

募集要項等に関する質問回答

No	資料名	頁	条	項	質問事項	質問内容	回答(統合版)
1	募集要項	3	第2	2 (2)	既存集会所の解体撤去工事について	地下の構造物の資料提供をお願い致します。また、杭がある場合の処分方法をご教授ください。	基礎伏図等を追加で公表します。 また、杭の存在が確認された場合は、別途協議とします。
2	募集要項	3	第2	2 (2)	複合ビルの定義について	事業者は～以下、複合ビルの設計・施工・運営をしますとの記載がありますがそもそも、複合ビルの定義はございますか？ 集会所+1社単独利用でもよろしいでしょうか？ 区画数・テナント入居数などガイドラインがございますか？	複合ビルは、集会所及び募集要項第2の4の導入を禁止する用途・施設以外で構成されるビルを指します。区画数やテナント入居数などのガイドラインは設けておらず、集会所+1社単独利用とすることも可能です。
3	募集要項	4	第2	2 図2	集会所の場所について	集会所の場所は4ページ目のスキーム図からすると1階など下層階に集会所があることが想定されているが、集会所を高層階、民間の施設を下層階とすることは可能でしょうか。	4ページ目のスキーム図はあくまでもイメージです。集会所の設置階は事業者の提案によりますので、高層階への設置も可能です。ただし、集会所を低層階に設置することは加点項目としていることに御留意ください。
4	募集要項	4	第2	2 (5)	複合ビル入居の民間施設について	提案採用後、禁止用途以外の範囲で民間施設の種別の変更は認められますでしょうか？ Ex)クリニック→事務所等	民間施設の種別の変更は選定結果に影響すると推測されるため、当該変更を認めて定期借地権設定契約を締結することは困難です。
5	募集要項	5	第2	3 (7)	共益費について	共益費の金銭的な負担を少なくする為に委員会へ日常清掃等の協力要請の協議は可能ですか？	共益費について、委員会の金銭的負担を軽減するために委員会と協議を行うことは可能です。ただし、委員会は高齢者が多いことなどを踏まえ、委員会が対応できるような現実的・建設的な提案を行うようにしてください。
6	募集要項	5	第2	4 (3)	禁止用途について	青少年に有害とありますが、具体的なガイドライン等示したものはございますか？	おたずねのガイドライン等はありません。広島県青少年健全育成条例(昭和54年広島県条例第2号)、広島県青少年健全育成条例施行規則(平成4年広島県規則第8号)等を参照してください。
7	募集要項	5	第2	5	集会所の面積について	「集会所の延べ床面積は170㎡以上180㎡以下」と記載がありますが、提案によって集会所の延べ床面積を180㎡以上とすることは可能でしょうか。	集会所の延べ床面積を180㎡より大きくすることは不可となります。
8	募集要項	5	第2	5	集会所の工事区分について	集会所の事業者工事区分をお示しいただきませんか？ また、事業者区分の設備等仕様については事業者任意と考えてよろしいでしょうか？	集会所の工事は事業者の区分となります。設備等の仕様は事業者の任意提案を基本としますが、募集要項第2の5の記載を踏まえたものとし、最終的には設計段階で市及び委員会と協議して決定するものとしします。
9	募集要項	6	第2	5 (1)ア	集会所のフロアについて	「集会所はワンフロアで整備し」と記載がありますが、エレベーター・廊下など通行に要する用途の他、同フロアに集会所以外の用途の提案は可能でしょうか。	集会所フロアに集会所以外の用途も盛り込んで提案することは可能です。

