

かつらぎ町地域優良賃貸住宅整備事業 実施方針(案) 質問・意見に対する回答 (令和 7年 6月16日公表)

No	質問書	意見書	書類名	項目	内容	回答
1	○		実施方針(案)	P.2 第1章 1 (6) 1) 解体業務	既存施設に関する図面等のご提示いただけるのでしょうか？	図面等はありません。建物内等を確認いただくことは可能ですので、ご希望があればご連絡ください。
2	○		実施方針(案)	P.2 第1章 1 (6) 1) 既存建物の解体	既存の解体・撤去・処分業務がありますが、設計図書等はありませんか。無い場合、調査を民間側で行うという事でしょうか。また、設計業務は、既存の一般図作図等が必要でしょうか。アスベスト調査の有無、調査の必要性についても募集要項等でお示しいただけると考えて宜しいでしょうか。	設計図書等はありません。建物内等を確認いただくことは可能ですので、ご希望があればご連絡ください。 その他の詳細は募集要項でお示します。
3	○		実施方針(案)	P.2 第1章 1 (6) 2) ⑥ 電柱	電柱の撤去・移設・新設とありますが、既存の電柱位置等は募集要項にてお示しいただけますか。また、電柱の新設、移設等は民間側で調査の上、地域電力会社と協議でしょうか。若しくは、町にて調整されますか。	電柱の撤去・移設・新設は、提案内容により異なってくることからSPCにて関連部署への届け出や地域電力企業とのやり取りを行ってください。
4	○		実施方針(案)	P.2 第1章 1 (6) 2) ⑦ 防火水槽等	防火水槽・防災無線等の位置は募集要項等でお示しいただけますか。または、民間側で調査の上、町の担当者と協議すると考えて宜しいでしょうか。 「除染土」との記載がありますが、敷地内に除染土が埋設されているのでしょうか。位置、土被り等は募集要項等でお示しいただけますか。	「除染土」は誤字であり今回の土地には関係がありません。混乱をさせてしまったことお詫び申し上げます。また、防災無線は近隣には設置されておりませんが、その他の問いに関しは募集要項にてお示しいたします。
5		○	実施方針(案)	P.3 第1章 1 (6) 3) ⑧ 施設の維持管理	「本施設の維持管理に係る集会施設」とあります。また、3頁 第1章 1 (6) 4) ⑦にも集会施設の施設貸出、利用予約受付業務があります。常駐の職員が居る訳ではありませんので、本施設の入居者又は、町で維持管理、運営は出来ないでしょうか。	施設の維持管理は住居棟と同様にSPCに管理委託業務を検討しております。詳細に関しては募集要項にお示します。
6	○		実施方針(案)	P.3 第1章 1 (6) 3) ⑨ 受水槽	受水槽の算定人員等の基準をご教示ください。	募集要項にてお示します。
7	○		実施方針(案)	P.4 第1章 1 (9) 支払に関する事項	割賦の対象となる補助対象施設建設費の概ね55%に係る消費税につきまして、引渡し後に一括で支払っていただけたとの認識でよろしいでしょうか。 一括で支払っていただくことで事業費の低減にもつながるためです。	検討し募集要項にてお示します。
8	○		実施方針(案)	P.8 第2章 2 (6) 基本協定の締結等	特定目的会社SPC設立は必須条件でしょうか？	PFI手法のBTO方式での事業計画を考えておりますので、必須といたします。
9	○		実施方針(案)	P.9 第2章 3 (1) 8) 公募参加者の参加要件	「町内に本店・本社・主要な営業所(支店等)を持つ企業が公募参加グループに構成企業・協力企業として参加している場合は、その参加者数に応じ、審査の際、地域貢献点を加点するものとする。」とありますが、加点のためだけに企業数が多いコンソーシアムとなり、事業遂行において過剰な企業数となることが懸念されるため、企業数ではなく、「町内に本店・本社・主要な営業所(支店等)を持つ企業が公募参加グループに構成企業・協力企業として参加している場合は、一定の加点」として頂けないでしょうか。	地域貢献点は町が示す企業数の参加数が構成企業、協力企業等にかかわらず対象を超えていれば一律の加点とします。但し、評価点に大きく響する加点は考えておりません。
10	○		実施方針(案)	P10 第2章 3 (2) 公募参加グループの構成企業の資格要件	構成企業の資格要件について、貴町の入札参加有資格者名簿に登録されていない企業であっても参加可能という理解でよろしいでしょうか。	PFI手法の場合は入札参加有資格者名簿に登録は対象外といたします。
