

新見駅西エリア整備事業 都市拠点施設整備 募集要項に関する質問に対する回答

| No | 質問項目 | 質問 | 回答 |
|----|--------|---|---|
| 1 | 事業期間 | 25年間の事業継続とありますが、事業期間の延長等は可能でしょうか。 | 用地購入により事業実施いただく場合の最短継続期間を25年間としており、延長は可能です。 |
| 2 | 民間付帯施設 | 一例が挙げられているが、あくまでも任意提案であり、最低限賃貸住宅のみ整備すれば要求水準は満たされるのでしょうか。 | 要求水準は満たします。 なお、事業提案審査における審査基準による配点170点のうち、「整備が期待される施設（機能）に関する事業計画」の事項には50点の配点をしており、積極的な提案を期待するものであります。 |
| 3 | 民間付帯施設 | 機能の一部として行政機能の配置とありますが、貴市との賃貸借契約を事業期間と同期間とするような契約の締結は可能でしょうか。 | 行政機能の配置を提案いただく場合、市との間で建物の賃貸借契約が必要となることも考えられます。この場合の契約期間については、事業期間の終期までを期間とする賃貸借契約を締結することは可能と考えます。 |
| 4 | リスク分担 | 学生数の変動リスクが事業者となっていますが、学生数は政策や大学の方針等、事業者の関与しない所で変動する可能性が大きいので、このリスクは貴市の（従）負担として頂くことは検討可能でしょうか。 | 市としてのリスク分担は考えておりません。 |
| 5 | 入居保証等 | 貴市と事業者の契約に関連し、賃貸住宅については貴市が一定の割合を借り上げることや、入居率が一定の水準を下回った場合補填を行う等、入居保証等の措置を講じていただくことは可能でしょうか。 | 入居保証等の措置を講じることは考えておりません。 |

新見駅西エリア整備事業 都市拠点施設整備 募集要項に関する質問に対する回答

| No | 質問項目 | 質問 | 回答 |
|----|--|--|---|
| 6 | 募集要項 4 ページ 3 事業対象地 (2) ① | 西日本旅客鉄道株式会社所有地にあった職員寮の残置杭、構造物などの存在確認のため図面等資料提供いただけるのでしょうか | 図面及び西日本旅客鉄道株式会社へのヒアリングにより杭は存在しないと推察しますが、図面につきましては、市総合政策課大学連携推進室で閲覧いただけます。 |
| 7 | 募集要項 18 ページ 7 事業提案の審査基準 (1) 事業提案審査 | 事業提案審査における配点基準について、2以上の提案があった場合、判断基準はそれぞれの提案に対して序列がつくのでしょうか？例えば2以上の提案が優れているとか同点になることもあるのでしょうか？ | 事業提案の審査は、事業提案ごとに審査を行い、トータルの点数により最優秀提案及び次点提案を選定します。複数の事業提案を比較し、審査項目ごとに序列をつけるものではありません。 仮に1つの審査項目で判断基準が「非常に優れている」に該当する提案が2以上あった場合は、いずれも配点割合を1.00とし、同点になることもあります。 |
| 8 | 市営駐車場 | 市営駐車場の年間にかかる運営費用と維持管理費用を教えてください。 | 市営駐車場は、第1、第2（新見駅前西駐車場）及び新見駅前広場駐車場と一体で契約しており、管理運営費は次のとおりです。 ・清掃委託料 年480,000円 ・警備保障業務 年529,740円 ・駐車場入退場ゲート管理システム保守点検 年187,000円 ・通信費 月13,000円程度 ・電気料金 月7,000円程度 |
| 9 | 入居状況に応じた賃貸住宅の建設 | 2020年3月以降に工事着手し、2022年4月以前に賃貸住宅が完成した場合、公立大学の学生であれば、2022年4月以前であっても入居可能でしょうか。 又、賃貸住宅計画を2期【1期（40戸）2期（40戸）】に分けて行い、1期の入居状況により2期（40戸）を別の事業とすることは可能でしょうか。 | 前段の質問についてはお見込みのとおりです。 後段の質問については、2022年4月までに80戸以上の居室を確保することを必須要件としております。 |

新見駅西エリア整備事業 都市拠点施設整備 募集要項に関する質問に対する回答

| No | 質問項目 | 質問 | 回答 |
|----|----------|---|---|
| 10 | 事業継続の義務 | 定期借地の場合、借地権を継承しながら事業譲渡を行うことは可能でしょうか。又その際の事業継続義務の期間は何年になるでしょうか。 | 契約期間内の借地権譲渡は原則として禁止とします。 |
| 11 | 土地借地料の増減 | 定期借地にて契約した場合、学生の入居状況、交流等施設の入居収支状況等、借地料の増減を協議することとなったとき、貴市の借地料増減額基準があれば教えていただけますでしょうか。 | <p>貸付料の改定は、土地価格の変動に伴う場合のみを想定しており、質問にある内容を要因とする改定基準は設けておりません。</p> <p>なお、土地価格に伴う貸付料改定は、3年毎に改定請求できるものとし、算定方式は次のとおりとします。</p> <p>改定後の貸付料月額＝従前の貸付料月額×変動率</p> <p>変動率 = $\frac{\text{貸付け改定日の属する年の前年の本件用地に沿接する土地の固定資産税（宅地）標準地単価}}{\text{従前の貸付料決定日の属する年の前年の本件用地に沿接する土地の固定資産税（宅地）標準地単価}}$</p> |
| 12 | 入居保証 | 貴市が『学生の居住を想定した賃貸住宅』について入居保証を行うことは可能でしょうか。 | 入居保証の措置を講じることは考えておりません。 |
| 13 | 入居保証 | 賃貸住宅について、入居率が一定の水準を下回った場合に、貴市がその水準との差額を補填する等の入居保証を付けて頂く事は可能でしょうか。 | 入居保証の措置を講じることは考えておりません。 |