

■愛知県営東浦住宅PFI方式整備等事業 入札公告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		
1	4	2	(2)	エ			「県が認めた場合に限り」について貴県が応募グループの構成員の変更を認めて頂ける具体的内容をご教授願います。	一つの例として、応募グループの構成員が競争参加資格を欠いた場合で、変更後の企業が競争参加資格を満たしている場合があります。

■愛知県営東浦住宅PFI方式整備等事業 入札説明書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		
1	3	2	(1)	カ			付帯事業の事業期間について「最長10年間」との記載であるが、10年以内に付帯事業が完結していれば良いか。 また、付帯事業完了時に何らかの報告が必要か。 戸建分譲事業の場合、万一、戸建分譲事業が10年間で完結していない場合、何らかのペナルティがあるのか。あるいは、10年間の間に何らかに事情で当初提案と異なる利用形態とならざるを得ない場合において、活用用地の所有権移転後であっても協議・調整が可能か。 付帯事業へのモニタリングの期間も「最長10年間」となるのか。	所有権移転後10年以内に付帯事業を完了してください。 付帯事業完了時の報告については、「愛知県東浦住宅PFI方式整備等事業売買契約書(案)」第14条第2項を参照してください。 所有権移転後10年経過時点で付帯事業が完了していない場合に「愛知県東浦住宅PFI方式整備等事業売買契約書(案)」第17条の規定に基づく違約金を求めるか否かについては、付帯事業の進捗状況も勘案して県が判断します。 活用用地の活用方法の変更については「愛知県東浦住宅PFI方式整備等事業売買契約書(案)」第13条第2項の規定によります。 付帯事業のモニタリング期間については、ご理解のとおりです。
2	3	2	(1)	キ			県と用地活用企業との売買契約締結時期、譲渡時期は、提案スケジュールの内容にもよるが「余剰地の建物等解体・更地整備後」という理解でよいか。	売買契約締結時期については、所有権移転の対象となる部分の既存住棟の入居者の移転が完了した日の属する月の翌々の1日以降を予定しております。 譲渡(所有権移転)時期は、解体撤去完了後を予定しております。
3	3	2	(1)	ク	(ア)		県営住宅整備業務に要する費用の支払い方法については代表企業に一括して支払われるのでしょうか。各建設企業に分割して支払われるのでしょうか。	代表企業に一括して支払う予定です。 構成員から代表企業に対して、請求・支払い受領に関して委任をしていただきます。
4	5	3	(2)				選定の手順及びスケジュールの内容に記載の平成30年1月の特定事業仮契約とはいずれかに書式がありますでしょうか。	特定事業仮契約書(案)を掲載します。
5	6	3	(3)	イ	(イ)		参加申請手続きに係る質疑の回答につきましては、10月5日に予定されている質問回答の公表日の前(可能な限り早い時期)にご提示くださいますよう、ご検討いただけないでしょうか。	ご意見として賜りました。
6	6	3	(4)	イ	(イ)	a	参加者名簿において建設工事業の登録が支店(代表者:支店長)となっているが、本応募に関しては本社(代表者:代表取締役社長)で行うことは可能か。	入札公告2(2)「応募グループの構成員の資格要件」とおり、構成員は参加者名簿に登録されている必要があります。 よって、ご質問の場合は、応募の手続きについて登録されている支店で行っていただく必要があります。
7	8	3	(4)	イ	(イ)	a b c	応募グループの建設業務に当たる企業について、実施方針に関する質問回答No.38にて「建築工事業で構成員を構成する事は可能」との回答がありましたが、責任や役割分担の区分が困難な為、応募する建築工事業の構成員が特定建設JVを組成して業務(施工)に当たる事は可能でしょうか？	PFI法第9条により特定事業を契約する者は法人である必要があるため、特定事業契約は応募グループの構成員連名で行うこととしますが、業務を実施するにあたり、構成員が特定建設JVを組成することは構いません。
8	9	3	(4)	イ	(イ)	b	(g)実施方針に関する質問の際にもありましたが、やはり配置予定技術者の要件について、建設JVの第2、第3構成員も同様の資格及び実績が求められるのでしょうか？ また、工事着工時点での配置予定技術者でよろしいでしょうか？	参加者名簿において認定された建築工事業の経営事項評価点数が1,200点以上、920点以上、730点以上920点未満の3者に専任の監理技術者を求めています。 また、特定事業契約後現場施工に着手するまでの期間(事前調査、設計等、現場事務所の設置、資機材の搬入、仮設工事等の開始されるまでの間)は専任を求めません。
9	9	3	(4)	イ	(イ)	b-(g)	監理技術者を専任で配置する期間について、第1構成員は工事全期間の配置を前提とした場合、第2・第3構成員の担当工事が解体や内装等期間を限定されるものであれば、その期間のみ専任で配置すればよろしいでしょうか。若しくは担当工事に関係なく、各社専任の監理技術者を1名、工事全期間に渡り配置する必要がありますでしょうか。	建設業務にあたる企業のうち、入札公告2(2)イ(ウ)aに該当する企業は、工事の全期間監理技術者を専任として配置してください。その他の企業は、役割が明確に決められる場合に限り、当該工事の期間以外にあっては監理技術者の専任を外すことができます。
10	10	3	(5)	ア			入札書を持参した場合の受付開始時間と締切り時間をご教示ください。	12月1日(金) 午後1時30分頃に入札室への入室を開始します。 午後2時までに着席していただき、午後2時より入札を開始します。
11	11	3	(5)	イ			提案書を持参した場合の受付時間と締切り時間をご教示ください。	12月1日(金) 午後1時30分頃に入札室への入室を開始します。 午後2時までに提案書を入札室内に搬入してください。
12	11	3	(5)	イ			35-5排水系統図については、平面図で示すことでよいか。また、対象は県営住宅整備用地のみでよいか。	排水系統図は平面図の形式で示していただいて差し支えありません。 対象は県営住宅整備用地に活用用地を加えた、事業用地全体について図示して下さい。 戸建て住宅の場合は、区画割毎に記載してください。 入札説明書P11の表の留意事項のとおりです。
