

大田区大森南四丁目工場アパート運営事業公募型プロポーザル 募集要項に関する質疑への回答

- ・ 大田区大森南四丁目工場アパート運営事業公募型プロポーザル募集要項に関して、令和4年2月10日までに寄せられた質疑への回答を公表します。質問をいただき、誠にありがとうございました。
- ・ 質疑は、原文のまま掲載していますが、明らかな誤字、脱字及び表記の誤りと判断された箇所については、一部修正しています。

令和4年3月4日
大田区

■募集要項質問一覧

| No. | 頁 | 章 | 節 | 項 | 項目名 | 質疑内容 | 回答 |
|-----|----|-----|---|-----|-------------------------|---|--|
| 1 | 8 | 第2章 | 6 | (3) | 本件施設の状況 ア ユニットの仕様 | ア表欄外※注記 「事業者又は入居者は～防震対策等、必要な措置を講じる必要があります。」とありますが、事業者が措置を講じる必要がある対策はどのようなものが想定されますでしょうか。 | 区にて想定しているものは特にございません。しかし、法令を遵守していただくことはもちろん、事業者・入居者ともに快適な操業を行うことが出来るよう配慮してください。 |
| 2 | 12 | 第3章 | 4 | (6) | 参加表明書及び参加資格 確認申請書の受付 | 参加表明書の提出書類について、様式集(P11)では2部提出する書類の内1部は写しで差支えない旨の記載があります。1部は原本でもう一部はコピーを提出すればよろしいでしょうか。 | ご理解のとおりです。 |
| 3 | 12 | 第3章 | 4 | (6) | 参加表明書及び参加資格 確認申請書の受付 | 提出書類のうち、11,12,13は参加表明書等提出時点では直前期の物をご用意できない可能性もありますが、提出可能な範囲で提出すればよろしいでしょうか。 | 事業税及び法人税の納税証明書又は課税証明書については、提出可能な最新のものを提出ください。なお、募集要項の公表日以降に交付されたものとしします。貸借対照表及び損益計算書については、提出可能な範囲で最新の3か年分を提出ください。 |
| 4 | 16 | 第4章 | 2 | (2) | 契約期間等 | 定期建物賃貸借契約期間満了後の再契約可否の判断は、おおよそ何年前に判明しますでしょうか。入居者との転貸借契約期間も20年を超えることはできないという事でしょうか。 | 前段については、時勢に基づく産業政策立案を行うため、現時点では未定です。方針が決まり次第、迅速に情報の共有を行います。後段については、ご理解のとおり、事業期間範囲内としてください。 |
| 5 | 17 | 第4章 | 2 | (4) | 賃借料 ウ | 「物価の変動、その他の事象により賃借料の額が不相当になったときは、協議の上、改定できるものとしします。」となっていますが、具体的にどのような状況になったときに協議が可能でしょうか。 | 土地若しくは建物に対する租税その他の負担の増減により、土地若しくは建物の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動により、又は近傍同種の建物の賃借料等に比較して不相当となった場合に協議が可能となります。 |
| 6 | 17 | 第4章 | 2 | (5) | 保証金 | 契約開始時に現況有姿で区から引渡をうけますので、解約終了時の区への引渡は、現況有姿でもよろしいでしょうか。「原状回復を確認後、返還」と記載ありますが、原状回復基準はありますか。 | 前段については、契約終了時には、原則として本件賃貸借契約時の形で原状回復して区に引渡してください。後段については、現時点で原状回復基準はありません。なお、詳細については区と事業者との本件賃貸借契約時に協議のうえ、決定いたします。 |

