

八千代町子育て世代移住促進住宅整備事業の募集要項等
に係る質問書に対する回答書（令和6年7月4日公表）

No.	資料	該当箇所			質問項目	質問内容	回答
		頁	章	項			
1	実施方針 (案) 質問に対する回答	-	-	-	実施方針 (案) 質問・意見に対する回答 No.3	民間収益事業は、内部協議の上 募集要項にて表記とありますが見 当たりません。無しと考えて宜し いでしょうか。	お見込みのとおりです。
2	実施方針 (案) 質問に対する回答	-	-	-	実施方針 (案) 質問・意見に対する回答 No.4	求積図の提供とありますが、提供 又は、入手方法をご教示くださ い。	個別提供いたします。 ご要望の際は、下記担当課宛て連絡願います。 八千代町まちづくり推進課 E-mail:machisui3@town.ibaraki- yachiyo.lg.jp
3	実施方針 (案) 質問に対する回答	-	-	-	実施方針 (案) 質問・意見に対する回答 No.5	地域優良賃貸住宅整備基準につい て、国、県に確認の上、表記とあ りますが、表記部分が見当たりま せん。敷地が6.5mの道路に接す ることで宜しかったでしょうか。	敷地が接している道路は、現状6メートルの幅 員です。 地域優良賃貸住宅整備基準（令和4年4月1日 国住備430号）第4条は、「団地内道路が接す る道路の幅員」及び「団地内道路の幅員」につ いての規定となっており、敷地の接道に係る幅 員の規定は読み取れず、当該基準の観点からは 敷地のセットバックを求めるものではないと考 えます。 なお、歩道等の整備は必須ではありません。
4	実施方針 (案) 質問に対する回答	-	-	-	実施方針 (案) 質問・意見に対する回答 No.6	集会施設等に関しては、内部協議 の上、表記とありますが、募集要 項に見当たりません。無しと考 えて宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。
5	実施方針 (案) 質問に対する回答	-	-	-	実施方針 (案) 質問・意見に対する回答 No.10	今回の計画地に対しての要求項目 が多くあり、優先順位があれば募 集要項にて表記するとありますが 、表記がありません。全てを満 足させる必要があると考えて宜 しいでしょうか。	個別ヒアリングを実施します。 その結果、要求水準書に変更が生じる場合があ ります。
6	実施方針 (案) 質問に対する回答	-	-	-	実施方針 (案) 質問・意見に対する回答 No.13	備品等の購入費、破損した場合の 費用負担等を募集要項にて表記と ありますが、見当たりません。民 間で負担でしょうか。	お見込みのとおりです。
7	実施方針 (案) 質問に対する回答	-	-	-	実施方針 (案) 質問・意見に対する回答 No.18	設備の取替費用負担を募集要項に て表記とありますが、見当たりま せん。再度、ご指示ください。	設備の取替費用負担のすみ分けは、民間提案で お願いします。
8	募集要項	p. 5	第2	1.-(9)	支払に関する事項	本施設の維持管理・運営業務に係 るサービス対価については、事業 期間に渡り年4回平準化して支払 うとのことですが、7月・10月・1 月・4月という認識で宜しいで しょうか。また、令和8年2月・3 月分のサービス対価は、4月に2ヵ 月分をお支払していただけるとい うことで宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。
9	募集要項	p. 11	第3	4.-(2)-2)- ②	民間収益事 業	民間収益事業の提案する家賃の設 定額とありますが、民間収益事業 への地代をご教示お願いします。	No.1参照
10	募集要項	p. 13	第3	9.-(1)-4)	直近2年の法 人税等の滞 納のない証 明書	直近2年の法人税等の滞納のない 証明書ですが、必要な証明書の種 類を具体的にご教示ください。ま た、協力企業は滞納のない証明書 は不要で宜しいでしょうか。	納税証明書のご提出をお願いします。また、証 明書は代表企業分と構成企業分のみとし、協力 企業分の提出は不要です。

