判断ください。
36	2	要求水準書(市営住宅整備業務)	1	2-(2)-ア	多様な間取りとありますが想定が有ればお示し下さい。	お見込みにてご判断ください。
37	2	要求水準書(市営住宅整備業務)	2	3-(1)-ア	業務水準並びに業務実施体制等を明示した業務全体の事業計画は提案時に提出すると考えて宜しいでしょうか。	特定事業仮契約書(案)第5条第1項に規定されているタイミングでの提出になります。
38	2	要求水準書(市営住宅整備業務)	2	3-(1)-イ	第1期建替住宅等の中で付帯施設及び関連公共施設の整備が含まれております。整備する付帯施設はP8-(3)の施設を第2期と併せバランスよく整備すれば、第1期は最低限の付帯施設を整備すれば良いと考えて宜しいでしょうか。	貴見のとおりです。

No.	資料No.	資料名	頁	大項目	質問の内容	回答
39	2	要求水準書(市営住宅整備業務)	2	3-(1)-イ・ウ	関連公共施設の整備とは市道203-002号線、及び市道203-004号線の整備と考えて宜しいでしょうか。それ以外に関連公共施設の整備があれば、お教え下さい。	貴見のとおりです。
40	2	要求水準書(市営住宅整備業務)	3	イ	入居者移転支援業務「第1期事業では笹田住宅(51世帯)ほかの入居者計60世帯の移転支援を行う」と記載されていますが、P7-5-(1)-(1)-ア-(ア)では、整備する戸数は「笹田住宅(51世帯)の入居者が第1期建替住宅に移転・入居できること。」と記載されており相違があります。第1期事業で整備する戸数は、5施設計画に関する要求水準を正とし、笹田住宅入居者が移転・入居できる戸数を最低限整備すれば良いと考えて宜しいでしょうか。	第1期事業の最低整備戸数につきましては、貴見のとおり51戸以上です。
41	2	要求水準書(市営住宅整備業務)	3	イ	入居者移転支援業務では計350戸の移転支援業務を行うと記載があります。上記同様P7-5-(1)-アにおいて第1期事業と第2期事業あわせて350戸以上の整備の記載がありますが、提案による総戸数により、移転支援も変動し整備される個数分の移転支援業務が発生すると考えて宜しいでしょうか。	貴見のとおりです。
42	2	要求水準書(市営住宅整備業務)	3	エ	「第1期事業では、笹田住宅ほかの入居者計60世帯の移転支援を行う」と記載がありますが、実施方針に関する質疑回答No.49の通り最低整備戸数は51戸と考えて宜しいでしょうか。	貴見のとおりです。
43	2	要求水準書(市営住宅整備業務)	4	(2)-ア	第2期の敷地面積が実施方針(案)公表時では14,145.41㎡、今回14,170.03と24.62㎡増えております。どこか増えているのかお教えてください。	別添資料2「事業区域追加範囲」をご確認ください。
44	2	要求水準書(市営住宅整備業務)	4	(2)-ア	深沢クリーンセンター西側用地の一部は、土砂災害防止法の土砂災害特別警戒区域に指定されていますが、特定開発行為許可を取得する必要がありますでしょうか。	土砂災害特別警戒区域において開発行為を行う場合は、特定開発行為にも該当し、別途許可が必要になります。なお、都市計画法第33条第1項第8号により土砂災害特別警戒区域内の土地を開発区域に含まないことを原則としていることから、本事業についても、土砂災害特別警戒区域に指定されている箇所を開発区域に含めないことを想定しています。
45	2	要求水準書(市営住宅整備業務)	4	(2)-ア	特定開発行為許可を取得する必要がある場合、対策工を行う範囲は都市計画法の開発区域に含める必要がありますでしょうか。	土砂災害特別警戒区域内の土地を開発区域に含めないことを原則としていますが、特定開発行為許可を取得する必要がある理由を確認し、やむを得ないと判断した場合には、都市計画法第33条第1項第8号の但し書きに基づき事業区域に含むこととします。土砂災害特別警戒区域内の土地は、特定開発行為に係る対策工事等を行い特別警戒区域に係る指定が短期間のうちに解除されることが確実と見込まれる場合に、開発区域に含めることができます。
46	2	要求水準書(市営住宅整備業務)	4	(2)-ア	同上、深沢クリーンセンター西側用地が土砂災害特別警戒区域に指定されたため、募集要項-4■本事業スケジュールを順守するために、都市計画法の開発行為の許可申請等の手続き中に、土砂災害特別警戒区域に関する特定開発行為許可を取得し、対策工の実施、区域指定の解除を行うことは可能でしょうか。	本事業では、特定開発行為を想定していないため、スケジュールも想定して作成しておりません。 なお、特定開発行為許可の処理期間については、神奈川県が発行している「土砂災害防止法第10条第1項の規定に基づく特定開発行為許可制度の手引き」を参照ください。
47	2	要求水準書(市営住宅整備業務)	4	(2)-ア	深沢クリーンセンター西側用地周辺の土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域に指定されている土地の所有者をお教えください。	鎌倉市及び個人の所有です。
48	2	要求水準書(市営住宅整備業務)	4	(2)-ア	深沢クリーンセンター東側用地に、土砂災害防止法の土砂災害特別警戒区域が含まれておりますでしょうか。	土砂災害防止法の土砂災害特別警戒区域については神奈川県藤沢土木事務所でご確認ください。集約化事業の事業用地については公表したとおりです。

No.	資料No.	資料名	頁	大項目	質問の内容	回答
49	2	要求水準書(市営住宅整備業務)	4	ア 立地条件	西側用地は土砂災害特別警戒区域に該当すると思われませんが、記載がありません。該当する場合、特定開発行為に関する県知事の許可が必要となり、開発許可後に対策工事及び区域の指定解除などに約1年の期間が見込まれますが、貴市が想定しているスケジュールにはその工期が見込まれてないと思われま。対策工事等により事業完了日が遅延する場合のリスクはリスク分担表の許認可遅延リスク(市の事由)に該当するという理解で宜しいでしょうか。	ご指摘のとおり、西側用地には土砂災害特別警戒区域に指定された土地が含まれています。本事業については、土砂災害特別警戒区域に指定されている箇所を開発区域に含めないことを想定しているため、事業者の提案により特定開発行為を実施する場合のリスクはリスク分担表の許認可遅延リスク(市の事由)には該当しないものと解します。
50	2	要求水準書(市営住宅整備業務)	4	ア 立地条件	西側用地の土砂災害特別警戒区域の指定解除のための対策工事の範囲及び仕様について、関係各所と協議をしていない現時点では費用の想定が難しい為、範囲及び参考となる仕様、または、参考工事費をご提示頂けないでしょうか。ご提示頂けない場合、事業開始後に各所との協議により想定していた工事費より増額となった場合のリスクはリスク分担表の計画及び設計リスク(市の提示条件の及び指示の不備)に該当し、その費用は貴市が負担するという理解で宜しいでしょうか。	市は参考工事費の提示はしません。また、関係部署との協議により想定していた工事費より増額となった場合の費用を市が負担することはないと解します。
51	2	要求水準書(市営住宅整備業務)	4	(2)	深沢クリーンセンター東側用地・笹田住宅用地の敷地面積について、実施方針公表時は14,145.41㎡であったのに対し、募集要項では14,170.03㎡に変更されています。求積図の対象敷地部分を合計すると14,145.41㎡になるのですが、増加した24.62㎡が求積図から読み取れないため、該当する位置を教えてください。	別添資料2「事業区域追加範囲」をご確認ください。
52	2	要求水準書(市営住宅整備業務)	5	ウ-(7)	事務所については、建て替えられた履歴はないとの記載がありますが、別紙7-2図面No.3には、現事務所と新事務所が記載されています。当時の現事務所(現在は存在しない)は地下構造物や杭も含め、完全に撤去されていると考えてよろしいでしょうか。	別紙7-2図面に記載されている事務所は既存施設の事務所ではなく、隣地の既に解体された施設の事務所であると考えています。既存杭等はないと想定していますが、資料がないため不明です。
53	2	要求水準書(市営住宅整備業務)	6	4-(1)-7-(7)	市道の拡幅が本事業に含まれていますが、開発条例等で記載がある開発地域の道路状の整備として必要な拡幅と考えれば宜しいでしょうか。	現時点での本事業の計画では、第1期事業の前面道路については、市道203-002号線の6.5mに満たない部分を一方後退で拡幅することを想定しています。第2期事業の前面道路については市道203-002号線の8.5mに満たない部分を一方後退で拡幅することを想定しています。なお、8.5mの拡幅に関しては第1期事業にて6.5mに拡幅する前の既存道路境界線からの拡幅を想定しています(歩道整備を含む)。 現状の道路幅員については道路の土地境界確定図で確認してください。 市道水路管理課(本庁舎4F)で有償にて、取得できます。
54	2	要求水準書(市営住宅整備業務)	6	4-(1)-7-(7)	同上、どこか特定の場所や条件を示しているのであれば、提示願います。	現時点での本事業の計画では、第1期事業の前面道路については、市道203-002号線の6.5mに満たない部分を一方後退で拡幅することを想定しています。第2期事業の前面道路については市道203-002号線の8.5mに満たない部分を一方後退で拡幅することを想定しています。なお、8.5mの拡幅に関しては第1期事業にて6.5mに拡幅する前の既存道路境界線からの拡幅を想定しています(歩道整備を含む)。 現状の道路幅員については道路の土地境界確定図で確認してください。 市道水路管理課(本庁舎4F)で有償にて、取得できます。
55	2	要求水準書(市営住宅整備業務)	6	4-(1)-7-(4)	道路の整備について、警察署との意見調整を行い、関係部局と協議を行い、指導及び基準に従うこととありますが、各警察・諸官庁の事前調整先等を御教示ください。	所管の警察は鎌倉警察署です。庁内の関係部局は都市調整課、道水路管理課、道路課です。排水設備の設置等に関しては場合によっては下水道河川課との協議も必要となります。

