

(仮称) 高久地区地域優良賃貸住宅整備事業 実施方針等に関する質問・意見に対する回答

那須町 ふるさと定住課 住宅政策係

1 実施方針

No.	資料名	頁	章	節	項	目	項目名	質問事項	回答
1	実施方針	1	第1	1	(4)	ウ	地域経済の活性化等	町内企業や町民の参加による地域経済への貢献とございますが、建設に関わらない業者様でも宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
2	実施方針	1	第1	1	(4)		事業の目的	若者・子育て世代を主軸とした中堅所得者ありますが、具体的な年齢のイメージはありますか。	具体的な年齢の想定はありません。
3	実施方針	2	第1	1	(5)		事業手法	町が所有する筒地地区とありますが、高久地区で宜しいでしょうか。	当該事業候補地の行政区は筒地地区になります。なお、位置は実施方針16頁に示したとおりです。
4	実施方針	2	第1	1	(6)	ア	設計業務の範囲	設計業務に関して町から建築意匠や景観に関する具体的な指針（色彩、形状、材質等の指示はありますか。	事業者提案としますが、関連法令等の遵守をお願いします。
5	実施方針	2	第1	1	(6)	イ	本施設の維持管理	本施設の維持管理に係る修繕業務は、どこの部分まで、または金額を想定しているのでしょうか。	大規模修繕業務を除く修繕業務とし、詳細は事業者提案とします。
6	実施方針	2	第1	1	(6)	イ	本施設の維持管理	(入居手続き等は町が実施する。)とあり、入居及び退去に関する業務は、事業者が行うようですが入居手続等は、入居者決定のことを指しているのでしょうか。	ご理解の通りです。公募公告時に公表する募集要項等において表現を修正します。
7	実施方針	3	第1	1	(6)	イ	家賃の徴収、町への納入業務	入居者からの徴収、及び町への納入について、振込とした場合、手数料負担の考え方についてご教授頂けますでしょうか。	事業者負担になります。
8	実施方針	3	第1	1	(6)	シ	業務の範囲	入居手続き等は町が実施する。とありますが要求水準書に P18 (4)に入退去手続は町に代わって事業者が行うとあります。どちらが正しいのかをご教示願います。	No.6の回答をご確認ください。
9	実施方針	3	第1	1	(9)		支払に関する事項	本施設の整備事業に係る対価にて割賦方式にて支払われる費用の消費税分について、引き渡し完了後一括して支払していただけるという理解でよろしいでしょうか。	当該消費税分は一括支払ではなく、割賦払いの元本に消費税相当額を加えて支払います。支払方法の詳細は、公募公告時に公表する募集要項に示します。
10	実施方針	3	第1	1	(9)		支払に関する事項	交付決定額相当分を、令和8年度においては令和8年3月末に、令和9年度においては工事完了から60日以内の2回に分割してお支払していただけるとの事ですが、目安の交付額をご教示いただけるのでしょうか。	公募公告時に公表する募集要項に示します。
11	実施方針	4	第1	1	(9)		支払に関する事項	維持管理・運営業務に係るサービス対価の支払時期は年4回平準化して支払うものとのことですが、ご教示いただけますでしょうか。	公募公告時に公表する募集要項に示します。

