

■愛知県営平針住宅PFI方式整備等事業 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	質疑回答
	頁	数字	(数字)	カナ	(カナ)	英字	(英字)		
1	2	1	(1)	オ	(ウ)	b	(a)	事業用地の一部には液状化の可能性のある箇所が含まれていることから、貴県が既知のボーリング調査と地質調査結果を早急にご開示頂けないでしょうか。また、いつ頃公表して頂けるでしょうか。	本回答と同時にウェブページに公開します。
2	2	1	(1)	オ	(ウ)	b	(a)	標高と真北が記載されている測量図（DXFやJWWデータなど）を早急に公表して頂けないでしょうか。また、いつ頃公表頂けるでしょうか。	本回答と同時にウェブページに公開します。
3	2	1	(1)	オ	(ウ)	b	(a)	測量図のCADデータに加えて、敷地境界線の座標求積表などを早急に公表して頂けないでしょうか。	本回答と同時にウェブページに公開します。
4	2	1	(1)	オ	(ウ)	b	(a)	9-1街区中央のこぼこ山や9-2街区南側隣地の法面や擁壁、標高など記載されている測量図等をご開示頂けないでしょうか。	本回答と同時にウェブページに公開します。
5	2	1	(1)	オ	(ウ)	b	(a)	「非飛散性アスベスト含有材（設備配管、ボード類及びその他既知の非飛散性アスベスト含有材）」の使用状況がわかる図面をご開示お願いします。	ご要望の図面等はありません。 既存住棟等の住戸内台所壁の石綿板、配管継手部ガスケット、物置屋根の波形スレート、ベランダ隔て板及び目隠しの石綿板、各棟屋根のアスファルトルーフィングは、アスベストを含有しているものと思われます。
6	2	1	(1)	オ	(ウ)	b	(a)	既存擁壁、法面の図面があればご開示をお願いします。	本回答と同時にウェブページに公開します。
7	2	1	(1)	オ	(ウ)	b	(a)	敷地内の埋設配管等のわかる資料をご開示頂けないでしょうか。	入札説明書等と同時にウェブページに公開する予定です。
8	2	1	(1)	オ	(ウ)	b	(a)	敷地内の埋設配管等を調査して計画しますが、通常の注意義務を果たした上でも予見できない事象（例えば、掘削してみなければわからない支障物の存在、台帳の精度と現地との大幅な相違等）が判明した場合には、費用について双方協議の上で合理的な範囲で貴県が負担すると理解してよろしいでしょうか。また、リスク分担表のNo30に該当すると理解してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
9	2	1	(1)	オ	(ウ)	b	(b)	旧平針給水塔や旧テレメータ設備の解体撤去の時期については、提案者の任意であると理解してよろしいでしょうか。また、旧平針給水塔の解体について貴県想定の方法をご教示頂けないでしょうか。	解体時期については、第1工区内の既存住棟等の解体撤去に合わせてください。また、旧平針給水塔の解体方法は、提案者の任意とします。
10	3	1	(1)	カ				「本事業のスケジュールは（中略）、この期間を短縮して事業を進める提案は可能とします」について、変更してはいけない期日があればご教示ください。	特にごいません。
11	12	2	(4)	イ	(ウ)	d		工事監理について、常駐監理が条件になっていないと理解してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
12	14	2	(6)	ア				愛知県情報公開条例に基づき、本事業（特に事業提案書）について情報公開請求がされた場合、事業提案書には応募グループのノウハウが含まれます。情報公開を機に他社へ情報漏洩すると損害を被る可能性がある為、事業提案書の公開は御遠慮頂けないでしょうか。また、情報公開請求があった場合、速やかに貴県から応募グループへ連絡し協議させて頂けないでしょうか。	開示請求があった場合、文書に記録されている情報が愛知県情報公開条例第7条各号に該当するか否か等を検討し、不開示情報に該当するときは、不開示とします。 また、愛知県情報公開条例第15条第1項又は第2項に該当する場合は、意見照会を適宜行います。
13	16	4	(2)					日影規制について、一団地認定区域全体（道路を含む全7街区）の複合日影が区域外に対する規制（認定区域境界線から5mライン、10mライン）を満足すれば法的に問題はないと理解してよろしいでしょうか。また、道路により分断された街区ごとや仮想敷地ごとに日影規制を満足させる必要はないと考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。

■愛知県営平針住宅PFI方式整備等事業 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	質疑回答
