

県営上安住宅（仮称）整備事業募集要項等に関する 質問書（第1回）に対する回答

平成14年10月

広 島 県

平成14年9月4日（水）～平成14年9月30日（月）の間に受け付けた「県営上安住宅（仮称）整備事業募集要項等」に関する質問書（第1回）への回答を公表します。
この回答は、現時点での考え方を示すものであり、今後変更する可能性があります。最終的には、「県営上安住宅（仮称）整備事業募集要項等」に関する質問書（第2回）への回答等によります。

質問番号	該当箇所	質問内容	回 答
1	募集要項1ページ第1 事業内容に関する事項 3	<p>県営住宅と民間施設が1棟の建物となった場合の不動産権利関係を整理すると、その建物に供される敷地の所有権は広島県で、民間施設部分の建物所有者がその敷地利用権を取得するという点によろしいでしょうか。</p> <p>また、全ての敷地を1棟の建物の敷地として供する場合は、敷地利用権に基づいた開発のみとなり、民間施設部分の建物を取得するという提案になると想定されますが、こういった提案は可能でしょうか。もし可能であれば、敷地利用権の対価についてのお考えはどのようなものになりますか。</p>	<p>専有面積按分により敷地利用権を取得することとなります。その他は、募集要項のとおりです。（募集要項第4 事業条件3-（2））</p>
2	募集要項2ページ第1 事業内容に関する事項 4 -（4）及び4 -（5）	<p>合築の時、土地の譲渡はないと明記されています。であれば、建物は区分所有、土地は賃借と考えるのが妥当かと思いますが、この時の土地の更地返還義務はどうなりますか。合築の時は、70年後に県営住宅、民間施設共々解体撤去すると考えてよろしいでしょうか。</p>	<p>合築の場合においては、県営住宅及び民間施設を定期借地権設定契約の貸付け期間満了時までには解体撤去することを想定しています。</p> <p>なお、貸付け期間は、募集要項に従い、事業者提案とします。</p>
3	募集要項2ページ第1 事業内容に関する事項 4 -（4）及び4 -（5）	<p>開発用地についての提案としては、取得・事業用借地権・定期借地権といった3つの手法が提示されていますが、これらの複合提案は可能という理解でよろしいでしょうか。</p>	<p>可能です。</p>
4	募集要項4ページ第2 応募の手續等 3 -（3）	<p>応募希望表明を提出せずに提案書を提出してもよいと理解してよいか。</p>	<p>ご質問のとおりです。</p>
5	募集要項6ページ第2 応募の手續等 3 -（7）	<p>事前審査申請は、11/8の期限までの間、随時受け付けていると理解してよいか。</p>	<p>ご質問のとおりです。</p>
6	募集要項6ページ第2 応募の手續等 3 -（7）	<p>事前審査申請は単独企業がそれぞれ受けるものでしょうか。あるいは応募グループとして受けるものでしょうか。もしグループで事前審査を受けてある企業が不適合となった場合は、その企業を外すか別の企業を入れるなどして提案書を提出することは可能でしょうか。</p>	<p>単独企業又は応募グループのいずれでも申請は可能です。後段の質問についても、可能です。</p>

質問番号	該当箇所	質問内容	回答
7	募集要項7ページ第2 応募の手続等 3 - (7) -	事前審査申請期限：平成14年11月8日(金)と記されていますが、受付開始はいつですか。	既に受付しております。
8	募集要項8ページ第2 応募の手続等 3 - (9) -	1つの開発用地に2つの選択(代替)提案をする事は可能ですか。(例)社会福祉法人等が参入する場合ベット等、枠の問題があり枠が確保出来た場合と出来なかった場合の2つの提案をするなど。	1応募者1提案の原則に基づき提案は一つとします。
9	募集要項8ページ第2 応募の手続等 4	構成員というのは県の直接契約相手方と理解してよろしいでしょうか。またSPCを設立し契約する場合の資格要件はSPCに出資している企業に資格該当実績があればよいのでしょうか。(例えばA社とB社でSPCを設立、A社は県住の同規模実績・B社は維持管理実績を有しSPCにて県住の譲渡及び維持管理業務の契約を県と結びその後SPCよりA社、B社と契約する事は可能でしょうか。)	前段は仮基本協定書(案)及び個々の契約書(案)を参照してください。後段につきましては、募集要項第2 応募等の手続き等 4及び第4 事業条件 5並びに「募集要項等に関する質問書(第1回)への回答等」をご覧ください。
10	募集要項9ページ第2 応募の手続等 4 - (6) -	「～資格要件を満たす構成員として申請した者以外の構成員が構成員の制限に抵触した場合も、～」とありますが、構成員として申請した者以外の構成員とはどのような性格の構成員でしょうか。	資格要件を規定していない県への県営住宅の譲渡主体となる者(募集要項第2 応募の手続等 4 - (2) -)及び提案書類様式集の様式2-04の「7.その他」に具体的な役割を記載する構成員(「募集要項等に関する質問書(第1回)への回答等」)が該当します。
11	募集要項11ページ第2 応募の手続等 5 - (3) -	県営住宅の施工は共同施工方式とされていますが、宅地造成工事についても同様と考える必要がありますか。また、宅地造成工事と県営住宅の施工が別の企業となってもよろしいでしょうか。	共同企業体の扱いは募集要項のとおりで必須ではありません。また、宅地造成工事についても、特に共同企業体を予定したものではありません。 なお、宅地造成工事と県営住宅の施工者は別企業でもかまいません。
12	募集要項14ページ第3 提案の審査等 3 - (2)	宅地造成工事について県の示す予定価格はいつ提示されるのか。	募集要項追加資料(その2)において提示しています。
13	募集要項14ページ第3 提案の審査等 4	審査結果の公表内容の範囲をご教示下さい。 開発用地の構成員・取得面積・事業概要等も公表されるのでしょうか。もし公表されるのであれば、公表時期を考慮して頂くことは可能でしょうか。(宅地造成期間	提案資料の公表範囲については、ご指摘を考慮いたします。

