嘉手納町中央区地域優良賃貸住宅整備事業における実施方針(案)等に関する質問・意見に対する回答書

No.	書類名	ページ	質問・意見項目	質問・意見内容	回答
1	実施方針（案）	3ページ	本事業のスケジュール（予定）	施設整備期間（15ヶ月）の中で基本設計・実施設計・各種事業申請及び工事期間が非常にタイトです。もう少し（2～3ヶ月）期間を頂けないでしょうか。 イメージ 基本設計～着工まで　6～7ヶ月 工事　12ヶ月 計　18～19ヶ月	ご提示いただいた整備期間を参考に、施設整備期間については募集要項等の公表時にお示しします。
2	実施方針（案）	3ページ	本事業のスケジュール（予定）	令和10年4月頃の入居者募集開始から、施設引渡し・入居開始・供用開始までの具体的なスケジュールをご教示ください。また、募集開始時点で必要となる設計・工事の進捗、募集用図面・資料、内覧用住戸又はモデルルーム等の条件をご教示ください。	入居者募集から入居開始までのスケジュール（予定）につきましては以下のとおりです。 令和10年4月頃　入居者募集開始 令和11年1月31日　施設引渡し 令和11年2月1日　入居・供用開始 募集の開始時点における工事の進捗状況については、特段の条件を設けないものとし、入居募集に必要な図面等の資料が整っていればよいものとします。
3	実施方針（案）	3ページ	本事業のスケジュール（予定）	供用開始日は令和11年2月1日とされていますが、別箇所では令和11年1月に本施設の引渡し・入居開始とされています。正式な施設引渡日、入居開始日及び供用開始日をそれぞれご教示ください。	以下のスケジュールを予定しています。 令和11年1月31日　施設引渡し 令和11年2月1日　入居・供用開始
4	実施方針（案）	3ページ	本事業のスケジュール（予定）	入居者募集開始後に、工事遅延その他の理由により入居開始が予定日より遅れた場合、入居予定者への説明、契約変更、損害・追加費用等について、町とSPCの対応主体及び費用負担をご教示ください。特にSPCの責めによらない遅延の場合の取扱いを明確にしてください。	入居開始の遅延が生じた場合のリスク負担については、遅延の原因に応じて整理するものとします。 　SPCの責めに帰すべき事由による遅延については、原則としてSPCの責任及び負担において対応するものとします。 一方、町の責めに帰すべき事由による遅延については、原則として町の責任及び負担において対応するものとします。 　また、自然災害、社会情勢の急激な変化による資材調達への影響等、SPC及び町のいずれの責めにも帰すことのできない不可抗力による遅延については、町とSPCが協議の上、その対応を決定するものとします。 　なお、入居予定者に対する遅延の説明、入居時期の変更に伴う連絡・調整その他の入居者対応については、原則としてSPCが主体となって行うものとし、具体的な対応方法については、事業者のノウハウを活かした提案を期待します。 　また、遅延に伴い入居予定者等への損害、追加費用等が発生した場合の負担については、遅延原因及びその責任の所在を踏まえ、町とSPCで協議の上、誠意をもって対応するものとします。
5	実施方針（案）	4ページ	支払に関する事項	施設整備費の割賦対象額について、基準金利の基準日、スプレッド、金利確定日及び基準金利の見直し方法をご教示ください。また、事業契約締結から引渡しまで及び引渡し後30年間の金利変動について、どの時点の金利を基準とし、どのような変動を町・SPCがそれぞれ負担するのか、具体的な算定方法と負担区分をご提示ください。	金利変動に係るリスク分担については、実施方針（案）資料１「リスク分担表（案）」に示すとおりとします。 なお、通常の金利変動については事業者側の負担を基本としますが、予期することのできない社会情勢等により金利が大幅に変動し、不可抗力に該当すると町が判断する場合の取扱いについては、町と事業者で協議するものとします。 施設整備費の割賦対象額に係る基準金利、スプレッド、金利確定日及び具体的な算定方法等については、募集要項等においてお示しします。
