

新見駅西エリア整備事業 都市拠点施設整備実施方針（案）に関する質問・意見に対する回答

No	質問項目	質問・意見	回 答
1	土地の貸し付けの場合の賃貸借契約額について	当該土地については売却と貸付の両方が設定されているようですが、市の定める最低売却額、および市の定める最低貸付額を教えてください。	最低売却額および最低貸付額を募集要項においてお示しします。
2	事業終了後の措置について	事業終了後は民間提案施設を撤去し、更地返還が規定されていますが、事業終了後もしくは事業期間の一定時期を経過した時点でPFIのBOT方式のように、当該施設を撤去せず市側にトランスファーする可能性はありますか。	貸付期間終了時における民間提案施設の譲受けは想定しておりません。
3	大学の学生数について	今後将来に向けて、公立大学側で、学部新設の計画など、定員の拡大につながるような計画等がありますでしょうか。	新見公立大学は2019年4月1日から健康科学部1学部3学科の4年制大学に改組しております。現時点で、新たな学部新設等の計画はありません。
4	事業期間の設定について	当該事業期間の設定については提案事業者側で任意に設定することになりますでしょうか。	事業期間につきましては、募集要項公表時にお示しするよう考えておりますが、売却の場合は10年間の買戻し特約を設定する予定です。また、貸付けの場合は、一般定期借地権の設定を行うこととしており、50年以上55年未満の期間を想定しています。
5	市側のソフト施策との連動について	たとえば、市政方針として打ち出されている市のソフト支援事業などとの連携、もしくは日本版CCRC的な着眼やシティプロモーション等情報発信拠点化の視点など、拠点施設が保有する機能とソフト施策との連動など、市側でイメージしていることなどがありますでしょうか。	本事業は、学生の住居整備を新見駅周辺の活性化に結びつけることを目的としております。 住居施設以外については、事業者提案の自由度を高める観点から、具体的な利用方法は明示しておりませんが、今後、新見駅周辺地域の活性化策を検討する中で、具体的検討を行っていくことになると考えております。
6	隣接道路について	新しく計画されている隣接道路は、計画建物の許認可申請時には完成しているものと考えてよろしいでしょうか。	現状の道路形状で道路法第8条第2項の規定に基づき、本年6月議会で市道認定の議決を経て、建築基準法第42条第1項第1号道路となる予定です。なお、水道管、下水道管の敷設については、随時工事を進めていきます。

新見駅西エリア整備事業 都市拠点施設整備実施方針（案）に関する質問・意見に対する回答

No	質問項目	質問・意見	回 答
7	代替施設について	市営駐車場および駐輪場は、現状の台数を確保するものと考えてよろしいですか。 実際の使用状況に準じた想定台数があればご指示ください。	駐車・駐輪台数は、原則として事業者からの提案によることとしますが、本市としては、現状の台数は確保すべきと考えております。優先交渉権者決定後に市営第2駐車場および駐輪場も含めて協議をさせていただきたいと考えております。 なお、駐車場・駐輪場の利用状況については、募集要項にお示しします。
8	大学との連携に関する方針について	公立大学との連携を前提とされていらっしゃるようですが、大学のサテライトキャンパスや出先機関の設置など、将来的な利用など大学側の理事会や教授会などで検討されていることがあれば教えてください。	質問にある内容が、具体的に理事会等で検討されているとの情報はありません。
9	都市拠点施設整備実施方針（案）	当該事業用地に整備する賃貸住宅において、入居者募集・管理・運営を事業範囲と想定した場合、入居者（学生を想定）に対し、入居資格要件等を設定することは可能でしょうか。	入居資格要件等は定めない考えですので、事業者の判断によります。
10	都市拠点施設整備実施方針（案）	事業期間を30年以上とする提案を行うことは可能でしょうか。	事業期間につきましては、募集要項にお示しするよう考えておりますが、売却の場合は10年間の買い戻し特約を設定する予定です。また、貸付けの場合は、一般定期借地権の設定を行うこととしており、50年以上55年未満の期間を想定しています。
11	都市拠点施設整備実施方針（案）	市営第1駐車場、駐輪場の1ヶ月の利用台数をご教授ください。	募集要項にお示しします。
12	都市拠点施設整備実施方針（案）	新見公立大学・短期大学の現在就学中の学生の県外出身割合をご教授ください。	現状、全学生の8割程度が県外出身者と考えられますが、詳細は募集要項にお示しします。
13	都市拠点施設整備実施方針（案）	共同応募する場合には、代表企業が契約等諸手続きを行う、とありますが、貴市との土地売買契約や一般定期借地権設定契約の当事者も代表企業が行う、ということでしょうか。	お見込みのとおりです。
14	都市拠点施設整備実施方針（案）	賃貸住宅部分について、市の入居保証は設定されるのでしょうか。（賃貸住宅の空室リスクに係る負担区分の確認）	現時点で、市として入居保証の措置を行う考えはありません。

