

習志野市旧庁舎跡地活用事業

【質問と回答】

	資料名	ページ数	質問内容	回答
1	(資料10) 事業用定期借地権設定契約書(案)	第3条	賃借人からの中途解約は可能でしょうか。もし可能であれば、解約予告期間や違約金等をご教示ください。	契約期間中の賃借人からの申し出による契約解除については、第18条第4項に定めるもののみとなります。予告期間等の定めはありませんので、協議のうえ決定するものです。その場合の違約金については、第17条第1項に定めるとおりとなります。
2	(資料10) 事業用定期借地権設定契約書(案)	第8条第1項および第2項	相続税路線価に応じた3年毎の借地料の改定については、賃貸人賃借人の協議のうえ改定されるものの認識でよろしいでしょうか。	第8条第1項及び第2項に定める3年ごとの改定は、契約に定めるとおりであり、市からの通知により改定します。その他の事由により改定が必要な場合は、第3項に定めるとおりとなります。
3	(資料10) 事業用定期借地権設定契約書(案)	第11条第1項	①第三者に対する賃借権の譲渡を承諾いただける条件をご教示ください。 ②当初数年間の賃借権移転の禁止等の条件があればご教示ください。 ③第三者に対する賃借権の譲渡について、市が考える懸念点があればご教示ください。	本契約は、公募プロポーザル方式で選定した事業者と締結するものであり、賃借権の譲渡等の承諾については、慎重に判断する必要があると考えております。そのため、賃借権移転後の安定的な運営等を判断したうえで、承諾するものとします。
4	(資料10) 事業用定期借地権設定契約書(案)	第19条第1項	本件土地に賃借人(借地権者)が造成を行った場合は原状回復義務が発生しますでしょうか。「甲が本土地を現状に回復させる必要がないと認めるときは」について、その現状回復義務を免除する基準があればご教示ください。	造成については、返還後も有効に活用できると判断する内容について、現状に回復させる必要がないものと考えています。詳細については、造成内容を確認させていただいたうえで協議するものとします
5	事業者募集要項	5ページ	3.(4)「①多目的スペース」について多目的スペースは独立した建物に位置するか、24時間出入り可能にするか、多目的スペース専用の建物外部からの出入り口の設置をするか、について市の要望はいかがか。	多目的スペースの利用時間は未定ですが、通常の公共施設と同様の開館時間(概ね9時から21時)を想定しています。構造や出入口等は、事業者の提案によるものとしておりますが、利用者に配慮した施設計画を検討ください。
6	その他		対象用地の近隣建物(主に住居)に対して本計画の説明等は実施しておりますでしょうか。また既に実施済みでしたら、近隣建物(主に住居)からの意見をご教示ください。	当該事業の方向性(HP参照)については、近隣の鷺沼・津田沼地域の住民向けに情報提供しております。工事等の実施にあたっては、別途説明等が必要になる予定です。
7	その他		過去に実施した、対象用地を現況へ造成する諸々の工事(旧庁舎の建物解体を含む)に対して、対象用地の近隣建物(主に住居)からの意見や要望またはクレーム等があればご教示ください。	敷地に隣接する一部住民から、新たな建築工事の際には、丁寧な事前説明と家屋調査、誠意のある事後対応を願う旨を次期事業者へ申し伝えるよう、要望を受けています。
8	その他		西側隣地(ハミングロード側)の植栽・樹木が本件土地に越境しておりますが、当該植栽・樹木の伐採あるいは剪定について、その実施可否、費用負担について西側隣地権利者との協議は実施しておりますでしょうか。	隣接する市有地(ハミングロード等)の樹木等については、市の費用負担で剪定等を行います。隣接する民有地(法面等)の樹木等については、権利者と事業者負担による剪定は可能な旨の協議をしております。伐採等が必要な場合や、権利者負担を求める場合は、別途権利者と協議していただく必要があります。
9	事業者募集要項	5ページ	市が使用する公共機能について、音楽練習が可能な一定の遮音性とありますが、事前にピアノ等大型の楽器等を保管される想定等ありますでしょうか。	ピアノについては多目的スペースの中に常時設置されている状態を想定しております。
10	事業者募集要項	5ページ	市が使用する公共機能について、階数及び配置場所の指定等はないという認識でよろしいでしょうか。	階数及び配置場所の指定等はありませんが、利用者に配慮した施設計画を検討ください。
11	事業者募集要項	6ページ	多目的スペースに隣接する事務スペースの電気設備について、電話回線の使用環境を整備することありますが、空配管という理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。

