

実施方針、要求水準書（案）に関する質問・意見書についての回答

No.	資料名	頁	該当箇所							項目名	質問内容	回答
			記載例									
			第1	1	(1)	1)	①	a				
1	実施方針	1	第 1	1	(1)				事業の目的	令和 2 年度に「若者支援住宅整備のための基本構想・基本計画」を作成、とありますが基本構想・基本計画書を開示していただくことは可能でしょうか。	可能です。 「若者支援住宅整備のための基本構想・基本計画」については、入札公告以降に、希望者に提供するものとします。 詳細は、入札説明書に示します。	
2	実施方針	1	第 1	1	(5)				事業用地	本事業を実施する民間事業者は、自らの提案に基づき、若者支援住宅整備エリアの一部に本施設を整備する、とありますが独自提案として収益事業等の提案は可能でしょうか。	本事業において収益事業の提案は想定しておりません。	
3	実施方針	2	第 1	1	(7)	1)			事業範囲	第 5 期までの整備は確定したものではないことから、この点も踏まえた効果的な施設配置計画を期待している、とありますが第 2 期工事以降の整備計画について整備時期・整備実施基準等についてご教示願います。また、配置計画の観点から考察すると、2期工事以降は随意契約を想定されていますでしょうか。	第二期以降の整備の詳細、契約方法については、現時点では確定しておりません。	
4	実施方針	2	第 1	1	(7)	1)			事業範囲	【第 5 期までの整備は確定したものではないことから、この点も踏まえた効果的な施設配置計画を期待している。】と記載がありますが、第 2 期工事以降の整備計画について整備時期・整備実施基準等についてご教示願います。また、配置計画の観点から考察すると、2期工事以降は随意契約を想定されていますでしょうか。	No. 3の回答を参照	
5	実施方針	2	第 1	1	(7)	1)			事業範囲	道路区域2の構内道路の幅員をご教示願います。	周辺の道路の幅員は以下のとおりです。 市道行ヒ森7号線 車道幅員5.5m、路肩幅員1.5m 市道神谷内・中谷地線 車道幅員5.5m、路肩幅員1.5m 構内道路 車道幅員5.5m、路肩幅員1.5m なお、この幅員の値は、令和6年1月に公告した「にかほ市若者支援住宅敷地造成事業」において提示している幅員であるため、その後の設計・建設の状況により、変更となる可能性があります（現段階では変更はありません）。	
6	実施方針	4	第1	1	(10)	2)			開業準備に係るサービス対価	「開業準備に係るサービス対価について、事業契約に定める額を開業準備業務終了後に一括で事業者支払う」とありますが、事業方式はDBO方式であるという認識でよろしいでしょうか。	民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（PFI法）に従った事業として実施する予定ですが、施設整備に関するサービス対価を施設の引渡時に支払うものとして割賦払いを伴わないことから、DBO方式の事業としてご認識いただいても差し支えないものと理解します。	
7	実施方針	4	第1	1	(10)	3)			維持管理・運営に係るサービス対価	「本施設の維持管理業務及び運営業務に係るサービス対価を事業期間中に平準化して支払う」とありますが、事業方式はDBO方式であるという認識でよろしいでしょうか。	No. 6の回答を参照	
8	実施方針	4	第 1	1	(10)	3)			維持管理・運営に係るサービス対価	本施設の維持管理業務及び運営業務に係るサービス対価を事業期間中に平準化して支払う、とありますがサービス対価の改定時期・基準についてご教示願います。	維持管理業務及び運営業務に係るサービス対価の改定は、基準となる指標を年に1回確認し、一定割合以上の変化があった場合に、改定を行うことを検討しています。 なお、改定の基準は、事業者と本市の協議により定める予定です。 詳細は入札公告時に示します。	
9	実施方針	4	第1	1	(8)				事業方式	BT0方式での整備予定となっておりますが、「施設整備に係るサービス対価は、設計業務完了時及び施設の引き渡し時に支払うものとする」とありますが、DBO方式であるとの認識でよろしいでしょうか。	No. 6の回答を参照	
10	実施方針	5	第1	1	(12)	2)			事業契約	「事業契約は、基本契約、設計建設工事請負契約、維持管理運営業務委託契約兼指定管理基本協定にて区分して締結予定である」との記載がありますが、にかほ市と代表企業が事業契約を締結し、代表企業が各構成員と、前記の各契約を締結するという認識でよろしいでしょうか。	本事業では、要求水準で定める業務ごとに、当該業務を担当する企業が本市と契約を締結するかたちを想定しています。	

