

西東京市民会館跡地活用事業 募集要項等に関する質問及び回答

回答日: 令和3年10月1日

No.	書類名	頁	質問項目	質問内容	回答
1	募集要項	2	第1 3(1)事業用地の概要	都市計画道路予定地内の建築制限はありますか	<p>西東京市では都市計画道路等の区域内については、3階までの建築を可能とする以下の基準を設けています。</p> <p>(1)市街地開発事業の支障にならないこと。(道路に限る)</p> <p>(2)階数が3以下(及び道路に限り、高さ10メートル以下)で、かつ、地階を有しないこと。</p> <p>(3)主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造などであること。</p> <p>(4)建築物が都市計画道路区域の内外にわたる場合は、将来において、都市計画道路区域内に存する部分を分離することができるよう設計上の配慮をすること。</p> <p>なお、建築にあたっては、都市計画法第53条第1項に規定する許可が必要となります。</p>
2	募集要項	2	第1 3(1)事業用地の概要	都市計画道路予定地(3・4・25号)が事業用地北東の端にわずかにかかることですが、概要に記載されている地積は、本計画道路部分を除いた面積でしょうか。含まれている場合、計画道路部分を除いた面積を開示していただけますでしょうか。	<p>第1 3(1)事業用地の概要に記載している地積は、都市計画道路予定地(3・4・25号線)を含んだ面積です。都市計画道路予定地(3・4・25号線)は、現時点で道路整備として事業化されておらず、面積が確定していないため、都市計画道路部分を除いた面積としてお示しできるものではありません。</p>
3	募集要項	2	第1 3(1)事業用地の概要	都市計画道路予定地(3・4・25号)に関する資料のご開示をお願いできますでしょうか。	<p>別添資料3_公図の写しに、都市計画道路予定地(3・4・25号線)の概略線を示しています。なお、補足ですが、都市計画道路予定地(3・4・25号線)の範囲は、概略線の東側(矢印を表示している側)です。</p>
4	募集要項	3	第1 3(2)既存施設・工作物	「管理上必要となるフェンス、門扉及び防草シート等を除き、事業定期借地権設定契約までに市が撤去する。」との記載がございますが、既存の植栽帯、樹木、案内板などについても撤去されますでしょうか。	<p>既存の植栽帯、樹木、案内板などについては撤去します。</p>
5	募集要項	3	第1 3(3)地中障害物	既存施設の解体工事は入札でしょうか	<p>制限付一般競争入札です。</p>
6	募集要項	3	第1 3(3)地中障害物	既存施設の解体工事が入札の場合の公募時期予定はいつでしょうか	<p>令和3年9月14日に契約締結済みです。</p>
7	募集要項	3	第1 3(3)地中障害物	既存施設の杭基礎は撤去する記載がありますが、基礎杭の情報(径・本数・杭長)を開示をお願い致します	<p>新たに、別添資料7 杭位置図をお示しします。</p>

西東京市民会館跡地活用事業 募集要項等に関する質問及び回答

回答日: 令和3年10月1日

No.	書類名	頁	質問項目	質問内容	回答
8	募集要項	3	第1 3(3)地中障害物	既存施設の杭基礎は撤去する記載がありますが、予定している杭基礎の撤去方法を教えてください	山留を行い、杭位置を確認の上、必要に応じ、一部盛替えをして、杭引抜をする計画としています。
9	募集要項	3	第1 3(3)地中障害物	市が実施する埋設配管等の撤去と、事業者が自らの負担により撤去等の対応をする埋設配管等は、別物という認識でよろしいでしょうか。別物の場合、その区分をご教示ください。	下水道の公設柵と上水道のメーターボックスを除き、市が実施する既存施設の解体工事において、最も深い地点でGLから8.4m程度掘削し、埋設配管等は原則として全て撤去する予定です。ただし、例えば、小規模なガラ・鉄くず・埋設配管等が撤去しきれず残存していた場合は、事業者の負担において撤去等の対応をしていただく趣旨です。
10	募集要項	3	第1 3(3)地中障害物	「市が当該埋設配管等について通常想定されない地中障害物と判断した場合」とありますが、「通常想定されない地中障害物」は埋設配管以外にも多数あります。例えば、ガラ・材木・巨石・廃棄物などは、「当該埋設配管等」の「等」として協議に応じていただけるとの理解で宜しいでしょうか？	お見込みのとおりです。
11	募集要項	3	第1 3(3)地中障害物	調査費は事業者負担と記載がありますが、市では地権者の立場で事前調査を実施する予定はないですか。	市では地権者の立場で地中障害物の調査を実施する予定はありません。なお、既存施設の解体工事においては、最も深い地点でGLから8.4m程度掘削し、埋設配管等は全て撤去する予定です。
12	募集要項	3	第1 3(3)地中障害物	「事業用地内に通常想定される規模の埋設配管等が存在した場合は、事業者が自らの負担により撤去等の対応をするものとする。」との記載がございますが、地下残置物は何かありますか？ 図面等でお示しいただけますでしょうか。	No.9の回答をご参照ください。
13	募集要項	3	第1 3(3)地中障害物	「事業用地内に通常想定される規模の埋設配管等が存在した場合は、事業者が自らの負担により撤去等の対応をするものとする。」との記載がございますが、通常想定される規模の埋設配管等とはどのようなものが該当されますでしょうか。	No.9の回答をご参照ください。
14	募集要項	3	第1 3(3)地中障害物	「通常想定されない地中障害と判断した場合、別途協議するものとする。」との記載がございますが、通常想定されない地中障害とはどのようなものが該当されますでしょうか。	No.9で回答したもの以外の地中障害物については、従前の土地の利用方法からみて、通常想定されない地中障害物か否かを市が判断します。

