

大月市駒橋地区市営住宅建替・定住促進住宅整備事業

募集要項（案）等に関する質問への回答

令和3年6月30日

大 月 市

※この回答は、令和3年6月7日(月)から令和3年6月18日(金)までの間で受け付けた募集要項（案）等に関する質問に対する回答を公表するものです。

※質問・意見の内容は、基本的に事業者からの原文のままを転記していますが、1つの文章に複数の質問があった場合は分割して回答しています。

※質問への回答は、現時点での市の考え方を示したものです。今後、質問を踏まえた募集要項等の内容を検討した上で、最終的には募集要項等の改定版で提示しますので、御留意ください。

書類名	No	頁	章	1	1.1	(1)	1)	項目等	質問内容	回答
募集要項	1	4	2	1	1.6	(5)	2)	建替市営住宅の業務範囲	建替市営住宅においては「集会所清掃業務」は業務範囲に含まれないのでしょうか。住民が行う前提でしょうか。	お見込みのとおりです。
募集要項	2	4	2	1	1.6	(6)		コミュニティ醸成	市外からの移住を想定する定住促進住宅においては、事業者によるコミュニティ醸成が有効かと思われませんが、業務の範囲にコミュニティ醸成が含まれておりません。コミュニティ醸成は配点には影響されないのでしょうか。	「その他公募参加者独自の優れた提案」としてください。
募集要項	3	6	2	1	1.9	(1) (2)		交付金の決定時期	建替市営住宅、定住促進住宅及び関連公共施設等における交付金額の確定時期はいつになりますでしょうか。	例年4月に交付金の内示がありますので、令和5年4月末頃を想定しています。
募集要項	4	7	2	1	1.9	(3)		関連公共施設等の交付金の支給率	建替市営住宅、定住促進住宅の交付金は、整備業務に係る対価の概ね45%とありますが、関連公共施設等は何%になりますでしょうか。	現時点では不明です。提案の際には、0パーセントとしてください。

書類名	No	頁	章	1	1.1	(1)	1)	項目等	質問内容	回答
募集要項	5	12	2	3	3.1			公募参加者の構成	<p>協力企業と第三者企業の違いは何でしょうか。</p> <p>協力企業とは、構成企業から業務の一部を請け負い、又は委託を受ける法人とありますが、第三者企業は市の承諾を得て、構成員から業務の一部を請け負い、又は委託を受ける法人とありますので、第三者企業とは、応募資格審査（一次審査）時に決まっていない協力企業（構成企業から業務の一部を請け負い、又は委託を受ける法人）や、協力企業から業務の一部を請け負い、又は委託を受ける法人との理解でよろしいでしょうか。</p>	お見込みのとおりです。
募集要項	6	12	3	3	3.2			公募参加者の参加要件	<p>大月市に登記上の本店がある第三者企業（市内第三者企業）に発注を行う場合には、その発注企業数、発注額に応じて地域貢献点を加点するとありますが、加点対象となるのは市内第三者企業のみであり、大月市に登記上の本店がある構成員（構成企業や協力企業）や自主事業者は加点対象外となるのでしょうか。</p>	お見込みのとおりです。大月市に登記上の本店がある構成員は別途、地域社会貢献度で評価します。
募集要項	7	12	3	3	3.2			公募参加者の参加要件	<p>建設企業の業務を複数の者で行う場合、少なくとも1社が参加資格要件を満たせばよろしいでしょうか。また、設計企業、工事監理企業も同様の理解でよろしいでしょうか。</p>	お見込みのとおりです。

書類名	No	頁	章	1	1.1	(1)	1)	項目等	質問内容	回答
募集要項	8	12	3	3	3.2	(3)		公募参加者の参加要件	公募参加者は、応募表明書及び応募資格審査申請書の提出時に、公募参加グループの参加企業及び業務役割を明らかにすること。とありますが、協力企業(SPCに出資せず、構成企業から業務の一部を請け負い、又は委託を受ける法人)について、第三者企業との区別で、どこまでの企業が該当となりますか。	No. 9 の回答を参照のこと。
募集要項	9	12	3	3	3.2	(4)		公募参加者の参加条件	「市は構成員に本事業の業務を委託又は請け負わせるものとする。」3.1 図で構成員の定義には代表企業・構成企業から2次請負業者(一次はSPCから請け負う各構成員)の協力企業も対象としています、および事業に関連して負うリスクも協力企業は分担するとあります。出資がない企業を構成員とする必要があるのでしょうか。 また、協力企業と第三者企業との違いは「市の承諾を得る」でありその意図とする理由をお聞かせください。	公募参加グループの構成員は、各業務のリスクが負える体制となることを考えています。 公募参加グループ以外の企業にも、広く事業への参加を期待しているためです。
募集要項	10	12	3	3	3.2	(4)		第三者企業	第三者企業の説明文の「市の承諾を得て」について、具体的に承認方法や、担当部署等ご教示願います。	下請に関する書類を担当課に提出し、承諾を受けてください。担当課は、引渡までは総務管理課契約担当、引渡後は建設課住宅担当となります。

