

【恵庭市営住宅恵央団地PFI建替事業】対話による共有認識事項・質問回答等

令和 5年 8月 10日 (木) 公表

令和 5年 9月 13日 (水) 修正

NO.	事業者からの議題内容	市の回答
1	<p>【議題：建替住宅の設計・建設期間について】 募集要項P2 (6) 事業期間 「建替住宅の設計・建設期間 (竣工期限)」は変更・延伸が可能でしょうか。</p>	<p>延伸ありきでの事業計画は不可です。 原則、要求水準通りの業務履行を求めます。</p>
2	<p>【議題：割賦金利について】 募集要項P22 別紙 1 (1) サービス対価 建替住宅整備対価B (3) 「割賦金利」とありますが、定義はあるのでしょうか。</p>	<p>募集要項別紙 1 に記載した「(3)割賦金利」とは、建物住宅整備に要する諸費用 (表内(1)及び(2)に示す費用) について、計20回の分割払いをするにあたり、事業者の資金調達にかかる利息相当額として支払うものです。 なお、割賦金利の計算方法については、共有認識事項の公表時に別紙資料を公表いたします。</p>
3	<p>【議題：サービス対価の支払い回数について】 募集要項P23 (2) サービス対価の支払方法 サービス対価B、Cの支払方法が毎年度1回と記載されていますが、通例では、3ヶ月毎(年4回)もしくは、半年毎(年2回)という例もあるかと思えます。特にC(維持管理対価)については、毎月支払いのケースも見られます。年1回の主旨をご教示ください。</p>	<p>サービス対価B、Cについては、BOT方式を採用する他自治体事例を参考とし、年1回と設定しました。現時点での変更は公平性の観点から不適切であるため、年1回の支払いから変更いたしません。</p>

NO.	事業者からの議題内容	市の回答
4	<p>【議題：物価変動に伴うサービス対価の変動について】 募集要項P24 (3) イ (ア) 建替住宅整備業務に係る対価の改定 「改定増減額については、募集要項公表日と基準日の間の物価指数に基づき」とありますが、募集要項公表日の指数は具体的に把握していますでしょうか。予定を含めてご教示ください。</p> <p>また、募集要項P24～26にある通り、それぞれの支払い時期の物価に応じて、支払金額を改定するとの理解で宜しいでしょうか。</p>	<p>募集要項公表日の指数については、把握しておりません。 なお、募集要項では、P25～26にて「改定率の算定に用いる指標は、(略)応募日及び基準日の属する月の確報値とする。」と示しており、令和5年4月の値は122.8です。(国土交通省総合政策局情報政策課建設経済統計調査室：建設工事費デフレーター (住宅総合・非木造住宅))</p> <p>二点目については、物価変動に伴うサービス対価の改定については募集要項P24～26に示す通りです。 具体的には、建替住宅整備業務に係る対価 (サービス対価A及びB) については設計業務の完了日以降、残工期2ヶ月の日まで改定の請求が可能です。 建替住宅維持管理業務に係る対価 (サービス対価C) については維持管理期間内で3年に1度改定の請求が可能です。</p>
5	<p>【議題：地方税の減免について】 募集要項別紙1 (1) サービス対価の構成 BOT方式における公営住宅建物の固定資産税や都市計画税、ならびに不動産取得税等は、減免の対象となりますでしょうか。</p> <p>また、これら地方税の減免の有無はいつ頃回答をいただけますでしょうか。</p>	<p>対象となります。現時点では、令和7年3月31日取得分までは、令和8年度分まで減額措置が受けられます。詳細につきましては、各窓口にお問い合わせください。 なお提案書作成にあたっては、現行の減免措置が継続される前提で作成してください。もし特例措置が廃止になった場合は、事業契約の規定により、増加負担分を市が支払うこととなります。</p>
6	<p>【議題：建設業務の中間確認について】 募集要項別紙2 P30 「建設業務の中間確認」とは具体的に建築確認機関による中間検査と考えて宜しいでしょうか。</p>	<p>特定工程が発生する場合は、法令に準拠して検査を実施ください。 建築確認機関による中間検査とは別で市でも中間検査を実施いたします。事業者にて要求水準にかかるチェックを実施の上、特に工事完成後に隠蔽される部分については現地もしくは工事写真等による報告を建設工事の中間時に求めることを意味しております。</p>

