

募集要項等に関する質問に対する回答

北坂戸地区多世代交流拠点整備事業における公募型プロポーザル方式による募集要項等に関する質問に対する回答は以下のとおりです。

| No. | 資料名 | 頁 | 項目等 | | | | 質問内容 | 回答 |
|-----|------|---|-----|-----|----|------------------|--|---|
| | | | 大項 | 中項 | 小項 | 番 | | |
| 1 | 募集要項 | 1 | 1 | (1) | | 資料 | ⑥設計施工一括請負契約書(案)、⑦事業用定期借地権設定契約書(案)の資料が公表されていません。いつ公表予定でしょうか。 | 契約書(案)は、本回答と同日に公開しましたので、詳細は、市のホームページをご覧ください。 |
| 2 | 募集要項 | 2 | 1 | (1) | | ⑧ 参考資料 | 参考資料として、敷地CADデータの提供は可能でしょうか。 | 参加表明書を提出した事業者に対して、CADデータ(平面図)を提供いたします。 |
| 3 | 募集要項 | 2 | 1 | (1) | | 参考資料 | 参考資料のCADデータがあれば提供お願いします。 | 〃 |
| 4 | 募集要項 | 2 | 1 | (1) | | 地質調査図 | 参考資料⑩：地質調査図は参加表明した代表企業に配布するのとありますが、配布は参加表明後すぐに配布されるのでしょうか。資格審査後になるのでしょうか。 | 参加表明書の受付後、早々に配布する予定です。 |
| 5 | 募集要項 | 4 | 1 | (3) | 1) | 対象地の状況 | 解体や樹木の撤去は事業者の負担とする中で、既存のフェンスや樹木のあるブロック等残して活用することは可能か。 | 活用することは可能ですが、事業期間中の維持管理や責任等については、事業者で行っていただくこととなります。 |
| 6 | 募集要項 | 4 | 1 | (3) | 1) | 対象地の現況等 | 支障となる公園施設の解体について事業者負担と記載ありますが、公共施設整備地及び民間施設整備地の区分に限らず事業者負担でしょうか。また、こちらについては貴市負担にてご検討いただけないでしょうか。 | 募集要項に記載のとおり、事業者の負担となります。 |
| 7 | 募集要項 | 4 | 1 | (3) | 1) | 対象地の現況等 | 予期できない地中障害等が発生した場合は事業期間、費用含め貴市と協議させていただくことは可能でしょうか。 | 別冊資料に「リスク分担表」に記載のとおり、予見できないものについては、事業期間も含めて協議させていただきます。 |
| 8 | 募集要項 | 4 | 1 | (3) | 1) | 地盤状況 | 対象地の地盤調査は未実施とありますが、配布された地質調査図と今回の事業用地とに大幅な差が生じた場合、別途協議と考えて宜しいでしょうか。 | 参考資料の地質調査図は事業参画にあたっての参考として公表するものです。現状の地質条件等は、事業者の責任において調査を行ってください。 |
| 9 | 募集要項 | 4 | 1 | (3) | 2) | 都市計画の変更等について | 用途地域の変更、都市計画決定(変更)は、予定通り行われるということで宜しいでしょうか。 | お見込みのとおりです。 |
| 10 | 募集要項 | 6 | 2 | (1) | 3) | ① 事業期間 | 事業用定期借地権設定契約の契約期間について、約二年間となる工事期間を除く考えでよろしいでしょうか。 | 募集要項に記載のとおり、工事期間中も事業用定期借地権設定契約の契約期間に含まれます。募集要項23頁の「5契約関係書類について」の「(3)事業用定期借地権設定契約の締結」をご覧ください。 |
| 11 | 募集要項 | 6 | 2 | (1) | 3) | ② 民間部分の事業終了後の取扱い | 事業者が市から無償譲渡を受けた既存樹木について、撤去・残置の方針を教えてください。 | 原則として、事業者が既存樹木の活用の提案を求めている以上、提案のとおりと考えておりますが、枯木等の事情による伐採・伐根等のやむを得ない場合は、譲渡した事業者の考えによります。 |
| 12 | 募集要項 | 6 | 2 | (1) | 3) | ② 事業期間終了後 | 「事業者が敷地を更地にして、市に返還」とあるが、この事業者とは設計業者、建設業者、工事監理業者を除く、代表企業のことでよろしいか。 | 敷地の更地返還義務(原状回復義務)については、事業用定期借地権設定契約に基づくため、契約当事者となる建物所有者(代表企業)となります。 |
| 13 | 募集要項 | 7 | 2 | (2) | 1) | 敷地の概要 | 5,000㎡程度の公共部分の敷地を確保しとありますが、飛び地での確保は可能でしょうか。 | 可能としますが、公共部分の維持管理等の負担を著しく損なうものは不可とします。 |
| 14 | 募集要項 | 7 | 2 | (2) | 1) | 敷地の概要 | 敷地面積の内訳について、増減の幅はどの程度許容されますか。(例:± 5%) | 敷地面積の内訳は目安であり、公共施設等の整備にあたり、要求水準を満たす整備内容が可能な範囲を許容します。 |
| 15 | 募集要項 | 7 | 2 | (2) | 1) | 敷地面積 | 事業用定期借地権設定契約締結までに定期借地権設定区域を特定する測量を行うとありますが、大幅な増減が発生した場合、公共用敷地を含めた増減協議をお願いします。 | 本公募で選定された事業者と協議のうえで判断させていただきます。 |
| 16 | 募集要項 | 7 | 2 | (2) | 2) | 多世代交流拠点の内容 | 駐車場について、公共部分に6台、民間部分に公共用30台ありますが、公共部分の6台は専用駐車場として分離して設置すると考えて宜しいでしょうか。 | 記載のとおり、公共部分の6台は、民間部分とは分離して専用駐車場として設置してください。 |
| 17 | 募集要項 | 8 | 2 | (2) | 3) | ③ 民間施設誘致施設 | 誘致施設の内容に「福祉・医療機能」とあるが具体的な機能を示して欲しい。 | 現時点で市が想定している機能はありませんので、参考資料⑧：坂戸市北坂戸地区まち・くらし再生事業基本計画を踏まえて、民間ノウハウ等を活用し幅広く提案してください。 |
| 18 | 募集要項 | 8 | 2 | (2) | 3) | ④ にぎわい広場 | 1,000㎡程度の防災機能を有したにぎわい広場を整備し、にぎわい創出することから公共の色合いが強いため、事業用定期借地の対象外としていただけないでしょうか。 | にぎわい広場は、募集要項等に記載のとおり、民間部分(事業用定期借地権の対象範囲)に整備してください。 |
| 19 | 募集要項 | 9 | 2 | (3) | 1) | ① 設計業務 | 公共部分の設計業務に「事前調査」とあるが、地盤調査、家屋調査、電波調査等が該当し、その調査範囲は民間敷地を含む全体とし、その費用は公共事業費に含むものとして考えればよろしいか。 | 事前調査は本事業の対象地全体となりますが、費用負担は、民間部分と公共部分の各々で負担することを想定しています。なお、公共部分については、公共部分の整備費用に含まれます。 |
| 20 | 募集要項 | 9 | 2 | (3) | 1) | ② 建設業務 | 什器備品設置業務は、要求水準書 3) 諸室に求める各諸室の要求水準に記載のあるもののみと考えて宜しいでしょうか。 | 本公募で市が求める什器備品設置業務は、要求水準書に記載した内容となりますが、事業者からの提案も拒むものではありません。 |
| 21 | 募集要項 | 9 | 2 | (3) | 2) | ② 公共用駐車場(30)台の確保 | 共用使用とありますが、駐車ラインの色分け程度の区分けで宜しいでしょうか。 | 民間部分の公共用駐車場は、民間利用者との共用利用も可能のため、区分け方法等については、事業者の判断で提案してください。 |
| 22 | 募集要項 | 9 | 2 | (3) | 2) | ② 公共用駐車場(30)台の確保 | 公共施設利用者の利用料は無料(時間制限なし)とありますが、時間無制限にしてしまうと終日施設内に駐車をする利用者も出てくる可能性があるため一定時間を超過した場合課金しても宜しいでしょうか。 | 民間部分の公共用駐車場(30台)に係る費用は、地代から控除しているため、募集要項等に記載のとおり費用が発生しない方法を提案してください。 |
| 23 | 募集要項 | 9 | 2 | (3) | 1) | ③ 既存樹木の活用 | 樹木の維持管理について公共部分についても事業者の責任と費用負担になるのでしょうか。 | 公共部分の樹木の維持管理については、市で行います。 |
