

募集要項に対する質問及び回答

大 山 町

Q	<p>●事業スケジュール（P6、P10）</p> <p>引渡し月の維持管理・運営に係るサービス対価は日割りとありますが、事業スケジュールに当てはめると、令和9年2月から当該対価が発生し、維持管理・運営業務も令和9年2月から始まると理解してよいでしょうか？</p>
A	<p>維持管理開始日に関して、工事の進捗などを見ながら協議の上決定させていただきます。</p>
Q	<p>●協力企業の提案書記載（P11）</p> <p>再委任する第三者（協力企業）は提案書に明示することとありますが、提案書提出時に確約されている企業を提示する形でよろしいでしょうか？</p>
A	<p>お見込みのとおりです。</p>
Q	<p>●参加資格審査時の提出書類</p> <p>「直近2年の法人税等の滞納のない証明書」とありますが、国税の証明書様式その3の3を提出することで要件を満たすと理解してよいでしょうか？</p>
A	<p>直近2年間滞納していないと証明できる公的書類のご提出をお願いします。</p>
Q	<p>●ヒアリング（P20）</p> <p>「ヒアリング（書類形式を含む）を行う」とありますが、必ずしも対面でのプレゼンテーション形式のヒアリングを行うわけではないと理解してよいでしょうか？</p>
A	<p>お見込みのとおり、リモートによる参加も見込んでおります。</p>
Q	<p>●金利リスク（リスク分担表）</p> <p>金利変動リスクはSPCが主負担者となっていますが、通常予見不可能な変動が生じた場合、不可抗力リスク等とみなし、町と協議できる余地があると理解してよいでしょうか？</p>
A	<p>お見込みのとおりです。</p>
Q	<p>●開発行為申請（P4）</p> <p>本事業においては、民間事業者からの開発行為申請手続きが発生するのでしょうか？</p>
A	<p>開発行為に関しては、事業者ヒアリングを行い、再度協議の上回答することとします。</p>

Q	<p>●緊急通報システム点検保守管理業務（P4） 緊急通報システムを設備として導入する場合の業務、と考えてよろしいでしょうか？</p>
A	<p>お見込みのとおりです。</p>
Q	<p>●開発準備業務（P5） 本施設開業準備業務とは、本事業においては具体的にどのような業務をお考えでしょうか？</p>
A	<p>開発行為との関連があるため、協議の上回答いたします。</p>
Q	<p>●資格要件について 資格要件の今回事業の類似する実績（RC造）についての部分、当然会社としての施工実績だと考えられるが、配置予定技術者の実績でも認められるか？（RC造で限定されると当社としての実績はありません。もう少し枠を広げることができませんか？）構造は問わない共同住宅設計施工実績など、要件の緩和について変更は可能ですか？</p>
A	<p>コンソーシアム参加企業の中の1社でも実績があれば問題ありません。よって工法の変更はありません。</p>
Q	<p>●その他運営上必要な業務（P5） 各種調査、照会、回答、利用統計とは本事業においては具体的にどのような業務をお考えでしょうか？</p>
A	<p>必要業務とは、一般的に建設工事前に事前に行わなければならない調査業務になります。照会・回答・利用統計などが当てはまらなければ民間提案にお任せいたします。</p>
Q	<p>●協力企業（P11） 提案書に記載する協力企業について、建設維持管理を含め30年超という長い事業期間となりますので、あくまでも提案時の予定であり協力企業は事業期間中変更されることが想定されます。協力企業の変更にに関して何か条件があればお示しください。</p>
A	<p>公共事業の特性上、協力企業はできる限り町内業者を活用いただきたいと考えておりますが、特に建設工事に関して工事の進捗に大きな影響をきたす場合や条件面などが合わなくなった場合などは、協力企業の変更理由と新たな企業名を併せて担当課に申し出てください。</p>
Q	<p>●収益事業計画・借地料（P13） 収益事業はないもので借地料も発生しないと認識しておりますがお間違いないでしょうか？</p>
A	<p>お見込みのとおりです。</p>

Q	<p>●物価変動リスク（リスク分担表）</p> <p>インフレ・デフレ年間変動1%以内の変動は民間に○、上記を超える大幅な変動（年間1%を超える変動）は町に○とありますが、毎年0.9%の変動が生じ維持管理期間の30年間それが続いたときでも全て民間のリスクとなってしまうということなののでしょうか？</p>
A	<p>協議の上、決定することといたします。</p>
Q	<p>●金利リスク（リスク分担表）</p> <p>金利変動は民間に○がしてありますが、建設期間中のリスクということで、30年間の長期金利リスクは町という認識でお間違いないのでしょうか？もしくはそのような提案は可能でしょうか？</p>
A	<p>金利に関しては契約時の金利をベースにして、特段の理由がない限り15年の据え置きを考えております。金利の見直しの際の金利負担は公共側の負担と認識しております。</p>
Q	<p>●入居戸数リスク（リスク分担表）</p> <p>入居のリスクは、入居率に係わらず町（町に○）だという認識ですがお間違いないでしょうか？民間事業者は入居率に係わらず入居率向上のため尽力することは認識したうえでのご質問になります。</p>
A	<p>入居率回復の努力義務を民間側に求めます。長期間入居回復が見込まれない場合は双方協議の上対策を講じることとします。</p>
Q	<p>●募集の辞退（P18）</p> <p>募集要項等説明会、募集要項スケジュールとも募集の辞退が令和7年2月25日（火）となっていますが、優先交渉権者の選定・決定・公表、開札日時が令和7年2月中旬予定です。募集の辞退は開札後でもよろしいのでしょうか？</p>
A	<p>開札前とさせていただきます。</p>
Q	<p>●地域優良賃貸住宅制度要綱（P3、P9）</p> <p>地域優良賃貸住宅制度要綱（平成19年3月28日国住備第160号）とありますが、令和6年3月29日国住備第472号）に改定されていると思われます。ご確認をお願いします。</p>
A	<p>更新後の内容と変わる部分があれば修正いたします。</p>
Q	<p>●建設実績（P12）</p> <p>類似する住宅の建設実績とのことですが、こちらは新築に限らず改修・改築なども対象になるのでしょうか？また、社宅やビジネスホテルなどの範囲までであれば要件を満たすことができるかご教示ください。</p>
A	<p>RC造の集合住宅（新築）の建設実績となります。</p>