

第20回アジア競技大会選手村後利用事業者募集

募集要項等に関する質問(第2回)への回答

- ・第20回アジア競技大会選手村後利用事業者募集等に関して、令和2(2020)年11月20～30日に受付けた質問への回答を公表します。
- ・質問は、原文のまま掲載していますが、明らかな誤字・脱字及び表記の誤りと判断した箇所については、一部修正しています。
- ・質問への回答の後に「募集要項等の修正」を記載しています。併せて内容をご確認お願いいたします。

令和2年12月

愛知県・名古屋市

| No. | 対象資料 文書名 | 該当箇所 | | | 質問 | 回答 |
|-----|-------------|-----------|-----------------|--------|---|---|
| | | 頁 | 項目 | | | |
| 1 | 募集要項 | 16 | | | 土地利用として「学びのゾーン」へのエントリーを検討しておりますが、当該地の基本構想において大学や専門学校の進出は積極的な誘致対象となりますか。 | 基本構想では導入を期待する機能のひとつとして、「学び」を掲げており、期待する施設の例として学校施設を挙げています。後利用事業として提案されることを期待しています。 |
| 2 | 募集要項 | 16 | | | 学校法人は営利法人ではない為、地代負担については参考概算額より大幅に下回りますが、検討頂けますか。 | 募集要項「4. (5)」に記載のとおり、土地の売買価格や貸付料は、事業用地の敷地形状や事業期間等を踏まえ、県・市が指定する不動産鑑定士による不動産鑑定評価等を行い、決定していきます。 |
| 3 | 募集要項 | 16 | | | 教育施設整備費の補助金について検討可能ですか。 | 県・市が本事業に限った教育施設整備事業等の補助金を検討することはありません。 |
| 4 | 募集要項 | 31～ 33 | 6 | (4) 5) | ①、②参加表明書等、提案書類の副本は正本のコピーでよろしいでしょうか。(副本に押印は不要でしょうか) | 副本は正本のコピーとしてください。 なお、押印の要否については今後変更となる場合があります。 変更となった場合には、県・市ウェブサイトでお知らせします。 |
| 5 | 募集要項 | 46 | 9 | (4) | 選手村フィットネスセンターを後利用施設①として提案する場合、合せてトレーニングマシンのリース契約を提案してもよろしいでしょうか。 | 「効果的・効率的に選手村整備・運営が行える考え方」として、提案していただくことは可能です。 ただし、契約候補事業者として決定されたとしても、リース契約を約束するものではありません。 |
| 6 | 募集要項 | 46 | 9 | (4) | 別紙11に記載がないが活用できると考えられる選手村施設・機能を提案した場合、評価対象になりますか。 | 「選手村一時使用部分の床面積」は、別紙11の資料2及び資料4に記載する選手村機能が評価対象となります。なお、記載がない選手村機能を提案していただいた場合「選手村一時使用部分の床面積」として評価対象にはなりません。契約候補事業者決定後、提案をもとに組織委員会と協議・調整を行うことは可能です。 |
| 7 | 募集要項 | 46 | 9 | (4) | 以下の2つの条件が満たされた場合、選手村施設として活用できる施設と活用できない施設を一つの建物とし、後利用施設①として整備することを検討していますが、どのようにお考えですか。 1) 建物全体を後利用施設①として借り上げていただけますか。 | 組織委員会では、可能な限り後利用施設を活用したいと考えていますが、契約候補事業者決定後、提案をもとに、その活用の是非も含めて、組織委員会と協議・調整を行っていただきます。協議・調整の結果、選手村として活用できない部分は原則借り上げできないものと考えています。 |
| 8 | 募集要項 | 46 | 9 | (4) | 2) 選手村一時使用に係わる賃貸料は、活用できない部分も含めてお支払いいただけますか。 | |
| 9 | 様式集 | | 2-5, 2-6, 7-1-4 | | 【様式2-5、2-6、7-1-4】連結財務諸表作成会社の場合、記載するのは単体財務諸表に記載の数値でよろしいでしょうか。 | 応募者が連結財務諸表作成会社の場合には、連結財務諸表、単体財務諸表の両方を提出して下さい。応募者が連結財務諸表作成会社の連結子会社に該当する場合は、応募者の財務諸表に加え、親会社の連結財務諸表も提出してください。 |
| 10 | 様式集 | | 2-6 | | 【様式2-6】単体財務諸表に記載の数値を記載する場合、当社は単体のキャッシュフロー計算書作成していないため空欄で提出してもよろしいでしょうか。 | 作成していない項目にはその旨を記載して提出してください。 |
| 11 | 様式集 | | 2-6 | | 【様式2-6】記載は百万円単位でよろしいでしょうか。 | 単位を明記して頂ければ、百万円単位での記載で構いません。 |
| 12 | 様式集 | | 7-1-3 | | 【様式7-1-3】事業実績に施設名称を記載してもよろしいでしょうか。 | 施設名称が「応募者及びその他事業に携わる者」の特定につながらないものであれば、記載することは可能です。 |
| 13 | 様式集 | | 7-2-1, 2 | | 【様式7-2-1, 2】募集対象区域の直近の固定資産税評価額および税額、都市計画税評価額および税額を教えてください。 | 所有者が非課税の対象者であるため、評価額は算出されていません。 |

