

つくばみらい市子育て支援住宅事業実施方針(案)

質問・意見に対する回答 (令和4年9月30日公表)

No	該当箇所			質問項目	質問内容	回答
	頁	章	項			
1	2	1章	1-(6)-1)	解体業務	旧わかくさ幼稚園施設とありますが、計画敷地内のその他の建物、プール等の解体・処分も本工事に含まれますか。又、既存建物等の設計図書等がありますか。	計画敷地内のその他の建物、プール等の解体・処分は、本工事に含まれます。設計図書ではありませんが、既存建物等の図面はあります。
2	2	1章	1-(6)-1)	解体業務	事前調査を行うことは可能でしょうか。	事前調査は可能です。
3	2	1章	1-(6)-2)	開発行為申請	開発行為は民間事業者が行う予定でしょうか。民間事業者が行う場合は優先交渉権及び議会議決後の開発申請になりますかよろしいでしょうか。	開発行為は民間事業者に行っていただきます。また、開発申請は、議会議決後となります。
4	2	1章	1-(6)-2)-⑦	支障物件	除染土とありますが、埋設位置、土量等は募集要項等でお示しいただけるでしょうか。又、除染土は敷地内に移転でしょうか。若しくは場外へ処分でしょうか。	除染土の資料については、募集要項(案)等でお示する予定です。除染土の移設が必要な場合は、敷地内の移設となります。ただし、移設する場合は、法律及び補助金申請に伴う、場所やスケジュール、費用等の制約がありますので、市防災課や関係機関と早急な協議が必要です。
5	2	1章	1-(6)-2)-⑦	支障物件	防火水槽、防災無線の位置は募集要項等でお示しいただけるでしょうか。又、位置の変更等は消防局及び市の担当者と打合せすることでよろしいでしょうか。	防火水槽、防災無線の位置については、募集要項(案)等でお示する予定です。防火水槽、防災無線の位置の変更等は、市防災課と協議が必要です。
6	2	1章	1-(6)-2)-⑦	支障物件	地中埋設物等、汚染土、防火水槽、防災無線の正確な位置の資料、図面を頂きたいです。(汚染度の埋設深さ、土被り、範囲、埋設量など。)	地中埋設物等、汚染土、防火水槽、防災無線の資料については、募集要項(案)等でお示する予定です。ただし、正確な位置の資料はございません。
7	3	1章	1-(6)-3)	大規模修繕	大規模修繕の定義について、「建築基準法第2条14号の規定に基づく大規模の修繕」との理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。ただし、外壁塗装や外壁補修が必要な場合は、維持管理費用に含まれますので、ご留意願います。
8	3	1章	1-(6)-3)	大規模修繕	維持管理費用には大規模修繕費用は除いて考えて良いでしょうか。教えてください。	お見込みのとおりです。ただし、大規模修繕計画立案業務・見積業務は含みます。(P3第1章1-(6)-3) ①本施設の維持管理に係る修繕業務
9	3	1章	1-(6)-3)-⑧	維持管理	「本施設の維持管理に係る警備業務」とありますが、定期巡回などの事でしょうか。	警備業務は、一般的な維持管理の中での警備を想定しており、定期巡回に限らず、ご提案の施設に応じた最適な警備方法を想定しています。
10	3	1章	1-(6)-4)-⑦	運営業務	「集会施設の施設貸出、利用予約受付業務」とありますが、受付窓口が事業者となるのでしょうか。	お見込みのとおりです。
11	3	1章	1-(7)	民間収益事業	市はどのような民間施設の誘致をお考えですか。	民間収益事業については、子育て世帯が気軽に集い、交流できる飲食店の誘致や生活利便性向上につながる施設を想定しています。(P3第1章1-(7) 民間収益事業(事業者が独立採算で行う附帯事業)) (P18第4章3-(8) 民間収益事業)
12	4	1章	1-(7)	民間収益事業	民間収益事業施設について集会施設と同一建物に計画することは可能でしょうか。	提案内容によりますので、事前に市や関係機関と協議が必要です。
13	3	1章	1-(7)-1)	民間収益事業	事業計画地の一部を利用して、とありますが広場部分に集会施設と共に計画することは可能でしょうか。	基本的には可能です。ただし、提案内容によりますので、事前に市や関係機関と協議が必要です。
14	18	1章	1-(7)-1)	民間収益事業	2,000㎡程度の広さとありますが、集会所及び、民間収益事業と合わせ、一体的に利用することは可能でしょうか。	No, 13参照
15	4	1章	1-(7)-3)	民間収益事業	民間収益事業施設を計画する場合、敷地について無償貸借は可能でしょうか。	無償貸借は想定しておりません。
16	4	1章	1-(7)-3)	民間収益事業	「本事業とは別に」とありますが、市の土地をSPCが借り受け、建物はSPCの費用負担にて建築の上行うということでしょうか。又は、SPCでは無く収益事業者に市が土地を貸すケースもありでしょうか。事業用地面積は、提案でよろしいでしょうか。借地料の坪単価はどのくらいの想定でしょうか。	提案内容によりますが、どちらのケースも可能です。ただし、民間収益事業者が撤退した場合の検討を含め、市が有利となるような提案をお待ちしております。事業用地面積は、民間事業者の提案とします。借地料については、募集要項(案)等でお示する予定です。

