

## 若草集会所更新プロジェクト(再公募) 公募型サウンディング調査の結果について

若草集会所更新プロジェクト(再公募)の公募にあたり、事業の参画意向や参画条件の確認並びに事業者との対話を通して整備される複合ビル及び集会所のイメージを把握することを目的に、公募型サウンディング調査を実施し、参加した事業者から意見を聴取した。

### 1 スケジュール

| 内容                | 日程                        |
|-------------------|---------------------------|
| 実施方針の公表           | 令和7年5月 30 日(金)            |
| 公募型サウンディング調査の申込期間 | 令和7年5月 30 日(金)～6月6日(金)    |
| 公募型サウンディング調査の実施   | 令和7年6月 19 日(木)～6月 20 日(金) |

### 2 参加事業者

6社

### 3 公募型サウンディング調査での主な意見・質問回答

#### (1) 意見

| 項目            | 内容                                                                                                                                                                    |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 定期借地権の譲渡について  | ・ <u>借地権を第三者へ譲渡することを可としてほしい。</u> (1社)                                                                                                                                 |
| 連帯保証人の設定について  | ・協議等により市が認めた場合は連帯保証人を免除することを可としてほしい。(1社)<br>・ <u>連帯保証人を設定することは、大きな参加障壁とならない。</u> (4社)                                                                                 |
| 既存施設の解体費等について | ・既存施設の解体工事費相当額及び既存施設の解体期間中の借地料相当額の支払い期間を短縮してほしい。(1社)<br>・既存施設の解体工事費相当額等を事業期間に分割して支払われることは、大きな参加障壁とならない。(5社)                                                           |
| 供用開始期限について    | ・借地期間の始期から2年以内に複合ビルの供用開始をすることは、大きな参加障壁とならない。(3社)<br>・高層建物等を提案する場合は供用開始期限がタイトに感じる。複合ビルの着工から2年以内としてほしい。その条件であれば検討が可能である。(1社)<br>・タイトに感じるが、具体的内容は未検討のため、実施可否は明言できない。(1社) |

| 項目      | 内容                                   |
|---------|--------------------------------------|
| 集会所について | 事業者が行う集会所部分の修繕・清掃の範囲を示してほしい。<br>(1社) |

(2)質問回答

| 項目           | 質問内容                                                             | 回答                                                                                                                                         |
|--------------|------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 定期借地権の設定について | 定期借地権ではなく普通借地権とする想定はあるか。(1社)                                     | 本事業用地に普通借地権を設定する想定はありません。                                                                                                                  |
| 供用開始期限について   | 供用開始期限に間に合わない前提で提案した場合、失格となるか。(2社)                               | 供用期限に間に合わない前提の提案は、本事業の実施条件を満たさないため失格とする予定です。                                                                                               |
| 連帯保証人の設定について | 親子関係にある会社を連帯保証人として設定することは可能か。(1社)                                | 連帯保証人の条件については、実施方針「第2/10/(3)/ア」に示す内容を予定しており、親子関係だけを理由に否認することは想定していません。                                                                     |
| 連帯保証人の設定について | 連帯保証人の免除条件である「貸付けの相手方が契約を履行しないおそれがないと認められるとき」とは、具体的にどういうことか。(1社) | 契約不履行のおそれがないか(連帯保証人の免除の可否)は、資金計画等の提案内容に基づき総合的に判断することを予定しているため、具体的な条件は明示できません。                                                              |
| 連帯保証人の設定について | 広島市への納税実績が、連帯保証人免除の可否判断に影響するか。(1社)                               | 広島市への納税実績を連帯保証人免除の条件とすることは想定していません。                                                                                                        |
| 連帯保証人の設定について | 連帯保証人の所在地又は住所が広島市内であるか否かで評価に影響するか。(1社)                           | 連帯保証人の所在地等又は住所地の別を評価する予定はありません。ただし、実施方針「第2/10/(3)」に示す通り、連帯保証人の所在地等が広島市内等でない場合は、債務不履行時に直ちに事業者及び連帯保証人が強制執行に服する旨の公正証書の作成が必要で、所在地等は日本国内に限られます。 |

| 項目         | 質問内容                                          | 回答                                                                          |
|------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| 賃借料について    | 集会所賃借料は、借地料に合わせて増額可能か。(1社)                    | 実施方針「第2/11/(1)/カ」に示す通り、賃借料は借地料の見直しに伴い、見直すこととしており、正式な取扱いは募集要項を確認してください。      |
| 賃借料について    | 集会所賃借料のうち、修繕積立金や共益費等の明細を、委員会に対して示す義務はあるか。(1社) | 賃借料の内訳を委員会に対して示すことは求めない予定です。ただし、提案時に実勢価格を反映した妥当性のある金額であることの説明を求めます。         |
| 保険への加入について | 集会所運営委員会は、火災保険等に参加してもらえるか。(1社)                | 集会所運営委員会が火災保険等に参加する想定はしていません。火災保険等は賃借料に含めて提案を求め、事業者が市を被保険者とする保険契約に参加する想定です。 |
| 審査方法について   | 民間機能の誘致内容により、得点に差異はあるか。(1社)                   | 募集要項を確認してください。                                                              |
| 審査方法について   | 集会所賃借料と解体費相当額の合算額又はそれぞれの金額を価格点として評価するか。(1社)   | 募集要項を確認してください。                                                              |
| 保証金について    | 保証金で支払う解体費相当額は、事業期間中に変更可能か。(1社)               | 募集要項を確認してください。                                                              |