

「斑鳩町マルシェ・宿泊施設等事業者誘致事業」募集要項等に関する質問事項に対する回答事項

No.	資料名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問事項	回答事項
1	募集要項	3	3-3	(2)	②	マルシェの条件	常設の施設とありますが、景観に配慮しつつも、傘状や東屋のような屋根付きオープンスペースでも宜しいでしょうか？	常設の施設であれば可とします。
2	募集要項	3	3-3	(3)	②	宿泊施設条件	宿泊施設は敷地北側配置とありますが、建築基準法一杯の前提なのか、北側住宅への配慮が必要なのかなど、指針はありますでしょうか。	企業版ふるさと納税を原資として用地取得している観点から、宿泊施設については北側配置を条件としておりますが、指針は定めておりません。関係法令を順守のうえご提案ください。
3	募集要項	3	3-3	(3)	④	タクシーの待機	奈良県タクシー協会と連携し、敷地内に3台以上待機とあるが、ホテル・マルシェ駐車場と共用でも宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。
4	募集要項	4	3-3	(4)	③	路外駐車場の条件	地域伝統行事等とは。開催時期並びに名称を教えてください。	毎年2月3日開催の「法隆寺追儺会（鬼追式）」と10月中旬開催の「法隆寺地区秋祭り」です。
5	募集要項	4	3-3	(4)	④	路外駐車場の条件	ハイパーインフレ等により、近隣の駐車場料金も当初契約時より大幅に変動があった場合は、設定料金の変更は可能か？	周辺の民間駐車場の利用料金に比して著しく均衡を失わない設定であれば可とします。
6	募集要項	4	3-3	(4)	⑤	既存便所	既存便所解体費用も事業費に含まれるのでしょうか。50㎡以下であり、建設リサイクル法等届出は不要と考えて宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。

「斑鳩町マルシェ・宿泊施設等事業者誘致事業」募集要項等に関する質問事項に対する回答事項

No.	資料名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問事項	回答事項
7	募集要項	4	3-3	(4)	⑧	路外駐車場	供用開始日の指定がありますが、町有地引き渡し時期と同日です。時期は前後しても良いのでしょうか。	募集要項4頁(4)路外駐車場の条件⑧の規定に基づき、平成31年4月1日から供用してください。
8	募集要項	4	3-3	(5)	①	郡山土木と事前協議	公募期間中での事前協議とあります。計画内容の漏えいとなりませんか。それとも事前協議から斑鳩町様に協力をお願い出来るのですか。	郡山土木事務所職員は地方公務員法第34条に基づき、守秘義務が課せられています。本町は仲介は行いません。
9	募集要項	4	3-3	(5)	⑤	その他の基本条件	「町有地内に個人所有の工作物が現存」とは具体的にどの部分となりますでしょうか。(便所以外にもございますでしょうか。	便所北側に個人所有建物があります。その壁の一部(コンクリート製・瓦葺)となります。 【W1475mm/H2170mm/T153mm】
10	募集要項	4	3-3	(5)	⑤	個人所有工作物	取扱いは当該所有者と協議とありますが、協議相手先を教えてください。公募期間中での事前協議に係ります。	基本協定締結後にお知らせいたします。
11	募集要項	4	3-3	(5)	⑥	マルシェ・宿泊施設	営業開始日の指定がありますが、優先交渉権取得後、詳細計画・準備期間等での大幅な前後は認められませんでしょうか。	同頁(5)その他の基本条件⑥の規定に基づき、マルシェ及び宿泊施設については、基本協定締結から1年6ヶ月以内に営業が開始できるように努力してください。ただし、マルシェ及び宿泊施設の営業開始時期は同時期とする必要はありません。
12	募集要項	5	3-3	(5)	⑪	その他の基本条件	近隣店舗・商業施設に対し、当該募集要項公告前に当該計画の事前周知等は実施されていますでしょうか。ご教示ください。	当該事業地に直接隣接する店舗に対して、面談の上事業説明を行っております。また、区域内の自治会に対して説明会を開催しています。

「斑鳩町マルシェ・宿泊施設等事業者誘致事業」募集要項等に関する質問事項に対する回答事項

No.	資料名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問事項	回答事項
13	募集要項	5	3-3	(5)	㉑	その他の基本条件	「ただし、運営の一部を町に承諾を得ることで、第三者に委託又はこれに類する契約形態・・・」の「一部」とはどの部分になりますでしょうか。	マルシェや路外駐車場の運営業務などを想定しております。
14	募集要項	6	3-3	(6)	①	町有地の使用条件等	「表3-2町有地の賃貸条件 賃貸期間：30年以上50年未満」とありますが、事業用定期借地権30年以下への変更は可能でしょうか。	賃貸借期間は「30年以上50年未満」の間で、応募者より提案してください。
15	募集要項	6	3-3	(6)	①	町有地の使用条件等	賃貸料の上限設定は可能か。ハイパーインフレ等により、土地評価急騰の場合に備えて。	現時点では上限設定は考えておりません。
16	募集要項	6	3-3	(6)	①	町有地の使用条件等	路外駐車場・マルシェ・宿泊施設の3つの敷地分割設定をし、各々その敷地割合による借地契約は可能でしょうか。	敷地を分割しての事業用定期借地権等設定契約は想定しておりません。
17	募集要項	6	3-3	(6)	⑤	町有地の使用条件等	リース会社（建物）の利用を検討しています（不動産リース）。その際、貴町の承認があれば定期借地権を転貸することは可能か。	可能です。当初は申込事業者との間で事業用定期借地権等設定契約を締結します。その後、申込事業者が町に事前承諾を得た場合には、事業用定期借地権を転貸することができます。
18	募集要項	6	3-3	(6)	⑤	町有地の使用条件等	借地権の譲渡、転貸は一切認めないという趣旨でしょうか、借地ドラフトでは承諾事項となっております。	募集要項6頁3-3事業条件(6)⑤の末尾に「ただし、町と事業者による事業用定期借地権等設定契約締結後に同契約により生ずる権利又は義務を第三者に譲渡又は転貸、担保権の設定する場合で、事前に町の承諾を得た場合は、この限りではない。」を追記します。

