

浜北区役所跡地等スマート化事業 個別対話における確認事項への回答

浜松市 令和2年3月13日

No	対象資料・文書名	頁	章	タイトル	項目	確認事項	回答
1	募集要項	6	第2	3 事業対象地の概要	(5)周辺の施設、交通機関	事業地に隣接する体育館の利用状況を教えてください。また、利用者の属性等も開示可能であれば開示いただきたい。	利用者属性のデータはありませんので、使用日時、使用場所、利用目的等についてのみ開示いたします。ご希望の方は、募集要項P20の問い合わせ先に記載の浜北区役所区振興課までご連絡ください。
2	募集要項	6	第2	3 事業対象地の概要	(5)周辺の施設、交通機関	事業地に隣接する体育館は体育館以外の機能もあるのか。	軽スポーツ室があります。
3	募集要項	6	第2	3 事業対象地の概要	(5)周辺の施設、交通機関	事業対象地周辺に既にある機能と同様の機能・業種を提案しても問題ないか。	提案可能です。
4	募集要項	6	第2	5 参考価格		参考価格はどの程度重要なのか。	別途定める予定価格以上の買受希望価格提示は必須ですが、参考価格よりも低い価格であっても提案することは可能です。
5	募集要項	6	第2	6 本事業に関する留意事項	(1)土壌汚染に関する事項	汚染はないとのこと、地歴、土壌汚染対策法届等問題ないか。地中埋設物が出た場合の対応はどのようになるのか。	地歴、土壌汚染の届出等については、市の所管課に受理されており、問題ないと考えています。地中埋設物については、解体のなかで確認できる範囲では実施し、撤去作業をしています。 土地売買契約書(案)第8条により、現状有姿での引き渡しが原則となります。万が一、地中埋設物が出た場合でも、土地売買契約書(案)第11条が適用されることとなります。
6	募集要項	6	第2	6 本事業に関する留意事項	(1)土壌汚染に関する事項	提示されている土壌汚染調査業務報告書は、事前に実施された「旧浜北区役所 地歴調査報告書」にもとづいて実施されていますが、土壌汚染調査業務報告書で選定された物質のみを対象としてよいか判断できない状態のため、地歴調査報告書および土壌汚染調査業務報告書の添付資料の開示を頂きたいです。	地歴調査報告書及び土壌汚染調査業務報告書添付資料は、閲覧可能です。
7	募集要項	6	第2	6 本事業に関する留意事項	(1)土壌汚染に関する事項	平成29年に土壌汚染調査を実施しているが、クロロエチレンは調査対象に含まれているか。含まれていない場合、追加調査が必要になるか。	地歴調査において浜北区役所が扱っていた薬品を特定していますが、その中にクロロエチレンは含まれていません。

No	対象資料・文書名	頁	章	タイトル	項目	確認事項	回答
8	募集要項	6	第2	6 本事業に関する留意事項	(2)補助金に関する事項	補助金の対象の可能性はあるか。	本件は区役所跡地であり工場跡地ではないため、浜松市スマートタウン開発支援補助金は対象外となります。なお、浜松市スマートハウス補助金や浜松市スマートマンション補助金として、太陽光発電や蓄電池等に対する補助金はあります。
9	募集要項	6	第2	6 本事業に関する留意事項	(2)補助金に関する事項	開発要件の緩和等はあるか。	民間の開発になるため、緩和等はありません。
10	募集要項	7	第3	1 提案の条件	基本条件1,2	全部を住宅地としての街づくりでも良いか。	問題ありません。
11	募集要項	7	第3	1 提案の条件	基本条件1,2	基本条件を満たしている計画であれば、それ以外の規制等はないか。	通常の開発等における規制はあります。
12	募集要項	7	第3	1 提案の条件	基本条件1,2	基本条件の内容及び評価との関係性、周辺施設との連携、非常時の電源確保や地域住民への電源確保について	基本条件2について、要素はすべて満たす必要がありますが、数値的な基準は設けていないため、根拠提示が無くとも要素を満たしていれば審査対象になります。ただし、評価の際には提案内容の実現性も考慮するため、根拠提示の有無が評価に影響を与える可能性はあると考えています。また、周辺施設の連携は、市として積極的に連携を求めることは難しいという認識は持っています。一方、モデル事業として期待するところもあるため、持続的・発展的なもので、かつ事業者実施できる範囲のものをご提案いただきたいと思います。加えて、非常時の電源確保や地域住民への電源供給について、事業者の提案内容によって変わると認識しており、事業者が実施可能な範囲でご提案いただきたいと思います。
13	募集要項	7	第3	1 提案の条件	基本条件1,2	基本条件1及び2の確認	特に市として指定するものではありませんが、持続可能な事業を期待します。

