

南矢野目市有地の公募に係る質問への回答

| No. | 質 問   | 回 答  |
|-----|---|--|
| 1   | P.1 1.公募の趣旨で用途地域の変更の成立とあるが、変更の予定時期を明示いただきたい。  | 変更の予定時期は、以下のとおりとなります。<br>笹谷地区 令和5年11月予定<br>南矢野目地区 令和6年1月予定   |
| 2   | P.1 2.対象の土地(7)インフラで周辺道路にある上下水並びに都市ガス本管への直接接続は可能でしょうか？また、雨水放流についての記載がありませんが、処理方法についてご提示いただけますでしょうか？      | 接続が可能か等については各施設管理者(市水道局給水課・市下水道建設課・福島ガス株式会社)へお問い合わせください。<br>また、雨水処理については河川等の流下能力に支障がある場合は雨水抑制施設の設置が必要となります。                  |
| 3   | P.3 4.売却の条件(1)売却物件で、「～市との協議により売却面積に変更を生じる場合もありうる」とありますが、事業配置計画自体に影響を与える程の面積でしょうか。(どの位を想定しているのか)         | 現時点では想定しておりません。  |
| 4   | P.4 4.売買条件(3)②ウの「～事業計画の用途に加えて新たな事業を実施する場合」とは、計画に出していない追加テナントを入れる場合全体的なんでしょうか。                           | 左記の売却条件については、計画事業の用途に関する規定となります。   |
| 5   | P.4 4.売却の条件(3)⑥にある土壤汚染の調査を実施する予定はあるか？また、一般常識をこえる土壤汚染、地下埋設物が発見されたとしても、契約を解除することはできないのでしょうか。              | 土壤汚染の調査を実施する予定はありません。<br>また、一般常識をこえる土壤汚染、地下埋設物が発見された場合は、協議に応じます。<br>土地の形質変更を行う部分の面積が3,000㎡以上の行為は市環境課へ土壤汚染対策法に基づく届け出が必要となります。 |
| 6   | P.4 4.売買条件(3)⑥で隠れた瑕疵の責任を負わない公募になりますが、北区画整理の現地工事(造成)を請け負った企業は教えてもらえるのでしょうか。                              | 文書保存期間を経過しており、情報が存在しないため、回答は困難であります。   |
| 7   | P.6 8.応募手続き8-1.提出書類(1)【共同事業者の場合】にあります、共同事業者間での契約書(協定書)の写し。の内容の最低限の記載項目はどこまでになりますでしょうか。                  | 共同事業者との関係が確認できれば記載内容については問いません。(契約書、協定書でなくても構いません。)  |
| 8   | 共同事業者として複数の事業者が共同して応募する場合、応募してからの事業者の変更(倒産、業績不振等)は出来るのでしょうか。  | 事業者の倒産など真にやむを得ない事情が発生した場合は、協議に応じます。  |
| 9   | 共同事業者に入るテナントは事後計画で認められるのか。(例:SMに入るクリーニング受付店舗、銀行ATMなど)   | テナントについては、応募時点で確定している必要はありません。   |
| 10  | 区画整理地とのことで埋蔵文化財についての調査は不要か？調査が必要であり調査の結果、事業継続が困難な状況となった場合は解約は可能でしょうか？                                   | 市埋蔵文化財包蔵地に該当しないため調査は必要ありません。   |
| 11  | P.1 2.対象の土地の南矢野目市有地(4)地区計画(変更後)福島北地区計画:商業街区 とは、名称 福島北地区計画 決定年月日H8.5.31 告示番号 市第74号のことでしょうか。変更が有れば開示願いたい。 | 現在の地区計画については市HPでご確認ください。<br>用途地域の変更に伴い、地区計画の変更も行う予定です。<br>内容については現計画と概ね同じ内容を予定しております。今後縦覧を行いますので、その図書にてご確認ください。              |
