

## 実施方針（案）に関する質問への回答の公表について

（平成 23 年 12 月 22 日公表）

本回答書は、平成 23 年 11 月 18 日（金）から平成 23 年 11 月 30 日（水）までに受け付けた「山北駅北側定住促進住宅整備事業実施方針（案）に関する質問」への回答を記載したものです。

質問の受付期間及び受付数は、以下のとおりです。

回答は、現時点での考え方を示したものであり、今後の検討により変更する可能性があります。詳細は、入札説明書等でご確認ください。

受付期間：平成 23 年 11 月 18 日（金）から平成 23 年 11 月 30 日（水）午後 5 時まで

受付件数： 60 件

## 質問書に対する回答

### ■質問書回答(1)

頁	章	質問項目	内容	回答
4	1章	業務の範囲	本事業における業務の範囲において、入居の募集、入居 手続、家賃徴収は含まれないという理解でよろしいでしょ うか？	家賃徴収は含みません。入居 の募集、入居手続の業務は、原 則、町が行う予定ですが、提案 による支援を拒むものではありません。
4	1章	業務の範囲	本実施方針(案)の文中において、各所に「運營業務」という 記載がございますが、P4の業務の範囲には、「運營業務」 は記載されておられません。本事業において運營業務は無い という理解でよろしいでしょうか？	民間提案によります。定住促進 住宅という趣旨をご理解の上、 ご提案ください。
4	1章	近隣対応・対 策業務	本事業について、近隣への説明は行われているのでし ょうか。近隣からの要望や意見等があれば開示いただけま すでしょうか。	おこなっています。入札説明書 の公表時に、公表します。
4	1章	消防設備等 及び建築設 備点検保守 管理業務	対象は設備のみで、建物・建築物自体は対象外でよい でしょうか。	法定以外は、提案によります。
4	1章	受水槽清掃 業務	清掃業務のみで、給水設備点検(ポンプ、給水弁など)は 対象外でよいでしょうか。	法定点検以外は、提案によ ります。
4	1章	テレビ電波受 信障害調査・ 対策業務及 び関連業務	①この調査は、デジタル放送を対象とし、専門業者による受 信障害机上予測でよいでしょうか。②受信障害が予測され ぬ場合には、対策業務はなしでよいでしょうか。	ご理解のとおりです。
4	1章	テレビ電波受 信障害対策 施設点検保 守管理業務	質問項目1で、調査結果により対策施設不要とした場合に は、この業務はなしでよいでしょうか。	ご理解のとおりです。
4	1章	緊急通報シ ステム点検保 守管理業務	①緊急通報システムとは、具体的にどのような内容でし ょうか。②通報項目は、どのような項目をお考えでし ょうか。	提案によります。
4	1章	警備業務	①警備業務とは、具体的にどのような内容でし ょうか。②共用部・専有部の両方が対象でし ょうか。	提案によります。
4	1章	植栽・外構・ 駐車場施設 管理業務	①駐車場等の街灯も対象でしょうか。②街灯の寿命・事故・ 損傷等による電球代・交換作業費用は、町の負担でし ょうか。	①対象です。②維持管理・運営 業務委託費の中で負担して頂 きます。
4	1章	現状復旧業 務	本業務は、原状復旧工事を居住者の負担で実施するとの 理解で宜しいでしょうか。	通常の賃貸契約と同様、居住者 の責にかかるとは、居住者が 負担、その他は維持管理・運営 業務委託費の中で負担して頂 きます。

■質問書回答(2)