| 24 | 募集要項 | 9 | 2 | (3) | 2) | ③ 既存樹木の活用 | 既存樹木は無償譲渡とありますが、公共部分の敷地に残す樹木は対象外と考えて宜しいですか。また、民間施設の土地の返還時における既存樹木の対応ですが、こちらは事業の観点から市に無償譲渡する可能性はございますでしょうか。 | 公共部分の樹木の維持管理については市で行いますので対象外です。民間部分の本事業期間終了時の樹木の取り扱いについては、事業期間終了時の3年前からの市及び事業者の協議によって決定させていただきます。 |
| 25 | 募集要項 | 9 | 2 | (3) | 2) | ③ 既存樹木の活用 | 既存樹木の活用について、樹木診断等は実施していますでしょうか。活用する樹木を選定する上で必要なご提供いただくことは可能でしょうか。 | 当市にて樹木診断は行っていません。必要な場合は事業者負担で調査を行ってください。 |

| No. | 資料名 | 頁 | 項目等 | | | | 質問内容 | 回答 | |
|-----|------|----|-----|-----|----|---|---------------|---|--|
| | | | 大項 | 中項 | 小項 | 番 | | | |
| 26 | 募集要項 | 9 | 2 | (3) | 1) | ④ | にぎわいの創出 | 定期的なにぎわいの創出する提案について、建物設置事業者による提案だけでなくイベント企業や企画企業他広く一般への貸出しによるコンテンツの充実を図るという考え方で良いか。 | 民間ノウハウを活用した幅広い提案を期待しているため、回答は控えさせていただきます。 |
| 27 | 募集要項 | 9 | 2 | (3) | 2) | ④ | にぎわいの創出 | にぎわい創出イベントは有償か無償とするかは自由と考えて宜しいでしょうか。 | 参加者からの参加費徴収の要否は事業者提案とします。なお、イベントの実施は、多世代交流拠点及び周辺地域のにぎわい創出を目的としていることにご留意ください。 |
| 28 | 募集要項 | 10 | 2 | (4) | 4) | | その他の契約 | 既存樹木の無償譲渡契約の内容を開示してください。(倒木等被害の損害賠償等の責任負担) | 責任負担については、譲渡先である事業者の責任によります。なお、譲渡しない公共敷地分の既存樹木については、当市の責任において損害の負担を行います。 |
| 29 | 募集要項 | 10 | 2 | (4) | 1) | | 基本契約 | 市と基本契約を締結する者において、代表企業、設計業務者、建設業務者との記載がございますが、基本契約の締結する者は代表企業のみとさせていただきますでしょうか。 | 基本契約は、設計・施工一括工事請負契約及び事業用定期借地権設定契約の締結に先立ち、本事業を包括する契約として契約締結を行うため、契約締結者を代表企業のみとすることは出来ません。 |
| 30 | 募集要項 | 10 | 2 | (4) | 2) | | 設計・施工一括工事請負契約 | 令和7年9月に設計・施工一括工事請負契約締結となっておりますが、工事着手まで数か月の時間があり、その期間中の設計打合せによる内容変更と工事費の変更への対応や、また物価変動が発生した場合の対応など、協議をお願いいたします。 | 募集要項等の記載内容のとおり対応とさせていただきます。 |
| 31 | 募集要項 | 10 | 2 | (4) | 2) | | 設計・施工一括工事請負契約 | [令和7年7月頃に契約し、9月予定の市議会の承認をもって効力を発する]とありますが、基本契約締結後の設計協議期間では、設計内容を協議する時間やコスト確認等を行う時間が短いため、設計・施工一括工事請負契約の締結時期についてご協議願います。 | ” |
| 32 | 募集要項 | 10 | 2 | (3) | 2) | ⑤ | 雨水排水処理 | 雨水排水処理について、貴市の基準値等指定はございますでしょうか。また、費用については雨水排水処理に関する工事費に対しての公共施設面積分を按分するという認識でよろしいでしょうか。 | 要求水準書に記載されている条例等基準に適合する規格としてください。なお、公共施設分の雨水排水処理施設については当市で工事費等を負担しますが、将来的に民間施設部分を解体した際に、公共施設部分の機能まで損なうことのないよう計画してください。 |
| 33 | 募集要項 | 10 | 2 | (3) | 2) | ⑤ | 雨水排水処理 | 公共敷地内の雨水処理施設は民間敷地と分離し、公共施設敷地内に設置する事で宜しいでしょうか。 | お見込みのとおりです。 |
| 34 | 募集要項 | 11 | 2 | (4) | 5) | | 各種契約の流れ | 設計施工一括請負契約の効力が9月議会承認以降に発揮する内容となっているが設計業務は議会承認以降に業務開始としてよろしいか。 | 設計・施工一括工事請負契約の効力は議会承認以降となります。事業者の判断で業務を開始してください。 |
| 35 | 募集要項 | 12 | 2 | (5) | 1) | | 公共部分の費用負担 | 公共部分の費用負担（公共部分の整備費）では公共部分の整備に係る費用の総額の上限が定められておりますが、優先交渉権者決定後の設計協議または物価変動によって、竣工時には公共部分の整備に係る費用の総額が上限を上回ることもありうるかと考えてよろしいのでしょうか。 | 公共部分の整備期間中の物価変動は、設計・施工一括工事請負契約に基づき対応させていただきます。詳細は、市のホームページに公開した設計・施工一括工事請負契約（案）をご覧ください。 |
| 36 | 募集要項 | 12 | 2 | (5) | 1) | | 公共部分の費用負担 | 解体撤去物の費用については、負担の公平性から公共と民間の敷地面積按分をお願いします。 | 募集要項に記載のとおり、事業者の負担となります。 |
| 37 | 募集要項 | 12 | 2 | (5) | 2) | | 民間部分の費用負担 | 固定資産税評価替えにより地価等の変動が生じた場合の地代の変更について、見直し基準日・頻度及び基準指標をご教示ください。 | 固定資産税評価替えは、3年ごとに実施され、直近では令和6年度課税分から実施しています。基準指標は、評価替えによる評価額の増減率などを検討しています。 |
| 38 | 募集要項 | 13 | 2 | (6) | | | 住民説明会等の開催 | 費用は事業者負担とありますが、会場については市役所の会議室等をお借りすることは可能でしょうか。また、坂戸市の担当部署責任者及び担当者の方の出席・同席・質疑への回答はお願いできますでしょうか。 | 住民説明会等は、事業者が対応して頂くこととなりますが、開催時期や具体的な内容については、協議の上で決定させていただきます。 |
| 39 | 募集要項 | 13 | 2 | (6) | | | 住民説明会について | 大店立地法に伴う住民説明会を開催予定となりますが、その説明会と兼ねて開催するという解釈でも宜しいでしょうか。 | ” |
| 40 | 募集要項 | 13 | 2 | (6) | | | 住民説明会 | 対象範囲やどの程度の規模を想定しておけば宜しいでしょうか。 | 住民説明会の対象範囲は、北坂戸地区住民を想定しています。開催時期や具体的な内容については、協議の上で決定させていただきます。 |
| 41 | 募集要項 | 13 | 2 | (7) | | | オープニングセレモニー | 混雑緩和の為セレモニーを開業日前に実施しプレオープンの実施を検討してもよろしいでしょうか。 | 募集要項に記載のとおり、オープニングセレモニーの開催内容や時期については、本公募で選定された事業者と協議によって決定させていただきます。 |
| 42 | 募集要項 | 13 | 2 | (7) | | | オープンセレモニーの開催 | 具体的な内容、費用負担等については市と事業者にて協議するのとありますが、収支計画に係る事項となります。事業者が過去の同様事例から内容を想定し、予算化した範囲内での負担として宜しいでしょうか。 | 募集要項に記載のとおり、オープニングセレモニーの開催内容や時期については、本公募で選定された事業者と協議によって決定させていただきます。現時点の必要な費用化は、事業者のこれまでの経験等を踏まえてご判断ください。 |
| 43 | 募集要項 | 13 | 2 | (7) | | | オープン | 公共施設のオープン前に民間施設側だけの先行オープンは可能でしょうか。 | 募集要項に記載のとおり、共同でのオープニングセレモニーを予定していますが、協議させていただきます。 |
| 44 | 募集要項 | 14 | 3 | (4) | | | 事業者の選定 | 選考委員会の人数・民間の割合をご教示ください。 | 公募期間内に選考委員の内容を開示する予定はありません。 |