No.	資料No.	資料名	頁	大項目	質問の内容	回答
56	2	要求水準書(市営住宅整備業務)	6	ア	既存の市道の拡幅等を開発条例等に基づき行うと記載がありますが、該当箇所の記載がありません。どの部分を拡幅するのか教えて頂けますでしょうか。また、対象道路が第一期の開発行為に伴う、市道203-002号線の拡幅の場合、公共施設の整備を行う事になりますが、第一期と第二期の開発行為は一体の開発とみなされないという理解で宜しいでしょうか。	本事業においては、事業者からの提案にもよりますが、第1期事業においては、市道203-002号線の6.5mに満たない箇所を一方後退で拡幅し、第2期事業においては、市道203-002号線に接する前面道路の8.5mに満たない箇所を一方後退で拡幅(歩道整備含む)することを想定しています。 また、市道203-002号線について、第2期事業では、第1期事業で拡幅した箇所を含めず、既存の道路境界線から拡幅すること、さらに、新たに上下水道を整備しないことで、第1期事業と第2期事業の開発区域を一団の土地とみなさないと想定しています。
57	2	要求水準書(市営住宅整備業務)	6	4(1)	実施方針に関する質疑回答No.96で開発行為に関する市への質問については、今後公表する集約化事業募集要項に定めた方法で行ってください。と記載されていますが、募集要項に記載がありません。事前に関係各所へのヒアリングを行っても宜しいでしょうか。	質問の受付については募集要項16頁に示したとおり、募集要項等に関する質問書に対して回答を公表することとしており、9月3日までに受け付けた質問が該当のものです。
58	2	要求水準書(市営住宅整備業務)	8	(3)-イ	管理者用駐車場を建物1棟につき1台確保と記載がありますが、エキスパン・ジョントで繋がれエントランスが1か所での建物は、1棟と見直して宜しいでしょうか。	ご提示の条件であれば、駐車場の考え方は1棟と見なすことも可能とします。
59	2	要求水準書(市営住宅整備業務)	8	(1)-イ-(イ)	各種水槽内に一部貯水が見られましたが、それら貯水は汚染されていないという見解でよろしいでしょうか。	貴見のとおりです。
60	2	要求水準書(市営住宅整備業務)	8	(1)-イ-(イ)	貯水が汚染されていないと証明できる資料等ありましたらご提示いただけますでしょうか。	お見込みにてご判断ください。
61	2	要求水準書(市営住宅整備業務)	8	(3)ア(イ)	「スタッフルーム」とありますが、自治会の事務室として利用するスペースと考えて宜しいでしょうか。	集会所の管理者スペースです。
62	2	要求水準書(市営住宅整備業務)	8	(3)イ	必要駐車台数について、実施方針に関する質疑No.111に記載がありましたが、要求水準書は変更されていませんでした。 鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例で求められる駐車台数158台(= (235戸+85戸) × 4/10+30戸 × 10/10)が必要と考えますが、都市景観部都市調整課との調整の結果、必要駐車台数が105台になったと理解して宜しいでしょうか。	駐車台数については、要求水準書の台数を想定しています。なお、本契約締結後の協議の中で変更となる可能性があります。
63	2	要求水準書(市営住宅整備業務)	8	5	駐車台数について、開発要件(鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例)と要求水準の相違は条件の厳しい側の台数にて計画するという認識でよろしいでしょうか。	駐車台数については、要求水準書の台数を想定しています。なお、本契約締結後の協議の中で変更となる可能性があります。
64	2	要求水準書(市営住宅整備業務)	9	ホ-(イ)	設置する3か所の防災倉庫の設置位置は事業者提案と考えて宜しいでしょうか。	少なくとも第1期事業用地に5㎡以上の防災倉庫を1箇所、第2期事業用地に9㎡以上の防災倉庫を1箇所設置してください。
65	2	要求水準書(市営住宅整備業務)	9	6	事業者の判断に基づき測量調査及び地質調査を行った場合の費用負担は市の負担と考えれば宜しいでしょうか。	測量調査及び地質調査を行う場合は事業者の負担とします。

鎌倉市営住宅集約化事業  
募集要項等に関する質問に対する回答

令和3年(2021年)9月28日

No.	資料No.	資料名	頁	大項目	質問の内容	回答
66	2	要求水準書(市営住宅整備業務)	10	6-(3)-7	アスベスト含有材使用状況調査別添8-1に表現している検査内容以外に調査を実施してアスベスト含有があった場合は、その処理費用及び工期の変更は別途協議と考えて宜しいですか	貴見のとおりです。
67	2	要求水準書(市営住宅整備業務)	10	7-(1)-イ	基本設計完了後の市の確認期間はどの程度の期間かお教えてください。	1週間程度を想定しています。
68	2	要求水準書(市営住宅整備業務)	10	7-(2)-7	事業者は、設計着手前に設計に関する工程表、要求水準等確認書を本市に提出し、本市が要求した事業スケジュール等に適合していることの確認を受けることとしますとありますが、確認に要する期間はどのくらいを想定すれば宜しいでしょうか。	2週間程度を想定しています。
69	2	要求水準書(市営住宅整備業務)	10	7-(2)-イ	事業者は、設計の打合せ時に要求水準に合致していることを示す資料を本市に提示し、要求水準等が反映されていることの確認を受けることとしますとありますが、確認に要する期間はどのくらいを想定すれば宜しいでしょうか。	1週間程度を想定しています。
70	2	要求水準書(市営住宅整備業務)	10	7-(2)-ウ	事業者は、基本設計及び実施設計の各完了時に事業契約書に定める図書を本市に提出し、市が要求した性能等に適合していることの確認を受けることとしますとありますが確認に要する期間はどのくらいを想定すれば宜しいでしょうか。	1カ月程度を想定しています。
71	2	要求水準書(市営住宅整備業務)	11	8-(1)	特定事業契約書に定める完成図書とは、特定事業契約書P13第29条に記載されている現況図書と想定されます。新設建物に干渉しない杭は残置出来るので、残置している杭の位置図を記した図書が完成図書(現況図書)と考えて宜しいでしょうか。	貴見のとおりです。
72	2	要求水準書(市営住宅整備業務)	11	8-(1)-7	クリーンセンターの解体対象について、整備に支障のない基礎などの地中構造物は撤去しなくてもよいと考えてよろしいでしょうか。	原則撤去してください。ただし、撤去すると支障がある等の合理的な理由がある場合はその限りではありません。
73	2	要求水準書(市営住宅整備業務)	11	8-(3)	土壤汚染状況調査の結果、土壤汚染が判明した場合の処理費用は市の負担と考えて宜しいでしょうか。また工期の延長も認めて頂き	その場合の処理費用は、市が承諾し追加費用のうち、合理的な範囲の費用を市が負担します。また、工期の延長については市と協議を行ってください。
74	2	要求水準書(市営住宅整備業務)	11	8-(3)	同上、工期の延長も認めて頂き、工期延長に係る事業費変更も市の負担と考えて宜しいでしょうか。	工期延長に係る事業費変更についても、市が合理的な範囲の費用と認めたものについて、市が負担します。
75	2	要求水準書(市営住宅整備業務)	12	8-(4)-エ-(7)	「解体作業中に発生する廃棄物は、一時保管するための十分なスペースを確保して適正に保管し、他の作業区域から隔離することとします。また、処理処分廃棄物と売却物を区分けして保管することとします」とありますが、具体的に予定売却物の内容と必要な保管スペース、保管方法、保管期間をお示し下さい。また、売却収入については事業主では無く市の収入と考えて宜しいでしょうか。	売却可能なものとして、金属類を想定していますが、具体的な予定売却物については分かりません。また、必要な保管スペース、保管方法、保管期間は事業者側でご検討ください。なお、売却収入については事業者側の収入としてください。
76	2	要求水準書(市営住宅整備業務)	12	8-(4)-エ-(カ)	「電子マネーシステムを利用する場合には、本市の指示によること」とありますが、当事業者は、現在100%システムを運用していますので、当該事業でも活用して宜しいですか(P14も同等です。)	構いません。
77	2	要求水準書(市営住宅整備業務)	12	9-(1)-7	笹田住宅の解体対象について、基礎との記載がある一方で、住宅の基礎など地中埋設物は整備に支障となる部分との記載があります。整備に支障のない基礎などの地中構造物は撤去しなくてもよいと考えてよろしいでしょうか。	原則撤去してください。ただし、撤去すると支障がある等の合理的な理由がある場合はその限りではありません。
78	2	要求水準書(市営住宅整備業務)	13	(6)-7、(5)-7	本市が要求したスケジュール等とは特定事業契約書(案)別紙5と想定されますが、こちらは募集要項P1-2に記載の事業完了時期令和10年(2028年)3月末を順守すれば、事業者提案で変更出来ると考えて宜しいでしょうか。	第2期事業につきましては貴見のとおりです。なお第1期事業につきましては、令和6年12月までに入居者移転業務が完了すればよいこととします。

