

川崎市総合自治会館跡地等活用事業 質問回答 (令和2年9月8日更新)

no.	分類	質問箇所	質問事項	回答	
1	敷地	事業対象地	募集要項P.1 I-2(1)面積	敷地の整形化を調整中とありますが、事業開始後に有償借地面積・形状等が変更となる可能性はありますでしょうか。	募集要項に記載の内容から借地面積、形状等が変更になる可能性はありますが、優先交渉権者との基本協定締結までに決定を予定しています。
2	敷地	事業対象地	募集要項P.5 I-2(3)〈国道409号道路予定地の活用について〉	土地利用方針の対象区域がP.6と異なります。P.5を正としてよろしいでしょうか。	P.5は道路予定地の活用範囲、P.6は土地利用方針の対象範囲を示しており、どちらも正と考えます。
3	敷地	敷地内動線	要求水準書P.4 II-4(1)要求水準	今井南橋から国道409号線に抜ける動線として2.8m以上の幅員と確保とありますが、新築建物の屋内一部を動線として計画することは可能でしょうか。	夜間などの営業時間外、施設利用者以外でも、常時自由にとおり抜けできる形態であれば可能です。
4	敷地	敷地内動線	要求水準書P.4 II-4(1)要求水準	「国道409号に抜ける動線として2.8m以上の幅員を確保し」とありますが、広場(450㎡以上確保)の面積の中で2.8m以上の幅員を確保すると考えてよろしいでしょうか。	広場を通過する提案も可能ですが、広場利用時、イベント時等でも、施設利用者以外のとおり抜けが可能な計画としてください。
5	敷地	敷地内動線	要求水準書P.4 II-4(1)要求水準	今井南橋から国道409号線への動線は工事期間中も確保する必要があるか。また、道路拡幅予定地を利用する計画の場合、提案提出までに所管課と協議する必要があるか。	工事期間中は、出来る限り周辺住民等の意見も捉えながら、安全第一で工事を実施してください。事業で活用する道路予定地の事前協議については、募集要項P.4記載のとおりです。
6	敷地	広場	要求水準書P.3 II-2(1)要求水準	分散して設けた広場面積を足して450㎡以上確保と考えることは可能でしょうか。	可能です。
7	敷地	広場	要求水準書P.3 II-2(1)要求水準	広場450㎡の形状の規定はあるか。例えば二ヶ領用水に沿って長細く確保することなどは可能か。	広場の形状の規定はありません。事業内容に沿って自由に提案することができます。
8	敷地	広場	要求水準書P.3 II-2(1)要求水準	「オープンスペース」には樹木などの緑地があっても広場面積(約450㎡)に算出できると考えてよろしいでしょうか。	木陰の確保など、提案内容に合致し広場の活用を妨げないと判断できる程度であれば、広場面積に計上できます。
9	敷地	広場	要求水準書P.3 II-2(1)要求水準	「日常時に公共的に活用でき」とありますが、公共的活用として、広場の一部を施設利用者のための駐車場に活用できると考えてよろしいでしょうか。	広場と駐車場を兼ねることは想定していません。
10	敷地	水路	募集要項P.3 I-2(3)〈事業予定地現況図〉	事業予定地現況図の水路廃止予定の箇所について、範囲は青色で囲んでいる範囲全域でしょうか。	御認識のとおりです。
11	敷地	水路	募集要項P.3 I-2(3)〈事業予定地現況図〉	水路廃止に伴う窪地の埋戻し等レベルの調整は「1m以上の盛土」の扱いになるか。またその費用は当方の負担になるか。	計画内容によるため、「高さ1mを超える盛土」には該当するかしないかの判断はできませんが、必要な費用は事業者の負担と考えます。
12	敷地	水路	募集要項P.4 I-2(3)〈事業予定地の内容〉①	『既存水路の廃止ができない場合、占用等の手法により活用を図ることとし、建築等の整備ができない可能性がある』と記載していますが、建物配置を計画した提案は可能でしょうか。	募集要項P.3の水路廃止予定箇所の手続きは概ね予定とおり完了見込みのため、建築物を配置した提案等も可能です。
13	敷地	水路	募集要項P.4 I-2(3)〈事業予定地の内容〉①	事業開始までに既存水路の廃止を調整中とありますが、既存水路に影響を与えない形での計画は可能との認識でよろしいでしょうか。	no.12参照
14	敷地	水路	募集要項P.4 I-2(3)〈事業予定地の内容〉①	「事業開始までに既存水路の廃止ができない場合、占用等の手法により活用を図ることとし、建物等の整備ができない場合がある。」とあり、P.3〈事業予定地現況図〉に「水路廃止予定の場所」が示されていますが、水路の廃止の完了以降は、将来的に簡易建築物の整備は可能と考えるとよろしいでしょうか。事前の協議は可能でしょうか。その協議先はどこになりますでしょうか。	(水路の廃止についてはno.12参照) 募集要項P.3の水路廃止予定箇所上への建築物の配置について、事前協議の必要はありません。
15	敷地	二ヶ領	募集要項P.1 I-2(1)土地の概要	敷地西側の河川管理用通路・二ヶ領用水は建築基準法上の道路ではなく水路と考えるとよろしいでしょうか。	御認識のとおりです。
16	敷地	位置指定道路	募集要項P.1 I-2(1)土地の概要 接道状況	「私道：幅員5.5m～6.0m」とありますが、私道の範囲は既存建物敷地の乗入れ口(幅約10m)で現況の国道409号から借地範囲までと考えるとよろしいでしょうか。	位置指定道路の範囲等は所管(まちづくり局建築審査課)にて確認してください。また、借地範囲は募集要項P.6を確認してください。
