

実施方針(案)等に関する質問に対する回答書（小山町落合地域優良賃貸住宅）

| 頁 | 章 | 項 | 番号等 | 質問項目 | 質問内容 | 回答 |
|---|---|---|-------|---------------------|--|--|
| 1 | 1 | 1 | (5) | 事業手法 | 町が富士紡ホールディングス株式会社と締結する50年間の定期借地料は、収支計画に反映するのでしょうか | 基本的に収支計画に反映されます。 年間の借地料については、募集要項にて参考金額をお示しします。 |
| 2 | 1 | 1 | (6) | 業務の範囲（本施設の維持管理について） | 大規模修繕計画について、修繕積立は「SPC」事業の会社利益の中で、独自に蓄えるものなのでしょうか。また、当初の修繕計画において、履行する義務が発生するものなのでしょうか。 | 大規模修繕にかかる費用については、当初応募の段階でご提案いただく提案書に、「町が大規模修繕のために、30年以内で毎年平準化して準備すべき金額の合計とその消費税及び地方消費税相当額」を記載していただきます。 大規模修繕に係る費用は、サービス対価（本施設の整備業務に係る対価と本施設の維持管理・運営業務に係るサービス対価）に含まれておりません。 したがって、SPCが大規模修繕費用を独自に蓄える必要はありません。 大規模修繕については、修繕予定年度前の調査により、修繕内容および修繕金額を決定し、修繕工事を町が発注しますので、当初の修繕計画においてSPCに履行する義務はございません。 大規模修繕の定義は、基本的に建築基準法第2条第14項、15項によるものとし、大規模修繕の基準は要求水準書に提示します。 |
| 2 | 1 | 1 | (6) | 業務の範囲 | 本施設の敷金、家賃などの徴収に係る業務についてお伺いします。家賃の出納業務には滞納督促は含まないとの認識でよろしいでしょうか。 | SPCに滞納整理を行っていただきます。 |
| 2 | 1 | 1 | (6)1) | 本施設の整備 | 土地利用、開発行為申請は必要でしょうか | 開発行為等の申請に伴う書類作成は民間事業者でお願いします。 |
| 2 | 1 | 1 | (6)2) | 大規模修繕の定義について | 本施設の維持管理に係る修繕業務（大規模修繕を除く。ただし、大規模修繕計画立案業務は含む。）となっています。大規模修繕の定義は何をもって基準とするのでしょうか。大規模修繕が必要になった際は、町の財源から費用が支出されるという解釈でよろしいでしょうか。または、SPCが入居者の家賃の範囲から別途、大規模修繕における費用の積立をしなければならぬということでしょうか。 | 大規模修繕にかかる費用については、当初応募の段階でご提案いただく提案書に、「町が大規模修繕のために、30年以内で毎年平準化して準備すべき金額の合計とその消費税及び地方消費税相当額」を記載していただきます。 大規模修繕に係る費用は、サービス対価（本施設の整備業務に係る対価と本施設の維持管理・運営業務に係るサービス対価）に含まれておりません。 従って、SPCが大規模修繕費用を独自に蓄える必要はありません。 大規模修繕については、修繕予定年度前の調査により、修繕内容および修繕金額を決定し、修繕工事を町が発注しますので、当初の修繕計画においてSPCに履行する義務はございません。 大規模修繕の定義は、基本的に建築基準法第2条第14項、15項によるものとし、大規模修繕の基準は要求水準書に提示します。 |

