

筑波大学によるつくば市消防本部跡地利用計画事業  
実施方針等に関する質問回答書

令和2年6月23日

国立大学法人 筑波大学

No	資料名	該当箇所					質問	回答
		頁	大項目	中項目	小項目	その他		
1	実施方針	1	1	(1)	4)		児童発達支援センター等に含まれる保健センター等は児童（子供）を対象としたものと考えて間違いはないでしょうか。	ご理解のとおりです。保健センターの母子部門を想定しています。
2	実施方針	1	1	(1)	4)		「近接地に宿泊機能等を中心とした各種機能を有する施設を整備」とありますが、「各種機能」の具体的な内容・面積をご教示ください。	各種機能の具体的な内容・面積等については事業者の提案に委ねられます。
3	実施方針	2	1	(1)	5)	①表中の①	大学の学術及び各種診療機能等と連携した民間宿泊施設等とありますが、どのような連携を想定されていらっしゃいますでしょうか。	筑波大学は体育芸術を含む総合大学であり、また、筑波大学附属病院は県内唯一の特定機能病院かつ医師養成機関であります。これらを踏まえた上で本学が発信している情報から「学術及び各種診療機能等」をご理解ください。
4	実施方針	2	1	(1)	5)	①表中の①	大学と宿泊施設との連携に関し、大学から宿泊施設への送客はどの程度の人数を見込まれておられますでしょうか。病院の患者や家族、大学関係者の宿泊等を含めてご教示ください。また送客数が想定に満たなかった場合の補償等に関してもご教示ください。意見・提案書も併せてご参照ください。	大学からの送客数・補償については想定しておりません。今後公表資料において本学及び本院利用者の状況を参考資料としてお示しする予定としております。
5	実施方針	2	1	(1)	5)	①表中の③	①及び②の機能と連携した民間健康施設・保健施設とありますが、これは医療行為を含むもの（医療法人の設立が必要なもの）も想定されていらっしゃいますでしょうか（例えば人間ドック施設等）。	医療行為を含む機能を想定しておりませんが、提案を妨げるものではありません。
6	実施方針	2	1	(1)	5)	②	「1の敷地にある建築物」と表記がありますが、合築、分棟については事業者提案でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。ただし、棟が2棟となる場合でも、建築基準法上は1の敷地におけるとしてみなされる建築物として提案してください。
7	実施方針	2	1	(1)	5)	②ア	事前調査にはアセスメント・周辺住民の要望調査等は含まれないという認識でよろしいでしょうか。	本事業の事業範囲として、アセスメント、周辺住民への要望調査等の実施は予定していません。
8	実施方針	2	1	(1)	5)	②イ（ウ）	周辺地権者等とありますが、これは一般的に行われる住民説明会と認識してよろしいでしょうか。またこの説明会は、PFIであるため、筑波大学が主催し、民間事業者が参加するという認識で正しいでしょうか。	ご理解の通りです。事業敷地は市有地となるため、つくば市または大学が主催することを想定しています。回数、タイミングなどについては、事業契約締結後、協議によることとします。
9	実施方針	2	1	(1)	5)	②イ（ア）	既存建物の解体撤去は事業範囲外ということでしょうか。そうであるならば、その業務担当は大学でしょうか。つくば市でしょうか。ご教示お願い致します。	前段についてはご理解の通りです。後段については、つくば市による解体撤去を予定しています。

