

**五霞町定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5年10月27日公表)**

No	該当箇所			質問内容	回答
	頁	章	項		
1	19	4章	1(1)・(2)	事業計画地の測量図等をご提供いただけますか。又、近隣の地質調査報告書等をご提供いただけますか。	原宿台地区については、土地区画整理事業時に整理した換地図があり、紙面での貸し出しが可能です。川妻地区については、地籍図があり、紙面での貸し出しが可能です。貸し出しにあたっては、町の借用手続きを踏んだ上で提供することとなります。地質調査報告書はございません。事業計画地の測量調査は、町の了承を得た上で実施することが可能です。
2	19	4章	1(2)	地番 39:195 m <sup>2</sup> は、公道又は、宅地でしょうか。公道の場合、道路を廃止すると考えてよろしいでしょうか。	地番 39 は、公道です。町側で廃道手続きを進めています。
3	19	4章	1(2)	34 頁案内図を拝見すると、東側:県道 267 号線の道路幅員 8.0mは、南側:町道 3101 号線の道路幅員 12.0mより広く見えます。県道の幅員は正しいでしょうか。又、事業計画地の前面道路に県道が記載されていますが、町道 3101 号線では問題ありますか。	大変申し訳ございません。東側:県道 267 号線の道路幅員は 16m です。事業計画地の前面道路は、お見込みのとおりです。
4	20	4章	3(1)・(2)	間取:3LDKタイプで住居専用面積が 80 m <sup>2</sup> 程度となっています。かなり大きな住居面積だと思われそうですが、縮減は可能でしょうか。又、その場合、具体的に何%程度が可能でしょうか。	10%の縮減を可とします。
5	20	4章	3(1)・(2)・(3)	構造形態の指定はありますか。	構造に関しては限定しません。但し、地域優良賃貸住宅整備基準や関係法令を満たすようにしてください。
6	20	4章	3(1)・(2)・(3)	2階建はエレベーター無し、3階建はエレベーター必要と考えるとよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
7	20	4章	3(2)	屋上開放について、常時開放でしょうか。又は緊急時だけの開放と考えるとよろしいでしょうか。緊急時の近隣住民避難場所として開放する場合、不特定多数の住民が一斉に避難すると想定する必要がありますか。最大避難人数としては何人程度を想定すればよろしいでしょうか。太陽光発電等の設置予定は無しと考えると、屋上全面開放と考えるとよろしいでしょうか。	緊急時のみの開放を想定しています。本施設は、町が指定している正式な避難場所には該当しません。町が指定している正式な避難場所は別の場所に設けています。そのため、本施設へ避難される周辺住民は、ごく少数と見込んでいます。太陽光発電の設置は、共用部の電力を発電する程度の設置を想定しています。
8	20	4章	3(2)	「水害避難指示が発令された場合」とありますが、計画地は水害の恐れのある地域でしょうか。過去に水害で浸水したことが御座いますか。浸水深度等を考慮する必要がある場合は、ご指示ください。	浸水被害の想定については、五霞町ホームページで洪水ハザードマップを公表していますのでそちらをご確認ください。過去の水害については、昭和 22 年以降(カスリーン台風)は一度も浸水被害はありません。
9	20	4章	3(3)	コミュニティセンターは、町が管理・運営し、必要な時に町に借受け、開錠すると考えるとよろしいでしょうか。又、その他の諸室と共に必要な面積、設備等も要求水準書(案)にて示されると考えるとよろしいでしょうか。コミュニティセンターの什器等は、別途と考えるとよろしいでしょうか。又、エアコン等の設置についても要求水準書(案)にてお示しいただけますでしょうか。	コミュニティセンターの管理・運営は、開錠も含めて町内の原宿台行政区が行います。諸室や必要面積、設備等についてはお見込みのとおりです。
