

旧文化会館等跡地活用に係る公募型プロポーザルの質問に関する回答

令和7年1月31日

●公募型プロポーザルの概要について

番号	該当資料	頁	項目	質問項目	市回答
1	募集要項	2	1-5	弊社の立ち位置は「構成企業」ではなく「協力企業」であり、入札にあたり相乗りが可能という認識で間違いないでしょうか。	代表企業については、異なる共同企業体の「代表企業、構成企業、協力企業又は出店事業者」として参加（いわゆる相乗り）することは不可とします。但し、構成企業、協力企業又は出店事業者については、異なる共同企業体の「構成企業、協力企業又は出店事業者」として参加することは、代表企業としての参加を除き、良識の範囲内で妨げないものとします。 なお、協力企業は共同企業体の構成員として、参加申込書【様式3-2】に必要事項を記載のうえ、お申し込みください。
2	募集要項	2	1-5	応募者(代表企業)ではなく、その完全子会社と川西市が事業用定期借地権設定契約を締結することは可能でしょうか。	共同企業体の場合、代表企業が契約・協議等の窓口となります。
3	募集要項	2	1-5 (5)	事業期間の解体とは、既存建物の解体期間でしょうか。もしくは今回の計画における新築建物の解体期間でしょうか。	事業期間は原則25年から30年とし、既存建物の解体及び新規建物の建設・原状回復時の解体工事等に係る期間を加えることを可とします。
4	募集要項	3	1-6	『定期借地契約に向けた合意書』及び『定期借地権設定契約』に関して(案)の事前に開示をお願いします。	優先交渉権者の選定後、まずは市と基本協定を締結します。合意書及び契約書については、基本協定の締結後に市から案を提示し、双方による協議を経て締結する流れとなります。
5	募集要項	3	1-6	もし優先交渉権を頂けた場合、その後のスケジュールで並行して建築確認申請に係る事前相談は可能でしょうか。(事業対象地②に関して)事業着手(令和7年6月上旬)後すぐに着工出来れば令和7年中の開店が可能で街の賑わい創生に貢献できるため伺います。	建築確認申請又は開発許可申請に係る事前相談は随時可能です。なお、開発許可申請に係る事前協議は優先交渉権者の選定後の受付となり、いずれも窓口は都市政策部建築指導課です。

●事業対象地の概要について

番号	該当資料	頁	項目	質問項目	市回答
1	募集要項	5	2-2	対象敷地②の地積測量図は開示いただけますでしょうか。	対象敷地②の地積測量図はありません。「資料集」の画地出来形確認測量図をご確認ください。
2	募集要項	5	2-2	敷地①のみ、または敷地②のみでの事業提案は可能でしょうか。	個別での事業提案は受け付けていません。 事業対象地①と事業対象地②を一体でご提案ください。

旧文化会館等跡地活用に係る公募型プロポーザルの質問に関する回答

令和7年1月31日

3	募集要項	5	2-2	① 旧文化会館等、②川西警察署前市有地 上記①②敷地毎に契約条件を分けることは可能でしょうか。 【例】①は30年契約、②は25年契約	事業対象地①②について、契約期間を分けた場合も契約終了時期は同時期としてください。
4	募集要項	5	2-2	土壤汚染対策法 形質変更時要届出区域指定予定ですので、資料7 土壤汚染結果報告書に添付議事録で14条申請は行わない⇒提出に変更でしょうか。	定期借地権設定契約締結後、開発事業者が土壤汚染対策法第4条第1項による届出を兵庫県に対して行うとともに、同条第2項に基づき既に市が実施した土壤汚染調査結果を利用して兵庫県へ提出いただき、兵庫県が区域の指定を行う流れとなります。従って、同法第14条に基づく申請は行う必要がないとの認識です。

