

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）に対する回答

平成14年11月

広 島 県

平成14年10月7日（月）～平成14年10月9日（水）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2回）への回答を公表します。

質問番号	該当箇所	質問内容	回 答
1	募集要項 15ページ 第4 事業条件1－ (1)	「河川より西側で10m道路幅員の部分」とは、具体的にどの部分か教示下さい。	追加資料(その2)1 宅地造成工事設計図書等(6)－①図面番号24 土地利用計画平面図において道路としている区域のうち、宅地6及び公園5に接して、普通河川谷登川以西から市道安佐2区627号線に接続する道路の部分を指しています。
2	募集要項 17ページ 第4 事業条件2－ (1)－②	県営住宅の買い取り価格には、第1期分の給水施設整備負担金を含むとありますが、造成工事の数量表にも給水負担金が入っています。これは別々の負担金と理解しますが、その通りでしょうか。又、事業者は、民間施設の整備に係る応分の給水負担金を、宅地造成工事完了時に広島市に支払うとありますが、これは、開発用地売買契約前に払う事になるのでしょうか。	前段については、ご質問のとおりです。 後段の開発地給水負担金については、広島市水道局による給水工事完了時（遅くとも、宅地造成工事完了時）に支払うこととなりますが、広島市水道局との協議が必要です。
3	その他	維持管理業務を実施するに当たり、管理人室を設ける事は可能でしょうか。	管理人室は設けません。
4	その他	維持管理業務に係る水道光熱費は維持管理業務費用に含めるのでしょうか。	維持管理業務費用に含めてください。 なお、共用部の清掃などは維持管理業務に含まれておりません。
5	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)	(1)定性的事項の審査 評価区分の「(ア)内容が最も優れている」は1グループのみが選ばれるのでしょうか。	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)への回答等(以下「第1回回答等」) 1の県営上安住宅(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(以下「第1回回答」という。) 質問番号116の回答を参照してください。
6	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)	該当する構成員の役割に関し、1から6迄の該当する番号を○で囲むこととありますが、当社グループのある構成員に1から6以外の役割を持たすことを検討している為、「7. その他(役割内容)」の様な記載を認めて戴きたい。	第1回回答等1の第1回回答 質問番号123の回答(配布資料1)及び第1回回答等2-2 様式2-04の訂正を参照してください。

質問番号	該当箇所	質問内容	回 答
7	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2-01から 2-03など）	各社の印については本社印ではなく、通常、県との契約で行っている様に支店長印として頂きたい。	第1回回答等1の第1回回答 質問番号121の回答を参照してください。
8	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2-08）	設計業務担当者の委任除外権限とは何を示すのか。	設計業務担当者として権限を有していない範囲がある場合に、該当範囲を明記してください。 なお、この場合の除外した委任権限部分の設計業務担当者についても、別にご提出ください。
9	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2-13）	運営実績を示す資料は、決算書等で宜しいか。	運営実績の有無及び実績内容を示せるものであれば結構です。
10	追加資料（その2）1 宅地造成工事の設計 図書等	当該工事は、いわゆる『低入札価格調査制度』の対象工事でしょうか。	低入札価格調査制度の対象工事としておりません。
11	追加資料（その2）1 宅地造成工事設計図 書等	構造物撤去工の中で、コンクリート取り壊し撤去1とコンクリート取り壊し撤去2と分けてありますが、その違いを教えてください。	コンクリート取り壊し撤去1とは、擁壁等の大規模コンクリート構造物で、コンクリート取り壊し撤去2は、側溝等の小規模コンクリート構造物です。
12	追加資料（その2）1 宅地造成工事設計図 書等（6）-①	現況では、伐採を必要としている土地がありますが、内訳書・要項等に記載がありません。変更の対象と考えております。そのような理解でよろしいでしょうか。	公園2の東側に156.8㎡伐採を必要とする土地があります。 伐採は変更の対象となります。 なお、変更の対象となる工事については、県の示した宅地造成設計に基づく工事費の提案価格には、含めないでください。工事価格の変更については、別途協議します。
13	追加資料（その2）1 宅地造成工事設計図 書等（6）-①	現況で伐採、草刈り等が必要なところがありますが、これは変更の対象と考えてよろしいでしょうか？	質問番号12の回答を参照して下さい。

