平成29年5月25日

大潟村役場 総務企画課

大潟村定住化促進住宅建設事業に係る公募型プロポーザルに関する質問について、次のとおり回答いたします。

No.	質問内容
1	<p>●実施要領に関する質問</p> <p>Q 1. 消防設備の点検保守管理業務について、機器の法定点検のみと考えてよろしいでしょうか。また建築設備の点検保守管理業務の業務範囲について</p> <p>A 1. 法定点検以外の消防設備更新（消火器）の負担や、建築設備による点検については民間事業者から負担して頂きます。また、居住者の入退去の際の点検も民間事業者が実施し、報告書を提出して頂きます。</p> <p>Q 2. 植栽・外構・駐車場施設の管理業務の業務範囲について</p> <p>A 2. 植栽・外構・駐車場・舗装修繕の費用負担は民間事業者とします。</p> <p>Q 3. 修繕業務（建物構造、給排水等の修繕）の業務範囲について。また、中長期修繕並びに機器（H I キッチンヒーター、給湯器等）の更新は別途でよろしいでしょうか。</p> <p>A 3. 原則民間事業者の負担とします。但し、居住者の過失等で責任が明確なものについては、居住者負担とします。</p> <p>Q 4. 1戸あたりの月額リース料金について、消費税抜きの金額と考えてよろしいでしょうか。また、月額リース料金に維持管理業務費用、公租公課（不動産取得税、固定資産税）、金利は含むものと考えてよろしいでしょうか。それと、金利は社会情勢の変動を考慮し、10年毎の見直しでよろしいでしょうか。</p> <p>A 4. 月額リース料金は消費税込みです。公租公課、金利も含まれます。なお、リース期間中の改定は考えておりません。</p> <p>Q 5. 業務期間について、平成29年12月上旬から平成59年12月上旬となっておりますが、平成29年12月上旬の引渡し時からリース料が発生し、民間事業者への支払いもスタートするとの解釈でよろしいでしょうか。</p> <p>A 5. 物件の引渡しをした時を開始と考えている。また家賃のスタートも同様と考えている</p> <p>Q 6. リース期間内における分割支払いについて、毎月支払いの考えでよろしいでしょうか。</p>

A 6. 質問に記載されている解釈でよい。

Q 7. 戸当たりの月額リース料金について、「戸当たり」とは、1世帯当たりと解釈してよろしいでしょうか。また、入居者がいない期間があった場合も分割支払いして頂けるのでしょうか。

A 7. 戸当たりとは、1世帯と解釈してよろしいです。また、入居者がいない期間内でも毎月村が支払うこととしております。

Q 8. 維持管理費について、定額としておりますが、物価変動を考慮し、2年毎の見直し改定とすることは可能でしょうか。

A 8. 維持管理費は、民間事業者へ支払うものではなく、村が、建物内の軽微な修繕を施工するための費用であり、見直しは考えておりません。

Q 9. 入札参加資格について、種別の明記がありませんが、ご教示願います。当事業の性格上、①建設工事、②測量・建設コンサルタント等、③物品の製造・販売、役務の提供等の3種類の登録が必要であると解釈してよろしいでしょうか。

A 9. 参加資格においては、要領に記載している内容のとおりです。本事業を実施するにあたり1社単独での申込みが出来ない場合は、(様式4)により協力事業所を記載し提出してください。

Q 10. 様式3の業務実績とは、参加事業者の同種事業の実績(地方自治体への公営住宅のリース実績)と解釈してよろしいでしょうか。

A 10. 住宅のリース実績でよい。

Q 11. 浴室及び台所の仕様について明記がありますが、これらは1LDK、3LDKとも同じ仕様でしょうか。1LDKでは、浴室及び台所の仕様サイズを3LDKと比べ、下げたもので十分かと思われます。

A 11. 要求水準書に記載されている内容のとおりとします。

Q 12. 村有地へ民間事業者が所有権を有して施設を建設し、村へ賃貸する業務であるが、村への賃借料の支払いは発生しないとの認識で良いか

A 12. 質問に記載されている解釈でよい

Q 13. 今回の建設場所における参考地盤データがありましたら、開示願います。また、地盤調査後に耐力に不足があった場合の設計変更に伴う追加工事は別途と考えてよろしいでしょうか。

A 13. 地盤調査のデータについては、後日大潟村のHPに掲載します。また、追加工事は考えておりません。

2	<p>●要求水準書に関する質問</p> <p>Q 1. 3LDK (70㎡以上)、1LDK (40㎡以上) について、各戸、共用部分の含むのか</p> <p>A 1. 占有面積のみで共有部分は含みません。</p> <p>Q 2. 設計仕様等について、従来の大潟村における方法についてご教示願います。</p> <p>A 2. 設計仕様書(建築)の6. 配置・平面プランについて、従来の大潟村の方式については、調理器具が、ガスコンロ(都市ガス)となっております。冷暖房機器は入居者負担です。</p> <p>Q 3. 実施要領と重複するが、維持管理の範囲を指示願う 中長期修繕の有無についても指示願う(中長期修繕を本事業に含めた場合、総契約金額は大きく膨らむため、10年、20年経過時点での村、民間事業者との協議により施工することとし、別途精算が望ましい)</p> <p>A 3. 中長期の修繕は、民間事業者負担とします。 構造体、屋根、各設備が本事業を遂行するための機能を維持するため、定期的な点検による維持管理に努め、不都合な箇所は適宜修繕するものとする。</p>
---	---