

三島駅南口東街区再開発事業 事業協力者募集 質疑一覧

※「一別回答」は質問のあった事業者に個別に回答しています

No.	質問	回答
1	<p>貴市が策定を進める立地適正化計画について、</p> <p>①策定期間についてご教示願います。</p> <p>②募集要項 P5 (2)計画にあたっての前提条件<共通>カ(イ)に立地適正化計画と記載がありますが、策定中とのことですので、「立地適正化計画策定(予定)」と解して良いのでしょうか。</p> <p>③中心拠点区域として設定される「中心拠点施設：医療、子育て支援施設(子ども送迎センター等)」と記載がありますが、「等」の施設を具体的にご教示願います。</p> <p>④「中心拠点施設：医療、子育て支援施設(子ども送迎センター等)」は「誘導施設」と解して良いのでしょうか。</p> <p>⑤今回の再開発の提案内容を踏まえて、立地適正化計画の見直しをする可能性があるのかご教示願います。</p>	<p>①現在のところ、平成29年度末を予定していますが、本事業の進捗によって、策定スケジュールを調整する可能性もあります。</p> <p>②お見込みのとおりです。</p> <p>③市街地再開発事業補助金の嵩上げ対象となる施設が望ましいとの視点から、社会資本整備総合交付金交付要綱等を参考にご検討いただきますが、詳細については、具体的な計画に基づき、関係機関との協議が必要です。なお、施設計画上の子育て支援施設は、子育てに寄与するあらゆる民間施設を想定しており、幅広く捉えてご提案ください。</p> <p>④お見込みのとおりです。</p> <p>⑤提案内容を踏まえた立地適正化計画の見直しは想定していません。立地適正化計画の策定にあたっては、今回の再開発事業を含めた駅周辺の開発動向等を踏まえて、誘導施設を位置づける予定です。</p>
2	<p>募集要項 P5 (2)計画にあたっての前提条件<共通>ウに「周辺街区との回遊性を高める等、にぎわいを創出し一体的な運営管理を行う仕組みを取り入れる」とありますが、一体的な運営管理をおこなう具体的なエリアについてご教示願います。</p>	<p>エリアの設定はしておりませんので、運営管理が可能な範囲を含めご提案ください。</p>
3	<p>募集要項 P5 (2)計画にあたっての前提条件<共通>キ(ア)に「三島市土地開発公社所有地の暫定駐車場の代替となる駐車場が不足している」とありますが、これは再開発事業実施に伴い利用できなくなる現駐車場の代替は駅周辺で確保できないので、それを踏まえた施工計画を検討する必要があると解して良いのでしょうか。</p>	<p>お見込みのとおりです。</p> <p>工事期間中においては、最低でも、三島駅送迎車両の受け入れは必要と考えていますが、具体的な台数については、事業の進捗に合わせ検討していきます。</p>
4	<p>三島市の財政負担について</p> <p>①市街地再開発事業補助金の社会資本整備総合交付金として、国：県：市=3:1:2で補助されることを前提で検討する必要があると解して良いのでしょうか。</p> <p>②市街地再開発事業補助金のうち、駐車場整備の補助金の対象は、再開発区域内の需要を対象とした台数分と解して良いのでしょうか。もしくは再開発事業外区域の需要も含めて良いのでしょうか。</p> <p>③資料3-2-1 2市が財政負担する際の財源(3)一般財源において、(1)国・県からの補助金等 (2)地方債を活用できない場合、全て (3)一般財源で負担する必要があるとされていますが、(1)(2)が活用できない場合とは、どのような場合が想定されますか。</p>	<p>①再開発組合への補助は三島市が行いますが、その補助金の負担割合(財源)が国：県：市=3:1:2となります。例えば、組合の収入として再開発補助金を30億円見込む場合、国：県：市=15億:5億:10億を拠出し、三島市が再開発組合に補助金を支出することとなります。</p> <p>②再開発区域内の需要を対象とした台数分となりますが、詳細については具体的な事業計画をもとに、関係機関との協議が必要です。</p> <p>③ 要綱や関係法令等により定められたメニューに該当しない場合、例えば、市街地再開発事業補助金の補助対象外部分(専有部など)を対象に三島市が独自に補助金を支出する場合などが想定されます。</p>
5	<p>一別回答</p>	<p>一別回答</p>

No.	質問	回答
6	<p>募集要項 P6 (2)計画にあたっての前提条件<施設計画>アについて</p> <p>①権利者用住宅・権利者用店舗は規模の指定がありますが、指定規模以上であれば良いということでしょうか。</p> <p>②権利者用住宅は、新たに分譲する住宅と同じ棟内もしくは別棟、どちらの計画でも支障はないのでしょうか。</p> <p>③権利者用店舗について、用途等が決まっていたらご教示願います。</p> <p>④商業は4,000㎡以上とありますが、提案内容によっては指定規模を満たさない場合でも支障はないのでしょうか。</p>	<p>①権利変換資産の設定値の範囲内で権利者が取得できる規模であれば、可能とします。</p> <p>②棟の指定はありません。</p> <p>③自己利用ではなく、賃貸が大半となると想定していますが、詳細については現時点では未定です。</p> <p>④実現性があることを前提に、指定規模を満たして下さい。なお、「健康づくり」「子育て支援」に寄与するサービスを提供する商業や、商業施設と一体となった「交流・賑わい」機能を持つ休憩スペース等は、それぞれ、商業施設の面積に含まれ、かつ、「健康づくり」「子育て支援」「交流・賑わい」の機能を兼ねることができます。</p>
