

(仮称) 大月市駒橋地区市営住宅建替・定住促進住宅整備事業

実施方針（案）に関する質問及び意見への回答

令和3年3月8日

大 月 市

- ※この回答は、令和3年2月10日(木)から令和3年2月26日(金)までの間で受け付けた実施方針（案）に関する質問・意見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、質問を踏まえた実施方針等の内容の詳細化等を検討した上で、最終的には募集要項等で提示しますので、御留意ください。

●実施方針（案）質問

No	頁	章	1	1.1	(1)	1)	①	※	項目等	質問内容	回答
1	1	1	1	1.4					入居対象者の条件	定住促進住宅 について子育て世帯・新婚世帯を対象とした地域優良賃貸住宅を供給するものである、との記載がされていますが、本事業により 定住・移住人口の拡充・増加を図るとの観点から対象入居者の範囲を拡大することも必要と思われるが、入居者対象者の条件について、どこまで詳細提示を考えていますか。	子育て世帯・新婚世帯を対象として、人口流出を防ぐこと及び定住・移住の促進を図ることを主目的に地域優良賃貸住宅(定住促進住宅)の整備を考えており、その目的に合致した各事業者からの提案を求めます。
2	1	1	1	1.4	(2)				事業目的	居住環境の保全、調和した施設設備を図るとのことですが、大月市としての要望は何かありますか？	周辺住民に圧迫感を与えないような意匠・景観に配慮した提案を求めます。
3	2	1	1	1.4	(6)				事業目的	市内企業及び周辺自治体・企業や市民等の参入による地域経済への貢献がされるよう配慮する。とありますが、周辺自治体の参入について、自治体より何らの参入要求等のご意見が寄せられたのでしょうか。	周辺自治体からの参入等についての要求や意見は、現時点では特にありません。
4	2	1	1	1.4	(7)				自主事業	敷地内又は住棟内に設置又は誘致し、民間自主事業として運営することは、選定された民間事業者の提案により可能とありますが、提案書提出のときに、運営企業(募集参加グループ構成員)として運営事業者・事業形態を明示するのでしょうか。選定後に提案するのでしょうか。30年間の運営を確約するのでしょうか。期間内に社会情勢等により事業形態の変更・運営事業者の変更は出来るのでしょうか。	民間自主事業については、事業者からの質問・意見、ヒアリングを踏まえ、合理的な事業スキームを検討し、募集要項等で提示します。

No	頁	章	1	1.1	(1)	1)	①	※	項目等	質問内容	回答
5	3	1	1	1.6	(4)		②		場内道路の整備	業務の範囲で場内道路の整備（隣接住宅への道路付け確保及び道路の整備は、市の整備基準に合わせること。）とありますが、現況の隣地で接道が必要な住戸はどれか教えていただきたい。	【実施方針資料 10】接道対象住居位置図をホームページに公表します。
6	3	1	1	1.6	(4)		②		場内道路の整備	計画地の西側隣接する個人住宅の接道処理について、制約条件等、配慮する事項について、個人住宅所有者からの要望等があるのであれば、教えて頂きたい。	個人住宅所有者からの要望等は、現時点では特にありませんが、市は個人住宅の現宅地盤と同程度の高さでの路面整備の提案を求めます。
7	3	1	1	1.6	(4)		⑥		既存電話ボックスの移設	既存電話BOXの移転に伴う建設期間中の保管および設置工事費（配管・配線共）は本事業費に含むと解釈してよろしいでしょうか。また敷地内移設とあり目的・用途により建物内集会所設置案は可能でしょうか。	既存電話ボックスの撤去や再設置は NTT が実施します。仮置きは不用です。電話ボックスの敷地内移設用地は、国道沿いの電柱から架空で配線できる範囲に4㎡（2m×2m）程度を確保してください。なお、建物内集会所への設置は不可とします。
8	3	1	1	1.6	(4)		⑥		既存電話ボックスの移設	既存電話ボックスの移設用地は、建替市営住宅に近いほうが良いのでしょうか。	No.7の回答を参照
9	3	1	1	1.6	(4)		⑥		既存電話ボックスの移設	既存電話ボックスの敷地内移設用地の確保とは、既存電話ボックスを仮置きし、NTT等が設置することでしょうか。	No.7の回答を参照
10	3	1	1	1.6	(4)		⑥		既存電話ボックスの移設	既存電話ボックスの敷地内移設工事の用地の確保はどのようにするのでしょうか？	No.7の回答を参照

