

山北町水上住宅整備事業 質問と回答

書類名	頁	章	項目	内容	回答
実施方針	3	第1章	1. (9) 支払に関する事項	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ています。このため、移設整備業務の対価相当額については、貴町より支払われる都度ではなく、将来に受け取る割賦部分も施設引渡し年度の売上として認識され、SPCには当該金額に係る消費税が課税されることとなります。当該消費税分を施設引渡し年度に資金調達する必要があり、一般的には金融機関より資金調達することとなりますが、従来のような割賦元金に対する消費税課税の方法では、SPCの当該借入に係る金利上昇リスクが発生してしまい、安定した資金調達を実施することが出来ません。そもそも、SPCにそのようなリスクが残ることはPFIとして相応しくないと思慮します。よって、施設整備費相当額に係る消費税相当額全額については、施設整備業務に係る対価の一括部分の支払いタイミングにて一括でお支払いいただく、もしくは当該消費税相当額全額を割賦対価に含めて頂けませんでしょうか。	提案金額に消費税融資金利を含みご提案ください。
実施方針	10	第2章	3. (1) 公募参加者の参加要件 ④協力企業の定義	協力企業は「構成企業から業務を受託する企業・法人・個人」とありますが、出資をしない協力企業はSPCから直接業務を受託することはできないのでしょうか。	協力企業は構成企業から業務を受託する企業・法人・個人であり、SPCから直接業務を受託する企業は構成企業となります。 なお、代表企業以外の構成企業の出資は義務ではありません。
実施方針	10	第2章	3. (1) 公募参加者の参加要件 ③再委託について	設計業務、建設業務、維持管理業務、運営業務については、当該業務の一部を、第三者（協力企業）に再委託（再発注）することも可能とするが、提案書のその旨と委託企業名を明示することとありますが、提案時において、第三者が確定しない場合は「委託企業未定」と表記すれば良いのでしょうか。また、事業開始後、再委託を予定していなかった業務について、当該業務を再委託する場合、特別な手続きが必要となるのでしょうか。	提案書提出時、提案者が本事業に必要と認められる業務に対し、当該事業を遂行する協力企業が未定とすることは認めません。 事業開始後、再委託を予定していなかった業務については、別途、町に報告するものとし、その手続きは町と別途協議するものとします。
実施方針	17	第4章	2. 土地の使用に関する事項について	周辺民有地活用について、借地契約の確約はいただいておりますでしょうか。進行状況やその場所、土地面積について教えてください。	周辺民有地の活用できる対象範囲は、募集要項公表時に公表いたします。
実施方針	17	第4章	2. 土地の使用に関する事項について	本事業敷地に民有地が含まれており、事業期間中はSPCへの無償使用を許可する、とありますが、土地に関わる公租公課は、どのようにお考えですか？	町は民有地所有者から定期借地契約により借り受け、公共サービス提供のため借り受けた土地の使用をSPCに無償使用の許可をするものです。本件に関する公租公課は、SPCに関係ありません。
実施方針	17	第4章	3. (3) コミュニティスペース等	民間収益施設にて、入居者の駐車場加算代金を徴収することと設定した場合、入居者の家賃と一緒に徴収するのか、分けてSPCが加算代金を徴収行えばよいか教えていただきたいです。	要求水準書p8に示す駐車場に関する使用料は町で徴収します。当該駐車場は民間収益施設に該当しません。なお、民間収益施設の加算代金の徴収については町では行いません。

書類名	頁	章	項目	内容	回答
実施方針	17	第4章	3.(3) コミュニティスペース等	事業予定地に収益施設を設置した場合、町とSPCの定期借地契約を結ぶこととありますが、定期借地契約における賃料は民間提案と明記ありますが、賃借料は発生させないという認識でもよろしいでしょうか。	定期借地契約における賃借料の設定は民間提案であり、賃借料の設定にあたっては、本事業の趣旨を踏まえ、必要な金額を設定してください。なお、賃借料を0円をすることも可能です。