No.	資料No.	資料名	頁	大項目	質問の内容	回答
79	2	要求水準書(市営住宅整備業務)	13	9-(1)	笹田住宅内には図面記載物以外の残置物等はないものと考えておりますが、宜しいでしょうか。	貴見のとおりです。
80	2	要求水準書(市営住宅整備業務)	13	9-(1)-イ	上屋内残置物は何が含まれているでしょうか。住民の残置物はないと考えておりますので、上屋内残置物の内容をお教えてください。	台所シンクや手洗器を指します。
81	2	要求水準書(市営住宅整備業務)	14	9-(3)-ウ	笹田住宅北側の県水道路の使用禁止とありますが、近傍での作業がある場合、協議により使用可能と考えて宜しいでしょうか。	募集要項に記載のとおり、笹田住宅北側の県水道路(水道用地)には、工事関係車両を通行させないでください。
82	2	要求水準書(市営住宅整備業務)	14	9-(4)-ウ	十分な排水能力を確保することとありますが、基準となる指針をお示し下さい。	鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例第48条、鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例施行規則第31条、鎌倉市開発事業に関する技術的細目第4条の規定に従い計画してください。
83	2	要求水準書(市営住宅整備業務)	15	10-(1)-ア	事業用地の無償使用は、着工からではなく、契約時から無償使用出来ると考えて宜しいでしょうか。	貴見のとおりです。
84	2	要求水準書(市営住宅整備業務)	15	10-(1)-ア	笹田住宅の一部について先行解体を行い、現場事務所用地として計画しても宜しいでしょうか。	笹田住宅の先行解体は、市と協議を行い市が認めた場合については可能とします。ただし、市営住宅を解体する場合は鎌倉市営住宅条例の改正が必要なため、条例改正後の解体になります。
85	2	要求水準書(市営住宅整備業務)	15	10-(1)-イ-(ア)	「区画外に建築資材の仮置き、駐車を生じさせないこととします」とありますが、作業員の通勤車両の駐車に関しては近辺のコインパーキングや月極駐車場を使用しても問題ございませんでしょうか。	問題ありません。
86	2	要求水準書(市営住宅整備業務)	15	10-(1)-イ-(イ)	ここで記載の管理技術者は工事の監理技術者と読み替えて宜しいでしょうか。	貴見のとおりです。
87	2	要求水準書(市営住宅整備業務)	15	10-(1)-ウ-(イ)	「周辺道路の状況を把握し、事前に道路管理者等と打合せを行い、(中略)適切な誘導員の配置、案内看板の設置や道路の清掃等、十分に配慮すること」とありますが、範囲によって事業費が大きく変わる為、事前に道路管理者にヒアリングしても宜しいでしょうか。難しいのであれば、最低限配慮する範囲をご提示ください。	工事車両が道路を占有する場合は、国土交通省が発行する道路工事保安設置基準等を参照してください。 ( <a href="https://www.ktr.mlit.go.jp/road/shihon/road_shihon00000054.html">https://www.ktr.mlit.go.jp/road/shihon/road_shihon00000054.html</a> : 国土交通省HP) なお、関係部署へのヒアリングは、本契約締結後に所管警察署及び市と協議を行ってください。
88	2	要求水準書(市営住宅整備業務)	15	10-(1)-ウ-(ウ)	工事車輛が、通行する市道203-002号線及び市道203-004号線には、工事標識、交通整理員等を配し、とありますが、該当する範囲図を御教示ください。	お見込みにてご判断ください。
89	2	要求水準書(市営住宅整備業務)	16	カ-(ア)	解体工事同様、建設工事の市が要求したスケジュールとは事業完了時期令和10年(2028年)3月末を順守すれば、事業者提案で変更出来ると考えて宜しいでしょうか。	第1期事業につきましては、令和6年12月までに入居者移転業務が完了すればよいこととします。
90	2	要求水準書(市営住宅整備業務)	17	ク-(ウ)	「入居申込受付業務、・・・要求水準書(入居者移転支援業務)に示します。」と記載ありますが、記載の書類をモデルルームに設置する必要があるのでしょうか?設置する必要がある場合、要求水準書(入居者移転支援業務)のどの書類でしょうか?	モデルルームに書類を設置するか否かについては事業者がご提案ください。
91	2	要求水準書(市営住宅整備業務)	17	(2)-ア-(ア)	工事監理者を事業用地ごとに選任かつ常駐で配置とありますが、第2期事業において深沢クリーンセンター東側用地、笹田住宅用地それぞれに配置する必要はなく、第2期事業で1名の工事監理者を設ければ良いと考えて宜しいでしょうか。	貴見のとおりです。

No.	資料No.	資料名	頁	大項目	質問の内容	回答
92	2	要求水準書(市営住宅整備業務)	17	(3)-イ	住宅性能評価について、本市が求める基準以上であることを確認するとの記載がありますが、施設設計要領では重量衝撃音対策等級についてのみ記載されています。記載の無い項目について、評価の取得の有無を含めて、市が求める基準をご指示願います。	他の基準については、平成24年1月17日国住備第196号「公営住宅等整備基準について(技術的助言)」に従ってください。また、記載のない項目についても評価を取得することとします。
93	2	要求水準書(市営住宅整備業務)	17	(2)ア(フ)	工事監理について、事業者は工事監理者を事業用地ごとに専任かつ常駐で配置し、工事監理業務を実施させると記載があります。 第2期において苗田住宅用地と深沢クリーンセンター東側用地の2つを同時施工する場合、隣接地に一体で整備することになるため、常駐監理者は苗田住宅用地と深沢クリーンセンター東側用地で1名と理解して宜しいでしょうか。	貴見のとおりです。
94	2	要求水準書(市営住宅整備業務)	17	10	性能評価について、要求される基準をお示しいただけますでしょうか。	他の基準については、平成24年1月17日国住備第196号「公営住宅等整備基準について(技術的助言)」に従ってください。また、記載のない項目についても評価を取得することとします。
95	2	要求水準書(市営住宅整備業務)	18	10-(5)-ア	建物住宅等の引渡後2年間の建て替え住宅等の年一回は、第一期第二期毎の引渡しから起算して宜しいでしょうか。	貴見のとおり、各期毎の引渡日から起算して年一回検査を実施してください。
96	2	要求水準書(市営住宅整備業務)	18	11-(1)-ア-(フ)	工事期間中の家屋調査は、事業者が不要と考えれば実施する必要は無いと考えて宜しいでしょうか。	工事期間中の調査が必要ないという判断であれば、調査を実施しなくても構いません。
97	2	要求水準書(市営住宅整備業務)	別紙1-10	浴室	洗面・脱衣室と浴室との出入口の段差は設けないと記載がありますが、公営住宅等整備基準の参酌基準によれば、住宅性能表示の基準に従い20mm以下となっています。また、各メーカーの一般的な製品の垂直段差は10mm以下となっており、段差無しではありません。そのため、段差は20mm以下で、可能な限り小さい製品を採用するという理解で宜しいでしょうか。	洗面・脱衣室と浴室との出入口の段差については、高低差1cm程度であれば構いません。
98	2	要求水準書(市営住宅整備業務)	別紙1-10.1-18	バルコニー	仕上表に床仕上げの記載がなく、「床仕上げは、防水性を有するものとし、10年以上保証のもの」とありますが、塗膜防水の上、長尺シート貼りなどの仕上げを想定しているという理解で宜しいでしょうか。	想定はないため、要求水準書に記載されている水準以上の性能を有する仕上げとしてください。
99	2	要求水準書(市営住宅整備業務)別紙1施設設計要領	別紙1-12	集会所基本事項	可能な限り、収納スペース確保に配慮することとございますが、何を収納する予定かお示し下さい。	お見込みにてご判断ください。
100	2	要求水準書(市営住宅整備業務)別紙1施設設計要領	別紙1-13	給湯室	「調理器具の熱源はガスあるいは電気とすること。」とありますが、選択は事業者判断で、どちらか一方を整備する計画で宜しいでしょうか。	貴見のとおりです。
101	2	要求水準書(市営住宅整備業務)別紙1施設設計要領	別紙1-14	便所	L型手摺りを設けるのは多目的トイレのみと考えて宜しいでしょうか。	集会所のトイレについては、男子便所及び女子便所にも設置してください。

No.	資料No.	資料名	頁	大項目	質問の内容	回答
102	2	要求水準書(市営住宅整備業務)別紙1施設設計要領	別紙1-14	便所	集会室の男子便所、女子便所、多目的便所の前に洗面所を設け、そこに物入を設置すれば、各トイレに物入は不要と考えて宜しいでしょうか。	要求水準書に記載のとおりです。
103	2	要求水準書(市営住宅整備業務)別紙1施設設計要領	別紙1-16	■植栽等の外構	植栽等の外構の管理は、市の指定管理者、自治会、何れが管理すると考えていますでしょうか。	市の指定管理者又は委託業者の管理を想定しています。
104	2	要求水準書(市営住宅整備業務)別紙1施設設計要領	別紙1-18	広場等	マンホールトイレは集会所付近に2ヶ所設置する想定として宜しいでしょうか。	お見込みにてご判断ください。
105	2	要求水準書(市営住宅整備業務)別紙1施設設計要領	別紙1-18	植栽等の外構-広場等	事業所全体で防災ツールの設置として、ソーラー照明(適宜)と記載あります。停電時敷地全体の照度を確保する目的ではなく、災害による停電時携帯電話の充電等の非常電源としての利用を主と考え、敷地全体ではなく集会場付近等に数台設置するという考えでよろしいでしょうか。想定されている台数等あればご教示願います。	お見込みにてご判断ください。
106	2	要求水準書(市営住宅整備業務)別紙1施設設計要領	別紙1-22	ゴミ置き場	ゴミ置き場の仕様について、別紙1-16ゴミ集積施設では3方を1mの補強コンクリートブロックで囲うとありますが、別紙1-22では部屋として整備するに壁及び天井仕上げの記載があります。別紙1-16を正として考えて宜しいでしょうか。	貴見のとおりです。
107	2	要求水準書(市営住宅整備業務)別紙1施設設計要領	別紙1-22	その他	電気室・機械室の仕上げで壁・天井ともケイ酸カルシウム板(無石綿)補修とありますが、不要と思われるので、コンクリート打ち放し仕上げとしても宜しいでしょうか。	施設設計要領は整備住宅等の最低限の水準を示したものであり、当該水準を上回る水準を確保し、かつ維持や保守管理運営コスト等の上昇が伴わない限り、基本方針を踏まえ従来の仕様にとらわれることなく、提案してください。
108	2	要求水準書(市営住宅整備業務)	別紙1-25	防災設備	防災設備について、防火水槽など事業費に見込む必要がある消防設備の有無を確認するために、消防局と協議しても宜しいでしょうか。	防火水槽や消火栓等については、鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例第49条及び第56条、鎌倉市開発事業における手続及び基準等に関する条例施行規則第32条及び第39条、鎌倉市開発事業に関する技術的細目第5条及び第8条の規定に従い計画してください。 なお、提案書を提出する事業者は、必ず提案書提出前に鎌倉市消防本部警防救急課の担当者に電話連絡をし、日程調整を行った上で事前相談をしてください。 事前相談問い合わせ先 鎌倉市消防本部警防救急課：TEL0467-44-0974 担当：井上
109	2	要求水準書(市営住宅整備業務)別紙1施設設計要領	別紙1-25	通信・情報設備	CATVを導入とありますが、BS/CSアンテナの設置も不要とし、また将来用のアンテナ基礎(電波障害用は除く)の設置は不要として宜しいでしょうか。	貴見のとおりです。
110	2	要求水準書(市営住宅整備業務)	別紙1-26	電気設備-その他	インターホンは自火報と併用せず、個別に設置と記載ありますが、各住戸の住宅情報盤(インターホン親機)をP型3級火災受信機(共同住宅用自火報システム用)と併用させるシステムが一般的なため採用しても宜しいでしょうか。	要求水準書に記載のとおり仕様にしてください。
111	2	要求水準書(市営住宅整備業務)別紙1施設設計要領	別紙1-26	電気設備-その他	「各住戸および共用部分については、凍結防止に配慮すること」とありますが、鎌倉市の他の物件で導入されている凍結防止対策や対策必要箇所があればご教示願います。	お見込みにてご判断ください。

