

質問に対する回答（平成 29 年 2 月 28 日公表）

No.	書類名	頁	項目	内容	回答
1	募集要項（案）	4	敷金・家賃等の徴収	家賃未払時の際の振込手数料は、入居者負担でもよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
2	募集要項（案）	4	町への納入業務	家賃管理を協力企業口座としてもよろしいでしょうか。若しくは、SPC家賃口座を協力企業に管理させてもよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。なお、最終的な責任はSPCとなりますので、協力企業の不正等の場合、SPCにリスクがないような形にしてください。
3	募集要項（案）	14	提出書類	直近2年の法人税等の滞納のない証明書とありますが、納税証明書（その3の3「法人税」及び「消費税及び地方消費税」について未納税額のない証明用）でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
4	募集要項（案）	20	契約保証金	契約保証金は、銀行発行の履行保証書でもよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
5	募集要項（案）	20	議会の議決	「PFI法第9条の規定により境町議会の議決に付さなければならぬ契約である」とありますが、PFI法第12条ではございませんでしょうか。	第12条です。訂正します。
6	募集要項（案）	26	リスク分担表	社会リスクの環境関連リスクですが、負担者はSPCとなっております。敷地内に電柱等がある場合、事業用地引渡し前に対策工事は完了しているのでしょうか。	環境リスク対応については、SPCが行ってください。
7	要求水準書（案）	17	入退去手続き	「④入退去手続きは町に代わって事業者が行う」とありますが、手続きの手法は民間提案との理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。

質問に対する回答（平成 29 年 2 月 28 日公表）

8	募集要項（案）	4	交付金申請手続等の支援業務	交付金申請手続等の支援業務とは具体的にどのような支援業務になりますでしょうか。	交付金申請に必要な業務です。計画の概要作成、建設費内訳作成（交付対象工事の分離等）などです。
9	募集要項（案）	16	募集予定価格	「町が想定する家賃は、概ね50,000円程度」とありますが、共益費・駐車場使用料はどの程度をお考えでしょうか。	共益費 2,000円程度で、提案してください。駐車場使用料 1台目無料、2台目2,000円程度で提案してください。
10	募集要項（案）	3	本事業に供される公共施設等の種類	「境町地域優良賃貸住宅」とありますが、境町地域優良賃貸住宅の条例や規則は、いつ頃制定される予定でしょうか。	平成30年3月議会までに制定いたします。
11	募集要項（案）	10	公募参加グループの構成員の資格要件	設計企業、建設企業の資格要件は明示いたしておりますが、維持管理企業及び運営企業の資格要件は特にないとの認識でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
12	募集要項（案）	16	募集予定価格	「募集予定価格は、複数の場合には公表し、1者の場合には非公表とする」とありますが、公表される場合、いつ頃を予定されておりますでしょうか。	参加表明・資格審査終了後、公表いたします。
13	募集要項（案）	5	入居及び退去に関する業務条件	入居後に離婚や死別等により単身となった場合、入居し続けることは可能でしょうか。また、その際の家賃は変更ございますでしょうか。	可能です。ただし、子育て世帯が待機している場合は、退去をお願いする場合があります。家賃の変更はありません。
14	募集要項（案）	5	入居及び退去に関する業務条件	入居申し込みの際し、必ず連帯保証人は必要でしょうか。その際の保証人となる資格条件をご教示ください。	連帯保証人は2名です。確実な保証能力と親族要件等を検討しています。
15	募集要項（案）	5	入居及び退去に関する業務条件	連帯保証人の代行を行う保証会社の利用は可能でしょうか。	可能です。

質問に対する回答（平成 29 年 2 月 28 日公表）

16	要求水準書（案）	5	事業用地に関する条件等	近隣のボーリングデータは開示いただけますでしょうか。	近傍のデータを提供いたします。
17	募集要項（案）		ヒアリング	募集参加資格通知後に、資格がある者に対し、ヒアリングを行っていただくことは可能でしょうか。	可能です。
18	要求水準書（案）	15	住宅設計の条件	「内法幅は、共用廊下が1,400mm以上、階段は1,200mm以上確保」とありますが、手すりを除いた躯体内法寸法との理解でよろしいでしょうか。	民間提案です。ユニバーサルデザインの考え方、規定したことの意味を考えて、ご提案ください。
19	募集要項（案）	16	募集予定価格	「町が想定する家賃は、概ね50,000円」とありますが、敷金はどの程度をお考えでしょうか。	1か月分を検討しております。
20	募集要項（案）	16	募集予定価格	割賦手数料の基準金利がマイナスになった場合、ゼロ金利（下限）として頂戴できるのでしょうか。	お見込みのとおりです。
21	募集要項（案）	10	公募参加グループの構成員の資格要件	「平成18年以降に、RCの共同住宅等の建設実績を有すること」とありますが、共同住宅等に含まれる詳細の内容をご教示ください。	鉄筋コンクリートで建設される建築物のことです。
22	募集要項（案） 様式集	2	提案書類	様式4-7の様式に指定はありませんが、用紙サイズはA3横と記載があります。 A4縦ではございませんでしょうか。	どちらでも結構です。
23	事業契約書（案）		条文について	契約書の条文に誤りがございませんでしょうか。	ご指摘の通りです。後日訂正したものを公表いたします。
24	事業契約書（案）	3	第6条	「契約保証金の額は、維持管理・運営サービス対価の1年分の10分の1以上としなければならない」とありますが、初年度に納めた保証金を事業期間中毎年度繰り越していただけるとの理解でよろしいでしょうか。	一旦還付し、再度納付していただきます。

