

No.	資料名	頁数	行数	項目	意見・質疑	回答
1	1募集要項	2	8	3_(2)_1所在地及び面積等	「都市計画法第53条による建築制限あり」とは、具体的にどのような制限でしょうか。情報の開示をお願いします。	地上は2階建てまで、地下は不可、鉄筋コンクリート造等は不可となります。
2	1募集要項	2	11	3_(2)_3地下埋設物	フェンスの撤去は市の負担という理解でよいでしょうか。また、アスファルト、側溝などの撤去等の工事区分を明確にしてください。	事業者の分担です。詳細は事業者決定後、武蔵境開発事務所、道路課、警察署等と協議してください。
3	1募集要項	2	16	3_(2)_2現在の土地の状況及び現存工作物等の取扱い	現在の土地の状況を鑑みると、本計画の施工に際して、建物計画の性質上前面歩道又は、道路を使用しなければ施工が不可能と予想しております。その際、前面歩道部を施工期間中の利用が可能とできるようにしたいのですが、利用ができる認識で宜しいでしょうか？	・道路に工作物等を設け継続的に使用する場合は、道路占用に該当しますので、歩道幅員の全てを封鎖することは、占用許可基準等からも許可は困難です。 ・しかし、例えば、ガードマンによる安全対策を行いながら、カラーコーン等による作業帯の設置を行う場合等、道路使用許可で対応できる場合もあり、武蔵野警察署が所管になりますので、警察と協議することになります。
4	1募集要項	2	16	3_(2)施設の立地並びに規模及び土地に関する事項	都市計画法53条の取扱いは平成28年6月1日更新の内容にある許可基準(階数)高さ10以下(地階なし)を適用出来るのでしょうか。平成28年4月28日に出されたプロポーザル実施の予告に記載内容(地上2階まで)に相違があります。3階が可能になり、集客施設の合計床面積が1,000㎡を越えた場合、手続き期間の変更が発生すると想定されますが、その場合は竣工時期の調整は可能でしょうか。	「東京における都市計画道路の整備方針(第四次事業計画)の策定に伴って都市計画法第53条第1項の許可取扱基準を改正しましたが、その対象は都市計画道路であり、本事業地に係る都市計画は対象外となります。
5	1募集要項	2	16	3_(2)施設の立地並びに規模及び土地に関する事項	JR鉄道高架近接部における、屋上利用の制限、与条件がありましたらご指示ください。	(鉄道事業者からの回答は以下のとおりです。)屋上部分がJR高架と同程度の高さとなるため、線路側に向けて、ネオンサイン又は信号機と同色(青・黄・赤)の光を発生する設備の設置は止めてください。
6	1募集要項	2	18	3_(2)_2現在の土地の状況及び現存工作物等の取扱い	本件事業着手まで簡易舗装と仮設フェンスが設置して管理との項目があるが、こちらの簡易舗装と仮設フェンスはあくまで工事着手前まで市が管理するためのものについているのであって、本件工事着手の際は市の負担で撤去いただく前提で考えて宜しいでしょうか？	簡易舗装と仮設フェンス等の撤去は事業者の負担とします。
7	1募集要項	3	2	3_(2)_5 土壌汚染	「問題が発生した場合は市で対応する」とあります。汚染土壌の処理と想定されますが、工期遅延等の影響で発生したコストも負担いただけるものと考えてよろしいでしょうか。	工期遅延等の影響で発生したコストのうち、本件土地で生じた土壌汚染の問題との因果関係が事業者により証明された合理的な費用については、市で負担します。
8	1募集要項	3	16	3_(4)_1 事業スキーム	弊社が借地人兼建物所有者となった場合で、建物賃貸借契約において弊社と貴市との間にマスターリース(サブリース)会社を入れることは可能でしょうか(マスターリース会社からの建物賃貸借)。	可能です。
9	1募集要項	3	20	3_(4)_1 事業スキーム	事業スキームに関して、市税における固定資産税等の税金免除はありますか。	事業者に対する市税免除は予定していません。
10	1募集要項	4	10	3_(4)_3_②賃貸借期間	賃貸借期間は「事業用定期借地権設定契約終了まで」の場合、定期建物賃貸借として契約することは可能でしょうか。	不可といたします。
11	1募集要項	4	11	3_(4)_4_②賃貸借期間	市政センターの引き渡し日は、市で内装工事に入る時が、引き渡しと考えて良いか。	具体的な引渡し日は市と事業者との協議によるものとします。
12	1募集要項	4	13	3) 市政センターの借受条件	借受面積200㎡と書いてあるが、こちらの面積算定基準は建築基準法上の面積求積方法にて算定して良いかと考えて宜しいでしょうか？	原則は貴見のとおりですが、詳細は市と協議の上決定します。
13	1募集要項	5	6	3_(6)市と事業者の業務分担	市政センターの設計・建設業務は市となっておりますが、事業者決定後、何日程度で決定した仕様が頂ける見込みでしょうか。	市政センター部分の設計等については、優先交渉権者決定までに可能な限り詰めておき、決定次第、詳細な協議を行う予定です。現時点で何日とは明示できません。
14	1募集要項	5	12	3_(6)市と事業者の業務分担 市政センターの維持管理	当該業務を市が外注する場合、入札等によらず本事業者への特命発注となりますか。(建物を一元的・効率的に管理するため)	事業者の提案内容を踏まえて検討します。
15	1募集要項	5	表1	3_(6)市と事業者の業務分担	表1・業務分担の主要分類欄「運営に関する業務」において、「共用施設」が記述されておきませんが、民間施設に含まれると考えるとよろしいでしょうか。	貴見のとおりです。
16	1募集要項	6	5	3_(7)_①市政センターの内装・設備工事費	「その他共用施設等(駐車場・駐輪場は除く)の整備費のうち、市が負担すべき費用」とは、具体的に何を指しますか。	共用施設等とは、EVや階段等のことです。市が負担すべき費用については、ご提案ください。
17	1募集要項	6	30	3_(7)_⑦保険料	保険料とは、民間施設部分のみと考えてよろしいでしょうか。	市が設置する設備・備品等を除く施設全体に対する保険に関する保険料です。
18	1募集要項	7	6	3_(8)本事業に必要とされる根拠法令等	武蔵境駅北口広場の整備に配慮した外観デザイン・外構計画を望むとありますが、北口広場のコンセプトを追加資料でいただけないでしょうか。	北口広場のコンセプトをお示します。(資料(1))
19	1募集要項	8	2	3_(8)本事業に必要とされる根拠法令等 武蔵野市まちづくり条例	本計画は、一般開発事業(集客施設の建築・用途の変更)の適応で良いでしょうか。	・適用の範囲について 武蔵野市まちづくり条例第33条及び第40条に基づき、集客施設については、その用途に供する部分の床面積の合計が、500㎡以上1000㎡未満の場合は一般開発事業、1000㎡以上の場合は大規模開発事業となります。また、集客施設については武蔵野市まちづくり条例施行規則別表第1の規定のとおりとなります。 ・その他の適用についても、武蔵野市まちづくり条例第33条及び第40条の規定をご確認ください。
20	1募集要項	8	2	3_(8)本事業に必要とされる根拠法令等	武蔵野市まちづくり条例の一般開発事業の中で歩道状空地の考え方がありますが、今回の建物計画の中で前面に歩道があるため、歩道状空地は50cmまで緩和することが可能でしょうか。	武蔵野市まちづくり条例別表第1、3に規定する歩道状の空地は求めませんが、店舗等の置き看板の路上へのはみ出し防止の観点から、1階部分の壁面は50cm以上後退させてください。
