

旧知事公館活用事業企画提案募集 質問回答

NO	該当頁	項目	質問内容	回答
1	P3	第3貸付条件 (3)使用目的等について	法適合調査および耐震調査を実施した上で、建築基準法上やむを得ず、提案時想定 of 建築物の用途から、変更が必要になった際、提案時の使用目的が同等であれば承認されると解して良いでしょうか。	お見込みのとおりです。事業者選定結果に重大な影響を与える内容でなければ、承認します。
2	P4	(7)本館について①	「内外装とも改修する場合は、事前に承認を受ける」とありますが、事前の届出等により原則承認されると解して良いでしょうか。また、届出等による規則があればご教授いただきたいです。	承認の可否については、公募要項 P4 (7) ①に記載のとおり、「現在の建物の特徴を損なわないように配慮し、外装の改修は必要最小限」である場合は承認します。 なお、改修内容は、選定事業者の責任で各種法令を確認し、遵守してください。 届出は、公有財産現状変更承認申請書を提出してもらう予定です。 【公有財産現状変更承認申請書】 https://www.pref.miyagi.jp/soshiki/kanzai/shinsei5.html 【公有財産規則】 (公有財産の現状変更) 第41条 公有財産の現状を変更しようとする者(県の機関を除く。)は、知事の承認を受けなければならない。ただし、第21条第1項又は第25条に規定する申請書において変更内容を記載し、許可を受け、又は契約を締結したときは、この限りでない。 2 前項本文の承認を受けようとする者は、公有財産現状変更承認申請書(様式第16号)を知事に提出しなければならない。
3	P4	(7)本館について②	「既存不適格建築物」との記載があるが新築後の維持等による改修について、包括的に現状「既存不適格建築物」と解して良いでしょうか。	知事公館について、県が取得(昭和33年)した以前の建築図面等の資料はありません。 県が取得後、本館については、建築確認等が必要な増改築等の実施はなく、既存不適格調書の作成等も行っておりません。 県では、必要に応じて部分的な改修を実施しており、これらの改修は適法に行われているという認識で、既存不適格建築物と記載しております。実際に既存不適格建築物であるか等については、特定行政庁である仙台市等に確認する必要がありますので、提案に当たっては、上記の状況を踏まえ、提案事業の実現のために必要となる調査や改修等の経費を漏れなく考慮してください。 なお、県で実施した改修歴やその資料(保存されているものに限る)の閲覧等を希望する場合は、県管財課までご連絡ください。 また、管理人宿舎について仙台市に確認したところ、昭和56年の新築時に建築確認済証の交付歴があるが、検査済証の交付歴はないとのことでした。管理人宿舎を活用する場合は当該事情も考慮し提案してください。

