

安城南明治市有地有効活用事業募集要項等への質疑に対する回答

質問 番号	募集要項		質疑事項	回答
	項目	頁		
1	第 1 -3 第 3 -1 様式 3	1,8	募集要項P1,3 応募する事業者がグループの場合、3 事業概要 に記載の業務以外を行なう企業（例えば設計、管理、販売など）も構成企業として加えてもよいでしょうか	可能です。
2	第 2 -2	5	募集要項P5,2-(4) 「（４）土地区画整理事業の完了予定は平成３９年３月３１日です。完了後の所有者は土地区画整理事業の精算対象者となります。」とありますが、これは完了時点の土地の所有者に対して、清算金の徴収・交付があるという意味でしょうか	ご理解のとおりです。
3	第 2 -2	5	募集要項P5,2-(3) 平成33年度までに竣工することとありますが、遅延した場合に違約金など発生するのでしょうか。	平成３３年度までに竣工することが原則です。遅延した場合の対応については、事業実施協定で定めます。
4	第 2 -2	6	募集要項P6,2-(5) 「（５）敷地は現状のまま引き渡します。なお、地下埋設物が敷地内に存在した場合は事業者が撤去することとします。」とありますが、区画整理事業における既存建物の解体・撤去・整地作業中に、貴市または解体業者が発見し、そのまま地中に残置した障害物があれば、位置・形状・材質等を教えて下さい	安城市が土地区画整理事業において把握できた地下埋設物については撤去済みです。
5	第 2 -2	6	募集要項P6,2-(6) 「（６）事業実施協定締結後に、当該計画敷地に数量の不足その他隠れた瑕疵（土壌汚染及び地下埋設物を含む。）が発見されても、売買代金等の減免もしくは損害賠償の請求又は契約の解除をすることができないものとします。」とありますが、最終審査結果通知後かつ事業実施協定締結前に、事業者が敷地内に立ち入り、各種調査を行うことは可能でしょうか	最優秀提案者と調査内容等を協議し、可能な範囲で認めます。
6	第 2 -2	6	募集要項P6,2-(9) 民有地の権利者は全員同意書にて事業参画しているとありますが、説明会にて1つは相続中、1つは信託中とありました。相続中の土地については、相続人全員の同意が得られており、第３者に売却される可能性は無いと考えてよろしいでしょうか。また、事業実施協定締結後、権利者に相続が発生し本計画について反対意見などが出た場合、交渉については事業者にて行うことになるのでしょうか。また、計画見直しなどを行うことは可能でしょうか。	説明会で相続中とした権利者Aの土地については、相続登記が完了しました。また、第三者へ売却の可能性はありません。 事業実施協定締結後に相続が発生した場合の交渉は事業者が行うこととします。なお、その場合の対応方法については、事業実施協定で定めます。
7	第 2 -2	6	募集要項P6,2-(10) 近隣等への説明は事業者の責任において実施とあります。高度利用化の中で高層住宅が考えられる中、計画地周辺に懸念先はありますでしょうか。ある場合、情報の開示は可能でしょうか。	本事業については、南明治区画整理ニュースで当該事業の記事を掲載し、地区内権利者に周知を図るとともに、地元まちづくり協議会（安城南明治第一土地区画整理事業の権利者による任意の組織）及び隣接土地所有者へは説明済みです。また、現時点において反対意見等は届いておりません。
8	第 2 -3	6	募集要項P6,3-(2) 土地売買契約の書式は、事業者側で用意するという理解でよろしいでしょうか。もしくは貴市との売買契約書のひな形があれば開示をお願いします	別紙①を標準書式として、協議により安城市が作成します。
9	第 2 -3	6	募集要項P6,3-(3) 市有地の所有権は、売買代金の残金が支払われた時点で、事業者に移転するという理解でよろしいでしょうか	ご理解のとおりです。
10	第 2 -3	6	募集要項P6,3-(3) 市有地を取得した当年分の固定資産税・都市計画税は事業者に課税されない（翌年以降の分は課税される）という理解でよろしいでしょうか	ご理解のとおりです。
11	第 2 -3	6	募集要項P6,3-(3) 取得した市有地に抵当権・地上権などの権利を設定した場合、買戻特約に抵触する事になりますでしょうか	抵触はしませんが、買戻しは第三者に対しても効力を持ちますので（民法581条）担保としては不適格であると認識しています。
12	第 2 -3	6	募集要項P6,3-(3) 買戻特約について、期間の定めがあるのでしょうか。また抹消についての費用負担はどの様に考えればよろしいでしょうか。	別紙①の標準書式を参照してください。
13	第 2 -3	6	募集要項P6,3 市有地の売却条件に関し、市有地の最低売却価格の根拠を教えてください	平成２９年７月１日時点の不動産鑑定評価を根拠としています。不動産鑑定評価書につきましては平成３０年２月６日（火）から２月１９日（月）まで（土日祝を除く）事務局で閲覧できます。

