

■伯方支所跡地活用事業 募集要項に関する質問に対する回答

No	該当箇所							質問内容	質疑回答
	頁	第	数	(数)	数	カナ	英		
1	6	3	2	(1)		ア		<p>用地活用企業について、これから新しく会社を設立することを予定していますが、参加表明書の提出日までに設立できるかどうか不透明な状況です。</p> <p>■設立が間に合わない場合 用地活用企業だけ、参加資格申請書類を企画提案書の提出期限までに提出することを認めていただけないでしょうか。認めていただけない場合、たとえば、新会社の出資企業を用地活用企業として参加申請し、設立後に再度、参加申請書を提出するなど、代替の手続きをご検討いただけないでしょうか。</p> <p>■設立が間に合う場合 設立後間もない会社であるため、参加資格審査申請書に添付が求められている①会社概要、②今治市税完納証明書、納税証明書がなく、添付できないのですが、よろしいでしょうか。</p>	<p>「応募者」及び「構成企業」は、募集要項第3の「2応募者の備えるべき参加資格要件」において定めています。そのため、新会社の設立が間に合うか否かに関わらず、参加資格を満たす企業により構成されたグループで応募してください。</p> <p>新会社の設立を予定しているが参加資格申請時にその設立が間に合わない場合は、提案書においてその内容を記載すること、余剰地売買契約を締結するまでには新会社を設立すること、さらに、応募グループの構成員が負うべき責任を新会社に適切に承継することを条件とします。</p> <p>なお、設立が間に合う場合は、①会社・法人の登記事項証明書、②納税証明書及び※③納付すべき今治市税がない場合における申告書（兼）承諾書（今治市指定様式）を提出してください。提出が不可能な場合は、①については、代わりに新会社設立の手続きが確認できる書類（創立総会議事録、定款の写し等）を提出してください。併せて、登記等の手続き完了後直ちに必要書類の提出することを約束する「確約書」の提出も必要になります。②、③についても確約書を提出の上、後日必要な証明書等を提出してください。※は市内に本店を有する法人のみ</p>
2	8	3	2	(3)	① ③	ウ ウ		<p>要件を満たせば、設計企業と工事監理企業を兼ねることができ、設計企業の管理技術者（①）と主任技術者（②）、工事監理企業の管理技術者（③）と主任技術者（④）は、それぞれ兼ねることができるとされています。要件を満たせば、1人の技術者が①～④のすべてを兼ねることは可能でしょうか。</p>	<p>工事監理業務の管理技術者と設計業務の管理技術者との兼務は認められません。</p>
3	9	3	2	(3)	②	イ b		<p>今治市内に建設業法上の主たる営業所を有する者についてはとありますが今治市内業者のみの業者しかJVの代表及びJVのその他の構成員にはなれないという理解で宜しいでしょうか。</p>	<p>第3 2(3)②イbの要件は「今治市内に建設業法上の主たる営業所（本店）を有する者について」の規定です。この項目は、市内に本店を有しない者には適用されません。</p>
