「新大久保市民センター整備事業 事業者公募プロポーザル」に関する質問書への回答（2026 年 10 月 23 日公表）

No.	書類名 頁数	質問項目	質問	回答
1	公募要項 ２頁	既存施設の解体	解体範囲について具体的に明記願います。（樹木、擁壁等）	公募要項第９［残置物等明細］に記載している図面のとおり、時間貸し駐車場としての貸付契約満了時には点線で示すネットフェンス以外の工作物（駐車場機器、車止め、配線等）とアスファルト舗装を撤去し原状回復する予定です。その後、市が管理上、フェンス等を設置して事業用地を囲む予定です。 また、事業用地南東側の擁壁（公募要項第３　２⑶③エ参照）は、市が撤去する予定はありませんが、大久保駅東公園との一体活用に擁壁の撤去が必要となった場合は、公募要項第１「９　市と事業者の業務分担」に記載のとおり事業用地内のため、事業者にて実施してください。
2	公募要項 ２頁	地中障害物	通常想定される地中障害物とは、どのようなものを指しますでしょうか。	通常想定される地中障害物とは、埋設配管やそれに類するものを指します。
3	公募要項 ２頁	埋蔵文化財	本掘調査を実施することと記載がありますが、試掘調査は実施済でしょうか。実施済の場合、結果を開示いただけますでしょうか。	試掘調査は実施していません。試掘調査は、市民生活局文化・スポーツ室歴史文化財担当と協議の上、事業者にて実施いただくこととし、調査に要する費用は、本発掘調査と同様の扱いとします。
4	公募要項 ２頁	埋蔵文化財	埋蔵文化財の試掘調査を事前に実施していただくことは可能でしょうか。	事業用地は 2027 年３月まで時間貸し駐車場として民間事業者に貸し付けていますので、試掘調査は基本協定締結後に事業者にて実施いただくこととします。
5	公募要項 ３頁	施設整備の計画条件	新大久保市民センターと共同住宅の施設配置について、事業者は提案にあたり合築・分棟を選択できると考えていますが、市として望ましいと考える施設配置や、評価上の優劣はありますか。	合築・分棟については、それぞれメリット・デメリットがあると考えます。提案いただきます新大久保市民センターと共同住宅の施設配置については、公募要項 19 頁「提案評価基準表」の建築計画－施設全体・施設の維持管理で評価します。
6	公募要項 ３頁	賃料	各工事期間及び建物等の収去期間（５年想定）のうち、入居期間満了から建物解体工事完了までの期間の地代について、全額免除していただくことは可能でしょうか。 また、共同住宅・市民センターの新築工事期間の地代について、減額していただくことは可能でしょうか。	「年払い基準賃料」は不動産鑑定評価額に基づいて設定しており、本鑑定評価におきましては、免除や減額等の賃料停止期間を考慮していません。そのため、借地期間の 75 年間支払うこととして、「年払い基準賃料」に基づく年払い賃料価格を提案してください。 なお、優先交渉権者決定後、賃料の総額（賃料の提案価格）を下回らない範囲で賃料免除及び減額の期間を設定する提案をしていただくことは可能です。
7	公募要項 ４頁	賃料	具体的な支払い方法等については、事業者と協議の上決定するとありますが、年払い地代を毎月払いとさせていただくことは可能でしょうか。	市と事業者との協議により、年払い地代を月払いに変更することは可能です。
8	公募要項 ５頁	借地権（賃借権）の譲渡・転貸	借地権の第三者譲渡は禁止とされていますが、応募法人の 100％子会社への譲渡も不可でしょうか。	借地権について、応募法人の 100％子会社への譲渡も禁止とします。 なお、共同事業体として応募する場合に、その共同事業体の構成員であれば借地権の譲渡・転貸は可能です。
9	公募要項 ６頁	取得価格	事業用地に擁壁を設置する場合、市と事業者の費用負担はどうなりますか。	市の計画では擁壁を設置せず現状の法面を想定しておりますので、擁壁を設置する場合は原則、その費用は事業者側に負担いただくことになります。