6	実施方針（案）	4ページ	支払に関する事項	設計・建設期間が長期にわたり、沖縄県内では資材費・労務費の変動が大きいことから、施設整備費についても国の公共工事に準じた物価スライド条項を設け、基準日、使用する指数、対象費目、年間変動1%の算定方法、事業者負担の範囲及び改定手続を募集要項等で明示してください。年間変動率のみを基準とすると実態を反映しにくいため、累積変動率による改定もご検討ください。	物価変動に係るリスク分担については、実施方針（案）資料１「リスク分担表（案）」に示すとおりとします。物価スライドの適用条件、基準日、使用する指数、対象費目、年間変動１%の取扱い及び改定手続等の詳細については、募集要項等においてお示しします。

No.	書類名	ページ	質問・意見項目	質問・意見内容	回答
7	実施方針（案）	4ページ	支払に関する事項	提案時点で国の交付金額又は交付率が確定していない場合、応募者はどの交付率・交付額を前提として提案価格、サービス対価及び資金計画を算定すべきでしょうか。応募者間で統一すべき前提条件をご提示ください。	国の交付金の交付率については、提案時点では確定していないことから、概ね50%を目安としつつ、これを下回る可能性も考慮した上で、資金計画を策定してください。 なお、交付率の変動によって、提案価格又はサービス対価を変更するものではありません。交付率が50%を下回った場合についても、必要となる資金調達額への影響を考慮し、金融機関等との協議を含め、事業者においてあらかじめ資金調達計画に織り込んだ上で提案してください。
8	実施方針（案）	4ページ	支払に関する事項	国の交付金について、SPCが作成・提出すべき積算資料、図面、性能資料、交付対象額・交付額算定根拠資料等の具体的な範囲、提出時期及び町・SPCの責任分担をご教示ください。また、これらの資料作成、修正及び追加対応に要する費用は提案価格に含めるべきでしょうか。公募時に示されていない追加資料又は追加対応が求められた場合の費用負担についてもご教示ください。	本事業に係る施設整備費については、公募時に提示する予定価格及び事業者の提案価格を基本として事業を実施するものとします。 交付額については施設整備費の50%とされておりますが、国による交付金の配分率が年度により変動するため、これを下回ることがあります。 交付金の申請に当たっては、事業の進捗に応じて詳細設計を確定するとともに、協力企業等からの最終的な見積書等を取りまとめ、実際の施設整備内容及び事業費を確認した上で、交付金申請に必要となる図面、積算資料、性能資料、交付対象額等の算定根拠資料その他必要な資料をSPCにおいて整理し、町が行う交付金申請を支援することを想定しています。 なお、交付金申請に必要となる資料の作成、取りまとめ及び申請に伴う協議・修正等については、本事業を適切に実施するために必要な業務として、原則として提案価格に含むものとします。 また、交付金申請に必要となる資料については、事業の進捗や町との協議等に応じて追加・修正等が生じる場合がありますが、本事業の実施及び交付金申請に通常必要となる範囲の対応については、提案価格の範囲内で対応するものとします。 なお、公募時点で想定されない町からの追加的な要求等により、当初の業務範囲を大きく超える対応が必要となる場合については、その内容及び費用負担について町とSPCで協議するものとします。
9	実施方針（案）	8ページ	公募参加希望者の構成等	構成企業すべてにSPC出資を求め、かつ事業期間終了まで株式保有を義務付ける条件は、専門企業や中小企業の参加を制約するおそれがあります。設計、工事監理等の期間限定業務を担う企業は協力企業としての参画を可能とし、町の承諾を条件に株式譲渡又は構成企業からの退出を認める仕組みをご検討ください。	ご意見・ご提案については、今後実施するサウンディング等のヒアリングの中で協議させていただき、確認・整理の上、募集要項等においてお示しします。
10	実施方針（案）	9ページ	公募参加希望者の構成企業の資格要件	設計企業と建設企業が同一の場合は別の工事監理企業を含めるとありますが、この工事監理企業は設計・建設企業から資本関係・人的関係を含めて独立した別法人である必要がありますか。また、設計企業と建設企業が資本関係を有する場合又は同一企業グループに属する場合にも、独立した工事監理企業が必要でしょうか。判断基準をご教示ください。	設計企業と建設企業が同一の場合の工事監理企業については、設計企業及び建設企業から資本関係及び人的関係等において独立した別法人とすることを基本とします。 これは、設計・施工に対する工事監理の客観性及び適正性を確保するとともに、工事監理企業が第三者的な立場から設計・施工の状況を確認する監視機能を確保することを目的とするものです。 このため、設計企業と建設企業が同一企業である場合に限らず、設計企業と建設企業が資本関係を有する場合、又は同一企業グループに属する場合についても、両社から独立した工事監理企業を配置するものとします。

