

【公募型プロポーザル（技術提案書等）に関する質問事項及び回答】

	質 問	回 答
1	<p><全般> 栃木県、宇都宮市役所に対し、計画敷地・計画建物用途・規模等を提示の上、諸条件調査を行ってもよろしいでしょうか。</p>	<p>当該地の建設計画は所管が中核市である宇都宮市になります。許認可担当部署の基準を満たさない計画とならないよう、計画策定に向け事前相談は関係部署に行ってください。</p>
2	<p><全般> 本事業において、設計施工監修業務は組合より委託されますでしょうか。</p>	<p>会館施設の工事管理は応募者側が行い、工事監理については、募集要項1(4)エ(ウ)に示したとおり、組合に代わり「(公財)とちぎ建設技術センター」が工事監理として、当該募集の性能要求に対する監理・監督を行います。</p>
3	<p><全般> 技術提案関係の質疑の締め切りという事で理解はしていますが、事業の幅が広いことから適宜疑問に思うことが出てくる可能性が高いです。追加随質疑を受付可能にしていきたいです。</p>	<p>各参加事業者間で不平等が生じますので、受付は行いません。</p>
4	<p><全般> 今回の質疑に対する追加質疑がした場合は、どのようにしたら宜しかったですでしょうか？</p>	<p>今回の質問回答の再確認においては、代表法人に対して、回答の確認説明は考えますが、その他の追加質問に関しては受け付けません。</p>
5	<p><全般> 本事業（会館・民間施設）の責任区分表を開示頂きたかったです。</p>	<p>責任区分は、実施要領・募集要項・要求水準書のとおりです。それら以外の疑義が生じた場合は、甲乙協議により決定いたします。</p>
6	<p><全般> 今回の建築地でもある北側の駐車場の土地利用履歴を開示頂きたいです。</p>	<p>組合が知り得る範囲の土地利用履歴は、要求水準書P.4・2(1)にあるとおりです。</p>

【公募型プロポーザル（技術提案書等）に関する質問事項及び回答】

7	<p><敷地調査> 真北測量はされておりますでしょうか。</p>	<p>確定敷地においては、各ポイントが世界測地系の座標値を有しておりますので8番の質問に類して開示していきますが、そのような測量は致しておりません。</p>
8	<p><敷地調査> 正確な敷地面積のわかる求積資料はございますでしょうか。</p>	<p>現在所有地は、登記法 14 条地図作成区域（確定図）と復興区画整理地域（参考図）でありますので、現在確定地図を作業中です。未確定区域の確定には時間がかかると想定しますので、未確定段階でも測量終了し地図作成完了次第参考地図として提示していきます。</p>
9	<p><敷地調査> 確定測量済でしょうか。 確定測量済であれば、敷地面積資料を開示ください。</p>	<p>一部のみ確定敷地となりますので、確定区域のみ開示いたします。</p>
10	<p><要求水準書 P.2・1(4)イ(ア)> 周辺家屋等影響調査とは具体的にどのような調査のことでしょうか。 施工前後に実施する家屋の状態調査とは別の調査を指しますか。</p>	<p>建築工事及び解体工事に伴い、工事中又は工事後に隣接家屋の損害苦情や補償への対応のための事前調査（いわゆる工損事前調査）を指します。調査内容及び調査区域は優先交渉候補者が行うことを想定した家屋調査です。</p>
11	<p><要求水準書 P.2・1(4)イ(ア)> アスベスト調査は実施済みで、結果報告書は別途提示頂けるものと考えてよろしいでしょうか。</p>	<p>アスベスト調査は実施済みですので、別途貸出資料といたします。</p>
12	<p><要求水準書 P.2・1(4)イ(ア)> 「現会館の解体・撤去工事の設計」とは施工計画書の策定を意味すると考えてよろしいでしょうか。その場合、建設業務に含まれると考えるとよろしいでしょうか。</p>	<p>解体対象、数量、解体手順及び工法並びに廃棄物処分方法などを設計し、計画書を策定していただきます。 解体工事は、本事業の施工業務に含みます（要求水準書 P.34・4(3)ウ(キ))。</p>

