

<大江南団地土地有効活用に関する調査> 質疑回答

No.	調査	質 問	回 答
1	共通	借地期間の最短、最長期間をどのように考えているか教えてください。	定期借地権を想定しているため、用途にもよりますが最短でも30年以上、最長だと50年～70年を想定しています。
2	共通	当該用地の地歴資料があれば開示してください。	現在の施設等が設置される以前の地歴資料はありません。
3	共通	隣接地取得(もしくは賃借)前提での提案は可能でしょうか。	隣接地取得(もしくは賃借)前提での提案は可能です。ただし、事業者が隣地を取得(もしくは賃借)できる見込みがあること(現時点では確約は不要)が必要です。
4	共通	学生用住戸(1K)・教職員用住戸(2LDK)の必要面積、スペック※を教えてください。 ※必要な機能(キッチンの有無等)、条件(バス・トイレ別等)	キッチンは有りでご提案ください。バス・トイレ別については、事業者によりご提案ください。居住性や収益性などを総合的に考慮の上、これまで培われたノウハウをもってご提案をお願いします。
5	共通	学生用・教職員用住戸を指定数以上用意する場合、最大どの程度まで必要でしょうか。	必須条件に記載している指定数を確保していただければ、本学としては問題ありません。事業者にて必須条件の戸数以上の確保が望ましいという判断をされた場合のみ、指定数以上の戸数をご提案ください。
6	共通	学生用・教職員用住戸、駐車場の賃料等は通常通り収受してよろしいでしょうか。また、金額設定は自由でよろしいでしょうか。想定や現在の料金を教えてください。	賃料は、事業者が利用者より直接収受してください。また、金額設定は基本的に自由です。本学の希望は、近隣の相場より多少安価であることですが、借地料との兼ね合いがあるので、事業者にて総合的に検討のうえご提案ください。ちなみに立地場所は異なりますが、本学の宇留毛団地にある国際交流会館の月額は、单身室:2.6万円、夫婦室:3.5万円、家族室:4.5万円です(共益費込・光熱水費別・委託金別)。
7	共通	収受可能な場合、熊本大学様が必要住戸数分をまとめて借り上げる形となるのか、入居者との個別契約となる形でしょうか。想定を教えてください。	事業者と入居者の個別契約(直接契約)を想定しています。
8	共通	学生用・教職員用住戸と一般住戸の導線や建物、フロアを分ける必要はありますか。	学生・教職員住戸及び一般住戸のフロア分けは必須条件ではありません。
9	共通	大江キャンパスに通学する生徒のうち、実家通学している生徒数(割合)は把握されていますでしょうか。把握されていたら教えてください。	大江キャンパスに通学する学生のうち、実家通学していると想定される学生(熊本県内の実家に住所のある学生)は、97名(約20%)となります。
10	共通	大江キャンパスに勤務する教職員のうち、教職員住宅以外から通勤している職員数(割合)は把握されていますでしょうか。把握されていたら教えてください。	大江キャンパスに勤務する教職員のうち、本学の教職員住宅(渡鹿、東町)以外から通勤している教職員は85名(約93%)です。
11	その2	グラウンドの使用状況(使用者、時間、頻度、種目等)を教えてください。	現在の使用状況について示します。 月曜日:10時～12時(教育支援活動のため外部へ貸出し),17時～20時 火曜日:6時～8時(4,9,10月のみ),17時～19時 木曜日:6時～8時(4,9,10月のみ),17時～20時 土曜日:9時～17時 ※学生が課外活動(野球、サッカー)にて使用

