

盛岡駅西口地区市有財産（土地）取得事業者募集要項（案）に係る質問・意見等への回答

| | 該当箇所 | 質問・意見等 | 回答 |
|-----|---------------------|---|---|
| Q 1 | 要項（案） P 3 第3 (5) | 「地下埋設物があった場合でも市は関知しません。」とあるが、土地購入者が、「土壌汚染処理費」を含めすべての費用を負担することになるのか。 | お見込みのとおりです。 ただし、汚染等について明らかに市が原因者である場合については、協議いたします。 |
| Q 2 | 要項（案） P 3 第3 (5) | 国の第二合同庁舎の建物建設工事の際に産業廃棄物が出土しているようだが、どのような産業廃棄物が、どの程度の量が出土したのか。また、その処理費用はどの程度であったか。 | <p>国の第二合同庁舎の建物建設工事の際に出土した産業廃棄物の種類については、国土交通省東北地方整備局盛岡営繕事務所から、以下のとおり報告を受けておりますが、出土量及び処理費用額については報告を受けていないため、市では把握しておりません。</p> <p>【出土した産業廃棄物の種類】 ・生活ごみ ・コンクリートガラ ・レンガ ・空き缶 ・空き瓶 ・木くず ・鉄くず ・鋳物 ・ヒューム管 ・油混じりの土 等</p> <p>なお、第二合同庁舎敷地においては国土交通省東北地方整備局盛岡営繕事務所が土壌汚染試験分析調査を実施しており、「土壌汚染基準値を超える対象物はなかった」旨の報告を受けております。</p> |
| Q 3 | 要項（案） P 3 第3 (5) | 区画整理以前の（旧国鉄時代）の現況図はあるか。もし存在するのであれば、提示願いたい。 | <p>別添のとおり、市が保有している現況図を提示いたします。 また、国土地理院の地図・空中写真閲覧サービスにより確認できる航空写真も併せて御覧ください。</p> <p>地図・空中写真閲覧サービスのURL： https://mapps.gsi.go.jp/maplibSearch.do#1.do</p> |
| Q 4 | 要項（案） P 4 第4 | 近隣住民が要望している商業施設と交通量の増加は相反するものであり、商業施設の規模が大きくなればなるほど交通量が増加していくのではないか。 | 実現可能な範囲で、要望に配慮した御提案をいただけることを期待しております。 |
| Q 5 | 要項（案） P 4 第4 | 本件売却予定地にスーパー等を誘致するためには課題が多く（売場面積やバックヤードの確保、大型トラックの搬入経路の確保、総菜等調理のための換気・排気設備の整備など）、出店可能なスーパーを見つけるためには市の協力が必要かと思う。 | 事業実施に当たっては、各提案者において御検討願います。 |
| Q 6 | 要項（案） P 4 第4 | あまり景観に縛られてしまうと西口地区地区計画の基本コンセプトである「あそびどころ ふれあいのまち」や本件プロポーザルの実施趣旨である「民間事業者等の柔軟な発想及び企画」の理念から外れてしまうのではないか。 | <p>関係法令や基準、地区計画に沿った範囲内で「柔軟な発想及び企画」に基づいた提案は可能となっております。 なお、御提案において、景観との調和やコンセプトとの整合性がどこまで図られているかは審査の対象となります。</p> |
| Q 7 | 要項（案） P 4 第4 | 介護保険施設は、提案する事業計画に必ず入れなければならないのか。 | 事前に周辺住民から受けた要望事項であるため、審査における加点要素にはなりますが、応募要件としているものではありませんので、提案する事業計画に必ず入れなければならないものではありません。 |

