

■実施方針に関する質問に対する回答（名古屋市営東芳野荘整備事業）

No	該当箇所		質問内容	質疑回答
	ページ	項目		
1	用語の定義	用地活用企業	「PFI 事業者のうち、活用用地において自らの事業として民間施設等の整備・管理・運営を行う企業をいう。」とありますが、業務の一部を外部委託することは可能でしょうか。	可能です。ただし、用地活用業務における提案内容の評価については、企画力だけでなく活用計画の確実性（事業の確実性や継続性だけでなく、長期的に提案事業を実施できる信用力）も評価対象に含める予定ですので、事業の確実性や継続性についてどのように担保されるのか提案時に併せてお示しください。
2	4	(7) PFI事業者の収入及び負担	ウ「PFI事業者は、自ら提案した活用用地の価格に地価の変更にに基づき補正した価格を市へ支払う」とあるが、具体的な算定式が決まっておればご教示ください。	具体的な算定方法につきましては、入札公告時に公表します入札説明書等の資料においてお示しします。
3	4	(9) 事業実施スケジュール（予定）	令和8年12月に「活用地の売買（又は定期借地権設定）契約締結」とあるが、借地の場合、地上権を設定することは可能でしょうか？	地上権の設定は、不可とします。
4	4	(9) 事業実施スケジュール（予定）	活用用地売買（又は定期借地権設定）契約締結が令和8年12月となっていますが、用地活用の開始時期は、売買契約締結後直ちに着手することができると理解して宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。
5	8	(2) 入札参加者の資格要件 ①設計企業	「延床面積6,000㎡以上の鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造の共同住宅その他これに類するホテル、病院、寄宿舍又は老人ホーム等の建築物（以下「共同住宅等」という。）の建築工事（改修工事を除く。）に係る設計を行った実績を有していること。」とありますが、同一敷地内、同一用途での複数棟は、その延べ面積の合計を認めていただけますか。	一棟の建築物において延床面積6,000㎡以上を対象とします。
6	9	(2) 入札参加者の資格要件 ③工事監理企業	「延床面積6,000㎡以上の鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造の共同住宅等の建築工事（改修工事を除く。）に係る工事監理を行った実績を有していること。」とありますが、同一敷地内、同一用途での複数棟は、その延べ面積の合計を認めていただけますか。	
7	8	(2) 入札参加者の資格要件 ①設計企業	「設計企業と直接的かつ恒常的に雇用関係（開札日以前に3ヶ月以上の雇用関係。以下同じ。）があり、かつ上記ウの実績に係る業務に従事した一級建築士である管理技術者（設計業務の技術上の管理等を行う者をいう。）を本業務に配置できること。」とありますが、当該業務に従事した一級建築士であれば、従事した立場に関わらず、本業務の管理技術者に配置できるものと理解して宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。 ただし、提案内容の評価事項として「配置予定技術者の能力に関する事項」を予定しており、配置予定の管理技術者が過去にどのような業務にどのような立場で従事したのかを提案時にお示しいただくこととなりますのでご注意ください。
8	10	(2) 入札参加者の資格要件 ③工事監理企業	「エ：工事監理企業と直接的かつ恒常的に雇用関係があり、かつ上記ウの実績に係る業務に従事した工事監理者を本業務に配置することができること。」「オ：工事監理企業と直接的かつ恒常的に雇用関係があり、かつ、一級建築士である管理技術者（工事監理業務の技術上の管理等を行う者をいう。）を配置できること（工事監理者との兼務は可とする。）」とありますが、当該業務に従事した一級建築士であれば、従事した立場に関わらず、本業務の管理技術者に配置できるものと理解して宜しいでしょうか。	
9	12	3 審査及び選定に関する事項	「市は、入札価格及び活用用地の取得又は借地の価格による「定量的事項」の審査を行う」とありますが、活用用地取得費用の参考価格（㎡単価）について、4月に公表される入札説明書において示されるものと理解して宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。
10	別紙-3		敷地南東角に隣地の建物が越境しているように見えますが、その取扱いについてご教授ください。	新築住宅等整備用地の敷地南東角に位置する隣地の越境建物については、現在、市（住宅都市局住宅管理課）が隣地の地権者と別途調整中ですが、当該箇所につきましては、新築住宅等の整備自体には支障がないものと認識しております。