17	敷地	位置指定道路	募集要項P.5 I-2(3)図	東側の私道の一部借地範囲から外れておりますが、借地外だが一体整備を行うという理解でよろしいでしょうか。また提案書提出前に私道所有者との協議の必要性はありますでしょうか。	整備については御認識のとおりです。私道所有者は本市であり、協議の必要はありません。
18	敷地	位置指定道路	募集要項P.1 I-2(1)土地の概要	現況の位置指定道路の上に建物配置が可能な場合、申請手続きは位置指定道路の廃止申請のみでよいでしょうか。都市計画法の『区画形質の変更』には該当せず開発許可の申請は不要と考えるとよろしいでしょうか。	位置指定道路の廃止をする場合は、本市において手続きをすることを想定しています。
19	敷地	位置指定道路	募集要項P.1 I-2(1)土地の概要	事業予定地現況図を確認したところ、敷地内に一部位置指定道路と思われる部分が見られるが、その上に建物を配置した提案を行うことは可能か。	位置指定道路の廃止等をする場合は、現況の位置指定道路のうち、借地範囲内に位置する箇所について、本市で位置指定道路廃止等を行った上で、建物を配置することは可能です。ただし、建築される建物の用途等を鑑み、建築基準法、建築基準条例等の接道等の規定は満たしてください。
20	敷地	位置指定道路	募集要項P.6 I-3〈土地利用ゾーニング(イメージ図)〉	〈土地利用ゾーニング(イメージ図)〉の借地範囲について、借地範囲南側の国道409号側は既存建物の敷地境界線までが借地範囲となっておりますが、川崎市HPの「川崎市総合自治会館跡地等活用の検討に関するサウンディング調査(1回目)の実施について(終了しました)」のページの下段、実施要領等「実施要領(PDF形式)」では、既存敷地の国道409号側の一部も事業用地として含まれています。この部分も今回の借地部分に含めて考えることは可能でしょうか。又は通路として利用することは可能と考えるとよろしいでしょうか。	建築基準法第42条第1項第5号の位置の指定がされている道路であり、借地範囲には含まれませんが、事業期間を通して道路として利用することは可能です。
21	敷地	位置指定道路	募集要項P.3 I-2(3)〈事業予定地現況図〉 要求水準書P.1 I-2〈事業予定地現況図〉	事業予定地現況図では現在の進入路(私道)は借地範囲に入っていないが、事業期間中は利用することが可能か。	no.20参照
22	敷地	位置指定道路	募集要項P.6 I-3〈土地利用ゾーニング(イメージ図)〉	道路予定地と借地との間の位置指定道路部分は、借地範囲外ですが土地利用方針の対象区域となっております。道路予定地の活用期間中は赤枠範囲も活用可能、道路整備後は活用不可との認識でよろしいでしょうか。	no.20参照
23	敷地	位置指定道路	要求水準書P.2 II-1(1)要求水準 規模	道路拡幅工事完了までは現在の進入路(私道)が接道範囲として考えて良いか。また計画によっては拡幅部分を借地することにより接道部分としても良いか。この場合、市と事前協議を行う必要があるか。	現況の接道は現在の総合自治会館に通ずる建築基準法第42条第1項第5号の位置の指定がされている道路、及び借地範囲北側の建築基準法第42条第1項4号の指定がされている道路です。接道に関し、市と事前協議は必須ではありませんが、建築基準法等の関係法令は遵守してください。
24	敷地	国道409号・道路予定地	募集要項P.4 I-2(3)〈事業予定地の内容〉①	国道409号道路予定地について「道路工事着手までの間、通路や広場として一体的に活用」とあるが、仕様等に制約はあるか。また、地面の仕上げ等(舗装や芝張り、及び雨水排水勾配)の整備は当方の負担になるか。	道路工事着手が決まった場合、速やかに撤去できるものを想定していますが、仕様等を含めて、事業で活用する道路予定地については、募集要項P.4記載のとおり、事前協議を行ってください。なお、整備・撤去に必要な費用は事業者の負担となります。
25	敷地	国道409号・道路予定地	募集要項P.4 I-2(3)〈事業予定地の内容〉②	解体工事期間中および新設建物建設中、409号道路予定地は活用可能との認識でよろしいでしょうか。	道路工事着手するまでの期間、事業で活用する道路予定地内については活用可能です。

no.	分類		質問箇所	質問事項	回答
26	敷地	国道409号・道路予定地	募集要項P. 4 I-2(3)〈事業予定地の内容〉②	「道路工事着手までの間、通路や広場などとして①と一体的に活用すること。」とありますが、跡地等の運用開始時(2022年度中)は更地になっていると考えてよろしいでしょうか。	2020年度(令和2年度)中に道路予定地にある建物(小杉こスペース)は、解体予定ですが既存工作物は、要求水準書P. 3、4記載のとおりとさせていただきます。
