

募集要項（案）等に関する質問・回答書

1	書 類 名	募集要項（案）第2 1（9）P.4	
	質 問 事 項	支払に関する事項	
	質 問	回 答	
	「町と事業者の間で締結する事業契約書に定める額を25年間の割賦方式により、年2回9月末と3月末に元利均等方式で支払うものとする。」とあるが、4月～9月分として9月末に、10月～3月分として3月末に貴町よりSPCへ入金されるとの理解でよろしいでしょうか。もしくは、4月～9月分として10月に貴町へ請求書を提出し、その受領後30日以内にSPCへ入金される形になりますでしょうか。	施設整備業務に係る対価については、4月～9月分として10月に町へ請求書を提出、10月～3月分として4月に町へ請求書を提出し、請求書受領後30日以内にSPCの口座へ入金します。	
2	書 類 名	募集要項（案）第2 1（9）P.5	
	質 問 事 項	支払に関する事項	
	質 問	回 答	
	提案金額の算出にあたり、交付金及び過疎債の金額は、様式4-3の初期投資合計（税抜）に、消費税及び地方消費税を加算した額に対して、それぞれ45%、41%が支払われるという認識でよろしいでしょうか。	お見込のとおりです。	

3	書 類 名	募集要項 (案) 第 2 1 (9) P.5	
	質 問 事 項	支払に関する事項	
	質 問		回 答
	<p>維持管理・運營業務に係るサービス対価について、年 4 回平準化して支払うとございますが、それぞれ、4～6 月分の業務履行分については、7 月に貴町へ請求書を提出し、その 30 日以内に支払わる、以降、7 月～9 月分については 10 月、10 月～12 月分については 1 月、1 月～3 月分については 4 月に貴町へ請求書を提出し、その 30 日以内に支払われるという理解でよろしいでしょうか。</p>		お見込のとおりです。
4	書 類 名	募集要項 (案) 第 3 (3) P.16	
	質 問 事 項	予定価格	
	質 問		回 答
	<p>基準金利が 0 %未満となった場合は、計算において 0 %を基準金利とする理解でよろしいでしょうか。</p>		お見込のとおりです。

5	書 類 名	募集要項 (案) 第 3 1 0 (3) P. 1 7
	質 問 事 項	予定価格
	質 問	回 答
	提案に際し割賦手数料の計算に使用する金利は、下記の通りとする。 「令和元年12月10日(火)の午前10時に公表される東京スワップ・レファレンスレート (T.S.R) としてテレレート17143ページに表示されている6ヶ月LIBORベース10年物(円/円)金利スワップレート」 とございますが、金利を公表いただけませんか。	各自でご確認をお願いします。
6	書 類 名	募集要項 (案) 第 3 1 1 (1) P. 18
	質 問 事 項	選定委員会
	質 問	回 答
	選定委員の公表は時期的にいつ頃の予定ですか。	選定委員は非公表とします。
7	書 類 名	募集要項 (案) 第 3 1 6 (3) P. 20
	質 問 事 項	契約保証金
	質 問	回 答
	維持管理期間中においても、契約保証金の納付に代えて、町を被保険者とする履行保証保険契約を締結することをお認めいただけますでしょうか。	維持管理業務についても、維持管理対価の年額の100分の5以上について、町を被保険者とする履行保証保険契約を締結することで契約保証金の納付に代えることができます。

8	書 類 名	募集要項 (案) 別紙 1 P.26	
	質 問 事 項	リスク分担表	
	質 問		回 答
	「住民対策リスク」について、「提案内容に関し、住民の理解が得られない場合」は SPC の負担となっていますが、その場合に設計変更により理解を得た場合の変更リスク (内容、金額、工期等) もすべて SPC 負担となりますか？		設計変更等により理解を得た場合の変更リスクも SPC の負担となります。
9	書 類 名	様式集 様式 4 - 3	
	質 問 事 項	設計・建設費内訳表・関連業務工事内訳書	
	質 問		回 答
	年度の表記が平成 30 年度となっておりますが、令和 2 年度との認識でよろしいでしょうか。		年度の表記を令和 2 年度とし、様式集を修正しております。
10	書 類 名	様式集 様式 4 - 4	
	質 問 事 項	維持管理・運営費内訳表	
	質 問		回 答
	本様式に記載する金額は、すべて税抜との認識でよろしいでしょうか。		すべて税抜で記載してください。