No.	資料名	頁	章	節	項	目	項目名	質問事項	回答
12	実施方針	11	第2	4	(1)	イ	審査及び優先交渉権者の選定に関する事項	「家賃設定については町が国の基準を踏まえて行う」と記載がありますが、募集要項公表時に金額を明示いただけるという理解でよろしいでしょうか。	募集要項に示さず、事業者からの提案を参考とする予定です。なお、最終的な家賃の決定は、記載の通り町が実施します。
13	実施方針	11	第2	4	(1)	イ		各住戸タイプの想定家賃はありますか。	町が想定する家賃はありません。その他家賃に関してはNo.12をご確認ください。
14	実施方針	12	第2	6	(2)		SPC の 設立	より効果的なVFMを実現する為、SPC 組成しない資金調達も視野に検討しています。SPC 設立しない形での参加でも問題はないでしょうか。例えば、代表企業単独やコンソーシアム等での参加は可能でしょうか。	SPC の設立を必須とします。
15	実施方針	12	第2	6	(2)		SPC の 設立	SPC 代表企業の出資比率の指定（〇%以上等）はあるでしょうか。	代表事業者の出資比率を最大にしてください。詳細は、公募公告時に公表する基本協定書に示します。
16	実施方針	15	第3	3	(2)	イ	工事 竣工時	定期的に町に報告するとありますが、毎月を想定されているのでしょうか。	事業者提案とします。
17	実施方針	15	第3	3	(2)	エ	施設 供用開始後	定期的に維持管理・運營業務の実施状況を確認とありますが、3か月毎または6か月毎などでしょうか。	3箇月ごとの想定です。
18	実施方針	16	第4	1			敷地条件	敷地に関する地盤調査データ（ボーリングデータ等）の提供予定はありますか。	提供予定はありません。
19	実施方針	16	第4	1			敷地の使用条件	設計・建設期間中は仮設事務所の設置など敷地全体が使用可能でしょうか。また仮囲いの範囲仕様の指定はありますか。	9,000㎡を限度とします。また、仮囲いの指定はありません。
20	実施方針	16	第4	3	(1)		住宅棟	住戸タイプによる住戸数が限定されていますが、総戸数を上限として、各戸の調整は可能でしょうか。	調整は不可とし、住戸タイプごとに10戸としてください。ただし、各10戸以上とすることは妨げません。
21	実施方針	16	第4	3	(1)		住宅棟	戸数が各間取り10戸とありますが「各間取りおおよそ10戸（＝10戸程度）」という理解で差し支えないでしょうか。	No.20をご確認ください。
22	実施方針	16	第4				住宅棟について	棟数の制限はありますか。	事業者提案とします。
23	実施方針	17	第4	3	(3)		道路等	開発道路等の位置、幅員、舗装構成等は事前に協議が必要でしょうか。または要求水準書に明示されますか。	必要に応じて協議をお願いします。要求水準書に明示する予定はありません。
24	実施方針	17	第4	3	(3)		接道について	県道との接道部の取付け及び舗装構成についての協議は町が行うのか事業者側でしょうか。	事業者が行います。
25	実施方針	19	第6	2	(2)		事業契約の解約	『町の責めに帰すべき事由により、事業契約が解除となった場合、SPCは賠償を求めることができる』と記載がありますが、町がSPCに損害を賠償しなければならぬという記載はございません。これは賠償を求めても、	町は一切の支払義務を負わないとするものではありません。債務不履行となった状況や請求額等を考慮して、町と事業者で協議を行い、判断するものとします。詳細は、公募公告時に公表する事業契約書（案）に示しま

No.	資料名	頁	章	節	項	目	項目名	質問事項	回答
								町は賠償金を支払う義務が無いという理解で宜しいでしょうか。	す。
26	資料 1 事業スケジュール (案)						本施設の維持管理・運営期間	本施設の維持管理・運營業務期間として、令和 10 年 3 月と記載されておりますが、3 月 1 日からという理解でよろしいでしょうか？	ご理解のとおりです。
27	資料 1 事業スケジュール (案)						本施設の入居開始	本施設の入居開始期間として、令和 10 年 3 月と記載されておりますが、3 月 1 日からという理解でよろしいでしょうか？	ご理解のとおりです。
28	資料 1 事業スケジュール (案)							本施設の設計、建設、入居者募集期間について開発工事に係る許認可について、申請後に許可が下りるまでに想定されている期間（おおよその日数）をご教示いただけますでしょうか。	町関係課や関係機関（国、県）との調整になるため未定です。
29	資料 1 事業スケジュール (案)							令和 10 年 3 月より維持管理・運營業務開始、令和 41 年 3 月終了ですが、維持管理・運營業務の期間は 30 年 1 か月でよろしいでしょうか。令和 10 年 3 月分のサービス対価は 1 か月分いただけますでしょうか。	前段については、ご理解のとおりです。後段については、1 箇月分を含めた金額を提案していただいて結構ですが、30 年（120 回）に平準化して支払います。サービス対価の詳細は、公募公告時に公表する募集要項において示します。
30	資料 1 事業スケジュール (案)						質問及び対話について	募集要項公表後、質問の機会が 1 回となっておりますが、より良い提案を実現させるため、質問の機会を 2 回設定して頂くか、対話の機会を設定して頂けませんかでしょうか。	当該事業に係る相談等は、随時、担当課までご相談ください。
31	資料 1 事業スケジュール (案)						予定価格の公表時期について	債務負担行為の設定に関する議案提出が令和 7 年 9 月となっておりますが、公募時に予定価格（参考価格）は公表されるという理解でよろしいでしょうか。近年の働き方改革や物価高騰等の社会変化もあり、事業参画の判断を早期に行いたく、公募時の予定価格（参考価格）公表をお願いいたします。」	8 月を予定している公募公告時には示さず、9 月議会の議決後に予定価格を公表する予定です。
32	資料 2 リスク分 担表 (案)						契約リスク	『議会の議決を得られないことによる契約締結の遅延・中止』において、△の定義をご教示頂けますでしょうか。事業者が負担者となる具体的な事例をご教示頂けますか。	本事業の募集に応じる費用や基本協定及び仮契約書に調印する費用等のうち、事業者側に発生する費用は事業者により負担いただきます。
33	資料 2 リスク分 担表 (案)						税制度リスク	『税制度リスク』に関して、税制は国の政策であり、事業者が予見・回避できないため、町側がリスクを負って頂けますか。	ご意見として承ります。町と事業者のリスク分担は、公募公告時に公表する事業契約書（案）において示します。
34	資料 2 リスク分 担表 (案)						不可抗力リスク	不可抗力リスクの SPC1%ルールについて具体的にご教示願います。	対応する業務のサービス対価の事業費部分相当額の 100 分の 1 に至るまでは事業者が負担し、これを超える額については町が負担することとします。詳細は、公募公告時に公表する事業契約書（案）において示します。
35	資料 2 リスク分						不可抗力リス	『天災・暴動等自然・人為的な事象のうち、通常予見不可能な	No.34 をご確認ください。

