

古河市子育て拠点施設西側敷地の利活用事業 質問回答

NO	資料名	該当箇所						タイトル	質問	回答
		頁	項目							
1	募集要項	10	第	2	章	5	(1) ②	民間の独自提案事業	民間事業者の独自提案事業として「居住系事業等も含む住宅機能も考えられます」とされていますが、借地権契約としては「事業用定期借地権(借地借家法第23条)によるものとします」とあります。居住系事業等も含む場合、一般定期借地権でなければ実施できないのではないのでしょうか。	居住系事業等も含む場合には一般定期借地権(借地借家法第22条)を適用します。なお、いずれの場合も建設期間を除き、事業用定期借地権では50年未満、一般定期借地権では50年を最長とします。
	募集要項	12	第	3	章	1	(1) ②	借地権		
2	募集要項	12	第	3	章	1	(1) ②	借地権	古河市子ども家庭総合支援センターの事業継続の観点から20年以上の事業用定期借地権を満たした上で、その期間は当該計画により建設された建物の耐用年数に準じた期間設定を想定していますが可能でしょうか。	募集要項12ページ「第3章1(1)②借地権」に記載のとおり、古河市子ども家庭総合支援センターは、開設後20年以上は本地において事業実施することのみ決定しており、その後の運営場所については市として判断をしていくこととなります。今回、定期借地の期間は開設後20年は運営できることを前提に提案頂くこととなりますが、その場合もそれが古河市子ども家庭総合支援センターの借り上げ期間を決定するものではありません。よって、現時点では、契約期間については、20年目を含む年度末まで、期間満了の前に更新期間、及びテナント料について協議させていただくものと想定しています。
3	募集要項	12	第	3	章	1	(1) ②	借地権	古河市家庭総合支援センターは契約上 最大何年借り上げる予定になるのでしょうか？	募集要項12ページ「第3章1(1)②借地権」に記載のとおり、古河市子ども家庭総合支援センターは、開設後20年以上は本地において事業実施することのみ決定しており、その後の運営場所については市として判断をしていくこととなります。今回、定期借地の期間は開設後20年は運営できること、最大50年まで(事業用定期借地の場合は50年未満、一般定期借地の場合は50年)を前提に提案頂くこととなりますが、その場合もそれが古河市子ども家庭総合支援センターの借り上げ期間を決定するものではありません。よって、現時点では、契約期間については、20年目を含む年度末まで、期間満了の前に更新期間、及びテナント料について協議させていただくものと想定しています。
4	募集要項	12	第	3	章	1	(1) ④	土地賃借料	厨房設備を備えたカフェを設置し、古河市子ども家庭総合支援センターの職員、利用者をはじめ、一般利用を想定した場合、土地賃借料は対象敷地面積から除外されるものとして考えてよろしいのでしょうか。	ご質問の「対象敷地」とは「独自提案事業に係る土地」と理解します。お示しのカフェについては古河市子ども家庭総合支援センターの要求水準以外の機能であり、事業者の独自提案事業となります。
5	募集要項	16	第	3	章	2	(2) ②	賃貸借期間	古河市子ども家庭総合支援センター事業実施期間(建物賃貸借期間)が事業用定期借地権の契約期間よりも短い場合、その期間差における賃料相当額の保証等はありませんでしょうか。	本地における古河市子ども家庭総合支援センター事業実施期間が事業用定期借地権の契約期間より短い場合であっても、その期間差に対する賃料保証はありません
6	募集要項	16	第	3	章	2	(2) ②	賃貸借期間	古河市子ども家庭総合支援センター事業実施期間(建物賃貸借期間)と事業用定期借地権の契約期間を同期間とすることは可能でしょうか。	募集要項12ページ「第3章1(1)②借地権」に記載のとおり、古河市子ども家庭総合支援センターは、開設後20年以上は本地において事業実施することのみ決定しています。よって、最低20年の運営期間と解体期間を加えたものを事業用定期借地権の契約期間と揃えていただくこと自体は可能と考えます。しかし、現在は20年以上となる場合の利用期間について決定していないため、それ以外の年数で揃えることは不可能と考えます。
