

「駅北公有地活用事業」質問受付及び回答

「駅北公有地活用事業（公募型プロポーザル方式）」に関する質問事項について、次のとおり回答します。

回答順のため、募集要項のページ等は順不同

No.	対象 例)・募集要項 ・様式7	ページ 例) 13ページ	項目 例)・10(4)②③	質問事項	回答 (市=防府市、原契約=市と事業者との土地売買契約)
1	募集要項	13ページ	10(5)②	単独名義で購入後、JV事業として事業提案した建物建設を行うことは可能でしょうか？また、そのために土地を共有名義にするため、所有権を一部移転することは可能でしょうか？	提案いただいた事業計画を履行できる法人（市が募集要項4ページ、4の参加者資格に準じて審査し承認した法人）であれば、市の書面による承認は必要ですが可能です。ただし、買戻し特約の登記や原契約に基づく義務は存続することとなります。
2	募集要項	13ページ	10(5)②	単独名義で購入後、事業提案した建物建設内容は変更せず、別事業者へ土地を転売することは可能でしょうか？	No.1に同じ。
3	募集要項	3ページ	3(2)	事業提案後、事前に周辺自治会等地域住民へ提案内容の説明や周知等はされますでしょうか？	市による説明や周知は予定していません。優先交渉権者の公表（本年7月下旬予定）後は、事業者との協議の基、住民等の問合せに対して対応します。
4	募集要項	4ページ	3(2)⑥	「周辺環境を悪化させるおそれのある用途」とは、具体的にどのような用途を想定されていますでしょうか？	畜舎、金属等のリサイクル業や産業廃棄物の関係施設などを想定しています。
5	募集要項	4ページ	3(2)⑨	「主たる用途が駐車場ではないこと」とは、事業提案する共同住宅または店舗等や既存周辺施設の利用者用駐車場としてコインパーキング・月極駐車場として利用することは可能でしょうか？	事業計画に基づく敷地間での駐車場利用は可能ですが、既存周辺施設の利用者用駐車場としての利用は認められません。ただし、適切な土地利用を図った上で、過度でない余裕スペースを駐車場として利用することを妨げるものではありません。 例) A敷地に店舗を建設し、当該店舗の駐車場としてB敷地を利用。 余裕スペース数台分を月極駐車場として貸し出し。
6	募集要項	5ページ	5(3)	活用期限を令和6年度中に設定されていますが、所有権移転後に外部的要因（社会情勢、経済情勢等）や共同事業者の撤退等により事業完了が困難となる場合は直ちに買い戻しとなるのでしょうか？	原則として令和7年3月31日までの間で約定した日までに、提案いただいた事業計画どおりに事業を完了していただきます。ただし、外部的要因等による事情変更があった場合、事情変更内容、事業の進捗状況等を勘案した上で、協議させていただきます。
7	募集要項	13ページ	10(5)(6)	単独名義で購入後、事業提案した建物建設内容は変更せず、別事業者へ土地を賃貸することは可能でしょうか？その場合、別事業者から買い戻し特約登記の抹消を要請された場合、対応いただくことは可能でしょうか？	事業者が賃貸により、事業計画どおりに土地を活用することは可能です。ただし、買戻し特約の登記や原契約に基づく義務は継続することとなります。
8	募集要項	9ページ	8(4)⑤	各事業者から質問書が提出され回答される場合は、他事業者からの質問内容と回答も教えていただけますでしょうか？	質問に対する回答は個別に行わず、本市ホームページに質問者を伏せて掲載します。この回答内容については、本募集要項等の修正又は追加として扱います。
9	募集要項	13ページ	10(5)④	④記載内容からすると、賃貸マンションとして建設した住宅を入居者募集し、その後、一般消費者（投資家含む）へ土地建物の所有権を移転することは可能と捉えてよろしいでしょうか？	事業計画が賃貸マンションであれば、市の書面による承認は必要ですが可能です。ただし、原契約に基づく義務は存続することとなります。