質問番号	該当箇所	質問内容	回答
		に競合他社に近辺に進出されては経済性を失う為)	
14	募集要項15ページ 第4 事業条件 1 - (3) -	敷地内の上水及び下水の引き込みは県発注の造成工事内にありますか。	<上水>募集要項第4 事業条件2 - (2) - のかつこ書及び募集要項追加資料(その2)の宅地造成工事設計図書によります。ただし、工事の設計及び施工は広島市水道局で行います。<下水>募集要項追加資料(その2)の宅地造成工事設計図書によります。
15	募集要項16ページ 第4 事業条件 1 - (3) -	「業務委託内容については、各年度の業務遂行状況を確認の上、協議のもと決定する。」とありますが、契約は単年度契約となるという理解でよろしいでしょうか。また、SPCでこれら業務を請け負った場合、毎年の業務内容が変わるということはSPCの経営安定性にも悪影響を与えるものと考えますが、県ではどのような評価をされますか。	単年度契約を前提としています。提案内容に従い、事業の安定性の観点からサポート体制の有無等について、審査委員会で評価を行います。
16	募集要項16ページ 第4 事業条件 1 - (4) -	県営住宅用地及び付帯施設用地以外全てを開発用地施設にあてなくてはなりませんか。(民間施設で不要な部分を残すことは可能か)	不要部分は残すことはできません。 なお、審査基準で必須条件としており、条件を満たさない場合は、失格となることに留意してください。
17	募集要項16ページ 第4 事業条件 1 - (4) -	民間施設の建物の賃貸は可能か。(事業者が建物を所有し、テナントを入居させる場合)	可能ですが、募集要項第4 事業条件3の条件を遵守する必要があります。
18	募集要項16ページ 第4 事業条件 1 - (4) -	第2期の県営住宅用地について、10年間の事業用借地権で借地をし活用出来ますか。活用できるとなれば評価の対象に成りますか。	第2期の県営住宅用地については、平成23年3月末を期限として使用すること、及び行政財産の使用許可によって使用することを条件として、事業者提案を認めるものとします。この場合、募集要項第6 維持・管理及び修繕業務に関する仕様 2 - (1)の維持業務の範囲から第2期の県営住宅の用地を除外することとなります。 事業者提案にあたっては、使用期間を明記してください。 使用料(月額)については、県の提示した譲渡単価×敷地面積(m ²)×0.0025とします(0.0025については、平成15年度から変更する予定があります。) 審査にあたっての定量評価については、次の式によ

質問番号	該当箇所	質問内容	回答
			<p>るものとしてします。</p> <p>なお、提案様式については、適宜修正の上使用してください。</p> $\text{譲渡換算額} = \frac{A}{n-1} \times \text{使用料年額} / (1+0.02)^{n-1}$ <p>A：初年度を1とする期間の経過年数</p>
19	募集要項17ページ 第4 事業条件 2	当該3.9haの開発行為に伴う土地の合分筆費用(合分筆に伴う測量費用も含む)は、土地所有者の負担(広島県)と考えられますが、そのような理解で宜しいでしょうか。	<p>ご質問のとおりです。</p> <p>なお、宅地造成工事の中に工事完了時の用地測量及び登記に係る書類の作成(書類作成のための法務局協議を含む。)が含まれます。</p>
20	募集要項17ページ 第4 事業条件 2 -(1)-	別途県が示す宅地造成工事予定価格はいつ提示されますか。	募集要項追加資料(その2)において提示しています。
21	募集要項17ページ 第4 事業条件 2 -(1)	宅地造成設計の変更により工事費が増額になる場合、宅地造成工事の予定価格が増額になると理解してよろしいでしょうか。換言すれば、募集要項で示された造成設計は最低のものであり、変更で架橋、擁壁等の築造が出てくる事が考えられます。この時の変更増は認めてもらえるのでしょうか。	事業者提案による設計変更によって生じる事業者負担分に対する増額変更はしません。(募集要項第4 事業条件 2-(2)-)
22	募集要項17ページ 第4 事業条件 2 -(1)-	宅地造成設計の変更を提案する場合、宅地造成工事代金の提案価格は変更後のプランに基づく金額との理解でよいか。そうした場合、提案価格は削減後の価格となるため、(但し書きにある)工事費が削減された場合にも、事業者が提案した金額を支払うものとの理解でよいか。	<p>様式3-02の応募者が提案する宅地造成工事費は、「県の示した宅地造成設計に基づく工事費」としますが、宅地造成設計の変更の提案をする場合は、「宅地造成設計の変更に基づく工事費(事業者の負担に係る部分の工事費を除いた額とする。)」を別に提案してください。審査にあたって、工事費を減ずる宅地造成設計の変更の提案があった場合は、「宅地造成設計の変更に基づく工事費」によって定量面で評価します。ただし、工事費を減ずる提案の定量面の評価については、別途ヒアリングの上査定する場合があります。</p> <p>なお、実際の額の変更にあたっては、県と協議のもと決定するものとしてします。</p>

質問番号	該当箇所	質問内容	回答
23	募集要項17ページ 第4 事業条件 2 - (1) -	設計変更の提案手続きはどのようになりますか。 本文の意味は民間事業者の提案後における宅地造成工事の設計変更を認めるという意味でしょうか。そうであれば提案後に設計変更による提案額が減じた場合の対応についての記述と理解してよろしいでしょうか。また、提案方法としては、設計変更案についての提案と宅地造成価格に関する設計変更が無い場合の提案、これら両者を提出するというところでよろしいでしょうか。	設計変更を提案する場合には、事業者提案に従い、事業者決定後に、宅地造成協議を含め事業者のリスクで設計を変更することを認めるという意味です。 なお、宅地造成工事の金額の提案方法については、質問番号22を参照してください。
24	募集要項17ページ 第4 事業条件 2 - (1) -	「建設工事請負約款」と記載されていますが、宅地造成工事は広島県と建設工事請負契約を締結することになるのでしょうか。 (もしそうであれば、当該プロポーザルで選定された民間事業者がSPCを設立して事業を行う場合、そのSPCは建設業許可を受けなければなりません。)	宅地造成工事は、建設工事請負契約となります。この場合において、事業者提案に従い、応募構成員の中の宅地造成工事に係る建設工事請負契約を締結できる資格を有する者と工事請負契約を締結することとなります。
25	募集要項17ページ 第4 事業条件 2 - (1) -	宅造工事予定価格の公示日は、いつですか。	募集要項追加資料(その2)において提示しています。
26	募集要項17ページ 第4 事業条件 2 - (1) -	買取費用に含まれる譲渡関連費用のうち、登記費用とは、事業者の保存登記を指すのか、あるいは県への移転登記を指すのか。前者である場合は、事業趣旨からみて不要(登記省略)となるよう配慮願いたい。	県営住宅の買取り費用には、登記費用は含まれません。また、合築の場合の表示登記の費用は民間施設の事業者の負担とします。
27	募集要項17ページ 第4 事業条件 2 - (1) -	審査の基準になる「県営住宅の買取上限価格」には、登記費用等は織り込まれているのか。	県営住宅の買取上限価格には、登記費用等は含まれません。
28	募集要項17ページ 第4 事業条件 2 - (1) -	当事業においては不動産取得税及び登録免許税が発生し、民間事業者が広島県及び国へ税金を支払うという理解でよろしいでしょうか。 不要になる場合もあり得るとのことですが、事業期間のどの時期に判明しますか。また、民間事業者が行う建物の登記手続きはどこまで行う必要がありますか。	県営住宅の買取上限価格には、登記費用及び不動産取得税は含まれていません。不動産取得税の課税は県営住宅の県への譲渡後と考えられます。事業者に対して不動産取得税が課税されたときは、県は、別途、事業者に対して支払うものとします。支払については、県営住宅売買契約の締結前に協議するものとします。また、県営住宅の登記は行わないものとします。