	頁	数字	(数字)	カナ	(カナ)	英字	(英字)		
14	16	4	(2)					日影規制の平均地盤について、一団地認定区域全体でひとつの平均地盤（区域全体の建築物の平均地盤）として算定すると理解してよろしいでしょうか。また、受影面に高低差がある場合の算定方法など、ご指導があればご教示ください。	ご理解のとおりです。詳細については、名古屋市にご確認ください。
15	17	4	(4)	エ				現状の一団地認定について、平針住宅9、10、11、12、13、A及びB街区の7街区全体で一団地認定を受けていると理解してよろしいでしょうか。また、認定区域には道路（市道平針第39号線や市道黒石線、市道小田猿投線など）を含むと理解してよろしいでしょうか。その認定区域は名古屋市長がHPで公表している区域でよろしいでしょうか。（HP： http://www.city.nagoya.jp/jutakutoshi/page/0000010262.html ） ※仮想敷地Dの北側道路に対する日影規制はどう考えればよい	ご理解のとおりです。なお、認定区域に道路は含まれておりません。「別紙-7 平針住宅一団地認定区域図」をご参照ください。また、平成31年2月に申請した認定申請書に添付している日影図等をウェブページに公開しますので、こちらをご参照ください。
16	17	4	(4)	エ				現状の一団地認定について、認定区域に9-1街区の整備済区域、整備中区域及び公園は含まれると理解してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
17	17	4	(4)	エ				現状の一団地認定の認定資料をご開示お願いします。また、認定区域境界線と各仮想敷地境界線、認定対象建築物、通路、緑地、平均地盤高等が分かる資料を公表して頂けないでしょうか。	本回答と同時にウェブページに公開します。
18	17	4	(4)	エ				建築基準法86条の2に基づく認定基準は、名古屋市「一の敷地とみなすこと等による制限の緩和に関する認定基準（一般市街地型）令和2年4月1日施行」が適用されると理解してよろしいでしょうか。また、認定基準以外の貴県（または名古屋市様）独自の指導基準はないと理解してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。詳細については、名古屋市にご確認ください。
19	17	4	(4)	エ				一団地認定の仮想敷地ごとに、建築基準法の集団規定の規制は受けないと理解してよろしいでしょうか。また、認定基準以外に貴県（または名古屋市様）独自の指導内容として各仮想敷地境界線を隣地境界線とみなし、採光制限や延焼ライン、高度地区の北側斜線などの規制等はありませんか。	ご理解のとおりです。詳細については、名古屋市にご確認ください。
20	17	4	(4)	エ				9-1街区中央のでこぼこ山は公共移管された公園ではない（隣地境界線は発生しない）と考え、日影規制は対象外と考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
21	17	4	(4)	エ				建築基準法86条の2に基づく認定を受ける必要があると記載されていますが、第1工区の確認申請前と第2工区の確認申請前のそれぞれの段階で一団地認定を受ける必要があるのか、第1工区の確認申請前に第2工区を含めた最終整備後の図面で1度の一団地認定を受けることでよいのかをご教示をお願いします。	第1工区の確認申請前と第2工区の確認申請前のそれぞれの段階で一団地認定を受ける必要があります。
22	17	4	(4)	エ				現状の一団地認定（9-1街区（9-6, 7, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17棟）、9-2街区（9-8, 10棟）、整備済区域（集会所、A棟）と整備中区域（B棟））の資料（レベル表記のある配置図、平面図、立面図、断面図、仮想敷地境界線記載図面など）をご開示をお願いします。	本回答と同時にウェブページに公開します。
23	17	4	(4)	エ				整備済区域（集会所、A棟）と整備中区域（B棟）の図面（レベル表記のある配置図、平面図、立面図、断面図、住戸プランなど）のデータ（PDF、DXFデータやJWWデータなど）をご開示をお願いします。	本回答と同時にウェブページに公開します。
24	17	4	(4)	エ				「建替住棟等の建設に当たっては、同区域において建築基準法第86条の2に基づく認定を受ける必要があります」について、現状の一団地認定区域から一部敷地を認定解除・敷地分割して建替住棟等を建設することは可能でしょうか。	不可とします。
