

<城東町団地土地有効活用に関する調査> 質疑回答

No.	質 問	回 答
1	既存施設にアスベストが含まれている可能性はありますか。仮に含まれていた場合、含有調査は行われていますでしょうか。	アスベストを含む吹付材・断熱材は除去済みですが、外壁塗料はアスベスト含有状況を未調査のため、含まれている可能性があります。
2	現状有姿にて引き渡しを想定とのことですが、更地引き渡しの検討は可能でしょうか。	今回の提案募集では、現状有姿での引き渡しを前提とします。
3	事業用途の選択肢を広げることによる付加価値の高い開発の実現や、中長期的な事業継続性確保の観点から、当該土地を売却スキーム(所有権譲渡)へ変更頂くことは可能でしょうか。	土地の売却は考えておりません。
4	公募要項においては、土地活用の例として「ホテル・マンション」等が記載されておりますが、貴学が望まれる土地活用の方向性・イメージや重視される機能(例:地域貢献、研究・教育連携、国際交流、MICE対応等)があれば、ご教示いただけますでしょうか。	土地の使用用途や土地活用の方向性について、本学からの指定はありません。
5	当該敷地において、至近年に発生した大雨等での浸水被害の有無、被害の内容(浸水高さ等)、発生時期等についてご教示いただけますでしょうか。	令和7年8月の大雨時に坪井川の水位が氾濫直前まで上がっていたようです。園内に浸水等の被害はありませんでした。
6	当該敷地内中央の注連縄等が設けられた樹木の取り扱い条件(御神木としての扱いの要否、伐採や移設の可否、管理主体、地域・神社等との関係)をご教示いただけますでしょうか。	園庭中央の大木は園のシンボリックな存在ですが御神木ではありません。地域、神社等との関係も承知しておりません。また管理は本学で行っております。伐採等については提案内容に沿ってご提案ください。
7	「(仮称)庁舎周辺まちづくりプラン」に係る熊本市との協議状況について当該敷地は、現在熊本市が策定を進める「(仮称)庁舎周辺まちづくりプラン」の対象エリアに該当すると認識しております。本敷地の活用検討にあたって前提整理を行う観点から、貴学と熊本市との間でこれまでに意見交換等が行われているか、また、差し支えない範囲でその概要(実施時期や主なテーマなど)についてご教示いただけますでしょうか。	熊本市との意見交換は実施していません。
8	総合評価や客観的評価の採否など、事業者選定基準について、現時点でのお考えがあればご教示いただけませんか。	事業者選定時の基準については、借地料や事業内容による総合評価とする予定ですが、現時点で内容は決定しておりません。
9	借地権の登記は可能でしょうか。また、一部土地を転貸することは可能でしょうか。	借地権の登記は可能です。土地の転貸については、書面による本学の事前承諾を得れば、可能です。
10	資金調達において、金融機関が新築建物へ抵当権を設定することは可能でしょうか。(借地権へも効力を及ぼします。)	新築建物への抵当権設定は認めない予定です。
11	既存建物解体等の扱い(所有権の取り扱い費用負担等)についてご教示ください。	今回の提案募集では、現状有姿での引き渡しを前提とします。建物の解体等が必要な場合は、事業者による発注を想定しています。
12	大学の魅力、特色を生かした事業内容について、大学側でイメージされているものがあればご教示ください。	No.4の回答を参照してください。
13	埋蔵文化財・土壌汚染対策法の調査スケジュールについてご教示ください。	現在のところ、調査スケジュールは未定です。
14	借地料の最低基準等がございましたらご教示ください。	今回の提案募集において、借地料の最低基準はありません。事業者選定(公募)の際は基準を設ける予定ですが、非公開の予定です。

<城東町団地土地有効活用に関する調査> 質疑回答

No.	質 問	回 答
15	借地期間満了後更地返還の為、超長期(70年以上)の期間を想定しておりますが、対応は可能でしょうか。	事業期間に指定はありません。超長期(70年以上)の提案も可能です。提案内容に応じた適切な期間設定をお願いします。
16	対象用地の境界立会・確定はされているでしょうか？されている場合、実測図のご提供をお願いいたします。	境界は確定しておらず、測量図はありません。
17	境界立会資料のご提供は可能でしょうか？	提供できません。
18	熊本市へ調査したところ、「既存建物の確認申請記録端末閲覧 無し・既存開発許可記録無し」との事でした。当時のそれらの資料はございますでしょうか	H25年の増築時の計画通知、確認済証があります。
19	埋蔵文化財包蔵地ですが、埋蔵文化財の存在深さをご教授ください。	現時点では不明です。
20	試掘から本掘調査までのおおよそのスケジュールをご教授ください。	現時点で埋蔵文化財調査の有無は不明です。
21	埋蔵文化財調査は引渡し前(建物解体前)、引渡し後に事業者が建物を解体した後のどちらになりますでしょうか	現時点で埋蔵文化財調査の有無は不明ですが、調査が必要となった場合は、状況に応じて最も適切なタイミングで実施することになります。
22	貴校の埋蔵文化財本掘調査が完了するまで借地料の支払いを免除いただくことは可能でしょうか？	本格的な発掘調査が必要となった場合、その期間中の借地料の支払いについては、協議可能なものとして、提案をお願いします。
23	土壌汚染調査における対象用地の地歴をご教授ください。	地歴調査は未実施です。本件が事業化された際に本学で地歴調査を実施する予定です。
24	要項に記載されています(P2)「事業化が確定した場合に本学にて実施する」とは地歴調査のことでしょうか？それとも土壌汚染処理のことでしょうか？	地歴調査を本学負担で実施する想定です。
25	・対象用地内の既存施設・工作物・樹木については事業者にて解体・撤去は自由に実施してよろしいのでしょうか？特に樹木に関しては御神木と見受けられました。貴校にてご対応していただくのが望ましいかと感じます。	No.2、No.6の回答を参照してください。
26	石綿調査は実施されていますでしょうか？実施済でしたら調査書のご提供をお願いいたします。	No.1の回答を参照してください。
27	PCB調査・分析は実施されていますでしょうか？実施済でしたら分析書のご提供をお願いいたします。	PCB含有機器(照明含む)は設置されていないことを確認済みです。
28	既存施設屋上太陽光の廃棄物データシート(WDS)のご開示をお願いいたします。	現時点では準備できておりません。
29	近隣施設との取決めや約束ごと等はございますか。	現在把握している近隣施設との取り決めや約束ごとはありません。
30	既存施設の残存物リストのご開示をお願いいたします。	現時点で残存物リストはありません。
31	将来的に第三者へ借地権を譲渡することは可能でしょうか？	書面による本学の事前承諾を得れば、借地権の譲渡は可能です。

