

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)	4	2-1(6) 2)⑫	本施設の入居募集の宣伝業務	宣伝業務に係る費用ですが、30年間という長期事業の中で、何かしらの理由で町から依頼がございました場合、費用については協議させて頂けるものでしょうか。	原則、公告宣伝等、本施設の入居者募集の宣伝業務については、SPC負担になりますが、不測の事態については、SPCと協議いたします。
2	募集要項(案)	4	2-1(6) 2)⑬	家賃等の徴収	家賃未払い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。	民間提案によります。
3	募集要項(案)	4	2-1(6) 2)	入居者契約更新	契約更新は何年毎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でしょうか。	3年毎の契約更新を予定しております。 更新書類様式については、ございません。
4	募集要項(案)	4	2-1(6) 2)	入居条件	入居中、入居条件に該当しなくなった場合はどのような対応になりますでしょうか。	退去を求めることはございません。 ただし、みやき町地域優良賃貸住宅条例施行規則第30条に該当する場合を除きます。
5	募集要項(案)	4	2-1(6) 2)	家賃保証	連帯保証人の代わりに家賃保証会社の利用は可能でしょうか。 また、保証会社利用の判断は町とSPCどちらで判断されますでしょうか。	保証会社の利用は可能です。 保証会社利用の判断は、入居申込者が行います。
6	募集要項(案)	4	2-1(6) 2)	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。	町において確認を行います。
7	募集要項(案)	4	2-1(6) 2)	鍵交換	退去時の鍵交換費用は、入居時の入居費用より精算可能でしょうか。	敷金での精算は考えておりません。

8	募集要項(案)	5	2-1(6) 3)	その他関連業務	<p>開発区域全体の整地業務について、要求水準等ほどの様な条件がありますでしょうか。</p> <p>整地業務に係る費用は、本施設の整備業務に含まれるのでしょうか。</p> <p>また、国の交付金の対象に含まれますか。</p>	<p>近隣地に対して被害が及ばないよう、安全に配慮して、整地業務を行うこととします。詳細についてはSPCとの協議とします。</p> <p>整地業務に係る費用は、本施設の整備業務に含まれます。</p> <p>また、国の交付金の対象に含まれます。</p>
9	募集要項(案)	6	2-1(10) 22)	根拠法等	<p>みやき町営住宅の整備基準に関する要綱は、みやき町のホームページに公開されておりますでしょうか。</p>	<p>公開しております。</p> <p>みやき町例規集第9編第4章をご参照下さい。</p>
10	募集要項(案)	10	3-3(3)6)	公募参加企業の制限	<p>「法人町民税を滞納している者」は公募参加企業になれないものと認識しておりますが、法人町民税滞納なしの証明の提出は必要ございませんでしょうか。</p> <p>必要な場合は、構成企業、協力企業どちらも提出が必要でしょうか。</p>	<p>みやき町で法人町民税の課税をされている企業については、滞納のない証明書が必要となります。</p>
11	募集要項(案)	13	3-9(1)	提出書類	<p>様式2-4から様式2-6は、構成企業・協力企業の全ての参加グループ企業に必要でしょうか。</p> <p>若しくは、構成企業のみとの理解でよろしいでしょうか。</p> <p>又、構成企業の決算書・履歴事項全部証明書等の提出は必要ございませんか。</p>	<p>様式2-4から様式2-6の提出については、設計・建設に携わる企業であれば、構成・協力企業問わず提出していただきます。</p> <p>また、構成企業の決算書・履歴事項全部証明書は、必要になります。</p>
12	募集要項(案)	16	3-10(3)B- イ	想定家賃	<p>町が想定する家賃が概ね48,000円とありますが、これは2LDKの家賃でしょうか。</p> <p>そうであれば、3LDKの家賃の設定はどのようになっていますか。</p>	<p>想定家賃である48,000円については、2LDKの家賃と3LDKの家賃の平均値を算出しております。</p> <p>提案金額を考慮し、町で決定いたします。</p>
13	募集要項(案)	20	3-16(3)	契約保証金	<p>契約保証金は、銀行発行の履行保証でもよろしいでしょうか。</p>	<p>お見込みのとおりです。</p>
14	募集要項(案) 様式集	1	1-4	提案書の記載要領	<p>「提案書は、各様式において別途規定する場合を除き、A4判両面縦で作成する」とございますが、A3版指定は片面との認識でよろしいでしょうか。</p>	<p>お見込みのとおりです。</p>
15	要求水準書(案)	6	第3/2/(6) 3)	道路等	<p>「国道管理者と協議の上」とありますが、民間が打合せしてもよろしいでしょうか。</p>	<p>打合せについては、町及びSPCにより国道管理者と協議することといたします。</p>

