

「氷川町地域優良賃貸住宅整備事業」の募集要項等に関する質問と回答（令和7年3月24日回答）

No	質疑項目	質疑内容	回答
85	敷地内通路について	要求水準書P11の第3-（3）-①-（キ）に「計画地東側の住民も日常的に利用できるようにすること」となっています。 本指示に従い敷地内通路を設計すると、延長約100mの袋路状道路となることから、転回広場の設置が必要となりますでしょうか。	要求水準を満たすための敷地内通路の計画にあたり、転回広場の設置が必須ではないと考えています。提案内容において、必要と判断した場合は設置を計画してください。
86	要求水準書P.12 里道の廃止について	敷地内にある里道について、氷川町建設下水道課にヒアリングを行い、「廃止するにあたっては地元区長の同意が必要」との回答を得ましたが、現時点での地元区長への面談は控え、提案書では里道の廃止を前提として作成したいと思っていますが問題ないでしょうか。	提案内容によって、里道の廃止の有無も異なると考えています。提案内容に合わせて、里道の廃止や付け替えが必要な場合はその旨提案してください。その場合、現時点での地元区長との面談は不要です。
87	募集要項 P16 （3）1）①イ割賦 手数料	念のための確認なのですが、 「令和6年12月20日（金）午前10時30分に公表されるRefinitiv（登録商標）より提供されている東京スワップレファレンスレート（TONA参照）としてJPTSRTOA=RFTBに掲示されているTONAベース15年もの（円／円）金利スワップレートとする。」とありますが、当該基準金利は「1.325%」でお間違いないでしょうか？	金融機関によって取り扱いが異なります。提案にあたっては御社の取引金融機関に確認してください。
88	実施方針に関する質問回答 NO38	「集会所の検討は不要」との回答を頂いておりますが、スペースの有効活用のため、入居者のコミュニティ形成のスペースを提案することは妨げない、と捉えてもよろしいでしょうか？	お見込みの通りです。
89	民間収益事業	例えばですが、建物の1部屋分（建物内のスペース）を民間収益事業者に貸すことも可能なのでしょうか？その場合の様式3-1に記載する「民間収益施設の建設費概算」は民間提案金額をたたき台として、提案後の協議となると考えてよろしいでしょうか？	SPCが協議や契約の窓口になることを条件に、本施設を民間収益事業者に貸すことも可能です。詳細については提案内容を元に協議することとします。また、増床に要した建設費と修繕費を含め、年額の賃料を検討します。維持管理費や水光熱費等は本施設と民間収益施設は分けて支払いができるよう配慮をお願いします。また、空きテナントとなる場合、必要な費用はSPCの負担とします。

No	質疑項目	質疑内容	回答
90	募集要項P.5 民間収益事業における借地料について	民間収益事業の実施に際して町にお支払いする借地料について、概算で構いませんので、その単価（m2または坪当たり）をご教示いただけますでしょうか。	土地の使用料は氷川町行政財産使用料条例の第2条に定めのある通り、土地の評価額に応じて変動します。参考として令和6年度における具体的な金額は100㎡あたり年間52,340円です。
91	募集要項P.5 民間収益事業の認可について	住宅棟内に余剰スペースが生じた場合、民間収益事業として当該スペースをテナント（サービス）へ賃貸することは可能でしょうか。	No89をご覧ください。
92	要求水準書 P.27(9)、P16(㊦) 警備業務について	「警備は機械警備を基本として行うこと」と記載がありますが、オートロック・防犯カメラ設置の他、具体的なご要望がありましたらお示しください。	オートロック及び防犯カメラの設置以上の具体的な要望はありません。提案をお願いします。
93	要求水準書 P.27(10) 樹木の剪定について	「樹木の剪定を年1回行うこと」と記載がありますが、年1回以上ではなく年1回で宜しいでしょうか。	年1回に限定するものではなく、適正な管理をお願いします。実際の回数・内容は提案をお願いします。
94	募集要項 P5 第2 1(9) 本事業のスケジュール	引渡し及び入居開始がともに令和9年12月ですが、引渡し後には内覧会等のイベントを行わず、数日程度で入居開始する想定と理解してよろしいでしょうか。	引き渡し前や竣工式の際に、内覧会等のイベント開催を行うことを前提に、提案内容に応じて協議を行います。