11	○		実施方針(案)	P.10 第2章 3 (2) 1) ② 設計企業	「②今回の事業に類似する住宅」とありますが、建築面積が同規模の集合住宅、という理解でよろしいでしょうか。	お見込みの通りです。
12	○		実施方針(案)	P.10 第2章 3 (2) 1) ② 設計企業	現況を見学しましたが、周辺道路は改修が必要と思われます。建築設計のほか、土木設計技術者が必要でしょうか？	必須ではございません。ただし、周辺道路改修の必要性はございます。
13	○		実施方針(案)	P.10 第2章 3 (2) 1) ② 設計企業	「類似する住宅」とありますが、募集要項等で詳細をお示しいただけると考えて宜しいでしょうか。また、類似棟数に応じた加点等はありませんか。	類似とは鉄筋コンクリート住宅を表し、過去に同等の実績があることとご理解ください。 類似棟数による加点はございません。
14	○		実施方針(案)	P.16 第4章 1 面積	事業計画地の面積が「約9,771.85㎡」とあります。この敷地の測量図、地質調査報告書又はボーリングデータ等はありませんか。また、地目は事業計画地全体が宅地と考えて宜しいでしょうか。	ボーリングデータはありません。必要に応じ敷地内を調査いただくことは可能ですので、ご希望があればご連絡ください。ただし、調査等に要する費用は負担してください。 また、地目については一部農地(田、畑)が含まれています。
15	○		実施方針(案)	P.16 第4章 1 周辺状況	事業計画地周辺状況が各方位とも町道となっていますが、道路種別、現況幅員等をご教示ください。また、道路の拡張予定、歩道の整備等は募集要項等でお示しいただけると考えて宜しいでしょうか。	募集要項にてお示します。
16	○		実施方針(案)	P.16 第4章 3 (1) 住宅棟	事業費算定するにあたり、住宅のグレード等の設定はどのように想定しているのでしょうか？	原則は、公営住宅基準に準拠しますが、詳細は要求水準書にてお示します。
17	○		実施方針(案)	P.16 第4章 3 (1) 住宅等	構造についての想定はされているのでしょうか？鉄筋コンクリート造又は鉄骨造など	階数は2階以上としますので鉄筋コンクリート造とします。詳細は募集要項にお示します。

No	質問書	意見書	書類名	項目	内容	回答
18	○		実施方針(案)	P.16 第4章 3 (1) 住宅等 P.17 第4章 3 (2) 集会施設	住宅棟及び集会施設の構造指定はありませんか。	住宅棟は鉄筋コンクリート造、集会施設は民間提案にお任せいたします。
19		○	実施方針(案)	P.16 第4章 3 (1) 戸数	「民間事業者からの意見をまとめて」とありますが、「意見書」にて戸数の提案が必要でしょうか。事業計画地の面積が「≒9,771.85㎡」とありますが、道路の拡幅、新設道路、集会施設等を加味すると住宅用地としては≒7,000㎡と思われます。間取の割振りによっても変わりますが、平均70㎡程度の住宅の場合(7,000㎡×70％)/70㎡＝70戸従って70戸程度が敷地に対する一般的なボリュームだと考えられます。但し、BTOという手法から考えて、入居率に対するリスクは町だと考えます。	建物棟数および戸数に関しては、民間事業者の方々からのご意見を伺い、入居リスクに無理のない戸数とし、募集要項にお示しします。
20	○		実施方針(案)	P.16 第4章 3 (1) 間取り	間取りに①3LDK、②1LDKがありますが、それぞれの比率はどの程度を想定されていますか。	詳細な比率は定めておりませんが、子育て世帯を対象の中心としていますので、3LDKの割合を高くしたいと考えています。詳細については、地域性、近隣住宅の状況などを鑑みかつ、コストパフォーマンスの良い間取り割合など、賃貸管理経験豊富な民間事業者様のご提案にお任せいたします。
21	○		実施方針(案)	P.17 第4章 3 (2) 集会施設	戸建ての集会施設は、その他の必要諸室と面積、設備及びエアコン等の設置、利用形態(コイン式等)についても募集要項等にて示されると考えて宜しいでしょうか。	お見込みの通りです。
22	○		実施方針(案)	P.17 第4章 3 (2) 集会施設	集会施設の利用は、共同住宅の入居者のみでしょうか。または、近隣住民にも開放されますか。駐車場は、近隣住民用でしょうか。	近隣住民にも開放を予定しています。詳細は募集要項にてお示しします。
23	○		実施方針(案)	P.17 第4章 3 (3) ごみ集積所	ごみ集積所の条例等基準はありますか。塀、かき柵等の基準があれば、必要㎡数基準と共にお願いします。また、敷地内に1ヶ所と考えて宜しいでしょうか。掃除用の水栓柱も必要でしょうか。	募集要項にてお示しします。