16	要求水準書(案)	9	第3/5/(2)	入居者アンケート	入居者アンケートに基づく改善策の提案実行についての費用負担はどのようにお考えでしょうか。	原則、本施設の維持管理業務の一環と考えるので、SPCの費用負担となりますが、内容によっては、協議いたします。
17	要求水準書(案)	11	第4/4	下水道敷設経費	「事業者が負担することとする」とありますが、受益者負担金は町所有地のため、町が負担するとの認識でよろしいでしょうか。	受益者負担金については、SPCが負担する必要はございません。
18	要求水準書(案)	19	第6/7	維持管理・運営に関する条件	大規模修繕計画とございますが、大規模修繕業務の対価はどのような位置づけになるのでしょうか。	事業計画には含まれません。
19	要求水準書(案)	20	第6/7/⑥	入居者の退去に伴う現状復旧業務	移転頻度については、年間何戸を想定されていますか。	引越率については、10%程度を想定しております。
20	事業契約書(案)	2	第6条	契約保証金	契約保証金は、消費税及び地方税は含まないとの認識でよろしいでしょうか。	契約保証金の対象となる対価については、消費税及び地方消費税を含むものとします。
21	事業契約書(案)	3	第6条5項	契約保証金	施設の維持管理・運営期間中は、維持管理・運営サービス対価の1年分の10分の1以上しなければならない、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。	契約上の不備がなければ、年度末に返還いたしますので、翌年度納めていただきます。
22	事業契約書(案)	3	第6条の2 5項	契約の保証	6条の2 5項の保険金請求権について、56条2項に規定するとありますが、55条2項ではないでしょうか。	ご指摘のとおりですので、修正します。
23	事業契約書(案)	14	第51条	サービス対価の変更	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10年毎に変更されるとの理解でよろしいでしょうか。	事業契約書(案) 第51条のとおりです。

24	事業契約書(案)	14	第51条	金利変動に伴うサービス対価の変動	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、その割賦金利は10年毎に変更されますが、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。	マイナスとなった場合に、基準金利をゼロとして支払額を計算いたします。
25	-	-	-	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。	SPCから町へのヒアリングは予定しておりません。
26	-	-	-	現地説明	実施方針回答にて、現地説明を行う予定とありましたが、いつ頃を予定されておりますでしょうか。	当初検討しておりましたが、今回事業においては、現地説明を行いません。 なお必要であれば、申請に基づき現地説明を行います。
27	-	-	-	乗入口確保	六衛山交差点に通じる東側町道へのアクセス道路の設置は可能でしょうか。 アクセス道路の設置ができる場合は、国道34号への乗入が便利になり、交通事故の発生が低減します。 東側町道へのアクセス道路の設置が出来ない場合は、国道34号への乗入が混雑し、交通事故の発生が予想されます。	アクセス道路の設置について、現在調査中です。
28	-	-	-	用地について	子育て環境を整備する為に、公園用地を拡大して遊具を設置したいので、西側5220番地の用地取得は可能でしょうか。	募集要項(案)で提示している予定地内での計画をお願いします。