実施方針、要求水準書（案）に関する質問・意見書についての回答

No.	資料名	頁	該当箇所						項目名	質問内容	回答
			記載例								
			第1	1	(1)	1)	①	a			
11	実施方針	5	第1	1	(12)	2)			事業契約	「事業契約は、基本契約、設計建設工事請負契約、維持管理運営業務委託契約兼指定管理基本協定にて区分して締結予定である」、また、P4（8）事業方式　での記載では「本事業においては指定管理者制度を採用するものとし、本事業期間中、選定事業者を指定管理者として指定する予定である。」の記載がございますが、にかほ市と代表企業が事業契約を締結し、代表企業が各構成員と、前記の各契約を締結する、または、設計・建設等の施設整備事業は代表企業と事業契約を締結し、維持管理・運営業務についてはにかほ市様と維持管理・運営事業者が指定管理者制度に則って契約することも可能であるという認識でよろしいでしょうか。	No. 10の回答を参照
12	実施方針	5	第1	1	(14)				事業スケジュール （予定）	施設整備期間についての記載がありますが、住宅敷地1の外構工事を含む期間という事でよろしいでしょうか。 また、敷地造成工事の工期が令和7年10月末となっており、実施工程は4ヵ月程度となりますが、この事業スケジュール（予定）は変更になるのでしょうか。	施設整備期間には、今回整備する第1期整備範囲の外構工事の期間のみを含みます。 現時点ではスケジュールの変更は考えておりません。本市は、令和8年4月からの入居開始を目標に事業を進めます。
13	実施方針	7	第2	2	(1)				応募者の構成	構成企業には、少なくとも1社は、参加資格確認基準日において、本店の所在地がにかほ市内にある企業（以下、「市内企業」という。）を含めること、ありますが地元企業参入促進の為、少なくとも複数社以上としていただくことを強く要望します。	参加資格要件の変更は考えておりません。
14	実施方針	7	第2	2	(1)				応募者の構成	【構成企業には、少なくとも1社は、参加資格確認基準日において、本店の所在地がにかほ市内にある企業（以下、「市内企業」という。）を含めること。】と記載がありますが、地元企業参入促進の為、少なくとも複数社以上としていただくことをご要望いたします。	No. 13の回答を参照
15	実施方針	7	第2	2	(2)	1)			応募者の参加資格要件	応募者の資格要件に建設業法第28条の規定に基づく指示又は処分、秋田県、及びにかほ市建設工事入札参加者指名停止基準・要綱に基づく指名停止処分を受けていないことを求められていることから、代表企業の参加資格として、建設工事の令和5・6年度「にかほ市入札参加資格者名簿」に記載されていることであるという認識でよろしいでしょうか。	本業務における入札参加資格審査を個別に実施することとし、にかほ市入札参加資格者名簿への登録を本事業の参加資格要件から外し、実施方針を修正します。
16	実施方針	7	第2	2	(2)	1)			応募者の参加資格要件	【応募者の資格要件に建設業法第28条の規定に基づく指示又は処分、秋田県、及びにかほ市建設工事入札参加者指名停止基準・要綱に基づく指名停止処分を受けていないこと】と記載がありますが、代表企業の参加資格として、建設工事の令和5・6年度「にかほ市入札参加資格者名簿」に記載されていることという認識でよろしいでしょうか。	No. 15の回答を参照
17	実施方針	7	第2	2	(2)	1)			応募者の参加資格要件	上記5、及び、当整備事業の事業規模から、当然ながら代表企業は特定建設業許可を有することとの認識でよろしいでしょうか。	本事業では、代表企業が特定建設業許可を有しなければならないことを求めているものではありません。
18	実施方針	9	第2	2	(2)	2)			各業務実施企業の参加資格要件	本事業の業務の中に「施設整備関連業務」とあるが、当該業務の参加資格要件が記載されていません。特に参加資格要件は無いのかご教示ください。	施設整備関連業務は、設計企業等が実施することを想定しているため、当該業務を担当する企業の参加資格要件を求めておりません。
19	実施方針	9	第2	2	(2)	2)	①	イ	設計業務を行う者	令和5・6年度「にかほ市入札参加資格者名簿」に登載されていること、とありますが複数の者で設計業務を行う場合は少なくとも1社が資格を有していればよろしいでしょうか。	No. 15の回答を参照
20	実施方針	9	第2	2	(2)	2)	②	イ	建設業務を行う者	令和5・6年度「にかほ市入札参加資格者名簿」に登載されていること、とありますが複数の者で建設業務を行う場合は少なくとも1社が資格を有していればよろしいでしょうか。	No. 15の回答を参照
21	実施方針	10	第2	2	(2)	2)	③		応募者の参加資格要件	P9 2)にて複数の要件を満たす者は当該複数の業務を実施することが出来るとありますが、設計業務、建設業務、工事監理業務を行う者が兼務すること可能であ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。