頁	章	質問項目	内容	回答
4	1章	居住者の移転に係る現状復旧業務	①現状復旧業務の費用は、町の負担でしょうか。②移転頻度は？どの程度とお考えでしょうか。③復旧の程度は？町営住宅の決まり・ガイドラインなどはあるのでしょうか。	①通常の賃貸契約と同様、居住者の責にかかるとは、居住者が負担、その他は維持管理・運營業務委託費の中で負担して頂きます。 ②民間で想定ください。 ③町条例や規則に基づき入居者は住宅の修繕等の現状回復をおこなうとしています。
4	1章	修繕業務	①具体的な業務内容・範囲を明示願います。②この費用は、町の負担でしょうか。	①提案によります。 ②維持管理・運營業務委託費の中で事業者負担になります。
4	1章	大規模修繕計画立案業務	計画立案の時期・頻度、事業期間中の回数をご教示願います。	提案によります。
4	1章	初期入居者の募集の宣伝業務	「初期」とは、本施設の供用開始までの間との理解で宜しいでしょうか。 また、入居率の多寡はサービス対価に影響しないとの理解で宜しいでしょうか。	提案によります。 町は、90%までの家賃保証をします。
5	1章	事業期間	本事業の事業期間は事業締結日より、平成51年3月30日までとなっておりますが、事業の性質を鑑み、15年～20年程度に短縮して頂けませんでしょうか？	現状では、短縮は考えておりませんが、入札説明書で、決定します。
5	1章	支払に関する事項	サービス対価の支払方法は年1回の元利金等方式で支払うとされておりますが、交付金充当後の残額が滞賦対象となることから、年間の支払回数を増やして頂けませんでしょうか？	検討し、入札説明書で結果を示します。
5	1章	支払に関する事項	(6)業務範囲に運營業務の記載がございませんので、運營業務の内容をご教示願います。	町は特に規定しません。定住促進の主旨をご理解の上、ご提案ください。
5	1章	支払に関する事項	本事業は、建設対価の一部について、国の交付金の充当を予定されているとのことですが、万が一、国の交付金が充当されない事態に陥った場合でも、貴町から予定どおりお支払いいただけるとの理解で宜しいでしょうか。	ご理解の通りです。
5	1章	支払に関する事項	「本施設の維持管理・運營業務に係るサービス対価について、町は、本施設の町への引渡しが完了した日から事業契約期間中に、落札者に対し、事業契約書に定める額を事業期間に渡り平準化して支払うものとする。」とありますが、維持管理に係る修繕業務などのように毎年異なる(変動)する費用については、平準化ではなく、計画払いとして頂けないでしょうか。	できません。
6	1章	参考基準等	本事業に必要と想定される根拠法令等の中に参考基準等が示されておりますが、この参考基準等は参考であり、事業者が作成する特記仕様書を補完するものと考えてよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。

■質問書回答(3)

頁	章	質問項目	内容	回答
8	1章	実施方針(案)に関するヒアリング	ヒアリングを実施する場合、ヒアリング内容については、公表されるのでしょうか？	実施する場合には、町からの質問事項を、事前にヒアリング対象者に提示します。ヒアリング内容は、非公開を希望される場合には公開しません。
8	1章	実施方針(案)の変更	要求水準書(案)の変更は、・・・公表・・・と記載されていますが、要求水準書(案)は、特定事業の選定・公表前に公表されるのでしょうか。	ご理解の通りです。
8	1章	選定方法・基準	選定方法・基準において「入居者の家賃・駐車場料金収入の範囲で回収可能で町の一般財源からの支出が生じないと認められる場合」と記載されておりますが、サービスの対価については入居者の家賃・駐車場料金収入の範囲内では支払われないということでしょうか？	ご理解の通りです。
10	2章	基本協定の締結	基本協定の締結は、落札者グループ各企業連名で行政と締結することが、一般的ですが、本件においては代表企業のみと締結するということでしょうか？	各グループ企業は、代表企業に対し委任状を提出していただき、代表企業と締結します。
10	2章	入札参加者の参加要件	「マネジメント企業」、及び「資金調達企業」は入札参加グループに必ずしも含まれていなくても良いとの理解で宜しいでしょうか。	ご理解の通りです。
10	2章	本施設の運営に当たる者(以下「運営企業」)	本施設の運営とは、具体的にどのような業務のことかご教示願います。P4の⑩本施設の居住者の移転に係る現状復旧業務のことなのでしょうか。	提案によります。現状復旧は維持管理費用です。
10	2章	SPCのマネジメントに当たる者(以下「マネジメント企業」)	①マネジメントとは、具体的にどのような業務を想定されていますか。②質問項目11の運営との関わりはありますか。③マネジメントと運営の違いをご教示願います。	マネジメントとは、SPCのマネジメントを指し、運営は住宅事業の運営を指します。内容は提案によります。
10	2章	工事監理を除く各業務は、1社が兼務することも可能である。工事監理は設計企業が行うこと。	P10では、「設計企業と工事監理企業は、兼務できず、別々の会社で構成しなければならない。」と解釈でき、P11の記載内容との齟齬が見られます。どちらが正しいのかご教示願います。	設計会社と工事監理会社は兼務できます。建設企業と工事監理企業は兼務できません。
10	2章	第三者(協力企業)再委託	工事監理業務の一部を、第三者(協力企業)に再委託してもよろしいでしょうか。	設計企業からの再委託は可能です。
10	2章	入札参加者の参加要件	「工事監理を除く各業務は、1社が兼務することも可能である。」と記載されておりますが、言い換えますと「工事監理業務は兼務することができない」と読み取れます。後段の「工事監理は設計企業が行うこと」という記述と矛盾するのではないのでしょうか？	設計企業は工事監理を兼ねることができません。

