

質問に対する回答（堺市駅前公共施設用地活用事業 事業者公募）

番号	資料名	頁	項目（番号）	項目（タイトル）	質問内容	回答
1	募集要項	8	Ⅱ-5-(1)-(2)	本事業の契約の枠組	原則、各書案の内容で契約となるものと思われませんが、事業主側の意見要望を協議いただくことは可能でしょうか。	提案頂く事業用途及び事業形態等を考慮の上、内容について協議を行うことを予定しています。ただし、各書案（基本協定書（案）、事業用定期借地権設定契約書（案）及び一般定期借地権設定契約書（案））の概要（骨子）についての変更はできません。
2	募集要項	9	Ⅱ-6	本事業のスケジュール	建設工事の開始を令和5年度中と想定されていますが、昨今の社会・経済情勢により着工が遅延することも想定しております。 令和5年度中の着工は必須でしょうか。それとも協議可能でしょうか。	早期の事業開始のため、令和5年度中の着工を想定しておりますが、やむを得ない事情により、着工時期が遅れる場合は協議調整致します。ただし、定期借地権設定契約の貸付期間の開始日については、募集要項22頁及び基本協定書（案）第8条のとおりとし、貸付料が発生します。
3	募集要項	9	Ⅱ-7	アクセス通路除外による開発申請の緩和について	アクセス通路を除外することにより区画形質の変更なく、本開発は掛からないという認識でおりますが、よろしいでしょうか。また緑化に対する規制もどうなるのか教えてください。	現状のアクセス通路部分を開発区域に含めず現状維持し、且つ事業敷地において都市計画法第4条第12項に該当しない場合は、開発許可が不要です。都市計画法第4条第12項の該当の有無については開発調整部宅地安全課にてご確認下さい。 また、緑化に対する規制については、堺市開発行為等の手続に関する条例第7条に定める公共・公益施設等の協議を不要としています。ただし、業務要求水準書3頁第2-3-⑦にも記載のとおり積極的な緑化に努めて下さい。
4	募集要項	12	Ⅲ-3-(4)-②	公募参加資格各確認申請書類	各書類「代表者氏名」欄は、支配人登記された支社長（支店長）名で記名・押印したうえで、書類作成・提出でよろしいでしょうか。	各書類「代表者氏名」は、現在事項全部証明書に記載の代表者とします。
5	募集要項	22	V-2	土地の貸付条件	(1)にて「事業敷地の借主は、公募参加企業、代表企業または代表企業を含むグループとします」とあり、また(3)にて「事業敷地を分割（分筆）することを可能とします」とありますが、分割後のそれぞれの敷地に対してグループ内の異なる企業が借地人となる提案は可能でしょうか。	分割後の各々の敷地における借主についても、募集要項22頁V-2-(1)に記載のとおり、公募参加企業、代表企業または代表企業を含むグループとします。グループ内の構成員のみが借地人になることはできません。
6	募集要項	22	V-2-(2)-③	貸付期間における各種調査及び建設工事等の取り扱い	令和5年4月1日以降の土地調査においては一時的な貸し付けが可能とのことですが、一時使用にあたり、土地賃料は発生しますか。	土地の一時使用については、堺市財産規則に基づく手続き及び貸付料が発生します。なお、9日以内の土地の調査であれば、堺市財産規則に定める公有財産の短期使用に該当します。 〔参考〕 短期使用に該当する場合の貸付料等については、堺市ホームページをご確認ください。 https://www.city.sakai.lg.jp/sangyo/nyusatsu/koubo/yukokatsuyo/76642820220525142213177.html
7	募集要項	23	V-2-(3)-③	貸付対象面積	「事業敷地を分割（分筆）することか可能」とありますが、分筆後、それぞれの敷地に借地権者がいる場合、代表企業は2者以上になるとの理解で宜しいでしょうか？	本事業における代表企業は1者とします。
8	募集要項	25	V-2-(5)-③	借地権の権利に関する制限	賃借権の譲渡は原則認めないとのことですが、市の承諾を得た場合に限り可能との理解で宜しいでしょうか？	募集要項25頁V-2-(5)-③に記載のとおり、賃借権の譲渡は原則認めません。予期せぬ特段の事由が発生した場合に限り、賃借権の譲渡について検討致します。

9	募集要項	26	V-2-(7)-⑥	本施設の賃貸に関する制限	「事業者から本施設の賃貸を受ける第三者との賃貸借契約の締結後、速やかに、賃貸目的、貸付期間等を市に対して書面により報告すること」とありますが、いわゆる店舗等テナントへ施設の一部を賃貸する場合にも報告対象となるのでしょうか。その場合賃料の開示まで求められるのでしょうか。	報告の対象となりますが、賃料の開示は求めません。
10	募集要項	27	V-3-(1)	アクセス通路排水設備について	アクセス通路排水設備の維持管理費の負担については全て事業者負担を想定されていますでしょうか。また排水設備のルート変更は開発行為に当たるのでしょうか。	事業敷地内におけるアクセス通路排水設備の維持管理については、費用負担含め、定期借地権設定契約書（案）第12条第7項に記載のとおり、市と協議の上、決定するものとします。 また、排水設備のルート変更については都市計画法第4条第12項の開発行為には当たりません。
11	募集要項	28	VI-6	大型バス等の駐車協力	「市において大型バス等の駐車が必要が生じた場合はご協力頂けるようご配慮をお願いします」とのことですが、具体的にどのような協力を期待しているのか（たとえば大型バス用区画の整備、利用料金の減免など）お示ください。またどの程度の頻度の利用が想定されるのでしょうか。	大型バス等の駐車が必要が生じた場合に、敷地内での一時的な駐車等をお願いするものであり、大型バス用の区画の整備や利用料金の減免などまで求めています。大型バスの駐車利用頻度としては年に数回を想定しています。
12	業務要求水準書	3	第2-2	搬入車両の扱い	駐車場で計画建物の運営時の荷物搬入等でトラックが入る場合の規制等はどうお考えでしょうか、侵入口は共有か、別の進入口が設置可能かどうか。	業務要求水準書第2-3-④、⑤の条件を満たしていると判断できる計画であれば、進入口を共有としても、別に設置しても構いません。ただし、敷地への出入口の設置等については警察及び道路部局等の関係機関に確認の上、ご提案ください。
13	業務要求水準書	4	第2-5	アクセス通路の変更における条件	本敷地は開発許可不要の認識でおりますが、アクセス通路を現況維持した場合においても開発許可不要でしょうか。	現状のアクセス通路部分を開発区域に含めず現状維持し、且つ事業敷地において都市計画法第4条第12項に該当しない場合は、開発許可が不要です。都市計画法第4条第12項の該当の有無については開発調整部宅地安全課にてご確認下さい。
14	優先交渉権者選定基準書	2	IV-2-②	提案内容審査	プレゼンテーション形式について、動画など提案書式以外のものを作成し、使用することは可能でしょうか。	提案書の説明及び説明をわかりやすくするための補足として、プレゼンテーション用に動画、パワーポイント及び模型等の使用は可能です。
15	様式集	—	—	—	提案書には構成員や連携して本事業に取り組む外部企業・テナント等の具体的な名称を記載してもよいのでしょうか。	具体的な名称を記載しても問題ありません。