

(表1) 質問に対する回答(修正版) 平成24年6月6日公表

※以下の質問及び回答は5月25日付けで公表した質問及び回答書の内容について、5月29日から31日までに実施した事業者ヒアリングを受け、回答に付いて修正が必要な質問について、赤字で修正点を示したものです。

■質問及び回答

NO	質問内容				回答
	書類名	頁	質問項目	内容	
1	入札説明書	4	2-1 (7) 業務範囲	その他関連業務において道路整備が含まれておりますが、引渡しは本施設引渡と同時によろしいのでしょうか？また道路台帳の作成、町道としての告示日は設定されないということによろしいのでしょうか？	ご理解の通りです。完了検査後、町で道路台帳を作成し町道認定の告示をします。
2	入札説明書	4	2-1 (7) 業務範囲	初期入居者の募集宣伝業務とは、いつまで行うのでしょうか。スケジュール表に記載されている募集開始から、PFI施設引渡しまでという理解でよろしいのでしょうか。	提案によります。
3	入札説明書	4	2-1 (7) 本施設の維持管理・運営業務	大規模修繕業務について、「費用はサービス対価に含まない」とはどのような意味でしょうか？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。	サービス対価に含まず、事業者が、実施前に行う調査に基づき、事業者の提案書記載の金額の範囲で、別途、町が支払います。
4	入札説明書	4	2-1 (9) SPCの収入	・施設整備に係る対価は「年1回年度末に～」とありますが、平成27年3月末を第1回とし毎年3月末に元利均等方式(全25回、最終支払日平成52年3月末)により支払われるとの理解でよろしいのでしょうか。 ・維持管理・運営業務に係るサービス対価は「年4回、4半期末に平準化して支払う」とありますが、平成26年9月末を第1回とし毎年12,3,6,9月末に支払われるとの理解でよろしいでしょうか。	支払い時期等については別紙で示します。
5	入札説明書	4	2-1 (9) SPCの収入	入札説明書 P-4(9)SPCの収入に記載のあります「概ね55%を割賦の対象とするものとする」について、様式集(様式4-3)における設計・建設費内訳書の10. 初期投資合計金額の55%を想定すればよろしいのでしょうか。	様式4-3のうち、2と5になります。交付対象事業の確定は国と調整中です。
6	入札説明書	4	2-1 (9) SPCの収入	その他関連業務の対価に関する記載がございません。その他関連業務の対価はどのように支払われるのでしょうか？	その他関連業務のサービス対価については、全額割賦金に含めて支払います。
7	入札説明書	4	2-1 (9) SPCの収入	解体業務において発生する残骸を売却した場合、売却収入はSPCに帰属するという理解でよろしいのでしょうか。	ご理解の通りです。
8	入札説明書	4	2-1 (9) SPCの収入	施設整備の対価については家賃収入の多寡に関わらず、提案した金額が同額にて支払われるという理解でよろしいのでしょうか？	事業者提案の家賃総額の90%までは、支払が保証されます。
9	入札説明書	4	2-1 (9) SPCの収入	国からの交付金つき、「概ね45%」と記載されておりますが、確定値ではないのでしょうか？提案時には、どのように取扱をするのでしょうか？	交付金制度は45%となっておりますが、国の財政状況により変動の可能性があるので、概ね45%としています。提案時は45%としていただき交付金の変動があった場合には、交付決定の確定数字により契約調整させていただきます。
10	入札説明書	4	2-1 (9) SPCの収入	大規模修繕業務の対価については、物価変動、経済情勢変動等を支払時に考慮して頂けるのでしょうか？	大規模修繕の発注時に、実施金額を決定します。提案提出時点との物価変動等については考慮します。
11	入札説明書	4	2-1 (9) SPCの収入	事業の終了が平成51年6月30日となり、施設整備にかかるサービス対価の支払が年1回年度末となりますと、最終の施設整備にかかるサービス対価支払は平成52年3月末になるのでしょうか。事業終了後、9ヶ月の間、サービス対価を受領できないこととなりますので、支払方法につき見直しを頂けませんでしょうか。	別紙で示します。

■質問及び回答

NO	質問内容			回答	
	書類名	頁	質問項目		
12	入札説明書	4	2-1 (10) 事業スケジュール	当初、実施方針(案)の事業計画では、道路拡幅工事は、本事業に入っておりませんでした。今回の入札公告では、道路拡幅工事が含まれております。一般的な開発申請の流れとして、都市計画法29条の申請を行い、道路拡幅工事等の区画の変更の開発工事を行い検査を受けた上で、建築確認申請の審査を行うことになると考えられます。このスケジュールでは平成25年8月1日本施設の建設工事着工が厳しいと思われませんが、今回の申請において、都市計画法第37条による工事完了公告前の建築承認を受けられるものと考えてよろしいでしょうか。	県の許可が必要ですが、工事が遅滞なく進められるように協議を行うものとします。提案は承認を受けるとして計画して下さい。
13	入札説明書	4	2-1 (10) 事業スケジュール	施設の引渡日：平成26年6月22日、維持管理業務の開始：平成26年7月1日と記載されていますが、平成26年6月23日から6月30日までの管理業務、リスク負担は町で負担して頂けるのでしょうか。	事業者の負担とします。
14	入札説明書	8	3-2 募集及び選定のスケジュールについて	入札公告発表後、質問が1回しかありませんが、より正確な入札費用を算出するため、質問回答に対する質問および再質問などを受付けて頂けないでしょうか。	質問を提出頂いた事業者に対し、ヒアリングを実施します。ヒアリングの内容と回答については、後日入札参加表明書提出前までに町のHPにて公開します。
15	入札説明書	8	3-3 (1) 参加資格	運營業務は事業の業務範囲には含まれておりませんが、運営企業を必ずグループに含むとは、運營業務は事業者にて提案を行い必須ということでしょうか。運營業務を提案によるものとするのであれば、運營業務とはどのようなものを想定しているのか、運營業務の条件等(できない業務、行政財産使用料の有無等)をお示し頂けませんでしょうか。	運營業務は提案によります。運營業務を行わない場合は、運営企業の参加は必要ありません。
16	入札説明書	9	3-3 (1) SPCへの出資義務	P9「3) 入札参加グループ全体の代表企業を選定し、代表企業は入札業務の窓口企業・SPCの最大株主となること。」とあります。SPCへの出資義務があるのは、代表企業のみとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
17	入札説明書	9	3-3 (1) 参加資格	貴町内に本社、本店、主要営業所を持つ企業が参加する場合、参加企業数に応じて地域加算点が加点されると記載されていますが、参加企業数が多ければ多いほど加点が増えるということでしょうか。その場合、企業数に応じた加点はどのような基準で行われるのでしょうか。	町内企業の最大参加企業を満点とし、その他は、参加企業数の比率で加点します。
18	入札説明書	14	3-9 (1) 入札	入札参加者については匿名として審査を行うと記載されていますが、地域貢献点の加算はどのように審査されるのでしょうか。	事務局で、参加企業数を集計し、審査委員会に提示します。
19	入札説明書	14	3-9 (2) (2)入札書に記入する金額	一時金とは国からの補助金を指し、金額は本施設整備費の45%として記載すればよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。おおむね45%です。
20	入札説明書	14	3-9 (2) 入札書に記入する金額	「町が支払を保証する家賃の90%」とは、どのような意味でしょうか。町は誰に家賃の支払を保証するのでしょうか。	事業者が提案する想定家賃総額の90%までの支払いを民間事業者に保証するという事です。
21	入札説明書	14	3-9 (2) 入札書に記入する金額	参考として、事業者が提案する家賃を記入するとありますが、家賃の提案額は審査に影響しないという理解でよろしいでしょうか。	定住促進の主旨から、設定家賃の低い企業は高く評価されます。
22	入札説明書	15	3-9 (2) 入札書に記入する金額	1②にて割賦手数料を記載しますが、割賦手数料を計算する際に使用する基準金利はいつの時点のどのような金利を使用するのかご教示頂けますでしょうか。	25年の固定金利にする場合には、基準金利「平成24年8月1日午前10時に公表される東京スワップ・レファレンスレート(T.S.R)としてテレレート17143ページに表示されている6ヶ月LIBORベース25年物(円/円)金利スワップレート」とします。それ以外の金利をご提案される場合には基準金利についてもご提案頂くことになります。25年のところは、提案年限とお考えください。

