

市営桜の宮住宅建替事業（2期） 個別対話の内容について

ID	実施方針等 該当箇所		質問	回答	
	資料名	ページ			
1	実施方針	13	第2 民間事業者の募集及び選定に関する事項 2 募集及び選定のスケジュール	今後のスケジュールに関して、4月の入札公告の後に個別対話の機会がありますか。また時期は、事業者グループ組成後でしょうか。	個別対話を実施する予定です。詳細は、入札公告時点にお示しします。
2	実施方針別紙3 事業用地概要図	—	—	Cブロックの中央にある道路の廃道は可能でしょうか。	平成29年12月26日神戸市公表の「市営桜の宮住宅建替事業（2期）実施方針に関する質問（ID8）への回答」でもお示している通り、Cブロック区域内にある中央の道路については、事業者が実施する開発許可申請の内容により、道路管理者が廃道を可とする場合があります。廃道を行うには、事業者が実施する開発協議で、廃道について協議が成立する必要があります。廃道の手続きは、廃道についての協議が成立した後、議会の議決を経る必要があります。
3	実施方針別紙3 事業用地概要図	—	—	住宅地の盤の高さや造成等について、神戸市の考え方をご教示下さい。	住宅地の盤の高さや造成想定レベルは入札公告時点にお示しします。
4	要求水準書（案） （市営住宅整備・余剰地活用業務編）	3	第2 事業実施にあたっての基本的事項 2 事業の概要	生活支援ゾーンの公園以外の部分は本事業に含まれますか。	本事業では、店舗付集会所の解体と敷地の造成までとします。
5	要求水準書（案） （市営住宅整備・余剰地活用業務編）	23	第4 市営住宅整備業務に関する要求水準 2 施設計画に関する条件 (1) 建替住宅 ウ 住棟の形態・配置	1期では、東北角のエレベーターと中央ブロックの中のエレベーターは市営住宅の住民以外の方も利用可能です。2期においては、市営住宅のエレベーターを住民以外の方が使用することは無いということですか。	2期では、バリアフリー動線についてエレベーターを使用せずに確保していただきたいと考えております。
6	要求水準書（案） （市営住宅整備・余剰地活用業務編）	24	第4 市営住宅整備業務に関する要求水準 2 施設計画に関する条件 (2) 付帯施設	市営住宅の集会所は“暮らし充実”施設との合築でも良いでしょうか。	市営住宅集会所は、原則として、平屋の独立したものを整備してください。詳細は入札公告時点にお示しします。
7	要求水準書（案） （市営住宅整備・余剰地活用業務編）	44	第5 余剰地活用業務に関する要求水準 2 沿道利用ゾーンに関する条件 (1) “暮らし充実”施設の整備・運営に関する条件 イ 用途及び規模に関する条件	沿道利用ゾーンについて、用途変更は可能でしょうか。	本事業区域については、都市計画の上位計画である都市計画マスタープランにおいて、「住宅地（低密度住宅地）」に位置づけられています。また桜の宮住宅建替事業（2期）実施方針において、「沿道利用ゾーン」は、桜の宮住宅だけでなく、北鈴蘭台駅周辺エリアの住民の暮らしを充実する施設の整備を行うこととしており、規制を超える施設誘致のための用途変更は、非常に難しいと考えています。
8	要求水準書（案） （市営住宅整備・余剰地活用業務編）	44	第5 余剰地活用業務に関する要求水準 2 沿道利用ゾーンに関する条件 (1) “暮らし充実”施設の整備・運営に関する条件 イ 用途及び規模に関する条件	沿道利用ゾーンで要求水準書記載事項以外に、出店を禁止しているものはありますか。加えて、沿道利用ゾーンへの進出を検討する場合、駅前施設との競合等、業種も限定される可能性はあるでしょうか。	用途地域で制限されているものでなければ出店は可能ですが、市営桜の宮住宅建替事業（2期）要求水準書（案）（市営住宅整備・余剰地活用業務編）（市営住宅整備・余剰地活用業務編）P44、2 沿道利用ゾーンに関する条件（1）“暮らし充実”施設の整備・運営に関する条件のイ（イ）「事業者が提案する施設と競合する可能性のある北鈴蘭台駅周辺施設との共存が可能となるよう配慮した事業内容とすること」等でもお示している様に、既存事業者との「共存」に充分にご配慮頂き、ご提案頂ければと考えています。
