

| 項 | 書類名 | 質問項目 | 質問内容 | 回答 |
|---|---------------|--------------------|---|---|
| 1 | P2 2-1 (4) 2) | 津波について | 文中に「南海トラフをはじめとした大型地震による津波の発生も想定されることから」とありますが、どの指標をもとに何mを想定していますでしょうか。 | 志布志市津波防災地域づくり推進計画において本市では、当該地域は津波の影響を受ける部分としていません（P25津波シミュレーション結果）が、県予測調査においては、津波の浸水深を0.3mから3mを読み取ることもできるため、想定としての記載にとどめています。 |
| 2 | P4 2-1 (8) | 本事業のスケジュール（予定）について | スケジュールに「令和元年12月 P F I 事業選定の議会承認予定、債務負担行為の議会議決」とありますが「P F I 事業選定の議会承認予定」とは、P F I 法の「特定事業の選定」と理解してよろしいでしょうか。また、募集要項(案)の公表が1月10日なので「予定」ではなく決定と理解してよろしいでしょうか。 ※P7の「募集及び選定のスケジュール」の「P F I 事業選定の議会承認」も同じ | PFI法の「特定事業選定」においてはホームページに掲載していますとおり、令和元年11月7日に選定委員会を設け、選定を行っております。債務負担行為の議決を受けるため、事業を認定いただくことで議会承認いただいたところです。予定記載についてはご指摘のとおり、募集要項（案）の修正では記載訂正させていただきます。 |
| 3 | P4 2-1 (8) | 本事業のスケジュール（予定）について | 優先交渉権者決定公表、基本協定締結、仮事業契約締結のスケジュールの記載がございません。募集要項の修正案で記載いただけませんか。 | 現在公表しないことで進めておりますが、P16事業者審査委員会の開催を4月以降と予定しておりますので、委員日程調整のうえ、日程を決定する予定です。そのため、募集要項（案）の修正において事務局での目安を示させていただきたいと思っております。 |
| 4 | P5 2-1 (9) | 維持管理・運営業務の対価について | 文中に「事業期間に渡り年4回平準化して支払」とありますが、具体的に何月なのかお教えてください。 | SPCの事業形態及びダイレクトアグリメントを行う際に協議を行うことで決定するところで、具体的な明示は行っておりません。 |
| 5 | P5 2-1 (9) | 地代の減免措置について | 地代の減免は、公表される最低地代からさらに減免されると考えてよろしいでしょうか。 | 最低地代については、個別に公表されるものではなく志布志市公有財産管理規則に基づき提案占有面積と、時価評価額調査（固定資産税評価額）を算出の上、最低地代としてください。算出された地代において、公益上有効と判断される場合は、その対象額において減免可能となります。（算出に伴う資料提供は建設課 建築係へお問い合わせください） |
| 6 | P5 2-1 (9) | 支払に関する事項 | 「最低地代については、志布志市公有財産管理規則に基づき時価評価額調査から算出された金額とし」とありますが、最低地代は市が算出されるとの認識でよろしいでしょうか。その場合、いつ頃お知らせいただけるのでしょうか。 | 5項回答によります。 |