■質問書回答(4)

頁	章	質問項目	内容	回答
10	2章	入札参加者の参加要件	構成員と協力企業との違いを明確に規定して頂けませんでしょうか？ 構成員はSPCより、直接、業務を受託・請負う企業、協力企業は、業務に関し構成員より、再受託、再請負を行う企業という理解でよろしいでしょうか？	ご理解の通りです。
10	2章	入札参加者の参加要件	「やむを得ない事情が生じた場合は、町と協議を行い、提案書の受付期限日(開札日)の前日までに町が承諾した場合に限り、代表企業を除く構成員の変更及び追加を行うことができるものとする。」と記載されておりますが、「やむを得ない事情」とはどのような事情を指すのでしょうか？	構成員が倒産や指名停止などで参加が不可となり、業務担当企業が不足となり、追加しないと業務が果たせないなどの事由ですが、申し入れを、都度町が判断することになります。
10	2章	入札参加者の参加要件	「山北町に本店・本社・主要な営業所(支店等)を持つ企業がグループに参加している場合は、その参加企業数に応じ、審査の際、地域貢献点を加点するものとする。」と記載されておりますが、参加企業の数が多ければ多いほど加点も増加するという理解でよろしいでしょうか？	ご理解の通りです。
10	2章	入札参加者の参加要件	「山北町に本店・本社・主要な営業所(支店等)を持つ企業」において、支店登記の有無や当該営業所における業務実績、業歴等の基準は設定されないのでしょうか？	設定しません。
10	2章	入札参加者の参加要件	「山北町に本店・本社・主要な営業所(支店等)を持つ企業がグループに参加している場合は、その参加企業数に応じ、審査の際、地域貢献点を加点するものとする。」と記載されておりますが、「グループに参加している場合」とは、構成員としての参加ということであり、協力企業は含まれないという理解でよろしいでしょうか？	協力企業も含みます。
10	2章	入札参加者の参加要件	「*山北町に本店・本社・主要な営業所(支店等)を持つ企業がグループに参加している場合は、その参加企業数に応じ、審査の際、地域貢献点を加点するものとする」とあります。他方、3)に「当該業務の一部を、第三者(協力企業)に再委託(再発注)することも可能なものとするが、提案書にその旨と委託企業名を明示すること。」とあります。山北町内企業が第三者(協力企業)として参加する場合においても提案書に委託企業名を明示することで地域貢献点が加点されるとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
10	2章	入札参加者の参加要件	第三者(協力企業)であれば複数グループへの参加は認められるとの理解でよろしいでしょうか。	認められません。
10	2章	入札参加者の参加要件	運営企業の業務内容は、P4 2)本施設の維持管理 ⑫本施設の初期入居者の募集の宣伝業務であるとの理解でよろしいでしょうか。	定住促進の主旨を考慮し、提案してください。
11	2章	入札参加企業又は入札参加グループの構成員の資格要件	SPCのマネージメントに当たる者、本事業に必要な資金調達の調整に当たる者、維持管理に当たる者、本施設の運営に当たる者について具体的な資格要件の記載がございませんが、P11(3)入札参加企業又は入札参加グループの構成員の制限に該当しなければ、参加資格を満たしている、との理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。

