

第20回アジア競技大会選手村後利用事業者募集

募集要項等に関する質問(第1回)への回答

- ・ 第20回アジア競技大会選手村後利用事業者募集要項等に関して、令和2(2020)年10月19～26日に受付けた質問への回答を公表します。
- ・ 質問は、原文のまま掲載していますが、明らかな誤字・脱字及び表記の誤りと判断した箇所については、一部修正しています。

令和2年11月

愛知県・名古屋市

No.	対象資料 文書名	該当箇所			質問	回答
		頁	項目			
1	募集要項	8	3	(2) 1)	パラ大会開催の場合、大会以降のスケジュールも延期になるのでしょうか。	募集要項に記載の事業スケジュールは、パラ大会開催の可能性を考慮したものではありませんが、パラ大会に係る今後の検討状況により、変更となる場合があります。
2	募集要項	8	3	(2) 1)	パラ大会の開催可否はいつ頃決定しますか。また開催期間はどれくらいですか。また、パラ大会が開催される場合スケジュール以外に、どのような影響がありますか。	パラ大会の開催については、昨年度及び今年度の開催可能性検討調査やアジアパラリンピック委員会との開催都市契約に係る協議の状況等を踏まえ、総合的に判断することになります。そのため、現時点では時期をお示しすることはできません。大会開催期間については未定ですが、過去大会においては、7～8日間となっています。パラ大会が開催される場合の後利用事業への影響については、契約候補事業者が後利用事業基本計画を作成する際に、パラ大会の実施主体（実施主体が組織されていない場合は、県・市のアジアパラ競技大会担当部署）との協議・調整が必要になります。
3	募集要項	8	3	(2) 2)	インフラ設備（雨水・汚水・水道・ガス）について、骨格道路の整備時に各街区への引込はされているのでしょうか。	後利用施設の計画に応じ、後利用事業者の負担にて行ってください。
4	募集要項	8	3	(2) 2)	土地区画整理事業に社会資本整備総合交付金などを活用されるのでしょうか。その場合に、終了後一定期間は充当部分を扱う工事ができなくなるなどはないのでしょうか。	名古屋環状線の電線共同溝、雨水貯留施設の整備で社会資本整備総合交付金を活用することを検討していますが、後利用施設の整備に制約は生じません。
5	募集要項	9	3	(3)	事業スケジュール表で、2025年4月頃から、後利用施設①の選手村仕様工事と記載されていますが、誰が施工するのでしょうか。組織委員会が実施する場合は、その時点からの組織委員会への貸付となるのでしょうか。	選手村仕様工事は、組織委員会が発注することとなります。その発注方法（随意契約または入札）によって、後利用事業者またはそれ以外の事業者が施工することとなりますが、具体的な内容については、提案を踏まえて決定していきます。いずれにしても、組織委員会が後利用施設①の建物賃借料を支払う期間については、令和8（2026）年4月から令和9（2027）年4月の期間（13か月）を予定しています。
6	募集要項	9	3	(3)	アジア競技大会が予定より延期や、中止になった場合の措置について、現段階でどのように考えられているのでしょうか。	別紙5基本協定（案）第15条、別紙6基本計画協定案第22条に記載の「特別な事情及びその他想定し得ない事情が生じた場合」に該当し、後利用事業者と協議・調整させていただくことになると考えています。
7	募集要項	10	4	(2) 1)	募集対象区域は仮換地と保留地とのことですが、換地指定・終了認可予定はいつ頃を予定していますか。また、売却方式の保留地の場合、換地処分前の転売は可能でしょうか。	仮換地指定は令和3（2021）年度の冬頃、終了認可は令和12（2030）年度を予定しています。換地処分前の転売については可能ですが、別紙8保留地売買契約書（案）第19条を参照してください。
8	募集要項	11	4	(2) 2)	暫定用地について応募時に暫定活用の提案をしなかった場合、契約候補事業者決定後も活用対象外地として取り扱われるのでしょうか、それとも暫定用地部分についても購入または借地することを求められるのでしょうか。	活用提案の無い区域について、契約候補事業者決定後に活用を求めることはありません。未活用地や暫定活用期間が終了した後の暫定用地については、別途県・市においてその活用の検討をしていきます。
9	募集要項	12	4	(3) 1)	売却方式の場合、取得した敷地について第三者への（分譲）転売等に関する制約はありますか。	別紙7土地売買契約書（案）第16条に記載のとおりです。（保留地の場合、別紙8保留地売買契約書（案）第19条を参照してください）
10	募集要項	12	4	(3) 2)	「定期借地権自体の譲渡、信託又は転貸は認めない」旨の記載がありますが、構成員もしくは協力法人から、テナントに対して土地転貸し、テナント自ら建物を建てることは不可ということでしょうか。	募集要項及び別紙9定期借地権設定合意書（案）第12条に記載のとおり原則認めません。なお、定期借地権設定契約の契約者は構成員に限ります。あらかじめ書面による県・市の承認を受けた場合は土地をテナントに転貸し、テナントが建物を建設することも可能です。
11	募集要項	12	4	(3) 2)	定期借地権契約の場合、期間満了時には原状回復して返還しなければなりません、原状地盤から建築時に盛土した地盤を、建築時の地盤高のまま返還できる契約内容にはできませんでしょうか。	別紙9定期借地権設定合意書（案）第26条のとおり、甲・乙が貸付物件を原状に回復させることが適当でないと思えたときは、現状のまま返還することができます。