No.	書類名	ページ	質問・意見項目	質問・意見内容	回答
11	実施方針（案）	11ページ	審査に関する基本的な考え方	家賃設定額及び大規模修繕費が審査対象とされていますが、家賃の最終的な設定主体は町であり、事業者は町が示す条件の範囲で提案するとの理解でよろしいでしょうか。事業者から家賃額を提案できる場合の設定可能範囲、評価方法をご教示ください。また、大規模修繕費の提案額が事業契約上どのような位置付けとなり、実施時の町・SPCの負担額やサービス対価にどのように反映されるのかをご教示ください。	お見込みのとおりです。 家賃については、町が示す条件及び地域優良賃貸住宅制度等の関係制度を踏まえることを前提として、事業者から近隣の民間賃貸住宅の市場相場等を踏まえた参考家賃について提案を受けることを想定しています。これは、近隣の民間賃貸住宅の市場動向や入居者ニーズについて、民間事業者の有する知見を活用することを目的としています。なお、最終的な家賃は町が決定します。 また、大規模修繕費については、事業期間中に大規模修繕を実施することを前提とするものではなく、将来的に必要となる大規模修繕費の参考価格として別途提案いただくものです。大規模修繕費の提案額は今回の審査対象となる提案価格には含めないものとし、当該費用を見込んだ提案価格の設定は必要ありません。
12	実施方針（案）	15ページ	モニタリングの時期	決算書類を含む事業報告書によりSPCの財務状況を町へ報告するとありますが、報告書の指定様式、提出期限、提出書類の範囲、監査・税務申告書類の要否及び町による確認方法をご教示ください。	事業の適切な実施状況及びSPCの財務状況を町が確認できることを前提として、具体的な報告様式、報告内容及び提出方法等につきましては事業者の提案によるものとし、必要に応じ、町からの請求により追加の資料等を提出いただくことを想定しております。
13	要求水準書（案）	2ページ	本施設の概要	敷地面積1,262㎡に対し20戸以上、各戸1台以上の駐車場、駐輪場、ごみ置場等が求められています。コミュニティスペースを設ける場合、その床面積及び整備費は地域優良賃貸住宅制度の交付対象となりますか。交付対象外の場合を含め、整備費・維持管理費・運営費を施設整備費又は維持管理・運営費のサービス対価に算入することは可能でしょうか。また、当該スペースを入居者以外にも開放し、外部事業者による飲食等のサービス提供を行うことは可能でしょうか。併せて、住戸数を20戸より増やす提案の上限及び戸数増加自体の評価・加点の有無をご教示ください。	本事業の敷地面積は1,262㎡であり、住宅、駐車場、駐輪場、ごみ置場等の必要施設の整備を優先した上で、敷地に余裕が生じる場合には、事業者からコミュニティスペース等の有効利用について民間提案を受けることを想定しています。 交付対象要件につきましては、どのような施設を整備するかにもよりますが、地域優良賃貸住宅整備事業等補助要領にて、緑地整備費や広場整備費も補助対象である旨が明記されております。 コミュニティスペースの整備費・維持管理費等をサービス対価に算入することは可能ですが、町としては大規模な施設や特別な維持管理・運営を要するものではなく、通常の維持管理の範囲で対応可能な、管理負担の少ない広場等を想定しています。 外部事業者による使用につきましては、今後制定される嘉手納町地域優良賃貸住宅設置及び管理条例（仮称）の規定に基づき対応していただくこととなります。 住戸数を20戸より増やす提案につきましては、戸数の上限は設けず、戸数増加の提案については加点対象とする予定です。
14	要求水準書（案）	2ページ	本施設の概要	2LDK概ね50㎡について、専有面積・住戸面積の定義及び「程度」の具体的な許容範囲をご教示ください。子育て世帯向けとして、3LDK・65㎡以上等のより広い住戸タイプや複数の住戸タイプを組み合わせて提案することは可能でしょうか。また、その場合、住戸面積・間取りに応じて2LDKとは異なる家賃を設定・提案することは可能でしょうか。	「50㎡程度」の具体的に許容範囲について、下限50㎡、上限なしとします。3LDK等を含めた複数の住戸タイプを組み合わせた提案や、間取りに応じた異なる家賃設定の提案も可能としますが、その場合であっても戸数20戸以上は必須条件となります。
