

万博記念公園駅前周辺地区活性化事業者公募に係る質問に対する回答の変更（令和2年1月20日）

No.	質 問		11月8日回答（1回目）	回答の変更
	頁	項 目 内 容（原則、原文のまま掲載）		
15	4	2 物件概要 (3) 用途地域等 吹田市「千里万博記念公園スポーツ・レクリエーション地区内における建築物の制限等に関する条例」に於ける建築制限について、第4条の「ただし書」の適用を前提とする提案でも失格事由には該当しないとの認識でよろしいでしょうか？		
18	4	2 物件概要 (3) 用途地域等 千里万博公園スポーツ・レクリエーション地区内において、公募要項にて制限する用途の記載がありますが、吹田市「千里万博記念公園スポーツ・レクリエーション地区内における建築物の制限等に関する条例」第4条ただし書きにおいて、市長が機能増進のため必要と認めて許可したものは、この限りではない、とあります。ただし書きの適用も可能でしょうか？具体的には基本用地内に共同住宅は制限があり、計画できないことと読み取れますが、ただし書き適用により計画可能となるのでしょうか？	応募にあたっては、同条例第4条本則による提案をしてください。なお、但し書きが適用された場合の提案を併記していただくことは、かまいません。	応募にあたっては、ただし書きの適用を前提とする提案だけでも可能です（本則による提案を併記する必要はありません）。ただし、事業予定者は、基本協定締結後、当該条例に基づき吹田市長の許可を得る必要があります。
21	5	2 物件概要 (5) 土地の貸付条件 ①貸付方法について 借地期間中に、事業者が大阪府より土地の売り払いを受けることを前提とする提案をすることは可能でしょうか？		
22	5	2 物件概要 (5) 土地の貸付条件 ①貸付方法について 「事業者は大阪府から事業用地を借り受け、事業を実施することとし」とありますが、一部の用地について売却の提案は可能でしょうか。（例えば「万博外周道路沿い外側用地約2.3ha」の一部に分譲住宅等、土地売却を伴う用途を提案可能かという主旨です。）	応募にあたっては、土地の売り払いを前提とする提案はできません。一般定期借地権設定契約の締結後、借地期間の満了までに、再契約について大阪府と協議することは可能です（公募要項P.5「2(5)①」参照）。	応募にあたっては、事業用地全ての売り払いを前提とする提案はできませんが、事業用地をいくつかの工区に分割し、そのいずれか一部について、売り払われることを前提とする提案は可能です。なお、その場合は理由を明記し、資金計画書等に記載する土地の売却価格については応募者において適切な価格を見込んでください。
23	5	2 物件概要 (5) 土地の貸付条件 ①貸付方法について 土地の売払いも含めて大阪府と協議が出来るかとありますが、協議可能対象は、①-a、①-b、②、③全てが対象となりますか？また、事業提案時に土地の売払いを前提とした提案（分譲マンション等）をすることは可能でしょうか。	協議はすべての事業用地が対象となります。応募にあたっては、土地の売り払いを前提とする提案はできません。一般定期借地権設定契約の締結後、借地期間の満了までに、再契約について大阪府と協議することは可能です（公募要項P.5「2(5)①」参照）。	協議はすべての事業用地が対象となります。応募にあたっては、事業用地全ての売り払いを前提とする提案はできませんが、事業用地をいくつかの工区に分割し、そのいずれか一部について、売り払われることを前提とする提案は可能です。なお、その場合は理由を明記し、資金計画書等に記載する土地の売却価格については応募者において適切な価格を見込んでください。
24	5	2 物件概要 (5) 土地の貸付条件 ①貸付方法について 貸付方法について、「借地期間の満了までに、土地の売り払いも含め、再契約について大阪府と協議することができます」とありますが、土地の売り払い時期を特定する前提での提案でも失格事由には該当しないとの認識でよろしいでしょうか？	土地の売り払いについては再契約での協議事項となりますので、応募にあたっては、土地の売り払い時期を特定した提案はできません。	応募にあたっては、事業用地全ての売り払いを前提とする提案はできませんが、事業用地をいくつかの工区に分割し、そのいずれか一部について、売り払われることを前提とする提案は可能です。なお、その場合は理由を明記し、資金計画書等に記載する土地の売却価格については応募者において適切な価格を見込んでください。
26	5	2 物件概要 (5) 土地の貸付条件 ①貸付方法について 土地の売り払いに係る大阪府との協議を、事業予定者の決定後、一般定期借地権設定契約締結までの間にすることは可能でしょうか？	土地の売り払いを含む再契約については、一般定期借地権設定契約の締結後、借地期間の満了までに大阪府と協議することができます。	事業予定者の決定後、協議を開始することは可能です。
28	5	2 物件概要 (5) 土地の貸付条件 ②貸付期間について 「貸付期間は50年とします。また、応募にあたり50年と異なる期間を記載した場合は無効」とありますが、定期借地権付きマンションを想定し、期間を70年等に延長しての提案は可能でしょうか。	応募にあたっては借地期間を50年としてください。借地借家法に基づき、契約の更新はできませんが、一般定期借地権設定契約の締結後、借地期間の満了までに、再契約について大阪府と協議することは可能です（公募要項P.5「2(5)①」参照）。	貸付期間は50年ですが、事業用地をいくつかの工区に分割し、そのいずれか一部について、貸付期間を50年を超える期間に変更して提案することは可能です。なお、その場合は理由を明記してください。
35	5	2 物件概要 (5) 土地の貸付条件 ③貸付料及び保証金について (ii) (ii) 貸付料の1/3を減額することができるかとありますが、減額を前提とする提案でも失格事由には該当しないとの認識でよろしいでしょうか？	応募にあたっては、減額を前提としない提案をしてください。なお、減額を前提とする提案を併記していただくことは、かまいません。	応募にあたっては、貸付料の最低価格である4,399円/㎡・年を1/3減額した後の価格で提案することは可能です（減額を前提としない提案を併記する必要はありません）。なお、減額する場合は、事業計画書【様式4-1】の記入例を参考に、基本用地部分を1/3減額したことがわかるように記入してください。  【様式4-1（記入例）】 <a href="http://www.pref.osaka.lg.jp/attach/36741/00000000/youshiki4-1kinyurei.doc">http://www.pref.osaka.lg.jp/attach/36741/00000000/youshiki4-1kinyurei.doc</a>

No.	質 問		11月15日回答（2回目）	回答の変更
	頁	項 目 内 容（原則、原文のまま掲載）		
42	21	10 契約等の締結 (5) 特記事項 ⑤ 大阪府の許可を得て借地権を譲渡することを前提とする提案でも失格事由には該当しないとの認識でよろしいでしょうか？	応募にあたっては、借地権の譲渡を前提としない提案をしてください。なお、借地権の譲渡を前提とする提案を併記していただくことは、かまいません。	借地権の譲渡を前提とする提案は可能です（譲渡を前提としない提案を併記する必要はありません）。
43	21	10 契約等の締結 (5) 特記事項 ⑤ 大阪府の許可を得て土地を転貸することを前提とする提案でも失格事由には該当しないとの認識でよろしいでしょうか？	応募にあたっては、土地の転貸を前提としない提案をしてください。なお、借地権の譲渡を前提とする提案を併記していただくことは、かまいません。	土地の転貸を前提とする提案は可能です（転貸を前提としない提案を併記する必要はありません）。