

三島駅南口広域観光交流拠点整備事業提案競技 質疑書に対する回答

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質疑の内容	質疑への回答
1	募集要項	2	第1	3	(1)	所在地番及び面積等	質の変更となり、開発行為とならないでしょうか。 その場合オリンピック前の開業のスケジュールが厳しいが、事前協議は可能ですか。	売却対象地の地目が「雑種地」から「宅地」となりますので、開発行為（都市計画法第29条）の許可が必要です。土地売買契約締結前であっても基本協定締結により事業者となりますので、この時点で市との事前協議は可能です。
2	募集要項	2	第1	3	(1)	所在地番及び面積等	三島駅南口ロータリー側について、道路と売買対象地の間に三島市の土地があり、現状では対象地の接道が確保できないが、売買契約前に三島市の土地が道路認定されるということによろしいでしょうか。	土地売買契約締結前までには道路区域に編入いたします。
3	募集要項	2	第1	3	(1)-イ-(ア)	建築できるもの	建築できるものに店舗とありますが、店舗は物品販売業及びサービス業が含まれるという解釈でよろしいでしょうか。	サービス業は用途が多種あるため、一概に含むか否かは回答できません。提案条件及び審査項目を勘案の上「物販、飲食等施設計画書」で提案概要を示してください。（募集要項1ページ第1-3-(3)-イ及び募集要項12ページ第3-3-(4)-ウ）
4	募集要項	2	第1	3	(3)-ア	用途地域の変更	当該敷地の都市計画の変更に伴い商業地域となりますが、鉄道構内の敷地はどのようになりますか。	今回の用途地域の変更予定区域は売却対象地のみとなりますので、区域外の変更はありません。
5	募集要項	2	第1	3		売却対象地	別紙5「物件調書」の「参考事項」に記載の4つめ■の境界確定に関し、市又は公社が隣地すべてと境界確認書及び越境確認書を取り交わした上、事業者へ所有権移転する際は、それらが継承されるとの認識でよろしいでしょうか。また、境界確認書及び越境確認書には、第三者へ所有権移転した場合の継承の記載がされているということによろしいでしょうか。	本地は平成8年2月に境界確定をしておりますが、現在、再度境界確認及び分筆作業をしております。当該作業終了後、分筆登記に必要な境界確認書をもって登記を行います。また、隣接者の建物の一部が越境している箇所権利者とは現状の確認や今後の取扱い並びに所有権移転した場合の継承について確認書等の書面を土地売却契約締結前までに交わす予定で作業を進めていきます。
6	募集要項	3	第1	3	(3)-イ-(ウ)	変更時期	都市計画を平成29年7月までに変更できなかった場合はどのような対応になりますでしょうか。	都市計画の変更は市決定の用途地域及び地区計画のみです。本市のこれまでの都市計画決定の実績から遅延は考えておりません。仮に都市計画決定が予定より遅れた場合は、事業者と協議し、対応したいと考えています。
7	募集要項	3	第1	3	(4)	接道の状況	敷地の接道範囲及び距離を教えてください。	静岡県建築確認検査室に確認したところ別紙（敷地の接道範囲及び距離の図）のとおりです。事業者説明会（9月5日開催済）に出席いただいた参加者にはメール等で別紙データをお渡しします。それ以外の方は事務局（管財課）でCDに記録した当該図をお渡しします。
8	募集要項	3	第1	3	(5)	現在の土地の状況及び現存施設の取扱い	現存施設の撤去について、駐車場及び駐輪場については事業者側で行うという理解ですが、月極契約（賃貸借契約等）を締結されている方がいらっしゃればご教示ください。	駐車場の月極車両契約者については、公社で解約を行い、平成29年3月末をもって駐車場を閉鎖します。駐輪場については、公社が責任を持って売却時まで、放置車両を含め撤去を行い、駐輪場を閉鎖します。
