

石橋複合施設整備事業 募集要項等に関する質問回答 令和2年5月15日

No.	資料名	頁	行	項目						意見・質問内容	回答
1	実施方針 (募集要項)	9 (12)	7 (8)	第2	2	(3)	③	イ,ウ	c., d.	「提案内容と同等以上」とあるのは、「要求水準書第1、8、(2)、ア複合施設施設の延べ床面積は2,200㎡以上」とある2,200㎡以上と解釈して宜しいですか。	複合公共施設の延床面積として2,200㎡以上を求めています。実績としては提案する複合施設の規模以上を求めます。
2	募集要項	10	3	第4	2					代表企業は応募手続きを代表して行う企業とありますが、グループの代表として構成企業、特に余剰地活用実施企業の事業用定期借地契約年数にわたって責任が及ぶことはございますか？	本施設の引渡し後には、余剰地活用事業における事業用定期借地権設定契約年数にわたり、代表企業に対して同契約に関する責任が及ぶことはありません。一方、基本契約第19条第3項において、本施設の引渡し前に特定事業者の責めに帰すべき事由により特定事業契約のいずれかが解除された場合は、市はすでに締結された他の特定事業契約も解除することができ、また締結されていない特定事業契約は締結しないことができることとしていますので、ご注意ください。
3	募集要項	10	32	第4	2	(1)	ウ			直接対話において、代表企業はその他の業務についての連帯責任を負わないという返答があったが、どちらが正しいのでしょうか。	募集要項P10 第4 2. (1) 【SPCを設立しない場合】ウは、市及び事業者に与えた損害は、損害を与えた当該構成企業が負担する趣旨の記載であり、代表企業がその他の業務について連帯責任を負うものではありません。なお、No. 2の回答も併せて参照ください。
4	募集要項	11	11	第4	2	(2)	イ			工事監理業務が別であれば、設計企業と建設企業は同一の企業でよいのか。	ご理解の通りです。設計企業と建設企業が同一であることを妨げるものではありません。
5	募集要項	11	13	第4	2	(2)	ウ			構成企業となる余剰地活用企業が市況の変化等の止むを得ない事由で参加できなくなった場合、市の承認を得れば変更することができると考えて宜しいでしょうか。	市としては、提案時点で判明している、または想定される市況の変化については、可能な限り見込んだうえで提案いただくことを望みます。想定を超える事象であって、特定事業者の責めに帰すべき事由によらずに余剰地活用事業実施企業が余剰地活用事業を実施できないと市が認めた場合には、提案を逸脱しない範囲で、事業者選定手続きの公平性を害しないと認められ、かつ市の承諾を得ることを条件に、余剰地活用事業実施企業を変更することができるものとします。
6	募集要項	12	5	第4	2	(3)	イ	a.		設計企業の資格要件ですが、入札参加資格者名簿の登録の名簿の種類は問わないのでしょうか。（「役務」か「測量コンサル」のいずれかを想定しています。）	入札参加資格者名簿の登録は「測量・コンサルタント等」を対象とします。
7	募集要項	12	5	第4	2	(3)	イ	c.		実績について「公共施設」であれば具体的な施設用途は問わないというところで宜しいでしょうか。	ご理解の通りです。公共施設であれば用途は問いません。
8	募集要項	12	13	第4	2	(3)	ウ	c.		実施方針と異なり、経営規模等評価結果通知書の総合評定値 (P) が1,200点から1,000点と緩和されているが、理由はあるのか。	広く事業者の応募を促すことを目的に設定しました。
9	募集要項	15	13	第6	1	(4)				当初から借地権譲渡、転借地をすることを前提とした提案は可能か。（借地契約のひな形第8条1項には事前承諾があれば可能な旨記載あり）	借地権譲渡、転貸を前提とした提案は可能です。ただし、提案書類において借地権譲渡及び転貸の時期、目的並びに譲渡又は転貸先の事業者の役割を明らかにしていただいたうえで、募集要項に定める要件を充足していると評価できることが前提です。また、事業用定期借地権設定契約の締結時に当該借地権譲渡または転貸について、市の事前の書面による承諾が必要な旨ご留意下さい。