西東京市民会館跡地活用事業 募集要項等に関する質問及び回答

回答日: 令和3年10月1日

No.	書類名	頁	質問項目	質問内容	回答
15	募集要項	3	第1 3(4)事業用地の土壤汚染	土地利用履歴等より土壤汚染が存在する可能性は低い評価の記載がありますが、評価した土地利用履歴等の開示をお願いします。	<p>以下を調査した結果、本事業用地に工場等が立地していた履歴がないため、土壤汚染が存在するおそれは低いと評価しています。</p> <p>■土地登記 全部事項証明書、閉鎖登記簿の謄本及び法務大臣の命により移記した閉鎖用紙の謄本により調査 (1)地番: 田無町四丁目1730番4 昭和19年にA法人が売買で取得、 昭和24年にA法人から北多摩郡田無町(現在の西東京市)へ寄附、 昭和28年に北多摩郡田無町からB法人へ払下、 昭和34年にB法人と田無町が交換 ※昭和44年に現在の市民会館(当時は福祉会館)が竣工</p> <p>(2)地番: 田無町四丁目1730番6 昭和28年に北多摩郡田無町からB法人へ払下、 昭和29年にB法人から私人へ売買、 昭和34年に私人から北多摩郡田無町が買収 ※昭和44年に現在の市民会館(当時は福祉会館)が竣工</p> <p>■建物登記 閉鎖事項証明書、閉鎖登記簿により調査 田無町四丁目1730番4及び同番6において、工場等を含め、建物の登記なし</p>
16	募集要項	3	第1 3(4)事業用地の土壤汚染	土地利用地歴等により、土壤汚染が存在する可能性は低いと記載がありますが、市で実施した地歴調査資料を開示していただけますか。	No.15の回答をご参照ください。
17	募集要項	3	第1 3(4)事業用地の土壤汚染	「土地利用に起因する土壤汚染が存在する可能性は低いと評価しているため、～」との記載がございますが、可能性が低いと判断された根拠となる資料を、ご開示いただけませんか。	No.15の回答をご参照ください。
18	募集要項	3	第1 3(4)事業用地の土壤汚染	土壤汚染の汚染物質が自然由来の場合も、別途協議ができるという理解で宜しいでしょうか。	自然由来の土壤汚染が事業を継続することが困難なものである場合は、別途協議します。
19	募集要項	3	第1 3(4)事業用地の土壤汚染	「土壤汚染が事業を継続することが困難なものである場合は、別途協議するものとする。」との記載がございますが、事業の継続が困難との判断はどのように行われるご予定でしょうか。	土壤汚染が事業を継続することが困難なものと事業者において判断される場合には、協議に応じます。
20	募集要項	6	第1 5(2)ア 公共施設	公共施設の建築基準法上の用途は何になりますでしょうか。	最終的には建築確認申請先にて判断されるものと考えますが、市としては、集会場に該当する使い方を想定しています。