募集要項等に関する質問回答

No	資料名	頁	条	項	質問事項	質問内容	回答(統合版)
10	募集要項	6	第2	5	(1)イ 玄関、廊下について	玄関、廊下の面積は25㎡程度と記載がありますが、居室の形態によって廊下面積を縮小できる場合は、±5㎡以上の面積としてもよいでしょうか。	集会所の延べ床面積が180㎡以内に収まるのであれば、玄関・廊下の面積を±5㎡を超えて提案することは可能です。
11	募集要項	6	第2	5	(1)イ ① 集会室について	金庫等の重量物(300kg/㎡程度)はあるでしょうか？サイズと重量をご教授ください。	おたずねの重量物はございません。
12	募集要項	6	第2	5	(1)イ ④ 湯沸かし場について	冷蔵庫、ダストボックスは委員会持ち込みと考えてよろしいですか？	お見込みのとおりです。
13	募集要項	7	第2	5	(1)ウ 集会所の利用時間について	イベント等によっては8時～22時以外での利用も想定されていますが、時間外の利用を許可する上での判断基準は何かあるのでしょうか。	集会所の利用として認めている用途(公序良俗に反する等以外)であれば、利用時間は委員会に一任する予定です。
14	募集要項	7	第2	5	(1)ウ 集会所の利用時間について	利用時間が22時までとなっておりますが、音の出る活動に関しては21時までという規約にすることは可能でしょうか	おたずねの規約を御提案いただくことは可能ですが、集会所利用者や民間施設利用者の利便性等を考慮し、必要性や合理性などを整理し、最終的には委員会と合意する必要があります。
15	募集要項	8	第2	5	(2) 町内会について	町内会への加入の書面のやり取りは、管理会社を通さずに町内会と入居者個人で進めて頂くことでよろしいでしょうか	書面手続きを町内会と入居者間で進めることは可能ですが、具体的な町内会への加入促進の進め方は委員会と協議して決定することになります。
16	募集要項	8	第2	5	(2) 駐輪場について	既存集会所で現在使用されている用途で、おおよそ何台くらいの自転車が駐輪しているかお示しいただけませんか？	現状の駐輪台数はイベント等により変動しますが、最大で自転車が10台程度、最小で電動カートが2台程度です。なお、委員会の自主財源は潤沢でないことから、実際に設置する台数や負担する共益費は委員会と協議して決定してください。
17	募集要項	8	第2	5	(2) 駐車場について	コインパーキング等での運営を想定されているとのことですが、その場合利用したいときに空いているとは限りませんが、問題はございませんでしょうか	駐車場の常時確保は求めていないため、問題ございません。
18	募集要項	8	第2	5	(2) 資源ごみ置き場について	「1階の道路沿いに整備すること」と記載がありますが、敷地は南・北・東の3面を道路に接しています。どの道路沿いに整備するかは提案による、という認識でよいでしょうか。	お見込みのとおりです。
19	募集要項	8	第2	5	(2) 資源ごみ置き場について	資源ごみ置き場は、集会所の賃料とは別に賃料が発生するという認識でよろしいでしょうか	資源ごみ置場の賃料は、集会所の賃借料に含まれます。
20	募集要項	8	第2	6	借地期間について	解体工事を行う月の1日から賃料発生との記載がありますが、貴市所有の建物を解体する工事のため、賃料発生を新築工事の開始月の1日からとして頂けないでしょうか	募集要項第2の6記載のとおり、借地期間及び賃借料の発生の開始日は既存集会所の解体工事の開始月の1日となります。

募集要項等に関する質問回答

No	資料名	頁	条	項	質問事項	質問内容	回答(統合版)
21	募集要項	8	第2	8	(1) 定期借地権の登記について	建物登記があれば権利としては同等と考えますが賃借権設定の登記は必須でしょうか？	定期借地権の登記は必須です。
22	募集要項	8	第2	8	(1) 定期借地権の登記について	定期借地権の登記を行うと記載がありますが、本登記は事業者が任意で行うものとの認識で宜しいでしょうか	No21の回答を参照してください。
23	募集要項	9	第2	8	(2) 建物登記について	建物登記ですが、通常表題登記までとしております。表題登記ではダメでしょうか？	建物の所有権保存登記は必須となります。
24	募集要項	9	第2	8	(2) 集会所の修繕について	集会所の故意、過失によるものは市の負担とありますが、利用者も同様と考えてよろしいでしょうか？ また火災等の場合、集会所以外にも影響が及ぶと考えるため、借家人賠償保険等の加入は検討いただけますでしょうか？	集会所利用者の故意、過失についても、市の負担になると考えます。 また、集会所の賃借に当たり加入が必要な借家人賠償保険等がある場合は、集会所の賃借料に含めて積算してください。
25	募集要項	9	第2	8	(2) 既存施設の解体について	既存施設の解体は事業者の負担となっていますが、現況の敷地内にある集会所の建物以外の外構や遊具などの撤去費用は市負担と考えてよろしいでしょうか？	遊具や外構等は既存施設に含みます。複合ビルの建設に干渉する遊具や外構等の撤去は、事業者の負担となります。
26	募集要項	10	第2	10	(2) 解体費相当額の算定方法について	市が想定する解体費とは㎡単価などの指標はございますか？	指標は定めていませんが、一般財団法人建設物価調査会が発行している「建築コスト情報」の最新号等を参照する見込みです。なお、解体費の算定は審査項目ですので、参考にした出典を記載する等明確にしてください。
27	募集要項	11	第2	11	(2)ア 光熱費について	複合ビルの場合、高圧設備によりビル全体で受電し、電力会社(供給事業者)と事業者が契約し、各入居者と事業者との間で使用料徴収するのが一般的であるという認識ですが、募集要項ではその方式ではない記載であると読み取れます。(電力会社と集会所、電力会社と事業者が別契約となる) この場合受電設備工事の負担増が見込まれるのであればその方式をお示しいただけませんでしょうか？	当該記載は委員会が光熱水費を直接負担するという意図で記載したもので、賃借人である市に光熱水費の負担が発生しなければ、方式は問いません。
28	募集要項	11	第2	11	(2)ア 光熱費について	複合ビルに太陽光発電設備を計画する場合、募集要項のスキームの場合、事業者から集会所への料金徴収は可能でしょうか？	No27の回答を参照してください。
29	募集要項	10	第2	10	(3)イ 連帯保証人について	「②貸付の相手方が契約を履行しない恐れがないと認められるとき」というのは具体的にどのような場合でしょうか。何か書類を提出した場合でしょうか。	イー②は特別な場合で、対外的に説明ができる場合に個別判断をしており、具体的な条件等をお示しすることはできかねます。なお、例示いただいた状況だけでは適用できないものと考えております。
30	募集要項	11	第2	10	(3)イ 連帯保証人について	イー②とは具体的にどのような状態を指すのでしょうか？ 例えば、法人格で一定の資本金および売上事業規模がある場合は不要となるのか？など	No29の回答を参照してください。