21	1募集要項	8	2	3_(8)本事業に必要とされる根拠法令等	武蔵野市まちづくり条例の一般開発事業の中で歩道状空地の考え方がありますが、今回の建物計画の中で前面に歩道があるため、歩道状空地は50cm程度まで緩和することは可能でしょうか。何卒宜しくお願い申し上げます。	武蔵野市まちづくり条例別表第1、3に規定する歩道状の空地は求めませんが、店舗等の置き看板の路上へのはみ出し防止の観点から、1階部分の壁面は50cm以上後退させてください。
22	1募集要項	8	9	3_(8)本事業に必要とされる根拠法令等 その他関連条例	本計画において「東京における自然保護と回復に関する条例」の緩和措置はありますか？	「東京における自然保護と回復に関する条例」については東京都が所管する条例となりますので、多摩環境事務所(立川市錦町4-6-3、TEL042-525-4052)にお問い合わせください。
23	1募集要項	8	10	3_(8)本事業に必要とされる根拠法令等	今回の施設は事業者が所有する施設であり、【適用基準等】の適用は任意と考えてよろしいでしょうか。	適用は任意ですが、公共施設が入る建物であることから、設計・建設・工事監理にあたっては、公共施設に求められるもの同様の水準を確保することを期待しています。
24	1募集要項	8	20	3_(9)施設の建設工事に関わる特記事項	鉄道事業者への質疑・提案施設は従前施設(自転車駐輪場)と同程度の高さの建物が敷地全体に建てられるものと想定されます。その場合、鉄道近接工事としてどのような制約を受けるのでしょうか。また、具体的にどのような制約があるのでしょうか。	(鉄道事業者からの回答は以下のとおりです。)当該箇所は高架橋に近接しているが、高架橋より仮囲い等が上になる場合、線路からの離れにもよりますが、仮囲いを設置するまでの間、鉄道の資格を持った列車見張員が必要となる場合があります。また、線路に近接して掘削等を行う場合も、掘削する深さにより土留め等の設置をお願いする場合があります。協議に要する期間については、概ね2~3週間程度を考慮して下さい。
25	1募集要項	8	20	3_(9)施設の建築工事に係る特記事項	本計画に当たり、JR高架下の借地が可能でしょうか？また、借地可能であれば、その借地期間と借地代はそれぞれどのくらいになりますでしょうか？併せて、他JR側の規制内容があればお示しいただけますでしょうか？また、その内容に関して具体的な協議がいつできるのでしょうか？その他、施工に際しての各種法的規制がございましたら、そちらも明記いただけますでしょうか？	No.5、No.24、No.73の回答を参照してください。

No.	資料名	頁数	行数	項目	意見・質疑	回答
26	1募集要項	8	22	3_(9)施設の建築工事に係る特記事項	重機作業の制約はありますか。	関係法令・諸基準を遵守するほか、JR、警察等関係機関との協議及び近隣への配慮は必要になります。
27	1募集要項	8	22	3_(9)施設の建築工事に係る特記事項	作業時間の制約はありますか。	関係法令・諸基準を遵守するほか、JR、警察等関係機関との協議及び近隣への配慮は必要になります。
28	1募集要項	8	22	3_(9)施設の建築工事に係る特記事項	共通仮設工事計画の制約はありますか。	関係法令・諸基準を遵守するほか、JR、警察等関係機関との協議及び近隣への配慮は必要になります。
29	1募集要項	8	22	3_(9)施設の建築工事に係る特記事項	その他、施工上、現在判明している制約があれば教えてください。	関係法令・諸基準を遵守するほか、JR、警察等関係機関との協議及び近隣への配慮は必要になります。
30	1募集要項	8	25	3_(10)その他の留意事項	JRの高架下の利用について、利用料をお教えてください。	No.73の回答を参照してください。
31	1募集要項	8	25	3_(10)その他の留意事項	JRの敷地内に足場を組むことは可能かお教えいただきたいをお願いします。	No.73の回答を参照してください。
32	1募集要項	8	25~27	3_(10)その他の留意事項	Ironowa武蔵境EAST開設されたことあります。具体的に特記された意図はどのようにとらえればよろしいでしょうか。	公募直前に開設された店舗であるため、念のため確認を促したものです。
33	1募集要項	9	8	4_(1)本事業スケジュール(予定)	④建設工事着手～⑤竣工が1年間とされておりますが、設計を含む工期が1年間より短くなった場合、⑥以下の前倒しは可能でしょうか。その場合、市政センターの入居も前倒しされるのでしょうか。	市政センターの移転は12月末～1月初頭を予定しており、工期が短縮された場合も、今のところ前倒しの考えはありません。
34	1募集要項	9	9	4_(1)本事業スケジュール(予定)	⑦市政センター移転を「平成29年12月頃」に予定しているが、時期は変更できるのか。変更できるのであればどの程度許容されるのか。	基本的にはお示ししているスケジュールのとおりですが、特段の事情がある場合は協議とします。
35	1募集要項	9	22	4_(2)_3普通建物賃貸借契約	市政センターは、普通建物賃貸借契約となっておりますが、30年間解約は出来ないものと考えてよろしいですか。	6か月前の予告を条件に市側から中途解約を可能とする条項を追加します。
36	1募集要項	9	22	4_(2)_3普通建物賃貸借契約	市政センターの賃借料は、30年間の債務負担行為にて予算計上されていると考えてよろしいですか。	債務負担行為又は長期継続契約に基づく契約を予定しています。
37	1募集要項	10	8	5_(2)優先交渉権者の選定審査委員会	審査委員会のメンバー構成をご教示いただく事は可能でしょうか。	審査委員会の委員は、事業者の決定・公表までは非公表とします。都市計画、産業経済、企業経営等に関する有識者及び市職員を予定しています。
38	1募集要項	12	16	5_(4)_5資格審査結果通知の発送	資格審査結果通知の発送は、普通郵便により、書面で届くと考えてよろしいでしょうか。	貴見のとおりです。
39	1募集要項	13	21	5_(4)_8_③備考	応募者からの出席者は最大何名まで可能でしょうか。	資格審査後に通知します。
40	1募集要項	14	17	6_(1)_③	代表企業は、武蔵野市の指名参加資格を有する必要がありますか。	指名参加資格を有する必要はありません。
41	1募集要項	14	21	6_(1)_⑤	構成員は、他のグループの構成員になることはできないとありますが、構成員ではなく業務として協力する場合、複数のグループにまたがり協力を表明することは認められるでしょうか。	貴見のとおりです。
42	1募集要項	14	24	6_(2)応募者の備えるべき参加資格要件	例えば本事業全体のマネジメント等、①～④以外の業務を担う企業(設計業務、建設業務、維持管理業務、運営業務以外の企業)は、構成員になれないのでしょうか。	①～④以外の業務を担う企業でも構成員になることは可能です。
43	1募集要項	14	24	6_(2)応募者の備えるべき参加資格要件	①～④以外の業務を担う企業が構成員となれる場合、その企業が代表企業となることは可能でしょうか。	可能です。
44	1募集要項	14	25	6_(2)応募者の備えるべき参加資格要件	当該要件を満たしていない応募者の応募は認めないとはありますが、応募者の構成員は①～④業務以外で参加を希望する場合(CM、PM等)の参加資格要件はありますか。	特にありません。
45	1募集要項	14	27	6_(2)応募者の備えるべき参加資格要件	設計業務にて、同等規模以上の実績とありますが、建築物の用途は問わないの理解でよろしいでしょうか。	貴見のとおりです。
