

No.	資料名	頁	項目			タイトル	質問	回答
1	公募要綱	3	II	3		契約締結までのスケジュール（予定）	優先交渉権者決定から土地売買契約までは、どれぐらいの期間を想定されていますか。	優先交渉権者決定後、協議が整い次第、速やかに基本協定を締結し、その後、事業予定者が事業保証金を完納し、市等と契約条件等の協議を行い合意形成され次第、速やかに土地売買契約を締結する予定です。なお、当該契約は仮契約とし、病院機構理事会の議決及び福岡市議会の議決を経た上で、福岡市長が譲渡を認可したときに、本契約となります。また、土地売買代金の納入は、令和5年度末までに完了する必要があります。 【質疑回答別紙1】も参照してください。
2	公募要綱	5	III			公募対象の概要	複数企業が各々の事業地として土地の取得を同時に希望する場合でも、分割購入は出来ないのでしょうか。	事業対象地は、敷地を一括で売却し、分割や部分的な売却は行わないこととしており、敷地を分割して購入することはできません。
3	公募要綱	5	III			公募対象の概要	代表企業が単独で、または代表企業と構成企業が共有で土地を取得した後、事業ごとに土地を分割することは可能でしょうか。	可能です。公募要綱V5に記載のとおり、提案書にスキームを明記してください。なお、所有権移転等については、公募要綱VIII10に記載のとおり、事業の安定性や提案内容の実行性、所有権移転等先の企業等の適格性等を総合的に判断し、承諾を行うことになります。 質問No.48も参照してください。
4	公募要綱	5	III	2	(1)	事業対象地の概要	隣地及び道路との境界を確定した資料はありますか。	事業対象地の境界は全て確定しており、【別紙2】地積測量図のとおり登記しています。
5	公募要綱	6	III	2	(2)	都市計画等の内容	事業対象地の南側及び北側の一部は電波法による重要無線通信伝搬障害防止区域内とありますが高さ制限の範囲など詳細な資料を開示いただけますでしょうか。	建築物の設計等に合わせ、事業者において、重要無線通信伝搬障害防止区域や手続きの有無など、必要な確認を行ってください。
6	公募要綱	6	III	2	(2)	都市計画等の内容	事業対象地の南側及び北側の一部は電波法による重要無線通信伝搬障害防止区域内とありますが、資料の開示は可能でしょうか。	質問No.5を参照してください。
7	公募要綱	6	III	3		工作物等の概要	「既存の擁壁」の強度調査は実施されていますでしょうか。また、実施されている場合、調査結果を開示して頂けますでしょうか。	【参考資料3】配付・閲覧資料一覧の「閲覧資料」に、既存擁壁に関する調査報告書（「5. 既存擁壁現況調査報告書」及び「6. 既存擁壁石綿分析結果報告書」）を追加します。資料の閲覧を希望する場合は、担当窓口へご連絡ください。
8	公募要綱	6	III	3		工作物等の概要	地下杭の残置に関しては、閲覧資料の「埋設物残置報告書」記載のとおりという認識でよろしいでしょうか？また、残地した経緯等ご教示いただけますでしょうか？	前段については、【別紙7】杭伏図のとおりです。 後段については、杭を引き抜くことによる地盤の軟弱化に伴う近隣への影響等を検討した結果、残置としました。
9	公募要綱	6	III	3		工作物等の概要	「新たに整備する擁壁」はどのような法令及び基準に基づいて設置されますでしょうか。また、検査済証は交付されますでしょうか。	前段について、建築基準法第88条の規定により準用される法第6条の確認済証の交付を受けています。 後段について、整備後に、法第7条の検査済証を取得する予定です。
10	公募要綱	7	III	4		最低土地価格	事業対象地の固定資産税評価額（又は予定額）を開示して頂けますでしょうか。	事業対象地の固定資産税評価額はありません。所有権移転登記までに仮評価する予定です。