27	敷地	国道409号・道路予定地	募集要項P. 1 I-2(1)土地の概要 接道状況	事業敷地における道路予定地の活用可能期間はいつまでと想定しておけばよいでしょうか。(道路予定地の買収の完了、整備工事の着工は、いつ頃を予定しているのでしょうか。)	事業で活用する道路予定地については、用地取得状況から最速で2022年度(令和4年度)中に道路工事着手する可能性があります。なお、川崎市総合自治会館前を含む国道409号小杉工区については、2016年(平成28年)3月に策定した第2次川崎市道路整備プログラムに基づき、2025年度(令和7年度)の完成を目指しています。
28	敷地	国道409号・道路予定地	募集要項P. 1 I-2(1)土地の概要	都市計画道路について、整備完了はいつを予定していますでしょうか。子どもの飛び出し注意観点で、いつ完成で、それまでの工事期間を確認したいです。	no. 27参照
29	敷地	国道409号・道路予定地	募集要項P. 5 I-2(3)〈国道409号道路予定地の活用について〉	国道409号の整備完了時期をご教示ください。	no. 27参照
30	敷地	国道409号・道路予定地	募集要項P. 1 I-2(1)土地の概要 接道状況	「一般国道409号(小杉工区)(延長700m、幅員20m)は、2025年度の完成を目標としている」ということなのですが、跡地に接する「国道409号道路予定地」の次の整備内容等について御教示願います。 ①用地買収等がスムーズに進んだ最短の場合の道路整備工事の着工予定時期と、それを踏まえた跡地活用事業として活用可能時期 ②道路整備工事の整備区間(跡地に隣接する部分の道路整備工事を行う際、どの区間の整備を行う見込みでしょうか。延長700mすべて整備するのでしょうか。) ③道路整備工事の整備にかかる期間 ④道路整備工事の整備内容(②で一部の区間を整備するという回答だった場合、暫定的な整備を行うのか、歩道・自転車道・車道等の断面構成、電気、ガス、水道、通信ケーブル等の都市基盤施設の整備見込み)	①・③no. 27参照 ②・④用地取得状況を踏まえ、今後検討してまいります。
31	敷地	国道409号・道路予定地	募集要項P. 6 I-3〈土地利用ゾーニング(イメージ図)〉	土地利用ゾーニング(イメージ図)のピンクの範囲(道路予定地の活用)について、都市計画法第53条の許可が必要になりますでしょうか。	計画内容に応じて、法令等を遵守するようお願いいたします。
32	敷地	国道409号・道路予定地	募集要項P. 4 I-2(3)〈事業予定地の内容〉②	「道路工事着手までの間、通路や広場などとして①と一体的に活用すること。」とありますが、その場合、国道409号が拡幅されるまで、民地は①と②に囲まれます。民地も私道を利用すると考えてよろしいでしょうか。	①と②に囲まれる民地は私道には接していませんので、当該民地への通行を妨げないようにする等配慮した活用をお願いします。
33	敷地	国道409号・道路予定地	募集要項P. 5 I-2(3)〈国道409号道路予定地の活用について〉	歩道幅員2.5mを確保する部分で、市がアスファルト舗装の施工を行うとの事ですが、工事予定時期はいつ頃を想定していらっしゃいますか。	歩道幅員2.5mを確保する部分のアスファルト舗装については、事業者が解体工事及び建築工事の完成時の施工を想定しています。
34	敷地	国道409号・道路予定地	募集要項P. 12 I-5(2)リスク分担	「国道409号の工事等による事業への影響」とは具体的にどんな影響を想定されていますか。	国道409号の工事等による騒音、悪臭、交通混雑、利便性低下、集客力の低下などによる影響を想定しています。
35	敷地	工作物	要求水準書P. 3 II-2(2)既存工作物の取り扱い	既存工作物の正確な位置が分かる資料がありましたらご提供いただけますでしょうか。	要求水準書P. 4記載の「既存工作物一覧」以外に、既存工作物の正確な位置が分かる資料はありません。
36	敷地	工作物	要求水準書P. 3 II-2(2)既存工作物の取り扱い	旧総合自治会館の石碑は現状のような形で移設する必要があるか。例えば新築の建物に取り込むことなどは可能か。	新築建物内に取り込む提案は可とします。移設希望位置を提案書(図面)に記載してください。ただし、提案事業と石碑の趣旨が馴染まない場合も考えられるため、可否については契約時までには所管と協議して下さい。
37	敷地	工作物	要求水準書P. 3 II-2(2)既存工作物の取り扱い	「旧総合自治会館開館の石碑」を移設させる場合、事業終了時までに元の位置に戻す必要はありますか。それとも移設位置のままでもよいでしょうか。	現時点では移設後の位置に残置を想定していますが、契約期間満了時に再度協議するものとします。
38	敷地	工作物	要求水準書P. 3 II-2(2)既存工作物の取り扱い	旧総合自治会館開館の石碑の移設について、費用負担は協議するとありますが、市の全額負担という認識でしょうか。そうでない場合、どのような協議を想定しておりますか。	予算の範囲で移設費を負担させていただきます。予算を超える場合には、事業者の負担をお願いします。なお、予算は通常移設するのに必要な費用を要求しています。
39	敷地	工作物	要求水準書P. 3 II-2(2)既存工作物の取り扱い	事業予定地外の既存工作物(土木学会選奨土木遺産銘板等)について、計画により移設が必要な場合は協議が可能でしょうか。	事業予定地外ではなく、借地範囲外の事業予定地でしょうか。借地範囲外の事業予定地の既存工作物の移設については、募集要項P. 4記載のとおり、所管と協議をしてください。