9	募集要項	3	第1	3	(7)	土壌汚染	敷地は土壌汚染の履歴調査をした限りではおそれは無いと位置付けられておりますが、着工後の土壌汚染土など産業廃棄物処理が必要となった場合は、事業者負担ではないと考えてよろしいでしょうか。	当該土地は、土壌汚染対策法に準じた「土地の利用履歴等に関する調査」を実施し、その結果「調査対象地において事業活動による土壌汚染が存在する可能性は極めて低い」との回答を得ています。自然由来による土壌汚染の可能性もゼロとは言えませんが、売却後に土壌汚染が発見された場合も、売主としての瑕疵担保責任は負わないものとします。
10	募集要項	3	第1	3	(8)	供給処理施設（ライフライン）整備の状況	汚水及び雑排水の処理方法は合併処理浄化槽でよいですか。	合併浄化槽ではなく、公共下水道へ接続して排除することになります。接続に際しては、募集要項3ページ第1-3-(8)に記載のとおり、事業者として決定した後に市下水道課との協議をお願いします。なお、水質によっては、除害施設の設置が必要となります。
11	募集要項	3	第1	3	(8)	供給処理施設（ライフライン）整備の状況	排水先を教えてください。	汚水と雑排水の公共下水道への接続について、接面道路（市道小山三軒家線）沿いに管路があり、売却対象地内（東側の観光案内所付近）の公設汚水ます2基の使用が可能です。接続に際しては、募集要項3ページ第1-3-(8)に記載のとおり、市下水道課との協議をお願いします。また、三島市の公共下水道は分流式です。雨水排水の放流先については、事業者として決定した後、市土木課にご相談ください。

三島駅南口広域観光交流拠点整備事業提案競技 質疑書に対する回答

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質疑の内容	質疑への回答
12	募集要項	3	第1	3	(8)	供給処理施設(ライフライン)整備の状況	引き込み等の電気に関する確認は直接、東京電力と行って良いか、または三島市より各社協議を行い、規制内容を指示していただけるか教えてください。	募集要項3ページ第1-3-(8)の記載にもありますが、ライフラインの引き込みについては各ライフライン事業者と協議をお願いします。事前に協議しなければ提案できないのであれば別ですが、事業者として決定した後に具体的な協議をお願いします。
13	募集要項	3	第5			土地利用の条件等	駅ロータリー前の混雑回避及び敷地の歩車道分離を行うために当該敷地外の用地を購入し敷地出入口口とする場合、計画の一部を変更することはできますか。	提案競技は売却対象地(募集要項2ページ第1-3)のみで審査をします。事業実施に当たり選考された提案内容を変更する場合には事前に文書により市及び公社に申請し、承諾を得てください。(募集要項15ページ第5-(3))
14	募集要項	3	第5			土地利用の条件等	基本契約締結後の隣地買収等による計画の修正は可能か？	提案競技は売却対象地(募集要項2ページ第1-3)のみで審査をします。事業実施に当たり選考された提案内容を変更する場合には、事前に文書により市及び公社に申請し、承諾を得てください。(募集要項15ページ第5-(3))
15	募集要項	3	第5			土地利用の条件等	売却対象地の隣接地を計画敷地に加えた提案は可能でしょうか。	提案競技は売却対象地(募集要項2ページ第1-3)のみで審査をします。事業実施に当たり選考された提案内容を変更する場合には、事前に文書により市及び公社に申請し、承諾を得てください。(募集要項15ページ第5-(3))
16	募集要項	4	第1	5	(1)	事業スケジュール(予定)	表の「平成29年度の7月まで」というのは、どの項目を指しておりますでしょうか。	都市計画決定及び土地売買契約の締結を指しています。
