

小山町落合地域優良賃貸住宅整備事業 募集要項等への質問事項に対する回答

No	該当箇所	質問事項	回答
1	要項P3・2-1(6)1)	事業スケジュールを鑑みると、事業者の決定後速やかな工事着手を行う必要があるため、事業計画中に関係機関と協議し、方針決定を随時行う必要があるが、事業者決定していない状態で、小山町及び静岡県の関係機関へ打合せ、協議を行ってよろしいか。	関係機関とは、事前に可能な限り協議を行ってください。
2	要項P3・2-1(6)1)	本計画地は野沢川に隣接しているが、雨水調整池は必要でしょうか。調整池の必要の有無、必要な場合の条件について、河川管理者との事前協議を実施済みであれば内容を開示願いたい。	必ずしも調整池の設置は必要ではありませんが、排水については別途町と協議してください。
3	要項P3・2-1(6)1)	雑排水の排出にあたり、二級河川野沢川への排出が想定されるが、河川占用するための条件はあるか。(径、高さ)	静岡県との協議によります。事前の下協議は、町が行います。
4	要項P3・2-1(6)1)	町道1005号線は、本事業の事業区域外だが、既存の道路幅員と道路区域幅に差異がある。道路の再整備をする必要があると思われるが、本事業費での改良工事を実施すべきか。またその場合の道路構造等の要求水準はあるか。	本事業で事業者が道路の再整備を実施する必要はありません。なお、利便性と安全性を考慮し、町が再整備を提案に基づき検討します。
5	要項P3・2-1(7)	民間事業者が独立採算で行う付帯事業について、町としてはどのようなものを想定しているのでしょうか。(募集要項(案)3ページ、(7))	民間提案によります。子ども・子育て、福祉又は生活利便性に資するものなどです。
6	要項P3・2-1(7)	施設の自由提案スペースを活用若しくは収益事業を目的とする付帯事業スペースを合築し、独立採算で収益事業を行うことができる。とあるが、合築を分築とすることは可能なのでしょうか。(募集要項(案)3ページ、(7))	提案によります。
7	要項P3・2-1(7)	民間収益設備で行う事業を、のちに追加/変更することは可能でしょうか。	協議の上、町が認めれば可能です。
8	要項P3・2-1(7)	収益事業の事業期間は30年でしょうか。それ以前に終えても良いでしょうか。	提案によります。
9	要項P3・2-1(8)	事業地の定期借地権は50年であるが、事業期間は約30年のため、今後事業等の延長の可能性があるのでしょうか。(募集要項(案)3ページ、(8))	お見込みのとおりです。
10	要項P3・2-1(10)	小山町実施方針のP3(10)支払に関する事項 本施設の整備業務に係る対価について、30年以内の割賦方式により町が支払うと定義しているが、P5の2特定事業の選定方法・公表等に関する事項(1)1本事業に関して町は、一時的な一般財源からの支出や町債の発行をしないこととしているため、民間事業者が資金を調達し、その資金を国の「地域優良賃貸住宅制度による交付金」と入居者の家賃等の範囲で回収可能との主旨が記載してあります。この内容は、矛盾しているように思います。分かり易く説明をお願いします。	SPCに支払うサービス対価A(施設整備費)とサービス対価B(維持管理運営費)の総額を、町は、国の交付金と家賃・駐車場利用料等を原資として支払います。
11	要項P3・2-1(10)	本事業の町としての原資は何でしょうか。(国からの補助金以外に何を原資として設計されていますか?)	実施方針(P5、1-1)の記載にあるとおり、本事業において町は一時的な一般財源からの支出や町債の発行をしません。本事業の原資は、国からの社会資本整備交付金および、家賃・駐車場利用料等と、民間が提案すれば民間収益事業からの定借料となります。
12	要項P3・2-1(10)	SPCが経営困難になった場合、建物代金の割賦を早めることはできますでしょうか。(債権の回収は可能でしょうか。)	可能ではありません。

