

質問と回答（令和2年8月18日時点）

JR成田駅西口市有地活用推進事業

No.	質問箇所	質問事項	回 答
1	募集要項3ページ 表中「接道状況」	西側市道の幅員が5.5～6.0mと記載されているが、駅前広場から南側部分の西側市道で、幅員6.0m未満となる部分を教えてください。	駅前広場から南側部分の西側市道については、幅員6.0m未満になる部分はありません。なお、北側道路については、募集要項に幅員6.0mと記載しておりますが、幅員4.0mに訂正します。
2	募集要項3ページ 表中「用途地域」	用途地域の変更が必要となった場合、事業者選定から用途変更までの概算スケジュールを教えてください。	優先交渉権者が決定した後に、用途変更等の手続きを行うこととなりますが、県との協議等のスケジュールも考慮しますと、一般的には1年程度かかると想定されます。また、地区計画を導入する場合には、さらに時間がかかる可能性もあります。
3	募集要項3ページ 表中「用途地域」	用途地域の正確な境界及び各用途地域の面積の詳細を教えてください。また、用途地域を変更せずに全ての敷地を利用となった場合、用途過半により、第二種住居地域の制限が適用されると考えてよろしいか。	用途地域の正確な境界及び各用途地域の面積の詳細については、都市計画決定図面をもとに用途地域の境界および面積を確認いただくこととなります。また、異なる用途地域が混在する部分の考え方については、お見込みのとおり、建築基準法第91条に基づき、建築物の敷地となる部分のうち過半となる用途地域の制限が適用されることとなります。
4	募集要項3ページ 表中「用途地域」	用途地域の変更を前提とした提案を行う場合、議会等で否決される可能性はないと考えて良いか。また、仮に議会等で否決された場合のリスクや提案の評価はどのようになるか。	用途地域の変更が提案された場合、市議会での議決は必要ありませんが、住民説明会・縦覧・都市計画審議会等の手続きを経て、市が都市計画決定を行うこととなります。 ただし、募集要項5ページにあるとおり、本プロポーザルの審査結果は、これら用途変更等の適用を保証するものではありません。提案内容が実現できないこととなった場合には、市と協議の上、事業者自らの責任と負担により計画変更を行うものとします。
5	募集要項3ページ 表中「用途地域」	用途地域の変更が議会等で否決された場合、用途地域変更にかかる時間をどの程度想定されているか。また、スケジュールが変わってくるリスクは、提案の評価では考慮しないと考えてよろしいか（竣工が伸びるリスクは事業者リスクとしないという認識でよろしいか）。	用途変更にかかる時間については、質問No.2をご確認ください。事業スケジュールが変更するリスクについては、提案の評価において考慮しませんが、提案内容が実現できないこととなった場合には、市と協議の上、事業者自らの責任と負担により計画変更を行うものとします。
6	募集要項3ページ 表中「用途地域」	建蔽率・容積率の緩和を考慮することは可能か。例えば、「建蔽率は変更できないが、容積率は2倍まで緩和することが可能」など具体的にご教示ください。	建蔽率・容積率の緩和については、事業者からの具体的な提案をもとに、関係機関と協議することとなります。

No.	質問箇所	質問事項	回答
7	募集要項3ページ 表中「用途地域」	用途地域の変更が可能となる範囲や種類について、教えてください。	本プロポーザルは自由提案となっておりますので、用途変更の範囲や種類なども含め、民間事業者の自由な発想とノウハウを生かした、実現性のあるご提案をいただきたいと思います。
8	募集要項3ページ 表中「高度地区」	第1種高度地区の記載がありますが、当該地は絶対高さの制限は「無し」という認識でよいか。また、高度地区の指定解除は可能か。	第1種住居地域、第2種住居地域については第1種高度地区の指定による斜線制限及び日影規制はありますが、絶対高さの制限はありません。なお、第1種低層住居専用地域については10mの高さ制限があります。また、高度地区の指定解除については、事業者からの具体的な提案をもとに、関係機関と協議することとなります。
