

Q	募集要項・要求水準についてはいつ公表されるか？
A	令和6年5月中旬～下旬にかけて公表予定。
Q	入居率に関係なく、整備事業のうち60%割賦分は支払われるのか？
A	建設費用に関しては交付金を除く残金を契約期間中割賦にてお支払いします。但し建物引渡後、30年間の維持管理契約となりますが30年間の平均入居率を90%として考えております。入居率が90%を下回った場合はSPCの責任において入居回復努力をしていただくこととなります。
Q	家賃設定についてはいつ決定されるのか？
A	優先交渉権者決定後、着工までの期間で決定いたします。
Q	維持管理・運営サービス対価の基準はあるか？
A	維持管理業務は国土交通省公表の全国賃貸管理業協会「賃貸不動産管理標準化ガイドライン」日本賃貸住宅管理協会看守資料などをベースに基準を整備、詳しくは募集要項に表記
Q	年間の修理・修繕費用予算は設定されるか？
A	民間提案に委ねます。
Q	保守管理（エレベーター、消防設備等）を外部委託する場合、指定(基準を満たす)業者はあるか？
A	民間提案に委ねます。
Q	退去後の修繕について、基準や価格設定はあるか？
A	民間提案に委ねます。
Q	入居に際して、契約書のひな型はあるか？
A	民間提案に委ねます。
Q	運営サービスにおいて、入居契約時に入居者から仲介手数料を徴収することは可能か？
A	町条例などに従い徴収していただくこととなります。但し、付加価値サービスのような入居者判断によるサービスの提供費用は任意となります。
Q	車庫証明発行手数料等の各種証明書発行に対し、入居者から対価は徴収できるか？
A	民間提案に委ねますが、入居者に不利益となる提案の場合は却下いたします。
Q	実施方針（案）中において、事業期間（事業契約終了年）が、「令和39年1月」となっていますが、事業方針（案）説明会資料では令和35年度となっており相違しています。どちらが正式な事業期間か？

A	事業期間は建物を引き渡した後から30年間となりますので、募集要項にて明記いたします。
Q	事業期間は事業締結の日から30年間となっていることから、建設期間を含め30年間という認識で問題ありませんでしょうか？
A	基本的には引渡後30年間の事業契約となります。
Q	実施方針（案）中の事業スケジュールにおいて、「本施設の建設工事着工」が令和7年5月となっていますが、工期が非常にタイトとなることが予想されます。令和8年1月の「竣工・引き渡し」の時期の変更は困難と思いますが、着工時期の前倒し等の協議は可能か？
A	スケジュールに関しては再度検討し募集要項にて公表いたします。
Q	マネージメント企業、資金調達企業はそれぞれ設計企画、工事監理企業、建設企業、維持管理企業、運営企業のいずれかが兼務する形でもよいか？
A	お見込みの通りです。
Q	本事業における構成企業とは「SPCに出資し、SPCから直接受託するもの」、協力企業は「SPCに出資はしないがSPCから直接業務を受託するもので、構成企業や協力企業から再委託を受ける企業は公募参加グループに含まない」という理解でよろしいでしょうか？
A	お見込みの通りです。
Q	貴町の入札参加資格審査に関する参加要件が見受けられませんが、本事業は入札参加資格審査を申請していない企業も参画できる理解でよろしいでしょうか？
A	今回の公共事業は官民連携事業のため、公共事業未経験でも優れた技術やノウハウをお持ちの民間事業者の方々のご参加を促すことも視野に入れておりますので、特定の基準は募集要項にて公表いたしますが事前の資格審査などの書類を申請していなくとも参加可能といたします。
Q	要求施設の概要で整備する施設は35戸程度とありますが、入札の公平性を確保するため戸数は固定とすること、又は戸数に幅を持たせる場合は戸当たり単価や㎡単価で価格点を評価することをご検討ください。
A	評価点への影響などは内容に審査を行う予定です。35戸以上で提案金額の範囲以内であれば特に問題といたしません。
Q	歩道・車路に関してはバリアフリーに関する記載がありますが、住戸においてもバリアフリーを条件とされますでしょうか？
A	募集要項、要求水準書にて表記いたします。

