

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)⑤	本施設の維持管理に係る共用部・敷地内清掃	戸建てのPFI事業であり、共用部はないとの理解でよろしいでしょうか。また、敷地内清掃は各入居者が行うとの理解でよろしいでしょうか。	共用部の有無は民間提案によります。 敷地内清掃についても、民間提案によります。
2	募集要項(案)	4	2-1(6) 2)⑤	本施設の維持管理に係る共用部・敷地内清掃	本施設の維持管理に係る共用部・敷地内清掃業務とありますが、駐車場や庭を除く敷地内の共用道路部分の清掃という認識で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)⑥	本施設の維持管理に係る警備業務	本施設の維持管理に係る警備業務とは、10戸の各戸ではなく、3つの事業用地をそれぞれ網羅する、という認識でよろしいでしょうか。	民間提案によります。
4	募集要項(案)	4	2-1(6) 2)⑥	本施設の維持管理に係る警備業務	戸建てのPFI事業であり、プライバシーの観点等から、各住戸に対する警備（例えば防犯カメラの設置）は、どこまで必要とお考えでしょうか。	民間提案によります。
5	募集要項(案)	4	2-1(6) 2)⑨	本施設の維持管理に係る修繕業務	本施設の維持管理に係る修繕業務（大規模修繕を除く）とありますが、どのくらいまでの修繕を指していますか。設備をつけた提案を行った場合の修繕費用も含まれますか。	大規模修繕を除く修繕業務です。 設備提案の場合の修繕費用も含まれます。
6	募集要項(案)	4	2-1(6) 2)⑫e	駐車場の管理に関する業務	戸建てのPFI事業であり、各戸の駐車場は、当該入居者が管理するとの理解でよろしいでしょうか。	民間提案によります。
7	募集要項(案) 事業契約書(案)	5 14	2-1(9) 第51条	本施設の整備業務に係る対価	本施設の整備業務に係る対価の割賦手数料については、10年物金利スワップレートで10年毎に変更されるとありますが、最後の5年間（21年目～25年目）についても10年物金利スワップレートが適用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。
8	募集要項(案)	5 22	2-1(9) 4-1(3)	本施設の整備業務に係る対価	金融機関からの資金調達に際し、本施設の整備業務に係る対価について、債権譲渡担保設定を行うことについて、町の承認をお願いできますか。	協議に応じます。

9	募集要項(案)	13	3-9(1)	提出書類	提出書類(納税証明書等)の有効期限が7月21日でも受領していただけますか。	受領します。
10	募集要項(案)	16	3-10(3)ア	募集予定価格	公表されたのが、6/16ですが、割賦手数料の計算に使用する金利は、遡った6/1の10時なのでしょうか。	募集要項(案)3-10(3)アに記載しているとおりです。
11	募集要項(案)	16	3-10(3)イ	想定家賃	想定家賃の61,000円は、駐車料数台分込でよろしいでしょうか。	公表しております「実施方針(案)に関する質問への回答」を参照してください。
12	募集要項(案)	16	3-10(3)イ	想定家賃	敷金礼金の取扱いについて、どのよう にお考えでしょうか。	敷金については、みやき町地域優良賃貸住宅条例施行規則などの関係法令を参照してください。 礼金の徴収については予定しておりません。
13	募集要項(案)	27		測量・調査リ スク	埋蔵文化財は調査済みでしょうか。未調査の場合、費用は町負担とのご理解でよろしいでしょうか。	調査済みです。
14	募集要項(案)	27		測量・調査リ スク	地盤調査の費用の負担は町・SPCのどちらでしょうか。また地盤調査結果の保障は必要でしょうか。杭が必要な場合の費用は町負担というご理解でよろしいでしょうか。	要求水準書(案)第5/1に記載のとおりです。
15	募集要項(案) 様式集	2	18	提案書類	設計図書の全体配置図各1枚とありますが、敷地A・B・Cの全体配置図という理解でよろしいでしょうか。 パースも同様です。	お見込みのとおりです。
16	募集要項(案) 様式集	2	22	提案書類	立面図(4面)各2とありますが、各棟でしょうか。図面の枚数制限に関しては提案でよろしいでしょうか。	各戸に提出してください。 枚数制限については、各2枚までです。