10	20	4章	3(3)3	既設防災倉庫、5棟を移設となっていますが、建築確認申請が必要な建物と思われるかがでしょうか。必要な書類、図面、寸法等は要求水準書(案)にてご提示いただけると考えるとよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。既設防災倉庫は撤去し、5庫新設する提案としてください。
11	21	4章	3(5)2	川妻地区の駐輪場は、各戸 2 台以上を確保すれば、駐輪場スペース(壁、屋根無し)としてよろしいでしょうか。	川妻地区の駐輪場についても屋根付き駐輪場を想定しています。
12	21	4章	3(5)3	原宿台地区のゴミ集積場は、条例等により大きさ、形状等の仕様がありますか。必要な m <sup>2</sup> 数基準をお示ください。川妻地区のゴミ集積場は、近隣の集積場を利用すると考えるとよろしいでしょうか。近隣のゴミ集積場場所をお示しいただけますか。	条例等によるゴミ集積場の必要面積・形状等に関する規定はありませんが、町内の既存ゴミ集積場は 3m <sup>2</sup> 程度です。詳細については町と協議が必要です。川妻地区はお見込みのとおりです。川妻地区のゴミ集積場の場所については別添資料をご覧ください。
13	4	1章	(6)1(ア)	既存建物の解体で事前調査が必要な仕上げ材等がありますでしょうか。	平成 13 年に調査を行いました。その時点では仕上げ材等の使用は確認できませんでした。但し、当時と比べ基準が厳格化されており、仕上げ材等の使用に該当する恐れがあります。調査結果に関する公文書は廃棄されていることから、民間事業者が必要と判断する場合、町の了承を得た上で事前調査を実施することが可能です。
14	4	1章	(6)4(ア)	建築業務における 2024 問題(週 40 時間労働)働き方改革で週休 2 日の推進があります、工期の延長の検討はありますでしょうか。	工期延長の検討はありません。
15	4	1章	(6)4(ア)	工事期間が長期に渡り、資材の価格高騰による建設費の増額検討及び VE 案の検討はありますでしょうか。	物価上昇を加味した試算をする予定です。
16	4	1章	(6)4(ウ)	近隣対応において、建設中にも要望が出てくると思います。どの程度の対策を検討されていますか、又、要望に対してどのような対応を予定していますか。	民間事業者の提案をお待ちしております。
17	4	1章	(6)4(エ)	電波障害調査以外で近隣家屋調査・土壌・水質・井	民間事業者が必要と判断する調査については、町の了承を得たうえ

			戸・VOC 検査以外で、必要な検査はありますでしょうか。	で事前調査を実施することは可能です。
18		本施設の維持管理・運営業務期間	令和8年1月 本施設の入居開始 とありますが 同月より本施設の維持管理・運営業務期間開始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3月からとしますが、維持管理・運営業務機関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。
19		本施設の維持管理・運営業務期間	令和8年2月～令和38年3月 本施設の維持管理・運営業務期間が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。	No.18 参照
20	4章	立地並びに規模及び配置に関する事項	3 要求施設における概要 (4)辰堂公園 現有面積の半分以上の広さは確保すること。とありますが現有面積をご教授願います。	地番14が辰堂公園です。現有面積は3,184㎡です。
21	4	1)解体撤去処分業務	既存建築物のアスベストの調査は完了しているでしょうか。	No.13 参照
22	5	4)建設業務	(エ)本施設の整備に係るテレビ電波受信障害調査・対策業務及び関連業務、について、五霞町様はケーブルテレビではないとの認識でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
23	5	5)本施設の維持管理業務	『大規模修繕計画立案業務』、とありますが、大規模修繕は具体的にはどのような事を想定されていますでしょうか。内容については事業者の判断提案で良いでしょうか。	大規模修繕の定義は、建築基準法第2条14号の規定に基づく大規模の修繕とご理解ください。 そのうえで、内容については民間事業者の提案をお待ちしております。
