

市営園田3住宅建替事業PF1アドバイザー等業務に関する質問書に対する回答

No.	資料名称	ページ	項目	質問内容	回答
1	募集要項	2	第2建替事業の対象 1対象住宅	対象住宅ごとの入居世帯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310世帯です。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。
2	募集要項	2	第2建替事業の対象 2事業用地等 (1)事業用地	第2, 2, (1)事業用地について上食満住宅（1, 2号棟）に関して、7月の募集要項では「市が示す周辺地を含む」と有りましたが今回はその文言が消えております。しかし計画に於いて駐車場の附置義務などにより、隣接する駐車場敷地等が事業用地に必要になると思われませんが、如何お考えでしょうか。	事業用地は募集要項第2の2(1)事業用地のとおりで、隣接地は含んでおりません。そのため、駐車場も事業用地内で確保する必要があります。なお、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。
3	募集要項	2	第2建替事業の対象 2事業用地等 (1)事業用地	各事業用地の範囲について、お示しいただくは可能でしょうか。また、図面（測量図等）をご提供いただくことは可能でしょうか。	各事業用地の範囲は、本件業務に関する市ホームページに掲載している「対象住宅位置図」のとおりです。本業務の受託者には、建設当初の図面等の資料を提供します。
4	募集要項	2	第2建替事業の対象	3つの団地の敷地区域図及び敷地面積をご提示ください。特に上食満住宅は建替対象となる1・2号棟と3号棟との区分がわかる敷地区域図及び敷地面積をご提示ください。	【敷地区域図】本件業務に関する市ホームページに掲載している「対象住宅位置図」のとおりです。 【敷地面積】塚口第1住宅（1～2号棟）約5,300㎡、上食満住宅（1～3号棟）約6,700㎡、口田中高層住宅約8,600㎡です。 【上記の留意事項等】上食満住宅は、現在、建替住宅の対象ではない3号棟のエレベーター設置に係る設計業務を行っており、その設計業務において、建替対象である1～2号棟敷地と建替対象外である3号棟敷地を合わせた建築基準法第86条に基づく一団地認定申請に向けて、各棟の敷地を精査しております。そのため、上記の【敷地区域図】【敷地面積】は、建替対象外である3号棟の敷地を含む表示としているため、ご注意ください。なお、1～2号棟敷地と3号棟敷地の区域及び敷地面積の精査後、本業務の受託者には、資料を提供します。
5	募集要項	2	第2建替事業の対象 2事業用地等 (1)事業用地	各事業用地の面積についてご教示ください。	No. 4の回答をご参照下さい。
6	募集要項	2	第2建替事業の対象	3つの団地について、一団地の認定が行われていますでしょうか。	塚口第1住宅及び上食満住宅は、建築基準法第86条に基づく一団地認定があり、口田中高層住宅は当該認定がありません。
7	募集要項	6	第9プロポーザルの手続き 1参加表明書の提出	参加表明書への押印は不要との理解でよろしいでしょうか。	よろしい。
8	募集要項	7	第9プロポーザルの手続き 3提案書等の提出 (1)提出物 ア 企画提案書	文字のサイズが10ポイント以上と指定されていますが、表や図内の文字は読みやすい大きさであれば10ポイント未満でも良いでしょうか。	よろしい。
9	募集要項	8	第9プロポーザルの手続き 3提案書等の提出 (1)提出物 エ 従事予定者の経歴書	従事予定者の経歴書は任意様式でよろしいでしょうか。	よろしい。
10	募集要項	8	第9プロポーザルの手続き 3提案書等の提出 (1)提出物 エ 従事予定者の経歴書	従事予定者全員の経歴書を提出する必要があるかをご教示ください。また、書式は自由で良いでしょうか。	従事予定者全員の経歴書の提出が必要です。書式は任意様式です。

市営園田3住宅建替事業PF1アドバイザー等業務に関する質問書に対する回答

No.	資料名称	ページ	項目	質問内容	回答
11	募集要項	9	第10選定方法及び評価基準 2評価基準 (1)技術力の評価	従事予定者の業務実績について、実績数の上限はございますでしょうか。	募集要項第9の3(1)ア(ウ)に示す期間内であれば、実績数の上限はありません。
12	仕様書		2業務内容 【令和4年度】 (1)建替場所及び建替計画の検討・策定 エ 建替場所及び施設計画の検討 2) 付帯施設及び附帯施設の検討	最近、建替を行った市営住宅での駐車場設置率をご教示ください。	近年に建て替えた市営住宅（時友・宮ノ北・西昆陽）の平均駐車場設置率は、約35%です。 なお、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。
13	仕様書		2業務内容 【令和4年度】 (1)建替場所及び建替計画の検討・策定 エ 建替場所及び施設計画の検討 3) 建替場所及び配置計画の検討 4) 住戸・住棟計画 5) 建替計画図の検討	【令和4年度】の「3) 建替場所及び配置計画の検討、4) 住戸・住棟計画、5) 建替計画図の検討」が、【令和5年度】にも示されています。【令和4年度】の検討結果を【令和5年度】に引き継ぐことを示しているという理解で良いでしょうか。	よろしい。
14	仕様書		2業務内容 【令和5年度】 (2)民間活力導入可能性の検討 イ 事業手法・事業期間の検討 1) 事業スキームの比較検討	本事業において、余剰地活用業務は含まないと認識でよろしいでしょうか。	PF1事業の中に余剰地活用業務を含めるかについては、本業務の事業者ヒアリング等を行う中で検討する予定としております。
15	仕様書		2業務内容 【令和5年度】 (2)民間活力導入可能性の検討 エ ヒアリング調査	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。
16	仕様書			建替場所及び配置計画の検討に於きまして、今計画は法規制が厳しく、令和4年度の計画段階でも、ある程度正確な敷地形状やレベル等が必要になると考えられます。特に上食満住宅の敷地の測量図などは御座いますでしょうか。または測量業務を発注する予定は有りますでしょうか。	上食満住宅については、現在、建替住宅の対象ではない3号棟のエレベーター設置に係る設計業務を行っており、設計業務において上食満住宅（1~3号棟）敷地の測量業務もあわせて委託しております。本業務の受託者には、測量図等の資料を提供します。