【公募型プロポーザル（技術提案書等）に関する質問事項及び回答】

13	<p><要求水準書 P.2・1(4)イ(ア)> 電波障害調査、周辺等家屋調査とありますが、調査の結果対応が必要な現象が起きた場合は、組合負担という認識で宜しかったでしょうか？</p>	<p>特に電波障害対策等については、確認申請（計画通知）の必須事項のため、それらを見越して考えていただくのが技術提案と考えております。そのようなことから、新会館建設に伴うものは組合の負担となりますので、価格提案に含めてください。今回求めているものは、設計施工一括発注方式のプロポーザルによる責任施工です。</p> <p>また、施工途中で発見した場合は、甲乙協議により設計変更で対応します。ただし、民間施設に伴うものは、事業者側の負担となります。</p>
14	<p><要求水準書 P.2・1(4)イ(エ)> 現場事務所に監督員、工事監理者用の事務スペースは必要でしょうか。 受注者負担で用意すべき備品等あればご教授ください。</p>	<p>監理事務スペースについては必要です。長机、椅子、エアコン、照明、コンセントを設置してください（現場事務所と同一棟可）。</p>
15	<p><要求水準書 P.2・1(4)イ(エ)> こちらの業務の協力内容に関して詳細に教えてください。 撤去費や調達費用などを本事業費に見込むという事でしょうか。</p>	<p>什器の調達と既存什器の撤去は、組合が別途発注します。(エ)の表題のとおり、事業者を求める協力を示しております。工事完了前の搬入等もあることから、調整と協力という意味で記載しています。</p> <p>なお、ZEBに関する協力内容は、要求水準書 P.32・4(2)オ(ア)に記載のとおりです。</p>
16	<p><要求水準書 P.3・1(5)ア(イ)> 基本設計、実施設計の成果物はどのようなものを想定していますか</p>	<p>要求水準書 P.37・4(6)引き渡し図書・(ア)基本設計及び(イ)実施設計に記載されているものです。</p>
17	<p><要求水準書 P.4・2(1)> 土地利用履歴の北側駐車場に建築物があった記載がありますが、地中に残置物はないものとして考えて宜しいでしょうか。</p>	<p>組合が知り得る範囲の土地利用履歴は、要求水準書 P.4・2(1)にあるとおりです。地中の残置物については、下記のとおり基礎杭が残っていることが判明しておりますが、詳細は不明です。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ φ250、L=5,000：116本 ・ φ300、L=6,000：9本 <p>（地盤から1mまでの地中物は撤去済み）</p>

【公募型プロポーザル（技術提案書等）に関する質問事項及び回答】

		・太さ、長さ不明：11本（地盤から2.8mまでの地中物は撤去済み）
18	<p><要求水準書 P.7・2(4)イ> 各種仕様書の記載がありますが、発注者側と協議の上、設計図書特記仕様書に記載すれば、特記仕様書の仕様を優先することは可能でしょうか。</p>	<p>基本的には公共施設ですので、関係法令に準拠しそれを上回るものの表現が特記仕様書と考えます。例えば、各事業者が採用を考える特殊工法などが、国が求める構造基準と同等又は上回ることを証明していただければ可能です。</p>
19	<p><要求水準書 P.9・3(1)ウ> 発注者側指定のセキュリティー委託先もしくは、セキュリティーシステムがございましたらご教授ください。</p>	<p>現会館のセキュリティーシステムは、北関東総合警備保障と契約しています。将来の委託先は決まっていますが、システムの考え方は要求水準を踏まえご提案ください。</p>
20	<p><要求水準書 P.10・3(2)ア(イ)> 新会館の駐車場の出入り口は、南側の市道13号線から行うこととありますが敷地に高低差もあるためかなり厳しいと思われまます。意味合いとしては、歩行者のみ通すという考えで宜しかったでしょうか？または民間施設の駐車場のことでしょうか？</p>	<p>基本的に東側の市道241号線が相互通行ではあるものの6mの生活道路のため、南側市道13号線(都市計画道路、都心環状線)からのエントランスとして、自動車を含めた出入口を想定しているところです。高低差については、新会館の基礎残土や現会館解体後の埋戻し等による粗造成により、北側敷地と南側敷地の高低差はある程度解消されるものと考えています(現段階で南側敷高と北側駐車場南で約65cmの高低差)。</p>
21	<p><要求水準書 P.10・3(2)ア(イ)> 端末交通とは何を指すのでしょうか？</p>	<p>公共交通の移動手段の中で、バスなどから降りた後の乗り継ぎ手段を指します。一般的には、シェアサイクルや電動キックボードなどです。</p>
22	<p><要求水準書 P.12・3(3)ア> LAN・電話線の配線指示がありますが、IDFから各室のマルチメディアコンセントまでの配線で宜しいでしょうか。</p>	<p>テナント入居室と組合諸室に関するLANケーブル及び電話回線などの情報回線は別配線としながら、各室のLAN及び電話使用箇所(机等)のモジュラージャックまでの配線としてください。</p>
23	<p><要求水準書 P.12・3(3)ア> エントランス300㎡程度、廊下等535㎡程度とありますが許容値はありますか？</p>	<p>要求諸室の合計面積やバリアフリー、ユニバーサルデザインの観点と、同規模公共施設を参考に算出した数値です。事業コンセプトとして、潤いと憩いの場と誇れる施設を目指していることから、下限値は見込んでおりません。</p>

