

■愛知県営東浦住宅PFI方式整備等事業 実施方針に関する質問に対する回答

回答を修正した部分 回答を保留していた部分

No	該当箇所							質問内容	質問回答
	頁	数字	(数字)	カナ	(カナ)	英字	(英字)		
1	2	1	(1)	オ	(ウ)	b	(a)	解体する建物における石綿の使用状況調査を行っておられましたら、資料の開示をお願いいたします(既存の図面の開示等含む)。	アスベストの事前調査結果を入札説明書等において提示する予定です。
2	2	1	(1)	オ	(ウ)	b	(b)	既存建物の杭に関する資料がございましたら、資料の開示をお願いいたします。	現存する資料について、入札説明書等において提示する予定です。 なお、HPで公開している「現地説明会(見学会)の開催について」の参考図書に同タイプの解体撤去図面を掲載しています。
3	2	1	(1)	オ	(ウ)	b	(b)	既存住棟の解体は県営住宅を整備する建設企業が全体を解体するという考え方でよろしいでしょうか。また、解体費用について県営住宅の整備企業と用地活用企業の負担方法を御教授願います。	前段については、お見込みのとおりです。後段については、既存住棟の解体撤去費用に対する用地活用企業の負担はありません。
4	3	1	(1)	オ	(ウ)	b	(b)	解体工事において、新築工事に影響を与えない部分に関しては既存の杭を残置してもよろしいでしょうか。	県営住宅整備用地については、残置した杭の位置を図面に示したうえで残置を認めます。ただし、活用用地部分の既存杭は全て撤去してください。
5	2	1	(1)	オ	(ウ)	b	(c)	設計業務は第1期、第2期をまとめて確認認可、業務完了という認識でよろしいでしょうか。(当然監理業務は各期の工事に合わせての完了です。)また、1期着工後、2期着工までに2期の設計変更を行う可能性はありますか。	第1期及び第2期における設計業務や許認可申請のスケジュールは事業者の提案によりますが、開発行為に係る許認可申請は工区毎に行うことを予定しています。また、例示のように、第1期及び第2期の設計業務を同時に完了した場合、瑕疵や不具合、法令改正等の問題が生じない限り、第1期着工後、第2期着工までに第2期の設計変更を指示することはありません。
6	2	1	(1)	オ	(ウ)	b	(c)	設計・建設住宅性能評価の取得の内容をご教示ください。	入札説明書等において提示する予定です。
7	2	1	(1)	オ	(ウ)	b	(d)	本事業の実施に…とありますが、具体的な内容をご提示ください。	本事業の実施に必要な行政手続の具体的な内容については、事業者でご判断ください。
8	2	1	(1)	オ	(ウ)	b	(d)	近隣対策・対応…とありますが、貴県が行う業務と事業者側が行う業務の具体的な内容をご教示ください。	事業者が行う業務として、周辺家屋調査及び対策、電波障害調査及び対策、施工時の近隣対策等を想定しています。県においては、近隣対策・対応は予定しておりません。
9	2	1	(1)	オ	(ウ)	b	(d)	完成確認、所有権の移転及び引渡しとありますが、分筆業務の費用負担の割合についてご教示ください。	分筆に要する費用は事業者負担とします。
10	2	1	(1)	オ	(ウ)	b	(d)	会計実施検査の支援とありますが、具体的な内容をご教示ください。	県が受検するにあたっての書類作成支援、データ提供、現地調査への協力等を想定しています。
11	2	1	(1)	オ	(ウ)	b	(d)	その他上の…とありますが、業務の具体的な内容をご教示ください。	現時点で具体的に想定しているものはありません。
