

流山おおたかの森駅前市有地活用事業 実施方針等に対する質問と回答

No	資料名	頁	行	項 目				質 問	回 答
1	実施方針	2	32	Ⅱ	2	(1)		「当該市有地の引渡時期が平成27年度下期となる見通し」とありますが、東武線のアンダーパスを含め、敷地周辺の整備がいつまでに完了する予定ですか。	東武線アンダーパスを含め、区画整理区域内については、平成28年度末（平成29年3月31日）完成を予定しています。
2	実施方針	5	11	Ⅱ	2	(4)	②	流山おおたかの森駅前センターBC工区地権者の会からは、当市有地活用に関して具体的どのような意見や要望が出されていますか。	BC工区地権者から市に対して意見交換の場を含めた情報提供の要請はいただいておりますが、市有地活用に関する具体的な意見や要望は出されていません。
3	実施方針	5	21	Ⅱ	3			等価交換方式の場合、建物を合築すると権利関係が複雑になると思われますが、合築は定借方式の場合という想定ですか。	施設の整備(建築)形式は、「定期借地権方式」、「等価交換方式+定期借地権方式」のいずれにおいても、事業者提案とします。
4	実施方針	5	31	Ⅱ	3	(2)	①	宿泊棟の敷地、室数、客室面積等に制限はありますか。	制限は設けません。事業者提案とします。
5	実施方針	5	31	Ⅱ	3	(2)	②	商業部分の床面積に制限はありますか。	制限は設けません。事業者提案とします。
6	実施方針	5	32	Ⅱ	3	(2)	②	商業部分の用途に制限はありますか。	事業者提案とします。実施方針に記載のとおり、青少年に有害な影響を与える興業・物販・サービスについては認めません。 詳細は、6月に公表予定の募集要項等を確認願います。
7	実施方針	7		Ⅱ	4	(1)		定期借地権方式及び等価交換方式+定期借地権方式それぞれの場合に、基準地代単価又は基準土地譲渡単価は、募集要項等で示されますか。 また、定期借地権方式の場合に、公共施設賃借料等は募集要項等で示されますか。	6月に公表予定の募集要項等で提示します。
8	実施方針	7	3	Ⅱ	4	(1)		SPC等による不動産証券化手法を用いた開発提案も可能ですか。また、SPCには不動産投資法人(REIT)も含まれますか。	「資産の流動化に関する法律（平成10年6月15日法律第105号）」に基づくSPCが事業実施者となることは、現時点では想定しておりません。 変更があった場合は、6月に公表予定の募集要項等で提示します。
9	実施方針	7	3	Ⅱ	4	(1)		SPCを用いた提案を行う場合、提案書提出までにSPCの組成を完了している必要がありますか。	No.8の回答を参照ください。
10	実施方針	7	3	Ⅱ	4	(1)		SPCを用いて事業を行う場合、出資持分の譲渡は貴市の許可なく行えますか。	No.8の回答を参照ください。
11	実施方針	7	10	Ⅱ	4	(1)		敷地分割した場合、各敷地の形状について制限はありますか。	制限は設けません。事業者提案とします。
12	実施方針	7	10	Ⅱ	4	(1)		各敷地間での容積移転や、一団地認定による計画は可能ですか。	事業者提案とします。ただし、その実現の可否について市は何らの責を負いません。
13	実施方針	7	10	Ⅱ	4	(1)		等価交換方式の場合、土地評価方法は何を基準としますか。	6月に公表予定の募集要項等で提示します。
14	実施方針	7	10	Ⅱ	4	(1)		等価交換方式の場合、公共施設との交換に加え、一部差金として住宅敷地を取得させて頂くご提案は可能ですか。	公共施設と等価交換する敷地以外の売却は考えていません。
15	実施方針	7	10	Ⅱ	4	(1)		敷地については、市において整地し、その後に更地渡しとなるのですか。	区画整理施行者であるUR都市再生機構が整地後更地で引渡しとなります。
16	実施方針	7	10	Ⅱ	4	(1)		建築工事の施工順序に指定はありますか。	施工順序の指定は考えていません。ただし、「定期借地権方式」における公共施設の引渡し及び「等価交換方式+定期借地権方式」における等価交換は、宿泊施設及び商業・業務施設の竣工等が条件となります。 詳細は、6月に公表予定の募集要項等にて確認願います。