【公募型プロポーザル（技術提案書等）に関する質問事項及び回答】

24	<p><要求水準書 P. 13・3(3)ウ> ①壁面利用の収納棚を適所に配置とありますが、収納を建築工事で行った場合は本工事費の中で行うという理解で宜しかったでしょうか？ ②什器リストに出てくるような事務機器として設置する場合は別途費用という理解で宜しかったでしょうか？</p>	<p>①ご理解のとおりです。設置場所を明示してください。 ②ご理解のとおりです。</p>
25	<p><要求水準書 P. 16・3(5)イ(ケ)> 配管 2 本以上の記載がありますが、配管径の指定はございますか。</p>	<p>内径 28mm 以上の配管としてください。</p>
26	<p><要求水準書 P. 18・3(5)イ(セ)> カメラ本体内蔵の記憶媒体とあり、おそらく SD カードに保存するタイプという意味で理解していますが、クラウドに保存するタイプでもよろしかったでしょうか？</p>	<p>基本は要求水準のとおりで記録媒体を有したものとし、カメラ外への映像の保存及び遠隔での監視をしないタイプとしてください。 しかしながら、セキュリティが要求水準機能より優れ、かつ維持管理費が要求機能より安価なものがある場合には、技術提案してください。</p>
27	<p><要求水準書 P. 19・3(5)ウ(ウ)> 給湯器は、高効率型機器とありますが、ミニキッチンなどのシンク下に格納できるようなタイプの簡易的なミニ電気温水器を設置する場合は、高効率型機器でなくても宜しかったでしょうか？（施設全体としての ZEB の基準は満たす事は前提です）</p>	<p>ミニ電気温水器に高効率型がない場合は高効率型機器でなくても可能です。施設全体として ZEB の基準を満たしてください。 また、要求水準書を次のとおり修正いたします。 ・給湯器は、<u>高効率型機器を採用すること。</u> → 給湯器は、<u>施設全体として ZEB の基準を満たしながら、高効率型機器又は簡易的なミニ電気温水器を設置すること。</u></p>
28	<p><要求水準書 P. 20・3(6)ア> EV 車用コンセントの設置は事業者提案でよろしいでしょうか。</p>	<p>ご理解のとおりです。</p>