No.	資料No.	資料名	頁	大項目	質問の内容	回答
112	2	要求水準書(市営住宅整備業務)別紙1施設設計要領	別紙1-26	電気設備-その他	駐車場の将来用充電設備用予備配管は駐車場何台分必要かご教示願います。	お見込みにてご判断ください。
113	2	要求水準書(市営住宅整備業務)別紙1施設設計要領	別紙1-26	基本事項	排水の配管材料は耐火VP継手を基本とすることとありますが、耐火仕様の必要がある部分にのみ採用、また、耐火二層管等の使用も可と考えて宜しいでしょうか。	施設設計要領は整備住宅等の最低限の水準を示したものであり、当該水準を上回る水準を確保し、かつ維持や保守管理運営コスト等の上昇が伴わない限り、基本方針を踏まえ従来の仕様にとらわれることなく、提案してください。
114	2	要求水準書(市営住宅整備業務)別紙1施設設計要領	別紙1-26	屋外給水設備	適宜散水栓及びドリップチューブを設置することとありますが、植栽水やりは手動と考えて宜しいでしょうか。	お見込みにてご判断ください。
115	2	要求水準書(市営住宅整備業務)	別紙1-27	排水設備	汚水と雑排水は別系統とすると記載がありますが、衛生的な室内環境が保たれ、耐久性、振動・騒音等に問題がなければ、専有部は分流、MB内の集合管で合流として宜しいでしょうか。	施設設計要領は整備住宅等の最低限の水準を示したものであり、当該水準を上回る水準を確保し、かつ維持や保守管理運営コスト等の上昇が伴わない限り、基本方針を踏まえ従来の仕様にとらわれることなく、提案してください。
116	2	要求水準書(市営住宅整備業務)別紙1施設設計要領	別紙1-27	屋外給水設備	当該敷地で鎌倉市が権利を持っている水道メーターの個数をご教示願います。また、そのメーターを新築工事に使用しても宜しいでしょうか。	既存の敷地1敷地に対して1個権利を持っています。工事時に使用することは可能です。
117	2	要求水準書(市営住宅整備業務)別紙1施設設計要領	別紙1-27	屋内給水設備	各所への給水はさや管ヘッダー方式とありますが、先分岐方式は不可でしょうか。	施設設計要領は整備住宅等の最低限の水準を示したものであり、当該水準を上回る水準を確保し、かつ維持や保守管理運営コスト等の上昇が伴わない限り、基本方針を踏まえ従来の仕様にとらわれることなく、提案してください。
118	2	要求水準書(市営住宅整備業務)別紙1施設設計要領	別紙1-27	排水設備	建物外部まで汚水と雑排水は別系統とすることとありますが、提案により共用部(MB内)から合流式にすることは可能でしょうか。	施設設計要領は整備住宅等の最低限の水準を示したものであり、当該水準を上回る水準を確保し、かつ維持や保守管理運営コスト等の上昇が伴わない限り、基本方針を踏まえ従来の仕様にとらわれることなく、提案してください。
119	2	要求水準書(市営住宅整備業務)別紙1施設設計要領	別紙1-27	給湯器	給湯は、さや管ヘッダー方式とありますが、先分岐方式は不可でしょうか。	要求水準書に記載のとおり仕様にしてください。
120	2	要求水準書(市営住宅整備業務)別紙1施設設計要領	別紙1-28	衛生器具	台所にはガスコックを2ヶ所設けることとありますが、各想定用途をご教示願います。	お見込みにてご判断ください。
121	2	要求水準書(市営住宅整備業務)別紙1施設設計要領	別紙1-3	構造	構造体の耐用年数は70年以上との記載がありますが、具体的には以下の2点を適用するとの理解でよろしいでしょうか。 ① 建築工事標準仕様書・同解説JASS5の計画供用期間を標準(およそ65年)以上とする ② 住宅性能評価の劣化対策等級を3(およそ75~90年)とする。	貴見のとおりです。
122	2	要求水準書(市営住宅整備業務)別紙1施設設計要領	別紙1-3	■構造等-構造	「ひび割れ対策として、誘発目地を適切に配置すること。」と記載がありますが、誘発目地にクラックを発生させやすくするため、誘発目地部の配力筋の切断を事業者判断で行っても宜しいでしょうか。	構造や耐久性に支障なければ構いません。
123	2	要求水準書(市営住宅整備業務)別紙1施設設計要領	別紙1-3	エレベーター・昇降路	全ての住棟にはELVを1基以上設置するとありますが、エキスパンジョイントで繋がれエントランスが1か所の住棟は1棟と考えて宜しいでしょうか。	鎌倉市営住宅集約化事業実施方針の質問に対する回答No.139のとおりです。
124	2	要求水準書(市営住宅整備業務)	別紙1-4	深沢クリーンセンター事業用地区域図	東側用地に職員休憩室として使われていた形跡のある木造家屋があり、事業用地に一部含まれております。こちらの家屋も解体する建物の範囲と考えて宜しいでしょうか。	貴見のとおりです。

No.	資料No.	資料名	頁	大項目	質問の内容	回答
125	2	要求水準書(市営住宅整備業務)	別紙1-4	深沢クリーンセンター事業用地区域図	同上、解体後現場事務所用地として計画しても宜しいでしょうか。	事業用地内であれば構いません。
126	2	要求水準書(市営住宅整備業務)	別紙1-4	雨水の処理	「人通孔を設置する場合は、縦600mm×幅800mm」とありますが、出入口のマンホールは600φ(蓋の落下防止のため円形が好ましい)が一般的であるため、雨水処理施設の底まで人が降りるためのスペースの最低有効寸法を600mm×800mm以上確保すると考えて宜しいでしょうか。	貴見のとおりです。
127	2	要求水準書(市営住宅整備業務)別紙1施設設計要領	別紙1-4	雨水の処理	雨水貯留型施設とすることとありますが、浸透施設も可と考えても宜しいでしょうか。	雨水貯留型としてください。なお、雨水貯留型施設の容量については、開発事業区域面積×800m <sup>3</sup> /ha以上としてください。
128	2	要求水準書(市営住宅整備業務)別紙1施設設計要領	別紙1-4	雨水の処理	雨水貯留型施設に人通孔を設ける場合のみ、縦600mm×幅800mmとし、他の一般的なビットに人通孔を設ける場合は、600φで構わないと考えて宜しいでしょうか。	貴見のとおりです。
129	2	要求水準書(市営住宅整備業務)	別紙1-6	共用廊下	「エアコン室外機からの排水は、汚水系統に接続すること」とありますが、公営住宅では床に設置するドレインレールを用い、共用廊下の排水溝を経由して雨水系統に接続するのが一般的な仕様です。 法的制限がなければ雨水系統に接続する標準的な仕様として宜しいでしょうか。	鎌倉市下水道条例及び鎌倉市下水道条例施行規則で給湯器、業務用冷蔵庫、エアコンドレイン、受水槽等からの排水は間接排水方式とし、汚水の排水管に流すものとする規定されています。
130	2	要求水準書(市営住宅整備業務)別紙1施設設計要領	別紙1-6	住棟出入口及び玄関ホール	エントランス隅角部の養生は定期的に設置しておく必要が有ると言う事でしょうか？	入居者の移転終了後に撤去します。
131	2	要求水準書(市営住宅整備業務)別紙1施設設計要領	別紙1-6	共用廊下	廊下腰壁はアルミ縦格子手摺でも宜しいでしょうか？	施設設計要領は整備住宅等の最低限の水準を示したものであり、当該水準を上回る水準を確保し、かつ維持や保守管理運営コスト等の上昇が伴わない限り、基本方針を踏まえ従来の仕様にとらわれることなく、事業者により提案してください。
132	2	要求水準書(市営住宅整備業務)別紙1施設設計要領	別紙1-6	住棟出入口及び玄関ホール	「集合郵便受けは、南京錠が取付けられるタイプ」と記載がありますが、ダイヤル式を採用する必要は無いと考えて宜しいでしょうか。	貴見のとおりです。
133	2	要求水準書(市営住宅整備業務)別紙1施設設計要領	別紙1-6	共用廊下	「エアコン室外機からの排水は、汚水系統に接続すること」とありますが、汚水系統に接続するには、先行配管が必要であり、エアコン室外機の種類により設置出来ない場合があります。また配管内につまりが生じた場合の処理などを考慮すると分譲マンションで採用されている、廊下、バルコニーにドレインレールを設置し、雨水系統に流す計画は柔軟性があり、良いと思われしますので、そのように計画しても宜しいでしょうか。	鎌倉市下水道条例及び鎌倉市下水道条例施行規則で給湯器、業務用冷蔵庫、エアコンドレイン、受水槽等からの排水は間接排水方式とし、汚水の排水管に流すものとする規定されています。
134	2	要求水準書(市営住宅整備業務)別紙1施設設計要領	別紙1-6	エレベーターホール	「引越し時の保護のため、エレベーター内部及び出入口の隅角部には養生を施すこと。」とありますが、養生は引越し業者の行うべき業務として養生は不要と考えて宜しいでしょうか。	要求水準書に記載のとおり、養生も業務に含まれます。
135	2	要求水準書(市営住宅整備業務)別紙1施設設計要領	別紙1-7	給水ポンプ室	ポンプ室内の仕様についての記載がありますが、屋外設置も可能と考えて宜しいでしょうか。	貴見のとおりです。

