

むつざわスマートウェルネスタウン拠点形成事業  
実施方針(案)への質問及び意見への回答

平成 28 年 8 月 10 日

睦沢町

様式1-2

実施方針(案) 質問記入欄

No	頁	1	1.1	(1)	1)	①	a)	a	項目等	質問内容	質問及び意見回答
1	2	1	1.1	(7)	1)				公共施設	「本施設」の定義には道の駅等だけでなく、地域優良賃貸住宅等も含まれるという理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
2	5	1	1.1	(11)	1)	エ	※		事業の対象範囲	貴町の大規模修繕業務の対象範囲として、地域優良賃貸住宅も含まれるとの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、地域優良賃貸住宅の屋根防水の全面更新については、事業者の修繕業務の対象範囲内となります。
3	5	1	1.1	(11)		エ	⑥	※	事業の対象範囲	事業者の修繕対象となる屋根防水とは、全ての施設(道の駅、住宅等)が対象という理解でしょうか。	お見込みのとおりです。
4	5	1	1.1	(11)		エ	⑥	※	事業の対象範囲	一方で、大規模修繕の規定にある、建物の一側面、連続する一面全体又は全体は、住宅にも適用されると考えてよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
5	5	1	1.1	(11)		エ	⑥	※	事業の対象範囲	賃貸住宅は、退居時にハウスクリーニングのほか、修繕等が発生する場合があります。この場合の修繕費用は、町の支出と考えるとよろしいでしょうか。	退居時のハウスクリーニングや修繕等は、原則として入居者の負担となります。
6	5	1	1.1	(11)		オ	②		地域優良賃貸住宅等運營業務	地域優良賃貸住宅の家賃収受は、入居者から町への振込み等が想定されますが、その場合、事業者側が直接関与することはないと考えてよろしいでしょうか。仮に関与することになる場合、どのような関与(支援)になりますでしょうか。	事業者には、本町に代わって代行収納を行っていただくことを想定しています。
7	5	1	1.1	(12)	1)				施設整備費	施設整備費の範囲には、道の駅等だけでなく、地域優良賃貸住宅等の設計及び建設・工事監理業務に係る費用も含まれるという理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
8	5	1	1.1	(12)	1)				施設整備費	一時金支払金額は交付金の状況を勘案しながら決定することですが、決定時期はいつになりますでしょうか。	入札説明書等の公表時に提示します。
9	5	1	1.1	(12)	1)				施設整備費	他施設・多機能と、健康支援BOO施設の合築が可能な場合、健康支援BOO施設の事業終了時の「解体・撤去」は必須となりますか。また、部分的に撤去可能な構造が必須条件となりますか。	前段:合築可能としますが、「解体・撤去」は必須とします。後段:必須条件とします。

実施方針(案) 質問記入欄

No	頁	1	1.1	(1)	1)	①	a)	a	項目等	質問内容	質問及び意見回答
10	5	1	1.1	(12)					その他の収入	健康支援BOO施設(当該施設の敷地)を、他の機能やサービスと併用する場合の使用料の支払い方法はどうなるでしょうか。専用施設(敷地)としての設置が条件となるでしょうか。	健康支援BOO施設の使用料は、健康支援BOO施設として整備する範囲(建築物、広場、外構等)を事業者に提案頂き、その範囲の土地面積を、使用料の対象とします。
11	6	1	1.1	(12)	3)	ア	②		温浴施設の運営による収入	維持管理業務に係る費用の一部をサービス対価として支払うとのことですが、どのような基準に基づいて当該金額は決定するのでしょうか。	入札説明書等の公表時に提示します。
12	6	1	1.1	(12)	3)	ア	③		健康支援BOO施設の運営による収入	「土地面積に応じた」という記載(P6.ア_③)から、単体施設を想定された支払い方法かと思いますが、他施設との合築は可能でしょうか。	No.9前段をご参照ください。
13	6	1	1.1	(12)	3)	イ	①		地域優良賃貸住宅の入居者関連サービスによる収入	ここでいう地域優良賃貸住宅入居者に対するサービスとはどのようなサービスをご想定されておりますでしょうか。	入居者がより快適に、より便利に過ごせるようなサービスを想定していますが、具体的内容は、事業者の提案によるものとします。
14	6	1	1.1	(12)	3)	イ	②		本施設及び敷地を有効利用した独立採算事業による収入	記載されている「本施設及び敷地を利用した自主事業」とは具体的にどのような事業をご想定されておりますでしょうか？	施設等を利用したイベント等の実施を想定していますが、具体的内容は、事業者の提案によるものとします。
15	6	1	1.1	(12)	3)	イ	②		本施設及び敷地を有効利用した独立採算事業による収入	上記の質問と重複致しますが、「自主事業」とは付帯施設で行う付帯事業とは、異なる事業との認識でよろしいでしょうか？	お見込みのとおりです。
16	7	1	1.1	(14)					事業スケジュール(予定)	交付金支給時期が前倒してきた場合には全体的なスケジュールが変更となる可能性があるということでしょうか。	お見込みのとおりです。