4	9	3	2	(3)	②	イ b		<p>公募型プロポーザル方式である本事業に市内に本店・営業所を有さない者の参加条件をお示し頂けませんでしょうか。</p>	<p>No.3の回答を参照してください。</p>
5	14	3	5	(1)	③			<p>今回、質問回答の手続きが1回しか行われたい予定となっていますが、2回目の実施をご検討いただけないでしょうか。</p>	<p>2回目の質疑は実施しません。</p>
6	18	4	2	(2)				<p>ヒアリングの実施時期が「令和5年5月中旬」とされていますが、想定される日の範囲（例、5/15-19等）をご教示いただけないでしょうか。</p>	<p>現時点では「令和5年5月中旬」までしかお答えしかねます。</p>
7	20	5	1			エ		<p>ここでいう「現地確認等の業務」は、測量調査、ボーリング調査など、設計・建設に必要な事前調査業務ということでしょうか。</p>	<p>準備行為の内容については、選定された応募グループの提案内容に基づき、市が必要と認めたものに限り、測量調査、ボーリング調査等現場作業を伴うものは認められません。</p>
8	20	5	1			エ		<p>「事業者は、市と協定を結ぶことにより」とありますが、ここでいう協定とは、基本協定を指すのか、または基本協定とは異なる協定を別に結ぶということでしょうか。この場合、協定の締結主体（民間側）は誰になるのでしょうか。</p>	<p>基本協定書とは別に協定を締結します。なお、基本協定書に基づき準備行為を行うことから、別途締結する協定の主体も基本協定書の主体と同じとなります。</p>
9	20	5	1			エ		<p>「協定による業務を実施する場合は、提案書に記載すること」とありますが、提案書のどの様式に記載すればよろしいでしょうか。</p>	<p>応募グループが、提案する内容に基づき判断してください。</p>
10	21	5	5					<p>ここで規定されている「契約保証金」は、公民館・体育館等整備契約に関する契約保証金でよいでしょうか。</p>	<p>「伯方支所跡地活用事業公民館・体育館等整備契約 契約約款（案）」、「余剰地売買仮契約書（案）」に記載のとおり、契約保証金は、建設業務及び工事監理業務、用地活用業務において規定されています。</p>
11	24	8	1					<p>令和5年3月市議会において債務負担行為の設定を予定されており、「本事業に関する契約の締結までに事業実施に係る債務負担行為予算が議会の議決を得られない場合」とありますが、仮に令和5年3月市議会で議決が得られなかった場合、本プロポーザルの手続きは中止又は延期となるのでしょうか。</p> <p>また、議決が得られなかった場合、令和5年6月、同年9月市議会に、債務負担行為設定の議案を上程され、本プロポーザルの手続きは再開されるのでしょうか。</p>	<p>中止、延期については未定です。</p>

