

旧桔梗屋保全活用事業

■事業者募集要綱等 に関する質疑及びその回答(No.10～No.58)

No.	資料名	該当箇所				項目名	質問	回答
		頁	章	項	カナ			
10	事業者募集要綱	2	1	(2)	ー	事業実施体制	「①施設整備及び運営に関する協定、使用貸借契約、定期建物賃貸借契約、事業用定期借地権設定契約」の文書案がありますか。文書案がある場合、開示頂くことは可能ですか。	「施設整備及び運営に関する協定書(案)」、「定期建物賃貸借契約書(案)」、「事業用定期借地権設定契約書(案)」を追加資料として後日公表します。 なお、公表した各種契約書(案)は、募集要綱19頁「8. 施設整備及び運営に関する協定等の締結等」に示すとおり、本市と優先交渉権者との間で協議により、加除・修正を行う等の調整を実施した上で締結を行います。
11	事業者募集要綱	2	1	(2)	ー	事業実施体制	「②耐震改修等の調査、診断及び設計に係る契約」について一般社団法人日本建築士事務所協会連合会の四会連合協定の契約書を使用してよいか。	事業者と建造物整備パートナーの間で締結される契約書については、事業者の自由です。要求水準書7頁「3)業務進行及び管理」に記載の事業者と建造物整備パートナー間における工事請負契約及び付帯する資料の写しを提出していただきます。
12	事業者募集要綱	3	2	(2)	ー	貸与物件の概要	「駐車場:16台(うち6台は、前面道路の幅員が狭く道路からの直接進入は困難)」とあるが、前面道路と接する隣地(道路状の土地)を市もしくは事業者が借り上げることができるか。	前面道路と接する隣地(道路状の土地)は、藤沢市道(藤沢393号線)であり、借り上げることとはできません。
13	事業者募集要綱	5	3	(2)	ク	耐震改修等	「なお、耐震改修等に係る調査・診断、設計及び施工に係る報告書、竣工図及びその他関係図書等・・・は本市に引き渡すものとします。」とあるが、著作権は応募者に帰属するものと考えてよいか。	要求水準書7頁「5)成果品の提出及び完成検査等」に記載のとおり、耐震改修等に係る成果品として、その著作権も含め、本市に帰属するものとします。
14	事業者募集要綱	6	3	(2)	ケ	内外装改修等	「なお、旧桔梗屋は国登録有形文化財であるため、変更の内容・範囲によっては文化庁への届出が必要となることがあり」とあるが、届出が必要となった場合の帰責事由は事業者にないと思料する。想定できない業務を収支計画に組み込めないため、届出作業が発生した場合の追加業務報酬は藤沢市が追加予算化され则认为てよいか。	内外装改修等は、応募者が実施する活用事業に必要な施設の建築又は改修を行うものです。よって、その帰責事由は応募者にあるため、届出が必要となる事業提案を行う場合は、応募者の費用負担で変更に係る書類の作成をお願いします。届出については、要求水準書9頁「7)その他」に示す「登録有形文化財(建造物)の手引2(登録後の各種届出)(文化庁)を参照してください。

