

実施方針（案）に関する質問への回答の公表について  
（令和2年3月27日公表）

本回答書は、令和2年1月24日（金）から令和2年2月4日（火）までに受け付けた「山北町水上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、募集要項等でご確認ください。

受付期間：令和2年1月24日（金）から令和2年2月4日（火）午後5時まで

受付件数： 33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
3	第1章	1. (6)業務範囲	⑪本施設の居住者の移転に係る現状復旧業務は、発生都度に別途支払われるのでしょうか。それとも頻度や規模を事業者で予測して入札費用に含め、平準化で支払われるのでしょうか。	現状復旧業務は、発生するタイミングに都度町から受託者へお支払いする予定です。
3	第1章	1. (6)業務範囲	⑬本施設の大規模修繕業務はサービス対価に含まないとありますが、費用は別途、町から支払って頂けるのでしょうか。	大規模修繕費は、家賃収入から町が毎年度積立を行い、大規模修繕を実施する時期に町から受託者へお支払いする予定です。毎年度積み立てる金額は民間提案となります。
3	第1章	1. (6)業務範囲	コミュニティ醸成業務とはどのような業務を想定されていますか。	コミュニティ醸成業務の目的は、p1の(4)事業目的の3)移住促進、定住促進に資するコミュニティの醸成等に記載しています。これを実現するために必要な施設・環境を整える業務となり、具体的な内容は民間提案となります。
3	第1章	1. (6)業務範囲	費用はサービス対価に含まないとありますが、大規模修繕業務を実施、完了時に町が事業者を支払う考えでよろしいでしょうか。	大規模修繕費は、家賃収入から町が毎年度積立を行い、大規模修繕を実施する時期に町から受託者へお支払いする予定です。毎年度積み立てる金額は民間提案となります。
3	第1章	1. (8)本事業のスケジュール(予定)	要求水準書の公表時期はどの時点で公表予定ですか。	令和2年6月の募集要項等の公表と同じ時期を予定しています。
3	第1章	1. (9)支払いに関する事項	建築工事費に対する考え方ですが工事完了60日以内に概ね45%の支払いを受け、残金55%は割賦とあります。割賦の期間は30年と記載されております。仮に6億円工事で考えた場合、2.7億円を60日後、3.3億円を360回で割った金額が毎月支払われるという事でしょうか。それとも資金調達企業(運営企業)から工事完了後に満額支払われるのでしょうか。	工事費は、工事完了60日以内に概ね45%の支払いを行い、残金55%を割賦でお支払いする予定です。割賦のお支払いは、工事費の55%を対象に、毎年度お支払いを予定しています。各年度のお支払いは、2回に分けてお支払いすることを予定しています。
3	第1章	1. (9)支払に関する事項	地域優良賃貸住宅の建設に関する国の交付金(概ね45%)の確定時期をご教示頂けませんでしょうか。	令和3年4月を想定していません。国及び神奈川県を通じて、交付額が決定します。
8	第2章	2. (1)募集要項等の公表	今後ご公表いただく基本協定書(案)について、協定書の有効期間を基本協定の締結日から事業契約が山北町議会の議決を得て本契約となった時までとさせていただきますでしょうか。	基本協定書(案)は現在検討中です。ご意見を踏まえつつ、町において検討を行います。
8	第2章	2. (1)募集要項等の公表	今後ご公表いただく基本協定書(案)について、構成員の独占禁止法違反等により事業仮契約又は本契約が成立しなかった場合の違約金の負担については、構成員による連帯負担ではなく、帰責企業負担としていただけますでしょうか。	基本協定書(案)は現在検討中です。ご意見を踏まえつつ、町において検討を行います。

■質問書回答(2)