17	実施方針	7	10	Ⅱ	4	(1)		事業契約締結後の建築費上昇リスクに対して、計画見直し等に係る協議は可能ですか。	公共施設の建築費上昇リスクについては、考慮する予定です。 詳細は、6月に公表予定の募集要項等を確認願います。
18	実施方針	7	10	Ⅱ	4	(1)		公共施設棟の評価額決定（住宅敷地の面積確定）の時期は、いつ頃を想定していますか。	6月に公表予定の募集要項等で提示します。
19	実施方針	7	10	Ⅱ	4	(1)		公共施設棟の建築費については、提案時に市にて査定等を行いますか。	公共施設の設計、建設業務費又は公共施設賃料等は、提案書等にて確認します。 詳細は、6月に公表予定の募集要項等で提示します。
20	実施方針	7	10	Ⅱ	4	(1)		公共施設棟の瑕疵担保責任はどこに帰属しますか。	「定期借地権方式」の場合、事業期間を通して事業者が公共施設棟の所有者（並びに施工者）となって責任を負います。 「等価交換方式+定期借地権方式」の場合、事業者が市に公共施設を引き渡した時から、一定期間の瑕疵担保責任を負います。 詳細は、6月に公表予定の募集要項等を確認願います。
21	実施方針	7	10	Ⅱ	4	(1)		地代の見直しはありますか。	社会情勢等の変化に応じて見直しすることを予定しています。 詳細は、6月に公表予定の募集要項等を確認願います。
22	実施方針	7	10	Ⅱ	4	(1)		宿泊施設に係る地代の減免優遇はありますか。ある場合、どの程度の減免となりますか。	宿泊施設に係る借地料の減免を予定しています。 詳細は、6月に公表予定の募集要項等を確認願います。
23	実施方針	7	10	Ⅱ	4	(1)		建築期間中の地代は、どのような扱いになりますか。	建設期間中の地代の減免を予定しています。 詳細は、6月に公表予定の募集要項等を確認願います。
24	実施方針	7	10	Ⅱ	4	(1)		借地権に対する金融機関による抵当権設定は可能ですか。	抵当権を設定する場合、事業期間を通して市の事前承諾を必要とします。 詳細は、6月に公表予定の募集要項等を確認願います。
25	実施方針	7	14	Ⅱ	4	(1)		等価交換対象となる公共施設の維持管理・運営方法は、市による直営、業務委託、指定管理者制度等のどれになりますか。	指定管理者制度を予定しています。
26	実施方針	7	17	Ⅱ	4	(1)		分棟方式の場合、建物毎に借地権者を設定することは可能ですか。また、グループ応募の場合、代表事業者でなく、グループ内の事業者が借地権者になることは可能ですか。	定期借地権方式を前提として、前段について、施設毎に借地権を設定することは可とします。 後段について、代表事業者が一旦は借地権者となった上で、応募者の資格要件を満たし、かつ、構成員の制限に抵触しなければ、構成員も借地権者となることを妨げるものではありません。

流山おおたかの森駅前市有地活用事業 実施方針等に対する質問と回答

No	資料名	頁	行	項 目				質 問	回 答
27	実施方針	8	1	Ⅱ	4	(2)		容積率の緩和の可能性はありますか。	現時点では想定していません。
28	実施方針	8	4	Ⅱ	4	(2)		敷地内に地中埋設物はありますか。	現時点では想定していません。
29	実施方針	8	7	Ⅱ	4	(2)		市による地歴調査、土壌調査は実施していますか。	実施していません。
30	実施方針	8	44	Ⅱ	4	(2)		地積について、現地測量後に整備計画図と差異が生じた場合、提案した土地評価や地代について精算を行うこととなりますか。	協議のうえ、精算する予定です。
31	実施方針	9	3	Ⅱ	5	図	建設	建設途中において、設計変更・追加などが発生した場合、どのような方法で連絡・相談し、対応を決定する予定ですか。	内容の変更については、合理的な理由に基づき、市が認める場合に限り協議に応じる予定です。 詳細は、6月に公表予定の募集要項等を確認願います。
32	実施方針	9	7	Ⅱ	5	(1)	②	公共施設、商業・宿泊施設を建設するための契約内容は、②事業契約又は⑥等価交換契約のどちらで記載することとなりますか。	6月に公表予定の募集要項等の一部として提示する事業契約書（案）を確認願います。
33	実施方針	10	13	Ⅱ	5	(3)		協定書及び契約書等の締結文書の案文は、いつ開示しますか。	6月に公表予定の募集要項等で提示します。