質問に対する回答（平成 29 年 2 月 28 日公表）

25	事業契約書（案）	4	第10条事業の引渡	「建設業務が可能な状態で選定事業者に引渡さなければならぬ」とありますが、いつ頃を想定されておりますでしょうか。	着工準備を開始する前に引き渡します。
26	事業契約書（案）	2	第2条事業日程	「PFI施設の引渡日は平成30年3月27日、維持管理・運営開始日は平成30年4月1日」とありますが、引き渡しから維持管理・運営開始までの4日間は、管理及び保険は町が行うとの認識でよろしいでしょうか。	建物に関する保険は町で加入いたしますが、運営開始までの4日間はSPCで、管理願います。
27	要求水準書（案）	4	業務内容	開発業務は町若しくは民間のどちらで行うのでしょうか。	名義人は町ですが、実務はSPCに行ってください。
28	募集要項（案） 様式集	15	様式2-5	「2. 平成18年以降に、鉄筋コンクリート造の共同住宅の建設実績があると証明する書類」とありますが、募集要項（案）に記載の建設企業の資格要件には「共同住宅等」とあります。どちらが正しいのでしょうか。	募集要項が正しいので、様式集を、共同住宅等に訂正します。
29	募集要項（案）	16	募集予定価格	町より受け取るサービス対価Bは、あらかじめ受け取る金額を予定として決めておけば、毎月固定（同じ）ではなく、変動しても良いのでしょうか。維持管理費が30年にかけて上がっていくので、SPCの税金対策として考慮したく存じます。	平準化してお支払いします。
30	募集要項（案）	15	提案書に記入する金額	大規模修繕費用は予定価格内で予算を組む必要があるのでしょうか。	支出年度に別途支払います。

質問に対する回答（平成 29 年 2 月 28 日公表）

31	優先交渉権者決定基準（案）	4	地域経済への配慮	金融機関を含め、本社が町外にあるが、支店が町内にあり取引をする予定であれば、地元協力企業として加点していただけるのでしょうか？	金融機関は、協力企業に加えないこととします。地元企業とは、町内に本店を有する企業とします。
32	事業契約書（案）	9	第32条PFI施設の引渡し	引渡し後は町所有の資産となりますが、施設賠償責任保険と建物の火災保険は町の方で加入をするという認識でよろしいでしょうか？	お見込みのとおりです。
33	要求水準書（案）	4	本施設の維持管理	「（2）入居者募集の宣伝業務」について、基本的に民間での入居募集になるかと思いますが、役場にのぼり旗やポスター・チラシを貼り、募集の手伝いをしていただくことは可能でしょうか？	お見込みのとおりです。
34	優先交渉権者決定基準（案）	4	地域経済への配慮	町内企業の配点について、10社の場合と10社より多い場合は点数が同じ4点という考えでよろしいでしょうか？	お見込みのとおりです。
35	要求水準書（案）	5	事業用地について	土地の開発行為は発生しますでしょうか。発生する場合の申請手続きは、町が行うとの認識でよろしいでしょうか。また、スケジュールをご教示ください。	開発行為は発生いたします。手続きはSPCが行ってください。スケジュールについては、募集要項(案)に示した、スケジュールに従って実施願います。
36	要求水準書（案）	5	事業用地に関する条件等	敷地の南側は、要求水準書では民地となっておりますが、字図は道となっております。どちらが正しいのでしょうか。また、道路幅員が4m未満の場合、道路後退線発生すると考えてよろしいでしょうか。	敷地南側は、町道を挟んで民地となっております。町道は建築基準法の42条第2項の道路のため道路後退線が発生いたします。

質問に対する回答（平成 29 年 2 月 28 日公表）

37	要求水準書（案）	5	事業用地に関する条件等	敷地の東側は、要求水準書では民地となっておりますが、字図は道となっております。道路扱いをせず、民地として計画してもよろしいでしょうか。	東側は町道を挟んで民地となっておりますが、当該町道は建築基準法42条2項に該当しない道路です。
38	要求水準書（案）	5	事業用地に関する条件等	敷地内の雨水排水は、道路側溝へ接続と考えてよろしいでしょうか。	雨水排水は宅内処理です。処理装置を検討ください。