新見駅西エリア整備事業 都市拠点施設整備実施方針（案）に関する質問・意見に対する回答

No	質問項目	質問・意見	回 答
15	都市拠点施設整備実施方針（案）	市営第1駐車場および駐輪場を事業用地に含む場合の代替施設の整備は、事業者負担で実施し、所有権等は貴市に属するとの理解でよろしいでしょうか。また、その場合、当該施設の維持管理運営等は本事業とは別途貴市が実施するとの理解でよろしいでしょうか。	代替施設として整備いただく駐車場・駐輪場は、事業者において管理・運営いただく予定です。（用地は、売却又は貸付け） 駐車場・駐輪場の利用料については、事業者の収益としていただく考えです。
16	都市拠点施設整備実施方針（案）	入居者から敷金および礼金を徴収することは可能でしょうか。	事業者の判断によります。
17	本事業の概要と事業方式、費用負担、事業者選定について	Ⅱ 事業内容に関する事項 3 本事業の概要（1）について 居室は全て学生を対象とした住戸でしょうか。教職員を対象としたものも含まれるのでしょうか。ご教示ください。	「学生の居住を想定した」としており、学生の居住を優先していただきますが、学生に限定する考えはありません。
18	本事業の概要と事業方式、費用負担、事業者選定について	3 本事業の概要（1）について 公営住宅法に準拠した施設整備の募集でしょうか。ご教示ください。	公営住宅法によるものではありません。事業者の提案により整備していただきます。
19	本事業の概要と事業方式、費用負担、事業者選定について	3 本事業の概要（1）について 1室の設備は住戸として独立したものをお考えでしょうか。食堂や入浴設備等を共用する「寮」の整備でしょうか。ご教示ください。	No.17の回答を踏まえていただいたうえで、具体的な整備内容につきましては、事業者の提案によります。
20	本事業の概要と事業方式、費用負担、事業者選定について	3 本事業の概要（2）について 機能施設は賃貸住宅施設とは別棟として考えてよいでしょうか。ご教示ください。	賃貸住宅施設との一体的な整備、別棟での整備の双方とも可能です。
21	本事業の概要と事業方式、費用負担、事業者選定について	3 本事業の概要（3）について 駐車場施設の運営も当事業の募集に含まれているという理解で宜しいでしょうか。ご教示ください。	代替施設として整備いただく駐車場・駐輪場は、事業者において管理・運営いただく予定です。（用地は、売却又は貸付け） 駐車場・駐輪場の利用料については、事業者の収益としていただく考えです。

