

坂東市市有地活用公募型プロポーザルに係る質問及び回答

(令和2年7月2日時点)

No.	受付月日	質問項目	質問内容	市の回答
1	6月17日	提出書類②について	〔様式5の裏面〕【共同事業者構成員概要】の構成員とは、何を記載すればよろしいか。	共同でご参加頂く場合のみ、裏面の記載をお願いいたします。単独でご参加頂く場合、裏面の記載は必要ございません。
2	6月17日	提出書類⑥について	キャッシュフロー計算書の提出は必須か。それに代わる計算書であれば用意可能だが、キャッシュフロー計算書が存在しない。	キャッシュフロー計算書がない場合、それに代わる計算書をご提出頂ければ問題ありません。
3	6月18日	土地経歴について	地盤調査データ（地盤強度各層の土質等）はあるか	地盤強度に対する調査は行っていません。
4	6月18日	残置構造物について	残置物の詳細を教えてください。埋め戻しについての詳細を伺いたい。	残置物として構造物解体箇所に耐圧盤（マッドスラブ）が施工された状況となっています。-(400mm~500mm)埋戻しについては、平成30年3月から1年間の埋戻し工事を行い、土壌分析については別紙3のとおりとなります。
5	6月24日	敷地面積、形状	現在分筆中とあるが、分筆はいつ頃完了予定か。分筆後の公図・地積測量図（予定等）を教えてください。	分筆完了7月中（予定） 分筆箇所についてはHPでお知らせします。
6	6月24日	敷地について	当該敷地は国土利用計画法の届出は必要か。	必要です。

坂東市市有地活用公募型プロポーザルに係る質問及び回答

(令和2年7月2日時点)

No.	受付月日	質問項目	質問内容	市の回答
7	6月24日	地盤調査	詳細な地盤調査データを提供していただきたい。	質問No.3のとおり
8	6月24日	土壌調査について	別紙3の調査方法及び調査位置をご教示いただきたい。	別紙のとおり
9	6月24日	地盤について	地盤や埋設物の状況により事業計画や工程の変更は可能か。	交渉権者との契約の中で変更事項に対する取扱いを協議します。
10	6月24日	提案価格	実施要領内1ページ買取を希望する場合の金額設定は最低金額が記載されているのか。	提案価格であり、最低価格ではありません。
11	6月24日	事業年数について	建物解体期間は事業契約期間内に含まれるのでしょうか。事業期間の始期と終期は何を起算とするのでしょうか（工事着工時から建物解体前等）	工事着工から解体、現況復帰まで契約期間内となります
12	6月24日	事業年数について	賃貸借の場合の契約形態はなんのでしょうか。（普通借地、事業用定期借地）事業年数の規定はありますか。	協議にもよりますが、普通借地といたします。事業年数の規定は特にありません。
13	6月24日	賃貸借の場合	地代発生日はいつになりますか。	賃貸借契約時に協議します。

坂東市市有地活用公募型プロポーザルに係る質問及び回答

(令和2年7月2日時点)

No.	受付月日	質問項目	質問内容	市の回答
14	6月24日	残置物について	残置構造物の詳細を具体的にご教示いただきたい。解体前の建物図面一式及び基礎詳細リストを開示いただきたい。また、その図面にて残置物を表示してほしい。	別紙21により示した図面限りとなります。 残置構造物（建物基礎）に関する平面図【別紙6】及び座標一覧表【別紙7】をご確認ください。
15	6月24日	別紙2 構造解体残置竣工図	別紙2構造解体残置竣工図内の解体不可部分は具体的に何が埋設していますか。事業者で解体は可能か。残さなければならないか。	耐圧盤の上に鉄筋コンクリートがあります。解体は可能。騒音、振動を考慮すると残したほうがよいと判断しました。
16	6月24日	残置物について	建物解体された際に埋め戻した土はどのようなものか。改良材（セメント系固化材等）は使用されているか。	地下ピットの一部を解体した再生砕石及び公共工事発生残土（改良材は使用していない）を搬入し埋戻しをしております。
17	6月24日	残置物について	別紙で掲載されている以外で確認されている残置物はありますか。構造解体残置竣工図記載以外の残置物があった場合は、市で撤去される認識か。	要領7. 契約不適合責任等のとおり
18	6月24日	残置について	計画建物の基礎補強として、杭や柱状改良、表層改良等を行った場合、当該契約の終了後の解体時に残置としてもよろしいか。	要領6（10）のとおり
19	6月24日	特記事項（9. 10）（実施要領P3）	賃貸借の場合、引渡し前の状態に復するとありますが、地中埋設物等を撤去、一部解体した場合、その埋設物も引渡し前の状態へ復する必要がありますか。	賃貸借契約時に協議します。

坂東市市有地活用公募型プロポーザルに係る質問及び回答

(令和2年7月2日時点)

No.	受付月日	質問項目	質問内容	市の回答
20	6月24日	道路について	敷地北側道路（常陽銀行様側）は、地区計画道路9m幅（時期未定）ですが、敷地境界はどの位置にすればよろしいか。また、9m道路を確保した場合、現状の砂利部分は、市の工事と考えてよろしいか。	分筆により確定しています。砂利部分については市有地となりますので、市の工事となります。
21	6月24日	残置	南側（住宅地側）敷地のフェンス撤去は市で行いますか。また、撤去した場合、将来の復旧の必要はありますか。	基本的に現況での引渡しとして考えています。将来の復旧については協議となります
22	6月24日	事業内容	テナントが撤去した場合は「やむを得ない事業」となるか。入れ替わりで出店するテナントは別業種のテナントとしてよいか。また建物区分を分割して複数のテナントを入れてよいか。	不可要件としていません。
23	6月24日	解約について	事業者選定から事業契約までの期間で解約におけるペナルティはどのタイミングで発生するか。また、その内容をご教示いただきたい。	優先交渉権者の辞退についてのペナルティはございません。ただし、対象物件等において社会通念上現況復帰や弁償等の必要がある場合を除きます。
24	6月24日	調査について	現場の調査（現況測量、地盤調査他）に入ることができるのはいつ頃か。	契約に向けた協議となります。
25	6月24日	地盤水位	当該敷地の水位調査の結果を教えてください。	水位に関する調査は行っていません
26	6月24日	道路について	敷地北側（常陽銀行様）の道路（通路）は切り下げ・乗り入れに制限はあるか。道路幅員は9mで完了しているか。	道路幅員は公図のとおりとなります。