■質問及び回答

NO	質問内容				回答	
	書類名	頁	質問項目	内容		
23	入札説明書	15	3-9 (2)	入札書に記入する金額	入札に使用する割賦金利の基準金利につき記載がございませんので、公表願います。	no22の回答と同様です。
24	入札説明書	15	3-9 (2)	入札書に記入する金額	なお書きに「町が支払を保証する家賃の90%を算定」とあります。施設整備業務に係るサービス対価は貴町より一時金及び割賦金により支払われることから、入居状況による収入変動リスクを事業者が負担するものではないとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
25	入札説明書	15	3-9 (3)	入札予定価格	入札予定価格は公表される場合、いつ公表されるのでしょうか。	複数企業の参加申請があった場合、速やかに公表します。
26	入札説明書	15	3-9 (3)	入札予定価格	入札予定価格に入札書に記載する金額Bが含まれておりません。	入札予定価格のAを、本施設整備業務及び関連業務の対価と修正します。
27	入札説明書	15	3-9 (3)	入札予定価格	想定する家賃として42戸をベースとした額が記載されておりますが、要求水準書に記載されている40戸とする場合でも、家賃上限額の変更はできないのでしょうか。(2戸減少すると事業期間で最大39百万円の家賃収入が減少することになり、VFMの算定にも大きな影響がでるのではないのでしょうか。)	与条件の中で、民間が定住促進の主旨を理解した工夫と、提案を求めていますので、家賃上限額は、変更しません。
28	入札説明書	17	3-10 (1)	事業者審査委員会	地方自治法では、総合評価一般入札の場合、審査員に学識経験者2名以上が必要とされておりますが、規定は充足されているのでしょうか。	大学教員及び、神奈川県職員の学識経験者としての位置づけとしておりますので、規定は充足していると考えます。
29	入札説明書	19	3-14 (3)	契約保証金	本施設の維持管理・運営業務に係る業務委託契約の契約保証金(保証事業会社の保証等)は求めないと考えてよろしいでしょうか？	ご理解の通りです。
30	入札説明書	21	4-1	SPCの権利義務に関する制限	SPCが資金調達を行う際に金融機関に対し事業契約上の地位譲渡・担保提供、SPC株式の譲渡担保提供、債権譲渡・質権・担保提供を行う際は、貴町より承諾を得られるとの理解でよろしいでしょうか。	譲渡の条件を精査したうえで、承認の可否を判断します。事業の継続を危うくするような場合は、承認しない場合もあります。
31	入札説明書	25	別紙	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負担となっておりますが、提案の採用を決定するのは貴町であることから、SPCにて負担できるものではなく、町負担に変更して頂けませんでしょうか。	原案の通りとします。なお、契約締結時の協議により決定することを想定します。
32	入札説明書	25	別紙	リスク分担表 入居率リスク	入居率の多寡に関わらず、施設整備にかかるサービス対価はお支払頂けるという理解でよろしいでしょうか。	事業者が提案する想定家賃総額の90%までは、保証します。
33	入札説明書	25	別紙	議会の議決に付すべき契約の締結	町とSPCの間で事業契約の効力が生じるに至らなかった場合、費用は各自負担とされておりますが、別紙のリスク分担表には、議会の議決が得られない場合のリスク負担者は「町」と記載されております。どちらが正しいのでしょうか。	記載の通りです。町とSPCが合意し、議会に提出した契約が認められない場合に限り町が負担します。
34	入札説明書	26	別紙	リスク分担表 事業終了リスク	町帰責による事業契約終了手続きにかかる費用負担は町負担として頂けませんでしょうか。	事業終了に至った原因を勘案し、合理的と考えられる範囲で町も負担することとします。
35	入札説明書	26	別紙	リスク分担表 瑕疵リスク	瑕疵担保期間終了後の瑕疵リスクについてSPCで負担するとすると、事業期間終了後もSPCを清算することができません。瑕疵担保については法令の範囲内の負担に変更して頂けませんでしょうか。	契約の有効期間は、事業期間終了までです。
36	様式集	1	—	様式のサイズ確認	様式4-6(長期収支計画書)はA3サイズ、様式4-7(資金調達計画)はA4サイズとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
37	様式集	1	—	設計図書	設計図書類の提出は両面でA3版との理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
38	様式集	1	—	提案書綴じ込み方法	ウ 提案書類(二次審査申請時の提出書類)1)「提案書はA3版横長左綴じ」とありますが、「A4版縦長左綴じ」との理解でよろしいでしょうか。ご理解のとおりです。	「A4版縦長左綴じ」と訂正します。

■質問及び回答

NO	質問内容			回答	
	書類名	頁	質問項目		
39	要求水準書(案)	3	第3 1 (1) 地域優良賃貸住宅整備事業対象要綱に基づく山北駅北側定住促進住宅の整備業務	既存の下水道配管の敷設替え(上水道の敷設替えを含む)が必要な場合、事業者の業務範囲になるのでしょうか。	業務範囲です。町内業者の利用を期待します。
40	要求水準書(案)P4	4	第3 1 (2) 本施設の維持管理・運営業務	本事業はプロパンガスのエリアと思われますが、プロパンガスの供給業務は事業者の業務範囲になるのでしょうか。	業務範囲です。町内業者の利用を期待します。
41	要求水準書(案)	4	第3 1 (2) 本施設の維持管理・運営業務に関して	業務内容(2)⑬本施設の大規模修繕業務に関して費用はサービス対価に含まないとありますが、大規模修繕発生時に別途お支払い頂けるとの認識でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
42	要求水準書(案)	4	第3 1 (2) 本施設の維持管理・運営業務に関して	業務内容(2)⑭初期入居者の募集宣伝業務とは具体的にどのような業務にあたるのでしょうか。ご教授ください。	募集提案業務の内容や方法については、事業者のご提案の内容によります。
43	要求水準書(案)	6	第3 3 (1) 関係法令等	都市計画法(第33条)により開発面積×3%の公園、緑地及び広場が義務付けられますが、本計画地の南西にある『山北町鉄道公園』を都市計画法に定める『当該敷地の周辺に相当規模の公園、緑地又は広場』として取り扱いをしてよろしいのでしょうか。	都市計画法上の公園についてはご理解の通りです。なお、本事業のコンセプトを踏まえて、適切な緑地等を確保されることを期待します。
44	要求水準書(案)	6	第3 3 (2) 参考基準等	「実施方針質疑回答・質問書回答(2)No.6で、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いますが、この回答は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、との質問に対し、ご理解の通りです。との回答がありました。この回答は有効との理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
45	要求水準書(案)	10	第4 1 事業用地の範囲	「事業用地内において住宅の整備及び関連業務を行う」とありますが、商業施設整備用地との境界について、いづれ資料をお示しいただけるのでしょうか。	5月末までに町HPにて公表します。
46	要求水準書(案)	10	第4 4 家賃設定	入居率が低迷し、提案した大規模修繕積立金が計画の金額に達しない場合でも、大規模修繕費用は計画の金額をお支払頂けるという理解でよろしいでしょうか。	大規模修繕予定年度前の調査により、実施金額を決定し、修繕工事についてはSPCに発注することとします。
47	要求水準書(案)	11	第4 5 (1) 住宅	住戸専有面積が「程度」とありますが、許容範囲(上限、下限)についてご教示願います。	住戸面積は3タイプとして、面積については具体的な上下限の定めませんので、適正と考えられる面積を提案してください。
48	要求水準書落札者決定基準	11	第4 5 (1) 住宅、要求水準P3 4.(2)価格点の算定の方法	要求水準では住戸数が程度との記載です。戸数は価格点に考慮されるのでしょうか。もしくは戸数に関係なく、最も価格の低いグループが価格点満額の30点を付与されるのでしょうか。	定住促進の観点から戸数は評価の対象となります。落札者決定基準を一部修正します。
49	要求水準書(案)	11	第4 5 (1) 住宅	「入居者等の福利施設として」とありますが、定住促進の主旨を踏まえた施設(集会所など)、との理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。なお、要求水準書のコンセプトを踏まえた提案を期待します。
50	要求水準書(案)	11	第4 5 (2) 付帯施設等	各戸1台分設置する駐車場については、機械式駐車場の提案も可能なのでしょうか。	本町の利用特性から勘案すると平面式が望ましいと考えますが、施設計画上やむを得ない又は効果的と考えられる場合には、これを排除するものではありません。
51	要求水準書(案)	11	第4 5 (2) 付帯施設等	駐車場について、町道166号から直接駐車できる設置としてもよろしいでしょうか	ご理解の通りです。
52	要求水準書(案)	11	第4 5 (2) 付帯施設等	駐輪場は、2段式駐輪場としてもよろしいでしょうか	ご理解の通りです。
53	要求水準書(案)	12	第5 1 (2) 測量調査	測量調査において添付図③の地籍図を利用させていただいた上で、その他の測量調査を行うと考えてよろしいでしょうか。	5月末までに町HPにて公表します。

