

亀美丘会館跡地建物用地活用事業公募型プロポーザルにかかる質問回答

HP公開No.	回答日	資料名等	頁	項目名等	質問	回答																																																																																					
1	8月28日				解体事業者向けの説明会は予定されているか。	予定はしていません。																																																																																					
2	8月28日	募集要項	9	募集スケジュール	提案に関する書類はどのような書式のものになるか。	HPに掲載の募集要項12頁～、及び様式集をご確認ください。																																																																																					
3	8月28日	募集要項	9	募集スケジュール	プレゼンテーションの様式はどのような場所でどのようにするか。	HPに掲載の募集要項14頁をご確認ください。																																																																																					
4	8月28日				ホール、会議室の稼働率を知りたい。	例年、ホール・会議室ともに57～59％程度で推移しています。 亀美丘会館稼働率推移 <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3" rowspan="2">区分</th><th colspan="4">稼働率（％）</th></tr> <tr> <th>R4年度</th><th>R5年度</th><th>R6年度</th><th>R7年度</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3">ホール</td><td>56</td><td>58</td><td>59</td><td>58</td></tr> <tr> <td rowspan="12">集会室</td><td rowspan="3">会議室</td><td>501号室</td><td>51</td><td>52</td><td>51</td><td>56</td></tr> <tr> <td>502号室</td><td>53</td><td>54</td><td>50</td><td>48</td></tr> <tr> <td>503号室</td><td>57</td><td>58</td><td>65</td><td>65</td></tr> <tr> <td rowspan="3">和室</td><td>未広</td><td>38</td><td>39</td><td>39</td><td>39</td></tr> <tr> <td>福寿</td><td>43</td><td>42</td><td>40</td><td>43</td></tr> <tr> <td>蓬莱</td><td>38</td><td>42</td><td>43</td><td>41</td></tr> <tr> <td rowspan="3">会議室</td><td>301号室</td><td>54</td><td>53</td><td>55</td><td>55</td></tr> <tr> <td>302号室</td><td>60</td><td>64</td><td>63</td><td>62</td></tr> <tr> <td>303号室</td><td>61</td><td>60</td><td>63</td><td>59</td></tr> <tr> <td colspan="2">会議室 計</td><td>56</td><td>57</td><td>58</td><td>58</td></tr> <tr> <td colspan="2">和室 計</td><td>40</td><td>41</td><td>41</td><td>41</td></tr> <tr> <td colspan="2">集会室 計</td><td>51</td><td>52</td><td>52</td><td>52</td></tr> </tbody> </table>	区分			稼働率（％）				R4年度	R5年度	R6年度	R7年度	ホール			56	58	59	58	集会室	会議室	501号室	51	52	51	56	502号室	53	54	50	48	503号室	57	58	65	65	和室	未広	38	39	39	39	福寿	43	42	40	43	蓬莱	38	42	43	41	会議室	301号室	54	53	55	55	302号室	60	64	63	62	303号室	61	60	63	59	会議室 計		56	57	58	58	和室 計		40	41	41	41	集会室 計		51	52	52	52
区分			稼働率（％）																																																																																								
			R4年度	R5年度	R6年度	R7年度																																																																																					
