

## 旧三笠駐車場用地ホテル施設誘致事業 質問及び回答一覧

募集要項の項目	質問事項	内容	回答
第3 ホテル施設立地に対する優遇制度	5年以内の売買等による所有者の変更があった場合の奨励金について	No. 1 奨励金は5年間の分割払いと記載がありますが、開業後5年以内に計画土地建物をグループ参加者に売買した場合、売買後も新所有者が途中から残期間の奨励金の受領は可能でしょうか？ また既に受領済みの奨励金は新所有者へ承継することは可能でしょうか？	募集要項P4【第3-2-《助成制度における共通の注意事項》】に記載のとおり、「ホテル施設立地に対する優遇制度」の適用を受けることができるのは、ホテル施設（建物）の所有者です。 開業後5年以内の売買等による所有者の変更は認められませんが、事業計画に則り、グループ内の事業者へ所有者の変更をする場合については、残期間分の奨励金を承継できるものとします。 その際の、受領済みの奨励金の取り扱いについては、当事者間で申し合わせください。
	助成金制度における共通の注意事項について	No. 2 5年以内に事業用地をグループ応募をしていない第三者へ譲渡をする場合、書面にて事業条件（募集要項）を書面にて承継および確約させることで、第三者に売却、助成金受領の継続は可能でしょうか？	募集要項P14【第6-2-(7)譲渡等の禁止】に記載のとおり、指定期間内は、事業用地をグループ応募をしていない第三者に譲渡することは認められません。 なお、助成制度はホテル施設（建物）の所有者を対象としており、土地所有者ではありません。
第4 用地の概要	(募集要項7～8ページ) 地中埋設物、土壌汚染について	No. 3 土壌汚染、地中埋設物の除去方法は、事業者任せてもらってよいのでしょうか？	募集要項P7～8【第4】に記載のとおり、本市において地中埋設物及び土壌汚染調査は行っていないませんが、地中埋設物及び土壌汚染の除却が必要となった場合、関係法令に従い、適切な処理をお願いします。

(募集要項 9 ページ) 越境物等について	No. 4 北東側境界で隣接地とまたがって構造物があるようですが、越境物に関する覚書は存在しますか？	敷地北東側境界の構造物について、隣接地権者との覚書はありません。募集要項 P 9【第 4 - その他 - (1)】に記載のとおり、撤去等が必要な場合、隣接地権者と協議を行ってください。
	No. 5 本件の確定測量図の有無、隣接者との境界確認書の覚書等は存在しますか？	当該地は平成27年4月7日に地積更正登記を行っており、その際、法務局に地積測量図を提出しています。 また、隣接者との境界確定協議書はありますが、越境物に関する覚書等はありません。
(募集要項 11 ページ) 工作物について	No. 6 敷地南側の「道路植栽」について、所有者は誰ですか？撤去は可能でしょうか？	本市土木部が所管しています。道路植栽の撤去等については、土木部道路維持課に相談をしてください。
(募集要項11ページ) 外灯について	No. 7 敷地内に外灯が存しますが、通電していますでしょうか？	通電していません。 電力会社の敷地内への引き込み線は撤去済です。
施設計画について	No. 8 事業提案書をより具体化するために事前書類を頂きたいのですが、現地若しくは隣接地(消防署)の地盤調査データは有りますか？もしある場合は事前にデータ書類を頂くことは可能ですか？	当該地及び隣接地(消防団用地)の地盤調査データはありません。

	No. 9 旧自動車排出ガス測定局にはガス管が引込みされていますでしょうか？ また、引込みされている場合、ガスの供給は停止していますでしょうか？	旧自動車排出ガス測定局には、ガス管は引込みされていません。
	No.10 現状の公衆トイレには浄化槽が設置されていますでしょうか？	浄化槽は設置されていません。
施設計画について	No.11 公共下水道台帳に記入されている北側の建物基礎は撤去済みでしょうか？	基礎の残置については不明です。
(募集要項記載無し) 駐車場について	No.12 駐車場の車室サイズについて、一般的に幅2.5m×奥行5mで使用されるケースが多いですが、横須賀市の駐車施設条例では幅2.5m×奥行6mと記載があります。ホテル運営事業者との協議の中で、要望により変更することは可能でしょうか？ もしくは、隔地において附置義務台数を充足させることも可能でしょうか？	駐車施設の規格は、本市駐車場施設条例に定める構造を遵守してください。（条例第5条） また、本市建築物駐車施設条例では、建築物の構造、敷地の周囲の状況、規模等からおおむね200m以内の場所に駐車施設を設けることが適当であるとき等については、駐車場附置義務の特例として市長が特にやむを得ないと認めた場合、敷地内に駐車施設を設けないことができます。（条例第7条） しかし、位置及び構造についてあらかじめ市長の承認が必要となりますので、事前に土木部交通計画課に相談をしてください。 なお、隔地にて附置義務の充足を計画する場合には、事業計画提案において代替予定の駐車施設を明示してください。

第5 応募資格	応募申込について	No.13 グループ参加者として、開業後10年以内の譲渡予定の新所有者は候補先として複数社参加は可能でしょうか？	候補先として複数社の参加は可能です。
	(募集要項12ページ) 共同事業者について	No.14 事業提案書の提出以後、複数のグループ参加者のうち、1社（開業後10年間の指定期間内に本物件の譲渡予定者）でも辞退した場合は、本事業へのグループ全体が辞退になりますでしょうか？ グループ参加者の役割者を他事業者に変更することは可能でしょうか？	募集要項P12【第5-2-(3)】に記載のとおり、グループ名簿兼委任状（様式3）は、一部辞退も含め変更は認められません。
		No.15 グループ応募時にホテル施設の買受候補者を予定し、グループ参加した場合であっても、買受候補者たる共同事業者から応募辞退の申し出があった場合は、当該買受候補者単独での応募辞退は禁止されるものではないですか？ その際、特段の不合理的な事情がない限りにおいては、他の買受候補者への変更は認められますか？	募集要項P12【第5-2-(3)】に記載のとおり、グループ名簿兼委任状（様式3）は、一部辞退も含め変更は認められません。

