

令和5年1月20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	2	1	(7)	イ			事業手法
	質問内容		用地貸付契約書の雛形がございましたら、ご開示願います。				
	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
2	3	1	(7)	キ			事業手法
	質問内容		選定事業者等が入居者から徴収できるその他必要な費用として、仲介手数料を徴収しても良いでしょうか。				
	回答		市と選定事業者等で建物賃貸借契約を締結することから、仲介手数料を徴収することはできません。				

No.	ページ	章	節	大	中	小	項目名
3	3	1	(7)	キ			事業手法
	質問内容		事業者から貴市への賃料納入は入居者からの収受にかかわらずとありますが、入居者募集に際して、保証会社利用を必須として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
4	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、用地貸付契約書内で譲渡特約という形で行うものでしょうか。または別途契約締結が必要でしょうか。				
	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.1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
5	4	1	(9)	ア				選定事業者等の収入
	質問内容		子育て世帯用住宅の借上家賃は135,000円以下とありますが、金額の多寡は加点項目となるでしょうか。 また、その場合はいくらにつき何点という基準はあるでしょうか。					
	回答		募集要項の内容に関する質問ではありませんので、お答えできません。					

No.	ページ	章	節	大	中	小		項目名
6	4	1	(9)	ア				本事業に充当できる収入
	質問内容		市から選定業者への借上家賃の支払い条件についてご教示願います。					
	回答		3ヶ月ごとの支払を予定しております。なお、供用開始直後の令和6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
7	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、カードキー発行手数料・電子キーの電池代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。					

No.	ページ	章	節	大	中	小		項目名
8	13	8	(1)					提出書類の種類
	質問内容		日影図について建築基準法上の対象建築物に該当しない建築物の場合でも作成が必要でしょうか。 必要な場合 ①日影規制条件について、測定面高・規制時間1(5m)・規制時間2(10m)を教えてください。 ②日影の経度・緯度・節気の指定をお願いします。時刻法は真太陽時でよろしいでしょうか。					
	回答		必要ありません。					

No.	ページ	章	節	大	中	小		項目名
9	15	8	(2)	オ	(エ)			電子ファイル形式
	質問内容	Powerpoint 形式での提出が可となっておりますが、様式集は Word データとなっております。様式集の内容から逸脱しなければ Powerpoint 形式で提案書作成、提出を行って良いとの認識でよろしいでしょうか。						
	回答	文言等も含めすべて様式集 (Microsoft Word形式) と同一にすることで、PDF形式 (図面データ等)、Microsoft Excel形式、Microsoft PowerPoint形式の使用も可とします。						

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	2	2	(1)	ウ	(イ)	a		子育て支援住宅の概要
	質問内容	子育て世帯用住宅の数量は 15 戸以上とありますが、上限戸数はあるでしょうか。						
	回答	上限はありません。						

No.	ページ	章	節	大	中	小		項目名
2	5	2	(1)	ク	(ウ)	a	(C)	電話・テレビ受信・インターネット設備
	質問内容	貸付条件書には「インターネット設備の配置及び配線工事を行い」と表記があり、提案内容審査要領には「インターネット配線ができること」とあります。どちらが正しいでしょうか。						
	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
3	5	2	(1)	ク	(ウ)	b	(a)	子育て世帯用住宅に係る設備計画
	質問内容	空調設備につき「設置されていない居室は設置可能な構造」とございますが、可動間仕切での続き間の洋室 (4.5 帖以下) で、一体利用として提案する部分はエアコン設置無しで、計画して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
4	5	2	(1)	ケ	(ク)	a	子育て世帯用住宅に係る施設計画
	質問内容		バルコニーにつき「物干し金物設置」とございますが、設置位置に関しては事業者提案として、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
5	5	2	(1)	ケ	(ケ)	a	子育て世帯用住宅に係る施設計画
	質問内容		建具につき「1階住戸には雨戸又はシャッター設置」とございますが、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事で、シャッター不要として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
6	5	2	(1)	ケ	(ケ)	f	子育て世帯用住宅に係る施設計画
	質問内容		建具につき「クローゼットを各居室（リビングを除く）に設置」とございますが、可動間仕切での続き間の洋室で、一体利用として提案する部分において、クローゼット開口確保困難な居室がある場合、どちらか一方の部屋で確保する計画として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
7	7	2	(1)	コ	(ア)	a	外構
	質問内容		敷地周囲へのフェンスについて、フェンスの必要性が無い箇所は設置しなく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
8	8	2	(1)	コ	(ア)	d	外構等
	質問内容	「雨水対策を考慮したレベルとすること」とありますが、雨水対策において雨水の市道側溝への放流可否は条件としてありますでしょうか。また、放流要否は事業者提案でよろしいでしょうか。					
	回答	市道側溝への放流可否の条件はありません。 放流要否は事業者提案で差し支えありません。 市道側溝へ放流する場合の条件は道路法第32条関係の申請が必要となりますので、詳細については北茨城市建設課管理係へお問い合わせください。					