15	要求水準書（案）	2ページ	本施設の概要	各戸1台以上の駐車場について、20戸を超える提案の場合も住戸数と同数以上の駐車台数が必要との理解でよろしいでしょうか。また、必要台数はすべて事業敷地内に確保する必要がありますか。公園駐車場その他の近隣駐車場を利用することで一部を代替する提案は可能でしょうか。来客用、管理用、障害者用、二輪車用の必要台数及び配置・動線上の条件もご教示ください。	お見込みのとおりです。20戸を超える提案の場合も住戸数と同数以上の駐車台数が必要となります。 各戸1台分は事業敷地内に確保することを必須とし、2台目以降につきましては近隣駐車場等を利用する提案も可能とします。 駐輪場につきましては設置は必須としますが、台数は事業者の提案によるものとします。来客用、管理用、障害者用駐車場の設置につきましては必須条件とはしておりません。

No.	書類名	ページ	質問・意見項目	質問・意見内容	回答
16	要求水準書（案）	3ページ	本施設の概要	コミュニティスペース、子育て支援スペース等は任意提案との理解でよろしいでしょうか。設置しない場合の失格又は減点の有無、必要な機能・最低面積、運営主体をご教示ください。また、設置する場合、外部事業者（飲食、学童、子育て支援等）が当該スペースに入居又は使用し、サービスを提供することは可能でしょうか。第三者への賃貸・使用許可及び利用料等の収受に関する条件があれば、併せてご教示ください。	お見込みのとおりです。コミュニティスペース、子育て支援スペースの有無自体を、審査における加点や減点、失格の対象とはせず、あくまで民間事業者による創意工夫の提案として受けるものとします。 外部事業者による使用につきましては、今後制定される嘉手納町地域優良賃貸住宅設置及び管理条例（仮称）の規定に基づき対応していただくこととなります。
17	要求水準書（案）	7ページ	入居者満足度調査・改善等	入居者等へのアンケート調査及び聞き取りについて、本業務の目的、町が把握・評価したい事項及び期待する成果をご教示ください。併せて、調査対象、実施頻度、最低限求める設問・項目、報告方法並びに調査結果を踏まえて事業者に求める改善対応の範囲をご教示ください。	入居者等へのアンケート調査及び聞き取りについては、要求水準書に定める業務が適切に遂行されているかを、入居者等の視点から客観的に確認するとともに、サービスの改善につなげることを目的とします。 調査の対象、実施頻度、調査方法、設問・項目、報告方法等については、目的を達成することを前提として、事業者の提案によるものとします。 また、調査結果については、入居者の満足度等を把握するだけでなく、維持管理、入居者対応、施設・サービス等について改善すべき事項を把握し、必要に応じて業務内容の改善につなげることを期待しています。 なお、代表企業はSPCを構成する各企業等を統括・管理する立場として、アンケート調査等によって把握した入居者の意見・要望や業務上の課題を踏まえ、各業務を担う企業等の業務実施状況を確認するとともに、必要な改善を行わせるなど、SPC全体として要求水準を確実に履行するための統括・管理を行うものとします。 調査結果から要求水準の未達や改善が必要と認められる事項が確認された場合には、SPCにおいて原因を分析し、必要な改善措置を講じるものとします。
18	要求水準書（案）	8ページ	施設整備に関する要求水準	住宅性能表示、長期優良住宅、ZEH-M、BELS、CASBEE、再生可能エネルギー、省エネルギー、緑化等について、必須又は評価対象となる性能水準をご教示ください。太陽光発電、蓄電池、自家発電等について指定仕様・必要容量等がある場合は併せてご提示ください。	住宅性能については、要求水準書（案）に示す断熱等性能及び一次エネルギー消費量に係る性能水準を確保するものとします。 　一方、長期優良住宅、ZEH-M、BELS、CASBEE等については、現時点で特定の認証取得を必須とするものではありません。 　また、再生可能エネルギー、省エネルギー及び緑化については、要求水準書（案）に示す環境配慮の考え方に基づき、事業者の提案によるものとします。 　太陽光発電、蓄電池、自家発電設備等についても、現時点で特定の設備の設置、容量等を必須とするものではありません。ただし、災害時における非常時対応については、要求水準書（案）に示すとおり、必要な対策を検討してください。 なお、具体的な設備の導入については、施設整備費及び維持管理・運営費等への影響を含め、事業者の創意工夫による提案を期待しています。