No.	資料名	頁	項目			タイトル	質問	回答
11	公募要綱	7	III	5	(6)	その他	井戸がある近隣住戸のリストは開示されますか。	井戸がある近隣住戸のリストには個人情報が含まれるため、開示を予定していません。 なお、希望者に「周辺井戸調査実績件数」を配付していますので、【参考資料3】配付・閲覧資料一覧を参照してください。
12	公募要綱	9	V	2	(3)	応募者の構成	提案様式集には「代表企業及び構成企業の企業名及び企業名を類推できる記載はしないでください」とありますが、「提案書提出時に全ての構成企業を明らかにすること」はどの様式における記載を指しているのでしょうか。	提案書提出時に全ての構成企業を明らかにするため、構成企業については、参加資格審査申請書類（様式2-1）に全て記載することとしており、その後、構成企業の変更又は追加の必要が生じた場合は、公募要綱V2（7）に記載のとおり、提案書提出までに様式4-2を市に提出し、承諾を得ることとしています。 提案様式集II 3に記載のとおり、提案書（様式3-1-2、3-1-2を除く）には、代表企業及び構成企業の企業名及び企業名を類推できる記載（ロゴマーク等）はしないでください。
13	公募要綱	11	V	4		SPCを設立する場合の要件	代表企業、構成企業A、構成企業Aがオフバランスを目的としたSPCによる企業等連合体での取組みを検討しています。代表企業はSPCに出資せず、構成企業AほかSPCへの出資を行う場合、本項目の要件上問題になりうるのでしょうか。	公募要綱V 4（5）に記載のとおり、SPCの出資持分は、応募者の代表企業の出資比率及び議決権保有割合を最大とする必要があります。
14	公募要綱	11	V	5		その他	購入した土地の一部で分譲マンション事業を予定しています。公募提案時は購入者は未定です。提案時はスキームの提案までで宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。公募要綱V 5に記載のとおり、提案書にスキームを明記してください。
15	公募要綱	11	V	5		その他	市の承諾を得れば、病院機構との土地売買契約締結後、事業スキームにあわせて事業対象地を分割し事業者の中で所有権移転をすることは可能と考えて宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。公募要綱V 5に記載のとおり、提案書にスキームを明記してください。なお、所有権移転等については、公募要綱VIII10に記載のとおり、事業の安定性や提案内容の実行性、所有権移転等先の企業等の適格性等を総合的に判断し、承諾を行うこととなります。 質問No.48も参照してください。
16	公募要綱	21	VIII	2	(1)	事業保証金の納入	病院機構が指定する日までの納入とありますが、予定時期についてご教示願います。	事業保証金の納入期限については、基本協定締結後、病院機構が事業予定者の意向も聞いた上で指定する予定です。 なお、土地売買代金の納入は、令和5年度末までに完了する必要があります。
17	公募要綱	21	VIII	3	(2)	土地売買契約の締結	事業対象地の譲渡の認可の予定時期についてご教示願います。	福岡市長の認可は、病院機構理事会の議決及び福岡市議会の議決を経た上で行うこととしており、両議決が得られ次第、速やかに認可する予定です。 【質疑回答別紙1】も参照してください。
18	公募要綱	23	VIII	7		地区計画	地区計画を定める場合、市との協議期間～都市計画決定告示までの期間の目安をご教示願います。	【質疑回答別紙1】を参照してください。なお、地区計画決定までの流れは標準的なものであり、都市計画審議会の開催時期等の変更や協議に時間を要した場合等による事業スケジュール変更について、市は一切の責任を負いません。

