

質疑回答書

2025.2.19

1. 実施概要

内 容	日 程
募集要項の公表	令和 7 年 1 月 31 日（金）
募集要項への質疑	令和 7 年 1 月 31 日（金）～ 令和 7 年 2 月 10 日（月）
募集要項への質疑回答	令和 7 年 2 月 21 日（金）
参加申込書の受付	令和 7 年 2 月 17 日（月）～ 令和 7 年 3 月 12 日（水）
応募資格審査の結果通知	令和 7 年 3 月下旬
企画提案書の提出期限	令和 7 年 6 月 30 日（月）
企画提案書についてのヒアリング	令和 7 年 7 月下旬
優先交渉権者の選定	令和 7 年 8 月上旬
パートナー協定の締結	令和 7 年 9 月下旬

※ 応募資格要件の変更に伴い「参加申込書の受付」および「応募資格審査の結果通知」の日程を変更しました。

2. 質疑のあった事業者数

- ◆ 6 社

3. 質疑回答（募集要項）

1_（5）土地の権原

① 各敷地の機能上の境界については、民間事業者の自由提案で良いか。
• お見込みの通りです。
② 敷地境界について、分筆・合筆により現状及び想定図と異なる提案をすることは可能か。
• お見込みの通りです。
③ 基本計画段階において、土地権限を持つ民間事業者等との協議主体についてご教示いただきたい。
• 市及びパートナー事業者を想定しています。

2_ (2) 設置を求める機能

① 主要機能に記載の機能は () 内も含め、提案必須か。 Ex.③民間機能（商業、オフィス、宿泊、住宅）のうち、商業と住宅のみの提案は可能か。
• 主要機能は () 内も含め全て必須とします。なお、規模・形態（業態）等については、市場の状況等を鑑みた上で自由にご提案ください。
② 主要機能と連携する機能として挙げられている①～④については提案必須か。
• 主要機能と連携する機能は全て必須とします。なお、既存施設の規模等によらず、統合や新たな役割を持つ機能も含めてご提案ください。
③ 公共機能について、規模等、具体的な計画内容をご教示願いたい。
• 各機能に係る諸元については、パートナー事業者の提案を踏まえ検討する想定であり、募集要項以外の条件等はありません。
④ サテライトキャンパスについて現状の近隣大学機関等との協議状況についてご教示願いたい。
• 教育機関との具体的な協議実績はありません。
⑤ 各敷地に解体の考え方とは、どのような提案内容を想定しているのか。
• 「5_(2)_選定における評価項目」における「評価の視点（P 17）」をご参照ください。
⑥ 整備における与条件と「基本構想」との差異があるが、どちらが遵守すべき条件なのか。
• 記載内容に差異がある場合は、募集要項に記載の与条件を優先してください。
⑦ デッキや駅前交通広場の必要面積、機能、機能毎の滞留台数等の諸条件は。
• 各機能に係る諸元については、パートナー事業者の提案を踏まえ検討する想定であり、募集要項以外の条件等はありません。駅前交通広場については、現状機能を参考としながら柔軟にご提案ください。
⑧ 外周道路を具体的にご教示頂きたい。
• 外周道路については、「資料 1_敷地図」を参考にご提案下さい。
⑨ 民間地権者が実施予定の事業内容をご教示願いたい。
• 民間地権者が実施する事業内容については、パートナー事業者からの提案を踏まえた内容で3者（市・パートナー事業者・民間地権者）での協議の上、決定していくものと想定しています。
⑩ 敷地 4 については全体を広場とする必要があるのか。
• 配置等については募集要項に記載の与条件を遵守した上で、他の機能も含めた配置提案も可とします。

2_（４）売払・貸付情報

① 事業収支及び市の財政負担を考える上で、貴市にて仮の数字を設定いただきたい。

- 各機能に係る諸元については、パートナー事業者の提案を踏まえ検討する想定であり、募集要項以外の条件等はありません。

3_（１）応募資格

① 申込期間の延長または、申込締切時点では応募資格要件の一部を満たしていない状態であっても、後から条件を満たす構成員を追加することを前提に参加申込書提出を可能としていただきたい。

