

第3回審議会資料に関する意見・回答表

| No. | 資料名 | 頁 | 項目 | 意見・質問等 | 回答（市） |
|-----|------|---|-------------------|--|--|
| 1 | 実施方針 | 0 | 用語の定義「大規模修繕」 | ・大規模修繕は日常的修繕とは別物なので、「日常的修繕・更新のうち、」は、「日常的修繕・更新とは別に、」とすべきだと思います。 | 該当箇所を修正します。 |
| 2 | 実施方針 | 2 | (5)子育て世帯に配慮した住戸 | ・「子育て世帯」とは、具体的に何歳以下の子がいれば応募対象となるのか、他の資料でもわかりません。募集要項で明記するのでしょうか。 | 本事業で整備する住宅の入居資格として、「12歳に達する日以後の最初の3月31日まで」のお子さんがある世帯を想定しています。 上記の入居資格としたとき、対象となる限られたライフステージの入居者世帯にマッチする住戸として、提案をいただきたいと考えております。 第3回審議会でご意見をいただき、募集要項に記載したいと考えます。 |
| 3 | 実施方針 | 3 | (6)事業の概要 | ・「令和3年3月に契約し、」と記載されていますが、スケジュールでは契約は7月、仮契約は5月となっています。 | 該当箇所を修正します。 |
| 4 | 実施方針 | 3 | (7)本事業で整備する施設 | ・表中、27戸程度、75㎡程度など、「程度」を使用していますが、許容される範囲の決まりはあるのでしょうか。ないのなら、○以下、○以上とした方が提案者にとって明確で良いと思います。 | 戸数の場合は±1戸を、面積の場合は±5％を許容することを想定していますので、要求水準書にその旨記載いたします。 |
| 5 | 実施方針 | 3 | (7)本事業で整備する施設 | ・市民センターのエントランス・ロビー、市民センター事務室だけ面積の記載がありません。他の諸室は記載しているので記載した方が良いのでは。（要求水準書には記載有り） | 該当箇所に追記します。 |
| 6 | 実施方針 | 3 | (7) 本事業で整備する施設 | 各諸室の名称と概ねの面積が記されています。 施設に求められる機能はできるだけ具体的に記述されるのは必要なことですが、室の構成や面積はあくまでも参考として示す方が提案者の工夫を引き出す上で望ましいのではないのでしょうか。（特に市民センター） | 市民センター、図書館分館、市役所出張所については、原則として既存施設の室構成や面積を確保することを考えていますので、案のとおりとしたいと考えます。 |
| 7 | 実施方針 | 3 | (7) 本事業で整備する施設 | 施設概要と面積配分がありますが、市民センターの面積にはP2で述べられている「事業者提案エリア」の面積はどこに記されているのでしょうか。 | 市民センター内に事業者提案エリアを想定しており、記載が漏れていますので、該当箇所に追記します。 |
| 8 | 実施方針 | 3 | (7) 本事業で整備する施設 | 市民センターの室数を減らし面積を大きくする必要性はどうでしょうか。（3年半後ですがウィルス対応など） | 既存施設の各室の必要性を庁内で議論し、現行案のとおりとしました。 |
| 9 | 実施方針 | 3 | 第11(7) 本事業で整備する施設 | 「本事業で整備する施設」の中に、「●●させること」という記載が数カ所あります。「○○すること」だと思います。 | 該当箇所を修正します。 |
| 10 | 実施方針 | 4 | (7) 本事業で整備する施設 | 図書館機能での読書室の機能は読書のみでしょうか。 | 静謐な空間を維持できるのであれば、新聞・雑誌の閲覧や勉強などで使用できることを想定していますので、「読書」を削除いたします。 |
| 11 | 実施方針 | 6 | (9) 業務内容 | エ コミュニティ形成支援業務「供用開始後3年間を目途とする」根拠があれば教えてください。 | 本業務について、選定事業者から地元のNPO等の団体へ徐々にコミュニティ形成支援業務をバトンタッチすることが望ましいと考えております。 コミュニティ形成支援業務を行っている企業へのヒアリング等を踏まえ、供用開始後の最初の3年間を目途にして、選定事業者が地元のNPO等の団体を育てるための伴走支援期間と考えております。 |