書類名	No	頁	章	1	1.1	(1)	1)	項目等	質問内容	回答
募集要項	11	13	3	3	3.3			公募参加グループの構成要件	<p>公募参加グループの構成員（代表企業・構成企業・協力企業にかかわらず）で資格要件をすべて満たせばよろしいのでしょうか。</p> <p>例えば、（設計の）資格要件のない構成企業がSPCから（設計）業務を受託し、業務の一部について参加資格を有する協力企業に委託することもあります。よろしいのでしょうか。</p>	お見込みのとおりです。
募集要項	12	14	3	3	3.3			設計企業と建設企業が同一の場合の資格要件	<p>構成企業である設計企業と建設企業が同一の場合、「設計企業以外の工事監理企業を構成員に含めること」とありますが、建設企業以外で設計企業と工事監理企業それぞれの参加資格要件1) 2) を満たした同一の協力企業を構成員とすれば、参加要件を満たすとの理解でよろしいのでしょうか。</p>	お見込みのとおりです。
募集要項	13	14	3	3	3.3			共同企業体について	<p>構成企業と協力企業や市内第三者企業との共同企業体などでSPCから設計業務や建設業務を受託することは可能でしょうか。</p>	<p>可能です。但し、構成企業を含む共同企業体は、構成企業とみなします。当該共同企業体の構成員は、すべて構成企業とみなします。なお、共同企業体を組成する場合は、【様式1-4】に共同企業体協定書を添付してください。</p>

書類名	No	頁	章	1	1.1	(1)	1)	項目等	質問内容	回答
募集要項	14	14	3	3	3.3	(2)		建設企業	構成員の資格要件について、記述されている1)から3)の資格要件は「公募参加グループの構成員は全て満たしていること」とあり、協力企業も対象になります、建設が企業体の場合は代表企業が要件を満たしていれば良いとすることに変更できないでしょうか。	企業体で要件を満たしていることで、問題ありません。
募集要項	15	14	3	3	3.3	(3)	3)	工事監理企業	設計企業と建設企業が同一又は資本面・人事面において関連がある場合には、当該の設計企業以外の工事監理企業を、構成員に含めること。とありますが、建設企業と設計企業が別の場合は、設計企業と工事監理企業は、同一企業で良いと解釈してよいのでしょうか？（複数の資格要件を満たす者は、複数の業務を実施することができるに該当。）	お見込みのとおりです。
募集要項	16	14	3	3	3.3	(3)	3)	提出書類	設計企業と工事監理企業が同一企業の場合に、添付する書類について、同一企業であっても【様式1-5】と【様式1-7】どちらも提出するとの解釈で良いのでしょうか？	お見込みのとおりです。
募集要項	17	21	3	9	9.3	(2)	4)	基準金利について	2021 年末以降、LIBORの恒久的な公表停止の可能性があります、この場合に基準となる金利は想定されていますでしょうか。または、その時点協議により基準金利を定めるとの理解でよろしいでしょうか。	日本銀行が主催し、又はその要請により設立される作業部会又は委員会その他の会議体が推奨する代替指標（金利）とします。また、具体的な代替指標の決定に関しては協議により行います。

