

実施方針等に関する個別対話における市の回答及び見解

No	資料名	頁	第1章	第1節	1.	(1)	1)	ア	i)	議題	質問・意見の別	確認内容	趣旨・理由	市の回答・見解
1	実施方針	3	第1章	第1節	6.	(1)				事業方式	質問	質問回答No3より、土地を文筆せずに合築ということですが、定期借地権は貴市とSPC等との準共有ということになるのでしょうか。	定期借地の考え方の確認のため。	公募時に公表する募集要項等にて示します。
2	実施方針	3	第1章	第1節	6.	(1)				事業方式	質問	質問回答No3より、土地を文筆せずに合築ということですが、その場合定期借地権の登記は不要という認識でよろしいでしょうか。	登記の考え方の確認のため。	公募時に公表する募集要項等にて示します。
3	実施方針	4	第1章	第1節	6.	(1)				本事業の概念図	意見	今回の事業において1SPCでの運用を前提としているようだが、公共部分と民間部分を分けての運用も可能にして頂けないでしょうか。	1SPC内で契約期間が異なると、事業に影響するため。	ご意見として承ります。詳細は、公募時に公表する募集要項等にて示します。
4	実施方針	4	第1章	第1節	6.	(1)	1)			実施方針	質問	駐車場も敷地を分筆せずに一つの敷地内に整備するという理解でよいでしょうか。	前提条件の確認のため。	お見込みのとおりです。
5	実施方針	4	第1章	第1節	6.	(1)				業種・業態等の制限	質問	民間施設について、業種・業態等の制限等はあるか。	協力企業の検討のため。	「要求水準書（案）第6章第3節」に示すとおりです。
6	実施方針	4	第1章	第1節	6.	(1)				本事業の概念図	意見	事業スキームを考えるにあたり、区分所有を使う場合の建付けを確認したい。	区分所有の考え方の確認のため。	土地は市有地の貸付とし、本施設は市と事業者との間における区分所有を想定しています。
7	実施方針	5	第1章	第1節	6.	(2)				事業期間	質問	公共施設の維持管理は15年、民間施設の定期借地期間が15～50年とする場合、公共施設の維持管理期間終了後は、公共施設の維持管理だけ終了し、民間収益施設の維持管理のみ継続するということになるのでしょうか。	公共と民間の維持管理期間の違いが発生した場合の対応について確認のため。	事業期間終了後の公共施設の維持管理について、現時点で具体的な想定はございません。
8	実施方針	5	第1章	第1節	6.	(3)				事業期間終了時の措置	質問	事業期間終了時の措置等について具体的な想定はございますでしょうか。	施設計画の検討のため。	「実施方針等に関する質問及び意見と市の回答及び見解（1回目）」No.8の回答に示すとおりです。
9	実施方針	5	第1章	第1節	7.	(2)			iii)	事業収支	質問	解体工事も工事監理の対象になるか。	工事監理期間の明確化と人員配置の検討のため。	対象となります。
10	実施方針	5	第1章	第1節	7.	(2)			vii)	事業収支	質問	本事業を実施するにあたり必要となる仮設施設も、事業者にて設計・建設する必要があるか。	事業内容及び事業費範囲の確認のため。	本事業実施にあたり必要となる仮設施設は、敷地外にて市で別途整備を行うため、本事業での整備は不要です。
11	実施方針	6	第1章	第1節	7.	(3)			vi)	修繕業務	質問	中規模修繕について、どのような対応になりますでしょうか。	給排水設備や電気設備等の交換を求められることがあるため。	修繕業務については、「要求水準書（案）第4章第7節」に示すとおりです。なお、日常修繕の範囲を超える修繕が発生した場合は、都度協議を想定しております。

No	資料名	頁	第1章	第1節	1.	(1)	1)	ア	i)	議題	質問・意見の別	確認内容	趣旨・理由	市の回答・見解