| 12  | 雨水貯留槽の設置は必要でしょうか。   | 雨水処理については河川等の流下能力に支障がある場合は雨水抑制施設の設置が必要となります。「地域防災」の観点から提案いただけると、評価の中で点数に反映されることが考えられます。                                      |
| 13  | 下水道受益者負担金は有りますでしょうか。  | 区画整理事業による下水道施設の整備を行っているため受益者負担金は発生いたしません。(開発事業と同様)   |
| 14  | 対象地周辺の既存インフラの情報を開示していただきたい。   | 最新の情報については各施設管理者(市水道局給水課・市下水道建設課・福島ガス株式会社・東北電力株式会社・日本電信電話株式会社)へお問い合わせください。   |
| 15  | P.3 3.スケジュールの⑤「最低売却価格」は決定次第、とありますが、仮に12月1日とした場合、⑥の応募申請書受付期間迄、何週間をとるのでしょうか。                              | 仮に最低売却価格が12月1日に決定した場合は、速やかに最低売却価格の公表と併せて応募申請書受付を開始する予定であり、応募期間については3週間程度を考えております。  |
| 16  | 交通動線計画及び交通安全対策を検討するにあたり、通学路などの交通規制は有りますでしょうか。   | 通学路の規制はありません。  |
| 17  | 当社が事業者となり、テナントに賃貸する場合、テナントは応募申請の後に変更されてもいいか。<br>また、いつまでに確定しなければならないか。                                   | テナントについては、応募時点で確定している必要はありません。<br>また、確定時期については、優先交渉権者と調整を行います。   |
| 18  | 事業者土地を取得して貰い、当社がキーテナントとなり、他テナントをリーシングしてもいいか。  | 可能です。ただし、応募事業者は、土地を取得するだけでなく、計画事業の実施についても責任を持っていただくこととなります。  |

|    |  |   |
|----|--|---|
| 19 | テナントが、複数事業者へ入居を希望している場合も考えられるが、5応募資格(1)④に抵触しないか。                           | 「募集要項P4 5. 応募資格(1)④」については、共同事業者に関する資格要件であるため、テナントについては、当計画とは別に、他の計画においてもテナントとして入居を希望することは問題ありません。   |
| 20 | 外壁の色は白または茶色とあるが、コーポレートカラーに入口などポイント的に茶色を使ってはダメか。                            | 地区計画、景観条例に抵触しないかなどについては色の見本や意匠図等を持参の上、担当部署(市開発建築指導課・市都市計画課)へお問い合わせください。   |
| 21 | 事業者2社で購入を希望する場合、分筆は可能か。  | 募集要項に記載のとおり、契約締結にあたっては、代表者を契約の相手方としており、2社を相手に契約締結することは考えておりませんが、市から代表者に対象敷地を所有権移転後、直ちに敷地を分筆し、共同事業者が一部買受することは可能です。ただし、共同事業者には、計画事業の内容に沿った形で土地の利活用を行うことが求められます。 |
| 22 | 笹谷及び南矢野目市有地の公募に係る募集要項、4、(3)、①、について。<br>貸店舗事業は可能なかどうか。                      | 事業内容を確認の上、判断いたします。  |
| 23 | 笹谷及び南矢野目市有地の公募に係る募集要項、4、(3)、②、アイ、について。<br>事業用途に供さなければならないのは5年以内なのか10年間なのか。 | 10年間となります。  |
| 24 | 笹谷及び南矢野目市有地の公募に係る募集要項、4、(3)、⑥、について。<br>契約履行責任はなしかどうか。                      | お見込みのとおりです。市は契約不適合責任を負いません。   |
| 25 | 境界確認資料は閲覧可能か。  | 別添①の画地出来形測量図を参考としてください。   |
| 26 | 笹谷及び南矢野目市有地の公募に係る募集要項、5、(3)、について。<br>何をもち確認するのか。                           | 応募の際にご提出いただく財務関係書類によって判断いたします。  |
