

**つくばみらい市子育て応援住宅事業の募集要項等
に係る質問書に対する回答書(令和5年2月10日公表)**

No.	資料	該当箇所		質問項目	質問内容	回答	
		頁	章 項				
1	募集要項	p. 2	第2	1.-(4)-2)	周辺環境との調和	市として予定地周辺に今後整備する予定の施設等は有りましたら教えていただきたいです。	現時点で、事業計画地周辺に整備する予定の公共施設はありません。
2	募集要項	p. 3	第2	1.-(6)-2)-④	本施設の整備	本施設の整備に係る近隣対応、対策業務及び関連業務の「対策業務及び関連業務」は何を想定していますか？ 例えば遮音壁など通常想定しないような設備が必要になった場合の設置費用は別途という考えで良かったでしょうか？	民間事業者の提案により必要となる対策業務及び関連業務とご理解ください。 その経費は、別途ではなく、提案価格に含むものとご理解願います。 また、「事業契約書 第15条」もご確認願います。
3	募集要項	p. 3	第2	1.-(6)-2)-⑤	本施設の整備	本施設の整備に係るテレビ電波受信障害調査・対策業務及び関連業務の「対策業務及び関連業務」は何を想定していますか？ 例えば実際に共同アンテナの設置が必要になった場合などの費用は別途という考えで良かったでしょうか？	民間事業者の提案により必要となる対策業務及び関連業務とご理解ください。 その経費は、別途ではなく、提案価格に含むものとご理解願います。 また、「事業契約書 第15条」もご確認願います。
4	募集要項	p. 3	第2	1.-(6)-2)-⑩	本施設の整備	どのように分筆をするのか範囲をご教授ください。	事業計画地を、住宅、認定こども園、広場、新設道路、民間収益施設などの用地に、分合筆することです。分筆は、提案内容を考慮し協議のうえで決定とします。
5	募集要項	p. 4	第2	1.-(6)-3)-⑪	本施設の維持管理(修繕業務)	本事業の対象外である「大規模修繕」の定義、及び範囲についてお示しください。	大規模修繕は、「建築基準法第2条第14号の規定に基づく大規模の修繕」とご理解願います。 実施方針(案)に関する質問書・意見書に対する回答書No.7、No.8参照
6	募集要項	p. 4	第2	1.-(6)-3)-⑪	本施設の維持管理(修繕業務)	大規模修繕は具体的にはどのような事を想定されていますでしょうか。内容については事業者の判断提案で良いのでしょうか。	大規模修繕は、「建築基準法第2条第14号の規定に基づく大規模の修繕」とご理解願います。 内容については、民間事業者の提案となります。 実施方針(案)に関する質問書・意見書に対する回答書No.7、No.8参照
7	募集要項	p. 4	第2	1.-(6)-3)-⑪	本施設の維持管理(修繕業務)	「外壁塗装等は維持管理費用に含む」とありますが、具体的に維持管理費用に含む修繕項目、含まない修繕項目についてお示しください。	維持管理費用に含む修繕項目は、大規模の修繕(建築基準法第2条第14号の規定に基づく大規模の修繕)を除く修繕とご理解願います。 実施方針(案)に関する質問書・意見書に対する回答書No.7、No.8参照
8	募集要項	p. 4	第2	1.-(6)-3)-⑪	本施設の維持管理(修繕業務)	「外壁塗装などが必要な場合は、維持管理費に含む」とありますが、30年事業の中で塗装が必要になることもあります。大規模修繕立案に含まないのでしょうか。 若しくは、民間提案なのでしょうか。	外壁塗装は、大規模の修繕に含まないものとしています。 従って、外壁塗装は、本施設の維持管理業務の範囲に含まれるものと理解してください。
9	募集要項	p. 5	第2	1.-(7)-1)	民間収益事業	飲食店等の生活利便性向上・・・と記載がありますが、ドラッグストア等の物販店舗の誘致は可能でしょうか。(通常市街化調整区域では不可) また、店舗の運営者と建物所有者が違っても問題はないのでしょうか？	ドラッグストア等の物販店舗を誘致し建築する場合には、都市計画法第34条第1号の許可基準または区域指定の基準に基づく許可が必要になります。詳しくは開発指導課にご相談ください。 また、法第34条第1号の許可基準の場合、店舗は、自己の業務の用に供するもので、申請者自らが店舗の営業を行うことが要件となります。
10	募集要項	p. 5	第2	1.-(7)-3)	民間収益事業	[事業者は、原則として民間収益施設の使用面積に応じた借地料を払う。]とありますが、㎡単価などありましたら教えてください。 また借地の年数により金額が変動することはありますか？	借地料については、「事業契約書 第55条」をご確認ください。 金額の変動も同様の考えとなります。
11	募集要項	p. 5	第2	1.-(7)-3)	民間収益事業	民間収益事業の使用面積に応じた借地料はどのように想定していますか。	No.10参照