24	5	6)本施設の運営業務	『(エ)本施設の入居者向けカスタマーサービス業務』、とありますが、具体的にどのような内容か教えていただきたいです。	入居者からの設備等の故障・不具合等の問合せに対応する業務です。
25	5	6)本施設の運営業務	(オ)その他の維持・監理業務、とありますが、『管理』業務のことでしょうか。	大変申し訳ございません。当方の記述誤りです。 お見込みのとおりです。
26	10	2(1)1)特定事業の選定の評価基準	特定事業の選定の評価基準として『「地域優良賃貸住宅制度による交付金」と入居者家賃の範囲で回収可能で町の一般財源からの支出が生じないと認められる場合』とありますが、P6(9)支払いに関する事項に示されている「事業計画地内既存建築物等の解体撤去処分」「事業計画地内既存公共施設(辰堂公園)の宅地造成業務」「事業計画地内既存公共施設の再整備」に係る対価は地域優良賃貸住宅制度の補助対象経費に含まれないかと思えます。この場合、家賃の想定が難しいかと思えますが、どのようにお考えでしょうか。	いずれの項目について、茨城県と協議中です。 協議結果については、募集要項(案)等でお示しする予定です。
27	10	2(1)1)入居者家賃の想定	町は一時的な一般財源からの支出や町債の発行をしない、と記載がありますが、入居者家賃の想定を教えてくださいたいです。	入居者家賃の想定額は、募集要項(案)にて公表する予定です。
28	12	3(1)1)公募参加グループ	『設計企業・工事監理企業～等は必ず公募参加グループに含むこと』とありますが、企業の役割がグループ内で重複していても良いでしょうか(例えば、維持管理企業と運営企業が同一企業、など)	問題ありません。
29	12	3(1)3)協力企業	協力企業について、参加表明書提出時点で明記することとありますが、その後提案書提出まで期間がある為、地域貢献点への影響を考え、「提案書提出時」に協力企業を明記するようにご検討いただけないでしょうか。	協力企業名に限り、「提案書提出時」の明記を可とします。
30	13	(2)1(イ)工事監理企業	『設計企業と建設企業が同一の場合には、当該設計企業以外の工事 監理企業をグループに含めること』とありますが、特許工法(認定工法)などを採用した場合、一般的に設計企業と建設企業が同一になります。そのため当該の設計企業以外の工事監理企業のみで工事監理をすることは、現実的に難しいです。在来工法の場合の趣旨であり、特許工法を採用した場合は、対象外という考え方で宜しかつたでしょうか？	特許工法の部分の工事監理は同一企業でも可とします。
31	14	4(1)1)民間収益事業	『民間収益事業の内容に応じた加点』とありますが、本事業において民間収益事業の提案が必要となるのでしょうか。	本事業範囲には民間収益事業を含めないこととします。
32	14	4(2)1)民間収益事業	『民間収益事業計画』とありますが、こちらは本事業に含まれるのでしょうか。	No.31 参照
33	20	構造	提案建物について幅広い提案を検討する為、構造についての「指定なし」にてご検討いただきたいのですが、現時点の想定はいかがでしょうか。	No.5 参照
34	21	公園	辰堂公園について、『現有面積の半分以上の広さ』とありますが、『現有面積』を教えてくださいたいです。	No.20 参照
35	21	(5)外構等 2) 駐輪場	川妻地区の駐輪場は屋根なし、でよろしいでしょうか。	No.11 参照
36	21	(6)道路及び給排水移設等	雨水処理について敷地内処理、雨水貯留槽等の必要性について教えてくださいたいです。 道路側溝への放流が可能か、もしくは道路内に雨水管の埋設の有無、無い場合整備予定の有無など開発事前協議の内容を開示頂きたいです。	原宿台地区については、雨水管が埋設されています。 詳細については、「いばらきデジタルまっぷ」にて五霞町の下水道台帳が公表されていますので、そちらをご覧ください。 <a href="https://onl.tw/8396MEk">https://onl.tw/8396MEk</a> 川妻地区については、敷地内処理を想定しています。
