

西東京市民会館跡地活用に係るサウンディング調査 事前質問に対する回答

回答日: 令和2年11月2日

以下の回答及びサウンディング調査にあたり公開している資料は、現時点で市が想定している内容です。今回のサウンディング調査の結果を踏まえ、公募時までに最終的な公募条件等を決定します。

連番	質問内容(原文のとおり)	回答
1	定期借地権の種別・期間について、前回のサウンディング調査及び『基本方針』では明快ではなかったですが、今回示された「事業用定期借地権にて、施設運営期間:30年間、建設・原状回復期間:3年間、合計33年を基本」が、市として決定された事業スキームであるとの認識でよろしいですか？	現時点で市が想定する事業スキームです。
2	既存建物の解体・撤去は市にて実施し、時期についてはコロナ禍により今年度は見送り来年度予定と認識しておりますが、具体的な発注予定時期・完了予定時期をご教授ください。(一部報道では、「事業者決定後に解体する」とあります)	契約予定時期は令和3年6月、完了予定時期は令和4年3月です。
3	公共施設800㎡の賃料の目安は？	現時点で金額の目安をお示しできるものではありません。サウンディング調査にあたり公開している資料を踏まえ、この条件下で想定される賃料を設定してください。なお、公募時には公共施設部分の賃料の上限額をお示しする予定です。
4	33年の定借期間を希望されていますが、資料の基本方針13Pに分譲住宅50年の記載があるという事は条件次第で可能ということか？	現時点で市が想定する事業スキームでは、事業用定期借地権を設定し、施設運営期間として30年間、建物の建設や原状回復に要する期間等を加えた33年を基本としています。基本方針P13は、平成30年3月に公表した「西東京市民会館の対応方針について」の一部で、一般的な公民連携事業のイメージをまとめたものです。
5	転売不可であるが、例えば2社の共有での事業を片側の一社がもう一社の持分を買い取りリートへ取り入れるなどの時は、すべて市の承諾との認識で良いのか？	現時点では、本件土地及び建物をリートへ取り入れることは想定していません。
6	サウンディング結果の公表はいつごろになりますか。	令和2年12月下旬以降を予定しています。

連番	質問内容(原文のとおり)	回答
7	サウンディング参加者の情報はどこまで(業種など)公表されますか。	参加事業者数、対話内容は公表予定です。業者名、業種は非公表とします。なお、対話内容については、公表前に参加事業者への内容確認を行います。
8	2. 共用部分の面積・設備内容については、事業者側が必要と判断する面積・設備内容で特段指定はないという事で良いか。エントランスの間口、廊下幅、トイレの数、エレベーター数など	関連する法令、基準、規則及び都・市条例を遵守した上で、要求水準の要点(案)に定める性能を満たしていれば、それ以外に特段の指定はありません。
9	(3)市と事業者での事業分担・費用負担について 1. 確定測量(隣地との境界確認を含む)は市の土地であるのに、民間事業者側が費用負担して行うのは少し違うのではないか。地代を取って貸す場合、貸し付ける部分を確定させるのは土地の貸主ではないか。	隣地との境界は全て確認済みですが、事業者が、必要に応じて、自らの負担において測量を行うことは可能であるという趣旨です。
10	「西東京市民会館跡地活用に係るサウンディング調査 実施要領」 P1 2調査の概要 (1)調査の背景・目的 旧西東京市民会館の来館人数に関する資料がございましたでしょうか。	西東京市ホームページ>市政情報>統計資料室>事務報告書>参照したい年度>生活文化スポーツ部文化振興課(PDFファイル)をご覧ください。
11	「西東京市民会館跡地活用に係るサウンディング調査 実施要領」 P1 2調査の概要 (2)対象土地の情報 土壤汚染 土壤汚染の調査を市の負担にて行う予定はございますでしょうか。万が一土壤汚染が確認された場合、処分費用の負担区分をご教示ください。	土地利用履歴等より、土地利用に起因する土壤汚染が存在する可能性は低いと評価しているため、市が土壤汚染の調査を行う予定はありません。万が一、土壤汚染が確認された場合、当該土壤汚染に起因して生じた事業者の追加的な費用又は損害について、合理的な範囲で市が負担することを想定しています。
12	「西東京市民会館跡地活用に係るサウンディング調査 実施要領」 P2 4サウンディング調査での対話内容 (2)公共施設部分の要求水準や共用部分について トイレ等は公共部分の外側に位置付け、とありますが事業者負担にて共用部にトイレを整備する理解でしょうか。 また、共用部のトイレは光熱水費が発生しますが、按分にて市に負担頂くという理解でよろしいでしょうか。	現時点の想定では、トイレ等の整備についてはご認識のとおりです。光熱水費の負担額の算出方法については、基本協定締結以降の協議にて決定する予定です。

