

平成29年1月30日

「募集要項等に関する質問書」に対する回答

1) 募集要項に対する質問

No.	ページ	章	節	大	中	小	項目名
1	1	1	(5)				事業スケジュール
	質問内容	建物賃貸借契約の締結が平成30年1月、供用開始が平成30年3月とありますが、市から選定事業者等への借上家賃の支払い開始日をご教示ください。					
	回答	供用開始となる平成30年3月分の家賃から、市は支払開始を予定しております。					

No.	ページ	章	節	大	中	小	項目名
2	3	1	(7)	イ			事業手法
	質問内容	用地貸付契約書の案がございましたらご開示いただけますでしょうか。					
	回答	現段階では検討中です。優先交渉権者決定後に当該事業者と協議する予定です。					

No.	ページ	章	節	大	中	小	項目名
3	3	1	(7)	ケ			事業手法
	質問内容	「選定事業者等は、(仮称)子育て支援住宅を市に譲渡する」とありますが、この譲渡は用地貸付契約内にて譲渡特約という形で行うものでしょうか。それとも別途売買契約を締結するのでしょうか。					
	回答	用地貸付契約において譲渡特約という形で検討しておりますが、上のNo.2で示しましたように、内容については、優先交渉権者決定後に当該事業者と協議する予定です。					

No.	ページ	章	節	大	中	小	項目名
4	4	1	(9)	ア			本事業に充当できる収入
	質問内容	市から選定事業者への借上家賃の支払い条件についてご教示ください。(月払・年払等)					
	回答	半年ごとの支払を予定しております。なお、供用開始直後の平成30年3月分の家賃については月払となります。					

No.	ページ	章	節	大	中	小	項目名
5	4	1	(9)	ア			本事業に充当できる収入
	質問内容		入居者から礼金を徴収することは可能でしょうか。				
	回答		差し支えありません。				

2) 事業用地の貸付条件書に対する質問

No.	ページ	章	節	大	中	小	項目名
1	1	1					貸付条件書の主旨
	質問内容		事業用地に抵当権の設定は可能でしょうか。				
	回答		<p>敷地については、市の政策に資するものとして、市有地を無償で貸し付けるものあり、事業者の経済活動により影響を受ける恐れのある担保提供にはなじまないものと考えております。従いまして、抵当権設定には応じることはできません。</p> <p>なお、建物についても、市は事業期間終了後の譲渡特約に基づき、所有権移転請求保全の仮登記をいたします。</p>				

No.	ページ	章	節	大	中	小	項目名
2	1	2	(1)	イ			事業用地の敷地条件
	質問内容		事業用地は開発行為対象となりますでしょうか。				
	回答		本事業は区画形質の変更を伴わないため、開発行為対象外です。				

No.	ページ	章	節	大	中	小	項目名
3	1	2	(1)	イ			事業用地の敷地条件
	質問内容		近隣のボーリング調査データを提供いただくことは可能でしょうか。				
	回答		別紙のとおりです。				

No.	ページ	章	節	大	中	小	項目名
4	1	2	(1)	イ			事業用地の敷地条件
	質問内容		地中埋設物などの障害物はございますか。				
	回答		前所有者（茨城県）から、地中埋設物はない、と聞いております。				

No.	ページ	章	節	大	中	小	項目名
5	2	2	(1)	イ			事業用地の敷地条件
	質問内容		雨水排水は放流可能でしょうか。				
	回答		側溝接続し、放流可能です。				

No.	ページ	章	節	大	中	小	項目名
6	2	2	(1)	ウ	(イ)	a	子育て世帯用住宅
	質問内容		数量 20 戸程度とありますが、±●%といった基準は設定されているのでしょうか。				
	回答		設定はございませんが、想定している戸数は 18 戸～24 戸です。				

No.	ページ	章	節	大	中	小	項目名
7	2	2	(1)	ウ	(イ)	a	子育て世帯用住宅
	質問内容		計画住戸数について 20 戸以上とありますが、上限はございますか。				
	回答		計画住戸数は 20 戸程度ですので、24 戸程度が上限になります。				

No.	ページ	章	節	大	中	小	項目名
8	2	2	(1)	ウ	(イ)	a	子育て世帯用住宅
	質問内容		子育て世帯用住宅に集会所は必要でしょうか。また子育て支援施設との兼用は可能でしょうか。				
	回答		集会所は不要です。なお、自治会等の会合で子育て支援施設が利用できるよう検討しています。				

No.	ページ	章	節	大	中	小	項目名
9	6	2	(1)	ク	(ウ)	d	騒音・振動対策
	質問内容		重量床衝撃音、軽量床衝撃音に関しまして、RC・SRC 以外の構造の場合、重量床衝撃音対策等級は相当スラブ厚へ、軽量床衝撃音対策等級は軽量床衝撃音レベル低減量等の評価基準での検討・表現とさせて頂いてもよろしいでしょうか。				
	回答		差し支えありません。				