19	要求水準書（案）	9ページ	住宅等の設計に関する要求水準	断熱等性能等級5、一次エネルギー消費量等級6については、当該等級相当の性能確保を必須とするものでしょうか。また、ZEH・ZEH-M等の認証取得まで求めるものではないとの理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
20	要求水準書（案）	9ページ	住宅等の設計に関する要求水準	住宅性能表示制度における遮音性能等級2相当以上について、床衝撃音、界壁、外部開口部等のすべてについて等級2相当以上を求めるものでしょうか。また、住宅性能評価による当該性能の確認を求めるものでしょうか。	お見込みのとおりです。 住宅性能表示制度における遮音性能については、床衝撃音、界壁、外部開口部等を含め、遮音性能等級２相当以上の性能を確保するものとします。また、当該性能については、住宅性能評価による確認を求めるものとします。
21	要求水準書（案）	9ページ	住宅等の設計に関する要求水準	浴室の追い焚き機能について、全20戸への設置を必須とするものでしょうか。	必須といたします。

No.	書類名	ページ	質問・意見項目	質問・意見内容	回答
22	要求水準書（案）	9ページ	住宅等の設計に関する要求水準	「ガス及び電気双方に対応」とは、入居者がガスコンロ又はIHクッキングヒーターのいずれかを選択できるよう、ガス配管及びIH用200V電源等を各住戸にあらかじめ整備す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。
23	要求水準書（案）	11ページ	住宅等の設計に関する要求水準	各戸の遠隔検針システムについて、嘉手納町が指定する方式、メーカー、通信方式等がありますでしょうか。また、町の既存検針システムとの連携が必要でしょうか。	町で指定するものはなく、また、町の既存検針システムとの連携の必要もありません。 集中検針盤を建物１階共有スペース等に設置し、検針員が検針しやすいように配慮してください。 また、検針盤に鍵がついている場合は鍵をご提供ください。
24	要求水準書（案）	12ページ	住宅等の設計に関する要求水準	北側既存擁壁について、町が把握している構造、劣化状況、補修履歴等の資料があればご提供ください。また、雨水流出対策及び既存擁壁の改修については、現況調査の結果に基づき事業者が必要性及び対策内容を提案するとの理解でよろしいでしょうか。	既存擁壁の構造、劣化状況、補修履歴等に関する資料については、担当課への確認を行った上で、募集要項等の公表時にお示しします。 また、雨水流出対策及び既存擁壁の改修については、現況調査の結果を踏まえ、必要な対策について検討するとともに、民間事業者のノウハウを活かした提案を期待しています。
25	要求水準書（案）	13ページ	住宅等の設計に関する要求水準	既存の電気、上下水道、電柱・電線等について、現時点で町が想定している移設・切回しの範囲があればご教示ください。また、これらの費用はすべて本事業の施設整備費に含めるとの理解でよろしいでしょうか。	既存の電気、上下水道、電柱・電線等について、事業対象地内において必要となる移設・切回し等の費用については、本事業の施設整備費に含むものとします。 なお、移設・切回し等の具体的な範囲及び必要な対応については、関係する担当課及び関係機関と事前に確認・協議の上、提案内容に反映してください。