7	<p>募集要項 P6 (2)計画にあたっての前提条件<施設計画>アの駐車場について</p> <p>①住宅用駐車場は各戸1台以上とありますが、車所有率の低いシニア向け住宅に対しても、指定規模で駐車台数を確保すべきでしょうか。</p> <p>②「住宅用駐車場は非住宅用と動線を分離する」とありますが、道路交通に支障を与えないよう再開発事業区域への道路からの出入口を非住宅用と住宅用の兼用としても良いのでしょうか。</p> <p>③非住宅用駐車場は市が取得可能とありますが、住宅用駐車場をも含めることは可能でしょうか。</p> <p>④医療、非住宅用駐車場は事業者が取得することになっていませんが、取得者を想定すべきでしょうか。</p> <p>⑤非住宅用駐車場規模の検討を行うにあたり、三島駅南口における発生交通量及び現状駐車場の稼働状況についてご教示願います。</p>	<p>①理由が明確な場合には駐車場台数を指定規模以下に設定することも可能です。1台未満とする場合、その根拠も添えてご提案下さい。</p> <p>②住宅用と非常宅用駐車場の動線は分離することが前提です。出入口を兼用することで、住宅用駐車場の利便性を損なったり、滞留長より周辺道路に影響を及ぼすことがないように配慮したうえで、出入口を兼用することは可能です。</p> <p>③住宅用駐車場を市が取得することは想定していません。</p> <p>④非住宅駐車場については、取得者を明記する必要があります。市が取得しない場合には、取得する事業者を明記してください。医療事業者については、明記する必要はありませんが、想定する医療事業者がある場合に、その医療事業者が進出した想定で施設コンセプト・施設計画を作成することは差し支えありません。</p> <p>⑤発生交通量、駐車場利用状況については資料の提供が可能です。必要な場合には事務局までご連絡ください。</p>
8	<p>募集要項 P9 (5)事業協力者の応募条件ア(イ)bに「施設の事業者となる構成員を特定」が求められていますが、どこまで特定する必要があるのかご教示願います。</p>	<p>共同事業体での応募の場合は、建設・運営する事業者となる構成企業を特定して下さい。</p> <p>審査では、実現性を精査したうえで評価を行いますが、提案者が、事業計画や提案された値の根拠を説明できる事業者（共同企業体）であるかは重要なファクターとなります。必要に応じ、12/18までに共同企業体構成員の追加を行ってください。</p>
9	<p>募集要項 P11 (9)その他について</p> <p>①一部の構成員が撤退する場合を想定していますが、増員することは想定されていません。増員することは可能でしょうか。</p> <p>②一部の構成員が撤退する場合の協力・提案内容の担保については、事業協力者として協定書・覚書を締結後のみを対象としていると解して良いのでしょうか。事業協力者としての協定書等の締結以前ではどうなるのでしょうか。</p>	<p>①増員については、提案内容が担保できる構成員であれば、協議のうえ、増員を可能とします。</p> <p>②事業協力者として協定書・覚書を締結後を対象としています。原則として、提案の構成員にて協定書等を締結します。</p>
10	<p>募集要項 P11 3(1)募集および選定のスケジュールで質疑の対応について記載がありますが、質疑は1回のみでしょうか。再質疑はできないのでしょうか。</p>	<p>原則、再質疑は想定していません。自社の質問に対する回答に疑義がある場合には、12月15日（金）までに、ご連絡下さい。</p>

No.	質問	回答
11	<p>募集要項 P13(4) 提案書等の提出について</p> <p>①「応募者が特定されないように記載すること。」とありますが、再開発事業の実績や独自技術等による提案、提案内容の責任を担保する必要性から、応募者が特定されない資料作成が困難だと思慮されます。応募者が特定されないというのは具体的にどの表現まで認められるのかご教示願います。</p> <p>②提出部数に「ラベル等で応募者名等を示すこと」とありますが、これは提出する書類と電子データ全てもしくは電子データのみとのことでしょうか。</p> <p>③②で提出書類も対象である場合、提出書類はラベル等により応募者名が特定される状況になりますが、様式9では「応募者が特定されないように」と示されています。審査員には提案書のみがPDFデータにて示されるものと解して良いのでしょうか。</p>	<p>①実績は様式8に記載して下さい。提案書（様式9）では、応募者名・ブランド名・ロゴマークの記載をご遠慮下さい。また、審査会にあたっては、事前に事務局が「応募者が特定されない」ことを確認します。必要に応じて提案書のマスク、または応募者に表現の修正を求める場合があります。</p> <p>②③電子データ（CD-R等）についての注記です。</p>
12	<p>募集要項 P13 4(1) 審査方法について、二次審査(ヒアリング)は学識経験者等から構成される審査会が、直接ヒアリングをして審査すると理解して良いのでしょうか。</p>	<p>お見込みのとおりです。</p>
13	<p>募集要項 P26～27 提案書に「取組み」「(4事業計画に関する提案) 事業スキーム、体制」「(6事業推進に関する提案) 具体的人員、体制等」と記載がありますが、その違いについて明確にしていただけないでしょうか。</p>	<p>提案項目1は応募者について、提案項目4は準備組合等を含む事業全体について、提案項目6は事務局支援・事務所設置・権利者合意形成について記載して下さい。</p>
14	<p>募集要項 P27 提案書の用紙について</p> <p>①「用紙はA4サイズ」とありますが、提案書作成に当たり図面やCG等を活用する場合、図面等が非常に細かくなり判読が困難となります。それを避けるため、A3サイズをA4へ折り込むようなことは可能でしょうか。</p> <p>②提案書の方向は縦方向、横方向または縦・横混在等方向までは指定されていないと解しても良いのでしょうか。</p>	<p>①A3折込みは、可能とします。</p> <p>②指定はありませんが、見やすいよう工夫して下さい。</p>