| 12 | 実施方針 | 7 | ア 設計・建設の対価の支払い | ・4段落目のただし書きの（）の閉じがありません。 | 該当箇所を修正します。 |
| 13 | 実施方針 | 7 | イ 維持管理、運営、・・・ | ・「貸しロッカー」は、ウでは「貸ロッカー」となっています。 要求水準書P39,P64も「貸ロッカー」なので、統一した方が良いです。 | 「貸ロッカー」に統一するよう修正します。 |

| | | | | | |
|----|------|----|--|---|--|
| 14 | 実施方針 | 7 | イ 維持管理、運営、・・・・・・ ウ 市民センターについて・・・・・・ | <ul style="list-style-type: none"> ・イの想定施設利用料金収入等の説明では、敷地内駐車場利用料金が含まれ、子育て賃貸住宅入居者用駐車場も含まれることになっています。そして、ウでは、これらは、選定事業者の収入とできると記載されています。・また、要求水準書でも、「駐車場料金は、選定事業者の収入となる」となっています。 ・しかし、選定基準書では、「子育て賃貸住宅入居者が支払う駐車場利用料は家賃同様市の収入となる。」となっており、食い違っています。 ・入居者の駐車場料金は、事業者の創意工夫で収入を高めるものではないので、家賃同様に市の収入にすべきだと思います。 | <ul style="list-style-type: none"> ・子育て賃貸住宅の入居者のために整備した駐車場の駐車場利用料について、選定事業者の収入とした上で、選定事業者から市へ一定金額を支払うことを想定しています。上記の金額を超える収入がある場合には、市と選定事業者の協議の上、双方の収入の割合を決定することを想定しています。 ・選定基準書での「子育て賃貸住宅入居者が支払う駐車場利用料は家賃同様市の収入となる。」との記述が誤っていますので、修正します。 ・子育て賃貸住宅入居者が支払う駐車場利用料についても、事業者の創意工夫を求めたいと考えます。 |
| 15 | 実施方針 | 10 | 第2 2 選定の手順及びスケジュール | 選定の手順およびスケジュールの実施方針等の公表の日程が令和元年になっています | 該当箇所を修正します。 |
| 16 | 実施方針 | 11 | (1) 現地見学 | 開催日時は新型コロナの感染拡大の状況で変更あり、と付記しますか？ | 新型コロナウイルス感染症緊急事態宣言の動向により記載することも検討いたしますが、4/26現在の同宣言では5/6までとなっており、現段階では記載しないことといたします。 |
| 17 | 実施方針 | 13 | (8) 募集要項等に関する・・・・・・ | <ul style="list-style-type: none"> ・この質疑応答は、事業者を集めて行うということによろしいでしょうか。 ・また、(8)のタイトルに結果の公表とあるので、市ホームページ等で公表するなどの記載が必要ではないでしょうか。 | <ul style="list-style-type: none"> ・事業者からの質問は文書で受け付け、回答は市のホームページで公表しますので、その旨を実施方針に追記します。 |
| 18 | 実施方針 | 15 | 4 応募者の備えるべき参加要件 (1) 応募者の構成等 | 「応募者は、・・・複数の企業から成るグループとする。」とありますが、「複数」とは「1社でなければ良い（例えば2社でも）」という理解でよろしいのでしょうか。 | ご理解のとおりです。 |
| 19 | 実施方針 | 21 | 1 予想される責任及びリスクの分類と官民間での分担 | (2)で事業契約書(案)と(3)の特定事業契約書(案)の違いは何なのでしょう。また、用語の定義では「特定事業契約」があり、P.6には「事業契約書」の語があり、P.11の表中には「特定事業契約」の語があります。 | 特定事業契約に修正します。 |
| 20 | 実施方針 | 別1 | 維持管理段階 施設瑕疵リスク 5 | <ul style="list-style-type: none"> ・民法改正（R2.4.1施行）により、「瑕疵」という用語は「契約の内容に適合しないもの」として表現が改められ、一般的に「契約不適合」と表現しているようなので、「瑕疵担保期間」は、「契約不適合責任期間」と表現しているようです。 ※私も民法改正について十分に理解できていないので、ご確認をお願いします。 | 民法改正に従い契約不適合等適切な表現に修正します。 |