- 募集期間を延長しましたので、募集要項に記載の期間内に要件を満たした上で応募してください。

② 応募資格要件について、各構成員が役割に責任をもつ前提で、グループで全ての要件を満たしていれば良いとしていただきたい。

- 募集要項「3_(1)_ウ_応募資格要件」については、構成員も含むグループ全体で満たすことも可とします。ただし、企画提案書提出期限までに構成員が変更となる場合は、代表者の責任により、変更後も資格要件を満たすよう管理を行ってください。

4_（２）募集手続き

① 追加資料様式１０の内容は、参加表明後にグループ構成員の追加・変更（脱退含む）ができるという認識で良いか。

- 企画提案書提出期限までに様式１０を提出いただければ、変更可能です。

② 参加申込書提出後、辞退することは可能かご教示いただきたい。

- 辞退する場合は、企画提案書提出期限までに市と個別に協議を行った上で必要書類を提出いただくこととします。

4_（３）企画提案書

① 急激な物価上昇、地価変動等が生じた場合、事業計画の内容変更等について協議することは可能という認識で良いか。

- お見込みの通りです。

② 参加申し込み後、及び、パートナー協定締結後においても、グループ企業の変更は協議可能と考えて良いか。

- 参加申込書提出後の構成員の変更は可能です。変更がある場合は、企画提案書提出期限までに様式１０（変更に伴い再度提出が必要な書類も含む）をご提出ください。パートナー協定締結後については、双方協議の上、決定することとします。

4_（４）企画提案内容に関するヒアリングの実施

① 企画提案内容に関するヒアリングについて、実施内容は公開されるのか。

- ・ ヒアリング内容については非公開とします。

5_（１）選定委員会の設置及び審査

① 選定委員会はどのような方で構成されているのか。また、氏名の公表は可能か。

- ・ 選定委員会については、学識経験者等で構成されています。なお、委員の氏名について、事前公表は行いません。

6_（１）パートナー協定の締結

① パートナー協定書（案）を参加表明提出前に提示いただきたい。

- ・ パートナー協定書（案）について、参加表明提出前の提示は行いませんが、パートナー事業者に過度な負担とならないことを前提とし、「6. 優先交渉権者選定後の手続き」に沿った内容での記載を予定しています。

② 優先交渉権者決定後、基本計画策定までの貴市の手続きを想定できる範囲で具体にご教示いただきたい。

- ・ 優先交渉権者決定後、市議会（令和7年9月）での報告を経てパートナー協定を締結する予定です。
- ・ 基本計画策定期間については、都度、市議会への経過報告を予定しています。

6_（２）基本計画の策定

① 「双方が認めた検討に係わる費用に関しては別途協議」とあるが、どのような費用が該当するのか。

- ・ 基本計画策定において市の費用負担は想定しておりませんが、検討を進める過程で新たな要素や想定外の事象等が発生した際には、双方協議の上、費用負担について決定することとします。

② 民間事業者の責によらない何かしらの理由で本事業が中止、または大幅に延期となった場合、基本計画の策定に係る費用の請求について、協議可能と考えて良いか。

- ・ 基本計画策定において市の費用負担は想定しておりませんが、内容について双方協議の上、費用負担について決定することとします。

③ 基本計画策定に係る成果品や打合せの頻度等についてご教示いただきたい。

- ・ 成果品や打合せ頻度等についてはパートナー協定の締結時に協議を行うこととしますが、計画策定に向けてはパートナー事業者と綿密な打合せが必要と考えています。

④ 行政や関係者との協議の結果、企画提案書と基本計画とに差異が生じて、パートナー事業者へのペナルティは無い認識で良いか。

- ・ お見込みの通りです。

6_（3）実施事業者の公募

① 実際に不動産開発を行う事業者と実施事業者は必ず一致が必要か。実施事業者の全てが開発事業とならず、実施事業者の一部が参加する SPC が開発事業者となることも可能か。
・ 実施事業者の公募の要件については、改めて募集要項等で定めますので、その要件に従って下さい。
② 実施事業者の公募の際、構成員（他のグループに参加していた者を含む）を追加・変更（脱退含む）した上で応募することは可能か。
・ 実施事業者の公募の要件については、改めて募集要項等で定めますので、その要件に従って下さい。

