

太良町定住促進住宅整備事業(仮称)募集要項等

質問に関する回答(平成29年1月25日公表)

質問及び回答

No.	質問内容				回答	
	書類名	頁	質問項目	内容		
1	募集要項(案)	4	2-1(6)2	入居者契約更新	契約更新は何年毎に予定しておりますでしょうか。 また、その際の更新書類はございますでしょうか。	3年程度を予定している。 書類については、新規入居時と同様とする予定です。
2	募集要項(案)	4	2-1(6)2	募集ツールについて	ポスターやチラシの校正については、都度町への確認が必要でしょうか。	民間提案とします。
3	募集要項(案)	4	2-1(6)2	鍵交換	退去時の鍵交換費用は、入居時の入居費用より精算可能でしょうか。	国交省ガイドラインにより鍵交換費用については、SPCの負担とします。
4	募集要項(案)	4	2-1(6)2	家賃保証	連帯保証人の代わりに家賃保証会社の利用は可能でしょうか。 また、保証会社利用の判断は町とSPCどちらで判断されますでしょうか。	家賃保証協会の利用は可能とする予定です。 保証会社利用の判断については入居者が行います。
5	募集要項(案)	4	2-1(6)2	入居条件	入居中、入居条件に該当しなくなった場合はどのような対応になりますでしょうか。	入居条件に該当しなくなった場合については、その都度協議します。
6	募集要項(案)	4	2-1(6)1④		「本施設の整備に係る近隣対応・対策業務及び関連業務」とありますが、近隣への事前説明などは町でして頂けるのでしょうか。 また、町と近隣とで事前に取決め事項が発生する事はあるのでしょうか。	事業契約書第15条で事前説明会はSPCで行うこととしています。
7	募集要項(案)	4	2-1(6)2⑧	募集に付する事業内容について	本施設の維持管理に係る警備業務とありますが、オートロックの設置等による程度の警備として宜しいでしょうか。	民間提案です。 安全安心の配慮の評価項目です。
8	募集要項(案)	4	2-1(6)2⑫	本施設の入居募集の宣伝業務	宣伝業務に係る費用ですが、30年間という長期事業の中で、何かしらの理由で町から依頼がございました場合、費用については協議させて頂けるものでしょうか。	民間提案とします。

太良町定住促進住宅整備事業(仮称)募集要項等

質問に関する回答(平成29年1月25日公表)

質問及び回答

No.	質問内容				回答	
	書類名	頁	質問項目	内容		
9	募集要項(案)	4	2 2-1 (6) 2) ⑬	家賃等の徴収	家賃未払いの際の振込手数料は、入居者負担でもよろしいでしょうか。	振込手数料は徴収できません。
10	募集要項(案)	10	3-3 (3) 6)	公募参加企業の制限	「法人町民税を滞納している者」は公募参加企業になれないものと認識しておりますが、法人町民税の滞納なし証明の提出は必要ございませんでしょうか。	お見込みのとおりです。滞納のない証明の提出は必須です。
11	募集要項(案)	13	3-9 (1)	提出書類	様式2-3から様式2-6は、構成企業・協力企業の全ての参加グループ企業に必要でしょうか。若しくは、構成企業のみとの理解で宜しいでしょうか。 又、構成企業の決算書・履歴事項全部証明書等の提出は必要ございませんか。	・構成企業は、決算書(直近2年間分)・履歴事項全部証明書・納税証明書が必要です。 ・協力企業は納税証明書の提出が必要です。
12	募集要項(案)	14	3-9 (1)	募集参加表明・資格審査について	(1)において直近2年間の法人税等の滞納のない証明書とありますが、提出はSPC構成企業のみで宜しいでしょうか。又、他の添付資料は必要でしょうか。必要であれば明示を御願います。(印鑑証明など)	・構成企業は、決算書(直近2年間分)・履歴事項全部証明書・納税証明書が必要です。 ・協力企業は納税証明書の提出が必要です。
13	募集要項(案)	15	3-10 (3)	本施設整備業務の対価	割賦手数料の基準金利がマイナスとなった場合、ゼロ金利(下限)として頂戴できるのでしょうか。銀行借入の基準金利は下限ゼロとなることが想定されるため。	お見込みのとおりとします。
14	募集要項(案)	15	3-10 (3)	募集予定価格	「募集予定価格は、参加表明を行った者が複数の場合には公表し」とありますが、いつ頃を予定されておりますでしょうか。	応募表明書を提出してもらい、審査後の2月中旬を予定しております。
15	募集要項(案)	16	3-10 (3) B-イ	家賃関係	敷金礼金の取扱いについて、どのようにお考えでしょうか。	礼金は徴収しません。敷金はSPCが徴収し、まとめて町へ納入してもらいます。

太良町定住促進住宅整備事業(仮称)募集要項等

質問に関する回答(平成29年1月25日公表)

