

質問回答書

西東京市保谷庁舎敷地活用事業公募型プロポーザルに関する質問について、以下のとおり回答します。

No.	書類名	頁	質問項目	質問内容	回答
1	募集要項	2	建築基準法の取り扱いについて	本事業は、建築基準法86条の第2項適用と考えてよろしいでしょうか。	建築基準法第86条の2第1項の適用を想定しています。
2	募集要項	2	建ぺい率について	建築基準法86条について東京都は認定基準を定めています。建ぺい率の規定（基準建蔽率の10分の8）があります。本事業は左記規定対象でしょうか。	西東京市では東京都の認定基準を準用しているため、規定対象です。
3	募集要項	2	建物面積について	既存建築物との兼ね合いから、建築面積の上限はありますでしょうか。またその場合、具体数値を教えてくださいませんか。	既存施設の建築面積及び延床面積等の一覧は、別添資料9のとおりです。建築面積の上限については、当該敷地の建蔽率のとおりです。
4	募集要項	2	接道について	本事業内通路と公道を結ぶ一団地内通路は、北側及び東側の既存通路と考えてよろしいでしょうか。	本事業用地の一団地内通路は、市民広場を含め、都道233号線（保谷新道）に接道する想定をしています。ただし、事業提案に基づき、改めて検討するものとします。
5	募集要項	6	土地の貸付条件について	本事業地に抵当権や地上権等、権利登記を認める予定はありますでしょうか。仮に予定がある場合、借地人が先順位で権利登記をすることはできますでしょうか。	本事業用地に抵当権や地上権等の権利登記を認める予定はありません。
6	募集要項	7	管理上存置してある工作物の撤去について	(5) 市と事業者の役割分担のうち、施設整備業務第2項目の「管理上存置してある工作物の撤去」が事業者の業務になっていますが、工作物の内容は何でしょうか。	保谷庁舎解体後、事業用地の周囲に管理上の木柵（H=1,200）を設置（別添資料6を参照）します。工作物とは、この木柵を指します。

No.	書類名	頁	質問項目	質問内容	回答
7	募集要項	7	管理上存置してある工作物の撤去について	(5) 市と事業者の役割分担のうち、施設整備業務第2項目で「管理上存置してある工作物の撤去」とありますが、管理上存置してある工作物を撤去してよろしいのでしょうか。	工作物（木柵）は、事業者の負担により撤去して差し支えありません。ただし、本契約締結後は、事業者の責任において事業用地内の管理を行ってください。なお、電柱2本、中木植栽、東側フェンスについては、市と協議のうえ、事業者の負担により撤去または移設できるものとします。
8	募集要項	7	市民広場の改修整備について	(5) 市と事業者の役割分担のうち、維持管理業務第2項目の「市民広場の保守、修繕等」は、市と事業者双方の業務となっており、欄外に「事業提案の内容によっては、事業者の責任において保守、修繕を実施する場合があります」とされています。敷地活用において、市民広場の有効活用を期待する場合、現施設の改修整備が必要と考えますが、市が責任をもって改修されるのでしょうか。	市民広場については、市が改修整備を実施する想定はありません。市民広場の改修整備を提案される場合は、事業者の責任において実施してください。ただし、提案内容によっては、実現できない可能性もあるため、実施の可否については、別途協議により決定します。
9	募集要項	7	市民広場の維持管理について	市民広場については、一体的なにぎわいを形成する配慮が期待されていますが、そのためには、市民広場の維持・管理は事業者に委託されると考えてよろしいのでしょうか。	市民広場の維持管理については、現在、年間で除草・剪定3回、タマリユウ補植（50株）等を実施していますが、事業用地と一体的な維持管理を希望される場合は、その点も含めた事業提案を行ってください。
10	募集要項	7	市民広場の維持管理経費について	市民広場の現在の年間維持・管理経費はどのくらいでしょうか。	市民広場の維持管理経費は、剪定・光熱水費など、年間で約880,000円です。

