

ジェット口跡地活用事業 質問と回答

更新日	番号	質問・対象		質問内容	対応方針	
8月22日	1	募集要項	p7	II 4 (3) 公民提案施設	シェアキッチンについて、民間で運営する場合の使用料は、公共単価ではなく民間設定により単価設定を行ってよいか。	問題ありません。
8月22日	2	募集要項	p7	II 4 (3) 公民提案施設	展示ギャラリーは、地域の意見としてどのような団体や市民の方から設置要望があったのか。	基本構想策定のために結成された市民検討会（地元自治会、商工団体、子育て団体、高齢者団体、障害者団体及び公募で選ばれた市民の方々と構成）において意見がありました。なお、これまでの市民検討会報告書は市ホームページに公開しております。
8月22日	3	募集要項	p7	II 4 (2) ②その他提案民間施設	「(1)～(4)に掲げる施設を全て整備した上で、余剰がある場合に提案できます。」とあるが、民間施設を提案した場合は提案しなかった場合よりも評価点が高くなるという理解でよいか。	評価点は民間施設の提案内容によります。
8月22日	4	募集要項	p8	II 5 (1) 事業スキーム	施設整備時は代表企業が設計・建設を行うが、将来的に流山市と協議のうえ、建物所有権及び定期借地権を代表企業と同グループ会社である不動産投資法人に対し、運営の更なる安定化を目的に売却を行い、その投資法人が建物の運営を行っていくことは可能か。	事業契約書（案）の第53条（p18）及び事業用定期借地権設定契約書の第11条（p29）に記載のとおり、協議のうえ、本市の事前の書面による承諾があった場合は可能と考えます。
8月22日	5	募集要項	p9	II 5 (2) 市と事業者の業務分担	主要分類の公共施設のうち、解体業務区分が事業者となっているが、どの解体工事を指すのか。	定期借地権設定契約満了後、更地返還する場合に行われる公共施設部分を含めた建物全体の解体を指します。
8月22日	6	募集要項	p9	II 5 (2) 市と事業者の業務分担	北部地域包括支援センター跡地に設ける駐車場の整備及びその後の管理は行政側で行うのか。また、駐車場は何台設ける予定なのか。	北部地域包括支援センター跡地の駐車場整備は市で行います。整備する駐車場の台数及びその後の管理方法は、現時点では未定です。
8月22日	7	募集要項	p9	II 5 (2) 市と事業者の業務分担	警備について、原則、賃貸した箇所の警備を所有者が行う事は一般的ではないが、どのような警備を想定しているのか。	公共施設部分も含めた建物全体の警備を一括して行っていただくことを想定しています。
8月22日	8	募集要項	p9	II 5 (2) 市と事業者の業務分担	建物の根幹設備と連動するものを除き、市が単独で増設した空調・電気設備や清掃・警備費用は、市の負担とすることは可能か（市の求める水準によっては、民間事業者の費用負担が増大する恐れがあるため）。	可能です。
8月22日	9	募集要項	p10	II 6 (4) 建物賃貸借契約	公共施設の引渡し予定日までに締結想定と記載があるが、資金調達の関係で(3) 定期借地権設定契約（事業用敷地全体）と間が空かないタイミングで締結することは可能か。	可能です。
8月22日	10	募集要項	p13	III 3 (5) ②提案に係る制限事項	下限値は275円/㎡・月とあるが、設定額の根拠を教えてください。	土地の固定資産評価額及び流山市の土地貸付料の算定基準から算出しています。
8月22日	11	募集要項	p13	III 3 (5) ②提案に係る制限事項	上限額は4,677千円/月（税抜）とあるが、設定額の根拠を教えてください。	公共施設の上限面積（公共施設＋公民提案施設をすべて公共施設として提案した場合の最大面積）にかかる工事費、設計費及び維持管理費等から概算した公共施設相当分の総事業費から1か月あたりの賃料の上限額を設定しました。
8月22日	12	募集要項	p13	III 3 (5) ②提案に係る制限事項	公共施設賃料等とあるが、賃料の他に含まれているものはあるのか。	募集要項p22「①賃料の算定」に記載のとおり、公共施設及びその他施設のうちの公共負担割合分の賃料です。
8月22日	13	募集要項	p14	III 3 (6) 提案書等の提出	会社概要・定款・現在事項全部証明書・主要業務実績リスト・決算書などは、大量の枚数となるため、両面印刷での提出でもよいか。	問題ありません。
8月22日	14	募集要項	p14	III 3 (6) 提案書等の提出	主要業務実績リストに記載の実績は、本事業に類似する施設の実績のみを記載するという理解でよいか。	主要業務実績リストは、募集要項p17「2.応募者の資格要件」を満たすかどうかを市が判断するための資料の一つであるため、類似する施設の実績に限らず、必要と考える実績をご記載ください。
