

## 県営住宅原団地建替整備事業 実施方針等に関する質問回答

- 本回答は、令和4年4月28日から5月19日までに受けた県営住宅原団地建替整備事業実施方針等に関する質問に対するものです。
- 質問は、質問者の記載のとおりを転載していますが、1項目の中に2つ以上の質問内容が含まれる場合は、丸数字を追記しました。

### 〈総括〉

- ・ 質問の受付期間：令和4年4月28日（木）から5月19日（木）
- ・ 回答の公表日：令和4年6月3日（金）
- ・ 受付質問数：117件

資料番号	資料名	質問数	公開状況	
			公表	非公表
①	実施方針	38	38	
②	要求水準書《建替整備業務、余剰地活用業務編》（案）	63	63	
③	要求水準書《入居者移転支援業務編》（案）	13	13	
④	落札者決定基準（案）	2	2	
⑤	その他	1	1	
	合計	117	117	0

※質問が複数の資料にまたがる場合は、資料番号が早い方に記載

令和4年6月3日

静岡県

No	資料名等	頁	章	1	(1)	1)	他	質問・意見内容	回答
1	実施方針	3	1	1	(6)	2)	キ	ZEH-M-Ready基準以上とうたわれていますが、引き渡し住棟ごとに満足するというのでしょうか、又は今回の事業範囲全体で満足すれば良いということでしょうか。住棟ごととなると計画がかなり制約されると思います。	住棟ごとに満足してください。
2	実施方針	3	1	1	(6)	2)	キ	ZEH-M-Ready基準以上とうたわれていますが、公営住宅の場合、居室の照明器具やエアコン等の冷暖房機器が先付されません。1次エネルギーの削減の数値は設置されない部分はどういう扱いになるのでしょうか。	ZEHの計算方法に従ってください。
3	実施方針	5	1	1	(8)	3)	⑤	本団地内や他の県営住宅への空き住戸への移転で計画としては立てられると思いますが、民間住宅への仮移転は認めないとしても良いのではないのでしょうか。移転支援業務も煩雑になると思います。	実施方針のとおりとします。
4	実施方針	6	1	1	(10)			事業期間の中で余剰地の施設整備も含まれるということですが、余剰地の売却時期は、いつになるのでしょうか。更地になってから普通財産に変更し所有権移転となると工程がかなり厳しいと思われます。いかがでしょうか。	実施方針及び要求水準書《建替整備業務、余剰地活用業務編》のとおりです。
5	実施方針	25	4	3	(1)			建替えエリア外の既存の設備の更新はどこまで行うのでしょうか。特に地中埋設インフラに関してです。不要配管等もどこまで撤去する必要がありますか。復旧に関しては、現状回復と考えて良いですか。	基本的に実施方針及び要求水準書《建替整備業務、余剰地活用業務編》のとおりですが、給水管に関してはNo. 39を御参照ください。
6	実施方針	26	4	4	(1)	2)		当初計画した余剰地の活用計画に関し、沼津市の高齢者保健福祉計画により新たな事業が可能となった場合は内容の変更をしてもかまわないのでしょうか。	実施方針のとおりです。
7	実施方針	別紙 3						建替えエリアの表記が添付資料2と食い違いがあります。添付資料2の赤で示された部分と解釈してよいですか。	要求水準書《建替整備業務、余剰地活用業務編》添付資料2の区域を正としてください。
8	実施方針	4	1	1	(8)	3)		先行団地で入居者支援のホームページを立ち上げておられますが、今回も同様の取り組みが必要でしょうか？	提案者により御判断ください。

No	資料名等	頁	章	1	(1)	1)	他	質問・意見内容	回答
9	実施方針 要求水準書(案) 《建替整備、余剰地活用編》	2 7	1 2	1 1	(6) (2)	2) 1)	① ①	建替の基本理念として『本県が取り組んでいる「デジタル田園都市」の形成に向け、「プラス〇(オー)の住まい」等、静岡らしい自然豊かでゆとりある職住一体の住まいの理念』を取り入れて計画するよう記載されていますが、静岡県は富士山を借景とする田園都市そのものであり、「デジタル田園都市国家構想」のモデル事業となり得る計画の策定を期待しているものと思われます。 また、県では「プラス〇の住まい」普及促進のため、個人住宅のテレワーク対応等に取り組んでいることから、当該整備事業において、原団地内にテレワークオフィスを計画することを想定されていると考えて宜しいでしょうか。(余剰地事業も含め)	実施方針及び要求水準書《建替整備業務、余剰地活用業務編》のとおり、余剰地を除く建替エリア内にオフィスの想定はありません。
10	実施方針 要求水準書(案) 《建替整備、余剰地活用編》	3 8	1 2	1 1	(6) (2)	2) 2)	②キ ⑦	「省エネルギー対策(建築物総合環境性能評価システム(CASBEE静岡)、建築物のエネルギー消費性能の確保のための構造及び設備に関する計画)等や環境負荷の低減に配慮するとともに、建替住棟についてはZEH-M Ready基準以上の性能(太陽光発電設備を含む)を確保するほか、カーボンニュートラルの実現に向けて配慮した計画」を要望されています。即ち、沼津市の省エネ基準地域区分7に相当するZEH-M Ready基準値を満足する住棟の計画を期待されていると考えて宜しいでしょうか。	地域区分については、お見込みのとおりです。
11	実施方針 要求水準書(案) 《建替整備、余剰地活用編》 落札者決定基準(案)	5 26 29 9 7	1 4 4 2 4	1 4 4 1 3	(8) (1) (4) (2) (1)	4) 4) 4) 4) 4)		①余剰地活用業務について、「余剰地を県から取得し、自らの事業として、施設(福祉施設、生活利便施設、住宅等)の整備を行う」業務であると記載されていますが、用途地域内に建設可能な施設であれば、用途は問わないと考えて宜しいでしょうか。 ②また、例示されている「福祉施設、生活利便施設、住宅等」以外の建物を選択した場合、落札者決定基準の審査項目「配点(6)」は、どのように評価されるのでしょうか。 ご教授願います。	①要求水準書《建替整備業務、余剰地活用業務編》のとおりです。 ②落札者決定基準のとおりです。
12	実施方針	6	1	1	(11)	2)		事業完了の定義として「余剰地活用以外のすべての業務が完了した時点とする。余剰地活用については、事業完了までに施設整備を完了させ」とありますが、「①建替住棟等新築→②既設建物解体→③余剰地整備」という流れで事業を実施した場合、余剰地整備が完了した時点をもって、建替整備事業完了と考えて宜しいでしょうか。	建替整備業務、入居者移転支援業務及び余剰地活用業務のすべてが終了した時点で、建替整備事業の完了となります。

