

境地区定住促進住宅整備事業(仮称)実施方針(案)等に
 関する質問書に対する回答(平成28年12月23日公表)

質問及び回答

No.	質問内容				回答
	書類名	頁	質問項目	内容	
1	実施方針(案)	2	1-1-(5) 事業用地について	町が所有する土地とありますが、町が取得する土地ですか。その費用も事業計画に入れる必要はありますか。	お見込みの通りです。費用は事業に含みません。
2	実施方針(案)	16	4-1 開発申請及び測量について	境町にて、開発行為申請および測量、造成工事を行うという理解で宜しいでしょうか。	民間が行います。
3	実施方針(案)	1	1-1-(4) 境町地域優良賃貸住宅の定義について	地域優良賃貸住宅には、一般型と高齢者型に分かれてますが、子育て世代を主軸とした中堅所得者向け定住促進住宅とありますので、一般型として宜しいですか。	今はこのような区分はありません。
4	実施方針(案)	2	1-1-(6)-1)-① 調査・設計業務について	事前申請で地質調査を行うことは可能でしょうか。	可能です。
5	実施方針(案)	3	1-1-(8) 本事業のスケジュールについて	平成29年4月に提案提出・5月に実施事業者の決定・6月の事業契約締結とありますが、実施事業者決定後、事業者負担にて設計業務を開始することは可能でしょうか。	民間の判断です。
6	実施方針(案)	1	1-1-(10)-8) 中堅所得者向け定住促進住宅について	所得制限以外高齢者の受入れはあるのでしょうか。	あり得ます。

7	実施方針（案）	4	1-1-(10)-6), 7), 15), 16)	住宅性能評価について	住宅性能評価基準は、10分野、34事項ありますがそれぞれに等級の定める基準は設定されていますか。	要求水準書に定めます。
8	実施方針（案）	1	1-1-(4)-4)	子育てに適した施設について	公園との施設は民間提案で宜しいでしょうか。	お見込みの通りです。
9	実施方針（案）	16	4-2-(3)	コミュニティスペースについて	住戸専用面積70程度と同等の面積として宜しいでしょうか。	民間提案です。
10	実施方針（案）	17	4-4-1	説明会配布資料より上水道について	給水の取り出しですが、建設予定地北側道路には3LDK×36世帯分の分水が可能な水道管が布設されていますか。又、受水槽と設置する場合、下階の直圧給水は見込めるのでしょうか。	北側及び南東側の75mm給水管に接続が可能です。詳細は、事業計画等により水道課にご相談ください。
11	実施方針（案）	17	4-4-1	説明会配布資料より汚水処理方法について	建設予定地北側道路又は、南側道路の公共下水道に接続として宜しいですか。又は、ポンプアップ槽を設けなくても建設予定地からの自然勾配で接続できる深度(管低)があるものとして宜しいですか。	汚水処理は公共下水道への排水となります。詳細は、事業計画等により下水道課にご相談ください。
12	実施方針（案）	4	1-1-(10)-14)	本事業に必要と想定される根拠法令等について	茨城県ひとにやさしいまちづくり条件(平成8年度茨城県条例第10号)とあります。車椅子対応住戸として宜しいですか。	民間提案です。
13	実施方針（案）	3	1-1-(9)	支払に関する事項サービス対価について	消費税が変更した場合、サービス対価の変更協議は可能でしょうか。	お見込みの通りです。

14	実施方針（案）	2	1-1-(6)-1)-④	近隣対応・対策業務について	本事業について、近隣への説明は行われているのでしょうか。近隣からの要望や意見等があれば開示していただけますか。	今後、民間でお願いします。
15	実施方針（案）	1	1-1-(4)	事業目的について	「子育て世代を主軸とした中堅所得者向け定住促進住宅を利便性の高い環境区に供給するものである。」とありますが、その条件に合わない方（高齢者、障害者等）の入居はできるのでしょうか。	お見込みの通りです。
16	実施方針（案）	1	1-1-(4)-4	子育て支援について	「コミュニティスペースなど、子育てに適した施設となるよう配慮するものとする。」とありますが、そのスペースの維持管理は業務範囲に含まれますか。	お見込みのとおりです。
17	実施方針（案）	2	1-1-(6)-2)-⑤	業務の範囲について	「本施設の維持管理に係る緊急通報システム点検保守管理業務」とありますが、どういったシステムになるのでしょうか。	民間提案です。
18	実施方針（案）	2	1-1-(6)-2)-⑧	業務の範囲について	「本施設の維持管理に係る警備業務」とありますが、どういった内容をお考えでしょうか。	民間提案です。
19	実施方針（案）	2	1-1-(6)-2)-⑩	業務の範囲について	本施設の居住者の移転に係る原状復旧業務」とありますが、入居時に敷金は預かりますか。預かる場合の基準はありますか。また、居住者の過失部分に関しては退去時に居住者負担とすることができませんか。	敷金は家賃の1か月分程度を検討しています。現状復旧は民間事業者が、国のガイドラインに沿って、査定し、退去者から徴収することになります。
20	実施方針（案）	11	1-1-(6)-2)-⑪	業務の範囲について	修繕業務と大規模修繕業務は具体的にどういった内容が含まれますか。	民間提案です。

21	実施方針（案）	11	2-4-(1)-2)	審査に関する基本的な考え方について	<p>「なお、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。」とありますが、30年間の事業計画の中で、経済状況の変化により賃料設定が変更になる事がありますか。また変更になる場合、誰が賃料設定を行うのでしょうか。</p>	賃料の変更は計画していませんが、必要な場合は町が行います。
----	---------	----	------------	-------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------