質問番号	該当箇所	質問内容	回答
29	募集要項17ページ 第4 事業条件 2 - (1) -	不動産取得税は広島県税ですが、税額が大きく資金調達上大きな関心事ですので、事業期間内における課税スケジュール（通知から納税時期まで）をご教示下さい。	課税時期は、県営住宅の県への譲渡の翌年度と理解していますが、詳細については、管轄する地域事務所税務局にお問い合わせください。
30	募集要項17ページ 第4 事業条件 2 - (1) -	維持管理の委託料の金額の提示はありますか。	県は委託料の提示をしません。事業者の提案を元に、事業者の決定後協議により委託料を決定します。
31	募集要項17ページ 第4 事業条件 2 - (1) -	修繕費の金額はどのように決定されるのか。（固定で支払られるのか又は発生した都度実費精算か）	維持業務及び入居者管理業務費用については、受託者と県が協議の上決定し、当該年度終了後に契約金額の一括支払いとします。 小規模修繕業務については、受託者と県が協議の上、仕様書を策定し、原則として、仕様書による実施実績で年度ごとの一括精算となります。 なお、建築計画提案において、県営住宅の建設から維持修繕までのトータルコストが低減できる提案をしてください。
32	募集要項17ページ 第4 事業条件 2 - (1) -	県営住宅の維持・管理及び修繕業務の委託費用は事業者の提案によって金額は決定するのか。	質問番号30, 31を参照してください。
33	募集要項17ページ 第4 事業条件 2 (2)	敷地の二次造成に要する費用は事業者の負担と記されていますが、例えば、擁壁を立ち上げて法面を無くし有効面積を広くしたとき、二次造成の費用を負担し、広くなった平地の部分も県の示す譲渡単価で取得するのは理屈に合わないとおもいますが...法面を安く購入して、許可を得て自己負担で二次造成を行い、平地を広げるといった考えは出来ないでしょうか。	県が示す譲渡単価は法面を含んだ宅地の単価となっています。
34	募集要項17ページ 第4 事業条件 2 - (2) -	開発用地の活用に伴い廃道や既存道路の付け替え、払い下げ等は発生しますか。発生した場合の費用負担もあわせてご教示下さい。	宅地造成工事に含まれるもの以外は発生しません。
35	募集要項17ページ 第4 事業条件 2 - (2) - - ア	県有地を利用するために必要な費用として登記費用が記述されていますが、譲渡以外の借地の場合には賃借権登記をする費用と考えてよろしいでしょうか。また、	ご質問のとおりです。

質問番号	該当箇所	質問内容	回答
		賃借権を県有地である当該開発予定地に登記できると理解してよろしいでしょうか。	
36	募集要項18～20ページ第4 事業条件 3	譲渡価格，貸付価格が50%減免の対象となる施設は，具体的にどの様なものでしょうか。又30%減免の対象となる施設はどの様なものでしょうか。 借地で，保育所，児童厚生施設を整備する時，借地料の減免措置はどうなりますか。	募集要項のとおりですが，利潤を得て運営するかどうかの判断は，事前審査で判断します。（事業概要が分かる資料を添付して提出してください。） 児童福祉法に基づく保育所，児童厚生施設については，50%減免となります。
37	募集要項18ページ第4 事業条件 2 - (2) - - 工	行政財産の使用料をご教示下さい。	使用料（月額）については，県の提示した譲渡単価×敷地面積（㎡）×0.0025とします（0.0025については，平成15年度から変更する予定があります。）。
38	募集要項18ページ第4 事業条件 3	開発用地の利用方法として，譲渡と貸付の両方を複合した提案は可能でしょうか。	可能です。
39	募集要項18ページ第4 事業条件 3	道路，道路法面，公園，緑地，公益施設用地，水路用地等で広島市が引き取らないものは，県有地として残るという理解で宜しいでしょうか。 特に，余剰地の活用（購入）においてどうしても民間が買取ることと合理性のない法面等が発生した場合，県有地として残るという理解で宜しいでしょうか。	前段については，ご質問のとおりです。また，県有地のうち，県として維持管理が必要な土地については，募集要項第6 維持・管理及び修繕業務に関する仕様2-(1)の維持業務の範囲とします。事業提案において，維持業務費用に含めて提案してください（公園，緑地及び公益施設用地並びに水路用地のうち法面部分の維持業務として提案ください。） 後段については，追加資料（その2）1 宅地造成工事の設計図書等（12）の宅地面積一覧及び宅地番号毎の区域図面によって示す宅地を，県営住宅用地又は開発用地のいずれかとするものとしております（宅地を支える法面を当該宅地に含めております）。宅地造成工事の設計変更を提案する場合においても，同様とします。
40	募集要項18ページ第4 事業条件 3 - (1) -	減免が受けられるかどうかにかかわらず，譲渡金額の提案額が大きい方が定量的評価において高い評価を受けることが出来ると理解してよろしいでしょうか。（県営住宅の買い取り価格や造成工事費用を除いて）	審査基準 7 第2段階審査の審査項目の評価方法（2） 定量的事項の審査及び別紙2のとおりです。

質問番号	該当箇所	質問内容	回答
41	募集要項19ページ 第4 事業条件 3 - (1) - - ア	県から提示された宅地造成計画による宅地割について分割等を行わない場合の譲渡金額は、提案譲渡単価に対する再鑑定を行わずに、契約時点で公表されている直近の地価公示又は地価調査による時点修正を行ったものと理解してよろしいでしょうか。	ご質問のとおりです。
42	募集要項19ページ 第4 事業条件 3 - (1) - - イ	譲渡金額 = 譲渡単価 × 譲渡面積、とあります。譲渡面積とは、土地利用計画図に示された面積ですか。この面積には法面の面積は入っていないと理解しますが、それでよろしいでしょうか。又、事業者に法面を購入又は借地する必要が生じた場合、そのコストの評価はいくらでしょうか。	募集要項追加資料（その2）1-（12）に示す宅地面積一覧及び宅地番号毎の区域図面（閲覧）によってください。 なお、宅地番号毎の区域図面のとおり、各宅地には法面が含まれています。
43	募集要項19ページ 第4 事業条件 3 - (1) -	分譲を目的とした場合、指定用途に供するとは、分譲可能な状態であれば宜しいか。	原則として、具体的施設の供用開始をもって、指定用途に供するものとします。ただし、戸建て住宅用地等具体的な指定用途が特定できる場合は、分譲可能な状態となったときをもって指定用途に供するものとみなすものとします。
44	募集要項19ページ 第4 事業条件 3 - (1) -	開発用地の転用についての禁止事項がありますが、この転用は主たる用途により判断されるのでしょうか。例えば分譲住宅の一部を店舗や事務所として利用する場合はいかがでしょうか。 また、転用を禁止するための根拠となる地区計画等の用途規制がございましたらご教示下さい。	主たる用途で個別に判断します。また地区計画等の用途規制はありません。
45	募集要項20ページ 第4 事業条件 2 - (2) -	県営住宅と民間施設が合築の場合でも、事業者への貸付期間は、この設定期間でよいか。	募集要項に記載のとおりです。 なお、県営住宅と民間施設の合築のときは、定期借地権設定契約に限られます。
46	募集要項20ページ 第4 事業条件 3 - (2) -	開発用地を第三者に転貸し、その第三者（転借人）が契約終了後の立ち退きをせず、また契約解除後も同様の状態であることリスクとして想定できますが、どのようなご対応をお考えでしょうか。	小区画割、区分所有等による分割しての借地権の転貸・譲渡は認めません。
47	募集要項20ページ 第4 事業条件 3 - (2) - - ア -	県営住宅と合築する場合には、専有床面積で按分した準共有持分に対応する賃料とする。とありますが、もう少し詳しく説明して下さい。	敷地利用権として、定期借地権の準共有を想定しており、賃料は、準共有持分割合 × 敷地面積 × 借地料単価となります。