12	募集要項	p. 5	第2	1.-(7)-3)	民間収益事業	民間収益事業の想定されている借地料の金額を教えてください。(坪当たり賃料もしくは㎡当たり賃料)	No.10参照
13	募集要項	p. 5	第2	1.-(9)	本事業のスケジュール	令和6年12月 本施設の引渡し 令和7年1月 本施設の入居開始 とありますが、12月末日、1月末日と捉えてよろしいでしょうか。	現時点でのスケジュール予定であり、協議による多少の変更は可とします。
14	募集要項	p. 5	第2	1.-(10)-1)	支払いに関する事項(施設整備)	引渡しから60日以内に補助対象施設建設費が45%程度支払われるとの理解をしています。引渡し段階で建設費用が必要な場合は、SPCがつなぎ融資などで一時的費用をつなぐという理解で良かったでしょうか？	お見込みのとおりです。
15	募集要項	p. 6	第2	1.-(10)-1)	支払いに関する事項(施設整備)	「広場・新設道路建設、防火水槽の撤去・新設、及び防災行政無線・除染土等の移設」は交付金の支給対象外として、それらを除く建設工事費の45%を一括払い金として計算することで問題ない、との理解でよろしいでしょうか。	「広場・新設道路建設、防火水槽の撤去・新設、及び防災行政無線・除染土等の移設」は、一括払いとなります。 それ以外の工事については、交付金の対象となる工事費の45%を一括払い金として計算してください。 なお、交付金の対象となる工事費は、地域優良賃貸住宅整備事業対象要綱をご確認ください。 また、「募集要項p.6 10行目」、「※市は家賃収入の範囲内で上記1)及び3)の対価を支払うものと想定する。」とありますので、改めてご確認願います。
16	募集要項	p. 6	第2	1.-(10)-2)	支払いに関する事項(解体等)	事業計画地内既存建築物等の解体・撤去処分・広場新設道路建設上記に関しては、補助金対象外とし引渡し完了後に一括支払という認識で宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。
17	募集要項	p. 6	第2	1.-(10)-3)	支払いに関する事項(維持管理)	維持管理・運営業務に係るサービス対価について、貴市からの支払い予定月についてお示しください。	維持管理・運営業務に係るサービス対価は、年4回平準化して支払うものとしており、支払い月については、優先交渉権者との協議となります。 詳しくは、「募集要項p.5 1.-(10)支払いに関する事項」、「要求水準書p.21 7.-(3)維持管理・運営時」をご確認願います。
18	募集要項	p. 6	第2	1.-(10)-3)	支払いに関する事項(維持管理)	市は家賃収入の範囲内で上記1)及び3)の対価を支払うものと想定する、とありますが、家賃収入が少ない場合でも1)及び3)は減額されず、予定どおり支払われ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。 また、「募集要項p.17 10行目」で、「本想定家賃で30年間の毎年の財政負担が、極力発生しないことを想定している。」としておりますので、併せてご確認願います。
19	募集要項	p. 6	第2	1.-(11)-19)	根拠法令等	公営住宅等整備基準について(技術的助言)(国住備第196号平成24年1月17日最終改定令和4年4月1日国住備第511号)の全体資料がインターネット上に無い為、公表頂きたいです。	ご要望いただければ、個別提供いたします。

**つくばみらい市子育て応援住宅事業の募集要項等
に係る質問書に対する回答書(令和5年2月10日公表)**

No.	資料	該当箇所			質問項目	質問内容	回答
		頁	章	項			
20	募集要項	p. 9	第3	2	募集及び選定のスケジュール	スケジュールは、令和5年7月優先交渉権者の決定、公表、9月議会承認後、設計、建設となっています。これは、議会承認後、既存建屋の調査、設計、解体工事、開発申請、開発工事、基本設計、実施設計、建設工事を15ヶ月で施工すると考えて、宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。
21	募集要項	p. 10	第3	3.-(1)-3	公募参加者の参加資格条件 (協力企業)	設計業務、建設業務、維持管理業務、運営業務については、当該業務の一部を、第三者に再委託(再発注)することも可能なものとするが、提案書のその旨と委託業者名を明示すること、とありますが、SPCからの再委託(再発注先)が対象、との理解でよろしいでしょうか。	構成企業からの委託が対象となります。
22	募集要項	p. 10	第3	3.-(1)-5	公募参加者の参加資格要件 (代表企業)	代表企業は、市内に本店、本社がある企業であることとありますが、途中で変更は可能でしょうか?	原則として、代表企業の変更を想定しておりません。