7	募集要項	18	第	4	章	3	(1) イウ	代表事業の変更	グループ内で代表事業者(建物の所有者)の変更が一切できないということでしょうか。	募集要項18ページ「第4章3(1)ウ」のとおり、代表事業者は建物の所有者であり、本事業の基本協定に定める事業用定期借地権設定契約を市と締結します。当該項目に記載のとおり、代表事業者についての変更は認めていません。代表事業者と締結する事業用定期借地権設定契約条項では、第10条において借地権の譲渡・転賃について記載していますので、御確認ください。

NO	資料名	該当箇所						タイトル	質問	回答	
		頁	項目								
8	募集要項	19	第	4	章	3	(1)	キ	構成員の追加変更	構成員の追加・変更及び携わる業務の業務の変更を認める場合はどのような状況でしょうか。	ここで示しているのは参加確認後から契約締結までの期間であり、その間において構成員の追加・変更及び携わる業務の変更は「原則として認めない」、すなわち基本的に認めないということであり、認める例をお示しすることは適切ではないと考えます。 契約締結後の構成員の追加・変更および構成員の業務の変更に関しては、基本協定書（案）第3条4項、5項のとおりです。
9	募集要項	19	第	4	章	3	(2)		代表事業者	応募グループの代表事業者は個人でも可能でしょうか。	法人を想定しています。
10	募集要項	23	第	4	章	5	(2)	①イ	業務実績	全ての構成員に会社概要、資格審査資料が求められています。任意様式の同種・類似業務実績は代表企業のみ必要と記載されていますが構成企業も必要という認識でよいでしょうか。	構成企業からも提出することとし、様式第7号を修正します。
	様式（ワード）	9	第	7	号	⑤			資格審査の付属資料提出確認書		
11	募集要項	28	第	5	章	2	(2)		契約の締結	当該事業用定期借地権契約の契約締結後に社会経済情勢等著しい変化に伴い、賃料をはじめ各契約内容に変更を要する場合には、別途協議の上その契約内容を見直す事は可能でしょうか。	土地賃借料の見直しについては、募集要項14ページの「第3章1(1)⑥土地賃借料の改定」及び、事業用定期借地権設定契約条項5条3項のとおり、原則として契約期間の初日からその満了日までの期間につき、5年ごとに社会経済情勢等を考慮し改訂を行うことができますとしています。 また、社会経済情勢等の著しい変化に伴い、契約の解除、中途解約となる場合は、事業用定期借地権設定契約条項第15条2項に基づき解約となります。 それ以外の契約内容の見直しが必要と考えられる場合は、事業用定期借地権設定契約条項第24条2項に基づき協議となります。
12	募集要項	28	第	5	章	2	(2)		契約の締結	当該事業用定期借地権契約の契約締結後に社会経済情勢等著しい変化に伴い、賃料をはじめ各契約内容に変更を要する場合には、別途協議の上その契約内容を見直す事は可能でしょうか。	古河市子ども家庭総合支援センターの賃借料の見直しについては、募集要項17ページの「第3章2(2)⑤賃借料の改定」のとおり、原則として契約期間の初日からその満了日までの期間につき、5年ごとに社会経済情勢等を考慮し改訂を行うことができますとしています。 それ以外の契約内容の見直しが必要と考えられる場合は、協議となります。
13	要求水準書	14	第	3	章	4	(2)		敷地面積	建物の延床面積は850㎡程度とあるが、敷地の大きさは任意でよいでしょうか。	ご質問の趣旨が全体の敷地面積が任意でよいかということであれば、対象敷地は募集要項5ページ「第2章3(2)図表-4」記載のとおり5,017.69㎡であり、一部のみの貸付は想定していません。 ご質問の趣旨が独自提案事業の面積に係る土地分ということであれば、建築基準法に則り、当該建物の延床面積が問題なく確保できるのであれば問題ありません。 いずれの場合も、要求水準書21ページ「5.対象敷地に関する要求水準」を考慮してください。
