

## 江府町移住促進住宅整備事業 募集要項等に関する質疑一覧

更新日： 令和4年5月13日

資料名	頁	項目名	質疑	回答
募集要項	3	第2章 5(3) 基本計画における事業のコンセプト	地域交流拠点施設の概要は、参考資料を参照とあるが、どの資料のことが。	参考資料は5月13日に公表します。
要求水準書	8	第2章 1事業地概要	871-2(添付図2.3)より、バス等の寄り付けができるようなスペースについて、最終的に本計画地に含まれるのでしょうか。	本事業の事業地には含まれません。
募集要項	5	第2章 10支払に関する事項(3)	当該サービス対価の減額について、年間の平均入居率が8割を切る場合とありますが、例えば近隣施設の移転等、事業者による誘致以前に発生した著しい人口減少など、事業者の責めに帰さない事情によるものは対象としないという認識でよろしいでしょうか。	入居率の低下によるサービス対価の減額について、事業者の責めに帰すべき事由によらない場合は、減額の対象外といたします。
募集要項	5	第2章 10支払に関する事項(3)	なお、大規模改修工事費はサービス対価3に含まないとありますが、当該工事が大規模か小規模かの判断は事業者の裁量によるものでしょうか。それとも一定の基準があるのでしょうか。お考えをお示しください。	大規模改修は建築基準法に示す大規模修繕等を指します。大規模改修と計画修繕等との区別については、要求水準書第6章第1節4に示す長寿命化計画をご確認いただき、大規模改修の費用が抑制されるような長寿命化計画を様式8-3にて具体的に提案ください。
要求水準書	34	第7章 31入居者募集業務(2)要求水準	高入居率を達成するにあたり、入居者の誘致及び募集について記載されていますが、貴町の移住に関する補助金や子育て支援制度等、移住や既住問わず貴町に住まうことで住民が享受できるメリットはありますか。当該支援策等のメリットは、当該入居募集と促進において強烈的な訴求材料と成り得ます。事業者に対して網羅的に情報を公開して頂くことを希望します。 また、本事業期間中に各支援制度の廃止に起因する退去の続発によって入居率が担保できなくなった際のリスク分担等についてもご教示ください。	町の移住に関する支援、子育て支援等の施策についてホームページ上にて公表いたします。 また、町の支援制度等の廃止に起因する退去等が生じた場合は町のリスクとなります。
募集要項	5	第2章 10(3)	「のとし、年間の平均入居率が8割を切る場合は、当該サービス対価を減額する場合がある。」とされていますが、減額に関する計算式等についてお示し頂けますでしょうか。	サービス対価の減額については事業契約書(案)別紙5に示すとおりです。
募集要項	6	第3章3(1)①	「複数の構成事業者・協力事業者で構成されるコンソーシアム」という記載がある一方、協力事業者に関しては矛盾が生じる記載もあります。コンソーシアムは構成企業と協力企業、関係する全ての事業者で構成されるとの理解でよろしいでしょうか。	ご指摘ありがとうございます。募集要項6頁第3章3(1)①を「応募者は、代表事業者及び構成事業者で構成されるコンソーシアムとし〜(以下「コンソーシアム」という。)」と修正します。 協力事業者は、構成事業者以外のコンソーシアムから業務を受託する第三者の位置づけであり、コンソーシアムに含まれる事業者は代表事業者及び構成事業者となりますが、応募時点で協力事業者が決まっている場合には、提案書に協力事業者も記載していただきたいとの趣旨です。
募集要項	7	第3章3(1)⑦	「江府町内に本店・本社・主要な営業所(支店等)を持つ事業者がコンソーシアムに参加している場合は、審査の際、地域貢献点を加点するものとする。」とされていますが、参加の有無で一律に加点されるのでしょうか。あるいは参加企業数等により加点に差がつくのでしょうか。	江府町内に本店・本社・主要な営業所(支店等)を持つ事業者の参加がある場合には、その数の多寡に関係なく一律に加点いたします。なお、江府町内に本店・本社・主要な営業所(支店等)を持つ事業者が参加することにより、地域経済や地域活力が向上すると認められる場合には、別途加算の対象となります。
要求水準書	21	第5章第3節2	完成式典について、凡そ何名程度の参加を想定されていますでしょうか。	完成式典の参加者について、関係機関や地元代表者を含め、30名程度の参加を想定しています。
要求水準書	25	第6章第1節3(3)	業務日報、月別業務報告書に「収支の状況」との記載がありますが、賃料等の請求・入金状況との理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
要求水準書	30	第6章第2節4	除雪対応については町により実施されるとの理解でよろしいでしょうか。	町等の除雪は事業地への接続部分までとなります。事業地内の除雪は入居者又は事業者で必要に応じて実施することとします。
要求水準書	32	第6章第2節7(2)	修繕業務について、「利用者・不審者の故意・過失で生じたものも含む」とされていますが、入居者の最終選定は町が実施されることを鑑み(入居者選定を事業者側でコントロールできない)、故意・過失については、事業者の責任範囲から除外することを検討頂けませんでしょうか。	入居者・不審者の故意・過失において生じる修繕にかかる費用については、事業者の責任において、保険での対応又は当該加害者への請求を実施するものとします。
要求水準書	33	第7章1(7)	業務日報、月別業務報告書に「収支の状況」との記載がありますが、賃料等の請求・入金状況との理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
要求水準書	34	第7章3(2)④	「入居者が鍵を紛失した場合の解錠」については、当該入居者から対応の実費を請求することで差し支えありませんでしょうか。	ご理解のとおりです。
要求水準書	35	第7章3(4)⑥	「原状回復費用は事業者の負担」の考え方については、敷金については当該費用に充当できるとの理解でよろしいでしょうか。 また、入居者に起因する通常想定程度以上の損耗等に対し、敷金を超える部分については町と相談のうえ、入居に差額分を請求することで差し支えありませんでしょうか。	ご理解のとおりです。