

## 大野市文化会館跡地売却 公募型プロポーザル 質問回答書

No.	質問	回答
1	所有権移転登記にかかる費用（登録免許税、司法書士の手数料）は誰が負担するのか。	本市が所有権移転登記の手続きを行うため、司法書士への手数料は不要です。登録免許税は事業者の負担となります。
2	転売等の制限で「あらかじめ書面により本市と協議し、その承認を得た場合は、この限りではありません」とあるが、あらかじめ市と協議し承認を得る期限は定められているのか。	転売等の制限に関する「あらかじめ書面により本市と協議し、その承認を得た場合は、この限りではありません」との規定につきましては、協議および承認を得る期限を特段定めているものではありません。 ただし、転売、貸付を行う場合は、必ず本市と協議いただき、承認を得ていただく必要があります。転売、貸付を予定される場合には、具体的な計画が固まり次第、速やかに本市へご相談ください。
3	電柱、支線、公衆電話ボックス等の設備の移設、撤去について、電力会社、通信事業者の承認をもらえれば、市として異論はないか。	異論ありません。
4	市が防火水槽等を撤去するまでの間、事業者は市と使用貸借契約を締結するとあるが、防火水槽を撤去する計画はあるのか、又は店舗建設に当たって、市の防火水槽に対する方針は決まっているのか。	当該防火水槽については、現時点で本市に撤去計画はありません。 店舗建設に際しての本市の方針は、募集要項の内容に加え、防火水槽を撤去するまでの間、事業者と本市で使用貸借契約を締結し、本市財産として引き続き消防水利に供することを前提としています。 なお、本防火水槽の維持管理は本市消防本部が行っており、撤去の可否や時期については、周辺の消防水利や代替水利の状況を踏まえ、総合的に判断します。
5	本件跡地の境界について、隣地所有者とのとりきめはあるのか。過去から現在において隣地との係争・協議・調停などの履歴はあるのか。隣地所有者との連絡は可能か。連絡先を教えてください。	本件跡地の境界については、換地確定図により示される内容をもって境界の基準としています。 現地には鉾が確認されていますが、これらの記録は残っておらず、設置者や設置時期を特定することはできません。 そのため、本市として現地鉾を公式な境界標として扱うことはできず、境界を示す資料として提示可能なものは換地確定図のみとなります。また、係争・協議・調停などの記録も残っていません。 なお、境界の確認や測量、また隣接地権者との協議・調整については、募集要項の容認事項のとおり事業者の責任と負担において実施いただくこととなります。隣地所有者との連絡を希望される場合は、事務局までお申し出ください。
6	市は土壌汚染等の調査を実施しないとのことだが、土地の利用履歴を教えてください。また、現在特定有害物質の使用等はあるのか。	土地の利用履歴について、本件跡地のうち有明町1105番については、大野市文化会館の敷地として約60年間使用されてきたものであり、それ以前の利用状況についての記録は保有していません。 有明町1104番については、本市が平成11年に前所有者から購入し、文化会館の駐車場として使用してきました。前所有者は、住宅等の用途で当該地を使用していたものと把握しています。 また、現在、本件跡地において特定有害物質の使用や保管等を行っている事実は把握していません。
7	当社は他都市と締結している災害協定を事例として、地域貢献に関する提案を検討しており、その参考とするために、大野市が締結している災害協定がある場合、内容を公開してもらうことは可能か。	参考となる災害協定の提供を希望される場合は、事務局までお申し出ください。 なお、本市では自治会又は自主防災組織と災害時の応援協定を締結し、所有する施設の屋内スペースを一時避難場所として提供する企業等に対し、一時避難場所用の防災資機材の整備費用を補助する事業を実施しています。本事業に関することについては、防災防犯課までお問い合わせください。

No.	質問	回答
8	上下水道の配管図の状況を教えてほしい。	別に「文化会館跡地にかかる水道、下水道の配管状況」を示します。
9	禁止事項に転借が入っています。弊社が店舗を営業して、駐車場の一部をテナントに貸し、テナントが建物を建築し、営業することも禁止になりますか。	「駐車場の一部をテナントに貸し付け、テナントが建物を建築して営業すること」については、本市が制限している転売・貸付の対象となる行為には該当しないものと考えています。本市が制限しているのは、跡地利活用目的の確実な履行を担保するため、土地そのものを第三者へ転売したり、土地全体を包括的に貸し付けたりする行為です。一方で、事業者が自ら主体となって跡地利活用を行う中で、敷地の一部をテナントに賃貸し、建物を建築して営業させる形態は、跡地利活用計画の範囲内で行われるものとして問題ないと考えております。なお、具体的な計画内容によって判断が必要となる場合がありますので、詳細が固まりましたら、あらためて本市へご相談ください。
10	新設する建物の用途について、物販店舗等は市の意図に含まれますか。	本件跡地における具体的な建物用途は限定しておらず、地域の活性化や市民の利便性向上に資する提案を期待しています。このため、物販店舗等の用途についても、本市が想定する利活用の範囲に含まれるものと考えています。ただし、募集要項「3.(2) イ 利用用途の制限に関すること」に記載のとおり、風俗営業等の規制対象用途や公序良俗に反する用途など、一定の用途については利用できませんので、ご注意ください。
11	「一時避難に資する」という概念の中に、店舗商品の市民への優先販売は含まれますか。	募集要項における「一時的な避難に資する機能」とは、災害時における安全確保や一時的な滞在に必要な配慮を指しており、避難者の受け入れや一時的な休憩スペースの確保などを想定しています。店舗における商品を市民へ優先的に販売することは、「一時避難に資する機能」として本市が意図する範囲には含まれません。
12	会議等に利用するスペースの規模について、何かイメージはありますか。また、その貸出は市が行うのか。	募集要項において、会議等に利用できるスペースについては「地域住民が会議等に利用できるスペースとして配慮された提案が望まれる」と記載しているのみであり、具体的な規模や面積について本市として基準を設けているものではありません。また、当該スペースの運営や貸出については、事業者が整備・運営する施設であることから、貸出主体は事業者となります。本市が貸出業務を行うことは想定していません。
13	共同応募のうち、土地建物の所有者とその使用者という役割分担は可能か。	募集要項では、共同応募を行う場合、複数の法人が共同で応募することが可能であり、その中から応募代表者を定めることとしています。共同応募者間の役割分担については、募集要項で具体的な制限を設けておらず、土地建物の所有者とその使用者といった役割分担を行うこと自体は可能です。ただし、応募図書において提案する跡地利活用の実施に必要な実績・資力・信用等を共同応募者全体として備えていること、また、応募代表者が事業全体を適切かつ確実に遂行できる体制であることが必要です。