No.	資料名	頁	章	節	項	目	項目名	質問事項	回答
	担表(案)						ク	事象による損害・遅延・中断・中止』において、△の定義、および“1%ルール”の詳細についてご教示頂けますか。	
36	資料2 リスク分 担表(案)						金利 リスク	基準金利確定日をご教示頂けますか。	提案に際し用いる基準金利及び割賦手数料の計算に用いる基準金利の確定日は、公募公告時に公表する募集要項において示します。
37	資料2 リスク分 担表(案)						金利 リスク	『基準金利確定日以降の金利変動』の負担者が“SPC”となっておりますが、本事業では町からの収入が変わらないため、金利変動によるコスト増加を民間事業者が負担することは、大きなリスクとなり、事業への参加が難しくなります。町の負担として頂けますか。	維持管理・運営期間の10年目及び20年目に基準金利の見直しを行う予定です。詳細は、公募公告時に公表する募集要項において示します。
38	資料2 リスク分 担表(案)						物価 変動 リスク	物価変動の基準日をご教示頂けますか。	公募公告時に公表する募集要項において示します。
39	資料2 リスク分 担表(案)						警備 リスク	盗難・器物破損については、建物所有者である貴町の負担と思料いたしますので、“町にて負担”に変更頂けますか。	ご意見として承ります。公募公告時に公表する事業契約書(案)において示します。
40	資料2 リスク分 担表(案)						建設 コスト 増大 リスク	「町に起因するもの」でも「SPCに起因するもの」でもないコスト増大が生じた場合、協議にて分担と考えていますが、問題ないでしょうか。	施設整備に係るサービス対価は、指標に基づいた改定を行う予定です。詳細は、公募公告時に公表する募集要項において示します。
41	資料2 リスク分 担表(案)						瑕疵 リスク	瑕疵担保期間終了後の「隠れた瑕疵」について無期限で民間事業者負担となると、事業への参加が難しくなります。他の直近の公募では、瑕疵担保期間終了後(現行2020年4月改正の民法では「瑕疵担保責任」は廃止され、「契約不適合責任」と称します)のリスクは公共側となされている為、公共側のリスクとして頂けないでしょうか?	「民法」及び「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に規定される範囲内の取り扱いとします。詳細は、公募公告時に公表する事業契約書(案)において示します。
42	資料2 リスク分 担表(案)							注釈「※1」は、リスク分担表(案)のどの項目にあたりますでしょうか。	契約リスクを指すものであり、No.32の回答を意味します。
43	資料3 位置図							予定地内の立木に関して、町で伐採伐根後開発申請を行うとの認識でよろしいでしょうか。	事業者の業務範囲とします。
44	その他							事業費算出に際し、建築地の地盤データをご開示頂けますか。	No.18をご確認ください。
45	その他							確定測量は町にて実施いただき、境界杭は町にて設置頂くとの理解でよろしいでしょうか。また、現時点の確定測量のデータを開示いただけますか。	確定測量を含め提事業者が事業実施上必要と判断した調査は、事業者が実施してください。なお、当該地は地籍調査が完了しています。後段については、開示しますので個別にご相談ください。