第3回審議会資料に関する意見・回答表

| No. | 資料名 | 頁 | 項目 | 意見・質問等 | 回答（市） |
|-----|-------|-------|-----------------------|--|---|
| 1 | 要求水準書 | 4 | (8) 条例等 (横須賀市) | ・横須賀市の条例、規則を適用するのでしょうか。 | 平成29年4月1日より横須賀市と三浦市の消防広域化に伴い、三浦市における消防水利等の位置、構造その他の基準として横須賀市が定める条例、規則が適用されることになりました。 |
| 2 | 要求水準書 | 8 | 1 本事業で整備する施設 | P8の市民センターの各室の利用例と、P35～39の用途が違っています。合わせた方がよいのではないのでしょうか。 | 市民センターの各室の利用例の中にP35～39の用途にそぐわないものがないか精査します。 また、本市が実施する「がん健診事業」等で利用する場合があることを誤解のない記載にします。 |
| 3 | 要求水準書 | 8 | (7) 本事業で整備する施設 | 各諸室の名称と概ねの面積が記されています。 施設に求められる機能はできるだけ具体的に記述されるのは必要なことですが、室の構成や面積はあくまでも参考として示す方が提案者の工夫を引き出す上で望ましいのではないのでしょうか。 (特に市民センター) | 構成、面積に関して、最低限の要求として記載しておりますが、精査の上で提案の幅を狭めない表現へと修正します。 |
| 4 | 要求水準書 | 8 | 第2 1 本事業で整備する施設 | 「本事業で整備する施設」の中に、「●●させること」という記載が数カ所あります。「○○すること」だと思います。 | 該当箇所を修正します。 |
| 5 | 要求水準書 | 20 | (6) 周辺家屋 影響調査・対策業務 | ・「建設工事に先立ち」は「解体工事及び建設工事に先立ち」とすべきと思います。 ・「必要に応じて」は削除して良いと思います。工事規模や住宅が近接していることを考慮すると、工事説明会や周辺影響調査は実施すべきと思います。 | 該当箇所を修正します。 |
| 6 | 要求水準書 | 21 | (7)ウ | ・ホルムアルデヒド、アセトアルデヒドは、揮発性有機化合物に含まれないので、P19ㄗと同じように「アセトアルデヒド等の」は、「アセトアルデヒドおよび」と記載すべき。 | 環境省から発出された文書（平成17年6月17日付環管大発第 050617001 号）に記載の揮発性有機化合物の一覧には、ホルムアルデヒド、アセトアルデヒドが含まれております。 P. 19(4)ㄗとP. 21(7)ウの表現に齟齬があり、P. 19(4)ㄗの表現を修正します。 |
| 7 | 要求水準書 | 23 | (1) 全体計画 | 施設の保全性の断熱性能の部分は、UA値を示すことは考えませんか？ | 建築物の断熱に関する省エネ基準の適合義務化が先送りされたことを踏まえ、定量的な要求水準を設けることはせず、定性的な要求水準としたいと考えています。 |
| 8 | 要求水準書 | 23 | 第3 5 施設別の要求水準等 | 選定基準では、木質化、神奈川県産の木材等の積極的な利用といった文言が唐突に出てくるが、こういったことは要求水準書または実施方針において触れておくべきではないのでしょうか。 全体的に、上記のような「要求していないのに評価対象としている」項目が存在しないか精査してください。 | 同様な項目がないか精査し、実施方針及び要求水準書に選定基準書における該当箇所に追記します。 |
| 9 | 要求水準書 | 28 | 電気設備計画 構成 | ・電気スイッチの高さを100cmくらいと記載していますが、低すぎる感じがします。 ・子育て住宅のガイドライン等でその高さを推奨しているのでしょ | 大人には低く感じられても、小さい子どもでも手が届くことができる高さを明記しました。※ミキハウス子育て総研・NTT東日本「子育てにやさしい住まいと環境」を参照しました。 |
