

菅沼地域優良賃貸住宅整備事業 募集要項（案）等に関する質問に対する回答

小山町 都市基盤部 都市整備課

No	種別	頁	章	項	番号等	質問項目	質問内容 (質問内容は原文のまま記載しています)	回 答
1	募集要項(案)	3	2	1	(7)	本施設の維持管理業務	「⑤本施設の維持管理に係る警備業務」は、警備員を配置するのではなく、点検や清掃などの保全業務と考えてよろしいでしょうか。	警備員の配置は不要ですが、保守点検や清掃時に敷地内を巡回し施設の保全業務に努めてください。
2	募集要項(案)	10	3	3	(3)	応募参加企業の制限	「⑨直前2年間の法人税、消費税又は法人住民税を滞納している者」を証明する書類（納税証明書（その3の3「法人税」及び「消費税及地方消費税」について未納税額のない証明用）等）の提出は必要ありますでしょうか。また、会社案内等の必要書類がありましたらご教示ください。	未納税額の有無について確認する方法がないため、未納税額のない証明は提出して下さい。会社案内等の書類の提出は必要ありません。
3	募集要項(案)	24	4	2	(2)	別紙1 リスク分担表(案) 税制度リスク	「建物所有に関する税制の新設・変更に関するもの（町への所有権移転前）」は、SPCのリスクとありますが、事業に直接影響をする税制の新設・変更にあたると思料します。本項についても町のリスクに変更頂けないでしょうか。	変更できません。
4	募集要項(案)	24	4	2	(2)	別紙1 リスク分担表(案) 住民対策リスク	（別紙1）住民対策リスク：「提案内容に関し、住民の理解が得られない場合」の負担はSPCとなっております。住民説明会で貴町の審査を経た提案内容にコスト増を伴う変更の必要がある場合、リスク分担は貴町にもあると考えますが、いかがでしょうか。	内容に応じて協議することとします。
5	募集要項(案)	26	2	1	(10)	別紙2 事業スケジュール表	小山町土地利用事業承認申請に基づき、住民説明会の開催が必要となります。お示しされた（別紙2）の事業スケジュール表による令和7年9月以降の当該事業着手では、建設工事期間が確保できません。土地利用事業に関するスケジュール及び、仮契約・事業契約締結の時期を含めたスケジュールを提案することは可能でしょうか。	土地利用申請は町が事業主体のため適用除外です。住民説明会は計画ができた段階で町主催で実施します。以上のことを踏まえたスケジュールの提案は可能ですが、議会承認に係るスケジュールについて調整が必要となります。
6	募集要項(案) 様式集					様式2-4.5 構成企業の 資格要件	第3章(3)に、設計および建設企業の参加要件として「類似の用途・規模」とありますが、様式(2-4・5)には「規模・構造」と記載があります。様式(2-4・5)は、本文の「類似の用途・規模」と置き換えてよろしいでしょうか。	お見込みのとおり読み替えて差し支えございません。

No	種別	頁	章	項	番号等	質問項目	質問内容 (質問内容は原文のまま記載しています)	回 答
7	募集 要項 (案) 様式集					様式2-8 押印について	様式2-8委任状の押印については認印で良いでしょうか。	代表者印は実印でなく認印で差し支えございません。
8	募集 要項 (案) 様式集					様式2-8 押印について	各社の押印が必要な様式について、参画企業が多い場合、押印のための回覧に時間がかかってしまうため、1企業1枚としてよろしいでしょうか。	1企業1枚として差し支えございません。
9	要求 水準書 (案)	4	2	2	(1)	立地条件 B区域	B区域について、12/24の説明会にて賃借地であると伺いました。現在は農地であるようですが、農地転用届出の申請者は地権者（土地所有者）との認識でよろしいでしょうか。また、事業者は農地転用届出の申請業務の支援のみ行い、地権者（土地所有者）との協議などは貴町が行っていただけるとの認識でよろしいでしょうか。	農地転用に係る手続きは全て町が対応します。
10	要求 水準書 (案)	11	3	3	(1)	専用部分 台所について	「調理器具の熱源は、原則として電気とする」とあります。「原則」ですがLPガス供給設備（配管等）は設置不要と考えてよろしいでしょうか。	調理器具に関連したガス供給設備は不要です。
11	要求 水準書 (案)	12	3	3	(1)	電気設備 TV共同受信設備	「ケーブルテレビが視聴できるように設置すること」とあります。各住戸引き込み含めて配管配線は建設整備費計上とします。加入金及び月々の視聴料はどうしますか。また、BS放送については、光通信への入居者各自で申込みすることにより通線されるという認識でよろしいでしょうか。	加入金及び月々の視聴料は入居者の負担となる以外は建設整備費としてください。BS放送についてはお見込のとおり入居者個人での申込となります。
12	要求 水準書 (案)	14	3	3	(2)	付帯設備 駐車場について	「A区域においては計画する住宅戸数以上の駐車場を設置し」とありますが、住宅戸数以上あれば条件を満たしているとの理解で良いでしょうか。1戸当たりの台数の指定があるでしょうか。	お見込のとおり1戸当たりの台数指定はありません。
13	要求 水準書 (案)	17	4	1	(1)	家賃・駐車場使用料等の徴収について	徴収した料金の貴町への納付方法について具体的にご教示ください。	徴収した料金は一括で町指定口座へ口座振り込みをお願いいたします。
14	要求 水準書 (案)	17	4	1	(1)	家賃・駐車場使用料等の徴収について	「家賃・駐車場使用料等の徴収は、町に代わって事業者が行う」とありますが、未収リスクは町との理解でよろしいでしょうか。	お見込のとおり未収リスクは町として差し支えございません。

