

筑波大学によるつくば市消防本部跡地利用計画事業
公募要項等に関する質問回答書

令和3年4月7日

国立大学法人 筑波大学

筑波大学によるつくば市消防本部跡地利用計画事業 公募要項等に関する質問回答

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	公募要項	2	2	(6)			民間健康・福祉施設等について、表の下段「その他、事業目的に資する各種収益施設（飲食・物販・商業施設等）」のみに該当する施設でも良いとの認識でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。ただし、施設整備だけでなく、宿泊施設や児童発達支援センター等の機能と連携した健康・福祉に係る機能の導入は評価対象となりますので、ご検討頂ければと思います。	
2	公募要項	5	2	(10)			事業スケジュールにおいて、令和5年11月の完了検査、令和6年2月の供用開始と記載されておりますが、それぞれの期日までと認識でよろしいでしょうか。事業者提案による事業スケジュールの前倒しは可能でしょうか。	児童発達支援センター等の引渡し時期も含め、事業スケジュールの前倒し提案は可能です。	
3	公募要項	9	3	(3)	4)	カ	④	電気、機械分野に関しては再委託を行って宜しいでしょうか。	電気、機械分野の内装設計について再委託とすることも可とします。ただし、再委託先についても公募要項7頁3(3)4)カ①及び④を有することを条件とします。再委託先が当該資格を有することを証明する書類を参加表明時に提出してください。
4	公募要項	13	3	(4)	7)	オ		企業名とは、代表企業及び構成員の企業名を指し、テナント事業者や金融機関等の協力企業は含まれないとの認識でよろしいでしょうか。	当該箇所の企業名には代表企業及び構成員だけでなく、テナント事業者や金融機関等の協力企業も含まれます。「別紙2 様式集及び提案書類作成要領」の様式2-4以降の留意事項に記載の通り、具体的法人名等の記載は正本のみとし、副本には「A社」、「B社」等の記号で表記してください。
5	公募要項	16	3	(6)	3)			事業定期転借地権設定契約の当事者がSPCの場合、代表企業もしくは構成員がSPCからさらに転借し、本施設の全部もしくは一部を所有することは可能でしょうか。	事業用定期転借地権設定契約に関する質問への回答は後日公表いたします。
6	公募要項	16	3	(6)	3)			本事業における主な事業は、宿泊施設とその他の不動産開発に分類されます。3. 民間事業者の募集及び選定に関する事項の(3)応募者の備えるべき資格要件4) 個別業務に係る参加資格要件を拝見しますと、ア不動産開発・管理業務とイ宿泊施設運営業務に分かれています。これを見ると、一括して借地・開発する事業者とそれを賃借して運営する事業者による構成を想定されていると思います。また、別紙8事業定期転借地権設定契約書(案)の第8条に転貸の禁止が記載されています。このことから、本事業においては、1本の事業定期転借地権設定契約、1事業者による建物所有、複数の運営事業者によるテナントイン方式を想定していると考えます。一方で、事業の特性から、宿泊事業とその他の事業は明確に性格の異なる事業であることから、別々に開発・所有・管理・運営するケースが望ましい場合もあります。従って、複数の事業者が、複数の事業定期転借地権設定契約を貴学と締結することも可能な仕組みにして頂けないでしょうか。民間事業者間相互のリスク分担の明確化を図ることが目的です。	事業用定期転借地権設定契約に関する質問への回答は後日公表いたします。
7	【別紙1】 要求水準書	3	2	(3)				埋設物の除去は既存杭を含む全てと考え、工事着手後に受託事業者が知りえない埋設物が発現された場合は別途協議、費用負担頂けるものと考えて宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。事業者が知り得ない埋設物が発現された場合は、事業者、大学、市の協議により、撤去範囲、工法等を決定し、市の負担による撤去を想定しています。ただし、事業運営上、支障のない埋設物については存置とする場合があります。
8	【別紙1】 要求水準書	5	3	(7)				各種防災に対する、非常時の備蓄品の規模及び保管スペースは、何日×何名分を想定しているかご教示下さい。又、一時帰宅困難者の受入は、想定する必要がありますか。	事業者の判断により提案してください。なお、一時帰宅困難者について、児童発達支援センターの職員、利用者については市が対応します。
9	【別紙1】 要求水準書	5	3	(8)	1)			標準貫入試験、測量調査は受託事業者負担と考えて宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
10	【別紙1】 要求水準書	5	3	(8)	1)			標準貫入試験や測量調査について、過去に実施済みであればボーリング柱状図や測量図等の資料をご提供いただくことは可能でしょうか。	過去に実施した調査結果は、参加表明書を提出した事業者に対して個別に提示する予定です。提示内容で不足する場合には事業者決定後、事業者にて調査を行ってください。