盛岡駅西口地区市有財産（土地）取得事業者募集要項（案）に係る質問・意見等への回答

| | 該当箇所 | 質問・意見等 | 回答 |
|-----|----------------|---|---|
| Q 8 | 要項（案） P4 第4 | <p>地域要望として、スーパー等の商業施設、介護保険施設等が明記されているが、これらの業種を計画に参画させる場合、合意まで時間を要するため、具体的な名称等を明示しないことで良いか。</p> | <p>応募段階で合意に至らない場合には、参画見込業種等の提示のみでも構いません。</p> <p>なお、Q28の回答にあるとおり、公募スケジュールの見直しを予定しておりますことから、参画予定事業者との合意形成に係る日程調整については、改めて御検討をお願いいたします。</p> <p>また、提案内容が具体的であるかどうかにかかわらず、購入後は提案内容に沿った事業を進めていただく必要があり、提案に沿った事業内容が実施されない場合、買戻し特約の対象となる場合がありますので、御留意願います。</p> |
| Q 9 | 要項（案） P4 第4 | <p>介護保険施設は、特別養護老人ホーム、介護老人保健施設、介護療養型医療施設の3つという理解で良いか。</p> <p>また、介護保険施設が難しい場合、デイサービスやショートステイなどの、高齢者向けの施設を誘致することで加点になるか。</p> | <p>本件プロポーザルの評価対象とする介護保険施設については、盛岡市が介護保険事業計画に基づいて募集を行っている施設種別のほか、計画に定めのないデイサービスやショートステイ、有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅なども対象となるものと判断いたします。</p> <p>誘致しようとする施設が評価対象に該当するかどうかを確認されたい場合は、総務部管財課へ個別にお問い合わせください。</p> <p>なお、現在盛岡市では、高齢者保健福祉計画・第8期介護保険事業計画に基づき、介護施設などの設置及び運営事業者候補者の募集を行うこととしており、令和4年度から令和5年度にかけては、第4次募集として以下の施設種別について募集を行っています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・介護医療院 ・小規模多機能型居宅介護 ・特定施設入居者生活介護 ・特別養護老人ホーム ・地域密着型特別養護老人ホーム ・認知症対応型通所介護 <p>※詳細については、盛岡市ホームページ https://www.city.morioka.iwate.jp/kenkou/kaigoiryo/kaigohoken/1003716/1035224/1040130/index.html を御確認いただき、当該計画に沿う施設設置を御検討いただく場合には、本件プロポーザルにお申込みいただく前に、保健福祉部介護保険課へ御相談ください。</p> <p>また、介護保険事業計画に定めのないデイサービスやショートステイ、有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅などについては、上記計画に関わらず設置が可能なものですが、介護保険事業者としての指定を受けるための手続きが必要となる場合がありますので、これらの施設設置を御検討いただく場合にも、事前に保健福祉部介護保険課へ御相談ください。</p> |

盛岡駅西口地区市有財産（土地）取得事業者募集要項（案）に係る質問・意見等への回答

| | 該当箇所 | 質問・意見等 | 回答 |
|-----|---------------------|---|---|
| Q10 | 要項（案） P4 第4 | 介護保険施設の公募に受からない場合は、計画を変更しても良いか。 | 売却土地に係る売買契約締結の日から起算して10年間は、提案事業の用途を変更することを制限しておりますが、公募に受からない場合等には、市へ書面による協議をいただき、やむを得ないと判断できる場合には、計画の変更を認める場合があります。 なお、変更が認められない場合には、買戻し特約の対象となる場合がありますので、御留意ください。 |
| Q11 | 要項（案） P4 第5 | 地元経済への波及効果を求めるのであれば、事業者（共同事業者の場合は、最低1者）や施工業者（JVであっても最低1者）も地元の業者であることを応募要件に加えるべきではないか。 | 当該土地の活用は、提案される事業によって関わる業種が多種多様である可能性が想定されること、建物の建設を必須条件とはしていないことから、事業者や施工業者に係る地元事業者の参画を応募の必須条件とはせず、実施される事業の内容から（現段階から将来にわたっての土地活用として）「地元経済への波及効果」について評価・審査を行うこととしております。 |
| Q12 | 要項（案） P4 第5 | 要項にもあった地域貢献となると、やはり施工者無しでは地域の経済に波及効果を及ぼすことはできないと考えられる。土地の持ち分を持たない施工者も事業者（プロジェクト）の一員として入れることが必要になるか。 | 土地の持ち分を持たない施工者を事業者の一員として入れていただく必要はありません。 ただし、募集要項「第5 応募要件（7）」のとおり、建物の建築及び維持管理に参画する地元企業として事業計画に加えていただく必要があります。 |
| Q13 | 要項（案） P5 第5 | 「建物の建築及び維持管理に際しては、盛岡市内（若しくは岩手県内）に本社を置く地元企業を1社以上参画させること。」とあるが、建物建築会社を本件応募時までに確定させる必要があるか。不動産開発会社が開発事業を行う場合、建築会社の決定に当たっては複数社から見積もりを取るケースが通常かと思うが、見積もりに当たっては詳細な図面が完成している必要がある。本件土地の事業者として決定される前にそのような図面を完成させ、建築会社を選定するのは難しいかと思う。 | 応募時までには確定していただくことは必須ではありませんが、当該事項は本件プロポーザルの応募要件としておりますので、契約候補者の決定後に当該要件を満たさないことが分かった場合においては、売買契約締結前であれば次点の応募者にその権利を移すほか、売買契約締結後であれば契約を解除の上、次点の応募者にその権利を移すこととなります。 なお、Q28の回答にあるとおり、公募スケジュールの見直しを予定しておりますことから、参画予定事業者との合意形成に係る日程調整については、改めて御検討をお願いいたします。 |
| Q14 | 要項（案） P5 第5 | 「建物の建築及び維持管理に際しては、盛岡市内（若しくは岩手県内）に本社を置く地元企業を1社以上参画させること。」とあるが、必ずしも元請として参画する必要はなく、下請けとして入る形でもよいか。 | 下請けとして参画することでも要件を満たしていると判断します。 |
| Q15 | 要項（案） P8 第10(1)イ | ヒアリングの実施時間が、提案15分、質疑15分とあるが、パソコンの準備等を含め提案は45分程度に時間延長できないか。 | ヒアリングの時間は「各応募者45分（提案30分、質疑15分）以内」に変更することといたします。 パソコンの準備等の時間はヒアリングの時間には換算しませんが、5分程度で完了するようお願いいたします。 |
| Q16 | 要項（案） P8 第10(1)イ | ヒアリングへの参加人数は機器の設置等を含めて5名以内にしてほしい。 | ヒアリングの参加者は、説明者及び質疑への受け答えを行う者として3名を設定しております。 このほか、機器設置、撤収の補助員として別2名の参加を認めることといたします。 |

