

旧加古川図書館の譲与に係る公募型プロポーザル質問書への回答

No.	該当頁	項目	質問内容	回答
1	募集要項 6頁	3.対象施設の概要 (2)物件概要 残存物の品目・数量リストの提供について	残存物の処分費は事業者負担とされておりますが、撤去費用の見積りを行うため、建物内に現存する残存物(什器、書棚、設備機器等)の品目・数量リストをご提供いただくことは可能でしょうか。ご提供いただける場合、その時期についても併せてお示しください。	市が備品登録をしているものの一覧を提供しますので、目安としてご参考ください。備品登録の一覧ですので、建物内に現存する残存物がこれですべてとは限りません。
2	募集要項 9頁	6.選定スケジュール 契約締結から工事完了までのスケジュールについて	選定結果通知(令和8年11月予定)から本契約締結・土地引渡しまでのスケジュールの目安(令和8年12月～令和9年3月議会後の流れ)をお示しください。改修工事着工から令和9年度中完了までの期間として確保できる月数はどの程度ですか。また工程が困難な場合、財政支援の対象期間を令和10年度に延長する可能性はありますか。もしくは、財政支援の対象工事とそれ以外の工事を切り分けて、対象工事のみ令和9年度に完了させ、残りの工事を令和10年度以降も継続行うといった方法はあり得ますでしょうか。	令和9年3月議会(令和9年3月下旬)後、令和9年3月末頃本契約を締結予定。補助金の申請及び交付決定は、令和9年4～5月に行うことを想定しています。単年度実施の交付申請の内容をもって補助金の交付決定を行うため、その条件が満たせない場合は、原則、交付を行うことはできません。現時点において、柔軟に対応できるとのお答えはできませんが、自然災害等特段の理由がある場合は、具体的なケースを踏まえて協議することとなると考えております。(補助金の繰越にあたっては、議会の議決も改めて必要となります。) なお、対象(外)経費を明確に区分できる場合に限り、財政支援の対象工事とそれ以外の工事を切り分けて、対象工事のみ令和9年度(令和10年2月末まで)に完了させ、残りの工事を令和10年度以降も継続して行うといった方法は可能であると考えます。
3	募集要項 14頁	10.企画提案書 (2)企画提案書の構成	本件と同様の事業実績として、「地域活性化に関する用途」との記載がありますが、例えば、雇用の創出が見込まれるという理由で、資材置場を実績に含めることはできませんか。	「地域活性化に関する用途」とは募集要項p.19 1.(2)用途に示す活用用途と同様のものとなりますので、資材置場など利用者が限定される用途となるものは、実績に含めていただくことはできません。
4	募集要項 17頁	12.審査 (2)評価基準・配点	評価は全て定性評価で行われるのでしょうか。定量で評価される項目がありましたら、ご教示ください。	定量での評価となる項目は、以下の2項目です。 配点の内訳は次のとおりです。 ●事業実施計画「長期的な事業運営が想定されたものであるか。」 10点…19～20年 8点…17～18年 6点…15～16年 4点…13～14年 2点…10～12年 ●事業実施計画「過去に本件と同様の事業実績があるか。(実績を件数で評価)」 5点…本件と同様の事業実績が7件以上 3点…本件と同様の事業実績が4～6件 1点…本件と同様の事業実績が0～3件
5	募集要項 18頁	16.参考資料	今後の計画検討に使用したく、現況図面のCADデータをご提供いただくことは可能でしょうか。ご提供可能な場合、データ形式(DWG、DXF等)及び提供時期についても併せてご教示ください。	新築時の図面は手書きのため、CADデータはありません。現況図面のCADデータ(配置図・平面図・立面図)を提供することは可能です。データ形式はjwwとなります。 現地開放に申し込みのあった事業者へ個別にお知らせいたします。