実施方針	17	第4章	3.(4) 道路	接道の認定外道路となっている道路は、建築基準法上の接道として使用できる道路ではないと判断して良いとよろしいでしょうか。	東側の認定外道路は、現在建築基準法第42条2項道路に該当します。現在、道路境界に関して県と相談を行っており、詳細は募集要項公表時に示します。
実施方針	17	第4章	3.(1) 住宅棟	住宅棟の戸数について、示されている戸数の「前後5戸程度を想定する」とありますが、計画によっては最大10戸の戸数差が生じてしまうと思慮します。提案内容、提案価格をそれぞれ公正に評価するため、戸数は指定頂くことを出来ますか。	「別表 提案評価項目と配点表」の「移住・定住促進に資する工夫」において、「移住・定住者数を増やす工夫(転居後の対応含む)が組み込まれているか」としています。本事業では、本住宅の入居を通じた移住・定住者数を増やすことを目的とし、この目的達成のための総合的な提案を期待しております。そのため、固定的な住戸数を設定し、住戸数の多少のみでの評価はいたしません。
実施方針	31	資料2	リスク分担表(案)について	住民対策リスクについては、整理されておりますが、入居者対応については町のリスクとのことで良いでしょうか(設備の維持管理等は除き、生活騒音問題やペット問題等を含む)。	実施方針の生活騒音やペットに係るマナー等の入居者対応に関する問題は、共通の請負委託リスクにおける「住民からの苦情(建設時・運営・維持管理時)」に該当し、事業者側のリスクとなります。
実施方針	31	資料2	リスク分担表(案)について	「不可抗力リスク」に、天災・暴動等自然・人為的な事象のうち、通常予見不可能な事象による損害・遅延・中断・中止、があります。負担者は基本的に町ですが、SPCにも1%ルールが適用されることになっています。計画地は、山北町の洪水想定浸水区域などに含まれています。この想定している洪水などが発生した場合は、「通常予見不可能」だと判断されるのでしょうか?それとも予見可能だったと判断し、別のリスクが適用されることになるのでしょうか?	尺里川の洪水に伴う対象地の浸水について、町所有施設は町のリスクとなり、民間所有施設(収益施設など)は事業者のリスクとなります。なお、SPCの1%ルールの適用は建設期間中のみとなります。
実施方針	31	資料2	リスク分担表(案)について	「安全管理リスク」について、建設期間・維持管理機関に事故や第三者に損害を及ぼし、遅延や損害が発生した場合とあるが、この維持管理期間というのは具体的にいつからいつまでの期間を指しているのか定義を教えてください。	維持管理期間は、建物の所有権を町へ移転した日から事業契約の期間満了日までを指します。
募集要項 様式集	23	様式4-3	設計・建設費内訳表・関連業務工事内訳書	設計・建設期間中のSPC運営費は「8. その他費用_⑦SPC設立初期費用等」に記載すればよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
募集要項 様式集	23	様式4-3	設計・建設費内訳表・関連業務工事内訳書	年度の表記が平成30年度となっておりますが、令和3年度との認識でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。内容を訂正し、再公表いたします。
募集要項 様式集	24	様式4-4	現状復旧費	原状復旧業務に係る費用については、サービス対価に含まない旨要求水準書(案)に記載されています。様式4-4にある原状復旧費については削除、との理解でよろしいでしょうか。	現状復旧費は町が支払いますが、町が想定しておくべき費用として参考に聞いているものです。

書類名	頁	章	項目	内容	回答
優先交渉権者決定基準	2	4. 提案内容審査	1) 提案価格の確認	「町の想定する募集予定価格の範囲内であることを確認する。提案価格が予定価格を超える場合は失格とする」とありますが、町の想定する予定価格は公表して頂けるのでしょうか。	今後公表する募集要項において公表の考え方を示す予定です。
