

大通・幸町地区整備事業 事業施行者提案型公募

・質疑に対する回答書

質疑内容	回答
<p>実施要項 P3 適用法令に土壤汚染対策法の記載がありませんが、事前調査や対策は不要と考えて良いでしょうか。また、土壤汚染対策法では、「有害物質仕様特定施設が設置されている土地では900 m²以上の土地の区画形質の変更を行う際は届出が必要」とされているが、本件土地はこれに該当しますか。</p>	<p>不要です。また、有害物質仕様特定施設が設置されている土地にも該当いたしません。</p>
<p>実施要項 P4 事業施行者の業務内容のうち、5.施設管理業務の賃貸借契約は概ね10年契約の更新と記載されていますが、土地の賃貸借契約期間を示しているのでしょうか。もしくは、テナントとの賃貸借契約期間を示しているのでしょうか。</p>	<p>記載のとおり、テナントとの賃貸借契約期間を示しています。ただし、出店条件として10年契約が難しい場合は、短縮も可能とします。</p>
<p>実施要項 P4 事業用定期借地を想定する場合、法律上更新はできませんので、「更新」を「再契約」と読み取っても良いのでしょうか。あるいは、普通借地を想定されているのでしょうか。</p>	<p>上記回答のとおり、土地の賃貸借期間ではありません。なお、定期借地の期間は、30年程度と考えております。</p>
<p>実施要項 P5 図書館のオープン時期に制約はありますか？例えば、令和5年3月よりも前倒しする事業工程のご提案は可能でしょうか。</p>	<p>あくまで想定スケジュールですので、可能であれば前倒ししても問題ありません。</p>
<p>実施要項 P6～7 事業予定地のうち、字幸町41の一部と記載されていますが、具体的に範囲をご指示いただけますでしょうか。また、隣接する新役場庁舎の駐車場との一体的な駐車場整備を前提として提案作成してもよろしいでしょうか。</p>	<p>別途提示する地籍図と役場庁舎の確認申請時配置図より、範囲を定めてください。 駐車を役場側との一体整備とする提案は可能ですが、役場側の整備は別事業となりますので提案あれば参考といたします。</p>
<p>実施要項 P9 表 土地・建物の所有区分の商業施設部分について、民間所有と指定されているが、スーパーマーケットは既存建物の借家人と見受け</p>	<p>そのとおりです。</p>

<p>られる現地の運営者を想定しているのでしょうか。</p>	
<p>実施要項 P9 業務内容のうち、建物除去及びアスベスト除去の算出にあたり既存建物図面及びアスベスト調査結果情報を確認したいです。また、補償費については用対連基準での算出でよろしいでしょうか。</p>	<p>既存建物の図面及びアスベスト調査結果の資料については、応募申込みされた事業者へ別途提示いたします。</p> <p>補償費については、町で算出済みですので応募申込みされた事業者へ別途提示する資料を参照ください。</p>
<p>実施要項 P13 共同事業者が町と締結する賃貸借契約の相手方となる、と明記されていますが、役割分担での構成員記載は可能でしょうか。例えば、代表企業 A 社、事業施行者 SPC、設計協力 B 社、など。</p>	<p>問題ありません。</p> <p>なお、P13 の 3 行目「町と締結する…」の前に「代表事業者は」を、4 行目「連帯して…」の前に「関連事業者と」という文言を付け足すこととし、要項の訂正をいたします。</p>
<p>実施要項 P14 公開プレゼンテーションへの持ち込み資料について、提案書以外の模型やパースは持ち込み可能でしょうか。</p>	<p>現物の持ち込みは不可とします。ただし、当日はスクリーンとプロジェクターを使ったプレゼンテーションが可能ですので、そちらを使った模型写真やパース、CG の投影は可能です。</p> <p>プロジェクターの仕様に関しては、後日共有いたします。</p>
<p>実施要項 P20 施設計画に「地域の活動、イベント等への配慮」とありますが、具体的に想定される活動やイベントをお示しください。</p>	<p>既存の事業として想定されるものは次のとおりです。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・図書館まつり：古本市など本に親しむイベントとして例年開催 ・産業まつり：町と農協が主体となって開催する収穫感謝祭のようなイベント ・その他：スーパー運営者が開催しているビアガーデン、民間団体等のフリマやミニライブなどの小イベント
<p>要求水準 P7 木のまち津別の顔、外装の統一感 とありますが、参考として新庁舎の基本図面（配置、平面図、立面図、断面図、素材や色彩のわかる資料）を提供頂くことは可能でしょうか。</p>	<p>応募申込みされた事業者へ別途提示いたします。</p>
<p>要求水準 P8 ②a. コミュニティ施設部分の配置について「公共施設同等の設計要求水準」とあります</p>	<p>基本的には、公共建築工事標準仕様書に準じた仕様としますが、細部及び詳細につきましては、基本・実施設計時に協議調整させて頂</p>

