

若草集会所更新プロジェクト(再公募)の募集要項等に関する質問回答

No	資料名	頁	項	号	号細分	質問事項	質問文	回答
1	募集要項	5	2	(1)		市の事前の承諾について	「・・・市の事前の承諾がある場合に限り、定期借地権の転貸及び譲渡並びに建物の全部の譲渡を可能とします。」とありますが、事前とは具体的にいつでしょうか？	検討や承諾等に必要な期間は譲渡先等によるため、具体的な時期をお示しすることは困難です。譲渡等の希望がある場合はできるだけ早期に御相談いただくほか、応募時点で転貸や譲渡の計画がある場合は事業計画に必ず記載してください。
2	募集要項	5	2	(1)		市の事前の承諾について	転貸・譲渡を市が承諾する具体的な条件はありますか？	転貸・譲渡の承諾の可否については譲渡先等により判断するため、現時点で具体的な条件を確定的にお示しすることは困難です。 募集要項「第2/2/(1)なお書き」に示すとおり「第3/1/(2)参加資格要件」を確認するほか、例えば、譲渡先が事業内容を履行する能力を有するかなどを検討することになると想定します。
3	募集要項	8	5	(1)	イ	集会所の配置及び設置階について	集会所を2階以上に設置した場合、エレベーターや階段は専用ではなく、他の用途階と共用でもよろしいでしょうか？	集会所入居階と他の用途階で、エレベーターや階段を共用とすることも可とします。ただし、募集要項「第2/3/(3)」に示すとおり、複合ビル利用者と集会所利用者の両者にとって、安全性・利便性の確保に配慮した動線計画とすることに御留意ください。
4	募集要項	9	5	(1)	ウ	⑥玄関・廊下について	集会所以外の提案事業のエントランス等とは別に、集会所単独の玄関が必要でしょうか？	集会所は上足利用を想定しており、募集要項「第2/5/(1)/ウ/⑥」で整備を求める玄関は集会所の扉の内側から靴を着脱する室内エリアを指します。また、整備する規模は玄関及び内廊下を合計で25㎡程度としてください。 なお、集会所を2階以上とし、他テナントとの共用ではなく集会所単独専用としてエントランスやエレベーター、階段を設置する場合は、当該面積を集会所の延べ床面積に含めないこととします。
5	募集要項	10	8	(2)		複合ビル維持管理について	鍵(キー)プランを検討するうえで、集会所部分の鍵は建物全体のマスターキーに含めたいうえで、所有者または維持管理の代行者等による緊急時等の立入りが可能でしょうか？	想定されている取扱いとは可能とするよう考えておりますが、複合ビルの利用ルールの一環として、事業者、市及び委員会が協議した上で決定し、維持管理運営規約に定めるよう考えています。
6	募集要項	13	10	(3)	ア	連帯保証人の所在地要件について	市外本社の法人が事業主体となる場合、連帯保証人はどのように対応する必要があるか？	代表企業の本社所在地が広島市内であるか否かによって、連帯保証人の条件に違いはありません。
7	募集要項	13	10	(3)	ア	連帯保証人の所在地要件について	広島市内または近隣市町に所在を持たない事業者は、連帯保証人の条件を満たさないのでしょうか？公正証書を作成することにより、要件を満たすことは可能でしょうか？	連帯保証人の所在地等が広島市内等でない場合でも連帯保証人とすることは可能です。ただし、募集要項「第2/10/(3)/ア/①」に示すとおり、債務不履行時に直ちに事業者及び連帯保証人が強制執行に服する旨の公正証書の作成が必要で、所在地等は日本国内に限られます。
8	募集要項	13	10	(3)	イ	連帯保証人の免除要件の判断基準について	連帯保証人の免除規定の「契約を履行しない恐れがないと認められるとき」とは、どのような状態でしょうか？具体的にどのような基準で判断されますでしょうか？	契約不履行のおそれがないか(連帯保証人の免除の可否)は、資金計画等の提案内容に基づき市が総合的に判断するため、具体的な条件は明示できません。

