

西東京市保谷庁舎敷地活用事業募集要項等への質問に対する回答

回答日:令和7年7月3日

| No. | 書類名 | 頁 | 質問項目 | 質問内容 | 回答 |
|-----|------|----|---|---|--|
| 1 | 募集要項 | 2 | 3 事業内容に関する事項 (1) 事業用地の概要 | 総合住宅展示場のモデルハウス及び管理棟は、公共施設と一団地(基準法86条)を形成できる施設と考えてよろしいですか? | 都市計画図にて、当該地の用途地域等をご確認ください。 |
| 2 | 募集要項 | 2 | 3 事業内容に関する事項 (1) 事業用地の概要 | 5(3)ウで定められた機能を持つ建物の他、基準法上で定められた用途の建物の中に公共施設と一団地(基準法86条)を形成できない建物がありますか? | No.1の回答を参照してください。 |
| 3 | 募集要項 | 2 | 3 事業内容に関する事項 (1) 事業用地の概要 | 一団地申請を前提とし建物を新設した場合、当該地で建てられる建物の建蔽率/容積率は当該地面積に対し何%が上限となりますか? | 当該敷地で仮想敷地を設定するので、規定されている都市計画の中で検討ください。 |
| 4 | 募集要項 | 3 | 3 事業内容に関する事項 (4) 地中障害物 | 杭(PCパイプ)の正確な位置を示す図面は有りますか? | 現在、HP上でお示ししている資料以外はありません。 |
| 5 | 募集要項 | 3 | 3 事業内容に関する事項 (4) 地中障害物 | 参加申込書提出前に杭(PCパイプ)の正確な位置を示す図面の写しを提供頂けますか? | No.4の回答を参照してください。 |
| 6 | 募集要項 | 3 | 3 事業内容に関する事項 (4) 地中障害物 | 契約満了後、当該地を返還する際、現時点の残存杭の撤去は必要ですか? | 必要ありません。 |
| 7 | 募集要項 | 3 | 第1 事業の概要 3 事業内容に関する事項 (5) 事業用地の土壌汚染 | 工事着工前に土壌汚染が発見され、その対応費用が莫大な金額となり、建設における事業予算計画に影響が出ると判断された場合、本事業の継続そのものについて協議という理解で宜しいでしょうか。 | 貴見のとおりです。 |
| 8 | 募集要項 | 7 | (3)事業提案の条件等 エ 管理・運営に関する事項 (キ)運営時間 | 早朝、深夜の時間帯とは、夜23時から朝の6時までと考えておけばよいでしょうか。 | 午後10時頃から午前6時頃でお考え下さい。 また、事業用地の管理上必要な事項を事業者へ通知した場合は、通知内容を遵守してください。 |
| 9 | 募集要項 | 7 | (3)事業提案の条件等 エ 管理・運営に関する事項 (キ)運営時間 | ・営業時間外(深夜～早朝にかけて)に納品車両、納品のための店舗内の出入りが必須となりますが問題ございませんでしょうか。 | 営業時間外の出入りについては、事業運営のために必要なものと理解しますが、周辺地域の住環境への配慮と対策を十分行っていただくことが必須となります。 |
| 10 | 募集要項 | 7 | (3)事業提案の条件等 エ 管理・運営に関する事項 (ケ) 敷地内存置施設への配慮 | 「敷地内存置施設において展開されている事業の経営圧迫とならないよう市場価格とのバランスに配慮すること。」とありますが、該当敷地への来場者数が現状より大幅に増えることも鑑みて、商品ラインナップやブランドコンセプトが全く異なれば、喫茶機能を持つ店舗を誘致したとしても、問題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。 |
