

No.	公表資料名称	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問・意見	回答
1	実施方針	3	第1	1	(7)	本事業で整備する施設	地域優良賃貸住宅について27戸程度を整備する、との記載がございますが、公平性の観点からも程度の範囲をご教示願います。	26～28戸の範囲内でご提案ください(±1戸の増減まで許容します。)
2	実施方針	3	第1	1	(7)	本事業で整備する施設	子育て賃貸住宅に関して、総戸数も提案によるものと考えて宜しいでしょうか。	No1を参照ください。
3	実施方針	5	第1	1	(9)	業務内容	維持管理業務内に記載の警備業務は、市が委託し維持管理企業が受託するのではなく、維持管理メニューの1つとして「維持管理企業が発注者として、警備会社に委託する」という理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。また、維持管理企業で実施可能である場合は、他社へ委託する必要はありません。
4	実施方針	5	第1	1	(9)	業務内容	運営業務内に記載の入居者向けカスタマーサービス業務は、具体的にどのような業務を想定しているのでしょうか。	要求水準書P.68 入居者カスタマーサービス業務を参照ください。なお、入居者カスタマーサービス業務には、入居者が鍵をなくした場合の解錠を含みます。
5	実施方針	6	第1	1	(9)	コミュニティ形成支援業務	施設共用前に、地域住民・地域の子どもたちが参加するプレ・オープニングやオープニング・イベントの実施とございますが、提案提出前に貴市担当課や自治会等との事前協議は可能でしょうか。	個別協議はできません。希望があれば市が意向を伺います。
6	実施方針	6	第1	1	(10)	事業期間	提案事業の事業期間は、維持管理・運営期間と同様という理解でよろしいでしょうか。	提案事業の事業期間は、原則として、運営期間と同様としてください。
7	実施方針	7	第1	1	(11)	選定事業者の収入	駐車場の料金形態は、賃貸住宅は月極、図書館は時間貸しでしょうか。	地賃貸は月極、市民センター等は時間貸を想定しています。募集要項公表時に明示します。
8	実施方針	7	第1	1	(11)	設計・建設の対価の支払い	国費及び地方債で支払う部分については、前払金はございますでしょうか。	募集要項等の公表時に明らかにします。
9	実施方針	7	第1	1	(11)	設計・建設の対価の支払い	割賦払いの金利については、公募時に提示されるものか提案によるものかどちらでしょうか。	募集要項等の公表時に明らかにします。
10	実施方針	7	第1	1	(11)	選定事業者の収入	交付金の交付決定・地方債の起債確定はいつ頃を想定していますでしょうか。	募集要項等の公表時に明らかにします。
11	実施方針	7	第1	1	(11)	選定事業者の収入	質問No.9の「その他企業」からの施設引渡しが可能な場合、設計・建設の対価の支払先を「その他企業」とすることは可能でしょうか。	募集要項等公表時に明らかにします。
12	実施方針	7	第1	1	(11)	選定事業者の収入	「維持管理、運営、及びコミュニティ形成支援」の対価は指定管理報酬として各構成企業へ支払われるのでしょうか。	募集要項等公表時に明らかにします。
13	実施方針	7	第1	1	(11)	選定事業者の収入	提案事業に係る収入に記載の「提案事業に必要なとなる市民センターの諸室利用料金」は「市が定める条例において利用料金の単価の上限を規定する市民センター諸室の利用料金」と同一でしょうか。	ご理解のとおりです。
14	実施方針	7	第1	1	(11)	選定事業者の収入	予定価格(入札上限価格)の公表は予定しておりますでしょうか。	市の支払総額の上限価格は募集要項公表時に予定しています。
15	実施方針	7	第1	1	(11)	ア 設計・建設の対価の支払い	①設計・建設の対価支払いについて、市への施設引き渡しが完了してから60日以内に一時金として一定割合の額が支払され、残額が割賦の対象となり、その割合は国の交付金決定後に確定とあります。一時金の額および割賦の対象となる額については、事業者の選定基準における事業の資金計画や事業計画にも大きく影響する要素と思われますので、確定の時期はいつ頃になるのか、ご教示いただけますでしょうか。	募集要項等の公表時に明らかにします。

16	実施方針	7	第1	1	(11)	ア 設計・建設の対価の支払い	②また、この割合変更により提案価格にも割賦利息の増減などが発生するとともに、確定する時期(タイミング)によっては、事業者側の資金調達が不足する可能性や、資金調達に係る手続きに必要な費用が追加となる場合も想定されます。これらの取り扱いについて、ご教示いただけますでしょうか。	募集要項等の公表時に明らかにします。