| 45 | 募集要項 | 15 | 3 | (5) | | | 募集・選定スケジュール | 募集要綱に対する質疑及び回答が1回予定されていますが、質疑回答の齟齬や疑義について確認する為の個別対話の予定はありません。個別対話の機会を設定して頂けないでしょうか。(質疑回答内容の確認の機会を頂きたい。) | 個別対話の機会を設ける予定はありません。 |
| 46 | 募集要項 | 16 | 2 | (6) | | | 選考委員 | 本事業の選考委員会の委員に接触を試みた者は、本プロポーザルへの参加資格を失うとありますが、審査委員の公表は優先交渉権者決定後とあります。委員会が公表されていない中で、故意でなく接触した場合も失格となるのでしょうか。 | 故意でない場合は、失格とはなりません。故意に接触したことが明らかになった場合は、失格の対象とさせていただきます。 |
| 47 | 募集要項 | 16 | 3 | (6) | 1) | ① | 応募者の構成 | 民間施設の設計・施工業務を担う企業を構成員に加えることは可能でしょうか。一方で可能な場合でも基本契約（案）の民間事業者側には含まれないと考えて宜しいでしょうか。 | 本事業の構成員は、全て基本契約の契約当事者となります。そのため、基本契約書（案）の記載内容を踏まえて、事業者の判断で構成員を構成してください。 |
| 48 | 募集要項 | 16 | 3 | (6) | | | 応募者の構成など | 民間施設の設計業務・建設業務・工事監理業務を行う者（地元事業者含む）やプロジェクトマネジメントやエリアマネジメントを行う者は構成員とすることができますか。「下請け企業」は、複数のグループに参画することが可能ですか。 | 本事業の構成員は、全て基本契約書を締結して頂きます。そのため、募集要項等の記載内容を踏まえて、事業者の判断で構成員を構成してください。下請け企業の複数グループへの参画については、事業者間にて協議・調整してください。 |
| 49 | 募集要項 | 17 | 3 | (6) | 3) | ② | 公共部分の設計業務を行う者 | 設計会社とは別に、補助申請支援や樹木保全・活用に関する検討などを行う企業（要件に合致する設計の実績なし）を別構成企業として参加することで問題ないでしょうか。 | 本事業の構成員は、全て基本契約書を締結して頂きます。そのため、募集要項等の記載内容を踏まえて、事業者の判断で構成員を構成してください。 |

| No. | 資料名 | 頁 | 項目等 | | | | 質問内容 | 回答 | |
|-----|------|----|-----|-----|----|-----|-------------------------|--|--|
| | | | 大項 | 中項 | 小項 | 項目名 | | | |
| 50 | 募集要項 | 17 | 3 | (6) | 3 | ② | 公共部分の設計業務を行う者 | 公共部分の設計を行う者2社（いずれも資格要件を満たしている）を、もしくは2社のJVを構成員とすることはできませんでしょうか。 | 本公募ではJVでの公募は想定していませんので、本事業の構成員として参加してください。なお、本事業の構成員は、全て基本契約書を締結して頂くため、募集要項等の記載内容を踏まえて、事業者の判断で構成員を構成してください。 |
| 51 | 募集要項 | 16 | 3 | (6) | | | 応募者の構成など | 応募者として落選したのち、他の優先交渉を取った事業者に対して、構成員ではなくテナントとして出店することは可能でしょうか。（落札者が商業デベロッパー等の場合） | 可能とします。 |
| 52 | 募集要項 | 17 | 2 | (6) | 3 | ③ | 建設業務を行う者 | 本事業と同等規模の公共施設の実績とありますが、構造は問わないと考えて宜しいでしょうか。 | 公共施設の実績について、対象となる公共施設の構造までは問いません。 |
| 53 | 募集要項 | 17 | 3 | (6) | 3 | ③ | 公共部分の建設業務を行う者 | 実績を証明書類の提出については、財団法人日本建設情報総合センター（コリンズ）が提供しているデータでよろしいでしょうか。 | 差し支えありませんが、別途追加で確認資料を求める場合がございますので留意ください。 |
| 54 | 募集要項 | 17 | 3 | (6) | 3 | ② | 公共部分の建設業務を行うもの | 貴市の入札参加資格に登録したのですが（2024年8月通知書受領）まだ貴市HPに業者コードが反映されていない場合は参加資格要件書の該当欄は空けたまま提出させていただいても問題ないでしょうか。 | 参加表明がある場合には、ご連絡いただければ別途お伝えさせていただきます。 |
| 55 | 募集要項 | 18 | 3 | (6) | 5 | | 参加資格要件を満たさなくなった場合の対応 | 参加資格要件を欠くに至った場合とは具体的にどのような状態か。また質疑No.5、11、又はNo.13の時期における辞退も同様に扱われると考えてよろしいでしょうか。 | 本公募の参加後、本公募の参加資格要件がなくなった場合（例えば、民事再生法による再生手続きの開始など）を想定しています。 |
| 56 | 募集要項 | 19 | 4 | (1) | 4 | | 参加表明書について | 参加表明における代表企業において、申込者は本社の代表者ではなく支店の代表者でも申込は可能でしょうか。また、この場合、支店の代表者は本社の代表者からの委任状の取得は必要でしょうか。 | 参加表明書は、支店の代表者でも申し込むことは可能です。ただし、支店の代表者で申し込む場合は、委任状（様式2-4）の提出が必要となります。 |
| 57 | 募集要項 | 20 | 4 | (1) | 4 | | 参加表明書及び資格審査書類、実績審査書類の受付 | 提出書類に様式2-1～様式2-10までと記載がありますが、様式2-4委任状は代表企業および構成員にて記載のある委任事項について行う場合、提出不要という認識でよろしいでしょうか。 | 委任状（様式2-4）は、委任する必要がない場合は、提出不要です。 |
| 58 | 募集要項 | 23 | 5 | (1) | 3 | | 有効期間 | 基本契約の有効期間を20年以上30年未満であると記載されているが、設計事業者、建設事業者、工事監理事業者は設計施工一括工事請負契約終了時に終了と考えてよろしいでしょうか。 | 現在の基本契約書（案）では、基本契約の契約当事者は、基本契約の有効期間が終了するまで基本契約に基づく権利義務が生じるため、他の契約が終了しても基本契約に基づく権利義務は終了しません。ただし、優先交渉権者からの要望に応じて、改めて協議させていただきます。 |
| 59 | 募集要項 | 23 | 5 | (1) | 1 | | 基本契約について | 契約書（案）の条文については、協議により修正・変更が可能と考えて宜しいでしょうか。 | 契約書は、市と締結するまでに、本公募で選定された事業者と契約書の内容を協議することを予定しています。 |
| 60 | 募集要項 | 23 | 5 | (1) | 4 | | 違約金について | 「基本契約締結後、選定事業者が設計・施工一括工事請負契約及び、事業用定期借地権設定契約を締結しない場合、市は、この基本契約を解除することがある。」とありますが、違約金は基本契約締結後から発生し、基本契約締結以前は該当しないと考えて宜しいですか。 | 本事業における違約金は、基本契約締結以降に発生するため、基本契約締結前に違約金は発生しません。 |
| 61 | 募集要項 | 23 | 5 | (1) | 3 | | 有効期間 | 基本契約に関する協議の権利が優先交渉権者である場合、権利取得後の協議が整わない際は、契約後であっても代表企業並びに構成企業は基本契約の解除を申し入れることができると考えてよろしいでしょうか。 | 基本契約締結後、事業者からの基本契約の解除申し入れは想定していませんが、設計・施工一括請負契約などの契約ができない場合は、基本契約も解除することを想定しています。 |
| 62 | 募集要項 | 24 | 5 | (3) | 5 | ① | 借地期間 | 賃貸借開始日（事業用定期借地権設定契約締結日）からとなりますが、契約締結日は物件引渡し日と同日になりますでしょうか。契約締結日と物件引渡し日が異なると、事業期間が短くなり事業計画に支障をきたします。 | 土地の引き渡しは、原則として、事業用定期借地権設定契約と同日を想定しています。詳細は、市のホームページに公開した事業用定期借地権設定契約（案）をご覧ください。 |
| 63 | 募集要項 | 24 | 5 | (3) | 5 | ② | 地代の支払い額（地代単価） | 上記と一部重複しますが、契約締結日から賃料発生と定められておりますが、物件引渡し日と異なると、土地の使用が出来ない状態で賃料発生するという矛盾が生じます。 | 原則として、地代の発生は、事業用定期借地権設定契約の締結日から発生し、土地の引き渡し時期も事業用定期借地権設定契約の締結日を予定しています。 |
