

要求水準書に対する質問及び回答

大 山 町

Q	<p>●住宅棟の構造について</p> <p>RC造に限定されている理由を教えてください。（近年、中大規模建築の木造化推進が叫ばれているが）上記の理由にもよるが、混構造（R+W造）もしくはW造も可能か？</p>
A	<p>公営住宅はRC造が基本となっていることが大きな理由です。木造での集合住宅の場合、まだ施工実績が乏しく工法や素材なども高価なものと理解しております。事業費試算の段階でRC造よりも工事単価に開きがあり、木造による集合住宅の建築技術を有する事業者は全国でも複数社しかいないとの結果から、大山町では公営住宅はRC造とします。</p>
Q	<p>●住宅棟の高さについて</p> <p>最大建物高さ9m程度とは具体的に？</p> <p>最高高さ（例えば切妻屋根の等の高さ、陸屋根のバラベット天端）が9,550mmはOKなのか？軒高9,000mmならOKなのか？</p>
A	<p>上限は建物の最高の高さ9030mm、下限の規定はありません。</p>
Q	<p>●造成業務（P4）</p> <p>建設用地の造成業務は町で行うのでしょうか？</p>
A	<p>造成事業については事業者ヒアリングを実施し、協議の上、別途回答します。</p>
Q	<p>●添付図③ 上水道敷設（P11）</p> <p>敷地周辺の上水道整備状況に関する資料をお示しいただけないでしょうか？</p>
A	<p>事業予定地周辺の上水道整備状況に関する資料を大山町ホームページ上で公表します。</p>
Q	<p>●添付図② 敷地</p> <p>町道大山口栄線を6.5m程度まで町の方で拡幅されるとのことでしたが、1285-1,1285-2,1285-3,1287-1,1287-2,1288-1の敷地は全く触らないという認識でよろしいのでしょうか？</p>
A	<p>説明会でも触れましたが、将来の交通量を見据え大山町の方で隣接する町道を2車線化（幅員6.5m）の道路に改良します。現況の状況により定住促進子育て住宅整備事業の用地までを車道（歩車道境界ブロックまで）として工事する予定です。従って定住促進子育て住宅整備事業の用地には全く触りません。ただし歩道については定住促進子育て住宅整備事業内において設置をお願いします。</p>
Q	<p>●添付図② 敷地</p> <p>町道大山口栄線を6.5m程度まで町の方で拡幅されるとのことでしたが、1285-1,1285-2,1285-3,1287-1,1287-2,1288-1の道路拡幅後の測量図（予定）をお示しいただけないでしょうか？</p>
A	<p>現在、町道大山口栄線改良工事の測量設計業務を発注しております。概要が出来次第公表してまいります。</p>

Q	<p>●添付図② 敷地</p> <p>敷地内にフラット造成するとのことですが、造成発注と提案時期が同じです。造成計画がないと造成形状が不明であり提案に支障をきたしますが、造成計画（予定）をお示しいただけないでしょうか？</p>
A	<p>造成事業については事業者ヒアリングを実施し、協議の上、別途回答します。</p>
Q	<p>●全体配置</p> <p>この配置はあくまで参考であり、ここから大きく変えても問題はないという認識でお間違いないでしょうか？もし配置等において変えてはならない点等がございましたら、事前にお示しください。</p>
A	<p>お見込みのとおりです。</p>
Q	<p>●保育園（P3）</p> <p>半径1km以内に、大山町役場、保育園、小学校・・・とあります。保育とは保育園のことでしょうか？再度ご提示ください。</p>
A	<p>保育園のことです。事業地より半径1km以内にある保育園の概要は以下のとおりです。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・町営大山きゃらぼく保育園（定員180名） ・町営大山ひめぼたる保育園（1歳児未満保育所 定員19名）
Q	<p>●道路種別及び幅員（P5）</p> <p>事業計画地の前面道路が東側道路幅員3.0mと記載されていますが、東側は農道との記載もあります。再度、道路種別をご指示ください。また中心後退又は片側後退が必要と考えてよろしいでしょうか。あわせて幅員と共にご教示ください。</p>
A	<p>北側道路（北西方向）一部町道（町道大山口栄線）、一部農道 現況幅員（W=4.4m） 東側道路（北東方向）農道 現況幅員（W=3.0m） 南側道路（南東方向）県道（県道大山口停車場線）現況幅員（W=7.0m） 西側道路（南西方向）町道大山口栄線 現況幅員（W=4.6m）</p>
Q	<p>●敷地（P5）</p> <p>東側：農道及び民地、西側：町道及び民地、南側：県道、北側：民地と記載がありますが、添付書類等では北側にも道があります。通行は不可と考えてよろしいでしょうか？計画敷地内に入出力できる方位、道路をご指示ください。</p>
A	<p>事業計画敷地の隣接は全て道路と隣接しております。ただし、南側道路の県道及び西側道路の一部町道においては、現況圃場地盤と高低差があります。事業計画敷地内に入出力する方位としては、北側、東側、西側の一部道路になります。</p>
Q	<p>●指定・条例・規制について（P5）</p> <p>用途地域に指定なしと記載されています。大山町は町内全域が都市計画区域外と考えてよろしいでしょうか？また高さ制限や道路斜線等の建設に係る条例、規制等もないと考えてよろしいでしょうか？ご教示ください。</p>
A	<p>大山町は全域において都市計画区域外であり、当該事業に係わる条例、規制等もありません。ただし、住宅棟の高さについては、農地法第5条第1項の規定による許可申請（農地転用申請）の際の許可条件であるため、要求水準書には最大建物高さ9m程度と記載しております。（建物最高の高さ9030cm）</p>

