

質疑回答書

野洲駅南口周辺整備官民連携事業の公募に伴う公募提案等関係書類に関する質問について、下記のとおり回答します。

NO	資料名	頁	項目	質問内容	回答
1	公募要項	8	※Bブロックの形状変更について	Bブロックの元来の計画地(長方形)の地質調査資料は閲覧できましたが、JA様を含めた変更敷地(正方形)の場合、現在の既存建物下も同様に、解体後に地中埋設物調査や土壌改良などを行うのでしょうか。	Bブロックについては用地交換に関する協議中であり、詳細は現時点では決まっています。
2	公募要項	11	⑧土地に関する契約について	Bブロックについて、定期借地契約で提案し、基本協定締結後に売買契約に変更することは可能でしょうか	土地の契約条件は原則提案段階からの変更は認めませんが、事業の詳細については、事業契約の締結に向けた協議の中で決定していきます。
3	公募要項	11	⑧土地に関する契約について	Bブロックの土地交換が成立する期限はありますか。A及びCブロックを先行して事業開始することは可能でしょうか。Bブロックの整備内容が確定した後に、全ブロックを不可分とした事業契約となりますか。	公募要項P8に記載の通り、Bブロックについて、「現時点では令和9年度に各種手続き及び野洲こどもの家の解体などを完了する予定」です。事業の詳細については、事業契約の締結に向けた協議の中で決定していきます。
4	公募要項	11	⑧土地に関する契約について	Bブロックについて、売買と定期借地権の両方で提案しても宜しいでしょうか。	土地の契約条件はどちらかを選択して、提案してください。ただし、ブロック内で敷地を分けて、売買と定期借地権を提案することは可能です。その場合、売買面積と定期借地面積を明示の上、それぞれについて価格を提案してください。
5	公募要項	11	⑧土地に関する契約について	借地期間終了後、土地買取する条件付きでの提案は可能でしょうか。	土地の定期借地権設定の詳細については来年度協議を行い、市と連携事業者の双方合意の上、決定することとします。
6	公募要項	11	⑧土地に関する契約について	各ブロックを購入した後、分筆して一部を第三者へ売却することは可能でしょうか。	公募要項に記載の通り、「詳細事業計画に基づいた土地利用を図るものとし、10年間はその用途に供さなければなりません。ただし、この期間において詳細事業計画を変更する場合は、市の承諾を得るもの」とします。

NO	資料名	頁	項目	質問内容	回答
7	公募要項	12	⑨事業継続期間について	提案時よりも、事業性の悪化、スケジュールの遅延により、提案内容よりも事業計画が大きく変更となった場合は、どうなりますか。	提案内容を元に事業契約の締結に向けた協議を行い、市と連携事業者の双方合意の上、詳細事業計画を作成します。公募要項に記載の通り、「詳細事業計画に基づいた土地利用を図るものとし、10年間はその用途に供さなければなりません。ただし、この期間において詳細事業計画を変更する場合は、市の承諾を得るもの」とします。
8	公募要項	13	提案項目:実施体制	事業内容ごとに担当する法人を提案するにあたり、連携事業者構成員メンバーになっていない法人を予定法人として提案することは可能でしょうか?また未定のみで提案することは可能でしょうか?(建設費の高騰や労務不足等から施工業者等は現段階では確定できない場合がある為)	提案段階で記載できるメンバーを記載してください。公募要項P16-17「(5)公募への参加資格」を全て満たしている事業者であることを条件として、連携協定締結時、事業契約締結時において、市が承諾する場合、構成法人の追加・変更は可能です。
9	公募要項	20	カ)公募提案等関係書類作成の注意事項	提案書類について指定のファイリング方法はありますか?	特に指定はありません。プレゼンテーション・ヒアリング当日に選定委員も使用しますので、審査しやすいようにご配慮ください。
10	公募要項	20	カ)公募提案等関係書類作成の注意事項	提案書類一式の電子データにつきましては、ファイル形式の指定はありますでしょうか?	PDFでお願いします。
11	公募要項	22	エ)プレゼンテーション・ヒアリングの開催日時及び開催場所(予定) ■その他	プレゼンテーションにあたり、提案書に添付の無い写真や動画などの表示や、提案書に記載ない事項に対してご説明をすることは可能でしょうか。その場合、提案書とプレゼン用の資料は異なったものになります。(※訂正や相反することではなく、あくまでの付加価値や補足説明のため)	提案書に記載されている内容を補足する資料を用いていただくことは問題ありません。提案内容を逸脱することのないようにしてください。
12	提案書類一覧及び様式集		様式11参加申込書 様式12共同企業体結成届	構成法人を追加する時に、様式11「参加申込書」及び様式12「共同企業体結成届」を追加構成法人の提出書類と同時に再提出する必要がありますでしょうか。	構成法人を追加する場合、様式11「参加申込書」及び様式12「共同企業体結成届」は再提出してください。
13	提案書類一覧及び様式集		様式25-2各種施設概要書	1ブロックにつき複数の施設が計画される場合、ブロックに関わらず、1施設につき、A4サイズ1ページ以内で作成することで宜しいでしょうか。	ブロックごとではなく、提案施設1施設につき、A4サイズ1ページ以内で提案してください。

NO	資料名	頁	項目	質問内容	回答
14	提案書類一覧 及び様式集		様式26-1 管理運営 方針提案書	提案時に各施設における維持管理費(法定点検や日常点 検)の見積り金額まで必要でしょうか？	民間事業者の負担により行う事業に関する維持管理費の提 示は不要です。 市の負担が発生する場合は、可能な限り示してください。
15	提案書類一覧 及び様式集		様式26-2 各施設に 関する管理運営計画 書	宿泊施設、商業施設等の運営方法を記載するにあたり、ど のような提案を求められておりますでしょうか？想定されてい る具体的な事項についてご教示下さい。	審査基準P3「管理運営計画」を参照してください。
16	提案書類一覧 及び様式集		様式27 契約条件提 案書	ブロック内で売買と定期借地が混在している場合について、 それぞれの事業ごとに価格提案することで問題無いでしょ うか？	売買面積と定期借地面積を明示の上、それぞれについて価 格を提案してください。
17	その他		様式全般	実績の証明などの添付資料は様式で指定されている枚数と は別で添付しても宜しいでしょうか？	提出資料は様式、枚数ともにそれぞれ指定の範囲内で収め てください。 ただし、補足説明として資料添付する場合は、最小限に留め てください。
18	その他			施設毎に事業スケジュールが異なるため、竣工時期を揃え る計画にて各施設の着工時期をずらした場合、土地決済の タイミングは施設毎に異なる提案でも可能でしょうか？	土地に関する決済のタイミングなど、事業の詳細については、 提案いただいたスケジュールを元に、事業契約の締結に向け た協議の中で決定していきます。
19	その他			公募から提案までの時間が少なく、施設毎に必要な駐車場 台数の協議が整っていない状態での提案となりますが宜し いでしょうか？	提案段階で記載できる事項を記載してください。
20	その他			各ブロックにおいて敷地分割利用する場合の分筆・測量費 用等は事業者負担になるのでしょうか？	費用負担を含み土地の売買契約または定期借地権設定の 詳細については来年度協議を行い、市と連携事業者の双方 合意の上、決定することとします。
21	その他			事業者の責めにきすことの出来ない土地の瑕疵(汚染、埋 設物、境界等)については貴市リスクとして工程や費用の変 更を協議いただく事で宜しいでしょうか？	事業者において合理的に予見出来ない土地の瑕疵への対 応については、原則当市の負担になると考えますが、事業の 詳細については、事業契約の締結に向けた協議の中で決定 していきます。