No	資料名	該当箇所					質問	回答
		頁	大項目	中項目	小項目	その他		
10	実施方針	2	1	(1)	5)	①表中①	「大学の学術及び各種診療機能等と連携した民間宿泊施設等」とありますが、「学術及び各種診療機能等」の具体的な内容をご教示ください。	No.3を参照してください。
11	実施方針	2	1	(1)	5)	①表中②	「つくば市が運営、維持管理等を行う児童発達支援センター等の整備・供用にあって必要となる空間」とありますが、児童発達支援センター等の規模は、つくば市が公表している「春日消防本部跡地の利活用について（令和元年12月3日 全員協議会資料）」P20下段に記載されている「○設備」としてよろしいでしょうか。	「児童発達支援センター等の整備・供用にあって必要となる空間」については、要求水準書等に示す予定です。
12	実施方針	2	1	(1)	5)	①表中③	「①及び②の機能と連携した民間健康・保健施設（回復期・慢性期のリハ施設やケア施設、託児所、保育施設、健康増進施設、産前産後ケア等）」とありますが、各施設は大学病院患者が対象でしょうか。一般の方（患者以外）も対象でしょうか。	各施設の利用者は大学病院患者に限定されません。
13	実施方針	3	1	(1)	5)	③	事業期間中の建物所有に関し、民間が所有する場合、国立大学法人の固都税減免等の措置が受けられませんが、この点の費用増加については容認するという認識でしょうか。意見・提案書も併せてご参照下さい。	ご理解のとおりです。
14	実施方針	3	1	(1)	5)	③	事業終了時の施設撤去費用については、本事業に含めるという認識でしょうか。また、「原則として」とありますが、どのような場合例外となる可能性がありますでしょうか。	事業終了時の施設撤去費用は本事業に含まれます。事業期間中における協議等により、事業終了後に大学、市または第三者が、特に本施設の一部または全部を無償等により引渡しを受けることを希望し、当該引き渡しについて、大学、市及び事業者が承諾する場合に限り、施設の撤去は行わないことも許容します。詳細は募集要項等にて示します。
15	実施方針	3	1	(1)	5)	⑤	事業期間には各種調整期間、設計・施工期間及び解体・更地化期間も含まれますでしょうか。この場合、事前調整期間のスケジュールと長さをご教示ください（特に建築審査会、交通協議等）。意見・提案書も併せてご参照ください。	事業期間には各種調整期間、設計・施工期間が含まれます。なお、事業用地の解体・更地化についてはつくば市が実施する予定です。 【事業スケジュールに関しては令和2年5月12日本院HPで公表させていただいておりますとおり、後日公表予定の実施方針（修正版）でお示しさせていただきます。】
16	実施方針	3	1	(1)	5)	⑤	事業期間が50年以下ということは、本事業で建設する建物は「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」による耐震安全性の分類（構造体、建築非構造部材、建築設備）の類指定および、建築工事標準仕様書/同解説JASS5に定める大規模補修不要65年の適用を受けないという認識でよろしいでしょうか。	各種法令規則が遵守され、公募にあって示される要求水準書等に示される水準が担保されていることを条件とします。
17	実施方針	3	1	(1)	5)	③	事業用定期借地権と事業用定期転借地権の契約締結時期は同時で、かつ期間（始期と終期）は同一という理解でよろしいでしょうか。ご教示お願い致します。	ご理解の通りです。詳細は募集要項等にて示します。
18	実施方針	3	1	(1)	5)	③	本施設を撤去し、事業敷地を返還することは、事業期間（事業用定期転借地権設定期間）に含まれるという理解でよろしいでしょうか。ご教示お願い致します。	ご理解の通りです。詳細は募集要項等にて示します。