23	募集要項	p. 10	第3	3.-(1)-5	公募参加者の参加資格要件 (代表企業)	代表企業について、事業継続性の観点や情勢等の変化により、事業期間中に構成企業と交代し、市内に本店本社がない企業が代表企業となることを可能とさせていただけますでしょうか。	No. 22参照
24	募集要項	p. 10	第3	3.-(1)-5	公募参加者の参加資格要件 (代表企業)	「グループの代表企業の変更は認めない。」とある。また、代表企業は公募業務の窓口企業となることとの記載もあるが、事業開始後、事業が軌道にのったタイミング等で、グループ内での代表企業の変更について検討の余地は一切ありませんでしょうか。	No. 22参照
25	募集要項	p. 10	第3	3.-(1)-7	公募参加者の参加資格要件 (重複参加)	「構成企業・協力企業は、他の公募参加グループの構成企業・協力企業として重複参加は認めない。」とありますが、金融機関も重複は認められませんか? また構成企業含め、支店が異なる場合は重複参加が認められるかの考え方をご教授下さい。	構成企業・協力企業は、他の公募参加グループの構成企業・協力企業として重複参加は認めません。支店が異なる場合も同様とします。金融機関も同様の考えとなりますが、市内の金融機関に限られていることから、そのような場合は、改めてご相談ください。実施方針(案)に関する質問書・意見書に対する回答書No. 26参照
26	募集要項	p. 10	第3	3.-(1)-7	公募参加者の参加資格要件 (プロパンガス業者)	プロパンガス業者について、ガス配管工事を行ったガス業者が、ガスポンペを供給するという理解でよろしいでしょうか。	ガス配管工事を行ったガス業者が、ガスポンペを供給するとは限りません。両者が異なる提案も可とします。ただし、ガス配管は、市所有となることを想定しています。
27	募集要項	p. 11	第3	3.-(2)-1	構成企業の参加資格要件 (設計企業)	特許工法(認定工法)などを採用した場合、一般的に設計企業と建設企業が同一になります。そのため当該設計企業以外の工事監理企業のみで工事監理をすることは、現実的に難しいです。在来工法の場合の趣旨であり、特許工法を採用した場合は、対象外という考え方で宜しかったでしょうか?	実施方針(案)に関する質問書・意見書に対する回答書No. 28参照
28	募集要項	p. 11	第3	3.-(2)-2	構成企業の参加資格要件 (建設企業)	「平成20年以降に、今回の事業に類似する住宅、又は公共施設の建設実績を有すること」とありますが、地域優良賃貸住宅の設計・建設実績ということでしょうか。	地域優良賃貸住宅に限らず、「平成20年以降に、今回の事業に類似する住宅、又は公共施設の建設実績を有すること」とご理解ください。実施方針(案)に関する質問書・意見書に対する回答書No. 27参照
29	募集要項	p. 14	第3	7.-(3)-2	質問の回答の公表	「2)質問への回答は、質問者の特殊な技術、ノウハウ等に関し～市が判断した項目を除く」とありますが、回答公表前に質問事業者に公表内容の可否をメール等で個別にご連絡いただけないでしょうか。	全ての質問内容を確認したところ、非公開とする質問はありません。
30	募集要項	p. 16	第3	10.-(3)-1	募集上限価格	募集上限価格には、社会整備交付金も含まれているとの理解で宜しいでしょうか。又、低廉化家賃の補助金も含まれた市の収入金額でしょうか。	お見込みのとおりです。
31	募集要項	p. 16	第3	10.-(3)-1	SPCの募集及び選定	募集上限価格に交付金は含まれていますか。	No. 30参照
32	募集要項	p. 16	第3	10.-(3)-1	募集上限価格	※本想定家賃で30年間の毎年の財政負担が極力発生しないことと記載されていますが、どの経費を賄う考えかご享受ください。	「募集要項p. 5 (10)支払に関する事項」をご確認願います。また、「募集要項p. 6 10行目」、「※市は家賃収入の範囲内で上記1)及び3)の対価を支払うものと想定する。」とありますので、改めてご確認願います。
33	募集要項	p. 16	第3	10.-(3)-1-①	イ. 割賦手数料	割賦手数料に使用する金利は、TONAベースものがありますが、取引銀行がTONAベースを使用できない場合、他の基準金利を代替として使用することは可能でしょうか。	金融機関の提案により、協議のうえで決定とします。
34	募集要項	p. 17	第3	10.-(3)-2	家賃	家賃・駐車場料金・共益費含め68,000円程度の想定ですが、駐車場料金は2台分の想定でしょうか。	お見込みのとおりです。