46	1募集要項	14	27	6_(2)応募者の備えるべき参加資格要件	実施設計者と工事監理者を別々の法人で行う場合、工事監理者の実績は同等規模以上の工事監理の実績と読み替えてよろしいでしょうか。	貴見のとおりです。
47	1募集要項	15	1	6_(2)_③	維持管理会社に現時点で資格が無い場合は、契約までに資格所得予定と明記すれば、資格審査上問題が無いでしょうか。又、万一資格が取得できなかった場合の構成員企業の変更は、可能ですか。	資格取得予定の根拠資料が提出され、事業提案書提出までの資格取得が確実と市が判断した場合には、参加資格を認めます。資格が取得できなかった場合には失格とします。
48	1募集要項	15	1	6_(2)_③	衛生的環境の確保に関する法律の事業登録は、東京での事業登録が必要でしょうか。	衛生的環境の確保に関する法律の事業登録は、応募事業者が何れかの営業所の所在地を管轄する都道府県知事に登録していれば、一定の基準を満たした登録事業者と見なされます。よって必ずしも東京都での登録が必要ではありません。
49	1募集要項	15	2	6_(2)応募者の備えるべき参加資格要件	①②③の「提案内容と同規模以上の建物」の各実績は、最低何件の提示が必要でしょうか。	最低1件提出してください。
50	1募集要項	15	2	6_(2)_③	事業登録は、東京都での登録が必要ということでしょうか。	衛生的環境の確保に関する法律の事業登録は、応募事業者が何れかの営業所の所在地を管轄する都道府県知事に登録していれば、一定の基準を満たした登録事業者と見なされます。よって必ずしも東京都での登録が必要ではありません。
51	1募集要項	16	8	6_(4)応募書類	資格審査資料：設計・建設・維持管理・運営業務以外の業務を行う法人は、①「定款」～⑤「法人税・消費税及び地方消費税の納税証明書」の提出のみでよろしいでしょうか。	貴見のとおりです。
52	1募集要項	16	8	6_(4)_1)資格審査書類	グループ構成企業の一部において、決算書作成上キャッシュフロー計算書については作成義務がないため作成しておりません。対応についてご教授ください。	貸借対照表、損益計算書を含む決算報告書をご提出ください(決算報告書の抜粋は認めません)。なおキャッシュフロー計算書については、作成していない場合には提出不要とし、募集要項P16の記載を修正します。
53	1募集要項	16	8	6_(4)_1)資格審査書類	設計・施工実績を証明する書類(契約書の写し等)とは、請負契約書の写しでよいのでしょうか。設計施工一括の契約書でも構いませんか？また、最低限、必要な事項(記載内容)をお示しください。	設計・施工実績を確認するもので、設計契約書及び請負契約書または設計施工一括契約書の写しで結構です。記載内容としては、施設の内容・規模・実施期間等が確認できることが必要です。
54	1募集要項	16	8	6_(4)_1)資格審査書類	維持管理業務実績を証明する書類(契約書の写し等)とは、管理委託契約書、総合管理契約書等、契約内容によって契約書名も異なる場合がありますが、最低限の必要要件をお示しください。	募集要項に記載の必要書類をご提出ください。記載内容としては、施設の内容・規模・実施期間・業務内容等が確認できることが必要です。
55	1募集要項	16	8	6_(4)_1)資格審査書類	事業運営実績を証明する書類(契約書の写し等)とは、どのような契約書を指すのでしょうか。最低限の必要要件をお示しください。	募集要項に記載の必要書類をご提出ください。記載内容としては、施設の内容・規模・実施期間・業務内容等が確認できることが必要です。
56	1募集要項	16	8	6_(4)_1)資格審査書類	特定建設業許可の更新手続き中の場合、従前の許可証を提出し、手続きが終了次第新しいものを提出させていただくことで、要件を満たすことはできますか？	事業提案書提出までの資格取得が確実と市が判断した場合には、参加資格を認めます。資格が取得できなかった場合には失格とします。
57	1募集要項	16	19	6_(4)_1)資格審査書類、任意様式	【設計業務を行う法人】「提案内容と同規模以上の建物の設計実績を証明する書類」は、商業施設であり公共施設も入るS連の建物の設計実績と考えてよろしいでしょうか。または、商業施設で同等規模以上であればよろしいでしょうか。ご教示いただきたいお願い申し上げます。	貴見のとおりですが、商業施設と公共施設の複合施設である必要はありません。

No.	資料名	頁数	行数	項目	意見・質疑	回答
58	1募集要項	16	19	6_(4)_1)資格審査書類	①設計業務を行う法人の設計実績は規模と建物概要としてよろしいでしょうか。 ②設計実績を証明する書類は、契約書以外として雑誌等の抜粋等は可能でしょうか。 ③件数についての指示はありますか？ ④任意書式とありますが、図・写真等の添付は可能でしょうか。文字だけでよろしいでしょうか。 ⑤設計実績は基本・実施どちらでも可能として理解してよろしいでしょうか。	①設計実績は貴見のとおりで問題ありません。 ②不可とします。 ③1件以上ご提示ください。 ④任意書式とあるものは様式自由とご理解ください。図、写真等の添付も可能です。 ⑤基本・実施を含めた一括的な設計実績です。
59	1募集要項	16	19	6_(4)_1)資格審査書類	各法人の実績を証明する書類として契約書の写しを使用する場合、必要最低限証明をしない項目を教えてください。(発注者、件名、請負者等)	募集要項に記載の必要書類をご提出ください。 記載内容としては、施設の内容・規模・実施期間・業務内容等が確認できることが必要です。
60	1募集要項	16	21	6_(4)_1)資格審査書類	JRの鉄道高架橋近接による、建設業務を行う法人の必要資格、資格者の有無、施工条件、必要手続き等があれば、御指示ください。	No.24、No.102の回答を参照してください。
61	1募集要項	16	24	6_(4)_1)資格審査書類	【建設業務を行う法人】「提案内容と同規模以上の建物の設計実績を証明する書類」は、商業施設であり公共施設も入る建物の建設実績と考えてよろしいでしょうか。または、商業施設で同等規模以上あればよろしいでしょうか。ご教示いただきたくお願い申し上げます。	貴見のとおりですが、商業施設と公共施設の複合施設である必要はありません。
62	1募集要項	16	29	6_(4)_1)資格審査書類	【維持管理業務を行う法人】「提案内容と同規模以上の維持管理業務実績を証明する書類」は、商業施設であり公共施設も入る建物の維持管理業務実績と考えてよろしいでしょうか。または、商業施設で同等規模以上あればよろしいでしょうか。ご教示いただきたくお願い申し上げます。	貴見のとおりですが、商業施設と公共施設の複合施設である必要はありません。
63	1募集要項	16	32	6_(4)_1)資格審査書類	【運営業務を行う法人】「本事業と同等の事業運営実績を証明する書類」は、商業施設であり公共施設も入る建物の運営実績と考えてよろしいでしょうか。または、商業施設で同等規模以上あればよろしいでしょうか。ご教示いただきたくお願い申し上げます。	貴見のとおりですが、商業施設と公共施設の複合施設である必要はありません。
64	1募集要項	17	19以降	6_(4)_1)資格審査書類	実績を証明する書類として、「契約書」となっていますが、取引先との契約書提出は相手方の了解が必要となり対外的に出すことは難しく、運営実績を契約書で証明することは複数の契約書が必要などの難しさも感じています。他の証明の例示をいただきたくお願いいたします。会社案内・ホームページの写し、新聞記事、プレスリリース等では代用とならないでしょうか。また、契約書の提出が必要な場合の契約書で確認する要件を明確にいただきたくおねがいいたします。	募集要項に記載の必要書類をご提出ください。 会社案内・ホームページの写し、新聞記事、プレスリリース等では代用となりません。 記載内容としては、施設の内容・規模・実施期間・業務内容等が確認できることが必要です。