■質問及び回答

NO	質問内容			回答	
	書類名	頁	質問項目		
54	要求水準書(案)	12	第5 2 (2) 設計業務遂行にあたっての基本的事項、事業契約(案) 第24条・第26条	「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、添付図⑨のJR近接工事影響範囲に杭が入る場合も想定されますので、事前に地質調査をお願いできないでしょうか。もしくは設計変更が伴った場合のリスクとして追加費用は町の負担としていただけないでしょうか。	提案前の地質調査を可能としています。 またJR近接工事範囲については添付図⑨の通りですが、杭が入ることに関しては、JRとの近接工事の調整が必要になると考えますが、計画自体への問題はありません。
55	要求水準書(案)	13	第5 3 (1) 敷地計画	商業施設整備計画との整合を図るとありますが、商業施設整備計画はいつ公表されるのでしょうか。	山北駅北側元気づくりプラン実施計画概要版を5月末に公表しますので、それを参照下さい。
56	要求水準書(案)	14	第5 3 (4) 住戸計画	遮音性能、「重量衝撃音対策等級2」とありますが、「相当スラブ厚15cm以上」とさせていただいてよろしいでしょうか。	日本住宅性能表示基準の通りです。
57	要求水準書(案)	14	第5 3 (6) 設備計画	消防対応インターフォンとありますが、自動火災報知機連動インターフォン、防災用インターフォンと考えてよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。消防機関へ通報する設備ではありません。
58	要求水準書(案)	15	第5 3 (7) 台所・調理器具計画	「調理器具の熱源は、ガス・電気双方が可能な設備とすること」とありますが、どちらか一方にさせていただくことは可能でしょうか。	要求水準書の記載の通りです。
59	要求水準書(案)	16	第5 4 (2) 外構等	「雨水流出を抑制する提案を行うこと」とありますが、抑制量や方法などについて基準となるものはあるのでしょうか。	町の基準はありませんが、極力抑制する努力をして下さい。
60	要求水準書(案)	16	第5 4 (2) 外構等	敷地内雨水について、雨水抑制後の放流先は、計画地東端の水路でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。添付図⑥を参照して下さい。
61	要求水準書(案)	16	第5 4 (2) 外構等	山北町開発指導要綱(第2節公園・緑地第30条)に「計画戸数が20戸以上の中高層住宅を建設する場合は、計画人口1人当たり3平方メートル以上の公園を設置するものとする。」とあります。 本計画の住戸数を40戸と想定した時40戸×3.6人=144人(3.6人については、山北町開発指導要綱(第9条計画人口)より)となり、144人×3平方メートル=432平方メートルの公園が必要となりますが、要求水準の通り、「児童遊園は提案によるものとし、必須とはしない」となっておりますので必須ではないと考えてよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。本項目については、要求水準書を優先します。
62	要求水準書(案)	16	第5 4 (2) 外構等	山北町開発指導要綱(第7節清掃施設第49条)において計画戸数10戸に1箇所の割合で5㎡以上とするとあります。 すなわち本計画の場合40戸と想定すると40戸=20㎡のごみ置き場設置という事になります。しかしながら、要求水準による一と「1戸あたり0.2㎡以上を確保する事」となり40戸=8.0㎡12㎡の面積差があります。 どちらを優先したら宜しいのでしょうか。	ご理解の通りです。本項目については、要求水準書を優先します。
63	要求水準書(案)	16	第5 4 (2) 外構等	「建築解体・撤去を行うこと」とありますが、現地を見る限り(外観)、アスベスト発生の可能性が高いと思われますので、事前調査をして頂くことは可能でしょうか。	現在建物は利用中のため、アスベスト調査は選定事業者により実施して頂きます。なお、アスベストが発生した場合は、別途調整します。
64	要求水準書(案)	16	第5 4 (3) 道路等	町道166号線の整備に伴い設置する防犯灯の電気料金の支払いについては、事業者の業務範囲外との理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
65	要求水準書(案)	16	第5 4 (3) 道路等	道路、歩道の拡幅、整備について、詳細な条件等の指定はないのでしょうか。全て事業者の提案によるものなのでしょうか。	5月末に町HPにて公表します。
66	要求水準書(案)	16	第5 4 (3) 道路等	道路台帳の作成は貴町にて行い、町道としての告示日は設定されないということではよろしいでしょうか？	ご理解の通りです。完了検査後町で道路台帳を作成し町道認定の告示をします。
67	要求水準書(案)	17	第6 建設及び維持管理に関する条件	要求水準書案に記載された内容と事業契約書案(34条、38条他)に記載されている内容に齟齬があります。どちらが正しいのでしょうか。	事業契約書が上位文書となりますので、要求水準書を修正します。