Q	<p>●西側民地について（P5）</p> <p>西側は町道及び民地（宅地）となっていますが、事業対象地と町道の上に民地が存在するのでしょうか？現状では、計画地と町道の上に側溝があります。側溝がある現状の地目と、今度の地目変更などがあればご教示下さい。</p>
A	<p>事業対象地と町道の上に民地はありません。町道の西側に隣接する家屋（宅地）があります。表記として西側方向には町道、民地があるという意味での記載になっております。計画地と町道の上ににある側溝の地目は用悪水路（建設省名義）となっております。地目を変更する予定について現状はありません。</p>
Q	<p>●北側民地について（P5）</p> <p>北側に事業対象地と道路の上に一部民地があるのでしょうか？現況では計画地と町道の上に側溝がありません。側溝がある現況の地目と、今度の地目変更などがあればご教示下さい。</p>
A	<p>事業対象地と町道の上に民地はありません。表記として北側方向には民地（農地）があるという意味での記載になっております。計画地と町道の上ににある側溝の地目は用悪水路（建設省名義）となっております。地目を変更する予定について、現状はありません。</p>
Q	<p>●添付図④ ポーリングデータ（P5）</p> <p>事業対象地付近データポーリングと記載がある、添付図④土質ポーリング柱状図は、調査位置が北緯35°28'56.3961、東経133°27'44.6735"となっております事業対象地となります。調査位置は事業対象付近ではなく事業敷地内でしょうか？調査位置図をご提供ください。</p>
A	<p>ポーリングデータ調査位置は、事業敷地内です。 調査位置図は大山町ホームページ上で公表します。</p>
Q	<p>●建築基準法上の道路種別について（P5）</p> <p>道路現況図をご提供ください。また建築基準法上の道路種別（建築基準法42条1項1号）をご教示ください。</p>
A	<p>今現在の道路現況図は大山町ホームページ上で公表で公表します。 大山町は全域において都市計画外であるため、建築基準法上の道路種別はありません。</p>
Q	<p>●建物高さについて（P6）</p> <p>3階建ての屋上に太陽光パネルを設置した場合、9mを超える可能性があります、最大建物高さ9m程度の認識は、建築基準法上の最高高さが9m程度ということでしょうか？また、程度の上限・下限値は±10%と考えてよろしいでしょうか？上限・下限の規定があればご教示ください。</p>
A	<p>農地法第5条第1項の規定による許可申請（農地転用申請）の際の許可条件であるため、要求水準書には最大建物高さ9m程度と記載しております。 上限は建物の最高の高さ9030mm、下限の規定はありません。</p>
Q	<p>●駐輪場について（P6）</p> <p>駐輪場は各戸1台以上を確保とありましたが、バイク置場はなしまたは民間提案と考えてよろしいでしょうか？</p>
A	<p>お見込みのとおりです。</p>

