

旧川西市立緑保育所跡地活用に係る公募型プロポーザルの質問に関する回答

番号	該当資料	頁	項目	質問内容	回答
1	募集要項	4	2-1	賃貸戸数 16 棟 45 戸という記載がありますが、以下の内容について追加情報があれば教えてください。 ①所在地 ②集合or戸建て ③間取り ④入居率 ⑤間取別入居率 ⑥平均世帯人数 ⑦世帯構造 ⑧入居者の年齢	ご提供できる追加情報はありません。
2	募集要項	6	3-1②	地域外からの転入者募集に関し、川西市HPに掲載するなどの、協力をいただくことは可能ですか。	市はモニタリングの内容、本事業の成果及び内容等をHP等において公表しますが、本施設は民設民営を想定しているため、市は直接的な入居者募集は行いません。
3	募集要項	6	3-1②	若年者のお試し居住に対して地区外流入する根拠を確認するために、地域外から大和地区への転入者及び大和地区から地域外への転出者の状況がわかる情報提供をお願いします。	別紙1のとおりです。
4	募集要項	6	3-2 (1) ①	高齢世帯の賃貸住宅について、好ましい広さの基準があればご教示ください。	事業者において高齢世帯のニーズ等を分析し、提案してください。
5	募集要項	6	3-2 (1) ①	若年世帯の賃貸住宅について、概ね1LDK以下の基準の理由をご教示ください。それとも1LDK以上の間違いでしょいか。	若年世帯の地域への流入を促進するための賃貸住宅について、概ね1LDK以下としている理由は、地域外からの若年・子育て世帯の転入を促進し、その後の施設周辺での土地購入による定住を期待するものであって、本賃貸住宅への若年・子育て世帯の定住を意図していないためです。なお、あくまで「概ね」であって、1LDKよりも多い間取りを否定するものではなく、事業者において若年世帯のニーズを分析し、上記の趣旨を踏まえた上で提案してください。
6	募集要項	6	3-2 (1) ①	必要な範囲で入居者用の駐車場とは、必ずしも住戸数に対応しなくてもよいという判断でよろしいでしょうか。	ご認識のとおりです。
7	募集要項	7	3-3 (1)	原状回復時の解体工事の記載がありますが、事業者で設置した工作物はすべて撤去するのか、一部残置することができるのか協議は可能でしょうか。	更地返還が基本となりますが、返還時に返還方法について協議するものとします。
8	募集要項	7	3-3 (2)	地下工作物で現状確認できているものはありますか。	現状確認できているものはありません。
9	募集要項	7	3-3 (2)	既存フェンスが劣化していますが、解体・撤去、新設は事業者判断で行うことでよろしいでしょうか。	ご認識のとおりです。
10	募集要項	7	3-3 (2)	既存建物内で残されているエアコンは事業者で撤去するのでしょうか。	ご認識のとおりです。なお、既存建物内に残されているエアコンは別紙2のとおりです。
11	募集要項	7	3-3 (2)	事業対象敷地外の西側法面にある既存樹木等の伐採は可能でしょうか。	公園緑地課が維持管理を行っておりますので、公園緑地課に確認して下さい。
12	募集要項	9	3-5 (7)	建築物の新設及び既存建築物・工作物等の解体について①関係法令を遵守すること、とありますが、現状関係法令を遵守していない工作物（東側、南側石積擁壁上のブロック土留め、西側フェンスの足元のベニヤ板での土留め）が見受けられ、既存再利用が不可能です。これらを土地の借主である事業者が撤去して関係法令を遵守して整備する場合、費用負担については協議していたのでしょうか。	募集要項23頁7-5のとおり、現状有姿での引き渡しとするため、市の費用負担は行いません。適合していない部分等については、法面での処理や地盤面の設定など事業者による工夫をもってご提案ください。
13	募集要項	9	3-5 (8) ②	半期ごとにまとめ、それを年度ごとに報告するのでしょうか。	入居者数、入居者の世帯構成、入居者の入居前の居住地域、住み替えた高齢者の住み替え元の住居の流通状況、若年世帯の入居者のうち事業対象地域への定住につながった件数、地域住民の活用状況、その他市が必要と認める事項は、半期ごとに、書面により市に報告してください。市と協議のうえ事業者が実施する本事業の有効性に関する自己評価、事業の収支、次年度の取組み計画、その他市が必要と認める事項は、毎年度ごとに、書面により市に報告してください。
14	募集要項	11	4-6 (1)	持参する場合は予め事務局に連絡しなくてもよろしいでしょうか。	担当者不在を避けるため、持参する場合は日時を予め事務局に連絡してください。
