

## 福島県買取型再生賃貸住宅整備事業募集要領等への質問と回答

本資料は、過去の買取事業における募集時の質問・回答を参考に掲載しています。

番号	区分	頁	事項	質問内容	回答
1	募集要領	2	第1-6 費用の負担 (1)県の負担	「選定事業者が行う各種調査や手続き、設計・工事監理・工事費など住宅等の建設・引渡しに関するもので、住宅等を買取る上で必要な費用を負担する。」とありますが、 ①契約保証料 ②住宅瑕疵担保保険料 ③宅地建物取引業法 第46条第1項における報酬は、福島県が負担すると理解してよろしいでしょうか。 もし、事業者が負担するのであれば、様式集24頁(様式3-4)2(1)復興公営住宅の売買提案価格内訳に計上するのでしょうか。 その場合、どの項目にどれくらいの率又は額で計上すればよいのか伺います。	要領に記載のとおり、必要な費用については、売買価格に含めた上で、売買契約により県が負担します。 様式集24頁(様式3-4)2(1)復興公営住宅の売買提案価格内訳に計上する場合は、調査・設計費のその他の欄に必要額を計上してください。
2	募集要領	3	第1-7 事業のスケジュール	設計確認を受ける手順として、建築確認申請前に設計確認を完了しなければならないのでしょうか。また設計確認の当社の対応もありますが、おおむね提出から完了までどのくらいの期間を見込んでいければよろしいでしょうか。	建築確認申請前に設計確認を完了することとする。 また、設計確認は提出から完了までを1週間として見込むこと。
3	募集要領	5	第2-4 住宅の基本条件	住宅の基本条件(2)住戸タイプについて面積の算定に関しては福島県復興公営住宅設計方針に準じ住戸面積は壁芯計算、居室面積は内法面積で算定して良いですか。 またパイプスペースは住戸面積に含めて計算してよいですか。	専有面積は壁芯にて算定してください。(住宅性能評価上、内法による面積を確認する必要がある室は、別途確認してください) パイプスペース、メーターボックスは専有面積には含まれません。ただし、住戸内部に配置されるパイプスペースは専有面積に含めてください。
4	募集要領	6	第2-5 要求性能水準	要求性能水準(1)基本事項①について冬至日における4時間以上の日照確保を確認する際、検討する高さは平均地盤面から1.5mで検討すればよろしいですか。	検討する高さは平均地盤面から1.5mで良いです。
5	募集要領	7	第3-2 提案の項目	提案価格は消費税を含む価格ですか。	消費税を含む価格とする。
6	募集要領	9	第4 応募者の要件 1 共通事項	(4)その他 ①関係法令に基づく業務及び営業停止等の処分を受けている者は、応募者にならないものとする。とありますが、参加表明書の提出ならびに技術提案書の提出期間中に、福島県建設工事等入札参加資格制限措置(指名停止)に該当した場合、応募者となることは可能でしょうか。	本事業は、競争入札による工事請負契約ではないため、入札参加資格制限(指名停止)に該当した場合でも、応募者となることは可能です。
7	募集要領	9	第4 応募者の要件 2 参加資格要件	単独事業者において、設計及び工事監理を建築士事務所へ委託することができるものとなっているが、宅地建物取引事業者についても委託することができますか。	単独事業者は、宅地建物取引事業者を委託することはできません。
8	募集要領	9~10	第4 応募者の要件 2 参加資格要件	高齢者向け特定優良賃貸住宅、特別養護老人ホームは「共同住宅等」に含まれますか。	施工実績における共同住宅等に含まれます。
9	募集要領	10	第4 応募者の要件 2 参加資格要件 ②施工を担当する構成員(施工事業者)	募集要項にある「施工者」を、共同企業体としてもさしつかえないでしょうか。 また、当該共同企業体の事務所所在地が福島県内であれば募集条件を満たすと考えてよろしいでしょうか。	「施工者」を共同企業体とすることは差し支えありません。 また、当該共同企業体の事務所所在地が福島県内であれば、参加資格要件を満たします。 なお、共同企業体としてその他の参加資格要件を満たす必要があります。
10	募集要領	10	第4 応募者の要件 2 参加資格要件 (2)グループ ③設計・工事監理を担当する構成員(設計・工事監理事業者)	設計・工事監理を担当する実績で共同住宅等の新築工事とありますが、確認済証の主要用途が長屋でも実績として認められるでしょうか。	施工実績における共同住宅等に長屋も含まれます。
11	募集要領	10	第4-2 参加資格要件	共同住宅等の新築工事(延べ面積500㎡以上)(最近10年間)とありますが、JVの構成員として施工したものは、施工実績として認められますか。 その際の延べ面積はどのように扱いますか。	JVとしての実績は、構成員としての出資比率20%以上が必要です。 施工実績とする延べ面積は、施工した延べ面積にJV出資比率を乗じた面積とします。
12	募集要領	10	第4-2 参加資格要件	グループでの申請の場合、施工を担当する構成員が、設計事務所登録している場合、施工と併せて設計・工事監理を担当する構成員とすることは可能でしょうか。	登録している設計事務所としての設計・工事監理業務の実績があれば、構成員とすることができます。

