

実施方針等に関する質問への回答（令和6年2月7日）

No	資料名	ページ	項目	質問	回答
1	実施方針	4,5	第1-1-(7)-ウ-(イ),第1-1-8-イ	本事業の実施に必要なサービス購入費の移転支援費について、 ①年度ごとの実績に応じた額が支払われる「移転支援費」と、 ②月額家賃相当額等の賃貸借契約に基づき算定される「移転支援 実費精算」のそれぞれに含まれる項目について、ご教示願います。	ご指摘の①②の記載内容は、実施方針の記載とは異なります。ご指摘の①は、第1-1-8-イ(ア)、ご指摘の②は第1-1-8-イ(イ)に示すとおりです。 その上で、第1-1-8-イ(ア)に示す「入居者移転支援業務に要する費用」には、入居者移転支援業務に係る人件費や事務所経費、仲介手数料等を想定しています。また、第1-1-8-イ(イ)に示す「仮移転期間中の仮移転者が居住する民間賃貸住宅の月額の家賃相当額」以外にも、県が事業者を支払う費用には、青木住宅内の仮住戸修繕費や民間賃貸住宅の礼金、保証金又は敷金等の実費もあります。詳細は、入札公告時に公表する入札説明書等において提示します。
2	実施方針	5	第1-1-(8)-ア,(9)-ア	実施方針には「(8) 事業者の収入」「(9) 事業者の負担」の「ア県営住宅整備費」について、それぞれ「原則、県は、県営住宅整備業務に要する費用について、令和7年度から令和10年度まで、各年度の年度末において、事業者に県が査定した出来高の10分の9以内の額を支払う」「事業者は、県営住宅整備業務に要する費用を、(8)ア(ア)(イ)の県からの支払があるまでの間、負担する」との記載がありますが、本件においては事業者が希望すれば、通常の兵庫県発注工事と同様に、保証事業会社（公共工事の前払金保証事業に関する法律第2条第4項に規定する保証事業会社をいう）の保証を条件に県営住宅整備費の一部を前払金として支出されますでしょうか。 なお、前払金を支出することによって公共発注者としては本事業の適正な施工や運営の確保、事業者の資金調達費用の縮減を期待できることに加え、応募者の増加により競争入札の効果から応札額の低下を図ることができ、事業のVFMの向上に繋がるものと思われまます。	本事業では、民間資金を活用するPFI事業により実施する方針であることを踏まえ、前払金の支出は想定しておりません。
3	実施方針	5	第1-1-(8)-イ	入居者の引越し代金(仮移転、本移転)は移転支援費用に含まれるのでしょうか。含まれる場合、補助費用は入札要綱等に記載されるのでしょうか。	移転料は、退去後に入居者から提出される移転料請求書に基づき、県が入居者に支払うため、移転支援費には含まれません。
4	実施方針	6	第1-1-(9)-ウ-(エ)	活用地の参考金額は5月の入札公告で提示されると思いますが、売却金額の設定の目安が有れば教えていただけないでしょうか。（例えば：不動産鑑定士の査定等）	不動産鑑定士の鑑定価格に基づき、活用地の参考価格を設定する予定であり、詳細は、入札説明書等において提示します。

No	資料名	ページ	項目	質問	回答
5	実施方針	7,23	第1-1-(11), 第2-5-(3)- オ	活用地について、引渡し予定が令和12年3月ごろとあるが、実際に活用地にて事業をする際には、入札時の提案内容がその時点で求められていない内容である場合、もしくは出来ない可能性もあると考えられるが、計画の変更についてなど、どのようにお考えでしょうか。	要求水準書書（県営住宅整備・活用地活用業務編）（案）P39 「第5 2 (2) ウ 社会情勢の変化に応じた対応」に記載のとおり、社会情勢の変化が大きく、やむを得ないと判断できる場合にのみ提案内容の変更等について協議の対象としますが、同要求水準書書（案）P41「第5 2 (7)事業計画に関する条件 ア」に記載のとおり、県と提案内容の変更等の協議を行う場合でも、提案時のコンセプトから逸脱してはいけません。
