

番号	資料名	項目	ページ数	行数	質問事項	回答
1	募集要項	第1・3	2	4	代表企業が借地人となり利活用施設を開発後、借地権の地位譲渡や転借地を行うことに制限等ありますでしょうか。	借地権の譲渡や転借は不可とします。但し、譲渡に関しては事業が成り立たなくなった場合等の止むを得ない特段の事情がある場合には協議となります。
2	募集要項	第1・5 敷地条件	2	19	以前、「古城川」が環境汚染箇所となっていたが、現状の除染状況はどうか。当該敷地内への影響はでないのか。工事の際、残土等が汚染物であった場合、守谷市負担との見解でよいか。	古城川(プロムナード水路)の放射能測定結果は市のHPにて公開しています。< http://www.city.moriya.ibaraki.jp/kinkyu/radiation/housyasenn_Kekka/puro_muhousyasenn.html >を確認してください。当該敷地は地表面の数値が基準内であり、土地区画整理事業の時期も震災以前であったので問題無いと思われませんが、万が一、残土等の土壌汚染が発覚した場合には、費用負担に関して事業者と協議します。当該地の地表面の数値を示す資料4を公開します。
3	募集要項	第1・5 敷地条件	2	19	利活用施設整備時に、土壌汚染対策法に基づく調査及び届出を守谷市にて実施してもらえるのか。	市が土壌汚染対策法に基づく届出を実施する予定はありません。届出は事業者にて対応をお願いします。届出により調査の必要があると命令が出た場合には法令に基づき対応します。
4	募集要項	第1・5 敷地条件	2	19	土壌汚染調査後汚染除去の必要があった場合、負担は守谷市にて実施いただけるのか。また、それに起因して想定される事業設計・工事期間の変更は協議となるのか。	万が一土壌汚染が発覚し、汚染除去の必要があった場合は、費用負担に関して事業者と協議します。また、それに起因して想定される事業設計・工事期間の変更は協議とします。
5	募集要項	第1・5 敷地条件	2	19	利活用施設敷地内へ「位置指定道路」を設け、接道としてよいか。	利活用施設敷地内に位置指定道路や開発道路を設けることを不可とします。
6	募集要項	第1・4	2		利活用施設内に行政施設の移転・入居は想定されていますでしょうか。また想定されている場合、どのような機能の移転・入居が考えられますでしょうか。	現時点で利活用施設内に行政施設の移転や入居は想定していません。
7	募集要項	第1・4	2		事業用地が市の中心拠点にあることを踏まえて、立地適正化計画における都市機能誘導施設の設定に際し、利活用施設を誘導施設として配慮頂けるものと考えてよろしいでしょうか。	立地適正化計画は都市計画課にて今年度末を目標に策定準備中です。但し、利活用施設を誘導施設として設定できるかは、利活用施設の提案内容にもよるため現時点では判断できません。
8	募集要項	第1・5・(4)・②上水道	3	8	敷設されているのは1ヶ所のみですか。	募集要項3頁に記載のとおりです。
9	募集要項	第1・5・(4)③ 下水道(汚水)	3	12	市道106号線、3622号線ともに、前面道路の一部にしか污水管の埋設がありませんが、延長する予定はないのでしょうか。	延長の予定はありません。宅内配管で計画してください。
10	募集要項	第1・5・(4)・③下水道	4	1	敷設されているのは1ヶ所のみですか。	募集要項4頁に記載のとおりです。
11	募集要項	第1・5・(4)⑦ 地盤	4	14	ペーパードレイン工法を実施した範囲は、ひがし野地区の全面ということでよいのでしょうか。	ペーパードレイン工法を実施した範囲が明確でないため、詳細な範囲を回答できません。
12	募集要項	第1・5・(4)⑦ 地盤	4	14	建物配置計画の参考にしたので、ペーパードレイン工法の施工報告書等がありましたら、提供していただけますでしょうか。	施工報告書がないため、提供できません。
13	募集要項	第1・5・(4)・⑦地盤	4	15	盛土実施時の動態観測データ資料はご提示いただけますか	盛土実施時のデータがないため、提示できません。

番号	資料名	項目	ページ数	行数	質問事項	回答