<大江南団地土地有効活用に関する調査> 質疑回答

No.	調査	質 問	回 答
12	その2	グラウンドは「多目的運動場」と「野球専用」どちらに優先順位を置くべきかを教えてください。 (野球専用であれば、芝生を張る場合の張り方やマウンドの有無等、多目的運動場との整合性で考慮すべき事項が出てくるため)	グラウンドは野球の練習ができることを条件としておりますが、野球「専用」は想定していません。本格的な野球の試合の開催までは望んでおらず、野球の練習(トスバッティング、内野守備練習程度)ができて、更に野球以外のスポーツ(フットサル等)にも活用できるよう「多目的運動場」を想定しています。野球「専用」として、他のスポーツに活用できなくなるのは好ましくないと考えています。
13	その1	1. 残地であるグラウンドは、現在荒れ果てており、利用形態もほぼ無いように見受けられたが当該地を事業者に貸し出したのち、グラウンドは貴大学で整備および利用促進いただけるのか	調査その1にて対象外となっているグラウンドは、本学が整備及び利用促進に努めます。
14	その1	2. 北側薬専通りについて接道確保できるものとするが、確保範囲について明示頂けるのか	明示はしませんので事業者が必要と考える接道範囲をご提案ください。
15	共通	3. 隣地との筆界確定・確定測量・土壌汚染調査等は実施いただけるのか	隣地との境界確定は完了しています。土壌汚染調査は、現時点で本学が実施する予定はありません。
16	共通	4. 事業者施工後の学生用マンションにつき、貴大学で一括借り上げいただけるのか	一括借り上げではなく、事業者と入居者の個別契約(直接契約)を想定しています。
17	共通	5. テナント(商業施設等)誘致に関し制約はあるのか(NG企業など)	消費者金融業、風俗営業、賭け事に係る営業など、その他公序良俗に反する営業等は不相当と考えています。
18	共通	6. 近隣住民への計画事前告知の周知徹底や協力はいただけるのか	事業者主体で実施していただき、本学は必要に応じて協力いたします。
19	共通	7. 当該地開発に関する行政協議について協力いただけるのか	事業者主体で実施していただき、本学は必要に応じて協力いたします。
20	その1	8. その1にはグラウンドは含まれていないが、グラウンド機能を廃止した事業計画は不可能か	調査その1の場合は、本学が運用するグラウンドについて機能廃止の予定はありません。
21	共通	9. 最低土地賃借料は決まっているのか(厳しい事業採算性が考えられる)	現時点では決まっていません。現実的に実現可能な提案をお願いいたします。
22	その2	1. 貴大学からの(3)必須条件②に記載の多目的運動場設置について、80m×80m以上とありかつ、野球の練習ができることとあるが、どう考えても狭いと思われる。両翼100mBSまで120m程度は必要と思われる。事業者でのグラウンド整備後の貸し出しや維持管理については、昨今の地方球場の状況をもとても非常に厳しく、事業採算が取れないと想像するに難くないが、グラウンド機能維持の必須条件を外す(グラウンド廃止)考えはないのか。	本調査の目的は、グラウンド機能を保持した提案の募集となります。まずは、グラウンド機能を保持した事業計画をご検討いただき、その結果、事業化が困難だと判断された場合は、その旨を別紙4(特に①3)、5)、6))に具体的に記載してください。(必須) その上で、別途、グラウンドを廃止した計画を提案していただければと思います。(任意) ※この場合、各プランごとに別紙4及び説明資料のご提出をお願いします。

<大江南団地土地有効活用に関する調査> 質疑回答

No.	調査	質 問	回 答
23	共通	① 1.調査の目的 民間事業者への土地貸付(定期借地権の活用)とありますが、定期借地権は、一般定期借地権、建物譲渡特約付借地権、事業用借地権等がありますが、どの定期借地権をお考えでしょうか。また、建物譲渡特約付借地権の場合、建物の簿価が残っている場合の対応はどうなるのでしょうか。例えば、所有している会社において、建物簿価の決算処理が必要となる、そのため契約当初に「30年以上が経過した時点で、相当の対価で借地上の建物を地主に譲渡する」旨の特約を結ぶことは可能でしょうか。(相当の対価とは、建物の簿価の金額になります。)	定期借地権の契約方法は事業内容にもよるため、現時点で本学は指定できません。事業者にて事業計画をご検討いただき、適切な契約方法をご提案ください。 また、仮に建物譲渡特約付借地権となった場合の譲渡方法については、「無償譲渡」を希望いたします。まずは「無償譲渡」の可能性をご検討いただき、「無償譲渡」が困難な場合に「相当の対価」にて譲渡する方法にて提案していただければと思います。(別紙4②) その際に、「相当の対価」の金額等について算出をお願いします。
24	共通	② 2.事業スキーム 土地の有効活用例として、民間賃貸住宅・マンション、商業施設などをお考えですが商業施設となると、白山通りからの車の乗入れもしくは、西側道路からの乗入が必要と思われる。場合によっては、土地の売却・代替地等(土地形状の変更)を視野に入れなければならないと思われるのですが、その点含めた提案内容で宜しいのでしょうか。	本学敷地について、売却・代替地は想定しておりません。 まずは、本調査対象敷地の売却・代替地(土地形状の変更)をしないことを前提に事業化をご検討いただき、その結果、事業化が困難と判断された場合は、その旨を別紙4に詳細に記載してください。(必須) その上で、売却・代替地(土地形状の変更)を考慮した事業計画の提案を、別途、提出していただければと思います。(任意) ※この場合、各プランごとに別紙4及び説明資料のご提出をお願いします。
25	共通	③ 3.対象用地・施設の概要 貸付可能面積がその1では、10,800㎡・その2では、19,200㎡とありますが、大学用居住施設と賃貸マンション建設面積程度(約4,500㎡)程度での貸付面積は可能でしょうか。 (薬専通りからの進入とし、既存薬用植物園・テニスコート・野球場は、そのままの計画)	まずは本調査の本来の条件にてご検討いただき、その結果、事業化が困難だと判断された場合は、その旨を別紙4(特に①③、5、6))に具体的に記載してください。(必須) その上で、別途、約4,500㎡程度の貸付面積を想定した事業計画について提出していただければと思います。(任意) ※この場合、各プランごとに別紙4及び説明資料のご提出をお願いします。
26	共通	④ 5.調査の内容(3)必須条件 留学生、研究者等の居住施設(45戸以上)とありますが、以上とはどれぐらいの要求なのでしょう。また、1K及び2LDKの専有面積をご指示ください。	必須の居住施設は45戸となります。事業者にて必須条件以上の戸数の確保が望ましいという判断をされた場合のみ、必須条件以上の戸数をご提案ください。 専有面積については、居住性や収益性などを総合的に考慮の上、これまでに培われたノウハウをもってご提案をお願いします。
27	共通	⑤ 5.調査の内容(4)調査項目③その他1) 大学の特色・魅力を活かした事業内容についてとは、具体的にどのような事なのでしょう。 5.(2)調査の対象にあるような事業者以外なら良いと言う事でいいのでしょうか。	本学の教育研究活動、医療活動及び課外活動を社会や地域に発信し、社会貢献に繋がるような事業をイメージしています。その他にも、学外からの視点で自由で柔軟な発想からご提案いただければと思います。 また、調査の対象については、実施要領5ページ5.(2)調査の対象 において記載のとおり、「大江南団地の利活用による事業の実施主体となる意向を有する事業者又は事業者のグループ」のうち、ご指摘の通り(1)～(11)に該当しない事業者とします。