6	募集要項 18頁	16.参考資料	以下の既存資料の有無及び参加者への提供可否につきまして、ご教示くださいますようお願い申し上げます。 ・竣工図書(意匠図、構造図、設備図) ・構造計算書 ・建築確認済証、検査済証 ・増改築履歴に関する図書 ・修繕履歴、設備更新履歴 ・敷地測量図、高低測量図 ・地盤調査報告書 ・インフラ埋設図(上下水道、ガス、電気)	以下の資料について提供させていただくことが可能です。 ・図面(意匠図、構造図、設備図 ※No.06 01「図面目録等」参照) ・新築工事強度計算書 ・修繕履歴、設備更新履歴(※No.06 02「工事及び修繕履歴」参照) ・敷地測量図(一部のみ) ・インフラ埋設図(上下水道、ガス) ・建築計画概要書(加古川町木村226-3) 現地開放に申し込みのあった事業者へ個別にお知らせいたします。 以下の書類はありません。 ・建築確認済証、検査済証 (ただし、加古川町木村226-3の倉庫は建築計画概要書あり) ・増改築履歴に関する図書 ・高低測量図 ・地盤調査報告書 ・インフラ埋設図(電気)
7	募集要項 19頁	1.利活用の条件 (3)禁止する用途	要項において宿泊施設の用途は禁止とされておりますが、簡易宿所や短期滞在型施設も禁止用途に含まれますでしょうか。また、宿泊用途を禁止とされている理由につきまして、差し支えない範囲でご教示いただけますと幸いです。	簡易宿所や短期滞在型施設も含め、宿泊を伴う活用は、禁止する用途に該当することとなります。宿泊用途を禁止としている理由については、本施設の活用に係るこれまでの議論を踏まえ、宿泊客をターゲットとして地域活性化を想定していないことや、近隣住民への影響等、総合的に判断し、禁止する用途としています。
8	募集要項 20頁	各種調査の実施状況について	以下の調査の実施状況及び報告書の提供可否につきまして、ご教示ください。 ・PCB含有調査(変圧器、コンデンサ、照明器具安定器等) ・電気、給排水、防災関係等のインフラ設備の点検記録 ・埋蔵文化財調査	以下の資料について提供させていただくことが可能です。 ・PCB含有調査(変圧器、コンデンサ、照明器具安定器等) 令和2年度に実施あり、報告書の提供は可能です。 調査対象物は、照明器具(蛍光灯・誘導灯・ダウンライト・外灯)、分電盤、動力盤。 ・電気、給排水、防災関係等のインフラ設備の点検記録 12条点検実施あり、報告書の提供は可能です。 ・埋蔵文化財調査 令和6年度に実施あり、報告書の提供は可能です。 現地開放に申し込みのあった事業者へ個別にお知らせいたします。
9	募集要項 20頁	1.利活用の条件 (7)改修等 第三者機関からの評価書について	耐震改修設計に対する「第三者機関からの評価書」とは、具体的にどの機関(指定確認検査機関、構造評定機関等)による評価を想定されておりますでしょうか。また、評価書の取得時期は「工事着工前」を想定されておりますでしょうか。	耐震診断の第三者機関によるチェックを行っている機関により実施してください。取得時期は「工事着工前」を想定しています。
10	募集要項 20頁	1.利活用の条件 (7)改修等 目標耐震性能について	本事業における構造体の目標耐震性能につきまして、以下の項目についてご教示ください。 ・耐震診断基準におけるIs値(例: Is≧0.6、Is≧0.75等) ・官庁施設の総合耐震・対津波計画基準における分類(I類、II類、III類) ・地震時における人命安全性、機能継続性の考え方 ・非構造部材(天井、外壁等)の耐震対策要求レベル	Is≧0.6を確保することとしますが、そのほかの項目については契約者により判断してください。 なお、建物は譲与となるので、活用用途に耐えうる安全性を確保してください。 「耐震診断結果報告書」について提供させていただくことが可能です。 現地開放に申し込みのあった事業者へ個別にお知らせいたします。
