

石橋複合施設整備事業 実施方針等に関する質問回答 令和2年2月27日

質問	意見	No.	資料名	頁	行	項目				意見・質問内容	回答	
○		1	実施方針	1	11	第1	1	(1)			道路境界協定、隣地境界立会等はされていますか。それらの情報をいただきたい。 未協定の場合は、境界測量、現況測量と併せて境界立会をを行った方がよろしいかと思われます。	道路境界協定及び隣地境界立ち合いは実施しておりません。要求水準書（案）P48に示す受注者によって実施する境界確定測量を実施してください。
○		2	実施方針	3	5	第1	1	(6)	③	イ	事業用定期借地契約の始期は特定事業契約の締結日と同一ではなく、提案者が定める着工時からという認識でよろしいでしょうか。	詳細は募集要項公表時に示します。
○		3	実施方針	3	9	第1	1	(7)	①		事業スキームにおいて、DB方式+余剰地活用型とございますが、DBO方式または指定管理等々との比較、つまり費用便益比を分析されたという理解で宜しいでしょうか。	「下野市石橋駅周辺公共用地利活用基本計画（平成31年3月）」に示すとおり事業スキームの比較評価を行った上で、本事業スキームを適用しています。
○		4	実施方針	3	22	第1	1	(7)	③	オ	地代の評価は「地代の総額」か「地代単価」のどちらを評価するのか教えてほしい。	詳細は募集要項公表時に示します。
○		5	実施方針	3	25	第1	1	(8)			契約の形態について、設計契約と施設整備契約（請負契約）は1つの契約として締結可能でしょうか。	ご理解のとおりです。
○		6	実施方針	3	32	第1	1	(8)			市と余剰地活用実施企業との間で定期借地権設定契約を締結することとなっていますが、代表企業あるいは構成企業以外の企業への借地権の譲渡あるいは転借地権の設定は可能でしょうか。	詳細は募集要項公表時に示しますが、市の承諾を得ること等の条件を付した上で借地権の譲渡あるいは転借地権の設定は可とする方針です。
○		7	実施方針	4	4	第1	1	(9)	①		サービス対価の支払いは各年度の中間支払いと最終時金のみで最大3回（令和2年度、3年度の中間支払い2回と最終時金）の認識でよろしいでしょうか。	詳細は募集要項公表時に示します。
○		8	実施方針	4	18	第1	1	(10)			余剰地活用事業で整備する施設について、テナントからの要望等あった場合、複合施設に先立って先行オープンすることを認めてほしい。	余剰地活用事業で整備する民間施設の開業を必ずしも本施設と同時期とする必要はありません。よって、施工中の利用者の安全確保等に配慮の上、民間施設を先行してオープンすることは可能です。
○		9	実施方針	4	18	第1	1	(10)	⑤		余剰地活用事業施設の運営開始日に制限はありますか。例えば公民館、児童館オープン後に工事をして問題はないでしょうか。	No.8を参照ください。 余剰地活用事業で整備する民間施設の開業を必ずしも本施設と同時期とする必要はありません。
○		10	実施方針	7	5	第2	2	(3)	①		応募事業者がSPCを設立する場合の下野市としてのメリットがあれば考えをお聞かせ下さい。	SPCの設立の有無は、応募形態の一つの選択肢として提示しています。
○		11	実施方針	7	5	第2	2	(3)	①		事業者となる民間企業の考え方として、一般的にSPCの設立・維持にはコストや手間が係るため本事業においてはメリットはないと考えます。	No.10を参照ください。

質問	意見	No.	資料名	頁	行	項目				意見・質問内容	回答	
○		12	実施方針	8	11	第2	2	(3)	②		建設企業を2社以上のJVとした場合、工事監理業務を建設企業から選出してもよいか。	建設業務と工事監理業務を同一の企業が実施することは不可とします。
○		13	実施方針	8	12	第2	2	(3)	②	イ	弊社は代表企業として参画を考えていますが、設計企業・建設企業・余剰地活用事業実績企業としての資格も保有しています。応募者の構成の記述に「同一企業が建設業務と工事監理業務を実施することはできない。」との記載があるため、少なくとも工事監理業務を行う企業との組成が必要となります。地元企業を多く含んだ企業体を組成したほうが加点要素は高いのでしょうか。	事業者選定基準にて地元経済への配慮として地元企業の参画を評価することを検討していますが、詳細は募集要項公表時に示します。
