

函館駅前市有地等整備事業プロポーザルに係る質疑への回答

平成28年6月13日

NO	対象書類	ページ	質疑内容	回答
1	募集要綱	1	条例・地区計画等以外に用途制限等があるのでしょうか。	ありません。
2	募集要綱	1	本敷地と交通拠点A・B地区の間には、道路等存在しないのでしょうか。これらは隣地扱いでしょうか。前面道路は、都市計画道路3. 4. 85駅前広場北通W=16mのみでしょうか。	交通拠点A地区には、市道若松6号線の道路区域が含まれていますが、本敷地に隣接する区域は、道路部ではなく駅前広場となっております。また、交通拠点B地区との間には、道路は存在しません。このため、前面道路については、「市道駅前広場北通(都市計画道路3・4・85駅前広場北通)W=16m」および「市道若松6号線(都市計画道路3・3・21放射3号線)W=31~108m」となりますが、実質的に道路として使用できるのは、「市道駅前広場北通」のみになります。なお、詳細については、別添の資料(参考資料1)を確認してください。
3	募集要綱	1	本計画で提案する施設に避難場所など津波対策等は必要となりますでしょうか。	必須ではありませんが、緊急避難場所としての機能を兼ね備えた施設提案を行うことは可能です。
4	募集要綱	1	函館市土地開発公社の土地を市が取得するのは、いつなのでしょう。	事業者と事業用定期借地権設定契約を締結する以前に取得します。
5	募集要綱	2	従前の建物あるいはインフラによる埋設物等の残留物の可能性があるのでしょうか。 【関連質問】 「地中埋設物の状況」において、「主に鉄道用地として使用され、敷地の一部は貨物駅ホーム・貨物荷受所が立地していましたが、～(中略)～地下埋設物の状況は不明」とありますが、上記鉄道用地として使用されていた際の各施設の施設状況が分かる図面等を頂戴することは可能でしょうか。	施設建設のために支障となる地下埋設物の状況は不明となっており、残留物がある可能性はあります。また、函館駅前土地区画整理事業当時の図面(参考資料2)について、添付します。
6	募集要綱	2	「現在の土地の状況および現存施設の取扱い」において、「北海道旅客鉄道株式会社の月極駐車場およびパーク&トレイン駐車場、函館市の公共用自転車駐車場が存在」とありますが、地盤調査等については土地の引渡し以前、駐車場運営期間中に、実施できるものと考えてよろしいでしょうか。 【関連質問】 事前調査(ボーリング調査等)は、一定の期間が必要になりますが契約(着工)前に行うことは出来るのでしょうか。	お見込みのとおりですが、具体的な調査時期等については、現状の土地利用に支障のない範囲で、事業者決定後に調整します。
7	募集要綱	2	「現在の土地の状況および現存施設の取扱い」において、「提案内容で公共用自転車駐車場部分を活用する場合には、函館市で撤去」とありますが、駐輪ラック及びアスファルト舗装、周囲のフェンス等を函館市にて撤去した後に土地の引渡し、という理解でよろしいでしょうか。	駐輪ラックおよび周囲のフェンスについては撤去しますが、アスファルト舗装については撤去いたしません。
8	募集要綱	2	「地下埋設物の状況」において「地下埋設物に関する撤去工事等は、すべて事業者の負担といたします」とありますが、事業、および施設建設工事において、支障とならない地下埋設物が発見された場合、残置できるものと考えてよろしいでしょうか。また、残置できる場合、賃貸借期間満了時においても同様と考えてよろしいでしょうか。	法令に則り、適切に処理してください。
9	募集要綱	2	市およびJR北海道は、土壤汚染の瑕疵担保は負うのでしょうか。	瑕疵担保責任は負いません。
10	募集要綱	2	現況で使用されている観光バスの乗降場はどこかに新設するのでしょうか。	現段階においては、決まっておりません。
11	募集要綱	2	工事の支障となる地下埋設物の状況は不明としながらも、地下埋設物の撤去工事は事業者の負担とあるが、周辺では自然由来の岩など想定外の地中障害物が判明したケースもあり深く杭を打つ場合などはリスクが大きくなるため、こうした事態になった場合は撤去費用の負担についてお願いしたいと考えていますが協議は可能でしょうか。	協議を行うことはできません。