No.	資料No.	資料名	頁	大項目	質問の内容	回答
136	2	要求水準書(市営住宅整備業務)別紙1 施設設計要領	別紙1-7	共通	別紙5・6の基準を満たすこととの記載がありますが、別紙が見当たりません。ご提示願います。	要求水準書の記載が誤りです。整備基準リスト(別紙5・6)はございません。
137	2	要求水準書(市営住宅整備業務)	別紙1-8	メーターボックス(MB)	東京電力管内では一般的にスマートメーターが採用、検針業務の自動化により、電力量計用の検針窓は不要と考えられます。電力会社から検針窓の設置要望がなければMBの電力量計用検針窓はなしとして宜しいでしょうか。	貴見のとおりです。
138	2	要求水準書(市営住宅整備業務)	別紙1-9	玄関	「玄関扉の沓ずりはH=10mm以下」とありますが、公営住宅等整備基準の参酌基準によれば、住宅性能表示の基準に従い20mm以下となっています。また、玄関扉の扉の商品でも10mm以下の製品は無いかと思えます。玄関扉の沓ずりの段差は、可能な限り小さい製品を採用すると理解して宜しいでしょうか。	10mm以下の製品がない場合は高さ10mm程度とし、面取りを行ってください。
139	2	要求水準書(市営住宅整備業務)別紙1施設設計要領	別紙1-9	台所	コンロ付近に2口ヒューズロックを設置とありますが、各口に設置する想定機器をご教示願います。	お見込みにてご判断ください。
140	2	要求水準書(市営住宅整備業務)別紙1施設設計要領 地盤調査 募集要項書 リスク分担表	別紙2別紙1	— 1-2	各地点の支持層レベルが複雑に起伏しており、調査地点が近い箇所であっても15m程度の支持層レベルの差が見受けられる箇所もあります。計30箇所程度のボーリング調査結果を提示して頂いておりますが、上述の地盤状況であることから、支持層レベルを予測するには調査結果が不足している状況です。 事業者が行う調査によって、基礎形式の変更や新設杭の杭長増などが必要となることで増額となる場合、市が責任を負うと考えてよろしいでしょうか。	追加費用については、市と協議を行い、市の提示条件の不備によるものであると認められた場合に、合理的な範囲で負担するものとします。
141	2	要求水準書(市営住宅整備業務)別紙1施設設計要領 地盤調査 募集要項書 リスク分担表	別紙2別紙1	— 1-2	各地点の支持層の種類やN値に相違があり、例えばアースドリル工法で掘削が不可能と思われる支持層も見受けられます。 計30箇所程度のボーリング調査結果を提示して頂いておりますが、新築建物の各地点の支持層の掘削可否を予測するには調査結果が不足している状況です。 事業者が行う調査によって、杭工法の変更等が必要となることで増額となる場合、市が責任を負うと考えてよろしいでしょうか。	費用負担に対する対応は特定事業仮契約書(案)のとおりです。
142	2	要求水準書(市営住宅整備業務)	別紙2-1~2-3	地質調査報告書	過去の地質調査報告書が開示されていますが、支持地盤にかなりの高低差があります。その為、調査報告書に記載のない部分の支持地盤を想定する事が困難であり、設計前には更なる箇所の地盤調査が必要と考えます。しかしながら、特定事業契約書締結時点では、その然るべき調査が行われていない状態での契約となるため、地質調査の結果により杭工法の変更や工事費の増額が発生した場合のリスクはリスク分担表の調査及び設計リスク(市が実施した調査)に該当し、その費用は貴市が負担するという理解で宜しいでしょうか。	追加費用については、市と協議を行い、市の提示条件の不備によるものであると認められた場合に、合理的な範囲で負担するものとします。

No.	資料No.	資料名	頁	大項目	質問の内容	回答
143	2	要求水準書(市営住宅整備業務)別紙1施設設計要領	別紙2-2	排水設備工事	排水竖管について、鋳鉄管を採用する事とありますが、前述の通り耐火VP管または耐火二層管の採用は可として宜しいでしょうか。	施設設計要領は整備住宅等の最低限の水準を示したものであり、当該水準を上回る水準を確保し、かつ維持や保守管理運営コスト等の上昇が伴わない限り、基本方針を踏まえ従来の仕様にとらわれることなく、事業者により提案してください。
144	2	要求水準書(市営住宅整備業務)	別添8-1		平成31年3月アスベスト調査書に建物の位置情報がありません。整理No.に合わせた配置図・採取場所を御教示ください。	別添資料3「試料採取位置図」をご確認ください。
145	2	要求水準書(市営住宅整備業務)		設備その他	深沢クリーンセンター汚水設備工事完成図に記載されている既設MHより上流の排水管は新築建物の汚水放流管として利用すると考えて宜しいでしょうか。	貴見のとおりです。
146	2	要求水準書(市営住宅整備業務)		設備その他	現状深沢クリーンセンターへ供給しているφ300の給水管を本管として利用すると考えて宜しいでしょうか。	貴見のとおりです。
147	2	要求水準書(市営住宅整備業務)		設備その他	ガス本管について東京ガスに問い合わせたところ、深沢クリーンセンター間の道路にガス管は敷設されていないとのことでした。今後、敷設されると考えて宜しいでしょうか。	貴見のとおりです。
148	2	要求水準書(市営住宅整備業務)		設備その他	接道に雨水本管が敷設されていない場合は側溝に放流と考えると宜しいでしょうか。	第1期事業につきましては、貴見のとおりです。一方、第2期事業については、雨水貯水型施設から大塚川に接続することを想定しています。
149	2	要求水準書(市営住宅整備業務)		設備その他	インフラの本管敷設、延長工事はなしと考えると宜しいでしょうか。	上下水管につきましては延長工事はありません。一方、ガス管については、本事業にあわせて市道203-002号線に敷設予定です。
150	2	要求水準書(市営住宅整備業務)		設備その他	既存笛田住宅敷地内の擁壁にある東京電力柱は移設が必要と考えています。鎌倉市道への電柱移設は可能と考えると宜しいでしょうか。もしくは一時的に鎌倉市道への移設は可能だが最終的には今回計画敷地内に再度移設が必要でしょうか。	電力柱を市道に移設することは原則認められていないため、敷地内の移設としてください。ただし、工事期間中の一時的な市道への移設については状況により認められる可能性もあるため、本事業受注後に道路所管課へご相談ください。
151	3	要求水準書(入居者移転支援業務)	1	2-(3)-(イ)	同上、第2期事業では290世帯の移転支援とありますが、第1期と併せて341戸となり、要求水準書(市営住宅整備業務)P7-5-(1)-7記載の350戸以上の総戸数を整備すると9戸余ります。空住戸9戸の取り扱いをお教えください。	空住戸にも入居者を移転させます。
152	3	要求水準書(入居者移転支援業務)	3	3-(1)-オ	第2期の移転説明会は、深沢住宅、梶原東住宅(梶原住宅と合同)、岡本住宅、各々で1回計3回開催すると考えて宜しいでしょうか。	各々の住宅で説明会開催日を1日に限定してしまうと、出席できない方が多くなることが予想されるため、複数回開催する説明会に住民が日程を選んで出席する形が望ましいです。説明会の回数は3回でも構いません。
153	3	要求水準書(入居者移転支援業務)	4	ク	入居意向調査票の結果、整備する戸数、例えば290戸より多くの世帯が入居の意向を示した場合、深沢住宅、梶原住宅、梶原東住宅の住民を優先し、岡本住宅については、入居に対する抽選会を実施すると考えて宜しいでしょうか。	貴見のとおりです。
154	3	要求水準書(入居者移転支援業務)	4	コ・カ	退去者に対する移転支援業務は、関連書類C2、C3を回収し、市に原本を提出した時点で、業務終了と考えると宜しいでしょうか。	退去者については、関連書類C2及びC3を市に提出後、明渡の確認をし、退去者が住宅の鍵の預かりを希望する場合は預かって市に返却してください。
155	3	要求水準書(入居者移転支援業務)	4	コ・カ	同上、現在退去を希望している世帯数を開示願います。	退去希望については、確度が低く参考にならないため、現時点では開示しません。

No.	資料No.	資料名	頁	大項目	質問の内容	回答
156	3	要求水準書(入居者移転支援業務)	5	(2)-1	必要に応じて土日祝日及び夜間の対応を行うとありますが、専任担当者が在籍する移転支援事業者若しくは移転支援事業者が委託した協力企業に電話連絡が可能な体制を整えれば良いと考えて宜しいでしょうか。	そのようなご提案でも構いません。
157	3	要求水準書(入居者移転支援業務)	5	-3	第2期の住戸抽選会は公平性を考え、290世帯の代表全てが一堂に集まって行うと考えて宜しいでしょうか。一堂に集まって行うことが出来ない場合、優先する団地の順番について市の考えをお教えてください。	一堂に集まることは想定していません。優先する団地もございません。
158	3	要求水準書(入居者移転支援業務)	6	-4	再入居説明会は、笛田住宅、深沢住宅、梶原東住宅、岡本住宅、それぞれ1回開催すれば良いと考えて宜しいでしょうか。	各々の住宅で説明会開催日を1日に限定してしまうと、出席できない方が多くなることが予想されるため、複数回開催する説明会に住民が日程を選んで出席する形が望ましいです。少なくとも第1期で2回、第2期で3回の説明会を開催してください。
159	3	要求水準書(入居者移転支援業務)	6	■関連書類G-G3	再入居者が連帯保証人を立てられなかった場合の対応について、お教えてください。	原則、連帯保証人を立てるよう指示してください。どうしても立てられない事情がある方のみ、市と協議することになります。
160	3	要求水準書(入居者移転支援業務)	8	-8	再入居者が市営住宅移転補償費の立て替えが難しいと申し出た場合、事前に市と協議を行い、入居前に支払われると考えて宜しいでしょうか。若しくは事業者が代わりに引越し業者に支払い、市に対して請求を行うのでしょうか。	入居前に移転補償費が支払われることはありません。また、事業者が引越し費用を立て替えても、市は事業者に移転補償費を支払うことはできません。
161	3	要求水準書(入居者移転支援業務)	9	(11)-ホ(ウ)	単身移転者が死去した場合の残置物の処理は相続人の責任で行うとありますが、相続人が居ない場合の対応についてお教えてください。	相続人がいないと判明した場合は市が対応します。
162	4	審査基準	2	3-(2)-イ-(イ)	提案価格の点数=20- {20÷0.09×(提案価格/市が設定した事業費上限)-0.70}^2とありますが、提案価格の点数=20-[20÷0.09×{(提案価格/市が設定した事業費上限)-0.7}]^2の計算式の間違いではないでしょうか。修正願います。	8月19日時点で修正しています。
163	4	審査基準書	2	3(2)イ(イ)	提案価格の点数は下式ではないでしょうか。 について、20-[20÷0.09×{(提案価格/市が設定した事業費上限)-0.70}]^2	貴見のとおりです。8月19日時点で修正しています。
164	5	基本協定書	1	第2条第2項・第3項	第2項「市が提示した一切の条件」及び第3項「審査会及び市の要望事項」とは、募集要項公表時に公表された全ての資料が、一切の条件であり、要望事項であると考えて宜しいでしょうか。	第2項「市が提示した一切の条件」及び第3項「審査会及び市の要望事項」には、募集要項等に関する質問への回答、鎌倉市営住宅集約化事業実施方針に関する質問への回答、鎌倉市営住宅集約化事業実施方針も含まれます。
165	5	基本協定書	1	第2条第6項	「応募資格要件を欠くこととなった場合または欠くことが判明した場合、特定事業契約に係る仮契約が締結されている場合、市は当該契約を解除することが出来る」とありますが、本契約が締結後に応募資格要件を欠くこととなった場合、解除はされず協議と考えて宜しいでしょうか。	市は、特定事業契約締結後は、契約書(案)69条3項に則り対応します。

