

県立病院跡地利活用事業

【参加検討者との対話による共通認識事項・質問回答等】

(令和6年4月25日公表)

No	項目	質問の内容	回答
1	民間収益事業のペナルティ	<p>提案提出後、優先交渉権者に決定されたあとに、テナント撤退などにより当初予定していた民間収益事業が実施できない場合のペナルティについて伺いたい。</p> <p>経済状況の変化などにより出店予定企業の計画変更などが生じ、予定していた民間収益事業が実施できない場合である。想定していたテナントが撤退となると、民間収益企業としては事業継続が困難となる。</p> <p>定期借地権設定契約の締結時期は事業者提案とされており、設定契約締結後は地代が発生することから、早期の設定契約締結は行わない見込みである。公共施設等の設計業務開始後1年以上先と見込まれるが、この期間に予定していた民間収益事業が実施できない場合のペナルティを確認したい。</p>	<p>基本協定書（案）第8条にて、事業契約等及び定期借地権設定契約の不成立について記載しており、いずれの責めにも帰すべからざる事由により契約が不成立となった場合は、既に市及び優先交渉権者が本事業の準備に関して支出した費用は各自の負担とし、相互にペナルティは発生しないこととしております。また、基本協定書（案）第9条において、第6条第2項各号のいずれかの事由が生じたことによる契約不成立の場合の違約金について記載しております。</p> <p>ご指摘の状況に伴う民間収益事業の撤退については、現基本協定書（案）では、事業者の責めによる定期借地権設定契約不成立の場合における違約金等の特段の規定がないため、第14条に基づき、市及び優先交渉権者が誠実に協議し、取扱いを決めることになるものと認識しております。そのため、市は、優先交渉権者に対して違約金を請求することは想定しておりません。</p> <p>なお、市としては、民間収益事業が不成立となった時、本事業用地全体に係る設計業務の見直しが必要になることが見込まれ、その結果、公共施設等の設計業務にも影響し、公共施設等の事業費増大や開業時期の遅延等の影響を含めて、市における実損が生じることを懸念しており、その場合は実損の補填等について協議させていただくことがあります。</p>
2	民間収益事業の地代の設定	<p>募集要項にて、定期借地料が134円/㎡・月以上とされているが、坪換算すると月坪442円となり、周辺相場と比較しても少し高額と思われる。当グループは提案提出に向けて鋭意努力しているが、民間収益事業の事業性確保の部分で大変苦労している。このため、設定地代の単価を見直すことはできないか。</p>	<p>設定地代の単価は、市の基準等を踏まえながら算出しているため、単価改定による地代見直しは困難です。</p> <p>民間収益事業の事業性確保は市も重要事項と認識していることから、民間収益事業の借地面積の下限値をなくし取り組みやすく、配慮しております。</p>
3	民間収益事業の事業範囲 (立体駐車場建設等)	<p>民間収益事業の事業性が大変厳しいので、民間収益事業に関わる駐車場の整備を公共で実施してもらうことはできないか。</p> <p>また、募集要項・要求水準書では、公共施設等の駐車場整備として190台の駐車場が記載してある。例えば、公共施設等の予算で190台以上の駐車場を整備することは可能か。駐車場台数の増大を希望する。</p>	<p>民間収益施設分の駐車場を市で整備することは想定していません。</p>

No	項目	質問の内容	回答
4	提案提出時期	現状、民間収益事業の事業性が見通せていないこと、公共施設等の運営企業がないこともあり、提案準備が進んでいない。運営企業の検討・決定と民間収益事業のコスト削減の検討には時間がかかる。提案提出時期を延ばせないか。半年ほど頂ければ検討できると思う。	ご要望の提案提出時期の延期は、公共施設等の開業時期の延期が必要となるため、行わないものとします。 なお、参加表明にあたっては、民間収益事業のテナント等について全て決まっている必要はありませんが、運営企業を含めた公共施設等の各企業は参加表明時には参画していただく必要がある点にご留意願います。