書類名	No	頁	章	1	1.1	(1)	1)	項目等	質問内容	回答
募集要項	18	21	3	9	9.3	(2)	4)	割賦手数料	割賦手数料の計算に使用する基準金利は、「東京時間午前 10 時にテレレート 17143 頁に発表される東京スワップ・レファレンスレート (T. S. R) 6 ヶ月 LIBOR ベース 15 年物(円/円)スワップレート」によるものと記載がありますが、15 年目に金利の見直しがあるということでしょうか。	基準金利は、10 年ごとに見直します。
募集要項	19	21	3	9	9.3	(3)		市が想定する家賃	市が想定する家賃について、概ねの月額家賃が記載されていますが、こちらの家賃を前提に住戸計画を行うとの認識でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
募集要項	20	25	3	15	15.3			契約保証金について	施設整備業務の対価に相当する金額(割賦手数料を除く。)の 100 分の 10 以上の額の契約保証金を事業契約と同時に納付しなければならない、とありますが、事業契約書第 75 条第 1 項(1)の規定によると、契約保証金は「建設工事に係る費用の 100 分の 10 以上の額」との理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
募集要項	21	32	別紙 1	2				駐車場の賃貸借料について	定期借家方式又は貸付方式では利用者用駐車場部分を貸付方式により貸し付ける。とありますが、賃貸借料は事業者が提案することによいでしょうか。また、その場合は、最低金額等の条件はありますか。	賃貸借料は事業者の提案としますが、提案金額は、年額 2,880 円/㎡以上としてください。

書類名	No	頁	章	1	1.1	(1)	1)	項目等	質問内容	回答
募集要項	22	34 35	別紙 1	13	13.1 13.2 13.3	(4) (4) (4)		自主事業の 運営開始日	自主事業の運営開始を、本事業の管理開始日に先立って行うことは可能でしょうか。	不可とします。
募集要項	23	35	別紙 1	13	13.2	(3)		賃貸借料に ついて	契約期間中の賃貸借料の総額が民間施設床に係る A 工事費用及び維持管理費用の総額以上とすることを条件とするとありますが、民間施設床に係る費用は面積割で計算されるとの理解でよいでしょうか。	整備費は面積割ではありません。民間施設床を整備した場合の整備費と民間施設床を整備しなかった場合の整備費との差額です。また、維持管理費は建屋躯体の維持管理費用とし、面積割とします。
募集要項	24	38	別紙 3					金利変動リ スク	金利リスクは事業者負担となっていますが、本事業の維持管理運営期間は約 30 年という長期にわたるため、事業期間中に基準金利の見直しを実施することは可能でしょうか。 30 年間金利の見直しがないとすると、金融機関からの融資が付かない可能性があると思われます。	No. 18 の回答を参照のこと。
募集要項	25	41	別紙 4	添付資料 2 添付資料 3 添付資料 12				図面の CAD データ	【添付資料 2】 現況平面図・敷地境界測量図【添付資料 3】 敷地縦断面図・横断面図【添付資料 12】 道路拡幅・標準断面図（案）等の、CAD データは頂けますでしょうか。	希望者には提供します。手続きについては、市の担当者に電子メールにてご確認ください。

書類名	No	頁	章	1	1.1	(1)	1)	項目等	質問内容	回答
様式集	26	1		1		(4)		一般的事項	「添付書類について、指定のもの以外は提出しないこと。」とありますが、「融資確約書」「企業間協定書」「関心表明書」等の書類の提出は不要でしょうか。	提出書類の各様式で指定されているもの以外は不要です。
様式集	27	1		2				提出書類	提出書類一覧に関して頁数制限「-」となっているものがありますが、頁数は指定無しと解釈して宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。複数頁になる場合には、各頁の右上に【様式番号】を記載してください。
様式集	28		様式 1-8					応募資格要件に関する誓約書	代表企業のみ提出でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
様式集	29		様式 1-9					誓約書	代表企業のみ提出でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
様式集	30		様式 1-9					誓約書	誓約書の記載は、代表者企業が一括して作成し記名押印と解釈しますが? 【様式 1-4】に記載した構成企業・協力企業ごとに作成し記名押印しても良いでしょうか?	No. 29 の回答を参照のこと。
様式集	31		様式 2-1					提案価格 A の内訳	(①本施設整備費並びにその消費税及び地方消費税相当額) ここでいう「①本施設整備費並びにその消費税及び地方消費税相当額」が割賦支払の元本相当になるとの理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。

