

【質問・意見】

No.	質問/意見	資料名	頁	該当箇所	内容	回答
1	質問	募集要項（事業概要書）	4 (21)	第2章1.(8)分譲宅地について	分譲宅地の販売はR9年度からの開始を想定されていると思われま す。R7年度中に全体の開発許可が取得できた場合、分譲宅地部分の み別事業として売却するには早期の分筆が必要と考えますが、市有地 部分と分譲宅地部分の分筆は開発申請図上の境界ポイントにて行うと いう理解でよろしいでしょうか？	市有地部分と分譲宅地部分の分筆は、開発申請図上の境界ポイントで実施すること とお考えください。 [参考] うきは市普通財産売却事務取扱要綱 第3条 売却面積は、実測を基本とする。ただし、実測面積が公簿面積と同等と判断でき る場合及び実測により難い特別な理由がある場合は、公簿によることができる。
2	質問	募集要項	10	第2章1.(9)⑥	交通状況調査が選定事業者の役割範囲になっていますが、交通量調 査・速度調査等は必要でしょうか？	開発許可申請で求められた場合に実施をしていただきたい調査になります。許可申 請上求められない場合は不要です。
3	質問	募集要項様式集	16	第3章4.(1)①カ様式 1-20 参加資格申請 書（その他の企業）	応募グループ内に分譲宅地を購入する企業がいる場合は「その他の企 業」として応募すると共に、参加資格審査申請書（その他の企業）を 提出させていただくとの理解でよろしいでしょうか。	お見込みの通りです。
4	質問	募集要項	23	第4章1(1)	分譲宅地は更地での買取となっていますが、買取希望額は、道路等の 移管される公共用地部分を除いた面積での提案と考えてよろしいでし ょうか。	買取希望額は、道路等の移管される公共用地部分を除かず、分譲宅地全体で積算を お願いします。ただし、様式集でお見積書をご提案いただくこととなっております が、ご提案いただいた金額でのお支払いを保証するものではないことにご注意くだ さい。なお、ご提案金額の多寡によって評価はせず、審査対象でもありません。
5	質問	要求水準案（建設 等業務）	10	調整池、防火水槽	調整池・防火水槽の協議を福岡県都市計画課に確認中とのことでした が、協議の結果を教えてくださいませんか。	現時点で、協議は進めているものの面積等の具体的な内容については、事業内での 協議をお願いいたします。
6	質問	要求水準書（建設 等業務）	12	第3章2.(3)①設計よ り	既存の専用水道井戸の配管図があれば共有いただけないでしょうか？ 合わせて、井戸の深度等の詳細がわかればお示しいただけないでし ょうか？	専用水道の配管図をご希望の応募者は、市へお問い合わせください。データをお送 りいたします。なお、井戸の深度は70m程度です。
7	質問	要求水準書（建設 等業務）	12	3章施設計画、整備業 務(3)既存住宅等の解 体・撤去①設計	既存井戸を撤去する場合、処理方法に関する指導等あればお示しいた げないでしょうか？	うきは市では、既存井戸撤去に関する指導はしておりません。
8	質問	要求水準書（建設 等業務）	14	3章施設計画、整備業 務(4)市営住宅の整備 ①設計 ア.基本事項	蓄電池について、現時点で想定される容量がありましたらお示しいた げないでしょうか。	現時点では、蓄電池の容量は算定しておりません。
9	質問	要求水準書（建設 等業務）	14	3章施設計画、整備業 務(4)市営住宅の整備 ①設計 ア.基本事項	屋根置太陽光発電・蓄電池については別事業となりますが、市営住宅 引き渡し後の設置という認識でよろしいでしょうか？	工事は同時期に行うことを想定しています。選定事業者による設計に間に合うよう に、今年度中に、PPA事業者の選定を想定しています。 PPA事業者による太陽光パネル等の設計を考慮して基本設計・実施設計をお願い いたします。スケジュールや仮設計画等の調整は業務内をお願いいたします。