No.	資料名	該当箇所				項目名	質問	回答
		頁	章	項	カナ			
15	事業者募集要綱	7	3	(2)	シ	原状回復義務	「庭園及び駐車場については更地化を行い」とあるが、協定の締結日において庭園に存在した樹木・景石、井戸、浄化槽等は返却の必要はないか。廃棄してもよいか。	協定締結日において庭園に存在した樹木・景石、井戸、浄化槽等は、使用しない場合は、廃棄して構いません。また、返却する必要はありません。 ただし、井戸および浄化槽については、要求水準書10頁「(5)④」及び「(5)⑤」に示すように、使用の有無によらず安全措置を講ずる、又は撤去してください。
16	事業者募集要綱	7	3	(2)	ソ	応募者による本件協定の解除及び違約金	「貸付開始日以降は貸付料(10年分)の100分の10に相当する額を違約金として徴収します。」とあるが、例えば貸付開始後5年の時点でも、同様の金額となるのか。減額されるべきではないか。	貸付開始後の経過年数にかかわらず、違約金は貸付料(10年分)の100分の10に相当する額となります。
17	事業者募集要綱	7	3	(2)	タ	本市の本件協定解除権及び違約金	「本市は、貸付物件を公用又は公共の用に供するために必要が生じた場合…催告その他の手続きを経ることなくただちに本件協定を解除することができるものとします。」とあるが、それはどういった場合か。いずれにしても、ただちには厳しすぎる。違約金として残存期間での利益分相当を支払うべきではないか。	主に大地震等甚大な災害が発生した場合等を想定しています。 その場合の違約金等の措置につきましては、協議によるものとします。
18	事業者募集要綱	10	6	(2)	イ	建造物整備パートナー	建造物整備パートナーのうち、建築構造担当設計事業者が設計事業者の協力会社の場合、この協力会社は「プロポーザル参加意向届」や「参加申込書」への記載は必要か。	建築構造設計担当者を協力会社とする場合、「プロポーザル参加意向届」や「参加申込書」への記載は不要ですが、「誓約書」(応募様式4-(2))及び「建築構造技術者配置予定届」(提案様式2-(3)-ウ)へその旨を記載してください。
19	事業者募集要綱	10	6	(2)	イ	建造物整備パートナー	応募者は、建造物整備パートナー以外で、提案検討の一部を外部委託することが可能か。可能な場合、その情報について「プロポーザル参加意向届」や「参加申込書」への記載は必要か。また外部委託者が本審査(プレゼンテーション)に参加して説明・回答を行う事は問題ないか。	建造物整備パートナー以外の者に提案検討の一部を外部委託することは可能です。「プロポーザル参加意向届」や「参加申込書」への記載は不要ですが、外部委託者が本審査(プレゼンテーション)に参加し、説明、回答を行うことは認めません。

No.	資料名	該当箇所				項目名	質問	回答
		頁	章	項	カナ			
20	事業者募集要綱	11	6	(3)	イ	現地見学会	現地見学会は、今回の提案に関わるメンバーであれば誰が同席してもよいか。	『プロポーザル参加意向(変更)届』に記載されていない方が見学する場合、同届に記載のある事業者が必ず見学に立ち会うこととし、市に見学者を報告してください。
21	事業者募集要綱	13	6	(3)	オ	(ウ)提出書類	「文書形式はMS-WORD又はEXCEL形式としてください」とあるが、別紙に図面等を添付する場合、その資料はPDF形式のデータで提出することでよいか。(WORD等に転記する場合、図面等の縮尺が合わないため、など)	電子ファイルは、(ウ)提出書類⑫CD-R等に表示するように、MS-WORD又はEXCEL形式で作成したオリジナルデータとPDFファイルを提出してください。PDFファイルは、文字列がコピー可能な形式としてください。別紙等はWORD、EXCEL形式以外で作成を行うことを妨げませんが、PDFファイルを提出してください。
22	事業者募集要綱	13	6	(3)	オ	(ウ)提出書類	③「会社定款又は寄付行為」とあるが、「寄付行為」とは何か。	「寄付行為」とは、財団法人等における根本規則を定めた文書のことを指します。会社等における「定款」と同様のものです。
23	事業者募集要綱	13	6	(3)	オ	(ウ)提出書類	⑥会社概要書について、HPがある場合はそのURLでもよいか。	HPを印刷したものを提出してください。
24	事業者募集要綱	13	6	(3)	オ	(ウ)提出書類	⑪事業提案書(本文は12p以上で作成のこと)における「本文とは」何か。	図表等を除く提案内容を指します。
25	事業者募集要綱	14	6	(3)	キ	(キ)著作権	「事業提案書の著作権は、それぞれの応募者に帰属しますが」とあるが、市民等から公開を求められた場合において、応募者独自のノウハウの保護のため公開可否の判断をされる際、要協議とさせて頂くことは可能か。	市民等から公開を求められた場合は、藤沢市情報公開条例に基づき判断を行います。なお、応募者の固有の技術、ノウハウ等については原則非公開と考えますが、公開にあたって、本市で判断が困難な場合は、応募者の意見を聴いたうえで判断します。