No.	資料No.	資料名	頁	大項目	質問の内容	回答
166	5	基本協定書	2	第3条第2項	「事業者は、協力企業に業務を請け負わせ又は委託する場合は(中略)、市の確認を経たうえで、協力企業との間において業務委託契約又は請負契約を締結する。」とありますが、協力企業の請け負わせる金額が数十万円と少額であっても全て市の確認が必要なのでしょうか。下限値があれば教えてください。	金額多寡にかかわらず協力企業との間において業務委託契約又は請負契約を締結する場合は、市からの確認が必要となります。
167	5	基本協定書	2	第3条第2項	同上、市の確認を経たうえで契約を締結するとありますが、市から協力企業との契約に対して、契約不可の指示はないと考えて宜しいでしょうか。	契約不可の指示を行う場合があります。
168	5	基本協定書	2	第3条第2項	同上、市の確認期間をお教えてください。	1週間程度を想定してください。
169	5	基本協定書	2	第3条第2項	同上、協力業者との間で締結された契約書の写しは、市に提出する必要は無いと考えて宜しいでしょうか。	契約書(案)第24条(設計業務における協力企業の使用)において、「事業者は、建替住宅等の設計にあたって、協力企業に請け負わせ又は委託する場合は、事前に市の確認を得たうえで、当該協力企業と締結した契約書等の写しを添付して、市に届け出なければならない。」としています。
170	5	基本協定書	2	第4条第1項	鎌倉市議会への特定事業契約に係る議案提出日は令和4年1月を予定されていますが、上旬、中旬、下旬のどの時期になると考えていますか。年末年始の休暇があるため教えてください。	1月下旬の予定です。
171	5	基本協定書	2	第4条第2項	鎌倉市議会の議決日をお教えてください。	現時点で、議決の日程は未定です。例年、3月の第3週あるいは第4週の金曜日が議決日となります。
172	5	基本協定書	3	第6条第1項	必要な準備行為とは、測量、地質調査などの調査業務は含まれていると考えて宜しいでしょうか。	貴見の通りです。
173	5	基本協定書	4	第7条第1項	「協力企業が、応募者の備えるべき応募資格要件を欠いたことにより、議会の議決が得られなかった場合」とは、どのような事を想定されているか、お教えてください。	募集要項に示す応募資格要件を協力企業が満たさないことが判明した事態が想定されます。
174	5	基本協定書	4	第8条	「第5条第5項各号又は第6条1項各号」と記載されていますが、「第4条第5項各号又は第5条第1項各号」の間違えであると思います。修正をお願い致します。	貴見の通りです。該当箇所を修正します。
175	5	基本協定書	4	第9条	第9条1項各号の理由により第三者に開示する場合、事前に相手方に対して報告を行った後、開示すると考えて宜しいでしょうか。	第9条1項各号に該当する場合、事前の報告なく開示する場合があります。
176	5	基本協定書	4	秘密保持	提案内容は、鎌倉市情報公開条例第6条の「公開することにより、個人の権利利益を害するおそれがあるものは除く」に該当します。提案内容を情報公開することにより、当グループの構成企業が今後参加するPFI事業等において、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあります。 このため、「ただし、公開することにより、なお個人の権利利益を害するおそれがあるものは除く」とただし書きを追記して頂けないでしょうか。	第9条1項3号に記載のとおり、情報公開にあたっては、鎌倉市情報公開条例等に基づき対応することになります。

No.	資料No.	資料名	頁	大項目	質問の内容	回答
177	5	基本協定書	5	第12条、第13条	第12条(準拠法及び裁判管轄)、第13条(協議)は、通常市と事業者がまず協議を行い、協議を行った結果、協議が整わなかったときに裁判所に判断を委ねる順序となると思われます。第12条及び第13条の順序は逆ではないでしょうか。	協定の各条文の順序は、協定の手続きの流れを示すものではありません。
178	5	基本協定書	6	事業者の押印	構成員がその業務を複数担当する場合でも、それぞれの業務を行う構成員が複数押印を行う必要はなく、書式を変更し対応出来ると考えて宜しいでしょうか。	貴見の通りです。
179	6	特定事業仮契約書(案)	3	第2条第2項	「優先順位は、」第79条第2項」と記載がありますが、「第78条第2項」の間違いだと思われますので、修正をお願い致します。	契約書(案)では、第2条2項にて「第78条第2項(解釈及び適用)によるものとする。」としています。
180	6	特定事業仮契約書(案)	3	第2条第7項	「鎌倉市暴力団排除条例に伴う誓約書」の書式があれば開示願います。	市のHPよりダウンロードしてください(暴力団排除に関する誓約書(ワード:16KB) - 鎌倉市 <a href="https://www.city.kamakura.kanagawa.jp&gt;sien">https://www.city.kamakura.kanagawa.jp&gt;sien</a> )。
181	6	特定事業仮契約書(案)	3	第2条第7項	同上、誓約書を受領する第三者は、第1次協力業者のみと考え、第1次業者が発注する第2次業者、第3次業者に誓約書の提出を求める事はないと考えて宜しいでしょうか。	全ての協力事業者に対して徴求する必要があります。
182	6	特定事業仮契約書(案)	4	第2条第13項	著作権が転載される本契約による成果物とは、特定事業契約書(案)別紙6「事業者が市に提出する設計図書」及び別紙9「完成図書」記載されている提出物を指しており、事業者が提出する「提案書」については、著作権は転載しないと考える宜しいでしょうか。	貴見の通りです。
183	6	特定事業仮契約書(案)	5	第5条-5	「市が事業計画書について承認し又はその変更について合意したことを理由として、市が本事業の全部又は一部について責任を負担するものではない」と記載ありますが、事業計画書の承認又は変更のリスク負担については、あくまで募集要項等記載のリスク分担表に則するという認識で宜しいでしょうか。	貴見の通りです。
184	6	特定事業仮契約書(案)	5	第7条	「市がすべき許認可の取得届出」とは何かお教えください。	お見込みにてご判断ください。
185	6	特定事業仮契約書(案)	6	第8条第3項、第5項	特定事業仮契約書(案)に度々出てきますが、「増加費用を合理的な範囲で市が負担する。」「市は(中略)合理的な増加費用(中略)を負担する。」とありますが、この契約書で表現される「合理的」の定義とは、事業者が掛かる費用の見積を提出し、市が査定し双方協議の上合意した金額と考えて宜しいでしょうか。	貴見の通りです。
186	6	特定事業契約書(案)	6	第8条4	事前に予期することができない地中障害物について、杭を除くとの記載がありますが、杭についても受領資料では予期することができない内容については、市が責任を負うと考えてよろしいでしょうか。	契約書(案)第30条の通りです。
187	6	特定事業仮契約書(案)	7	第11条第5項	「近隣対策の結果、事業者が生じた費用及び損害については、事業者が負担する」と記載がありますが、事業者負担となるのは、提案書の内容について近隣の同意を得られず変更を余儀なくされた、その内容が、募集要項等を満たし、且つ法令を遵守し法令上問題無い内容である場合、その負担について市は協議して頂けると考えて宜しいでしょうか。	市が協議に応じるべき合理的な理由がある場合には協議します。
188	6	特定事業仮契約書(案)	7	第11条第5項	同上、市営住宅を建設すること、そのもの自体(例えば今まで2層の建物であったものが5層の建物を建設することによる周辺環境の変化、苗田住宅70戸が350戸以上と5倍以上となること等)の理由により近隣に理解を得られず生じた損害について、市が負担すると考えて宜しいでしょうか。	市の発注による契約の内容及び変更に関するものについては、市の負担となります。

No.	資料No.	資料名	頁	大項目	質問の内容	回答
189	6	特定事業仮契約書(案)	7	第14条	事業用地の貸与期間の始まりは、特定事業契約書の議会承認日と考えて宜しいでしょうか。	貴見の通りです。
190	6	特定事業契約書(案)	7	第13条-3	事業用地の貸与期間中、事業用地の管理者として敷地及び周辺道路の清掃等を定期的に行わなければならない、とありますが1ヶ月に1回程度と考えて宜しいですか。	選定事業者が善良なる管理者として注意義務を果たせる程度、定期的に清掃等を行ってください。
191	6	特定事業仮契約書(案)	8	第15条	グループで本事業に参加する場合、市営住宅整備業務の保証は、設計企業、建設企業、工事監理企業の全部または一部が保障し、入居者移転支援業務の保証は入居者移転支援業者が保障するとして、グループ名若しくは代表企業名で提出するのではなく、構成員の法人名で保障(履行保証保険の締結)を行えば良いと考えて宜しいでしょうか。	全構成企業を総称する事業者として保証を付していただきます。実務的には構成員の法人名で保証契約を締結いただいても、各構成企業は構成企業の各債務全てを、相互に連帯して負担いただきますので、問題ありません。
192	6	特定事業仮契約書(案)	9	第22条	市営住宅整備業務の請求時期と入居者移転支援業務の請求時期は異なります。市営住宅整備業務の請求及び支払いは代表企業で宜しいですが、入居者移転支援業務の請求及び支払いは、入居者移転支援業者が行うと考えて宜しいでしょうか。	契約書(案)第22条の通りです。
193	6	特定事業仮契約書(案)	10	第23条第5項、第6項	「市は、提出された図書について、その内容を遅延なく確認し、変更すべき点がある場合には、事業者へ通知するものとする」とありますが、変更により事業者の費用に増減が発生した場合は、費用負担について別途協議するという認識で宜しいでしょうか。	契約書(案)等に即して判断します。
194	6	特定事業契約書(案)	11	第23条第4項、第10項	設計業務に対し、定期的に市と打ち合わせの指示がありますが、想定されている打ち合わせ頻度は1ヶ月に1回程度と考えて宜しいですか。	貴見の通りです。
195	6	特定事業仮契約書(案)	12	第26条第3項、第27条第3項	市が必要と認めた設計変更で増減が発生した場合、その増減金額は市が責任をもって議会へ説明し、議決を得られると考えて宜しいでしょうか。	市との協議により必要と認められた設計変更により増減が発生する場合は、議会の議決を経て、契約を変更することとなります。
196	6	特定事業仮契約書(案)	12	第26条第3項、第27条第3項	同上、議会への説明資料は市が作成すると考えて宜しいでしょうか。	貴見の通りです。ただし、市との協議にあたっては資料を作成いただくことになります。
197	6	特定事業仮契約書(案)	12	第27条第6項	建築基準法等の法改正により設計変更となった場合に事業者の費用に増減が発生した場合は第27条-3の規定に準ずるという認識で宜しいでしょうか。	貴見の通りです。
198	6	特定事業仮契約書(案)	13	第28条第3項	笹田住宅の残置物等で住民が所有している、または所有していた残置物の撤去は、住民が撤去すると考えて宜しいでしょうか。	貴見の通りです。なお、移転支援にあたって、入居者が処分すべき物品等(家電リサイクル品を含む)を残置しないよう、適宜指導してください。
199	6	特定事業仮契約書(案)	13	第30条	アスベスト調査の結果、事業者が発生した追加費用については記載がありますが、工期の変更について記載がありません。深沢クリーンセンター及び笹田住宅の瑕疵により工期が延長となった場合も、合理的な範囲で工期延長及び工期延長に掛かる費用の増額を認めてもらえると考えて宜しいでしょうか。	貴見の通りです。
200	6	特定事業契約書	13	第30条第2項	著しく乖離とありますが、当初想定していた工事費より100万円以上増額となる場合など(著しく)乖離の定義を具体的に数値で示して頂けますでしょうか。	個別の事象により判断されるもので、事前に定義を具体的に数値で示せるものではありません。
201	6	特定事業仮契約書(案)	14	第32条	性能確保を明記した施工工程表とは工程表とは別に品質確保に関し、その時期にどのような管理を行うかを記載した工程表を作成すると考えて宜しいでしょうか。	施工工程表に、進行管理や検査等の方法や時期を記載してください。
202	6	特定事業仮契約書(案)	14	第32条第1項	「事業者は～性能確保の方法を明記した」とありますが、性能確保の方法については、事業者側で実施する、配筋検査、中間検査、完了検査等の各検査関係の時期を明記するという認識で宜しいでしょうか。	各検査の時期を明記するだけでなく、性能確保の方法を明記してください。

