

2022年6月22日（水）現地説明会の質問

建物関係	
質問 1	屋上の外周部（パラペット部分）に手摺は設置しますか。
回答	外周部には手摺は設置しませんが、床デッキ部分（募集要項添付資料4 ページ目 R階平面図G'の範囲）の周囲に手すりを設ける予定です。床デッキ周囲の手すりは屋上の外周部から1m程度セットバックさせ、地上から手すりが見えにくい範囲に設置する予定です。
質問 2	屋上の床に勾配がありますが、床デッキはどのように設置しますか。
回答	床デッキは階段状に段差を設ける想定です。段差の位置は、屋上の使い勝手に合わせ今後調整が可能となる想定です。
質問 3	1階に通用口はありますか。
回答	添付の図面には表記がありませんが、管理室の隣の部分に設置する予定です。
質問 4	本建物と東側の別棟の間の部分は空きスペースですか。
回答	設備スペース（主として電気系を想定）として活用する予定です。
要項関連	
質問 5	募集要項様式第2－1の関連（類似）事業の実績表に関して、5件選定して提出するように記載がありますが、実績が5件に達しない場合はどのように記載するべきでしょうか。
回答	5件以下で結構ですので、実績をご記載ください。
質問 6	募集要項3.（1）に記載の館長については、どのような人選となりますか。
回答	公募要項に記載のとおり埼玉りそな銀行の社員が担うことを検討しておりますが、現状で確定している事項はありません。
質問 7	募集要項3.（2）に記載の運営責任者について、常駐する必要はないと記載がありますが、内容を考慮すると、常駐が必要とも思われますが、考え方を伺えますでしょうか。
回答	施設運営管理協働事業者における常駐者の有無のご判断は、提案の内容によるものと考えております。
質問 8	本利活用事業について、「地域デザインラボさいたま」はどのように関わる予定ですか。
回答	埼玉りそな銀行と協働して本件に関する企画検討を行っておりますが、契約形態等を含めて、現時点で確定している事項はありません。
質問 9	施設運営管理協働事業者への応募について、複数社の共同の応募でもよろしいですか。
回答	複数社の共同の応募も可能ですが、共同での応募であることや、いずれの企業が代表企業であるか等をご明記ください。

・なお、上記記載事項については、2022年6月22日（水）時点での検討状況を回答したものであり、法・条例への対応や、行政・地域団体等との協議によって、内容に変更がある場合がありますので、予めご了承ください。