No.	資料名	頁	項目	タイトル	質問	回答
19	公募要綱	23	VIII 7	地区計画	地区計画は事業者による都市計画提案によって定めると認識でよろしいでしょうか。また、地区計画の手続きに要する期間につき、過去の事例を開示して頂けないでしょうか。	前段については、公募要綱VIII 7においては、都市計画提案制度（都市計画法第21条の2）により地区計画を定めるのではなく、提案要領II 1に示す提案要件や開発事業計画において定めた内容のほか、提案内容を踏まえ市と事業者の双方が合意した事項などの履行を将来にわたり担保できるよう、地区計画に定める内容について事業者と市が協議を行い、地区計画を定めることとしています。 後段については、質問No.18を参照してください。
20	公募要綱	23	VIII 9	供用開始	住宅を提案した場合、当該部分は6年以内に供用開始することとありますが、協議に時間を要する場合、供用開始時期の調整は可能でしょうか。	住宅を提案した場合、住宅の部分については契約締結日から6年以内に供用開始することを原則としています。なお、供用開始時期の変更については、市の承諾が必要であり、状況を踏まえ市が判断することになります。基本協定書（案）第4条第2項、土地売買契約書（案）第10条及び第12条も参照してください。
21	公募要綱	23	VIII 10	開発事業計画の用途に供すべき期間	契約締結日から10年間用途に供すべきとありますが、計画用途を担保することで、運営テナント銘柄の変更は可能と考えてよろしいでしょうか。	提案内容に基づき策定した開発事業計画、実施計画等を変更する場合は、公募要綱VIII12（1）に記載のとおり、市の承諾が必要です。変更の承諾については、用途や取組内容など、計画内容を踏まえ、市が判断することになります。基本協定書（案）第4条第3項、第9条第2項、第10条第2項も参照してください。
22	公募要綱	23	VIII 10	開発事業計画の用途に供すべき期間	契約締結日から10年間用途に供すべきとありますが、計画用途を担保するため、こういった資料の提出が求められるでしょうか。	提案時に、特定の資料は求めていません。 提案要領や事業提案評価基準、提案様式集III 3を踏まえるとともに、各様式に記載している事項に留意して提案してください。
23	公募要綱	24	VIII 12 (2)	その他	設計・監理業務、建設業務に福岡市に本社を置く企業がそれぞれ一社以上含まれるようにとの指定があります。設計・監理業務に対して一社以上、建設業務に対して一社以上のご指定と解してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。地場企業の積極的な活用をお願いします。
24	公募要綱	24	VIII 12 (2)	その他	設計・監理業務、建設業務に福岡市に本社を置く企業がそれぞれ一社以上含まれるようにとあるが、規模や事業費率の指定はありますでしょうか。また、提案書提出時に発注先を特定する必要がありますでしょうか。	前段については、地場企業の規模や事業費率の指定はありません。 後段については、公募要綱VIII12（2）に記載のとおり、地場企業への発注については、契約書等により確認するため、必ずしも提案書提出時に発注先を特定する必要はありません。 前段・後段ともに、地場企業の積極的な活用をお願いします。
25	公募要綱	24	VIII 12 (2)	その他	建設業務の発注においては、競争入札を予定しております。仮に地場企業の見積りが高額だった場合でも発注の義務があるのでしょうか。	ご理解のとおりです。事業者が直接発注する設計・監理業務、建設業務には、地場企業がそれぞれ一社以上含まれるようにしてください。また、地場企業の積極的な活用をお願いします。 質問No.24も参照してください。

