

藤枝駅周辺にぎわい再生拠点施設整備事業提案競技 質疑回答書

	質疑	回答
1	敷地図についてはCADデータ等を提供してもらうことは可能か。	CADデータ等の提供はできません。紙ベースの募集要項別紙「事業予定敷地図(座標管理)」を配付していますので、これをもとに図化してください。
2	借地(事業対象敷地)の面積は何時頃確定するのか。また、収支計画における地代は約7,670㎡を前提に算出すればよいか。	市は事業対象地の一部(地番7-7)を平成19年10月頃までに分筆し、所有者である市土地開発公社から取得する予定であり、この時点で事業対象敷地の面積が確定します。 したがって、収支計画における地代につきましては、面積を7,670㎡として算出してください。 なお、土地使用期間中の土地使用料も、面積を7,670㎡として募集要項P20(11) にしたがって算出してください。 また、西側隣接土地の使用を希望する場合は、賃借料は面積を3,300㎡とし、募集要項P20(12) にしたがって算出してください。
3	募集要項P3の地下埋設物について、旧病院の建物基礎の一部及び耐震防火水槽の他に地中障害物が発見された場合、撤去費用の負担は市にあると考えてよいか。	募集要項、要求水準書等で示したものの以外の地下埋設物等の用地リスク(撤去費用)は市の負担となります。当該埋設物等が発見された場合の具体的な処理方法等は、事業者と協議して定めます。
4	図書館の運営は市が行うのか。それとも、指定管理者制度の導入を考えているか。	指定管理者制度導入を含め、図書館の運営に関する諸事項につきましては、現在検討中です。したがって、事業提案にあたっては、市の運営を前提としてください。
5	図書館を分棟とした場合、図書館棟に設置するエントランス、階段・エレベータ、トイレ、機械設備等は、専用部分に含めないとあるが、共用施設に含めるか。その場合の賃料・共益費の算定についての条件はあるか。	図書館を分棟とする場合、共用施設等に設置を求めている設備部分の面積は図書館専用部分の面積に算入しないでください。それらの設置部分の建築費、設備整備費等の経費は、提案賃料に含めてください。
6	施設開業日とは何を指すのか。建設工事の進捗により前後できるか。	民間施設及び公共施設の営業開始・開館日で、あらかじめ事業契約において定めた日とします。原則として変更は認めません。
7	審査委員会によるヒアリングにおいて追加資料は認められないか。また、出席人数に制限はあるか。	応募書類提出後の追加資料は、認めません。なお、ヒアリングにおいてオーバーヘッドプロジェクター(OHP)を用意しますので、応募書類の事業提案資料を投映して説明していただくことができます。利用される場合は、応募資料をそのまま、A4サイズに縮小して持参してください。 ヒアリングへの応募者の出席人数は、10人以内としてください。
8	質疑回答期間終了後でも、質疑事項があれば適宜受け付けてもらえるか。	応募者間の公平を期するため、応募内容に関わる事項については、質疑回答期間終了後の質疑には応じられません。
9	提案後の事業内容の変更については、どの程度可能と考えてよいか。	変更内容に応じ個別に判断することとなりますが、基本となる用途(施設構成)を変更すること等は認められないと考えます。
10	応募予定者の登録受付後、HP等により、登録した企業または新たな企業体組成による応募予定者の開示はあるか。	最優秀提案者及び優秀提案者以外の応募者名は公表しません。また、応募書類提出前の「応募予定者の登録受付」という手順は想定していません。