| 10 | 要求水準書 | 31 | イ 市民センター・図書館分館 | 「a 市民センター・図書館分館に係る全体計画」の表の中に「市民センター内に、事業の目的に資する施設（100㎡以上）」が記されてもよいのではないのでしょうか。それとも、これはすでに別項目に含まれているのでしょうか。 | 該当箇所に追記します。 |
| 11 | 要求水準書 | 31 | a 市民センター・図書館分館に・・・ | ・事務室・受付とエントランス・ホールの面積が、P35, 36と異なっています。 | 該当箇所について、数値を整合させます。 (事務室・受付：28㎡程度、エントランス・ホール：80㎡程度) |
| 12 | 要求水準書 | 32 | 電気設備計画 構成 | ・停電時に事務が継続できるよう、任意設置の非常用自家発電設備は必要ないのでしょうか。それとも設置の要否は、応募者の提案に任せるのでしょうか。 | 停電時の職員事務の継続及び各種災害時の避難所となることについて、非常用自家発電設備の設置を要求水準とすることを検討します。 |
| 13 | 要求水準書 | 35～39 | c 市民センター・図書館分館に・・・ | P8の市民センターの各室の利用例と、P35～39の用途が違っています。合わせた方がよいのではないのでしょうか。 | 上記No. 2と同様です。 |
| 14 | 要求水準書 | 35～44 | c 市民センター・図書館分館に係る諸室計画 | 上記とP. 35～44の表の室構成と面積が異なっている部分があります。P. 8の方は代表的な物のみということであれば、その旨の断りが必要ではないのでしょうか。 | P. 8とP. 35～44の表の室構成と面積が一致するよう修正します。 また、P. 8では全室を記載していないことについて、代表的な室名のみを記載している旨を示します。 |

| | | | | | |
|----|-------|----|---------------|---|--|
| 15 | 要求水準書 | 35 | 6 市民センター | エントランスホールなどにアート計画を要求することはありませんか？ | アートに限定することを要求水準とすることはないと考えますので、「エントランスには、地域における文化的、歴史的な活動を適宜展示するためのスペースを設けることとする。」「コミュニティに関する展示、地域における文化や活動を展示するスペースを確保すること。」の箇所に、アートの表現や展示がなされる提案が可能であることがわかるような記載へと修正します。 |
| 16 | 要求水準書 | 36 | 多目的ホール【要求水準】 | ・多目的室1，2は、床の仕様を明記しているので、多目的ホールも記載したらどうでしょうか。 | 土足可の諸室の床仕上げの要求水準について、精査の上で提案の幅を狭めない表現へと修正します。 |
| 17 | 要求水準書 | 40 | 図書館分館 | 読書室に、子育て世代の親が特に必要とするリモートワークスペースを兼ねる設備（USB電源など）を加える可能性はありますか？ | リモートワークスペースを兼ねる設備（USB電源など）の提案は想定していますが、読書室は静謐な読書空間を想定しており、（PCキーボード等のタイピング音が気になる方もいる。）利用に際しての制限が必要と考えます。 当該設備について、開架エリア及び同エリアと一体的に利用できる共有空間での提案も想定しています。 |
| 18 | 要求水準書 | 46 | 駐車場および車両の進入路 | ・有料駐車場にするのであれば、料金徴収方法について記載したらどうでしょうか。 ・応募者に提案させても良いですし、駐車場管制システム（料金精算機、ゲート等）の設置を条件とするなどもあると思います。 | 応募者の提案を受けたいと考えます。その旨要求水準書に記載します。 |
| 19 | 要求水準書 | 46 | 駐輪場 | ・住戸数分では少ないですか。子供と親とで2台以上所有することも十分考えられます。 | 三浦市まちづくり条例施行規則で規定する台数は、住戸分の2分の1以上とされており、規定の2倍の台数としております。更に増数することは応募者の提案に委ねたいと考えます。 |
| 20 | 要求水準書 | 56 | ア 業務対象 | ・公園の保守管理は含まれるのでしょうか。それとも公園は市が管理するのでしょうか。（P14で公園は分筆することとなっている。） | 公園も選定事業者の管理となりますので、その旨追記します。 |