12	3	1	(1)	オ	(ウ)	c		その際、土地の売買に…とありますが契約書の按分をご教示ください。	応募頂いたグループ提案の設計・建設・工事監理について業務にあたる企業と先行して契約させていただきます。その後活用用地の創出に合わせてグループ提案の活用用地について用地活用業務にあたる企業と契約させていただきます。また、応募グループの構成員連名で愛知県と提案内容に関する覚書を締結していただく予定です。
13	3	1	(1)	オ	(ウ)	c		用地活用について別途協議とありますが、どのような内容ですか。	別途協議する内容については、入札説明書等において提示する予定です。
14	3	1	(1)	オ	(ウ)	c		用地活用については部分的な譲渡契約も可能でしょうか。	原則として、2-1工区、2-2工区といったまとまった敷地分割契約、分割引渡しは可とします。
15	3	1	(1)	オ	(ウ)	c		用地活用企業との契約において、契約は工区毎(たとえば、第2-1、2工区)に分けた契約は可能でしょうか。	質問No.13、No.14の回答を参照してください。
16	3	1	(1)	オ	(ウ)	c		「事業者は、県から活用用地を取得し、自らの事業として民間施設等の整備を行います。(中略)土地の売買については県と用地活用企業との間で別途契約を取り交わすこととします。」前段では活用用地の整備主体は事業者であり、後段では県との譲渡契約主体は、用地活用企業としている点、齟齬が生じているようにも受け取れます。そこで、事業者と用地活用企業との関係性について平仄にあったご説明をお願いします。	県から活用用地を取得するのは用地活用企業となります。実施方針を修正します。
17	3	1	(1)	オ	(ウ)	c		「事業者は、県から活用用地を取得し、自らの事業として民間施設等の整備を行います。」とありますが、「民間施設等の整備」に関して、国や地方公共団体等の補助金事業が含まれても差し支えないとの理解でよろしいでしょうか。	活用用地での事業実施に際し、補助金事業が含まれていても問題ありません。ただし、補助金は事業者が自らの責任で手続きを行い、取得してください。
18	3	1	(1)	オ	(ウ)	c		用地活用業務について、用地活用企業は複数社JVによる共同購入(共有名義での購入)でも良いか。	ご理解のとおりです。ただし、売買契約は県とJVではなく、県と各事業者連名で行うものとします。
19	3	1	(1)	オ	(ウ)	c		活用用地の評価は更地評価として提案すればよろしいでしょうか。また、解体撤去の責任と費用は建設業務を担当する企業が建替住宅整備用地、活用用地を一旦負担するという考え方でよろしいでしょうか。	前段については、ご理解のとおりです。後段については、質問No.3の回答を参照してください。
20	3	1	(1)	オ	(ウ)	c		用語の定義に記載のある【事業者】は、本事業の実施に際して、県と事業契約を締結し事業を実施する者と記載されています。用地活用企業と愛知県は別途契約を取り交わすと記載があるため愛知県と事業者との契約は「県営住宅建設事業者」「用地活用企業」との2本立てとなるのでしょうか。この際、応募グループ内の事業者は2つの事業者で構成されると考えてよろしいでしょうか。	質問No.12の回答を参照してください。
21	3	1	(1)	オ	(ウ)	c	-	用地活用業務について、県が行う行政財産から普通財産への変更手続きに要する時間をご教示願います。	普通財産への変更日は、既存住棟の入居者の移転が完了した日が属する月の翌々月の1日を予定しています。その後解体撤去工事に着手することができます。
22	3	1	(1)	カ				事業期間について、用地活用業務(付帯事業)の事業期間(終期)に関する何らかの設定又は制約は特段ないと考えてよろしいでしょうか。	用地活用業務に関する事業期間の設定は提案によります。ただし、特段の理由がないにもかかわらず、一定期間経過しても用地活用業務に着手しない場合には一定の制約を設けることを想定しています。詳細は、入札説明書等において提示する予定です。

