

旧県営魚の町団地活用プロジェクト 質問回答書

令和6年3月18日時点

質問 受付日	質問 番号	該当箇所	質問	回答
2/20	1	【公募要領】 4. 旧魚の町団地の貸付方針	地下室部分や4階部分は貸付対象外なのでしょうか？	今回のプロポーザル審査では、地下室や4階部分は貸付対象外と整理しておりますので、こちらの内容でご検討くださいますよう、お願いいたします。 (なお、事業者との契約後、地下室や4階部分等の貸付について、貸付料を含め、協議をすることは可能です。)
2/20	2	【公募要領】 別紙1 改修が推奨される箇所一覧	3階までの貸し付けの場合、揚水ポンプを使わず直圧に変更する事は可能でしょうか？	可能です。
2/20	3	【公募要領】 別紙1 改修が推奨される箇所一覧	給水管の交換はDIY可能でしょうか？	関係法令を遵守の上、適切に行ってください。
2/21	4	【公募要領】 3. 参加資格要件	弊社が個人から2023年●月に法人になりました●月末決算としております。つきましては設立後約半期分の決算資料しかない状況です。上記の状況にては参加表明不可でしょうか？	参加表明は可能です。 法人としての半期分の決算資料と一緒に、個人事業主であった際の決算資料を提出してください。
2/21	5	【公募要領】 4. 旧魚の町団地の貸付方針	駐車場の設置不可とのことですが、工事に関する車輛の乗り入れは可能でしょうか？(足場設置・資材搬入等)	工事に関する車輛の乗り入れは可能です。
2/21	6	【公募要領】 別紙1 改修が推奨される箇所一覧	給水設備に関してですが、水の供給は現在可能でしょうか？ 地下室設置の揚水ポンプは故障ということで別に給水可能な経路がとられているのでしょうか？	令和元年度より水道を停止しているため、現在水の供給が可能か把握できておりません。 貴社で想定する建物の利用状況に応じ、揚水ポンプの交換や、水道管の直圧方式への切替えなど、別の給水経路を確保していただく必要があります。
2/21	7	【契約書(案)】	10年間の貸付契約とのことですが、仮に入居状況が芳しくなく、5年経過ぐらいで設備投資と収入が合わない判断した場合解約条項等はあるのでしょうか？	契約書(案)を公表しましたので、そちらをご覧ください。
2/21	8	【公募要領】 1. プロジェクトの目的	(長崎県住宅課よりお知らせ)	(公募要領には、新しい長崎県づくりのビジョン(素案)をお示していたところですが、)新しい長崎県づくりのビジョンが公表されましたので、以下のURLからご確認ください。 https://www.pref.nagasaki.jp/bunrui/kenseijoho/kenneikakaku-project/nagasaki_vision/
2/22	9	【契約書(案)】	貸付契約書第24条火災保険について甲の指示する保険金額とはおおよそどのくらいでしょうか？ (見積算出の為) また甲を受取人とするというは、被災の修繕は県が請け負って頂けるのでしょうか？	保険金額は15,331,785円以上となる予定です。 保険金の受取人は、県となります。 (借家人等の家財については、それぞれで家財保険等をかけておく必要があります。) なお、火災等により、建物が全損した場合は、契約書(案)第20条により契約の終了となる可能性があります。 それ以外の場合は、契約書(案)別紙のとおり、災害により建物等に甚大な被害が生じた場合の対応は、県と事業者による協議によることとなります。
2/22	10	【公募要領】 3. 参加資格要件	3.参加資格条件 協力会社とはどのような意味での会社となりますか？ 工事を依頼する場合の工事事社？ もしくは運営上協力しての運営会社でしょうか？	本プロジェクトの実施にあたっては、不動産や建築、その他幅広い分野の知識が必要になることが想定されます。 協力会社とは単なる受注者ではなく、事業者として、代表となる法人とチーム(協力関係)により、技術提案の作成やその後の改修、運営に取り組む法人を指しており、協力会社の実績等も評価の対象となります。
2/22	11	【公募要領】 3. 参加資格要件	「参加表明書を提出できる者は、民間の営利法人を含めた法人その他の団体」とありますが、参加表明書の事業者名を共同企業体とすることは可能でしょうか？ また、その場合、参加表明書をどのように記入すればよいかご教示ください。	法人の財務状況(決算資料)を確認する必要がありますので、代表となる法人を提案者、その他の法人は協力会社として申請してください。
2/22	12	【公募要領】 4. 旧魚の町団地の貸付方針	(1)貸付対象建築物概要について、根拠となる確認申請書等は存在するのでしょうか？ 改修に必要なコストや法的要件を検討するために、耐火性能や建物用途、消防設備についての状況を把握する必要があるため公開していただきたいです。	建築基準法施行(昭和25年)以前に建築された建物ですので、確認申請書等はありません。 昭和52年の増築の際は、(確認申請ではなく)計画通知を行っているものと思われませんが、申請書類等は残っておりません。