■質問及び回答

NO	質問内容				回答	
	書類名	頁	質問項目	内容		
68	要求水準書(案)	17	第6 2	開発許可申請業務	「対象地域の区域については隣接商業用地との関係から、一体的に申請業務を実施するものとする。」とありますが、開発申請及び開発工事において、商業施設スケジュールが遅れ、それに伴い本業務スケジュールも遅くなり、引渡日等が延びた場合、本業務に対するペナルティーは、免除されるという考えでよろしいでしょうか。また、追加費用等が発生した場合は、認めて頂けると考えてよろしいでしょうか。	開発許可申請時に商業施設の計画の詳細が確定していない場合でも、本業務スケジュールは予定通り実施可能と考えます。また遅延した場合にも事業者にはペナルティは課しません。
69	要求水準書(案)	17	第6 2	開発許可申請業務	開発の申請において隣接商業用地と一体的に申請業務を行うとありますが、申請費用については商業用地分の費用は町が負担していただけるのでしょうか。又、商業用施設のスケジュール変更時においては申請に係る追加費用は町側でご負担いただけるとの理解でよろしいでしょうか。またその場合、本事業のスケジュール遅延についてもお認めいただけませんかでしょうか。	申請費用は一体で事業者負担と考えてください。商業施設と住宅とのスケジュールは別扱いで考えてください。
70	要求水準書(案)	17	第6 2	開発許可申請業務	開発の申請において隣接商業用地と一体的に申請業務を行うとありますが、商業施設を行う企業と事業者との調整については町でご対応いただけるとの理解でよろしいでしょうか。また、商業用地のテナントが決まらなかった場合の対応についてご教示願います。	事業者調整は町が行い、商業事業者が決まらなかった場合も町で調整を行います。
71	要求水準書(案)	17	第6 2	開発許可申請業務	町道1号線は解体工事で降の工事となり、工程日数を要すると同時に完了整備をしても本体工事で重機搬入等により破損の恐れがあります。そこで、既存建物解体及び道路拡幅工事が開発工事であると前提した場合、町道166号線拡幅工事及び解体工事完了をもって制限解除をお認めいただけませんかでしょうか。	県の許可が必要ですが、工事が遅滞なく進められるように協議を行うものとします。提案は承認を受けるとして計画して下さい。
72	要求水準書(案)	19	第6 7	維持管理・運営に関する条件	「⑧共用部分の光熱水費の負担については、家賃に含まれており町が負担する」とありますので、事業者負担ではないとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
73	要求水準書(案)実施方針 質疑回答	19	第6 7	現状復旧工事の費用負担	実施方針 質疑回答(1)P2 一番下「通常の賃貸契約と同様、居住者の責にかかるものは、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いただきます」とあります。他方、要求水準書(案)P19 7 維持管理・運営に関する条件⑥ 「入居者の退去に伴う現状復旧に関しては、入居者負担と、町の負担を明確にし、復旧計画を作成し、町に提出する。現状復旧費の見積を行うこと」とあります。現状復旧費は、町、事業者のどちらが負担するのでしょうか。	要求水準書が上位文書ですので、書面の通り「入居者の退去に伴う現状復旧に関しては、入居者負担と、町の負担を明確にし、復旧計画を作成し、町に提出する。現状復旧費の見積を行うこと」とします。従いまして、現状復旧費は、入居者と町の負担となりますが、復旧作業は事業者が実施するものとなります。
74	要求水準書(案)	23	—	添付図③-④	住宅整備用地2,329㎡、商業整備用地675㎡、道路拡幅部363㎡分の境界が明示された、敷地測量図面及びデータを提示していただけませんかでしょうか。	5月末までに町HPで公表します。
75	要求水準書 添付図④	24	—	道路整備	現在、町道1号沿いの撤去住宅前に水路が設置されていますが、添付図④には表層の整備とありますが、道路拡幅に伴い水路の拡幅側への移設をする必要がありますか。	歩車道境界の車道側に移設して頂く形となります。
76	要求水準書(案)	—	—	—	その他関連業務に関する要求水準は設定されないのでしょか。	その他関連業務のうち、町道の整備に関しては、仕様を5月末に町HPで公表します。その他の関連業務のうち残りの業務については、特に要求水準を設定しません。
77	要求水準書(案)	—	—	—	大規模修繕業務に関する要求水準は設定されないのでしょか。	事業者の提案によります。
78	落札者決定基準	4	別表	地域経済への配慮	地場企業とは、入札説明書3-3 7)*に記載されている企業のみでしょうか。営業拠点を有していることを満たせば、加えられるということでしょうか。	入札説明書に記載する企業のみとなります。また、後段についてもご理解の通りです。

■質問及び回答

NO	質問内容				回答	
	書類名	頁	質問項目	内容		
79	基本協定書(案)	1	—	前文	「乙」の定義が代表企業なのか、構成企業全てなのか不明確であり、修正頂けませんでしょうか。	委任を受けた代表企業です。
80	基本協定書(案)	1	—	「乙」の定義	「乙」とは代表企業であるとの理解でよろしいでしょうか。	委任を受けた代表企業です。
81	基本協定書(案)	3	第10条	救済措置	基本協定の解除は事業契約の契約解除事由に該当するのでしょうか。	事業契約の契約解除事由には該当しません。
82	事業契約書(案)	3	第一条、第五条	総則、規定の適用関係	第一条 1項に示される入札説明書について、第五条規定の適用関係における、実施方針(案)および回答の位置付けは、入札説明書等に含まれるとの理解でよろしいでしょうか。	入札説明書が上位文書であり、実施方針(案)に対する回答は有効です。
83	事業契約書(案)	3	第二条三	施設の引渡日	施設の引渡日が空欄となっておりますが、入札説明書5頁に記載のとおり「平成26年6月22日」との理解でよろしいでしょうか。	基本的には、ご理解のとおりですが、提案により、引渡し日を早めることを認める入札になっていきます。提案によります。
84	事業契約書(案)	3	第二条	事業日程	「施設の引渡日」→「PFI施設の引渡予定日」ではないでしょうか。	ご指摘の通り、事業契約書(案)を修正します。
85	事業契約書(案)	3	第二条	事業日程	その他関連業務のスケジュールは記載されないのでしょうか。	事業者の提案によります。
86	事業契約書(案)	3	第四条	事業の概要	「山北町北側定住促進住宅施設」の解体業務ではなく、既存建物の解体業務ではないでしょうか。	ご指摘の通りですので修正します。
87	入札説明書および事業契約書(案)	4	第六条	契約保証金の期間	入札説明書P19(3)「SPCは施設整備業務の対価に相当する金額(割賦手数料を除く)の100分の10以上の額の契約保証金を事業契約同時に納付しなければならない。ただし、SPCは、建設工事の履行を確保するため、契約保証金に代わり担保となると町が認めた有価証券等の提供又は、事業契約締結の日から本施設の引渡予定日までを期間として、施設整備業務の対価に相当する金額の100分の10以上について、町を被保険者とする履行保証保険契約を締結することによってこれに代えることができるものとする。」とあり、他方、事業契約書(案)P4第6条の2(契約の保証)では「管理者等は、選定事業者と□との工事請負契約について、当該契約の締結と同時に、当該契約の不履行により生ずる損害をてん補する履行保証保険を締結することを条件として、契約保証金の納付を免除することができる」とあります。履行保証の開始時期について下線部分で相違しておりますが、工事請負契約の締結時期は事業契約よりも遅くなり、その間の保証がないため、入札説明書の記載どおりSPCが町に対し施工企業を保証人とした履行保証保険を事業契約締結時から施設引渡日まで付保する、との理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
88	事業契約書(案)	4	第六条1	サービス対価	ここでいう「サービス対価」とは、「施設整備に係るサービス対価」でしょうか。	施設整備・維持管理運営の総額です。
89	事業契約書(案)	4	第六条	契約の保証	サービス対価総額とは大規模修繕業務の対価は含まれ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。
90	事業契約書(案)	4	第六条 第六条の二	契約の保証	第6条 4項に記載の「サービス対価総額」とは「施設整備費に係るサービス対価総額」との理解でよろしいでしょうか。また、6条の1項を行うことで6条が免除されると同様に、6条を行うことで6条の1項が免除されるとの理解でよろしいでしょうか。	サービス対価総額は、施設整備と維持管理費の総額です。
91	事業契約書(案)	5	第十条	事業用地等の引渡	貴町からの事業用地の引渡が遅れた場合の規定はどのようになるのでしょうか。また既存建物に関わる立ち退き協議、用地買収等は完了しているのでしょうか。	事業用地の引き渡しは、25年3月までに行うことで、関係者との協議調整中です。