■愛知県営東浦住宅PFI方式整備等事業 実施方針に関する質問に対する回答

回答を修正した部分 回答を保留していた部分

No	該当箇所							質問内容	質問回答
	頁	数字	(数字)	カナ	(カナ)	英字	(英字)		
23	3	1	(1)	キ	(ウ)			工事の進捗状況によりスケジュールを前倒しての契約はお考えでしょうか。	工事の進捗、入居者の移転状況により前倒し契約は可です。
24	3	1	(1)	ク	(ア)			設計業務の支払いについてご教示ください。	県営住宅整備に要する費用に含まれます。支払方法の詳細は、入札説明書等において提示する予定です。
25	3	1	(1)	ク	(ア)			出来高払いについて3/末締め、4/末払いという認識でよろしいでしょうか。また、設計、解体についても出来高に算入する考え方でよろしいでしょうか。	前段については、出来高について県と事業者の協議が整い、請求書を受け付けた後、原則として40日以内に支払うことを想定しています。後段については、ご理解のとおりです。
26	3	1	(1)	ク	(ア) (イ)			事業者の収入として、建設期間中の立替金相当分の借入金を見込むこと、また当該借入金の金利相当分を費用として見込むことは、事業者の提案により可能との理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
27	3	1	(1)	ク	(イ)	b		手付金についてはどのようなお考えでしょうか。	入札説明書等において提示する予定です。
28	3	1	(1)	ク	(イ)	c		戸建住宅分譲事業の場合、自ら建築(全て建売住宅)でなければならないのか。建築条件付戸建用地分譲でも良いか。	どちらも可とします。
29	3	1	(1)	ク	(イ)	c		建築条件付戸建用地分譲が可の場合、販売代理会社(事業者以外の第三者)による代理販売でも良いか。	可とします。
30	3	1	(1)	ク	(イ)	c		活用用地の譲受後、あるいは活用用地造成後の第三者転売に制限はあるか。(エンドユーザーへの販売のみ可等)	原則、提案内容に沿って用地活用企業が事業を実施することを想定しています。詳細は、入札説明書等において提示する予定です。
31	5	2	(2)					入札書類の提出以降に、プレゼンテーション等の予定はございますか。	プレゼンテーションは実施を予定していますが、すべての入札参加者にプレゼンテーションを求めるか否は未定です。
32	5	2	(2)					落札者決定基準の公表日はいつ頃でしょうか。	8月下旬を想定しています。
33	5	2	(2)					入札公告、入札説明書の公表は8月上旬、中旬、下旬のいつ頃を想定しているのでしょうか。	8月下旬を想定しています。
34	5	2	(2)					選定の手順及びスケジュールについて入札公告、入札説明書の公表から入札書類の受付までの期間が短いと思われます。また、関係行政との協議及び現場への調査については、事前に行ってもよいのでしょうか。	前段については、現在想定しているスケジュールとおりとします。後段については、関係行政との協議は事前に行っても差し支えありませんが、現場での調査は、入居者、周辺住民に迷惑がかからないようしてください。
35	9	2	(4)	イ	(ア)	a		当社は建設業務についての参加者名簿には代表取締役社長名にて登録申請しておりますが、設計業務について当社の一級建築士事務所開設者、代表取締役副社長名の登録申請でよろしいでしょうか。	入札参加資格審査申請は、代表権のある方の名義により行ってください。ご質問のように代表取締役副社長が代表権をお持ちの場合は、代表取締役副社長の名義で申請を行っていただくことは差し支えありません。
36	10	2	(4)					「本事業に応募する者は、施設の設計、建設、工事監理及び用地活用の能力を有する複数の企業から成る応募グループを構成する。」とありますが、応募グループ構成員間の連帯債務性に関する事業契約上の立付けについて、ご教示願います。(例えば、用地活用企業の債務不履行に対して、代表企業による履行義務が生じる等)	入札説明書等において提示する予定です。
37	10	2	(4)	イ	(ア)	d		設計業務にあたる企業について設計業務にあたる管理技術者の配置期間は、いつまででしょうか。	設計業務が完了するまでとします。
38	10	2	(4)	イ	(イ)	b	(a)~ (d)	建設業務にあたる企業として、建築工事業で構成員を編成し、電気・管工事業を協会社として下請け発注する事は可能でしょうか?	可能です。
39	10	2	(4)	イ	(イ)	b	(b)	「建築工事に従事する企業が参加するときは、参加者名簿において認定された建築工事業の経営事項評価点数が730点以上の者であること。」とありますが、当該企業が電気工事・管工事を併せて施工する場合であっても、参加者名簿における当該工種の認定は不要と理解してよろしいでしょうか。すなわち、「b(a)乃至(i)(ただし、(c)及び(d)を除く)かつ「c」建設業務にあたる企業は、次の要件を満たす者がそれぞれ1者以上参加すること。(a)(b)(c)」の要件が建設業務にあたる企業として必要かつ十分であるとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。(c)及び(d)の要件は電気工事又は管工事のみに従事する企業が構成員として参加する場合に充足することが必要となります。
40	10	2	(4)	イ	(イ)	b	(g) (h)	配置予定技術者の要件について、建設JVの第2・第3構成員も同様の資格及び実績が求められるのでしょうか?	必要です。 なお、本事業は応募グループの構成員の要件を設定していますが、建設JV(特定建設工事共同企業体)を組織することは求めていません。
41	10	2	(4)	イ	(イ)	b	(f)	工事の実績において、具体的な規模(階数や延床面積)の記載がありませんが、一定の規模を条件としない場合、品質面等においてバラつきがある恐れがありますが、いかがでしょうか。	資格要件につきましては、参加できる要件を広く設定しております。 品質の確保に関しては、入札説明書等において提示する予定です。
42	10	2	(4)	イ	(イ)	b	(f)	参加資格施工実績に関しては、建設業務にあたる全ての企業に対して必要でしょうか。	必要です。
43	10	2	(4)	イ	(イ)	b	(f)	実績に関し、15年とありますが(その他共通)法改正等への対応もあり、一般的には10年とするケースが多いですが、いかがでしょうか。	実施方針記載のとおりとします。
44	10	2	(4)	イ	(イ)	b c		参加者名簿において認定された〇〇工事の経営事項評価点数~とありますが、愛知県主観点数は含めないとの解釈で宜しいでしょうか?	ご理解のとおりです。

