

第4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(最終)
例	05_募集要項.pdf	1	(4)事業目的	・○○○○○	—
1	01_実施方針(210422修正).pdf	14	第2 3(10) ■競争的対話の実施フロー	競争的対話において、提案テーマを指定して提案書を求めるようなやり方ははたして適切なのか再考すべき。(競争的対話はそのような場で本来ないはず。いたずらに作業を増やすだけ)	事業者の負担を軽減するため、概要提案書に求める提案は、応募者が提案したいテーマについてのみとし、以下のとおり修正します。 P.15 ■競争的対話の実施フロー 「選定基準書等を踏まえ、応募者が提案したいテーマを提案いただく」
2	01_実施方針(210422修正).pdf	21	第3 1 (2) 予想されるリスクと責任分担	よることし→よることとし	ご指摘のとおり修正いたします。
3	01_別紙1(実施方針)	4	入居者に関するリスク 22 空室が発生した場合のリスク	空室発生が入居者間トラブルなどの場合は民間責任にもなりますか？	入居者間トラブルによる空室発生リスクは市側となります。 入居者管理に関する民間側のリスク負担の程度について、特定事業契約書(案)で範囲を明確にします。
4	02_要求水準書.pdf	19	第3 5(1)ア 一般事項 全体計画 「コミュニティ形成に配慮した空間デザイン、動線・ゾーニング」8行目	「周辺環境との一体的な空間形成」 一体的ははや書きすぎではないか。この表現の狙いを伺いたい。	本事業では、誰もが気軽に立ち寄り、誰もが気兼ねなく利用できる施設を目指しており、防犯や交通安全性を確保しつつ、本事業用地と接面道路との有機的なつながりが有効と考えます。また、隣地との関係においても、面的に隔絶せず、双方において通風、採光、開放性が確保され、双方の気配が感じ取れるつながりが有効と考えたことから、「一体的な空間構成」という表現を使ってきました。 ご指摘を踏まえ、以下のとおり修正します。 「・子育て賃貸住宅及び市民センター、通路、広場、緑地などの配置により、周辺環境との有機的なつながりのある空間形成とすること。」
5	02_要求水準書.pdf	20	第3 5(1)ア 一般事項 全体計画 「周辺環境との調和、木質化…」2行目	「住棟配置(敷地境界から～)」は座りが悪い。「特に」として追記するか。 ・同10行目「木材を使用」は「できるだけ木材を使用」か。	ご指摘のとおり修正いたします。
6	02_要求水準書.pdf	22	第3 5(1)イ 設備計画 安全設備計画 「防犯設備」5行目	「外部の監視センター」はどこに所在するのか	当該文の上記に「・本施設全体を機械警備できるよう、必要なセンサーの設置や、配線を行うこと。」と記載があり、民間事業者が警備会社と契約を結ぶことを想定しています。
7	02_要求水準書.pdf	23	第3 5(1)イ 設備計画 給排水衛生計画 「排水設備」10行目	「建物内は屋外各所まで配管を計画すること」の意味が不詳。	「建物内は屋外各所まで配管を計画すること。」を「建物内から適切に排水するよう配管を計画すること。」に修正します。
8	02_要求水準書.pdf	23	第3 5(1)イ 設備計画 ガス設備計画 「ガス設備」1行目	プロパンを認めるのであれば、市が負担する額が都市ガスを上回らないことなどを明示すべきではないか。関心表明企業にプロパン会社があったからといってランニングコストが割高になりやすいプロパンを認めるのが健全とは思えない。	ランニングコストが著しく割高になるような提案であれば採用すべきではないと考えていますが、プロパンガスは、災害時などにおいてライフラインが遮断された場合に燃料等に使用できることから、防災上の観点から提案することを認めています。 提案において、採用するガス種別や都市ガスとのコスト比較を示していただくこととし、選定基準書P8 5地域社会・地域経済への貢献①、P9 (2)6維持管理への配慮①②の審査の視点を踏まえ、評価していただきたいと考えております。