## 西東京市民会館跡地活用事業 募集要項等に関する質問及び回答

回答日: 令和3年10月1日

No.	書類名	頁	質問項目	質問内容	回答
21	募集要項	6	第1 5(2)ア 公共施設	公共施設の規模について、合計800㎡以上との記載がございますが、上限値はございますでしょうか。	公共施設部分の面積についての上限値はありませんが、公共施設部分の面積にかかわらず、市が支払う公共施設部分の賃料は、募集要項に示す月額基準賃料が上限となります。
22	募集要項	6	第1 5(2)イ 民間施設	民間施設機能の「地域の活性化」の内容に関して、「地域の将来像の実現に貢献する機能又は場の提供」との記載がございますが、地域の将来像について具体的なテーマなどございますでしょうか。	募集要項 P.7に記載した参考資料をご覧ください。
23	募集要項	7	第1 5(2)イ(ウ)その他市が期待する事項	「地域の現況等を踏まえ、地域貢献につながる取組を検討するとともに、～」との記載がございますが、西東京市様にて把握されている地域ニーズはございますでしょうか。	No.22の回答をご参照ください。
24	募集要項	8	第1 5(3)市が評価する提案の考え方	「公共施設を含めた施設間の連携や相乗効果が生まれるような工夫や独自性～」との記載がございますが、連携や相乗効果はハード面とソフト面の両方で実現する必要がございますでしょうか。	事業者の提案事項です。
25	募集要項	8	第1 6(3)月額地代	貸付開始時期は募集要項の通りで理解しましたが、賃料発生日は施設共用開始と理解して宜しいでしょうか？ 工事期間中の地代は、建物が収益を発生させないため、合理的でなく、一般的な商習慣に馴染みません。工事中の地代が発生する場合は、その分が経費となり、公共施設で賃借して頂く賃料に加算されることになるので、デメリットが生じます。	地代の発生日は土地の貸付開始日となります。
26	募集要項	8	第1 6(3)月額地代	月額地代の発生開始の時期はいつからになりますでしょうか。(工事着手が開始ですか)	No.25の回答をご参照ください。
27	募集要項	8	第1 6(3)月額地代	地代の発生日は整備施設の供用開始日からと考えてよろしいでしょうか。	No.25の回答をご参照ください。
28	募集要項	8	第1 6(4)地代の改定	改定は3年毎に必ず行うのでしょうか。	地代は、原則として、3年ごとに見直しを行います。見直しの結果、変動が生じる場合は、地代を改定することを想定しています。
29	募集要項	10	第1 6(7)借地権の登記	「借地権の登記はできない」とありますが、本事業の資金調達を金融機関からする場合や、不動産投資信託化する場合等に借地権の登記が必要となります。合理的な範囲で、市との協議を経て、合意に至った場合には、借地権の登記ができると理解して宜しいでしょうか？	借地権の登記はできません。