<大江南団地土地有効活用に関する調査> 質疑回答

No.	調査	質 問	回 答
28	共通	⑥ 7.留意事項(1)事業者の取り扱い 本調査への参加実績及び調査内容は、将来予定している事業公募時において評価の対象とはなりませんとありますが、商業施設等を計画する場合出店可能事業者との打合せ等が必要となってくるかと思いますが、そのような打合せは今回は行わずあくまでもこういった事が出来るのではないのでしょうか程度の事で宜しいのでしょうか、ご教授下さい。	本学としては、できるだけ現実的で具体的な提案をしていただきたいと思いますますが、一方で、大江南団地土地活用事業公募の実施について、現時点では確約できません。その点をご了承いただいた上で、事業者の裁量で事業計画を進めていただきたいと思います。(本調査の結果、公募を実施しない可能性もあります。)
29	共通	⑦その他 本調査敷地予定地西側の計画道路の関係上、当該敷地境界線が変更になることが有りますか。	都市計画道路については本学では回答いたしかねます。
30	共通	・施設を利用することになるテナント企業等にとって、入居時期は進出の可否を判断するための重要な要素となります。文科省への許認可手続きなど不確定な前提があることは承知しておりますが、入居時期を類推するために公募のおおよその開始時期を幅を持ってでもご提示いただけないでしょうか。	本調査の結果や文科省との協議にもよりますが、公募時期は早くても令和6年度以降となることを想定しています。
31	共通	事業公募の時期は、いつ頃を想定されているか。	No.30の回答をご参照ください。
32	共通	事業開始の時期は、いつ頃を想定されているか。	公募開始時より10ヶ月～1年後を想定しています。
33	共通	本調査時の事業者名(グループ)と、事業公募時の事業者名(グループ)は、その名称や構成法人が異なっても問題ないか。	問題ありません。
34	共通	本調査参加申込み時に提供をお願いするCADデータで以下の内容は確認できますでしょうか。確認できない場合は、別途ご提供いただくことは可能でしょうか。 ・教職員宿舍の構造・規模 ・既存施設のアスベスト調査内容 ・既存施設のPCB等の特別管理産業廃棄物の有無 ・土質データ(ボーリングデータ) ※地下水位 ・対象敷地の全体図面:現状地盤高さ、既存構造物(排水溝など)がわかるもの	調査参加時に提供可能なCADデータ以外にも、別途、測量図CADデータ、教職員宿舍の図面(PDF)、既存施設のアスベスト調査等は提供可能です。また、既存施設にPCBはありません。土質データ(ボーリングデータ)はありません。
35	共通	撤去が必要な樹木をご提示いただくことは可能でしょうか。また、事業者が必要と判断した樹木等は残してもよろしいでしょうか。	本調査においては、対象範囲の樹木は全て撤去にてご検討ください。また、事業者にて必要と判断された樹木等は残していただいて構いません。
36	共通	実施要領では「薬用植物園の薬草等(教育研究活動に必要なもの)は、事前に大学において移植を行う。それ以外の樹木等は事業者の負担にて撤去する。」とありますが、現地で保存が必要な樹木はないという理解でよろしいでしょうか。また、具体的な移植先は決まっていますでしょうか。	本調査においては、現地で保存が必要な樹木はないものとしてご検討ください。また、本学が移植を行う薬草等の移植先は決まっておりません。

