

**東松戸まちづくり用地活用事業
実施方針等に対する意見・質問書**

No.	資料名	頁	意見・質問	回答
1	実施方針	7	詳細については7月中旬の募集要項に記載されるものと思いますが、定期借地権方式であった場合の、土地の基準地代ならびに公共施設賃料、また、等価交換方式であった場合の土地の基準額について、こういった根拠（算定式）に基づき価格設定をされるご予定なのか考え方をお示し頂けますでしょうか。	事業者募集要項の公表については、本年8月上旬を予定しています。 なお、募集要項に表示する土地売却時の基準価格、貸付時の基準地代については、本市が事業者に対して求める土地利用上の制約条件等を踏まえ、事業者の投資採算性等を考慮して設定します。 また、市が床を借受ける際の基準家賃等についても、現下の建設工事費、施設の維持管理費等を勘案し事業者の投資採算性等を考慮するほか、近傍類似の不動産に係る家賃水準も勘案して設定します。 なお、上記価額の算定については、不動産鑑定士が行います。
2	実施方針	15	施設の利用案内やイベント情報案内をするために必要なHPの作成運用、デジタルサイネージ等の機器類の調達保守業務について、事業者の業務範囲として可能でしょうか。また、上記提案が評価に考慮されることはあるのでしょうか。	公共施設のうち、コミュニティ・多目的スペースの運営業務について、左記業務を業務範囲とすることは可能です。ただし、機器類の調達保守業務については、運営事業者による自主採算が原則となります。 提案の実現可能性・実効性については、評価の対象となりますが、個別提案の評価については、回答いたしかねます。
3	実施方針	15	図書館において民間企業のノウハウを生かしたサービス提供を行うために、図書館運営を事業者の業務範囲として提案することは可能でしょうか。また、上記提案が評価に考慮されることはあるのでしょうか。	図書館については、施設の引渡し時点において公営の施設として取り扱いますので、同施設の民営提案は受けかねます。
4	実施方針	15	会議室等を含めた行政サービスの管理運営業務に関して、施設予約システム等のIT活用の提案を行うことは可能でしょうか。また、上記提案が評価に考慮されることはあるのでしょうか。	No. 2の回答をご参照ください。
5	実施方針	5	「5. 公共施設の概要」「(1) 概要」の表中にある「規模の目安」はどの程度の誤差まで許容されますでしょうか。	共用部分を含めた施設の規模について、要求水準書で必要最低限の値をお示します。施設の規模については、要求水準書にお示しする数値以上の面積をご提案ください。
6	実施方針	10	「2. 募集スケジュール」表にある「(予定)」となっている日程について日時が決定しているようでしたら御教示ください。	募集要項等（事業者募集要項、要求水準書、審査基準等）については、本年8月上旬の市HPでの公告を予定しています。
7	実施方針	18	「建設段階」の「物価変動リスク」を確定するための基準となる指標等はどの様な指標を使用するのでしょうか。	事業者との協議により、賃金水準または物価水準の変動に応じた、いわゆるインフレスライド条項の適用を可とする予定です。
8	その他		配棟計画を行う上で必要となる敷地詳細データは何時頃公表となりますでしょうか。	本年6月22日に、市HPにおいて公表します。
9	その他		要求水準書は何時頃、公表されますでしょうか。また、どの程度の仕様まで規定されるのでしょうか。	No. 6の回答をご参照ください。 また、仕様規定については、いわゆる「性能発注」の枠を超えない水準をお示しする予定です。
10	実施方針	7	事業計画策定のため「基準地代」「公共施設賃料の基準額」「土地評価額の基準額」をできる限り早く公表していただけますようお願いいたします。	No. 1及び6の回答をご参照ください。

**東松戸まちづくり用地活用事業
実施方針等に対する意見・質問書**

No.	資料名	頁	意見・質問	回答
11	実施方針		総事業費の記載がございませんが、募集要項等の公表まで公表は無いという解釈で宜しいでしょうか。	ご認識のとおりです。 公表時期については、No. 6の回答をご参照ください。
12	実施方針	7	<p>・ II事業内容に関する事項 6. 事業方式等 (3) 事業実施に係る経済的条件①定期借地権方式について</p> <p>※部分に「公共施設の引渡し前の期間における地代は無償とします。」と記載がありますが、事業契約締結後、工事期間中の地代は発生しないという解釈で宜しいでしょうか。</p>	ご認識のとおりです。 ただし、事業契約の締結後、事業用地の引渡と同時に「保証金」を納入頂きます。保証金の納入額については、募集要項に記載します。
13	実施方針	15	<p>・ VI. 提案に関する条件 1. 本市と事業者の業務分担 (1) 定期借地権方式について</p> <p>公共施設の維持管理の業務分担について、貴市が持ち込んだ什器・備品に関しては、貴市が管理すると解釈して宜しいでしょうか。</p>	ご認識のとおりです。 なお、事業者決定後、計画内容に応じて、協議の上、資産の保有・管理の区分をより明確にした方が良いと判断された場合、資産区分表を作成することを検討します。
14	実施方針	17	<p>・ VI. 提案に関する条件 2. 事業実施に係る責任等の分担表 VI-5リスク分担表について</p> <p>応募段階の不可抗力リスクについて、貴市、事業者共に△印が記載されておりますが、現時点での貴市の考え方をご教示いただけますでしょうか。</p>	その他施設における不可抗力リスクについては、事業者からの提案により様々なケースが考えられ、具体的な想定を行うことが困難であることから、本市・事業者共に△の表示としています。