| 11 | 募集要項 | 8 | (3)事業提案の条件等 カ 市が評価する提案の考え方 | 当該敷地の屋外でのスポーツ・バーベキュー・ビアフェスタ・ペット同伴など、臨時のイベント開催における注意事項について、市の考え方を教えてください。 (音・光・臭気など五感にかかる環境影響を伴う活動について、市として特に重視する調整ポイントや判断基準があれば教えてください。 また、『近隣・周辺環境との調整が困難と想定される事業』の範囲に関わる市の基本的な考え方もお聞かせください。 | 近隣に住宅があることから、近隣住民に迷惑が掛からないこと、また、開庁時間内(8:30～17:15)には、来庁者を含め近隣の方々へ配慮していただく必要があります。 また、西東京市保谷庁舎市民広場管理運営要綱の確認及び都民の健康と安全を確保する環境に関する条例等の規定を遵守いただき、事業展開をご検討ください。 |
| 12 | 募集要項 | 8 | (4)土地の貸付条件 ア 貸付期間 | 貸付期間が令和26年3月31日までと明記されていますが、施設の利用状況や市の方針の変化によって、貸付期間の延長が可能となる余地はあるのでしょうか? また、もし延長が認められる場合には、どのような条件や手続きが求められるのか、原則の考え方を教えてください。 | 原則は募集要項のとおりです。 基本協定締結の際に、協議をさせていただきます。 |
| 13 | 募集要項 | 8 | (4)土地の貸付条件 イ 貸付開始時期 | 「施設の供用開始は令和9年度中に行うこと。」とありますが、その前年度に供用開始しても問題ないでしょうか。 | 令和8年度中に、供用開始をしていただいても問題ありません。 |
| 14 | 募集要項 | 10 | 5 事業の実施内容及び条件 (4) 土地の貸付条件 | 当該事業用定期借地権設定契約においては、【ク 借地権の登記】に記載されている通り、借地権登記を前提としないことによりますか。 | 貴見のとおりです。 |
| 15 | 募集要項 | 10 | 5 事業の実施内容及び条件 (4) 土地の貸付条件 | 基本協定の締結後、辞退することは可能ですか? | 基本協定の締結後の辞退は想定していません。選定前に、事業実施ができるか不透明な場合は、参入はお控えください。 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。損害賠償金の詳細については、基本協定締結前、協議するものとします。 |
| 16 | 募集要項 | 10 | 5 事業の実施内容及び条件 (4) 土地の貸付条件 | 事業主体となり総合住宅展示場の運営・管理する会社が、会場内に展示するモデルハウスの管理・運用を事業主体でない各住宅会社にさせることは、「事業用地上建物の貸付」に該当しますか? | 該当しません。 募集要項のp.4において、事業スキームを記載しておりますが、本件は、借地借家法に規定する事業用定期借地権を活用することとしています。 そのため、借地権者と建物所有者は同一である必要があります。 |
| 17 | 募集要項 | 11 | 5事業の実施内容及び条件 (5)市と事業者の業務分担・費用負担 | 当該地の確定測量図等がありますか? | 現在、HP上でお示ししている資料以外はありません。 |
| 18 | 募集要項 | 11 | 5事業の実施内容及び条件 (5)市と事業者の業務分担・費用負担 | 参加申込書提出前に当該地の確定測量図等の写しを提供頂けますか? | No.10の回答を参照してください。 |