6	実施方針,実施方針-別紙 3建替事業 工程表	7	(11)事業実施スケジュール	事業実施スケジュールにおきまして、県営住宅ゾーン（建替住宅用地）の事業完了後、地域活性化ゾーン（活用地）の事業を開始する工程となっておりますが、両事業を同時期に実施する事は可能でしょうか。  （ご周知の事かと存じますが、工事期間中（特に解体撤去作業時）は騒音問題や重量車両の出入り等、近隣にお住まいの方々の住環境に大きな影響を与える運びとなります。良好な住環境確保への配慮としまして、両事業を同時期に実施する事により、工期の短縮を行う事によって、住環境への影響を少しでも抑える事が可能と考えますが如何でしょうか。またひいては、建替住宅に本移転し、新たな生活を迎えようとする方々におきましても、新生活スタートと同時に隣地で解体撤去作業等が行われていると良好な住環境とは言いづらいかと思われます。）	県営住宅ゾーンと地域活性化ゾーンを同時に工事することを想定した場合、1・2号棟の入居者も仮移転の必要性が生じ、入居者の仮移転の負担や仮移転に係る費用が増大します。このため、本事業では、高層棟の1・2号棟については、入居者の仮移転の必要のない移転計画を前提とします。
6	実施方針	18	第2-4-(2)- イ-(エ)	移転支援企業の複数の者が業務を分担する場合は、すべての移転支援企業が宅地建物取引業の免許を有すること、となっておりますが、  移転支援企業の窓口となる企業が宅地建物取引業の免許を有している場合、協力企業（引越し業者等）においても宅建免許は必要でしょうか？	実施方針に記載のとおり、構成企業である移転支援企業のみ宅地建物取引業の免許を有することを条件としており、当該移転支援企業から移転支援業務の一部の業務を請け負う協力企業については、宅地建物取引業の免許を有することを条件としていません。
7	実施方針	18	第2-4-(2)- イ-(オ)活用 地活用企業	「提案内容同等又は類似の事業に係る実績を有している」とあるが、同等とは何を指すのでしょうか（敷地規模、建物規模？）。  【質問の意図・背景】 弊社が実績を有しているかを確認したい。	実施方針に記載の「活用地の活用に係る提案内容と同等又は類似」とは、応募者が提案する事業の用途や事業規模（延床面積等）等が同等又は類似していることを想定しており、その具体的な基準は、応募者の提案にもよります。提出する様式等の詳細は、入札説明書等において提示します。
8	実施方針	18	第2-4-(2)- イ-(オ)	「活用地の活用に係る提案内容と同等又は類似の事業に係る実績を有していること」とありますが、実績を示す書類はどのようなものを想定されていますでしょうか。	契約書等の写しや設計図書等の建物概要がわかる資料の提出を求めることを想定しています。

No	資料名	ページ	項目	質問	回答
9	実施方針	18	第2-4-(2)-イ-(オ)	活用地活用企業が複数で活用地対価の支払が同額（支払割合が50%ずつの場合など）の場合、当該要件を満たしている企業は代表企業の1社のみでよろしいでしょうか。	ご理解のとおり、活用地活用企業が代表企業となる場合、代表企業の債務を負担できる者1者を代表企業としてください。
10	実施方針	18	第2-4-(2)-イ-(オ)	活用地活用企業が複数の場合、事業者から貴県への契約保証金の納付及び活用地対価の支払は代表企業からのみの支払いも可能でしょうか。（活用地引渡し後、当該立替金を活用地活用企業間で精算する前提です。）	ご理解のとおりです。
11	実施方針	18	第2-4-(2)-イ-(オ)	活用地活用企業が代表企業になる場合、個別参加資格要件は同等の実績のみと考えて差支えないですか？その他の要件として県の入札参加資格等は不要と考えて差支えないでしょうか？	ご理解のとおりです。
12	実施方針	18	第2-4-(2)-ウ	参加表明書の受付日以降、事業契約締結までの間に参加グループの構成企業の一部に減員が生じる場合の取扱いは本項の規定が準用されると理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