優先交渉権者決定基準	2	4. 提案内容審査	提案住戸数と予定価格	要求水準書（案）で示される提案住戸数に幅がございますが、予定価格の想定については何戸程度を想定されてはいかがでしょうか。	25戸を想定しています。但し、本事業の目的を達成するため、事業全体を総合的に勘案した提案を期待します。
優先交渉権者決定基準	-	別紙 提案評価項目と配点表	様式4-14住戸計画	単身・夫婦のみ世帯向け住戸については特に評価内容が記載されていないように思われますが、単身者・夫婦のみ世帯向け住戸については評価対象ではないとの理解でよろしいでしょうか。	ご指摘を踏まえ、内容を変更し、再公表いたします。
優先交渉権者決定基準	-	別紙 提案評価項目と配点表	様式4-14住戸計画	要求水準書（案）によると、単身・夫婦のみ世帯は5戸程度、子育て世帯は20戸程度の住戸数、計25戸程度とありますが、戸数が多い方が加点となるのでしょうか。その場合の対応様式は「様式4-14」との理解でよろしいでしょうか。	「別表 提案評価項目と配点表」の「移住・定住促進に資する工夫」において、「移住・定住者数を増やす工夫（転居後の対応含む）が組み込まれているか」としています。本事業では、本住宅の入居を通じた移住・定住者を増やすことを目的とし、この目的達成のための総合的な提案を期待しております。そのため、限定的な住戸数を設定し、住戸数のみでの評価はいたしません。
要求水準書	2	第1章	3. (1) ⑭入居者の募集宣伝業務	入居者募集に伴い、入居者は100%町外からの入居を目指していくものかをお聞かせください。本事業のリスクとして空室は極力避けるべきであり、近隣市町村からの入居募集も検討しなければならないことも考えております。	要求水準書のコンセプトにおいては本町にゆかりのない方々、都心の居住者等をターゲットとする旨が示されています。本事業では、これらの方々の移住・定住者を増やすことを狙っていますが、本町とゆかりのある方々の移住・定住者を拒むものではありません。
要求水準書	2	第1章	4. (1) ③	東側道路は認定外道路と記載がありますが、建築基準法上の「道路」ではないとの認識でよろしいでしょうか。	東側の認定外道路は、現在建築基準法第42条2項道路に該当します。現在、道路境界に関して県と相談を行っており、詳細は募集要項公表時に示します。
要求水準書	7	第2章	1. 事業用地の範囲	実施方針質問回答の再確認になりますが、周辺民有地については募集要項公表時点では情報公開されるとの認識でよろしいでしょうか。また、周辺民有地が事業用地に含まれた場合には要求水準の付帯施設条件等に変更は生じるのでしょうか。	周辺民有地の活用できる対象範囲は、募集要項公表時に公表いたします。また、要求水準書の付帯施設条件等に変更致しません。
要求水準書	7	第2章	5. 家賃設定	家賃設定の国の基準と明記してあるが、家賃設定の参考とする資料などご指示いただけますでしょうか。	町としての家賃設定の考え方は募集要項において提示します。なお、本事業は地域優良賃貸住宅制度を活用した国庫補助を活用予定であり、同制度要綱等において家賃設定の考え方が示されています。
要求水準書	8	第2章	6. (2) 付帯施設等 外構等 外溝	交通安全に配慮した敷地内通路と明記あるが、敷地内通路とは自転車や歩行者に対しての通路という認識でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。

書類名	頁	章	項目	内容	回答
要求水準書	8	第2章	6.(1)	「単身・夫婦のみ世帯は5戸程度、子育て世帯は20戸程度の住戸数、計25戸程度、程度とは前後5戸を想定。但し単身・夫婦のみ世帯を0戸にすることは認めない」とありますが、単身・夫婦のみ世帯は1戸以上とし、合計戸数が戸数20戸から30戸までの間であれば良いとの理解でよろしいでしょうか。もしくは、単身者・夫婦のみ世帯、子育て世帯それぞれ前後5戸程度（単身・夫婦のみ世帯は1戸以上）との理解でよろしいでしょうか。（この場合、最少戸数16戸、最大戸数35戸となります。）	ご理解のとおりです。単身・夫婦のみ世帯は1戸以上とし、合計戸数が戸数20戸から30戸までの間としています。