<大江南団地土地有効活用に関する調査> 質疑回答

No.	調査	質 問	回 答
37	共通	3.対象用地・施設の概要 その他において、「本敷地の接道は、北側の葉専通りについて確保できるものとする。本敷地の西側などからの自動車等の乗り入れについては、今後の検討状況により、本学が隣地所有者等と協議等を行う可能性がある。」とありますが、隣地所有者と協議される土地は具体的にどの範囲が対象となりますでしょうか。	現時点では、隣地所有者と具体的協議は実施していませんが、本学敷地の西側に面する範囲の中央付近を想定しています。事業者よりご提案いただいた事業計画をもとに、今後、詳細に検討を行い協議を行う予定です。
38	共通	居住施設の契約形態は、どのような想定をされていますでしょうか。(熊本大学さまにて借上げ、事業者による居住者・利用者との直接契約)	No.7の回答をご参照ください。
39	共通	居住施設45戸、駐車場15台、駐輪場50台までの事業(管理、運営等)費用は熊本大学さま負担となりますでしょうか。	事業者が入居者と個別契約(直接契約)の上、入居者の賃料等から管理・運営費を負担してください。
40	共通	居住施設について、46戸以上を計画する場合、合築は可能でしょうか。	可能です。効率的な運用方法をご提案ください。
41	共通	調査票の「①事業内容について」に「5)必須条件である居住施設について、適切と思われる賃借料等(賃借以外の代金も含む)をお聞かせください。」とありますが、この「賃借以外の代金」にはショートステイの宿泊料や駐車料も含まれているという理解でよろしいでしょうか。	そのとおりです。
42	共通	居住施設について配置の希望はありますか。	特にありません。居住性及び収益性等を総合的に考慮の上、最適なお提案をお願いします。
43	共通	本計画における建物用途の制限について、大学様からの指定はありますか。	No.17の回答をご参照ください。
44	共通	本計画における建物用途について、希望される用途はありますか。	特にありません。
45	その2	多目的運動場に関して、どの程度外部への貸し出しが可能となりますでしょうか。	現時点では未定です。収益性等を考慮し運用方法(時間制限等)をご提案いただければと思います。
46	その2	調査②(3)必須条件②に「多目的運動場(6,400㎡(80m×80m程度)以上)」との記載がありますが、両翼80m程度を確保できれば6,400㎡より小さくすることも可能でしょうか。	本調査の目的は、必須条件のグラウンド広さを確保した提案の募集となります。まずは、6,400㎡(80m×80m程度)以上にて事業計画をご検討いただき、その結果、事業化が困難だと判断された場合は、その旨を別紙4(特に①3)、5)、6))に具体的に記載してください。(必須)その上で、別途、多目的運動場について6,400㎡より縮小した事業計画を提案していただければと思います。(任意)※この場合、各プランごとに別紙4及び説明資料のご提出をお願いします。
47	その2	多目的運動場の一部を公園とすることは可能でしょうか。	必須条件の内容を満たしていれば可能です。
48	その2	多目的運動場に関して、広さ以外の条件はありますか？(マウンドやベースの整備など)	実施要領に記載のとおりです。野球の練習については、トスバッティング、内野守備練習程度を想定していますが、野球の練習以外にも様々な利用ができることが条件です。
49	その2	多目的運動場で野球の練習は具体的にどのようなものを想定されていますでしょうか。(練習試合の開催、ボールが運動場の外に出る可能性などがありますか。)	トスバッティング、内野守備練習程度を想定しています。サークル活動の延長での練習試合等はあるかもしれませんが、本格的な試合は想定しておりません。
50	その2	多目的運動場に関して、学内利用の時間帯及び使用料の想定はありますか。	現時点ではありません。