No.	対象資料 文書名	該当箇所			質問	回答
		頁	項目			
12	募集要項	13	4	(5)	土地の売却価格や貸付料について、不動産鑑定等を行い提示されるのはいつ頃を予定していますか。	契約候補事業者決定後、事業用地の敷地形状や事業期間、選手村整備の諸条件等の条件が整った段階で不動産鑑定評価等を実施する予定です。基本計画協定締結後に速やかに土地売買契約又は定期借地権設定契約を締結できるよう令和4(2022)年度の秋頃までには決定することを想定しています。
13	募集要項	13	4	(5)	土地の売却価格の決定について、鑑定評価等の「等」とは、具体的にどのようなものがありますか。	「鑑定評価等」とは、「鑑定評価」及び「価格等調査」を指します。
14	募集要項	17	4	(6) 1)	骨格道路と東海橋線・名古屋環状線の接続部分は交差点となることを前提として提案してよいでしょうか。	ご理解のとおりです。別紙1及び11月20日追加資料を参照してください。
15	募集要項	17	4	(6) 1)	今回計画されている雨水貯留施設はどの程度の雨量を見込んだものでしょうか？	周辺地域も含めた時間雨量63mm(名古屋地区における年超過確率10分の1降雨)に対応する施設を整備します。
16	募集要項	18	4	(6) 3)	自然由来の土壌汚染が見つかった場合、民間事業者は対策費用を請求できないのでしょうか。	県市は、原則土壌汚染対策の費用を負担しません。
17	募集要項	18	4	(6) 3)	「形質変更時要届出区域」に指定されるのは、競馬場跡地全体に対してでしょうか。	別紙4に示す調査箇所No.3内「基準を超えた箇所」が「形質変更時要届出区域」に指定されています。
18	募集要項	18	4	(6) 6)	それぞれの街区の中で敷地分割は可能でしょうか。またそれに応じ、用途の過半適用は可能でしょうか。	募集要項「4. 募集条件」に記載のとおり敷地分割は可能です。また、建築物の敷地が複数の用途地域の内外にわたる場合の用途制限については、建築基準法等関係法令によるところであり、提案区域(画地)に応じて個別にご確認ください。
19	募集要項	18	4	(6) 6)	用途地域の変更・地区計画の確定時期はいつ頃になるのでしょうか。また、用途変更後の近隣商業地域における「建ぺい率・容積率」はどのようになるのでしょうか。	11月20日追加資料を参照してください。
20	募集要項	18	4	(6) 4)	既存施設の撤去について、残存物の基準はありますか。(例：○cm以下のガラは除くなど)	募集要項「4. 募集条件(6)4)」に記載のとおりです。既存施設は、原則として、杭をはじめ全て愛知県競馬組合が撤去を行います。
21	募集要項	20	5	(2)	令和2年3月策定の基本構想は、本募集の提案にあたり、どの程度拘束されるものなのでしょうか。	必ずしも構想に示す全てを実現する必要はありません。ただし、提案にあたっては、基本構想を踏まえた上で提案していただきます。
22	募集要項	21	5	(2) 1)ウ	空間計画について、県市で整備する公園に隣接した提案区域内に、公園が生かされる施設やイベント興業ができる広場などを提案した場合、評価対象でしょうか。	評価の対象となります。
23	募集要項	21	5	(2) 1)ウ	【留意点】の2項目について、公園の整備・管理手法について、現時点でどのように考えていますか。	現時点では公共で整備・管理する予定ですが、民間活力を活用した整備・運営の提案を頂くなど事業の見込みがあれば、民間活力を活用した手法も含め検討し関係部局と協議していく予定です。
24	募集要項	21	5	(2) 1)ウ	公園や自転車歩行者道との一体的な空間の広がりや連続性、統一感を持たせられるように、事業者決定後の設計調整は可能でしょうか。	提案いただいた内容に基づき、関係部局と検討・協議していく予定です。
25	募集要項	21	5	(2) 1)ウ	空間計画における開放性や回遊性を確保するため、公園や自転車歩行者道への敷地からの直接のアプローチができるような計画も可能でしょうか。	提案区域(画地)から自転車歩行者道へはアプローチとして計画することができます。公園は、通行することが目的ではないため、公園以外から提案区域(画地)へアプローチできる計画とする必要がありますが、民間活力を活用した公園の整備・運営と一体で提案される場合等においては、公園と往来できる空間計画とすることは可能です。
26	募集要項	22	5	(2) 1)エ	交通動線計画について、「名古屋環状線及び東海橋線には原則乗り入れを設置できません」とありますが、2街区には商業施設の活用が想定されますが、その場合にもこの原則は適用されるのでしょうか。	適用します。周辺への影響を少なくし、交通処理を円滑に行うため、原則骨格道路から乗り入れするよう計画してください。