| 項 | 書類名 | 質問項目 | 質問内容 | 回答 |
|----|----------------|--------------------|--|---|
| 7 | P7 3-3 (1) | 維持管理企業の業務について | 維持管理企業は「本施設（志布志市地域優良賃貸住宅）の維持管理に当たる者」とあります。維持管理企業が行う業務は以下の内容でよろしいでしょうか。（「募集要項 P.3 2）本施設の維持管理」より） ① 本施設の維持管理に係る昇降機点検保守管理業務 ② 本施設の維持管理に係る消防設備及び建築設備点検保守管理業務 ③ 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（設置する場合） ④ 本施設の維持管理に係るテレビ電波受信障害対策施設点検保守管理業務 ⑤ 上記各項目に伴う各種申請等業務及び関連業務 ⑥ 本施設の維持管理に係る共用部・敷地内清掃業務 ⑦ 本施設の維持管理に係る警備業務 ⑧ 本施設の維持管理に係る植栽・外構・駐車場施設管理業務 ⑨ 本施設の維持管理に係る居住者の移転に係る現状復旧業務 ⑩ 本施設の維持管理に係る修繕業務 ⑬ 上記項目に伴う市の交付金申請手続等の支援業務 | 現時点で本市が見込む業務内容となります。提案時に補足等の業務がある場合は提案にてお示しください。 |
| 8 | P7 3-3 (1) | 維持管理企業の業務について | 運営企業は「本施設（志布志市地域優良賃貸住宅）の運営に当たる者」とあります。運営企業が行う業務は以下の内容でよろしいでしょうか。（「募集要項 P.3 2）本施設の維持管理」より） ⑪ 本施設の入居者募集の宣伝業務 ⑫ 本施設の敷金・家賃等の徴収・市への納入義務 ⑬ 上記各項目に伴う市の交付金申請手続等の支援業務 | 現時点で本市が見込む業務内容となります。提案時に補足等の業務がある場合は提案にてお示しください。 |
| 9 | P10 3-4 (1) 2) | 家賃設定 | 文中に「家賃設定については、市が国の基準を踏まえて行うものとする。」とありますが、この家賃は「P 1 4 の（3）のイ」に記載のある金額、55,000円と理解してよろしいでしょうか。 | PSCにて本実施方針に基づき算出した金額の目安として、長期収支計画をもとに算出した金額がP14（3）イであり、想定金額として設定しています。提案内容により金額の増減は生じるものと考えていますが、家賃等の設定においては国の基準がありますので、内容を踏まえたうえで金額の決定が行われるものです。 |
| 10 | P12 3-9 (1)エ | 直近2年の法人税等の滞納の無い証明書 | 税務署で取得できる「その3の3」の書類でお間違いないでしょうか。 | 公的効果があるものであれば可能ですので「その3の3」を提出いただいで結構です |
| 11 | P13 3-10 (1)ア | 募集期間について | 募集期間は「令和2年3月16日（月）から3月27日（金）」とありますが、P7の3-2 募集及び選定のスケジュールでは、提案提出は4月となっています。どちらが正しいのでしょうか。 | 事業者審査委員会への提案提出を4月と見込むため、事務局への提出期限を3月27日（金）と設定させていただいております。P16にありますとおり事業者審査委員会においては4月をもって委嘱する予定となりますのでご了承ください。 |

| 項 | 書類名 | 質問項目 | 質問内容 | 回答 |
|----|-------------------|------------|---|--|
| 12 | P14 3-10 (3)ア A b | 金利確定日について | 文中に「令和2年4月1日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)」とありますが、この日付より前に提案提出の締切日(3月27日)が設定されています。どのように対応すればよろしいでしょうか。 | 提出時のT.S.R.においては令和2年3月2日10時金利と修正いたします。 |
| 13 | P14 3-10 (4)ア | 改札日時について | 開札日時は、令和2年4月16日(木)となっておりますが、本書の「P9の(4)」文中には「提案書の受付期限日(開札日)」との記載があります。開札日は3月27日(提案提出期限日)ということでお間違いないでしょうか。お時間等についてもお示しいただけないでしょうか。 | 本書の「P9の(4)」文中には「提案書の受付期限日(開札日)」の(開札日)は誤表記となりますので修正にて削除させていただきます。開札予定日時は、令和2年4月16日(木)となり金額提案書ではなく、公募における志布志市契約規則に基づく入札を予定しています。また、時間においては本市契約部局より別途、後日該当事業者への通知となります。 |
| 14 | P15 3-10 (6)ア | 募集の辞退の提出期限 | 募集の辞退の提出期限が令和2年4月10日となっておりますが、辞退届けの期限前に提案書の提出期限が設定されております。4月10日以前ではないでしょうか。 | SPCを構成していただくため、提出時までに不測の事態による解散等があった場合、辞退せざるを得ないこともSPCの性質上あることも考えられることから、受付後2週間を設定させていただいております。なお、提出が行われてからのSPCについては実施方針(案)に示される代表企業において対応をお願いします。 |
| 15 | 募集要項(案) その他 | 「リスク分担表」 | リスク分担表の公表がされておきませんが、実施方針(案)の分担表は「特定事業の選定」公表前で正式な公募文書ではないとの認識です。優先交渉権者決定後の協議という認識でお間違いないでしょうか。 | 実施方針(案)において審査委員会における審査の結果、実施方針(案)改訂版を特定事業として認定していますので、リスク分担における効果があるものとして取り扱うところです。現在本市において検討されるリスク分担ですが、優先交渉権者との協議ではなく企画提案時において、協議される部分をご提示ください。 |
| 16 | 実施方針(案) その他 | 債務負担行為について | 令和元年10月11日付の実施方針(案)質問書及び意見書における回答書第5項の回答は、「議決後、予算書においては公表される予定です。」とありました。予算書の閲覧は可能と考えてよろしいでしょうか。 | 本市、財務課の窓口にて閲覧可能です。 |
| 17 | 実施方針(案) その他 | 住民対策リスク | 令和元年10月11日付の実施方針(案)質問書及び意見書における回答書第24項の回答は、検討して実施方針(案)変更までにお示しいただけたとのことでした。優先交渉権者決定後の協議という認識でお間違いないでしょうか。 | 本質問においてはヒアリングを行った際に問題提起部分を伺い、明示できる部分の検討や、先行事例等を調査し検討したところです。回答に至っては、維持運営における部分で近隣住民への協力ができるところがあれば解決に努め、負担が生じるリスクにおいては、本市と協議を行い解決へ向けて進めることで優先交渉権者と協議いたします。 |

