

実施方針(案)に関する質問/意見等への回答			
項番	分類	質問・意見	回答
1	事業スケジュール	「事業者の提案により工期の短縮を可能とする」とありますが、工期の短縮を期待されているとの理解でよろしいでしょうか。	工期の短縮を伴う提案を排除するものではないとご理解ください。
2		更新住宅の維持管理開始時期はいつからですか。	各更新住宅等の整備が完了し、村に引き渡された日以降で決定します。なお、引渡しの時期に係わらず、事業期間は令和37年3月31日迄とします。
3		更新住宅の建設工事と引き渡し完了の時間差についてどのように考えていますか。	全団地を一齐に引き渡しを受けるものではなく、整備の完了した団地から順次引渡しを受けることを想定しています。なお、引渡しの時期に係わらず、事業期間は令和37年3月31日迄とします。
4	更新住宅等整備業務	既存住宅等の解体時にアスベストの処理が必要になると想定されますが、使用建材などの資料を確認できますか。	アスベストの使用については村に有用なデータが存在しないため、解体前の調査が必要になると考えています。調査及び処理に係る費用については、提案時と調査・処理費用が大きく乖離する場合、協議の対象とすることを検討中です。
5		「cJV」の構成員数は2者又は3者であること。」とありますが、構成員には協力業者も含まれることから、地元参画を促す意味においても3者までと限定しない方が良いと思料します。	SPCから元請けとして直接工事を受注する企業がJVを構成することを想定しています。このため、JVから業務を受注する協力企業については、JVには参加しないものと考えています。
6		更新住宅には日高村でIP告知端末を設置されるでしょうか。	IP告知端末の設置に関しては村で対応いたします。
7		更新住宅にWi-Fi設備機器の設置は考えていますか。	WiFi設備については提案とします。
8		「更新住宅を段階的に設置する業務として西ノ越団地、第3団地は既存住宅等の一部を撤去後、その敷地内へ更新住宅等を整備する事、第一団地A,Bと旧東部児童館の解体、撤去後にその敷地内へ更新住宅を整備する事を想定している」とありますが、「想定している」ということは、すべての団地の住宅を一か所に集約して建設することも可能でしょうか。	西ノ越団地は西ノ越団地内に住戸を整備してください。西田地区の団地を全て一箇所に集約する提案は排除しませんが、提案に付随する課題等（入居者の移転、等）を十分に検討のうえ提案を行ってください。
9		更新住宅の概要で車イス対応住宅の整備は必要ないでしょうか。また、あるとすれば想定戸数が知りたいです。	車イス対応の住戸については提案によります。
10		更新住宅の概要で1棟6戸程度、36戸程度、12戸程度となっていますが前後の戸数でもいいですか。	募集要項等でお示しする居住戸数を満足させる前提で、若干の戸数変動は許容します。
11		附帯設備の記載がないので、既存住宅には付帯設備がないのでしょうか。	建設課で把握していない附帯設備については言明できません。
12	入居者移転支援業務	当該支援業務は、移転希望者のご自宅等へお伺いしての対応を想定されていますでしょうか。あるいは、必要書類の郵送、返送の受理等に限定した業務でしょうか。費用の積算に大きく影響する部分となりますので、業務範囲・内容をご教示ください。	入居者ではなく、村が行う交付金等申請業務に対する支援を想定しています。
13		当該復旧業務は事業者による負担を想定されていますでしょうか。入居者による負担があれば区分、考え方についてお示し頂けますでしょうか。	居住者が変更した設備等又は居住者の責により汚損した設備等の現状復旧は居住者負担、その他の設備等の現状復旧は事業者負担を想定しています。
14		「入居者移転支援企業は、宅地建物取引業法の規定による宅地建物取引業者の免許を有すること。」とありますが、当該業務は宅地建物取引業に該当しないと推定していますが、ご所見をお聞かせ願います。	資格要件について、募集要項等において記載を修正します。
15		他の地区の団地への移転は認めますか。（例えば西ノ越から西田の団地への住み替え）	現在居住している方の移転を優先し、戸数に余裕があれば可能とします。
16		現時点で入居者への説明、仮移転、本移転への意向確認や退去住替えなどの意向確認は調査されていますか。調査をされていたらその内容を教えてください。	実施方針公表時点では本事業に関する周知は行っていますが、意向確認等は行っておりません。
