

若草集会所更新プロジェクト 公募型サウンディング調査の結果について

若草集会所更新プロジェクトの公募にあたり、事業の参画意向や参画条件の確認及び事業者との対話を通して整備される複合ビル及び集会所のイメージを把握することを目的に、公募型サウンディング調査を実施し、参加した事業者から意見を聴取した。

1 スケジュール

内容	日程
実施方針の公表	令和5年 9月 15日(金)
公募型サウンディング調査の申込期間	令和5年 10月 10日(火)～13日(金)
公募型サウンディング調査の実施期間	令和5年 10月 23日(月)～24日(火)

2 参加事業者

3社

3 公募型サウンディング調査での主な意見・質問回答

(1) 意見

項目	内容
提案書作成期間について	提案書の作成のほか、テナント探しや運営会社との調整を考慮すると、公募開始から提案書提出までの期間が3カ月とするのは短い。
設計・建設期間について	想定する複合ビルの規模、委員会との合意形成にかかる時間や4週8閉所対応による工期延長を考慮し、設計・建設期間は実施方針で提示している20カ月より長く設定することも可能としてほしい。
定期借地権の転貸等について	定期借地権の転貸及び建物の売却を可能にしてほしい。
用途の定義について	ファミリー向け住宅の定義を50㎡(2LDK相当)以上としているが、事業期間が長期となることを考慮すると、リスクに備えて様々な規模・レイアウトとすることが望ましい。条件を見直してもらいたい。
集会所について	集会所の光熱水費の支払い方法について示してほしい。 (供給事業者と直接契約するのか、ビル管理者が共益費で集金するのか。)
地域要望(ちびっこ広場)について	現状の集会所にあるちびっこ広場のような空間を整備するには、複合ビル利用者と集会所利用者の利用上の区分けが必要である。

(2) 質問回答

項目	質問内容	回答
応募資格について	<p>応募者要件について、実施方針に対する質問 No.8 に加え、事業者が応募に必要な資格はないか。公募開始から参加表明書類提出までの期間が短く、入札参加資格を申請できる期間が短いため事前に必要な資格を確認したい。</p>	<p>正式な必要資格は募集要項で示す予定ですが、実施方針に対する質問 No.8 の回答は、以下のとおりです。</p> <p>応募者の要件として、法人であること、経営不振の状態でないこと、反社会的勢力と関わりがないこと、応募者(下請企業を除く)には市の営業停止処分又は指名停止措置若しくは競争入札参加資格の取消しを受けていないこと等の一般的な要件を想定しています。その他、定期借地権による事業経験、公有地活用等官民連携事業の実績を評価することも検討中です。</p> <p>なお、本事業では、紙入札を予定しているため、電子入札時に必要な登録手続きは不要とする見込みです。</p>
借地期間について	<p>借地期間を 50 年以上とすることは可能か。</p>	<p>市の規則で借地期間は最大 50 年までと規定されているため、借地期間を 50 年より長くすることはできません。ただし、市と事業者の双方が合意する場合は、定期借地権設定契約を再締結できるよう規定する予定です。</p>
借地期間について	<p>借地期間の開始はいつからか。供用開始前だと集会所の賃料が得られないため、供用開始前の集会所部分の借地料は免除してほしい。</p>	<p>正式な取扱いは募集要項で示しますが、本事業は既存施設の解体を含んでいるため、当該業務の着手時期を借地期間の始期として借地料の支払いを求める予定です。</p>
集会所の賃借期間について	<p>最大 50 年間の定期建物賃貸借契約について、1 度の契約で長期契約は可能であるか、短期契約を何度か行う必要があるか。</p>	<p>正式な契約期間は募集要項で示す予定ですが、定期借地期間の終期に合わせるよう想定しています。短期契約とするのであれば、定期借地契約の借地料を更新期する時期(3 年ごと)と同期間にする方法が考えられます。</p>
地盤等の状況について	<p>地盤改良や解体費を検討するため、地盤の状況や既存集会所のアスベストの有無が知りたい。</p>	<p>地質及びアスベストの調査結果を募集要項の公表時に示します。</p>
集会所について	<p>集会所の整備に当たり、事業者が内装工事まで行うのか、それともスケルトンの状態で引き渡すのか。</p>	<p>事業者が集会所の内装工事まで行い、引き渡しの段階で集会所が利用できるように整備することを求めます。</p>

項目	質問内容	回答
集会所について	集会所内のトイレ等の修理は市負担となるか。	経年劣化による修繕は事業者負担、集会所利用者の故意で破損等があった場合は市負担とする想定です。
集会所について	集会所の床仕様(畳、フローリング等)の指定はあるか。	集会所の床は畳である必要はなく、現状の利用(例:空手教室等)が継続できるような適切な床を整備するよう求めます。なお、仕上げの仕様などの詳細については、事業者の選定後に事業者・市・集会所運営委員会が協議して決定します。
集会所について	防音・振動対策にかかる費用は市や集会所運営委員会に負担してほしい。	市及び集会所運営委員会ともに、防音・振動対策の費用を負担することはできません。よって、工法やレイアウトの工夫などにより、事業者の負担で防音・振動対策を行うよう求めます。
集会所について	集会所に設置、保管する OA 機器、備品は市が所有しているものか、集会所が所有しているものか。	OA 機器の所有者は集会所運営委員会で、新しい集会所への当該機器の設置は委員会が手配します。継続利用する市所有の備品があれば、それらは市が移送する予定です。 なお、音響設備については、既存のものを引き続き利用するのか、事業者へ新たな設備の整備を求めるのかを検討しています。
集会所について	選定後の地域との合意形成の場について、地域と事業者が直接、意見交換をするのか、あるいは市を介して行う想定であるか。地域からコスト増加に直結するような要望があった場合、事業者では断りにくいいため、対応方法を検討してほしい。	選定後の地域との合意形成の進め方は未定ですが、市が介入することを想定しています。なお、レイアウト等は選定した提案内容を基本とし、躯体に影響の出るような大規模な変更は行わない方針です。
地域要望について	集会所への地域要望について、全ての要望を満たすのは難しいと思うが、提案内容に地域要望をなるべく含んだ場合、評価されるということか。	地域要望に対する提案は加点評価をする予定である。