

質問事項及びその回答

| No. | 質問 | 回答 |
|-----|--|--|
| 1 | 売買代金（残金）の支払い、土地の引き渡し及び所有権の移転は契約締結から何か月後を予定しているか。 | 令和8年3月31日までの残金の支払いを予定しております。残金の支払いと土地の引き渡し及び所有権の移転は同日となります。 |
| 2 | 実施要項の4ページ、地域社会と協力し、とは例えば商店会や自治会を示すのでしょうか。また、その場合、事前に商店会や自治会にアプローチし、協議することは可能でしょうか。 | そのとおりです。地域の商店会や自治会、地域住民などを想定しております。土地売買に必要な事前調査のための商店会や自治会へのアプローチを制限することはありませんが、企画提案のために、商店会や自治会と事前に協議し、約束をする等の行為は公平性の観点から控えて下さい。 |
| 3 | 実施要項の4ページ、2mの通行可能な空間を設定し、とは2mの歩道上空地ということでしょうか。また、具体的な整備内容（仕様）などあればご教示ください。 | 「歩道状空地」ということでしたら、「公開空地」の方がイメージし易いかと考えますが、総合設計制度を想定しておりませんので、「通行可能な空間」としてしております。その通路の上空の建物の有無については提案しだいと考えております。 |
| 4 | 実施要項の5ページ、市内業者の参加について、この企業に参加をお願いする予定であるといった想定している内容でよいのでしょうか。市内業者の参加する予定が1社も無い場合、入札条件を満たさないということになるのでしょうか。市内業者を使う場合の審査内容（市内業者数なのか、依頼内容なのかなど）や配点等について可能な限り開示をお願いします。 | 市内業者の参加者リストは提案時点では予定で結構です。市内業者の参加する予定が1社も無い場合でも、入札条件を満たさないとは考えておりませんが、提案審査基準は実施要項の「3公募条件等」の内容から評価しますので、「キ市内業者の参加・活用及び資産品の活用」の評価は当然に低くなります。配点等の開示につきましては、実施要項7ページの情報公開基準に記載のとおりとなります。 |
| 5 | 実施要項の5ページ、提案内容と相違する内容の施設の計画についてですが、例えば建物形状の多少の変更や、敷地利用計画の多少の変更など、実際の設計の中では出てきますが、そういった変更でもその度に川口市との協議が必要なのでしょうか。必要な場合と必要でない場合の区分についてお教え下さい。 | ご提案いただく事業計画書の実現に変更が必要となるかどうかを判断基準にいただければと考えます。 |
| 6 | 実施要項の5ページ、共同住宅の居室面積40㎡以上は登記記録面積でよろしかったでしょうか。 | 登記面積が40㎡以上であれば問題ありません。 |
| 7 | 実施要項の6ページ、違約金の額は後述の違約金30%という理解でよろしかったでしょうか。 | 違約金は最低売却価格（1,920,000,000円）の30%（576,000,000円）です。 |
| 8 | 実施要項の6ページ、境界確認書の写しを開示いただけますでしょうか。 | 個人情報を含むものであるため開示できません。図面については地積測量図をご確認ください。 |
| 9 | 実施要項の6ページ、法令を遵守した手続及び施工の義務付けられるものがあります、とは具体的にどれを指しているのでしょうか。 | 事業実施にかかる全ての関係法令を遵守し、適切な施工方法にて実施して下さい。 |
| 10 | 実施要項の6ページ、越境に関して、覚書などは締結していますか。また、越境している事実を隣地の方は把握していますか。 | 越境に関して覚書等は締結しておりません。また越境している事実については境界立会を実施しているため、把握しています。 |
| 11 | 実施要項の7ページ、事業者選定の評価項目とその配点、選定委員名簿を開示いただけますでしょうか。 | 情報公開基準は実施要項の10ページに記載のとおりとなります。 |
| 12 | 実施要項の7ページ、相違ないことを川口市が確認し、とありますが、市の各課協議に入る前ということでしょうか。また、どのくらいの期間がかかるのでしょうか。 | 開発許可の手続きの前となります。事業計画に沿ったものであるかの確認のため、数日から1～2週間を想定しております。 |