| 項 | 書類名 | 質問項目 | 質問内容 | 回答 |
|----|----------------|--------------------|---|----------------------------|
| 18 | 実施方針（案） その他 | 第三者賠償リスク | 令和元年10月11日付の実施方針（案）質問書及び意見書における回答書第25項の回答は、ヒアリング後に回答するとありました。優先交渉権者決定後の協議という認識でお間違いないでしょうか。 | 前項の回答に同じです。 |
| 19 | 様式集 P3 (5)ウ | 公表された提案書類について | 様式4-3、様式4-4、様式4-5、様式4-6は様式指定となっておりますが、1月10日に公表された書類には含まれておりません。公表はいつでしょうか。 | 別途添付いたします。 |
| 20 | 様式集 P4 (5)ウ 5) | 番号確認 | 文中に「表紙右肩には、上記3)と同様のラベルを添付すること。」とありますが、4)の募集参加番号と理解してよろしいでしょうか。 | ご質問のとおりです。 |
| 21 | 様式集 P4 (5)ウ 6) | 提出CDについて | 「CD-Rに収容する提案書、設計図書はPDF形式とし」とありますが、提案書、設計図書は、正・副各一式との理解でよろしいでしょうか。 | ご質問のとおりです。 |
| 22 | 様式集 P14 様式2-3 | 応募グループ構成企業・協力企業一覧表 | 協力企業については様式2-3の「■構成企業」を「■協力企業」に変更して提出してよろしいでしょうか。 | ご質問の通り、様式2-3を修正の上提出してください。 |
| 23 | 様式集 P16 様式2-4 | 工事監理企業について | 設計企業と工事監理企業が別の企業の場合、工事監理企業も「様式2-4」を提出するとの認識でよろしいでしょうか。 | ご質問のとおりです。 |