筑波大学によるつくば市消防本部跡地利用計画事業 公募要項等に関する質問回答

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			
11	【別紙1】 要求水準書	9	3	(8)	4)	④	ア	専用エレベータとありますが、他施設との併用は可能と考えて宜しいでしょうか。	【別紙1】 要求水準書6頁3(8)4)①イに記載の通り、児童発達支援センター等は1階（接地階）に配置することが望ましいですが、やむを得ず2階以上又は複数フロアの計画とする場合は、児童発達支援センター等の専用エレベーターを設置してください。宿泊施設等との併用を想定される場合は、併用エレベーターとは別に児童発達支援センター等専用エレベーターを設置してください。
12	【別紙1】 要求水準書	9	3	(8)	4)	④	ア	専用エレベータとなった場合、維持に関わる費用負担も含めたつくば市様の維持管理対象になりますでしょうか。	専用部に設置された専用エレベーターの維持管理費用は、市が事業者に対し賃借料に含めて支払います。ただし、公募要項4頁2(9)アに記載のとおり、市が事業者を支払う賃借料（共用部分等における維持管理費用含む）の上限は転借地料の参考額が上限となりますのでご注意ください。
13	【別紙1】 要求水準書	11	3	(8)	4)	⑤		各種設備のうち、災害規模に応じた対応等は、蓄電池設備などにより何日分を賄うものとして、考えれば良いかご教示下さい。	3日間72時間を想定しております。詳細条件は内装設計の協議において決定いたします。
14	【別紙1】 要求水準書	12	3	(8)	4)	⑤		ガス設備として空調熱源とありますが電気の選択、併用等の選択はあり得ますでしょうか。	電気の選択、併用等の選択は可能です。
15	【別紙1】 要求水準書	18	別紙	建築・内装	サイン			取付下地がア工事になっています、屋外サイン設置と考えて宜しいでしょうか、想定されるサイズをお教えてください。	屋外サイン及び建物全体に共用部が設置される場合は共用部へのサイン設置を想定しています。屋外サインのサイズ等については、つくば市屋外広告物条例に従い計画頂きます。具体的な仕様等は事業者提案に基づき協議します。
16	【別紙1】 要求水準書	18	別紙	空調・換気	法定換気			法定換気設備は一般換気を兼ねる場合が多いと考えます、イ工事で法令に則した設計、工事を行うべきと考えますが見解をご提示願います。	本事業は建物全体と合わせて児童発達支援センター等の内装設計・工事を進めて頂くことを想定しています。そのため、原則としてア工事としますが、事業者提案によりイ工事とすることが適当であると市が判断した場合にはイ工事に変更することとします。詳細な調整は事業者提案のプランに基づき行います。
17	【別紙2】 様式集及び 提案書類作成要領	—	様式2-12-2					留意事項4について、要求水準書第1頁に業務区分としてア～カの記載がありますが、こちらの業務ごとに区分する必要があるという認識でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。なお、要求水準書1頁1(2)エにおいては宿泊施設、民間健康・福祉施設等（複数種類整備する場合はそれぞれ個別に）ごとに営業収入、営業費用を記載してください。
18	【別紙2】 様式集及び 提案書類作成要領	—	様式2-12-2					留意事項4について、業務ごとに区分するのではなく、整備施設や運営事業内容ごとに区分して記載することは可能でしょうか。	ご提案方法による記載も可能です。
19	【別紙6】 事業契約書（案）	13	第7章	第2節	第43条	第1項		事業期間中において、次の各号に掲げる事項が発生した場合は、大学は、事業者に対して通知した上で本契約を解除することができると思いますが、30年から50年間にわたる長期事業において、特に（8）から（11）は非常に厳しい条件です。供用開始までなど緩和して頂くことは可能でしょうか。	事業契約書（案）第43条第1項(8)～(11)は、『本契約に関して』独占禁止法の各種規定に抵触し、各条文記載の命令、審決、判決等が確定した場合に大学が本契約を解除ができるよう定めるものです。本契約に限定した規定であるため条件を緩和することはできません。
20	【別紙6】 事業契約書（案）	13	第7章	第2節	第43条	第1項	(1)	事業者が本事業の全部または一部を放棄しとありますが、事業期間中に一部のテナント企業が撤退した場合も本事業の一部を放棄したとみなされるのでしょうか。	テナント企業が撤退し、建物が空室となった期間が一定期間発生した事実をもって、直ちに一部を放棄したとはみなしません。ただし、建物の空室期間が長期間に及び、当該状況について、大学より是正すべき旨の勧告がなされたにもかかわらず、相当の期間内に是正がなされなかったときは、事業者の債務不履行に該当すると判断される可能性があります。
21	【別紙9】 定期建物賃貸借 契約書（案）	2	第6条	第1項				公共施設の賃料支払は年に1回1年分を支払うとの認識でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。

筑波大学によるつくば市消防本部跡地利用計画事業 公募要項等に関する質問回答

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		
22	【別紙9】 定期建物賃貸借 契約書（案）	11	保守管理 区分表				保守管理区分表（専用賃貸部分）について、専有部賃貸部分については明示されているが、共用部についての管理費はどういった扱いとなるか。 例えば駐車場等の共用部分の清掃費は別途管理費として精算するのか。	共用部の管理費は共益費として賃料に含めて支払います。 駐車場部分の清掃費は共益費に含めるか、駐車場使用料に含めて提案ください。
23	その他						公表資料（募集要項、要求水準書、基本協定書案、事業契約書案、質疑回答書等）におきまして、疑義が生じた場合の優先順位をご教授ください。	【別紙6】事業契約書（案）第67条（解釈等）に記載のとおり順により解釈します。