■募集要項質問一覧

| No. | 頁 | 章 | 節 | 項 | 項目名 | 質疑内容 | 回答 |
|-----|----|-----|---|------|---------------------------|--|--|
| 7 | 18 | 第4章 | 2 | (6) | 転貸等 | 入居者資格要件を満たせば、第三者との転貸借契約の都度、区の承認を得る必要はなく、報告という理解でよろしいでしょうか。 | ご理解のとおりです。要求水準書P9「(2)入居者の選定審査」を参照ください。 |
| 8 | 18 | 第4章 | 2 | (6) | 転貸等 | 入居者への転貸料、敷金等の上限はございますでしょうか。 転貸料、敷金等の募集条件や再契約条件を変更する時は、事前に届出等は必要でしょうか。 | 前段については、上限はありませんが、近傍同種の建物を参考に、適正な価格を設定してください。 後段については、募集要項P18「(6)転貸等」に示す通り、募集要項P19「(12)イ入居者資格要件」を満たす者への転貸において、区の事前の承諾は不要です。 |
| 9 | 18 | 第4章 | 2 | (6) | 転貸等 | 入居者との転貸借契約書の指定書式はございますでしょうか。 | 区の指定書式はありません。 |
| 10 | 18 | 第4章 | 2 | (8) | 契約不適合責任 | 「区は、本件施設が種類、品質、又は数量等に関して契約内容に適合しないものであっても、その責を負わない」とありますが、状況や内容によっては契約の履行に支障をきたすことも想定されます。「品質、又は数量等に関して契約内容に適合しないもの」とはどの程度のものを想定されていますでしょうか。 | 募集要項等の内容と異なる場合の一切を含みます。なお、契約の履行に支障をきたすと区が認める場合、区は事業者との協議に応じます。 |
| 11 | 19 | 第4章 | 2 | (12) | 施設の運営・維持管理条件 | 各ユニットの分割は可能でしょうか。 | 各ユニットの分割は不可です。 |
| 12 | 19 | 第4章 | 2 | (12) | イ入居者資格要件 【工場として使用する場合】 | 「事業拡張により作業場を必要としている方」という要件の制限がありますが、事業拡張による倉庫利用等は可能でしょうか。また事業拡張でなくても、急な受注増による一時的な仮作業場としての利用は可能でしょうか。 | 前段、後段につきまして、入居資格要件を満たした事業者であれば、事業拡張による倉庫や受注増による一時的仮作業場としての利用は妨げません。しかしながら、工場アパートである本件施設の設置目的をご理解いただけますと幸いです。 |

■募集要項質問一覧

| No. | 頁 | 章 | 節 | 項 | 項目名 | 質疑内容 | 回答 |
|-----|----|-----|---|------|----------------|--|---|
| 13 | 21 | 第4章 | 2 | (13) | 中途解約 | 「やむを得ない理由で解約する場合でも違約金として賃借料の1年分を支払う」とありますが、いかなる場合でも支払いは必要になるのでしょうか。例えば今回の新型コロナウイルスのような想定外のような状況が別途発生し、両者ともに如何ともしがたいような時は協議にさせていただくという相談は可能でしょうか。 | 天災地変の規定については、定期建物賃貸借契約書(案)第12条のとおりです。なお、本件賃貸借契約時に想定できない事象が生じた場合は、区へ申し立てていただければ、協議に応じます。 |
| 14 | 22 | 第4章 | 3 | (1) | 現使用者の引継ぎ | 募集要項5ページ下図の注記に転賃料の差額分は賃借料より減額するとありますが、入居者が区に収めている保証金については、一度区から入居者に返還し、事業者は新たに入居者から徴収することになるのでしょうか？ | ご理解のとおりです。 |
| 15 | 23 | 第4章 | 3 | (2) | 当該使用者との建物賃貸借契約 | 上記質問と被る部分もありますが、事業者と当該使用者の間で定期建物賃貸借契約を締結する際の保証金等に関する考え方や使用する契約のひな形等の指定がありましたらご教示願います。また契約期間内に当該使用者が倒産する事により発生する損失の負担はどちらが負う事になるのでしょうか。 | 前段について、保証金等に関する考え方や使用する契約のひな形等の指定は特にありません。大田区大森南四丁目工場アパート条例を参考に、事業者においてご検討ください。後段について、当該使用者の倒産による損失は、事業者と当該使用者の間で締結する定期建物賃貸借契約において定めてください。なお、当該使用者の倒産による事業者の損失に対して区は責任を負いません。 |
| 16 | 23 | 第4章 | 3 | (2) | 当該使用者との建物賃貸借契約 | 令和4年度中に使用期間が終了する使用者については、令和5年3月31日まで、同条件で契約期間が延長されるとの認識でよろしいでしょうか。 | 現在令和4年度中に使用期間が終了する使用者については、使用者が希望する場合、大田区大森南四丁目工場アパート条例に基づき令和5年3月31日まで使用期間を更新することを可能としています。 |