【公募型プロポーザル（技術提案書等）に関する質問事項及び回答】

29	<p>＜要求水準書 P. 25・4(1)エ(ク)＞ 設計業務における担当技術者は、今回の様式 11-2～4 で申請する主任技術者の事を指していますでしょうか？ 様式 11-2（構造主任技術者）様式 11-3（電気設備主任技術者） 様式 11-3（機械設備主任技術者）様式 11-4（土木主任技術者）</p>	<p>今回の様式 11-2～4 で申請する主任技術者は、施工に関する技術者を指しています。</p>
30	<p>＜要求水準書 P. 26・4(1)エ(コ)＞ ①担当技術者は下請け企業から専任することは可能でしょうか。 ②電気設備と機械設備を兼ねることは可能でしょうか。</p>	<p>①可能です。 ②施工業務においては、兼ねることはできません。</p>
31	<p>＜要求水準書 P. 26・4(1)エ(コ)＞ ①施工業務における、建築・意匠・構造・電気設備、機械設備等とありますが担当技術者とありますが、建築と意匠の違いは何を指すでしょうか？ ②また担当技術者＝各分野の主任技術者という理解で宜しかったでしょうか？</p>	<p>①要求水準書 P. 26・4(1)エ(コ)の「建築・意匠」及び「建築・構造」とは、表記のとおり建築の意匠、建築の構造という意味です。 ②ご理解のとおりです。</p>
32	<p>＜要求水準書 P. 30・4(2)ウ(ウ)＞ 基本設計方針を策定して提出とありますが、成果物にある計画概要書の事でよろしかったでしょうか？</p>	<p>要求水準の文脈のとおりです。計画概要書とは設計がすべて終わった時にまとめるもので、設計方針は設計の進め方やコンセプトなど設計着手前に、甲乙双方が設計に必要な方向性を共有しながら進めるための文字どおり設計方針をいいます。</p>
33	<p>＜要求水準書 P. 31・4(2)ウ(エ)＞ 実施設計方針を策定して提出とありますが、成果</p>	<p>上記質問 32 の回答のとおりです。</p>

【公募型プロポーザル（技術提案書等）に関する質問事項及び回答】

	物にある計画概要書の事でよろしかったでしょうか？	
34	<p>＜要求水準書 P. 32・4(2)オ(イ)＞</p> <p>1：設計業務の中に工事内訳書とありますが、設計内訳書ではないという理解で宜しかったでしょうか？</p> <p>2：数量の根拠は、積算基準と同等の基準とありますが、単価は公共単価ではなく民間で使っている単価を採用して作成して宜しかったでしょうか？</p>	<p>1：公共建築工事内訳書標準書式（国土交通省大臣官房庁営繕部）に準じてください。</p> <p>2：ご理解のとおりです。ただし、単価の根拠を明確にしてください。</p>
35	<p>＜要求水準書 P. 32・4(2)オ(ア)＞</p> <p>組合側起因の設計変更により計画変更確認申請が生じた場合の設計料及び審査手数料は、組合負担と考えてよろしいでしょうか。（ZEB・省エネ適合判定・構造的合成判定を含む）</p>	<p>ご理解のとおりです。</p>
36	<p>＜要求水準書 P. 33・4(3)ウ(オ)＞</p> <p>二次以下の下請け業者に健康保険等の加入実態調査とありますが建退共への加入という理解で宜しかったでしょうか？</p>	<p>法定福利費で賄う健康保険、厚生年金保険及び雇用保険の加入状況のことを示しています。</p>
37	<p>＜要求水準書 P. 33・4(3)ウ(カ)＞</p> <p>認定計画書とは何を指すのでしょうか？説明している文章等あればご教授お願いします。</p>	<p>事業者が組合と契約締結後に速やかに提出する「技術提案書実施計画書」が、組合に承認されたものを「認定計画書」といいます。</p> <p>要求水準書 P. 27～28・4(1)カ(ア)及び(イ)に記載しております。</p>
38	<p>＜要求水準書 P. 34・4(3)ウ(キ)＞</p> <p>当初想定されていなかった地下埋設物とありますが撤去費用は組合負担で宜しかったでしょうか？</p> <p>またその際、工期の延伸も協議可能という理解で</p>	<p>想定外の地下埋設物が出た場合には、その処理費用は組合負担とは考えておりますが、実際に処理を実施するか否かは、甲乙協議のうえ、処理の規模・必要性、処理費用等を総合的に考慮して判断いたします。ただし、工事期間全体に影響を及ぼすようなものが出た場合の工期変更は、甲乙協</p>