ホール			56	58	59	58																																																																																					
集会室	会議室	501号室	51	52	51	56																																																																																					
		502号室	53	54	50	48																																																																																					
		503号室	57	58	65	65																																																																																					
	和室	未広	38	39	39	39																																																																																					
		福寿	43	42	40	43																																																																																					
		蓬莱	38	42	43	41																																																																																					
	会議室	301号室	54	53	55	55																																																																																					
		302号室	60	64	63	62																																																																																					
		303号室	61	60	63	59																																																																																					
	会議室 計		56	57	58	58																																																																																					
	和室 計		40	41	41	41																																																																																					
	集会室 計		51	52	52	52																																																																																					
5	8月28日	募集要項	4	用途指定等の条件	分譲共同住宅の事業において、新築建物竣工後に事業者から一般マンション購入者へ住戸の区分所有権を移転する行為は、同綱に定める所有権移転行為に該当し、市の書面による事前承諾が必要になるか	ご理解のとおりです。 新築建物竣工後に事業者から一般マンション購入者へ住戸の区分所有権を移転することは可能です。その場合、書面により市の事前承諾を得てください。なお、市からの物件引き渡し後10年間は、区分所有権の移転があっても買戻特約は継続されますのでご注意ください。																																																																																					
6	8月28日	募集要項	4	用途指定等の条件	分譲共同住宅の施工業者が代表事業者として本物件を取得した後、提案書類に記載した事業内容及び事業スケジュールを遵守することを前提として、共同事業者に本物件の所有権を売却することは可能か。また、その場合は、市の書面による事前承諾が必要か。	ご理解のとおりです。 様式1-2「参加法人一覧表」に記載された共同事業者に所有権を売却することは可能です。書面により市の事前承諾を得てください。																																																																																					
7	8月28日	募集要項	7	応募に関する留意事項	提案書類に記載した事業内容及び事業スケジュールの遂行に支障がでないことを前提として、参加表明書提出後に共同事業者を追加または変更することは可能か。	参加表明書の提出後に参加資格審査を行う関係上、事業者の追加を伴う変更は認められません。なお、その他の変更についても、原則認めません。※募集要項10頁																																																																																					
8	8月28日	募集要項	3	売買の形態	(2)について、机はリユースするとのことだが、その他の具体的な残置物を知りたい。	基本的に、設備・工作物・備品、その他物品は残置されていると考えてください。なお、一部備品等については市役所内・文化施設等でリユースを行います。																																																																																					