9	02_要求水準書.pdf	25	第3 5(2)ア a 住宅出入口 最終行	「最低5～9ボックス」では困るでしょう。「最低5ボックス」か。	「最低5～9ボックス」を「5ボックス以上」に修正します。
10	02_要求水準書.pdf	28	第3 5(2)ア c 建具 2行目	「建具開閉方法について、子供の手足の指挟み防止措置のほかユニバーサルデザイン～」か	ご指摘のとおり修正いたします。
11	02_要求水準書.pdf	30	第3 5(2)イ b 電気設備 計画「構成」 12～13行目	弱電設備で保守点検が容易にできる部分はないのか。	ご指摘を踏まえ以下のとおり修正いたします。 「電気配線(弱電設備を含む)については保守点検が容易にできる部分以外は配管にて保護すること。」
12	02_要求水準書.pdf	36	第3 5(2)イ c 市民センター「和室」 8行目	「その他」は「畳敷き以外の部分」の意か。	和室のその他とは畳敷き以外の板張り部分等を想定しています。
13	02_要求水準書.pdf	38	第3 5(2)イ c 図書館分館 「受付カウンター」4行目	「機器」とは何を想定しているのか。	機器とはP31の構内情報通信網設備、「図書館システムと接続する端末機器」を指しますが、不要な表現であるため、ご指摘の箇所については、以下のとおり修正します。 「一般書架スペース、児童開架スペース、読書室が見渡せる位置に受付カウンターを設置すること。」
14	02_要求水準書.pdf	42	第3 5(2)ウ c「相談室1」 「相談室2」	別々に異なる要求事項を記す意味は何か。一つにまとめた方が良くはないか。	面積が違うだけですので、一つにまとめ、同様の要求水準といたします。

15	02_要求水準書.pdf	45	第3 5(2)エ b 「ごみ置き場」	住宅用と近隣住民用が規定されているが、施設（市民センター、図書館分館、市役所出張所）用のものはなくてよいか。	施設用のごみ置き場については、屋内に設ける予定であり、要求水準書（P41）に明記しています。
16	02_要求水準書.pdf	47～60頁	第4 維持管理に関する要求水準 1(1)～4(10)	建物についても外構についても「保守管理」と「長期修繕計画」との中間に「空間構成の変更（模様替え、小規模な増築等）に関する計画・実施」のような行為が考えられるが、その対応は？	ご指摘の「空間構成の変更（模様替え、小規模な増築等）に関する計画・実施」は十分に想定されるものであるため、以下のとおり追記します。 要求水準書P2 第1 4 要求水準書に記載のない事項「(例) 維持管理、運営期間中における本施設の空間構成の変更（模様替え、小規模な増築等）について、市と選定事業者の協議の上、必要と認められる場合、可能とする。」
17	02_要求水準書.pdf	55	第4 4(3) オその他 3行 目	「公園」とは何を想定しているのか。	都市計画法の規定に基づく開発行為の許可を要する提案の場合に設置する公園を指します。 提案内容により開発行為の許可が不要の場合も考えられるため、原文の記載としています。
18	02_要求水準書.pdf	61～63頁	第5 1(3)ア、 イ 利用料の 上限額の表	条例等で定められている上限額は将来変更される可能性があるのではないかとすると、現時点の額として参考程度に記述する方が良いのでは。	将来条例の変更により上限額が変更される可能性があることを追記いたします。
19	02_要求水準書.pdf	76	第6 4(1) オープニ グ・イベ ント等 の実施	「オープニング・イベント等の実施」とあるが、選定基準などではプレオープニングという用語が使われている。統一、または使い分けるのであれば明確な使い分けを	要求水準書P76 4(1)について、「オープニング・イベント」「プレオープニング・イベント」を「オープニングイベント」「プレオープニング・イベント」へと修正します。（・を削除します。） また、選定基準書P12 第4 2(7)コミュニティ形成支援計画 審査項目No2について、「プレオープニング・運営期間における支援」を「施設供用開始前における支援」「施設供用開始後における支援」に修正します。