12	実施方針	6	第1章	第1節	7.	(3)			vi)	修繕業務	質問	本事業を1棟の合築で公共・民間収益施設を整備した場合、民間収益施設は10年から15年で大規模修繕工事を実施すると想定されますが、その際、公共施設は大規模修繕工事を実施しない場合は、民間収益施設のみ工事することは可能でしょうか。	公共施設と民間施設の大規模修繕工事を同時に行うことは可能か確認のため。	「要求水準書(案) 第4章第7節」に示すとおりです。
13	実施方針	6	第1章	第1節	7.	(4)				民間収益事業	意見	運營業務を試算するにあたり、子細の内容、数量を確認したい。	運營業務の内容の確認のため。	「実施方針等に関する質問及び意見と市の回答及び見解(1回目)」No.13の回答に示すとおりです。
14	実施方針	6	第1章	第1節	7.	(4)			ii)	相談員の配置	質問	提案事業者がしかるべき資格(国または市区町村主催の研修)保有者を配置するのでしょうか	保有資格者の手配及び配置により構成員が変動するため。	運營業務を行う者の資格要件は、「実施方針 第2章第3節2.(5)」に示すとおりです。
15	実施方針	6	第1章	第1節	8.					民間収益事業	意見	居場所事業・提案施設の業態の範囲について確認したい。	民間収益事業の業態の考え方の確認のため。	「要求水準書(案) 第6章」に示すとおりです。
16	実施方針	6	第1章	第1節	8.	(1)				SPC組成	質問	居場所事業の運営における配置人員の資格や経歴の水準はどのような想定か。	事業参加可能かの判断のため。	「実施方針 第2章第3節2.(6)」に示すとおりです。
17	実施方針	6	第1章	第1節	8.	(1)				民間施設の必須機能	質問	居場所機能について町田市のイメージしているもの	施設の配置案、ボリューム検証に必要なため。	「要求水準書(案) 第5章第3節」に示すとおりです。
18	実施方針	6	第1章	第1節	8.	(1)				民間収益事業	意見	公共施設である子育て世代の居場所と民間側の居場所を併設させて同一の運営事業者が運営することも可能であるか確認したい。	居場所事業の運営の考え方の確認のため。	可能です。
19	実施方針	7	第1章	第1節	9.	(1)	1)			事業者の収入等	質問	「設計・建設・工事監理業務の対価」において、引き渡し時に支払われるサービス対価は、総額の何%を想定されていますでしょうか。	一括支払い額と割賦支払い額の割合の検討のため。	公募時に公表する募集要項等にて示します。
20	実施方針	7	第1章	第1節	9.	(1)	1)			設計・建設・工事監理業務の対価の支払い	質問	国庫補助金及び市が借入する地方債に相当する金額とは総事業費のうち何%になりますか。また、残金の支払いは毎月の定額支払いになるのでしょうか。建設工事費、設計・監理業務の費用も同様の考えででしょうか。	事業資金計画の立案及び長期修繕計画等の作成に必要なため。また、構成員にファイナンシャルを参画させるか検討するため。	公募時に公表する募集要項等にて示します。
21	実施方針	7	第1章	第1節	9.	(2)				民間収益事業による収入及び負担	質問	民間収益施設の用途によって、定期借地地代の減免の可能性はありますでしょうか。	前提条件の確認のため。	減免等は想定しておりませんが、借地料については、サウンディング型市場調査の結果を踏まえて検討いたします。公募時に公表する募集要項等にて示します。
22	実施方針	7	第1章	第1節	9.	(2)				民間収益事業による収入及び負担	質問	民間収益事業運営に対する補助はありますか。	提案事業の作成に必要なため。	想定はございません。
23	実施方針	7	第1章	第1節	9.	(2)			ii)	SPC組成	質問	事業用定期借地権設定契約は、個別の構成員と契約することは可能か。	契約形態と構成企業の役割分担の確認のため。	公募時に公表する募集要項等にて示します。
24	実施方針	8	第1章	第1節	9.	(2)				借地料	質問	借地料目安について	民間施設整備費にかけられる工事費の想定のため。	サウンディング型市場調査の結果を踏まえて検討いたします。公募時に公表する募集要項等にて示します。
