

実施方針（案）に関する官民対話の実施結果の公表について
（令和2年3月27日公表）

本回答書は、令和2年1月31日（金）及び令和2年2月3日（月）に実施した「山北町水上住宅整備事業実施方針（案）に関する官民対話」での質問への回答を記載したものです。

官民対話の実施日及び質問の受付数は、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、募集要項等でご確認ください。

実施日：令和2年1月31日（金）及び令和2年2月3日（月）

質問件数： 51件

官民対話での質問に対する回答

■質問・回答(1)

頁	章	項目	内容	回答
1	第1章	1. (4) 事業目的	「アウトドアライフ（屋外での暮らし）」というキーワードが示されているが、何か具体的なイメージを持っているのか。	対象地は、JR御殿場線から見た際に良く目につく場所であり、屋外で楽しそうなライフスタイルが見えること、通勤・通学している人や来訪者等に住んでみたいと思わせる効果があると考えています。また、本町はアウトドアアクティビティを楽しめることが町の魅力となっており、このような魅力を上手く活用することで外から移住者・定住者を呼び込みたいという考えも持っています。上記を踏まえ、30年間という事業期間の中で、維持管理・運営を担える提案を期待しています。
2	第1章	1. (6) 業務範囲	地域住民説明会について、回数を想定しているのか。	民間提案となります。本事業の要件等を鑑み、提案をお願いします。
3	第1章	1. (6) 業務範囲	家賃収受については、町側が対応することによってよいのか。	ご理解の通りです。
3	第1章	1. (6) 業務範囲	既存の電柱はどうなる予定であるのか。	今後撤去する予定です。
3	第1章	1. (6) 業務範囲	事業目的において、「コミュニティ醸成業務」という記載があるが、これはどの程度の範囲を対象に考えているのか。周辺地域、自治会、町内全体など、お考えがあれば教えて欲しい。	基本は入居者を対象にしています。本事業の趣旨である移住から定住へ結びつけるため、入居者と周辺地域の住民等とのコミュニティを醸成することにより、本住宅を転居する際も近隣の住宅に住んで頂けるような流れを作っていきたいと考えています。
3	第1章	1. (6) 業務範囲	「コミュニティ醸成業務」について、イベントを想定されているのか。それとも建物が必要であるのか。	当該業務は、ハードもソフトも含めた事業として想定しており、具体的な内容は民間提案と考えています（ハード整備は必須ではありません）。まち全体が魅力的に見えるための提案を期待しています。本事業は、予算規模も含め民間提案を期待しています。
3	第1章	1. (7) 事業期間	事業期間が30年と設定されているが、事業期間終了後の考えをもっているのか。	提案内容を踏まえ検討を行う予定です。例えば、木造住宅を建てる場合は、事業終了後は法定耐用年数を超えた状態になることから、事業終了後に新しく建て直す可能性があります。RC造の場合は、法定耐用年数がまだ残されているため、維持管理を継続して使い続けることが考えられます。本事業終了後の対応についても、民間提案を期待します。

■質問・回答(2)

頁	章	項目	内容	回答
3	第1章	1. (9) 支払に関する事項	建設費について、国からの補助金の補助率は45%という記載があるが、過去の他の案件では、県より30%~40%程度と耳にすることがある。今回は40%程度と低く見ておいた方がよいか。	補助率は45%と設定してご検討ください。
3	第1章	1. (9) 支払に関する事項	サンライズやまきたにおける家賃の補助率は45%となっているのか。	家賃の補助率は45%で一定ではありません。年度により支給される補助金は変化しており、一律な金額となっていません。
3	第1章	1. (9) 支払に関する事項	入居者の募集業務は、町の方で対応する予定であるか。	民間側の業務となります。通常の町の直営による維持管理では、呼び込める対象者が限定的です。本事業では、例えば東京圏や横浜・川崎圏などのより外部から移住者・定住者を呼び込みたいと考えており、民間のノウハウを活用して人を呼び込むことを期待しています。
3	第1章	1. (9) 支払に関する事項	割賦払いについて、消費税法が近年変わったことを踏まえ、割賦払いの対象となる元本には消費税を含めた金額を設定することはできないか。	ご意見を踏まえ検討します。詳細は、募集要項等の公表時の資料をご参照ください。
8	第2章	1. 優先交渉権者の決定に係る基本的な考え方	今回の事業は、サンライズやまきたと異なり、「公募プロポーザル」が採用されているが、この理由は何か。	提案内容を踏まえ、提案金額を大枠とし、町と優先交渉権者との間で、協議・調整することを想定して公募プロポーザル方式の採用を考えています。
9	第2章	3. (1) 公募参加者の備えるべき参加要件等	チームの中に県西地域2市8町が入っていると加点される旨の記載があるが、これは協力企業を入れても加点となるのか。	ご理解の通りです。
9	第2章	3. (1) 公募参加者の備えるべき参加要件等	2市8町の加点に関して、企業数で判断するのか、総事業費に対する割合で判断するのか、ということへの考えはあるか。	現在検討中です。ご意見も参考に、今後の募集要項等において公表します。
9	第2章	3. (1) 公募参加者の備えるべき参加要件等	協力企業について、山北町の企業と周辺市町との差を出す考えはあるか。	現在検討中です。ご意見も参考に、今後の募集要項等において公表します。
10	第2章	3. (2) 公募参加企業又は公募参加グループの構成員の資格要件	参加企業の資格要件において、「建設しようとする建築物と類似の規模・構造の建築物の設計実績を2009年以降に有すること」と記載があるが、近年の新技术の構法を採用しようとした際、実績はないケースが多いため、この辺りの考慮をしたものにして頂けるとよい。建設後の事業期間が30年という長期の中においては、主となる住宅はRC造をベースに検討を進めているが、コミュニティスペースについては木造も考えられる。例えば、「建設しようとする主たる建築物と類似の規模・構造」という条件にして頂けるとよい。	「建設しようとする主たる建築物と類似の規模・構造の建築物の建築実績を2009年以降に有すること。」に修正します。

