

**長寿命環境配慮住宅モデル事業**

**事業者募集要項等質問回答書**

平成23年5月

東京都 都市整備局

番号	資料名	タイトル	該当箇所					質問	回答
			頁	第	数	(数)	ア		
1	募集要項	工法について	3 15	第 3	3 2	(1) (1)	キ	本事業は、多摩産材等の地域材の推奨をはじめ、東村山市本町地区プロジェクトの結果を見ても、全体的に「木造軸組み工法」を対象としているように感じられるが、既に国内で一般化しており、多くの中小工務店でも取り組んでいる「枠組み壁工法」での応募は構わないか。また、採点上不利になる可能性はあるか。	工法に関する条件はなく、中小工務店が施工可能な汎用性の高い工法であることに留意していただければ、「枠組み壁工法」も可能です。また、各工法の特長から、評価される内容には相違があると考えますが、工法のみをもって採点上不利ということはありません。
2	募集要項	輸入建材の使用について	3 15	第 3	3 2	(1) (1)	キ	東日本大震災の影響で、国産合板の入手が困難になってきているが、輸入材の活用は本プロジェクトの趣旨に合っているとは言えないのか。	できる限り多摩産材等の地域材の活用を期待するものですが、輸入材の活用を妨げるものではありません。
3	募集要項	「事業用地」及び「(添付資料8)地歴に関する資料」について	3	第 1	5			土壤汚染調査等の資料の有無。	地歴調査結果については、添付資料8をご参照ください。土壤汚染調査に関する資料はありません。
4	募集要項	「事業用地」及び「(添付資料8)地歴に関する資料」について	3	第 1	5			現地の越境物(電線、道路標識など)は、解消された状態で引渡しを受けると考えてもよいでしょうか。	越境物については、解消された状態で引き渡します。
5	募集要項	グループ応募の場合の構成員相互の関係について	9	第 2	4	(2)		グループでの応募を検討している。施工の担当を予定している会社が企画・設計を担当する会社の100%子会社であったり、企画・設計を担当する会社が土地売買を担当する会社の100%子会社であってもよろしいか(親・子・孫会社の関係)。	可能です。なお、本事業で供給する住宅のうち、建設を担当する中小企業者が過半の戸数を建設してください。
6	募集要項	応募者の経営状況について	10	第 2	4	(3)		「過去3期連続で赤字を計上していないこと」、「過去3期連続で債務超過状態になっていないこと」等における「過去3期」とは、過去何年以前まで遡及するのか。(4)応募資格要件では、「過去3年間」を「平成19年4月1日から参加資格要件確認の基準日まで」の期間」と明示している。	直近の3カ年分とします。
7	募集要項	応募者の経営状況について	10	第 2	4	(3)		本震災の影響で、資材配送が滞り、その結果3月引渡しのできなくなった物件が多く発生した。こうした物件は4月以降の引渡しとなり、23年度売り上げに計上される。引渡し棟数の多い3月の予想外の売り上げ減が収益を悪化させ、22年度の経常利益がマイナスになってしまった場合、そうした事情は考慮されるのか。	直近の3カ年分で評価を行うことから、1期の経常損益がマイナスでも失格とはなりません。
8	募集要項	「戸建住宅について売主として」について	10	第 2	4	(4)	ウ	取引態様が戸建住宅の土地売主でも販売戸数にカウントしてもよいでしょうか。	不可とします。
9	募集要項	「住宅完成までの保証の措置」について	11	第 2	4	(4)	オ	保証とは建物の完成保証もしくは、契約代金の保証のどちらを指すのでしょうか。建物の保証の場合、通常の建物の完成保証でよいでしょうか。売買代金の前金の保証(前金保全措置)の場合、宅建業法の規定どおりでよいでしょうか。	建物の完成保証を指します。住宅完成を可能とするための保証の措置を提案してください。
10	募集要項 契約条件書	「住宅の供給方法」について	11 5	第 3	4 5	(4) (3)	オウ	建築確認通知後・引渡し前に建売として、土地・建物の売買することは可能でしょうか。	可能です。
11	募集要項 契約条件書	「住宅の供給方法」について	11 5	第 3	4 5	(4) (3)	オウ	住宅等の整備完了期限までの間に、先行して建設した建売住戸を販売用住戸として活用し、複数の販売時期を設定することは可能でしょうか。	可能です。
12	募集要項 契約条件書	「住宅の供給方法」について	11 5	第 3	4 5	(4) (3)	オウ	整備施設の一部(外構、駐車場など)が未整備でも販売は可能と考えてよいでしょうか。	可能です。
13	募集要項	契約、文化財調査等について	15	第 3	2	(1)	オ	契約時に土地代金の支払いすることになっているが発掘調査にて本調査が生じた場合、このために事業の遅延が考えられ余計な金利負担が生ずる。これを回避するために契約前に調査を行えるか、また契約時に10%程度の支払いをする等の支払いに対する猶予の対応が考えられるか。	埋蔵文化財発掘調査(本調査)は、土地売買契約締結後に実施するものとします。また、土地代金は、土地売買契約締結時に一括での支払いとなります。
14	募集要項	「敷地面積120㎡以上を原則とする。」について	15	第 3	2	(2)	ア	原則ということは、全体プランの考え方などにより一部120㎡以下の土地があってもよいでしょうか。	宅地割のプラン上やむを得ないと認められる場合に、一部120㎡以下の土地が発生する場合は想定しておりますが、基本的には120㎡以上となるようなプランとしてください。