函館駅前市有地等整備事業プロポーザルに係る質疑への回答

平成28年6月13日

NO	対象書類	ページ	質疑内容	回答
12	募集要綱	3	公共用自転車駐車場の設置場所は、事業者側の任意で決めて良いのでしょうか。 【関連質問】 公共用自転車駐車場の位置について制限・要望はありますでしょうか。	函館市土地開発公社所有地部分であれば、事業者の任意で決めてかまいません。ただし、利用者の利便性を考慮し、動線に配慮してください。
13	募集要綱	3	「公共用自転車駐車場」の使い勝手や仕様を検討するにあたり、参考として現況の公共用自転車駐車場の資料(図面等)を頂戴することは可能でしょうか。	現状の平面図および断面図について、添付(参考資料3)します。
14	募集要綱	3	「公共用自転車駐車場」において、370㎡の敷地を確保する旨の規定となっておりますが、370㎡以上確保した提案でも宜しいでしょうか。 【関連質問】 「公共用自転車駐車場」において、「370㎡の敷地を函館市土地開発公社所有地部分に確保」とありますが、ラック等の設置を仮定し、370㎡未満のスペースとする提案が可能でしょうか。 「公共用自転車駐車場」において、「370㎡の敷地を函館市土地開発公社所有地部分に確保」とありますが、道路等から「370㎡の敷地」に至るまでのアプローチは面積に含まないもの、という理解でよろしいでしょうか。	370㎡での提案を基本とし、370㎡を大幅に超える提案(1割以上)および370㎡未満とすることは認めません。なお、道路等から離れた部分に敷地を確保する場合は、「370㎡の敷地」に至るまでのアプローチは面積に含まれません。
15	募集要綱	3	「公共用自転車駐車場」において、「函館市で、210台駐車することができる公共用自転車駐車場を整備」とありますが、函館市様による整備は、事業者による工事竣工日以降に行われるものという理解でよろしいでしょうか。また、建築物とならない整備が行われるものという理解でよろしいでしょうか。	整備時期については、事業者との協議により決定します。また、函館市で新たに整備する公共用自転車駐車場は、現状と同様、建築物とならない平面で整備する予定です。
16	募集要綱	3	「公共用自転車駐車場」において、「370㎡の敷地を函館市土地開発公社所有地部分に確保」とありますが、370㎡の敷地について、地盤面の状態等の指定がありますでしょうか。	指定はありません。
17	募集要綱	5	審査委員会の構成メンバーは開示して貰えるのでしょうか。	審査委員会の構成メンバーについては、審査委員会によるヒアリング時まで開示しません。
18	募集要綱	5	事業用定期借地権設定契約の終期は、事業者による更地化後の引渡時となるのでしょうか。	お見込みのとおりです。
19	募集要綱	9	審査委員会によるヒアリングの時間はどれくらいを考えているのでしょうか。事業者側からのプレゼンテーションができる時間はあるのでしょうか。	プレゼンテーションを約15分、質疑を約10分の1グループ30分程度を予定しています。ただし、応募者数等により変動する場合がありますので、実施方法の詳細については、応募締切後に応募者に通知します。
20	募集要綱	9	事業協定書の内容・事業用定期借地権契約の雛型は、応募登録申請する前に確認させて頂くことはできませんでしょうか。	できません。
21	募集要綱	9	グループの構成員数は5社が上限となるのでしょうか。 【関連質問】 設計担当も5名のうちを含むのでしょうか。	グループの構成員数は、5社を上限とします。また、構成員でない建築設計事務所担当者等も、ヒアリングに出席できる5人に含まれます。
22	募集要綱	10	将来的に応募者が中心となって法人を作り、土地賃借等を行うことは可能でしょうか。	事業者と協議のうえ、提案時の事業継続が担保されると貸付者が判断した場合は、可能です。
23	募集要綱	10	土地を賃借する法人は複数者の共同でも可能でしょうか。	土地を賃借する法人は1社とします。