2 要求水準書（案）

No.	資料名	頁	章	節	項	目	項目名	質問事項	回答
1	要求水準書（案）	7	第2	1			事業用地	9,000㎡を限度とありますが、使用可能な計画地の範囲は、募集要項等でお示しいただけますか。また、測量図のCADデータ等をご提供いただけますか。	前段については、関連法令等を踏まえ事業者提案とします。後段については、提供しますので個別にご相談ください。
2	要求水準書（案）	7	第2	1			事業用地	当該事業用地のうち、9,000㎡を限度とし本事業を行うものとするに記載されていますが、9,000㎡の範囲は事業者の提案となりますでしょうか？それとも範囲は指定されるものでしょうか？	No.1をご確認ください。
3	要求水準書（案）	8	第2	4			上水道敷設経費	上水道敷設に係る経費は、事業者が負担するとありますが、本施設は引渡し後に町の所有となることから、水道加入金については町のご負担となるのか、それとも事業者が負担すべきものか、ご教示願います。	水道加入金は、町が負担する予定です。
4	要求水準書（案）	8	第2	5			家賃設定	家賃設定は町が行うと記載されていますが、設定時期は事業者からの家賃提案により決定されるものでしょうか？それともあらかじめ募集時点で決定されているのでしょうか？	実施方針No.12の回答に準拠します。
5	要求水準書（案）	9	第2	6				1Rで新婚世帯の方に子どもが産まれた場合は、2LDKに移動することは可能でしょうか。	空室がある場合は可能とします。
6	要求水準書（案）	10	第3	2	(1)		地質調査	近隣又は現地の地質調査報告書等はありませんか。	町では保有しておらず、提供の予定はありません。
7	要求水準書（案）	10	第3	2			各種調査	各種調査は必要な時期に適切に実施と記載されていますが、提案前に調査することは可能でしょうか？	提案作成に必要な時期であれば事業者による建築地の調査を認める予定です。詳細は、公募公告時に公表する募集要項において示します。
8	要求水準書（案）	12	第3	4	(4)		住戸計画	『開口部内法高さ1900mm以上』というのは掃き出し窓の事でしょうか。	掃き出し窓を含めた内外部出入口になります。
9	要求水準書（案）	12	第3	4	(5)		化学物質測定	化学物質測定値のキシレンが0.20ppmとありますが、平成31年1月17日付厚生労働省医薬・生活衛生局長通知において、0.05ppmに改訂されています。ご確認をお願いします。	ご指摘のとおりです。公募公告時に公表する要求水準書において修正します。
10	要求水準書（案）	13	第3	4	(6)	⑤	電話・テレビ・通信設備	インターネット設備の設置は、外部から建物までの引込みまでで宜しいでしょうか。	外部から住戸内部までの引込みになります。
11	要求水準書（案）	13	第3	4	(6)	⑥	空調設備	『空調設備設置可能とすること』とは「電源、下地補強、スリーブを設置する」との理解で正しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
12	要求水準書（案）	13	第3	4	(6)	⑩	排水設備	合併処理浄化槽を設置とありますが、浄化槽からの排水は側溝に流して宜しいでしょうか。また、雨水等に付いても側溝に放流と考えて宜しいでしょうか。	県道の側溝への放流は不可となります。
13	要求水準書（案）	14	第3	4	(17)		その他	地域優良賃貸住宅整備基準及び公営住宅等整備基準の水準以上とすること。との記載がござい	事業者の提案によるため、各事業者において確認をお願いします。

