

No	質問箇所			質問項目	質問・意見	回答
	資料番号	枚目	上中下段			
1	別紙1	1		基本構造等 構造	構造は「コンクリート系構造(SRC、RCを含む)とし」とありますが、廊下、バルコニーに面する非耐力壁についてALC版を採用してもよろしいでしょうか。	結構です。
2	別紙1	1			万代町、津田松原団地については、陸屋根としとありますが、避難スペースを確保した上で、一部勾配屋根としてもよろしいでしょうか。	結構です。
3	別紙1	1	下段	基本構造 屋根	津波避難機能において機械設備については、どのような機能が求められますか。	津波避難ビル等に係るガイドライン(平成17年6月内閣府)を参考に、事業者にてご提案ください。
4	別紙1	2		基本構造等 昇降機	「1棟につき1基とする」の1棟というのは、建築基準法上の1棟という解釈でよろしかったでしょうか。	ご理解の通りです。
5	別紙1	2		基本構造等 昇降機	昇降機を、1棟につき2基以上の昇降機を設けることは可能でしょうか。	事業者のご提案により必要な場合は可能です。
6	別紙1	2		基本構造等 昇降機	昇降機を、1棟につき2基以上の昇降機を設けることは可能でしょうか。	事業者のご提案により必要な場合は可能です。
7	別紙1	3		専用部分 空調設備用下地補強	「居住室全室にルームエアコンを取り付けられるよう」とありますが、中間居室(直接外気に面しない居室)に対しても適用される項目なのでしょうか。	適用されます。
8	別紙1	3	下段	専用部分 就寝室	設計要領の装備・設備に火災警報機の記載がありませんが、誰が設置するのでしょうか？また、取替時期は10年前後と思われませんが、その場合の負担は誰が行いますか？さらに、設置については就寝室のみでよろしいでしょうか？	消防法に基づき、事業者において計画に応じた機器の設置と、事業期間内に必要となる取替の対応を行ってください。なお、火災警報機を設置する場合は、台所を除く居室全てに設置してください。
9	別紙1	4		専用部分 台所	流し台の寸法について、「幅1900mm以上とし、」とありますが、添付資料8の参考平面では、流しL1200+コンロ台L700となっています。流し台+コンロ台でL1900以上と理解してよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
10	別紙1 県営住宅設計 要領	4	上段	専用部分 台所兼食事室	ガス漏れ警報機用コンセントを設備として設けるようになっておりますが、LPGの場合はガス漏れ警報機が設置義務だと思います。この場合、入居者の負担で設置・維持管理をするとの認識でよろしいでしょうか？また、都市ガスの場合、設置は任意になると思いますが、どのようになりますか？	LPGについてはガス漏れ警報器は入居者負担で設置・維持管理を行います。都市ガスについては、入居者の任意設置となります。
11	別紙1	5		専用部分 バルコニー	バルコニーの床仕上げについて「防水モルタルとする。」とありますが、「コンクリート金コテ押えの上、防滑性長尺ビニルシート貼」としてもよろしいでしょうか。	結構です。
12	別紙1	6		階段・階段室	階段の有効幅員、け上げ、踏面等各部の寸法について、基準法に適合すればよいと考えてよろしいでしょうか。(既存の屋外階段は基準法よりも幅広く緩やかなものが多く見受けられますが、別の基準がありますでしょうか。)	「別紙2住宅性能評価の等級」の基準を満たす事も必要です。
13	別紙1	7		共用部分 屋根	「ペントハウス内に20㎡以上の備蓄倉庫を設ける。」とありますが、ペントハウスを設けず、備蓄倉庫を最上階の一部に設置することは可能でしょうか。	「別紙1県営住宅設計要領」の前書きに記載された趣旨に添ったものであれば可能です。