| 27 | 当該土地の区画整理以前の地歴を公表頂きたい。<br>(農地・工場・クリーニング工場・軍事施設等)                           | 別添②の地歴資料を参考としてください。(区画整理以前はほぼ農地)  |
| 28 | 用途変更後も地区計画は変更なく壁面後退等の指定は道路境界線より2mと考えてよいか。                                  | 現在の地区計画については市HPよりご確認ください。用途地域変更に伴い、地区計画も一部変更を予定しております。2mの壁面線の位置の制限については現計画からの変更予定はありませんが、今後縦覧を行いますので、その図書にてご確認ください。   |
| 29 | 既存区画整理事業での雨水調整池は設置済みか。<br>(現地周辺では確認できなかったため)                               | 雨水調整池は設置しておりません。雨水処理については河川等の流下能力に支障がある場合は雨水抑制施設の設置が必要となります。「地域防災」の観点から提案いただくと、評価の中で点数に反映されることが考えられます。  |
| 30 | プレゼンに一部動画の使用は可能か。  | 可能です。(規定の時間内で)  |
| 31 | プレゼンに模型の使用は可能か。  | 可能です。   |
| 32 | 図面の縮尺指定の有無   | 特に指定はありません。   |
| 33 | 提案書のA3サイズの資料はA4サイズに折って提出は可能か。  | 可能です。   |
| 34 | 行政指導等により提案内容から施設計画の変更は可能か。   | 基本的には提案内容に沿った施設計画となりますが、地元検討委員会からの意見を踏まえ施設計画の内容に変更を生じる可能性はあります。   |
| 35 | 景観及び周辺環境の配慮より地区計画の詳細をお伺いしたい。   | 現在の地区計画については市HPよりご確認ください。用途地域の変更に伴い地区計画も一部変更を予定しております。今後縦覧を行いますので、その図書にてご確認ください。  |
| 36 | 動線計画より歩行者専用通路を車道整備や道路用地の帰属行為等の対応は可能か。                                      | 帰属行為等の対応については公共施設管理者との協議によります。  |
| 37 | 体育施設、図書館、支所、行政窓口施設など行政として床賃貸、運用等の対応は出来るのか。                                 | 募集要項に記載の体育施設等についてはあくまで参考事例です。行政としては床賃貸、運用等は考えておりません。  |
| 38 | 緑地は3%の確保が必要か。  | 区画整理事業で基準を満たす公園等を設置しているため、新たな緑地等の設置は求めませんが、「景観及び周辺環境への配慮」の観点から提案いただくと、評価の中で点数に反映されることが考えられます。   |
| 39 | 福島県まちづくり条例に該当した場合、抑制する動きは無いのか。   | 条例に従って手続きが必要となります。  |
| 40 | ボーリング調査の資料提供を願います。   | 別添③の近隣で過去に実施したボーリング調査結果を参考としてください。  |

|    |  |   |
|----|--|---|
| 41 | 土地の評価額、固定資産税、都市計画税の予定価格を開示願います。  | 土地の評価額は都市計画決定後に不動産鑑定により最低売却価格として市HPにて公表いたします。固定資産税及び都市計画税の予定価格については開示いたしかねます。   |
| 42 | 売却条件及び応募資格について<br>共同事業者として応募し、代表事業者が土地購入後、信託銀行と不動産管理処分信託契約を締結し、信託受益権を共同事業者と別法人に譲渡することは可能でしょうか？   | 信託受益権の譲渡時に、実質的に財産権(不動産所有権)が別法人に移転するのかがどうかによります。   |
| 43 | 敷地測量図データがあればご開示願います。   | 別添①の画地出来形測量図を参考としてください。   |
| 44 | 近隣商業地域へ用途地域変更される場合、境界線はどこになるでしょうか。敷地に接する道路中心線(北側においては河川向かいの市道51204号線の中心)を境に変更されると考えてよいでしょうか。   | 南側4m歩道は近隣商業地域に含まれますが、それ以外は敷地境界が用途地域の境界となる見込みです。   |