17	募集要項(案)様式集	16		施工実績の発注者名に関して	プライバシー保護の観点より、同種事業実績で個人名の実績をあげる場合は、実際の名前を伏せてアルファベットなどで表現してよろしいでしょうか。(例えば、A邸新築工事など) また実績の証明として契約書や図面、検査済証などを提出しようと思いますが、名前や住所などは削除(修正液等)してよろしいでしょうか。	共に問題ありません。
18	要求水準書(案)	4	第3/1/2)	敷金・家賃等	敷金・家賃等の徴収・町への納入義務において、入居者が敷金・家賃等を支払わない場合は、募集要項リスク分担表の入居者リスクに該当するとの解釈でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
19	要求水準書(案)	4	第3/1/2)	大規模修繕	大規模修繕とは、何を指しますか。また契約期間の25年間に耐用年数を迎える資産についての更新は、法的にも所有者に負担義務が生ずるものなので、契約に更新費用が明示されない耐用年数を経過した資産の更新は役場負担と考えてよいか。また、原状回復業務についても耐用年数を経過した資産が含まれる場合は同様との理解で良いか。	様式4-5に記載していることを想定しており、内容については提案を求めます。
20	要求水準書(案)	4	第3/1/2)	本施設の維持管理	引き渡し終了し、照明器具等の故障により維持管理が発生した場合、どこまでが住居者、どこまでが維持管理会社の範疇になりますか。	原則として、住居者の不法行為等故意による故障であれば住居者、それ以外であれば、維持管理会社となります。国交省のガイドラインを参照ください。
21	要求水準書(案)	4	第3/1/2)	入居者募集	駐車場が2台無料ですが、普通車2台が止められる敷地が確保されておりますでしょうか。	要求水準書(案)第3/2(6)2)のとおり、各戸2台以上確保するものとしております。
22	要求水準書(案)	4	第3/1/2)	入居者募集	入籍前のカップルは入居可能でしょうか。また、子供のいない夫婦や単身者は入居できますか。	みやき町地域優良賃貸住宅条例施行規則などの関係法令を参照してください。
23	要求水準書(案)	5	第3/2)	事業用地に関する条件等	各棟で敷地分割線はあるが、分筆が必要でしょうか。	公表しております「実施方針(案)に関する質問への回答」を参照してください。
24	要求水準書(案)	5	第3/2)	事業用地に関する条件等	各棟仕切り(フェンス)は必要でしょうか。	民間提案によります。
25	要求水準書(案)	5	第3/2)	事業用地に関する条件等	事業計画地(B)について、現地説明会で北側道路幅員を6mにして欲しい旨をご説明がりましたが、敷地後退と考えるとよろしいのでしょうか。	お見込みのとおりです。

26	要求水準書(案)	5	第3/2	事業用地に関する条件等	事業計画地(B)南側は河川となっておりますが、護岸工事の計画などはございますでしょうか。	河川管理者と協議中です。
27	要求水準書(案)	11	第4/3	上水道敷設経費	上水道敷設に係る経費は、事業者の負担となっておりますが、水道加入金はどうなりますか。	町が負担します。
28	要求水準書(案)	11	第4/4	合併処理浄化槽	浄化槽設置経費は、事業者が負担することとあるが、設置時における浄化槽の標準工事に対しては、負担金のみでの支払い義務があるとの理解でよろしいでしょうか。 また、SPCには浄化槽のメンテナンス・修繕・更新の義務は無いとの理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。 ただし、SPC側の責により浄化槽の本体等を故障・破損させた場合は、修繕の義務が発生します。
29	要求水準書(案)	11	第4/4	合併浄化槽設置経費	①各戸の浄化槽ですが、何人槽の設置をお考えでしょうか。 ②入居以降については、浄化槽の利用料や法定点検等の費用については、各戸の入居者の負担との理解でよろしいでしょうか。 ③空室時の法定点検料については、市町村設置型(実施方針案の回答より)かつBTO方式であり、町の負担との理解でよろしいでしょうか。	①5人槽 ②浄化槽の使用料は入居者が負担します。使用料には、法定点検等の維持管理も含まれます。 ③原則として、浄化槽維持管理にかかるSPCへの負担はありません。
30	要求水準書(案)	11	第4/4	合併処理浄化槽	敷地Cの排水は北側・南側側溝に直接排水でもよいですか。	排水先の管理者と協議をしてください。
31	要求水準書(案)	11	第4/4	合併処理浄化槽	敷地Bの古い分の水道施設はそのままが良いですか。	安全面に配慮した提案を求めます。
32	要求水準書(案)	11	第4/4	合併処理浄化槽	敷地Bの排水は、前面道路に側溝がないため、河川に直接排水を出せますか。	河川管理者と協議してください。
33	要求水準書(案)	11	第4/4	合併処理浄化槽経費	排水計画は民間提案でよろしいでしょうか。	民間提案によります。
34	要求水準書(案)	11	第4/4	合併処理浄化槽経費	今回設置します、合併処理浄化槽は、現在みやき町で行われております「みやき町浄化槽整備推進事業」の事業に含まれる、という認識でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。

