

旧苅田家付属町家群を活用した施設の管理運営事業者募集要項に関するご質問について

分類	番号	ご質問の概要	津山市の考え方
提出書類	1	「エ 委任状」について プレゼンテーションへの出席や手続きについてのみ委任することは可能か？	可能です。記載以外の内容を委任する場合は任意の様式で提出してください。
提出書類	2	「エ 委任状」について 受任者の取引請求使用印はどのようなものか？	取引等に通常使用されている印を押印してください。
提出書類	3	添付する「国税の納税証明書の写し」はどのようなものか？	納税証明書様式「その1」又は、様式「法人用のその3の3」を提出してください。(滞納していないことがわかるもの)
提出書類	4	添付する「市税等納税証明書」はどのようなものか？	市税等納税証明書又は完納証明書を提出してください。(滞納していないことがわかるもの)
提出書類	5	市税の納税証明等、他の提出書類と別々に提出してもよいのか？	参加申込書と合わせて提出してください。
提出書類	6	提出書類に不備があった場合はどうなるか？ 不足などがあった場合、追加差し替えは可能か？	募集要項P6、P7の「参加申込・参加承認」及び「企画提案書提出期日及び留意事項」に明記のとおりです。 郵送で提出する場合は、提出書類に不備がないかよく点検し、送付してください。不備があった場合は受付できません。配達の確認が取れない方法で郵送し、問題が生じた時は受付できない場合もあります。
提出書類	7	JV(共同企業体)による応募は可能か？	可能ですが、参加する各企業体はJVとして参加申込みしてください。
工事計画	8	旧苅田家住宅との境にある既存木塀(中庭の既存の塀)が傷んでいるが、これは改修予定か？	津山市の工事では、既存の塀を残したまま、内側(旧苅田家付属町家群側)へ木塀を新設する計画です。 なお旧苅田家住宅の庭園は市指定史跡になっているため、今後、改修する場合、既存の塀と同じ仕様、形態とする予定です。
工事計画	9	内装の壁について、希望や意見を協議する場があるのか？	内装等の施工内容について、協議する場を設けることとしております。

工事計画	10	施設の詳細図面等はいつから借りれるか？	参加申込書と合わせて、提出書類「サ 資料貸与申込書(様式5号)」を提出してください。 なお1次審査通過者へ、結果通知日以降に貸出しを行います。
工事計画	11	物件の火気使用はできるのか？	現在、火気を使用しない前提で建築基準法の適用除外の許可、消防法の許可を受けています。 火気使用を計画される場合は、事業者側の負担で許可の再取得、手続き等を行ってください。
工事計画	12	冷暖房設備は津山市の負担での工事でしょうか？ 施設の断熱の年間冷暖房負荷の仕様を教えてください。	津山市の工事にて、冷暖房設備の設置が含まれています。 冷暖房設備の能力、設置計画は別添資料(M-02,M-03,M-04)のとおりです。
運営	13	隣接する旧苅田家住宅との関係は？	隣接する旧苅田家住宅は建物、庭園も含めて、別の施設として管理(施設・防犯セキュリティ設定)を行っています。 旧苅田家付属町家群の整備後も、別の管理者(教育委員会文化課)が管理を行っているため、使用を希望する場合は、別途協議をお願いすることとなります。
運営	14	修繕の費用負担と内容について 運営するなかで修繕が必要になった場合は費用負担はどうか？ 業者等は自由に決めてよいか？	実施方針P7の「予想されるリスクと責任分担」のとおり、修繕費については事業者負担となります。修繕を行う業者は事業者で決めて構いません。 ただし、実施方針P3の「更新投資等の取り扱い」のとおり、市の事前承認が必要となります。
運営	15	運営権対価について 2023年3月まで運営権対価は無償となっておりますが、以後の運営権対価の金額については一定期間後に見直すのかどうか？ 想定している金額より一方的に高く定められるものか、それとも協議で定めるものか？	運営権対価については、実施契約締結の際に、ご質問の内容について、双方協議のうえ決定することとなります。
運営	16	修繕費について 重伝建地区でもあり、通常の修繕費では修繕が出来ない場合があると想定しています。一般の建物と比較し、どの程度の割増になる想定か？	重伝建地区では、外観、および構造体の保存について規制を行っています。 なお外観に関する修繕は、市が整備したものを事業者側で現状維持することを想定しています。 割増について、具体的な数値としてお答えできかねますので、貸与する図面で建材等の仕様確認をお願いします。
運営	17	告知等について 城東地区を新たな観光資源として町家の再生を行うにあたり、津山市として全国または世界に魅力発信する計画はあるか？ 城東地区に多くの人を呼び込むための、イベント計画など構想はあるか？	現在、津山シティプロモーション戦略に基づき、城東地区を含めた市の観光コンテンツの情報を計画的に国内外へ発信しています。城東地区への集客に限定していませんが、市では、「津山さくらまつり」を基軸とし、他のイベントとの複合化も視野に入れながら、「春は津山」と言われるような魅力ある一大観光イベントとして、観光客30万人の達成を目指しています。
運営	18	事業者が運営健全のための「PPPエージェント会社」や「特別目的会社(SPC)」を設立して事業スキームを構築して事業にあたることはできるでしょうか？	プロポーザルで選定された事業者がSPC等を設置することは可能です。
運営	19	施設の改修工事の内容は確定していますが、改修規模の縮小や事業エリアの初期スタートエリアのスマート化(段階的に1棟ずつ事業を始めていくこと)は可能でしょうか？	津山市の工事では、事務所1棟、宿泊棟3棟の計4棟を整備しますが、整備後の運営について段階的に1棟ずつ事業を開始していく運営方法を否定するものではありません。