4	P4	(7)本館について④	「必要性や妥当性が判断可能な資料」とありますが、調査不要と判断された内容については、調査を実施しなくてもよろしいでしょうか。	当該資料の提出は、提案取下げした際に、県に負担を求める調査について、負担が妥当であるかを事前に確認するためのものです。(県に負担を求めない調査は、現状変更がない場合、県の承認は必要ありません。) 提案内容の実施に必要な、建築基準法の適合状況調査と耐震診断については、通常必要となる経費金額であれば承認します。 なお、建築基準法等の適合状況調査と耐震診断を実施しない場合は、実施しない理由等を提案書に記載してください。
5	P5	(10)その他の工作物について②	敷地南側の擁壁は、各種法令に則り築造された擁壁と解して良いでしょうか。また、現状上記により安全性が担保出来ていると解して良いでしょうか。	敷地南側の擁壁については、県発注工事により平成 20 年頃に改修を行っており、現状について検査等は実施していませんが、不具合はない状態です。 提案事業実施に当たっては、擁壁の安全性に問題が生じないように活用し、事業実施のために調査等が必要となる場合は、選定事業者の負担で実施してください。
			安全性が担保されていない場合、本文に記載の通り県の負担により担保いただくと解して良いでしょうか。	敷地南側の擁壁について、安全性が担保されない場合、公募要項に記載のとおり県の負担で修繕します(選定事業者の過失による損傷等は除きます。)
6	P10	(6)企画提案書の提出 ③企画提案書の構成 施設の整備計画 5施設の安全対策	「実施予定の内容」とは何を指しますでしょうか。「建築基準法適合調査、耐震診断、耐震改修の実施等」の項目を記載すると解して良いでしょうか。	お見込みのとおりです。
7	P5	(9)正門について①	この正門については、建築基準法に則った建築審査会の同意を得ている工作物と解して良いでしょうか。同意を得られていなかった場合、活用事業に則して、対応する費用は県がご負担いただくと解して良いでしょうか。	建築基準法第3条第1項第3号の規定による建築審査会の同意は得ておりません。 正門に要する費用については、提案事業実施のために必要となる調査費(法適合調査や耐震診断等)は選定事業者の負担とし、安全性等に問題が生じている場合の修繕費(設計含む)は県の負担とします。
8	P4	(7)本館について②	県が所有する前の建築図面等はないとの事ですが、電気設備、機械設備の既存図及び県が所有された後の改修図は存在しますでしょうか。	電気設備、機械設備等の現状を全て記載している図面はありませんが、県が実施した改修毎の資料については、全てではありませんが保存してあります。 なお、県が実施した改修歴やその資料(保存されているものに限る)について閲覧等を希望する場合は、県管財課までご連絡ください。
			選定事業者に選ばれた後、法令点検記録等、保守点検業務報告書等を開示いただけますでしょうか。	選定事業者を選定された場合は、各種報告書等の閲覧が可能です。

9	P4	(7)本館について②	<p>「原則として」「契約締結前に建築基準法等の適合状況の調査と耐震診断を実施」と記載があります。実施は必須項目として解して良いでしょうか。</p> <p>仮に当社が提案する活用事業につき、特定行政庁および確認審査機関が調査を不要と判断した場合には、調査をしない、という選択もありえますでしょうか。</p>	<p>特定行政庁及び確認審査機関が調査を不要と判断した場合は、その根拠等を明確に示すことが可能であれば、調査をしないことを認めます。</p>
10	P5	(10)その他の工作物等について③	<p>「工作物等の状況確認は、選定事業者の責任と費用負担で実施してください。」とありますが、状況確認した結果、主要なインフラ等における瑕疵が発覚した際には、県でのご負担・対応も検討いただけますでしょうか。</p>	<p>募集要項 P5 (10) ③に記載のとおり、その他の工作物等について、敷地南側の擁壁以外の修繕経費については、給排水等の配管や、庭園に設置している工作物等を含み原則として選定事業者の負担とします。</p>
11	P5	(12)管理経費について②	<p>「選定事業者の責任と負担で実施」とありますが、既存の権利については、選定事業者を引き継がれると解して良いでしょうか。</p>	<p>電気、ガス、上下水道、電話等については、貸付開始前に県で廃止等の手続きを行い、選定事業者には新たに使用開始等をしてもらうことを想定しています。不都合がある場合等は、選定事業者と手続きについて協議します。</p>
12	P16	第 12 物件調書 諸事項	<p>アスベストの含有材料については不明と記載がありますが、入札前の事前調査が出来ない為、選定事業者として調査を実施した後、除去費用が高額となった場合、負担について協議出来ないでしょうか。</p>	<p>原則として、アスベストの含有を想定して事業計画を策定してください。なお、調査の結果、アスベストの除去費用が高額となる等の理由から、公募要項 P4(7)④に基づく提案の取り下げも可能とします。</p>
13	P5	(9)正門について (10)その他の工作物等について	<p>文化財指定である門の両脇の塀(漆喰塗)は、文化財扱いではないでしょうか。工事車両進入のために一時撤去する必要があると考えます。</p>	<p>正門の両脇にある土塀は文化財としての管理対象外になりますが、具体的な工事内容がわかりましたら、県指定文化財の表門に影響を与えないよう、仙台市教育委員会文化財課を通じて宮城県教育庁文化財課に確認して実施してください。</p> <p>なお、土塀の復旧については、表門の景観と調和するよう、撤去前の現状に復旧(同じ仕様:同素材・同色など)してください。</p>
14	P4	(7)本館について	<p>活用する用途により建築基準法その他関係規定への適合が難しい場合、本館を登録文化財(市や県の指定ではない)に登録し活用することは問題ないでしょうか。</p>	<p>登録文化財に登録し活用するという提案は問題ありませんが、建築基準法第3条第1項第3号の規定により建築基準法の適用を除外は、難しいものと認識しております。(提案事業者が適用可能と判断する場合は、提案時にその根拠を示してください。)</p>
15	P4	(7)本館について	<p>本館に対して増築を行う計画は問題ないでしょうか。</p>	<p>増築を行う提案も可能としますが、公募要項 P4(7)①記載のとおり、現在の建物の特徴を損なわないように配慮し、外装の改修は必要最小限としてください。</p>