■質問書回答(5)

頁	章	質問項目	内容	回答
11	2章	入札参加グループの構成員の資格要件	設計企業、建設企業の資格要件における実績について「RCの共同住宅の設計/建設実績」とありますが、実績についての規模要件(設計施工面積等)や件数は問わないということでしょうか?	ご理解の通りです。
11	2章	入札参加グループの構成員の資格要件	維持管理業務を行う企業の参加資格要件が規定されておられません。維持管理業務を行う企業の資格要件は規定されない(業務実績、資格の有無は問わない)という理解でよろしいでしょうか?	ご理解の通りです。
11	2章	入札参加グループの構成員の制限	暴力団排除規定に類する規定は設定されないのでしょうか?	法令に基づき実施します。
11	2章	入札参加企業又は入札参加グループの構成員の資格要件	設計企業・建設企業の資格要件はありますが、P10(1)入札参加者の参加要件では、「維持管理企業・運営企業は必ずグループに含むこと。」と記載がありますので、維持管理企業・運営企業も類似施設の管理実績などを有するとして頂けないでしょうか。	特に、定めません。入札参加の段階で門戸をせばめるのではなく、審査の段階で、各企業の実績や経験を評価する方針です。
11	2章	入札参加企業又は入札参加グループの構成員の制限	確認ですが、8)「町が本事業について、導入可能性調査及びアドバイザー業務を委託している事業者又はこれらの者と資本面若しくは人事面において関連がある者。(町は、株式会社都市環境研究所に本事業に関するアドバイザー業務を委託している。)」とありますが、本事業の「入札参加企業(構成員)」と「株式会社都市環境研究所」の間で、資本面(20%以上の株式保有)若しくは人事面(役員の兼任・社員の派遣)関連がなければ良いとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
11	2章	入札参加企業又は入札参加グループの構成員の制限	8)「町は、株式会社都市環境研究所に本事業に関するアドバイザー業務を委託している。」とありますが、株式会社都市環境研究所が再委託をしている特定の事業者等はありませんか。ある場合、構成員の参加制限についても、本事業の「入札参加企業(構成員)」と「再委託先」との間で、資本面(20%以上の株式保有)若しくは人事面(役員の兼任・社員の派遣)の関連がなければ良いとの理解でよろしいでしょうか。もしくは、再委託先との関係は、当該制限に該当しないとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。 都市環境研究所は伊庭オフィスと再委託契約をしています。 都市環境研究所と同じ取扱いです。
12	2章	入札参加者の備えるべき参加要件等に関する確認基準日	入札参加者の備えるべき参加要件等に関する確認基準日は、参加表明書の提出期限とする。」とあります。仮に、万が一参加表明書の提出期限前に、P-11(3)の入札参加グループの構成員の制限に該当し、参加資格を欠く事態が生じていた場合でも、参加表明書の提出期限において参加資格を欠く事態が発生していなければ、参加企業の構成員の制限に該当しないとの良いとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。

■質問書回答(6)