藤枝駅周辺にぎわい再生拠点施設整備事業提案競技 質疑回答書

	質疑	回答
11	応募者は複数提案は禁止されているが、テナントについては複数の応募グループの提案に参画することは可能か。	テナントが応募者の構成員である場合は複数提案に参画することはできません。ただし、テナントが構成員でない場合は、複数の応募者の提案に参画することは可能です。
12	SPCを出資・設立して事業を行うことは認めるとされているが、基本協定や事業契約等の各種契約の当事者はどの法人になるか。	基本協定締結は平成19年3月頃を予定しており、最優秀提案者決定からの時間が少ないため、その時点ではSPCの組成ができていないことが想定されます。したがって、基本協定は、SPCへの権利移譲を前提とした上で最優秀提案者と締結し、SPCが設立された後、SPCとの協定に自動的に移行したいと考えています。また、事業契約は、当該のSPCと行うこととなります。
13	指名停止措置をいつの時点で受けていると条件を満たしていないことになるのか。	応募時点(応募書類提出日)において、藤枝市から指名停止措置を受けている法人は応募者又は構成員となることができません。
14	提案資料でページ数指定のないものは枚数制限はないか。	ページ数指定のない図面は、数値的な枚数制限は設けていません。ページ数指定は、応募者間の公平性と応募者の過大な作業の抑制、また、限られた時間での事業者とアリングにおけるわかりやすさを目的としています。その旨をご理解いただき、わかりやすく簡潔に表現してください。
15	応募書類で 事業提案書をCD-Rに保存する場合のファイル形式はどのようなものが認められるか。	事業提案資料のCD-Rのデータのファイル形式は、PDF形式としてください。
16	CD-Rで提出する事業提案資料のファイル形式の指定はあるか。	質問 15の回答のとおりです。
17	収支計画には、中間投資も記載するか。	想定される中間投資については記載してください。
18	募集要項P13に施設計画の立面図は「4方向(4面の図)を1ページにまとめる」とあるが、分棟型の場合は各棟ごとに4方向の立面図が必要ということでしょうか。	分棟型の場合は、各棟ごとに4方向の立面が読み取れる図面が必要です。配置計画によっては、全体をまとめて表現した図面でも各棟ごとに4方向の立面が読み取れば各棟ごとに図面を作成しなくてもかまいません。 一方、図面スペース問題から、2ページに渡って表現する必要がある場合は、やむを得ないものと解釈しています。
19	駐車場・駐輪場計画はどのような内容を記載すればよいでしょうか。	駐車場・駐輪場計画には、各用途(施設構成)ごとそれぞれの必要台数とその算出根拠を示し、合計として全体の駐車場・駐輪場台数を記載してください。 また、有料化の有無、有料・無料の時間設定、図書館来館者の30分以内無料化の対応等、想定している運営方法も併せて記述してください。
20	駐車場の一定数分を市が公用車駐車場・職員駐車場等で借り受けることはあるか。	市が駐車場・駐輪場の一定数を借りることは想定していません。
21	募集要項6提案に関する条件(1)の の条件である風営法第2条第1項に規定する風俗営業を含まない計画とあるが、パチンコ店やゲームセンターも計画できないのか、地域の環境や風紀を阻害しない範囲では提案可能か。	風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項各号及び同条第5項に該当する施設を計画に含めることはできません。それぞれの提案の施設がこの規定に該当するか疑義がある場合は、静岡県公安委員会に照会してください。