■伯方支所跡地活用事業 要求水準書に関する質問に対する回答

No	該当箇所							質問内容	質疑回答
	頁	第	数	(数)	数	カナ	英		
1	6	3	2	(1)				敷地図の測量図面データなど、境界や高低差などがわかる資料・データを提供いただけないでしょうか。	データの入手方法については、市にお問い合わせください。
2	9	3	3	(4)		ウ		設置する太陽光発電設備の発電容量は、事業者の提案によることでよいでしょうか。	発電された電気を施設内で有効利用する観点から、適切な発電容量をご提案ください。
3	9	3	3	(8)				新公民館・新体育館の敷地と活用用地の境界部分を含めて、「利用車及び利用者の出入口を設ける部分以外には、フェンスを設けること」とありますが、p.19では、「民間施設等、新公民館、新体育館を自由に行き来できるように・位置は工夫すること」とあります。駐車場の一体利用、利用者の自由な行き来を実現することを前提とすれば、新公民館・新体育館の敷地と活用用地の敷地境界部分にフェンスを設置しなくても、要求水準未達にはならないということでしょうか。	新公民館・新体育館の敷地と活用用地の敷地境界部分の明確化と、一般利用者の不要な出入りを防止する観点から、一般利用者の動線を阻害しない部分にはフェンスの設置が必要と考えています。一方で、新公民館・新体育館と活用用地の民間施設をつなぐ一般利用者の動線、駐車場の動線部分には、フェンスの設置は不要と考えています。このような考え方を基にご提案ください。
4	10	3	4	(1)				新公民館に設置するエレベーターの定員は、要求水準の内容を踏まえ、事業者の提案によることでよいでしょうか。	ご理解の通りです。
5	10	3	4	(2)				新体育館の建物構造が「鉄筋コンクリート造」となっていますが、アリーナ上部を鉄骨造とした混構造とすることは可能でしょうか。	要求水準書に示す耐震安全性を確保できるならば、鉄筋コンクリート造に限定いたしません、長期使用に耐え得る建物をご提案ください。
6	10	3	4	(1)・(2)				新公民館・新体育館の概要で延床程度、施設内容の㎡数はお示しより±●㎡の許容範囲であれば認めて頂けますでしょうか。	諸室の面積は±5%の範囲内の増減を可とします。ただし、新公民館・新体育館のそれぞれの延床面積を超えないようにしてください。
7	10	3	4	(1)・(2)				新公民館・新体育館の概要で建物の構造が鉄筋コンクリート造となっておりますが、重量鉄骨造の構造でも認めて頂けませんでしょうか。理由として材料(鉄骨)自体は資材高騰も懸念されますが、鉄筋コンクリート造と比べ自重が軽いため基礎を含め建築躯体コスト最適化を図ることができます。又、工期が鉄筋コンクリート造よりも短いため、人件費・工事費・機材等にかかる経費を押し替えることができます、よって提案上限価格以下におさえかつ、より良い提案を図ることが出来ます。	要求水準書に示す耐震安全性を確保できるならば、鉄筋コンクリート造に限定いたしません、長期使用に耐え得る建物をご提案ください。
8	11	3	4	(3)				「両施設のエントランスホール、事務室、1階のトイレは共用とする」とありますが、ここでいう「別棟」と「合棟」はどのような定義でしょうか。	別棟とは、「両施設のエントランスホール、事務室、1階のトイレを共用とする部分」を介して、新公民館の建物本体と新体育館の建物本体が距離を置いて離れて建築される場合、合棟とは、新公民館と新体育館が1つの建物内に複合化されている場合とご理解ください。
9	15	3	7	(4)	ア			「市が別途発注する第三者の行う設計、施工及び備品の搬入作業」とありますが、現時点で予定されている業務があれば、ご教示ください。	新体育館への備品の搬入を想定しています。詳細は市にお問い合わせください。
10	17	3	8	(2)				「財産処分納付金」が発生する場合、どの程度の金額が想定されるのでしょうか。また、「用途転換に係る法的な手続き等の費用等」とは具体的にどのようなことを想定されているのでしょうか。	「財産処分納付金」につきまして、総務省所管一般会計補助金等に係る財産処分承認基準の包括承認事項が適用されない場合に発生します。詰所(耐用年数50年・平成9年3月完成)の建設に消防防災施設整備費補助金630万9千円を活用しております。 「用途転換に係る法的な手続き等の費用等」につきましては、防火対象物使用開始届などの消防法、建築基準法等に定める手続きに伴う書類の作成及び提出に係る事務費用を想定しております。
11	17	3	8	(2)				木浦消防詰所の東側にある隣家への無償貸付の市有地とは、具体的にどの土地で面積は何㎡でしょうか。	今治市伯方町木浦字池田甲1213番4(面積2.82㎡)、今治市伯方町木浦字池田甲1213番5(面積1.93㎡)
12	17	3	8	(3)				既存施設本体の解体コスト算出をするために既存施設の仕上、平面、立面、構造、基礎、杭、設備等の図面等一式をお借りするもしくは閲覧することは可能でしょうか。	図面の閲覧方法については、市にお問い合わせください。
13	19	4	2					「鍵等の受け渡しや回収に関する業務を市が委託する」とありますが、委託先は民間施設のテナントなどを想定されているのでしょうか。	ご理解の通りです。