西東京市保谷庁舎敷地活用事業募集要項等への質問に対する回答

回答日:令和7年7月3日

| No. | 書類名 | 頁 | 質問項目 | 質問内容 | 回答 |
|-----|---------------|----|-----------------------------------|---|---|
| 19 | 募集要項 | 12 | 第2 施設整備等に関する要求水準 1 施設整備計画全体(1) | 道路から見える位置に、店舗へ誘導するような看板を設置させていただきたいのですが、可能でしょうか。飲食店の出店意欲に影響があります。 | 本質問への回答については、関係各所への確認中となりますので、確認出来次第の回答となります。 |
| 20 | 募集要項 | 12 | 第2 施設整備等に関する要求水準 1 施設整備計画全体(1) | 施設への歩行者のアプローチとして、北側の公園を通る以外にも、ロータリー側からの専用の歩道は必要でしょうか。通路に関する規則があればご指示くださいませ。 | 建築基準法関係規定を念頭に検討いただく必要があります。 |
| 21 | 募集要項 | 12 | 第2 施設整備等に関する要求水準 1 施設整備計画全体(1) | 敷地北側や東側の歩道から敷地内にアプローチする動線は不可でしょうか。 | 原則として、東側と北側については、出入り口としての活用はせずに、ロータリー側から出入りすることを想定ください。 |
| 22 | 募集要項 | 13 | 第3 設計・建設業務に関する要求水準 1 基本設計業務 | 「一団地の認定に関わる手続き」に関わる図面があれば教えて下さい。通常の建設における、図面作成スケジュールより早い期日があれば予め把握しておきたいです。 | 一団地の変更申請においては、建築確認に係る資料一式が必要となりますが、業者選定後、申請手続きを進めるにあたって、事業者と協議させていただき、資料の調整をさせていただきます。 |
| 23 | 募集要項 | 14 | 第3 設計・建設業務に関する要求水準 3 建設業務(3) | 建設工事中、市民広場は通常使用される前提でしょうか。 | 貴見のとおりです。 |
| 24 | 募集要項 | 16 | 第5 事業者の募集に関する事項 2 募集スケジュール(予定) | 最優秀提案者の決定(令和7年10月上旬)から基本協定の締結(令和7年12月上旬)までの間に辞退することは可能ですか? | 最優秀提案者決定後の辞退は想定していません。選定前に、事業実施ができるか不透明な場合は、参入はお控えください。また、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。 |
| 25 | 募集要項 | 20 | 第6 参加資格に関する事項 1 応募者の構成等 | 採択後、供用開始10年経過後など事業期間中に、一部テナントを変更する場合において、どのような条件や手続きが求められるのか、原則の考え方を教えてください。 | 建物一部を貸し付けている事業者が変更となる場合は、募集要項10頁の「サ 建物の譲渡又は貸付け」をご参照ください。応募者の構成が事業期間中に変更となる場合は、別途協議をするものとします。 |
| 26 | 募集要項 | 20 | 第6 参加資格に関する事項 1 応募者の構成等 | 本事業を受注いただけた際には、新たに会社を設立する予定です。募集要項には「任意の書式でその旨が分かる資料を添付すること」との記載がありますが、記載すべき必須項目等がございましたらご教示いただけますと幸いです。あわせて、もし可能でしたら、様式をご提供いただけますと助かります。 | 任意の書式で問題ありませんが、共同事業体協定書兼委任状に準じた項目を記載ください。必要に応じて市から関連する資料の提出を求める場合があります。 |
| 27 | 募集要項 | 23 | 第8 契約に関する事項 | 最優秀提案者が優先交渉権者となることでよろしいでしょうか? | 貴見のとおりです。 |
| 28 | 共同事業体協定書兼委任状 | - | 構成団体(委任者) | 構成団体の欄が2枠設けられておりますが、構成団体ごとに個別に作成する形で、構成団体の項目を1枠に修正しても差し支えないでしょうか。構成団体が複数企業に渡るため、記載ミスや書類の授受ミスを防ぐ目的です。ご検討をお願いいたします。 | 差し支えありません。書類提出の際に、その旨併せて申し出ください。 |
| 29 | 共同事業体協定書兼委任状 | - | 構成団体(委任者) 担当業務 | 担当業務の例を提示いただいておりますが、例に記載のない業務を行う場合、こちらで任意に記載しても差し支えないでしょうか。もし記載内容に関して指定や留意点等がございましたら、お知らせいただけますと幸いです。 | 差し支えありません。 |
| 30 | 別添資料5 杭残置図 | - | 杭残置図 | 以前の解体工事において、杭基礎以外は基本的に地中に残置されていない前提で宜しいでしょうか?(設備配管・ハンドホール等) | 建物を建築するにあたって、支障となるものはないものと認識しておりますが、事業継続が困難なものが残置されていた場合は、別途協議させていただきます。 |