

君影幼稚園跡地活用事業 質問回答書

No.	ページ	資料名称	質問箇所等	質問	回答
1	6	募集要項	Ⅲ事業の概要 【3】 契約の概要 <2> 留意事項 事業者の責任と負担において実施する事項 (2) 土地売買に関して	事業対象地に存在する石積擁壁・擁壁について、造成時又は開発時の許可関係資料（許可通知書、完了検査済証、造成工事検査済証、擁壁構造図等）の有無をご教示ください。加えて、他局所有かと思われますが東側石積擁壁についての許可関係資料の有無もご教示可能でしょうか？ また、現時点で神戸市が保有する擁壁関係資料について、応募予定者への提供又は閲覧は可能でしょうか？	事業対象地及び東側隣接地の石積擁壁・擁壁に関する許可関係の資料は保有しておりません。保有する事業対象地の擁壁関係資料については、関連資料に追加し、関連資料提供の申込のあった応募予定者に提供します。
2	6	募集要項	Ⅲ事業の概要 【3】 契約の概要 <2> 留意事項 事業者の責任と負担において実施する事項 (2) 土地売買に関して	東側雑木林の樹木について、事業対象地へ越境した際の伐採については、土地引渡し時および引き渡し後で適宜伐採対応いただけるのかご教示ください。	東側雑木林の樹木のうち越境している部分については、土地の引渡しまでに本市にて剪定を行う予定です。また、土地引き渡し後も、樹木が越境した場合は、本市にて剪定を行います。
3	8	募集要項	Ⅳ募集条件 【2】 応募申込資格 <1> 応募者の資格・構成	土地取得者＝A社、サブリース事業者B社、運営事業者＝C社の場合、B社およびC社は応募者（構成企業）として記載する必要はありますか？	Ⅳ等の構成員のうち、代表企業とともに本事業を行い、責任を負う法人を構成企業に含める必要があります。各法人に求められる役割や責任は、提案される事業内容や事業スキームによって異なるため、提案事業における各法人が担う役割や責任に応じて、応募者の判断で構成企業を設定してください。 なお、提案内容の審査にあたっては、応募者の役割・責任分担が適切に設定されているかも含めて評価を実施します。
4	13	募集要項	Ⅴ応募申込方法等 【5】 応募申込 <2> 応募申込書類 (3) 事業実施計画提案書	提案内容を分かりやすく表現するため、PowerPoint等で作成した図表・パース・説明資料を、様式6の各ページに貼り付ける形式で作成する予定です。 各様式のタイトル・ページ構成を維持した上で、PowerPoint等で作成した資料を貼り付けて作成し、Excel形式およびPDF形式で提出する方法は可能でしょうか？	PowerPoint等で作成した図表・パース・説明資料を様式6に貼り付けて作成しても問題ございません。ただし、様式6-4-3、様式6-4-4(1)、様式6-4-4(2)、様式6-5-4に記載されている表については、様式に直接入力を行ってください。なお、様式6のデータは、PDF形式のみを提出してください。（募集要項P13～14参照）
5	3	土地売買契約書（案）	(契約不適合責任) 第9条	「事業者は、事業対象地に、売買契約の内容に適合しないものがあることを発見しても、本市に対して履行の追完、売買代金の減額若しくは損害賠償の請求をすることができず、また、売買契約を解除することはできません。」と記載されていますが、かなり事業者サイドに不利な内容となっております。 契約不適合責任の取り扱いについて、甲乙協議して解決することは可能でしょうか？	契約条件は、原則として、土地売買契約書（案）の通りとなります。公募条件の公平性・透明性の観点から、協議による契約条件の変更は想定していません。募集要項等をご確認の上、応募者の責任において十分な検討を行って下さい。
6	3	土地売買契約書（案）	(用途指定等) 第10条2項	指定期間におきまして、当該契約書に明記する日付（期間）は、工事完了の日から10年経過後の日付になるのでしょうか？	土地売買契約書（案）第10条第2項に記載する日付は、売買契約の締結日より10年経過後の日付となります。また、募集要項を以下の通り修正します。 ○募集要項（Ⅲ事業の概要-【3】 契約の概要-<1> 売買条件-用途指定等） 《修正前》 本市が指定する期間（売買契約の締結日より10年間）は事業実施計画に基づいた指定用途に供さなければなりません。 《修正後》 本市が指定する期間（売買契約の締結日より10年間）は事業実施計画に基づいた指定用途に供さなければなりません。 <u>※工事完了までの期間を除く</u>
7	3	土地売買契約書（案）	(建物の新築及び増改築の制限) 第11条	本文文章に記載の甲とは「神戸市」とありますが用務に応じた該当部署（例えば建築指導課等）のみへの通知との認識で良いのでしょうか？	本文文章は、事業実施計画に基づく土地利用が行われているかを公募所管課としてあらかじめ確認することを目的としているため、通知は神戸市都市局未来都市推進課宛に行って下さい。なお、新築・増改築や土地の区画形質の変更等に必要な法令・条例等に基づく手続きは、別途、事業者の責任において行って下さい。
8	1	区分地上権設定契約書（案）	(地代) 第6条 (区分地上権設定に伴う補償金) 第7条	下水道管路の区分地上権設定に伴う土地の地代及び補償金は無償となっていますが、区分地上権設定に伴う土地利用制限等を補償するため、一般的には有償契約となっています。本件の場合、最低入札価格の算定に当たり、区分地上権設定に伴う地代及び補償金相当分を差し引いて決定しているのでしょうか？	最低入札価格の算定にあたっては、事業対象地に区分地上権設定予定範囲が存在していることを減価要因として考慮しています。
9	-	その他	区分地上権設定契約解除後の下水道管路の撤去	将来的に、下水道施設存続の必要性がなくなった場合、区分地上権設定契約を解除し、区分地上権の抹消登記、下水道施設の撤去・復旧という手続きになると思います。 その場合、区分地上権の抹消登記、下水道管路の撤去・復旧は、神戸市で対応してもらえるのでしょうか？	将来的に公共下水道汚水管路の撤去が必要になった場合、本市の負担にて撤去・復旧を行います。また、公共下水道汚水管路の撤去に伴う区分地上権の抹消登記についても、本市にて法務局に囑託します。抹消登記にあたっては、必要書類のご提供をお願いします。
10	-	その他	土質データ	建築計画に当たり、地耐力等を確認する必要があります。既存のボーリングデータ、サウンディングデータ等の土質データの資料提供は可能でしょうか？	本市では事業対象地の土質データは保有しておりません。事業者の負担と責任において必要な調査を実施してください。なお、希望する場合は、売買契約締結後、土地の引き渡し前であっても本市と協議の上でボーリング調査等の現地調査を認める場合があります。
11	-	その他	排水路の勾配	建築計画に当たり、敷地内排水路の勾配を確認する必要があります。資料提供を可能でしょうか？	関連資料04_現況平面図に括弧書きで記載の各地点の高さをご確認ください。 (記載例) 