盛岡駅西口地区市有財産（土地）取得事業者募集要項（案）に係る質問・意見等への回答

| | 該当箇所 | 質問・意見等 | 回答 |
|-----|---------------------|---|--|
| Q17 | 要項（案） P8 第10(1)ウ | 買受希望価格の評価に係る配点は全体の4割となっているが、地元経済への波及効果や西口地区の賑わい創出効果、民間事業者の柔軟な発想及び企画による提案を最優先・重視してほしい。 | 歳入確保も要素の一つとなっており、現行のままいたします。 |
| Q18 | 要項（案） P10 第13(3) | 建築した建物の賃貸は可能か。 | 賃貸建物経営事業と認められますので、建築した建物の賃貸は可能です。 |
| Q19 | 要項（案） P10 第13(3) | 立体駐車場を建てて駐車場として貸すことは土地転貸に当たらないという理解で良いか。 | 駐車場経営事業と認められますので、立体駐車場を建てて駐車場として貸すことは土地転貸に当たりません。 |
| Q20 | 要項（案） P10 第13(3) | 同じ応募グループ内で、土地購入者Aから土地を借地して建物を建てるのはBという形で、役割を分けることは可能か。 | 御提案をいただく1つの事業計画の下、同じ応募グループ内で役割を分けていただくことは可能です。 しかしながら、土地購入者が土地の全部を他者へ貸付し、土地借受者が建物の建設及び維持管理を行う状況においては、土地購入者は単に土地の所有権を有するのみであり、事業計画の一員と判断することはできないため、「要項第13(3)」にある「賃貸等の禁止」に該当するものと判断いたします。 |
| Q21 | 要項（案） P10 第13(3) | 店舗、介護保険施設を建設後、土地建物を運営事業者へ賃貸することを検討している。この場合、敷地の一部を当該運営事業者へ駐車場、荷捌き所等として使用できるものとして貸し出す形になるが、このような利用形態の場合は要項第13(3)に記載される「賃貸等の禁止」には該当しないという理解で良いか。 | 御質問内容のような利用形態は、「要項第13(3)」にある「賃貸等の禁止」に該当しません。 なお、当該判断基準を明確にするため、以下のとおり「要項第13(3)ア」に追記する予定としております。 【修正予定箇所】 要項第13(3) ア 買受者は、（～中略～）市の書面による承認を得たときはこの限りではありません。また、建物の利用に付随して当該建物利用者へ売却土地の一部を賃貸する場合も、この限りではありません。 |
| Q22 | 要項（案） P10 第13(3) | 土地の買受者が建物を建設し、運営事業者は土地建物を賃借し店舗運営する事業スキームを想定している。店舗オープン後、収益用不動産として土地建物を保有する会社（信託銀行やリース会社、J-REIT等）に所有権移転したいと考えているが、そのような会社への所有権移転も認めてもらえるよう、要項の変更を検討願いたい。 | 御質問の内容は、転売を目的とした土地購入と判断されますので、認められません。 |
| Q23 | 要項（案） P10 第13(4) | 建築した建物を分譲する（分譲マンション等）場合の土地所有権の移転は可能か。 | 建築した建物を分譲する場合の土地所有権（敷地権）の移転は可能です。その場合、要項第13(4)ただし書きのとおり、市の書面による承認を得てください。 |
| Q24 | 要項（案） P10 第13(4) | 所有権移転の禁止期間を5年に変更することは可能か。提案している内容は変えずに、事業開始した後に、所有権移転することを前提とする。 | 市は当該地の実利用による継続的な有効活用を望んでおり、現行のままいたします。 なお、所有権移転については、やむを得ないと判断される場合については、事前協議に基づいて認められる場合があります。 |