■募集要項質問一覧

| No. | 頁 | 章 | 節 | 項 | 項目名 | 質疑内容 | 回答 |
|-----|----|-----|---|-----|----------------|--|--|
| 17 | 23 | 第4章 | 3 | (2) | 当該使用者との建物賃貸借契約 | 当該使用者への条件提示及び条件交渉は準備期間の令和4年8月～令和5年3月の間に行うということでしょうか。 | ご理解のとおりです。当該使用者との調整は、区との定期建物賃貸借契約締結後から3月の間に行っていただきます。 |
| 18 | 23 | 第4章 | 3 | (2) | 当該使用者との建物賃貸借契約 | 事業者と現使用者(当該使用者含む)の条件が整わずに退去となる場合、退去に関する業務及び該当区画の原状復旧は区の責任で実施するという理解でよろしいでしょうか。また、条件が整わないまま当該使用者が居座った場合、当該区画に該当する賃借料の取り扱いはどのようになりますでしょうか。 | 前段については、大田区大森南四丁目工場アパート条例第20条の規定により、退去する当該入居者の負担で原状に回復していただきます。また、同条の規定により、原状への回復の義務が履行されない場合は、区がこれを履行し、その費用を退去する使用者から徴収、または使用者に還付する保証金の支払額から控除します。後段については、区は本件施設の引渡し後、現入居者の退去の遅れ等による賃借料の負担は行いません。 |
| 19 | 25 | 第5章 | 4 | (2) | 優先交渉権者の辞退 | 優先交渉権者が区との協議が整わないことを要因に本事業への取り組みを辞退した場合、応募時に提案した本件施設の賃借料3か月相当分の金額補償は不要と考えてよろしいでしょうか？ | ご理解のとおりです。 |

大田区大森南四丁目工場アパート運営事業公募型プロポーザル 要求水準書に関する質疑への回答

- ・ 大田区大森南四丁目工場アパート運営事業公募型プロポーザル要求水準書に関して、令和4年2月10日までに寄せられた質疑への回答を公表します。質問をいただき、誠にありがとうございました。
- ・ 質疑は、原文のまま掲載していますが、明らかな誤字、脱字及び表記の誤りと判断された箇所については、一部修正しています。