9	9月4日	募集要項	5	第3-8 買戻特約	提案施設を分譲住宅事業、中高層共同住宅分譲事業で行う場合、事業者による住宅の建設・竣竣工をもって提案内容に基づく土地活用の目的は達成できると考えますが、提案施設竣工時、事業者からの申し出により一般購入者に分譲する前に買戻しの登記を抹消していただけないという理解でよろしいでしょうか。住宅分譲事業の特性上、一般購入者への所有権移転は必然的に発生する為、提案施設の選択肢拡大及び事業実現可能性の向上の観点から、ご検討いただきたいです	回答No.5のとおり、市からの物件引き渡し後10年間は、区分所有権の移転があっても買戻特約は継続されます。																																																																																					

10	9月4日 9月8日 () 部分を補足	募集要項	4	第3-5	用途指定等の条件参加表明及び入札、提案書提出を共同で応募せず、代表企業1社で行うこととした場合、代表企業が本物件を取得した後、提案書類に記載した事業内容及び事業スケジュールを遵守することを前提として、共同事業者以外の事業者には本物件の所有権を売却することは可能でしょうか。また、その場合は、市の書面による事前承諾が必要になりますでしょうか。尚、貴市との売買契約締結は代表企業が行います。	代表企業から共同事業者以外の事業者には所有権を売却することは、募集要項4ページの「用途指定等の条件」とおり可能です。 ただし、市の書面による事前承諾が条件となります。その場合、当該事業者に関しても参加表明に関する書類を提出していただくことになります。 （共同事業者以外の事業者への所有権売却については、優先交渉権者決定以降、売却事業者が確定次第、直ちに市の参加表明書類関係を提出してください。市は、参加表明書類関係を含め、審査を行い、承諾の有無を決定します。） あわせて、なぜ提案時に計画された事業者とは異なる事業者には所有権譲渡することとなったのか等の事情についても書面で提出してください。 また、計画段階から10年以内の売却を想定されている場合は、必ずその内容を含んだ提案内容としてください。 なお、市からの物件引き渡し後10年間は、所有権の移転があっても買戻特約は継続されますのでご注意ください。
11	9月8日	募集要項	10	第5-1	募集スケジュール募集要項に関する事項及び本公募に関する質問については、参加表明書等の提出後においても、随時受け付けていただける認識でよろしいでしょうか。	募集要項に関する質問の受付は9月2日までとなります。 提案書の提出に関するご質問等に対してはあらかじめ期日を設け、受付をする予定です。
12	9月8日	募集要項	2	図面	『詳細は別紙「物件調書」及び「図面」をご確認ください。』とありますが、建築・構造・電気設備・機械設備・外構・造成の図面一式を提供いただけますでしょうか。できれば竣工図とし、無ければ契約図、設計図をいただきたいです。	市HPに添付の「岡崎市奄美丘会館図面取得申請書兼誓約書」を文化振興課窓口に出回いただきましたら図面データをお渡しします。
13	9月8日			図面	竣工以後に大規模な改修があった場合、その内容の分かる資料、図面をいただけますでしょうか。	No.12 のとおりです。
14	9月8日			アスベスト	アスベスト調査結果を提供いただけますでしょうか。	アスベスト調査は、「吹付材」のみを対象にH22年度に実施しています。測定結果は「アスベスト含有せず」でした。 結果は、市のHP（ページ番号1016548）をご確認ください。 なお、吹付材以外にアスベストがあるかどうかは不明です。
15	9月8日			PCB	PCB調査結果を提供いただけますでしょうか。	PCBについては、変圧器、電力用コンデンサーといった対象機器について調査し、平成26年度までに含有している機器はすべて処分しております。現在PCBを使用した機器はありません。
16	9月8日	募集要項	3	売買の形態	『建物内に残置されている物品についても売却の対象に含む』とありますが、家具や備品（例えば建物に固定されてないもの）は予め撤去された状態で売却されますか。	No.8のとおりです。
17	9月8日	募集要項	11	提出書類表	役員名簿記載の役員は監査役も含むという理解で宜しいでしょうか。	監査役も含まれます。
18	9月8日	募集要項	18	提案評価基準	提案価格の評価について、算定式にて算出した評価点は25点が上限という理解で宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。
19	9月8日	募集要項	19	評価の目安	配点の中にカッコ書きがございます。カッコは何を示していますでしょうか。	（6点）（3点）とあるのは、10点満点中の配点を示しています。優れた内容の場合は6点、標準的な場合は3点となります。
20	9月8日	募集要項	3	売却価格	最低売却価格は、土地の更地価格から建物解体費相当額（492,580千円）を控除して算定されていますが、実際の解体費用は買受者が全額負担するという理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
21	9月8日	募集要項	3	売買の形態	3棟のうち一部を解体し、残る棟を改修・活用する提案は可能でしょうか。	可能です。