No	資料名等	頁	章	1	(1)	1)	他	質問・意見内容	回答
13	実施方針	20	2	6	(2)			S P Cを設立した場合、S P Cの存続期間等、特に制限を受ける事項等ありましたら、ご教授下さい。 (例)余剰地施設の整備完了後5年は存続させること等	実施方針のとおりです。
14	実施方針 要求水準書(案) 《建替整備、余剰地活用編》	29 50	4 12	4 1	(5) (5)			余剰地「用途継続期間」について、実施方針では「施設運用開始後5年間」となっており、要求水準では「事業完了後5年」となっております。記載に相違がありますが、どちらを正と考えれば宜しいでしょうか。 前者を正とすると、施設の事業開始から5年間が用途継続期間となり、事業完了後1年の準備期間を経て、施設の運用を開始した場合、事業者としては、事業完了後6年間は用途を継続する必要があるように思われます。 この理解にて宜しいでしょうか。	建物完成をもって余剰地活用業務を完了とし、その後5年間は建物用途を継続してください。
15	実施方針	24	4	1				本団地全体敷地面積は58,446.42㎡との記載がありますが、【閲覧資料1-1】より一団地認定区域59,130.47㎡から民地駐車場約1,439㎡を差し引いた面積約57,691㎡と整合しません。どちらを正とすればよろしいでしょうか。	入札公告時に要求水準書《建替整備業務、余剰地活用業務編》において、正しい全体敷地面積を示します。
16	実施方針	27	4	4	(2)	6)		県は入札説明書において、余剰地の取得価格の参考価格を提示するとありますが、余剰地の取得価格が配置計画に大きく影響してくるため、早期の提示をお願いします。	入札公告時に入札説明書において示します。
17	実施方針	29	4	4	(4)	2)		「余剰地については建替エリアも含む本団地全体の団地認定の区域から除外し、新たに法第86条の2第1項による団地認定を取得する」と記載ありますが、法86条の2の法文に「公告認定対象区域(略)内において、(以下略)」とあることから認定区域は変更不可と考えられます。法86条の2によって、現在の認定区域を変更可能であることは沼津市と協議済みでしょうか。	所管行政庁と協議願います。
18	実施方針	29	4	4	(4)	2)		上記4に関連し、仮に法86条の2による認定区域の変更が認められない場合は、法86条の5による認定取り消しの後に、法86条第2項(連担建築物設計制度)によって、道路に囲まれた街区単位で認定を取得する必要があります。取り消し及び認定の新規取得には区域内地権者の同意が必要となりますが、同意は貴県の責任で取得していただけると考えてよろしいでしょうか。	要求水準書《建替整備業務、余剰地活用業務編》のとおりです。

No	資料名等	頁	章	1	(1)	1)	他	質問・意見内容	回答
19	実施方針	25	4	3	(2)	1)		1DKの住戸専有面積は45㎡未満と記載ございますが、下限値はございますでしょうか。	下限値の設定はありませんが、適切な面積を御提案ください。
20	実施方針	25	4	3	(2)	1)		3LDKの住戸専有面積は65㎡以上と記載ございますが、上限値はございますでしょうか。	上限値の設定はありませんが、適切な面積を御提案ください。
21	実施方針	4	1	1	(8)	3)		本事業における入居者移転支援について、実務的には事業者側での実施が主体になるかと思えます。非弁行為とならない手法だということを第三者へどのように説明したら宜しいでしょうか。入居者とのやり取りの中で質問をいただくことも想定されることからご教示いただきたく思います。	事業者において適切に御対応ください。
22	実施方針	19	2	4	(3)	3)	イ	入居者移転支援事業者から本件に実務担当者をつける際、担当者本人の資格証提示などは必要になりますでしょうか。	事業者において適切に御対応ください。
23	実施方針	19	2	4	(3)	3)	イ	構成企業である入居者移転支援事業者は、移転支援業務について委託先の企業を設けることは可能でしょうか。可能な場合、委託先の企業は構成員とする必要はあるでしょうか。	実施方針のとおりです。
24	実施方針	27	4	4	(2)	6)		①余剰地取得価格の参考価格について、単価の算定方法などはどのようにお考えでしょうか？ ②4,000㎡以上の面積確保とありますが、より大きな余剰地確保の提案が出来る場合、提案上の評価として加点項目となる余地はありますか？	①入札公告時に入札説明書で示します。 ②落札者決定基準のとおりです。
25	実施方針	別紙 4	4					入居者移転支援業務の費用増大リスクで入居者の私財や所有者不明のものについての撤去処分費用負担は事業者としないように明記願います。	要求水準書《入居者移転支援業務編》のとおりです。
26	実施方針	5	1	1	(9)	1)		事業者の収入について、「当該工区分を一括して支払う」とありますが、設計業務及び整備業務の準備資金として、前払保証協会に加入し前払金を受け取れることにしていただけませんか。	実施方針のとおりとします。

No	資料名等	頁	章	1	(1)	1)	他	質問・意見内容	回答
27	実施方針	6	1	1	(11)	2)	※2	余剰地活用について、「施設運用開始後5年間以上は、当初の施設用途・運営を継続すること」とされておりますが、当該期間は特定事業契約の期間に含まれない、という理解でよろしいでしょうか。	No. 14と同じ
28	実施方針	16	2	4	(1)	2)		本事業の代表企業と建設工事にあたる建設共同企業体の代表企業は別企業でも可能でしょうか。	実施方針のとおりです。
29	実施方針	19	2	4	(3)	3)	ア	『静岡県税…を完納…』とありますが、入居者移転支援企業、余剰地活用企業は県内企業のみ参加可能という理解でよろしいでしょうか。又は県外企業でも税滞納が無ければ参加可能という意図でしょうか。	静岡県税に滞納がなければ参加可能とします。
30	実施方針	19	2	4	(3)	3)	ア	入居者移転支援企業及び余剰地活用企業は、「静岡県税…を完納していること」とありますが、担当企業が所在する都府県で完納していることで認めていただけませんか。	No. 29と同じ
31	実施方針	19	2	5	(2)	2)	③	入札価格に関する適格審査の県が定める予定価格について、参考価格の公表をしていただけませんか。	予定価格等の公表はしません。
32	実施方針	22	3	1	(2)		別紙4	リスク分担表(案)(別紙4-1)制度関連リスクの税制度リスクで「引渡し前の建物所有に関する税制の新設・変更に関するもの」とありますが、具体的に何を意味するのでしょうか。	個別具体の例示は行いません。
33	実施方針	22	3	3				「特定事業契約の確実な履行を…求める」とありますが、履行保証保険に加入することで契約保証金の納付は免除にならないでしょうか。	実施方針のとおりです。
34	実施方針	24	4	1				①その他「建替エリア外も含む本団地全体及び余剰地それぞれについて、新たに同法第86条の2第1項による認定手続きが必要と見込んでいる。」とありますが、創出した余剰地は、一団地認定エリアから除外することが出来ないという理解でよろしいでしょうか。 ②また、その場合、理由をお聞かせ下さい。	①要求水準書のとおりです。 ②所管行政庁に御確認ください。

No	資料名等	頁	章	1	(1)	1)	他	質問・意見内容	回答
35	実施方針	29	4	4	(5)			実施方針24ページ、建替エリアの立地条件内、その他、建築基準法において特に注意すべき事項において、「建替エリア外も含む本団地全体及び余剰地それぞれについて、新たに同法第86条の2第1項による認定手続きが必要と見込んでいる。」との記載があり、「施設運用開始後5年間は施設用途を継続すること」とあります。5年間継続した後、市場動向や経済情勢の変化により事業継続が困難となった場合、転売を含む用途変更においては、同法第86条の2は得られるものと理解してよろしいでしょうか。	所管行政庁と協議願います。
36	実施方針	29	4	4	(5)			「施設運用開始後5年間は施設用途を継続すること」とありますが、市場動向や経済情勢の変化により5年間の事業継続が困難となった場合、貴県と協議相談の上、用途を変更することは可能でしょうか。	実施方針のとおりです。
37	実施方針	31	6	1				余剰地活用での事業が当初の施設用途で5年間継続できない場合の措置は如何になりますでしょうか。	特定事業契約と並行して県と事業者が取り交わす「余剰地売り払いに関する覚書」で規定します。
38	要求水準書案(建替整備)	1	1	1	(2)	1)	④～⑤	本年4月から一定規模以上の解体等工事について、石綿含有建材の有無にかかわらず調査結果を事前に報告することが義務付けられています。事業者が必要と判断する場合は追加調査を実施するとなっていますが、事前調査内容、検体数に関し、詳しくご指導頂くことはできますか。	要求水準書《建替整備業務、余剰地活用業務編》添付資料のとおりです。
39	要求水準書案(建替整備)	5	1	2	(2)	3)	②	西側街区の受水槽は新設するとなっていますが、新設場所は既存の受水槽の位置でも良いのでしょうか。その場合、エリア外の既存の配管及び引き込み配管は利用できるのでしょうか。	受水槽については方針を変更して、各街区毎に設けることとし、詳細は要求水準書《建替整備業務、余剰地活用業務編》において示します。
40	要求水準書案(建替整備)	5	1	2	(2)	3)	③	雨水排水に関しても、既存の調整池を利用するとなっていますので、調整池からの排水配管は既存を利用できるということでもよろしいでしょうか。	所管行政庁と協議願います。

No	資料名等	頁	章	1	(1)	1)	他	質問・意見内容	回答
41	要求水準書案(建替整備)	19	4	4~5				前段の質問にも上げさせて頂きましたが、塗膜、外壁、シーリング材等に有害物質が検出された場合の処理は事業者負担と読み取れますが、金額の検討がつかないことと、かなり高額になることも予想されますので、県の調査内容以外で、有害物質が検出された場合の除去費は県負担としていただくことはできませんか。実施方針の別紙4-4の※6には事業者が発生した合理的な追加費用は県が負担するとなっています。県が負担していただけると解釈してよろしいですか。	入札公告時に特定事業契約書(案)で示します。
42	要求水準書案(建替整備)	36	6	2	(1)	3)	⑩	発電した電力は共用部分以外は自家消費しないとなっておりますが、かなりの余剰電力が見込まれると思います。計画によっては売電用のキュービクルが必要になり、コスト増となると思いますが、20%以上の1次エネルギーの削減と共に、ZEH-M-Readyとなるように、できるだけ創エネに努めなさいということが主旨と理解してよろしいでしょうか。	要求水準書《建替整備業務、余剰地活用業務編》のとおりです。
43	要求水準書(案)《建替整備、余剰地活用編》	17 36	3 6	2 2	(2) (1)	4	⑩	「太陽光発電設備は、建替整備業務において設置し、建替住棟等と共に県に引き渡すこと(P P A等の契約形態は不可とする)」とありますが、太陽光発電設備による電力供給については、共用部の自家消費のみとし、各戸への供給は行わず、余剰電力を全て売電するものと考えて宜しいでしょうか。	要求水準書《建替整備業務、余剰地活用業務編》のとおりです。
44	要求水準書(案)《建替整備、余剰地活用編》	30	6	2	(1)	1)	④i	①「建替エリアにある既存樹木(桜)については、残置又は移植すること」とありますが、「桜のみ」の残置又は移植と考え、その他の樹木については伐採と考えて宜しいでしょうか。 ②また、樹木についての配置図(財産図)等ありましたら、ご提示いただけないでしょうか。ご検討願います。	①お見込みのとおりです。 ②参考として、入札公告時に樹木台帳(2018年版)を閲覧資料に追加します。
45	要求水準書(案)《建替整備、余剰地活用編》	39	7	1	(1)	7)		①現在、静岡県では週休2日(4週8休制度)の原則実施を目標とし、当該制度の実施を、工事成績評定における加点対象としたり、入札時における総合評価の加点項目として、評価推奨しています。 また、要求水準書案でも、週休2日の実施等労働環境の改善について指示されています。 このことから、本事業においても、週休2日の原則実施を想定しているものと考えられますが、宜しいでしょうか。 ②また、当該実施を計画に組み込むことにより、定性評価の加点等を得られるものと考えて宜しいでしょうか。 ご教授願います。	①要求水準書《建替整備業務、余剰地活用業務編》のとおりです。 ②落札者決定基準のとおりです。
46	要求水準書(案)《建替整備、余剰地活用編》	40	7	2		5)		「モックアップ用住戸を各工区で1戸、先行して整備する」よう指示されていますが、各工区において、各々どのタイプの住戸をモックアップ用に先行整備すべきか、考え方についてご教授願います。	事業者にて御判断ください。

No	資料名等	頁	章	1	(1)	1)	他	質問・意見内容	回答
47	要求水準書(案) 《建替整備、余剰地活用編》	48	12	1	(2)	6)		「県は入札説明書において、余剰地の取得価格の参考価格を提示する」旨の記載がありますが、弊社では計画に際して、現在 近隣での取引事例を調査検討しております。公地であるため、弊社の検討資料を参考資料として添付させて頂きたいと思っておりますので、ご確認頂けますと助かります。	参考として拝見いたします。
48	要求水準書(案) 《建替整備、余剰地活用編》	50	12	1	(5)			①「余剰地内の施設整備」完了について、具体的な定義づけをお願い致します。 例えば、施設運営事業を行う場合、施設の完成・引渡し時点でしょうか。当該施設運営開始の時点でしょうか。 ②また、戸建て分譲を行う場合、分譲地の造成完了時点でしょうか。戸建て完成時点でしょうか。	①施設の完成（建築基準法に係る検査済等）をもって、余剰地活用業務の完了とします。 ②①と同様です。
49	要求水準書(案) 《建替整備、余剰地活用編》	50	12	1	(5)			①「事業完了後5年は施設用途を継続すること」と指示されていますが、施設用途の継続が困難となった場合のペナルティにつきまして、どのようにお考えでしょうか。 ②また、当初の事業主体が変更となった場合も、同じ用途にて運営を続けられれば、「施設用途の継続」として認めて頂けますでしょうか。ご教授願います。	①No. 37と同じ ②特定事業契約と並行して県と事業者が取り交わす「余剰地売り払いに関する覚書」で規定します。
50	要求水準書(案) 《建替整備、余剰地活用編》	2 6	4	4	(1)	3)		「余剰地は原則一団の土地」とありますが、効率的な配置計画や余剰地活用のし易さを考慮すると、分割利用や分散配置の可能性がありますか認められませんか。	将来に亘る団地管理上、合理的な計画であれば、東西各街区1箇所程度は可能とする方向で検討します。 詳細は、入札公告時に要求水準書《建替整備業務、余剰地活用業務編》において示します。
51	要求水準書(案) 《建替整備、余剰地活用編》	27	4	4	(2)	1)		「余剰地活用企業は、余剰地を県から取得」とありますが、定期借地契約でのスキーム提案をすることは認められませんか。	要求水準書《建替整備業務、余剰地活用業務編》のとおりです。
52	要求水準書(案) 《建替整備、余剰地活用編》	29	4	4	(4)	4)		「余剰地内に建築する施設用途は…高齢者福祉その他社会福祉施設」とありますが、総量規制される用途の場合、施設事業者選定する沼津市へ県から選定条件の設定等で事業者を支援する見込みはありますか。	個別の対応は考えておりません。
53	要求水準書案(建替整備)	4	1	2	(2)	2)		【閲覧資料1-1】より認定区域面積は59,130.47㎡と記載ありますが、西街区内の民地駐車場は認定区域に含むと考えてよろしいでしょうか。	平成28年度の認定区域には、西側街区内の民地駐車場も含まれています。
54	要求水準書案(建替整備)	4	1	2	(2)	2)		【閲覧資料1-1-25】より、P,Q,R,S棟は日影不適合です。事業当初に当該4棟を解体しない限り、56条の2のただし書き許可の申請が必要という理解でよろしいでしょうか。	所管行政庁と協議願います。

No	資料名等	頁	章	1	(1)	1)	他	質問・意見内容	回答
55	要求水準書案(建替整備)	5	1	2	(2)	5)		「建替住棟の整備の支障となる場合には、(略)移設等の必要な対策を行うこと」、また「建替えエリアに近接する防災倉庫(略)移設を行わず(略)」と記載ありますが、添付資料9-3における防災倉庫No.1,3,7、自治会倉庫No.5,6は提案により移設可能と考えてよろしいでしょうか。	自治会等との協議によります。
56	要求水準書(案)《建替整備、余剰地活用編》	28	6	2	(1)	1)	④イ f	「屋上及び地下ピットに通じる階段を設置すること」と記載ありますが、「階段」は「屋上点検口及び地下ピット点検口+タラップ」と読み替えてもよろしいでしょうか。	要求水準書《建替整備業務、余剰地活用業務編》のとおり、階段としてください。
57	要求水準書(案)《建替整備、余剰地活用編》	30	6	2	(1)	1)	④キ i	「既存樹木(桜)については、残置または移植」と記載ありますが、現況の樹木位置が分かる資料又は設計当初の外構図をご提供いただけますでしょうか。	No.44と同じ
58	要求水準書(案)《建替整備、余剰地活用編》	27	6	2	(1)	1)	①サ d	「共用廊下側妻面(設ける場合)の開口部」と記載ありますが、「共用廊下側の開口部」と読み替えてよろしいでしょうか。原文が正の場合、どの部分の開口部を示すのか改めてご指示ください。	要求水準書《建替整備業務、余剰地活用業務編》を修正し、「共用廊下側の開口部」に面格子を設けることとします。
59	要求水準書(案)《建替整備、余剰地活用編》	4	1	2	(2)	3)	①	将来の一団地認定の廃止等を鑑み、排水設備は各仮想敷地内でそれぞれ完結させるべきでしょうか。	所管行政庁と協議願います。
60	要求水準書(案)《建替整備、余剰地活用編》	4	1	2	(2)	3)	②	「受水槽の移設、改修、新設に要する費用は、すべて事業者の負担とする。(県は費用を負担しない)」とありますが、入札価格に含めることが出来ないとの認識で間違いございませんでしょうか。	要求水準書《建替整備業務、余剰地活用業務編》を修正します。
61	要求水準書(案)《建替整備、余剰地活用編》	17	3	2	(3)	1		駐車場区画数として180区画(整備戸数の“約”70%+5台)とありますが、 $250 \times 0.7 + 5 = 180$ と180は目標整備戸数の最低ラインの台数です。計画戸数が250戸を超えた場合、計算式の台数とすればよろしいでしょうか、それとも戸数関係なく180台固定でしょうか。	要求水準書《建替整備業務、余剰地活用業務編》のとおりです。
62	要求水準書(案)《建替整備、余剰地活用編》	21	5	2	(2)	1)		地上部分及び地下部分(基礎・杭等)のすべての解体・撤去とありますが、建替計画に影響がない箇所は杭の存置を考慮されないでしょうか。	要求水準書《建替整備業務、余剰地活用業務編》のとおりです。

No	資料名等	頁	章	1	(1)	1)	他	質問・意見内容	回答
63	要求水準書(案) 《建替整備、余剰地活用編》	24	6	1	(1)	1)	ウ	各居室“平均”天井高2300mm以上と記載ありますが、居室範囲全体での平均天井高が2300mm以上達していれば、部分的に(梁下など)2300mm未満の箇所があっても問題ないとの認識で間違いはないでしょうか。	要求水準書《建替整備業務、余剰地活用業務編》のとおりです。
64	要求水準書(案) 《建替整備、余剰地活用編》	24	6	1	(1)	1)	エ	出入口の底について大きさの指定はありますか？奥行500mm以上 等	提案者において適切に御判断ください。
65	要求水準書(案) 《建替整備、余剰地活用編》	24	6	2	(1)	1)	①	サイズの指定のある資材(ユニットバス、キッチン等)について、同等以上のサイズのものを採用は可能でしょうか。	要求水準書《建替整備業務、余剰地活用業務編》を修正し、キッチンユニットのサイズ指定は「原則」としますが、提案者において適切に御判断ください。
66	要求水準書(案) 《建替整備、余剰地活用編》	26	6	1	(1)	1)	③	多様なライフスタイルへ対応を提案する住戸において、和室を設けない住戸も可とすると記載ありますが、全ての住戸に多様なライフスタイル対応住戸と計画した場合は全て和室なしでもよろしいでしょうか	提案者において適切に御判断ください。
67	要求水準書(案) 《建替整備、余剰地活用編》	51	13					「閲覧資料は、本事業の窓口において閲覧に供し、希望する者に配布する。なお、入札説明書等に記載する指定の手順等に従うこと。」とありますが、資料の配布は令和4年6月公表予定の入札説明書公表日以降でしょうか。	正式な資料の配付はお見込みのとおりですが、閲覧資料(案)については要求水準書(案)の公表に併せて閲覧及び配布をしております。
68	要求水準書(案) 《建替整備、余剰地活用編》	16	3	1	(8)	2)		「建築物省エネルギー性能表示制度(BELS)による省エネルギー評価に基づき、ZEH-M Ready基準以上の整備(太陽光発電設備を含む)を行うこと」と記載がありますが、住棟、住戸ともにZEH-M Ready基準以上とするという理解でよろしいでしょうか。	要求水準書《建替整備業務、余剰地活用業務編》のとおり、ZEH-M Ready(住棟単位)基準以上を満足してください。
69	要求水準書(案) 《建替整備、余剰地活用編》	17	3	2	(3)	1)		合計180区画となっていますが、開発許可を要しない共同住宅等の建設にかかわる指導指針では、開発区域に計画戸数分の駐車施設となっています。不足分は近隣駐車場で確保する想定でよろしいでしょうか。	所管行政庁と協議願います。
70	要求水準書(案) 《建替整備、余剰地活用編》	17	3	2	(3)	1)		来客用、福祉施設送迎用、管理者用の駐車場は、任意の提案でよろしいでしょうか。	今後の協議とします。

No	資料名等	頁	章	1	(1)	1)	他	質問・意見内容	回答
71	要求水準書(案) 《建替整備、余剰地活用編》	17	3	2	(3)	1)		現状の駐車場・駐輪場の台数と利用状況をご教示いただけますでしょうか。	令和4年5月30日時点で、駐車場は276台中207台利用、駐輪台数は不明です。
72	要求水準書(案) 《建替整備、余剰地活用編》	19	4	4				鉄部既存塗膜の鉛・PCB・クロム含有調査について、事業者が調査を行うことになっておりますが、調査費用は事業費に算入するものと理解します。費用算出にあたり、本事業の募集期間中に空住戸1室の確認はできますでしょうか。またその際にサンプリングは可能でしょうか。	住戸内の確認はできません。
73	要求水準書(案) 《建替整備、余剰地活用編》	20	4	5	(2)			「既存住棟の窓枠等に・・・事業者が調査を実施すること」となっておりますが、調査費用は事業費に参入するものと理解します。費用算出にあたり、本事業の募集期間中に空住戸1室の確認はできませんでしょうか。	Mo. 72と同じ
74	要求水準書(案) 《建替整備、余剰地活用編》	2 1	5	2	(2)	1)		「基礎・杭等の全てを解体・撤去」とありますが、既存杭撤去費用算出にあたり、(建替整備)【閲覧資料5-1】杭伏図、(同)【閲覧資料5-2】基礎伏図に記載されている杭の種類と杭長をご教示いただけますでしょうか。	添付資料4を参考に御判断ください。
75	要求水準書(案) 《建替整備、余剰地活用編》	21	5	2	(2)	1)		既存杭撤去費用算出にあたり、(建替整備)【閲覧資料5-1】・【閲覧資料5-2】の図面がともに53.8㎡タイプとなっております。F号棟51.1㎡とP～S棟60.2㎡の杭伏図・基礎伏図の開示をお願い致します。また、上記質問同様に杭の種類と杭長もご教示いただけますでしょうか。	No. 74と同じ
76	要求水準書(案) 《建替整備、余剰地活用編》	22	5	2	(4)	1)		「事業者において・・・県に報告すること」とありますが、調査の結果、処分費用が発生した場合は貴県と協議の上、追加請求できるものと理解してよろしいでしょうか。	入札公告時に特定事業契約書(案)で示します。
77	要求水準書(案) 《建替整備、余剰地活用編》	24	6	2	(1)	1)	①カb	「住戸の床は二重床を標準とすること」とありますが、天井については直天井でよろしいでしょうか。	要求水準書《建替整備業務、余剰地活用業務編》を修正し、「天井は二重天井」とします。
78	要求水準書(案) 《建替整備、余剰地活用編》	26	6	2	(1)	1)	③イd	「洋室の床は県産材フローリング仕上げとすること」とありますが、静岡産の天然木複合フローリングと考えてよろしいでしょうか。また洋室のみ(LD無し)の仕様と考えてよろしいでしょうか。	要求水準書《建替整備業務、余剰地活用業務編》のとおりです。

No	資料名等	頁	章	1	(1)	1)	他	質問・意見内容	回答
79	要求水準書(案) 《建替整備、余剰地活用編》	26	6	2	(1)	1)	③ウ	ユニットバスの水栓は追い炊き機能がある為、洗い場側に1ヶ所設置すればよろしいでしょうか。	要求水準書《建替整備業務、余剰地活用業務編》第6章 2(1) 2) ④給湯設備 ア給湯器 を御参照ください。
80	要求水準書(案) 《建替整備、余剰地活用編》	30	6	2	(1)	1)	④キ	本団地の敷地内の既存植栽図をご提示いただけますでしょうか。	No. 44と同じ
81	要求水準書(案) 《建替整備、余剰地活用編》	31	6	2	(1)	2)	①アb	「ZEH-M Ready 基準以上の性能（太陽光発電設備を含む）を確保するほか、カーボンニュートラルの実現に向けて配慮した計画とすること」と記載がありますが、要求水準の中には、省エネ的には不利となる項目があります（給湯配管のさや管ヘッダー方式、エアコンの未実装、床暖房未実装等）。性能を確保するうえで不利となる項目については、事業予定者による提案として変更をしてもよろしいでしょうか。	公営住宅としての公平性を踏まえ、要求水準書《建替整備業務、余剰地活用業務編》に記載のある機器以外の設置は想定しておりません。
82	要求水準書(案) 《建替整備、余剰地活用編》	32	6	2	(1)	2)	③アa	建物内の汚水、雑排水は分けて屋外で合流とありますが、最下階の系統も同様に分けるのでしょうか。	要求水準書《建替整備業務、余剰地活用業務編》のとおりです。
83	要求水準書(案) 《建替整備、余剰地活用編》	32	6	2	(1)	2)	③アc	排水通気は原則、外壁妻側面に設けるとありますが、屋上通気でもよろしいでしょうか。	要求水準書《建替整備業務、余剰地活用業務編》のとおりです。
84	要求水準書(案) 《建替整備、余剰地活用編》	32	6	2	(1)	2)	④ア	給湯器は、ZEH-M Ready基準を確保する為、コージェネレーションシステムによる給湯（エネファーム等）に変更してもよろしいでしょうか。	No. 81と同じ
85	要求水準書(案) 《建替整備、余剰地活用編》	32	6	2	(1)	2)	⑥アb	浴室と洗面所、トイレの親子3方換気扇でもよろしいでしょうか。	要求水準書《建替整備業務、余剰地活用業務編》のとおりです。
86	要求水準書(案) 《建替整備、余剰地活用編》	32	6	2	(1)	2)	⑥アc	換気扇を稼働させた際、著しく負圧にならないようにとの記載がありますが、著しい負圧の目安となる数値はありますでしょうか。	提案者において適切に御判断ください。

No	資料名等	頁	章	1	(1)	1)	他	質問・意見内容	回答
87	要求水準書(案) 《建替整備、余剰地活用編》	33	6	2	(1)	3)	①アe	「各種配線は配管内に布設すること。ただし、二重天井内は保護不要とする」と記載がありますが、間仕切り壁内も保護不要としてもよろしいでしょうか。	実施方針及び要求水準書《建替整備業務、余剰地活用業務編》のとおりです。
88	要求水準書(案) 《建替整備、余剰地活用編》	33	6	2	(1)	3)	①アフ	「ZEH-M Ready 基準以上の性能（太陽光発電設備を含む）を確保するほか、カーボンニュートラルの実現に向けて配慮した計画とすること」と記載がありますが、性能を確保するには各住戸専用で太陽光発電設備システムをそれぞれ設置する必要があります。各住戸専用で太陽光発電設備システムをそれぞれ設置することと理解してよろしいでしょうか。	No. 68と同じ
89	要求水準書(案) 《建替整備、余剰地活用編》	34	6	2	(1)	3)	①ウc	「テレビ共同受信設備：地上デジタル・・・なお、住戸単位で地上波デジタル又はCATVのいずれかを選択できるよう配慮すること」と記載がありますが、共用部の機器及び配線が地上波デジタルとCATVごとに必要（2システム）となりますがよろしいでしょうか。	要求水準書《建替整備業務、余剰地活用業務編》のとおりです。
90	要求水準書(案) 《建替整備、余剰地活用編》	34	6	2	(1)	3)	②ウ	計量区分ごとに私設メーター（検定品）を設置すると理解してよろしいでしょうか。	要求水準書《建替整備業務、余剰地活用業務編》のとおりです。
91	要求水準書(案) 《建替整備、余剰地活用編》	50	12	1	(4)	2)		余剰地を全体の団地認定の区域から除外とありますが、行政への事前調査によると、本敷地の一団地認定は県所有の敷地以外（市、UR、戸建て等）も含まれ、すべての同意を取ることは不可能なため、除外はできないと言われております。除外不要と考えてよろしいでしょうか。	要求水準書《建替整備業務、余剰地活用業務編》のとおりです。
92	要求水準書(案) 《建替整備、余剰地活用編》	50	12	1	(5)			余剰地について「事業完了後5年は施設用途を継続すること」とありますが、行政からそれ以降の建て替えを行なう時には再度一団地認定の変更申請が必要になると言われています。その場合、県所有の敷地を含めての申請となり、その申請には県の同意が必要になるとのことです。そのため5年後の敷地の運用についての同意の書類を出していただくことは可能でしょうか。	所管行政庁との協議を踏まえ、その時点での判断します。
93	要求水準書(案) 《建替整備、余剰地活用編》	51	13	2			閲覧資料 4	用地平面図について、本団地の敷地内及び、道路に地盤レベルを記載したデータ又は資料をいただけますでしょうか。	入札公告時に可能な範囲で追加資料として提示します。

No	資料名等	頁	章	1	(1)	1)	他	質問・意見内容	回答
94	要求水準書(案) 《入居者移転支援 業務編》	8	3	2	(5)			既存住棟からの移転につきまして、従来の賃貸借契約に係る内容変更は 想定されますか。 また、その場合、変更手続は「県営住宅建替事業等に伴う明渡し及び移転等に関する契約書」(様式第1号)により行うのでしょうか。または、覚書等を交わす形式になるのでしょうか。ご教授願います。	本移転の際に、新たな契約を締結することとなります。
95	要求水準書(案) 《入居者移転支援 業務編》	6	3	2	(1)			「日本語が通じない外国人」等への「個別対応」につきまして、県で依頼している通訳等が いらっしゃいましたら、ご紹介いただく事は 可能でしょうか。ご検討願います。	(一社) ふじのくにづくり支援センターで御相談に応じます。
96	要求水準書(案) 《入居者移転支援 業務編》	4	2	2	(1)			仮移転先として本団地H～N号棟を優先とありますが、C棟、G棟、O棟を移転先として考えることは可能でしょうか。	要求水準書《入居者移転支援業務編》のとおりです。
97	要求水準書(案) 《入居者移転支援 業務編》	7	3	2	(3)			①引越し費用等の移転料は県負担になるのでしょうか。 ②また引越業者は県から指定がありますか。もし指定があるようでしたらご紹介いただけますか。	①実施方針のとおり、移転料は県が対象者との契約に基づき、別途支払います。 ②引越業者の指定はありません。
98	要求水準書(案) 《入居者移転支援 業務編》	7	3	2	(3)			高齢者が多数入居され、引越しの際の荷造りが難航することが想定されます。事業者は荷造りまでがパッケージされた商品の提案をすることは可能でしょうか。	商品の提案は可能ですが、利用については入居者の判断となります。
99	要求水準書(案) 《入居者移転支援 業務編》	7	3	2	(3)			団地既存入居者に対しての契約手続きは事業者側で実施になるかと思えます。退去の際に要する補償額交渉は県が実施することになるのでしょうか。	移転料が全世帯同額であることを踏まえ、事業者が入居者と調整することとなります。
100	要求水準書(案) 《入居者移転支援 業務編》	7	3	2	(3)			団地既存入居者が滞納などしている場合、未払い賃料の清算業務は県の実施になるのでしょうか。また、そのような入居者の新設団地への再入居についての取扱いも県のご判断になるのでしょうか。	個々の事情により、県が判断します。
101	要求水準書(案) 《入居者移転支援 業務編》	7	3	2	(3)			仮移転をした後、入居者が明渡した部屋にある残置物の取り扱いについてお聞かせください。各入居者と残置物について交渉を進めるのではなく、建築工事の前段に取り組む解体工事の予算の中で残置物撤去費を見込んでいくという考えは問題ないでしょうか。	No. 25と同じ