【公募型プロポーザル（技術提案書等）に関する質問事項及び回答】

	宜しかったでしょうか？	議によって取り決めます。
39	<p><要求水準書 P. 34・4(3)カ> 化学物質の室内濃度測定は、全室ではなく各フロア代表室1室程度としてよろしいでしょうか。</p>	ご理解のとおりです。
40	<p><要求水準書 P. 36・4(5)> 検査員は、お金の支払いを頂く際に検査する方という理解でよいのでしょうか？また監督員とは異なる人を組合以外に委託するという理解でよいのでしょうか？検査の日程は監督員と同じタイミングでよろしかったでしょうか？</p>	<p>ご理解のとおりです。ただし、出来高払いや完了払いの必須の検査の他に、部位などによって完了後に確認ができないものなどは、局所的な中間確認検査が発生します。さらに、検査員を組合以外に委託するとは限りません。また、監督員と検査員の検査日程については、基本的に別日程です。</p>
41	<p><要求水準書 P. 37・4(6)ア(ア)> 施工計画書とは着工後の施工計画書と考えてよろしいでしょうか。</p>	着工までの実施設計、各協議、各申請などを記載した計画書のことです。
42	<p><要求水準書 P. 42・5(3)イ> 貸付料は原則として3年に一回～社会経済情勢等を考慮して改定するとありますが、一般定期借地契約（案）事業用定期借地契約（案）の第6条の賃料改定では賃借料の改定を請求できると書かれています。どちらが正しいのでしょうか？</p>	<p>どちらも正しいです。要求水準の「貸付料を原則3年ごとに・・・考慮して改定する。」は貸付の条件であり、契約約款の記載は、貸主・借主それぞれが「3年の期間ごとに改定の請求ができる。」は行為ができることの表現なので、意味合いが異なります。</p>
43	<p><様式 9-1> 設計・施工共受注した案件は、設計と施工を合わせた期間を記載すれば宜しいでしょうか。また、設計・施工の実績とわかるような追記は必要でしょうか。</p>	<p>設計・施工の一括発注の場合は、実績1つで記載をお願いします（「設計・施工」と表記）。設計と施工が別発注の場合、随意契約以外（随意契約は設計・施工一括発注と同様扱い）で普通入札なら別々の欄に「設計」と「施工」と分けて記載をお願いします。</p>

【公募型プロポーザル（技術提案書等）に関する質問事項及び回答】

44	<p><様式 9-1 他> 業務、資格等について内容を証明する書類について、必要部分以外を黒塗りして提出してもよろしいでしょうか？</p>	<p>質問の意図が分かりませんが、その資格を証明する書類の必要な部分まで黒塗りされた場合、組合が確認できない時は実績なしといたします。</p>
45	<p><様式 11-1～11-5> ①各主任技術者とは、今回設計に配置する主任技術者の事でしょうか？ ②それとも施工に配置する主任技術者の事でしょうか？</p>	<p>①施工に配置する技術者を指します。 ②様式 11-1-1 の主任技術者は建設業法で求める主任技術者を指します。また、様式 11-2 以降は様式表題のとおりです。今回のご質問の設計主任技術者は、様式への記載は求めておりません。 なお、様式 11-2～11-5 について、下記のとおり修正いたします。 ・設計又は施工業務実績報告書 → <u>施工業務実績報告書</u> ・設計業務期間 → <u>施工業務期間</u></p>
46	<p><様式 13-5> 什器リストを提出することになっていますが、組合が他業者に別途発注し本工事の事業に含まれていないという理解で宜しかったでしょうか？</p>	<p>ご理解のとおりです。</p>
47	<p><様式 21-1> ZEB に配慮した価格を上段、配慮無しの価格を下段とありますが、小計及び合計部分にのみ配慮無し価格を記載すれば宜しいでしょうか。</p>	<p>ZEB を行うにも項目ごとに ZEB の金額を積み上げると考えられますので、関連する項目すべてに金額を割り振り、小計と合うようにしてください。</p>
48	<p><様式 21-1> 共通仮設費の計上は直接仮設費でしょうか？諸経費でしょうか？ もしくは新たに項目を作るのでしょうか？</p>	<p>共通仮設費は、諸経費に計上してください。 なお、様式 21-1、21-2 を見直し、早々に開示いたします。</p>
49	<p><募集要項 P.8・1(7)ウ(カ)> 事業スケジュール記載の施工期間を延長すること</p>	<p>想定外の事態が発生しない限り変更延伸はいたしません。</p>

