

実施方針に関する質問に対する回答

No	該当箇所						質問	回答
	資料名等	頁	1	(1)	ア	(ア)		
1	実施方針	13				(オ)	構成企業の個別応募資格要件 その他の企業についてですが、市の入札参加資格として建設コンサルタント登録はしておりますが、その他に物品・役務提供の参加資格は必要でしょうか。	個別応募資格要件については、指名競争入札参加有資格者の要件を外し、後日実施方針を修正して公表します。
2	実施方針	用語の定義					協力企業の定義について、現状のままだと設計、工事監理、建設、維持管理の各企業の出資が必須になるため、他のPFI案件と同様に「応募者のうち、SPCに出資をせず、SPCから直接、PFI事業に係る業務を受託または請け負う者」に変更お願い出来ないでしょうか。	協力企業はSPCへの出資を求めているため、「用語の定義」どおりとします。
3	実施方針	用語の定義					構成企業の定義について、現状のままだと設計、工事監理、建設、維持管理の各企業の出資が必須になるため、他のPFI案件と同様に「応募者のうち、SPCに出資し、SPCから直接、PFI事業に係る業務を受託または請け負う者」に変更お願い出来ないでしょうか。	構成企業の定義を変え、応募者の構成要件については、設計企業、建設企業、工事監理企業、維持管理企業、その他企業の内、複数の企業で構成するとともに、協力企業がSPCから直接の業務の受託また請け負うことも可能とするよう、後日実施方針を修正して公表します。
4	実施方針	4	1	(9)	ア	(ア)	特定事業契約に定める額を支払うとありますが、引渡前に年度毎に出来形に応じた対価の支払いはありますでしょうか。	募集要項と併せて公表する特定事業契約書（案）、支払方法説明書等で示します。
5	実施方針	8	4	(1)	イ		SPC管理業務を行う企業、弁護士、税理士、会計士、保険会社等は構成企業や協力企業にならず、SPCから直接業務を委託することは可能でしょうか	可能とします。
6	実施方針	14	4	(3)	イ	(ウ)	「構成企業の議決権保有比率が全体の50%を超えること」ありますが、構成企業の議決権保有比率が全体の50%を超えていれば、構成企業以外の企業がその他出資者（例えば：SPC管理業務を行う企業等）として出資することは可能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。
7	実施方針	27	5	(1)			独立採算で行う入居者移転支援業務の具体的な業務内容をご教示願います。	「（仮称）田名部まちなか団地整備事業 要求水準書（案）」の20ページを参照ください。なお、入居者移転支援業務は、「4 その他市営住宅整備業務実施に必要な業務に関する要求水準」に含めます。
8	実施方針	別紙4-4					リスク分担表（維持管理業務）の施設改修リスクに記載の「民間収益施設」とは何を示していますでしょうか。	「民間収益施設」は「多世代交流施設」の誤りですので、後日実施方針を修正して公表します。
9	実施方針	11	4	(2)	イ	(7)	応募者の参加資格要件について、構成企業の個別応募資格要件(7)のc.募集要項等の公表日から過去5年以内に完成したとありますが建物の完成と考えて宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。
10	実施方針	用語の定義					用語の定義内の特定事業契約書(案)は追記変更可能という認識でよろしいでしょうか。	募集公告時に公表し、落札者選定後に契約内容の協議を行います。