9	募集要項4ページ 「参考」に記載されている位置図について	自由通路は、エクспанションで結合された3つの躯体で構成されているという認識でよいか。また、2つのペDESTリアンデッキについても、自由通路とエクспанションで結合されており、躯体は別々という認識でよいか。	お見込みのとおりです。自由通路は、JR成田駅改札通路棟（既存コンコース）とJR成田駅西口駐輪場棟に分かれており、2つのペDESTリアンデッキとも構造体は別となります。また、JR成田駅西口駐輪場棟は、構造上は2棟に分かれています。くわしくは、借用図面の平面図・断面図・矩計図・雑詳細図等をご確認ください。（JR成田駅改札通路とのEXP.Jは、X2通り左側、JR成田駅西口駐輪場のEXP.Jは、X10・X11通り間）
10	募集要項4ページ (3) 事業内容	定期借地権等という記載があるが、「等」は何を想定されているか。	契約形態については、募集要項10ページ「②契約の種類」の「契約形態」にあるとおり、定期借地権方式を基本に、PPP/PFI等の手法なども含めた、その他の提案も可能としています。
11	募集要項5ページ (1) 提案に関する条件	「事業区域全てを利用し」と記載されているが、敷地形状や既存施設の配置等により、民間活用が可能な敷地が事業区域の一部となる可能性があるが、上記のような提案は有効と考えて良いか。	事業区域の一部を民間で活用するとすることも可能ですが、事業提案においては、公共・公益施設の配置等も含めた、敷地全体のレイアウト図を示してください。
12	募集要項5ページ (1) 提案に関する条件	「事業区域全てを利用し」と記載されているが、この「全て」とは当該地域の建蔽率60%を全て活用するという認識で良いか、あるいは容積率を満たす必要がある（フルボリューム）という認識で良いか。	お見込みのとおり、駅前市有地の高度利用という観点から、事業区域を最大限有効に活用する提案をしてください。
13	募集要項5ページ (1) 提案に関する条件	民間事業者の責めに帰すべき事由によらず提案内容が実現できなくなった場合においては、計画変更に伴う負担について市と協議することが可能か。	計画変更については、市と協議の上、事業者自らの責任と負担により行うものとします。

No.	質問箇所	質問事項	回答
14	募集要項5ページ (1) 提案に関する条件	立体道路制度の活用について記載があるが、これは当該敷地の枠を超えた提案となると思われるが、市としては当該地域以外の提案も歓迎するという認識でよいか。(土地区画整理事業がすでに行われて311戸の住民が移転しているとの表示碑が現地にありました。再度立体道路整備を行うことに関して、問題ないという認識でよいか)。また、立体道路は公共施設となる(市の工事費負担・所有と公共施設管理者としての市の維持管理)という認識でよいか。	募集要項9ページにもありますとおり、事業区域のほかに駅前広場や第3駐輪場等を含めた土地利用、例えば、立体道路制度により、駅前広場の上空を活用して建築物を整備するなどの提案も可能です。 公共施設となる立体道路は、市の負担で整備し、市で維持管理を行います。
15	募集要項5ページ (1) 提案に関する条件	市が指定を受けている国家戦略特区に関し、当該地域にその関連施設を設置した場合は、審査で加点されるという認識でよいか。	国家戦略特区に関する提案については、加点対象となりません。
16	募集要項5ページ (2) 導入機能 ①共通条件 ア	中心市街地活性化に関する認定は受けているか。また、中心市街地活性化協議会等は既に発足しているか。	中心市街地活性化基本計画の認定は受けておりません。
17	募集要項6ページ (2) 導入機能 ①共通条件 カ	当該地を一時避難所等に指定する可能性について、ご教示ください。	事業者から避難所等に適した施設の提案を受けた場合は、防災部署等と協議が整えば、避難所等に指定する可能性はあります。
18	募集要項6ページ ②個別条件	個別条件に記載されている機能について、市はJR東日本やバス運業者等と協議を行っているか。協議を行っている場合は、協議内容や指示事項についてご教示ください。	駅前に導入する機能についての協議等は行っていません。
19	募集要項6ページ ②個別条件 表中の「民間施設」	「生鮮食料品や日用品を取り扱う生活利便施設を設置することが望ましい」と記載されているが、その他に、例えばビジネスホテルの設置などを提案してもよいか。	民間施設の内容については、自由提案であるため、ビジネスホテルの設置などの提案も可能です。なお、高さ制限等がありますので、必要な場合は、用途変更や都市計画上の規制緩和等も含めた土地利用についてご提案ください。
