

市営住宅子安団地跡地 環境配慮型住まいづくりモデル事業 質問・回答

No.	書類名	頁	目次名	項目名	質問内容	回答
1	募集要項	3	第1 事業の概要	3 基本的な方向性	推進計画に示す基本目標の達成を目指すうえで、本事業地に整備する街区で市として参画を考えている活動等がありますか。	現時点において、事業地内で市が参画する活動等の予定はありません。
2	募集要項	3	第1 事業の概要	3 基本的な方向性 (3)	広く市民に周知・普及するために、市として、広報やHP以外に掲載等を考えている媒体はありますか。	現時点では、市としては広報やHPを前提に考えていますが、評価・選定基準9ページ「IV事業の実施方法・(2)提案してもらいたい事項」記載のとおり、事業者による提案事業の実施を期待しております。
3	募集要項	5	第2 募集条件	1 参加者の資格要件 (1)・イ	グループ構成において、最低何社以上必要ですか。	募集要項5ページ「第2 募集条件・1.参加者の資格要件」に掲げる要件を満たしている、市内に本店を置く事業者を含む2社以上の法人でグループを構成してください。
4	募集要項	5	第2 募集条件	1 参加者の資格要件 (1)・ウ	分譲、設計、建築、街区整備はグループ全体か各社が条件を満たす必要がありますか。	グループ全体で満たす必要があります。
5	募集要項	6	第2 募集条件	1 参加者の資格要件 (3)・ア	事業主は造成工事の完了後、協力会社が宅地を購入出来れば速やかに販売して良いですか。	グループ内での土地売買については、市の承諾が必要となります。 ※土地売買仮契約書(案)第12条を参照してください。
7	募集要項	6	第2 募集条件	1 参加者の資格要件 (3)・ア	事業主が事業地を一括して買い受けた後、事業完了前に土地を売却することに制限はありますか。(例:街区整備後に戸建住宅の設計、建築、販売等を担う事業者(協力会社)に売却する等)	事業期間中の土地売却については、市の承諾が必要です。
6	募集要項	6	第2 募集条件	1 参加者の資格要件 (3)・ア	協力会社が宅地を購入出来ない時や協力会社の建築を予定している顧客が見つからない時は、一定の期間経過後に事業主での事業に切り替える事は可能ですか。	グループ内で募集要項5ページ「第2 募集条件」を遵守したうえで、市による提案内容の確認・承諾が必要です。
8	募集要項	7	第2 募集条件	2 事業に関する条件 (2)・ア・(ア)	「事業地について一体の整備を行い」とは、事業地全体が同一のビジョン・計画のもとに行われるものであれば、個々の住宅の設計や建築は複数事業者が担っても構いませんか。	お見込みのとおりです。
9	募集要項	7	第2 募集条件	2.事業に関する条件 (2)・ア・(ア)	低層アパートやマンション等、戸建住宅以外も可能ですか。	物件調書「法令等に基づく制限」に違反していない建築物であれば可能ですが、募集要項8ページ「第2 募集条件・2.事業に関する条件・(2)・イ・(ア)」に基づきZEHを満たす性能以上としてください。
10	募集要項	7	第2 募集条件	2 事業に関する条件 (2)・ア・(ア)	戸建住宅“等”となっていますが、一部に連続建てのテラスハウス等を含めることはできますか。	

