

常盤通りにぎわい交流拠点利活用事業 募集要項等に関する再質問回答 令和5年3月15日

No.	資料名	頁	行	第2回 質問回答No	質問内容	回答
1	実施方針	17		第1回No.53	駐車場の計画で、全ての既存杭に干渉する恐れがありますので、杭の残置をせず、全数撤去をお願いしたいと考えます。貴市の負担をお願いします。	隣接地への影響を考慮し、第1回の質問No. 53での回答のとおり、杭及び山留を残置する予定です。なお、特定事業者決定後に解体内容について確認協議の場を設けることとします。
2	募集要項	7			施設構成イメージについて、合築の場合、公共施設と民間施設の合築イメージが記載されていますが、それに限らないということでしょうか。	ご理解のとおりです。 分棟、合築ともに、施設構成イメージに限らず提案が可能です。
3	募集要項	9		6	公共施設と民間施設を合築する場合、借地期間満了により民間施設部分での事業が終了した際の返還条件に関する質問のご回答の中で、「店舗部分を公共用途として再整備の上、無償譲渡など」との記載があります。「公共用途への再整備」について、民間施設部分をスケルトン状態に戻すところまでは、事業者負担とし、新たな整備をする場合には、別途有償での対応ということをお願いしたいでしょうか。	あくまで例示であるため、具体的な内容は事業期間終了前の協議により決定するものとなります。
4	募集要項	17	27	9	質疑回答No.9にて「公共施設と民間施設が合築の場合、建物は区分所有建物として整備し、土地については、定期借地権方式とします。」とご回答いただきました。 合築棟の場合の契約形態等は以下の認識でよろしいでしょうか。(民間施設事業実施企業は、建物発注契約に際し、宇部市と共に発注者となる他) ご想定と異なる場合は、どのような契約形態をご想定なのかご教示をお願い致します。 ■土地 ・定期借地権設定契約を活用し、宇部市と民間施設事業実施企業にて準共有の借地権を設定 ・合築棟の工事着手日前までに締結・民間施設事業実施企業の費用負担割合は、専有面積按分に基づき算出 ■建物 ・建物は区分所有建物 ・施設整備契約を活用 ・発注者は宇部市及び民間施設事業実施企業、受注者は設計・建設業務を行う共同企業体 ・宇部市は公共施設部分についてのみ支払いし、民間施設事業実施企業は民間施設部分についてのみ支払う	ご理解のとおりですが、一点補足すると建物の整備にあたっては、施設整備契約か公共施設建物譲渡契約かを選択できます。
5	募集要項	20	6	11	施設整備と運営を分けずに設定しておりますと回答がありますが、あくまで施設整備と運営のサービス対価の総額のみ上限額あり、サービス対価Aとサービス対価Bのそれぞれには上限額がないという理解でよろしかったでしょうか。	ご理解のとおりです。
6	募集要項	22	24	12	既存建物の解体完了時期は理解致しましたが、解体内容については第1回の質問No53での回答及び参考図面の内容となるのでしょうか？	本回答の公表時点では、第1回の質問回答No. 53時点の状況から変更はありません。ただし、現場の状況により、今後変更になる可能性があります。合わせてNo. 1、7をご参照ください。
7	募集要項	22	24	12	上記参考図面の解体内容となった場合、建設にあたり残置予定の杭及び山留が計画建物と干渉する可能性があるため、事業者決定後に解体内容の協議（杭全部の引抜の打診等）をお願いしたいのですがいかがでしょうか？	No.1をご参照ください。
8	募集要項	27	7	14	合築の場合の「共用部分（区分所有建物）」のご回答について、「合築の場合、階段、エレベーター等、公共施設・民間施設利用者とともに利用するもの」とありますが、合築であっても、通路やエレベーター等を使用せずに民間施設部分を利用でき、その部分で完結している場合は、これらの通路やエレベーター等も公共施設の専有部分という理解でよいでしょうか。 また、民間施設事業実施企業が共益費を負担することを想定されていますでしょうか。想定されている場合は、どの程度の共益費を想定されているかお示し頂けますでしょうか。	1点目については、事業者からの具体的な提案（図面等含む）に基づき判断されるものと考えます。よって、提案にあたっては、合理的な考えに基づき、事業者の判断により提案してください。 2点目については、合築の場合の維持管理につきましては、募集要項27頁に基づき、費用分担を行います。