35	募集要項	p. 17	第3	10.-(3)-2	募集上限価格	「本想定家賃で30年間の毎年の財政負担が、極力発生しないことを想定している」とありますが借地料も算入しているのでしょうか。	借地料は算入しておりません。
36	募集要項	p. 20	第3	16.-(3)	契約保証金	維持管理運営期間においても、契約保証金の納付に代えて履行保証保険の締結でも可、との理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。詳しくは、「事業契約書 第6条」をご確認願います。
37	募集要項	p. 20	第3	16.-(3)	契約保証金	①一般的な工事請負契約やデザインビルド方式、買取事業など様々な方式がありますが契約保証金は100分5以上が殆どだと思いますが100分の10以上本当に必要でしょうか? ②SPCは、維持管理期間中、維持管理対価の年額の100分の10以上の額を、維持管理開始までに市に納付しなければならないとありますが、保険等での対応は可能でしょうか。	つくばみらい市財務規則、つくばみらい市建設工事執行規則に準じ、契約保証金は100分の10以上としています。保険等での対応については民間提案により可能です。詳しくは、「事業契約書 第6条」をご確認願います。
38	募集要項	p. 25	-	リスク分 担表 (案)	住民対策 リスク	提案内容に関して理解が得られない場合とどのようなものを指しますか?例えば3階建の計画で行っていて、理解が得られなくなった場合はどのような考えますでしょうか?	3階建の計画など、民間事業者の提案内容に対して住民の理解が得られない場合は、民間事業者のリスクとなります。その上で、住民の理解が得られるような修正案のご提案が想定されます。
39	募集要項	p. 25	-	リスク分 担表 (案)	不可抗力 リスク	不可抗力リスクの負担として、SPC側に▽1%ルールとあります。詳細をご教示いただけますでしょうか。	実施方針(案)に関する質問書・意見書に対する回答書No. 42参照
40	募集要項	p. 25	-	リスク分 担表 (案)	金利 リスク	金利変動リスクがSPC、となっておりますが、基準金利の変動リスクは市、との理解でよろしいでしょうか。また、基準金利の改定は10年、もしくは15年周期のいずれとなるかお示しください。	お見込みのとおりです。詳しくは、「事業契約書 第51条」をご確認願います。改定時期は事業契約時に協議とさせていただきます。

**つくばみらい市子育て応援住宅事業の募集要項等
に係る質問書に対する回答書(令和5年2月10日公表)**

No.	資料	該当箇所			質問項目	質問内容	回答
		頁	章	項			
41	募集要項	p. 25	-	リスク分 担表 (案)	物価変動 リスク	提案時と建設時において建設デフレターを指標として変動幅が1%以上は清算するという考え方で良かったでしょうか？	資材価格等の上昇率を見越した総事業費としてご提案願います。ただし、変動幅が想定を大きく上回った場合などは市にご相談ください。
42	募集要項	p. 25	-	リスク分 担表 (案)	物価変動 リスク	令和5年5月提案受付から令和6年12月本施設の引き渡しまでの期間、今般の物価上昇に伴う資材・労務費等が発生した場合は総務省の物価上昇データ等にて変更契約は可能でしょうか。	可能です。ただし、上昇した根拠をお示しいただき、その上で協議とさせていただきます。
43	募集要項	p. 26	-	リスク分 担表 (案)	入居戸数 リスク	入居戸数リスクとして、入居率90%を下回った場合はSPCのリスクとされていますが、90%を下回った場合にSPCが家賃を負担するのではなく、適切に入居者募集が行っているかを貴市がモニタリングする基準、との理解でよろしいでしょうか。	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。
44	募集要項	p. 26	-	リスク分 担表 (案)	入居戸数 リスク	適正なあっせんを行って、90%を下回った場合どのような罰則がありますか？例えばサービス購入費の減額などありますか？	No. 43参照
45	様式集	p. 16		様式2-6	同種事業実績	実績記入欄が4までありますが、4件記載は必須になりますでしょうか。	必須ではありませんが、できるだけ多くの記載が望まれます。
46	様式集	p. 26		様式4-7	長期収支計画書	実行税率の40.87%の根拠を示して頂けないでしょうか。	大変申し訳ございません。数値が古いものになっていました。実効税率は、SPCの資本金により異なってくると想定されるので、提案グループごとに実効税率の数値を修正しご提案ください。
47	要求水準書	p. 2	第3	1.-(1)-1)	業務の範囲 (解体)	事業計画地内既存建築物等の解体及び撤去業務が含まれていますが、様式1-3の提出を行えば、すぐにでも事前調査は可能でしょうか。	日程調整が必要ですが、直ぐにでも事前調査は可能です。
