

実施方針等による質問回答書

No	資料名	頁	大項目	小項目	細目1	細目2	細目3	項目名	質問事項	回答
1	実施方針	2	1	1	(5)	ア	(エ)	建替同意に関わる業務	「近隣対策及び対応」として、既存住宅居住者及び近隣住民への建替説明と建替同意も含まれるのでしょうか。もしくは、貴市により、居住者及び近隣住民の建替同意は得られていると理解してよろしいでしょうか？	本事業に対しての説明は市で実施しています。
2	実施方針	4	1	1	(6)	基本方針3		保育所の送迎動線	現時点で送迎利用者数や駐車・駐輪台数の想定はありますでしょうか？	現段階では未定です。
3	実施方針	6	1	1	(8)	ア	(7)	設計に関する費用	中高層木造は、通常の設計業務と異なり難易度が高いため、設計費用については事業者グループ内で取り決めた設計に関する業務の費用を市から支払われるという理解でよろしいでしょうか？また、その費用には各種申請・手続きに係る手数料等も含まれると考えてよいでしょうか？	お見込みの通りです。
4	実施方針	6	1	1	(8)	ア	(イ)	解体、建設及び工事監理に関する費用	要求水準に告示8号の報酬に基づく記載がありますが、設計と同様、中高層木造は、通常の監理業務と異なり難易度が高いため、事業者グループ内で取り決めた工事監理に関する業務の費用を市から支払われるという理解でよろしいでしょうか？また、その費用には各種申請・手続きに係る手数料等も含まれると考えてよいでしょうか？	お見込みの通りです。
5	実施方針	6	1	1	(9)	イ	-	事業用定期借地権の契約更新	事業用定期借地権の契約期間（最大30年）満了においては、契約更新は可能と考えてよろしいでしょうか？	契約更新は不可であり、再契約となります。詳細は募集要項公表時に示します。
6	実施方針	4	1	1	(6)	基本方針2			「現役世代や子育て世帯の受け入れ」を想定されていますが、何世帯程度（もしくは何割程度）、想定していますか？また、現役世代、子育て世帯は市営住宅同様の所得水準の方の入居となりますか？夫婦共働きの子育て世帯では所得制限を超えてしまうと思われそうですが、市が想定している子育て世帯をご教示いただきたいです。	「前橋市営住宅広瀬団地建替事業基本計画」P28,29に記載しています。
7	実施方針	6	1	1	(8)	ア	(7)	入居者移転支援に関する費用	「実績に応じた額を支払う」とありますが、費用の算出方法等について具体的に教示願います。	詳細は募集要項公表時に示します。
8	実施方針	15 22	2	3 4	(15) (8)	-	-	SPCとの仮契約 SPCの設立	P15に「SPCと仮契約」を締結するとあり、またP22には「SPCの設立は可能」とありますが、SPCの設立は必須条件ではないと考えてよろしいでしょうか？	お見込みの通りです。
9	実施方針	16	2	4	(1)	ウ		複数業務の禁止	設計企業と工事監理企業を兼ねることは可能と考えてよろしいでしょうか。	お見込みの通りです。
10	実施方針	18	2	4	(3)	ア	(ウ)	業務実績	業務実績に「a70戸以上」と記載されていますが、本事業では計画地において分棟で整備することを踏まえ、1棟あたり70戸とならないかと思えます。技術者配置の選択肢を広げるため、業務実績は「累積70戸以上」としていただけないでしょうか。	実施方針を修正します。
11	実施方針	19	2	4	(3)	イ	(オ)	業務実績	業務実績に「a70戸以上」と記載されていますが、本事業では計画地において分棟で整備することを踏まえ、1棟あたり70戸とならないかと思えます。技術者配置の選択肢を広げるため、業務実績は「累積70戸以上」としていただけないでしょうか。	検討項目 No.10を参照ください。
12	実施方針	19	2	4	(3)	イ	(オ)	建設企業	共同住宅を高齢者住宅等も含むと解釈してもよろしいでしょうか。	お見込みの通り、共同住宅には高齢者住宅等も含まれます。
13	実施方針	19	2	4	(3)	イ	(オ)	建設企業	70戸以上とは一つの契約ではなく、合算と解釈してもよろしいでしょうか。	実施方針にて修正予定ですが、合算は不可とし、一つの契約とします。ただし、同じ敷地の事業でも別契約である場合や、年度による区分けの場合は、可とします。