No.	資料No.	資料名	頁	大項目	質問の内容	回答
203	6	特定事業仮契約書(案)	14	第33条第1項	基本協定書P2 第3条第2項で記載がありますが、協力企業と契約する前に、その契約に対し市の確認を得て、その後契約後に契約書等の写しを添付して市に届出を行い、承諾を得る必要がありますが、契約前と契約後双方市の確認と承諾が必要と考えれば宜しいでしょうか。協力業者との契約後の承諾は不要ではないでしょうか。	協力企業との契約後の市の承諾は不要です。協定書(案)第3条2項、契約書(案)第33条を修正します。
204	6	特定事業仮契約書(案)	15	第34条第3項	「募集要項等に定める要件を満たす設計業務に係る管理技術者、募集要項等に定める要件を満たす建設業務に係る監理技術者及び工事監理業務に係る一級建築士の資格を有する工事監理者を専任で配置し、各業務の開始日までにその氏名等の必要事項を市へ通知しなければならない。」とありますが、応募表明書等を提出する際に、それぞれの配置予定技術者を提出します。各業務の開始前であり、募集要項記載の要件を満たしていれば、配置予定技術者は変更出来ると考えて宜しいでしょうか。	貴見の通りです。
205	6	特定事業仮契約書(案)	16	第36条第8項、第38条第2項	施工期間中及び完成検査の際、市は必要最低限の破壊検査が出来ると記載していますが、どのような場合に破壊検査を実施することがあるのでしょうか。	施工に重大な疑義が生じた場合に破壊検査を行うことがあります。
206	6	特定事業仮契約書(案)	17	第39条	モデルルームを設置する場合の完成検査について教えてください。	モデルルームを設置する場合は建築基準法第7条の6に規定されている仮使用認定の申請をすることになると想定されていますが、その仮使用の現地検査と同じタイミングで、モデルルーム部分について市の完成検査を行う予定です。
207	6	特定事業仮契約書(案)	17	第39条	同上、モデルルームを設置する場合、事業者提案のためモデルルームは仮使用の許可が降りた時点で、市に引き渡す必要は無いと考えて宜しいでしょうか。	貴見の通りです。
208	6	特定事業仮契約書(案)	17	第39条	同上、モデルルームを設置したことにより、その部屋に傷等がついた場合、事業者提案で設置するため、その補修費は事業者負担となるのでしょうか。但しモデルルーム訪問者の悪意により住宅設備や各具を破損した場合は、協議願います。	貴見の通りです。なお、訪問者の悪意により損害が生じた場合は、その訪問者に請求を行ってください。
209	6	特定事業仮契約書(案)	17	第39条第6項	取扱い説明は市に対して行えば、住民に対して説明会は行わず、取扱説明書の配布で足りると考えて宜しいでしょうか。	貴見の通りです。
210	6	特定事業仮契約書(案)	18	第41条第3項	「市と事業者の間において協議が調わない場合は、市が合理的な本件工事の期間を定めるものとし、事業者はこれに従わなければならない。」とありますが、従った結果、やはり工期が遵守できなかった場合の措置をお教えください。	契約書(案)第43条第2項のとおりです。
211	6	特定事業仮契約書(案)	18	第45条	「事業者は(中略)完成確認書の交付を受けた上、建替住宅等の所有権を移転する登記を実施し、引渡すものとする」とありますが、完成確認書の交付を受けるためには、別紙9記載の完成図書を市に提出する必要があります(第40条第1項)。完成図書の中で完成図及び竣工写真がありますが、この2点は引渡し前に提出すること難しい提出物なので、この2点が不足している状態でも、完成確認書の交付を受けることが出来ると考えて宜しいでしょうか。	移転登記手続きの時期を所有権移転・引渡し日以降となるよう契約書(案)第45条を修正します。
212	6	特定事業仮契約書(案)	18	第45条	建替住宅等の所有権移転登記を事業者が行うと記載されていますが、土地は市から無償で借受け、既存建物の所有権移転もされないことから、解体工事完了後の建物登記の抹消は市が行い、新設建物の保存登記を事業者が行うと考えて宜しいでしょうか。	既存建物については貴見の通りです。新設建物については、手続きは市が行いますので、表題登記に係る資料を作成してください。
213	6	特定事業仮契約書(案)	19	第46条第6項	移転支援事務所として使用する笛田住宅の空住戸は1戸だけではなく複数無償貸与出来ると考えて宜しいでしょうか。	合理的理由があり必要と判断できる場合は、複数住戸を無償で貸し出します。
214	6	特定事業仮契約書(案)	19	第48条第1項	この条項は、要求水準書P8-(6)-7記載の優良な引越業者の斡旋は含まれないと考えて宜しいでしょうか。	含まれます。なお、入居者移転企業は、引越業者の斡旋を行いますが、引越業者との契約は入居者が行います。

No.	資料No.	資料名	頁	大項目	質問の内容	回答
215	6	特定事業仮契約書(案)	20	第50条第2項	「移転期間までに～終了しない事由を調査し」とありますが調査の結果事業者の責めに帰す事由ではないことが明らか場合は、市がリスク負担するという認識で宜しいでしょうか。	入居者の事由による業務期間の変更、事業終了の遅延は市が負担します。
216	6	特定事業仮契約書(案)	21	第53条第2項	入居者移転支援業務の履行義務を免れた場合、未完了部分の入居者移転支援業務は市が引継ぎ業務を実施して頂けると考えて宜しいでしょうか。	貴見の通りです。
217	6	特定事業仮契約書(案)	21	第53条	事業者の責めに帰さない事由で入居者移転支援業務が延びた場合、全体の事業スケジュールが延期され、それに伴う事業費の変更も合理的な範囲で認めて頂けると考えて宜しいでしょうか。	契約書(案)第54条のとおりです。
218	6	特定事業仮契約書(案)	22	第57条第2項	市営住宅整備業務の支払いは、部分払いを適用しない場合、第1期工事完了時、及び第2期工事完了時に出来高100%請求を行うと考えて宜しいでしょうか。	貴見の通りです。
219	6	特定事業仮契約書(案)	22	第57条第6項	代表企業の指定する口座において、代表企業名の口座でなくても請求は出来ると考えて宜しいでしょうか。例として、入居者移転支援業務において請求を上げる際、請求は代表企業名で請求書を作成し、振込先を入居者移転支援業者の口座とするなどです。	代表企業の指定する口座は、代表企業名の口座でなくとも問題ありません。
220	6	特定事業仮契約書(案)	22	第58条第1項	部分払いを行えるのは全体事業期間7年度中、2年度のみとなるのでしょうか。各年度請求可能と考えて宜しいでしょうか。	最終年度を除く各年度において可能です。
221	6	特定事業仮契約書(案)	24	第62条第2項、第3項	「不可抗力に関して保険金が事業者に支払われた場合には(中略)1%を超える部分は市の負担部分から控除する。」とありますが、事業者負担で掛ける保険は事業者のリスク低減のために掛ける保険です。今回の予定価格は9,045,119,000円で市営住宅整備業務・入居者移転支援業務の1%の最大値は9千万を超え大変高額となります。市は自身のリスク回避のために市独自で保険を掛けるよう対応して下さい。	原案通りとします。
222	6	特定事業仮契約書(案)	26	第69条第1項1号	この条文は、引渡し予定日を超えて3か月以内に建替え住宅等が完成しない場合、本契約の全部又は一部を解除することが出来ると考えて宜しいでしょうか。	貴見の通りです。
223	6	特定事業仮契約書(案)	27	第69条第3項各号	この条文は、鎌倉市営住宅集約化事業の事業者選定に係る行為にのみ、各号いずれかの事由が発生した場合に適用されると考えて宜しいでしょうか。	契約期間を通じて、特定事業仮契約書第69条第3号各号のいずれかの事由が生じた場合は、市は何らの催告をすることなく、本契約を解除することができます。
224	6	特定事業仮契約書(案)	28	第69条第5項	「第65条(契約解除に伴う損害賠償)は適用される」とありますが、第72条の間違いだと思えますので修正をお願い致します。	契約書(案)では、「第72条(契約解除に伴う損害賠償)」としています。
225	6	特定事業仮契約書(案)	30	第71条第3項	各条の市の検査に係る内容で「市は、必要があると認められるときは、その理由を事業者に通知して、出来高を最小限破壊して検査することができるものとする」と何度も出てきますが、通常市の発注工事でも最小限破壊して検査することは多いのでしょうか。	施工に重大な疑義が生じた場合に破壊検査を行うことがあります。破壊検査の頻度については不明です。
226	6	特定事業仮契約書(案)	30	第72条第3項	「市は事業者が被った損害について、合理的な範囲で負担する。」とありますが、協議の結果不調に終わり市の負担額において事業者が被った損害の額を超える場合、第1項同様、その超過額について損害賠償請求を行うことが出来ると考えて宜しいでしょうか。	第72条第3項は「市は事業者が被った損害について、合理的な範囲で負担する。」との規定であり、市が別途事業者に損害賠償請求を行うものではありません。