14	募集要項	第1・5・(4)・⑦地盤	4	15	提案提出前に応募事業者による敷地調査／現況確認・地盤調査を行うことは可能でしょうか。	可能です。現地調査を希望する場合には事務局へ候補日程、調査に必要な時間、調査内容をご連絡ください。
15	募集要項	第1・5・(4)・⑦地盤	4	17	地盤に関する現地調査は、いつ頃実施可能なか。事業者として調査を開始しやすいタイミングはいつ頃か。過去の地盤調査記録は開示してもらえるのか。	現地調査を希望する場合には事務局へ候補日程、調査に必要な時間、調査内容をご連絡ください。過去の地盤調査記録を開示する予定はありません。
16	募集要項	第1・6・(1)・①	5	3	現状敷地内に残置しているもの(石、雑草他)はどの程度まで撤去されるのか。事業者への引き渡し時はどの程度の状態と想定していればよいのか。	残地物の石(大谷石)に関しては、利用を希望する場合にはお譲りしますが、不要の場合には市の負担で撤去いたします。雑草等は現状引渡しとなります。
17	募集要項	第1・6・(1)・①	5	3	利活用施設部分に屋根を設ける場合、オープンスペースにかかってよいのか。	屋根や軒などは利活用施設敷地内としてください。但し、屋根や軒などがオープンスペースに近接して設置するなど利活用施設とオープンスペースを繋ぐ中間領域に空間的、機能的な隔たりを作らない工夫がある場合などは協議します。
18	募集要項	第1・6・(1)利活用条件	5	5	オープンスペース以外の事業用地に施設を建築する際、事業用地とオープンスペースとを建築敷地として区分(分筆)することを予定しているか。	分筆は予定しておりません。
19	募集要項	第1・6・(1)② 利活用条件	5	7	貸付期間の終了時に更地にして明け渡すのは一般的と思いますが、物理的にも用途的にも建物の寿命がさらに期待できる場合、(建物の長寿命化を目指す時代を鑑みて)条件を見直す可能性はないのでしょうか。	条件の見直しは予定していません。
20	募集要項	第1・6・(1)利活用条件・②	5	7	解体撤去とされていますが、期間満了時建物状況如何で市が引受ける特約の可能性はありますか	特約は予定していません。
21	募集要項	第1・6・(1)利活用条件・②	5	8	期間途中に解体整地を以っての解約は認められますか。	解体整地のみをもつての解約は認められません。契約期間途中の解約は違約金等の条件設定を検討しております。詳細は、優先交渉権者決定後の協議となります。
22	募集要項	第1・6・(1)・③	5	9	「賃貸期間の長期間・短期間」は採点に影響があるか。	影響はありません。
23	募集要項	第1・6・(1)利活用条件・③	5	9	定期借地権の譲渡について承諾可否のご検討はいただけますか	原則として不可とします。但し、事業が成り立たなくなった場合等の止むを得ない特段の事情がある場合には協議となります。
24	募集要項	第1・6・(1)・⑤	5	13	オープンスペース敷地へオープンスペース利用者専用駐車場は設けなくて良いか。	設けることとします。
25	募集要項	第1・6・(1)・⑤	5	13	オープンスペース利用者専用駐車場を設ける場合、利用料金を徴収してよいのか。	オープンスペース敷地にオープンスペース利用者専用駐車場を市が設ける場合には、利用料金の徴収は不可とします。
26	募集要項	第1・6・(1)・⑤	5	13	オープンスペース利用者専用駐車場はオープンスペース敷地範囲内に設置するという認識でよいのか。駐車場面積をオープンスペース敷地側としてカウントするという見解でよいのか。	貴見のとおりです。
27	募集要項	第1・6・(1)・⑤	5	13	オープンスペース敷地確保面積の大きさで、採点に与える影響はあるか。	基準面積を大幅に下回るような計画であった場合には影響があると考えます。

番号	資料名	項目	ページ数	行数	質問事項	回答
28	募集要項	第1・6・(1)⑤オープンスペース	5	13	原則6,000㎡以上確保するオープンスペースの面積に、オープンスペース利用者用の駐車場面積を含んでも良いのでしょうか。	貴見のとおりです。