■愛知県営東浦住宅PFI方式整備等事業 実施方針に関する質問に対する回答

回答を修正した部分 回答を保留していた部分

No	該当箇所							質問内容	質問回答
	頁	数字	(数字)	カナ	(カナ)	英字	(英字)		
45	10	2	(4)	イ	(イ)	c		電気工事・管工事に従事する企業が本要件を兼ねようとする場合にも、「建設工事業」の評価点が必要とのお考えでよろしいですか。	入札参加企業として電気工事、管工事に従事する企業が建設業務にあたる企業の1者を兼ねる場合、「建築工事業」「電気工事業」「管工事業」の経営事項評価点数がいずれも必要となります。同様にbの要件もそれぞれの業種毎の要件を満たすことが必要です。詳しくは、入札説明書等において提示する予定です。
46	10	2	(4)	イ	(イ)	c		建設業務にあたる企業について、出資比率の取り決め等はあるのでしょうか。	ありません。
47	10	2	(4)	イ	(イ)	c	—	建設業務にあたる企業について、建設事業者が3社の企業体でなくてはならない理由をご教示願います。	大規模かつ高難度の工事における安定的施工の確保、優良な中小・中堅建設企業の振興を図るため、各構成員の経営事項評価点数を設定した上で、3者の企業グループを求めています。
48	10	2	(4)	イ	(イ)	c	(b)	920点以上であれば、上限は無いのでしょうか。それとも、1,200点未満になるのでしょうか。	(b)の経営事項評価点数の上限はありません。
49	10	2	(4)	イ	(イ)	c	(b)	建設業務にあたる企業について、建設事業に係る企業の要件に記載されている点数設定の理由をご教示願います。※なぜ(b)には上限がないのか等。	大規模な工事の安定的施工の確保のため、適切な経営規模等の条件を満たした企業を構成員として設定すると共に、優良な中小・中堅建設企業の振興を図るため、愛知県の格付基準に定めたA及びBランク相当の企業を構成員とした3者を求めています。
50	10	2	(4)	イ	(ウ)			工事監理業務にあたる企業は、建設業務にあたる企業以外の企業でなければならないか否か？	建設業務にあたる企業でも工事監理業務を実施することは可能です。
51	10	2	(4)	イ	(ウ)			工事監理企業にあたる企業は建設業務にあたる企業と同一でも構わないでしょうか。	質問No.50の回答を参照してください。
52	11	2	(5)	ウ	(イ)	a		近年の公営住宅のPFI事業においては、予定価格の公表がなされていますが、本件において公表されない予定としている理由をご教示ください。	既成の県営住宅にとらわれない幅広い提案を可能とするため、予定価格は公表しないこととしております。
53	11	2	(5)	ウ	(イ)	a		「県は、入札書に記載された金額が予定価格の範囲内にあることを確認します。予定価格の範囲外での入札参加者は失格とします」との記載があります。この入札書に記載する金額というのは、設計価格+監理価格+建設施工費の合算と考えてよろしいでしょうか。活用用地は引渡時に別途契約のため活用用地事業者は応募グループの構成員であり用地活用の提案はするが、入札時には金額の提示はしないと考えるとよろしいでしょうか。	前段については、入札書に記載する金額は県営住宅整備に係るすべての費用で、既存住棟解体撤去費も含まれます。後段については、入札時に提示をしていただきますが、詳細は、入札説明書等において提示する予定です。
54	11	2	(5)	ウ	(イ)	a		今回予定価格の公表はしませんとありますが、従来の県営住宅工事等では予定価格の事前公表されておりました。今回事前公表しない理由などについてご教示ください。	従来の県営住宅においては、設計図書で仕様等を確定していたため、予定価格を公表しておりました。本事業については、既成の県営住宅にとらわれない幅広い提案を可能とするため、予定価格は公表しないこととしております。
55	11	2	(5)	ウ	(イ)	a		予定価格は公表しませんとありますが、事業規模が分かるような資料を提示する予定はありますでしょうか。	平成28年度に本事業の事業評価を実施しておりますのでご参照ください。
56	12	2	(5)	ウ	(イ)	b		審査事項3項目についてのそれぞれの配点をご教示ください。	入札説明書等において提示する予定です。
57	12	2	(5)	オ				なお活用用地の売却に関する契約については、当該契約とは別に締結する予定であるとありますが、ここで言う「別に締結」とは、契約主体が「県と落札者」から「県と用地活用企業」に変更して締結されるのか、または契約主体は「県と落札者」のまま、時期的別に締結されるのかいずれでしょうか。	活用用地の売買契約の契約主体は県と用地活用企業となります。
58	14	3	(1)					「本事業の設計、建設、工事監理及び用地活用の責任は原則として事業者が負うものとします」と記載があります。用地活用事業者は県営住宅建設事業者とは別に県と契約することになるため、用地活用事業者が契約不履行な状況に陥った時は、県営住宅建設事業者は別途契約に対し責は追わないと考えてよろしいでしょうか。	用地活用企業と県営住宅建設企業との関係については、入札説明書等に提示する予定です。
59	14	3	(3)					事業者の履行保証について、用地活用事業者及び活用業務期間も含まれるのでしょうか？	含まれません。
60	14	3	(4)	ウ	(ア)			基本設計・実施設計に関するモニタリングは建築確認の提出前と考えるとよろしいでしょうか。またモニタリング期間についてもご教授下さい。	当該モニタリングとして実施するのは、最小限各業務が完了した時点とします。また、期間は1ヶ月程度を予定しています。なお、事業進捗の状況確認等を目的として、県と事業者との間で、月1回程度の定例会議の開催も予定しています。
61	15	3	(4)	ウ	(オ)			貴県が行うモニタリングの内容についてご教示ください。	入札説明書等において提示する予定です。
62	15	3	(4)	ウ	(オ)			活用用地の工事完了は、平成35年3月までに必要があるのでしょうか。	その必要はありません。
63	15	3	(4)	ウ	(オ)			活用用地のモニタリング終了後、時間が経過し社会情勢の変化などの理由により、事業提案の内容では継続が困難となった場合、事業提案の内容を満たさない活用用地の事業方向転換は可能でしょうか。又、その場合何らかのペナルティが発生するのでしょうか。	入札説明書等において提示する予定です。
64	16	4	(4)	ア				現在の県営住宅で一団地認定は取得されていますか。取得されている場合は、その認定範囲をご教示ください。	有効な一団地認定の取得はありません。
65	16	4	(4)	イ				第1工区更地内に、解体後土中残置された杭はあるか？あればその図面はいつ配布してもらえるか？	第1工区の土中には、従前住棟の杭が残されています。杭の位置等を示した図面は、入札説明書等において提示する予定です。