No.	資料No.	資料名	頁	大項目	質問の内容	回答
227	6	特定事業仮契約書(案)	30	第73条	本事業の終了手続きとは具体的にどのような業務を想定していますか。	お見込みによりご判断ください。
228	6	特定事業仮契約書(案)	31	第79条及び第80条	基本協定書同様第79条(管轄裁判所)、第80条(定めのない事項)は、通常市と事業者がまず協議を行い、協議を行った結果、協議が整わなかったときに裁判所に判断を委ねる順序となると思われます。第79条及び第80条の順序は逆ではないでしょうか。	原案通りとします。
229	6	特定事業契約書	31	第78条第2項	特定事業契約書に契約金額を記載するようになっていますが、事業者が行う地質調査の結果による杭計画の変更や特定開発行為による対策工事等、工事費の予測が困難な事項が多々あるため、詳細な調査や設計後に工事費が変動する可能性があります。 また、第78条第2項では設計図書を求められていますが、特定事業契約時点では設計図書がありません。 概算工事費の根拠として、設計図書の代わりに概算工事費を算出した根拠図面を付すという理解で宜しいでしょうか。	貴見の通りです。
230	6	特定事業仮契約書(案)	別紙10-1	(3)-ウ-(ア)-b	建設物価を見ても指標値がどこに示されているか不明でしたので、どちらを確認すればよいか、お教えください。	お見込みによりご判断ください。
231	6	特定事業仮契約書(案)別紙11 モニタリング方法	別紙11-1	(3)-イ-(イ)	「各業務の完了後 ただし工事施工は主要部位の施工完了後」とありますが、工事施工の要求水準適合チェックリストの提出時期は、躯体施工後及び工事完了後の2回と考えて宜しいでしょうか。	貴見の通りです。
232	6	特定事業仮契約書(案)	別紙11-2	(4)-ア-(イ)	定例会議は基本設計・実施設計期間中も実施せず、モニタリングで確認を行い、工事着工後定例会議を実施すると考えて宜しいでしょうか。	設計期間中も定例会議は実施してください。
233	6	特定事業仮契約書(案)	別紙12-1	第4条	作業従事者を定める・変更する場合において、事前に申請・報告する書面について、条件等があるか確認する為、記載する内容を教えてください。	既定の様式はありません。
234	6	特定事業仮契約書(案)	別紙12-2	第9条	「本委託業務の第三者への委託」において、本委託業務の業務内容とは個人情報の管理業務と考えて宜しいでしょうか。	個人情報の取扱いを伴う全ての業務が対象となります。
235	6	特定事業仮契約書(案)	別紙2-2	-5	提案業務に事業者の提案内容を記載するとありますが、提案書を添付することで代用出来ると考えて宜しいでしょうか。	貴見の通りです。
236	6	特定事業仮契約書(案)	別紙5-1	※2つ目	太字とは移転支援業務の終了期限の内容を指していると考えて宜しいでしょうか。	太字で表示すべき項目は、第1期および第2期の「建替住宅等の引渡」、「建替住宅への入居者移転期間」、「移転支援業務の終了期限」です。契約書(案)別紙5の事業日程を修正します。
237	6	特定事業仮契約書(案)	別紙6-1		ランニングコスト概算書は、長期修繕計画に掛かる概算書のことで宜しいでしょうか。	貴見の通りです。
238	6	特定事業仮契約書(案)	別紙6-1		同上、何年分で作成すれば宜しいでしょうか。	30年分を作成してください。
239	6	特定事業仮契約書(案)	別紙6-1		比較検討書は要求水準と基本設計の比較を行うと考えれば宜しいでしょうか。	貴見の通りです。
240	6	特定事業仮契約書(案)	別紙6-2		積算書は詳細見積書を提出することで、記載の条件が満たされると考えて宜しいでしょうか。	貴見の通りです。
241	6	特定事業仮契約書(案)	別紙8-1	住居部分	完工時の確認事項、住居部分で和室及び洋室とありますが、要求水準(市営住宅整備編)別紙1-9の居室は洋室とすることと記載があります。和室が必要なタイプがあればお教えください。	和室が必要なタイプはありません。
242	6	特定事業仮契約書(案)	別紙8-1	住居部分	同上、吊りポルトに関しても要求水準に記載がありませんが、どちらに付けるものかお教えください。	吊りポルトの設置を義務付ける箇所はありません。

No.	資料No.	資料名	頁	大項目	質問の内容	回答
243	6	特定事業仮契約書(案)	別紙9-1		完成写真はJPEGとありますが、製本するのではなく、写真のデータをJPEGで提出すれば良いと考えて宜しいでしょうか。	貴見の通りです。
244	6	特定事業仮契約書(案)	別紙9-1		完成図は、記載の図面をファイルに綴じ込み、他の詳細図は後日、竣工図書として製本し提出すると考えて宜しいでしょうか。	市と協議になりますが、建築工事の実施設計及び竣工図の完成図書はA3判二つ折りを想定しています。
245	6	特定事業仮契約書(案)	別紙9-1		同上、完成図はA3折込みと考えると宜しいでしょうか。	市と協議になりますが、建築工事の実施設計及び竣工図の完成図書はA3判二つ折りを想定しています。
246	7	様式集	様式2-5		設計企業に関する応募資格届に、鎌倉市の入札参加資格者名簿登録事業者であることを証する資料が添付書類として要求されていませんが、添付すると考えて宜しいでしょうか。	名簿登録事業者については、資料の提出は要りません。
247	7	様式集	様式2-6		競争入札参加資格の有無とは鎌倉市役所に対する競争参加資格と考え、鎌倉市の決定通知書を添付すれば宜しいでしょうか。	特に記載のない「競争入札参加資格の有無」については、鎌倉市役所に対する競争参加資格のことを指します。なお、資料の提出は要りません。
248	7	様式集	様式2-6	注)	代表企業と統括企業と使い分けていますが、代表企業とは本事業を複数社で取り組む場合の代表企業。建設共同企業体を組成した際の代表企業が統括企業と使い分けていますと考えると宜しいでしょうか。	代表企業とは本事業を複数社で取り組む場合の代表企業を指し、統括企業は複数の企業で建設業務を行う場合に、建設業務を統括する建設企業を指します。
249	7	様式集	様式2-6		建設企業が1社で申請する場合、建設企業2及び3の欄は削除して宜しいでしょうか。	様式に記載の注意書きのとおり、削除していただいて構いません。
250	7	様式集	様式2-6		同上、配置予定の主任技術者欄も1社で申請する場合、削除しても宜しいでしょうか。	削除していただいて構いません。
251	7	様式集	様式2-7	①	工事実績調書に添付する、実績を証する書類として契約書の写し等の添付が必要ですが、公共施設の施工実績を調書に記載する場合、コリンズの工事実績データで実績を証明できると考えて宜しいでしょうか。	業務実績が確認できれば構いません。
252	7	様式集	様式5-2		押印欄で、代表企業の代表者名で押印がありますが、この代表者は、鎌倉市に登録している契約者名、代理人は鎌倉市に提出する者の氏名を記載押印すると考えて宜しいでしょうか。	貴見のとおりです。
253	7	様式集	様式5-2		同上、代理人の委任状は必要でしょうか。必要な場合、書式があれば開示願います。	必要ではありません。
254	7	様式集	様式5-3		PFI事業の業務実績ですが、本事業同様、複数の期にまたがる事業で、第1期の事業期間が終わっている事業を実績としても宜しいでしょうか。	第1期のみで実績の要件を満足し、そのことが書類で確認できるのであれば、実績として扱います。ただし、複数の期にまたがる事業で、各々の期が実績の要件を満足する場合であっても、1つの契約で計上できる実績は1つです。
255	7	様式集	様式5-3		業務実績でPPP案件(PFI法には準じてはいませんが、PFI同様公民連携の手法。PPPの中に、PFI、指定管理者制度、公設民営(DBO)、公設(DB)等が含まれる。)も実績として認めて頂けると考えて宜しいでしょうか。	様式5-3に記載する実績については、PFI事業に限ります。
256	7	様式集	様式5-3		複数社の企業でグループを構成する予定でおります。構成企業においても、複数のPFI実績があります。グループとしての実績として代表企業の業務実績だけでなく、構成企業の業務実績確認書も提出させて頂いても宜しいでしょうか。	様式に記載のとおり、PFIの事業実績については代表企業のみの実績を記載してください。
257	8	現地見学会			処理場内の設備機器について、各名称と重量及び形状が判ればご提示いただけますでしょうか。	名称、重量及び形状は判りません。
258	8	現地見学会			団地内に散見される増築部分の形状及び数量が判ればご提示ください。	笛田住宅庭先の増築部分については、住民が設置したもので、市では形状や数は把握していません。明渡の際に、住民自身で撤去するよう指示してください。

No.	資料No.	資料名	頁	大項目	質問の内容	回答
260		様式5-3	-	業務実績確認書(PFI事業)	審査基準-4で業務実績の審査の視点が「事業者の類似業務の実績」となっていますが、様式5-3では代表企業の業務実績となっています。当社はグループでご提案させて頂くため、「事業者の実績=グループの実績」であれば、代表企業に加えて構成企業の実績も記載させて頂けないでしょうか。	様式に記載のとおり、PFIの事業実績については代表企業の実績を記載してください。
261		様式5-6			「提案書の概要を・・・にまとめること。」と記載ありますが、様式5-7技術提案書の内容をまとめたものと考えて宜しいでしょうか？	貴見のとおりです。
262		様式5-7			様式5-7に①～⑩までの項目が記載されていますが、募集要項-25に記載の項目と表現が異なる箇所があります。募集要項-25を正として宜しいでしょうか？ (募集要項-25) ⑤人と人のつながりを育む住まいに関する提案 ⑩その他提案業務に関する提案 (様式5-7) ⑩その他の提案	貴見のとおりです。