25	19	4	(6)	ア	(ア)			各住戸タイプの住戸専用面積が実施方針に記載されていませんが、各室許容面積の条件を満たせば、住戸専用面積は提案者の任意によるものと理解してよろしいでしょうか。住戸専用面積の上限・下限面積をご提示頂けないでしょうか？	各室許容面積の条件を満たせば、住戸専用面積は提案者の任意によるものとします。

■愛知県営平針住宅PFI方式整備等事業 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	質疑回答
	頁	数字	(数字)	カナ	(カナ)	英字	(英字)		
26	20	4	(6)	ア	(ア)			住戸タイプ2DKS（高齢者向け住宅）は低層階に整備することを基本とすることと記載されているが、低層階の判断は提案者の任意であると理解してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
27	20	4	(6)	ア	(イ)			仮想敷地AからDにそれぞれ1棟整備することと記載されていますが、隣接する仮想敷地については、建築基準法上の1棟として整備してもよろしいでしょうか（例えば仮想敷地BとDの建物を1棟にまとめる等）。	仮想敷地AからDにそれぞれ1棟整備することとします。
28	21	4	(6)	ウ				名古屋市「一の敷地とみなすこと等による制限の緩和に関する認定基準（一般市街地型）令和2年4月1日施行」を確認すると、住戸数50戸以上の計画にあつては適当な規模の集会所を設けることと記載されています。整備済区域に一定規模の集会所があることから、本事業では整備不要と理解してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
29	21	4	(6)	ウ	(イ)			平面駐車場の整備台数について、各仮想敷地の計画台数配分は、名古屋市「一の敷地とみなすこと等による制限の緩和に関する認定基準（一般市街地型）令和2年4月1日施行」を満足すればよろしいでしょうか。	駐車台数は県営住宅整備用地内に入居者用に201台、また、これとは別に介護者専用駐車場を建替住棟ごとに1台、生活援助者用駐車場を仮想敷地B内に1台整備してください。なお、仮想敷地ごとの入居者用の駐車台数配分は提案者の任意とします。
30	21	4	(6)	ウ	(ウ)			自転車置場は原則別棟と記載されているが、歩行者動線と自転車動線を分離し安全を確保した上で、住棟内のピロティなどに自転車置場を設けてよろしいでしょうか。	自転車置場は原則別棟とします。ただし、建替住棟単位の入居者間で不公平とならないように配慮されている場合はこの限りではありません。（一部の入居者のみピロティ内の自転車置場となる提案は不可とします。）
31	21	4	(6)	ウ	(エ)			本事業で、でこぼこ山の公園の再整備は必要でしょうか。	提案者の任意によるものとしますが、現に催されている地元の活動等（自然観察会、消防訓練等）に支障となる提案は不可とします。
32	21	4	(6)	ウ	(エ)			児童遊園の仕様について入札説明書等でご教示頂けないでしょうか。	入札説明書等において提示する予定です。
33	21	4	(6)	ウ	(エ)			児童遊園の整備について、児童遊園とは平針住宅地区計画の公園5号と9-1街区南側中央の部分を指すと理解してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
34	21	4	(6)	ウ	(エ)			9-1街区南側中央の児童遊園の整備位置について、平針住宅地区計画で定める公園面積9400㎡以上を確保すれば、添付資料のように調整可能と理解してよろしいでしょうか。（添付資料あり）	地区計画により定められている公共施設及び地区施設の配置は、計画図表示のとおりとさせていただきます。
35	21	4	(6)	ウ	(オ)			既存樹木について、残さなければいけない既存樹木があればご教示ください。	既存樹木はやむを得ない場合を除き、できる限り保全するようにしてください。
36	22	4	(6)	ウ	(コ)			「9-2街区中央の公園の周辺には」とは「9-1街区…」の間違いでしょうか。また散水栓、連結送水管を設置とは、具体的に何の基準による設置要求でしょうか。	「9-1街区中央の公園の広場に散水栓を設置すること。なお、詳細については、平針南学区自治会と協議し、適切に設置すること。」に訂正します。当該散水栓は、平針南学区自治会により催されるイベント等での使用を予定しております。
37	別紙-1							緊急事態宣言が発令されるような感染症が蔓延し現場がストップした場合、貴県と協議した上で工期延長に係る諸経費の一部を貴県に請求してもよろしいでしょうか。また、当該リスクはリスク分担表のNo. 22の不可抗力リスクに該当すると理解してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。