14	要求水準書	14	第	3	章	4	(2)	①	親子交流スペース	遊戯スペース遊具及びクッションマット等什器は、建物に含まないとの解釈でよいでしょうか。	当該項目の「仕様等」のとおりであり、遊戯スペースの遊具は含みません。なお、要求しているのは備品のクッションマットではなく床をクッションフロアとすることであり、建物に含んでください。
15	要求水準書	14	第	3	章	4	(2)	①	相談室B	遮音の要求水準はありますか。床にも遮音性能が必要ですか。	遮音の意図としては、相談室内の会話が外部に漏れないようにするためです。なお、相談室は1階に配置頂くことを想定していますが、上に室がある場合は上部への音漏れも含まれます。外部への音漏れの問題が生じないようであれば、床他についての遮音は特に求めません。

NO	資料名	該当箇所						タイトル	質問	回答	
		頁	項目								
16	要求水準書	15	第	3	章	4	(2)	②	事務室	OAフロアについて、高さ範囲等指定はありますか。	事務室には、25～40人程度が収容され、OA等を使いながら執務を行うことを想定しています。OAフロアの高さ・範囲等の指定はご提案によるものとしていただいて結構ですが、要求水準にあげた内容を不足なく満たすようお願いいたします。
17	要求水準書	15	第	3	章	4	(2)	②	給湯コーナー	予定什器はありますか。	キッチンキャビネット等の設置を想定しますが、数量や規格等は未定です。
18	要求水準書	15	第	3	章	4	(2)	②	予備室	将来想定含め用途は何でしょうか。	職員の一時休憩室や簡易な物品置き場等を考えており、必要に応じて活用することを想定しています。
19	要求水準書	16	第	3	章	4	(2)	③	倉庫	予定什器はありますか。	スチールラックや文書用キャビネット等が想定されますが、数量や規格等は未定となります。床荷重に指定はありませんが、保管されるのは文書が中心となるので留意をお願いします。
20	要求水準書	16	第	3	章	4	(2)	③	倉庫	倉庫の想定床荷重を教えてください。	スチールラックや文書用キャビネット等が想定されますが、数量や規格等は未定となります。床荷重に指定はありませんが、保管されるのは文書が中心となるので留意をお願いします。
21	要求水準書	17	第	3	章	4	(3)	①	親子交流スペース	LAN配管は、配管迄でよいでしょうか。	求めているのは配管までであり、LAN配線工事は別途市にて実施します。
22	要求水準書	17	第	3	章	4	(3)	②	会議室	音響設備は本工事とは、建築工事の事でしょうか。	建築工事の意であり、音響設備も本体工事に含むことを指します。
23	要求水準書	17	第	3	章	4	(3)	②	会議室	非常電話とは何でしょうか。防犯カメラと事務室をつなぐ事でしょうか。	ご質問は「会議室」で頂いていますが、内容から「事務室」と判断し、回答します。非常電話とは、自動火災報知設備における発信機と同様の機能を持つ専用電話兼発信器を指します。防犯カメラについては、ご質問のとおり事務室より外部1か所、内部3か所が見られるようにするとの意です。
24	要求水準書	17	第	3	章	4	(3)	① ②	放送	放送とは一般放送設備の事でしょうか。事務室マイクから、天井スピーカーへの配線をする事でしょうか。	一般放送の設備の意味であり、事務室から各室に対して放送ができるようにしておくことを示します。
25	要求水準書	20	第	3	章	4	(6)		電気代	電気代支払いにあたり、容量指定はありますか。	現時点で指定等はありません。市部分の運営に支障が生じなければ容量指定は不要です。
