

募集要項(案)修正箇所等について

(事務局による軽微な文言等の修正は記載を省略しています。)

No	箇所	委員意見等	事務局回答・修正
1	表紙	「もと道南青年の家(旧ロシア領事館)活用事業プロポーザル」の名称を親しみやすい名称にはどうでしょうか?舌を噛みそうですし、覚えてもらえない。「旧ロシア領事館再生プロジェクト」とか。	令和2年第1回市議会において、現在の名称で予算を議決しているため、名称は現行のとおりとしたいと考えます。
2	目次	一般的に「改修」という言葉の意味は幅広く考えられ、修理と機能の改良、回復と考えられます。歴史的建物の「改修」となると、形態意匠という技術や材料、時代背景など歴史的な要素の意味が含まれます。改修という言葉は何の改修かを明確にした方が良いと感じています。	ご意見を踏まえ、目次裏面の最下部に、「本要項における「改修」は、単に機能の改良・回復のみならず、形態意匠(形態・色彩・材質等)や時代背景など、歴史的な要素の意味が含まれる」旨を加筆しました。
3	P2 1(2) ア(イ) P14 4(2) キ(イ)	増築も考慮するのであれば(2)ア(イ)行政的条件に 函館市建築基準条例などその他必要なものを付記すべきと考えます。	ご意見を踏まえ、P14-4(2)キ(イ)として、市建築基準条例など各種法令・条例等を遵守して建築工事を行っていただく旨を記載しました。
4	P3 1(2) イ(イ)	「簡易宿所」としているが登記事項に記載されている内容か確認ください。 *建物の活用用途によって、建築基準法の用途変更が適用され、申請手続きが必要となります。	登記上は「事務所」ですが、道南青年の家時代に、旅館業法の「簡易宿所」の営業許可を受け、建築基準法上の主要用途の扱いは「旅館」となっているため、本館をホテル・旅館などに活用する場合、①大規模の修繕または大規模の模様替を行わない場合、②宿泊以外の用途への変更部分の面積が200㎡以下の場合、建築確認申請が不要となります。
5	P3 1(2) イ(イ)(ウ)	(事務局修正)	附属建物の内訳に「附属棟」を追加し、建築年は不祥である旨加筆しました。
6	P3 1(2) イ(カ)	「現況を」は「保全に係る基準を」とすべきと考えます。	「現況を優先します。」とは、イ(7)登記事項と(イ)現況のうち、後者の現況で売買することを意味しますので、記載内容をわかりやすく修正しました。
7	P3 1(3) P14 4(2) キ(イ)	買受の条件の項目に、ウを追加 ウ 附属建物の解体撤去 旧ロシア領事館の接続部分の解体時に接続部分の調査を条件とします。	ご意見を踏まえ、P14-4(2)キ(イ)に、本館と附属建物との接続状況の調査と記録提出を求める旨、加筆しました。

No	箇所	委員意見等	事務局回答・修正
8	P4 1 (4) ア	1行目「改修」は「保全維持改修」 2行目「保全に係る基準に準じて」は「保全基準によって」とすべきと考えます。	No. 2のとおり、目次裏面の最下部にて、本要項の「改修」について定義づけたことから、現行のとおりとしたいと考えます。
9	P4 1 (4) イ	3行目「改修内容」は「活用改修内容」とすべきと考えます。	No. 2のとおり、目次裏面の最下部にて、本要項の「改修」について定義づけたことから、現行のとおりとしたいと考えます。
10	P4 1 (4) イ P14 4 (2) キ (4)	道南青年の家のときの改修に関する資料は市に残っていないか。建物の変遷がわかれば、事業者の利活用計画に反映することもできる。 建物の解体は慎重に行わなければならない。昔の物が出てきた場合に、不適切な扱いをすると後々影響が出るので、事業者には、貴重な建物を扱うという気構えを持って改修を行ってほしい。	次の内容を加筆しました。 ①P4「建物内部等の保存」 「道南青年の家」時代に改修工事を行っているため、当該改修前から残る歴史的・文化的価値を有する箇所が発見される可能性があることに十分配慮し、改修や保存に努めること。 ②P14「建設工事」 「道南青年の家」時代に改修工事を行った箇所については、当該改修前から残る歴史的・文化的価値を有するものが発見される可能性があるため、建設工事着手前に、当該箇所のうち、改修予定部分を写真等に記録し提出すること。 提案内容に影響しない範囲で、建設工事内容の修正を協議する場合があること。
11	P5 2 (1) オ (7)	国内に本店（現地法人）を有する海外法人の参加は認めるのか。	要件として排除せず、財務状況等について提案内容から判断することとし、現行どおりの記載とします。
12	P5 2 (1) オ (7) 様式4-3	1行目 函館市以外の自治体で指名停止措置を受けていないことを加えるべきではないかと考えます。	ご意見を踏まえ修正しました。 当該要件は、様式4-3「誓約書」で確認します。
13	P6 2 (2)	結果通知が12月4日で提案書の締切が1月15日、正月休みを除くと22日間で十分な検討を加えた提案書が可能なのではないでしょうか。土日・祭日・正月休等を除いた作業日数で、纏めに係る設計者と議場者の打合せを重ねた提案書を提出してもらいたいと考えます。	ご意見を踏まえ、質問・回答以降のスケジュールを前倒しし、かつ、年度末に所有権移転が完了するよう、スケジュールを再調整しました。 (結果通知～提案締切の日数 修正前:12/14(月)-1/15(金)→20営業日 修正後:12/7(月)-1/25(月)→31営業日) これに伴い、審査委員会の開催日も 第4回(書面)は12/14(金)→12/4(金) 第5回は2/1(月)以降→2/5(金)以降 とし、後日、日程調整させていただきます。

