

# 質 疑 回 答 書

令和 8 年 1 月 2 0 日

本巢市役所 総務部 財政課 管財契約係

事業名：本巢 IC 周辺の公有地活用に向けたサウンディング型市場調査

番号	質疑事項	回答
1	本要領では「騒音・振動など近隣環境を損なう用途」は不可とされていますが、夜間照明を伴うスポーツ利用について、貴市が想定する時間帯・照度・利用頻度の目安はありますか。	市として明確な夜間照明を制限するような基準は設けていません。よって、個別具体的に調整することとなります。夜間照明の程度によって、近隣環境への影響度が変わってくると思われるため、ヒアリング時に計画書を提出してください。
2	敷地全体の一体的利用が前提とされていますが、スポーツ用グラウンドを主用途としつつ、敷地内に駐車場・緑地・交流スペース等を配置することは「一体的利用」として認められる理解でよいですか。	お見込みのとおりです。
3	市民利用や公共性の高いスポーツ施設について、貴市が特に評価したいと考えるポイントがあればご教示願います。	現時点では、スポーツ施設に限定して特に評価したいポイントを開示する予定はありません。それよりも本市が思いつかない、自由なアイデアによる提案を期待しています。
4	本巢 IC 周辺の賑わい創出や来訪者増加について、貴市としては「市外・県外からの誘客」と「市民・周辺企業従業員の利用」のどちらをより重視していますか。	現時点では、重視性の比較はしていません。様式 2 に記載の「市が重要視する予定の 4 項目」のいずれかと、事業の展開イメージとの整合性が図られていれば、どれを重要視するという考えはありません。
5	実施予定の公募型プロポーザルで、事業収益性と公共性のバランスは、どのような観点で評価される想定でしょうか。	サウンディング型市場調査の段階で、プロポーザルの審査基準は開示しません。しかし、そのバランスについてご意見があれば伺いします。
6	用地は借地契約となりますが、本サウンディング時に概ねの借地料を開示いただくことは可能でしょうか。	可能です。
7	提案内容が公募条件に反映される可能性があると思いますが、当該提案のインセンティブとして評価点が加点される仕組みを考えていますか。	現時点では考えていませんが、そのような仕組みについてご意見があれば聞かせてください。
8	事業用地位置図に記載の本巢 PA・もとまるパークとの連携を貴市としてお考えでしょうか。また、連携する場合は、現在の指定管理者等との調整に関して、貴市に調整を依頼することは可能でしょうか。	連携は必須条件として考えていません。ただし、そうした他施設や団体等との連携提案など、行政が思いつかないようなアイデアを自由に募集していること、事業者側の要望など幅広く受け入れたいと考えていることから、どのような提案に付随してどのような調整が必要なのか、ご意見を聞かせてください。

9	<p>土壌調査、地盤調査等を事業者負担にて行う事は可能でしょうか。</p>	<p>現時点では、事業者負担にてお願いしたいと考えています。</p>
10	<p>下水本管は近隣エリア内にて、どこまで来ていますでしょうか。</p>	<p>本対象用地は、合併処理浄化槽にて対応いただくエリアです。</p>
11	<p>借地料、敷金額はいくら位を想定されているのでしょうか。</p>	<p>サウンディング申込書（様式1）及びサウンディングシート（様式2）をご提出いただいた事業者様には想定概算額をお伝えします。</p>
12	<p>工事着手時期はいつ頃を想定されておりますでしょうか。</p>	<p>開発許可等の手続きに期間を要することが想定されることを踏まえ、現時点では指定時期を定めておりませんが、工事着手時期の希望条件等、ヒアリング時にご意見を聞かせてください。</p>
13	<p>借地契約に関して、借地料（坪単価）の目線価格もしくは最低募集価格などありますでしょうか。</p> <p>また、借地料の発生時期はいつになりますでしょうか（施設オープン時、建築着工時、等）。</p>	<p>借地料については、サウンディング申込書（様式1）及びサウンディングシート（様式2）をご提出いただいた事業者様には想定概算額をお伝えします。</p> <p>借地料の発生時期については、「開発行為許可日または開発行為が不要であると確定した日」を一案として考えておりますが、ご意見をお聞かせください。</p>
14	<p>事業用地の土壌汚染調査、地下工作物の調査等は未了とありますが、事業者に引渡後にそれら瑕疵が発覚した場合、それら瑕疵の是正・費用負担は市にて行うかたちとなりますでしょうか。</p>	<p>現時点では、事業者負担にてお願いしたいと考えていますが、事業者側のご意見をお聞かせください。</p>
15	<p>事業用地の活用に関して、借地契約の借地料以外に事業者負担となる費用はありますでしょうか（受益者負担金、公共物等の占用料、自治会費、他）。</p>	<p>本対象用地エリアは合併処理浄化槽エリアのため、下水道受益者負担金は発生しません。提案事業の実施する際に道路等の占用が必要となる場合は事業者がご負担ください。</p> <p>自治会費の対象要件や金額等の判断及び管理は自治会が行うため、当該自治会にご確認いただくこととなります。</p>
16	<p>事業用地の活用に関して、事業用地の一部を他社（テナント等）に土地転貸を行うことは可能でしょうか。</p>	<p>他社（テナント等）への土地転貸スキームでご提案いただいても問題ありません。ただし、市の事前承諾を得ることが条件となると想定しています。また、本事業のコンセプトや禁止事項に照らし、意に沿わない業種業態であれば承諾しない場合があることも想定しています。</p>
17	<p>事業用地の施設構成に関して、隣接する大型商業施設の施設構成・テナントと類似するテナント誘致は可能でしょうか。</p>	<p>本サウンディングでは自由なアイデアを募集する観点から、制限しておりません。</p>
18	<p>事業用地の隣接南側に大型商業施設の従業員駐車場がありますが、そちら区域と相互乗り入れ可能な形状にして施設間の相乗効果、互換性を持たせるような計画検討は可能でしょうか。</p>	<p>当該施設管理者との協議が必要となり、現時点では市単独で判断することができかねます。まずは、ご提案やご意見をお聞かせください。</p>

19	事業用地の敷地権利に関して、借地契約の対象筆に事業者負担にて賃借権設定登記を行うことは可能でしょうか。	可能と考えていますが、賃借権設定登記を行いたい理由もあわせてご意見をお聞かせください。
----	---	---