

件名:五霞町複合庁舎周辺地区町有地活用民活導入事業

番号	資料名等	質問内容	回答
1	募集要項	北西側町道が2.6m～2.8mとあるが、現地を確認すると当該計画地の反対側に境界杭があります。そこまでの距離が約5.5mほどありそうですが、当該敷地側への後退は必要でしょうか。	現況幅員は5.5mとなります。拡幅の必要はありません。ただし事業者が提案する事業を実施するにあたり、確認申請や開発行為、大店立地法等、必要となる届け出に支障がある場合は、本町と協議の上事業者の負担にて道路拡幅を実施することとなります。
2	募集要項	区画道路1号は任意の位置でよろしいでしょうか。町より指定の位置はいただけるのでしょうか。	区画道路1号の位置は任意とします。ただし募集要項58ページに示す考え方を基本とし、当該図に示す新庁舎複合施設用地の面積を確保してください。
3	募集要項	要項P7の地区計画図をみると敷地北西側の町道を挟んで隔地の計画地となっていますが、こちらは今回の商業地に付随して提案可能でしょうか(従業員駐車場等)。	ご指摘の敷地北西側の町道を挟んだ隔地は、敷地整備対象地及び事業用地には含みませんが、本事業の目的に寄与する内容であれば、提案は可能です。
4	募集要項	行政協議が完了しないため、雨水浸透槽(貯留槽)、防火水槽の要否及び緑地面積が判断できませんが、こちらは想定で含む形でよろしいでしょうか。または、現在公民館の施設では北側の水路に雨水を排水しているようですが、同じ考え方となるでしょうか。	雨水浸透槽(貯留槽)、防火水槽の要否及び緑地面積等についての提案は想定を含むことで問題ありませんが、想定される課題等を明記ください。 公民館北側水路については、雨水の排水は可能と思われませんが、関係機関との協議が必要となり、さらに茨城県の開発基準等関連法令や基準を遵守し、また現状の負荷を超えない提案としてください。
5	募集要項	今回のご提案範囲は事業用地部分のみのご提案ということでよろしいでしょうか。作成する配置図にも庁舎を除く事業所用地部分のみの表記でよろしいでしょうか。その場合、庁舎側の造成レベルの設定はご指示いただけるでしょうか。	本事業の内容として示してある、募集要項11ページの1. 建物の用途及び整備する施設等における、「(1)整備すべき施設等(敷地の整備、事業用地における施設整備、付帯施設の整備、バス停の整備、その他の施設整備)」、及び「(2)施設の運営等」、「(3)施設の建設及び運営における配慮等」を実施するために必要となる事項に関して、募集要項22ページ「5. 企画提案書の受付」の項目で示す内容をご提案いただくこととなります。 庁舎造成レベルの設定については、今後、五霞町複合庁舎建設基本設計・実施設計を発注する関係上、時間を要する見込みです。そのため、当該事業用地の造成計画レベルが決定した時点で改めて協議をお願いいたします。
6	募集要項	要項P32に「敷地整備は新庁舎複合施設用地の確定」とありますが、どのような業務内容となるでしょうか。	敷地の整備とは、「本事業にて対象とする敷地、隣接する本町の複合施設の敷地及び必要となる道路、事業用地の整備、用地確定、及び現存する中央公民館の解体撤去工

			事を行うもの」であり(募集要項 11 ページ1. (1))、募集要項第 12 章の要求水準に基づき行う内容となります。
7	募集要項	要項P55 の(1)敷地整備及び事業用地における施設整備の進め方について、「企画提案書に記載する事業スケジュールに沿って実施する」とあるので法令調査、諸官庁事前協議なども事業者が決定してから行うということでしょうか。	お見込みの通りです。
8	募集要項	要項P56 に記載の設計業務着手届、設計完了届の指定書式はあるでしょうか。	指定の書式はありません。
9	募集要項	要項P56 について、特記仕様書は国交省からの営繕のものを採用でしょうか。弊社仕様でよいでしょうか。	国土交通省の特記仕様書を採用する必要はありませんが、本募集要項で示す事業の目的や要求水準等を達成するために必要となる仕様のご提案をお願いいたします。
10	募集要項	P22 の敷地整備に関する事項の実設計はどこまでの図面が必要でしょうか。	本募集要項で示す事業の目的や要求水準等を達成するために必要となる実施設計図のご提案をお願いいたします。
11	募集要項	事業内容の変更は不可とありますが、どうしても変更が必要な場合どこまで変更可能でしょうか。	募集要項 11 ページ、3. (5)、②の項目で示すとおり、事業者が提出した事業計画の内容を変更するときは、事前に書面により本町の承認を得ることで可能となります。
12	募集要項	複合庁舎側の伐根伐採、造成は事業者側では負担しなくてよいという認識でよいでしょうか。	お見込みの通りです。
13	募集要項	省エネルギーに関する要求水準はありますでしょうか。	本募集要項で示す以外の要求水準はありません。
14	募集要項	各種負担金の支払いは必要でしょうか。(給水加入金.下水道受益者負担金等)	事業者の負担となります。
15	募集要項	要綱P11(1)バス停の整備について、複合庁舎側のバス停数、位置の指定及び、1日の便数と運行間隔を教えてください。	複合庁舎側のバス停は、募集要項 58 ページ3. (2)の項目で新庁舎複合施設用地ゾーン内に 1カ所予定しておりますが、位置等については、今後発注する五霞町複合庁舎基本設計・実施設計業務委託で決定となる予定です。また、現在におけるバスの運行状況は、午前 6 時～8 時の間は 5 便、午後 3 時～10 時の間は 12 便、その他の時間はデマンド運行となります(今後変更する場合があります)。
16	募集要項	要綱P11(3)施設における従業員の雇用に際し、一定の割合を町内在住者の優先雇用とのことですが、割合の指定があれば教えてください。	一定の割合の指定はありません。
17	募集要項	要綱P12(1)「契約期間は30年とし」とありますが、商業施設建築期間を借地期間に含めると、店舗開業以降の実質的な事業期間が 30 年を	借地権設定契約の期間は 30 年とします。ただし、募集要項 48 ページの「2. 事業用定期借地権契約書(案)」第 4 条第 3 項に示す通り、本契約の終了後について当事者の合

		割ってしまうため、借地期間を 30 年以上で提案することは可能でしょうか。	意が別途、成立した場合には再契約をすることができることとします。
18	その他	商業施設建築期間の工事中地代に指定はありますか。	借地権設定契約の期間は同じ借地料となります。
19	その他	期間満了時の解体・撤去・原状回復期間においても貸付料は発生するでしょうか。	募集要項第 11 章 2. 事業用定期借地権契約書(案)、第 14 条に示す通り、原状回復は契約満了時まで完了し、土地を返還することとなるため、貸付料は発生します。
20	その他	複合庁舎側の駐車場について、商業施設と共同利用(共同利用覚書の締結)することは可能でしょうか。	企画提案書において、共同利用に関するご提案をいただき、本事業としてふさわしいと本町が判断した場合は、基本協定の内容に共同利用の内容に関する協議事項を盛り込み、具体的な検討を進めることとなります。
21	その他	複合庁舎の開庁予定時期を教えてください。	令和 11 年度中を予定しています。
22	その他	当該地を一時避難所等に指定する可能性はありますか。	現時点では未定ですが、基本協定締結時や商業施設等の開業にあわせて、指定について協議させていただく可能性はございます。