が、本要求水準以外の事項があればお示しく ださい。	きます。
要求水準P9 ④b. 図書館の防音仕様についての具体的な水 準はございますか。	特に水準はありませんが、用途に合わせ遮音 や吸音等の対策を講じてください。特に学習 スペースなどは静粛性が求められます。 具体的な防音水準は定めておりません。但し、 図書館として機能を阻害しない水準として 下さい。また、複合施設となりますので、他 用途施設との遮音などにも配慮下さい。
要求水準P8 ④d. 床上高の50mmとは、同一階における段差 が50mm以内という意味でしょうか。	いいえ、G Lからの床上高と想定しています。 ただし、広い敷地であるため設計G Lの設定 高さによっては、難しくなる場合があるか と思います。その際は外構ですり付けるなど の対応が必要です。
要求水準P9 ③i. 熱源について、津別町森林バイオマス熱 電利用構想の取り入れと記載がありますが、 この構想において現在は何のステップでし ょうか。また、具体的な取り入れ方の指標が ございましたらご指示ください。	現在はまだ調査段階です。ただし、町内にお いて木質ペレット生産しており、公共施設等 ではペレットボイラーの導入を進めており ます。
要求水準P9 ①d. コミュニティ施設の温湿度環境の要求湿 度は空調管理で維持する考えでよろしいで しょうか。(加湿・除湿できる機器の設置)	そのとおりです。
要求水準P11 ②b. c. 高圧受電(キュービクル) と非常用発電 装置は屋外設置の仕様でもよろしいでし ょうか。	問題ありませんが、点検時、非常時にも支障 無いよう配置には留意してください。
要求水準P13 ④b. 雨水・汚水分流とありますが雨水の流末 処理は下水放流(雨水汚水合流) でよろしい でしょうか。	いいえ、町の終末処理場は汚水のみですので 汚水は公共枿、雨水は雨水枿へ接続する必 要があります。
要求水準P18 ⑥a. 基本設計業務における施工計画の概要と は何を示す必要があるのでしょうか。	施工概要とは、仮設計画や工区、施工順など 大まかな施工現場の流れを示すものとして 考えてください。
要求水準P18 ⑥c. 残土処分とは処分の方法や処分先の明示	町指定の場所へ運搬してください。なお、現 地での整地も必要となります。距離は片道 6

という意味でしょうか。	k mとしてください。
要求水準P19 ⑨現地測量a. 敷地の高さ、敷地測量図等の確認を行うこと。とありますが、要求水準書2ページの業務内容には敷地測量の業務について記載がありません。敷地測量図をすでに作成済みでしたら開示くださいますようお願いいたします。	現地測量は設計業務範囲内と考えておりますので、作成済みのものはありません。
要求水準P19 (2)の実施設計業務には積算業務の指定がありませんが、事業者の業務分担に含まれないのでしょうか。	積算についても設計業務範囲内と考えております。
現状想定されている事業スキーム以外の提案でも可能でしょうか。	可能ですが、建物用途や大幅な面積等仕様の変更は不可とします。
実施要項のP9にあります業務分担に入札と記載がありますが入札は必要でしょうか。	不要です。表中の入札は契約、立会は確認と読み替えて対応願います。
実施要項のP18にあります提出書類に押印する印鑑は全て印鑑証明書と同一とありますが弊社は支配人登記を行っていないため委任状の提出した上、出先の事業所長印で可能でしょうか。	可能と判断します。
様式1-2事業施行者応募申込書において共同企業体と記載がありますが共同事業者と置き換えて宜しいでしょうか。	企業体と書いてあるのは、こちらの不備でございます。申し訳ありません。置き換えて問題ありません。
納税証明書は原本が必要でしょうか。	滞納のないことが証明できるもので、原本謄写であれば写しでも問題ありません。
申込者の必要書類⑫の市町村税は本社所在地のもの若しくは委任先事業所所在地のもので構わないでしょうか。	当該事業所（長）が契約締結や支出負担行為が可能である場合は、問題ありません。
計画敷地の寸法を確認できる資料及び接道する道路の資料（道路台帳図等）を提供頂けませんか。	応募申込みされた事業者へ別途提示いたします。
上下水道、ガスの現況の確認できる資料を提供頂けませんか。	応募申込みされた事業者へ別途提示いたします。
実施要項のP8にあります「法令に基づく制限」に日影規制が記されていますが都市計画区域外ですので規制対象外として考えて宜しいで	白地地域なので、特に指定規則は定めていません。規制対象外として考えて問題ありませんが、近隣への配慮について留意した計画と