No.	資料名	頁	項目	タイトル	質問	回答
26	公募要綱	24	VIII 12 (4)	その他	複数用途での開発の場合に、その一部の用途において市による買戻し特約が発動する場合、その他の用途のための土地についても市による買戻しが行われる可能性がありますでしょうか。	公募要綱VIII12(4)に記載のとおり、病院機構が事業対象地の全部又は一部の買戻しを行うことができることとしています。なお、一部の買戻しを行った場合も、残りの土地が土地売買契約書(案)第7条第2項に該当することとなったときは、病院機構が買戻すことがあります。
27	公募要綱	24	VIII 12 (4)	その他	分譲マンションを計画するにあたり、区分所有者への引渡し後も継続して、買戻し特約は設定されることになるのでしょうか？	ご理解のとおりです。なお、公募要綱VIII12(4)に記載のとおり、契約締結日から10年以内であっても、事業者が買戻し特約の解除及びその登記の抹消を必要とするやむを得ない理由があり、かつ開発事業計画の内容を確実に履行できると市が認めた場合には、病院機構は買戻し特約の抹消を承諾します。
28	公募要綱	24	VIII 12 (4)	その他	分譲マンションを計画するにあたり、区分所有者への引渡し後も継続して買戻し特約は設定されることになるのでしょうか。	質問No.27を参照してください。
29	公募要綱			その他	分譲マンションを計画するにあたり、購入者の都合により、引き渡し後、売却される可能性もありますが、何らかの制限を受けることになりますでしょうか？	分譲マンションの売却は、所有権移転等に該当するため、公募要綱VIII10に記載のとおり、契約締結日から10年間は、事前に市の承諾を得る必要があります。なお、分譲マンションの所有権移転等の承諾にあたっては、所有権移転等後も分譲マンションに関する提案内容や義務が履行されることなどを確認し認める予定です。
30	提案要領	3	II 1 (2)	歩行者空間の確保	電柱の移設について、費用は事業者負担という認識でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。電柱については、移設(歩道内又は事業対象地内)、地中化など、いずれの場合も事業者負担となります。
31	提案要領	3	II 1 (2)	歩行者空間の確保	下水道施設の埋設について詳細資料をご提供いただけますでしょうか。	【参考資料3】配付・閲覧資料一覧の「配付資料」に「4. 下水道施設に関する図面」を追加します。資料の配付を希望する場合は、担当窓口へご連絡ください。
32	提案要領	3	II 1 (2)(3)	歩行者空間の確保 周辺への配慮等	事業対象地東側・南側の敷地境界から10mの範囲に平置きの駐車場を設けることは可能でしょうか。	屋根を有しない場合は、設置が可能です。ただし、提案要領II 1 (2)の歩行者空間の確保を要する範囲には設置できません。 屋根を有している場合は、建築基準法施行令第2条第1項第2号に規定する国土交通大臣が高い開放性を有すると認めて指定する構造とし、高さを3m以下とすれば設置が可能です。ただし、提案要領II 1 (2)の歩行者空間の確保を要する範囲及び提案要領II 1 (3)の事業対象地西側の敷地境界から3mの範囲には設置できません。 【別紙9】歩行者空間の確保の概要図、【別紙10】周辺への配慮等の概要図も参照してください。 提案要領や事業提案評価基準を踏まえるとともに、様式3-3-5に記載している事項に留意して提案してください。

No.	資料名	頁	項目	タイトル	質問	回答
33	提案要領	3	II 1 (2) (3)	歩行者空間の確保 周辺への配慮等	事業対象用地東側、南側には高さ3m以下のカーポートの設置は可能でしょうか。	<p>建築基準法施行令第2条第1項第2号に規定する国土交通大臣が高い開放性を有すると認めて指定する構造とした場合は設置が可能です。ただし、提案要領II 1 (2)の歩行者空間の確保を要する範囲及び提案要領II 1 (3)の事業対象地西側の敷地境界から3mの範囲には設置ができません。なお、事業対象地東側及び事業対象地南側の敷地境界線（道路に接している場合は道路の反対側の境界線）から10mを超える範囲においては、開放性を有しなくても設置が可能です。</p> <p>【別紙9】歩行者空間の確保の概要図、【別紙10】周辺への配慮等の概要図も参照してください。</p> <p>提案要領や事業提案評価基準を踏まえるとともに、様式3-3-5に記載している事項に留意して提案してください。</p>
34	提案要領	3	II 1 (2) (3)	歩行者空間の確保 周辺への配慮等	高さ3m以下の建築物にパレット式駐車場や平置き駐車場は認められるでしょうか。	<p>提案要領II 1 (3)の事業対象地東側及び南側における壁面後退については、建築物及び門・へいに適用されます。</p> <p>屋根を有している場合は、建築基準法施行令第2条第1項第2号に規定する国土交通大臣が高い開放性を有すると認めて指定する構造とし、高さ3m以下とすれば、提案要領II 1 (3)の事業対象地東側及び南側における壁面後退が除外される建築物に該当します。</p> <p>屋根を有しない場合は、工作物に該当することになりますが、高さが8mを超えるものは建築物に該当することになります。</p> <p>【別紙9】歩行者空間の確保の概要図、【別紙10】周辺への配慮等の概要図も参照してください。</p> <p>提案要領や事業提案評価基準を踏まえるとともに、様式3-3-5に記載している事項に留意して提案してください。</p>
35	提案要領	3	II 1 (2) (3)	歩行者空間の確保 周辺への配慮等	東側道路を拡幅（自主セットバック）して車の進入を認めてもらえるでしょうか？	<p>東側道路からの車の進入は可能ですが、周辺住環境への配慮をお願いします。</p> <p>また、東側道路の拡幅については、拡幅部分を市に帰属する場合は可能ですが、都市計画法第29条第1項の開発許可が必要になります。なお、帰属後の敷地境界線から、提案要領II 1 (2)の歩行者空間（有効幅員2m以上）を確保する必要があります。</p> <p>提案要領や事業提案評価基準を踏まえるとともに、様式3-3-5に記載している事項に留意して提案してください。</p>
36	提案要領	3	II 1 (3)	周辺への配慮等	東側、南側の隣地斜線制限においてセットバック緩和はできないとありますが、天空率の緩和は適用可能と考えてよろしいでしょうか。	<p>提案要領II 1 (3)に記載している条件は、建築基準法や都市計画法などの法規制に加えて行うものであるため、天空率による緩和も適用できません。</p>

