

かつらぎ町地域優良賃貸住宅整備事業 実施方針(案)[修正版] 質問・意見に対する回答 (令和8年7月7日公表)

No	書類名	項目	内容	回答
1	実施方針(案)	P.1 第1章 1 事業内容に関する事項	予定価格は募集要項にて公表されるとの認識で問題ございませんでしょうか。	予定価格は募集要項にて公表いたします。
2	実施方針(案)	P.2 第1章 1 (6) 1) 既存建物の解体	前回の実施方針(案)の質問・意見に対する回答では、「設計図書等は無く、事前に建物内の確認は可能。また、その他詳細は募集要項で示す」とご回答いただいておりますが、変更点は無いと考えて宜しいでしょうか。また、①に「設計業務」とありますが、既存建物の復元が必要でしょうか。何を意味するのかご教示ください。	解体における設計業務は民間提案にお任せいたします。
3	実施方針(案)	P.2 第1章 1 (6) 2) ⑦ 防火水槽等	前回の実施方針(案)の質問・意見に対する回答で、「除染土は誤字」とありましたが、「修正版」でも残っています。不要と考えて宜しいでしょうか。また、防火水槽・防災無線等の記載もありますが、募集要項でお示しいただけると考えて宜しいでしょうか。	ご指摘の通り、こちらの誤りです。募集要項時に修正いたします。
4	実施方針(案)	P.3 第1章 1 (6) 3) ⑨ 受水槽	「受水槽清掃業務」とありますが、今回の計画建物は2階建の為、直結給水方式も可能と考えられますが、受水槽設置を前提とした計画でしょうか。ご確認をお願い致します。	民間提案にお任せいたします。
5	実施方針(案)	P.3 第1章 1 (6) 4) ⑥ ⑦ 集会施設	「集会施設の開業準備、施設貸出、利用予約受付業務」とありますが、事業者側で集会施設の運営をするのでしょうか。施設費用の徴収等、考え方についてもご教示ください。	集会施設の運営業務(予約受付等)は事業者にご負担いただく想定ですが、業務に伴う経費等については運営費(サービス対価等)での回収を想定しており、事業者の皆さまに過度な負担が生じないよう配慮いたします。具体的な業務範囲や費用徴収の仕組みについては、今後公表する「募集要項」等においてお示しする予定です。なお、当施設の効率的な運営方法や費用徴収の仕組み等について、民間ならではの創意工夫にあふれた独自のアイデア(企画提案)がございましたら、今後公表する「募集要項」に基づく本審査(プロポーザル等)において、加点を含め高く評価させていただくことを想定しております。ぜひ本提案のなかで積極的なご提案をお待ちしております。
6	実施方針(案)	P.4 第1章 1 (9) 支払に関する事項	「本事業の補助対象施設建設費の概ね45%を支払い、残りの概ね55%を割賦の対象とするものとする。」との記載があるが、運営費を含むと考えてよろしいでしょうか。また、複数の建物のうち一部のみ補助対象となった場合、その建物のみ対象という認識でよろしいでしょうか。	運営費については、割賦の対象となります。また、概ね45%に関する支払については、補助対象となった施設建設費に対するものとなります。なお、国の交付金の支給率は、年度により変動することがあるため、支払額が45%を下回る場合があります。その場合、補助対象施設建設費の残額は割賦対象となります。
7	実施方針(案)	P.4 第1章 1 (9) 支払に関する事項	割賦対象である補助対象施設建設費の概ね55%に係る消費税につきましては、引き渡し時に一括でお支払いいただけるとの認識で問題ございませんでしょうか。	補助対象施設建設費の概ね55%に係る消費税につきましては、現時点では割賦対象と考えています。
8	実施方針(案)	P.13 第2章 6 (1) 事業契約の概要	「事業契約は、…事業期間終了の令和40年3月31日までの契約」とありますが、3頁 第1章 1 (7)「事業期間は、令和41年3月31日までの契約」とあり、(8)のスケジュールおよび【資料1】スケジュール表も令和41年3月の事業契約満了となっています。令和41年が正しいと考えて宜しいでしょうか。	お見込みの通りです
9	実施方針(案)	P.17 第4章 1 事業計画地の面積	事業計画地に関する地盤条件につき、現時点では地質調査等はないとのことをご回答を確認しています。一方で、本事業の事業費および施工計画に大きく影響する事項ですので、募集要項公表時点までに、追加開示予定の地盤関連資料(周辺地歴、造成履歴、既存インフラ資料等)がありましたらご教示ください。また、提案後に合理的に予見できない地中障害物・地盤不良等が判明した場合のリスクは、町と考えて宜しいでしょうか。	地盤関連資料の追加開示は予定しておりません。後段の予見できない地盤不良等が判明した場合のリスクは、町と考えています。