藤枝駅周辺にぎわい再生拠点施設整備事業提案競技 質疑回答書

	質疑	回答
22	風営法で規制するもの以外に、入居テナントについて市で具体的な制限を付すことはあるか。	風営法で規制するもの以外に、入居テナントについて具体的な制限を付すことは想定しておらず、原則自由とします。 しかしながら、入居テナント(テナント入れ替え時も含む)については、事前に書面により市の承諾を得ることとしており、地域の環境や風紀を阻害するもの、又は図書館運営上支障があると判断した場合は、承諾しない場合もあります。
23	都市計画の変更を前提とした土地利用、施設計画が提案条件となっているが、施設計画において、容積率400%を最大限活用した施設提案でなければならないか。	壁面後退、公共空地の確保等地区整備計画を遵守した施設計画を条件とするものであり、容積率、建ぺい率の最高限度までの活用を義務付けるものではありません。 しかしながら、当事業の趣旨、事業対象地の立地性から、高度な土地利用を期待します。
24	募集要項15ページの駐車・駐輪場について、図書館来館者に見込まれる想定利用者数はどの程度か。	図書館の1日当りの来館者数は1,000人を見込み、駐車場・駐輪場それぞれ35～50台の必要台数を想定しています。
25	図書館利用者に対応する駐車場・駐輪場の必要台数は何台か。	質問 24の回答のとおりです。
26	着工について、申請手続きに伴う協議等に時間を要するなど、不測の事態などの理由により、1年以内の着工が不可能となった場合、違約金の徴収が実施されるのか。同じく開業について平成21年度初頭から遅れた場合はどうか。	着工が遅れた場合の違約金・損害賠償については、基本協定又は事業契約で規定することになります。 その規定及び運用は、「不測の事態」について個別に想定・判断する必要がありますが、事業者の責めに帰すべき事由であれば違約金・損害賠償を求める場合があります。 なお、契約を解除した場合には、公共施設床賃料の20%相当額の違約金、損害賠償金等が発生することがあります(募集要項P26～27参照)。
27	隣接地用地の貸付について事業継続中は賃貸してもらえと考えるとよいか。また、他に条件等はないか。	西側隣接地は、現時点で利用計画が具体化していないため、事業者との協議によりますが当初賃貸期間を5年程度と想定しています。その後においても、市において土地利用を図るまでの間は、契約の継続も可能と考えます。 なお、他の条件については、募集要項等に記載したものの以外はありません。
28	募集要項P20(12)事業敷地西側隣接土地(市有地等)の貸付について、貸付期間は協議により定めるとなっているが、最長で何年間の貸付が可能か。説明会では3～5年の期間毎との説明であったが、現在考える最長の期間はどの程度か。	質問 27の回答のとおりです。
29	西側隣接地の借地期間は3～5年との説明だが、期間を固定してもらわないと設定期間によって収支上の差がでると思うので固定できないか。	質問 27の回答のとおりです。
30	西側隣接地の駐車場について、大店立地法上の対象駐車台数としてカウントしてもらえるか。	大規模小売店舗立地法第5条第1項の届出時に、賃貸借契約が締結されていれば対象駐車台数に含めることができ、契約期間については問われないと解します。当該賃貸借契約が終了又は解除される場合、同法第6条第2項の変更届を行う必要があり、その時点における施設・店舗内容に応じた駐車台数を満たすことが求められます。