22	9月8日	募集要項	4	用途指定等の条件	提案書類から建物形状、外観、高さ、配置、諸室構成などを変更することは可能でしょうか。提案の趣旨及び用途を変更しない範囲で許容される変更の範囲・程度、並びに市の承諾を要する変更の判断基準をご教示ください。	原則、提案内容にそった内容で実施していただく必要があります。変更の必要が生じた場合は、協議に応じますが、変更内容を承諾するかどうかは市が変更内容を総合的に判断し決定します。
23	9月8日	募集要項	9,10	現場見学会、質問の受付	提案を詰めていくなかで、確認したいことが出てくると想定されます。今後、追加質問と現地見学、調査の機会をいただけませんでしょうか。	現地見学会の開催は予定していません。公共施設の利用の範囲で見ていただくことは差し支えありません。 募集要項に関する追加質問は受け付けません。ただし、プレゼンテーションに関する質問に関しては別途質問期間を設ける予定です。募集要項の修正版を9月11日にUPしますので、ご確認ください。
24	9月8日	募集要項	14	留意事項	プレゼンテーション時に模型を用いることは可能でしょうか。また5名以外にPC操作等を行う者が参加することは可能でしょうか。	模型を用いることは可能です。PC操作も5名のうちに含めてください。
25	9月8日	募集要項	17～19	審査方法	価格点は提案額に基づき算定され、事業提案評価とは独立して評価されるという理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
26	9月8日	様式集	4	提出様式	A4判サイズのファイルに綴じるとありますが、A3判ファイルでの提出は可能でしょうか。	ファイルはA4判縦長としてください。A3資料については片袖折りとしてください。
27	9月8日	物件調書	1	建物	地下駐車場の泡消火設備（PFOS含有）について、汚染範囲等の調査実績はありますでしょうか。また、除去・処分費用は買受者負担という理解でよろしいでしょうか。	調査実績はありません。除去・処分費用は買受者負担となります。
28	9月8日	物件調書	1	法令に基づく制限	物件調書記載の各種制限のほか、提案用途に応じて適用される岡崎市独自の条例・基準等があればご教示ください。	提案内容によるため、各自で確認をお願いします。
29	9月8日	物件調書	1	法令に基づく制限	本敷地が都市機能誘導区域外であることによる、届出・手続・補助制度等への影響があればご教示ください。	提案内容によるため、各自で確認をお願いします。
30	9月8日	物件調書	2	法令に基づく制限	提案書提出前に、各インフラ事業者へ個別相談・事前協議を行うことは可能でしょうか。	可能です。
31	9月8日	物件調書	3	法令に基づく制限	提案書提出前に、建築・開発・消防・河川等の関係行政窓口へ個別相談・事前協議を行うことは可能でしょうか。	可能です。
32	9月8日	物件調書	3	供給処理施設の概要	既存のφ75mm給水権利について、引込位置及び買受者への譲渡手続をご教示ください。	詳細は優先交渉権者にご連絡します。
33	9月8日				駐車場確保や交通道線について、最低限確保すべき条件はありますか。	特に条件はありません。
34	9月10日	募集要項	14	プレゼンテーション	会場の広さや、使用できる機器についての事前確認は可能でしょうか。	事前確認の場を設ける予定はありません。なお、参加資格結果に併せてプレゼンテーションに係る通知を送付させていただきますので、その際に機器の仕様や会場の写真等についても御案内させていただきます。
35	9月10日	様式集	7	参加法人一覧	代表法人以外の参加法人は共同出資者以外に施工や設計、建物管理など役割を担当する企業についても記載できるのでしょうか。	共同出資者はSPCの組成を念頭に置かれているかと思いますが、共同出資者を含む共同事業者についても代表法人と同様に記載が必要です。委託事業者については記載不要です。
36	9月10日	募集要項	7	応募に関する留意事項	子会社にて事業を計画しているが、親会社での応募は可能か。	契約者は応募事業者となります。子会社による運営となる場合は、子会社を共同事業者に位置付けた上で、その旨が分かる提案内容としてください、なお、親会社と子会社間であっても売却物件の引き渡し日から10年以内での所有権移転には、市の承諾が必要です。

37	9月10日			浸水実績	敷地内および周辺道路で大雨による浸水実績はありますか。ある場合はその内容を教えてください。	浸水実績はありません。ただし、浸水想定区域内です。詳しくは岡崎市水害ハザードマップ (https://okazaki-bousai-portal.transmod.jp/higoronosonae/jijo/hazardmap/204.html)、マップあいち (https://maps.pref.aichi.jp/) を参考にしてください。
38	9月10日			石像	敷地南角にある、石像について撤去可能ですか。または残置が必要な場合、移設は可能でしょうか。	撤去可能です。
39	9月10日	募集要項		応募に関する留意事項	分譲マンション事業を行った場合で、マンション購入者が10年以内に住戸を転売することになった場合にも市の書面による事前承諾が必要か。	ご理解のとおりです。
40	9月10日			活動内容	亀美丘会館での各部屋で行われていたイベント・活動の実績をいただけますでしょうか。	市HP（ページ番号1016548）を確認してください。
41	9月10日	様式集	15,17,19	提出様式	様式4-1、4-3、4-5に関して、A3での提出は可能でしょうか。	次のとおり資料の規格を訂正させていただきます。また、本変更に伴い様式集を一部修正させていただきます。 【様式4-1】 A4 6頁以内、又はA3 3頁以内 【様式4-3】 A4 2頁以内、又はA3 1頁以内 【様式4-5】 A4 2頁以内、又はA3 1頁以内