17	募集要項	5	第1	5	(2)-ア	基本協定	基本協定により本事業の事業者として決定する、と記載がありますが、①土地売買仮契約の締結までの間、②土地売買契約の締結までの間、それぞれの期間で基本計画の策定等で協議の折り合いがつかなかった場合、①②ともに罰則なしで辞退することは可能なのでしょうか。	①については、募集要項21ページ第7-12(不可抗力又は法令変更による契約の途中終了等)及び基本協定の解除により市及び公社に損害があった場合は、第7-14(損害賠償)の対象となります。 ②については募集要項19ページ第7-5-(4)(市及び公社への契約保証金の帰属)、募集要項21ページ第7-12(不可抗力又は法令変更による契約の途中終了等)及び募集要項21ページ第7-14(損害賠償)の対象となります。
18	募集要項	5	第1	5	(2)-イ	基本計画	基本協定締結後、基本計画の策定時に「湧水の保全に係る提案の条件に整合した事業計画であることについて市の確認を受ける」とありますが、公募要項P19の1では、基本協定締結前の基本計画の概略の策定時に確認を受けるとなっておりますが、どちらでしょうか。	どちらの場合においても市の確認を受けることとなります。
19	募集要項	7	第2	5	(4)	質疑応答	質問期間以降に質問をしたい場合、問合せは可能でしょうか。	今回の質疑の回答に対する再質問に限り、2回目の質問を受けます。2回目の質問を質疑書(様式2)に取りまとめ、受付期間(平成28年9月28日(水)から10月3日(月)まで)にメール又はFAXで送信してください。回答は平成28年10月14日(金)午後3時に市ホームページに掲載する予定です。
20	募集要項	8	第2	5	(5)-エ	提出方法	提案書提出の際は、事前に電話で受付時間の予約とありますが、いつから予約の受付を開始しますでしょうか。	平成28年11月7日(月)から同月16日(水)までの間とします。(土、日曜日を除く。)受付時間は午前9時から午後4時までとします。
21	募集要項	8	第2	5	(6)	審査会によるヒアリング	審査会によるヒアリングの出席の人数制限をご教示ください。	10人までとさせていただきます。
22	募集要項	8	第2	5	(7)-イ	最優秀提案者及び優秀提案者の選定	審査結果の評価点数の公表について、全体の合計点が公表されるのでしょうか。または項目別に公表されるのでしょうか。計画概要とはどのような内容を想定しておりますでしょうか。提案施設のイメージ図は提案書内で示すパースのことでしょうか。	審査結果の評価点数の公表は、募集要項18ページの配点の区分(資力信用審査、施設計画、建築計画、事業内容に関する評価、その他総合的評価、提案価格審査、総合審査合計)ごとに公表します。 計画概要は、募集要項10ページから12ページまでの第3-3において提出された応募書類中(4)-ア事業計画書(ア)提案趣旨(土地利用や施設計画の基本方針、開発コンセプト)、イ施設計画書、ウ物販、飲食等施設計画書、エ景観、地下水周辺地域、環境及びユニバーサルデザイン等への配慮の概要、オ観光情報発信提案書などから抜粋して公表します。 また、提案施設のイメージ図はお見込のとおり募集要項12ページにより提出されたパースから抜粋して公表します。

三島駅南口広域観光交流拠点整備事業提案競技 質疑書に対する回答

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質疑の内容	質疑への回答
23	募集要項	9	第3			応募者の参加資格要件に関する事項	開発施設のオペレーターは、海外法人でもよいという理解で宜しいでしょうか。	お見込のとおりです。
24	募集要項	11	第3	3	(4)	事業提案資料	表紙・目次ページ・裏表紙は規定の枚数に含まれますか。また、製本の際に表に透明のプラ板などを入れる場合、枚数にカウントされますか。	表紙・目次ページ・裏表紙は規定の枚数にカウントしません。製本の際の透明プラ板等についても同様です。
25	募集要項	11	第3	3	(4)-ア-(カ)	その他の参考資料	参考資料については、様式、枚数は自由と考えてよろしいでしょうか。	お見込のとおりです。