| | | |
|----|---|--|
| 13 | 実施要項の15ページ、土地の引渡し日は協議となりますでしょうか。最短でいつを予定されていますでしょうか。 | 3月の初旬に契約締結した後、3月の末日までの引き渡し（残金支払いと同時）を想定しております。日程は川口市と事業者様との協議にて決定してまいります。 |
| 14 | 実施要項の15ページ、基本協定書案、契約書案を開示いただけますでしょうか。 | 基本協定書（案）はホームページに公開いたします。契約書（案）は現在作成中となっております。内容といたしましては、実施要項及び基本協定書（案）に準じた内容となる予定です。 |
| 15 | 実施要項の15ページ、本市が指定する日に契約を締結されない場合は、放棄したものとします。との記載がありますが、その場合のペナルティーや違約金の考え方を教えてください。 | 基本協定書（案）第5条及び第6条を想定しております。 |
| 16 | 実施要項の15ページ、遅延損害金の具体的な額をお教え下さい。 | 納入期日到来の日の翌日から納入する日までの日数に応じ、その未納入額につき年14.5パーセントの割合で計算した金額を遅延損害金として想定しております。 |
| 17 | その他として、地域の皆様にはこの公募型プロポーザルに賛同頂いているのでしょうか。また、当該地北側の方々には高層の建物が建つ可能性があることについて、理解を得られているのでしょうか。 | 川口銀座商店街振興組合や町会、地元の市議会議員などにプロポーザルの実施について丁寧に説明してまいりましたことから、一定の理解を頂いているものと考えております。 |
| 18 | 実施要項の12ページ、事業計画書（様式第7号）について、文字のみでの記載が条件となりますでしょうか。スケッチ図やパース図等で表現することは可能でしょうか。 | 文字に限定いたしません。画像・図等を用いて表現して下さい。別紙にて提出いただく場合は、事業計画書のどの部分の提案の別紙であるのかを明確にして下さい。 |
| 19 | 実施要項の7ページ、「5応募者の参加条件（1）イ1つの法人が、2以上応募すること、別の共同事業者の代表者若しくは構成員として応募することはできません。」とありますが、構成員の定義についてご教示いただけますでしょうか。例えば、計画建物の建設を請け負う予定の会社（ゼネコン）、店舗運営を予定する事業者は構成員に入りますでしょうか。 | 構成員は共同事業者ということになりますので、代表者と同様の事業主体として、その条件や責任を予定しているかどうかを判断基準としていただくのがよいかと考えます（事業計画書等にて示していただく「参加企業」とは分けてお考え下さい）。ただし、実施要項にも記載させていただきましたとおり、土地の取得方法としては、代表者が当該地を買い受けることを基本としてお考え下さい。これは、共同事業者間で代表者を定めていただくことにより、代表者には、他の共同事業者の意見をまとめ、自治体との交渉や契約等を代表して行う役割を担っていただくことで、川口市との連絡・契約手続き等の円滑化や、共同事業者間の意見の不一致の回避、売買契約後のフォローアップの確実化などが期待できるからです。 |
| 20 | 実施要項の13ページ、10（2）応募書類の審査方法ア「提案内容に関するプレゼンテーションを実施する予定」とありますが、12月22日まで受け付けた企画提案書等以外の新規追加資料をもってわかりやすくプレゼンすることは可能でしょうか。 | 応募書類に沿った内容を分かりやすい手法にてプレゼンしていただくことは可能です。 |
| 21 | 参考図書6「残置物平面図及び座標」内「残置物平面図」、敷地南西側から道路に沿って北東側に向かって「基礎残地」が存することが読み取れるが、この基礎残地とは何か。 | 建物基礎及びその杭でございます。 |

| | | |
|----|--|---|
| 22 | <p>実施要項の 5 ページ、(2)アに「第三者への転売又は貸付」不可の記載があるが、グループ会社への転売又は地位譲渡することは可能か。</p> | <p>グループ会社への地位の譲渡に関しましては以下の条件により応募を受付させていただきます。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 応募時に譲受人（土地買受人）の地位をグループ会社に承継することを明らかにすること。 2. 売却先がグループ会社である関係を証する書類を示すこと。 3. 地位の承継に関する事業スキームを図等で分かり易く示すこと。 4. 実施要項の P 1 2 の応募書類の（ク）法人登記事項証明書から（ス）損益計算書までについて、売却予定のグループ会社についても提出すること。 5. 地位の承継に際しては、譲受人（土地買受人）が要する権利・義務の一切を承継するものとする。 6. 地位の承継に際しては、川口市と事前協議をし、所有権移転に関する承認を要するものとする。 |
| 23 | <p>実施要項の 4、5、13、14 ページ、今回の公募型プロポーザルにおいて、提案内容と土地代の点数配分の比率はどの程度か。</p> | <p>配点の公開は契約締結後を予定しております。評価項目は実施要項 P 4 から P 5 までの 3 公募条件等（1）企画提案に関する記載事項及び提案事項（評価項目）に記載のとおりですが、契約価格に関しましては特に重きをおいております。</p> |
| 24 | <p>敷地内に防犯カメラ、カメラ用の電気ボックス、ケーブルがあるが、これらの撤去等解消は可能か。</p> | <p>現在、設置者である川口銀座商店街振興組合と協議を進めており、撤去又は移設の方向で調整を行っております。今後、撤去に係る具体的な時期や方法等については、関係者間での調整結果を踏まえ、適切に対応してまいります。</p> |
| 25 | <p>西側の被越境と空中越境の可能性のある北側擁壁への対応（擁壁は地中でこちら側に越境していないか）</p> | <p>西側の被越境につきましては、要項にもございますとおり費用負担等含めて事業者にてご対応いただきます。北側擁壁に係る越境が認められた場合は、協議させていただければと存じます。</p> |
| 26 | <p>防犯カメラとそれに伴う電気の線について（いつ、誰が対応するのか、撤去か、移設か）</p> | <p>No.24 と同様です。</p> |
| 27 | <p>南側道路境界は、現状道路に越境しているので道路後退の対応が必要か</p> | <p>境界標があるので、それを基に道路管理者と事前に協議をお願いします。</p> |
| 28 | <p>コミュニティプラザの電気・ガス・上下水等インフラ設備の配管が、本件地地中に存しているか。また地中に配管がある場合、どの位置にあるのか。</p> | <p>申し訳ございませんが、整備から年数が経過しており、把握できる資料が不明な状況です。</p> |