65	1募集要項	18	14	6_(4)_2)_ア ⑦	「図表及び絵・写真等を追加してもよい」とは、別添でもよいのでしょうか。それとも、A3で1枚の範囲内でしょうか。 具体的説明のためには、関係する事業者の「出店意向書」などの添付が必要だと考えておりますが別紙でよろしいでしょうか。	図表等は別添ではなく、様式の中に貼り付けてください。その場合も、様式に記載の通りの枚数で納めていただく必要があります。 「出店意向書」などについて説明する場合には様式の中で記載してください。別紙としての提出は受け付けません。
66	1募集要項	18	16	6_(4)_2)_ア ⑧	提案書内に社名等を入れないとありますが、提案書内の企業名を記載する方式に変更をいただけますようお願い申し上げます。 企業名未記載の方式は設計コンペやプランコンペ、一部のSPC組成のPFI等で採用される方式と理解しています。一方、本件は、事業の実効性・実現性・継続性などの具体性を実施する事業者や仕組みを含めて評価されるものと理解をしております。 複数者の構成企業で提案する場合、企業の役割・組織図がないと説明ができない部分が生じると考えておりますと併し、実効性・実現性・継続性などは、個々の企業で信用・実績・背景等に頼るところが多いと思っております。 また、名前等がないと具体的に検討されたものと構想段階のものとの差がなくなり、実効性・実現性の評価の差が出ないと思いがちかでしょうか。 (PFIのSPC評価では、一定の基準以上の企業が行なう「業務の質」は同等という公共事業的建前と提供するサービス内容が限定されていることで、プランと価格のみの評価として事業者名を出さず評価する例がありますが、実際は「類推」できる記載を否定せず評価していると思っております。) 構成員名を明示による提案書となることを期待しておりますが、変わらない場合は直接的表現を避けたいということでもよいでしょうか。また、構成員以外の事業者名は実名で宜しいでしょうか。	募集要項通りの記載方法でご提出ください。
67	1募集要項	18	枠内	6_(4)_2)_ア	データ様式は、PPTなど他の様式を使用して作成した場合は提出データはPDFのみという認識でよろしいでしょうか。	提出するデータは、提出書類と同様に所定の様式を用いることが条件であり、募集要項に記載のとおりWordやExcelでなくPDFでも構いません。
68	1募集要項	19	7_(2)及び(9)		30年後無償譲渡としていますが、事業期間中の建物所有権は、事業者において固定資産税・都市計画税の支払いが当然であるという理解でよろしいでしょうか。(割賦等の認識で納税が免れる余地がないという理解でよろしいでしょうか)	貴見のとおりです。
69	1募集要項	20	6	7_(6)保証金	保証金の支払い方法についてご提示願います。	基本協定締結後、事業用定期借地権設定契約締結までに、指定する口座に納付してください。
70	1募集要項	20	18	7_(9)貸貸借期間満了時の取扱い	期間満了時、施設を無償で貴市に譲渡する際、貴市以外のテナントは事前に退去させる必要があるか、またはテナント入居のまま建物譲渡が可能か、ご教示願います。	原則、契約終了時は全テナント退去を前提とした契約となります。
71	1募集要項	20	18	7_(9)貸貸借期間満了時の取扱い	譲渡の範囲は、テナント工事部分の什器・家具等は事業者にて必要部分は事前撤去可と考えてよろしいですね。	貴見のとおりです。
72	1募集要項	20	19	7_(9)貸貸借期間満了時の取扱い	無償譲渡ではなく、取り壊して更地返還を前提とした事業計画は提案可能でしょうか。	不可といたします。
73	1募集要項	20	20	7_(10)事業敷地近傍土地(市有地等)の貸付について	6月30日の説明会においてこの項目の説明時に、本事業用地に隣接するJR高架下を工事期間中に使わせてもらうことが出来る可能性について言及がありました(7月1日付公表の「事業者説明会 説明回答事項No.3」に該当)。 『募集要項』8ページ「(9)施設の建築工事に係る特記事項」に記載内容に基づき、以下の内容についてJR東日本へのご確認をお願いします。 ①本事業用地隣接部分の約500㎡、および武蔵境通り側からJR高架下に入った後の通路部分約300㎡の使用目的 ②使用できる期間、および使用できる時間帯(朝●時から夜●時まで、等) ③使用にあたっての諸条件・禁止事項等	(鉄道事業者からの回答は以下のとおりです。) 本事業建物の施工を検討するにあたり、隣接用地(JR高架下用地等)を現場事務所・資材置き場・施工ヤード等、工事の仮設用地として利用することを希望する場合、隣接地所有者(JR)と市が協議をします(土地使用料はかかりません)。隣接所有者との協議ですので、事業者の希望が全てかなうわけではありません。 ①約400円/㎡・月。なお、面積については現在のところ「本事業用地隣接部分の約500㎡、および武蔵境通り側からJR高架下に入った後の通路部分約300㎡」の貸付は可能と考えていますが、詳細は協議により決定します。 ②工事期間中と考えています。 ③nonowa武蔵境EASTの運営に伴う物流動線にも使用しているため、運営に支障がない範囲でご使用願います。事業者様の施工計画等があがった段階での要調整事項となります。
74	1募集要項	20		JR高架下土地について	説明会時、建設期間中JRより土地の貸付を受ける可能性について言及されていましたが、借りられる面積及び賃料についてご教示ください。	No.73の回答を参照してください。
75	1募集要項	20		JR高架下土地について	仮に建物が敷地いっぱい建つ場合、足場設置等で隣接するJRの土地を借りることはできますか？	No.73の回答を参照してください。
76	1募集要項	22	12	9_(2)_1)事業者の債務不履行等による場合	本条文により、事業期間の間に指名停止措置を受けた場合、市は契約解除可能となっております。本事業期間は30年と長期に渡ることから、指名停止措置に関しては、適用を除外願います。	本条文のとおりとします。
77	1募集要項	23	8	9_(2)_2)事業用定期借地権設定契約を解除した場合の取扱い	②月額地代の12ヶ月分に相当する額の違約金と、③施設の解体、撤去、現状回復、返還期間中は1.5倍に相当する額の損害金は、非常に厳しい条文となっておりますので、緩和願います。	募集要項に記載のとおりとします。

No.	資料名	頁数	行数	項目	意見・質疑	回答
78	1募集要項	23	21	9_(2)_2_④事業用定期借地権設定契約を解除した場合の取扱い	契約解除の場合の施設買取価格は「施設完成のために要した実費相当額」とありますが、契約解除がどの時期であっても実費相当額と考えてよろしいでしょうか(契約解除の時期が1年目であっても29年目であっても買取価格は同額と考えてよろしいでしょうか)。	募集要項に記載の内容に誤りがございましたので、「9_(2)_2_④」については、「事業用定期借地権設定契約書」第32条4項の内容に合わせ、下記のように修正いたします。 【修正】 上記③の定めにかかわらず、市は、本施設を買い取ることができる。この場合、買い取り価格は、本施設の時価又は出来形の整備のために要した実費相当額とする。