西東京市民会館跡地活用事業 募集要項等に関する質問及び回答

回答日: 令和3年10月1日

No.	書類名	頁	質問項目	質問内容	回答
30	募集要項	10	第1 6(9)借地権の譲渡又は転賃	本事業において、代表企業からの倒産隔離や事業の安定性のため、不動産投資信託(REIT)に借地権の譲渡または、賃貸(あるいは転賃)を検討しています。 次項の(10)建物の譲渡又は貸付の項目と同様に、本件提案の趣旨に反しない範囲で、市との事前協議を経て、合意に至った場合には、借地権の譲渡または、賃貸(あるいは転賃)ができるかと理解して宜しいでしょうか？	不動産証券化等を前提とした提案はできません。
31	募集要項	10	第1 6(9)借地権の譲渡又は転賃、第1 6(10)建物の譲渡又は貸付	建物譲渡または土地転賃は原則禁止との記載ですが、建物リーススキームでの建物譲渡したうえで事業計画は範囲内となりますか	第三者(単独応募法人・応募グループ以外の者)への建物の譲渡又は借地権の転賃を前提とした提案はできません。 また、単独応募法人又は応募グループの代表団体と借地契約を締結することとなり、その後の借地権の譲渡は原則としてできません。
32	募集要項	10	第1 6(9)借地権の譲渡又は転賃、第1 6(10)建物の譲渡又は貸付	代表団体は原則、事業用地の賃借及び提案施設の所有を行う法人と記載がありますが、事業用地の借地権を転賃する事業スキームで応募しようとする場合(事業用地の賃借人と提案施設の所有法人が異なる場合)、代表団体は事業用地の賃借人と提案施設の所有法人から任意に選んでよろしいでしょうか。	事業用地の借地権を転賃する事業スキームで応募される場合、転借人は代表団体となることはできません。代表団体は事業用地の賃借人としてください。
33	募集要項	10	第1 6(9)借地権の譲渡又は転賃、第1 6(10)建物の譲渡又は貸付	「本件提案内容の趣旨に反しない範囲内で、事前に市の書面による承諾を得た場合には、この限りではない。」との記載がございますが、本件提案内容の趣旨に反しない範囲とは提案した事業内容に変更が無ければ建物の売却及び借地権の譲渡は可能との認識でよろしいでしょうか。	No.31の回答をご参照ください。
34	募集要項	10	第1 6(9)借地権の譲渡又は転賃、第1 6(10)建物の譲渡又は貸付	建設時に事業運営者にて借地及び建物の建設を行い、建物完成後SPCなどへ建物を譲渡し、運営のみ継続するというスキームは可能でしょうか。	No.30、No.31の回答をご参照ください。
35	募集要項	10	第1 6(10)建物の譲渡又は貸付	「事業者は、事業用地上の建物の全部又は一部を第三者へ譲渡し又は貸し付けることはできないものとする。」との記載がございますが、建物賃貸事業者(ディベロッパーやリース会社等)は参加出来ないかと読み取れます。運営事業者と建築主が同一法人というのが参加条件となりますでしょうか。	ディベロッパーやリース会社等によるテナントへの貸付等を前提とした提案は可能です。
36	募集要項	10	第1 6(13)土地の返還等	「市により本借地契約が解除されたとき」とは、契約期間途中で市の都合により契約が解除されても、事業者の負担で原状回復する理解でしょうか	地方自治法第238条の5第4項及び第5項では、貸付期間中に市において公用又は公共用に供する必要があるためにその契約を解除した場合は、借受人は、これによって生じた損失の補償を求めることができるとされています。よって、市の都合で契約解除した場合は、一義的には事業者負担で原状回復していただきますが、これにより事業者が生じた損失については、事業者が市に対しその補償を求めることができます。
37	募集要項	10	第1 6(13)土地の返還等	「事業用地を直ちに現状に回復させ、市に返還すること。」との記載がございますが、地盤改良等を施した場合それらも撤去の必要がございますでしょうか。	地盤改良等を施した場合は、地盤改良等の部分も撤去し、事業用地を原状に回復して市に返還するものと考えています。
38	募集要項	11	第1 7(1)賃貸借期間	市に賃貸する際の建物賃貸借契約は、30年間解約不可を条文記載した契約書締結となりますでしょうか。	詳細な契約内容は市と事業者の協議によって決定することとしますが、条文記載の有無にかかわらず、公共施設部分の賃貸借期間は最低30年間を確保することとさせていただきます。

西東京市民会館跡地活用事業 募集要項等に関する質問及び回答

回答日: 令和3年10月1日

No.	書類名	頁	質問項目	質問内容	回答
39	募集要項	11	第1 7(1)賃貸借期間	賃貸借期間は「最低30年間確保すること」と記載がございますが、賃貸借期間が長くなることで審査上加点等ありますでしょうか。	賃貸借期間が長くなることについての直接的な審査項目はありません。
40	募集要項	20	第4 1 応募者の構成等	SPCを代表団体として参加する事は可能でしょうか	No.30の回答をご参照ください。
41	募集要項	20	第4 1 応募者の構成等	事業実施後に、特定の不動産リートに代表企業の立場を変更する予定がある場合は、予めリート名を明記すれば宜しいでしょうか。	No.30の回答をご参照ください。
42	募集要項	20	第4 1 応募者の構成等	「応募者は、事業用地の賃借、提案施設の設計・建設、提案施設の安定的所有及び運営・維持管理の業務を行うために必要な企画力、資本金等の経営能力を備えた単独法人又は複数の法人により構成されたグループとする。」との記載がございますが、何を元に判断されますでしょうか。また、具体的な基準等がございますでしょうか。	応募者は、募集要項第4 2「応募法人又は応募グループの代表団体及び構成団体の制限」でお示している各項目を満たす者です。各項目が満たされているかは、提出された参加申込関連書類で確認します。
43	募集要項	22	第5 3 プレゼンテーション審査の概要	プレゼンテーションの詳細通知時期はいつ頃でしょうか。提案書提出後速やかに通知を頂けるのでしょうか。	プレゼンテーション審査に関する詳細の通知時期は、令和4年1月上旬頃を予定しています。
44	募集要項	24	第6 (3)建物賃貸借契約(公共施設部分)	公共施設の賃貸借契約は、事業終了時における退去の確実性の観点から、定期借家契約での契約が可能と理解して宜しいでしょうか？	公共施設部分の賃貸借契約の形態については、事業者の提案事項とします。ご質問にある定期借家契約での契約も可能と考えています。
45	募集要項	24	第6 (3)建物賃貸借契約(公共施設部分)	建物賃貸借契約は工事着工前(事業借地契約)と同時期に締結は可能でしょうか。	公共施設部分の賃貸借契約の締結時期については、市と事業者の協議により決定することとします。なお、契約締結時期にかかわらず、賃貸借期間の始期は施設竣工以降と想定しています。
46	要求水準書	4	第3 2 施設整備計画全体(4)	各公共施設は、1つの階で完結する必要があるのでしょうか。例えばギャラリー機能は別の階に設置する事は可能でしょうか。	公共施設部分は、必ずしも1つの階で完結させる必要はなく、事業者の提案事項とします。ギャラリー機能を別の階に設置することも可能ですが、公共施設の共有部分(廊下等)の面積の中で設置していただくものであることをご留意ください。
47	要求水準書	4	第3 2 施設整備計画全体(9)	公共施設と民間施設の管理区分が明確になるようにすることと記載があります。約800㎡市の要求諸室機能は、原則民間施設と面積区画等で分けますが、共用部(廊下、コア)、機械室、設備管理室等は、運営計画を明確に提案することで、分けなくて共同利用する計画としていいですか。	ご質問にある廊下、設備管理室、機械室等については、要求水準書第3 2(9)において公共施設と民間施設の共用部等に含まれるものと定義していますので、共同利用が前提となります。また、共用部等の維持管理は事業者の業務分担であり、応分負担する共益費の額及び内容は事業者の提案事項です(様式4-9に記載してください)。