No.	資料名	頁	項目			タイトル	質問	回答	
37	提案要領	3	II	1	(3)	周辺への配慮等	分棟・分節の離隔距離について、福岡市住宅都市局建築指導部建築指導課発行の【一団地の総合的設計制度及び連担建築物設計制度に関する運用基準】を参考にしたらよいでしょうか。または、別途定めがありますでしょうか。また、住宅の規模に関わらず分棟又は分節を図らないといけないのでしょうか。	分棟・分節の離隔距離についての提案要件はありません。提案要領や事業提案評価基準のほか、【別紙10】周辺への配慮等の概要図や【別紙11】分棟分節のイメージ図を踏まえるとともに、様式3-3-5に記載している事項に留意して提案してください。 また、住宅を提案する場合は、住宅の規模に関わらず分棟又は分節する必要があります。	
38	提案要領	4	II	2	(1)	③	地域経済・地域社会への貢献	木材について、「福岡市内及び市近郊で生育・伐採された木材」との記載がありますが、市近郊の解釈は福岡県内と考えて宜しいでしょうか。	市近郊は、福岡県内のうち、おおよそ福岡都市圏の範囲を想定しています。提案要領や事業提案評価基準のほか、【参考資料2】関連資料等を踏まえるとともに、様式3-2-3に記載している事項に留意して提案してください。
39	提案要領	4	II	2	(1)	③	地域経済・地域社会への貢献	地域産材の使用とあるが、発注先の指定などはありますでしょうか。	発注先の指定はありません。 質問No.38も参照してください。
40	提案要領	4	II	2	(1)	④	計画の実現性	類似施設の実績を提案する場合、物件名、竣工写真の掲載は可能と考えて宜しいでしょうか。	竣工写真の掲載は可能です。なお、提案様式集II 3に記載のとおり、代表企業及び構成企業の企業名及び企業名を類推できる記載はしないようにしてください。
41	提案要領	5	II	2	(2)		導入機能及び空間計画に関する提案内容	特に以下の認可施設等について十分検討してくださいとありますが、特別養護老人ホーム、病院及び診療所、放課後児童健全育成事業については、提案することが望ましく、実現性のある提案を行った場合評価が高い用途と理解してよろしいでしょうか。それとも、総量規制があるため、望ましくない用途ということでしょうか。	地域や定員を限って市等が募集する施設（特別養護老人ホームなど）、総量規制がある施設（病床の新設または増加を伴う病院及び診療所など）、市の事業で充足している施設（児童福祉法に規定する放課後児童健全育成事業を実施する施設など）は、設置の制限があるため、関係部署への確認など、実現性の検討が特に必要なものとして示したものです。 導入施設については、提案要領や事業提案評価基準を踏まえるとともに、各様式に記載している事項に留意して提案してください。
42	提案様式集	2	I	3	(6)		提案図面集	イメージパース必要枚数とありますが、枚数やアングルなどをご指定いただくことはできませんでしょうか。例えば鳥瞰図1枚（方向）、アイレベル2枚等。	イメージパースの枚数やアングルの指定はありません。提案要領や事業提案評価基準を踏まえるとともに、様式3-6-2に記載している事項に留意して提案してください。
43	提案様式集	18					様式(2-10)事業実績申告書	事業実績は、福岡市内の実績を記載する必要がありますでしょうか。	福岡市内での実績に限定する必要はありません。
44	提案様式集	23					様式(3-2-1)基本方針	提案様式の体裁について、右上の様式番号及び提案項目と左下の応募者番号枠のみを記載し、図面枠（4周）を消しても宜しいでしょうか。	提案様式集I 3（2）～（6）の図面枠は削除して構いません。 なお、左上に様式番号、右下に応募者番号枠を記載してください。
45	提案様式集	52					様式(3-6-7)日影図	一団地認定総合設計制度を使う場合については福岡市の同基準に則った提案として提案してよろしいでしょうか。	建築基準法第86条第1項・第2項の規定による「一団地の総合的設計制度及び連担建築物設計制度」を適用した提案をすることは可能です。なお、優先交渉権者の決定が一団地の総合的設計制度及び連担建築物設計制度の認可を担保するものではありません。