■質問及び回答

NO	質問内容				回答
	書類名	頁	質問項目	内容	
92	事業契約書(案)	5	第十条 事業用地等の引渡	平成〇年〇月〇日について、事業契約締結日との理解でよろしいでしょうか。	別途、落札者と契約締結までに定めます。なお、隣接地権者の移転退去については来年3月までの期間で調整中です。
93	事業契約書(案)	5	第八条 資金調達	本事業では、交付金の支払を伴う事業ですので、町が想定している交付金相当額について、町の責任及び費用負担でお支払頂く旨を規定して頂けますでしょうか。	町が想定している交付金相当額については、町の責任において選定事業者に支払います。ただし、町が想定する交付金が国から交付されない場合、不足分は、割賦分に含み支払うことになります。
94	事業契約書(案)	6	第十四条1	「務要求水準書」は「業」務要求水準書の落丁でしょうか。	「要求水準書」の間違いですので、事業契約書(案)を訂正します。
95	事業契約書(案)	6	第十三条 業務要求水準書の変更	業務要求水準書→要求水準書ではないでしょうか。	ご指摘の通りですので修正します。
96	事業契約書(案)	7	第十五条 近隣住民に対する説明及び環境対策	「JR東海株式会社」→「東海旅客鉄道株式会社」ではないでしょうか。	ご指摘の通りですので修正します。
97	事業契約書(案)	8	第十八条 PFI施設の建設	業務要求水準書の定めるところにより、施工計画書その他必要な書類を提出することと規定されておりますが、施工計画書とは、建設業務計画書を指すのでしょうか。またその他必要な書類とは、どこに記載されているのでしょうか。	<b>施工計画書は、建設業務計画書の一部になりますので、別のものであります。なお、その他必要な書類については特に定めません。</b>
98	事業契約書(案) 様式集	8	第十七条 設計に関する第三者の使用、様式2-3 応募グループ構成企業・協力企業一覧表	事業契約書(案)第17条では、「選定事業者は、管理者等の承諾を受けた場合に限り、設計の全部又は一部を次に掲げるもの(以下、「構成企業」という。)以外の第三者に委託し、又は請け負わせることができる。他方、様式2-3では「構成企業」の押印となっております。構成員と構成企業の定義について教えていただけませんか。	構成員と構成企業は同一の意味となります。
99	事業契約書(案)	9	第二十一条 中間確認、報告等	1項「管理者などは、7日前までに、選定事業者に対して、中間確認を実施する旨を通知するものとする。」とあります。7日前ではスケジュールの調整および資料作成準備などで対応が難しい可能性が高いため、最低でも14日前までとしていただけますと助かります。また事業契約書(案)に記載された日程については全て営業日(例:7日は7営業日)との理解でよろしいでしょうか。	原案の通りとしますが、契約締結時に協議して決定することも想定します。後段については、ご理解の通りです。
100	事業契約書(案)	9	第二十二条 工事の中止	4項「当該協議において工事を施工できない事由が発生した日から〇日を経過しても協議が整わないときは、管理者等は事業の継続についての対応を定め、選定事業者へ通知する。」との記載があります。「〇日」については選定事業者と管理者等の協議により今後決定されるとの理解でよろしいでしょうか。	30日とし、訂正します。
101	事業契約書(案)	10	第二十三条 事業用地等が不用となった場合の措置	本事業において、工事の完成により事業用地が不用となる場合があるのでしょうか。あるとすればどのような場合が本条のケースに該当するのでしょうか。	提案により、工事に必要な町有地などの利用が行われる場合などが万が一、発生した時の規定です。
102	事業契約書(案)	10	第二十五条 引渡予定日の変更	必要に費用に金融費用も含ま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。

■質問及び回答

NO	質問内容				回答	
	書類名	頁	質問項目	内容		
103	事業契約書(案)	11	第二十八条	工事の施工について第三者に及ぼした損害	「工事の施工に伴い通常避けることのできない騒音、振動」の理由により第三者に損害を及ぼした場合でも、選定事業者が損額を負担するとなっていますが、他案件では、事業者が過失が無い場合は通常避けることの出来ない騒音、振動は損額賠償から除外されていると思料します。事業契約書を「通常避けることの出来ない騒音、振動は含まない」と変更して頂けないでしょうか。	騒音・振動は選定事業者が工事を行う際、発生させるものです。選定事業者は、当然それにより、発生する第3者の損害を防ぐ処置を行う義務があります。それを怠ることは、過失もしくは未必の故意にあたる考えられ、選定事業者の責任はまぬがれないのが原則と考えますが、県及び町の事例等を勘案し、契約締結時の協議により決定することを想定します。
104	事業契約書(案)	12	第三十条4	建設期間中の不可抗力による損害	「施設整備に係るサービス対価の100分の1」までは選定事業者の負担と読み取れますが、この金額は消費税及地方消費税を含まないとの理解でよろしいでしょうか。	入札説明書記載のとおり、提案サービス対価には消費税等が含まれています。
105	事業契約書(案)	12	第三十条	注意書き	「合理的な損害負担のあり方について更に検討する。」とありますが、選定事業者の負担額が増加した場合、事業収支に影響を与え資金調達にも大きな影響が出ることから、事業契約に規定された負担割合として頂けないでしょうか。	注は削除いたします。
106	事業契約書(案)	12	第三十条	建設期間中の不可抗力による損害	天災等が発生した場合、第三十条4項の規定と第二十二條5項のどちらが適用されるのでしょうか。	両方とも、天災等が発生した場合に適用されるものですが、22条は、事業継続の協議、30条は損害額の算定について規定するもので、それぞれ区別して運用するものです。
107	事業契約書(案)	12	第三十条	建設期間中の不可抗力による損害	3項において、損害による費用の負担を管理者に請求できるとされておりますが、4項では管理者は施設整備にかかる対価の1/100を越える額を負担するという内容で一致しておりません。	記載の通りです。それぞれの規定している内容としては、3項は、損害が発生した際の選定事業者側の請求権の設定の条項で、4項は管理者の負担を規定した条文ですので、矛盾はありません。
108	事業契約書(案)	12	第三十条	建設期間中の不可抗力による損害	注書に合理的な損害負担のあり方について、更に検討すると記載されておりますが、リスク分担上、重要な事項ですので、検討結果の開示時期につきご教示下さい。	注は削除いたします。なお、契約締結時の協議により決定することも想定します。
109	事業契約書(案)	12	第三十条	建設期間中の不可抗力による損害	6項「(注) 管理者等と選定事業者の合理的な損害負担のあり方について、更に検討する。」とありますが、不可効力の損害負担はその都度状況により、管理者等と選定事業者で事業契約書(案)以外の負担割合についても協議が可能との理解でよろしいでしょうか。	注を削除し、条文の通りの規定とします。なお、契約締結時の協議により決定することを想定します。
110	事業契約書(案)	12	第三十条および第四十一条	不可抗力が発生した際の1%ルールの金額	第30条(建設期間中の不可抗力による損害)および第41条(維持管理・運営期間中の不可抗力による損害)に記載の「サービス対価」にはファイナンスを含めていただいでよろしいでしょうか。不可抗力により契約内容が変更になる場合、事業契約、融資契約・請負契約・委託契約の修正が必要となり弁護士費用等がSPCに発生するためです。	SPCのハードの損害以外の損害は含みません。原案どおりとしますが、契約締結時の協議により決定することを想定します。
111	事業契約書(案)	12	第三十一条	選定事業者が行う完工検査	2項「選定事業者は、前項の完工検査を行おうとする場合には、その7日前までに、完工検査を行う旨を管理者等に対して通知しなければならない」とあります。7日前ではスケジュールの調整が難しい可能性もあるため、最低でも14日前までとしていただけませんか。	原案の通りとしますが、契約締結時に協議して決定することも想定します。

