

(仮称)古河市新公会堂・未来産業用地（大堤地区）開発事業
実施方針等に関する質問・意見への回答

- ・質問・意見は、原文のまま掲載しておりますが、明らかな誤字、脱字及び表記の誤りと判断された箇所については、一部修正しております。

令和８年７月31日

古 河 市

■全体事業概要書に関する質問への回答

No.	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問	回答
1	4	第2	1	-	概要 用途地域	古河自衛隊との協議はいつ頃予定していますか	(仮称)古河市新公会堂及び未来産業用地（大堤地区）の整備については、令和7年度に陸上自衛隊古河駐屯地と協議を実施しています。
2	4	第2	1	-	概要	地権者様との協議が整わず、事業の遅延や中止が生じた場合の古河市様としての対応について。	本エリアは約70名の地権者がいるため、地権者協議会を組織して全地権者の同意を得た上で事業を進めているエリアです。個々の地権者との協議では市が双方をサポートして契約締結まで進めることとしています。仮に協議が整わない場合には、事業の遅延・中止の帰責性や損害の程度などを個々の事象ごとに総合的に勘案して協議により決定するものと考えております。
3	5	第2	2	-	位置図	西牛谷辺見線は自衛隊との協議は済んでいますか	都市計画道路西牛谷辺見線に関しての古河自衛隊との協議につきましては、市で把握している限りでは行っておりません。今後道路の整備を進めるにあたり、調整が必要となった場合には、協議を行うこととなるものと認識しております。なお、協議については、整備実施主体である茨城県と協力して進めることとなるかと考えております。
4	7	第3	1	-	全体事業スキーム	SPCを組成する前提で、金融機関は自治体と直接協定を結ぶとされているが、SPCを組成しない場合は、金融機関と自治体の直接協定も不要と考えて良いでしょうか？	ご認識のとおりです。
5	7	第3	1	-	全体事業スキーム	事業用地全体（18.1ha）の土地を取得し、との記載があるが、事業用地の取得面積を縮小した提案は可能か。	不可とします。
6	10	第3	2	(2)③	土地売買契約に係る手続き	基礎調査に示されたパイプライン以外の予期せぬ地中障害物撤去費用については前土地所有者との間で精算するということか。事業者、前土地保有者間で直接精算をする場合にはトラブルを避けるため、古河市様から土地所有者へご説明いただきたい。	本エリアの大部分は農地であり、農業用のパイプライン等が埋設されていますので、それらの撤去費用は民間事業者の負担において実施していただくこととなります。これら以外の予期せぬ地中障害物については、現地権者の負担となり、仮に予期せぬ地中障害物が発覚した場合には、市から土地所有者へ説明することを想定しています。
7	11	第3	2	(2)③③	土地売買契約（民間提案施設事業における事業者⇄市）	公会堂事業用地は瑕疵保障の問題が発生した時地権者から直接契約の方が良いのではないか	本事業では、「文化交流機能」、「産業交流機能」、「商業交流機能」の連携を重視しており、民間事業者の創意工夫を最大限に発揮する提案を求めるため、民間事業者が一括して地権者から土地を買い取り、造成工事、インフラ整備工事等を終えた（仮称）古河市新公会堂の事業用地を市が買い取るスキームとしています。
8	11	第3	2	(2)③③	土地売買契約（民間提案施設事業における事業者⇄市）	相当額となる数字の根拠の算出方法や現時点で目安としている金額はあるのか。社会情勢により金額が上昇した場合の対応はあるのか。	前段について、付随工事費相当については、未来産業用地開発事業「大堤地区」基礎調査業務報告書内容等を参考に、当該業務からの事業条件に係る見直し内容も加味した上で、必要となる費用の算出を行う予定であり、現時点で目安としている金額はありません。 後段について、民間提案施設整備・運営事業_実施方針に記載のとおり、物価変動等の影響により提案時から土地売買代金支払い時までに変動するリスクについては、一定の基準・指数に基づき分担を定めることを検討しています。 詳細は募集要項等公表時に示します。
9	15	第5	2	-	代表企業の選定	「新公会堂事業」、「民間提案施設事業」それぞれで代表企業を定めることとあるが、同一企業がそれぞれの代表企業を務めることも認められる認識でよいか。	ご認識のとおりです。

■（仮称）古河市新公会堂整備・運営事業_実施方針に関する質問への回答

No.	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問	回答
1	2	第1	1	(1)	⑥事業期間	維持管理・運営期間は令和15年3月～令和30年3月末までとの記載があるが、設計・施工に要した費用は、維持管理・運営期間と同じ期間にて、年額もしくは月額等平準化して返済頂くものと考えて良いでしょうか。	設計・建設・工事監理業務に係る対価の支払い方法は、募集要項等公表時に示します。
2	13	第2	5	(2)	SPCの設立等の要件	SPCの設立要件として古河市様が承諾した場合、公会堂の供用開始後に代表企業を変更することを認めるとあるが、SPCを設立しない場合も、開発段階と運営段階で代表企業を変更することが認められる認識でよいか。	ご認識のとおりです。
3	22	別紙1	-	-	リスク分担表（案）	不可抗力リスクにおける事業者側での一定の費用負担について具体的に示されたい。	募集要項等公表時に示します。
4	22	別紙1	-	-	リスク分担表（案）	不可抗力リスクにおいて、事業者が一定金額以下を負うとあるが、一定金額とはどの程度の想定でしょうか？	（仮称）古河市新公会堂整備・運営事業_実施方針に関する質問への回答 No. 3を参照ください。
5	23	別紙1	-	-	リスク分担表（案）	予期せぬ土壤汚染や地中障害物が見つかり、事業が遅延した場合のリスク負担は古河市様でよろしいか。	募集要項等から合理的に推測し得ない土壤汚染や地中障害物の発見に伴う事業遅延リスクは、基本的に市が負担することを想定していますが、詳細は募集要項等公表時に示します。
6	24	別紙1	-	-	リスク分担表（案）	プロフィットシェア、ロスシェアについてどの程度の割合で想定しているか。	募集要項等公表時に示します。