坂東市市有地活用公募型プロポーザルに係る質問及び回答

(令和2年7月2日時点)

No.	受付月日	質問項目	質問内容	市の回答
27	6月24日	契約に向けた協議（実施要領P8）	第一優先交渉者と契約に向けた協議を行うとありますが、協議後には「基本協定」のようなクッションはみならず、すぐに「売買契約」または「賃貸借契約」が締結されるのか。	現在「基本協定」について検討していませんが、契約に向けた協議の中で必要性を鑑み検討します。
28	6月26日	提案価格について	賃貸借の場合の貸付料について、坂東市が見直した固定資産税評価額が基準になるとのことでしたが、評価見直しにより、急激な貸付料の増額が発生した場合の負担調整措置又は段階的条件変動等をご検討いただくことはできないでしょうか	賃貸借契約時に協議します。
29	6月26日	敷地の転貸について	ご提案予定の事業スキーム上、提携金融機関への土地の転貸が必要となります。承諾いただくことは可能でしょうか。	事業提案により協議します。
30	6月26日	参加申込後の辞退について	参加申込及び優先交渉権取得後に本件契約を辞退することとなった場合、違約金等のペナルティは発生するのでしょうか	優先交渉権者の辞退についてのペナルティはございません。ただし、対象物件等において社会通念上現況復帰や弁償等の必要がある場合を除きます。
31	6月26日	契約終了時の原状回復について	契約終了時の原状回復についての基準を教えてください	契約に向けた協議となります。
32	6月26日	賃貸借の場合の中途解約条件について	賃貸借の場合、契約締結後の中途解約について基準を教えてください	原則的には中途解約についての検討はありませんが、社会通念上中途解約を必要とする正当な理由がある場合は、協議を行います

坂東市市有地活用公募型プロポーザルに係る質問及び回答

(令和2年7月2日時点)

No.	受付月日	質問項目	質問内容	市の回答
33	6月26日	地盤調査	公募期間中に市で地盤調査を行っていただくことは可能でしょうか。また、結果を開示することは可能でしょうか。	市で地盤調査を行う予定はありません。
34	6月26日	共同参加者について	ご提案予定の事業スキーム上、弊社が建物を建築し、出店者を取りまとめる予定です。その場合、出店は共同事業者にあたりますでしょうか。	テナント事業者は市と契約する共同事業者に該当しません。
35	6月24日	残置物について	解体前の建物は地盤補強（改良、杭等）を施工していますか。施工している場合、杭等は撤去されていますか。	地盤改良については不明です。構造図より地盤補強の杭は打たれていない認識です。
36	6月24日	特記事項（1）（実施要領P3）	実測面積が優先とありますが、実測により賃料や価格の積算は行われるのでしょうか。	面積につきましては、わかり次第公表いたします。提案価格については現状のままとさせていただきます。
37	6月24日	提案書	応募者名が安易に推測できるものにならないようにと記載があるが、参加申込者やテナント名を一切記載しないとの認識でよろしいか。	プロポーザル審議会での公正を図るための措置であり、事業計画を明確に提案するためのテナント名については記載可。
38	6月26日	別紙2 構造解体残置竣工図	別紙2構造解体残置竣工図内の解体不可部分は具体的に何が埋設していますか。事業者で解体は可能か。残さなければならないか。	コンクリートの塊があります。解体可能ですが解体音や振動のことを考え撤去しませんでした。
39	6月26日	残置物について	建物解体された際に埋め戻した土はどのようなものか。改良材（セメント系固化材等）は使用されているか。	耐圧盤から500mm程度及び地表から300mm程度に再生砕石、その間が工事発生残土で埋立を実施しました。改良土は使用していません。別紙資料がありましたので添付いたします。

坂東市市有地活用公募型プロポーザルに係る質問及び回答

(令和2年7月2日時点)

No.	受付月日	質問項目	質問内容	市の回答
40	6月26日	特記事項(9.10)(実施要領P3)	賃貸借の場合、引渡し前の状態に復すとありますが、地中埋設物等を撤去、一部解体した場合、その埋設物も引渡し前の状態へ復する必要がありますか。	基本原状復帰をお願いします。建築等により解体するものについては事前に協議します。
41	6月26日	残置物について	残置構造物の詳細を具体的にご教示いただきたい。解体前の建物図面一式及び基礎詳細リストを開示いただきたい。また、その図面にて残置物を表示してほしい。	別紙の図面がありましたので追加いたします
42	6月26日	N06の訂正(敷地について)	当該敷地は国土利用計画法の届出は必要か。	届け出の必要はありません。訂正してお詫びいたします。
43	6月26日	No.4の訂正(残置構造物について)	残置物の詳細を教えてください。埋め戻しについての詳細を伺いたい。	残置物の耐圧盤が(400mm~500mm)となっていましたが400mm~550mm)の誤りです。
44	6月26日	敷地について	駐車場施行会社の施行後の成果物があれば開示願いたい。	資料が多いためHPではなく市役所にて7月27日まで閲覧を行いますので、希望がある場合はご連絡ください。