13	12	3	(5)	イ			図面集の建替住棟基準階平面図において、界壁とは、各住戸の戸境壁と考え、住戸内の間仕切りは表現する必要はないと考えて宜しいでしょうか。	界壁の考え方についてはご理解のとおりですが、当該図面に住戸内の間仕切りを表現していただいても差し支えありません。
14	12	3	(5)	イ			35-15 建替住棟仕上表は弊社の提案仕様を愛知県営住宅の標準仕上表上で列記する事でよろしいでしょうか。	入札説明書(別紙)標準仕上表と比較できるように表現してください。表現方法は提案によるものとします。 ただし、仕様は同等以上である必要があります。
15	12	3	(5)	イ			35-14 建替住棟住戸タイプ別平面図及び35-16 活用用地活用計画図の縮尺は任意でよろしいでしょうか。	縮尺は任意とします。

■愛知県営東浦住宅PFI方式整備等事業 入札説明書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		
16	12	3	(5)	オ			最優秀提案者決定後、特定事業契約締結までに辞退した場合の違約等の取扱いについて御教示願います。	入札説明書のP15 3(7)アを参照してください。 愛知県建設工事等指名停止取扱要領に該当する場合は、指名停止の措置があります。
17	14	3	(6)	エ			ヒアリングの実施について、入札参加者はプレゼン資料等を準備する必要があるか。内容によっては、準備に期間を要する場合があるので、ある程度の内容については予めご教示願います。	ヒアリングの実施方法等については、参加書類の審査結果を通知するのに合わせて、お知らせします。 また、ヒアリングを実施する場合は、ヒアリング実施の遅くとも7日前までに日時、場所等を応募グループの代表企業に連絡します。
18	14	3	(6)	エ			ヒアリングを実施する判断の時期を明確にしていただけますでしょうか。 またヒアリングを実施しない場合はありますでしょうか。	ヒアリングを行う場合は、12月24日～26日頃に行う予定です。 入札及び事業提案書の内容により必要があると判断した場合にヒアリングを実施いたします。 説明資料等の下準備や日程の確保等をお願いします。
19	15	3	(6)	カ			平成30年3月目処締結予定の「覚書」について、将来(売買契約締結時期)の大幅な経済情勢変動等により、活用用地に関連する事業の推進に関して大幅な事業変更を余儀なくされる場合、何らかの対処法を「覚書」内に規定することは可能か。	本質疑の内容を含め、事業者決定後の覚書の変更は原則認めません。 ただし、売買契約締結後、現在の愛知県営東浦住宅PFI方式整備等事業売買契約書(案)第13条第2項により承認を得た場合は、指定用途を変更することができます。
20	17	4	(4)	エ			戸建分譲事業が10年以内で完結していない場合(戸建分譲事業の場合)、あるいは、10年間の間に何らかに事情で当初提案と異なる利用形態とならざるを得ない場合、モニタリングの結果、違約金対象となる可能性がある、という解釈になるのか。	入札説明書に関する質問に対する回答の質問No.1の回答を参照してください。
21	18	5	(3)	ア			活用用地の売却価格について、売買契約締結時期に入札時点での「提案価格」に対し、「愛知東浦-1」の公示地価変動にともない、売却価格変更の協議が可能という理解でよいか。 あるいは、 ①公示地価下落の場合、売却価格の下方修正の可能性あり ②公示地価上昇の場合、売却価格が上方修正される(提案価格を上回る売却価格となる可能性もあり)という解釈になるのか。	入札時に提示していただいた、活用用地購入提案価格については、公示地番号「愛知東浦-1」の変動に基づき上昇下落を問わずに活用用地購入提案価格を修正します。 その上で、県が決定する最低売却価格と比較して ①最低売却価格より修正後の活用用地購入提案価格が高ければ、修正後の活用用地購入提案価格で契約します。 ②最低売却価格より修正後の活用用地購入提案価格が低ければ、最低売却価格での契約について協議を行います。
22	18	5	(3)	ア			落札者決定時期より最低売却価格の決定時期が遅い為、落札した応募グループの用地活用企業でも、提案価格が最低売却価格未満かつ協議が整わない場合は、土地を購入できないとの認識でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
23	18	5	(3)	イ			【活用用地取得費用の参考価格】について、2-1工区の参考価格は約7,200㎡を前提で算出されています。この面積と、参考資料図面から想定される2-1工区的面積と比較すると数値に開きがあるように見受けられます。2-1工区を約7,200㎡で計算された根拠をご教示ください。	第2-1工区に建設する建物を西側によせて、活用用地が最大となる場合を想定して算出しています。
24	18	5	(3)	イ			参考価格は公告時点での最低売却価格に近い(変動しても±10%程度)価格であるとの認識でよろしいでしょうか。	地価公示の変動を除けば、ご理解のとおりと想定されます。
25	19	5	(3)				最低売却価格と参考価格は別と考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。 入札説明書に関する質問に対する回答の質問No.24の回答も参照ください。
26	21	7	(1)				売買契約書における瑕疵担保責任負担対応および活用用地企業の負うべきリスクについて、売買契約書内にあらかじめ規定できるという理解でよいか。	活用用地に関するかし担保については「愛知県営東浦住宅PFI方式整備等事業売買契約書(案)」第12条のとおりとします。
27	24						標準仕上げ表は要求水準と同等と考えるべきでしょうか。設計による、内装制限等により変更することも可能でしょうか。	入札説明書(別紙)標準仕上げ表に記載された内容は、愛知県営住宅の標準仕上げを例示したものです。本事業における内外装材における採用の考え方は、要求水準書(特に別紙2 県営住宅設計基準)によるものとします。