No	頁	章	1	1.1	(1)	1)	①	※	項目等	質問内容	回答
11	3	1	1	1.6	(5)	1)	⑤		住宅性能評価	設計住宅性能評価の取得とありますが、建設性能評価の取得は必要でしょうか。	建設性能評価の取得も必要です。実施方針（改訂版）で修正します。
12	3	1	1	1.6	(5) (6)				両施設の業務内容	両施設での業務内容の差異は記載の通りと考えて宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。
13	3	1	1	1.6	(5) (6)	2) 2)	① ①		昇降機点検	昇降機の点検の市の指定はありますか？	業者指定はありません。
14	3	1	1	1.6	(5) (6)	2) 2)	③ ③		受水槽	土地の有効利用に伴い、上水道は受水槽を設置せず、増圧直結で検討可能でしょうか。	東部地域広域水道企業団（水道供給元）の指導により、4階以上は受水槽が必須となります。
15	3	1	1	1.6	(5) (6)	2) 2)	③ ③		受水槽清掃	受水槽の清掃業者の市の指定はありますか？	指定はありません。
16	3 4	1	1	1.6	(5) (6)	2) 2)	⑧ ⑨		居住者の移転に係る現状復旧業務の費用	両施設の居住者の移転に係る現状復旧業務は、発生都度に別途支払われるのでしょうか。それとも頻度や規模を事業者で予測して入札費用に含め、平準化で支払われるのでしょうか。	原状回復費用は、建替公営住宅については全額を、定住促進住宅については敷金での負担相当分を年2回程度にまとめて、市から事業者に対して、サービス対価とは別に支払うことを想定しています。詳細は、募集要項等に提示します。
17	4	1	1	1.6	(5) (6)	2) 2)	⑨ ⑩		維持管理に係る修繕業務	大規模修繕と維持管理に係る修繕業務の区分をご教示ください。大規模修繕は計画的な修繕・更新（いわゆる計画修繕）という理解でよろしいでしょうか。	詳細は、募集要項等で提示します。

No	頁	章	1	1.1	(1)	1)	①	※	項目等	質問内容	回答
18	4	1	1	1.6	(6)	2)	⑪ ⑫		業務範囲	入居者募集の宣伝業務及び入居手続業務、敷金・家賃等の徴収及び市への納入業務とありますが、入居者募集から入居者審査・家賃管理・滞納者対応・入居者クレーム処理など、不動産会社や不動産管理会社が行っている業務のすべてになるのでしょうか。	詳細は、募集要項等で提示します。
19	5	1	1	1.6	(8)	2) 3) 5)	⑤	※	入居者移転支援	<p>入居者移転支援業務 および ページ 21 第 4 章 3.4 建替市営住宅の入居支援、石動団地からの建替市営住宅への本移転に係る支援に限るとありますが</p> <p>2) 移転に係る窓口業務 とは、具体的にどんな業務を想定していますか。</p> <p>3) 本移転支援業務 ⑤移転料等の手続及び支払とは、具体的にどんな業務を想定していますか。</p> <p>5) 入居者移転支援業務に係る交付金等申請関係書類等の作成支援業務とは、どんな業務でしょうか。</p> <p>※既存駒橋団地からの仮移転先(石動団地)への移転に係る業務は本業務に含まないとありますが、どこの時点で区切りますか。</p>	<p>2) 移転に係る窓口業務とは、引越し・転居に係る転居者からの相談受付を想定しています。</p> <p>3) 移転料等の手続及び支払とは、事業者が引越業者等の手配を行うことを想定しているところ、その手続及び事業者から引越業者に対する費用の支払手続を考えています。なお、引越費用は市が補助金の範囲内で負担します。</p> <p>5) 入居者移転に係る国への交付金等申請書類等の根拠資料作成です。</p> <p>※本事業の業務範囲は、石動団地から建替市営住宅への移転業務であり、令和5年秋以降に業務開始となります。なお、現在想定する移転世帯は10世帯です。</p>
20	5	1	1	1.6	(9)				自主事業	自主事業（事業者の提案により実施を可能）とありますが、自主事業を誘致することが、審査に影響ありますでしょうか。	審査時に加点の対象とする予定です。
21	5	1	1	1.6	(9)	3)			自主事業	所有権移転業務とありますが、土地売却をお考えでしょうか。	土地の売却は考えていません。