質問番号	該当箇所	質問内容	回 答
	(ウ)		
48	募集要項21ページ 第4 事業条件 3 - (2) - - イ - (ア)	みなし公租公課には、固定資産税の住宅用地に関する軽減が盛り込まれていますが、都市計画税についての軽減はお考えではありませんか。	みなし公租公課分としては、土地の固定資産税相当額のみを予定しています。
49	募集要項21ページ 第4 事業条件 3 - (2) - - イ - (イ)	保証金の返還条件は、「契約終了時一括、無利子」との理解でよいか。	更地返還時に、無利子一括返還となります。
50	募集要項21ページ 第4 事業条件 3 - (2) -	事業期間（借地期間）の満了とともに保証金は全額事業者に返還されると理解してよろしいでしょうか。また、預託した保証金には借地契約期間中の金利は付加されるのでしょうか。付加されるとしたら何%でしょうか。	質問番号49の回答を参照してください。
51	募集要項22ページ 第4 事業条件 3 - (2) -	賃貸料年額及び保証金の改定は、事業期間中のある時点において、事業者から県へ支払われている賃貸料及び預入済みの保証金が近隣の地代等に比較して不相応になった場合、3年毎の見直し時期においてその後の新規賃貸料年額及び保証金を改定できるという理解でよろしいでしょうか。	貸付料年額と保証金の改定は、3年毎の見直し時期に、物価変動率等に基づき改定できることとしていますが、その外、近隣の地代等に比較して不相応になった場合においても改定できることとしております。
52	募集要項22ページ 第4 事業条件 3 - (2) -	貸付時期について、事業者は、宅地造成工事の終了後、県営住宅の県への譲渡までに、開発用地を賃借する。また、県と協議の上、借地契約締結後、2年を超えない範囲で、指定用途に供しなければならない。とありますが、具体的に合築の場合の契約時期、賃料支払い開始時期合築でない場合の契約時期、賃料支払い開始時期について、いつの時点なのか明示して下さい。又、開発用地の譲渡の時の契約時期、決済時期に付いてもお示し下さい。	仮基本協定書(案)及び開発用地に関する契約書(案)を参照してください。 なお、県営住宅と民間施設を合築する場合は、県営住宅の工事着手前に、当該開発用地の定期借地権設定契約を締結する必要があります。
53	募集要項22ページ 第4 事業条件 3 - (2) -	借地権の転貸は原則禁止となっているが、定期借地の戸建分譲の場合の扱いはどうなるのか。1.事業者が借地契約し、購入者へ転貸が認められるか。2.購入者が	質問番号46の回答を参照してください。

質問番号	該当箇所	質問内容	回 答
		決まった段階で借地契約者を事業者から購入者へ変更できるか。	
54	募集要項22ページ 第4 事業条件 3 - (2) -	借地権の譲渡又は転貸は原則できないものと記述されていますが、開発用地の事業者に対しても転貸できないのでしょうか。転貸が可能な場合とはどのような場合でしょうか。	質問番号46の回答を参照してください。
55	募集要項22ページ 第4 事業条件 3 - (2) -	借地契約の保証金は土地の変換時に返還されますか。	質問番号49の回答を参照してください。
56	募集要項22ページ 第4 事業条件 3 - (2) -	「県営住宅との合築の場合は、専有床面積按分で除却費を負担する」とあるが、これは「県と事業者で費用を専有按分にて負担した上で、合築建物全体を除却することを想定しているのか。それとも、契約期間終了後、事業者負担分を県に支払うのみで除却はその後となるのか。また、合築建築物全体の除却費の算定方法は。	契約満了時までには建物全体を除却する契約とします。なお、除却方法については将来協議するものとします。
57	募集要項22ページ 第4 事業条件 3 - (2) -	合築の場合には県営住宅と民間施設を同時に除却する事になりますが、県営住宅の入居者が退出するにあたって発生する業務は、県と民間事業者のどちらが行うことになりますか。	県の責任において実施します。
58	募集要項24ページ 第4 事業条件 5	余剰地を買取る場合、応募者主体が譲渡契約当事者となれば二重の不動産取得税等の課税がされることとなります。応募者の構成員であれば、主体を経由せず直接余剰地買い取り譲渡契約の相手方となれると考えて宜しいでしょうか。	ご質問のとおりです。構成員又は構成員が設立した株式会社と契約します。
59	募集要項24ページ 第4 事業条件 5 - (1)	土地の分譲及び借地契約は共同事業体の中の該当する構成員と県との個別の契約となるのか。	仮基本協定書(案)及び開発用地に関する契約書(案)を参照してください。 なお、仮基本協定書(案)及び開発用地に関する契約書(案)は、事業者が、複数の構成員からなる共同事業体でありSPCを設立しない場合を想定しており、SPCを設立する場合において、応募構成員と県が個別の契約を直接締結するときは、SPCと応募構成員との役割分担を事業者提案において明確にしておく

質問番号	該当箇所	質問内容	回 答
			必要があります。
60	募集要項24ページ 第4 事業条件 5 - (1)	土地の借地契約で共同事業体の構成員と県が個別契約できた場合、万一構成員が契約違反や倒産等で契約続行が不可能となった場合の責任は共同企業体の他の構成員へ責任は及ぶのか。	仮基本協定書(案)及び開発用地に関する契約書(案)を参照してください。
61	募集要項24ページ 第4 事業条件 5 - (1)	基本協定は、応募者の全構成員がそれぞれ、県と契約を締結する。その他の契約は、全構成員がそれぞれ単独で県と契約をしても良いし、SPCを設立しSPCと県が契約をしても良いし、構成員が共同企業体を組んで県と契約をしても良い。と理解しますが、それでよろしいでしょうか。	質問番号59の回答を参照してください。
62	募集要項24ページ 第4 事業条件 5 - (1)	文中の「共同企業体」とは、P10(3) に規定する「特定建設共同事業体企業体」を指すと理解してよいのか。	ご質問のとおりです。
63	募集要項24ページ 第4 事業条件 5 - (1)	宅地造成工事、県営住宅の譲渡、県営住宅の維持・管理及び修繕業務、及び開発用地の活用に関する契約はそれぞれ個別契約とすることが出来ますか。また、複数の単一の企業あるいは共同企業体がそれぞれ各契約を県と締結する事は出来ますか。	募集要項の記載のとおりです。また、仮基本協定書(案)及び個々の契約書(案)を参照してください。
64	募集要項24ページ 第4 事業条件 5 - (1)	構成員の出資により設立したSPC(株式会社)が開発用地を県より取得し、不特定多数に対し数期にわたる分譲業務を自ら行う場合、そのSPCは宅地建物取引業法の免許を受ける必要があります。 免許の申請及び交付の時期は、落札してSPCを設立した後となりますが、この場合でも参加資格は満たすことが出来ますか。つまり、SPCの構成員となる開発用地の取得をする者の資格のみが審査されるという理解でよろしいでしょうか。	開発用地の分譲業務を行う事業者提案をする場合においても、宅地建物取引業法の免許の取得を応募者の資格要件とはしていませんが、事業者提案に基づき実際の業務を実施する者は、事業を実施するためにも、その責において、必要な資格を取得することが必要です。