No.	資料名	頁	項目	タイトル	質問	回答	
46	提案様式集				提出図面の縦使い横使いの指定はありますでしょうか。	提案様式集において、サイズをA4版としている様式は縦使い、サイズをA3版としている様式は横使いとしてください。	
47	基本協定書(案)	4	10条	運営計画	分譲マンション引渡し後は丙が策定した管理運営計画に基づき、マンション管理組合による運営になる旨ご了承いただきたい。	運営計画は、公募要綱等及び提案書に基づき策定した開発事業計画書に基づき、事業実施前に策定する事業全般の運営に関する計画であり、策定にあたっては市の承認が必要です。 分譲マンションについては、事業者が策定した管理運営計画に基づきマンション管理組合が管理運営を行うことは可能です。ただし、代表企業は、公募要綱V2(3)に記載のとおり、分譲マンションを含む本事業に関して、開発事業計画に基づく開発及び開発後の管理・運営等の総括、並びに構成企業間の調整を担う必要があり、管理運営計画は、運営計画をはじめとする本事業に関する各種計画や基本協定・契約などを踏まえた内容とする必要があります。	
48	基本協定書(案)	5	12条	2	土地利用の制限等	構成企業が取得した土地の一部を、提案実現のために第三者企業への所有権の移転を予定しています。福岡市が事前承認するための条件についてご教示願います。	公募要綱VIII10に記載のとおり、次の条件に加え、事業の安定性や提案内容の実行性、所有権移転等先の企業等の適格性等を総合的に判断し、承諾することとしています。 ・所有権移転等先の企業等が所有権移転等の範囲における提案内容や事業者が負う本事業に関する義務を承継する等、所有権移転等後も提案内容や事業者が負う本事業に関する全ての義務が履行されること。 ・所有権移転等を行った場合でも、本事業における権利や義務、市、病院機構及び地域に対する事業者の窓口が分散しないこと。
49	基本協定書(案)	5	12条	2	土地利用の制限等	購入した土地の一部で分譲マンション事業を予定しています。福岡市が事前承認するための条件についてご教示願います。	分譲マンションの所有権移転等の承諾にあたっては、所有権移転等後も分譲マンションに関する提案内容や義務が履行されることなどを確認し認める予定です。
50	基本協定書(案)	5	12条	2	土地利用の制限等	購入した土地の一部で分譲マンション事業を予定しています。マンション購入者が10年以内に住戸を転売する場合にも書面による甲の承諾が必要なのでしょうか。	ご理解のとおりです。なお、分譲マンションの所有権移転等の承諾にあたっては、所有権移転等後も分譲マンションに関する提案内容や義務が履行されることなどを確認し認める予定です。
51	基本協定書(案)	6	20条		協定の有効期間	購入した土地の一部で分譲マンション事業を予定しています。土地売買契約締結後、数年後に購入者に引渡し、区分所有権の設定登記を行います。その場合でも起算日は土地の売買契約日からの残存期間との理解で宜しいでしょうか。	土地売買契約を締結した場合の基本協定の有効期間は、病院機構と事業者との土地売買契約締結の日から10年を経過した日までとなります。
52	土地売買契約書(案)	3	7条	2	所有権移転登記	分譲マンション購入者の区分所有権設定登記と買い戻し特約登記は同時に購入者費用で行います。分譲マンションの登記に関しては本条の「買受人負担」を適用外としていただけないでしょうか。	土地売買契約書(案)第7条第2項の規定は、病院機構と買受人との関係において「買受人負担」と規定しているものであり、買受人と所有権移転先との関係においても「買受人負担」と規定しているものではありません。