実施方針、要求水準書（案）に関する質問・意見書についての回答

No.	資料名	頁	該当箇所						項目名	質問内容	回答	
			記載例									
			第1	1	(1)	1)	①	a				
22	実施方針	12	第2	9	(1)				募集・選定スケジュール	落札者決定が令和7年4月下旬、施設引渡しが令和8年2月下旬での記載がございますが、物価高騰の回避、安全な資材調達による工期確保の観点から、令和6年度内の落札者決定を要望します。尚、事業契約締結は実施方針に記載通りの令和7年6月で構いません。	ご意見として承ります。	
23	実施方針	12	第2	9	(1)				募集・選定スケジュール	実施設計の作成のための意匠図の確定はいつ頃になるでしょうか。	事業者の提案に基づくものとします。	
24	実施方針	14	第2	9	(3)	6)				落札者の決定	本市は選定委員会の審査結果に基づき、落札者を決定する、とありますが入札者が1グループのみの場合でも有効との理解でよろしいでしょうか。	現時点では1社でも有効と判断する予定です。詳細は、入札説明書に示します。
25	実施方針	14	第2	9	(3)	6)				落札者の決定	【本市は選定委員会の審査結果に基づき、落札者を決定する。】と記載がありますが、入札者が1グループのみの場合でも有効とのご理解でよろしいでしょうか。	No. 24の回答を参照
26	実施方針	17	第4	1	(1)					本事業の事業用地に関する事項	現況土地利用、造成工事中（令和7年10月引渡予定）とありますが、具体的に10月の何日を想定しているのかご教示願います。なお杭地業工事を含め冬期工事となり竣工引渡時期の見直しを希望します。型式認定を取得している商品を保有したハウスメーカーしか出来ない工程かつ降雪時の外構工事となり現実的ではないと認識します。（他質問と重複）	造成工事の引渡しは、令和7年10月末日を予定しております。 本市は、令和8年4月からの入居開始を目標に事業を進めます。
27	実施方針	23								リスク分担(案) 物価変動リスク	建設期間中、維持管理・運営期間中における一定の範囲を超える費用の増減～一定の範囲までは、選定事業者の負担とするとありますが、一定の範囲を開示願います。	同種の事業と同程度の範囲であると認識しております。詳細は、入札公告時に示します。
28	実施方針	23	別紙2							リスク分担(案) 【共通】物価変動リスク	「一定の範囲」についての不明確なので具体的な事項をご教示ください。	No. 27の回答を参照
29	実施方針	24	別紙2							リスク分担(案) 【維持管理・運営段階】技術革新リスク	技術革新等に伴う施設・設備の陳腐化がなぜ選定事業者の負担者区分となっているのかご教示ください。	要求水準に基づき整備された施設・整備の陳腐化により改修・交換等が必要となった場合の増加費用については、市が負担しますが、要求水準を超えて事業者から提案された技術の革新・陳腐化により改修・交換等が必要となった場合の増加費用については、事業者に負担頂きます。 なお、後者の場合であっても、不可抗力によるものと認められる場合には、維持管理・運営業務委託契約兼指定管理基本協定書の不可抗力の定めにより増加費用を市と事業者で分担することとします。 上記の趣旨を明確にするため、リスク分担案を修正しましたので、ご確認ください。
30	要求水準書(案)	2	第1	4	(3)					事業スケジュール	表1-1で引渡し日が令和8年2月となっております。当事業の安全な事業スケジュール順守のため、落札者の決定を令和6年度内の決定を要望します。尚、事業契約の締結は令和7年6月で構いません。	No. 22の回答を参照
31	要求水準書(案)	4	第1	4	(6)	1)	②			世帯要件	少人数世帯においては、子を除く入居者全員が年齢要件を満たすことを条件とする、とありますが少人数世帯の想定として2～4名程度、小学生低学年程度までの入居イメージでよろしいでしょうか。	ご質問にあるようなイメージは想定されますが、入居者のライフスタイルや考え方にも関連することであり、明確な制限範囲を設定することは難しいと考えています。そのため、現時点では、明確な線引を行うことを考えておりません。 ただし、運営開始後、他の入居者の生活への影響が懸念されるような状況が生じた場合には、本市より具体的な条件を提示する可能性はあります。
32	要求水準書(案)	4	第1	4	(6)	5)				賃料等	その徴収を事業者が行う、入居時に敷金を預かるものとする。とありますが単独世帯・少人数世帯それぞれの想定額並びに預り敷金は、事業者が預り、市口座に振替との理解でよろしいでしょうか。	事業者が徴収した家賃や敷金は、当該月の翌月末までに本市の指定する銀行口座へ振り込んでいただくことになります。
33	要求水準書(案)	5	第1	5	(1)					関連する主な法令、条例等	特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律、とありますが全国において新規の供給は行われておらず当事業の専有面積要件と相反していると思われそうですが同法律において厳守する必要部分をご教示願います。	特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律については、地域優良賃貸住宅制度のベースになる法令と認識していることから関連法令として記載しております。

