

むつざわスマートウェルネスタウン拠点形成事業

入札説明書等への質問への回答

平成 28 年 11 月 22 日

睦沢町

別紙1-2

入札説明書 質問記入欄

| No | 頁 | 第1 | 1 | (1) | ア | (ア) | ① | a | 項目等 | 質問内容 | 回答 |
|----|----|-----|---|-----|---|-----|---|---|----------------|---|--|
| 1 | 11 | 第3 | 3 | | | | ⑩ | | 入札参加者及び協力企業の制限 | 「参加表明書及び参加資格確認に必要な書類の提出期限から事業者の選定が終了するまでの期間に町から入札参加資格停止の措置を受けていない者」とあるが、「受けている者」が正ではないか | 「参加表明書及び参加資格確認に必要な書類の提出期限から事業者の選定が終了するまでの期間に町から入札参加資格停止の措置を受けている者。」とし、入札説明書を修正いたします。 |
| 2 | 11 | 第3 | 4 | | | | | | SPCの設立等 | 「SPCの株式会社については、事前に書面により本町の承諾を得た場合、譲渡、担保権等の設定その他の処分を行うことができる。」とのことですが、事業者に融資を行うこととなる金融機関より承諾依頼が寄せられた場合、貴町は合理的な理由なしに当該承諾を拒否しないと理解してよろしいでしょうか。 | お見込みのとおりです。 |
| 3 | 23 | 第8 | 5 | | | | | | 事業者の事業契約上の地位 | 「本町の事前の承諾がある場合を除き、事業者は事業契約上の地位及び権利義務を第三者に譲渡又は担保に供するその他の方法により処分してはならない。」とのことですが、事業者に融資を行うこととなる金融機関より承諾依頼が寄せられた場合、貴町は合理的な理由なしに当該承諾を拒否しないと理解してよろしいでしょうか。 | お見込みのとおりです。 |
| 4 | 25 | 第10 | 2 | | | | | | 金融機関と本町の協議 | 「本事業が適正に遂行されるよう、一定の重要事項について、必要に応じて、事業者に資金提供を行う金融機関と本町とで協議し、直接協定を締結することがある。」とのことですが、貴町は合理的な理由なしに締結を拒否しないと理解してよろしいでしょうか？ | お見込みのとおりです。 |

契約書、契約約款

| No | 契約書 | 契約約款 | 頁 | 章 | 節 | 条 | 1 | (1) | ア | 項目等 | 質問内容 | 回答 |
|----|-------|------|----|-----|----|-----|---|-----|---|-----------------|--|---|
| 1 | 事業契約書 | | 7 | 第4 | | 第20 | | | | 設計の完了 | 設計の適合確認後、書面にて通知が行われるという理解でよろしいでしょうか。 | お見込みの通りです。 |
| 2 | 事業契約書 | | 23 | 第6 | 第4 | 第63 | 4 | | | 維持管理及び運営業務に係る保険 | 「事業者は、本条第1項に係る保険金請求権について、本事業のために融資を行う銀行その他の金融機関(以下「金融機関等」という。)のために、事前に町の書面による承諾を得た上で質権等の担保権を設定する場合を除き、担保権を設定してはならない。」とございますが、貴町は合理的な理由なしに当該承諾を拒否しないと理解してよろしいでしょうか。 | お見込みの通りです。 |
| 3 | 事業契約書 | | 31 | 第11 | | 第77 | 4 | (1) | ア | 町による本契約の終了 | 「町は、出来形部分について、相当する金額により買い取ることができる権利又は事業者に自己の費用で本施設を撤去させる権利のいずれかを行使すること。」とございますが、買取を行わない合理的な理由がない限り、貴町は買取を行うという理解でよろしいでしょうか。 | お見込みの通りです。 |
| 4 | 事業契約書 | | 31 | 第11 | | 第77 | 4 | (1) | ア | 町による本契約の終了 | 出来形部分には、設計費、工事監理費、会社経費等、出来高を構築する上で必要であった費用も含まれると理解してよろしいでしょうか。 | 事業契約書(案)「別紙4 サービスの対価の支払方法」の「表2 サービスの対価の構成」の「①設計及び建設・工事監理業務のサービスの対価」「(1)施設費等」「ア施設費」に記載の費用のうち、出来形を構築する上で必要であった費用が含まれます。 |
| 5 | 事業契約書 | | 38 | 第15 | | 第87 | 1 | | | 関係者協議会の設置 | 「町及び事業者は、本事業に関する協議を行うために、関係者協議会を設置する。」とございますが、SPCに融資を行っている金融機関から貴町に対し、関係者協議会への参加依頼が寄せられた場合、貴町は合理的な理由なく当該依頼を拒否しないと理解してよろしいでしょうか。 | お見込みの通りです。 |
| 6 | 事業契約書 | | 39 | 第16 | | 第89 | 1 | | | 契約上の地位の譲渡等 | 事業者が貴町に対して有する地位及び債権の譲渡については、貴町の事前承諾が必要ということですが、事業者に融資を行うこととなる金融機関より承諾依頼が寄せられた場合、貴町は合理的な理由なしに当該承諾を拒否しないと理解してよろしいでしょうか。 | お見込みの通りです。 |