48	要求水準書	p. 3	第3	1.-(1)-4)-⑦	運営業務 (集会施設)	⑦「集会施設の施設貸出、利用予約受付業務」とありますが、窓口業務などを飲食店等の民間収益施設に委託することは可能でしょうか。又、集会施設にエアコンなどを設置した際はエアコン使用料を事業者が徴収しても宜しいでしょうか。	お見込みのとおり、委託することは可能です。エアコン使用料は、施設使用料に含めるものと想定しています。また、施設使用料を事業者の収入とするかは、集会施設の運用方法のご提案によりますが、市と選定事業者で協議のうえ市が決定します。
49	要求水準書	p. 3	第3	1.-(1)-4)-⑧	運営業務 (自治会結成支援等)	定期的な交流イベントの実施とありますが、市としてはどのくらいの期間での実施をお考えでしょうか。イベントにかかる費用については市の支援業務以外に入居者やイベント参加者からの徴収は可能でしょうか。	定期的な交流イベントの期間は、民間提案としますが、市としては、できるだけ長く続くものを期待します。イベント費用の徴収は、提案内容によるものとご理解願います。
50	要求水準書	p. 4	第3	1.-(2)-3)	民間収益事業	民間収益事業にて使用面積に応じた借地料の想定金額をご教示ください。	No. 10参照
51	要求水準書	p. 4	第3	2.-(1)	本施設の立地条件	大雨時に冠水等の恐れはありませんか。	事業計画地内で冠水の事例はありませんが、市道13373号線は、冠水ポイントがあるため、事業計画地内の雨水処理については、開発行為の許可等の基準に基づき適切な排水計画をお願いします。
52	要求水準書	p. 5	第3	2.-(6)	本施設の整備 (構造)	構造に関しての限定をしていますが、30年以上の法定対応年数を満たしている構造であればよいとの認識でよろしいでしょうか。	構造や耐用年数に関する条件は、関係法令や基準等を遵守したものとし、市では、それ以上の条件を定めておりません。事業全体を鑑み、ご提案をお願いします。詳しくは、「要求水準書p. 14、3.住宅設計の条件」及び「公営住宅等整備基準について(技術的助言)」をご確認願います。
53	要求水準書	p. 8	第3	5.-(1)	セルフモニタリング	モニタリングの報告は1年に1回でしょうか。又、市の書式等はございますか。	「要求水準書p. 20 7. 業務の実施状況についてのモニタリング」をご確認願います。
54	要求水準書	p. 9	第4	3.	上下水道敷設経費	事業計画地内の上下水道敷設に係る経費は、事業者が負担をするものとする。とありますが、水道加入金、下水道分担金は行政負担との解釈でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
55	要求水準書	p. 9	第4	3.	上下水道敷設経費	新設する道路が市に移管する道路になる場合、新設道路内に上下水道を敷設しても経費は事業者負担となりますでしょうか。	お見込みのとおりです。
56	要求水準書	p. 9	第4	5.-(1)-1)	施設規模 (住宅)	住戸専用面積70㎡程度、戸数57戸程度は、増減10%の変更は可能と理解してもよろしいでしょうか。	可能です。ただし、「30年間の毎年の財政負担が、極力発生しないこと」を想定しております。
57	要求水準書	p. 9	第4	5.-(1)-1)	施設規模 (住宅)	住戸専用面積：70㎡程度、戸数：57戸程度面積、整備戸数は若干の増減を可としますが、具体的に何%程度の増減をお見込でしょうか。	No. 56参照
58	要求水準書	p. 9	第4	5.-(1)-1)	施設規模 (住宅)	住戸タイプは3LDKを基本とするが、他間取の提案も可とありますが、単身世帯も対象でしょうか。又は、3LDK以上の間取という事でしょうか。	単身世帯は想定しておりません。間取りは、3LDKを基本としますが、民間提案により他の間取りの提案も可能とご理解願います。
59	要求水準書	p. 9	第4	5.-(2)-1)	付帯施設 (集会施設)	1) 集会施設床面積60㎡以上、60人程度の利用との記載もありますが面積が小さいように感じますが60㎡は間違いでしょうか。	市では、最小面積として自治会総会時を想定しております。それ以上の利用想定、広さ等は民間提案とします。
60	要求水準書	p. 9	第4	5.-(2)-1)	付帯施設 (集会施設)	集会所の光熱水費は、事業者負担でしょうか。	集会所の光熱水費は、集会施設の運用方法のご提案によりますが、市と選定事業者で協議のうえ市が決定します。
61	要求水準書	p. 10	第4	5.-(2)-2)	付帯施設 (外構等)	②ごみ置き場③塀又はかき柵等 について提案書提出前段階において市の担当課と協議することは差し支えないでしょうか。	差し支えありません。