16	P9	(6)企画提案書	企画提案書の用紙は A3(片面)とありますが、枚数制限はございますか？	枚数制限はありませんが、プレゼンテーションの時間は 25 分間（応募者数が多い場合は変更する場合あり）ですので、必要以上の枚数にならないようにしてください。
17	P18～ P20	図面	本館、管理宿舎、敷地等の要綱に掲載のない図面や、掲載した平面図、配置図のデータ(CAD・PDF問わず)を頂きたいです。	過去の改修図面のうち、以下のデータを提供しますので、希望する場合は、県管財課までご連絡ください。 ・令和3年度知事公館内装等改修工事関係図面 ・令和4年度知事公館災害復旧工事 ・昭和56年知事公館管理人宿舎改築工事
18	P5	(10)その他工作物等について	敷地南側の擁壁(法枠部分)は県の発注により築造されたものでしょうか。築造時の構造計算や検査資料等があればがけ条例での「擁壁」としてみなせるため、ご確認いただけないでしょうか。	敷地南側の擁壁は、県発注工事により平成20年頃に改修を行っております。 なお、当該改修の資料(保存されているものに限る)について閲覧等を希望する場合は、県管財課までご連絡ください。
			震災前に行われた耐力壁補強工事の根拠資料(設計図や計算書など)があれば提示いただけないでしょうか。	平成19年に知事公館の耐震性の検討を行い、平成20年度に耐震改修工事を実施しております。当該改修の資料(保存されているものに限る)について閲覧等を希望する場合は、県管財課までご連絡ください。
			既存建物の安全対策としての構造補強をどの程度行う必要があるかを確認するために、既存建物の小屋裏を改めて現地で確認させていただけないでしょうか。	知事公館の利用予約がない日程であれば、現地確認可能です。日程調整を行いますので、希望日を県管財課までご連絡ください(土日や休日は除きます)。
19	P11	事業実施計画	既存建物の構造補強や内装改修の内容について、現在の建物の状態が把握できないことや県との協議により決定される等不透明な部分が多いため、想定額と実際の費用が大きく乖離する可能性があります。問題ないでしょうか。	問題ありません。 ただし、安易に公募要項 P4(7)④に基づく提案の取り下げを行わないように、必要となる可能性がある経費は全て想定した上で、提案してください。
20	P4	検査済証・確認済証	建築基準法適合調査の際に本館と管理人宿舎の検査済証あるいは確認済証と付属する図書について提供いただけるでしょうか。	本館については、建築基準法施行前に新築しており、検査済証や確認済証の交付は受けておりません。なお、県が取得(昭和33年)した以前の建築図面等の資料もありません。 また、県が取得後、本館については、建築確認等が必要な増改築等の実施はなく、既存不適格調書の作成等も行っておりません。 管理人宿舎について仙台市に確認したところ、昭和56年の新築時に、建築確認済証の交付歴はあるが、検査済証の交付歴はないとのことでした。なお、建築確認済証は保存されておりませんが、新築時の図面データ(PDF)は提供可能です。