10	募集要項	13ページ	10(5)②	②記載内容からすると、建物の所有権を移転することに制約はないと捉えてよろしいでしょうか？その場合、土地と建物の所有者が異なることになりましたが、問題ないでしょうか？	事業計画どおりの建物が建設された場合、当該建物の所有権を移転することは支障ありません。ただし、市から事業者への土地の所有権移転日から10年間は、事業者としての責任で、当該建物は現状の用途以外に転用ができないことを措置していただきます。
11	募集要項	13ページ	10(6)	所有権移転後に様々な要因により、提案事業者の責めに帰すべき事由がなく共同事業者が撤退され、事業推進が困難になった場合に、用途の変更について防府市の承認を得られないことを理由に提案事業者から買い戻しをお願いすることは可能でしょうか？	共同事業者の撤退により事業完了の見込みがなく、用途の変更についても市の承認が得られない状況の場合、土地を買い戻すことになると考えられます。ただし、違約金として土地売買代金の3割をお支払いいただきます。
12	募集要項	14ページ	10(7)①	個人名義で土地を購入し、法人名義で事業を行うことは可能でしょうか？	参加者資格は法人としておりますので、個人での土地購入は認められません。
13	募集要項	13ページ	10(5)②④	事業提案者が自ら建物を建てて分譲するのではなく、住宅用地として分譲し、土地購入者が建築をすることは問題ないでしょうか？	事業計画が宅地分譲であれば、差し支えありません。ただし、原契約に基づく義務は存続することとなります。
14	別紙2		法令等に基づく制限のその他欄	A敷地について、南側の都市計画道路予定地が利用できなければ、人・車輛ともに西側からの出入りしか出来ず配置計画に影響が出るため、人の通行が出来るよう都市計画道路予定地を防府市様で芝生化や舗装等の整備をして頂くことは可能でしょうか？	原則、現状変更に係る申請の上、事業者負担での整備となります。なお、整備後の維持管理にも関係するため、整備内容は協議とさせていただきます。 また、都市計画道路予定地は市の管理となりますが、出入口の歩道等は県道管理者の管理となります。
15				事業提案において店舗や事務所等の用途がある場合、それらのリーシング活動において防府市様が企業誘致や補助金交付等のご協力をしていただくことは可能でしょうか？	市内への企業誘致の一環として、事業所等の設置に係る補助制度について説明するなど、事業者に協力することは可能です。
16	参加申込書及び提案書類作成要領	様式6		参加申込時に提出する財務状況表の単位が千円単位となっていますが、有価証券報告書および決算短信が百万円単位となっているため、百万円単位での記載で問題ないでしょうか？	有価証券報告書を提出いただく場合、差し支えありません。
17	募集要項	13ページ	10(5)⑥	仮に、一部事業が未完成等の理由により、計画通りに「令和6年度内に事業用地の活用を完了」出来ない場合、何らかの罰則（ペナルティ）はありますか？	外部的要因等による事情変更があった場合、事情変更内容、事業の進捗状況等を勘案した上で、協議させていただきます。なお、その状況に応じて、土地の買戻しや違約金発生可能性があります。
18	募集要項	3ページ	3(2)	現状においても、近隣住民・隣接地権者等から要望があるが、契約後、近隣住民等から追加要望があった場合、事業者任せではなく、防府市としても協議等の場を設け対応する意思はありますか？	要望内容にもよりますが、基本的に市による協議等の場の設置は予定していません。
19	募集要項	6ページ 13ページ	6 10(4)②③	売買契約締結が令和4年10月上旬（予定）で、土地の引渡し令和4年12月上旬（予定）となっていますが、その間（10月～12月）で、ボーリング調査をすることは可能ですか？	土地の引渡し前のボーリング調査は認められません。なお、土地の引渡しにつきましては、売買代金を早期にお支払いいただくことで、早めることは可能です。