| 64 | 募集要項 | 24 | 5 | (2) | 1 | | 設計・施工一括工事請負契約について | 追って案を公表するとありますが、公表の時期をご教示お願い致します。支払い条件は事前にご教示頂く事は可能でしょうか。 | 契約書（案）は、本回答と同日に公開しましたので、詳細は、市のホームページをご覧ください。 |
| 65 | 募集要項 | 24 | 5 | (3) | 1 | | 事業用定期借地権設定契約について | 追って案を公表するとありますが、公表の時期をご教示お願い致します。 | 〃 |
| 66 | 募集要項 | 25 | 5 | (3) | 5 | ① | 借地期間 | 建築工事期間中も事業用定期借地期間とするお考えで宜しかったでしょうか。（工事着手前の公正証書締結） | ご理解のとおりです。建設工事の着手は、事業用定期借地権設定契約の締結後となります。 |
| 67 | 募集要項 | 25 | 5 | (3) | 5 | ② | 地代の支払額 | 建築工事期間中も事業用定期借地期間とする場合、開業後の地代と同額を支払うという考え方で宜しかったでしょうか。 | ご理解のとおりです。事業用定期借地権設定契約に基づいて地代の改定がある場合等を除いて、建設工事期間中の地代についても、本公募で選定された事業者の提案する地代を支払って頂きます。 |
| 68 | 募集要項 | 25 | 5 | (3) | 5 | ④ | 保証金 | 提案価格の3か年分とありますが、通常の実業用定期借地権設定契約と比較すると高額となります。賃料支払等の債務の担保としてであれば、最大でも1か年程度と考えますが、いかがでしょうか。 | 募集要項等の記載内容のとおりとさせていただきます。 |
| 69 | 募集要項 | 28 | 9 | (3) | | | 設計協議図の遵守 | 事業用定期借地権設定契約の締結までに多世代交流拠点の設計協議図を作成とあります協議図の対象施設と内容をお示しください。 | 設計・施工一括工事請負契約締結前に行う設計協議は、具体的な設計業務を着手する前に、本公募で選定された事業者の企画提案書に基づく要求水準書等のすり合わせを想定しています。事業用定期借地権設定契約締結前の設計協議は、建設業務を着手する前に、設計業務で作成した設計図書に基づく協議と想定しています。設計協議図は、その協議に必要な図面を想定しており、対象施設は、設計業務及び建設業務の範囲となります。 |
| 70 | 募集要項 | 28 | 9 | (1) | | | 本事業の取りやめ | 都市公園移転に伴う都市計画の手続き等が困難な場合、本募集を取りやめることがあります。都市計画手続きはいつまでに完了する予定でしょうか。 | 事業用定期借地権設定契約の締結前までに完了する予定です。 |
| 71 | 募集要項 | 28 | 9 | (2) | | | 多世代交流拠点でのにぎわい創出について | 市が主催するにぎわい創出事業・イベント等の開催頻度は年間どの程度を想定していますか。 | 令和6年度の北坂戸地域交流センター実施事業数と同程度（10事業）を想定しています。なお、事業の内容等は、北坂戸地域交流センターのホームページをご覧ください。 |
| 72 | 募集要項 | 28 | 9 | (2) | | | 多世代交流拠点でのにぎわい創出について | 市が主催するにぎわい創出事業・イベント等を行う場合がありますが、年間何回程度を開催予定かご教示ください。 | 〃 |

| No. | 資料名 | 頁 | 項目等 | | | | 質問内容 | 回答 |
|-----|-------|----|-----|-----|----|---|--|--|
| | | | 大項 | 中項 | 小項 | 番 | | |
| 73 | 要求水準書 | 9 | 2 | (2) | 1) | | 事業者に提案を求める多世代交流拠点 子ども図書館について、現時点では近隣の幼稚園が閉園するなどこどもの数が減っており、高齢者の需要のほうが高いのではないかと考えます。一部高齢者用のスペースを設けるなどの提案は可能でしょうか。 | 不可とします。 |
| 74 | 要求水準書 | 11 | 3 | (1) | 1) | ① | 多世代交流拠点の機能 各施設の建築基準法、消防法の用途の想定をお示しください。 | 要求水準書の記載内容をご確認ください。 |
| 75 | 要求水準書 | 11 | 3 | (1) | 1) | ① | 多世代交流拠点の機能 公共施設に出張所を整備することとありますが、東側隣地団地内の北坂戸出張所が移転すると考えて宜しいでしょうか。 | お見込みのとおりです。 |
| 76 | 要求水準書 | 13 | 3 | (2) | 1) | ② | 建築計画（公共施設・民間施設） 公共施設と民間施設は、管理区分が明確になるよう配慮すること。とありますが、想定している管理区分は具体的にどのようなものかご教示をお願いします。 | 民間部分と公共部分が一体的に利用可能な多世代交流拠点の提案を期待していますが、市と事業者の維持管理や責任の所在等を明確に区分けした提案を想定しています。 |
| 77 | 要求水準書 | 13 | | | | ② | 建築計画 公共施設と民間施設を別棟としたうえで、ブリッジ等で接続することは可能でしょうか。 | 提案は可能ですが、公共と民間の管理区分や責任の所在は明確に分けた提案としてください。 また、事業期間満了後、民間施設が撤去されても公共施設に支障がないよう計画してください。 |
| 78 | 要求水準書 | 14 | 3 | (2) | 2) | ① | 駐車場施設 「公共施設の駐車場内には、公用車用の電気自動車充電設備を設置すること」と記載されていますが、公共用充電設備が必要とされる1基は、公用車用駐車場2台分のどちらかに停めた車が、そのまま充電できるように計画するのか、別途、充電専用のスペースを設けるのかどちらでしょうか？ | 公用車用駐車場2台分のうち1台分を、充電用スペースとして計画してください。 |
| 79 | 要求水準書 | 14 | 3 | (2) | 2) | | 公用車用の電気自動車充電設備 民間駐車場では急速充電設備の指定がありますが、公用車用は指定されていません。民間提案で宜しいでしょうか。 | お見込みのとおりです。 |
| 80 | 要求水準書 | 14 | | | | ① | 駐車場施設（公共施設・民間施設） 「車両動線の具体的な出入口位置は、市や関係機関との詳細な協議により決定すること。なお、多世代交流拠点への車両の出入口は、進入・退出方向等 全て左折として設けること。」と記載がありますが、左折と右折双方の出入口を計画することは不可という認識でよろしいでしょうか。 | 要求水準書に記載のとおり、進入・退出方向等の全て左折として計画してください。 |
| 81 | 要求水準書 | 14 | 3 | (2) | 2) | ① | 駐車場施設 バスの停留所とあるが、バス停にベンチの設置は必要でしょうか。 | 市の要求水準書において設置を義務づけていませんが、事業者提案により、ベンチを設置することは可能です。 |
| 82 | 要求水準書 | 14 | 3 | (2) | 2) | ① | 駐車場施設（公共施設・民間施設） 敷地内に、市民バスの停留所（屋根付き）を設けること。となりますが、バスベイ型とロータリー形式（敷地内回遊）のどちらを想定されていますか。 | どちらでも可能ですが、市民が活用しやすい提案を期待しています。 |
| 83 | 要求水準書 | 14 | 3 | (2) | 2) | ① | 駐車場施設（公共施設・民間施設） バスベイ型の場合、市道第3841号線（北側）、市道第4021号線（西側）のどちらに設置されることを想定されていますか。 | 市民バスの停留所は、公共施設、民間施設のどちらにもアクセスしやすい位置に設置することとし、設置個所の指定はありません。なお、市民バスの運行及び敷地内の安全に十分配慮した計画としてください。 |
| 84 | 要求水準書 | 14 | 3 | (2) | 2) | ① | 駐車場施設 市民バスの停留所について、市民バスはどのようなルートを想定されているのでしょうか。 | 現在の運行ルートは、ホームページでご確認ください。なお、将来的に見直す予定ですが、現時点でお示しすることはできません。 |
| 85 | 要求水準書 | 14 | 3 | (2) | 2) | ① | 市民バスの停留所 市民バスの停留所（屋根付き）を設ける事とあります。当該車両のメーカー・仕様・大きさ（寸法）をご教示ください。 | 市民バスのメーカー指定はありませんが、現在想定している市民バスの大きさは、35人乗り（全長約7m程度）のバスを想定しています。 |
| 86 | 要求水準書 | 14 | 3 | (2) | 2) | ① | 駐車場施設（公共施設・民間施設） 市民バスのサイズを教えてください。（大型路線バスかマイクロバス、ワゴンタイプの小型なのか） | 〃 |