質問及び回答

No.	質問内容				回答	
	書類名	頁	質問項目	内容		
16	募集要項(案)	18	3-11 (3)	ヒアリング	募集参加資格通知後に、資格がある者に対し、ヒアリングを行っていただくことは可能でしょうか。	可能です。
17	募集要項(案)	19	3-16 (3)	契約保証金	契約保証金は、銀行発行の履行保証でもよろしいでしょうか。	認めます。
18	募集要項(案)様式集	1	1 (4)	提案書の記載要領	「提案書は、各様式において別途規定する場合を除き、A4判両面縦で作成する」とございますが、設計図書に関してはA3版片面として宜しいでしょうか。	A3版は片面とします。
19	募集要項(案)様式集	15	様式2-5	建設に当た者の資格要件に関する書類について	“建設業法(昭和24年法律第100号)第3条第1項の規定により、建築一式工事につき特定建設業の許可を受けた者であることを証する書類“とありますが、建設業許可通知書の写しでよろしいでしょうか。あるいは建設業許可証明書の写し、もしくは原本のいずれかが必要でしょうか。	写しで結構です。
20	事業対象地字図				事業対象地字図において本事業計画地の横に着色されていない用地がありますが別途計画等があるのでしょうか。本計画とは切り離して使用用途等の考慮は必要ないと考えてよろしいでしょうか。 (敷地図と字図で敷地の計上が相違しており分筆等があるのか。)	ご理解のとおりです。
21	事業対象地字図				現状の計画地の敷地境界点は現存するのでしょうか。境界点が不明な場合、測量等による境界点の復旧は町の負担と考えて宜しいでしょうか。	境界点の復旧は町の負担で行います。
22	要求水準書(案)	3	第2-1 (4)	事業目的	「子育て支援」とありますが、高齢者・障がい者等の申込は可能でしょうか。	高齢者・障がい者等世帯の入居も可能だが、子育て世帯を優先とします。

太良町定住促進住宅整備事業(仮称)募集要項等

質問に関する回答(平成29年1月25日公表)

質問及び回答

No.	質問内容				回答	
	書類名	頁	質問項目	内容		
23	要求水準書(案)	14	第5 3 (6) ⑧⑩	排水計画、給水方式について	配置計画の策定にあたり排水先を指示願います。 (雨水、雑排水等) 又、建物各戸への給水方式は直圧式での給水として宜しいでしょうか。	排水先は南側水路とします。 給水方式は民間提案です。
24	要求水準書(案)	14	第5 3(7)	住宅設計の条件について	台所・調理器具計画において調理器具の熱源はガス・電気双方が可能な設備とありますがキッチンユニットを設置して調理器具台の箇所にガスコック、電気コンセントを設置するのでしょうか。又は、どちらか一方での設置で宜しいでしょうか。	両方可可能な設備としてください。
25	要求水準書(案)	16	第6-3	住宅の建設について	(1)にJR等との協議・調整を行うとありますが、本工事の建設工事についてJR沿線工事として工事管理者等の資格が必要でしょうか。又必要であれば技術者の常駐経費等は事業予算として計上されているでしょうか。	JRと協議・調整を行い、関係法令を順守し、工事を施工してください。経費は事業予算に含みます。
26	要求水準書(案)	16	第6-3	住宅の建設について	(3)で近隣について記載がありますが、敷地周辺の本事業の概略説明及び了解確認は行われているのでしょうか。優先交渉権決定後から近隣説明及び了解確認をした場合、了承等が得られない場合着工時期に影響があると考えております。又、事前説明等がされていた場合、近隣からの要望等があれば明示を御願います。	事前説明会は実施していない。 リスク分担については、募集要項P26 住民対策リスクを参照してください。
27	要求水準書(案)	17	第6	維持管理・運営に関する条件	大規模修繕計画とございますが、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。	大規模修繕については、町で行います。 修繕計画は詳しい内容と正確な算定をお願いします。

太良町定住促進住宅整備事業(仮称)募集要項等

質問に関する回答(平成29年1月25日公表)

質問及び回答

No.	質問内容				回答	
	書類名	頁	質問項目	内容		
28	要求水準書(案)	18	第6 ②-①	本施設の入居者募集の宣伝業務	入居者募集業務について、協力企業が町と直接媒介契約を結ぶことは可能でしょうか。また、協力企業名での募集活動は可能でしょうか。	可能です。
29	要求水準書(案)	18	第6 ②-③	維持管理・運営に関する業務	家賃・駐車場利用の徴収は、事業者が町に代わって行うとございますが、合併浄化槽使用料の徴収は含まれないのでしょうか。	合併浄化槽使用料も含まれます。
30	要求水準書(案)	18	第6 ②-④	入居者の退去に伴う復旧業務	移転頻度については、年間何戸を想定されていますか？	民間試算で結構です。
31	要求水準書(案)	18	第6 7 (2)	工事施工時について	(2)工事施工時の③にある検査又は試験の実施は施工のどの段階で想定されていますか。現在の実施予定を教えてください。	民間提案とします。 必要に応じ実施します。
32	要求水準書(案)	19	第6 7 (3)	維持管理・運営等について	(3)維持管理・運営時の①にある維持管理業務・運營業務実施計画書及び②の維持管理報告書とありますが、どのような内容の書類を作成するのでしょうか。内容等が解る雛形等をご提示ください	民間提案とします。
33	事業契約書(案)	14	第51条	サービス対価の変更	本施設の整備業務に係る対価は30年間の割賦方式による元利均等支払で、基準金利はテレレート17143ページのLIBOR6か月ベース10年物金利スワップレートが適用されますが、事業期間は30年間であり、10年毎に基準金利は見直しが行われ、本施設の整備業務に係る対価も10年毎に変更されるとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。

太良町定住促進住宅整備事業(仮称)募集要項等

質問に関する回答(平成29年1月25日公表)

質問及び回答

No.	質問内容				回答	
	書類名	頁	質問項目	内容		
34	事業契約書(案)	2	第6条	契約保証金	契約保証金は、消費税及び地方税は含まないとの認識でよろしいでしょうか。	契約保証金は、消費税及び地方税は含む金額となります。
35	事業契約書(案)	3	第6条5項	契約保証金	施設の維持管理・運営期間中は、維持管理・運営サービス対価の1年分の100分の5以上としなければならない、とありますが、初年度に納めた契約保証金を事業期間中、繰り越していただけの、という認識でよろしいでしょうか。	施設の維持管理・運営期間中は、維持管理・運営サービス対価の1年分の1/10以上となっております。契約保証金については、事業期間中繰り越す事も可能です。