20	募集要項6ページ ②個別条件 表中の「民間施設」	「民間施設内に自由通路を設置すること」と記載されているが、自由通路の整備を行わない提案をすることは可能か。	民間施設の外に自由通路を設置するという提案は可能ですが、募集要項6ページに記載された個別条件を遵守し、民間事業者において設置することとなります。
21	募集要項6ページ ②個別条件 表中の「民間施設」	現在、途中階部分までしか整備されていないエスカレーターについて、地上階まで整備することが要求であるという認識でよいか。また、既存のエレベーターは1階(地上階)、4階(改札階)にしか停止しない構造となっているが、この仕様については現行のままという認識でよいか。	エスカレーターについては、お見込みのとおりです。また、エレベーターについては、提案する民間施設等の内容に合わせて、自由に提案してください。

No.	質問箇所	質問事項	回答
22	募集要項 6ページ ② 個別条件 表中の「民間施設」	自由通路の屋根の覆う範囲については、自由通路全てを屋根で覆う必要があるか、あるいは提案内容によるか。また、自由通路と連結するペDESTリアンデッキは屋根が不要であるといった認識で良いか。	自由通路については、全てを屋根で覆う必要があります。また、ペDESTリアンデッキの屋根については、自由提案となります。
23	募集要項 6ページ ② 個別条件 表中の「民間施設」	民間施設と公益施設を合築する場合、定期借地期間終了時の取り扱いや権利関係について、どのように整理することを想定しているか。	民間施設と公益・公共施設を合築する場合において、定期借地期間終了時の取り扱いについては、原則、全て解体と考えていますが、提案された内容を踏まえて協議します。
24	募集要項 6ページ ② 個別条件 表中の「民間施設」	公衆トイレの内容は提案で良いか。（条件に記載されている以外の条件はないか）。また、民間施設内に公衆トイレを設置して一般開放すれば、公共施設側に設置しないという解釈で良いか。	お見込みのとおり、募集要項6ページに示した条件を基本とし、同等以上の機能を有する施設を提案してください。また、公共施設側へのトイレの設置は想定しておりません。
25	募集要項 6ページ ② 個別条件 表中の「駐輪場」	西口駐輪場、無料第1・2・4駐輪場における自転車とバイクの収容可能台数はそれぞれ何台か。	各駐輪場の設置当初の収容可能台数は以下のとおりです。なお、電動自転車の普及などにより、当時より自転車の大型化が進んでいること、また、無料駐輪場については常時、収容可能台数を上回る台数が駐輪されている（第1の自転車が700台等）ことから、あくまで参考値とお考え下さい。 <ul style="list-style-type: none"> ・成田駅西口駐輪場（自転車 約1,500台、原付 約200台） ・無料第1駐輪場（自転車 約450台、原付 約50台） ・無料第2駐輪場（自転車 約150台、原付 約50台） ・無料第4駐輪場（自転車 約30台、原付 約10台）
26	募集要項 6ページ ② 個別条件 表中の「駐輪場」	既存有料駐輪場の利用台数の推移についてご教示ください。	成田駅西口駐輪場の利用許可台数は、以下のとおりです。 <ul style="list-style-type: none"> ・平成29年度（自転車 2,270台、原付 279台） ・平成30年度（自転車 2,285台、原付 257台） ・令和元年度（自転車 2,353台、原付 268台）
27	募集要項 6ページ ② 個別条件 表中の「駐輪場」	西口駐輪場は、都市計画で定められた駐輪場（成田市告示第14号）と認識しているが、ここの改築、あるいは改築期間中の一時閉鎖等に当たっては、都市計画の変更を要するという認識で良いか。あるいは台数（都市計画上は1,770台）の減少が無ければ、変更なしに実施することが可能と考えて良いか。	原則として、駐車場の位置、面積及び構造（地上何階建て等）のいずれかが変更となれば都市計画の変更が必要になると考えられます。駐輪台数についても減少することで必要な面積が減少する場合は変更が必要と考えられます。一時的な閉鎖を含め、具体的な提案をもとに、関係機関と協議することとなります。

