

質問回答

<実施方針及び要求水準書(案)に関する質問>

No.	資料名	頁	章	項	目	項目名	質問事項	回答
1	実施方針	1	1.1.2.			本施設の管理者	本施設は完成後、小城市が直接管理すると考えてよろしいでしょうか。(各種申請等の届出は、小城市長名で行うことによろしいでしょうか。)	ご理解のとおりです。
2	実施方針	2	1.1.4.	(2)	—	事業方式	P F I法(B T方式)では民間自らが資金調達を行います。資金調達の際には小城市による補助金等はあるのでしょうか。	民間事業者の資金調達に対して市による補助金はありません。
3	実施方針	2	1.1.4.	(2)	—	事業方式	また質問2の小城市からの補助金等がある場合、出資の比率はどれくらいでしょうか。	市による補助金はありません。
4	実施方針	2	1.1.4.	(4)	ア	業務の範囲	本件業務の範囲として各種調査に関する業務とありますが、各種調査業務を具体的に提示下さい。	事前に市で測量調査、地質調査を実施した結果について、募集要項等と合わせて公表しますが、提案に応じ、必要と思われる測量調査、地質調査等を実施してください。
5	実施方針	8・9	2.3.3. 2.4.1.		ケ	グループ構成企業の制限 基本的な考え方	委員会の構成メンバーは公表されると理解して良いでしょうか。非公表の場合、委員の属する組織・企業との関連についての判断ができません。	審査委員会の委員については事前公表致しません。
6	実施方針	11	3.3.1.			提供されるサービスの水準	最低限実施される業務のサービス水準については・・・と事業者が提供するサービス水準は、・・・提示する。とありますが、今回提示されている要求水準書(案)との違い等についてご教示ください。	募集要項と合わせて要求水準書で提示します。
7	実施方針	11	3.3.2.			事業者による業務品質の確保	市が実施するモニタリングの内容を包含したセルフモニタリングとあるが、具体的にどのような内容でしょうか。	事業者が実施する各業務及び地域優良賃貸住宅等の性能が要求水準を満たしているか確認してください。確認方法等は事業者の提案に委ねるものとします。
8	実施方針	11	3.3.2. 3.3.3. 3.3.4.				いずれの項目内にも、「事業契約書(案)に定める」とありますが、どのような内容なのか不明です。「事業契約書(案)」を提示して下さい。	詳細については、今後、募集要項と併せて公表します「事業契約書(案)」をご確認ください。
9	実施方針	12	4.1.			本事業の立地	計画敷地の履歴及び地中障害物等の有無について提示下さい。	計画敷地の履歴及び地中障害物等の有無について市では把握していません。
10	実施方針	12	4.1.			本事業の立地	今回の大雨や過去の大雨の際、計画敷地での冠水状況をご教示ください。又敷地嵩上げの必要があれば具体的に提示下さい。	最大浸水高さの想定ができないため、大雨による災害対策については、提案に委ねることとしています。
11	実施方針	12	4.1.			本事業の立地	水道、下水道、ガス等、ライフラインの状況についてご教示ください。	水道、下水道の状況は募集要項と併せて公表します。都市ガスはありませんので、LPガスとなります。電話・テレビ受信・通信は提案に委ねることとなりますので、該当の会社にお問合せください。

