

■募集要項等に関する質疑回答

No	頁	項目等	質疑内容	回答
1	4	2. 募集の概要 (2) 公募対象地	市街化区域編入の予定（今後の展望）についてご教示をお願いします。	区域区分の見直しについては、都市計画決定権者が滋賀県になりますが、今後予測される人口の増加、産業活動の拡大等に対応するため、草津市都市計画マスタープランにおいて市街地を拡大する候補地として設定している区域に当該地は含まれておりませんので、当該地が市街化区域に編入される可能性は低いと考えております。
2	4	2. 募集の概要 (2) 公募対象地	計画地は「草津市屋外広告物規制」「琵琶湖湖岸景観形成特別地区」「琵琶湖湖岸景観形成重点地区等」等の規制の網掛けがございますが、募集要項で求められている土地利用が、『複合型観光集客施設』という性格上、今後緩和に向けての協議を実施することは可能でしょうか。	規制緩和が認められるかどうかについては、土地利用の内容により、草津市景観審議会において、個々に承認を得る必要がありますが、規制緩和に向けての協議を行うことは可能です。
3	4	2. 募集の概要 (2) 公募対象地	土壌汚染や地中埋設物等の過去の検査実施の有無、土地引渡し後に発見された場合の費用負担等についてご教示ください。（計画地は過去、田畑、湖であり問題ないと思いますが、念のためご教示願います）	土壌汚染の調査につきましては、当社が当該地を所有する前段階で、前所有者である独立行政法人水資源機構（以下「水資」）において、平成31年2月18日に当該地の3地点で、重機で掘削した土壌を土壌汚染対策法で定められた溶出量、含有量試験を行い、いずれの地点においても基準値を下回る結果となっております。ただし、本調査は対象地域の土壌の汚染状況を土壌汚染対策法で指針値が示される項目の汚染状況を確認分析したものであり、土壌汚染対策法に基づく調査ではありません。また、自然由来のものが検出される可能性もありますので、全く土壌汚染がないことを保証するものではありません。なお、当該地につきましては、土壌汚染対策法に基づく措置区域および形質変更時要届出区域に該当しておりません。地中埋設物につきましても、水資において、上記と同様の3地点で深さ3mまで試験調査を行いました。地中埋設物はありませんでした。ただし、水資より、平成16年頃に現在の駐車スペースとして舗装されている箇所にトラックのタイヤ洗い場（5m×10m程度）が設置され、現在はコンクリート残置物として地中に存している可能性があるということをお聞きしています。費用負担につきましては、当社が水資から当該地を購入した際の不動産売買契約において、売主の瑕疵担保責任の免責規定が設けられておりますことから、売却時にも同様の免責規定を設ける予定であり、土壌汚染および地中埋設物を含む隠れた瑕疵があったときでも当社が責任を負うことは考えておりません。なお、土壌汚染調査結果につきましては、閲覧または写しの提供が可能ですので、希望者は個別に御連絡ください。
4	4	2. 募集の概要 (2) 公募対象地	参考資料についてインフラなども含め、その他埋没図面などの資料も頂けないでしょうか。	インフラなどの埋没図面につきましては、各管理者にご確認ください。なお、当社が保有する資料につきましては、閲覧または写しの提供が可能ですが、あくまで参考資料となりますのでご留意ください。
5	5	2. 募集の概要 (3) 土地の売却に対する価格（参考額）	土地売却金額が参考価格（537,542,550円）として記載されておりましたが、提案金額について審査項目外という旨を募集要項に記載されておられますので、参考価格を下回る金額にて提案させていただいてよろしいでしょうか。	当社が示す土地の売却額を下回る金額は認めません。
6	10	4. 応募者の資格条件	応募者の資格条件における「①一括して土地を購入し事業を行うことができる者」に関しましては何か判断基準などはありますでしょうか。	募集要項 P8 に示す資格審査申込に必要な書類の提出をもって、募集要項に定められた募集要件等を満たしているかどうか確認します。
7	10	4. 応募者の資格条件	応募者の資格条件における「②次のすべての条件を備えている者」の（ア）事業の実施及び土地の売買に当たり、必要な資金、信用、知識、経験及び実績を有すること。（イ）本市に支払う土地の売却額の支払い見込が確実であること。に関しましては何か判断基準などはありますでしょうか。	募集要項 P8 に示す資格審査申込に必要な書類の提出をもって、募集要項に定められた募集要件等を満たしているかどうか確認します。