質問番号	該当箇所	質問内容	回答
65	募集要項24ページ 第4 事業条件 5 - (2)	構成員の出資でSPCを設立し、県と包括契約を締結するケースにおいて、そのSPCが開発用地を分譲する場合、分譲事業が終了すれば県営住宅の維持・管理及び修繕業務のみの事業会社となります。こういった場合に、減資等にて株式会社の資本規模を縮小させることは可能でしょうか。	適正な維持・管理及び修繕業務ができることを前提に、県の承諾に基づき可能です。
66	募集要項24ページ 第4 事業条件 5 - (2) -	無議決権株式や優先出資証券等、種類株による資金調達は可能でしょうか。	議決権がない方法での外部からの資金調達は可能です。
67	募集要項24ページ 第4 事業条件 5 - (2) -	構成員内での株式譲渡（SPCのシェア変更）についても県の承諾を得るという理解でよろしいでしょうか。	ご質問のとおりです。
68	募集要項25ページ 第4 事業条件 6	開発用地の隠れたる瑕疵の責任分担はどのようになりますか。	開発用地に関する契約書（案）をご覧ください。 なお、宅地造成工事によって生じた隠れた瑕疵は含みません。
69	募集要項27ページ 第5 設計・施工仕様 1 - (1) -	一部範囲が一団地認定を受けているとの事であるが、範囲ならびに位置を提示してほしい。また一団地認定の解除は可能か。可能な場合の条件はあるか。	隣接する県営上安住宅1号館及び2号館が、一団地の区域に事業区域の一部を含んで、広島市から一団地の認定を受けており、募集要項追加資料（その1）8既存県営上安住宅1・2号館日影図を基に県営上安住宅1号館及び2号館の適法性を確保することを条件に事業者提案をしてください。（募集要項第5設計・施工仕様3-（3）を参照）
70	募集要項31ページ 第5 設計・施工仕様 3 - (1)	第2期分の土地は民間事業者が所有あるいは賃借をするのでしょうか。もしそうであれば、第2期の事業が始まった場合、不動産の権利関係はどのようになりますか。	第2期の土地は県所有のままです。 なお、質問番号18の回答も参照してください。
71	募集要項31ページ 第5 設計・施工仕様 3 - (2)	公共施設用地、公園用地、緑地は全体の面積を変えなければ、提案者で再配置が可能でしょうか。 開発行為に伴う許可可能面積まで、公園、緑地、公共施設用地の面積は縮小可能でしょうか。	前段は可能です。後段は、公園と公共施設用地で、5.5%必要であるため、面積縮小は不可とします。
72	募集要項32ページ 第5 設計・施工仕様	「既存建築物の適法性」とはどのような内容でしょうか。	質問番号69を参照してください。

質問番号	該当箇所	質問内容	回答
	3 - (3)		
73	募集要項33ページ 第5 設計・施工仕様 4 - (3)	第1期整備分110戸について、既存の他地区の県営住宅から移転される方々が多いと思いますが、その年齢層はどうですか。	設計に当たっては、全ての年齢層を対象として行ってください。
74	募集要項35ページ 第5 設計・施工仕様 4 - (3) -	集会所は住戸部分から分離して別棟として良いか。	別棟としてもかまいません。
75	募集要項36ページ 第5 設計・施工仕様 4 - (3) - , 募集 要項配布資料 土地 利用計画図(案)	土地利用計画図における公共施設用地は第1期集会所の想定位置であり、他の場所への移転は可能と考えてよいのですか。	第1期の集会所を公共施設用地に計画することは可能です。また、公共施設用地を他の場所へ移転することは可能です。
76	募集要項36ページ 第5 設計・施工仕様 4 - (3) - , 募集 要項配布資料 土地 利用計画図(案)	集会所用の敷地面積は403.56㎡が必要最小限と理解してよいのですか？（少なくとも良いのか？）	集会所を独立して設置する場合の敷地の配置は、事業者提案とします。 なお、公共施設用地の面積については、質問番号71を参照してください。
77	募集要項36ページ 第5 設計・施工仕様 4 - (3) - , 募集 要項配布資料 土地 利用計画図(案)	集会所が県営住宅等と合築の場合、403.56㎡の土地は集会所用とし、他の施設（駐車場・駐輪場）としての利用は不可となるのですか？	集会所が県営住宅等と合築の場合においては、集会所専用の敷地の確保を設計条件としていません。事業者が提案してください。ただし、合築建物の敷地とは別に、公共施設用地と公園用地として、5.5%の用地を確保する必要があります。
78	募集要項36ページ 第5 設計・施工仕様 4 - (3) - , 募集 要項配布資料 土地 利用計画図(案)	第2期も集会所の予定がありますか。	ありません。
79	募集要項36ページ 第5 設計・施工仕様 4 - (3) - - ア	アに示す集会所は、「県営住宅第1期分の施設」として要求されているが、開発用地の中の公共施設用地に、その集会所を設けて宜しいか。	第1期の集会所を公共施設用地に計画することは可能です。また、公共施設用地を他の場所へ移転することは可能です。

質問番号	該当箇所	質問内容	回答
80	募集要項38ページ 第6 維持・管理及び 修繕業務に関する仕 様 追加資料(その1) 4 県営上安住宅（仮 称）整備事業提案書類 等様式集 配布資料 2（様式2-04）	募集要項では、維持管理修繕業務は一体の業務として、1社が受託することを想定されているように読めますが、PFIの一般的な場合長期修繕業務は建築施工会社が受託するのが通例です。 広島県が今回県営住宅管理業務のアウトソーシングの一体的試行を考えられているとすれば、1社受託に必然性があると思います。 今回の維持管理者は、上記考えから通常の維持管理業務と長期修繕業務を一体業務として1社が受託しなければならないのでしょうか、考え方をお示し下さい。	ご質問のとおり、県営住宅の管理業務のアウトソーシングとして一括委託を想定していますが、必須ではありません。長期修繕コストを含めたトータルコストが低減できる提案をしてください。
81	募集要項38ページ 第6 維持・管理及び 修繕業務に関する仕 様 1 - (1)	事業者は20年間維持、管理及び修繕業務を行う。とありますが、この業務委託費用は、提案様式5-22で提案した費用がそのまま委託費用になるのでしょうか。	質問番号31の回答を参照してください。
82	募集要項38ページ 第6 維持・管理及び修 繕業務に関する仕様 2 - (1)	第2期県営住宅用地の維持管理期間は、費用算出上、何年間を想定すればよいか。（例：10年間）	10年を想定してください。
83	募集要項39ページ 第6 維持・管理及び 修繕業務に関する仕 様 2	維持・管理及び修繕業務についての県からの支払方法はどのようになりますか。 （特に特別修繕業務に関しては天災にかかる修繕業務であり、発生の予想が困難となります。これら突発的に発生し、金額も多大となる修繕業務費用を始め、その他の修繕計画も各年毎に修繕費用が異なるため、計画的な業務計画が必要となります。）	質問番号31の回答を参照してください。
84	募集要項39ページ 第6 維持・管理及び 修繕業務に関する仕 様 2 - (2) -	広島県県営住宅設置及び管理条例は、貰えますか。	広島県のホームページに登載しており、入手できます。