| 項 | 書類名 | 質問項目 | 質問内容 | 回答 |
|----|-----------------------------------|-------------|---|---|
| 24 | 様式集 P16 様式2-4 P17 様式2-5 | 応募要件に関する書類 | 本書類に関しては、代表企業と構成員が提出するとの考えでお間違いないでしょうか。 また、代表企業と構成員の区別は必要に応じて修正させていただいてよろしいでしょうか。 | ご質問のとおりです。なお区分については修正していただいて構いません。 |
| 25 | 様式集 その他 | 用語の確認 | 募集要項に「S P Cから直接業務を受託する企業を『構成員』とする」との記載がありますが、様式集の数箇所に「構成企業」という言葉が見受けられます。「構成員」と同意であるとの認識でよろしいでしょうか。 | 構成員と構成企業は同意義の為、構成員に統一します。 |
| 26 | 要求水準書(案) 4ページ 第3 1 (1) ② | 項目の確認 | ②の「(住宅等の基本設計、実施設計とともに、敷地全体の外構・駐車場を含む)」は、上記①の補足ということよろしいでしょうか。 | 敷地全体の関連項目においても①と同様に行っていただく旨としています。 |
| 27 | 要求水準書(案) 6ページ 第3 2 (6) 2) ③ | 担当課の確認 | ごみ集積場・境界塀・生垣等の担当課はどちらになるのでしょうか。 | ごみ集積場 市民環境課 境界塀・生垣等 志布志支所 産業建設課 となります |
| 28 | 要求水準書(案) 6ページ 第3 2 (7) | 引渡日 | 令和3年3月31日との理解でよろしいでしょうか。 | BT0に基づく所有権移転日の基準日は令和3年3月31日とします。運営に要する期間を令和33年3月31日としますので、表記を訂正いたします。 |
| 29 | 要求水準書(案) 9ページ 第3 7 (2) ① | 設計業務計画書について | 「設計業務計画書」とは、要求水準書 P.19 7 (1) ①にある「設計業務実施計画書・工程表」のことを指しているのでしょうか。 | お見込みのとおりです。 |

| 項 | 書類名 | 質問項目 | 質問内容 | 回答 |
|----|------------------------------|---------------|---|---|
| 30 | 要求水準書(案) 9ページ 第3 7 (2) ① | 建設業務計画書について | 「建設業務計画書」とは、要求水準書 P.19 7 (2) ① にある「工程表及び施工計画書」のことを指しているのでしょうか | お見込みのとおりです。 |
| 31 | 要求水準書(案) 9ページ 第3 5 (2) | セルフモニタリング | 「事業者は、入居者アンケート・聞き取りを定期的を実施、入居者満足度を常に計測し、改善策を常に提案し実行するものとする。」とあります。入居者の要望等により発生する新たな費用については予測不能でSPCの提案金額に計上できません。市の負担でよろしいでしょうか。 | 定期的な入居者へのモニタリングの目的は管理体制の不備がないかを確認するためのものも目的の一つで、当初から備わっていない住宅設備などの入居者要望を受け入れるものではないと考えています。 |
| 32 | 要求水準書(案) 19ページ 第6 7 (3) ③ | 審査について | 「モニタリング」は「審査」という理解でよろしいでしょうか。 | モニタリングは「監視・観察すること」。審査は「適否・優劣・等級などを決めること」。が一般的です。 |
| 33 | 要求水準書(案) 添付図② | 既存建物の取扱いについて1 | 敷地を分割して計画するという理解でよろしいでしょうか。 | 可分として扱う計画としてください |
| 34 | 要求水準書(案) 添付図② | 既存建物の取扱いについて2 | 既存建物駐車場の出入口が新規建設用地側にありますが、北側道路への出入口を新設建物と共用するという計画は可能でしょうか。また、拡幅が必要な場合は提案にお任せいただけるのでしょうか。 | 可能です。拡幅等は可能ですが、近隣住民との調整を市と協力して行っていただくこととなることが考えられます。 |
| 35 | 要求水準書(案) 添付図④ | 水道引込み方式について1 | 隣接の県営団地5階建には受水槽が見当たりません。今回の提案も受水槽なしの増圧ポンプによる給水方式でよろしいでしょうか。 | 提案にお任せします |