20	03_選定基準書.pdf	8以降	第4 2 配点 (1)全体計画 ～	価格点との比率を変更したことを受けて、全体の配点から一律に点数を引くようなやり方が適切とは思えない。	価格点との比率を変更したことを受けて、ご指摘を踏まえ、一律に提案点の比率を変更しないように修正します。 価格点を50点増やしていることを踏まえ、コスト面の視点から市の財政負担軽減等に繋がるような評価項目について配点を下げるようにし、その他は適宜振り分けましたので、会議当日に案をお示しします。
21	03_選定基準書.pdf	8	第4 2 配点 (1)全体計画 4 財政負担低 減①	財政負担軽減としてプロフィットシェアの多寡を評価対象とすることが適切とは思えない。（仮に多額のプロフィットシェアを提案していても、財務計画と照合した場合、シェア額がゼロとなるような提案もある）特に、本件ではプロフィットシェアの基本的な考え方（〇%を超えたら●%）のようなものがほぼ白紙なので、そこで競わせても絵空事ではない。プロフィットシェアの考え方の現実性や、施設やコミュニティ活動への再投資のあり方を問うほうが健全。	市に対しプロフィットシェアを実現できるような、事業者の収入増加に向けた取り組みを評価対象とするよう、様式3-4を修正しましたので、会議当日に案をお示しします。
22	03_選定基準書.pdf	9	第4 2 配点 (2)整備計画 1「コミュニティ形成に配慮した…」③2行目	「周辺環境との一体的な空間形成」 要求水準書19頁と同じ。	#4を参照
23	03_選定基準書.pdf	9	第4 2 配点 (2)整備計画 4「住戸計画」 ①	「賃貸住宅からの」は「賃貸住宅について、」ではないか。	ご指摘のとおり修正いたします。
24	03_選定基準書.pdf	10	第4 2 配点 (3)整備計画 (事業者提案 エリア)及び 提案事業	事業者提案エリアの配点が高すぎないか。	市として重視しており、全体の6%を配分しています。事業者提案エリアにおいて、市の事業目的に資する提案を期待しています。
25	03_選定基準書.pdf	10, 11	第4 2 配点 (5)維持管理 計画、(6)運営 計画	維持管理と運営のモニタリングについて、あえて分けて評価する理由は何か。また、維持管理のモニタリングが15点、運営のモニタリングが5点という理由は何か。（仮に、別々に指定管理者とすることを想定しているとしても、評価項目として区別する必要があるのか。維持管理のモニタリング体制・方法の評価が15点は高すぎる。運営のモニタリングのほうが配点が高いほうが納得がいく）	項目を(5)維持管理計画と(6)運営計画に分けたため、モニタリングも分かれることとなったものです。モニタリング同士の得点の比較はしておらず、ご指摘の通りと考えるため、モニタリングを統合し、(1)全体計画に20点を追加配点いたします。

26	03_選定基準書. pdf	12	第4 2 配点 (7)コミュニティ形成支援計画	コミュニティデザイン業務が相変わらずイベント重視になっている。運営業務の「(実施方針等においてコミュニティ形成の核であると記している)市民センター機能」や「図書館機能向上への取り組み」とは本来であれば連動した内容であるはずなのに、切り離されている。「施設の活用」という評価項目も何を評価するのかよくわからない。この辺りを再整理して、施設とコミュニティデザインの活動が相互に価値を生み出せるものとなるような評価項目としてほしい。また、当初3年間と4年目以降は項目として分けて評価すべき。人材の育成やネットワーク形成、継続性の担保、安定的な活動資金の検討など、評価すべき要素はもっと他にあるのでは。これだけの配点をするのであれば、もっときちんと考えてほしい。	コミュニティデザイン業務における評価項目について、「市民センター機能」や「図書館機能」の向上への取り組みと連動するような内容へ修正いたします。また、当初3年間と4年目以降は項目として分けて評価できるよう修正し、会議当日に案をお示しします。
27	03_選定基準書. pdf	13	第7	優秀提案が3観点より同点の場合は「くじ引き」とあるのですが、改めて審査委員会で話し合うような余地を含めるというのは難しいでしょうか。	同点となった提案について、比較する部分を限定した上で、委員の中で協議していただき、再度採点していただければと考えます。
