

■愛知県営上和田住宅PFI方式整備事業 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	質疑回答
	頁	数	(数)	カナ	(カナ)	英字	(英字)		
1	8	3	(4)	イ	(イ)	a		(a)に「①参加者名簿に登録されている営業所の所在地が愛知県内にあり、・・・いること。なお、営業所には、主たる営業所も含む。」とありますが、主たる営業所が県外にある企業の(a)の参加資格はありますか。	主たる営業所の所在地が県外であっても、参加者名簿に登録されている営業所の所在地が県内にある企業は(a)①の要件を満たします。
2	8	3	(4)	イ	(イ)	b		(d)に「なお、a(a)に該当する企業は、工事の全期間監理技術者を専任で配置すること。」とありますが、a(b)及びa(c)に該当する企業には、工事の全期間における技術者の専任配置義務はないと理解してよいですか。	a(b)、(c)に該当する企業は、工事の全期間監理技術者を専任とする必要はありません。当該企業が実施する工事の期間中において当該企業が配置する監理技術者を専任としてください。
3	13	3	(6)	ウ	(イ)	b		「審査基準の詳細については、落札者決定基準に示します。」とあります。落札者決定基準9頁 企業評価対象工事の施工実績等の※1について、(a)建築物の用途：共同住宅とありますが、社員寮は実績となりますか。	社員寮の場合、建築基準法上の用途が「共同住宅」であれば実績となります。
4	13	3	(6)	ウ	(イ)	b		「審査基準の詳細については、落札者決定基準に示します。」とあります。落札者決定基準9頁 企業評価対象工事の施工実績等の※2について、本件入札に参加する営業所の施工実績について、県外の主たる営業所が県外で行ったものも含まれますか。	県外の営業所(主たる営業所を含む。以下同じ。)の施工実績は含まれません。本件入札に参加する営業所及び愛知県内にあるその他の営業所の施工実績のみが評価対象となります。