79	1募集要項	24	2	9_(3)権利義務の譲渡等	本施設の民間運営部分のテナント契約は、市の書面による同意を得なければならないということでしょうか？ 説明会の際、事業提案時点でできる限り具体性の高いテナント提案を、とのお話でしたが、当該テナントに対する「市の書面による同意」は、いつどの段階で必要になるのでしょうか。	当初のテナントについては、募集要項「1事業の目的」、要求水準書「3提案に関する条件」及び優先交渉権者決定基準「4性能評価項目の審査」等を踏まえて審査し、優先交渉権者として選定した後に、事業用定期借地権設定契約の締結時点で確定します。運営開始後のテナント変更時には、市と協議の上、書面による市の承認を得る必要があります。
80	1募集要項	24	4	9_(3)_1_①	本事業期間は30年と長期に渡ることから、企業活動において、事業用定期借地権設定契約上の地位を承継する可能性があります。適正な企業活動における範囲においては、承諾が得られるものと考えてよろしいですね。	事業用定期借地権設定契約上の地位の承継の可否については、承継原因、承継相手その他の事情を総合的に考慮し、個別具体的な場面に応じて市が判断するため、一般的な回答については差し控えていただきます。
81	1募集要項	27	6	リスク分担表、建設段階、用地リスク	地下埋設物(耐震防火水槽)と記載がございます。別紙②現況平面図に図示されていないため、位置をお示しいただきたくお願い申し上げます。残置が不可な場合、壊した耐震防火水槽の現状回復は無い物と考えてよろしいでしょうか。	防火水槽は存在しません。記載を修正します。
82	1募集要項	27	28	リスク分担表(案)物価変動リスク	本内容に関しましては、インフレ、デフレともに事業者のリスクとなっておりますが、市の従役役割を期待します。	(案)としているものの内容の最終確定は優先交渉権者との協議後になりますが、現時点では建設段階における物価変動リスクは事業者の分担と考えます。
83	1募集要項	28	1	リスク分担表(案)大規模修繕リスク	大規模修繕及び更新にかかる市の費用の負担を具体的にご提示願います。	(案)としているものの内容の最終確定は優先交渉権者との協議後になりますが、現時点では屋上防水、外壁、外部建具及び主要設備機器等、建物全体の大規模修繕を想定しています。
84	2要求水準書	3	13	3_(1)民間施設及び施設計画全般、土地利用に関する条件	本市「産業振興条例」に則り商店会等(地元)の商店会及び武蔵野商工会議所)に加入とあります。事業化において、加入すべき商店会の名称を具体的にお願いします。	武蔵境商店会連合会を想定しています。
85	2要求水準書	4	3	3_(1)_⑮	事業者から第三者への賃貸借について、「市の承認を得なければならない」とされていますが、テナントの入替等について「市が拒否権を持つ」ということになるとは思いますので「承認しない」場合のガイドラインを明確にしてくださいましたら幸いです。また、本規定で「報告」等に緩和をいただけましたら幸いです。	運営開始後の事業期間におけるテナントの変更については、事前に市と協議し承認を得る必要があります。
86	2要求水準書	4	9	3_(2)市政センターに関する条件	提案時、参考にしたため、現在ある市政センター図面を開示いただけますか。	現在の武蔵境市政センターの平面図を参考としてお示しします。(資料(2))
87	2要求水準書	4	9	3_(2)市政センターに関する条件	現在ある市政センターのパソコン・コピー機等の台数及び職員人数を教えてください。	現在の武蔵境市政センターに設置されているパソコンは22台、コピー機2台(ファックス兼用1台含む)、ファックス1台、プリンタ10台です。職員は10名、金融機関職員が1名です。
88	2要求水準書	4	19	その他共用施設等に関する条件	武蔵野市まちづくり条例による必要駐輪台数の算定数に、市政センターの15台分を含めて良いでしょうか。または、算定数のほかに15台必要となりますか？	条例で市政センター部分に求められる必要台数が15台以下の場合、不足分については条例設置台数とは別に設置することになります。 また、市政センターの部分を除く床面積に対し、武蔵野市まちづくり条例別表第2_5の規定、または武蔵野市自転車等の適正利用及び放置防止に関する条例に基づく必要駐輪台数を設けてください。
89	2要求水準書	4	19	(3)その他共用施設等に関する条件	市政センター交換便の記載がございますが、駐車場の利用が想定される時間帯、曜日など具体的にお願いします。	市政センター開館日の毎日、概ね午後1時から2時までを予定しています。
90	2要求水準書	4	19	3-(3)共用施設条件③	「市政センター交換便の駐車場」と記載がありますが、普通車程度と想定してもよろしいでしょうか。	貴見のとおりです。
91	2要求水準書	4	19	3-(3)共用施設条件③	「市政センター交換便の駐車場」と記載がありますが、交換便の駐車場を、利用時間の区分を想定し、民間施設のサービス駐車場兼用とすることは可能でしょうか。	貴見のとおりです。武蔵野市まちづくり条例施行規則別表第3_4の規定に基づき、幅2.5m以上、長さ6.0m以上としてください。
92	2要求水準書	5	32	4 施設設計・建設要件、2) 意匠計画の考え方、d	共用部分として、設備管理室などの記載がございます。維持管理運営に関しましては職員を常駐させずに、巡回での対応を考えておりますが、見解をご教示いただきたくお願い申し上げます。	事業者の提案に委ねます。
93	2要求水準書	6	6	意匠計画の考え方-j	市政センター利用者サービス車輛等の利便に配慮した配置と台数とありますが、具体的に、駐車場は向か必要となりますか？	まちづくり条例で一時駐車場設置の努力義務があるほか、市政センターでは業務に必要な資料の配送等のための普通乗用車1台分の駐車場が必要となります。これは市政センターの開館日の概ね午後1時から2時までの定時(時間程度)の利用のみであり、これ以外の時間帯は事業者の提案に委ねます。
94	2要求水準書	6	17	4_(1)_3)構造計画の考え方	市の公共施設の基準に倣い耐震性能1.25とされているが、今回の建物計画はあくまで病院等ではなく民間施設であるため、耐震性能は建築基準法に準拠することよろしいでしょうか。	不特定多数の市民が利用する市政センターが入居するため必要な要件とし、4_(1)_3)のとおり、本事業における要求水準の耐震性能は1.25とします。
95	2要求水準書	7	19	4_(2)施設全体の管理・運営方針	民間施設の開館時間・休館日の制限はありますか。	市としての制限は、特にありませんが、関係法令・条例等及び近隣との関係には配慮してください。
96	2要求水準書	7	25	4_(3)駐車場・駐輪場対策	敷地内設置義務駐車場を計画する際、必要となる歩道切下げを行う位置と範囲を検討する為に、計画地周辺外構の詳細図面(横断歩道位置、沿道植樹帯詳細図、各種断面構成図等)をご提示下さい。	事業用地北側の市道261号線の竣工図(抜粋)を示します。(資料(3))