■質問及び回答

NO	質問内容				回答
	書類名	頁	質問項目	内容	
112	事業契約書(案)	13	第三十二条 管理者が行う完工検査	完工検査とは、要求水準書案に記載されている完了検査を指すのでしょうか。また条文中に業務要求水準書で定める書類と記載されておりますが、要求水準書案には記載されておきませんので、開示をお願いします。	ご理解の通りです。 必要な書類については、契約締結時の協議により決定します。
113	事業契約書(案)	14	第三十五条 瑕疵担保	「住宅の品質確保の促進に関する法律」では瑕疵担保は瑕疵担保について請求できる期間は10年と定められており、その期間を越えた請求規定については削除いただけませんかでしょうか。	法規定です。ただし、悪質な故意による瑕疵の場合は、事業期間中、担保していただきます。
114	事業契約書(案)	15	第三十八条 業務報告	報告作成書の期間が要求水準書案及び維持管理のサービス対価の支払のスケジュールと異なっておりますので、見直し頂けませんでしょうか。	要求水準書(案)p.20 8(3)の記載の「6ヶ月」に修正します。 サービス対価の支払い承認は、月次報告でおこない、6か月おきには、経営・業務等を含む報告書とご理解ください。
115	事業契約書(案)および要求水準書(案)	15	第三十八条 業務報告、維持管理・運営報告書の提出	事業契約書(案)第38条(業務報告)2項「選定事業者は、業務要求水準書の定めるところにより、6月毎に業務報告書を作成し、管理者等に提出しなければならない」とあります。他方、要求水準書P20(3)維持管理・運営時②「事業者は、月次で維持管理運営報告を作成し、報告書を町に提出する」とあります。業務報告書と維持管理運営報告書は同一書類であり、月次で町へ提出するとの理解でよろしいでしょうか。	同一書類ではなく、それぞれ別に提出して頂きます。
116	事業契約書(案)	15	第四十条3 第40条3 維持管理・運営期間中の不可抗力	「履行義務を免れた期間に対応するサービス対価」とありますが、「維持管理・運営業務に係るサービス対価」との理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
117	事業契約書(案)	16	第四十一条3 不可抗力による損害	「維持管理・運営に係るサービス対価の1年分の100分の1」とありますが、消費税及び地方消費税は含まないとの理解でよろしいでしょうか。第42条5項も同様です。	消費税等を含みます。
118	事業契約書(案)	15	第四十二条 第三者の責に帰すべき事由によるPFI施設の損害	第三者の責に帰すべき事由によるPFI施設の損害にて第三者を知る事が出来なく、損害を請求できない費用について選定事業者が維持管理・運営に係るサービス対価の1年分の100分の1を負担しなければならないということは、不可抗力事項を含めると選定事業者への負担が大きくなり、毎年度、維持管理・運営費用の100分の1を入札費用に含める事となります。その結果、入札金額が増加し貴町の負担が増加することが考えられる為、第三者による損害及び不可抗力における選定事業者負担を無くして頂けないでしょうか。	原案の通りとしますが、契約締結時に協議して決定することも想定します。
119	事業契約書(案)	15	第四十二条 PFI施設の損害	選定事業者に過失が無い限り、第三者帰責による施設の損害賠償については施設所有者である町の責任、負担において行うものではないでしょうか。	記載の通りとします。
120	事業契約書(案)	17	第四十四条3 サービス対価	「履行義務を免れた期間に対応するサービス対価」とは、「維持管理・運営業務に係るサービス対価」との理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
121	事業契約書(案)	17	第四十七条 施設整備に係るサービス対価の支払	「地域優良賃貸住宅」の建設に関する国の交付金の充当を予定されているとのこと、事業契約上においても、その旨の規定と支払方法についての規定をお願いします。	地域優良賃貸住宅の建設に関する国の交付金の充当は確実に進みますが、規定については、契約交渉により決定します。
122	事業契約書(案)	17	第四十七条 施設整備に係るサービス対価の支払	「別に定めるところにより」とありますが、事業契約書内に該当する箇所がありません。収支計画を策定する上で必要ですので、支払方法、支払時期等をご提示して頂けないでしょうか。	別紙で示します。

■質問及び回答

NO	質問内容				回答	
	書類名	頁	質問項目	内容		
123	事業契約書(案)	17	第四十七条	施設整備に係るサービス対価の支払	第2項に「別に定めるところにより」と記載がありますが、交付金の額についても事業契約時には確定されますでしょうか。	交付金の交付決定時期は前年度の年末の要望に対して、当該年度の4月頃に内示決定されます。よって、本年度の事業契約締結時は交付金の確定はされていませんので、交付金が決定された時点で契約変更を想定しています。
124	事業契約書(案)	17	第四十七条	施設整備に係るサービス対価の支払	サービス対価の支払規定につき開示をお願いします。「別に定めるところにより」とはどのような形態で開示されるのでしょうか。	「別に定めるところにより」を、「請求書を受け取った日より30日以内に」、に変更します。
125	事業契約書(案)	17	第四十七条、第四十八条	施設整備に係るサービス対価の支払、維持管理・運営に係るサービス対価の支払	サービス対価の支払いについては別に定める、とありますがどのような支払方法になるのでしょうか。事業者が収支計画を検討する上で、請求書提出から何日以内でお支払いをされる予定であるのか教えていただけますと助かります。	30日以内に支払います。支払い方法については別紙で示します。
126	事業契約書(案)	17	第四十八条	維持管理に係るサービス対価の支払	サービス対価の支払規定につき開示をお願いします。「別に定めるところにより」とはどのような形態で開示されるのでしょうか。	3項の「別に定めるところ」を、「通知を受けた日から7営業日以内」に、4項は、「請求書を受け取った日から30日以内」に、変更します。
127	事業契約書(案)	18	第四十八条	維持管理に係るサービス対価の支払	4項1行目に「別に定めるところにより」とありますが、事業契約書内に該当する箇所がありません。収支計画を策定する上で必要ですので、支払方法、支払時期等をご提示して頂けないでしょうか。	別紙で示します。
128	事業契約書(案)	18	第四十八条	維持管理に係るサービス対価の支払	4項4行目に「別に定めるところにより、維持管理・運営に係るサービス対価を減額することが出来る」とありますが、事業契約書内に該当する箇所がありません。モニタリングによる維持管理・運営業務に係るサービス対価の減額方法をご提示下さい。	「別に定めるところにより」は削除し、未達の影響を維持管理全体の水準と比較して、減額の額を協議決定します。具体的な方法については、契約時に協議の上、決定します。
129	事業契約書(案)	18	第四十八条	維持管理に係るサービス対価の支払	「年1回町で実施するモニタリングに問題がなければ維持管理・運営のサービス対価の翌年度1年間の支払いは確定される」との記載がございますが、事業者が提出する報告書は月次であり、これにもとづき3カ月ごとにサービス対価が支払われる、との理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
130	事業契約書(案)	18	第五十条	物価変動に基づくサービス対価の変動	4行目に「別に定めるところにより」とありますが、事業契約書内に該当する箇所がありません。ご提示頂けないでしょうか。	「別に定めるところにより」を、「年間の維持管理・運営費を、100分の1.5を超える分を乗じて」に変更します。また、条文中「3年」の表記は、「1年」に修正します。
131	事業契約書(案)	18	第五十一条	物価変動に基づく施設整備に係るサービス対価の変更	著しい変動とは、どの程度の変動を想定しているのでしょうか。	年間1.5%以上の変動を想定しています。
132	事業契約書(案)	18	第五十条	物価変動に基づくサービス対価の変動	消費者物価指数は総務省が公表するものではないでしょうか。	ご指摘の通りですので修正します。
133	事業契約書(案)	18	第五十条	物価変動に基づくサービス対価の変動	第五十一条に「物価の変動に基づく施設整備費に係るサービス対価の変更」が記載されていることから、当該条項は施設整備費以外に適用との理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
134	事業契約書(案)	18	第五十条	物価変動に基づくサービス対価の変動	公表される消費者物価指数は数種類の指標が公表されておりますが、何時の時点のどの指標を基に算定されるのでしょうか。計算根拠を明確に規定して頂けませんでしょうか。	指標の確定については、提案の指標等をベースに協議して、確定します。

