質疑回答内容公表

事業名 安城南明治第一地区市有地有効活用事業（第12街区ほか）

回答課 都市計画課

更新日 令和7年7月14日

質疑受付日 令和7年6月30日

公表日 令和7年7月14日

No.	募集要項	質疑内容	回答内容
1	2頁	12、22街区西側4m道路は車道利用することは可能でしょうか。(現状インターロッキング舗装)可能な場合南明2号線から4m道路への乗り入れは可能でしょうか。	歩行者及び自転車専用道路のため、自動車の通行は不可です。
2	3頁	12街区権利状況において、『抵当権：1名』とあり、従前地謄本によると12街区4号画地と思われませんが、抵当権抹消の予定など状況について可能な範囲で教えてください。	権利者及び抵当権設定者に対し事業内容を説明済みです。ただし、抵当権抹消については事業者と権利者との協議によります。
3	8頁	2 事業実施上の条件(1)に「原則令和11年度までに竣工」とありますが、令和12年度又は13年度の竣工となることも可能でしょうか。また、事業スケジュールのご提案はしなくてもよろしいのでしょうか。	原則募集要項のとおり令和11年度までに竣工することとしますが、令和12年度又は13年度の竣工の提案も受け付けます。また、様式6-3の①工事工程の中で設計から竣工までの全体工程表を提案してください。
4	8頁	事業完了の時期について、12街区は地権者様との意向調整が整わない場合、計画が延期される可能性、又は中止の可能性があるかと思いますがその点について対応策を教えてください。	計画が延期又は中止になる場合には、市と協議することとなります。

5	8 頁	竣工時期について、選択敷地についても令和 1 1 年度竣工が条件となりますでしょうか。	原則令和 1 1 年度竣工となります。No. 3 を参照してください。
6	8 頁	2 事業実施上の条件（4）に「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。」ということですが、撤去に要する費用は、事業者ではなく現土地所有者の負担と理解すればよろしいでしょうか。	事業者の負担とします。
7	1 0 頁	所有権移転登記後、提案施設を建てることを前提に代表企業からグループ企業以外に所有権移転を行うことは可能でしょうか。	可能ですが、買戻特約登記の抹消については提案施設の建物検査完了後となります。
8	1 1 頁	民有地の売却地、借地条件について、最低土地代、賃料の設定はありますでしょうか。また、現在の賃料の開示は可能でしょうか。	民有地の最低土地代、賃料の設定はありません。また、市から現在の賃料の開示は行いません。
9	1 1 頁	民有地地権者 C（借地希望）について、等価交換などは可能でしょうか。	提案の条件となるため不可能です。 なお、権利者との契約締結の際に事業者と権利者で協議することは可能です。
1 0	1 1 頁	5 民有地の活用条件 借地の条件ですが、賃借権と地上権のどちらを想定されていますでしょうか。	どちらで提案することも可能です。 なお、権利者との契約締結の際に事業者と権利者で協議してください。
1 1	1 2 頁	応募資格について、優良建築物等整備事業の実績（建物完成引渡し日：平成 27 年 4 月 1 日～令和 7 年 3 月 31 日）の記載がありますが、「優良木造建築物等整備推進事業」も優良建築物等整備事業の実績とみなされるでしょうか。また優良建築物等整備事業の実績は愛知県だけではなく全国	「優良木造建築物等整備推進事業」は、優良建築物等整備事業の実績となりません。また、優良建築物等整備事業の実績は地域を問いません。

		での実績の理解で宜しいでしょうか。	
1 2	1 2 頁	応募資格について、優良建築物等整備事業の実績（建物完成引渡し日：平成 27 年 4 月 1 日～令和 7 年 3 月 31 日）の記載がありますが、再開発事業の実績は対象外でしょうか。	募集要項（1 2 頁）「1 応募資格（2）」のとおりです。優良建築物等整備事業（共同化タイプ）の定義と合致する再開発事業であれば実績となります。
1 3	1 4 頁	第 4 優良建築物等整備事業について 1 整備条件（1）の 1 の構えとは、具体的にどのようなことを意味しますでしょうか。事例を教えてください。	「1 の構えを成す建築物」とは、建築確認上、1 の敷地で申請できるものです。事例は、国土交通省 中部地方整備局 建政部公式ウェブサイトを参照してください。 (https://www.cbr.mlit.go.jp/kensei/jutaku_seibika/yuuryoutate.htm)
1 4	1 4 頁	優良建築物等整備事業の整備条件において、『(2) 敷地面積に対して 40%以上の空地の確保』とありますが、建ぺい率 80%のところ 60%になるようなイメージでよろしいでしょうか。	空地は、(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。なお、公開空地面積の積算方法は、社会資本整備総合交付金交付要綱附属第 2 編第 1 章イ-1 6-(2)に、「総合設計許可準則に関する技術基準について(昭和 6 1 年 1 2 月 2 7 日付け建設省住街発 9 4 号) に準じて積算する」と明記されています。(※) ※国土交通省公式ウェブサイト (https://www.mlit.go.jp/page/content/001852597.pdf)
1 5	1 4 頁	優良建築物等整備事業の整備条件において、『(2) 敷地面積に対して 40%以上の空地の確保』とありますが、内容の詳細を教えてください。	No. 1 4 を参照してください。
1 6	1 4 頁	選択地区の 2 2 街区、2 9 街区については、市有地のみで優良建築物等整備事業（共同化タイプ）の要件に適合しないと思われませんが、各々の街区の調査設計費、共同施設整	お見込みのとおりです。

