

東大和市向原地区プロジェクト

事業者募集要項等に対する質問・回答書

平成23年8月

東京都都市整備局

東大和市向原地区プロジェクト 事業者募集要項等質問回答

1. 募集要項

No.	タイトル	該当箇所						質問内容	回答
		頁	第	数	(数)	ア	(ア)		
1	低CO2住宅の本体価格	2	1	3	(2)	ア	低CO2住宅の本体価格は、成果普及住宅の本体価格にプラスして、太陽光発電システム以外にどのようなものを付加できるか。	住宅の本体価格に含める範囲の考え方は、別添資料4(P.35)に示している。具体的な対象については、この考え方に基ついて判断する。	
		17	3	2	(7)	イ			
2	住宅供給者	4	1	5	(4)	イ	「住宅供給者」の指すものは何か。(P23第4の5(1)アにおける売主＝SPC又は住宅建設者を包括して住宅供給者と表現しているという理解でよいか)	そのとおり。「住宅供給者」は、特別目的会社又は定期借地権の転貸借を受けた住宅建設者とする。	
3	住宅の供給実績	9	2	4	(3)	ア(ウ)	1 提案内容と同等以上の戸数の住宅供給実績とは何棟？提案はこれから 2 例えば、提案内容の戸数が200棟とした場合、5年間で200棟の実績でよいか。	1 応募者グループの構成員全体で提案する住宅戸数と同等程度の実績を有することとする。 2 そのとおり。	
4	供給実績の戸数	9	2	4	(3)	ア(ウ)	構成員が複数の場合、その構成員全体で供給実績があればよいか。	そのとおり。応募グループの構成員全体で資格要件が満たされていれば良い。	
5	住宅に関する資格要件	9	2	4	(3)	ア(エ)	過去5年間の不動産管理業務の中で提案内容と同等以上の戸数は累計か。	5年間の累計戸数とする。	
6	成果普及住宅を建設する構成員の資格要件	9	2	4	(3)	イ(ア)	少なくとも3社以上が要件を満たせば、4社目以降はこの要件を満たしてなくてもよいということか。	そのとおり。	
7	成果普及住宅を建設する構成員の資格要件	9	2	4	(3)	イ(ア)	同等以上の戸数の供給実績とは、建売のことか？注文住宅は含まれるのか。	住宅の供給実績であり、建売住宅でも注文住宅でもどちらでも構わない。	
8	成果普及住宅を建設する構成員の資格要件	9	2	4	(3)	イ(ア)	供給実績は多摩地域に限られるか。	そのとおり。「過去5年間に提案内容と同等以上の戸数の住宅の供給実績のある支店若しくは営業所を有する中小企業」の供給実績とは、多摩地域における供給実績とする。	
		16	3	2	(4)	イ			
9	成果普及住宅を建設する構成員の資格要件	9	2	4	(3)	イ(ア)	過去5年間の基準日も提案書の提出日か。	過去5年間の実績の基準日は、提案による。どの様に期間を設定したかを明示すること。	
		16	3	2	(4)	イ			
10	成果普及住宅を建設する構成員の資格要件	9	2	4	(3)	イ(ア)	多摩地域とは具体的にどの範囲までを指すのか。	東京都内の特別区、島しょ地域以外の市町村。	
11	耐震等級	14	3	2	(1)	カ	大規模な震災に対応とのことであるが、これに対応するに耐震等級2でも十分との事であろうかと思うが、耐震等級は最高等級を基準とすべきではないか。	大規模な震災への対応とは、住宅についてだけでなく、まちづくり全体を含めてのことである。耐震等級の条件は2以上であり、最高等級で提案するかは応募者の提案による。	
		16	3	2	(4)	オ			
12	既存樹木	15	3	2	(2)	オ	1 「いかす」とは既存樹木をそのまま残すという意味か。 2 既存樹木を残すとして、残す木の選定や本数は提案次第か。	1 いかすとは現状を残すだけでなく、移植等の提案についても可能であり、応募者の提案による。 2 そのとおり。	