「斑鳩町マルシェ・宿泊施設等事業者誘致事業」募集要項等に関する質問事項に対する回答事項

No.	資料名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問事項	回答事項
19	募集要項	6	3-3	(6)	⑥	町有地の使用条件等	上記の借地権の譲渡転貸を認めない一方で、施設所有権の譲渡を承諾事項としておりますが、具体的なケースを想定されておりますでしょうか。	No.18の回答をご確認ください。
20	募集要項	8	3-7	(3)		埋蔵文化財	当該敷地の現用途以前の直近地歴についてご教示ください。	斑鳩町法隆寺1丁目1173番1及び同1176番1内には、以前、木造平屋造り瓦葺の「集荷倉庫」が建築されておりました。また、法隆寺観光自動車駐車場内は「田」です。
21	募集要項	8	3-7	(4)		土壌汚染	当該敷地の現用途以前の直近地歴についてご教示ください。	斑鳩町法隆寺1丁目1173番1及び同1176番1内には、以前、木造平屋造り瓦葺の「集荷倉庫」が建築されておりました。また、法隆寺観光自動車駐車場内は「田」です。
22	募集要項	8	3-7	(5)		地中障害物	当該敷地の現用途以前の直近地歴についてご教示ください。	斑鳩町法隆寺1丁目1173番1及び同1176番1内には、以前、木造平屋造り瓦葺の「集荷倉庫」が建築されておりました。また、法隆寺観光自動車駐車場内は「田」です。
23	募集要項	9	4-1	(2)		応募者の資格要件	「単独応募者は、宿泊施設を運営する者でなければなりません。」とは、既存宿泊施設運営のみでしょうか。※弊社は運営実績無しですが、2019年春に宿泊施設を開業予定となっております。	お見込みのとおり、既存宿泊施設運営のみとなります。
24	募集要項	13	6-1			事業者選定方式	左記記載内に、～及び提案価格の観点から～とありますが、この提案価格とは何を想定されているかご教示ください。	募集要項6頁(6)町有地の使用条件等①町有地の賃貸条件として「表3-2 町有地の賃貸条件」中に定める賃貸料を提案価格としております。

「斑鳩町マルシェ・宿泊施設等事業者誘致事業」募集要項等に関する質問事項に対する回答事項

No.	資料名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問事項	回答事項
25	募集要項	15	7-4	(3)	a)	土地等の権利設定	リース会社（建物）の利用を検討しています（不動産リース）。その際、貴町の承認があれば定期借地権を転貸することは可能か。	可能です。当初は申込事業者との間で事業用定期借地権等設定契約を締結します。その後、申込事業者が町に事前承諾を得た場合には、事業用定期借地権を転貸することができます。
26	事業用定期借地権等設定契約		23条				「貴町⇒弊社⇒リース会社」の順で定期借地契約を転貸した際に、リース会社と弊社間の契約内容で貴町の土地に借地権設定登記は可能か。	町と申込事業者との間で借地権設定登記をします。その後の申込者とリース会社（町が承諾した場合）の契約に関し、登記をされる場合には、町が内容審査のうえ、協力することは可能です。
27	その他						建物の所有権をリース会社が持つことは可能か（建物リースでの取組）。また、可能な場合、共同事業者としての申請は不要か。	建物の所有権をリース会社が持つことは可能ですが、申込者と事業用定期借地権等設定契約を締結後、申込事業者が町に事前承諾を得ることが必要です。その場合、共同事業者としての申請は必要ありません。
28	その他						「道の駅のような」という記載がありますが、貴町として、道の駅の申請はされないのでしょうか？弊社道の駅の経営をしておりますが、マルシェ経営に於いて道の駅の集客力は、想像を絶するほど影響力があり、道の駅登録は、マルシェの成功のカギを握ると思います。	「道の駅」は、駐車場を無料等とする諸条件があり、法隆寺門前は有料駐車場で生計をたてる民間事業者があることから、道の駅の申請は想定しておりません。
29	その他						事業参加申込書は、1法人単体で申し込み、その後、リース会社が建物を建築する場合、応募グループに、当初からリース会社が、入っていない形となるが、問題ないか？	問題ありません。ただし、リース会社が建物を建築することについて申込事業者が町に事前承諾を得ることが必要です。