

新図書館西敷地利活用事業全般へのご質問

回答No.	受付No.	該当ページ	大分類	中分類	小分類	ご質問の概要	ご質問に対する考え方
1	29	P03	第2 事業概要	2 事業用地の概要	—	建ぺい率について、80%（街区の角にある敷地のため10%加算有）となっていますが、広場が250㎡でよいと、公募時に変更されないか心配でたまりません。大丈夫でしょうか。	本パブリック・コメントは、新図書館西敷地利活用事業実施方針（案）へのご意見・ご提言をお受けするものであり、個別のご質問にはお答えできません。
2	27	P04	第2 事業概要	3 西敷地の利活用に当たっての本市の基本的な考え方	(1) 基本方針	売却しない理由として「将来にわたり」「核となる機能」と言っているのなら、長期間にわたって定期借地権で貸し付けることも矛盾するのではないですか。	
3	29	P07～P15	第2 事業概要	3 西敷地の利活用に当たっての本市の基本的な考え方	(3) 求める機能	ホテルまたは貸しビルが建設されることとなった場合、オーテピア側から部屋を覗かれないように、窓のロールスクリーンを常時下ろしておくことを要求されるのではないのでしょうか。	
4	29	P07 P14	第2 事業概要	3 西敷地の利活用に当たっての本市の基本的な考え方	(3) 求める機能	共同住宅は不可とされていますが、宿泊サービス施設として50年間として部屋を貸し出すことは可能なのでしょうか。この場合、その機能を持つ住居を複数室用意した場合、それは共同住宅として捉えることはできるのでしょうか。そこに居住して、その人が希望した場合、高知市は、住民登録を受け付けるのでしょうか。貸しビルとした場合に、各賃借会社の住み込み労働者は、住民登録はできないのでしょうか。	
5	27	P11	第2 事業概要	3 西敷地の利活用に当たっての本市の基本的な考え方	(3) 求める機能	「観光客機能」で「施設の性質上やむを得ない場合については、低層階への整備も可とします」としている点について、低層階でなければならぬ場合が想定できません。どういう場合ですか。	
6	27	P11	第2 事業概要	3 西敷地の利活用に当たっての本市の基本的な考え方	(3) 求める機能	「【整備例】地場産品を取り扱う物産店」としている点について、そもそも近隣にひろめ市場等の類似施設があるため不要ではないですか。	
7	29	P11	第2 事業概要	3 西敷地の利活用に当たっての本市の基本的な考え方	(3) 求める機能	観光客機能の整備イメージについて、今回の場合は観光客機能（期待機能）として補助対象として考慮されるのでしょうか。	
8	27	P12	第2 事業概要	3 西敷地の利活用に当たっての本市の基本的な考え方	(3) 求める機能	「高知よさこい情報交流館と連携したよさこいをPRする施設」としている点について、交流館があるから必要ありません。もしくは交流館が不要になるのではありませんか。	
9	29	P15	第2 事業概要	3 西敷地の利活用に当たっての本市の基本的な考え方	(3) 求める機能	オーテピア図書館と同じ高さの建物が建った場合、高知城の眺望がなくなるのは自明のことでしょうか。何カ所も窓を作りながら西側は窓から外を見ることはできない状態になるのでしょうか。	
10	27	P19	第2 事業概要	4 事業実施の内容及び条件	(3) その他留意事項	③安全性の確保及び警備 「夜間等における不法侵入防止のために、事業実施者が管理運営する敷地及び施設の保安・管理に留意すること」としている点について、敷地には広場も含まれるのですか。だとすれば広場への不法侵入とはどういうことですか。	

回答No.	受付No.	該当ページ	大分類	中分類	小分類	ご質問の概要	ご質問に対する考え方
11	29	P20	第2 事業概要	5 事業方式	(3) 権利	借地権の転貸について、承諾を得ず譲渡されてしまうことがない方法は確保されるのでしょうか。借地権者が事業を継続できなくなった場合には、代替事業者を選定、譲渡して事業を継続することになるのでしょうか。代替事業者がない場合は、どのように想定されているのでしょうか。原状回復の費用捻出もできない状態になった場合は、どうなるのでしょうか。	本パブリック・コメントは、新図書館西敷地利活用事業実施方針（案）へのご意見・ご提案をお受けするものであり、個別のご質問にはお答えできません。
12	24	P26	第3 事業実施者の募集及び選定に関する事項	4 審査及び選定に関する事項	—	採択の判断は事業に高知市や国の補助金が組み込まれた上での採算性で審査されますか。	
13	29	P28	第4 事業実施者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項	2 責任分担の考え方	(1) 埋蔵文化財調査	埋蔵文化財調査費について、どうして高知市が負担しなければならないのでしょうか。	
14	29	P28	第4 事業実施者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項	2 責任分担の考え方	(2) 地中障害物	地中障害物撤去・処分費用について、高知市の負担とされていますが、近隣住民または商店等に対して損害が発生した場合の費用も負担することとなるのでしょうか。合理的な範囲での負担としていますが、高知市としては計算方法としてどのような算定式を考慮しておいでですか。埋蔵文化財調査費及び本費用で、50年間の賃貸借料を超えることはあり得るのでしょうか。	
15	27	P29	第4 事業実施者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項	2 責任分担の考え方	(4) 土壌汚染	「事業実施者は、必要に応じて、自らの費用において、土壌汚染調査を実施することができます」、「工事が必要な場合には、本市が合理的な範囲で、（中略）費用を負担することとします」としている点について、汚染調査は「できる」ではなく「すべき」ではないですか。	
16	27	P30	第4 事業実施者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項	3 管理運営に関する業務水準	—	「本市と管理運営に関する協定（以下「管理運営協定」）を締結する」としている点について、なぜ市と事業実施者が協定を結ぶのですか。事業実施者が責任を負うものではないですか。	
17	24	P30	第4 事業実施者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項	4 本市による民間施設の経営状況のモニタリング	—	公募事項では建物の解体撤去費用の積み立てを決算に明記することが義務付けされていますが、西敷地の民間事業が破綻した場合、その破綻時点で高知市が解体撤去費用の積み立て金を回収できる契約でしょうか。	
18	24	P30	第4 事業実施者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項	4 本市による民間施設の経営状況のモニタリング	—	決算に計上するために必要な解体費用の見積額には借地終了時のインフレ予測は計算されますか。	