17	実施方針	7	第1	1	(11)	選定事業者の収入	本事業はBTO方式で実施されるため、施設整備期間中にSPC設立費等、設計・建設費以外の費用が発生しますが、設計・建設費にはそれらのSPC管理費も含む、との理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
18	実施方針	7	第1	1	(11)	選定事業者の収入	長期割賦販売等の延払基準廃止による金利コスト増加を回避するため、割賦元本に係る消費税については、交付金や地方債が住棟される場合には当該一時金と同時に、また、充当されない場合には初回の割賦元利金の支払と同時に支払って頂けるよう検討ください。	募集要項等の公表時に明らかにします。
19	実施方針	8	第1	1	(11)	選定事業者の収入	提案事業における利用料金は、条例による単価上限がありますでしょうか。	ご理解のとおりです。利用料金の上限は今後条例で定める予定です。
20	実施方針	12	第2	3	(5)	事業者選定前の官民対話の実施	7月13日～17日に官民対話を実施することですが、それぞれの業務を担当する企業と合同で出席することは可能でしょうか。また、対話の時間や参加人数についてご教示ください。	複数の企業が合同で出席いただくことは可能です。対話時間は1時間程度を想定しており、参加人数は1グループ最大4名までとします。なお、コロナウイルス感染症対策の一環として、参加する企業別に申込書をご提出ください。参加を希望する各企業が同グループであることがわかるよう、商号又は名称欄に()書きで任意のグループ名を記載してください。(例: ㈱〇〇(グループ名: チーム●●)) また、参加者を特定するため、担当者名欄に申込書の提出企業毎に同企業の参加者全員の氏名を記載してください。(例: 三浦太郎、三浦花子(㈱〇〇 2名))
21	実施方針	12	第2	3	(4)	関心表明書の受付と公表	すでに情報交換同意企業として記載されている場合には、改めての関心表明書の提出は不要でしょうか。	関心表明は市のHPにて公表しますので、必要に応じて改めて関心表明書の提出をお願いします。
22	実施方針	12	第2	3	(5)	事業者選定前の官民対話の実施	既に応募グループが組成できている場合、複数の企業での参加は可能でしょうか。または、各社ごとでしょうか。また、可能な場合、参加人数制限などはございますか。なお、質疑回答の時期が官民対話の申込期日より後のため、申込期日前に別途情報開示をいただけますと幸いです。	No20を参照ください。
23	実施方針	14	第2	3	(10)	競争的対話の実施	提案書提出1か月前に「提案評価ポイントとなる事項数テーマとし・・・」とありますが貴市における各チーム提案に対する情報漏洩防止対策についてご教示願います。	募集要項等公表時に情報漏洩対策を明示します。実施方針P13のとおり、競争的対話は、要求水準書等について市と民間事業者の認識に齟齬がないこと、よりの確な提案につなげることを目的に実施するもので、評価は行いません。
24	実施方針	15	第2	4	(6)	特別目的会社(SPC)の設立について	SPCを設立しない場合の考え方が、各業務毎に担当する構成企業が貴市と契約し、他構成員が連帯保証をするという考え方でしょいか。または、構成企業でJVを結成し、事業一括で契約をするという考え方でしょいか。ご教示ください。	SPCを設立しない場合、構成企業からなる事業者グループとの契約を想定しております。また、代表企業を建設企業とする想定ですが、詳細は募集要項等公表時に明らかにします。構成企業によるJVの結成は想定していません。
25	実施方針	15	第2	4	(6)	特別目的会社(SPC)の設立について	SPCを設立する場合、SPCの所在地を本事業地内とすることは可能でしょうか。	SPCの所在地を本事業用地に登記することは、可能です。
26	実施方針	15	第2	4	(1)	応募者の構成等	維持管理業務において、複数の企業が参加することは可能でしょうか	ご理解のとおりです。
27	実施方針	15	第2	4	(1)	応募者の構成等	維持管理業務において、業務の一部を第三者に委託することは可能でしょうか	ご理解のとおりです。
28	実施方針	15	第2	4	(1)	応募者の構成等	市に対する施設の引渡しは、「建設企業」からではなく「その他の企業」からでもよろしいでしょうか。	募集要項等公表時に明らかにします。
29	実施方針	16	第2	4	(3)	構成企業及び協力企業の参加資格要件	維持管理業務において、資格を有している者への第三者委託で要件を満たすことは可能でしょうか。 ※設備点検・警備業務等	第三者委託により要件を満たすことは出来ません。