No.	質問	回答
15	<p>審査基準書P1イ(ウ)の権利変換率について</p> <p>①権利変換率を算定する方法についてご教示願います。</p> <p>②算定する一定のモデルケースについて具体的にご教示願います。</p> <p>③権利変換率の算定の基礎となる面積は、(権利床面積)÷(権利者の従前の土地面積)で算出されると解して良いのでしょうか。その場合は、権利者の住宅及び店舗の面積は廊下や共用部を含むセミグロスで良いのでしょうか。</p> <p>④権利変換率の評価においては、その算出根拠となる数字の確かさが当然に求められるものであり、市場性・事業の実現性等を考慮せずに工事費、保留床処分費、容積率などの値を操作し権利変換率を上げることは事業者の評価のみならず本事業実現に対して著しく疑義を生ずるものと考えておりますが、権利変換率の相対評価及び絶対評価もされると解して良いのでしょうか。</p> <p>⑤都市計画決定前で権利変換率等の具体的な数値を提示することは、今後の権利者への合意形成で支障をきたすことが危惧されます。提示する権利変換率の担保はどう考えられているのでしょうか。</p>	<p>①②権利変換率の計算式やモデルケースは公開いたしません。</p> <p>③権利床面積はネット面積です。</p> <p>④審査基準書のとおり、最も高い権利変換率(補正後)を評価点5とし、最も高い権利変換率(補正後)に対する割合によって、評価を行います。工事費、保留床処分金等は担保できる値として下さい。審査では、実現性を精査したうえで評価を行います。提案者が、事業計画や提案された値の根拠を説明できる事業者(共同企業体)であるかは重要なファクターとなります。必要に応じ、12/18までに、共同企業体構成員の追加を行ってください。</p> <p>⑤権利変換率(補正後)は、今回の募集にあたり設定した仮の数値であり、合意形成を担保するものではありません。</p>
16	<p>審査基準書P1イ(エ)において、各評価項目の合計した点数が、提案内容の評価で複数者の応募があった場合は合計点を元に順位を決定するとありますが、最高点の評価者が複数いた場合は、順位はどうようにして決定されるのでしょうか。</p>	<p>最高点の評価者が複数いた場合は、選定審査会にて評価方法等もふくめ、公平公正に決定します。</p>
17	<p>— 個別別回答 —</p>	<p>— 個別別回答 —</p>
18	<p>三島市土地開発公社所有の面積が別紙資料3-3では9,606㎡、別紙資料3-5及び2-3では9,608.5㎡とありますが、9,608.5㎡を正値として考えてよろしいのでしょうか。</p>	<p>測量の時期により、土地開発公社所有地面積に差異が生じています。直近の測量結果(平成23年)に基づき、三島市土地開発公社所有地は9,608.5㎡としてください。</p>
19	<p>別紙資料3-3の権利変換資産等について</p> <p>①91条及び97条補償額の合計額が提示いただいておりますが、個別の内訳及び算定根拠について提示いただけないのでしょうか。</p> <p>②民間資産は、土地が58百万円(91条補償)+504百万円(民間所有の権利変換資産)=562百万円、建物が192百万円(97条補償の転出者の建物補償)+868百万円(民間所有の権利変換資産)=1,060百万円、合計1,622百万円と解して良いのでしょうか。また、この金額は、土地資産は個別区画の評価の合計、建物評価は各建物調査に基づく評価の合計した金額と解して良いのでしょうか。</p> <p>③権利変換資産額及び補償額については(ヒアリング等による)権利者との合意形成が図られたものと解して良いのでしょうか。</p>	<p>民間資産の内訳についてはお見込みのとおりです。</p> <p>公簿および土地・建物所有者への聞き取りにより得た情報に基づき、土地評価は公的価格を、建物評価および通損補償費は事例等を勘案し、今回の募集にあたり設定した仮の数値です。したがって、合意形成を担保するものではありません。</p>
20	<p>別紙資料3-4日影の対象区域について</p> <p>①今回事業の影響外で、現行の準工業地域として5h/3hの日影規制となるのと解して良いのでしょうか。</p> <p>②再開発区域の北側における日影制限の緩和区域が分かる資料(電子データ等)の提供をお願いします。</p>	<p>①事業区域北側の鉄道敷地は準工業地域であり、5h/3hの日影規制となります。</p> <p>②鉄道敷地のうち、別紙資料3-4の「日影規制対象区域」以外の敷地については日影規制を考慮する必要はありません。</p>

No.	質問	回答
21	<p>別紙資料3-5について</p> <p>①定期借地終了時の返還条件（譲渡か解体か）についてご教示願います。</p> <p>②定期借地期間には、工事期間と解体期間についても対象とするのでしょうか。</p>	<p>①更地返還を原則とします。</p> <p>②定期借地期間は、引渡しから返還までとします。工事着工は引渡し以降、更地返還を原則とします。</p>
22	<p>別紙資料3-6で提示の共同住宅想定仕様は、提案により変更することは可能と解して良いのでしょうか。</p>	<p>追加資料3-6 「共同住宅 想定仕様」は公平な審査を行うために設定した仮の仕様です。提案にあたっては、整備する住宅全てについて、本仕様に基づく想定工事費にて提案をしてください。</p> <p>なお、実際に整備する住宅の仕様については、事業協力者選定後の具体的な検討の中で、市場性等を踏まえながら調整をしていくこととなりますが、現時点で想定される仕様上の留意点、補足等がある場合には、その旨を提案書に記載してください。</p>