No.	資料名	該当箇所				項目名	質問	回答
		頁	章	項	カナ			
26	事業者募集要綱	15	7	(2)	イ	本審査(プレゼンテーション)	「プレゼンテーションは事業提案書と同じ内容の資料で説明することを基本とします。パワーポイントの使用は可能ですが、計画提案として提出されていないCGやムービーの使用は不可とします。」とあるが、一方で「提出書類はMS-WORD又はEXCEL形式」とある。提出書類においてMS-WORD又はEXCEL形式以外も認められるか。別紙についてはMS-WORD又はEXCEL形式以外も可能か。提出資料と提案資料の文書形式は異なってもよい。	本審査(プレゼンテーション)は、事業提案書(提案様式1-(1)~4、別紙含む)または事業提案書を基に作成したパワーポイントにて行っていただきます。追加の提案は認められません。また、本審査(プレゼンテーション)において、事業提案書を基に作成したパワーポイントを使用する場合は、事前に提出を求めます。提出期日については、参加資格適合審査結果の通知に併せ個別に通知します。なお、事業提案書の別紙についてはNo.21の回答のとおり、MS-WORD又はEXCEL形式以外で作成することは構いません。
27	事業者募集要綱	17	7	(3)	ー	審査項目	「耐震改修等にかかる費用」について、本来ならば耐震補強設計を行い、それに基づき積算という流れかと思いますが、企画提案段階では設計内容が未定ですので積算の精度はかなり低くならざるをえないかと思う。そこでこの項目の評価ポイントについて伺いたい。あるいは、過去に実施した耐震補強計画に基づき概算を積算するという考えでよい。	「耐震改修等にかかる費用」についての評価基準は募集要綱18頁に示すとおりです。貸与資料10による耐震改修計画案に捕られない、事業者の知見と経験に基づく本事業の目的に則した耐震改修等及びその費用の提案をお願いします。なお、その費用については、提案額を超える変更は原則として認められないことに留意し、提案してください。
28	事業者募集要綱	20	9	ー	ー	契約の締結	優先交渉者の決定・協定の締結後、①耐震改修の調査診断・設計の結果、②内外装改修等の調査・設計の結果、③想定外の社会情勢の変化等により、事業内容の一部・供用開始時期・貸付料・耐震改修費が提案内容と変わる事は許容されるか。	本プロポーザルの目的は、優先交渉権者を選定するもので、原則として、「事業内容の変更」、「供用開始時期の遅延」、「貸付料の減額」、「耐震改修費の増額」は認められません。ただし、耐震改修の調査診断の結果や著しい社会情勢の変化等による「事業内容の変更」については、協議事項とするものとします。

No.	資料名	該当箇所				項目名	質問	回答
		頁	章	項	カナ			
29	要求水準書	4	1	(4)	ー	埋蔵文化財の取り扱い	「50センチメートル以上の掘削については、埋蔵文化財への影響が考えられるため、取り扱いについて本市郷土歴史課と協議が必要である。」とある。建物新築にあたり地盤調査で4～5mの掘削が必要となる場合は協議が必要か。また必要な場合、提案作成のため現時点で協議を行うことは可能か。	建物の新築にあたり、4～5mの掘削を行う場合は協議が必要になります。埋蔵文化財の取り扱いに関するご質問は、本市郷土歴史課へお問い合わせください。一般的なご質問にはお答えできますが、本公募に関わる内容によってはお答えできないことがあります。
30	要求水準書	4	1	(4)	ー	埋蔵文化財の取り扱い	「過去に、当該物件の敷地内で埋蔵文化財の試掘・調査を実施した」とあるが、その調査資料の開示は可能か。また、「50センチメートル以上の掘削については…」とあるが、対象は敷地全面についてか。	「旧桔梗屋保全活用事業に伴う埋蔵文化財確認調査業務委託 確認調査概要報告書（抜粋）」を後日公表します。50センチメートル以上の掘削については、敷地全面が対象です。
31	要求水準書	5	1	(6)	ー	貸与資料等の扱い	貸与物(CD-R内の資料)は社外で打合せを行う場合などに、(CDを読み込めない)スマホやノートパソコンから参照できる必要がある。そういった場合に備え、関係者のハードディスクやネットワーク上にダウンロードすることを許容してほしい。	貸与資料(DVD-R内の資料)を市に返却する時、「データ消去証明書」を提出することを条件に、本プロポーザル関係者のハードディスクやネットワーク上にダウンロードすることが可能です。
32	要求水準書	5	1	(7)	ー	疑義	「本要求水準書に明示がない事項については、その都度、本市及び保全アドバイザーと協議のうえ決定する」とあるが、明示がない事項での要望については応募者起因によるものではないと思料する。追加で業務が発生した場合の業務報酬は藤沢市が追加予算化されと考えてよいのか。	本事業は、歴史的建築物の改修を含んでおり、その特殊性から、要求水準書に全ての条件を明示することはできないため、その都度、本市及び保全アドバイザーと協議のうえ決定することとしています。耐震補強等の費用負担については、要求水準書8頁「6)耐震改修等の費用負担」に示すとおりです。

