

No.	区分	ページ番号等	質問内容	回答
1	商業施設等の考え方	要領6P12行目	”商業施設等”に含まれる用途を定義ください。明示に際し、以下のものが商業施設に含まれるかも教えてください。 物販店、飲食店、スポーツクラブ、病院、美容室、ネットカフェ、ショールーム、住宅展示場、レンタカー、不動産会社(賃貸仲介店など)	「商業施設等」については、不特定多数の者が商品購入や飲食提供、サービス提供を受けることができる、営利を主たる目的とする施設を想定しております。 質問のあった施設の区分は次のとおりです。
2	商業施設等の考え方	説明会配付資料	調剤薬局(医療施設内設置、医療施設外単独設置の両方)及びクリニックの用途は医療施設に該当するものとして宜しいでしょうか。	(1)商業施設等に該当する施設 物販店、飲食店、美容室、インターネットカフェ、ショールーム、住宅展示場、住設機器ショールーム、レンタカー営業店、不動産仲介店、調剤薬局(医療施設外単独設置)、ボーリング場、カーショールーム、カラオケルーム(接客を含まないもの) ※通路、階段、倉庫、バックヤード等の付随部分を含む
3	商業施設等の考え方		ボーリング場、ゲームセンターは、商業施設に該当しますでしょうか。	(2)商業施設等に該当しない施設 病院、クリニック、調剤薬局(医療施設内設置)、スポーツクラブ、結婚式場、一般に開放された金融機関
4	商業施設等の考え方	要領6P9行目	商業施設8000平米に含まれる業種として結婚式場、一般に開放された金融機関、カーショールーム、住設機器ショールーム、カラオケルーム、インターネットカフェなどは含まれますか。	(3)提案できない施設 ゲームセンター、カラオケルーム(接客を含むもの)
5	商業施設等の考え方	説明会配付資料	当該用地でマンション販売のために建設するモデルルーム(期限付き)についても商業施設等に含まれるのでしょうか。 仮に含まれる場合、モデルルームを撤去した後の商業施設等についても提案書での明示が必要でしょうか。	期限付きか否かに関わらず、マンション販売のためのモデルルームについては、商業施設等に該当します。 モデルルームや工事事務所を撤去した後の商業施設等の利用については、提案書で明示してください。
6	商業施設等の考え方		マンション販売の際のモデルルームや建築時の工事事務所として敷地内を一時利用しても良いでしょうか。	
7	商業施設等の考え方	要領6P9行目	商業施設等の延床面積の合計が8,000㎡以下となる規制について、提案に基づく開発を行い土地を分筆した後、その用途による土地利用が終了した後の、次の開発時は、各筆毎に再度8,000㎡以下とする規制を受けるという理解で問題はないでしょうか。	分筆をしたとしても、本物件内においては合計で8,000㎡以下とします。
8	商業施設等の考え方	説明会配付資料	商業施設に該当する施設と、商業施設に該当しない施設が同フロアにて営業、運営を行い、通路、階段を共用した場合は商業施設とみなす面積については、面積按分するという理解でよろしいでしょうか。 説明会時の資料では、商業施設に含まれる施設のみ通路、階段等が含まれるとなっておりますがご回答お願い致します。	同一建物内に商業施設等に該当する施設と該当しない施設が併設される場合、その用途を明確にした上で、商業施設等と非商業施設等を区分し、商業施設等の面積を明らかにしてください。 また、この場合、通路、階段等の共用部分は、面積按分により商業施設等と非商業施設等に算定してください。
9	商業施設等の考え方	要領6P9行目	建築物内に商業施設等に該当する施設と該当しない施設が混在する場合、商業施設等延べ面積は該当部分の合計面積として良いですか。またその場合の通路や階段等の面積算定は全て商業施設用のものとして計算するのでしょうか。または施設該当面積によって按分になるのでしょうか。	

No.	区分	ページ番号等	質問内容	回答
10	商業施設等の考え方	要領6P9行目	店舗を1階に有する下駄履き集合住宅は、主要な用途が共同住宅であるため、この中に含まないと考えてよいでしょうか。もしくは店舗部分の延床面積のみが含まれますか。 土地利用ガイドラインでは幹線道路沿道は8000㎡でそれ以外は5000㎡が上限ですが、商業施設が沿道沿に計画せず沿道より奥に計画する場合、5000㎡が上限となりますか。接道が沿道から取られていれば8000㎡で良いのでしょうか。幹線沿道とは道路境界線から何mの範囲を指すのでしょうか。	店舗部分については、商業施設等に該当します。なお、共用部分の面積算定については上段のとおりです。 商業施設等の規模については、接している道路との距離に関わらず、本物件内であれば、延べ面積の合計を8,000㎡以下の提案とします。