No.	書類名 頁数	質問項目	質問	回答
10	公募要項 ６頁	取得価格	大久保駅東公園との一体活用に係る設計・工事費は本取得価格から除くものとし、優先交渉者となる事業者が決定した後、市と事業者で協議するとありますが、協議の結果採用する場合、市にて費用負担いただける認識でよろしいでしょうか。事業者負担の可能性がある場合には、負担金を見込んだ提案価格とする必要があるため、ご教示願います。	大久保駅東公園との一体活用に係る設計・工事費は市が負担します。
11	公募要項 ７頁	市と事業者の業務分担	「９　市と事業者の業務分担」では新大久保市民センターの設計、建設工事は事業者の業務、什器備品の調達は市の業務となっていますが、事業者が実施する建設工事は、具体的にどこまでの整備を求められているのでしょうか。	事業者の業務となる建設工事については、建物に完全に固定（造り付け）、一体化されるもの（カーテン及びブラインド等を含む）、建築基準法や消防法など法令等の規制により設置等が必要とされるものまでの整備が必要です。 建物に固定されない置き型のオフィス家具や備品は什器備品として市が調達するものとします。 また、窓口機能のシステムについても什器備品として市が調達しますが、機器の接続のための配管や配線は建設工事に含まれるものと考えており、詳細については基本設計で協議します。
12	公募要項 ９頁	スケジュール	質問の受付について、一次審査書類の提出にあたり、クリティカルな確認事項が発生した場合に備え、一次審査書類提出締切前までに再度ご質問の機会を頂けませんでしょうか。	原則は、追加質問の機会は設けません。ただし、公募要項と各様式に齟齬がある等、一次審査書類の提出にあたり重大な確認事項が発生した場合にのみ、追加質問ができることとします。 追加質問は、公募要項第３　３⑵の方法により、登録者（様式 1 提出者）のみが提出できることとし、追加質問があればその都度、受付から 1 週間程度で登録者全員に質問及び回答を送付することとします。追加質問の最終期限は 2026 年 12 月４日とします。
13	公募要項 13 頁	資格・実績要件	資格・実績要件は、支店単位としての実績ではなく会社全体としての実績で問題ないでしょうか。	ご認識のとおりです。
14	公募要項 19 頁	評価基準	大久保駅東公園との一体活用について、公園の再整備に関する計画等とありますが、ここでの再整備は、一体活用にあたり、必要に応じて現在の公園を一部変更することを指している認識でよろしいでしょうか。	ご認識のとおりです。
15	公募要項 21 頁	基本協定書	基本協定書の内容に関しては、事業選定者に選定されて以降、内容について協議・変更等はできますでしょうか。	原則、基本協定書の内容については変更不可とします。ただし、やむを得ず変更する必要が生じた場合には、内容変更について市と事業者との協議の上で検討します。
16	公募要項 26 頁	近隣状況	隣地への越境物や隣地からの被越境物はありますでしょうか。 また、締結済の越境の覚書がある場合は開示いただけますでしょうか。 また、過去にご近隣とトラブルとなった事案や何らかの覚書・協定等を締結したことはありますでしょうか。	隣地への越境物や隣地からの被越境物、締結済の越境の覚書はありません。 また、近隣住民とのトラブルはありませんが、事業用地の活用方法や維持管理に関して何度かご要望等をいただいことはあります。覚書・協定等を締結したことはありません。

No.	書類名 頁数	質問項目	質問	回答
17	公募要項 26 頁	災害履歴	市の知り得る限りで過去に敷地内において大雨による浸水被害や地震による液状化被害等の災害被害があればご教示願います。	知り得る限り、過去に事業用地内において大雨による浸水被害や地震による液状化等の災害被害はありません。なお、事業用地の浸水や液状化のリスクについては、以下のとおり、市が公表していますハザードマップを参考にしてください。 明石市ハザードマップ（2022 年改訂）風水害、地震・津波 明石市ハザードマップ（2019 年 5 月改訂）P.3～4　風水害（内水はん濫）
18	公募要項 26 頁	その他	当該地における自治会ルール等ありますでしょうか。（自治会費等）	既存自治体への加入となる場合は自治会ルール等がございますが、新大久保市民センターに併設する共同住宅の世帯数などをもとにした周辺の既存の自治会との調整によって、周辺の既存の自治会への加入となるか単独での自治会設立となるかなどが決まります。
19	要求水準書 １頁	施設の条件	建材について、指定はありますでしょうか。	建材は基本設計で確認することとします。
20	要求水準書 ２頁	施設構成	市民センターの交流機能としてブックスポットの記載がありますが、機能導入する場合、書籍等の備品は市で手配いただける認識でよろしいでしょうか。	ご認識のとおりです。なお、本棚等を造り付ける場合は、No.11 のとおり建設工事になります。
21	要求水準書 ３頁	事業期間	2030 年度末の供用開始とあるが、建築２年の設定では間に合わせることが難しく、供用開始のタイミングは提案により変更は可能でしょうか。	供用開始の時期を提案により変更することは可能とします。なお、当該時期の変更については、公募要項 19 頁「提案評価基準表」の全体計画－事業計画の「事業の実行力」で評価します。
22	要求水準書 ３頁	主任技術者の配置及び資格要件	市との定例的な打合せについて、開催時期や頻度、実施方法などは決まっていますでしょうか。	月１回程度、工程や確認事項の共有を行うことを想定しています。実施の詳細については、市と事業者との協議の上で決定することとします。
23	要求水準書 ６頁	建築確認申請等	確認申請や省エネ適合判定の申請先として、市からの指定はありますでしょうか？	確認申請や省エネ適合判定の申請先について、市からの指定はありません。
24	想定する事業スケジュール １頁	事業スケジュール	新大久保市民センターと共同住宅を分棟にする場合、先に共同住宅を整備して、その後に新大久保市民センターを整備するという順番でも問題ないでしょうか。	整備の順番は事業者からの提案によります。なお、供用開始時期を変更する場合は、No.21 をご参照ください。
25	基本協定書 ３頁	責務（13）	明石市議会において議決がなされず、市が市民センターを取得しないこととなった場合、事業者の判断により、本事業を継続または撤退することは可能としていただきたい。 市民センターが売却できず、かつ、市民センターのその他の活用方法がない場合、事業を継続するのが困難になるため。	新大久保市民センターの取得について市議会の議決を得られない場合、事業者は本事業について継続または撤退することができるものとし、当該内容を基本協定書に反映することができるものとします。
以下、質問はありません。				