■徳島県営住宅集約化PFI事業 要求水準書(資料)に関する質問・意見に対する回答

No	質問箇所			質問項目	質問・意見	回答
	資料番号	枚目	上中下段			
14	別紙1	7		共用部分 廊下	廊下の床仕上げについて「雨掛りとなる床は防水モルタルで仕上げ～」とありますが、「コンクリート金コテ押えの上、防滑性長尺ビニルシート貼」としてもよろしいでしょうか。	結構です。
15	別紙1	8		集会所の水準	集会所の各所室の水準が示されていますが、各室の大きさや数は提案の範囲と考えてよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
16	別紙1	8	中段	集会所の水準	集会所には網戸を設けるとありますが、住居にも設ける必要はありますか？ また、これらの修繕費用は自治会及び入居者の負担との認識でよろしいでしょうか？	住居部分は不要です。 また、修繕費用は、別紙修繕区分負担表をご覧ください。
17	別紙1	8		集会所の水準 集会所・装備・設備	要求水準では集会所の集会所・和室等にはエアコン用コンセントを設置するようになってますが、エアコン本体は実装無しと考えてよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
18	別紙1	9		駐車場の水準	「端部は間口2.6m」とありますが、駐車場計画3連の駐車マスとなった場合も適用されるのでしょうか。回転スペースとあわせて適宜判断してよいと考えてよろしいでしょうか。	原則的には適用されます。
19	別紙1	10		共用廊下	共用廊下の手摺にバルコニーと同様のアルミ製手摺を採用してもよろしいでしょうか。	結構です。
20	別紙1	10		受水槽の水準 基本方針	受水槽は住棟外に設置する際は、受水槽室無しとし、地上露出設置での計画で問題ないでしょうか。また加圧給水用ポンプ室は受水槽パネルの延長でポンプ室とすることも宜しいでしょうか。	結構です。
21	別紙1	11		標準仕上表	居室の床仕上げに「複合フローリング又は単層フローリング」とありますが、直床工法の提案も可能と理解してよろしいでしょうか。	「別紙1県営住宅設計要領」の前書きに記載された趣旨に添ったものであれば可能です。
22	別紙1	13		照明設備	廊下・階段等の照明は「標準20W蛍光灯」となっていますが、LED照明器具を用いることは可能でしょうか。	可能です。県としても環境配慮の観点などから、照明設備のLED化を進めております。別紙1を修正します。
23	別紙1 県営住宅設計 要領	14	上段	その他共用設備 テレビ共同受信設備	「維持管理に関する負担金は整備費用に含むものとする」とありますが、維持管理に関する負担金とはブースターの修理・交換費用のことでしょうか？ また、整備費用とは事業費のことでしょうか？	ご理解のとおりです。
24	別紙1 県営住宅設計 要領	14	上段	その他共用設備 テレビ共同受信設備	テレビの受信設備がCATVによるとありますが、CATVを使用した場合、空室分も共聴料を支払わなければなりません。その場合、空室分の費用負担は自治会との認識でよろしいでしょうか？	ご理解のとおりです。
25	別紙1	17 18 19		上水道 屋外 屋内 集会所	万代町団地の引込管の増径に伴う、水道負担金は県側が納付するのでしょうか。	県が負担します。
26	別紙1	18	上段	上水道 屋外 その他	既設給水加入金の権利はPFI事業者が引き継いでよろしいでしょうか。	PFI事業者は引き継ぐことができます。ただし、引き渡しする時は、県が負担した分は返還していただきます。

No	質問箇所			質問項目	質問・意見	回答
	資料番号	枚目	上中下段			
27	別紙1	19		下水道 屋内排水設備	排水管の材料は耐久性を十分に配慮した選定をしますが、塩ビ管・耐火二層管・ライニング鋼管・鋳鉄管等からの選択で問題なしと考えて宜しいでしょうか。	関係法令及び配管施工場所の計画に応じた耐久性を考慮した材料としてください。
28	別紙1	19		下水道 屋内排水設備	PS内に潜熱回収型ガス給湯器用ドレン配管を用意することになっていますが、将来対応用と考えて宜しいでしょうか。(美装する給湯器は潜熱回収型である必要性は無しと考えて宜しいでしょうか)	ご質問のドレン配管については不要です。削除して訂正します。
29	別紙1	20		ガス設備 浴槽設備	給湯器は原則20号給湯器を設置することになっていますが、都市ガスが整備されていない名東はオール電化の提案もありと考えて宜しいでしょうか。	ご理解の通りです。その場合、事業者で各戸分のIH対応の調理器具を用意してください。
30	別紙1	20 22 23		浄化槽設備 受水槽設備 消火設備	浄化槽、水槽類、給水ポンプの外部警報は、どこに出しますか。	入居者が確認しやすい位置に設けてください。
31	別紙1	21		衛生設備 配管計画	住戸の給水・給湯配管はサヤ管ヘッダー工法による床転がしとする とありますが、建築計画・維持管理の向上等を考慮し、天井配管にての計画は可能と考えて宜しいでしょうか。	サヤ管ヘッダー工法により、原則として床転がしとしますが、計画や維持管理上、特に問題ない場合は天井配管とすることも可能です。
32	別紙1	21		衛生設備 配管計画について	「原則床転がしとする。」との記述がありますが、給水・給湯については、天井から立ち下げの方法も一般的であります。提案可能と考えてよろしいでしょうか。	No.31の回答をご確認ください。
33	別紙5			記載のない事項	ガス漏警報機は入居者が設置するとの認識でよろしいでしょうか？その取替時期は5年と思われませんが、その場合の負担も入居者負担との認識でよろしいでしょうか？	ご理解のとおりです。
34	別紙5	全般		修繕負担区分表について	入居者による破損・汚損の修繕費用負担は入居者ですが、入居者より支払われない場合はどうなりますか？	「要求水準書(本文)に関する質問・意見に対する回答」・No99の回答をご確認ください。
35	別紙5	1	中段 下段	修繕負担区分表について(白蟻)	白蟻による修繕は事業者負担となっておりますが、白蟻の発生というのは予測がつかないものです。この場合でもPFI事業者の負担となるのでしょうか？	ご理解の通りです。
36	別紙5	1		建築一般、屋内部分	入居者の負担区分に含まれる修繕について、家賃と同程度の請求業務を行っても入居者からの支払が受けられない場合、または入居者が修繕費用を負担せず退去し請求に応じない場合、県の負担となるのでしょうか。	「要求水準書(本文)に関する質問・意見に対する回答」・No99の回答をご確認ください。
37	別紙5	1		建築一般、屋外部分	外壁への落書きが繰り返された場合の補修など、入居者・事業者双方に責のない事由による補修については事前見積もりが困難ですが、これについてはPFI事業者と県の協議対象となるのでしょうか。また、不可抗力の対象に含まれ得るのでしょうか。	原則は事業者の負担となりますが、状況等に応じて協議を考えます。
38	別紙5	2	下段	修繕負担区分表について(ベランダ他)	手すり・床・物干・隔壁板・駐輪場・植樹等・その他共有設備が老朽化によらず台風や落雷・地震の災害、その他火災や事故等により破損した場合の費用負担は県にて負担との認識でよろしいでしょうか？	不可抗力となります。特定事業契約書(案)をご確認ください。
39	別紙5	2	下段	修繕負担区分表について(ベランダ他)	入居者や自治会からの要望により維持管理業務期間中における鳩糞害への対策(ベランダにネットを張る等)は誰の負担となりますか？	入居者負担となります。