<大江南団地土地有効活用に関する調査> 質疑回答

No.	調査	質 問	回 答
51	その2	多目的運動場を事業者が整備する場合、管理(整備・保守)・運営(予約受付)を熊本大学さまで実施するのか、事業者が実施するのかは想定されていますでしょうか。	多目的運動場は、管理・運営は事業者において実施されることを想定しています。
52	その2	多目的運動場を事業者が整備する場合、現在の位置から変更する際の整備費用は熊本大学さま、事業者どちらになりますか。	事業者となります。
53	その2	多目的運動場を事業者が整備する場合、こちらは収益事業の対象となりますか。	収益事業の対象となることを想定していますが、本学の課外活動等でも使用したいと考えていますので、最終的には本学と事業者との協議を行い運用方法の策定等が必要と考えています。
54	その2	多目的運動場を事業者が整備する場合、運動場部分について借地料の優遇の可能性はありますか。	多目的運動場を収益事業の対象とする場合、多目的運動場とそれ以外で分けて考えるのではなく、事業全体で考えてトータルで借地料の算出をお願いします。
55	共通	多目的運動場は調整池としてみなせますでしょうか。また、調整池が必要となる場合の必要面積をお教えてください。	事業内容や所管官庁の考え方にもよるため、行政協議が必要と考えます。
56	共通	多目的運動場部分の容積不使用分を、運動場以外の敷地の建物に使用してもよろしいでしょうか。	事業内容や所管官庁の考え方にもよるため、行政協議が必要と考えます。
57	共通	口影関係でお聞きします。多目的運動場は本計画における同一敷地として考えてよろしいでしょうか。	事業内容や所管官庁の考え方にもよるため、行政協議が必要と考えます。
58	共通	地域に開放させる公園等の設置は可能でしょうか。	公園等の提案は可能です。
59	共通	土地を別の事業者へ転貸することは可能でしょうか。	基本的に転貸はできません。
60	共通	本調査以降の、大江南団地土地有効活用に関する開発事業者公募の大まかなスケジュールは決まっていますか。	開発事業者公募の実施の有無は、本調査の結果等によるため、現時点では公募実施が確定しているわけではありません。今後の可能性については、No.30をご参照ください。
61	共通	参加申込み後に辞退をすることは可能でしょうか。	参加申込後の辞退は控えていただきますようお願いいたします。
62	共通	(代表)事業者について、参加申込み後に構成事業者を交代するなど、変更は可能でしょうか。	代表事業者と構成事業者の交代は可能です。但し、交代が生じた際には速やかにご連絡ください。
63	共通	参加申込み後に構成事業者を変更することは可能でしょうか。	構成事業者の変更は可能です。但し、変更が生じた際には速やかにご連絡ください。
64	共通	参加申込み後に担当者を変更することは可能でしょうか。	担当者の変更は可能です。但し、変更が生じた際は速やかにご連絡ください。
65	共通	参加申込み期間×切までに「その1」「その2」のいずれに参加を希望するか決まらない場合、それぞれ申し込みをした方がよろしいでしょうか。	「その1」「その2」どちらかに参加するか×切期限までに決定できない場合は、両方若しくはどちらかには参加することを前提として、「その1」「その2」双方に参加申込みを行ってください。その後、両方若しくはどちらかに決定した際は速やかにご連絡ください。
66	共通	事業者選定における評価基準の想定は現時点でありますか。	現時点ではありません。

<大江南団地土地有効活用に関する調査> 質疑回答

No.	調査	質 問	回 答
67	共通	「事業者との対話を通して市場を把握するため、具体的な提案を求める本調査を実施し、今後の開発事業者公募に係る条件の参考とする」とありますが、公募条件の確認以外に、何を調査されますか。	実施要領6ページの(4)調査項目に記載のとおり調査いたします。詳細は、13～14ページの別紙4をご覧ください。
68	共通	様式4を基にヒアリングが実施されますが、提案書や図面などを求められますか。様式4の提出だけでよろしいですか。(提案書の提出時期は、いつですか。)	実施要領13ページの別紙4に記載のとおり、別紙4だけで回答することが難しい場合は、補足資料として説明資料(任意様式)を添付してください。また、調査票の提出時期は、実施要領5ページの4.スケジュール及び8ページの(4)調査票の提出に記載のとおり、5月10日(水)～5月24日(水)17時(予定)です。
69	共通	本調査に参加せずとも、公募に参加できますか。	本調査に参加しなくても公募への参加は可能ですが、本調査で有効な提案がない場合は、公募を実施しない可能性がありますので、本調査に積極的にご参加いただきたいと思います。
70	その2	多目的広場の範囲を、小さくすることはできませんか。	No.46の回答をご参照ください。
71			
72			
73			
74			
75			