No	書類名	項目	内容	回答
10	実施方針(案)	P.17 第4章 1 事業計画地の面積	事業計画地には一部農地(田・畑)が含まれるとのご回答を確認しています。農地転用手続きに関して現時点で、町が想定されている手続きスケジュールや協議方針、また、事業進捗に影響が生じた場合の対応方針について、現時点でのお考えをご教示ください。もし現時点で無い場合は、募集要項で詳細をお示しください。	募集要項にて表記いたします。
11	実施方針(案)	P.17 第4章 1 事業計画地の面積	事業計画地の面積が「約9,771.85㎡」と、小数点以下2桁までの記載があります。測量図等有ると考え、募集要項等でご提示いただけたらと考えて宜しいでしょうか。 また、地目は一部農地が含まれていると前回のご回答をいただきましたが、農転申請等の業務も本契約に含まれると考えて宜しいでしょうか。	地籍図のご提供は可能です。農地転用申請に関しては募集要項にてお示しいたします。
12	実施方針(案)	P.17 第4章 1 事業計画地周辺状況	前回の回答にもありますが、各方位町道の道路種別、現況幅員等をお示しください。また、道路の拡張及び歩道の整備予定等がありましたら、募集要項等で図示にてお示しください。	隣接道路はすべて町道となります。幅員および拡張整備予定も併せて募集要項でお示します。
13	実施方針(案)	P.17 第4章 3 (1) 住宅棟(集合住宅・複合タイプ)	「戸数が概ね50戸、端数が生じる場合は合理的な範囲で調整」とありますが、戸数変動により提案価格およびライフサイクルコスト評価に差異が生じるため、公平性確保の観点から基準戸数を設定いただけないでしょうか。また、原則2階建となりますが、屋根形状等の指定はありますか。	戸数は50戸程度とし、提案戸数および屋根の形状に関しては民間提案にお任せいたします。
14	実施方針(案)	P.18 第4章 3 (2) 集会施設(戸建て)	集会施設の必要諸室、設備、利用形態、近隣開放等は、前回のご回答通り募集要項等でお示しいただけると考えて宜しいでしょうか。 また、備蓄倉庫等は必要でしょうか。集会施設内または、外部に設けるなど、必要な場合は規模、㎡数等をお示しください。	詳細内容に関しては、募集要項にてお示しいたします。
15	実施方針(案)	P.18 第4章 3 (3) 1) 自動車駐車場	外構の自動車駐車場が指定してありますが、来客用駐車台数の指定はありますか。民間提案として宜しいでしょうか。	お見込みの通りです
16	実施方針(案)	P.18 第4章 3 (3) 3) その他 ごみ集積所	ゴミ集積場は敷地内に1ヶ所と考えて宜しいでしょうか。また、前回の回答の通り、条例等の基準及び塀、かき柵等の基準並びに必要な㎡数基準、掃除用水栓柱の設置等は募集要項にてお示しいただけると考えて宜しいでしょうか。	募集要項にて表記いたします。
17	実施方針(案)	P.18 第4章 3 (4) 広場(児童遊園)	前回の回答より、「地域優良賃貸住宅整備基準 第5条敷地の面積が0.3ヘクタール以上又は戸数が50戸以上の団地には、敷地の面積の100分の3以上の面積の児童遊園等を設けなければならない。」とあります。事業計画地の面積が約9,771.85㎡の100分の3は、約293㎡です。広場の面積440㎡程度は必須条件でしょうか。	児童遊園等の面積は募集要項にてお示しいたします。
18	実施方針(案)	P.18 第4章 3 (5) 新設道路	新設道路の幅員は、車道6m程度、歩道2m程度とありますが、歩道は片面と考えて宜しいでしょうか。また、新設道路位置は何処になりますか。歩道の位置と併せ、図示にてご教示ください。	歩道については、片面で考えています。詳細内容は募集要項にてお示しいたします。
19	実施方針(案)	P.18 第4章 3 (5) 新設道路	周辺道路整備および新設道路に関しまして、事業費・配置計画に大きく影響する事項であるため、現時点で町が想定されている整備範囲や道路管理者協議の方向性についてご教示ください。 また、周辺インフラ(上水・下水・雨水排水等)の接続条件や能力に関して、現時点で共有可能な資料等がありましたらご開示をご検討ください。	募集要項にて表記いたします。

No	書類名	項目	内容	回答
20	実施方針(案)	P.18 第4章 3 (6) 事業計画地の接道部分	接道部分および周辺道路整備に関連し、将来的な道路拡幅計画や歩道整備計画等がありましたらご教示ください。また、本事業に伴う道路整備範囲について、町として現時点で想定されている考え方がありましたら併せてご教示ください。現時点で無い場合、募集要項で詳細をお示しください。	募集要項にて表記いたします。