実施方針(案)等に関する質問に対する回答書（小山町落合地域優良賃貸住宅）

| 頁 | 章 | 項 | 番号等 | 質問項目 | 質問内容 | 回答 |
|---|---|---|----------|-----------------------|---|--|
| 2 | 1 | 1 | (6)2) | 本施設の維持管理 | 入居者⇒小山町の賃貸契約業務（契約書の作成、契約）は事業者の業務範囲内でしょうか | 入居者の決定と契約書の作成は町が行いますが、入居手続き事務についてはSPCの業務となります。 |
| 2 | 1 | 1 | (6)2) ⑩ | 本施設の敷金・家賃等の徴収・町への納入業務 | 敷金については、入居者負担家賃の3か月と考えてよろしいでしょうか。 | 提案によります。なお「地域優良賃貸住宅制度」において、敷金は「家賃の3月分を超えない額」と定められておりますので、この範囲内での提案となります。 |
| 2 | 1 | 1 | (6)2) ⑪ | 本施設の敷金・家賃等の徴収・町への納入業務 | 事業者が入居者より徴収する家賃については、入居者負担のみの徴収となるのか、町・国の低廉化補助分を含めて募集家賃での徴収となるのでしょうか。 | 入居者負担分のみの徴収となります。 |
| 2 | 1 | 1 | (6)2) ⑫ア | 入居者の公募に関する業務 | 入居者募集は、公募で行うのでしょうか | 入居者の募集方法については、「地域優良賃貸住宅制度要綱」（平成29年4月26日改正国住備第17号）第6条によります。 |
| 2 | 1 | 1 | (6)2) ⑫ア | 入居者の公募に関する業務 | 入居者選定の基準（給与所得の上限等）は、あるのでしょうか。 | 入居者の資格（所得制限）については、「地域優良賃貸住宅制度要綱」（平成29年4月26日改正国住備第17号）第5条の2によります。 |
| 2 | 1 | 1 | (9) | 支払いに関する事項 | 交付金の額が想定以下になった場合、割賦の対象が増えることになると思いますが、事業者として留意すべき点をご教示頂けませんでしょうか。また交付金の額が決定・確定する時期はいつでしょうか。 | 交付金制度は45%となっておりますが、国の財政状況により変動する可能性があるため、概ね45%としております。提案時は45%としていただき交付金の変動がある場合には、交付決定の確定数字により契約調整させていただきます。 |
| 2 | 1 | 1 | (9) | 支払いに関する事項 | 当方での資金調達においては、今後金融機関との協議を図る予定です。町と事業者との間で締結する契約においては、30年間の割賦支払い（年2回）とありますが、金融機関にとっては変則的な形態となるため、協議の難航が想定されます。町として、何らかの保証の様なサポートは存在するのでしょうか。 | 10年ごとの金利見直しを設定します。したがって提案時は、10年物金利をベースにご提案ください。割賦手数料の計算に使用する金利については、募集要項（案）に記載します。SPCが金融機関に対し、事業契約上の地位譲渡・担保提供等を行う際には、譲渡などの条件を精査した上で、町は承諾の可否を判断します。 |
| 5 | 1 | 2 | (1) | 特定事業の選定方法・公表等に関する事項 | 町による賃料保障は可能でしょうか | 町による賃料保障はございません。 |
| 6 | 2 | 3 | | 公募参加者の備えるべき参加要件等 | 落合地域優良賃貸住宅整備事業に対して、SPCの創設は、任意とさせて頂く事は、可能でしょうか。 | SPC設立に関しては任意設立ではなく、優先交渉権者はSPC設立をお願いします。 |
| 6 | 2 | 3 | (1)3) | 公募参加者の参加要件 | 提案書に協力企業の企業名および委託業務について明示することとありますが、提案書提出時点で決まっている企業のみ記載するとの認識でよろしいでしょうか。 | ご理解のとおりです。ただし、構成員については申請書提出時にすべて記載をお願いします。 |