質問番号	該当箇所	質問内容	回答
85	募集要項40ページの第6維持・管理及び修繕業務に関する仕様 2 - (3)	業務量設定の参考として、現在の県営住宅における業務実績等の参考データがあればご提示いただきたい。（例：入退去状況（稼働率）、滞納発生率、入居者管理業務全体に対する各業務（募集事務、使用料徴収事務等）の占める割合 等）	募集要項追加資料（その2）「県営住宅入居者管理業務説明書」に示している各業務区分及び県営上安住宅1号館のデータを参照してください。
86	募集要項40ページ第6 維持・管理及び修繕業務に関する仕様 2 - (3) - -イ	広島県県営住宅管理システムの内容は、どこで得られますか。	募集要項追加資料（その2）「県営住宅入居者管理業務説明書」を参照してください。なお、広島県県営住宅管理システム入力事務におけるパソコンは必要とならないが、募集事務におけるパソコンの機種・機能は受託者決定後に協議するものとします。
87	募集要項40ページ第6 維持・管理及び修繕業務に関する仕様 2 - (3) - -イ - 2)	広島県県営住宅管理システム入力事務に関し、入力する場所は当該上安住宅内と理解してよろしいでしょうか。また、入力するパソコンは事業者負担により配備するものと理解してよろしいでしょうか。もしそうであればパソコンについてご指定の機種や機能はございますか。	質問番号86の回答を参照してください。
88	募集要項40ページ第6 維持・管理及び修繕業務に関する仕様 2 - (3) - -エ	前回公表された募集要項では未届退去における「未届け退去の対応」とありましたが、9月19日に公表された募集要項には記載されていません。削除されたということよろしいでしょうか。 削除されていないのであれば、退去事務における実態調査とは具体的にどのような調査をさすのか、業務範囲についてお聞かせ下さい。定期的に住戸を見回り、未届け退去者の報告を県にするという事で理解して宜しいでしょうか。また、退去者の移転先等の調査も含まれているのでしょうか。	「未届け退去の対応」は削除されていません。また、具体的には、募集要項追加資料（その2）「県営住宅入居者管理業務説明書」を参照してください。
89	募集要項40ページ第6 維持・管理及び修繕業務に関する仕様 2 - (3) - -エ	該当者への是正指導と記述されていますが、域外転出者等遠方への転居者等についても事業者が探し出し是正・指導しなければならないのでしょうか。是正指導の業務範囲について具体的にお聞かせ下さい。	該当者の所在調査及び郵便・電話による是正指導を原則としますが、詳細は受託者決定後に協議するものとします。

質問番号	該当箇所	質問内容	回答
90	募集要項40ページ 第6 維持・管理及び 修繕業務に関する仕 様 2 - (3) - - エ - 1)	敷金返還・充当手続きは県が行うと記述されていますが、退去時の立会い確認や、退去時の原状回復費用等の見積もり等は事業者で行い県に報告するという理解で宜しいでしょうか。	募集要項追加資料(その2)「県営住宅入居者管理業務説明書」を参照してください。
91	募集要項41ページ 第6 維持・管理及び 修繕業務に関する仕 様 2 - (3) - カ - 1)	収入認定手続き事務における審査の業務範囲・内容について具体的にお聞かせ下さい。	募集要項追加資料(その2)「県営住宅入居者管理業務説明書」を参照してください。
92	募集要項41ページ 第6 維持・管理及び 修繕業務に関する仕 様 2 - (3) - キ - 1)	調停手続きの具体的な内容をお聞かせください。	募集要項追加資料(その2)「県営住宅入居者管理業務説明書」を参照してください。
93	募集要項41ページ 第6 維持・管理及び 修繕業務に関する仕 様 2 - (3) - キ - 3)	不納欠損処分手続き事務の具体的な内容についてお聞かせ下さい。	募集要項追加資料(その2)「県営住宅入居者管理業務説明書」を参照してください。
94	募集要項41ページ 第6 維持・管理及び 修繕業務に関する仕 様 2 - (3) - ク - 3)	用途廃止事業等移転手続き事務の具体的な内容についてお聞かせ下さい。また、県の基準についてもお聞かせ下さい。	募集要項追加資料(その2)「県営住宅入居者管理業務説明書」を参照してください。
95	募集要項47ページ 添付資料2 開発用 地の利用・用途の変更 に関する規定 2	開発用地の一部を既に売却済みでありながら、県が買い戻しを行う事由が発生した場合、その買い戻しは未売却の敷地に対して行われると理解してよろしいでしょうか。もしそうであれば事業者側へ返還される金額についての考え方はどのようなものになりますか。	開発用地の利用に関する契約書(案)に基づき、個々の状況に応じて県で判断します。

質問番号	該当箇所	質問内容	回答
96	募集要項48ページ 添付資料2 開発用地の利用・用途の変更に関する規定 2 - (2) -	ケースによっては、違約金と特別違約金を合算した額を徴収する場合があるという理解でよろしいでしょうか。	ご質問のとおりです。
97	募集要項48ページ 添付資料2 開発用地の利用・用途の変更に関する規定 4	杭処理を含め、原状回復の内容をご教示下さい。宅地造成工事完了後という状態でよろしいでしょうか。また、権利関係に関する原状回復についてもご教示下さい。 (原状回復の前提となる県の買い戻しや契約解除が発生する事由として、転売や転貸による用途違反があるはずですが、事業者側でこれらの契約についてのどの範囲まで対応する必要がありますか。)	宅地造成工事完成後を基準として、現状を把握の上、原状回復の合理的な範囲を県で判断します。(仮基本協定書(案)及び開発用地に関する契約書(案)をご覧ください。また、「更地」については、仮基本協定(案)の別紙7 定義集に定義しております。)
98	募集要項49ページの添付資料2 開発用地の利用・用途の変更に関する規定 4 -	有益費および必要費の内容をご教示下さい。 また、これらの費用によって整備されたもので、その後の土地利用に活用されるものがあつた場合も、有益費及び必要費の全部または一部でも償還を受けられないのでしょうか。	ご質問のとおりであり、事業者が支出した全ての費用を指します。
99	募集要項49ページ 添付資料2 開発用地の利用・用途の変更に関する規定 5	実地調査に関する違約金は、48ページの添付資料2の3の違約金及び特別違約金とは別に発生するものと理解してよろしいでしょうか。	ご質問のとおりです。
100	募集要項配布資料 土地利用計画図(案)	土地利用計画図(案)の内、公園と公共施設用地の場所は変更してもよろしいでしょうか。又、県営住宅に付帯施設として、100平米程度の集会所を設ける事になっていますが、これを公共施設用地に建ててもよろしいでしょうか。	場所の変更は可能です。また公共施設用地に集会所を立地させることは可能です。
101	募集要項配布資料 土地利用計画図(案)	土地利用計画図(案)の緑地、公園、公共施設用地の位置の変更は可能か。	場所の変更は可能です。
102	募集要項配布資料 土地利用計画図(案)	河川の付け替えについて法的制限があるか。	関係法令に従います。

