

藤枝駅南口西地区A B C街区開発事業提案競技 質疑回答書

	質 疑	回 答
1	A工区の敷地面積、自由通路下部の扱いについて、公募配布資料の別紙のA街区求積表の敷地面積が「1818-5」を除いて3260㎡となっているが、「1818-5」は既に「1818-3」に含まれています。今回、A街区の敷地決定にあたり、「1818-5」は含まれるのか、含まれないのか。 また、仮に含まれた場合、その上部には南北自由通路が既設されてるが、新設の延べ面積に加算するのか。 含まれない場合には最終的な敷地面積と敷地境界線の確認をお願いします。	募集要項別紙の実測図(A街区)にある「1818-5」の土地は、A街区に含みません。 なお、募集要項及び実測図にあるA街区の面積を訂正し、市ホームページに掲載したので、既にこれらの資料を入手されている方は、ダウンロードして差し替えてください。
2	A・B・C街区には、過去にどのような建築物がいつ頃まであったか。	当該区域は土地区画整理事業が施行済であり、換地前の建築物等の状況は把握できません。 ただし、A街区北側は旧国鉄の貨物ヤード、A街区の南側、B街区及びC街区付近は明治乳業(株)の工場敷地であったと推測されます。
3	駅前広場との境界は道路境界扱いか、隣地境界扱いか。道路境界での扱いの場合、道路幅員はいくつになるか。	駅前広場は市道認定されていますので、道路境界となります。 道路幅員は77.5mです。
4	A街区とB街区の間の歩道の規制を外し、車道にすることは可能か。	自転車歩行者専用道路として市道認定されており、一般道路への変更は不可能です。
5	歩行者専用道路を一般公道とすることは可能か。	質問 4の回答のとおり、自転車歩行者専用道路を一般公道とする予定はありません。
6	A街区南側市道は今回の開発に合わせて将来的に車両通行解除になる可能性はあるか。	質問 4の回答のとおり、自転車歩行者専用道路として市道認定されており、車両通行解除の予定はありません。
7	藤枝製紙と藤枝市の排水管敷設に係る権利関係はどのような取り扱いか。	土地賃貸借契約(単年度契約)を締結しています。賃貸料は年額55,290円です。 募集要項のとおり、所有権移転後も継続使用を絶対条件として、藤枝製紙と協議してください。 なお、賃貸料は市道路占用料に準じて算出しているため、所有権移転後の賃貸料は、土地取得者と藤枝製紙との協議によります。
8	藤枝製紙の水路の賃貸料は、実際に水路がある部分のみでよいのか。	賃貸料は、市道路占用料(排水管口径0.9m)×延長97mにより算出しています。したがって、市と藤枝製紙との土地賃貸借契約は基本的に排水管がある部分のみになります。 ただし、実際の排水管口径は別紙「藤枝製紙(株)排水管敷設状況」とおり0.6mです。
9	埋設管の借地に関する契約条件の概要はどのようになっているのか(地役権か賃借権か、期間、賃料等)。	質問 7の回答のとおり、藤枝製紙とは土地賃貸借契約を締結しています(賃借権の登記はされていません)。 期間は、平成17年4月1日から平成18年3月31日までの1年毎で、更新する場合は、書面をもって本市の同意を得なければならないこととなっています。
10	藤枝製紙排水管に関する土地賃貸借契約料の金額はいくらか。	質問 7の回答のとおりです。
11	地下埋設物藤枝製紙排水管について借地料をどのように想定しているのか。	質問 7の回答のとおりです。
12	藤枝製紙の水路が敷地に対してどう走っているか、正確な実測図の提供は受けられるか。	提供資料は、別紙「藤枝製紙(株)排水管敷設状況」及び追加資料の「マンホール施工図」のみで、これにより現場施工を行っています。 詳細は、市都市計画課駅周辺整備係に照会してください。

