

実施方針等に関する質問書に対する回答について

令和7年11月28日

No.	資料名等	質 問 内 容	回 答
1	実施方針 P2 1(8)ア(ア)	測量業務とあるが、測量図の提示は出来ないか。要求水準書にて、建物範囲・集会場・駐車台数・駐輪場等の決まりは提示してあるが、提示数量が同敷地に入るかどうかの全体計画、既設建物との関係(高さ制限・セットバック等の計画)	追加の別添「地積測量図」を確認し、不足する場合には事業者の判断に基づき、必要な時期に必要なとなる測量調査を適切に実施してください。
2	実施方針 P3 1(8)ア(イ)	既存住宅の解体・撤去とあるが、杭の撤去を含むのか。また、既設図面の提示は可能か。	杭の撤去を含みます。 追加の別添「杭伏図」をご確認ください。
3	実施方針 P3 1(8)ア(イ)	既存建物のうち数棟を残したまま新築建物を建設した場合、既存建物に対する日影規制について、考慮する必要があるか。	事業者にて確認を行った上で、法令を遵守し、事業を行ってください。
4	実施方針 P3 1(8)ア(イ)	既存住宅の解体・撤去に関する業務において、解体撤去工事の設計図書を作成する必要があるか。また、必要な場合は既存建物の竣工図一式を求む。	解体撤去工事の設計図書の作成は必要です。残存する既存建物の竣工図の一式については、希望の事業者、窓口にて閲覧を行います。
5	実施方針 P3 1(8)ア(イ)	既存建物は建築基準法第86条の一団地認定を受けているのか。若しくは各棟それぞれに敷地分割されているのか。敷地分割されている場合は各棟の敷地境界線、敷地面積がわかる資料をご提供願います。	一団地認定は受けていません。 残存する設計図書については、希望の事業者、窓口にて閲覧を行います。
6	実施方針 P3 1(8)ア(ウ)	各種申請手数料(建築確認、中間検査、完了検査、構造適合性判定、省エネなど)は別途と考えてよいか。	本事業は、事業者が建替住宅等の整備を行った後、市に所有権を移転するものであり、所有権を移転する前の費用については、事業者の負担となります。
7	実施方針 P3 1(8)ア(エ)	事後対策(周辺家屋補償等)に範囲の指定はあるか。	範囲の指定はありません。事業者の判断によります。
8	実施方針 P4 1イ	入居移動支援業務(入居者移転の流れ 仮)では、既存の住棟(玄ヶ野団地)か他市営住宅とあるが、既存市営住宅は、そのまま使用できる状態と考えてよいか。(現在の市営住宅の空き部屋の状態が不明)	その認識で相違ありません。

No.	資料名等	質問内容	回答
9	実施方針P4 ウ	維持管理業務業者は、入居者からの修繕等に係る依頼の受付を電話対応すること。必要に応じて、土・日・祭日及び夜間の対応を行うこと。と記載があるが、土・日・祭日は留守番電話対応でも可、後日対応と考えてよいか。(緊急連絡先は、自治会長に提出する)	土・日・祭日及び夜間の修繕等の対応は、留守番電話対応ではなく、直接の電話対応を想定していますが、必須とするものではありません。但し、緊急対応が必要な場合もある為、その対応を適切に行える体制は必須とします。
10	実施方針 P5 (9)ア(ア)	計画工期は、4年半と成っているが、設計完了(支払)・建物に対しては年度出来高払いと考えてよいか。又 提案する工期が計画工程より早くなる場合は、提案工期 完了払と考えてよいか。	年度毎の出来高払い及び、出来高予定額に対応する前金払いとします。 提案する工期が計画工期より早くなる場合については、仮契約までの間に双方の合意により決定します。
11	実施方針 P5 (9)ア(ア)	支払いの具体的内容は特定事業契約書(案)において提示とありますが、支払い条件はどの様になっているのか。	回答6を参照ください。
12	実施方針 P5 ウ(オ)	広場及び緑地の保守点検業務(草取り・低木の管理等は、住民側)点検シートを作成し、筑後市に定期的に提出程度か。	業務内容は、提案される整備の内容によりありますが、要求水準については、要求水準書(案)P29表、P.41を確認・参照ください。
13	実施方針 P5 ウ(ケ)	保守管理業務にて、引っ越しに当たり 鍵の交換は保守管理業務に含むのか。業務内の場合は10年間保守点検のため、鍵交換戸数の確定予測が出来ません。	鍵の交換費用については保守管理業務に含まれません。 鍵交換の費用は別途市が支払いを行います。
14	実施方針 P9 2	選定、契約の手順及びスケジュールでは、令和7年12月中旬に特定事業選定及び公表・令和8年3月下旬 応募資格確認通知・令和8年5月上旬に応募書類(提案等)提出期限とあるが 通知が来て2月程度で応募書類(提案書等)提出となっている。提案書等の内容をもっと明確に取決める必要があるが。(例)配置図・平面図・立面図・パース・見積書又、測量等調査等は、事業者と記載されているが 令和8年3月下旬で確認通知が決まり、それから量・計画では難しいのではないかと。早めの 要求事項・現状提示・提出書類公表を求む。	複数の企業によるグループの組成に時間を要すると認識しており、応募資格確認通知を3月下旬としています。 12月下旬の募集公告以降は、応募資格を満たすことを事業者が見込まれると判断する場合、応募表明書の作成と並行して、提案書等の作成を開始することを想定しており時期の変更は行いません。 また、提案書では質問例の図面等の提出は必須と考えます。「要求事項・現状提示・提出書類公表」は、当初予定通り、本年12月下旬を予定。測量図については、回答1を参照ください。
15	実施方針 P13 (イ)	チーム構成は何社から何社で組むという条件はあるのか	建設企業は、筑後市建設工事共同企業体取扱要綱に準じて構成員の数・組合せ・資格・出資比率の要件を満たすこととします。
16	実施方針 P25 4(2)	環境への配慮としてZEH Oriented相当以上の性能を有することだが、認定を取得する必要があるか。また認定取得する場合、申請費用については別途と考えてよいか。	認定取得は不要です。ただし、ZEH Oriented相当以上の性能を有する事が確認出来る書類の作成は必要です。