実施方針(案) 質問記入欄

No	頁	1	1.1	(1)	1)	①	a)	a	項目等	質問内容	質問及び意見回答
17	7	1	1.1	(13)					光熱水費の負担	光熱費負担について、「共用部分」は町負担という理解でよろしいでしょうか。	光熱水費は、地域優良賃貸住宅の入居者が負担するものを除き、全て事業者を支払っていただくものとなります。このうち、道の駅等の地域振興施設(交流広場を除く)及び健康支援施設、地域優良賃貸住宅等の交流施設(集会場)に係るものは独立採算事業の収入から、また、道の駅等の休憩施設、情報発信施設、地域振興施設(交流広場)及び防災関連施設、地域優良賃貸住宅等の共同施設(交流施設を除く)、道路等に係るものは本町が支払うサービスの対価(ただし、本町は事業者により一定額を定期的に支払います)から、支払って頂くことを想定しています。
18	10	2	2-2	(1)					募集及び選定スケジュール	「本町の入札参加資格者名簿に登録されていること」の要件は、「募集及び選定スケジュール」表のいつの時点までに満たされていないか、ご教示願います。	P16「(5)参加資格要件の確認基準日」に記載の通りです。なお、実施方針に「睦沢町入札参加資格者名簿の追加登録」の追記しましたので、あわせてご参照ください。
19	13	2	2.3	(2)	1)			d	業務実施企業の参加資格要件 設計業務を行なうもの	住宅の設計実績は、基本設計、実施設計を問わないでしょうか。	お見込みのとおりです。
20	13	2	2.3	(2)	2)			e	業務実施企業の参加資格要件 建設業務を行なうもの	住宅の建築工事実績は、公共、民間を問わないでしょうか。また木造、RC造は問わないでしょうか。	前段:お見込みのとおりです。 後段:木造住宅のみとし、本文を修正します。
21	14	2	2.3	(2)	4)			a	業務実施企業の参加資格要件 維持管理業務を行なうもの	入札参加資格者名簿の「調達種目」の規定はありますでしょうか。	当該企業が担当する業務に適合する任意の業種での登録によることとします。

実施方針(案) 質問記入欄

No	頁	1	1.1	(1)	1)	①	a)	a	項目等	質問内容	質問及び意見回答
22	14	2	2-3	(2)	4)			a	業務実施企業の参加資格要件 維持管理業務を行なうもの	維持管理業務を行う者の参加資格要件として「a.本町の入札参加資格者名簿に登録されていること。」とありますが、千葉県電子自治体共同運営協議会の入札参加資格申請システム(以下、資格登録システムと呼ぶ)において「委託」を申請する際に、「委託業種情報」を入力するにあたり、営業種目及び取扱品種目でどの項目を選択すると、本件において参加資格ありとされるのですか。 資格登録システムの申請マニュアルでは、資料編に申請業種一覧があり、入札参加希望業務に対応するものを、ここから選ぶことになっています。本件の業務で資格ありとされるためには、この中のどの業種を選択すればよいのか、ご教示願います。	No.21をご参照ください。
23	14	2	2.3	(2)	5)			a	業務実施企業の参加資格要件 運營業務を行なうもの	入札参加資格者名簿の「調達種目」の規定はありますでしょうか。	No.21をご参照ください。
24	14	2	2-3	(2)	5)			a	業務実施企業の参加資格要件 運營業務を行なうもの	運營業務を行う者の参加資格要件のついて、上記No.1の質問と同様に、資格登録システムの「委託業種情報」を入力する際に、どの業種を選択すればよいかご教示願います。	No.21をご参照ください。

様式1-3

実施方針(案) 意見記入欄

No	頁	1	1.1	(1)	1)	①	a)	a	項目等	意見内容	質問及び意見回答
1	17	2		(2)					採用提案者への加点	採用提案者への加点は、国が推奨する民間提案制度の普及の観点からも、競争性を考慮しつつも提案者に実質的にインセンティブになる水準の加点として頂ければ幸いです。なお、事例では、満点の5～10%（藤沢市公民連携事業化提案制度、さいたま市提案型公共サービス公民連携制度等）の水準が多いようです。	ご意見として承ります。
2	23								リスク分担表	急激な物価変動に伴う、サービス購入費の改定等の対応について、盛り込んで頂ければ幸いです。	ご意見として承ります。
3	-									道の駅の運営期間が20年と長期にわたるため、供用後10年程度経った時点で、テナントや業務形態を（要求水準に関わらず）柔軟に変更可能とする条項を入れて頂ければ幸いです。	ご意見として承ります。