藤枝駅南口西地区A B C街区開発事業提案競技 質疑回答書

	質 疑	回 答
13	藤枝製紙排水管は、なぜ敷地内に埋設したのか。	藤枝製紙排水管は、本市が旧国鉄清算事業団から当該土地を取得した時点で既に埋設されていたものであり、取得後、市において極力支障のない位置に移設したものです。
14	藤枝製紙の排水管は引き続き使用との事ですが、プラン上やむなく移設したい場合は可能か。また、その時と費用分担の考えはどうか。	排水管の移設は藤枝製紙との協議によりますが、排水機能が支障なく維持できれば可能と思われます。 移設費用も藤枝製紙との協議になりますが、基本的に事業者負担と考えます。
15	藤枝製紙排水管について、再度公道の地中に移設することは可能か。	質問 14の回答のとおりです。 公道の地中への移設は技術的には可能ですが、別途JR東海との協議・費用負担等の課題があります。
16	地下埋設物藤枝製紙排水管について、計画建物に支障のないよう敷地内北側に移設することは可能か。	質問 14の回答のとおりです。
17	A街区内の電柱設置に係る権利関係はどのような取り扱いか。	中部電力に対し、年額1,500円(電気通信事業法施行令第5条による)により使用許可(単年度許可)しています。
18	土壌汚染に関して発覚した場合とあるが、調査は行うのか。	市では、土壌調査は行いません。
19	A街区について、平成19年1月の土地引渡し以前にボーリング調査を実施することは可能か。	要望があれば、藤枝駅橋上駅舎整備事業の工事ヤードとして使用しているJR東海と調整します。
20	B街区、C街区について、平成19年1月以前に工事着工は可能か。	B街区及びC街区は、現在志太病院跡地にある藤枝市社会福祉協議会の駐車場に使用されています。 社会福祉協議会は、平成18年秋を目途に移転について調整しています。 移転後は、引渡しが可能になります。
21	B、C街区については現況駐車場となっているが、具体的な引渡し時期はいつになるのか。	質問 20の回答のとおりです。
22	共同応募者(応募構成員)となるのはどのような者か。	本件土地の所有者となる者及び建物表示登記時の表題部所有者のみです。
23	応募後の共同応募者(応募構成員)の追加、変更は可能か。	構成員調書の提出以降の追加、変更は認めません。 ただし、法人の合併や分割などによる包括継承の場合は可能です。
24	S P Cの形態による土地所有は可能か。	可能です。 その場合、S P Cを設立・構成する予定の法人全てについて構成員とみなし、資格審査資料を提出してください。 なお、その際市とS P Cが土地売買契約を締結することとなります。
25	資格審査資料の納税証明書の税目は何か。	国税(法人税、消費税)、都道府県税(法人事業税)、市町村税(法人市町村民税、固定資産税)について、それぞれ本店所在地のものを提出してください。
26	A街区における埋設管と電柱の借地料は、提案時の事業収支計算に算入するべきか。	算入しなくても構いません。
27	立面図の提出は任意ですが、提出する場合、「4面」というのは各街区ごとに4面でよいのか。	立面図については縮尺が任意であり、提出は必須です。 提出につきましては、各街区ごと4方向(4面)を1ページにまとめて作成してください。 したがって、立面図は最大3ページとなります。
28	駐車場計画はどのような内容を記載すればよいのか。	駐車場計画には、各施設(用途)ごとそれぞれの必要台数とその算出根拠を示し、合計として全体の駐車場台数を記載してください。 なお、記載については動線計画図に含めて記載することとしますが、算出根拠を掲載しきれない場合は、別紙に記載して構いません。