11	審査方法・審査項目	要領11P19行目	”優秀事業者”は対象がないケースの他、複数選定されるケースもある(むしろ複数選定する予定である)と理解してよろしいでしょうか。 また、その場合、P13に表示の審査項目による点数の優劣にかかわらず、価格提案書に記載の金額が最も高い事業者を優先交渉権者とするという理解でよろしいでしょうか。	優秀事業者を何者選定するかは決めておりません。提案内容を審査し、市のまちづくりに資する優秀な提案であれば、選定してまいります。 したがって優秀な提案がなければ「優秀事業者なし」とする可能性もありますが、優秀な提案であれば、複数者選定する可能性もあります。 後段については、お見込みのとおりです。なお、最も高い価格が同額で複数ある場合は、提案内容審査の上位者を優先交渉権者とします。
12	審査方法・審査項目	要領13P	3審査項目の1-(2)-①・②や2-(2)-③-ア・イ、2-(2)-④-ア・イで“テナント出店がない”や“住宅が提案されない”場合に前項目の配点が倍になる考えは、前項目の評価が5点満点の内容の場合は10点での評価になるという事でしょうか。 それとも、5点評価の内容以上の評価内容があった場合のみ評価点数が8点や10点になるという事でしょうか。	テナント出店が無い場合は、1(2)①資金調達計画で評価した得点を2倍にし、住宅提案が無い場合は、2(2)③利便性向上と活力の創生で評価した得点を2倍にします。
13	審査方法・審査項目	要領5P下から3行目	(4)うるおいと活力ある住環境のうち「定住人口の増加」とあるが、審査で高い評価を得るためにはどの程度の増加を目指せばよいか。目標とする人口があればご教示頂きたい。	目標となる人口があるものではありません。定住人口の増加により本物件及び周辺地域に活力が生まれることを期待しています。
14	審査方法・審査項目	要領13P	「定住人口の増加」は多ければ多いほうが良いのでしょうか。また、何人が満点となりますか。	
15	審査方法・審査項目	要領13P	「1実現可能性に関すること (1)提案事業の実施体制」のうち「④鹿児島市内に本社又は主たる事務所を有している企業の参加」の項目において、「主たる事務所」の規模や事業内容は評価の対象となるのか。	主たる事務所等の有無については課税証明で確認するものであり、規模や事業内容については評価の対象ではありません。
16	審査方法・審査項目	要領2P下から7行目	優秀事業者の選定にあたり、「審査項目に基づいて総合的に審査」とありますが、審査点数以外の審査要素としてどのようなものを想定されておられますか。	審査については、提出書類及びプレゼンテーションに基づいて、審査項目を採点して行います。審査点数以外の審査要素はありません。
17	審査方法・審査項目	要領13P	審査項目1(1)①実施体制について、さまざまな判断基準(1社の方が望ましいのか、有力事業者の複数の方が望ましいのか、大企業が望ましいのか)が想定されると思われますが、具体的にどのような体制が評価されるのでしょうか。	開発から運営まで安定して事業を継続できる体制であるかを評価します。
18	審査方法・審査項目	要領13P	審査項目1(1)③類似の実績について、複数あるほうが望ましいのか、一つあればよいのか具体的な評価ポイントをご教示いただけないでしょうか。	過去10年間の類似実績について、件数、規模、内容などから評価します。
19	審査方法・審査項目	要領13P	審査項目1(1)③類似の実績について、複数企業の共同事業による応募のケースにおいて、土地を取得しない構成員の実績についても評価対象となるのでしょうか。	土地の取得の有無に関わらず、代表者及び構成員については、類似実績があれば、記入してください。

No.	区分	ページ番号等	質問内容	回答
20	審査方法・審査項目	要領13P	審査項目1(2)②について、小規模店舗の具体的な店舗の出店合意までではないが、確実に出店が見込まれると思われるテナントについても、何らかの根拠資料の提出により、確実性を評価いただけますでしょうか。それとも出店表明書がない場合、即評価無しということになりますでしょうか。	出店表明書は提案内容の確実性を確認するために、提出を求めるものです。出店表明書以外のものでも確実性が確認できるものであれば、評価の対象となります。