頁	章	質問項目	内容	回答
12	2章	審査に関する基本的な考え方	「家賃の設定額の提案」と規定されておりますが、家賃設定については、応募者にて提案するのでしょうか？後段にて「家賃設定については国の基準を踏まえて行う」と記載されており、応募者にて提案する場合、国の基準は開示いただけるのでしょうか？	ご理解の通りです。 国の基準とは地域優良賃貸住宅の要件のうち、近傍同種家賃を指しますが、これについては、県と協議し入札説明書で公表します。
12	2章	審査及び落札者の選定に関する事項	「家賃の設定額の提案の各面から総合的に提案書の審査を行い、」とありますが、本事業は利用者からの収入は、山北町に帰属するため、家賃の設定は山北町が決めて頂き、事業者による提案をしないとして頂けないでしょうか。	施設整備・維持管理・運営・町の準備金などを想定の上、民間事業者が家賃設定をご提案ください。今回の提案は、町の償還金額及び維持管理・運営業務委託費の合計が、提案金額になるため、町が決めることはいたしません。
12	2章	落札者を決定しない場合	入札参加が1グループの場合でも審査は行われるのでしょうか？	実施します。
13	2章	特別目的会社の設立	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。と記載されていますが、例えばA・B会社が其々2企業を兼務する場合には、A・B会社2社が出資すればよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
13	2章	特別目的会社の設立	「入札参加者の構成員による出資は必須要件ではないが、入札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。1つの業務を複数企業で参加する場合、そのうちの1社が出資すればよいとの理解でよろしいでしょうか。(例えば、建設業務を複数の建設企業で参加する場合、少なくとも1社出資すれば良いとの理解でよろしいでしょうか。)	ご理解の通りです。
13	2章	特別目的会社の設立	「入札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。」と規定されておりますが、各業務を請負、受託する企業は業務の量、請負、受託金額の多寡に関わらず、全ての企業が出資を行わなければならないという理解でよろしいでしょうか？ また、業務をJVにて請負、受託する場合もJV構成企業すべてが出資を行うという理解でよろしいでしょうか？	ご理解の通りです。
15	3章	SPCに対する支払額の減額	本項の減額措置の対象は、維持管理運営業務であり、施設整備業務には適用されないとの理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
16	4章	ペット飼育	①一部とは、何戸をお考えでしょうか。②ペット飼育による居住者間の苦情・トラブルの解決は町が行うのでしょうか。③移転復旧時のペット飼育による余分な復旧費用は町が負担されるのでしょうか。	①②要求水準書で規定します。 ③居住者の責にかかるとは、居住者が負担、その他は維持管理・運営業務委託費の中で負担して頂きます。

■質問書回答(7)

頁	章	質問項目	内容	回答
17	4章	本施設の概要 道路等	「計画敷地の接道部分については、町道管理者と協議の上、必要な整備を実施するものとする。」との記載がありますが、必要な整備とは、外構整備を指すのでしょうか？また詳細な整備内容については入札説明書、要求水準書に記載されるという理解でよろしいでしょうか？	ご理解の通りです。
19	6章	事業継続が困難になった場合	「SPCは町に生じた合理的損害を賠償する」等の具体的な記載がございますが、そもそも本章の内容は、事業契約(解除違約金等)で規定されるとの理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
21	8章	議会の議決	債務負担行為の設定に関する議案の付議結果は、ご公表いただけるとの理解で宜しいでしょうか。	ご理解の通りです。
26	資料 2	リスク分担表 住民対策リスク	「提案内容に関し、住民の理解が得られない場合」のリスクはSPC負担とされておりますが、貴町にて提案内容を審査して落札者決定を行うことから、かかるリスクについては、町負担として頂けませんでしょうか？ 落札者決定以降、住民からの要望等により、設計変更等が行われる場合、増加費用については町にてご負担頂くことが一般的と思料いたします。	検討し結果は、入札説明書で示します。
26	資料 2	リスク分担表 不可抗力リスク	不可抗力リスクに於ける1%ルールとは、①具体的な内容をご教示願います。②又、リスクの種類リスクの内容に記載されている内容の全てをカバーできる具体的な手段(保険名等を含めて)をご教示願います。	事業契約に定めます。手段は民間提案です。
27	資料 2	リスク分担表 警備リスク	盗難、器物破損に関するリスク負担はSPC負担とされておりますが、SPCにおいて善管注意義務を果たしていない場合に限られるという理解でよろしいでしょうか？不特定多数の人間が立ち入ることができる施設において、盗難、器物破損のリスクをSPCが全て負えるものではございません。	ご理解の通りです。
27	資料 2	リスク分担表	貴町のリスクとして「入居者の不法行為等による損害」との記載がございますが、社会通念上あり得ない使用方法等による損害も含まれるとの理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
27	資料 2	用地確保リスク	SPCのリスクとして「SPCの運営等に必要な用地」とございますが、運営とはどのようなものを想定されているのでしょうか。	提案による業務です。
27	資料 2	用地瑕疵リスク	SPCのリスクに「町が事前に公表した資料から予見できるもの」とございますが、「合理的及び客観的に予見できるもの」に限られるとの理解で宜しいでしょうか。	ご理解の通りです。
27	資料 2	瑕疵リスク	「瑕疵担保期間終了後」とありますが、事業契約上の瑕疵担保期間を超えた場合であっても、最長でも引渡から10年間との理解で宜しいでしょうか。	ご理解の通りです。