| 87 | 要求水準書 | 15 | 3 | (2) | 2) | ④ | 案内・サインについて 施設内外看板を設置し、来訪者向け情報発信看板の設置とありますが、公共施設の内部に設置する場合は、公共施設の整備費用に含むという考え方で宜しいでしょうか。設置場所により協議となりますでしょうか。 | 公共部分（屋内屋外問わず）に設置する場合は整備費用に含むものとし、民間部分に設置する場合は事業者の負担とします。なお、情報発信看板の運用方法等については、別途協議するものとします。 |
| 88 | 要求水準書 | 15 | 3 | (2) | 3) | ⑤ | その他 多世代交流拠点の電源供給接続口付近に電源車が横付けできることとありますが、災害時の対応と考えると宜しいでしょうか。 | お見込みのとおりです。 |
| 89 | 要求水準書 | 15 | 3 | (2) | 2) | ⑤ | その他 災害時用公衆電話の為の配線確保とは、引込等は別途とし、空配管に導入呼び線を準備し設置場所は協議という事で宜しいでしょうか。 | 災害時用公衆電話は市で用意しますが、引き込みも含めて事業者にて、災害時用公衆電話が設置可能なしつらえとしてください。なお、設置場所は、本公募で選定された事業者と協議させていただきます。 |
| 90 | 要求水準書 | 16 | 3 | (4) | | | にぎわい広場の要求水準書 イベントや災害時に活用可能な水道設備及び電源設備を確保する事とありますが、公共上水道及び、公共電力が使用できる設備とし、井戸水や自家発電設備からの供給までは必要ないと考えて宜しいでしょうか。（災害時に水道の断水、停電の可能性がある為） | お見込みのとおりです。災害時の供給方法については、事業者提案として、民間ノウハウ等を活用した幅広い提案を期待しています。 |
| 91 | 要求水準書 | 17 | 3 | (5) | 1) | ① | 建築計画 公共施設は施設区分毎に管理が行える仕様とありますが、具体的に施設区分の考え方をご教示ください。 | 公共施設の施設区分は、要求水準書の「(6) 公共施設（必要な諸室等）の要求水準書」の記載内容をご確認ください。 |
| 92 | 要求水準書 | 17 | 3 | (5) | 1) | ① | 建築計画 「屋外に大型土のう（1t用）を4体設置可能なスペースと作業車両を横付け可能なスペースを確保すること。（4m×5m程度）」と記載がありますが、土のうと作業車両が横付けできれば良いという認識でよろしいでしょうか。 | 要求水準書に記載のとおり、土のうの設置場所と、作業車両の横付け可能な設置場所を確保してください。 |
| 93 | 要求水準書 | 17 | 3 | (5) | 1) | ① | 建築計画 屋外に大型土のう設置とあるが、ゲリラ豪雨等に対する対策用と考えてよいでしょうか。上記のための場合、災害時に設置予定の場所があれば教えてください。（例：駐車場出入口に設置等） | お見込みのとおりです。災害時の土のうの設置箇所は、本事業の対象地以外にも設置する可能性があるため、災害時の状況に応じて異なります。 |
| 94 | 要求水準書 | 18 | 3 | (5) | 2) | ① | 設備（全般） 雨水排水ルートは建築物の内部及び下部を通過しないこととありますが、雨水貯留槽施設はどのように考えれば宜しいでしょうか。 | 公募資料でお示ししている開発要綱や条例等の基準を満たす施設整備としてください。 |
| 95 | 要求水準書 | 19 | 3 | (5) | 2) | ② | 電気設備 電話設備、情報通信設備の契約者は貴市と考えて宜しいでしょうか。 | お見込みのとおりです。 |
| 96 | 要求水準書 | 19 | 3 | (5) | 2) | ② | 電気設備 災害時、事務所兼出張所を3日間稼働させるための自家発電装置を設置とありますが、空調設備も含む電力量を確保するという事で宜しいでしょうか。 | お見込みのとおりです。 |
| 97 | 要求水準書 | 20 | 3 | (5) | 2) | ⑤ | 警備設備 警備設備は設置業務のみで、機械警備等の維持管理運営契約は別途と考えて宜しいでしょうか。 | お見込みのとおり、本事業には維持管理及び運営業務は含まれておりません。 |
| 98 | 要求水準書 | 22 | 3 | (6) | 2) | | 必要な諸室及び基準面積等 各諸室面積について、増減の幅はどの程度許容されますでしょうか。（例：± 5%） | 増減の幅は、5%程度と想定しています。 |

| No. | 資料名 | 頁 | 項目等 | | | | 質問内容 | 回答 | |
|-----|-------|----|-----|-----|----|---|----------------------|--|--|
| | | | 大項 | 中項 | 小項 | 番 | | | |
| 99 | 要求水準書 | 27 | 3 | (6) | 3 | ⑦ | 施工業務を行う者 設計業務を行う者 | ⑦多目的ホールの利用について要求水準書の通り講演会・団体総会の使用目的のみとし、コンサートや演奏会(大音量の音楽等)の利用はないものと読み取れます。 ③防音室・⑧多目的室と異なり「浮き床構造」などの高い防音は不要とし吸音性のあるグラスウールなどにより要求水準に則して計画を行う認識で相違ないでしょうか。事業費に大きく影響がございますので、明確にお答えいただけますと幸いです。 | 要求水準書に記載されている水準は、市が最低限求める水準のため、それを上回る提案をしても問題ありません。要求水準書に記載の利用用途や諸室仕様等に即した計画並びに、維持管理やメンテナンスのし易さに配慮し、市が負担する維持管理費用の負担が軽減される計画としてください。 |
| 100 | 要求水準書 | 27 | 3 | (6) | 3 | ⑦ | 多目的ホール | 卓球、バドミントンでの競技利用とありますが、天井高さとしては、地域での市民活動という形での天井高さの設定で宜しいでしょうか。 | お見込みのとおりです。 |
| 101 | 要求水準書 | 27 | 2 | (6) | 3 | ⑦ | 多目的ホール | 多目的ホールに搬入する車両の大きさ(〇トントラック等)を教えてください。 | 搬入車両は、4トントラックが設置できるスペース等を確保してください。 |
| 102 | 要求水準書 | 29 | 3 | (6) | 2 | ⑩ | 調理室 | 調理台にコンロとあるが、ガスかIHどちらでしょうか。ガスの場合坂戸ガス使用と捉えて宜しいでしょうか。 | 事業者の提案とします。なお、都市ガスの場合は、市が供給可能なガス事業者と契約します。 |
| 103 | 要求水準書 | 30 | 3 | (6) | 2 | ⑪ | こども図書館 | こども図書館の対象年齢は、どのように想定されておりますでしょうか。 | 対象年齢は18歳以下を想定していますが、主な利用者は、乳幼児、園児、小学生を見込んでいます。 |
| 104 | 要求水準書 | 30 | 3 | (6) | 2 | ⑪ | こども図書館 | こども図書館では、電子図書の活用は想定されておりますでしょうか。 | 電子図書は、図書館利用登録者が個人のPCやスマホ等から電子図書館HPにアクセスして利用しますので、こども図書館に限らず利用が可能です。 |
| 105 | 要求水準書 | 30 | 2 | (6) | 3 | ⑪ | 子ども図書館 | 21ページの諸室計画には閉架スペースの隣に搬入車とあるが、諸室仕様にはその記載がない。車両の大きさ(〇トントラック等)及び、図書館を2階に配置した場合の搬入ルートは乗用エレベーターでよいか教えてください。 | 搬入車は、4トントラックが設置できるスペース等を確保してください。また、図書館を2階に配置した場合の搬入ルートについては、乗用エレベーターで問題ありません。 |
| 106 | 要求水準書 | 38 | 3 | (7) | 1 | ① | 公共施設の構造計画の要求水準 | 構造種別について想定・指定はありますか。 | 公共施設の構造は、要求水準書に記載の水準を踏まえた構造でとってください。 |
| 107 | 要求水準書 | 38 | 3 | (7) | | ② | 施設の耐久性に関する目標性能 | 耐用年数38年以上とされていますが、材料の損耗や劣化などの物理的な耐久性だけでなく、機能的、経済的な意味を含めた利用可能年数を指すのでしょうか。骨格材の肉厚が4mmを超えるもの・重量鉄骨造を想定しています。 | 「減価償却資産の耐用年数等に関する省令」(昭和40年大蔵省令第15号)を参照ください。鉄骨造・事務所用の法定耐用年数を満たす建物を建築する場合と同等以上の基準としてください。 |