番号	区分	頁	事項	質問内容	回答
13	募集要領	13	第4-3 参加資格要件	事業者の決定(2)評価方法②について 二次審査は提出書類の内容のみで審査されるのでしょうか。口頭発表審査は予定されていますか。	提出書類の内容で審査します。 口頭発表審査は実施しません。
14	募集要領	15	第6-3 関係法令等 (2)遵守すべき 法令等	「宅地建物取引業法」とありますが今回の事業は応募要件の資格要件で宅地建物取引業者の免許を有するということで第46条に基づく報酬の他に、売買契約上、手数料が発生するのでしょうか。	発生しません。
15	募集要領	22	住宅の標準性能 (2)建築(専用部分) 1 共通事項	「(2)居室の広さ、和室・洋室とも6畳を標準とする。」となっていますが6畳からどの程度迄増減可能でしょうか。	半畳程度の増減とします。
16	募集要領	24	住宅の標準性能 (2)建築(専用部分) 11 バルコニー	バルコニーの幅員(1,350mm 標準)は有効幅員ですか。	有効幅員です。
17	募集要領	28	住宅の標準性能 (3)電気設備 9 照明器具	外灯については、太陽光発電設備を搭載した照明器具の採用を検討する.となっていますが、採用の可否は当社の判断でよろしいのでしょうか。	提案者の判断でよい。
18	募集要領	28	住宅の標準性能 (3)電気設備 9 照明器具	外灯については、駐車場の床面での平均照度は何lxにすればよろしいのでしょうか。	光害にも注意しつつ防犯灯として2lx以上確保する。
19	募集要領	38	【別表4】 住宅等の建設費	①1戸あたりの建設費の上限額 事項 3 及び②予算の上限額 種類 3 の駐車場整備費には、舗装工事、外灯整備工事、建物周りの排水溝整備なども含まれているのでしょうか。造成工事など他の工事との施工範囲・区分を教示願います。また、①1戸あたりの建設費の上限額 1調査・設計費及び2建設費の備考欄の「その他」とは何を想定しているのか具体的にあれば教示願います。	駐車場整備費は、舗装工事(白線、車止め含む)です。附帯施設建設費は、外灯整備や建物周りの排水溝整備などです。当事業の施工範囲は、要領45頁の配置図に示す各住区内で、道路整備は除き、区分は別表4の備考欄に示すとおりです。「その他」とは、「福島県復興公営住宅設計方針」で示している本事業に関して整備が必要なもの、及び事業者の提案によります。
20	提出書類説明書(様式集)	15	様式2-5② 2主要業務の実績	2(1)設計・工事監理業務の実績の証明書類について 注:2 に記載の・・・建築計画概要書、・・・とありますが確認済証での証明で可能でしょうか。	確認済証には、設計者や施工者が記載されていないことから、証明確認ができません。ただし、契約書と併せて証明確認ができれば差し支えありません。
21	提出書類説明書(様式集)	15	様式2-5② 3配置予定監理技術者の資格	本事業の建築工事の着工は、平成31年4月中旬となっておりますが、現在、他の工事に従事し、コリズに登録されている専任の技術者を、(様式2-5②)の配置予定監理技術者とすることは可能でしょうか。 また、当初(様式2-5②)に記載した技術者を、建築工事の着工前に変更することは可能でしょうか。	当該工事と他の工事で重複せずに専任配置することが可能であれば、配置予定監理技術者とすることができます。また、技術者の変更も可能です。
22	提出書類説明書(様式集)	25	様式3-4 建設工期・売買価格提案書	特殊基礎を提案価格に含めることとしているが、調査を踏まえて、設計することとなることから、算定できないため、どのように扱えば良いですか。	公表している調査結果資料により、想定する特殊基礎費用を計上してください。 なお、最終的な費用は、実際に要した調査費及び特殊基礎施工費により確定することとなります。
23	提出書類説明書(様式集)	26	様式3-5 資金調達計画書	「注:3 資金調達は単独又はグループとして調達」とあるが、20戸分を上限として作成すると考えてよろしいですか。	20戸分を事業費総額として、資金調達計画書を作成してください。
24	提出書類説明書(様式集)	26	様式3-5 資金調達計画書	事業資金調達内訳 ①「自己資金」については、事業費総額全てを自己資金としてもよいのか伺います。 また、申請後に借入金として変更等して資金調達をしてもよいのか伺います。 ②「借入金」については、事業費総額全てを借入金としてもよいのか伺います。また、申請後に自己資金として変更等して資金調達をしてもよいのか伺います。 ③「融資承諾書」の記載額については、借入金を下限とするのか、事業費総額を超える額を記載するのか、教示願います。 ④様式3-5 資金調達計画書 について記載例および説明書き、評価条件等があれば教示願います。	①全て自己資金とすることも可能です。 また、申請後の変更は、基本協定に先立ち、協議できることとします。 ②全て借入金とすることも可能です。 また、申請後の変更は、基本協定に先立ち、協議できることとします。 ③借入金と同額となります。 ④特にありません。