No.	資料名	該当箇所				項目名	質問	回答
		頁	章	項	カナ			
33	要求水準書	6	2	(1)	1)	基本的な考え方	「本市が提供する資料と現地が異なる点又は不明な点がある場合、必要に応じて現地調査等を実施すること」とあるが、事前資料に著しい相違があった場合のリスクは応募者にはないと思料する。追加で現地調査が発生した場合の業務報酬は藤沢市が追加予算化され则认为てよいのか。	事業者が行う調査には、「本市が提供する資料と現地が異なる点又は不明な点がある場合、必要に応じて実施する現地調査等」を含みます。よって、追加で実施する現地調査等のについても要求水準書8頁「6）耐震改修等の費用負担」に含まれているとお考えください。 ただし、ご指摘のように、著しい相違があり、本市負担上限額を超える場合は、要求水準書5頁「(8) 疑義」に基づき協議の上決定するものとします。
34	要求水準書	7	2	(1)	3)	業務進行及び管理	「管理技術者」が参加する業務開始後の定例会議への出席について、必要に応じ出席をすると想定してよいのか。打合せの種類や各打合せの回数に対して想定があれば示してほしい。	定例会議への管理技術者の出席は、必要に応じてご検討ください。なお、事業の進捗状況により、打合せの種類や回数は異なるものと考えます。
35	要求水準書	7	2	(1)	3)	業務進行及び管理	「業務の実施にあたっては、逐次、本市及び保全アドバイザーと協議を行い、その指示により業務を進めること」とあるが、指示の程度によるが、業務完了が延伸する場合のリスクは応募者に起因するものでないと思料する。発注者のリスクと考えてよいのか。	保全アドバイザーは、保存活用方針に基づき、旧桔梗屋の価値を保全するために必要なアドバイスをするもので、適切な事業提案がなされる場合、アドバイスによる事業の延伸はないものと考えています。アドバイスを計画に反映できない場合は、要求水準書5頁「(7) 疑義」に基づき協議の上決定するものとしていますので、これを見込んだスケジュールとしてください。
36	要求水準書	7	2	(1)	3)	業務進行及び管理	発注者の指示の不備によるものは発注者の負担とされることでよいのか。	本市の指示の不備内容にもよりますが、要求水準書13頁「7. リスク分担」にあるとおり、本市の責任による遅延・中止については、本市の負担となります。

