

市立病院立体駐車場跡地売却に関する質問票に対する回答

質問番号	質問	回答	要領（該当部分）
1	応募資格(1)は、いつの時点の、何をもちて確認するのか。	申込時点における資格を、提出書類、官報及び警察への照会等により確認します。	第4 プロポーザルに関する事項 > 1 応募者の資格
2	マンションの建設もしくは低層階に商業施設を含むマンションの建設は、応募要件を満たすか。	応募要件は要領「第4 プロポーザルに関する事項 > 1 応募者の資格」に記載のとおりです。 なお、マンションの建設については、要領「第5 候補者の選定に関する事項 > 3 選定基準」に基づき「市立病院立体駐車場跡地売却に係る売却先候補者選定委員会」が評価・採点する対象となるもので、これをもって応募要件の有無を判断するものではありません。	第4 プロポーザルに関する事項 > 1 応募者の資格
3	契約書案第11条の指定期日は、厳密には何を指すのか。（検査済受領・正式オープンなど） また、期日に間に合わない場合は違約金となっているが、想定しえない事由による工期の遅れなど、理由をどの程度考慮されるか。	契約書第11条に規定する指定期日は「契約日から起算して2年を経過する日」を指し、「指定用途に供する」とは指定用途として利用できる状態とすること、すなわち正式オープンを指します。 契約書第14条に規定する指定期日までに指定用途に供さなかった場合の違約金の請求は「できる規定」であり、買主の責に帰すことができない等、正当な理由が認められる場合には請求しないことがあり得ますが、濫用を防ぐ観点から、理由の審査は極めて厳正に実施します。指定期日までに指定用途に供することができない恐れが生じた時点で直ちに市に報告・協議することが必要です。	第2 募集の内容 > 3 売却の条件 > (2) 用途及び譲渡等の制限 第2 募集の内容 > 3 売却の条件 > (4) 違約金
4	原則として、契約締結から5年間は事業計画に定める用途に供することとされているが、一方で、事業を行う中で用途変更が必要となる場合も想定されるが、契約の義務違反となるのは具体的にどの程度の用途変更を行った場合であるか。また、用途の変更を行う場合、事前に松江市に協議する必要があるか。	用途変更の内容及び理由の記載がないため、具体的に回答することはできませんが、社会通念上著しく当初の計画を逸脱するようなものについては、変更により事業提案の主要部分が履行不能となるため、義務違反となります。 用途の変更をしようとする場合は、必ず事前に市に報告・協議することが必要です。	第2 募集の内容 > 3 売却の条件 > (2) 用途及び譲渡等の制限
5	仮に候補者となった場合、プレゼン期間中は見積積算中及び融資審査中の為、プレゼンした規模ほど資金調達ができず、プレゼンした内容には準ずるが、規模は縮小せざるを得ない可能性もあるが、それについてのペナルティはあるか。	プロポーザルは、募集の趣旨を踏まえ要件に沿った優れた事業提案を選定するものであり、それが直ちに事業内容を拘束するものではないため、事業提案が不当に過大なものでなかったか、縮小により事業提案の主要部分が履行不能となっていないか等について総合的に判断し、決定することとなります。	第2 募集の内容 > 3 売却の条件 > (2) 用途及び譲渡等の制限 第2 募集の内容 > 3 売却の条件 > (4) 違約金