質問番号	該当箇所	質問内容	回答
14	追加資料（その2）1 宅地造成工事設計図 書等（6）－①	現況では、松杭と番線による立ち入り禁止柵が設置されていますが、内訳書・要項等には撤去等の記載がありません。変更の対象と考えております。そのような理解でよろしいでしょうか。	松杭と番線による立ち入り禁止柵は、撤去を必要とします。 松杭と番線による立ち入り禁止柵の撤去は変更の対象となります。 なお、提案価格の提案方法及び工費価格の変更については、質問番号12の回答を参照してください。
15	追加資料（その2）1 宅地造成工事設計図 書等（6）－①	現況では、既設建物がありますが、内訳書・要項等には解体等の記載がありません。変更の対象と考えております。そのような理解でよろしいでしょうか。また、すでに撤去した建物について地面より下に浄化槽等の構造物が存在した場合、変更の対象と考えております。そのような理解でよろしいでしょうか。	既設建物の解体については、県の負担で別途行います。 また、建物の地下部分は撤去しております。
16	追加資料（その2）1 宅地造成工事設計図 書等（6）－①	設計図書内訳書・要項等には、公園内の遊具施設について記載がありませんが、変更の対象と考えております。そのような理解でよろしいでしょうか。	公園内の遊具施設はありません。
17	追加資料（その2）1 宅地造成工事設計図 書等（6）－①	県営住宅敷地内においては、事業者の提案で植栽を考えております。公園及び道路について、設計図書内訳書・要項等には、植栽について記載がありませんが、変更の対象と考えております。そのような理解でよろしいでしょうか。	公園及び緑地等の植栽については、提案を認めます。提案内容のうち県が必要と認めて植栽を行う場合は、変更の対象とします。 なお、提案価格の提案方法及び工費価格の変更については、質問番号12の回答を参照してください。
18	追加資料（その2）1 宅地造成工事設計図 書等（6）－①	雨水排水流量計算書、汚水排水流量計算書、掘削・盛土・床掘等の数量根拠をご提示願います。	各計算書及び数量根拠は、提示できません。
19	追加資料（その2）1 宅地造成工事設計図 書等（6）－①	防火水槽の仕様を提示ください。	40m ³ 用のコンクリート二次製品で（財）日本消防設備安全センターによる認定品です。
20	追加資料（その2）1 宅地造成工事設計図 書等（6）－①	内訳書・要項等には道路施設のうち区画線工事の記載がありません。変更の対象と考えております。そのような理解でよろしいでしょうか。	道路施設のうち区画線工事は変更の対象となります。 なお、提案価格の提案方法及び工費価格の変更については、質問番号12の回答を参照してください。
21	追加資料（その2）1 宅地造成工事設計図	設計図書・要項等には、電柱の記載がありません。電柱位置を明示ください。	電柱位置については、事業者決定後、中国電力及びNTTと協議の上、決定いたします。