●土地の利用条件について

番号	該当資料	頁	項目	質問項目	市回答
1	募集要項	6	3-1 (1) (2)	6つのコンセプトと総合計画・個別の紐づけより『子育て支援』に関して、認可施設等の公募予定はございますでしょうか。	認可施設等の公募予定はありません。
2	募集要項	7	3-3 (1) 他	子育て・賑わい支援施設に関する要求水準について、全て配慮した提案としなければ受付られないでしょうか。	子育て・賑わい支援施設に関する要求水準については、全ての項目に配慮した提案に努めてください。
3	募集要項	7	3-3 (1)	『中高生が利用できる施設』とは具体的にどのような施設を求められますか。事例を御教示お願いします。	具体例はお示しできませんが、市ホームページに掲載している市民アンケート結果等を参考にしてください。未就学児だけでなく、中高生を含めた子ども・子育て世代が「楽しく充実した日常を過ごせる」ことがコンセプトの趣旨です。
4	募集要項	9	3-3 (2)	①交通安全について、事前に警察や教育委員会等と事前協議を行った上での提案とすべきでしょうか。	必要に応じて関係機関等と調整を行い、近接する認定こども園や小学校等の周辺施設に配慮した実現性のある提案に努めてください。
5	募集要項	9	3-3 (2)	③環境配慮における調和とは、条例の定める基準同等と考えればよいでしょうか	条例の定める基準同等以上とお考えください。
6	募集要項	9	3-3 (3)	有人警備等で、川西市様指定管理業者である必要はございますでしょうか。	市からの指定はありませんが、市内事業者の活用に配慮いただけると幸いです。
7	募集要項	9	3-4 (1)	現況レベルの測量図はございますか。 無い場合、事業者側で測量に入る事は可能でしょうか。	現況レベルの測量図はありません。 事業者側で測量することは可能ですが、施錠など敷地管理上の問題がありますので、希望される場合は事前に事務局まで申し出てください。なお、建物内の現地見学については既に実施済みのため、個別対応はできかねます。
8	募集要項	9	3-4 (1)	建設計画に関して基礎杭等の種別・仕様と記載ありますが、事前に地盤調査結果の開示は可能でしょうか。 ※既存建築物の地下躯体解体によって、地盤状況が不明である。	地盤調査結果はありません。
9	募集要項	9	3-4 (1)	土壤調査結果の開示下さい。	「資料集」に収録しています。DVDを貸与していますので、希望される場合は事務局までお申し出ください。

旧文化会館等跡地活用に係る公募型プロポーザルの質問に関する回答

令和7年1月31日

10	募集要項	10	3-4 (2)	近隣説明会を行う際、川西市役所の職員の方にご同席いただくことは可能でしょうか。	地元説明会の日時・開催場所等については市と事前協議が必要となりますが、現時点において市職員の同席は予定していません。但し、説明会の内容等に応じて市職員の同席を判断します。
11	募集要項	10	3-4 (2)	開発許可が必要な計画で道路後退が必要になった場合、敷地面積に変更が出るかと思いますが、道路後退することは可能でしょうか。また、道路後退した際、貸付条件の変更になるのでしょうか。	道路後退となる開発計画の提案は可能です。その影響で有効貸付面積が減少する場合は、道路拡幅に伴う対象地の地価変動要因を勘案しながら、貸付料の見直しについて協議の場を設ける考えです。
12	募集要項	10	3-4 (3)	工事監理に関して提案書提出時点で工事監理者及び建築士を記載する必要がありますか。	提案書提出時点で記載の必要はありません。
13	募集要項	11	3-5 (1)	貸付料の支払いが発生するのは、建築工事開始日からという認識でよろしいでしょうか	既存建物の解体工事期間は無償貸付とし、新規建物の建設工事着工時から原状回復の履行完了時まで満額の貸付料が発生します。
14	募集要項	11	3-5 (1)	対象敷地②は現況更地の為、対象敷地①の解体工事期間中に建築工事開始になると思いますが、その際の貸付料をご提示いただけないでしょうか。	更地である対象地②は、対象地①に先行して貸付料が発生することを想定しています。具体的な貸付料については優先交渉権者選定後の協議により決定します。
15	募集要項	11	3-5 (1)	対象敷地①、②の契約終了時期は同時期に設定するのでしょうか。	事業対象地①②について、契約期間を分けた場合も契約終了時期は同時期としてください。
16	募集要項	11	3-5 (1)	貸付期間について、「既存建物の解体及び新規建物の建設・原状回復時の解体工事等に係る期間を加えることを可とする。」とあるが、限度となる年数の指標はあるか。	まずは段階ごとの工期を見込んでご提案ください。なお、最終的な貸付期間は優先交渉権者との協議により決定します。
17	募集要項	12	3-5 (1)	埋設物（各配管や設備等）の図面はあるか	地下埋設物に関する資料等は持ち合わせていません。
18	募集要項	11	3-5 (1)	権利等①で、市に承諾を得れば、土地の転貸借（事業用借地権設定契約）は可能ですか。 転貸条件はありますか。	市の事前承諾を得た場合は転貸借が可能です。
19	募集要項	11	3-5 (1)	契約時の解体費差引額は、事業提案書提出時の様式11の解体費用や実際の解体費用にかかわらず、解体予定価格の940,280,000円で確定ですか。	解体予定価格940,280,000円は解体費用を算定いただく際の上限額を示すものです。差引く解体費相当額は「様式11」を用いて「予定価格以下」の提案を行っていただき、最終的には、募集要項11頁に記載の市が設定した「最低貸付料（解体差引後）」を上回る提案をお願いします。 また、様式10 価格等提案書を修正し差替えることとします。
20	募集要項	11	3-5 (1)	貸付料の支払い時期は、いつからですか。（土地引渡し、建物体後の施設開店から等） 施設開店前から貸付料が発生する場合、減額措置はありますか。	既存建物の解体工事期間は無償貸付とし、新規建物の建設工事着工時から原状回復の履行完了時まで満額の貸付料が発生します。
21	募集要項	11	3-5 (1)	事業対象地①と②の契約期間を合わせる必要はありますか。 合わせる必要がある場合、既存建物解体期間＋建築期間＋30年＋原状回復期間という契約期間でも問題ないでしょうか。	事業期間は原則25年から30年とし、既存建物の解体及び新規建物の建設・原状回復時の解体工事等に係る期間を加えることを可とします。なお、最終的な貸付期間は優先交渉権者との協議により決定します。 また、事業対象地①②について、契約期間を分けた場合も契約終了時期は同時期としてください。