別紙1-4

契約書別紙

| No | 別紙 番号 | 頁 | 1 | (1) | ① | ア | (a) | 項目等 | 質問内容 | 回答 |
|----|----------|----|---|-----|---|---|-----|-----------------|--|---|
| 1 | 5 | 57 | 1 | | | | | サービス対価 の改定方法 | 更新時の割賦手数料の基準金利についても、マイナスとなる場合には、基準金利を0%とする旨の記載を願えませんでしょうか？ | 設計及び建設・工事監理業務のサービスの対価に係る割賦手数料の、金利変動に基づく10年後の改定において、基準金利がマイナスとなる場合は、事業者の借入条件を踏まえ、町と事業者の協議により、基準金利を0%と読み替えることができるものとします。事業契約書(案)を修正します。 |

別紙1-5

定期建物賃貸借契約書(案) 質問記入欄

| No | 契約書 | 別紙 | 頁 | 条 | 1 | (1) | 項目等 | 質問内容 | 回答 |
|----|--------|----|---|---|---|-----|---------|---|--------------------------------|
| 1 | 定期建物契約 | | 2 | 7 | | | 制限される行為 | 定期建物賃貸借契約上の地位(事業者が有している借家権者としての地位)に対する担保設定については、特に記載がないように見受けられますが、貴町の事前承諾により設定可能との理解でよろしいでしょうか。また、民間事業者に融資を行うこととなる金融機関より承諾依頼が寄せられた場合、貴町は合理的な理由なしに当該承諾を拒否しないと理解してよろしいでしょうか。 | 前段:お見込みの通りです。 後段:お見込みの通りです。 |

別紙1-6

事業用定期借地権設定契約書(案) 質問記入欄

| No | 契約書 | 別紙 | 頁 | 条 | 1 | (1) | 項目等 | 質問内容 | 回答 |
|----|----------|----|---|---|---|-----|---------|---|--------------------------------|
| 1 | 事業用定期借契約 | | 3 | 7 | | | 制限される行為 | 事業用定期借地権設定契約書上の地位(事業者が有している借地権者としての地位)に対する担保設定については、特に記載がないように見受けられますが、貴町の事前承諾により設定可能との理解でよろしいでしょうか。また、民間事業者に融資を行うこととなる金融機関より承諾依頼が寄せられた場合、貴町は合理的な理由なしに当該承諾を拒否しないと理解してよろしいでしょうか。 | 前段:お見込みの通りです。 後段:お見込みの通りです。 |

要求水準書 質問記入欄

| No | 本編 | 資料 番号 | 頁 | 章 | 節 | 1 | (1) | ① | i) | 項目等 | 質問内容 | 回答 |
|----|----|----------|----|---|---|---|-----|---|-----|-------------|--|--|
| 1 | | | 37 | 3 | 1 | 6 | (3) | | i) | 排水 | 本事業で設置する合併浄化槽の排水基準は、どのように考えるべきか。 | 道の駅ゾーン、住宅ゾーンとも、公共施設であることを鑑み、排水のBOD濃度が10 mg/L以下で提案してください。 |
| 2 | | | 37 | 3 | 1 | 6 | (3) | | i) | 排水 | 雨水は、町が施工する排水溝に直接排水するとされている。区域内道路施設を検討するにあたり、町が施工する排水溝の設計に際して採用した計画降水量、降雨強度等を示していただきたい | 排水溝の設計根拠資料を、閲覧資料として提示します。 |
| 3 | | | 45 | 3 | 2 | 1 | (5) | ① | ii) | 温浴施設 | 温泉水は、無償で使用できるのか。 | 温泉水は有料となります。現時点での使用料等の料金設定は未定です。なお、温泉水の使用にあたっては、事業者が直接供給会社と契約して実施してください。 |
| 4 | | | 48 | 3 | 2 | 1 | (7) | | vi) | 案内標識 | 事業者が本施設の周知・PRのために、当該施設の案内看板等を設置することは可能か？ | 要求水準に記載のある案内標識以外の、本施設を周知・PRするための広告看板等については、関係法令を遵守した上で、事業者の責任と負担において、設置することは可能です。 |
| 5 | | | 49 | 3 | 2 | 1 | (7) | | v) | その他 | 事業予定地と道路との取り付けに付随して生じる敷地外工事(歩道の切り下げや舗装の現況復旧等)として、事業者側の負担として想定される内容をご教授いただきたい。 | 一級町道山田谷芝原線、町道1572号線の2路線については、本事業と平行して道路改良事業を実施しているため、当該2路線との取り付けに付随して生じる敷地外工事は、町が事業者と協議して取り付け位置等を設定し、町が整備を実施することとしております。なお、県道大多喜一宮線との取り付けに付随して生じる敷地外工事は、事業者が県と協議し、事業者の負担により整備を行ってください。 |
| 6 | | | 53 | 3 | 2 | 2 | (2) | ⑥ | iv) | 建具 | 一般住宅用玄関扉にドアスコープの設定は無く、又、各住戸に「カメラ付きインターホン」を設置する要求であるので、ドアスコープは必要無と考えられるのではないか | 当該住宅の防犯性や、居住者・来訪者の利便性に支障がない計画であれば、ドアスコープの設置について、協議に応じるものとします。 |
| 7 | | | 95 | 6 | 3 | 1 | (4) | | i) | 家賃・敷金等の徴収支援 | 家賃徴収において、家賃滞納への対応を含めた保険への加入も考えられるが、そうした保険への加入提案は可能か。可能な場合、保険料をサービスの対価に含めることは可能か。また、上記保険では、入居者の選別も保険会社が行う設定があるが、そうした設定は可能か。 | 不可とします。 |