No	資料名	該当箇所					質問	回答
		頁	大項目	中項目	小項目	その他		
19	実施方針	3	1	(1)	5)	⑤	「期間については提案によるものとする」とありますが、提案する事業期間によって負担するリスクや事業費が大きく異なってくる為、公平な評価が難しくなると考えます。評価項目を詳細にご教示ください。	評価基準等は募集要項等にて示します。
20	実施方針	4	1	(2)	1)		募集要項公表から基本協定締結の期間において、PFI以外の手法が採用される可能性も残っているという解釈でしょうか。PFI以外の手法となった場合、選定された事業者の扱いはどのようになるのでしょうか。	本事業はPFI手法の採用を前提とします。
21	実施方針	4	1	(1)	5)	⑥表	既存建物の解体期間が含まれておりませんが、これが令和3年9月からの工事に含まれるとすると、工事期間が短すぎると思われます。特にアスベスト含有が見込まれる場合、解体期間に1年前後が必要ですので、この点の見直しをお願いできますでしょうか。	【事業スケジュールに関しては令和2年5月12日本院HPで公表させていただいておりますとおり、後日公表予定の実施方針（修正版）でお示しさせていただきます。】
22	実施方針	4	1	(1)	5)	⑥表	設計着手から工事着手まで6か月しかありませんが、設計期間は6か月しかないという認識でしょうか。通常、設計期間には積算作業等も含み、1年前後が必要とされます。	【事業スケジュールに関しては令和2年5月12日本院HPで公表させていただいておりますとおり、後日公表予定の実施方針（修正版）でお示しさせていただきます。】
23	実施方針	4	1	(1)	5)	⑥表	令和5年3月の児童発達支援センター等部分の供用開始はマスト要件でしょうか。期間が短すぎると思われます。	【事業スケジュールに関しては令和2年5月12日本院HPで公表させていただいておりますとおり、後日公表予定の実施方針（修正版）でお示しさせていただきます。】
24	実施方針	4	1	(1)	5)	⑥表	既に顕在化しているリスクであるCOVID-19の影響が長期間に及んだ場合のスケジュールの柔軟性についてご教示ください。	【事業スケジュールに関しては令和2年5月12日本院HPで公表させていただいておりますとおり、後日公表予定の実施方針（修正版）でお示しさせていただきます。】
25	実施方針	4	1	(1)	5)	⑥表	「令和3年9月：事業用定期借地権設定契約締結・工事着工」と示されていますが、本施設の着工時に事業用定期借地権設定契約（同時に転借地権設定契約）を締結するという理解でよろしいでしょうか。ご教示お願い致します。	事業用定期借地権設定契約及び転借地権設定契約の締結時期、締結条件等については、募集要項等にて示します。
26	実施方針	4	1	(1)	6)		用途地域制限を超えた建築（宿泊施設等の制限）に係る建築審査会及び公聴会のスケジュールをご教示ください（いつの建築審査会に付議される予定となっていますでしょうか）。	建築審査会及び公聴会について予め開催予定は決定されておきませんが、参考資料として過去の開催日等関連情報を後日公表させていただきます。
27	実施方針	4	1	(1)	6)	なお書き	建築基準法第48条第4項ただし書きの許可取得に係る、つくば市建築審査委員会の同意が取得できない場合のリスク分担は大学またはつくば市であるとの理解でよろしいでしょうか。ご教示お願い致します。	用途規制に係る建築審査会及び公聴会にて否認されるリスクについては、大学と事業者各々が本事業の準備に関してそれぞれ要した費用について、各自で費用を負担するものとします。詳細は、募集要項などにて示します。