■伯方支所跡地活用事業 要求水準書別紙に関する質問に対する回答

No	別紙	該当箇所							質問内容	質疑回答
		頁	第	数	(数)	数	カナ	英		
	1								別紙1に示された諸室の規模「約●㎡」について、どの程度の幅（例 ±5%など）が許容されるのでしょうか。	諸室の面積は±5%の範囲内の増減を可とします。ただし、新公民館・新体育館のそれぞれの延床面積を超えないようにしてください。
	1(3)								別紙1(3)「多目的ホール」に設置が求められている「間仕切りパーテーション」について、ホールの使い方や設置場所の想定がありましたらご教示ください。	複数の催しや、複数のグループ毎の活動等を同時に行う際に、場所の区切りのために部屋を半分に仕切ることを想定しています。
	2(1)								別紙2(1)に示されている事業者が購入し、設置する設備・備品について、具体的な仕様は事業者の提案によるとの理解でよいでしょうか。	各室の利用内容から各備品の利用方法を想定し、利用方法に適した仕様の備品をご提案ください。「(参考)新公民館 多目的ホールの備品類の参考型番等」を参考に提案ください。
	4								資料4に示されている伯方公民館の杭基礎（RCパイル122本）について、杭位置のわかる資料・データを提供いただけないでしょうか。	既存の建物の設計図等の入手方法については、市にお問い合わせください。

■伯方支所跡地活用事業 落札者決定基準に関する質問に対する回答

No	該当箇所							質問内容	質疑回答
	頁	第	数	(数)	数	カナ	英		
1	6		3	(2)		エ		評価の対象となる提案価格は様式3-13に示す価格のみで、様式3-15の活用用地価格は対象ではないとの理解でよいでしょうか。	ご理解の通りです。

■伯方支所跡地活用事業 様式集に関する質問に対する回答

No	様式 番号	該当箇所							質問内容	質疑回答
		頁	第	数	(数)	数	カナ	英		
1	3-5								様式3-5以降の各表紙について、正本のみ参加者名を記載することとなっていますが、提案書内に企業・団体名を記入することは問題ないでしょうか。	様式集P.1作成要領の3に記載のとおり、提案書（様式3-1～4-1）は、「正本（1部）については、事業者名及び代表企業名をつけること。副本（20部）については、ロゴマークの仕様も含めて住所、会社名、氏名等応募者を特定できる表記は付さないこと。」と規定しているため、副本には企業・団体名を記載することはないようにお願いします。

■伯方支所跡地活用事業 基本協定書（案）に関する質問に対する回答

No	該当箇所					質問内容	質疑回答
	頁	章	条	項	号		
1	1					前文 民間事業者を構成する各企業を「構成員」と定義されていますが、募集要項と定義を揃えて、「構成企業」としていただけないでしょうか。	現行の通りとします。
2	1		1	1		ここでいう「本事業に係る設計・建設・工事監理業務の一括契約」とは、第3条（2）の公民館・体育館等整備契約をさすのでしょうか。	基本協定書の第1条の該当箇所を次の通り変更します。「省略 並びに基本契約に基づく本事業に係る設計・建設・工事監理業務の一括契約（以下「公民館・体育館等整備契約」という。）及び活用地の売買契約（以下「余剰地売買契約」といい、総称して「特定事業契約」という。）を締結することを目的として、それに向けての発注者及び構成員双方の義務について必要な事項を定めることを目的とする。」 また、基本協定書第3条（2）を次の通り変更します。「省略 構成員は、基本契約の契約締結日と同日付にて、発注者と設計企業、建設企業及び工事監理企業（以下「施設等整備企業」という。）との間で公民館・体育館等整備契約を締結するものとする。」
3	1		3	1	2・3	主語の「構成員は」は不要ではないでしょうか。	これらの規定は、構成員の債務として発注者と施設整備企業との間で整備契約、発注者と用地活用企業との間で余剰地売買契約を締結することを規定しているものです。
4	2		3	3		ここでいう「本事業の提案金額の10%」の提案金額とは、様式3-13に示す提案金額でしょうか。	様式3-13及び様式3-15に示す提案価格となります。
5	2		4			ここでいう「各特定事業契約」とは、どの契約を指すのでしょうか。各特定事業契約という用語は定義されていないと思われます。	基本契約、公民館・体育館等整備契約及び余剰地売買契約を指します。なお、第4条の該当箇所の文言（「各特定事業契約」）を「特定事業契約」に修正します。

