

【栃木県自治会館建替えに伴う敷地利用に関する対話型市場調査 質問事項及び回答】

	質 問	回 答
1	ホームページに現況平面図が公開されましたが、対象エリアを明示した図面はご提供頂けますでしょうか？また、そのエリア明示図及び現況平面図のCADデータ(SFC形式もしくはDXF形式等)はご提供頂けますでしょうか？	対象エリアを明示した図面はございませんので、ホームページで公開している「(参考)敷地高低差現況平面図(PDF)」をご利用ください。 なお、同図面のCADデータにつきましては、参加申請をいただいた後であれば提供は可能です。
2	様式10号と11号の違いは何でしょうか？様式10号提案書、様式11号提案概要書は書式が逆ではないですか？	提案概要書については、既定の様式(A3横)に必要な事項を記入してご提出いただきますが、提案書については、必要事項が記載されている資料をご提出いただければ様式に依る必要はありません。 なお、様式は、ホームページで公開しているものと相違はありません。
3	今回の対話型市場調査に提案を行う事での、本公募のインセンティブは検討されていますか？	今後実施する事業者募集において、今回の対話型市場調査への参加実績を加味して参ります。なお、このことに係る実施要領の修正についても併せて行います。
4	入札参加資格は必要でしょうか？また必要な場合、栃木県の入札参加資格になりますか？	今回の対話型市場調査において入札参加資格は必要ありませんが、今後、事業者の募集にあたり、参加要件を設けることについて検討して参ります。
5	新会館の重要度係数等をご享受ください(構造体、建築構造部材、建築設備)	耐震安全性について、構造体はⅡ類、建築非構造部材はB類、建築設備は乙類、重要度係数は1.25とします。

【栃木県自治会館建替えに伴う敷地利用に関する対話型市場調査 質問事項及び回答】

	質 問	回 答
6	構造計算の長期の地耐力はいくつで設定すればよろしいでしょうか？	<p>事業者の皆様からのご提案の内容により建物の仕様が異なってくるため、地耐力についてもご提案の内容によるものと考えております。参考までに、現会館建設時の地質調査資料をホームページに掲載しておりますのでご覧ください。</p> <p>なお、今後実施する事業者募集までには、想定される新会館建設予定地の地質調査を行って参ります。</p>
7	民間収益施設の計画において宇都宮市の立地適正化計画(都市機能誘導区域、居住誘導地区)は考慮しますか？	<p>宇都宮市の立地適正化計画を考慮しながら、街なかの景観や賑わいに寄与したご提案をお願いできればと考えております。</p>
8	BCP対策は、どの程度のものを想定していますか？	<p>会館は避難所の指定を受けていないことから、避難所等の設備で考えられるような非常用自家発電設備等の設置は、現在のところ想定しておりません。</p>
9	民間収益施設の事業期間終了後は更地にて返却しますが、杭は撤去する必要がありますか？	<p>基本的には、杭も含め地下構造物は全て撤去していただくこととなります。</p>
10	新会館の組合が使用する部屋とテナントの執務室のフロア指定はありますか？	<p>組合が使用する部屋及びテナントの執務室については、団体毎の諸室を想定していますが、現段階でのフロア指定はありません。</p>
11	新会館は会計検査の対象になりますか？	<p>新会館建設に係る財源により、会計検査の対象となる可能性があります。</p>
12	(3)新会館の基本要求水準等①に記載の組合が使用する部屋の中で、「執務室」「更衣室」「会議室3室」「研修室」につき組合があらかじめ想定している㎡数がありましたらご教示ください。	<p>組合があらかじめ想定している面積は現段階ではございませんので、実施要領をご参照いただきながらご提案をいただければと考えております。</p>

【栃木県自治会館建替えに伴う敷地利用に関する対話型市場調査 質問事項及び回答】

	質 問	回 答
13	<p>(4)脱炭素化など新たな時代に対応した取組の中で、Z E B化に関わる技術提案の記載がありますが、組合としてはZ E B化の4段階の定義の中で、具体的にターゲットとしているものはありますでしょうか？</p>	<p>事業者の皆様からのご提案の内容により建物の仕様が異なってくるため、Z E B化についてもご提案の内容によるものと考えております。</p>
14	<p>(5)事業概要 ア事業手法・事業イメージの記載の中で、収益施設は借地権により貸付が前提とありますが、マンション等集合住宅の場合、借地権による計画は難しくなると想定しますが、組合として集合住宅等の提案は想定していないということでしょうか？</p>	<p>基本的には、実施要領のとおり借地権設定によるご提案をいただきたいと考えております。ただし、実施要領5ページのただし書のとおり、新会館整備の早期化や費用抑制、安定・継続的な収益確保などが見込める場合、実施要領提示手法以外の手法を提案できることとしておりますので、事業者の皆様が考える優れた条件等についてもご意見をいただきたいと考えております。</p>
15	<p>(5)事業概要 イ事業期間項目の記載の中で、新会館の整備完了は令和7年度末との表記がございますが、今回の対話型市場調査の結果公表が8月末となっています。今回の調査の目的は「事業者募集要項」の策定につなげるとのことですが、整備完了の期間を考慮すると、市場調査の結果公表後すぐに事業者募集要項が公開されるというスケジュール想定ということでしょうか？</p>	<p>基本的には実施要領のとおりスケジュールであり、現段階では速やかに事業者募集要項の公開を行うことを想定しております。ただし、実施要領5ページのただし書のとおり、新会館整備の早期化や費用抑制、安定・継続的な収益確保などが見込める場合、実施要領提示手法以外の手法を提案できることとしておりますので、事業者の皆様が考える様々なご意見もいただきたいと考えております。</p>