募集要項等に関する質問回答

No	資料名	頁	条	項	質問事項	質問内容	回答(統合版)		
31	募集要項	11	第2	11	(1)	賃借料について	ここで規定する賃借料は消費税別途の金額と考えてよろしいでしょうか？	消費税込みの金額として記載しております。	
32	募集要項	16	第3	5	(4)	辞退によるペナルティ等について	参加表明以降の辞退について、協定書締結後は協定書によるペナルティ内容と理解していますが、協定書締結前の辞退についてペナルティ事項があればご教示下さい。	協定書締結前の辞退に係るペナルティは規定していませんが、本市や他の応募者の事務に支障を来しますので、辞退する場合は提案書の提出期限の令和6年2月22日までに行っていたいただきますようお願いいたします。	
33	募集要項	25	第5	2		定期建物賃貸借契約について	代表企業との締結を想定していますが、事業期間中における代表企業の交代は可能でしょうか。	事業協定書第20条規定のとおり、書面による本市の承諾がある場合を除き、原則、代表企業の交代は不可とします。本市が代表企業の交代を承諾するかの可否については、事案に応じ判断します。	
34	様式集	2	第1	5		データ形式について	様式のWord、ExcelをPowerpointに置き換えさせていただいてもよろしいでしょうか？(サイズ、体裁は合わせます)	規定している提出形式(文字の大きさや余白等)と同様にする場合に限り、PowerPointによる提出を追加で容認します。	
35	様式集	9				委任状について	押印で使用する印鑑は、使用印鑑届で貴市に提出している印鑑(認印)でよろしいでしょうか。	使用する印鑑は、使用印鑑届のもので構いません。	
36	その他						敷地内の電柱及び電線の移設費用は電力会社負担と考えてよろしいでしょうか？	お見込みのとおりです。	
37	その他						集会所利用に関して、地域の盆踊り等屋外を利用して行う様な用途を想定しておく必要はありますか？	現状、敷地の屋外はちびっこ広場などとして利用し、盆踊りは敷地外の別場所(近隣の公園)で実施しており、屋外利用は必須条件としておりません。ただし、複合ビルの屋内利用に支障を来さない範囲で敷地の屋外を利用する提案については、施設計画において評価される可能性があります。	
38	その他						各資料に添付された配置図と現況について、南西側電柱の部分に相違があるように見うけられます。電柱部分も対象地なのでしょうか？	お見込みのとおりです。参考資料として地積測量図等を追加公表します。	
39	別紙:アスベスト調査結果資料						アスベスト調査位置一覧について	アスベスト調査位置一覧の含有判定が「△未分析」の部材について、今後、市が調査を行い、結果を公表する予定はありますか。	おたずねの部材を本市が調査する予定はありません。当該一覧表はアスベストの含有が通常予見できる範囲であり、「含有判定:△未分析」を含め、事業者において適切に調査や処分を行ってください。