藤枝駅南口西地区ABC街区開発事業提案競技 質疑回答書

	質 疑	回 答
29	駅舎からの南北自由通路には、必ず接続しなければならないのか。また、接続した場合には、占用料は発生するのか。	開発・提案条件として、南北自由通路への接続は必須です。 ご質問のとおり、道路占用料は発生します。
30	南北自由通路との接続について、接続位置や構造、接続方法に規制はあるのか。例えば、構造としては新設の本体からの片持ちにして通路側をローラーで受けるのか、お互いから連絡通路を増設して中間でエキスパンションを用いて結ぶことも可能なのか等、決まりはあるのか。	南北自由通路との接続は、1818-5の上空接続とし、A街区からの片側接続としてください。 通路は路面に対してほぼ水平とし、連結する施設間を最短距離で結んでください。 構造は不燃性のものとし、その主要部分は鉄骨又は鉄筋コンクリート造りとしてください。 また、通路には、ガス管、水管、蒸気管、高圧電線等を添架しないでください。 それ以外は、「道路の上空に設ける通路の取扱等について」(昭和32年7月15日付建設省発住第37号、国消発第860号、警察庁乙備発第14号)に従ってください。
31	各街区の連絡通路等による接続は可能か。	接続は可能です。 通路は路面に対してほぼ水平とし、連結する施設間を最短距離で結んでください。 構造は不燃性のものとし、その主要部分は鉄骨又は鉄筋コンクリート造りとしてください。 また、通路には、ガス管、水管、蒸気管、高圧電線等を添架しないでください。 それ以外は、「道路の上空に設ける通路の取扱等について」(昭和32年7月15日付建設省発住第37号、国消発第860号、警察庁乙備発第14号)に従ってください。 なお、所管は市建設管理課です。
32	A街区とB街区を空中で接続する場合、占用使用料はいくらになるか。	占用料は、占用面積1㎡につき1年2,420円です。
33	A街区南側6mの市道(歩行者専用道路)の上部にA街区からB街区へのブリッジ設置を想定した場合の道路占有料、また、南北自由通路からA敷地建物へのブリッジ設置を想定した場合の道路占有料について。	A・B街区間については、質問 32の回答のとおりです。 南北自由通路とA街区間については、接続時の近傍のテナント料等を参考に算出します。
34	A街区とB街区を空中通路や地下通路で結ぶことは可能か。 空中通路を結べた場合、また地下通路を結べた場合、接続高さ等に条件はあるか。	空中通路で結ぶことは可能です。 詳細は質問 31の回答のとおりで、「道路の上空に設ける通路の取扱等について」により路面から5.5m以上空けてください。 なお、地下通路については、通路の設置によって地上交通の緩和及び多人数の避難等相当の公共的利便に寄与する場合等、真にやむを得ないと認められない限り許可すべきでないとの国の基準を基本に対応します。
35	A街区とC街区を空中通路や地下通路で結ぶことは可能か。 空中通路を結べた場合、また地下通路を結べた場合、接続高さ等に条件はあるか。	質問 34の回答のとおりです。
36	用途変更の禁止についてどこまでが許容範囲か。(例えば同じ商業系施設の中で、飲食店で提出したものを事務所などに変更することは可能か。)	募集要項P12「8.契約事項(4)用途指定」に記載のとおりです。 なお、用途変更についての承認を求められた場合は、その内容を検討した上で、市が承認するかどうかを決定します。
37	審査項目の「施設計画」について「地域の環境や風紀を阻害しない集客施設を導入した計画」とありますので、普通、パチンコやアミューズメント(ゲームセンター)などの風営法の適用を受けるものは計画から除外した方が良く考えられますが、構成のしかたや企画のやり方によっては認められる可能性があるか。	開発・提案条件として、「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」第2条第1項に規定する風俗営業を含まない計画とあり、同項第7号に該当するパチンコは提案できません。 ただし、同項第8号に該当するゲームセンター(アミューズメント)につきましては、地域の環境や風紀を阻害しない範囲で提案は可能とします。