21	審査方法・審査項目	要領P13	「①資金調達計画及び融資見込み」について、融資無しの場合に預金残高証明書などは必要でしょうか。預金残高証明書等が必要な場合、それ以外に資金力の証明になるものはどのようなものがありますでしょうか。また、当該預金残高証明書等の有効期限などがありますでしょうか。	融資無しの場合は、3カ月以内に発行された預金残高証明書のほか、預金通帳の写し、取引履歴などを提出してください。 なお、融資有りの場合でも、自己資金が多い場合は、後日、預金残高証明書等を求めることがあります。
22	審査方法・審査項目	要領13P	「②地域特性に即した地域振興策」について、地域とはどの程度までを指しますでしょうか。（近隣、学校区、市など） また、何を持って「振興」と定義しておりますでしょうか。27行目にある「③-イ地域の活性化」との違いは何でしょうか。	審査項目2(1)「②地域特性に即した地域振興策」では、本物件が交通環境に恵まれていることを踏まえ、市のまちづくりの観点から広い範囲の地域振興策について審査します。 また、審査項目2(2)③「イ地域の活性化」では、本物件及び周辺地域において活性化が図られる提案であるかについて審査します。
23	審査方法・審査項目	要領13P	各項目について、交通局の意向に沿った提案をするため、それぞれの配点の基準を明確にしてください。（定量的な基準で量るものはその数値、どの状態が満点でどの状態が3点でどの状態が0点か等）	審査項目1(1)「④鹿児島市内に本社又は主たる事務所等を有している企業の参加」は定量評価となります。採点については、関わり具合によって0点から5点で採点します。（主たる事務所等の判断は課税証明書で確認します。） その他の項目については、定性評価となり、各提案の相対的な優劣によって採点します。
24	審査方法・審査項目	要領13P	鹿児島市に支社登記のある当社は5点となるのでしょうか。市内企業の参画について、複数のほうが望ましいのか、1社のみの参画で5点となるのか、具体的な評価ポイントをご教示ください。	
25	審査方法・審査項目	要領13P	審査員の平均点での判断でしょうか。テナントの出店確実性等は誰がどう判断するのでしょうか。	各委員の採点の平均点を選定委員会としての評価点とします。 テナントの出店確実性は事務局において「出店表明書」を確認し、選定委員会で判断します。
26	審査方法・審査項目	要領13P	審査員は副市長以下、市内部の方のみでしょうか。何名いますでしょうか。	選定委員会は市内部のみで組織しております。人数は、副市長及び局長等の計13人です。
27	審査方法・審査項目	要領13P	何点以上で「優秀事業者」と認められますか。	優秀事業者については、提出された提案を相対的に評価し、優秀なものを選定します。
28	審査方法・審査項目	要領13P	「スケジュール」は何が5点となりますか。短いほうが望ましいのか、実現性が高いものを評価するのか等具体的な評価ポイントをご教示ください。	具体的かつ実現可能な事業スケジュールであるかを評価します。
29	審査方法・審査項目	要領13P	「まちづくりのコンセプト」について、具体的な評価ポイントをご教示ください。	提案の背景や将来ビジョンなどのコンセプトが魅力あるもので、具体性や説得力があるかなどについて評価します。 民間ならではの知恵により鹿児島市のまちづくりに資する提案を期待しています。

No.	区分	ページ番号等	質問内容	回答
30	審査方法・審査項目	要領11P12行目	プレゼンテーションは、資格審査、提案条件審査に通過したすべての応募者に要求されるとの理解でよろしいでしょうか。	プレゼンテーションは、資格審査及び提案条件審査に合格した全ての提案者に対して実施します。プレゼンテーションの実施要領は、事業提案書等の受付時期を目途にお知らせします。
31	審査方法・審査項目	要領11P12行目	プレゼンテーションの実施要領(出席可能人数、応募書類以外の資料の使用可否、動画等映像の使用可否)についてご教示ください。未定の場合は決定(通知)予定時期をご教示ください。	
32	審査方法・審査項目	要領11P13行目	提案者全員がプレゼンを行うか、それとも上位数社で実施などの制限がありますか。参加者の資格・人数等に制限はあるのでしょうか。設計会社等、協力会社の参加は認められるのでしょうか。PPTなどのスライドを使用してよろしいでしょうか。	