| 21 | 要求水準書 | 66 | オ 非常時・災害時等の対応 | ・避難所指定された場合等は、施設管理者は直ちに避難所へ参集し、市職員と協力して施設を開錠することになっていますが、その後の避難所の運営にも関わるとでしょうか。 | 避難所の運営は市が行います。 |
| 22 | 要求水準書 | 67 | ク 費用負担 | ・事業者は新たに蔵書を購入せず、現在の蔵書をそのまま活用し、新規購入する際は、市の予算で対応するという認識でよいでしょうか。 | ご指摘のとおり、選定事業者の図書購入は要求水準としておりません。 新規購入する際は、選定事業者が教育委員会にリクエストできることとし、教育委員会が承認したものを市予算で購入することになります。 なお、選定事業者自らが図書を調達することは可能と考えております。 |
| 23 | 要求水準書 | 68 | 家賃等徴収業務 | <ul style="list-style-type: none"> ・イの想定施設利用料金収入等の説明では、敷地内駐車場利用料金が含まれ、子育て賃貸住宅入居者用駐車場も含まれることになっています。そして、ウでは、これらは、選定事業者の収入とできると記載されています。 ・また、要求水準書でも、「駐車場料金は、選定事業者の収入となる」となっています。 ・しかし、選定基準書では、「子育て賃貸住宅入居者が支払う駐車場利用料は家賃同様市の収入となる。」となっており、食い違っています。 ・入居者の駐車場料金は、事業者の創意工夫で収入を高めるものではないので、家賃同様に市の収入にすべきだと思います。 | <ul style="list-style-type: none"> ・子育て賃貸住宅の入居者のために整備した駐車場の駐車場利用料について、選定事業者の収入とした上で、選定事業者から市へ一定金額を支払うことを想定しています。上記の金額を超える収入がある場合には、市と選定事業者の協議の上、双方の収入の割合を決定することを想定しています。 ・選定基準書での「子育て賃貸住宅入居者が支払う駐車場利用料は家賃同様市の収入となる。」との記述が誤っていますので、修正します。 ・子育て賃貸住宅入居者が支払う駐車場利用料についても、事業者の創意工夫を求めたいと考えます。 |
| 24 | 要求水準書 | 68 | 家賃等徴収業務 | <ul style="list-style-type: none"> ・「家賃・駐車場料金からの」 →「家賃・駐車場料金の」 ・「引きお年の」 →「引き落としの」 | 該当箇所を修正します。 |
| 25 | 要求水準書 | 77 | 4 各業務の要求水準 | オープニングイベントについては回数まで言及した方がいでしょうか。 | 最低限の回数として記載しましたが、0回の提案が出されることはない考えるため、回数の記載は削除します。 |
| 26 | 要求水準書 | 78 | 4 各業務の要求水準 | エ 4年目以降の「適宜介入」は無償でしょうか。 | 既定のサービス購入費に含まれると考えます。 |

第3回審議会資料に関する意見・回答表

| No. | 資料名 | 頁 | 項目 | 意見・質問等 | 回答（市） |
|-----|-------|----|-------------------------------|---|--|
| 1 | 選定基準書 | 0 | 全般 | 委員出席の会議で意見交換をしてからフィックスしたいと考えています。全体構成の考え方が飲み込めないままに、個別記載の良し悪しを議論するのは生産的でないと思います。 | 第3回審議会での意見を踏まえ、通常の会議形式での第4回審議会で決定したいと考えます。 |
| 2 | 選定基準書 | 8 | 第4 2 配点 | P5の※ 最低点については、ここでの※の扱いだけでなく、P8の中で明記すべきではないでしょうか。 | 該当箇所に追記します。 |