■愛知県営東浦住宅PFI方式整備等事業 実施方針に関する質問に対する回答

回答を修正した部分      回答を保留していた部分

No	該当箇所							質問内容	質問回答
	頁	数字	(数字)	カナ	(カナ)	英字	(英字)		
66	16	4	(4)	イ				「3街区居住者の移転先は1棟分のみ確保」と記載があります。その移転スケジュールは具体的にいつごろまでに完了するのでしょうか。移転スケジュールが確定されていない場合は、応募グループが提案する工期に合わせていただけるのでしょうか。移転スケジュールが担保された上で着工し、万が一移転スケジュールが遅延し解体工事の着工が遅れてしまった場合は、事業者は県に対して遅延損害金を請求することが出来るのでしょうか。請求することが出来ない場合はどのような解決策があるのでしょうか。ご明示願います。	3街区居住者の1棟分の移転は、平成31年3月末を想定しておりますが、入居者の都合等により遅れる可能性があります。また、事業スケジュールにおいては、第1期住宅が完成し、3街区の入居者の本移転が完了後、第2期住宅に着手をされても平成34年度の供用開始に間に合うと考えております。後段の損害遅延金につきましては、入札説明書等で提示する予定です。
67	16	4	(4)	イ				「第1工区内の解体撤去は完了し更地となっています」との記載がありますが、更地の土中に残置物はあるのでしょうか。残置物撤去となれば、別途精算と考えてよろしいでしょうか。	前段については、質問No.64の回答を参照してください。後段については、既知の残置物撤去に係る費用については、予定価格に含まれるものとします。
68	17	4	(4)	ウ				東浦町宅地開発等による指導要綱による公共施設の整備負担において公園緑地、消防水利、調整池、集会施設等で免除となる施設はありますか。	県営住宅整備用地においては、代替あるいは整備済の施設があることから、公園緑地、調整池、集会施設は不要と考えております。消防水利においては、配置計画によっては開発許可の技術基準を満たす必要があるため、計画案により所管行政庁にご相談ください。活用用地においては、用地活用の用途や種別に応じて、東浦町宅地開発等による指導要綱に従い、公共施設の整備をご検討ください。
69	17	4	(4)	ウ				開発許可申請は全体で申請して工区分けするのか。県営住宅整備用地と活用用地は別々で申請できるか。	開発許可申請は、工区毎に行うことを想定しています。また、県営住宅整備用地と活用用地についても、別々の申請を想定しています。
70	17	4	(4)	ウ				集合図において2-1工区北側道路の東浦町所有地はすべて地目：公衆用道路で良いか。また、建築基準法道路の扱いが。	2-1工区北側の道路(東浦町道152号)は、道路用地の中央部に幅員6.0mの認定道路があります。そのため、全幅員が建築基準法上の道路の扱いにはなりません(県営住宅整備用地との境界は隣地境界となります)。
71	17	4	(4)	ウ				住宅整備用地と活用用地一体(一団地)での開発許可申請としなければならないのか。開発行為が該当箇所が活用用地のみの場合、活用用地単体での開発許可申請が良いか。	質問No.68の回答を参照してください。
72	17	4	(4)	ウ				開発許可の申請単位はどのような範囲でお考えでしょうか。関係部局との協議内容を含めてご教示ください。	質問No.68の回答を参照してください。
73	17	4	(4)	ウ				活用用地に一戸建てを計画する場合、東浦町道152号線、町道57号線、県道東浦阿久比線、県道23号東浦名古屋線、東浦町道330号線の各道路に各宅地への車の出入口(切開き)を設けることは可能でしょうか。関係部局の指導内容を含め、ご教示ください。	可能と聞いております。詳しくは、所管行政庁にご確認下さい。なお、東浦町道152号線については、質問No.74の回答を参照してください。
74	17	4	(4)	ウ				東浦町道152号線の北側及び南側部分の計画敷地との間の敷地の取り扱い(隣地となるか道路となるか)はどのようになるかご教示ください。	質問No.69の回答を参照してください。
