

## 質問に対する回答

### 質問及び回答

No	質問内容				回答
	書類名	頁	質問項目	内容	
1	募集要項(案)	5	2-1(6) 募集業務について	今回の募集に関して宅建法上の専任媒介契約等は可能でしょうか。(直接町と業者との契約)	SPCが宅地建物取引業の免許を取得した場合は、専任媒介契約は可能です。
2	募集要項(案)	15	3-10(1) 消費税増税について	平成26年は消費税が8%に増税となり、翌平成27年には10%にまで引き上げられる見込みである。 消費税が10%に到達してもなお、将来的に更なる消費税引き上げも充分考えられる。 維持・運営管理費用も消費税に比例して大きくなることは必然と思われることから、PFI事業期間中の消費税増税による維持・運営管理費用の負担増にはどのように対応されるのか確認したい。	事業契約書(案)第45条(修正後第44条)に記載のとおり、消費税等法律の改正等により生ずる負担については、税の引き上げ日以降の維持管理費用に必要な税率等を上乘せしめた金額を町がSPCに支払うこととなります。
3	募集要項(案)		金利上昇について	金利の動向は先行きが不透明であり、長期的に金利上昇が続く可能性がある。 融資金額が大きいと、小幅な金利上昇でも支払利息額に与える影響は大きく、運営上非常に大きな負担となることも考えられる。 金利上昇の影響による支払利息の負担増にはどのように対応されるのか確認したい。	金利リスクについてはリスク分担において、SPC負担としておりますのでリスクを考慮した民間提案を求めます。ただし事業契約書(案)第52条(修正後第51条)に記載のとおり、応募時と施設引渡し日の2営業日前における基準金利の差については、利息相当額の対価の変更を請求できることとします。
4	募集要項(案)		募集業務について	今回のご入居者様募集に関して 指定管理者制度を採用されるという事ですが、その条文の中に「媒介契約条項」を盛り込むことは可能でしょうか？	No.1の質問をご参照ください。
5	その他		事業計画予定地の敷地測量座標図について	三根庁舎南東用地定住促進住宅整備事業募集要項(案)に添付されている土地分筆図の敷地測量座標図は町の方から頂けるのでしょうか？	申出があれば提供します。
6	要求水準書	11	第4-3 浄化槽設置について	排水経路先は、西側水路で宜しいでしょうか？ 又、排水に伴う負担金は必要でしょうか？ 必要な場合は、町負担と考えても宜しいでしょうか？	排水は西側水路となります。負担金は必要ありませんが、地元区長の同意が必要となります。

7	その他			敷地外の植栽について	西水路側及び一部南側の既設植栽（高木類）は、そのまま保存するのでしょうか？ 又は、撤去されるのでしょうか？ 擁壁工事の際、邪魔になりそうです。	当該高木等の植栽については撤去、擁壁工事を含む提案を求めます。
8	募集要項	13	3-9(1)	提出書類	参加表明するに当り提出書類が記載されてありますが、その他、履歴事項全部証明書・印鑑登録証明書・決算書等は必要でしょうか？ 又、協力企業の場合も上記書類と滞納のない証明書の提出を必要としますか？	全部事項証明書、決算書については提出を求めます。印鑑証明書については参加表明時は不要です。協力企業の滞納のない証明書は必要です。
9	募集要項	9	3-3(2)	公募参加グループに構成員の資格要件	公募参加グループの構成員のうち、設計企業、建設企業は資格要件がございりますが、構成員又は協力企業の維持管理企業の資格要件はないのでしょうか？	設計企業、建設企業以外の構成員又は協力企業については募集要項P10 3-3 (3) 公募参加グループの構成員及び協力企業の制限の非該当者とし、それ以外の資格要件はありません。
10	募集要項	19	3-15	S P Cの指定管理者の指定について	「S P Cを本事業に係る施設の指定管理者とする旨の議会の議決を得た後、事業期間中の管理を委託する」とございますが、管理業務には大きく分けて「入居者管理」と「建物管理」の2つがあります。 何をどこまでS P Cに任せると業務の内容を教えてください。	維持管理業務の範囲は要求水準書P4第3-1-(2)に記載の業務とします。
11	募集要項	15	3-10(2)	提案書に記入する金額	提案書の消費税等は、提案時の消費税5%で記載するのでしょうか。 若しくは8%、又は10%で記載するのでしょうか。	消費税は8%で算定し、記載をお願いします。
12	要求水準書	19	第6-7	維持管理・運営に関する条件	浄化槽使用料、定期点検および清掃は、維持管理業務としての提案に含まなくても良いという理解で宜しいでしょうか。	浄化槽使用料、定期点検および清掃等の維持管理についても、維持管理業務としての提案に含みます。
13	募集要項	5	2-1(6)2)	本施設の維持管理について	⑫本施設の入居者募集の宣伝業務（入居の選定及び契約等は町が実施する）とありますが、入居者への説明及び契約手続きは町と入居者が直接行うという理解でよろしいでしょうか？	入居者の選定・契約以外の入居に関する業務についてはSPCとします。

