

事業実施協定書(案)及び事業用定期借地権設定契約覚書(案)に関する質問書に対する回答

NO	公表資料名称	頁	条	項	号	項目名	質問・意見	回答
1	事業実施協定書（案）	1	2	7			本件地区とは具体的のどこまででしょうか。	本件土地及び本件土地の周辺を示します。
2	事業実施協定書（案）	2	4	5			「構成企業」は「参加企業」の誤りと思われます。	ご指摘の通りです。協定締結時に「参加企業」として修正します。
3	事業実施協定書（案）	2	4	6			履行担保措置は事業者グループの行為であり市が求めるものであると思われますが本項の主語は市となっており、不明確です。	本項は、履行確保のために市が事業者に対して業務履行が困難となった企業の変更を求めることができ、変更に必要な手続きは、市の指示に従うことを示した条項となります。
4	事業実施協定書（案）	2	4	6			5項の条文内容との違いはどのような場合を想定されていますか。	5項は、”事業者が”自ら履行確保の確保のために参加企業の変更を行う場合の条項であり、変更に伴う手続きは市の指示に従う旨を規定しています。 6項は、”市が”事業者に対して履行確保の確保のために参加企業の変更を求めることができる旨を規定しています。
5	事業実施協定書（案）	2	5				4 項が 2 つあります。	ご指摘の通りです。協定締結時に 「6 必須提案施設（駐輪場、喫煙所、トイレの…」 と訂正します。
6	事業実施協定書（案）	2	5				業務担当項目の必要なものをあげてください。	協定締結時に、参加グループ内で実際に業務分担する業務について、別紙2に記載いただきます。 ※なお、第5条に記載の下記の部分は削除します。 2 代表企業が、本件土地を賃借する。 3 参加企業1が、駐輪場を所有する。 4 参加企業2が、●●を賃借する。 5 参加企業3が、駐輪場を運営する。
7	事業実施協定書（案）	2	5				別紙2記載で本文中記載は不要ではないでしょうか。	参加グループ内の業務分担は、別紙2で記載します。
8	事業実施協定書（案）	3	5	5			「第 1 項において」で正しいですか。	ご理解のとおりです。 ※No.6の回答と関連します。
9	事業実施協定書（案）	3	5	6			第3者に委託する業務とは、どこまでの業務でしょうか。	事業者の提案に基づきます。
10	事業実施協定書（案）	3	5	7			商業施設のテナントとの契約もすべて開示するのは困難だと思いますが、どこまでの範囲を想定されていますか。	ただし書きに基づいて協議します。

11	事業実施協定書（案）	3	6	2			2項の内容は1項に含まれると思われます。	協定締結時に文言の調整を行います。
12	事業実施協定書（案）	3	7	2			事業用借地の覚書は、令和5年1月末で公正証書は速やかにとなっておりますが、募集要項では、公正証書は、令和5年4月以降となっております。	事業用定期借地権設定契約覚書の締結期日を令和5年1月末から令和5年3月末に修正しました。
13	事業実施協定書（案）	3	8				事業計画書は自由書式でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
14	事業実施協定書（案）	4	8				速やかに着手となっておりますが、令和6年度開業を条件に着手することは可能でしょうか。	原文のままとします。
15	事業実施協定書（案）	4	9	(1)			十分な環境対策とはどのような事項でしょうか。	本地区の状況を踏まえ、一般的に良好な環境対策をしてほしいという趣旨です。
16	事業実施協定書（案）	4	9	(1)			「本件地区」ではなく「本件土地」では不可でしょうか。	周囲との良好な関係を構築していただきたいため、本件地区とします。
17	事業実施協定書（案）	4	10	1		設計の変更	貴市が必要とすると認めた場合、設計の変更を事業者グループに求めることができるとありますが、どのような場合を想定されているのでしょうか。	必須提案施設については、公的役割を担う施設となるため、市民利用の観点から変更を求める場合もあり得ると想定しています。
18	事業実施協定書（案）	4	10				市が設計変更が必要があると認めた場合とは、時期はいつ頃のケースでしょうか。	事業計画の提出後に協議を行うことを想定しています。
19	事業実施協定書（案）	4	10				14日以内に検討結果を報告できない場合はどうなりますか。	事前に、いつ頃までに検討結果の報告ができるかの協議・調整をお願いします。
20	事業実施協定書（案）	4	10				変更内容によって報告期日を延長できないでしょうか。	No.19 の回答を参照ください。
21	事業実施協定書（案）	5	13				資料提出について「可能な範囲で」を追加できないでしょうか。	原文のままとします。
22	事業実施協定書（案）	5	14			瑕疵担保	本件施設の土地から本事業の障害となるような土壌汚染又は埋設物が確認された場合、貴市の負担により除去又は撤去されるとありますが、通常工事着手後でなければ発見は困難です。前文にある「工事着手前までに」の文言を削除してください。	協定締結時に「工事着手前までに」の文言を削除する方向で文言の調整を行います。
23	事業実施協定書（案）	5	14			瑕疵担保	2020年4月改正民法により「瑕疵担保」が「契約不適合」という用語に変わったと思いますが、本協定の場合どちらの用語を使用されるのでしょうか。	協定締結時に文言の調整を行います。
24	事業実施協定書（案）	5	14				埋設物は着工後に発見されることがありますので、着工後も市の負担として頂きたい。	No22の回答を参照ください。