小山町落合地域優良賃貸住宅整備事業 募集要項等への質問事項に対する回答

No	該当箇所	質問事項	回答
13	要項P3・2-1(10)	建設費55%の支払の変更は可能でしょうか。(比率と期間)	募集要項P4(10)支払に関する事項に記載のとおり、国による交付金の支給率は交付決定後確定されます。残額を割賦支払いとするため、比率は交付決定後に確定され変更はできません。期間は30年以内で提案によります。
14	要項P7・3-3	公募参加グループ内の各業務の兼務は可能でしょうか。	可能です。ただし、建設と工事監理の兼務はできません。
15	要項P7・3-3	構成企業の設計企業又は建設企業をJVとする場合、JV企業全て資格要件が必要となりますか。	少なくとも1社は資格要件を満たしている必要があります。
16	要項P7・3-3(1)6	公募参加グループに町内企業の参加を希望する主旨は理解していますが、構成企業のみでの加点ではなく協力企業での参画も加点される審査基準(たとえば〇社参画すれば満点)としてはいかがでしょうか。あるいは、隣接の御殿場市の企業を準地元企業として加点対象とすることは可能でしょうか。	協力企業のリストは求めないので、加点対象とはしません。隣接市町村の企業を準地元企業として加点対象とすることは考えていません。
17	要項P9・3-4(1)2	賃料の設定は、事業者で行うことができるのでしょうか。それとも、町で決定されたものでしょうか。	家賃の設定は、事業者からの提案に基づき町で決定します。
18	要項P12・3-10(2)	使用面積に応じた施設使用料とありますが、施設使用料の目安(㎡単価等)があればお示しください。(要求水準書(案)3ページ、第2章、2、③)	募集要項案P12(2)金額(ウ)に記載のとおり、用地借地料については1㎡あたり年額500円以上でご提案ください。
19	要項P12・3-10(3)	設備の建設・整備の対価に上限はありますか。	サービス対価A(施設整備費)及びサービス対価B(30年間の維持管理運営費)の総額で予定価格の設定を行います。
20	要項P12・3-10(3)	設備の維持・管理に対するサービス対価に上限はありますか。	上記に同じ。
21	要項P12・3-10(3)	PFI事業の優位性を評価するVFMを求めるための、ベースとなる官主体で実施した場合の総事業費はどのように求められますでしょうか。	公共積算基準と、維持管理費のデータ調査によります。
22	要項P12・3-10(3)	参加表明が1者の場合、募集予定価格は非公表とありますが、提案書提出時に予定価格を超過した場合は失格となりますか。	失格です。
23	要項P12・3-10(4)	応募の辞退について、提出期限が平成31年1月25日(金)となっておりますが、優先交渉権者の選定、公表の予定が、平成31年1月18日となっており、既に優先交渉権者が決定した後も応募の辞退が出来るとの理解でよいでしょうか。	応募辞退の提出期限は、平成31年1月10日の間違いです。
24	要項P15・3-16(4)	住民入居率が低下した場合に、入居者の対象を変更(拡大)することは可能でしょうか。	町との協議により拡大は可能です。
25	要項P18・別紙1	リスク分担表の中にある資金調達リスクの交付金の確保が町のリスクとなっています。事業者は、本事業の補助対象施設建設費の45%を一括払いで頂くことになっていますが、国の交付金の支給率が低く、一括払いが減、割賦の支払いが増となった場合、金利が増えた部分は、町の負担との理解でよいでしょうか。	交付金が減額され、融資金額が増えた場合の利息の増加分は、町が負担します。交付金額が確定した時点で、サービス対価A(施設整備費)の支払額の変更を行います。
26	様式集P1・1(5)	CD-RIに入れる提案書データは、提案書の正本(企業名の入ったもの)のデータを入れて提出するとの理解でよいでしょうか。	お見込みのとおりです。
27	様式3-9	別添資料様式集3-9における町の営業損益は(a)-(c)ではなく、(a)-(b)ではないでしょうか。	(d)は町の営業損益ではありません。