No.	対象資料 文書名	該当箇所			質問	回答	
		頁	項目				
27	募集要項	22	5	(2)	1)エ	「名古屋環状線、東海橋線には原則乗り入れを設置できない」旨の記載がありますが、交通処理の計画や、建物配置の計画、商業上の観点から運用が非常に困難になることが予想されます。やむを得ず乗り入れが必要になる場合において、関係機関との協議は可能でしょうか。	回答No26のとおりですが、契約候補事業者に決定後、計画内容について必要に応じ県市を通じて関係機関と協議することは可能と考えています。
28	募集要項	22	5	(2)	1)エ	西側や南側の既存道路へ、戸建住宅地などの区画内道路を接続しても構わないでしょうか。	別紙1に示す以外の道路を計画する場合は、原則土地区画整理事業の事業計画の変更が必要です。 新たな区画内道路を計画する場合、周辺環境へ配慮した交通・動線計画とさせていただきます。また、区画内道路の既存道路への接続に関しては県市を通じて関係機関との協議調整により決定します。
29	募集要項	28	6	(4)	1)	この事業に参加するには、構成員になることが必須でしょうか。	契約候補事業者に決定した後、県市と土地売買契約や定期借地権設定等契約、暫定活用に係る契約の締結を予定する者は構成員となることが必須となります。
30	募集要項	28	6	(4)	1)	例えばテナントは構成員になる必要はないでしょうか。	テナントとして後利用施設を賃借する法人は、構成員になることは必須ではありません。 提案にあたり、構成員以外で協力法人やその他事業に携わる者を定めることができます。 なお、協力法人やその他事業に携わる者は提案に関する様式に記載してください。提案内容の評価は提案書類に基づき、実施することとなります。
31	募集要項	28	6	(4)	1)	構成員となった者は、他の提案の応募者となれないが、テナントは他の提案の応募者となることができますか。	構成員とならないテナントは他の提案の応募者となることができます。
32	募集要項	28	6	(4)	1)	後利用施設の施工者はどのように選定されるのでしょうか。	後利用事業者が選定することになります。
33	募集要項	28	6	(4)	1)	後利用施設の施工者となるゼネコンは応募者やその他事業に携わる者とする必要があるのでしょうか。	必須ではありません。
34	募集要項	28	6	(4)	1)	事業者グループの構成員として募集参加して採択されなかった場合、その構成員の親会社は採択された事業者グループの建設施工会社となる事は可能ですか？	募集要項「6 応募の手続（4）」に記載のとおりです。構成員は、他の提案の応募者となることはできませんが、後利用施設の施工者となることは可能です。
35	募集要項	28	6	(4)	1)	応募者の構成について、参加表明書の提出時までには確定させる必要がありますか、それとも提案書提出時までに変更可能でしょうか。	募集要項「6 応募の手続（4） 4）」に記載のとおりです。
36	募集要項	31	6	(4)	4)	「グループで応募する場合、構成員の変更は原則認めない」旨の記載がありますが、協力法人については、上記は適用されないという解釈でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりですが、協力法人の変更は、提案書類の変更には該当します。提案書類の変更は、原則認めません。 なお、基本協定締結後における提案書類の変更については、募集要項「8. 契約方法等」及び別紙5、6に記載のとおりです。
37	募集要項	31	6	(4)	4)	採択された事業者グループの構成員が、経営不振に陥り参画が難しくなった場合、別の法人が構成員になることは可能ですか？	募集要項「6 応募の手続（4） 4）」に記載のとおりです。
38	募集要項	39	7	(5)		著作権について、県・市が無償で使用する場合に、著作権者に事前に通知いただけますか。	審査結果の公表までは通知いたしかねますが、それ以降は事前に通知いたします。
39	募集要項	39	7	(5)		開示請求により、県・市が応募書類に関する情報を公開する場合には、著作権者に、事前に通知いただけますか。	事前に通知いたします。
40	募集要項	40	7	(6)		提案の審査について、評価と配点を教えてください。	募集要項「7. 提案の審査・選定方法（6）」に記載のとおりです。 「5. 提案内容」で求める提案で評価を行う“後利用事業計画”と“選手村整備計画”のほかに、事業実施体制や収支計画、工程計画を“事業計画の実現性”として評価します。
41	募集要項	40	7	(6)		評価基準に記載が無いが、土地売却価格や貸付料は評価に含まれないのでしょうか。	土地売却価格や貸付料の価格自体は評価の対象ではありません。ただし、資金計画や事業収支計画を“事業計画の実現性”において評価します。適切な価格を見込んで提案をしていただく必要があります。
42	募集要項	40	7	(6)		評価基準について今後、項目の追加や見直し・修正等が行われることはありますでしょうか。	評価基準を変更する予定はありません。