28	24						住棟外部仕上げにおいて、屋根:アスファルトシングル葺きとありますが、陸屋根は不可というお考えでしょうか。	入札説明書(別紙)標準仕上げ表に記載された内容は、愛知県営住宅の標準仕上げを例示したものです。本事業において、住棟屋根形式は勾配屋根に限定しておりません。
29	24						(別紙)標準仕上げ表が添付されていますが、標準仕上げ表以上の提案は加点対象となるのでしょうか。 また(別紙)標準仕上げ表を参照とする記述が入札説明書・要求水準書等に見受けられませんが記述はありますでしょうか。	入札説明書(別紙)標準仕上げ表に記載された内容は、愛知県営住宅の標準仕上げを例示したものです。提案の評価の詳細については、落札者決定基準を参照してください。なお、落札者決定基準における評価項目及び評価の視点に合致する場合は、その内容に応じ評価される場合もあります。
30							各工区(第1工区、第2-1工区、第2-2工区)の座標データがわかる資料の開示をお願い致します。	8月29日公開資料 (6)配布資料の配付資料5を参照してください。

■愛知県営東浦住宅PFI方式整備等事業 様式集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		
1	1	2	(5)				提案書への関心表明書等の書類の添付はお認めいただけますでしょうか。	関心表明書は添付していただいてもかまいません。
2	3	3	(1)	エ			提出書類で使用する文字の大きさについて、図表内や図面等においては10.5ポイント未満を使用してもよろしいでしょうか。	使用可能としますが、判読可能な文字サイズ(6p程度まで)としてください。
3	3	3	(1)	オ			フラットファイルの材質(紙・プラスチック等)について、特に指定は無いとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
4	3	3	(1)	オ			「様式を綴ったフラットファイル等は、表紙に申込受付番号を記載」とありますが、入札書類に関する提出書類は5分冊となることから、各ファイルの内容を明確にすることを目的として、表紙には申込受付番号に加えて、当該ファイルに綴る「様式名」を記載してもよろしいでしょうか。	記載していただいても結構です。
5	3	3	(1)	オ			提出するファイルの背表紙には、必須記載事項は無いとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
6	5	3	(3)	ウ	(イ)	a	ページ番号を付す位置について、「各様式の下端」とありますが、「下端中央」でよろしいでしょうか。	下端であれば位置は問いませんが、出来る限り中央をお願いします。
7	5	3	(3)	ウ	(イ)	a	「会社名やロゴマーク等、応募者を特定できる表記はしないでください」とありますが、応募グループの構成員以外の企業(例えば、下請企業)については、名称などを記載しても差し支えないとの理解でよろしいでしょうか。	構成員以外の企業に関する「会社名やロゴマーク等」の表示についてもできる限り記載しないようにしてください。明らかな表記がある場合、委員会の審査資料については、その表示部分を黒塗り等の処理をすることがあります。
8	16						代理人の記載欄に「代表者氏名」とあるが「代理人氏名」でよいか。	代表企業の代表者氏名を記載してください。様式集P3 3(1)オも参照してください。
9	35						<様式16-1> (様式35-14)建替住宅住戸タイプ別平面図については、各戸の間取図でよろしいでしょうか。	2DK・3DK・4DKの各タイプ別に平面図を図示してください。(各住戸タイプは1種に限ります。)
10	38						<様式18> 証明を取る公認会計士又は監査法人は顧問契約等を締結している必要があるのでしょうか。又当該確認書を提出すれば、様式18別紙の提出は省略可と理解してよろしいでしょうか。	前段については、顧問契約等を締結している必要はありません。後段については、ご理解のとおりです。
11	38						<様式18>構成員の事業遂行能力確認書について、「下記の法人について…確認しました」との表記があることから、「所在地・商号又は名称・代表者氏名」は代表企業が記載するとの理解でよろしいでしょうか。(本様式は、代表企業が代表企業以外の「構成員」の事業遂行能力を確認する書類との理解でよろしいでしょうか。)	前段については、ご理解のとおりです。後段については、代表企業を含む応募グループの全構成員の事業遂行能力を確認する書類となります。
12	38						<様式18>構成員の事業遂行能力確認書について、【留意事項等】に「構成員毎に1枚作成してください。」との表記がありますが、代表企業は作成不要との理解でよろしいでしょうか。	代表企業も作成してください。様式集に関する質問に対する回答の質問No.11の回答も参照してください。
13	41						<様式21>基礎的事項に関する確認書について、提案内容記入欄には文章等で記載するため、提出一覧の枚数制限(A4-6枚)に収めることを前提として、記載欄のサイズは文章量に応じて適宜調整してもよろしいでしょうか。	記載欄のサイズは調整していただいても結構です。
14	50						<様式25>の記載項目に「地域経済」「地域社会」との記載がありますが、「地域」の定義をご教示ください。(「東浦町内」、「愛知県内」など)	落札者決定基準P6 1(4)記載の評価の視点も参考にご判断ください。評価の視点では、「県内企業との・・・」、「地元関係者等との・・・」と2つの視点で評価する事となっております。

■愛知県営東浦住宅PFI方式整備等事業 要求水準書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		
1	2	2	(1)	ウ			行政財産から普通財産への変更手続き完了後に行くとありますが、手続き期間についてご教授ください。	対象となる部分の既存住棟の入居者の移転が完了した日の属する月の翌々月の1日を予定しております。
2	3	2	(2)	ア			事業用地面積が約3.13haありますが、正確な面積は提示頂くことは可能でしょうか。	確定図を集計すると、事業用地の面積は31,352.77㎡となります。 8月29日公開資料 (6) 配布資料の配付資料5を参照してください。
