

吉川美南駅東口周辺地区事業者募集要項「第2回商業・業務ゾーン 画地番号①」

■募集要項等に対する質問と回答

種類	頁	項目	質問内容	回答
募集要項	P 4	4. 募集画地の概要 (5) 地区計画等 ④緑化率の最低限度	複数棟の建物を計画し、敷地可分の場合は敷地分割が生じますが、分割敷地毎で20%の確保が必要となりますでしょうか。画地①全体で20%の確保できていれば要件を満たしているとなりますでしょうか。	分割敷地ごとに10分の2以上の緑地の確保が必要となります。
募集要項	P 5	6. 設計に関する要求水準等 (1) 申込者に提案を求める機能、提案等（要求水準） ①地域貢献策	イロハで示すものは必須の取り組みでしょうか。それとも一例であり、事業者の判断で地域貢献策を提案すればよいのでしょうか。	募集要項（P5） 6. 設計に関する要求水準等（1）申込者に提案を求める機能、提案等（要求水準）①地域貢献策に記載のありますとおり、イロハは参考事例で提示しているものです。申込者独自の地域貢献策の提案をしていただければ結構です。
募集要項	P 5	6. 設計に関する要求水準等 (1) 申込者に提案を求める機能、提案等（要求水準） ①地域貢献策	①近隣公園等でのイベント時の駐車場の開放とありますが、無料での開放を、という意図でしょうか。 ②想定される台数をお示しください。 ③イベントで駐車場を開放することで施設利用者への影響が想定されますが、駅周辺のその他民間駐車場においても同様の対応が求められているのでしょうか。	募集要項（P5） 6. 設計に関する要求水準等（1）申込者に提案を求める機能、提案等（要求水準）①地域貢献策に記載のありますとおり、イロハは参考事例で提示しているものです。申込者独自の地域貢献策の提案をしていただければ結構です。
募集要項	P 5	6. 設計に関する要求水準等 (2) 本施設の設計等に関する配慮 ②景観への配慮 ③賑わいのある空間の創出	画地①/②で別公募となっていますが、「景観への配慮」や「隣接画地との一体となる空間づくり」といった点について、相互に一体感のある提案を行うことでプラスの評価をいただけるのでしょうか。	審査基準書の評価ポイントをご確認ください。また、募集要項（P3）4. 募集画地の概要（1）募集条件（注2）に記載のありますとおり、審査等は画地毎に実施いたしますので、画地毎の提案をお願いします。
募集要項	P 5	6. 設計に関する要求水準等 (2) 本施設の設計等に関する配慮 ③賑わいのある空間の創出	画地①/②の二つをそれぞれ提案させて頂く場合、提案の中で、必要に応じ、両画地に共通した提案内容や、相乗効果を生むような提案については両画地一体型の提案をそれぞれの画地において実施させて頂いても良いでしょうか。	募集要項（P3）4. 募集画地の概要（1）募集条件（注2）に記載のありますとおり、審査等は画地毎に実施いたしますので、画地毎の提案をお願いします。
募集要項	P 5	6. 設計に関する要求水準等 (2) 本施設の設計等に関する配慮 ③賑わいのある空間の創出	画地①/②の二つをそれぞれ提案させて頂く場合、両画地を一体的に実施することによって得られる効果が高いと判断される提案内容の為、片方の画地のみで優先交渉権者となった際は、提案内容の実施に責任が持てないことを理由に辞退させて頂いても良いでしょうか？	募集要項（P3）4. 募集画地の概要（1）募集条件（注2）に記載のありますとおり、審査等は画地毎に実施いたしますので、画地毎に実施に責任が持てる提案内容をお願いします。
募集要項	P 5	6. 設計に関する要求水準等 (2) 本施設の設計等に関する配慮 ③賑わいのある空間の創出	画地①/②の二つをそれぞれ提案させて頂く場合、両画地に共通した提案内容や、相乗効果を生むような提案をさせて頂きたいのですが、仮に片方の画地のみで優先交渉権者となった際、一部の提案内容についてはもう片方の優先交渉権者とのすり合わせ等により、実現が困難になる場合も想定されますが、その際は別途、協議させて頂く形になるのでしょうか。	募集要項（P3）4. 募集画地の概要（1）募集条件（注2）に記載のありますとおり、審査等は画地毎に実施いたしますので、画地毎に実施に責任が持てる提案内容をお願いします。
募集要項	P 7	9. 申込みに必要な書類 (2) 申込添付書類 ②代表者の資格証明書及び印鑑証明書	「押印（印鑑登録されている印鑑）」については、支配人登記された支店長名での書類作成・提出でもよろしいでしょうか。（申込書、価格提示書）	代表者の押印、代表取締役名での書類作成・提出をお願いします。
募集要項	P 7	9. 申込みに必要な書類	共同申込者とは、代表幹事会社とともに共同で土地を買い受け・借地する者なのか、または土地を買い受け・借地する代表幹事会社とのコンソーシアムとして設計・建設・運営などに携わる者なのか、お示しください。	共同申込者とは、事業企画提案の内容に関連する事業者という捉え方をしております。そのようなことから、どのような事業内容を予定されているか分かりませんが、代表幹事会社とともに、共同で土地を購入・借地をする者、代表幹事会社とのコンソーシアムとして設計・建設・運営に携わる者のいずれも共同申込者に該当します。
募集要項	P 7	9. 申込みに必要な書類	土地の買受け・設計・建設・運営など役割に応じた複数者でコンソーシアムを組成し、本事業を推進していく場合、土地の買受け・借地企業を代表者として様式1-1を作成、設計・建設・運営などの業務を担う企業を共同申込者として様式1-2を作成すればよろしいでしょうか。	どのような事業内容を予定されているか分かりませんが、土地を購入する事業者と借地をする事業者が異なる場合もございますので、コンソーシアム内で代表者を決めていただき、代表者以外を共同申込者として申込みをして下さい。