要求水準書	8	第2章	6.(2) 付帯施設等 道路等の防犯灯	町道水上2号線整備に伴う防犯灯は電力会社の電柱に事業者が設置し、所有権は町として維持管理は町が行うものと考えてよろしいか	本町では防犯灯の所有権及び維持管理は自治会が担っています。本事業で設置する防犯灯の所有権及び維持管理は自治会と協議の上、決定する予定です。
要求水準書	10	第3章	2.(2)④	災害時の非常対策についての文の中にEVの機動の工夫とありますが、エレベーターの設置は必須ではないとの認識でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
要求水準書	10	第3章	2.(2)③	太陽光・風力など再生可能エネルギーの導入を検討すること、とありますが、自然エネルギーを活用して発電し、売電などを行った場合、この収入に対する取り扱いはどうなりますか？	事業者提案と致します。
要求水準書	10	第3章	2.(2)③	山北の豊かな自然に触れる住まいづくりとして、地下水の利用を考えても宜しいでしょうか？この場合、灌漑用水など水利用者との調整が必要でしょうか？	町では地下水の利用について規制等はありませんので、調整の必要はなく利用は可能です。
要求水準書	10	第3章	3. 構造計画	法令を遵守した構造とし、特に条件は定めない。とありますが、木造とRC造ではコストも違いますし、30年後の事業契約終了時の建物状態、途中の修繕費等、条件が比べられないと思いますが、審査基準においてどのような点数の差があるのか目安を教えてくださいませんか。	構造の種別の違いにより一律に評価の差を設定することは致しません。住宅性能評価書の取得等の客観的な定量評価と、独自提案に係る定性評価を組み合わせることで評価を実施致します。
要求水準書	11	第3章	3. 設備計画 インターフォン設置	消防用インターフォンの設置につきまして、自動火災報知機兼用等、具体的な仕様があれば教えてください。	事業者提案と致します。
要求水準書	11	第3章	3. 仕上げ計画	化学物質測定を全戸でおこなうこととなっておりますが、測定方法に指定はあるのか教えてください。	測定方法の指定はありません。
要求水準書	11	第3章	3. 設備計画 インターフォン設備	消防対応インターフォンとありますが、インターフォンから直接消防署に連絡が行くシステムではなく、住戸内の火災感知器からインターフォンを通して警報音が共用部に鳴るシステムと解釈してよろしいでしょうか	ご理解のとおりです。内容を訂正し、再公表致します。

書類名	頁	章	項目	内容	回答
要求水準書	11	第3章	3. 設備計画 通信設備	インターネット設備を設置することとありますが、事業者側が回線工事を行い使用料も事業者が負担すると考えるのでしょうか。また共用部までの引込とし各住戸に空配管を行うことよろしいでしょうか。	事業者提案と致します。
要求水準書	11	第3章	3. 設備計画 電話、テレビ受信、通信設備	電話、テレビのBS・CS、インターネット設備を設置することとありますが、独立した住宅である場合、回線を申し込まなければ、回線の引きこみ工事を行ってこない可能性があるため、電話回線、ネット回線、BS・CSの工事費は入居者の負担となることよろしいでしょうか。	事業者提案と致します。
要求水準書	12	第3章	3. 便所	温水洗浄便座を設置できるよう、とありますが便座の設置については義務ではないと考えてよろしいでしょうか	便座は本事業において設置することとします。温水洗浄便座の設置は事業者提案となります。
要求水準書	13	第3章	4. 外構等 整地	地盤高を周辺道路より高くし整地をおこなうとありますが、最低何cm以上高くするなど洪水ハザードマップに沿って具体的な指示はいただけるのでしょうか。また、水害（河川氾濫）避難経路及び避難方法は県と協議をおこなうとあるが詳細日程を教えてください。	地盤高の具体的な高さは町から提示しませんので、提案者側でご提案ください。なお、河川氾濫に伴う被災等が該当する「不可抗力リスク」は、実施方針（案）のリスク分担表において町、民間1%ルールと示しております。