連番	質問内容(原文のとおり)	回答
13	<p>「西東京市民会館跡地活用に係るサウンディング調査 実施要領」 P2 4サウンディング調査での対話内容 (4)定期借地の地代と公共施設部分の賃料の収支のバランスについて 共益費とありますが、共用部分の施設管理費を指すものと考え、共用部分にかかる光熱水費は按分にて市に負担頂くという理解でよろしいでしょうか。</p>	<p>現時点の想定では、共益費の定義はご認識のとおりです。光熱水費の負担額の算出方法については、基本協定締結以降の協議にて決定する予定です。</p>
14	<p>付属資料1 敷地図(実測値) 図面北側に道路後退分110.15㎡とありますが、現況の歩道部分という理解でよろしいでしょうか。</p>	<p>ご認識のとおりです。</p>
15	<p>「西東京市民会館跡地活用事業 募集の要点(案)」 P1 2土地の主な貸付条件 (2)土地の貸付期間 令和6年3月までに施設運営を開始とありますが、公共施設部分に関する施設運営開始という理解でよろしいでしょうか。</p>	<p>現時点では、施設全体の供用開始を令和6年3月までと想定しています。</p>
16	<p>「西東京市民会館跡地活用事業 募集の要点(案)」 P1 2土地の主な貸付条件 (2)土地の貸付期間 令和6年3月までに施設運営を開始としますが、供用が早期となる工程の場合、プロポーザルとして評価されるでしょうか。</p>	<p>現時点では未定です。</p>
17	<p>「西東京市民会館跡地活用事業 募集の要点(案)」 P1 2土地の主な貸付条件 (3)地代及び保証金 貸付開始の日(地盤調査その他)とありますが、地盤調査及び測量調査は設計期間中に一時的に行いますが、設計期間も地代が発生するのでしょうか。ご教示ください。</p>	<p>現時点では、基本協定締結後であれば、事業者の責任において、跡地活用事業に必要な準備作業を行うことができ、貸付開始前に行う準備行為の期間については、地代は発生しないものと想定しています。</p>
18	<p>「西東京市民会館跡地活用事業 募集の要点(案)」 P1 2土地の主な貸付条件 (3)地代及び保証金 月額地代に関して、工事期間中において月額地代の減免(例:月額地代の2/3を減免)といったことはございますでしょうか。</p>	<p>現時点では、工事期間中における地代の減免は想定していません。</p>
19	<p>「西東京市民会館跡地活用事業 募集の要点(案)」 P1 2土地の主な貸付条件 (3)地代及び保証金 地代は、3年ごとに改定を行う。とありますが具体的な改訂基準をご教示ください。 また、公共部分の賃料も同じと考えてよろしいでしょうか。</p>	<p>地代の改定については、固定資産評価額の変動を踏まえて算出する予定です。 公共施設部分の賃料の改定方法については、事業者の提案事項と考えています。提案内容を踏まえ、基本協定締結後に、協議により決定します。</p>