No.	対象資料 文書名	該当箇所			質問	回答
		頁	項目			
43	募集要項	41	8	(1)	土地売買契約、定期借地権設定契約の締結時期をご教授願います。	基本計画協定を締結後、土地売買契約や定期借地権設定契約を締結していただきます。締結時期は令和4(2022)年秋頃を想定しています。
44	募集要項	41	8	(1)	土地売買契約の契約保証金の支払いはおおよそいつ頃の予定でしょうか。	別紙7土地売買契約書(案)第7条に記載の通り、契約締結までに納付していただきます。
45	募集要項	41	8	(1)	事業者確定後に、経済条件(22年度末に条件確定とお聞きしました)やその他正当な事由により検討不可の判断をした場合、応募辞退は可能でしょうか。	契約候補事業者が決定した後、速やかに基本協定を締結していただきます。辞退については、基本協定に基づくものとします。
46	募集要項	41	8	(2)	基本協定の締結時期をご教授願います。	令和3(2021)年7月に契約候補事業者が決定した後、速やかに締結します。
47	募集要項	43	9	(1)	メイン選手村には最大1万人が利用するとあるが、同時に利用する想定でしょうか。同時となると、約10万㎡の宿泊用施設が必要になります。	現段階においては、ピーク時に最大1万人を収容することを目標とし、整備することを想定しています。なお、後利用施設①で宿泊施設が充足できない場合は、組織委員会が仮設で整備する予定です。
48	募集要項	46	9	(4) 2)	選手村一時使用部分の床面積は、選手村機能面積の全てを後利用施設①として配置することが必須でしょうか。	全てを後利用施設で配置することが必須ではなく、可能な限り後利用施設を活用したいと考えています。なお、後利用施設①で充足しない選手村機能については、組織委員会が仮設で整備する予定です。
49	募集要項	49	10	(2)	本条項を適用する期間はいつまででしょうか。(例えば、基本協定締結までの間など) また、天変地異等の「等」について、他にどのような場合を想定されていますか。	本条項は、基本協定締結まで適用することを想定します。また「天変地異等」とは、具体的には、自然災害に属するもの(暴風、豪雨、洪水、高潮、地滑り、落盤、落雷、地震、火災、有毒ガスの発生等)と、人為災害に属するもの(騒乱、暴動、戦争、テロ行為等)等が考えられます。最終的には当事者間の合意するところに委ねられます。
50	募集要項	49	10	(6)	「第三者に損害を生じさせる場合」とは具体的にどのような場合を想定されていますか。	具体的な想定はありません。
51	様式集		5-11-2		【様式5-11-2】外構仕上げ高さを記載とあります。ここでいう仕上げの定義は何になりますでしょうか。	外構仕上げ高さは、施設整備後の地盤面の仕上げの高さについて記載ください。なお、地盤面の勾配や高低差の程度を確認するために記載していただくものです。
52	様式集		7-2-1~3-2		【様式7-2-1~7-3-2】提出用紙サイズはA3とあるので、様式内に示された項目・内容が網羅されていれば、自由書式ととらえてよろしいでしょうか。	提出様式用の紙サイズ及び項目・内容が網羅されていれば構いません。
53	様式集		7-2-1		【様式7-2-1】事業計画書における土地代は一旦参考金額を入れて作成すればよろしいのでしょうか。	募集要項「4. 募集条件(5)」に記載のとおり、必要に応じて不動産鑑定評価等を実施し、適切な価格を見込んでください。
54	様式集		7-2-2		【様式7-2-2】事業収支計画の様式について簡略化した様式で提出することはできますか。	様式7-2-2をもととし、提案者により項目の修正・追加・削除等を適宜行ってください。
55	別紙		別紙1資料2		計画平面図 雨水貯留施設位置は変更出来ないとありますが、詳細な位置、幅員、深さの資料提供は可能でしょうか。	施設の設計中であるため、現時点で詳細は確定していません。
56	別紙		資料8-1~8-4		供給処理施設敷設位置は検討されていますが、深さ・管径等につきましては「後利用施設」に供給必要とされるスペックで計画頂けるという理解で宜しいでしょうか。	提案内容により、県・市で実施する基盤整備において検討します。詳細については契約候補事業者の決定後、別途協議となります。対応可能な範囲で協議に応じる予定です。
57	別紙		別紙3		ボーリングNo. 3、5について、県市にて支持層確認のため、ボーリングを実施する予定はありませんか。	実施する予定はありません。
58	別紙		別紙3		ボーリング調査を提案までに、応募予定者が実施することは可能でしょうか。	名古屋競馬場として使用しているため、ボーリング調査を実施する場所と期間の確保が困難であり、競馬場跡地内でのボーリング調査は実施できません。
59	別紙		別紙7		契約書上で記載の「第三者」とは、構成員や協力法人についても当てはまるのでしょうか。	当該契約の売払人と買受人以外の者です。なお、当該契約の契約者とならない構成員、協力法人は第三者に含まれます。
60	別紙		別紙12		図面記載の新場外馬券場の建物について、想定の高さはどれくらいでしょうか。	現時点では、高さ15~16mを想定しています。