<p>しょうか。</p>	<p>してください。</p>
<p>今回の敷地は間の町道（通路）を含む一敷地として考えて宜しいでしょうか。</p>	<p>計画に取り込むことは問題ありませんが、上下水道の本管が敷設されているため、建物を建てることは出来ません。屋根をかけることは可能ですが、本管を改良するような事案が発生した場合は、重機等が入り工事に支障ないよう計画願います。</p>
<p>通路部分に埋設物があると記載がありますが、埋設物をかわして建物を事業区域中央を貫通する町道にはみ出して計画してもよろしいでしょうか。</p>	<p>建物が部分的に現道路敷地に掛かることも可能ですが、上記回答のとおり、埋設物に係る工事がある場合、支障の無いよう計画願います。</p>
<p>優良建築物整備事業の補助金（3階建条件）は一部3階建でも可能でしょうか。</p>	<p>問題ありませんが、詳しくは計画を煮詰める段階で、補助採択先と協議が必要となりますこと承知願います。</p>
<p>用地補償・建物補償の取り決め金額をご提示ください。</p>	<p>応募申込みされた事業者へ別途提示いたします。</p>
<p>指定される専門コンサルタントには費用が発生するのでしょうか。発生する場合その費用をご提示ください。</p>	<p>事業推進のために必要と思われる業務を想定しているため、コンサルタント費が発生します。費用の考え方は、提案書様式A-6①に概算事業計画費を提示させて頂いておりますが、この様式の「1. 調査設計計画費」が該当致します。事業計画の作成内容にもよりますが、設計費等は協議調整して頂き、事業計画作成費として「事業計画作成費・現地測量費・土地建物登記費・概略設計費・解体費積算費・アスベスト調査費・土地建物交渉費（役場サポート業務）・補助金申請業務」を専門コンサルタント料として見込んで下さい。事業計画の作成の仕方により、発生しない費用も考えられます。</p>
<p>提案にあたり、提案の想定金額若しくは金額の上限の設定はありますか。</p>	<p>参考資料として提示しております「解説まちなか再生事業について」に大まかな事業費は記載されていますが、上限ではありません。ただし、コストや賃料の適切性も評価項目となっておりますので留意願います。</p>
<p>様式A-6①②事業収支計画の書式は変更しても構わないでしょうか。</p>	<p>求めている内容が記載されていれば、変更しても問題ありません。</p>

<p>様式A-6③にあります賃貸価格は発生するのでしょうか。</p>	<p>ご指摘のとおり、土地に関しての賃貸価格は発生いたしません。様式訂正願います。申し訳ありません。</p>
<p>商業施設は公共建築で無くても構いませんか。</p>	<p>仕様の話と受け止めますが、そのとおりで問題ありません。</p>
<p>解体の積算を行うため、解体予定の建物の図面の提供をお願いします。</p>	<p>応募申込みされた事業者へ別途提示いたします。</p>
<p>審査項目の配点は提示頂けないのでしょうか。</p>	<p>配点については、非公開としております。ご了承願います。</p>
<p>ハイヤー会社の事務所及び車庫も想定しますか。又、車両台数は2台想定で宜しいでしょうか。</p>	<p>そのとおりです。</p>
<p>コミュニティー施設に管理の為の人員の配置は必要でしょうか。</p>	<p>運営ではなく管理人員と受け止めますが、常駐するか否かは別として、管理人詰所のようなスペースは必要となります。</p>
<p>補助金はどのようなものを想定していますか。それとも想定額で宜しいでしょうか。</p>	<p>想定しているものは、参考資料として提示しております「解説まちなか再生事業について」に記載のとおりです。ただし、他にも該当となる国費事業があるか調査を続けています。提案は想定額で構いません。</p>
<p>補助金が得られなかった場合、又は、想定より低くなった場合の取り扱いはどの様になりますか。</p>	<p>その場合は、町との協議が必要となります。場合によっては、事業の大幅な見直しや一時凍結もあり得ると考えております。</p>
<p>維持管理の考え方は事業者の提案として考えて宜しいでしょうか。</p>	<p>はい、ただし実際の維持管理体制については、町と協議をし決定したいと考えております。</p>
<p>天井高は2.8m、3.0mのどちらになりますか。</p>	<p>基本的には、2.8mといたしますが、用途や目的、コスト面などを考慮し適宜変更していただいて構いません。</p>
<p>様式A-6①にあります事業費概算書は何を指しているのでしょうか。</p>	<p>事業費概算書ですが、ご提案頂いた企画の全体の概算事業費、工事費、各種補助金の利用、資金調達の方法等をご提案者の考え方を表現して頂く様式としています。 各ご提案者のオリジナル様式ですと、審査会で比較検討しづらいので統一様式とさせて頂きました。但し、この様式で表現が足りないと感じられる場合は、項目を追加することができます。</p>