75	17	4	(4)	ウ				東浦町道152号線から敷地内への車の出入口(切開き)を設けることが可能かご教示ください。	道路用地を使用する場合は、「公共物使用許可」を申請すれば、原則4.0mまで乗り入れ口を設けることは可能です。また、車の軌跡でやむを得ない場合は、乗り入れ口を6.0mまで広げることができます。ただし、4.0mを超える場合は、占有料が必要と聞いています。
76	17	4	(4)	ウ				開発許可で必要な公園整備(移管公園)については、県営住宅用地、活用用地ともに不要との理解でよろしいでしょうか。	県営住宅整備用地には不要ですが、活用用地については、計画内容により必要となる可能性があります。詳しくは、所管行政庁にご確認ください。
77	17	4	(4)	ウ				開発行為について開発許可についての申請等の費用は負担して下さいとありますが、申請手数料の負担と考えて宜しいでしょうか。また、その他の申請(計画通知、住宅性能評価等)の手数料についての費用負担についてご教示願います。	前段については、申請手数料及び申請に必要な費用とお考え下さい。後段については、その他の申請に係る申請手数料及び申請に必要な費用についても、予定価格に含まれるものとします。
78	17	4	(5)	イ				敷地測量図(座標・真北データ含む)や既存樹木のプロット図等のご提供をお願いします。	敷地測量図については、HPで公開している「現地説明会(見学会)の開催について」の参考図書に「事業対象地の測量に関する図面」を掲載しているのをご確認ください。また、参考資料として、過去に作成した、既存樹木のプロット図を含む、事業用地内の施設図を入札説明書等において提示する予定です。
79	18	4	(6)	ア	(ア)			「第1期工事で130戸以上整備すること」と記載があります。法を準拠すれば高さ制限の無い地域ですので、高層の住宅を設計建設することは可能でしょうか。その際2期工事でも高層化することにより、2-1街区の活用用地との境界を移動し、活用用地を大きくすることは可能と考えてよろしいでしょうか。	活用用地を大きくすることは可としますが、関係法令等を遵守のうえ計画してください。
80	18	4	(6)	ア				県営住宅の住戸プランについては、県営住宅標準プランの採用ではなく、事業者の提案によると考えてよろしいでしょうか。また、住戸専用面積の上限値及び下限値についてもご教示ください。	入札説明書等において提示する予定です。
81	18	4	(6)	ア	(ア)			住戸数について、表に記載されている第1期整備戸数に4DK 0戸以上と記載がありますが、第1期整備時に4DKの部屋を整備してはいけないということでしょうか。	実施方針記載のとおり、第1期整備時に0戸以上10戸以下の4DK住戸を整備してください。
82	18	4	(6)	ア	(ア)			住戸タイプは県の標準プランを使うべきか否か?	質問No.79の回答を参照してください。
83	18	4	(6)	ア	(ア)			現在の入居者数又は移転予定者数をご教示ください。	入札説明書等において提示する予定です。
84	19	4	(6)	ア	(イ)			「1棟あたりの住戸タイプ…」とありますが、建築基準法上の1棟の理解でよろしいでしょうか。	お見込みの通りですが、「良好なコミュニティの形成」をめざし、各階・各棟のコミュニティミックスを意図した要求及び表現であることをご理解下さい。
85	19	4	(6)	ア	(イ)			外部仕上材は、特にバルコニー手摺など16、17棟と同程度の必要があるか?(差があるとまずいか?)	同等以上を求めます。詳細は、入札説明書等において提示する予定です。
86	19	4	(6)	ア	(イ)			「整備済みの県営住宅と一体性をもった建替住棟等の計画」とありますが、「一体性」とは、具体的にどのような事項を企図しているのでしょうか。例えば、住棟外壁の色調、住棟の階数などとの理解でよろしいでしょうか。	ここでの「一体性」は、整備済みの県営住宅と、同一意匠の住棟計画を示すのではなく、例示のような方法を用いて、調和のとれた団地環境や団地景観の形成を期待するものです。
87	19	4	(6)	イ	(エ)			児童遊園の誘致距離100mの測定方法をご教授下さい。	住棟出入口からの距離とお考え下さい。