習志野市旧庁舎跡地活用事業

	資料名	ページ数	質問内容	回答
12	事業者募集要項	6ページ	多目的スペースに隣接する事務スペースの電気設備について、CATV回線の使用環境を整備することとありますが、無償貸与ということでは回線使用料やNHKの費用も事業者負担ということでしょうか。	CATV回線についても、No.11の電話回線と同様に、空配管のみ整備いただき、回線は市が用意します。
13	事業者募集要項	6ページ	保健会館等事業用駐車場(専用分)について、検診車3台分とありますが、サイズの指定もしくは下限サイズ等ありますでしょうか。	検診車は長さ953cm×幅250cm×高さ340cm、重さ13,190kgを下限サイズとし、切り返し、方向転換ができ、かつ検診受付業務が可能なスペースが必要です。
14	事業者募集要項	6ページ	多目的スペース、習志野市保健会館、習志野市急病診療所及び習志野市休日急病歯科診療所で実施する事業用の利用者駐車場及び駐輪場、各30台以上については、民間事業者が提案する施設用と共用する計画として構わないとのことですが、駐車場無断利用防止の観点からゲートを設置する場合、発券機などで無料の処理をするなどしてゲート内に設置することは可能でしょうか。また30台は常時空いている状況としないといけませんか。	事業者が提案する施設用の駐車場と共用とする場合、ゲート等で管理するのであれば、公共施設等利用者用に無料での処理について協議させていただきます。 台数の確保については、事業者が提案する施設での必要台数に加えて確保いただきますが、常時空いている状況とは想定していません。
15	事業者募集要項	7ページ	③「今後、要措置区域への指定が見込まれること」と記載がありますが、 ・調査資料(地歴調査、表層調査、詳細調査等)の結果は、市の所管部署に報告・協議されていますでしょうか。 ・要措置区域への指定の見込みは、その上での所管部署の判断ででしょうか。	調査結果については、千葉県に報告し、協議しています。 要措置区域への指定見込みについては、千葉県からの指示によるものであり、事業者決定後に「汚染除去等計画」の作成時期が判明した段階を予定しています。
16	(様式3)参加申込書		代表者印は、担当支店責任者(支店長かつ執行役員)のもので宜しいでしょうか。	代表者印は、申込時の同封書類で提出する印鑑証明書のものでしてください。
17	事業者募集要項	10ページ	事業提案者の同封書類について、A3横版1枚であれば書式は問わないという認識でよろしいでしょうか。	書式は任意であり、それぞれ指定するサイズ、枚数で提出してください。
18	事業者募集要項	10ページ	提案時の同封書類について、文字のフォントや大きさに指定はありますでしょうか。	書式は任意のため、文字のフォントや大きさの指定はありませんが、指定するサイズで印刷した場合に、字が読める大きさ(概ね8ポイント以上)にしてください。
19	事業者募集要項	10ページ	「⑧その他」書類については、用紙サイズの指定や、枚数制限はありますでしょうか。	用紙サイズや枚数は任意ですが、審査委員に配布等が出来るものが審査の対象となりますので、提出にあたっては、必ず事前にメールで確認してください。
20	事業者募集要項	11ページ	一次審査を通過し、プレゼンテーションに進む前に、再度プレゼン実施に関する質疑をすることは可能でしょうか。	プレゼンテーション前に改めて質疑の期間は設けませんが、個別にお問い合わせください。募集要項等に記載のない内容については、全ての応募法人に回答内容をメールにて通知します。
21	事業者募集要項	11ページ	一次審査を通過し、プレゼンテーションに進むこととなった場合、事前に会場の確認、資料投影の確認等を行うことは可能でしょうか。	会場の確保等が出来た後、事前に確認いただくことは可能となります。プレゼンテーション前に個別にご相談ください。
22	事業者募集要項	13ページ	(6)借地料について、「貸付期間における建築費、改修費のほか、管理費、共益費に相当する費用等を含んだ額」とありますが、内訳の記載は必要でしょうか。	本借地料については、別途管理費、共益費等が請求できないことを明確に記したものであり、内訳の記載は必要ありません。
23	事業者募集要項	6ページ 13ページ	6ページ(4)④に「市が事業者の提案する賃借料を負担」とありますが、市がお考えの賃料上限(総額もしくは単価)はありますでしょうか。	市が支払う賃借料は、事業者の提案する施設により大きく変動するため、上限額等を設けてはおりません。 しかし、事業者が支払う借地料から市が支払う賃借料を減じた価格を評価基準の財政効果として見込んでいます。

