

「二段階審査方式による市有不動産の事業用定期借地権設定契約に基づく貸付」(荻田北住宅)にかかる質疑に対する回答

※順不同

No.	質疑内容	回答
1	<p>現在、市有不動産を活用し、「児童養護施設地域小規模」を含んだ、地域コミュニティホールを構想しています。構成は、大阪市の措置による入所する児童6名が暮らすホームと総合生活相談事業(子育て介護拠点)、カルチャー、食堂等となります。</p> <p>今回の募集要項で示されている要件の中で「継続的に定住するは認められない」とありますが、この地域小規模ホームは定住に該当するのでしょうか。</p>	<p>今回の市有不動産の公募につきましては、借地借家法第23条第1項に基づく事業用定期借地権設定契約による貸付であり、事業の用に供する建物の所有を目的とし、居住の用に供するものを除くと法で規定されています。</p> <p>借地借家法の逐条解説においては、「(略)グループホームなどは、特定の人が継続して居住するもので居住用の要素を含みます。居住用の要素があれば事業用借地を設定することはできません」との記載があり、児童が継続的に暮らす児童養護施設は事業用借地権を設定することができないものと考えています。</p>
2	<p>「子供110番の家」「災害時帰宅時ステーション」に関しての義務セーフティステーション活動で上記へ対応できますでしょうか。</p>	<p>実施要領の2土地利用計画条件(1)①のコンビニエンスストアなどについては、区役所が手続きの窓口となる「子供110番の家」と、関西広域連合で協定を締結している「災害時帰宅時ステーション」の設置を要件としており、コンビニエンスストアの取組である「セーフティステーション活動」での代用は認めていません。</p>
3	<p>今回の貸付範囲に関してはフェンスを設置頂くこととなりますが、南側の住宅の方々の利便性を鑑みたときに、南側・東側に門扉を設ける等の協議はさせて頂けますでしょうか。</p>	<p>本件土地と市営住宅敷地の境界に本市が設置するフェンスは、管理用に市営住宅敷地に設置いたします。設置位置についての協議はさせていただきますが、門扉を設けることはできません。</p>

No.	質疑内容	回答
4	貸付地積783.69㎡に関して詳細な図面はございますでしょうか。	求積明細図があります。(別添資料①参照)
5	応募資格に自らが企画、建設、運営について コンビニエンスストアの場合フランチャイズ契約のオーナーが運営することは可能でしょうか。	本件の応募資格として、申込者自らによる企画、建設、運営を求めており、フランチャイズ契約のオーナーによる運営を前提とする場合は、コンビニエンスストアの事業者とオーナーによる連名での応募申込としてください。
6	特約(1)④「契約後2年以内に、事業計画書に記載した用途に供す」について 建物謄本の提出をもつての報告で問題ないでしょうか。	建物の登記簿謄本の提出等により事業開始の報告をいただいた後に、現地で使用状況を確認させていただきますので、特に問題はありません。

No.	質疑内容	回答
7	<p>特約(2)⑥「転貸の用に供することができません」について コンビニエンスストアの場合フランチャイズオーナーによる運営は可能でしょうか。</p>	<p>実施要領の6契約上の主な特約(2)⑥については、土地・建物等の不動産(借地権を含む)の転貸を禁止しているものです。事業開始後の運営者の変更については、フランチャイズ契約の内容を確認し、事業者と本市で協議のうえ判断します。</p>
8	<p>14. 契約の締結(3) 契約保証金に関して 建物解体費用相当額に関する小切手になりますでしょうか。</p>	<p>本市が発行する納付書による支払いになります。</p>
9	<p>14. 契約の締結(3) 契約保証金に関して 契約後賃貸借開始前に何らかの事情により解約が余儀なくなった場合、保証金はどうなりますでしょうか。</p>	<p>事業者都合による解約の場合は保証金の返還は行いません。本市都合による解約の場合は返還します。</p>

No.	質疑内容	回答
10	(7) 賃料の改定について こちらについては本市(貸主)からの請求となっておりますが、借主側からの請求はできませんでしょうか。	市有財産事業用定期借地権設定合意書(案)(以下、「合意書案」とする)第5条の規定のとおり、賃料改定は大阪市からの通知等によるものであり、借主側からの請求はできません。
11	(使用上の制限)について 店舗の場合、設備什器に関しては入替の可能性のある設備を一覧にし、契約の段階で予め承諾を頂くことは可能でしょうか。	合意書案第12条の「使用上の制限」につきましては、土地の使用目的の変更や、土地・建物の変更について規定したものであり、設備什器の使用に関しては本市の承認等は不要です。
12	(実地調査権)について 資料の提出に関しては具体的にどのような資料でしょうか。	合意書案第19条の「実地調査権」については、必要に応じて土地の利用状況等を確認するものであり、その確認に必要となる図面や写真、使用経過等の資料の提出を求めることを想定しています。