若草集会所更新プロジェクト(再公募)の募集要項等に関する質問回答

No	資料名	頁	項	号	号細分	質問事項	質問文	回答
9	募集要項	14	12	(1)	ア	賃借料について	事業者は、借地料として月911,342円(税込)を市に支払い、集会所賃貸料として、市より、月911,342円(税込)の収入を得るという認識で宜しいでしょうか？ 頂く賃料の設定が安価な方が得点が高い等ございますか？	借地料及び集会所賃借料は事業者からの提案額としています。 事業者が市に支払う借地料については、募集要項「第2/10/(1)/ア」に示すとおり、市が規定する普通財産の貸付料相当額の月911,342円(税別)を下限とします。なお、借地料に対する消費税の要否は用途によって異なるため、提案用途に応じ積算してください。 市が事業者に支払う集会所賃借料については、募集要項「第2/12/(1)」に示すとおり、消費税込みで事業者が市に支払う借地料以下を条件とします。 また、賃借料等の多寡が審査に影響するかについては、お見込みのとおりです。募集要項「第4/4/(1)/価格提案」に示すとおり審査項目としていますので、御留意ください。
10	募集要項	14	12	(2)	ア	その他の費用について (集会所の光熱費)	「集会所の光熱費は委員会が供給事業者と契約し…」とありますが、メーターの設置場所・課金方法について協議済みでしょうか？	集会所の光熱水費等は委員会が負担することは確認済みですが、メーターの設置場所などの具体的な協議は行っていません。事業者は、集会所の光熱水費等は委員会が個別に支払えるように計画してください。 なお、集会所の具体的な整備内容は、事業者の提案を踏まえつつ、設計段階で事業者、市及び委員会が協議して決定することとしています。
11	募集要項	27	4	(2)		採点方法／定量評価について (集会所の設置階)	集会所の設置階に関する採点が、1階で6点、2階で8点となっていますが、なぜでしょうか？	当該配点については、委員会からの要望を踏まえて決定しました。 委員会は、現状の平屋での利用をできるだけ踏襲することを望んでいますが、一方で浸水リスクの回避や駐車場等のスペース確保を期待して、1階を6点、2階を8点に配点することを要望されました。
12	募集要項	28	2			定期建物賃貸借契約について	集会所の賃貸借契約(定期建物賃貸借契約)は何年の契約でしょうか？	基本的には建物が存続する期間を想定し、定期借地契約満了時に更地返還に要する期間を考慮し、事業者からの提案を求めます。 ただし、市からの解約条項については、定期建物賃貸借契約書案の第12条において規定しており、地域での利用状況の変化などを理由に、委員会から返還(貸付契約の解除)の申し出があった場合など、市から解約を申し入れる可能性があることに御留意ください。
13	募集要項	28	3			事業の確実な実施について	優先交渉権者決定や事業実施協定等締結後、設計や用途などの提案事項を変更することは不可でしょうか？	変更を希望する提案事項によりますが、設計変更は事業実施協定書案の第11条で、指定用途の変更は定期借地権設定契約書案の第2条第3項で規定しているとおり、市が承諾する場合に変更することが可能です。 ただし、募集要項「第5/3」に示すとおり提案事項の誠実な履行を求めており、優先交渉権者は提案書類に基づき審査を経て決定するため、とりわけ評価に影響する提案事項の変更については、慎重に判断し、変更に応じない可能性もあります。 事業提案に当たっては、社会情勢の変動などを見据えて計画し、変更の可能性のある提案事項はその旨を提案書類に記載してください。
14	別紙7 福祉環境整備要項の適用範囲	4	10			階段の幅員について	集会所を2階以上に設置した場合、階段の幅員は150cm以上必要でしょうか？	おたずねの「階段の幅員」のほか、「階段の形状の蹴上げ及び踏面」の取扱いも適合任意となるため、別紙7「若草集会所更新プロジェクトにおける広島市公共施設福祉環境整備要項の適用範囲」を修正します。 なお、当該修正に際し、その他の項目においても、適合の識別を一部修正し、公示しますので、併せて御確認ください。

若草集会所更新プロジェクト(再公募)の募集要項等に関する質問回答

No	資料名	頁	項	号	号細分	質問事項	質問文	回答
15	事業実施協定書(案)	2	5			事業者グループの業務について(第5条、別紙2)	グループを構成する参加企業の役割(担当業務)については定義がありますでしょうか？	参加企業の役割(担当業務)の区分は、「設計業務、建設業務、工事監理業務、維持管理業務、運営業務、その他の業務」を想定しますが、応募者の構成状況や事業計画に応じたものとしてください。 最終的な事業実施協定書の記載については、優先交渉権者決定後に市と協議の上、決定するものとします。 なお、様式3-2「参加企業一覧表」に記載する参加企業の役割についても、当該区分に準じて記載してください。
16	事業実施協定書(案)	5	15	1		近隣対策	近隣対策でいう近隣とは具体的にどの範囲でしょうか？	近隣でのトラブルを避けるために、実施される工事や業務に応じ社会通念上求められる範囲で対応を御検討ください。 また、中高層建築物の建築に係る良好な近隣関係の保持等を目的に、広島市中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整に関する条例等を定めており、提案規模が該当する場合は適合させる必要がありますので、御留意ください。なお、提案規模が該当しない場合においても、取扱いの参考とし、良好な近隣関係の保持等に努めてください。
17	既存解体協定書(案)	2	4			地域への配慮について	解体でいう近隣とは具体的にどの範囲でしょうか？	No.16の回答を御参照ください。
18	その他					集会所で保有している物品について	現若草集会所で保有されておられる物品が多かったかと存じます。 これらは全て新建物へ持ち込まれますか？市の方で移動物品のボリューム等決めておられますか？	移転物品については、整備される集会所面積が170㎡以上180㎡以下となることを見越し、市及び委員会が協議して決定しますが、現時点で決定していません。