34	実施方針	9	28	Ⅱ	5	(3)	⑤	集合住宅の土地について、建設着工日前までは、土地賃貸借契約ではなく、土地使用貸借契約にすることは可能ですか。	土地使用貸借契約の予定はありません。
35	実施方針	10	1	Ⅱ	5	(3)	⑥	公共施設、集合住宅建設前に土地売買予約契約及び建物売買予約契約を締結し、⑥等価交換契約から土地売買契約及び建物売買契約に変更することは可能ですか。	不可とします。 等価交換契約を予定しています。
36	実施方針	10	34	Ⅱ	5	(3)	⑥	住宅棟の敷地面積、戸数に制限はありますか。	6月に公表予定の募集要項等で提示します。
37	実施方針	10	8	Ⅱ	5	(3)	⑦ ※	商業・宿泊施設の借地料は、減免等の優遇とは別に、借地期間の長短により、借地料の増減を検討していますか。	借地期間の長短による借地料の増減は予定していません。 詳細は、6月に公表予定の募集要項等で提示します。
38	実施方針	10	8	Ⅱ	5	(3)	⑦	宿泊施設（ホテルに付随する商業施設を含む）に関する借地料は、「減免等の優遇を検討する予定」とありますが、募集要項で示されますか。	No.22の回答を参照ください。
39	実施方針	10	8	Ⅱ	5	(3)	⑦	ホテルに付随する商業施設とは、どのような機能が該当しますか。	飲食や宿泊者等の利便性向上に寄与する機能を想定しています。事業者提案とします。
40	実施方針	10	4	Ⅱ	6			優先交渉権者となった後、等価交換前に住宅用地を取得できる地位を第三者に譲渡することは可能ですか。	事業者選定後に優先交渉権の売却及び地位譲渡は認めません。
41	実施方針	11	4	Ⅳ	1	①		公共施設の評価額を提案書に記載する必要はありますか。	No.19の回答を参照ください。
42	実施方針	13	4	Ⅳ	1	①		提案時に予定していたグループ企業を選定後に変更する事は可能ですか。	特段の事情がない限り不可とします。 詳細は、6月に公表予定の募集要項等を確認願います。
43	実施方針	13	8	Ⅳ	1	③		商業・宿泊施設の事業運営開始後、応募グループ構成員と異なる第三者への売却等の所有権移転は可能ですか。	事前に市の承諾を条件として可能とすることを予定しています。 詳細は、6月に公表予定の募集要項等で提示します。
44	実施方針	13	8	Ⅳ	1	③		商業・宿泊施設の事業運営開始後、応募グループ構成員とは異なる信託銀行などに商業・宿泊施設を信託をし、所有権移転と信託受益権化することは可能ですか。	No.43の回答を参照ください。
45	実施方針	13	8	Ⅳ	1	③		商業・宿泊施設の事業運営開始後、応募グループ構成員とは異なるSPCファンドを含む第三者に建物持分を一部移転することは可能ですか。	No.43の回答を参照ください。
46	実施方針	13	18	Ⅳ	1	①		SPCでの応募は可能ですか。	No.8の回答を参照ください。
47	実施方針	13	4	Ⅳ	2	(3)	①	提案時に予定していた公共施設の施工会社をその後の建築費の折合等の理由により、他の施工会社に変更することは可能ですか。	No.42の回答を参照ください。
48	実施方針	13	4	Ⅳ	2	(3)	①	分棟方式の場合、公共施設以外の施設については、棟毎に施工会社が異なるのは可能ですか。	可能です。
49	実施方針	13	18	Ⅳ	2	(2)	①	グループ組成をして事業実施を検討していますが、応募にあたっては、設計会社・施工会社等のグループを確定することが必須要件となりますか。	応募にあたってグループ構成員の確定は必須とします。 詳細は、6月に公表予定の募集要項等で提示します。
50	実施方針	13	24	Ⅳ	2	(3)	②	「経営事項審査点数が1,300点以上である者」という資格要件は、建設業務を行う事業者(元請)のみが対象ですか。	当該資格要件は、公共施設の建設業務を行う企業についてのみ設定しているものです。他の施設の建設業務を行う企業についての要件として求めるものではありません。
51	実施方針	15	8	Ⅴ	1			提案審査の委員について、事前公表の予定はありますか。	選定委員を事前に公表する予定はありません。
52	実施方針	15	8	Ⅴ	2			提案書のボリュームはどの程度を求めていますか。	6月に公表予定の募集要項等を確認願います。