八千代町子育て世代移住促進住宅整備事業の募集要項等
に係る質問書に対する回答書（令和6年7月4日公表）

No.	資料	該当箇所			質問項目	質問内容	回答
		頁	章	項			
11	募集要項	p. 14	第3	10.-(1)	募集	副本は、募集参加グループ名、企業名、住所、企業を特定できるマーク（社章）等は記載しないこととありますが、正本の企業名称やロゴマーク等を黒塗りをするなどの対応で宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。
12	募集要項	p. 14	第3	10.-(1)-4)	提出書類	提出書類において、【様式3】から【様式4-17】までを参照のこととありますが、様式集には4-18までございます。4-18も提出が必要ということで宜しいでしょうか。	【様式4-18】までを参照の誤りです。
13	募集要項	p. 14	第3	10.-(1)-5)	ボーリング調査及び測量等	事前のボーリング調査及び測量等を認めると記載がありますが、募集参加資格通知8/2のあと申し出ることということですが、求積図若しくは公図の提供をお願いできないでしょうか。事前調査後に提案書類作成となりますので、提案書作成には日数を要します。	No.2同様個別提供いたします。ただし、提供した資料に不足が生じる場合は、別途お申し付けください。
14	募集要項	p. 15	第3	10.-(3)-1)	募集予定価格	本事業の募集予定価格は、参加表明を行った者が複数の場合には公表とありますが、公表の場合の予定日をご教示ください。	募集参加資格の審査結果を通知する8月2日（金）頃を予定しています。
15	募集要項	p. 15	第3	10.-(2)	提案書に記入する金額	エ. SPCの設立に要する費用は、ア. 本施設整備費並びにその消費税及び地方消費税相当額の方に含まれないのでしょうか。	SPCの設立に要する費用は含まれません。
16	募集要項	p. 15	第3	10.-(3)-1)-①-イ	割賦手数料	TONAベース15年もの（円/円）金利スワップレートとございますが、財政負担を軽減するために民間提案として15年ものを10年ものに変更しても宜しいでしょうか。	町の負担が少ない金利設定での提案をお願いします。ただし、ファイナンス面のより専門的知見が必要になる内容と認識しているため、プレゼンテーションの場において、10年もの並びに15年もの双方の特徴と選択された年数に対し、町側の負担が少なくなる旨の根拠を説明願います。プレゼンテーションの際には、金融機関担当者の出席を許可しますので、説明をお願いします。
17	募集要項	p. 25	-	リスク分担表	入居戸数リスク	入居率90%の基準日などの詳細をご教示ください。	30年間の平均で90%の入居率を目指していただくよう、民間ノウハウを十分に発揮し、企業努力をお願いします。
18	様式集	p. 2	-	様式4-8	-	様式4-8は、任意様式となり書式は自由と記載してありますので、用紙サイズはA3横ではなくA4縦でも宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。
19	要求水準書	p. 5	第3	2.-(1)	位置	位置（底地）が八千代町大字菅谷1049-1 外となっています。外の地番をご教示ください。又、宇図等の地番が判る資料をご提供ください。	個別提供いたします。ご要望の際は、下記担当課宛て連絡願います。八千代町まちづくり推進課 E-mail:machisui3@town.ibaraki-yachiyo.lg.jp
20	要求水準書	p. 5	第3	2.-(1)	用途地域	用途地域が第二種低層住居専用地域となっていますが、茨城県又は八千代町の条例で、外壁後退制限は設定されているのでしょうか。設定距離があればご教示ください。	八千代中央・東原地区地区計画に順じ、壁面位置の制限は、道路から1m以上となります。

