


東折尾地区市有地開発事業 事業者募集
質問に対する回答書

No.	質問の内容	回 答
1	<p>【既存の建物等について】 既存の建物を活用する場合は建物を購入する必要があるのか。</p>	<p>既存の建物の所有者は、現在本市と事業用定期借地契約を締結している事業者です。 既存の建物等を活用した計画については、建物所有及び建物所有の同意を得ている者に限り提案できることとしています。(別添資料1 物件調書2ページより) 所有者以外が提案する場合は、購入等も含め建物所有者とよく協議し同意を得たうえで提案してください。</p>
2	<p>【既存の建物等について】 既存建物の撤去について、杭等も含め基礎までの撤去であるか。また、駐車場等の屋外構造物の撤去範囲について。</p>	<p>本事業用地に存する建物、工作物(以下、既存の建物等)を活用した提案が採用されなかった場合、既存の建物等は令和3年12月末までに所有者により撤去され、開発事業者へは更地での引き渡しとなります。(別添資料1 物件調書2ページより) また、杭、基礎、屋外構造物も撤去範囲に含まれます。</p>
3	<p>【土地の所有権移転】 土地の所有権移転について、代表構成員と構成員が後日、他の事業者への所有権の移転は可能か。</p>	<p>所有権移転のあった日から10年間は、第三者への所有権移転は認めません。ただし、本事業を確実に履行できる第三者に継承する場合や住宅等を分譲する場合等で、本市の承認を得たときはこの限りではありません。(募集要項15ページ(6)②より) 既に所有権の移転を考えている場合は、事業提案書にその旨を記載してください。</p>
4	<p>【様式11 事業概要書】 事業概要書の施設計画を記入する欄に施工期間とあるが、施工期間と考えてよいか。</p>	<p>施工期間と解釈をお願いいたします。事業概要書には施設計画の施工期間を記載してください。</p>
5	<p>【事業提案書】 事業提案書の表紙において、「事業提案書(東折尾地区市有地開発事業 事業者公募)」の文字以外にパース等のイメージ図を載せてもよいか。</p>	<p>事業提案書の表紙にパース等のイメージ図を載せることは可能です。 ただし、様式11、12及び事業提案書は、応募者名が特定される表現を禁止していますのでご注意ください。</p>

<p>6</p>	<p>【市有財産売買仮契約の締結】 最優秀提案者決定後、仮契約までの間に事業計画が中止となり、契約に至らない場合、当該提案者にペナルティーがあるか。</p>	<p>本事業では、最優秀提案者決定後、仮契約までの間に事業計画が中止及び契約に至らない等の事態を防止するため、募集要項にて応募者の資格要件を定めています。（募集要項5ページ 5 応募者の資格要件より） 応募にあたっては、本事業及び応募者の資格要件等についてご理解いただき、よく検討したうえで提案してください。 また、契約締結等に至らなかった場合は、本市が行う市有地売払に関して2年間は入札に参加できない可能性があります。（募集要項5ページ 3）②「落札者等で契約の締結及び代金の納入に至らなかった者」より）</p>
<p>7</p>	<p>【事業用地の概要】 敷地に隣接する道路を封鎖している理由を教えてください。</p> 	<p>敷地に隣接する道路が信号交差点付近に接続することから、道路管理者と交通管理者との協議の結果、交通事故防止のため、当該道路を封鎖しています。</p>
<p>8</p>	<p>【応募申込書類の受付】 単独で応募申込を行った後、提案書類提出までに構成員を追加して連合体に変更することは可能であるか。また、可能である場合、様式7構成員変更届で対応が可能であるか。</p>	<p>応募申込書類の受付締切後は、単独での応募を連合体に変更することは出来ません。 「様式7 構成員変更届」は、連合体として応募した事業者に係る様式となります。 また、応募後は「応募法人名又は連合体名」を変更することはできませんのでご注意ください。</p>
<p>9</p>	<p>【買受希望価格の評価】 買受希望価格が最高買受希望価格より低くても、落札できる可能性はあるのか。</p>	<p>評価は「提案内容」と「買受希望価格」を評価点化することで行います。 点数の割合は、提案内評価点（50点）、買受希望価格評価点（50点）、2つの合計を総合評価点（100点）としています。 このため、買受希望価格が最高買受希望価格より低くても、落札できる可能性はあります。 （募集要項12ページ 8最優秀提案者の選定方法より）</p>

10	<p>【様式3 構成員一覧表】 各構成員の役割とは具体的に何を記入すればよいのか。</p>	<p>今回の提案において、各構成員が担う業種分類や施設の種別について記入をお願いします。 【例：事業の総括及び生活利便施設の運営、共同住宅の開発…など】</p>
11	<p>【様式3 構成員一覧表】 連合体で応募した場合、土地利用面積の大小に関係なく代表選出できるのか。</p>	<p>土地利用面積の大小に関係なく代表選出できます。</p>
12	<p>【地元企業優遇措置】 構成員のうち1社が市内企業、もう1社が市外企業の場合、加点された2点は半減されるか。また、代表構成員が市内企業の方が良いか。</p>	<p>構成員のうち1社でも市内企業又は準市内企業に該当する場合に加点対象となります。 また、他の構成員が市外企業であっても減点されることはありません。 なお、代表構成員が市内企業の方が良いという条件はありません。 (募集要項13ページ エ 地元企業に対する優遇措置より)</p>
13	<p>【様式7 構成員変更届】 連合体の構成員の追加・辞退・変更を行った場合、連合体名を変更することは可能か。</p>	<p>連合体の構成員の追加・辞退・変更を行った場合に限り、連合体名を変更することは可能です。</p>
14	<p>【提案書類関係】 資金調達が確認できる資料（預金残高証明書、預金通帳の複写、融資関心表明書（LOI）など）は、必ず提出しなければならないのか。また、提出しなかった場合に減点されるのか。</p>	<p>必ず提出していただく資料ではありません。任意提出資料となりますので、必要に応じて提出してください。 また、提出しなかった場合に減点されることはありません。</p>
15	<p>【提案書類関係】 「事業提案書」及び「様式12 提案事項のまとめ」は、地域貢献や土地の有効活用など記載内容が重複する部分があるが、同じ文言を記入する必要があるのか。</p>	<p>「事業提案書」を基に、「様式12 提案事項のまとめ」を作成してください。その際、「事業提案書」及び「様式12 提案事項のまとめ」の両方に必ずしも同じ文言を記入する必要はありませんが、齟齬がないように留意して作成してください。</p>
16	<p>【提案書類関係】 「提案申込書」に押印する印鑑は、実印になるのか。</p>	<p>「提案申込書、買受希望価格見積書」などの提出資料に押印する印鑑は、応募申込時に添付いただいた印鑑証明書と同じ実印をお願いします。</p>