安城南明治市有地有効活用事業募集要項等への質疑に対する回答

14	第 2 - 3	7	募集要項P7,3-(8) 売買契約書で規定する制約条件等に違反した場合に違約金が発生するとありますが、事前に具体的な条件について開示していただけますでしょうか	別紙①の標準書式を参照してください。
15	第 2 - 4	7	募集要項P7,4 民有地の活用条件に関し、民有地の最低借上げ賃料の根拠を教えてください	市有地最低売却価格の単価の 5 %を目安に年間賃料単価を設定しています。
16	第 2 - 3	7	募集要項P7,4-(1)(2)(3) 等価交換を全部譲渡方式で行う想定と思われますが、一部譲渡方式を採用した提案は失格となりますでしょうか	事業スキームも提案に含めています。したがって、等価交換の方式は問いません。
17	第 2 - 3	7	募集要項P7,4-(1) 民有地の活用条件（１）について、民有地の権利者様は中高層耐火建築物等の建設のための買換えの場合の課税の特例（いわゆる立体買換）などとの比較検討をなさった上で、この方式をご希望なさっているという理解でよろしいでしょうか	税務対策は事務局側で検討を行っています。「優良住宅地の造成のために土地等を譲渡した場合」の該当を条件としていますが、事業用資産の買換え特例を権利者が選択する場合もあり得ます。権利者と相談の上、最適な税務対応を行ってください。なお、安城市は「既成市街地等およびこれに準ずる区域」に含まれませんので「立体買換」は適用不可です。
18	第 3 - 1	8	募集要項P8,1-(2) １ 2 月 2 6 日の現地説明会において、代表企業を複数（共同代表）とする提案を認める旨をご説明いただいたかと存じますが、参加表明を出した企業同士が、共同代表となる場合、届出書のようなものは必要でしょうか。また、等価交換手法による共同化事業の実績は、共同代表のいずれか１社にあれば良い、という理解でよろしいでしょうか。	共同代表で応募する場合には、提出書類「様式 2」「様式 3」で代表企業欄を追加して、複数企業で代表になることを明らかにしてください。届出書は特に必要ありません。等価交換手法による共同化の実績は等価交換契約の当事者となる企業が満たすこととします。
19	第 3 - 1	8	募集要項P8,1-(2) 共同代表が 2 社（Ａ・Ｂ）の場合において、等価交換のコンサルティングと手続きは実績を持つＡ社が行い、民有地の所有権の譲渡を受ける（または何らかの権利の設定を受ける）者はＢ社とする提案は可能でしょうか	不可です。 民有地の所有権の譲渡を受ける等の等価交換契約を締結する企業は必ず等価交換手法による共同化の実績がある企業としてください。
20	第 3 - 1	8	募集要項P8,1-(2) ３社以上による共同代表も可能でしょうか	可能です。
21	第 3 - 1	8	募集要項P8,1-(2) ２社以上で共同代表を務める場合、民有地の等価交換と市有地の売買を別々の会社が行なってよろしいでしょうか	可能です。
22	第 3 - 2	9	募集要項P9,2-(7) 応募書類等について、貴市が全部または一部を無償で利用できるものとすると思いますが、スキームや事業収支について当初より一部非開示を求めることはできませんでしょうか。	応募書類は非公開とします。開示請求による取り扱いは保護すべき法人・企業情報に該当するものは非開示とします。
23	第 3 - 2	9	募集要項P9,2-(7) 貴市が応募書類等を使用する場合は、事前に事業者への通知は行われますか	通知します。
24	第 4 - 1	10	募集要項P10,1-(1) １の構えとは、用途上不可分で建築物が分かれていた計画であっても、１本の確認申請であればよいという理解でよろしいでしょうか？	「１の構えを成す建築物」には用途上不可分の関係にある二以上の建築物も含まれます。したがって、建築確認上、１の敷地で申請できるものであれば可能です。
25	第 4 - 1	10	募集要項P10,1-(2) 公開空地の種類や係数は、「国住街第 186号平成23年 3 月 25 日 建築基準法第59条の2の規定の運用について」を採用すれば良いと理解してよろしいでしょうか？	ご理解のとおりです。なお、国の定める社会資本整備総合交付金交付要綱（平成22年3月26日付け国官会第2317号）附属第Ⅱ編第1章イ-16-（2）には公開空地面積の積算方法は「総合設計許可準則に関する技術基準について（昭和61年12月27日付け建設省住街発94号）に準じて積算する」と明記されています。
26	第 4 - 1	10	募集要項P10,1-(2) 絶対空地面積と公開空地面積の重複可とありますが、絶対空地部分の公開空地は絶対空地面積+係数1.0を上回る係数分を面積に加算した数値、また絶対空地以外の公開空地（建物内公開空地）はそのまま加算と理解してよろしいでしょうか？	（絶対空地面積）＋（公開空地面積の有効面積）で算出してください。
27	第 4 - 1	10	募集要項P10,1 容積割り増しをする目的で総合設計制度を利用することは可能ですか？その協議を提案前に県と事前協議することは可能ですか？	制度利用の可否は愛知県西三河建設事務所との協議によります。提案時までの事前協議により制度利用の可能性が確認された場合のみ、提案可能とします。
28	第 4 - 1	10	募集要項P10,1-(4) 耐火または準耐火建築物であることとあるが、立体駐車場設置の場合、法68条の26第 1 項構造方法の規定に基づく認定による耐火建築物とすることは可能と理解してよろしいでしょうか？	可能です。