NO.	事業者からの議題内容	市の回答
7	<p>【議題：付帯事業用地の範囲と区分道路について】 要求水準書P2（4）用語の定義 「付帯事業用地」において、ただし書きで「区分道路の配置提案によっては、柏木中央3号線は含まない。」とあります。これは、付帯事業用地が仮に土地利用イメージ図の付帯事業用地の北側半分程度となった場合を想定した規定でしょうか。</p>	<p>ご理解の通りです。</p>
8	<p>【議題：日影規制について】 要求水準書P3（5）ア（ア）事業用地 「日影規制」について「冬至日の8～16時」とありますが、建築基準法第56条の2では「道の区域内にあっては9時～15時まで」となっていますので、道の区域内ということで読み替えても宜しいでしょうか。特定事業の選定：要求水準書別添資料9 P2の「日照」部分も同様です。</p>	<p>訂正いたします。 9時～15時で読み替えてください。</p>
9	<p>【議題：道路設計条件（設計車両）について】 要求水準書P13（17）ア 道路等整備 道路整備の対象となる柏木中央2号線と柏木中央3号線について、交差点接続部の巻込半径の設定に必要な設計車両をご教示ください。</p>	<p>第4種4級道路ですので普通自動車（車道全幅を使用する）を想定してください。</p>
10	<p>【議題：道路設計条件（幅員構成）について】 要求水準書P13（17）ア 道路等整備 既存道路（柏木中央2号線、柏木中央3号線、恵央団地線）の既設舗装構成及び幅員構成をご教示ください。</p>	<p>それぞれ以下の通りです。 ①柏木中央2号線 細粒度As 3cm, As安定処理 5cm, 切込砂利 15cm, 砂50cm W=8.00m（施設帯0.75m両側） ②柏木中央3号線（柏木中央3番線～柏木中央5番線） 細粒度As 3cm, As安定処理 5cm, 切込砂利 15cm, 火山灰60cm W=8.00m（施設帯0.75m両側） ③恵央団地線（道道江別恵庭線～柏木中央2号線） 細粒度As 3cm, As安定処理 5cm, 切込砂利 25cm, 砂47cm W=10.00m（歩道2.50m片側、施設帯1.00m片側） ④恵央団地線（柏木中央2号線～柏木戸磯通） 細粒度As 3cm, As安定処理 5cm, 切込砂利 25cm, 砂40cm W=10.00m（歩道2.50m片側、施設帯1.00m片側）</p>

NO.	事業者からの議題内容	市の回答
11	<p>【議題：地下埋設物の資料について】 要求水準書P13 (17) ア 道路等整備 既存道路に埋設されている地下埋設物（特に雨水桝から取付管で接続する必要のある雨水管）の資料を貸与頂けますでしょうか。</p>	<p>提供可能です。 この事業にかかる開発行為の事前協議はまちづくり推進課を窓口とし、構成企業に限り対応いたしますので、お問い合わせください。</p>
12	<p>【議題：電柱移設について】 要求水準書P14 ウ（イ） 電柱移設費用は、恵庭市が負担するということで宜しいでしょうか。</p> <p>事業者が北海道電力と直接協議を行うことになるのでしょうか。また、事前に実施することは可能でしょうか。 また、NTT柱の移設は北海道電力の対応となるのでしょうか。</p>	<p>一点目については、建替住宅用地内はサービス対価に含めるものいたします。また、付帯事業用地内は事業者負担いたします。</p> <p>二点目については、事業者において直接協議を行うこととなりますので、事業者が決定してからの協議となります。なお、事前協議では、北海道電力負担となることを確認しておりますが、詳細については、事業者決定後協議してください。</p>
13	<p>【議題：恵庭市の将来のビジョン共有について】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・恵庭市が考える将来の公共建築物のあり方 ・恵庭市が考える恵庭市民の豊かさの定義 <p>について市の考えをご教示ください。</p> <p>要求水準書P15 2(1)イ 快適なコミュニティ形成への配慮 市はどのような住宅が快適なコミュニティ形成に繋がると考えているのかご教示ください。</p> <p>また、当該項目は「2 建替住宅の機能及び性能等に係る要求水準」の中に規定されていますが、優先交渉権者決定基準の加点審査評価項目においては、コミュニティ形成についてハード面の提案は「2. 建替住宅用地計画」、ソフト面の提案は「6. その他の優れた提案」にて評価されることになるのでしょうか。</p> <p>要求水準書P15 2(1)オ 周辺環境への配慮 住棟配置や階構成、外観デザイン等について「周辺環境に調和」することが求められていますが、これは周辺の建替済住棟と類似の設計、デザインとすることを求めるもののでしょうか。</p>	<p>一点目及び二点目については、市が本事業に期待する事項は本事業に係る募集資料にて示した通りです。その他、「恵庭市公共施設等総合管理計画」「恵庭市都市計画マスタープラン」等の関連計画をご確認ください。</p> <p>三点目については、当該箇所の文言を事業者にて解釈し、提案を行ってください。また、提案内容の評価方法については優先交渉権者決定基準に示す通りであり、現時点で評価箇所をお示しすることはできません。</p> <p>四点目については、必ずしも既存の恵央団地と類似の設計、デザインとすることを求めるものではありません。当該箇所の文言を事業者にて解釈し、提案を行ってください。</p>

