

南沼原小学校旧校舎用地売却等に関する開発事業者募集プロポーザル 質問・回答

(令和5年1月31日公表)

No	資料名及びページ番号	質問内容	回答
1	実施要領2ページ 2対象物件の概要	確定測量は優先交渉権者の決定以降になるのか。また、それに伴う地積更正登記の費用負担は売主（山形市）の負担という認識でよいか。	用地の測量及び不動産鑑定については、優先交渉権者決定後である、令和5年4月以降に実施する予定です。地積測量により地積に変更があったときは山形市において嘱託登記により地積更正登記を行います。 一方、契約後の所有権の移転登記については（売却部分）、土地引渡し後、嘱託登記により山形市が行いますが、登記に要する一切の費用（登録免許税等）については、事業者様の負担となります。
2	実施要領4ページ 3対象物件の利活用方針	※2に記載のある「多世代交流拠点（集会・軽運動室、調理室、事務室等）等」とは、「利活用方針」における任意条件の「世代間交流・インクルーシブ機能」のことを示しているのか。	実施要領内では、「多世代交流拠点等」と記載しており、それについては、「世代間交流・インクルーシブ機能」に限定したものではありません。地域包括支援センターと合築して施設整備をご提案される場合、地域住民の介護・福祉に関する総合的な相談支援や介護予防の推進等の地域包括支援センターの機能がより充実するような提案となることが最も望ましい形ですが、どのような機能と合わせるかについては、事業者様のご提案に委ねます。
3	実施要領4ページ 3対象物件の利活用方針	地域包括支援センターと「多世代交流拠点（集会・軽運動室、調理室、事務室等）等」を合築して提案する場合は、市所有の土地に建物を整備することになるが、それらの提案を事業者側からしてもよいか。	ご提案いただいて差支えございませんが、地域包括支援センターと合築した施設を整備する場合においても、土地の処分に関する基本的な考え方については利活用方針に示したとおり、地域包括支援センターに供する土地は売却等を行わない市所有の土地とし、それ以外の機能等に供する土地については、開発事業者様へ売却もしくは賃貸することを想定しています。また、地域包括支援センターの運営については、現在南沼原地域包括支援センターを運営している法人に継続して運営をお願いする予定ですが、合築して整備する他の機能等に係る施設の運営については、開発事業者様側で施設の維持管理や運営の手立てを講じていただくこととなります。
4	実施要領4ページ 3対象物件の利活用方針	必須条件の地域包括支援センターの建物整備について、任意条件の機能等との合築も可能とのことだが、その場合維持管理は運営事業者が行うということか。また、その際の敷地の処分はどのようにするのか。	施設の運営及び土地の処分に関する基本的な考え方は上記のとおりです。従って、合築する場合には、地域包括支援センターの敷地と任意条件の機能等に係る敷地とをそれぞれ区分所有すること等が考えられますが、施設全体の整備や運営・維持管理の都合上、上記の考え方によらない方法が効果的である場合には、ご提案いただいて差支えございません。ただし、具体的な内容については、優先交渉権者決定後、事業者様からの提案を踏まえ、市との協議により決定していきます。
5	実施要領8ページ 6応募の手続き等	参加申込書提出後に応募を辞退する場合は、辞退届（様式第11号）を提出することとされているが、優先交渉権者となった後に、やむを得ず辞退せざるを得なくなった場合には、仮契約までに辞退届と共に申し出ることが可能という認識でよいか。	その認識で問題ございません。なお、優先交渉権者との協議において、契約の締結に至らなかった場合には、次点の交渉権者との協議を開始します。
6	実施要領8ページ 7審査に関する事項	審査委員会における委員の構成（専門家・有識者・市幹部など）について、事前に公表してもらうことは可能か。	審査委員会における委員の構成は、市幹部による内部審査委員5名と、専門家や有識者等による外部審査委員4名の計9名を予定しています。
7	実施要領11ページ 8売却及び貸付条件	(1) 共通の条件⑤契約不適合において、契約締結後、「土壌汚染、地盤沈下、地下埋設等の隠れた瑕疵」を発見した場合でも、市への請求や契約の解除ができないこととなっているが（事業者のリスク）、これらについては、仮契約までの協議事項として欲しい。	「契約不適合」に関する記載について、仮契約時までの協議事項とすることは可能です。その場合、実施要領に記載している内容と異なってくることから、提案書類として提出いただく様式第10号「その他特記事項」に、契約不適合に関する取扱いは仮契約時までの協議事項とする旨、記載願います。