Q	<p>●ごみ集積場について（P6）</p> <p>2棟計画する場合、ごみ集積場はそれぞれの棟毎に分け2カ所設置と考えてよろしいでしょうか？町の担当課との協議になりますが、外柵や水栓柱等の条例や規定があればご教示ください。</p>
A	<p>ごみ集積場は1個所のみ設置とします。（2棟建てだとしても1個所とします） 外柵や水栓柱等の設置についての条例、規定は特にありません。</p>
Q	<p>●道路管理者との協議（P6）</p> <p>計画敷地の接道部分については道路管理者との協議の上、提案前に協議が必要と考えてよろしいでしょうか？ご指示ください。</p>
A	<p>隣接する町道の拡幅工事は令和8年度発注予定となっています。よって基本的にSPCを設立し事業契約締結後、SPCとの協議と考えています。 ただし、提案前に協議が必要となる案件がある場合は必要に応じ協議します。</p>
Q	<p>●化学物質の測定について（P14）</p> <p>化学物質の測定は、工事完了後に全戸で行うとありますが、全ての住戸で調査が必要でしょうか？2棟計画する場合、各棟、各階1カ所、合計6住戸程度では不足でしょうか？</p>
A	<p>安全の担保ができれば、全戸でなくとも構いません。 民間提案にお任せいたします。</p>
Q	<p>●化学物質測定値について（P14）</p> <p>化学物質測定値のキシレンが0.20ppmとありますが、平成31年1月17日付厚生労働省医薬・生活局長通知において、0.05ppmに改訂されていると思われまます。ご確認をお願いします。</p>
A	<p>確認は致しますが、数値に関しては更新後の内容でお願いいたします。</p>
Q	<p>●メーターについて（P15）</p> <p>各住戸と共用系統は別系統とし、メーターも別に設置とありますが、各住戸のメーターは、共用廊下に面したメーターボックスに設置し、検針もそれぞれ個別検針と考えてよろしいでしょうか？</p>
A	<p>お見込みのとおりです。</p>
Q	<p>●温水洗浄便座について（P15）</p> <p>温水洗浄便座が設置できるようにとありますが、温水洗浄便座付きは民間提案と考えてよろしいでしょうか？</p>
A	<p>お見込みのとおりです。</p>

Q	<p>●内法寸法幅について（P16）</p> <p>内法寸法幅の記載がありますが、これは壁仕上げの内法寸法であり片側につけるブラケット状の手摺（出幅約80mm）は考慮しない寸法と認識してよろしいでしょうか？</p>
A	<p>お見込みのとおりです。</p>
Q	<p>●敷地内雨水の流出対策（P16）</p> <p>敷地内雨水の流出対策を行い、とありますが西側道路沿いの側溝は農業用水路でしょうか？計画地回りに接続できる用悪水路等はございませんか？雨水浸透槽等の敷地内処理で完全処置が必要でしょうか？ご指示ください。</p>
A	<p>西側道路沿いの側溝は農業用水路ですが、今後は路面・敷地の排水も兼用します。隣接道路は町道拡幅工事を予定しており、本事業用地においては歩道設置もあります。本事業において、歩道及び現況の農業水路の設置を提案書に含めてもらいますが、農業水路については、路面・敷地の排水も兼ねた断面の水路の計画をお願いします。よって、雨水浸透槽等の敷地内処理は必要ありません。</p>
Q	<p>●敷地内歩道について（P16）</p> <p>町道に隣接する敷地において、歩道を設置することとなっています。募集要項等説明会の配布資料では、北側は町道と農道になっていると記載されています。また東側も農道とのことですが、法定外道路と認識し、道路の拡幅及び歩道の設置は不要と考えてよろしいでしょうか？</p>
A	<p>歩道設置については、敷地内で町道に隣接する土地（西側及び一部北側）に設置を提案してください。東側農道については、歩道設置及び拡幅は不要です。</p>
Q	<p>●住宅性能評価等の一覧表について（P17）</p> <p>住宅性能評価等の一覧表を作成して提案時に提出とありますが、様式集の提案書類－設計図書に記載がありません。何処の欄に提案設計図書として添付すればよろしいでしょうか？ご指示ください。</p>
A	<p>民間提案にお任せいたします。</p>
Q	<p>●公的機関等との協議について（P17）</p> <p>工事にあたって公的機関等と十分に協議、調整の凡例の中に「JR」とあります。計画地から大分離れていると思われませんが、協議、調整が必要でしょうか？再度ご指示ください。</p>
A	<p>誤植になります。訂正いたします。</p>
Q	<p>●工事監理者について（P17）</p> <p>工事監理者（建築基準法第5条の4第4項の規定による）とありますが、建築基準法第5条の6第4項に改訂されていると思われます。ご確認をお願いします。また工事監理者を専任で設置とありますが、常駐ではなく必要な時に現地で監理ができると考えてよろしいでしょうか？</p>
A	<p>民間提案にお任せいたします。</p>