NO.	事業者からの議題内容	市の回答
14	<p>【議題：太陽光発電設備の設置について】 要求水準書P15エ(ウ) 「建替住棟については、(略) 太陽光発電設備を設置することとし、」とありますが、全ての建替住棟に太陽光発電を設置するということでしょうか。 特に、木造棟の平屋屋根に乗せると構造への負荷が高まり、整備費用や維持管理費用の増大が懸念されますがどのようにお考えでしょうか。 太陽光発電設備設置には環境配慮や災害時への備え等の目的が想定されますが、市の趣旨をご教示ください。</p>	<p>一点目については、太陽光発電設備は全ての建替住棟への設置を求めるものではありません。要求水準書別添資料9 建替住宅設計要領 P24に示す通り屋上設置を基本とした上で、例えば中高層棟に全体の共用部を賄える容量のものを設置し各住棟に分配するような計画でも差し支えありません。市の政策やメンテナンスコスト等を勘案して提案してください。 なお、太陽光発電での電力は共用部分以外では使用できないことにご留意ください。</p> <p>二点目については、恵庭市ゼロカーボンシティ宣言において、2050年までに温室効果ガスの排出を実質ゼロにすることを目指すこととしており、それに則って要求水準として示しております。</p>
15	<p>【議題：建替住棟の省エネ基準について】 要求水準書P15 2 (1) エ (ウ) 「建替住棟については、ZEH-M Oriented基準以上」となっていますが、省エネ計算上、設置する空調機器の性能を確保する必要があります。一方で、要求水準書別添資料9 建替住宅設計要領 P32では、「暖房器具は、従来型FF石油ストーブとし、入居者が設置する」とあり、その場合、性能を確保できない可能性があります。入居者に対して、設置する暖房器具を指定することは可能でしょうか。 機種の新旧によっても性能が大きく異なり計算上不利となる可能性があります。</p>	<p>設計にあたっては事業者にて暖房器具を仮定して差し支えありません。器具選定やZEHにおける計算は余裕を持って提案していただき、事業者決定後別途協議といたします。</p>
16	<p>【議題：間取りの変更について】 要求水準書P17 ウ (イ) 「将来の居住世帯（世帯人数、世帯構成等）及びニーズ（生活スタイル等）の変化への対応が容易な計画」とありますが、壁式構造だと間取りの変更が難しいと考えています。これについてはどのようにお考えでしょうか。</p>	<p>壁式構造でも提案次第で間取りの柔軟な変更は可能であり、矛盾する条件ではないと認識しております。</p>