No	頁	章	1	1.1	(1)	1)	①	※	項目等	質問内容	回答
22	5 6	1	1	1.9	(1) (2)				交付金	建替市営住宅及び定住促進住宅の建設に関する国の交付金（概ね45%）の確定時期をご教示頂けませんでしょうか。	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。
23	5 6	1	1	1.9	(1) (2)				事業期間	両施設の業務対価を30年の割賦支払いとされるようですが、1事業としての契約期間が長いと思われま す。再検討の余地はございますか？	事業期間を変更することは考えておりませ ん。
24	5 6	1	1	1.9	(1) (2)				支払	建築工事で45%が補助金となっておりますが、仮に10億円の建築に対し4億5千万円を補助金で賄い、5億5千万円の回収方法を教えてください。 仮に、家賃で5億5千万円を補うのであれば、経過年数により家賃が変わるので、大月市で空室分の定額家賃として30年間金利とその他経費を補填していただけるのでしょうか？	補助金以外の建設費については、事業期間中に全額をサービス対価で割賦支払いとします。
25	7	1	1	1.9	(4)				入居者移転支援	入居者移転支援に係る対価とは、どのように決めるのでしょうか。	事業者の業務内容の提案によります。
26	12	2	3	3.1	(1)				SPC	設計企業・工事監理企業・建設企業・維持管理企業・運営企業は、必ず公募参加グループに含むこと。とあり(2)で「構成員という」とあるが、特別目的会社(SPC)の出資する者と出資しない者との構成条件はどうなっていますか。	SPCを設立する場合は、構成員のうち、SPCから直接業務を請け負い、又は委託を受ける者を構成企業と定義しています。構成企業は必ずSPCに対して出資します。

No	頁	章	1	1.1	(1)	1)	①	※	項目等	質問内容	回答
27	12	2	3	3.1	(3)			※	協力企業	大月市に登記上の本社がある協力企業に発注を行う場合には、その発注額に応じて加点する。とありますが、協力企業は、必ずしも公募参加グループ構成員で無くて良いのでしょうか。提案書で協力企業の明記と予定発注額を明記するのでしょうか。	大月市に登記上の本店がある協力企業については必ずしも公募参加グループの構成員に含める必要はありません。大月市に登記上の本店がある協力企業への予定発注先及び予定発注額は提案書提出時に別様式で記載、提出して頂く予定です。詳細は募集要項等に提示します。
28	13	2	3	3.1	(6)				協力企業	協力企業は、他の公募参加グループの構成員でなければ重複参加は認められるのでしょうか。	原案のとおりとします。詳細は募集要項等に提示します。
29	13	2	3	3.2					構成員	①複数の業務を実施することができる。設計企業と工事監理企業が同一は、OK ですか。 ②維持管理企業と運営企業が同一は、OK ですか。 ③設計企業と建設企業が同一は、OK だが、工事監理企業は別途になる。	①設計企業と工事監理企業が同一であることは、差し支えありませんが、下記回答③の要件を満たすことが必要です。 ②維持管理企業と運営企業が同一であることは、法令上の資格、業登録を有していれば差し支えありません。 ③設計企業と建設企業を同一とした場合には、工事監理企業は建設企業と資本面・人事面において関連がある者以外の企業とすることが必要です。
30	13	2	3	3.2					資格要件	公募参加グループの維持管理企業、運営企業、移転支援企業、マネジメント企業については、資格要件は不要との理解でよろしいでしょうか。	提案内容によって必要な資格・実績等を有する場合は加点の対象とする予定です。

