

寄せられた質問

NO	資料名	頁	項目	内容	回答案
1	実施方針(案)	P5	第1-3-(2)-ア-(ウ)	一般定期借地権方式により借受ける提案を行う場合には、全敷地面積の20%以下までの提案に制限しているのはなぜでしょうか。 「賑わい」の創出には人の張り付きが重要な要素であると考えますため、一般定期借地権方式が全敷地面積の20%以下の制限では厳しい印象を受けます。	平成25年3月策定の岡山操車場跡地整備基本計画に定めた導入機能に住機能はありませんでしたが、平成27年度に実施したアイデア提案等を踏まえ、主機能に対する従たる範囲として住機能を可とした経緯から敷地面積に制限を設けているものです。
2	実施方針(案)	P7	第1-3-(2)-エ	エアーマネジメントを実施するのにかかる費用の抛出についてはどのようにお考えでしょうか。 岡山市様からの費用の抛出はお考えでしょうか。	民間提案用地内におけるエアーマネジメントに要する費用については、構成法人・協賛法人等の民間各社により抛出されるものとして本市からの費用抛出はありません。 民間提案用地内に限定されない、操車場跡地全体でのエアーマネジメントに要する費用については、本市としても可能な範囲で、費用抛出を行う方向で検討したいと思えます。
3	実施方針(案)	P8	項目4-(1)ウ	貸付期間は、原則として事業用定期借地権方式は20年以上40年未満とあり、また事業用定期借地権は営利用と非営利用に分かれています。非営利用の用途によっては一般定期借地権方式と同様に、50年以上55年未満の期間としていただけないでしょうか。	事業用定期借地権の貸付期間については、借地借家法の規定等も踏まえ当該期間を20年以上50年未満とする方向で検討したいと思えます。 結論及び詳細は、募集要項等において提示します。
4	実施方針(案)	P8-9	第1-4-(1)-エ	『応募者が提出する第1次事業提案書の提案内容に基づき市が提案毎に決定する最低貸付料以上～』と記載がございますが、応募者ごとに貸付料が異なるということでしょうか。 その場合、事業用定期借地権方式による借地面積の単価、一般定期借地権方式による借地面積の単価については、各応募者で共通となる認識でよろしいでしょうか。	募集要項には、参考として最低貸付料を提示する予定です。 1次提案の受付後に、各応募者毎に、提案いただいた区画毎の最低貸付料を通知します。一般定期借地権であっても区画の位置により単価が変わる場合もあります。 詳細は、募集要項等において提示します。

NO	資料名	頁	項目	内容	回答案
5	実施方針(案)	P13	項目イ-1	代表法人は構成法人の債務すべてについて連帯して責任を負うものとするがありますが、例えば、構成法人の1社が事業参加を断念した等の事象が発生した場合、代替案を提示し協議するということが宜しいでしょうか。	ご理解の通りです。実施方針案P.14に記載の、構成法人が参加資格要件を満たさなかった場合に準じて、応募グループの申し出により、市の承認を条件として構成法人の変更ができます。
6	実施方針(案)	P13	第2-4-(1)-ウ	(イ)において、民間提案施設を賃借する協力法人又は運営受託する協力法人については、事業提案書の所定の様式において明記するとの記載がございますが、(ア)においては、『選定ができます』との記載ですので、仮に予定をしている者はいるが、協力法人に選定をしない場合は、明記をしなくても良いということでしょうか。	ご理解のとおりです。ただし、民間提案施設を賃借する協力法人又は運営受託する協力法人について、事業提案書の所定様式により明記を求める意図は、実施方針P.17に記載の「オ 事業実施体制・実績」において、提案内容を実現できる実施体制の信頼性等を評価する判断材料とするためですので、協力法人としての明確な提示が得られない場合には、本審査項目において、低評価となる可能性がある旨、ご注意ください。
7	実施方針(案)	P19	項目2-1-2 -2-2 -3	埋蔵文化財、地中障害物、既存構造物について、事業者において負担することとなっておりますが、公表されている資料ではリスクが予見できません。公表資料から予見されない障害物(岩盤等)が発見された場合、土地所有者の岡山市の負担とさせて頂けないでしょうか。 また、工程に関しても協議・対策期間の分、工程が遅れる事が予見されます。その分の遅れに関しては免責とさせて頂いて宜しいでしょうか。	埋蔵文化財、地中障害物、既存構造物が存在することが、公表資料から予見されないだけでなく、操車場跡地である本件土地の性質も含めて、通常施工者の一般的な経験等からみておよそ想定されるものは、原則として事業者負担でお願いしたいと思いますが、市側の負担についても市と事業者で協議できる方向で検討したいと思います。 結論及び詳細は、募集要項等において提示します。
8	実施方針(案)	P19	第3-2-3-(イ)	『市は既存構造物に係る現況把握調査、撤去、その他一切の費用及び責任を負担しません』との記載がございますが、別紙8撮影No1に写るフェンス、No2に写る駐輪用の柵、No4に写る樹木等(河川工事資材以外)については、事業者で計画の必要に応じて撤去するというのでしょうか。 また、その場合、撤去したものに対しての原状回復義務はどうなりますでしょうか。	ご理解の通りです。別紙8：民間提案用地内の既存構造物に記載の既存構造物については、原状回復義務の対象には当たりません。