NO.	事業者からの議題内容	市の回答
17	<p>【議題：物置、自転車置場の仕様について】 本体建物と一体で整備して宜しいでしょうか。</p>	<p>お見込みのとおりです。 ただし、駐輪場について、要求水準書P18（イ）駐輪場に記載の通り、建物1階部分（GL）に設置することとしております。</p>
18	<p>【議題：道路変更に伴う議会承認について】 要求水準書P31（イ）a（b）柏木中央2番線の全部又は一部を活用しない場合 上記の場合について、（iv）市議会の承認が必要とありますが、市議会の承認予定の時期をご教示ください。</p>	<p>中心線も延長も変更しなければ道路の変更に当たっての議会承認は不要です。 議会承認時期は定例会初日若しくは最終日が通常です。各定例会の初日、最終日は、 第1回 2月中旬 3月下旬 第2回 6月初旬 6月下旬 第3回 9月中旬 10月中旬 第4回 11月下旬 12月中旬 です。 なお、議案提出は承認日の1か月半から2か月前までの提出となります。</p>
19	<p>【議題：市道名称について】 要求水準書P31（イ）b 柏木中央3号線の整備（a）本文 「柏木中央3番線」は「柏木中央3号線」に置き替えて宜しいでしょうか。</p>	<p>ご理解の通りです。</p>
20	<p>【議題：土地区画形質の変更に伴う開発許可について】 要求水準書P32ウ（イ）a 許認可の手続きに関する業務 土地の区画形質変更による開発許可申請業務について、開発許可までのスケジュールを最短でどの程度見込んでおけば宜しいでしょうか。 また、事前の確認協議は可能でしょうか。</p>	<p>一点目については、公共施設管理者の同意及び協議が完了している前提として、開発許可申請書を受理後、許可まで概ね30日間の審査期間を設けております。 二点目については、この事業にかかる開発行為の事前協議はまちづくり推進課を窓口とし、構成企業に限り対応いたします。</p>

NO.	事業者からの議題内容	市の回答
21	<p>【議題：一般修繕及び空家修繕について】</p> <p>要求水準書P36 キ市における一般修繕及び空家修繕「一般修繕（緊急修繕を含む）及び空家修繕については市が実施する予定」とありますが、修繕の必要箇所の報告は業務内容に含まれています。これは入退去時の現地立会を求められていると考えれば宜しいでしょうか。または退去後、市の要請に基づき、現地確認を行い、修繕の必要箇所を報告するというのでしょうか。</p>	<p>入居者の入退去時に事業者の現地立会は不要です。退去後に、市の指示に従い現地確認を行い、修繕の必要箇所を市に報告してください。</p>
22	<p>【議題：各設備遠隔監視について】</p> <p>要求水準書P36 (2) イ 遠隔監視 等</p> <p>事業者の情報センターについて、監視対象設備を事業者にて一括で直接監視することを前提とせず、それぞれの設備の保守点検を担う企業の情報センターの管理情報を統括するということが宜しいでしょうか。</p>	<p>それぞれの設備の保守点検を担う企業の情報センターの管理情報を統括する形でも差し支えありません。</p>
23	<p>【議題：緊急対応及び応急処置について】</p> <p>要求水準書P37 (3) ウ 緊急対応及び応急対応</p> <p>「簡易な方法による応急処置」とは、金額の設定による実施判断ではなく、事業者にて必要と判断された一般的な応急処置の実施と考えて宜しいでしょうか。</p> <p>また、「速やかに市に報告」とは、応急対応完了後、翌営業日等という解釈で問題ないでしょうか。発生直後に報告と考えた場合、夜間、休日等の対応はどのような対応を想定していますでしょうか。</p>	<p>一点目については、事業者にて必要と判断された一般的な応急措置の実施と考えて差し支えありません。</p> <p>二点目については、原則、速やかに報告頂きたいと考えております。ただし、入居者の人命及び財産に多大な被害等がない場合については、翌営業日の報告で差し支えありません。</p>