要求水準書	13	第3章	4. 外構等 整地	①「事業計画地全体の盛土の確保と搬入は町で行い全体の整地を行うこと」とあります。搬入と同時に整地を実施することの解釈でよろしいでしょうか。また、その時期についてご教示願います。	盛土の搬入は、令和3年10月までに対象地内に搬入を予定しております。搬入時期は調整可能であることから、搬入時期の調整の必要がある場合は、提案者側からご提案ください。
要求水準書	13	第3章	4. 外構等 整地	②「浸水危険性の解消を要望していく考えである」とありますが、計画地に関する具体的な要望をご教示願います。	尺里川は神奈川県が管理者となっている2級河川であり、防災対策にあたっては町から要望をしていく考えです。要望として、河床の掘り下げ等による河川区域内での対策を要望していく予定です。
要求水準書	13	第3章	4. 駐車場・駐輪場	一台当たりのスペースは、各戸1台を確保すること、とありますが、「駐車場は各戸1台を確保する」という意味で正しいでしょうか？ また、これは1台に限るという意味でしょうか？ 実施方針（案）【再修正版】では、「本施設の概要」で、最低限1台と記述し、複数台の駐車場整備も可能に思えますが、どちらがどちらの捉え方が正しいのでしょうか？	駐車場は最低限各戸1台確保するものとし、それ以上の確保は提案者の提案となります。
要求水準書	13	第3章	4. 駐車場・駐輪場	「整地」について、地盤高を周辺道路より高くし、事業計画地全体の整地を行うこと、とありますが、地盤面の高低は提案の範囲に含まれるのでしょうか？ あるいは山北町で想定している高さがあるのでしたら、数値をご開示ください。	地盤高の具体的な高さは町から提示しませんので、提案者側でご提案ください。なお、河川氾濫に伴う被災等が該当する「不可抗力リスク」は、実施方針（案）のリスク分担表において町、民間1%ルールと示しております。

書類名	頁	章	項目	内容	回答
要求水準書	13	第3章	4. コミュニティスペース	コミュニティを醸成するために必要な施設を設けることとありますが、屋外のスペースとして設けることも可能ですか	ご理解のとおりです。
要求水準書	13	第3章	4. 駐車場・駐輪場	盛土の確保と搬入は町で行うとありますが、事業者の工事の状況や工程の変化により、搬入時期や搬入量に変化がある可能性があります。迅速に対応して頂けるのでしょうか。また、事業者側で盛土の確保と搬入を行ってはダメでしょうか。	町は、盛土に活用できる土を保有しています。この搬入にあたっては、町で実施することを考えておりますが、可能な限り早い対応に努めますが、事業の進捗状況に応じて提案者側で搬入することも可能です。 なお、事業者側で盛土を確保し、搬入することを拒みませんので、事業者側で確保する場合はご提案ください。
要求水準書	17	第4章	7. 維持管理・運営に関する条件	「入居者の募集に際し、町と協力し、…」とありますが、どの程度の町の協力を期待できるのでしょうか。提案に関して事前に町との相談等は可能でしょうか。	町は、町営住宅等の入居者募集として、町ホームページや町役場の窓口を通じて募集をこれまで行ってきており、同様の協力は可能です。また、提案される募集方法に際して、町の協力が可能な場合は、協議の上可能な範囲での協力を行います。 なお、事前の個別相談は受け付けません。
要求水準書	17	第4章	7. 維持管理・運営に関する条件	入退去手続や入退去に関する業務は町が行う、とありますが、入居申込から本契約に至るまで、入居者とのやり取りは町で実施され、入居が決まった方の情報を事業者に連絡して頂けるとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
要求水準書	17	第4章	7. 維持管理・運営に関する条件	居室の鍵は事業者が管理する、との理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
要求水準書	17	第4章	7. 維持管理・運営に関する条件	「共用部分の光熱水費は家賃に含まれており、町が負担する」とありますが、共用部分の光熱水費も事業費に含めたいうえで、家賃設定をして提案する、との理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