35	要求水準書(案)	11	第4/4	合併処理浄化槽経費	合併処理浄化槽の設置に伴う、分担金ですが、SPC負担若しくは別途町負担となるのでしょうか。	SPC負担とします。
36	要求水準書(案)	11	第4/5	家賃設定	汚泥引抜に関しては、入居者様または家賃に含まれているのでしょうか。	入居者負担の浄化槽使用料に含まれております。
37	要求水準書(案)	13	第5/2/(2)	バリアフリー	各住宅の玄関への上り口も考慮が必要でしょうか。	民間提案によります。
38	要求水準書(案)	14	第5/3	住宅設計の条件	耐震等級2以上は必要でしょうか。	要求水準書(案)第5/3に記載のとおりです。
39	要求水準書(案)	14	第5/3	住宅設計の条件	廊下有効幅員は900mm以上必要でしょうか。780mm以上ではいけないのでしょうか。(高齢者等配慮対策等級3の基準)	要求水準書(案)第5/3に記載のとおりです。
40	要求水準書(案)	14	第5/3	住宅設計の条件	遮音性能等級2以上は必要でしょうか。	要求水準書(案)第5/3に記載のとおりです。
41	要求水準書(案)	14	第5/3	住宅設計の条件	省エネルギー対策等級4以上必要でしょうか。	要求水準書(案)第5/3に記載のとおりです。
42	要求水準書(案)	14	第5/3	住宅設計の条件	工事完了後の化学物質測定は、認定材料を使用した場合でも必要でしょうか。	要求水準書(案)第5/3に記載のとおりです。
43	要求水準書(案)	14	第5/3	住宅設計の条件	住宅性能評価(設計・建設)の取得は必要でしょうか。	要求水準書(案)第6/1に記載のとおりです。
44	要求水準書(案)	19	第6/7/⑥	復旧計画	退去時の原状復旧に関しては、復旧計画を作成し町に提出とあります。賃貸借契約書及びガイドラインに沿った原状復旧を行います。都度提出が必要でしょうか。	都度の提出は必要ありません。

45	要求水準書(案)	19	第6/7/⑥	入居者の退去	移転頻度については、年間何戸を想定されていますか。	1戸程度です。
46	要求水準書(案)	19	第6/7/⑦	共用部分の光熱水費	戸建てのPFI事業であり、共用部分がなく、共用部分の光熱水費自体が発生しないとの理解でよろしいでしょうか。	民間提案によります。
47	事業契約書(案)	13	第47条第1項	維持管理・運営に係るサービス対価の支払	「要求水準書に定めるところにより、12月ごとに」とありますが、3月ごとではないでしょうか。 (要求水準書8-(3)③)	「12月ごと」とはモニタリングの結果通知であり、「3月ごと」とは対価の支払いです。
48	事業契約書(案)	19	第68条第1項	経営状況の報告	「選定事業者の事業年度は、毎年4月1日に始まり、翌年3月31日」とありますが、前述以外(3月決算以外)とすることも可能でしょうか。	第68条に記載のとおりです。