3	3	2	(4)				適用基準等に記載の指針等および、その他本事業に関係する法令・条例等の「最新版」の解釈は公告日である平成29年8月29日時点に公になっているものという理解でよいか。	ご理解のとおりです。 ただし、設計・施工を行うにあたっては、その時点の最新の指針や関連法令・条例等により実施いただく必要があります。なお、法令変更による追加費用の扱いについては、特定事業契約書(案)第43条第2項を参照してください。
4	6	3	(1)				「第1工区北側道路」、「第1工区と第2-1工区間の道路」、「第2-1工区南側道路」を工事動線として利用できますでしょうか。	県として規制はありません。東浦町や自治会との調整により利用することとなると考えます。
5	6	3	(1)				第2-1工区先行解体エリアで活用用地が生まれた場合、第2-1工区建替住棟工事時に作業スペースとして利用できますでしょうか。	既存住棟に居住している入居者等の安全が確保されること等を条件に利用可能とします。
6	6	3	(1)	ア			東浦住宅全体の団地認定の取得はありますか。ある場合、認定内容を教示下さい。合せて、今回の工区を団地認定しない場合の必要な手続き等があれば教示下さい。	現在、事業用地における有効な一団地の認定はありません。 団地認定しない場合は、通常の建築に必要な手続きが必要となります。
7	7	3	(1)	カ			文中に開発者とありますが、この開発者の定義をご教示ください。	ここでは入札説明書に定義する「事業者」が該当します。
8	8	3	(2)	ケ			実施方針P19に於いて、緑地率20%の確保が明示されていますが、緑道の整備面積は、上記緑地率に含めて宜しいですか。	緑道に配置した植栽帯や高中低木等は緑地率算定の対象面積に加えることができます。
9	9	4	(2)	ア	(ア)		住戸タイプの2DKは1LDK,3DKは2LDK,4DKは3LDKに読み替えることは可能ですか。	愛知県営住宅は、2DK、3DK、4DKの3タイプで供給しております。 DKの隣室が可動間仕切り(ふすま等)で区切る事ができる場合、利用実態は1LDK、2LDK、3LDKとなりますが、県の既存の住戸と同等程度には仕切った上で、2DK、3DK、4DKとしてください。
10	9	4	(2)	ア	(ア)		寝室と居間の壁を可動間仕切り等により一体で利用可能にする等の提案は可能ですか。	要求水準書に関する質問に対する回答の質問No.9の回答を参照してください。
11	9	4	(2)	ア	(ア)		前工区で設けられていました、身障者住戸は、今回不要と考えて宜しいでしょうか。	不要です。
12	9	4	(2)	ア	(ア)		戸数は280戸とあるが、これは厳守か多少の中があるか？	厳守です。
13	9	4	(2)	ア	(ア)		上で厳守の場合、2DK 140戸 3DK 130戸も厳守か？	厳守です。
14	9	4	(2)	ア	(ア)		県営住宅設計基準における床段差は一般向け・シルバー・身障者向けの3つの仕様があるが、この場合は1つのタイプとみなされるのか。	「一般向」の床段差を適用してください。
15							1住棟内で階の変化(10階一部9階など)は認められるか？	認めます。
16							町道152号線に沿って東浦町有の帯状の土地があるが、これは建築基準法上の道路と考えてよいか？ 道路でなければ道路敷きか隣地か？隣地ならば、第2-1工区と152号線との間の約3.0m巾の土地へも日影を考慮する必要があるか？ また、この部分を横切り2-1工区への車のアクセス道を新たに設けることは可能か？	当該土地は道路用地ですが、隣地としての扱いとなります。また、日影も考慮する必要があります。 なお、自治会との協議が整うとともに、道路用地を使用する場合は、東浦町へ「公共用物使用許可」を申請すれば、原則4.0mまで乗り入れ口を設けることは可能であり、車の軌跡でやむを得ない場合は、乗り入れ口を6.0mまで広げることができます。ただし、4.0mを超える場合は、占用料が必要と東浦町より聞いています。
17	10	4	(2)	イ	(イ)		町道152号線両側の公衆用道路は基準法上の隣地扱いでよろしいですか。 また、現状の様に入居者用の駐車場として利用可能ですか。	町道152号両側の土地は、質問No.16の回答のとおり、隣地扱いとなります。 入居者用の駐車場としての利用はできません。
18	10	4	(2)	イ	(エ)		児童遊園は、団地全体を団地認定しないとした場合、各工区に必要となりますか。又は、第1・第2工区全体で考えればよろしいですか。	全体でバランス良く配置してください。
19	11	4	(2)	イ	(コ)		給水方式は、受水槽・ポンプ方式ではなく、直結増圧方式とすることも可能と考えてよいか。	東浦町からは、直結増圧方式は3階建てまでと聞いています。

■愛知県営東浦住宅PFI方式整備等事業 要求水準書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		
20	11	4	(3)	ウ			貴県の想定する家屋調査範囲をご教示ください。	県としての指定範囲はありません。工事方法や工事車両等を総合的に判断して事業者で判断してください。
21	11	4	(3)	オ			PCBIについて実施時に発見された場合、撤去・一時保管に関する費用については貴県の負担と考えて宜しいでしょうか。	PCB含有機器の撤去、一時保管、県が保管する場所までの運搬費用は事業者の負担とします。なお、それらの機器は県が保管します。
22	11	4	(3)	カ			貴県による事前のアスベスト調査にて3-1、3-2、3-8、3-9号棟にて吹き付けリシン及び下地にて含有は無しとされていますが、同年代に建設された他の住棟及び付属建屋(ポンプ室、受水槽等)等全てにおいても、同様に吹き付けリシンは無しと考え、外壁リシン及び下地に係るアスベスト調査については実施しなくとも宜しいでしょうか。	他の住棟等においても外壁リシン及び下地に係るアスベスト調査を実施してください。なお、調査の結果、アスベストが含有されていることが判明した場合は、対応について県と事業者で協議を行います。