13	実施方針	19	第2-4-(3)-ア	入札保証金について、納付し落札者となった場合、取り扱いはどうなるか。特に活用地取得費用に対する保証金について。納付後、活用地の引渡しまで長期になることを考慮(例えば、一部を返還など)されることはあるでしょうか。	入札保証金は、契約保証金の一部として充当する予定です。また、入札保証金は、活用地活用業務の確実な履行を担保する等の目的から、一部返還等の考慮はしません。詳細については入札説明書等において提示します。
14	実施方針	21	第2-5-(3)審査方法及び審査事項(案)	「県営住宅整備及び入居者移転支援業務に要する費用」は、各参加者が算出し、提案すると読み取れますが、よろしいでしょうか。その場合、提案時点では、低く見積ることで県負担額をおさえ、実際の事業時には、金額があがるということが懸念されますが、どのように対応される予定でしょうか。	前段はご理解のとおりです。後段については、原則として入札金額の変更は不可とします。詳細は、入札説明書等において提示します。
15	実施方針	23	第2-5-(3)-オ活用地活用業務	活用地の事業者としての保有指定期間はございますか。 【質問の意図・背景】 活用地の用途、事業スキームの検討のため。	10年間の買戻し特約等を設ける予定であり、詳細は、入札説明書等において提示します。
16	実施方針	23	第2-5-(3)-オ-(ア)	活用用地について、地域が必要とする民間施設との記載がありますが、民間施設の用途については、周辺地域の周辺状況、立地条件等を鑑み、事業者が用途提案を行うと解釈して宜しいでしょうか？	活用地の用途については、実施方針だけでなく要求水準書（県営住宅整備・活用地活用業務編）（案）にも記載しています。当該条件を遵守している範囲において、事業者が用途提案を行うことができます。

No	資料名	ページ	項目	質問	回答
17	実施方針	25	第2-6-(2)	事業者の権利義務に関する事項として、 ①事業契約上の地位及び権利義務の譲渡、担保提供その他処分 ②本事業に関して県に対して有する債権の譲渡、質権の設定及び担保提供は、県の承諾がなければできないものとされていますが、 どのようなときに県の承諾がおりののでしょうか。 具体的な想定状況をご教授ください。	将来、実際に生じた具体的な状況に応じて判断する事項ですので、現時点において、県として、想定している状況はありません。
18	実施方針-別紙4リスク分担表	1	-	県営住宅を当初建設する際に、地域要望による対策等は講じて建設していますか。 <b>【例】</b> ・宮水対策として、土留工事時に親杭横矢板ではなく鋼矢板を採用している ・近隣対策として、建物形状や窓方向・位置、日影の影響を考慮している ・その他、阪神電車からの要望等 <b>【質問の意図・背景】</b> 事業化検討に必要な要素であるため。	当初建設時の特段の対策等については、県として認知していません。 なお、例示されている宮水対策については、灘五郷酒造組合ホームページに記載がありますので、そちらをご確認ください。
19	実施方針-別紙4リスク分担表	2,3,4	-	物価変動・価格変動によるリスクの負担について、「詳細は事業契約書（案）において提示する」とのことであるが、事前に開示いただくことは可能ですか。 <b>【質問の意図・背景】</b> 事業化検討に必要な要素であるため。	建設費の上昇や人手不足等の昨今の社会経済情勢等を踏まえ、物価変動リスクの分担のあり方について検討しています。リスク分担表（※4）のとおり、一定程度の物価変動があった場合には、一定範囲で調整します。具体的な調整方法については、事業契約書(案)にて提示させていただきます。
20	実施方針-別紙4リスク分担表	3	入居者移転支援業務-期間変更リスク	入居者移転支援業務の業務期間の変更、事業終了の遅延が生じた場合、当該業務以降に実施する県営住宅整備業務（解体工事、建設工事）及び活用地活用業務に対して生じる業務期間変更等の影響やリスクも当該リスクの内容に含まれているとの認識でよろしいでしょうか。	入居者移転支援業務の業務期間の変更、事業終了の遅延が生じたことによって事業者が生じた追加費用や損害については、逸失利益等の消極的損害を除き合理的な範囲で当該リスクに含むものとする考えです。具体的には、事業契約書(案)にて提示させていただきます。