実施方針に関する質問に対する回答

No	該当箇所						質問	回答
	資料名等	頁	1	(1)	ア	(ア)		
11	実施方針	3	1	(8)	ア	(エ)	入居者移転支援業務について、集約対象団地の入居者へ、移転業者の斡旋等、事業者の独立採算により行うとありますが、入居者から支払いが行われなかったり引っ越し費用の合意が取れない場合どのようにお考えでしょうか。たとえば市の方で最低限の支払いを担保するなどリスク管理についてご教授ください。	入居者移転支援業務のサービスを受けるか否かは、集約対象団地の入居者が任意に判断するものであり、合意がとれない、又は料金を支払うことができない入居者は、サービス提供の対象とならないと考えています。
12	実施方針	3	1	(8)	ア	(エ)	入居者移転支援業務について、集約対象団地の入居世帯は何世帯程度を想定していますか。(60世帯+何世帯ありますか。)	現状では、最大60世帯と想定しています。
13	実施方針	4	1	(10)			事業期間・スケジュールについて、工事が早く終了した場合、引渡しの工期は短くしてもよろしいでしょうか。	事業者の提案による工期短縮は可能とします。引き渡し時期を前倒しにさせていただいても差し支えありません。ただし、可能な限り入居者の負担を抑えるよう移転スケジュール調整してください。
14	実施方針	7	2				選定、契約の手順及びスケジュールについて、令和2年10月上旬頃予定の競争的対話の内容はどのようなものを想定していますか。	提案の基本事項について応募者より説明いただき、市の要求水準等の意向や趣旨について共有させていただくための対話を予定しています。なお、審査委員会とは別個に行うもので、提案内容を評価する場ではありません。
15	実施方針	8	2	(1)	イ	(ア)	応募者の構成要件について、認定工法の採用を考えているため、工事監理の一部を建設企業で行わないと難しい状況です。認定工法に関わらない部分は第三者監理でも可能なのですが、複数企業(内一社は建設企業)が工事監理を担ってもよろしいでしょうか。	No.3を参照して下さい。
16	実施方針	14	4	(3)	イ	(ア)	SPCの設立について、むつ市内に設立とありますが、むつ市外に設立してもよいでしょうか。	実施方針に記載のとおり、むつ市内に設立してください。
17	実施方針	32	3	(1)	ア		住宅戸数等について2DK, 3DKとありますが、2DK→1LDK, 3DK→2LDKとしてもよろしいでしょうか。	提案は可能としますが、その理由や優位性(特に入居者の特性を踏まえたメリット)についてもご説明ください。
18	実施方針	32	3	(1)	ア		住宅戸数等について、どの間取りにどのような世帯が入る想定でしょうか。例えば子育て世帯(シングルマザー)：1DK、高齢世帯：1DK, 2DK, 3DK等	基本的には、高齢単身世帯は1DK、2人世帯以上は2DK、3DKを想定していますが、移転当初は高齢単身世帯が多いため、居住ミスマッチが生じる可能性もあります。
19	実施方針	2		(7)			PFI事業のBTO方式になるより実施するとあるが、SPC会社にとってどういう取り扱いになるのか。	SPCは施設的设计・建設後市に所有権を移転し、その後15年間の維持管理を実施することになります。
20	実施方針	4	1	(9)	ア	(ア)	市営住宅整備への対価で、サービスを利用した入居者が事業者から代金を支払う。とあるが、入居者に対して具体的にどのようなサービス内容があるか	No.7を参照して下さい。

実施方針に関する質問に対する回答

No	該当箇所						質問	回答
	資料名等	頁	1	(1)	ア	(ア)		
21	実施方針	3		(2)			スケジュールの中で10月上旬頃、競争的対話の実施とあるが、どういうことをするのか？（競争的の意味）	No.14を参照して下さい。
22	実施方針	8	4	(1)	ア	(イ)	応募グループの構成要件について、設計・監理者もSPCに参加することが要件のように捉えられますが、設計事務所がSPCに参加することのハードルが非常に高いというのが現状です。設計・監理者はSPCの協力会社として参画することとして頂けますでしょうか。	No.3を参照して下さい。
23	実施方針						建物完成後の修繕費について、経年劣化および利用者等に起因する補修に関しての費用は別途であると考えて宜しいでしょうか。	経年劣化による補修費は維持管理費に含みます。利用者等に起因する補修は別途として結構です。
24	実施方針	18	7	(1)			「物価変動等に一定程度の下降又は上昇があった場合は、契約金額について協議することがある」との記載がありますが、「一定程度」の判断たる基準を示して頂けますでしょうか。	募集要項と併せて公表する特定事業契約書（案）、支払方法説明書等で示します。
25	実施方針	18	7	(1)			「物価変動等に（略）、契約金額について協議することがある」との記載がありますが、この文面であれば施工者のリスクが過多になることも予想されます。例えば「公共工事標準請負契約約款 第25条（スライド条項）」のように、施工者のリスクを明確に示して頂けますでしょうか。	募集要項と併せて公表する特定事業契約書（案）、支払方法説明書等で示します。
26	実施方針	1	1	(5)			むつ市主催の勉強会が発足した当時より、地元企業が参画することに地方におけるPFI事業の維持があると感じておりましたが、実施方針には地元企業の参画についての優位性等が感じ取れませんでした。地元企業に期待すること及び地元企業に対する考え方についてご教授ください。	地元のことを一番良く知っている地元企業の参画は地域経済にも大きな影響を与えることから、積極的に参画していただきたいと考えます。なお、事業者の選定においては事業の実施体制も含め、総合的に審査を行います。
27	実施方針	7	3	(1)	-	-	今後募集要項等において、予定価格の公表をする予定はあるのでしょうか。	募集要項にて市の支出の上限となる基準価格を公表する予定です。
28	実施方針	17	6	(3)	イ	(オ)	加算審査項目として「a. 地元企業への発注」とありますが、加算対象となる範囲等があれば具体的にご教示ください。	募集要項と併せて公表する審査基準書で示します。
29	実施方針	17	6	(3)	イ	(オ)	加算審査項目として、「a. 地元企業への発注」とありますが、加算対象となるのは構成企業まででしょうか。協力企業も含まれるのでしょうか。	募集要項と併せて公表する審査基準書で示します。