23	12	1	(7)				土壌の4条届出は必要でしょうか。また貴県により事前に実施された土壌汚染に関する土地利用履歴等調査では土壌汚染が存する可能性は低いとの結果ですが、仮に土壌の4条届出の結果、調査・対策工事が必要となった場合は貴県の費用負担と考えて宜しいでしょうか。	土壌汚染防止法第4条に該当する場合、届出を提出してください。事前に予見できない土壌汚染に起因して発生する増加費用及び損害については、合理的な範囲で県が負担します。
24	12	4	(4)	ア			施設の具体的規模及び要求水準は「別紙2: 県営住宅設計基準」に示すとありますが、県営住宅の内装工事はプレハブ工法となっています。ライフサイクルコストに配慮しつつ、品質・性能・機能向上やコスト縮減が図れるのであれば、プレハブ工法以外の提案でもよろしいのでしょうか？ また、同上設計基準では居室の床仕上げについて畳敷きとありますが、それ以外の仕様でもよろしいのでしょうか？	「別紙2 県営住宅設計基準」記載のとおり、内装工事は、当該水準を上回り、かつ県営住宅として十分な維持ができ、保守管理コスト等の上昇が伴わなければ、プレハブ工法以外の提案でも差し支えありません。県営住宅の標準プランでは、畳敷を採用していますが、それ以外の仕様の場合は、居室(北側)と同等の水準を満たすしてください。また、各住戸タイプは1種に限りませんが、和室と洋室の変更の提案は1種とみなします。和室と洋室を提案に盛り込む場合は、その割合も記載してください。
25	12	4	(5)	ア			住戸内に残置物が残されている場合、その処理費用は、県か事業者か。	一部の住戸内及び敷地内には残置物が確認されています。残置物につきましては、県が指定する特定箇所(事業区域内)までの運搬及び分別は本事業に含んでいます。なお、特定の箇所からの撤去処分は県で行います。
26	12	4	(5)	ア			活用地においては杭の引抜きまでを行うこととありますが、入札にあたり、杭撤去工事費をどのように積算すればよろしいでしょうか。	杭はPC杭Φ300とし、 3-1号棟は6m×75本、7m×1本、8m×27本、9m×13本、10m×8本 3-2号棟は6m×164本、8m×14本、9m×5本 3-3号棟は6m×181本、7m×16本、8m×9本、9m×16本 3-4号棟は6m×90本、7m×27本、8m×10本 3-5号棟は6m×160本、8m×6本 3-6号棟は6m×200本、8m×6本 3-7号棟は6m×122本、8m×4本 3-8号棟は6m×160本、8m×6本 3-9号棟は6m×160本、8m×6本 3-10号棟は6m×122本、8m×4本 と想定して積算してください。 なお、この想定値と実績値が大きく異なる場合には合理的に積算し、契約変更を行います。
27	13	4	(5)	エ			既知されているアスベストとは、「住戸内台所壁フレキシブルボード、住棟バルコニー隔壁及び手すりパネル、ポンプ室配管エルボ・T字管保温材」に含まれるアスベストと考えてよろしいでしょうか。上記以外については既知となっていないアスベストと考えてよろしいでしょうか。また、「既知となっていないアスベストが・・・、県は合理的な範囲の費用を負担するものとする」とありますが、合理的な範囲についてご教示ください。	既知されているアスベストは例示のとおりとお考えください。また、合理的な範囲とは、県の積算基準に基づく適正な範囲の費用を意味するものです。
28	13	4	(6)	ア			「周辺公共施設等に損傷を与えた場合は、施設管理者等と協議の上、事業者の負担により復旧すること。」とありますが、「周辺公共施設等」の具体的な施設名をご教授願います。	「周辺公共施設等」とは、道路施設、水道施設、下水道施設、ガス施設、電気施設、電話等通信施設、CATV施設等を示します。
29	14	4	(7)				内覧用住戸の内部の維持管理(完成後)については事業者の業務範囲外と考えてよろしいでしょうか。	内覧用住戸内部の維持管理(完成後)は、県に所有権を移転する(引渡し)までの間、事業者の業務範囲となります。
30	14	4	(7)				内覧公開日は土、日いずれか1日を含む計2日間程度行うとありますが、内覧時間は何時間を提案されていますか。	午前9時から午後5時までを想定しております。なお、この時点で入居者は入居することになる住戸タイプが決定しておりますので、家具を配置する際の寸法を計る事等が目的です。
31	14	4	(7)				内覧会等不特定多数の方が工事中に敷地内に入ることとなりますが、仮使用承認における「申請者」「申請費用の負担者」に関しご教示ください。	内覧会の実施に際して、仮使用認定申請を行うことを想定していません。ただし、工事区域外から内覧住戸周辺までの入居者が通行するルートของ安全管理は徹底して行ってください。

■愛知県東浦住宅PFI方式整備等事業 要求水準書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		
32	14	4	(8)				工事監理業務は常駐とありますが、意匠、構造、設備それぞれ何名と想定しますか。重点監理としてよいものはどの分野と考えれば宜しいでしょうか。	工事監理者は、総括する意匠担当(管理技術者)は常駐監理とし、構造、設備分野(機械・電気等)については重点監理とします。配置人員は事業規模に応じた監理体制をご提案ください。
33	18	5	(1)	イ			活用用地における制限について、活用事業者が自己所有物として建築し、テナント募集を行う事は可能でしょうか？その場合、応募申請時に決まっていなくても、テナント入居事業者を建設期間中もしくは建設完了後に募集してもよろしいのでしょうか？	前段については可能です。後段についても支障ありません。
34	18	5	(1)	イ			用地活用企業が住宅地として造成後、第三者に売却し、第三者が建売住宅として或いは建築条件付でエンドユーザーに売却する事業スキームは可能でしょうか。	ご質問の提案の場合は、県と第三者との間で契約行為が存在せず、買い戻しが出来ない事から、認められません。ただし、用地活用企業が住宅地として造成後、用地活用企業が土地を所有したまま、第三者が建築条件付でエンドユーザーに販売する事は可とします。(この場合、第三者は、土地については仲介、建物については売り主となります。) または、用地活用企業として造成を行う企業(県と売買契約を締結する企業)及び造成を行う企業から土地を購入しエンドユーザーに販売する企業が応募グループに入る場合は認めます。