| 項 | 書類名 | 質問項目 | 質問内容 | 回答 |
|----|------------------------------|-------------------|---|--|
| 36 | 要求水準書(案) 添付図④ | 水道引込み方式について 2 | 既存建物の給水管が新規建設用地にあります、移設の費用は本事業と別であるとの理解でよろしいでしょうか。 | 計画により移設の内容が異なると考えるため、事業費には含んでください。 |
| 37 | 優先交渉者決定基準(案) 2ページ 4 (1) イ | 再公募について 2 | 2チーム以上の参加がある場合、予定価格は公表されるとの記載が募集要項(案)にあります、予定価格が公表されている場合も再公募があるのでしょうか。 | 公募プロポーザル規定により優先交渉権者において、入札が可能な随意契約となる見通しです。よって、2チームが応募することは入札時点ではありませんので、再公募においては現在考慮しておりません。 |
| 38 | 優先交渉者決定基準(案) 4ページ 別表 1 | 「市内業者の参加」の評価点について | 応募者が2チーム以上ある場合は、市内業者の最も多いチームが満点(表中では4点)、以下は割合との理解でよろしいでしょうか。また、1チームの場合市内業者が1企業でも満点(4点)との理解でよろしいでしょうか。 | 事業者審査委員会にて内容を決定する予定としているため、事務局での回答は行えません。審査の基準としてはお示しする形となる部分です。 |
| 39 | 事業契約書(案) 1ページ 3項 | 契約期間 | 「自 議会の議決の日～至 令和32年3月31日」とありますが、「令和33年3月31日」が正ではないでしょうか。 | ご指摘のとおりです。募集要項の修正において訂正させていただきます。 |
| 40 | 事業契約書(案) 2ページ 第5条 第1項 | 規定の適用関係について 2 | 条文は、「この契約書、募集要項等及び事業者提案書等の内容に矛盾がある場合は、この契約書、募集要項等及び事業者提案書等の順に優先して適用する。」との記載ですが、「募集要項(案)」P6では、「各発注文書に齟齬がある場合は、事業契約書・要求水準書等質疑応答・要求水準書の順に高位」との記載されています。事業契約書が優先となれば事業契約書が正という認識でよろしいでしょうか。 | 齟齬があった場合、契約書の内容が優先することに関しては、例えば、審査委員会にて提案書の審議が行われ要求水準書との齟齬が指摘されたとしても検討要望として優先交渉権者となります。選ばれた事業者に対して審査委員会からの要望として提案内容と発注文章の内容に矛盾があったとした場合、矛盾箇所の修正変更が可能なかの議論を、事業者と契約前の打ち合わせ段階でおこない、そこで事業者側が修正可能と結論付けた場合は設計変更や仕様変更などをおこない、その内容にて本契約といたします。その理由から最終的には契約書が正となる考えです。もし審査委員会から矛盾点の指摘箇所の変更修正が厳しいとなれば優先交渉権者の権利は次点の事業者へ移ります。 |

| 項 | 書類名 | 質問項目 | 質問内容 | 回答 |
|----|----------------------------|------------------------------|---|---|
| 41 | 事業契約書(案) 12ページ 第41条 第1項 | 第三者の責に帰すべき事由による PFI施設の 損害 | 条文中に「第三者に対する損害賠償の請求は、選定事業者の責任及び費用負担において行う。」とありますが所有権が市に移行した後の損害賠償の請求は、所有者である市の責任及び費用負担で行われるのではないのでしょうか。 | 基本的に所有者である市への責任は免れないものとして取り扱いますが、維持運営部分において、善管注意義務がある部分を怠った際に生じる部分と認められる場合には負担を負うことも考えられます。 |
| 42 | 事業契約書(案) 13ページ 第47条 第3項 | 請求時期 | 請求は、毎年6・9・12・3月に行うとの認識でよろしいでしょうか？ | 4項の回答のとおりです。 |
| 43 | 事業契約書(案) 14ページ 第51条 | 金利変更 | 10年毎の金利変更に伴い、「施設整備に係る資金調達に伴う利息相当額のサービス対価」も連動して変更されるという認識でお間違いないでしょうか。 | SPCが金融機関から融資を受けている大部分はサービス対価Aの建設費用で、金利の見直しはこの費用の事になります。サービス対価Bに関しては業務委託費になるので適用外となります。社会情勢などの著しい変化が生じた場合はサービス対価Bの見直しが必要になる事は考えられます。 |
| 44 | 事業契約書(案) その他 | 事業契約内容 | 契約内容については、優先交渉権者決定後協議が可能と考えてお間違いないでしょうか。 | お見込みのとおりです。 |

【以上 44件 質問書】