■質問書回答(8)

頁	章	質問項目	内容	回答
27	資料 2	リスク分担表	通常、瑕疵担保期間終了後に発見された瑕疵は、発注者(町)と考えますが、ここで記載の「通常の検査によって発見できない隠れた瑕疵」とはどのようなことでしょうか。	躯体内に隠れた、大きな巣、など、特殊な検査でないと発見できない瑕疵が、想定内の地震被害などで、思いがけない破損の原因になったなどの場合です。 躯体の10年など、法定の瑕疵担保です。ただし、追加の保証の提案を妨げるものではありません。 また、故意や不注意による見えない部分の瑕疵は、法定期間のみでなく、補償や賠償の対象になりえることもあり得ます。
27	資料 2	リスク分担表 瑕疵リスク	「瑕疵担保期間終了後に通常の検査によって発見できない隠れた瑕疵が発見された場合」のリスクはSPC負担とされておりますが、かかる内容ですとSPCが永久にリスクを負担することになり、一方的な規定となります。SPC側に故意がある場合を除き、瑕疵については瑕疵担保期間中の負担としていただけませんか？	躯体内に隠れた、大きな巣、など、特殊な検査でないと発見できない瑕疵が、想定内の地震被害などで、思いがけない破損の原因になったなどの場合です。 躯体の10年など、法定の瑕疵担保です。ただし、追加の保証の提案を妨げるものではありません。 また、故意や不注意による見えない部分の瑕疵は、法定期間のみでなく、補償や賠償の対象になりえることもあり得ます。
27	資料 2	リスク分担表 事業終了リスク	事業終了手続きの諸費用、SPCの清算手続き費用について、SPC負担とされておりますが、貴町の帰責、都合による場合については、貴町負担としていただけませんか？	町の帰責の場合は、契約の賠償の中で、SPCの経費を協議することになります。
—	他	1グループのみの入札について	1グループのみが参加表明をした場合でも、引き続き入札は行われるとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
—	他	予定価格の公表	予定価格は入札説明書等の公表時に公表されますでしょうか。	予定価格の公表については入札説明書の公表時に示します。
—	他	入札保証金について	入札保証金は免除との理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
—	他	契約保証金	契約保証金については、入札説明書等公表時に提示されるとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
—	他	解体業務について	本事業用地上に現存する大通り商店街店舗等の解体業務については本事業に含まれるのでしょうか。	原則含まれますが、詳細は要求水準書で示します。

■質問書回答(9)

頁	章	質問項目	内容	回答
一	他	その他:質問書・意見書の提出者	実施方針(案)説明会に出席しなかった企業でも、直接、貴町に提出をしてもよいでしょうか。	ご理解の通りです。
一	他		HP上においては、PFI法第5条に基づき、実施方針を公表すると、記載されておりますが、今回、公表された実施方針(案)は「(案)」とされていることから、正規の実施方針についての公表スケジュールにつきご教示頂けますでしょうか？(PFI法に基づき公表されるべきものは、「案」ではないという理解です。)	実施方針が、民間事業者の皆様のご意見などを反映して、確定した時点で、(案)をとる予定です。