40	書類	作成方法	様式集	字体や文字の大きさに規定はあるか。(特に文字の大きさ)	使用するフォント、フォントサイズは限定しませんが、10pt以上を目安に、提出する書類(印刷物)の文字、注釈等が読みやすいよう配慮してください。
41	書類	作成方法	募集要項P. 15 II-4(3)企画提案書類	使用するフォント・フォントサイズの指定は無いという認識でよろしいでしょうか。	no. 40参照
42	書類	作成方法	様式8~10	PowerPoint等、word以外のソフトを用いて作成してもよろしいでしょうか。	提案書の作成にあたって使用するソフトは自由ですが、提出する書類(印刷物)の文字、図表等が読みやすいよう配慮してください。
43	書類	作成方法	募集要項P. 15 II-4(3)企画提案書類	電子データ一式をまとめたCD-R 1部提出時のデータ形式の指定はありますか。ない場合は、PDFファイルでよろしいでしょうか。	Word、Excel、PowerPoint、PDFいずれかの形式を想定しています。
44	書類	作成方法	募集要項P. 15 II-4(3)企画提案書類	「副本には、事業者が特定できる社名、ロゴマーク等を記載しないこと」とありますが、正本・図面・パースには記載可能なのでしょうか。また、正本に記載不可、若しくは事業者の意思で記載しなかった場合、巻頭に任意様式の「企業名対応表」またはそれに準じたものを添付する予定ですが、よろしいでしょうか。	正本の図面・パースには事業者が特定できる社名、ロゴマーク等は記載可能ですが、副本の図面・パースには記載しないでください。該当部分を黒塗り、又は記入しない等としてください。また提出書類については、募集要項に記載のある書類をベースに見易さに配慮し、任意様式の提出も可能です。
45	書類	作成方法	様式8(9) 添付図面の種類	記載のある図面(配置図・平面図・立面図)及びパース以外のものは添付不可という認識よろしいでしょうか。	提出書類については、募集要項に記載のある書類をベースに見易さに配慮し、任意様式の提出も可能です。
46	書類	作成方法	様式8(9) 内観パース	建物内部のイメージをより具現化するため、2面以上作成してもよろしいでしょうか。	2面以上の作成も可とします。
47	書類	作成方法	様式8(9) ③立面図	外壁仕上の素材がわかるようにコメントすることとあるがどの程度のコメントが必要か。	「〇〇塗装」「〇〇仕上げ」程度の、図面表現を補足するコメントを想定しています。
48	書類	作成方法	様式3	「本事業を受任する事業所」は、「契約書作成時に記名する名称」になるのでしょうか。	本事業の実施について実働、窓口となる事業所を想定しています。契約締結者は、当該事業所又は本店とすることも可能です。
49	書類	作成方法	募集要項P. 13 II-2 事業者の参加資格要件	共同事業体での応募の場合、代表企業及び構成員が必要な役割を担っている、共同事業体としての法人登記がなくとも構わないという認識でよろしいか。	御認識のとおりです。
50	書類	作成方法	様式6	共同企業体として応募する場合、全ての構成員について作成するという認識でよろしいでしょうか。その場合、代表企業以外の法人は、記名欄の「代表企業」を「構成員」に修正して作成するという認識でよろしいでしょうか。	共同企業体の場合、全ての構成員について作成してください。書類の記載修正は御認識のとおりです。

no.	分類		質問箇所	質問事項	回答
51	書類	作成方法	様式15	参加辞退届提出による事業辞退は、土地基本協定締結までは可能という認識でよろしいでしょうか。	本様式による辞退は事業者ヒアリングの実施前まで有効です。
52	書類	作成方法	募集要項P.15 II-4(4)事業者ヒアリング	二次審査について貴市及び審査員の出席者が何名程度かご教示ください。また、事業者側にて5名までとありますがグループ構成員から選出する理解でよろしいでしょうか。	市及び審査員の出席者数は、合計15名程度を予定しています。事業者の出席者は、代表企業・構成員企業全体から合計5名までとします。各構成員から1名ずつ出席する必要はありませんが、出席者全体で事業内容、運営、設計、施工、ソフト事業など、提案内容について網羅的に回答できるよう人員を選出してください。
53	書類	添付資料	様式4 実績を証する書類	実績を証する書類は、例えば施工担当の場合、「工事請負契約書」でよろしいでしょうか。	御認識のとおりです。契約事項、工事内容等がわかる部分を添付してください。契約事項により、相手方の名称、金額等を秘匿する必要がある場合は、該当箇所を黒塗り等で判読できないよう加工して提出してください。
54	書類	添付資料	様式4 実績を証する書類	「実績を証する書類（事業契約書の写し等）がある場合は添付すること。」とありますが、守秘義務契約に係ることもある為、建築主名、工事費、委託料等の金額の部分は非公開としてもよろしいでしょうか。	契約事項により、相手方の名称、金額等を秘匿する必要がある場合は、該当箇所を黒塗り等で判読できないよう加工して提出してください。