函館駅前市有地等整備事業プロポーザルに係る質疑への回答

平成28年6月13日

NO	対象書類	ページ	質疑内容	回答
24	募集要綱	12~14	「応募書類」様式の指定のある資料について、様式の改変は可能でしょうか。(ページ番号の追加、レイアウトの変更等) 【関連質問】 「応募書類」E-(イ)-a「提案趣旨」、E-(イ)-b「事業スキーム」、E-(ウ)-a「施設内容説明書」について、「2ページまで」とありますが、指定様式を改変して2ページに渡る提案とすることが可能、という理解でよろしいでしょうか。	「様式1」から「様式6-1」については、改変不可としますが、それ以外については、各様式ごとに必要な項目および内容が網羅されている場合には、様式を改変してかまいません。
25	募集要綱	12~14	「応募書類」「エ 事業企画資料」について、特に定めのない資料を追加することが可能でしょうか。	できません。
26	募集要綱	12	「応募書類」「エ 事業企画資料」について、「CD-R1枚」とありますが、データ形式はPDFファイルでよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
27	募集要綱	12	提案書に示す図表の中の文字についても10ポイント以上の文字とする必要があるのでしょうか。	図表中の文字については、10ポイント以上である必要はありません。
28	募集要綱	13	入居テナントを複数考えている場合、全ての具体名が必要となるのでしょうか。また、それぞれの出店意向書などが必要となるのでしょうか。 【関連質問】 「入居テナントの構成」とあるが、事前にテナント名を具体的に確定することが必要でしょうか。「応募書類」E-(イ)-g「その他a~fの計画等に関し参考となる資料」において、「入居テナントの構成」とありますが、どの程度の詳細な提示が必要でしょうか。	必ずしも全てのテナント名を記載いただく必要はありません。また、出店意向書等については、提出いただく必要はありません。なお、「入居テナントの構成」についての資料は、想定している具体的な業種や業態の配置がわかるものとし、テナントが確定していない場合には、想定イメージテナント名を記載してください。
29	募集要綱	13	提案趣旨(様式6-3)において、イメージ図の挿入・提示は可能でしょうか。	イメージ図の挿入・提示は可能です。
30	募集要綱	14	「JR函館駅舎もしくは駅前広場シェルター(バス停上屋)等との連結」とは、歩道および駅前広場に事業者側で新たに上屋を設置して、駅舎やシェルターそれぞれに接続するという解釈で良いのでしょうか。	連結については必須ではなく、連結の提案を行う場合には、その位置と施工方法がわかる図面を提出してください。
31	募集要綱	14	イメージは南方面、東方面のわかるものを別々に提示する必要があるのでしょうか。もしくは南東方面からのイメージ1枚でもかまわないのでしょうか。	南方向、東方向の2方向がわかるものを別々に示してください。
32	募集要綱	15	質の高いデザイン性の評価基準は開示してもらえるのでしょうか。	開示しません。
33	募集要綱	15	「市民や観光客の集客方策」とは、市民と観光客の双方バランスを取る必要があるのでしょうか。どちらかに傾斜した集客方策としても構わないのでしょうか。	どちらかに傾斜した集客方策としても構いませんが、どちらの集客方策についても具体的に示してください。
34	募集要綱	15	「周辺地域と一体性、回遊性」の周辺地域とは、どの範囲までと考えればよいのでしょうか。	函館市中心市街地活性化基本計画に記載の函館駅前・大門地区および函館朝市から金森赤レンガ倉庫群までのベイエリアを周辺地域の範囲とします。
35	募集要綱	15	JR線路脇での工事となりますが、大規模施設建設の場合に必要な、タワークレーン等、大型重機の使用について制限はあるのでしょうか。	線路近接工事を施工する場合には、事前に北海道旅客鉄道株式会社と打合せを行う必要があります。なお、事前打合せにおいては、工事概要が分かる資料が必要になります。(参考:建設工事公衆災害防止対策要綱(平成5年1月12日建設省経建発1号))
36	募集要綱	15	建物の階数が高いものやボリュームの大きいものを計画する場合、景観上の問題などについて、別途協議の必要はあるのでしょうか。	函館市都市景観条例に基づき、必要な手続きを行ってください。