| | | |
|----|--|--|
| 29 | <p>実施要項p5の「ア・イ」、「提案内容と相違する内容の施設を建築、増築又は改築することはできません。ただし、やむを得ない理由により川口市の承認を受けた場合にはこの限りではない」と記載がありますが、やむを得ない理由とは具体的にどのような状況を指しますでしょうか？例えば、住宅用途で提案を行ったが、市況を鑑みて別の用途（ホテル、商業など）に変更する場合にはどうでしょうか？地域の皆様と協議の結果提案内容を変更する場合はやむを得ない理由にあたりますか。また、地元で再開発を目指す動きがあると認識しています。地域の皆様と協議の結果再開発事業へ合流をすることとした場合、やむを得ない理由に該当しますか。</p> | <p>災害時などのやむを得ない特殊なケースを想定しております。その他、ケースごとに、市との協議の中で個別に判断されるものとなりますが、単なる用途や方針の変更を認めるものではありません。あくまでも、企画提案及びその実現性を評価させていただくものとなります。</p> |
| 30 | <p>実施要項p5の「ア・イ」、着工前（現況）に再開発への合流をすることになった場合、買戻し特約が行使されることとなりますでしょうか。</p> | <p>ケースごとに、市との協議の中で個別に判断されるものとなります。</p> |
| 31 | <p>実施要項p5の「ア・イ」、当該土地を取得後5年以内に計画完成後、10年以内に再開発への合流をすることになった場合には買戻し特約は行使されるのでしょうか。</p> | <p>ケースごとに、市との協議の中で個別に判断されるものとなります。</p> |
| 32 | <p>実施要項p5の「ア・イ」、計画実現後、買戻し特約が行使された場合、建物の所有者についてはどのようにお考えでしょうか？細かな条件について優先交渉者決定後、協議により決定するものなのでしょうか。</p> | <p>買戻し特約が行使された場合の売買物件返還時の譲受人（土地買受人）の義務として、原状回復を想定しております。その他、売買物件に設定された権利、負担等の消滅義務などを想定しておりますが、詳細は優先交渉権者との協議のうえ、契約書において決定させていただきます。</p> |
| 33 | <p>実施要項p6の（３）、算定根拠を参照させていただきませんか。</p> | <p>鑑定に基づき諸般の事情を勘案し算定しておりますので、お示しできる資料はございません。</p> |
| 34 | <p>実施要項p7の（２）イ、「5年以内を目途に施設を開設できること。ただし、この期間に開設することができない事由が発生した場合は、川口市と協議するものとする」と記載がありますが、当該土地を含む街区において地元で再開発を目指す動きがあると認識しています。再開発への参加協力依頼を受け、再開発への合流をすることになった場合、上記事由に該当し事業計画を変更する承認を受けられますでしょうか。</p> | <p>ケースごとに、市との協議の中で個別に判断されるものとなります。</p> |
| 35 | <p>実施要項p9、審査委員会の開催以降の各日程の具体的な日程はいつ頃決定しますでしょうか。</p> | <p>審査委員会の開催日程につきましては、企画提案書の締め切り後、応募状況をみて決定しますので、12月下旬にお知らせできるものと考えております。また、協定や契約の締結につきましては、優先交渉権者と調整しつつ決定させていただきます。</p> |
| 36 | <p>実施要項p15、売買代金（残金）の支払い、土地の引渡し及び所有権の移転時期については、後ろ倒しにすることは可能ですか。</p> | <p>3月の初旬に契約締結した後、3月の末日までの引き渡し（残金支払いと同時）を想定しており、後ろ倒しはできません。</p> |
| 37 | <p>実施要項p15、地域の皆様と協議等、外的要因で計画の内容を変更する可能性がある場合（例えば再開発への合流）にはその旨記載しておくべきでしょうか。</p> | <p>御社が考える企画提案の中で、地域社会との関係性を提案する上で必要なのであれば記載して下さい。</p> |

