

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 12 月 26 日

睦沢町

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 | | | 1 | 2 | | 4 | | | | 第3項 | 第3項は第1項の例外を定めてい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 | | | 12 | 5 | 2 | 30 | | | | 第2項 | 第2項の「損害額」について、町は地方公共団体である以上、得べかりし利益はないという理解でよろしいでしょうか？ | お見込みの通りです。 |
| 3 | | | 13 | 5 | 5 | 37 | | | | 第1項 | 「第3号又は第4号までのいずれか」とあるが、第3号又は第4号の保証を指してい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。事業契約書(案)を訂正します。 |
| 4 | | | 15 | 5 | 6 | 41 | | | | 第2項 | 「損害額」について、町は地方公共団体である以上、得べかりし利益は想定できないという理解でよろしいでしょうか？ | お見込みの通りです。 |
| 5 | | | 20 | 6 | 1 | 56 | | | | 第3項 | 「行うことができる」を「行わせることができる」の理解でよろしいでしょうか。 | お見込みの通りです。事業契約書(案)を訂正します。 |
| 6 | | | 39 | 16 | | 92 | | | | | 但し書の「町及び事業者が認めた場合」は「相手方が認めた場合」の意味という理解で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 | 4 | 46 | 1 | ① | | | | 支払方法 | 事業開始10年後の割賦元本残高の考え方について、①基準金利にスプレッドを加えた金利で元利均等返済を行った10年後の元本とするのか(元利均等返済になるため、10年後の金利見直し時の元本が1円単位の端数となる)、もしくは②当初元本が10の場合、最初の10年で5の元本を元利均等返済することとし、残った5(端数なし)を10年後の元本とするのかご教示下さい。 | 「別紙5 サービスの対価の改定方法」の第1項に記載の通り、各回の支払金額については、事業期間を通じた元利均等返済として、未支払割賦元本に対しその時点での適用金利を用いた改定を行うこととして別途定めるものとします。 |

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 | | | 1 | 1 | | | | 「別紙物件目録記載の建物」は交流広場を除くものとの理解でよろしいでしょうか。 | お見込みの通りです(定期建物賃貸借契約の対象は、別紙の物件目録に記載の「農産物等小売・物販施設」「加工施設」「飲食施設」「花卉温室」「集会場・倉庫等」であり、交流広場は含みません。) |
| 2 | | | 2 | 6 | | | 第1項 | 事業者のキャッシュフローに大きく影響しますので、「賃料12ヶ月分」を「10ヶ月分」程度に変更をお願いします。 | 原案の通りとします。 |
| 3 | | | 3 | 9 | | | | 本条について、営業時間帯に、何の前触れもなく、無制限に調査することを認めれば、事業者が運営による対価を得る機会を不当に害する結果となりかねません。したがって、この調査の際には、運営権を不当に害する態様でおこなうことはない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 | | | 3 | 9,10 | | | | 第10条は、第9条の特則という関係にあるという理解でよろしいでしょうか。 | 特則の関係にはありません。 |
| 5 | | | 3 | 11 | | | 第1項 | 当該瑕疵の原因が町にある場合には、本条の適用はないとの理解でよろしいでしょうか。 | 本施設の瑕疵により第三者に被害を与えた場合の賠償責任は、一義的には事業者が負担し、損害を被った第三者との対応は事業者が行うものとします。当該瑕疵の原因が町にあると判明した場合には、事業者は、町に対し、当該瑕疵により事業者が被った損害額を請求してください。 |
| 6 | | | 4 | 14 | | | 第1項 | 「規定に対し」は「規定に反し」の誤記ではないかと思われます。 | 誤記ではありません。 |

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 | | | 2 | 5 | 1 | | 保証金 | 事業用定期借地権設定契約の保証金として、「様式集(入札書類審査)の様式I-6に記載の健康支援BOO施設の解体・撤去費に係る提案金額」を預託することの規定がありますが、当該保証金として預託する金額は、当該提案金額に当該額に係る消費税及び地方消費税相当額を加えた金額になるとの理解でよろしいでしょうか。また、違約金についても同様でしょうか。 | お見込みの通りです。本契約書(案)の第5条、第13条、第14条、第16条を修正します。 |
| 2 | | | 3 | 7 | | | 第2項 | 柱書きとの関係から、1号2号の文末において「～とき」となっているため、「～こと」とすることの意味であると理解してよろしいでしょうか。また、1号なお書きの削除を求めます。事業者の行為の制限についての内容とは異なるし、本件建物の所有権を町に移転する場合の条件については、その時別途協議すれば足り、本契約書の規程するところではないと考えます。 | 前段:お見込みの通りです。本契約書(案)を修正します。 後段:原案の通りとします。 |
| 3 | | | 4 | 9 | | | 建築及び借地権の譲渡・転貸 | 事業用定期借地権設定契約書(案)は、健康支援BOO施設を想定しているものと考えられますが、付帯事業の場合でも、この契約書を準用することは可能でしょうか。 | 付帯事業に関する事業用定期借地権設定契約の契約書は、健康支援BOO施設を想定した本契約書(案)を準用します。 |

