

(仮称) 松 田 町 住 宅 整 備 事 業  
実施方針（案）についての質問及び意見への回答

平成 28 年 11 月 7 日

松 田 町

●実施方針（案）質問

(1/5)

No	頁	1	1.1	(1)	1)	①	※	項目等	質問内容	質問及び意見回答
1	3	1	1.6	(1)	1)	①		敷地・建物調査	敷地建物・敷地調査も業務に入っていますが、解体建物のアスベスト調査及び地盤調査は工期・コストに大きく影響のある事項であり、募集要項公表時には必要と考えます。事前調査して頂くことは可能でしょうか。	アスベスト調査結果は募集要項等公表時に提示します。地盤調査は民間提案です。
2	4 5	1	1.6	(1) (2)	3) 2)	⑨ ⑧		現状復旧	本業務は現状復旧工事を居住者の負担で実施するとの理解で宜しいでしょうか。また、復旧の程度は町営住宅の決まり・ガイドラインなどに基づいて実施するという理解で宜しいでしょうか。	現状復旧費は敷金を充当することとし、それを超過する部分は居住者負担とします。復旧項目は国交省のガイドラインに基づきSPCと居住者との契約で決定されます。
3	4	1	1.6	(1)	3)	⑩		修繕	維持管理にかかわる修繕業務（事業期間中1回の大規模修繕）について、管理約30年間で1回の大規模修繕では少ないと思われませんが、修繕計画全般の考えをご教示お願いします。	修繕計画は民間提案です。
4	4	1	1.6	(1)	3)	⑩		修繕	入居者の責に帰すべき理由によって発生した修繕は、居住者の負担で実施するとの理解で宜しいでしょうか。町営住宅として修繕の負担区分ルール（町・入居者）に基づいて実施するとの理解で宜しいでしょうか。	国土交通省住宅局が平成23年8月に定めたガイドラインに基づき、入居者の責に帰すべき理由により発生した修繕費は居住者負担、それ以外はSPCの負担です。

No	頁	1	1.1	(1)	1)	①	※	項目等	質問内容	質問及び意見回答
5	4	1	1.6	(1)	3)	⑩		修繕	<p>事業期間中1回の大規模修繕を含むとありますが、大規模修繕費についても維持管理・運營業務に係るサービス対価として年2回に平準化してお支払頂くという認識でよろしいでしょうか。その場合、大規模修繕が実施されるまでSPCで積立しておく必要があります。こちらは経費計上が認められていないため課税対象となり大規模修繕費以上の費用が必要となります。また、平準化されてしまうと、大規模修繕工事時（例えば20年目実施）に必要な費用が担保できません。事業者リスクが大きいため、大規模修繕業務については業務から除外して頂けませんでしょうか。</p>	<p>支払はお見込みのとおりですが、実施方針（案）の内容については、民間事業者等からの質問・意見、民間ヒアリング等を踏まえ、内容を見直し、変更を行う可能性がありますので、民間ヒアリング等でご相談ください。</p>
6	4	1	1.6	(1)	4)	①		民間収益施設	<p>子ども・子育て、福祉及び生活利便性に資する民間収益事業の誘致との記載がありますが、松田町で想定している民間収益施設をご教示頂けませんでしょうか。</p>	<p>民間提案です。民間ヒアリング等でご相談ください。 希望事業分野は募集要項等公表時に提示します。</p>
7	4	1	1.6	(2)	2)	①		昇降機	<p>維持管理の業務範囲に昇降機点検保守管理業務の記載があります。籠場地区住宅は3階建ての建物ですが(P23 2. 2.2 (1)に※建屋の階層は3階とするとの記載があります。)、昇降機を設置するとの解釈でよろしいでしょうか。</p>	<p>お見込みのとおりです。</p>