■愛知県営東浦住宅PFI方式整備等事業 実施方針に関する質問に対する回答

回答を修正した部分      回答を保留していた部分

No	該当箇所							質問内容	質問回答
	頁	数字	(数字)	カナ	(カナ)	英字	(英字)		
88	19	4	(6)	イ	(オ)			植栽植樹について 緑地率20%とありますが、工区ごとに20%か、県営住宅整備用地全体で20%かご教示願います。	工区毎とお考え下さい。
89	20	4	(7)					活用用地内に設置する施設に対する、東浦町の具体的な要望はあるか？	「余剰地活用で宅地開発等となる場合、保育所等の乳児(0から2歳児)定員数を反映した保育の確保計画となっていないため、余剰地活用を検討するうえでは、児童福祉法に基づく保育所(乳児専用園)及び小規模保育事業所などの誘致を含めてもらいたい。」と東浦町より要望がありました。 また、「余剰地活用で宅地開発となる場合においては、事業区域に隣接する町道及び公園を含めて計画可」との要望も東浦町よりありました。
90	20	4	(7)					活用用地の規模は、第2-1工区は0.3~0.7ha、第2-2工区は約1.0haとありますが、上限値及び下限値があればご教示ください。	規模の上限値及び下限値はありません。
91	20	4	(7)					活用用地に関して、一部を商業施設等としての活用の提案は可能でしょうか。	土地利用に関する関係法令等の範囲内で可とします。
92	20	4	(7)					付帯事業として行う…とありますが、文中の相乗効果について貴県のお考えをお聞かせください。	相乗効果を発揮できるような提案を期待します。
93	20	4	(7)					土地の有効活用を図り…とありますが、文中の地域の町づくりについて貴県のお考えをお聞かせください。	地域のまちづくりに資する提案を期待します。
94	20	4	(7)					用地活用業務について、用地活用事業者を応募申請企業グループに編成する事が条件となるのでしょうか？	ご理解のとおりです。
95	20	4	(7)					用地活用業務について、提案内容や街並み計画に沿って譲渡契約者から複数企業に売却する事は可能でしょうか？ (例) 【愛知県】→譲渡契約→【用地活用事業者】 ↓形状変更(造成後、売却) 【住宅メーカー】・【子育て事業者】・【グループ企業】等	質問No.30の回答を参照してください。
96	20	4	(7)					事業者が整備する用地活用に設置する施設について、国・県・町・その他公共団体等より交付される補助金制度を利用する事は可能でしょうか？	質問No.17の回答を参照してください。
97	20	4	(7)	-	-	-	-	活用用地に関する事項について、子育てに資する施設以外の社会福祉施設の提案、その他の提案を妨げるものではないということは、子育て支援施設の建設が加点されるように感じてしまいますが、そのような事はないと考えて宜しいでしょうか。	入札説明書等で提示する予定です。
98	23	7	(3)					活用用地の開発許可申請にあたり、譲受前の申請手続き並びに開発行為施行同意書の受領が可能か。	活用用地売買契約後引渡し前であれば、開発行為施工同意書の提供が可能と考えます。 ただし、活用用地売買契約日から15日以内に契約金額を入金して頂き、即日権利変更の手続きに入ります。
99	26							用地の瑕疵リスクにおける、貴県が事前に把握している、文化財・土壤汚染等の資料の開示をお願いいたします。	活用用地は周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しません。 土壤汚染等に関する県の調査結果は、入札説明書等において提示する予定です。
100	26							リスクの種類内で工期変更(工事遅延)リスクにおいて、「県の指示及び県の責めに帰すべき事由による工期変更、引渡し遅延」の記載があります。設計工期を考える際、開発申請許可及び建築確認申請許可等は愛知県が想定している日数は60日でしょうか。この申請許可の日数が延びることにより応募グループが提案した工期に合致しなくなり契約工期が不実行になる恐れがある場合は、事業者は契約解除を申し立てることが出来るのでしょうか。出来ないのであれば遅延損害金を請求することが出来ると考えてよろしいでしょうか。	設計工期も踏まえて工期を提案をしてください。
101	11 20	2 4	(4) (7)	イ	(エ)			用地活用業務について、譲渡契約・事業開始予定が平成34年度となっておりますが、地元要望や自治体計画、経済情勢等により予定していた事業者や計画規模・形状等が変更となる場合、提案内容と同じ用途であれば用地譲渡契約前の変更は可能でしょうか？ また、応募申請時に複数案を提示する事は可能でしょうか？	入札説明書等において提示する予定です。
102	3 15	1 3	(1) (4)	カ ウ	(オ)			PFI事業の事業期間が平成35年3月までの5年間となっておりますが、平成35年3月末時点で用地活用の提案内容が建設途中または区画完了(造成完了)状態であった場合、ペナルティの対象となるのでしょうか？ また、すべての建物が完了するまでモニタリングを延長し、事業履行状況を県に報告するという解釈が良いでしょうか？ その場合の費用負担はどうなるのでしょうか？	実施方針3頁事業期間のとおり、本体事業は平成35年3月までに完了していただく必要があります。ご質問の内容はペナルティの対象にはなりません。 用地活用業務のモニタリングについて、期限については提案によりますが、頻度につきましては年数回を予定しております。 なお、質問No.22の回答も参照してください。
103	別紙 4							第2期住棟整備の時点で、第2-1工区においては、既存住棟(入居中)と第2期住棟が共存することになりますが、既存住棟を含めた一団地認定(法86条2項?)を想定されていますか。あるいは、一団地認定は想定せず、第2期住棟の確認申請段階で、既存住棟は除却予定建築物として取り扱うという想定でしょうか。法的な解釈や関係部局の指導内容を含めてご教示ください。	後段の方法を想定しています。
104	別紙 4							入居者移転期間の目安をご教授下さい。	通常、本移転対象住棟完成後2ヶ月で移転して頂いています。 仮移転につきましては、質問No.65を参照してください。
105	別紙 4							貴県のお示しする基本手順によると、第2-1工区の想定活用用地部分の入居者の移転及び住棟の解体・撤去が第2-2工区より先行して完了します。第2-1工区の活用用地部分を先行して測量・分筆を行い、譲渡契約を進め、開発する提案は可能でしょうか。	第2-1工区における活用用地部分を一体的に譲渡契約、開発する提案であれば可能です。
106	別紙 4							入居者移転計画(基本基準)がありますが、具体的なスケジュールをご提示ください。 また、スケジュールに対する遅延のリスクについてもご教示ください。	質問No.65を参照してください。
107								地耐力の過去資料はいつ開示してもらえるか？	HPで公開している「現地説明会(見学会)の開催について」の参考図書に、隣接する「前工区の工事図面」を掲載しており、「ボーリング位置図・柱状図」を収録していますので、参照ください。