南沼原小学校旧校舎用地売却等に関する開発事業者募集プロポーザル 質問・回答

(令和5年1月31日公表)

No	資料名及びページ番号	質問内容	回答
8	実施要領11ページ 8売却及び貸付条件	瑕疵に当たるような告知事項があれば、事前に開示して欲しい。(地下埋設物や近隣のトラブルなど)	事業者様へ事前に告知すべき事項については、物件調書等の公表資料内で示しておりますが、優先交渉権者との協議期間中に実施される旧校舎用地の解体作業において知り得た事項やその他告知すべき事項が生じた場合には、都度優先交渉権者へ情報を共有すると共に、その取扱いや対応等について協議により決定していくこととします。なお、学校より近隣トラブルについて報告を受けたことはございません。
9	実施要領12ページ 9契約に関する事項	「利活用方針」で示されていた想定スケジュールでは、9月に売買契約の締結と記載があったが、仮契約については、いつ頃を想定しているのか。実施要領には、仮契約締結時に100分の10以上の契約保証金を納入することとなっているが、その時期については、協議内容が固まる令和5年8月頃など、可能な限り本契約に近い時期としていただきたい。	仮契約については、協議内容が十分に固まった段階で締結しますので、概ね本契約に近い時期になると想定しています。なお、利活用方針にて示した想定スケジュールでは、令和5年9月に議会の議決を経て本契約を締結する予定となっておりますが、協議の進捗によってはスケジュールが前後する可能性もございますので、ご了承ください。
10	様式集	提案書について、枚数制限の記載が特に無いが、全体での上限枚数に関する基準(例えばA4で10枚程度等)を設定して欲しい。そのようにすることで、審査をするうえにおいても、比較がしやすくなる。	提案書の枚数制限を設けることとします。実施要領に記載のとおり、プロポーザル審査委員会では、応募事業者様から、提出書類に沿ってプレゼンテーションを実施していただきますが、プレゼンテーションの持ち時間は応募状況により変動しますので、参加事業者決定後に通知するプレゼンテーションのご案内において、持ち時間とあわせ提案書の上限枚数を通知いたします。なお、現時点においてプレゼンテーションの持ち時間は概ね15分程度と想定しておりますが、その場合には、ご質問のとおりA4判(片面)10枚程度の枚数(図面等はA3判横を織り込むことも可としています)が望ましいと考えられます。
11	利活用方針	「具体的な条件や整備内容については、提案を踏まえて優先交渉権者との協議により決定する」と記載があるが、これについては、優先交渉権者となった後でも、市との協議の中で一部提案内容からの変更を行いたい場合には(前向きな変更等)、変更が可能という認識で良いか。	優先交渉権者となった後で、山形市と協議のうえ提案内容の一部を変更することは可能です。なお、協議を進めていく中で、様々な理由によって当初の提案内容から変更が生じることは十分に考えられます。利活用方針に記載のとおり、具体的な条件や整備内容については、提案を踏まえて優先交渉権者との協議により決定してまいりますので、予めご理解のうえご応募願います。
12	利活用方針	「福祉機能」(地域包括支援センター)の建物整備に必要な経費については、事業者が賅うが、土地については市所有のままとなっている。その後当該施設の取扱いはどのように考えているのか。 仮に整備した事業者が地域包括支援センターの運営法人に貸し付ける場合に発生する経費等について教えて欲しい。 (①整備事業者が山形市へ支払う土地の賃貸料、②センターの運営法人が整備事業者へ支払う賃貸料、③整備事業者が山形市の土地を利用できる年数など)	地域包括支援センターの建物が単独で整備される場合においては、原則として開発事業者様から建物を地域包括支援センターの運営法人(以下「運営法人」)へ寄附していただくことを考えておりますが、具体的な内容については、優先交渉権者決定後、事業者様からの提案を受け、市との協議により決定していきます。 なお、任意機能等と合築して複合的な施設を整備する場合においても、地域包括支援センター一部分の取扱いについては、単独で整備される場合と同様に考えておりますが、区分所有等の方法も含め、事業者様からの提案を踏まえ、優先交渉権者決定後、市との協議により決定していきます。 従って、ご質問にある「開発事業者様から運営法人へ貸し付ける場合」については現時点で想定しておりませんが、仮にそのようなご提案をされる場合には、開発事業者様が山形市へ支払う土地の賃貸料や貸付期間については「実施要領8-(3)貸付の条件②③」に記載のとおりとなるほか、運営法人が開発事業者様(建物の所有者)へ支払う当該建物の賃借料については、賃貸借契約に基づき、運営法人と開発事業者様との間で協議のうえ決定していくことが考えられます。

