

**五霞町定住促進住宅整備事業募集要項(案)等  
質問・意見に対する回答(令和6年2月20日公表)**

No	該当箇所			質問内容	回答
	頁	章	項		
1	4	3章	要求水準書(案)2(2)1	地域区分が市街化区域(第1種低層住居専用地域)となっておりますが、屋上階垂直避難の手摺を躯体等にすると、絶対高さ制限10mを超えそうです。アルミ手摺にする等、民間提案で宜しいでしょうか。	お見込みのとおり民間提案でお願いします。
2	5	3章	要求水準書(案)2(2)6②(ウ)	敷地内にごみ集積場を整備するとありますが、実施方針(案)質問回答書No.12にて、3㎡程度との記載がありますが、区画程度で宜しいでしょうか。ダストボックス等の提案は、民間提案として宜しいでしょうか。	条例等でのごみ集積場の必要面積・形状に関する規定がないため、提案段階では、民間提案としていただき、優先交渉権者決定後、生活安全課と別途協議していただくこととなります。また、ダストボックス等の提案はお見込みのとおりです。
3	9	3章	要求水準書(案)6(1)(2)(3)	各計画書は町の書式がありますか。民間提案で宜しいでしょうか。	指定の書式以外は、民間の書式でお願いします。
4	11	4章	要求水準書(案)5(1)	川妻地区外構は、既存樹木や切株等がありますが、伐採や切株の掘り起しも本工事と考えて宜しいでしょうか。又大型電柱及び支柱が2ヶ所有りありますが、この移動は出来ないと考えて宜しいでしょうか。	川妻地区の既存樹木や切株等については町側で伐採作業等を行いました。伐根については本工事に含めることをご理解願います。電柱及び支柱については移動可能です。別途町側と管理会社側で調整を進めています。また、移設に係る費用は、無償または町側負担となります。
5	11	4章	要求水準書(案)5(1)	住戸専用面積が70㎡程度となっておりますが、実施方針(案)では80㎡程度とあり、質問回答書No.4は、10%の縮減を可とするとなりました。今回の70㎡程度は縮減された㎡数と考え、更なる縮減は無いと考えて宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。
6	11	4章	要求水準書(案)5(2)1	コミュニティセンター、サークル室の座布団等の備品等の収納スペースは、何㎡程度と考えれば宜しいでしょうか。又、備品等の購入は対象外と考えて宜しいでしょうか。更に、維持、管理、買い替え等も必要無いと考えて宜しいでしょうか。	現状と同程度または、現在の座布団等の備品が収納できる程度の収納スペースを確保願います。備品の購入は不要です。また、維持、管理、買い替えも必要ありません。
7	12	4章	要求水準書(案)5(2)1	用具庫は何㎡程度又は、パイプ椅子、折り畳み式机は何台程度収納予定でしょうか。又、掃除道具やパイプ椅子、折り畳み式机等の備品は購入不要と考えて宜しいでしょうか。更に、維持、管理、買い替え等も不要と考えて宜しいでしょうか。	現状の各備品の数量は以下の通りです。 ・折り畳みパイプ椅子:71 ・折り畳み机:17 ・折り畳み式卓球台:1 これらの備品が収納できる広さの確保をお願いします。備品の購入は不要です。また、維持、管理、買い替えも必要ありません。
8	13	4章	要求水準書(案)5(3)	川妻地区のごみ置場は既存を活用するとありますが、利用する条件等(自治会入会等)はありますか。	自治会への加入は任意ですが、未加入の場合でもごみ置き場の清掃等を分担していただく必要があります。庁内協議を行った結果、入居者やSPCの運営負担となってしまう可能性が高いため、川妻地区についても敷地内にごみ置場を設置していただくようお願いいたします。大きさや配置については、No.2を参照願います。
9	13	4章	要求水準書(案)5(3)	防災物置の面積が判る資料は有りませんか。民間にて調査、測量後、同等の㎡数を確保するとして宜しいでしょうか。	防災物置の面積が判る資料は残っていません。恐れ入りますが、事前調査等を行っていただき、同等程度の大きさを確保願います。
10	14	4章	要求水準書(案)6(1)	防火水槽及び消火栓は両地区とも既存で対応可能との事ですが、位置を図示にてご指示ください。又、何れの防火水槽、消火栓も補修、修理、廻りの整備等は一切必要無いと考えて宜しいでしょうか。	本回答書と同サイト内の公表資料を参照願います。
11	15	5章	要求水準書(案)2(2)4	太陽光発電などの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、実施方針(案)質問回答書No.7にて、共用部の電力を発電する程度の設置を想定しているとあります。両地区とも太陽光発電及び蓄電池を設け、共用部電灯等の電源をまかなうと考えて宜しいでしょうか。	蓄電池は想定していませんが、財政負担がないこと前提であれば、民間提案を受け付けることをご理解願います。
12	17	5章	要求水準書(案)3(5)	科学物質測定値においてキシレンが0.20ppmと記載がありますが、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れます。ご確認をお願いします。	失礼しました。キシレンの化学物質室内濃度指針値は0.05ppmが最新値となります。
13	19	5章	要求水準書(案)3(17)	オートロックの設置を記載されていますが、川妻地区、2階建ても同様にエントランスホール及びオートロックの設置が必要でしょうか。	お見込みのとおりです。