No	対象資料・文書名	頁	章	タイトル	項目	確認事項	回答
14	募集要項	7	第3	1 提案の条件	基本条件1	「教育・文化や保健・医療・福祉、商業施設等の集積によって、文化の創造、地域福祉サービスの充実や地域のにぎわい創出に貢献する事業か」という点で、「集積」というのは一つの建物の中に複数の施設が入っていることも集積と捉えていただけるのか。また、集積していないと審査対象にならないのか。スーパーマーケットだけなどは審査対象にならないという理解でよいか。	複数の機能が建物に入っていれば集積とします。単にスーパーマーケットだけの機能を導入するという提案であれば、審査対象にはなりません。浜松版スマートシティへの貢献や副都心としての機能を満たそうとすれば、必然的に複数の機能が事業対象地に導入されるものと考えています。
15	募集要項	7	第3	1 提案の条件	基本条件2	スマート化の最低条件はどの程度か。	募集要項において数値的な条件は定めていません。提案内容をもって評価します。なお、基本条件2については、全て充足する必要があります。
16	募集要項	7	第3	1 提案の条件	基本条件2	浜松新電力との関連は必要か。	浜松新電力と必ず連携する必要はありません。事業者にてご判断ください。
17	募集要項	7	第3	1 提案の条件	基本条件2	情報発信について、発電量等を掲示するイメージなのか	情報発信の方法は事業者によって様々な方法があると考えており、提案いただきたいと考えています。本事業はスマートシティのモデル事業としても期待しており、スマート化に取り組んでいる事業であることが周辺地域、市民にも分かるよう情報発信いただきたいと考えています。
18	募集要項	7	第3	1 提案の条件	基本条件2	ICTの活用について具体的な方向性はあるか。	審査基準の「浜松版スマートシティ」実現への貢献における項目が目安となります。
19	募集要項	7	第3	1 提案の条件	基本条件2	防災面で消防署等との連携はあり得るか。	提案内容によりますが、市として内容を検討したうえで、実現可能性を探ることになります。
20	募集要項	7	第3	2 評価項目		評価基準は全て満たす必要があるか。	基本条件は充足する必要があり、審査基準に基づき評価します。
21	募集要項	8	第3	2 評価項目	(5)「浜松版スマートシティ」実現への貢献	スマートシティやスマートタウンはどこまで求められるのでしょうか。	浜松版スマートタウンガイドラインの対象は工場跡地としており、本エリアは対象外ですが、スマートタウンに準ずる方向性で取り組んでいただければ評価対象となる可能性があります。
22	募集要項	9	第4	1 応募資格		土地の購入者が決まっていないが、6月の提案までに確定すればよいか。	構成員となる場合は、6月の本申請までに確定する必要があります。

No	対象資料・文書名	頁	章	タイトル	項目	確認事項	回答
23	募集要項	9	第4	1 応募資格		応募グループ等において、他のグループ構成員とバッティングした場合はどうなるのか。また、応募の段階でテナントの具体名まで記載しなくてよいか。	テナント候補者の重複の可能性があると考えますが、グループ構成員の重複は認められません。応募の段階でのテナント名の記載については、事業体制の確実性という点にも考慮したうえで、判断してください。
24	募集要項	14	第5	6 ヒアリング審査の実施	(2)ヒアリング内容	当日のヒアリング審査の時間等は決まっているか。	募集要項に記載のとおり、具体的な実施日等は、審査書類を提出した事業者に対して後日通知します。
25	募集要項	15	第5	6 ヒアリング審査の実施	(3)優先交渉権者の選定について	審査委員会は、庁内の委員だけで構成されるという理解でよいか。	ご理解のとおりです。
26	募集要項	15	第5	6 ヒアリング審査の実施	(4)選定方法について	審査では、優先交渉権者と次点者の2者を決定するという理解でよいか。	ご理解のとおりです。
27	募集要項	15	第5	7 審査結果等の公表		事業者の名前、点数、提案内容は公表されるのか。	優先交渉権者及び次点者の名前、点数、提案内容に対する委員の評価は公表します。提案内容は公表しません。ただし、事業者との契約締結後は、採用した事業の概要を公表する可能性があります。
28	募集要項	17	第6	1 優先交渉権者決定後の手続き	(3)その他	公共施設と連携する場合、管理課が複数にまたがる可能性も想定されるが、その場合、複数の管理課との協議・調整についてどこまで協力いただけるのか。	本事業以外にもエネルギー政策課が各担当課と連携して実現している事業もあるため、エネルギー政策課が調整に協力することは可能と考えています。
29	募集要項	18	第7	3 用途指定		事業実施までの期間や事業途中においてテナントの入れ替えは問題ないか。	土地売買契約書(案)第12条に沿った承認が必要になる可能性があります。
30	募集要項	18	第7	5 買戻の特約及び登記		買戻し特約について、第三者に分譲する場合や開発道路を市に帰属させる場合には、買戻し特約の解除が事前に必要となるが、解除のタイミングは別途協議し、解除については協力いただけるという理解でよいか。	ご理解のとおりです。