No.	資料名	該当箇所				項目名	質問	回答
		頁	章	項	カナ			
37	要求水準書	7	2	(1)	5)	成果品の提出及び完成検査等	「①耐震改修等設計及び工事に係る図書(積算資料含む)」とあるが、広義すぎるため、業務ボリュームが想定できない。収支計画算出のため詳細を示してほしい。	耐震改修等の調査・設計・監理・施工をすすめるにあたって必要な図書は、一般的な公共工事の調査・設計・工事の際に作成する図書のボリューム程度と想定してください。 なお、要求水準書8頁6)耐震改修等の費用負担表中に「国庫補助対象であるため、申請等に必要な書類の作成を含む」としておりますので、業務ボリューム把握の参考としてください。
38	要求水準書	7	2	(1)	5)	成果品の提出及び完成検査等	「②その他本市及び保全アドバイザーが指示するもの」とあるが、業務ボリュームが想定できない。収支計画算出の為、想定を示してほしい。	本市及び保全アドバイザーとの協議記録、指示により作成した資料、指示により第三者と協議調整を行った資料及び記録、関係機関への申請等の文書及び資料・記録等が該当します。貸与資料及び現地見学会をふまえて業務ボリューム把握の参考としてください。
39	要求水準書	8	2	(1)	6)	耐震改修等の費用負担	「※本市負担上限額は令和8年9月(協定締結時)の予定額であり、金額の決定は藤沢市議会の議決を得た額に従うものとする。」とあるが、議決の決定額が予定額を下回った時はどのようなになるか。	本市負担上限額の範囲内で予算化するものであり、提案額を下回ることはありません。藤沢市議会の議決が得られない場合は、協定書が無効となります。
40	要求水準書	9	2	(1)	7)	その他	「事業者は、業務完了後、成果品に不備があった場合」とあるが、成果品イメージの詳細が不明瞭なため不備の判定はどのように行われるのか示してほしい。また、業務完了後とは設計完了のタイミングを言っているのか。	成果品及び耐震工事については、各業務の完了時や年度末等に、本市が、書類(耐震改修等設計及び工事に係る図書(積算資料含む))及び現場の検査を行うことを想定しています。なお、各業務とは、調査・診断、設計、施工を指します。
41	要求水準書	10	2	(4)	—	歴史的建築物の耐震設計に係る要求事項	「1(3)(4)に示す事業スケジュールにおける「耐震診断及び設計・施工期間」とあるが、それぞれの工程の内訳について想定を示してほしい。	サウンディングの結果から、事業スケジュールについては、耐震診断及び設計の期間を約2年、施工期間を約2年を想定しましたが、応募にあたっては、貸与資料及び現地見学会をふまえ、耐震設計に必要な工程を検討ください。

No.	資料名	該当箇所				項目名	質問	回答
		頁	章	項	カナ			
42	要求水準書	10	2	(4)	—	歴史的建築物の耐震設計に係る要求事項	監理業務は第三者監理で行うと考えてよいのか。	建造物整備パートナーによる監理を想定しています。なお、応募者負担による第三者監理を妨げるものではありません。
43	要求水準書	10	2	(5)	—	既存の歴史的建築物におけるガスの使用	「既存の歴史的建築物においてはガスを使用しないこと」とあるが、既存の歴史的建築物に隣接して増築する建物ではガスを使ってもよいのか。	同一棟の増築の場合は、ガスの使用はできません。
44	要求水準書	10	2	(5)	—	既存の歴史的建築物におけるガスの使用	「既存の歴史的建築物においてはガスを使用しないこと」とあるが、既存の歴史的建築物とは隣接せず新築する建物ではガスを使ってもよいのか。	既存の歴史的建築物とは接しない別棟となる新築では、既存の歴史的建築物があることに配慮し必要な防火対策を考慮することでガスの使用は可能です。
45	要求水準書	10	2	(5)	—	既存の歴史的建築物におけるガスの使用	「既存の歴史的建築物においてはガスを使用しないこと」とあるが、卓上のガスカセットコンロは使用してもよいのか。	卓上のガスカセットコンロ等のガスの使用につきましては、安全性に配慮をする等の対応をした上で、本市との協議によるものとします。
46	要求水準書	10	2	(5)	—	既存の歴史的建築物におけるガスの使用	「既存の歴史的建築物においてはガスを使用しないこと」とあるが、卓上のIHコンロは使用してもよいのか。	既存の歴史的建築物における卓上のIHコンロの使用は構いませんが、歴史的建築物であることに鑑み、必要な防火対策を考慮してください。
47	要求水準書	13	7	—	—	リスク分担	「施設の管理運営に係る一般的な法令変更による経費の増は事業者のリスク負担」とあるが、法令変更に対する帰責事由は応募者にはないと思料する。協議事項に変更できないか。	「一般的な法令変更」は、要求水準書13頁「7. リスク分担」のとおり、事業者の負担となります。なお、事業の存続ができなくなる等甚大な影響を及ぼす法制度の新設や変更があった場合は、表中「法令変更—その他」に該当し、協議事項と考えます。