25	実施方針	8	第1章	第1節	9.	(2)			iv)	借地料	質問	市が提示する基準借地料年額の目安はどのような想定か。	協力企業の検討のため。	No.24の回答をご参照ください。

No	資料名	頁	第1章	第1節	1.	(1)	1)	ア	i)	議題	質問・意見の別	確認内容	趣旨・理由	市の回答・見解
26	実施方針	8	第1章	第1節	11.	(1)				事前協議	質問	募集要項公表時までに設計に関する関係各所との協議（市含む）を行ってよいか。	設計期間の検討のため。	可能です。
27	実施方針	9	第1章	第1節	12.					地域経済の活性化	質問	市内企業とのパートナーシップは、どの程度評価に影響しますでしょうか。	提案書作成期間等に影響するため。	公募時に公表する募集要項等にて示します。
28	実施方針	9	第1章	第1節	12.					地域経済の活性化	質問	市内業者との連携に努めると記載がありますが市としてどのような連携を想定しておりますか。また、P21に記載のある審査内容のどの審査評価に係ってくるのでしょうか。	SPC結成するにあたり参画事業者選定のため。	公募時に公表する募集要項等にて示します。
	実施方針	10	第2章	第1節	2.									
	実施方針	21	第2章	第5節	1.									
29	実施方針	11	第2章	第2節	1.					ペナルティ	質問	参加表明書及び資格審査書類の受付後から事業提案書の受付までに参加の辞退をした場合のペナルティの有無。	事業参加可能かの判断のため。	ペナルティはございません。
30	実施方針	11	第2章	第2節	1.					ペナルティ	質問	事業提案書の受付後からの優先交渉権者決定までに参加の辞退をした場合のペナルティの有無。	事業参加可能かの判断のため。	ペナルティはございません。
31	実施方針	11	第2章	第2節	1.					ペナルティ	質問	優先交渉権者決定から基本協定の締結までに辞退をした場合のペナルティの有無。	事業参加可能かの判断のため。	ペナルティはございません。
32	実施方針	11	第2章	第2節	1.					現地見学会	質問	現地の内覧を行いたいと考えているが、実施可能な時期はいつ頃か。	早期に解体費の見積を行う必要があるため。	「実施方針 第2章第2節1.」に示すとおり、4月中旬に、募集要項等に関する現地説明会・既存施設見学会を設ける予定です。詳細は、ご意見を踏まえ検討いたします。
33	実施方針	11	第2章	第2節	2.	(1)				事業者の募集手続等	質問	事前に市内業者を構成員として参画して申請してもよいのでしょうか。	参画事業者選定のため。	可能です。
34	実施方針	14	第2章	第2節	3.					評価配点	意見	総合評価の配点について現時点での想定や考えがあれば知りたいです。	提案の対策のため。	公募時に公表する募集要項等にて示します。
35	実施方針	15	第2章	第2節	4.	(3)				本事業に実施に関する協定等	質問	民間施設について、SPCが建物を所有する必要がありますでしょうか。	市と複数の民間企業による建物の区分所有が可能か確認したいため。	公募時に公表する募集要項等にて示します。
36	実施方針	15	第2章	第2節	4.	(4)				事業スキーム	質問	民間収益施設の建築主及び保有者はSPC以外の法人でも問題ないという認識でよろしいでしょうか。	民間収益事業施設の建築主の考え方の確認のため。	公募時に公表する募集要項等にて示します。
37	実施方針	15	第2章	第2節	4.	(4)				民間収益事業の事業主	質問	SPCではない法人が民間収益施設を建築・保有する場合、転定期借地権を設定しても問題ないか。	民間収益施設の建築主の考え方の確認のため。	公募時に公表する募集要項等にて示します。
38	実施方針	15	第2章	第3節	1.	(1)				応募者の構成	意見	SPC運営を行う会社の応募資格は認められるか確認したい。	応募者の参加資格要件の確認のため。	参加を妨げるものではありません。また、当該事業者への参加資格要件は設けておりません。
