

№	質問（原文そのまま）	奥州市回答
1	PPP・PFIを想定した場合の、VFMを活かす収益施設は、大橋住宅に限らず、南丑沢住宅の全部廃止と北余目住宅の一部廃止の敷地活用を想定されていますか。	ご質問にある想定のとおりです。大橋住宅の全部、南丑沢住宅の全部、北余目住宅の一部の敷地を本事業の活用地としています。市では、大橋住宅の現地建替を行い、南丑沢住宅の全部及び北余目住宅の一部を廃止することが望ましいと考え、これら3つの団地から生まれる余剰地もVFMでの評価になり得ると考えています。
2	PPP・PFIを想定した場合の対象地域は、大橋住宅敷地に限定されますか。（上記質問方法の変更）	大橋住宅の全部、南丑沢住宅の全部、北余目住宅の一部の敷地を本事業の活用地としています。市では、大橋住宅の現地建替が望ましいと考え、南丑沢住宅の全部と北余目住宅の一部の敷地は他の用途に活用でき得ると考えています。
3	市営住宅は、低家賃が想定されますが、家賃収入ではなく、サービス対価としての支払いは想定されていますか。	3つの敷地のいずれか一か所を市営住宅建設の集約建替用地とし、その土地に150戸の住宅を建設する考えです。そして建設した住宅に集約する入居者を住替えさせることまでが本事業の最大の目的です。この目的に達することが可能であれば、市営住宅としての家賃収入によらず、民間事業者による住宅供給サービスに対して、市または入居者が民間事業者による対価を支払う事業設計も想定されます。また、市有地利用の賃借料や売却費との相殺も考えられます。
4	建替後の市営住宅は現状間取りと同じと想定して想定家賃のお考えはありますか。	大橋住宅の敷地をA～Dの4つのエリアに区分し、次のような建設をイメージしています。 Aエリア 4階建1LK 40戸 EV設置 Bエリア 4階建1LK 30戸 EV設置 Cエリア 2階建長屋形式 2LDK 20戸 Dエリア 4階建1LK 60戸 EV設置 家賃は国が示す算出方法に準拠しますが、新たに建設した住宅に住替者が入居する場合の家賃には、5年間の傾斜措置を設ける予定としています。
5	PFI事業とした際、貴市は事業期間を何年間と想定されていますか。	150戸の建設には入居者の住替先の確保と引越期間が必要です。大橋住宅での現地建替を実施するのであれば、例えば4棟を第1期から第3期の工期にわけて建設する計画とし、「住替」と「建設」を交互に繰り返す、4棟の建設と入居者の集約を10年間で実施するといった事業を想定しています。
6	建替えの際、鉄筋コンクリート造、鉄骨造他、希望される構造がありますか。構造による評価点を変える考えはありますか。また階層についての希望があればご教授ください。	エレベーターを設置する場合は、鉄筋コンクリート造を希望します。ご質問にある評価点については、プロポーザルを想定したものであるならば、現時点において評価点の検討はしていません。
7	物置の有無について、貴市で想定する大きさと必要性をご教授ください。	物置は大橋住宅敷地内に各戸あたり1つ（w160×D180）の配置を想定し、住宅建設と合わせて建設するものと考えています。
8	駐輪場・自動二輪車用駐車場・駐車場の整備について貴市はどのように想定されますか。	駐車場は大橋住宅敷地内に建設戸数150戸に対して250台を想定しています。自転車は物置（各戸1つ:w160×D180）に2台を収納する想定ですので、これに収まらない自転車や自動二輪車については、20台分の来客用の共用駐輪スペースがあれば対応できると考えています。