No.	資料名	頁	項目			タイトル	質問	回答
53	土地売買契約書（案）	4	13条	1		所有権移転等の制限	購入した土地の一部で分譲マンション事業を予定しています。10年以内にマンション購入者への所有権移転が発生します。また、マンション購入者の10年以内の転売もあります。分譲マンション事業は本条項の適用外としていただけませんか。	分譲マンションについても、公募要綱VIII10に記載のとおり、契約締結日から10年以内の所有権移転等については、事前に市の承諾が必要となります。なお、分譲マンションの所有権移転等の承諾にあたっては、所有権移転後も分譲マンションに関する提案内容や義務が履行されることなどを確認し認める予定です。
54	土地売買契約書（案）	4	13条	2		所有権移転等の制限	土地売買契約第13条2項に基づき、市の承認を得て所有権移転等を行う場合、土地売買契約上の買受人の地位は承継させるとの記載がありますが、基本協定書上の地位については同様に承継させることとなりますでしょうか。	所有権移転等については、公募要綱VIII10に記載のとおり、事前に市の承諾を得る必要があります。基本協定については、事業推進に関する事項も含まれるため、市が承諾を行う際に、基本協定書上の地位の取扱いを含め、事業の安定性や提案内容の実行性、所有権移転先の企業等の適格性等を総合的に判断することになります。
55	土地売買契約書（案）	4	13条	3		所有権移転等の制限	購入した土地の一部で分譲マンション事業を予定しています。マンション購入者が金融機関の抵当権設定を行う場合にも市の承諾が必要なのでしょうか。	ご理解のとおりです。なお、分譲マンションの抵当権の担保設定の承諾にあたっては、抵当権設定後も分譲マンションに関する提案内容や義務が履行されることなどを確認し認める予定です。
56	土地売買契約書（案）	4	13条	3		所有権移転等の制限	土地売買契約第13条第3項に基づき、市の承諾に基づき信託契約による信託譲渡が実行された場合、買戻し特約の登記の取り扱いはどのようになりますでしょうか。	信託契約による信託譲渡が実行された場合においても、買戻し特約の登記は継続して設定することになります。
57	土地売買契約書（案）	4	13条	3		所有権移転等の制限	土地売買契約第13条第3項に基づき、市の承諾に基づき信託契約による信託譲渡が実行された後、同信託契約に基づく信託受益権を買受人から第三者に譲渡する場合には、その譲渡について売買契約第13条に基づく市の承諾手続き等は必要となりますでしょうか。	ご理解のとおりです。信託受益権の譲渡は、公募要綱VIII10に記載の事前書面による市の承諾が必要な「その他の処分」に該当します。公募要綱V5に記載のとおり、提案書にスキームを明記してください。
58	土地売買契約書（案）	6	22条			契約の費用	病院機構保管分の契約書は印紙不要との理解で宜しいでしょうか。	土地売買契約書は売渡人と買受人が各自保有することとしており、印紙税法第4条第5項の規定によって、各自が保有するものは相手方が作成したものとみなされるため、病院機構が保有する契約書には印紙が必要です。なお、買受人が印紙税の非課税対象の団体等の場合は、病院機構が保有する契約書も印紙が不要となります。
59	土地売買契約書（案）					運営計画	分譲マンション引渡し後は丙が策定した管理運営計画に基づき、マンション管理組合による運営になる旨をご承知いただけませんか。	質問No.47を参照してください。

