

募集要項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	募集要項	25	第6	1				用途規制緩和	用地活用業務を1種住居に緩和される見込みの元、提案し優先交渉権を得た場合、その後1種住居に緩和不可との状況になった時に、交渉権を失うのか、もしくは団地の建て替えのみで交渉を継続できるのでしょうか。	用途規制緩和の是非は、事業契約締結後に判明することが予想されます。用途規制緩和がなされないと用地活用業務ができない内容の提案を提出した優先交渉権者については、事業用定期借地権設定契約の締結は当該緩和がなされることが確定した後に行うものとします。緩和不可となった場合には、用地活用業務は実施しないこととし、同契約は締結しないものとします。その場合、緩和不可となったことにより生じた費用・損害については各自の負担とし、市及び事業者は相互に何らの債権債務も負わないものとします。
2	要求水準書<市営住宅整備業務等>	14	第3	1	(5)			埋蔵文化財	保育所用地は埋蔵文化財調査の対象外と考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおり、保育所用地の埋蔵文化財調査は本事業の対象外です。
3	要求水準書<市営住宅整備業務等>	14	第3	1	(5)			埋蔵文化財	既存住棟の建っている部分は埋蔵文化財調査の対象外と考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
4	要求水準書<市営住宅整備業務等>	14	第3	1	(5)			埋蔵文化財	敷地中央の駐車場部分等については、既存住棟解体工事前（入居中）に、発掘調査に入っていたらと考えてよろしいでしょうか。	配置計画に応じて、必要があれば実施します。
5	要求水準書<市営住宅整備業務等>	14	第3	1	(5)			埋蔵文化財	埋蔵文化財調査は市が実施するのとことでしたが、調査はいつ頃実施予定でしょうか。	市と埋蔵文化財調査の事業者との契約は令和8年3月までに行う想定です。調査は着手可能な箇所から随時行います。調査に3か月、レポート作成に3か月を要する想定です。なお、令和5年度には一部箇所について試掘調査を実施済みです。
6	要求水準書<市営住宅整備業務等>	19	第4	2	(1)	イ	(ア)		主要構造部を準耐火構造以上とすると明記されているが、準耐火構造以上とは準耐火構造又は耐火構造のことでしょうか。	ご理解のとおりです。
7	要求水準書<市営住宅整備業務等>	19	第4	2	(1)	イ	(ウ)	構造計画	「主要構造部（壁、柱、床、はり、屋根、階段）の内、半分以上の種別を木造とすること。なお、・・・」とありますが、「木造＝戸建住宅」という従来の視点では、中高層木造建築の実現は難しいと考えます。中高層木造は、法制度および使用材料の面でも、戸建住宅の「木造」とは大きく異なる技術体系を採用する必要があります。本事業で参考となる定義要件としては、「令和7年度 優良木造建築物等整備推進事業 募集要領（第2期・普及枠）」の中にある、「1.5 募集するプロジェクトの要件」に記載された「i 主要構造部※に木材・木質材料を使用すること」に関するア～ウのいずれか、が非常によく整理されていると考えております。ご検討よろしく申し上げます。	要求水準書を下記のように修正します。 「主要構造部（壁、柱、床、はり、屋根、階段）のうち、次のいずれかを満たすこと。 ① 半分以上の種別が木造であること。 ②木造で構成されている部位が最も多いこと（同数を含む）。 なお、本事業における～」
8	要求水準書<市営住宅整備業務、用地活用業務>	23	第4	4	(2)	-	-	用地活用業務を実施しない場合の活用用地の取り扱い	活用用地の分筆の仕方は、用地活用業務を実施する場合も同じでしょうか。用地活用を実施する場合、その用地は面積2,700㎡以上を確保した上で、位置は必ずしも市道00-096号全面に面する必要はなく、事業者提案による理解で宜しいでしょうか。	用地活用業務を実施する場合も、活用用地の分筆は事業者において実施していただく必要があります。ただし、用地活用業務を実施する場合の面積の確保、市道全面に面する条件についてはご理解のとおり事業者提案によります。
9	事業契約書（案）	26	第57条	2				不可抗力による損害等	不可抗力による市営住宅整備業務に関する損害等について、1%までを事業者が負担することになっていますが、不可抗力によるものであるにもかかわらず事業者の負担が過大のため、貴市が負担すべき費用と考えますがいかがでしょうか。	事業契約書（案）のとおりとします。
10	事業契約書（案）	34	第70条	2				特許権等の使用	「市が建替住宅等の維持管理及び運営を継続して行うにあたって必要な第三者の権利を無償で使用するができるようにしなければならない。」とありますが、具体的にどのようなケースを想定されていますか？それによっては再度質疑をさせて頂きたいと考えています。	事業者提案によるため、具体的な想定はありませんが、特許権等に係る提案を実施する場合の条件として記載しています。