小山町落合地域優良賃貸住宅整備事業 募集要項等への質問事項に対する回答

No	該当箇所	質問事項	回答
28	様式3-9(a)②	町が想定する家賃の記載がありました。入居者によっては低廉化が摘要され、徴収する家賃収入が少なくなることが予想されます。長期収支計画書の町の収入見込の②家賃については、低廉化を考慮せず計算しますが、よろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
29	様式3-10	募集要項のP11 3-10 3) 提出書類の項において、「様式3-21」との記述があるが様式集の中に見当たらない。どの様式を指しているのか、ご確認いただきたい。	3-20の間違いです。
30	水準P2・1.2)10	基本的事項の2)⑩本施設の入居者募集の宣伝業務とありますが、町としても役場窓口での広報を行っていただけますでしょうか。	町としても広報を行います。
31	水準P3・3(4)	戸数の下限はいくつでしょうか。住民のための収益設備を大きくしたアイデアでもよろしいでしょうか。(例:20戸)	下限は設けていませんが、40戸程度を想定しています。制度要綱の基準内であれば提案によります。
32	水準P3・3(4)	地域優良賃貸住宅(子育て支援タイプ)各戸床面積65㎡~75㎡/戸程度とありますが、±1割程度と考えてよろしいでしょうか。	制度要綱の基準内であれば提案によります。
33	水準P3・3(4)	専有の半外部を住戸の床面積(65~75㎡)に含めることは可能でしょうか。	できません。
34	水準P3・3(4)	駐車場・駐輪場を個別あるいは複数クラスタに分けて設ける計画は可能でしょうか。	可能です。
35	水準P3・3(4)	駐車場・駐輪場を簡易な立体式として計画してもよろしいでしょうか。	可能です。
36	水準P3・3(4)	既存浄化槽を存置したままの計画は可能でしょうか。また、近隣住宅13世帯の浄化槽整備については、本事業と切り離して考えてよろしいでしょうか。	既存浄化槽を存置したままの計画は可能です。ただし、近隣住宅13世帯は本事業で新設する地域優良賃貸住宅の集中合併浄化槽に接続してください。
37	水準P3・3(4)	浄化槽の整備について記載されております。将来的に下水道が設置された場合の町からの補助等については他町民と同様の対応となりますでしょうか。	下水道整備については、当面の間は整備する予定はありません。
38	水準P3・3(4)	プレイルットを2階(人工地盤上)あるいは、軒下の半外部などに計画してもよろしいでしょうか。	可能です。
39	水準P3・3(4)	東ブロック野沢川側にある既存小山町防災倉庫については、移動される予定はあるのでしょうか。	地元地区と協議し検討します。
40	水準P7・7(3)	維持管理・運營業務計画書は入居開始1ヶ月前までに提出のこととありますが、事業契約書(案)では、第34条2項には、「維持管理・運營業務の体制書及び計画書を、本施設の引き渡し予定日の90日前までに、発注者に提出しなければならない。」とあります。要求水準書を正として、維持管理・運營業務計画書は入居開始1ヶ月前までに提出との理解でよいでしょうか。	お見込みのとおりです。
41	水準P13・1(1)エ・オ	入居時に、入居者から敷金を徴収することは可能でしょうか。	可能です。
42	水準P13・1(1)オ	賃借人から徴収した賃料は、全額町への納付となるのでしょうか。	お見込みのとおりです。
43	水準P13・1(1)オ	駐車場利用料の設定はSPCで行うという理解でよろしいでしょうか。	駐車場利用料の設定は、事業者からの提案に基づき町で決定します。

小山町落合地域優良賃貸住宅整備事業 募集要項等への質問事項に対する回答

No	該当箇所	質問事項	回答
44	水準P13・1(1)オ	光熱水費は入居者が個別に契約し、支払うとの理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
45	水準P13・1(1)キ	共用部分の水光熱費もサービス対価に含むとの理解で宜しいでしょうか。ライフサイクルコストを抑制する観点から考えると、事業者リスクから除き、実費精算(契約、支払は事業者にて対応)が適当であると思いますが、検討頂くことは可能でしょうか。	共用部分の水道光熱費は基本的にはサービス対価に含まれます。精算方法については契約時の協議に応じます。
46	決定P2・4(3)	町内企業参加数による評価は構成企業として参画する町内企業を対象にすることとなっていますが、提案書に関心表明書を添付する等、落札後責任を持って協力企業に業務を発注することが示されている場合には、協力企業も町内企業参加数にカウントされるとの理解でよろしいでしょうか。	協力企業のリストは求めませんので、カウント対象とはしません。
47	契約P14・第37条	業務報告書を6月ごとに作成する、とありますが、要求水準書では毎月と記載がありました。6ヶ月ごとに作成が正、との理解で宜しいでしょうか。	事業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等を提出してください。
48	契約P18・第50条	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れます。本条文は削除してはいかがでしょうか。	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。
49	契約P20・第55条	事業撤退した場合の既設建物の解体撤去及び入居者退去の負担について	途中で事業撤退した場合は、違約金を控除後、出来高支払いになります。
50	契約P20・第55条	SPCが単独赤字となった場合、事業解消(維持管理・運営権の返却)は可能でしょうか。	SPCが赤字にならない提案を求めています。SPCの破綻の可能性が見えてきたときは、融資機関と町で、事業を引き継ぎ、SPCとの事業契約を破棄することとなります。この場合、違約金の支払いを求めます。
51	関連資料	すでに公開されている小山町の250分の1:用地平面図は用地確定済みの境界が反映されたもので図面と現地の整合が取れていると考えてよろしいか。	現時点では、東ブロック南側の民地との境界確認は行っていません。今後町で確認作業を行います。
52	関連資料	面図は、取壊し前の富士紡績の社宅が記されていますが、今回の事業に先立ち測量された最新のものです。今後の申請等に使用する現況平面図として考えてよろしいか。	添付した図面データは、提案の参考としてお示したものです。使用することについては結構です。
53	関連資料	公表されている資料の中に用地図が含まれているが、この用地図は確定済みであり、本事業での境界確定測量及び立会等の必要は無いと考えてよろしいか。	現時点では、東ブロック南側の民地との境界確認は行っていません。今後町で確認作業を行います。