

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)	9	3-3 (1) 1)	運営企業の業務内容	設計企業・工事監理企業・建設企業・維持管理企業・運営企業は必ず公募参加グループに含むこととありますが、運営企業の詳細の業務内容の記載がございません。業務内容は提案によるもの、との認識でよろしいでしょうか。	お見込みのとおり、提案によるものとします。
2	募集要項(案)	4	2-1 (6) 1) ④	近隣対応	本施設の整備に係る近隣対応・対策業務及び関連業務とありますが、周辺との事前の取り決めはございますでしょうか。	事業の説明を行っていますが、取り決めなどを実施した場合は、必要な部分は随時お知らせします。
3	様式集 (案)	20	-	(2)提案書に記入する金額	「消費税及び地方消費税相当額」とございますが、2016年4月、消費税10%への引き上げという状況ですが、提案金額は、消費税8%で算出して宜しいのでしょうか。	消費税は8%で算出をお願いします。10%に引き上げられた場合に生ずる追加負担については、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た金額を町がSPCに支払うこととなります。
4	募集要項(案)	13	3-9(1)	募集参加表明及び資格審査(1)提出書類	説明会時に、募集参加提出書類は ①履歴事項全部証明書 ②決算書2期分 という補足説明がございましたが、募集要項(案)に記載されていますア～エと上記①②の提出で間違いございませんでしょうか。 又、履歴事項全部証明書及び決算書は、構成企業のみ提出書類というご理解で宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。
5	要求水準書(案)	17	第5/4	ごみ置き場	ごみ置き場は提案に求むものと理解致しますが、みやき町さんではダストBOXが町内に設置してございます。今回の物件にもダストBOXを支給して頂けるのでしょうか。	支給する方向で調整します。
6	要求水準書(案)	19	第6/7	維持管理・運営に関する業務	家賃・駐車場利用の徴収は、事業者が町に代わって行うとございますが、合併浄化槽使用料の徴収は含まれないのでしょうか。	合併浄化槽使用料徴収も含まれます。

7	募集要項(案)	9	3/3	協力企業について	<p>3- (1) -3) にて構成企業から協力企業に再委託可となっておりますが、協力企業より一部業務を別企業に再委託することは可能でしょうか。</p> <p>可能な際は、再々委託した企業も協力企業とみなされ、3- (1) -7) の重複参加不可に該当するのでしょうか。</p> <p>例： ①維持管理構成企業→②維持管理協力企業→③消防設備点検企業 ③の立ち位置はどうなるのでしょうか。 それとも①→③への委託となるのでしょうか。</p>	<p>協力企業による再々委託は想定しておりません。維持管理を行う構成企業が一部業務を再委託する場合のみ認められます。再委託された企業は協力企業となり重複参加不可ということになります。以上のことから、例示されております③の立ち位置としては①→③への委託となります。</p>
8	募集要項(案)	4	2/1/(6)	入居募集について	<p>本物件の入居者募集業務において、協力企業が町と媒介契約を直接結ぶことは可能でしょうか。</p> <p>又、協力企業名での広告宣伝活動は可能でしょうか。</p>	<p>媒介契約は可能です。協力企業名での広告宣伝活動については、本事業に係るものであれば可能と考えます。</p>
9	要求水準書(案)	5	2/(1)	事業計画地の位置について	<p>「みやき町大字市武894番地1他」とございますが、地籍図において、他の地番を全てご指示頂けないでしょうか。</p>	<p>別添字図に対象地番に赤のアンダーラインを引いておりますのでご参照ください。</p>
10	要求水準書(案)	6	2/(6)	本施設の概要	<p>住宅棟については、59戸程度であれば1棟または複数棟でも宜しいのでしょうか。</p> <p>又、建物を複数棟で計画した場合、階数の条件はございますでしょうか。</p>	<p>前段の質問で、棟数については提案によるものとします。後段の質問の階数については、建築基準法第56条による道路又は隣地斜線制限内であれば階数の条件は特にありません。</p>
11	要求水準書(案)	6	2/(6)	建物の階数について	<p>3階建てを計画した場合、EV無しでも宜しいのでしょうか。</p> <p>3階建ての場合、受水槽は必要でしょうか。</p> <p>又、直圧でも宜しいのでしょうか。</p>	<p>前段の質問で、3階建てのエレベーターの有無は提案によるものとします。後段の質問の受水槽については3階以上については設置を義務付けられておりますが、3階建てに限り直結直圧方式でも可能とされています。詳しくは佐賀東部水道企業団にお問い合わせください。</p>
12	要求水準書(案)	18	第6/2	開発許可について	<p>開発許可に伴い、敷地への附帯条件はございますでしょうか。</p>	<p>開発許可申請中であり、許可の際に付帯条件が生じることがあれば、ホームページにより公表します。</p>

