

安芸太田町定住促進住宅整備事業募集要項（案）等に対する質問・意見に対する回答書

令和5年8月31日

質問・意見	回答
<p>提案時の基準金利は、0.14909%との理解でよろしいでしょうか。</p>	<p>お見込みのとおりです。</p>
<p>大規模修繕とは、建築基準法第2条14号に定められるもの（建築物の主要構造部の一種以上について行う過半の修繕）との理解でよろしいでしょうか。</p>	<p>お見込みのとおりです</p>
<p>町の収入を記載する書式となっているため、その計算方法についての確認です。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 交付金の計算は、 $(\text{設計・建設費（工事監理費含む）} \times 1.1 \text{（消費税）} \times 45\%$ との理解でよろしいでしょうか。 ・ 過疎債の計算は、 $\{(\text{設計・建設費（工事監理費含む）} \times 1.1 \text{（消費税）} - \text{交付金}\} \times 75\%$ との理解でよろしいでしょうか。 <p>また、要求水準書第2章2（1）イ（イ）（イ）（ア）のうち、将来的に交付税措置される額：充当金額の70%の記載について、収支計算上考慮することがあればお示しください。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 住宅使用料は家賃、共益費、駐車場使用料が入るとお考えですか、想定されている価格があればお示しください。また、入居率についても同様に想定があればお示しください。 	<p>消費税を含む計算をする場合はお見込みのとおりです。</p> <p>町の収入の計算（様式2-7）に含んでください。</p> <p>提案を参考に決定します。町の財政負担が生じない金額でご提案ください。</p> <p>提案者の入居努力により確実に入居させられる見込みの入居率をご提案ください。</p> <p>収入は提案の入居率で見込める金額を提案ください。審査に大きく影響しますので入居努力の工夫に力を入れてください。</p>
<p>令和7年3月は、開業準備期間（入居者募集も含む）との理解でよろしいでしょうか。</p>	<p>お見込みのとおりです。</p>
<p>90%を下回った場合運営費等の減額を検討とありますが、減額対象となるのは運営費の一部（入居募集に係る費用相当）との理解でよろしいでしょうか。</p>	<p>入居募集費に加え、住居の維持管理が十分な性能でない場合は、維持管理費、入居者サービスが魅力に乏しいレベルの場合は運営費など、入居未達の原因になる費目が対象になります。</p>
<p>退去時の現状復旧（清掃や破損・汚損部分の補修）に係る費用は、入居者が別途負担するとの理解でよろしいでしょうか。</p>	<p>退去時に自治体、事業者、退去者が立ち会い検査し退去者の責任による復旧は退去者負担、経年劣化や不可抗力は、自治体、施工の不良など事業者の責任は事業者が負担します。</p>

<p>「設計」「様式 2-13」～「様式 2-16」について、複数の敷地に跨った計画により、A4 用紙 1 枚にまとめることが困難な場合、提案枚数を増やすことは可能でしょうか。</p>	<p>適宜増やしてください。</p>
<p>求められている住戸数「10 戸程度」とは、「9～11 戸」という解釈でよろしいでしょうか。</p>	<p>お見込みのとおりです。</p>
<p>求められている住戸専用面積「子育て世帯タイプ：75 m²以上」「1LDK 又はこれに準ずるタイプ 25 m²以上」について、上限はありますでしょうか。</p>	<p>ありません。</p>
<p>敷地境界線と面積に相違がございますが、敷地境界線に誤りがないかご確認頂けますでしょうか。 (候補用地リスト番号 3)</p>	<p>ご指摘のとおりで、番号 3 の面積を 952 m²から 660 m²に修正します。</p>
<p>高台となっている部分を使用するにあたり、留意事項はありますでしょうか。 (候補用地リスト番号 7)</p>	<p>当該敷地に限った留意事項は特にありませんが、敷地造成及び上下水道接続費用が高額になることを危惧しています。</p>