

旧金谷中学校跡地活用事業プロポーザル募集要項等に対する質疑応答

| 番号 | 対象書類 | 質問概要 | ページ | 質問内容 | 回答 |
|----|------|-------------|-----|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | 募集要項 | 供給処理施設について | 2 | 電力の供給状態についてご教示下さい。 | 対象地周辺道路には中部電力株式会社の高圧電線路(6600V)が整備されており、南面道路(市道牧之原中講線)がもっとも対象地に近接しています。西面道路と東面道路には、いずれも敷地境から100m程度離れた箇所に末端の電柱がある状況です。 なお、詳細な設備図については、島田市市長戦略部戦略推進課にて閲覧可能です。 |
| 2 | 募集要項 | 選定委員会について | 6 | 委員名の公表はいつ頃になりますでしょうか。 | 公表は優先的交渉権者の決定後となります。 |
| 3 | 募集要項 | 構成員等について | 10 | 協力企業に、関心表明のある企業は含むことは可能でしょうか。 | 応募グループで申し込む場合、構成員と協力企業は募集要項P10のとおり定義をしていますが、御質問の関心表明のある企業という定義は設けていません。 「関心表明」を「参加意欲若しくは事業への参加を検討」という意味で解釈するならば、応募グループの構成員若しくは協力企業として参加するか、関心表明のある企業として参加するか、というその位置付けは、応募グループとしての考え方によるものと考えます。 |
| 4 | 募集要項 | 構成員等について | 10 | 構成員等は構成員と協力企業のみですか。関心表明のある企業等は含まれませんか。 | また、資格審査書類については、構成員若しくは協力企業でなければ提出する定めは設けていません。なお、提案審査書類(事業提案書)の提出時において、説明の参考等として、必要に応じて関心表明のある企業を含めて提示していただくことは構いません。 |
| 5 | 募集要項 | 応募書類について | 13 | 協力企業が提出する資格審査書類を、関心表明書等としていただくことは可能でしょうか。 | |
| 6 | 募集要項 | 応募者の構成について | 11 | 資格審査書類の提出時に、応募者の構成として最低限必要な役割は何でしょうか。 | 本プロポーザルでは、応募者の参加資格要件として、募集要項P11のとおり、事業者として土地貸借、建物の所有・賃貸を行う者、又は応募グループで申し込む場合には土地を貸借する代表となる法人が必要です。 さらに、提案事業を実施するのに十分な能力やノウハウ等を有しているかという事業遂行に対する安定性を総合的に評価するため、提案内容と同等規模以上の民間施設の事業運営実績(質問番号19、20参照)を有する施設の運営業務を行う法人も必要としています。 なお、運営業務を行う法人は、代表法人、構成員、協力企業のうち、いずれの位置付けであっても構いません。 |
| 7 | 募集要項 | 構成員等の変更について | 11 | 協力企業の交代とは、どのようなケースを想定されていますでしょうか。 | 構成員や協力企業が倒産するなど、構成員等を変更する止むを得ない事情がある場合を想定しています。 なお、構成員若しくは協力企業の変更は、募集要項P11に記載するとおり定めています。 |
| 8 | 募集要項 | 構成員等の変更について | 11 | 協力企業の追加は可能なのでしょうか。 | 募集要項P11に記載するとおり、協力企業については、提案審査書類の提出までであれば追加が可能です。この場合、構成員等変更届(様式IV-2)により、静岡県と島田市の書面による承諾を得ることで変更を認めるものとします。 なお、設計業務、建設業務、維持管理業務等を請け負う法人が必ずしも構成員や協力企業となる必要はありません。これらの業務を行う法人については、募集要項P13に記載のとおり、事業用定期借地権設定契約締結までに資格を証明する書類を、代表法人を通じて提出してください。 |
| 9 | 募集要項 | 提案審査書類について | 14 | 事業提案書の文字の大きさ等について、指定がありましたらご指示下さい。 | 様式集及び記載要領P1に記載するとおり、「図面及び図表等で用いる文字を除き、応募書類で使用する文字の大きさは、原則10ポイント以上とすること。」とします。 |
| 10 | 募集要項 | 公開用提案書について | 16 | 「応募者名等が判別できないようにすること」とは、文言等によって推測されることも配慮する必要がありますでしょうか。 | 御配慮をお願いします。 |
| 11 | 募集要項 | 施設計画図面等について | 16 | 様式Ⅲ-5の施設計画図面等で提出した内容が、契約をする際に施設として確定してしまうのですか。 | 提案され採用された事業は、事業用定期借地権設定契約を締結後、工事着手までに詳細な設計図及び図面等を提出することにより、確定することになります。 |
| 12 | 募集要項 | 施設計画図面等について | 16 | 建築諸元として、「建物用途、構造、階数、高さ、建築面積、延べ面積、建蔽率、容積率、用途別各階延べ面積等の建築諸元を記載する。」とありますが、どの程度まで求めるのですか。 | 上記質問と同様、詳細まで確定するものではありませんので、概略で構いません。審査をする上で、各委員が提案内容についての共通認識を持つことができるような図面等の提出をお願いします。 |

