

米原駅東口周辺まちづくり事業に関する第1回質問回答

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目	質問の内容	回答
1	募集要項	10	2	(2)		事業スケジュール	契約締結後、3年以内の提案施設の竣工を想定されていますが、建物によっては完成が難しい可能性もあります。どのくらいまで許容していただけるのでしょうか。	募集要項 (p.10) 2. (2) 「事業スケジュール」に記載のとおり、原則として3年以内の提案施設の竣工を求めます。ただし、市および県が認めた場合は、協議に応じます。
2	募集要項	13	4	(1)	③	交付金等	米原市で検討中の優遇制度について、その対象者は誰を想定されていますか。事業の委託先や入居テナントなどの事業者も支援の対象となるのでしょうか。	優遇制度の対象者については、提案事業者を基本に想定していますが、御質問にある事業者については米原駅東口周辺立地促進条例の中で検討中です。
3	募集要項	13	4	(1)	③	(ア) 企業立地の優遇制度(市)	計画地周囲や、敷地内に歩道や緑地を整備する場合、その部分を貴市に無償譲渡し管理して頂く計画は可能でしょうか。	都市計画法第32条に基づく協議が整えば、公共施設用地の市への帰属は可能です。維持管理については、条件により対応が異なりますので、公共施設管理者(歩道は米原市建設課、緑地は米原市都市計画課)へ御確認ください。
4	募集要項	14	4	(2)	①	地質調査等	県有地ならびに市有地の地質調査を行われており、その費用を加味した基準価額を設定されているという認識ですが、土壌汚染対策工事にかかる概算費用は算出されていますか。また参考値として費用をお示し頂けませんでしょうか。	当事業用地における地質調査は実施していません。ただし、基準価額については過去の調査結果(土壌汚染状況調査)を加味した不動産鑑定価格を基に決定しています。また、土壌汚染対策工事にかかる概算費用は算出していません。
5	募集要項	14	4	(2)	①	地質調査等	レベル記載のある現況測量図の提供は可能でしょうか。ご検討願います。	提供可能な資料はありません。
6	募集要項	15	4	(2)	③	土壌汚染の状況	既に調査をされていると思いますが、事業者の負担と認識しますがそれに対する補助金等がありますでしょうか。	土壌汚染対策費に係る補助金はありません。
7	募集要項	15	4	(2)	④	地下工作物の状況	土地譲渡契約締結前に、地盤調査ならびに地質調査を行うことは可能でしょうか。	土地譲渡契約締結前であっても、優先交渉権者を対象に、基本協定書(案) (p. 3) 第5条の準備行為等に基づき、地質調査等本事業に関して必要な行為を行うことは可能です。
8	募集要項	15	4	(2)	④	地下工作物の状況	地下工作物の残置撤去についての補助金等がありますでしょうか。	地下工作物の撤去等に係る補助金等はありません。
9	募集要項	15	4	(2)	④	地下工作物の状況	ロータリー側に接する市有地について、駅ホーム構造物等の地中埋設物は撤去済との認識でよろしいでしょうか。	当事業用地内で、貸与資料で示している地中埋設物以外については認識していません。
10	募集要項	16	4	(3)	①	(ウ) 用途変更の禁止	「土地譲渡契約に定める利用用途」とは、第11条に記載されている「提案書類に記載された施設計画の利用用途」という解釈で良いでしょうか。	お見込みのとおりです。
11	募集要項	16	4	(3)	①	(ウ) 用途変更の禁止	例えば整備した施設を商業テナントへ賃貸する場合、用途指定期間内にテナントの変更を行う場合は用途変更該当するのでしょうか。	テナント変更が必要となった場合は、速やかに市および県と協議してください。これらの変更が生じる場合においても、募集要項や事業者が提案するコンセプト等は遵守していただきます。 なお、これらの変更により募集要項や事業者が提案するコンセプト等が遵守できないと認められた場合、優先交渉権者決定後においては、優先交渉権の取り消し、基本協定または土地譲渡契約の締結後においては、基本協定書(案) (p. 4) 第10条、または土地譲渡契約書(案) (p. 7) 第27条に抵触する可能性があります。
12	募集要項	16	4	(3)	①	(ウ) 用途変更の禁止	将来的な増築により土地利用計画の変更があった場合は、用途変更該当しますか。	将来的な増築により土地利用計画の変更があった場合は、速やかに市および県と協議してください。