要求水準書	17	第4章	7. 維持管理・運営に関する条件	常駐管理人等を置くことは民間提案とする、とありますが、常駐（週40時間勤務）でない、巡回管理人を置くことも民間提案との理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
要求水準書	17	第4章	7. 維持管理・運営に関する条件	事業者が実施した原状復旧について、その費用は町から事業者を支払われるとの理解でよろしいでしょうか。定額のサービス対価には含まれないが、本事業の業務には含まれるため、定額のサービス対価に合算して支払われるとの理解で相違ないでしょうか。	入退去に伴う現状復旧の費用については、定額のサービス対価とは別に、発生の都度町から事業者を支払います。
要求水準書	17	第4章	7. 維持管理・運営に関する条件	復旧計画については、「入居者に請求すべき修繕及び退去時清掃費」、及び「町が負担する修繕及び清掃費」をそれぞれ明確にして作成する、との理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
要求水準書	17	第4章	7. 維持管理・運営に関する条件	入居者の募集に際し町と協力し、とありますが、入居者募集の取り組み姿勢については、①町と協力のうえ事業者が主体となって行う②町が主体となって募集を行い、事業者はそれに協力する、いずれの理解とすればよろしいでしょうか。	①のご理解のとおりです。

書類名	頁	章	項目	内容	回答
要求水準書	17	第4章	7. 維持管理・運営に関する条件	入居者の募集について、入居希望者から様々な問い合わせ（入居可能時期、内覧希望、空室状況など）があると予想されますが、入退去手続きや入退去に関する業務は町が行う、とあることから問い合わせ窓口も町が行うとの理解でよいでしょうか。	ご理解のとおりです。但し、退去に伴う現状復旧に関する工事は事業者側が実施することとします。
要求水準書	17	第4章	7. 維持管理・運営に関する条件	入退居手続きや入退居に関する業務は、町が行うとありますが、退去時の室内の確認、現状復旧の確認については、本事業範囲に含まれていないとの理解でよろしいでしょうか。	現状復旧の確認は事業者の業務となります。 なお、退去時の室内の確認は、入居者、事業者、町の三者が一堂に会して実施します。
要求水準書	-	添付図5	上下水道の各費用について	上水道に関しまして、水道メーターの町の保有分を利用することに関して、事業費の中で審査、検査手数料など見込んだほうがよろしいでしょうか。	申請件数（メーター数）ごとに設計審査手数料（1,000円）と工事検査手数料（1,000円）を事業費に見込んでください。
要求水準書	-	添付図5	上下水道の各費用について	下水道に関しましては接続をするのに受益者負担金等発生するものでありましようか。	下水道受益者負担金については発生しません。

山北町水上住宅整備事業 意見

書類名	頁	章	意見項目	内容	回答
要求水準書	8	第2章	各住戸の面積	<p>各住戸タイプの居室内面積についての基準が示されていませんが、競争の公平性確保のため、各住戸タイプの基準となる面積をお示しいただくことはできませんでしょうか。</p> <p>例えば、子育て世帯タイプを70㎡/室と提案する事業者と90㎡/室と提案する事業者がいた場合、同程度の仕様であれば後者の方が入札価格は高くなりますが、それ以上に提案として評価されるのか等、評価の基準が曖昧になる可能性があると考えます。</p>	<p>「別表 提案評価項目と配点表」の「住戸計画」において、「子育てする親が使いやすい工夫がなされているか」「子どもが使いやすい工夫がなされているか」「単身・夫婦のみ世帯が暮らしやすい工夫がなされているか」としています。本事業では、子育て世帯及び単身・夫婦のみ世帯が暮らしやすい環境をつくることを目標に、この目標達成のための総合的な提案を期待しております。そのため、固定的な住戸面積を設定し、住戸面積の多少のみでの評価はいたしません。</p> <p>なお、本事業の評価方法は優先交渉権者決定基準に示す通り、現段階においては価格点10点、提案内容評価点90点、合計100点を相対評価で実施する予定です。</p>