

中野区立商工会館跡地活用事業事業者募集要項

質問回答一覧

No.	分類	質問	回答
1	既存建物・土地	事業用地に権利の瑕疵、特に第三者占有(インフラ関係(地中含む)、看板等)は存在しますでしょうか。また、存在する場合、定期借地権設定時までには除去されますでしょうか。	現在、電柱等に係る土地の一部貸付を行っているものが複数ありますが、移設・除去等の時期については、選定した実施事業者と協議のうえ、決定します。
2		事業用地境界に存在する外構物の概要と所有形態についてご教示ください。	区で把握しているもの及び資料が存在するものは、別途開示します。
3		既存建物(商工会館)の屋上部分について、現在の状況が分かる図面及び写真、配置された設備内容についてお示ください。	
4		既存建物(商工会館)に杭は存在しますでしょうか。公募時において杭の有無が不明の場合で、その後杭の存在が明らかになった場合、除去費用は中野区の負担となりますでしょうか。	既成コンクリート製、φ350mm、ℓ=12mの杭が計176本存在します。杭の除去費用は解体費に含めてください。
5		過去におけるボイラー設備等の使用履歴の有無をお示ください。	過去の使用履歴があります。
6		既存建物(商工会館)に残置物は存在しますでしょうか。中野区が把握している残置物があればお示ください。また、残置物がある場合の除却費用について事業者負担となりますでしょうか。	事務用品などの残置物がありますが、具体的には解体着工前に確認いただくことになります。なお、残置物の除却費用は、建物の解体費用に含めてください。
7		既存建物(商工会館)の暫定利用の終了時期と解体開始可能時期をお示ください。	既存建物の暫定利用は8月末までの予定です。既存建物の解体は、基本協定締結後、9月以降に可能となる見込みです。
8		民間建物について、建物計画に際し考慮すべき近隣との取り決め事項がございましたらお示ください。	現在、区で認識している取り決め等はございませんが、事業実施にあたり、近隣住民等の関係者との合意が得られるよう、丁寧な説明・対応を行ってください。
9		事業用地に隣接する私道について、所有者との私道利用に関する取り決め事項がございましたらお示ください。	
10	測量	令和4年4月以降予定の用地測量について、境界確認書取得、越境覚書取得、境界確定、確定測量が完了する時期をお示ください。(もし明確な時期が未定の場合は現時点での想定や目途をお聞かせください)また、地積更正登記は中野区が申請されるのでしょうか。	測量は令和4年4月以降に実施予定であり、測量が完了するのは令和4年9月末の予定です。なお、測量完了前であっても、随時、情報については、選定された実施事業者へ提供します。また、区が地積更正登記を行うかは検討中です。
11		境界確定は令和4年4月以降のことですが、仮実測等も左記日付まで実施しないのでしょうか。面積が増減する場合は実測精算を行うか否かご教示ください。	仮実測は行いません。測量は令和4年4月以降に実施予定であり、完了するのは令和4年9月末の予定です。なお、測量完了前であっても、随時把握した情報については、選定された実施事業者へ提供します。 また、測量により提案時の敷地面積と差異が発生した場合は、測量による敷地面積で計算した権利金をお支払いいただきます。なお、最終的な権利金は、定期借地権設定契約における敷地面積によるものを想定します。
12		測量により敷地面積に差異が発生した場合、権利金について実測精算を行う予定があるかご教示ください。	測量により提案時の敷地面積と差異が発生した場合は、測量による敷地面積で計算した権利金をお支払いいただきます。なお、最終的な権利金は、定期借地権設定契約における敷地面積によるものを想定します。

