

〈実施方針等に関する質問回答〉

No	資料名	頁	1	(1)	ア	質問事項	質問内容	回答(統合版)
1	実施方針	3	3	(1)		集会所のスキーム	集会所部分の賃借料に関して、金額面での目安があればご教示ください。	実施方針に記載のとおり、市が事業者に支払う集会所の賃借料は、事業者が市に支払う借地料以下を予定しており、借地料は約87万円以上を想定しています。また、借地料及び集会所の賃借料は事業者からの提案額とし、評価項目とする予定です。
2	実施方針	3	3	(2)	イ	集会所の配置	集会室の整備にあたり、希望する配置や階層が現時点で想定されている場合、それをご教示ください。	配置や階層は事業者からの提案としますが、現状の利用状況(選挙投票所など大人数が出入りしやすいこと)や地域からの意見(低階層の配置を希望していること)を考慮した提案は加算評価するよう検討しています。 なお、地域からの意見については、募集要項で示します。
3	実施方針	3	3	(1)		事業の基本方針について	図表 複合ビルの構成・定期借地権のスキーム図において、貴市から土地を定期借地する民間企業から土地を転定期借地して不動産投資信託(REIT)するスキームを検討いただきたいです。	詳細は募集要項で示しますが、定期借地権の転貸や建物譲渡を認める場合には市の事前の承諾を条件とする見込みです。
4	実施方針	4	3	(3)		建物譲渡について	建物の譲渡についての記載がありませんが、複合施設建設後の建物譲渡は可能でしょうか。	No3の回答を御確認ください。
5	実施方針	4	3	(3)	ク	単身向け住宅について	単身者向け住宅及びファミリー向け住宅の定義を詳細にご教示ください。(「00㎡未満は単身者向け住宅」や「ODK以上はファミリー向け住宅」等、可能な限り詳しくお願いいたします。) また、ファミリー向けの間取りであれば単身者が居住してもよいとの理解でよろしいでしょうか。	ファミリー向け住宅は50㎡以上(2LDK相当)とし、単身者向け住宅はそれ以外と取り扱う予定です。また、間取りがファミリー向けであれば、単身者が入居することも許容する見込みです。詳細は募集要項で示します。
6	実施方針	4	3	(3)	キク	区本所有建物 単身向け住宅について	(賃貸及び分譲)との表記がありますが、「キ」にて区分所有建物は禁止されています。この場合の「分譲」とはどのようなものを指しているのでしょうか。また、ファミリータイプのであれば分譲が可能なのでしょうか。	おたずねの「分譲」は、単身者向け住宅の区分所有又は建物一棟としての譲渡を意味します。 また、ファミリータイプの建物譲渡については、No3の回答を御確認ください。
7	実施方針	4	3	(3)		町内会費について	近隣のファミリータイプにおける世帯当たりの町内会費についてご存じであればご教示ください。	当該地域には既に若草町内会が組織されており、現時点での若草町内会の町内会費は一世帯当たり年1,500円で、入会月に応じた月割りとなります。
8	実施方針	4	4			事業方式について	ここで事業者について定義されていますが、単独の法人または法人グループが事業に参画するための条件(資格、実績等)について、現時点で決まっている範囲でご教示ください。特に、参加表明時に事業者に求められ、事前に取得すべき資格があればご教示ください。	応募者の要件として、法人であること、経営不振の状態でないこと、反社会的勢力と関わりがないこと、応募者(下請企業を除く)には市の営業停止処分又は指名停止措置若しくは競争入札参加資格の取消しを受けていないこと等の一般的な要件を想定しています。その他、定期借地権による事業経験、公有地活用等官民連携事業の実績を評価することも検討中です。詳細は募集要項で示します。

