

### 1. 参加資格要件について

- 応募グループの構成要件について、設計、工事監理の企業も出資が必要となっており、ハードルが高いと思います。SPCと協力して業務を担当する会社として取り扱えた方が参画の裾野が広がると考えています。  
→ (市回答) 応募グループは設計、建設、工事監理、維持管理、その他企業での構成を求めますが、構成企業だけではなく協力企業での参加も可能とし、出資が必須とはならない形も検討します。修正があればのちほど実施方針を修正して公表します。
- 地元企業で事業を実施できれば一番良いと考えています。むつ市でやるのに市外、大手だけでなく、地元企業が参加しやすい要件であれば良いのですが、地元が参加できない要件では残念に思います。  
→ (市回答) 本事業はPFIで実施するため、地元企業としては初めてとなるSPC組成や資金調達等もあり、地元企業だけでなく経験を有する市外企業も受け入れ可能な要件としております。
- 現状の要件だと設計、工事監理、建設、維持管理の出資が必須になるため、構成企業及び協力企業の要件について変更していただくことは可能でしょうか。  
→ (市回答) 参加資格要件につきましては、他の民間事業者からの意見も伺った上で検討します。

### 2. リスク分担について

- 修繕を維持管理費に含むこととされていますが、サッシまわりのシーリングの交換は10年位が目安であり、維持管理期間の15年では不確定要素もあります。安全のため修繕費を多く想定することや、一方であまり想定しないことも考えられますが、優劣はどのように判断するのでしょうか。  
→ (市回答) 市としても事業終了後に建物が悪い状態では困るため、民間のノウハウを活かしながら適切に維持できる提案を求めることとしております。提案項目とした場合は評価も行い、契約事項にも反映することになります。

### 3. 事業スケジュールについて

- 今後もコロナウイルスの感染拡大も懸念され、意図しない状況となれば厳しくなることも予想されます。働き方改革もあり、総合的に検討していただき、余裕を持ったスケジュールとなれば良いと考えています。スケジュールが決まっているのであれば、期限に合わせて準備を進めることは可能です。  
→ (市回答) スケジュールにつきましては、他の民間事業者からの意見も伺った上で検討します。
- 募集スケジュールは妥当と考えています。事業スケジュールも最大の工期としては問題ありませんが、経費もかかるため前倒しが可能であれば嬉しいです。設計次第では2年半、タイミングがよければ2年でも可能と考えています。
- スケジュールについては特に問題ありませんが、外構の整備については芝の養生やアスファルトを敷くなど、時期によって難しい面もあります。

### 4. 今後公表が必要な書類等について

- 上水、電気といったインフラに関する図面があれば併せて公表していただいたほうが良いと考えています。その他に近隣住民からのご意見等がありますか。  
→ (市回答) 実施方針を公表した際に図面、ボーリングデータは併せて公表しております。事業用地のCADデータの提供につきましては希望する民間事業者には郵送で提供することも考えております。近隣住民の個別意見につきましては現時点で特に把握しておりませんが、今後市で説明会を実施する予定です。事業者選定後は事業者の方にも協力をお願いすることがあります。
- 入居者の情報のほか、定住促進等の長期的な市の方針等があれば教えていただきたいのですが。  
→ (市回答) 入居者の年齢、世帯構成につきましては公表しておりますが、今後子どもがいる世帯等についても公表することを検討します。また長期的な方針として、本事業はコンパクトシティにおけるまちなか居住の推進を図るもので、市営住宅の入居者の人口が増加するだけでなく、敷地をうまく活用することによって交流が生まれ、商店街に行きやすくなるなどコンパクトシティやまちづくりにつながることも想定しております。
- 電気工事は外構部も含めて、概略の平面図があれば検討できるのですが。  
→ (市回答) 図面は市が公表する書類ではなく、民間事業者が設計する形となります。

## 5. 事業参画にあたり必要な条件について

●市のほうで予定価格の内訳や予定価格の基となる建物の性能（防音、等級等）について示していただいたほうが良いと考えています。

→（市回答）公営住宅の整備基準に準じた形で提案して下さい。住宅性能評価の等級は要求水準書（案）の別紙5に最低限の水準をお示しておりますので参考にして下さい。また、予定価格に関する内訳につきましてはお示することはできません。

## 6. 参加民間事業者（グループ）提出の対話要望について

### ①物価変動等における増減判断基準について

●実施方針P18の「物価変動等に一定程度の下降、上昇があった場合・・・」とありますが、「一定程度」の判断基準は何でしょうか。

また施工者リスクが過多になることも考えられるため、施工者のリスクを示していただけますか。

→（市回答）募集要項と併せて公表する特定事業契約書（案）でお示します。

### ②組成グループに対する評価内容（規模、信用、実績等）について

●組成グループに対する評価として、実績のある大手企業だけで組んだ形、ある程度要件をクリアした形のどちらがよろしいのでしょうか。

→（市回答）実施方針等の参加資格要件、過去の実績等で要件を定めており、地元企業の参画も考慮して設定しております。また地元企業の参画につきましては、評価項目の一つとして検討しております。