26	要求水準書	21	第	3	章	5	(1)		土地の形の変更	客土不可との意味で、場内発生土によるレベルUPは可能でしょうか。	盛土については客土の問題ではなく、あくまで隣接の住宅地との極端な高低差の発生を避けることが趣旨です。よって、極端な高さの変動は想定していませんが、周辺地域に支障の無い範囲で必要に応じた地盤面の調整を頂くことは可能と考えます。隣の上辺見保育所の敷地は対象敷地より高めとなっており、そのレベル差によって運用に支障がでるとお考えであれば調整をしていただくということになるかと考えます。なお、募集要項「第3章1(2)建物」にあるように令和6年5月末頃までを竣工時期としていますので、開発行為に係る場合には竣工時期・工程を考慮ください。
27	要求水準書	21	第	3	章	5	(2)		雨水処理	敷地内処理とは、雨水浸透層設置までの事でしょうか。	古河市では、開発許可（都市計画法に基づく許可）等を必要としない建築を計画する場合であっても、宅地内で雨水を適正に処理して頂くよう雨水流出抑制施設の設置をお願いしています。 https://www.city.ibaraki-koga.lg.jp/soshiki/kenchiku/kenchikukakunintou/15012.html
28	要求水準書	21	第	3	章	5	(4)		擁壁	上部にフェンス設置可能な構造でしょうか。擁壁の図面入手は可能でしょうか。	当該擁壁については、旧日赤古河病院の時代に設置されたものですが、当時の図面等はありません。民間事業者負担でフェンス等を上部に設置頂くことは可能ですが、市より構造等を示すことは不可能であり、設置可能な構造か否かは判断できません。

NO	資料名	該当箇所						タイトル	質問	回答
		頁	項目							
29	募集要項	5	第	2	章	3		災害対応、雨水処理	豪雨による災害を防ぐ建築材料や設備機器とありますが建物のみという理解でよろしいでしょうか。また敷地についても雨水排水は敷地内処置と読取れますが、処理方法が協議とはどう状況でしょうか？豪雨も想定するという事でしょうか。場合によっては、かなり大きな貯留槽が必要となります。また、豪雨による災害を防ぐという表現は適切ではなく、豪雨による雨水の流出を抑制または災害による被害の軽減が正しい表現ではないでしょうか。防ぐことが前提であった場合、雨水貯留施設を仮に設置しても雨水による被害が出た場合、要求水準違反となり、全ての被害を民間事業者がかぶることになります。	古河市では、開発許可（都市計画法に基づく許可）等を必要としない建築を計画する場合であっても、宅地内で雨水を適正に処理して頂くよう雨水流出抑制施設の設置をお願いしています。その際、雨水流出量抑制のための敷地内浸透を進めるべく、舗装等への配慮をお願いします。 https://www.city.ibaraki-koga.lg.jp/soshiki/kenchiku/kenchikukakunintou/15012.html また、建物内安全確保として建築材料や設備機器の記載をしていますが、外構部においても安全確保は必要ですので、その配慮をお願いします。 なお、要求水準9ページ「第3章1(3)」の2つめ「・」にある「地震、豪雨等による災害を防ぐため」の記載については、「地震等災害による被害軽減、豪雨による雨水の流出の抑制のため」として修正します。
	要求水準書	9	第	3	章	1	(3)			
	要求水準書	21	第	3	章	5	(2)			
30	要求水準書	21	第	3	章	5	(7)	駐車場	利用者用駐車場15台分は専用でしょうか。共用でも宜しいでしょうか。また市職員用の駐車台数要求はありますでしょうか。	利用者用駐車場15台分は、古河市子ども家庭総合支援センター分として確保するものです。確保の方法として、エリアを決めて古河市子ども家庭総合支援センターの専用駐車場とする方法以外に民間事業者の独自提案事業の駐車場とあわせて確保して頂いても結構ですが、その場合にも確実に15台分を古河市子ども家庭総合支援センター分として使える運用として頂く必要があります。 なお、市職員駐車場は含みません。