12	実施方針	12	4.1.		本事業の立地	計画敷地には、倉庫や住宅等がありますが、解体工事やそれに伴う手続等は市の方で行われると解釈してよろしいでしょうか。また、事業者への引き渡される敷地の最終形態（敷地内の工作物の残存状況や表土の整地有無等）がわかりません。造成計画や開発許可との関係もありますのでご教示ください。	地上の工作物は基本的に撤去予定ですが、川等の境界で安全性を保つため、事業者が撤去する部分は募集要項と併せて公表します。地中内は現状のままです。表土の整地や造成は事前に市では行いません。
13	実施方針	12	4.1.		本事業の立地	敷地について、更地（地上及び地中において支障物なし）と考えてよろしいでしょうか。	No.12をご確認ください。
14	実施方針	12	4.1.		本事業の立地	国道207号からの進入路の架橋（H鋼橋）については、どの様に考えられていますでしょうか。	既存の橋梁を解体撤去し、新設の橋梁を整備することで北側国道へ接道します。
15	実施方針	12	4.1.		立地の条件	事業敷地内にある、既存物の処置について 個別にご指示下さい。 建物・橋 等々です。	北側の橋梁の撤去及び新設については、本事業の業務範囲とします。具体的な内容は、募集要項と併せて公表する要求水準書に記載します。
16	実施方針	12	4.1.		立地の条件	南側の市道拡幅については、事前に別途工事で完了すると説明を受けましたが、北側の橋についても同様でしょうか。	南側の市道は拡幅工事のみ行いますので、事業用地の境界については事業者で擁壁を設けてください。北側の橋梁の撤去及び新設については、本事業の業務範囲とします。具体的な内容は、募集要項と併せて公表する要求水準書に記載します。
17	実施方針	12	4.1.		立地の条件	先の大雨被害等に鑑み、本事業の完成時の敷地高及び建物の設置は どの高さでお考えでしょうか。	No.10をご確認ください。
18	実施方針	12	4.2.1.		整備戸数	建設する住戸の最低住戸面積の制限はないのですか。また、3LDKの各室面積についての面積制限はありませんか。	各室65～75㎡とし、子育て世帯に相応しい3LDKの住戸面積の提案を求めます。
19	実施方針	12	4.2.2.	ア	コミュニテースペース	集会場は、単なる集会場でなく、団地内住民のサークル活動や子育て教室、高齢者・子供の集いの場など多目的利用を想定して良いでしょうか。	集会所は、主に入居者の子育てに付加価値的なサービスを提供することを兼ね備えた施設とし、その目的を補完するため必要な地域地域コミュニティの配慮として、入居者や地域住民等の交流が行われるような提案を求めます。
20	実施方針	12	4.2.2.	エ	ごみ集積所	小城市指定のごみ集積BOXなどがありましたらご教示ください。	可燃ごみの集積用のBOXの形状やサイズについて指定はありません。不燃ごみの缶やビンについては必要であれば、専用のコンテナを設置しますので、市環境課と協議してください。
21	実施方針	12	4.2.2.		付帯施設	イ.ウ..エについては、外構工事一式を含んでいるものと捉えるのでしょうか。	ご理解のとおりです。
22	実施方針	12	4.3.		土地の使用に関する事項	事業期間中、無償で使用許可とありますが、事業期間中のうち設計等の期間は、仮囲い等もありませんので、市の方で管理していただくことと考えてよいでしょうか。	事業期間中は事業者で管理を行ってください。管理内容は提案に委ねることとします。
23	実施方針	16	8.1.	ア	議会の議決	債務負担行為の設定を、12月議会に提出予定とのことですが、承認されれば、各年度の事業費は確定されると考えてよいでしょうか。	ご理解のとおりです。
24	実施方針	18	資料2		共通 環境関連リスク	地下水の枯渇、とありますが、周辺に地下水利用があるのでしょうか。また、その影響調査方法ご教示ください。	現状では、地下水の利用は把握していません。

25	実施方針	18	資料2			不可抗力リスク	不可抗力リスクの事業者欄の表示は、事業者もリスクを負うのでしょうか。リスク負担内容について具体的に提示下さい。	不可抗力の事由により、発生した損害については、事業者は子育て支援住宅等整備費の1%に至る金額を負担し、これを超える部分は市で負担します。
26	実施方針	19	資料2			工事 瑕疵リスク	瑕疵期間終了後の・・・隠れた瑕疵・・・の場合も、事業者負担となるのでしょうか。	市が事業者の責ではないと判断した場合はその限りではありません。
27	実施方針	19	資料2			その他 事業終了リスク	事業終了手続きの諸経費が事業者負担となっていますが、諸経費を具体的に提示下さい。	施設竣工後、市への引渡しに係る費用を想定しています。
28	要求水準書	4	1.3.			業務実施体制	業務実施体制の総括責任者は、どれくらいの役職の人員をお考えでしょうか。	資格要件を満たしたうえで、提案に委ねます。
29	要求水準書	5	2.1.		エ	まちづくり・コミュニティーへの配慮	建設予定地の自治公民館の人口世帯数等支障のない範囲でご教示いただけないでしょうか。	子育て支援集合住宅が建設予定地の自治会に所属か新たに別途自治会を組織するかは今後協議して決定します。建設予定地の自治会の人口は令和元年9月末現在において438人、158世帯です。
30	要求水準書	8	2.4.3.	(1)	ア	駐車場	説明会では、100台確保との説明があったと聞きましたが、敷地が狭く駐車場がほとんどを占めてしまいます。水準書(案)で示されている、最低75台確保で計画してもよいでしょうか。また、一世帯当たりでは2台縦列駐車も可でしょうか。	75台以上確保してください。なお、そのうち普通自動車用50台を確保し、25台以上の駐車台数は軽自動車用でも可とし提案に委ねることとします。また1世帯あたりの2台縦列駐車については可とします。
31	要求水準書	8	2.4.3.	(2)		駐輪場	駐輪場は、一世帯2台確保するのでしょうか。また、平面駐輪の場合、1台あたり400×1900で算定してもよいでしょうか。また、2段式は不可とありますが、傾斜ラック式や前輪ラック式等で所定の台数を確保することではいけないでしょうか。	駐輪場は、一世帯あたり2台を想定しているため、100台を確保してください。また、平面駐輪場の場合の区画サイズは要求水準書から削除し提案に委ねることとします。2段式は不可としますが、駐輪方法については提案に委ねることとします。
32	要求水準書	8	2.4.4.		イ	道路・通路等	敷地内通路はW6mとありますが、主たる通路(歩行者用は除く)と解釈してよろしいでしょうか。	「地域優良賃貸住宅整備基準」により、団地内道路は幅員6m(小区間で通行上支障がない場合は、4m)以上とされています。構内通路は歩行者動線に配慮した提案を求めます。
33	要求水準書	8	2.4.4.		カ	道路・通路等	「接道について、・・・の上、必要な整備を実施する。」とありますが、道路法24条の関連と解釈してよろしいでしょうか。	開発に係る整備を示しています。
34	要求水準書	10	3.1			測量	本業の正確な敷地図を配布して下さい。	公告日に公表します募集要項等でご確認ください。
35	要求水準書	10	3.1.1.			測量調査	敷地測量図及び高低測量図は提供されるのでしょうか。もしくは事業者で実施することになるのでしょうか。	No.4をご確認ください。
36	要求水準書	10	3.1.4.			近隣家屋調査	近隣家屋調査の範囲をご教示ください。また、工事前及び工事後の調査も行うという事でしょうか。	ご提案いただくプランに応じて、必要な調査を実施してください。調査実施の際は市の合意を得てください。
37	要求水準書	11	3.2.1.	(2) (3)	ウ イ	設計責任者 設計担当者	「卒業後8年以上のマンション設計の実務経験」とありますが、「卒業後8年以上の実務経験を有し、共同住宅の設計実績があるもの。」と解釈してよいでしょうか。	「卒業後8年以上の実務経験を有し、3階以上の鉄筋コンクリート造の共同住宅の設計実績があるもの」とします。
38	要求水準書	12	3.3.1.	(2)	ウ	施工責任者	マンション施工の実務経験とありますが、共同住宅施工の実務経験と読み替えてよろしいでしょうか。	「マンション」は「3階以上の鉄筋コンクリート造の共同住宅」を想定しています。