■質問及び回答

NO	質問内容				回答
	書類名	頁	質問項目	内容	
135	事業契約書(案)	18	第五十条 物価変動に基づくサービス対価の変動	消費者物価指数は家計に係る財及びサービスの価格等を総合した物価の変動を表すものであり、企業のサービス料金動向を反映したものではないことから、指標として日銀が公表する「企業向けサービス価格指数」等他の指標を参考にすべきではないでしょうか。	指標の確定については、提案の指標等をベースに協議して、確定します。
136	入札説明書および事業契約書(案)第五十条	18	第五十条 物価変動に基づくサービス対価の変動	事業契約書(案)第50条1項「3年毎に指標を調べ100分の1.5以上変動した場合においては別に定めるところにより、維持管理・運営に係るサービス対価の変更を請求できる」とあります。また、入札説明書P26(別紙 リスク分担保)では物価変動リスクは年間変動1%を超えた場合は町の負担となっています。こちらについては年間変動1%としていただけませんかでしょうか。	事業契約書(案)第五十条のうち「3年」を「1年」に変更し、年間変動を「1%」と変更します。また、「別に定めるところにより」を「変動した利率分に応じて」に変更します。
137	事業契約書(案)	18	第五十一条 物価変動に基づく施設整備に係るサービス対価の変更	大規模修繕の対価についても物価変動による対価の変更は適用されるのでしょうか。	大規模修繕の発注時に、実施金額を決定します。提案提出時点との物価変動等については考慮します。
138	事業契約書(案)	19	第五十二条 金利変動に伴うサービス対価の変更	「入札時に使用する基準金利」とは、いつのどの様な金利を使用するのかご教示下さい。	no22の回答と同様です。
139	事業契約書(案)	19	第五十二条 金利変動に伴うサービス対価の変更	入札時に使用する基準金利はどこに記載されるのでしょうか。	No138の回答と同様です。
140	事業契約書(案)	19	第五十二条 金利変動に伴うサービス対価の変更	提案時の基準金利は何パーセントとすればよろしいでしょうか。	No138の回答と同様です。
141	事業契約書(案)	19	第五十二条 金利変動に伴うサービス対価の変更	「改定後の基準金利は25年物(円/円)金利スワプレートとする。」とあります。固定金利期間25年は他のPFI事業と比較すると極めて長いことから、固定金利期間を10年とし10年後及び20年後に金利改定として頂けないでしょうか。	金利の設定は、事業者の提案としますが、町の支払いは、あくまで、事業者が提案する想定家賃総収入の90%までですので、その旨、ご理解の上、金利計算を行い、提案金額、家賃設定を行ってください。但し、ご質問の期間での金利の見直しの提案を妨げるものではありません。
142	事業契約書(案)	19	第五十二条 金利変動に伴うサービス対価の変更	原案では基準金利、上乗せ金利が何の金利であるであるが、不明確であり、施設整備のサービス対価の分割支払にかかる割賦金利であることを明確に記すべきではないでしょうか。	ご理解の通りです。原案通りとし、契約交渉時点で明確にします。
143	事業契約書(案)	19	第五十二条 金利変動に伴うサービス対価の変更	本案は事業契約書案ですので、「入札時に提案された利率」という提案書を参照する記述はさけるべきで、「上乗せ金利は●●%とする」という表現に修正するべきではないでしょうか。	ご理解の通りです。原案通りとし、契約交渉時点で明確にします。
144	事業契約書(案)	19	第五十二条 金利変動に伴うサービス対価の変更	2項基準金利は25年間固定とのことですが金融機関に確認したところ、この条件では融資実行が非常に難しいとのことでした。25年間固定では事業リスクを見据えスプレッドを非常に高めに設定されてしまいます。そこで金利の見直しについて10年、10年、5年の3回が理想ですが10年、15年または15年、10年の2回でご検討をお願いできませんでしょうか。事業期間中、金利の見直しが入ることでスプレッドが抑えられ、町が支払う金利負担が軽減されます。また、軽減された金利分を町の大規模修繕費としてプールできるため町、事業者にとってメリットがあると考えます。	金利の設定は、原則25年固定としますが、双方にメリットがあると判断出来る場合には、ご質問の趣旨の期間で検討し、提案して頂くことは可能とします。

■質問及び回答

NO	質問内容				回答	
	書類名	頁	質問項目	内容		
145	事業契約書(案)	19	第五十四条	サービス対価の変更方法	十三条、十四条、十六条のケースは本条においては該当しないのでしょうか。	本条の規定については、内閣府が公表する「PFI標準契約」を参考にして作成したものですので、ご質問の条文の該当の有無について、現在内閣府に照会中です。契約締結までに明らかにします。
146	事業契約書(案)	19	第五十五条	サービス対価の変更等に代える業務要求水準書の変更	特別な理由とは、どのようなものを想定しているのでしょうか。	具体的な想定はありません。サービス水準の変更をしても、双方にリスク負担が生じない場合などと考えております。
147	事業契約書(案)	20	第五十六条	管理者等の解除権	「別に定めるところにより」とは、どのような形態で開示されるのでしょうか。本条は契約解除事由ですので、別に定めるところではなく、本契約書条文中に記載して頂けませんでしょうか。	契約交渉により、決定します。
148	事業契約書(案)	21	第五十六条	管理者等の解除権	第56条では、選定事業者に帰責による事由により契約解除となった場合、違約金の支払やお損害賠償の負担の規定がありますが、貴町の帰責による事由により契約解除となった場合の違約金及び損害賠償負担の規定がありません。(本条2項では、損額の賠償を請求が出来ると規定されているのみです。)選定事業者との公平性を保つためにも貴町の帰責による事由により契約解除となった場合、同程度の違約金及び損害賠償の規定として下さい。	原案の条文の通りとします。なお、契約締結時の協議により決定することを想定します。
149	事業契約書(案)	21	第五十六条2二	違約金	「[3]1年間の維持管理・運営費)に相当する額のサービス対価」は「維持管理・運営業務に係るサービス対価の1年分」との理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
150	事業契約書(案)	21	第五十六条2二	違約金	{1年間の維持管理・運営費)とは、事業契約が解除された日が属する事業年度の「維持管理・運営業務に係るサービス対価の1年分」との理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
151	事業契約書(案)	21	第五十七条		2項「選定事業者に損害を及ぼしたときは、その損害を賠償しなければならぬ」とありますが、契約解除に伴い金融機関へのブレイクファンディングコスト等の金融費用も負担頂けるとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
152	事業契約書(案)	21	第五十七条		契約解除において損害賠償に加え、事業者の逸失利益もついても補償頂けるのでしょうか。	契約交渉により、決定します。
153	事業契約書(案)	21	第五十八条	選定事業者の解除権	サービス対価が5/100以上減少したときには契約解除が可能とされておりますが、履行済みの業務にかかる対価は、変更前の水準でお支払頂けるのでしょうか。	ご理解の通りです。
154	事業契約書(案)	22	第六十条	完工前の解除の効力	3項に「別に定めるところにより」とありますが、事業契約書内に該当する箇所がありません。ご提示頂けないでしょうか。	条文中の「別に定めるところにより」を削除します。
155	事業契約書(案)	22	第六十条	完工前の解除の効力	施設の完工前に契約解除となった場合、サービスの対価はどのようにお支払いいただけるのでしょうか。	出来形により支払います。
156	事業契約書(案)	22	第六十二条	完工後の解除の効力	施設の完工後に契約解除となった場合、サービスの対価はどのようにお支払いいただけるのでしょうか。	出来形により支払いますので、完工後は、施設整備関連は全額、維持管理関係は、完了分を支払います。
157	事業契約書(案)	23	第六十二条	完工後の解除の効力	4項及び5項の「施設整備に係るサービス対価の残額」とは、施設整備に係る割賦手数料を含むとの理解でよろしいでしょうか。	その時点で元本相当額が支払われ、その後の融資は解消されるとの判断より、割賦手数料は含まれません。