実施方針、要求水準書（案）に関する質問・意見書についての回答

No.	資料名	頁	該当箇所						項目名	質問内容	回答
			記載例								
			第1	1	(1)	1)	①	a			
34	要求水準書 (案)	5	第 1	5	(1)				関連する主な法令、条例等	高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律、いわゆるバリアフリー法ですが若者支援住宅にすべて厳守する必要があるかご教示願います。	様々な人々が生活する住居であることを踏まえ、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律に基づく移動円滑化基準に準拠した施設とすることが適切であると考えています。 法令に従い、必要とされる箇所・範囲に必要な対応を行ってください。
35	要求水準書 (案)	5	第1	5	(1)				関連する主な法令、条例等	【高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律】と記載がありますが、若者支援住宅にすべて厳守する必要がございますか。	No. 34の回答を参照
36	要求水準書 (案)	6	第 1	5	(1)				関連する主な法令、条例等	にかほ市市営住宅の整備基準を定める条例、とありますが第17条2項をはじめ高齢者に対する配慮規定が定められています。要求水準書(案)は入居者は18才から39才までとありますが、すべて厳守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。
37	要求水準書 (案)	8	第 1	9					地域貢献	地域貢献の見地からにかほ市に本社を置く企業の構成企業の参加を少なくとも1社から少なくとも複数社以上としていただくことをご要望します。(実施方針7頁と重複)	No. 13の回答を参照
38	要求水準書 (案)	8	第1	9					地域貢献	【市内企業への物品の調達及び業務の発注等への配慮する。】と記載があります。本事業で多くの地元企業が活性化出来るように、総合評価落札方式の配点(加点)を配慮していただきたい。	ご意見として承ります。
39	要求水準書 (案)	8	第 1	10					実施体制	設計、工事監理の各業務における管理技術者、建設業務における監理技術者(又は主任技術者)や現場代理人は、業務責任者を兼務できる。また、各業務が円滑に実施され、本市が求める要求水準が適正に達成されることを条件に、各業務責任者の兼務を認めると記載がありますが、設計業務、建設業務、工事監理業務を行う者が、兼務することも可能であるという認識でよろしいでしょうか。	設計業務、建設業務、工事監理業務の責任者が、別の業務の業務責任者を兼ねることは認めています。施設整備全体を統括する、より上位の技術者等を責任者に据えるような場合を想定しており、設計における管理技術者、工事の監理技術者、工事監理業務の工事監理者がそれぞれ兼務するような場合を想定しているものではありません。法令上の規程や趣旨を踏まえ、品質確保の観点から、より適切な実施体制をご提案ください。
40	要求水準書 (案)	8	第1	10					実施体制	【設計、工事監理の各業務における管理技術者、建設業務における監理技術者(又は主任技術者)や現場代理人は、業務責任者を兼務できる。また、各業務が円滑に実施され、本市が求める要求水準が適正に達成されることを条件に、各業務責任者の兼務を認める。】と記載がありますが、設計業務、建設業務、工事監理業務を行う者が、兼務することも可能という認識でよろしいでしょうか。	No. 39の回答を参照
41	要求水準書 (案)	10	第 1	12					市の交付金申請手続き等の支援	事業者は、市が実施する交付金の申請に伴い必要となる書類の作成等について、支援を行うこと。とありますが具体的にどの交付金を活用されるのかご教示願います。	社会資本整備総合交付金の活用を予定しています。
42	要求水準書 (案)	10	第 1	14	(2)				事前準備	事業者は、事業期間終了の3年前から、事業期間終了時における本施設の明け渡し方法について本市と協議を行うこと。とありますが当事業はBTO方式で整備され所有権は市にあります。が、具体的に明け渡し方法とは何かご教示願います。	ここでは、事業期間終了時の各種手続きを示しており、例えば、要求水準達成状況の確認や対応工事実施時期、事業者所有物の撤去、鍵の引渡、各種資料の引き継ぎなどが該当します。
43	要求水準書 (案)	13	第2	2					白幡森エリア基本構想との整合	「白幡森エリア基本構想」を令和5年3月に策定、とありますが策定した結果を開示していただくことは可能でしょうか。	可能です。 「白幡森エリア基本構想」については、入札公告以降に、希望者に提供するものとします。 詳細は、入札説明書に示します。
44	要求水準書 (案)	13	第2	1	(2)	3)			基本方針3	創エネ設備などを可能な限り積極的に導入とありますが、住戸本体への創エネ設備設置は必須となるでしょうか。	必須とはしておりません。
45	要求水準書 (案)	14	第2	2	(2)	1)	②		持続可能なまちづくりに寄与	「ICT等の新技術を活用しつつ」との記載がありますが、具体的にはどのような設備が必要となるでしょうか。	この内容は、エリア全体のまちづくりの方向性を示したものであり、本事業の対象となる若者支援住宅に対して具体的に必要な設備等を示すものではありません。 民間事業者の柔軟な発想やアイデアを期待するものです。