No.	質問/意見	資料名	頁	該当箇所	内容	回答
10	質問	要求水準書（建設等業務）	17	3章施設計画、整備業務(4)市営住宅の整備 ①設計キ.設備計画 ■ 電気設備、エネルギー マネジメント設備	高圧一括受電での計画になっておりますが、子メーターの検針は管理者(うきは市)で行うという認識でよろしいでしょうか。	お見込みの通りです。
11	質問	要求水準書（建設等業務）	19	第3章2.(4)①セ	各戸の玄関に郵便受けを設けるとなっていますが、エントランス等での集合郵便受けで対応することも可能でしょうか。	郵便法第四十三条に当てはまる場合は、集合郵便受けの設置に加え、各戸の玄関にも郵便受けを設置してください。なお、2階以下の住棟の場合は、集合郵便受けの設置は不要とします。
12	質問	要求水準書（建設等業務）	34	第3章2.(7)①	道路Eは事業概要書P13整備イメージでは幅員4m以上と記載されていますが、要求水準書では6m以上となっています。1世帯の為のみの道路のため幅員は4m以上での設定でよろしいでしょうか。	開発許可申請に道路Eを含む場合、県の開発の方針に従って6mとすることを想定しています。
13	質問	要求水準書（建設等業務）	34	第3章2.(7)①	道路C、Dは付け替えという記載がありますが、一部廃道も含め、周辺環境に配慮した事業者提案と考えてよろしいでしょうか？	お見込みの通りです。その場合、道路を現状利用している方の利便性が保てるように回転道路等を設けるなどの配慮をお願いします。
14	質問	要求水準書（建設等業務）	37	第4章1	市有地部分と分譲宅地部分の分筆・登記は選定事業者が行うと記載されていますが、これは更地部分の売却時のことを示しており、PFI事業内の開発行為に含まれる内容と捉えてよろしいでしょうか。	分譲宅地部分の売却時に分筆・登記が必要となりますので、PFI事業に含まれます。また、宅地整備後の公共施設移管部分についても分筆・登記が必要となりますのでご対応をお願いします。
15	質問	事業概要書	2	第1章2(3)	テレビの電波が入りにくい場合があります有線で接続しているのは区域全体でしょうか。一部地域であれば具体的範囲を教えてくださいませんか。また、付近のアンテナはどこにあり、所有者や今後の対応についてどのようにお考えか教えてくださいませんか。	現在は有線で区域全戸に接続しています。建替後に電波障害が発生する場合は、県営浮羽団地内に設置しているアンテナから有線で接続することになります。アンテナの位置は別添資料の確認をお願いします。
16	質問	事業概要書	2	第1章2(1)	新規の分譲地の整備にあたり、西側区域外から流入している下水道管の切り替えは、事業者の提案によると考えて良いでしょうか？	お見込みの通りですが、計画にあたっては水環境課との協議をお願いします。
17	質問	事業概要書	19	第3章7	整備イメージ図のように、調整池が事業者に引き渡される分譲宅地側にある場合も（実施方針公表時の）質疑回答22にあるように調整池費用は別途費用となると考えてよろしいでしょうか。	お見込みの通りです。ですが、できる限り市の負担が最小になるように工夫してください。
18	質問	事業概要書	21	第3章10(2)	整備スケジュールでは、市道や分譲宅地の施工時期と市営住宅の施工時期が同時期で線が引かれております。開発・造成工事と建物建築工事が同時期ということは37条制限解除での対応が可能と捉えてよろしいでしょうか。	開発行為にかかる建築制限解除申請(法第37条)については、確定したものではありませんので、県協議が必要となります。公表しているスケジュールは例示となりますので、より良いスケジュールをご提案いただきたいと思いますと考えております。

No.	質問/意見	資料名	頁	該当箇所	内容	回答
19	質問	要求水準書（入居者移転支援業務）	9	第4章5 入退去手続の支援	家賃助成の費用は、適正な退去が確認できた後というのは、仮移転が完了し、既存市営住宅退去後という認識でよろしいでしょうか？ 又、請求書に基づき市が別途、移転対象者に支払うとなっておりますが、請求書作成は移転対象者ご自身が行うこととなりますか。もしくは、選定事業者が作成や支援をするということとなりますか。 又、仮移転先の家賃については、行政の補助金支給前に入居者が一時負担するという認識でよろしいでしょうか？	既存市営住宅退去後に家賃助成の費用を市から移転対象者に直接支払います。その際の請求書の作成は、移転対象者が行います。なお、移転対象者が一時負担することとなります。
20	質問	特定事業契約書案	12	工事監理者等第27条の3より	構成企業は、自己の責任及び費用負担で本件工事の工事監理者を設置し、とありますが、第三者に委託せずに、実施方針等の質問回答No.31より、社内の別部署が工事監理を行う等、建設と工事監理を分離するメリットと同等以上の品質を担保できる監理体制が確保されている場合は兼務も可能となっておりますが、上記の担保をする為に必要な書類提示等があれば教えていただけますでしょうか。	参加時（第一次審査）は、書類を定めておりませんが、第二次審査に関わる様式3-2において、“工事監理に関する体制のポイントや考え方を提案すること。”と、提案を求めています。なお、様式3-2は、工事監理を第三者に委託する場合もご提案いただけます。
21	質問	契約書案別紙	6	別紙3 事業概要書1 <建設等業務> ⑧分譲宅地整備業務について	分譲宅地を市から土地を購入する際、落札者の希望額より、うきは市様の提示金額が高い場合、双方協議を行うという認識でよろしいでしょうか。	選定事業者と市の協議により決定します。 [参考] うきは市普通財産売却事務取扱要綱 第4条
22	質問	募集要項	17	(3) 応募者の参加資格要件	共同住宅の新築工事の実設計の元請実績として、2階建て以上、4階建て以下となっておりますが、5階や6階は実績として提出してよろしいでしょうか。	4階建て以上についても実績として認めます。募集要項及び様式を修正いたします。