33	敷地形状・解体後の形状	要領19P	今回の敷地は、土地所在図のA 43-1(1/3,2/3,3/3)とB 43-8とC 43-9が範囲で24,532.34㎡と考えて良かったでしょうか。(D 43-10のみ敷地外と考える)	売却対象は高麗町43-1のみです。
34	敷地形状・解体後の形状	要領16P参考事項	境界確定の書類は頂くことは可能ですか。	事務局に備え付けておりますので、必要な範囲で閲覧できます。
35	土壌汚染		過去の土地利用履歴について開示頂けますでしょうか。	土壌汚染対策法に基づく地歴調査を実施しております。調査報告書は、提案書の受付期限まで事務局において閲覧できます。
36	土壌汚染	要領15P2行目	引渡し後に土壌汚染が確認された場合、対策工事費などは負担していただけるのでしょうか。その他、地中より油等が出てきた場合、対策工事費などは負担していただけるのでしょうか。	本物件においては、土壌汚染対策法に基づく地歴調査及び土壌調査、ダイオキシン類調査並びに油汚染対策ガイドライン調査に基づく土壌調査を行いました。調査の結果、敷地の一部区域において鉛及び水銀による土壌汚染が認められました(ダイオキシン類及び油については、検出されませんでした。)。この結果を受け、汚染が認められた箇所については、掘削除去工事を行った上で、引き渡すこととしています。したがって、当該調査対象物質に関して、引き渡し後の負担は考えておりません。
37	土壌汚染	要領15P2行目	今後、予定される汚染土の掘削除去工事は行政対応として行い、指定区域解除の上で引き渡しとの理解でよいですか。 当該地において、予定されている掘削除去工事が完了すれば、購入後、敷地全体を対象とした土壌汚染対策法第4条の届出を提出しても追加の調査命令はでないか教えてください。	土壌汚染の地下水への影響を調査するため、平成27年5～6月に地下水の水質調査を実施したところ、地下水汚染はありませんでした。 現在、汚染深度について詳細調査を行っており、この調査結果を基に、交通局において、汚染土壌の掘削除去工事を実施します(28年5～7月予定)。
38	土壌汚染	要領15P2行目	購入後、開発における土壌汚染対策法第4条の届出を提出し、追加の調査命令がでた場合、調査費や調査の結果で汚染除去費用が必要となった場合、契約書での瑕疵担保の内容における甲の責めに帰す内容と思われそうですが、その場合は、瑕疵担保責任を所有権移転日から2年間は見て頂けるとの理解でよろしいですか。	掘削除去工事後、改めて地下水の水質調査を行い、地下水への汚染が認められなければ、形質変更時要届出区域の指定は解除される見込みです(28年8月頃)。 この区域指定解除後に土地の売買契約書を取り交わす予定です。
39	土壌汚染	要領15P2行目	既存の土壌調査結果で溶出量の基準値を超えた汚染が確認されているようですが、地下水調査も対策工事前と工事後に実施すると思ってよろしいですか。 又、地下水汚染が確認された場合、新たに浄化工事等の対応が必要になると思われそうですが、その場合は交通局側で責任を持って対応して頂けるという事でいいですか。	また、購入事業者の開発行為に係る土壌汚染対策法第4条の届出が提出された場合において、交通局が実施した土壌汚染状況調査以降に新たな土壌汚染のおそれがないと判断できるときは調査命令を発出しないとのことです。 なお、これまで実施した土壌汚染調査報告書については、提案書の受付期限まで事務局において閲覧できます。
40	土壌汚染	要領15P2行目	既存調査の内容に関して詳細を確認したい場合、直接、実施された調査会社へ問い合わせさせて頂いてもいいですか。(その際、交通局側から情報開示するように伝えて頂けますか。)	調査報告書は、提案書の受付期限まで事務局において閲覧できますので、これを利用してください。

No.	区分	ページ番号等	質問内容	回答
41	工事完了時期	要領6P20行目	建設工事の期限は具体的に何年程度を想定していますか。敷地全体を同一期限としているのか、あるいは部分ごとに期限を設定できるのでしょうか。	市のまちづくりの観点から空地期間が長くなることは好ましくないと考えております。したがって、買受者との協議によりますが、交通局としては、概ね5年以内を目安に敷地全体の建設工事を完了していただきたいと考えております。 なお、期限延長の事例については現時点ではお答えできません。
42	工事完了時期		工事完了等の期限は協議の上定めるとありますが、現時点で交通局様が見込んでいる完了年度はありますでしょうか。	