NO.	事業者からの議題内容	市の回答
24	<p>【議題：共益費の徴収について】 要求水準書P38 (7)ア (ア) 通常の公営住宅であれば、自治会などが共益費を徴収していると思われませんが、今回も自治会などが共益費を徴収すると考えて宜しいでしょうか。</p> <p>現状の市営住宅の共益費の徴収はどのような方法を採用していますでしょうか（振込、集金、カード等による引落等）。また、家賃とともに市が一括徴収することはできないでしょうか。</p> <p>滞納者への対応はどの様にしていますでしょうか。</p> <p>事業者は徴収方法の提案と金額設定を行い、徴収自体は市が行うことで宜しいでしょうか。 事業者が行うとすれば、管理組合設立の予定はありますでしょうか。また、組合を設立しない場合、共益費は市へ送金し、報酬は管理業務費用に含めて一括計上することで問題ないでしょうか。</p>	<p>一点目については、共益費は事業者にて徴収してください。</p> <p>二点目については、現状は現金で集金しております。共益費の徴収方法につきましては、特にこちらからは指定いたしませんので、徴収を担当する企業にて決めて頂いて差し支えありません。市による家賃との一括徴収はできかねます。</p> <p>三点目については、現在、市営住宅へ入居している滞納者に対して、徴収を担当している管理人（入居者）から相談があった場合には市から滞納者へ支払うよう促し、徴収できるよう対応しております。本事業においても滞納者が発生した場合には同様の対応を想定しております。</p> <p>四点目については、徴収方法の提案及び金額設定とともに、徴収業務についても事業者の業務範囲です。 市で管理組合を設立する予定はありませんが、事業者にて設立することは可能です。また、共益費は電気料金の支払い等に充てるため、市は経由せず直接お支払いください。</p>
25	<p>【議題：防犯灯の設置について】 恵庭市の道路における道路照明も事業者が整備する必要はありますでしょうか。</p>	<p>要求水準書別添資料19 恵庭市防犯灯設置基準を参照の上、防犯灯の設置をお願いいたします。</p>
26	<p>【議題：分譲住宅用地の分譲形態について】 募集事項や要求水準書にある「分譲住宅用地」とは、分譲住宅つまり建売住宅しか建てることのできない用地ということでしょうか。</p>	<p>分譲住宅用地の分譲形態については、建売住宅のみを意図したものではありません。土地としての分譲も可能です。 ただし、宅地分譲とする場合は、良質な分譲住宅地を整備する趣旨を踏まえ、建築条件を付して早期に住宅を建設させ、土地の転売や区画の細分化、用途転換を防止してください。</p>

NO.	事業者からの議題内容	市の回答
27	<p>【議題：災害時への配慮について】 要求水準書別添資料9 建替住宅設計要領 P3 消防活用空地について、大きさと耐荷重を教えてください。12m×6m、20tで宜しいでしょうか。</p>	<p>幅員6m、長さ12m、耐荷重21tとして下さい。(はしご自動車の活動に必要な空地等の指導基準より)</p>
28	<p>【議題：建替住宅の基本構造について】 要求水準書別添資料9 建替住宅設計要領 P5 「基本構造等」において、「住戸内には、原則として柱型を発生させない」とは、壁式工法またはラーメン構造におけるアウトポール工法を採用する、という理解で宜しいでしょうか。</p>	<p>室内に柱型を生じさせないとする室内環境の指定となります。ほかの設計要領に適合し、効率等の向上、整備費の縮減が見込まれる場合は市と協議の上といたします。</p>
29	<p>【議題：植木の考え方について】 要求水準書別添資料9 建替住宅設計要領 P5 「外構・植栽」において、植木(樹木、低木等)は原則配置しないこととありますが、あくまで原則と考えて宜しいでしょうか。</p> <p>サービス対価Cの対象として市が維持管理費用を支払うことで入居者の負担を避けるやり方ではいかがでしょうか。</p>	<p>一点目については、市営住宅においては除草や樹木の維持管理にかかる費用は共益費で賄われているため、入居者の負担増に繋がるものは好ましくないと考えております。また、既存の市営住宅では植木の繁茂や落ち葉等への苦情や伐採要望がある場合もあります。上記を踏まえてご提案ください。</p> <p>二点目については、サービス対価Cの対象として外構の保全業務の提案金額に含めることは可能です。ただし、植樹においては、樹木の種類や規模については、事業者決定後に市と協議の上で決定することといたします。</p>
30	<p>【議題：外部建具について】 要求水準書別添資料9 建替住宅設計要領 P8 「外部建具(玄関ドアを除く)」において、「居間兼食事室のバルコニーに面する建具は、バリアフリー対応仕様とする」とありますが、室内とバルコニー間は段差を設けない仕様と考えれば宜しいでしょうか。</p>	<p>北海道ユニバーサルデザイン公営住宅整備指針により計画してください。</p>
31	<p>【議題：太陽光発電設備の設置について】 要求水準書別添資料9 建替住宅設計要領 P24 太陽光発電設備について、「余剰電力は売電できるように必要設備を整備すること」とありますが、売電が可能か北海道電力と協議済みでしょうか。</p>	<p>協議済みです。詳細については事業者決定後に個別協議をお願いいたします。</p>