21	実施方針-別紙4リスク分担表	3	52	活用地の土地代は相続税路線価の変動に基づき補正することとなっていますが、引渡し令和12年3月と非常に先のため、活用地についても、建設費等のコスト上昇分を一定割合負担していただくことは可能でしょうか。また、それが不可能な場合、提案書記載の内容から変更せざるを得ない状況に陥った際に県の承諾は得られるのでしょうか。	前段のご指摘の県が最低売却価格を決定する時点での相続税路線価の変動に基づく補正については、昨今の社会情勢を踏まえ検討しますが、現行どおりの条件となることも含めて入札説明書等において提示します。 後段の提案内容の変更については、No.5の質問回答を参照してください。

No	資料名	ページ	項目	質問	回答
22	要求水準書 (県営住宅 整備・活用 地活用業務 編) (案)	5	第2-3-(4)	ア及びイに示された土地利用履歴の根拠資料又は報告書等を開示いただきたくお願いいたします。	事業用地の土地利用履歴に関して県が有している資料を入札公告時に公表します。
23	要求水準書 (県営住宅 整備・活用 地活用業務 編) (案)	5	第2-3-(5)	既存住宅建設の際に実施された埋蔵文化財発掘調査の報告書等を開示いただきたくお願いいたします。	独立行政法人 国立文化財機構 奈良文化財研究所のHP内の 全国遺跡報告総覧を参照ください。 <a href="https://www.nabunken.go.jp/">https://www.nabunken.go.jp/</a> 書名：北青木遺跡 発行日：1986年3月31日
24	要求水準書 (県営住宅 整備・活用 地活用業務 編) (案)	14	第3-2-(1)- イ-(イ)	電気、水道、下水道、電柱等の既存のインフラ施設については、1次解体撤去の対象外の施設等に支障をきたさないよう、必要に応じて、移設や切り回し等の必要な工事や手続等を適切に実施すること、とありますが、既存住宅の敷地内の電気、水道、下水道、電柱等のインフラ施設についての整備状況がわかる図面の開示をお願いいたします。	希望者に図面の閲覧を可とします。 閲覧を希望される場合は、公営住宅整備課（本事業の担当課）へ電子メールでご連絡ください。 なお、メールを送付する際はメールタイトルを「図面閲覧について（企業名）」とし、メール本文に閲覧希望日を複数日時記入のうえ送付してください。
25	要求水準書 (県営住宅 整備・活用 地活用業務 編) (案)	14	第3-2-(1)- イ-(イ)-d	1次解体撤去の対象外の既存住宅の入居者が必要とする駐車場及び自転車置場については、事業者の負担と責任において利便性を確保した上で確保（暫定的な整備も可）すること、とありますが、現況の棟別の、駐車場及び自転車置場の位置や台数等に関する資料をご提示いただけますでしょうか。	駐車場及び自転車置場に関する資料を公表します。 (※別添1)
26	要求水準書 (県営住宅 整備・活用 地活用業務 編) (案)	15	第3-2-(4)	現在、敷地に設定されている一団地認定の取り消しは事業者が行うこととなっていますが、協議に必要な、当時の一団地認定資料や建築確認書類等はいただけるという認識で間違いありませんでしょうか。	選定委員会により選定された事業者に貸与します。
27	要求水準書 (県営住宅 整備・活用 地活用業務 編) (案)	22	第4-2-(2)- エ-(ア)	集会所を独立棟とする場合も建築基準法上は建替住宅と合わせて1棟とし、渡り廊下で連結するとの認識でよろしいでしょうか。	ご指摘の「建築基準法上は建替住宅と合わせて1棟とし、渡り廊下で連結する」ことについては、建築基準法上で1棟とするか、別敷地とするかも含めて、事業者の提案によります。

No	資料名	ページ	項目	質問	回答