旧文化会館等跡地活用に係る公募型プロポーザルの質問に関する回答

令和7年1月31日

22	募集要項	11	3-5 (1)	敷地①において、「契約期間のうち当初10年間」は、「既存建物の解体工事着手から10年間」という理解で問題ないでしょうか。	新規建物の建設工事着工開始日を起算日として、10年間を予定しています。
23	募集要項	11	3-5 (1)	貸付料発生時期はいつからでしょうか。また、解体工事期間中の貸付料の減免は協議可能でしょうか。	既存建物の解体工事期間は無償貸付とし、新規建物の建設工事着工時から原状回復の履行完了時まで満額の貸付料が発生します。
24	募集要項	11	3-5 (1)	解体予定価格（金940,280,000円）の見積明細開示は可能でしょうか。	解体予定価格の見積明細は開示しません。
25	募集要項	11	3-5 (1)	契約終了後の原状回復はどの状態になりますでしょうか。事業者にて設置した擁壁は残置可能でしょうか。	貸付期間満了時には、事業対象地上の全ての建築物及び付属物を解体・撤去し、原則更地として返還してください。
26	募集要項	11	3-5 (1)	貸付料の支払い時期についてご教示願いたい。 契約期間についての理解として、既存建物解体期間＋新築工事期間＋30年の事業期間＋建物解体後の更地返還といった期間設定が可能でしょうか。	既存建物の解体工事期間は無償貸付とし、新規建物の建設工事着工時から原状回復の履行完了時まで満額の貸付料が発生します。なお、年間貸付料の納付時期（一括納付や4等分納付等）については優先交渉権者との協議により決定します。また、事業期間は原則25年から30年とし、既存建物の解体及び新規建物の建設・原状回復時の解体工事等に係る期間を加えることを可とし、最終的な貸付期間は優先交渉権者との協議により決定します。
27	募集要項	11	3-5 (1)	貸付料のbについて、既存建物等の解体予定価格940,280,000円に対して、予定外の撤去物が判明し、予算を超過した場合の措置はどのような対応となるのでしょうか。また、当初から、予定価格の940,280,000円ではできないことが判明した場合の措置はどのようなのでしょうか。	予期せぬ土壌汚染対策工事費や地中埋設物の存在については考慮せずに解体費用を算定いただき、「様式11」を用いて「予定価格以下」の提案をお願いします。従って、「別途工事」の扱いとしていただき、その対策費用は基本的には市が負担することを想定していますが、最終的には市との協議により決定します。
28	募集要項	11	3-5 (1)	契約期間満了後の契約更新（再契約）の可能性はありますか。	現時点では、契約更新（再契約）は予定していません。
29	募集要項	11	3-5 (1)	工事中地代は必要になりますでしょうか。	既存建物の解体工事期間は無償貸付とし、新規建物の建設工事着工時から原状回復の履行完了時まで満額の貸付料が発生します。
30	募集要項	11	3-5 (1)	貸付期間に関して地代の発生のタイミングは解体工事着手時点からでしょうか。 もしくは募集要項3頁記載の事業スケジュール記載の事業着手（令和7年6月上旬）からの地代発生となりますでしょうか。	既存建物の解体工事期間は無償貸付とし、新規建物の建設工事着工時から原状回復の履行完了時まで満額の貸付料が発生します。
31	募集要項	11	3-5 (1)	権利等に関して、提案書提出時点で、共同企業体で提案を実施する際に、代表企業を賃借人とし、転借地をおこない構成企業を転借人とする提案は可能でしょうか。	可能ですが、事業用定期借地権設定契約は市と代表企業で締結することを想定しています。なお、転貸を前提とした事業提案が採用された場合、事前承諾したものとみなしますが、承諾申請に係る諸手続きは必要となります。
32	募集要項	11	3-5 (1)	解体予定価格 940,280,000円とは消費税は含まれてますでしょうか。	解体予定価格は税込となります。
33	募集要項	11	3-5 (1)	賃料開始日の規定はございますでしょうか。 建築着手時（一般的に満額の数割になることが多いですが、解体差引き分との逆転が考えられる）、店舗開店時等	既存建物の解体工事期間は無償貸付とし、新規建物の建設工事着工時から原状回復の履行完了時まで満額の貸付料が発生します。