43	工事完了時期	要領6P20行目	甲乙定めた工事完了期限は未定ですが、概ね何年以内の完了を予定しておけば良いのですか。期限延長の条件はどのようなものがあげられますか。 例 建築費上昇による事業収支の悪化。 例 社会情勢の変動に伴う市場の変化。	
44	実地調査	要領7P2行目	交通局様による実地調査、報告・資料提出の要求ができますとありますが、具体的にどのような実地調査を想定されておられますか。 また、仮に経年後(5年後以降)別の事業者への土地売却が行われた場合、売却以降も実地調査は実施される(売買条件に記載が必要)ことになるのでしょうか。	提案内容の確実な実施を担保するため必要に応じて実地調査を行うことがある旨を記載しております。調査方法については、土地利用の違反状況に応じて必要な調査を行います。 なお、5年が経過した後、第三者に所有権が移転した場合は、適用しません。 実地調査できる期限については、概ね5年を目途に売買契約時に買受者と協議したいと考えております。
45	実地調査	要領7P2行目、売買契約書案	交通局様による実地調査について、売買契約にも同様の文言が記載されていますが、本条項の制約についていつまで有効となるのでしょうか。本提案に基づき建設した建物について、例えば、テナント退去後や法定耐用年数経過後の取り壊し以後も義務が継続するというのでしょうか。	
46	提出書類	要領26P20行目	会社内にて保管が必要である場合、提出するものは写しとしても良いのでしょうか。	お見込みのとおりです。
47	提出書類	要領23P下から1行目	事業者・テナント名等は完全に匿名での提出でしょうか。書類及びプレゼン審査もそれぞれ匿名で行うのでしょうか。事業者の信頼度に関するPRは出来ないのでしょうか。図面中に例えば「病院」「書籍」「スポーツジム」等の項目は入れても良いのでしょうか。	P23～24に記載のとおり、提案書の副本には、企業名、企業名が分かるブランド及びロゴマーク、出店するテナント名は記入しないでください。 事業者の信頼度については、類似実績等から判断します。 完成予想イメージ図(外観パース)が大きく変わることは想定しておりませんが、修正等については協議してまいりたいと考えております。 なお、図面中に「病院」「書籍」「スポーツジム」などの用途等は記入してください。
48	提出書類	要領27P5行目	テナント名の表示は不可でしょうか。パースなどのイメージ図、外観はどこまで変更が認められるのでしょうか。	
49	公共利用の可能性		用途について、行政の公共施設の導入可能性はありますでしょうか。ある場合は具体的な用途をご教示下さい。	国・県・市において公共利用の可能性がなかったことから、民間に対して売却しようとするものです。
50	違約金	様式55P	売買契約書第13条に規定されている違約金について「提案に記載されている事業を実施していないこと」による違約金は売買契約上規定されていないという理解でよろしいでしょうか。	違約金については規定しておりませんが、提案内容に沿った事業を実施するため、地区計画を策定していただき、当該地区計画に基づいて開発を行っていただくことになります。
51	違約金		出店表明書を提出した店舗について、テナントの撤退や変更は可能でしょうか。またその場合ペナルティーはありますか。	テナントも含めた提案を受けており、確実に実施していただきたいと考えております。 仮に、開発時にやむを得ない理由でテナントが撤退する場合は、同様の事業を実施できる別テナントを誘致するなど、採用された提案を実現していただくよう協議したいと考えております。

No.	区分	ページ番号等	質問内容	回答
52	違約金	要領7P4行目	経済状況の変化(急激な経営状況の悪化)等により計画を実行することが難しくなった場合でも発生するのでしょうか。また、「土地利用の条件等」の「等」とは何が含まれるのでしょうか。	協議の上、定めた期限までに建設工事等を完了することとしており、違反した場合は違約金が発生しますが、交通局が事前承認した時は期限の延長も認めております。 土地利用の条件等の「等」は、土地売買契約書(案)の14条、19条に違反した場合を想定しております。
53	その他	要領6P14行目	県道20号線に対して自動車の出入口を数箇所(3カ所以上)設けることは可能ですか。	提案内容について許可や確認が必要な場合は、事前に関係機関と相談を行ってください。(県道の道路管理者など)
54	その他		事業者が応募申込後事業提案前に何らかの事情で辞退した場合、または事業提案後選定までに辞退した場合、ペナルティはありますか。	辞退届を提出していただきますが、ペナルティはありません。