No	質疑項目	質疑内容	回答
95	募集要項 P5 第2 1(10)支払いに関する事項	「本施設の町への引渡し完了した日から60日以内に、本事業の補助対象施設建設費の概ね40%を支払い、残りの概ね60%を割賦の対象とする」とありますが、様式3-1 金額提案書に記載する本施設整備費の金額について、「①本施設整備費並びにその消費税及び地方消費税相当額」と「②本施設整備費の割賦支払により生じる割賦手数料」の割合を4：6として記載することで宜しいでしょうか？総額が一緒であればいずれかを多くすることでの価格点の差はないものと理解していますが、①の限度額があればお示し頂けますでしょうか。また、交付金相当額について、年度ごとの支払いはなく引渡し時の一回払いと理解してよいでしょうか。	お見込みの通りで問題ありません。①の限度額はありません。交付金相当額は引渡し時の一回払いを想定しています。
96	募集要項 P15 第3 10.募集について	提案書の末尾に提案書様式とは別に資料を添付することは可能でしょうか。	提案書様式に加え、参考資料として別途資料を添付いただくことは可能ですが、評価の対象は提案書様式をとし、別途資料は評価の参考とします。
97	要求水準書 P11 第3 (3)①(サ)	周辺住宅等への給水管の付け替えにかかる費用は八代生活環境事務組合の負担とのことですが、本事業では敷地内通路の設計・施工のみで給水管の付け替えにかかる設計は八代生活環境事務組合で担当するという認識でよろしいでしょうか。上記給水管と地優質への給水管は引込みを含めてまとめるか別々か事業者の提案によるとの解釈でよろしいでしょうか。	本事業と合わせ、周辺住宅への給水管の付替えに係る設計および工事の実施もお願いします。ただし、周辺住宅のための設計及び工事に必要な費用は、八代生活環境事務組合が負担するものと考えています。周辺住宅および本施設への給水管引込等については、事業者からの提案をお願いします。 費用負担が異なるため、周辺住宅と本施設への分岐点については、八代環境事務組合と協議の上、それぞれの対象範囲等を明示するようお願いします。
98	要求水準書 P12 第3 (3)①(シ)	本事業による敷地内通路整備に合わせ、本事業で公共下水道が未整備の東側住宅に下水管の整備を行うことと理解しておりますが、下水道管の整備にかかる設計は事業者の業務範囲との理解でよろしいでしょうか。東側住宅とは正確にどの住宅が別紙-4に図示して頂けないでしょうか。事業者の設計・整備の範囲は各住宅の敷地内の枺までで、上述の下水管は本管扱いではないという理解でよろしいでしょうか。地優質の排水管と東側住宅の排水管は本管接続を含めまとめるか別々かは事業者の提案によるとの解釈でよろしいでしょうか。	お見込みのとおり、下水道管の整備にかかる設計も事業者の範囲内とします。 東側住宅については、別紙4（修正版）に示します。 敷地内通路に設置する下水道については、本施設の計画によって異なるため、取り扱いは提案を踏まえて建設下水道課と協議の上、決定します。接続については、各住宅で行うこととします。

No	質疑項目	質疑内容	回答
99	様式集 1.提案書の記載要領	A4判両面縦(A3判は折込み)と記載されておりますが、A3判は見やすさの観点から片面印刷としてもよろしいでしょうか。また、様式自由のものについては余白の大きさ、文字の大きさなどの指定は特にないという認識でよろしいでしょうか。	A3判は片面印刷でも問題ありません。また、様式自由のものについてはお見込みとおりです。
100	様式集 3-1,3-3等の押印について	各社押印については募集参加表明時と同じ印でよろしいでしょうか。	問題ありません。
101	募集要項等に関する質問と回答（令和7年2月18日回答）	No.35の回答の内容を見ますと、受水槽の設置は八代環境事務組合が行うようにみえますが、今回の事業用地内に設置する受水槽の設置を八代環境事務組合が行うということでしょうか。その場合、場所など計画内容をお示し頂けますでしょうか。また、No.40の回答で、個別契約可能な場合とありますが、可能か否かの八代環境事務組合との協議は現段階で事業者で行ってもよろしいのでしょうか。	受水槽の設置は本事業の一部として行います。個別契約が可能か否かに関しては、本施設の計画をもって、個別に八代環境事務組合と協議をお願いします。
102	優先交渉権者決定基準 町内企業の参加数	町内企業の参加数に対して最大4点の配点となっておりますが、1社につき1点加点されると理解してよろしいでしょうか。	具体的な計算方法の公表予定はありません。（No37と同様）
103	事業契約書(案)第42条・第57条 タイトル	事業契約書(案)第42条・第57条のタイトルが抜けておりますが、追記される予定はないでしょうか。	第42条のタイトルは（数次にわたる場合の管理者等の負担）、第57条のタイトルは（管理者等の任意解除権）です。
104	事業契約書(案)第49条 サービス対価の変更	サービス対価の改定に用いる消費者物価指数について、具体的にどの項目の指標を用いるか、どのような計算式に基づいて金額を改定するかについては、優先交渉権者決定後の契約協議で決定すると理解してよろしいでしょうか。	「都市階級・地方・都道府県庁所在市別中分類指数 九州地方」の「総合」を用いることを想定しています。具体的な計算方法は、条文中に記載の通り指数が1%以上変動した場合に1%を超える部分をサービス対価に反映することとなります。