書類名	No	頁	章	1	1.1	(1)	1)	項目等	質問内容	回答
様式集	32			様式 2-1				提案価格 A の内訳	(②本施設整備費の割賦支払により生じる割賦手数料) こちらには消費税融資金利も含まれるとの認識でよろしいでしょうか。	消費税込みの融資に対する金利を含みます。
様式集	33			様式 2-6				維持管理費 内訳書	SPC に必要となる共通の経費（資金調達費用や法人税相当など）の計上は、共通費用としてどちらかに計上してよろしいでしょうか。	適宜、項目を追加して計上してください。
様式集	34			様式 2-10				資金調達計 画表	「2. 借入金（融資）等」の欄には、建設期間中の融資を受ける場合や株主による貸付なども記載し、「資金調達金額 合計」欄に金額を合計してよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
様式集	35			様式 2-10				資金調達計 画表	副本には会社名及び会社ロゴマーク、または会社を類推できるロゴマーク等の記載は一切しないとありますが、出資者名や資金調達先の金融機関名も記載しないとの理解でよろしいでしょうか。また、添付資料の融資確約書又はそれに類する書類も、塗りつぶすなどして金融機関名などがわからないようにするとの理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。 また、添付資料は副本には添付の必要はありません。

書類名	No	頁	章	1	1.1	(1)	1)	項目等	質問内容	回答
様式集	36		様式 2-11					長期収支計画書	長期収支計画書の「1 損益計算書」の欄には、市の収入見込や支出など、市の収支（キャッシュフロー）と、SPCの損益が混在しているように見受けられますが、「※3 損益計算書には消費税は含めず、物価変動はなしとすること。」とありますので、市の収支に関わる欄にも消費税を含めず計上してよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
様式集	37		様式 2-11					長期収支計画書	市の収入見込額合計における「家賃（定住促進住宅）」及び「駐車場料金等（定住促進住宅）」の欄には、募集要項（案）P-21に記載のある市が想定する家賃をもとに、定住促進住宅のみの収入見込額を計上すればよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
様式集	38		様式 2-11					長期収支計画書	建替市営住宅及び定住促進住宅関連公共施設等における交付金は、様式 2-5 におけるどの項目（費用）に対して 45%を想定し、計上すればよろしいでしょうか。 また、関連公共施設等における交付金は、様式 2-5 におけるどの項目（費用）の何%を想定し、計上すればよろしいでしょうか。	【様式 2-5】の 1, 2, 4, 5 の項目に対して計上してください。また、No. 4 の回答も併せて確認してください。

書類名	No	頁	章	1	1.1	(1)	1)	項目等	質問内容	回答
様式集	39							提出書類	提出書類一覧の備考欄に任意様式と記載がありますが、後の頁に添付されている様式のフォーマットを変更しても良いという解釈で宜しいでしょうか。タイトル、四角枠線、枠線内注釈を削除して提案内容を作成することは不可でしょうか。	四角枠線、枠線内注釈は削除し、提案内容を作成して構いませんが、応募番号、様式番号、タイトルは記載してください。
様式集	40							市内第三者企業への再発注・再委託提案書	副本には会社名及び会社ロゴマーク、または会社を類推できるロゴマーク等の記載は一切しないとありますが、様式 2-14 も同様に、市内第三者企業の商号・住所・代表者名などは記載しないとの理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
様式集	41							市内第三者企業への再発注・再委託提案書	市内第三者企業からの関心表明書等の添付は不要との理解でよろしいでしょうか。	関心表明書の添付は必要です。【様式 2-14】の正本のみに添付してください。
様式集	42							設計図書	提案書は A4 判縦が基本と指定がありますが、「3 設計図書に関する提出書類」は様式 3-1, 3-2 を除くと全て A3 横の書式となっているため、A3 判での作成も可としていただけないでしょうか。	「3 設計図書に関する提出書類」は、A4 判に折り込まず、A3 判の提出で構いません。

書類名	No	頁	章	1	1.1	(1)	1)	項目等	質問内容	回答
様式集	43		様式 3-3 様式 3-4					パース	パースに関しましては、スケッチ又はCGで表現することは可能でしょうか。	可能です。
要求水準	44	3	1	5	5.6	(2)	4)	機械警備業務	定住促進住宅におかれましては「機械警備」が必須条件とのこととありますが、オンラインセキュリティシステムの導入等、市が要求する具体的な内容をご教示いただけますでしょうか。	事業者の提案に委ねます。
要求水準	45	3	1	5	5.6	(2)	6)	緊急通報システム点検保守業務	当システムは任意設置で構わないとの認識ですが、具体的にどのような通報システムのことを指しているのかご教示ください。	事業者の提案に委ねます。
要求水準	46	7	2	3		(4)		インフラ整備状況等 ガス	ガス供給を実施する企業については市の入札によると理解しておりますが、本事業の提案に併せて企業を指定することは不可でしょうか。	現状では、市の入札ではありません。ガス供給会社を提案で指定することは可能です。
要求水準	47	10	3	2	2.2			開発区域の範囲	「開発区域面積が 3000 平米以上の場合」とありますが、この開発区域は、添付資料 2 で示されている敷地面積 4679.14 平米の範囲を指しますか？	お見込みのとおりです。