東大和市向原地区プロジェクト 事業者募集要項等質問回答

1. 募集要項

No.	タイトル	該当箇所					質問内容	回答
		頁	第	数	(数)	ア (7)		
13	防犯等の安全安心まちづくり	15	3	2	(2)	カ	同(4)カの東京都安全・安心まちづくり条例の規定にプラスして提案するという事か。	東京都安全・安心まちづくり条例の規定を含め、防犯など安全安心まちづくりに対する配慮を求めている。
14	共用スペース	15	3	2	(2)	キ	共用スペースとはどのようなものか。	事業用地内の宅地以外の部分とする。なお、集会施設については、共用スペースに含む。
15	共用スペース	15	3	2	(2)	キ	共用スペースは、今回のPJ地内に設けて周辺地域からも利用出来るようにすることか。	そのとおり。
16	集会施設	15	3	2	(2)	ク	北と南にそれぞれ必要か。	集会施設の規模、施設数については東大和市と協議し提案すること。
17	電線の地中化	15	3	2	(2)	ケ	南ブロックの歩道状空地についても電線を地中化する必要があるのか。	別添資料2(P.33)の図面に示す、既存の歩道空地(約286㎡)については、管理の内容、管理費用、他用途への転用防止策などについて提案を求めている。電線の地中化を行う必要はない。
18	電線の地中化	15	3	2	(2)	ケ	PJ地内の全部を地中化しなければならないのか。	そのとおり。ただし、南ブロックの歩道空地については、地中化を行う必要はない。
19	公園・緑地	15	3	2	(2)	イ (カ)	北ブロック南側に公園が隣接しているということだが、公園の図面の提供等を可能か。	提供する。ホームページにて公表する。
20	成果普及住宅	16	3	2	(5)	ウ	成果普及住宅に低CO2住宅を提案することは加点条件になるのか。	第1-3-(2)-イ(P.2)より、低CO2住宅以外の住宅についても、CO2排出量の低減を求めている。成果普及住宅を低CO2住宅の性能と同等の仕様とすることは評価の対象となる。
21	成果普及住宅における設計料	17	3	2	(4)	ウ	成果普及住宅の本体価格に含める範囲は、本項及び別添資料4に記載されているが、設計料の取り扱いについては「標準工事費とみなさない間接工事費と考えてよいか。	そのとおり。
22	販売経費	17	3	2	(5)	ウ	販売経費とは、宅建業法における仲介手数料ではなく、各住宅生産者が販売時に必要とする経費と考えてよいか。	そのとおり。
23	販売経費	17	3	2	(5)	ウ	成果普及住宅の坪単価に含める販売経費とは、本事業において特別目的会社又は住宅生産者が提案する住宅を販売する際の経費と考え、全体の事業計画に合わせて提案するとの解釈でよいか。	そのとおり。
24	モデル住宅のタイプ数	17	3	2	(7)		低CO2住宅、成果普及住宅のモデル住宅をそれぞれ1タイプ以上提案することだが、共通のコンセプト、坪単価、質のもと、グループを構成する住宅生産者がそれぞれの家造りを行う場合、共通のコンセプトを1タイプとして扱うと考えてよいか。	そのとおり。モデル住宅を1タイプとみなす場合は、標準形が同じで、間取り、オプションによるバリエーションが違う程度のもとし、提案グループ内で低CO2住宅、成果普及住宅を各1タイプ以上とする。
25	地耐力	17	3	2	(6)	カ	地耐力3t/㎡とあるが、建築時は各区分での調査が必要になるのか。また、3t/㎡が必要なのか。	本体価格設定時の住宅は、地耐力は3t/㎡として設計する。実際の建設時は、それぞれの地耐力を確認して建設すること。
26	成果普及住宅の本体価格の坪単価	24	4	5	(2)	イ	「成果普及住宅の本体価格の坪単価は、特別目的会社の利益、直接工事費及び間接工事費を含む」とあるが、特別目的会社の利益を含み、50.9万円/坪とするとのことか。	そのとおり。特別目的会社の利益も含めて50.9万円/坪以下とする。
27	資格要件事前確認書	31					別紙5「資格要件事前確認書」の提出は必須か。	必須ではない。提出は、資格要件のうち「同等以上の能力」について、事前に確認を受けたい項目のみでよい。
28	資格要件事前確認書	31					別紙5「資格要件事前確認書」の下段2. 同等程度の能力・実績を確認する資料とは具体的にどのような資料か。	住宅の販売の契約書等建設戸数が把握できる資料を想定している。