頁	章	質問項目	内容	回答
8	第2章	2. (1)募集要項等の公表	今後ご公表いただく基本協定書(案)について、基本協定書における違約金は、基本協定の締結時から事業契約の本契約成立前までの期間に独禁法違反等に該当した場合に発生し、事業契約成立後に該当した場合は発生しないとの認識でよろしいでしょうか。	基本協定書(案)は現在検討中です。ご意見を踏まえつつ、町において検討を行います。
9	第2章	3. (1)公募参加者の参加要件	構成企業と協力企業につきまして、地元企業の活用としての評価(加点)に差異は生じますか。	p10において、「県西地域2市8町に本店・本社・主要な営業所(小田原市、南足柄市、中井町、大井町、松田町、山北町、開成町、箱根町、真鶴町、湯河原町)を持つ企業が公募参加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。」と記載しています。評価基準は、今後公表予定の募集要項等と一緒に公表を予定しています。
9	第2章	3. (1)公募参加者の参加要件	「構成員は、他の公募参加グループの構成員として重複参加は認めない。」とありますが、協力企業の重複参加については制限がないとの認識でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
9	第2章	3. (1)公募参加者の参加要件	「県西地域2市8町に本店・主要な営業所を持つ企業が公募参加グループに参加している場合は、その参加企業数に応じ地域貢献点を加点する」とありますが、定義からすると公募参加グループに協力企業も含ま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	第2章	3. (2)公募参加企業又は参加グループの構成員の資格要件	公募参加企業又は参加グループの構成員となる、維持管理企業、運営企業、マネジメント企業、資金調達企業については、資格要件は不要との理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
10	第2章	3. (3)公募参加企業又は公募参加グループの構成員の制限	「公募参加企業又は公募参加グループの構成員の制限」と記載されていますが、もし項に該当していても協力企業として参加可能との理解でよろしいでしょうか。	参加可能です。但し、当該協力企業の責めに帰すべき事由があった場合は、SPCの責任となります。
10	第2章	3. (3)公募参加企業又は公募参加グループの構成員の制限	審査委員会の委員は公表されますか。	審査委員は、都市計画・住環境・コミュニティ、経済、土木・建築の分野の有識者3名及び副町長、関連分野の町職員(課長級)を想定しております。委員が確定次第町ホームページにて公表いたします。
10	第2章	3. (3)公募参加企業又は公募参加グループの構成員の制限	「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、その他はないとの理解でよろしいでしょうか。	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様の扱いとします。

■質問書回答(3)

頁	章	質問項目	内容	回答
11	第2章	3.(4)公募参加者の備えるべき参加要件等に関する確認基準日	(2)及び(3)には協力企業は含まれないとの認識ですが、(4)では協力企業も含まれるのでしょうか。また参加表明書の提出以降に決定した協力企業について、参加要件等を確認できる資料の提出が別途必要なのでしょうか。	含まれません。但し、企業の社会的責任を鑑み、参加要件を満たすことを望みます。
12	第2章	6.(2)特定目的会社の設立	「SPCを山北町に設立するもの」とありますが、本事業予定地をSPCの所在地にすることは可能でしょうか。	可能です。但し、SPCの所在地を本事業予定地に登記するため、SPCにおいて専用空間を確保する必要があります。
12	第2章	6.(2)特別目的会社の設立	「公募参加者の構成員による出資は、必要条件ではないが、公募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。」とありますが、代表企業のみを出資を必要条件として頂けますでしょうか。	代表企業のみを出資を必要条件に修正します。詳しくは、別紙の実施方針(案)修正版をご覧ください。
15	第3章	3.(2)5)財務の状況に関するモニタリング	SPCは、毎年度、決算書類により財務の状況について、町へ報告するものとするとして御座いますが、公認会計士又は監査法人の監査報告書の添付は不要としていただけますでしょうか。	モニタリングの具体的方法は、今後公表予定の募集要項等において規定します。ご意見を踏まえつつ、町において検討を行います。
15	第3章	3.(5)SPCに対する支払額の減額等	維持管理・運營業務に対する改善勧告により、貴町からのサービス対価が減額される場合は、当該業務に係るサービス対価に対して減額措置が行われ、本施設の整備業務に係る対価については減額されないとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
16	第4章	3.(1)住宅棟	構造・階数等の規模については、特に制限がないとの認識でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
16	第4章	3.(1)住宅棟	「単身・夫婦のみ世帯5戸程度、子育て世帯20戸程度、合計25戸程度」とありますが、前後5戸程度とはそれぞれの世帯に対してでもいいとの認識でよろしいでしょうか。「単身・夫婦のみ世帯10戸、子育て世帯25戸、合計35戸」など。	ご理解の通りです。但し、単身・夫婦のみ世帯を0戸とすることは認めないこととします。
16	第4章	3.(3)コミュニティスペース等	民間収益施設を設置、または誘致することは可能とありますが、賃借料などはどのようにお考えでしょうか。	賃借料は民間提案となります。
16	第4章	3.(3)コミュニティスペース等	「コミュニティ形成に資する施設を対象地内において確保する」とありますが、近隣で「集会所」等のコミュニティスペースは、どのような施設があり、構造・規模は何㎡になりますか。	近隣には下記の施設があります。 ・上本村集会所/住所：山北町向原1727番地/構造：木造平屋建/延床面積：約70㎡/主な設備：和室、台所、トイレ等/管理者：上本村自治会 ・向原児童館/住所：山北町向原311番地/構造：木造平屋建/延床面積：約290㎡/主な設備：会議室、和室、調理室、トイレ等/管理者：山北町生涯学習課、向原連合自治会(指定管理者)