NO	資料名	頁	項目	内容	回答案
9	実施方針(案)	P20	項目2-4(イ)	<p>土壌汚染の調査の結果、基準値を超える物質の存在が確認された場合でも、事業者自らの責任と負担で土壌汚染対策を実施することとありますが、公表されている資料ではリスクが予見できません。公表資料から予見されない汚染等が発見された場合、土地所有者の岡山市の負担とさせて頂けないでしょうか。</p> <p>また、工程に関しても協議・対策期間の分、工程が遅れる事が予見されます。その分の遅れに関しては免責とさせて頂いて宜しいでしょうか。</p>	<p>仮に土壌汚染の調査の結果、基準値を超える物質の存在が確認された場合における費用負担については市と事業者で協議の上、合理的な範囲を市が負担する方向で検討したいと思えます。</p> <p>結論及び詳細は、募集要項等において提示します。</p>
10	実施方針(案)	P20	項目2-5(ウ)	<p>不可抗力等に設計変更、工期延長、建設費用の増加等が生じた場合でも事業者が責任を負うこととありますが、天変地異の場合、損害の多寡により事業中止せざるを得ない状況も考えられますので、不可抗力の際は市と協議、とさせて頂けないでしょうか。</p>	<p>借地権契約の締結後、法令変更又は不可抗力により本件借地権契約の継続が不能となった場合又は契約の継続に過分の費用を要する場合には、市は事業者と協議の上、本件借地権契約の全部又は一部を解除することができる方向で検討したいと思えます。</p> <p>結論及び詳細は、募集要項等において提示します。</p>
11	実施方針(案)	P21	項目4	<p>違反1回につき、違約金として、月額貸付料の1か月分相当額を請求できるものとすると思いますが、いかなる事情も考慮されないのでしょうか。やむをえない事情や、2、3日遅れても1か月分の罰則になるのでしょうか。</p> <p>市から督促があり、しかるべき期間に是正しない場合に違約金の請求ができる、というケースが多いと思えます。</p>	<p>実施方針P21「4」の項の違約金は、運営や維持管理等に関するモニタリングを拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は報告及び資料等の提出を怠った場合という事業者に帰責されるべき場合の違約金ですので、それらに該当すれば違約金の対象となります。ただし、同項のとおり、最終的に違約金を課すかどうかは市が判断するものであり、当該判断の際には諸事情を考慮して違約金を課すか否かを検討することとなります。</p>
12	実施方針(案)	P23	第4-2-2-(2)-イ(ウ)	<p>『定期借地権設定契約日又は定期借地権設定契約終了日の属する月で、貸付け期間が1月に満たない場合は、当該月の貸付料は、それぞれ1月分の貸付料とします』との記載は、貸付料の日割り精算を行わず、1か月分の貸付料が発生するという認識でよろしいでしょうか。</p>	<p>ご理解のとおりです。</p>

NO	資料名	頁	項目	内容	回答案
13	市民病院との連携			実施事業によっては、市民病院との連携により健康・医療・福祉系施設導入区域全体の更なる充実や市民サービスの向上が期待出来ると考えられる場合、法人と市民病院との連携に岡山市も協力いただけますでしょうか。	優先交渉権者決定以降とはなりますが、事業者側の要望等に応じて、市、事業者、市民病院との協議の機会を設けるなど可能な限り協力致します。
14	別紙10	P3	3-(2)	『民間提案用地に新たな公共施設の整備は行いません。』との記載がございますが、こちらはハード面での整備の主旨でしょうか。例えば、事業者が建築した建物にテナントとして行政施設が入る可能性はないのでしょうか。	行政施設がテナントに入ることは想定しておりません。
15	パブリックコメント			パブリックコメント意見の中に、具体的に希望施設に関する意見があり、それに対して市の考えが示されていますが、必ず設置すべきとお考えの施設はありますでしょうか？	パブリックコメント意見に記載されている、個別具体の施設を指して、市として「必ず設置すべき」施設はありません。実施方針別紙10施設導入方針に基づく、民間ノウハウを活用した幅広い提案を求めます。

寄せられた意見

NO	資料名	頁	項目	内容	回答案
1	実施方針(案)	P5	第1-3-(2)-ア-ウ)	一般定期借地権方式により借受ける場合には、全敷地面積の20%以下までと制限がついておりますが、より多様かつ自由度の高い提案を行ううえでは、一般定期借地権方式の面積の制限を緩和しても良いのではないかと考えます。「賑わい」の創出には、人の張り付きが重要になるかと思われまますので、全敷地面積の20%以下の制限では厳しいと考えます。	質問回答No.1を参照ください。
2	実施方針(案)	P19	第3 2-2	地中埋設物に関するリスク・責任等について「民間提案施設の整備にあたって重大な支障が生じる場合には、事業者は、関係法令遵守の上、自らの責任と負担で、本件地中埋設物の撤去・処分等を行ってください」とあるが、地中埋設物が想定を越えた場合は、市と事業者にて協議として頂きたい。	質問回答No.7を参照ください。
3	実施方針(案)	P20	第3 2-4 (イ)	「基準値を超える物質の存在が確認された場合には、事業者は、関係法令遵守の上、自らの責任と負担で、係る土壌汚染対策を実施」とあるが、施工に伴い発生した残土に土壌汚染の存在が確認された場合、市と事業者にて協議として頂きたい。	質問回答No.9を参照ください。
4	実施方針(案)	P24	第4 2-2 ウ	「請求を受けた場合は必ず貸付料の改定を行うものとし」とあるが貸付料の改定については市と事業者にて協議として頂きたい。	実施方針(案)に記載のとおりとします。
5	実施方針(案)	P24	第4-2-2-(2)-エ	民間提案施設の建設工事期間中の貸付料については、収益を生み出す段階にないため、減額を希望いたします。工事遅延により、減額期間が想定より長くなるリスクについては、例えば提案時における開業時までの減額とすることで、減額期間の確定はできるのではないかと考えます。ご検討願います。	工事期間中の貸付料の取扱いについては他市の減額事例等も踏まえ検討したいと思えます。結論及び詳細は、募集要項等において提示します。