■徳島県営住宅集約化PFI事業 要求水準書(資料)に関する質問・意見に対する回答

No	質問箇所			質問項目	質問・意見	回答
	資料番号	枚目	上中下段			
40	別紙5	6	中段	消火栓 県設置分	県設置分とありますが、事業者の整備期間中に消火栓を設置するのをお考えでしょうか。	「県設置分」を「事業差設置分」と修正いたします。
41	別紙5	6	中段	階段灯、廊下灯、街灯 ～ ボール・設備器具類・自動点滅器	破損復旧が事業者負担とされていますが、実施方針添付資料1リスク分担表№.64のとおり、第三者の責めによる場合は、県及び事業者の分担との理解でよろしいでしょうか。	不可抗力となります。特定事業契約書(案)をご確認ください。
42	別紙5	6	中段	誘導灯等防災設備 ～ 設備器具類	破損復旧が事業者負担とされていますが、実施方針添付資料1リスク分担表№.64のとおり、第三者の責めによる場合は、県及び事業者の分担との理解でよろしいでしょうか。	不可抗力となります。特定事業契約書(案)をご確認ください。
43	別紙5	6	下段	各種計器ボックス	破損復旧が事業者負担とされていますが、実施方針添付資料1リスク分担表№.64のとおり、第三者の責めによる場合は、県及び事業者の分担との理解でよろしいでしょうか。	不可抗力となります。特定事業契約書(案)をご確認ください。
44	別紙5	6	下段	消火器 ～ 事業者設置分	取替ではなく、第三者の責めによる薬剤充填は県及び事業者の分担との理解でよろしいでしょうか。	不可抗力となります。特定事業契約書(案)をご確認ください。
45	別紙5	7	上段	エレベーター	照明電球取替は自治会負担となっておりますが、被覆されたLED照明もあり、その適合部材の入手や取替作業の安全面からも事業者範囲とはならないでしょうか。	エレベーターの照明電球取替については、保守管理業務に含まれます。
46	別紙5	7	中段	修繕負担区分表について(樹木・花壇)	害虫駆除における毛虫等の「等」に含まれる害虫を教えてください。	樹木・花壇に発生する害虫が対象となります。これまでの事例では、毛虫や蜂を駆除した実績があります。
47	添付資料2			名東(東)団地について	真北方向は、公表されたデータにある真北を正としてよろしいでしょうか。(磁北より、-5.99965ではないでしょうか。)	資料の真北は誤りがあるため、削除します。資料の磁北のみをデータとして用いてください。参考として、国土地理院のHPで計算した偏角値は6° 59' です。
48	添付資料2			万代町団地について	54-4の座標の記載がありませんが、公表されたデータを正と考えてよろしいでしょうか。また真北はデータ上の90度と考えてよろしいでしょうか。	54-4の座標については別添資料Aをご参照ください。また資料に図示される北を磁北としてください。参考として、国土地理院のHPで計算した偏角値は6° 59' です。
49	添付資料2			津田松原団地について	真北はデータ上の90度と考えてよろしいでしょうか。	資料に図示される北を磁北としてください。参考として、国土地理院のHPで計算した偏角値は6° 59' です。
50	添付資料2			津田松原団地について	敷地東側、徳島市道との間の法面の敷地(1124-163(徳島市))は、隣地境界線となるのでしょうか？公園等の緩和を適用できる敷地ではないでしょうか。	隣地境界となります。ただし、緩和の適用については、徳島市にご確認ください。
51	添付資料3			万代町団地開発道路概要図	進入路予定地が県取得予定となっておりますが、当該土地は事業実施までに県にて取得されているものという理解でよろしいでしょうか。	取得済みです。
52	添付資料3			万代町団地開発道路概要図	進入路予定地が県取得予定となっておりますが、当該土地の取得に係るリスクは県にあるという理解でよろしいでしょうか。	No51の回答をご確認ください。