No	頁	章	1	1.1	(1)	1)	①	※	項目等	質問内容	回答
31	15	2	4	4.1	(1)				事業者選定委員会	審査委員の皆様の公表はあると考えてよろしいですか。	事業者選定委員会の審査員については、募集要項（案）にて公表します。
32	15	2	4	4.1	(1)				事業者選定委員会	審査は、有識者及び市の職員等で構成する事業者選考委員会において行うとありますが、具体的な、構成人数等決まっているのであれば開示して頂きたい。	No. 31 の回答を参照
33	16	2	4	4.4	(2)				SPC	<p>特別目的会社（SPC）を設立する場合、全ての構成員が出資する必要はないが、SPC から直接業務を請け負い、又は委託を受ける構成員は必ず SPC に対して出資とあるが</p> <p>例として、出資する者を構成員・・〇〇企業は必ず出資する者 〇〇企業は代表事業者 出資しない者を協力業者 総称して、公募参加グループ・・構成事業者</p> <p>または、構成企業とは、SPC から直接業務を受託する企業・個人 協力企業とは、構成企業から業務を受託する企業・個人</p>	<p>構成企業、協力企業の定義のご質問と理解しました。</p> <p>構成企業とは、SPC から直接業務を請け負い、または委託を受ける企業を指しています。</p> <p>協力企業とは構成企業から直接業務を請け負い、または委託を受ける企業を指しています。</p>
34	16	2	4	4.4	(2)				SPC	「全ての構成員が出資する必要はないが、SPC から直接業務を請け負い、又は委託を受ける構成員は必ず SPC に対して出資し、構成企業の出資比率の合計は、全体の 50 パーセントを超えること。」とありますが、代表企業のみ出資を必要条件として頂けますでしょうか。	原案のとおりとし、代表企業単独での出資は想定していません。

No	頁	章	1	1.1	(1)	1)	①	※	項目等	質問内容	回答
35	20	4	1						立地条件	土地の底地に赤道と青道があり、付け替え業務が発生しますでしょうか。その場合の費用は市または事業者のどちらになりますでしょうか。	当該業務は、許認可、各種申請等業務及び関連業務の一環であり、本事業の事業費に含まれます。事業期間中において、想定される費用の全額をサービス対価で割賦支払いとします。
36	20	4	3						住居棟の構造	資格要件に鉄骨造、RC造の施工実績がありますが、こちらに構造種別の記載がありませんが木造でもよろしいのでしょうか。	募集要項等に提示する性能を満足する場合は可とします。
37	20	4	3	3.1	(1)				住居戸数・居室のサイズ	建替市営住宅について、現在20戸程度を予定していますが、高齢者夫婦世帯をメインと考え、1DKの戸数を増やし2DK、3DKの戸数を減らす、また、それぞれの床面積も小さくし、建物規模を相対的に小さくすることは可能でしょうか。	現在策定中の公営住宅等長寿命化計画の方針を踏まえて見直しすることも想定しています。戸数・標準住戸面積は募集要項等に提示します。
38	20	4	3	3.1	(1)				予定価格	1DKタイプ8戸程度 2DKタイプ8戸程度 3DKタイプ4戸程度 ※建屋の階数は、4階建てまでとありますが、募集予定価格の提示はありますか。	事業全体の総事業費の予定価格は、2グループ以上の応募があれば公表します。個別の施設ごとの予定価格は公表しません。
39	20	4	3	3.1	(1)				建替市営住宅の住居戸数	1DKタイプは8戸程度、2DKタイプは8戸程度、3DKタイプは4戸程度、計20戸程度とありますが、予定価格の想定については何戸程度を想定されていますでしょうか。また、戸数が多い方が加点となるのでしょうか。	想定戸数はNo.37の回答を参照 加点については優先交渉権者決定基準で提示します。