No.	書類名	頁	質問項目	質問内容	回答
11	募集要項	11	応募者の構成員について	応募者の構成について、応募企業の代表者と構成員の定義をお示してください。また、構成員より業務を下請けする企業（協力企業）の場合、複数のグループを相手とすることは可能でしょうか。	応募グループの構成員は、複数の法人で構成するグループの一員で、提案事業を実施する施設の設計、建設、維持管理、運営業務等のいずれかを担当する予定の法人とします。 応募グループの代表法人は、応募グループの構成員のうち、代表法人と定めた法人とし、原則として事業用地の賃借契約及び提案施設を所有する法人とします。ただし、事業提案の内容によっては、この限りではありません。また、協力企業の規定は特にありません。 なお、事業提案にあたり、応募グループとするか、業務を下請けする協力企業とするかは任意としますが、提案事業の実施体制については、事業遂行能力の審査項目としています。
12	募集要項	11	応募者の参加資格要件について	各企業は、西東京市の指名競争参加資格を有していなくてもよろしいでしょうか。	よろしいです。
13	募集要項	12	締結書面について	基本協定書及び契約書のひな形はございますでしょうか。またある場合、閲覧可能でしょうか。	基本協定書及び契約書のひな形は、現時点ではありません。優先交渉権者決定後、双方協議により作成するものとします。
14	募集要項	13	契約締結について	基本協定締結後契約締結を辞退したい場合、罰金等のペナルティはございますでしょうか。また辞退出来る期間の定めはありますか。	基本協定締結後、契約締結を辞退されることにより市に損害を与えた場合は、損害賠償金を市に支払うものとします。損害賠償金の額や辞退が可能な期間などの詳細については、基本協定締結の際、協議するものとします。
15	募集要項	13	遅延損害金について	事業者の設置する施設を市役所に賃貸する場合の遅延損害金（延滞金）については、募集要項P13・3(2)のなお書きと同様に扱うと解釈してよろしいでしょうか。	基本協定または契約締結の際、協議するものとします。

No.	書類名	頁	質問項目	質問内容	回答
16	募集要項	13	賃借料の改定について	事業者の設置する施設を市役所に賃貸する場合の賃借料の改定については、募集要項P13・3(3)の扱いと同様と解釈してよろしいでしょうか。	基本協定または契約締結の際、協議するものとしします。
17	募集要項	13	保証金について	保証金は代表企業がグループを代表して納付するまたは、構成員と合算し納付する、のいずれかでもよろしいでしょうか。	応募グループの場合は、代表法人が納付するものとしします。
18	募集要項	14	契約解除について	9(5)に、貴市が受けた損害の賠償を借地人がする旨記載があります。貴市に月額賃借料の2倍等、具体的な損害賠償額の予定についての規定はありますでしょうか。	基本協定または契約締結の際、協議するものとしします。
19	募集要項	14	契約解除について	市及び事業者双方の起因しない事象により、発生した場合の処置についての市の考え方をお示してください。	その事象が発生した時点において、市と事業者の双方協議により決定します。
20	募集要項	14	原状回復について	7 原状回復義務について、ただし書きに記載してある「市が撤去する必要がないと認めた場合」において、所有権を持つ事業者より「有償にて」施設及び設備を購入するという解釈でよろしいでしょうか。	市が撤去する必要がないと認めた場合については、本事業で支出した必要費、有益費等であっても、現状のまま「無償」で返還することが前提と考えています。
21	募集要項	14	原状回復について	土質改良等により建設工事を行う場合、原状回復義務の扱いはどのように考えればよろしいでしょうか。	土質改良等によって建設工事を行った場合は、土質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。
22	募集要項	15	既存構造物について	解体工事の際、地上構造物がないアスファルト舗装部分（現駐輪場等）は、有効利用で存置できませんでしょうか。	事業用地内のアスファルト舗装部分は、保谷庁舎解体工事の際に、重機の乗り入れ等で傷むことが想定され、有効活用することは困難であることから撤去します。

No.	書類名	頁	質問項目	質問内容	回答
23	別添資料2		現況測量図等について	別添資料2のCADデータをご提供いただけますでしょうか。	本事業に参加申込をされた事業者に対し、個別にCADデータの提供をさせていただきます。
24	別添資料5		設定GLについて	本事業地が引き渡される際の設定GLは、断面図に記載がある掘削深度下限と考えてよろしいでしょうか。	事業用地については、現状地盤にあわせた整地を行い、更地での引き渡しになります。
25	別添資料5		引き渡しの地盤面について	既存庁舎の解体撤去における事業者への引き渡しの地盤面はどのようにになりますか。	
26	別添資料5		隣接敷地との高低差について	本事業地が引き渡される際の設定GLは、隣接敷地と高低差がありますでしょうか。またその場合、設計GLは隣接地と高低差があってもよろしいでしょうか。	事業用地の引き渡しの際は、土砂流出の対策を講じますが、隣接敷地との極端な高低差は生じない予定です。なお、事業用地と隣接敷地との高低差については、特に制限は設けませんが、募集要項P5・3(3)④a)及びb)の条件を満たすものとします。