

■愛知県営清水住宅PFI方式整備事業 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		
1	5	3	(2)				参加資格の確認の通知日が記載されていないので、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。
2	9	3	(4)	イ	(イ)	e	配置予定技術者の工事実績ですが、「参加資格申請書 様式9、様式10、様式11」に記載する実績は、落札者決定基準に記載の工事実績要件を満たす必要はありますでしょうか。	入札説明書記載の資格要件を満たす実績を記載してください。
3	9	3	(4)				建設業務に当たる企業の配置予定の監理技術者は全工事期間中配置する必要がありますか。	建設業務に当たる企業は、監理技術者を受け持ち工事の期間中（g（a）に該当する企業は工事の全期間）専任で配置する必要があります。
4	11	3	(4)	ウ			構成員の変更：” 県が認めた場合に限り変更出来る” 要件を教えてください。	構成員の変更を認めるか否かは個別に判断します。
5	11	5	(5)	ア	(ア)		入札が午後3時30分からとのことですが、入札室には何時からは入れますか。	午後3時15分から入室できます。
6	13	3	(5)	イ	(エ)		図面集に関する留意事項について、様式番号37-17 建替集会所平面図は添付資料05の平面図を採用とのことですが、これをベースに平面を変更してもよいですか。	平面計画は、間取りの構成や諸室の関係性を変えない範囲での変更は可能です。また、床面積は、150㎡以下とし、諸室の床面積については1割程度の増減を認めます。なお、変更の際は、自治会と打ち合わせを行ってください。
7	16	3	(6)	カ			活用用地の売買契約ですが、土地利用別の売買契約となりますでしょうか？要求水準書条件に住宅供給以外に保育等を確保とありますので。	ご理解のとおりです。
8	18	4	(3)				「履行保証保険等」は「契約保証金の納付」も含まれ、これのみによって期間中の履行保証が満たされるとの認識でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
9	18	4	(4)	ウ			モニタリング費用：事業者の負担例を教えてください。	設計完了時における提案内容の確認のための資料の作成、印刷、打ち合わせの参加などが該当します。
10	19	5	(3)				補正後の提案価格が最低売却価格未満の場合の協議で、事業性等の判断により辞退は可能ですか？	可能です。
11	19	5	(3)				提案内容に伴い、県営住宅整備事業に支障の無い範囲で、「実施方針・別紙-4土地利用計画図」に示された敷地Cと敷地D（活用用地）の境を変更し、活用用地面積を増減する事は、可能でしょうか？	活用用地の境界を変更することはできません。
12	19	5	(3)				地価変動に基づき提案価格が補正されるとありますが、地価上昇時の上方修正だけでなく、下落時には下方修正されるということでしょうか。また、その補正の際の計算方法、計算式を教えてください。	下落時には下方修正します。 なお計算式は 補正後の提案価格＝提案価格（入札時）× 公示価格の時点修正率（本事業の入札時点から土地売買まで）
13	24						別紙1 標準仕上げ：表住戸内部仕上表の居室（洋室）の壁仕上欄に化粧ケイカル板とありますが、プリント合板又は化粧ケイカル板を指定しているのですか。	標準仕上げは、要求水準書（別紙2 県営住宅設計基準（〔設計基準：標準仕様〕2/8、3/8））を優先しプリント合板とします。

