質　疑　回　答　書

（旧宮内職員寮活用事業に関する質問）

番号	対象資料	質問箇所	質 問 事 項	回 答
1	募集要項	Ⅰ4-(2) 施設整備業務(P7)	「必要に応じて既存施設の改修等を行ってください。」とありますが、通常の賃貸契約では貸主は建物が使用できる状態に維持する義務がありますが、借主はその部分を含めて改修を行えということでしょうか。	本物件の活用に当たり、事業内容によって必要となる改修の範囲が異なることから、市が一律に改修を実施するのではなく、応募事業者自らが事業内容や建物の現状を踏まえて必要な改修等を判断し、実施していただくことが、より効率的であると考えております。 そのため、公募要項P.20(2 貸付条件(10)契約不適合責任)に記載のとおり、外壁(タイル補修等を含む。)、空調設備、衛生設備、受変電設備、内装その他建物の経年劣化に伴う改修・更新については、原則として事業者が実施する改修等の範囲に含まれるものとしております。 なお、これらの改修等に係る事業者負担については、本件の最低貸付料を算定するための不動産鑑定において考慮しており、減価要因として反映しております。 このような考え方に基づき、最低貸付料は応募事業者による改修負担を見込んだ金額として設定しております。
2	募集要項	ⅱ3-(4)参加表明書類の受付 留意事項について(P10)	提案書類における原本とは、企業名が明記される様式7のみとの理解で間違いないでしょうか。 また、CD-Rには、様式7以外のデータを格納する理解で間違いないでしょうか	お見込みのとおりです。 様式7については、企業名の記載に伴い押印することが想定されるため、原本を提出対象としています。
3	募集要項	ⅱ3-(4)参加表明書類の受付 留意事項について(P10)	CD-Rで提出する資料は押印又は原本の提出を要しない書類とありますが、具体的には様式5－1の添付書類を指すとの理解で間違いないでしょうか。それとも、その他の書類の写しのデータも(PDF等)CD-Rにて提出すべきでしょうか。 また、様式5－1の添付書類以外には、事業者および構成員の社名が明記されるため、副本の提出は不要との理解でよいでしょうか。	CD-Rで御提出いただく資料は、様式5－1の添付書類だけではなく、その他の書類の写しのデータも想定しております。また、副本の提出が必要な書類については、副本データについてもCD-Rに格納してください。
4	募集要項	ⅴ2 貸付条件 (3)貸付料(P18)	月額430,100円ということは、430,100円で応募しても問題ない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。
5	募集要項	ⅴ2貸付条件 (6)保証金等(P19)	契約保証金として、貸付料総額の10分の1に相当する額を市に預託ください。とありますが、例えば契約期間20年の場合、月額家賃×12か月×20年間×0.1＝1032万円ということでしょうか。	お見込みのとおりです。 月額賃料を最低貸付金額430,100円と仮定した場合、 10,322,400円(430,100円×12カ月×20年×0.1)が契約保証金額となります。

番号	対象資料	質問箇所	質 問 事 項	回 答
6	募集要項	ｖ2貸付条件 (7)建物の返還(P19)	事業実施者の負担により、貸付物件を原状回復し、市に返還することとします。とありますが、原状とは次のどちらでしょうか ①賃貸契約時点、②改修工事が完了した時点。①の場合でしたら原状回復は不可能です。ボロ屋を借りて使えるように改修したが、元のボロ屋にして返せと言われているみたいです。②の場合は問題はありません。	原状回復については、①を想定しておりますが、 本件では、応募事業者による改修により建物の状態が現状より向上することが想定されるため、公募要項において「ただし、工事等実施前及び返還時等に、市との協議により承認を得た内容については原状回復を不要とします。」としております。 原状回復の要否については、本件事業の特性及び事業提案内容を踏まえ、事業契約締結時に協議の上、定める予定です。
7	募集要項	ｖ2貸付条件 (7)建物の返還(P19)	原状回復の指針として、国交省の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」に従えば良いでしょうか。	本件は、応募事業者の負担により既存建物を改修し、長期間にわたり収益事業として活用いただくことを前提とした事業であり、一般的な賃貸住宅とは事業スキームや利用形態が大きく異なる特殊性があります。 そのため、国土交通省の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」を直接適用することは想定しておりません。原状回復の範囲及び方法については、本件事業の特性及び事業提案内容を踏まえ、事業契約締結時に協議の上、定める予定です。
8	募集要項	ｖ4契約の締結等 (P20)	4-(1)基本協定、4-(2)事業契約 契約書(案)を事前に共有頂くことは可能でしょうか。理由は、事業選定後に、契約書の内容について合意形成が取れず契約に至らないということが起こらないように事前に内容を確認したいためです。	契約書(案)については、現在作成中のため、現時点での提供は困難です。 なお、公募要項や貸付条件等に基づき作成する予定であり、選定後は優先交渉権者と協議の上、契約内容を調整することを想定しています。
9	募集要項	ｖ5-(1)本事業に関する官民負担(P21)	5-(1)本事業に関する官民負担 屋上防水工事の施工不良等による漏水が契約締結後に発生した場合、是正工事及び漏水に伴う損害・諸対応についての費用負担は市の負担という認識で問題ないでしょうか。	令和8年10月から実施している屋上防水工事の施工不良等に起因する不具合については、当該工事の保証範囲及び保証期間内であれば、市において対応します。 なお、当該工事に係る不適合責任期間は、引渡し予定日の令和9年2月から2年間としています。
10	募集要項	ｖ5-(2) リスク分担 施設整備 工事費増減 (P22)	本市の責めに帰すべきもので、事業実施者の収支を悪化させるものとありますが、この建物を改修する際に断熱改修が必要となります。事業者がどのような改修案を考えようと免れません。このような事業者に責のない部分の改修は「本市の責めに帰すべきもの」と考えますが、いかがでしょうか	断熱改修については、応募事業者の判断において建物を応募事業者自らの提案に基づく用途・事業内容に適した状態とするために必要な場合、事業に必要な範囲を実施するものと考えております。そのため、本市の責めに帰すべき事由によるものではなく、応募事業者の負担として実施していただくことを想定しております。
11	優先交渉権決定基準書	Ⅱ3提案価格審査(P.8)	「最も高い応募者の貸付料」とは「月額貸付料」という理解で問題ないでしょうか	様式12「貸付料提案書」には年額貸付料を記載していただくこととしているため、提案価格審査は年額貸付料により行います。
12	様式集	様式1、2について	右記記載の書面について、押印は実印以外の印鑑(使用印鑑)で問題ないでしょうか。	実印以外の印鑑の場合、実契約で使用している印鑑であることを証明できるものを併せて、御提出ください。

