

■愛知県営上郷住宅PFI方式整備等事業 入札説明書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	(数)	カナ	(カナ)	英字		

入札説明書

1	3	2		オ	(ウ)		事業範囲をCADにて確認したいため、下記図面のCADデータが頂きたいです。 前工区の工事図面：建築（第1工区）建築1 要求水準書 別添資料 09.測量図	回答と同時に、ウェブページに公開します。
2	3	2		キ	(7)	a	令和元年11月に事業契約を締結し設計業務に着手しますが、業務の年度末出来高により費用についての支払があるとの理解でよろしいでしょうか。	令和元年度の出来高が基本設計及び実施設計が完成していない場合、設計の出来高の算定はできないのでお支払いできません。
3	3	2		キ	(7)	a	各年度末出来高の支払時期をお示しください。	対価の一部支払の時期等については、特定事業契約書（案）第34条をご参照ください。
4	6	3	(3)	エ			入札参加申請から提案書提出時まで、用地活用企業の変更をする場合、再審査等が必要となるのでしょうか。	代表企業を除く構成員については、県が認めた場合に限り、変更することができます。 入札説明書P.10 3（4）イ（エ）をご参照ください。
5	7	3	(4)	ア			用地活用企業の参加要件・資格要件について、同項以外は無いと理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
6	14	3	(6)	ウ	(7)		資格審査の通知の時期をご教示ください。	参加書類の提出締め切り後、概ね2週間後を目途に審査結果の通知を行うことを予定しています。
7	15	3	(6)	カ			令和元年11月に特定事業仮契約を締結予定とありますが、5項のスケジュールどおり、本契約も11月中旬に締結いただけると理解してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。入札説明書の15ページを修正します。

要求水準書

1	2	1	(3)				入居者の居住環境をはじめ、安全及び利用勝手など十分に配慮した計画とするためにも、現在の貴上郷住宅の入居率を公表ください。	102世帯/284戸（管理戸数）=35.9%（令和元年6月時点）となります。
2	4	2	(2)	ウ			・・・万一工事中に埋蔵文化財の発見があった場合は、直ちに工事を中止し、・・・とありますが、発掘調査が行われた場合、その調査に要する期間分、引渡し時期が延期されると解釈してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
3	4	2	(2)	ウ			事業用地内で埋蔵文化財が発見され、発掘調査が行われる期間、工事は中止となりますが、その調査期間中の現場職員及び資材等の経費は土地所有者である貴県の負担と解釈してよろしいでしょうか。	調査期間中の費用負担については、協議の上、合理的な範囲を県が負担します。
4	4	2	(2)	ウ			万一埋蔵文化財による発掘調査が行われ、それに伴い活用用地の事業が遅延され、事業計画にリスクが生じた場合、そのリスクは貴県にあると理解してよろしいでしょうか。	売買契約書（案）第12条記載のとおり、埋蔵文化財に関するリスクは事業者負担となります。
5	14	4	(5)	ウ			解体工事の際、杭以外の地中障害物（埋蔵文化財を除く）が出現した場合、処分費用の負担はどのようになるのでしょうか。	特定事業契約書（案）第8条をご参照ください。

6	16	4	(6)	イ		特定事業契約締結後は、既存住棟等及び本事業用地の管理は特定事業者で行う・・・とありますが、別途発注される3号並びに5号棟解体工事に係る範囲は、工事期間中除外されるとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。なお、既存住棟のうち、入居者がいる棟は、退去するまでの期間は愛知県が管理します。
7	16	4	(6)	イ		現在上郷住宅にて実施されている、既存住棟等への第三者の侵入防止対策をご教示ください。	退去住居は入口の施錠をしています。
8	16	4	(6)	イ		現在上郷住宅にて実施されている、草刈りの頻度及び発注金額を公表ください。	県は上郷住宅では草刈りは実施していません。他の県営住宅では年1回程度、116円/㎡程度です。

特定事業契約書（案）

1	5	17	3			既存住棟の入居者がすべて移転せず、特定事業者の責に帰さない事由で工事の遅延が生じた場合、工事延期のリスクは負わないとの理解でよろしいでしょうか。またそれに伴う特定事業者の追加経費は、貴県の負担となるのでしょうか。	特定事業契約書（案）第29条の適用場面と理解しており、特定事業者の帰さない事由であれば、内容に応じて第29条2項以外が適用されます。
2	5	27	3			・・・協議が整わない場合、県が合理的な本件工事期間を定めるものとし・・・とありますが、その場合、合理的な根拠となる資料をご提示いただけますでしょうか。	合理的な根拠を示したうえで、協議を行います。
3	6	34	1			物価変動率の調整で建設工事費デフレーターを採用されておりますが、時世価格との齟齬もあり、建設物価（都市型指数[名古屋市]構造平均RC）も合わせて指標に採用ください。	物価変動率の指標については、特定事業契約書（案）別紙6のとおり、建設工事費デフレーターとします。
4	6	36	2			所有権移転登記を進めるためには、引渡時に発行する受取書などの書類により、法務局が判断し登記が進みます。その為所有権移転登記の完了は引渡後になりますが、手続き上問題はありますか。	問題ありません。 一般の取引の対象とならない地方公共団体が所有する不動産について、表題登記は必要ないと考えます。