35	18	5	(2)				県の実施調査(モニタリング)について、具体的な手法や頻度をお教え頂けないでしょうか。	年に1~2回県職員が直接現地に立入り調査することを想定しています。 その他は、「愛知県東浦住宅PFI方式整備等事業売買契約書(案)」第16条(実地調査等)をご参照ください。
36	18	5	(3)				真にやむを得ない場合、同じ用途であれば、用地活用企業とは別の企業(応募グループ以外)へ土地を売却し、その企業が事業を継続することも可能でしょうか。	指定用途期間満了以前の活用用地の所有権移転は「愛知県東浦住宅PFI方式整備等事業売買契約書(案)」第15条に該当しますので、県の承認が必要となります。
37	18	5	(3)				社会情勢の変化などによる措置について、「真にやむを得ない場合は県と協議の上、同じ用途に限り提案内容を変更し用地活用ができる」とありますが、応募申請時点でエンドユーザー予定者が5年先の事業について確約する事が困難な場合が想定されます。住宅以外の活用提案の場合、応募申請時点でエンドユーザー予定者を限定する必要はあるのでしょうか？	提案時点でエンドユーザーを指定していただく必要はありません。
38	添付資料5						町道157幅員7mとありますが、測量図及び現地計測で8m程度あります。8m程度と考えてよろしいですか。	東浦町道157号は幅員8mです。 添付資料5を修正します。
39	添付資料5						【添付資料5 事業用地インフラ関係現況図】 幅員5mの東浦町道152号と1工区及び2-1工区との間の東浦町有地について、現状串刺し駐車場として使用されていますが、1工区の工事着手時には、駐車されている車両は退去しているという条件でよろしいでしょうか。(施工計画に影響がある為)	自治会より、工事に必要な最小限の駐車は移動させることが可能と聞いております。 1工区着手時に全面的に串刺し駐車車両が退去するとは聞いておりません。
40	添付資料5						【添付資料5 事業用地インフラ関係現況図】 2-1工区内のインフラ状況(上水、下水、電気)がわかる資料をご提示願います。(3-4号棟解体時に他号棟に影響の懸念がある為)	「添付資料7 事業用地施設図」及び「配布資料」をご確認ください。
41	添付資料5						(添付資料5)各工区間の町道156号線、町道152号線、町道157号線のインフラや道路改修は今回の事業に含まれないものと考えてよろしいでしょうか。	インフラ施設の引込みや道路の切開きなど、本事業に伴う工事以外のインフラ・道路改修は今回事業に含まれません。
42	別						県営住宅設計基準、事業用地現況図をCADデータで頂くことは可能でしょうか。	県営住宅設計基準を公表します。 事業用地の現況図のCADデータは持ち合わせておりません。 事業用地周辺の水準測量の結果を10月10日を目的に公営住宅課のウェブページに公表します。
43			6				(雨水)指定された住宅では貯留による再利用とありますが、指定の有無・範囲についてご指示ください。	「別紙2 県営住宅設計基準 IV. 機械編P.35」を参照ください。 なお、県営住宅設計基準に関する質問に対する回答No.2も参照してください。

■愛知県営東浦住宅PFI方式整備等事業 落札者決定基準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		
1	3	4	(1)	ア			落札者決定基準および実施方針に関する質問に対する回答にも、予定価格は公表せずかつ下回った場合は失格とあります。その理由として「既成の県営住宅にとらわれない幅広い提案を可能とするため」とありますが、それであれば寧ろ「予定価格は無し」とすべきではないでしょうか。価格評価額が低評価であれば、総合評価も低評価になるため、問題ないと考えます。事業参画には多くの経費が掛かるため、不透明な設定はすべきでは無いと考えます。	既成の県営住宅にとらわれない幅広い提案を可能とするため、予定価格は設定しますが公表しません。実施方針に関する質問No.55(平成29年8月7日公表)の回答も参照してください。
2	3	4	(1)	ア			予定価格を公表しないとありますが、事後公表はありますか。また、予定価格を策定した明確な根拠は開示されるのでしょうか。「既成の県営住宅にとらわれない幅広い提案」を求めているのであれば、予定価格を策定する根拠や目安はないと考えます。	予定価格の事後公表は行いません。また、予定価格算定の根拠も開示しません。
3	5	4	(2)	ウ	表4		II 企業の技術力及び配置予定の技術者の施工実績等(5 企業の技術力に関する事項、6 配置予定の技術者の能力に関する事項) 評価の際には建設JVの第1、2、3の施工実績のうち、最も低い点数のもので評価されるのでしょうか？	「II 5(2)建設業務に当たる企業の施工実績」については、建設業務にあたる企業のいずれかが落札者決定基準P.10記載の評価対象工事の実績を有していれば評価対象となります。 「II 6(2)建設業務に当たる企業の配置予定の監理技術者の施工実績」については、落札者決定基準P.11※7記載のとおり、本事業に関する公告の2(2)イ(ウ)aに該当する企業が配置する予定監理技術者の実績を評価します。この場合、落札者決定基準P.11※6記載のとおり、配置予定の技術者が入札書類の提出時点で特定できない場合は、候補とするうち配置予定の技術者のうち、配点が最も低い技術者の実績を評価します。
4	10	4	(2)	ウ	表5		II 企業の技術力及び配置予定の技術者の施工実績等 企業の技術力及び配置予定の技術者の施工実績等の評価項目について、企業及び配置予定技術者の各々に評価実績の記載がありますが、この評価項目は建設3企業のうちいずれかの構成員が条件を満たせば評価して頂けるのでしょうか？それとも全ての構成員が満たさなければならないのでしょうか？	落札者決定基準に関する質問に対する回答の質問No.3の回答を参照してください。