安城南明治市有地有効活用事業募集要項等への質疑に対する回答

29	第 4 - 2	10	募集要項P10,2 「平成 3 0 年度につきましては地盤調査費、建築設計費を補助対象として 1 億円を上限として想定して下さい。」とありますが、この 1 億円は国・愛知県の間接補助を含んだ金額でしょうか	国・愛知県の間接補助を含んだ金額です。
30	第 5 - 3	13	募集要項P13,3-(5)-ウ CD-Rでの提出時にCG動画を添付することは可能でしょうか	不可です。提案書（様式 6 － 1 ～ 6 － 5 ）のみとしてください。
31	第 6 - 3	18	募集要項P15,3-(6)-オ ①市有地の買取価格に関し、配点の具体的なルールがあれば教えてください	相対的に優劣を判定するものであり、具体的な配点算出式はありません。
32	第 6 - 3	18	募集要項P15,3-(6)-オ ③民有地の等価交換後の借り上げ条件の賃料に関し、配点の具体的なルールがあれば教えてください	相対的に優劣を判定するものであり、具体的な配点算出式はありません。
33	第 6 - 1	16	募集要項P16,1-(3) 応募した提案書について、地権者へのヒアリングは行われますか	行いません。
34	第 6 - 2	17	募集要項P17,2-(4)-ア 面談審査について、事業者グループが 5 社以上になる場合でも、出席者は 5 名まででしょうか。	5 名までとします。
35	第 6 - 2	17	募集要項P17,2-(4)-イ 面談審査時に、提案書を分割してスクリーンに投影（例えばA3をA4-2枚）することは可能でしょうか	面談審査時には提出いただいたデータを投影します。提出データをそのまま説明して下さい。説明時に拡大、縮小して説明いただくことは可能です。
36	第 6 - 4	19	募集要項P19,4 最優秀提案者が貴市と締結する事業実施協定のひな形があれば開示をお願いします	平成 3 0 年 3 月 1 5 日までに開示予定です。開示の際は、改めて通知します。
37	様式 2		様式 2 応募申込書の代表者の押印は実印ではなく認印も可能ですか	実印としてください。グループでの応募の際に、グループの代表企業、構成企業を説明する一覧表を添付し、様式 2 は企業ごとに押印いただいたものを束ねて提出することも可能とします。
38	様式 5		様式 5 連結 1 0 0 %子会社の実績を記載してもよろしいでしょうか。弊社（代表企業）は持株会社であり、傘下のグループ企業を統括する立場です。実質的な事業の大半はグループ企業で行っております。	記載してもよいこととします。ただし、応募者またはその子会社の実績を区別できるように表示することとし、応募者の実績を必ず含むこととします。
39	様式 6		様式 6-2 「③都市拠点施設について解説して下さい」とありますが、募集要項の 1 4 ページには「③提案施設について解説して下さい」とありますので、「都市拠点施設＝提案施設」という理解でよろしいでしょうか	様式 6 － 2 について「③都市拠点施設について解説して下さい」を「③提案施設について解説して下さい」に訂正します。別紙「様式 6 － 2 （訂正）」を参照してください。
40	様式 6		様式 6-1～5 「※説明を補足するための図表の挿入は可とします」とありますが、これは本紙の枚数制限とは別に添付してよい、という意味でしょうか	本紙内に挿入する意味であり、枚数制限は守ってください。
41	様式 6		様式 6-2 A3-3枚までとなっていますが、図面やパースを別途添付することは可能でしょうか	不可とします。
42	様式 6		様式 6-3 A3-2枚までとなっていますが、図面やパースを別途添付することは可能でしょうか	不可とします。
43	添付資料⑧		添付資料⑧ 完了年度の計画図はございますでしょうか	平成 3 3 年度の計画図はありません。なお、土地区画整理事業の完了年度の図は添付資料⑤を参照してください。
44	添付資料⑩		添付資料⑩ 第 6 条 1 項（ 3 ）共同施設整備費 ウその他の施設整備費には、駐車場整備費が含まれるかと存じますが、貴市では「条例による附置義務台数分の整備費に限る」「住宅用駐車場は除外する」等の制限事項を設けておられますでしょうか？	市独自の制限事項は設けていません。ただし、駐車場整備費の補助対象事業費の算定については「社会資本整備総合交付金交付要綱附属第 3 編国費の算定方法」、「住宅局所管事業関連共同施設整備等補助要領等細目」のほか、国の運用・指導に従うものとします。
45	添付資料⑩		添付資料⑩ 等価交換の方式は、補助金の受給可否に影響しますでしょうか（全部譲渡方式は O K、一部譲渡方式は N G など）	補助要綱に反しない限り、等価交換の方式は影響しません。
46	第 1 - 3	1	募集要項p.1(2)にある「一定水準の住宅」とはどのような住宅を指すのでしょうか。規模、仕様等に基準はありますでしょうか。	国の定める社会資本整備総合交付金交付要綱（平成 22 年 3 月 26 日付け国官会第 2317 号）附属第 Ⅱ 編第 1 章 イ-16-（ 2 ）に規定する建築物の基準及び安城市住宅開発事業の手続等に関する条例に基づく住宅開発事業に伴う協議の手続き、基準等を定める要領に定める設計基準を満たすことを指しています。
47	第 2 - 1	4	募集要項p.4-1 に記載のある「機能誘致、景観形成」とは具体的に条件があるのでしょうか。	具体的な条件はありません。より良い提案を求めます。