八千代町子育て世代移住促進住宅整備事業の募集要項等
に係る質問書に対する回答書（令和6年7月4日公表）

No.	資料	該当箇所			質問項目	質問内容	回答
		頁	章	項			
21	要求水準書	p. 7	第3	3.-(1)-16)	地域優良賃貸住宅制度要項	地域優良賃貸住宅制度要項（平成19年3月28日国住備第160号）とありますが、（平成29年4月26日国住備17号）に改訂されていると思われます。ご確認をお願いします。	修正版の要求水準書を町ホームページで公表しますので参照願います。
22	要求水準書	p. 7	第3	3.-(1)-17)	地域優良賃貸住宅整備基準	地域優良賃貸住宅整備基準（平成19年3月28日国住備164号）とありますが、（令和4年4月1日国住備430号）に改訂されていると思われます。ご確認をお願いします。	修正版の要求水準書を町ホームページで公表しますので参照願います。
23	要求水準書	p. 9	第3	6.-(3)	維持管理・運營業務計画書	入居開始1か月前までに業務計画書を提出とありますが、事業契約書（案）第33条2には体制書及び計画書を引渡し予定日の90日前までに提出とあります。事業契約書の90日前が高位で宜しいでしょうか。	ご指摘の通り90日前に提出となります。修正版の要求水準書を町ホームページで公表しますので参照願います。
24	要求水準書	p. 11	第5	2.-(2)-3)-③	環境に配慮した、安全で安心できる住宅計画	太陽光発電・風力など再生可能エネルギーの導入を検討することとありますが、設置した場合、共用部の光熱費として使用しても宜しいでしょうか。	発電した電力は、共用部分への活用を優先します。また、余剰電力の売電は町の収入とします。
25	要求水準書	p. 13	第5	3.-(3)	構造計画	構造計画は法令を遵守した構造で、特に条件は定めないとありますが、10頁 第4章 5. (1)ではRC（鉄筋コンクリート）構造とあります。第4章に記載された、RC構造を正と考えて宜しいでしょうか。	RC（鉄筋コンクリート）構造といたします。
26	要求水準書	p. 13	第5	3.-(5)	仕上げ計画	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に改訂されていると思われます。ご確認をお願いします。	ご指摘の通りキシレンの化学物質内濃度指針値は0.05ppmが最新値となります。
27	要求水準書	p. 14	第5	3.-(6)-⑨	給水設備	各住戸と共用系統は別系統とし、メーターも別に設置とありますが、各住戸のメーターは、共用廊下に面したメーターボックスに設置し、検針もそれぞれ個別検針と考えて宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。
28	要求水準書	p. 15	第5	4.-(2)-①	外構	敷地内雨水の流出対策を行い、とありますが、前面道路側溝へ接続して宜しいでしょうか。雨水浸透曹などの敷地内処理が必要な場合は、ご指示ください	開発許可（都市計画法に基づく許可）等を必要としない建築を計画する場合であっても、宅地内で雨水を適正に処理していただくようご協力をお願いしています。雨水流出抑制技術基準については、茨城県開発行為の技術基準に準ずることとします。
29	要求水準書	p. 16	第6	1.	住宅性能評価	性能表示を行い、一覧表を作成して提案時に提出するものとする。指定した等級は必ず達成することとございますが、耐震等級2・遮音性等級2・改正省エネルギー対策等級4の記載はありますが、その他の等級をご教示ください。八千代町町営住宅の整備基準に関する要綱等のご開示をお願いします。	公営住宅等整備基準に準ずることとします。

八千代町子育て世代移住促進住宅整備事業の募集要項等
に係る質問書に対する回答書（令和6年7月4日公表）

No.	資料	該当箇所			質問項目	質問内容	回答
		頁	章	項			
30	要求水準書	p. 16	第6	4.-(1)-1)	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、必要な時に現地で監理が出来ると考えて宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。
31	要求水準書	p. 17	第6	6.-(1)-2)-④	中規模修繕	中規模修繕と大規模修繕に含まれる修繕項目をご教示ください。	<p>中規模修繕工事とは、マンションの共用部分を部分的に修繕する工事のことです。通常は5年から10年の周期で行われ、建物の経年劣化に対処するための大切な維持管理作業となります。中規模修繕工事は、マンションの快適な生活環境を維持するために不可欠な工事です。</p> <p>中規模修繕 主な工事内容</p> <ul style="list-style-type: none"> ・外壁の塗装工事、ひび割れ補修 ・屋上や陸屋根の防水工事 ・給水管や排水管などの給排水設備の修繕・更新 ・エントランスや廊下の床・壁のクラック補修 ・電気設備の幹線や分電盤の修繕 ・エレベーターのリニューアル工事 <p>上記の内容が一般的な中規模修繕工事として認知されています。全てを行うわけではありませんので、基本的には協議により決定していきます。大規模と中規模の違いは大規模は全体の2/3以上の工事、中規模は部分的工事の違いになります。</p>
32	要求水準書	p. 17	第6	6.-(1)-2)-④	中規模修繕	設備等の交換は、それぞれ耐用年数が異なります。更に、全戸数になりますと費用も掛かります。交換が必要となった場合は、都度、町から捻出していただけるのでしょうか。	設備の取替費用負担のすみ分けは、民間提案でお願いします。
33	要求水準書	p. 17	第6	6.-(1)-2)-⑤	大規模修繕	<p>要求水準書 P17 6.維持管理・運営に関する条件 (1) 2) ⑤ 大規模修繕は今回の事業計画期間内では原則おこなわないこととする。</p> <p>募集要項 P4 (6) 業務範囲 2) ⑪ (大規模修繕を除く。ただし、大規模修繕計画立案業務、見積業務は含む)</p> <p>とありますが、大規模修繕が必要となった場合、民間から提案可能との認識でよろしいでしょうか。</p>	お見込みのとおりです。
34	要求水準書	p. 17	第6	6.-(1)-2)-⑤	大規模修繕	大規模修繕は今回の事業計画期間内では原則おこなわないこととする、との事ですが、様式4-6大規模修繕費内訳表は、想定実施年度の提案となっています。どのように記載すべきかご教示お願いします。	大規模修繕は今回の事業計画期間内では原則おこなわないこととするため、様式4-6大規模修繕内訳表は提出不要です。