11	募集要項 20頁	1.利活用の条件 (7)改修等 目標耐震性能について	Is値0.6以上への耐震改修に際し、外観保存が必須という条件から、外付け鉄骨フレーム・外付けプレース等の外観変更を伴う補強工法は原則として採用できないと理解してよいですか。景観重要建造物の指定と耐震改修の整合について、市としての見解をお示しください。	Is値0.6以上への耐震改修に際しては、外観変更を伴う補強工法は原則として採用できないと理解していただいて差し支えありません。
12	募集要項 20頁	(7)改修等 アスベスト含有の蓋然性及び調査費用について	建物のアスベスト調査は実施されていないとのことですが、建設年代や改修履歴(特に吹付け材、断熱材等)を踏まえ、アスベスト含有の蓋然性につきまして市のご見解をお示しいただけますでしょうか。また、アスベスト調査費用は補助金の対象となりますでしょうか。	アスベスト含有の蓋然性については、調査を行っていないため判断できません。アスベスト調査費用は補助金の対象とする想定です。
13	募集要項 21頁	1.利活用の条件 (8) 財政支援	社会情勢(資材不足等)や合理的な理由がある場合、工事完了期限の延長は認められますでしょうか。期限が延長された場合、補助金の交付についても、事業進捗に合わせて柔軟に対応いただくことは可能でしょうか。	補助金は単年度で実施、完了することを条件に交付決定を行うため、その条件が満たせない場合は、原則、交付を行うことはできません。現時点において、柔軟に対応できるとのお答えはできませんが、自然災害等特段の理由がある場合は、具体的なケースを踏まえて協議することとなると考えております。(補助金の繰越にあたっては、議会の議決も改めて必要となります。)
14	募集要項 23頁	1. 物件調書(土地)	本事業の実施にあたり、来場者の利便性向上および駐車スペース確保の観点から、隣接する公園部分の一部を駐車場として活用することは可能でしょうか。活用の可否、および活用が可能な場合に必要となる条件(地目変更の要否、原状回復の義務、管理運営の区分等)についてご教示いただけますでしょうか。	事業の実施にあたり、貸付範囲外の土地(隣接する公園部分の一部等)を駐車場として活用いただくことはできません。
15	募集要項 23頁	1.物件調書(土地) 土地の地目について	土地の地目が「学校用地(A筆)」「宅地(B～D筆)」と混在しておりますが、事業者による地目変更(宅地等への変更)は必要でしょうか。また、その費用と手続きは事業者負担との理解でよろしいでしょうか。	土地の地目変更に係る手続きや費用に関して、事業者負担を求めることはありません。
16	募集要項 23頁	1.物件調書(土地) 用途地域及び高度地区の変更手続きについて	用途地域の変更手続き(第一種中層住居専用地域から第一種住居地域への変更)及び高度地区変更(第3種から第4種への変更)は、本プロポーザルの選定スケジュール中に完了する見通しでしょうか。完了予定時期についてご教示ください。	用途地域及び高度地区については、令和8年7月に都市計画変更する予定です。
17	募集要項 23頁	1.物件調書(土地) 市が立入権を留保する範囲について	土地の一部(E筆・金剛寺浦公園地先)は道路・通路部分と思われませんが、金剛寺浦公園の便所と共有する排水管について、下記をお示しください。 ①埋設位置・深さ・管径・管種を示す図面 ②市が行使する立入権の具体的範囲(どの部分の土地に、どのような場合に立ち入るか) ③当該排水管が事業者による改修工事の支障となる場合の対応方針	①No.06 05 1添付の排水設備の図面により、当該排水管の埋設位置、管径は把握できます。深さと管種については図面に記載がないので、現地で確認いただくのが一番確実な方法です。 ②③配管の保守点検や補修、事業者の改修工事については様々なケースが想定されるため、現段階で一律に範囲等をお示しすることは出来ません。 その都度、事業者と協議しながら対応していくものと考えています。