安城南明治市有地有効活用事業募集要項等への質疑に対する回答

48	第 2 - 1	5	募集要項p.5(1)にある「良質な住宅」とはどのような住宅を指すのでしょうか。	応募者が考える良質な住宅を提案して下さい。
49	第 2 - 2	6	募集要項p.6(5)に地下埋設物について記載がありますが、地下埋設物がある場合、どの程度の物があることが想定されますでしょうか。	質問番号 4 を参照してください。
50	第 2 - 2	6	募集要項p.6(7)に記載のある「市有地の買受価格及び民有地の等価交換床の借り上げ条件」の具体的な配点方法をご教示願います。	質問番号 3 1、 3 2 を参照してください。
51	第 2 - 2	6	募集要項p.6(9)に記載のある権利者全員の同意書の内容を開示いただけますでしょうか。	別紙②を参照してください。
52	第 2 - 3	6	募集要項p.6-3(2)に記載のある買戻特約の条件をご教示願います。	別紙①の標準書式に記載の条件を基本として協議して本市が定めます。
53	第 2 - 4	6,7	市有地の売買契約書、及び民有地の等価交換契約書の案を作成済みでしたら①内容を開示いただけますでしょうか②その内容の変更の協議は可能でしょうか。それぞれご教示願います。	①市有地の売買契約書については質問番号 8 を参照してください。民有地の等価交換契約書は事業者が作成してください。②いずれの契約書も協議して定めます。
54	第 4 - 1	10	募集要項p.10-1(1)に「1 の構えを成す建築物を整備すること」と記載がありますが、敷地を分筆し分割する計画はいかなる場合も不可でしょうか。	建築確認上、1敷地で申請できるものならば可能です。
55	第 4 - 1	10	募集要項p.10-1(2)に「敷地面積に対して40%以上の空地の確保をすること」と記載がありますが、①建蔽率の上限が60%ということでしょうか②平面駐車場は空地の扱いとなるのでしょうか③空地40%の内、総合設計制度基準の空地は何%程度必要でしょうか。それぞれご教示願います。	①指定建蔽率の上限は 8 0 %です。 ②建築面積に含まれない平面駐車場は絶対空地面積に含まれます。 ③空地面積の算定方法については質問番号 2 5、 2 6 を参照してください。
56	第 4 - 1	10	募集要項p.10-1(2)に「敷地面積に対して40%以上の空地の確保をすること」と記載がありますが、その理由、目的をご教示願います。	優良建築物等整備事業の制度要件によるものです。
57	第 2 - 4	7	民有地の権利者様持分に当たる所有権保存登記費用は権利者様のご負担でしょうか。	ご理解のとおりです。
58			各種インフラの供用開始時期をご教示願います。	第 2 8 街区周辺のインフラは平成 2 9 年度末までに供用開始される予定です。
59	第 2 - 1	5	都市拠点形成施設を設けず、住宅単独の計画とする場合は失格となるのでしょうか。	失格とします。
60	第 2 - 2 第 4 - 2	5 10	平成30年度の次年度以降の補助金についての上限はどの位とお考えでしょうか。	補助金の額は、年度毎に補助要綱に基づいて算出した額を上限として、予算の範囲内で決定するため現時点では未定です。要綱に従って算出してください。
61	第 5 - 3	14	都市形成拠点施設を設置するにあたり、安城市内、及び周辺市町村とのバランスを考え設置が望ましくない施設はありますでしょうか。	特に指定はありませんが、周辺とのバランスがとれた提案を期待します。
62	第 1 - 3	1	民有地と等価交換した床をマスターリースする者は事業者選定後変更することは可能でしょうか。	不可です。提案時にマスターリースする者を明らかにしてください。
63	第 2 - 1	5	募集要項p.5(2)に「昼間人口」と記載がありますが、現状「アンフォーレ」、「安城市役所」それぞれの利用者数/日はどの程度でしょうか。	アンフォーレは 3, 7 8 0 人/日（平成 2 9 年 6 月 1 日から平成 2 9 年 1 2 月 3 1 日までの平均）です。安城市役所（本・北庁舎）の来庁者数は 2, 0 5 1 人/日（平成 2 7 年 3 月 1 6 日及び 2 0 日の平均）です。
64	第 6 - 2	17	面談審査において、総括責任者、担当者それぞれ、もしくはどちらか一方が何かしらの事由（退職、異動等）にて面談審査当日の参加が不可となった場合はどのようにしたらよいでしょうか。	代わりとなる予定者を参加させてください。
65	第 6 - 1	16	第一次審査通過時に面談審査に進む組数、及び第一次審査の順位をご教示いただけますでしょうか。	第一次審査の可否のみを通知します。
66	第 2 - 1 第 5 - 3	4 14	募集要項p.14(6)ウ③に「南明1号線・2号線への景観上の配慮やまちなみ形成、周辺との調和」と記載がありますが、どのようなものが望ましいとお考えでしょうか。	特に指定はしません。より良い提案を求めます。
67	第 2 - 1	5	募集要項p.5(2)に「次の施設を全て整備して下さい。」と記載がありますが、（ 2 ）都市拠点形成施設の全施設を整備する必要があるのでしょうか。	都市拠点施設はいずれか一つでも複数でも良いです。

安城南明治市有地有効活用事業募集要項等への質疑に対する回答

68	第 4 - 2	10	募集要項p.10-2 記載の補助交付金につきまして、建築設計費を補助対象とありますが、基本設計、実施設計それぞれが対象となる認識で宜しいでしょうか。	平成 3 0 年度は補助金交付要綱における地盤調査費、建築設計費に該当する費用のみ対象とします。「住宅局所管事業関連共同施設整備等補助要領等細目」を参照してください。
69	第 1 - 3	1	募集要項(P1) 3事業概要に「(2) 一定水準の住宅を整備する」とありますが、具体的な基準はありますか。	質問番号 4 6 を参照してください。
70	第 2 - 2 第 4 - 2	5 10	募集要項(P5) 2事業実施上の条件に「(2) 補助金額は年度ごとに予算の範囲内とします。」とありますが、資金計画を作成する上で31～33年度の上限額があればご教示下さい。	質問番号 6 0 を参照してください。
71	第 4 - 2	10	募集要項(P10) 2 補助交付金について、要望・交付申請等のスケジュールをご教示下さい。	平成 2 9 年度の場合は補助対象年度（平成 3 0 年度）の補助金交付要望を 8 月（県費）、1 1 月（国費）に行いました。補助対象年度当初に交付決定を受ける予定です。その後事業者から安城市へ交付申請していただき、実績に応じて補助金を交付します。
72	第 4 - 2	10	募集要項(P10) 2 補助交付金について、「平成30年度につきましては地盤調査費、建築設計費を補助対象として」とありますが、事業計画作成費は補助対象となりますでしょうか。	事業計画作成費は、本事業においては補助対象外です。
73	様式6		提案書 様式6-5「経済条件について」⑤「民有地の等価交換先」について現時点で権利者様の位置・用途等のご要望はございますか。あればご教示下さい。	特にありません。権利者にとってより有利と思われる内容での提案を求めます。
74	添付資料⑪		立地適正化計画の策定状況についてご教示下さい。関連して、募集要項(P10) 1(5)に「共同化タイプ（中略）に該当すること」とありますが、将来、都市再構築型の適用の可能性についてご教示下さい。	立地適正化計画は平成 3 0 年度に策定予定です。都市再構築型の適用の可能性はありません。
75	第 2 - 3	7	買戻特約登記の抹消時期について建物検査完了後とありますが、前倒しをご検討いただくことは可能でしょうか。中間検査済証取得時など	抹消時期の変更は不可です。
76	第 2 - 2	5	土地区画整理事業に伴って発生する清算金等は、売主が負担するとの解釈でよろしいでしょうか。	土地区画整理事業の清算の対象者は、土地区画整理事業完了時点の土地所有者です。
77	添付資料⑧		添付資料⑧：第 2 3 ～ 2 7 街区内の道路工事がH 3 1 年度ないしH 3 2 年度着手予定となっておりますが区画整理事業ないし道路工事は現状予定通りの進捗でしょうか？	平成 3 0 年 1 月末現在では予定通りの進捗です。
78	第 2 - 1	5	第 2 － 1 － （ 2 ）：都市拠点形成施設の営業期間の制限（何年以上等）はございますか？また、竣工時までには提案書の施設・テナントが確定しない場合のペナルティはございますか？	期間および施設内容は提案によります。より安定的かつ確度の高い提案があれば望ましく、評価します。
79	第 2 - 2	5	第 2 － 2 － （ 3 ）：H 3 3 年度までに竣工しなかった場合は債務不履行・違約金 3 0 % の支払いとなりますか？尚、仮に超高層建築物を計画した場合はかなり厳しいスケジュールが想定されます。また、行政指導・地中障害・近隣等による遅延の可能性もありますが、厳格な対応となりますか？	質問番号 3 を参照してください。
80	第 2 - 2	6	第 2 － 2 － （ 1 0 ）：当地区の建築計画により当街区の北側街区に日影の影響が生じます。換地後の想定される土地利用形態（個人or法人、住宅用途or非住宅用途等）の開示は可能でしょうか？	開示は不可です。なお、近隣との関係については質問番号 7 を参照してください。
81	第 4 - 1	10	住宅及び都市拠点形成施設を分棟で計画をし、1 棟ものとして確認申請した場合は安城市優良建築物整備事業補助金対象になりますでしょうか？	1 敷地 1 棟扱いであれば対象となります。質問番号 2 4 を参照してください。
82	第 2 - 1	5	計画地内にコインパーキングを建設することは本件事業の都市拠点形成施設に該当するでしょうか？	コインパーキングのみの提案では都市拠点施設とはみなしません。
83	第 2 - 4	7	等価交換床として権利者様が取得した場合、取得床の用途や面積により金額の違いはありますが、別途ランニングコストとして管理費や修繕積立金等をお支払い頂く予定としております。地権者様との事前取決めごとや打合せ事項等があればご教示下さい。	特にありません。より権利者に有利な提案を求めます。