No	箇所	委員意見等	事務局回答・修正
14	P6 2 (2) P12 4 (1)	提案が認められた後、実施設計案の再提出や評価(確認)のフェーズがあった方が良いのでは？	P12-4 (1)にて記載のとおり、審査委員会において意見が付された場合等には、原則、企画提案書等の変更について市と事業者とで協議を行います。 ただし、企画提案書の再提出が必要と判断された場合には、企画提案書の修正・再提出を求め、再度審査委員会を開催し、選定を行うことも考えられます。
15	P6 2 (3) ア (4)	募集要項の配布場所の記述はありますが、告知方法はどうするのでしょうか？様々な人の知恵(アイデア)を求めるなら、多様な人が関心を持つ告知方法があっても良いのでは？ユニークなプロジェクトなので、市民や観光客の関心を集めることができると思います。	募集要項等を担当部課で配布するほか、市のHPでも告知します。 また、報道機関に対し、プレスリリースを行う予定です。
16	P10 3 (2) イ	市民の関心は高いと思います。さらに領事館再生プロジェクトを活性化して持続させるためには、選考プロセスを透明に(可能な公開方法で)進めるのが良いと思います。良い提案は、他のまちづくりプロジェクトとの相乗効果を生むと思います。	公正な審査を行うため、設置要綱に基づき、委員会は非公開で開催し、評価内容や委員氏名等は、プロポーザル終了後に公開する予定です。 委員会の開催状況および開催予定等、プロポーザルの進捗状況を随時HPで公開するなど、可能な限り透明性の確保に努めてまいります。
17	P10 3 (2) イ (7)	審査委員会によるヒヤリングの時間は、少なすぎると思います。発表時間の倍あっても良いと思いますが。	ご意見を踏まえ、ヒヤリング(質疑応答)の時間を10分程度から15分(1委員あたり3分)程度に修正しました。 所要時間は、1事業者あたり45分(プレゼンテーション15分 ヒヤリング15分程度 入替等15分程度)と考えております。
18	P10 3 (2) イ (4)	3行目のただし書きを削除するか、グループ応募の構成員として加えるべきと考えます。 設計者を入れると構造、設備の技術者も可能になり定員3名が増えます。 提案内容で設計者が直接携わるは説明が必要と考えるのであれば、構成員にすべきと考えます。	ご意見を踏まえ、応募者の社外の設計者が出席する場合には、設計に係る質問への回答のみを認め、定員を3名以内→5名以内とし、記載内容を修正しました。
19	P11 3 (2) イ (4)	3行目「企画提案書等」は「パソコンによるプロジェクターでの投影は、企画提案書等に」とし、「提示および」は「提示とします。」とすべきと考えます。	ご意見を踏まえ、記載内容をわかりやすく修正しました。