37	31	【実施方針案資料2】リスク	入居戸数リスクとして、入居率90%を下回った場合はSPCのリスクとされていますが、90%を下回った場合	入居率90%を下回った場合は、入居率回復の義務をSPCに求めます。

			分担表	に SPC が家賃を負担するのではなく、適切に入居者募集が行えているかを貴町がモニタリングする基準、との理解でよろしいでしょうか。	入居率回復の努力を怠った場合は、維持管理費サービス対価などの減額措置等を行う場合があります。
38	30		インフレリスク	インフレで1%超えた場合はまちの負担となりますが、その計算は国交省のデフレーター基準で問題ないでしょうか。	お見込みのとおりです。
39	11		別添 05 辰堂公園(冬着地区1号公園)整備工事図面	辰堂公園(冬木地区1号外公園)整備工事図面に記載のP-1の埋設管計画図ですが、埋設管の深さ・太さを教えて頂きたいです。	埋設管の深さは、40～45cm、太さは、直径10cmほどです。
40			別添 06 コミュニティセンター図面	コミュニティセンター図面では基礎補強等の図面がありませんでしたが、基礎補強等はしていないのか教えて頂きたいです。	基礎補強工事は行っておりません。
41			【その他】	予定価格の計算は昨今の戦争等の影響、物価上昇を加味した試算をしていただきたいのですが、考え方を教えて頂きたいです。	No.15 参照
42	6	1章	1(9)支払に関する事項	維持管理・運營業務に係るサービス対価についてですが、引渡し後から事業契約完了までの30年3ヶ月でしょうか。若しくは、資料1のスケジュールでは、令和8年2月とございますので30年2ヶ月のサービス対価ということでしょうか。	No.18 参照
43			事業スケジュール(案)	令和8年1月より入居開始ですが、令和8年2月～令和38年3月までが維持管理・運營業務期間となっております。令和8年1月は維持管理・運營業務期間に含まれないのでしょうか。その場合、空白の1ヵ月間は町の方で管理をされるということでしょうか。	No.18 参照
44	20	4章	3(2)原宿台地区	集合住宅屋上を開放とありますが、環境への配慮(太陽光等)はしなくても良いということでしょうか。	No.7 参照
45	20	4章	3(1)川妻地区	集合住宅(2階建て)との事ですが、住宅性能評価取得する上で高齢者等への配慮が必要かと存じます。エレベーター設置は不要でも宜しいでしょうか。2階建ての共同住宅としてエレベーター設置のコストがかかります。	No.6 参照
46	20	4章	3(2)原宿台地区	集合住宅24戸とありますが、町としては1棟を想定されているでしょうか。2棟など民間の提案でよろしいでしょうか。	第4章3の要件を全て満たす場合であれば、問題ありません。
47	5	1章	1(6)5)本施設の維持管理	維持管理に係る修繕業務とございますが、修繕範囲をご教授いただけないでしょうか。また、大規模修繕を除くということですが、随契でSPCへ発注するということは可能でしょうか。	No.23 参照
48	13	1章	3(2)公募参加グループの構成企業の資格要件	設計企業、建設企業の資格要件として、今回の事業に類似する住宅とございますが、30年事業となりますと耐用年数が47年という鉄筋コンクリート造を想定されていますでしょうか。	No.5 参照
49	20	4章	3(4)辰堂公園	辰堂公園のリニューアル計画及び什器等の設置とございますが、什器等はどのようなものを想定されているかご教示いただけないでしょうか。	ベンチや外灯など、維持管理の負担が少ない提案をお待ちしております。
50	21	4章	3(4)辰堂公園	辰堂公園の現有面積の半分以上は確保することとございます。その場合、集合住宅24戸は必須でしょうか。24戸程度でも宜しいのでしょうか。	24戸必須でお願いします。
51	30		【資料2】リスク分担表	不可抗力リスクにて、SPC1%ルールを具体的にお示しいただけないでしょうか。	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。