■要求水準書【市営住宅等整備業務及び用地活用業務（付帯事業）編】（案）に関する質問に対する回答（名古屋市営東芳野荘整備事業）

No	該当箇所		質問内容	質疑回答
	ページ	項目		
1	5	(1) 事業用地の概要 (緑化地域制度に基づく緑化率)	緑化率について、緑化地域制度15%+上乗せ5%とのことですが、土地利用計画図にある新築住宅等整備用地の南東角の法面について、審査機関と協議の上、緑地として取り扱うことも可能でしょうか。	可能です。 なお、緑化率の上乗せ分5%につきましては、公共施設整備を伴う新築住宅等整備用地にのみ適用されるものであり、活用用地については15%（上乗せ分なし）となりますのでご注意ください。
2	3	1 事業統括者の専任	当初専任した事業統括者を途中で変更する場合は相当な事由（退職等）が必要になりますでしょうか。事業期間が長い為、柔軟にご対応頂けるのでしょうか。	事業統括者は、本事業全体を統括するとともに、報告、通知、協議など市との総合的な窓口となる重要な立場であると認識しておりますので、変更は想定しておりません。ただし、相当な事由がある場合については、別途市と協議することとします。
3	別紙等		別紙等に記載のある資料のうち、公表されていない資料（地盤調査報告書、アスベスト含有資材調査報告書など）について、早期に公表可能なものがございましたら、公表いただくと助かります。	実施方針等公表時に公表していませんでした要求水準書(案)における添付資料4～9につきましては、本回答とあわせて令和6年1月26日に名古屋市公式ウェブサイトにて公表いたしました。
4			要求水準書の添付資料4～9については公表される予定ですか。公表される予定であればいつごろ目途とされておられますか。	