28	05_公開プレゼンテーション等の実施経緯等について. pdf	-	-	審査は要求水準、選定基準に基づいて審査されるものであり、プレゼンテーションの巧拙は提案内容の質とは別である。プレゼンテーションのみが公開されることは、誤った印象を与える可能性がある。また、審議会にとっても、(事業者ノウハウの流出を防ぐために)事業者独自のノウハウがプレゼンで伏せられることになってしまうため、不利益が生じる。プレゼンを公開するのが午前、ヒアリングが午後というのも望ましいとは思えない(その後の評価、審議を考えると時間がかかりすぎる)。公開は、それらを上回るメリットがある場合のみ許容。設計や運営のあり方について市民の意見を聞くべきということであれば、それこそ「コミュニティデザイン」業務の中なりで対応するよう要求するなど工夫すべきではないだろうか。	入居者、施設利用者、地域住民のコミュニティ形成が促進されることを期待する本事業において、市民参加できる要素があると良いと考え、民間事業者の選定に係る第6回審議会のプレゼンテーション内容公開について、検討することとしました。 委員が言われるとおり、特定事業契約後は、選定事業者とともに設計や運営のあり方に関して、市民の意見を聴きながら進めていく考えです。その際に、プレゼンテーションを公開することによって、複数の提案を傍聴し具体的なイメージを持つことができる市民から、設計や運営のあり方について、有効な意見を求めることができると思えます。 しかしながら、公開することにより、委員ご指摘の課題があることや、PFI事業(BTO方式)における公募プロポーザル方式による事業者選定において、プレゼンテーションを公開している事例は少なく、市で想定できない問題等も考え得ることから、結果的に不利益となる可能性も高いと思えます。こちらにつきましては、会議において、委員の皆様から改めてご意見いただきたいと考えます。
29	05_募集要項. pdf	用語の定義	「PFI事業」	「PFI法」の下に「PFI事業」の定義を入れた方が良いのでは。 (「構成企業」の定義中に「PFI事業」が無定義で出ているので。)	PFI事業について、以下のとおり定義を追加します。 「PFI法に基づき民間の資金と経営能力・技術力(ノウハウ)を活用し、公共施設等の設計・建設・改修・更新や維持管理・運営を行う公共事業をいう。」
30	05_募集要項. pdf	用語の定義	「特定事業契約」	特定事業契約 「市が応募者である民間事業者と締結する本事業に関する契約をいう。」とすべきか。原文は一般的すぎるのでは。	ご指摘と踏まえ、以下のとおり修正いたします。 「市が応募者である民間事業者と締結する本事業に関する事業契約(PFI法第14条)をいう。」
31	05_募集要項. pdf	用語の定義	「協力企業」	3行目「、間接的」は削除が望ましい。(SPCからは間接的だが構成企業等からは直接的)	「間接的」は不要な文言であるため、削除いたします。
32	05_募集要項. pdf	3	第2 1(8)本事業で整備する施設 2~3行目	「ただし、特記なき限り、求める面積の±10%までとする」ではないのか。	原文では分かりにくいいため、以下のとおり修正します。 「本事業で整備する主な施設、住戸、諸室等は下表のとおりとする。 住戸、諸室等の面積は原則であり、その増減について、以下のとおり規定する。 ・住戸について、55㎡を下限として、下表の面積の±5%を可とする。 ・諸室等について、上限は設けず、-5%を下限とする。 ただし、「●㎡以上」とする諸室を「○㎡未満とする場合は、理由を添えて提案するものとする。」 ※面積の増減に関する取扱いについて、要求水準書の5 各施設別の要求水準 (2) 施設別の要求事項 の中で規定する面積についても同様とします。
33	05_募集要項. pdf	6	第2 1(10)ウ(ウ)図書館分館 8~9行目 ※末尾部分	選定事業者が自己負担で図書を購入する場合は、その選定に関してチェックはないのか。	選定事業者が自ら図書を調達することに関する市のチェックの有無の記載がないため、ご指摘の箇所を以下のとおり修正します。 「また、選定事業者が自ら図書を調達することも可能とする。その場合、購入費用は選定事業者の負担とし、図書名やその内容について事前に市に提示するとともに、配架することの承認を得るものとする。」