No	資料名等	頁	章	1	(1)	1)	他	質問・意見内容	回答
102	要求水準書(案) 《入居者移転支援 業務編》	7	3	2	(3)			仮移転先として現状、添付資料13から既存建物の空き部屋数が公表されていますが、本計画を視野に入れ、今後の新規入居者の受入れを停止している若しくは停止する予定があると考えて宜しいでしょうか。公表されている空き部屋を計画策定の基にしたく存じます。	既に入居者の募集を停止しています。
103	要求水準書(案) 《入居者移転支援 業務編》	7	3	2	(2)			「一般住宅への移転先又は退去の場合の退去先は、入居者自らが探す」とありますが、一般住宅の選定条件（上限家賃等）を県または事業者が設定するのでしょうか。	家賃の上限は設定しませんが、県の負担額は公営住宅等関連事業補助要領を御参照ください。
104	要求水準書(案) 《入居者移転支援 業務編》	4	2	2	(1)			移転先の条件において、「H～N号棟の空住戸への移転を優先する」とありますが、家族構成毎の移転計画で必要となります。H～N号棟各々の住戸の㎡数をご教示いただけますでしょうか。	要求水準書(案)《入居者移転支援業務編》閲覧資料4のとおりです。
105	要求水準書(案) 《入居者移転支援 業務編》						閲覧資料4	No. 170、0棟502号室の空家修繕の済・未が「-」となっておりますが、これは何を表しているのでしょうか。	未確認であることを示します。
106	要求水準書(案) 《入居者移転支援 業務編》						閲覧資料5	A棟の回答数が23となっておりますが、回答内訳数を合計すると24になります。正確な数値をご教示いただけますでしょうか。	23を正とし、閲覧資料を修正します。
107	要求水準書(案)添 付資料	-	-	-	-	-	-	移転計画の参考のため、旧住宅の賃料を教えてくださいませんか。	入居者の所得区分にもよるため、お答えできません。
108	要求水準書(案)添 付資料	2・3						現況図、実測図の方位は、真北でしょうか。又は磁北でしょうか。	真北です。磁北は提案者で確認してください。
109	要求水準書(案)添 付資料	13						外国人世帯の国別の内訳をご教示いただけますでしょうか。	入札公告時に、添付資料13に追記して提示します。

No	資料名等	頁	章	1	(1)	1)	他	質問・意見内容	回答
110	要求水準書(案)添付資料	13						本団地の管理戸数、空き家戸数、入居率、入居戸数及び世帯別構成について、「空き部屋B」の「うち単身入居可能(55㎡以下)の数値が「空き部屋B」の数値より大きくなっており誤記と思われます。正確な数値をご教示いただけますでしょうか。	単身入居可能(55㎡以下)は管理戸数Aの内数です。
111	要求水準書(案)添付資料	13						G棟の空き部屋数が9戸となっておりますが、要求水準書(案)入居者移転支援業務編の閲覧資料4ではG棟の空き部屋は8戸となっております。正確な数値をご教示いただけますでしょうか。	9戸を正とします。
112	要求水準書(案)添付資料	13						A棟の入居数が30となっておりますが、要求水準書(案)入居者移転支援業務編の閲覧資料5のA棟の対象数は31となっております。正確な数値をご教示いただけますでしょうか。	閲覧資料5は令和4年1月時点のアンケート集計結果で、添付資料13は令和4年4月時点の入居者数です。
113	要求水準書(案)添付資料	14						LED照明■採用器具・タイプにおいて、直管型には球換え可能なバー型、電球型には球換え可能なフラット型も含まれると理解してよろしいでしょうか。	提案内容によります。
114	落札者決定基準(案)	4	4	2	(2)			入札価格について予定額を超えれば失格ですが、余剰地取得費以外の予定額の公表は無いという認識でよろしいでしょうか？	No. 31と同じ
115	落札者決定基準(案)	4 12	4 4	2 3	(2) (2)			「入札価格に関する審査」(4頁)において、「予定価格の範囲内であるか否か」は、「建替整備業務費及び入居者移転支援業務費の合計額」によって 審査する旨の記載があります。一方、「価格評価」(12頁)において、「入札価格」の定義は「建替整備業務費＋入居者移転支援業務費－余剰地の取得費」である旨の記載があります。価格評価点算は「余剰地の取得費」を加味した「入札価格」により行い、一方、失格判定については「余剰地の取得費」を加味しない「業務費合計金額」と、県の予定価格とを照らし合わせ、判断すると考えて宜しいでしょうか。	落札者決定基準のとおりです。
116	実施方針	別紙 4	2					物価変動リスクについて、※4「一定程度の下降又は上昇があった場合には、一定調整する」との記載がありますが、これは、通常の県発注工事と同様にご対応いただけると 考えて宜しいでしょうか。その他の考え方がありましたら、その詳細について ご教授願います。	入札公告時に特定事業契約書(案)で示します。

No	資料名等	頁	章	1	(1)	1)	他	質問・意見内容	回答
117	-	-	-	-	-	-	-	<p>本件は 2022年10月頃の入札を予定しておりますが、現在、原油価格・建設資材価格の高騰が著しく、計画時点にて算出された予定価格(単価)と 実勢価格(単価)との乖離が大きくなるものと 予想されます。</p> <p>また、静岡県では 契約成立後1年間は 物価スライド等の手続きを行うことが出来ないかと思われます。</p> <p>一方、国土交通省では「原油価格・物価高騰等総合緊急対策」に基づき、適切なスライド運用を 官民発注者に対して要請しております。</p> <p>このような現状を踏まえた上で、当該事業における物価スライド等の適用に係る 静岡県の考え方につきまして、ご教授願います。</p>	No. 116と同じ