旧文化会館等跡地活用に係る公募型プロポーザルの質問に関する回答

令和7年1月31日

34	募集要項	11	3-5 (1)	表の権利等①に転貸禁止とございますが、弊社は土地転貸のスキームでご提案予定ですが、ご承諾頂けますでしょうか。	土地転貸スキームでご提案いただいても問題ありません。 当該事業提案が採用された場合、事前承諾したものとみなしますが、承諾申請に係る諸手続きは必要となります。 なお、契約締結以降、諸般の事情により出店事業者を入れ替える場合は、市の事前承諾を得ることを条件とします。その際、市が設定したコンセプトに照らし、意に沿わない業種業態であれば承諾しない場合があります。
35	募集要項	11	3-5 (1)	事業対象地①及び②について、それぞれ単独でのご提案は可能でしょうか。	個別での事業提案は受け付けていません。 事業対象地①と事業対象地②を一体でご提案ください。
36	募集要項	11	3-5 (2)	工事期間中（A：既存建物解体期間 B：新規建物建築期間 C：新規建物解体期間）の賃料について。 A 賃料必要無しの認識で大丈夫か。 B 賃料支払いの有無、賃料必要場合は軽減処置有無 ・店舗開店日からの賃料発生可否等 C 賃料支払いの有無、賃料必要な場合は軽減措置有無 上記期間内に発生する賃料の詳細を伺いたい。	既存建物の解体工事期間は無償貸付とし、新規建物の建設工事着工時から原状回復の履行完了時まで満額の貸付料が発生します。
37	募集要項	12	3-5 (2)	既存建物(内外とも)にはPCB処理対象物がありますか。	PCB処理対象物はありません。
38	募集要項	12	3-5 (2)	土壌汚染の対応について 土壌汚染の除去が必要となった場合は貸主負担でお願いできるのでしょうか。	予期せぬ土壌汚染対策工事費や地中埋設物の存在が判明した場合、その対策費用は基本的には市が負担することを想定していますが、最終的には市との協議により決定します。
39	募集要項	12	3-5 (2)	土壌汚染対策工事費や予期せぬ地中障害物に関しては、本提案時において別途工事という事を前提に提案させて頂いても良いのでしょうか。 また「市と協議」とありますが、対策に関する費用負担の考え方は、川西市側での負担ということで宜しいのでしょうか。	予期せぬ土壌汚染対策工事費や地中埋設物の存在については考慮せずに解体費用を算定いただき、「様式11」を用いて「予定価格以下」の提案をお願いします。従って、「別途工事」の扱いとしていただき、その対策費用は基本的には市が負担することを想定していますが、最終的には市との協議により決定します。
40	募集要項	12	3-5 (2)	地中障害物が発見された場合についての対処法。	予期せぬ土壌汚染対策工事費や地中埋設物の存在が判明した場合、その対策費用は基本的には市が負担することを想定していますが、最終的には市との協議により決定します。
41	募集要項	11	3-5 (3)	保証金は、納めた保証金全額を返還されるか否か	募集要項26頁6-8に示す項目に抵触する事案がなければ全額返還します。なお、返還する保証金には利息を付さないものとします。
42	募集要項	12	3-5 (4)	提案した金額から、地域や貴市からの要望による既存建屋解体費用が増額となった場合、賃料との差し引きは適用されるでしょうか。	増額の程度にも関係しますが、募集要項11頁に記載の市が設定する「年間最低貸付料（解体費差引後）」を上回る範囲で増額分を吸収することが基本的な考えです。最終的には市との協議により決定します。
43	募集要項	11	3-5 (4)	所有する新規建物に対し、固定資産税の軽減措置などがあるか。	固定資産税の軽減措置はありません。

