

久御山町新市街地（みなくるタウン）整備事業住街区調査業務  
公募型プロポーザル 質問回答

久御山町事業建設部新市街地整備室  
令和2年8月21日

上記業務に係る質問について、下記のとおり回答します。  
また、令和2年8月7日に開催いたしました事前説明会での質問についても、あわせて回答します。

### 書面による質問に関する回答

質 問	回 答
① （様式-3④）の保有資格欄について、一級建築士等は（部門： 分野： ）欄に記載する内容が無い場合、この部分を削除して記載しても良いでしょうか。	① 記載欄を適宜削除して記載してください。
② （様式-3⑤）の同種又は類似業務経歴の業務名欄の登録番号について、契約書に登録番号等の記載が無い場合、業務名のみ記載して、登録番号表記は削除して良いでしょうか。	② 登録番号が無い場合は、業務名のみの記載とし、登録番号欄には「無し」と記載してください。
③ （様式-3⑤）の同種又は類似業務経歴の業務名欄について、記載できる欄が3つですが、4つ以上ある場合は欄を増やして記載しても良いでしょうか。	③ 同種又は類似業務の記載については、適宜記載欄を増やして記載いただければと考えております。ただし、 <u>多くても5つ程度まで</u> 選定して記載してください。
④ （様式-3⑦）の従事分野の経歴欄について、想定される事例を示していただけますでしょうか。	④ 想定される事例としては、「住宅整備方針案作成」や「土地利用計画図作成」、「設計」など住宅整備事業に係る業務の分野を記載してください。
⑤ （様式-4）同種又は類似業務実績が複数ある場合は、枚数を増やして記載するべきでしょうか。	⑤ 実績が複数ある場合は適宜枚数を増やして記載いただければと考えております。ただし、 <u>多くても5つ程度まで</u> 選定して記載してください。
⑥ （様式-4）「注1：業務分類には、提案書提出要請書の「留意事項」において定義した同種又は類似業務を示しておく」とありますが、どこに定義されているのでしょうか。	⑥ 注1の文言については、記載漏れがあり、大変申し訳ありません。 「同種又は類似業務」については、貴社が「同種又は類似業務」と判断したもの（広く住宅整備事業と捉えられるもの）を実績として記載していただければ結構です。

<p>⑦ 実施要領P 3 4 (3) ①の提出書式はA 4サイズで良いでしょうか。また、技術資料の枚数については、上限あるいはおおよその目途はありますでしょうか。</p>	<p>⑦ 提出書式はA 4サイズで提出してください。また、技術資料の枚数については、上限はありませんが、<u>上記質問③、⑤を参考に</u>適当な枚数となるようお願いいたします。(任意様式としている「会社の業務経歴」についても過去10年間の実績を全て記載する必要はありません。)</p>
<p><b>【重要】</b> 「優良田園住宅制度を活用した住宅事業実績」及び「市街化調整区域内の住宅事業実績」については、<u>事業として希有な実績であることから、必須事項ではありません</u>が、あれば必ず記載してください。</p>	

### 事前説明会での質問に関する回答

質 問	回 答
<p>① 調査対象区域の地権者数は何名でしょうか。</p>	<p>① 調査対象区域の地権者数は33件47名となっています。</p>
<p>② 業務の実績について、民間企業からの受注業務は実績として提示して良いでしょうか。</p>	<p>② 住宅整備の同種又は類似業務の実績については、官民間問わず実績として判断したものは提示してください。</p>
<p>③ 調査業務の参加にあたって、JV（ジョイントベンチャー）での参加は可能でしょうか。</p>	<p>③ 様式-2に「一部の業務を再委託する場合」の記載を設けておりますが、本調査業務において、より多くの提案事業者の参加を促すため、<u>JV方式での参加は可能</u>といたします。</p>
<p>④ 市街化調整区域で住宅建築が難しいという現状の中で、優良田園住宅制度の活用といった手法もあるという説明ですが、住宅以外の建築物なども提案に入れても良いのでしょうか。 それとも優良田園住宅のみの整備で考えるべきなのでしょうか。</p>	<p>④ 住宅以外にも緑環境と調和する施設として、クライנגルテン（滞在型市民農園）やグランピング（高級アウトドアキャンプ施設）といった施設を併せ持った住街区形成は提案として良いと考えています。 また、優良田園住宅制度の活用は検討事項として必須ですが、<u>当該整備地区（約3ha）を全て優良田園住宅で整備することは考えていません。</u>一般的な優良田園住宅の整備は10～30区画程度であり、本町としては優良田園住宅をこの区域のモデル事業として活用したい考えです。残りの区画については、一般的な住宅では京都府等の理解が得られないため、京都府のエネジー施策とマッチした住宅地や新型コロナ対策を踏まえたリモートワークが可能となるよう、Wi-Fiが整備された住宅地といった特色のある提案を期待しています。</p>

<p>⑤ 優良田園住宅について、「まちづくり協定」を定める旨の記載がありますが、いつ頃定めるのでしょうか。</p>	<p>⑤ 優良田園住宅を整備するためには、開発事業者が本町の定める「久御山町優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針」の要件に合致した建設計画を策定し、認定を受ける必要がありますが、この建設計画に「まちづくり協定」を盛り込む必要があります。つまり、「まちづくり協定」を定めるタイミングは建設計画の策定時であり、「まちづくり協定」は決定事項として定めたいうえで、住宅購入者と適宜その内容を改善していくこととなります。</p>
<p>⑥ 8月1日に新市街地（みなくるタウン）の地権者集会が開催されているのを町ホームページで確認しました。その中で地権者に対する意向確認を行う予定となっていますが、その結果は開示していただけるのでしょうか。</p>	<p>⑥ 地権者の意向確認については、開示しないものと考えてください。なお、本調査業務において、町に協力してもらいたい部分、例えば、「地権者へのヒアリング調査を実施する際に町から案内文書を出して欲しい」というようなことがあれば、プレゼンテーション時に町がやるべき業務部分として明確に提示してください。</p>
<p>⑦ 調査対象区域における住街区形成の考え方や提案については、隣接する産業立地促進ゾーンとの関係性や調和を考慮して提案内容を検討した方が良いでしょうか。</p>	<p>⑦ 今回の調査対象区域としていない住街区促進ゾーンや産業立地促進ゾーンなど、全体を含めて、これらの関係性や調和という部分は一つ大きなポイントとなると考えられるため、そういった部分も踏まえてご提案いただきたいと思います。</p>

以上