実施方針、要求水準書（案）に関する質問・意見書についての回答

No.	資料名	頁	該当箇所						項目名	質問内容	回答
			記載例								
			第1	1	(1)	1)	①	a			
46	要求水準書 (案)	15	第2	3	(1)				事業用地の概要	「表2-1 事業用地の概要」によると、現況が造成工事中(令和7年10月引渡予定)とのことですが、本事業の工事着手は以降になるという認識で宜しいでしょうか。または1期計画設定敷地の部分引渡しは可能でしょうか。	本事業の工事着手は、造成事業における工事完成後（引渡後）になるものと考えております。
47	要求水準書 (案)	16	第2	3	(2)				事業用地の区域と整備内容	構内道路や住宅敷地内範囲を示した造成計画図は入札公告の際に公開される、ということで宜しいでしょうか。また、造成工事の竣工図はいつごろ確認できますか。	造成計画図は、入札公告以降に、希望者に提示する予定です。 詳細は、入札説明書に示します。 なお、造成工事の竣工図については、令和7年10月の引渡以降の提供となります。
48	要求水準書 (案)	16	第2	3	(2)				事業用地の区域と整備内容	構内道路は建築基準法上の道路として接道可能と考えて宜しいでしょうか。	構内道路は、建築基準法上の道路として接道可能となります（市道となる予定です）。
49	要求水準書 (案)	16	第2	3	(2)				事業用地の区域と整備内容	全体計画を踏まえつつ、1期計画は単独で接道等建築基準法上の要件及びインフラを整備して確認申請を行う、ということで宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。
50	要求水準書 (案)	16	第2	3	(2)				事業用地の区域と整備内容	造成工程を踏まえ、1期計画の想定範囲をお示し願います。	住宅敷地1エリアのうち、どこを第1期整備の対象とするかについては、事業者の提案によるものとします。 なお、第1期整備の敷地範囲は、提案された建物に対して建築基準法により定まる必要な面積を確保しつつ、要求水準で求める各施設が収まる程度の範囲を想定しています。
51	要求水準書 (案)	16	第2	3	(2)				事業用地の区域と整備内容	全体計画を踏まえつつ、工期毎に確認申請上の敷地分割をするのではなく、敷地内増築にて各工期の計画をするという認識でよろしいでしょうか。その場合、各インフラの引き込みを全体計画を基に算定した数値を基に1期計画で整備をするということで宜しいでしょうか。	第1期、第2期等の工期ごとに敷地を区分して整備を進めることを予定しています。各インフラの引込みも、それぞれ個別に行います。
52	要求水準書 (案)	16	第2	3	(2)				事業用地の区域と整備内容	全体計画を踏まえつつ、1期計画で整備する外構(植栽・通路等)範囲は任意で設定してもよろしいでしょうか。	外構も含めた第1期整備の整備範囲の考え方はNo. 50に示すとおりです。 なお、外構のうち、第2期整備と共通して利用する通路などの提案が考えられますが、当該通路が、第1期整備の住宅にとって必須の通路でない場合は、第2期整備に含めるようにしてください。
53	要求水準書 (案)	16	第2	3	(2)				事業用地の区域と整備内容	【表2-2事業用地内の区域の概要 住宅敷地2 広場・公園・緑地等の整備を基本とするエリア。】と記載がありますが、本工事の範囲になるのでしょうか。	住宅敷地2は本事業の対象範囲には含みません。
54	要求水準書 (案)	17	第2	3	(4)				事業用地周辺のインフラ整備の状況	電気、ガス、通信に関して、「参考として示す」の記載がありますが、選定はこちらで行うのでしょうか。また、LPG-都市ガスの指定はないでしょうか。	電気、ガス、通信に関する事業者の問合せ先として参考に示したものです。 給湯施設の熱源は要求水準書30ページ記載のとおり都市ガスとします。
55	要求水準書 (案)	20	第2	5	(1)	1)	イ		基本事項	「評価方法基準による性能の評価が困難な場合には、同等の性能を有することを確認し、本市の承諾を受けること。」との記載がありますが、以降の頁にある等級の求めについては必ずしも「必須」ではなく、「目標」と考えて宜しいでしょうか。プランニングに大きく影響するため、ご教示願います。	要求水準として求める等級を確保することが必須の要件となります。 ただし、提案の内容によっては、評価方法基準に示す方法により性能が評価できないものもあると考えられることから、同等以上の性能を有することを確認できれば、認めるものとしています。
56	要求水準書 (案)	20	第2	5	(1)	1)	エ		基本事項	上記の条例、基準、以降に示す類似の要求水準等について性能やサービス水準に相違がある場合は、より高い水準を要求水準として採用すること。とありますが具体的にどのようなケースを想定されているのかご教示願います。	該当箇所につきましては、以下のとおり、要求水準を修正します。 「上記の条例、基準、ガイドライン等の記載において、性能やサービス水準に相違がある場合は、より高い水準を要求水準として採用すること。」
57	要求水準書 (案)	20	第2	5	(1)	2)	ウ		配置計画	第5期までの整備が実施されない場合であっても、若者支援住宅としての基本理念や基本方針を満足し、一体的なまとまりのある住宅整備となるように配慮すること。とありますが第2期工事以降の継続が困難な場合の残地活用をどのようにお考えでしょうか。	現時点において、住宅整備を行わなかった場合の対応は考えておりません。
58	要求水準書 (案)	21	第2	5	(1)	2)	ケ		配置計画	入居者のコミュニティの形成や交流促進に配慮した配置とすること。とありますが2期工事以降に集合場を要求水準とするケースを想定されていますでしょうか。(第1期～5期の配置計画上ご教示願います)	現時点では想定しておりません。