| 108 | 要求水準書 | 40 | 5 | (1) | | | 業務の概要 | 公共施設を整備するために必要な開発許可等がありますが、想定の内容をお示しください。また、地目変更はなされていると考えてよろしいでしょうか。 | 公共施設を整備する際に必要な手続きを想定しています。具体的な内容は、本公募で選定された事業者が必要な関係機関と協議してください。地目については、現時点で変更していません。 |
| 109 | 要求水準書 | 40 | 5 | (1) | 1 | ③ | 設計・法令に基づく各種許可及び関連業務 | 開発について、全体敷地で開発申請を想定していますか。または官民それぞれでの開発申請を想定していますか。全体敷地で申請する場合、費用は面積案分で宜しいですか。 | 民間部分は、代表企業(民間建物所有者)が施主となる民間開発事業で、公共部分は、市が施主となる公共事業(請負契約)となることを踏まえて、適切な手続き等を行ってください。なお、公共施設を整備に必要な申請費用等は、公共部分の整備に含まれています。 |
| 110 | 要求水準書 | 40 | 5 | (1) | 1 | ⑤ | 申請業務 | 公共施設と民間施設の確認申請敷地や開発許可に係る申請敷地は分割すると考えてよろしいでしょうか。 | 〃 |
| 111 | 要求水準書 | 40 | 5 | (1) | 1 | ⑤ | 申請業務 | 確認申請は計画通知扱いとなることでよろしいでしょうか。またその場合R6年11月の建築基準法の改正にともない指定確認検査機関による審査とすることは可能でしょうか。 | 公共施設部分は、計画通知による指定確認検査機関での審査は可能です。 |
| 112 | 要求水準書 | 42 | 5 | (2) | 3 | ① | 設計業務 | 公共施設部分の設計業務には、本地区全体の配置計画を含む。とありますが、具体的にはP16に記載の民間施設の要求水準の内、その他の施設の機能のことを示すものと考えて宜しいでしょうか。 | 本事業は、民間部分と公共部分を含めた多世代交流拠点を整備する事業のため、主な内容は「その他の施設」となりますが、それ以外にも、にぎわい広場や外構計画や、車両計画など市民の活用や住環境、安全に影響する内容も含むことを想定しています。 |
| 113 | 要求水準書 | 42 | 5 | (2) | 2 | ② | 説明会の実施 | 説明会の実施とありますが、開催時期は一括工事請負契約後の実施でしょうか。説明会での要望などについて設計変更が生じる場合の扱いについてお示しください。 | 説明会等については、事業者が対応して頂くこととなりますが、開催時期や具体的な内容については、協議の上で決定させていただきます。 |
| 114 | 要求水準書 | 42 | 5 | (2) | 3 | ② | 設計図書 | 基本設計・実施設計の設計業務完了時に設計図書の提出と記載がありますが、設計業務完了時期をお示しください。 | 本事業の事業スケジュールは、事業者によって異なるため、募集要項等を踏まえて、適切なスケジュールを計画してください。 |
| 115 | 要求水準書 | 42 | 5 | (2) | 2 | ③ | 工事内訳書の作成 | 基本設計・実施設計業務の完了に併せて作成とありますが、後半の文章では、設計・施工一括工事請負契約前に市の担当者の確認を得ることと読めます。内訳書の提出時期についてお示しください。 | 工事内訳書は、公共部分の整備費のうち、建設業務並びに工事監理業務に関する費用の確認を行うため、公共施設の建設工事着工前に確認することを想定しています。 |
| 116 | 要求水準書 | 43 | 5 | (2) | 5 | ④ | 設計業務を行う者 | 都市開発法の開発行為に係る内容について記載がございますが、性質の変更による開発行為が発生するということでしょうか。 | 本事業の対象地が都市公園であるため、本事業によって宅地化が必要となるため都市計画法の開発行為に該当すると考えています。詳細については、本公募の選定された事業者が関係部署と協議することとなります。 |
| 117 | 要求水準書 | 48 | 6 | (2) | 7 | | 開館準備業務 | 市が実施する開設準備業務が円滑にできるよう維持管理業務を中心に支援・協力を行うこと、とありますが、具体的にはどのような支援が必要となりますでしょうか。 | 公共施設は、市が管理運営を行うため、開設に向けて、設備の試運転等や市の備品搬入等の支援を想定しています。 |
| 118 | 要求水準書 | 50 | 7 | | | | 工事監理業務 | 監理業務内容に交付金申請の書類作成補助業務が含まれていないとしてよろしいか。 | 本公募では、監理業務内容に交付金申請業務を含めていませんが、設計業務と工事監理業務は、設計業務を行う者が兼ねることも可能なため、交付金申請業務の内容を踏まえて、事業者でご判断ください。なお、交付金申請業務の費用負担については、様式5-23の算定根拠の欄に記載してください。 |
| 119 | 審査基準書 | 8 | 1 | | | ① | 評価項目 | 大規模店舗の運営実績の疎明資料は来店法届け出写し(該当数字の部分抜粋)でよいでしょうか。 | 大規模店舗の運営実績を証明できる書類は、該当部分の抜粋でも問題ありませんが、運営実績を示す事業者が運営していることが把握できる書類を提出してください。 |
| 120 | 審査基準書 | 9 | 2 | | | ① | 評価項目 | 疎明資料は何を提出すればよいでしょうか。 | 実績を証明する書類は、本公募の事務局等がその実績を判断できる書類を提出してください。 |
| 121 | 審査基準書 | 8 | 2 | | | ① | 評価項目 | 公共部分の設計を行う者2社(いずれも資格要件を満たしている)、もしくは2社のJVを構成員とする場合、1社の設計業務実績ともう1社の補助金業務実績を合わせて応募者としての評価、配点を受けることは可能でしょうか。 | 公共部分の設計業務を行う者の構成員は、事業者の判断となりますが、交付金申請支援業務の実績を有する社は、募集要項17頁の「②公共部分の設計業務を行う者」の全ての条件を満たしていることが条件となります。なお、設計業務を2社で行う場合は、設計業務を「主」で行う社と「補佐」で行う社を定めてください。実績の評価は、主で行うものの実績のみ評価の対象とさせていただきます。 |

| No. | 資料名 | 頁 | 項目等 | | | | 質問内容 | 回答 | |
|-----|----------|----|-----|----|----|-------------|--|--|--|
| | | | 大項 | 中項 | 小項 | 番 | | | |
| 122 | 審査基準書 | 9 | 2 | | | ② 評価の視点及び配点 | 設計実績を保有しない別の会社を構成企業として参加することで、「②補助金業務の実績」の配点は認められるでしょうか。 | 市の国庫補助金申請業務は、本事業の設計業務となるため、募集要項17頁の「②公共部分の設計業務を行う者」の全ての条件を満たしていることが条件となります。そのため、本公募の参加要件を満たしていない場合は評価の対象になりません。 | |
| 123 | 審査基準書 | 9 | 2 | | | ② 評価の視点及び配点 | 「②補助金業務の実績」にも「本事業と同等規模以上」限定になるのでしょうか。 | 交付金申請業務の実績は、交付金申請業務を行った実績となるため、本事業と同等規模以上の制限は設けていません。 | |
| 124 | 審査基準書 | 9 | 2 | | | ② 評価の視点及び配点 | 「設計業務を行った実績」とありますが設計業務とは基本設計業務又は実施設計業務、どちらかの実績で宜しいでしょうか。 | 設計業務を行った実績は、本事業と同等の設計業務の実績として評価するため、基本設計と実施設計業務のどちらの実績でも問題ありません。ただし、基本設計以前に行う基本計画や基本構想などの設計業務は、実績の評価対象にはなりません。 | |
| 125 | 審査基準書 | 9 | 2 | | | ② 設計業務の実績 | 同等規模以上の設計業務とあるが、一棟として同規模か、計画地内建築物の合計としてよろしいか。また新築、増築、改修などの条件の記載が無いので具体的に実績として認められる範囲を確認したい。 | 設計業務を行った実績は、本事業と同等の設計業務の実績として評価するため、本事業と同様の単独棟の設計業務の実績となります。また、本事業で行わない増築や改築の設計業務は、実績の評価対象にはなりません。 | |
| 126 | 審査基準書 | 10 | 3 | | | ① 評価項目 | 疎明資料は何を提出すればよいでしょうか。 | 実績を証明する書類は、本公募の事務局等がその実績を判断できる書類を提出してください。 | |