■質問及び回答

NO	質問内容				回答	
	書類名	頁	質問項目	内容		
158	事業契約書(案)	23	第六十二条	完工後の解除の効力	5項に「別に定めるところにより」とありますが、事業契約書内に該当する箇所がありません。ご提示頂けないでしょうか。	出来形で完了分を払います。別に定めるところによりを、「出来形により」に変更します。
159	事業契約書(案)	24	第六十六条	遅延損害金	いつの時点の利率が適用されるのでしょうか。本契約締結時点でしょうか。事象が発生した時点でしょうか。	遅延事象が発生した時点とします。
160	事業契約書(案)	24	第六十六条	遅延損害金	損害金の利率に[ ]がついていますが、利率0.01%は確定したものではないのでしょうか。未確定ということであれば、確定するのはいつになるのでしょうか。	遅延事象が発生した時点で、政府契約の支払遅延防止等に関する法律(昭和二十四年法律第二百五十六号)第八条第一項の規定に基づき、財務大臣が定める政府契約の支払遅延に対する遅延利息の率とします。また、条文中の[ ]の数値は削除します。
161	事業契約書(案)	24	第六十七条	建設工事保険等	「業務要求水準書に定めるところにより」建設工事保険、第三者賠償責任保険の加入が規定されていますが、業務要求水準書では、付保保険の内容が記載されていません。どのような内容の保険付保が必要かご教示頂けないでしょうか。	「業務要求水準書の定めるところにより」を削除します。
162	事業契約書(案)	25	第六十九条	経営状況の報告	「行政機関の保有する情報の公開に関する法律」とは国の行政機関を対象にした法律であり、貴町の情報公開条例に該当するものが正しいのではないのでしょうか。	山北町情報公開条例に訂正します。
163	事業契約書(案)	25	第六十九条	経営状況の報告	会計監査人又は監査法人を置く、とありますが金融機関からの監視を受けること、本事業の事業規模および事業内容に鑑み、会計監査人又は監査法人による監査の実施を免除とさせていただきませんか？	免除とし第六十九条の条文を削除します。
164	事業契約書(案)	-	-	-	その他関連業務に関する規定、大規模修繕業務に関する規定はないのでしょうか。	契約交渉により決定します。
165	事業契約書(案)	-	-	-	本契約書案において、「別に定めるところにより」と記載され、開示頂けていない箇所が多数あることから、新たに開示されるもの及び今回の回答に対する質疑を含めた新たな質疑応答の機会の設定、スケジュールを開示頂けませんでしょうか。	質問を転出頂いた事業者に対し、ヒアリングを実施します。ヒアリングの内容と回答については後日入札参加表明書提出前までにHPにて公開します。
166	事業契約書(案)	-	-	-	特定事業の選定において、PFI法8条に基づく、客観的評価としてのVFMの金額若しくは削減率等の開示は行われないのでしょうか。	本事業は検討の結果、財政負担がないとの結果が出ております。そのため、PSCの財政負担額を分母として算出するVFM、財政負担額削減率は計算が不可能となるため、開示しておりません。
167	事業契約書(案)	-	-	記載内容の齟齬について	事業契約書(案)の齟齬につきましては事業契約締結時にご修正いただけたとの理解でよろしいでしょうか。	締結時まで、修正します。
168	事業契約書(案)	-	-	契約書様式	契約書(案)様式として見出しにおける条、号は漢数字、項は数字を使用しておりますが、条文中における項の表記について漢数字を採用しており、見出しに合わせて条文中の項の表記を数字に修正して頂けませんでしょうか。	事業契約書(案)を修正します。
169	事業契約書(案)	-	-	定義	契約書(案)において「施設」、「PFI施設」という語句が混在しておりますので、統一していただけないでしょうか。	事業契約書(案)の表現を「PFI施設」に統一し、修正します。
170	事業契約書(案)	-	-	定義	付帯施設等を含むのが不明確であることから「山北町北側定住促進住宅施設」という定義が必要ではないのでしょうか。	定義を条文に加えます。
171	事業契約書(案)	-	-	前払金	本施設の整備に係る工事請負契約について、前払金等の資金手当てはどうなりますか？ご回答をお願いいたします。	完成後の一時金と割賦金のみとなります。

■質問及び回答

NO	質問内容				回答	
	書類名	頁	質問項目	内容		
172	実施方針 質問書回 答(2)	—	—	初期入居者の募 集の宣伝業務 (P-3 上から4段 目)	質疑回答で「町は、90%までの家賃保証をします。」とありましたが、サービス対価の支払いについては、予定価格の90%は保証いただけとの理解でよろしいでしょうか。	入居者が少なく、家賃収入がサービス対価の支払いに届かない場合も、事業者が提案する想定家賃総収入の90%までは、サービス対価を支払います。

(表2)ヒアリングに対する回答

※以下のヒアリング事項及び回答は、5月29日から31日までに実施した事業者ヒアリングにおいて受けた質問について回答を示したものです。なお、5月25日付けで公表した質問に対応する事項については、表1と同じNOとして記載しています。

■ヒアリング事項及び回答

NO	質問内容				回答
	書類名	頁	質問項目	内容	
8	入札説明書	4	2-1 (9)	SPCの収入 家賃総額は25年合計か、単純に1年每家賃の90%か？ 家賃設定の額の9割で良いか？	年度毎の支払いなので単年度になります。家賃設定の額の90%ということになります。
9	入札説明書	4	2-1 (9)	SPCの収入 交付金が45%以下の場合、割賦で支払うことになるが、どう考えるか。 交付金の額の決定時期はいつになるか？	交付金は通常は最終年度に引き渡し後一括で支払いますが、年度に分けて支払うこともあり得ます。
21	入札説明書	14	3-9 (2)	入札書に記入する金額 家賃設定低い方が評価されるということだが、定住促進を促す意図で、家賃を下げるのではなく、その分居住者に+αの付加価値を提供する考え方は評価されるか。	審査委員会の判断にもよるが、価格点とのバランスをとれた提案をして頂くことになります。入居者が定着するためのアイデアの提案は歓迎します。
22	入札説明書	15	3-9 (2)	入札書に記入する金額 基準金利は事業者側が提案できるとのことだが25年固定と10年等の短期では金利の差が大きい。短期の金利を採用する方向で提案してもよいか。	金利見直しの提案は出して頂いて良いが、具体的な提案を見ないと回答がしにくい。返済計画がどうなるか、金利変動リスクをどう考えるかなどについて、具体の提案に沿って検討します。
27	入札説明書	15	3-9 (3)	入札予定価格 入札予定価格は戸数を多く提案した場合には変わる可能性があるか。 また、戸数が多い場合には評価されるか。	入札予定価格は42戸で算出していますが、この価格は基本的には変わりません。また、戸数が多い方が評価されますが、あくまで総合評価の1つの要素となります。
45	要求水準書(案)	10	第4 1	事業用地の範囲 商業地域との境界はどの程度決まっているか。多少境界を変更する可能性はあるか。	計画の段階ではこの敷地境界でご検討下さい。調整の余地はないとは言えませんが基本的にはこの境界で実施する予定です。
54	要求水準書(案)	12	第5 2 (2)	設計業務遂行にあたっての基本的事項、事業契約(案)第24条・第26条 ポーリング調査可能とのことだが、位置決め等の手続きはどうすればよいか。	実施の旨、町に連絡して頂ければ必要な調整を行います。
68	要求水準書(案)	17	第6 2	開発許可申請業務 入居開始を早くしたい考えであり、制限解除を早く実施するため、隣接建物の解体を早めたいが、解体を今年度12月から解体を開始することなどは可能か。	解体は来年4月予定することで地権者と交渉しており、時期を早めるのは困難です。
73	要求水準書(案)実施方針 質疑回答	19	第6 7	現状復旧工事の費用負担 現状復旧費の負担をどう考えるか。修繕費用は別途町が支払う考えか、或いは家賃の中でまかなう考えか。	現状復旧費は町のリスク管理費の中から見積もりの上、その都度支払う考えですが、提案は妨げません。
-	要求水準書	18	第6 5	住宅等の工事管理 工事監理企業、選任管理、常駐でなくても良いか？	常駐管理は義務づけではありません。
155	事業契約書(案)	22	第六十条	完工前の解除の効力 質問書の回答において、「出来形により支払います。」とあるが、一括で支払われるという認識でよいか。	一括により支払います。
156	事業契約書(案)	22	第六十二条	完工後の解除の効力 質問書の回答において、「出来形により支払いますので、完工後は、施設整備関連は全額、維持管理関係は、完了分を支払います。」とあるが、一括で支払われるという認識でよいか。	一括により支払います。
-	-	-	-	- 年1回の支払いは金利等の負担が大きくなるので、支払い回数を年2回などにすることはできないのか。	2回とすることは可能ですので、その様に変更します。