23	<p>現時点では、平成31年10月から税率が引き上げられる消費税について、事業スケジュールを踏まえると権利変換及び着工時期が引き上げ後であることから</p> <p>①今回の提案では、税率10%を前提として事業費、一般財源の上限額等を検討すると解して良いのでしょうか。</p> <p>②別紙資料3-3で設定されている権利変換資産・補償費(消費税が非課税の土地の金額を除く。)は、税率10%を前提とした金額と解して良いのでしょうか。</p>	<p>①税率10%を前提として下さい。</p> <p>②お見込みのとおりです。</p>
24	<p>三島駅南口東街区市街地再開発準備組合について、現在の準備組合のメンバー構成についてご教示願います。</p>	<p>親族間での共有や、経営する法人が所有する場合等を1者とカウントした場合、土地所有者は25者であり、そのうち、三島市土地開発公社を除く24者が準備組合員となっています。</p>
25	<p>三島市都市開発公社所有地について全部又は一部の売買は可能でしょうか。</p> <p>また、売買可能の場合の坪当たりの価格は資料「提案時の設定値」より508,088円と考えて宜しいのでしょうか。</p>	<p>三島市土地開発公社所有地の売却も可能ですが、三島市議会の議決等が必要になることから、事業の実現性が担保されていないことにご留意ください。</p> <p>土地単価については、508,088円/坪が目安となりますが、詳細については具体的な事業計画をもとに、不動産鑑定評価が必要です。</p>
26	<p>市街地再開発事業補助金等が活用できる場合、三島市の上限負担額をご提示ください。</p>	<p>本募集においては、三島市の総負担額に関する上限設定はありません。土地開発公社所有地の取得等、市街地再開発事業補助金以外の市の負担に応じて、市街地再開発補助金に充てられる市の一般財源は減少することを踏まえ、一般財源が15.4億円以内に納まるよう、事業計画をご検討ください。</p>
27	<p>三島市立地適正化計画の査定スケジュール並びに本計画地の区域、誘導施設についてご提示ください。</p>	<p>策定スケジュールは、現在のところ、平成29年度末を予定していますが、本事業の進捗によって、策定スケジュールを調整する可能性もあります。</p> <p>立地適正化計画において、本計画地の区域は、都市機能誘導区域かつ中心拠点区域に含まれる予定であり、医療、子育て支援施設(子ども送迎センター等)を誘導する施策として本事業を位置付ける予定です。</p>
28	<p>事業協力協定書の雛形をいつ開示して頂けますか。又、契約期間・中途解約金(違約金等)、契約保証金等、現時点で想定している契約詳細についてご教示下さい。</p>	<p>事業協力協定書は、事業協力者決定段階で協議のうえ作成します。以下等の条項を想定しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事業協力内容(募集要項P7(3)事業協力者の役割等参照) ・有効期間 ・解除

No.	質問	回答
29	地区計画の追加として想定されている項目をご教示下さい。	現在の地区計画は、「区域の整備、開発及び保全の方針」のみを定めているため、「地区整備計画」を追加する予定ですが、地区整備計画では、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建ぺい率の最高限度、建築面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物の用途の制限などを想定しています。詳細については、具体的な計画に基づき、関係機関との協議が必要です。
30	共同住宅想定仕様について、下記事項をご教示下さい。また、仕様を満たすことが難しい場合は、提案書に理由等を記載させて頂ければ宜しいでしょうか。 ・ディスポーザーは、溶岩盤の状況を鑑みると地下処理層の設置が難しい可能性があります。設置は必須でしょうか。 ・ゲストルーム、パーティールームの仕上げ想定に記載がありますが、設置は必須でしょうか。 ・トランクルームの設置へ必須でしょうか。必須の場合、共用倉庫もしくは各戸付けのどちらをお考えでしょうか。	追加資料3-6 「共同住宅 想定仕様」は公平な審査を行うために設定した仮の仕様です。提案にあたっては、整備する住宅全てについて、本仕様に基づく想定工事費にて提案をしてください。 ゲストルーム・パーティールームや、共用倉庫のトランクルームについても、設置することを想定した工事費としてください。 なお、実際に整備する住宅の仕様については、事業協力者選定後の具体的な検討の中で、市場性等を踏まえながら調整をしていくこととなりますが、現時点で想定される仕様上の留意点、補足等がある場合には、その旨を提案書に記載してください。
31	駐車場計画の検討に際して、現駐車場の駐車台数が分かる調査結果があればご開示頂けないでしょうか。また、駐車場設置台数については、幅を持った回答（複数案提示）は可能でしょうか。	駐車場利用状況については資料の提供が可能です。必要な場合には事務局までご連絡ください。 駐車場に限らず、本提案において、施設規模については幅を持った提案は不可とします。 実際に整備する施設規模については、事業協力者選定後の具体的な検討の中で、市場性等を踏まえながら調整をしていくこととなります。
32	現在の市街地再開発事業の推進体制について、各社（コンサルタント、行政、事務局等）の役割含め、ご教示下さい。	三島市が事務局、全国市街地再開発協会がコンサルタントとして、事業を推進しています。 事業協力者等決定後の事業体制は、要項P8をご参照下さい。
33	事務所設置の支援について、設置場所は再開発事業の施行区域内外等の希望があればご教示下さい。また、総会等の大きな会議では最大何名がご出席されておりますでしょうか。	事務局の設置場所について、現時点で希望はなく、今後事業の進捗に応じて協議を行うことと考えます。 理事会等（15～20名程度）は事務局内で、総会（30～35名程度）は文化会館等の貸し会議室で行うことを想定しています。