	書 類 名	様式集 様式 4 - 5
	質 問 事 項	大規模修繕費内訳表
	質 問	回 答
11	本様式に記載する金額は、すべて税抜との認識でよろしいでしょうか。	すべて税抜で記載してください。
	書 類 名	様式集 様式 4 - 6
	質 問 事 項	長期収支計画書（事業全体）
	質 問	回 答
12	「7 便宜上サービス購入料のキャッシュ収支は、支払いまでのズレを考慮せず業務実施期に対応させてください。」とございますが、SPC から支払う業務委託費や法人税等についても、損益計算書上の発生時期とキャッシュアウトの時期にはズレが生じますが、発生時期に合わせて記載するとの理解でよろしいでしょうか。	お見込のとおりです。
	書 類 名	様式集 様式 4 - 6
	質 問 事 項	長期収支計画書（事業全体）
	質 問	回 答
13	DSCR は、キャッシュウオーターフォール規定に基づく資金振替の金額をベースに計算しても差支えございませんでしょうか。SPC には実際に資金があるにも関わらず、ある DSCR 計算期間内に一時的にキャッシュアウトが生じる場合に、財務制限条項に抵触することを回避するため、金融機関との融資条件における DSCR の計算は、資金振替の金額をベースにするケースがございます。	DSCR は、資金振替の金額をベースに計算してもかまいません。

14	書 類 名	様式集 様式 4 - 6	
	質 問 事 項	長期事業収支計画書（事業全体）	
	質 問		回 答
	<p>家賃の設定は貴町にて行うとございますが、本様式作成のための家賃と駐車場料金・共益費をお示しいただけますでしょうか。</p>		<p>いずれも民間提案とします。 なお、家賃収入から SPC への支払や大規模修繕積立金に充当する予定ですので、これらを踏まえた家賃等を提案してください。</p>
15	書 類 名	様式集 様式 4 - 6	
	質 問 事 項	長期収支計画書（事業全体）	
	質 問		回 答
	<p>損益計算書における営業費用の計算式について、町の収入見込額合計から SPC の営業費用合計を減額する関数となっております。 SPC にとっての売上は、町の収入ではなく支出になると存じますので、営業費用の計算式は、町の支出合計から SPC の営業費用合計を減額するという理解でよろしいでしょうか。</p>		<p>お見込のとおりです。 なお、様式のほうも修正しておりますので、そちらをご使用ください。</p>

	書 類 名	要求水準書 (案) 第 3 2 (4) ① P.4
	質 問 事 項	住宅棟
	質 問	回 答
16	<p>住戸専用面積の規定に50～70㎡程度と幅があり、間取りは民間提案とするとありますが、50㎡/戸と70㎡/戸の提案では、計画としては専用面積が広い方が提案として優れていたとしても建設費に大きく開きがあり、審査においても公平な比較が難しいと考えられます。(建設費は高いが広い部屋が良いのか、部屋は狭いが建設費が安い方が良いのか)</p> <p>例えば住戸専用面積の規定を“60㎡程度”とする等、専用面積で差が付かないようにすることをご検討願います。</p>	<p>住戸専用面積に幅を持たせることで、応募者ごとの様々な提案を期待します。</p> <p>そのうえで、価格点・審査点を総合的に考慮した提案を期待しています。</p>
	書 類 名	要求水準書 (案) 第 4 3 P.7
	質 問 事 項	上下水道敷設経費
	質 問	回 答
17	<p>本施設の入居者募集業務（年間平均90%以上の入居を確保する業務）とありますが、年間平均90%以上の入居の確保は努力義務との理解でよろしいでしょうか。</p>	<p>年間平均90%以上の入居率を確保できるよう努力することとしますが、90%以下の入居率が常態化した場合等、リスク負担が生じる場合は、減額も含め協議の対象とします。</p>
	書 類 名	要求水準書 (案) 第 4 3 P.7
	質 問 事 項	上下水道敷設経費
	質 問	回 答
18	<p>計画敷地内の前面道路の給水・排水の工事も今回の計画金額に含まれますか。</p>	<p>上下水道敷設に係る経費は、事業者が負担をすることとします。</p> <p>なお、合併処理浄化槽のBODの数値等、関係条例を確認し提案してください。</p>

