

実施方針（案）等に関する意見に対する回答書（小山町落合地域優良賃貸住宅）

頁	章	項	番号等	意見項目	意見内容	回答
1	1	1	(4)	事業の目的	賃貸住宅ニーズについてのアンケートを過去に調査済みであればご開示願います。 （例：世代、住まい方（二世帯、子育て、若年向け）、広さ、間取り、立地）	アンケート調査結果報告書がございますので、ご要望があればご提供します。
2	1	1	(6)2)⑧	居住者移転に係る現状復旧業務について	入居者の居住年数に予想が立てにくく、且つ入居者の使い方によって現状復旧費の金額にばらつきがあると考えられます。復旧費については、サービス対価に含めずに総家賃-対価の余剰金にて戸別での精算とした方が良いのではないのでしょうか。	「民法の一部を改正する法律」（平成29年法律第44号、平成32年4月1日施行）により民法が改正され、敷金の定義および原状回復費の負担割合が規定されました。本施設の原状回復費の負担については、この規定に則り契約されるものとし、入居者の負担以外の費用負担については、サービス対価に含めるものとします。
2	1	1	(9)	整備事業に係る対価の支払い期間について	国の地優賃家賃減額に係る補助金（入居者への家賃補助）の交付期間が20年であるので21年目以降の入居リスク（家賃補助がなくなる後の競争力の低下）を考慮して30年間の割賦払いではなく、15～30年以内での事業者提案での割賦払い、事業期間とした方が良いのではないのでしょうか。※地優賃整備事業補助要領第14条2参照願います。	30年以内で割賦払いのご提案をいただけるよう、実施方針（案）を見直します。
7	2	3	(2)	公募参加グループの構成員の資格要件	②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。 ③過去10年間に竣工した共同住宅の実績の要件に関しまして、町で取り組む本PFI事業に民間のより効果的な設計、建設、工事監理及び維持管理・運営のノウハウを注入し、実施するにあたり、経験や実績のある事業者を広く募るため、②、③の資格要件の変更をはいかがでしょうか。 また、「複数の企業の場合であっても、少なくとも1社は以下の資格要件を満たしているものとする。」という要件に関しても、前述の理由同様に複数社で要件を満たすに変更していただきたいと考えます。	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。

実施方針（案）等に関する意見に対する回答書（小山町落合地域優良賃貸住宅）

頁	章	項	番号等	意見項目	意見内容	回答
12	4	1	(1)ア	地域優良賃貸住宅	住戸専用面積が、65㎡～70㎡程度で50世帯統一されていますが、需要的に厳しい。専用面積の自由度を設けて頂きたいです。	65㎡～70㎡程度で50世帯とは、あくまでも目安となります。50世帯統一でなくても構いません。戸数規模の増減は提案によりますので、実際には「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条二項イ号（2）子育て支援タイプの基準以上で、自由にご提案ください。
19				事業スケジュール表（案）	当該地の規模から想定する本施設の事業計画において、1年間の施工期間では完成を迎えることの出来ない懸念が考えられます。 （平成31年3月：仮契約の締結～平成32年3月：本施設の引き渡し） 提供すべき戸数（40～50戸）を勘案し、当方ではRC造の中高層階の建物を思案しておりますが、1年以上の工期が想定されます。 事業スケジュールにおいて、本施設の引き渡し時期を延期されることは、ご検討いただけるでしょうか。	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。
					賃貸住宅と合わせて子育て施設や利便施設の複合開発を行い、小山町で一括借上げを行う企業計画を検討することは可能でしょうか。	町としての計画はございませんが、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。