旧金谷中学校跡地活用事業プロポーザル募集要項等に対する質疑応答

| 番号 | 対象書類 | 質問概要 | ページ | 質問内容 | 回答 |
|----|------|-------------------|----------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 13 | 募集要項 | 活用計画全般に関する条件について | 17 | 「次の条件の全てを遵守」とありますが、条件を満たさない場合失格となりますか、それとも減点となりますか。 | 募集要項P17に記載する活用計画全般に関する条件の全てを遵守してください。 提案審査は、募集要項P20～22に記載の方法により評価を行います。審査の結果、優秀提案者及び次点提案者が該当なしとなる場合もあります。 |
| 14 | 募集要項 | 活用計画全般に関する条件について | 17 | 活用計画には全ての条件を遵守となっていますが、提案の条件ですか。加点対象という解釈でも良いですか。 | |
| 15 | 募集要項 | 地域住民等に関する留意事項について | 17 | 項目には留意事項と記されていますが、全ての内容を遵守とも記されています。 | 全ての内容を遵守してください。 |
| 16 | 募集要項 | 地域の定義について | 15～18 | 地域の地場産品、地域人材、地域産材等とありますが、地域とは島田市ですか、静岡県ですか、または他の定義ですか。 | 提案していただく取組や検討対象等によって、範囲の捉え方は隣接地から県内まで様々であると考えていますが、例えば、地域人材(雇用)であれば対象地まで通勤可能な範囲である等、一般的に説明可能な範囲で御検討ください。 なお、対象地がある島田市は、政令指定都市である静岡市と浜松市との間に挟まれ、県内では志太様原地域と呼ばれる地域にあたり、大井川流域に位置しています。 |
| 17 | 募集要項 | 地域の定義について | 15～18 | 周辺の地域とは、どこまでの範囲を言いますか。(対象地半径〇〇キロ以内、〇〇市等)。 | |
| 18 | 募集要項 | 賃貸借期間について | 19 | 賃貸借期間が10年以上50年未満の範囲と長期になるため、社会情勢等の変化を鑑み、10年毎等に区切って、事業内容が変化できるような提案も対象となりますか。 | 本プロポーザルは、貸付面積の全面積を対象に10年以上50年未満の範囲で事業者が提案する賃貸借期間の貸付を行い、募集要項P15やP22の事業遂行能力に記載するとおり、賃貸借期間全体における事業計画の提案を求め、審査を行うものです。 このため、提案に関する条件に合致し、賃貸借期間全体における事業内容が提案されていれば、期間を区切り、事業内容が変化する提案も可能です。 |
| 19 | 募集要項 | 参加資格要件について | 11 16 22 | 事業運営実績について、提案内容と同等規模以上とはどのような範囲を定義しますか(面積・事業費等)。 | 事業運営実績は、応募者の事業遂行能力に対する安定性を総合的に評価するために提示していただくものです。 本プロポーザルで提案する事業のうち主となる事業内容について、その集客数や事業費、事業期間等が規模として総合的に同等以上の事業実績を有していると自らが考える類似事例を提示してください。 なお、事業自体が初の試みの場合等では、自らが安定性の評価に資すると考える事業の実績を提示してください。 |
| 20 | 募集要項 | 応募者の資格について | 11 16 22 | 運営業務の実績が同等規模以上の民間施設とありますが、同等同規模とはどのような範囲を定義しますか。 | |
| 21 | 募集要項 | 類似事業運営の定義について | 16 22 | 類似事業の定義や範囲をお示し下さい。事業自体が初の試み(例えば世界初、日本初)の場合の評価は如何ですか。 | |
| 22 | 募集要項 | 類似事業運営の定義について | 16 22 | 運営業務の実績が同等規模以上の民間施設とありますが、公設民営では実績になりませんか。テナント方式で運営した実績は認められますか。 | 事業の運営実績を有することが要件なので、公設民営でもテナント方式で運営でも実績となります。 |
| 23 | 募集要項 | 類似事業運営の定義について | 16 22 | 島田市内での事業運営実績が必要となりますか。 | 必要ありません。 |
| 24 | 募集要項 | 月額貸付料について | 19 | 最低貸付料が定められていますが、地価ベースでの根拠と価値ベースでの根拠をお示し下さい。提示額が最低金額を下回る場合は失格となりますか。 | 最低貸付料の根拠はお示ししません。 募集要項P19の月額貸付料に記載するとおり、最低月間貸付料以上であることを条件に事業者が提案する額について、募集要項P20～22に記載する提案審査の方法により、評価を行うこととなります。 なお、募集要項P20の審査方法に記載するとおり、審査の結果において、優秀提案者及び次点提案者が該当なしとなる場合もあります。 |
| 25 | 募集要項 | 貸付料の発生について | 19 | 貸付料の発生日が示されていますが、発生日の見直しは協議できますか。 | 貸付料の発生は、工事着手日又は平成32年4月1日のいずれか早い日から発生するものとします。 なお、初年度の賃借料の納入期限は、島田市の定める日とします。 |