NO.	事業者からの議題内容	市の回答
32	<p>【議題：居室の採光について】 要求水準書別添資料9 建替住宅設計要領 P6 等 中廊下経由の採光もしくは2室1室の採光の方法を採用して宜しいでしょうか。</p>	<p>屋内化された片側廊下や別の部屋を介して採光を行う2室1室での採光について、建築基準法に沿った内容であれば採用して差し支えありません。ただし詳細は建築主事等により判断が異なるため、申請先との個別協議を実施してください。</p>
33	<p>【議題：2車線道路の構造規格について】 募集要項別添資料16 道路等整備設計要領 『表1 設計条件』の構造規格は、「第4種4級」と記載されております。この点、第4種4級は1車線道路（区画線の中央線無し）となりますが、『図1 道路定規図』は2車線道路（区画線の中央線有り）になっています。どちらが正しいかご教示ください。</p>	<p>2車線道路（区画線の中央線有り）にて整備することを想定しております。</p>
34	<p>【議題：道路の凍上抑制層材料について】 要求水準書別添資料16 道路等整備設計要領 『図1 道路定規図』における凍上抑制層材料は高強度XPS（5cm）、もしくは再生骨材0～40mm級（60cm）のどちらかになっています。高強度XPSを採用ということで宜しいでしょうか。</p>	<p>凍上抑制層材料については ①高強度XPS（t=5cm：敷砂t=5cm） ②再生骨材0～80mm級（t=60cm） のいずれかにて施工してください。 なお、要求水準書別添資料16で凍上抑制層材料を再生骨材0～40mm級と記載していますが再生骨材0～80mm級に訂正いたします。</p>
35	<p>【議題：道路施設帯の仕上げについて】 要求水準書別添資料16 道路等整備設計要領 『図1 道路定規図』における道路幅員の施設帯（0.75m）は、植生や舗装はなく砂利のままの仕上げで宜しいでしょうか。また、横断勾配は2%で宜しいでしょうか。</p>	<p>差し支えありません。</p>
36	<p>【議題：長期修繕計画について】 要求水準書別添資料18 維持管理業務要領（別紙18-4）（参考）長期修繕計画表 築20年目以降に発生する修繕項目は、事業期間内の修繕計画に入れなくても宜しいでしょうか。</p>	<p>建替住宅に係る事業期間中の修繕計画は、要求水準書別添資料18 維持管理業務要領（別紙18-4） 建替住宅の経常修繕業務の個別要求水準書の1(2)に示す要求水準を満たすよう、事業者にて必要と考える修繕項目・実施時期を提案してください。 なお、事業期間終了時に市に建替住宅を引き渡す際の状態については、要求水準書P39の6(1) 建替住宅所有権移転に係る要求水準及び手続き業務に規定しており、この規定を満たす必要があります。</p>