質問番号	該当箇所	質問内容	回 答
	書等（6）－①		
22	追加資料（その2）1 宅地造成工事設計図 書等（6）－①	排水工のうち、農業用水として利用される箇所を明示 ください。	農業用水路はありません。
23	追加資料（その2）1 宅地造成工事設計図 書等（6）－①構造図 関係全般	現地には撤去するコンクリート構造物がありますが、それを 現地にてガラゴス等で破砕して使用することは不可能 でしょうか。あくまでも広島市の承認工場の製品でなけ ればならないのでしょうか。	現地での破砕は認められません。また、再生砕石は、 出来る限り広島市の承認工場の製品を使用して下さ い。
24	追加資料（その2）1 宅地造成工事設計図 書等（6）－①図面番 号2 現況地形図	既存県営住宅の周囲には既に道路が整備されている。 また県道広島豊平線に接続された道路も整備されてい るが、配布された現況図には反映されていない。正確な 現況図を頂きたい。	修正した現況図をCADデータとして提供しており ます。第1回回答等1の第1回回答 質問番号123 の回答（配布資料1）を参照してください。
25	追加資料（その2）1 宅地造成工事設計図 書等（6）－①図面番 号2 現況地形図	区域内には、既設建物が数棟残っていますが、撤去は 考えなくてよいでしょうか。また、電柱の撤去も考えな くてよいでしょうか。	前段については、質問番号15の回答を参照してく ださい。後段については、中国電力又はN T Tが行い ます。
26	追加資料（その2）1 宅地造成工事設計図 書等（6）－①図面番 号6 造成計画平面 図	造成工事設計図書・内訳書・要項等には別図の位置に 擁壁の記載がありません。変更の対象と考えておりま す。そのような理解でよろしいでしょうか。（別添「別 図」参照）	別図の位置に擁壁を設置する必要があり、変更の対 象となります。 L型擁壁 H=0.6～3.7m L=25.8m の設置を考えております。 なお、提案価格の提案方法及び工費価格の変更につ いては、質問番号12の回答を参照してください。
27	追加資料（その2）1 宅地造成工事設計図 書等（6）－①図面番 号24 土地利用計 画平面図	公園2に接する河川の最大流量はいくらを設定され ているか。	最大流量Q=13.3m ³ /sです。
28	追加資料（その2）1 宅地造成工事設計図 書等（6）－①図面番 号25 雨水排水計	主要地方道勝木安古市線からの進入部分に既設用水 路が存在しますが現在の計画図では改修計画が記載さ れていないようですが、考慮しなくてよいのでしよ うか。	既設水路の改修を考慮する必要があり、変更の対 象になります。 なお、提案価格の提案方法及び工費価格の変更につ いては、質問番号12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
	画平面図		
29	追加資料（その2）1 宅地造成工事設計図 書等（6）－①図面番 号32 道路計画平 面図	市道安佐南2区627号線拡幅に伴う既存住宅2件 の土地がかかるようですが、その工事は別途工事と考 えればよいでしょうか。 主要地方道勝木安古市線の拡幅工事も計画されてい ますが、これも別途工事と考えてよいでしょうか。	前段については、ご質問のとおりです。 後段については、ご質問のとおりですが、事業地内 道路と主要地方道勝木安古市線のすりつけ部は、今回 工事です。
30	追加資料（その2）1 宅地造成工事設計図 書等（6）－①図面番 号39 汚水計画平 面図	給水工事は、図面に別途工事と表示がありますが、汚 水計画図面には何も表示がありません。また、工事の内 訳書にも項目が入っていないのですが、別途工事と考 えてよいのでしょうか。 宅地1部の汚水排水につきまして主要地方道広島豊 平線の歩道側へ流すことは可能でしょうか。	前段の給水工事については、別途広島市水道局が行 いますが、費用は内訳書の開発地給水負担金に含まれ ます。また、募集要項 18ページ第4 事業条件2 －（2）－⑤及び質問番号2の回答を参照してくださ い。 なお、汚水排水工事については、今回工事です。 後段については、事業地区が直接面する主要地方道 広島豊平線の歩道に公共下水道はなく、広島市下水道 課との協議が必要です。
31	追加資料（その2）2 県営上安住宅（仮称） 整備事業県営住宅入 居者管理業務説明書1 ページ 1 募集事 務	募集住宅の選定事務におけるあき家補修とあります が、あき家補修を実施する業務は6ページ記載の（退去 手続き事務・あき室の管理の業務区分）により、入居者 管理業務受託者と理解して宜しいでしょうか。また、そ の補修費は県が負担するとの理解で宜しいでしょうか。	ご質問のとおり、あき家補修は、維持管理等業務受 託者（以下「受託者」という。）が実施することになり ます。 なお、補修費は、受託者と県の協議により決定した 仕様書に基づき県から受託者に支払うこととなりま す。
32	追加資料（その2）2 県営上安住宅（仮称） 整備事業県営住宅入 居管理業務説明書15 ページ 8 その他 事務	電算操作において、入居者等入居管理業務に電算操作 が必要な場合・・・とありますが、入居管理業務にお いて必要な電算操作とは、具体的には県の電算を使用す る場合と理解して宜しいでしょうか。そうでなければ、 県担当者立会いのもと操作しなければならない電算操 作とは具体的にどのような操作をさすのでしょうか。	ご質問のとおり、県が所有する電算機器の使用とな ります。