26	要求水準書（案）	14ページ	調査に関する要求水準	近隣家屋調査について、対象範囲、調査時期（着工前・竣工後）、調査項目、成果品及び費用負担をご教示ください。また、近隣住民への工事説明は個別対応又は説明会のいずれを想定しているか、町が主体となる範囲を含め具体的な進め方をご教示ください。	近隣家屋調査については、工事着手前にSPCの責任及び費用負担において実施することを基本とします。 調査の対象範囲、調査項目、調査方法、実施時期、成果品等については、工事内容及び周辺環境を踏まえ、事業者において適切な調査計画を立案し、提案してください。 また、近隣住民への工事説明については、町とSPCが連携して実施するものとし、近隣住民を対象とした説明会等については町が主体となって調整・開催し、工事内容、施工方法、工事期間、騒音・振動対策等の具体的な説明はSPCが行うことを基本とします。 近隣家屋調査及び近隣住民への工事説明については、工事を円滑かつ安全に実施するために必要な業務として、提案価格の範囲内で確実に実施するものとします。 なお、近隣住民からの意見・要望等については、SPCが適切に対応するとともに、必要に応じて町と協議・調整を行うものとします。
27	要求水準書（案）	16ページ	工事管理業務に関する要求水準	本事業が性能発注であることを踏まえ、町による工事施工・工事監理状況の確認は、要求水準への適合確認を目的とし、具体的な施工方法や工事監理方法は原則として事業者の裁量によるとの理解でよろしいでしょうか。その上で、工事監理者に求める常駐又は巡回頻度、町による確認頻度及び提出を求める月次報告・写真等の必要項目をご教示ください。	お見込みのとおりです。 本事業は性能発注を基本とすることから、要求水準を満たすことを前提として、具体的な施工方法、工事監理方法、工事監理者の配置・監理方法及び報告方法等については、事業者の提案によるものとします。 なお、町は、提出される資料等に基づき、要求水準への適合状況を確認します。具体的な確認方法及び提出書類等については、事業者の提案内容を踏まえて協議するものとします。
28	要求水準書（案）	17ページ	建設業務に関する要求水準	施設引渡しの条件となる検査、試運転、性能確認、完成図書、備品、鍵及び保証書の具体的な提出内容をご教示ください。施工記録・工事写真・完成図等は施工会社の標準様式で提出す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。 施設の引渡しに当たっては、要求水準を満たしていることを確認するため、必要な検査、試運転、性能確認、完成図書、備品、鍵、保証書等を提出するものとします。 具体的な確認方法、提出書類の構成及び様式等については、要求水準を満たすことを前提として、事業者の提案によるものとします。 なお、施工記録、工事写真、完成図等についても、要求水準を確認できる内容であれば、事業者の標準的な様式による提出を基本として差し支えありません。

No.	書類名	ページ	質問・意見項目	質問・意見内容	回答
29	要求水準書（案）	21ページ	維持管理業務に関する要求水準	維持管理業務計画書、セルフモニタリング実施計画書、月次・年度業務報告書及びセルフモニタリング報告書について、指定様式又はひな型、提出頻度、提出時期及び保存期間をご教示ください。また、町による維持管理業務の実施状況確認の方法・頻度もご教示ください。	維持管理業務計画書、セルフモニタリング実施計画書、月次・年度業務報告書及びセルフモニタリング報告書については、要求水準の履行状況を適切に確認できることを前提として、具体的な構成、様式、提出頻度、提出時期及び報告内容等は、事業者の提案によるものとします。 　また、町による維持管理業務の実施状況の確認についても、事業者によるセルフモニタリング及び報告内容を踏まえ、適切な方法・頻度により実施するものとします。 　なお、維持管理状況の報告については、施設の維持管理状況に加え、入居者からの意見・要望等の把握及びその対応状況など、事業者が行うプロパティマネジメントの取組を含め、より効果的なモニタリング・報告方法についても提案を期待しています。
30	要求水準書（案）	21ページ	維持管理に関する要求水準	共用部・各住戸の点検、修繕及び更新履歴を管理する施設管理台帳について、管理対象、記録項目、更新頻度、保存期間及び町への報告方法をご教示ください。入居状況と関連付けて管理する必要がある場合は、その具体的な要件も併せてご提示ください。	No29の回答を参考としてください。