募集要項	P 8	9. 申込に必要な書類 (3) 事業企画提案書の提出 ②設計概要書	パースや動画なども提出物として宜しいでしょうか。	パース図は提出していただいて構いませんが、動画の提出は受け付けておりません。
募集要項	P 8	9. 申込に必要な書類 (3) 事業企画提案書の提出	①事業企画提案書の様式3・5・6について、各様式ともに枚数の指定はないのでしょうか。 ②提案書作成にあたり、フォントサイズ、提出形式（ファイルや閉じ方、またデータ提出の有無など）、実名（社名）記載の可否などは各事業者にて委ねられているのでしょうか。	①について 各様式の枚数の指定はしておりませんが、（様式3・5）については、10枚以内、（様式6）については、3枚以内にまとめていただければと思います。 ②について 募集要項（P 8） 9. 申込に必要な書類の記載内容に従って、提出をお願いしますが、記載事項以外については、事業者の任意となります。 なお、ご質問の項目につきましては、下記のとおりです。 フォントサイズ ⇒ 任意 ファイル ⇒ A4サイズのファイル又はファイルボックス データ提出 ⇒ 任意 実名（社名）の記載 ⇒ 任意
募集要項	P 10	12. 土地売買、賃貸借の条件 (1) 基盤整備事業の一部が未完了により生じる損害の受忍	「市が施行する基盤整備事業の一部が未完了」とはどのような未完了項目が想定され、また「これにより生じる損失を受忍する」とは具体的にどのような損失をどの程度の期間受忍することを求めているのでしょうか。 無制限に損害の受忍はできず、参画の判断に影響する内容のため、ご教示ください。	土地引渡し時点（令和6年6月頃を予定）で、当該画地に係る基盤整備事業の未完了の箇所は募集要項（P 16）15. 事業上の留意点（11）その他④に記載されている箇所（令和6年度整備予定）と駅前広場（現在整備中）以外にはないと想定しています。 具体的な損失と期間は、申込者の計画により異なることから、お示しすることは難しいと考えます。
募集要項	P 12	14. 保留地 (7) 市の承諾を要する事項	「土地の全部または一部について所有権を移転しようとするときは、事前に市の承諾を得てください」とありますが、代表幹事会社から共同申込者またはそれ以外の先への所有権移転や借地権の地位譲渡を想定している場合事業企画提案書にその旨を記載すればよく、改めて市の承諾は不要との理解でよろしいでしょうか。	募集要項（P 12）14. 保留地（7）市の承諾を要する事項に記載のありますとおり、市の承諾は必要となります。
募集要項	P 13	15. 事業上の留意点 (3) 建設工事等	地盤高の変更についてはやむを得ずの場合を除き原則として変更禁止とありますが、BCPの観点からの地盤高のかさ上げについては、やむを得ずの場合に該当すると考えてよろしいでしょうか	具体的な内容にもよりますが、市及び関係機関との協議、関係法令等に基づいたものであれば、変更可能であると考えます。 なお、募集要項（P 14）15. 事業上の留意点（3）建設工事等②に記載のありますとおり、優先交渉権者の責任（負担）により、施工して下さい。
募集要項	P 15	15. 業務上の留意点 (7) 土壌調査費用等の負担	調査の結果、土壌汚染対策が必要となった場合、契約不適合の定めを準用し、対策費用は市の負担となるのでしょうか。	募集要項（P 10）12. 土地売買、賃貸借の条件（6）契約不適合責任に記載がありますとおり、土地の契約の内容に適合しないものであった場合、土地の引渡し（使用収益開始日）から1年間に限り、市はその責務を負うものとします。
募集要項	P 15	18. 業務上の留意点 (8) 地中障害物の有無等	調査の結果、地中障害物の撤去が必要となった場合、契約不適合の定めを準用し、対策費用は市の負担となるのでしょうか	募集要項（P 10）12. 土地売買、賃貸借の条件（6）契約不適合責任に記載がありますとおり、土地の契約の内容に適合しないものであった場合、土地の引渡し（使用収益開始日）から1年間に限り、市はその責務を負うものとします。
審査基準書	P 1	審査基準の概要	2次審査①「事業企画提案内容」における審査は1次審査③「事業企画提案について書類審査」をベースに行われる（＝1次審査の点数をベースに2次審査の採点が行われる）のでしょうか。またはプレゼンテーションの内容を踏まえ、評価の見直し（上下ともに）が行われるのでしょうか。	審査基準書（P 1）に記載のありますとおり、1次審査の評点は、2次審査に加算せず、2次審査のプレゼンテーションで改めて審査を行います。
事業企画提案におけるプレゼンテーション及びヒアリング実施要領（案）	—	2. 実施方法（3）出席者	申し込み企業の社員等とはどこまでの範囲を指すのでしょうか。例えば申込企業と協業を予定している企業等の社員は含まれるのでしょうか。	範囲としては、事業企画提案の内容に関連する事業者という捉え方をしておりますので、申込企業と協業を予定している企業等の社員も含まれます。
事業企画提案におけるプレゼンテーション及びヒアリング実施要領（案）	—	2. 実施方法（5）実施方法	拡大用紙（パネル）」とは、1枚ものの提案概要のようなものをイメージするが、もう少し詳しく示していただきたい。企画提案書の内容をパワーポイントにまとめた、いわゆる「プレゼン資料」を事業者側で作成し、説明するのは違うのでしょうか。	プレゼンテーション時に事業企画提案書等の範囲内で、強調して説明したい事項がある場合などに拡大用紙（パネル）を使って説明することをイメージしておりますが、使用の有無、枚数、用途などは提案者の任意となります。