質問番号	該当箇所	質問内容	回答
103	募集要項配布資料 土地利用計画図(案)、 造成区域丈量図、現況 図	造成区域丈量図で提示されたポイントデータと、土地利用計画図(案)に食違いがみられるので、正確な土地利用計画図のCADデータを頂きたい。また、現況図のレベル等の数字が読取れないので、読取れる大きさのもの、もしくはCADデータを頂きたい。	募集要項追加資料(その1)の宅地造成工事設計図書によります。現況図及び土地利用計画図のCADデータを提供します。申込み等詳細については、県住宅企画室住宅企画グループまで問い合わせください。(TEL 082-223-3551)
104	募集要項配布資料 土地利用計画図(案)	敷地内道路の表面材について、アスファルト舗装に限定する等、材料に制限はあるか。	県の提示する設計は、募集要項追加資料(その2)の宅地造成工事設計図書によりますが、材料の変更についてご提案下さい。 なお、募集要項に従って設計変更を行うこととなります。
105	募集要項配布資料 土地利用計画図(案)	敷地内道路の歩道部分に街路樹を計画して良いか。	県の提示する設計は、募集要項追加資料(その2)の宅地造成工事設計図書によりますが、街路樹の計画についてご提案ください。 なお、募集要項に従って設計変更を行うこととなります。
106	募集要項配布資料 土地利用計画図(案)	宅地造成法面面積の属性は計画の都合で、宅地面積もしくは道路面積に含むのを自由に設定してよいでしょうか。	募追加資料(その2)1 宅地造成工事の設計図書等(12)に示す宅地面積一覧及び宅地番号毎の区域図面(閲覧)によってください。 なお、宅地番号毎の区域図面のとおり、各宅地には法面が含まれています(宅地を支える法面を当該宅地に含めております。) 事業者提案に基づき宅地造成設計を変更するときは、変更後の面積としてください。
107	その他	方位ならびに事業地に隣接する道路の幅員など、日影規制に係る部分の情報を提示して頂きたい。	募集要項追加資料(その2)の宅地造成工事設計図書によります。
108	その他	法面の所有、維持、管理については、どのような考えでしょうか。	追加資料(その2)1 宅地造成工事の設計図書等(12)に示す宅地面積一覧及び宅地番号毎の区域図面(閲覧)によって、所有し、所有者又は借地権者が維持、管理してください。また、県有地のうち、県として維持管理が必要な公園、緑地、公共施設用地等については、募集要項第6 維持・管理及び修繕業務に関する仕様 2-(1)の維持業務の範囲とします。

質問番号	該当箇所	質問内容	回答
109	追加資料（その1） 2 開発用地の譲渡価格等	宅地造成計画を変更し宅地割を変更した場合は、宅地の譲渡価格は変更されるのか。	優先交渉権者（事業予定者）の決定後、県が再鑑定を行い、協議の上、県が提示する価格以上の額で決定します。
110	追加資料（その1） 2 開発用地の譲渡価格等	ここでいう「住宅」とはどのような定義か。（例：建築基準法による「住宅」等）	専ら居住の用に供する家屋（戸建て住宅、長屋住宅又は共同住宅とします。）であって、その敷地の面積が200㎡以下となるもの、又はその敷地の面積を住居の数で除した値が200㎡以下となるものとします。
111	追加資料（その1）2 開発用地の譲渡価格等	宅地造成工事の変更により、法面が宅地となり宅地面積が増加した場合、どのように考えられますか。また、法面を宅地にする為、提案した造成工事費より増加した工事費は、増加した宅地の譲渡、賃料単価に反映されますか。	県の提示する価格は、法面の造成の有無にかかわらず、一定です。 なお、宅地及び宅地面積については、質問番号106を参照してください。
112	追加資料（その1） 3 県営上安住宅（仮称）整備事業審査基準 配布資料 1 3ページ 5 審査項目と配点、追加資料（その1）4 県営上安住宅（仮称）整備事業提案書類等様式集 配布資料 2（様式5-22及び様式5-23）	維持・管理及び修繕業務の評価については、価格についての適格審査を行わず、様式5-22（20年間の維持業務費用・修繕業務費用及び入居者管理業務費用）及び様式5-23の50年間の県営住宅の長期修繕計画については、定性的事項の審査対象と理解すべきですか。	ご質問のとおりです。
113	追加資料（その1） 3 県営上安住宅（仮称）整備事業審査基準 配布資料 1 3ページ 5 審査項目と配点、追加資料（その1）4 県営上安住宅（仮称）整備事業提案書類等様式集 配布資料 2	事業者は様式5-22で示す20年間に渡る、維持・管理及び修繕に関する費用を県より提案した金額で請け負い又は受託することになるのですか。この場合様式5-23の50年間の長期修繕費用の当初20年間の費用は様式5-22の修繕業務費用に含まれるのですか。	県は委託料の提示をしません。長期修繕コストを含めたトータルコストが低減できる提案をしてください。 なお、様式については、5-22は一般修繕に要する費用を、5-23は計画修繕に要する費用を、記入ください。

質問番号	該当箇所	質問内容	回 答
	(様式5-22及び様式5-23)		
114	追加資料(その1) 3 県営上安住宅(仮称)整備事業審査基準 配布資料1 4ページ 6 第1段階審査の審査項目の評価方法(2), " 9ページ 7 第2段階審査の審査項目の評価方法(2) -	維持・管理及び修繕業務の価格については審査対象でないと理解でよろしいでしょうか。	審査基準のとおり、定性面で評価します。長期修繕コストを含めたトータルコストが低減できる提案をしてください。
115	追加資料(その1) 3 県営上安住宅(仮称)整備事業審査基準 配布資料1 4ページ 6 第1段階審査の審査項目の評価方法(2) - (ア)	応募者が提案する宅地造成工事の費用とは、配布資料(位置図, 現況図, 利用計画図, 丈量図, 断面図)及び閲覧の宅地造成工事設計図書に基づく費用と解して宜しいか。 宅造設計の変更に伴う工事費の変更は、いつの時点で提示すれば良いのか。また、宅造工事は、変更後の造成工事計画により施工して宜しいか。	質問番号22を参照してください。 なお、提案に基づき設計変更を行った場合の施工については、募集要項に従い、変更後の設計に基づき行ってください。
116	追加資料(その1) 3 県営上安住宅(仮称)整備事業審査基準 配布資料1 5ページ 7 第2段階審査の審査項目の評価方法(1)	各項目について、「ア(内容が最も優れている)」の評価は1グループだけが獲得できるとの理解でよいのか。	1グループとは限りません。
117	追加資料(その1) 3 県営上安住宅(仮称)整備事業審査基準 配布資料1の5ページ 7 第2段階審査の審査項目の評価方法	各審査員ごとに採点(40点満点)するのか、審査委員会として1つの評価(採点)をするのか。	審査委員会で判断される事項です。