| No. | 対象資料 文書名 | 該当箇所 | | 質問 | 回答 |
|-----|-------------|------|-----------------------|---|--|
| | | 頁 | 項目 | | |
| 14 | 様式集 | | 7-2-3 | 【様式7-2-3】本様式の前文には、「本事業全体において、(中略)、赤字決算となった場合の(後略)」との記載があることから、当該様式は、後利用事業を目的とするSPCの設立を前提としているものと考えます。 一方で、既存企業がSPCを設立せずに後利用事業に参画する場合には、事業の安定性を確保するための方策として、例えば「事業継続が困難になったテナントに対し、速やかに代替テナントを手当てる」といった対策を記載してもよいのでしょうか。既存企業が後利用事業に参画する場合の対応策の考え方や例についてご教示ください。 | 様式7-2-3は、事業を継続的に実施できるかを判断することが趣旨であるため、既存企業が後利用事業に参画する場合は、その既存企業の立場からリスクとその対応策を提案してください。 なお、事業の安定性を確保するための方策として記載いただいた例は、対応策のひとつと考えられます。ただし、実現可能性に留意して対応策を記載してください。 |
| 15 | 別紙 | | 別紙1 資料11-1, 2 | 暫定場外馬券売場撤去のタイミングですが、施設の配置レイアウトに応じて、1街区①と1街区②の解体時期を入替えて頂くことは可能でしょうか。あるいは1街区②の解体撤去のタイミングを一部早めていただくことは可能でしょうか。 | 1街区②には馬券売場等の既存施設があり、解体に時間を要するため、解体完了時期を入れ替えることはできません。なお、1街区②の一部の解体を早めることについては、競馬組合及び基盤整備を行う県・市との協議・調整が必要になります。 |
| 16 | 別紙 | | 別紙7 | 第2条4項の清算金の目安がどれくらいになるか、想定額をご教示いただけないでしょうか。 | 現時点において清算金は想定しておりません。ただし、街区確定時に測量誤差や施工誤差にともなう清算金が生じる可能性があります。 |
| 17 | 別紙 | | 別紙7 第16条第1項 (3) | 第三者への所有権移転について、募集書類に記載した内容が優先されると考えてよろしいですか、また記載内容によっては採択時(または採択後)に制約を受ける可能性はありますか。 | 第三者への所有権移転については、所有権移転を想定した分譲マンションなどを想定しています。それ以外については、事前に県市の承認を得ていただきます。これを明確化するため、土地売買契約書(案)第16条第1項に記載の「ただし、応募書類に記載のものについては、この限りでない。」を、「ただし、売買物件について、所有権移転を想定した分譲マンションの用途に供する旨を提案書類に記載し、その用途に供する場合は、この限りではない。」と修正します。 |
| 18 | 別紙 | | 別紙8 | 分譲マンションは保留地を想定していると募集要項P11に記載されていることから、第19条について質問します。区分所有者への売却において、19条第1項、2項、3項の規定を適用することは難しいと考えます。条文に記載の通り、応募書類に区分所有者に対しては適用除外である旨を記載すれば、この条文は免除されると考えてよろしいでしょうか。 | ご認識のとおりです。提案書類に区分所有による分譲マンションとする計画であることを記載してください。 なお、No.17と同様、保留地売買契約書(案)第19条第1項に記載の「ただし、応募書類に記載のものについては、この限りでない。」を「ただし、売買物件について、所有権移転を想定した分譲マンションの用途に供する旨を提案書類に記載し、その用途に供する場合は、この限りではない。」と修正します。 |
| 19 | 別紙 | | 別紙9 第12条第1項(1) | 第三者への転貸又は使用及び収益を目的とする権利設定について、募集書類に記載した内容の範囲内においては、採択時に承諾されたものと理解してよろしいですか、それとも別途(採択後に)書面による承認が必要となりますか。 (例)賃貸住宅のサブリースや、(介護施設や教育施設等について)運営事業者への一括貸しなど。 | 別紙9定期借地権設定合意書第12条に記載のとおり、別途書面による承認を受ける必要があります。 |
| 20 | 別紙 | | 別紙11 資料8-3-5 | スケルトン仕様・範囲に関して、過去の事例など、参考になる資料がありましたら、開示願います。 | 組織委員会として提供できる資料は別紙11の資料8のみとなります。 |
| 21 | 別紙 | | 別紙11 資料8-3-5 | 躯体、設備及び開口部等は、事業者側の仕様で躯体を整備し、その仕様に併せて組織委員会が居住スペースを整備する、という理解でよろしかったでしょうか。 | 集合住宅(分譲型)については、ご指摘の内容を想定しています。その他、基本的な考え方は別紙11資料8に記載のとおりですが、具体的な工事施工区分は組織委員会と協議の上、決定していきます。 |
| 22 | 別紙 | | 別紙11 資料8-3-5 | UBのダウンスラブは選手村仕様と併せ、2か所用意する必要はないという理解(床上げ等で対応いただけること)でよろしかったでしょうか。 | ご理解のとおり、必ずしもダウンスラブを用意する必要はありません。 |