18	募集要項 24頁	1.物件調書(建物) 損傷箇所の詳細図面・写真について	2階コンセント周辺の漏電箇所、男子トイレ給水管の漏水箇所、2階天井ボードの破損箇所につきまして、具体的な位置が分かる図面または写真をご提供いただくことは可能でしょうか。	・2階コンセント周辺の漏電箇所 分電盤のブレーカーを絶縁抵抗計で検査した結果、2階コンセントのブレーカーより漏電していることを確認していますが、具体的な位置は把握していません。 ・男子トイレ給水管の漏水箇所 給水管を音聴法で検査し、男子トイレに分歧した先の給水管より漏水を確認していますが具体的な位置は把握していません。 2階天井ボードの破損箇所については、現地開放のとおりとなります。
19	募集要項 24頁	1.物件調書(建物) 建物の登記費用について	建物が未登記であることが明記されておりますが、登記費用(土地家屋調査士費用、司法書士費用等)は事業者負担との理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
20	-	建築確認済証・検査済証及び既存不適格について	昭和10年築の本体建物につきまして、建築確認済証及び検査済証の有無と保管状況をご教示ください。また、建築基準法上の既存不適格の内容(法第20条、第22条区域規定、用途規制等)につきまして、現時点で把握されている事項がございましたらお示しください。	建築確認済証及び検査済証は、ありません。(ただし、加古川町木村226-3の倉庫は建築計画概要書あり) 建築基準法上の既存不適格の内容について、現時点で把握しておりません。
21	-	基礎形式及び地盤調査記録について	建物の基礎形式(布基礎、杭基礎等)及び地盤調査(ボーリング調査等)の実施記録はございますでしょうか。また、昭和10年築という建設年代を踏まえ、地盤沈下や基礎の不同沈下の有無と現況につきまして、把握されている状況がございましたらお示しください。	基礎形式等については、構造図により確認してください。不同沈下等については、構造物調査報告書を確認してください。
22	-	用途変更に伴う建築確認申請について	建物の用途変更(図書館→飲食・物販・文化施設等)に伴う建築確認申請について、行政側で事前に許可の見通しや適合ルートの想定はされておりますでしょうか。また、特定行政庁(加古川市建築指導担当)との事前相談は応募者が直接行う前提でよろしいでしょうか。	具体的な用途が不明なため、行政側で事前に許可の見通しに関する協議は行っておりません。特定行政庁(加古川市建築指導課)との事前相談は応募者が直接行ってください。
23	-	近隣対応事項について	近隣住民への説明会開催等、事前に想定される近隣対応事項がございましたら、ご教示ください。	敷地面積が1,000㎡を超えるため「加古川市開発事業の調整等に関する条例」に該当するため、説明会等の手続きが必要で、なお、工事等に際しては、近隣への一定の影響があると考えられるとともに、運営に関しても関心の高い事業であるため、地域の理解を得るよう努めていただき、円滑な事業実施をお願いします。
24	-	工事着工及び竣工の期限について	工事着工及び竣工の期限や制約条件(予算年度の制約等)がございましたら、ご教示ください。	補助対象となる工事の着工については、交付決定(補助金の申請及び交付決定は、令和9年4～5月に行うことを想定)以降とし、竣工は令和10年2月末日までに完了いただくことを想定しています。
25	-	固定資産税・都市計画税(建物・土地)について	建物を譲与された後の固定資産税・都市計画税(建物・土地)について、下記をお示しください。 ①建物の評価額の考え方(再建築価格方式での評価か、現況から大幅に減価した評価か) ②使用貸借中の土地に対し、市・事業者のどちらに固定資産税・都市計画税が課税されるか	①再建築価格方式になります。 ②土地は貸付になりますので、事業者負担に固定資産税・都市計画税は課税されません。