■愛知県営平針住宅PFI方式整備等事業 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	質疑回答
	頁	数字	(数字)	カナ	(カナ)	英字	(英字)		
38	別紙-1							事前調査業務や既存住棟等解体撤去に関する業務期間中に、既存住棟等から非飛散性アスベスト含有材（設備配管、ボード類及びその他既知の非飛散性アスベスト含有材）が判明された場合には、費用について双方協議の上で合理的な範囲で貴県が負担すると理解してよろしいでしょうか。また、リスク分担表のNo38に該当すると理解してよろしいでしょうか。	住戸内台所壁の石綿板、配管継手部ガasket、物置屋根の波形スレート、ベランダ隔て板及び目隠しの石綿板、各棟屋根のアスファルトルーフィングは、アスベストを含有しているものとして除去処分することとし、これらの撤去に係る費用については、特定事業者が負担することとします。 この他、特定事業者の調査結果により既知となっていないアスベストが存在することが判明した場合は、その除去処分方法について、県に提案し確認を得るものとします。県が確認した当該アスベストの除去処分に起因して発生した追加費用のうち、県は合理的な範囲の費用を負担するものとします。 また、ご理解のとおり、リスク分担表のNo38に該当します。
39	別紙-3							9-2街区南側の敷地境界線について、現地や土地利用計画図等を確認すると、敷地境界線は南側法面の中にあるように見えます。現地には、目視確認可能な境界標などはありますか。	9-2街区南側の敷地境界線は、既存擁壁の下側（既存擁壁は事業用地外）になります。現地にて目視可能な境界杭が設置されておりますので、ご確認ください。
40	別紙-3							愛知県土砂災害情報マップで確認すると、9-2街区は急傾斜地崩壊危険個所に指定されています。危険個所に指定されている敷地に建替え住棟を建設することに対して、貴県のお考えをご教示ください。	本事業用地内にある急傾斜地崩壊危険個所は、土砂災害防止法に基づく基礎調査を完了し、現状、同法に基づく土砂災害警戒区域又は土砂災害特別警戒区域には指定されていません。そのため、建替住棟等の建設に当たり、同法に基づく規制は適用されないものと考えております。
41	別紙-3							9-2街区南側の愛知県運転免許試験場の法面は急傾斜地崩壊危険箇所に指定されています。法面や擁壁、それらの高さのわかる資料を開示して頂けないでしょうか。	ご要望の図面等はありません。現地にてご確認ください。 参考に造成当時の擁壁の標準図を本回答と同時にウェブページに公開します。
42	別紙-3							名古屋市天白区ハザードマップで液状化について確認すると、9-2街区西側は液状化の可能性中程度と指定されています。液状化の可能性のある敷地に建替え住棟を計画することに対して、貴県のお考えをご教示ください。	地質調査結果に基づき、適切な対応をしてください。
43	別紙-3							平針住宅地区計画の歩行者専用通路9号と公園との間には、法担ぎの擁壁がありますが、本事業で再整備する必要はありますか。また、各応募グループが公平な条件で計画する為に入札説明書等に再整備が必要な擁壁は明示し、本事業の整備条件として頂けないでしょうか。	再整備は想定しておりません。
44	別紙-3							現在、旧平針給水塔は利用されているかご教示頂けないでしょうか。また、詳細のわかる資料（特に構造図）をご開示ください。	現在、旧平針給水塔は利用されていません。 資料は、本回答と同時にウェブページに公開します。
45	別紙-4							整備中区域と仮想敷地Aにはレベル差があります。整備中区域ではレベル差を解消するための擁壁や法面などが整備されているか、詳細が分かる資料をご教示ください。	平針住宅建設工事（第11工区）の図面を、本回答と同時にウェブページに公開します。
46	別紙-6							既存住棟の入居者について、高齢者世帯数、若年世帯数、外国人世帯数、片親世帯数、単身世帯数、夫婦世帯数、要介護者数などの情報をご開示頂けないでしょうか。	入札説明書等と同時にウェブページに公開する予定です。
47	別紙-6							現地調査の結果、既存住棟9-6棟及び9-9棟は既に入居者がいないようですが、B棟完成前に解体撤去を行うことは可能でしょうか。	ご指摘のとおり、既存住棟9-6棟及び9-9棟の入居者は既に移転等しております。そのため、現に入居中の住棟の入居者等の安全等に十分配慮した上で解体撤去を行う提案は可とします。 「別紙-6 入居者移転計画（基本手順）」を訂正します。
48	別紙-6							第1工区のうち、仮想敷地Aの建替住棟を先行して県に引き渡すことは可能と理解してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。