No	対象資料・文書名	頁	章	タイトル	項目	確認事項	回答
31	募集要項	20	第8	4 問い合わせ先		個別対話以降に質問がある場合は、別途関連する窓口に行って話をしても良いのか。	本公募への応募に関する事項や提案内容の評価・審査に関する事項等、募集要項の内容に対する質問や各種契約書案に対する質問は、第2回質問受付時に質問してください。事業者が個別に問い合わせを行うことは認めません。 開発に関係する質問については、市が別途ホームページで案内する方法により申請をして頂いたうえで実施可能です。
32	募集要項	20	第8	4 問い合わせ先		地盤調査等もデータのやり取りは、公共建築課へ直接問い合わせもよいか。	ご要望の方は、まずは募集要項のP.20に記載されているエネルギー政策課までご連絡ください。
33	募集要項	20	第8	4 問い合わせ先		土地のレベル測定等は実施してもよいか。	土地の形状を変えないレベル測定等であれば、事前に募集要項のP.20に記載されている浜北区役所の所管課へご連絡いただければ可能です。
34	募集要項	20	第8	4 問い合わせ先		測量のデータをいただくことは可能か。	募集要項のP.20に記載されている浜北区役所の所管課へご連絡いただければ提供可能です。
35	募集要項	別紙		審査基準	(1)本事業の全体的な理解度	理解度を評価する基準は何か。	「浜松版スマートシティ」実現に向けた取り組みや、浜北区の担うべき副都心の機能として大きく外れた提案があった場合には評価の対象となりません。
36	募集要項	別紙		審査基準	(1)本事業の全体的な理解度	浜北区の担うべき副都心としての機能について	(4)浜北区のまちづくりへの貢献及び地域との連携の評価の視点に記載している内容を想定しています。 「教育・文化や保健・医療・福祉、商業施設等の集積によって、文化の創造、地域福祉サービスの充実や地域のにぎわい創出に貢献する事業か」という表現は、市では本事業の事業対象周辺、周辺地域全体への波及、貢献をイメージしています。 「緑豊かな都市景観の形成、エネルギーや環境・ユニバーサルデザインに配慮した住宅の提供等によって快適に暮らせる居住環境の提供に貢献する事業か」という表現は、市では本事業の事業対象地内における波及、貢献をイメージしています。