盛岡駅西口地区市有財産（土地）取得事業者募集要項（案）に係る質問・意見等への回答

| | 該当箇所 | 質問・意見等 | 回答 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------|-------------------------|--|--|------|----|----|----------|------------|---------|-----------|------|--|----------|---------|--|----------|-------------------------|--|----------|---------|--|----------|-----------|---------|----------|---------|---------------|----------|-----------|--------|
| Q25 | 要項（案） P10 第13(4) | 応募時の事業計画内容に変更がなく、かつ新たな所有者が事業承継する場合、10年以内の場合でも、市の書面による承認を得た場合は、所有権移転が可能か。 | 市の書面による承認を得た場合は、可能です。 ただし、承認の可否については、内容を確認した上で決定します。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Q26 | 要項（案） P10 第13(4) | やむを得ない事由とは、具体的にどのようなことが考えられるか。 | 当初の事業者が経営の破綻などの理由により適切な事業継続ができなくなった場合や、当該事業内容の継続が新たな事業者の下でより効果的な形で継続されることになった場合などが想定されます。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Q27 | 要項（案） P12 第13(11) | 買戻し特約については無くして欲しい。 | 事業者選定の基準となった提案の変更は、契約の前提条件の不履行に当たり、適正な理由が認められない限り許容できないものと判断することから、現行のとおりといたします。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Q28 | 要項（案） P12 第15 | 想定される投資額が土地建物で数十億と高額になることから、9月1日に正式な要項が出てから、社内決裁を進めていっても、締め切りまで1.5ヵ月しかない。あと2ヵ月から6ヵ月程度締め切りを伸ばしてもらうことは可能か。 | <p>いただいた御意見を基に検討を行った結果、正式に要項を公表した後のスケジュールを3ヵ月ずつ後ろ倒しすることを検討しております。 なお、変更後のスケジュールは以下のとおりと予定しております。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>予定時期</th> <th>内容</th> <th>備考</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>令和4年9月1日</td> <td>要項の配布、公募開始</td> <td>質問の受付開始</td> </tr> <tr> <td>令和5年1月13日</td> <td>公募締切</td> <td></td> </tr> <tr> <td>令和5年2月上旬</td> <td>ヒアリング実施</td> <td></td> </tr> <tr> <td>令和5年2月中旬</td> <td>契約候補者決定、 評価結果の通知及び公表</td> <td></td> </tr> <tr> <td>令和5年3月上旬</td> <td>買受申込書提出</td> <td></td> </tr> <tr> <td>令和5年3月中旬</td> <td>土地売買仮契約締結</td> <td>契約保証金納付</td> </tr> <tr> <td>令和5年6月下旬</td> <td>盛岡市議会議決</td> <td>議決日をもって本契約に移行</td> </tr> <tr> <td>令和5年7月下旬</td> <td>引渡し、所有権移転</td> <td>土地代金納付</td> </tr> </tbody> </table> | 予定時期 | 内容 | 備考 | 令和4年9月1日 | 要項の配布、公募開始 | 質問の受付開始 | 令和5年1月13日 | 公募締切 | | 令和5年2月上旬 | ヒアリング実施 | | 令和5年2月中旬 | 契約候補者決定、 評価結果の通知及び公表 | | 令和5年3月上旬 | 買受申込書提出 | | 令和5年3月中旬 | 土地売買仮契約締結 | 契約保証金納付 | 令和5年6月下旬 | 盛岡市議会議決 | 議決日をもって本契約に移行 | 令和5年7月下旬 | 引渡し、所有権移転 | 土地代金納付 |
| 予定時期 | 内容 | 備考 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 令和4年9月1日 | 要項の配布、公募開始 | 質問の受付開始 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 令和5年1月13日 | 公募締切 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 令和5年2月上旬 | ヒアリング実施 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 令和5年2月中旬 | 契約候補者決定、 評価結果の通知及び公表 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 令和5年3月上旬 | 買受申込書提出 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 令和5年3月中旬 | 土地売買仮契約締結 | 契約保証金納付 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 令和5年6月下旬 | 盛岡市議会議決 | 議決日をもって本契約に移行 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 令和5年7月下旬 | 引渡し、所有権移転 | 土地代金納付 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Q29 | 要項（案） P13 第16(1) | 土壌汚染調査やボーリング調査、産業廃棄物調査のための試掘等を事前実施することは可能か。 | 事前に申請をいただき、実施内容が適正であれば、原状回復、費用負担等を条件に実施は可能です。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Q30 | 別紙3「供給処理施設等配置図」 | 電気引込口は北西側にしかないが、敷地を分割した場合、電気の管路を南側6m（市道）に敷設することは可能か。 | 市道の地下に電气管路を新設することの可否につきましては、予め建設部道路管理課へ御相談ください。 なお、御相談いただいた結果、市道の地下に電气管路の新設が可能と判断された場合におきましても、当該管路へ繋ぐ電力やNTT、ケーブルテレビ等の各配線が接続不可と判断される可能性もありますので、別途関係各社へ確認していただく必要があります。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |