

三郷中央地区交流施設整備等事業 入札説明書等に関する質問への回答

番号	資料名	頁数	行数	項目	質問	回答
1	公告	3	18		入札参加者は民間施設部分と公益施設部分のどちらか一社を参加者としなくてはいけないのか。	入札参加者は、構成企業の中から入札参加者を代表する構成企業（以下「代表企業」という。）一者を定めてください。代表企業は、公共施設部分を対象とした経営管理企業、民間施設部分を対象とした経営管理企業等いずれの構成企業でも差し支えありませんが、複数の構成企業を代表企業とすることはできません。
2	公告	5	23、 34		建設企業と工事監理企業は一社で良いのか。	入札参加者の要件を満たしているのであれば、入札参加者における建設企業と工事監理企業のそれぞれが1者であっても差し支えありません。ただし、1者の構成企業が建設企業と工事監理企業の双方を兼ねることはできません。
3	入札説明書	3	22		事業契約の本契約を締結した日から建築確認手続きをし、建物が完成した後すぐに運営ができるか。	公共施設部分及び民間施設部分のいずれについても、公共施設部分の賃貸を開始する日としていた平成31年（2019年）8月1日以前に施設整備を完了させて、公共施設部分の賃貸の開始又は民間施設部分の営業を開始しても差し支えないものとします。このため、入札説明書等における事業期間に関する事項を修正します。
4	入札説明書	8	1	設計企業に関する要件	「集客施設」の定義を明確にしたい。	入札説明書の4_(2)_③_イ（8頁）に示す集客施設とは、不特定多数の者が利用する商業施設、宿泊施設、遊興施設等であり、それらの複合施設であっても差し支えないものとお考えください。
5	入札説明書	8	5	⑦	施設運営企業に関する要件として、民間施設部分の施設運営における施設運営業務を実施する構成企業は、アの要件を満たすものとするがありますが、今般、提案する施設に、宿泊機能以外の機能がある場合、その機能の運営及び開業準備業務をアの要件を満たす企業以外の本事業構成企業が行ってもよろしいでしょうか。	民間施設部分は、事業契約別紙2の91（46頁）に定義されているように、交流機能を担う宿泊サービスを提供する施設に相当する部分であることから、宿泊機能以外の機能は宿泊サービスを提供するための機能と位置付けられるものしか認められません。その上で、当該宿泊機能以外の機能の運営及び開業準備業務を入札説明書の4_(2)_⑦_アの要件を満たす企業以外の構成企業が行うことは差し支えありません。

三郷中央地区交流施設整備等事業 入札説明書等に関する質問への回答

番号	資料名	頁数	行数	項目	質問	回答
6	入札説明書	10	6	6_(3)_④_その他	特段の事情があると本市が判断し、代表企業を除く構成企業の変更又は追加並びに実施予定業務の変更を認めた場合を除いては、参加表明書及び第一次審査資料の提出期限以降における参加表明書等の差し替え及び再提出は認めないとあります。構成企業の組成については、戦略上等、時間を要するものだと考えます。当事業公募から競争参加資格の必要書類を提出する期間があまりにも少ないことから、構成企業の変更又は追加並びに実施予定業務の変更を認めていただけるようお願いします。	入札説明書の6_(3)_④に定めるとおり、参加表明書及び第一次審査資料の提出期限以降における構成企業の変更又は追加並びに実施予定業務の変更は認められません。
7	入札説明書	12	23	10_(2)_入札の辞退	入札参加者は、入札書及び第二次審査資料の提出期限までは、いつでも入札を辞退することができるとあります。提出後の入札辞退は可能でしょうか。またそれに係るペナルティはございますでしょうか。	入札書及び第二次審査資料の提出後に入札辞退することは認められません。入札書の提出後に入札辞退を行う者は、三郷市契約規則第7条第1項第3号に反することから、提出された入札価格の100分の5に相当する金額を本市に支払わなければならないものとしします。
8	要求水準書	8	25	9_①_事業者から本市への支払	公益施設用地の貸付開始時点における公益施設用地の貸付料は300円/㎡/月とするとありますが、貸付料の改定はあるのでしょうか。またあるのであれば改定期間の目安をお教えてください。	公有地貸付契約第6条第2項に示すとおり、貸付料は3年毎に改定するものとしします。
9	要求水準書	8	33	9_②_ア_公共施設部分賃料	公共施設部分賃料に将来解体撤去費が含まれると記載されていますが、約30年後の解体撤去費を現在の積算単価で確定することは困難だと考えます。つきましては必要に応じて当該解体撤去費の変更を認めていただけるようお願いいたします。	公共施設部分の解体撤去費用については、事業期間終了の時点における解体撤去費用を積算により確定させるものではなく、計画提案書に基づいて整備した施設の解体撤去費用を現時点において積算するもののご理解ください。このため、事業契約の締結後から事業期間終了の時点において、法令等の変更や公益施設用地周辺環境の変化による計画条件の変更等により当該解体撤去費用が不適当となった場合には必要に応じて解体撤去費用を見直すこととし、入札説明書の資料6を修正します。
10	要求水準書	9	15	10_本事業の実施に関する協定等	公益施設用地の貸し付けを受けて本施設の建築主及び所有者となる単独又は複数の事業者を相手方として、事業契約を締結することにより本事業を実施するとあります。公共施設部分と民間施設部分の所有者が別々の事業者であり、また公益施設用地の貸し付けについても別々の事業者が借り受けても構わないと解釈して宜しいでしょうか。	公共施設部分を所有する者と民間施設部分を所有する者が異なっても、双方が連帯して市との間で事業契約及び公有地貸付契約を締結することは差し支えありません。
11	要求水準書	15	6	市民サービス機能	印刷作業室で使用する印刷用機器の大きさ、台数をご教授ください。	オフィス向け複合機1台、大判プリンター(A0判対応)1台を使用することを想定しています。

