

江府町移住促進住宅整備事業 実施方針に関する質疑一覧(追加)

更新日： 令和4年5月13日

資料名	頁	項目名	質疑	回答
実施方針 (別紙)リスク分担表	1	共通 物価変動リスク	一定の範囲の基準をお考えでしたらご教示ください。また、現在のコロナ禍及び世界情勢に起因する物価高騰は、天災等と同じく不可抗力であるとお考えでしょうか。	物価変動については、事業契約書(案)第53条及び別紙6の3サービス対価の改定において規定しております。不可抗力に関する記載は、事業契約書(案)第1条第29号において規定する範囲となります。
実施方針 (別紙)リスク分担表	2	設計建設段階 建設リスク 用地リスク	事業用地の土壌汚染及び地中障害物等に関するもの(上記を除く)とは、即ち「町が公表した資料に示されたもの又は町が公表した資料から合理的に予測できる土壌汚染及び地中障害物」という認識でよろしいでしょうか。	土壌汚染及び地中障害物等に関する内容は、事業契約書(案)第13条及び第14条に示すとおりです。
実施方針 (別紙)リスク分担表	3	維持管理・運営段階設計建設段階 全体 利用者トラブルリスク	要求水準書には常時連絡可能な窓口の設置が要請されていることから、利用者からの苦情が町に対するものか否かは、当該トラブル処理後に判明するケースもあろうかと存じます。その際に町に対する苦情であっても、現に発生した費用は事業者負担とお考えでしょうか。	ご理解のとおりです。
実施方針 (別紙)リスク分担表	3	維持管理・運営段階設計建設段階 住宅 空き室リスク	要求水準書には具体的な入居率については特段言及されていないようにお見受けしますが、募集要項には年間平均入居率が8割を切った場合について謳われており、またサービス対価3の減額する場合ありとのことですが、その場合はリスクは事業者が負っていることになり、当該リスク分担表記載の内容と矛盾しているように考えます。貴町のお考えをご教示ください。	事業者の責めに帰すべき理由により、事業契約書(案)別紙5第4章において示した入居率を下回った際には減額の対象となります。
実施方針 (別紙)リスク分担表	3	維持管理・運営段階設計建設段階 住宅 借上料リスク	経済情勢の変動等によるリスクを事業者が負うことになっていますが、理由と根拠をご教示ください。世界情勢や経済情勢の変動とその影響の全てを事業者が予見できるとお考えなのでしょうか。仮に事業者に予見できるのであれば、貴町は更に先んじて予見できるものと考えます。また、当該リスクについての分担は先の物価変動リスクと矛盾しているようにも感じられます。	経済情勢等によるリスクについて、質問6への回答で示したように、事業契約書(案)第53条及び別紙6の3サービス対価の改定において規定しております。