藤枝駅周辺にぎわい再生拠点施設整備事業提案競技 質疑回答書

	質 疑	回 答
31	募集要項P26の事業者の債務不履行等に該当する事項として、「事業敷地を提案内容以外の用途に供した場合」が挙げられているが、店舗テナント入れ替え等に伴う業態の変更などについては問題ないか。	事業者選定後又は事業期間中に用途変更が提案された場合の契約の締結又は解除については、提案内容に依り中心市街地の活性化、都市イメージの向上、事業の確実性や継続性等の観点から個別に判断することとなります。
32	応募者以外の者が建物を所有し、賃貸借することができるか。	応募者及び構成員以外の者が建物を所有することはできませんが、建物の譲渡の事由が生じた場合は、事前に書面により市の承諾を得ることとなります。
33	建物等の所有権の移転に関して制約がないと考えてよいか。	建物の譲渡、また、それに伴う借地権(賃借権)の譲渡・転貸については、事前に書面により市の承諾を得る必要があります(募集要項P27参照)。承諾にあたっては、譲渡に伴う事業の継続性や図書館運営への影響等を確認します。
34	金融機関から資金を調達する際、藤枝市に対する債権(家賃)に対し、藤枝市の許可があれば譲渡担保の設定は可能か。	事業者が融資金融機関と本事業に係る担保権を取得することを目的とした契約を締結することは、一般的には承認できるものと想定していますが、個別の判断を要しますので、事前に書面により市の承諾を得ることとします。
35	今回の計画建物は、官庁施設基準となっているが、建物一部賃貸借の計画となった場合でも建物全体に対して必須項目となるか。	基本的には公共施設(図書館)に係る部分に対するものとして理解してかまいませんが、構造上一体不可分のものについては本基準が適用されるものと考えます。
36	各種インフラ法令条件について、各関係官庁等との事前確認を行ってもよいか。	各法令所管の市担当課・行政機関等に事前相談をしていただいかまいません。
37	便所(幼児便所を除く)は共用部分とあるが、図書館施設内の便所も共用部分と考えてよいか。	図書館専用部分には、児童図書スペースの授乳室に設ける幼児トイレ(要求水準書P20参照)以外のトイレの設置は想定していません。トイレは共用部分への設置を提案してください。提案にあたっては、図書館出入口付近への設置を希望します。
38	EV等の配置・数量の計画、本の搬出入の頻度を提示してほしい。	管理用エレベーターを利用した本の搬出入の頻度は、本の購入・廃棄で週1回(1往復)、ブックポスト処理で1日2~3回(各1往復)、メール便搬送で1日1回(1往復)、公民館図書室搬送で週2回(各1往復)、相互貸借搬送で週1回(1往復)を想定しています。
39	要求水準P8 2-5-2(3)に、管理用エレベーター付近に公共施設(図書館)用の搬入車両スペース(4トラック用)1台分を設けるとあるが、このスペースは常に図書館専用部分として専用するという意味か。	常に図書館専用でスペースを専用することは想定していません。民間施設の搬入車両と共用で、図書等の搬入の際、車両を駐車し搬入作業ができるスペースを提供してください。
40	要求水準P12 2-7駐車場・駐輪場対策 図書館単独の具体的な必要駐車台数は特になしと考えてよいか。	質問 24の回答のとおりです。
41	駐車場を有料とする場合、30分を超える駐車は、駐車開始時刻からの駐車時間に応じた駐車料を徴収してよいか。	図書館来館者の駐車については、30分以内の駐車は全て無料とし、30分経過後から料金を徴収してください。
42	要求水準P12に「貸出図書返却時の図書館来訪者の30分以内駐車は無料として運営」とあるが、貸出図書返却時以外の図書館来訪者は、30分以内であっても有料ということではないか。	図書館来館者については、30分以内の駐車を全て無料とし、30分経過後から料金を徴収してください。来訪者のうち図書館来館者(閉館時にブックポストへ返却する者を含む。)を区分する方法等については、選定後に協議するものとなります。