## 意見書に対する回答

### ■意見書回答(1)

頁	章	質問項目	内容	回答
4	1章	本施設の維持管理	維持管理の業務内容が①～⑫と項目が多岐に亘り、他の公営住宅事業（PFIや民活）に比べ多くありますが、減らすことを考えていただけないでしょうか。 具体的には、⑦～⑫を除外していただけないでしょうか。	除外できません。
5	1章	事業期間	事業期間が25年と設定されておりますが、融資金融機関からの視点では、下記の理由により長期間すぎると考えております。 25年という長期では金融機関として長期の固定金利を提供することが難しく、提供できた場合でも高コストとなり、割賦提案金利にも影響を与えます。本件では交付金にて45%の充当もあることから、割賦元金が少額になると思われる、VFM算定においても大きな影響を与えることになり、近隣相場の家賃を設定しても、賃料収入にて15年程度で割賦元金を償還することは十分に可能と思料され、VFMの最大化を図る上でも、事業期間は短縮すべきではないでしょうか。 さらに、本件事業範囲から大規模修繕業務が除外されていることから、25年の事業期間内には当然に大規模修繕が発生することが見込まれ、大規模修繕業務を実施する際には、維持管理企業と大規模修繕施工企業との責任分岐点があいまいになってしまい、後日、紛争の種に成りかねません。通常、大規模修繕業務を業務範囲に含めないのであれば、事業期間は大規模修繕を行う前まで（15年～20年）とすることが一般的です。 従いまして、事業期間については15年程度に短縮していただけないでしょうか？	VFMの最大化が、唯一の目的でなく、町の財政を考慮し、毎年の財政支出がないような設定を考えています。割賦を返せばいいというのではなく、定住促進住宅としての品質や維持管理・運営などの費用もしっかり、検討していただく必要があります。 紛争にならないようなコンソーシアムの組成と企業間協定の内容を提案していただけるものと考えています。大規模修繕の積み立てを町で行う（民間では税の扱い上困難なことが多い）、ということで、大規模修繕の計画は、事業者に行っていただきます。 現時点では25年が町の財政上必須と考えていますが、検討し、入札説明書で確定します。
5	1章	事業期間	25年の長期間でなく、短縮（例えば、他の公営住宅事業（PFIや民活）並みの15とか20年）をご検討していただけないでしょうか。	現時点では25年が町の財政上必須と考えていますが、検討し、入札説明書で確定します。
5	1章	サービス対価の支払方法	実施方針（案）では、サービス対価の支払方法が年1回の元利金等による支払と記載されておりますが、割賦金利削減の観点から、年間複数回の支払（2回若しくは4回）をご検討下さい。 施設整備のサービス対価の支払回数を年1回としている、特別の理由があるのであれば、ご教示下さい。	特別な理由はありませんので、この件は検討し、入札説明書に結論を示します。

■意見書回答(2)

頁	章	質問項目	内容	回答
10	2章	山北町内に設立するSPC	山北町内と記載されていますが、足柄上郡内に拡大・変更していただけないでしょうか。	SPCの所在地は山北町とします。
10	2章	地域貢献点	山北町だけでなく、神奈川県内や足柄上郡内も加点の対象としていただけないでしょうか。(満点でなくても0.5～0.7掛け等)	山北町を中心に、周辺地域企業についても、加点を考慮しますが、詳細は落札基準で確定します。
11	2章	設計企業・工事監理企業の資格要件	設計企業の資格要件で求めている設計実績が「RCの共同住宅の設計実績を有すること」とありますが、本提案で求める建物規模(階数・戸数・床面積)と同等以上の設計実績が必要ではないでしょうか。工事監理企業も同様です。	参加資格としては、実績がなくとも能力があると認められれば参加可能としています。入札参加の門戸を狭めるのではなく提案審査段階の評価で、実績の有無は評価します。
11	2章	維持管理業務の資格要件	実施方針(案)では、維持管理業務における資格要件が規定されておりません。維持管理業務における資格要件を設定しない理由につき、ご説明いただけますでしょうか。公共事業として行われる業務ということを鑑み、維持管理業務を受託する企業に対し、一定の資格要件を求めることは必要であると思料いたします。融資金融機関の立場としても、長期間にわたる業務を委託すること、モニタリングによるペナルティが設定されることから、業務実績のある企業が受託者になることが、融資を行う上でも必須と思料致します。	参加資格としては、実績がなくとも能力があると認められれば参加可能としています。入札参加の門戸を狭めるのではなく、提案審査段階の評価で、実績の有無は評価します。
26	様式集	資料1事業スケジュール(案)本施設の整備期間	整備期間が本契約後1年3ヶ月では、調査・基本設計・実施設計・確認申請・着工・引渡しを考慮すると短すぎるので、引渡し時期を伸ばし整備期間を1年6ヶ月にしていたらいいでしょうか。	他の応募者の意見や、商業施設、道路整備の関係など広く検討し、入札説明書で確定します。