

富山駅南西街区市有地活用事業
募集要項等への質問回答

平成30年4月4日

富山市

募集要項 質問及び意見記入欄

No	添付資料番号	頁	第1	(1)	①	i)	a	(a)	項目等	質問及び意見内容	回答
1		1	第1						事業の主旨	「なお、本事業の提案は、市有地の活用を基本とするが、市有地以外の用地も含めた一体活用の提案も可能とする。」とございますが、現登記上富山市が所有されている計画地隣接の富山駅前第一駐車場部分は一体活用の計画に含むことは可能でしょうか？	富山駅前第一駐車場部分の市有地につきましては、土地区画整理事業による仮換地の使用収益開始に伴い、本市の使用収益権は失効しておりますので、この部分を含めた一体活用の提案を検討される場合は、あらかじめ、事業者において地権者と交渉して了解を得て頂く必要があります。
2		1							事業の趣旨	市有地以外の用地を含めた一体活用の提案も可能とありますが、隣接地(JR様所有)の了解は得れているのでしょうか。それとも事業者の方で話をしないといけないのでしょうか。またそれに伴い貸付単価についてもどう考えたらいいのでしょうか。同一単価でいいのでしょうか。	隣接地に限らず、市有地以外の用地を含めた一体活用の提案を検討される場合は、あらかじめ、事業者において地権者と交渉し、賃貸条件も含めた了解を得て頂く必要があります。
3		1	第1						富山駅南西街区市有地活用事業の趣旨	「市有地以外の用地を含めた一体活用の提案も可能とする」とありますが、周囲はほぼ公道に囲まれており、一体開発の可能性としましては「富山駅前第一駐車場」になるかと思いますが、そちらを含めた一体開発の提案ということになるのでしょうか。それ以外に別敷地との連携を踏まえた提案も可能という意味合いでしょうか。また、単体での提案と一体活用提案を比較する上で、どちらを優先する等はあるのでしょうか。	提案者が事業用地の有効活用に効果的であるとする提案であれば、南西街区以外の別敷地を併用する提案であっても受け付けます。本市としては、事業用地(市有地)を有効活用することを目的としており、必ずしも一体活用提案を優先するものではありません。
4		2	第3	(1)	④				土地利用状況	富山駅前交番につきましては解体予定となるのでしょうか。	解体し、事業用地を事業者に引き渡す予定です。
5		2	3	(1)	4				敷地状況	アスファルト舗装を撤去とありますが、整地まで富山市で行っていただけるとの認識でよろしいでしょうか？	お見込みのとおりです。

No	添付資料番号	頁	第1	(1)	①	i)	a	(a)	項目等	質問及び意見内容	回答
6									敷地状況	敷地内及び外周道路の高さ情報が分かる資料はありますでしょうか。ご教示願います。	敷地内の高低差を表示する資料はありません。一方、外周道路側溝の高低差を表示する資料はありますので、閲覧資料とします。(資料名「外周道路資料」)
7		4	第4	(2)	②	iii)			土地の貸付条件	借地期間は30年とありますが、期間の延長は可能でしょうか。また、当初より30年以上の提案をすることは可能でしょうか。また、期間満了後、再契約を締結することは可能でしょうか。	借地契約期間は30年であり、それを超える提案は不可とします。また、期間満了後の再契約につきましては、現段階では想定しておりません。
8		4	第4	(2)	②	iv)			土地の貸付条件	地代の改定は3年毎に地代改定の見直しを行うとありますが、計算式等がありますでしょうか。また、地代の増減は固定資産税に連動して変動するのでしょうか。	前段: 改定後の賃料＝前回改定時の賃料(初回は事業用定期借地権設定契約締結時の賃料)×a/b a:改定時の固定資産税評価額 b:前回改定時(初回は事業用定期借地権設定契約締結時)の固定資産税評価額 後段:お見込みのとおりです。
9		5	第4	(3)	⑦	i)			提案施設の要件等	富山駅前交番の導入とありますが、 ・必要面積(建築面積・延床面積) ・位置の指定 ・設備・仕様 等、建築に係る条件等をご教授願います。 また、建築後の交番の所有者はどうなるのでしょうか。 ・県警及び市が買取り、又は無償譲渡 ・事業者が所有にて賃料 ※賃貸の場合、賃料基準等はあるのでしょうか。	本事業で導入する富山駅前交番につきましては、事業者と県警が協議の上、直接、借地又は賃貸借契約を結ぶこととなります。このため、施設の面積、配置、仕様や賃貸条件等について県警と然るべき協議の上、ご提案頂きたいと考えます。お問合せの窓口は、富山県警 警務部会計課(電話076-441-2211(代表))。 なお、提案者毎に施設内容や賃貸条件等が異なる場合も想定されますが、本市による評価は、施設の規模等や賃貸条件ではなく、駅周辺の治安維持機能及び導入の実現性に重きを置くこととなります。提案書提出にあたって、県警との協議録を添付頂ければ、実現性の担保となると考えております。