| No. | 対象資料 文書名 | 該当箇所 | | 質問 | 回答 |
|-----|----------------|------|---------------------------|--|---|
| | | 頁 | 項目 | | |
| 23 | 別紙 | | 別紙11 資料8-3-5 | 選手村施設として利用いただくにあたって、原状回復に関する取り決めは別途事業者側と組織委員会で締結するという理解でよろしかったでしょうか（管理責任、原状回復度合い等）。 | ご理解のとおり、後利用事業者と組織委員会において、別途取り決めを締結することとなります。 |
| 24 | 11月20日 追加資料 | 1~3 | 資料2 | 賑わい地区(A)部分 建ぺい率の確認 用途地域変更(案)→80% 地区計画制限(案)→60%とありますが、最終的には地区計画制限による規制数値という事でよろしいでしょうか。 | ご理解のとおりです。 |
| 25 | 11月20日 追加資料 | 2 | 資料2 | 賑わい地区(A)の敷地外周部に歩道1、2号の設置が明記されていますが、現状の東海橋線、名古屋環状線の歩道(一部拡幅)より敷地内側に設置し、敷地境界線はその歩道も含めて「後利用事業敷地」ということよろしいでしょうか。 | 県・市で実施予定の土地地区画整理事業において、歩道は公共用地として整備を行うため、募集対象区域外です。 「11月20日追加資料」資料1-2街区図を確認してください。 |
| 26 | 11月20日 追加資料 | 3 | 資料2 | 地区計画制限(案)「用途の制限」の再確認 1風営法2条1項1号から4号とありますので、欄外 第5号：ゲームセンター等は除くものとの理解でよろしいでしょうか。 又「用途の制限」に対して各計画建築物による床面積での規制はないでしょうか。 | 地区計画制限(案)における「用途の制限」については、ご理解のとおりです。 なお、地区計画制限以外の用途地域等による制限は別途適用されます。 |
| 27 | 11月20日 追加資料 | 3 | 資料2 | アーリーナーと大型商業施設を誘致可能な区画が2街区のみとなっていますが、1街区や3街区を含めて両施設を設置することは今回の追加資料公表でリスクのある提案となってしまいますが、賑わいの創出に対する方向性についてどのようにお考えですか。 | 賑わい創出の実現に資するよう、用途地域等の変更の都市計画手続きを行う考えです。 なお、「11月20日追加資料」資料2に示す用途地域等変更(案)は募集要項4.(6)に示す内容から変更したものではありません。 |
| 28 | 11月20日 追加資料 | 3 | 資料2 | 賑わい地区と複合地区の区分けについて、「第20回アジア競技大会選手村後利用構想」の導入機能および施設の配置イメージから変化したように思いますが、このようになったのはどのような経緯・意図ですか。 | 地区計画(案)は、基本構想に記載の土地利用の考え方を踏襲したものになっています。 |
| 29 | その他 | | | 港北エリアの地域課題について、住民の声を集約したものがあればご教示ください。 | 名古屋市ウェブサイトに掲載の「港北エリアまちづくり将来ビジョン」をご確認ください。(https://www.city.nagoya.jp/shisei/category/53-10-22-0-0-0-0-0-0-0.html) 参考資料3に地域住民等へのアンケート調査結果を掲載しています。 |
| 30 | その他 | | 募集要項等に関する質問(第1回)への回答No.10 | 本募集要項や質疑回答にて、記載のある「協力法人」とは、具体的にゼネコンなどの県/市との契約は無いものの、事業に関与する事業者のことであり、「テナント」とは、代表企業や構成員から土地/建物を賃借する事業者を指すという解釈でよろしいでしょうか。 | 「協力法人」は、構成員以外の本事業に関与する者で、応募者に含まれます。ゼネコンやテナントを「協力法人」や「その他事業に携わる者」として定めるか否かは、応募者にて判断してください。 また提案にあたっては、様式7-1-1に本事業全体の実施体制及び役割をできる限り具体的に記載してください。併せて、様式8に応募者等の法人名を記載してください。 なお、質問(第1回)への回答において「テナント」は、構成員以外の者として回答しています。 |
| 31 | その他 | | 募集要項等に関する質問(第1回)への回答No.10 | 質問への回答には、「協力法人の変更は、提案書類の変更に該当する」旨の記載がありますが、募集要項や様式のどの部分で上記についての定義がなされているかをご教示いただけないでしょうか。 | 協力法人は提案書類に記載する必要があることから、その変更は提案書類の変更該当します。 様式7、8を確認してください。 |