市立病院立体駐車場跡地売却に関する質問票に対する回答

6	<p>プロポーザル、売買契約後に近隣及び行政側からの条例等による指導で計画変更が生じ、計画の変更を求められた場合、計画変更は可能と考えてよいか。</p>	<p>プロポーザルは、募集の趣旨を踏まえ要件に沿った優れた事業提案を選定するものであり、それが直ちに事業内容を拘束するものではないため、変更の理由に買主の責に帰すべきものがないか、変更により提案の主要部分が履行不能となっていないか等について総合的に勘案し、決定することとなります。</p>	<p>第2 募集の内容 > 3 売却の条件 > (2) 用途及び譲渡等の制限</p>
7	<p>契約締結から5年間の指定期間においては、原則譲渡が禁止されているが、募集時に提案した内容が継続される場合には譲渡可能としないか。 例:事業者A が飲食店を運営するテナントB に土地賃借するスキームにて活用し、3年後、テナントBが継続運営している状態で、事業者A が購入希望者Cに譲渡する場合。</p>	<p>質問の場合、事業者Aは飲食店をテナントとするテナント用建物の建設及び運営を事業提案したものであり、事業者Aは提案内容を指定期間満了まで継続して実施する必要があります。 したがって、指定期間中に購入希望者Cに譲渡することは認められません。</p>	<p>第2 募集の内容 > 3 売却の条件 > (2) 用途及び譲渡等の制限</p>
8	<p>審査基準について、全く評価内容を満たしていない審査項目(0点項目)があった場合でも、合計得点がトップであれば契約候補者となるか。</p>	<p>合計得点が最高の者を契約候補者とするもので、その内訳(各審査項目の得点)は契約候補者の選定に影響しません。</p>	<p>第5 候補者の選定に関する事項 > 5 選定に必要な評価点</p>
9	<p>本計画が公募として公表されてからのスケジュールがタイトなのはなぜか。</p>	<p>市のプロポーザル実施に係るガイドラインに準拠し、実施しています。</p>	
10	<p>仮に候補者となった場合、売買契約から代金支払いまでの期間が短く、建設計画費の見積算出の途中の可能性もあり、金融機関の融資審査に時間がかかった場合、売買契約及び代金の支払いは後ろにずらすことは可能であるか。</p>	<p>後ろにずらすことはできません。</p>	<p>第6 契約の締結 > 3 売買代金の納付</p>
11	<p>失格の事由について、当社が計画した案に賛同協力(投資)してもらいたい旨を数社に相談しており、相談を受けた相手が当社の提案を真似て別途提案者として応募した場合、相談をもちかけた当社のみ失格の対象となるのか。当社の案を聞いて提案した相手についても失格となるか。また、「相談した」という判定事由はどのようにして選考する側に判断されるのか。その判断の基準日については、10/2日の公表日以降ということになるのか。</p>	<p>御社及び相談の相手方が失格となります。 事由は、関係者からの通報、事業提案の類似の度合い等を総合的に勘案します。 基準日は10月2日です。</p>	<p>第4 プロポーザルに関する事項 > 3 プロポーザルの手続き等 > (7) 参加に際しての留意事項 > ①失格事由</p>
12	<p>存置してある杭はPHC杭であるか。また、その杭長はいくらか。これに関する資料はいただけるか。</p>	<p>立体駐車場部分は、アースドリル工法による場所打ちコンクリート杭、事務所棟部分は、乾式オーガー工法によるAC杭です。 杭長は、設計資料で、立体駐車場部分は22,000mm、事務所棟部分は23,000mmとなっていますが、施工時に誤差が生じていることがあります。なお、資料については、「別紙3」及び「別紙4」のとおりです。</p>	

市立病院立体駐車場跡地売却に関する質問票に対する回答

13	地中杭は「産業廃棄物」に該当しないものと考え、引き抜きは不要であると考えてよいか。(不法投棄が成立し、処罰されず、許可申請も必要ないと考えてよいか)	地耐力の保持のため、残置物は、有用性があると考えています。(市廃棄物対策課と協議済み)ただし、購入者において、地中杭の撤去をされる場合は、改めて、市廃棄物対策課と協議を行ってください。 ※地中杭についての類似の質問がありましたが、こちらでまとめて回答しています。	
14	「本物件は土壌汚染の調査は行ってない。」とあるが、土壌汚染の調査が必要であるか。また、土壌汚染が売買契約後に確認された場合、松江市において適正処理すると考えてよいか。	従前の用途から、土壌汚染対策法に基づく土壌汚染調査の必要性はありません。 売買契約締結後の土壌汚染の確認については、契約書第16条第1項の規定により、契約の相手方が消費者である場合の2年間を除き、市は責任を負いません。	第2 募集の内容 > 3 売却の条件 > (6) 契約不適合責任
15	松江市環境保全部の判断後も杭は残置する旨は変わらないか。	質問番号13にて回答済みです。	
16	残置の場合、既存杭を残置する根拠となる過去のボーリングデータや既存杭の仕様がわかる資料はいただけるか。	対象敷地周辺における過去のボーリング柱状図は「別紙5」のとおりです。参考としてご確認ください。	
17	隣地のNHKも杭は残置した状態で売却したのか。	本件とは関係ない個別の案件であるため、回答できません。	
18	敷地の一部に公衆用道路があるが、敷地造成を行わない場合、開発行為の許可申請は不要と考えてよいか。	開発行為の許可申請の要否は、市都市政策課に照会してください。	
19	土地のみの年間固定資産税額はいくらか。	現在非課税であるため、不明です。	
20	住宅地図を基にした地歴調査の結果、年代により土地使用状況が不明なものがある為、分る範囲で教えていただきたい。特に1992年および2002年にあった、別館および第2別館は病院としてではなく、事務所として利用されていたか。	<ul style="list-style-type: none"> ・1978年まで 2階建て看護師寄宿舍あり ・1979年 北西に民家と店舗があり、一部平面駐車場として利用 ・1985年 一帯を平面駐車場として利用 ・1991年 立体駐車場として利用開始 	