No.	資料名	頁	行	第2回 質問回答NO	質問内容	回答
9	要求水準	62	1		「市が行う修繕更新について都度、市に確認し、備品管理台帳と備品所在の突合せを行い、その結果を事業報告書に明記すること。」とあるのは、市が直営する諸室の備品（「市が行う修繕更新」との記載がありますので。）のことを記載されているのでしょうか。備品管理台帳について、市が直営する諸室の備品は対象外との認識でございました。	ご理解のとおり、市の直営または委託事業者により運営する子育て世代包括支援センター事務室、子育て世代包括支援センター相談室及びファミリー・サポート・センターの備品は対象外とします。要求水準書62頁、68頁を修正します。
10	要求水準書	4	6	18	建築基準法上の用途も追加で確認願います。子育て支援拠点は「児童福祉施設」、くつろぎ交流機能は「集会所」という解釈で宜しいでしょうか。	想定されるご提案内容を踏まえ、市の担当課との確認協議の場を設けますので、中心市街地活性化推進課にご連絡ください。
11	要求水準書	18	14		電気時計設備とありますが、電波時計とすることでも可能でしょうか。	可能です。
12	要求水準書	28		28	質問の対象が記載できておりませんでした。 ②「収納庫の」収納量をご指示願います。（例：スチールラックw900/H2000/D450〇個分）	【スチールラックw1800/H2000/D450：4個分程度】です。
13	要求水準書	48			建物規模的に業務用エレベーターが無くても運営・管理に支障がない場合は、利用者用EVと業務用を兼用する提案は可能と考えてよろしいでしょうか。	業務用エレベーターは運営・管理上、利用頻度が少ない場合は、利用者用と兼用することも可としますが、利用者専用のエレベーターは1台以上設けるものとしてください。要求水準書48頁を修正します。
14	要求水準書	49		33	一般的な地質調査は建物基礎検討の為に、標準貫入試験、地質調査が対象になります。古洞調査は深さや仕様が不明瞭な為、金額が算出できません。参考となる仕様書をご指示願います。または、本事業とは別途の発注として頂けないでしょうか。	別途発注とはいたしません。サービス対価の中で実施してください。【要求水準書 添付資料⑤地質調査（ボーリング）結果】を参考に提案をお願いします。
15	様式集及び記載要領	15	1	64	提案書提出時の提出書類はMicrosoft社のWord及びExcelと記載されていますが、提案内容の自由度や図面の掲載が多い事を考慮すると不十分な書類になりかねません。Adobe社のIllustratorや図面作成専用CADソフトなどでの作成を許可頂けないでしょうか。またWord及びExcelは設定によって印刷範囲が意図せず変わったりもするので通常最終提出書類はPDFデータが一般的と思われませんが如何でしょうか。	Adobe社のIllustratorや図面作成専用CADソフトなどでの作成したものをwordに添付することは制限していません。提出については、文字検索、コピー可能なPDFによる提出も可とします。ただし、様式8-2～13の事業収支計画における様式及び、様式7-12の実施工程表はExcel版も提出してください。
16	様式集及び記載要領				Excel形式以外はPDFの提出とさせて頂きたく存じます。Wordでは編集上できないことも多く、柔軟な提案を募る意味でもPDFで統一させて頂きたい。	No. 15をご参照ください。
17	公共施設建物譲渡契約書（案）	12	26	98	法令上の守秘義務を負担する者に必要な範囲で秘密情報を開示する場合は、事前通知は不要とのことですので、基本協定書及び基本契約書と同様の修正をお願いします。	公共施設建物譲渡契約書（案）を修正します。
18	公共施設建物譲渡契約書（案）	15	26	93	第33条第2項の遅延利息が、財務省が公表している「政府契約の支払遅延に対する遅延利息の率」に基づくのであれば、公平の観点から、第41条の延滞利息についても年2.5パーセントが適当と考えますがいかがでしょうか。第33条第2項の遅延利息と第41条の延滞利息に差を設ける理由をご教示ください。また、年3パーセントの延滞利息は民法404条第2項に基づくものと思慮しますが、2023年4月に法定利率の変動があったときでも変わらないという理解でよろしいでしょうか。	第41条の延滞利息が適用されるのは、第18条の完工遅延時のみとなりますので、施設整備契約書（案）第53条5第5項の完工遅延時の利率（年3パーセント）と合わせた設定となっております。これは、宇部市財務規則第100条の履行遅延時の利率（年3パーセント）に基づくものです。また、一方、第33条（事業者の損害賠償請求等）第2項の遅延利息（年2.5パーセント）との差については、高い利率を設けることで完工遅延を間接的に抑制する点に趣旨があり、適用されるケースが異なるという点に基づきます。よって原案のとおりとします。