31	要求水準書（案）	23ページ	維持管理業務に関する要求水準	24時間365日の有人受付又は現地到着が必要でしょうか。緊急度別の受付時間、現場到着時間及び復旧目標をご教示ください。また、緊急対応マニュアルの提出時期、必須記載事項及び町指定様式の有無をご教示ください。	本事業において、常駐の管理人を配置することを必須とはしていません。施設の維持管理については、定期的な巡回等により施設の状態を確認し、不具合等の早期発見及び必要な対応を行うことを基本とします。 　また、緊急時の対応については、24時間365日の有人受付、現地到着時間、復旧時間等を町が一律に指定するものではなく、入居者が緊急時の連絡先や対応方法を明確に把握でき、迅速かつ適切に対応できる体制について、事業者からの提案を求めるものとします。 　緊急対応マニュアルについても、上記の考え方を踏まえ、具体的な内容、提出時期及び様式等は事業者の提案によるものとします。
32	要求水準書（案）	27ページ	維持管理業務に関する要求水準	共用部、外構、ごみ置場等の清掃頻度及び入居者又は自治会が担う範囲をご教示ください。専有部は業務対象外との理解でよろしいでしょうか。また、排水管・側溝・排水桝等の日常清掃では困難な箇所の定期清掃、防虫・防鼠（蜂・鼠・鳥等）の対象・頻度・仕様について、町の指定条件があればご提示ください。	お見込みのとおりです。 共用部、外構及びごみ置場等の清掃については、要求水準書（案）に示す衛生・美観等の要求水準を満たすことを前提として、具体的な清掃頻度、回数、方法及び体制等は、事業者の提案によるものとします。なお、専有部分については、入居済みの専用部分を除き、維持管理業務の対象としています。 　また、排水管、側溝、排水桝等の日常清掃では対応が困難な箇所については、要求水準書（案）に示すとおり、必要な点検・清掃を行うものとし、具体的な実施方法・頻度については事業者の提案によるものとします。防虫・防鼠についても、入居者の生活環境に支障が生じないよう、必要な対策を講じることを基本とし、具体的な方法等は事業者の提案によるものとします。 　特にごみ置場については、夏季の臭気や衛生面への対応も含め、清掃方法、清掃頻度、換気・洗浄等の方法など、入居者の快適な生活環境を確保するための効果的な維持管理方法について、民間事業者のノウハウを活かした提案を期待しています。 　また、入居者による共用部分の清掃は想定しておりません。

No.	書類名	ページ	質問・意見項目	質問・意見内容	回答
33	要求水準書（案）	28ページ	維持管理業務に関する要求水準	警備業務の「原則24時間365日対応」とは、機械警備のみで足りますか。警備会社への委託、巡回警備、監視カメラ常時監視、夜間対応、鍵保管、現場到着時間等について具体的な要求水準をご教示ください。	お見込みのとおりです。 本事業における「原則24時間365日対応」は、24時間365日の有人警備や警備員の常駐を求めるものではなく、水が出ない・止まらない、ガラスが割れた、鍵を紛失した等、入居者の生活上発生し得る緊急事象について、24時間365日、入居者からの連絡を受け付け、必要に応じて適切な対応ができる体制を確保することを想定しています。 　したがって、警備会社による24時間の警備業務、巡回警備、監視カメラの常時監視等を一律に求めるものではありません。24時間コールセンター等の活用を含め、緊急時に入居者が容易に連絡でき、必要な対応につながる体制について、事業者からの提案を求めるものとします。 　また、防犯カメラ等の防犯設備についても、現時点で特定の設備や仕様を必須とするものではなく、提案価格の範囲内において、事業者の判断・創意工夫による提案を可能とします。 　なお、具体的な緊急対応方法、連絡体制、現場対応の方法等については、要求水準を満たすことを前提として、事業者の提案によるものとします。
34	要求水準書（案）	32ページ	運営業務に関する要求水準	募集広告費、ホームページ構築・更新費、内覧用住戸整備費及び再募集費は定額の運営サービス対価に含まれますか。入居者募集の広報について町からの協力を得ることは可能でしょうか。また、ホームページのドメイン・デザイン・予約システム等に町指定の制約又は利用すべきシステムがあればご教示ください。	募集に係る費用については、募集広告費、ホームページの構築・更新費、内覧用住戸の整備費、再募集に係る費用を含め、原則としてサービス対価に含むものとします。 　また、入居者募集に係る広報については、町としても可能な範囲で協力することを想定しています。事業者においては、町と積極的に協議・調整を行い、町の広報媒体等、活用可能な広報手段についても積極的に活用することを期待しています。 　また、ホームページのドメイン・デザイン・予約システム等については指定はございません。