13		定期借地権設定契約終了後の更地返還条件、特に新築民間建物解体除却範囲（杭、基礎等）についてご教示ください。	民間建物については、杭や基礎等も除却した状態の更地で返還してください。
14		貸付期間満了後は建物を除却した上で土地返還をする前提が示されていますが、運用期間中または運用期間満了後に協議の上、民間建物を解体せずに中野区へ包括譲渡する可能性があるかご教示ください。	更地での返還を想定しています。
15		運用期間満了後、定期借地権設定契約終了後の民間建物の除却期間中についても貸付期間となっておりますが、除却期間中の地代の有無についてご教示ください。	運用期間満了後における民間建物の除却期間中についても、地代は徴収します。
16	提案条件	提案に関する条件として、地代は運用期間の地代の総額（新産業振興施設部分も含める）を示すことが求められておりますが、管理費、修繕積立金、解体準備金などについて、中野区の区分所有部分についてはご負担頂けるとの理解でよろしいでしょうか。	お見込みの通りです。
17		土地の貸付等に関する条件(4)の保証金「月額地代の10ヶ月相当額」について、算出基礎となる月額地代は新産業振興施設の地代を含めた全体の地代の10ヶ月分、民間取得部分のみの地代かご教示ください。	民間取得部分のみの地代10ヶ月分で算出してください。
18		敷地、建物、付帯機能（駐輪場、駐輪場等）に対するセキュリティ面での条件要望がございましたらお示ください。	新産業振興施設部分単独での機械警備設備の設置は想定しておりますが、具体的には、選定した実施事業者と協議のうえ、別途要望します。
19		新産業振興施設の内装は事業者負担と記載がございます。ここでいう内装はB工事相当と認識してよろしいでしょうか。	お見込みの通りです。
20		評価項目の内、配点割合についてご教示ください。特に価格評価（権利金地代等）について考え方をご教示ください。	配点割合については、別途設置する選定委員会において、評価基準を決定するため、現段階ではお示しすることはできません。
21	選定審査	プレゼンテーションに使用する資料の内容について、様式や要件等ございましたらお聞かせください。また当日の説明形式（紙による資料配布のみか、プロジェクターを使用した説明となるか）についてもお聞かせください。	プレゼンテーションに使用する資料は提案書類のみです。提出された書類を使用するため、別途用意する必要はありません。
22		事業者の提案事項である定期借地権の運用期間の年数について、中野区の要望はございますでしょうか。また提案する借地権期間は評価対象となりますでしょうか。	事業の成立性等を勘案し、ご提案ください。
23		新産業振興施設の開設について、令和7年度4月の供用開始の予定と示されていますが、既存建物（商工会館）除却や民間建物整備といった各工程を精査すると、難易度の高いスケジュールであると認識しています。今回の提案において、現実的に事業実現性の高い工程及び全体の事業スケジュールを提案させて頂きたいと考えておりますが、中野区のお考えをお聞かせください。	区としては令和7年4月に新産業振興施設の開設を目指していますが、事業の実現性を勘案した提案をしてください。
24	スケジュール	民間建物の運用期間終了後の除却期間も貸付期間に含まれるという記載について、除却工事工期が定期借地権締結時の想定と著しく異なり、やむを得ず除却期間の工期が想定より延長される場合、除却に際する費用の負担や地代の減免といった措置を協議させて頂けますでしょうか。	協議は可能です。
25		既存建物（商工会館）の除却に際し、想定していなかった新たなリスク（地中埋設物等）が発生し除却に要する工期が提案書における想定に対し長期化する場合においても、民間建物の運用期間（提案に基づく50～70年の任意の年数）は担保される、または協議可能かご教示ください。	別途協議のうえ、決定しますが、基本的には運用期間は担保する方向で想定しています。