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 | | | 26 | 3 | 1 | 1 | 3 | | | 什器・備品等 | 「当該リストに示した品目は本町が費用負担する」とありますが、什器・備品等の更新が必要となった場合、その費用は、別途町負担という理解で良いでしょうか。 | 本事業では、「資料9 什器・備品等リスト(参考仕様)」に示す品目を、町の費用負担により設置して頂きますが、当該什器・備品については、事業期間中の更新がないよう、要求水準書p.93「6.什器備品等保守管理業務」等に記載の通り、適切に保守・管理を行ってください。また、什器・備品等の更新が必要となった場合、その費用は事業者にて負担してください。 |
| 2 | | | 28 | 3 | 1 | 1 | (4) | ③ | ii) | 化学物質測定 | 工事完了後に化学物質測定を全戸で実施することになっているが、これについて、使用資材メーカーの公表数値資料の提示による報告とさせて頂けないでしょうか。(F☆☆☆☆など) | 原案の通りとします。 |
| 3 | | | 69 | 4 | 3 | 5 | (2) | | | 所有権設定に関する業務 | 健康支援BOO施設以外の本施設の登記手続きは町が行うこととあるが、地域優良賃貸住宅についても町が手続きを行うものと考えてよいでしょうか。 また、その場合、分筆登記、地目変更登記、建物表示登記、所有権保存登記が想定されますが、すべての登記について町が手続きを行うものと考えてよいでしょうか。 | 前段:お見込みの通りです。 後段:登記手続きは町が行いますが、事業者には、要求水準書p.69(2)に従い、登記書類・図面等の作成、境界測量及び境界杭等の設置を行っていただきます。 |
| 4 | | | 69 | 4 | 3 | 5 | (1) | | | 所有権設定に関する業務 | 道路台帳の作成は必要でしょうか。また、その場合、町が作成すると考えてよいでしょうか。 | 要求水準書p.69③viii)に記載の通り、「完成図((事業予定地全体の造成図、住宅ゾーンの共同施設(広場等)及び道路等の平面図、給水・排水・電気に係る系統図等)」を作成・提出してください。 |
| 5 | | | 97 | 6 | 5 | | | | i) | 自主事業 | 地域優良賃貸住宅の入居者の利便性に資するイベントの実施や、住宅エリアの共用部における美観の維持(植栽管理等)を目的として、入居者には実費ベースの共益費をお願いできればと考えていますが、こういった費用を徴収することは自主事業として認められるでしょうか。認められる場合、家賃と併せて徴収する方法によって、事業者が該当額を受け取ることは可能でしょうか。 | 地域優良賃貸住宅の入居者の利便性に資するイベントや、住宅エリアの共用部(入居者の管理部分)における美観の維持(維持管理等)を、自主事業(独立採算)として実施することは問題ありません。ただし、当該自主事業に要する費用を共益費等として入居者から徴収することの可否等については、事業者の提案を踏まえ、町との協議により決定するものとします。 |

様式集(入札参加資格審査) 質問記入欄

| No | 本文 | 様式 番号 | 1 | 項目等 | 質問内容 | 回答 |
|----|----|------------|---|--------------|--|--|
| 1 | | 様式 2-2他 | | 証する書類 の写し | 「本町の入札参加資格者名簿に登録されている者であることを証する書類の写し」は、ちば電子調達システム・入札情報サービスの入札参加資格者検索(睦沢町)の画面コピーおよび、睦沢町使用印鑑届兼委任状の2点セットでよいか? | お見込みの通りです。 |
| 2 | | 様式 2-4 | | 証する書類 の写し | 「平成28・29年度睦沢町競争入札参加有資格者名簿(工事)における建築一式工事経営事項審査の評点が890点以上であり、かつ千葉県内に本店、支店、営業所その他これらに類する事業所であることを証する書類の写し」は、H28・29年度千葉県資格者名簿掲載通知書(工事点数の記載あり)のはがきのコピーでよいか? | お見込みの通りです。 |
| 3 | | なし | | 納税証明書 | 納税証明書(直近3ヵ年分)は、「未納税のない証明(その3の3)」のみの提出でよいか? | お見込みの通りです。 |
| 4 | | なし | | 決算報告書 | 決算報告書(直近3ヵ年分)は、「損益計算書(P/L)」および「貸借対照表(B/S)」のみの提出でよいか? | 以下の書類について、直近3事業年度分を提出してください。 ①損益計算書 ②貸借対照表 ③販売費及び一般管理費の明細 ④製造原価報告書(作成している場合) ⑤株主資本等変動計算書 ⑥有価証券報告書(上場企業の場合) |

別紙1-12

基本協定書(案) 質問記入欄

| No | 本編 | 別紙 番号 | 頁 | 条 | 1 | (1) | 項目等 | 質問内容 | 回答 |
|----|----|----------|---|---|---|-----|-----|---|---------------------------|
| 1 | | | 1 | 3 | | | 第2項 | 「なお、事業予定者の総株主の議決権のうち最大の割合とし、」は、「なお、代表企業が有する事業予定者に対する議決権は、総株主の議決権のうち最大の割合とし、」との理解でよろしいでしょうか。 | お見込みの通りです。基本協定書(案)を修正します。 |