8月22日	15	募集要項	p14	III 3 (6) 提案書等の提出	現在事項全部証明書の提出が必要である旨の記載があるが、履歴事項全部証明書で代替することは可能か。	可能です。
8月22日	16	募集要項	p16	III 4 (1) 事業者との直接対話	「直接対話は、非公開で実施します。」とあるが、直接対話の内容は、公平性を鑑みて開示するべきではないか。	ここでいう非公開とは、対話当日のことを指し、直接対話で使用した説明資料及びいただいたご質問に対する回答については、市ホームページに掲載することにより公平性を担保しています。
8月22日	17	募集要項	p17	IV 2. 応募者の資格要件	「維持管理業務を行う企業は、建築物における衛生的環境の確保に関する法律第12条の2第1項第8号に掲げる事業の登録を受けていること。」とあるが、千葉県の登録を得ていれば問題ないという理解でよいか。	問題ありません。
8月22日	18	設計建設要求水準書	p1	I (2) 市と選定事業者の役割分担	敷地測量結果及び事前調査業務に必要な資料提供は市で行うこととなっているが、真北測定図はもらえるのか。	真北測定図を新たに市ホームページに掲載します。

8月22日	19	設計建設 要求水準書	p1	I (2) 市と選定事業者の 役割分担	本計画地のボーリングデータを提供してもらうことは 可能か。	本計画地のボーリングデータは所有していません。 参考までに、旧ジェットロ建物解体工事の基礎杭資料 を市ホームページに掲載します。
8月22日	20	設計建設 要求水準書	p11	III (3) ②集約化・兼用化	集約対象の公共施設を集約化した際は、運営時間が異 なっても扉等の仕切りは不要か。	募集要項p11の公共施設の水準に記載されていると おり、待合室と事務室間にはセキュリティ確保のため シャッター等を設置することとしていますが各施設 設間は必ずしも扉等で仕切る必要はありません。
8月22日	21	設計建設 要求水準書	p16	III (3) ③ 3) 江戸川台ファミリーサ ポートセンター	子育て支援施設と併設させることとあるが、子育て支 援施設の運営時間は江戸川台ファミリーサポートセン ターと同様と考えてよいか。	「子育て支援施設と併設」とは、「江戸川台ファミ リサポートセンター」と「子育て支援施設」を、 同フロアの隣接する場所で開設することを指してい ます。 なお、子育て支援施設の開設時間は、10時から17時 を予定しています。 また、開設日は、年末年始（12月28日から1月3日） を除く「月、水、木、金、土、日（火曜日及び第 1・第3日曜日定休）」を予定しています。
8月22日	22	設計建設 要求水準書	p25-28	III (3) ③ 11) 多目的室 12) シェアキッチン 13) 工作室・作業室 15) 展示ギャラリー 16) スタジオ（防音室）	公民提案施設を公共施設として提案する場合、運営時 間(時間や土日の取扱い)及び運用方法(スタッフ常駐人 数)の想定や希望はあるか。	運営時間及び運営方法は、現時点では未定です。 ただし、当該施設は公共として運営するのではなく 全体の管理者（建物所有者）が管理運営することを 期待しています。よって、各施設の転用可能スペー ス化や併設する形式など、民間施設として採算性や 効率性を考慮した運営時間及び運用方法等、ご提案 ください。
8月22日	23	設計建設 要求水準書	p27	III (3) ③ 14) シェアショップ	公民提案施設を公共施設として提案する場合、運営時 間(時間や土日の取扱い)及び運用方法(スタッフ常駐人 数)の想定や希望はあるか。	運営時間及び運営方法は、現時点では未定です。 ただし、シェアショップは期間やスペースを区切っ て企業や団体に有償で貸出するスペースであり、公 共として設置運営するのではなく、当該施設全体の 管理者（建物所有者）が場所貸しとして管理運営す ることを想定しています。よって、ライブラリーカ フェ内に併設する形式など、民間施設として採算性 や効率性を考慮した運営方法及び運用時間等、ご提 案ください。
8月22日	24	設計建設 要求水準書	p32	IV (1) ②実施設計	建物を整備するにあたり、耐震基準はどの程度のもの が求められているのか。	建物の耐震基準については、建築基準法で定める耐 震基準を最低限満たすことを想定しています。
8月22日	25	維持管理 要求水準書	p1	I (2) 公・民役割分担	共用部分の保守・点検の頻度はどれくらいか。	別途、市と事業者が定める施設管理規約等で定める ものとします。
8月22日	26	維持管理 要求水準書	p1	I (2) 公・民役割分担	公共施設及び共用部分の消耗品の費用負担は借主・貸 主どちらが負担するのか。	事業者（貸主）負担となります。ただし、借主が原 因で生じたものはこの限りではありません。