26	スケジュール	新産業振興施設について空間や設備を想定した概略提案が求められていますが、新産業振興施設の供用開始までの準備期間（BC工事の工事期間、旧施設からの移転期間）について、中野区の想定をお示ください。	3ヶ月程度を想定しています。
27	新産業振興施設	新たな民間整備建物に移転する経済支援機能及び経済団体事務所について、事務所及び駐車場、駐輪場の利用も含めた開放時間の想定（営業時間の想定）をお示ください。	新産業振興施設営業時間の想定は次のとおりです。 【想定】 開館：9時～21時半（受付職員退館22時） 土日・祝日も開館（月に1日休館日あり） 経営支援機能、経済団体事務所：8時半～21時半 駐車場、駐輪場：8時半～21時半
28		土地の貸付等に関する条件（6）の使用可能な車両の駐車スペース確保は、18頁に記載の身障者用駐車場1台分で足りるという理解でよろしいでしょうか。	障害者用駐車場1台分の確保は条件です。また、それとは別に維持管理等において使用可能な車両スペースを確保してください。
29		駐車場、駐輪場の利用について、新産業振興施設が利用を想定している内容がございましたらお示ください。（利用者数やその属性、利用形態、開放時間の想定等）また、計画上の動線の要望やセキュリティ面における制限等の想定がありましたらお示ください。	駐輪場については、施設利用者や区民等の来場者用で活用することを想定しています。 駐車場については、障害者用駐車場1台分とは別に、持管理等において使用可能な車両スペースを確保してください。
30		地下階に中野区保有床を計画する場合、許容できる階数をお聞かせください。（地下2階以降は利用用途の目途が立たないため不可等）	地下1階までとします。
31		事業者の役割である定期借地権設定契約終了後の民間建物除却について（定期借地期間中に区分所有者が専有部の区分所有割合に準じた解体準備金を積立し、当該積立金を建物除却費用に充てる場合において）、新産業振興施設も管理組合が設定する按分割合に応じた積立金を拠出することは可能でしょうか。また、負担割合について予め指針がございましたらご教示ください。	新産業振興施設としても積立金を拠出する想定です。負担割合については、面積割合を基本として、協議の上、決定します。
32		定期借地権設定契約における権利設定について地上権登記または賃借権登記どちらの登記設定が望ましいか、またそれ以外の要望有無についてご教示ください。なお、地上権登記の場合は、借地権の譲渡の際には土地所有者の承諾は必要とせず、賃借権登記の場合は土地所有者の承諾を必要とするため、中野区での実務的な承諾手続も踏まえお考えをお聞かせください。	定期借地権設定契約における権利設定については、賃借権としてください。賃借権の譲渡や転貸に伴う承諾手続については、選定した実施事業者と協議の上、決定します。なお、賃借権の譲渡や転貸を行う場合であっても、地代の支払や土地の更地返還などについて、定期借地権設定契約満了時まで選定した実施事業者が責任をもって対応することを求めます。
33	契約・手続	「各段階において、区の内部手続や議会手続を要する」という記載について、公募から竣工までの間に議会の議決又は報告が必要となる事項がございましたら、その想定回数と内容をご教示ください。	議会の議決手続については、提案内容にもよるため、事業の進捗に応じて、選定した実施事業者と協議させていただくこととなります。 議会への報告については、公募の結果や基本協定締結、整備の進捗状況等の報告を想定しています。
34		工程表の提案において工事の入札との記載がありますが、施工会社については民間事業者が任意に選定することが可能かご教示ください。	業者の選定・発注については、事業者が任意で行うものとしますが、区の契約に関連する条例等の遵守を求めます。