■愛知県営上和田住宅PFI方式整備事業 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	質疑回答
	頁	数	(数)	カナ	(カナ)	英字	(英字)		
1	1	1	(2)					将来の団地全体の全体計画概要(土地利用など)をご提示頂きたい	上和田住宅建替計画図を回答と同時にウェブページに公開します。 なお、計画図は平成26年2月に実施した県営上和田住宅建替事業説明会において住民向けに配布したものであり、今後建替の進捗状況により、計画が変更されることがありますのでご承知おきください。
2	6	3	(1)					「占部土地改良区所有の区域」には駐車場及び自転車置場の設置ができない旨の記載がありますが、従前の区域上には駐車場が設置されていたようです。占部土地改良区と協議の上、本事業敷地の区域上に駐車場及び自転車置場等の設置は可能ですか。	占部土地改良区所有の区域に、建築物や管理上支障のある工作物、駐車場及び自転車置場の設置はできません。
3	6	3	(1)					占部土地改良区所有の区域は、占部土地改良区と協議の上、通路や車路など舗装部として利用しても良いということであれば、提案上は問題ありませんか。	占部土地改良区所有の区域に、建築物や管理上支障のある工作物、駐車場及び自転車置場ではなく、舗装や緑石等の軽微な工作物を設置する提案をして頂いても差し支えありませんが、その場合、特定事業者は占部土地改良区と協議を行う必要があります。
4	6	3	(1)					「占部土地改良区所有の区域」内に駐車場の車路を設置することは可能ですか	要求水準書質疑No.3の回答をご参照ください。
5	6	3	(1)					占部土地改良区所有の区域に、配管や配線を通すことは問題ありませんか。	管理上支障のない配管や配線であれば問題ありません。
6	6	3	(1)	ウ				特定事業の条例に基づく手続きについて、第1期での説明会の実施回数・所要期間、意見等についてご提示頂きたい。また設計のどの時点で手続きを行うことを想定されていますか(基本設計後?)	整備済区域内の既存住棟建設時の「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続き及び実施に関する条例」(以下「条例」という。)に基づく手続きは、平成26年2月2日に説明会を開催(全1回)、同年2月26日に協議申出書を提出、同年4月18日に協議結果通知書の交付を受けています。当時付された意見については、公営住宅課において閲覧に供します。(平成30年11月19日(月)午後5時まで。閲覧希望の方は事前に電話にてご連絡ください。) また、手続きの時期については特に想定していませんが、条例に基づく事前協議の手続きは、法令等に基づく許可の申請その他の手続きを行う前に行うこととされており、条例に適合するように、適切な時期に行ってください。
7	6	3	(1)	ウ				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続き及び実施に関する条例において、事業区域の出入口は幅員9m以上の道路に接することが求められますが、整備済区域が団地内通路を通過して幅員9m以上の南側道路に接しているため、本事業用地に設置する駐車場の出入口は幅員9m未満の東側道路にのみ接するような計画でも支障ありませんか。	本事業用地に設置する駐車場の出入口は東側道路側に設けても差し支えありませんが、加えて、将来的(西側隣接区域の既存住棟の建替後)に西側隣接区域を介して南側道路に接続する計画ができるような駐車場計画とする、又は、南側道路側からも車両が出入りができるようにしてください。
8	6	3	(1)	エ				建基法第56条の2及び第86条の2に基づく申請等に必要となる費用の算定方法についてご提示頂きたい(計算式が不明、また、計算に必要な建築物の数は既存建物すべてをカウントするのかな等)	岡崎市手数料条例に基づき、申請手数料は以下のとおりとなります。 建築基準法第56条の2に基づく申請手数料は、160,000円です。 建築基準法第86条の2に基づく申請等に必要となる手数料の計算式は、78,000+28,000×(N-1)(N:棟数、単位:円)です。なお、棟数は新設建物のみが対象であり、既存建物は含まれません。
9	6	3	(1)	エ				建基法第86条の2の認定申請図書が公開されていますが、解像度が悪く敷地内外のレベルが読み取れません。CADデータなどを公開頂きたい。また、整地等平面図で、BMからのレベルが示されていますが、認定申請図でのBMの設定と違うため整備済区域と事業区域のレベルの関係が不明です。整地等平面図におけるBMのレベルを認定申請図におけるBMからのレベルで示して頂くなど、レベルの関係が分かるようにご提示頂きたい。	前段についてはCADデータを回答と同時にウェブページに公開します。 後段についてはレベルの関係が分かる資料を回答と同時にウェブページに公開します。
10	7	3	(1)	ク				調整池の設置は不要と考えてよいか	提案内容によっては、条例に基づき雨水貯留施設の設置が必要となることが考えられます。
11	9	4	(2)	ア	(イ)			将来用途変更可能な空間(1箇所、55㎡)を配置するとは、整備する住戸数を減らさず用途変更が可能にするということでしょうか	ご理解のとおりです。整備する住戸とは別に、幼児・児童の遊び場や入居者の散策・交流など、周辺住民を含めた住民間のコミュニケーションの生まれる空間を住棟内に配置してください。 なお、使用目的に応じた将来的な用途変更に対応可能なものとして提案してください。
12	10	4	(2)	イ	(イ)			駐車台数について、特定事業手続条例や一団地認定上は1台/戸以上とありますが、不足分は団地内に確保されていると考えて良いですか。	ご理解のとおりです。 なお、60台分を設置すれば条例及び一団地認定上は基準を満足しますが、60台を上回る駐車台数を設置するかどうかも含め、自由な発想の提案を求めます。
13	10	4	(2)	イ	(イ)			平面駐車場の台数は、一般用と介護者専用の合計で60台以上と考えてよろしいですか。(住棟が2棟の場合、一般用58台+介護者専用2台:計60台として良いですか)	一般用の駐車場スペースを60台以上確保してください。ご質問にあります、住棟が2棟の場合は、一般用駐車場60台以上+介護者専用駐車場2台が必要となります。
14	10	4	(2)	イ	(エ)			整備済敷地では必要最小限の緑化のみであり、求められている緑化率も100分の5以上であり、かなり緑化率が低いと思います。一方、評価項目となっているヒートアイランド対策では緑化は有効な手段となり得ますが、要求水準を上回るような緑化は望まれていないということでしょうか。	緑化に限らず、要求水準を上回る提案を期待しています。
15	10	4	(2)	イ	(オ)			共用倉庫は各棟1箇所設ければ良いですか。	原則として、共用倉庫は各棟に整備した階段下部すべてに設置してください。

