

■愛知県営上和田住宅PFI方式整備事業 実施方針に関する質問に対する回答

No	該当箇所							質問内容	質問回答
	頁	数字	(数字)	カナ	(カナ)	英字	(英字)		
1	3	1	(1)	キ	(ア)			建替住棟等の部分引渡しを行う前提で仮契約を2つに分けることが出来ますか？	建替住棟等の部分引渡しを行う場合でも、事務手続き上、契約を分けることはできません。なお、建替住棟等の部分引渡しが行われる場合には、部分引渡し時に、引渡しが行われる部分の残額を一括して支払います。
2	6	2	(3)	エ				現地説明会は、入札説明会と同時開催予定ですか？	現地説明会の詳細については、開催の有無も含め入札説明書等において提示する予定です。また、事業の内容を鑑み、入札説明会は開催しない予定です。本事業に関する質疑は入札公告後に別途機会を設けます。
3	6	2	(3)	エ				現地説明会時に北側住棟の中を見ることが出来ますか？	整備済区域内の既存住棟には空き住戸がないため、内部の見学はできません。
4	9	2	(4)	イ	(ア)	d		実績は設計企業すべてに要求されていますか？	ご理解の通りです。
5	9	2	(4)	イ	(ア)			設計業務と工事監理業務を管理者と監理者で分けることで同一企業で兼ねることが出来ますか？	設計業務と工事監理業務を同一の企業が兼ねることができます。その際、設計業務の管理技術者と工事監理業務の管理技術者を同一の者が兼任することも可能です。
6	9	2	(4)	イ	(イ)			建設企業にあたる企業が、a, bで兼ねることが出来ますか？	兼ねることはできません。
7	10	2	(4)	イ	(イ)	b	(c)	実績は建設企業すべてに要求されていますか？	ご理解の通りです。
8	10	2	(4)	イ	(イ)			建設企業にあたる企業で西三河建設企業内の建設企業の点数の制限がありますが、920点以上の場合は不可ですか？また、730点未満についても認めてほしい	実施方針に記載の通りとします。
9	15	4	(4)	ア				別紙3のCADデータを頂けませんか？また占部土地改良区所有の区域について正確な位置を教えてください	別紙3の事業用地現況図は確定測量等に基づくものではありませんので、提供は差し控えますが、占部土地改良区所有の区域の正確な位置と事業用地の範囲の分かる確定測量図等を、回答と同時にウェブページに公開します。
10	15	4	(4)	ア				占部土地改良区所有の水路が盛土下部にあるとのことですが、どのような形態で埋設されていますか？	内径1600のヒューム管が埋設されています。
11	15	4	(4)	ア				事業用地北側の境界フェンスを撤去することは可能でしょうか。	実施方針15頁に記載があるように、契約後であれば、事業用地外周部に設置されているネットフェンス（緑色）は撤去して差し支えありません。なお、事業用地と整備済区域内の既存住棟との間にある柵（茶色）は撤去できません。
12	15	4	(4)	ア				近隣の地耐力調査データ、土壌調査について、開示してください	参考として整備済区域のデータを、回答と同時にウェブページに公開します。
13	15	4	(4)	イ				現況地盤面が道路と比べて高く、事業用地面積が500㎡を超えているため、都市計画法29条の開発許可申請が必要な場合に該当する可能性があるかと思えます。正確に検討するため、現況敷地と道路の高さがわかる現況図のCADデータを公表してください。また、占部土地改良区の位置がわかる図面としてください。	現況図のCADデータ及び占部土地改良区の位置がわかる図面（質問No. 9の確定測量図）については、回答と同時にウェブページに公開します。なお、事業用地において開発行為がある場合における手続きは、都市計画法第29条の開発許可ではなく、都市計画法第34条の2の開発協議となります。

