

(仮称)市川三郷町定住促進住宅整備事業

実施方針(案)に関する質問・意見への回答

令和3年7月29日
市川三郷町

※この回答は、令和3年7月9日(金)から令和3年7月16日(金)までの期間にて受け付けた実施方針(案)に関する質問・意見に対する回答を公表するものです。

※質問・意見の内容は基本的に事業者からの原文のまま転記しています。

※回答に関しては、現時点での町の考え方を示したものです。今後、頂いた質問・意見を検討した上で最終的には募集要項等で公表を行いますので、ご注意ください。

No.	資料名等	頁	章	項目 0-(0)-0)-(ア)			質問内容	回答
1	実施方針(案)	6	1	2	(1)	1)	「本事業に関して町は一時的な一般財源からの支出や～町の一般財源からの支出が生じないと認められる場合」とありますが、事業期間において(例)修繕費等を家賃等でまかなわず、自治体負担とするような計画は特定事業として認められないということでしょうか。	お見込みのとおりです。
2	実施方針(案)	8	2	3	(1)		構成員、協力企業の定義をお示ください。	構成企業は、SPCに対し出資をしている企業であり、協力企業は出資を行っていない企業を指します。
3	実施方針(案)	8	2	3	(1)	3)	当該業務の一部を第三者に再委任した場合、提案書に協力企業名を明示することとありますが、設計企業、建設企業、維持管理企業、運営企業については企業名を伏せて、協力企業名のみ明示するとの理解で宜しいでしょうか。	再委任する場合においては、協力企業も含め、明示してください。
4	実施方針(案)	8	2	3	(1)	4)	参加表明書の提出時に明記する協力企業と3)での提案書に明示する協力企業との違いは？	同義です。
5	実施方針(案)	8	2	3	(1)	6)	公募参加グループ構成企業の変更及び追加について、やむを得ない事情とはどのようなものを想定されているのでしょうか。	受付期限直前に構成企業等が倒産する等し、現状の計画では事業が成立しない場合等を想定しています。
6	実施方針(案)	8	2	3	(1)	7)	町内の協力企業は重複参加可能とのことですが、情報漏洩や公平性確保のため、町内企業においても重複参加は不可とすることを検討いただけますでしょうか。また、町内企業が重複参加することは、入札価格を高止まりさせることも懸念します。	重複を認めないよう検討します。結果については、募集要項に記載します。

7	実施方針(案)	9	2	3	(2)	1)2)	②	今回の事業に類似する住宅の実績とあるが・・・類似とは、規模・用途種類・構造・床面積？	概ね40戸規模の集合住宅に対する設計・建設実績を有する企業を指します。
8	実施方針(案)	10	2	4	(1)	1)		審査は、有識者、町の職員等で構成する、優先交渉権者決定基準で、構成員の名簿を公表あると解釈で良いでしょうか？	募集要項にて公表します。
9	実施方針(案)	10	2	4	(1)	2)		収益事業に係る借地料提案とは、どんな事業の想定イメージをしていますか？	民間提案によるものとし、なくても構いません。なお加点対象とはしません。
10	実施方針(案)	10	2	4	(1)	2)		収益事業、収益事業に係る借地料提案とあります。事業者の業務範囲には記載がありませんがどのようにお考えでしょうか。	民間提案によるものとし、なくても構いません。なお加点対象とはしません。
11	実施方針(案)	10	2	4	(1)	2)		賃料設定については町が国の基準を踏まえて行う、募集要求水準公表時には、家賃設定されるでしょうか。	概ねの家賃を募集要項公表時に公表と考えております。
12	実施方針(案)	10	2	4	(1)	2)		家賃の設定は、町が国の基準を踏まえて行うとありますが、いつ頃ご指示いただけるのでしょうか。	概ねの家賃を募集要項公表時に公表と考えております。

13	実施方針(案)	11	2	6	(2)			公募参加者によるSPCに対する出資比率の合計は、全体の50%を超えるものとするがありますが、代表企業の事を言っているのですか？	代表企業が50%を超えるものとします。
14	実施方針(案)	11	2	6	(2)			代表企業の出資比率については、特段の定めは想定していないのでしょうか。	代表企業が50%を超えるものとします。
15	実施方針(案)	14	4	1				本施設の立地において、残土が置かれておりますが、本事業の前に町において搬出するのか、もしくは事業の中に入れ込むのか教えてください。	本事業の前に町が撤去します。
16	実施方針(案)	14	4	3	(1)			戸数40戸程度とありますが、公平性確保のため、戸数は固定とすることを検討いただけますでしょうか。戸数が増えることは入札価格の増加につながるため、入札価格が高く戸数が多い提案と入札価格が安く戸数の少ない提案があった場合、公平な評価ができなくなることを懸念します。	検討します。結果については、募集要項に記載します。
17	実施方針(案)	14	4	3	(1)			トランクルームの大きさは条件を設ける想定でしょうか。	設ける予定はありません。住宅整備全体の事業規模を考慮する中で、最善のものをご提案頂きたいです。
18	実施方針(案)	14	4	3	(1)			戸数分のトランクルームを確保することとありますが、想定している規格等をご提示ください。	想定している規格等はありません。住宅整備全体の事業規模を考慮する中で、最善のものをご提案頂きたいです。