Q	<p>●町道拡幅計画について（募集要項等説明会）</p> <p>町道大山口栄線を6.5m程度まで道路拡幅をする計画とのことですが、道路拡幅をする計画とのことですが、町道の一部が事業計画地内に入ってくることはないという認識でよろしいでしょうか？また歩道及び道路側溝（農業水路兼用）は本事業にて施工すると記載されていますが、歩道及び側溝は道路に含まれないのでしょうか？</p>
A	<p>事業計画地内に町道の一部が入ることはありません。ただし説明会でも触れましたが、将来の交通量を見据え大山町の方で隣接する町道を2車線化（幅員6.5m）の道路に改良を予定しております。現況の幅員では車道（歩車道境界ブロック）までしか用地がないため、事業計画地の用地において歩道及び側溝（道路・敷地の排水兼農業水路）の設置計画を定住促進子育て住宅整備事業にてお願いします。</p>
Q	<p>●町道拡幅計画について（募集要項等説明会）</p> <p>現況では南側にも側溝がありますが、説明会資料3の緑色部分のみ（町道部分のみ）の側溝を施工すると考えてよろしいでしょうか？また、側溝は敷地内側溝（農業水路兼用）であり、町道の排水先ではない（町道には道路側溝が設けられている）と考えてよろしいでしょうか？</p>
A	<p>町道に隣接する部分のみ歩道を設置することから、現況の水路法線が変わるため新たに水路を敷設します。南側の側溝については、新たに敷設する水路に繋ぐ箇所のみ施工を行います。敷設する水路は路面・敷地内の排水及び農業用水路を兼用した水路となります。よって新たに道路側溝は設けません。</p>
Q	<p>●町道拡幅計画について（募集要項等説明会）</p> <p>工事発注が令和8年度となっておりますが、定住促進子育て住宅整備事業の建設工事（令和8年2月着工）の車両動線が干渉する可能性があります。発注及び工事時期については、現場との調整をお願いできないでしょうか？</p>
A	<p>隣接する町道の拡幅工事については、定住促進子育て住宅整備事業の建設工事完了（令和9年2月竣工予定）にあわせて供用開始を行いたいと考えています。道路改良工事と定住促進子育て住宅整備事業の建設が重なりますので、車両動線等、両現場の調整は十分に図っていきたいと考えています。</p>
Q	<p>●コミュニティルームについて（募集要項等説明会）</p> <p>コミュニティルームの場所は、住宅棟と一体となった建物で整備することを優先的に検討するが、別棟での提案も妨げないという理解でよろしいでしょうか？また、集会施設の国の補助金は、住宅と同様概ね45%で想定すればよいでしょうか？</p>
A	<p>コミュニティルームの場所については、民間提案とします。国の補助金については、住宅と同様概ね45%で想定してください。</p>
Q	<p>●コミュニティルームについて（募集要項等説明会）</p> <p>集会施設は、事業地内の入居者だけが使用する施設（部屋）という認識でよろしいでしょうか？また、集会施設はコミュニティルームと同じと考えてよろしいでしょうか？</p>
A	<p>事業地内の入居者が、会合や行事を行うことのできる共同の部屋または建物を考えています。集会施設はコミュニティルームと同じです。</p>
Q	<p>●コミュニティルームについて（募集要項等説明会）</p> <p>施設内設備は電気を設置とありますが、給湯、給水設備及び排水設備は不要でしょうか？また、施設内に洗面、便所、流し台、防災倉庫等も不要ということでもよろしいでしょうか？</p>
A	<p>コミュニティルームの施設内設備については電気の設置のみとします。従って給湯、給水・排水設備、洗面、便所、流し台、防災倉庫等は不要です。ただし36世帯が会合に使用する折り畳みテーブルと折り畳み椅子を格納する収納庫は設置してください。</p>

Q	<p>●コミュニティルームについて（募集要項等説明会）</p> <p>収納庫に設置する折り畳みテーブルと折り畳み椅子は、大山町にて購入及び管理するとの認識でよろしいでしょうか？記載の折り畳み椅子は、折り畳み椅子のことでよろしいでしょうか？</p>
A	<p>36世帯が会合で使用する折り畳みテーブルと折り畳み椅子は、今回の事業にて提案をしてください。当該事業で建設した町営住宅の入居者には、自治会を組織していただきます。よって備品の管理は自治会の管理となります。</p>
Q	<p>●東側農道の暗渠排水管について（募集要項等説明会）</p> <p>現地を確認したところ、東側農道に暗渠排水管が敷設されていますが、排水先として使用できるのかご教示ください。また、暗渠排水管の現況図をご提供ください。</p>
A	<p>東側農道の暗渠排水管を排水先として使用してください。</p> <p>暗渠排水管の現況図はありませんが、現況は以下のとおりです。</p> <p>位置 東側農道の直下</p> <p>管径 φ800</p> <p>土被り 900mm</p>
Q	
A	
Q	
A	
Q	
A	
Q	
A	