■愛知県営上和田住宅PFI方式整備事業 実施方針に関する質問に対する回答

No	該当箇所							質問内容	質問回答
	頁	数字	(数字)	カナ	(カナ)	英字	(英字)		
14	15	4	(4)	イ				開発許可申請が必要な可能性があります。今後の上和田地区の公営住宅の整備事業に関して、開発許可申請の必要性に関する県の見解をご教示願います。	特にありません。本事業に関しては、開発行為の有無も含め事業者の提案によります。なお、提案の内容が開発行為に該当するか否かについては、開発許可権者である岡崎市にご確認ください。
15	15	4	(4)	イ				事業用地北側の整備済み県営住宅には消防活動用空地の表示と空地を確認できませんでした。事業用地内に消防活動用空地を確保する場合は、消防活動用空地の消防との協議済計画内容についてご教示願います。	整備済区域内の既存住棟の消防活動空地については、事業用地内への設置が求められます。また、今回整備する県営住宅の消防活動空地については、事業用地南側道路（市道上和田2号線）から7m以内に住棟を配置することができれば、南側道路を消防活動空地として取扱っても支障ないことを確認済みです。なお、いずれについても、詳細は岡崎市消防本部との協議によります。
16	15	4	(4)	イ				事業用地に計画する公営住宅が建築基準法第86条の2の規定を満足するかどうか検討するため、周辺の既存公営住宅に関する現況図（配置位置、窓位置等がわかる平面図・立面図のCADデータ）のご提示をお願いします。	整備済区域内の既存住棟建設時における建築基準法第86条の2の認定に関する資料を、回答と同時にウェブページに公開します。
17	15	4	(4)	ウ				特定事業に関する事前相談のため、上和田住宅にかかわるすべての公営住宅、集会所、駐輪場、駐車場の計画位置、台数がわかる図面のご提示をお願いします。	整備済区域内の既存住棟建設時における岡崎市周辺環境に影響を及ぼすおそれのある特定事業の手續及び実施に関する条例の手續に関する資料を、回答と同時にウェブページに公開します。
18	15	4	(4)	ウ				特定事業の手續を行う際の北側隣地を含めた上和田住宅全体図面（影響範囲）の開示をお願いします	質問No. 17の回答を参照してください。
19	15	4	(4)	ウ				条例上、求められる集会施設について、整備済の集会施設、駐車場についての図面の開示をお願いします	質問No. 17の回答を参照してください。
20	16	4	(5)	ウ				整備済の県営住宅との調和を図るために、整備済の建物のマンセル値を開示してください	整備済区域内の既存住棟の外壁色はマンセル値：5R7/2（日本塗料工業会の色票番号：05-70D）【赤系】、5R8.5/0.5（日本塗料工業会の色票番号：05-85A）【白系】となっています。
21	16	4	(5)	オ				広場・外部空間の共有スペースについて、住戸数を勘案して想定している面積があればご教示ねがいます。	想定している面積は特にありません。日常的な交流の場として活用されるものとして、事業者からの自由な提案を求めます。
22	17	4	(5)	キ				住宅性能評価の取得は必要でしょうか。また、必要な場合の項目と等級をご提示ねがいます。	設計住宅性能評価及び建設住宅性能評価の取得を求めます。なお、取得する項目や等級については、入札説明書等において提示する予定です。
23	18	4	(6)	ア	(ア)			生活形態変更に伴う住戸数変更についてですが、例えば4DKを2DK、1DKに分けるような考え方の想定か空間設計を行って住戸を増やすような考え方の想定ですか？	将来の入居者の世帯人数の増加等に伴う生活形態変更を想定しています。詳細は入札説明書等において提示する予定です。
24	18	4	(6)	ア	(イ)			【将来用途変更が可能な空間】とは、具体的に何への用途変更を想定しているのでしょうか。	入札説明書等において提示する予定の上和田住宅団地の入居者構成等を勘案した用途をご提案ください。
25	18	4	(6)	ア	(イ)			将来用途変更が可能な空間を住棟内に配置とあるが、上記質問の住戸数変更に対応できるための空間との解釈で良いか？	質問No. 24の回答を参照してください。
26	18	4	(6)	ア	(イ)			複数棟提案する場合に、住戸タイプの混在とあるが、4DKについては、1棟に2戸配置してよいのか？	単一の住戸タイプで住棟を構成しなければ、4DK住戸を1棟に2戸配置しても差し支えありません。

■愛知県営上和田住宅PFI方式整備事業 実施方針に関する質問に対する回答

No	該当箇所							質問内容	質問回答
	頁	数字	(数字)	カナ	(カナ)	英字	(英字)		
27	18	4	(6)	イ	(イ)			介護者専用駐車場は住棟ごとに、とあるが1棟の場合は1台のスペースでよいか？	ご理解の通りです。
28	18	4	(6)	イ				主要な構造部の耐用年数を70年以上とした場合、短工期にて施工できる鉄骨造での提案を認めていただけないでしょうか。	主要な構造部はコンクリート系構造としてください。
29	19	4	(6)	カ				条例に基づき防火水槽を整備することとあるが、本事業の中で整備する必要があるか。整備する場合、防火水槽の仕様や条件などを教えていただけないでしょうか。	本事業において、事業用地内に防火水槽を整備して下さい。40m3以上の耐震性の防火水槽とし、詳細は岡崎市消防本部との協議によります。
30	29							別紙3記載のスピーカーについてご教示ください。	ご指摘のスピーカーは団地内の放送に用いるスピーカーです。本事業において、団地内の放送機能を維持することが条件となります。なお、詳細は地元自治会との協議によります。
31	29							別紙-3 事業用地の東側と南側の接道状況、基準法上の道路種別と幅員をご教示ねがいます。	事業用地は以下の道路に接しています。なお、幅員は事業用地前面におけるものです。 東側：法42条1項1号道路 幅員8.624～8.651m 南側：法42条1項1号道路 幅員9.840～9.955m
32	29							別紙3の占部土地改良区所有の区域が敷地の南と東側にもあるように見えるが、何か特別に配慮が必要ですか？	占部土地改良区所有の区域は、事業用地内の中央部を東西方向に横断している箇所です。事業用地の南側及び東側の点線は、占部土地改良区所有の区域ではありません。
33	31							愛知県営住宅設計基準には、原則として設計においては標準プランを採用することとの記載があります。東浦住宅PFIにて公表されている愛知県の標準プランを採用すると判断してよろしいでしょうか。	標準プランはあくまで参考図としてお示しするものです。入札説明書等において提示する予定の要求水準を満たした平面プランをご提案ください。
34								要求水準は東浦住宅の要求水準書と同等でよろしいでしょうか。また、変更となる部分があればご教示ねがいます。	詳細は入札説明書等において提示する予定です。
35								事業用地内に解体建築物の残置杭があれば位置・大きさ・深さ等がわかる資料のご提示をおねがいます。	回答と同時にウェブページに公開します。
36								入札公告後に地盤調査、敷地測量調査を実施してもよろしいでしょうか。	県の承諾を得た上で、県の立ち会いのもと、簡易な測量調査の実施は認めます。ただし、調査成果を県に報告してください。
37								北側県営住宅と集会所建設の際の電波障害に関する調査結果を踏まえ実施した対応方法をご教示ねがいます。	整備済区域内の既存住棟建設時の調査の結果、影響がみられなかったため、特に対応は実施していません。