No.	資料名等	質 問 内 容	回 答
17	要求水準書 P6 3 1 (1) (ウ)	市道の整備・付け替え別添4参照では、付替道路幅6mと記載が有ります。敷地北側の西・北・東とも幅6m道路と考えてよいのか。(37条協議)	開発許可として申請する場合、原則として道路幅員は6mとなることを想定しています。詳細については福岡県と協議を行ってください。
18	要求水準書 P6 3 1 (1) イ、ウ	上記以外の取付市道の整備は、工事範囲外と考えてよいのか。	開発許可で必要となる市道の付替えは本事業に含みます。また公共下水道へ接続のための既設道路の工事と復旧は工事範囲に含みます。
19	要求水準書 P6 3 1 (4) イ	別添集合住宅118戸に対し汚水口径を考え計画してよいのか。	東側市道に敷設する汚水口径はVU200とします。敷設の基準等については、筑後市上下水道課と協議し、計画してください。
20	要求水準書 P11 2 (2) ア	駐車場は、戸数×1台(118台)・身障者2台・来客駐車場3台=最低123台確保すると理解してよいのか。	戸数が118戸の場合は最低限121台以上となります。内訳は、住戸用118台(身障者2台を含む)、来客用3台(身障者1台を含む)を想定しています。戸数を118~124戸としており、戸数により変動します。なお、バリアフリー法(設置基準)に基づき身障者用を3台に訂正します。
21	要求水準書 P13 1 (1) ア	測量業務は、開発行為(道路)・建物計画(既存建物範囲)を考えると、必要な発注者の提示基準と思われる。	回答1を参照ください。
22	要求水準書 P13 2	既存住宅の解体・撤去において、予測し得ない地中障害等が発生した場合、別途費用と考えてよいのか。	実施方針のリスク分担表の※6で提示のとおりです。事業者が必要な事前調査を行った結果、土地の瑕疵、土壌汚染等が発見された場合には、市は、当該瑕疵の除去修復に起因して事業者が発生した合理的な追加費用を負担します。
23	要求水準書 P26 1(3) エ	個人情報の管理に関する取り決めはあるか。	プライバシーに係る資格等は必須としていませんが、契約時に個人情報の取り扱いに関する誓約書等の提出が必要です。
24	要求水準書 P26 1(4) ウ(エ)	維持管理業者の社員が防火管理者になってもよいのか。	その認識で相違ありません。
25	要求水準書 P27 1(6)	筑後市の基準として、不動産管理関係資格の賃貸不動産経営管理士及び管理業務主任者は必要か。	筑後市の基準では不要です。関係法令は遵守してください。
26	要求水準書 P30 1(7)ウ(オ)	火災・防犯等の警報装置が維持管理業者の事務所に設置されるのか。	必ずしもその想定ではありませんが、事業者の提案によります。