安城南明治市有地有効活用事業募集要項等への質疑に対する回答

84			昭和39年～昭和56年頃に、過去に大丸油店があったことが確認されていますがどのような事業を行っていたか詳細を確認することは可能でしょうか？	過去の住宅地図の確認及び地元の末広町内会に聞き取り調査を行いました。「大丸油店」は確認できませんでした。「大丸屋（燃料店）」であれば、末広町23-177において確認できました。当該店舗では薪や練炭、プロパンガスを取り扱いがあり、ガソリンや石油の取扱いはなかったと聞き取りました。
85	添付資料③		調査の結果、油分が土壤に染み出ていることはありませんでしょうか？	調査結果は添付資料③の通りです。
86			大丸油店がガソリンなどを取り扱っていたことはないと確認できますでしょうか？	質問番号 8 4 を参照してください。
87	添付資料③		添付資料③の調査時点で、油分が土にしみ出ている事象は確認されましたでしょうか？	調査時には事象の確認はされませんでした。
88	添付資料③		添付資料③の報告書一式をご提供いただくことは可能でしょうか？	平成 3 0 年 2 月 6 日（火）から 2 月 1 9 日（月）（土日祝を除く）まで事務局で閲覧できます。
89	第 2 - 1	5	（5P）都市拠点形成施設として安城市の公共施設を導入する可能性はありますでしょうか。また、可能性がある場合どのような公共施設を想定されているかご教示ください。	可能性はありません。
90	第 2 - 4	7	（7P）民有地の活用条件として等価交換後の借上げ最低条件（賃料・期間）が示されていますが、民有地の権利変換後の床用途は何を（住宅、オフィス、ホテル、商業施設等）想定されていますでしょうか、ご教示ください。	特に想定していません。質問番号 7 3 を参照してください。
91	第 2 - 4	7	（7P）現時点での地権者様の等価交換に関するご希望・ご要望等の状況について、ご教示ください。	等価交換後の借上げ最低条件を満たし、権利者にとってより有利と思われる内容での提案を求めます。
92	第 5 - 3	14	（14P）様式指定なしのイ⑦、エ⑤については枚数制限に含まれないという理解で宜しいでしょうか、ご教示ください。	枚数制限に含みません。
93	第 5 - 3	15	（15P）資金計画について、貴市ですでに想定されている事業計画があればご開示ください。	提案によるため想定したものではありません。質問番号 6 0 を参照してください。
94	第 6 - 2	17	（17P）プレゼン時には提出済みの提案書以外の追加資料は認めないとありますが、模型も認めないという理解で宜しいでしょうか、ご教示ください。	ご理解のとおりです。
95	第 4 - 1	10	（10P）『1 の構えを成す建築物を整備すること。』とありますが、1 の構えを成す為の定義はどのようなものがありますでしょうか。ご教示ください。	質問番号 2 4 を参照してください。
96	第 5 - 2 第 6 - 4	11 19	（11P）最終審査結果通知以降の大まかなスケジュールをご教示ください。	平成 3 0 年 6 月中を目途に事業実施協定及び土地売買契約を締結する予定です。締結後速やかに事業着手（調査、設計）が可能です。
97	様式 2		応募申込書に代表企業以外の施工会社や設計事務所等協力企業の記載は必要なのかご教示下さい。	必要としませんが、具体性や実現性は評価の対象となります。質問番号 1 を参照してください。
98			応募申込書に構成企業名に施工会社や設計事務所名を記載した場合に経済条件等の変化により記載した企業を変更することは可能かどうかご教示下さい。	不可とします。ただし、安城市及び権利者がやむを得ないと認めた場合は、その限りではありません。
99	第 2 - 2	6	募集要項第2-2事業実施上の条件-(9) 権利者全員の同意書とあるが、同意書の開示をお願いします。	別紙②を参照してください。
100	第 4 - 1	10	募集要項第4-1整備条件-(1) 1の構えを成す建築物とは何を意味するのでしょうか。	質問番号 2 4 を参照してください。
101			防災省エネ緊急促進事業の補助制度を活用可能でしょうか。	国との協議によります。
102			七夕通りが現況の通りのままと考えてよろしいでしょうか。（今回敷地の南道路も通りになるのか。）	未定です。なお、第 6 4 回（平成 2 9 年）安城七夕まつりの会場案内等については安城七夕まつり公式ウェブサイト並びに別紙③を参照してください。
103	添付資料⑤		1 号画地の北側道路は一方通行でしょうか。	特 4 － 9 は歩行者専用道路です。区画道路 8 － 8 のうち、第 2 8 街区に接する東西方向は双方向通行ですが、南北方向においては現況一方通行です。
104			地中埋設物調査は実施していますか。また、従前建物の状況及び建物図面はありますか。	実施していません。なお、撤去状況は質問番号 4 を参照してください。従前建物の状況及び建物図面はあります。