		<p>No.16 グループ応募参加者のうち、事業用地取得予定者が宅地建物取引業者の場合、法令上、ホテル施設の買受人の募集行為が建築確認後でないと、募集行為自体が出来ないため、ホテル施設の所有予定者はあくまでも「予定者」でよろしいですか？</p>	<p>「予定者」で構いません。</p>
		<p>No.17 グループ応募時にアセットマネジメント会社が参加する場合は、ホテル営業開業後10年以内にアセットマネジメント会社が指名する投資法人を買受候補者にすることは可能でしょうか？ また、まだ設立していない新法人（SPC）などを買受候補者にすることは可能でしょうか？ その際、助成金制度の適用は可能でしょうか？</p>	<p>グループ名簿兼委任状（様式3）に投資法人を記載し、グループ参加者に含めて応募することは可能です。 また、募集要項P12【第5-2-(2)】に記載のとおり、応募時においてグループ参加者を全て明らかにすることとしているため、設立されていない新法人をグループ参加者として応募することは認められません。 そのため、助成制度の適用もありません。</p>
第6 事業条件	譲渡等の禁止について	<p>No.18 グループ参加者の運営予定者から開業後10年以内に運営予定者が100%子会社を新設した場合、子会社への運営権の譲渡は可能でしょうか？</p>	<p>募集要項P51～53「旧三笠駐車場用地ホテル施設誘致事業の実施に関する協定書(案)」第10条に記載のとおり、ホテル施設の運営者に変更が生じる場合、新たに運営者となる者に対し、本市との協定を締結させることで可能です。</p>

		No.19 グループ応募に参加した「土地所有予定者」が10年以内に事業継続のために、土地建物を信託受益権化し、受益権をグループ参加者ではない第三者に売却することは可能でしょうか？	不動産信託における信託受益権の売買では、信託受益権を取得した者（受益者）が不動産の実質的な所有者であると認められることから、指定期間中、グループ参加者でない第三者への信託受益権の売却は認められません。
第8 提出書類	(募集要項19ページ) 事業提案書の様式について	No.20 審査項目のA施設項目については、A4版には簡単な図面表記とし、そのすぐ後ろに、寸法など分かる図面についてはA3版で添付しても良いのか？	募集要項P19【第8-2-(2)事業提案書の様式等】に記載のとおり、資料等については、A3版(Z折)を含めても構いません。
		No.21 パース及び提案書についての提出枚数に制限などは有るのでしょうか？	提出枚数についての制限はありません。
第9 1次選考 (提案審査)	1次選考(提案審査)について	No.22 審査員はどなたがされますか？	選考委員会は、学識経験者、観光施策等に関し専門的知識を有する者、関係団体の代表者、神奈川県職員及び市職員のうち、5名以内をもって組織し、審査を行います。

	1次選考について 提案審査のプレゼンテーション時の説明資料	No.23 提案内容の補足としてのパースの追加資料や動画などを説明時にスクリーンで映すことは可能でしょうか？	募集要項P22【第9-1-(5)説明資料等】に記載のとおり、当日の説明は、事前に提出している事業提案書の内容に沿って行うこととし、提案内容の変更等は認められません。 事業提案書の内容を補足するための内容であれば、動画等の使用は認めます。
	(募集要項23ページ) 1次選考(提案審査)について	No.24 事業計画提案は非公開とありますが、審査通過者についても計画内容は非公開なのでしょうか？	募集要項P23【第9-4-(3)】に記載のとおり、応募者による事業計画提案(プレゼンテーション)及び選考委員会による審査は非公開とします。 ただし、2次選考(競争見積もり合わせ)後に決定した事業予定者の事業計画の概要等については、公表します。
	観光立市実現への 寄与について	No.25 海軍カレーの商標に関する制限はありますか？	「よこすか海軍カレー」の商標権は、横須賀商工会議所が所有しています。商標の利用に関する条件等の詳細については、横須賀商工会議所にお問い合わせください。
その他	(募集要項に記載無し) 図面について	No.26 事業計画提案時の図面から、本事業選定後に敷地調査等を行い、実施設計に移行して変更が必要になった場合は、建築基準法及び関係法令の範囲内で変更しても問題ないでしょうか？	事業提案書の内容の変更(事業計画の変更)は原則、認められません。 ただし、やむを得ない理由により、事業提案書の内容の変更(事業計画の変更)が必要な場合には、建築基準法及び関係法令の範囲内で、かつ審査結果に影響を及ぼさないことなどを協議し、総合的に判断します。

	<p>(募集要項に記載無し) 不可抗力について</p>	<p>No.27 運営開始までの間に近隣反対もしくは天災地変などにより、事業実現が難しいと判断された場合は、契約の解除は可能でしょうか？ その際には、第19条は適応されますか？</p>	<p>近隣住民の反対や天災地変など事業者の責に帰さないものであっても、事業者からの契約解除には原則として応じないものとします。 また、売買契約書(案)[単独・契約時全額払用]第19条(返還金等)は、事業者が契約に定める義務を履行しない場合等において本市が解除権を行使した際の定めであり、質問にある内容では適用されません。</p>
--	---------------------------------	--	--