55	書類	添付資料	募集要項P.13 II-2 事業者の参加資格要件⑧	「設計業務を行う企業は、～提案内容と同種同等程度の建築物の設計実績を有すること。」とありますが、同種（用途）又は同程度（規模）のように解釈してもよろしいでしょうか。また確認申請の写しなどを添付する必要がありますか。	貴社の解釈も可とします。様式4に実績として記載し、契約書、確認申請の写しなど、契約事項、工事内容等がわかる資料を添付してください。
56	書類	添付資料	募集要項P.13 II-3(2)参加表明書類の提出	参加表明書類の提出において、添付資料の財務諸表の内、キャッシュフロー計算書など一部提出できない資料もあるが問題ないか。	キャッシュフロー計算書など、事業者によって作成していない資料がある場合は提出不要です。
57	書類	添付資料	募集要項P.1 I-2(1)土地の概要 面積	敷地の資料として開示できるものはありますか。（高低測量図、真北測量図等）	高低測量図、真北測量図等はありません。
58	書類	添付資料	募集要項P.2 I-2(1)土地の概要 現状の土地利用	既存建物を設計される際に行われた地盤調査報告書の写しがあれば頂けないでしょうか。	地盤調査報告書はありません。なお、N値は、「旧総合自治会館 図面」内「工事名：仮称川崎市総合自治会館建設工事」No28「図名：ボーリング柱状図、杭リスト」にあります。
59	書類	添付資料	募集要項P.4 I-2(3)〈事業予定地の内容〉①	既存水路の記載がありますが、正確な位置を示す資料はありますか。また、今後の取扱いについてご教示ください。	道水路台帳図がありますので、必要な場合は所管（建設緑政局河川整備部河川課）に問い合わせてください。今後の取扱いについては、募集要項P.3記載の①の水路部分を廃止予定です。
60	書類	添付資料	募集要項P.2 I-2(1)土地の概要 土壌汚染	土壌汚染が発覚した場合川崎市で対処するとありますが、対処を行う場合、新築棟の工事着手延期が予想されます。その際、延期に伴う費用は貴市にて負担していただけるのでしょうか。	土壌汚染の対処は市が行いますが、延期に伴う費用の負担は想定していません。
61	書類	添付資料	募集要項P.2 I-2(1)土地の概要 特記事項②	②ポリ塩化ビフェニル(PCB)の調査報告書等はございますでしょうか。	調査報告書がありますので、必要な場合は事務局に問い合わせください。
62	書類	添付資料	募集要項P.2 I-2(1)土地の概要 特記事項①	図面上、煙突カボスタックと明記されておりますが、アスベスト調査報告書上は未調査です。こちらはアスベスト含有なしという認識でよろしいでしょうか。	調査報告書は参考資料として提供していますので、既存建物の解体にかかる費用は、各事業者に必要な金額を見積もってください。
63	書類	添付資料	募集要項P.2 I-2(1)土地の概要 特記事項①	屋上部分アスファルト防水層にアスベストが含有している事が多いですが、現状では未調査となっております。こちらはアスベスト含有なしという認識でよろしいでしょうか。	no. 62参照
64	書類	添付資料	募集要項P.2 I-2(1)土地の概要 特記事項①	第4会議室の西面2Fバルコニーの外壁部分、外壁塗料アスベスト含有の可能性がありますが、現状では未調査となっております。こちらはアスベスト含有なしという認識でよろしいでしょうか。	no. 62参照
65	書類	添付資料	募集要項P.2 I-2(1)土地の概要 特記事項①	調査報告書に記載のないものが発覚した場合は、協議のうえ市の負担により改修するという認識でよろしいでしょうか。	no. 62参照
66	書類	添付資料	募集要項P.2 I-2(1)土地の概要 特記事項①	現在調査済みのアスベスト・PCB以外の箇所で、調査費用・処分費用の発生があった場合、費用負担はどのような形になりますか。	no. 62参照
67	書類	添付資料	募集要項P.2 I-2(1)土地の概要 特記事項	借地料から控除するよう設定している既存建物の解体にかかる費用相当額には、アスベスト・PCB処分費用も含まれていますか。また、含まれている場合はどの程度を想定されていますか。	借地料の算定にあたり、アスベスト等処分費を含め既存建物の解体にかかる費用相当額を控除しておりますが、既存建物の解体にかかる費用の内訳は算出しておりません。アスベストの撤去等・PCBの処理等は、募集要項P.2記載のとおり、事業者の負担とします。
68	書類	リスク分担	募集要項P.1 I-2(1)土地の概要 面積	敷地面積、形状等の変更に伴い、提案内容の変更を求める場合、その際に生じる費用等とはどのようなものを想定していますか。	建築物の位置、形状、工作物の移設先、広場や植栽の変更等にかかる費用を想定しています。
69	書類	リスク分担	募集要項P.11 I-5(2)リスク分担	コロナウイルスのような不測の事態に関するリスクは災害リスクと同等と考えてよろしいでしょうか。	御認識のとおりです。
70	書類	リスク分担	審査事項等 2.事業提案に関する事項 1.建築計画に関する事項	①施設の賑わいに関してはコロナ対策などを考慮した提案を行なう必要はあるか。（賑わいとは相反することになる場合もあるので）	募集要項P.12記載のとおり、本事業の実施にあたっては、都市計画法、建築基準法等の関係法令、条例、要項等を遵守するとともに、各種基準、指針等についても適宜参考にさせていただきたいと考えております。