■愛知県営東浦住宅PFI方式整備等事業 実施方針に関する質問に対する回答

回答を修正した部分      回答を保留していた部分

No	該当箇所							質問内容	質問回答
	頁	数字	(数字)	カナ	(カナ)	英字	(英字)		
108								解体する既存棟の図面は各棟きちんと保存されているか？	現存する資料について、入札説明書等において提示する予定です。 HPで公開している「現地説明会(見学会)の開催について」の参考図書に同タイプの解体撤去図面を掲載しています。
109								敷地の高低差を示す資料はいつ開示してもらえるか？	敷地周辺道路の高低差の目安を示した資料を、入札説明書等とあわせて提示する予定です。
110								確認等の申請において、建築主は県か事業者か？	事業者となります。
111								用語の定義 「【事業者】:本事業の実施に際して、県と事業契約を締結し事業を実施する者をいいます。」 事業者について、SPCとして法人格を取得することは任意と理解してよろしいでしょうか。	本事業においては、SPC設立は不可とします。
112								第1工区と第2-1工区間の道路と、当該敷地との間に、隣地(東浦町有地)を挟んでおりますが、道路に取り込むことは可能でしょうか。また、不可の場合、人及び車両の出入口を設けることは可能でしょうか。	質問No.69、No.74の回答を参照してください。
113								県営住宅建設事業の事業者は設計会社、施工会社、工事監理会社の3者で構成されると考えられます。その際の3者と愛知県との契約は、県営住宅建設事業者として1本になるのでしょうか。設計者および監理者は施工会社と各々個別契約すると考えてよろしいでしょうか。	県と設計業務にあたる企業、建設業務にあたる企業及び工事監理業務にあたる企業が連名で事業契約を締結します。
114								別紙-4入居者移転計画について、建設事業の提案において予定より工期4の短縮が可能と判断した場合、入居者の移転業務の時期が早まる可能性があります。時期に係らず支援業務は対応いただけると考えますが、宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
115	-	-	-	-	-	-	-	用語の定義について 入札説明書等には、既存住棟の資料、図面等は含まれるのでしょうか？また、現状の許可内容(団地認定等)の情報開示はございますか。	要求水準書に関連して公表する資料については、入札説明書等に含むと考えます。また、現在の県営住宅における一団地認定の取得状況については、質問No.63の回答を参照してください。
116	-	-	-	-	-	-	-	別紙-4入居者移転計画について 1第1期住棟の整備+3-4号棟の解体撤去の際に、児童遊園解体撤去とありますが、既設住棟に対しての必要児童遊園面積を充足する為に、仮児童遊園等を設置する必要はございますか。	必要ありません。
117	-	-	-	-	-	-	-	別紙-4第2期住棟の整備について 【第2-1工区】において、既存住棟(3-1～3-3棟及び3-5棟)が残置された状態で、建替住棟整備を行うとありますが、既存住棟に対して、日影の影響等を考慮する必要はございますか。	出来る限り影響が出ないように計画してください。