No.	資料名	頁	行	項目					意見・質問内容	回答
10	募集要項	15	19	第6	3				建設を複数企業で行う場合、契約保証金またはそれに代わる保険契約は当該業務を代表するものが支払い若しくは保険締結を行えばよいのでしょうか。	可とします。
11	募集要項	19	1	別紙2					事業対象地隣接地に施主所有地がございます。余剰地活用企業の従業員駐車場として活用することは問題ありませんでしょうか。	問題ございませんが、本事業とは別途の手続きとなります。手続きは下野市財務規則に準じるものとし、詳しくは下野市総務人事課管財グループに問い合わせください。なお、進入路である私道の通行に関しては、所有者と個別に交渉ください。
12	要求水準書	8			8	(2)	イ		広場の開館時間及び休館日は児童館と同様とありますが、複合施設からのみ利用可能な広場とする必要がございますでしょうか？	児童館利用者専用の広場ではないため、複合施設外から出入りできないようにする必要はありません。ただし、安全面に十分配慮し、駐車場や道路を通行する車両等と干渉するなどの危険がないように配慮したものとしてください。また、市街地にあることから、公民館と児童館の共通の休館日（第3日曜・祝日・年末年始）や夜間における安全な利用を考慮し、管理しやすいように配慮してください。
13	要求水準書	10	28	第2	1	(1)	イ		北側市道及び東側道路からの歩行者及び自転車の動線を設けることありますが、安全性が確保されていれば、専用通路の設置はしなくて良いと考えてよろしいでしょうか。	歩行者や自転車の安全性が確保されるものであれば、専用通路等を必須とするものではありません。
14	要求水準書	15	10	第2	1	(2)	ウ	(イ) ⑬	エレベーターの台数は事業者からの提案ということでよろしいでしょうか。また人荷共用という理解でよろしいでしょうか。	エレベーターの台数は1台（人荷共用）を基本と考えますが、提案によるものとします。維持管理費等の縮減にも配慮して提案してください。
15	要求水準書	16	15	第2	1	(2)	ウ	(ウ) ⑦	文教通りに雨水管（HP1800）が埋設されています。当該敷地から接続可能ですか。接続可能な場合、直接放流か、一時貯留しオリフィスによって絞って放流するのでしょうか。接続が不可能な場合、浸透槽にての処理となりますが、公共施設用地、民間施設借用地それぞれに浸透槽を設置するのか、一か所にて処理するのかご指示ください。	文教通りに埋設されている雨水管への接続の可否及び接続方法については、直接、市下水道課にご確認ください。なお、事業区域内における雨水処理については、栃木県開発許可等審査基準を準用し検討してください。敷地内処理を基本としつつ、敷地外放流が必要な場合は、雨水の敷地外放流の可否、放流が可能な場合の放流先の処理能力については、設計の中で協議してください。浸透施設の個所数は提案によるものとしますが、栃木県開発許可等審査基準を準用し、周辺地域への影響等を勘案して検討してください。
16	要求水準書	18	5	第2	1	(2)	オ		駐輪場40台は複合施設専用という考えなのか、駐車場と同じく民間施設と共用という考えなのか。	駐輪場については、複合施設分は市が維持管理し、民間施設分は事業者が維持管理するため、区別できるように計画ください。施設配置・動線計画を踏まえ、利用者が利用しやすい計画としてください。
17	要求水準書	18	20	第2	1	(2)	カ		雨天時にも屋外で遊べるよう広場に面し庇を設けるとあるが、どの程度の面積を想定しているのか。	要求水準書P18に記載のとおり「雨天時もぬれずに靴脱ぎができるように広場に面して庇を設ける」ことを求めています。具体的な面積の想定はありませんが、複数の子どもがぬれずに靴の脱ぎ履きができるようにしてください。※ご質問は実施方針と併せて公表した「要求水準書(案)」によるものと思われるのでご留意ください。