29	募集要項	第1・6・(1)⑤オープンスペース	5	13	オープンスペースの面積に駐車場面積を含むことのできる場合、透水性舗装を行うことなどの条件はありますか。	オープンスペースの駐車場の条件は設けていません。但し、具体的な内容については優先交渉権者決定後に協議します。
30	募集要項	第1・6・(1)・⑥	5	14	オープンスペース敷地側でのイベント利用料は利用者から徴収してよいのか。	オープンスペースにおいて事業者自身が行うイベント等のイベント利用料の徴収は可能です。
31	募集要項	第1・6・(1)利活用条件・⑥	5	15	利活用事業者が維持管理及び運営を協理事業者に委託する場合はグループ企業となりますか	協理事業者が契約の主体者になる場合や、提案に不可欠な事業者である場合はグループ構成員としてください。
32	募集要項	第1・6・(1)利活用条件	5	32	オープンスペースの維持管理費の年額は、年ごとに定額で設定するのか、維持管理費用の実態にあわせて変動しうのか。	事前に維持管理計画(年単位、複数年)の協議を行うことを予定しております。維持管理費用の実態にあわせ年単位で変動します。
33	募集要項	第1・6・(1)・⑧	5	32	オープンスペース部分の水光熱費用、給水加入金等の権利金は守谷市の負担との考えでよいか。	貴見のとおりです。水光熱費用等の維持費はオープンスペースの維持管理費に含まれます。
34	募集要項	第1・6・(1)・⑧	5	32	オープンスペースの維持管理費用は年度毎の契約締結となるのか。	維持管理費用は年度毎の契約締結ではなく、事業内容や維持管理計画等を含めて定める事業契約にて包括的な締結を想定しています。さらに維持管理の実施内容は年度毎に事業者と市が双方で確認する想定です。その他詳細事項は優先交渉権者決定後に協議とします。
35	募集要項	第1・6・(1)・⑧	5	32	オープンスペース維持管理等の運用指針があれば開示してもらいたい。	開示できる運用指針はありません。オープンスペースの整備内容により維持管理の方法・頻度が異なります。利用者が安全かつ良好な状態で利用できる環境を維持できる最低限の維持管理内容を事業者より提案してください。
36	募集要項	第1・6・(1)・⑧	5		「本事業において市が1年度に得る貸付料収入の7割を上限として」とありますが、貸付料とは事業用地に対して民間事業者が支払う地代との理解でよろしいでしょうか。	貴見のとおりです。
37	募集要項	第1・6・(1)利活用条件・⑧	6	1	上限の7割で可能な維持管理計画とすると読み替えて良いのでしょうか	貴見のとおりです。
38	募集要項	第1・6・(1)利活用条件	6	2	運営段階でオープンスペースにおいて収益事業を実施し、これを維持管理費用に充当することは可能か。	オープンスペースにおいて行うイベント等で得た収益を維持管理費用に充当することは可能です。但し、詳細は提案内容や協議の上で判断します。
39	募集要項	第1・6・(1)・⑩	6	4	オープンスペース整備費用の多寡は評価の対象となるのか。また、整備費用の目安金額があるのか。	オープンスペース整備費用の多寡は評価対象にならず、整備費用と維持管理費が適切な金額で想定されているかで評価します。整備費用の目安は提案内容や貸付料、貸付年数等により変動するため、協議により決定します。
40	募集要項	第1・6・(1)⑩オープンスペース	6	4	市が実施するオープンスペースの整備内容として想定されているものを教えてください。例えば植栽、舗道、照明や電源、水飲み場、公衆トイレ、賃料を伴わない備品等の倉庫、東屋・・・など。	オープンスペースの整備内容は、市が目指す「利用者にとって居心地が良く、自分の居場所を作ることができるオープンスペース」になるよう事業者より提案をしてください。
41	募集要項	第1・6・(1)・⑫	6	10	オープンスペース敷地側運営が途中で終了する場合、どの程度前に事業者へ通知されるのか。	6か月以上前に通知し協議をすることとする予定です。但し、詳細事項は契約書締結時に協議します。

番号	資料名	項目	ページ数	行数	質問事項	回答