26	募集要項	12	第3	3	(4)-ウ-(イ)	物販、飲食等施設計画書	ホテル内の飲食施設の平面図も含まれますか。	お見込のとおりです。
27	募集要項	13	第4	1	(2)	施設及び施設計画全般に関する条件	提案条件のシングル18㎡以上、ツイン25㎡以上、かつ、ツインの比率5割以上について、説明会では日本ホテル協会に加盟するための条件とのことでしたが、当該協会のホームページではシングル15㎡以上、ツイン22㎡以上、且つツインの比率5割以上が条件となっております。この点はいかがでしょうか。	事業者説明会では、「日本ホテル協会に加盟する条件の一部を参考にさせていただいた」と説明をさせていただきました。従いましてシングル及びツインの客室面積が日本ホテル協会に加盟する条件と異なりますのでご承知おきください。
28	募集要項	13	第4	1	(2)	施設及び施設計画全般に関する条件	説明会にてシティホテルが条件とのことでしたが、シティホテルの定義・条件は何でしょうか。	説明会で「シティホテルを条件」と説明しましたが、シティホテルの明確な定義はございません。既存の市内ホテルと客層がなるべく重ならないように、条件については募集要項の13ページ第4-1-(2)を条件とさせていただきます。
29	募集要項	13	第4	1	(2)	施設及び施設計画全般に関する条件	シングルルーム2部屋を繋げたコネクトルームをツインルーム1部屋とする考え方は可能でしょうか。	運用上は、18㎡以上のシングルルーム2部屋をコネクトルームとすることは構いませんが、その場合でも提案条件の要件はシングルルーム2部屋とカウントします。
30	募集要項	13	第4	1	(2)	施設及び施設計画全般に関する条件	ツインの比率を5割以上とあるが、25㎡以上のダブルの場合、ツインと同等とみなすことは可能か？(ダブルとは通常140センチ以上の幅で設定)	部屋面積25㎡以上のダブルであればツインルーム(2人室)とみなします。
31	募集要項	13	第4	1	(2)-ア	客室面積	部屋面積は壁芯でよろしいでしょうか。	お見込のとおりです。
32	募集要項	13	第4	1	(3)	施設及び施設計画全般に関する条件	地元特産というものに、三島市内だけでなく、近隣、具体的には沼津、伊豆、箱根等も含めて考えて良いか？	お見込のとおりです。
33	募集要項	13	第4	1	(3)-イ	施設の導入	飲食店とは、建物内にあるテナントによる飲食店、ホテル直営の飲食店どちらでもよろしいでしょうか。	お見込のとおりです。
34	募集要項	13	第4	1	(4)	施設及び施設計画全般に関する条件	広域観光の情報発信に関する取組に関する手段に制限はないか？	制限はありません。
35	募集要項	13	第4	1	(4)	施設及び施設計画全般に関する条件	新設ホテルに関し客室数に係る規制はないという理解でよろしいでしょうか。	お見込のとおりです。
36	募集要項	13	第4	1	(7)	施設及び施設計画全般に関する条件	水の仕掛けについて、その水道利用に関する経費は事業者負担か？	水道利用に関する経費は、事業者の負担となります。
37	募集要項	14	第4	4		遵守事項	優先交渉権者として選定された場合等に、事業者が自らリリースをすることは可能でしょうか。	市及び公社の決定により最優秀提案者となった場合は、その旨のリリースについては構いません。
38	募集要項	15	第5		(2)	着工及び竣工の時期	平成32年7月までに全ての工事を完了し、提案の土地利用に供することとありますが、都市計画決定又は売買契約締結の遅れ等により、着工時期が遅れ、工事完了及び供用開始が遅れる場合はどのような対応になりますでしょうか。	都市計画の変更は市決定の用途地域及び地区計画のみです。本市のこれまでの都市計画決定の実績から遅延は考えておりません。仮に都市計画決定が予定より遅れた場合は、事業者と協議し、対応したいと考えています。

三島駅南口広域観光交流拠点整備事業提案競技 質疑書に対する回答