質問・意見に対する回答（令和4年9月30日公表）

No	該当箇所			質問項目	質問内容	回答
	頁	章	項			
17	4	1章	1-(7)-6)	民間収益事業	民間施設の誘致をした提案の場合、加点の対象とありますが、市民にとって誘致企業数が多い方が加点になりますか？誘致企業が1社より、2社、3社誘致した方がより加点になりますか？例えば個人企業よりも優良企業の方が加点になるのか？誘致数や規模で加点は変わらないのか？市民にとっての利便性の高い提案内容で変わるとは思いますが、市の考えを教えてください。	誘致企業数や優良企業の有無、規模での加点ではなく、民間収益事業の目的に沿った提案内容により加点するものです。 誘致企業については、No, 11も参照してください。
18	4	1章	1-(9)	スケジュール	今回の事業のマスター工程を作成していただければ開示願います。	p24【資料1】 事業スケジュール表（案）を参照してください。
19	4	1章	1-(10)	支払い	維持管理・運營業務に係るサービス対価についてですが、具体的に教えてください。（入居率や経過年数等でどう変わるのか）	本施設の維持管理・運營業務に係るサービス対価は、経過年数等を踏まえ、事業期間中に必要な経費を積算願います。 ただし、支払額は、事業契約書に定める額を事業期間に渡り年4回平準化して支払うものとしておりますので、経過年数で変わることはありません。 また、【資料2】 リスク分担表（案）にあるとおり、入居率が90%を下回った場合は、p16第3章3-(5) SPCに対する支払額の減額等により、減額する場合がございます。
20	4	1章	1-(10)	補助金	集会施設は国の補助金の対象外とのですが、住宅建物以外における補助対象があればご教示下さい。例えば、広場や駐車場の建設は対象外になるのか。また、集会施設を住宅建物内に建設した場合の補助対象はどうなるのでしょうか？ なお、市独自の補助金の拠出はありますでしょうか？	入居者用の駐車場や除染土の移設は、補助対象の予定です。 広場や新設道路については、茨城県と協議中です。 集会施設については、住宅建物内外に係わらず、補助対象外です。 また、市独自の補助金は予定しておりません。
21	10	2章	2	事業者選定	子育て支援住宅事業は1社のプロポーザルでも実施しますか？	応募が1社の場合でも実施します。
22	10	2章	3-(1)	公募参加者の参加要件	公募参加に入札参加願ひ等の登録などの条件は有りますか。	参加資格要件に、つくばみらい市一般競争入札参加登録の条件は有りません。 P10の第2章3 公募参加者の備えるべき参加要件等を参照してください。
23	10	2章	3-(1)-3)	代表企業の要件	SPC組成の条件について代表企業は市内に本社、本店がある企業の変更に可成りでしょうか。つくばみらい市で実際に対応できる企業が限定的となり、競争環境が生み出せずPFI本来の広く提案を受けることが出来なくなります。	「地域経済の活性化等」を事業目的のひとつとしており、条件変更は考えていません。市外企業の皆様には、構成企業としてご参加ください。 また、代表企業は、建設企業に限りませんので、維持管理企業など幅広い参加を期待しています。
24	10	2章	3-(1)-3)	代表企業の要件	代表企業は、市内に本店、本社があること、とありますが、参加グループを制限し、間口を狭めることになると思慮します。例えば、代表企業には制限を設けず、地元企業の参画について加点するなど、適正な競争環境の確保と地域経済への貢献を両立する手法についてご検討ください。	No, 23参照
25	10	2章	3-(1)-3)	代表企業の要件	代表企業は市内に本社がある企業とありますが、県外企業からも応募できるよう門戸を広げることは考えられないでしょうか。	No, 23参照
26	10	2章	3-(1)-6)	公募参加者の参加要件	「参加表明書により参加の意思を表明した公募参加グループの構成企業の変更も原則として認めない。ただし、やむを得ない事情が生じた場合は、市と協議を行い、提案書の受付期限日の前日までに市が承諾した場合に限り、代表企業を除く構成企業の変更及び追加を行うことができるものとする。」 とあるが、参加表明後に協力企業を追加する場合は、手続きが不要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。 ただし、協力企業は、他の公募参加グループと重複することはできません。
27	11	2章	3-(2)	構成企業の資格要件	設計企業、建設企業の資格要件として公共施設の設計実績、施工実績を求めています。今回の住宅系の施工実績でしょうか、それとも公共工事の建築一式の施工実績があればよろしいでしょうか？具体的な実績内容をご教示下さい。	住宅系の施工実績にかかわらず、公共施設の施工実績があれば問題ありません。