No	頁	章	1	1.1	(1)	1)	①	※	項目等	質問内容	回答
40	20	4	3	3.1	(1)				住居棟	住居棟の※建屋の階層は4階までとありますが、階層が4階までであれば、階層及び棟数は事業者の提案でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
41	20	4	3	3.1	(2)				コミュニティスペース	住居棟のコミュニティスペース（集会所）は、定住促進住宅のコミュニティスペース（集会所）と兼用することは可能でしょうか。	コミュニティスペースは住居棟ごとに整備すること。
42	20 21	4	3	3.1 3.2	(1) (1)				住居戸数	住戸建替市営住宅、定住促進住宅、それぞれ住戸数の具体的な上限・下限はありますでしょうか。	No. 37 の回答を参照
43	20 21	4	3	3.1 3.2	(1) (1)				居室のサイズ	各居室の大きさは、事業者の提案によるものと考えてよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
44	20 21	4	3	3.1 3.2	(1) (1)				住居面積	住戸専用面積確認について 建替市営住宅 1DKタイプ 42 m ² 程度・2DKタイプ 56 m ² 程度・3DKタイプ 63 m ² 程度 定住促進住宅 3LDKタイプ 72 m ² 程度 上記、記載が有りますが敷地内に納まるか各住戸専用面積確認を御確認をお願い致します。（特に3LDKの検討として）	No. 37 の回答を参照
45	21	4	3	3.2	(1)				住居戸数・居室のサイズ	定住促進住宅について、現在28戸程度を予定していますが、地域性を考慮し満室に満たない恐れがあるため、戸数を減らす検討を考えています。その場合の最低確保する戸数をご指示頂きたい。また、少子化もあり、3LDKのみではなく、2LDK住戸も検討したいが、その場合の戸数比率をご指示頂きたい。	No. 37 の回答を参照

No	頁	章	1	1.1	(1)	1)	①	※	項目等	質問内容	回答
46	21	4	3	3.2	(1)				予定価格及び家賃設定	定住促進住宅 住居棟 3LDK タイプ 28 戸程度 ※事業者の提案により住居タイプ、戸数の変更を可能と記載されていますが、募集予定価格の提示及び市が想定する賃料(家賃)の提示はされるのでしょうか。	募集予定価格は No. 38 の回答を参照 家賃は募集要項等にて公表する予定です。
47	21	4	3	3.2	(1)				定住促進住宅の住居戸数	提案住戸数に幅(28 戸程度、35 戸の建設が可能)がございますが、予定価格の想定については何戸程度を想定されていますでしょうか。また、戸数が多い方が加算となるのでしょうか。	No. 39 の回答を参照
48	21	4	3	3.2	(1)				定住促進住宅の住居戸数	住居棟の戸数が 28 戸程度、※35 戸まで建設可能ともありますが、提案する戸数で定量点はどのように評価されますでしょうか。	No. 39 の回答を参照
49	21	4	3	3.3					給水	給水について管網図で確認したところ計画敷地外の民地への切り回しが発生しますが、この費用負担は市または事業者のどちらになりますでしょうか	当該業務は、給水管の付替であり、本事業の事業費に含まれます。事業期間中において、想定される費用の全額をサービス対価で割賦支払いとします。
50	21	4	3	3.5					ごみ集積所	ごみ集積所は建替市営住宅・定住促進住宅それぞれに設置するのでしょうか。	詳細は、募集要項等で提示します。
51	26	8	4						実施方針資料 4 現況平面図・敷地境界測量図	現況平面図および敷地境界測量図について、データでの開示を希望しますが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。

No	頁	章	1	1.1	(1)	1)	①	※	項目等	質問内容	回答
52	29								実施方針資料1 事業スケジュール表 (案)	事業者の提案による工期の短縮があった場合、その後のスケジュールが前倒しとなる可能性はありますでしょうか。	事業終了予定の令和36年3月の前倒しはありません。
53	30								実施方針資料2 リスク分担表(案)	金利変動リスクが事業者負担となっていますが、事業者が提案する金利は提案時から固定ではなく、一般的なPFI事業において採用される「基準金利+スプレッド」の形で提案し、基準金利の変動リスクは貴市が負担されるとの理解でよろしいでしょうか。	詳細は、募集要項等で提示します。
54	—								空室リスク及び家賃未収リスク	空室リスク及び家賃の未収リスクについては貴市の負担との理解でよろしいでしょうか。	基本的には、お見込みのとおりです。ただし、定住促進住宅は満室になるように事業者ノウハウを活かし、継続的に市への支援についての提案を期待します。
55	—								空室リスク	各住宅の空室リスクは、事業者側でない事業となる予定でしょうか？	No. 54 の回答を参照
56	—								予定価格	事業費用の上限金額は公表されますでしょうか。	No. 38 の回答を参照
57	—								予定価格	公募公告時に予定価格の開示は行われますでしょうか。	No. 38 の回答を参照