市営住宅子安団地跡地 環境配慮型住まいづくりモデル事業 質問・回答

No.	書類名	頁	目次名	項目名	質問内容	回答
11	募集要項	8	第2 募集条件	2 事業に関する条件 (2)・イ・(ウ)	市内事業者は、設計・建築を行えば販売は別でも良いですか。	お見込みのとおりです。
12	募集要項	8	第2 募集条件	2 事業に関する条件 (2)・イ・(ウ)	全区画数の30%以上の区画の「設計、建築」は市内に本店を置く事業者が行う計画とありますが、「販売」はこの条件は適用外と考えて良いですか。	お見込みのとおりです。
13	募集要項	8	第2 募集条件	2 事業に関する条件 (2)・イ・(ウ)	事業開始後(建築条件付き土地又は分譲住宅販売中)、地元企業が持分30%を満たさないうちに倒産等で共同企業体を抜けた場合、募集要件を満たさなくなるが、新たな地元業者を企業体の構成員としなければならないのか。	供給する全区画数の30%以上の区画において戸建住宅等の設計、建築を市内事業者が行うことが条件となります。よって、グループ内の事業主又は協力会社の体制で、その条件を満たすことができない場合、新たな市内事業者の参画が必要となります。
14	募集要項	8	第2 募集条件	2 事業に関する条件 (2)・ウ・(ウ)	南子安公園は今回の事業地(売却地)に含まれるのか。	南子安公園は事業地の隣接であり、今回の売却には含まれません。
15	募集要項	8	第2 募集条件	2 事業に関する条件 (2)・ウ・(ウ)	南子安公園については、事業地積の3%以上の面積の拡張整備は必須であるが、場所の移転はできないということで良いか。	お見込みのとおりです。
16	募集要項	8	第2 募集条件	2 事業に関する条件 (2)・ウ・(ウ)	既存の南子安公園と一体化する空地を確保するにあたって、南子安公園側の遊具や植栽の配置を変更する提案は可能ですか。	公園の遊具、植栽及びフェンス等の移設については、市の担当所管(公園課)と協議してください。
17	募集要項	8	第2 募集条件	2 事業に関する条件 (2)・ウ・(ウ)・(オ)	「維持管理等の取り組みを計画する」とあります。公園と通路・緑道とに該当する空間の維持管理は市が実施するという認識で良いですか。	市有施設の維持管理は市となりますが、本事業で整備された公園や通路・緑道の移管については、市の担当所管(公園課・路政課)と協議してください。
18	募集要項	8	第2 募集条件	2 事業に関する条件 (2)・ウ・(ウ)・(オ)	空地と通路・緑道を接続し、既存の南子安公園の中に通路・緑道に接続する動線を想定することはできますか。	通路・緑道等の要件は設定していません。事業者の提案によります。
19	募集要項	8	第2 募集条件	2 事業に関する条件 (2)・ウ・(オ)	「地域の回遊や往来に必要な通り抜け機能を有する通路・緑道等」について、その幅員や仕様(舗装、照明等)等の要件はありますか。また、車道でなくても構わないとの認識で良いですか。	通路・緑道等の要件は設定していません。事業者の提案によります。
20	募集要項	8	第2 募集条件	2 事業に関する条件 (2)・ウ・(オ)	通路・緑道は、街区内部に発生する区画の接道条件を確保するための道路(位置指定道路等)に接続して機能させることはできますか。	通路・緑道等の要件は設定していません。事業者の提案によります。
21	募集要項	8	第2 募集条件	2.事業に関する条件 (2)・ウ・(ウ)	市が想定している防災機能はどのような想定ですか。	災害時に地域住民が、一時避難できる程度の機能を想定しています。