35	要求水準書（案）	32ページ	運営業務に関する要求水準	入居者の収入申告及び収入超過指導について、SPCが担う具体的な業務範囲をご教示ください。申告書の配布・回収、書類確認、所得判定、通知、指導、個人情報管理等のうち、町が行う業務とSPCが行う業務を明確にしてください。	入居者の選定及び収入超過等に係る最終的な判断については、町が行うものとします。 一方、入居者の収入申告等に必要となる書類の案内・配布、回収、内容確認及び不足書類の提出依頼等については、SPCが入居者と適切にコミュニケーションを図りながら、必要な手続を支援するものとします。 具体的な業務内容及び町とSPCの役割分担については、町の担当課と協議しながら整理するものとし、SPCにおいては、入居者に対して必要な書類や提出時期等を分かりやすく案内するとともに、未提出・不備等がある場合には、入居者への連絡・説明を行い、必要な書類の提出を促すなど、円滑な手続の実施を支援するものとします。 なお、所得の判定、収入超過者等に対する最終的な通知・指導等、町としての判断を要する事項については、町が行うものとします。
36	要求水準書（案）	33ページ	運営業務に関する要求水準	入居者管理及び家賃収納に使用するシステムについて、町指定システムの有無、必要なデータ形式、セキュリティ・バックアップ要件及び事業終了時のデータ移行条件をご教示ください。	入居者管理及び家賃収納に使用するシステムについては、事業者の提案によるものとします。
37	要求水準書（案）	33ページ	運営業務に関する要求水準	騒音、迷惑行為、近隣トラブル、長期滞納その他の入居者対応が必要となった場合、注意・指導、契約解除、法的措置等について町とSPCの役割分担及び費用負担をご教示ください。	入居者対応については、騒音、迷惑行為、近隣トラブル、家賃等の長期滞納その他の入居者に起因する問題について、原則としてSPCの業務として、サービス対価の範囲内で対応するものとします。 SPCにおいては、入居者への状況確認、注意・説明、改善に向けた調整、関係者との連絡・調整等を行うとともに、問題の早期把握及び未然防止を図るなど、民間事業者が有する賃貸管理・入居者対応のノウハウを活かした適切な対応を期待しています。 なお、契約解除、法的措置その他町としての判断を要する事項については、町と協議の上、必要な対応を行うものとします。

No.	書類名	ページ	質問・意見項目	質問・意見内容	回答
38	要求水準書（案）	35ページ	運営業務に関する要求水準	良好なコミュニティの維持・活性化について、想定する活動内容、実施回数、予算、参加率等の必須水準はありますか。参加者不足又は入居者都合による未実施は減額対象となりますか。	本事業におけるコミュニティ形成について、特定の行事やイベントの実施、実施回数、予算、参加率等を一律に求めるものではありません。 入居者同士のコミュニケーションや地域とのつながりを円滑にするため、例えば、入居者間の意見交換の場の設定、自治会等の活動を開始する際の情報提供や初期的な調整・段取りの支援など、日常の維持管理・入居者対応の一環として実施可能なコミュニティ形成支援について、事業者のノウハウを活かした提案を期待しています。 なお、入居者の参加状況等を理由として、コミュニティ形成活動の実施そのものを一律に減額対象とするものではありません。
39	要求水準書（案）	全般	全般	本要求水準書（案）に示される各仕様を反映した場合、施設整備費及び維持管理費への影響が大きくなることが想定されます。今後のサウンディング等において、事業者からの概算事業費やライフサイクルコスト等を踏まえ、要求性能を確保しつつ、仕様の変更・代替・合理化について協議・提案することは可能でしょうか。	ご意見・ご提案については、今後実施するサウンディング等のヒアリングの中で、要求水準書（案）に示す仕様内容について協議させていただきます。 ヒアリングの際には、施設整備費、維持管理費、ライフサイクルコスト等への影響を踏まえ、要求性能を確保することを前提として、仕様の変更、代替、合理化等に関するご意見・ご提案についてもお受けいたします。 なお、ご提案いただいた内容については、事業の目的や要求性能、事業費等を総合的に勘案し、必要に応じて要求水準書等への反映を検討するものとします。