

神戸市中央市場本場西側跡地活用事業者募集 質疑回答

該当箇所	質疑	回答
1ページ 1 2.事業対象の土地の所在、面積等	今回の事業対象土地は、神戸市中央卸売市場本場西側跡地の第Ⅰ期として位置づけられており、本件に関する検討委員会の報告書には、「跡地(第Ⅱ期)の土地利用については、第Ⅰ期の土地利用との整合性に留意され、さらに引き続き精力的に検討を続けられたい。」との記載があります。第Ⅱ期の土地利用に関し、第Ⅰ期との整合性を確保する観点から、第Ⅰ期の土地取得者に対して優先交渉権を付与していただくことをご検討いただけるでしょうか。	第Ⅱ期エリアの土地利用は未定です。
2ページ 2 3.募集及び事業者選定の方法 4)	応募予定登録申込の後、応募申込の間に登録内容の変更(単独申込→共同事業者へ変更、小売り事業者→デベロッパー、リース会社等への変更等)をする場合の手続きについてご教示下さい。	応募予定登録申込後の登録内容の変更は認められません。
3ページ 3 3.募集及び事業者選定の方法 6)	提出する電子データはPDFデータでよろしいでしょうか。	PDFデータで提出してください。
3ページ 4 3.募集及び事業者選定の方法 7)	プレゼンテーション実施時期の目安があれば、教えていただきたい。	平成24年6月頃を予定しております。詳細については、応募申込み後に別途通知いたします。
4ページ 5 3.募集及び事業者選定の方法 (2) 3)	神戸市中央卸売市場西側跡地活用事業者選定委員会の委員の公表予定はありますか。公表予定がありましたら、公表時期をご教授願います。	事業者選定後に公表する予定です。
4ページ 6 3.募集及び事業者選定の方法 (2) 4)	「不適」とする判断基準は、提案の必須条件を満たしていない場合以外に、具体的な基準がありましたら、御教授下さい。	必須条件以外の具体的な基準は設けておりません。
4ページ 7 4.土地利用の基本方針	事業対象土地に2つ以上の物販店舗や飲食店舗の建物を建築する場合、同じ1つの敷地内にあることが今回、許容されるでしょうか。駐車場、駐輪場は共用する計画です。	建築基準法等の取扱は関係課等にご相談ください。
4ページ 8 4.土地利用の基本方針	事業対象土地への市道からの乗入れ口の位置・箇所数・幅員の変更、それに伴う車線、信号機等の変更は関係官庁との協議が必要と考えますが、土地利用計画をたてるにあたり、関係官庁側の積極的な配慮があると考えてよろしいでしょうか。	関係官庁との協議は事業者で行っていただくこととなります。
4ページ 9 4.土地利用の基本方針	現在、西側跡地と中央卸売市場本場との間を結ぶブリッジが、高松線の上空に残されておりますが、両施設間の回遊動線として、将来的にもブリッジを活用することは可能でしょうか。	土地の引渡しまでに解体予定であり、活用することは出来ません。
4ページ 10 4.土地利用の基本方針	本場屋上駐車場から今回敷地に接続されている通路(現状分断されて残置)を活用して、相互敷地の往来を可能とする計画可能でしょうか？	土地の引渡しまでに解体予定であり、活用することは出来ません。
5ページ 11 5.提案条件等 (1)	主たる用途の「集客」に、観光客をターゲットとしたホテルは含まれるのでしょうか。また、商業施設の一角にテナントとしてゲームセンターが入る事は可能でしょうか。	観光客をターゲットとしたホテルも「集客」に含まれます。ただし、風営法第2条第6項第4号に定める営業を行うラブホテルは不可とします。また、ホテルの建築にあたっては、ホテル等建築指導要綱及び旅館業法等の関係法令を遵守してください。 風営法第2条第1項第8号に定めるゲームセンターの設置は不可とします。