実施方針(案)等に関する質問に対する回答書（小山町落合地域優良賃貸住宅）

| 頁 | 章 | 項 | 番号等 | 質問項目 | 質問内容 | 回答 |
|---|---|---|----------|-------------------|---|---------------------------------------|
| 7 | 2 | 3 | (2) | 公募参加グループの構成員の資格要件 | 過去10年間に竣工した共同住宅とありますが、期間算定の起算日はP.19事業スケジュール表(案)平成31年1月にある参加表明書、競争参加資格確認申請書の受付時から過去10年間という解釈でよろしいでしょうか。 | ご理解のとおりです。 |
| 7 | 2 | 3 | (2) | 公募参加グループの構成員の資格要件 | 設計企業・建設企業共に「②平成30年度小山町指名競争入札参加資格登録名簿に登録されている者であること。」と記載がありますが、参加表明書の提出期限日までに名簿への追加申請ができる機会があるとの認識でよろしいでしょうか。 | 設計企業の要件からは②を削除します。建設企業については追加申請を認めます。 |
| 7 | 2 | 3 | (2) | 公募参加グループの構成員の資格要件 | 設計、建設企業共に「平成30年度小山町指名競争入札参加資格登録名簿に登録されていること。」が公募参加グループ構成員の資格条件となっています。登録申請を町に問い合わせたところ毎年2月から3月までの間が申請月となっているため参加資格取得ができません。資格条件を満たしている企業と企業体であれば満たすこととなりますが、広く参加を求めるPFI趣旨として中途申請受理をお願いしたいと思います。 | 設計企業の要件からは②を削除します。建設企業については追加申請を認めます。 |
| 7 | 2 | 3 | (2) 1) ② | 参加登録名簿について | 設計企業が建設企業と同一の場合、設計企業としての資格要件を満たさないケースが多いと思われそうですが、建設企業が2)①～④の要件を満たしている場合の設計企業の参加要件の緩和は考えられますでしょうか。 | 設計企業の要件については②を削除し、①と③の条件を満たすものとします。 |
| 8 | 2 | 4 | (1) | 審査に関する基本的な考え方 | 家賃設定について「町が国の基準を踏まえて行う」との記載があります。また、5月7日の説明会にて6万円程度とのお話しもありました。 公募は「地域優良賃貸住宅」のため条件を満たした入居者は家賃低廉化補助を受ける仕組みがあります。上記家賃は家賃低廉化補助後の金額と想定してよろしいでしょうか。 | ご理解のとおりです。 |

実施方針(案)等に関する質問に対する回答書（小山町落合地域優良賃貸住宅）

| 頁 | 章 | 項 | 番号等 | 質問項目 | 質問内容 | 回答 |
|----|---|---|-----|-------------------------|---|---|
| 9 | 2 | 6 | (2) | 特別目的会社の設立 | 「代表企業・建設企業・維持管理企業・運営企業はSPCに必ず出資すること。」との記載がありますが、例えば設計企業がグループに複数いる場合は資格要件と同様に少なくとも1社がSPCに出資すればいいとの認識でよろしいでしょうか。 | 代表企業だけの出資義務に変更します。実施方針（案）を修正します。 |
| 9 | 2 | 6 | (2) | 特別目的会社の設立 | SPC構成企業すべてに出資を求めています（P9）代表企業1社ではだめでしょうか。（もともと工事監理企業以外1社の場合は2社になりますが） | 出資義務は代表企業のみに変更します。実施方針（案）を修正します。 |
| 11 | 3 | 4 | | 町による本事業の実施状況の監視（モニタリング） | 解体工事に関しまして、SPC企業が行わないものと理解して宜しいでしょうか。 | ご理解のとおりです。 |
| 12 | 4 | 1 | (1) | 整備対象施設 | 予定価格は公表されるのでしょうか | 募集予定価格の公表については、募集要項（案）にて定めます。 |
| 12 | 4 | 1 | (1) | 整備対策施設 | 構造について「鉄筋コンクリート造」との記載があります。 5月10日の説明会にてテラスハウス式の提案も否定しないとの説明がありました。 また、本計画は50年の定期借地の土地に建設することから将来的な解体撤去も想定する必要があると考えます。 多様な提案をより広く募集するとの意図で「構造を制限しない公募」に変更していただくことは可能でしょうか。 | 構造についての制限は、「地域優良賃貸住宅制度要綱」（平成29年4月26日改正国住備第17号）第4条を満たしている必要があります。 なお、本施設の構造等についての詳細基準は、募集要項とともに公表する要求水準書にて提示します。実施方針（案）の「鉄筋コンクリート造とすること」は削除します。 |
| 12 | 4 | 1 | (1) | 整備対象施設 | 説明会でテラスハウスでものOKとありましたが、「鉄筋コンクリート造とすること」と明記がありその解釈でよろしいでしょうか。 | 地域優良賃貸住宅制度要綱（平成29年4月26日改正国住備第17号）第4条第二項ロ号に示す構造とする事とし、鉄筋コンクリート造に限定しない事とします。ただし専用面積は第二項イ（2）に示すとおり75平米/戸以上（共同住宅の場合は55平米/戸以上）とします。 |