| 127 | 審査基準書 | 10 | 3 | | | ② 評価の視点及び配点 | 「建設業務実績を2実績まで提示可能」とありますが、様式集1、様式2-7、参加資格要件確認書の1枚目はやはり最大2件までとのことですが、2枚目【記入要領】には「※2最大3件まで記載することが可能」とあります。3件記載してよろしいのでしょうか？ | 誤記のため、様式集の「様式2-7」の記入要領は、「※2上記実績は、最大2件まで記載することが可能とし、複数実績を記載する場合は票を追加すること。」に修正させていただきます。 | |
| 128 | 審査水準書 | 12 | 1 | ⑥ | | | 既存樹木の活用 | 既存樹木を敷地内に配置する事によって配点方法を定めていますが、例えば既存樹木を使用した地域住民の為の什器等の提案をした場合でも既存樹木の活用対象となりますでしょうか。 | 既存樹木の活用における評価は、「評価の視点」に記載された内容に基づき、選考委員が評価を行います。 |
| 129 | 審査水準書 | 13 | 2 | | | | 樹木活用の採点方法 | 各幹周による採点基準について、評価点の幹周の範囲と別紙樹木一覧表による幹周の範囲に相違があります。採点基準の幹周を樹木一覧に合わせていただけないでしょうか。 | 樹木活用の採点基準は、樹木1本あたりの幹周で評価するため、審査基準書に記載のとおりの内容とします。 |
| 130 | 審査基準書 | 13 | | | | | 樹木活用の採点方法について | 樹木活用店に「伐採しない樹木」という文言がありますが、樹木の移植をする場合「伐採しない樹木」としてもよろしいでしょうか。 | 樹木を移植する場合は、伐採しない樹木として取り扱いますが、移植する樹木の幹周や移植場所など、評価が可能となるように企画提案書を作成してください。 |
| 131 | 基本契約書(案) | 1 | | | | | 前文 2 設計・施工一括工事請負契約 | 2、「設計・施工一括工事請負契約」と記載されていますが、書式集に該当契約書(案)が見当たりません。公表時期について教えてください。また、公表後は速やかに質疑の場を設けていただきたいと思います。 | 契約書(案)の公開は、本回答と同日に公開させていただきます。また、契約書(案)は素案のため、優先交渉権者決定後に市と事業者で協議して決定する予定のため、契約案(案)についての質疑の場を設ける予定はありません。 |
| 132 | 基本契約書(案) | 7 | | | | | 第2章第16条(設計協議) | 設計協議の内容が不明確のため必要な協議、図書等をお示ください | 設計協議は、設計・施工一括工事請負契約締結前の具体的な設計業務を着手する前に、本公募で選定された事業者の企画提案書に基づく要求水準書等のすり合わせを想定しています。そのため、現時点でお示しする図書等はありません。 |
| 133 | 基本契約書(案) | 7 | | | | | 第2章第17条4(当事者が締結すべき契約) | 構成企業は、市に対して、第13条に定める設計協議のために自らが負担した費用を請求できるとあります。13条→16条でよろしいでしょうか。また、費用とは具体的に何を示しますでしょうか。 | 誤字のため、「第16条」に修正させていただきます。具体的な費用は、基本契約締結後から市の議会(令和7年9月議会を想定)による議決で承認が得られなかった期間に生じた設計図作成等の費用を想定しています。 |
| 134 | 基本契約書(案) | 7 | | | | | 第2章第17条4(当事者が締結すべき契約) | 設計・施工一括工事請負契約が議会で承認されなかった場合、構成企業は、市に対して、設計協議のために自らが負担した費用を請求できるとあります。承認された場合は、設計協議のために自らが負担した費用は設計・施工一括工事請負契約にて支払われると考えてよろしいでしょうか。 | 議会承認により設計・施工一括工事請負契約の効力が生じた場合は、設計・施工一括工事請負契約に基づき支払います。なお、当該費用は請負代金に含まれます。 |
| 135 | 基本契約書(案) | 11 | | | | | 第2章第31条1(一括委任又は再委託等) | 公共部分の設計を行う者が、一部業務(交付金申請支援業務)を下請会社(第三者)に委託することは可能でしょうか。 | 交付金申請支援業務は、本業務の設計業務に含まれるため、本事業の構成員以外が行うことは出来ません。 |
| 136 | 基本契約書(案) | 12 | | | | | 第3章第33条2(基本契約の変更) | 基本契約の変更を求める者に代表企業並びに構成企業の追加をお願い致します。 | 基本契約(案)の記載内容については、本公募で選定された優先交渉権者と契約締結前に協議をさせていただきます。 |
| 137 | 基本契約書(案) | 12 | | | | | 第3章第33条3(基本契約の変更) | 基本契約の変更協議が調わない場合の記載がありますが、ここで言われる「市が合理的な変更案を定める」とは具体的にどのような案を指しますか。 | 個別具体的な事情を踏まえて検討されるため、現時点で回答することは困難ですが、協議内容も踏まえて、合理的に定める想定です。 |
| 138 | 基本契約書(案) | 12 | | | | | 第3章第34条(契約の不調) | 市の帰責で施工一括工事請負契約が本契約として成立に至らなかった場合について、構成企業が市に請求する違約金についても記載をいただけますでしょうか。 | 基本契約(案)の記載内容については、本公募で選定された優先交渉権者と契約締結前に協議をさせていただきます。 |
| 139 | 基本契約書(案) | 12 | | | | | 第3章第35条(本事業関連契約の解除) | 市の帰責で本事業関連契約が解除された場合について、構成企業が市に請求する違約金についても記載をいただけますでしょうか。 | 〃 |
| 140 | 基本契約書(案) | 15 | | | | | 第3章第38条(事業の継続が困難となった場合における措置) | 第38条1項、2項において構成企業側の事由により市に生じた損害を賠償するとの記載がありますが、各構成企業は業務の範囲を超えて他の業務で生じた損害を賠償する義務は無いと考えます。当該条文の削除をお願い致します。 | 基本契約(案)の記載のとおりとさせていただきます。なお、構成企業内部での責任分担は、構成企業間で取り決めることになるものと考えております。 |
| 141 | 基本契約書(案) | 15 | | | | | 第3章第38条(事業の継続が困難となった場合における措置) | 第38条1項、2項において構成企業側の事由により市に生じた損害を賠償するとの記載がありますが、ここでいう構成企業とは基本契約を締結する個別企業の総称か個別(1ページ:総則第2条(10))のどちらを指すのかお示しください。 | 事由に応じて解釈されます。 |
| 142 | 基本契約書(案) | 16 | | | | | 第3章第39条(賠償金等の予定) | 第39条において構成企業側の事由により市に生じた損害を賠償するとの記載がありますが、構成企業の各業務の範囲を超えて他の業務で生じた損害を賠償する義務は無いと考えます。当該条文の削除をお願い致します。 | 基本契約(案)の記載のとおりとさせていただきます。なお、構成企業内部での責任分担は、構成企業間で取り決めることになるものと考えております。 |
| 143 | 基本契約書(案) | 16 | | | | | 第3章第39条(賠償金等の予定) | 賠償金の請求は帰責事業者にすることはできないでしょうか。協力企業は連帯責任を負わないという理解でよろしいでしょうか。 | 基本契約(案)の記載のとおりとさせていただきます。賠償金等の責任負担は、構成企業となります。 |
| 144 | 基本契約書(案) | 16 | | | | | 第3章第39条(賠償金等の予定) | 公共施設と民間施設で設計会社と施工会社が異なる場合も想定される当該事業で、構成企業となる公共施設の設計・施工会社が事業終了時(事業用定期借地権設定契約終了時)まで連帯責任を負うとした理由をお教えください。 | 本事業は、民間部分と公共部分を含めて一体的な多世代交流拠点を整備する事業のため、設計業務や建設業務などを単体の業務並びに責任範囲として捉えていないことと、現時点でどのような構成員となるのか事業者の判断としているため、このような基本契約書(案)としています。ただし、優先交渉権者からの要望に応じて改めて協議させていただきます。 |

| No. | 資料名 | 頁 | 項目等 | | | | 質問内容 | 回答 | |
|-----|---------------|-----|-----|-----|----|---|------------------------------|--|--|
| | | | 大項 | 中項 | 小項 | 番 | | | |