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質疑の内容	質疑への回答
39	募集要項	15	第5			土地利用の条件等	鉄道及び軌道の線路敷地内の施設に対する隣地斜線制限及び日影対象範囲は、出発第一信号機までと考えて宜しいですか。具体的な範囲を示してください。	隣地斜線制限及び日影対象範囲の具体的な範囲は、別紙10に示す「日影規制対象区域」です。事業予定地北側のそれ以外の部分は鉄道保安施設及び線路敷になります。
40	募集要項	15	第5			土地利用の条件等	敷地境界線付近の工作物は敷地内にありますが、解体撤去はできますか。	【市及び公社の工作物について】 募集要項3ページ第1-(5)及び(6)に記載のとおり「三島市総合観光案内所」、「三島駅南口観光トイレ」などについては、市が売却時までに撤去しますが、フェンス、アスファルト舗装など、それ以外の工作物の撤去は、事業者の負担となります。 【市及び公社の工作物以外について】 募集要項20ページ第7-8-(2)のとおり、土地の引渡しは、土地売買契約時の現状有姿のままとなります。別紙5の物件調書の参考事項のとおり、敷地南側の境界線に、隣接者の建物の一部やエアコン室外機等が越境している箇所がありますが、建物等の取り壊しが行われるまでの間は、現状のままで土地利用をしていただくこととなります。
41	募集要項	15	第5			土地利用の条件等	図面で確認すると道路側店舗さんが境界付近で若干越境しているように思いますが、どのような扱いになるのでしょうか。	募集要項20ページ第7-8-(2)のとおり、土地の引渡しは、土地売買契約時の現状有姿のままとなります。別紙5の物件調書の参考事項のとおり、敷地南側の境界線に、隣接者の建物の一部やエアコン室外機等が越境している箇所がありますが、建物等の取り壊しが行われるまでの間は、現状のままで土地利用をしていただくこととなります。 当該土地は平成8年2月に境界確定をしておりますが、現在、再度境界確認及び分筆作業をしております。当該作業終了後、分筆登記に必要な境界確認書をもって登記を行います。また、隣接者の建物の一部が越境している箇所の権利者とは、現状の確認及び今後の取扱い並びに所有権移転した場合の継承について確認書等の書面を土地売却契約書前までに交わす予定で作業を進めていきます。
42	募集要項	15	第5			土地利用の条件等	伊豆箱根鉄道及び東海道本線、東海道新幹線の近接工事における規制内容は、各社と直接協議して良いか、または三島市より各社協議を行い規制内容を指示していただけるか教えてください。	提案にあたっては、「都市部鉄道構造物の近接施工対策マニュアル(財団法人 鉄道総合技術研究所)」に基づき施設計画を検討してください。マニュアルでは判断できない規制内容等については、鉄道事業者と直接協議するのではなく、No.19への回答に従い三島市を通じて問合せをしてください。 基本協定締結後は鉄道事業者と直接協議をしていただきます。 なお、建物計画によっては、電波への影響に関する調査が必要になる可能性もありますが、詳細については、基本協定締結後の協議の中での判断となります。
43	募集要項	15	第5			土地利用の条件等	基本協定締結後に、隣接地の追加による計画敷地の変更は可能でしょうか。可能な場合、その際の制限、手続き等につき可能な範囲で御開示ください。	基本協定締結後、選考された提案内容を変更する場合には、事前に文書により市及び公社に申請し、承諾を得てください。(募集要項15ページ第5-(3))
44	募集要項	16	第6	3	オ	審査結果の公表	公募時において審査員の氏名の公表は予定されていますか。	公募時には公表しません。募集要項16ページ第6-3-オのとおり審査結果の公表と同時に公表します。
45	募集要項	16	第6	2		審査体制	審査員になられる学識経験者の選定基準、条件及び人数をご教示ください。	詳細については現時点ではお答えできません。審査終了後に公表します。