回答No.	受付No.	該当ページ	大分類	中分類	小分類	ご質問の概要	ご質問に対する考え方
19	27	P32	第5 契約の考え方	3 定期借地権設定契約	(1) 定期借地権設定契約の締結	「契約期間を延長（最大延長50年未満）又は事業用定期借地権方式の再契約をすることができる」としている点について、延長が最大50年未満であることはわかりますが、再契約の場合の期間が不明です。再契約を合わせると通算何年まで貸し付けることになるのですか。	本パブリック・コメントは、新図書館西敷地利活用事業実施方針（案）へのご意見・ご提案をお受けするものであり、個別のご質問にはお答えできません。
20	29	P32	第5 契約の考え方	3 定期借地権設定契約	(1) 定期借地権設定契約の締結	今回の新図書館西敷地利活用事業実施方針（案）は、正式募集時に公表するとして事項及び意図的に（？）記載を省略している事項が見受けられました。募集要項に書かれていないことを契約書で要求することは難しいです。この種の契約実務の専門家と法律の専門家の方々であるにもかかわらず、契約後に問題となりそうな事柄に対してこのような（案）を示されるのは、職業倫理に反しないのでしょうか。	
21	29	P33	第5 契約の考え方	3 定期借地権設定契約	(2) 貸付料の決定及び変更	③貸付料の改定 改定方法の公表は、何故公募時なのでしょうか。パブリックコメントの意味がなくなるのではないのでしょうか。また、議会のチェックも事後（仮契約後）にしかかからないことになるのでしょうか。	
22	29	P33	第5 契約の考え方	3 定期借地権設定契約	(2) 貸付料の決定及び変更	④建設工事期間中の貸付料 日本で大幅な地価の上昇があった場合は、増額することができるのでしょうか。	
23	27	P33	第5 契約の考え方	3 定期借地権設定契約	(2) 貸付料の決定及び変更	③貸付料の改定 「請求を受けた場合には必ず貸付料の改定を行う」としている点について、事業者から貸付料の減額を請求されたら必ず改定するのですか。	
24	29	P33	第5 契約の考え方	3 定期借地権設定契約	(4) 保証金	保証金について、100年間の保証金価格をパブリックコメントで公表できず、公募時に公表、議会のチェックも事後になるのでしょうか。	
25	24	P33	第5 契約の考え方	3 定期借地権設定契約	(4) 保証金	定期借地権設定契約に伴い高知市に預託される保証金や事業者の契約違反によって発生する違約金の金額の決定には、各事業の解体撤去費用が考慮されますか。	
26	27	P34	第5 契約の考え方	3 定期借地権設定契約	(8) 本市の承諾事項	「建物等について所有権を移転しようとするとき」としている点について、所有権の移転はありうるのですか。	
27	24	—	—	—	—	サウンディング型市場調査の結果、採択基準の必須事業が全ての事業者には「不採算事業」と返答されています。この「不採算事業」を抱えることになる民間事業の経営上の健全性は、どのような専門家に、何人体制で審査されるのですか。	
28	24	—	—	—	—	西敷地利活用の参考事例として、定期借地権制度による公有地活用事例が5例提示されていますが、資料を見る限り、その他に全国の活性化事例のロールモデルの調査、検討が行われた形跡がありません。西敷地の定期借地が決定する前にそのような検討会や議論は行われましたか。検討会が行われていたのであれば、具体的にどのような活性化の成功事例が調査、議論されましたか。	
29	24	—	—	—	—	中心市街地の商店街に対して、西敷地利活用事業についての説明会、及びニーズ調査は、何故行われないのでしょうか。また、今後行われる予定はありますか。	