12	5ページ 5.提案条件等 (1)	地下鉄湾岸線「中央市場前駅」利用の乗降客数に関する情報がありましたら、ご開示願います。	平成22年度の地下鉄海岸線中央市場前駅の乗車人員は、1日平均1,758人です。
13	5ページ 5.提案条件等 (1)	評価ポイントの実現のためには、事業用地と地下鉄駅との直結が考えられます。その際、公共用地・地下部分での工事発生が予測されますが、この部分について、乗降客数増加の趣旨からの公共施工を期待して宜しいでしょうか。	本市による工事の予定はありません。
14	5ページ 5.提案条件等 (2)	中央卸売市場では「中央市場の料理教室」を開催されておりますが、過去開時の参加者数を参考にご教授下さい。また、神戸市中央卸売市場本場で開催した主なイベント及び参加者も合わせてご教授下さい。	料理教室の参加者 平成21年度843人(73回) 平成22年度888人(58回) 平成23年度1,566人(82回)※平成24年2月末まで 「市場まつり(平成21年10月25日開催)」来場者約5万人(主催者発表)
15	5ページ 5.提案条件等 (3)	遊歩道維持管理範囲に、売却予定地对岸の遊歩道は含まないという理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
16	5ページ 5.提案条件等 (3)	今回整備する遊歩道には一部市有地が含まれますが、維持管理についてかかる費用は、別途ご協議いただけるのでしょうか。	募集要項別紙4の協定書案第11条の通り、維持管理にかかる費用は、事業者の負担となります。
17	6ページ 6.提案内容 (4)	事業対象土地の地盤調査資料の提示はあるのでしょうか。	地盤調査資料がないため、提示する予定はありません。
18	7ページ 7.応募者の資格及び制限 (3)	共同事業者が土地購入契約後に、社会事情等により構成員を変更せざるを得ない可能性が想定されます。その場合はご協議の上であれば、変更可能でしょうか。	指定期間の間は権利の移転及び設定について本市の承認が必要となります。なお、事業者募集の趣旨を損なうような所有権の移転等は認めません。
19	8ページ 8.留意事項 (1)	土地の引渡しが遅れた事により、平成27年9月末までに必要な工事を完了できない場合はご協議いただけますでしょうか。	土地の引渡しが遅れた場合は、協議させていただきます。
20	8ページ 8.留意事項 (2)	モニタリングの結果、想定する土壌浄化効果が得られていない場合、引渡後の土壌浄化に係る費用はご負担いただけるのでしょうか。	土壌浄化の措置等に係る費用は、事業者で負担していただきます。
21	8ページ 8.留意事項 (3)	事業計画が変更になる事で生じる、事業収入減額による損害については、ご協議いただけるという理解で宜しいでしょうか。	本市が行っている埋蔵文化財調査の結果、埋蔵文化財を現地で保存する必要が生じ、本件事業の実施に影響を与える事態が生じた場合は、提案趣旨を損なわない範囲の計画変更を含めた事業実施の継続について協議します。その協議の中で事業計画の変更による土地売却価格(申出価格)の変更、及びその他一切の費用の請求には応じられませんので、十分考慮した上で提案してください。 なお、市による文化財調査範囲が一部変更となっています。「別紙9埋蔵文化財調査実施範囲図(変更)」を配布・公表しますので、ご参考ください。

22	8ページ 8.留意事項 (6)	建物計画において、雨水幹線敷設位置を変更したい場合、雨水幹線移設を事業者負担で行う事は可能でしょうか。	神戸市公共下水道管理者と協議してください。 なお、現地には入江橋の橋脚があるため、雨水幹線を道路下へ移設することはできません。
23	8ページ 8.留意事項 (8)	既存建屋の埋設物について、要項別紙の地中埋設物関係(杭)に記載の無い建物には存在しないと考えてよろしいでしょうか？	未知の地中障害物が存在する可能性があります。
24	8ページ 8.留意事項 (8)	旧市場施設の中で、立体駐車場については、杭の位置図、平面図、側面図が開示されておりますが、その他の施設について、杭位置が判明する平面図等の開示はお願いできるでしょうか。	その他の施設について、杭位置が判明する図面がありませんので、開示する予定はありません。
25	9ページ 8.留意事項 (12)	神戸市が行う埋蔵文化財調査の範囲外で埋蔵文化財が出土した為に、計画変更の必要性が生じた場合は前項8.(3)と同様にご協議いただけるという理解で宜しいでしょうか。	事業者が行う埋蔵文化財調査の結果、本事業者募集の目的を達することができない状態となった場合には、対応を協議させていただきます。ただし、前項8.(3)と同様とは限りません。 なお、埋蔵文化財調査については、追加資料として「埋蔵文化財発掘調査(中央市場跡地)について」を配布・公表しますので、ご参考ください。 また、市による文化財調査範囲が一部変更となっています。「別紙9埋蔵文化財調査実施範囲図(変更)」を配布・公表しますので、ご参考ください。
26	9ページ 8.留意事項 (12)	現在、貴市において進められている埋蔵文化財調査は、土壤汚染対策工事区域のみを調査対象範囲として認識しております。開発について、新たな埋蔵文化財調査が必要となる可能性は極めて高いと推定されますが、土地売買契約書第12条に定める工事完了期限(平成27年9月30日)は埋蔵文化財の調査期間を前提としているのでしょうか。	工事完了期限は新たな埋蔵文化財調査が実施されることを前提としております。完了予定期日を変更する場合は、土地売買契約書第12条第3項の手続きが必要となります。 なお、埋蔵文化財調査については、追加資料として「埋蔵文化財発掘調査(中央市場跡地)について」を配布・公表しますので、ご参考ください。 また、市による文化財調査範囲が一部変更となっています。「別紙9埋蔵文化財調査実施範囲図(変更)」を配布・公表しますので、ご参考ください。
27	9ページ 9.契約上の主な制限事項 (1)	契約後10年が経過すれば、指定用途から外れた使用も可能になるのでしょうか。	本契約上、指定用途に供さなければならない期間は、契約締結の日から10年間です。ただし、10年経過後においても、公序良俗に反する用に使用することはできず、また各種法令等を遵守した使用をしていただく必要があります。 なお、言うまでもなく、優れたものとして計画が選ばれた以上、長期にわたって当該土地利用が継続されることを期待しています。
28	9ページ 9.契約上の主な制限事項 (1)	土地の引渡し時期が市の工事、調査等により引渡し時期が遅れた場合、事業者の工事完成時期制限も同じく遅れると考えてよろしいでしょうか。	土地の引渡しが遅れた場合は、協議させていただきます。