事業企画提案におけるプレゼンテーション及びヒアリング実施要領（案）	—	2、実施方法（5）実施方法	プレゼンテーション時に動画や模型を準備することの可否について、お示しください。	現時点でお示している事業企画提案におけるプレゼンテーションおよびヒアリング実施要領（案）は、書面のみを使用を前提としたものとなっております。動画等の使用の可否については、1次審査の際に、事業者選定委員会に諮ったうえで、最終的な実施要領でお示しさせていただきます。
図面集	—	1. 商業・業務ゾーン募集街区図	測量図をいただけますでしょうか。また、駅前広場に接する18m及び51mの境界線は建築基準法における道路境界線で宜しいでしょうか。	測量図の提供は、基本協定締結後以降を予定しております。駅前広場に接する18m及び51mの境界線は、建築基準法における道路境界線となっております。駅前広場は現在整備中ですので、整備完了後に道路認定をする予定となっております。
図面集	—	3. 道路平面図	駅前広場の北側（図面左側）にライン引きのような記載が有りますが、駐輪場等の計画があるのででしょうか。	駅前広場北側部分に駐輪場の計画はございません。当該部分は駅前広場の一部でベンチなどが設置される広場となります。
図面集	—	3. 道路平面図	乗入れ位置、幅について変更は可能でしょうか。	募集要項（P14）15. 事業上の留意点（3）建設工事等⑨に記載のありますとおり、優先交渉権者の責任（負担）で関係機関と協議し、指導に従ってください。なお、吉川市自動車出入口設置基準内での変更・新設は可能となり、市との協議のうえ、道路工事施行承認申請が必要になります。また、歩道部には照明施設、植栽帯などが整備されておりますので、ご注意ください。
図面集	—	5. 区画割平面図（雨水）	図面のスケール当たりではありますが、画地①エリアに雨水取付管400Φが入っていないように見受けられますが、如何でしょうか。敷地の活用計画に伴い、位置の移動または増設は可能でしょうか。	西側の敷地境界から58mの位置に取出し管を設けています。募集要項（P14）15. 事業上の留意点（4）供給処理施設等⑩に記載のありますとおり、市及び各管理者等と事前に十分協議し、優先交渉権者の責任（負担）において施工してください。
その他	—	地区計画 建築物の緑化率の最低限度	3000㎡未満の敷地についても記載が有りますが、何を指しての記載でしょうか。	地区計画の「建築物の緑化率の最低限度」におけるただし書きについては、換地された土地が3,000㎡未満の場合についての取り扱いとなります。今回の企業公募では、募集要項のとおり、建築物の敷地面積の最低限度を3,000㎡としておりますので、緑化率は10分の2以上となります。