実施方針等による質問回答書

No	資料名	頁	大項目	小項目	細目1	細目2	細目3	項目名	質問事項	回答
14	実施方針	19	2	4	(3)	イ	(㊦)	建設企業	2の質問で合算が認められる場合、3階建て以上とは、1物件が3階建て以上であれば良いと解釈してもよろしいでしょうか。	検討項目 No.10を参照ください。
15	実施方針	19	2	4	(3)	イ	(㊧)	建設企業	(㊦)の実績は、一つの契約で満たさなければならないでしょうか。	検討項目 No.13を参照ください。
16	実施方針	19	2	4	(3)	イ	(㊨)	建設企業	4の質問で一つの契約でなくても良い場合、施工管理の実績時の役職は、監理技術者または現場代理人を合算しての実績と解釈してもよろしいでしょうか。	検討項目 No.15を参照ください。
17	実施方針	20	2	4	(3)	ウ	(ウ)	業務実績	業務実績に「a70戸以上」と記載されていますが、本事業では計画地において分棟で整備することを踏まえ、1棟あたり70戸とらないかと思えます。技術者配置の選択肢を広げるため、業務実績は「累積70戸以上」としていただけないでしょうか。	検討項目 No.10を参照ください。
18	実施方針	22	2	4	(8)			SPC設立	SPCは設立しなくてもよい、という認識でよろしいでしょうか。	お見込みの通りです。
19	実施方針	26	4	1				高さ制限	本事業は一団地認定による事業整備を想定していますか。また、その場合、高さ制限に関して、高度斜線の規制もかかると思いますが、前橋市全域は高度斜線の規制がないとの認識でよいでしょうか。	一団地認定は想定していませんが、提案内容によります。
20	実施方針	26	4	1				各種規制等	事業検討や開発の内容の相談の為、関係機関へ事前協議に伺ってもよろしいでしょうか。	事前協議を行うことは可能です。
21	実施方針	26	4	5	-	-	-	開発行為等の基本的な考え方	前橋市の開発行為の考え方には、「一団の区画と見なされる土地を建築物の建築のために変更する行為をいいます。ただし、単なる土地の分合筆（権利区画の変更）は開発行為とはなりません。」とあります。道路を設けない場合で、従前の市営住宅を解体して、3つの敷地に分割するだけでは、単なる土地の分合筆とみなし、開発行為に該当しないという理解でよろしいでしょうか。	分合筆のみであれば不要ですが、提案内容によります。
22	実施方針	27	4	6	(2)	-	-	上下水動等の工事範囲	市営住宅整備に関連する公共施設等整備において、経年劣化や災害対策等の理由により、前面道路に埋設されている上下水道本管等の再整備が必要となった場合、その費用は貴市負担と考えてよろしいでしょうか。再整備は不要でつなぎ込み工事のみを本事業範囲と考えてよいでしょうか。	お見込みの通りです。
23	実施方針	28	6	4				発掘調査	発掘調査は市が実施予定でしょうか。	お見込みの通りです。発掘調査が必要になった場合は市が実施する予定です。
24	実施方針	別紙2	-	-	-	-	-	対象敷地範囲	地番面16-1及び16-3は対象敷地に含み、道路用地ではないという理解でよろしいでしょうか。また、北側道路の同様な形状の部分は対象敷地に含まれない道路用地ということでしょうか。その部分について今回の事業ではどのような整備を想定しておけばよろしいでしょうか。	お見込みの通りです。
25	要求水準書（案） 〈入居者移転支援業務〉	8	2	5	(1)	ア		入居者移転支援業務計画書の作成・提出	「入居者移転支援計画書」および「モニタリング計画書」について、貴市指定書式はあるのでしょうか。	市の指定書式はありません。
26	要求水準書（案） 〈入居者移転支援業務〉	9	2	5	(2)	ア	(㊩)	入居者の要望や苦情等への対応	「日本語での意思疎通が困難な外国人等」とありますが、現時点で該当の居住者がいるのかご教示願います。	現時点では該当者はいません。
27	要求水準書（案） 〈入居者移転支援業務〉	15	4	2	(2)	ウ	(イ)	仮移転先の調整及び決定	「事業計画書に記載」とありますが、事業計画書とは移転支援計画書のことでしょうか。	お見込みの通りです。
28	要求水準書（案） 〈入居者移転支援業務〉	16	4	2	(3)	ウ		業務内容	「現時点で確保できている市営住宅（広瀬団地近郊）」の47戸について、近郊とは具体的にどこまでの範囲なのかご教示願います。	募集要項公表時に開示します。