| | | |
|----|--|--|
| 38 | <p>「県陽高等学校跡地を利用する事業者を選定する公募型プロポーザル」の質問事項及びその回答⑫に、「事業実施に際し、やむを得ず共同での取得が必須である場合や代表者が取得した後、に共同事業者との共有の登記変更が必要な場合などにつきましては、その旨を企画提案書に明記していただくことにより、事業者選定委員会にて評価させていただくこととなります。」とありますが、本件（UR川口栄町跡地）についても同様と考えてよろしいでしょうか。同様ではない場合はその理由についてもご教示いただけますでしょうか。</p> | <p>同様にお考え下さい。</p> |
| 39 | <p>実施要項p12（２）-ア-（カ）、「事業スケジュール表」は、土地の引き渡しから建築物の竣工までを記載すればよろしいでしょうか。具体例をご教示いただけますでしょうか。</p> | <p>基本的には土地の引き渡しから提案事業の実現までを記載して下さい。それ以前または、それ以降につきましては、特記する事項があれば記載して下さい。</p> |
| 40 | <p>実施要項p12（２）-ア-（キ）、「資金計画書」は、売買代金の資金調達方法について記載するのでしょうか。または建築費等を記載するのでしょうか。具体例をご教示いただけますでしょうか。</p> | <p>資金調達方法、事業費の内訳、事業収支見込みを具体的にお示し下さい。</p> |
| 41 | <p>実施要項p5、弊社は、資金調達上の都合から、リース会社に一旦取得していただき、開発着手までに弊社所有とするスキームを検討しております。 当該スキームが、実施要項3公募条件等に記載されている「土地利用にかかわる条件」に抵触しないか確認させていただきたい。</p> | <p>リース会社が御社のグループ企業である場合はN o 22の回答を参照して下さい。 グループ企業でない場合は御社（構成員として）とリース会社（代表事業者として）とが共同事業者として申し込みいただくことが必要となります。その上で以下の条件により、事業者選定委員会にて評価させていただくこととなります。 1．応募時にリース会社の譲受人（土地買受人）としての地位を御社に承継することを明らかにすること。 2．地位の承継に関する事業スキームを図等で分かり易く示すこと。 3．実施要項のP 1 2 の応募書類については、共同事業者による応募の場合を参照。 4．地位の承継に際しては、譲受人（土地買受人）が要する権利・義務の一切を承継するものとする。 5．地位の承継に際しては、川口市と事前協議をし、所有権移転に関する承認を要するものとする。</p> |
| 42 | <p>実施要項p12（２）、「応募書類について」、当社では、契約行為や登記申請等の業務におきまして、支配人登録をされた東京本店長の記名押印で行っております。 代表者職・氏名の欄には東京本店長名で記名押印を行って宜しいですか。</p> | <p>支配人の権限を証する文書（または支配人の代理権に加えられた制限等を示す文書）及び支配人登録の登記書類（3ヵ月以内のもの）を添付していただくことにより、応募を受付けさせていただきます。ただし、優先交渉権者となった場合、その後に締結する予定の基本協定及び売買契約につきましては、協議させて頂ければと考えております。</p> |
| 43 | <p>実施要項p5-3（１）エ、避難経路として公園用地（コミュニティプラザ）を活用できると考えてよろしいでしょうか。</p> | <p>コミュニティプラザにつきましては、夜間（PM9：00からAM9：00）閉鎖していることから、計画上の避難経路としては予定いただけません。ただし、災害発生初期に、ひとまず避難して災害の推移を見定めつつ身の安全を図る「一とき避難広場」となっております。</p> |

| | | |
|----|---|--|
| 44 | <p>実施要項p4-3（1）ウ、コミュニティプラザ内の防災資材倉庫にはどのようなものが収納されているかご存じでしょうか。</p> | <p>防災備蓄倉庫は地元町会等による災害応急対策として食糧や医薬品等を保管するため設置許可しているところですが、保管されている内容や数量等に関する詳細は把握しておりません。</p> |
| 45 | <p>2026年3月末残金決済とのことですが、本件は川口市所有であるため固都税精算金その他精算金等は残金決済時には無いという認識でよろしいでしょうか。</p> | <p>売買契約に係る諸費用（土地代金、印紙税、登録免許税）以外の事業者様に負担いただく固定資産税清算金等はないものと認識しております。</p> |