募集要項様式第3号「質問書」による質問と回答

質問1	建物に関わるメンテナンス(法定点検)等に関する発注者は埼玉りそな銀行様が、直接業者と契約なさるのでしょうか？施設管理共同事業体への発注を考慮されておりますでしょうか？その場合は、積算項目に支出として記載すべきでしょうか？
回答	施設運営管理協働事業者（施設管理共同事業体）への発注を予定しています。 現時点では、建物や設備の詳細が確定しておらず積算することが出来ませんので、実施に移行した段階で別途協議させていただきます。
質問2	仕様書 P12 清掃受託が可能な場合、積算項目に支出として記載すべきでしょうか？
回答	清掃についても受託可能である場合、その旨を提案書内に明記いただくとともに、支出項目の一つとしてご記載ください。
質問3	仕様書 P13 企画提案書の制限枚数が、A4 判 3 枚以内となっております。P14 に記載の収支計画も含めて 3 枚以内でしょうか？
回答	当初、収支計画等を含めて 3 枚以内でご提出いただくことを想定しておりましたが、後記様式第 6 号「提案書付属資料」をご使用いただく場合には、収支等を除く企画提案書の内容にて、A 4 判 3 枚以内でご提出いただいても結構です。なお、様式第 6 号についてのご提出は任意とさせていただきます。
質問4	本業務に関わる、有人警備配置の計画はございますでしょうか？
回答	現時点では、有人警備の想定はありません。
質問5	応募書類は、メールのみ申請でよろしいのでしょうか？ 原本郵送の必要はございますでしょうか？
回答	応募書類については、募集要項 7.（4）に記載の連絡先までメールでご提出ください。ペーパーレスの観点から、原本の郵送等は不要です。
質問6	チャレンジショップにおいて、物販のみではなく、飲食に対してもチャレンジする場とする際に、飲食店営業についてはシェアキッチン業態になると思われます。その際に保健所へ飲食店営業許可を申請するパターンとしては、貴行が主体になる場合と、チャレンジする事業者がそれぞれ申請する場合の 2 パターンがあると考えておりますが、前者と後者どちらのパターンで進める予定かをご教示ください。
回答	現時点において、シェアキッチンを想定した場合における保健所との協議等は行っておりません。よって、ご提示いただいた 2 パターンについて、現時点では想定案はなく、今後施設運営管理協働事業者と協議を実施していく事項であると認識しています。
質問7	コワーキングスペース・シェアオフィスの運営において、24 時間営業が好ましいと考えていますが可能かどうかをご教示ください。できない場合、建物としては何時から何時までの営業が最長で可能かも併せてご教示ください。
回答	建物における最長の営業時間は 24 時間であり、コワーキングスペース・シェアオフィスにおける最大の営業時間も同様です。ただし、館長を含む埼玉りそな銀行の社員の常駐について 24 時間の常駐は想定していないことから、その場合には、外部委託企業がリモートで無人管理を行う時間等が発生するものと想定しています。
質問8	コワーキングスペースの入退出や請求・決済・入金などをシステムで管理することを想定し

	ております。システム導入の可否を判断いたしたく、入口に自動ドア及びセコム・ALSOK のような防犯セキュリティが付く想定かどうかをご教示ください。
回答	建物全体での防犯セキュリティの想定はありますが、部分の運営についての対応方針は未定です。
質問 9	様式第 4 号 企画提案書 提出書類につきまして、守秘義務に関する誓約書は既に現地説明会にて提出していますが、再度提出が必要かどうかをご教示ください。また、提案資料本紙の提出にあたっては PDF データで宜しいでしょうか。
回答	応募書類については、募集要項 7. (4) に記載の連絡先までメールでご提出ください。ペーパーレスの観点から、原本の郵送等は不要です。 また、既に「守秘義務に関する誓約書」をご提出いただいている場合には、再提出等は不要です。
質問 1 0	募集要項 P, 12 なお、清掃等の建物管理業務についても、埼玉りそな銀行からの外部委託を検討しておりますが、委託が可能である場合には、その旨を提案書内にご記載ください。 上記記載がありますが、清掃等の建物管理業務とは具体的にどのような維持管理業務がありますでしょうか。ご教示ください。
回答	清掃については日常清掃、定期清掃（床・窓ガラス）、廃棄物処理等を想定しています。それ以外については、警備を除く設備保守（電気・空調・給排水衛生・消防・付帯設備）を想定しています。
質問 1 1	募集要項 P, 12 ③駐車場運営業務 本施設内の駐車場に関する運営業務全般を想定しており、設備機器の設置・保守・点検、アスファルト舗装等の整備、料金の回収などを想定しています。 上記記載がありますが、売上の扱い（埼玉りそな銀行様へ入金するのか、施設運営管理協働事業者収入なのか）はどのようにする想定でしょうか。ご教示ください。
回答	賃料収入は、埼玉りそな銀行に帰属するものと考えています。なお、管理方法については、施設運営管理協働事業者が売上を受領したうえで、一定期間毎に埼玉りそな銀行に対して振込を実施することを想定しています。
質問 1 2	募集要項 P, 13 各種備品については、施設管理上必要な物品の購入については、原則として施設運営管理協働事業者負担としますが、費用が多額である備品購入に関する費用負担については、埼玉りそな銀行に対して協議を要請することができるものとします。 上記記載がありますが、施設運営管理協働事業者へ埼玉りそな銀行様から貸与予定の備品等がありますでしょうか。ある際には、備品台帳をご開示ください。また、協議を要請することができる費用は具体的な価格の設定はございますでしょうか。併せてご教示ください。
回答	現時点では、貸与予定の備品はありません。
質問 1 3	スペース活用方針として 3 つの方針「創業ベンチャー支援拠点」「川越・埼玉のブランディング拠点」「暮らしを豊かにする拠点」を検討されているが、特に重視されている方針・優

