

鹿島市中村住宅整備事業（仮称）実施方針（案）
質問に対する回答（平成29年2月10日公表）

【質問及び回答】

No.	質問内容				回答	
	書類名	頁	質問項目	内容		
1	実施方針(案)	1	1-1(2)	本施設に供される公共施設等の種類	本事業で市営住宅（公営住宅）と定住促進住宅（地域優良賃貸住宅）と質の違う施設を建設する予定になっています。同じ敷地内に整備した場合、家賃の設定等に違いが出ると想定され、間取り以外にも設備仕様などについても区別するべき点が多く出ると考えますが、このような整備の事例等はあるのでしょうか。又、市側はどのようにお考えでしょうか。	同じ敷地内に公営住宅と地域優良賃貸住宅を整備した事例はありません。市としては「市営住宅入居待機者の解消」「定住人口の増加や地域の活性化」を目的に事業を進めているところです。
2	実施方針(案)	1	1-1(4)	事業目的	本事業では、「市営住宅」と「定住促進住宅」を建設予定であり、家賃や間取り等の条件において差異を設けるべき点が多いと考えられます。同一敷地内での差別化は事業者側の判断では難しい課題と考えられますので、貴市のお考えをご教示ください。	市営住宅と定住促進住宅については、間取りや住戸面積、家賃等の違いで区別しております。同一敷地内に質の違う住宅を整備することになりますが、入居者が居住しやすい環境をつくるのが最も重要であると考えています。
3	実施方針(案)	2	1-1(6)-2)-③	本施設の維持管理に係る受水槽清掃業務	受水槽清掃業務とありますが、受水槽を設けない提案は可能との理解でよろしいでしょうか。	受水槽を設けない提案は、不可とします。
4	実施方針(案)	2	1-1(6)-2)-③	本施設の維持管理に係る受水槽清掃業務	受水槽清掃業務とありますが、受水槽の設置は必須でしょうか。	受水槽の設置は、必須とします。
5	実施方針(案)	2	1-1(6)-1)-④	本施設の整備に係る近隣対応・対策業務及び関連業務	近隣への本事業の概要説明（リスク分担表（案）での住民対策リスク 本事業そのものに対する住民の理解が得られない場合は事前にされているのでしょうか。又、近隣より要望や意見などがあればご提示ください。	近隣住民説明会は、平成29年5月頃実施予定です。その時に住民からの要望や意見等があれば提示します。
6	実施方針(案)	2	1-1(6)-2)-④	本施設の整備に係る近隣対応・対策業務及び関連業務	本施設整備について近隣住民の方々からの理解は既に得られているとの理解でよろしいでしょうか。またその場合、業務範囲は、建設期間中の騒音対応等があたりとの理解でよろしいでしょうか。	近隣住民説明会は、平成29年5月頃実施予定です。業務範囲は、造成・建設中における騒音・振動・電波障害・その他事業に起因する近隣からの苦情等に関する対応・対策を想定しています。