<城東町団地土地有効活用に関する調査> 質疑回答

No.	質 問	回 答
32	借地権の転貸しは可能でしょうか？	No.9の回答を参照してください。
33	「譲渡時一括支払金、約13億円」とありますが(提案票3)、13億円の金額は必須になりますか？そうでない場合、最低金額の想定がありましたらご教授ください。	譲渡時一括支払金を活用した附属幼稚園移転跡地の土地活用を想定しています。「譲渡時一括支払金、約13億円」は今回の提案募集の前提としていますが、必須項目ではありません。別紙5に提案可能な金額を記載願います。
34	定期借地権の契約期間等について、貴学の希望や好ましい形態があればご教示願います。	契約期間についてはNo.15、事業内容につきましてはNo.4の回答を参照ください。
35	対象地での新築計画において、既に行政や警察等と協議していることや指導があればご教示願います。(景観、用途、高さ、出入口など)	現時点で行政や警察との協議は行っておりません。
36	対象地の引渡し前に貴学にてすべての境界の境界確定を行う予定はございますでしょうか。	現時点では未定です。
37	借地権の転貸は可能でしょうか。	No.32の回答を参照してください。
38	埋蔵文化財の本掘費用について、真に必要と認められる範囲で貴学の負担となっておりますが、貴学の負担にならないケースとしてどのような場合を想定されておりますでしょうか。	工事の進捗に応じて実施が必要となる外構工事や機械基礎設置のための調査を想定しています。また、建物本体の工事についても、掘削深度や範囲に配慮した計画をお願いします。
39	土壌汚染の地歴調査は貴学にて実施予定となっておりますが、土壌汚染対策が必要になった際の対策費については貴学の負担となりますでしょうか。	土壌汚染調査による対策工事が必要になった場合、その費用は、協議の上、人為等に由来する汚染について、真に必要と認められる範囲で本学の負担とします。
40	事業開始可能時期が遅れる場合、事業収支に影響がありますが、幼稚園の移転先決定、新築工事等のスケジュールを確定していただくことは可能でしょうか。	別紙1のスケジュールを想定していますが、現時点でのスケジュールの確定は困難です。
41	譲渡時一括支払金の一部を幼稚園の移転費用に充てる想定かと存じますが、その他好ましい条件等はございますでしょうか。(なるべく譲渡時一括支払金に寄せたい、移転費用以外は毎年の均等払いとして受け取りたいなど)	譲渡時一括支払金(13億)+毎年の均等払いの他には、特にありません。
42	現況の幼稚園の解体工事に際し、解体業者の指定条件等はございますでしょうか。	解体業者の指定条件等はありません。
43	敷地中央の大木含め、敷地内に保存樹があればご教示願います。	熊本市の保存樹木はありません。 本学においても、保存樹木ではありません。
44	本年10月以降の事業者公募における、借地料とその他提案の項目の評価割合をご教示願います。	No.8の回答をご参照ください。また、評価割合について現時点では未定です。
45	「大学の特色・魅力を活かした事業内容」について、貴学にてご検討されている事業、想定している事業 建物用途 があればご教示願います。	No.4の回答を参照してください。
46	現時点で分かっている越境、被越境があればご教示願います。また、仮に越境、被越境が見つかった場合、当該越境部分等について貴学にて隣接者と覚書を締結する予定はございますでしょうか。	現時点で分かっている越境・被越境はありません。No.16、No.36の回答も参照してください。

<城東町団地土地有効活用に関する調査> 質疑回答

No.	質 問	回 答
47	擁壁の資料、課税明細等がございましたらご開示願います。	敷地境界沿いのフェンスの資料を開示します。対象敷地の固定資産税・都市計画税については、現在、非課税です。
48	現時点で分かっている地中障害、地下埋設物があればご教示願います。	現時点で分かっている地中障害はありません。地下埋設物は既設建物基礎及び配管等があります。
49	対象地と民間地の間の中道について、道路判定や対象地新築の際の建築基準法上の取り扱いについて、行政との協議が進んでおりましたらご教示願います。	現時点で行政との協議は行っていません。
50	対象地で開発許可が必要となり、仮に道路拡幅が必要となった場合、拡幅後熊本市に寄付することとなった際の当該拡幅部分は、定借の対象地となりますでしょうか。	仮定の話には回答出来かねます。
51	対象地内東側の土が盛られていた部分について、その用途や盛土の経緯についてご教示願います。	用途は園児の遊び場として用いられています。盛土の経緯については不明です。
52	決済・引渡の想定時期をご教示願います。	譲渡時一括支払い金については、2027年(令和9年)第四四半期の入金を想定しています。大学から事業者への土地の引き渡しは2029年(令和11年)の4月を予定しています。
53		
54		