番号	区分	頁	事項	質問内容	回答
25	基本協定書(案)	4	第20条 施工期間中の 保険	今回の買取事業で、工事と同様の保険が必要になります。その際、応募事業者が発注者となり、各専門業者と契約し、その会社が、各種保険に入ると理解してよろしいのか、もしくは、応募事業者が各種保険に入ると理解すればよろしいのか伺います。	工事目的物及び工事材料等に保険を付していればその手法は問いません。
26	売買契約書(案)	1	第2条 契約の保証	今回の事業は、売買(買取)契約ということですが、 ①契約書(案)第2条の(契約の保証)は、通常、工事における契約の保証と同様の保証と考えてよいのか伺います。 ②また、第1項第3号にある、保証事業会社は、前払金保証会社ですが、今回の事業について、保証していただけるのか伺います。 ③発注者を福島県とした保証と考えてよいのか伺います。	①良いです。 ②契約の保証は、事業者自らが保証事業会社に確認してください。 ③買取事業であるため、福島県は発注者となりません。
27	売買契約書(案)	6	第23条 収入印紙の負担	『収入印紙の負担』については、契約書2通作成のうち、1通分(事業者)のみの負担でよいのか伺います。	良いです。
28	その他		実績	本買取事業は、福島県の公共工事における入札参加資格要件の企業の同種又は類似工事、同規模工事の実績要件として扱うことができますか。	本事業は、工事請負契約でなく、売買契約となっており、CORINS等への登録もできないことから、元請完成工事としての実績とはなりません。 ただし、福島県買取型事業においては、施工実績として取り扱います。
29	その他		実績	今回の「福島県買取型再生賃貸住宅整備事業」において、事業完了後、施工を担当した施工事業者は、元請完成工事として県の経営事項審査申請等に添付する工事経歴書に『建築一式工事』として計上することは可能でしょうか。	本事業は、工事請負契約ではないことから、元請完成工事としての実績とはならず、工事経歴書への計上はできません。
30	その他		標準建設費	主体附帯工事費に屋外給排水工事は含まれますか。	特例加算(8)特殊屋外附帯工事費に含まれます。
31	その他		標準建設費	建設工事費に特例加算(特殊基礎工事)を含めた場合、地盤調査結果を確認した後に減額することは可能ですか。	地質調査の結果は公表しており、これにより提案してください。公表している調査結果以外の内容により、金額が増減した場合は売買契約において変更します。
32	その他		標準建設費	売買価格提案書 外部物置、ゴミ置き場、外構工事は建築工事(主体附帯工事費)に含めてよろしいですか。	外部物置、ゴミ置き場、外構工事は、特例加算に含めてください。
33	その他		標準建設費	標準建設費の算定に用いる標準床面積は専有部分のみですか。 また、標準床面積以下となる場合は床面積按分となりますか。 按分方法を示してください。	共用部分も含めた1戸当たりの面積です。 標準床面積以下となった場合は、標準主体附帯工事費は床面積按分されます。 また、超えた場合は、標準主体附帯工事費が限度額となります。  ○床面積を次の方法で按分して算出します。 標準主体附帯工事費＝戸数×1戸当たり主体附帯工事費(※)＋特例加算 (※)1戸当たりの平均床面積が、1戸当たり標準床面積未満の場合：1戸当たり主体附帯工事費×(1戸当たりの平均床面積÷44㎡) / (1戸当たり標準床面積÷44㎡)
34	その他		標準建設費	特例加算の対象例を示してほしい。	主な対象例は以下のとおりです。(各項目は限度額があります)  (1) 特殊基礎工事費：地盤改良、杭 (4) 消防用設備設置工事費：消火器、火災報知器 など (8) 特殊屋外附帯工事費：外部物置、ゴミ置き場、駐輪場、屋外配管(電気、給排水、ガス等)、植栽、囲障、団地内通路 など (15) その他特別工事費①：公営住宅等整備基準で標準化されたもの以外の設備(太陽光発電設備等)、当該地域特有の事情等により必要な設備、復興の加速化の観点から、工期短縮等を目的として特殊な工法を採用する場合(PC造増額分) など (15) その他特別工事費②：特別な要因による工期内の労務・資材費の増分(ただし、労務・資材費の増分は主体附帯工事費の22%加算分を超えた分が対象)、居住水準向上を図るための給湯設備(バランス釜との差額)、景観向上の配慮(勾配屋根と陸屋根の差額)など 注) その他特別工事費の加算対象とするためには、特別の事情(なぜ必要なのか、どのような効果があるか)を明確にする必要があります。  ※特例加算は、華美な住宅を整備するために、工事費が上昇している場合は加算対象外となります。

番号	区分	頁	事項	質問内容	回答
35	その他		支払い	買取り価格は最後に一括で支払われますか。	請求書受理後、一括でお支払いします。
36	その他		支払い	事業者が資金を調達し、最後に県から支払いがあるが、金利はどうなるのか。	金利も含めて、提案価格とする。