書類名	No	頁	章	1	1.1	(1)	1)	項目等	質問内容	回答
要求水準	48	10	3	3	3.1			両施設に関する基本条件	建替市営住宅、定住促進住宅の両施設は、それぞれ別棟とすることと記載がありますが、別棟での計画が要求される理由をご教示ください。またその理由を解消できるのであれば、1棟での計画も可能となるのでしょうか。	原案のとおりです。
要求水準	49	11	4	3				電波障害調査	周辺環境調査の中に「電波障害調査」の記載がありますが、当該地域ではケーブルテレビで地上デジタル放送を受信しているものと理解しておりますが、電波障害調査は必要でしょうか？	原案のとおりです。
要求水準	50	11	4	3				風害調査	周辺環境調査の中に「風害調査」の記載がありますが、本事業の住宅は4階建て予定で、風害の影響は少ないと考えますが、風洞実験やコンピューターシミュレーションのような風害調査は必要でしょうか？	原案のとおりです。
要求水準	51	13	5	3	3.1	(3)		既存住宅の解体設計図作成	「既存住宅の解体設計図を作成すること」とありますが、既存住宅の図面はありますか？ 無い場合は、添付資料10を参考にして、新たに図面を作成するのでしょうか？	参考図として、「既存駒橋団地配置図・平面図」を公表します。

書類名	No	頁	章	1	1.1	(1)	1)	項目等	質問内容	回答
要求水準	52	13	5	3	3.2	(2)		場内道路の市道認定	整備した場内道路は、市道の認定を行いますか？ 認定を行う場合、開発申請時と住棟建設後のどちらのタイミングで行う予定でしょうか。 また、住棟建設後、建物引渡し後に認定を行う場合、その費用は市の負担と考えてよろしいでしょうか。	所有権移転後に市道認定する予定です。また、その費用は市負担です。
要求水準	53	13	5	3	3.2	(2)		場内道路についての協議	「場内道路と国道 20 号の出入り接続について、国土交通省と意見調整・協議すること」とありますが、提案書提出の前に協議が必要とのことでしょうか？	提案内容において、事業者が必要と判断する場合、事前相談が必要と考えます。事前相談の際には、事前に市の事務局に問い合わせをお願いします。
要求水準	54	13	5	3	3.2	(3)		既存建築物の解体・撤去及び関連公共施設等の要求水準	「管理者等の関係機関」は具体的にどちらの機関を想定されていますでしょうか。	協議する内容により、関係機関・担当部署が異なるため、協議の際には事前に市の事務局に問い合わせをお願いします。
要求水準	55	14	5	3	3.2	(7)		既存建築物の解体・撤去及び関連公共施設等の要求水準	防災倉庫は竣工後移設ではなく新設することは可能でしょうか。	事業者負担で新設することは可能とします。但し、工事期間中も常時使用が可能としてください。

書類名	No	頁	章	1	1.1	(1)	1)	項目等	質問内容	回答
要求水準	56	14	5	4	4.1	(2)		集会所	建替市営住宅に設ける集会所の面積、仕様、必要機能等については事業者の提案によるとの認識でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
要求水準	57	14	5	4	4.1	(2)		集会所	集会所計画の参考とするため、駒橋以外の既存市営住宅における集会所の面積、仕様、必要機能等でご教示いただける情報がございましたら開示いただけますでしょうか。	参考図として、「みどう住宅集会所」の平面図を公表します。
要求水準	58	14	5	4	4.2	(1)		建て替え市営住宅の要求水準	「4.2 構造・階数等」に「住棟は～中略～4階建てとし」ありますが、4階以下で計画することは宜しいでしょうか。	3階以下の計画は認めません。
要求水準	59	14 15	5	4	4.1 4.4	(2) (2)		戸数等 住戸計画	P14に「入居者、近隣自治会の福利施設として1階に集会所を確保」、P15には「特に1階部分は居住者以外の出入りを避ける」とあり完全に出入りを避けるのは難しいのではと考えられますがご教授ください。	「特に1階部分は居住者以外の出入りを避ける」とは、完全に避けることではなく、近隣住民・自治会以外の部外者の出入りを避け、かつ1階入居者に対するプライバシーを極力保つことを想定していますので、それを考慮して提案してください。
要求水準	60	14 18	5	4 5	4.1 5.1	(2) (2)		集会所・コミュニティスペース	各棟1Fスペースの集会所・コミュニティスペースの床面積の規定はあるかご教示下さい。	事業者の提案に委ねます。