番号	対象資料	質問箇所	質 問 事 項	回 答
13	様式集	様式2について	構成員がABある場合、書類を1枚で押印を回す必要がありますでしょうか。ABそれぞれ違う紙を準備させていただき押印する形で問題ないでしょうか。社内で捺印手続きを進める上で確認させていただきたいです。	様式2構成員調書については、1枚の書類に押印を集約する必要はございません。構成員ごとに作成した様式2にそれぞれ押印の上、ご提出いただいて構いません。
14	様式集	様式8-1について	他の提案書の表紙と同様に、サイズをA4に統一することを認めてもらえないでしょうか	A4サイズに統一していただいて差し支えありません。
15	様式集	様式8-4、8-7について	様式8-2,8-3と同様にpptによる提出を認めていただけないでしょうか。（記載内容の文量によって文字サイズが変動してしまうおそれがあるため）	Microsoft PowerPointによる提出を可とします。ただし、記載内容の文量については、A4サイズ1枚相当の内容となるよう作成してください。
16	様式集	様式9-2について	イ・ウ記載の既存工作物や残置物については、どのような記載をすればよいでしょうか。「解体・廃棄等を行う旨」の記載があれば足りるのでしょうか。また、現在の残置物はそのまま残されるのでしょうか。	提案内容に接触する内容になりますので、追加でお示しできる事項はありません。
17	様式集	提出書類のフォントおよび文字サイズについて	特にフォントの指定がありませんが、提案者側の裁量で問題ないでしょうか	フォントについては特段の指定はありませんので、提案者の判断によるものとします。なお、フォントサイズについては、審査委員が閲覧しやすいよう、11～12ポイント程度を推奨します。
18	様式集	Ⅱ企画提案書類に関する様式	提案書作成時、構成企業に関わらない企業については、正本・副本に企業名を記載しても問題ないでしょうか。（具体的には、転貸先企業名と構成企業に入らない代表企業のグループ会社） また、川崎市様からの公表資料に記載した企業名は公表されない認識で問題ないでしょうか。	原則として、副本には企業名を記載しないことを想定しています。なお、提案内容の審査上必要と認められる場合には、公平性に配慮した上で、企業名の記載を認めることがあります。 また、提案書に記載された企業名等の公表については、提案事業者と協議の上で取り扱うものとします。
19	様式集	様式5-1 添付資料提出確認書No7	実績を称する契約書については、金額・企業名・自治体名等どこまでの開示が必要でしょうか。	実績を有することが確認できる部分が示されていれば、契約書全てをお示しいただく必要はございません。
20	その他	その他	火災保険と地震保険についての記述がありませんが、どのようにお考えでしょうか。この建物は新耐震基準で建てられているうえに今度の改修でスプリンクラーも設置するので、地震や火災になってもある程度の被害は受けるでしょうが修復は充分可能だと思います。それには資金（支払られる保険金）が必要です。事業者は施設賠償保険と借家人賠償責任保険には加入しますが、火災保険と地震保険は建物所有者にしか加入できません。加入の有無、保険金の使い方についてお教えいただきたい。	各種保険の加入については、事業者様において事業実施上必要な保険へ加入いただくことを想定しております。 なお、市は当該建物について火災に係る共済制度に加入しておりますが、地震に係る保険には加入しておりません。火災等の事故が発生した場合の対応については、事故原因や損害の内容等を踏まえ、個別に協議することとなります。 また、市に共済金が支払われる場合であっても、支払対象や支払額については、全国市有物件共済会の査定によりますので、応募事業者が負担した実費額の全額が補償されることを保証するものではありません。 そのため、事業実施に当たり必要となる保険については、応募事業者においてご判断の上、ご加入ください。