連番	質問内容(原文のとおり)	回答
20	<p>「西東京市民会館跡地活用事業 募集の要点(案)」 P2 2土地の主な貸付条件 (5)その他 市の承諾とありますが、市から承諾を頂けないケースを具体的にご教示いただけますでしょうか。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・市民会館跡地活用基本方針における基本理念(コンセプト)から逸脱する場合 ・建物の賃借人が、定期借地契約終了時における土地の返還、原状回復を困難とする行為をするおそれがある場合 ・暴力団等の反社会的集団及びその構成員が含まれる場合 ・公序良俗に反する場合 <p>などを想定しています。</p>
21	<p>「西東京市民会館跡地活用事業 募集の要点(案)」 P2 2土地の主な貸付条件 (5)その他 事業者は、建物を市の承諾なく、第三者に譲渡又は貸付けてはならないとありますが、公募時点で決まっていないテナントがある場合、オープンまでに市の承諾は必要となりますでしょうか。また、テナントが中途退居を申入れ、別のテナントに入れ替わる事に関しては市の承諾は必要となりますでしょうか。</p>	<p>現時点では、いずれの場合も市の承諾を必要とするものと想定しています。</p>
22	<p>「西東京市民会館跡地活用事業 募集の要点(案)」 P2 2土地の主な貸付条件 (5)その他 事業者は、本件土地に対して支出した必要費、有益費とありますが、「必要費、有益費」とは具体的に何を示していますでしょうか。</p>	<p>必要費とは、その土地の現状維持及び保存のための費用です。有益費とは、土地を改良してその価値を増加させるための費用です。</p>
23	<p>「西東京市民会館跡地活用事業 募集の要点(案)」 P3 4市と事業者の業務分担・費用分担 既存施設の解体(杭基礎、埋設配管の撤去)とありますが、工事開始後に地中障害が発生した際は市の費用負担にて撤去を行うという理解でよろしいでしょうか。</p>	<p>地中埋設物については、原則、市の解体工事にて撤去する予定です。その上で、通常想定される規模の地中埋設物が残存した場合は、事業者負担での撤去とします。ただし、通常想定されない規模の地中埋設物が発見された場合は、別途協議により対応するものとします。</p>
24	<p>「西東京市民会館跡地活用事業 募集の要点(案)」 P3 4市と事業者の業務分担・費用分担 公共施設部分の什器備品とありますが、可動物は什器備品に該当するという理解ででしょうか。 共有スペースのカウンター席や倉庫等に設置する棚、スポットライトは什器備品に含めますでしょうか。</p>	<p>机・イス等で工事が伴わないものについては、什器備品に該当するものと考えています。なお、要求水準書に記載された事項は、事業者によって整備していたくものと考えています。</p>

連番	質問内容(原文のとおり)	回答
25	<p>「西東京市民会館跡地活用事業 要求水準の要点(案)」 P1 1事業用地等の概要 (1)敷地周辺インフラ整備状況 ④都市ガスとありますが、公共施設部分にガスの引込が必要な機能はございますでしょうか。 ガスを引込まず電気の提案は可能でしょうか。</p>	<p>現時点ではガスの引込が必須な機能は想定していません。よって、ガスを引込まず電気での提案も可能なものと考えています。</p>
26	<p>「西東京市民会館跡地活用事業 要求水準の要点(案)」 P1 1事業用地等の概要 (1)敷地周辺インフラ整備状況 公共施設部分に水を使う設備が見受けられませんが、事務室等で手洗いや清掃用として、給排水設備は必要ないのでしょうか。</p>	<p>給湯室などの給排水設備について、公共施設部分の外側に位置付け、共同使用が可能であれば、公共施設部分で給排水設備が必須な機能はないものと想定しています。詳細は対話当日にお伺いします。</p>
27	<p>「西東京市民会館跡地活用事業 要求水準の要点(案)」 P1 2施設整備計画全体に関する要求水準 ウ シャッター等で区画とありますが、建築基準法上必要ない場合でも設置は必須でしょうか。 (区画が目的であればガラスサッシ等による区画は可能でしょうか。)</p>	<p>目的が達せられるものであれば、具体的な方法は事業者の提案事項と考えています。</p>
28	<p>「西東京市民会館跡地活用事業 要求水準の要点(案)」 P2 2施設整備計画全体に関する要求水準 ス 環境に配慮した施設整備計画とありますが、建物のZEB化を計画し、ZEB補助金申請を行う場合、市は共同で取組むよう、ご協力いただけますでしょうか。 (リーディングオーナー登録等は可能でしょうか。)</p>	<p>現時点では回答できません。対話当日に詳細をお伺いします。</p>
29	<p>「西東京市民会館跡地活用事業 要求水準の要点(案)」 P2 3公共施設に関する要求水準 (1)公共施設の工事区分 ア 「内装仕上げ、建具、設備、及び案内板等のサイン」とありますが、共用部に面したサイン等及び公共施設の区画内に設置するものを示しているという理解でよろしいでしょうか。</p>	<p>ご認識のとおりです。</p>
30	<p>「西東京市民会館跡地活用事業 要求水準の要点(案)」 P2 3公共施設に関する要求水準 (1)公共施設の工事区分 イ 「工事を伴う什器・備品の調達及び設置については、市と事業者との協議により決定」とありますが、本事業の公募提案書提出段階では別途事項という理解でよろしいでしょうか。</p>	<p>要求水準書に記載する事項は必須とし、記載のないもので工事を伴う什器・備品については、事業者の提案事項と考えています。それ以外のものは、基本協定締結後の協議により決定する予定です。</p>