30	実施方針	16	第2	4	(3)	構成企業及び協力企業の参加資格要件	コミュニティ形成を構成企業が行い、第三者を含む専門家のアドバイスをを用いることは可能ですか	参加資格要件を満たしているのであれば、構成企業が専門家のアドバイスをを用いてコミュニティ形成支援業務を実施することは可能です。
31	実施方針	16	第2	4	(3)	構成企業及び協力企業の参加資格要件	賃貸住宅の運営に関して、宅建業の資格を有することは必要でしょうか	ご理解のとおりです。
32	実施方針	18	5	(1)	イ	審査の考え方	公開審査とすること。	募集要項等公表時に明らかにします。
33	実施方針	18	5	(2)	イ	提案審査	全ての応募について、図面・模型写真等を公開展示して頂きたい。審査については、公開席上で行って頂きたい。	No.32を参照ください。
34	実施方針	18	5	(2)	イ	提案審議	ブラックボックス化した審査は好ましくない世の中、不透明なことが多すぎる。あらぬ噂や疑いを持たれないように、公開審査、議論をしながらの決定が望ましい。現状はびこる裏契約、裏取引、事前決定事項の暗約、など公開審査、公聴は、そして、最終的な公開展示は、明瞭な審査の原則である非公開での審査・決定は絶対にやめて欲しい応募された全ての案を公開展示して欲しい	No.32を参照ください。
35	実施方針	18	5	(2)	イ	提案審査	公開審査を行ってほしい応募案の公開展示をしてほしい全ての応募案を見たい。	No.32を参照ください。
36	実施方針	18	5	(2)	イ	提案審査	公開審査を希望します。応募案全てを公開して欲しい。	No.32を参照ください。
37	実施方針	18	5	(2)	イ	提案審査	審査は公開席上で行って欲しい。全ての応募案の図面や模型写真は公開展示して欲しい。	No.32を参照ください。
38	実施方針	18	5	(2)	イ	提案審査	応募案(図面・模型写真等)はすべて、審査実施前後のしかるべき期間、ウェブまたは実空間の展示によって、一般公開してほしい。	No.32を参照ください。
39	実施方針	18	5	(2)	イ	提案審査	最終審査は、公開審査会によって実施してほしい。	No.32を参照ください。
40	実施方針	18	5	(2)	イ	提案審査	審査は公開席上で行ってください。全ての応募案の図面や模型写真は公開展示してください。	No.32を参照ください。
41	実施方針	18	5	(2)	イ	提案審査	審査は公開審査を希望します	No.32を参照ください。
42	実施方針	18	5	(2)	イ	提案審査	全ての応募案の図面、模型等は公開展示し市民の目に触れることを希望します	No.32を参照ください。
43	実施方針	19	5	(2)	イ	提案審査	□審査の透明性・客観性を担保するために、全ての応募案の提出物(図面や模型写真)は公開展示してください。	No.32を参照ください。
44	実施方針	19	5	(2)	イ	提案審査	□審査の透明性を確保し、決定プロセスと選定理由を明確にするため、審査は公開の場で行ってください。	No.32を参照ください。
45	実施方針	19	5	(2)	イ	事業者の選定	応募案の図面・模型写真は全て公開展示すること	No.32を参照ください。
46	実施方針						SPCを組成しない事業者が選定事業者となった場合、特定事業契約は①業務全体を包括的に②市と複数の構成企業が締結するものでしょうか。	ご理解のとおりです。
47	リスク分担表					システム陳腐化リスク	システムが陳腐化し、技術代替、一部施設・設備の変更にし想定以上のコストを要する場合はリスクが事業者とされていますが、その判定はどのようにされるのでしょうか。事業者が負担するリスクとしては大きいと思慮するため、市のリスクとすべきと考えます。ご検討ください。	「リスク分担表※13にあるように、施設・整備の変更を高い頻度で求めるものではありません。」

48	要求水準書	4	第2	1		子育て賃貸住宅	地域優良賃貸住宅を27戸程度とありますが戸数が増えるほど採点時に有利になりますか	子育て賃貸住宅の戸数が多いことにより直ちに高い評価が得られるわけではありません。
49	要求水準書	4	第2	1		子育て賃貸住宅	地域優良賃貸住宅を27戸程度とありますが戸数の下限はありますか	No1を参照ください。
50	要求水準書	4	第2	1		本事業で整備する施設	子育て賃貸住宅の戸数は27戸程度とありますが、最低戸数の基準はありますか	No.1を参照ください。