34	準備組合について、理事及び監事の人数、理事会の開催頻度・開催時間等をご教示下さい。	理事11名（理事長1名、副理事長3名）、監事2名です。 理事会は事業の進捗に応じて開催されており、19時前後に開催することがほとんどです。
35	現時点で合意形成に当たり、準備組合様・三島市様にて課題として議論されている内容が御座いましたらご教示下さい。	土地所有者25者のうち、三島市土地開発公社を除く24者が準備組合員となっていることなど、総論では事業推進に関する合意は得られていると認識していますが、個別の事情を踏まえた各論での合意形成については、事業進捗に応じて進めていく必要があります。
36	準備組合加入者24者となっておりますが、所有者数及び借地権者数をご教示下さい。また、関係権利者として現時点で想定される借家人様、抵当権者様等の概要をご教示下さい。	親族間での共有や、経営する法人が所有する場合等を1者とカウントした場合、土地所有者は25者です。 建物は、土地所有者の、本人、親族、経営する法人のいずれかの所有となっております。 借家人については、住宅15件、物販1件、飲食6件、サービス等7件です。 ※借家人については、聞き取り時点での数です 抵当権者は5者です。

No.	質問	回答
37	現時点で想定されている権利変換方式（111条型または110条型）をご教示下さい。	111条型または110条型を想定しています。ただし、110条型の場合、合意形成のハードルが高くなることにご留意ください。
38	権利者店舗約1,350㎡における物販・非物販の内訳についてご教示下さい。また、営業継続を考えられている地権者様の用途想定があれば合わせてご教示下さい。また、権利者店舗については、スケルトン渡しを前提として宜しいでしょうか。	自己利用ではなく、賃貸が大半となると想定していますが、詳細については現時点では未定です。本提案では、事務所標準内装程度を前提として下さい。
39	保留床価格、販売価格は、幅を持った回答は可能でしょうか。また、記載金額は、消費税込もしくは消費税抜きの金額でしょうか。	幅を持った回答は可能ですが、出来る限り狭い幅として下さい。提案金額は消費税（10%）込みの金額として下さい。
40	二次審査（ヒアリング）の際に、新たな資料の提出等をさせて頂く事は可能でしょうか。合わせて、提案に係る協力企業の参加も認めて頂く事は可能でしょうか。 ※人数制限等あればご教示下さい。	二次審査での新たな資料の提出等は認めません。また、共同企業体以外の参加はご遠慮頂きます。必要に応じ、12/18までに、共同企業体構成員の追加を行ってください。二次審査の参加者は10名までとします。
41	JR東海との協議状況（近接工事協議等）をご教示下さい。	JR東海とは、随時情報交換を行っており、日影規制の対象区域の確認等を行っております。近接工事については、事業の進捗に合わせ、今後、協議を行って参りますが、具体的な協議については、建物計画・施工計画が見えた段階で実施する予定です。
42	土壌汚染、アスベスト、PCBに関する調査報告資料などがあれば開示をお願いいたします。	事業区域内で、土壌汚染、アスベスト、PCBの調査は行われておりません。事業協力者決定後に、必要に応じて調査を実施することとなります。 【参考】 土地開発公社所有地については、昭和10年頃、原野であった場所に三島駅が設置されたことに伴い、国鉄用地となりました。運輸事業者の車両基地として使用された後、駐車場として利用されております。
43	インフラ（電気、ガス、上下水道）が分かる資料の開示をお願いいたします。	上下水道については資料の提供が可能です。必要な場合には事務局までご連絡ください。電気、ガスについては、事業者にご確認ください。
44	現在の駐車場の利用状況（稼働率）を御教示ください。	駐車場利用状況については資料の提供が可能です。必要な場合には事務局までご連絡ください。
45	三島市土地開発公社様を除く準備組合加入者 24名様の「年齢構成・家族構成」及び借家人様の世帯数・店舗数等を御教示ください。	関係権利者の個人情報についてはお答えできません。借家人については、住宅15件、物販1件、飲食6件、サービス等7件です。 ※借家人については、聞き取り時点での件数です
46	新築建物のグレード、専有面積について組合員の方から要望等がございましたら御教示ください。	現時点では、特にありません。
47	将来的に三島市様がC敷地を権利床として取得される場合の駐車料金・契約体制（月極・時間貸）等の想定している内容を御教示ください。	従前のモデル案におけるC敷地の立体駐車場を市が取得した場合の運営条件は、現在の暫定駐車場と同様の条件での運営を想定しています。

No.	質問	回答
48	地下水、湧水等による反対運動が近隣で起こっていますが今後の対策等検討してありましたらご教示ください。	事業における地下水・湧水保全については、「三島駅南口周辺開発地下水対策検討委員会」の確認を受ける中で、事業計画の詳細検討を進め、必要に応じ、調査・情報公開を行いながら事業を推進する予定であり、適切な対応・対策を施すことで、ご理解を頂けるものと考えております。事業を円滑に推進できるよう、地下水・湧水の保全への理解のある事業協力者と事業を推進して参りたいと考えています。
49	権利者様が取得される店舗部分について権利者様自身が運営されるのか、テナント誘致を行う等の要望がございましたらご教示ください。	自己利用ではなく、賃貸が大半となると想定していますが、詳細については現時点では未定です。
50	モデル計画における定期借地権事業について具体的なイメージを持たれておりましたらご教示ください。	現時点でモデル計画はありません。具体的なイメージは、募集要項別紙資料「1-2 三島駅周辺グランドデザイン(開発コンセプトイメージ)」をご参照下さい。