97	2要求水準書	7	25	4_(3)駐車場・駐輪場対策	駐車場の出入口設置にあたり、歩道の既存植込みの撤去は可能ですか？また、横断歩道の位置の変更は可能ですか？	一般的に、建築物の出入口の設置等により、車道への出入口を計画された場合は、自費工事施工により、植込み(植栽帯)の撤去は可能と思われますが、歩行者の安全等も懸念されるため、詳細は優先交渉権者決定後に道路管理係と事前協議してください。また、出入口の設置場所によっては、通行の安全の観点から警察との協議が必要です。 ・前面道路は、平成28年3月に工事竣工しており、掘削規制中です。何らかの掘削が伴う場合、掘削規制の解除が必要のため、道路管理係と協議してください。 ・現在の横断歩道の位置については、道路整備にあたり、警視庁と協議のうえ決定されており、工事説明会において近隣住民に説明しています。また、(ハ)アプリーの観点から、歩道の段差を少なくするために、横断歩道部分の車道舗装面は、歩道の高さまで盛り上げて施工している(スムース横断歩道)のため、位置の変更は、車道側への影響及び通行への影響等が発生します。このため、道路課、武蔵野警察及び警視庁との協議、並びに、近隣との調整が必要となります。
98	2要求水準書	7	30	4_(4)環境への配慮	公共空地等の屋外空間の緑化を積極的に推進する。とありますが、本計画にあたり、武蔵野市まちづくり条例の歩道上空地として要求される幅はいくつですか？また、敷地面積の20%の緑化基準の緩和措置はありますか？	武蔵野市まちづくり条例別表第1_3に規定する歩道状の空地は求めませんが、店舗等の置き看板の路上へのみ出し防止の観点から、1階部分の壁面は50cm以上後退させてください。 緑化基準については、武蔵野市まちづくり条例別表第2_1(2)に基づき、敷地面積の20%以上の緑化面積を確保するよう努めてください。
99	2要求水準書	10	5	5_(2)建設業務	工事搬入路について、北側歩道側に複数の搬入路を設置したいと考えますが、歩道の植樹帯及びガードレールを自費工事により撤去し、工事終了後復旧するという申請を、通していただけますでしょうか。	・搬入路の設置に際し、植樹帯等を撤去し、工事終了後、現状復旧することについては、自費工事施工申請を提出していただければ可能と思います。しかし、プラン等について、確認していない段階であり、申請を一通りかどうかの明確な回答はできません。円滑に進捗するためにも、事前に道路管理係と協議してください。 ・また、搬入路の設置箇所が、車両乗入構造に対応できる施設であるか、地下埋設物企業者に確認する必要があります。

No.	資料名	頁数	行数	項目	意見・質疑	回答
100	2要求水準書	10		5_(2)建設業務	北側歩道は都道管轄でしょうか。また、外部足場設置における、外部道路占用許可は可能でしょうか。	・北側道路は、歩道、車道共に武蔵野市が管理しています。 ・道路占用については、東京都の道路占用許可基準及び道路占用物件配置標準に準拠し占用を許可しており、外部足場設置等についても、基準等に基づき占用許可の可否を判断しています。 ・足場、仮囲い等の占用 ※歩道を有する道路では、歩道上とし、その出幅は路端から1メートル以下で、歩道の有効幅員の3分の1以下とすること。 ※仮囲いに取り付ける出入り口の扉は、道路に面して外開きにすること。 ※道路課道路管理係に占用許可申請書を提出する必要があります。
101	2要求水準書	10		5_(2)建設業務	北側前面道路は特殊車両通行許可が必要でしょうか。	・車両制限令を超える車両を通過させる場合は、特殊車両通行許可が必要になります。当該地に到着するまでに、国道、都道、市道を通過するようであれば、各道路管理者との協議が必要になります。ただし、通行経路が2以上の道路管理者の管理に跨る場合、そのうちの一つの道路管理者に申請を行えば、申請を受け付けた道路管理者が、他の道路管理者が管理する道路の通行に関して協議し、一括して許可できることになっています。 ・具体的な車両の種目が明確になった段階で、車両の総重量の軽減、徐行その他の通行方法について、道路の構造の保全又は交通の危険防止のための必要な措置を講じていただく場合があります。 ・武蔵野市道を特殊車両が通行する場合(北側道路だけでなく、事前に誓約書の提出をお願いしています。
102	2要求水準書	10		5_(2)建設業務	JR高架隣接工事のため、申請書類(着工時必須書類及び施工中申請書類)についてご教授ください。	(鉄道事業者からの回答は以下のとおりです。) 着工前に、平面図・断面図・工事工程表・使用する重機等の書類を提出してください。施工中は、施工方法等の変更又は事故等がなければ特に必要ありません。
103	2要求水準書	10		5_(2)建設業務	景観上、駅前工事に付き、仮囲いの仕様についての指定はありますか？	指定はありませんが、地域貢献等の一定の配慮をお願いします。
104	2要求水準書	10	18	5_(3)_1申請業務等	建築確認申請は、民間の確認機関の利用は可能ですか。	可能です。
105	2要求水準書	11	1	6_(1)市政センターの概要	現在の市政センターのレイアウト図を開示いただけないでしょうか。	現在の武蔵野市政センターの平面図を参考として示します。(資料(2))
106	2要求水準書	11	2	6_(1)市政センターの概要	・ガス利用の有無をお教えください。 ・必要通信設備(光回線の有無)をお教えください。	市政センター部分でガスを使用する予定はありません。 光回線は必要になります。
107	2要求水準書	11	5	6_(1)市政センターの概要	銀行出張所とありますが、ATM設置予定はありますか。	ありません。
108	2要求水準書	11	6	6_(1)市政センターの概要	銀行出張所として、ATM機械などの設置が想定されます。設置台数は何台を想定されているのでしょうか。	市政センター内の銀行出張所にはATM等の機械の設置予定はありません。
109	2要求水準書	12	4	6_(4)市政センター部分の設計・建設要件	市政センター部分は、打合せ等に使用する会議室を設ける必要はありますか。	市政センター内に設ける予定です。
110	2要求水準書	12	6	6_(4)市政センター部分の設計・建設要件	フリーアクセスフロアH=100mmは甲工事でしょか、乙工事でしょか。	乙又は丙工事として今後協議します。
111	2要求水準書	12	16	6_(4)市政センター部分の設計・建設要件	「市政センター利用者については共用部トイレ利用が望ましい」と記載がありますが、200㎡の市政センター内に職員用トイレ以外のトイレを設置する可能性があるということでしょうか。また、各専有区画内にトイレがあり、共用トイレがないということも施設の想定としてありえるということでしょうか。	市政センター利用者は建物全体の共用トイレを利用し、セキュリティ等の関係から市職員は専用トイレをセンター内に設置する予定です。
112	2要求水準書	12	31	6_(4)市政センター部分の設計・建設要件	市政センター内設置予定の金庫重量及び、設置予定位置をご教示ください。	想定している重量は200kg超程度、位置は未定です。
113	3別紙	①	-	実測図	別紙①実測図のCAD(DXF)データの提供は可能でしょうか。また、測量の基準点をお教えください。	測量の基準点を示します。(資料(4)) 旧駐輪場建設時(平成3年)の地質調査資料を示します。(資料(5))
114	3別紙	①	-	実測図	添付資料について、実測図のみで真北測定図、ボーリング調査、高低測量図の資料などありましたら提供いただきたく願いたします。	測量の基準点を示します。(資料(4)) 旧駐輪場建設時(平成3年)の地質調査資料を示します。(資料(5))
115	3別紙	①	-	実測図	添付資料について、実測図のみで真北測定図、ボーリング調査、高低測量図の資料などありましたら提供いただきたく願いたします。	測量の基準点もお示しします。(資料(4)) 旧駐輪場建設時(平成3年)の地質調査資料を示します。(資料(5))
116	3別紙	-	-	-	対象敷地の地質調査データの提供は可能でしょうか。	旧駐輪場建設時(平成3年)の地質調査資料を示します。(資料(5))