42	9月10日	物件調書	1	建物	物件調書に記載の「修繕履歴」の別添資料について、内容確認のため資料をご教示ください。	修繕履歴の一覧は市HP（ページ番号1016548）で確認してください。
43	9月10日	建物図面	—	—	提供図面では確認できない事項について、追加資料をご提供いただくことは可能でしょうか。また、図面以外に耐震診断等、既存建物に関する調査資料がございましたら、併せてご提供いただけますでしょうか。	図面一覧 (https://www.city.okazaki.lg.jp/_res/projects/default_project/_page_/001/016/548/zumenichiran.pdf) が全てで、追加の図面はありません。 耐震診断結果については市HPを確認してください。
44	9月10日	募集要項	3	売買の形態	引渡し時に残置される植栽・工作物・物品について、現時点で把握している品目リストがあればご提供ください。	現時点で把握している工作物台帳、備品台帳は参加表明書を出された事業者様のうち、希望される事業者様にお渡しすることはできます。なお、一部をリユースする予定ですので御了承ください。
45	9月10日	募集要項	4	工事着手・事業開始	許認可手続や関係機関協議等により、工事着手ならびに事業開始に遅延が生じる場合、市との協議により期限等を変更することは可能でしょうか。また協議対象となる事由をご教示ください。	原則、提案内容にそった内容で実施していただく必要があります。要項上においても「物価高騰その他社会経済情勢の変化により」期日の遵守が困難な場合は協議対象とさせていただいておりますので、期限変更の承諾については、その原因を総合的に判断し決定します。
46	9月10日	募集要項	18	事業提案の評価	亀美丘会館の集会・催事機能を直接継承しない提案の場合でも、他の公益的機能により「文化施設機能」の評価対象となることは可能でしょうか。	提案内容によります。地域文化の振興・向上に寄与する機能を有するものであれば評価対象となり得ます。
47	9月10日	募集要項	18	事業提案の評価	文化施設機能について、市が最低限必要と考える用途、規模、室数、席数等の条件があればご教示ください。	条件はありません。 独創的な提案を期待します。
48	9月10日	募集要項	22	その他留意事項	亀美丘会館を運営しているなかで、騒音、渋滞など近隣住民からのクレームがあれば、その内容を教えてください。	駐車場の不足、それからくる渋滞等についてご意見をいただいています。
49	9月10日	物件調書	2～3	留意事項	本敷地の想定浸水深等のハザード条件をご教示ください。また、避難・止水対策及び雨水流出抑制について、市の要請事項や必要貯留量、放流条件等があればご教示ください。	回答No.37をご参照ください。

50	9月10日	物件調書	1	土壌調査等	竜美丘会館建設当時に実施した調査結果（ボーリング調査、地質調査、土質試験等）があれば、開示いただけますでしょうか。	ボーリング調査については図面をご確認ください（回答No.12のに記載の申請が必要）。地質調査、土質試験に係る調査結果はございません。
51	9月10日	物件調書	1	土壌調査等	地下水位、液状化について把握していることはありますか。	地下水位についてはボーリング調査の図面にてご確認ください。液状化については計算対象外となっています。詳しくは岡崎市わが街ガイド（ https://www2.wagmap.jp/okazakicity-sp/ ）ハザードマップをご覧ください。
52	9月10日	物件調書	1	接面道路状況	敷地境界、道路境界、地盤高さ、道路高さ、既存乗入口等が確認できる測量図又はCADデータがあればご提供ください。	事務局から提供可能な図面は図面一覧に記載のものに限りです。（ https://www.city.okazaki.lg.jp/_res/projects/default_project/_page_/001/016/548/zumenichiran.pdf ）その他資料を希望される場合は、各自で関係部局にご確認ください。
53	9月10日	物件調書	3	留意事項	敷地内の河川保全区域の範囲が分かる図面又は座標資料があればご提供ください。また、新築、地下構造物、盛土・切土等に関する主な制限事項をご教示ください。	河川保全区域の範囲が分かる図面又は座標資料はもちあわせていません。各自で関係部局にご確認ください。
54	9月10日			ダイオキシン	ダイオキシン調査結果を提供いただけますでしょうか。	ダイオキシン類の調査・届出対象となる施設及び設備はありません。
55	9月10日	募集要項	18	事業提案評価	「地域の防災支援」について、市が想定する具体的な機能や役割があればご教示ください。また、浸水想定区域内で防災機能を提案する際の留意事項があれば併せてご教示ください。	特定の機能や役割を想定するものではありません。独創的な提案を期待します。また、浸水想定区域内であるため必要な安全の確保や関係法令等への適合を前提にご検討ください。
56	9月11日	募集要項	3	売却価格	建物解体費相当額にアスベストの詳細な調査は実施していないとのことですが、不明な範囲の除去も想定している費用ですか。建物解体費の明細を開示いただけますでしょうか。	解体費は、公表している図面を基に積算したものであり、一部建材についてアスベストを含有しているものと見なしております。解体を実施するか否かを含め、提案を求めるものですので、解体費の明細の開示は、控えさせていただきます。