■質問・回答(3)

頁	章	項目	内容	回答
12	第2章	6. (2) 特別目的会社の設立	SPCへの出資について、「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」という記載があるが、これを代表企業だけに変更することはできないか。	代表企業のみを出資義務とし、構成員全体で50%を超えていること、という趣旨で修正します。
14	第3章	1. (2) 予想されるリスクと責任分担	入居リスクの中に「警備リスク」という項目があるが、今回のような小さい規模の住宅整備において、SPC側のリスクとしてどのようなことを想定しているのか。	今回の事業は子育て世帯を対象にした住宅であり、子どもの安全は大事です。既往事例によらず、様々な対策が考えられます。民間提案を期待しています。
14	第3章	1. (3) 保険	SPCの保険について、第三者の賠償責任保険は事業者となっていて必要な部分かと思うが、事業者側で必要なその他の保険はどのようなものがあるか。例えば、火災保険など、事業者として求められるものはどのようなものがあるか。	火災保険などは、建物の所有者となる町が加入するものであり、民間側が考える必要はありません。運営者である民間側のリスクは、例えば、電球の閉め忘れなど、運営上のリスクのみです。そのため、第三者賠償責任保険を求める事例が多くなっています。
15	第3章	3. (5) SPCに対する支払額の減額等	一括金で支払う部分と割賦で支払う部分が今回あるが、事業者側のペナルティーにより割賦部分まで減額される可能性はあるか。	そのようなケースはありません。減額の対象は、「2) 本施設の維持管理・運営業務」及び「3) コミュニティ醸成業務」となります。例えば、掃除ができていない、入居者募集ができていないことが確認された場合、各々当該部分のサービス対価が減額となります。
16	第4章	2. 土地の使用に関する事項	土地の使用について、無償使用を許可するという記載があるが、これは税金も含め、何も払わなくてよいのか。	本項の記載は、建設期間中のことを示したものです。民間収益施設を設置する場合は、賃料を払ってもらえる等の対応が発生します。賃料は民間提案となります。
16	第4章	3. (1) 住宅棟	構造について、具体的に想定されているものはあるのか。	民間提案となります。
16	第4章	3. (1) 住宅棟	周辺民有地について、建築が可能な敷地と捉えてよいか。	今回の建設用地は実施方針で示す対象地が原則と考えています。周辺民有地の活用は、所有者と協議中であり、募集要項等において具体的に示します。周辺民有地の活用は民間提案となります。
16	第4章	3. (1) 住宅棟	今回の事業について、低層という記載があるが、構造の指定はないという認識でよいか。	構造の規定は予定していません。但し、地域優良賃貸住宅の技術基準を満たす必要があります。子育て世帯を対象にしているため、音の問題への対応は大事と考えています。

■質問・回答(4)