39	要求水準書	12	3.3.1.	(3)	ウ	施工担当者	マンション施工の実務経験とありますが、共同住宅施工の実務経験と読み替えてよろしいでしょうか。	「マンション」は「3階以上の鉄筋コンクリート造の共同住宅」を想定しています。
40	要求水準書	12	3.3.2.	(2)	ア	近隣への配慮	周辺住民に対して、説明会の開催とありますが、これは「小城市中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例」による内容と同様のものでよいでしょうか。	ご理解のとおりです。
41	要求水準書	14	3.6.1.		ウ	関係法令等・ (都市計画法)	予定敷地の開発許可が必要なのでしょうか。	佐賀県「開発許可の手引き」により、開発許可が必要となります。
42	要求水準書	14	3.6.2.		アイウ	業務の計画及び確認	要求水準確認計画書の作成や進捗に合わせての報告並びにコスト管理計画の作成とありますが、具体的な内容・様式は定められているのでしょうか。	具体的な内容・様式は定められていません。
43	要求水準書	17	4.1.3.	(2)	ケ	資材使用調書	資材使用調書とはどのようなものですか。	使用する材料についてリスト等を作成することを想定しておりますが、提案に委ねるものとしてします。
44	要求水準書	最後	資料1			敷地配置の条件	説明会では、北側国道へ出入可能で、接道するような説明もあったと聞きますが、資料では、南側の道路にのみ接道する図となっています。北側国道に接道すると解釈して宜しいでしょうか。	北側国道からのアクセスについて、既存の橋梁を解体撤去し、新設の橋梁を整備することで北側国道へ接道することとします。具体的な内容は、募集要項と併せて公表する要求水準書に記載します。
45	要求水準書	最後	資料1			敷地配置の条件	計画敷地の範囲、周辺道路の種別・幅員、地目をご教示ください。	公告日に公表します募集要項等でご確認ください。
46	要求水準書	最後	資料1			敷地配置の条件	灰色の住棟及び集会場配置不可エリアには、駐車場及び集会場を除く付属施設の配置は可能と考えてよいでしょうか。	建物の建設は不可としますが、駐車場や花壇等は配置可とします。

質問回答

<実施方針及び要求水準書(案)に関する意見>

No.	資料名	頁	章	項	目	項目名	質問事項	市修正案
1	実施方針	7	2.3.2.	(2)	—	建設JVを結成しない場合の建設企業	民間の資金やノウハウの活用を原則とするPFI法の活用、競争性の確保という観点から地域要件を「佐賀土木事務所管内に本店を有する」又は「小城市内に本店、支店又は営業所等を有する」まで拡大することを提案します。	ご意見として検討します。今後の公表する募集要項でご確認ください。
2	実施方針	7	2.3.2.	(3)	イ	建設JV代表企業以外の建設JV構成企業の資格要件	小城市内に支店を有し、本契約ができる者でも資格要件を満たすことができるのでしょうか。	ご意見として検討します。今後の公表する募集要項でご確認ください。
3	実施方針	8	2.3.2.	(3)	イ	建設JV代表企業以外の建設JV構成企業の資格要件	民間の資金やノウハウの活用を原則とするPFI法の活用、競争性の確保という観点から地域要件を「佐賀土木事務所管内に本店を有する」まで拡大することを提案します。	ご意見として検討します。今後の公表する募集要項でご確認ください。
4	要求水準書(案)	12	3.3.1.	(3)	イ	施工担当者	昨今の慢性的な技術者不足のため、保有資格要件を「二級建築士又は二級建築施工管理技士」まで拡大することを提案します。	原案のままとします。