書類名	No	頁	章	1	1.1	(1)	1)	項目等	質問内容	回答
要求水準	61	15	5	4	4.4	(2)		市営住宅のオートロック	市営住宅について、「1階部分は居住者以外のお入りを避ける」とありますが、オートロックが必要ということでしょうか。	オートロックは必要ありません。
要求水準	62	15	5	4	4.5	(5)		車いす対応住戸	市営住宅について、「車いす利用者に配慮した仕上げ」とありますが、車いす利用のみを前提とした、「車いす対応住居」を想定されていますか？必要な場合、全19戸中、何戸を車いす対応住戸とすればよろしいでしょうか。	車いす対応住戸を設置する必要はありません。
要求水準	63	15	5	4 5	4.5 5.5	(5) (5)		車いす利用者に配慮した仕上げ	市営住宅、定住促進住宅について、「車いす利用者に配慮した仕上げ」とありますが、全住戸中、何戸を車いす利用者に配慮した仕上げとすればよろしいでしょうか。	建替市営住宅、定住促進住宅とも全戸とします。
要求水準	64	16	5	4	4.6	(8)		インターネット引込	「インターネット環境は光通信とすること」とありますが、インターネット契約を家賃に込みとして、各住戸へのインターネット引込工事は事業者負担で行うということでしょうか？ それとも、インターネット回線は共用部までの引き込みで、各住戸へ空配管を行い、インターネット契約は個人によるものと想定してよろしいでしょうか。	インターネット回線は各戸に配管、配線をしてください。インターネット契約は入居者の判断です。

書類名	No	頁	章	1	1.1	(1)	1)	項目等	質問内容	回答
要求水準	65	16	5	4	4.6	(8)		電話・テレビ・通信設備	「テレビは、地上デジタル波、BS、CS が受信可能なもの、CATV が視聴可能なもの」とありますが計画地は地上デジタル波が受信できる地域でしょうか、仮に CATV が視聴可能とする場合、加入金・視聴料・居室内配線範囲（視聴料家賃込みでない場合）などの対応方法及び P28 第 8 章 1. (2) 電波障害調査の是非をご教授ください。	地上デジタル波が受信できるかは、調査をしてください。 CATV は各戸に配管、配線をすること。CATV 契約は入居者の判断です。 電波障害調査は、No. 49 の回答を参照のこと。
要求水準	66	16 20	5	4 5	4.6 5.6	(11) (11)		受水槽	建替市営住宅と定住促進住宅の受水槽を 1 台で兼用して計画することは可能でしょうか。	不可とします。
要求水準	67	18	5	4	4.14			階段の内法幅	「階段の内法幅は 1200mm 以上」とありますが、屋外階段の内法幅は、法令上は 900mm 以上ですが、屋外階段の場合でも 1200mm 必要でしょうか。	原案のとおりです。
要求水準	68	18	5	5	5.1	(2)		コミュニティスペースについて	コミュニティスペースは、部屋で区切られた空間でなくてもよいとの理解でよいでしょうか。	事業者の提案に委ねますが、屋内施設とします。
要求水準	69	18	5	5	5.1	(2)		コミュニティスペース	定住促進住宅に設けるコミュニティスペースの面積、仕様、必要機能等については事業者の提案によるとの認識でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。