| 3 | 選定基準書 | 9 | 3 財政負担 低減 | ・イの想定施設利用料金収入等の説明では、敷地内駐車場利用料金が含まれ、子育て賃貸住宅入居者用駐車場も含まれることになっています。そして、ウでは、これらは、選定事業者の収入とできると記載されています。 ・また、要求水準書でも、「駐車場料金は、選定事業者の収入となる」となっています。 ・しかし、選定基準書では、「子育て賃貸住宅入居者が支払う駐車場利用料は家賃同様市の収入となる。」となっており、食い違っています。 ・入居者の駐車場料金は、事業者の創意工夫で収入を高めるものではないので、家賃同様に市の収入にすべきだと思います。 | ・子育て賃貸住宅の入居者のために整備した駐車場の駐車場利用料について、選定事業者の収入とした上で、選定事業者から市へ一定金額を支払うことを想定しています。上記の金額を超える収入がある場合には、市と選定事業者の協議の上、双方の収入の割合を決定することを想定しています。 ・選定基準書での「子育て賃貸住宅入居者が支払う駐車場利用料は家賃同様市の収入となる。」との記述が誤っていますので、修正します。 ・子育て賃貸住宅入居者が支払う駐車場利用料についても、事業者の創意工夫を求めたいと考えます。 |
| 4 | 選定基準書 | 9 | 第4 (1)3 財政負担 軽減① | （1）3「財政負担低減」の「①コスト削減の取り組み」とは何を評価するのでしょうか。提案する工法等に係るコスト削減の提案であれば、それは提案価格に反映されているはずです。例えば、市民センターや図書館の光熱水費等を安くできる等、何かサービス購入料に含まれない部分の財政負担を軽減できるというのであれば別ですが、サービス購入料に含まれる部分だとすると、そのコスト削減を採点対象とすると、価格点とのダブルカウントになってしまいます。もし、サービス購入料対象外の部分（行政負担分）ということなのだとすれば、そう明記すべきです。 | ご指摘のとおりダブルカウントとなりますので、①は削除します。 |
| 5 | 選定基準書 | 10 | 第4 (2)4 周辺環境 との調和～ | （2）4の配点が全体として低いわりに求めているものが多いのではないのでしょうか。 | 本審議会でご意見を伺い、再検討したいと考えます。 |
| 6 | 選定基準書 | 11 | 第4 (2)7 各種配慮 事項 | （2）7の配点が全体として低いわりに求めているものが多いのではないのでしょうか。 | |
| 7 | 選定基準書 | 12 | 第4 (3)施工計画 | （3）の配点が全体として低すぎないでしょうか。施工自体が占める重要度がさほど高くないのは理解するものの、例えば「入居者の募集」「情報発信」「駐車場運営業務」と比べて妥当なのか疑問です。 | |
| 8 | 選定基準書 | 14 | 第4 (5)9 図書館機能 向上への取り組み | （5）9の配点が全体として低いわりに求めているものが多いのではないのでしょうか。 | |
| 9 | 選定基準書 | 13 | (4)維持管理 計画 5長期修繕計画 | ・維持管理業務の中で策定するものと認識していました（要求水準書P61）が、事業提案の段階で策定させるのでしょうか。 | 長期修繕計画は本市にとって重要な事案と考えています。長期修繕計画の策定は維持管理業務中で行いますが、事業提案の段階でも市として確認したいため、提案として受けたいと考えます。よって、「長期修繕計画案」と修正します。 |
| 10 | 選定基準書 | 14 | 第5 (6)コミュニ ティデザイン 機能 | （5）8市民センター機能、9図書館機能、また子育て賃貸住宅は、コミュニティデザインの中核となる施設ですが、（5）の中では「コミュニティデザイン」の要素が一切読み取れず、一方で、（6）ではこれらの施設部分の使い方に関して一切触れていません。（2）2ではコミュニティ形成という言葉を使っていますが、基本的には施設配置でしかありません。・整備計画とコミュニティデザインの間に、主要施設の使い方（運営）があるのではないのでしょうか。もう少し精査が必要な気がします。 | （5）に「コミュニティデザイン」の要素を、（6）には施設部分の使い方等を追記することで対応いたします。 |
| 11 | 選定基準書 | 17 | 第7 優先交 渉権者等の決定 | 第7について、「応募者の得点が同点かつ提案点が同点の場合は、くじ引きにより優秀提案を決定する」でよいのでしょうか？例えば、「応募者の得点が同点かつ提案店が同点の場合は、事業提案審査における（2）（5）（6）の合計点が高い者を優先交渉権者とする」などの方法もあるかと思います。 | ご意見のとおり、評価項目のうち市が最も重視する項目が（2）（5）（6）であることから、「応募者の得点が同点かつ提案点が同点の場合は、事業提案審査における（2）（5）（6）の合計点が高い者を優先交渉権者とする」とします。 |