

八千代町移住促進住宅整備事業実施方針（案）
質問・意見に対する回答（令和6年2月26日公表）

No	該当箇所			質問内容	回答
	頁	章	項		
1	1	1	1-(4)-3)	広場などを配慮するように記載がありますが、具体的に何㎡程度の広場を想定されているのでしょうか。	特に指定はありません。土地事情を考慮した民間事業者の提案をお待ちしております。
2	2	1	1-(6)-1)-⑥ ⑦	⑥に電柱の撤去・移設・新設、⑦に防火水槽・防災無線・除染土等の移設とありますが、資料及び地図（Google Map等）では確認出来ません。募集要項等で位置、形状等をお示しいただくと考えて宜しいのでしょうか。	事業計画地には、電柱・防火水槽・防災無線・除染土等はありません。
3	11	2	4-(1) (2)	民間収益事業の内容に応じた加点又は民間収益事業とありますが、これは何を示すのでしょうか。	実施方針（案）で表記している民間収益事業とは、敷地内の残地あるいは居住区からの転用などを想定しておりますが、民間収益事業に関しては需要と供給のバランスを考慮し内部にて協議の上、募集要項にて表記いたします。
4	16	4	1	事業計画地の面積が1,662.54㎡となっておりますが、敷地測量図等をご提供いただけますか。	求積図を提供いたします。
5	16	4	1	事業計画地の北側が町道2002号線幅員6mと記載がありますが、本施設は地域優良賃貸住宅「1頁、第1章、(2)」です。地域優良賃貸住宅整備基準第4条では、6.5m以上の団地外の一般道路に接続しなければならないとあります。道路に隣接する敷地部分は50cmのセットバックを設ける「17頁、第4章、3、(4)」とありますが、計画地が接する道路のみ6.5mにすれば、既存道路幅員6.5m以上の道路に接続しなくてもよろしいのでしょうか。又、道路沿いの歩道等の整備は必要無いと考えてよろしいのでしょうか。整備は必要無いと考えてよろしいのでしょうか。	国、県に確認の上、募集要項にて表記いたします。
6	16	4	3-(1)	住宅棟（集合住宅）の戸数が15戸程度とありますが、集会施設等は不要と考えて宜しいのでしょうか。又、70㎡程度、15戸程度とは、具体的にどの程度の縮減可能でしょうか。	集会施設等に関しては、質問No.3と同様内部で協議の上、募集要項に表記いたします。

質問・意見に対する回答（令和6年2月26日公表）

7	16	4	3-(2)-1)	自動車駐車場は、各戸2台以上のスペースとありますが、身障者用及び来客用を設ける必要はありませんか。民間提案と考えると宜しいでしょうか。	土地事情により民間事業者の提案をお待ちしております。あくまでも入居者を最優先とした駐車場の配置とした計画の提案を望みます。
8	16	4	3-(2)-1)	自転車駐車場は各戸2台以上のスペースを確保とありますが、スペースを確保すれば、屋根無しで宜しいでしょうか。	自転車駐車場は、屋根有りをお願いいたします。
9	17	4	3-(3)	コミュニティスペースは、どの程度の広さ又は、収容人数を何人程度で想定すれば宜しいでしょうか。住戸数を減らし、1部屋をコミュニティスペースにする等は、民間提案と考えると宜しいでしょうか。	コミュニティスペースに関しても、質問No.3と同様内部で協議の上、募集要項に表記いたします。
10	16 17	4		事業計画地の敷地面積が1,662.54㎡とありますが、北側接道のセットバックがあり、面積も減ると思われます。要求施設概要は、集合住宅（70㎡：15戸程度）、200%の駐車場及び自転車駐車場、ゴミ集積所、コミュニティスペース、広場と要求項目が多くなっています。全ての要求を満たす事は難しいと思われませんが、優先順位があればご提示ください。	募集要項にて表記いたします。
11	3	1	1-(8)	令和8年2月～令和38年3月 本施設の維持管理・運営期間が30年間を超えますが、事業期間中の対価をご請求できるとの認識でよろしいでしょうか。	本施設の入居開始を令和8年2月からとしますが、維持管理・運営業務期間の開始は入居者が入った時点からの日割り計算とする予定です。 詳細は、優先交渉権者との協議となります。
12	12	2	4-(2)-3)	ヒアリングに協力企業の参加を認めない理由をご教授ください。	ヒアリング＝提案書の説明（プレゼンテーションの場合）と考えております。 詳細は募集要項にて表記いたしますが、原則プレゼンテーションの場合への参加資格として構成企業のみとさせていただきます。特例として提案内容に特許技術などを活用した技術提案や金利等に関する金融機関特有の専門的知見が必要と町が判断した場合にはその協力企業のみ参加は可能と考えております。

質問・意見に対する回答（令和6年2月26日公表）

13	17	4	3-(3)	備品等の購入費、破損した場合の費用負担はどのようにお考えでしょうか。	質問No.9と同様に、募集要項にて表記いたします。
14	16	4	1	本事業の事業計画地は、八千代中央土地区画整理事業内にありますが開発許可の申請は必要でしょうか。	「土地区画整理事業の施行として行う開発行為」に該当するため、開発行為の許可を受ける必要はありません。
15	17	4	3-(3)	コミュニティスペースを確保するものとありますが、事業性を考えた場合必ず必要でしょうか。	質問No.9と同様に、募集要項にて表記いたします。
16	17	4	3-(3)	子育てやコミュニティ形成に寄与する箇所、備品等は民間提案とのことですが、民間にて収益を生む提案でも宜しいのでしょうか。	質問No.9と同様に、募集要項にて表記いたします。
17	1	1	1-(4)-3)	雇用支援とのことですが、入居条件に単身赴任者等も入居可能を想定されていますか。	単身赴任者は想定しておりません。あくまでも子育て世代の雇用促進としての人口流入の受け皿として考えております。
18	2 3	1	1-(6)-2)	大規模修繕を除くと思いますが、設備に関して耐用年数が5年・8年・10年等々、異なると思います。取替費用は、修繕業務または大規模修繕業務のどちらで費用負担を想定されているのでしょうか。	募集要項にて表記いたします。
19	11	2	4-(2)-2)	「②事業者の提案する家賃の設定額等の総合的な提案内容に関する審査」とありますが、「家賃設定については町が国の基準を踏まえて行うものとする」という記載があります。詳細をご教示をお願いします。	家賃設定に関しては民間事業者からの意見も参考に近傍同種家賃などを考慮の上、町が決定いたします。民間事業者からの家賃提案に関しては評価のポイントにはいたしません。
20	-	-	資料2 リスク分担表	不可抗力リスクのSPC1%ルールについて具体的にご教示をお願いします。	自然災害などの不可抗力リスクに係る費用については、全費用のうち1%相当額をSPCが負担するというリスクです。