習志野市旧庁舎跡地活用事業

	資料名	ページ数	質問内容	回答
24	事業者募集要項	17ページ	事業用定期借地権および建物所有権等の譲渡・転貸について、信託受益権を活用したスキームでの受益権の譲渡は可能でしょうか。	信託受益権による受益権の譲渡は可能と考えていますが、その場合であっても、No.3に示したとおり、賃借権の譲渡等の承諾は、慎重に判断する必要があり、賃借権移転後も安定的に運営できると判断した場合に、承諾するものとします。
25	(資料8) 現況写真	3ページ	南及び東側法面について、隣接する戸建住宅との境界周辺工事の際の施工責任等はどのようにお考えでしょうか。	改修等を実施する場合は、事前に市と協議のうえ、事業者の責任において実施してください。ただし、既存のフェンスのまま使用する場合は、修繕等は市が対応します。
26	その他		当敷地北西側ハミングロードにある市管理の樹木の根が地中越境し、マンホールが2敷地に跨っているように見受けられました。越境している場合、取り扱いはどのようになりますでしょうか。	改修等を実施する場合は、事前に市と協議のうえ、事業者の責任において実施してください。ただし、現況のまま使用する場合は、市が管理します。なお、地上で越境した樹木等は、No.8に示したとおり、隣接する市有地（ハミングロード等）については、市の費用負担で剪定等を行います。
27	現地見学会		当敷地西側の民有地（法面等）との境界北端において、土留めのための工作物のようなものがありますが、当敷地と民有地に跨っているように見受けられます。こちらは2敷地に跨っているのでしょうか。また跨っている場合は、当敷地を借地期間開始までに解消いただけるのでしょうか。	改修等を実施する場合は、事前に市と協議のうえ、事業者の責任において実施してください。ただし、現況のまま使用する場合は、市が管理します。
28	現地見学会		当敷地西側の民有地（法面等）との境界北端において、パイプのような工作物がありますが、当敷地の開発工事を進める際に影響を受ける可能性はありますでしょうか。	当該工作物は、現在本件敷地の雨水排水管の経路として利用しているため、現況のまま使用することを前提としてください。ただし、事業者の責任において改修等を実施することは可能です。
29	その他		敷地の高さレベルが分かる資料の開示は可能でしょうか。	(資料6)敷地現況図の1ページが、旧庁舎等解体工事における設計図面になりますので、こちらで高さレベルを確認ください。
30	その他		当敷地東及び南側フェンスについて、施設建築物の工事に伴い、強度のある仕切りにする等は検討されておりますでしょうか。	市では改修等は予定しておりません。No.25のとおり、改修等を実施する場合は、事業者の責任において実施してください。
31	その他		名木百選のスダジイについて、移植及び伐採等のご意向をお聞かせください。	事業者募集要項の7ページ⑤のとおり、現況のまま利用するか、敷地内に移植してください。ただし、移植について樹木医から危険、不適切との助言等があった場合には、伐採等により対応することを認めます。
32	その他		保存樹について、移設を検討しておりますが、万が一枯れてしまった場合の対応については、新たに同種の木を植えることでもよろしいでしょうか。	移設後に枯れてしまった等の対応については、改めて協議していただきます。
33	(資料2) 旧土木詰所前平面駐車場地歴及び土壌汚染調査(表層)業務委託報告書	1ページ	1.1 調査目的に「土壌汚染対策法第4条第2項による…、提出済みの土地の形質変更届出書に併せて追加提出する書類の作成を目的としている。」とされていますが、現時点では県HPを見る限りまた区域指定されていないようです。本調査結果については、現時点で法第4条第2項の報告を行っていないという理解でよろしいでしょうか。	No.15のとおり、調査結果については、千葉県に法第4条第2項に基づく報告をし、協議しています。要措置区域への指定見込みについては、千葉県からの指示によるものであり、事業者決定後に「汚染除去等計画」の作成時期が判明した段階を予定しています。