○		14	実施方針	18	8	別紙-3	共通	3			議会の議決が得られない場合の特定事業者のリスク負担について想定しているものがあればご教示ください。	議会の議決が得られない場合については、本事業の準備に関して支出した費用は各自の負担とし、相互に債権債務関係等は生じない方針ですが、詳細は募集要項等公表時に示します。
○		15	要求水準書(案)	2	10	第1	4				「民間施設(必要な駐車場を含む)」と記載がございますが、民間施設利用者の駐車場は本施設で整備される駐車場を利用すると考えて良いでしょうか。民間施設利用者の専用駐車場を整備すると利用者に混乱を招く恐れがあるため。	本施設及び民間施設をいずれも利用する利用者など利用者の利便性向上のため、民間施設利用者も本施設で整備される駐車場を利用することは可とします。ただし、本施設で求める120台に加え、民間施設として必要な駐車場を借地範囲で整備するものとしてください。
○		16	要求水準書(案)	2	10	第1	4				「なお、本施設と民間施設は別棟とする。」と記載がございますが、本施設と民間施設のエントランスロビーなどの共用部をアトリウム等でつなげる提案の可能性もございます。提案に自由度を持たせる記載をご検討いただけないでしょうか。	複合施設については市が所有及び維持管理する施設として、民間施設と明確に分けられる形態とし、民間施設を整備する土地は借地範囲として分筆できるものとしてください。なお、余剰地活用事業は要求水準書及び募集要項と併せて公表予定の事業者選定基準を踏まえ、提案してください。
○		17	要求水準書(案)	2	24	第1	3				建築物(複合施設)本体への保険付保について特定事業者が行うこととなっているが、ここでいう保険とは火災保険や施設賠償保険のことを指すのか、それとも建設工事保険のことを指すのか具体的に教えてほしい。	「建設物本体への保険付保」とは、設計・建設期間中に特定事業者が付保する保険を指すものです。また、保険の詳細は、募集要項公表時に示します。
○		18	要求水準書(案)	2	24	第1	3				建物所有者でない特定事業者が火災保険や賠償責任保険等の保険付保者になることは通常考えにくいいため、特定事業者の分担とするのであれば再検討をお願いしたい。	No.17を参照ください。
○		19	要求水準書(案)	3	24	第1	5	(1)			敷地は土壌汚染対策法上の安全、また、地中埋設物が残存しないことは確認されていますか。	埋設物確認調査及び土壌汚染状況調査(土壌汚染対策法に規定される特定有害27物質の調査)を実施しており、埋設物及び土壌汚染はないことを確認しています。詳細は募集要項公表時に示します。
○		20	要求水準書(案)	5	12	第1	7	(3)			余剰地活用事業に関する資料についても事業期間満了後(例えば20年後)に作成、受領した全ての資料を市に引渡すのか。引渡す資料で想定しているものがあればご教示ください。	余剰地活用事業に関する資料は求めない方向性で検討中ですが、詳細は募集要項公表時に示します。
○		21	要求水準書(案)	6	28	第1	8	(1)			土壌汚染対策調査済みとあるが、調査結果の開示はしていただけるのでしょうか。	募集要項公表時に開示を予定します。
○		22	要求水準書(案)	7	38	第1	8	(2)	ア		駐輪場40台の中にバイクは想定するべきでしょうか。また想定しない場合、バイク置き場は別途設置すべきでしょうか。	バイクの駐輪は駐車場を利用することを想定しているため、駐輪場にはバイク置き場を想定する必要はありません。

質問	意見	No.	資料名	頁	行	項目					意見・質問内容	回答
○		23	要求水準書(案)	8	10	第1	8	(2)	イ			施設利用者の想定人数(年間来場者数)を教えてください。 新施設での想定来場者数の設定はしていないため、参考として既存公民館と児童館の利用者数をお示しします。 石橋公民館の平成30年度の利用者実績は37,176人/年です。 いしばし児童館(こどもの広場いしばし)は現在仮施設ですが平成30年度の利用者実績は3,097人/年です。なお、同規模の児童館である南河内児童館の平成30年度の利用者数実績は14,549人/年です。