〈実施方針等に関する質問回答〉

No	資料名	頁	1	(1)	ア	質問事項	質問内容	回答(統合版)
9	実施方針	4	4			事業方式について	事業者が複数の法人から構成されるグループである場合、定期借地権設定契約の締結は、その代表企業、もしくは複数のグループが構成するSPC等の企業が締結するという理解でよろしいでしょうか。	定期借地権の設定契約は、代表企業と締結していただくことを想定しています。詳細は募集要項で示します。
10	実施方針	4	5			事業期間について	事業期間は10年～50年とありますが、70年など延長して設定いただくことは可能でしょうか。	市の規則に基づき、定期借地権の期間は50年を最大とします。ただし、本市が承諾する場合は、定期借地権の設定契約の再締結を可能とする予定です。詳細は募集要項で示します。
11	実施方針	5	7	(4)		登記について	土地の定期借地権設定に係る登記の実施の有無は事業者の任意という認識でよろしいでしょうか。	土地の定期借地権設定に係る登記の実施は事業者にて行うことを必須とします。詳細は募集要項で示します。
12	実施方針	6	8	(1)		借地料について	貴市の規定として月額87万円以上となっておりますが、優先交渉権者選定後に再度不動産鑑定が行われ、金額が変動する可能性はありますでしょうか。	優先交渉権者選定後に不動産鑑定を行う予定はありませんが、詳細は募集要項で示します。
13	実施方針	6	8	(2)		保証金について	保証金として、借地料の1年分及び複合ビルの解体費相当額を、借地期間中に無利息で預けるとなると、事業者の負担がとて大きくなると思われます。保証金は借地料の3年分とする等ご配慮いただけませんか。	契約保証金は契約の履行を確保するために納付を求めているもので、本市規則では原則「契約期間総額の10/100」と規定されています。 この他、当該規定により難いと認められる場合はその都度定める額を納付させることになっており、本件においては将来の借地料の未収リスクや契約後に構造物が解体されないリスクに備え、「構造物の解体費+1年分の借地料」を契約保証金とするよう検討しています。 本市が想定している契約保証金が負担となることは推察いたしますが、将来、本市に発生する可能性があるリスクに備え、契約締結前に納付を求めているものになりますので、御理解いただきますようお願いいたします。なお、詳細は募集要項で示します。
14	実施方針	6	8	(1)		借地料について	借地料の金額上昇と集会所賃料の増減はリンクするという解釈でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
15	実施方針	6	8	(1)		借地料について	借地料の発生は、解体工事完了後、複合施設建設前からという認識でよろしいでしょうか。	本事業は解体工事を含めて一体のものであるため、解体工事期間(契約締結時点)から借地料が発生します。
16	実施方針	7	13			今後のスケジュールについて	SPC等を設立して、定期借地権設定契約を締結すると仮定した場合、優先交渉権者の決定、事業実施協定書締結、定期借地権設定契約までの期間がとても短いと考えています。これらの期間の延長についてご再考いただけますでしょうか。	想定しているスケジュールは基本方針のとおりですが、今後のサウンディングでの意見を踏まえ検討します。詳細は募集要項で示します。