7	実施方針(案)	2	1-1(6)-2)- ⑤	本施設の維持管理に係る緊急通報システム点検保守管理業務	緊急通報システム点検保守管理業務とありますが、緊急通報システムの設置は必須でしょうか。	緊急通報システムの設置は、必須とします。
8	実施方針(案)	3	1-1(6)-2)- ⑧	本施設の維持管理に係る警備業務	本施設の維持管理に係る警備業務とありますが、どのような内容・程度の業務を想定されているのでしょうか。	民間事業者の提案によります。
9	実施方針(案)	3	1-1(6)-2)- ⑩	本施設の維持管理に係る修繕業務	維持管理に係る修繕業務(大規模修繕を除く。ただし、大規模修繕計画立案業務は含む。)とありますが、維持管理に係る修繕業務の範囲をご教示ください。	民間事業者の提案によります。
10	実施方針(案)	3	1-1(6)-2)- ⑬	本施設の敷金・家賃等の徴収・市への納入業務	家賃等の滞納があった場合は、一定の督促等は事業者で行い、最終的な滞納リスクは市の負担との理解でよいでしょうか。	滞納徴収業務は、民間事業者の業務です。市は、入居者分の家賃等の納入を求めます。
11	実施方針(案)	3	1-1(6)-2)- ⑬	本施設の敷金・家賃等の徴収・市への納入業務	敷金の徴収額はいくらを想定されているのでしょうか。また、敷金については入退去修繕の個人負担費用に充てることは可能でしょうか。	市営住宅の敷金は、鹿島市営住宅管理条例で規定された金額(3月分の家賃に相当する金額)です。定住促進住宅の敷金は、今後制定予定の鹿島市地域優良賃貸住宅条例(仮称)で規定された金額となります。また、入退去修繕の個人負担費用に充てることは、民間事業者の提案によります。
12	実施方針(案)	3	1-1(6)-3)	コミュニティ形成支援業務	本件は30年間という長い事業期間となっています。期間の途中でコミュニティ形成業務で当初提案の変更が必要となる場合、貴市と協議の上で計画の見直し等を行うことは可能でしょうか。	原則として当初に提案された業務内容を実施してもらいます。事業期間中に当初に提案した内容を見直す必要があると市が判断した場合は、協議の上変更することは可能とします。
13	実施方針(案)	3	1-1(6)-3)- ①～④	コミュニティ形成支援業務	①本施設入居者のワークショップの実施とはどのような業務でしょうか。②自治会の形成～④その他コミュニティ形成で必要な業務とありますが、分譲ではなく賃貸として入退去が多く、本事業でのコミュニティ形成は民間企業として負担が大きく、支援業務のリスクが大きいと考えられますが本業務から外すべきと考えますがどうでしょうか。	本事業は同一敷地内に市営住宅と定住促進住宅を整備することになりますが、入居者が居住しやすい環境をつくるのが最も重要であると考えています。そのためには、地域活動に協力したり入居者同士が入居当初からコミュニティを形成することが必要であるため、本事業からコミュニティ形成支援業務を外すことはありません。具体的には、民間事業者の提案によります。

14	実施方針(案)	3	1-1(6)-3)- ②	自治会の形成	自治会の形成支援業務とはどのような内容を想定されているのでしょうか。	本事業は同一敷地内に市営住宅と定住促進住宅を整備することになりますが、入居者が居住しやすい環境をつくるのが最も重要であると考えています。そのためには、地域活動に協力したり入居者同士が入居当初からコミュニティを形成することが必要であるため、本事業からコミュニティ形成支援業務を外すことはありません。具体的には、民間事業者の提案によります。
15	実施方針(案)	3	1-1(6)-4)	敷地内における民間収益施設の誘致及び運営(誘致する場合)	民間収益施設の誘致及び運営について、提案しないことも可能でしょうか。	提案しないことも可能ですが、提案された場合、加点の対象となります。
16	実施方針(案)	3	1-1(6)-4)	敷地内における民間収益施設の誘致及び運営(誘致する場合)	民間収益施設の誘致について「30年契約」の提案が必要でしょうか。必ずしも30年契約としなくてもよろしいでしょうか。	民間事業者の提案によります。長期で安定的な事業を期待します。
17	実施方針(案)	4	1-1(9)	支払いに関する事項	本事業は「市営住宅(公営住宅)」及び「定住促進住宅(地域優良賃貸住宅)」として国の交付金の充当として引渡しが完了した日から60日以内に補助対象施設の概ね45%を支払うとありますが、補助対象施設建設費とは公営住宅と地域優良賃貸住宅同じでしょうか。	ほぼ同じです。
18	実施方針(案)	4	1-1(9)	支払いに関する事項	国の交付金が45%に達しない場合の一時金の不足分は、市が補てん頂けるとの理解でよろしいでしょうか。	民間事業者で負担していただきます。増額分については、事業期間中に割賦で市からSPCへ支払います。
19	実施方針(案)	4	1-1(9)	支払いに関する事項	「本事業の補助対象施設建設費の概ね45%・・・」とありますが、公営住宅と地域優良賃貸住宅のそれぞれに45%補助金がでるとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
20	実施方針(案)	5	1-1(10)-17)	鹿島市開発行為等指導基準	本施設整備について開発行為が必要となるのでしょうか。	造成工事の内容次第では開発行為が必要になると思いますが、民間事業者の提案によります。
21	実施方針(案)	10	2-3(1)	公募参加者の参加要件	設計企業は共同企業体でもよろしいでしょうか。	少なくとも1社以上実施方針(案)に記載している設計企業の条件を満たせば、共同企業体でも可能です。