17		「入居者移転支援業務に要する費用を、各棟の移転状況を踏まえて、各年度の年度末に実績に応じた額を事業者からの請求に基づき支払う」とありますが、半年度毎の支払いへの変更はできないでしょうか。（金融機関からの建中ローンの増加の件で）	検討のうえ、募集要項等においてお示しします。

実施方針(案)に関する質問/意見等への回答			
項番	分類	質問・意見	回答
18	維持管理・運営業務	維持管理を実施するにあたり現状実施中の維持管理の内容を教えてください。	敷地内要望箇所の整備、躯体修繕を行っています。
19		第一団地C-1,C-2の維持管理はどのような管理を考えていますか。	実施方針(案)でお示しした業務内容を、更新住宅等と同水準で行ってください。
20		工維持管理・運営業務の (ア)の⑧維持管理に係る警備業務は、どのようなものを想定していらっしゃるか、ご教示願います。 例：駐輪場、駐車場の防犯カメラ設置等	夜間や休日等、24時間入居者からの連絡に対応できる体制の構築をお願いします。
21	余剰地活用業務	余剰地活用で日高村と法人などしっかりした団体と認められるものとの間で余剰地借上げの契約を結ぶ提案をすることは可能ですか。	余剰地活用のための土地賃貸借契約は、村とSPC間の契約となります。
22		余剰地活用について、提案の作成段階で村との相談を行うことは可能ですか。	余剰地活用については審査の対象であるので、事前の相談等は受け付けません。募集要項等において、許可できない事業等については掲示します。
23	太陽光発電設備	「本事業では太陽光発電設備等の整備は行わない」とありますが太陽光発電の設置架台、蓄電池設備、各戸への配管等の調整はどのようにお考えですか。	「脱炭素先行地域づくり事業」により整備した太陽光発電設備で発電した電力の用途については現在所管課と調整中です。整いましたら募集要項等により公表する予定です。
24		「太陽光発電設備」は別事業で整備されるとのことですが、共用部の水光熱費については事業費に含まれないとの理解でよろしいでしょうか。また、当該太陽光発電設備の維持管理は本事業に含まれないとの理解でよろしいでしょうか。	「脱炭素先行地域づくり事業」では、住棟の屋上に太陽光発電設備が整備されることを想定しています。この事業により整備される太陽光発電設備及び設備の維持管理は本事業には含まれません。 太陽光発電設備で発電した電力の用途については、共用部での使用を含め現在所管課と調整中のため、募集要項等においてお示しします。
25	リスク分担	「※2 基準金利に1%を超える変動があった場合、村は1%を超える部分について負担する。」とありますが、金利変動については、事業者負担を求めない方法の方が事業費の抑制に寄与すると考えています。また、金融機関からも有利な条件での資金調達が可能となる見通しです。	金利の変動リスクについては現行のままを予定しています。なお、基準金利は10年程度での見直しを行うことを検討しており、事業契約書等でお示しする予定です。
26		別表1 リスク分担表 物価変動リスク「物価変動によるコストの変動」で、一定程度(年1%)までは事業者の負担とありますが、維持管理業務は、人件費の占める割合が高いため、物価とは違う上昇カーブを描くことが想定されます。特に30年ともなると先の見通しが非常に困難になっております。提案時に30年先のコストを見込んで提案するべきか、サービス提供時の価格を提案し、その後は物価変動にあわせて維持管理費の変動となるのかをご教示ください。	維持管理業務に係る価格について、業務を行う事業者の事業規模、雇用形態等により変動の大きいものであると認識しています。提案時には、変動を見込んだ価格の提案を行うとともに、採用する物価変動の指標をお示しください。
27	情報提供	西ノ越・西田の地区の各団地の入居戸数を教えてください。	募集要項等にてお示しします。
28		事業対象敷地の測量データ(座標データ)等をご提供いただきたいです。	更新住宅等の整備予定地の境界情報については募集要項等によりお示しします。 他、役場建設課国土調査係にて交付可能です。
29	日高村水害に強いまちづくり条例	「事業対象敷地は、いずれの区画も日下川流域に存しているため、土地の造成、舗装等の開発行為(貯留浸透阻害行為)を行う際は、本条例の趣旨を尊重し、村の求める対策を講じるものとする」とありますが、日高村が要求する対策の内容が不明のために費用が計上できないのではないのでしょうか。	「日高村水害に強いまちづくり条例」については、村のHPで概要を公開しており、「1,000㎡以上の貯留浸透阻害行為」についての届出、行為前と同等の貯留浸透機能を維持する対策工事の努力義務が規定されています。詳細は村HPをご確認ください。