No	頁	章	1	1.1	(1)	1)	①	※	項目等	質問内容	回答
58	—								その他	本事業について、いつの議会での予算承認となってか教えていただくことは可能でしょうか。また情報は公開されておりますでしょうか。	令和3年6月市議会定例会で債務負担行為設定の承認を目指しています。
59	—								その他	本件事業はPFI法に基づくBT0方式ですが、内容について今後協議は可能でしょうか。	BT0方式以外の事業手法は想定していません。

●実施方針（案）意見

No	頁	章	1	1.1	(1)	1)	①	※	項目等	意見内容	回答
1	3	1	1	1.6	(4)		① ⑨		敷地造成等	敷地全体の高低差を考えますと敷地の現状の擁壁をそのまま利用することが可能かどうかの安全性の担保となる資料が存在するのかの提示をしていただけませんか。また、新たな道路等の設置や敷地利用による擁壁の設置等コストに反映させなければならない部分の範囲や、開発申請に伴う申請期間の確保等の配慮をしていただけるようお願いいたします。	擁壁の安全性の担保となる資料はありません。各事業者で検討ください。 範囲については、事業者の計画に基づいた提案になります。 原案において、開発申請の期間を配慮した事業スケジュールとしています。
2	5 6	1	1	1.9					支払	両施設の業務対価を 30 年の割賦支払いとされるようですが、長期にわたる事で総事業費内の金利の比率が高い事業と考えられますが、建物引渡し時に建設費の支払いを考えられた方が、より参加しやすい事業となると思います。	費用負担の平準化を図るため、PFI 事業によるサービス対価の割賦支払としています。
3	5 6 7	1	1	1.9					支払	長期割賦販売に係る延払基準の廃止（平成 30 年度税制改正）による事業費増加を回避するため、割賦方式にて支払われるサービス対価のうち、割賦元本に係る消費税部分については、分割ではなく、引渡後に一括払いされる対価と同時に、まとめて支払って頂けるようご検討ください。	消費税部分の一括支払は予定していません。

No	頁	章	1	1.1	(1)	1)	①	※	項目等	意見内容	回答
4	7	1	1	1.9	(4)				入居者移転支援	「入居者移転支援に係る対価については、入居者の移転が完了し、請求を受けた日から 30 日以内に全額一括で支払う」と記載がありますが、入居者個別の事情など、事業者の責めに帰さない事由で全員の転居が完了しない場合は、一定の条件のもと対価の支払いを進める措置をご検討ください。	検討します。
5	16	2	4	4.4	(2)				SPC の設立	貴市との契約形態（事業者が SPC を設立するか等）について任意とされていますが、その他公募参加者の参加要件等を見る限り、SPC の設立を前提とされている文面であるように理解しています。 同一条件での入札とするため、また、事業リスクの観点からも、事業者が SPC を設立することを条件とすることをご検討ください。	検討します。
6	20 21	4	3	3.1 3.2	(1) (1)				住居戸数	整備予定の住戸の戸数に“程度”と記載されていますが、戸数が提案による場合、入札価格が高いが戸数が多いほうが評価されるのか、入札価格を抑えて戸数が少ないほうが評価されるのか等、評価の公平性を欠く可能性があると思われます。 戸数については、数を明確にお示し頂くことについてご検討ください。	質問への回答 No. 36 を参照

