

旧市原ショッピングスクエアビルに係る資産活用事業

公募型プロポーザル

質問事項回答書

平成 29 年 2 月 27 日(月)までに受け付けた標記公募型プロポーザルに関する質問事項について、以下のとおり回答いたします。同主旨の質問はまとめております。

No.	質問内容	回 答
1	資金調達計画（様式 2-5-4）及び事業収支計画（様式 2-5-5）の excel 版はございませんでしょうか。もしくは応募者側で様式を参考に excel で別途資料を作成し、excel ファイルにて提出することは可能でしょうか。	Excel 版は作成しておりません。 必要事項を満たしていれば応募者側で Excel ファイルを作成しご提出いただいで結構です。
2	募集要項 P13 に記載されている資料以外の資料添付は不可との理解でよろしいでしょうか（例：記載以外の提案根拠資料等の添付など）。	原則は指定の様式または様式 No4・7 から 4-11 の図面類の中に収めてください。 なお、様式を定めている意図としては、書類の分量を統一させること及び同じ規格のファイルで綴ることであるため、A4 版の様式について、応募者側で枠の大きさ等を調整し、A3 横中綴じで提出することも可能とします（A3 版も両面刷り可）。
3	注意事項「様式 2-0、2-1 及び 2-7 以外には、添付の図面等を含め提案者を特定することができる内容の記述（商号や実績に係る業務名、発注者称など）は不可」とありますが、各種業務の発注先や具体的なテナント名等の記載は可能でしょうか。	提案者が特定できなければ、各種業務発注先や具体的なテナント名等を記載していただいで結構です。
4	当該土地に関する地歴と調査結果（空中写真、古地図等）の開示をお願いいたします。	旧市原ショッピングスクエアビル以前には、旧市役所庁舎（五井町役場）として利用していました。それ以前については、資料がないためはつきりとしませんが、周囲の状況から概ね田であったと推測されます。 空中写真は、いちはらマップにより平成 18 年から平成 27 年までのデータを参照できます。 (http://www.city.ichihara.chiba.jp/kurashi/boh)

		<p>anbosai/bousai_top/bousaimap/imap.html)</p> <p>地形図については、市原市都市計画課で昭和40年代以降のものを取り扱っておりますが、販売になりますので、市原市都市計画課にお問合せください。</p> <p>(https://www.city.ichihara.chiba.jp/joho/0202matidukuri/toshikeikakunogainen/tizu_hanbai.html)</p> <p>上記より過去の空中写真及び地形図については、国土地理院の地図・空中写真閲覧サービス(http://mapps.gsi.go.jp/)等をご確認ください。</p>
5	<p>土壌汚染について、市原市担当部署専門家様の見解をご教示お願いいたします。具体的には、敷地全体における見解・過去の問題発生有無・内容および燃料貯蔵タンク周辺についての見解・過去の問題発生有無・内容など。</p>	<p>募集要項に記載のとおり土壌汚染調査を実施していないため、汚染の有無等を明確に把握していません。本市といたしましては、過去に工場用地等での使用や問題発生的事实は覚知していません。また、燃料貯蔵タンクについても、油類漏洩等の事实は覚知していません。</p>
6	<p>資料2「地下埋設物」記載の燃料貯蔵タンクの容量10,000 m³は正しい値でしょうか。錯誤の場合は正しい容量の開示をお願いいたします。</p> <p>油種は募集要項の2ページ記載のとおり「灯油」でしょうか。また、当該油の使用用途をご教示お願いいたします。</p>	<p>容量は10,000リットルの誤記載のため、資料を修正いたしました。油種は灯油であり、使用用途は地下のボイラー及び自家発電用です。</p> <p>なお、補足になりますが、燃料貯蔵タンク内の灯油は、全量を抜き取っており、消防局へ危険物貯蔵所廃止届出書を提出済です。</p>
7	<p>市有財産売買仮契約書(案)を開示いただいておりますが、内容については、優先交渉権者決定後20日間で、市原市と優先交渉権者の2者間で協議するとの理解でよろしいでしょうか。また、その際、修正・変更の余地はありますでしょうか。</p>	<p>契約書(案)の記載内容を原則としますが、お見込みのとおり、優先交渉権者決定後にご提出頂いた事業提案書及びプレゼンテーション等の内容に基づき市と協議を行い、提案の趣旨を逸脱しない範囲で修正・変更を行うことがあります。</p>
8	<p>要項P15 7(1)に「基本協定書の締結を求める場合がある」とありますが、この「基本協定書」の案文はございませんでしょうか。</p>	<p>基本協定書の案文はございませんので、細部については、ご提案の内容を踏まえ決定します。</p> <p>内容としては、「優先交渉権者に決定された事業者が本事業の実施者であることを確認するとともに実施に係る基本的な事項を定めること」、「募集要項及び事業提案書を遵守し市と協議の上、事業実施計画を策定すること」、「優先交渉権者が応募資格要件を満たしていないことや事業遂行が不可能であることが判明した場合は基本協定を解除すること」などを想定しています。</p>

9	<p>PCBについて、微量PCB含め、含有する物については、貴市にて処分頂けないでしょうか。</p>	<p>PCBについては、前所有者が千葉県に届出が必要なものとして変圧器1基を届出していましたが、前所有者が行った分析結果により、PCB廃棄物となる濃度を超えていないことを千葉県に確認しています。その他に届出をしていた機器類はなかったことから、PCB廃棄物は所有していないものと認識しています。</p> <p>本事業の実施にあたっては、募集要項に記載のとおり、事業者様において廃棄物の処分をお願いします。</p>
10	<p>公簿売買とのことですが、測量及び境界取得を行った経緯等がありましたら、ご教示いただけませんか。また、取得済みの境界は明示頂けますか。</p>	<p>平成26年度に測量及び境界立会を実施し、売買物件の土地境界は確定済です。地積更正登記も実施しておりますので、現在は実測面積と公簿面積は整合しています。</p> <p>境界については、別紙用地実測図を参考とするか、法務局にて地積測量図を確認してください。</p>
11	<p>想定解体費は幾らを予定されていますか。</p>	<p>不動産鑑定では、建物の地階部分及び地中の造成杭は残置することとし、建物地上階部分の取壊し及び地下部分の埋立て整地工事費用相当額を約5億7,000万円と算定しています。</p>
12	<p>提案内容を変更しないことを条件に、第三者への転売又は権利譲渡は可能でしょうか。</p>	<p>事業提案書に記載のない権利移転については、市原市の承諾を得ることが必要になります。また、事業提案書に記載されている集合住宅の分譲や誘導施設の運営事業者への売却等については、市原市の承諾を得ないで権利移転を行うことが可能です。</p> <p>なお、本事業における応募者は、提案事業の整備・運営（金融的な支援等を含む）を実施する意思を有する事業者または複数の事業者で構成されるグループとしていますので、自ら事業を行うことなく転売利益のみを目的とするような権利移転については認められません。</p>