習志野市旧庁舎跡地活用事業

	資料名	ページ数	質問内容	回答
34	(資料2) 旧土木詰所前 平面駐車場 地歴及び土壌 汚染調査(表層) 業務委託報告 書	1ページ	また、法第4条第2項の報告を行っていない場合、いつ頃報告を行い、区域指定される見込みでしょうか。	No.15・33のとおり、法第4条第2項に基づく千葉県への報告は終えています。 要措置区域への指定見込みについては、千葉県からの指示によるものであり、事業者決定後に「汚染除去等計画」の作成時期が判明した段階を予定しています。
35	(資料2) 旧土木詰所前 平面駐車場 地歴及び土壌 汚染調査(表層) 業務委託報告 書	12ページ	対象地には既設鉦さい路盤が山積みの状態で仮置きされているようです。土壌調査実施から1年以上が経過していることから、これら仮置きされている鉦さい路盤から新たな汚染のおそれが生じているとして、開発時の土壌汚染対策法第4条第1項届出時に調査命令が発出されることはないと考えてよろしいでしょうか。	シート養生を行っており、市としては新たな汚染のおそれが生じる要因は発生していないと考えています。
36	その他(HP) 習志野市旧庁 舎 跡地活用事業に 係るサウンディ ング型市場調査 【質問と回答】	1ページ	No.7「転売については、公募の際に転売禁止期間(期間は未定)を設定することを想定しております。」と記載がありましたが、転売禁止等の設定はありますでしょうか。	具体的な期間の定めはありませんが、No.3・24のとおり、賃借権の譲渡等の承諾は、慎重に判断する必要があります。賃借権移転後も安定的に運営できると判断した場合に、承諾するものとします。
37	その他(HP) 習志野市旧庁 舎 跡地活用事業に 係るサウンディ ング型市場調査 【質問と回答】	1ページ	No.2保健会館等事業用駐車場について、「境界をフェンス等で区切っていただくことを想定しています。」とありますが、区切る想定でおりますでしょうか。	保健会館等事業用駐車場(専用分)については、他の駐車場とは区切っていただくことを想定しています。フェンス等の整備については事業者の提案によるものとします。
38	その他(HP) 習志野市旧庁 舎 跡地活用事業に 係るサウンディ ング型市場調査 【質問と回答】	1ページ	「No.4」の従前建物杭について、杭先端が地中に残ってしまっている可能性のある箇所を教えてください。	旧庁舎解体工事における【追加資料1】解体工事現況図、【追加資料2】解体工事基礎杭図、【追加資料3】杭解体最終図をご参照ください。 具体的には、敷地北西に位置していた市民課棟において、【追加資料3】の記号[E]で記してある4本について、引き抜き後の形状確認の際、先端部分が確認できなかったことから、残置されている可能性があります。
39	その他(HP) 習志野市旧庁 舎 跡地活用事業に 係るサウンディ ング型市場調査 【質問と回答】	4ページ	No.34現況の排水計画図・造成計画図・ボーリング実施データ等について、「公募の際には各種データを提示する予定」とありますが、今回開示された資料以外に開示いただける資料等はありませんでしょうか。	旧庁舎解体工事における【追加資料4】排水系統図、【追加資料5】造成計画平面図、【追加資料6】造成計画断面図をご参照ください。 なお、旧庁舎跡地のボーリングデータは【追加資料7】のとおりですが、昭和37年実施のもののため、参考に近隣の現庁舎敷地における平成25年実施のボーリングデータ【追加資料8】を合わせて開示します。
40	(資料5) 物件調査	2ページ	「敷地内北東側の樹木は、原則として現状のまま利用するか、樹木医の助言を得たうえで敷地内に移植してください。」とありますが、樹木医の助言は市で依頼をいただけるのでしょうか。	樹木医の助言については、市では依頼しません。必要に応じて事業者において依頼してください。