令和4年3月4日
大田区

■要求水準書一覧

| No. | 頁 | 章 | 節 | 項 | 項目名 | 質疑内容 | 回答 |
|-----|----|-----|---|-----|----------------|--|--|
| 1 | 8 | 第3章 | 2 | — | 現使用者への説明会支援 | 現使用者への説明会の開催時期はいつ頃を想定しておりますでしょうか。また、実施回数は何回程度を想定しておりますか。 | 説明会については、契約締結後の令和4年8～10月に実施を予定しています。また、実施回数に関しては、最大で2回程度の予定です。 |
| 2 | 9 | 第3章 | 6 | (3) | 駐車場一部の取扱い | 収支や利用方法を検討し提案するうえで、現状と比較する必要もありますので、現在の土地賃貸借契約の内容と利用状況をお示し願いますでしょうか。 | 当該契約内容及び利用状況については、公開不可となります。 |
| 3 | 10 | 第3章 | 6 | (4) | 駐輪場一部の取扱い | 収支や利用方法を検討し提案するうえで、現状と比較する必要もありますので、現在の契約内容と利用状況をお示し願いますでしょうか。 | 当該契約内容及び利用状況については、公開不可となります。 |
| 4 | 10 | 第3章 | 7 | | 光熱費水費等の負担 | 供給業者の選定、入居者への使用分請求方法及び単価は、事業者が決定できるという理解でよろしいでしょうか。 | ご理解のとおりです。 |
| 5 | 24 | 第4章 | 5 | (3) | 修繕に要する費用の区の支払い | 修繕費の精算にあたっては、上限金額が決定されますが、予期せぬ突発的な設備不具合やトラブルが発生し、多額の修繕費が発生した場合には、費用負担についてご相談できますでしょうか。 | 年度協定書(案)第4条第1項に示すとおり、緊急対応を要する修繕工事等の場合は、上限金額に関わらず、事前に区の承諾を得る必要はありません。ただし、当該工事等の実施後、区が工事記録の提出を求める場合があります。また、緊急対応を要さない場合において、費用が上限金額を超えるときは、事前に区と事業者で協議の上、費用負担等を決定するものとします。 |
| 6 | 24 | 第4章 | 5 | (3) | 修繕に要する費用の区の支払い | 運営初年度の修繕費の上限額をご教示ください。 | 初年度の修繕費は過去5年程度の修繕費の平均金額となる想定です。本件施設の修繕履歴は閲覧資料により確認可能です。 |

大田区大森南四丁目工場アパート運営事業公募型プロポーザル 様式集に関する質疑への回答

- ・ 大田区大森南四丁目工場アパート運営事業公募型プロポーザル様式集に関して、令和4年2月10日までに寄せられた質疑への回答を公表します。質問をいただき、誠にありがとうございました。
- ・ 質疑は、原文のまま掲載していますが、明らかな誤字、脱字及び表記の誤りと判断された箇所については、一部修正しています。

令和4年3月4日
大田区

■様式集一覧

| No. | 様式の号 | 項目名 | 質疑内容 | 回答 |
|-----|-------------------------------|------------------------|---|---|
| 1 | 7 | 共同事業体協定書兼委任状 | 「責任割合」について、一概に%で表記できないため、別添で業務分担という形でお示しさせていただいてもよろしいでしょうか。 | 当該記入欄には「別添業務分担のとおり」と記入し、業務分担等が確認できる資料を別添資料として提出してください。 様式は定めませんが別添資料とわかるよう作成してください。 なお、区は原則として代表企業に対して提案及び契約内容の責務履行を求めることとなります。 |
| 2 | 8 | 委任状 | 会社の代表者が申込等を担当者へ委任する際に必要となる書類との理解でよろしいでしょうか。 | ご理解のとおりです。 |
| 3 | 14 | 提案書 | 14-3、14-4の書式下段の欄外には項目ごとに1ページ以内との制限がありますが、14-1、14-2には記載がありません。14-1、14-2についても項目毎に1ページの制限との理解でよろしいでしょうか。 | 様式14-1、様式14-2に記載枚数の上限はございません。ご提案に必要な範囲で、各審査項目について任意にページを追加のうえ作成ください。 |
| 4 | 【様式なし】 参加資格審査提出書類 No.10 | 応募者(会社)概要 | 会社のパンフレットでよろしいでしょうか。 | ご理解のとおりです。 (様式9)参加資格確認申請書の添付書類として提出する事業者(会社)概要は、応募者の発行するパンフレットでも構いません。 |
| 5 | 【様式なし】 参加資格審査提出書類 No.12 | 事業所税及び法人税の納税証明書又は課税証明書 | 提出書類について、国税は『「法人税」「消費税及び地方消費税」その3の3』、地方税は『法人事業税及び法人都道府県民税』でよろしいでしょうか。 | 参加資格確認において、区は、事業者が最近1年間に税金の滞納がないことを確認します。事業者が納税すべき税金については、事業者において所轄税務署にご確認ください。なお、事業税及び法人税の納税証明書又は課税証明書は募集要項の公表日以降に交付されたものとします。 |