№	質問（原文そのまま）	奥州市回答
9	入居者支援業務（本事業に含める場合）の範囲を、貴市としての想定をご教授ください。	<p>民間事業者が入居者支援業務を行う場合は、次に掲げる業務が委託する範囲と考えています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ①入居の相談 ②入居中の各種届出の受理 ③入居前修繕の発注 ④駐車場の管理 ⑤退去者への補修確認・指示 ⑥施設の保守・管理 ⑦鍵の引渡し、受取り ⑧入居中の相談 ⑨手続書類の経由 ⑩共用部修繕の発注（中小規模）
10	<p>2-(1)(2)(3)それぞれの市営住宅用地の範囲（境界）がわかる資料をいただけますでしょうか。特に大橋住宅住棟配置状況図の敷地面積18,863.10㎡の敷地境界線が明確な資料（敷地測量図）をいただけますでしょうか。</p>	<p>本事業の実施にあたり、用地や地質の測量・調査を行う必要があります。現時点では用地の範囲（境界）に関する資料の持ち合わせは公図のみと考えており、公図であれば提供が可能です。</p>
11	<p>2-(1)(2)(3)それぞれの市営住宅用地の境界確定は完了していますでしょうか。</p>	<p>境界確定は完了していません。本事業の一部として民間事業者が境界の調査を実施しない場合は、当市において実施するものと考えています。</p>
12	<p>2-(3)北余目住宅の敷地面積は全体面積でしょうか？余剰地対象となる面積でしょうか？</p>	<p>ご質問にあるとおり2-(3)に表記した北余目住宅の敷地面積は、余剰地の対象となる面積であり、公図及び登記から得られた数字です。</p>
13	<p>3-(2)-アに「市営住宅と余剰地を連携させて」とありますが、大橋住宅の敷地にも余剰地の想定があると考えると差し支えないでしょうか。</p>	<p>大橋住宅の敷地において本事業による余剰地が仮に生じた場合には、市営住宅と余剰地を連携させた事業の展開が期待できるものと見込んでいるところです。</p>
14	<p>4の記載事項として、現地建替工事にはPFI事業の導入対象と記載されていますが、入居者の住替事業と余剰地活用にはPFI事業の導入対象と記載されていません。入居者の住替事業と余剰地活用はPFI事業対象外と考えてよろしいでしょうか。</p>	<p>PFI事業としての導入の範囲はもとより、本事業に関して、民間事業者からご提案いただく事業の範囲については、法的な制限以外に特別な制限を設けていません。住替事業や余剰地活用のほか、3-(2)に表記した民間活力に期待するに相応しいご提案をお待ちしています。</p>
15	<p>4-①住替先の市営住宅はどちらになりますでしょうか？また修繕はどのような内容になりますでしょうか。</p>	<p>住替先の市営住宅の優先順位は、市営川端住宅を第1位とし、民間賃貸住宅、市営赤土田住宅の順位と考えています。市営住宅への住替においては、入居に必要な修繕として、便器の洋式化、室内塗装の補装、クロスの貼替、畳の交換、設備の修繕などの一般的なもののほか、入居者自身に設置を求めている風呂釜、浴槽、給湯器の設置が主な内容となります。</p>
16	<p>4-②現状の区域内道路は建替え時にどの様に対応する予定かを教えていただけますでしょうか。また接道している住宅への対応や廃道とするかどうかのお考えを教えてください。</p>	<p>団地の北側に接する市道と団地内の市道それぞれ1本については、このまま使用したいと考えています。それ以外の敷地内の通路については、新築する住宅にあわせ柔軟な対応が可能と考えています。</p>

№	質問（原文そのまま）	奥州市回答
17	4-②集会所の建設について規模や必須機能等を教えていただけますでしょうか。	いまのところ、可能な限り、現在ある集会所をそのまま使用する考えです。
18	4-②③の解体において、アスベストが含まれているかどうかを教えてください。	大橋住宅、南丑沢住宅、北余目住宅のすべてにおいて、アスベストの除去は必要と考えています。
19	4-④の余剰地活用において使用用途の制限があるかどうかを教えてください。	使用用途の制限はありません。
20	4-④北余目住宅の一部が余剰地予定ですが、範囲は想定済みでしょうか。想定済みであれば範囲を明示していただけますでしょうか。	用途廃止する部分はすでに特定しています。余剰地の活用を想定する北余目住宅の土地の資料を提供します。
21	3団地の入居者へのアンケートは実施済みでしょうか。または実施予定があるかどうかを教えてください。	3団地の入居者への説明会やアンケートは、本サウンディング調査により得られた提案をもとに、市が事業構想を作成し、公表した後の開始を想定しています。開始の時期は、令和6年1月からと考えています。
22	アンケートが実施されているようでしたら、現時点で認識されている要望等があれば教えてください。建物の高さに対する要望等は、大橋住宅跡地での余剰地創出に影響が出る可能性がありますのでご教示いただけると幸いです。	説明会では、入居者を対象に3団地ごとに実施し、住宅の建設、住替事業、移転費用、家賃といった事業構想を説明する予定です。アンケートは住替えに伴う明渡しを求める入居者を対象に適時に調査を実施し、住替先、引越しの方法といった個別の事情を把握することを主な目的とする予定です。したがって、入居者のみなさんから余剰地創出に影響のある意見を聴取することは想定していません。
23	住替反対者への対応等で計画が延びる可能性がありますか。教えてください。（新築の家賃設定等で合意に至らない等）	市条例の規定により、市長からの明渡しの請求に対して、入居者は住宅を明け渡す義務があります。住替においては、次のようなメニューを用意し、住替者の速やかな協力が得られるよう準備する予定です。 ①住替先のあっせん ②住替先での風呂釜、浴槽、給湯器の整備 ③引越費用の助成又は引越業務の一括発注 ④差額家賃の免除または経過措置

※太字部分は、実施要領の項目番号を示しています。