14	募集要項		別紙	別紙リスク分担表について	入居したい人がいても所得制限等があり入居できない場合、入居率低下のリスクは町が保証していただけるのでしょうか？	地域優良賃貸住宅の制度を考慮し、入居率の向上に寄与する提案を求めます。そのうえで、町はSPCに対し入居率に問わず30年間定額の維持管理費用を支払います。ただし、入居率が低下した場合は入居率向上対策の実施を求めます。
15	実施方針	12	6(2)	特別目的会社の設立	「公募参加者の構成員による出資は必須要件ではないが、公募参加グループの代表企業・建設企業・維持管理企業・運営企業は必ず出資するものとする。」とありますが、代表企業が出資比率合計の全体51%を超えれば構成員全グループが出資をしなくても宜しいのでしょうか。	構成員はすべて出資を要します。協力企業は出資を要しません。
16	要求水準書	19	第6-7-②	入退去手続き	p5 第3-(2)-⑫「本施設の入居者募集の宣伝業務（入居手続き等は町が実施する。）」とありますが、p20 第6-7-②では、「入退去手続きは町に代わって事業者が行う。」とあります。入居手続は、町と事業者のどちらで行うのでしょうか。	入居者の選定・契約については町が行い、それ以外の入退去手続きはSPCとします。
17	要求水準書	4	第3(2)	本施設の維持管理	⑭施設の利用に関する業務 a 入居者の公募に関する業務とありますが、どのような業務を指しているのですか？	公告宣伝等、本施設の入居者募集の情報提供業務とします。
18	要求水準書	5	第3(2)⑫	入居者募集の宣伝業務	・本施設の入居者募集の宣伝業務（入居手続き等は町が実施する。）とありますが、入居手続き等の中には、入居申し込み受け付けや入居契約も含まれますか？	入居契約は町が実施するため、含まれません。入居申し込み受け付けについては、現在県の担当部局と調整中であり、2月末までに当町ホームページにより回答を公表します。
19	募集要項	9	3-3-(1)	グループ参加企業について	設計企業・工事監理企業・建設企業・維持管理企業・運営企業は必ずグループに含むこと、とありますが、グループに合併浄化槽の維持管理企業は必須にすべきではないのでしょうか。	合併浄化槽の維持管理については提案によるものとしますが、維持管理企業をグループに含む必要はありません。
20	募集要項	16	3-10-(3)	基準金利について	基準金利の参照方法をご教授ください。	金融機関に照会してください。

21	その他			スケジュール について	提案企業負担にて着工までの業務をさせて頂けるのでしょうか。	企業の責任及び負担において、契約に支障のない範囲で提案に関する業務を行うことは可能です。
22	要求水準書	4	第3(2)	本施設の維持 管理	維持管理の業務範囲の内容及びそれに伴う費用を教えてください。	維持管理の業務範囲については要求水準書P4第3-1-(2)に記載した業務及びその他必要な業務とします。費用においては提案を求めます。
23	その他			特殊建築物	今回の事業は、共同住宅5F建て以上で延べ床面積が1千㎡を超える建築物であると想定されます。特殊建築物の定期報告の義務がございましたが、費用は建築主（町）負担という理解で宜しかったですでしょうか。	費用は維持管理費に含まれますので提案を求めます。