新見駅西エリア整備事業 都市拠点施設整備実施方針（案）に関する質問・意見に対する回答

No	質問項目	質問・意見	回 答
22	本事業の概要と事業方式、費用負担、事業者選定について	4 事業方式について 契約形態は「事業契約」でしょうか。設計施工の「請負契約」でしょうか。PFI方式ではないため「事業契約」の場合は、コリンズテクリスへの登録の可否について併せてご教示ください。	市は、売却又は貸付けにより事業用地を提供するのみで、民間提案施設の建設工事につきましては、事業者の責任において法令遵守のうえ進めていただきます。
23	本事業の概要と事業方式、費用負担、事業者選定について	4 事業方式について 「一般定期借地権」と記載がありますが、権利の有効期間と新見公立大学の4年制実施期間に因果関係がありますでしょうか。ある場合、大学の事業計画について情報開示がありますでしょうか。ご教示ください。	本事業につきましては、賃貸住宅整備が含まれているため、一般定期借地権の設定を行うこととしているもので、直接大学の4年制実施期間に因果関係はありません。 なお、新見公立大学の終期を定めた事業計画といったものはありません。
24	本事業の概要と事業方式、費用負担、事業者選定について	4 事業方式（1）について 事業用地の売却と貸付けの提案に、総合評価の優劣はありますでしょうか。ご教示ください。	事業用地の売却と貸付けの提案での優劣はありません。
25	本事業の概要と事業方式、費用負担、事業者選定について	4 事業方式（4）について 民間提案施設の除却費用の積算基準は、要求水準書に示されるでしょうか。ご教示ください。	貸付けの場合は、事業期間の終了日まで、民間提案施設を除去し、更地の状態で返還していただくこととしております。除却費用の積算基準を示すことはありません。
26	本事業の概要と事業方式、費用負担、事業者選定について	5 特定事業者の費用負担（2）について 保証金の性格（契約履行の保証なのか。運営・管理の保証なのか等）と納付期間は実施方針で示されるのでしょうか。ご教示ください。	保証金の項目は削除し、契約書において、事業実施についての責任分担を明確にしたいと考えております。
27	本事業の概要と事業方式、費用負担、事業者選定について	Ⅲ 特定事業者の選定に関する事項 2 応募者の構成および資格等（1） 県外企業、県内企業、市内企業など、参加企業の本社所在地に関する制限はありますでしょうか。ご教示ください。	制限はありません。
28	本事業の概要と事業方式、費用負担、事業者選定について	その他 予定価格、最低制限価格の設定はありますでしょうか。ご教示ください。	最低売却額および最低貸付額を募集要項においてお示しします。

新見駅西エリア整備事業 都市拠点施設整備実施方針（案）に関する質問・意見に対する回答

No	質問項目	質問・意見	回 答
29	本事業の概要と事業方式、費用負担、事業者選定について	その他 当事業による国庫補助金の給付を受ける計画はありますでしょうか。ある場合、その申請関係書類の作成支援は募集条件に含まれるでしょうか。ご教示ください。	市が当事業による国庫補助金の交付を受ける計画はありません。なお、事業者が独自に国等の補助金等を活用することについてはありません。
30	本事業の概要について	一般定期借地による住宅整備を、設計施工の公募型プロポーザル方式で募集され、事業実施の背景として、新見公立大学の4年制化が当事業の運営に大きく影響を受けると理解しております。民間企業として応募の是非を検討する上で、4年制大学の事業計画と期間、その賃貸住宅としての機能と運営条件の具体的な水準を是非お示し頂きたいと思っております。大学の事業期間にそぐわない借地期間の場合のリスク回避が賃貸家賃で成立するのか、借地条件で可能なのか、整備される賃貸住宅の入居募集に対して、市としてどこまで適正にリスクを分担されるご意向があるのか、興味深く実施方針の正を期待しております。新見市内の民間の賃貸住宅の施設水準は、他の自治体と比べ決して満足のゆく環境が整っているとは思えません。少子高齢化社会で学生が右肩下がりになる先行きが定まっている状況において、当施設整備が新見公立大学の付加価値として高く評価され、学生に選ばれる大学として、学生や地域の皆様に受け入れられる都市拠点施設を整備したいと考えております。	新見公立大学の運営に本市は大きく関与しており、社会が必要とする重要な人材を育成する責任を負っているものと考えております。 また、同大学の学生の多くが市内で生活していることから、本市の活性化にも大きく寄与しており、今後も、市として同大学の安定的な運営に向けた努力を行っていく考えであります。 少子化の影響で学生数が減少する中、大学の安定的運営につながる学生確保の観点からも、良質な住環境を提供する必要があるとの判断から、この度の事業に取り組むこととしたものであります。 本市としまして、本事業の円滑な推進が図れるよう、頂戴したご意見等を参考に募集要項に反映してまいりたいと考えております。
31	「賃貸住宅」とは	3 本事業の概要 (1) 整備いただく施設にある「賃貸住宅」にはシェアハウス形式(寮・寄宿舎などを含む)も可能か。	本事業は、「学生の居住を想定した居室90室～100室を備えた賃貸住宅」の整備を必須としており、具体的な整備内容につきましては、事業者の提案によることとしております。
32	「整備が期待される施設(機能)」の運営を含むイメージについて	3 本事業の概要 (2) 整備が期待される施設(機能) ①学生と市民、市民と市民が集い、交流することができる施設(機能) ②新見駅周辺地域の活性化につながる施設(機能)の経営・運営・維持管理も全て事業者が行うのか。	民間提案施設の建設および管理・運営は事業者に行っていただくこととしております。