■徳島県営住宅集約化PFI事業 要求水準書(資料)に関する質問・意見に対する回答

No	質問箇所			質問項目	質問・意見	回答
	資料番号	枚目	上中下段			
53	添付資料5				添付の調査箇所についての地質調査結果(孔内水平載荷試験結果、一軸圧縮試験結果、液状化判定等)を一式を公開して頂けますでしょうか。	データが存在するものについては開示します。別添資料Bをご参考下さい。
54	添付資料12			空家発生率・空家修繕費の状況	修繕の実績について、各団地・各年において実施した修繕の内容について開示願います。	参考に平成23年12月から平成24年3月までの各団地の修繕内容等の実績を開示します。詳細については、別添資料Dのとおりです。
55	添付資料12			空家発生率・空家修繕費の状況	1枚目の表のタイトルが「通常修繕」となっていますが、これは要求水準書5-5の(1)一般修繕(2)計画修繕のいずれに該当するものでしょうか。また、いずれかに該当する場合、他方の実績についても開示願います。あるいは両方を含む場合には、一般修繕・計画修繕に区分した実績を開示願います。	一般修繕に該当します。計画修繕については、量水器の交換(8年毎)、畳の交換(約15年毎)を行っていますが、実績として集計した資料はありません。
56	添付資料12	全般		通常修繕費・空家修繕費について	添付資料12における通常修繕・空家修繕に記載されている修繕費用は別紙5「修繕負担区分表」のPFI事業者が負担する項目が含まれているという認識でよろしいでしょうか。また、保守点検項目の機材(浄化槽・貯水槽・消防設備等の機械器具)が故障した際の費用も含まれていますか？	ご理解のとおりです。
57	添付資料12	全般		通常修繕費・空家修繕費について	添付資料12に記載されている通常修繕・空家修繕でかかっている費用のすべての項目をお教えください。	No55の回答をご確認ください。
58	添付資料12	1		通常修繕	通常修繕の表に示されている修繕費用は要求水準書5-5に記載がある一般修繕・計画修繕の合計と考えてよろしいでしょうか？	No54の回答をご確認ください。
59	添付資料14	1	右下枠内		万代町の旧教育研修センターの杭、基礎図が添付されていますが、前回の要求水準(案)に対する質疑No12には「教育研修センター基礎・杭の撤去まで行われている」との解答でした。今回については欄外に「事業者において適宜・影響のある杭の撤去を行うこと」となっています。どちらが正しいでしょうか？	基礎・杭は存置されています。事業者において適宜、影響のある基礎・杭の撤去を行ってください。
60	添付資料16			維持管理業務実績	維持管理業務の業務内容のうち、家賃調停事務、納入通知事務、敷金に係る業務、口座振替収納事務、口座振替利用者数、窓口収納利用者数、家賃滞納整理事務、法的措置実施数、併用承認、自動車保管場所使用承認、一時不在承認、入居者の保管義務違反の調査・是正指導等、駐車場使用許可についても、実績数を開示願います。	開示可能なものについては、開示します。(別添資料Cをご確認ください。)
61	添付資料16			維持管理業務実績	「4 その他」の実績が4620戸当たり4400件程度となっており、実施率が100%ではありませんが、残りの入居者についてはどのような状況で、維持管理業務の業績としてどのような扱いとなっているのでしょうか。	政策空き家等があるため、管理戸数4620戸に対して、実際の入居戸数は年間をとおして4400戸程度となっています。
62	添付資料16			維持管理業務実績	「4 その他」の実績が4620戸当たり4400件程度となっており、本事業においても実施率100%とはならない状況が予想されますが、そのような場合でも当該事由によって「サービス水準を満たしていない場合」には該当しないという理解でよろしいでしょうか。	No61の回答をご確認ください。