■伯方支所跡地活用事業 基本契約書（案）に関する質問に対する回答

No	該当箇所						質問内容	質疑回答
	頁	章	条	項	号			
1	1					冒頭	民間事業者を構成する各企業を「構成員」と定義されていますが、募集要項と定義を揃えて、「構成企業」としていただけないでしょうか。	現行の通りとします。
2	1					前文	「特定事業契約（第7条第2項に定義された意味を有する。）」とありますが、第7条は第5条の誤りではないでしょうか。	当該箇所を「第5条」に修正します。
3	3		4				「民間事業者を構成する各当事者」は、「構成員」で言い換えられるのではないのでしょうか。	当該箇所を「構成員」に修正します。
4	3 4		4の2	2・3			コンソーシアムには用地活用企業は含まれないため、文頭の「民間事業者」は「施設等整備企業」の誤りではないでしょうか。	第1項の協定書の提出は、代表企業を通じて行われる場合もあることから民間事業者としています。
5	4		5	1			用語の定義に従うのであれば、「設計・建設・工事監理業務」は、「設計・建設業務及び工事監理業務」ではないでしょうか。第6条にも同様の文言があります。	当該箇所を「設計・建設業務及び工事監理業務」に修正します。
6	5		8	1			「受注者」は「民間事業者」の誤りではないでしょうか。	当該箇所を「民間事業者」に修正します。
7	5		9				冒頭「各項」は、「第5条各項」ではないでしょうか。また、文中の「各企業」は「各構成員」ではないでしょうか。	当該箇所を「第5条各項」、「各構成員」に修正します。
8	6		13	4			「当該解除は、民間事業者からの第11条に基づく発注者に対する損害賠償請求を妨げない」とありますが、民間事業者から発注者に対して、民間事業者が被った損害の全額を賠償請求できるということでしょうか。	同条にいう「第11条に基づく」というのは、第11条本文を指しておりますが、第11条本文の「構成員」は、「当事者」の誤りと思われるので、そちらを修正します。構成員が発注者に対して請求できる範囲は、法律によって認められる範囲ということとなりますため（相当因果関係や過失相殺等による調整があり得ます。）、その範囲で賠償請求ができるということとなります。なお、ただし書きの記載は、構成員が発注者に負った賠償義務は、他の構成員も連帯して責任を負う旨を定めたものです。こちらも、それぞれに対して法律で認められる金額について全額を請求できるという趣旨であり、法律で認められる範囲を超えて賠償義務を課す趣旨ではありません。なお、第13条4項及び第13条5項の項数がずれておりましたため、それぞれ第13条3項及び第13条4項に項数を修正させていただきます。
9	14					別紙6	個人情報取扱特記事項は、基本契約による事務処理を対象としているという理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。

■伯方支所跡地活用事業 公民館・体育館等整備仮契約書（案）に関する質問に対する回答

No	該当箇所					質問内容	質疑回答
	頁	章	条	項	号		
1	1					<p>■6 既存解体工事に要する費用等 「建設工事が、・・・（略）・・・それぞれ別紙に記入する。」とありますが、本契約書に別紙を添付するのでしょうか。</p>	添付することを想定しています。

