

ジェットロ跡地活用事業 質問と回答

更新日	番号	質問・対象			質問内容	対応方針
7月28日	1	募集要項	p3	Ⅱ 2 (3) 江戸川台駅東口周辺地区エリアビジョンについて	今後、駅前広場や商店街通りを含めたエリア全体でPPPやPFIによる事業を検討しているのか。	江戸川台駅東口周辺地区再整備事業の範囲は、今回公募するジェットロ跡地のほか、市による駅前広場の拡張や商店街通りの道路整備に限ります。
7月28日	2	募集要項	p3	Ⅱ 2 (3) 江戸川台駅東口周辺地区エリアビジョンについて	駅前広場と商店街通りの進捗状況を教えてください。	それぞれの設計をコンサルタントに委託しています。駅前広場は、令和5、6年度にロータリー部分の車道の設計及び警察協議を行いました。今年度は歩行者の滞在空間の部分の環境設計と商店街通りの基本設計・実施設計の委託を出していく予定です。
7月28日	3	募集要項	p3	Ⅱ 2 (3) 江戸川台駅東口周辺地区エリアビジョンについて	駅前通り側のバス停はどうなるのか。	現在駅前通り側に設置されている路線バスの停留所は駅前広場（ロータリー）に移転します。また、スクールバスについては、北部地域包括支援センターの跡地に移転されます。
7月28日	4	募集要項	p3	Ⅱ 2 (3) 江戸川台駅東口周辺地区エリアビジョンについて	駐車場用地（北部地域包括支援センター跡地）について、施設利用者以外の利用を制限するためにコインパーキング化は考えられるのか。	現時点では、未定です。
7月28日	5	募集要項	p6	Ⅱ 3 事業用地	道路整備され、交通量が変化することで横断歩道が新たに設置されたり、周辺の道路環境が変わる予定はあるか。	現時点では、未定です。
7月28日	6	募集要項	p7	Ⅱ 4 (1) ①集約対象施設	集約公共施設は市の直営による運営を考えているのか。	集約公共施設については、駅周辺の現在ある施設と同様の運営を想定しています。
7月28日	7	募集要項	p8	Ⅱ 5 (1) 事業スキーム	事業スキームに金融機関の記載があるが、金融機関を必ず入れなければならないのか。	必ずしも入れる必要はありません。
7月28日	8	募集要項	p9	Ⅱ 5 (2) 市と事業者の業務分担	募集要項p9「(2) 業務の役割分担」の主な業務項目の「解体」のうち、公共施設には「(定期借地権設定契約満了後、更地返還する場合)」との括弧書きの記載がないが、公共施設についても同様と考えてよいのか。	お見込みのとおりです。括弧書きの記載が抜けていたため修正します。
7月28日	9	募集要項	p9	Ⅱ 5 (2) 市と事業者の業務分担	事業終了時の土地の更地返還に関して、建物の解体費用は公共施設を含めてすべて事業者負担になるのか。	民間施設も公共施設も含めた施設全体の解体費用については事業者負担とさせていただいております。
7月28日	10	募集要項	p9	Ⅱ 5 (2) 市と事業者の業務分担	公共部分の解体にあたり、補助金などの活用が協議によって使える可能性はあるか。	公共部分の解体に対して市の補助金等の導入については、現時点で想定しておりません。
7月28日	11	募集要項	p9	Ⅱ 5 (2) 市と事業者の業務分担	今回のプロポーザルの範囲は、「設計・建設・維持管理」までであって「運営」は含まれないとしている一方で、募集要項p9※2に記載のとおり、運営を含めた提案を求めているのはなぜか。	建物の設備は、実際の使われ方や運営を見据えた計画とすべきと考えているため、運営を見据えた提案をいただきたいと考えてます。ただし、その後の運営までをお約束をするものではありません。

7月28日	12	募集要項	p10	II 6 本事業の契約の枠組み	契約期間満了時に更地返還となる場合、解体期間は、定期借地権設定期間（建設期間＋30年）に含まれるのか。	解体期間は、定期借地権設定期間に含まれます。
7月28日	13	募集要項	p20	VI 1（5）地代	事業用地全体の地代は、事業者から市に支払うこととなるが、地代のうち公共施設相当割合を別途市へ請求することはできないか。	提案賃料と別に地代相当額を市から支払うことはありません。
7月28日	14	募集要項	p22	VI 2（4）①賃料の算定	賃料は集約公共施設の部分を見込んだもので、公民提案施設は含まれていないのか。	賃料の対象としては、募集要項p7に記載する「（1）公共施設」及び「（3）公民提案施設」のうち公共施設として設置することとなった施設のほか、同要項p13に示すとおり「（4）その他施設における公共負担分」も含まれます。
7月28日	15	設計建設 要求水準書	p6	II（7）施設概要	「公民提案施設」は利用料金の徴収まで含めた提案も可能か。	ご質問のとおり、想定した提案は可能です。ただし、公共施設の運営形式が現時点で未定であることはご了承ください。
7月28日	16	設計建設 要求水準書	p6	II（7）施設概要	ライブラリーカフェの定義は。	図書コーナー付きのカフェであり、気軽に目的がない人でも立ち寄れ、お茶、おしゃべり、学習などができる施設を指します。なお、配架する本の量や種類などは定めていません。
7月28日	17	設計建設 要求水準書	p6	II（7）施設概要	ライブラリーカフェについて、図書館法に基づく図書館とする必要はあるか。	図書館法上の図書館である必要はありません。
7月28日	18	設計建設 要求水準書	p7	II（7）施設概要	ライブラリーカフェについて、参考としている事例はあるか。	「ジェットロ跡地活用に係る基本構想」の策定時に、千葉県柏市にあるライブラリーカフェ「ぶるーむカフェ」を視察し、参考とした経緯があります。
7月28日	19	設計建設 要求水準書	p7	III（2）施設全体の水準	本施設を利用する障害者に対する災害時の対応として配慮することはあるか。	災害時に要配慮者（特に、障害者、医療的ケア児・者等）への支援として、特に必要となる事項である情報伝達、電源確保について配慮をお願い致します。
7月28日	20	設計建設 要求水準書	p10 p28	III.施設設計要求水準 (2)施設全体の水準 ③外構 f.駐車施設 及び (3)各整備施設・諸室の水準 ④その他の水準	駐車場について、無料で考えているのか。	現時点では、未定です。
7月28日	21	事業契約書 (案)	p13	第7章 契約の終了	建物の構造について、RC造では償却期間に満たない期間での更地返還となり、収支や建築費用に合わないことが考えられる。簿価を買い取る対応や契約の延長も可能か。	事業契約書（案）第41条第2項の規定で、『事業者から次条に基づく、終了前協議時に申し出があり、流山市がそれを承諾し、「事業用敷地」及び「本施設等」の取扱いについて、双方の合意があった場合には、その限りではない。』と定める予定です。

7月28日	22	事業契約書 (案)	p28	事業用定期借地権設定契約書	解体期間中の地代は免除とならないのか。	解体期間中の地代は免除になりません。
7月28日	23	事業契約書 (案)	p37	定期建物賃貸借契約書	解体期間中は市からの賃料は事業者に入るのか。	定期建物賃貸借契約書第3条により、定期借地設定期間満了時まで賃料はお支払いします。