No	添付資料番号	頁	第1	(1)	①	i)	a	(a)	項目等	質問及び意見内容	回答
10		6	第5	(1)	④				応募者の構成等	運営協力企業は主にテナントを想定とされているとの事ですが、複数のテナントを想定した施設を検討している場合、全ての入居予定テナントを提案時に選定しなければいけないのでしょうか。核となるテナントのみでもよろしいでしょうか。また、提案時に決定できない場合、運営協力者を選定せずに事業主のみでの提案申込でも宜しいでしょうか。	前段:核となるテナントを含め、想定されているテナントを運営協力企業として選定してください。 後段:お見込みのとおりです。具体的なテナントが選定できない場合は、予定している業種を定めてください。
11		6	第5	(1)	④				応募者の構成	『業務を実施するもの(主としてテナントを想定)を応募登録書類提出時に定めるものとする。この企業を以下「運営協力企業」という。』とございますが、運営協力企業が提出時に確定していなかった場合は予定テナント業種等の記載での提出は可能でしょうか？	可能です。
12		11	第6	(7)					ヒアリングの実施	応募者を対象に実施するヒアリングとは、プレゼンの機会等との解釈でよろしいでしょうか？	お見込みのとおりです。
13		12	第7	(5)	①				著作権	「優先交渉権者以外の応募者の事業提案書の一部についても優先交渉権者選定結果の公表に必要な範囲で将来にわたって無償で使用できる」とありますが、選定されなかった提案内容が公表される可能性があるとはどのような事態を想定されているのでしょうか。非選定者の提案内容が今後の何らかの事業の参考にされるといふ事を危惧しております。	募集要項に記載のとおり、優先交渉権者選定結果の公表に必要な範囲であり、審査講評への記載を想定しています。ご懸念のような用途での使用はございません。
14		15	第8	(4)					建物の賃貸借に関する事項	本項目で示されています建物の賃貸、転賃の事前承諾と申込時の運営協力者との違いをご教授願います。	申込時の構成企業や運営協力企業に、事業提案書(契約締結時には事業計画書)に記載のとおり賃貸借するのであれば、市の承認を得たものとみなします。

No	添付資料番号	頁	第1	(1)	①	i)	a	(a)	項目等	質問及び意見内容	回答
15		17	第10	(3)					土壌汚染等	富山市によって土壌汚染の処理対応を行っていただけるとの事ですが、掘削時の汚染土処理費用も含まれるという認識でよろしいでしょうか。	土壌汚染が確認された場合は、お見込みのとおりです。
16		17	第10	(4)					地中障害物等	「通常想定される規模の埋設物等については…」とございますが、想定される規模をご教授願います。	資料及び目視等により、通常想定される規模の設備配管・地中障害物(埋設物)等が存在した場合、事業者側の費用負担としますが、予見不可能な地中障害物(埋設物)等が発見された場合の対処費用については、協議のうえ、市側が負担するものとします。
17		17	第10	(4)					地中障害物等	通常想定される規模の埋設物等については、契約上の瑕疵担保除外事項とありますが、「通常想定される規模」とはどの程度を想定されていますでしょうか。	質問回答No.16をご参照ください。
18	別紙2								事業用地確定測量図	現状の地番と測量図の地番が異なるかと思いますが新たな地番となるのでしょうか。現状の地番との照合をご教授願います。	事業用地は、仮換地の状態にあり、測量図にある区画割りの所有権については、土地区画整理事業完了後の換地処分をもって確定され、登記される予定です。なお、平成28年1月に使用収益が開始しております。仮換地指定以前の従前地と仮換地の照合につきましては、富山駅周辺地区整備課で常時縦覧している「仮換地位置図」や「重ね図」により確認することができます。
19									富山駅周辺整備事業の概要	富山駅周辺地区平面図に記載されております、対象地北側「西口交通広場(暫定)」箇所は、建築基準法上の道路扱いができるのでしょうか。また、車輛の進入は可能となりますでしょうか。	事業用地北側の西口交通広場(暫定)は、建築基準法上の道路であり車両の進入も可能です。

事業提案書様式集 質問および意見記入欄

No	様式No.	質問内容	回答
1	—	データ提出の指示がありますが、形式はフォーマットの指定がない資料につきましてはPDFでよろしいでしょうか。【P1-1-(2)】	お見込みのとおりです。ただし、PDFは、文字検索可能なデータとしてください。
2	A-1	「4 当該施設の運営形態」に記載する会社は運営協力者としなければならないのでしょうか。	事業代表企業または構成企業が運営する場合は、そうではありません。
3	A-1-3	消費税についての記載は必要でしょうか。	必要です。適宜記入欄を追加し、税抜き、税込みとも記載してください。

基本協定書(案) 質問及び意見記入欄

No	頁	条	1	(1)	1)	①	項目等	質問内容	回答
1	9	第23条					公租公課	提案施設には富山駅前交番は含まれないという認識でよろしいでしょうか。	富山駅前交番は提案施設に含みます。 なお、本事業で導入する富山駅前交番につきましては、事業者と県警が協議の上、直接、借地又は賃貸借契約を結ぶこととなります。基本的に、県警が施設建物を所有する場合、建物に係る固定資産税及び都市計画税は非課税となりますが、事業者が県警に対し賃貸する場合、事業者への課税となります。