三郷中央地区交流施設整備等事業 入札説明書等に関する質問への回答

番号	資料名	頁数	行数	項目	質問	回答
12	要求水準書	15	12	市民サービス機能	パスポートセンターで受付業務を行うスペースは最大何名分でしょうか。	同時に受付対応できる人数は、最大4名を想定しています。
13	要求水準書	22	11	4_(1)_①-耐震性能	本施設における公共施設部分及び民間施設部分共に、記載されている耐震性能を満たすことが条件と考えて宜しいでしょうか。	公共施設部分と民間施設部分の双方を合築整備する場合は公共施設部分及び民間施設部分ともに要求水準書の第3章_第2節_4_(1)_①(22頁)に定める耐震性能を満たす必要があるものをご理解ください。 公共施設部分と民間施設部分のそれぞれを分棟の形態(構造を区分する形態)により整備する場合は、公共施設部分において要求水準書の第3章_第2節_4_(1)_①(22頁)に定める耐震性能を、民間施設部分においては要求水準書の第3章_第2節(14頁)に示すように計画提案書に基づいて事業者において定める性能を満たす必要があるものをご理解ください。
14	事業契約書(案)	20	4	第47条5	(土壌汚染、地中障害物、埋蔵文化財の存在等について)「本市は、合理的な範囲内の増加費用を負担する。」とされていますが、これら対策費は事業費の大幅な増加及び事業遅延や長期化要因となり、事業の成立性に関わることも考えられるため、第91条(契約解除)の対象として頂けないでしょうか。またこの場合の損害賠償は事業者の逸失利益を含めてご検討ください。	事業契約第47条第4項に定められている場合において同条第5項に定める対応を図る他は、第92条第1項第2号に該当するものとして対応するものとお考えください。また、第92条第1項の定めるところにより事業契約を解除する場合は、第95条の定めるところによることとなります。
15	公有地貸付契約書(案)	4	1	第10条1	(権利譲渡等)「事業者は、事業者が建設した建物の余裕部分を第三者に貸付けもしくは使用収益を目的とする権利を設定し・・・」とされていますが、事業者が建設した建物の余裕部分とは何かご教示ください。	公有地貸付契約第10条第1項に定める建物の余裕部分とは、建物を整備する事業者自らが使用収益する部分以外の部分(事業者が第三者に活用させる部分)を意味するものをご理解ください。
16	公有地貸付契約書(案)	6	21	第17条1	(原状回復等)「本契約が解除されたときは、本市の指定する期日までに、本市の指示により自己の責任と負担において、貸付物件上の建物その他の工作物を除去し、貸付物件を現状に回復して、本市に更地で返還しなければならない」とされていますが、敷地返還条件を具体的にご教示ください。基礎杭に関してはどこまで撤去するか、残存する杭は測量図を作成しておけばよいのかなどご教示ください。	公有地貸付契約第17条第1項の定めるところにより公益施設用地を本市に返還する場合の条件は、貸し付けを受ける前の状態に戻して返還することが原則です。ただし、具体的な条件については事業者と本市との協議により本市が指示するものとします。
17	参加表明書及び第一次資料	1	32		全ての構成企業はア～キを添付しないといけないのか。	入札参加者を構成する全ての構成企業は、入札説明書の資料4_第1_2_(2)_③(2頁)のアからキに定める書類を提出してください。また、入札説明書の資料4及び資料8を修正しましたので、改めて内容を確認してください。

三郷中央地区交流施設整備等事業 入札説明書等に関する質問への回答

番号	資料名	頁数	行数	項目	質問	回答
18	資料 9	Ⅱ-添付 ⑤	8以 降	内訳	割賦手数料計算書の内訳に記載の公共施設開業準備費とは、どのような内容を示すのでしょうか。	ご指摘の点は入札説明書の資料 9 の誤りであり、入札説明書の資料 5 及び資料 9 を修正しましたので、改めて内容を確認してください。
19				地盤調査について	「実施方針等に対する質問、意見又は提案についての回答」No. 36において、周辺における支持層の想定が記述されておりますが、その資料を開示し、各社同一条件での費用算定が出来るよう検討していただきたい。	「実施方針等に対する質問、意見又は提案についての回答」のNo. 36 は、国土情報検索サイトに掲載されているボーリング柱状図をふまえて回答しています。公益施設用地近傍地盤情報を参考として提示します。
20				地盤調査について	「実施方針等に対する質問、意見又は提案についての回答」No. 36において、周辺における支持層の想定が記述されております。契約締結後の調査で想定と乖離していることが判明し、それが設計・施工等のコストに影響を及ぼす場合には貴市側でその費用を負担いただけるのでしょうか。	ご質問の場合において市が費用を負担することは想定していません。
21				地盤調査について	上記質問で貴市で費用を負担していただける場合に、そのことを契約書に明記することはご検討いただけますでしょうか。	No. 20 の回答を参照してください。