旧文化会館等跡地活用に係る公募型プロポーザルの質問に関する回答

令和7年1月31日

44	募集要項	12	3-5 (4)	既存建物等の解体費相当額に係る貸付料からの差引についての計算式の【解体費相当額】の金額は税込金額での計算でしょうか。	解体費相当額は税込となります。
45	募集要項	11	3-5 (5)	市が設定する年間最低貸付料を下回る提案の可否	募集要項11頁3-5(1)に記載の市が設定する「年間最低貸付料（解体費差引後）」を下回る提案は受け付けません。
46	募集要項	12	3-6 (1)	当社のスキームとして、建物建築後にリース会社等の投資家へ建物売却し、土地については当社の借地権を残したままでリース会社等の投資家へ転貸する方式をとっております。土地の転貸並びに、建物所有が変わることで公募内容に抵触しないでしょうか。当社としては、予めご承諾頂きたく存じます。	リース会社等を構成企業として共同企業体で申し込む場合は問題ありませんが、権利移転等に係る市の事前承諾が必要です。また、単独で申し込む場合は、提案内容の担保のため、申込企業が施設運営の責任を負うことを権利移転等に係る事前承諾の条件とします。
47	募集要項	11～12、25	3-6 (1) 、6-5	借地権等を譲渡又は事業対象地を転貸する際は、市の事前承諾が必要との記載がありますが、承諾基準、申請から承諾までの期間をご教示いただけますでしょうか。また、事業提案時に借地転貸していれば、市の承諾が得られたと理解しても良いでしょうか。	事業者からの権利移転等に係る承諾申請の内容をもとに、募集要項に記載の条件を満たしているか市が個別に判断します。なお、転貸を前提とした事業提案が採用された場合、事前承諾したものとなりますが、承諾申請に係る諸手続きは必要となります。
48	募集要項	12	3-6 (2)	土地引渡してから既存建物等の解体撤去完了までの期間の定めはありますか。	期間の定めは特にありませんが、土地引渡後は速やかに解体してください。
49	募集要項	12	3-6 (2)	土地の引渡を令和7年6月頃に予定しておりと記載ありますが、既存建物解体工事については協議と記載あります。地代発生の起算日はいつからでしょうか。	既存建物の解体工事期間は無償貸付とし、新規建物の建設工事着工時から原状回復の履行完了時まで満額の貸付料が発生します。

●事業者募集に関する事項について

番号	該当資料	頁	項目	質問項目	市回答
1	募集要項	14	4-2 (2)	資格要件②に建設に伴う技術とありますが、建設業を営む者との認識でしょうか。小売業者のみでの申込は欠格となりますでしょうか。	建設業を営む者である必要はありません。小売業者のみでも建設に伴う技術やノウハウ等があれば欠格となりません。
2	募集要項	16	4-6	参加申込後の辞退について罰則等がありますでしょうか。	定期借地権合意書の締結までは、辞退時のペナルティはありません。
3	募集要項	16	4-6 (3)	参加申込・事業計画書提出時点で代表企業以外が決定していない可能性があります。参加申込は単体企業で行い、後に誘致予定という建付けで複合での提案をする事は可能でしょうか。	募集要項17頁4-6(6)において、申込者及び共同企業体における代表企業を含む構成企業の変更を認めない旨を規定しています。従って、「単独申込」から「共同企業体での申込」への変更は不可とします。
4	募集要項	17	4-6 (3)	キャッシュフロー計算書、前3事業年度の事業報告書又はこれらに相当する書類、有価証券報告書又はこれらに相当する書類を作成していない場合は、提出不要という理解でよろしいでしょうか。	「相当する書類」をご提出ください。