函館駅前市有地等整備事業プロポーザルに係る質疑への回答

平成28年6月13日

NO	対象書類	ページ	質疑内容	回答
37	募集要綱	15	本計画の中で、駐輪場以外で函館市として何らかの公共・公益施設を設置する意向はありますでしょうか。	意向はありません。
38	募集要綱	15	「イベント、集会の場等の公益的施設等の複合的な用途を有し、」とありますが、商業施設等と合築で、施設として建設するものなののでしょうか。それとも機能的・空間的な要素(例えば広場等)でも良いのでしょうか。	記載の用途を満たしていれば、必ずしも施設として建設する必要はありません。
39	募集要綱	15	公共用自転車駐車場整備について、想定されている仕様(ラックの有無、屋根など)について開示いただけますでしょうか。また、民間借地部分と公共用自転車駐車場との境界には、貴市におかれてフェンス等を設置され、民間施設との動線は、確保されないと考えて良いのでしょうか。	函館市で新たに整備する公共用自転車駐車場は、現状と同様、建築物とならない平面で整備する予定ですが、具体的な仕様については確定しておりません。
40	募集要綱	16	「賃貸借期間」において、「土地の引渡しは、工事着工日とします」とありますが、工事着工日は、新築工事のための根切、または杭打工事、山留工事の着手日とし、地盤調査、土地に定着するフェンス等の撤去工事、やり方、地鎮祭の挙行、仮囲い設置、現場事務所建設、資材や重機等の搬入は工事着工に該当しない、という理解でよろしいのでしょうか。	設計書作成に必要な地盤調査については工事着工に含みませんが、それ以外については工事着工に該当します。
41	募集要綱	16	「賃貸借期間」において、賃貸借期間は、10年以上50年未満となっているが、50年以下の誤記載という認識で宜しいのでしょうか。(50年未満だと、最長で49年と364日の提案となる為)	土地の貸付契約については、借地借家法(平成3年法律第90号)第23条の規定に基づく事業用定期借地権設定契約とすることから、賃貸借期間は10年以上50年未満となります。
42	募集要綱	16	「賃貸借期間」において、土地の引き渡しは、工事着手日としますとありますが、地代の起算も同様に、工事着手日と考えれば宜しいのでしょうか。	お見込みのとおりです。
43	募集要綱	16	「賃貸借期間」において、確認であるが、実際の貸付面積は公共用自転車駐車場敷地370㎡を減じた9,517.51㎡という認識で宜しいのでしょうか。また、月額貸付料は、9,517.51㎡に対して、月1,620,000円という認識で宜しいのでしょうか。この場合、仮に公共用自転車駐車場敷地を500㎡確保して提案した場合、地代を130㎡(500㎡-370㎡)減じた地代となるのでしょうか。	実際の貸付面積および月額貸付料については、お見込みのとおりです。なお、公共用自転車駐車場敷地を370㎡を超えた提案を行っても、月額貸付料の減額は行いません。
44	募集要綱	16	H28.2.25土地利用方針には売却もしくは賃貸と記されていますが、要綱には土地賃貸のことだけが記載されています。土地の売却はしないという解釈でよろしいのでしょうか。	お見込みのとおりです。
45	募集要綱	16	工事中の借地料について減額等の措置は協議可能でしょうか。	協議を行うことはできません。
46	募集要綱	17	建物および借地権の譲渡・転貸について、貸付者の事前承諾とあるが、貸付者が不承諾とするのはどの様なケースを想定しているのでしょうか。	事業の継続性および賃料支払いや原状回復の履行の確実性が低いと判断される場合等を想定しています。
47	募集要綱	17	「賃貸借期間満了時の取扱い」において、「すべての建築物その他の工作物を収去し」とありますが、杭の残置は可能でしょうか。また、収去後の状態について、地盤面の状態に指定がありますでしょうか。 【関連質問】 地中の杭等については、借地期間満了時にすべて引抜くことが前提と考えてよろしいでしょうか。 賃貸借期間満了時には、すべての建築物その他の工作物を収去することが原則とされていますが、杭も含まれるのでしょうか。	杭についても建築物に含まれますので、期間満了時にはすべて収去してください。また、地盤面の状態は、現状と同様にしてください。

函館駅前市有地等整備事業プロポーザルに係る質疑への回答

平成28年6月13日

NO	対象書類	ページ	質疑内容	回答
48	募集要綱	21	建物の賃貸借について、貸付者の事前承諾とあるが、貸付者が不承諾とするのはどのようなケースを想定しているのでしょうか。また、貸付者との事業用定期借地権設定契約期間にテナントの入れ替え等が発生する場合は、都度貸付者の事前承諾を得る必要があるのでしょうか。 【関連質問】 建物の全部又は一部を第三者に賃貸借するときは、事前に書面により貸付者(函館市およびJR北海道)の承諾を得ることとなっていますが、将来的に生じる店舗の入れ換え毎に事前承諾が必要になるということでしょうか。(当初の事業協定において業種制限等を明記すれば良いのではないかと考えます。)	事業の継続性および賃料支払いや原状回復の履行の確実性が低いと判断される場合等を想定しています。なお、コアテナントの入れ替えについてのみ事前協議が必要です。
49	募集要綱	21	貸付者とは、函館市、JR北海道の2社のことをさしてい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。
50	募集要綱	22	「その他」において、「土地に定着するフェンス等の工作物、設備は、事業者が撤去」とありますが、計画上支障のないものについては残置できるものと考えてよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
51	募集要綱	22	フェンス等の工作物の撤去は、JR函館支社側も行うのでしょうか。また、JR函館駅パーク&トレインのゲートは着手前に撤去されるのでしょうか。	事業対象地と北海道旅客鉄道株式会社函館支社駐車場の隣地境界フェンスについては、残置してください。なお、パーク&トレイン駐車場のゲートについては、工事着手前に撤去します。
52	様式集	17	事業計画書の投資計画(様式6-7)や資金計画(様式6-9)において、解体や杭の引抜等の現状復旧の費用はどこに表現したらよいのでしょうか。	様式に記載してある項目は一例でありますので、適宜、項目を追加してください。
53	資料集	7~10	資料2-1 函館市土地開発公社様及び函館市様にて実施された土壌汚染調査(土地履歴等調査、土壌汚染概況調査、土壌汚染位置確定調査、土壌汚染深度調査等)の各報告書の閲覧、もしくは写しを頂戴することは可能でしょうか。	函館市に対して文書公開請求を行うことにより、閲覧もしくは写しの提供は可能です。
54	資料集	10~11	資料2-4 北海道旅客鉄道株式会社様にて実施された土壌汚染調査(土地履歴等調査、土壌汚染概況調査等)の各報告書の閲覧、もしくは写しを頂戴することは可能でしょうか。	閲覧もしくは写しの提供は可能です。