

旧金谷中学校跡地活用事業 募集要項・資格審査書類等に対する質問への回答（令和4年8月31日掲載）

番号	資料名	質問概要	募集要項等の該当箇所		質問	回答等
			頁	項目		
1	募集要項	埋蔵文化財調査内容について	2	Ⅲ-2	調査報告書等の開示は可能でしょうか。	可能です。募集要項P8「Ⅳ 応募の手続き」「1 募集要項等の公表」「オ 閲覧資料」のとおり、事前にお申し込みください。
2	募集要項	排水施設について	2	Ⅲ-2	浄化槽の放流もできると考えて良いでしょうか	浄化槽の放流水については、牧之原中講線沿いの道路側溝又は暗渠に接続することで、排水可能です。 ただし、排水量等により調整が必要となる場合があります。
3	募集要項	10,000 m <sup>2</sup> 規制、区画分割	2	Ⅲ-2	区画を分割してそれぞれ10,000 m <sup>2</sup> の建物を計画した場合の制限はあるのでしょうか。分割禁止？時期の制限などはあるのでしょうか。	建築基準法においては、適法に計画いただく分には、敷地分割及びその時期について、特段制限はありません。 ただし、分割した複数の事業（施設）により事業目標を達成できる1つの計画としてご提案いただくことが条件となります。
4	募集要項	対象地と市道牧之原中講線との間の市有地について	3	Ⅲ-2	全体計画に合わせた接道の変更と当該地整備計画の提案は可能でしょうか。	市道牧之原中講線から対象地への入退出路の位置や個数等については、事業内容に応じた調整が可能です。 ただし、法令等により一定の制限を受ける場合があります。
5	募集要項	対象地に隣接する施設について	3	Ⅲ-2	島田市同報系防災行政無線の使用に影響が出る事が予想される建物や工作物の形状や構造、その他の事項はございますでしょうか。	法令等の制限等はありませんが、事業内容に応じて、建物等の位置や規模により、電波や出力される音が遮蔽されるなどの影響が生じる可能性がありますので、個別に御相談ください。
6	募集要項	閲覧資料の写し提供について	8	Ⅳ-1-オ	平面図、横断面図は閲覧可能とあるが、写しを頂くことは可能か？	可能です。募集要項P8「Ⅳ 応募の手続き」「1 募集要項等の公表」「オ 閲覧資料」のとおり、事前にお申し込みください。
7	募集要項	事業説明の方法について	11	Ⅳ-8-ウ	20分以内の事業説明とあるが、パワーポイントによる説明は可能か？	提案審査書類をパワーポイントやPDFに取りまとめて、プレゼンテーションすることは可能です。プレゼンテーション用のデータを提案審査書類提出時に提出してください。 なお、様式Ⅲの各項目の書類以外の資料による説明は不可とします。
8	募集要項	必要な要件について	13	V-3	維持管理を行う法人の要件として、建築物における衛生的環境の確保に関する法律の事業登録の件ですが、契約当事者の委託先となる別法人の維持管理会社による登録で要件は満たしますでしょうか。	委託先の別法人であっても、事業用定期借地権設定契約締結までに、資格を証明する書類を提出することで要件を満たします。
9	募集要項	提案審査書類の提出部数について	15	V-4-イ	正本2部、副本10部とあるが、表紙はそれぞれ1部でよいか？	募集要項のP15では、『（表紙）提案審査書類（事業提案書）＜正本＞』『（表紙）提案審査書類（事業提案書）＜副本＞』とも提出部数1部となっていますが、正本2部、副本10部のそれぞれに表紙を付けて提出をお願いします。
10	募集要項	様式Ⅲの提出枚数について	15～16	V-4-イ	「A4：4枚以内」とあるものについて、最小枚数や字数制限はないか？	最小枚数や字数制限はありません。 なお、募集要項P23＜審査項目及び配点表＞からP25までに記載したとおり、様式Ⅲの各項目により提案審査を行います。

旧金谷中学校跡地活用事業 募集要項・資格審査書類等に対する質問への回答（令和4年8月31日掲載）

番号	資料名	質問概要	募集要項等の該当箇所		質問	回答等
			頁	項目		
11	募集要項	安定性の評価について	17	様式Ⅲ-3-a-3	類似事業運営実績の項目で「安定性の評価」とあるが、どういう意味か？	提案事業が提案期間中、安定して継続できるかを評価させていただく項目になります。 類似事業を運営した実績が無い場合は、これに対する自己評価を記入してください。
12	募集要項	改定条件について	21	VII-1	3年毎の改定について、市として根拠にされる指標等がございますでしょうか。	固定資産税仮評価額の増減率を指標としています。
13	募集要項	借地権の譲渡・転貸について	21	VII-1	通常、弊社事業スキーム上、リースバック方式を取り入れており、事業主体は弊社になりますが、建物所有者は外部金融機関となり、そこから弊社が建物賃貸をうけ、各テナントへ転貸を行っております。その際、建物所有にあたり、弊社が市より賃貸借した土地を外部金融機関に土地の借地転貸を行っており、借地権転貸の事前承諾が必要となります。以上から、借地権転貸の事前承諾が得られないケースはございますでしょうか。	単なるリースバック方式による転貸であれば問題はないと思いますが、貸主の状況や契約の内容等、個別のケースにより異なる判断となる場合があります。
14	募集要項	月額貸付料について	21	VII-1	基準月額貸付料が示されているが、合理的理由があればこれを下回る額を提案してもよいのか？	基準月額貸付料を下回る額の提案も可能です。 ただし、募集要項P25のとおり、提案審査項目の対象となっていることに御注意ください。
15	募集要項	地中障害物の除去に関するリスク負担について	26	IX-1	「対象地内に存在した地下埋設物等については、撤去が完了しています。」とあるが（2頁の表中）、事業の実施に対して支障となる地中障害物の除去に関するもののリスクは事業者が負うとはどういう意味か？	対象地内に直近に存在していた地上施設撤去時に付帯する地下埋設物は撤去しています。また、地歴からも地表付近には計画地内に大規模な地下埋設物は存在しないと認識しています。 しかし事業内容により、活用する土地の深さも異なるため、事業実施に伴う地中障害物が存在した場合には、事業者負担により解消いただきたいという意味です。
16	募集要項	事業途中における契約終了について	27	IX-4	債務不履行等による解除事項は記載ありますが、確認事項として、事業者側からの期間内における中途解約は不可ということでしょうか。	事業内容及び事業期間等を提案いただき事業（事業者）を決定するため、大規模災害による経営状況の著しい悪化等、真にやむを得ないものと当市が認める事情がない限り、中途解約は認めておりません。
17	募集要項	補助金	29	X-1	補助金、工事費用について入札などの制限（規定）などはあるのでしょうか？	制限は特にありません。なお、補助対象経費の詳細が確認できる書類を提出していただき、内容を確認させていただきます。
18	その他	行政の協力ほか	—	—	許認可手続きの行政（県、市）の協力、相談等は積極的に検討して頂けるのでしょうか。	相談等をお受けすることは可能です。ただし、内容により対応できない場合もあります。
19	その他	富士山静岡空港等周辺施設との連携	—	—	連携等、可能性はあるのでしょうか。（空港とのバス連携など）	富士山静岡空港等周辺施設にとって相乗効果を図れる施設であるかどうかのポイントとなります。 富士山静岡空港等周辺施設と相談は可能ですが、実現性については、整備する施設内容により変わってくると考えています。