35	契約・手続	<p>土地の貸付等に関する条件(1)記載「書面による区の承諾を得ることなく、定期借地権の譲渡又は転貸を行うことはできないものとする」旨の記載がございますが、下記の場合において承諾は必要でしょうか。</p> <p>①民間取得部分は分譲住宅事業で、事業者を借地権者・分譲住宅購入者を転借地権者とする際の当初の譲渡(新築住宅販売)。</p> <p>② ①の前提で、竣工後の転借地権者が行う中古住宅としての転借地権の譲渡(中古住宅の売買)。</p> <p>③ ①②の譲渡及び借地人が借地権の譲渡を行う場合で、譲受人が金融機関等からの融資(住宅ローンなど)にて購入する場合に抵当権を設定する場合(融資承諾)。</p> <p>なお、新築販売は一定期間において纏まった件数が発生し、②中古住宅の売買は不定期に都度発生、①②共に一般顧客であることから、迅速な対応が必要となりますので、承諾の手続と申し入れから承諾までの所要時間の想定をお聞かせください。</p> <p>また、各譲渡をする際は、譲渡承諾料は不要という認識でよろしいでしょうか。</p>	<p>①、②、③についてはいずれも区の承諾を得ることを想定しています。</p> <p>承諾手続の所要時間については、できる限り早期の対応に努めますが、具体的な所要時間は別途協議となります。</p> <p>また、承諾料を徴する予定はありません。</p>
36		権利金の支払時期の想定をお示しください。(例：建物竣工工事、引渡し時等)	定期借地権設定契約の締結時を想定しています。
37		既存建物(商工会館)の除却、及び定期借地権設定契約終了後の建物除却について、解体業者の選定・発注は事業主が任意に行うことが可能という理解でよろしいでしょうか。またその際、中野区が別途承諾手続等を想定されている場合はお示しください。	解体業者の選定・発注については、事業者が任意で行うものとしますが、区の契約に関連する条例等の遵守を求めます。
38		基本協定締結以降に行う設計協議について、中野区が想定されている期間や協議回数がございますらお示しください。	設計協議の期間については、協定締結後から建物の実施設計の間を想定しています。回数については、協議の状況によるかと考えます。
39		既存建物にPCBは存在しますでしょうか。PCBが存在した場合、PCB特措法に基づき、所有者である中野区が既存建物解体着手までにPCBを移転・除去されるかについてご教示ください。	PCBについては正式な調査等を実施した形跡が無いため、存在については把握しておりません。存在が発覚した場合は、区では移転・除去は行わず、選定された事業者での対応を想定しています。処理費用は区が負担し、支払方法は別途協議の上で決定します。
40		土壌汚染及びアスベストが確認できた場合は事業者と協議とありますが、公募時に不知、その後の調査結果によって除却が必要となった場合、当該除却費用は中野区に処理費用を負担頂くという理解でよろしいでしょうか。	土壌汚染やアスベストの処理は選定した実施事業者で行っていただきますが、処理費用は区が負担し、支払方法は別途協議の上で決定します。
41	アスベスト・PCB・土壌汚染	アスベスト、土壌汚染、地中障害等の瑕疵担保(契約不適合)責任については、中野区の負担となるかご教示ください。また、当該瑕疵及び建物に関する瑕疵が存在し、事業スケジュールの遅延が想定される場合は協議可能でしょうか。あわせて、その場合の罰則の有無についてご教示ください。	協議は可能です。なお、スケジュールの遅延に係る罰則のようなものは想定していません。
42		既存建物除却及び敷地において、提案時点では想定していなかったリスク(土壌汚染、地中障害等)が発覚した場合のスケジュール遅延やコスト増の負担について協議は可能でしょうか。	協議は可能です。
43		アスベスト、土壌汚染等の環境調査に関連し、現施設の設計図面等を提供いただける資料がございますでしょうか。	区で把握しているもの及び資料が存在するものは、別途開示します。
44	その他	急激な物価上昇、天変地異などが発生した場合、事業計画の変更について協議することは可能でしょうか。	協議は可能です。
45		募集要項における資格要件の「ケ」について、定期借地権を設定した事業がある、かつ、定期借地権を設定した建物が本計画同等以上の規模、という理解でよろしいでしょうか。	お見込みの通りです。

46	その他	提案書として提出した内容の公表について、公表内容、範囲をお示しください。	選定された優先交渉権者の提案概要については、作成を依頼する予定です。なお、情報公開請求等があった場合は、公開範囲も含めて別途協議となります。
----	-----	--------------------------------------	--