No	対象資料・文書名	頁	章	タイトル	項目	確認事項	回答
37	募集要項	別紙		審査基準	(4)浜北区のまちづくりへの貢献及び地域との連携	「緑豊かな都市景観の形成、エネルギーや環境・ユニバーサルデザインに配慮した住宅の提供等によって快適に暮らせる居住環境の提供に貢献する事業か」という点について、住宅の提案が無ければ点数が付かないと理解してよいか。	当該部分は居住環境の提供としているため、住居の提案がない場合、評価はしない想定です。
38	募集要項	別紙		審査基準	(4)浜北区のまちづくりへの貢献及び地域との連携	賃貸住宅の提案でも評価されるのか。	賃貸住宅でも評価対象です。
39	募集要項	別紙		審査基準	(4)浜北区のまちづくりへの貢献及び地域との連携	市は、上層部を住宅として下層部を商業施設にした施設を整備し、施設内でエネルギーがまかなえるという形を提案してほしいということか。	持続的に発展していくことが重要と考えており、必ずしも事業初期から高水準のものを導入することが評価につながるとは考えていません。市民や地域がスマート化の効果を実感でき、スマート化の流れが広がっていくような事業や取組みを評価したいと考えています。
40	募集要項	別紙		審査基準	(4)浜北区のまちづくりへの貢献及び地域との連携	浜北副都心にぎわいづくり協議会は関与するのか	本事業には直接的な関与はしません。
41	募集要項	別紙		審査基準	(4)浜北区のまちづくりへの貢献及び地域との連携	地元意見等で開示いただける情報はるか。	区協議会の会議録として市ホームページで公開しているもの以外はありません。
42	募集要項	別紙		審査基準	(4)浜北区のまちづくりへの貢献及び地域との連携	応募の段階で商業テナントの営業品目等まで開示する必要はあるか。	品目まで開示頂くことは想定していませんが、商業の分野(スーパーマーケット、ドラッグストア、ホームセンター等)については、明示されることが望ましいと考えています。
43	募集要項	別紙		審査基準	(5)「浜松版スマートシティ」実現への貢献	エネルギー供給以外に防災の観点とはどのようなものを市は想定しているのか。	避難所や物資の提供・供給などを想定しています。
44	募集要項	別紙		審査基準	(5)「浜松版スマートシティ」実現への貢献	建物の省エネルギー化について、事業全体での省エネルギー量で評価されるのか、あるいは省エネルギーの取組内容の方が評価されるのか。	省エネの取組内容及び省エネルギー量のいずれも評価対象となります。
45	募集要項	別紙		審査基準	(5)「浜松版スマートシティ」実現への貢献	建物の省エネルギー化の基準について	数値等の基準は設けていません。用途ごとに取り組める省エネ内容も異なると認識しており、提案内容に応じて評価します。

No	対象資料・文書名	頁	章	タイトル	項目	確認事項	回答
46	募集要項	別紙		審査基準	(5)「浜松版スマートシティ」実現への貢献	ICT等を活用したエネルギーの効率化とはどのような取組みを想定しているのか。	浜松市でも2019年10月に「デジタルファースト宣言」を発表しており、ICT等を活用したスマート化を進めていきたいと考えています。 現時点で既の実装されている技術やその他事業者側で新たに実証したい技術等があればご提案いただきたいと思います。
47	募集要項	別紙		審査基準	(5)「浜松版スマートシティ」実現への貢献	市の今後のスマート化に関連する取組みに対する協力とは何か	例えば、浜松市次世代エネルギーパーク計画の中で事例として紹介するなど、浜松市のスマート化を推進していく中の情報発信に協力いただきたいと思います。
48	募集要項	別紙		審査基準	(5)「浜松版スマートシティ」実現への貢献	弊社が起用予定のスマート化建築について加点について	提案内容のみならず内容の実現可能性等についても、専門的な観点も踏まえ評価したいと考えています。スマート化の考え方、省エネの考え方についても多様性があると認識していますので、事業者側で最適、重要と考える提案をいただければ、それを評価します。
49	募集要項	別紙		審査基準	(6)価格	価格点はどのように決まるのか。	応募者から提案された価格のうち最高価格を20点とし、最高価格に対する各応募者の提案価格の割合に20点を乗じて得点化します。なお、提案価格は、別途市が定める予定価格以上であることは必須です。
50	募集要項	別紙		審査基準	配点	最終的な評価は全体の点数で決まると考えてよいのか。	ご理解のとおりです。価格点については、予定価格を上回っている必要はありますが、価格点が低いからといって提案自体を審査しないことはありません。
51	土地売買に関する基本協定書(案)	4		違約金等	第7条	違約金発生時期及び乙の責に帰さない事由の場合の取り扱い	基本協定締結後から、市との売買契約に従って土地の所有権の移転が完了するまでの間となります。基本協定締結後から土地売買契約締結前までの間において、乙の責めに帰さない事由により土地売買契約が締結されない場合は、違約金が発生しない想定ですので、基本協定書案を修正します。

No	対象資料・文書名	頁	章	タイトル	項目	確認事項	回答
52	土地売買に関する 基本協定書(案)			その他		基本協定書の修正後のものは、改めてHPへ掲示されるのか。	修正後のものはHPへ掲示します。1月の質問・回答での修正事項についても、反映するようにします。
53	—					土地を購入してからの保有期間について	市有財産の売却となるため、原則として土地購入者が保有し続けることを想定しています。ただし、購入者が第三者に土地売買契約上の権利・義務等を譲渡する場合は、土地売買契約書(案)第15条1項、2項及び3項(1)に沿って対応いただきます。