39	実施方針	16	第2章	第3節	2.					参加資格要件	意見	参加資格要件は今後追加しないでもらいたい。	コンソーシアムの組成に影響するため。	ご意見として承ります。
40	実施方針	16	第2章	第3節	1.					SPC組成	質問	応募者・構成員は、東京電子自治体共同運営電子調達サービスにおいて、代表者より委託を受けた代理人でよいか。	事業参加可能かの判断のため。	可能です。

No	資料名	頁	第1章	第1節	1.	(1)	1)	ア	i)	議題	質問・意見の別	確認内容	趣旨・理由	市の回答・見解
41	実施方針	16	第2章	第3節	1.	(4)				SPC組成	質問	他のグループに親会社がいる場合、参加することができないということか。	事業参加可能かの判断のため。	お見込みのとおりです。
42	実施方針	17	第2章	第3節	2.	(2)			v)	参加資格要件	質問	解体実績は求められないという認識でよいでしょうか。	コンソーシアム組成に影響するため。	「実施方針 第2章第3節2. (2)」に示すとおり、建設業務を行う者の要件を満たすことを前提としますが、解体実績までは求めません。
43	実施方針	17	第2章	第3節	2.	(2)			vi)	SPC組成	質問	延床面積7,000㎡以上の公共施設の施工は、賃貸借契約も該当するか。	事業参加可能かの判断のため。	該当するものとします。
44	実施方針	17	第2章	第3節	2.	(2)			vi)	SPC組成	質問	配置技術者とは、現場代理人を指すか。その場合、現場代理人に一級建築士が必要か。	配置技術者の確保ができるか。	「実施方針等に関する質問及び意見と市の回答及び見解 (1回目)」No. 33の回答に示すとおりです。
45	実施方針	20	第2章	第3節	4.					SPC組成	質問	SPCの設立は必須か。	事業参加可能かの判断のため。	お見込みのとおりです。
46	実施方針	20	第2章	第3節	4.					SPC設立	質問	構成員すべてがSPCに参画し出資するとの理解でよろしいでしょうか。	各業種により対応期間が異なるため。	「実施方針 第2章第3節1. (2)」に示すとおりです。
47	実施方針	20	第2章	第3節	4.					SPC設立	質問	SPCへの出資の定義について構成員の企業は出資が必須になるのでしょうか。	コンソーシアムの体制確認のため。	「実施方針 第2章第3節1. (2)」に示すとおりです。
48	添付資料2: リスク分担表	1								リスク分担	質問	物価高騰による工事費増加についての取り決めについて	考え方の確認のため。	公募時に公表する事業契約書(案)にて示します。
49	添付資料2: リスク分担表	1								物価変動	質問	※2, 3記載の事前に取り決めた一定分の比率については市と提案事業者が協議し決定との解釈でよろしいでしょうか。	提案金額及び事業計画書作成に必要なため。	一定分の比率については、公募時に公表する募集要項等にて示します。
	添付資料2: リスク分担表	3												
50	要求水準書(案)	7	第1章	第3節	6.	(1)				民間収益事業	質問	センター北地区に隣接する、大規模団地の世帯構成や平均年齢層を教えてください。また、これまでに近隣住民との交流やイベント等についても情報提供願います。	地域包括ケアシステムでの自助、互助、共助、公助と行った支援の枠組みを認識し、境川緑道や家庭菜園との協働参加等の仕組みづくりのため。	世帯構成等は、「町田市境川団地地区まちづくり構想」p.7に示すとおり、単身世帯が半数以上、居住者の半分以上が60歳以上となっています。地域で行われているイベントについては、自治会による七夕祭りや鯉のぼりイベントなどがあります。また、教育センター敷地内では、毎月第一日曜日に、駐車場で朝市を開催しています。
	要求水準書(案)	135	第6章	第2節	2.									
