

河内長野市消防署本署跡地活用事業公募型プロポーザル

◆質問及び回答

番号	質問（実施要領関連箇所）	回答
1	<p>対象地について、開発許可は必要となりますでしょうか。</p> <p>（2頁：『2. 事業の内容（2）対象となる土地』）</p>	<p>対象用地をすべて建築敷地とし、造成行為を伴わない場合は、区画形質の変更がないため、開発行為にあらず、開発許可は不要となりますが、計画ごとに開発の要否判定が必要です。</p> <p>設計・建築にあたっては、河内長野市開発等事前相談制度実施要綱（平成23年河内長野市要綱第53号）に基づき、南河内広域事務室・広域まちづくり課への事前相談を、行ってください。</p> <p>【問合せ先】 南河内広域事務室・広域まちづくり課 〒584-0031 大阪府富田林市寿町2-6-1 南河内府民センタービル2F 電話：0721-20-1198 ホームページ：http://www.kouiki321.jp/index.html</p> <p>【参考：河内長野市開発等事前相談制度実施要綱】 http://www.city.kawachinagano.lg.jp/static/reiki/reiki_honbun/1700RG00001240.html</p>
2	<p>当該土地の区域内に上下水道、ガスの引き込みはすでにあるのでしょうか。また、ある場合はその要領をお知らせください。</p> <p>（3頁：『2. 事業の内容（5）事業者の業務範囲』）</p>	<p>上水道は、公共上水道本管から75φの分岐管が敷地内に引き込まれており、使用可能です。ただし、施工方法等については、市水道局（市上下水道部水道課・0721-53-1111代）と協議のうえ、当局の指導に従ってください。</p> <p>下水道については、公共下水道本管から引き込まれた宅内枘が2カ所残されており、使用可能です。実際の使用に係る確認・協議等は市上下水道部下水道課（0721-53-1111代）まで問い合わせてください。</p> <p>ガスについては、引き込み先が敷地内に残されています。実際の使用に係る確認・協議等については、河内長野ガス株式会社（0721-53-3561代）に問い合わせてください。</p> <p>なお、上記の引き込み先以降の設備配管や建物基礎等は全て撤去されています。また、各引き込み先等の位置については、別添『参考資料：各インフラ引き込み位置』を確認してください。</p>

番号	質問（実施要領関連箇所）	回答
3	<p>建物賃貸借の場合、テナント（賃借人）は構成員に含まれるのでしょうか。</p> <p>また、構成員と見做された場合、構成員の変更及び追加は原則として認めることができないとありますが、テナントの変更は不可能なのでしょうか。</p> <p>（４頁：『３．応募者の資格要件（１）応募者の資格要件』）</p>	<p>テナントとして施設運営を行う事業者を必ずしも構成員に含める必要はありません。ただし、借地権の転貸を行う場合（対象用地に建築された建物を賃貸借する場合を含む）は、書面により市の承諾を得るものとします。なお、本事業の実施手法につきましては、フランチャイズなど多様な形態を前提に提案事業を募集しておりますので、提案事業を実施するために必要な手段であり、賃借する者の信頼性及び、本事業の契約事業者と賃借する者のリスク分担が明確に示され、適当と認められれば、市は賃貸借を承諾します。</p>
4	<p>複数の事業者で構成されるグループで応募する場合、優先交渉事業者の決定後、優先交渉権を得ることができなかった応募者を構成員として含めることは可能でしょうか。</p> <p>（４頁：『３．応募者の資格要件（１）応募者の資格要件』）</p>	<p>応募図書提出以降における構成員の変更及び追加は、公平性の観点から、原則として認めません。ただし、提案事業の骨格を変更するものでなく、かつ事業の充実が図られ、市の利益につながると認められる場合など、相当の理由が認められる場合は、変更又は追加を承認する場合があります。</p>
5	<p>契約期間を含め、将来にわたり当該土地について計画道路の予定等、土地収用の可能性はありますでしょうか。</p> <p>（５頁：『３．土地の賃貸借条件（３）賃貸借期間』）</p>	<p>現時点では、土地収用等の計画はありません。</p>
6	<p>土地の賃貸借契約の場合でも消費税は必要となるのでしょうか。</p> <p>（５頁：『３．土地の賃貸借条件（６）賃借料』）</p>	<p>消費税及び地方消費税は不要です。賃借料は、「年額 6,314,600 円以上で、応募者の提案した額」とし、様式 5-5 賃貸借料提案書内「税抜」の文言は削除します。</p>
7	<p>消費税についての記載につきまして、事業形態を事業用定期借地権とする場合は非課税かと思われませんが、間違いではないでしょうか。</p> <p>（５頁：『３．土地の賃貸借条件（６）賃借料』）</p>	<p>消費税及び地方消費税は不要です。賃借料は、「年額 6,314,600 円以上で、応募者の提案した額」とし、様式 5-5 賃貸借料提案書内「税抜」の文言は削除します。</p>

