

市立川西病院跡地活用に係る公募型プロポーザル実施に関する質問と回答

番号	質問箇所	質問事項	回答
1	2.(3) 対象地の 物件概要	公図と照らし合わせると、地番186番が歯抜けになると考えられますが、該当地ではないのでしょうか。	東畦野5丁目186番は該当していません。
2	2.(3) 対象地の 物件概要	所在（地番）について、どの地番が一部となるかお示し頂けませんか。また、合成図（公図と丈量図を重ねた図面）を頂けませんか。	一部が対象となる地番は、185、187、189、197、198、203-1、276、277です。 市が過去の業務で作成した合成図はありますが、令和4年度時点の資料であり、現時点での情報でないことから資料提供はできません。
3	3.(3)① 福祉複合施設 に求める機能	①ア～エ記載の機能について、プランニングにあたり、全てを網羅することが条件でしょうか。例えば、ア～エの内、どれか1項目でも欠けてしまうことは可能でしょうか。 また、エ記載の地域交流事業とはどのような事業でしょうか。	地域包括ケア拠点であるので、「①福祉複合施設に求める機能」として、ア～エに記載する必須機能は全て実施していただくことが必要です。 地域交流事業は、例えば施設を地域に開放したり、隣接地に整備予定の公園などを活用したりして、施設を利用する高齢者等と地域住民の交流を図り、地域の福祉向上に寄与する事業です。
4	3.(4)① 事業用地の 形状等	旧市立川西病院の解体範囲は何処までですか？計画建物の直下は既存躯体が無いと考えてよろしいでしょうか？	事業用地内の建物及び杭、外構構造物等すべて解体する予定です。
5	3.(4)① 事業用地の 形状等	建築工事の際、敷地北側の敷地（公園・広場予定地）を工事用の資材置場、工事車両置場、建方工事の足場等の利用は可能でしょうか	公園・広場予定地の利用は可能ですが、利用にあたっては、事前に市と協議願います。

番号	質問箇所	質問事項	回答
6	3.(4)① 事業用地の 形状等	敷地東側9m道路からの進入・出入りを想定した建築計画は可能でしょうか	敷地東側9m道路からの進入・出入りを想定した建築計画は可能ですが、計画にあたっては、公共施設管理者等と適切に協議願います。
7	3.(4)③ 土地の 使用条件	一般定期借地での公募となりますが、介護施設との取り組みとなり、普通借地で賃借することは可能でしょうか。理由としては、入居者が居住することになり、期日に退去できない可能性があるため。	実施要領のとおり、一般定期借地（50年）が条件となります。
8	3.(4)⑤ 貸付期間	計画建物の建設工事期間も含む50年間との認識でよろしいでしょうか。 また、その際の貸付料の支払い時期は、土地の引渡し日、もしくは建設工事着工日から満額の7,000,000円/年のお支払いが発生するとの認識でしょうか。開所まで収入がなく、入居までに時間を要することが考えられることから、建築工事期間中は無償もしくは半額等の交渉をさせて頂きたい。	お見込みのとおり、計画建物の建設期間も含む50年間です。また、賃料は、土地の引き渡し日から、最低制限価格以上で提案のあった額が必要となります。
9	3.(4)⑦ 市の承諾が 必要な事項	当社のスキームとして、建物建築後にリース会社等の投資家へ建物を売却し、土地については当社の借地権を残したままでリース会社等の投資家へ転貸する方式をとっております。土地の転貸並びに、建物所有が変わることに抵触しないでしょうか。	貴社のスキームによる土地の転貸並びに、建物所有権移転については承諾する予定です。
10	3.(5)①ウ 事業者の責務	東側道路へのインフラ接続（給排水、電気等）はこちらの希望する位置で工事して頂けますか？	給排水、電気等のインフラを市で整備することはありません。整備に関しては、インフラ事業者と協議願います。

番号	質問箇所	質問事項	回答
11	3.(5)② 瑕疵担保	<p>現状の解体工事の進捗、撤去状況について、写真等で開示頂けませんでしょうか。解体工事の進捗状況を確認したく存じます。</p> <p>本契約締結後の隠れた瑕疵（地中埋設物含む）について、借主負担ではなく、貸主負担で対応ができないでしょうか。また、土壌汚染については、予めフッ素等の検出がある旨の資料は拝見しておりますが、土壌汚染調査結果の詳細のデータ資料等の開示を頂くことは可能でしょうか。土対法の届出時に除去が必要となった場合は、貸主にて除去して頂けますでしょうか。</p>	<p>解体工事の進捗、撤去状況について、おおむね別紙工程表のとおり進捗しています。</p> <p>本契約締結後の隠れた瑕疵（地中埋設物含む）については、実施要領3.(2)②記載のとおりとしますが、事業の実施にあ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時は、借主と市で協議して決定します。</p> <p>土壌汚染調査結果の詳細なデータについては、開示が可能です。</p> <p>汚染土の除去について、現在、形質変更時要届出区域に指定されているため汚染土の除去等の措置は不要と考えております。その後の状況変化等があれば協議させていただきます。</p>
12	8.(4) 事業者の決定	<p>事業者決定後に辞退が可能か、可能であれば、いつまで辞退可能か、その場合のペナルティの有無についてご教示願いたい。</p>	<p>実施要領8(3)に記載する協定の締結前の辞退であれば、ペナルティはありません。</p>