15	募集要項	成果ノウハウを十分に活用とは	16	第3	2	(2)	キ	募集要項に、「東村山本町プロジェクト」の実証実験で提案された手法や、その後まとめられた「地域工務店のための、安くて質の良い家づくりのひけつ」に掲載されている合理化手法、成果ノウハウを十分に活用した提案とする、とあるが、採用することが本事業への提案上必須条件となるのでしょうか。また、「十分」とは具体的にどの程度か。	「東村山本町地区プロジェクト」での「実証実験」の成果ノウハウの活用は、提案上必須の要件となります。また、活用の程度については、提案によります。
16	募集要項	「分譲後の省エネルギー等の検証に関する条件」について	17	第3	2	(7)		報告は1年に1回以上という解釈でもよいでしょうか。	現在のところ、四半期に一度程度を想定していますが、詳細な回数については、検証の方法等を踏まえ、都と事業者間の協議によるものとします。
17	契約条件書	検証業務について	3	第3	1	(5)	ウ	購入者に課する検証の為の計測事項を購入者に拒まれた場合は、販売してはならない事になるのか、また購入者が1年で転売をした場合にその購入者がこれを拒んだ場合どのように考えているか。	検証に協力していただくことが、販売時の条件となりますので、本条件を外して販売することはできません。購入者が転売した場合でも、検証が行えることを販売時の条件として販売をしてください。
18	契約条件書	「計測・検証業務」について	5	第3	5	(3)	コ	一般購入者からプライバシー保護として、承諾書を受領できない場合は、東京都殿との協議は可能でしょうか。	承諾書を受領は販売時の条件として販売してください。
19	契約条件書	「計測・検証業務」について	5	第3	5	(3)	コ	事業期間内に完売もしくは引渡しが出来ない場合の計測・検証業務はどのように取り扱えばよいでしょうか。	計測・検証業務は、住宅購入者への引渡し後2年間実施するものとし、最終引渡し時から2年間が事業期間となります。
20	契約条件書	「近隣の生活環境に与える影響を調査」について	6	第3	5	(4)	イ	具体的な調査仕様・項目はありますか。	近隣対策については、事業者の責任において行ってください。
21	審査基準	応募資格要件	4	6	ウ	⑤	(ア)	工事を引き継ぐ事が出来る他の建設業者は応募時点までに確保する必要があるか、またその場合には何らかの契約等を締結しておく必要があるか。引き継ぐことができる建設業者が確保出来なければ応募は不可となるか。	応募時点までに確保していただくことが必要です。また、確保していることを証明する書類を添付してください。引き継ぐことができる建設業者が確保できない場合は参加資格要件を満たしていないものとし、失格とします。
22	審査基準	企画提案内容の審査について	6		6	(2)	エ	土地授受価格が例えば最低価格の2倍とかの金額として提案した場合(要するに高額ということ)高い評価になるか。	提案された土地買受価格の多寡に応じて、一定程度評価に反映されます。
23	提案様式集	「過去3年間の元請としての戸建住宅建設実績」について	7	I	2	2		元請に自社分譲での建設を含めてよいでしょうか。	可能です。
24	提案様式集	「事業収支、建設工事費等」について	24	IV	7	1		金額記載は、税抜き金額でよいでしょうか。	ご理解の通りです。
25	添付資料10	「住宅の本体価格に含める項目」について						地盤改良の費用を計上する場合、(2)建築物価格のうち本体価格に含めない項目の、ア直接工事費の(ア)の項目でよいでしょうか。	ご理解の通りです。
26	-	東村山本町プロジェクトとの関連						3月18日(金)の説明会で、本事業は「東村山本町プロジェクト」の第2弾と位置づけている旨の発言がありました。第1弾と第2弾の関連はどのように捉えればよろしいのでしょうか。	「東村山市本町地区プロジェクト」の「実証実験」で得られた住宅生産の合理化に関する知見を、本プロジェクトにおいても活かした提案とするという趣旨です。