51	要求水準書(案)	4	第2	1		本事業で整備する施設	駐車場の台数については何台程度をお見込みでしょうか。また最低必要台数がございましたらご教示ください。	子育て賃貸住宅入居者用としては住戸数分、市民センター利用者用としては24台分を確保してください。要求水準書P44を参照ください。子育て賃貸住宅入居者が駐車場を利用しない場合、空き駐車区画の利活用について提案可能です。
52	要求水準書(案)	4	第2	1		本事業で整備する施設	本事業で整備する施設の延床面積はどの程度をお見込みでしょうか。	特に施設の延べ床面積の上限は定めていません。
53	要求水準書	7	第2	3	(5)	提案事業	「事業を実施することができる」P42には、事業提案として100㎡以上の要求事項、P77第7提案事業では、「事業を行うものとする」とあります。提案事業は、本PFI事業の要求項目と考えてよろしいでしょうか。	提案事業は、本事業において、選定事業者に実施を要求する事業です。選定事業者は、上限内で自らが提案する諸室の利用料金等を支払う必要があります。
54	要求水準書	12	第3	4	(2)	設計業務	シ「工事内訳明細書を作成すること。」とありますが、作成し、貴市に提出するのは、引渡し時でよろしいでしょうか。	他の書類と同様に実施設計終了時に提出ください。
55	要求水準書	12	第3	4	(3)	既存施設解体撤去工事業務	ア「機械室の吹付アスベスト含有」とありますが、実施方針P11-(1)現地見学時に確認はできませんでしょうか。この回答につきましては、見学日までにご教示願います。	現地見学時に確認が可能です。
56	要求水準書	16	第3	4	(5)	工事監理業務	工事監理者を設置し工事監理を行うこととありますが常駐監理が必要ですか	常駐管理を行うかどうかは提案によります。
57	要求水準書	16	第3	4	(4)	建設工事業務	サその他、「施工プロセスチェックリスト」の資料の添付をお願いします。	要求水準書公表時に資料として添付します。
58	要求水準書	17	第3	4	(5)	工事監理業務	カ「市への報告は工事監理者が行う」とありますが、他の項の選定事業者との統一性がありません。代表企業の統一として考えてよろしいでしょうか。	工事監理業務については、工事監理者が市に報告するものとします。
59	要求水準書	18	第3	4	(7)	備品搬入設置業務	キ文章的に、「事前に市の承認を得た上で設置した備品等の台帳を作成し、市に提出」の解釈でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
60	要求水準書(案)	25	第2	5	(2)	施設別の要求事項	子育て賃貸住宅は独立棟とし、市民センター・図書館分館、市役所出張所等とは別建物というお考えでよろしいでしょうか。	分案とするか合案とするかは提案によります。
61	要求水準書(案)	25	第2	5	(2)	施設別の要求事項	子育て賃貸住宅、市民センター・図書館分館、市役所出張所は要求水準事項を満たしていれば木造でも提案可能でしょうか。	要求水準書P2 第1 4により、法規等を満たした上で提案可能です。 なお、同書P25 第3 5 (2) ア aにより、子育て賃貸住宅の構造について、木造は提案不可です。
62	要求水準書	25		5	(2)	施設別の要求事項	遮音性能は等級2相当とありますが、重量床衝撃音対策等級について相当スラブ厚15cm以上としてもよろしいでしょうか	住宅性能に関する詳細は、募集要項公表時に明示します。
63	要求水準書	42	第3	5	(2)	イ 市民センター・図書館分館 c 市民センター・図書館分館に係る諸室計画 事業者提案エリア	施設別の要求事項として、事業者提案エリアの面積が100㎡以上とありますが、P-78提案事業実施場所として、本複合施設用地外での事業実施を妨げないとあります。この場合、本複合施設内には提案実施場所を設けず、他の場所100㎡以上の事業者提案エリアが確保できていればよいとの理解でよろしいでしょうか。	事業者提案エリアは、市民センター内の1Fエントランスと一体で利用できるように設けてください。なお、提案事業の実施場所は、事業者提案エリアには限定されません。
64	要求水準書(案)	46	第3	5	(2)	施設別の要求事項	ごみ置き場(近隣住民用)について、ごみ置き場の不法投棄対策や、管理は本事業の維持管理業務外との理解でよろしいでしょうか。	近隣住民が使用のごみステーションについてごみ置き場の不法投棄対策や清掃等の管理は業務外です。
65	要求水準書(案)	48	第4	3	(2)	維持管理業務の体制	常時連絡可能な窓口、及び総括責任者は施設外(非常駐)でもよく、施設管理担当者と協働可能であればよい、との理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。 ただし、市民センター、図書館分館の開業中は受付に人員を配置するようにしてください。