		<p>備費は補助対象外と理解すればよろしいでしょうか。</p> <p>また優良建築物等の整備条件は不問と考えてよろしいでしょうか。</p>	
17	14頁	<p>資金計画として、12街区は、優建事業（共同化）の補助金を見込もうと考えていますが、共同施設整備費の包括乗率は、更地のため15%を見込めばよろしいでしょうか。</p> <p>また、資金計画上、補助金額は、満額執行されることを想定して見込んでよろしいでしょうか。</p>	<p>優良建築物等整備事業（共同化タイプ）における共同施設整備のうち包括積算施設の整備に要する費用に乗じる数値の算定にあたっては、「従前の非耐火建築物等の建築面積割合」を「0」として計算してください。算定方法の詳細は、社会資本整備総合交付金交付要綱 交付要綱附属第3編 国費の算定方法（654～657頁）（※）を参照してください。また、資金計画上、補助金額を満額と想定しても構いませんが、補助金額は年度毎に予算の範囲内で決定するものである旨をご理解の上、提案してください。</p> <p>※国土交通省公式ウェブサイト https://www.mlit.go.jp/page/content/001852527.pdf</p>
18	14頁	<p>「令和8年度は地盤調査費及び建築設計費について、補助対象事業費8,100万円（税別）を上限額として想定してください。」とありますが、建築設計費とは基本設計費又は実施設計費のどちらで理解すればよろしいでしょうか。</p> <p>仮に実施設計費ということとすると、基本設計はいつ行えばよろしいでしょうか。</p>	<p>令和8年度の補助金の対象は、安城市優良建築物等整備事業補助金交付要綱における調査設計計画費（地盤調査費、建築設計費）に該当する費用です。定義は、「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。また、基本設計は任意の時期に行ってください。</p>
19	14頁	<p>優良建築物等整備事業の補助金以外に、要件がクリアできれば、防災・省エネまちづくり緊急促進事業の補助金を資</p>	<p>可能です。</p>

		金計画上で見込んでよろしいでしょうか。	
20	15頁	参加表明書の提出について、グループでの参加表明の場合、代表企業のみでのよろしいでしょうか。その際、グループ企業の企業数や企業名等は記載する必要がありますでしょうか。また、参加表明書を提出していない企業は代表企業（参加表明書提出済み企業）とグルーピングの上、グループ企業となり、提案参加することは可能でしょうか？	参加表明書の提出は、代表企業のみで問題ありません。また、参加表明書にグループの構成企業についての記載は不要です。したがって、参加表明書を提出していない企業がグループの構成企業として参加することは可能です。
21	15頁	代表企業の応募資格のない企業は参加表明書を提出することは出来ないのでしょうか？また、グループでの参加表明ではなく、構成員となる予定の企業についても参加表明書の提出は必要でしょうか。	代表企業の応募資格のない企業も参加表明書の提出は可能ですが、代表企業として提案書を提出することはできません。また、代表企業以外のグループの構成企業の参加表明書の提出は不要です。
22	15頁	グループによる応募の場合、グループ企業全てが7/28において参加表明していることが必要でしょうか。不要の場合、いつまでにグループ企業の構成を固める必要がありますでしょうか。	No. 20を参照してください。 グループで応募する場合は、提案書提出期限までに必要な書類を提出できるようにグループを構成してください。
23	15頁	参加表明書等、各提出書類に捺印する会社印について名古屋支店長印での対応でよろしいでしょうか？	問題ありません。
24	16頁	様式2「応募申込書」及び様式3「応募者構成員表」について複数の場合、代表企業+構成企業1社毎に用意することは可能でしょうか。	可能です。ただし、任意様式で構成員の一覧表（押印不要）を提出して下さい。