51	提案時の設定値として提示されている補償関係費、ならびに権利変換資産の算定根拠資料の開示をお願いいたします。	公簿および土地・建物所有者への聞き取りにより得た情報に基づき、土地評価は公的価格を、建物評価および通損補償費は事例等を勘案し、今回の募集にあたり設定した仮の数値です。したがって、合意形成を担保するものではありません。
52	記載されております住宅用駐車場各戸1台以上は、附置義務と考えてよろしいでしょうか。	住宅用駐車場各戸1台以上は、マーケットを鑑みた設定です。理由が明確な場合のみ駐車場台数を指定規模以下に設定することも可能です。1台未満とする場合、その根拠も添えてご提案下さい。
53	立地適正を活用した場合にその原資を当てる補助金は地方債から生み出すものと考えてよろしいでしょうか。	立地適正化計画による補助金の嵩上げ分については、社会資本整備総合交付金と同様の財源割合となりますが、詳細については具体的な事業計画をもとに、関係機関との協議が必要です。
54	—個別回答—	—個別回答—
55	街区南側及び東側の歩道上に設置してあるアーケードについて、所有権及び管理者についてご教示下さい。	アーケードは南側（小山三軒家線沿い）と東側（三島裾野線沿い）で設置・管理が分かれています。 南側 設置者：駅前東通りアーケード組合 管理：現在は組合費の徴収なし、各所有者が自らの間口部分を修繕、電気代は過去の組合費積立金から負担 東側 設置者：日大通りアーケード組合 管理：組合費を徴収し、修繕・電気代を組合が負担
56	「募集要項P6計画にあたっての前提条件・施設計画」に記載の商業用途の規模4,000㎡と、「健康づくり」「子育て支援」「交流・賑わい」の面積は別という解釈でよろしいでしょうか。	「健康づくり」「子育て支援」に寄与するサービスを提供する商業や、商業施設と一体となった「交流・賑わい」機能を持つ休憩スペース等は、それぞれ、商業施設の面積に含まれ、かつ、「健康づくり」「子育て支援」「交流・賑わい」の機能を兼ねることができます。

No.	質問	回答
57	街区内の権利者毎の、土地毎、建物毎の合意状況についてご教示下さい。	親族間での共有や、経営する法人が所有する場合等を1者とカウントした場合、土地所有者は25者です。 建物は、土地所有者の、本人、親族、経営する法人のいずれかの所有となっています。 土地所有者25者のうち、三島市土地開発公社を除く24者が準備組合員となっていることなど、総論では事業推進に関する合意は得られていると認識していますが、個別の事情を踏まえた各論での合意形成については、事業進捗に応じて進めていく必要があります。
58	募集要項P3(3)事業の概要記載の都市計画内容(予定)に記載の「当該地区は高度利用地区に指定」とありますが、記載の「区域全体の用途地域を商業地域(建蔽率80%、容積率400%)に変更」に提案内容により更に容積率プラスとの理解でよろしいでしょうか。また、高度利用地区による容積率プラスの上限があればご教示ください。	商業地域に変更し、容積率400%とした上で、提案内容により、更に容積率を緩和することを予定しています。 建蔽率や壁面の位置の制限等により、容積率は最大で600%程度まで緩和可能と想定していますが、詳細については、今後、検討していきます。
59	募集要項P4(3)事業の地権者等について、現段階で三島市土地開発公社様は準備組合に加入していませんが、市街地組合設立時に組合に参加するという理解でよろしいでしょうか。その場合、事業協力段階ではどのような立場になるのでしょうか。	静岡県との協議を踏まえ、市街地再開発組合設立時、三島市土地開発公社から土地を取得した三島市が組合に参加予定です。三島市土地開発公社は準備組合に参加はしておりませんが、準備組合員とほぼ同様の立場で事業を推進していきます。
60	募集要項P4(3)事業の概要記載の上位計画等の策定状況に記載の「立地適正化計画」について、本事業地における策定予定の内容について、可能な範囲でご教示ください。	策定スケジュールは、現在のところ、平成29年度末を予定していますが、本事業の進捗によって、策定スケジュールを調整する可能性もあります。 立地適正化計画において、本計画地の区域は、都市機能誘導区域かつ中心拠点区域に含まれる予定であり、医療、子育て支援施設(子ども送迎センター等)を誘導する施策として本事業を位置付ける予定です。
61	様式9 4. 事業スケジュール及び工期とありますが、事業スケジュールの範囲についてご教示ください。 募集要項P4(4)事業スケジュールに記載されています平成32年度 施設建築物着工以後、同建築物竣工迄のスケジュールで良いと理解してよろしいでしょうか。 再開発事業におきます都市計画決定、事業計画・組合設立認可、権利変換計画認可等は提案に含める必要はないということでしょうか。	再開発事業の事業スケジュールには都市計画決定、事業計画・組合設立認可、権利変換計画認可等を含みます。募集要項P4(4)事業スケジュールは、あくまで目標スケジュールですので、応募者が想定する事業実現性を考慮したスケジュールを提案して下さい。 また、工期については、補償期間に関わるため(事業費の算出根拠)、解体工事および建築工事の期間も提案して下さい。複数棟を整備する計画の場合は、棟ごとに工期を提案して下さい。
62	募集要項P5(2) <共通>ウ について、「一体的な運営管理を行う仕組み」とは、具体的に何を示しますでしょうか。例えば、町内会、商店街への積極的参加、地域活動を行う等でしょうか。	具体的な仕組みの内容は設定しておりませんので、運営管理が可能な範囲でご提案ください。
63	募集要項P5 2(2) <共通>キ(ア)の記述の意味するところは、「事業期間を通じて、多少台数は減するものの、暫定駐車場の機能を維持するものとする。」という解釈でよろしいでしょうか。また、事業期間中に必要な駐車台数は何台程度とお考えか、ご教示ください。	お見込みのとおりです。 最低でも、三島駅送迎車両の受け入れは必要と考えていますが、具体的な台数については、事業の進捗に合わせ検討していきます。