117	3別紙	-	-	-	敷地のボーリングデータ等地盤状況が分かる資料をお示し頂けますでしょうか。	旧駐輪場建設時(平成3年)の地質調査資料を示します。(資料(5))
118	3別紙	-	-	-	上記質疑に関しボーリングデータ等がない場合、また申請上新たに必要な場合の調査費用は本事業に含まれると判断してよろしいでしょうか。	貴見のとおりです。
119	3別紙	②	-	現況平面図	西側の敷地境界線は隣地境界線と想定されますが、一方で駅前広場としての利用されるものと考えられます。この場合、出入口を設置し客アプローチや避難等の利用は可能でしょうか。	事業敷地西側境界は、民有地(JR東日本)と市有地(駅前広場)に接しています。市有地からのアプローチは問題ありませんが、民有地については所有者との協議によるものと考えます。なお、避難経路の扱いについては関連の法令等に従ってください。
120	3別紙	③	-	現況平面図	埋め戻し存置の山留計算書をお示しいただけますか。	お示しできる山留計算書はありません。
121	3別紙	③	-	現況断面図	地下の残置構造物の隙間空間はどのような埋戻しが行われているのか、具体的に示していただけませんか。	底部に水抜き用の穿孔(φ100、1カ所/4㎡程度)を施した後、隙間空間を再生砕石で埋め戻しています。
122	3別紙	④	-	存置基礎参考図	既存基礎の構造図(基礎リストF1〜F3以外の基礎(FG等)形状、地盤性状等)及び構造計算書をお示しいただけますか。	旧駐輪場建設時(平成3年)の地質調査資料を示します。(資料(5))
123	3別紙	④	-	存置基礎参考図	当該敷地のボーリングデータをお示しいただけますか。	旧駐輪場建設時(平成3年)の地質調査資料を示します。(資料(5))
124	4優先交渉権者決定基準	3	7	2_(4)事業提案の審査	ヒアリングは何分を想定されており、何名参加でしょうか。	資格審査後に通知します。
125	4優先交渉権者決定基準	4	3	4_(1)性能評価項目の審査 性能評価点配点表	6/30の説明会で、具体的なテナントが高評価になるとの話がありましたが、交渉中等の場合はテナントとの契約が正式ではないため、名前が出せない場合があると考えます。その場合はプロポーザル時点で想定テナントの業態等の記載でもよろしいでしょうか。	貴見のとおりです。
126	4優先交渉権者決定基準	6	1	5_(3)_2)市政センター資料の審査	「市政センター賃料価格」の算出式に問題があると思います(同資料1ページに記載の「公正な競争の促進に配慮しながら」という方針に反していると思います)。経済合理性を無視して「0円」あるいは「1円」と言った極端に低い月額賃料単価で提案することにより、この項目での高得点を狙う事業者が出た場合、「0円」なら分存が0のため点数の算出が全ての事業者において不能となってしまふこと、「1円」なら200円を超える月額賃料単価で提案した全ての事業者は小数点第二位を四捨五入した点数が0点となり、「1円」で提案した事業者とはこの項目だけで10点の差が開いてしまうこと、がその理由です。	「資料0円」の提案自体は問題ありませんが、ご指摘の通り優先交渉権者決定基準に基づく計算式が成り立たなくなってしまう点を踏まえ、「資料0円」提案をされた場合は、計算上「1円」換算することとします。そのため、「募集要項」及び「優先交渉権者決定基準」の一部を修正します。修正箇所については、7月20日修正版「募集要項」及び「優先交渉権者決定基準」をご参照下さい。
127	4優先交渉権者決定基準	7	32	別紙1_任意様式	⑩「施設の運営業務を行う法人の業務実績」は提案内容と同等以上とあるため、公有地活用事業の契約書に限ると考えてよろしいでしょうか。	特に公有地活用事業である必要はありません。
128	5様式	-	-	様式05委任状	記入欄が足りない場合は適宜枠を追加した場合、用紙は2枚に分かれる形ではよろしいでしょうか。また、両面印刷等の指定はありますか。	2枚に分かれて構いません。印刷は片面印刷としてください。

No.	資料名	頁数	行数	項目	意見・質疑	回答
129	5様式	-	-	様式05委任状、06委任状	様式05と様式06の使い分けを教えてください。	様式05は構成員から代表企業に対する委任状、様式06は代表企業内の代表者から担当者への委任状です。
130	5様式	-	-	様式05 委任状	構成員が5名以上に亘る場合、様式05を次紙として足していくことでよいでしょうか。また、構成員が多く捺印の回覧が困難な場合、様式05を利用して複数枚を綴めることでよいでしょうか。(極端な例としては、構成員が5名に対し様式05が1対1で5枚となってもよいでしょうか)また、構成員が追加・変更となつて捺印をやり直す時間的余裕がない場合などこのような対応でもよいでしょうか	貴見のとおりで結構です。
131	5様式	-	-	様式08参加辞退届	第一次審査決定後に辞退となった場合、ペナルティはありますか。	ありません。
132	5様式	-	-	様式08参加辞退届	優先交渉権者決定から基本協定書締結の間に辞退となった場合、ペナルティはありますか。	不当な理由による辞退で市に損害が発生した場合には民事上の責任を問う可能性があります。
133	6基本協定書(案)	2	30	第7条	基本協定書の有効期間は、「本契約等が終了した日」までと長期に渡るため、第5条(4)は削除、もしくは事業用定期借地権設定契約締結までの期間として下さい。	(案)としているものの内容の最終確定は優先交渉権者との協議後になりますが、現時点では基本協定書の記載通りとします。なお、基本協定書第6条2項に關し、下記を追記いたします。 「ただし、乙は、乙が第5条各号のいずれかに該当することを理由として、本件借地権設定契約に基づき違約金又は損害賠償の支払い義務を負う場合、当該義務を履行することにより、その範囲で本案に基づく義務は消滅するものとする。」
134	6基本協定書(案)	3	1	第7条(3)	本協定書は基本協定の終了後も第6条、9条は拘束するとありますが、終期が無くなりますので、削除下さい。	(案)としているものの内容の最終確定は優先交渉権者との協議後になりますが、現時点では、御意見を踏まえ、次のとおり修正することを考えています。 「第7条第3項 本基本協定の終了後も、第9条の定めはなお2年間は有効とし、当事者を拘束し続けるものとする。」
135	7事業用定期借地権設定契約書(案)	4	9	第8条_4	いわゆる造作買取請求権はない、と記載がありますが、本事業は賃貸借期間満了時に本施設を無償譲渡となっています。具体的に、造作買取請求できない部分等があれば教えてください。	(案)としているものの内容の最終確定は優先交渉権者との協議後になりますが、現時点では以下のように考えています。 事業用定期借地権設定契約第8条第3項で否定されているのは、建物買取請求権です。また、事業用定期借地権設定契約第34条有益等の放棄により、事業者が本施設又は本土地の造作に自己の費用を投下したとしても、当該費用について市に請求することはできません。
136	7事業用定期借地権設定契約書(案)	4	9	第8条_4	10条によると、賃貸借期間は引渡日から30年となりますが、募集要項P4の2)土地の賃付条件によると、賃貸借期間は、「契約締結日から30年」となっています。どちらが正でしょうか。	設定契約書の第10条及び第11条4項を修正いたします。
137	7事業用定期借地権設定契約書(案)	4	9	第8条_4	10条によると、賃貸借期間は引渡日から30年となりますが、募集要項P4の2)土地の賃付条件によると、賃貸借期間は、「契約締結日から30年」となっています。14条によると、契約保証金の納付が契約締結日までに行われ、公正証書が締結され、土地が引き渡されるというスケジュールの認識でよろしいでしょうか。	設定契約書の第10条及び第11条4項を修正いたします。