51	要求水準書(案)	16	第1章	第5節	1.					諸条件	質問	北側の団地との間で事前の取決め等がありますでしょうか。	施設計画のため。	事前の取決め等はございません。
52	要求水準書(案)	20	第1章	第5節	3.					勤務時間	質問	児童相談所の運営期間が「毎日24時間」と記載されておりますが対応人員及び警備体制はどのように考えられているのでしょうか。	運営事業計画及び維持管理計画作成に必要なため。	対応等は、児童相談所職員が対応します。警備体制については、「要求水準書(案)第4章第6節1.」に示すとおりです。
53	要求水準書(案)	27	第2章	第3節	2.	(1)			ii)	合築、分築	質問	合築、分築(別棟一棟扱い)どちらも想定される中で、市として配置等について具体的なイメージがありますでしょうか。	施設計画の検討のため。	市として具体的なイメージは示しません。提案施設の内容等を考慮してご提案ください。

No	資料名	頁	第1章	第1節	1.	(1)	1)	ア	i)	議題	質問・意見の別	確認内容	趣旨・理由	市の回答・見解
54	要求水準書(案)	27	第2章	第3節	2.	(1)				全体計画	質問	公共施設側の階数について想定はありますでしょうか。	建物としての階数指定があるか確認のため。	要求水準書(案)に記載のとおり、階数の指定がある機能はございます。「実施方針等に関する質問及び意見と市の回答及び見解(1回目)」No.54、No.59、No63の回答もご参照ください。なお、建物としての階数指定はございません。
55	要求水準書(案)	27	第2章	第3節	2.	(1)			ii)	配置計画	質問	公共施設と民間施設は合築(別棟一棟化を含む)とは、具体的にどのような想定か。	施設配置、敷地有効活用の検討のため。	市として土地の分筆は不可としており、建物形状について分棟とする場合は、渡り廊下接続等で一棟の取り扱いとなるようご提案ください。
56	要求水準書(案)	42	第2章	第3節	4.	(4)			ix)	既存樹木	質問	既存樹木の活用について、想定はありますでしょうか。	施設計画のため。	「要求水準書(案) 第2章第3節2.(4) ix)」に示すとおりです。
57	要求水準書(案)	82	第2章	第3節	7.	(7)			イ	公共施設多目的ホール	質問	多目的ホールのイメージについて	施設計画のため。	「実施方針等に関する質問及び意見と市の回答及び見解(1回目)」No.62の回答に示すとおりです。
58	要求水準書(案)	82	第2章	第3節	7.	(7)			イ	多目的ホールにおける諸活動の魅力向上	意見	多目的ホールにおいてミニコンサートや演劇、講演会等で使えるステージを設けてはどうか。	施設のにぎわいを維持していくには、イベントや利用形態のより一層の多様化が効果的と考えられるため。	要求水準書の記載事項を満たした上で、ステージを設けることは可とします。
59	要求水準書(案)	101	第2章	第3節	7.	(11)			イ	交流ロビーにおける諸活動の魅力向上	意見	交流ロビーにおいてミニコンサートを行ったり、出し物を演じたりすることができる簡易な(軽装備な)ステージを設けてはどうか。	施設のにぎわいを維持していくには、交流ロビー利用形態のより一層の多様化が効果的と考えられるため。	市として想定はしておりませんが、公共施設としての機能を十分に考慮し、相乗効果が見込まれる場合には、ご提案を妨げるものではありません。
60	要求水準書(案)	110	第3章	第2節	4.	(1)			iv)	解体・撤去業務	質問	杭等の残置物について、地盤等の周辺環境の悪化や、事業費の増加が懸念される場合に残置は可能でしょうか。	前提条件の確認、事業費の検討のため。	周辺環境の悪化が懸念される場合の対応は、「実施方針等に関する質問及び意見と市の回答及び見解(1回目)」No.6の回答に示すとおりです。事業費の増加が懸念される場合の残置は想定しておりません。