No.	質問箇所	質問事項	回答
28	募集要項 6ページ ② 個別条件 表中の「駐輪場」	PPP/PFIについて検討するため、現状の各駐輪場の稼働状況と事業収支をご教示ください。	成田駅西口駐輪場の稼働状況については、質問No.26の回答をご覧ください。 なお、事業収支については、歳出が他駐輪場も含めた管理委託となっているため、参考値となります。 【使用料収入】 ・平成29年度 (自転車 5,334千円、原付 1,315千円) ・平成30年度 (自転車 5,927千円、原付 1,268千円) ・令和元年度 (自転車 5,524千円、原付 1,226千円) 【管理委託料等】 ・平成29年度 14,789千円 ・平成30年度 14,721千円 ・令和元年度 15,179千円
29	募集要項 6ページ ② 個別条件 表中の「駅前番所」	駅前番所に求められる構造や内装の仕様、必要面積について教えてください。	募集要項6ページにありますとおり、駅前番所はロータリーを見渡すことができる場所に設置してください。民間施設にテナントとして入る提案も可能とします。内装の仕様及び必要面積については、提案内容を踏まえて協議させていただきますが、現況の事務室(約10㎡)と更衣室を基に、同等規模以上の施設が必要と考えます。また、現在、防犯事務所内にあるトイレと給湯室を共用しており、民間施設にテナントとして入った場合は、これらの施設についても共用可能とします。
30	募集要項 6ページ ② 個別条件 表中の「駅前番所」	駅前番所は現在の位置から移動させるという認識で良いか。また、規模は大幅に縮小されるという認識でよいか。	駅前番所の位置については、現在ある防犯事務所から移動することを想定しています。また、規模については、質問No.29をご覧ください。
31	募集要項 7ページ ② 個別条件 表中の「歩道・ペDESTリアンデッキ・駅前広場」	歩道・ペDESTリアンデッキ・駅前広場については、任意提案となっているが、審査上はどのように評価されるか。加点基準等についてご教示ください。	駅前広場等の再整備に関する提案については、加点対象となりますが、市民の利便性の向上、安全・安心、バリアフリー化への貢献などを総合的に判断し、評価します。
32	募集要項 7ページ ② 個別条件 表中の「歩道・ペDESTリアンデッキ」	現在、タクシー乗り場へのバリアフリー化が行われていないと思われるが、これを解決する提案はどのように評価されるか。	質問No.31と同じ回答となります。

No.	質問箇所	質問事項	回答
33	募集要項 7ページ ② 個別条件 表中の「駅前広場」	既存の駅前広場の南側部分（タクシー乗り場の南側のロータリー内側緑地部分）の計画上の用途についてご教示ください。	当該地は、駅前広場中央部に、島状に植栽を施し造られた広場で、一般車の乗降場を兼ねた憩いの場として設置されたものです。
34	募集要項 7ページ ③ 既存施設の取り扱いについて	定期借地権設定契約を締結した場合、当該市有地を契約事業者に更地で引き渡すことが原則と考えるが、事業区域内に所在する既存施設の解体費用を全額市で負担いただくことは可能か。また、その場合の解体費用については、審査の対象としないことは可能か。	既存施設の解体を希望する場合は、様式10-1及び10-2において、必ず、概算の解体費とその負担割合を提案してください。 なお、解体費用については、原則として市が負担することを想定していますが、本事業は、民間のノウハウと技術、資金を最大限に活用することで、効率的かつ効果的に事業を実施することを目的としていることから、事業者からご提案いただく費用の負担割合等については、審査の対象となります。
35	募集要項 7ページ ③ 既存施設の取り扱いについて	既存施設の一部分を解体して使用する提案も可能か。	既存施設の一部分を解体して使用する提案も可能ですが、その場合は、解体費用の負担方法についても、事業者からご提案ください。
36	募集要項8ページ (3) 整備・運営形態の表について	駐輪場、駅前番所、歩道、ペDESTリアンデッキ及び駅前広場の企画提案が（民）と記載されているが、カッコ書きは何を意味するか。	カッコ書きについては、提案が任意であることを意味しています。なお、駐輪場及び駅前番所の提案は必須であり、表中のカッコ書きは誤植となりますので、訂正させていただきます。