16	10	4	(2)	イ	(キ)			案内看板の設置について「団地内の既存案内版を修正すること」とありますが、団地内の案内看板の数量がわかる資料をご提示ください。	団地内の既存案内看板は2ヶ所です。
17	11	4	(2)	イ	(ケ)			電気室に入る設備は共用盤及びポンプ盤程度と想定されますが、盤自体サイズが大きくないので屋外盤とし、電気室を不要とする提案は可能でしょうか。	電気室を不要とする提案も可とします。
18	11	4	(13)	ア				設計業務内の貴県のモニタリング期間は1ヶ月程度と考えておいて良いですか。	設計図書等の成果物に対するモニタリングは、1ヶ月程度を想定しています。
19	13	4	(7)	ア				別紙資料04：公営住宅等整備基準での性能表示制度の要求性能によると、断熱性能等級は等級3でも可となっているが、建築物省エネ法に基づく基準には不適合になると思われるが、それでよいか	別紙資料04のとおり、(5-1)断熱性能等級は「等級4」を原則とし、かつ、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律に適合するように提案してください。
20								今回の工事について要求水準書に記載はありませんが、モデルルームの作成は必要でしょうか。また提案は可能でしょうか。	モデルルームの設置は要求水準として定めていませんが、提案を頂くことは可能です。
21								植栽の管理について記載がありませんが、管理はどがおこなうのでしょうか。	高さ3m以上の樹木は愛知県住宅供給公社の管理となり、高さ3m未満の樹木等の植栽は上和田住宅自治会の管理となります。

■愛知県営上和田住宅PFI方式整備事業 要求水準書別紙2に関する質問に対する回答

No	該当箇所							質問内容	質疑回答
	頁	数	(数)	カナ	(カナ)	英字	(英字)		
1	12	1	(2)					共用廊下の有効幅員を1,400mm以上としている設計意図をお教え頂けますか。また、その設計意図を満足する計画であれば幅員を1,400mm未満として提案することは可能ですか。	共用廊下の幅員は高齢者や障がい者等の安全な利用を考慮したものです。幅員を1,400mm未満とした計画とすることは可能ですが、設計意図を満足する計画である根拠を示した上で提案してください。
2	13	1	(2)					屋外階段について、建替えられた北側の県営住宅は、蹴上150mm・踏面300mm未満となっているように見受けられます。この基準は、主階段を対象にしたものでしょうか。	別紙2県営住宅設計基準のとおり、廊下式タイプの屋外階段は、主階段に限らず、蹴上げ約150mm、踏面約300mmを標準としてください。なお、設計基準から外れた計画とすることは可能ですが、安全上支障がない計画である根拠を示した上で提案してください。
3								住戸内に和室を設けない提案とすることは可能でしょうか。	住戸内に和室を設けない提案も可能です。
4								参考の住戸平面詳細図をみると、DKと建具で仕切られた和室にはエアコンが設置できないようになっています。これにしたがって、建具の開放により一体化できるなどの設計意図がある場合には、全寝室へのエアコン設置は不要と考えてよいでしょうか。	別紙2県営住宅設計基準及び参考の住戸平面詳細図では、DKと建具で仕切られた居室にはエアコンの設置を想定していません。エアコン設置の考え方については、事業者の提案によります。

■愛知県営上和田住宅PFI方式整備事業 様式集に関する質問に対する回答

No	該当箇所							質問内容	質疑回答
	頁	数	(数)	カナ	(カナ)	英字	(英字)		
1	18							資格要件を満たしている技術者であれば、入札時点で提出した「配置予定技術者」から変更は可能だと理解してよいでしょうか。	配置予定技術者の変更は可能ですが、県との協議が必要です。なお、変更後の配置技術者は、落札者決定基準P.10に記載の「配置予定技術者の能力に関する事項」において、変更前の配置予定技術者の評価点を下回らない必要があります。

■愛知県営上和田住宅PFI方式整備事業 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	質疑回答
	頁	数	(数)	カナ	(カナ)	英字	(英字)		
1	9							各実績の期間について「完了」とは、設計実績であっても「設計完了」でなく「竣工（工事完了）」を示すものと考えて良いですか。	設計業務に当たる企業の設計実績における「完了」は、「竣工（工事完了）」ではなく、「設計完了」を示します。
2	9							用途複合の建築物の場合、「共同住宅」部分のみで記載の延床面積以上あれば実績として扱って良いですか。	用途複合の建築物の場合、「共同住宅」部分のみで所定の延床面積及び戸数を満たせば、実績として扱って差し支えありません。
3	9							企業の技術力の評価は、各評価基準において、建設業務にあたる企業の中で、最も点数が高い実績を良いところ取りして評価されると理解してよいでしょうか。	ご理解のとおりです。
4	10							配置予定技術者の工事実績について、コリンズ等に登録のない民間工事の実績はどのような形で証明すればよいでしょうか。	様式集P.19に記載のとおり、契約書の写し、工事内容が判別できる図面、従事した立場及び期間が分かる書面等を添付してください。
5	10							配置予定技術者の実績が評価対象になりますが、傷病・産休・退職などやむを得ない理由で配置予定技術者が変更になった場合、どのような扱いになるのでしょうか。	様式集質疑No.1の回答をご参照ください。