9	要求水準書（案） （市営住宅整備・余剰地活用業務編）	45	第5 余剰地活用業務に関する要求水準 2 沿道利用ゾーンに関する条件 (1) “暮らし充実”施設の整備・運営に関する条件 ウ 区画設定に関する条件	沿道利用ゾーンと市営住宅の境界のラインは、どの程度変更できますか。例えば、30mが35mになった場合はどうですか。	市営住宅が必要戸数建設出来るのであれば、境界ラインの変更は可とします。
10	要求水準書（案） （市営住宅整備・余剰地活用業務編）	45	第5 余剰地活用業務に関する要求水準 2 沿道利用ゾーンに関する条件 (1) “暮らし充実”施設の整備・運営に関する条件 エ 施設計画に関する条件	明宝線からの進入路が1ブロックに1箇所では、利用が難しいです。	進入路については、現段階では、原則として、沿道東・中・西ブロックとも、各ブロックに1箇所以下としています。具体的な整備については、開発協議の中で、事業者の責任において、道路管理者や警察等関係機関と協議を行ってください。
11	要求水準書（案） （市営住宅整備・余剰地活用業務編）	45	第5 余剰地活用業務に関する要求水準 2 沿道利用ゾーンに関する条件 (1) “暮らし充実”施設の整備・運営に関する条件 オ “暮らし充実”施設用地の取得又は借地に関する条件	神戸市の地代に対する基本的な考え方をご教示下さい。	地代は、造成内容を考慮して予定価格を提示します。詳細は入札公告時点にお示しします。
12	要求水準書（案） （市営住宅整備・余剰地活用業務編）	46	第5 余剰地活用業務に関する要求水準 2 沿道利用ゾーンに関する条件 (1) “暮らし充実”施設の整備・運営に関する条件 カ 事業計画に関する条件	社会情勢等により提案通りの施設誘致が不可能になる場合等、やむを得ない場合に、内容変更の可能性がありますが、協議には応じていただけますか。	要求水準書P46 カ（イ）記載のとおり、御質問のような社会情勢等の変化があった場合に、市と提案内容の変更協議を行う場合でも、提案時のコンセプトから逸脱することはできません。
13	要求水準書（案） （市営住宅整備・余剰地活用業務編）	—	—	エレベーターは、沿道利用ゾーンでは認められないのでしょうか。	沿道利用ゾーンにおいては、バリアフリーの観点から施設内エレベーターを補完的に歩行者動線として活用することは可とします。
14	要求水準書（案） （市営住宅整備・余剰地活用業務編）	—	—	一般住宅ゾーンにおいて、法面やフットパス等のコンスペースの管理は、事業者で一定の整備をした後に神戸市で引き継いで頂けますか。	原則として、神戸市ではコンスペース等の引き取りは行いません。事業者において整備後のコンスペース等の管理運営については良好な環境保全方法も含め、工夫してください。
15	要求水準書（案） （市営住宅整備・余剰地活用業務編）	—	—	ゲート広場を公園とすることは考えられますか。	事業区域内にある北山公園については、地元と整備について調整しており、現地での再整備を行う予定です。但し、ゲート広場について市営住宅敷地として整備する可能性も含め、詳細は入札公告時点にお示しします。
16	事業者提案	—	—	沿道利用ゾーンの駐車場と、市営住宅の駐車場利用とを一体的に計画することは可能でしょうか。	原則として、市営住宅駐車場と一体での計画は不可とします。但し、市有地内に地域向け駐車場として一定数確保する必要があるれば検討課題と考えます。詳細は、入札公告時点にお示しします。