〈実施方針等に関する質問回答〉

No	資料名	頁	1	(1)	ア	質問事項	質問内容	回答(統合版)
17	実施方針	7	13			今後のスケジュールについて	設計・工事期間が約20カ月間とありますが、大変タイトであると感じております。解体・設計・施工の想定スケジュールをご開示いただけますでしょうか。また、期間の延長についてご再考いただけますでしょうか。	設計・建設20カ月(解体工事3か月を含む)、開業準備1か月を想定していますが、スケジュールも事業者から提案を求める予定です。 なお、集会所の供用開始はできるだけ早期であることが望ましいと考えており、配慮事項とするよう検討しています。
18	別紙 リスク分担表	1	17			事業の中止・延期	例えば優先交渉権者決定後、市に起因する事由(議会否認等)で事業中止となった場合、かかる経費についてご負担いただけるという解釈でよろしいでしょうか。	おたずねの市に起因する事由(議会否認等)で事業が中止となった場合の経費は、事業者が応募に要した経費を合理的な範囲で負担することになると思われませんが、起因事由や経費の範囲等を個別具体的に検証した上で判断することになります。
19	別紙 リスク分担表	1				土地の借地に関するリスク	借地料の見直しに用いる基準について、想定の数値等があればご教示ください。	詳細については募集要項で示しますが、①公租公課の増減、②経済事情の変動、③近傍類似の地代等と比較することを想定しています。
20	別紙 リスク分担表	1				土地の借地に関するリスク	「転定期借地権の設定をした場合」との記載がありますが、事業期間中に転定期借地権を設定し、転定期借地権付建物として複合施設を売却することも容認されている、という認識でよろしいでしょうか。	No3の回答を御確認ください。
21	別紙 リスク分担表	2	19			不可抗力リスクについて	不可抗力リスクについては、一方的に事業者負担とするのではなく、内容によって協議とさせていただきますか。	定期借地権方式で実施する本事業の場合、不可抗力リスクは、原則、事業者負担としますが、パンデミックなどの具体的な内容や状況等に応じて市と事業者どちらが分担すべきかを総合的に判断する予定です。
22	別紙 リスク分担表	2				不可抗力リスク	コロナ禍のようなパンデミックの拡大リスクは、No.18に含まれるという認識でよろしいでしょうか。	パンデミックの影響は、No19の不可抗力に含まれます。
23	別紙 リスク分担表	2				解体リスク	有害物や土壌汚染、地中障害物による事業遅延や追加費用等のリスクは、それ自体が予見できない、若しくは貴市の調査等で発見されなかった場合、公共の負担とするケースが多いと思われます。分担についてご再考いただけますでしょうか。	通常予見できず、かつ本事業の実施に当たって重大な支障を生じさせる地中障害物等が発見された場合は、対応方法を事業者と市が協議し、市はその対応により発生する経費を合理的な範囲で負担することを検討しています。詳細は募集要項等で示します。
24	別紙 リスク分担表	2				物価リスク・建設リスク	現在も建設費の高騰が続いている状況を踏まえると、物価変動や工事費増大のリスクが全て事業者負担となるのは荷が重く、参画を見送る事業者も現れると思料します。物価スライド採用等の検討余地はあるのか、ご再考いただけますでしょうか。	本事業は、公有地上に民間事業者が民間事業を実施するものなので、物価変動リスクは事業者の負担とします。

〈実施方針等に関する質問回答〉

No	資料名	頁	1	(1)	ア	質問事項	質問内容	回答(統合版)
25	別紙 参考資料	5		(4)		集会所の利用料金	現在の集会所の利用料金が示されていますが、新施設運営時にもこれらの収入は市に入り、徴収業務も市が行う(事業者は場所貸しのみ行う)という認識でよろしいでしょうか。	事業者は場所貸しのみを行うという認識で間違いありません。なお、集会所部分は市が集会所運営委員会に無償で使用貸与し、集会所の管理運営は当該委員会が行う予定ですので、御承知おきください。 また、集会所に係る利用料金は、当該委員会が集会所の管理運営に要する経費に充てるため設定・徴収しており、集会所利用で発生する水光熱費や共益費等は当該委員会が支払先と契約し、支払うことを想定しています。
26	別紙 参考資料	5		(4)		現在の集会所諸室	現在の図面に見られる和室やステージ、厨房は、今回の計画にも反映すべきという認識でよろしいでしょうか。	集会所機能として必須の内容は実施方針3(2)イの記載のとおりで、「集会所及び管理人室、湯沸かし室、倉庫、トイレ」を想定しています。 そのため、「和室、ステージ及び厨房」の設置は必須ではありませんが、集会所運営委員会は「ステージ設置」を希望されております。 なお、提案に当たっては、集会所の利用者である地域からの意見や別紙参考資料(4)の現在の利用状況を踏まえたものを求めており、ステージ設置は加点項目として評価する予定です。詳細は、募集要項で示します。
27	その他					参加資格について	実施方針には記載がありませんが、代表企業または構成員に広島市に本社を置く企業を含める必要はありますでしょうか。	おたずねの参加条件は設けない予定です。
28	その他					参加資格について	単独の法人または法人グループが事業に参画するための条件(資格、実績等)について、現時点で決まっている範囲でご教示ください。特に、募集要項公表から参加表明まで大変タイトなスケジュールになっているため、事業者が事前に取得しておくべき資格(広島市の入札参加資格者登録等)及びその取得のために必要な手続きがあればご教示ください。	No8・27の回答を御確認ください。 なお、市の入札参加資格者登録は求めない予定です。