■愛知県営清水住宅PFI方式整備等事業 要求水準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	(英字)		
1	2	1	(2)					本事業で建設する住棟に移転する予定の入居世帯数が表1より121世帯とのことですが、建設予定の住戸数77戸を上回っているのはどういうことですか。	121世帯には事業区域外で建設中のD棟に移転される世帯を含みます。
2	2	1	(2)					既存棟（A、B、C）の世帯人数と世帯構成を教えてください。建設中のD棟に入居予定の世帯数と世帯構成も教えてください。	既存棟（A、B、C）の世帯人数と世帯構成はお示しできません。また、D棟には55世帯が入居しますが、現時点で入居する世帯は決定していません。
3	7	3	(1)					敷地Cに建替住棟等（建築物を除く）を整備するとありますが、東屋を設置することは可能ですか。	敷地Cには建築物を建てることはできません。
4	7	3	(1)					事業区域外に対する提案は可能ですか。	提案は可能ですが、事業用地内で、要求水準を満たしている必要があります。
5	9	3	(2)	ク				売買目的又は住棟内設備への電気供給を目的とした太陽光発電設備を設置できないとありますが、昨今の国交省などが進める公的機関が建築主となって新築する建築物に、太陽光発電の設置を標準化する取り組みに対して、今後県から設置を求められる可能性があると考えて、その分を屋根荷重に加えますか。	提案は可能です。
6	10	4	(2)	ア	(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を採用せず、事業者が提案してもよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです
7	11	4	(2)	ア	(イ)			将来用途変更が可能な空間は、各住棟に1箇所配置でよろしいでしょうか。	将来用途変更が可能な空間は、建替住棟全体で1箇所配置してください。
8	11	4	(2)	ア	(イ)			住戸変更後の住戸タイプは、2棟合わせて4戸以上整備すればよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです
9	11	4	(2)	イ	(ア)			集会所の位置が指定されていますが、変更することは可能ですか。	変更することはできません。
10	12	4	(2)	ウ	(エ)			児童遊園の整備は、2,178㎡以上の面積を確保すればよろしいとの理解でしょうか。	ご理解のとおりです。
11	14	4	(5)	ア				給水塔の解体について貴県想定の方法をご教示頂けないでしょうか。	事業者の提案によります。
12	16	4	(6)	ウ				工事監理について、常駐監理が条件になっていないと理解してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
13	20	5	(1)	ア				（・4つ目）活用用地整備前には地域住民と合意形成致しますが、入札前に住民代表との面会が出来ない場合、提案内容の変更は可能ですか？	提案内容を変更する場合は協議が必要です。地域住民に十分配慮した提案としてください。

■愛知県営清水住宅PFI方式整備等事業 要求水準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	(英字)		
14	21	5	(1)	イ	(ア)			活用用地のグループ企業が建物を建築し、分譲住宅として販売可能ですか？（土地と建物の売主が別の場合）	グループ企業が用地活用企業の一員であれば可能です。
15	21	5	(1)	イ	(イ)			事業提案書に沿った建物である場合、活用用地のグループ企業の建築条件付きで販売可能ですか？	用地活用企業が土地をエンドユーザーに事業提案書に沿った建築条件付きで販売するのであれば可能です。
16	21	5	(1)	イ				活用用地における制限として、「建売住宅など」「売建住宅など」とありますが、その他の目的で販売する場合に、用途制限はありますか？	関連法規に適合し、5（1）ア に沿ったものであれば可能です。
17	21	5	(1)	ウ				活用用地内に既存建物の補強杭を残地して良いですか？	要求水準書記載のとおり、活用用地内においては、既存住棟の基礎及びG L下2.0mまでの杭を撤去してください。
18	21	5	(2)					活用用地で戸建て計画ある場合でも、モニタリング期間は宅盤整備工事完了までの間で良いですか？	要求水準書記載のとおり、施設整備を伴わない場合は宅盤整備工事の完了、施設整備を伴う場合は当該施設の整備工事の完了までの間とし、最長で所有権移転登記した日から10年間とします。
19	8	3	(1)	ク				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。	実施方針 用地の瑕疵リスク57により埋蔵文化財に関するリスクは用地活用企業の負担となります。

■愛知県営清水住宅PFI方式整備等事業 添付資料に関する質問に対する回答

No	添付資料	該当箇所						質問内容	質疑回答
		頁	数	(数)	カナ	(カナ)	英字		
1	04							各建物の移転開始・完了スケジュールの具体的な目標がある場合はご教示いただけますと幸いです。(例：●年●月頃)	要求水準書 添付資料04：入居者移転計画（基本手順）に従って提案してください。
2	04							各建物の整備・移転・解体の時期や組み合わせを変更することは可能でしょうか。	要求水準書 添付資料04：入居者移転計画（基本手順）に従って提案してください。