新見駅西エリア整備事業 都市拠点施設整備実施方針（案）に関する質問・意見に対する回答

No	質問項目	質問・意見	回 答
33	「本市が設定する最低貸付額」とは	<p>4 事業方式 (1) 事業用地の売却又は貸付け ②貸付けの場合にある「本市が設定する最低貸付額」の金額は。 (具体的な数値でご回答ください…目安無しに事業計画できない為)</p>	<p>最低売却額および最低貸付額を募集要項においてお示しします。</p>
34	「事業期間（貸付期間）」とは	<p>4 事業方式 (4) 事業期間終了後の措置にある貸付けの場合の「事業期間（貸付期間）」の期間は。(具体的な数値でご回答ください…目安無しに事業計画できない為)</p>	<p>募集要項公表時にお示しいたしますが、貸付の場合は、50年以上55年未満の期間を想定しています。</p>
35	全体に対する意見	<p>駅周辺の整備の一部としての「本事業」（大学生増員に伴う住宅整備）との説明があった様だが、折角取得した土地の大半が本事業に使われてしまう為、本来の整備事業（移転等の為の代替地等も含）に使える土地があまり残らない状況となっています。</p> <p>提案1) 土地の利用度を上げるには、都市計画上の用途地域を現在の「準工業地域（建蔽率60%/容積率200%）」から駅前と同じ「近隣商業地域（建蔽率80%/容積率400%）」に変更する必要があると思われます。 これにより、土地が本来の整備事業により有効に使用できることと、「本事業」においても、少ない土地で事業が行えることから、事業費を大幅に圧縮できます（都市計画の変更に期間が必要）。 また、「低家賃の賃貸住宅」の要請もあると聞いていますが、民間事業であれば、10年程度で投資回収を目指すのが一般的と思われます。 仮に1室の家賃が3万円/月とした場合の事業費は、→3万円/月×12ヵ月×100室×10年=3.6億円となり、「整備が期待される施設（機能）」を含む建設費、土地代をこの範囲で賄わなければなりません（空室・金利を無視した略算）。</p>	<p>ご提案の内容については、本事業に限ったものではなく、新見駅周辺地域のまちづくりそのものに係わるものと解します。 現在、本市の都市計画マスタープランの見直しを行っており、その中でお示しすることになりますので、今回の事業については、現時点での条件の下でご提案いただきたいと考えております。</p>

新見駅西エリア整備事業 都市拠点施設整備実施方針（案）に関する質問・意見に対する回答

No	質問項目	質問・意見	回 答
		<p>提案2) 学生向け家賃を低く抑えるには、シェアハウス形式も採用する必要があると思われます。 併せて、上層階に収益が見込める施設（世帯向け分譲や賃貸マンション等）が整備できるよう、容積率を上げる等の規制緩和を行う必要があると思われます。 整備が期待される施設（機能）については、目的が漠然とし過ぎており（更に全て事業者責任となると）、リスクを避けるため、整備・運営コストが抑えられる「交流広場」や「ポケットパーク」程度のアリバイづくりのような施設となる可能性が高く、本来の目的を達成するのは、困難であろうと思われます。</p> <p>提案3) 2階以上を住宅とし、1階部分はスケルトン状態で「整備が期待される施設（機能）」として無償で市に貸与する（代わりに土地賃料を無料）などすることで、事業者のリスクを軽減する必要があると思われます。 内容については、地域住民・学生・行政と協議しながら決めなければ良いモノにはならないと思われます。 「本事業」が実現可能となるような修正を期待しています。</p>	<p>現状の条件の下で、採算性の観点から様々な提案がされるものと考えております。また、「整備が期待される施設（機能）」については、公共性の観点から、本市としても事業実施に関与する場合がありますが、具体的には、事業者の提案内容によって検討することを考えております。</p> <p>本市として整備を義務付けている施設は、学生の居住を想定した賃貸住宅のみであります。それ以外の施設につきましては、事業者の提案の自由度を確保するため、具体的な施設内容・規模についてはお示ししておりません。それにより、事業者の発想による提案がされるものと考えております。提案を受け、事業者との協議の機会を設け、事業者のリスク軽減や整備方法等について協議をさせていただく考えです。</p>