【公募型プロポーザル（技術提案書等）に関する質問事項及び回答】

	は可能でしょうか。	
50	<p><優先交渉候補者決定基準 P.6・図表 4> 主任技術者の配置は施工の主任技術者でしょうか？設計の主任技術者でしょうか？ 資格も求められるものが異なると思いますが、どのような資格を考えていますか？</p>	<p>建設業法で監理技術者と兼務可能な主任技術者をいいます。そのため、兼務可能な配置技術者を兼務せず配置した場合、実績加点いたします。また、主任技術者証の写しの提出が条件です。</p>
51	<p><優先交渉候補者決定基準 P.8・図表 6> 記載様式に誤植があるように思われます 2(1) 全体配置計画 13-3-4 → 13-3-1 2(2) 施工計画 13-3-2～13-3-3 → 13-3-4 3(1) 施設計画 13-3-2～13-3-4 → 13-3-2</p>	<p>ありがとうございます。訂正いたします。</p>
52	<p><実施要領 P.14・15(5)他> 今回7名とありますが民間施設も含めると、かなり少ないと思われます。再検討いただけないでしょうか？</p>	<p>プレゼンテーションの参加人数は、代表法人・管理技術者・監理技術者の3名（必須）以外に、構成員から4名以内の計7名以内のままとします。</p>
53	<p><基本協定書(案)P.2・前文> 個別に又は総称して「乙」とは、乙はグループ全体の事を指す場合と個別の代表企業、構成員を指す場合があるという理解で良いでしょうか？</p>	<p>ご理解のとおりです。</p>
54	<p><基本協定書(案)P.4・第7条> 甲と協力事業者グループとの間の事業契約とありますが、協力事業者グループとは乙の中の建設共同企業体又は単独企業と契約という理解で宜しいでしょうか？</p>	<p>基本協定は、協力事業者グループの全構成員が押印することとなります。しかし、事業契約書は、会館施設の設計・建設及び解体工事に係る構成員と代表法人が押印することとなります。代表法人は事業全体の責任者となりますので押印は必須です。</p>

【公募型プロポーザル（技術提案書等）に関する質問事項及び回答】

55	<p>＜基本協定書(案)P.5・第10条第2項＞ 甲乙協議の上、定期借地契約をするものとは、乙の民間施設事業の法人という理解で良いか？</p>	<p>事業者構成によりますが、基本的には民間施設事業者と代表法人を意味しています。民間施設事業の担当業務を代表法人が担わない場合も、民間施設事業者の欠如が発生した場合の責務を代表法人に求めていますので、代表法人の押印は必須です。</p>
56	<p>＜基本協定書(案)P.5・第10条第5項＞ 第9条第1項から基本協定を締結しても、事業契約が不調の場合は各自負担となりますが、定期借地権設定契約の場合は、基本協定を締結したら乙の責めに帰す事由の場合は、貸付料の3年分を支払わなければいけないという理解で宜しかったでしょうか？</p>	<p>ご理解のとおりです。また、第10条第6項もご参照ください。</p>
57	<p>＜基本協定書(案)P.5・第10条第5項＞ 違約金は、定期借地権設定契約に記載の甲へ支払い済みの保証料が3ヶ月分あれば充当できるという考え方で宜しかったでしょうか？</p>	<p>契約保証金は貸付料の3年分ですが、契約保証金から違約金への充当は、定期借地権設定契約書(案)第10条第4項の規定により賃借人側から充当することを請求することはできません。</p>
58	<p>＜事業契約書(案)P.2＞ 受注者は、グループ全体で契約するのではなく設計・建設を担当する単独企業または建設共同企業体と契約するという理解で宜しいでしょうか？</p>	<p>設計・建設及び解体事業担当構成員と代表法人が押印することとなります。</p>
59	<p>＜事業契約書(案)P.11・別紙7＞ 民間施設整備事業の違約金は定期借地権設定契約に含むものであり、事業契約には含まれないのでしょうか？</p>	<p>基本的には、会館施設に係る技術提案等の不履行に伴って民間施設の技術提案等の不履行も発生することを想定しているため、表記のとおりです。</p>
60	<p>＜一般定期借地権設定契約書(案)P.2・第6条＞ 貸付料の改定は、請求できるとなっていますが他</p>	<p>一般的に変動が高くなる場合と低くなる場合の双方を想定しています。ここ近年急激な経済変動はないため、実例は把握していません。</p>