8	10	4. 応募者の資格条件	応募者の資格条件におけるグループの構成員につきましてはどの範囲までを構成員としておりますでしょうか。応募企業、コンソーシアム代表企業、関連企業全てなどの範囲によって企画内容に影響します。	構成員は、募集要項における要件を満たしている企業で、範囲に基準はありません。ただし、構成員に含めた企業については、様式2-3の共同企業体協定書を提出いただくことにより、共同して行う事業計画等の提案および事業の実施に関し、连带して責任を負っていただくことや、応募書類提出後から事業実施段階にわたって変更が原則認められないことなどの制約があることにご留意ください。
9	10 12	4. 応募者の資格条件 5. 土地売買契約に関する事項	応募者の資格条件として「一括して土地を購入して事業を行うことができるもの」とありますが、グループで申し込み、選定された場合、土地の契約は構成員別々に契約していただけるのでしょうか。 例) A社 B社の2社のグループで事業を申し込み⇒（事業者決定後）A社、B社がそれぞれ土地の2分の1ずつ所有して開発する	グループで申込される場合は、グループの代表者と契約を締結いたします。
10	12	5. 土地売買契約に関する事項 (2) 土地の利用開始について	購入後2年以内着工、5年以内事業開始とありますが、予定している複合施設内のすべての事業を開始しなければいけないのでしょうか。また、エリアごとに順次オープンさせる事が可能な場合、敷地面積に対して何%以上の事業を契約締結後5年以内に開始しなければならぬのでしょうか。	募集要項 P12 「(2) 土地の利用開始について」で示しております、売買契約の締結日から起算して5年を経過する日までに開始する土地利用とは、当該地の敷地面積（約9ha）全体の活用を対象とした提案事業全てになります。また、5年以内であれば、エリアごとに順次オープンさせる事は可能です。ただし、提案する施設の性質上、これによることができない合理的な理由がある場合には、優先交渉権者決定後、提案内容及び契約締結に関する協議において、工事の着手時期及び土地利用の開始時期等の変更を認める場合があります。
11	12	5. 土地売買契約に関する事項 (2) 土地の利用開始について	2年以内に土地の一部又は全てが着工できなかった場合のペナルティについてご教示をお願いします。	やむを得ない理由により、土地売買契約の締結日から起算して、2年を経過する日までに工事が着工できない場合は、それまでに別途協議を行ってください。提案する施設の性質上、これによることができない合理的な理由がある場合には、優先交渉権者決定後、提案内容及び契約締結に関する協議において、工事の着手時期及び土地利用の開始時期等の変更を認める場合があります。事業者が本要項の規定や土地売買契約に基づく義務や債務の不履行が生じた場合は、買戻し特約に基づく権利の行使や違約金が発生することがあります。

No	頁	項目等	質疑内容	回答
12	12	5. 土地売買契約に関する事項 (3) 水生植物公園みずの森の駐車場について	「水生植物公園みずの森」の敷地内の無料共用駐車場について、設置場所の指定区域などありますでしょうか。	指定区域はありませんが、水生植物公園みずの森の利用者に配慮した場所に設置してください。
13	12	5. 土地売買契約に関する事項 (3) 水生植物公園みずの森の駐車場について	水生植物公園みずの森駐車場は、現駐車台数（普通車95台、バス10台）が駐車できる程度の面積を確保すれば、位置については事業者側から提案させていただいてよろしいでしょうか。 又、水生植物公園みずの森公園専用の駐車場としてではなく、十分な台数を確保できるという前提の上であれば、進出企業と共同の駐車場としてもよろしいでしょうか。	位置については、水生植物公園みずの森の利用者に配慮した場所を提案してください。 進出企業との共同駐車場も可としますが、水生植物公園みずの森の利用者に配慮したものとしてください。