15	募集要項	14	4-8 (2) ⑥	申込者が判明するロゴや商標は使用しないこと。とありますが、申込者以外の名称やロゴ、商標を使用することはできるのでしょうか。また、申込者が判明するロゴや商標を使用しないのは【様式9】であると考えられますが、【様式9】の4. 事業実現性のページに企業名の記載がありますが、申込者が判明しても差し支えありませんか。	審査委員会のプレゼンテーションにおいて、先入観を排除し公平に審査を行うために、申込者が判明するロゴや商標は使用しないこととしています。事業提案書（【様式9】及び【様式9】の「5. その他添付書類」）については、代表企業、構成企業、協力企業が判明するロゴや商標等を使用しないでください。事業提案書を作成するうえで、【様式9】の「4. 事業実現性」等で、代表企業、構成企業、協力企業が判明する社名等を記載したときは、事業提案書の提出部数11部のうち6部については当該部分を黒塗りして提出してください。審査委員会においては、代表企業、構成企業、協力企業が判明しないように黒塗りされた事業提案書を用いて審査を行います。
16	募集要項	15	5-3	プレゼンテーション時に使用する提案書は提出した提案書類をそのまま利用するのか、また提案書類の内容は変えずにプレゼンテーション用に体裁を整えることができるのかご教示ください。	提出した事業提案書と内容が同じであれば、プレゼンテーション用に体裁を整えていただいても問題ありません。なお、プレゼンテーション用に体裁を整えた資料についても、代表企業、構成企業、協力企業が判明する社名、ロゴや商標等は一切使用しないでください。やむを得ず使用した場合は、当該部分を黒塗りし、プレゼンテーション審査において代表企業、構成企業、協力企業が判明しないように留意してください。
17	募集要項	18	6-1 (2)	市は、事業予定者と定期借地権設定契約に係る契約内容について協議を行い、とありますが、土中に土壌汚染や運搬の混入等の瑕疵があった場合、契約不適合として、貸主である川西市が担保責任を負うという認識でよろしいでしょうか。	定期借地権設定契約において、募集要項18頁6-1(3)に記載のとおり、市は、土地の引渡し後、契約不適合責任を負わないものとします。
18	募集要項	22	7-4 (1)	地盤の強度が不足する場合、建設時に杭を打設します。定期借地権終了後、原状回復が義務付けられていますが、杭を完全に撤去すると事業用地の地耐力の低下や西側法面への影響などが考えられます。杭の撤去については協議が可能でしょうか。	更地返還が基本となりますが、返還時に返還方法について協議するものとします。
19	募集要項	23	7-6 (1)	土地の引渡し後は、事業者にて善良なる管理者の注意をもって維持管理を行うこと。とありますが、北側の煉石積み擁壁より水の染み出し等不具合が見受けられます。引渡し前は川西市で補修対応していただけるのでしょうか。	募集要項23頁7-5のとおり、現状有姿での引き渡しとなります。
20	募集要項	23	7-6 (1)	川西市所有の西側隣地法面の維持管理の頻度や方法などをご教示ください。	公園緑地課が維持管理を行っておりますので、公園緑地課に確認して下さい。
21	様式集	【様式9】	4. (1)	代表企業、構成企業、協力企業の欄に企業名・担当者・役割の記載に対し、担当者はどのような役職者を記載すればよろしいでしょうか。	担当者欄は不要ですので、担当者欄は削除し、様式を差替えます。なお、代表企業及び構成企業は、参加申込の際、「4-6(3)申込書類」に記載する③～⑩の書類について、全社分の提出が必要ですので注意してください。
22	様式集	【様式9】	4. (3) ①	【支出】①～④は、すべて初年度に支出する費用を記載すればよろしいでしょうか。	事業施設の運営開始までにかかる費用を記載してください。

令和6年度 年代別の大和地区をまたぐ転入・転出の状況

(人)

年齢層	0～4	5～9	10～14	15～19	20～24	25～29	30～34	35～39	40～44	45～49	50～54	55～59	60～64	65～69	70～74	75～79	80～84	85～89	90～94	95～100	総計
大和地区外からの流入数	49	18	5	6	18	58	67	29	17	13	15	10	15	10	8	3	5	4	5	2	357
大和地区からの流出数	10	9	2	13	52	51	20	17	12	15	12	8	10	9	10	7	7	21	5	2	292
流入数－流出数	39	9	3	-7	-34	7	47	12	5	-2	3	2	5	1	-2	-4	-2	-17	0	0	65

※「大和地区外からの流入数」は大和地区以外の市内及び市外から大和地区内に住所を移した者を、「大和地区からの流出数」は大和地区から大和地区以外の市内及び市外に住所を移した者を住民基本台帳を基に集計している。

