

旧市営水神住宅の利活用に係る公募型プロポーザルに関する質問と回答について

No.	質問内容	回答
1	【契約形態および事業実行主体（SPC 設立）に関する確認】 プロポーザル応募時はコンソーシアム（応募グループ）として参加申請を行い、優先交渉権者に選定された後の契約締結および事業実行段階において、構成企業が出資して新設する「合同会社（SPC／事業会社）」を契約主体（土地購入者・借地契約者・事業実施協定者）とすることは可能でしょうか。	応募者資格確認時点においては、コンソーシアムとして代表企業及び構成員各々を審査するため、優先交渉権者決定後に新設する法人（以下、新設法人）を契約主体とできるかは、現時点では一概に判断できず、新設法人の各メンバーの出資割合や責任範囲、法人設立から契約締結までのスケジュール等を確認し慎重に判断する必要があります。新設法人に関して、提案書及びプレゼンテーションにおいて、詳細をお示しください。
2	【段階的開発（1 期・2 期）および整備スケジュールの柔軟性】 事業全体の着工・供用開始について、全体を一体で同時に整備・開業するのではなく、1 期（住宅エリア・駐車場）と 2 期（商業施設・ホテル・共創パーク）に分け、段階的に改修および開業を進める事業計画での提案は認められますでしょうか。	事業計画やスケジュールをご提案いただき、選定委員会において適格と判断されれば認められます。ただし、部分的な契約はできないため、活用する物件の全筆を対象とした売買または貸付となります。
3	【物件①の譲渡価格・解体費用控除について】 物件①の土地・建物売却手続きにおいて、事業者が実施する老朽建物の解体・処分費や事前インフラ整備にかかる費用を勘案し、それらの見積額を控除した提案価格での購入提示は可能でしょうか。	物件①の売却スキーム（A, D）における予定価格（時価）は、不動産鑑定評価に基づき、老朽建物を解体撤去（アスベスト対策費用を含む）し、更地化することを勘案した価格となっています。この前提を踏まえて、予定価格（時価）よりも低い価格又は無償での売却を希望する場合は、資金計画等において具体的な必要根拠をお示しください。
4	【物件②の貸付条件および借地料提案の可否】 物件②の定期借地権契約における借地料について、事業の立ち上げ期間や収益化フェーズ（段階的開発）にあわせた賃料設定のご提案、あるいは一定期間の減免等の配慮を含めた提案は認められますでしょうか。	事業計画や資金計画をご提案いただき、貸付希望期間内（20年以内）における賃料設定の根拠や賃料が変動するタイミングなど詳細をお示しいただいた上で、選定委員会において適格と判断されれば認められます。 この場合における価格評価は、貸付期間内の賃料総額から評価するものとします。
5	【物件①・物件②の参考価格に関する算出根拠の確認】 提示されている物件①の譲渡参考価格および物件②の貸与参考価格について、それぞれの算定基準（公表価格・固定資産税評価額・不動産鑑定等のどの基準かなど）をご教示ください。また、物件①の参考価格において、既存CB 造建物の老朽化に伴う修繕リスクや解体コスト等のマイナス要因があらかじめ考慮されているかについても併せてご教示いただけますでしょうか。	実施要綱P2「2－1 事業手法 事業スキーム類型」に記載された予定価格（時価）はいずれも不動産鑑定評価を算定基準としています。 物件①の売却スキーム（A, D）における予定価格（時価）は、No.3でお答えしたとおりです。貸付スキーム（B, C）においては、修繕等のコストは考慮しておりません。
6	【隣接する国道 20 号線の 4 車線化計画および想定スケジュールについて】 対象物件に隣接する国道 20 号線について、将来的な 4 車線化の構想があると認識しております。本事業における 20 年間の長期的な敷地利用計画（将来的なセットバックの必要性等）や周辺環境の変化を考慮するため、現時点で市または国（道路管理者）が想定しているスケジュール感や計画の進捗状況について、参考までにご教示いただけますでしょうか。	国道 20 号線拡幅の進捗状況については、本年度、国土交通省において、事業化に向けた計画段階評価に着手したところですが、事業化がされていないため、スケジュールまたはルート・構造については、現時点においては未定です。本市としては、引き続き早期事業化に向けて、国への要望を継続していきたいと考えています。