No.	ページ	章	節	大	中	小	項目名
10	8	2	(1)	コ	(ケ)	a	建具
	質問内容		掃き出し窓等の大きな窓以外、小窓・デザインスリット（縦スベリ窓）等で、シャッター等が設置困難なサッシ等は、防犯合わせガラスの採用等、その他の防犯対策を講じることで、シャッター不要という認識でよろしいでしょうか。				
	回答		差し支えありません。				

No.	ページ	章	節	大	中	小	項目名
11	9	2	(1)	サ	(エ) (オ)		授乳室 事務室
	質問内容		各々の欄へ「給湯機能のある流し台の設置」とございますが、スペースの有効利用を目的とし、隣接位置に共用の給湯室を設ける事で対応させて頂く事も可能でしょうか。				
	回答		各々に設置することが望ましいが、共用でも可とします。仮にどちらかの部屋に設置するのであれば、授乳室とすること。				

No.	ページ	章	節	大	中	小	項目名
12	10	2	(1)	サ	(キ)		建具
	質問内容		貸付条件書にはクローゼットについて表記はなく、提案内容審査要領にはクローゼットを各居室（リビングを除く）に設置、とありますが、貸付条件書が正という理解でよろしいでしょうか。				
	回答		貸付条件書が正となります。				

No.	ページ	章	節	大	中	小	項目名
13	10	2	(1)	サ	(ク)	f	その他
	質問内容		外遊び場のひさし設置とございますが、通常の屋根のひさしを設置するという理解でよろしいでしょうか。				
	回答		ひさしは、外遊びする時に日差しや雨を防ぐためのものとして想定しておりますので、屋根等のひさしに限らず、布等で巻き上げるタイプのひさしでも可とします。				

No.	ページ	章	節	大	中	小	項目名
14	11	2	(1)	ス	(ア)		その他
	質問内容		住宅性能表示制度による性能評価取得、とありますが、必須項目、任意項目等の追加条件はございますでしょうか。				
	回答		特にありません。				

No.	ページ	章	節	大	中	小		項目名
15	12	2	(3)	イ	(ウ)	a	(b)	竣工確認等
	質問内容	竣工確認等で、市に対し検査済証の写しを提出すること、とあり、c 不動産登記手続では竣工確認後、建築完了検査とありますが、どちらが正でしょうか。						
	回答	建築確認検査は、事業者において実施することとしておりますので、13 ページ c 不動産登記手続は、「竣工確認後、不動産登記を実施する」としてください。						

No.	ページ	章	節	大	中	小		項目名
16	13	2	(3)	イ	(ウ)	c		不動産登記手続
	質問内容	賃貸借期間中（30 年間）の建物固定資産税について、軽減措置等がございますか。						
	回答	軽減措置はございません。						

No.	ページ	章	節	大	中	小		項目名
17	13	3	(1)	ア				事業実施に当たっての考え方
	質問内容	入居者の利便性向上等についてのアイデアについて、実施することにより費用が発生する内容の際、市に負担いただくことについて協議することは可能でしょうか。						
	回答	協議することは可能ですが、現時点で市の負担を確約するものではございません。						

No.	ページ	章	節	大	中	小		項目名
18	13	3	(1)	ウ	(ア)			総括責任者 管理責任者
	質問内容	総括責任者と管理責任者を同じものが兼務することは可能という認識でよろしいでしょうか。						
	回答	差し支えありません。						

No.	ページ	章	節	大	中	小		項目名
19	14	3	(1)	オ	(ア)			賃貸状況に関する報告
	質問内容	Eメール等、電子報告にての報告でよろしいでしょうか。						
	回答	市への報告書等については、市が借上げ料を支出する際の証拠書類の一部等になりますので、社判等のある原本を提出してください。						

No.	ページ	章	節	大	中	小	項目名
20	15	3	(2)	ア	(ウ)		基本的事項
	質問内容		中学生までのこどもがいなくなった場合の契約解除条項を設けるため、入居募集時に、本物件が北茨城市の子育て支援政策に基づくものだと明らかにすることは可能でしょうか。				
	回答		差し支えありません。				

No.	ページ	章	節	大	中	小	項目名
21	15	3	(2)	イ	(ア)	b	賃貸借条件
	質問内容		賃貸借契約書は、あらかじめ市と事業者とで協議し決定すること、とありますが、必須で記載すべき事項などはありますでしょうか。				
	回答		事業者と入居者との間で締結する賃貸借契約書については、入居可能な世帯(中学生までの子どもがいる世帯)、入居者の住民登録、自治会加入等を記載していただきたいと考えています。				

3) 事業様式集に対する質問

No.	ページ	章	節	大	中	小	項目名
1							
	質問内容						
	回答						

4) 基本協定書(案)に対する質問

No.	ページ	章	節	大	中	小	項目名
1							基本協定書
	質問内容		基本協定書(案)の閲覧は可能でしょうか。				
	回答		現段階では検討中です。優先交渉権者決定後に当該事業者と協議する予定です。				