【栃木県自治会館建替えに伴う敷地利用に関する対話型市場調査 質問事項及び回答】

	質 問	回 答
16	(5)事業概要 イ事業期間について30年の借地が基本とのことですが、借地期間について50年程度までの提案は可能と考えてよろしいでしょうか？また借地の場合の借地料の想定がありましたらご教示ください。	借地期間については、質問14と同様です。 また、借地料については、敷地の造成費用が定まっていないため、現段階では算出しておりません。国税庁が示す路線価や周辺の取引価格等を参考に計算してください。
17	新会館建設期間中の会館利用者用の駐車場は、新会館の基本要求水準に従い50台確保する必要がありますか。	建設期間中の来館者用駐車場（要求水準50台）の確保は困難であると考えておりますが、可能である場合には提案書の中でご提案ください。
18	構成員法人数の上限はあるか（構成員一覧表には適宜追加とあるが）。	構成員法人数の上限はありません。
19	（様式第6号関連）グループ成立、解散時期及び委任期間の欄にある「グループ成立は・・・本事業期間終了日までとします」の「本事業期間終了日」は、対話型市場調査の完了日を指していますか。	「本事業期間終了日」は、実際に新会館及び収益施設の整備を実施する際の事業期間終了日（定期借地権設定から30年後）を指します。
20	（様式第6号関連）「当グループが本事業の公募設置等予定者もしくは次点とならなかった場合は、ただちに解散します。」とありますが、対話型市場調査で公募設置等予定者、次点者の採点がありますでしょうか？	今回の対話型市場調査は、今後実施する事業者募集に向け、事業者の皆様の参加意欲を高めるための条件整理を行うためのものであり、公募設置等予定者や次点者を決定する採点は行いません。

【栃木県自治会館建替えに伴う敷地利用に関する対話型市場調査 質問事項及び回答】

	質 問	回 答
21	対話型市場調査の提案と事業者募集時のグループ、提案は同一で無いといけないのでしょうか。	グループ及び提案については、今後実施する事業者募集の際に変更となっても差し支えありません。
22	(様式第6号関連) 委任事項の欄の「2. 公募設置等計画」は何を指していますでしょうか。	「公募設置等計画」は、今後実施する事業者募集における提案書を指します。
23	(様式第6号関連) 委任事項の欄の「3. 協定締結に関する事項」の「協定締結」は事業者決定後なのではないのでしょうか。	ご質問のとおり、協定締結は事業者決定後に行います。
24	(様式第8号関連) 守秘義務に関する誓約書は、個別開示資料すべてを指しているように見える。「秘密情報の特定し、明示した情報」としていただけませんかでしょうか。	ご質問のとおり、個別開示資料全てを指しております。 しかし、法律等により開示が義務付けられたものはこの限りでないため、ご指摘のような記載事項の変更は考えておりません。
25	(様式第8号関連) 項目6の賠償について、公共機関の開示する情報から損害賠償に至る情報を想像しにくい。できれば削除いただけないか。もしくは「直接かつ現実の損害(特別損害、間接損害、付随的損害、逸失利益及び弁護士費用を除く。)を賠償する。」としていただけませんか。併せて管轄裁判所の記載をお願いします。	組合においては、情報漏洩等により特定事業者と組合の契約が破棄された場合等の損害を想定しており、ご指摘のような記載事項の変更や管轄裁判所の記載は考えておりません。

【栃木県自治会館建替えに伴う敷地利用に関する対話型市場調査 質問事項及び回答】

	質 問	回 答
26 ～ 29	<ul style="list-style-type: none"> ・新会館と収益施設を一体の建物として整備する提案は可能でしょうか。 ・上記提案の場合、新会館を組合所有として、収益施設を民間事業者所有として区分所有とすることは可能か。 ・あるいは、全てを民間事業者所有とし、新会館部分を組合に賃貸することは可能か。 ・または全てを組合所有として収益施設部分を組合から民間事業者が賃借することは可能か。 	<p>新会館の整備を先行し、現会館解体後に収益施設を整備することを基本としております。ただし、実施要領5ページのただし書のとおり、新会館整備の早期化や費用抑制、安定・継続的な収益確保などが見込める場合、実施要領提示手法以外の手法を提案できることとしておりますので、維持管理や運営をはじめ、財産区分についても明確に整理することができる内容・手法のご提案であれば可能と考えます。</p>
30	<p>新会館と収益施設を一体の建物として整備する提案が可能な場合、駐車場や建物の一部を共用部として整備し、維持管理していく方法を提案することは可能か。</p>	<p>新会館と収益施設は利用者が異なるため、基本的には駐車場やエントランス等の共有は行わないものと考えております。ただし、実施要領5ページのただし書のとおり、新会館整備の早期化や費用抑制、安定・継続的な収益確保などが見込める場合、実施要領提示手法以外の手法を提案できることとしておりますので、動線等を明確に整理することができる内容・手法のご提案であれば可能と考えます。</p>
31	<p>新会館の建築基準に関する要求水準書や仕様書を先行して開示することは可能か。</p>	<p>今回の対話型市場調査を基に、事業者の皆様が参加可能な要求水準を作成するため、要求水準書や仕様書等を先行して開示することはできません。</p>