53	実施方針	15	8	Ⅴ	2			プレゼンテーションによる審査はありますか。	提案書に関する事業者ヒアリングを実施する予定です。 詳細は、6月に公表予定の募集要項等で提示します。
54	実施方針	15	10	Ⅴ	2			募集要項公表時に審査の配点についても併せて公表しますか。	6月に公表予定の募集要項等で提示します。
55	実施方針	15	10	Ⅴ	2			等価交換方式と定借方式の異なる提案について、事業手法の違いにより採点に影響がありますか。	どちらの事業方式においても同一の基準となるよう審査します。 詳細は、6月に公表予定の募集要項等を確認願います。
56	実施方針	18	5	Ⅵ	2			定期借地権の譲渡又は転賃に係る条件や制限はありますか。	No.43の回答を参照ください。
57	実施方針	19	2	Ⅶ	1	(1)		東武アーバンパークライン線路にかかっている遮断機は、本計画供用開始以降も現状のまま残りますか。	鉄道管理者である東武鉄道㈱から踏切廃止の相談を受けていますが、最終決定に至っていません。
58	実施方針	21	19	Ⅶ	1	(4)		「用地の地下埋設物に関すること、土壌汚染の発覚等」の市のリスク負担と「事業者の判断によるもの」の事業者のリスク負担の線引きはどのように想定していますか。	土壌汚染又は地中埋設部の有無等を確認するために事業者が実施する調査は、事業者負担となります。 上記以外については、6月に公表予定の募集要項等を確認願います。
59	実施方針	21	19	Ⅶ	1	(4)		土壌汚染調査の調査結果を開示しますか。もしくは、事前に調査の時期・内容・方法についての協議は可能ですか。	市は当該市有地における土壌汚染調査を実施しません。 民間事業者が必要に応じて市有地の調査・測定等を行う場合は、市と協議のうえ事前に市の承諾を必要とします。

流山おおたかの森駅前市有地活用事業 実施方針等に対する質問と回答

No	資料名	頁	行	項 目				質 問	回 答
60	実施方針	22	6	VII	1	(4)		建設段階の物価変動リスク（インフレ・デフレ）に関しては、公共施設整備に関わる部分も併せて事業者が負うことになりますか。等価交換の土地面積等で反映されますか。	No.17の回答を参照ください。
61	実施方針	22	13	VII	1	(4)		市の承諾があれば、定期借地期間満了後も建物等を残すことは可能ですか。	基本は撤去となります。 定期借地期間終了前に、市と事業者で、土地や本施設等の取り扱いに関する協議を行うことを予定しています。 詳細は、6月に公表予定の募集要項等を確認願います。
62	業務要求水準書(案)	1	11	I	(2)	表1	b	「地中残存物の撤去」のリスク分担が「選定事業者」とありますが、撤去費用は市の負担ですか。	No.58の回答をご参照ください。
63	業務要求水準書(案)	4	14	II	(4)			添付資料④ボーリング柱状図の支持地盤まで到達した図は、公表対象ですか。	支持地盤までの図はありません。
64	業務要求水準書(案)	4	14	II	(4)			調査位置B-13におけるボーリング柱状図は、公表対象ですか。	6月に公表予定の募集要項等で提示します。
65	業務要求水準書(案)	6	8	II	(9)			公共施設と民間施設の合築の場合、壁等で明確に区画するとされていますが、「壁等」とは何を指しますか。「壁等」にこだわることなく、空間及び利用の一体性を確保する視点での提案は可能ですか。	「壁等」とは、壁のほかパーテーションやシャッターなどを想定しています。 ただし、空間や利用の一体性を確保する視点での提案は可能です。
66	業務要求水準書(案)	8	8	III	(1)	①	a 4)	配置計画にあたっては、「各諸室が機能的かつ効率的に配置されるよう配慮する」とありますが、前項の相関図を前提とした配置で考えてよいですか。	お見込みのとおりです。
67	業務要求水準書(案)	13	28	III	(1)	④	g	「公衆電話を設置できるように」とありますが、スペースの確保のみで十分ですか。	スペースの確保のみです。
68	業務要求水準書(案)	15	32	III	(2)	②	②-1	親子席を席数全体とは別に設けるとなっていますが、必要となる席数又は席数全体に対する割合はどのくらいですか。	6月に公表予定の募集要項等で提示します。
69	全体							本事業に補助金が出る可能性はありますか。	現時点では想定していません。