米原駅東口周辺まちづくり事業に関する第1回質問回答

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目	質問の内容	回答
13	募集要項	16	4	(3)	①	(ウ) 用途変更の禁止	提案時から施設規模が変更になった場合やそれにより事業計画に変更が生じた場合は、用途変更に該当しますか。	提案時から施設規模が変更になった場合やそれにより事業計画に変更が生じた場合は、速やかに市および県と協議してください。これらの変更が生じる場合においても、募集要項や事業者が提案するコンセプト等は遵守していただきます。なお、これらの変更により募集要項や事業者が提案するコンセプト等が遵守できないと認められた場合、優先交渉権者決定後においては、優先交渉権の取り消し、基本協定または土地譲渡契約の締結後においては、基本協定書(案)(p.4)第10条、または土地譲渡契約書(案)(p.7)第27条に抵触する可能性があります。
14	募集要項	16	4	(3)	①	(ウ) 用途変更の禁止	土地譲渡契約後、施設着工までの間の暫定利用(例えば駐車場で活用するなど)は用途変更には当たらず、貴市および貴県の承諾は不要でしょうか。	土地引渡し前は、普通財産借受申込等の必要な手続きを経ただけであれば使用することができます。土地引渡し後は、提案内容以外の暫定利用の場合、市および県への書面(任意様式)での報告のみとします。
15	募集要項	16	4	(3)	①	(エ) 市および県の承諾が必要な事項	事業者から購入者への住宅(分譲マンション)引渡以降に、購入者が譲渡や抵当権設定を行う場合、市および県の事前承諾の対象外かについてご教示願います。	事業計画として住宅が提案された場合、その敷地に対する建築確認検査済証を確認後、事業者の請求により買戻特約登記の抹消ができます。買戻特約登記抹消後は、市および県の事前承諾の対象外となります。
16	募集要項	17	4	(3)	①	(オ) 買戻しの特約	買戻特約登記抹消にかかる費用負担者についてご教示願います。	土地譲渡契約書(案)(p.7)第28条第2項のとおり、事業者の負担とします。
17	募集要項	17	4	(4)		基準価額	複数の事業者で事業用地を購入する場合、それぞれの購入価格の合計が市有地・県有地それぞれの基準価額を満たしていれば良いという認識でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
18	募集要項	22	6	(2)	④	(ア) 参加表明書等の提出	法人登記簿謄本は履歴事項全部証明書の提出が必要でしょうか。	お見込みのとおりです。
19	募集要項	22	6	(2)	④	(ア) 参加表明書等の提出	法人登記簿謄本および印鑑証明書は原本が必要でしょうか。写しでもよいでしょうか。	原本を提出してください。また、法人登記簿謄本および印鑑証明書については、提出時において発行から3か月以内のものとしてください。
20	募集要項	22	6	(2)	④	(ア) 参加表明書等の提出	グループで参加表明する場合、「委任状」【様式4】は構成員1社ごと1枚(複数枚)の提出でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。ただし、委任内容と委任状況が分かるように提出してください。
21	募集要項	24	7	(2)		提案の審査	プレゼンテーションで動画や模型を使用してもよいでしょうか。	提案書に記載の内容に限定することを条件として、プレゼンテーション内で提案内容の理解のために動画や模型等を用いることは認めます。また、それらツールを使用したことによる得点の加点はありません。
22	その他						米原市高齢者保健福祉計画(令和6年度~令和8年度)に基づき、特定施設入居者生活介護(介護付有料老人ホーム・100床程度)の整備の公募は可能でしょうか。	介護保険法第8条第11項に規定する29人を超える特定施設入居者生活介護の整備を行う場合は県の所管となりますので、滋賀県住宅課および滋賀県医療福祉推進課に御確認ください。
23	その他						民間事業者を含めた認可保育園設置・運営事業者の公募(100人程度)は可能でしょうか。	具体的提案を基に協議、検討が必要となります。
24	その他						形質変更時要届出区域の指定区域内で区画形質の変更を伴う工事を行う場合、工事により発生する土砂の処分はどのように取り扱われますか。	形質変更時要届出区域(ヒ素/自然由来、鉛/人的由来)での土地の形質の変更には土壌汚染対策法第12条に基づく土地の形質変更の届出が必要になります。また、汚染土壌の搬出時には土壌汚染対策法第16条に基づく汚染土壌の搬出時の届出が必要になります。形質変更時要届出区域内の土壌を指定区域外に搬出する場合には、汚染土として適切に処理する必要があります。搬出する土壌の範囲について、指定調査機関が実施する認定調査を行った上で土壌の基準適合・不適合を確認することで、基準適合であった場合は一般残土として処分することが可能です。詳細については、滋賀県湖北環境事務所に御確認ください。