■愛知県営清水住宅PFI方式整備等事業 様式集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	(英字)		
1	12							〈その他〉の会社概要とは、会社パンフレットでよろしいでしょうか。	会社パンフレットのコピーで結構です。
2	19							様式9：記載する配置予定管理技術者の工事実績ですが、落札者決定基準に記載の工事実績要件を満たす必要はありますでしょうか。	入札説明書記載の資格要件を満たす実績を記載してください。
3	21							様式10：記載する配置予定監理技術者の工事実績ですが、落札者決定基準に記載の工事実績要件を満たす必要はありますでしょうか。	No. 2の回答をご参照ください
4	21							様式10：建設工事を営む者の（b）（c）（d）に該当する企業の配置予定監理技術者の施工実績は、入札説明書に記載の施工実績を満たした内容を記載すればよろしいでしょうか。	No. 2の回答をご参照ください
5	21							様式10：施工実績の証明資料ですが、契約書の代わりにCORINZ登録書の添付でもよろしいでしょうか。 また、CORINZ登録書の提出があれば、図面資料の添付を割愛することは可能でしょうか。	コリンズの登録内容確認書の提出があれば、契約書の写し等の添付は不要です。
6	21							施工実績を証する資料として、コリンズの登録内容確認書（工事実績）だけでは不十分か？契約書の控えや図面は必要ですか？	No. 5の回答をご参照ください。
7	25							様式11：記載する配置予定管理技術者の工事実績ですが、落札者決定基準に記載の工事実績要件を満たす必要はありますでしょうか。	No. 2の回答をご参照ください
8	62							設計図一覧に記載のある図面の縮尺について、指示のない場合は任意でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです（A3 1枚に収めてください。）

■愛知県営清水住宅PFI方式整備等事業 活用用地売買契約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	(英字)		
1	2	12条						民法562条・563条・564条では履行の追完を請求等が出来ることになりました。契約不適合が理由にならない説明をお願いします。	本事業では、活用用地の売買における契約不適合に関するリスクについては、事業者側の負担であるものとします。このため、本事業の土地売買契約書第12条の規定は、民法とは異なります。なお、埋蔵文化財以外の地質障害・地中障害物その他の予見できないことに関しては、別途協議するものとします。
2	3	14条						指定期日をお示し下さい。	提案内容を踏まえ、土地売買契約前に協議して決定します。
3	4	16条の2	4					” 民間施設等が完成・・・” とは、宅地造成完了or戸建住宅完成ですか？	事業者の提案が分譲住宅である場合は、分譲住宅が完成したことを確認した後です。
4	4	16条の2	4					” 甲が事前に承諾した場合・・・” 甲の承諾要件を教えてください。	提案内容により異なりますが、提案内容が確実に実施されることが確認されることが承諾要件となります。
5	7	20条の2						過去に本条による契約を解除した事例はありますか？	本課におけるPFI事業において、任意解除を行った事例はありません。

■愛知県営清水住宅PFI方式整備等事業 覚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	(英字)		
1	3	第5条						売却可能額が修正後対価を上回った場合の協議後に辞退は可能ですか？ 補正後の提案価格が最低売却価格未満の場合の協議で、事業性等の判断により辞退は可能ですか？	可能です。
2	4	第6条						「用地活用企業が、その責めに帰すべき事由により、本件売買契約を締結しなかった場合に10%相当の違約金と超過額の賠償する」との記載がありますが、特定事業者は直接的な責めの事由者に該当しないため、違約金や賠償をする必要がないと考えます。 特定事業者を外していただくことは可能でしょうか。 特定事業者を外せない理由がありましたら、ご教授ください。	本事業は、特定事業者が建替住棟等を整備するとともに、用地活用企業が民間施設等の整備を行う付帯事業を一体的に行うことにより、県営住宅ストックの更新及び地域のまちづくりに貢献することを目的としています。 覚書は、本事業の履行のため締結するものであり、覚書第6条から特定事業者を外すことはできません。
3								覚書の押印について、記載の内容は用地活用企業が対象の内容と見受けられます。直接的に関係のない、代表企業と用地活用企業を除く「建設企業・設計企業・監理企業」については、押印者から外していただくことは可能でしょうか。	No.2の回答をご覧ください。

■愛知県営清水住宅PFI方式整備等事業 その他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	(英字)		
1								活用用地の利用に関して、土地の不整形部分について活用用地に隣接する土地所有者との等価交換は可能でしょうか。	提案は活用用地全体について提案していただく必要があります。
2								事業提案書への関心表明書等の資料を添付することは可能でしょうか。	各様式の規定の範囲内であれば添付することは可能です。