138	7事業用定期借地権設定契約書(案)	4	27	第11条_4	本土地の引渡日から竣工日の前日までの期間については全額免除とありますが、竣工日とは、いつを指しますか。市政センターの竣工日、市政センターの引渡日、施設全体の検査日等、本施設は複合施設になりますので、明確にご指示願います。	(案)としているものの内容の最終確定は優先交渉権者との協議後になりますが、現時点では施設全体の確認検査日(建築基準法)と考えています。
139	7事業用定期借地権設定契約書(案)	5	26	第15条_1	地盤調査等について事前説明を求められることがありますが、本内容は事業費に影響があるため、資料がありましたら、事前に開示願います。	旧駐輪場建設時(平成3年)の地質調査資料を示します。(資料⑥)
140	7事業用定期借地権設定契約書(案)	8	13	第23条	建設そのものに対する反対運動等は既に生じないという認識でよろしいですね。	市が実施した地元説明会では様々な意見がありました。これらに配慮したうえで、全体としては事業に対する理解を得られているものと現時点では認識しています。
141	7事業用定期借地権設定契約書(案)	9	9	第26条	建替えなどが必要になった場合、事業者に過大な費用が生じることが予想され、コストを見込むことが非常に困難です。この場合の費用については、協議によるものとしていただけないでしょうか。	(案)としているものの内容の最終確定は優先交渉権者との協議後になりますが、現時点では条文のとおりとします。
142	7事業用定期借地権設定契約書(案)	9	11	第27条	この条項は事業用定期借地権の法の趣旨である「更地返還」が否定されるため、事業用定期借地権設定契約自体が無効となり、建物譲渡特約付きの普通借地権(もしくは一般定期借地権)と見做される可能性があると思いますが、貴市としては事業用定期借地権で問題ないというご見解でよろしいでしょうか。	(案)としているものの内容の最終確定は優先交渉権者との協議後になりますが、現時点では、事業用定期借地権設定契約では、必ずしも「更地返還」がされなければならないわけではなく、土地上の建物が無償譲渡される場合にも事業用定期借地権設定契約は有効であり問題はないと考えております。
143	7事業用定期借地権設定契約書(案)	9	11	第27条	賃貸借期間終了後は、現状有姿(経年劣化を含む)による無償譲渡と考えてよろしいでしょうか。	(案)としているものの内容の最終確定は優先交渉権者との協議後になりますが、現時点では貴見のとおりで問題ありません。
144	7事業用定期借地権設定契約書(案)	9	11	第27条	賃貸借期間終了後は、事業者は瑕疵担保責任を負わないと考えてよろしいですね。	(案)としているものの内容の最終確定は優先交渉権者との協議後になりますが、現時点では貴見のとおりで問題ありません。
145	7事業用定期借地権設定契約書(案)	9	11	第27条	一般的に無償譲渡を前提として公正証書化はできませんが、協議のうえ、可能となっているのでしょうか。	(案)としているものの内容の最終確定は優先交渉権者との協議後になりますが、現時点では本施設を無償譲渡する場合でも公正証書により事業用定期借地権設定契約を締結することに支障はないと考えます。
146	7事業用定期借地権設定契約書(案)	9	23	第29条	譲渡前検査の内容を具体的にご指示願います。	(案)としているものの内容の最終確定は優先交渉権者との協議後になりますが、現時点では以下のように考えています。 1.物的状況調査 建物構造、建物設備、備品の調査。建物の状況調査(外装・内装・屋上・外構等)。維持管理、修繕実績と将来の維持管理、修繕の必要性。増改築等の調査。建築基準法等の適合状況。消防他諸官庁の指導・指摘に対する遵守状況。有害物質、危険物等の調査。等です。 2.法的調査 権利関係の調査(担保権、建物賃貸借権、その他)等です。
147	7事業用定期借地権設定契約書(案)	10	25	第32条	本条文によりますと、事業期間の間に指名停止措置を受けた場合、市は契約解除可能となっております。本事業期間は30年と長期に渡ることから、指名停止措置に関しては、適用を除外願います。	(案)としているものの内容の最終確定は優先交渉権者との協議後になりますが、現時点では条文のとおりとします。
148	7事業用定期借地権設定契約書(案)	12	1	第32条3	第一次審査決定後に辞退となった場合、ペナルティはありますか。	(案)としているものの内容の最終確定は優先交渉権者との協議後になりますが、現時点ではありません。
149	7事業用定期借地権設定契約書(案)	12	1	第32条3	優先交渉権者決定から基本協定書締結の間に辞退となった場合、ペナルティはありますか。	(案)としているものの内容の最終確定は優先交渉権者との協議後になりますが、現時点では不当な理由による辞退で市に損害が発生した場合には民事上の責任を問う可能性があります。
150	8普通建物賃貸借契約書(案)	1	1		借地契約が定期借地権であるのに対し、建物賃貸借契約を定期借家契約ではなく、普通借家契約とする理由をご教示願います。契約満了時に貴市への建物譲渡を条件としているため問題ないと思われませんが、事業用定期借地権契約は30年で必ず終了、普通建物賃貸借契約は30年後の契約満了時でも貴市からの解約が難しいため、30年の定期建物賃貸借契約のほうがよろしいのではないかと、という意見です。	(案)としているものの内容の最終確定は優先交渉権者との協議後になりますが、現時点では、ご意見のとおり、一般的には、普通建物賃貸借契約では、期間満了時の更新拒絶に制限がありますが、本件では、事業用定期借地権契約終了時に建物賃貸借契約も終了する(普通建物賃貸借契約第15条1項)ことから問題はないと考えております。

No.	資料名	頁数	行数	項目	意見・質疑	回答
151	8普通建物質 貸借契約書 (案)	1	31	第3条_4	本契約締結時に引き渡す、とありますので、建物建設後に契約を締結し、契約締結と同時に、完成した建物を市に引き渡すという形でよろしいですね。	(案)としているものの内容の最終確定は優先交渉権者との協議後になります が、現時点では貴見のとおりで問題ありません。
152	8普通建物質 貸借契約書 (案)	1	36	第5条	5条によると、事業用定期借地権設定契約書と同じく、賃貸借期間は引渡日から30年となりますが、募集要項P4の3)市政センター借受条件によると、賃貸借期間は、『契約締結日から30年』となっています。	賃貸借契約書の第5条を修正いたします。
153	8普通建物質 貸借契約書 (案)	1	38	第6条 (賃貸料)	賃貸料の消費税の取扱いについて。課税か非課税か、ご教示願います。	課税対象となります。
154	9その他				応募者名は、支店・営業所を有する場合は、代表取締役から委任を受けた者の名前でよろしいですね。	貴見のとおりです。
155	9その他				提案書作成の際に、関係法令等の確認において行政協議が必要になると思いますが、個別協議は行ってよいと考えてよろしいですね。	公募手続き段階では、原則として本事業の担当課で一括して質疑書により質疑を受け付けます。
156	9その他				建築確認の申請先は民間審査機構でもよろしいでしょうか。	貴見のとおりです。
157	9その他				市政センター開設時の式典費用は別途でよろしいですね。	貴見のとおりです。