71	書類	リスク分担	募集要項P.11 I-5(2)リスク分担 要求水準書P.5 II-5(1)要求水準	二ヶ領用水との境界などで事故が起こった場合、どちらの責任になるのか。	二ヶ領用水や通路等の管理上の瑕疵が原因で事故が発生した場合は本市が、跡地利用における管理上の瑕疵が原因で発生した事故の場合は事業者の責任であると考えます。
72	書類	申請手続き	要求水準書P.8 III-1(3)申請業務等	確認申請等民間の審査機関等で可能なものは民間の審査機関へ提出しても良いか。	民間の審査機関等への提出も可とします。
73	書類	申請手続き	要求水準書P.8 III-1(2)実施設計 その他	申請業務等について確認申請とありますが、民間の指定検査確認機関による申請と考えて支障ないでしょうか。	御認識のとおりです。
74	書類	申請手続き	要求水準書P.3 II-2 広場等に関する事項	今回の事業は「川崎市緑の保全及び緑化の推進に関する条例」に基づいた緑化協議の基準の対象となるか。20年で伐採が必要となってしまうため、中高木の植栽の免除はできないか。	計画内容に応じて、法令等を遵守するようお願いいたします。
75	書類	9 その他	募集要項P.7 I-4(2)①〈実施スケジュールのイメージ〉	「工事等」とありますが、定義についてご教示ください。	詳細設計、既存建築物の解体工事又は改修工事、新設建築物の新築工事、内装・設備工事、物品の搬入など、開業までに必要な一連の作業を指します。
76	書類	9 その他	要求水準書P.3 II-2(1)要求水準 看板等の設置	記載する問合せ先は、営業時間内に対応可能な問合せ先の記載でよろしいでしょうか。	御認識のとおりです。
77	書類	9 その他	募集要項P.7 I-4(2)①事業スキーム	1行目に「第22条に規定する定期借地権」とありますが、「第23条に規定する事業用定期借地権」の誤記ではないでしょうか。	「第22条」は「第23条」の誤記のため、訂正いたします。
78	書類	9 その他	要求水準書P.8 III-1(2)実施設計 機械設備設計	「旧排水衛生設備図」とは「給排水衛生設備図」と読み替えてよろしいでしょうか。	「旧排水」は「給排水」の誤記のため、訂正いたします。
79	スケジュール	審査	募集要項P.13 II-3 募集及び選定のスケジュール	参加資格審査結果の通知について、9月中旬とありますが、具体的には何日頃を想定されていますか。	通知日は未定です。

no.	分類	質問箇所	質問事項	回答	
80	スケジュール	契約	募集要項P.19 Ⅲ-3 定期借地権設定契約	A/パターンの解体時期については契約締結後の時期でしょうか。	御認識のとおりです。
81	スケジュール	契約	要求水準書P.7 Ⅲ-1 設計及び施工に関する事項	基本設計時・実施設計時に市に受ける確認はどのくらいの期間を見込んでおけば良いか。また、要求図面等の規定はあるが、ここに記載されているその他必要な図書等は基本設計が法的に問題ないかどうかを判断できる資料と考えて良いか。	基本設計時、実施設計時に土地利用方針や要求水準等との整合性の確認等を実施するために必要な期間として1ヵ月程度を想定していますが、確認できない場合は調整に必要な期間が必要です。「その他必要な図書等」は、列挙している図書以外の法令手続きに際し、作成する図書等を想定しています。
82	スケジュール	契約	募集要項P.4 I-2(3)〈事業予定地の内容〉①	「事業開始まで」とは、具体的にどのような時期をさしているのでしょうか。	事業用定期借地権設定契約の締結を想定しています。
83	スケジュール	契約	募集要項P.13 Ⅱ-3 募集及び選定のスケジュール	契約の締結は2021年3月頃とのことですが、契約時期の前倒しの可能性はありますか。	優先交渉権者との調整（提案内容の詳細、契約条項の確認など）に要する期間を考慮すると、契約時期の前倒しは難しいと考えます。
84	スケジュール	契約	募集要項P.19 Ⅲ-3 定期借地権設定契約	2021年3月頃予定の契約について、契約書内容の提示はいつを予定していますか。	2021年（令和3年）1月頃を予定しています。
85	スケジュール	工事	募集要項P.7 I-4(2)〈事業の実施スケジュールのイメージ〉	「2043年度(23年目)」にある準備期間とは、解体工事期間を指すと考えてよろしいでしょうか。	建築物の解体、広場等の土地の原状回復にかかる期間を指します。
86	スケジュール	工事	募集要項P.7 I-4(2)〈事業の実施スケジュールのイメージ〉	一部の運用開始時期について、利用者の安全と関連法令をクリアすれば跡地等の部分的な運用開始は令和3年度中より可能と考えてよいか。	建設工事等が短期間で完了できる場合、早期に供用開始することは可能です。
87	スケジュール	工事	募集要項P.7 I-4(2)〈事業の実施スケジュールのイメージ〉	事業の実施スケジュールのイメージでは事業運営開始が2023年となっておりますが、2022年度に事業運営開始ができる場合はその時点での供用開始でも構わないでしょうか。	no.86参照
88	スケジュール	工事	募集要項P.7 I-4(2)〈事業の実施スケジュールのイメージ〉	準備期間中の解体工事・新築工事について、土曜日の作業は可能でしょうか。	土曜日の作業の可否は、優先交渉権者と協議等の上決定します。