安城南明治市有地有効活用事業募集要項等への質疑に対する回答

105	第 2 - 3	6	募集要項 P. 6 ～ 7 に安城市にて登記手続きを行うとありますが、移転登記費用及び買戻し特約の抹消登記費用については、登録免許税のみ安城市にてご負担頂けるということでよろしいでしょうか。また、登記手続きにあたり、司法書士は安城市指定業者ということになりますか。	別紙①の標準書式を参照してください。
106	第 2 - 3	6	土地売買契約書の案文及び作成部数は決まっていますか。決まっていればご教示下さい。また、必要部数に関わらず、契約印紙は全て事業者負担ということでしょうか。	別紙①の標準書式を参照してください。 契約印紙については安城市は非課税です。
107	第 2 - 4	7	等価交換後の借り上げ賃料は税込み表示ですか。税抜き表示ですか。	税抜き表示とします。
108	第 2 - 4	7	着工直前まで権利者が平面駐車場として利用とありますが、各種調査などで事業者が敷地立ち入りの必要が発生する場合があります。その際は無償でご協力いただけますか。	協議によります。
109	第 2 - 4	7	募集要綱 P. 7 の 4 （ 3 ）において、等価交換契約書の案文及び必要部数が決まっていますか。また部数に関わらず契約印紙等は全て事業者負担ということでしょうか。	質問番号 5 3 を参照してください。権利者との協議により作成してください。
110	第 2 - 4	7	等価交換後の、建物引渡し時における事業者から権利者への移転登記及び建物保存登記等にかかる費用は権利者負担でよろしいでしょうか。	質問番号 5 7 を参照してください。
111	第 2 - 4	7	等価交換対象地の評価は更地の為、税抜評価しますが、等価交換後は建物付きでの引き渡しとなる為、消費税が課税されます。消費税の支払いについては、地権者負担ということでしょうか。	等価交換後の資産に課せられる消費税負担は権利者です。等価交換前の資産を譲渡した対価で、等価交換後の資産を消費税を含めた価格で買い戻すことを想定しています。
112	第 4 - 2	10	補助交付金について、交付金の支給総額によって、事業収支計画が大きく変動し、市有地の買取価格地権者の等価交換の変換条件にも大きく影響します。交付金の額が現時点で未確定とありますので、一旦は交付金がないものとして買取価格及び等価交換条件は提案する他ないと考えておりますが、どのように考えればよろしいでしょうか。また、各社の提案条件をそろえた公平な判断をする為にも、安城市側から基準をご教示願います。	補助交付金については要綱上算定できる金額を上限として事業収支計画を策定してください。質問番号 6 0 、 9 3 を参照してください。
113	第 4 - 2	10	交付金の総額について、いつごろ確定予定でしょうか。上記の通り、交付金総額が確定しないと、土地売買金額及び等価交換条件が確定しません。	質問番号 6 0 、 7 1 を参照してください。
114	第 5 - 2 第 6 - 4	11 19	最終審査結果通知後、速やかに事業実施協定を締結とありますが、おおよそどのくらいの期間を想定していますか。また、最優秀提案者となってから、万が一、事業実施協定締結までの間に辞退する場合、罰則等の規程はありますか。	質問番号 9 6 を参照してください。事業実施協定締結までの間の辞退に関する規程はありません。
115	第 6 - 4	19	事業実施協定の案文があればご提示下さい。	質問番号 3 6 を参照してください。
116	第 1 - 3	1	1項「3.事業概要」 （2） ・一定水準の住宅にある「一定水準」について具体的な指標、数値基準など条件を想定されているのであればご教授頂けますか。	質問番号 4 6 を参照してください。
117	第 1 - 3	1	同 （4） ・交換後の床について「マスターリース」とありますが、当該事業者の紹介先テナント等による民有地所有者との賃貸借契約は可能でしょうか。	事業者がマスターリースしてください。事業者がグループの場合は、マスターリースする企業を明らかにしてください。 権利者へのテナントの紹介・斡旋提案は不可です。
118	第 2 - 2	5	同 （5） 及び5項「2.事業実施上の条件」 （2） ・優良建築物等整備事業に対する補助のうち、共同施設整備費の算定について包括積算対象分は包括積算のみ算出すれば足りますか。	提案時は必要ありません。実際の補助手続き上は、国・県の指導によります。
119	第 2 - 3 第 2 - 4	6	6項「3.市有地の売却条件」 （1） 及び7項「4.民有地の活用条件」 （4） ・最低売却価格及び最低月額賃料についての根拠をご提示頂けますか。	質問番号 1 3 、 1 5 を参照してください。
120	第 2 - 4	7	7項「4.民有地の活用条件」 ・交換後の床利用について、民有地所有者からの要望等ありましたらご教授頂けますか。（位置や用途等）	質問番号 7 3 、 9 0 、 9 1 を参照してください。