実施方針、要求水準書（案）に関する質問・意見書についての回答

No.	資料名	頁	該当箇所						項目名	質問内容	回答
			記載例								
			第1	1	(1)	1)	①	a			
59	要求水準書（案）	21	第2	5	(1)	2)	ケ		配置計画	【入居者のコミュニティの形成や交流促進に配慮した配置とすること。】と記載がありますが、2期工事以降に集合スペースを要求水準とするケースございますでしょうか。（第1期～5期の配置計画上ご教示お願いします）	No. 58の回答を参照
60	要求水準書（案）	21	第2	5	(1)	2)	コ		配置計画	【芝生のエリアを整備するなど、入居者のコミュニケーションや憩いの場の確保に配慮すること。】と記載がありますが、芝生エリアの面積の規定はございますでしょうか。	芝生のエリアの面積については特に定めておりません。なお、芝生エリアはあくまでも一例となります。
61	要求水準書（案）	21	第2	5	(1)	2)	サ		配置計画	「単独世帯と少人数世帯との生活スタイルの違いにも配慮し、住戸の配置を行うこと。」の記載がありますが、1期計画において別棟とすることを前提としているのでしょうか。	本市として特に条件等はありません。事業者のノウハウを活かした優れた提案を期待します。
62	要求水準書（案）	21	第2	5	(1)	2)	シ		配置計画	堆雪スペース（雪捨て場）を適宜設けること。とありますが第5期工事までを視野に入れた堆雪スペースとの理解でよろしいでしょうか。	堆雪スペースの設置の考え方は、事業者の提案によります。 ただし、第5期整備まで住宅整備を行わない可能性があることも踏まえたものとしてください。
63	要求水準書（案）	21	第2	5	(1)	2)	シ		配置計画	【堆雪スペース（雪捨て場）を適宜設けること。】と記載がありますが、第5期工事までを視野に入れた堆雪スペースとのご理解でよろしいでしょうか。	No. 62の回答を参照
64	要求水準書（案）	21	第2	5	(1)	3)	エ		平面計画・断面計画	高齢者等配慮等級3（共用部）の記載がありますが、共同住宅前提でしょうか。共用部の無い計画とした場合（長屋建て）、外構計画において同等の仕様を満たせばよいでしょうか。 プランニングに大きく影響するため、ご教示お願いします。	共用部がなく、高齢者等配慮等級3（共用部）の評価が出来ない場合は、これを満たす必要はありません。 外構等については、共用部の有無にかかわらず、高齢者、障害者等の円滑な移動等に配慮した建築設計標準等に従い計画してください。
65	要求水準書（案）	21	第2	5	(1)	3)	エ		平面計画・断面計画	要求水準書P3 1) 入居者の要件①年齢要件で「18歳から39歳までとする」との記載があることから、評価方法基準第5の9の9-2高齢者等配慮対策等級（共用部分）（3）の等級3の基準は不要ではないでしょうか。当然ながら、1戸以上は車いす利用者の利用を想定した設えを提案いたします。	当該事項については、要求水準書に記載の通りとします。
66	要求水準書（案）	22	第2	5	(1)	6)	イ		木材利用計画	地元産木材の活用についてですが、内装ではなく外構計画でのご提案は可能でしょうか。	可能です。
67	要求水準書（案）	22	第2	5	(1)	9)			環境・エネルギー計画	省エネ性能について、ZEH-M-オリエンテッド等具体的な要求基準はあるのでしょうか。	整備する住宅が建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成27年法律第53号）第35条第1項第一号の規定に基づく建築物エネルギー消費性能誘導基準（ZEH水準（再エネを除く））を満たしてください。
68	要求水準書（案）	23	第2	5	(1)	10)	ウ		安全対策	防犯カメラは管理会社及びセキュリティ会社が管理するものと考えて宜しいでしょうか。	そのようなご提案も可能です。
69	要求水準書（案）	24	第2	5	(1)	13)	イ		音環境の要求性能について	要求水準書（案）39頁 第6 2 (2) ウに「評価方法基準により性能が確認できない項目については、同等以上の性能を確保していることを確認し、その結果を本市に提出し、承諾を得ること」とありますが、住宅の床及び外壁の開口部の性能確保について、建物完成時の実測を以って性能確保を確認いただき承諾をいただくことは可能でしょうか。	本市は、実測の結果を含め、性能が適切に確保されていると判断できる結果・資料が提示された場合に、承諾をする予定です。
70	要求水準書（案）	27	第2	5	(2)	1)	②		駐車場について	「小さな子どものいる世帯の利用に配慮し、ベビーカーなどの大型荷物の積み下ろしがしやすい、ゆとりのある大きさの駐車ますの設置に努めること」とありますが、当該駐車ますの必要台数に指定がございましたらご教示いただきたいです。	当該駐車ますの設置台数については、事業者の提案によるものとします。
71	要求水準書（案）	28	第2	5	(2)	1)	②		付帯施設の要求水準	【外構（植栽・通路等）】と記載がありますが、外構の範囲として住宅敷地1全体の考えでよろしいでしょうか。	No. 50の回答を参照
72	要求水準書（案）	31	第3	1					業務区分	設計業務は事前調査業務（測量設計・地質調査、関係機関・団体との調整等）と設計業務（基本設計、実施設計）との記載がございます。事前調査業務、基本・実施設計期間を考慮し、令和6年度内の落札者決定を要望します。	No. 22の回答を参照