東大和市向原地区プロジェクト 事業者募集要項等質問回答

1. 募集要項

No.	タイトル	該当箇所					質問内容	回答
		頁	第	数	(数)	ア (ア)		
29	資格要件事前確認書	31					1 別紙5「資格要件事前確認書」の 下段2. 同等程度の能力・実績を確認する資料にP.9、4(3)ア(エ)の確認する資料も必要か。 2 上記の場合、確認資料とは具体的にどのような資料か。	1 資格要件の事前確認は、資格要件を満たしているかの確認を希望する項目のみの資料を提出すればよい。 なお、希望があれば、第2-4-(3)-ア(エ)、第2-4-(3)-イ(ア)の実績に関する資格要件の事前確認も受付ける。 2 上記の実績を確認することのできる契約書等の資料を想定している。
30	住宅の本体価格に含める範囲及び坪単価の算出方法	35		1	(1)	ウ	最近のキッチンがオープンタイプが主流となっており棚は付けないのが流行であるが商品の内容にまで都が踏み込みのは何故か、これに変わるものでも良いか。 洗面も同様。	別添資料4(P.35)に示した内容は、住宅の本体価格の算出についての考え方を示したものである。 P.35の1-(1)-ウについては、同等程度の利便性を有した収納であればよい。
31	住宅の本体価格に含める範囲及び坪単価の算出方法	35		1	(2)	ウ	一般管理費における販売費とは、広告費等に該当するものか。	広告費については、販売費に含める。
32	住宅の本体価格に含める範囲及び坪単価の算出方法	36					販売(仲介・代理)手数料や広告宣伝費は本体価格外でよいか。	販売(仲介・代理)手数料は本体価格に含めない。 広告宣伝費は、別添資料4 1-(2)-ウ一般管理費(P.35)内の販売費に該当するため、本体価格に含める。
33	住宅の本体価格に含める範囲及び坪単価の算出方法	36					ベランダ(躯体・跳出し等)は本体価格外でよいか。	別添資料4(参考)(1)-ア(P.36)においてバルコニーの工事費は標準工事費とみなす直接工事費としている。 ベランダについても同様である。
34	住宅の本体価格に含める範囲及び坪単価の算出方法	36					パントリーの様なデザイン嗜好の性格のものは本体価格外でよいか。	別添資料4(参考)(1)-オ(P.36)において「趣味、嗜好に関わる一般的でない什器、設備等」については本体価格に含めないとしている。 構造的機能を有さない意匠としてのパントリーであれば上記に該当する。

2. 契約条件書

No.	タイトル	該当箇所					質問内容	回答
		頁	第	数	(数)	ア (ア)		
1	販売復代理	7	3	2		オ (ア)	販売業務受託者が代理で受けて、更に復代理を出す可能性もあるが、その場合は、不確定要素が高いので構成員に含めないと考えて良いか。	復代理を構成員に含めるか否かについては、応募者次第とする。 ただし、販売業務受託者が代理で受けて、更に復代理を出した場合の復代理の販売業務に関して発生する一切の責任は販売業務受託者が負うものとする。
2	都が適時示す方法・内容	11	3	5	(2)		具体的にどのような場合における、どのような方法・内容を考えているのか。	方法及び内容は、事業実施時に協議して定める。
3	道路・緑地等整備負担金	24	21	4	(4)	イ	緑地負担金はどのような内容を想定しているか。 (公園等の管理に必要な費用の事を想定しているのか)	道路・緑地等整備負担金は、市に移管する道路以外の道路・公園・緑地などの維持管理等を行う際に必要なコストを想定している。
4	解体積立金	26	21	4	(4)	サ	解体積立金は、インフラの撤去に限らず、場合によっては、戸建て建物の分についても徴収してよいという理解か。	そのとおり。 解体積立金は、戸建て住宅の解体分を含めても構わない。
5	事前承諾	26	21	4	(5)		第3章4の(5)は、事前承諾は必要ないが、契約内容の事前確認を要するということを指し、5については、どのようなケースを想定しているのか。	第21条第4項(5)では、最終譲受人となる住宅購入者と定期借地権の転賃借契約を結ぶ場合は、契約内容を都は確認するとしている。 第21条第5項は、それ以外の定期借地権の転賃借は原則として認めていないが、住宅建設者が売主となる場合の転賃借は可能であるとしている。
		26	21	5				