実施方針(案)等に関する質問に対する回答書（小山町落合地域優良賃貸住宅）

| 頁 | 章 | 項 | 番号等 | 質問項目 | 質問内容 | 回答 |
|----|---|---|-------|------------|---|---|
| 12 | 4 | 1 | (1) | 整備対象施設 | 国全体で人口減少が続く中、土地の定期借地50年の期間中、賃貸住宅としての需要が減少して、空き家が発生するリスクを想定する必要がありますと考えます。例えば、SPCの事業期間30年の間で、上記のような空き家が多発する事態が発生した場合空き家部分を集約し、空き家住戸を複数戸まとめ、店舗誘致や民間の高齢者支援施設、障害者作業所などを誘致しSPCが家賃収入を得るようなことは可能でしょうか。ただし、その場合、地域優良賃貸住宅としての家賃低廉化補助期間20年が終了した後を想定しています。 | 可能です。 なお、当初より住宅部分以外に自主事業のできるスペースを併設することも可能です。その際、自主事業スペースについては、別途、施設の賃貸契約により行います。自主事業の内容については提案によります。 |
| 12 | 4 | 1 | (1) ア | 整備対象施設 | 40～50戸程度とありますが、予定価格の公表がある場合、予定価格も幅を持たせた金額になるとの理解でよろしいでしょうか。 | 予定価格は上限額をお示しします。 |
| 12 | 4 | 1 | (1) ア | 整備対象施設 | 既存近隣住宅13世帯程度を本計画合併処理浄化槽に接続するとありますが、係る各世帯の個人資産である設備工事及び維持管理・メンテ対応費も収支計画に含まれるとその解釈でよろしいでしょうか。 | 収支計画には含まれません。ただし、本施設完成後、近隣住宅分の浄化槽接続に関する設備工事および維持管理、メンテナンス対応等については、別途SPCによる管理委託を近隣住宅13世帯の代表組合と協議していただきます。詳細については、募集要項にてお示しします。 |
| 12 | 4 | 1 | ア③ | 本施設の立地条件 | 西ブロック町道1004号線の拡幅工事は町が行うとありますが、完成は本事業着工前・同時進行・引渡し後のいずれの工程を考えていますでしょうか。 | 西ブロック町道1004号線の拡幅工事は平成30年8月末完成予定です。 |
| 15 | 8 | 3 | | 添付書類等（測量図） | 各種図面について、CADDATAは頂戴できますか。 | 敷地平面図のCADデータを小山町のホームページ上に公開します。ただし、当図面の土地境界については隣接地権者の了解を得ていないのでご注意ください。 |