No	資料名	該当箇所				質問	回答	
		頁	大項目	中項目	小項目			その他
28	実施方針	5	1	(2)	3)	「特定事業の選定を行わないこととした場合」という表記に関し、これは募集要項等の公表前に行われるという認識で正しいでしょうか。	特定事業の選定を行わないこととした場合には、募集要項等の公表前にその旨を公表します。	
29	実施方針	6	2	(2)		選定の手順及びスケジュール	要求水準書（案）の公表は何時でしょうか。	【後日公表予定の実施方針（修正版）で公表時期をお示しさせていただきます。】
30	実施方針	10	2	(3)	12)		事業用定期転借地権の地位継承、所有権の譲渡に関し、供用開始後、一回に限って可能とありますが、REIT化や信託化などは問題ないという解釈で正しいでしょうか。	地位の承継及び所有権の譲渡にあたっての承諾可否については、あくまで大学及びつくば市との個別の協議によるものとし、REIT化や信託化など、手法による可否判断は、現時点では判断しかねます。詳細は募集要項等にて示します。
31	実施方針	10	2	(3)	12)		事業用定期転借地権設定契約における契約上の地位の承継等及び本施設の所有権の譲渡等について、転売目的を禁止する形で1回に限らず、大学及びつくば市より書面での承諾を得られた場合は認めて頂く形の方が、ご提案の幅が広がると考えます。承諾いただける条件についてご教示のほどよろしくお願いいたします。	契約上の地位の承継及び所有権の譲渡に係る条件は、実施方針の通りとします。また、地位の承継及び所有権の譲渡にあたっての承諾可否については、あくまで大学及びつくば市との個別の協議によるものとし、個別の判断基準や条件を限定列挙することは想定していません。詳細は募集要項などに示します。
32	実施方針	10	2	(3)	12)	20行目～23行目	「上記にあたっては、代表企業またはSPCによって、・・・行うことができる。ただし、上記の場合においても、事業期間にわたって・・・維持するものとする。」とはどのようなことでしょうか。具体的に解説お願い致します。	施設の所有権の譲渡にあたっては、本事業に関連して締結する各種関連契約について、必要なものにつき、譲受者に対して契約上の地位を承継することができる一方で、基本協定等の一部契約等は、事業期間にわたって引き続き、代表企業またはSPCによって契約上の地位を維持することが求められます。詳細は募集要項などに示します。
33	実施方針	11	2	(4)	3)		筑波大学及びつくば市に対する事前の入札業者登録は不要であるという認識で間違いはないでしょうか。	ご理解のとおりです。
34	実施方針	11	2	(4)	4)		①～④の各業務の実績要件に係る時期は不問でしょうか。例えば、「過去〇〇年において」とか「平成〇〇年以降において」とかの時期は不問でしょうか。ご教示お願い致します。	過去10年程度の実績を想定しています。詳細は募集要項などに示します。
35	実施方針	11	2	(4)	4)	①	「不動産を所有し」とありますが、所有した期間は資格条件として定めず、所有した実績があれば良いという理解でよろしいでしょうか。	ご認識の通りです。ただし、管理期間中に所有している実績を有することを条件とし、建設期間のみ所有している実績を除きます。
36	実施方針	11	2	(4)	4)	①	ここに記載されている文面のうち、「また、」は「かつ、」と同義ですか。ご教示お願い致します。	宿泊施設の質数に係る要件と施設の総延床に関する要件は、両方を有する必要があります。詳細は募集要項などに示します。

No	資料名	該当箇所					質問	回答
		頁	大項目	中項目	小項目	その他		
37	実施方針	12	2	(4)	4)	④イ	「元請として完成・引渡しが完了した各工事に対応した新営工事」とは何でしょうか。ご教示お願い致します。	施主（公共機関などを含む）より、元請にて工事請負業務を受注し、完成後引渡しを行った実績を示します。
38	実施方針	12	2	(4)	4)	③④	設計及び建設業務を担う企業として、文部科学省やつくば市に対する競争入札参加資格登録の有無は問わないと理解してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
39	実施方針	13	2	(5)	2)		評価基準は募集要項等において示すとありますが、各採点項目ごとの配点等が募集要項で公表されるという認識で間違いはないでしょうか。	ご理解のとおりです。
40	実施方針	16	4	(2)	1)		具体的な借地料の金額は募集要項で提示されるという認識で間違いはないでしょうか。	ご理解のとおりです。詳細は、募集要項などにて示します。
41	実施方針	16	4	(2)	1)		土地に対する借地権登記と、金融機関による建物に対する抵当権設定は可能ですか。	土地に対する借地権登記、建物に対する抵当権設定はいずれも可能です。
42	実施方針	16	4	(2)	2)		既存建物撤去は本事業に含まれる場合、アスベストの含有等に関する情報をご提供いただくことは可能でしょうか。アスベストの含有が多い場合、解体期間に1年以上を要する場合があります。	既存建物の撤去は、つくば市が実施し、本事業に含まれません。
43	実施方針	16	4	(2)	3)		つくば市の借り上げ契約は定期借家契約という認識でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。詳細は、募集要項などにて示します。
44	実施方針	16	4	(2)	3)		「当該額は、事業者が大学に支払う事業用定期借地権の借地料より建物が公共施設であることを鑑みてより低廉な額とすることを想定している」とありますが、「借地料より低廉な額」とは、支援センターの使用料と地代を相殺したいという事でしょうか。	借地料は事業者が大学に対して支払い、支援センターの使用料は市が事業者に対して支払いすることを想定しており、相殺とはなりません。
45	実施方針	16	4	(1)			宿泊施設を整備する場合、高層建築物となる可能性があります。日影規制の緩和を検討頂く事は可能ですか。	日影規制の緩和は予定しておりません。