No.	質問	回答
64	<p>募集要項P 6 2 (2) <施設計画>ア 「権利者店舗 1,350㎡程度」とありますが、施設計画、商業計画、事業計画等を検討する上で、前提条件となる下記の事項につき、ご教示ください。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 自営される方、不動産賃貸をされる方の割合 ・ 自営される方の業種・業態 ・ 不動産賃貸される方のご希望（業種・業態、期待利回り等） ・ ご希望される配置及び階数 ・ ご希望される所有形態（区分所有もしくは共有など） ・ その他、施設計画、商業計画、事業計画等を検討するうえで参考となるとおられる事項 	<p>自己利用ではなく、賃貸が大半となると想定していますが、詳細については現時点では未定です。</p>
65	<p>募集要項P 6 2 (2) <施設計画>ア に、「商業 4,000㎡以上」とありますが、「ただ面積、規模を追求する（例えば、評価にあたり面積が大きい提案の評価が高い等）のではなく、あくまでも、駅前にふさわしいかどうか、にぎわいの創出、継続を可能とする仕組みの提案に具体性、実現性、主体性があるかどうかを評価する」という解釈でよろしいでしょうか？</p>	<p>面積だけではなく、総合的に評価します。 なお、「健康づくり」「子育て支援」に寄与するサービスを提供する商業や、商業施設と一体となった「交流・賑わい」機能を持つ休憩スペース等は、それぞれ、商業施設の面積に含まれ、かつ、「健康づくり」「子育て支援」「交流・賑わい」の機能を兼ねることができます。</p>
66	<p>募集要項P 6 2 (2) <施設計画>ア に、『住宅用駐車場 各戸1台以上』とありますが、権利者用住宅だけではなく、住宅提案分すべての住戸分を確保するという理解でよろしいでしょうか。また、賃貸住宅を提案する場合でも、駐車場は各戸1台以上確保するという理解でよろしいでしょうか。</p>	<p>全ての住宅分を想定しており、賃貸住宅を提案する場合も原則として同様です。 なお、理由が明確な場合には駐車場台数を指定規模以下に設定することも可能です。1台未満とする場合、その根拠も添えてご提案下さい。</p>
67	<p>募集要項P 6 2 (2) <施設計画>ア に、「開発コンセプトを実現するための必要面積」とありますが、「ただ面積、規模を追求する（例えば、評価にあたり面積が大きい提案の評価が高い等）のではなく、あくまでも開発コンセプトを実現できる必要最小限度の面積」という解釈でよろしいでしょうか？</p>	<p>開発コンセプトを実現できる面積として下さい。 なお、「健康づくり」「子育て支援」に寄与するサービスを提供する商業や、商業施設と一体となった「交流・賑わい」機能を持つ休憩スペース等は、それぞれ、商業施設の面積に含まれ、かつ、「健康づくり」「子育て支援」「交流・賑わい」の機能を兼ねることができます。</p>
68	<p>募集要項P 6 2 (2) <施設計画>ウの記述「特定することは求めない」の意味するところは、「特定する必要はない」、「特定されているからといえど評価しない」、「特定されているといえど、その事業者の進出を約束するものでない」という解釈でよろしいでしょうか？</p>	<p>お見込みのとおりです。 想定する医療事業者がある場合に、その医療事業者が進出した想定で施設コンセプト・施設計画を作成することは差し支えありません。</p>
69	<p>募集要項P 7の事業協力者の役割、ウ事業資金の立替について、金融機関からの借入可能時期は組合設立後と想定して構わないでしょうか。また、借入までに必要な立替資金額、業務内容を想定していればご教示ください。</p>	<p>金融機関からの借入は組合設立後を想定していますが、詳細は金融機関との協議によります。</p>
70	<p>募集要項P 10 2 (7) について、協定書・覚書等の案文は、本公募期間中にご提示いただけるのでしょうか？</p>	<p>事業協力協定書は、事業協力者決定段階で協議のうえ作成します。 以下等の条項を想定しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 事業協力内容（募集要項P7（3）事業協力者の役割 等参照） ・ 有効期間 ・ 解除

No.	質問	回答
71	募集要項P10(8)記載の「事業協力に関する協定については、原則として、協定の締結日から市街地再開発組合の設立までとします」とありますが、準備組合から市街地再開発組合に移行する為に、このような記載になっていると理解してよろしいでしょうか。本公募で選定された事業協力者は本組合設立後も、その立場は承継するとの理解でよろしいでしょうか。	原則として承継します。今回募集する事業協力者は将来的な(仮称)三島駅南口東街区第一種市街地再開発事業の参加組合員等として事業参画いただくことを想定しています。(募集要項P5参照)
72	募集要項P12(4)エ記載の「提出書類(ア)(イ)を綴ったA4ファイル」とありますが、用紙はA3折込等も含み、提案側の自由でよろしいでしょうか。	A3折込みは、可能とします。用紙等の指定はありませんが、見やすいよう工夫して下さい。
73	募集要項P13 4(1)イ 審査員氏名等は、審査結果の公表時以前に、公表されるお考えはあるのでしょうか？	審査員氏名等は審査結果と併せ公表します。
74	募集要項P13 4(3)イ 募集要項P11に「最優秀提案者と協議が整わない場合は次点者と協議」とありますが、審査結果公表時に「次点者」を公表されるお考えはあるのでしょうか？	審査結果の公表の詳細については検討中ですが、原則、最優秀提案者のみ公表予定です。