| 45 | 近隣商業地域へ変更後の日影規制をご教示願います。   | 現行法令に従うこととなります。   |
| 46 | 敷地北側にある耳取川に河川保全区域設定はありますか。   | 河川保全区域の設定はありません。  |
| 47 | 北側の境界が公図と現地では違いますが、どちらが境界でしょうか。また、公図が正しい境界の場合、現地のフェンスより北側に地中埋設物等の障害はあるでしょうか？<br>(配置計画に影響があるため)   | 境界は確定しており、公図が正しい境界となります。また、地中埋設物等の障害はありません。   |
| 48 | 業種の制限(畜舎等)がありますか。<br>(ペット関連事業に影響があるため)   | 畜舎に関して制限はありません。   |
| 49 | 敷地南側にある既存スロープ(舗装済み)は使用可能か。   | 可能です。   |
| 50 | 売却条件①譲渡禁止条件について伺います。<br>想定される土地建物の事業費規模からして、今回計画の土地建物について不動産の流動化を図り、資金調達を検討したいのですが、譲渡禁止条件の見直しをご検討いただけないでしょうか。<br>売却条件②イ、ウ及び⑤の条件から、不動産の流動化をしたとしても施設の大幅な変更等が生じないものと考えます。   | 譲渡禁止条件の見直しはできません。不動産の流動化については、実質的に財産権(不動産所有権)が別法人に移転するのかがどうかによります。  |
| 51 | 応募資格(1)の「共同事業者」「構成員」について以下のケースの場合、共同事業者、構成員に該当するか伺います。<br>①代表者が市と土地の契約をした後に、建物を建築し建物賃貸借方式でテナントを誘致する場合、このテナントは共同事業者又は構成員にしなければならないか。<br>②代表者が市と土地の契約をした後に、土地をテナントへ賃貸しテナントが建物を建築する場合、このテナントは共同事業者又は構成員にしなければならないか(土地所有者は代表者、建物設置者はテナント)。 | ①建物賃貸借方式によるテナントは、必ずしも共同事業者である必要はありません。<br>②土地をテナントに賃貸するのであれば、当初よりそのテナントを共同事業者を含め応募してください。   |
| 52 | 事業提案書へ「具体的な施設名や店舗名など(可能な範囲)」を記載することが求められておりますが、事業者選定時から施設供用開始時までの間に、内容の修正・変更が生じる可能性も考えられます。提案した施設名、店舗名が変わる事については問題ないでしょうか。<br>また、具体的な名称ではなく想定している業種業態表記の提案でも宜しいでしょうか。  | 施設名等の変更は可能です。<br>また、提案については、想定している業種業態で構いません。   |
| 53 | 土地の土壌汚染、地下埋設物及び地盤調査は未実施とのことですが、地歴等の開示できる資料はございませんでしょうか？  | 別添②の地歴資料を参考としてください。(区画整理以前はほぼ農地)<br>また、別添③の近隣で過去に実施したボーリング調査結果を参考としてください。   |
| 54 | 共同事業の場合、代表者を決め、その代表者の要件として、市との協議を行うこととしていますが、土地買受者以外の共同事業者が代表者になる事は可能でしょうか。  | 募集要項に記載のとおり、契約締結にあたっては、代表者を契約の相手方としており、土地買受者以外の共同事業者が代表者になることはできません。  |
| 55 | 事業提案書は図面等を含め5枚程度としてますが、図面の用紙サイズはA3との理解でよろしかったでしょうか？  | 特に指定はありませんが、A3以下としてください。  |
| 56 | P.4の売却条件の(3)の②に関してですが、提案の内容として「代表者と共同事業者」の2社での買受を想定させて頂く事は可能でしょうか。可能な場合、「代表者に対象敷地を所有権移転後、直ちに敷地を分筆し、共同事業者が一部買受する」流れでよろしいでしょうか。  | 募集要項に記載のとおり、契約締結にあたっては、代表者を契約の相手方としており、2社を相手に契約締結することは考えておりませんが、市から代表者に対象敷地を所有権移転後、直ちに敷地を分筆し、共同事業者が一部買受することは可能です。ただし、共同事業者には、計画事業の内容に沿った形で土地の利活用を行うことが求められます。 |