

質問に対する回答（平成 30 年 3 月 14 日公表）

No.	書類名	頁	項目	内容	回答
1	道路現況図	1	里道	計画地内の里道は開発行為により廃止できますか？ できなければ全体を1つの土地として扱えません。ど のようにお考えでしょうか？対応中もしくは対応予 定であればスケジュールまで教えてください。	廃止ではなく、3.14.15 宮本町大歩線への付 替えで考えております。
2	下水道整備状況図	1	下水道整備状況図	里道に污水管（No2091）がありますけれど、どのよう にお考えでしょうか？対応中もしくは対応予定であ ればスケジュールを教えてください。	No2091は町道の番号であり、污水管は通って おりません。
3	事業対象地字図	1	開発行為	開発行為の申請及び工事は町側と考えてよいです か？	開発行為の申請に伴う書類作成・工事は民間 側でお願いします。
4	要求水準書（案）	5	町道	南側：町道（都市計画道3.4.15宮本町大歩線）と表示 してありますが、範囲を知るための資料を公表してく ださい。	別添の資料をご確認ください。
5	事業対象地字図	1	計画利用及び工事 車両	697の西側にある団地道路からの計画利用及び工事車 両の出入りは考えられますか？	字宮久保 697 番の西側からは出入りできませ ん。
6	事業対象地字図	1	バルコニー	敷地形状より、建物バルコニーの向きを一部東又は西 向きにすることは支障ありませんか？	民間提案でお願いします。
7	募集要項（案）	26	リスク分担表	金利リスクがSPCの負担になっていますが、建物引 渡2営業日前の金利変動リスクについては町ではない でしょうか？	お見込みのとおりです。
8	事業契約書（案）		金利について	本施設の整備業務に係る対価は30年間の割賦方式に よる元利均等支払で基準金利はテレレート17143ペー ジのLIBOR6ヶ月ベース10年物金利スワップレートが	金利変更で、10 年ごとに対価見直しをしま す。

質問に対する回答（平成 30 年 3 月 14 日公表）

				適用されますが、事業期間は30年間であり、10年ごとに基準金利は見直しが行われ、本施設の整備業務に係る対価も10年ごとに変更されるとの認識でよろしいでしょうか。 また、それを事業契約書に明文化していただくことは可能でしょうか。	
9	事業契約書（案）		プラン変更	確認申請がおきた後に、町からの要望で変更・追加になった備品・工事費用は追加でいただける認識でよろしいですか？	町が追加で変更した場合は、町が追加費用を支払います。  募集要項（案）27 頁の別紙 リスク分担表の工事－設計変更リスクの通りとなります。
10	要求水準書（案）		コミュニティスペース	実施方針には入居者等の福利施設として1階にコミュニティスペースを確保するものとする。とありますが、募集要項、要求水準書にはそのような文言は見当たりませんでした。共用施設はコミュニティルームではなく、屋外に芝生スペースなど共用スペースを設ける形でもよろしいでしょうか？また、そのあたりは民間提案にお任せいただけるのでしょうか？	民間提案にお任せしますが、居住者間の交流、近隣地域との交流により地域コミュニティの形成に資する計画をお願いします。
11	要求水準書（案）	4	入居者	入居対象は高齢者や障がい者の方も含めてお考えでしょうか？もしくは子育て世帯・新婚世帯を中心にお考えでしょうか？ また、外国人の方も所得基準に達していれば入居は可	子育て世帯を主軸に考えております。 外国人の方も入居基準を満たしていれば入居可能です。