実施方針等による質問回答書

No	資料名	頁	大項目	小項目	細目1	細目2	細目3	項目名	質問事項	回答
29	要求水準書(案) (入居者移転支援業務)	16	4	2	(3)	ウ		業務内容	「現時点で確保できている市営住宅(広瀬団地近郊)」の47戸について、住居の種別(間取り・タイプなど)の内訳をご教示願います。	募集要項公表時に開示します。
30	要求水準書(案) (入居者移転支援業務)	22	4	3	(2)	キ		その他の留意事項	「不法投棄や残置したごみが発生した場合は、事業者の費用で撤去すること」とありますが、想定以上の撤去処分費が発生した場合には、変更協議の対象になると考えてよろしいでしょうか。	要求水準書(案)入居者移転支援編P22 3(2)キのとおりです。移転の際に、入居者が不法投棄や残置物を残さないように、業務を行ってください。
31	要求水準案	8	2	4	(1)	-	-	民間用地の用途について	「建基法第48条ただし書き許可による用途規制の緩和を行うことも可能とする」とありますが、スーパー等の施設の立地の実現について、庁内協議はどこまでされているでしょうか?例えば、 ①一中高よりもワンランク上の二中高並み(店舗等の面積1500㎡以下、2階建て以下)の用途まで可能か ②その場合の建築審査会で提示が必要な資料、手続きフロー・期間など ③都市計画審議会は不要か ④その他許可にあたり貴市が求めるもの	①前橋市建築基準法許可等に関する要綱に則り、第一種住居地域までは可能です。 ②事前協議から半年は確保してください。必要な資料については要綱に記載しています。 ③不要です。 ④特にありません。
32	要求水準書	11	2	4	(4)			適用基準について	群馬県建設工事必携の内容について、開示いただくことは可能でしょうか。また「遵守」ではなく「参考」にして頂けないでしょうか。 ※同様の内容について過去に他エリアで整備したPFI事業において、国・他市町村の公営住宅、寮整備の際に修正頂いており、問題は起きておりませんでした。	群馬県県土整備部基準通知システムにて、閲覧いただけます。
33	要求水準書	14	3	1	(3)			インフラ施設	インフラ施設の整備に要する費用は事業者負担とありますが、事業費に含めて良い、という認識でよろしいでしょうか。	お見込みの通りです。
34	要求水準案	14	3	1	(1)	-	-	保育所用地の面積について	添付資料2に示される「保育所用地」の面積は、約3,800㎡と記載されておりますが、上限、下限はありますでしょうか?	面積の下限は3,800㎡です。上限は定めていませんが、概ね3,800㎡としてください。
35	要求水準案	14	3	1	(4)	-	-	土壌汚染対策費について	「土地利用履歴を踏まえ、土壌汚染状況調査の必要性はないと推定しているが」とありますが、事業者により別途「土地利用調査」を行い、「土地利用履歴調査結果報告書」を提出するという理解でよろしいでしょうか?また、仮に調査結果から土壌汚染対策が必要となった場合の対策費用は、事業費とは別途で貴市に負担して頂けると考えてよいでしょうか?	お見込みの通りです。土壌汚染対策が必要になった場合は、別途市が負担いたします。
36	要求水準案	15	3	1	(5)	-	-	埋蔵文化財の協議対応	工事中に埋蔵文化財等を発見した場合の担当課との協議に関わる費用は、事業費とは別途と考えてよいでしょうか?	工事中に新たに発見された埋蔵文化財については、埋蔵文化財に係る担当課と建築住宅課が協議を行います。新たな文化財についての責任分担はリスク分担表により判断します。
37	要求水準案	18	4	1	(4)	ア	-	共有スペースの管理運営及び維持管理費の負担	地域で利用可能なワーキングや自習スペース等の共有スペースの管理運営者や維持管理費、電気代等の負担は、どのような想定をされてますでしょうか?	共益費での負担を想定しています。
38	要求水準書	25	4	4	(3)	イ	(ア)	アスベスト	アスベストの処理費用は事業者負担とありますが、事業費に含めて良い、という認識でよろしいでしょうか。	お見込みの通りです。
39	要求水準案	27	4	5	(1)	ア	(タ)	群馬県産材の使用に関して	群馬県産材とみなせるエビデンスの提出は必要でしょうか?	お見込みの通りです。
40	要求水準書 添付資料13	1	1					雨樋及び樋受け	樋受け金物はステンレス製とすることとありますが、その他(樹脂性等)の仕様でもよいでしょうか。建物自体は性能評価で75-90年耐用年数があり、過去に整備した住宅でも問題になっておりません。	募集要項公表時に開示します。

実施方針等による質問回答書

No	資料名	頁	大項目	小項目	細目1	細目2	細目3	項目名	質問事項	回答
41	要求水準案 添付資料2	-	-	-	-	-	-	土地利用イメージ案	土地利用イメージ図では保育園用地エリアを東側に確保されていますが、その場合の意図や狙いなどがありましたらご教示ください。	送迎の車が多いため、大通り（市道00-096号線）に接する配置にしないことを意図しています。
42	要求水準案 添付資料13	9	-	-	-	-	-	広場及び緑地について	「広さは敷地全体の3%以上」ありますが、市営住宅整備用地の3%以上との理解でよろしいでしょうか？	お見込みの通りです。
43	要求水準案 添付資料13	9	-	-	-	-	-	広場及び緑地について	開発行為に該当する場合に設ける公園等は移管公園でしょうか。また、市営住宅整備用地内に設ける広場の広さを、開発上求められる公園等面積に含めて考えてもよろしいでしょうか？	通常、開発行為に該当する場合に、開発上求められる公園等は移管公園です。 また、市営住宅整備用地内に設ける広場の広さを、開発上求められる公園等面積に含めることは可能です。 なお、開発行為の規模や開発区域の周辺の状況により、開発上求められない公園等を設ける場合には、移管公園ではありません。 今回の事業においては、開発行為に該当する場合であっても、開発上求められる公園等の整備は不要です。
44	要求水準案 添付資料13	14	-	-	-	-	-	太陽光発電設備について	「住棟の共用部、集会所において優先して自家消費すること」ありますが、個人の利益につながる住戸専用部分への給電はしないと考えてよろしいでしょうか？	お見込みの通りです。