

佐川移住促進住宅等整備事業 実施方針に関する質疑一覧

更新日：令和4年4月4日

| 頁 | 項目名 | 質疑 | 回答 |
|----|---|---|---|
| 2 | 第1章 1(6)事業者の業務範囲 | 将来整備予定の地域交流拠点施設等について、募集概要は公表されますでしょうか。 | 地域交流拠点施設についての概要は事業契約書(案)と同時期に公表する予定です。 |
| 2 | 第1章 1(6)事業者の業務範囲 | 住宅部分・地域交流拠点施設との位置・面積区分(境界)の提案等も自由とするものでよろしいでしょうか。 | 住宅施設及び地域交流拠点施設の面接区分について、事業者の提案とし、審査の対象とする予定です。 |
| 3 | 第11(9)支払に関する事項 | 元利均等で支払われる費用に係る消費税は、一括して支払って頂けるとの理解でよろしいでしょうか。 | ご理解のとおりです。 |
| 3 | 第11(9)支払に関する事項 | 社会資本整備総合交付金等相当額を当該業務の完了年度毎に一括して支払う、とありますが、完了年度毎とはどのような主旨であるかお示ください。 | 令和4年度に完了した業務を令和4年度に支払い、令和5年度に完了した業務を令和5年度に支払う予定です。詳細は募集要項等に示します。 |
| 3 | 第1章 1(9)支払に関する事項 | 「町は、施設整備業務に係る費用については、国からの社会資本整備総合交付金等相当額を当該業務の完了年度毎に一括して支払い、事業者が調達した残額は供用開始後、事業期間中に毎年度元利均等にて支払う予定である。」とありますが、施設整備業務に係る費用について、保証事業会社(公共工事の前払金保証事業に関する法律(昭和27年法律第184号)第2条第4項に規定する保証事業会社をいう)の保証を条件として、ア 設計業務、および ウ 建設業務の対価の一部を前払金として支出していただけるのでしょうか。 また、御町におかれましては、通常の前払金4割に加え、2割の前払金が支出できる中間前払金制度も採用されておりますが中間前払金も支出していただけるのでしょうか。 | 施設整備にかかる前払い及び分割払いを支出する予定です。前払い及び分割払いの詳細については募集要項等に示します。 |
| 7 | 第2(5)維持管理運営業務 | 維持管理業務を行うにあたって必要な資格を有することが参加資格要件となっており、詳細は募集要項等で示すとありますが、どのような要件を想定されているのかお示ください。 | 維持管理業務において資格を有する業務の要求水準を規定する予定はありませんが、資格を有する必要のある業務をご提案いただく場合には予め申請をお願いいたします。 |
| 8 | 第2章 7(2) | 地域優良賃貸住宅、地域交流拠点施設、それぞれの価格の公表はありますでしょうか。 | 価格につきまして、本事業における公募の際には、地域優良賃貸住宅のみの価格の公表となります。 |
| 8 | 第2章 7(3)③価格点 | 審査における価格点は、地域交流拠点施設の価格以外の総額という認識でよろしいでしょうか。 | 本事業における価格点の対象は、地域交流拠点施設の価格以外の総額となります。 |
| 9 | 第3章 1(2)予想されるリスクと責任分担 | 地域優良賃貸住宅におけるリスク分担表でよろしいでしょうか。地域交流拠点施設におけるリスク分担表については、別途公表されるということでしょうか。 | 本実施方針で公表したリスク分担表は、地域優良賃貸住宅の整備にかかるものであり、地域交流拠点施設のリスク分担表については別途公表いたします。 |
| 10 | 第3(2)予想されるリスクと責任分担 | 修繕、更新が事業者負担となっておりますが、大規模修繕については町のリスクとの理解でよろしいでしょうか。 | 大規模改修(修繕)は町のリスクで実施する予定ですが、大規模改修を含めた長寿命化計画のご提案と、大規模改修にかかる費用の算出については事業者の業務とする予定です。詳細は募集要項等に示します。 |
| 10 | 第3(2)予想されるリスクと責任分担 | 原状回復業務について事業者負担となっておりますが、国交省のガイドラインに準じた対応を行い、必要に応じて入居者に請求することは妨げないとの理解でよろしいでしょうか。 | ご理解のとおりです。 |
| 10 | 第3(2)予想されるリスクと責任分担 | 家賃収入の納入について事業者リスクとなっておりますが、未収リスクは町のリスクとの理解でよろしいでしょうか。 | ご理解のとおりです。 |
| 11 | 事業用地の残部 | 「事業用地の残部において、将来的に地域交流拠点施設の整備を行う予定」とされておりますが、地域交流拠点施設についてどのような機能を想定されておりますでしょうか。 | 地域交流拠点施設についての概要は事業契約書(案)と同時期に公表する予定です。 |
| 11 | 事業用地の残部 | 「事業用地の残部において、将来的に地域交流拠点施設の整備を行う予定」とされておりますが、今回の住宅整備事業で整備する事業地面積に制限はあるのでしょうか。 | ゾーニングにおいて、面積を規定する要求水準は設けない予定ですが、地域優良賃貸住宅及び地域交流拠点施設の双方の機能が有効となる面積配分になっているか等は審査の基準とする予定です。詳細は募集要項等に示します。 |
| 12 | 広場 | 「商業ゾーン利用者も利用することを考慮した配置とすること」とありますが、住宅整備事業として整備する広場であり、かつ維持管理業務も本事業に含まれることから商業ゾーン利用者の利用については制限を設けることは可能でしょうか。あるいは商業ゾーン利用者が自由に利用できる広場をご想定でしょうか。 | 商業ゾーンの利用者については、ご提案にお任せします。また、広場の機能等詳細については、募集要項等に示します。 |
| 15 | 第6章 2事業の継続が困難になった場合の措置(1)事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合 | 事業者の責めに帰すべき事由により事業契約に基づく事業の継続的履行が困難と考えられる場合、町は事業契約を解除することがあり、解除した場合には、事業契約に定めるところに従い、事業者に対して違約金および損害賠償の請求等を行うこととされておりますが、違約金の請求を行う場合、違約金を確実に徴収する目的で、江府町建設工事請負契約約款第4条の規定と同様に「契約の保証」を求めることになるのでしょうか。 「契約の保証」を求める際には「契約の保証」措置の選択肢として「保証事業会社の契約保証」が含まれることになるのでしょうか。 また、「契約の保証」を求める際には、「施設整備業務」「維持管理業務」「運営業務」のそれぞれの業務で分けて求めることになるのでしょうか。 | 基本的にはご理解の通り、江府町建設工事請負契約約款の規定に基づきますが、契約の保証の詳細については募集要項等に示します。 また、契約の保証については、施設整備業務のみとし、その他の業務については求めない予定です。 |
| 別紙 | | 建設期間中における物価変動リスクの詳細についてお示し願います。 | 詳細は募集要項等に示します。 |
| 別紙 | | 借上料リスクについて、変動リスクが事業者負担となっておりますが、事業者で負担することは難しいと思慮します。(事業者は徴収した家賃を町に納入するのみ) | ご指摘のとおりです。リスク分担表については、後日修正をする予定です。 |