22	実施方針(案)	10	2-3(1)-3)	代表企業	「代表企業は、実施方針(案)公表時点で鹿島市に本店、支店又は営業所を置く企業であること」について、業種によっては30年間という長期に亘って代表企業を続けることが大きな負担になることが想定されま す。従って、市の承諾を得た上で事業期間中の代表企業の変更を行うことが妥当と考えられますが、いかがでしょうか。その場合は、代表企業の条件の緩和は可能でしょうか。	代表企業の変更は、認めません。
23	実施方針(案)	10	2-3(1)-3)	第三者(協力企業)への再委託(再発注)	第三者(協力企業)への業務を再委託する場合、提案書提出後の再委託先の変更はどのような手続きを経ると可能でしょうか。	参加表明書により参加の意思を表明した公募参加グループの構成員・協力企業の変更も原則として認めません。ただし、やむを得ない事情が生じた場合は、市と協議を行い、提案書の受付期限日の前日までに市が承諾した場合に限り、代表企業を除く構成員・協力企業の変更及び追加を行うことができるものとします。
24	実施方針(案)	10	2-3(1)-4)	構成員・協力企業	「構成員」とは、SPCから直接請負う企業、「協力企業」は構成員から請負う企業、との認識でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
25	実施方針(案)	10	2-3(1)-6)	公募参加グループの構成員の変更	参加表明後、協力企業についても変更・追加は認めないとの理解でよろしいでしょうか。	参加表明書により参加の意思を表明した公募参加グループの構成員・協力企業の変更も原則として認めません。ただし、やむを得ない事情が生じた場合は、市と協議を行い、提案書の受付期限日の前日までに市が承諾した場合に限り、代表企業を除く構成員・協力企業の変更及び追加を行うことができるものとします。
26	実施方針(案)	10 ～ 11	2-3(2)	公募参加グループの構成員の資格要件	設計企業と建設企業以外については、参加資格要件は特にないとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
27	実施方針(案)	11	2-3(2)-1)	公募参加グループの構成員の資格要件	設計企業が監理を行う場合は、監理実績は不要でよろしいでしょうか。又、監理のみを行う企業の実績も設計実績でよろしいでしょうか。	監理実績については、問いません。

28	実施方針(案)	12	2-3(3)-8)9)	公募参加企業又は公募参加グループの構成員の制限	「審査委員会の委員又はこれらの者と資本金面(20%以上の株式保有)」とありますが、その下の注釈に「発行済株式総数の100分の50を超える株式を有し、またはその出資の総額の100分の50を超える出資をしている者」とあります。どちらの記載を正とすればよいでしょうか。	記載が誤っておりました。20%と致します。
29	実施方針(案)	12	2-3(3)-9)	アドバイザー	全国地域PFI協会は、審査委員会にどのように関係しますか。	審査委員会の審議には、参加しません。鹿島市の支援を行います。
30	実施方針(案)	12	2-4(1)-1)	審査委員会	審査員の構成は、具体的に名前を公表されますか。	審査員については、後日公表予定の募集要項に記載しますが、現在検討中です。
31	実施方針(案)	12	2-4(1)-2)	家賃設定	家賃設定は「市が国の基準を踏まえて行うものとする」とありますが、現状で想定されている家賃設定をお示しいただけますでしょうか。	家賃の想定額については、後日公表予定の募集要項に記載します。
32	実施方針(案)	12	2-4(1)-2)	家賃設定	現時点での貴市想定の家賃は公表していただけますか。	家賃の想定額については、後日公表予定の募集要項に記載します。
33	実施方針(案)	12	2-4(1)-2)	提案価格	本事業の予定価格は公表していただけるとの理解でよろしいでしょうか。	参加表明後に参加グループが複数の場合は公表し、1者の場合は非公表とします。
34	実施方針(案)	13	2-6(1)	事業契約の概要	市は代表企業と基本協定を締結するとありますが、基本協定は貴市と代表企業1社のみとの間で締結するのでしょうか。他の構成員は基本協定に調印しないのでしょうか。	記載のとおり基本協定は、代表企業1社と締結します。
35	実施方針(案)	17	4-1	本施設の立地条件	敷地について開発行為、建築制限等の条件はありますでしょうか。	都市計画法や建築基準法等をご参照ください。
36	実施方針(案)	17	4-2	土地の使用に関する事項	市が取得予定の土地とありますが、市の取得予定時期はいつでしょうか。	平成29年3月末日までには、取得予定です。