質問・意見に対する回答（令和4年9月30日公表）

No	該当箇所			質問項目	質問内容	回答
	頁	章	項			
28	11	2章	3-(2)-1)	構成企業の資格要件	実施方針で設計企業と建設企業が同一の場合、工事監理企業を別にグループに含めるとありますが、特許工法にて行った場合、別企業が工事監理を行う事は困難な為、条件変更は可能でしょうか。	条件変更はできません。 ただし、特許工法の部分の工事監理は同一企業でも可とします。
29	12	2章	4-(1)-2)	家賃の値下げ	賃料の設定について、市が国の基準を踏まえて行うものとされていますが、入居率が悪い等のリスクが発生した場合、賃料の変動対応は認められるのでしょうか？（賃料を下げることで、入居のインセンティブを高め、入居率を改善させる方法は認められるか）	家賃は、国の基準を踏まえて周辺の住宅の家賃と均衡を失しないよう定めるため、施設の経年劣化により家賃を下げる可能性はございますが、単に入居率が悪いからという理由で家賃の変動対応は想定しておりません。 なお、子育て世帯など、条件を満たした入居者の家賃は、国の地域優良賃貸住宅制度要綱に基づき、減額措置を行う予定です。
30	17	4章	1	立地条件	下水工事の整備予定、整備位置、共用開始時期を教えてください。	令和5年度工事、令和6年度供用開始を予定しています。 本管は、敷地西側道路になります。 公共汚水マスの位置は事業者の提案に基づき、下水道管理者と協議することとなります。
31	17	4章	1	立地条件	計画地の現況測量図、地盤レベル（GL）、敷地高低差の判る資料、図面を頂きたいです。	地積測量図は、募集要項(案)等でお示する予定です。 地盤レベル（GL）、敷地高低差の判る資料はありません。
32	17	4章	1	立地条件	計画地の敷地内、地盤データ、ボーリングデータ等を頂きたいです。	敷地内は調査していないため、地盤データ、ボーリングデータは、ございません。
33	17	4章	3	要求施設における概要	雨水処理について敷地内処理、雨水貯留槽等の必要性、道路側溝への放流が可能か、もしくは道路内に雨水管の埋設の有無、無い場合整備予定の有無など開発事前協議の内容を開示下さい。	雨水処理は、放流先の管理者等と協議のうえ計画することが原則ですが、放流先がない場合は、敷地内処理となります。 開発事前協議は、事業者の業務範囲となりますので、ご理解ください。
34	17	4章	3-(1)	要求施設における概要	インフラ整備について、水道管理設位置、配管径、3階建ての場合に受水槽は必要でしょうか。	水道管理設位置、配管径については、募集要項(案)等でお示する予定です。 また、3階建ての建物に給水する場合は受水槽の設置が必要です。
35	17	4章	3-(1), (2)	構造条件	構造に関して限定しておりませんが、30年の事業を想定していることから、法定対応年数を考慮しRC造としてよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
36	17	4章	3-(1), (2)	構造条件	住宅棟（集合住宅）・集会施設の構造に条件はありますか。	住宅棟の構造は、地域優良賃貸住宅整備基準や関係法令を満たすようにしてください。 集会施設の構造は、関係法令を満たすようにしてください。
37	17	4章	3-(1), (2)	構造条件	子育て支援住宅、集会所の構造の想定を教えてください。	No, 36参照
38	18	4章	3-(5)	新設道路	新設道路については、下水敷設予定もあることから市での整備とする事が効率的と考えますが、事業者側での整備とすのでしょうか。	下水道は、敷地西側の既存道路に敷設予定です。 新設道路は、子育て支援住宅等と一体整備することで、建築物の配置が自由に提案できるようになり、効率的でよりよい提案が期待できるものと考えていることから、事業者の業務範囲としています。
39	18	4章	3-(6)	認定こども園	別途工事となる、認定こども園の工期が分かればご教授ください。	現時点のスケジュールは、下記のとおりです。 令和5年7～8月 募集要項配布 令和5年9～10月 申請書類受付 令和5年10～11月 事業者決定 令和6年4月 認定こども園建設開始（本設計含） 令和7年4月 認定こども園開園
40	18	4章	3-(9)	取水井戸	認定こども園計画地の北西角に取水井戸がありますが、この区画の整備は必要ありませんか。区画方法等は募集要項等でお示しいただけたらと考えてよろしいでしょうか。	取水井戸の敷地の区画整備は必要ありません。
41	17	4章	3-(9)	近隣住民の要望	本事業について、近隣からの要望や意見等があれば開示していただけますか。	市ホームページ「子育て支援住宅（PFI）事業に係わる住民説明会の開催について」内の質疑をご参照ください。 <a href="https://www.city.tsukubamirai.lg.jp/page/page004304.html">https://www.city.tsukubamirai.lg.jp/page/page004304.html</a>
42	25	-	資料2	リスク分担（1%ルール）	不可抗力リスクにあげられるSPCの1%ルールとはどのようなリスクでしょうか？	自然災害などの不可抗力リスクに係る費用については、全費用のうち1%相当額をSPCが負担するというリスクです。 なお、残額は市が負担します。
43	25	-	資料2	リスク分担（物価変動）	インフレ・デフレの年間変動1%を超える変動は市のリスクと記載されていますが、施設整備費、維持管理運営費のいずれも、との理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。