75	様式9 提案書 7. 経済条件に記載の「事業収支計画(大項目)」補償費と権利変換資産は「提案時の設定値及び権利変換率の補正」に記載ありますが、調査設計計画費(事業計画費・基本設計費・建築設計費・権利変換計画作成費・その他)、事務費、事業予備費、借入金利息は提案によると理解してよろしいでしょうか。その他、本事業において必要となると予想される特別な支出項目があればご教示ください。 また、過去の検討における事業収支計画の公開は可能ですか。	設定額で計上する項目以外は提案事項となります。本事業において必要となると予想される特別な支出項目についても提案事項となりますが、事業の実現性を高める効果が期待できることから、計上した場合には、計上したことが分かるよう、補足説明をしてください。 過去の検討における事業収支計画の公開は予定しておりません。
76	追加資料2-5 「三島駅前地区地下水等環境影響調査報告書 P147 9.5.3 探査結果—事業地内の空洞分布について」の資料に関して、より詳細な資料やデータ等がありますでしょうか。空洞の可能性があると記載されていますが、現時点において、貴準備組合、貴市がお考えの具体的な対策がありましたら、ご教示ください。 今後、詳細な調査が必要であると考えますので、提案させていただく事業費に調査費及び対策予備費を計上しておくことを考えておりますが、いかがでしょうか。	地質調査については、提供可能なものはすべて提供しています。事業区域周辺の過去の調査結果を踏まえると、大規模な空洞は存在していないと推測できますが、詳細については追加調査が必要となる可能性があります。調査費や対策予備費は、事業の実現性を高める効果が期待できることから、計上した場合には、計上したことが分かるよう、補足説明をしてください。
77	追加資料3-6 「共同住宅 想定仕様」を受領しておりますが、あくまでも参考資料なのでしょうか？それとも、権利者住宅は本仕様で見積もるのでしょうか？共同住宅のすべてを本仕様で見積もるのでしょうか？提案者の分譲住宅における通常の仕様での見積りも可能なのかご指示をいただきたいと存じます。	追加資料3-6 「共同住宅 想定仕様」は公平な審査を行うために設定した仮の仕様です。提案にあたっては、整備する住宅全てについて、本仕様に基づく想定工事費にて提案をしてください。 なお、実際に整備する住宅の仕様については、事業協力者選定後の具体的な検討の中で、市場性等を踏まえながら調整をしていくこととなりますが、現時点で想定される仕様上の留意点、補足等がある場合には、その旨を提案書に記載してください。

No.	質問	回答
78	追加資料3-6 「共同住宅 想定仕様」の「P1 設備概要について、共用部分・機械式駐車場設備一式」とありますが、下段には「駐車場は自走式」の表記があります。提案内容によっては、機械式駐車設備が必須というわけではないと考えてよろしいでしょうか。	機械式、自走式いずれの駐車場でも良いものとします。ご提案下さい。
79	追加資料3-6 「共同住宅 想定仕様」の「P2 性能評価表示項目」について 1-1 1-2 耐震等級 1-4 耐風等級 が等級2となっていますが、提案建物は時刻歴応答解析ルートとなるので、適用しないということよろしいでしょうか。または特別評価を取得するということでしょうか。	時刻歴応答解析を行う計画の場合、特別評価方法認定を取得してください。
80	審査基準書P1 2 (2) イ (ウ) 記載の「一定のモデルケースに充当し権利変換率を算定する」の権利変換率の計算式をご教示ください。	権利変換率の計算式やモデルケースは公開いたしません。
81	「三島市の財政負担と財源の整理」(1) 土地開発公社所有地の取得に約9,600㎡、約24億円(簿価)と記載あります。24億円÷9600㎡=250千円/㎡の単価で借地・売却等を目的の場合の㎡単位と理解すればよろしいでしょうか。別紙「提案時の設定値及び権利変換率の補正」に記載されています三島市土地公社所有の資産評価は154千円/㎡とあります。	三島市が三島市土地開発公社から用地を取得する際には簿価での取得が必要となるため約24億円(250千円/㎡)となります。事業化に際しては、時価で事業に供することとなりますが、事業化の条件等が未定であり、現時点では評価額は未定です。事業提案にあたっては、仮の設定額である154千円/㎡にてご検討ください。
82	「三島市の財政負担と財源の整理」(1) 土地開発公社所有地の取得の市街地再開発事業欄(例) 駐車場に変換(返還)⇒起債100%とあります。駐車場以外の建物用途(例 子育て支援や店舗)の場合も同様と考えてよろしいでしょうか。	駐車場以外の公共施設に土地開発公社所有地を権利変換する場合の取得財源は起債3/4、一般財源1/4となります。店舗が公共施設とみなすことができるかについては、具体的な事業計画をもとに、関係機関との協議が必要です。
83	NPO法人 グラウンドワーク三島が、本公募の即延期を実現させるために活動をしているようです。地下水湧水や景観などにできる限りの配慮した提案をするつもりではございますが、本公募が中止になる、もしくは再開発事業自体が中断やとん挫となるなどが懸念されます。これについての貴市のスタンスについて、お考えをお聞かせください。	事業における地下水・湧水保全については、「三島駅南口周辺開発地下水対策検討委員会」の確認を受ける中で、事業計画の詳細検討を進め、必要に応じ、調査・情報公開を行いながら事業を推進する予定であり、適切な対応・対策を施すことで、ご理解を頂けるものと考えております。事業を円滑に推進できるよう、地下水・湧水の保全への理解のある事業協力者と事業を推進して参りたいと考えています。
-	事務局からの追記事項	提案書等の提出にあたり、施設建築物ごとの面積表等(延べ面積、各用途の専有面積、共用部分に分かるもの)を提案書に添付して下さい。