89	スケジュール	工事	募集要項P.13 Ⅱ-3 募集及び選定のスケジュール	既存建物解体工事について、着工時期の指定はありますか。	時期の指定はありません。2022年度（令和4年度）中に供用開始できるよう、解体、設計、工事等の時期を提案してください。
90	スケジュール	工事	要求水準書P.4 Ⅱ-4 事業全体に関する事項	国道409号へ抜ける動線、および現在近隣住民が利用している建物裏の動線などについて、解体工事中および新築工事中は安全のため通行規制を行う予定ですが、よろしいでしょうか。	工事期間中は、出来る限り周辺住民等の意見も捉えながら、安全第一で工事を実施してください。
91	契約	定期借地期間	募集要項P.8,10 I-4(2)②土地の貸付条件 契約の満了時	借地期間を満20年間（※優先交渉権者との協議により決定）としているが、借地借家法第23条第2項の最大30年契約も可能でしょうか。	当初の契約は事業期間20年間とし、前後に工事等に係る準備期間等を加えた期間とします。契約満了時に、モニタリング評価結果等を踏まえて延長・再契約の協議を行います。
92	契約	定期借地期間	募集要項P.8,10 I-4(2)②土地の貸付条件 契約の満了時	「契約期間の延長、又は再契約について協議ができるものとする」とあるが、公募時点で協議できるか。	公募時点での協議は想定していません。当初の契約は事業期間20年間とし、契約満了時にモニタリング評価結果等を踏まえて協議を行います。
93	契約	借地料	募集要項P.7 I-4(2)②土地の貸付条件 借地料	記載の2,532,000円/年は税込表記でしょうか。また、同p.4の借地範囲(2,910.29㎡)に係る金額でしょうか。それとも、建築面積に係る金額でしょうか。	借地料は非課税で、借地範囲(2,910.29㎡)に係る金額です。
94	契約	借地料	募集要項P.11 I-5(1)本事業に関する官民負担	既存建物の解体、広場整備にかかる費用相当額を控除して借地料を設定がありますが、それぞれの程度の費用を想定していますか。また、市の想定費用と著しく乖離があった場合は、官民負担の考え方について協議ができますか。	既存建物の解体、広場整備にかかる費用について、優先交渉権者の提示する費用と乖離があった場合でも、協議は行いませんので、既存建物の解体、広場整備にかかる費用については、事業者の負担としてください。
95	契約	借地料	募集要項P.7 I-4(2)②土地の貸付条件 賃貸借期間	借地料の発生は下記のいずれかになりますでしょうか。ご教示ください。 ①土地契約締結時、②既存建物解体着手時、③新築建物工事着手時、④供用開始時、⑤その他	既存建物の解体または改修工事など、跡地整備に係る工事着手時から発生することを想定しています。
96	契約	借地料	募集要項P.7 I-4(2)②土地の貸付条件 賃貸借期間	借地料の満了時は下記のいずれかになりますでしょうか。ご教示ください。 ①共用終了時、②新築建物解体着手時、③土地更地返還時、④その他	賃貸借期間終了時（③土地更地返還時）です。
97	契約	保証金	募集要項P.9 I-4(2)②土地の貸付条件 保証金	金額は借地料の24ヵ月分、施設運営開始時に預け入れるという形よろしいでしょうか。また、負担が大きいため、減額できないでしょうか。	保証金の預託は、定期借地権設定契約締結時を想定しています。金額変更は想定していません。
98	契約	保証金	募集要項P.9 I-4(2)②土地の貸付条件 保証	保証金の預託時期はいつ頃を想定されていますか。	no.97参照
99	契約	解体	募集要項 p.8	新設建屋を杭基礎で計画した場合、新設杭も既存建屋の杭と同様に、事業期間完了後の解体工事で引抜き不要で残置可能と考えてよいか。	本事業にあたって事業者が新たに設置した地中杭は、事業期間満了時に全て解体・撤去してください。現存している既存建築物については、地中梁までの解体で可とします。
100	契約	解体	募集要項P.2,11 I-2(1)特記事項 I-5(1)本事業に関する官民負担	特記事項に関して解体時の地中障害物の費用負担については市の負担でよろしいでしょうか	事業開始前の準備期間時については、本事業に必要な整備にあたり必要な地中障害物の撤去費用は原則、事業者の負担とします。事業終了後の準備期間時については、事業者が新たに設置した地中障害物の撤去費用は事業者の負担とします。
101	工事	工事監理	要求水準書P.8 Ⅲ-1(4)工事監理	「工事監理者は、自らの責任により実施設計図書を管理すること。」とありますが、「管理する」は具体的にどのような行為と考えればよろしいでしょうか。 建築士法において工事監理は「工事を設計図書と照合し、それが設計図書のとおり実施されているかいないかを確認することをいう。」と定義されています。	設計図書をもとに、工事の実施状況の監督、図書との整合確認等を行うことを想定しています。
102	工事	工事監理	要求水準書P.8 Ⅲ-1(4)工事監理	「工事監理」における「市から要請があった場合には適時報告、説明等」とは、書類による提出と考えてよろしいでしょうか。	御認識のとおりです。