習志野市旧庁舎跡地活用事業

	資料名	ページ数	質問内容	回答
41	(資料5) 物件調書	3ページ	「習志野市保健会館で実施する検診等の際に、検診車3台又は一般車10台程度を止めるための駐車スペースとして、敷地内に保健会館に隣接した平面駐車場を配置すること。」とありますが、「一般車10台程度」の区画に検診車を止める計画は可能でしょうか。また、10台「程度」について明確な台数の幅を明示いただけますでしょうか。	駐車場の配置にもよりますが、一般車10台程度の区画があれば、検診車3台で検診受付業務が実施可能な駐車スペースが確保できるものと想定しています。 検診車3台で検診受付業務が実施可能であれば、一般車用とした区画の台数は増減して構いません。
42	(資料5) 物件調書	3ページ	本物件敷地内(習志野市保健会館側)にある鉄骨階段は継続して利用することは可能でしょうか。また、事業者の判断で撤去することは可能でしょうか。	保健会館と行き来するための階段は、現況のまま継続して利用することは可能です。 また、事業者の責任において撤去しても構いません。
43	事業者募集要項	13ページ	(6)借地料等にある、「市が提案事業者から定期建物賃貸借契約書(案)(資料11)により借り入れる際の対価として支払う賃借料」の金額に上限はありますでしょうか。	No.23のとおり、市が支払う賃借料に上限額等を設けてはおりませんが、提案事業者が支払う借地料から市が支払う賃借料を減じた価格を評価基準の財政効果として見込んでいます。
44	(資料9) 基本協定書(案)	第25条	施設建設にあたり、過去市で行った工事や処置に起因して周辺に影響を及ぼした場合、市において対応・費用負担はいただけますでしょうか。	そのようなことがあった場合は、第32条に基づき協議いたします。
45	事業者募集要項	5ページ	市が使用する公共機能(多目的スペース、事務スペース)面積の上限はありますでしょうか。	市が使用する公共機能面積の上限はありませんが、大幅な面積の拡大をする提案の場合には、優先交渉権者決定後に部屋割りや間仕切り等について協議します。 なお、提案事業者が支払う借地料から市が支払う賃借料を減じた価格を評価基準の財政効果として見込んでいますので、ご注意ください。
46	事業者募集要項	5ページ	多目的スペース部分の設計者・施工者は、習志野市の入札参加資格(建設関連コンサルタント等)に登録されている必要はありますか。また、同規模施設等の実績の有無を証明できる者である必要はありますか。	事業者の規定等に基づき選定いただいて構いませんが、市内事業者の活用に努めることにご留意ください。(募集要項7P⑦参照)
47	事業者募集要項	7ページ	「汚染除去等計画」を策定する者は、廃棄物部門のコンサルタント等資格保有者である必要はありますか。	「汚染除去等計画」は、環境省の定める手引きに従い千葉県に提出いただくため、必要に応じて専門機関に依頼してください。
48	事業者募集要項	4ページ	都市計画道路3・3・3号線の供用開始時期はいつ頃になるのでしょうか。	令和7年度末の供用開始の予定であると、施行者である千葉県より伺っております。
49	事業者募集要項	6ページ	習志野市の使用する施設(多目的スペース)に対する賃借料の目安(類似公共施設賃借料等)を教えてください。	市が支払う賃借料は、事業者の提案する施設により大きく変動するため、類似公共施設等の賃借料は提示できません。
50	事業者募集要項	7ページ	敷地内樹木の移植に対する樹木医からの助言の時期はいつくらいになるのでしょうか。また習志野市が樹木医に依頼する形になるのでしょうか。	No.40のとおり、樹木医の助言については、市では依頼しませんので、必要に応じて事業者において依頼してください。
51	事業者募集要項	11ページ	習志野市旧庁舎跡地活用事業者評価委員会の委員の方は公表されるのでしょうか。	評価委員会の委員名は、応募者との接触を避けるため公表しません。 優先交渉権者決定後の公表を予定しています。
52	事業者募集要項	13ページ	貸付期間については、施設が開業してから運営期間として30年間が確保されるという認識でよろしいでしょうか。またその期間に対して、借地料が発生する形でよろしいでしょうか。	貸付期間は、開業前の工事等期間、運営期間(30年間)、事業終了後の返還準備期間を合わせた三十数年間を想定しています。 借地料に関しては、運営期間(30年間)は提案した借地料、その他の期間については2分の1に減額された借地料で、貸付期間に対し借地料が発生します。
53	事業者募集要項	7ページ	西側道路(ハミングロード)の西側に公道が接していますが、そちらからの来客車両導入を検討することは可能でしょうか。	ハミングロードは歩行者専用の緑道であることから、西側市道からの乗り入れは出来ないものとしてご検討ください。