37	募集要項8ページ (3) 整備・運営形態 駐輪場について	8ページに記載されている公共・公益施設以外の施設の提案は可能か。また、公共施設の民営化に係る提案、例えば、駐輪場を民間運用とすることは可能か。なお、その場合の条件等があればご教示ください。	公共・公益施設以外の施設の提案及び公共施設の民営化に係る提案については、お見込みのとおりです。なお、駐輪場の整備条件については、6ページの個別条件に記載されているとおりです。
38	募集要項8ページ (3) 整備・運営形態 駅前番所について	駅前番所が民間施設のテナントとして入る場合、市で想定している賃料及び賃借期間について教えてください。なお、想定している賃料がない場合は、近隣類似相場として考えれば良いかご教示ください。	駅前番所のテナント料・賃借期間につきましては、提案内容を踏まえて協議させていただきます。
39	募集要項10ページ ② 契約の種類 契約形態について	契約形態については、「定期借地権方式を基本とするが、その他の提案も可能とする。」と記載されているが、民間事業者が土地を買い受けることを想定した提案も可能か。	事業区域は、駅前の公共的な場所であるため、売却ではなく借地を原則として考えています。
40	募集要項10ページ ② 契約の種類 借地期間について	大型施設を提案するに当たり、借地期間を50年以上（例えば60年）にすることについて協議することは可能か。また、普通定期借地の提案は可能か。	本事業における借地権は、定期借地権を基本と考えており、借地期間については、原則として最長50年となりますが、提案内容によっては、協議も可能とします。

No.	質問箇所	質問事項	回答
41	募集要項10ページ ③ 貸付料等の扱い 貸付料について	月額800円/㎡が貸付料の最低価格となっているが、この価格を下回る提案をした場合は、無効となるか。	最低価格は、不動産鑑定に基づいて算出したものであるため、この価格以上で契約することが大原則となりますが、民間事業者からの提案内容や事業の採算性などを総合的に勘案しながら、判断させていただきたいと考えているため、直ちに無効となるものではありません。なお、JR成田駅西口市有地活用推進事業提案評価表（二次審査）の「4.借受希望価格」において、借受希望価格の金額を評価対象としておりますが、最低価格を下回る提案については、配点は0点となります。
42	募集要項10ページ ③ 貸付料等の扱い 期間満了時の取扱いについて	期間満了時に全ての工作物の撤去を原則としているが、撤去後に駅の利用に支障が発生する可能性に関しては考慮する必要があるか。また、撤去後の駅前広場やペDESTリアンデッキとの連結に関しては、どのように考えるべきかご教示ください。	定期借地期間満了時には、民間施設のすべての工作物を撤去することとしていますが、その場合、駅の利用に支障がないよう、設計の際に考慮してください。また、駅前広場やペDESTリアンデッキとの連結についても、民間施設との接合部で撤去することを想定しています。なお、具体的な取り扱いについては、提案内容を踏まえて協議させていただきます。
43	募集要項10ページ ③ 貸付料等の扱い 期間満了時の取扱いについて	期間満了時の解体・撤去期間においても、貸付料は発生するか。	借地期間には撤去期間も含まれるため、貸付料は発生します。
44	募集要項11ページ (5) 費用負担 ① 事業者の費用負担 ウ	地質調査・地下埋設物調査等に関する過去の資料及び既存建物に関するアスベストの資料があれば提供いただきたい。	地質調査・地下埋設物調査等は実施していません。 また、既存建物のアスベスト含有建材の有無についても、調査などを行っていないため資料はありません。そのため、改修や解体時に、図面や現地調査、必要に応じて分析調査等により確認する必要があります。なお、少なくとも、駐輪場管理人室及び便所（その他男子便所・女子便所等）の仕上げに「石綿セメント板」を使用していることがわかっています（その他借用図面の仕上表および竣工年を参考にしてください。）。