質問に対する回答（平成30年3月14日公表）

				能でしょうか？	
12	募集要項（案）		開発許可申請・測量について	<p>平成31年3月27日の引渡しを考えると、遅くとも平成30年8月（お盆明け）には着工を目指したいと考えております。</p> <p>さらにお盆明けの着工を考えると、入札後の開発許可申請及び測量となりますと着工が遅れ、引渡しに間に合わない恐れがあります。</p> <p>これらの理由から、開発許可申請及び測量においては、町で事前に行っていただければスケジュールをスムーズに進められるかと考えますが、いかがでしょうか？</p> <p>以上の件、ご検討いただければと思います。</p> <p>よろしく願いいたします。</p>	開発許可申請及び測量については、事業者側でお願いします。
13	様式集（案）	20	提案書に記載する金額	「消費税及び地方消費税相当額」とございますが、提案金額は消費税8%で算出してもよろしいのでしょうか？	提案書は8%で計算してください。
14	要求水準書（案）	11	住宅の杭について 用地瑕疵リスク（リスク分担表）	<p>第1期工事のボーリングデータを公表していただけないでしょうか。</p> <p>また、杭については町が提示した近隣のボーリングデータを参考に、必要があれば事業契約後に事業者が自ら行う地質調査に基づき適切に計画するものとする。とありますが、公表していただいたボーリングデータと著しく違った場合、締結された事業契約に対する契</p>	<p>公表したデータと大幅に違う場合は協議し、追加費用が必要なら検討します。</p> <p>1期のデータは公表できません。</p>

質問に対する回答（平成30年3月14日公表）

				約変更があると考えてよろしいのでしょうか？	
15	要求水準書（案）	6	戸数	26戸程度とありますが、戸数を下回る場合でも提案は可能でしょうか。	戸数が減る提案も可ですが、予定価格も下がることにご留意ください。
16	募集要項（案）	4	入居者契約更新	契約更新は何年ごとに予定しておりますでしょうか。また、その際の更新書類はございますか。	3年程度を考えております。
17	募集要項（案）	4	募集ツールについて	ポスターやチラシの校正については、都度町への確認が必要でしょうか。	必要です。
18	募集要項（案）	4	入居条件	入居中に入居基準・条件に該当しなくなった場合は住み続けられるのでしょうか、もしくは退去でしょうか、家賃の変動も含めてどのようにお考えでしょうか。	所得基準を超えている場合は、減額前家賃で入居継続可能です。
19	募集要項（案）		設計変更について	提案書に記載されている内容以外の要望が町から民間にあった場合は、町の負担という認識でよろしいでしょうか。	お見込みの通りです。
20	募集要項（案）	4	振込手数料	家賃遅延時の振込手数料は入居者負担という認識でよろしいでしょうか。	お見込みの通りです。
21	募集要項（案）	16	家賃等	敷金、礼金、共益費、駐車場の料金については概ねいくらで考えられていますか？	敷金1ヶ月、礼金無し、共益費3,000円/月程度、駐車場料金1台3,000円/月程度で考えております。
22	募集要項（案）	20	契約保証金	契約保証金については、銀行発行の履行保証でもよろしいでしょうか？ また、維持管理・運営期間中は、維持管理・運営サービス対価の1年分の100分の10以上としなければなら	契約保証金は、銀行発行の履行保証でも構いません。 維持管理・運営期間中は、年度毎に一旦還付し、再度納付していただきます。

質問に対する回答（平成 30 年 3 月 14 日公表）

				ない、とありますが、初年度に納めた契約保証金を事業期間中、繰り越していただけるという認識でよろしいでしょうか。 また、契約保証金には消費税を含みますか。	契約保証金には、消費税及び地方消費税を含みます。
23	要求水準書（案）	14	排水計画、給水方式について	配置計画の策定にあたり排水先を指示願います。（雨水、雑排水等） また、建物各戸への給水方式は直圧式での給水としてよろしいでしょうか？	雨水排水は宅内処理です。 給水管に増圧ポンプを接続することは不可です。
24	要求水準書（案）	14	住宅設計の条件について	台所・調理器具計画において調理器具の熱源はガス・電気双方が可能な設備とありますが、キッチンユニットを設置して調理器具代の箇所にガスコック、電気コンセントを設置するのでしょうか。又は、どちらか一方での設置でよろしいのでしょうか。	ガス・電気双方が利用可能な設備にするため、ガスコック、電気コンセントの両方を設置してください。
25	要求水準書（案）	4	修繕	室内を含む修繕費を試算する場合、民間としてはリスクヘッジするため予想より高めに算出する必要があると考えます。また、サービス対価Bで受け取ると修繕不要だった場合、SPCに不必要な税金がかかり結果、全体事業費がかさむので、必要最低限の支出で抑えるため大規模修繕費と同じように町からの支出で提案させていただくことは可能でしょうか。	基本的に修繕費は民間事業者側の負担となります。修繕範囲や項目を明確にし提案願います。
26	要求水準書（案）	18	報告書	計画書、報告書等は民間が作成する書式・内容でよろしいのでしょうか？ もし、提出書類で指定する書式がございましたらご提示願います。	民間が作成する書式で構いません。