21	実施方針(案)	P.18 第4章 3 (7) 各施設の配置	事業計画地南側には農業用水路が存在するとのご回答がありましたが、現時点で町が把握されている浸水履歴や排水計画上の留意事項等がありましたらご教示ください。また、現時点で無い場合、募集要項で詳細をお示しください。	把握している浸水履歴はありません。排水計画上の留意事項等について、必要に応じて募集要項にて表記いたします。
22	実施方針(案)	P.18 第4章 3 (8) 民間収益事業	飲食店や生活利便性向上等の地域活性化に資する事業を付帯提案とありますが、集会施設等に付加して設置して宜しいでしょうか。 又は、敷地内に別棟として計画するのでしょうか。地代や建物の賃貸費用等、詳細をご提示ください。なお、本「民間収益事業」は必須事業でしょうか。	集会施設の本来の利用を妨げない範囲(余剰時間帯等)において、地域活性化に資する2次利用的な事業提案を行うことも可能です。 なお、集会施設全体の維持管理(通常の住民利用等に係るもの)については、本事業のサービス対価の対象(公共側負担)とする想定です。 ただし、2次利用を伴う提案を行う場合、当該2次利用による事業収益は提案事業者の収益としていただけますが、運営体制やサービス内容、および一定の施設利用料(スペース利用料等)の設定案を含む運営方法の詳細について、提案時にご提示いただく必要があります。 余剰地の地代や建物の賃貸費用等の取り扱い(納付方法等)につきましては、募集要項にてお示しいたします。
23	リスク分担表(案)	金利リスク	金利リスクは通常、ほかの類似事業においても施設整備期間中は民間リスクであり、所有権を自治体へ渡した後の基準金利の変動リスクは、行政側となると考えて宜しいでしょうか。	施設引渡し前に、金融機関等との間で直接協定(ダイレクトアグリメント)を締結するものと承知しております。今回、金利基準としては「TONA(トナ)ベース10年物」を想定しておりますので、ご質問の内容の「金利見直し時期」金利上昇分に関する負担は行政負担とさせていただきます。
24	リスク分担表(案)	金利リスク	金利変動について、一般的なPFI案件では、引渡し前(基準金利確定)までは発注者様のリスク負担とされていることが多いのですが、本事業も同様との理解で問題ございませんでしょうか。	お見込みの通りです。
25	リスク分担表(案)	物価変動リスク	昨今の建設資材価格・労務費の変動状況を踏まえ、長期事業としての安定性確保の観点から、募集要項等における物価変動条項や価格改定協議の考え方について、現時点でのお考えをご教示ください。特に、近年の急激な市場変動への対応について、一定の協議余地を想定されているかについてお伺いいたします。	本事業における物価変動への対応については、社会情勢に伴う資材価格の高騰などにより、工期内に主要な工事材料の価格に著しい変動が生じ、請負代金額が不相当となった場合には、いわゆる「インフレスライド条項」に基づき、発注者・受注者の双方が請負代金額の変更を請求できるものとしたいたします。したがって、近年の急激な市場変動に対しても、同条項の要件を満たす場合には、一定の協議の余地を想定しております。
26	リスク分担表(案)	入居戸数リスク	昨年度の回答書にて、入居率90%を下回った場合においても金銭的なペナルティーはないとのご回答を頂いておりましたが、同様との認識で問題ございませんでしょうか。 また、金銭的ペナルティー以外のペナルティーは課されるとの理解でしょうか。	金銭的なペナルティーは考えておりませんが、入居回復努力は求めます。
27	リスク分担表(案)	入居戸数リスク	入居率90%に関するリスク分担について、前回の回答書では、「30年間平均で90%を想定し、金銭的ペナルティは想定していない」とのご回答がありました。本事業の長期安定運営および金融機関との協議を進める上で、正式な募集要項等における位置付けについて、現時点でのお考えをご教示ください。また、将来的な人口動向や市場環境の変化に応じて、町と事業者が協議の上、入居促進策を柔軟に検討できる仕組みを想定されているかについても、併せてご教示ください。	「30年間平均で90%を想定し、金銭的ペナルティは想定していない」との回答からの変更はありません。また、将来の入居率低下による家賃収入の減少は、公営住宅事業における財政基盤の弱体化に直結するため、町としても大きな課題と捉えています。そのため、将来的な家賃改定を可能とする条例の制定なども視野に入れ検討いたします。