No	種別	頁	章	項	番号等	質問項目	質問内容 (質問内容は原文のまま記載しています)	回 答
15	要求水準書(案)					添付図② 事業対象地 公図	測量をした結果、添付図②の地形と現在の地形が異なっており、地下埋設物の撤去が行われているようです。現在の地形から設計業務を行うと考えてよろしいでしょうか。	お見込のとおりです。
16	要求水準書(案)					添付図② 事業対象地 公図	添付図②の事業敷地については、町道幅員確保及び境界確定を含めた土地利用申請業務を、第2章1.(3)のその他関連業務の中で行うという理解でよろしいでしょうか。	土地利用申請業務は適用除外です。 土地利用申請業務以外はお見込のとおりです。
17	要求水準書(案)					添付図④ 地質業務委託報告書	地質業務委託報告書(令和6年11月)に記載されていない内容で、既存建物解体時に基礎撤去・埋戻しが行われていると判断できます。建物配置図と基礎形状の資料を提供して頂くことは可能でしょうか。	前土地所有者に確認し、入手できた資料を随時公表いたします。
18	事業仮契約書(案)	6	2		第16条	第16条第3項 基本設計審査通知	念の為の確認ですが、基本設計図書等の内容に係る貴町からの適合確認の通知は、書面での交付を頂けるとの理解にてよろしいでしょうか。	お見込のとおり書面で通知します。
19	事業仮契約書(案)	8 9 10	3		第22条他	第22条第5項、 第24条第5項、 第27条第2項、	貴町にご負担を頂く、事業者の損害分には、合理的な金融費用(弁護士費用等の専門家コスト、ブレイクファンディングコストを含むがそれらに限られない。)も含まれる理解にてよろしいでしょうか。	原則としてはお見込のとおりです。契約書の条文については事業者との契約協議の中で決定します。
20	事業仮契約書(案)	13	4		第37条	第37条第2項 業務報告	「業務報告書を6月ごとに作成する」とありますが、要求水準書では月次での作成と記載があります。また、契約書の別紙3及び要求水準書では3ヶ月毎の支払いとなっており、3ヶ月毎の報告書の提出との認識でよろしいでしょうか。	業務報告書については要求水準書に記載のとおり、月次報告及び年次報告を提出して下さい。4半期ごと業務報告書に基づき審査したうえで維持管理・運営に係るサービス対価を支払います。契約書の条文については事業者との契約協議の中で決定します。
21	事業仮契約書(案)	17	6		第50条	第50条第2項	本施設の引渡日の2営業日前に使用する基準金利について、提案時に使用する基準金利と同様にRefinitiv(登録商標)より提供されている10時30分現在の東京スワップレファレンスレート(TONA参照) JPTSRTOA=RFTBに掲示されているTONAベース10年もの(円/円)金利スワップレートを使用するとの理解でよろしいでしょうか。現在記載されている基準金利は、2021年12月をもってLIBORは恒久的な公表停止が発表されたため、使用できない理解です。	お見込のとおりです。

No	種別	頁	章	項	番号等	質問項目	質問内容 (質問内容は原文のまま記載しています)	回 答
22	事業仮 契約書 (案)	17	6		第50 条	第50条第4項	本施設の引渡日から10年毎に使用する基準金利について、上記同様にRefinitiv（登録商標）より提供されている10時30分現在の東京スワップレファレンスレート（TONA参照）JPTSRTOA=RFTBに揭示されているTONAベース10年もの（円／円）金利スワップレートを使用するとの理解でよろしいでしょうか。	お見込のとおりです。
23	事業仮 契約書 (案)	17	6		第50 条	第50条第4項	基準金利の見直しは、本事業と同種他案件でよくみられるように、本施設の引渡日の10年後の応当日、20年後の応答日との理解でよろしいでしょうか。「この契約の締結の日から10年毎を経過した日」とありますが、この契約が本事業仮契約を指すのであれば時点は異なるためお伺いする趣旨です。	お見込のとおりです。
24	事業仮 契約書 (案)	17	6		第50 条	第50条第5項 基準金利の見直し	基準金利の見直しを行った場合においては、「維持管理・運営に係るサービス対価の変更を請求することができる」とありますが、基準金利の変動と維持管理・運営に係るサービス対価には相関性がないと思われます。第1項と同様の「本施設の整備に係る資金調達に伴う利息相当額のサービス対価の変更を請求することができる」との理解でよろしいでしょうか。	契約書の条文については事業者との契約協議の中で決定します。
25	事業仮 契約書 (案)	21	8		第59 条	第59条第1項	貴町よりお支払いを頂く本施設の出来形部分については、①貴町のご確認を頂いた基本設計図書等、②また、当該出来形を形成する上で必要となった合理的なSPC経費（SPC設立費用、金融費用、弁護士費用等）も含まれる理解にてよろしいでしょうか。	内容に応じて協議することとします。
26	事業仮 契約書 (案)	21	8		第59 条他	第59条第3項、 第61条第5項	念のための確認ですが、違約金請求権と施設の出来形部分若しくは施設完成後の整備に係るサービス対価との相殺が認められていますが、履行保証保険が付保されている場合には、当該相殺に先んじて、当該保証金又は保険金を違約金の支払に充当していただける理解でよろしいでしょうか。契約保証金や履行保証保険は事業者の違約金債務を担保するためのものであって、その性質上、先に違約金に充当されるべきものと考えています。万が一、貴町が違約金請求権と出来形部分の工事費相当額との相殺を先にできるとしますと、貴町は出来形部分の工事費相当額の支払義務の一部を免れる一方で、貴町を被保険者とする履行保証保険に係る保険金も受領できるため、二重取りとなり、不合理な帰結になると存じます。	お見込のとおりです。契約書の条文については事業者との契約協議の中で決定します。