書類名	No	頁	章	1	1.1	(1)	1)	項目等	質問内容	回答
要求水準	70	18	5	5	5.2	(1)		定住促進住宅の要求水準	「5.2 構造・階数等」に「住棟は～中略～4階建てとし」ありますが、4階以下で計画することは宜しいでしょうか。	3階以下の計画は認めません。
要求水準	71	21	5	5	5.8	(1)		浴室	ユニットバスは1418型以上との指定ですが、同等サイズである1616型の使用は可能でしょうか。	同等サイズ以上であれば、可能です。
要求水準	72	22	5	6	6.1	(1) (2)		緊急用または身障者用駐車スペース	「緊急用または身障者用として2台分確保」とありますが、この2台の駐車スペースの寸法は3.5m×5mを2台分とのことでしょうか。また、両方とも身障者マーク表示が必要でしょうか。	お見込みのとおりです。(寸法は3.5m×5.0m)
要求水準	73	23	5	6	6.4			LPガス庫	1つのLPガス庫を、市営住宅と定住促進住宅で兼ねることはできますでしょうか。	事業者の提案に委ねます。但し、整備費は建替市営住宅と定住促進住宅で分けて、【様式2-5】に記載してください。
要求水準	74	23	5	6	6.5	(1)		緑地の設置についての協議	「緑地の設置について、関係機関と事前に協議を行うこと」とありますが、提案書提出の前に協議に行ってもよいのでしょうか？	No.53の回答を参照のこと。
要求水準	75	25	6	5	5.1			要求性能	「住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく性能表示を行い、一覧表を作成して提案時に提出」とありますが、様式がございません。提案書内で記載するというのでしょうか。	自由書式とし、別添で添付してください。

書類名	No	頁	章	1	1.1	(1)	1)	項目等	質問内容	回答
要求水準	76	27	7	1		(2)		工事監理	本事業の規模ですと、工事監理者が常駐の場合、管理費用が過剰になると考えますが、重点管理としてよろしいでしょうか。	重点監理も可能としますが、事業者の提案に委ねます。要求水準書は改訂します。
要求水準	77	27	7	1		(2)		基本的事項	「工事監理者を事業用地に専任かつ常駐で配備し」とあります、工事規模的に常駐配置が必要でしょうか。	No. 76 の回答を参照のこと。
要求水準	78	27	7	2		(4)		モニタリング	「施工部隠蔽部の施工写真を部屋毎に撮影」について、隠蔽部となると構造は柱・大梁だけでなく壁・スラブ含め全となり、また仕上げ工事においても同様であり全てにおいて部屋毎に必要なのでしょうか。	営繕工事写真撮影要領に則って実施してください。
要求水準	79	29	8	3		(4)		完成確認、引渡し及び所有権移転	「市の完成検査を受けた後、仮囲いの撤去・・・」とありますが、完成検査時に仮囲いは通常ないものと考えられます、車両侵入防止のバリケード設置、撤去と考えてよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
要求水準	80	29	8	5		(1)		2年点検の実施	「2年経過した時点で、市の立ち合いのもとで検査の実施」とありますが各入居者様内部に於いての検査方法をご教授ください。	事業者の提案に委ねます。

書類名	No	頁	章	1	1.1	(1)	1)	項目等	質問内容	回答
要求水準	81	31	9	2	2.1	(2)		機械警備業務について	建替市営住宅には機械警備業務を求めない。とありますが、入居者からの設備異常（給水設備異常や消防設備異常等）の電話連絡を受けた場合には、迅速に対応が必要との理解でよいでしょうか。	お見込みのとおりです。
要求水準	82	31	9	2	2.2	(2)		定住促進住宅の入居者募集	定住促進住宅の入居者募集について、「市と協力し…」とありますが、市に対応いただける業務内容についてご教示ください。	事業者の提案に委ねます。
要求水準	83	31 32	9	2	2.1 2.2	(3) (3)		原状回復費用について	入居者の退去に伴う現状回復費用はサービス対価に含まない。とありますが、貴市で実費を負担いただけるという理解でよろしいでしょうか。また、国土交通省が公表している「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」等に基づき、退去者の負担とされる費用は退去者に請求しても良いという理解でよろしいでしょうか。	サービス対価とは別に、実費を半年ごとにまとめて市がすべて支払います。但し、事業者が原状回復計画を市に提出し、市の承諾を受けることが条件となります。
要求水準	84	32	9	2	2.2	(4)		定住促進住宅の入退去手続	定住促進住宅の入退去手続は事業者が行うとありますが、入退去手続の内容を具体的にご教示願います。部屋案内や鍵の受け渡し等も含まれるのでしょうか。	入退去に係る審査以外の一切の業務となります。入退去の受付手続、部屋案内や鍵の受け渡し等も含まれます。