連番	質問内容(原文のとおり)	回答
31	<p>「西東京市民会館跡地活用事業 要求水準の要点(案)」 P3 3公共施設に関する要求水準 (3)公共施設の設計・建設要件及び公共施設内装仕様 (ア)共通事項 (カ)駐輪場として20台分以上確保とありますが、民間施設利用者の駐輪場と設置場所を分ける必要はありますでしょうか。また、ラック式の駐輪場の計画も可能でしょうか。</p>	<p>設置場所を分ける必要はないと想定しています。また、ラック式の駐輪場も可能なものと考えています。</p>
32	<p>「西東京市民会館跡地活用事業 要求水準の要点(案)」 P4 3公共施設に関する要求水準 (3)公共施設の設計・建設要件及び公共施設内装仕様 (イ)文化施設機能 (イ)ピクチャーレールの設置(そのほか、各可動式間仕切りにも設置)とありますが、可動式間仕切りに設置できるピクチャーレールとはどのようなものを想定されていますでしょうか。ご教示ください。</p>	<p>具体的な方法は事業者の提案事項と考えています。</p>
33	<p>「西東京市民会館跡地活用事業 要求水準の要点(案)」 P4 3公共施設に関する要求水準 (3)公共施設の設計・建設要件及び公共施設内装仕様 (イ)文化施設機能 (イ)ピクチャーレールに吊るものは何を想定されていますか。必要な強度を認識するため、ご教示ください。</p>	<p>一般的な絵画・写真等を想定しています。</p>
34	<p>その他 本計画地は第一種住居地域に該当し、面積制限上限3000㎡となる用途を計画した場合、公共施設に関しては面積制限を受けない用途という理解でよろしいでしょうか。法的根拠等も合わせてご教示ください。(例:建築基準法第48条5項ただし書き等)</p>	<p>建築確認申請先にご確認ください。</p>
35	<p>その他 本事業の応募者は事業者(借地権者)のみでの申込でしょうか。またはコンソーシアムを組んでの申込となりますでしょうか。</p>	<p>現時点では、応募者の構成は、単独・グループとを問わないことを想定しています。</p>
36	<p>その他 コンソーシアムを組んでの申込となる場合、市としてコンソーシアムの構成はどのような想定でしょうか。(例:建物設置者、設計者、施工者、維持管理者、入居テナント等)</p>	<p>現時点では、応募者の構成に指定はないものと想定しています。</p>

連番	質問内容(原文のとおり)	回答
37	<p>その他 本事業の参加資格について、設計者及び施工者に公共施設の実績が条件となりますでしょうか。</p>	<p>現時点では未定です。</p>
38	<p>その他 本事業の参加資格について、設計者と施工者は分離を求められる可能性がありますでしょうか。</p>	<p>現時点では想定していません。</p>
39	<p>その他 自動車及び自転車の駐車場利用を有料化することは提案可能でしょうか。(不法駐車、駐輪対策も兼ねて)</p>	<p>事業者の提案事項と考えています。</p>