安城南明治市有地有効活用事業募集要項等への質疑に対する回答

121	第 2 - 4	7	同 ・借上げ期間について民有地所有者との協議により契約事項 とすると思われますが、借上げ期間満了後の資産に対して意 向等あればご教授頂けますか。	期間満了後の具体的な希望は出されていませんが、満了後 においても権利者にとって有利な提案があれば望ましく、評価 します。
122	第 2 - 4	7	同 ・交換後の民有地所有者の持ち分床について、地権者全員ま たは地権者と事業者の共有床とすることは可能でしょうか。 また民有地所有者の床を住宅及び都市拠点形成施設どちらへ も割り当てることは可能でしょうか。	共有床も可能です。用途も問いません。より権利者に有利と 考えられる方法で提案してください。
123	第 4 - 1	10	10項「1.整備条件」 (1) ・「1の構えを成す建築物」とありますが、具体的にはどの ような形態を指すのか定義や基準等ありましたらご教授頂け ますか。	質問番号 2 4 を参照してください。
124	第 5 - 3	15	15項「オ 経済条件について」④ ・民有地の標準とする評価額とありますが、評価について根 拠資料（例えば鑑定評価、鑑定調査）をご提示頂けますか。	市有地の鑑定評価を参考にしてください。鑑定評価について は質問番号 1 3 を参照してください。
125	第 5 - 3	15	同⑤ ・「一部を変換しないで現金化する」とありますが、民有地 所有者に対して全て変換せずに現金化するという買収交渉 は可能でしょうか。	現時点で現金化の希望はありませんので、すべて等価交換を 前提とした提案としてください。協議の過程で現金化を望む 権利者が発生した場合、どのように対応いただけるかをお答 えいただきたいという趣旨です。
126			地区計画等の予定等ございましたらご教示下さい。	予定はありません。
127			車輛出入口の設置等につきまして、現時点で警察指導等ござ いましたらご教示下さい。	現時点で警察指導はありませんが、道路交通法第 4 4 条各号 に規定されている箇所には設置できません。
128			街区内の公共下水道につきまして供用開始予定時期をご教示 下さい。	質問番号 5 8 を参照してください。
129			提案期間中の役所調査は可能でしょうか。	可能です。
130	第 6 - 2	17	面談審査時の参加人数につきまして制限はございますでしょ うか。	質問番号 3 4 を参照してください。
131			事業者選定後に、他企業との共同事業となることは可能で しょうか。	不可とします。
132			本件土地の北側道路は、特殊道路と区画道路が混在していま すが、そのうち区画道路については、自動車等の通行及び、 本件土地に誘致予定の商業施設等の出入り口として利用する ことも可能でしょうか。	事業提案の段階で出入り口に設定することは問題ありませ んが、各種法令や安城市住宅開発事業の手続等に関する条例に 基づく手続きで計画の見直しが指示された場合は誠実に対応 してください。
133			本件土地だけでなく、現時点で区画整理事業地内にて空き地 が散見されますが、本件事業が竣工する平成33年度までに、 その他の区画整理事業地内（市有地）で住宅や商業が開発さ れる計画または可能性はありますか。	現時点ではありませんが、今後、市有地を活用した開発など 計画される可能性はあります。
134			本件土地の過去地歴（何が建っていたのか、用途や構造、階 数等）が分かっているればご教授いただけますか。また現時点 で判明している地中障害物がありますか。	過去の航空写真及び住宅地図を平成 3 0 年 2 月 6 日（火）か ら 2 月 1 9 日（月）（土日祝を除く）まで事務局で閲覧でき ます。また、地中障害物については質問番号 4 を参照してく ださい。
135			民有地の等価交換については、住宅部もしくは商業部、どち らが良い等の希望はありますか。また等価交換する床につい て、契約前に地権者様と面談した結果、地権者様の希望によ り、内容を変更することは可能ですか。※もちろん提案時の 内容は担保いたします。	質問番号 7 3 を参照してください。権利者との協議により内 容を変更することは可能です。
136	第 1 - 3	1	P.1「一定水準の住宅」とは具体的な基準はあるのでしょうか？	質問番号 4 6 を参照してください。
137	第 1 - 3	1	民有地の借上げはマスターリースが必須とのことと理解して よろしいでしょうか？	ご理解のとおりです。
138	第 1 - 3	1	貴市における優良建築物等整備事業実績があれば、事業内容 等、ご教授願います。	実績はありません。
139	第 1 - 4	2	事業スキームの模式図で、事業完了時の土地の所有形態が事 業者とA,B,Cの共有となっていますが、事業者の提案では土 地、建物共自由に設定してもよいでしょうか？	可能です。
140	第 1 - 5	2	地区の概要の、接道状況で区画道路8-8は一方通行にはなら ないのでしょうか。	質問番号 1 0 3 を参照してください。