62	要求水準書	p. 10	第4	5.-(2)-2)	付帯施設 (外構等)	ごみ置き場に設置するごみ収集用のごみ箱は、市からの支給はありますか。	市からの支給はありません。
63	要求水準書	p. 10	第4	5.-(2)-3)	付帯施設 (広場)	地域優良賃貸住宅整備基準第5条において児童遊園等の記載がございますが、今回整備予定の広場は児童遊園に該当しますか。また、児童遊園に該当する場合、必須の要求設備等について教えてください。	今回整備予定の広場は、地域優良賃貸住宅整備基準第5条に定める児童遊園等に該当するものとしてご理解願います。また、遊具などの設備等は、同整備基準を満たすものとしてご理解願います。
64	要求水準書	p. 10	第4	5.-(2)-3)	付帯施設 (広場)	広場に遊具を設置する際は、事業者が保険に加入でしょうか。市で加入するのでしょうか。	遊具についても、第三者に及ぼした損害は、「事業契約書 第38条」に規定するのとおりです。事業者の保険加入については、民間事業者のご提案となります。
65	要求水準書	p. 10	第4	5.-(2)-4)	付帯施設 (新設道路)	新設道路の幅員に、既存道路(市道13376)幅員を含めて計画しても宜しいでしょうか。	新設道路の目的は、歩車道分離による、子どもを含めた歩行者の安全性の確保のほか、既存道路の交通負荷に配慮したものです。この目的達成が前提となりますが、配置図を示していただきご協議ください。

**つくばみらい市子育て応援住宅事業の募集要項等
に係る質問書に対する回答書(令和5年2月10日公表)**

No.	資料	該当箇所			質問項目	質問内容	回答
		頁	章	項			
66	要求水準書	p. 10	第4	5.-(2)-5)	付帯施設 (認定子ども園)	5) 認定子ども園の受注業者と協議とありますがスケジュールと業者決定時期を教えてください。開発申請は認定子ども園と一体で提出の計画ですか。	認定子ども園の整備スケジュールは、以下を予定しています。 令和5年8月 募集要項配布 令和5年9月 応募書類受付 令和5年10月 事業者決定 令和6年4月 認定子ども園建設開始 令和7年4月 認定子ども園開園 認定子ども園の開発許可申請は、別の申請になります。
67	要求水準書	p. 13	第5	2.-(2)-3)-③-エ	再生可能エネルギー	エ. 風力発電の導入は困難かと思いますが、検討が必要でしょうか。	検討は必要ですが、導入は必須ではありません。
68	要求水準書	p. 13	第5	2.-(2)-3)-③-エ	再生可能エネルギー	太陽光・風力などの再生可能エネルギーによる売電収入がある場合、収益は共用部の光熱水費に充てられるのでしょうか。市もしくは事業者の収益となるのでしょうか。	市の収入となります。
69	要求水準書	p. 14	第5	3.-(4)-①	住戸計画 (居室の天井高)	居室の天井が2400mm以上とありますが、住戸の提案を良くするために居室の天井の高さを変える事が想定されます。可能であれば2400mm程度という表現にしてくださいませんか？	この基準は、子育てに適した施設となるよう、整備基準以上の性能を要求したのですが、提案の幅を広げ、よりよい提案がいただけるよう、「公営住宅等整備基準について(技術的助言)」等の整備基準や関係法令を遵守するものとし、それ以上の条件を定めません。
70	要求水準書	p. 14	第5	3.-(4)-②	住戸計画 (開口部内法高)	1,900mm以上とありますが、提案によって窓の高さや種類が相当変わります。削除をお願いします。	No. 69同様
71	要求水準書	p. 14	第5	3.-(4)-③	住戸計画 (住戸内廊下有効幅員)	おそらく高齢者等の配慮の観点から有効900mm以上と表記されていると思いますが、プランを良くするために引戸などを採用した場合900mmを前後することがあります。可能であれば900mm程度という表現にしてくださいませんか？	No. 69同様
72	要求水準書	p. 14	第5	3.-(4)-④	住戸計画 (遮音性能)	④遮音性能において界壁が等級2を求められていますが、⑤公営住宅等整備基準(技術的助言)では界壁の遮音は含まれていません。界壁に関して等級2は求めているという理解で宜しかったでしょうか？また構造がRCではない場合において、技術的助言の水準以上というのは、コンクリートの相当スラブ厚150mm以上または等級2相当(LH55以上)の性能という理解で宜しかったでしょうか？客観的に性能を証明する場合、過去に取得した特別評価方法認定書やカタログ提示などで宜しかったでしょうか？ご享受ください。	整備基準は、No. 69同様となります。 性能の証明方法は、「公営住宅等整備基準について(技術的助言)」等の整備基準や関係法令を満たすようにしてください。