	先順位があれば理由も添えて教えていただきたい。
回答	募集要項２．（２）のとおり、「産業の育成・発展の場」としての活用を起点として、観光・暮らし等へ波及させていくことを想定しておりますが、その要素は「創業ベンチャー支援拠点」「川越・埼玉のブランディング拠点」「暮らしを豊かにする拠点」のいずれにも含まれているものと考えており、その意味では優劣はありません。
質問１４	空間構成として、必ずしも３つの方針の要素を入れなくても良いか。例えではあるが、空間構成は「創業ベンチャー支援拠点」として特化し、それ以外の要素はイベント等で実現していくことは検討可能か教えていただきたい。
回答	募集要項１．（３）のとおり、文化財を含む土地・建物全体を利活用していくことを前提としています。よって、本事業において３つの方針の要素は全て含めたいと考えておりますが、「要素Ａについては屋外スペースで実施するイベント等で表現する」といったご提案でも結構です。
質問１５	「創業ベンチャー支援拠点」のことだか、この対象範囲について確認させていただきたい。 ○事業観点 ・ビジネスアイデア段階からでも支援対象となるのか。それとも何かの基準を達成したビジネスを支援対象とするのか。（例えではあるが、事業化した事業から支援対象とするなど） また、どの事業フェーズの事業を特に注力して支援したいかについて、検討されていることはあるか。 ・「この領域の事業を行っている主体を支援したい」などの、注力したい特定領域/市場はあるか。 ○エリア観点 川越にて創業する企業のみが支援対象か。それとも他県/他地域から川越と相性のよいベンチャー企業を誘致して支援対象とするのは可能か。また、どちらに注力したいかについて、検討されていることはあるか。 ○主体観点 ゼロからの起業のみが支援対象か。それとも川越の企業の新規事業や第二創業のようなものも支援対象となるのか。また、どちらに注力したいかについて検討されていることはあるか。 ○時間軸観点 本施設がオープンした後に立ち上がった企業/事業のみを支援対象とするのか。それとも本施設のオープン前に立ち上がった企業/事業も支援対象とするのか。後者の場合、そのくらいの期間を遡って支援対象とするのか。
回答	いただいた質問の項目に沿って、回答いたします。 ○事業観点 ビジネスアイデア段階からでも支援対象と考えており、そうした潜在的な起業家層への支援は重点的に実施したいと考えています。また、事業領域については、ＢｔｏＣビジネスの割合が多いものと想定していますが、それに限定するものではありません。 ○エリア観点 支援対象企業については、川越にて創業する企業に限定するものではありません。