NO.	事業者からの議題内容	市の回答
37	<p>【議題：新たに整備する市道の仕様について】 車道の舗装仕様や安全対策について制限がありますでしょうか。</p>	<p>車道の舗装仕様は要求水準書別添資料16 道路等整備設計要領のとおりです。安全対策については現状は想定しておりませんが、今後の土地利用計画によると思慮しております。</p>
38	<p>【議題：歩道の切り下げについて】 歩道の切り下げについて、戸建用地の切り下げは可能でしょうか。また、切り下げ方法は、2段切り下げとして問題ないでしょうか。問題ない場合、何メートルの切り下げが可能でしょうか。</p>	<p>基準に則った切り下げは可能であり、2段切り下げも差し支えありません。詳細は事業者決定後の個別協議といたします。</p>
39	<p>【議題：汚水枡の撤去費用について】 使用しない汚水枡の撤去費は、恵庭市が負担するということで宜しいでしょうか。</p>	<p>建替住宅用地内はサービス対価に含めるものといたします。また、付帯事業用地内は事業者負担といたします。</p>
40	<p>【議題：上下水道の整備範囲について】 付帯事業用地について不足する上下水道を整備し、その他は計画問題なければ、新たな整備は不要と考えて宜しいでしょうか。</p>	<p>ご理解の通りです。</p>
41	<p>【議題：付帯事業用地 土地売買契約について】 様式集（様式8-1）(1) 分譲住宅用地の計画 及び 要求水準書別添資料6 土地売買契約書(案) 様式集では、多様な世帯に向けた住宅供給として市内のみならず市外からの転入者を呼び込む宅地供給とある一方で、土地売買契約書(案)では本文中冒頭にて、恵庭市民に対して分譲販売するとなっています。どちらが正しいでしょうか。</p> <p>要求水準書別添資料6 土地売買契約書(案) 末尾 乙欄 代表事業者との記載がありますが、代表企業が必ず土地売買契約を締結しなければならないのでしょうか。付帯事業用地活用企業が市と契約を締結するのでは問題があるのでしょうか。</p>	<p>一点目については、市内のみならず市外からの転入者も呼び込み、本市に居住していただくことを期待して記載したものであり、宅地購入時点で本市市民であることを求めるものではありません。</p> <p>二点目については、当該「代表事業者」は本事業を実施する代表企業を示すものではありません。 要求水準書P32に示す通り、分譲住宅用地の譲渡先（土地売買契約を市と締結する相手方）は付帯事業用地活用企業又はSPCのいずれかとしており、複数の付帯事業用地活用企業が相手方となった場合に付帯事業用地活用業務の統括企業を「代表事業者」として位置づけることを想定しております。</p>

NO.	事業者からの議題内容	市の回答
42	<p>【議題：業務提案様式について】 様式集（様式6-5）国費概算額算出様式 計画内容に該当しない書類は不要と考えて宜しいでしょうか。</p> <p>様式集（様式8-2）長期収支計画 付帯事業用地における分譲事業の特徴から不要と考えて宜しいでしょうか。</p>	<p>一点目については、ご理解の通りです。（様式6-5-1）から（様式6-5-4）のうち、提案内容に対応した様式を提出してください。</p> <p>二点目については、付帯事業用地の分譲計画の安定性を確認する観点から様式作成を求めています。ただし、分譲終了後の収支については記載不要です。</p>
43	<p>【議題：減価償却の方法について】 20年間の減価償却の処理をご教示ください。 （20年間で均等か、あるいは耐用年数に応じて減価償却を処理するのか）。</p>	<p>「売買とされるPFI事業について（法人税の取扱い）」（国税庁）に基づき、事業者にて一定の方法により経理したときは法人税法第63条第1項の規定を適用できる可能性があると考えておりますが、個別に税務署に確認し、適切に処理してください。</p>
44	<p>【議題：地歴調査について】 地歴調査は実施していますでしょうか。 また、事業者で実施する必要はありますでしょうか。</p>	<p>市では実施しておりません。 当該用地については、市営住宅恵央団地建設前は田畑として利用されており、昭和42～47年に市営住宅恵央団地建設、平成20年に解体、現在に至ります。 実施については事業者にてご判断ください。</p>
45	<p>【議題：ガス料金について】 賃貸住宅において、ガス料金にガス供給と無関係な設備の費用を上乗せすることを禁止する方針が国にて示されていますが、本事業ではどのような取扱いとなりますでしょうか。</p>	<p>原則、要求水準書の記載の通りですが、今後の関係法令の改正内容を踏まえて、ガス料金を明確に区分するなど、適切に対応することとしたいと考えております。</p>

恵庭市営住宅恵央団地PFI建替事業 提案金額の算定に用いる基準金利について

(1) 提案価格に使用する基準金利

「恵庭市営住宅恵央団地 PFI 建替事業」の提案価格の算定にあたり、サービス対価のうち、建替住宅整備対価（割賦分）で使用する基準金利については、以下としてください。

基準金利にスプレッド（事業者の提案による利鞘）を加算したものを割賦金利とし、提案価格算定に使用してください。

基準金利 0.466 %

(2) 支払金額確定時に使用する基準金利

支払金額は、建替住宅の完成確認通知日に確定します。その際に使用する基準金利は、完成確認通知日の2銀行営業日前（銀行営業日でない場合はその前営業日）の財務省が公表する国債金利情報の10年物国債金利レートにより確定します。ただし、当該基準金利がマイナスの場合、本事業において「基準金利0%」と読み替えるものとします。