14	19	5章	要求水準書(案)3(18)	特に指示なき住宅性能評価については、公営住宅整備基準の水準以上とすることとありますが、公営住宅整備基準の9-2高齢者等配慮対策等級(共用部分)は等級3以上を求めています。川妻地区は2階建ての為エレベーターの設置がありませんが、共用階段の基準を満足すれば、等級3を満足すると考えて宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。
15		3章	要求水準書(案)1(1)①既存建築物等の解体に係る	アスベスト調査及び報告義務を含むとあります。実施方針(案)質問・意見に関する回答(令和5年10月27日公表)No.13にて事前調査が可能とされておりますが、事前調査を行った場合、その結果を本業務の結果として報告書を提出することは可能でしょうか。また、事前調査はどの時点で許可される予定でしょうか。	差し支えありません。事前調査は、参加資格確認前でも申請書を町側へ提出していただければ許可します。具体的な事前調査日時は希望を伺ったうえで調整となります。

			調査業務	(随時、参加資格確認後 など)	
16			募集要項(案) (3)プレゼンテーションの実施 3)	プレゼンテーションは、代表企業の代表又は、構成企業の代表者とありますが、民間企業としてもコンサルティング会社を、協力企業として入ってもらう予定でおりますので、大事なプレゼンの際はお願いする予定でおります。参加人数も含めて柔軟に対応いただけるでしょうか。【行政にもコンサルタントが入っている様に、民間にもコンサル企業が入らないと、事業収支計画作成等スムーズに進められない部分がございますのでよろしくお願いいたします。】	協力企業の参加を認めます。 加えて、No.39 に示すとおり、金融機関担当者のお出席もお願いします。 参加人数は5名まで認めます。
17			要求水準書 5 施設規模と内容(2) 原宿台コミュニティ	2階へ上がる動線としては、障がい者、高齢者に配慮し階段に手すりを設置する考えでもよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。障がい者、高齢者に配慮した民間提案を期待しています。
18			要求水準書 住宅設計の条件(15)太陽光設備	太陽光パネルの容量等は民間提案でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
19			要求水準書 家賃設定	入居者家賃の設定について、実施方針(案)の回答では募集要項(案)にて公表する予定です。とあります。想定家賃をご教授ください。	募集要項(案)参照。
20			要求水準書 上下水道施設経費	事業計画地内の上下水道敷設に係る経費は、事業者が負担するものとする。とありますが水道加入金、下水道分担金は行政負担との解釈でよろしいでしょうか。	お見込みの通りです。
21			要求水準書 原宿台コミュニティセンター 空調設備	現在 2 室の和室に設置されている既存空調設備に利用料金を徴収する仕組みの設備が設置されているという認識でよろしいでしょうか。	空調設備の利用料金徴収設備は、多目的ホールと娯楽室、和室の計3室に設置されています。 空調設備を設置する諸室にはすべて設置をお願いします。
22			要求水準書 ガス仕様について	ガス仕様を提案した場合、原宿台地区は都市ガス、川妻地区はプロパンガス使用という認識でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
23			募集要項(案) 本施設の維持管理・運営業務期間	実施方針(案)では施設引渡しが令和7年12月でしたが、募集要項(案)では令和8年2月末に変更しています。本施設の事業期間を30年間を超えますが、実施方針(案)質問・意見に関する回答(令和5年10月27日公表)No.19と変わら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。 維持管理・運営業務における削減できる提案を期待しています。
24			要求水準書 5 施設規模と内容	原宿台の住宅には一時的に垂直避難ができるように屋上を解放できる構造にすること。とありますが、川妻地区の住宅の屋上は垂直避難を考慮し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。
25		3 章	五霞町定住促進住宅整備事業募集要項(案) 10.(2)1)② 金額B	原宿台コミュニティセンター・辰堂公園について、維持管理業務は含まれませんが、提案書に記載する様式3・金額Bの大規模修繕の金額にも、含まれないという認識で宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。
26		3 章	五霞町定住促進住宅整備事業募集要項(案) 10.(3)1)募集上限価格	本事業への参加表明を行った者が複数の場合には募集予定価格を公表とありますが、その場合の公表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3月18日(月)ころを予定しています。
27		1 章	五霞町定住促進住宅整備事業様式集 提案書の記載要領	提案書のA3判指定はA4判に折込みとありますが設計図書もA4判に折込みでしょうか。A3版指定は、片面で宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。