### ③地元企業に対しての評価項目、インセンティブ等について

●むつ市と協定を締結している4金融機関から資金調達を行うことについて、地元企業の活用として評価されますか。また大手企業が事業を獲得し、地元が発注が無いことを恐れています。地元のできる限り誠意を持って発注する旨を記載するとともに、できれば地元発注率割合も示してほしいのですが。

→（市回答）金融機関をグループに含めていないため、評価をしないものと考えております。地元発注率の割合につきましてはお示しする予定はございません。

### ④入居者移転支援業務の具体的な業務内容について、独立採算で実施できる内容の確認

●独立採算となると業務に対し採算を取る方法を検討するため、予めサービス対価に含んでいただいたほうが良いと考えています。引越業者の斡旋やスケジュール調整等の実際にかかる人件費は数日分で済むため、サービス対価に含めても影響はないものと考えています。

→（市回答）要求水準書（案）P17の「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」に含める方向で検討しております。

### ⑦選定スケジュールの競争的対話に関する内容について

●10月上旬頃の競争的対話について、内容を教えてください。

→（市回答）事前に評価を行う目的ではなく、要求水準の趣旨と民間事業者の解釈に齟齬がないように是正を目的とした対話を考えております。提案内容につきましては全てではありませんが、ある程度お示していただくこととなります。

### ⑧建物仕様・要求水準書に関する内容について

●開発行為の事前協議は済んでいますか。その上で調整池は不要との解釈が良いのでしょうか。

→（市回答）事前協議までは行っていませんが、ポイントの確認はしております。現時点で調整池は不要と認識しておりますが、市営住宅内での雨水流出抑制の対策を講じることを検討して下さい。開発行為の基準につきましては、むつ市ホームページに記載されておりますのでご確認願います。

●整備戸数について、60戸を下回らないとありますが、上回る分には構いませんか。

→（市回答）60戸で提案して下さい。ただし住戸タイプの提案につきましては可能とします。

●共用廊下は屋内、屋外のどちらを想定していますか。

→（市回答）屋内を想定しております。要求水準書（案）記載につきましては修正します。

### ⑨入居者移転支援業務に関する内容について

●入居者の移転業務について、スケジュールは決まっていますか。

→（市回答）移転支援を活用する入居者数も決まっていないため、スケジュールにつきましては決まっておりません。民間事業者をお願いする業務として、引越事業者の斡旋、スケジュールの調整、費用の提示等を考えております。また独立採算という記載につきましては今後修正します。

⑩維持管理業務実施に関する内容について

- 空室管理は市と民間事業者のどちらの業務になりますか。

→ (市回答) 入退居の業務は市で実施することを想定しております。共用部分の経年劣化に対する対応等につきましては民間事業者をお願いすることになりますが、入退居後の住戸内の清掃、修繕や建物全体の大規模な修繕につきましても市で実施するものと想定しております。

- 日常点検について目視を想定していますが、頻度や点検内容などの想定はありますか。

→ (市回答) 民間事業者からの提案となります。

- 集会所の消耗品交換について、作業・費用負担は官側、民側のどちらですか。

→ (市回答) 集会所(多世代交流施設)は入居者や周辺住民の方々が主な利用になると想定しているため、基本的に利用者に担っていただくものと想定しております。

- 町内会の支援等については本事業の業務として含めなくてよろしいでしょうか。

→ (市回答) 含めなくてよろしいです。

- 運営業務に関する問い合わせ先は市になりますか。また24時間のクレーム対応は必要でしょうか。

→ (市回答) 問い合わせ先は市となります。また24時間のクレーム対応窓口についての提案は可能としますが、実情として深夜の対応はないため想定しておりません。

## 7. その他

- 建物の引き渡しに関わる業務についてSPCの業務範囲のイメージがつきませんでした。建物の登記は市で実施するのでしょうか。

→ (市回答) 公共施設であるため登記していない場合もありますが、最近では登記する事例もありますので検討します。必要であれば要求水準書に記載します。

- 来月に特定事業の選定に併せて、債務負担行為の設定も行うのでしょうか。

→ (市回答) 債務負担行為の設定につきましては、9月議会に上程する方向で準備しております。

- 工事監理について、市で確認するのでしょうか。

→ (市回答) 施主はSPCであるため、工事監理はSPCが行うことになります。市でもチェックは行いますが、基本的には要求水準を満たしているかの確認となります。

- (市質問) 参考までに電柱を引き込む場合の費用をお伺いしたいのですが。

→ 図面がある程度決まった状態で電力との協議により決定することになりますが、費用につきましては工事の内容によって異なります。敷地の一筆か分筆かによって引き込みの数も変わりますし、高圧受電設備の設置により整備費、維持管理費用も大きく変わると考えられます。

- 財務状況に関するモニタリングに公認会計士の監査を入れる旨が記載されていますが、必須でしょうか。

→ (市回答) 必須です。

- 募集要項の説明会はありますか。

→ (市回答) 現地説明も併せて実施する予定です。