No	頁	章	1	1.1	(1)	1)	①	※	項目等	意見内容	回答
7	21	4	3	3.2	(3)				駐車場	建設予定では各住戸に1台の駐車場と考えられておりますが、県内の生活環境を鑑み1.5~2台程度の整備を考えられた方が宜しいと思います。	特に定住促進住宅については、提案で各住戸1台を超える駐車場の確保を期待しています。
8	21	4	3	3.4					入居者移転支援	立替市営住宅の入居者移転支援について、既存駒橋団地から石動団地へ仮移転せず、建替市営旧宅へ直接移転となる可能性があれば、その業務範囲についても募集要項への提示をお願い致します。	既存駒橋団地の現入居者は、本事業が開始される前に市によって全世帯石動団地へ移転していただく予定です。
9	21	4	3	3.5		2)			広場等の設置	広場等を設置する際に市から求められる要件があれば、募集要項への提示をお願い致します。	検討します。
10	29								実施方針資料1 事業スケジュール表 (案)	要求水準書の公表時期がスケジュールではありませんがいつになりますでしょうか。遅くなりますと参加表明や提案書の予定に間に合わなくなる恐れがあると察しますがいかがでしょうか。	要求水準書(案)は、募集要項等に含まれます。
11	29								実施方針資料1 事業スケジュール表 (案)	募集要項公表から提案書提出まで3か月しかありません。期間が短いようです。せめて最低4か月は必要ではないでしょうか。	変更の予定はありません。

No	頁	章	1	1.1	(1)	1)	①	※	項目等	意見内容	回答
12	30								実施方針資料2 リスク分担表（案）	事業者への法人利益に関わる税制改正のリスクは事業者の責ではないと思いますので再考願いたいと思います	リスク分担表（案）のとおりとします。
13	30								実施方針資料2 リスク分担表（案）	第三者賠償リスクについて、市の責めに帰すべき事由により第三者に与えた損害の賠償として市の項目を追加願います。 支払い遅延及び不能リスク 市からのサービスの対価等の支払い遅延及び不能があった場合は市の項目を追加願います。	市が第三者に対して法令により賠償する義務を負う場合には、国家賠償法による規定に則るものと考えています。市の当該義務は、市と事業者の間の権利義務とは無関係ですので、リスク分担表（案）に規定する必要はないと考えています。 債務不履行リスクに規定しています。
14	31								実施方針資料2 リスク分担表（案）	解体時の残材破棄についての所有権によるトラブル、処分、運搬費の発生についてはどちらが負担するかを明確にしたほうが良いと考えます。 建設リスクで補助金未確定リスク 補助金があるのであれば交付に関するものは市の項目追加	仮移転に伴う現居住者の残材の廃棄に関するご意見と理解しました。仮移転は市が実施するため、本事業の業務範囲外であり、市にリスクがあると考えています。募集要項等での記載を検討します。 資金調達リスクに規定しています。

No	頁	章	1	1.1	(1)	1)	①	※	項目等	意見内容	回答
15	31								実施方針資料2 リスク分担表（案）	<ul style="list-style-type: none"> ・入居者の要望及び苦情リスク 入居者移転支援業務に関する以外のものは市の項目追加 ・個人情報の管理リスク 事業者の管理する個人情報に関する以外のものは市の項目追加 ・業務期間変更リスク 入居者の事由による業務期間の変更、事業終了の遅延は市の項目追加 ・市の責めに帰すべき事由による業務期間の変更、事業終了の遅延は市の項目追加 ・費用増大リスク 入居者の事由による業務に要する費用の増大は市の項目追加 市の責めに帰すべき事由による業務費用の増大は市の項目追加 ・補助金があれば、未確定リスク 補助金の交付に関するものは市の項目追加 を追加した方が良いと考えます。	<p>市は、入居者リスクに規定しているとおり、入居者の不法行為等により事業者が生じた損害及び増加費用のみを負担します。それ以外の入居者からの要望等を事業者が任意に受け入れた場合には、事業者に増加費用等を負担していただきます。</p> <p>市は、大月市個人情報保護条例により、個人情報保護の法的義務を負っています。市の当該義務は、市と事業者の間の権利義務とは無関係ですので、リスク分担表（案）に規定する必要はないと考えています。</p> <p>想定している事由が明確ではありません。</p> <p>想定している事由が明確ではありません。</p> <p>リスク分担表（案）における入居者リスク、建設コスト増大リスク及び維持管理・運営費用上昇リスクのとおりとします。</p> <p>資金調達リスクに規定しています。</p>