29	9ページ 9.契約上の主な制限事項 (2)	契約後10年が経過すれば、神戸市の承認を得ないで権利変更が可能になるという事でしょうか。	本契約上、権利変更に神戸市の承認が必要な期間は、契約締結の日から10年間で す。ただし、10年経過後においても、公序良俗に反する用に使用することはできず、権利変更を行う場合は、公序良俗に反する使用の禁止を書面によって承継させなければなりません。 なお、言うまでもなく、優れたものとして計画が選ばれた以上、長期にわたって当該土地利用が継続されることを期待しています。
30	9ページ 9.契約上の主な制限事項 (2)	募集要項9ページ9.(2)に「契約から10年間は、本市の承認を得ないで本件土地及び本件土地の上に建築された建物に関する所有権、地上権、使用貸借権、賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定または移転をしてはなりません」とありますが、弊社では募集要項にある土地利用の基本方針に沿い必須条件を満たす施設を建設し運営をまいりますが、施設完成後に所有権等の権利を設定し流動化する事業スキームを検討しております。この場合でもこれら権利の設定または移転をしてはならないのでしょうか?ご確認ください。	指定期間の間は権利の移転及び設定について本市の承認が必要となります。権利の移転又は設定を予定している場合は、審査の対象となりますので、提案書に記載してください。
31	9ページ 9.契約上の主な制限事項 (2)	本件土地取得者の事業が継続する前提での、資産の流動化を目的とする所有権の移転については、貴市の承認が得られるものと考えて宜しいでしょうか。	指定期間の間は権利の移転及び設定について本市の承認が必要となります。権利の移転又は設定を予定している場合は、審査の対象となりますので、提案書に記載してください。
32	様式6-4	企業の資力信用力に関する状況の表には、応募者名、企業名を記載するようになっています。注記では「提案書には応募者が特定できるような企業名等の記載はしないでください。」とありますが、表内の記載方法についてご指示下さい。	様式6-4について、応募者名、企業名の欄を削除して記載してください。
33	別紙1	各ポイントの座標値をご教示下さい。	座標値の入った図面データ「実測図データ」を配布・公表いたします。
34	別紙1	実測図CADデータはいただくことはできますか?	座標値の入った図面データ「実測図データ」を配布・公表いたします。
35	別紙3	当跡地の運河沿いは海岸保全区域、港湾隣接地域に指定されておりますが、建物を建築するに当たり規制はありますでしょうか。	それぞれ海岸管理者、神戸港港湾管理者にご確認ください。
36	別紙4	別紙図面が添付されておりませんが、後日公表する予定はありますでしょうか。	協定の対象となる区域は、提案のあった遊歩道の区域を予定しています。
37	質疑回答	質疑について、弊社以外の全質疑についてご回答頂けますか?	説明会参加者に対して全ての質疑回答を開示します。またホームページにて公表いたします。
38	その他	最新の固定資産の評価額および、固定資産税の年税額をご教示下さい。	市有地のため、固定資産の評価額、年税額は ありません。