旧文化会館等跡地活用に係る公募型プロポーザルの質問に関する回答

令和7年1月31日

5	募集要項	17	4-6 (3)	「⑧e：前3事業年度の税務申告書」について、税目を「⑨b：消費税及び地方消費税」について、証明内容の指定をご指示下さい。	「⑧e：前3事業年度の税務申告書」は法人税の税務申告書を提出してください。 「⑨b：消費税及び地方消費税」は未納がない旨の証明書（その3）又は（その3の3）を提出してください。 なお、参加申込書類について、共同企業体でお申し込みの場合は、代表企業及び構成企業の各一部ずつご提出ください。
6	募集要項	18	4-7 (3)	出店意向表明書については書式の指定はありますでしょうか。また、必要最低限の明記事項はありますでしょうか。	出店意向表明書は任意様式ですが、出店事業者に係る情報として、日付・所在地・出店事業者名（テナント名）・代表者名・連絡先・出店予定の事業対象地（①又は②）を記入し、押印のうえ提出してください。
7	募集要項	18	4-7 (3)	出店意向表明書には対象地の明記は必要でしょうか。	事業対象地（①又は②）の明記をお願いします。
8	募集要項	18	4-7 (3)	(3)申込書類関連の押印の印鑑に関してですが、弊社は契約書のみで実印・印鑑証明の対応をしているため、申し込み時点では非実印の社印・代表印での申込書（出店意向表明書）の提出になるかと存じます。法人登記履歴事項全部証明書の提出は可能です。 社印・代表印の押された出店申込書は、非実印でも上層部の出店承認を得た段階でしか取得出来ないため、その点をご安心いただければと存じます。 もちろん要項に沿った内容物で提出出来るか確認、要望致しますが、ご配慮いただけませんか。	出店意向表明書への押印は必ずしも実印である必要はなく、認印でも問題ありません。
9	募集要項	18	4-7 (3)	4-7 事業提案書の提出（3）事業提案書の中で、外観パース図がありますが弊社では作成をしておらず、提出出来ない可能性があります。 配置図と立面図は可能ですので外観パース図を必須から任意に変更してもらえませんか。	4-7 (3) 事業提案書③「その他添付書類」については、全て提出してください。
10	募集要項	18	4-7 (3)	構成企業または協力企業が提出する出店意向表明書に押印する印鑑は、認印でも問題ないでしょうか。	出店意向表明書への押印は必ずしも実印である必要はなく、認印でも問題ありません。
11	募集要項	18	4-8 (2)	川西市様と賃貸借契約関係が発生しない事業者は、構成企業には該当せず、全て協力企業または出店事業者という理解でよろしいでしょうか。	ご認識のとおりです。
12	募集要項	18	4-8 (2)	ある事業提案の代表企業が、別の事業提案の構成企業または協力企業または出店事業者となる事は可能でしょうか。	代表企業については、異なる共同企業体の「代表企業、構成企業、協力企業又は出店事業者」として参加（いわゆる相乗り）することは不可とします。但し、構成企業、協力企業又は出店事業者については、異なる共同企業体の「構成企業、協力企業又は出店事業者」として参加することは、代表企業としての参加を除き、良識の範囲内で妨げないものとします。 なお、協力企業は共同企業体の構成員として、参加申込書【様式3-2】に必要事項を記載のうえ、お申し込みください。