No.	質疑内容	回答
13	(契約保証金)について 契約終了後、返還されるのでしょうか。	契約保証金については、契約終了に伴って本市が現状回復の状況を確認した後、事業者からの請求により返還します。
14	(損害賠償)について 甲の責における損害を乙が被った場合はどうなりますでしょうか。 「甲及び乙は…」とはなりませんでしょうか。	本市の責による乙への損害は想定していませんが、仮にそのような場合があれば、合意書案第29条に基づき対応を協議させていただきます。
15	調書に旧建物の図面がありましたが、その他図面はございますでしょうか。	旧建物の図面は物件調書のとおりです。その他の図面に関しては追加図面(別添資料②参照)をご確認ください。

No.	質疑内容	回答
16	<p>原状回復に関して、乗り入れ・外灯・地中埋設物があった場合そちらについても原状回復が必要でしょうか。</p>	<p>本件土地接面道路(認定道路)の歩道の切下げや、地先境界ブロックの据直し等については、大阪市建設局住之江工営所と協議の上、復旧等が必要な場合は事業予定者の負担で行ってください。団地内歩道に乗り入れを設置した場合も、上記の扱いに準じてください。</p> <p>また、事業者が新たに設置した外灯及び地中埋設物についても、原状回復が必要です。</p> <p>ただし、実施要領の6契約上の主な特約(8)③に記載の従前の府営住宅建物基礎や本市が撤去する外灯については原状回復は不要です。</p> <p>その他の内容については追加図面(別添資料②参照)をご参照ください。</p>
17	<p>給排水の状況に関して既設の物がありましたら状況をご教示頂けますでしょうか。</p>	<p>追加図面(別添資料②参照)をご参照ください。</p>

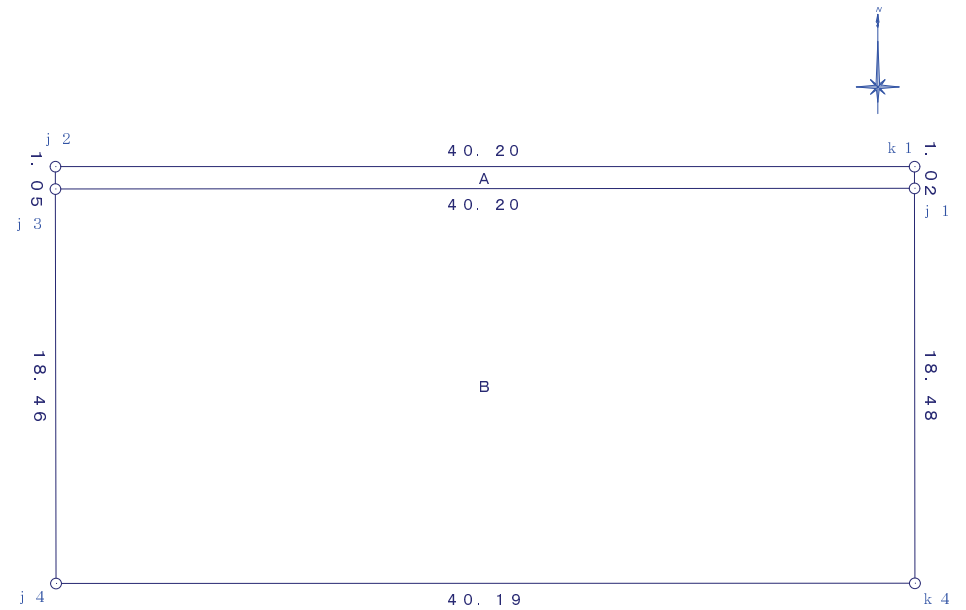
地 番	A B
土地の所在	

座 標 求 積 表

地 番 A					
N O	標 識	X	Y	$X_{n+1} - X_{n-1}$	$Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})$
k 1	()	-0.254	-42.678	1.019	-43.488882
j 2	()	-0.251	-82.874	-1.047	86.769078
j 3	()	-1.301	-82.872	-1.019	84.446568
k 5	()	-1.270	-42.677	1.047	-44.682819
			倍面積		83.043945
			面積		41.5219725
			地積		41.52 m ²
			坪		12.560 坪

地 番 B					
N O	標 識	X	Y	$X_{n+1} - X_{n-1}$	$Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})$
k 5	()	-1.270	-42.677	18.447	-787.262619
j 3	()	-1.301	-82.872	-18.486	1531.971792
j 4	()	-19.756	-82.845	-18.447	1528.241715
k 4	()	-19.748	-42.660	18.486	-788.612760
			倍面積		1484.338128
			面積		742.1690640
			地積		742.16 m ²
			坪		224.506 坪