藤枝駅周辺にぎわい再生拠点施設整備事業提案競技 質疑回答書

	質疑	回答
43	要求水準P13 公共施設(図書館)概要 小会議室、集会室は管理・運営部門のみで一般利用者はないものと考えてよいか。	要求水準書P25に「学習室としての利用が可能となるようにすること。」との記述があります。また、要求水準書参考資料「図書館機能図」においても「会議室、集会スペース」は一般利用者から利用しやすい配置を表現してあります。したがって、一般利用者の使用しやすい配置について配慮してください。
44	要求水準P14 公共施設(図書館)概要 図書館専用面積について面積の表記していない部分については市と協議を行うとあるが、どのような形式で行えばよいか。	要求水準書に最低面積を指定していないスペース・室の面積については、提案とします。市との協議は、提案を基に基本計画・実施設計の際に行うものとします。
45	図書館のエントランス及び利用者開架部門の天井高は3,500mm以上となっているが他の部分での指定はあるか。	要求水準書P14 3-3(1)(I)に記載した以外は、天井高についての指定はありません。各スペース・室の機能や広さに応じた天井高を提案してください。
46	図書館施設内に利用者のコミュニケーションスペースを設置したいが、面積は専用部分に算入しないとしてよいか。	公共施設は図書館専用部分とします。 新図書館整備基本計画・要求水準書に指定しない機能・スペースの公共施設内への提案も可能であり、この場合は、図書館専用部分の面積(3,000～3,300㎡)に算入するものとします。 なお、同機能・スペースの共用部分又は民間施設側への設置提案も可としますが、この場合の管理は事業者負担となります。
47	図書館施設内に軽食が可能なラウンジコーナーの設置は可能か。設置可能な場合、面積は専用部分に算入しないとしてよいか。	ラウンジコーナーの設置提案は認めますが、図書館内での飲食は原則禁止とすることを想定しているため、飲食を伴うものは不可とします。それ以外の考え方については、質問 46の回答のとおりです。 なお、同コーナーを共用部分又は民間施設側へ設置する場合は飲食も可能ですが、固定店舗によるテナント運営とする場合は、その部分は民間施設としてください。
48	図書館専用部分面積について、図書館に付随するラウンジ、カフェ、ワークショップ等を設置する場合、専用部分外の面積として算定することは可能か。	質問 46、 47の回答のとおりです。
49	飲食を禁止するサインを設けるとあるが、飲食をしながから本を読めるようなスペースの提案は可能か。	質問 46、 47の回答のとおりです。
50	要求水準書の3-3設計方針(1)の「視覚障害対策」の水準はどの程度か。また(3)の「手洗い及び水のみ場」は必置のものか	障害者対策については、ハードビル法、静岡県福祉のまちづくり条例その他関係法令に適合するものとし、これを上回る水準の対策については、事業者提案とします。 要求水準書にある「手洗い及び水飲み場の設置等」は、利用者利便の向上について期待する提案の例示であって、要求水準として設置を基準としているものではありません。
51	要求水準P16の工事区分において、什器・備品の内「設置固定作業を伴うものは丙工事」との記載があるが、他所の記載どおり、原則は市負担であるが、市と事業者の別途協議により決定するという解釈でよいか。	什器・備品の設置において固定作業を伴うもの(建築・設備工事と合わせて設置する必要があるもの)については、設置費用を市が負担し事業者が施工するもの(丙工事)とします。設計・施工にあたり、建築・設備工事と什器・備品設置工事の区分等について個々に協議・確認する必要があるため「原則」としたものです。 なお、要求水準書P14の5行目、「什器・備品」に関する記述は、「調達」の主体(商品の選定やそれにとりもなう価格交渉等の作業の主体)のことを記述しています。

藤枝駅周辺にぎわい再生拠点施設整備事業提案競技 質疑回答書

	質疑	回答
52	要求水準P16【建築工事】(キ)「ブックポスト」の建築・設備費は、別途市から支払いを受けることになるか。	要求水準書P16のブックポストを丙工事としたのは、投入口等の設備を丙工事とする趣旨で、ブックポストの室の建築費は甲工事で賃料に含まれます。 工事区分・費用負担を明確にするため、同ページ(キ)の「ブックポスト」を「ブックポスト設備」に訂正します。
53	要求水準P16のブックポストについて、説明会ではブックポストの設備は丙工事との説明があったが、ブックポストの設備とは具体的にどのようなものか。	要求水準書P16【建築工事】(キ)中「ブックポスト」を「ブックポスト設備」に訂正します。 ブックポスト設備とは、返却本受口、ローラーユニット、利用案内プレート等を指します。ブックポストの室工事は、要求水準書同ページの【建築工事】(ア)～(ウ)に含まれ甲工事になります。なお、ブックポスト室の設備(照明や換気等の設備)も甲工事となります。 ブックポストのイメージについては、要求水準書参考資料「ブックポスト参考図」をご覧ください。
54	要求水準書3-4設計方針(個別要求)の各スペースの表に備品に関する要求が記載されているが、市が別途調達する備品類を設置できるスペース等を確保・整備すると解してよいか。	お見込みのとおりです。
55	閉架書庫以外のレファレンス・一般図書・児童図書の各スペースの床荷重の想定はどれくらいか。図書の配架密度・書架の段数・高さや書架間の間隔の想定はどれくらいか。	図書の配架密度は、書架1段当り20冊(レファレンス)～50冊(児童図書)程度、書架の段数・高さは、児童図書・レファレンスで3段程度、それ以外は5段程度を想定しています。また、書架間の通路幅は有効1,400mm以上を想定しています。 したがって、これに応じた床荷重を前提に提案してください。
56	維持管理業務に関して、業務計画書を「市と協議の上、作成し実行」、業務報告書を「市に報告し確認を得る」とあるが、事業者の費用負担により維持管理業務を実施する部分については、要求水準を遵守する範囲内で事業者による自由提案とできないか。	要求水準書の維持管理業務要求水準については、公共施設及びその他の共用施設等について規定を満たすことを求めますが、民間施設部分については事業者提案によるものとします。(要求水準書P29参照)
57	テナントの営業時間制限はあるか。24時間営業も可能か。	民間施設における営業時間については、法令等に定めのあるもの以外は特別な制限を加える予定はありません。
58	計画地に関して、地元自治会及び近隣住民等と取り交わした書面等があるかどうか。また、ある場合は開示してもらえるか。	地元自治会・近隣住民と取り交わした書面等はありません。なお、既に行った本提案競技の実施に関する地元説明会等で出された意見・質問(交通渋滞その他周辺への影響等)については、市企画政策課で説明会記録を閲覧できます。
59	ABC街区の具体的施設内容、施設規模、竣工予定日は、	ABC街区の開発計画については、市ホームページに概要を掲載しているので閲覧してください。また、提案書は市企画政策課にて閲覧ができます。竣工予定については、平成19年1月に土地の引渡しを予定し、引渡しから1年以内に着手する定めになっており、平成21年度には竣工するものと想定しています。 (市ホームページ) トップ 市役所の情報 もっとみる 藤枝駅南口西地区ABC街区開発事業者の決定について