42	募集要項	第1・6・(1)利活用条件・12	6	10	利用事業者の事業がオープンスペースを前提に成立している場合、その協議は運営のみに関わらず事業全体としていただけますか	オープンスペースの運営終了に伴う協議の範囲は、オープンスペースのみを想定しております。詳細事項は優先交渉権者決定後の協議となります。
43	募集要項	第1・6・(2)貸付料	6	13	建設期間の定義は本工事着手から完了までとなり、オープンまでのテナント工事や準備期間は該当なしという認識でよいか。	オープンまでのテナント工事や準備期間は建設期間に含むものとします。
44	募集要項	第1・6・(2)貸付料	6	16	利活用施設の設計期間は、貸付料は発生しないものと考えてよいか。	貴見のとおりです。但し、設計期間であっても工事着手後は提案された額に2分の1を乗じた貸付料が発生します。
45	募集要項	第1・6・(2)貸付料	6	16	利活用施設の建設の完了とは、引渡日を指すものと理解して良いか。	建設完了は利活用施設の運営開始日(オープン日)前日を指すものとします。そのため、工事着手から運営開始日(オープン日)前日まで、提案された額に2分の1を乗じた貸付料が発生します。
46	募集要項	第1・6・(3)貸付料の改訂	6	19	改訂の基準となる改定率の想定されている根拠指数はありますか	現時点で改訂の基準とする根拠指数は設けておりません。詳細事項は協議とします。
47	募集要項	第1・6・(4)契約保証金	6	21	契約保証金の支払い時期はいつか。万が一辞退する場合のペナルティはどの段階から発生するのか。	契約保証金を支払う時期は事業契約締結時を想定しています。辞退する場合にペナルティが発生するタイミングについても事業契約後に辞退する場合を想定します。
48	募集要項	第1・6・(4)契約保証金	6	22	地代改訂時の保証金の増減はなされますか。	地代改訂に伴う保証金の増減は予定していません。
49	募集要項	第1・6・(1)・⑫	6		オープンスペースと利活用施設は一体運営を前提とした提案を行うため、事業開始から一定期間は市によるオープンスペースの開発を行わないよう配慮いただけますでしょうか。	配慮いたします。
50	募集要項	第1・6・(2)	6		事業終了時の利活用施設の除却期間中、貸付料の減免措置はありますか。	利活用施設の除却期間中の貸付料の減免措置は予定していません。
51	募集要項	第2・1利活用事業予定者の選定方法	7	7	優先交渉権者の決定後、事業契約までの見込み期間をどの程度と考えているか。	優先交渉権者決定後、詳細な協議を行う予定です。この協議に要する期間は提案内容にもよると思われ協議が整い次第、事業契約手続きを行う予定です。
52	募集要項	第2・2・①	7	30	グループ企業の定義とは何か。	明確な定義は設けていませんが、契約の主体者になる場合や、提案に不可欠な事業者である場合はグループ構成員としてください。
53	募集要項	第2・2・①	7	30	グループ企業に設計者・施工者は含まなくて良いか。(設計会社、施工会社、維持管理業者)	契約の主体者になる場合や、提案に不可欠な事業者である場合はグループ構成員としてください。
54	募集要項	第2・2応募者の構成等・①	8	1	応募事業者＝定期借地権設定契約者と考えてよろしいでしょうか。事業において、例えば設計・施工・管理運営・テナントとなる者を含めてグループ企業とされるのでしょうか。	契約の主体者になる場合や、提案に不可欠な事業者である場合はグループ構成員としてください。
55	募集要項	第2・2応募者の構成等・④	8	10	単独企業が提案提出・優先交渉権者選定・事業開始後に事業遂行の為に新たな事業者協力を得る必要が生じた場合も認められませんか。	優先交渉権者選定以降に事業遂行の為に必要な変更及び追加は認められません。

番号	資料名	項目	ページ数	行数	質問事項	回答
56	募集要項	第2・2応募者の構成等・④	8	10	グループ企業の構成員及び代表企業の変更及び追加を提案書提出後は認めないとしていますが、提出前は認めらるということでしょうか。また単独応募企業がその資本関係のある系列企業での実施や系列グループにての取組とすることも認められないのでしょうか。	提案書類提出前の変更及び追加は認められません。また、単独企業として応募し、応募企業の責任のもとに系列企業や系列グループでの実施や取組は認められません。