73	要求水準書	p. 14	第5	3.-(4)-⑥	住戸計画 (ZEH水準)	エネルギー消費量に関する性能は、ZEH水準に相当する水準以上とありますが、これは日本住宅性能表示基準の「断熱性能等級5」かつ「一次エネルギー消費等級6」に適合する住宅と考えて宜しいでしょうか。又、太陽光発電システム等の再生可能エネルギーの導入は関連付けないと考えて宜しいでしょうか。	ZEH水準とは、強化外皮基準(住宅の品質確保の促進等に関する法律第3条の2第1項に規定する評価方法基準における断熱等性能等級5以上の基準(結露の発生を防止する対策に関する基準を除く。))を満たし、かつ再生可能エネルギーを除いた一次エネルギー消費量が省エネ基準(建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律第2条第1項第3号に規定する建築物エネルギー消費性能基準)の基準値から20%削減となる省エネ性能に適合する住宅とご理解願います。 再生可能エネルギーの利用方法は、民間提案になりますが、市では共用部や入居者に供給することを想定しています。
74	要求水準書	p. 14	第5	3.-(5)-④	仕上げ計画 (化学物質測定)	分譲マンションでは、宅建業法で性能評価の表示義務があり、その項目に科学物質検査の評価があるため全戸測定を行っている場合が多いです。今回のような賃貸住宅・公営住宅であれば一般的には同一の間取りであれば1/10戸で測定している場合が多いと思います。納期に影響するため再考頂くことは可能でしょうか？	化学物質測定は、住宅建材等を原因としたシックハウス対策として、新築時に住宅室内の空気環境が基準を満たしているか、確認を求めているものです。 従いまして、測定頻度は、その精度が担保できることを前提に、全戸ではなく民間提案を可とします。
75	要求水準書	p. 15	第5	3.-(6)-6)	設備計画 (空調設備)	エアコン等空調機器は設置しなくてよい、という認識でよろしいでしょうか。	「エアコン等空調機器は設置しなくてよい」ではなく、子育て応援に配慮した設備ということで、エアコン等空調機器の設置は、民間提案とします。 ただし、「30年間の毎年の財政負担が、極力発生しないこと」を前提に、エアコン設置の提案があった場合は、「優先交渉権者決定基準p.4 3.子育て応援及び、6.その他」の評価対象となりうることをご理解願います。
76	要求水準書	p. 16	第5	3.-(10)	便所	温水洗浄便座を設置できるよう、電源等を配慮とありますが、温水洗浄便座の設置は民間提案と考えてよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
77	要求水準書	p. 16	第5	3.-(16)	太陽光設置	太陽光パネルを設置し、とありますが、発電容量、利用方法、料金等は民間提案と考えて宜しいでしょうか。	発電容量は、各整備基準やZEH水準を満たすことを前提とした民間提案とします。 利用方法は、入居者から料金を徴収したうえで、共用部や入居者への供給を想定しています。 料金等は、提案内容を考慮し、市が決定します。
78	要求水準書	p. 16	第5	3.-(16)	太陽光設置	太陽光パネルの設置に関してですが、設置後の利用目的をご教授下さい。	No. 77参照
79	要求水準書	p. 16	第5	3.-(18)-①	共通 (整備基準)	地域優良賃貸住宅整備基準は、中層住宅(地上階数3以上5以下のものをいう。)で地上階数が5のものには、原則としてエレベーターを設けなければならない、とありますが日本住宅性能評価、公営住宅整備基準の水準以上とする為には、エレベーター設置が必要という認識で宜しいでしょうか。	地上階数3以上の場合は、必要な施設と想定しています。
80	要求水準書	p. 17	第5	4.-(1)-①	付帯施設 (駐車場)	駐車場施設は、身障者用の設置は民間提案と考えて宜しいでしょうか。又、身障者用駐車場は各戸2台には含まないと考えて宜しいでしょうか。	身障者用駐車場の設置及び運営方法は、民間提案となります。
81	要求水準書	p. 17	第5	4.-(1)-②	付帯施設 (駐車場)	来客用駐車場は、1棟当たり何台必要でしょうか。又、公園及び集会所、民間収益施設等の駐車台数は、民間提案で宜しいでしょうか。	来客用駐車場、公園及び集会所、民間収益施設等の駐車台数は、民間提案となります。
82	要求水準書	p. 18	第6	3.-(1)-3)	住宅の建設 (説明会)	近隣住民への説明会を実施することとなっておりますが、民間提案側が主体となって説明会を実施するのでしょうか。又は、市の説明会へサポートと考えて宜しいでしょうか。	説明会は市が開催する予定ですが、事業内容や工事内容等は、事業者が主体となって説明することを想定しています。