28	要求水準書 (県営住宅 整備・活用 地活用業務 編) (案)	23	第4-2-(3)- イ-(ア)	開発行為に該当しない場合は、公園の整備の必要が無いことを確認されていますが、議事録等の根拠資料があれば開示いただきたくお願いいたします。	都市計画法施行令第25条第1項第6号、神戸市開発事業の手續及び基準に関する条例第33条第4項及び同条例施行規則第2号により、南側の本庄中央公園(街区公園)の誘致距離250mの範囲に事業用地が位置していることが確認でき、また公園出入口から青木住宅への経路も高架下の道を通ることによって誘致距離の範囲から外れないことから、原則として、公園の整備は不要とされています。 ただし、事業者の提案により、開発行為が必要となる場合は、公園の整備が必要となることもあるため、事業者の責任において適切な土地利用計画を提案してください。
29	要求水準書 (県営住宅 整備・活用 地活用業務 編) (案)	24	第4-2-(3)- ケ	活用地との敷地境界の整備としてネットフェンス等を設置する事となっていますが建替え用地と活用地の行き来を制限する物ではないという認識でよいですか？	敷地境界を明確にするため、原則、ネットフェンス等を設置することとしますが、提案により、オープンスペース等においては設置しないことも可とします。
30	要求水準書 (県営住宅 整備・活用 地活用業務 編) (案)	38	第5-2-(2)	活用地は"暮らし充実"機能の導入が求められており、5つのキーワードが示されていますがこのキーワードは全て満たす必要があるのでしょうか。それともどれか一つを満たすだけでもよろしいのでしょうか。	要求水準書(案)において、ご指摘の5つのキーワードに関連する"暮らし充実"機能の導入に努めることとしているとおり、すべてのキーワードに関連する"暮らし充実"機能の導入を求めるものではありません。 また、一方で、後段のどれか一つのキーワードと関連する"暮らし充実"機能の導入でよいかどうかは、事業者の提案によります。できる限り多くのキーワードと関連する"暮らし充実"機能の導入を期待しています。
31	要求水準書 (県営住宅 整備・活用 地活用業務 編) (案)	39	第5-2-(4)	活用地において、住宅を整備する場合、分譲であれば取得しやすい住宅価格、賃貸の場合は入居しやすい家賃設定とするように記載されていますが、「しやすい」の基準をご教授ください。 また、今後の経済状況等から、当初の想定金額よりも著しく金額を上げざるを得ない場合は、県の承諾等必要になるのでしょうか。	県としてご指摘の基準は設定していません。どのような住宅価格や家賃等の水準に関する提案を行うかについては、事業者の提案によります。 また、後段の県の承諾の要否については、住宅価格等の金額を上げざるを得ない状況になったことをもって、県の承諾が必要と一概に判断するものではありません。提案内容の変更該当する事業計画になっているかどうかによるものであり、そのことを踏まえ提案してください。

No	資料名	ページ	項目	質問	回答
32	要求水準書 (県営住宅 整備・活用 地活用業務 編) (案)	40	第5-2-(5)- ウ	暮らし充実施設と集合住宅を1区画で整備する場合、同一建物内に両用途を含む複合施設とすることは可能でしょうか。	ご理解のとおり、可能です。
33	要求水準書- 別紙1 施設 設計要領	8	第2-専有部 分の共通事 項-共通	「主要幹線道路等に隣接した場合の外部騒音に対する県営住宅の居室の遮音対策の取扱い方針(住宅建設課 平成8年11月21日)」の内容を御提示いただくか、閲覧可能な資料・HP等をお示しいただけますでしょうか。	ご指摘の資料を公表します。 (※別添2)
34	要求水準書- 別添資料1 事業用地現 況関連図	1	-	事業用地現況関連図について地積測量図のみが添付されておりましたが、地盤レベルや周辺道路の状況等の情報が入った図面をご提示いただけますでしょうか。 また、敷地現況図のCADデータを配布いただくことは可能でしょうか。	3・4号棟新型改修工事(平成21年)の現況配置図のCADデータを提供可能です。 提供方法は別途ご案内します。
35	要求水準書- 別添資料5 インフラ整 備状況図	-	-	インフラ整備状況図より、東側、北側は給水本管無し?東側は給水、下水、ガス全て無しでしょうか?見やすい資料があれば共有可能でしょうか?	要求水準書(案)に記載のとおり、詳細については、各施設管理者に確認してください。