南沼原小学校旧校舎用地売却等に関する開発事業者募集プロポーザル 質問・回答

(令和5年1月31日公表)

No	資料名及びページ番号	質問内容	回答
13	事業者説明会資料 10ページ	関係法令等の遵守において想定されるものとして、「開発区域面積の3%以上となる公園、緑地、広場等の整備」があるが、3%を超えた部分の公園等についての取扱い方（所有者・維持管理者等）について教えて欲しい。 また、開発により整備した道路は、最終的に山形市に移管するという認識で良いのかも含め、あわせて教えて欲しい。	公園等の所有及び維持管理については、山形市開発指導要綱の規定により、開発者が山形市開発許可技術基準により築造のうえ、原則として山形市に帰属し、山形市が維持管理を行います。ご質問の3%を超えた部分についての取扱いですが、例えば、10,000㎡の開発区域面積に対し、その5%である500㎡の公園等を整備して山形市に帰属した場合には、500㎡全てにおいて山形市が維持管理を行います。 また、開発により整備した公道（開発道路）についても、山形市開発指導要綱の規定により、「道路構造令」及び「山形市開発許可技術基準」に基づき、開発者が築造のうえ、原則として山形市に帰属することになります。ただし、公道としての基準等を満たさない道路については、原則開発事業者様において維持管理等の手立てを講じていただくこととなりますのでご承知おきください。
14	事業者説明会資料 13ページ	敷地外周部にある排水路（側溝）へ放流している①民家の件数②放流位置 ③排水種別について教えて欲しい。	敷地外周部にある排水路へ放流している民家について、令和5年1月時点で確認できる件数は10件で、放流位置については「別紙1」のとおり合計28カ所ございます。 排水種別については、主に雨水ですが、雨水以外と思われる管も数カ所確認できましたので、現在の使用状況も含め、別途該当する民家へ直接の確認が必要です。
15	事業者説明会資料 13ページ	敷地外周部にある排水路（側溝）の流末位置を教えて欲しい。	「別紙2」のとおり、敷地西側となります。
16	事業者説明会資料 13ページ	旧校舎用地の民間売却に当たり、敷地外周部にある排水路（側溝）に放流している民家に対して、放流先の変更を山形市より通達してもらうことは可能か。	敷地外周部にある排水路（側溝）については、現在近隣住民によって使用されているため、原則残したうえでの整備をお願いします。なお、仮にその廃止や放流先の変更等を行う場合には、事前に排水路を利用している近隣住民への通知や説明、協議等を丁寧に進めていく必要がございますので、具体的な検討については、ご提案を踏まえ別途協議とさせていただきます。
17	その他	計画地内の除雪（道路・歩道等）については、山形市で行うという認識で良いか。	開発により整備された道路のうち市道となるものについては、山形市で除雪を行います。
18	その他	用地の明確な境界の説明をお願いしたい。説明会に参加し、現地を確認したが、用地東側の法定外公共物と民地との境界が不明確であったため、早急に教えて欲しい。特に、東側から県道への出入口の幅員が知りたい。 (地番：1177番1との境界線)	「別紙3」のとおり、1177番1と1176番1については境界が確定しており、座標もございます（1177番1の境界の写真は別紙3の5ページを参照）。なお、用地東側から県道への出入口の幅員は11.29mです（別紙3の3ページのとおり）。