旧金谷中学校跡地活用事業プロポーザル募集要項等に対する質疑応答

| 番号 | 対象書類 | 質問概要 | ページ | 質問内容 | 回答 |
|----|------|-----------|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 26 | 募集要項 | 基本協定について | 23 | P5のイメージ図中にもある基本協定(案)が存在しましたら、開示をお願いします。 | 基本協定書(案)は、資格審査結果を通知する予定日である平成29年12月5日までに開示します。 |
| 27 | 募集要項 | リスク分担について | 26 | 地中障害物の除去について、事前に十分な情報開示があると考えて宜しいでしょうか。 | 以前、対象地には金谷町立金谷中学校、独立行政法人種苗管理センター及び茶畑があり、当該施設建造物及びこれに付帯する施設等に関しては、全て島田市が除却しております。なお、従前建物配置図等の資料については、島田市市長戦略部戦略推進課にて閲覧可能となっております。また、リスク分担についての考え方は、募集要項P26に示しております。 |
| 28 | 募集要項 | リスク分担について | 26 | 地中障害物の除去に関するリスク負担者が事業者にありますか、貸付者との協議事項ではありませんか。 | |
| 29 | 募集要項 | リスク分担について | 26 | 各種法制度、税制度の新設・変更に関するリスク負担が事業者となっておりますが、リスク負担が大きく事業継続が困難となった場合、事業(提案)期間中、事業者側からの事業継続の協議は可能でしょうか。 | 募集要項P24に記載するとおり、不可抗力又は法令変更により、長期にわたる事業停止等が生じ又は事業実施に過大な追加費用が発生する等事業の継続が困難であると認められる場合に、島田市と事業者は協議の上、事業を終了又は解除することができます。この場合、当該事態の発生時点における施工状況及び事業実施状況等を鑑み、島田市と事業者の協議により施設の取扱いを決定します。 |
| 30 | 募集要項 | リスク分担について | 26 | 法制度の新設・変更に関するリスクが事業者にありますか、質問14に挙げた提案条件に関する事項のリスクも同様ですか。 | |
| 31 | 募集要項 | リスク分担について | 26 | 税制度リスクについて記されていますが、地域振興、地域貢献に資する施設と捉えた場合、税の優遇措置を検討することは可能ですか。 | 現行の税制度内での優遇措置は受けられる場合があります。 |