質問に対する回答（平成30年3月14日公表）

27	要求水準書（案）	18	入退去	移転頻度については、町として年間何戸で試算をされていますか？	10%です。
28	要求水準書（案）	9	上下水道敷設経費	事業者が負担することとありますが、受益者負担金は町所有地のため、町が負担するという認識でよろしいでしょうか。	上水の加入分担金・下水の受益者負担金については、事業者負担でお願いします。尚、詳細は上下水道課と協議願います。
29	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までに制定されますか。	平成30年第1回議会定例会に上程中です。
30	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。	参加表明の資格審査終了後に公表します。
31	募集要項（案）	4	保証会社	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。
32	要求水準書（案）	4	募集	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。	可能です。
33	要求水準書（案）	9	給水引込管	給水引込の本管はどのくらいでしょうか。	75φです。
34	募集要項（案）	6	国の交付金	提案時の補助金は設計費・建設費の概ね45%と想定して提案してよろしいでしょうか。また、町が受け取る交付金と相違がある場合は町のリスクとの理解でよろしいでしょうか。	お見込みの通りです。
35	募集要項（案）	4	滞納	滞納処理事務も事業者の業務となりますか。	お見込みの通りです。
36	要求水準書（案）		子育て支援	入居条件の設定に関して、民間の意見を反映していた	可能です。

質問に対する回答（平成 30 年 3 月 14 日公表）

				<p>だくことは可能ですか。</p>	
37	要求水準書（案）		光熱水費	<p>共用部分の光熱水費は事業者の負担とございますが、入居者に対して提案で使用量の限度など、制限の設定はできますでしょうか。</p>	<p>共益費を考慮し適切に提案をお願いします。</p>
38	募集要項（案）	4	検針・請求	<p>各戸の水道検針・請求業務は町（委託業者等）で行うという認識でお間違いないでしょうか。</p>	<p>上下水道課と協議をお願いします。</p>
39	募集要項（案）	16	本施設整備業務の対価の割賦手数料決定方法について	<p>説明会において、応募時に使用する基準金利を長期割賦金の基準金利として、そのまま採用するのご説明があった件についてです。</p> <p>融資金利は、一般的に実行時点の相場で対応しております。ご説明のパターンによりますと、金利決定から実行まで1年2ヶ月のタイムラグがありますので、実行時点までの金利上昇リスクを考慮したスプレッド協議をさせていただいてもよろしいのでしょうか？</p>	<p>そのような話はありません。</p> <p>引渡の2営業日前の金利を適用します。</p>
40	募集要項（案）	26	30年間固定金利にする場合はコスト高となる点について	<p>S P CにはP F I 施設運営以外の事業収入が認められておりません。サービス対価Aを30年間固定化しますと、今後金利が急上昇した際に借入金の返済ができずS P Cがデフォルトするリスクが生じます。</p> <p>このリスクを回避する為、30年間に亘り金利を固定化する事も考えられますが、当行では30年の固定金利対応ができない為、固定を変動にスワップするためのコストがかかります。この点も含めた協議をさせていただいてもよろしいのでしょうか。</p>	<p>金利は10年ごとの見直しです。</p> <p>事業収入は認めています。</p>