藤枝駅周辺にぎわい再生拠点施設整備事業提案競技 質疑回答書

	質疑	回答
60	藤枝市は中心市街地活性化基本計画の内閣総理大臣の認定を受ける予定があるのか。また、認定を受ける予定がある場合、事業提案の資金計画において、本提案事業が「暮らし・にぎわい再生事業」に該当するものとして、調査設計計画費や土地整備費、施設整備費に対し補助金が出るものとして計画しても良いか。	本市では、改正中心市街地活性化法に基づく中心市街地活性化基本計画の内閣総理大臣の認定を受けることを検討しています。認定された場合は、国の支援措置を要望することになりますが、応募締切り時点までに認定申請には至らないと見込まれます。現時点では、基本計画の認定や補助金交付は不確実ですので、応募提案の資金計画については、こうした補助金を前提としないでください。
61	市の藤枝駅周辺のまちづくりの方針、また、具体的な整備計画があれば概要を教えてください。	藤枝駅周辺のまちづくりの方針については、募集要項の事業趣旨にも概要を示してありますが、詳細は「第4次藤枝市総合計画後期基本計画」(主に第5章・第6章)をご確認ください。藤枝駅周辺の整備計画についても当該計画に位置付けられているとおりです。計画は、本市のホームページトップ まちづくり情報 各種計画に掲載してあります。 なお、主な事業として、当該地北側の藤枝駅南口隣接地においてホテルを含む複合商業施設を整備する「藤枝駅南口西地区ABC街区開発事業(新日邦藤枝駅南口開発プロジェクト)」が事業化に向け準備が進められているほか、駅南地区では駅南近隣公園整備事業(平成21年度完成予定)、都市計画道路小川青島線道路整備事業(平成20年度開通予定)を、駅北地区では、駅前広場整備事業(平成18年度完成予定)、青木土地区画整理事業(平成22年度完了予定)を、さらにその中心的施設として藤枝駅橋上駅舎整備事業(平成18年度完成予定)をいずれも施行中です。 なお、各事業の概要等について、担当課に照会することは差し支えありません。
62	公共施設内は全館禁煙を想定しているのか。	公共施設(図書館)内は全館禁煙を想定しています。
63	本施設は防災拠点としての位置付けは行ってないようだが、公共施設が入居する建物であり、西側敷地が空地であることから、災害発生時には必然的に防災拠点的な機能が求められるのか。	藤枝駅周辺の防災拠点については、市地域防災計画において次のように定められています。 ・県及び市の緊急物資集積及び供給場所の統括場所(陸上輸送基地): 県武道館 ・市定避難場所: 藤枝順心中学高校、市民体育館駐車場、県武道館 ・遺体収容施設: 市民体育館 現時点では、本事業の公共施設(図書館)が防災拠点に指定される予定はありません。