【公募型プロポーザル（技術提案書等）に関する質問事項及び回答】

	の物件で賃貸人から実際に改定したケースはありますか？	
61	<p><一般定期借地権設定契約書(案)P.3・第9条> 実施状況の報告と財務諸表の提出を求めることができると思いますが、どのような時に提出を求められるのでしょうか？</p>	<p>組合が定期確認又は適宜、民間施設の運営状況の確認を必要としたとき、または、土地賃借料の滞納など等が発生し、組合が運営状況に疑念が生じたとき等に提出を求めることを考えております。</p>
62	<p><一般定期借地権設定契約書(案)P.4・第12条> 隠れた瑕疵とは、どのようなものを指すのでしょうか？ 貸付料の減免や損害賠償が出来ないという事は、地下埋設物（爆弾、産廃等）が発見された場合は、組合で撤去いただくという理解で宜しかったですでしょうか？</p>	<p>「隠れた」瑕疵とは、契約締結時点で賃借人が過失なくしてその存在を知らなかった瑕疵を指しています。「瑕疵」とは、本契約の趣旨・目的に照らして目的物が有すべき品質・性能を欠いていることを指し、物理的な瑕疵（産業廃棄物等の地下埋設物が判明した場合等）だけでなく、法令上の制限（建築基準法上の建築制限等）、環境瑕疵（日照等の制限）、心理的瑕疵（当該土地で過去に事件があったような場合）等を含みます。</p> <p>例えば、想定外の地下埋設物が判明した場合は、その処理費用は組合負担とは考えておりますが、実際に処理を実施するか否かは、甲乙協議のうえ、処理の規模・必要性、処理費用等を総合的に考慮して判断いたします。</p>
63	<p><一般定期借地権設定契約書(案)P.4・第14条> 本件建物と貸付物件は代表事業者からサブリースにて運用を考えていますが宜しかったですでしょうか？</p>	<p>建物所有者(事業構成員)が運営のための助力を協力事業者に求めるのであれば良いですが、運営に関する全てを委任し運営構成員が運営責任に携わらないケースは、本条に違反する権利譲渡と判断します。</p>
64	<p><一般定期借地権設定契約書(案)P.5・第17条> 違約金は保証金による充当は可能でしょうか？</p>	<p>質問57の回答のとおりです。</p>
65	<p><一般定期借地権設定契約書(案)P.6・第20条> 「(1) 国、地方公共団体～貸付物件を必要とするとき」とありますが、契約の解除の原因が賃貸人だった場合、「本件建物」の買取請求または違約金遺</p>	<p>基本的に総務省通達を参考に、所有地の有効活用を図ることを目的として、行政財産を普通財産に変更し今回の事業者募集を行っております。その中で、地方自治法第238条の5第4項の規定を想定した項目ですので、再考いたしません。</p>

