

(仮称) 市営若草住宅建替事業PFIアドバイザー等業務に関する質疑に対する回答

No	資料名称	ページ	項目	質問内容	回答
1	募集要項	2	2建替事業の対象 (1)対象住宅	計画地である旧若草中学校跡地の面積や用途地域などの基本情報をご教示ください。	計画地の面積は約13,300㎡で、用途地域は第1種住居地域及び第2種住居地域です。 その他の情報など詳しくは、尼崎市HP内の尼崎市都市計画情報検索システムからご確認ください。 (HP内ページ番号：1020531)
2	募集要項			各対象住宅の跡地について余剰地活用業務は対象外ですが、民間活用は行わないとの理解でしょうか。	建替対象住宅のうち、西川住宅及び西川平七改良住宅の跡地については近接する西川中継ポンプ場の建替候補地としておりますが、それ以外の跡地については具体的な活用方針は定まっております。
3	募集要項			貴市では改良住宅の家賃は、限度額の範囲内で公営住宅に準じた応能応益的家賃を設定しているか教えてください。	本市の改良住宅の家賃は、公営住宅に準じた応能応益的家賃の設定をしています。
4	募集要項			(仮称)市営若草住宅の敷地の区域と面積をお教えてください。	計画地の区域は本件業務に関する市ホームページ(本質疑書の掲載ページと同じ)に掲載している位置図のとおりで、面積は約13,300㎡です。
5	募集要項	2	2建替事業の対象 (2)事業用地	(仮称)市営若草住宅の駐車場設置率をお教えてください。	駐車場設置率は、今後、建替対象住宅の入居者に意向調査を実施し、その結果を踏まえて、本業務の中で検討することとしております。 【参考】 現在の建替対象住宅入居者(約400世帯)のうち、市営住宅内駐車場の使用台数は約80台です。
6	募集要項			(仮称)市営若草住宅の駐車場は、自走式立体駐車場の採用が可能かどうかをお教えてください。	No.5の回答のとおり、駐車場の設置台数については、建替対象住宅入居者の意向や法規制、敷地条件等を踏まえて、本業務の中で検討することとしておりますが、現時点では、自走式立体駐車場を採用する予定はありません。
7	募集要項	3	4提案内容 (1)本業務の従事予定者の業務実績	業務実績について、公営住宅又は改良住宅の建替事業に関するアドバイザー業務又は導入可能性調査とありますが、公務員宿舎や国立大学寮、公社賃貸住宅などは業務実績として認められるのでしょうか。	10(2)に示す評価内容(P8)のとおり、業務実績につきましては、公営住宅又は改良住宅を本建替事業との類似性の観点も含めて評価することとしております。
8	募集要項	3	4提案内容 (3)特定テーマ	(仮称)市営若草住宅の改良住宅併設店舗の利用形態(貸家か区分所有権か)、また、住戸併用か、店舗専用かをお教えてください。	既存の建替対象住宅の一部にある現併設店舗(作業所含む)は賃貸で、管理件数全34件のうち、住戸併用が7件、店舗専用が27件です。 また、建替後の住宅における併設店舗については、現併設店舗使用者に対する今後の意向調査の結果等を踏まえ、必要性も含めて、併設店舗の取扱いを本業務の中で検討する予定です。
9	募集要項	7	10選定方法及び評価基準 (2)評価基準	プレゼンテーションを実施しないこととなった場合の連絡はいつ頃頂けるのでしょうか。	プレゼンテーションの実施については、実施方法(実地形式かWeb形式)も含めて検討し、5月27日(木)頃お知らせします。なお、新型コロナウイルス感染症の影響等により、お知らせする時期が前後する場合がありますので、予めご了承ください。
10	募集要項	9	12スケジュール(予定)	6月3日(木)までに、「提出書類に関する選定会議からの質疑に対する回答を提出」とありますが、選定会議からの質疑はいつ頃頂けるのでしょうか。	5月27日(木)頃を予定しております。

(仮称) 市営若草住宅建替事業PFIアドバイザー等業務に関する質疑に対する回答

No	資料名称	ページ	項目	質問内容	回答
11	仕様書		全般（募集方法）	事業者の公募は、総合評価型一般競争入札方式が前提でしょうか（公募型プロポーザルの導入は可能でしょうか）。	総合評価型一般競争入札方式を前提としております。
12	仕様書		2業務内容【令和3年度】(2)民間活力導入可能性の検討	民間事業者等へのヒアリングについては、何社程度を想定されていますか。	5～10社程度を想定していますが、本件業務で検討する建替計画やその事業手法等に応じて設定する予定としております。
13	仕様書		2業務内容【令和3年度】(2)民間活力導入可能性の検討	ヒアリング等の調査方法について事業者からの提案も可能でしょうか。	可能です。
14	仕様書		2業務内容【令和3年度】ア 1)	西川中継ポンプ場は汚水処理施設でしょうか。また建替えが必要な理由や施設の概要をご教示ください。	当該ポンプ場は、施設の老朽化に伴い雨水排水機能を有した施設の建替えを予定しております。
15	仕様書		2業務内容【令和3年度】ア 2)	入居者アンケートの実施時期、回収数、設問数、主な内容についてご教示ください。	アンケート実施時期は令和3年5月～6月頃を予定しております。主な内容は住替え先の意向調査で、設問数は選択する住替え先によって異なりますが、多くて5問程度の予定です。なお、回収予定数（配布数）は約400です。
16	仕様書		2業務内容【令和3年度】ア 2)	住宅ごとの入居戸数をご教示ください。	住宅ごとの入居戸数は防犯上等の観点から現時点でのお答えは差し控えますが、本建替事業の建替対象住宅全体の入居世帯数は約400です。なお、本業務の受託者には、本市個人情報保護条例やその他の関係法令等を遵守の上で、住宅ごとの資料を提供します。
17	仕様書		2業務内容【令和3年度】ア 2)	集計作業は、今回の受託者の業務範囲となるとの理解でよろしいでしょうか。	集計作業は受託者の業務範囲となります。
18	仕様書		2業務内容【令和3年度】ア 2)	貴市の改良住宅の入居者にしめる改良住宅の当初入居者もしくは継承者の割合はどの程度かをお教示ください。	本建替事業の建替対象住宅の現入居者に対する当初入居者もしくは継承者の割合は、約5割です。
19	仕様書		2業務内容【令和3年度】エ 7)	既存改良住宅の併設店は移転が前提となるのでしょうか。店舗の現況情報とともにご教示ください。	現併設店舗使用者に対する今後の意向調査の結果等を踏まえ、必要性も含めて、併設店舗の取扱いを本件業務の中で検討する予定です。
20	仕様書		2業務内容【令和3年度】エ 7)	(仮称)市営若草住宅と一体的に整備が必要な、既存改良住宅から移転する併設店舗の店舗数をお教示ください。	No. 19の回答をご参照ください。
21	(仮称)市営若草住宅建替事業対象住宅位置図			建替え事業対象住宅の南側で隣接する敷地で「尼崎市立学校給食センター整備運営事業」による施設整備が予定されています。整備予定の施設配置図及び車両進入動線についてご教示いただけますでしょうか。図面などの開示が難しい場合、本事業において配慮又は踏まえるべき事項についてご教示ください。	車両進入動線は敷地西側の園田橋線から進入し、南側県道を出口とする予定とされています。詳しくは、尼崎市HP内の学校給食センター整備運営事業のページでご確認ください。 (HP内ページ番号：1021972)