実施方針(案)等に関する質問に対する回答書（小山町落合地域優良賃貸住宅）

| 頁 | 章 | 項 | 番号等 | 質問項目 | 質問内容 | 回答 |
|----|---|---|-----|--------------|---|--|
| 19 | | | | 事業スケジュール表(案) | 町とSPCの事業契約が平成31年3月であり、契約締結をもってSPCは開発相談・基本設計・実施設計・開発検査・確認申請へと業務を開始しその期間は最低で6か月間かかると思われます。仮に建設工事を10月から開始したとして32年2月引渡しとすると実質工事は1月2月に提案書提出で3月に本契約の工程にも余裕がなく、全体的に工程期日の再検討をお願いします。賃貸住宅入居の特質上2月引渡し3月入居は理想です。 | 事業スケジュールについては、民間事業者等からの質問・意見、民間ヒアリング等を踏まえ、内容を見直し、変更を行う可能性がございますので、民間ヒアリング等でご相談ください。 |
| 19 | | | | 事業スケジュール表(案) | 「本施設の設計・建設・入居者募集業務期間」を12ヶ月で想定しておりますが、短いように思われます。設計・工事のそれぞれの想定期間をお示し頂くことは可能でしょうか。 | 事業スケジュールについては、民間事業者等からの質問・意見、民間ヒアリング等を踏まえ、内容を見直し、変更を行う可能性がございますので、民間ヒアリング等でご相談ください。 |
| 19 | | | | 事業スケジュール表(案) | 平成31年2月～3月の最長でも2ヶ月の間に、提案書の受付～優先交渉権者決定～事業契約締結まで想定されていますが、優先交渉権者決定後に協議する事項や契約内容を協議する時間を考慮すると短いように思われます。実務レベルで事業契約が締結可能な、無理のないスケジュール設定をお願いします。 | 事業スケジュールについては、民間事業者等からの質問・意見、民間ヒアリング等を踏まえ、内容を見直し、変更を行う可能性がございますので、民間ヒアリング等でご相談ください。 |
| 20 | | | | リスク分担表(案) | 提案内容に関し住民の理解が得られない場合はSPCのリスクと記されていますが、審査後の提案でもあり住民の理解を得るためには、提案内容の変更も可能との解釈でよろしいでしょうか。 | リスク負担については、提案内容に関して住民の理解が得られない場合はSPCの負担となります。その上で、提案内容の変更につきましては、変更内容次第では契約締結時に協議して決定することも想定します。 |
| | | | | 浄化槽について | 本工事着工時には既設浄化槽は撤去されているとの認識でよろしいでしょうか。 | ご認識のとおりです。 |

実施方針(案)等に関する質問に対する回答書（小山町落合地域優良賃貸住宅）

| 頁 | 章 | 項 | 番号等 | 質問項目 | 質問内容 | 回答 |
|---|---|---|-----|-----------|--|--|
| | | | | 資料提供について | 地質調査報告書・敷地測量図は事業公募時、資料としていただけますでしょうか。 | 敷地平面図のCADデータを小山町のホームページ上に公開します。ただし、当図面の土地境界については隣接地権者の了解を得ていないのでご注意ください。 地質調査報告書についてはデータがないため、提案する際に、ご希望があればボーリング調査を認めます。調査を希望される場合は事前に町へご連絡ください。 |
| | | | | 資料提供について | 測量図等、計画エリア範囲が認識できる資料を頂けないでしょうか。 | 敷地平面図のCADデータを小山町のホームページ上に公開します。ただし、当図面の土地境界については隣接地権者の了解を得ていないのでご注意ください。 |
| | | | | 光熱水費について | 建物共用部の光熱水費については、町からの支払いと考えてよろしいでしょうか。 (山北町PFIは町が支払い) | 建物共用部の経費は、SPCの負担する本施設の維持管理・運営費に含まれます。 |
| | | | | 家賃低廉化について | 子育て世帯への供給計画（家賃低廉化）について、国の定める要件では、同居者に小学校終了前の者があるもの又は18歳未満の子どもが3人以上いるものとありますが、町で独自の供給計画を作成する考えはありますでしょうか。（山北PFI 同居者に18歳未満の子どもがいる世帯（1人でも可）、新婚・婚約中の若年世帯も家賃低廉化の対象） | 家賃低廉化補助の基準については、国の基準に準じて町が供給計画にて定めます。募集要項（案）にて提示します。 |
| | | | | | 「近隣への計画説明」については、町が行うとの理解で宜しいでしょうか。 | 提案内容に係る「近隣への計画説明」はSPC事業者が行ってください。 |
| | | | | | 本事業用地にて、土壤汚染や地中障害物が生じた際は、除去や撤去にかかる費用は町が負担するものとの理解で宜しいでしょうか。 | リスク分担表（P21）「用地瑕疵リスク」の記載にあるように、当該案件については町が負担します。 |