## 西東京市民会館跡地活用事業 募集要項等に関する質問及び回答

回答日: 令和3年10月1日

No.	書類名	頁	質問項目	質問内容	回答
48	要求水準書	5	第3 2 施設整備計画全体(25)	市が別途設置費用として考えている防災行政無線の記載がありますが、別途設置費用について、その他お考えがある物を全てご教示いただけますか。	要求水準書等に記載があるもの以外で、現時点で想定しているものはありません。
49	要求水準書	6	第4 1 公共施設の概要	各必要諸室の規模にて「合計●●㎡程度」との記載がございますが、±何%まで許容可能かの基準はございますでしょうか。	市の示した各室の規模を踏まえ、提案してください。
50	要求水準書	6	第4 1 ア 会議室	会議室の利用者は来館者を想定されていますでしょうか。あるいは、西東京市様の職員の方の利用を想定されていますでしょうか。	来館者用の貸会議室を想定しています。
51	要求水準書	6	第4 1 エ その他 事務室	事務室は、受付窓口と考えて宜しいですか。1階ではなく、上層階にあっても問題ないですか？	事務室は、利用者の受付や問い合わせ対応等を行う窓口、かつ、常駐する事務員の執務室を想定しています。配置については、公共施設の利用者にとってわかりやすく、利用しやすい配置となっていれば、上層階にあっても構いません。
52	要求水準書	6	第4 1 エ その他 事務室	事務室の規模が90㎡以内との記載がございますが、下限値はございますでしょうか。	事務室は、利用者の受付や問い合わせ対応等を行う窓口、かつ、常駐する事務員の執務室を想定しています。事務員2～3人が勤務する上で、無理のない規模としてください。
53	要求水準書	6	第4 1 エ その他 事務室	事務室の想定利用人数は何人を想定されていますでしょうか。	No.52の回答をご参照ください。
54	要求水準書	6	第4 1 オ 共有部分(廊下等)、カ ギャラリー機能	廊下とギャラリー機能は、全フロア共通で官民が共に有効利用が可能な提案もできますか。	要求水準書に記載のないものは、事業者の提案事項とします。
55	要求水準書	6	第4 1 キ 学習スペース	同一フロアにて、官民間わず、学習スペース等利用できる環境を提案してもいいですか。	No.54の回答をご参照ください。
56	要求水準書	6	第4 2 公共施設の工事区分	案内板等のサインは、何が含まれているのでしょうか。事業者側で判断してもよろしいでしょうか。	No.54の回答をご参照ください。
57	要求水準書	6	第4 2 公共施設の工事区分	市が事業者に支払う賃料の記載があります。サイン工事に係るものの記載がありますが、それ以外に、公共施設部分の賃料として該当するものを全てご教示いただけますか。	No.54の回答をご参照ください。