19	書類名	要求水準書(案)第6 2 (3) P.14
	質問事項	維持管理・運営時
	質問	回答
	<p>6ヶ月以上継続して空室となった場合、委託料を減額とありますが、本事業はBTO方式でもあり、事業者が空室リスクを負担することは適切なリスク分担ではない(事業予定地の選定や入居審査を事業者が行わないにも関わらず空室リスクを負担することはできない)と思われます。この条文を要求水準から削除いただけますでしょうか。</p>	<p>一定期間継続して空室となった場合は、委託料を減額するものとし、詳細については民間事業者と協議のうえ決定するものとします。</p>
20	書類名	要求水準書(案)第6 2 (3) P.14
	質問事項	維持管理・運営時
	質問	回答
	<p>6ヶ月以上継続して空室となった場合、委託料を減額とありますが、単純な空室割合に応じた減額ではなく、その比率(基準)の見直しをご検討いただけますでしょうか。</p> <p>現状の減額基準だと事業者が空室リスクをほぼ丸々飲み込むこととなるので、ややリスクが過大かと思われます。</p>	<p>一定期間継続して空室となった場合は、委託料を減額するものとし、詳細については民間事業者と協議のうえ決定するものとします。</p>

21	書 類 名	要求水準書 (案) 第 6 2 (3) P.14
	質 問 事 項	維持管理・運営時
	質 問	回 答
	6ヶ月以上の空室による委託料減額は、事業者が空室リスクを負担することとなりますが、事業者がそのリスクを負担することは難しいと考えるため、この条文を要求水準から削除願います。	一定期間継続して空室となった場合は、委託料を減額するものとし、詳細については民間事業者と協議のうえ決定するものとします。
22	書 類 名	要求水準書 (案) 第 6 2 (3) P.14
	質 問 事 項	維持管理・運営時
	質 問	回 答
	6ヶ月以上の空室で委託料が減額される場合、事業者はそのリスクを見込んだ入札価格を設定するため、結果的に入札価格が高止まりする恐れがあると考えます。官民の適切なリスク分担の観点からも、本条文を要求水準から削除することをご検討ください。	一定期間継続して空室となった場合は、委託料を減額するものとし、詳細については民間事業者と協議のうえ決定するものとします。

23	書類名	優先交渉権者決定基準（案） 5
	質問事項	提案内容評価の項目と配点
	質問	回答
	<p>公募参加グループの構成企業において、建設企業として町内の参加要件を満たす A 社と町内の満たさない B 社との JV 参加は可能でしょうか。</p> <p>また、同時に維持管理企業として、参加要件を満たす A 社と町内の満たさない C 社が JV 参加した場合の可否と、加点は、建設企業と維持管理企業としてそれぞれ加点されますか。</p>	<p>1 社以上が参加要件を満たしていれば参加可能です。</p> <p>また、加点については、建設企業と維持管理企業が同じ構成企業の場合、1 社分の加点となります。</p>
24	書類名	優先交渉権者決定基準（案） 5
	質問事項	提案内容評価の項目と配点
	質問	回答
	<p>複数の業務を町内の協力企業 1 社が行う場合は、加点は 1 社分加点ですか。</p>	<p>協力企業においても、複数の業務を同一の町内企業が行う場合の加点は 1 社の加点となります。</p>

25	書類名	基本協定書 (案) 第6条 2 P. 2
	質問事項	事業契約
	質問	回答
	<p>「また、当該交付金の額が減額若しくは増額された場合においては、民間調達金額の増減で対応するものとする。」との記載がございますが、減額された場合は、貴町負担にて差額を一時金もしくは割賦手数料としてお支払いして頂く理解で宜しいでしょうか。</p> <p>民間調達額が増額され、且つ民間が負担した場合、割賦手数料（金利）負担も増額となってしまう提案時からの採算悪化についてはSPCの経営に支障をきたす可能性がございます。</p>	<p>当該交付金が増額された場合は、差額については民間で調達していただけます。その際、町は減額となった差額については、割賦により支払い、割賦により生じる割賦手数料を合わせてお支払いします。</p>
26	書類名	事業契約書 (案) 第34 2 P. 13
	質問事項	瑕疵担保
	質問	回答
	<p>「その瑕疵が選定事業者の故意又は重大な過失により生じた場合には、請求を行うことのできる期間は30年とする。」とございますが、請求を行うことのできる期間は、事業契約終了までの25年間としていただけますでしょうか。</p>	<p>請求を行うことのできる期間を25年とします。</p>

27	書類名	事業契約書(案)第593 P.14	
	質問事項	維持管理・運営時	
	質問		回答
	解除の際、貴町がSPCに支払う出来高の範囲には設計費用、SPC設立費用、SPC運営費用、金融費用等の合理的な費用が含まれるという理解でよろしいでしょうか。		お見込のとおりです。
28	書類名		
	質問事項	東地区事業用地の外灯の撤去について	
	質問		回答
	事業用地(黒川740番地5)の敷地内の外灯は撤去してもらうことは可能ですか。		必要に応じて民間事業者で撤去してください。