質問番号	該当箇所	質問内容	回答
33	追加資料（その2）2 県営上安住宅（仮称） 整備事業県営住宅入 居管理業務説明書16 ページ 【参考】	届け出申請の件数（主なもの）において、県営住宅修繕届（駐車場を含む）39件とありますが、具体的な修繕内容についてお聞かせください。	あき家補修5件、設備関係不良33件、排水系統不良1件となっています。
34	追加資料（その2）2 県営上安住宅（仮称） 整備事業県営住宅入 居管理業務説明書1ペ ージ 1 募集事務	募集案内書の配送及び申し込み相談において、入居希望者に対して申し込み相談に対応する。と記述されていますが、申し込み相談を実施する場所は県営上安住宅内でしょうか、それとも県が指定する場所でしょうかお聞かせください。	受託者で決めることとなります。 県は、受託者で決めた場所を募集案内書に記載することとなります。 ちなみに、現状として県は、現地案内を行う手法をとっていないので、県庁内及び県地域事務所で当該業務を行っています。
35	追加資料（その2）2 県営上安住宅（仮称） 整備事業県営住宅入 居管理業務説明書1ペ ージ 1 募集事務	申し込み受付及び書類審査事務において、書類審査とは受付した書類の様式、記載方法、記載内容、並びに添付書類等との整合性の審査と理解してよろしいでしょうか。また同説明書に記載されている他の審査についても同様と理解してよろしいでしょうか。	ご質問のとおりです。
36	追加資料（その2）2 県営上安住宅（仮称） 整備事業県営住宅入 居管理業務説明書2ペ ージ 1 募集事務	募集抽選事務において、抽選対象者に抽選結果通知事務を行う、と記述されていますが、通知対象者には抽選落選者も含まれていると理解して宜しいでしょうか。	ご質問のとおりです。落選者への通知も含まれます。
37	追加資料（その2）2 県営上安住宅（仮称） 整備事業県営住宅入 居管理業務説明書9ペ ージ 5 駐車場管 理	迷惑駐車の対応の業務区分において、廃棄等と記述されていますが、廃棄等に要する費用については県が負担すると理解して宜しいでしょうか。	適正な管理を実施した場合、車両廃棄という事態が発生するとは考えにくいですが、万が一、廃棄という事態が発生した場合は、入居者管理業務に係る委託契約料の中で受託者が実施することとなります。

質問番号	該当箇所	質問内容	回 答
38	追加資料（その2）3 県営上安住宅（仮称） 整備事業仮基本協 定書（案）等（1）配 布資料2 仮基本協 定書（案）の2ペー ジ第4条第1項第2号①	県営住宅整備事業者となる構成員に、資格要件は有りますか。	本提案協議の資格審査で審査する構成員の資格要件はありません。
39	追加資料（その2）3 県営上安住宅（仮称） 整備事業仮基本協 定書（案）等（1）配 布資料2 仮基本協 定書（案）の10ペー ジ第27条第1項	開発用地運営事業者が、例えば、整備しようとする施設の許認可、補助金の見通しがたたない事を理由に、開発用地を買い取る契約を履行しないとき、県営住宅整備事業者は、本件住宅を引き取ってもらえないこととなります。この時は、10%の違約金を払うことで、本件住宅の買い取りを実行していただけますか。	ご質問のとおりです。ただし、買い取るか否かは県の判断に委ねられています。（仮基本協定書（案）第27条第1項ただし書）。
40	追加資料（その2）3 県営上安住宅（仮称） 整備事業仮基本協 定書（案）等（2）配 布資料3 県営住宅 売買契約書（案）の2 ページ第5条第2項	「引き渡しを完了した日を基準として、所有権移転日の翌月の末日までは県営住宅整備事業者が負担…」とありますが、これらに相当する費用は初年度の維持管理費用に含めるものと理解してよろしいでしょうか。	県営住宅の買取代金に加えてください。
41	追加資料（その2）3 県営上安住宅（仮称） 整備事業仮基本協 定書（案）等（2）配 布資料3 県営住宅 売買契約書（案）の2 ページ第5条第2項	第5条第2項に記載の「第7条の所有権移転日」については「第6条の所有権移転日」と読み替えると理解してよろしいでしょうか。	ご質問のとおりです。県営住宅売買契約書第5条第2項の「第7条の所有権移転日」を「次条の所有権移転日」と訂正します。（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）への回答等参照）