頁	章	項目	内容	回答
16	第4章	3. (1)住宅棟	住戸数について、20戸程度とし、前後5戸程度の幅とする規定がある。今後公表される評価基準にもよるが、一般的には20戸の方が価格点を満点とすることができると思うが、どのように考えているか。	定住対策として戸数を増やすことは大切であると考えていますが、周辺環境との調和や住んでみたいと思わせる住宅地としての質を高めることが重要と考えています。事業目的を実現するために必要な提案をして頂くため、価格以外の提案に係る評価点を高くしたいと考えています。詳細は募集要項等において示します。
16	第4章	3. (1)住宅棟	入居者の対象について、単身者・夫婦のみ世帯と子育て世帯と記載があったが、主旨を踏まえると子育て世帯だけで良いと感じる。単身者・夫婦のみ世帯を入れる理由は何なのか。	町内進出企業の従業員には単身者がおり、現在は町内に住宅が少ないために、町外で居住している人が多い状況があります。このような人たちが町内に住むことで、将来的に町内の住宅に転居するなど、移住・定住につなげていきたいと考えています。
16	第4章	3. (1)住宅棟	要求水準書において、間取りを具体的に絞ることを考えているか。	間取りの規定は考えていません。対象地において、理想の子育て世帯向け住宅の提案を期待しています。
16	第4章	3. (2)外構等	今回、駐車場を対象敷地外に出すことを考えてよいか。	実施方針案において、周辺民有地の活用を示していますが、町では周辺民有地の所有者と協議・調整中です。本事業において活用できる土地は、募集要項等の公表において具体的に示します。
16	第4章	3. (3)コミュニティスペース等	民間提案について、例えばスーパーなどを誘致して、収益をあげるということも含めてよいか。	利便施設を設置することは可能です。
—	—	—	町の開発指導要綱があるが、この手続き等について町側で整理されているのか。	町の開発指導要綱は、町の事業であるため今回は対象外となります。県の開発指導要綱は対象となります。前面道路の整備にあたり、県とは事前相談をしています。
—	—	—	要求水準書の公表について、いつ頃を想定しているのか。コンソーシアムチームの組成をする上では、早い段階で公表して頂けると検討がしやすく、提案の質が上がると考えている。	現在のところ、公表は6月を想定しています。
—	—	—	予算の規模はいつごろ公表されることになるか。	3月議会で債務負担行為の議決を行いました。最終的な予定価格は今後の要求水準書の検討等も踏まえ決定予定です。なお、債務負担行為の金額は公表されています。
—	—	—	予定価格の公表は予定しているのか。	予定価格の公表の仕方は検討中です。詳細は募集要項等の公表において提示予定です。

■質問・回答(5)

頁	章	項目	内容	回答
—	—	—	今回の事業は、一般的な公的住宅にして、安い家賃で入居してもらおうということは、事業趣旨に合わないと考えている。魅力的な住宅とするため、提案の自由度を高くしてほしい。提案グループの特色が活かせると思う。	町は、本事業の趣旨を踏まえ、価格ではなく、提案内容が重要であると認識しています。提案内容を評価するための評価基準は、募集要項等の公表において提示予定です。
—	—	—	今回の事業発注において、周辺民有地の活用方法の提案を求める考えはあるか。	今回の事業の業務内容とする予定はありません。周辺民有地の所有者においては、任意団体である土地利用研究会を発足し、土地活用の検討を進めています。但し、提案を拒むものではありません。
—	—	—	道路の拡幅事業は、いつ頃完成予定であるのか。	令和2年度中に河川沿いの道路を整備予定です。工事完了後は、対象敷地に大型車を寄せることができる環境となります。
—	—	—	近隣の保育園の待機児童が出るなど、キャパシティに問題は生じていないか。	現在のところ待機児童が発生している状況はありません。
—	—	—	長期にわたる事業期間において、諸事情で離脱する企業が発生した場合どのように考えているか。例えば、企業の後継者がいなくなり、会社を解散するようなことが発生した場合はどう考えればよいか。	ある企業が離脱した場合は、代替企業を連れてくることとなります。ある企業が離脱すると成立しないという体制ではなく、離脱した場合も事業は継続できるような体制を念頭に提案をお願いします。なお、事業継続が難しくなった場合、銀行に事業権が移り、事業が継続することとなります。
—	—	—	PFI事業において、SPCの財務諸表を発注者側へ提出して完了とするケースと、監査法人の監査報告書の内容も提出しているケースがある。今回の場合、どう考えておけばよいか。	監査報告書の提出をする必要はありません。詳細は、募集要項等の公表において提示します。
—	—	—	建物が完成した後に、近隣の河川が増水して建物に損害が生じた場合、サービス対価の1/100までは事業者負担となることが想定される中、その際の積算の対象に建物に生じた損害も含まれるのか。それとも、維持管理・運営の中で生じた損害だけを対象にするものなのか、現時点での考えを教えてください。	建物の所有権が町に移った段階において、災害リスクは町側のリスクとなります。
—	—	—	サインライズやまきたの事業契約書において、施設整備期間中に契約解除となった場合、原状復帰を求める可能性があるという記載があった。今回の場合も想定されているのか。銀行の融資をもらう際に、当該部分のリスクがあると資金調達が困難になるケースがあり、出来高部分について支払ってもらえるようにできると参入しやすくなる。	当該部分の規定は、途中段階の民有物を町が買い取り、その除却費を民間側で負担してほしいという趣旨の文面です。しかし、着工途中の建築工事を止め、除却することは原則考えていません。公序良俗を踏まえ、お互いに合理的な判断を行うことを念頭に検討を進めていくことを考えています。

■質問・回答(6)

頁	章	項目	内容	回答
—	—	—	先日の説明会において、対象地周辺にショッピングセンターを誘致するという話があったが、これはめどが立っているのか。	東山北1000まちづくり基本計画において位置付けた対象地においては、小田原百貨店やコメリを誘致しており、事業は完了しています。
—	—	—	対象地の周辺に、現在、新東名の現場事務所が設置されているが、これは今後どうしていく考えでいるのか。	当該地は民有地です。本事業の対象地周辺の土地活用については、土地利用研究会という土地所有者の組織が主体となり、町も協議に加わりながら検討を進めているところです。現在具体的な考えは整理されていません。