藤枝駅南口西地区ABC街区開発事業提案競技 質疑回答書

	質 疑	回 答
38	<p>募集要項P11「7. 審査(3)提案審査 価格評価の採点方法」について「各応募者の…」とあるが、これは、「(2)資格審査」で失格した応募者、及び 審査項目における採点方法で「F不相当である」の項目があり失格した応募者の提示した買受希望価格は対象から除かれるという理解でよいか。</p>	<p>ご質問のとおり、資格審査より失格した応募者、また、提案審査のいずれかの審査項目において失格となった応募者の提示した買受希望価格は対象から除外します。</p>
39	<p>提案審査における、事業提案評価の配点内訳は公表されないのか。</p>	<p>配点内訳は公表しません。</p>
40	<p>P11(3) 建物の移譲に関して、分譲住宅・マンションとして一般購入者への販売及び、商業店舗を投資家等の第三者へ転売することも不可であるのか。</p>	<p>分譲住宅については、建物の構造上提案時の用途が将来的にも担保されると思いますので、基本的には所有権の譲渡を認める方向にあります。 それ以外の用途についても、提案どおりのまちづくりが担保されれば、所有権の譲渡も認める方向です。 ただし、第三者への承認条件を現時点で明確にするのは困難であり、詳細は協議に委ねられますが、第三者も含めて覚書等を交わすなど法的な担保は要求することになると思います。その意味で、買戻し登記は必須です。 なお、SPC等の設立、第三者への譲渡、抵当権の設定などを行う予定であれば、はっきりしている範囲で、事業計画書等に明記してください。</p>
41	<p>P11(3) 貸与に関して、商業店舗を計画した場合に、建物リース会社及び入居テナントへの賃貸(リース会社からの転貸含む)も不可であるのか。</p>	<p>提案どおりのまちづくりが担保されれば、リース等も認める方向です。 なお、リース会社等事業経営のパートナーについては、はっきりしている範囲で、事業計画書等に明記してください。</p>
42	<p>P12(3) 及び(4)の施設計画・用途の変更に関して、例えば分譲マンションの計画に関して当初20階であった計画を14階へ下げるといった場合、また小売店舗等にて提案を出したが、所有権移転後にスポーツクラブ等への計画変更も不可であるのか。</p>	<p>施設計画の変更も含め、質問 36の回答のとおりです。</p>
43	<p>今回の事業提案競技に際し、SPC(TMK)等にて考えておりますが、当該TMK等は土地取得後10年以内(竣工時等)に第三者(ファンド等)への譲渡を行うものと考えます。 したがって、第三者への譲渡に際し、譲受人の権利制限(支障)となることが想定される募集要項の以下の項目につき回答を。 ・P11 8. 契約事項(3)権利制限等 本件土地又は建物の全部又は一部を第三者に譲渡し、又は貸与し、若しくは抵当権その他の権利を設定しようとするときにおける市の承認条件 ・P12(6)買戻特約 買戻し登記は必須なのか 趣旨としては、第三者譲渡に際しての 譲渡承認条件等の確認、譲渡に際し支障となる虞のある「買戻特約」の制限解除を確認するもの。 ただし、買戻特約登記は不可避とも考えらるので、譲渡条件の明示にとどまる可能性もある。</p>	<p>質問 40の回答のとおりです。</p>
44	<p>事業者への土地の所有権移転から10年間における、土地建物の譲渡・貸与は市の承認を得ることとなっているが、分譲住宅や賃貸住宅・店舗の場合も承認が必要となるか。</p>	<p>承認が必要です。</p>
45	<p>A街区について、土地利用は適用になるのでしょうか。</p>	<p>藤枝市開発指導要項に基づき、市の土地利用承認を得ることを求めます。</p>

藤枝駅南口西地区 A B C 街区開発事業提案競技 質疑回答書

	質 疑	回 答
46	藤枝駅周辺の整備計画があれば概要を教えてください。	<p>現在、第4次藤枝市総合計画後期基本計画を策定しており、その中に藤枝駅周辺の整備計画についても位置付けられます(主に第5章・第6章)。計画案は、本市のホームページ まちづくり情報に掲載しておりますので、ご覧ください。</p> <p>なお、主要事業として、当該地南側の旧市立病院(志太病院)跡地に市立図書館・商業施設を含む官民複合施設整備を計画しているほか、駅南地区では駅南近隣公園整備事業、都市計画道路小川青島線道路整備事業を、駅北地区では、駅前広場整備事業、青木土地区画整理事業を、さらにその中心的施設として藤枝駅橋上駅舎整備事業をいずれも施行中です。</p> <p>なお、各事業の概要等については、担当課に照会することは差し支えありません。</p>
47	出店を計画しているテナントに対して、営業時間制限はあるか。(24時間営業の出店は可能か。)	<p>法令に準じた営業時間であれば24時間営業も可能です。</p>
48	本件に関し、質疑期間とは別に関係課と随時確認・協議を実施してよいか。	<p>法令の適用等に関する確認・協議等については随時実施していただいて構いません。</p> <p>ただし、応募書類の表現方法等に関する相談・協議には応じられません。</p> <p>なお、都市計画(開発許可)関係は都市計画課、建築関係は建築住宅課、道路占用、駅南北自由通路関係は建設管理課が所管です。</p>