旧文化会館等跡地活用に係る公募型プロポーザルの質問に関する回答

令和7年1月31日

●事業者の選定に関する事項について

番号	該当資料	頁	項目	質問項目	市回答
1	募集要項	20	5-1	審査委員との予期せぬ接触を避ける為、審査委員の情報を公表頂けませんか。	公表する予定はありません。
2	募集要項	20	5-3 (1)	プレゼンテーション時に、プロジェクターとスクリーン以外の持ち込みは可能でしょうか。	資格審査終了後に市へ事前連絡し、許可したものについては持ち込みを可とします。
3	募集要項	20	5-3 (1)	プレゼンテーションには外部審査員は参加されるでしょうか。	審査委員は外部有識者等で構成します。
4	募集要項	20	5-4	参加申込及び事業提案書の提出について、提出後の資料に不備（資料の過不足等）があり、かつ期限を過ぎていた場合、参加資格は取り消しになるか。	原則、申込資格の喪失となります。
5	募集要項	20	5-5 (1)	点数配分について、配点割合と合計得点の記載はあるが、どのような採点方法になるのか詳細を伺いたい。（各項目内の点数配分等）	現時点では、審査項目の詳細は非公表の予定です。 審査の視点は募集要項22頁を参照してください。
6	募集要項	22	5-5 (2)	市民アンケートの結果について要望に応える為、アンケートの詳細データを開示頂けませんか。	市民アンケート結果の詳細は、市ホームページへ掲載しています。 https://www.city.kawanishi.hyogo.jp/business/nyusatsu/shiyuti/1019494.html
7	募集要項	22	5-5 (2)	事業スケジュールにおいて施設のオープン日は任意に設定してよろしいでしょうか。	施設のオープン日は、任意の設定で問題ありません。
8	募集要項	22	5-5 (2)	右折入庫を前提とする提案の場合、提案自体が受け付けられない可能性の可否。 受付可能である場合は減点対象となるか。	右折入庫を前提とする提案でも受付は可能ですが、必要に応じて川西警察等の関係機関と調整を行い、近接する認定こども園や小学校等の周辺施設に配慮した実現性のある提案に努めてください。 なお、交通渋滞を誘発するような提案は「交通安全」に係る審査項目の加点対象とならない可能性があります。
9	募集要項	23	5-5 (3)	「合計点が満点の6割以上であることとする。」とあるが、各審査項目に足切りの点数が設定されているのか。 (例. 合計点は6割以上だが、交通安全が0点だった場合等)	各審査項目に足切りは設定していません。
10	募集要項	23	5-7	優先交渉権者として選定された後、事業開始までに出店事業者や構成事業者の変更は可能か。 可能な場合、ペナルティ等が発生するのか。	出店事業者については、原則提案時のテナント構成としますが、諸事情によりやむを得ず変更される場合は、市との協議により変更の可否を決定します。なお、構成企業の変更は原則認めません。

旧文化会館等跡地活用に係る公募型プロポーザルの質問に関する回答

令和7年1月31日

●定期借地契約に関する事項について

番号	該当資料	頁	項目	質問項目	市回答
1	募集要項	24	6-1 (1) (2) (3)	協定書、合意書、事業用定期借地権設定契約のひな形を開示頂くことは可能でしょうか。	基本協定書（案）は「資料集」に収録しています。DVDを貸与しますので、希望される場合は事務局まで申し出てください。また、合意書及び契約書については、基本協定の締結後に市から案を提示し、双方による協議を経て締結する流れとなります。
2	募集要項	24	6-1 (3)	当方の法務チェックを行う為、合意書及び定期借地契約の案文等があれば、開示頂けませんか。	合意書及び契約書については、基本協定の締結後に市から案を提示し、双方による協議を経て締結する流れとなります。
3	募集要項	24	6-1 (3)	防火水槽及び給排水引込、擁壁（乗入れ口）、緑地、舗装等の更地変換の扱いをお願いします。	貸付期間満了時には、事業対象地上の全ての建築物及び付属物を解体・撤去し、原則更地として返還してください。
4	募集要項	25	6-2 (1)	事業予定者が自ら辞退した場合のペナルティの有無についてご教示願いたい。	定期借地権合意書の締結までは、辞退時のペナルティはありません。
5	募集要項	25	6-2 (2)	事業予定者が辞退した場合、ペナルティ等がありますか。	定期借地権合意書の締結までは、辞退時のペナルティはありません。
6	募集要項	25	6-5 (1)	提案時より事業対象地の一部を転貸する場合でも、事前承諾は必要でしょうか。	事業対象地を転貸する場合は、市の事前承諾が必要になります。
7	募集要項	25	6-5 (1)	転借人との契約内容について開示は必要でしょうか。	転貸しようとするときは、市の事前承諾が必要になるとともに、転借人の名称等を市に通知する必要があります。また、転借人と締結する契約には「当該建物が事業用定期借地権を設定した土地の上に建設されているものであり、当該定期借地権は定期借地契約の終了時に消滅し、それと同時に当該第三者との賃貸借契約も終了する旨」を規定する必要があります。
8	募集要項	25	6-5 (1)	6-5 事前承諾事項 弊社は代表企業から借地転貸という契約スキームになるかと思いますが、転貸承諾書を弊社にいただけますでしょうか。	事業対象地を転貸する場合は、市の事前承諾が必要になります。必要であれば市から転貸承諾書を交付します。
9	募集要項	25	6-5 (1)	事業対象地の一部を転貸しようとする場合も、事前承諾が必要でしょうか。	事業対象地を転貸する場合は、市の事前承諾が必要になります。