37	実施方針(案)	17	4-2	土地の使用に関する事項	敷地に余剰が発生した場合、敷地の余剰分は整備せず、維持管理を行わない提案は可能でしょうか。	敷地内は全て維持管理業務の範囲となります。
38	実施方針(案)	17	4-3	本施設の概要	本事業は市営住宅（公営住宅）と定住促進住宅（地域優良賃貸住宅）の建設となっていますが、1棟での整備も可能でしょうか。	可能とします。
39	実施方針(案)	17	4-3	本施設の概要	市営住宅と定住促進住宅は分けずに1棟とする提案も可能でしょうか。	可能とします。
40	実施方針(案)	17	4-3	本施設の概要	市営住宅と定住促進住宅の2種の住宅がありますが、1棟での合築は可能でしょうか。	可能とします。
41	実施方針(案)	17	4-3	本施設の概要	市営住宅と定住促進住宅は、住戸仕様を変える必要がありますでしょうか。	民間事業者の提案によります。
42	実施方針(案)	17	4-3(2)-3)	その他	ごみ集積所等の仕様に指定はございますか。	民間事業者の提案によります。
43	実施方針(案)	18	4-3(3)	コミュニティスペース	コミュニティスペースは市営住宅又は定住促進住宅の棟内に設けることは可能でしょうか。	民間事業者の提案によります。
44	実施方針(案)	18	4-3(3)	コミュニティスペース	コミュニティスペースとは、屋内施設、屋外施設どちらをお考えでしょうか。	民間事業者の提案によります。
45	実施方針(案)	18	4-3(3)	コミュニティスペース	コミュニティスペースは市営住宅と定住促進住宅の共通利用が可能なものを備えたらよろしいでしょうか。	民間事業者の提案によります。
46	実施方針(案)	27	資料2	リスク分担表(案)	家賃について、SPCは徴収のみを行い、家賃自体は市に帰属するため、SPCは賃料変動や空室に伴うリスクを負わない（賃料や空室に関わらず維持管理・運営に係るサービス対価は支払われる）のでしょうか。もしくは、例えば空室率等に応じてサービス対価が増減される等の負担は生じるのでしょうか。	SPCは、家賃等の徴収業務に関わる要求水準未達リスクを負います。但し、入居率が低下した場合、低下の原因等について協議の上、サービス対価に反映させる可能性はあります。なお、入居者募集の宣伝業務は、SPCの業務範囲であり、入居率の維持できる提案を期待します。

47	実施方針(案)	28	資料2	リスク分担表(案)	本施設整備の予定地は地盤が悪いと想定されますが、旧鹿島警察署や近隣施設の柱状図等の提供をお願いします。	後日募集要項と同時に近隣のボーリングデータや上水道及び下水道整備現況図等を公表いたします。必要であれば、追加の調査を提案者の負担で提案前に実施することも認めます。
48	実施方針(案)	-	-	水道光熱費	共用部分に係る水道光熱費は市の負担との理解でよいでしょうか。	民間事業者の負担です。
49	実施方針(案)	-	-	水道光熱費	水道メーターの検針業務は貴市が行うという認識でよいでしょうか。	市水道課が行います。
50	実施方針(案)	-	-	基準金利	本施設の整備業務に係る対価(割賦)の基準金利には、長期のマーケット金利等が指標として設定されるものと存じますが、当該金利がマイナスの場合でも、基準金利は0%として取り扱われるとの理解でよろしいでしょうか。	基準金利の指標については、後日公表予定の募集要項に公表します。提案の際は、募集要項の指標に基づき金利を設定していただきますが、当該金利がマイナスの場合は0%となります。