No	箇所	委員意見等	事務局回答・修正
20	P11 3(2) ウ(7)	(事務局修正)	別紙4「評価基準」の審査項目1・2は、経営分野の委員による採点案をもとに委員間で協議を行い評価を決定することとしたいと考えます。 これに伴い、記載内容を「評価基準に従って、委員間の協議により、各応募者の評価を決定する」と修正しました。
21	P12 3(3) 別紙3	「公開用企画提案書」は、企画書と別に作成するものでしょうか？公開するなら、市民に分かりやすい公開用企画提案書にしてほしいです。	別紙3 才に記載のとおり、企画提案書とは別に作成を求めるものです。 ご意見を踏まえ、別紙3 才に、一般向けにわかりやすく説明してほしい旨を加筆しました。
22	P12 3(3)	[公表事項] 9行目「五十音順」は「A, B, C順」とすべきと考えます。	②審査対象者の名称は五十音順で公表したいと考えます。 ③評価内容は、契約候補事業者以外のどの者が何点取ったかを特定できないよう、名称を「ABC」などと伏せ字としたいと考えます。
23	P14-15 4(2) キ(ウ) ク(7)	建設工事着手が、引渡し後1年以内というのは適切なのでしょうか？かなりタイトなスケジュールだと思えますが。	建物の歴史的価値を考慮すると、建設工事前に、事業者による調査・改修設計というプロセスが必要と考えられますので、 建設工事着手の期限は1年以内→2年以内 施設利用開始は3年以内→4年以内 としたいと考えます。
24	P17 4(2) シ(オ)	指定期間終了後について、建物転売や売却、建物解体が可能という意味も含んでいるのだろうか、10年過ぎたら所有者の権利で自由に利活用が図られるのがあるが、解体を避ける方法はないのか	10年経過後も引き続き保存活用が図られる手法について、第2回審査委員会で協議をお願いしたいと考えます。
25	別紙1 P9	保全基準 1行目の「法」は「景観法」との説明が必要と考えます。	ご意見を踏まえ、「景観法」などの説明が記載された条文(第1, 2条)を追加しました。
26	別紙3 エ(キ)	(キ)イメージ図：ここに記載してある説明文は、「建築(箱)」のイメージを説明するもののように見えます。箱の設計だけではなく、「魅力的な事業」を表すことも重要です。市民や訪問者とどうやって賑わいを創出するのか、どうやって自然や歴史景観と調和していくのか、イメージできる企画書にしてほしいです。	(7)5~6行目に記載のとおり、「地域の賑わいの創出に関する考え方」「周辺地域の景観や環境との調和に関する考え方」等の記載を求めています。
27	別紙3 エ(ウ)	「本館の改修方法」は「本館の保全改修方法」とすべきと考えます。	No.2のとおり、目次裏面の最下部にて、本要項の「改修」について定義づけたことから、 現行のとおりとしたいと考えます。

No	箇所	委員意見等	事務局回答・修正
28	別紙3 キ 様式7	様式7に類似事業の説明が必要と考えます。 そして、古い建物の利活用事業実績の有無と、その具体的な事業項目を入れたいと考えます。	ご意見を踏まえ、「提案内容と類似の事業または歴史的建造物の利活用に係る事業の実績」の記載を求める旨を加筆しました。 また、1事業につき1枚とする旨を併せて加筆しました。
29	別紙4	審査項目4「建物の改修内容は」は「建物の保全基準内容に」とすべきと考えます。	ご意見を踏まえ、No.2と同じ「改修」の説明を再掲載するとともに、別添7掲載の箇所の保存を求めることについて、わかりやすく加筆しました。
30	別紙4	審査項目7 評価の観点 1行目「観光資源」は「歴史的建物」とすべきと考える。	ご意見を踏まえ、「歴史的価値を有した」貴重な観光資源と修正しました。
31	別紙4	審査項目7 評価の観点 「地域貢献」に関して。地域貢献は、地域の人や活動との連携が必須だと思います。単独で考えるのではなく、「地域連携」の視点を評価基準に入れてはどうでしょうか？地域のコミュニティとどういう連携をし事業を作るのか、踏み込んだ提案にしてほしい。	ご意見を踏まえ、「市民や地域住民等が建物の価値を再認識し、新たな交流を生み出す事業内容があること」と加筆しました。
32	別紙4	審査項目8 評価の観点 1行目「敷地全体の」は「敷地保全利用計画や建物外観等が」とすべきと考えます。	ご意見を踏まえ、「建物を含む敷地全体が、周辺地域の景観や環境との調和に配慮したものであること」と修正しました。
33	別紙4	評価基準の配点について 地域貢献の配点が低いと考えます。狭い地域ではない、地域の連携を含めた提案が大事だと考えます。配点は30点としては如何でしょうか。	第2回審査委員会で協議をお願いしたいと考えます。