■（仮称）古河市新公会堂整備・運営事業_要求水準書（案）に関する質問への回答

No.	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問	回答
1	11	第2	7	-	施設名称（ネーミングライツ）	ネーミングライツは別事業として古河市様が公募するとのことだが、古河市様が受ける収入のうち本件事業者へ還元できる部分はあるか。	（仮称）古河市新公会堂を構成する大ホール、小ホール等については、市がネーミングライツ事業者を定めることを予定していますが、本事業の事業者に対して、その収入を還元することは想定していません。
2	12	第2	9	-	事業終了時の要求水準、引継ぎ等	造成工事完了時に公会堂敷地を古河市様に引き渡す際の仕様について。	（仮称）古河市新公会堂敷地の造成については、事業者にて調査した結果を踏まえた粗造成での引き渡しを想定しています。
3	71	第6	3		備品調達設置業務イ	備品は事前に市の承認があればリースによる調達も可能と記載されているが、リース期間等貴市の考えている条件を御教示頂きたい。	備品の耐用年数、更新計画、事業期間及び事業終了時の取扱い等を勘案し、（仮称）古河市新公会堂事業の円滑な実施に支障がないことを確認した上で承認の可否を判断する想定です。 なお、リース期間を含め、一律な条件を設けることはなく、事業者の提案によるものと想定しています。
4	資料4 46	6	6.1	-	液状化について	地改の液状化履歴から、当地は液状化の懸念が少ない土地ではあるものの、場合によっては設計時の土質定数を低減する対策を講ずることとしているが、対策を講じた後に、仮に液状化が発生した場合のリスク負担は古河市様でよろしいか。	事業者の適切な対策があることを前提に、土地の液状化が不可抗力に該当する場合は、一定の金額以下を民間事業者負担とし、それを超える金額については市負担とすることを想定しています。 なお、不可抗力リスクの考え方については、（仮称）古河市新公会堂整備・運営事業_実施方針に関する質問への回答 No. 3を参照ください。

■民間提案施設整備・運営事業_実施方針に関する質問への回答

No.	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問	回答
1	7	第3	4	(2)	交通計画	市バスの「ぐるりん号」の概要（どのようなルートを想定しているか）。	古河市循環バス「ぐるりん号」については、7コースあり、事業地北側の通過するルートもございます。事業地内の土地利用計画に応じて運行ルートの見直しを行うことを想定しています。

■全体事業概要書に関する意見への回答

No.	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問	回答
1	12	第4	1	-	必要諸手続き及び事業スケジュール（予定）	令和9年6月に事業者が決定した後、令和11年3月の農地転用許可・造成工事着工まで1年9か月あり、事業遂行が決定している事業としては許認可手続きの期間が長すぎると思料します。造成工事期間も確定していない状況の中で事業遅延のリスクを避けるためにも、許認可期間の短縮をご検討できないでしょうか。	市が行う許認可関係については、民間事業者の進捗に合わせて進めることとなりますため、民間事業者のスピード感に合わせて速やかに手続きを進めたいと考えております。一方、県の同意や許可が必要な手続きが含まれる点や地域経済牽引事業計画の実施期間等を踏まえ、事業スケジュール（予定）を設定しています。そのため、現時点では全体事業概要書に記載の事業スケジュール（予定）を前提とすることを想定しています。

■（仮称）古河市新公会堂整備・運営事業_実施方針に関する意見への回答

No.	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問	回答
1	22	別紙1	-	-	リスク分担表（案）	金利リスクに関して、提案時から金利確定日までのスライド条件は認められるものと見受けるが、近年の金利状況を鑑み、事業期間中も一定期間（一般的には3～5年）での金利良定条項を認めることを検討いただけないか。	現時点で事業期間中の金利改定は想定していませんが、金利に係る条件は募集要項等公表時に示します。
2	22	別紙1	-	-	リスク分担表（案）	金利リスクに関して、提案時から金利確定日までの変動リスクは市負担、それ以外は事業者負担とあるが、事業期間中は3年ごとの金利改定を入れて頂きたいです。	（仮称）古河市新公会堂整備・運営事業_実施方針に関する意見への回答 No. 1 を参照ください。

■（仮称）古河市新公会堂整備・運営事業_要求水準書（案）に関する意見への回答

No.	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問	回答
1	1	第1	3		遵守すべき法令等	火薬類取締法、同施行規則を加えて下さい。	火薬類取締法及び同法施行規則については、（仮称）古河市新公会堂整備・運営事業との関連性は高くはないと考えることから、個別の追記は考えておりません。 なお、要求水準書（案）には本事業との関連性が高いと考える主な関係法令等を例示したものであり、例示していない法令等であっても、事業実施に当たって適用がある法令等は遵守することを求めています。
2	24	第4	2	(13)①	駐車場	駐車場の台数については、670台程度としていますが、民間提案施設（商業施設等）と連携を図ることも想定しているため、新公会堂の駐車台数は500台程度としてもよろしいでしょうか。近年の商業施設の駐車場については、駐車スペースを広くとる傾向があり、新公会堂の駐車スペースはそれより狭くなると想定され、一体感がないまちづくりになると考えられます。	ご意見を踏まえて検討の上、詳細は募集要項等公表時に示します。

■民間提案施設整備・運営事業_実施方針に関する意見への回答

No.	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問	回答
		意見なし					