No	資料名	該当箇所				質問	回答
		頁	大項目	中項目	小項目		
46	実施方針	16	4	(1)		3施設を整備するのに、建物の延床面積が現在の法令上の制限では足りない事が想定されます。建ぺい率、容積率の緩和を検討頂く事は可能ですか。	建ぺい率及び容積率の緩和は予定しておりません。
47	実施方針	17	4	(3)	1)	「幅広い来客ニーズに合致した施設」とありますが、「幅広い」とは大学内（患者やその家族を含め）での幅広い来客という事でしょうか。	大学関係者や大学への来訪者に限定せず、幅広い利用者を想定しています。
48	実施方針	17	4	(3)	2)	予定される専有面積に関する考え方をご教示ください。また、引き渡しの状況についてご教示ください。	児童発達支援センター等の占有面積、引渡しの状況については、要求水準書等にて示します。その他施設の面積については、提案によります。
49	実施方針	17	4	(3)	3)	分譲住宅は認めないとの記載がありますが、賃貸住宅やサービスアパート等は可能ということでしょうか。	分譲住宅と同様、賃貸住宅やサービスアパート等の居住の用に供する施設は認めません。
50	実施方針	17	4	(3)	4)	交通協議は事業者選定後に行うという認識でしょうか。この場合、スケジュールには考慮済みでしょうか。	ご理解のとおりです。
51	別紙1 リスク分 担表 (案)	23				許認可リスクに関し、4ページ記載の用途規制に係る建築審査会、公聴会にて否認されるリスクについては、大学責任としていただくことは可能でしょうか。	質問No. 27をご参照ください。
52	別紙1 リスク分 担表 (案)	23				不可抗力リスクに関し、費用負担も含めすべて民間負担となっておりませんが、19ページ(2)3)記載の内容と矛盾があると思われます。大学と民間の協議とすべく、再検討をお願いできますでしょうか。	本施設は民間が所有する施設となることから、不可抗力発生時に建物の一部または全部が損失または滅失した場合などについて、当該施設の再整備にあたっての費用または損害等を大学またはつくば市が負担しないという認識です。ただし、児童発達支援センター等を含め、不可抗力発生時に本事業の機能を継続することを義務付けるものではありません。詳細は、募集要項などにて示します。
53	別紙1 リスク分 担表 (案)	23				COVID-19の影響が長期間に及んだ場合のリスクについては、既に顕在化しているため、リスク分担表の不可抗力リスクや工事遅延リスクと同じとみなすことは困難かと思われます。これに関するスケジュールの遅れ等に関する責任区分については民間免責としていただくことは可能でしょうか。	【事業スケジュールに関しては令和2年5月12日本院HPで公表させていただいておりますとおり、後日公表予定の実施方針（修正版）でお示しさせていただきます。】
54	別紙1 リスク分 担表 (案)	23				需要変動リスクについて、計画より需要が大幅に低い場合、事業者の判断で運営内容を変更できるという理解でよろしいでしょうか。また、公共サービス部分の需要が計画より大幅に低い場合、計画の水準まで改善するよう利用案内等、貴市で実施いただける理解でよろしいでしょうか。	前段についてはご理解のとおりですが、運営内容及び機能の変更にあたっては大学及びつくば市による書面での承諾を得ることを条件とします。後段についてはご理解のとおりです。