13	要求水準書	16	第5/3	住宅設計の条件 (8)浴室	今回、事業目的の中で子育て世帯を主軸とあります。 住宅設計の条件の中で浴室のサイズが1216型以上とございますが、子育てする家庭では1216型は狭く感じられます。 快適な住まい環境の創出であるならば、もう少し広めに設定してもいいと思いますが1216型以上という理解で宜しいでしょうか。	提案によるものとします。
14	要求水準書	14	第5/2	本施設のコンセプトを実現するための条件	③環境に配慮し、自然を活用した施設整備の中で、太陽光・風力など再生可能エネルギーの導入の検討することとございますが、現在、太陽光等の問題などあり導入は厳しい状況であると思われます。 もし、再生可能エネルギーを導入した場合、入居者にメリット等はございますでしょうか。	入居者に対する負担軽減などの直接的なメリットはありませんが、玄関、廊下等の共有スペースの電力への利用及び売電収入等による維持管理費の軽減された額は家賃設定の積算根拠に加味されることとなります。
15	要求水準書	11	第4/4	給水引込管について	給水引込の本管はどのくらいでしょうか。	接続している国道264号にφ300mmのDIP管が埋設してあります。
16	要求水準書	18	第6/2	開発のリスクについて	農振が取れない場合は町のリスクと理解しても宜しいでしょうか。	当該用地は農振農用地外です。
17	要求水準書	18	第6/2	開発造成について	予定地の現状では、土が必要と判断します。土からの購入となるのでしょうか。	予定地の造成については三養基西部土地開発公社で実施します。造成工事の進捗状況等は、後日ホームページにより公表します。
18	要求水準書	18	第6/2	開発申請について	開発申請は町の方で行って頂けるとの事ですが、農振除外等の手続等の計画、測量のスケジュールをご教示頂けないでしょうか。	当該用地は農振農用地外ですので農振除外はありません。農地転用許可は3月の予定です。
19	要求水準書(案)	14	第5/2/ (2) ③	再生可能エネルギーの導入	太陽光、風力など再生可能エネルギーの導入検討とありますが、九州電力の系統連系条件等が不確定となっており、事業収支を勘案する中で不確定要素となりかねないことから、導入を見送りとすることは特に問題ないでしょうか。	要求水準書では「再生可能エネルギーの導入を検討すること」としており、検討の結果、導入を見送る場合であれば問題ありません。

20	基本協定書(案)	1	第4条	株式の担保提供	募集要綱(案) P22、4-1(2)でSPCの株式譲渡、担保提供等に対する町の事前の承認は、「但し、本事業に必要な資金を融資する融資機関が担保権を設定する場合は、除く」とありますが、基本協定書4条(株式の譲渡等)にも適用されますか。	適用されます。基本協定書第4条に融資機関の担保権設定除外規定を追加します。
21	要求水準書(案)事業契約書(案)	21	第6/8/ (3)	業務報告書について	要求水準書(案) P21(3)維持管理・運営時③に「町は3カ月に一度、事業者の業務を報告書に基づき審査」とありますが、事業契約書(案) 37条2項は「6月ごとに業務報告書を作成」、47条1項は「12が月ごとの測定および評価」となっていますが、共に3月ごととの理解でよろしいでしょうか。	3月ごとに報告書を提出することとします。事業契約書第37条第2項については「3月ごと」に修正します。
22	募集要綱(案)事業契約書(案)	(要)16 (契)14	3-10 (3)	金利リスクについて	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か月ベース10年物金利スワップレートが適用されますが、事業期間は30年間であり、10年毎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年毎に変更されるとの理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。10年毎の基準金利見直しによるサービス対価の見直しについて事業契約書(案)に規定を追加します。
23	要求水準書	13	第5/2/ (1)	住宅の杭について	第5 設計に関する条件 2. 本施設の計画全体に関する条件 ②住宅の杭については町が提示する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、近隣の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約変更があると考えてよろしいのでしょうか？	ボーリングデータと著しく違う場合は、リスク分担表「用地瑕疵リスク」の「町の公表資料から予見できない地質障害等に関するもの」に該当し、町のリスクとして契約変更をすることになります。
24	要求水準書	5	第3/2	事業計画地の位置について	事業用地に関する条件等 (1) 立地条件 事業計画地の位置：みやき町大字市武894番地1他とありますが、他とはどの番地を指すのでしょうか？	質問9のとおり、別添資料をご参照ください。
25	要求水準書	15	第5/3	改正省エネルギー法の等級について	第5 設計に関する条件 3. 住宅設計の条件 (4) 省エネルギー対策等級の4以上に相当する水準以上とすること。 とありますが、平成27年4月1日より施行される改正省エネルギー法によると何等級と考えればよろしいのでしょうか？	改正省エネルギー法による断熱等性能等級4とします。