No	頁	1	1.1	(1)	1)	①	※	項目等	質問内容	質問及び意見回答
8	5 6	1	1.9	(1) (2)				交付金及び地方債	交付金及び地方債の額が想定以下になった場合、割賦の対象が増えることになるとと思いますが、事業者として留意すべき点をご教示頂けませんでしょうか。また交付金及び地方債の額が決定・確定する時期はいつでしょうか。	交付金等の変動リスクのうち、民間事業者がコントロールできない要因によるものは町が負担します。 交付金額の決定の時期については、募集要項等公表時に提示します。
9	11	2	2.1	(2)				入居者家賃	籠場地区住宅に関して、地方債償還額と事業期間中の維持管理に対する公共サービス対価の支出に、入居者の家賃を充当するとの記載がありますが、既存町営住宅から移転する居住者の家賃を、提示していただくことは可能でしょうか。	募集要項等公表時に提示します。
10	14	3	3.1	(3)				公募参加者の要件	代表企業は、松田町に本店・本社がある企業が望ましい。との表記がありますが、その理由についてお示しいただけませんか。	町は PFI 手法による事業推進を検討しており、町が発注する公共事業であることから、地域活性化の観点、町の企業の成長と安定が、町の発展に寄与すること及び今後の地域プラットフォーム形成に向けた地場企業育成の一環とお考えください。
11	16	4	4.1	(1)				選定審査	審査は、有識者、町の職員で構成する事業者選定委員会のメンバーはいつの時点で公表いただけますでしょうか。	募集要項等公表時に提示します。

No	頁	1	1.1	(1)	1)	①	※	項目等	質問内容	質問及び意見回答
12	23	2	2.1 2.2	(1) (1)				住居棟の構造	町屋地区住宅及び籠場地区住宅の建物構造は鉄筋コンクリートとの解釈でよろしいでしょうか。また、民間提案でそれ以外の構造とすることは可能でしょうか。	お見込みのとおりです。提案により構造変更する場合は、住宅設置の目的に合致した機能が確保されることが条件となり、詳細は募集要項等の公表時に提示します。
13	24	3		(1) (2)				建設工期	町屋地区 平成 30 年 6 月末日、籠場地区 平成 30 年 3 月末日とあり、SPC との事業契約は議会承認後の平成 29 年 6 月とあります。事業契約後から両計画の実施設計に入り、近隣説明(町屋地区既存建物解体工事含め)、確認申請許可が発行されるまでに 5 ヶ月強必要です。P23 施設概要を基準とした町屋地区 30 戸(RC6 階)の工期は 12 か月(11 ヶ月+検査 1 ヶ月)、籠場地区は 9 ヶ月必要であり、事業スケジュール(案)の引渡し日では現実的に難しいと思います。適正な工期設定をご検討いただけませんか。	提案内容によっては、施設引渡しまでの期間が短いかもしれません。実施方針(案)の内容については、民間事業者等からの質問・意見、民間ヒアリング等を踏まえ、内容を見直し、変更を行う可能性がありますので、民間ヒアリング等でご相談ください。
14	32						資料 1	建設工期	事業スケジュールの町屋地区住宅設計・建設・入居募集期間が、12 ヶ月を想定しておりますが、既存建物の撤去、解体の期間を含め、スケジュールを検討すると、2 ヶ月ほど工期が足りないと考えます。スケジュールを延長することは可能でしょうか。	質問 No. 13 の回答を参照してください。

No	頁	1	1.1	(1)	1)	①	※	項目等	質問内容	質問及び意見回答
15	33						資料2	リスク 分担	金利リスクに関しすべて SPC 負担となっておりますが、検討している事業費の資金調達に関する金利について、どのようにお考えかお示し頂けませんでしょうか。事業期間 30 年は他の PFI 事業と比較すると極めて長いことから、契約時点の金利設定を 30 年継続するのではなく、金利改定の機会を設けて頂くことはできないでしょうか。	実施方針（案）の内容については、民間事業者等からの質問・意見、民間ヒアリング等を踏まえ、内容を見直し、変更を行う可能性がありますので、民間ヒアリング等でご相談ください。
16	33						資料2	リスク 分担	物価変動リスクの判断の根拠となる、資料名をご教示願います。	事業契約書（案）に提示します。
17							その他	現地調 査	本事業の計画をする上で、現地調査を行いたいと考えます。いつから現地調査可能でしょうか。また、調査日程が決定してありましたらご教示願います。	募集要項等公表時に提示します。

●実施方針（案）意見

実施方針（案）に対する意見はありませんでした。