	○主体観点 川越の企業の新規事業や第二創業等について、もちろん支援対象として想定しています。一方、注力する対象について、現時点で確定しているものではありません。 ○時間軸観点 一義的には、本施設がオープンした後に立ち上がった企業/事業のみを支援対象とします。一方で、埼玉りそな銀行や地域デザインラボさいたまにおいては、本施設の利活用によらず、起業活動の支援を行っています。そうした活動の一環として、施設オープン前から起業活動の支援を実施するといった対応は可能です。
質問 16	「川越・埼玉のブランディング拠点」のことだか、どのようなターゲットに対してどのようなブランディングを行い、どのような成果を出したいまたは出すべきと考えているか。例えば、川越市の第四次川越市総合 施策 33「観光の振興」の現状/課題の部分において「外国人観光客の誘致」がピックアップされているので、外国人観光客に対するブランディングを強めて訪問数/一人当たりの消費金額を増やしたい、などはあるか。 ※参考：4_後期基本計画（第 2_5 章）の P120～121 https://www.city.kawagoe.saitama.jp/shisei/seisakushisaku/sogokeikaku/gikisogokeikakukouki/kokikeikaku_download.files/bunkatsu_04-5.pdf
回答	対象としては、県外から訪れる観光客のみならず、川越市民や埼玉県民も対象としており、川越や埼玉県における地域物産品、文化芸術、地域活動などに対する認知や興味を高めることを希求するものです。一方、ブランディングの方法、追及すべき成果等については、施設運営管理協働事業者を含む外部知見を活用しつつ、決定していくものと考えています。
質問 17	「暮らしを豊かにする拠点」について、「学生やファミリー層などの住民が集い楽しめる豊かな生活拠点」と記載があるが、特に注力するターゲットと提供したい価値はあるか。もちろん、公共性があるゆえに全ての住民における暮らしを豊かにする拠点だとは思いますが、その場合でもターゲットの優先順位や提供したい価値の優先順位はあるか。
回答	利活用に関するコンセプト策定にあたってのヒアリングの際に、「地域住民の方があまり一番街付近を訪れない」といったご意見やそれに類するご意見が多数あったことから、地域住民の方も来訪し喜んでいただけるような機能やイベント等を内包させるべく、「暮らしを豊かにする拠点」という要素をスペース活用方針に盛り込んでいます。 なお、注力するターゲットについて、「学生やファミリー層などの住民」という記載以上に、当社から追加で開示できる情報等はありません。
質問 18	本施設の前に位置している、一番街通りは観光スポットとして非常に多くのお客様が往来するが、そのボリュームや顧客属性、その他特徴や傾向を把握されていたら教えていただきたい。
回答	本件のご回答として、当社から追加で開示できる情報等はありません。
質問 19	施設全体での銀行側の収支を検討するにあたり、貴社として目標としている売上やそれを実現する時間軸は設定されているか、設定されていたら教えていただきたい。

回答	募集要項２．（１）に記載のとおり、文化財を活用した本事業については、埼玉県における地域金融機関の責務として実施するものですので、本施設単体での売上・利益目標等は設定しておりません。一方で、当然ながら本文化財利活用事業の持続可能性を担保する収支計画であるかどうか、という観点での評価が必要と考えています。
質問２０	売上/利益やそれを達成したい時間軸以外に、何か目標や定量的な指標はあるか。
回答	産業・観光振興、街の賑わい創出、豊かな暮らしの実現に対して、本施設がどのように寄与しているか等に関する測定は検討していますが、測定の手段、測定の対象事項、目標やK P I の設定方法等について、現時点で確定している事項はありません。
質問２１	今回の事業の予算はどのくらいのイメージでしょうか？
回答	現時点において、埼玉りそな銀行の事業予算に関してご回答できる事項はありません。
質問２２	建物全体の設計に加え、内装の設計も松田平田設計で行うのでしょうか？
回答	募集要項記載の建築主工事の内装仕様等については、松田平田設計に依頼予定です。

提案書付属資料

< 想定する機能の概要 >

機能	運営主体 (銀行・事業者)	埼玉りそな銀行との契約 (業務委託・建物賃貸借)	C 工事負担者 (銀行・事業者)	契約期間	賃料・料率等 (税込)	想定する事業者名 (運営主体が事業者の場合)
(例) カフェ	(例) 事業者	(例) 建物賃貸借	(例) 事業者	(例) ●年	(例) 坪●千円	(例) りそな商事

< 収支計画 >

項目		金額 (税込)	構成比	備 考
収 入				
	収入合計			
支 出				
	支出合計			
差引損益				

< 報酬形態 >

報酬形態 (月極・成果連動)	金額 (税込)・料率	備考