No.	対象資料 文書名	該当箇所			質問	回答
		頁	項目			
61	その他				令和2年8月に公表の「第20回アジア競技大会選手村後利用事業に係る民間対話の結果概要」について、対話に参加した民間事業者は、この募集に対しアドバンテージがあるのでしょうか。	本募集にかかる評価などにアドバンテージはありません。
62	その他				開発を行う際の開発許認可における、第32条事前協議や第29条許可申請は、契約候補事業者決定以降、土地の引渡しを受ける前に開始させていただきますでしょうか。	土地の引き渡しの前に協議を開始することは可能です。 なお、募集対象区域は、土地区画整理事業の施行地区となる予定のため、都市計画法第4条第12項に規定する「土地の区画形質の変更」のうち「形状・性質の変更」の場合は開発行為の許可は不要です。 また、「区画の変更」となる道路等の公共施設を計画する場合は、原則、土地区画整理事業にて事業計画の変更を行います。そのため、開発行為の許可は不要です。
63	その他				開発を行う場合の開発許可申請は、街区ごとに申請できますでしょうか。それとも全体で申請するように指導されるでしょうか。	回答No62のとおりです。
64	その他				国土利用計画法に係る届出及び公有地の拡大の推進に関する法律に係る届出について、本件土地の所有者が名古屋市であることから、届出は不要と考えてよろしいでしょうか。	本募集にかかる土地売買契約について、県・市が契約相手であるため届出は不要です。
65	その他				これまで地元への説明会など実施されていると思いますが、開発に影響するような意見や要望はありますでしょうか。	これまで説明会、パブリックコメント等を通じ、地域住民等よりご意見いただき、後利用基本構想を策定しています。本募集は、この構想に基づき募集を行うものです。 地域住民からは、交通渋滞、生活道路への車両交通の懸念、災害発生時の避難場所の確保など意見をいただいています。市ウェブサイトにて基本構想（案）に関する説明会でいただいた質問・意見を掲載していますので、ご確認ください。 （市ウェブサイト： https://www.city.nagoya.jp/somu/page/0000101141.html ） また、本募集要項作成においても、これまでいただいた意見を踏まえています。本募集要項作成においても、これまでいただいた意見を踏まえています。 なお、提案を頂いた事業を実現していく際には、説明会の開催などにより地域の理解を得ながら進めていただくこととなります。