番号	質問（実施要領関連箇所）	回答
8	<p>予定建物を第三者に賃貸借する場合は、市の承諾が必要になりますでしょうか。</p> <p>（5頁：『3. 土地の賃貸借条件（8）借地権の譲渡・転貸』）</p>	<p>対象用地に建築された建物を第三者に賃貸借する場合は、書面により市の承諾を得るものとします。なお、本事業の実施手法につきましては、フランチャイズなど多様な形態を前提に提案事業を募集しておりますので、提案事業を実施するために必要な手段であり、賃借する者の信頼性及び、本事業の契約事業者と賃借する者のリスク分担が明確に示され、適当と認められれば、市は賃貸借を承諾します。</p>
9	<p>①観光バスについて想定される観光バスの大きさ（駐車区画の寸法）、頻度、平日のみ対応に限定などの条件はご相談可能でしょうか。</p> <p>（6頁：『5. 提案事業に関する条件（1）提案事業に関する条件』）</p>	<p>観光バスのサイズにつきましては、一般的な大型バス（全長12m、車幅2.5m程度）までの駐車に対応いただくことを条件とします。</p> <p>頻度条件につきましては、一定の目安として事業提案において提示いただくことは可能とします。詳細の条件については、事業者選定後、契約候補者と相談・協議のうえ、事業用定期借地権設定契約で決定するものとします。</p> <p>利用日につきましては、限定することは不可としますが、使用料に差をつけご提示いただくことは可能です。</p>
10	<p>②地産品の販売について具体的にその内容をお教示ください。（6頁：『5. 提案事業に関する条件（1）提案事業に関する条件』）</p>	<p>販売する地産品の種類及び数量等について、指定はありません。提案の内容を基本とし、必要に応じ市と事業者で協議を行い、決定するものとします。</p> <p>提案においては、販売方法、販売スペース、その他特記事項等を提示いただきたいと考えております。また、販売ができる、またはできない商品をあげ、商品の種類等を限定いただくことも可能です。</p> <p>なお、本事業募集においては、地産品の販売は行わず、活用した事業の実施（地産品を使用したメニューの提供等）を行うとして、提案いただくことも可能としております。</p> <p>市の地産品につきましては、河内長野市ふるさと応援寄付金の謝礼品を参考としてください。</p> <p>【参考：河内長野市ふるさと応援寄付金 特典について】 http://www.citydo.com/furusato/official/osaka/kawachinagano/product/</p>
11	<p>①「市、府及び国が実施する事業につきましては、積極的な支援、協力に「務めること」とありますが、具体的な内容をご教示ください。</p> <p>（6頁：『5. 提案事業に関する条件（2）事業の実施に係る条件』）</p>	<p>現時点で、対象用地及び周辺地域において、定期的・経常的に実施されている事業はありません。具体的な例としましては、事業対象用地の接面道路を占有してイベントが実施される場合や、工事等が実施される場合などにおいて、可能な範囲で支援・協力を求めること等が想定されます。</p>

番号	質問（実施要領関連箇所）	回答
1 2	<p>事業実施計画書の実施体制で、設計、建設等、具体的な業者名の表記が必要になるのでしょうか。</p> <p>（8頁：『6. 応募の手続き（5）事業提案』）</p>	<p>設計、建設等を行う具体的な業者名につきましては、必ずしも提示いただく必要はありません。実施方法や実施事業者の選定の考え方など、現時点で想定されている範囲で提示してください。</p>
1 3	<p>事業提案を行う際は業態のみの公表で可能でしょうか。運営者（賃貸の場合はテナント）企業及び屋号の公表は必要でしょうか。</p> <p>（8頁：『6. 応募の手続き（5）事業提案』）</p>	<p>業態のみの公表でも可能です。提案事業の内容について、どの程度まで詳細に提示いただくかは、応募者の判断とします。また、運営者（賃貸の場合はテナント）企業及び屋号につきましては、必ずしも提示いただく必要はありません。実施体制につきましては、実施方法や実施事業者の選定の考え方など、現時点で想定されている範囲で提示してください。</p>
1 4	<p>事業開始前に協議が不調に終わった場合、何かペナルティはありますでしょうか。</p> <p>（9頁：『7. 事業者の選考（2）契約の締結に関する協議』）</p>	<p>ペナルティはありません。</p>
1 5	<p>契約保証金の額につきましてはご協議いただけますでしょうか。</p> <p>（9頁：『7. 事業者の選考（3）契約の締結』）</p>	<p>契約保証金につきましては、国や他市町村の例を参考にし、一定の基準とし、契約金額（年額の賃貸借料に賃貸借年数を乗じて得た額）の100分の10としております。実施の契約保証金の額につきましては、事業者選定後、契約候補者と協議を行い、事業用定期借地権設定契約で決定します。</p>
1 6	<p>事業用定期借地権設定に係る契約書の案があれば、事前に公表して頂くことは可能でしょうか。</p> <p>（9頁：『7. 事業者の選考（3）契約の締結』）</p>	<p>事業用定期借地権設定契約の内容につきましては、事業者選定後、契約候補者との協議の上、決定してまいりますので、案の公表は差し控えさせていただきます。</p>
1 7	<p>「暴力団員等に該当しないことの誓約書及び同意書」について、法人の場合、役員の住所は、会社の住所の記載でも構わないでしょうか。</p> <p>（17頁：『様式4-4暴力団員等に該当しないことの誓約書及び同意書』）</p>	<p>法人の場合、記載いただく役員の住所は、会社の住所でも構いません。</p>