83	要求水準書	p. 18	第6	3.-(1)-7)	住宅の建設 (化学物質調査)	化学物質調査は各住戸で実施とありますが、全住戸、全室での調査が必要でしょうか。各棟各階1ヶ所、1部屋程度の実施では不足でしょうか。	No. 74参照

**つくばみらい市子育て応援住宅事業の募集要項等
に係る質問書に対する回答書(令和5年2月10日公表)**

No.	資料	該当箇所			質問項目	質問内容	回答
		頁	章	項			
84	要求水準書	p. 19	第6	6.-(1)-2)-③	維持管理・運営に関する条件	「大規模・中規模修繕計画とリンクして、住宅や外構の長寿命化に配慮した適正な維持管理が適正な時期に行われること」とありますが、大規模修繕計画と中規模修繕計画それぞれの定義をご教示ください。	大規模修繕計画は、「建築基準法第2条第14号の規定に基づく大規模の修繕」の計画、それ以外の住宅や外構の長寿命化に係わる修繕計画を中規模修繕計画とご理解ください。
85	要求水準書	p. 20	第6	6.-(1)-5)	家賃徴収	家賃・駐車場利用料の徴収は、市に代わって事業者が行う、とありますが、事業者は徴収した金額を納付する(未収リスクは市)との理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
86	要求水準書	p. 20	第6	6.-(1)-7)	6、維持管理・運営等(1)維持管理・運営等	7) 共用部分の光熱費は事業者負担とありますが入居者からの共益費から支出と理解で良いでしょうか。	共益費は、市の収入となります。市が、SPCに支払うサービス対価により、SPCが共用部分の光熱費を支払うものをご理解願います。
87	要求水準書	p. 20	第6	6.-(1)-7)	光熱水費	光熱水費が急激に高騰しており、今後更なる値上げが想定されます。物価スライドによるサービス対価の改定では吸収できない恐れもあるため、実費精算等を検討頂けないでしょうか。	現時点では、想定しておりません。ただし、社会情勢が大きく変化した場合は、市と選定事業者で協議のうえ検討するものをご理解ください。
88	要求水準書	p. 20	第6	6.-(1)-6)	維持管理・運営等	入居者の退去に伴う鍵交換費用、退去クリーニング、エアコンクリーニングは、入居者・事業者どちらが負担でしょうか。	クリーニング等、退去費用の取り扱いは、契約書に明記する内容となりますので、市と選定事業者で協議して市が決定することを想定しております。従いまして、賃貸住宅標準契約書等(国土交通省)や一般的な事例を参考に、ご提案願います。
89	要求水準書	-	-	添付資料⑤	既存施設(防災行政無線、防火水槽、除染土)	既存の防災行政無線、防火水槽、除染土の移設はしないとの補足説明がありました。防火水槽、除染土上の駐車場としての利用は可能でしょうか。(車両乗入に問題が無いか。又は補強、土盛りの必要性)又、認定こども園を南側に配置計画した場合、防火水槽や除染土の影響は無いと考えて宜しいでしょうか。	「移設はしない」ということではなく、「移設が必要な場合は、法令、場所、スケジュール及び費用等の制約があるため、提案前に市防災課や関係機関と協議を整えること。」としています。従って、防火水槽や除染土の上部利用を計画する場合は、提案前に市防災課や関係機関と協議を整えるものをご理解願います。なお、市防災課では除染土を将来的に最終処分の際に取り出すことを前提としております。また、「旧わかき幼稚園敷地内での移設とし、除染土は認定こども園の敷地に移設しないこと。」としていますので、認定こども園の配置には、配慮が必要となります。詳しくは、「要求水準書p. 11 6.その他」をご確認願います。
90	要求水準書	-	-	実施方針(案)質問書・意見書に対する回答書No.31	地積測量図	地積測量図は、募集要項(案)等でお示する予定とありますが、募集要項(案)要求水準書(案)、その他添付資料にも見当たりません。取水井戸部分も含めて、測量図の提示をお願いします。	大変申し訳ございません。当方の回答誤りです。法務局で取得くださるようお願いいたします。
91	事業契約書	p. 12	-	第49条	物価の変動に基づくサービス対価の変更	消費者物価指数が100分の1変動した場合サービス対価の変更を請求できますが、変動がある場合は、3年毎に金額の変更が可能という認識で宜しいでしょうか。	可能です。ただし、変動した根拠をお示しいただき、その上で協議とさせていただきます。
92	事業契約書	p. 12	-	第50条	物価の変動に基づくPFI施設整備に係るサービス対価の変更	物価変動の基準日(事業契約締結時と引渡し時までの変動)を教えてください。	基準日については、市と選定事業者との協議のうえで、市が決定します。