書類名	No	頁	章	1	1.1	(1)	1)	項目等	質問内容	回答
要求水準	85	32	9	2	2.2	(4)		定住促進住宅の入退去 手続	入退去手続きの際に使用する賃貸借契約書について、市の所定の書式があるのでしょうか。	市で用意します。
要求水準	86	32	9	2	2.2	(4)		定住促進住宅の入退去 手続	定住促進住宅の入居者情報について、市との情報共有を入退去の発生時に随時行うのでしょうか。	市との情報共有は、入退去の発生時に随時行ってください。退去の場合は、居住者の退去意思が確認できた時点での情報共有してください。
要求水準	87	33	10					基本的な考 え方	自主事業で建設した建物は、事業期間中は両施設同様に市に移管することになるかご教示ください。	定期借地方式による場合には、事業者の所有となります。定期借家方式による場合は、市の所有となります。
要求水準	88	35	10	5	5.1	(3)		定期借家方 式	「自主事業施設等を設置する場合は、敷地要件を満たすことを条件に5階建てまで可能とする」というインセンティブがありますが、であればP18 5.2の4階建ての条件は近隣住人の要望ではないと思われ、敷地の有効活用、より良いサービスの提供から自主事業施設等提案に関係なく5階建て可能とできないのでしょうか。	不可とします。
選定基準	89	3		6	6-3	(2)		市内第三者 企業	市内第三者企業への再発注・再委託による評価点について、公募参加グループに市内企業が含まれる場合はその数、(SPCからの)発注額は評価の対象とはならないのでしょうか。	お見込みのとおりです。大月市に登記上の本店がある構成員は別途、地域社会貢献度で評価します。

書類名	No	頁	章	1	1.1	(1)	1)	項目等	質問内容	回答
選定基準	90	3		6	6-3	(2)		市内第三者企業	「評価点は、満点を8点とする。」とありますが、配点表1, N02 地域社会貢献度の配点とは別に、最高8点の加点があるという認識でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりですが、令和3年6月28日に公表した優先交渉権者決定基準で、配点を最高12点に変更しています。
基本協定	91							基本協定書の契約当事者	優先交渉権者における基本協定書の契約当事者に協力企業も含まれておりますが、SPCから直接業務を請け負う予定の代表企業と構成企業のみが基本協定書の当事者ではないかと思慮しますので、構成企業から業務の一部を請け負い、又は委託を受ける協力企業は該当しないとの理解でよろしいでしょうか。 協力企業も契約当事者となる場合、市の承諾を得て、構成企業から業務の一部を請け負い、又は委託を受ける第三者企業の取り扱いについて、別途基本協定書などを締結するようになるのでしょうか。	協力企業も基本協定を締結します。 第三者企業は基本協定を締結しません。

書類名	No	頁	章	1	1.1	(1)	1)	項目等	質問内容	回答
基本協定	92	4		第6条				計算書類の提出	基本協定締結後、事業期間が終了するまで、構成員（代表企業、構成企業、協力企業）全社の計算書類を提出するように見受けられますが、例えば、設計業務が完了した設計企業の計算書類においても、事業期間が終了するまで提出する必要があるのでしょうか。また、事業契約締結後はSPCが事業者となるため、事業期間終了までの構成員の計算書類提出は不要ではないかと思慮しますが、必要となる理由（目的）をご教示ください。	事業契約締結後であっても、各構成員について、事業遂行能力をモニタリングする観点で、計算書類を提出して頂く必要性はあるものと考えています。
事業契約	93	27	5	第66条				サービス対価	サービス対価 A、サービス対価 B、サービス対価 C はそれぞれ何の対価であるかお示してください。	事業契約（案）添付別紙 5 を公表予定ですので、当該別紙を参照のこと。
事業契約	94							別紙の公表について	募集要項等に関する説明会では事業契約書（案）の公表が近日中とのことでしたが、金融機関との協議、資金調達、リスクに関する確認や見積等にも影響する要素が多く、8月2日以降からの質問受付では提案提出までの時間が厳しいため、別紙の公表後速やかに別途質疑の受付期間を設けていただけませんか。	質問期間は、別途に設けます。

書類名	No	頁	章	1	1.1	(1)	1)	項目等	質問内容	回答
事業契約	95							基準金利の改定について	<p>事業契約書(案)に基準金利の改定についての記載が一切ございませんが、応募時に使用する基準金利と PFI 施設引渡日における基準金利に差が生じた場合のサービス対価の変更は考慮して頂けないのでしょうか。</p> <p>また、それ以降の基準金利の変動に伴うサービス対価の変更は考慮して頂けないのでしょうか。事業期間が30年と長期に渡ることから、例えば、引渡し後10年ごとに基準金利の見直しが可能なようにして頂けませんでしょうか。</p>	<p>引渡日の2営業日前における基準金利の変更及びその後10年ごとの見直しをします。</p>