

春日市中央部市民活動交流拠点コンビニエンスストア出店者公募【質疑回答】

※質問の趣旨を損なわない範囲で質問に加筆しています（下線箇所）

No.	項目	質問	回答
1	別添1-1物件調書 1（4） 春日市開発行為等整備要綱	店舗部分敷地面積945㎡＜1,000㎡のため、左記の要綱への申請など不要と考えておりますが対応必要になるのでしょうか。	本件コンビニエンスストア誘致敷地部分は、1,000㎡未満ですが、都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条に規定する開発許可申請が必要になるため、春日市開発行為等整備要綱（以下「要綱」という。）に係る事前協議等も必要になります（北部の（仮称）地域共生交流施設の整備と一体的な開発と見なされ、対象面積が1,000㎡以上となっているためです。）。 要綱に基づく関係機関との事前協議、開発許可に係る申請手続、敷地引き渡し前に行う開発許可に必要な工事は、春日市にて行い、福岡県の検査を受けただうえで、選定事業者により引き渡します（造成等。別添1－1 物件調書2(2)参照）。 ただし、上記協議・申請等においては、設置店舗の図面や敷地引渡し後に選定事業者が行う整備（駐車場、ごみ集積施設等）の図面等が必要になりますので、図面の提供や関係機関との協議等に協力してください（公募要領5(4)参照）。 また、敷地引き渡し後に選定事業者が行う整備についても、要綱への適合が必要になる箇所がありますので留意してください。 なお、上記の内容については、福岡県都市計画課に事前相談済みですが、今後の法令の変更や県の方針変更があった場合も、柔軟な対応をお願いします。 ※ 本回答に合わせて、別添2－1基本協定書（案）を修正します（第5条の「春日市開発行為等整備要綱」を削除）。
2	南側擁壁沿い、地面仕上げについて（別添1－2、 <u>1－3</u> ）	受領しました図面（別添1－3 <u>コンビニエンスストア敷地引渡条件予定図</u> ）には歩道から階段まで、タイルのような絵柄になっておりますが指定材などあるのでしょうか。駐車スペース同様のアスファルト舗装でもよいのでしょうか。	コンビニエンスストア敷地南側に通路（歩道と南西階段を結ぶ東西につながるもの）を整備する場合、当該通路の整備に係る材料の指定はなく、応募事業者の提案によるものとします。 なお、本件通路については、「別添1－3 <u>コンビニエンスストア敷地引渡条件予定図</u>」のと通りの整備を、選定事業者により必ず求めるものではありません。 通路を含めた敷地内の諸機能の配置・デザイン（使用材料）については、隣接施設利用者の店舗利用などに係る動線等を具体的に想定し、利用のしやすさや安全性等を考慮したうえで、応募者に提案いただくものであり、審査・評価の対象となります（別添4 審査・評価基準の項目「1-3 敷地内の店舗・駐車場配置等」「1-5 外観イメージ」に該当）

No.	項目	質問	回答
3	解約について（基本協定締結から事業用定期借地権設定契約締結まで）	基本協定締結から事業用定期借地権設定契約締結までの間で環境変化等が発生し、出店困難となり解約となる場合は、協定書第7条に記載の内容以外で、違約金やその他損害賠償などの請求は無いという認識でよろしいでしょうか。	よろしいです。
4	解約について（事業用定期借地権設定契約締結から公正証書作成まで）	事業用定期借地権設定契約締結（契約保証金の納付）から公正証書作成までの間で環境変化等が発生し、出店困難となり解約となる場合、違約金やその他損害賠償は無く、契約保証金も全額返還されるという認識でよろしいでしょうか。	事業用定期借地権設定契約に係る公正証書作成の前に、事業用定期借地権設定契約（覚書）を締結した場合で、選定事業者から春日市に契約保証金の納付があり、その後、公正証書作成までの間で環境変化等（別添2－1 基本協定書（案）第7条に規定する事業の実施が困難になる事由に限ります。）が発生し、出店困難となった場合は、借地借家法（平成3年法律第90号）第23条第3項の規定により、契約自体が効力を有する前であると判断し、納付された契約保証金は、全額返還します。また、上記環境変化等を理由に、出店困難となり、公正証書作成前に基本協定及び覚書を解除することになった場合は、違約金やその他損害賠償は、春日市・選定事業者双方に発生しないものとします。 ※この回答に関連し、契約保証金の納付時期を以下のとおり修正し、公募要領及び「別添2－2 事業用定期借地権設定契約書（案）」の該当箇所も修正します。 【修正後】 契約保証金は、契約前納付を基本とするが、選定事業者がこれにより難しい場合は、納付時期に関し、春日市に協議できるものとする。 【公募要領等の修正箇所】 ・公募要領 → 4(1)ウ ・別添2－2 事業用定期借地権設定契約書（案） → 第7条第1項
5	契約保証金について	契約保証金は敷金のような預託金の認識でよろしいでしょうか。	本件に係る契約保証金は、地方自治法（昭和22年法律第67号）第234条の2等の規定に基づき、選定事業者による履行の確保の目的で、納付いただくものです。選定事業者が、事業用定期借地権設定契約に係る義務を履行し、対象敷地を春日市に返還した場合で、春日市に支払うべきその他の債務（違約金、損害賠償等）がない場合は、契約保証金は、選定事業者により、一括で全額返付します。 ただし、契約の終了に当たり、選定事業者が春日市に支払うべき債務がある場合は、契約保証金から控除することがあります。 ※別添2－2 事業用定期借地権設定契約書（案）第7条第3項、第17条第3項及び第23条を参照してください。

No.	項目	質問	回答
6	契約保証金について	契約保証金が敷金のような預託金である場合、契約の終了時は一括返還いただけるのでしょうか。	No.5の回答と同じです。
7	契約保証金について	固定資産評価額の変動による増額の場合の追加納入について記載がありました、減額の場合はどのようなになるのでしょうか。	賃借料の著しい増額（当初から30%以上の増額）があった場合は、契約保証金の追加納付をしていただきますが、減額となった場合は、契約保証金を返還することは、現時点で想定していません。 ただし、賃借料の著しい減額があった場合で、選定事業者において現在の契約保証金によりがたい場合は、春日市・選定事業者で個別に対応を協議することは考えられます。