

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	実施方針(案)	1	1-1(4)-4 子育て支援	子育て世代を主軸とした中堅所得者向けの供給が目的となりますが、所得制限以外高齢者の受け入れも可能でしょうか。	みやき町地域優良賃貸住宅条例施行規則第2条第5号に該当する「高齢者世帯」は入居可能です。
2	実施方針(案)	2	1-1(6)-2 本施設の維持管理	維持管理に係る警備業務とありますが、具体的にどのような業務を指しているのでしょうか。	施設完成後の維持管理において、当該施設内における安全を維持するために必要な防犯にかかる業務とします。 (例：オートロック設備や防犯カメラの設置及び管理等) 具体的には提案を求めるものとします。
3	実施方針(案)	2	1-1(6)-2 本施設の維持管理	維持管理に係る植栽～とありますが、どれほどの規模、量を計画されているのでしょうか。	植栽等の規模、量につきましては、民間提案によります。
4	実施方針(案)	3	1-1(6)-2)-⑫ 本施設の入居者募集の宣伝業務	入居者募集に関し、みやき町ホームページにて問い合わせ等を受けられるのでしょうか。	必要に応じて対応する予定です。
5	実施方針(案)	3	1-1(9) 支払いに関する事項	本施設の整備業務に係る対価は、年2回の元利均等方式で支払われるとのことですが、その割賦金利の基準金利がマイナスとなるような場合、基準金利をゼロとする金利の設定(下限金利)をお願いできますでしょうか。	LIBORの基準金利がマイナスになることは、考えにくいですが、提案用の金利は、各チームの計算根拠を同じにしたいだけなので、そのままとします。
6	実施方針(案)	3	1-1(9) 支払いに関する事項	SPCの資金調達に関して、本事業における本施設の維持管理・運営業務に係るサービス対価に対する債権譲渡担保の設定は可能でしょうか。	募集要項公表時に、公表する事業契約書を参照ください。
7	実施方針(案)	9	2-3(2)-1 設計企業	設計企業は共同企業体でよろしいでしょうか。	少なくとも一社以上実施方針(案)に記載している設計企業の条件を満たせば、共同企業体でも可能です。
8	実施方針(案)	9	2-3(2)-1 設計企業	設計企業が監理を行う場合は、監理実績は不要でよろしいでしょうか。	監理実績については、問いません。

9	実施方針(案)	11	2-4(1)-2)	審査に関する基本的な考え方	家賃設定についてですが、家賃設定はどの程度を予定されているのでしょうか。	家賃の想定額については、後日公表予定の募集要項に記載いたします。
10	実施方針(案)	12	2-6(2)	特別目的会社の設立	株式会社の資本金に関する制約はお考えでしょうか。(最低資本金の額等)	ありません。会社法にしたがってください。
11	実施方針(案)	16	4-3(3)	公園スペース	子育てに配慮した公園スペースを確保とございますが、遊具等まで含んだところの公園を指しているのでしょうか。	遊具等の設置については民間提案によります。
12	実施方針(案)	16	4-3	本施設の概要	現地説明等を開催予定でしょうか。	募集要項等に関する説明会(平成29年1月予定)時において現地説明も行う予定です。
13	実施方針(案)	16	4-2	土地の使用に関する事項	「事業計画地を設計・建設期間中無償で使用を許可する」とございますが、いつ頃を予定されているのでしょうか。	実施方針(案)に記載しているとおり、事業契約締結後になります。事業契約については、平成29年5月の臨時議会に上提する予定です。
14	実施方針(案)	23	リスク分担表	不可抗力リスク	天災等、通常予見不可能な事象により引渡しが遅延した場合の入居予定者への対応は町になるのでしょうか。▽1%ルールとはどのようなものでございますか。	予見不可能な事象による不可抗力リスクの対応は町で行います。1%ルールにつきましては、不可抗力にかかる費用において、全費用のうち1%相当額を事業者が負担し、残額を町が負担するものです。
15	実施方針(案)	24	リスク分担表	安全管理リスク	安全リスク管理についてですが、維持管理期間のリスクについてSPCが負担するリスクの範囲についてご教授ください。	SPCが負担するリスクの範囲についてですが、P23～24の「リスク分担表」に記載しているとおりです。また、後日公表予定の募集要項等に記載いたします。
16	実施方針(案)	-	-		生活排水の処理方法は、決定されていますか。(下水道・浄化槽等)	生活排水の処理方法については、公共下水道を予定しています。
17	実施方針(案)	-	-		汚水処理方法は、浄化槽でしょうか。下水道でしょうか。	生活排水の処理方法については、公共下水道を予定しています。
18	実施方針(案)	-	-		建設予定地は下水になりますか。下水でなければ、浄化槽になりますでしょうか。	生活排水の処理方法については、公共下水道を予定しています。

19	実施方針(案)	-	-		本施設の上水道・下水道資料をご提示いただけますでしょうか。	上水道・下水道資料につきましては、必要に応じ提示いたします。
20	実施方針(案)	-	-		住宅設備の突発的なトラブルや、経年劣化による補修等が必要になった際の費用負担はどかが負担するのでしょうか。	突発的なトラブルのうち、不可抗力リスクに該当する場合は町(1%ルール適用あり)、経年劣化などは通常の維持管理費用に含まれるため、PFI事業者になります。
21	実施方針(案)	-	-		原状復旧業務の費用は、町の負担でしょうか。	原状復旧業務についてですが、「明渡し時の原状回復」であれば、みやき町地域優良賃貸住宅施行規則に記載しております賃貸借契約書に則り、賃貸人の負担になるものはSPCが、賃借人の負担となるものは退去者が負担します。