57	募集要項	第2・4・(3)④ア 提出書類	10	23	企業概要を示す資料に、パンフレット等の写しでも可とありますが、A4版たて使いであれば、パンフレットそのものの提出でもよいのでしょうか。	パンフレットの提出でも可能とします。
58	募集要項	第2・4・(4)募集要項に関する質問回答	11	11	提出した質問事項の守谷市様からの回答に対して更に質問がある場合、対応してもらえるのか。	市からの回答に対する追加質問は予定していません。
59	募集要項	第2・4・(5)	12		提案書の作成にあたり、本事業に参画する企業名等を伏せる必要はありますかでしょうか。	企業名を伏せる必要はありません。
60	募集要項	第2・4・(6) 提案書等のヒアリング等	13	18	ヒアリング会場の広さと、提案当日の参加人数(事業者側、審査委員、事務局等)は何人か。	提案書類受付後に通知します。
61	募集要項	第2・4・(6) 提案書等のヒアリング等	13	18	提案当日使用するパソコンやプロジェクターは事業者側で用意するのか。	パソコンとプロジェクターは市側で用意します。
62	募集要項	第2・4・(6)・①開催日時	13	22	応募者の説明の際に応募者側の入室可能は何人までか。	提案書類受付後に通知します。
63	募集要項	第2・4・(5)・③実施方法	13	29	ヒアリング当日にパワーポイントに追加して模型等を用いてのプレゼンテーションは可能か。	募集要項13頁「(6)・③実施方法」に記載がある方法以外は不可とします。
64	募集要項	第2・4・(10)定期借地権設定契約の締結	14	32	定期借地権設定契約に基づく借地権の登記は考えておられますか。	借地権の登記は予定しています。
65	募集要項	第2・5 提案内容の評価方法	15	11	評価項目ごとの配点に最低点(下限)はあるか。	評価項目ごとに最低点(下限)は設けていません。
66	募集要項	第2・5 提案内容の評価方法	17	17	貸付料の配点に関し、端数が出た場合の取扱い(四捨五入, 切捨て, 切り上げ等)はどうなるのか。	四捨五入とします。
67	募集要項	第3・2・(1) 事業計画提案書の構成	20	3	枚数制限は「以内」であればよいのか。最小制限はあるのか。	提案書類の枚数に最小制限は設けていません。
68	募集要項	第4・(2) 添付書類	23	17	特に敷地の東西で、現況地盤面レベルには結構な高低差があり、高低差の把握が計画のためには重要と思います。レベルを測定した測量図等はあるのでしょうか。	レベルを記した測量図はありません。現地調査を希望する場合には事務局へ候補日程、調査に必要な時間、調査内容をご連絡ください。
69	募集要項	第4・(2) 添付書類	23	17	正確な面積算定のためには、座標データがあるとありがたいのですが、資料が無い場合にはプロポーザルの段階では一定程度の誤差は許容し、事業者選定後に詳細な測量を行うといった方向で構わないのでしょうか。	座標データを含めた資料2, 資料3を公開します。

番号	資料名	項目	ページ数	行数	質問事項	回答
70	基本計画	Ⅱ・1 守谷駅東口市有地の特性	5	20	区画形質の変更は、「0.5m以下」と記載があるが「切土2m, 盛土1m以上」ではないのか。開発にかかる高さはどのくらいの高さなのか。	当該地には中央地区計画の制限があり、形の変更には造成完了時の地盤面から切盛造成高さ0.5メートル以下とするという制限があるため、基本計画にはその内容を記載しています。なお、開発にかかる形の変更は2メートルを超える切土, 1メートルを超える盛土になります。
71	基本計画	Ⅱ・1 守谷駅東口市有地の特性	5	20	施設全体の調和をはかるため、オープンスペース敷地と利活用敷地とを一体の敷地で「開発申請敷地」とみるべきだと思うがどのような見解か。	仮に開発許可が必要になる場合には、オープンスペース敷地と利活用施設敷地はそれぞれの敷地を開発申請敷地と考えます。