14	12	5. 土地売買契約に関する事項 (4) 会社の承諾を必要とする事項	「建設に伴い通常必要とされる程度を超えて土地の形状を変更しようとするとき」とはどんな場合でしょうか。	土地の形状変更について、滋賀県鳳致地区区内における建築等の規制に関する条例などの関連規定に該当する場合は別途届出が必要となります。なお、その他、明らかに異質な土地の形状変更をされるときは当社の承諾が必要になります。
15	14	6. 開発方針等 (3) 想定される土地利用	体験型レジャー施設として、多くの集客機能を有する体験型食品加工工場の提案は可能でしょうか。	提案いただいた事業が募集要項の内容と合致するかどうかは、募集要項に示す選定委員会において、審査いたしますが、当該施設の主たる部分が工場等である場合は募集要項で示している想定される土地利用の方向性には合致しないものと考えます。
16	15	6. 開発方針等 (6) その他留意事項	公募敷地にかかっている埋蔵文化財包蔵地に関して、詳細がわかる図面（埋蔵文化財包蔵地の範囲）を頂けないでしょうか。	烏丸崎遺跡に関する資料につきましては、参考資料2として提供させていただいている資料の他、発掘調査報告書を草津市教育委員会事務局歴史文化財課で保有しております。 資料については、歴史文化財課窓口にて閲覧または有料でコピーが可能ですので、そちらへお問い合わせください。 なお、当該地の一部分に含まれる埋蔵文化財包蔵地については、大きく土地の形質を変更する等、埋蔵文化財を損なう恐れがある行為に限り、掘削調査が必要となります。
17	16	6. 開発方針等 (6) その他留意事項	交通インフラ改善協議（駅と計画地を結ぶ、直通共同シャトルバスの将来的な協議、費用負担等の検討の可能性）についてご教示をお願いします。 例）共同シャトルバス費用を進出事業者、県立博物館、水生植物公園で按分	交通インフラ改善協議について、事業者として選定後、提案内容に基づき、関係機関との協議は可能です。費用負担についても同様に関係機関との協議になりますが、基本的には、事業者負担となります。
18	17	6. 開発方針等 (6) その他留意事項	既存ポンプ施設更新時の費用負担の考え方についてご教示をお願いします。	既存下水道ポンプの更新時の費用負担については、別途烏丸半島管理協議会において、決定するものですが、基本的には、ポンプ利用者と費用を分担してご負担いただくものと考えております。
19	様式1-3	委任状	委任状にて、代表者を受任した企業は、本事業における連絡窓口となるだけでなく、代表者と同様の責任を負うのでしょうか。	ご認識のとおりとなります。
20	様式3-2	施設計画書	ページが複数になる場合の記載方法、文字サイズ制限の記載のみとなっておりますが、向きに関しては後述ページの仕様上、縦向きのみと判断できますが、それ以外の全体デザインに関しては自由という認識で大丈夫でしょうか。	A4サイズ縦向きで、①全体計画～④事業開始後の運営までの全枚数を片面10枚以内（表紙は含まない）であれば、ご認識のとおりとなります。
21	様式3-4	施設計画書	具体的な事業内容（施設の詳細）などと認識できますが、その認識で宜しいでしょうか。 また、文字数制限やページ数制限は無しという認識で宜しいでしょうか。	ご認識のとおりとなります。
22	その他		測量図面をご教示していただけないでしょうか。	当社で保有する図面につきましては、閲覧または写しの提供が可能ですので、希望者は個別に御連絡ください。
23	その他		過去の地歴調査（ボーリングデータ等）がございましたらご教示をお願いします。	当社で保有する資料につきましては、閲覧または写しの提供が可能ですので、希望者は個別に御連絡ください。
24	その他		3000m以上の土地の形質変更に関するため、土壌汚染対策法の届出が必要となりますが、調査命令発出の有無について教示ください。	届出があった土地で土壌汚染状況調査を命じられるかどうかは、滋賀県知事等が判断されるものとなりますので、滋賀県に確認ください。
25	その他		検討用地内の事前調査や相談を現時点で管轄部局にしてもよろしいでしょうか。	支障ありませんが、現地で事前調査を行う場合は調査実施前に必ず当社の承諾を得てください。
26	その他		本事業において、固定資産税の減免あるいは優遇処置を補助事業としてお願いさせていただきたいのですが、可能でしょうか。	土地の所有権移転後について、固定資産税の非課税、減免もしくは優遇措置はありません。