質問・意見に対する回答（令和4年9月30日公表）

No	該当箇所			質問項目	質問内容	回答
	頁	章	項			
44	26	-	資料2	リスク分担（入居率）	入居率90%を下回った場合のリスク負担はSPCとのことですが、家賃保証ではなく、90%を下回った場合に要求水準に基づく適切な入居者募集等が行われているかを市がモニタリングし、履行状況によってはサービス対価の減額リスクがある、との理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
45	26	-	資料2	リスク分担（入居率）	入居率90%を下回った場合のリスクについて具体的なケースで教えて下さい。例えば、入居率が50%となった場合、事業者は具体的にどのようなリスクを負うのでしょうか？	入居率90%を下回った場合は、入居率回復の義務をSPCに求めるものです。 ただし、入居率回復の努力を怠った場合は、維持管理費のサービス対価などの減額措置等を行う場合があります。 (p16第3章3-(5) S P Cに対する支払額の減額等)
46	26	-	資料2	リスク分担（入居率）	資料2の入居戸数リスクについて入居率90%を下回った場合の負担者はSPCになっていますが、誤記でしょうか。	No, 45参照
47	-	-	その他	予定価格	今事業の予定価格について教えて頂きたいです。	予定価格については、限度額として公表する予定です。
48	-	-	その他	予定価格	事業費について、予定金額を開示いただけないでしょうか。	No, 47参照
49	-	-	その他	予定価格	予定価格の計算は昨今の戦争等の要因、物価上昇を加味した試算をしているのか、物価上昇リスクなどについてはどの様に負担を考えているか教えて頂きたいです。	物価上昇を加味した試算をする予定です。
50	-	-	その他	政策プロモーション	子育て支援住宅事業を行うにあたり、市の政策プロモーションがありましたらご教示下さい。例えば、子育て世代を受け入れるための助成金や市税の免除処置など政策予定がありましたら教えて下さい。(入居率の確保、維持のため)	子育て支援住宅事業では、入居する子育て世帯等を対象に、国の基準を踏まえて設定した家賃からの減額補助を予定しております。  市では、小児マル福の外来診療分受給対象者の拡大（高校3年生まで）や「おやこ・まるまるサポートセンター」での妊娠・出産期から子育て期までの切れ目のない支援、専門的な英語教育の充実など、「本気の子育てのまち」を目指し、幅広く事業を展開しています。  市で取組んでいる施策については、「広報つくばみらい特別号 政策情報版」に一部紹介されていますので参考にしてください。  特別号（2022年1月）URL： <a href="https://www.city.tsukubamirai.lg.jp/page/page003677.html">https://www.city.tsukubamirai.lg.jp/page/page003677.html</a> 特別号（2021年6月）URL： <a href="https://www.city.tsukubamirai.lg.jp/page/page002999.html">https://www.city.tsukubamirai.lg.jp/page/page002999.html</a>
51	-	-	その他	今後のPFI事業	今後、同様のPFI事業の実施予定はありますか？	現時点では未定ですが、今回の事業が成功すれば、今後も実施する可能性があります。