6_（4）基本計画パートナーの実施事業者への移行

① 基本計画パートナーから実施事業者へ移行した際に、構成員（他のグループに参加していた者を含む）を追加・変更（脱退含む）することは可能か。
・ パートナー事業者が実施事業者に移行する場合の条件については別途定める事とします。
② 事業パートナーから実施事業者に移行する場合、実施事業者の中から一部の企業の出資により、開発・床保有を行う事業体（SPC 等）組成をして開発を実施することは可能か。
・ パートナー事業者が実施事業者に移行する場合の条件については別途定める事とします。
③ 基本計画パートナーの実施事業者の移行について、事業推進にあたり市が判断した場合とあるが、具体的にどのようなプロセスで判断する形となるか。
・ 市とパートナー事業者双方の合意が整った場合、選定委員会の審査を経て、実施事業者へ移行することとなります。

4. 質疑回答（様式）

様式 1～6

- | |
|---|
| ① 代表者及び構成員の所在地、グループ協定書（様式 2）における事務所の所在地（第 3 条）は、本社及び本店の所在地ではなく、支社及び支店の所在地としても問題ないか。 |
| • お見込みの通りです。 |

様式 2

- | |
|--|
| ① 別表についてはグループにて業務内容を任意に定めて良いか。 |
| • お見込みの通りです。 |
| ② 捺印について代表者のみとするか、または同じ内容の協定書に各社捺印し、それを取りまとめて提出することを可能としていただきたい。 |
| • 様式 2 の 3 枚目について各社別葉で作成捺印し、取り纏めて提出することも可とします。 |
| ③ 構成員の追加等がありグループ協定書に一部変更等がある場合は企画書提出時に当該協定書を差し替える認識で良いか。 |
| • 構成員を変更する場合は、企画提案書提出期限までに様式 10（変更に伴い再度提出が必要な書類も含む）をご提出ください。 |
| ④ 正本の単位は「部」、副本の単位は「通」となっているが、違いは何か。 |
| • 提出頂くものを「通」としています。 |
| ⑤ 押印書類の写しの提出で良いか。 |
| • 提出用の副本を 1 通作成しご提出ください。押印済みの書類であれば写しでも可とします。 |

様式 4

- | |
|--|
| ① 構成員は 2 枚目のみ記名押捺し、代表企業の誓約書（2 ページ）に添付することで問題ないか。 |
| • 代表者・構成員ごとにそれぞれ 1,2 枚目に記入捺印の上ご提出ください。 |

様式 5

- | |
|--|
| ① 暴力団排除に関する誓約書の記名・押捺欄（受任者欄）の記名押捺は担当者が記名押捺する想定で問題ないか。 |
| • 本社（本店）と支社（支店）が委任関係にある場合は、代表者欄に本社、受任者欄に支社を、支社単独で申請する場合は、代表者欄に支社、受任者欄を空欄としてください。 |

様式 9

① 提出した企画提案書は公開されるのか。公開される場合、公開する内容を苫小牧市と協議することは可能か。
• 優先交渉権者の提案書のみ公開とします。なお、公開範囲については双方協議の上、決定することとします。
② 企画提案書(様式 9) の指定枚数(10~15 枚程度) とは別に、参考資料や補足説明資料を添付することは可能か。
• 提出は企画提案書のみとします。

5. 質疑回答(添付書類)

添付書類全般

① 提出書類の押印は実印の必要あるのか。
• 押印が必要な箇所には代表印を押印して下さい。

添付書類 5

① 定款(写し) は原本証明の必要があるのか。
• ご提出の必要はありません。

添付書類 6

① 会社案内がパンフレットや冊子の場合についても、電子媒体への保存及び提出は必要か。
• 会社案内が紙媒体の場合についてもスキャンデータ等をご提出ください。

添付書類 7

① 納税証明書は、「その 3」と「その 3-3」のどちらを提出すればよいか。
• 「事業税、法人税、消費税、地方消費税」に未納の税額が無いことを証明できる書類を提出して下さい。なお、やむを得ない理由で期限内に納税証明書の取得が出来ない場合は市と個別に協議を行うこととします。
② グループ企業の納税証明書提出について、構成員 1 社の決算時期が 12 月末のため、参加申込期日に取得可能な 2023 年 12 月末期迄の 3 期分で問題ないか。
• お見込みの通りです。
③ 法人税とは、法人市民税・道民税を含まないと理解して問題ないか。
• お見込みの通りです。