【公募型プロポーザル（技術提案書等）に関する質問事項及び回答】

	<p>失利益等が行えないと、賃借人にとって相当不利な内容になると思われます。ほぼ執行されない条文とは思いますが再考をお願いします。</p>	<p>なお、組合が本条(1)を履行した場合、地方自治法第 238 条の 5 第 5 項に基づく損失補償の対象となります。</p>
66	<p>＜一般定期借地権設定契約書(案)その他＞ 栃木県市町村総合事務組合所有地活用整備事業基本協定書に基づく～のような文言が本契約書の頭がないと全体のつながりが見えないような気がしますがいかがでしょうか？</p>	<p>借地権設定の契約書の約款のため、単なる甲と乙が契約する趣旨を述べるにとどめていますので、追加記載は致しません。</p>
67	<p>＜一般定期借地権設定契約書(案)その他＞ 中途解約の定めがないと思いますが、ご見解をご教授ください。</p>	<p>事業者提案による期間設定を満了期間まで遂行するための契約書ですので、一般定期借地権設定期間の中途解約は想定しておりません。</p>
68	<p>＜一般定期借地権設定契約書(案)その他＞ 一般定期借地契約の開始時期は、自治会館の着工より早く行っても良いのでしょうか？</p>	<p>栃木県市町村総合事務組合所有地活用整備計画でいう、会館整備優先の方針に基づく会館整備に支障がないのであれば可能です。</p>
69	<p>＜事業用定期借地権設定契約書(案)P. 2・第 6 条＞ 貸付料の改定は、請求できるとなっていますが他の物件で賃貸人から実際に改定したケースはありますか？</p>	<p>質問 60 の回答のとおりです。</p>
70	<p>＜事業用定期借地権設定契約書(案)P. 3・第 9 条＞ 実施状況の報告と財務諸表の提出を求めることができると思いますが、どのような時に提出を求めるのでしょうか？</p>	<p>質問 61 の回答のとおりです。</p>
71	<p>＜事業用定期借地権設定契約書(案)P. 3・第 10 条＞ 万が一、民間施設の担当企業がデフォルトした場合、代表事業者が営業保証金を引き継ぐことは可能</p>	<p>営業保証金は何を指すか不明ですが、組合の契約保証金については、グループ事業者(特に共同企業体)による借地権設定契約であるため、1 事業者が保証金を捻出しても、基本的には複数事業者と締結した契約の保証金</p>

【公募型プロポーザル（技術提案書等）に関する質問事項及び回答】

	でしょうか？	であるので、グループ内での保証金の所有権について組合は関知いたしません。
72	＜事業用定期借地権設定契約書(案)P.4・第14条＞ 本件建物と貸付物件は代表事業者からサブリースにて運用を考えていますが、宜しかったでしょうか？	質問63の回答のとおりです。
73	＜事業用定期借地権設定契約書(案)P.5・第17条＞ 違約金は保証金による充当は可能でしょうか？	質問57の回答のとおりです。
74	＜事業用定期借地権設定契約書(案)P.5・第18条＞ 様式の開示をお願いします。	追って開示いたします（一般定期借地権設定様式も含めて）。
75	＜事業用定期借地権設定契約書(案)P.6・第20条＞ 「(1) 国、地方公共団体～貸付物件を必要とするとき」とありますが、契約の解除の原因が賃貸人だった場合、「本件建物」の買取請求または違約金遺失利益等）が行えないと、賃借人にとって相当不利な内容になると思われます。ほぼ執行されない条文とは思いますが再考をお願いします。	質問65の回答のとおりです。
76	＜一般定期借地権設定契約書(案)その他＞ 一般定期借地契約の開始時期は、旧会館の解体撤去完了後でよいか？ またその際に改めて議会承認は必要か？	ご理解のとおりです。
77	＜事業用定期借地権設定契約書(案)その他＞ 栃木県市町村総合事務組合所有地活用整備事業基本協定書に基づく～のような文言が本契約書の頭がないと全体のつながりが見えないような気がします	質問66の回答のとおりです。

【公募型プロポーザル（技術提案書等）に関する質問事項及び回答】

	がいかがでしょうか？	
78	<p><事業用定期借地権設定契約書(案)その他> 中途解約の定めがないと思いますが、ご見解をご教授ください。</p>	質問 67 の回答のとおりです。
79	<p><事業用定期借地権設定契約書(案)その他> 事業用定期借地契約の開始時期は、旧会館の解体撤去完了後でよいか？ またその際に改めて議会承認は必要か？</p>	質問 76 の回答のとおりです。
80	<p><その他(スケジュール)> 民間収益施設を自治会館より先に着工し、運営を行うことは提案として可能でしょうか？</p>	質問 68 の回答のとおりです。
81	<p><その他> 民間収益施設事業において担当構成員がデフォルトを起こし、事業継続が困難となった場合、グループの代表企業が負う責任についてご教授ください。</p>	質問 71 の回答のとおりです。