66	要求水準書	56	第4	4	(3)	外構・外構保守管理業務	ウ・a植栽の「止むを得ず、枯れ木や倒木が生じた場合は、原状回復すること。」とありますが、例えば保存樹木含め災害・病気などで発生した場合の現状回復基準をご教示願います。	災害や病気等やむを得ない理由で枯れ木や倒木が発生した場合は、当該樹木の撤去の後、補植を行い、景観の維持に努めるものとし、ます。
67	要求水準書(案)	67	第5	4	(1)	家賃等徴収業務	家賃徴収は事業者の業務とありますが、P50には「家賃に含めて市が入居者から徴収する」と記載されています。P50が誤記との理解でよろしいでしょうか。	「家賃に含めて市が入居者から徴収することとしており」を「家賃に含まれており」等の表現に修正します。
68	要求水準書(案)	67	第5	4	(1)	家賃等徴収業務	市の口座へ送金する家賃は入居住戸で徴収できた金額を送金する、との理解でよろしいでしょうか。(入居リスクはリスク分担表では空室リスクは市とされています)また、家賃等が引き落とされていない場合の督促は業務に含まれていますが、未納リスクは市、との理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
69	要求水準書(案)	77	第7	2		実現可能な事業	飲食物以外の物販についても可能でしょうか	募集要項等公表時に明らかにします。
70	要求水準書	77	第7	3		提案事業の運営	事業者による提案事業の実施を継続することにより、採算不振などで本事業全体の履行に重大な影響を与えてしまうことが明らかになった場合、貴市と協議のうえ、提案事業の内容見直しや中止することは可能と考えてよろしいでしょうか。	提案事業は提案いただいた期間の実施を原則としますが、本事業全体の継続が困難となる事由が発生する恐れがある場合は、市は事業者と協議し、対応を決定します。
71	要求水準書	21 49 65	第3 第4 第5	5 3 3	(1) (6) (2)	・避難所運営 ・非常時・災害時等の対応	「三浦市避難所運営マニュアル」では、南下浦市民センターが、風水害時の避難所指定となっており、本事業指定管理者は、運営マニュアルと要求水準書どちらを優先とらえてよろしいでしょうか。	「三浦市避難所運営マニュアル(各施設共通)」と、事業開始時に作成する「緊急時対応マニュアル」、事業開始時に市と結ぶ災害時における協力体制等についての協定、要求水準書との間に相違があった場合、本事業のために作成するマニュアル等を優先してください。
72	選定基準(案)	5	第3			基礎審査(二次審査)	現時点で想定される基準価格についてご公表いただけないでしょうか。	選定基準書(案)P5では基準価格としておりましたが、今後「市の支払総額の上限価格」と表記します。市の支払総額の上限価格の公表は募集要項公表時となります。
73	選定基準(案)	5	第3			基礎審査(二次審査)	必要な資金が確保されていることが、関心表明書により確認できることは、具体的にどのようなケースを想定されているかご教示いただけないでしょうか。	民間で調達予定の資金について、必要額について金融機関の関心表明が得られていること等により確認します。
74	選定基準書(案)	8	第4	2			審査の視点が細かく設定されており、全て記載すると提案書の枚数が多くなると想定されます。施設規模(事業規模)に対しての応募者負担が大きいのと見受けられますので、審査の視点(様式の数や提案書の記載枚数)の簡略化をご検討頂けませんでしょうか。	提案者の負担軽減の観点から、提出を求める書類や上限枚数の削減の検討するとともに、審査を行う上で支障がないか併せて検討し、募集要項公表時に明らかにします。
75	実施方針 要求水準書	18 5・6	第2 第2	4 3	(6) (1)- (4)	SPC設立 業務内容	SPC設立としない場合、両方共代表企業の役割明示がありますが、要求水準書の「用語の定義」及び業務内容他項目に代表企業の役割がありません。例えば「完成式典支援業務」「国庫等申請補助業務」などが設計・建設業務の要項にありますが、本来代表企業の業務と思われます、他下段6項の質疑もありますので、合わせてご教示願います。	要求水準書の「用語の定義」及び業務内容に代表企業に関する記述を加えます。
76							公開審査を希望します 応募図面・模型の公開を希望します審査員に地域住民をいれないにでしょうか？	No.32を参照ください。 審議会の委員は選定済みです(実施方針P18-19を参照)