旧文化会館等跡地活用に係る公募型プロポーザルの質問に関する回答

令和7年1月31日

●特記事項について

番号	該当資料	頁	項目	質問項目	市回答
1	募集要項	27	7-2	法規制については、事前協議を行った上での提案としますが、関係各省市より許可を受けた上での提案とすべきでしょうか。	法規制等において不明な点があれば関係行政機関へ確認・調整した上で提案書を提出してください。 提案時における関係行政機関の許可は必須ではありません。
2	募集要項	28	7-4 (2)	土壌汚染について改良が必要となった場合、費用負担は貴市でよろしいでしょうか。	予期せぬ土壌汚染対策工事費や地中埋設物の存在が判明した場合、その対策費用は基本的には市が負担することを想定していますが、最終的には市との協議により決定します。
3	募集要項	28	7-4 (2)	土壌汚染の改良が必要となった場合、改良期間中の貸付料は発生しますでしょうか。	既存建物の解体工事期間は無償貸付とし、新規建物の建設工事着工時から原状回復の履行完了時まで満額の貸付料が発生します。従って、新規建物の建設工事に伴う土壌汚染改良工事であれば、有償貸付を想定しています。
4	募集要項	28	7-4 (2)	事業対象地①の指定予定区域は何区域でしょうか。	「形質変更時要届出区域」（土壌汚染対策法第11条）に指定される予定です。なお、定期借地権設定契約締結後、開発事業者が土壌汚染対策法第4条第1項による届出を兵庫県に対して行うとともに、同条第2項に基づき既に市が実施した土壌汚染調査結果を使用して兵庫県へ提出いただき、兵庫県が区域の指定を行う流れとなります。
5	募集要項	28	7-4 (3)	事業対象敷地の地盤高を調査する為、立入は可能でしょうか。	敷地内への立入は可能ですが、施錠など管理上の問題がありますので、希望される場合は事前に事務局まで申し出てください。なお、建物内の現地見学については既に実施していますので、個別対応はしません。
6	募集要項	29	7-4 (9)	解体について、前面道路の擁壁の撤去は必須事項か。	前面道路（県道側）の擁壁撤去は必須です。
7	募集要項	29	7-4 (9)	新築時の既存擁壁の使用可否	既存擁壁の使用は原則不可とします。
8	募集要項	29	7-4 (12)	筆界確認書の有無。	「前面道路」については平成29年11月2日付の官官境界協定図を、「前面道路以外」については令和6年9月2日付の筆界確認図をそれぞれ備えています。

旧文化会館等跡地活用に係る公募型プロポーザルの質問に関する回答

令和7年1月31日

●様式集について

番号	該当資料	頁	項目	質問項目	市回答
1	様式3-2 申込書			構成企業の欄は申込書に直接記入・押印でしょうか。 直接の場合、担当者が記入し、別紙で社印・代表印出店意向表明書を添付でよろしいでしょうか。	直接記入が「手書き」を指しているのであれば直接記入する必要はなく、パソコン入力したものに押印いただければ結構です。
2	様式9 事業提案書			(注1) 記載する内容には、提案者が特定できる文言を用いないこと。 と注意書きにありますが 上記の提案者は「共同企業体」の認識で合ってますでしょうか。 例えば弊社は、作成する提案資料の中でこども向けお仕事体験のことを「●●の実施」と記載してもよろしいでしょうか。	審査委員会のプレゼンテーションにおいて、企業名による先入観を排除し公平に審査を行うため、提案書に提案者が特定できる文言を入れないこととしていましたが、今回の募集ではテナントの意向表明書の提出が必須でテナント名が明らかになるため、様式9(注1)の文言を削除し、様式を差し替えることとします。
3	様式11 解体設計書			直接仮設 明細(1) 枠組み本足場900枠をクサビ型本足場600枠で見積計上しても良いでしょうか。	クサビ型本足場600枠で見積計上して差支えありません。
4	様式11 解体設計書			既に記入されている【てすり先行】900枠 500+240や、万能塀H=3m等の仕様は、事業者の任意の仕様に変更してもよろしいでしょうか。	変更して差支えありません。