2/22	13	【公募要領】 4. 旧魚の町団地の貸付方針	【建物の現状】に接道条件を満たさない旨の記載がありますが、原則として確認申請できず既存不適格のまま使うことが前提ということでしょうか？ 大規模の修繕・模様替えや用途変更の必要性が生じた場合に、確認申請が必要となるケースが想定されるので、発注者の見解を教えてくださいたいです。	旧魚の町団地は、県建築基準条例第21条(※)に定める、敷地が道路に接する部分の長さ(6m以上)を満たさないため、既存不適格となっています。 ※建築基準法第43条第3項に基づく地方公共団体の制限付加 確認申請等の要否は、利用形態・改修等の提案内容に応じて、提案者において今一度ご確認ください。(県は建物所有者として、提案の内容が実現するよう、建築基準法に関する技術的なバックアップを行いたいと考えています。)
2/22	14	【公募要領】 4. 旧魚の町団地の貸付方針	(2)貸付方針について、貸付対象とならない4階部分は管理責任の範囲外という認識でよろしいでしょうか？別紙2に4階の区分が無いので明確にしたいと幸いです。	貸付対象外である4階部分は、基本的に管理の範囲外となります。 ※質問番号1、協定書(案)第6条の内容も併せてご確認ください。
2/22	15	【公募要領】 4. 旧魚の町団地の貸付方針	(3)貸付対象部分及び県の貸付額について、「非住宅の用途で～」と記載がありますが、逆に住居としてのサブリースも可能ということでしょうか？ サウンディングの段階では非住宅用途のみという説明があったので、ご確認くださいと幸いです。	住居としてのサブリースも可能です。
2/22	16	【契約書(案)】	ホームページで準備中となっている「県有財産貸付契約書」と「協定書」の案について、プロポーザル参加の判断に必要なので早急に公開していただけないでしょうか？	2月22日に公表しました。
2/22	17	【公募要領】 別紙1 改修が推奨される箇所一覧	住居の内装改修について「事業者の提案による」とありますが、隣室同士を繋げるために壁撤去は可能でしょうか。また改修の上限などありましたら、教えてくださいたいと幸いです。	壁撤去を行う場合は、構造上の支障の有無を確認の上、行ってください。
3/12	18	【契約書(案)】	火災保険に関してですが、保険金額は15,331,785円と回答頂きました。 この金額の評価(算定)方法をご教示頂けると助かります。	建物の面積に、県の新営予算単価(非公表)及び経年減価率を乗じて算定しています。
3/14	19	【公募要領】 別紙1 改修が推奨される箇所一覧	現在魚の町団地のガス配管の所有者は県でしょうか？ もしくはガス会社でしょうか？ どちらにせよ、当方にてガス会社の選定及び工事は可能でしょうか？	敷地内のガス管は県所有と考えております。ご参考に以下のガス会社のホームページをご覧ください。 (https://www.saibugas.co.jp/safetyguide/gaslife/pipework.htm) ガス会社の選定は可能です。 ただし、経済産業省では、プロパンガス会社が行う設備の「無償貸与」を規制する動き(※)がありますのでご注意ください。 (https://www.enecho.meti.go.jp/about/special/johoteikyoo/lpgas_business_practice_02.html)
3/14	20	【公募要領】 4. 旧魚の町団地の貸付方針	浴室棟について この部分は賃借可能でしょうか？ また可能な場合は賃料をご教示頂けると助かります。	今回のプロポーザル審査では、浴室部分は貸付対象外と整理しておりますので、こちらの内容でご検討くださいますよう、お願いいたします。 (なお、事業者との契約後、浴室等の貸付について、貸付料を含め、協議をすることは可能です。) ※No1の回答と同じ取扱いです。
3/14	21	【公募要領】 8.事業者の審査方法	ヒアリング審査においてはプロジェクターによるプレゼン資料の投影を想定していますが、プロジェクターおよびスクリーンをご用意いただけるでしょうか？(PCは持参します)	ヒアリング審査では、プロジェクター、スクリーンをご用意いたします。 PCはご持参くださいますよう、お願いいたします。
3/14	22	【公募要領】 8.事業者の審査方法	ヒアリング審査でプレゼンに使用するデータについて、ルールがあればご教示ください。 (例：画像は技術提案書に使用されたものに限る)	8.事業者の審査方法 プレゼンテーションは、提出された技術提案書に基づいて行ってください。 説明をわかりやすくするため、技術提案書を分割して投影する等は行って構いませんが、技術提案書に掲載していない画像等を投影することはできません。
3/14	23	【公募要領】 8.事業者の審査方法	提案評価が項目ごとに記されていますが、提案書の構成もこの通りとする必要があるでしょうか？ 例えば「改修・転貸計画」にあるチーム構成と「実績」の内容は同時に説明するほうがまとめるなど。	まとめてご説明いただいても構いませんが、審査委員は評価項目ごとに評価を行いますので、評価項目がわかりやすくなるよう、説明時にご配慮をお願いします。