実施方針、要求水準書（案）に関する質問・意見書についての回答

No.	資料名	頁	該当箇所						項目名	質問内容	回答
			記載例								
			第1	1	(1)	1)	①	a			
73	要求水準書（案）	31	第3	1					業務区分	設計業務は事前調査業務（測量設計・地質調査、関係機関・団体との調整等）と設計業務（基本設計、実施設計）との記載がございます。にかほ市が予定する設計業務のスケジュールをご教示願います。	事業者の提案によるものとします。
74	要求水準書（案）	32	第3	4	(2)	ケ			工事費内訳明細書等の作成について	「工事費内訳明細書は、公共建築工事積算基準、公共建築工事標準単価積算基準等、国土交通省の定める積算基準及び内訳項目、単価に準じて作成を行うこと」とありますが、要求水準書(案)6頁(2)4行目に記載の通り、適用基準が示す性能を満たし、かつ貴市の承認が得られた場合は、適用基準以外の仕様による書類での提出を認めていただけますでしょうか。	協議を行うものとします。
75	要求水準書（案）	33	第4	4					工事監理業務に関する要求水準	工事監理業務に関する要求水準ですがBT0方式の性能発注方式と理解しますが、設計・工事業務を担当する構成企業と資本関係のない工事監理企業による業務が望ましいと考えますがいかがでしょうか。	工事監理業務を行う企業と建設工事を行う企業が同一であることを禁止してはおりません。
76	要求水準書（案）	34	第5	2					業務期間	建設期間は上記を基本とし、事業者の提案に基づいて本市と事業者との間で協議した上で、事業契約書において定める。とありますが引渡時期を含め令和8年2月以降の事業者提案も有効との理解でよろしいでしょうか。また公共工事として工期が厳しく、ある一部のハウスメーカー等に優位な工期と想定されます。工期の再検討を希望します。	本市は、令和8年4月からの入居開始を目標に事業を進めます。 これが可能な範囲内での調整は可能です。
77	要求水準書（案）	34	第5						建設業務に関する要求水準	建設業務に関する要求水準についてですが造成工事が令和7年10月完成との事ですが、実質工期は4カ月しかございません。造成直後かつ冬季工事、外構の陥没リスクも否定できません。工期の見直しをお願いします。	本市は、令和8年4月からの入居開始を目標に事業を進めます。
78	要求水準書（案）	39	第6	2	(2)	ア			住宅性能評価の取得について	住宅性能評価の取得について、従来通常の賃貸住宅ですと、同じ間取りの場合10戸に1戸程度取得をしております。本事業に関しては全住戸必要でしょうか。もしくは従来同様10戸に1戸程度の住宅性能評価取得でもよろしいでしょうか。	全住戸の取得を求めます。
79	要求水準書（案）	42	第7	4	(2)				完成式典支援業務	完成式典開催費の試算にあたり、招待者数をご教示願います。	50～100人程度を想定しています。
80	要求水準書（案）	43	第8	6					維持管理業務の要求水準	「建物保守管理業務」「建築設備保守管理業務」「外構等保守管理業務」「清掃業務」の要求水準の中に「定期的に」と随時記載されています。「定期的に」の回数等の指定をご教示ください。今後の費用算出の参考にしたい為です。	施設ごとの用途や特性に応じ、内容・回数は事業者の提案に基づくものとします。
81	要求水準書（案）	46	第8	6	(1)	7)	ア		長寿命化計画書の策定	本市は、本事業で整備する住宅を50年利用する予定である。とありますが建物の法定耐用年数は木造22年、軽量S造27年、重量S造34年、RC造47年となり一概に法定耐用年数とは違いますが、構造はRC造、重量S造等が望ましいとの理解でよろしいでしょうか。	住宅の構造形式については、事業者の提案に基づくものとします。
82	要求水準書（案）	46	第8	6	(1)	7)	②	ア	事業期間中の修繕計画	「大規模修繕については本事業範囲には含めないが、修繕計画は想定される大規模修繕を含めたものとする」と記載がありますが、大規模修繕は本事業外で、修繕計画の立案、提出までであ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。 大規模修繕は本事業の対象外ですが、修繕計画は、大規模修繕を含めたものとしてください。
83	要求水準書（案）	46	第8	6	(1)	7)	②	ア	事業期間中の修繕計画	【大規模修繕については本事業範囲には含めないが、修繕計画は想定される大規模修繕を含めたものとする。】と記載がありますが、大規模修繕は本事業外で、修繕計画の立案、提出までであるとの認識でよろしいでしょうか。	No. 82の回答を参照
84	要求水準書（案）	48	第8	6	(4)				外構等保守管理業務	外構等保守管理業務についてですが第2期工事予定地との境界ですがフェンス等で仕切る必要がありますでしょうか。また2期工事以降の敷地については市の管理との理解でよろしいでしょうか。	第2期整備の予定地との境界部分の対応について具体的な要求はありませんが、入居者の安全確保や利便性確保等のために、フェンス等を設置する必要があると判断される場合は設置してください。 第2期施工以降の予定地は、当面、本市が管理します。