45	募集要項11ページ (5) 費用負担 ① 事業者の費用負担 ウ	「地下埋設物に関する撤去費用を負担する」とあるが、借用図面の埋設物に係る内容以外の地下埋設物の撤去については、別途協議が可能か。	お見込みのとおりです。
46	募集要項12ページ (7) 建設工事に関する条件 ① 着工に関する条件 ア	当事業地は、JR営業路線との間に引き込み線、JR関連の建物等があり、営業路線とは直接隣接していないと思うが、列車見張員の設置、工事時間に関する制約等はあるか。また、JR工事管理者の資格を持つ者が必要となるか。	工事に関する制約等につきましては、別途、鉄道事業者であるJR東日本と協議してください。

No.	質問箇所	質問事項	回答
47	募集要項12ページ (7) 建設工事に関する条件 ② 工事中の施設運営に関する条件 ア	工事期間中の駐輪場代替地として、11ページ④に記載されている市有地を借用する場合に、賃借料は発生するか。(駐輪場を公共施設として整備する場合、駐輪場利用料金は市の収入となることを想定しており、市有地の賃借は無料と考えてよろしいか)。また、JR用地の場合の賃借料の目安があればご教示ください。	募集要項11ページ「④事業区域近傍地(市有地等)の貸付について」にありますとおり、工事中などに暫定利用する場合は、別途協議するものとします。また、JR用地の賃借を希望する場合、貸付料については、JR東日本と直接協議してください。
48	募集要項12ページ (7) 建設工事に関する条件 ② 工事中の施設運営に関する条件 ウ	自由通路を変更する工事を行う場合、利用者が迂回通行できるようにすれば、既存部分の一部閉鎖等は可能か。	既存部分の一部閉鎖は可能ですが、その場合、工事期間中も含めて、駅利用者が西口から駅改札に到達できるよう、代替通路を確保していただくことが条件となります。
49	募集要項12ページ (7) 建設工事に関する条件 ② 工事中の施設運営に関する条件 エ	駅前広場も提案に含める場合、利用者動線を考慮し、バス停留所の位置変更等は、工事期間中および竣工後ともに可能であるという認識で良いか。	提案を受けてから、バス事業者と協議する必要がありますが、可能であるという認識です。
50	募集要項15ページ ③のア～ウについて	ア～ウに掲げる要件を満たす者は、応募者自らではなく、協力会社や委託先企業でも構わないか。	お見込みのとおりです。
51	募集要項16ページ (2) 応募及び参加方法 ① スケジュール(予定)について	今後、変更があることを前提とした見解で結構ですが、竣工はいつ頃を想定されているか。用途地域変更、JRとの協議、交通協議、バス運行協議等を考慮した場合、工事スケジュールを立案しにくいものとなる可能性があります。	用途地域変更の有無や関係事業者と協議すべき事項など、提案の内容によってスケジュールが大幅に変わるため、竣工の時期については一概には言えませんが、民間施設の竣工については、少なくとも3年～5年程度の期間を要すると考えられます。
52	募集要項16ページ (2) 応募及び参加方法 ① スケジュール(予定)について	優先交渉権者の決定から定期借地権設定契約締結までの概算スケジュールについて。	定期借地権設定契約については、設計を行い、建築確認などの法的な手続きを経てから締結するものであることから、少なくとも1年～3年程度の期間を要すると考えられます。
53	募集要項17ページ ②応募手続き ウ 図面等の貸与について	事業区域に関するCAD情報や公図情報をご教示ください。	事業区域における地形図等につきましては、事業区域についての地形図は都市計画課で販売しています。また、公図については法務局で入手可能です。
54	募集要項17ページ ②応募手続き ウ 図面等の貸与について	駅前番所の辺りにある、8-1C、830-38、1084-8外、8-4、830-39の敷地の詳細(座標等)をご教示ください。	成田市役所5階市街地整備課で、有料で確認が可能です。
55	募集要項17ページ ②応募手続き ウ 図面等の貸与について	駅前番所の建物図面(意匠図、構造図、電気設備図)をご教示ください。	既存の駅前番所については、解体することを想定しているため、建物図面の貸出しは行っておりません。

No.	質問箇所	質問事項	回答