■伯方支所跡地活用事業 公民館・体育館等整備契約 契約約款（案）に関する質問に対する回答

No	該当箇所					質問内容	質疑回答
	頁	章	条	項	号		
1	5	1	14			統括責任者、設計責任者、施工責任者を配置することが求められていますが、統括責任者と設計責任者、統括責任者と施工責任者を兼任することは可能でしょうか。	可能です。ただし、設計責任者と工事監理責任者、施工責任者と工事監理責任者は兼務できません。
2	5	1	14			工事監理責任者の配置は必要ないということによいでしょうか。	必要になります。約款第14条第2項を次のとおり修正し、併せて様式集も修正いたします。 (統括責任者等) 第14条 省略 2 受注者は、統括責任者のほかに、設計責任者、施工責任者及び工事監理責任者を配置し、発注者に通知しなければならない。省略
3	5	1	14			第29条で設計業務の管理技術者、第42条で現場代理人、第66条で工事監理業務の管理技術者の配置が求められていますが、設計業務の管理技術者が設計責任者、現場代理人が施工責任者ということでしょうか。	設計業務の管理技術者が設計責任者、現場代理人が施工責任者、工事監理業務の管理技術者が工事監理責任者となります（NO2の回答のとおり、約款第14条第2項を修正いたします）。
4	31	3	85			(1)にある第72条とは、第69条の誤りではないでしょうか。	当該箇所を「第69条」に修正します。
5	31	3	86			「第84条又は前条各号」とありますが、参照条文は正しいのでしょうか。仮に正しい場合、第84条は発注者が本契約に違反したときの規定ですが、それが受注者の責めに帰すべき事由によるものであるときは、どのようなものが想定されているのでしょうか。	参照条文に誤りはありません。想定する事由としましては、発注者側の義務にあたる行為について、発注者側がその行為を行うことができないことについて、受注者側の行為等（受注者による妨害や不手際が想定されます。分かりやすい例としては、発注者が受注者に通知を送ろうとしたが、受注者側が受取を拒否したり所在不明で通知が送れなかったなど。）に原因がある場合などです。
6	36	7	94	3		「甲」とありますが、「発注者」の誤りではないでしょうか。	ご指摘は95条第3かと思われます。当該箇所を「発注者」に修正します。
7	36	7	96	2		文中の第15条は第16条の誤りではないでしょうか。 ※参照条文の誤りが散見されます。今一度、今治市様において全体的にご確認いただき、再度、修正版の契約書を公表願います。	当該箇所を「第16条」に修正します。

■伯方支所跡地活用事業 余剰地売買仮契約書（案）に関する質問に対する回答

No	該当箇所					質問内容	質疑回答
	頁	章	条	項	号		
1	1		4・7			契約保証金は契約締結と同時に預託するとあり、売買代金の納期限は空欄となっています。契約保証金は、議会の議決を得て、仮契約が本契約となったタイミングで預託すればよいのでしょうか。また、売買代金は、契約保証金の預託以降、いつまでに納入すればよいのでしょうか。	契約保証金の納入時期については、ご理解の通りです。売買代金の納入時期については、協議により定めます。
2	2		12			「特定事業実施により予見しうるものを除く。」とありますが、本事業の募集要項及び別添資料の内容から予見できなかった事象が明らかになった場合は、その対応について、甲乙間で協議できるとの理解でよろしいでしょうか。	本事業の募集要項及び別添資料の内容並びに民間事業者が通常知りうる情報から合理的に予見できなかった事象が明らかになった場合にはご理解の通りです。
3	2		12			契約不適合の特約が規定され、買主側の請求権を無効とする内容となっていますが、国が定める「普通財産の管理及び処分に係る標準契約書式」では、「引渡しの日から2年以内に通知したものに限り、本契約を解除することができる。」とされています。本書式に則り、本契約でも契約解除を可能とする規定をご検討願います。	現行の通りとします。
4	3		13			本条でいう「指定用途」とは、どの程度の範囲で指定されるイメージでしょうか。様々な用途で構成される施設を整備する場合、どこまで指定されるのかご教示ください。	ご提案いただいた用途を特定可能な範囲とすることを想定しています。
5	4		14			本条でいう「指定期日」とは、どの時点を想定されているのでしょうか。また、同条第4項に基づき、甲の承認を得て、売買物件を第三者に所有権を移転する場合、土地売買契約に定める指定用途期間、第三者に指定用途に供することを遵守させることでよいでしょうか。	要求水準では、用地の取得後、速やかに民間施設等の整備を行なうこととしていますが、整備に必要な期間は提案内容によって異なりますので、提案いただいた内容をもとに期日を設定することを想定しています。第三者に所有権を移転する場合には、ご理解の通りです。
6	6		19の2	1		本条の対象は、あくまで土地売買契約に関して各号に定める事項に該当した場合という理解でよいでしょうか。	本条の対象は、土地売買契約に限定されません。