

札幌流通総合会館(アクセスサッポロ)第3駐車場用地公募提案型売却に係る質問及び回答

質問 NO.	質問内容	回答	募集要項の 該当箇所
-----------	------	----	---------------

共同事業者について

1	対象の用地において、提案した事業計画を実施する主体は、すべて共同事業者として含めて応募する必要がありますか。	共同事業者の中で、提案した事業計画を実施する各法人（各事業者）のことを構成員と呼びます。応募の際には、代表事業者及びすべての構成員を含んだ共同事業者として応募してください。	7ページの1 「応募者の構成」(1) 7ページの3 「共同事業者による応募の場合」
2	・対象の用地においては事業を行わないものの、災害対応などにおいて役割を果たす事業者（グループ会社など）を計画内に記載して構いませんか。 ・また、そうした事業者は共同事業者に含めず申請して構いませんか。	災害対応については、物流拠点等の分散により、各拠点からの支援体制も想定されることから、災害時に役割を果たす事業者を事業計画書に記載することは差し支えありません。 本件土地の所有や直接的な施設運営などを行わず、災害時の連携等の役割のみを担う事業者（グループ会社など）については、共同事業者に含めずに申請して差し支えありません。	—
3	共同事業者として応募した場合であっても、土地の購入者（所有権者）は、共同事業者の一部の法人のみとして構いませんか。	共同事業者の場合、原則としては構成する全ての法人が本件土地を所有するものとしています。ただし、提出された事業計画書においてあらかじめその旨が示されており、かつ、その事業計画に支障がないと認められる場合には、共同事業者を構成する一部の法人のみが本件土地を所有することも可能です。	5ページの2(5)「土地の所有形態」

事業計画の変更について

4-1	「本募集要項の趣旨を損なうような変更」とは、どのような計画変更を想定されているのでしょうか。	本公募は、提案された事業計画を審査し、大谷地流通業務団地の高度化に資する優れた提案を評価して、売却を行うという趣旨であるため、「趣旨を損なうような変更」とは、審査時における評価の前提を覆すような根本的な変更を想定しています。	14ページの8 「売買契約」(2) 「契約上の制限事項」イ
4-2	事業内容は計画通りであれば配置や設備は修正する余地があるのでしょうか。	やむを得ない事情による施設の配置や設備の修正をする場合、事前に本市の承諾を得たものであれば、変更が認められます。	14ページの8 「売買契約」(2) 「契約上の制限事項」イ
4-3	流通業務団地の高度化を目的とするなら事業内容自体を変更する余地はあるのでしょうか。	応募者から提出された事業計画の提案内容について審査及び採点を行うため、流通業務団地の高度化を目的とするものであっても、最優秀提案者または次点提案者を決定した以降に、提案された事業内容自体を変更する行為は、審査及び採点の評価を覆すことになるため、認められません。	—

質問 NO.	質問内容	回答	募集要項の 該当箇所
事業スキームについて			
5-1	募集要項「I 本件土地の売却条件 3 用途指定・用途制限等 (1) 及び (2) 」についてご教示ください。 弊社は、本件土地を一括取得した後、事業計画書に記載したうえで敷地を複数区画に分割し、各区画を弊社取引先へ売却する事業スキームを検討しております。 なお、事業計画書には分割後の売却先（予定者）の概要及び各区画の利用計画を記載する予定です。この場合、以下についてご教示ください。	左記について以下のとおり回答します。	—
5-2	弊社が本件土地を取得後、用途指定期間内に分割して第三者へ所有権を移転することは可能でしょうか。	用途指定期間（所有権移転日から10年間）中の所有権移転については、原則として札幌市の承諾を得ずに行うことはできませんが、提出された事業計画書に所有権の移転があらかじめ示されている場合限り、可能とします。事業計画書に分割後の売却先、売却先の事業内容、売却時期など各区画の利用計画を具体的かつ詳細に示す必要があります。ただし、事業計画書に本件土地の所有権移転を予定していることを明記している場合であっても、用途指定期間（10年間）を特約期間として設定する買戻し特約の解除はできません。	5～6ページの3「用途指定・用途制限等」 (2) 6ページの4「買戻し特約」
5-3	事業計画書に分割売却の内容及び売却先の概要をあらかじめ記載した場合、「用途指定・用途制限等 (2) ただし書き」に該当するものとして取り扱われるでしょうか。	提出された事業計画書に分割売却の内容及び売却先及び各区画の利用計画等が、具体的かつ詳細にあらかじめ示されている場合は、「I 本件土地の売却条件 3 用途指定・用途制限等 (2) 」のただし書きに該当するものとして扱います。ただし、単なる投機目的や転売目的での取得防止の観点から、ご質問のスキームの場合、用途指定期間中に所有権移転を行う際には、その時点で事前に札幌市からの承諾が必要になる場合があります。	5～6ページの3「用途指定・用途制限等」 (2)
5-4	質問No5-1の上記スキームにおいて、本件土地の分割売却及び各区画での施設整備について、応募資格や事業計画提案上の支障がないかご教示ください。	提案内容の当該スキームを認めるためには以下の条件をすべて満たすこととします。 ・土地の所有形態については、「応募者は本件土地を自ら所有するものとします」と規定しております。そのため、最終的に分割売却を予定するスキームであっても、応募者が自ら建物を建設し、流通業務の用に供する施設である各区画を一体的に整備し、それらがすべて完成（竣工）した上で、売却すること。 ・用途指定・用途制限の遵守については、応募者は事業計画に基づく土地利用に供するものとし、所有権移転日から10年間（用途指定期間）は第三者（第三者とは各区画の売却先が応募者の取引先である場合）への分割売却であっても、第三者が公募提案時の事業計画書に記載されたその用途に供することを遵守できること。	5ページの2(5)「土地の所有形態」 5～6ページの3「用途指定・用途制限等」 (1)