61	要求水準書(案)	127	第4章	第7節		(2)			i)	長期修繕計画の策定	質問	竣工後80年目までの長期修繕計画の作成及び見積額の提案とありますが現時点で想定される修繕内容、金額と解釈してよろしいでしょうか。	運営事業計画及び維持管理計画作成に必要なため。	お見込みのとおりです。
62	要求水準書(案)	132	第5章	第2節						運営業務	質問	子育て世代の居場所、総合案内は、民間による運営を想定している様だが、具体的な想定はありますでしょうか。	施設計画の検討のため。	「要求水準書(案) 第5章第2節及び第3節」に示すとおりです。
要求水準書(案)	132	第5章	第3節											
63	要求水準書(案)	133	第5章	第4節						施設貸出業務	質問	市の予約システムとの連携が必要になるか。	協力企業の検討のため。	市の予約システムの活用を想定していますが、事業者システムの連携を求めることは想定しておりません。
64	要求水準書(案)	133	第5章	第4節					i)	運営業務	質問	運営業務の中にある貸出業務について、多目的ホールの運営まで民間業務範囲ででしょうか。運営は市になるのでしょうか。	業務範囲の明確化のため。	多目的ホールの運営は業務範囲に含まれません。多目的ホールについては、施設貸出業務のみを想定しています。

No	資料名	頁	第1章	第1節	1.	(1)	1)	ア	i)	議題	質問・意見の別	確認内容	趣旨・理由	市の回答・見解
65	要求水準書(案)	133	第5章	第4節					iv)	勤務時間	質問	平日17時～22時まで及び土日祝日の本業務は警備員に適切に引き継ぐことと記載がありますが、警備業以外に受付、貸出業務の兼務を想定しているとの解釈でよろしいでしょうか。	運營業務計画及び提案事業作成に必要なため。	お見込みのとおりです。「要求水準書(案) 第4章第6節 1.v)」について、以下のとおり修正いたします。 (修正前) 平日17時から閉館時間(22時30分頃)まで、公共施設の来館者の対応、施錠確認等を行うこと。 (修正後) 平日17時から閉館時間(22時30分頃)及び土日祝日について、第5章第4節「施設貸出業務」に記載の各業務を行うこと。
66	要求水準書(案)	134	第6章	第1節						民間収益事業	質問	民間施設として期待するものではありません。	施設計画の検討のため。	「実施方針等に関する質問及び意見と市の回答及び見解(1回目)」No.11の回答に示すとおりです。
67	要求水準書(案)	134	第6章	第2節	1.				i)	駐車場事業	意見	駐車場事業による収入及び負担の記載がありません。記載部分のご指示をお願いいたします。	運營業務計画作成に必要なため。	ご指摘のとおりのため、「要求水準書(案) 第2節1.i)」について、以下のとおり修正いたします。 (修正前) 駐車場に係る土地の貸付条件及び駐車場事業の条件については、第1章第3節5(3)「駐車場事業による収入及び負担」を参照のこと。 (修正後) 駐車場に係る土地の貸付条件については、第1章第1節9(2)「民間収益事業による収入及び負担」を参照のこと。
68	要求水準書(案)	135	第6章	第2節	2.					事業収支	質問	利用者からの料金徴収の有無は任意でよいのか。	事業収支の検討のため。	任意とします。
69	要求水準書(案)									周辺地域との連携	質問	近隣に相模原市が位置していますが、交流や連携を想定していますでしょうか。	本施設とソフト面での連携が想定されるため。	現時点で具体的な想定はございません。