

二段階一般競争入札にかかる質疑回答書（第1回）

【 物件の所在：岡山市中区高屋字四反地28番1外1筆 】

No.	入札案内書の該当ページ及び項目	質疑内容	回答
1	P9 15. 落札者の決定方法	国が定めた予定価格、もしくは価格算出の計算式を開示いただけませんか。	国の定めた予定価格は開示しません。 なお、国が定める予定価格は不動産鑑定士による年額貸付料の評価額により決定します。
2	P10 19. 貸付料の納付方法	<p>貸付期間が令和8年1月1日から令和37年12月31日までの30年間とありますが、事業計画において、建築着工する前に開発工事が必要となる場合</p> <p>①令和8年1月1日から賃料開始となりますか。</p> <p>②賃料開始の猶予はありますか（開発工事終了後から開始もしくは、建築工事終了後から開始など）。</p> <p>③令和8年1月1日から賃料が発生する場合、令和8年1月1日から開店日前日までの期間、賃料半額の措置など可能でしょうか。</p>	<p>借受人の事業計画に応じて、貸付料の納付開始を猶予することや貸付料を減額するなどの措置を行うことはありません。</p> <p>なお、貸付契約締結日を含めて20日以内に、第1年次第1回目の貸付料を納付していただくこととなります。</p>

No.	入札案内書の 該当ページ 及び項目	質疑内容	回答
3	P14 開発条件	隣接する土地との一体利用の 計画提案も可能ですか。	<p>隣接する土地との一体利用の 計画提案も可能です。</p> <p>なお、その場合は、事業実現 性を審査するため、企画提案書 を提出される段階で、隣接地の 登記事項証明書のほか、売買予 約契約や賃貸借予約契約など、 隣接地所有者からの同意を確認 できる書類を添付してくださ い。</p>
4	P32 国有財産有償 貸付合意書 (案)	計画建物の基礎工事に地盤改 良が必要な場合、契約期間満了 時の原状回復において改良土は そのままよいですか。	<p>原状回復は、国有財産有償貸 付合意書（案）第25条第1項に より、貸付財産を原状に回復し て、更地での返還となります。</p> <p>ただし、国と借受人との協議 を経て、国が財産管理上必要と 判断したものについては、その ままの状態での返還を受ける場 合があります。</p>
5	P32 国有財産有償 貸付合意書 (案)	出入口周りや敷地各辺のジャ バラゲート、外周のフェンス等 の国の工作物を解体する場合、 契約期間満了時の原状回復につ いては、どのようになります か。	<p>契約期間満了時には、現状と 同程度の原状回復を求めること となります。</p> <p>なお、貸付財産に含まれる国 の工作物を借受人において撤去 しようとするときは、事前に、 国に申請し、その承認を受けな ければなりません。</p>

No.	入札案内書の 該当ページ 及び項目	質疑内容	回答
6	P40 物件調書	<p>計画地は、周知の埋蔵文化財包蔵地（百間川遺跡群）となっておりますが、旧車検場の建設時の試掘状況等、参考資料として開示願えませんか。</p> <p>また、計画建物の建設時の試掘の際に埋蔵文化財が確認された場合、調査費用の負担や調査期間中の賃料については、どのようになりますか。</p>	<p>旧車検場の建設時の試掘状況等に関する資料については、岡山市（教育委員会事務局生涯学習部文化財課）で閲覧してください。</p> <p>試掘・発掘調査に係る費用については、借受人の負担で調査を行っていただくこととなります。また、調査期間中の貸付料を減免等する措置はありません。</p>
7	P40 物件調書	<p>計画地は、岡山市景観計画で指定されている幹線道路（国道250号）に近接しています。直接面してはいませんが、市の景観計画により敷地の3%以上の緑化率を確保する必要がありますか。</p>	<p>岡山市景観計画の適用については、岡山市（都市整備局都市・交通部都市計画課都市景観係）へ十分確認してください。</p>
8	P40 物件調書	<p>計画地の一部は、自動車交通ふくそう地区内です。計画地南側の道路からの距離により、自動車交通ふくそう地区の範囲が敷地面積の過半以下となるため、計画地全体がその他の区域となり、「建築物における駐車施設の附置等に関する条例」は対象外と考えますがいかがでしょうか。</p>	<p>建築物における駐車施設の附置等に関する条例の適用については、岡山市（都市整備局都市・交通部市街地整備課計画・指導係）へ十分確認してください。</p>

No.	入札案内書の 該当ページ 及び項目	質疑内容	回答
9	P40 物件調書	<p>物件調書の【その他】内に、建物解体時の資料については、岡山財務事務所管財課の閲覧資料を確認する旨の記載がありますが、解体時に地下に残置されたものや配線・配管等の地下埋設物はありますか。</p> <p>上記、閲覧資料に記載のない埋設物が建設時に確認された場合の取り決めについては、どのようになりますか。</p>	<p>物件調書や閲覧資料で明示されていない地下埋設物が確認された場合には、岡山財務事務所に速やかにご連絡いただき、当該連絡が物件引渡しの日から2年以内であって、国が使用収益に支障があると認める場合には、国において撤去するものとしします。</p> <p>契約不適合に関しては、入札案内書のP12「24. 契約不適合について」をご確認ください。</p>
10	P40 物件調書	<p>物件調書の【その他】内に、平成30年の土壌汚染調査において、基準値を超える有害物質は検出されていない旨の記載がありますが、掘削時に確認された場合の取り決めについては、どのようになりますか。</p>	<p>基準値を超える有害物質が確認された場合には、岡山財務事務所に速やかにご連絡いただき、当該連絡が物件引渡しの日から2年以内であって、国が使用収益に支障があると認める場合には、国において修補するものとしします。</p> <p>契約不適合に関しては、入札案内書の P12「24. 契約不適合について」をご確認ください。</p>
11	P40 物件調書	<p>物件調書の【その他】内に、本地は、前面道路より最大約0.5m高くなっていますとの記載があります。道路面と同一レベルに掘削することは、都市計画法第29条の開発行為に該当しますか。</p>	<p>都市計画法の適用については、岡山市（都市整備局住宅・建築部開発指導課）へ十分確認してください。</p>