

荒本一丁目市有地事業用定期借地権設定契約一般競争入札（小売業用地貸付）
に関する質問及び回答の公表について

質疑回答については、同様の質問があった場合の内容集約及び意図を変えない範囲で表現の変更、説明事項の補足等を行っています。

令和6年12月6日

東大阪市

質疑回答書

(件名) 荒本一丁目市有地事業用定期借地権設定契約一般競争入札(小売業用地貸付)

No	資料名	頁	項目等	質問内容	回答
1	実施要領	P6	3 貸付物件の募集条件 (1) 物件の使用用途及び運営実績について	「①応募者は本物件について、売場面積350㎡以上、食料品の売上構成比が70%以上の店舗(以下「食料品スーパーマーケット」という)運営をすることを必須」、「②食料品スーパーマーケットの運営者は食料品スーパーマーケットを運営するための許認可、資格、運営実績等を有する者であること」と記載されている。当社はスーパーマーケット運営者ではなく、当社が応募者(借受人)となり入札参加を予定しているが、スーパーマーケット運営者は、条件に合致した別の事業者を選定(別の企業を誘致)する予定である。以上のような事業スキームで入札参加、契約締結することは可能か。	ご質問の事業スキームで入札参加、契約締結することは可能ですが、落札決定後にあらかじめ書面による本市の承認が必要です。加えて、基本協定書締結までに(令和7年2月28日期限)、応募者において選定したスーパーマーケット運営者を書面で本市に報告いただきます。なお、当条件に違反した場合は、落札の効力を失い、納付された入札保証金は本市に帰属することになりますので、ご注意ください。また、実施要領P8「3 貸付物件の募集条件(6)登記について」に記載のとおり、借受人は借受人本人(共同で申し込む場合は参加者全員)を所有者とする建物の登記(表題のみでも可)をしなければなりません。
2	実施要領	P6	3 貸付物件の募集条件 (1) 物件の使用用途及び運営実績について	「①応募者は本物件について、売場面積350㎡以上、食料品の売上構成比が70%以上の店舗(以下「食料品スーパーマーケット」という)運営をすることを必須」と記載されているが、食料品スーパーマーケットとはどのような店舗を想定しているのか。	総務省「日本標準産業分類」の小分類番号「581各種食料品小売業」・細分類番号「5811食料品スーパーマーケット」の定義*に合致する店舗を想定しています。そのため、他の小分類である「582野菜・果実小売業」、「583食肉小売業」、「584鮮魚小売業」、「585酒小売業」、「586菓子・パン小売業」、「589その他の飲食料品小売業」の定義に合致するような店舗については、募集条件を満たしていないものと判断します。 (*食料品スーパーマーケット等と称され、各種食料品を扱う設備を備え、主として生鮮食料品(青果、鮮魚、精肉)を対象に、その加工設備を有する場合も含め、セルフサービス方式により小売する業態の事業所をいう。)
3	実施要領	P6	3 貸付物件の募集条件 (1) 物件の使用用途及び運営実績について	「②食料品スーパーマーケットの運営者は食料品スーパーマーケットを運営するための許認可、資格、運営実績等を有する者であること」と記載されているが、ここで言う資格とは食品衛生責任者のことか。	食品衛生法における営業許可に必要な食品衛生責任者の資格や、消防法における防火管理者の資格などを想定しています。
4	実施要領	P6 P17	3 貸付物件の募集条件 (2) 土地の貸付条件 8 契約締結 (3) 貸付料の支払い	「②契約期間満了時には、更地(基礎杭等の地中工作物の撤去を含む。)の状態にして市へ返還することとします。」 「・・・貸付期間の終期までには原状回復し土地を返還するものとします。」とあるが、どこまでの対応を求められるのか。	記載のとおり、原則は基礎杭等の地中工作物の撤去も含めて更地にて返還していただきます。ただし、本市が原状に回復する必要がないと認めた場合はその限りではありません。なお、返還前に土壌汚染対策法に基づく指定調査機関による地歴調査を実施してください。その結果、土壌汚染の恐れがある場合は、土壌汚染調査を実施し、土壌汚染が確認された際は同法に基づき土壌汚染物質の除去等を行ってください。また、いずれにおいても調査結果は本市に提出してください。

質疑回答書

(件名) 荒本一丁目市有地事業用定期借地権設定契約一般競争入札(小売業用地貸付)

No	資料名	頁	項目等	質問内容	回答
5	実施要領	P13~P14	7 入札 (4) 入札の要領 (5) 入札保証金について ① 入札保証金の額	最長期間を提案する場合は入札書に30年と記載するとなっているが、実際の貸付期間は29年11ヵ月となる。この場合、入札保証金の額を計算する際の総月数は30年で計算すべきか、それとも29年11ヵ月で計算すべきか。	最長貸付期間である29年11ヵ月で計算してください。
6	物件調書		4 特記事項①	「現存する工作物(ブロック塀・フェンス・車止め等)や設備配管などの地下埋設物、その他すべてを現状有姿で引き渡します」とあるが、具体的にどこまでなのか。対象外のものはあるのか。	現状とは、基本協定書締結時点の状況を指し、現時点で敷地南側に存在するA型バリケードや防犯カメラは本市で撤去し、北西側仮囲い部に存在するゲートは年内に移設します。したがって、移設後は一部敷地内(荒本一丁目36番39、同所同番44)は完全に万能鋼板で覆われることとなります。また、ゲートのすぐ北側にある敷地内外灯も移設し、残りの敷地内外灯やその他の工作物は残置となります。なお、敷地内外灯については、年度末で関西電力との電気供給契約を打ち切る予定としています。 基本協定書締結後、公正証書締結前に万能鋼板で覆われている敷地内に立ち入る必要がある場合、また、万能鋼板を撤去しなければならない理由がある場合は事前に本市と協議してください。