■要求水準書【入居者移転支援業務編】（案）に関する質問に対する回答（名古屋市営東芳野荘整備事業）

No	該当箇所		質問内容	質疑回答											
	ページ	項目													
1	2	1	仮移転説明会の補助業務	既存住宅に入居しておられる39世帯が移転できるだけの住戸（40戸程度以上）は、十分に確保できる予定です。											
2	2 (7)	第2 第4	仮移転支援業務 (戻り移転支援業務)	郵送等に係る費用については、PFI事業者側の負担とします。なお、郵送等に対応するか否かの条件は特に定めておりませんが、期日等の関係で郵送等では間に合わない場合については、玄関ポストへ直接投函してください。											
3	2	2	仮移転申込受付・抽選業務及び入居者決定事務の補助業務	仮移転に限らず、令和7年5月（予定）の期日までに移転申込書の提出によって意思決定していただく必要があります。入居者の事情によりどうしても申込書の回収が困難な場合は、市へ報告してください。なお、仮移転後は、仮移転先にそのまま住み続けることや、別の市営住宅へ希望本移転をすることも可能なため、入居者の事情に応じた対応をお願いします。											
4	4	5	仮移転対象世帯に対する入居説明会の実施業務	移転料につきましては、市から下記の金額（定額）を直接入居者へ支払います。 【現住宅からの移転】											
5	別紙 7-1		移転承諾書（一部前金払）	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">移転の種類</th> <th>移転料</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">本移転</td> <td>東芳野荘から他の市営住宅への本移転 ※建替後の新住宅には再入居できません。</td> <td>引越前に 22万円 引越確認後に 13万円</td> </tr> <tr> <td>仮移転</td> <td>合計 35万円</td> </tr> <tr> <td>自力移転</td> <td>東芳野荘から市営住宅以外への移転 ※建替後の新住宅には再入居できません。</td> <td>引越確認後に 56万円</td> </tr> </tbody> </table>	移転の種類		移転料	本移転	東芳野荘から他の市営住宅への本移転 ※建替後の新住宅には再入居できません。	引越前に 22万円 引越確認後に 13万円	仮移転	合計 35万円	自力移転	東芳野荘から市営住宅以外への移転 ※建替後の新住宅には再入居できません。	引越確認後に 56万円
移転の種類		移転料													
本移転	東芳野荘から他の市営住宅への本移転 ※建替後の新住宅には再入居できません。	引越前に 22万円 引越確認後に 13万円													
	仮移転	合計 35万円													
自力移転	東芳野荘から市営住宅以外への移転 ※建替後の新住宅には再入居できません。	引越確認後に 56万円													
6	別紙 7-2		移転承諾書（全部前金払）	【仮移転先住宅からの移転】 ・ ・ 仮移転期間中の移転に限り、上記金額に加えて支払う											
7	別紙 7-3		移転承諾書（全部後払い）	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">移転の種類</th> <th>移転料</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">本移転</td> <td>仮移転先住宅から建替後の新住宅への再入居</td> <td>引越前に 22万円</td> </tr> <tr> <td>仮移転先住宅から他の市営住宅への本移転 ※建替後の新住宅には再入居できません。</td> <td></td> </tr> <tr> <td>自力移転</td> <td>仮移転先住宅から市営住宅以外への移転 ※建替後の新住宅には再入居できません。</td> <td>引越確認後に 22万円</td> </tr> </tbody> </table>	移転の種類		移転料	本移転	仮移転先住宅から建替後の新住宅への再入居	引越前に 22万円	仮移転先住宅から他の市営住宅への本移転 ※建替後の新住宅には再入居できません。		自力移転	仮移転先住宅から市営住宅以外への移転 ※建替後の新住宅には再入居できません。	引越確認後に 22万円
移転の種類		移転料													
本移転	仮移転先住宅から建替後の新住宅への再入居	引越前に 22万円													
	仮移転先住宅から他の市営住宅への本移転 ※建替後の新住宅には再入居できません。														
自力移転	仮移転先住宅から市営住宅以外への移転 ※建替後の新住宅には再入居できません。	引越確認後に 22万円													
8	6	8	仮移転完了確認業務	PFI事業者の責めに帰すべき事由がない限りは、違約金等の発生はないものと考えております。											
9	13	3	引越し業者、片付け業者の紹介	各入居者が、市から支払う移転料を元に引越し業者や片付け業者に直接支払うこととなります。また、PFI事業者があっせんする引越し業者等を市が指定することはございませんが、引越し業者等をあっせんする際には、複数社紹介するなど入居者に寄り添ったきめ細やかな対応をお願いします。											
10	13	4	民間賃貸住宅のあっせん	移転先のエリアを指定するつもりはございませんが、基本的には名古屋市内を想定しています。そのうえで、仮移転対象世帯のおかれた事情やニーズを鑑み、適切な物件をあっせんしてまいりますようお願いいたします。											
11	13	4	民間賃貸住宅のあっせん	市の指定する市営住宅への仮移転が困難、またはやむを得ない事情がある場合、入居者は市の認定を経て、民間賃貸住宅等へ仮移転することができます。 市が入居を認めた仮移転期間について、市が一定限度まで家賃等を補償します（補償内容は、下表を参照）。											
			やむなく民間賃貸住宅をあっせんした場合、賃貸物件の賃料等の上限や敷金、礼金、また償却はNGといった名古屋市が設定されている契約条件等の制限をご教示ください。	<table border="1"> <thead> <tr> <th>補償する項目</th> <th>補償する額の算定内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>○仮住居費（家賃）</td> <td>仮住居費＝借上住宅月額家賃－東芳野荘の最終月額家賃 （借上住宅家賃には共益費等の必要経費を含む。） ※借上住宅月額家賃の上限額は86,000円として、仮住居費を算定します。</td> </tr> <tr> <td>○権利金等の一時金相当額</td> <td>権利金等の一時金相当額＝借上住宅月額家賃 （上限額 86,000円）× 1月以内 （借上住宅家賃には共益費等の必要経費を含まない。）</td> </tr> <tr> <td>○中介業者委託報酬相当額</td> <td>中介業者委託報酬相当額＝借上住宅月額家賃 （上限額 86,000円）× 1月以内＋消費税及び地方消費税 （借上住宅家賃には共益費等の必要経費を含まない。）</td> </tr> </tbody> </table>	補償する項目	補償する額の算定内容	○仮住居費（家賃）	仮住居費＝借上住宅月額家賃－東芳野荘の最終月額家賃 （借上住宅家賃には共益費等の必要経費を含む。） ※借上住宅月額家賃の上限額は86,000円として、仮住居費を算定します。	○権利金等の一時金相当額	権利金等の一時金相当額＝借上住宅月額家賃 （上限額 86,000円）× 1月以内 （借上住宅家賃には共益費等の必要経費を含まない。）	○中介業者委託報酬相当額	中介業者委託報酬相当額＝借上住宅月額家賃 （上限額 86,000円）× 1月以内＋消費税及び地方消費税 （借上住宅家賃には共益費等の必要経費を含まない。）			
補償する項目	補償する額の算定内容														
○仮住居費（家賃）	仮住居費＝借上住宅月額家賃－東芳野荘の最終月額家賃 （借上住宅家賃には共益費等の必要経費を含む。） ※借上住宅月額家賃の上限額は86,000円として、仮住居費を算定します。														
○権利金等の一時金相当額	権利金等の一時金相当額＝借上住宅月額家賃 （上限額 86,000円）× 1月以内 （借上住宅家賃には共益費等の必要経費を含まない。）														
○中介業者委託報酬相当額	中介業者委託報酬相当額＝借上住宅月額家賃 （上限額 86,000円）× 1月以内＋消費税及び地方消費税 （借上住宅家賃には共益費等の必要経費を含まない。）														
12	13	4	民間賃貸住宅のあっせん	移転先受入れが可能な市営住宅の情報開示をお願いします。 また、入居者の都合により該当物件がない場合、民間以外で部屋探しが必要な場合、県営住宅やUR賃貸住宅等の紹介斡旋は、名古屋市を通じて連携されているのでしょうか。	現時点では、名古屋市営前浪荘（東区）及び名古屋市営宮ノ腰荘（千種区）などを予定しております。また、その他の市営住宅も仮移転先として検討中です。なお、名古屋市を通じた県営住宅やUR賃貸住宅等の紹介斡旋は想定しておりません。										
13	別紙 13		依頼書	口座振替依頼書には、家賃・駐車場使用料の記載がございますが、その他、市営団地の入居者が、その口座振替登録をすることで、その他（水道料等）合算して引き落とされている項目がございますらご教示願います。	本依頼書により合算して引き落とされるものはございません。 （電気料金や水道料等につきましては、各入居者が個別に事業者と契約することになります。）										