18	事業者選定基準	7	7	4	4.2	(1)			ヒアリングとは事業者からの「プレゼンテーション」のようなものをイメージすればよいのか。（プレゼンテーションを実施するのであればそれ相応の準備が必要になるため。）	ヒアリングは事業者によるプレゼンテーション及び質疑応答を予定しております。パワーポイント等のプレゼンテーションツールの使用を可とする想定です。詳細は提案書提出日以降にご連絡します。
19	事業者選定基準	7	15	4	4.2	(2)	表2		各社規模や構造が違う提案の比較となりますが、（最低提案価格÷提案価格）×20点が不公平に働くことはありませんでしょうか。	同一の事業条件に基づいて提案を求めるため、不公平となることはないと考えます。

No.	資料名	頁	行	項目					意見・質問内容	回答
20	事業者選定基準	8	22	4	4.2	(4)	1)	4	参画企業に関して市内と管内で具体的に評価は変わるのでしょうか。	市内企業と管内企業は同等に評価します。
21	施設整備契約書(案)	1	9	第1条	2				質疑回答の優先順位は(1)この契約書(2)募集要項の間という認識でよろしいですか。	質問回答は、施設整備契約書第1条(総則)第1項に記載のとおり、「募集要項」の一部として定義しております。そのため、解釈の優先順位は(2)募集要項と同位です。
22	施設整備契約書(案)	17	32	第47条	1				この条項は市から直接設計企業や建設企業に対して個別に対価をお支払いいただけるという理解でよいか。	請負代金の支払いは、第1条(総則)第13項に基づき、受注者(共同企業体)へ支払います。 本条の趣旨は、受注者が資金調達を受けた金融機関等に対して、請負代金の代理受領を認めるための規定であり、ご質問のケースには該当しません。
23	事業用定期借地権設定契約(案)	3	4						貴市の承諾を得れば、余剰活用企業から【対象地の一部】を第三者へ転貸することは可能か。	ご理解のとおりです。転貸の提案における留意点は、No.9を参照ください。
24	事業用定期借地権設定契約(案)	4	22	第16条					契約期間前に撤退する場合は債務不履行に該当するでしょうか。中途解約条項として6か月前に書面にて申入れ、6か月分の賃料支払いの上、原状回復などを加える考えはございますか。	①事業用定期借地権設定契約の締結前に、余剰地活用事業企業が撤退する場合基本契約書第7条(特定事業契約)第2項違反として、市は基本契約及び施設整備契約を解除可能としております。 ②事業用定期借地権設定契約の締結後で、契約期間満了前に撤退する場合事業用定期借地権設定契約第16条(債務不履行等による終了)第1項及び第3項に該当し、地代の年度相当額を違約金として市へ支払うものとしております。後段について、本契約は借地借家法第23条第2項の事業用定期借地権の設定を規定しており、中途解約は想定していないため、中途解約条項を加える考えはありません。
25	事業用定期借地権設定契約(案)								契約書案には明記がないですが、余剰地活用企業が建物を新築所有し、第三者へ建物賃貸とするスキームは問題ないという理解でよいか。その場合、提案時に賃借するテナントの企業名まで公表しなければならないのか。	前段について、ご提案のスキームで問題ありません。後段について、賃借するテナントの企業名の提案書への記載は必須ではありません。
26	様式集	1	17						A3で作成する様式(図面集等)は折り込みをせず、A3のまま綴じ込みをすればよいか。(提出するファイルはA3とA4別々にすればよいか。)	ご理解のとおりです。A3は折り込まずにA3判のファイルで提出ください。
27	様式集								当社は栃木県以外に本社がある企業なのですが、県内で支配人登記された支配人がいます。捺印する代表者は支配人登記された代表者でもよいでしょうか。	入札参加資格者名簿において「代理店」欄に登録のある代表者であれば可です。