5	10	4	(2)	ウ	表5		表5 5企業の技術力に関する事項及び6配置予定の技術者の能力に関する事項について、件数はどの様に数えられるのでしょうか。	様式37～42に記載の業務を確認し基準に合致する件数に基づき評価します。 各様式の【留意事項等】の欄に記載できる業務の数を記載しております。 様式集 様式42 について記載する業務は1件のため様式集を修正します。
6	10	4	(2)	ウ	表5		表5 5企業の技術力に関する事項及び6配置予定の技術者の能力に関する事項につき、建設業務に当たる企業の施工実績は構成員の内1社が2件以上の当該施工実績があれば、評価基準の各1点を満たすとして理解してよろしいでしょうか。	落札者決定基準に関する質問に対する回答の質問No.3の回答を参照してください。

■愛知県営東浦住宅PFI方式整備等事業 別紙2 県営住宅設計基準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		
1	10	1	(1)				エレベーターにおける防犯カメラ設置や窓等の防犯対策とあるが、窓を設置すれば、防犯カメラは必須でないと考えてよいか。(防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針では、防犯カメラの設置は必須となっていない)	要求水準では◎のため、「別添資料19エレベーター設備設計指針」に示すように、エレベーターには防犯対策として、防犯カメラ及び窓を設置してください。
2	11	1	(2)				0.25m3の雨水貯留槽を設置とあるが、p35の2(2)の記載内容と異なる。どちらを正と考えればよいか。	0.25m ³ の貯留槽を設置してください。別紙2 P.36を修正します。
3	12	2	(1)				午前10時半から午後1時半までの日影は敷地境界内におさめることとあるが、第1工区東側の県営住宅敷地内の児童遊園や北側の県営住宅用地内については、敷地境界内とみなし、日影を落としてもよいと考えてよいか。	第1工区について、隣接する先行整備街区は、同一の敷地境界内とみなし、日影を落としても差し支えありません。ただし、整備済の16棟、17棟の主たる居室の開口部は冬至で4時間以上の日照を確保するようにしてください。
4	12	2	(1)				今回の計画地は、3時間日影規制区域に、該当しないと判断してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
5	12	2	(1)				「午前10時半から午後1時半までの日影は敷地内におさめること。ただし、敷地に接する道路がある場合は、当該道路の反対側を境界とする」とありますが、2-1工区の日影の測定ラインは東浦町道152号の両側にある町有地も道路同等と判断してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。道路、河川などに該当するとして計画してください。ただし、建築基準法の日影規制については、隣地として計画する必要があります。
6	13	2	(2)				・住宅 世帯数や家族構成などに応じて標準化した住戸プランがあるため、原則として設計においては標準の住戸プランを採用することとありますが、より効率的なプランを提案したいと考えています。本項は原則扱いと考えてよろしいでしょうか。	本項は「○:適用除外」であり、本事業の要求水準として求めていません。標準の住戸プラン以外の提案も認めますが、優位性について示してください。
7	23	1	(1)				貯留浸透施設の記載について◎となっているが、実施方針に関する質疑回答No68では、調整池は不要と回答されています。質疑回答通り、貯留浸透施設も調整池も不要と考えてよいか。	「東浦町宅地開発等に関する指導要綱」に従い、調整池等の設置を計画してください。なお、前工区では、駐車場部分と緑地部分にて調整池を確保しております。
8	23	2	(1)				原則として、団地内道路の幅員は6m以上とするとあるが、前工区の工事図面及び別紙資料12に従い、駐車場部分の車路の幅員は5m以上と考えてよいか。	ご質問の事項は、団地認定を取得した際などの団地内の通路の規定です。駐車場につきましては、P24 3(3)のとおり、5mでも可ですが、5mとした場合は、駐車スペースが6mの場合と比べ大きくなりますので注意してください。
9	28	3	(3)				アスベスト粉塵濃度測定を敷地境界の4方向各1点で実施との事ですが、調査の結果、吹き付けアスベスト(レベル1)が使用されておらず、レベル2、レベル3のみの場合(貴県が事前に実施した調査結果のみの場合)においても実施する形でしょうか。	実施します。
10	31	1	(1)				・自動火災報知設備 「玄関・便所に設置する非常用押しボタンを住戸用受信機に接続する」とありますが、玄関子機、共用親機での鳴動以外に指定の発信先はございますか。	ありません。
11	31	1	(2)				・雷保護設備 保護範囲等の御指示はありますがJIS-A4201-1992に準拠するものと考えてよろしいですか。	ご理解のとおりです。
12	32	1	(1)				衛生設備工事(1)給水量計算 ●給水量算定 給水ポンプの瞬時最大予想給水量は、優良住宅部品認定基準(BL基準)による算出としてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。ただし、水道事業者(東浦町)により別途定めがある場合は、その基準により算定してください。
13	34	3	(3)				衛生設備工事(3)給水ポンプ ●ポンプ室の仕様 「ポンプ室は受水槽と一体方式のポンプ室とする」とありますが、受水槽の直近にRC造のポンプ室にて一体型としてよいでしょうか。	ご理解のとおりです。事業者の提案によります。
14	35	3	(5)				衛生設備工事(5)検針設備 共用部の計量区分で、制約はあるのでしょうか。	受水槽の清掃メンテナンス用は個別で検針できるようにしてください。
15	記載ナシ						衛生設備工事 住棟各階に廊下掃除用水栓は不要と考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。

■愛知県営東浦住宅PFI方式整備等事業 別紙2 県営住宅設計基準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		