市営住宅子安団地跡地 環境配慮型住まいづくりモデル事業 質問・回答

No.	書類名	頁	目次名	項目名	質問内容	回答
22	募集要項	8	第2 募集条件	2.事業に関する条件 (2)・ウ・(ウ)・(エ)	既存フェンスの移設費負担についての考え方はありますか。	南子安公園の整備に係る費用は、事業者の負担となります。
23	募集要項	8	第2 募集条件	2.事業に関する条件 (2)・ウ・(エ)	南子安公園と一体的になる計画とあるが、既存公園の整備に伴い維持管理等を行う自治会等の設置は必要ですか。	公園の維持管理を目的とした自治会等の設置は条件ではありません。
24	募集要項	9	第2 募集条件	2 事業に関する条件 (2)・ウ・(キ)	雨水流出抑制施設について、周辺地域における同様施設の設置状況や仕様を教えてください。	周辺地域の設置状況については、把握をしていません。 仕様については、都市計画法の規定に基づく「開発行為の許可等に関する審査基準」及び宅地造成等の規定に基づく「宅地造成に関する工事の許可の審査基準」(八王子市)や「雨水浸透施設技術指針(案)調査・計画編」(公益社団法人 雨水貯留浸透技術協会)の資料等を参考としてください。
25	募集要項	9	第2 募集条件	2 事業に関する条件 (2)・ウ・(ク)	南側歩道について「既存切下げ部分を使用しない計画とする場合は連続する歩道構造」とありますが、既存の歩道構造を教えてください。	既存の歩道構造は、歩道・透水性19型【開粒2号アスファルト4cm、クラッシュラン10cm、砂(遮断層用)5cm】です。
26	募集要項	9	第2 募集条件	3 売却に関する諸条件 (2)	事業期間5年以内とは、戸建住宅等の「建築」完了までのこととよく、全区画の「販売の完売」もしくは「居住開始」は求めているという認識で良いですか。	お見込みのとおりです。
27	募集要項	17	第6 事業主との契約 手続等	2 土地売買契約の締結 (8)	「敷地内外の電柱・交通安全施設、並びに囲障・擁壁等の撤去、移設は市では行いません」とありますが、敷地外の施設等の撤去は「撤去の必要がある時に」という解釈で良いですか。	お見込みのとおりです。 撤去の際には、各所有者又は管理者と協議を行ってください。
28	募集要項	18	第7 事業実施に係る リスク・責任等	1.事業地における住宅の 整備に係る事項 (5)	「地質調査、土壌汚染調査及び地下埋設物調査は実施していないこと」及び「これらにかかる費用は事業主(買受者)の責任と負担」とありますが、事業地の土地利用履歴に関する情報をご提供いただけますか。	昭和28年から平成25年まで、市営子安団地として戸建住宅(平屋)及び道路があり、平成30年から令和4年までは第三中学校仮設校舎及び校庭として使用していました。
29	基本協定書(案)			第5条第4項	「災害等の不可抗力」に経済情勢、世界情勢は含まれると解釈してよろしいですか。	「災害等の不可抗力」とは、台風、地震、豪雨等人力をもってしては防ぐことのできない異常な災害、その他社会通念上可能な限りの防止措置を講じても抗することのできない事故等で事業者の責に帰することのできないものとなります。
30	その他				事業地(売却地)について、土地の高低差や構造物の図面等はないですか。	事業地の北西及び南東部で、外周道路との高低差があります。事業地外周には柵や門扉、事業地内には擁壁や階段等がありますが、これらに関する図面等はありません。事業地の外から目視で確認してください。

市営住宅子安団地跡地 環境配慮型住まいづくりモデル事業 質問・回答

No.	書類名	頁	目次名	項目名	質問内容	回答
31	その他				従前の市営住宅時の建物図面、基礎図面(杭)の開示はできますか。	市営住宅は、戸建住宅(平屋)であったことは確認できていますが、これらに関する図面等はありません。
32	その他				東側市道沿い、西側市道沿いの開渠側溝について、市で蓋かけをする予定はありますか。	市で蓋かけをする予定はありません。
33	その他				募集要項と物件調書には、事業地の地盤レベルに関する情報が添付されておらず、説明会でも該当資料はないとのことでしたが、プロポーザルの段階では、既存地盤とその改変に関わる事項は考慮する必要はないと考えて良いですか。	プロポーザルの計画提案では地盤高さなどの詳細までは求めませんが、価格提案や事業計画の検討において造成に関する事項の考慮は必要と考えます。
34	その他				街区道路やクルドサックを設置した場合、市への移管について協議する余地はありますか。	市の担当所管(路政課)に確認してください。