56	募集要項17ページ ②応募手続き ウ 図面等の貸与について	駅前広場、ペDESTリアンデッキ、歩道橋の図面（意匠図、構造図、電気設備図）をご教示ください。	現時点では、貸出し可能な資料はありません。 なお、事業提案においては、詳細な設計までは求めておりませんので、借用図面から分かる範囲でご提案ください。
57	募集要項17ページ ②応募手続き ウ 図面等の貸与について	貸付対象地の高低差が分かる資料・確定測量図をご教示ください。	測量調査等は実施しておりません。
58	募集要項18ページ (3) 応募書類 ① 提出書類と期限等 IV. 提案書（一次審査）	様式6～10-1について、大きさ（A4）とレイアウトは変更できないという認識で良いか。また、ページ数は各ページ1枚以内でなければならない（添付が指定されているものを除く）という認識で良いか。	様式6～様式10-1の大きさはA4とし、レイアウトについても変更せずにご提出ください。また、各様式のページ数については、必要に応じて複数ページとしても構いません。
59	募集要項18ページ (3) 応募書類 ① 提出書類と期限等 V. 提案書（二次審査）	二次審査のプレゼンテーション資料は様式自由とあるが、様式6～10で提出する資料以外の内容も記載してよろしいか（図表や写真等の追加などを含む）。	二次審査（プレゼンテーション審査）に使用する資料は自由様式となりますので、図表や写真等の資料を使用することも可能です。当日提案される事業内容が分かりやすくなるような資料のご準備をお願いします。
60	募集要項21ページ 7.契約に関する事項 (1) 契約の途中終了等	議会の承認を得られない等により事業実施が不可能となった場合、基本協定の解除については、違約金及び損害賠償の負担は不要と考えて良いか。	事業者の責めに帰すべき事由によらずに提案内容が実現できなくなった場合においては、違約金及び損害賠償等の発生は想定していませんが、それまでに事業者が自らの責任において負担した経費については、事業者が負担することとなります。
61	募集要項21ページ (1) 契約の途中終了等 ① 事業者の債務不履行等による場合	基本協定の締結後で、定期借地権設定契約の締結前に、何らかの事情により基本協定を解除せざるを得なくなった場合、事業者にペナルティが発生するか。	質問No.60と同じ回答になります。
62	募集要項様式集 【様式4-1、4-2】参加表明書	同等以上の事業実績の概要を記載する欄があるが、記載が必須となる項目があればご教示ください。	必須記載の項目は特に定めておりませんが、これまで実施した同様の事業について、開発の規模や場所、事業実績などについて、簡潔に記載してください。
63	プロポーザル実施要領1ページ 第2条第2項	外部有識者2名は誰かご教示ください。	外部有識者については現在調整中ですが、建築分野及び企業会計分野の専門家から各1名を予定しています。
64	一次審査評価表	一次審査では、参加資格と公募者の構成に関してのみの審査であり、事業提案内容等は審査されないという認識で良いか。その場合、一次審査の提案書として提出する様式5～10は審査の対象とならない（二次審査で審査する）という認識で良いか。	一次審査においては、13ページに記載された「参加資格等」を確認するため、様式4～5を書類審査します。また、5ページに記載された「事業条件等」については、様式6～10により確認することとなります。

No.	質問箇所	質問事項	回答
65	二次審査評価表	<p>借受希望額は審査の対象となっているが、市の負担金等（公共施設部分の建設費、運営費、維持管理費等）や経済性に関しては、審査の対象とならないという認識で良いか。</p> <p>特に駅前広場、ペDESTリアンデッキ、歩道の整備については、金銭的側面を考慮しない提案となってしまうと思われるが、この認識で良いか。</p>	<p>本事業は、民間のノウハウと技術、資金を最大限に活用することで、効率的かつ効果的に事業を実施することを目的としていることから、市が負担する金額や負担割合等についても、全体的な評価を行う中で、審査の対象となるものです。</p>
66	その他	<p>昨年度に市が実施した、「JR成田駅西口市有地活用基本調査」の報告書をご教示ください。</p>	<p>JR成田駅西口市有地活用基本調査の結果につきましては、現在、公開しておりません。</p>