No.	資料名	該当箇所				項目名	質問	回答
		頁	章	項	カナ			
48	要求水準書	14	7	—	—	リスク分担	個人情報の流出に伴う損害賠償対応などのリスク分担の取り決めの記載がないように見受けらる。それぞれ起因者が負うものと思料するが、その認識でよいのか。	現時点では、本事業の実施にあたり、本市と事業者間における個人情報の受け渡しは発生しないものと考えています。優先交渉権者が提案する利活用方法によっては、個人情報の受け渡しや流出のリスクが生じることが懸念される場合は、優先交渉権者との協定の締結に向けた協議において、リスク分担の取り決めに協議させていただく場合があります。
49	要求水準書	14	7	—	—	リスク分担	事業対象地に対する事前情報との著しい不一致に対するリスク分担の取り決めに、関して記載がないように見受けられる。藤沢市の負担と考えてよいのか。	要求水準書13頁1行目に、「その他提供資料では状況把握ができない部分があるが、原則として、本市の負担金額の変更は行わない」と記載するとおりです。著しい不一致に対するリスク分担につきましては、要求水準書14頁「7.リスク分担」の表中「その他—その他」に該当する協議事項を想定しています。
50	提案様式1－(1) 事業提案書 他					—	「留意事項は、提案作成時には削除してください」の意図はなにか。	提案様式のフッター部分に記載の留意事項は、作成にあたっての留意事項ですので、提出にあたり、削除してください、という意味です。
51	—					埋蔵文化財の調査が必要になった場合の費用負担について	埋蔵文化財の調査が必要となった場合の費用負担は市と事業者のどちらになるか。	既存の歴史的建築物を除く部分の利活用にあたって必要となる埋蔵文化財の調査は、事業者の負担となります。
52	—					液状化について	液状化に対する検討方法として、ベタ基礎化ではなく、石場建てのまま液状化により発生した地盤の不陸に対応する補修方法の検討とすることは可能か。	資料10に示す耐震改修計画は、検討結果の一つですので、耐震改修等に係る検討は、総合的に判断してください。また、耐震改修方法の決定にあたっては、本市および保全アドバイザーと協議を行ってください。なお、本市といたしましては、液状化時の安全性確保の検討は必要と考えます。

No.	資料名	該当箇所				項目名	質問	回答
		頁	章	項	カナ			
53	—					既存部材の強度について	既存部材の強度については、自主的な強度測定結果を用いて構造設計をしてよいのか。	設計者の責任において、自主的な強度測定を実施することは妨げません。
54	—					敷地分割が可能か	建物を新築する場合、敷地分割を行うことは問題ないか。	本事業は募集要綱1頁「1.(1)事業方針等」に示すとおり、敷地全体を一体的に活用できる計画としてください。なお、建築基準法上の手続きにおける敷地分割にあたっては、建築指導課との協議が必要になります。
55	—					駐車場敷地の駐車場以外の目的での使用	駐車場の敷地は駐車場以外の目的で自由に使っても問題ないか。	関連法令を遵守したうえで駐車場以外の目的で使用することに差し支えはありません。なお、事業期間終了時には、原則、更地化して返還していただきます。
56	—					一部建物の転貸等を行う場合の連絡期限	供用開始後に一部建物の転貸や、運用業務委託の計画がある場合、いつまでに連絡をすればよいのか。提案に含める必要はあるか。	提案時点で一部建物の転貸や運用業務委託の予定がある場合は、事業提案に含めてください。優先交渉権者との協定書の締結に向けた協議において、決定いたします。なお、供用開始後の一部建物の転貸や、運用業務委託の計画については、個別協議事項となりますので、現時点においては、お答えすることはできません。
57	—						敷地内に新たに建築した建物の所有者は事業者でよいのか。固定資産税等の支払いも事業者が行うのか。	そのとおりです。
58	—						店蔵、文庫蔵、主屋への耐震工事、内装工事などの結果、固定資産税が増加した場合の負担者は市でよいのか。	既存の歴史的建築物の所有者は本市となりますので、当該建築物の固定資産税の負担は本市となります。

※提出された質問に対して「該当箇所」「項目名」は質問内容の趣旨に照らし、質問者が記載したものから修正しているものがあります。

※「質問」について、質問者が特定されることを避けるため、質問内容の趣旨に影響しない範囲で、語尾等の表記を修正したものがあります。