28		1 章	五霞町定住促進住宅整備事業様式集 提案書の記載要領	様式4-8は、書式は自由とのことですがA3横用紙で間違いないでしょうか。	お見込みのとおりです。
29			五霞町定住促進住宅整備事業基本協定書(案) 第3条 2	本店所在地を身延町外とありますが、五霞町外でしょうか。	失礼しました。五霞町外です。
30		6 章	五霞町定住促進住宅整備事業要求水準書(案) 6.8)警備業務	町としては機械警備を想定されているのでしょうか。	30年間、町の一般財源支出が生じない警備手法を想定していることをご理解願います。 常駐管理人等を配置する提案を妨げる趣旨ではないことをご理解願います。
31		6 章	五霞町定住促進住宅整備事業要求	業務報告書は、3か月に一度審査するとありますが、事業契約書(案)第37条には6月ごとに業務報告書を作成となっております。	失礼しました。業務報告書は、3か月に一度作成・提出をお願いします。

			水準書(案) 7 (3)業務報告書	どちらが正でしょうか。	
32		3章	五霞町定住促進住宅整備事業要求水準書(案) 5セルフモニタリング	入居者アンケートの頻度は、どの程度を想定していますか。	半年に1回など低頻度での実施を想定しています。具体的な頻度・実施時期等については入居者の開始前後に調整することをご理解願います。
33		5章	五霞町定住促進住宅整備事業要求水準書(案) 2(2)4環境に配慮し、自然を活用した施設整備	太陽光発電などの再生化のエネルギーの導入を検討することとありますが、第5章3住宅設計の条件では太陽光パネルを設置とあります。太陽光パネル設置は条件でしょうか。検討でしょうか。また、原宿台地区の住棟では屋上部を一時避難場所としますが、原宿台でも設置は条件でしょうか。	No.11 及び実施方針(案)に関する質問書・意見書に対する回答書 No.7 参照
34		5章	五霞町定住促進住宅整備事業要求水準書(案) 3(15)太陽光設備	太陽光パネル発電にて電力の使用方法は民間提案で宜しいでしょうか。	No.11 及び実施方針(案)に関する質問書・意見書に対する回答書 No.7 参照
35		6章	五霞町定住促進住宅整備事業要求水準書(案) 6維持管理・運営に関する条件8)	管理人は常駐せず、機械警備と定期点検・清掃・維持管理業務を、計画に従い適宜行うこととし、提案時に機械警備の内容とございます。内容については、民間提案で宜しいでしょうか。	お見込みのとおり、民間提案で願います。
36		3章	五霞町定住促進住宅整備事業募集要項(案) 16(3)契約保証金	SPC は、維持管理期間中、維持管理対価の年額の100分の1以上とあります。事業契約書(案)第6条5項では、維持管理・運営サービス対価の1年分の10分の1以上とあります。どちらが正しいのでしょうか。	失礼しました。 五霞町契約規則の第4条に準じ、工事以外の契約にあたる維持管理・運営については当該サービス対価の1年分の100分の1以上で理解願います。 また、それに伴い、事業契約書(案)第6条6の設定額も100分の1以上となります。 詳しくは、ホームページ上に公表している新旧対照表並びに修正版事業契約書(案)をご確認願います。
37		3章	五霞町定住促進住宅整備事業募集要項(案) 10(2)提案書に記入する金額	a.本施設及び新築する原宿台コミュニティセンター整備費のうち、引渡し時に一時金として支払う金額並びにその消費税及び地方消費税相当額について ・解体撤去処分 ・辰堂公園の宅地造成業務 ・既存公共施設の再整備 は、補助対象となり45%での算出ということで宜しいでしょうか。	解体撤去処分費用及び辰堂公園の公園再整備に対する費用は補助対象外です。 一方、新設する原宿台集会所整備費及び辰堂公園・町道部の宅地造成費は補助対象に該当するものとご理解願います。
38		2章	五霞町定住促進住宅整備事業募集要項(案) 1(9)支払に関する事項	本施設の維持管理・運營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。	お見込みのとおりです。
39		3章	五霞町定住促進住宅整備事業募集要項(案) 10(3)募集上限価格 1)①(イ)割賦手数料	TONA ベース15年物ということですが、10年物の金利としていただけないでしょうか。10年物と15年物では金利の差があり割賦利息として町の負担が多くなります。昨今、金利が上昇しておりますのでご検討をお願いします。 ※事業契約書(案)第51条	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、金融機関担当者のお出席を許可しますので、説明をお願いします。
40			五霞町定住促進住宅整備事業 事業契約書(案) 第34条 瑕疵担保	2020年4月1日に民法改正され、「瑕疵担保責任」に代わって、「契約不適合責任」が定められ、瑕疵という言葉が使用されないと存じます。事業契約書(案)の内容で宜しいのでしょうか。	失礼しました。 修正版の事業契約書(案)を町ホームページで公表していますので参照願います。
41		3章	五霞町定住促進住宅整備事業募集要項(案) 9.(1)提出書類	直近2年の法人税等の滞納のない証明書とございますが、具体的にお示しいただけないでしょうか。又、証明書は構成企業のみ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をそれぞれお願いします。