Q	位置図が確認できませんが、いつ頃公表予定でしょうか？
A	募集要項にて添付いたします。
Q	提案書提出からプレゼンテーションまでの時間が短いですが、プレゼンの事項は参加申請時等の早い段階で通知いただけますでしょうか？提案書作成と並行して準備する必要があると考えております。
A	提案までのスケジュールに関しては複数の事業者様から見直しの要望がありますのでゆとりある期間設定を募集要項にて表記いたします。
Q	不可抗力リスクに記載されている「▽1%ルール」について、「年度における維持管理・運営費の1%相当額に至るまでは事業者がこれを負担し、1%を超える額については発注者が負担する」、一般的な内容で理解してよろしいでしょうか？
A	お見込みの通りです。 ※保険対象外で発生したリスクに対する1%相当額のリスクとなります。
Q	維持管理において「大規模修繕は除く」とありますが、本事業における大規模修繕とは設備の一斉更新、外壁・屋外の一面補修を指し、これらは維持管理業務に含まないとの理解でよいのか？
A	お見込みの通りです。
Q	拡幅する町道大山口栄線について、具体的に幅を何m拡幅する予定でしょうか？
A	町道大山口栄線の幅員は、用地買収の是非によりますが、道路幅員W=4.0m(5.0m)を計画しています。
Q	実施方針（案）では8月に参加表明、9月に提案書受付・応募者プレゼンとなっていますが、説明会の資料では1カ月前倒しになっています。説明会資料のスケジュールが最新との理解でよろしいでしょうか？
A	スケジュールは見直しを行い、無理のない期間を想定し募集要項に表記いたします。
Q	建物の性能規定は設定されますか？長期にわたって利用される建物ですので、住宅性能評価基準やエネルギー基準の指定をされるのでしょうか？イニシャルコスト若干高まりますが、維持管理コストを鑑みると双方にとってメリットが大きいと思います。住環境配慮やSDGs絡みでの宣伝効果もあると思います。
A	公共事業のため宣伝効果などは考えておりません、あくまでも国の基準に沿ったものとして考えております。要求水準書にて詳細を明記いたします。
Q	60%部分は30年間の元利均等方式で支払いたいとありました。金利部分の設定はどのようなイメージを持たれておりますでしょうか？事業者の方60%部分は金融調達される可能性があり、支払利息と受取利息のバランスが気になりました。

A	民間提案にてお願いいたします。金利基準等に関しては募集要項に明記します。
Q	事業期間が30年で設定されておりますが、長期ゆえ特に地元企業（大山町内企業）の参画が困難になるのかと思われます。事業期間の見直し（10～15年）を検討していただけますでしょうか？
A	原則30年間の事業期間といたします。参画は可能であると考えます、ノウハウをお持ちの事業者などと共同でぜひご提案ください。
Q	支払い条件建設事業を完了・引き渡し後、補助対象建設費の概ね40%、残り60%を割賦で年2回、30年間で支払うとありますが、事業者の負担が大きいのので完成・引き渡し後に補助対象建設費の100%を支払いいただくとかあるいは支払いの割合を70%程度まで引き上げるとか、支払機関の短縮をご検討いただけないでしょうか？
A	今回の事業手法は民間資金を活用し公共事業を行うスキームを採用しています。民間事業者が金融機関から建設工事費を融資してもらい住宅を整備していただく事が原則になります。一般的な公共事業とは手法が全く異なりますのでご理解ください。
Q	建設事業及び運営事業に対し長期にわたる事業となりますので、期間中に資材及び労務費の変動が予測されます。物価スライド等は検討されていると思いますが具体的にどのような対応をご検討されているのでしょうか？
A	30年間の総事業費をご提案頂く事業手法のため、ご提案頂くお見積金額の範囲でご提案して頂いたことはすべて民間事業者の責任の範囲内でおこなっていただきます。社会情勢の急激な変化などの有事の場合のみ、双方協議の上対応させていただきます。
Q	予定価格の公表は、実施方針の時には公表されるのでしょうか？
A	公表するかはこれから協議し、公表の場合は募集要項に記載いたします。
Q	整備事業と運営事業の予定価格は公表されるのでしょうか？
A	事業提案でのそれぞれの提案チームの考え方がないと存じますので、入札価格を仮に公表しても事業費内訳は公表いたしません。民間提案にお任せいたします。
Q	地元業者(大山町内企業)で構成した構成員と協力業者では、審査時の配点が違うのでしょうか？
A	地元企業参加の場合は加点を検討しますが、地元企業だけの提案チームと地元企業参加の提案チームとの加点はどちらも同等といたします。
Q	地元業者（大山町内企業）が代表企業になった場合、審査時の配点が違うのでしょうか？
A	特に加点対象には致しません。

Q	入居希望者の審査は、町、SPCどちらが行うのでしょうか？
A	町が行います。そのほかの入居者管理業務に関しては募集要項にて表記いたします。
Q	SPCは賃貸借契約の仲介業務も行うのでしょうか？
A	民間提案にお任せ致します。但し、仲介手数料などの費用は町はお支払いの対象といたしません。
Q	賃料設定は町が行われますか？
A	原則町が最終的に決定いたしますが、決定までのプロセスにおいてSPC（優先交渉権者）に助言を求めることもございます。
Q	突発的な修繕に係る費用は、別途町に請求できるのでしょうか？
A	突発的な修繕とは自然災害での被害などをお示しでしょうか、その場合は保険による支払いとなりますし、事業者瑕疵の場合も同じであると考えます。そのほか突発な事情があれば提案時にご提案ください。
Q	原状回復工事や維持管理のための修繕に掛かって費用は、別途支払われるのでしょうか？
A	要求水準書でお示ししますが、基本的に原状回復工事や維持管理の修繕費用は民間提案にお任せいたします。