| No. | 対象資料 文書名 | 該当箇所 | | 質問 | 回答 |
|-----|-------------|------|-----------------------------|--|---|
| | | 頁 | 項目 | | |
| 32 | その他 | | 募集要項等に関する質問（第1回）への回答 No. 45 | ご回答いただいた内容は、基本協定 第11条1項に基づき違約金が発生するという解釈で間違いはないでしょうか。また、基本協定 第11条1項に記載の「丙（提案者）の責めに帰すべき事由」の中に、売買価格や地代目線が当初の想定よりも高く、事業検討が困難なケースも含まれるのでしょうか。 ※提案や本契約締結までの段階で、地代/価格目線が不明確であるため、上記のケースについての質問しております。 | 質問（第1回）への回答No45には、別紙5第11条第1項に基づき違約金が発生することも含まれます。 「丙（提案者）の責めに帰すべき事由」であるか否かは、状況に応じ、合理的に判断するものと考えています。 なお、土地の売却価格と貸付料の参考概算額は募集要項に記載のとおりですが、必要に応じて不動産鑑定評価等を実施し、適切な価格を見込んでください。 |

募集要項等の修正

| | | | | | | | |
|---|------|----|---|-----|------|--|---|
| 1 | 募集要項 | 30 | 6 | (4) | 3) | 応募者の制限「カ」について、以下のように修正いたします。 | |
| | | | | | | (修正前) | (修正後) |
| | | | | | | 最近の2年間において、法人税、本店所在地の法人市町村税、固定資産税、消費税及び地方消費税の滞納のある者（徴収猶予を受けているときは滞納していないものとみなす。） | 最近の2年間において、国税、地方税その他公租公課について滞納のある者（徴収猶予を受けているときは滞納していないものとみなす。） |
| 2 | 別紙 | | | | 別紙7 | 第16条第1項について、以下のように修正いたします。 | |
| | | | | | | (修正前) | (修正後) |
| | | | | | | ただし、応募書類に記載のものについては、この限りでない。 | ただし、売買物件について、所有権移転を想定した分譲マンションの用途に供する旨を提案書類に記載し、その用途に供する場合は、この限りではない。 |
| 3 | 別紙 | | | | 別紙8 | 第19条第1項について、以下のように修正いたします。 | |
| | | | | | | (修正前) | (修正後) |
| | | | | | | ただし、応募書類に記載のものについては、この限りでない。 | ただし、売買物件について、所有権移転を想定した分譲マンションの用途に供する旨を提案書類に記載し、その用途に供する場合は、この限りではない。 |
| 4 | 別紙 | | | | 別紙9 | 第34条第1項に関する注意書き11について、以下のように修正いたします。 | |
| | | | | | | (修正前) | (修正後) |
| | | | | | | 丙が事業者グループである場合における前項の規定については、その代表者又は構成員が同項各号のいずれかに該当した場合に適用する。 | 丙が共同企業体である場合における前項の規定については、その代表者又は構成員が同項各号のいずれかに該当した場合に適用する。 |
| 5 | 別紙 | | | | 別紙10 | 第28条第1項に関する注意書き5について、以下のように修正いたします。 | |
| | | | | | | (修正前) | (修正後) |
| | | | | | | 丙が事業者グループである場合における前項の規定については、その代表者又は構成員が同項各号のいずれかに該当した場合に適用する。 | 丙が共同企業体である場合における前項の規定については、その代表者又は構成員が同項各号のいずれかに該当した場合に適用する。 |