103	契約	テナント	要求水準書P.4 Ⅱ-4(2)テナント等の取り扱い	テナント工事が不要の場合も報告が必要か。例えば短期間の場合や居抜きの場合など。	変更の発生や新テナントの業種等を市が把握するため、工事が不要の場合でも報告をお願いいたします。
104	提案内容	建築面積	要求水準書P.2 Ⅱ-1(1)要求水準 規模	「避難などに活用できる施設又は施設の部分」を広場等の敷地内に設けた場合、建築面積(817.83㎡)の規定から除外できると考えてよいでしょうか。	要求水準書P.2(1)要求水準「規模」②の条件3点全てを満たすことが提案書や図面から判断できる場合は、建築面積から除外できます。
105	提案内容	建築面積	要求水準書P.2 Ⅱ-1(1)要求水準 規模	「休憩所」とは本体建物と別に設けた場合、建築面積(817.83㎡)の規定から除外できると考えてよいでしょうか。	no.104参照
106	提案内容	建築面積	要求水準書P.2 Ⅱ-1(1)要求水準 規模	「避難などに活用できる施設又は施設の部分」を建物内に設けた場合、建築面積(817.83㎡)の規定から除外できると考えてよいでしょうか。	no.104参照
107	提案内容	建築面積	要求水準書P.2 Ⅱ-1(1)要求水準 規模	建築面積(817.83㎡)に含めないで良い部分に共用のトイレやそこに至る通路等は含めて良いか。（このトイレは防犯上、夜間は閉鎖するが通路は常時通行可能予定。災害時は開放の予定）	no.104参照
108	提案内容	既存建物	募集要項P.6 I-4(1)事業のパターン	パターンAの撤去・新築案、パターンBの既存改修でない既存利用の上、増築案の可能性もありますでしょうか、ある場合その条件についてお教えください。	パターンBの一環として、改修を伴わない既存建築物の利用、一部減築、増築等の提案も可能です。ただし、募集要項、要求水準書等に示す建築面積等の規定を順守してください。
109	提案内容	既存建物	要求水準書P.2 Ⅱ-1(2)既存建築物の取り扱い	パターンAの場合も解体までは既存建物を利用することは可能か。	既存建物を資材保管場所等として利用する場合は可能ですが、駐車場、テナント出店等、収益を得る用途に供する場合は、供用期間にあたるものと捉えます。

no.	分類		質問箇所	質問事項	回答
110	提案内容	二ヶ領	募集要項P.4 I-2(3)〈事業予定地の内容〉③ 募集要項P.11 I-5(1)本事業に関する官民負担	借地範囲と借地範囲外（二ヶ領用水管理用通路）との間には境界を感じさせないよう一体的な舗装仕上げや植栽計画・照明計画としたいが、二ヶ領用水側の仕様には制約はあるか。また、整備にかかる一部費用あるいは整備後の維持管理費用に対する補助（河川整備部予算など）はあるか。	二ヶ領用水については文化財登録を受けておりますので、一体整備を行う際には募集要項P.4記載のとおり所管と協議をしてください。また、整備にかかる補助は現時点ではありません。なお、維持管理の考え方についても、所管と協議をしてください。
111	提案内容	ソフト事業	要求水準書P.3 II-3(1)要求水準	年1回以上行うイベントの規模等の規定はあるか。	イベントの規模の規定はありません。事業内容に応じて適切内容、規模のイベントを提案してください。
112	提案内容	許認可	募集要項P.15 II-4(3)企画提案書類の提出	国や川崎市からの補助金の活用を見込んでいるが、収支計画に見込んでよいでしょうか。	補助金等の活用を行う場合、補助採択の書類を添付ください。提案書類の提出日までに採択されない場合は、補助金を前提とした計画は虚偽の申請にあたり、失格となりますので、収支計画に見込まず提案してください。
113	提案内容	許認可	募集要項P.19 III-2 基本協定	優先交渉権者になったあと、国や川崎市から補助金等の採択を受けてもよいでしょうか。また、それによって、提案内容が一部変更となってもよいでしょうか。	優先交渉権者になったあと、補助金等の採択を受ける場合は、収支等、提案時と計画内容が変更となる部分等の報告を行った上、協議をお願いします。事業者の審査結果の公表以降の変更については、用途が異なるなど提案内容に大きく影響しない変更は可と考えます。
114	提案内容	許認可	募集要項P.13 II-2 事業者の参加資格要件	「1つの事業者または共同事業体は、1つの内容の提案しか行うことができない。」とあるが、将来的な許認可によって、提案内容が変わる場合がある。認可がとれた場合、とれなかった場合の両論を併記することは可能か。	複数案を記載することは不可とします。許認可により、提案時と計画内容が変更となる場合はその部分等の報告を行った上、事前に協議をお願いします。用途が変更となるなど提案内容に大きく影響しない変更は可と考えます。
115	提案内容	許認可	要求水準書P.2 II-1(1)要求水準 用途	対象地への認可保育園の新設可否について教えてください。	保育所の設置認可等については、国の通知に基づき、当該地域で保育需要が充足されていない場合には、審査基準に適合している者からの申請により、認可するものとされております。総合自治会館跡地等活用における提案書類提出日における当該地域での認可保育園の提案は、保育需要の見込みが定まっておらず、可否の判断は出来かねます。