8月22日	27	維持管理 要求水準書	p1	I (2) 公・民役割分担	清掃に関して、賃貸している箇所の日常、定期清掃は 一般的には借主側で行うが、公共施設部分は行政側で 行う理解でよいか。	本事業では、公共施設部分における清掃業務も事業 者（貸主）で行っていただくことを想定していま す。
8月22日	28	維持管理 要求水準書	p1	I (2) 公・民役割分担	建築物の警備業務に関しては、SECOMなどの警備の みを検討しているが、なにか規定などはあるか。	維持管理要求水準書p8「(5) 建築物の警備業務」 に記載されている要求水準のとおりです。
8月22日	29	維持管理 要求水準書	p1	I (2) 公・民役割分担	公共施設部分の警備については、借主である公共側で 行う考えでよいか。	公共施設部分も含めた建物全体の警備を一括して事 業者（貸主）で行っていただくことを想定していま す。
8月22日	30	維持管理 要求水準書	p1	I (2) 公・民役割分担	施設利用者の安全性の確保に関して、建物ハード面の 安全性は検討しているが、現時点で警備員をつけるな どの検討は行っていない。安全性についての定義はあ るか。	p8「(5) 建築物の警備業務」に記載のとおり、対 象施設における市の財産を保全し、利用者の安全を 守り、公共サービスの提供に支障が生じる事態を未 然に防ぐことを想定しています。
8月22日	31	維持管理 要求水準書	p1	I (2) 公・民役割分担	駐車場警備について、敷地内の駐車場のみが対象とな る場合、1台程度の駐車場が想定されるが、防犯カメ ラ設置対応でよいか。	問題ありません。
8月22日	32	維持管理 要求水準書	p3	II (5) 業務計画	建物所有権は民間事業者が保有する理解だが、建物全 体の維持管理業務計画書を市に提出しなければならない のか。	①公共施設、②公民提案施設のうち公共施設として の提案があった施設、③その他施設（駐車場、広 場、共用施設等）が対象です。
8月22日	33	維持管理 要求水準書	p3	II (6) 業務報告	「維持管理等の記録を業務毎に毎月作成し、翌月7日 までに定期的に市に報告を行う。」とあるが、点検を 当月末日に行う可能性も考慮し、毎月15日までに修正 することはできないか。	施設管理規約作成の際に協議の余地があるものと考え ます。なお、No.37の回答のとおり定期報告は翌 月10日までにを行うこととします。
8月22日	34	維持管理 要求水準書	p6	III (2) 建築設備保守管理 業務	「①運転・監視」とあるが、施設内への運転監視員の 常駐要否は民間事業者の提案によるという理解でよ いか。	問題ありません。
8月22日	35	維持管理 要求水準書	p8	III (5) 建築物の警備業務	施設内への警備員の常駐要否は民間事業者の提案によ るという理解でよいか。	問題ありません。

8月22日	36	事業契約書 (案)	p11	第31条（「長期修繕計画書」等）	「事業者は、公共施設に関して流山市の承諾を得た長期修繕計画書について、提案書等に従って10年ごとに見直しを行う」とあるが、見直し期間については、事業契約書で縛らず、民間事業者の提案によるものとすることはできないか。	市としては、施設の状況や経済情勢に合わせて柔軟に見直しができるよう10年ごとの見直しが妥当と考えています。ただし、より良い見直し期間の提案があれば、提案書にご記載ください。
8月22日	37	事業契約書 (案)	p12	第36条（記録・報告等）	「事業者は、毎月10日までに前月分の施設管理報告書を流山市に提出しなければならない」とあるが、維持管理に関する業務要求水準書p3では、業務報告書の提出は翌月7日までと記載されている。どちらが正しいか。	市内の公共施設の管理状況から、翌月10日までに報告を行うものとしております。維持管理要求水準書p3に記載している「翌月7日まで」は誤りでしたので、「翌月10日まで」に修正します。
8月22日	38	様式集	様式2-1	提案書提出届（兼）構成員の制限に関する誓約書	代表企業及び構成員が各社連名で記名・押印する形式のフォーマットになっているが、各社1枚ずつの用紙を束ねて提出することは可能か。	可能です。
8月22日	39	様式集	様式2-4	応募者の資格要件等確認書（維持管理業務企業）	「提案内容と同等規模以上の施設の実績」とありますが、用途の縛りはないという理解でよいか。	縛りはありませんが、本事業の整備施設と同様又は類似の実績があればご記載ください。
8月22日	40	様式集	様式2-4	応募者の資格要件等確認書（維持管理業務企業）	提案内容と同等規模以上の施設の実績の欄に、施設名・所在地・発注者を記載するようになっているが、当該施設における発注者との機密保持の観点から実名を伏せて提出してもよいか。	実名を伏せることにより実績の真偽確認がとれない可能性があるため、記載していただくようお願いいたします。なお、資格要件等確認書については、評価目的以外には使用いたしません。