No.	ページ	章	節	大	中	小	項目名
9	8	2	(1)	サ	(ア)		住宅性能表示制度
	質問内容	住宅性能評価は代表1住戸でよろしいでしょうか。また、それ以外の基準はありますか。					
	回答	差し支えありません。ただし、市の指定する住戸となります。					

No.	ページ	章	節	大	中	小	項目名
10	8	2	(1)	サ	(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」とございますが、必須項目、任意項目等の追加条件はありますでしょうか。					
	回答	特にありません。					

No.	ページ	章	節	大	中	小	項目名
11	10	3	(1)	イ			賃貸管理期間
	質問内容	24時間対応の内容について、どの様な対応を想定しているのか教えていただきたいです。24時間受付可能ならよいか、訪問対応は実際は難しいと思われれます。					
	回答	最低限、24時間365日電話の受付が可能なおこととなります。その他の内容については、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
12	10	3	(1)	ウ			実施体制
	質問内容	総括責任者と管理責任者の兼務が可能とのことですが、担当者との兼務は不可でしょうか。					
	回答	兼務が多くなることにより、一つ一つの業務が疎かになることが懸念されるため、担当者との兼務は想定していません。					

No.	ページ	章	節	大	中	小	項目名
13	11	3	(1)	オ	(ア)		市への報告
	質問内容	報告はE-メール等、電子報告でよろしいでしょうか。また、「その他必要な事項」の内容をご教示願います。					
	回答	市への報告書等については、原則、社判等のある原本を提出としますが、優先交渉権者決定後に当該事業者と協議により、書類によっては電子報告の検討もしていきます。 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
14	12	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、必須で記載する事項などはありますでしょうか。					
	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
15	13	3	(2)	イ	(エ)		賃貸借条件
	質問内容	入居者との賃貸借契約解除にあたり紛争を避けるため、あらかじめ募集時に当物件が市の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。 また、最長契約終了日は中学校を卒業する年度の3月31日まででよろしいでしょうか。					
	回答	差し支えありません。 中学校を卒業する子どもよりも下の子どもがいない世帯につきましてはそのとおりです。					

No.	ページ	章	節	大	中	小	項目名
16	14	3	(5)				大規模修繕・リフォーム業務
	質問内容	大規模修繕・リフォームの実施の判断は事業者側の独自の基準のもと更新等を行うということによいでしょうか。入居者がいる場合、更新が出来ない場合も想定されます。					
	回答	「事業用地の貸付条件書」P.14・P.15 のとおり、賃貸管理期間中に1回以上計画的に実施し、時期については、市と十分協議の上、決定すること。					

No.	ページ	章	節	大	中	小	項目名
17	16						施設内部仕上表
	質問内容	事業者側にて構造及び管理面から同等以上と判断し、玄関においてタイル貼りではなく塩ビシートを採用することは可能でしょうか。					
	回答	差し支えありません。					

### 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						