19	実施方針(案)	14	4	3	(1)			「住宅棟の内部に戸数分のトランクルームを確保すること」とあります、仕様、規格をご教授ください。	想定している規格等はありません。住宅整備全体の事業規模を考慮する中で、最善のものをご提案頂きたい思います。
20	実施方針(案)	14	14	3	(1)			住居棟に戸数分のトランクルームを確保することとあります。資料3の建物構成イメージ図にも住居の1階にあります。住居棟に限定と考えてよろしいでしょうか。また、必要面積があれば教えてください。	面積・位置について規制はありません。住宅整備全体の事業規模を考慮する中で、最善のものをご提案頂きたい思います。
21	実施方針(案)	14	4	3	(1)			トランクルームは利用希望の有無に関わらず、住戸に付随して1住戸につき1区画貸し出されるものとの理解でよろしいでしょうか。また、賃料は家賃に含む想定でしょうか。	お見込みのとおりです。
22	実施方針(案)	14	4	3	(1)			貸出中のトランクルームの維持管理は住戸内部と同様に入居者の責任で行うと理解してよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
23	実施方針(案)	14	4	3	(2)	3)		町の担当課と協議することとありますが、協議を済ませた上で提案をするということでしょうか？優先交渉権者獲得後に協議ということであれば、提案内容から変更になった場合、金額の見直しを前提とするということになるのでしょうか？	提案するにあたり、必要な事項の確認作業は事業者にてお願いします。変更にならないよう各担当と話を詰めて下さい。
24	実施方針(案)	14	4	3	(2) (4)			本件は開発行為対象ですが「外構・道路などのインフラについて各行政管理者と調整すること」とありますが町は関係各所に基本的な事前相談等、は実施済みと理解してよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。

25	実施方針(案)	14	4	3	(3)			コミュニティー形成に寄与する施設は、要求水準書で基準の公表はあるのでしょうか？提案施設の解釈で良いのでしょうか？	公表はありません。住宅整備全体の事業規模を考慮する中で、必要に応じてご提案頂きたく思います。	
26	実施方針(案)	14	4	3	(4)			道路管理者と協議することとありますが、協議を済ませた上で提案をするということでしょうか？優先交渉権者獲得後に協議ということであれば、提案内容から変更になった場合、金額の見直しを前提とするということになるのでしょうか？	提案するにあたり、必要な事項の確認作業は事業者にてお願いします。変更にならないよう各担当と話を詰めて下さい。	
27	実施方針(案)	14	4	3	(4)			道路等のインフラ整備について、本事業費の範囲の、施工区分の指示は、募集要綱等で提示されますか？	お見込みのとおりです。	
28	実施方針(案)	14	4	3	4			周辺道路等のインフラ整備ですが、各行政機関との事前協議は実施済みと考えてよろしいでしょうか。また、橋梁(道林橋)など周辺の設計図はご提示いただけますでしょうか。	実施済みです。設計図はありません。橋梁点検時の構造図については、ご提示可能です。その他、必要な図面についてはお問い合わせください。	
29	実施方針(案)	14	4	3	4			本案件はJR身延線の隣接地であります。JR東海との基本打合せは実施済みと考えてよろしいでしょうか。また、工事中JR有資格者の配置は必要となるのでしょうか。	計画概要については、令和2年7月に説明済みです。詳細な設計ができ次第再度連絡頂きたいとのことです。工事施工中のJRとのやりとりはSPCにてお願いします。	
30	資料1 事業スケジュール表 (案)	/							令和4年6月に議決されその1か月間に基本・実施設計承認は開発申請も含めスケジュール的に無理があるかと思われそうですがいかがでしょうか。	4年6月から5年1月までの期間にて実施するというスケジュールになっております。