| 145 | 様式集 | 1 | 1 | | | ⑨ | 留意事項 | ファイルの表紙及び背表紙に「企業グループ名」を記載する とあります。企業グループ名とは代表企業名と考えて 宜しいでしょうか。 | 企業グループ名は、代表企業名ではなく、代表企業と 構成員を総称する任意のグループ名（例えば、「溝端 公園活用企業体」など）となります。ただし、企業名 が特定する名称やロゴの活用は出来ません。 |
| 146 | 様式集 | 1 | 2 | | | ① | 企業名の記載 | 企業グループ名が代表企業名の場合、代表企業名 及び構成員の企業名は一切記載しないこととど ちらが正でしょうか。①の記載は代表企業及び 構成企業にのみ適用されると考えて宜しい でしょうか。 | 本公募の事業企画提案書には、代表企業並びに 構成員のいずれも企業名の記載は出来ません。また、 企業名が特定できる名称やロゴの活用も出来 ません。 |
| 147 | 様式集 | 1 | 2 | | | ② | 企業名の記載 | 企業名A社、B社とは構成企業名のみアルファ ベット表記と考えて宜しいでしょうか。また募集 要項P19-6) 地元経済への配慮に記載のある 地元企業は、住所や企業名を記載しても良い と考えて宜しいでしょうか。企業名の記載が できない場合の地元経済への配慮はどのよう な基準で評価されるのでしょうか。 | 事業企画提案書においては、企業名並びに住所 の記載は出来ません。事業企画提案書以外の書 類は、企業名等の記載が可能のため、地元企 業は、参加申込書類並びに、事業企画提案書 の様式4-2の記載内容により判断させて頂 きます。各選考委員には、地元企業である旨 を本公募の事務局より表示する予定です。 |
| 148 | 様式集 | 2-6 | | | | | 参加資格要件 確認書(設計業 務) | 交付金申請支援業務の実績について、証明 する資料として交付決定通知書等が必要か。 またそこに記載がある補助金額などプライ バシーにかかる部分は伏せて提出することは 可能か。 | 実績を証明する書類は、受注した公共事業 の自治体名、件名、受注時期など本公募の 事務局等がその実績を判断できる書類を 提出してください。なお、プライバシーに かかる部分は伏せて提出しても差し支え ありません。 |
| 149 | 様式集 | 2-6 | | | | | 参加資格要件 確認書(設計業 務) | 交付決定通知書を証明書類として添付 する場合、年度毎の通知書の提出が必要 か。 | 〃 |
| 150 | 様式集 | 2-6 | | | | | 参加資格要件 確認書(設計業 務) | 交付金申請支援業務の実績について、「 公共施設の・・・」とあります。審査基 準P9では公共事業である明記がありませ ん。民間事業での交付金申請支援業務の 実績は認められますでしょうか。 | 本公募の実績は、本事業を円滑に尚且つ、 確実に実現することが可能な実績のある 社に対して評価することを想定してい ます。そのため、交付金申請業務の実績 は、公共施設の交付金申請業務の実績 となります。 |
| 151 | 別冊資料 | 2 | 1 | (1) | | | 公共部分に 関するリスク 分担保 | 「用地リスク」に該当する土壌汚染、 地中障害、地中障害物等に関するリスク 分担保は市にあり、障害の撤去に関わる 費用は市が負担すると認識しております。 障害の撤去に伴い建設事業の工程に 遅れが生じた際の工事期間・遅延に伴 う工事費用の増加については協議の対 象と認識してよろしいでしょうか。 | 別冊資料の市が負担者となる用地リ スクに伴う工事期間の遅延に伴う工事 費用の増加等については、その要因を 判断した上で必要に応じて協議させ て頂きます。 |
| 152 | 別冊資料 | 2 | 1 | (1) | ※1 | | 公共部分に 関するリスク 分担保 | 整備期間とは事業用定期借地権設定 契約の締結後から令和10年2月末まで を示しており、令和7年1月31日に 提示する価格提案書から令和10年2 月末までの物価上昇については協議 対象と認識してよろしいでしょうか。 | 設計・施工一括工事請負契約及び 坂戸市建設工事標準請負契約約款に 従い協議させていただきます。 |
| 153 | 別冊資料 | 3 | 1 | (2) | | | 住民問題リ スク | 「事業の実施自体に関して募集要 項等に記載されている範囲のもの」は 貴市の負担となっておりますが、この 募集要項等には、基本計画も含まれる のでしょうか。 | 本公募の募集要項等については、募 集要項に記載のとおり、参考資料も 含まれますので、「参考資料⑧：坂戸 市北坂戸地区まち・くらし再生事業 基本計画」も含まれます。 |
| 154 | 別冊資料 | 8 | 3 | | | | 市への提出 書類 | 基本・実施設計に関する提出書類が 記載されているが、民間施設の図面も 提出する必要があるのか。 | 本公募で基本設計並びに実施設計に 関する提出書類は、公共部分のみと 想定しています。ただし、事業者の 提案内容によって、民間施設の設 計に関する資料の提出も求める場合 があります。 |
| 155 | 別冊資料 | 13 | 3 | (3) | | | 建築工事中 の提出図書 など | 提出図書について、長期修繕計画 とありますが、指定書式等ございま すでしょうか。また、長期修繕計画 の期間についてもご教示願います。 | 別冊資料の建設工事中の提出図書 については、本公募で選定された事 業者と市が事前に打合せのうえで 提出書類を作成して頂くことを 想定しています。 |
| 156 | 参考資料⑧ 基本計画 | 5 | | | | | 誘導施策・ 北坂戸周辺 地区 | 住宅団地毎の将来ビジョンのロード マップをお示しください。 | 現時点でお示しできるロードマップ はございませんが、本事業を通じて、 地域生活の利便性向上、にぎわいの 創出、地域との協働・連携による 地域ネットワークづくり等に取り組 んでまいります。 |
| 157 | 参考資料⑧ 基本計画 | 6 | 3 | | | | まちづくり の方向性 | UR賃貸住宅ストック活用・再生 ビジョンにおいて、北坂戸駅前ハイツ 、北坂戸駅前第二ハイツ、北坂戸 団地は「ストック再生」に位置づけ られておりますが、今後どのような スケジュールで、ストック再生を進 められるのでしょうか。また、その 完成後の戸数等はどのようになる のでしょうか。商業施設の事業性 にも大きく影響を及ぼす事項です ので、具体的にご教示いただけます でしょうか。 | UR都市機構では、UR賃貸住宅 ストックの地域及び団地ごとの特性 に応じた多様な活用を行うため、 団地ごとに「団地別整備方針」を 策定しています。対象地域周辺の 住宅団地のうち「北坂戸駅前第二 ハイツ」は、既存建物を活かすこと を基本としつつライフスタイルの 変化に対応した改修の実施等により 地域及び団地ごとの特性に応じた 多様な活用を行う「ストック活用」 に類型されています。一方、「北坂戸 団地」及び「北坂戸駅前ハイツ」 は、高経年化に対応するためストック 再生の実施により地域及び団地ご との特性に応じた多様な活用を行 う「ストック再生」に類型されてい ます。UR都市機構からは、現時 点でストック再生団地における具 体的な再生手法、スケジュール、 完成後の管理戸数等は未定と伺 っております。 |
| 158 | その他 | | | | | | 施工業務を 行う者 設計業務を 行う者 | 各諸室のNC値設定は無いもの との認識で宜しいでしょうか。 | 各諸室の要求水準は、要求水準書 に記載のとおりですが、要求水準書 に記載されている水準は、市が最 低限求める水準のため、それを上 回る提案をしても問題ありません ので、利用用途や諸室仕様等に 即した計画としてください。 |
| 159 | その他 | | | | | | 水害について | 水害ハザードマップを確認すると、 当敷地も浸水範囲内と表記があり ます。建築側で留意すべきことが あればご教示いただけます でしょうか。 | 国及び県が公表しているハザード マップの想定浸水深及び周辺環 境等を勘案の上、施設整備計画 を提案ください。 |
| 160 | その他 | | | | | | 既存公園に ついて | 現状の公園トイレなどの建築物 における基礎（杭有無）、アスベ ストなどがわかる図面はありませ うか。また公園の図面として公園 内（二次側）の設備図、グラウン ドバックフェンス基礎（杭など） の資料はありますか。 | 一部構造物の図面等のみ残ってい るため、参加表明書を提出した 事業者かつ希望者には別途配布 いたします。なお、詳細な資料が ないため、アスベスト含有の有無 は不明です。 |
| 161 | 質疑回答 | | | | | | 施工業務を 行う者 設計業務を 行う者 | 質疑回答NO.42 電気自動車用 充電設備については、充電イン フラ補助金による制度がある為、 申請時期により竣工より遅れて の設置でも宜しいでしょうか。 | 本公募の募集要項等の記載の期 間内で完結する計画を提案して ください。 |

以上