西東京市民会館跡地活用事業 募集要項等に関する質問及び回答

回答日: 令和3年10月1日

No.	書類名	頁	質問項目	質問内容	回答
58	要求水準書	6	第4 2 公共施設の工事区分	公共施設も含めて事業者が工事を実施する公共施設の内装仕上げなどについて、それぞれ基準となる仕様書の提示をお願い致します	No.54の回答をご参照ください。
59	要求水準書	7	第4 4(1)共通事項 イ	管理用駐車場を1台分確保することが条件になっていますが、この駐車場の月額賃料は「公共施設部分の月額賃料」とは別に、事業者提案の理解で宜しいでしょうか	お見込みのとおりです。
60	要求水準書	7	第4 4(1)共通事項 イ	公共施設の管理用駐車場の配置計画につきましては、施設利用者用駐車場と別の位置からのアクセスでもよろしいでしょうか。	No.54の回答をご参照ください。
61	要求水準書	7	第4 4(1)共通事項 エ	公共施設への設置にあたり工事を伴う什器・備品の調達及び設置については、市と事業者の協議により決定するとされていますが、各室・共用部で準備する予定のものがあれば、エリア毎にご教示いただけますか。また、市要求水準を満たした800㎡の中に、民間で提案したい機能を追加することは可能ですか。	公共施設への設置にあたり工事を伴う什器・備品については、壁掛け式のホワイトボードなどを設置する場合には、協議をするものと考えています。詳細は、提案内容を踏まえて検討します。 要求水準を満たした公共施設部分の中に民間提案機能を追加することについては、募集要項及び要求水準書に記載する文化施設機能を妨げない限りにおいて可能です。
62	要求水準書	7	第4 4(1)共通事項 エ	「設置にあたり工事を伴う什器・備品の調達及び設置については、市と事業者の協議により決定する。」とございますが、現状どのようなものを想定されていますでしょうか。	No.61の回答をご参照ください。
63	要求水準書	7	第4 4(2)文化施設機能	テレビ等の共聴設備は不要と考えてよろしいでしょうか。	要求水準書に記載のないものは、事業者の提案事項とします。
64	要求水準書	8	第4 4(2)イ 多目的室	合計440㎡程度、4室に分割可能な可動間仕切壁(CH3.5m確保)と記載があります。実際に利用してきた具体事例、又は利用したい使用内容についてご教示いただけますか。	旧西東京市民会館の主な利用事例として、体育室においては剣道・柔道等、他の諸室においては音楽・ダンス・講演等が挙げられます。 市では、これらの利用状況を踏まえ、公共施設部分として整備する各室は特定の用途に限定するのではなく、多目的な用途で使用できるように整備したいと考えています。 なお、部屋ごとの具体的な利用事例は、市ホームページをご参照ください。 URL: <a href="http://www.city.nishitokyo.lg.jp/sisetu/hall/simin.html">http://www.city.nishitokyo.lg.jp/sisetu/hall/simin.html</a> トップページ > 施設案内 > ホール > 西東京市民会館(閉館しました) ※ページ中段にある「施設内容」の表中、「説明」欄参照
65	要求水準書	8	第4 4(2)イ 多目的室	多目的室は、東京都が定める集会場条例の扱いを想定していますか。また最大何人収容を予定していますか。	「東京都が定める集会場条例」に該当する条例が見当たりませんが、収容人員については、室内に設置する倉庫などの設計内容に応じて変わるものと考えているため、事業者の提案事項とします。