安城南明治市有地有効活用事業募集要項等への質疑に対する回答

141	第 2 - 1	5	都市拠点形成施設の最低必要面積等の条件はあるのでしょうか？	特にありません。
142	第 2 - 1	5	都市拠点形成施設は複合用途にて提案することで加点されるのでしょうか？	複合か、単一かに関わらず提案内容によります。採点は審査基準に従います。
143	第 2 - 2	5	共同施設整備費の具体的内容をご教授願います。	提案によります。「社会資本整備総合交付金交付要綱附属第Ⅲ編国費の算定方法」及び「住宅局所管事業関連共同施設整備等補助要領等細目」を参照してください。
144	第 2 - 2	5	本事業の竣工は「平成33年度までに竣工すること」との記載がございますが「平成34年3月までに竣工すること」という理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
145	第 2 - 2	5	着工・竣工時期について、敷地内に地下埋設物や土壌汚染などが発見され、その処理に時間を要し着工が遅れる場合は別途考慮頂けるのでしょうか。	質問番号 3 を参照してください。
146	第 2 - 2	5	区画整理事業に関する換地後の清算金がございますか？	徴収または交付の可能性が 있습니다。
147	第 2 - 2	6	地中埋設物は市において調査していますか？又、調査した資料はあるのでしょうか？	質問番号 1 0 4 を参照してください。
148	第 2 - 2	6	土地利用履歴があればご教授下さい。	質問番号 1 3 4 を参照してください。
149	第 2 - 3 第 2 - 4	6	市との売買契約、民有地との等価交換契約、マスターリース契約の内容をご教授願います。また、案文があれば、開示願います。	質問番号 8、 5 3 を参照してください。民有地に関する契約書は事業者が作成して下さい。
150	第 2 - 3	6	買い戻し特約の適用条件はどのような場合でしょうか。	質問番号 5 2 を参照してください。
151	第 2 - 4	7	等価交換契約は、事業者⇄権利者と直接契約するという理解でよろしいでしょうか、又、この契約に市が何か関わることはあるのでしょうか？	ご理解のとおりです。安城市は事業募集者、補助事業の指導者として内容確認を実施します。
152	第 2 - 4	7	等価交換契約の最低評価額はあるのでしょうか？又、この評価額も経済条件審査の対象となるのでしょうか？	最低評価額はありません。評価額も含め、変換率や借り上げ条件等、総合的に審査します。
153	第 2 - 4	7	相互合意とありますが民有地所有者と合意を要しなければならない事項の具体的内容をご教授ください。	等価交換を前提としていますので、等価交換契約の締結にかかわる事項となります。
154	第 3 - 1	8	下記 3 点の事業実績は応募資格条件を満たす事業という理解でよろしいでしょうか。 ①市街地再開発事業の権利変換手法による実績（組合員として参画） ②等価交換手法によるマンション建替え事業 ③民有地の等価交換事業（所有者 1 者）	①該当します ②該当します ③等価交換ですが共同化事業ではないため、応募資格条件を満たす実績とは認めません。
155	第 2 - 2	5	補助金の年度別交付金額をご教示願います。	質問番号 6 0 を参照してください。
156	第 4 - 2	10	補助金の確定時期及び確定に至るまでの流れをご教授願います。	質問番号 7 1 を参照してください。
157	第 4 - 2	10	1の構えをなす建築物を整備すること。とは敷地全体に対して、建築基準法上一棟の建物とする事という意味でしょうか。一団地を活用して複数棟の計画とすることはできないでしょうか。	1の構えを成す建築物については、質問番号 2 4 を参照してください。建築基準法 8 6 条の規定による一団地認定の制度利用の可否は愛知県西三河建設事務所との協議によります。提案時までの事前協議により制度利用の可能性が確認された場合のみ、計画可能とします。
158	第 6 - 4	19	最終審査結果通知以降の詳細日程をご教示願います。	質問番号 9 6 を参照してください。
159	第 5 - 3	13	2017年4月1日に設立した企業が構成員にいる場合、財務諸表（提出書類）については営業年度過去1年分でよろしいでしょうか。	よいこととします。
160	第 2 - 4	7	民有地の借上げ方法は、商業、住宅等条件はあるのでしょうか？又、3者の借上げ内容を統一する必要はあるのでしょうか？	質問番号 7 3、9 0、9 1 を参照してください。借り上げ内容を統一する必要はありませんが、借り上げ条件の公平性に配慮して提案してください。また、実際の契約は各権利者との交渉によりますので、借り上げ内容および条件が3者で異なる結果もあり得ます。
161	第 5 - 3	15	権利者対応における配慮事項とは具体的にどのような事でしょうか？	事業施行中の対応のほか、借り上げ期間中の対応、借り上げ期間満了後の対応などを提案してください。
162	第 2 - 4 第 5 - 3	7 15	借上げ期間が長い提案がより評価点が上がると理解してよろしいでしょうか？	借り上げ条件を総合的に判断します。
163	第 6 - 1	16	1次審査においての通過5社に対し優劣をつけるのでしょうか？又、1次審査と2次審査の審査方法の違い、詳細等ご教示願います。	第一次審査通過者に優劣は設けません。面談審査では面談による内容を含め、募集要項記載の審査基準および配点（募集要項 1 8 頁参照）で審査します。

安城南明治市有地有効活用事業募集要項等への質疑に対する回答

164	第 6 - 3	18	経済条件の採点方法の詳細をご教示願います。※例えば最高提案者を満点とする等	質問番号 3 1、 3 2 を参照してください。
165	添付資料⑧		敷地内の「雨水幹線（現況）」は撤去済みという理解でよろしいでしょうか。撤去していない場合、深さ、径などを提示いただけますでしょうか？	撤去済みです。
166			敷地内のボーリングデータがありましたら開示頂けますでしょうか。	ありません。
167			上下水及びガスの供給施設の整備状況ご教授願います。整備済みの場合、使用負担金等はございますか？	質問番号 5 8 を参照してください。上下水およびガスについて、それぞれ負担金が発生します。（上水：水道メーター径、下水：開発面積全体、ガス：民地内配管分）
168			提案書提出から売買契約締結までにおける違約条項等をご教授願います。	特にありません。
169			地権者から土地相当分を借り受けるというスキームが前提になっていますが、たとえば、地権者に土地代相当分の住戸等を割り当てて分譲するという手法は可能か。	割り当てた住戸を借り受けるスキームであれば、本募集の要件には該当します。
170			事業実施協定締結後の一部もしくは全部の地位譲渡は可能か。	不可です。
171	添付資料⑨		過渡地積に関して、買収後に買主が徴収清算されるという認識でよいのか。	質問番号 7 6 を参照してください。
172	第 2 - 2	5	事業着手とは、設計開始という認識でよいのか。	地盤調査や実施設計など、事業のための調査設計開始を事業着手とします。質問番号 9 6 を参照してください。
173	第 2 - 2	6	地中埋設物は事業者撤去となっているが、現時点で地中埋設物の存在は考えられるのか。	質問番号 4 を参照してください。
174	第 2 - 2	6	地中障害物(埋設物、残存杭等)が存する可能性はありますか。	質問番号 4 を参照してください。
175			土地利用履歴を教えていただきたい(添付資料③に土壤汚染調査に関連して「土地履歴等の確認済」とありますが、地中埋設物の可能性確認のため)。土地利用履歴確認資料があれば提示をお願いします。	質問番号 1 3 4 を参照してください。
176			埋蔵文化財調査を実施されたことはありますか。	ありません。
177	第 2 - 3	6	買戻特約の適用条件は(どのような場合、買戻しとなるか)。	質問番号 5 2 を参照してください。
178	第 2 - 3	6	土地売買契約(買戻特約付)、事業実施協定、それぞれの締結時期を教えていただきたい。	質問番号 9 6 を参照してください。