36	別添資料6,7	4他	基礎伏図	既存図面より、杭補強は無しで問題ないですか?地中埋設物としては深い基礎のみという認識でよろしかったでしょうか?	既存住宅の現況については、ご理解のとおりです。
37	要求水準書 (入居者移 転支援編) (案)	3	第2-3	入居者移転支援業務に必要となる個人情報や物件情報等を得るため、県営住宅管理システムを利用できますか。利用できない場合、これらの情報はどのようにして提供されますか。 【質問の意図・背景】 事業者と指定管理者が異なる場合、事業者が青木住宅に関して県営住宅管理システムを利用できるのかを確認しておきたい。退去の発生、世帯員情報、収入情報は、日々変化するため、すみやかな情報の入手が求められる。	必要に応じて県から情報提供します。
38	要求水準書 (入居者移 転支援編) (案)	4	第2-5-(1)	事業者の入居者への対応に先立ち、貴県から入居者への本事業(一部入居状態での隣接地の工事、民間賃貸住宅を含む仮移転が生じる可能性等)に関する説明内容及び状況、同意状況、明確な反対者の有無等についてご教示ください。	入居者には以下のとおり説明等を実施しています。 R5.1 自治会役員への説明会実施 R5.1 全入居者に建替事業についての資料配布 R6.1 建替後の継続入居に関する意向調査等実施 また、現時点において、明確な反対者については把握しておりません。

No	資料名	ページ	項目	質問	回答
39	要求水準書 (入居者移 転支援編) (案)	7-15	第3 仮移 転等支援業 務	<p>契約時に係る費用の負担について、①返還される保証金・敷金：事業者、②賃料：県、③共益費、駐車場使用料：入居者との記載があるが、その他費用の負担区分については、取決めはありますか。</p> <p>(例：鍵交換費用、礼金 等)</p> <p>【質問の意図・背景】 記載以外に事業者が負担すべき費用が発生するかを確認したい。</p>	<p>ご指摘のその他費用の負担区分として例示された費用のうち礼金は、要求水準書(案) P8～9「第3 3 (3) イ 県の定める民賃仮住戸等の条件」を満たしていることを前提に、県が負担することを予定していますが、賃貸人が負担することが望ましいとされている鍵交換費用の取り扱いも含めて検討し、詳細は入札説明書等において提示します。</p>
40	要求水準書 (入居者移 転支援編) (案)	8,20	第3-2-(2), 第6-1	<p>青木住宅内の空住戸の補修、及び建替住宅に係る自治会運営への支援は、指定管理業務ですが、事業者が指定管理者に代わり行うのですか。また、仮移転中に発生した住戸補修についても事業者が行うのですか。</p> <p>【質問の意図・背景】 青木住宅は、本件事業期間中も指定管理者の管理対象住宅であることから、上記の業務の指定管理者と事業者の業務区分を確認しておきたい。</p>	<p>仮移転対象者の仮住戸として使用するための空住戸の補修は、本事業の一部として実施するものであり、指定管理者の業務対象外となります。</p> <p>なお、青木住宅内の住戸で仮移転期間中に修繕等が必要になった場合には、指定管理者が補修を実施することとなります。</p>
41	要求水準書 (入居者移 転支援編) (案)	8	第3-2-(3)	<p>今後の県営住宅の募集停止の予定はありますか。</p> <p>【質問の意図・背景】 空き住戸確保、移転者減のため。</p>	<p>県営青木高層・鉄筋住宅は既に募集停止しております。</p>
42	要求水準書 (入居者移 転支援編) (案)	8	第3-2-(3)	<p>移転先について、民間賃貸等で必要戸数が確保できない場合、他の県営住宅や神戸市営住宅など、公営住宅での確保の可能性はありますか。</p> <p>【質問の意図・背景】 指定されているエリア・条件にて必要戸数が確保できない可能性があるため。</p>	<p>青木住宅以外の公営住宅(公的住宅も含む)に本事業の仮住戸を確保することはできません。</p>