## 西東京市民会館跡地活用事業 募集要項等に関する質問及び回答

回答日: 令和3年10月1日

No.	書類名	頁	質問項目	質問内容	回答
66	要求水準書	8	第4 4(2)イ 多目的室	多目的室全体で遮音等級(T-2)を満たせばよく、各多目的室を区切る可動間仕切り壁の遮音性能は不要と考えてよろしいでしょうか。	例えば合唱と会議など、隣り合う多目的室で異なる利用内容にも対応できるようにするため、可動間仕切りについても遮音性能を持たせてください。
67	要求水準書	8	第4 4(2)イ 多目的室	想定されている多目的室に配置する会議用テーブルの寸法(幅・奥行)を教えてください。事業者側で判断してもよろしいでしょうか。	W1800×D600×H720mm程度のを想定しています。
68	要求水準書	8	第4 4(2)イ 多目的室	多目的室に配置する家具は、スタッキングできるものとして考えてよろしいでしょうか。	多目的室に配置する会議用テーブル・椅子については、お見込みのとおりです。
69	要求水準書	8	第4 4(2)イ 多目的室	倉庫を含まない多目的室の必要面積をお知らせください。	倉庫の広さを踏まえ、事業者において適切と考える多目的室の面積を提案してください。
70	要求水準書	8	第4 4(2)イ 多目的室	多目的室の木質フローリング(遮音床)について、特記仕様書に記載する性能表示として、同等品レベルが不明ですが、仕様グレードをご教示いただけますか。	要求水準書に記載のないものは、事業者の提案事項とします。なお、旧西東京市民会館の主な利用事例についてのNo.64の回答も参照してください。
71	要求水準書	9	第4 4(2)イ 多目的室	多目的室について、事業者が施工する音響設備は不要と考えてよろしいでしょうか。	No.54の回答をご参照ください。
72	要求水準書	9	第4 4(2)エ 事務室	事務室内の床は、OAフロアは不要と考えてよろしいでしょうか。	No.54の回答をご参照ください。
73	要求水準書	11	第5 2(1)基本事項 ウ	最終的な報告とは、具体的にどのような報告書類が必要でしょうか。	最終的な報告とは、要求水準書第5 2(2)設計図書に記載のあるものを市に提出し、整合確認を受けることを指しています。
74	要求水準書	11	第5 2(1)基本事項 ウ	市の承諾手続きには、具体的にどのような承諾方法をとるのでしょうか。	設計図書の整合確認後、書面での承諾を想定しています。
75	要求水準書	14	第6 1 維持管理	市への賃貸区画内、各種設備の更新については事業者負担とされているが、法定点検等も事業者ということでしょうか。	公共施設部分にある各種設備の法定点検については、市の負担とします。ただし、事業者による一元的な管理を行う場合は、公共施設部分の賃料とは別に、市がその費用を負担します。

西東京市民会館跡地活用事業 募集要項等に関する質問及び回答

回答日: 令和3年10月1日

No.	書類名	頁	質問項目	質問内容	回答
76	要求水準書	14	第6 1 維持管理	市要求諸室を建て替え後利用する場合、各室毎で利用する料金及び利用時間のご予定をご教示いただけますか。	公共施設の開館時間(予定)は、要求水準書P.7 第4 3に記載しています。各室の使用料については、現時点では未定です。
77	要求水準書	14	第6 1 維持管理(2)イ	事業者による一元的な管理を検討において、警備の条件(警備内容・警備時間など)を教えてください	一元的な管理を行う場合における警備の条件については、事業者の提案事項とします。詳細は、市と事業者の協議により決定するものとします。
78	要求水準書	14	第6 1 維持管理(4)ア	「内装の張替・塗装、ガラスの破損等、日常の使用により発生する修繕」との記載がございますが、記載の物以外にどの程度の物を想定されていますでしょうか。	対象範囲を含め、詳細な負担区分については、市と事業者で協議のうえ決定するものとします。
79	要求水準書	14	第6 1 維持管理(5)	「共用部等の共益費(光熱水費、維持管理費等)は、公共施設部分の賃料とは別に、市が応分を負担する。応分負担する共益費の額及び内容は事業者が提案すること」とありますが、事業者提案する内容について、市に賃貸する区分に応じて消費量、子メーター付のトータル使用量から利用割合で、負担費を原則算出すると考えて宜しいですか。	共用部等の共益費について、市が応分負担する共益費の額及び内容(算出方法を含まず)は事業者の提案事項です(様式4-9に記載してください)。
80	要求水準書	14	第6 2 維持管理業務計画	「市と協議のうえ作成し実行する。」とありますが、市は借家人としての権利において、協議するという理解で宜しいでしょうか。また、協議であって承認ではありませんので、維持管理業務計画の決定は、施設所有者にあるという認識で宜しいでしょうか。また、そのような内容は公正証書には盛り込まれないという理解で宜しいでしょうか。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市は土地所有者として、本事業全体に関わる権利があると考えています。</li> <li>・維持管理業務計画の決定については、市と協議のうえ、協議内容を反映した計画を作成し実行することとしてください。</li> <li>・維持管理業務に関する公正証書への記載については、契約後に市と事業者の協議によって決定することとします。</li> </ul>
81	事業者選定基準	1	第1 2 選定委員会の設置	選定委員会名簿の開示予定日を教えてください	最優秀提案者及び優秀提案者の選定までは、公表の予定はありません。
82	事業者選定基準	1	第2 審査及び優先交渉権者決定の流れ	来年1月下旬～2月上旬でプレゼンの記載がありますが、プレゼン参加者、審査員は何名の予定ですか。審査員を公表することはされますか。	プレゼンテーション審査における事業者側の出席者については、募集要項P.22 第5 3(1)に記載しています。選定委員は9名です。選定委員の公表については、No.81の回答をご参照ください。
83	事業者選定基準	3	第3 1(1)事業遂行力	「リスクへの対応策が適切に講じられているか。」との記載がございますが、建物共用開始以降のリスク対策との認識で間違いありませんでしょうか。	様式4-4-2【事業遂行力(リスク管理)】の留意事項に記載しているとおり、開設準備期間、施設運営期間及び原状回復期間のそれぞれについて記載が必要です。
84	事業者選定基準	3	第3 1(1)公共施設機能に係る施設計画	「魅力的な施設に向けた対応と工夫」との記載がございますが、施設利用者にとって誰もが訪れたいような施設の魅力創出のための工夫との認識でよろしいでしょうか。	事業者の提案事項と考えています。