16	35	2	(2)				排水通気設備(2)雨水貯留槽 3)貯留槽の設置場所 設置箇所は住棟各棟に1か所です。また散水栓は雨水貯留槽1基に対し1栓としてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
17	36	2	(3)				給湯設備 (3)ガス給湯器 追い焚き方式は、自動方式(自動湯張、自動保温)と考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
18	37	2	(1)				ガス設備工事 2.都市ガス設備 (1)ガス漏れ対応 「各住戸のガス漏れ警報器については、入居者対応とする」とありますが、コンセントまで本工事(住戸受信機との接続は無)、ガス漏れ警報器本体を入居者対応と考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
19	38	1	(4)				換気設備工事 (4)換気用ダクト ・台所用:スパイラルダクト、便所用・浴室用:VUダクトとありますが、機械標準図には、ポイドスラブ内ダクトの表記があります。維持管理、メンテナンス、更新性を考慮し、台所はスパイラルダクト、便所用・浴室用はVUダクトにてスラブ下 天井内配管としてよろしいでしょうか。	県の標準では、天井を平坦とするため、ポイドスラブを採用し、ダクトをポイドスラブ内としています。質問のダクトをスラブ下、天井内配管とする場合には、居室等の天井高さを十分に確保するとともに、ダクトを隠すための化粧天井及び壁について、入居者が持ち込む家具などの設置に支障がないよう最小限としてください。また、ポイドスラブ内の換気ダクトとしない場合は、維持管理、メンテナンス、更新性について、その優位性等を説明してください。
20							VI.標準仕様 2/8 ④ 居室 テレビ共聴 直列ユニット(BS-7F-7(R))とありますが、4K8K放送対応は不要と考えてよろしいでしょうか。	4K8Kの対応は不要です。 ただし、テレビ共聴施設については、平成27年度版の電気設備設計基準(国土交通省大臣官房監修)により、分岐分配方式としてください。 別紙2を修正します。
21							建築標準図 図面 ポイドスラブの場合、スラブ内打ち込み配管とありますが、一般的な在来工法としてもよろしいですか。また、本工法についての耐久性について問題ありませんか。	前段については、ご理解のとおりです。 後段については、別紙資料04の要求性能を満たしてください。
22							別紙資料04 第8条 スラブについては、相当スラブ厚さ15cm以上(ポイドスラブの場合は22cm以上)とありますが、在来スラブ15cm以上と考えても良いですか。	重量床衝撃音対策について、相当スラブ厚により要求性能を確保する場合、相当スラブ厚15cm以上としてください。 また、別紙資料04の要求性能を満たしてください。
23							別紙資料9 2.使用材料 単位セメント量は270kg/m ³ としてもよろしいですか。(指針は290kg/m ³)	Fc24N以下の場合、ご理解のとおりです。 愛知県営住宅構造設計指針 2. 使用材料 ①のとおりです。
24							別紙資料9 3.設計指針 ①地業(杭基礎) 杭の施工誤差については、施工確認後に偏心距離を確認の上、適宜補強を行う方針でよろしいですか。	構いません。 建築基準法による変更の手続きは行ってください。ただし、工期の延長や工事費の増額は認めません。
25							別紙資料9 3.設計指針 ④柱・梁 柱・梁断面について、納まり考慮の上、記載寸法外としてもよろしいですか。	ご理解のとおりです。
26							別紙資料9 3.設計指針 ⑤スラブ・壁・階段 廊下・BAL側壁はALC(厚さ100mm)としてもよろしいですか。	要求水準書P9 4(2)ア(イ)のとおり、住棟の主要構造部は、コンクリート系構造としてください。 ALCを使用される部分は、主要構造部以外であれば認めます。 ただし、鋼材等の腐食・腐朽によるALCの落下がないような措置を求めます。
27							別紙資料9 4.構造計算 建物の偏心率は0.15を超える場合、保有水平耐力を補正する方針でもよろしいですか。	ご理解のとおりです。

■愛知県営東浦住宅PFI方式整備等事業 特定事業契約書(案)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		
1	19						第43条2項(法令変更による追加費用) 特定事業者が追加費用を負担しなければならない「それ以外の法令の変更」の具体的内容をご教授願います。	すべての法令の中から建替住棟等整備業務に直接関係する法令(例えば、民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する法律、公営住宅法、建築基準法、都市計画法、廃棄物の処理及び清掃等に関する法律等)を除いたものですが、多岐にわたるため個別の法令を具体的に列挙することはできません。
2	19						第46条(県による任意の契約解除) 想定される解除に至る事象をご教示ください。	想定される例としては、大規模災害により事業地を県営住宅以外に利用しなければならないなど。

■愛知県営東浦住宅PFI方式整備等事業 売買契約書(案)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		
1	10						売買契約書(案)条文には連帯保証人に係る記載がありませんが連帯保証人は必要でしょうか。必要な場合、連帯保証人は特定事業者がならなければいけないのでしょうか。	連帯保証人は必ずしも必要ではありません。

■愛知県営東浦住宅PFI方式整備等事業 覚書(案)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		
1	4						用地活用企業が売買契約を締結しない場合、特定事業者が代わりに売買契約を締結することで、違約とはならないと理解してよろしいでしょうか。	特定事業者において、用地活用企業に代わって売買土地を事業提案書等により提案された指定用途に供していたくという前提であれば、ご理解のとおりです。必要に応じて、県と事業者で協議の上覚書(案)を修正します。