米原駅東口周辺まちづくり事業に関する第1回質問回答

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目	質問の内容	回答
25	様式集	1	1			提出書類一覧	提案書のファイル形式を様式集に従った形でワードではなくパワーポイントで作成してもよろしいでしょうか。	提出書類記載要領を遵守した上で、Microsoft PowerPointでの作成も認めます。ただし、審査に係る作業の関係上、データからテキストデータを抽出できる形式で作成してください。
26	様式集						押印する印鑑は「実印」である必要があるでしょうか？	実印での提出を求めます。
27	様式集					様式4(委任状)	代表企業への「委任事項」は、様式記載例示の1～6と(必要に応じ)グループごとにプラスアルファを記載するという理解でよろしいでしょうか？	お見込みのとおりです。
28	基本協定書(案)	3	第6条			土地譲渡契約の不成立	貸与資料から合理的に読み取れる範囲を超えた地下工作物が発見され、その結果事業性が大きく毀損することが明確になった場合は、基本協定書(案)第6条(土地譲渡契約の不成立)の「甲、乙および丙いずれの責めにも帰すべからざる事由」に当たるという解釈でよいでしょうか。	土地譲渡契約締結前については、お見込みのとおりです。土地譲渡契約締結後については、土地譲渡契約書(案)(p.3)第10条第2項に従って処理します。
29	土地譲渡契約書(案)	3	第11条		3	用途の指定、指定期間および事業開始の義務	「所有権の移転の日から3年以内に指定用途の事業を開始しなければならない」とありますが、調査の結果、地下工作物の撤去、地盤改良、土壌汚染対策工事等に長期間を要する結果、3年を超えてしまうことが明確な場合は承諾を頂けますでしょうか。	やむを得ない事情により3年以内に竣工できない場合、市および県は、不合理に承諾を拒絶するものではありません。
30	土地譲渡契約書(案)	3	第11条		3	用途の指定、指定期間および事業開始の義務	「所有権の移転の日から3年以内に指定用途の事業を開始しなければならない」とありますが、事業開始とは募集要項P10に記載の「提案施設の竣工」という認識でよいでしょうか。	お見込みのとおりです。
31	土地譲渡契約書(案)	5	第21条			買戻しの特約	複数の事業者で事業用地を購入する場合、もしそのうちの1者が第11条に定める義務に違反した結果、買戻しが実行される場合、すべての事業者に遡及されるのでしょうか。	個別具体の事案が発生した場合は、市および県と協議してください。