東大和市向原地区プロジェクト 事業者募集要項等質問回答

2. 契約条件書

No.	タイトル	該当箇所					質問内容	回答
		頁	第	数	(数)	ア (ア)		
6	定期借地権の譲渡	27	21	4	(6)		募集要項(P.23)第4 4 (2)イにおいて、「定期借地権の権利は、第三者に譲渡することができない」とあるが、契約条件書P.27において「都の承諾を得て定期借地権を第三者に譲渡する場合」とはどういうことか。都の承諾を得れば第三者に譲渡することができるのか。	募集要項では、定期借地権の権利は、第三者に譲渡できないとしている。契約条件書については、事業予定者決定後の協議により詳細を定める。
7	確認書	27	21	4	(6)		契約書・重要事項説明書への記載以外に都に対して確認書の提出が必要となるのか。	本項は、定期借地権を第三者に譲渡する場合の規定である。回答6のとおり、定期借地権の譲渡は原則としてできないが、例外として行われる場合には都に確認書を提出し、最終譲受人にその旨を通知しなければならない。
8	通知	27	21	4	(7)		最終譲受人との契約時等に契約書・重要事項説明書等に通知のみで対応する旨を記載しておく事で、都への確認書等の提出がなくても良いという理解でよいか。	

3. 提案様式集

No.	タイトル	該当箇所					質問内容	回答
		頁	第	数	(数)	ア (ア)		
1	自主確認書 (様式10-1～6)	15					提案様式10-1～6の自主確認書に適確審査の項目があるが、この欄に「○」がうたれている条件が必須条件で、「-」については、必ずしも提案しなくても良いという理解で良いか。	提案様式10-1～6は、募集要項「第3 整備する施設に関する条件」内に示す提案内容に求めている条件について、もれなく提案しているかを提案者が確認するための様式である。提案様式10-1～6に記載している条件は、原則として全て必須条件となっている。適確審査の欄に「○」がされている条件は提案における基本的事項であり、本条件が提案されていない場合は失格となる条件となっている。審査の進め方等については、審査基準p.2～3を参照。
2	事業収支計画算出書・借入金明細表 (様式21-4)	50					借入先の金融機関を明記する場合は、その金融機関からの関心表明書は必要か。	関心表明書の提出は必須ではない。なお、提出された場合は、事業の実現性を担保するものとして評価の対象となる。

4. 審査基準

No.	タイトル	該当箇所					質問内容	回答
		頁	第	数	(数)	ア (ア)		
1	管理・運営計画に関する提案	7		7	(4)	イ (ア)	「③管理・運営計画に関する提案」とあるが、まちなみの維持管理の提案を求めているものか。	本項目は、SPCの事業実施に係る管理・運営のためのSPC内のチェック体制等に関する提案を求めている。

5. その他

No.	タイトル	該当箇所					質問内容	回答
		頁	第	数	(数)	ア (ア)		
1	質問期間について						この質疑以降に生じた質疑がある場合はどのような対処となるか。	質問事項については、質問書受付期間以降は受け付けない。
2	敷地上の条件						募集要項等に記載されている以外で敷地条件上、留意しなければならないことはあるか。	募集要項等には明示していないが、南ブロックの南東部は標高が低くなっており、大雨等の際には雨水が溜まりやすくなっているため、事業区域のほか周辺市街地も含めて配慮した提案とすることが望ましい。