質問番号	該当箇所	質問内容	回 答
	(1)		
118	追加資料（その1） 3 県営上安住宅（仮称）整備事業審査基準 配布資料1 7ページ 7 第2段階審査の審査項目の評価方法 (1)-ウ-1)-a.	募集要項における県営住宅を施工する構成員の資格要件は、同規模以上の共同住宅の施工実績ですが、審査基準の該当個所では、主な評価事項で、公営住宅整備等の実績となっております。資格要件と評価事項が異なるのは、なぜですか。 また、公営か否かで評価差が有るのですか。	資格要件として、共同住宅の施工実績の有無のみで判断します。評価では、実績の内容を評価します。
119	追加資料（その1） 3 県営上安住宅（仮称）整備事業審査基準 配布資料1 7ページ 7 第2段階審査の審査項目の評価方法 (1)-ウ-1)-c.	「資金調達等事業実施の確実性」という評価項目がありますが、銀行の関心表明書や融資確約書で判断されるのでしょうか。 もしそうであれば、自己資金で事業資金を賄う場合はこれら書類を提出することができません。どのような提案をすればよろしいでしょうか。	提案内容は、ご判断ください。
120	追加資料（その1） 4 県営上安住宅（仮称）整備事業提案書類等様式集 配布資料2	様式集をファイルでいただくことは可能か。	募集要項追加資料（その2）により既にファイル提供しております。
121	追加資料（その1） 4 県営上安住宅（仮称）整備事業提案書類等様式集 配布資料2（様式2-02, 様式2-03）	代表構成員の所在地、商号、代表者名は、その企業の本社が東京である場合、支店長印による応募が可能でしょうか。	本件事業の応募に関し提案企業内で権限が委任されている場合は、支店長印による提出が可能です。
122	追加資料（その1） 4 県営上安住宅（仮称）整備事業提案書類等様式集 配布資料2（様式2-03）	委任者は各構成員、受任者は代表企業として作成するのか。	ご質問のとおりです。

質問番号	該当箇所	質問内容	回 答
123	追加資料（その1） 4 県営上安住宅（仮称）整備事業提案書類等様式集 配布資料 2（様式2-04）	役割が「1～6」以外のものについてはどのように記載すればよいか。（例：アドバイザー担当等）	「募集要項等に関する質問書（第1回）への回答等」をご覧ください。役割が「1～6」以外の者については、その具体的な役割を記載する必要があります。
124	追加資料（その1） 4 県営上安住宅（仮称）整備事業提案書類等様式集 配布資料 2（様式3-03）	県営住宅譲渡主体となるものの資格取得状況として「宅地建物取引業法第3条第1項の規定による免許の有・無」という項目があります。この免許を有している場合には不動産取得税が不要となりますので、もし不動産取得税が課税された場合には広島県の財政負担も軽減するのですが、この免許の有無は評価に影響するのでしょうか。	評価しません。
125	追加資料（その1） 4 県営上安住宅（仮称）整備事業提案書類等様式集 配布資料 2（様式3-04）	面積については、県の提示する宅地造成設計面積を基準とすること、とあるが譲渡・貸付面積に法面面積は含まれないか。含まれない場合、法面は建築基準法上、隣地扱いとなるのか。含まれる場合の算定根拠は。また、宅地造成設計を変更し各宅地面積が変更された場合は、変更後の面積によるもので良いか。	質問番号106を参照してください。
126	追加資料（その1） 4 県営上安住宅（仮称）整備事業提案書類等様式集 配布資料 2（様式3-04）	宅地1から8までの土地利用計画がありますが、県営住宅用地について「第1期用地」と「第2期用地」の別は記入しなくてもよろしいのでしょうか。	記入を要します。
127	追加資料（その1） 4 県営上安住宅（仮称）整備事業提案書類等様式集 配布資料 2（様式5-02から5-21まで）	定性的事項の審査に関する提案書のうち、様式5-02から5-21までの県営住宅に関する提案書には第2期の計画案も含めて提案するのか。（様式5-05, 06, 16, 17は除く。）	土地利用計画に関する評価に係る様式のみ第2期の計画案を含めてご提案ください。
128	追加資料（その1） 4 県営上安住宅（仮称）整備事業提案書類	表計算を伴う様式はエクセルで作成してもよいか（5-03, 5-22, 5-23等）	結構です。

質問番号	該当箇所	質問内容	回 答
	等様式集 配布資料 2 と 追加資料(その 1)6 募集要項の訂 正 配布資料4(3 応募の手続き(4)募 集要項等への質問及 び回答)		
129	追加資料(その1) 4 県営上安住宅(仮 称)整備事業提案書類 等様式集 配布資料 2 (様式5-22), 追加資料(その1)3 県営上安住宅(仮称) 整備事業審査基準 配布資料1 5ページ 7 第2段階審査の審 査項目の評価方法(1)	維持管理修繕に関する費用様式5-22は、20年間 の予測となっておりますが、一応の定性評価の審査項目で あって提案価格、定量的事項の審査には関係しないとい う理解で宜しいでしょうか。	ご質問のとおりです。
130	追加資料(その1) 4 県営上安住宅(仮 称)整備事業提案書類 等様式集 配布資料 2 (様式5-23), 追加資料(その1)3 県営上安住宅(仮称) 整備事業審査基準 配布資料1 5ページ 7 第2段階審査の審 査項目の評価方法(1)	長期計画における修繕費の50年先までの金額予測 は、現実的でないと考えられます。従って、様式5-23 の長期修繕費用は、一応の定性評価の審査項目であって 提案価格、定量的事項の審査には関係しないという理解 で宜しいでしょうか。	ご質問のとおりです。

質問番号	該当箇所	質問内容	回 答
131	追加資料（その1）8 既存県営上安住宅 1・2号館の日影図及 び上安地区の現況図 （閲覧資料）	既存上安住宅1・2号館の北側の隣地境界線の位置を提示して頂きたい。また、敷地面積、床面積（容積対象床面積等）も提示して頂きたい。	募集要項追加資料（その2）の宅地造成工事設計図書によります。1・2号館の敷地面積6,282.044㎡、延べ面積10,068.558㎡（容積対象延べ面積8,917.117㎡）、建築面積1,718.893㎡です。
132	追加資料（その1）8 既存県営上安住宅 1・2号館の日影図及 び上安地区の現況図 （閲覧資料）	宅地2に民間開発施設を建設する場合、追加資料その1の既存県営住宅1.2号館の日影を満足させるには、宅地2の南側の敷地境界線は受領土地利用計画図より約15M北側に設定する必要がありますが、その場合この宅地2と既存県営住宅の間の敷地は県営住宅の間の敷地は県営住宅の敷地と考えてよろしいでしょうか。	既存建築物の適法化、用地の有効活用の観点から、土地利用計画をご提案ください。
133	追加資料（その2）1 宅地造成工事の設計 図書等（6）-	『閲覧の宅造工事設計図書』の貸し出し、複写は出来ますか。	有料配付済みです。