西東京市民会館跡地活用事業 募集要項等に関する質問及び回答

回答日: 令和3年10月1日

No.	書類名	頁	質問項目	質問内容	回答
85	事業者選定基準	3	第3 1(1)民間施設機能に係る施設計画	「魅力的な施設に向けた対応と工夫」との記載がございますが、施設利用者にとって誰もが訪れたいような施設の魅力創出のための工夫との認識でよろしいでしょうか。	事業者の提案事項と考えています。
86	事業者選定基準	3	第3 1(1)地域への貢献	地域貢献の項目の主な評価の視点内に、「地域の現況等を踏まえた地域貢献につながる取組」との記載がございますが、西東京市様が現状把握されている地域ニーズ等ございますでしょうか。	No.22の回答をご参照ください。
87	様式集		様式2-4 団体概要書	主な事業内容、主な事業経歴の記載欄がありますが、記載内容に関して条件があればご教示ください。	任意ですが、この書類で団体の全体像がわかるよう記載してください。
88	様式集		様式2-5 参加申込関連書類チェックシート	応募法人が10月に合併することに伴い、参加申込関連書類として指定されている書類の一部が参加申込書提出時に揃わない為、揃い次第での提出で問題ございませんでしょうか。 NO.8 商業・法人登記事項証明書 NO.9 印鑑証明書 NO.10 国税の納税証明書 NO.11 地方税の納税証明書 NO.12 定款 また、NO.13応募法人の決算書については、新会社で用意が無いため合併前の旧会社の3期分でもよろしいでしょうか。	法人合併はやむを得ない事由であると考えため、ご質問の書類は事後の提出で構いません。ただし、その他の参加申込書等については提出期間(令和3年10月4日～10月8日)に必ずご提出ください。なお、本事由における書類提出に関する詳細は、事務局へお問合せください。 また、参加申込関連書類チェックシートに記載したNo.10、11、13の書類については、存続会社・消滅会社等の区分にかかわらず、合併前の全ての法人のものを規定の年度分ご用意いただき、参加申込書等と同じ提出期間(令和3年10月4日～10月8日)にご提出ください。
89	様式集		様式3-1 事業提案書提出届、様式3-2 価格提案書	両様式とも、正本のファイル等にもみ挟み込む形での提出で問題ないでしょうか。	お見込みのとおりです。
90	様式集		様式5-8 施設全体の構造計画概要及び建築設備計画概要	施設全体の構造計画概要及び設備計画概要の指定枚数はございますでしょうか。	指定枚数はありません。
91	様式集		様式5-9 公共施設部分の建築設備及び仕上表	公共施設部分の建築設備及び仕上表の指定枚数はございますでしょうか。	指定枚数はありません。
92	別添資料1	1	(1)共通事項	データの形式の一例にPowerPointとありますが、提案書の記載内容・条件を順守すれば、公表されているword様式ではなくPowerPointで提案書を作成してもよろしいということでしょうか。	様式の記載内容・条件・レイアウトが守られていれば、PowerPoint形式での作成・提出も可能です。
93	別添資料1	1	(1)共通事項	CD-R又はDVD-Rの提出は、参加申込関連書類・事業提案審査書類のデータが別々に入ったものを2部(計4部)、提案書提出時にまとめて提出すればよろしいのでしょうか。異なっている場合、具体的な提出方法をご教示ください。	参加申込関連書類・事業提案審査書類のデータが一緒に入ったものを2部、提案書提出時にまとめて提出してください。