34	05_募集要項.pdf	7	第2 1(12) ア設計・建設 の対価の支払い	「A-1」及び「A-2」の意味が掴めない。	サービス購入料Aは、設計・建設業務の対価です。そのうち、サービス購入料A-1は補助金、市起債により賄われる額に相当するものです。サービス購入料A-2は、設計・建設業務の対価のうち、民間事業者が立替え、運営期間にわたり市が返済する金額となります。また、「(サービス購入料A-1)」との記載を、「(サービス購入料A-1(詳細は支払方法説明書を参照))」と変更します。
35	05_募集要項.pdf	15	第3 3(11) 優先交渉権社 との交渉と事 業契約の締結	議決後の事業契約について、期限を明示する必要はないでしょうか？	仮契約の内容が議決により自動的に本契約に切り替わる取扱いを想定しているため、期限の明示は不要と考えます。ご指摘の箇所の誤解を回避するため、以下のとおり修正します。「市は、選定した優先交渉権者と契約内容の詳細について協議した上で、仮契約を締結する。また、優先交渉権者との協議が調わなかった場合、次点交渉権者と協議を行うものとする。仮契約について、市が議会の議決を得たときは、本契約に切り替わるものとする。」
36	05_募集要項.pdf	18	第3 4(4)応募 者の制限 コ 末尾部分	「でないこと」削除すべき。	「でないこと」を削除します。
37	05_募集要項.pdf	18	第3 4(5)参加 資格確認基準 日及び参加資 格確認基準日 以降の取り扱 い	事業契約の締結日以降にSPCの構成会社が経営破綻などした場合、構成会社の変更に対して決めておくことはありますか。	募集要項第9には、次の文言を追加いたします。「オ 市がやむを得ないと認めた場合は、参加資格要件を満たす範囲で代表企業を除く構成企業または協力企業の変更を認めるものとする。その場合は、市へ書面(任意様式)により構成企業または協力企業の変更を申し出ること。」
38	05_募集要項.pdf	19	第3 4(6)特別 区適会社 (SPC)の設立 について イ	イは「本事業では複数の企業で業務を実施することから、応募者の企業は連帯して債務を追うべく共同企業体を構成し、その構成員は～」とした方が分かりやすい。	ご指摘のとおり修正します。なお、建設業務に係る共同企業体の結成を求めるものではないため、併せて、以下のとおり修正します。「イ 本事業では複数の企業で業務を実施することから、応募者の企業は連帯して債務を追うものとし、当該企業は4 応募者の備えるべき参加資格要件(3)項(p.16)及び(4)項(p.17)の参加資格要件を満たすこと。また、代表企業への委任状を、提案書とともに提出すること。」
39	07_モニタリング減額方法 説明書.pdf	1	第1 1基本 的な考え方	基本的な考え方において、減額するということが記されていない。	「第1 モニタリングとサービス対価の減額等の基本的な考え方」、「1 基本的な考え方」において、契約終了についてのみではなく減額もありうることを追記いたします。
40	スケジュール表(210414版)	-	-	「●審議会⑤(提案書配布、審査方法説明等)」とあるが、12月に締め切った提案書を審議会委員に配布するのが第5回ということか。それでは、事前に資料を読み仮審査をする時間が無く、プレゼン・ヒアリングの印象だけでの審査となってしまう。通常であれば、受け付けた書類に対して事前の質問・回答などを行うが、その手順はないのか。	令和3年12月上旬に提出締切の提案書はできるだけ早く全委員へ共有したいと思えます。委員の皆様は、提案書を確認の上、2月の第5回審議会までに仮採点をお願いします。また、仮採点までに提案内容に不明点などがあつた場合は、事務局を通じて応募者に確認し、各委員へ共有いたします。第5回審議会では、第6回審議会では応募者へヒアリングする内容等について議論していただこうと考えています。