習志野市旧庁舎跡地活用事業

	資料名	ページ数	質問内容	回答
54	事業者募集要項	8ページ	応募資格に関して、「流動比率が100%を超えていること(流動資産が流動負債を上回っていること。)」という参加要件があります。当社は、直近年度末の流動比率が100%未満ですが、固定資産に計上している当社が保有する上場会社の株式の時価総額と流動資産を合わせた実質的な流動比率は100%を超えるため、これをもって応募資格を満たすことと考えられないでしょうか。	貸借対照表で固定資産に計上している有価証券のうち、現金化できると判断するものがある場合は、流動資産に現金化できる有価証券を加えた額が流動負債を上回っていることで、応募資格を満たすものとします。その際は、参加申込の際に同封いただく決算書に、算出根拠資料(保有株式数や決算時点の時価を含めた計算資料)を併せて提出してください。
55	事業者募集要項	8ページ	応募資格に関して、「応募法人(法人グループの場合、その構成員を含む。)自らが土地を借地し、活用すること」とありますが、構成員の中に、当該土地借地人以外に、建築予定の建物賃借予定者、工事事業予定者、設計事務所等を含めることは可能でしょうか。	法人グループとして応募する場合の構成員は、本事業に対し関係する法人であれば含めていただいて構いません。
56	事業者募集要項	8ページ	12月27日(金)締め切りの参加申込提出後、事業提案書の提出までの間に構成員を追加・変更等することは可能でしょうか。	参加申込により応募資格の審査を行うため、参加申込以降の構成員の変更はできません。また、事業開始までの間についても構成員の変更は認めません。(募集要項8P参照)なお、事業開始後に構成員の変更等が生じた場合は、別途協議します。
57	事業者募集要項	7ページ	事業想定スケジュールについて、優先交渉権者に決定した時点から基本設計業務に入れるという理解でよろしいでしょうか。	市議会の議決を得られない場合の解除要件を踏まえたうえで、事業者の判断により準備行為は可能と考えております。
58	事業者募集要項	10ページ	汚染除去等計画(案)の概要について、仮に原位置での封じ込めをする場合はその旨を記載するのみでよろしいでしょうか。	事業提案書に同封する「汚染除去等計画(案)」については、簡易的なもので構いません。優先交渉権者決定後には、千葉県 の 指 導 に 従 い 計 画 の 作 成 を お 願 い し ま す 。