28	様式集								「商号又は名称」と「代表者名」それぞれに捺印をする形になっていますが、これは角印等を捺印することを想定していると解釈し、実際には印鑑登録された代表者印を捺印すれば事足りるのでしょうか。	ご理解のとおりです。
29	様式集								「提案内容と同様以上の公共施設の新築工事の設計(施工)実績」は新築工事のみが該当要件という解釈で宜しいでしょうか。	募集要項P12の「イc」及び「ウd」に示す実績は、いずれも新築工事の実績を求めるものです。

No.	資料名	頁	行	項目				意見・質問内容	回答
30	様式集			2-6	共通	①		現在事項証明書は納税証明書等と同様、募集要項発表日以降に発行されたものであれば受理いただけるという理解でよいか。また印鑑証明書は提出不要か。	ご理解のとおり、募集要項等の公表日以降に発行されたものであれば受理します。また、印鑑証明書の提出は不要です。
31	様式集			7-9				※7で様式に記載がない項目は別紙を添付ということは、1枚にまとめて行を挿入する形ではだめという理解でよいか、また借地期間が30年など長期の場合でも1枚にまとめるという理解でよいか。(30年分を1枚にまとめると文字が小さくなる、つぶれる等発生する可能性があるため。)	長期収支計画書(様式7-9)は、必要に応じて項目を追加・削除して作成してください。なお、算出根拠や費目の内訳等を記載する上で所定の様式に該当する項目がない場合は、別紙(様式7-9-2)を添付してください。横に長くなる場合は、複数ページに分割しても構いません。ただし、電子データ(CD-R)は、シートを分割せず、1シートで作成してください。
32	その他							公共、民間、双方が共通して利用できる設備を整備した際の維持管理、敷地区分はどのように決定するか。	要求水準書に規定する本施設に含まれず、提案で設けるもの(例:民間施設側の利用に供する駐車場、広場、ベンチ等)は民間事業者の借地範囲とし、事業者の負担で整備及び維持管理するものとして下さい。
33	その他							新型コロナウイルスの影響でのスケジュールの変更はないか。	スケジュールの変更は想定していません。十分に検討しましたが、予定どおりのスケジュールで進めてまいります。
34	その他							新型コロナウイルスの影響で、設計、施工等の業務を中止しなければならぬ状態になった場合や、代表企業、構成企業の通常の業務継続が困難となった場合は、契約の前後にかかわらず別途協議により内容の変更を行うことは可能か。	提案時点で判明しているまたは見込まれる影響については、応募者が提案書において可能な限りの対応を見込んでください。その上で、提案後にこれを超える影響があり、受注者の責めに帰すことができないものであるときは、例えば施設整備契約第25条に基づき設計・工事又は開館準備業務を中止することがあります。内容の変更の要否は当該中止の要否とあわせて市が施設整備契約第24条に基づき判断します。余剰地活用事業に関する考え方については、No.5及びNo.24を参照してください。いずれにしても、提案時点で想定できないやむを得ない事象が生じ、事業実施が困難となった場合には、関連する契約上の規定及び適用法令によって処理します。
35	その他							民間施設を含めた敷地全体で、雨水処理浸透施設等の計画を行ってよろしいでしょうか。	No.15を参照ください。
36	その他							余剰地活用事業について、民間施設と駐車場(公共施設用駐車場の民間側との共用部分を含む)を先行してオープンすることは可能か。	民間施設を先行してオープンする場合は、民間事業者の借地範囲のみを利用するものとしてください。市で維持管理を行う部分(本施設の駐車場や市と共用で利用する借地範囲外の車路等)を先行して運用開始することはできません。
37	その他							余剰地活用事業について、民間施設と公共施設のオープン時期を合わせる必要はあるか。	本施設と民間施設の開業時期は、必ずしも同時期とする必要はありません。ただし、民間施設を先行して開業する場合にはNo.36を参照ください。