実施方針、要求水準書（案）に関する質問・意見書についての回答

No.	資料名	頁	該当箇所						項目名	質問内容	回答
			記載例								
			第1	1	(1)	1)	①	a			
85	要求水準書 (案)	48	第8	6	(4)				外構等保守管理業務	外構等保守管理業務についてですが第2期工事予定地との境界をフェンス等で仕切る必要がありますでしょうか。また2期工事以降の敷地については市の管理とのご理解でよろしいでしょうか。	No. 84の回答を参照
86	要求水準書 (案)	49	第8	6	(6)	1)	ア		除雪業務	降雪状況に応じて～生活に必要な動線の通行が支障なくできるよう、除雪を行うことと記載がありますが、具体的に、降雪時●●mm以上などの数値でご教示願います。除雪業務の排雪は別途であるとの認識でよろしいでしょうか。	本市が実施する除雪の判断は、概ね10cm以上が基準となりますので、同等の判断基準で除雪を行ってください。 なお、排雪は本事業に含めます。
87	要求水準書 (案)	49	第8	6	(6)	1)	ア		除雪業務	【降雪時に、建物や工作物の屋根及び外構共用部の除雪を実施する。】と記載がありますが、具体的に、降雪時○cm以上なのか、数値でご教示願います。	No. 86の回答を参照
88	要求水準書 (案)	50	第8	6	(8)	1)	イ		修繕業務	「本事業において～大規模修繕工事としては取り扱わないものとし、計画修繕・更新に含めるものとする」と記載がありますが、修繕・更新の立案までが本事業の範囲であるとの認識でよろしいでしょうか。	大規模修繕工事以外の修繕・更新は全て本事業の対象として実施を求めます。
89	要求水準書 (案)	53	第9	6	(2)	1) 2)			入居者支援業務	公共性、公益性の高い施設であることから、にかほ市の関りも重要であるため、にかほ市のHP上や窓口での周知・広報活動も必須であると考えます。にかほ市としての当事業への支援体制、関わり方をご教示願います。	具体的な方法は決まっておりますが、本市が進める事業として、本市が実施している定住促進の取組や子育て支援の取組など、関連する取組の紹介とあわせて、若者支援住宅等の紹介を行っていく予定です。
90	要求水準書 (案)	53	第9	6					運営業務	入退去時の修繕・立ち合い・費用負担についての記載がありません。リスク分担も含めてご教示願います。	入居時及び退去時には事業者の立会を求めるものとします。 退去時の立会、原状回復の対応及び費用負担については、「第9 6. (5) 明渡し対応業務」に記載しておりますが、入居時の立会については記載がないことから、要求水準を修正します。
91	要求水準書 (案)	53	第9	6					運営業務	入退去時の修繕・立ち合い・費用負担についての記載がございません。リスク分担も含めてご教示願います。	No. 90の回答を参照
92	要求水準書 (案) 別紙7	2							成果物等の提出 について	実施設計の建築意匠・電気設備・機械設備における、営繕工事積算チェックマニュアル、建築工事積算数量算出書、建築工事費積算数量調書について、選ぶ工法によっては公共建築工事積算基準等関連資料等を満たせない可能性があります。要求水準書(案)6頁 (2) 4行目に記載の通り、適用基準が示す性能を満たし、かつ貴市の承認が得られた場合は、書類の体裁に関して協議することは可能でしょうか。	協議により決定するものとします。