31	資料2 リスク分担表(案)	法制度リスク	法制度リスクの本事業に直接関連する根拠法令について、具体的な想定があればお示ください。(建築基準法等)	現在具体的な想定はございません。 リスクを伴う法改正がなされた場合は協議を行うものとします。
32	資料2 リスク分担表(案)	住民対策リスク	「提案内容に関し、住民の理解が得られない場合」がSPCのリスク負担とした理由を教えてください。提案内容は要求水準書に沿って作成されるものであり、事業契約後に住民説明を行うことからSPCが事前に要望を把握することは難しいと考えます。	特に、工事期間中の騒音や工事車両の出入りなど、工事時間や日程など周辺住民からのクレームとの調整などが生じた場合のリスクを想定し民間のリスクとして対応いただきたく表記いたしました。
33	資料2 リスク分担表(案)	住民対策リスク	住民対策リスクにおいて、町が採択された提案内容に対し住民の理解が得られない場合、すべてSPC負担となるのでしょうか。	特に、工事期間中の騒音や工事車両の出入りなど、工事時間や日程など周辺住民からのクレームとの調整などが生じた場合のリスクを想定し民間のリスクとして対応いただきたく表記いたしました。
34	資料2 リスク分担表(案)	不可抗力リスク	不可抗力リスクに記載のある「1%ルール」の詳細についてご教示いただけますでしょうか。	例としまして、保険対応でも手出しが出てしまうような修繕の場合、その費用分担を公共99%、SPC1%負担とする目安の比率を示します。1%の算出方法として維持管理費単年度(1年間)総額の1%か、負担金額の1%どちらか低い金額を、SPCとしてご負担頂く事を想定していますが、不測の事態発生時に要協議といたします。
35	資料2 リスク分担表(案)	物価変動リスク	どの資料を基にインフレデフレを判断すればよろしいでしょうか？お示ください。	日本銀行が公開している企業物価指数を参考としてください。
36	資料2 リスク分担表(案)	測量・調査リスク	当該事業地の地盤データは今後公表されると考えてよろしいでしょうか？	お見込みのとおりです。 募集要項にて公表します。

37	資料2 リスク分担表(案)	工事遅延リスク 建設コスト増大リスク	コロナウイルスの拡大再燃で非常事態による工事遅延、コスト増大等のリスク分担はどのようにお考えでしょうか。	遅延に関しては、検討します。 コストに関しては、リスクを見越した提案を求めます。
38	資料2 リスク分担表(案)	入居戸数リスク	入居戸数リスクにおいて、入居率の算定方法をご教示ください。	家賃保証を想定しています。年度ごと、平均入居率が90%を下回った場合には、その差分の家賃相当額を、3月末に町から事業者へ支払う額から減額する方法を想定しています。その他良い策等ありましたらご提案頂きたく思います。
39	資料2 リスク分担表(案)	入居戸数リスク	入居率90%を下回った場合、具体的なリスク内容はどのようなものか、又90%の算出方法についてはどのようにされますか？	家賃保証を想定しています。年度ごと、平均入居率が90%を下回った場合には、その差分の家賃相当額を、3月末に町から事業者へ支払う額から減額する方法を想定しています。その他良い策等ありましたらご提案頂きたく思います。
40	資料2 リスク分担表(案)	入居戸数リスク	入居率90%を下回った場合のリスクが事業者となっていますが、適切な入居者募集業務を行うことに関する基準であり、入居率を下回った場合の賃料保証等を意味している記載ではない、との理解でよろしいでしょうか。入居率を下回った場合の賃料保証等を想定されている場合、事業者が入居リスクを負担することは難しく、金融機関からの融資が付かなくなる可能性が高いため、見直しをご検討ください。	家賃保証を想定しています。町負担0円を前提として、実施するため、その他良い策等ありましたらご提案頂きたく思います。
41	資料2 リスク分担表(案)	入居戸数リスク	想定不能な入居戸数リスクに関して90%を下回った場合SPCがリスクを負うようになっています。所有権や家賃設定者を考えると町が妥当ではないでしょうか？	町負担0円を前提として、実施します。従いまして、家賃設定につきましては、この後ヒアリングを繰り返す行なうかで適正価格に設定できればと考えています。その他良い策等ありましたらご提案頂きたく思います。
42	資料3 概要版	V.事業スケジュール	事業スケジュールに住宅竣工(入居開始)は令和6年3月と記載されており資料1のスケジュール表と相違があります、P14-4章-4及び資料1を「正」と解釈してよろしいでしょうか。またその場合入居開始までの期間は維持管理業務と考えてよろしいでしょうか	お見込みのとおり、竣工・引き渡しは令和6年1月、入居開始は令和6年3月です。維持管理業務についてもお見込みのとおりです。