25	事業実施協定書（案）	5	15				近隣住民の周知方法のルールはございますか（エリア、説明方法など）	ありません。
26	事業実施協定書（案）	5	15				近隣の要望により提案内容が変更する必要がある場合、必要施設の変更は可能でしょうか。	必要施設とは「必須提案施設」のことと理解しますが、近隣要望に基づいて、市と協議の上、対応を検討してください。
27	事業実施協定書（案）	5	18	4			第4項の意味をご教授ください。	市は、単に土地活用をしたいための事業ではなく、公的機能である必須提案施設を適切に維持したいと考えています。そのため、再三の改善勧告によっても改善する意思が見られないときは、市として定借事業を継続する理由がなくなるため、協定の解除をすることができるとしています。
28	事業実施協定書（案）	7	20			損害賠償	各条項には本協定に違反した場合若しくは事業者の責に帰すべき事由により本協定が解除された場合、事業者に対し損害賠償を求められておりますが、貴市の責に帰する事由により事業が中止となった場合の取扱いについて、追記していただけないでしょうか。	募集要項に示すリスク分担表18に記載のとおり、市に起因する事業の中止、延期は市側のリスク分担として示しておりますので、原文のとおりといたします。
29	事業実施協定書（案）						協定書の内容について、事業者決定後、再度質疑及び協議は可能でしょうか。	可能です。
30	事業用定期借地権設定契約書(案)	2	8	1			保証金の額は借地料の12カ月でしょうか。	募集要項P11(2)に示す通り、借地料の1年分及び解体費相当額以上となります。
31	事業用定期借地権設定契約書(案)	2	8	2			解体費相当額はどのように決定されますか。具体的方法をご教授ください。	募集要項P11(2)に示す通り、本市による積算額との調整を協議します。
32	事業用定期借地権設定契約書(案)	4	13	1, 2, 3			甲（岡崎市）が本契約を違反した場合に3項甲の被った損害を乙が払うのはわかりません。	第13条1項と2項はそれぞれ独立したことをいっています。第1項は、甲が本契約に違反した場合ことを言っており、第2項は、乙が業務継続をできなくなった場合のこと言っています。第3項は、第2項の場合（乙が業務継続が困難になり、解約を申し入れた場合）に、甲に損害が生じた場合のことをいっています。
33	事業用定期借地権設定契約書(案)	4	13	1, 2, 3			事業が出来ない理由が甲（岡崎市）の違反で6カ月の通知期間及び3年間解除できないことがわかりません。	
34	事業用定期借地権設定契約書(案)	4	13	2, 3			本条文は「乙の解除」ではなく「乙による解約」について記載されていると思われます。別条にて記載がよろしいのではないのでしょうか。	原案のとおりとします。
35	事業用定期借地権設定契約書(案)	5	14	1			合理的な範囲とは、建物の残存簿価程度と考えてよろしいでしょうか。	乙が損失した事実上の損害額相当と考えております。
36	事業用定期借地権設定契約書(案)	5	16	1			現状回復の更地地盤高さはどの程度でしょうか。	本事業開始前の地盤高さと同程度を想定しています。
37	事業用定期借地権設定契約書(案)	7	23	1			事業用定期借地権設定登記を「行う」を「できるものとする」に変更できないでしょうか。賃借権は建物登記で担保できるので問題ないと考えます。	原案のとおりとします。
38	事業用定期借地権設定契約書(案)	11	2	【実施方法】 ①			設計書を乙が甲に提出し、甲が確認する期間はどれくらいでしょうか。	設計書の出来具合による部分もあるので、現段階で期間を決めることはできません。ただし、市も無用に時間をかけるつもりはございません。
39	事業用定期借地権設定契約書(案)	11	2	【実施方法】 ②			進捗状況報告書はどれくらいの内容記載が必要でしょうか。	どの程度の記載にするかは、事業開始前に協議を行い、決定します。
40	事業用定期借地権設定契約書(案)						事業者決定後、契約書の内容の質疑及び内容の協議を行うことは可能でしょうか。	可能です。