11	事業契約書（案）	34	第71条	1				著作権の譲渡等	「事業者は、当該著作物に係る事業者の著作権を当該成果物の引渡し時に市に無償で譲渡する。」とありますが、著作物の中には企業のノウハウ等にあたる部分が含まれるため、市と事業者が使用できる範囲を協議の上で決定することにする等、条文の変更をお願いしたい。	事業契約書（案）を下記のように修正します。（下線部を追記） 第71条（著作権の譲渡等） 事業者は、建替住宅等又はその設計図書、機器の操作マニュアル、その他、本事業に関し市に引き渡す成果物（以下「成果物」という。）が著作権法（昭和45年法律第48号）第2条第1項第1号に規定する著作物（以下「著作物」という。）に該当するときは、事業者は、当該著作物に係る事業者の著作権（著作権法第21条から第28条までに規定する権利をいう。以下同じ。）を当該成果物の引渡し時に市に無償で譲渡する。但し、事業者の競争上若しくは事業運営上の地位に不利益を与えると認められるもので、かつ、市が当該著作権を取得することが本事業の実施に不可欠ではないと認める場合を除く。

募集要項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
12	事業契約書（案）	35	第72条	1				著作者人格権の制限	<p>事業者は成果物の内容を公表することを許諾するとありますが、成果物の中には企業のノウハウ等にあたる部分が含まれるため、公表にあたっては、市と事業者が非公開部分を協議の上で決定することにする等、条文の変更をお願いしたい。</p>	<p>事業契約書（案）を下記のように修正します。（下線部を追記）</p> <p>第72条（著作者人格権の制限） 事業者は、市に対し、次の各号に掲げる行為をすることを許諾する。この場合においては、事業者は、著作権法第19条第1項又は第20条第1項に規定する権利を行使してはならない。 (1) 成果物の内容を公表すること。但し、<u>公表することにより事業者の競争上若しくは事業運営上の地位に不利益を与えると認められるものを除く。</u> (2) 建替住宅等の維持、管理、運営、広報等のために必要な範囲で、成果物を市が自ら複製し、若しくは翻案、変形、改変、その他の修正をすること又は市の委任した第三者をして、複製させ、若しくは翻案、変形、改変その他の修正をさせること。 (3) 建替住宅等を写真、模型、絵画、その他の媒体により表現すること。 (4) 建替住宅等を増築し、改築し、修繕若しくは模様替えにより改変し、又は取り壊すこと。 2 事業者は、次の各号に掲げる行為をしてはならない。ただし、予め市の承諾又は合意を得たときは、この限りではない。 (1) 成果物の内容を公表すること。 (2) 建替住宅等に事業者又はその構成企業若しくは構成企業の実名又は変名を表示すること。 3 市が著作権を行使するときは、事業者は、著作権法第19条第1項又は第20条第1項に規定する権利を行使してはならない。</p>
13	事業契約書（案）	36	第79条	1				市による情報の開示等	<p>市は、事業者が市に提出した書類に記録された情報について、開示することができると思いますが、成果物の中には企業のノウハウ等にあたる部分が含まれるため、公表にあたっては、市と事業者が非公開部分を協議の上で決定することにする等、条文の変更をお願いしたい。</p>	<p>79条は前橋市情報公開条例に基づくこととしています。前橋市情報公開条例第6条(行政情報の公開義務)(3)にて、「法人その他の団体(国、独立行政法人等(独立行政法人等の保有する情報の公開に関する法律(平成13年法律第140号)第2条第1項に規定する独立行政法人等をいう。以下同じ。)、地方公共団体及び地方独立行政法人を除く。以下「法人等」という。)に関する情報又は事業を営む個人の当該事業に関する情報であつて、公開することにより当該法人等又は当該事業を営む個人の競争上若しくは事業運営上の地位に不利益を与え、又は社会的信用が損なわれると認められるもの。ただし、次に掲げる情報を除く。」としているため、事業契約書（案）のとおりとします。</p>
14	事業契約書（案） 別紙12	24	IV					変更後の残工事費	<p>1.5%の計算対象となる金額は物価変動による差額ではなく、「変更前の残工事費」となっていることより、事業者負担は極めて大きいため、事業者負担の1.5%をゼロにすることについてご検討をお願いします。</p>	<p>事業契約書（案）のとおりとします。</p>
15	事業用定期借地権設定契約 公正証書（案）	2	6条						<p>活用用地の借地料の支払い方法は年度払いでしょうか。月払い、四半期払いとすることは可能でしょうか。</p>	<p>「定期借地権設定契約公正証書（案）」第6条において、借地料の支払いは年度払いとして定めています。ただし、月払い・四半期払いへの変更を求め場合は事業契約時に協議を行うこととします。</p>
16	事業者選定基準	7	別表	事業計画	4			事業計画「域経済、 地域社会貢献への配慮」	<p>地元企業がグループ内に参画していれば、その部分の加点は満点となるのでしょうか。</p>	<p>「地域経済への貢献（地元人材・市内業者の活用）」以外のその他の審査の視点を含めて総合的に評価することとなるため、満点となるわけではございません。</p>