質問番号	該当箇所	質問内容	回 答
42	追加資料（その2）3 県営上安住宅（仮称） 整備事業仮基本協定 書（案）等（2）配布 資料3 県営住宅売 買契約書の2ページ第 6条	県営住宅整備事業者より県が引渡書を受領した日より県営住宅にかかる火災保険等全ての危険負担は県が負担するという理解で宜しいでしょうか。	ご質問のとおりです。
43	追加資料（その2）3 県営上安住宅（仮称） 整備事業仮基本協定 書（案）等（2）配布 資料3 県営住宅売 買契約書の3ページ 第8条第2項	第2項に該当した場合、当初引き渡し予定日遅延の影響を受け、第4条第2項記載の買取代金の支払いが遅延した場合の遅延損害金についてお聞かせ下さい。	県営住宅売買契約書第8条第2項に記載のとおりです。
44	追加資料（その2）3 県営上安住宅（仮称） 整備事業仮基本協定 書（案）等（2）配布 資料4 開発用地売 買契約書の4ページ 第12条第9項	買戻特約に基づく仮登記はいつ登記されるのでしょうか。仮に当初開発用地売買契約に基づく所有権移転登記と同時とする場合、指定用途に当該開発用地を供したと同時に抹消登記していただけると理解して宜しいでしょうか。	買戻特約登記は、開発用地の県から開発用地運用事業者への所有権移転登記と同時にを行います。また、買戻特約登記の抹消登記は、開発用地売買契約第9条第1項又は第2項の規定による指定期間の満了時に行うこととなります。ただし、同契約第12条第2項後段の規定により用途指定を解除した場合は、この解除時点となります。
45	追加資料（その2）3 県営上安住宅（仮称） 整備事業仮基本協定 書（案）等（2）配布 資料4 開発用地売 買契約書の4ページ 第12条第9項	買戻特約に基づく仮登記費用並びに抹消登記費用は県の負担と考えてよろしいでしょうか。	事業者負担です。（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）への回答等参照）

質問番号	該当箇所	質問内容	回 答
46	追加資料（その2）3 県営上安住宅（仮称） 整備事業仮基本協定 書（案）等（2）配布 資料4 開発用地売買 契約書の4ページ 第 13条第1項第1号 から第3号	開発用地を住宅として分譲し、完売した場合について は本条文は適用されないと理解して宜しいでしょうか。 また、他に読み替える条文がある場合お聞かせくださ い。	開発用地売買契約書第13条のとおりです。
47	追加資料（その2）3 県営上安住宅（仮称） 整備事業仮基本協定 書（案）等（2）配布 資料4 開発用地売 買契約書の5ページ 第19条	不可抗力により土地が滅失又は毀損した場合、開発用 地運営事業者が請求できるのは、県に対する代金の減額 請求のみでしょうか。修補や解除は請求できないのでし ょうか。	開発用地売買契約書第19条のとおりです。
48	追加資料（その2）4 募集要項の訂正（下か ら1～2行目）（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-（2） -6）	県が契約を解除してもその実効がないと認められる とき、または社会経済上著しく不相当であると認められ るとき……とありますが、具体的にはどういう状況を指 しているのかご説明下さい。	現在特に具体的状況を想定しておりません。