No.	資料名	頁	章	節	項	目	項目名	質問事項	回答
								ますが、こちらの「水準以上」とは具体的にどの項目、を指しているのかご確認させていただきますでしょうか。	
14	要求水準書(案)	15	第3	5	(1)	④	物置	物置の設置場所は民間提案で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
15	要求水準書(案)	15	第3	5	(1)	④	物置	各戸1.5㎡は非常に大きいです。通常賃貸住宅等でクワイを入れる等の場合は世帯0.76㎡(0.81×0.95)程度を採用する事が多いのですが、小さくしても良いでしょうか。	差支えありません。各戸1.5㎡程度とし、事業者提案とします。
16	要求水準書(案)	15	第3	5	(1)	⑤	児童遊園	遊具等の設置は必要でしょうか。	事業者提案とします。
17	要求水準書(案)	15	第3	5	(1)	⑤	児童遊園	①施設整備費および維持管理費の増加を踏まえ、遊具の設置は行わないことで問題ないでしょうか。②遊具等の設置が必須の場合、具体的に設置する遊具をご指定頂けますでしょうか。また、事業者による遊具の管理は事故等のリスクが非常に高い為、管理は町としていただけますか。	No.16をご確認ください。また、事業者の設置した遊具の管理は事業者とします。
18	要求水準書(案)	15	第3	5	(1)	⑧	ゴミ置き場	「構造物」とはゴミスリッカー等スペースを囲うブロック等の塀を設置するという解釈でよろしいでしょうか。	事業者提案としますが、ご記載の解釈も可とします。なお、環境課との調整は行ってください。
19	要求水準書(案)	15	第3	5	(1)	⑧	ゴミ置き場	資源ごみ等用のカゴを置くスペース等は必要でしょうか。必要な場合は目安の広さを教えて下さい。	事業者提案とします。なお、環境課との調整は行ってください。
20	要求水準書(案)	16	第4	1			住宅性能評価	設計及び建設住宅性能評価は1棟あたり代表住戸1世帯の取得でよろしいでしょうか。	事業者提案とします。
21	要求水準書(案)	16	第4	4	(7)		化学物質	室内濃度調査は各棟で実施とありますが、調査戸数は民間提案で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
22	要求水準書(案)	16	第4	4	(7)		室内濃度調査	測定は1棟あたり代表住戸1世帯の実施でよろしいでしょうか。	No.21をご確認ください。
23	要求水準書(案)	17	第4	5	(1)		住宅の工事監理	施設整備にあたり、「監理技術者」は建設業法に基づき「専任」としてありますが、要求水準書内に記載のある『工事監理者を専任で設置』は、よほど大規模な事業にならない限り過去の事例には見当たりません。本事業規模において「専任」となる場合事業への参加が難しくなります。専任はなしとして頂けますか。	専任としないこととします。
24	要求水準書(案)	17	第4	5	(1)		住宅の工事監理	監理技術者の専任配置は建設業法に基づき常駐で行っていますが、記載のある『工事監理者を専任で設置』は、過去事例では専任でないことが多いです。本事業規模において「専任」は難しい為、削除頂けないでしょうか。	No.23をご確認ください。

No.	資料名	頁	章	節	項	目	項目名	質問事項	回答
25	要求水準書(案)	17	第4	5	(1)		住宅の工事監理	工事監理者を専任で設置とありますが、常駐では無く必要な時に随時監理が出来る担当者という事で宜しいでしょうか。	No.23をご確認ください。
26	要求水準書(案)	18	第4	6	(7)		下水道管理費	住戸から直接公共下水道に放流する仕様の場合においては下水道料金は入居者が水道局との契約においてその費用を負担します。今般、下水管理における浄化槽管理費については、事業費に含めず、使用者に直接請求するという形でのよろしいでしょうか。	浄化槽管理費は、当該事業費に含めます。また、使用者に当該費用を直接請求する予定はありません。
27	要求水準書(案)	18	第4	7	(4)			入退去の手続きは事業者が行うとありますが、2頁第1(3)イ(シ)には入居手続き棟は町が実施するとあります。入居手続きは町と事業者どちらがするのでしょうか。	実施方針No.6の回答に準拠します。
28	要求水準書(案)	19	第4	8	(3)	エ		3箇月に一度、維持管理の翌月末までに支払うとありますが、支払月をご教示いただけますでしょうか。	公募公告時に公表する募集要項に示します。
29	添付図1							事業対象地には既存の樹木がありますが、伐採等も本工事に含まれますか。	ご理解のとおりです。
30	添付図4						測量図	高低差の測量図がございますが、開発関連の検討にあたり提示内容の信憑性を確認したく存じます。つきましては、当該測量図の調査方法を開示頂くことは可能でしょうか。	開示しますので個別にご相談ください。