31	要求水準書	5	第	2	章	1	(5)	地下埋設物	想定外の地下埋設物の費用負担について協議する内容になっていますが、選定事業者が費用負担するケースはどのような場合でしょうか。図表-8用地リスクでは市が負担するように表記されており齟齬がありますので回答お願いします。	要求水準書の「第2章1(5)地下埋設物」の「想定外の地下埋設物等が発見された場合には、・・・」については、図表-8リスク分担表に基づき市がリスクを負担します。 そのうえで、例えば、市が費用を負担し、処分及び対策などを選定事業者に担っていただくなどの負担を協議し、対応することを想定しています。
	要求水準書	31	第	6	章	2				
32	要求水準書	25	第	5	章	1	(3) (4) (5)	② 維持管理	維持管理の範囲について、古河市子ども家庭総合支援センターの従業員や利用者の責に帰すべき事由による建物・付帯設備等々の破損が発生した場合の費用負担はどのようになるのでしょうか。また、その責に帰すべき事由の判断基準の決定はどのような基準でどの期間が決定するのでしょうか。	市及び事業者双方確認の上、個別協議になります。
33	要求水準書	25	第	5	章	1	(3) (4) (5)	② 維持管理	建物の賃貸借における選定事業者の負担のうち、維持管理の範囲はどの程度を想定しているのでしょうか。床材の保守清掃、壁紙の交換などその範囲は様々ですが付帯設備のみの維持管理という事でよろしいでしょうか。	要求水準書25ページ「第5章1(2)業務の対象」に記載のとおり、建築物維持管理業務、設備維持管理業務、外構施設等維持管理業務、環境衛生管理業務（清掃含む）、安全管理業務から成ります。その詳細については、25～29ページにありますので御確認ください。建物の躯体や付帯設備に係る維持管理（建物を維持するという観点からの床ワックスがけ等の対応や経年劣化による不具合への対応を含む）は事業者の業務範囲になります。例えば、質問いただいた床材の保守清掃については環境衛生管理業務（清掃含む）に入ると考えます。
34	要求水準書	29	第	5	章	1	(7)	①ア 安全管理	24時間365日、本施設の安全管理を行うこととありますが、利用時間・曜日について教えて下さい。職員及び利用者別でお願い致します。	子ども家庭総合支援センターの利用時間等は、次を想定しています。 【開庁時間】月曜日～金曜日の8:30～17:15 【職員滞在時間帯】通常は8:00頃の開錠～22:00頃施錠ですが、場合によっては深夜1:00頃まで在籍する場合があります。 【開庁時間以外の利用者の使用】原則ありませんが、子ども家庭総合支援センターの役割から、開庁時間以外の夜間利用等も想定されます。 【閉庁日】土曜日・日曜日・祝日及び年末年始（12月29日～1月3日）。但し、月1回程度の休日出勤は見込まれます。 【古河市子ども家庭総合支援センター内の警備について】建物として専有する部分については、市が別途機械警備によるセキュリティを設定します。

NO	資料名	該当箇所						タイトル	質問	回答	
		頁	項目								
35	要求水準書	29	第	5	章	1	(7)	24時間365日 出入館管理	古河市子ども家庭総合支援センターと民間施設を合築した場合に接合部が必要という理解でよろしかったでしょうか。家庭支援センターの運営が市であれば家庭支援センターのセキュリティ管理も市側になると思います。	古河市子ども家庭総合支援センターが建物として専有する部分については別途市が機械警備によるセキュリティを設定しますが、合築となった場合には共用部等で24時間365日の安全管理、出入館管理が必要となる箇所が事業者において生じると考えます。また、敷地への不審者・不審車両の侵入防止についても求めているところであり、その際の安全管理も検討をお願いします。	