八千代町子育て世代移住促進住宅整備事業の募集要項等
に係る質問書に対する回答書（令和6年7月4日公表）

No.	資料	該当箇所			質問項目	質問内容	回答
		頁	章	項			
35	要求水準書	p. 19	第6	7.-(3)-3)	業務報告書	3ヶ月に一度事業者の業務を報告書に基づき審査とありますが、事業契約書（案）第37条には6月ごとに業務報告書を作成し提出とあります。募集要項に事業契約書が高位とありますので、事業業務報告書は6月ごとで宜しいでしょうか。	3ヶ月に一度に統一させていただきます。修正版の事業契約書（案）を町ホームページで公表しますので参照願います。
36	要求水準書	-	-	-	コミュニティスペース	P6 (6) 本施設の概要 3) コミュニティスペース コミュニティスペースは確保するものとする。 P10 5. 施設規模と内容 (2) 付帯施設等 ②コミュニティスペース ・コミュニティスペースとは敷地内に余剰なスペースができた場合の活用であり住居スペースを削るなどしてコミュニティスペースを確保するものではない。 優先する条件をご教授ください。	コミュニティスペースとは敷地内に余剰なスペースができた場合の活用であり住居スペースを削るなどしてコミュニティスペースを確保するものではないとします。修正版の要求水準書を町ホームページで公表しますので参照願います。
37	要求水準書	-	-	-	その他	計画地の管轄消防署との協議等は済と考えて宜しいでしょうか。防火水槽や消火栓等の位置、対応の有無等、協議結果をお知らせください。	消防設備などの位置や大きさなどは設計段階で設計企業が管轄消防署などと協議を行うこととなっております。今回は民間提案によるPFI事業になりますので消防署や関連各署との打合せなどは民間側設計企業が行ってください。
38	事業契約書（案）	p. 10	-	第34条	瑕疵担保	民法改正により、「瑕疵担保責任」は「契約不適合責任」という表現に変更されていることと存じます。事業契約書（案）の内容で宜しいのでしょうか。	ご指摘の通り、当方の誤りです。
39	事業契約書（案）	p. 19	-	第68条5 第69条	経営状況の報告 守秘義務	第68条 境町情報公開条例（平成17年境町条例第10号） 第69条 境町情報公開条例第6条 境町と表記されている箇所があります。	ご指摘の通り、当方の誤りです。
40	事業契約書（案）	p. 2	-	第6条	契約の保証	第1項の保証に係る契約保証金の額は、施設の維持管理・運営期間中は維持管理・運営サービス対価の1年分の10分の1以上としなければならない。とありますが、初年度に納める保証金を事業期間中毎年度繰り越していただけたとの認識でよろしいでしょうか。	年度ごとに一旦還付し、再度納付していただきます。
41	事業契約書（案）	p. 8	-	第25条	引渡予定日の変更	第1項および第2項に、「第24条第1項又は前条第1項」とありますが、第24条と前条は重複していると思われます。	修正版の事業契約書（案）を町ホームページで公表しますので参照願います。
42	事業契約書（案）	p. 14	-	第51条	金利の変動に伴うサービス対価の変更	LIBORベース10年物になっていますが、2021年12月末でLIBORが廃止となりました。募集要項に記載されていますTONAベースに変更が必要であると思います。	修正版の事業契約書（案）を町ホームページで公表しますので参照願います。

八千代町子育て世代移住促進住宅整備事業の募集要項等
に係る質問書に対する回答書（令和6年7月4日公表）

No.	資料	該当箇所			質問項目	質問内容	回答
		頁	章	項			
43	事業契約書（案）	-	-	-	-	第14条、29条、39～42条、46～48条、51条、53～55条、58～61条、63～64条、67条 上記条文内にて、○条○項に齟齬があると思われまますので、ご確認をお願いできないでしょうか。	修正版の事業契約書（案）を町ホームページで公表しますので参照願います。