○		24	要求水準書(案)	10	30	第2	1	(1)	イ			北側道路から敷地の南側の複合施設への自動車の動線を検討する場合、借地権を設定した民間の敷地内を通行することになると思うが、その場合の借地権や地代の設定、動線部分の整備費用及び当該エリアで事故等が発生した際の費用負担や責任所在の考え方を教えてください。 No.15での回答のとおり、民間施設利用者と複合施設利用者は駐車場を共同で利用することを想定しています。よって、民間施設と複合施設のいずれの利用者も借地範囲内外の車路を通行することになるため、民間施設及び民間施設分の駐車場の配置に合わせて付帯する車路を含めて必要な範囲を借地とする想定です。借地範囲に含まれる車路の整備費及び維持管理費は事業者の負担とする方針です。 当該エリア等での事故等が発生した際の費用負担や責任所在については、維持管理・運営業務段階の取扱いとして別途協議を行う予定です。
○		25	要求水準書(案)	16	15	第2	1	(2)	ウ	(ウ)	㊦	石橋総合病院当時の敷地内雨水処理はどのようにおこなわれていましたか。(浸透槽処理方式、放流処理など) 浸透槽処理方式、放流処理など当時の情報をいただきたい。 石橋総合病院時代の敷地内雨水処理方法については情報が不明です。要求水準書(案)P16に示すとおり、「下野市雨水浸透施設設置要綱」等に則った計画としてください。
○		26	要求水準書(案)	17	19	第2	1	(2)	オ			運営や維持管理の効率化を図るために複合施設と民間施設の駐車場ないしは駐輪場を共用化することは可能でしょうか。また可能な場合における維持管理費用の負担の考え方についてご教示願います。 駐車場については、No.15及びNo.24を参照ください。 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。
○		27	要求水準書(案)	17	30	第2	1	(2)	オ			駐車場は屋外に設けるとある一方、車いす使用者用駐車マスから複合施設出入口までは雨に濡れず通行できるようにする、となっているが、これは車いす用駐車場については別途駐車場に屋根等を設置すると解釈すればよいか。 別途駐車場に屋根等を設けても、建物と一体的な庇等でも構いません。車いす使用者の雨天時の乗降時に困難が生じないように、自動車・車いす間の乗降や車いすによる乗降を想定しているスペースに屋根又は庇等を計画ください。
○		28	要求水準書(案)	46	6	第2	1	(1)				近隣住民等の説明をすでに行っている場合、内容の情報提供を頂けないでしょうか。 市ホームページにて資料を公開しますので、参照ください。
○		29	要求水準書(案)	42	16	第2	2					令和元年度の中間確認(令和元年度の出来高に応じた〜とありますが令和2年度の誤植でしょうか。 ご理解のとおりです。令和2年度に訂正します。
○		30	要求水準書(案)	49	6	第2	6					基本設計業務及び実施設計業務の配置予定技術者の要件に「建築、構造、電気設備、機械設備の各主任担当技術者を1名配置すること」とありますが、各担当者は兼務することは可能でしょうか。 建築、構造、電気設備、機械設備の各主任担当技術者の兼務は可とします。
○		31	要求水準書(案)	50	3	第3	1					近接する別敷地を本事業と一体利用(駐車場など)することに制限はかかるでしょうか。 事業対象地外であり、事業者で判断ください。
○		32	要求水準書(案)	50	6	第3	1					民間施設に求める機能として「地域の利便性向上・にぎわいの創出」とあるが、推奨する業態やあるいは推奨できない業態が具体的にありましたら教えてください。 募集要項と併せて公表する「事業者選定基準」にて示す評価基準を踏まえ、事業の目的をよく理解の上、提案ください。
○		33	要求水準書(案)								添付資料	測量図のCADデータ、外周部の擁壁の断面図の資料提供は可能でしょうか。 事業対象地の測量図CADデータは、実施方針の公表と併せ窓口にCD-Rで配布しています。事務局にお問合せください。 外周部の擁壁の断面図等は市で把握していないため、提供できません。