46	募集要項	18	第6	6	(4)	審査項目と配点	施設計画において井戸水の利用は禁止されているが、温泉の掘削についてはどうか？	温泉については、井戸水の利用と同様に掘削のない計画であることを求めます。
47	募集要項	18	第6	6	(4)	審査項目と配点	「都市サービス」とはどのようなものでしょうか。	都市サービスとは都市の魅力を高めるサービスであり、例えば訪日外国人等のスムーズな移動・観光・買物などを実現するための無線LAN・多言語翻訳システム・デジタルサイネージ・キャッシュレス環境のホテル内の整備や市内の主要イベント(三島夏まつり、三島フードフェスティバル、ガーデンシティ関連イベント等)とタイアップした装飾や限定サービス等を提供する提案を期待しています。

三島駅南口広域観光交流拠点整備事業提案競技 質疑書に対する回答

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質疑の内容	質疑への回答
48	募集要項	19	第7	1		基本計画の概略の策定	最優秀提案者決定の翌日から30日以内とは、年末年始をはさむため、営業日数としてよろしいでしょうか。	募集要項19ページ第7-1に「最優秀提案者決定の翌日から30日以内に、基本計画の概略をまとめ、基本協定書を締結する」とありますので、原則として最優秀提案者決定の翌日から30日以内とさせていただきます。
49	募集要項	20	第7	10		売買物件の譲渡禁止	提案競技事業者募集要項第7「10売買物件の譲渡禁止」に関して質問です。事業者の資金負担を減らし、より良い条件での提案をする為に、信託による受益権化や、投資法人への譲渡等を想定した提案は可能でしょうか。	募集要項20ページに記載のとおり、用途指定の期間中は第三者への譲渡には事前承認が必要です。ただし、募集要項9ページ第3-1応募者の資格、構成等に記載されている要件を満たした形でSPCを活用する場合は、その旨を提案時に記載してください。
50	募集要項	20	第7	11		買戻しの特約、買戻特約の登記及び違約金	買戻し特約の登記は必須条件でしょうか。	必須条件となります。(募集要項20ページ第7-11)
51	募集要項	20	第7	11		買戻し特約の登記	買戻し特約の登記費用は、市の負担と考えてよろしいでしょうか。	お見込のとおりです。
52	別紙資料						現況の状況がわかる図面(測量図)を頂くことはできますか。	事業者説明会(9月5日開催済)に出席いただいた参加者にはメール等で測量図のデータをお渡しします。それ以外の方は事務局(管財課)でCDに記録した測量図をお渡しします。
53	その他						現在、観光案内所の前に路線バスのバス停があるが、移動は可能か？また、ホテル専用の大型バス発着ポイントとしての設定は可能か？	事業提案は、できないことを前提にご提案してください。また、関係各所への問合せも控えてください。
54	その他						現在、三島からの富士山ルートは、夏季限定となっているが、「富士山の入り口」としてのハブ機能の充実に向け、期間の拡大は可能か？	富士山登山道の開閉にあわせているため、わずかだが9月中旬までの拡大は可能性があります。また、5合目までと考えるならば、富士山スカイラインが11月から4月まで閉鎖となりますので、それ以外の期間の拡大についても可能性があります。
55	その他						過去、事業対象地の周辺住民(隣接地を含む)と対象地の開発事業において協議等を行った経緯があればご教示ください。	本事業予定地は、過去に南側の民地と一体で、都市再開発法に基づく第1種市街地再開発事業を検討していた経過があります。詳しくは三島市ホームページ(三島駅南口西街区再開発事業)をご確認ください。なお、今回、事業手法を転換し、売却に向けた公募を実施するに当たっては、隣接地の地権者へは個別の説明を行っています。