No.	資料名	頁	項目	タイトル	質問	回答
60	参考資料3			閲覧資料	<p>地歴調査の実施結果、および、当該地歴調査結果に基づき、5物質（水銀、シアン、セレン、鉛、ホウ素）を対象した土壌汚染調査が実施され、汚染がない調査結果を確認しましたが、解体工事や新築工事においては、3000㎡以上の土地形質変更を伴うため、落札者において土壌汚染対策法4条1項の届出が必要になります。同法届出は福岡市へ行うこととなりますが、既に地歴調査結果に基づく土壌汚染調査が実施されていることから、当該調査結果を土壌汚染対策法4条2項の資料とすることにより、土壌汚染対策法4条1項の届出時に改めて福岡市から土壌調査の命令が発出されることはないものと理解してよろしいでしょうか？（届出の有無もご教示ください）</p>	<p>3,000㎡以上の土地の形質変更を行う場合は、土地の形質変更を行う30日前までに土壌汚染対策法第4条第1項に基づく届出が必要となります。また、その際に、病院機構が自主的に行った土壌汚染調査の結果を併せて提出することが可能です（土壌汚染対策法第4条第2項）が、調査命令の発出の有無については、届出内容等を踏まえ、土壌汚染対策法施行規則第26条の基準等に基づき判断することとなります。なお、病院機構が自主的に行った土壌汚染調査の結果の修正・追加調査及びその費用負担等について、病院機構は対応しません。</p>
61	参考資料3			閲覧資料	<p>軽油を地下タンクで貯蔵（S53設置、H26廃止）していた時期があり、既に撤去済とのことですが、当該地下タンクの設置位置や、深さ、タンク規模、配管位置等を把握されている範囲でよいのでできるだけお教え下さい。</p>	<p>地下タンクが設置されていた場所については【質疑回答別紙2】、配管位置については【質疑回答別紙3】を参照してください。また、所有している資料では、タンクの形状は横置円筒型で、規模は直径950mm、長さ3,320mmとなっており、深さを示す資料はありません。</p>
62	参考資料3			閲覧資料	<p>焼却炉が敷地西側に設置されていたとのことですが、設置場所、主に焼却していただろう物（生活ゴミ程度？紙類？）を把握されている範囲でよいので、できるだけご教示いただけますでしょうか？</p>	<p>焼却炉が設置されていた場所については【質疑回答別紙2】を参照してください。主な焼却物は、段ボールや紙類などでした。</p>
63	参考資料3			閲覧資料	<p>医療廃棄物の地中埋設は基本的にはないものと理解してよろしいでしょうか？</p>	<p>地中埋設物については、試掘調査を行っており、調査において確認された埋設物は撤去しています。希望者は調査結果の閲覧ができますので、【参考資料3】配付・閲覧資料一覧を参照してください。</p>

【質疑回答別紙 1】地区計画の策定フロー

(回答)

地区計画の流れは、以下のとおりとなりますので、スケジュール検討の参考としてください。
 なお、一般的なものであり、開催時期の変更や協議に時間を要した場合等による事業スケジュール変更について、市は一切の責任を負いません。

<参考：地区計画決定までの流れ>

		参考事例 1	参考事例 2
1	優先交渉権者の決定		
	↓		
2	基本協定締結		
	↓		
3	評価委員会からの付帯意見への対応 及び契約条件等の協議		
	↓		
4	仮契約・議決・認可（本契約）		
	↓		
5	地区計画原案の作成		
	↓		
6	地区計画原案の公告・縦覧		
	↓		
7	地区計画案の作成		
	↓		
8	議会報告		
	↓		
9	地区計画案の公告・縦覧		
	↓		
10	都市計画審議会		
	↓		
11	都市計画決定告示		
	↓		
12	建築条例化		

参考事例 1 H29に実施した公募（青果市場跡地：売却）における地区計画（那珂六丁目地区）の都市計画決定のスケジュール

参考事例 2 H28に実施した公募（西部市場跡地：売却）における地区計画（石丸四丁目地区）の都市計画決定のスケジュール

【質疑回答別紙2】配置図（地下タンク、焼却炉）



全体配置図

この図面は参考図です。当時の状況と異なる可能性があります。