24	○		実施方針(案)	P.17 第4章 3 (4) 広場(児童遊園)	児童遊園の広さは敷地の3%以上として宜しいでしょうか。440㎡程度の根拠がありましたらお示しください。	地域優良賃貸住宅整備基準 第5条 敷地の面積が0.3ヘクタール以上又は戸数が50戸以上の団地には、敷地の面積の100分の3以上の面積の児童遊園等を設けなければならない。ただし、当該団地の周辺に利用可能な相当規模の児童遊園等がある場合においては、この限りでない。
25	○		実施方針(案)	P.17 第4章 3 (5) 新設道路	新設道路の位置は、募集要項等にてお示しいただけますか。また、道路管理者との協議は提案前に可能でしょうか。	募集要項にてお示しします。関係部署との事前打合わせは問題ありません。
26	○		実施方針(案)	P.17 第4章 3 (6) 接道部分	接道部分とは、周囲の道路整備でしょうか？道路管理者との協議は提案前に可能でしょうか。	募集要項にてお示しします。関係部署との事前打合わせは問題ありません。
27	○		実施方針(案)	P.17 第4章 3 (7) 各施設の配置	MAP等で現地を確認すると水路や河川等がありますが、水害対策の検討は必要ありませんか。	事業計画地の南側を東西方向に農業用水路が設置されています。現況をご確認いただきご検討ください。
28	○		実施方針(案)	P.17 第4章 3 (7) 各施設の配置	上下水道の位置、管径等は、募集要項等でお示しいただけると考えて宜しいでしょうか。	募集要項にお示しします。
29	○		実施方針(案)	その他	予定価格を公表されるご予定はありますでしょうか。	検討し募集要項にてお示しします。
30	○		実施方針(案)	その他	「地域優良賃貸住宅」ですが、公営住宅法との関連はなしでしょうか？	地域優良賃貸住宅制度要綱(平成19年3月28日付け国住備第160号)第2条第六号に規定する地域優良賃貸住宅の整備は、建築基準法(昭和25年法律第201号)その他建築関係法令及び関係通知に定めるもののほか、この基準の定めるところに従い、行わなければならない。詳細は要求水準書にお示しします。
31	○		実施方針(案)	その他	事業費算定するため、ボーリングデータはあるでしょうか？	ボーリングデータはございません。必要に応じ敷地内を調査いただくことは可能ですので、ご希望があればご連絡ください。ただし、調査等に要する費用は負担してください。
32		○	リスク分担表(案)	金利リスク	金利変動については、事業者には負担を求めない方法の方が事業費の抑制に寄与すると考えています。また、金融機関からも有利な条件での資金調達が可能となる見通しです。割賦部分についてのリスクについては貴町に負担していただく等、是非、再考頂けましたら幸いです。	検討し募集要項にてお示しします。
33	○		リスク分担表(案)	物価変動リスク	インフレ・デフレを計算する指標をお示しください。	毎月勤労統計調査、消費者物価指数、企業物価指数、企業向けサービス価格指数の基準年は2020年に移行していますが、2014年度基準に換算し算出に使用します。
34	○		リスク分担表(案)	入居戸数リスク	入居率90%を下回った場合SPCに○がされておりますが、所有者は町ですので、入居戸数リスクも町ではないのでしょうか？	入居率90%はあくまでも事業期間30年間の平均率とし、仮に90%を下回った場合は町とSPCで入居率回復のための協議を行いSPCは回復努力をすることとし金銭的なペナルティーは行わないと考えています。入居率回復のために新たな設備に入れ替えなどが有効と判断した場合は、建物所有者である町の負担にて設備の入れ替え等を速やかに行ないSPCは入居率の回復努力をすることとします。

No	質問書	意見書	書類名	項目	内容	回答
35	○		リスク分担表(案)	入居戸数リスク	もし入居率のリスクが民間である場合、入居率90%を下回った場合SPCにどのようなペナルティが生じるのでしょうか？	質問No34と同回答
36	○		リスク分担表(案)	入居戸数リスク	入居率が90%を下回った場合の○印がSPCとなっていますが、金銭的負担が生じるのでしょうか。また、BTOの性質からして、所有者である町が入居リスクを負うべきだと考えますが、如何でしょうか。	質問No34と同回答
37	○		リスク分担表(案)	入居戸数リスク	入居率90%を下回った場合、事業者が入居戸数リスクを負うというのは決定条件でしょうか？	質問No34と同回答