36	要求水準書	31	第	6	章	2		物価変動リスク 金利変動リスク	リスク分担が選定事業者のみとなっておりますが齟齬でしょうか。消費者物価指数の導入などにより賃料改定を検討されていませんか。	物価変動、金利変動は、基本的に建物を所有し事業実施する側のリスクであると考えます。そして、そのリスク発生時の軽減策として市は賃料改定の仕組みを入れているのであり、リスクを直接負うものとは想定していません。	
	募集要項	17	第	3	章	1	(2) ⑤				
37	事業者選定基準	3				5	(3)	プレゼンテーション	プレゼンテーション方式に指定はあるでしょうか。	プレゼンテーションの際にMicrosoft Power Pointを使用することは可能ですが、その資料の配布はできません。また、プレゼンテーション内容に提案書に記載されていない内容の追加、動画の挿入も含め新たなコンテンツの追加も不可です。	
38	事業者選定基準	6				5	(4)	提案審査	F評価の場合、選定から外れるのでしょうか。	F評価の場合、配点は0点になりますが、選定から外れることはありません。なお、その前提として、選定基準2ページの審査全体の流れの中の「3. 提案審査1) 基礎審査」において基礎的事項の確認、すなわち様式や記載の不足が無いということが前提となります。また、それらについてF評価となる場合は、その後の「2) 提案審査」において満たしていない事実が明らかになった場合を想定しています。	
39	基本協定書(案)	1	第	1	章	第	1	条	総則	事業用定期借地権設定契約の締結までに提案書に基づいた事業計画書を作成とありますが、どのようなものを想定されておりますでしょうか。	基本協定書第7条事業計画書のとおり、提案書を基に、本事業の実施方針、空間構成・動線・景観等に係る施設計画、施設の共用開始までのスケジュール、工事期間中の環境対策、本事業で実施する事業内容、子育て支援及び地域共生社会への貢献として実施する内容、資金計画及び事業収支計画等をまとめていただきます。
40	事業用定期借地権設定契約条項(案)								事業用定期借地権設定契約条項(案)	宅建業者に依頼して宅建業法に係る契約行為(宅地建物取引士による重要事項説明、契約行為)を行うことが必要でしょうか。	今回の古河市による定期借地権設定契約の締結行為は、自ら行う賃貸行為であり、また、業として行うものでもありません。よって、宅地建物取引業法の「宅地建物取引業」の定義に該当せず、同法は適用されない、との理解です。

古河市子育て拠点施設西側敷地の利活用事業 募集要項類修正箇所

※下線部修正箇所

NO	資料名	該当箇所						修正前	修正後	
		頁	項目							
1	様式(ワード)	9	第	7	号	⑤		応募事業者もしくは応募グループの代表事業者における、平成21年以降の提案内容と同等規模以上の施設の同種・類似業務実績を証明する資料	応募事業者もしくは応募グループの代表事業者、構成員における、平成21年以降の提案内容と同等規模以上の施設の同種・類似業務実績を証明する資料	
2	要求水準書	9	第	3	章	1	(3)	2つめの「・」	・地震、豪雨等による災害を防ぐため、建築材料や設備機器の選択等につき、安全性を確保すること。	・地震等災害による被害軽減、豪雨による雨水流出の抑制のため、建築材料や設備機器の選択等につき、安全性を確保すること。
3	事業用定期借地権設定契約条項(案)	10	条						乙は、事前に甲の書面による承諾を得ない限り、本件借地権の全部もしくは一部を第三者に対し転貸することはできないものとする。また、乙は、第三者に対し、本件借地権を譲渡することは市への建物貸付開始後20年の間にはできないものとする。	乙は、事前に甲の書面による承諾を得ない限り、本件敷地の全部もしくは一部を第三者に対し転貸することはできないものとする。また、乙は、第三者に対し、本件借地権を譲渡することは市への建物貸付開始後20年の間にはできないものとする。