No	資料名	ページ	項目	質問	回答
43	要求水準書 (入居者移 転支援編) (案)	9	第3-2-(4)- ア-(ア)	<p>「民賃仮移転者は仮移転前と同額の家賃を県に直接支払う」との記載がありますが、民賃仮移転者も県住仮移転者と同様に仮移転期間中の収入申告や入居者が行うべき各種届出等を行う必要がありますか。また、事業者は民賃仮移転者の県住家賃の管理を行わないことで良いですか。(納付書の発行、口座振替、生活保護代理納付、滞納督促等)</p> <p><b>【質問の意図・背景】</b></p> <p>現行の取り扱いにおいて、民間賃貸住宅等、兵庫県営住宅以外の住宅に仮移転した場合、仮移転中に県営住宅の家賃の支払、収入申告、その他県営住宅制度上の各種手続きを行う必要がない。一方、県住仮移転の場合、従前住宅の家賃と仮移転住宅の家賃を比較し、低額な家賃を採用することから、収入申告を実施しており、その結果、仮移転住宅の家賃が従前住宅の家賃を下回った場合、仮移転中に家賃負担額が減少する可能性がある。</p> <p>本件、民賃仮移転者の家賃負担額が一定額とする場合、県住仮移転者の家賃負担額の取り扱いと異なることから、考え方を確認しておきたい。</p> <p>また、民賃仮移転者の情報は、県営住宅管理システムに登録されるのか併せて確認しておきたい。</p>	民賃仮移転者も県住仮移転者と同様に仮移転期間中の収入申告や入居者が行うべき各種届出等を行う必要があります。なお、事業者は民賃仮移転者の県住家賃の管理を行う必要はありません。
44	要求水準書 (入居者移 転支援編) (案)	9	第3-2-(4)- ア-(エ)	<p>仲介手数料のほか敷金、保証金、礼金、更新料等の諸費用も事業者負担という認識でよろしいでしょうか。その場合、当該諸費用を入居者移転支援業務に要する費用に含むという認識でよろしいでしょうか。</p>	No40の回答を参照ください。
45	要求水準書 (入居者移 転支援編) (案)	10	第3-2-(4)- エ	<p>事業者は、民賃仮移転者の滞納があった場合は、当該滞納者に支払を催促することとの記載がありますが、共益費や駐車場使用料等の滞納月数が増加した場合、駐車場の解約を行うのですか。</p> <p><b>【質問の意図・背景】</b></p> <p>駐車場の解約(未納による強制)は、県または事業者どちらの権原で実施するのかを確認しておきたい。</p> <p>また、未納があった場合でも、本移転することは可能なのか確認したい。</p>	民賃仮住戸及び民賃仮駐車場の賃貸借契約(転貸借契約)の貸主は事業者となりますので、事業者の判断で事業者の権限に基づき解除権を行使されることが原則になりますが、事前に県にご相談いただきたいと考えております。

No	資料名	ページ	項目	質問	回答
46	要求水準書 (入居者移 転支援編) (案)	12,17	第3-2-(9), 第4-2-(5)	<p>事業者は、県から指示のあった書類の受領、配付、回収、提出を行うのみで、入居要件等の内容の審査や県への入居承認申請手続等を行わないことで良いですか。</p> <p><b>【質問の意図・背景】</b></p> <p>事業者と指定管理者が異なる場合、事業者は入居に必要な書類の回収と記載漏れ等の不備の修正は可能であるが、入居資格の有無（例：収入申告や同居承認申請等の手続きの不備、滞納がある場合等）を審査し、指導することができないため、県及び指定管理者との業務分担について確認しておきたい。</p>	ご理解のとおりです。
47	要求水準書 (入居者移 転支援編) (案) -別紙 1	-	入居状況	別紙1 入居状況より、高齢者の割合が291世帯中177世帯となっておりますが、車椅子対応住戸は3戸のみとなっております。3世帯のみ車椅子利用者と考えて差支えないでしょうか？	<p>車いす対応住戸の3戸は、県の規定により最低限確保する戸数として示しているものであり、車いす利用者の世帯数ではありません。</p> <p>なお、本事業において整備する車いす対応住戸の戸数については精査中であり、変更がある場合は、入札説明書等において提示します。</p>