■質問書回答(4)

頁	章	質問項目	内容	回答
16	第4章	3. (4)道路	『水上地区町営住宅基本構想 概要版』では今後の検討スケジュールに「令和元年(2019)度 道路整備」とありますが、実施方針16頁では、「町道管理者と協議の上、必要な整備を実施する」とあります。どこまでが町で整備する道路で、どこからが事業者で整備する道路になるかご教示ください。	別紙1をご参照ください。
19	第6章	事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項	施設引渡し前に事業契約解除となる場合において、暴力団対策法の違反による解除等を除き、原則として、施設の出来高部分は貴町により買い取りいただけるとの認識でよろしいでしょうか。	町の責めに帰すべき事由により事業契約解除となる場合は、施設の出来高部分に該当する費用をお支払いします。SPCの責めに帰すべき事由により事業契約解除となる場合は、町は一切の費用を支払いません。
26	第2章	(資料1) 事業スケジュール(案)	事業スケジュール(案)に記載されている本施設の整備(調査・設計・建設)業務期間が約10か月の期間となっておりますが調査・設計・建設まで含んで10か月は少し短いと感じます。10か月の中で調査・設計・建設それぞれの期間をどのように想定されていますでしょうか。	今後ご提出頂く提案書においては、基本設計と同等の検討成果をご提出頂く予定です。事業者選定後、その成果を町と協議・調整を進めていく予定です。建設期間は8ヶ月程度を想定しています。
27	第3章	(資料2) リスク分担表(案)	入居者の空室リスクは、町のリスクと考えてよろしいでしょうか。(入居率の状況にかかわらずサービス対価を平準化で支払われると理解でよろしいでしょうか)	空室リスクは、基本的には町の負担と考えておりますが、空室リスクの詳細条件は、今後の募集要項等において公表します。
27	第3章	(資料2) リスク分担表(案)	施設引渡し後の維持管理・運営期間中に、不可抗力により増加費用や損害が発生した場合、清掃・消毒作業費等の維持管理・運営業務に係る増加費用や損害のうち、年間の維持管理・運営業務に係るサービス対価の1%に至るまでを上限とし、増加費用や損害の1%がSPC負担となり、施設に生じた損害については、瑕疵責任が認められる場合を除き、1%ルールの対象とはならず、SPC負担は生じないとの理解でよろしいでしょうか。	ご質問頂いた内容は事業契約書(案)に示す内容であり、現在検討中です。ご意見を踏まえつつ、町において検討を行います。
27	第3章	(資料2) リスク分担表(案)	税制度リスク「消費税の範囲変更、税率変更に関するもの」は町の負担とありますが、2018年度の税制改正において長期割賦販売等に係る延払基準が廃止されたことに伴い、事業者は施設引渡年度において、施設費全額の消費税額を金融機関等から借入する必要があります。このため、割賦手数料の算定対象となる施設費の各回支払額を、消費税等を含む金額として頂けませんでしょうか。(施設費の各回支払額に消費税が含まれていないと、本施設引渡時の基準金利が入札公告時よりも上昇した場合、事業者は消費税分の借入に係る利息の増加額を賄うことができず、金融機関等からの資金調達が困難になります。)	ご意見を踏まえつつ、町において検討を行います。詳細条件は募集要項等において公表します。
29	第8章	(資料3) 位置図	建築計画を策定するために、できるだけ早く敷地測量図、真北測量、地盤測量図などをいただきたいのですが、どの時点でいただけますか。	別紙2、別紙3をご参照ください。