小 計 783.6910365

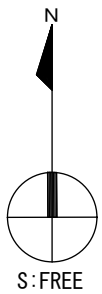
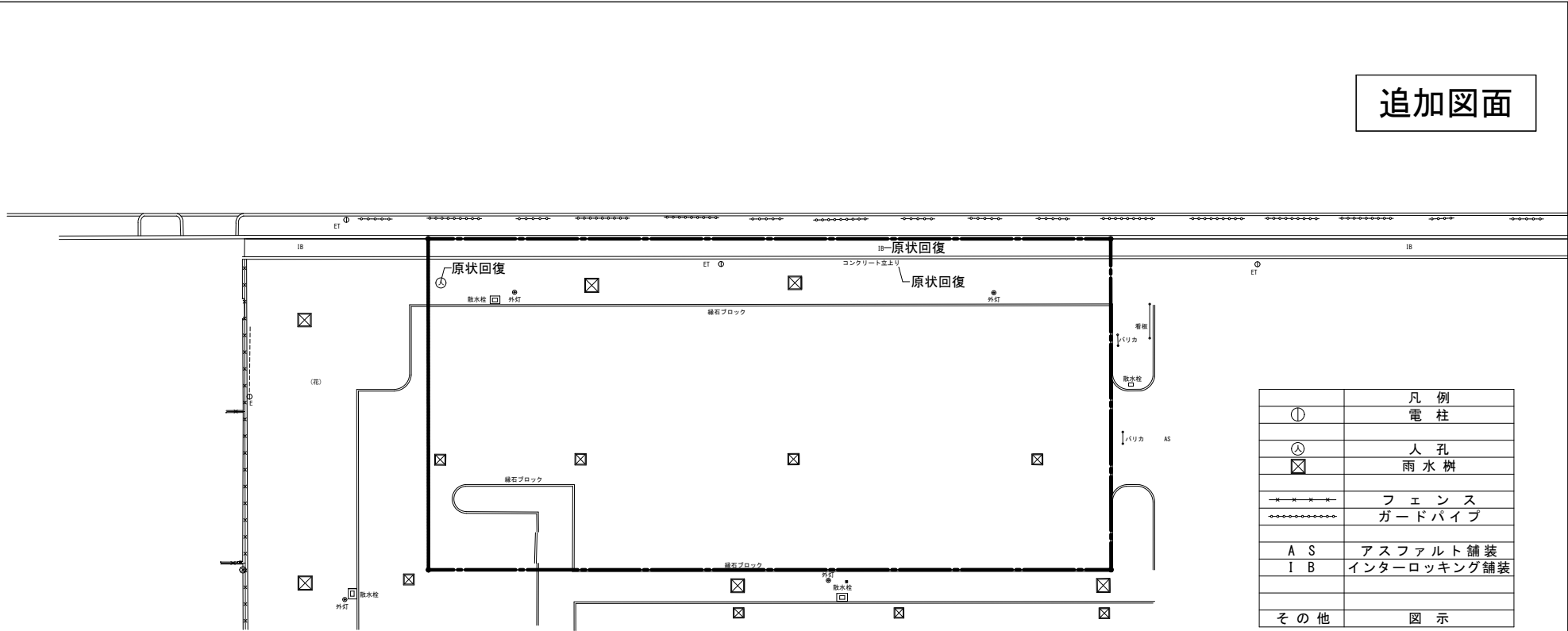


作 製 者

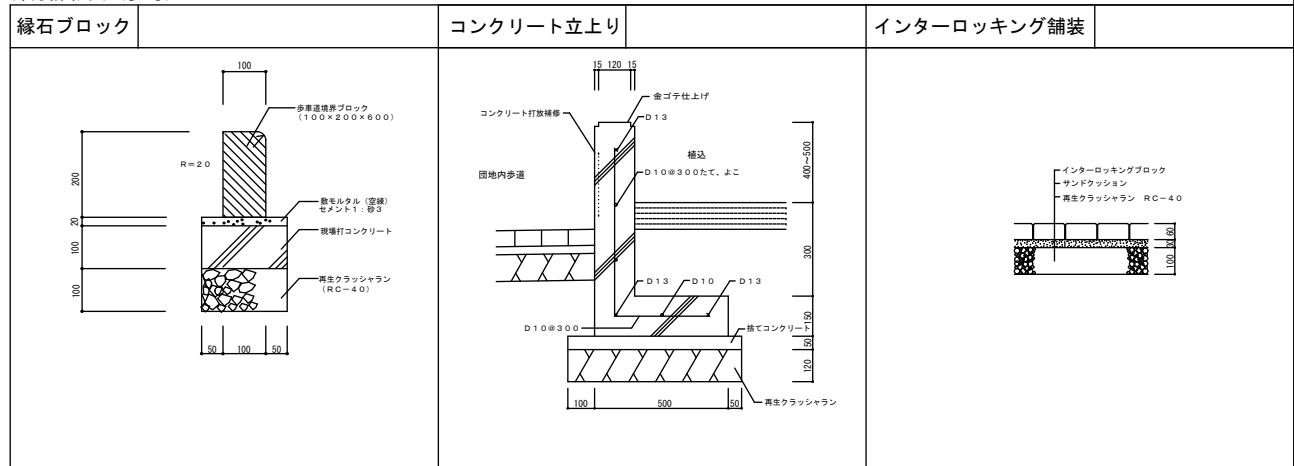
申 請 人

印 縮尺 1 / 250

追加図面



部分詳細図(参考) S:FREE



※本件土地以外の内容については、参考とする。