

吉川美南駅東口周辺地区事業者募集要項「第1回計画住宅ゾーン」

■募集要項等に対する質問と回答

種類	頁	項目	質問内容	回答
募集要項	P8	計画概要図	10/7提出締切りの1次審査資料と11月の2次審査資料は同一のものであることが必須条件でしょうか？ 根幹となる内容は当然変えることはありませんが、2次審査の段階でベースを追加することや、より詳細な資料を提示することは可能でしょうか？	審査書類の提出は10/7までになっております。2次審査で使用するための新たな資料の追加は認めておりません。
募集要項	P8	計画概要図	A3横の資料は何ページ程度を想定していますか？	資料のページ数については制限はございませんが、10枚以内でまとめて頂ければと思います。
募集要項	P8	計画概要図 イ 建物等リスト	建物リスト(構造・階数・建物面積等)は代表住戸の仕様を示すかたちでしょうか？あるいは計画棟数の最大・最低の想定値、平均値を示す形でしょうか？	建物については主に代表的なものを示すとともに、敷地の配置計画に併せて最小から最大の建物を示してください。
募集要項	P8	計画概要図 ロ 配置計画図 ハ 平面計画図	ロの「主な配置・駐車場・植栽等の位置」については代表住戸の建物平面図と外構計画図を兼ねたものでよろしいでしょうか？またハの平面計画図は建物平面図ではなく全体区画図という認識でよろしいでしょうか？	配置計画については、代表的な敷地に対して建物と外構図、駐車場などを示してください。 平面計画図は、計画地全域における敷地形状が分かるように示してください。
募集要項	P8	計画概要図	募集要項P8の設計概要書と、様式集の様式5の設計概要書に齟齬がありますが、ニは立面計画図、ホはライフライン計画、ヘは交通計画、トはイメージ図となりますか？あるいは必要項目が揃っていれば番号は特に気にしなくてもよろしいでしょうか？例えば建物立面は配置計画と同一ページに収めるなど。	募集要項の設計概要書順に合わせて、資料の作成をしてください。
募集要項	P8	計画概要図 ニ ライフライン	分譲地内のライフライン計画は、宅地内の引込と分譲地全体の計画でよろしいでしょうか？（給排水・電柱）	ライフライン計画は、水道や下水道など計画地全域と敷地引込についての計画を示してください。
様式集	P7	計画概要書 様式5 ホ 交通計画	宅地内のカーブスペース、分譲地内の車の動線がよろしいでしょうか？	交通計画は計画地全域における道路計画についてお示しください。
様式集	P6	計画概要書 様式4	様式4にて提案内容記載とありますが、GX ZEHや長期優良認定の適否については単に「適合させます」「取得します」という答えでよろしいのでしょうか？あるいは仕様を記載するのでしょうか？また「提案を求める機能」について別途計画概要書に示す内容の主たる事柄を数行で表現するということでしょうか？欄に限りがあるため確認したいと思います。	提案を求める戸建については、基準が満たしていることがわかるものを示してください。 また提案を求める機能につきましては、御社の考えがわかるように示してください。 資料のページ数については制限はございません。
様式集	P6	計画概要書 様式4	様式集の実施体制①④(20点)と審査基準書の実施体制①③(15点)に違いがありますが、資料を作る際に実施体制をA3横1枚にまとめようとした場合、審査基準書①③に沿った形でよろしいでしょうか？	審査項目における配点は、審査基準書を正として資料を作成ください。 また、資料の枚数に制限はございませんが、審査上項目順に作成頂けますようお願い致します。
募集要項	P3	(3) 画地に関する留意事項	地権者4名の換地とありますが、不動産売買契約に伴い支払が発生しますので、「売主様氏名」「従前地の地番」「従前地面積(区画整理中は仮換地中という認識でよろしいでしょうか?)」「地目」を事前に確認させていただきたく存じます。 9/14の回答の際、お教えください。売主様氏名は難しいようであれば氏名は伏せていただいて構いません。	地権者名や従前地番は地権者を特定することになるので現時点ではお伝えできません。①従前地登記面積 ②地目は以下のとおりです。 ㊦4,129㎡ 田 (9筆) ㊦1,309㎡ 田 (1筆) ㊦879㎡ 田 (1筆) ㊦643㎡ 田 (2筆)
募集要項	P3	(3) 画地に関する留意事項	社内決裁に必要な項目として、従前地の地番・面積・地目、仮換地の番号を、吉川市と地権者両方(売買対象地)を教えてください。	地権者名や従前地番は地権者を特定することになるので現時点ではお伝えできません。①従前地登記面積 ②地目は以下のとおりです。 ㊦4,129㎡ 田 (9筆) ㊦1,309㎡ 田 (1筆) ㊦879㎡ 田 (1筆) ㊦643㎡ 田 (2筆) 保留地 5,895.36㎡
募集要項	P15	(6) 土壌汚染等	過去に、工場や産廃処理場など土壌汚染に関連しそうな利用はありましたでしょうか？ 吉川市で把握していることがありましたら教えてください。	計画地内において工場などの施設はありません。
募集要項	P3	4. (3) 画地に対する留意事項	「地権者(4名)の契約者数に変更が生じる場合があります」について、現時点で相続・売却含め、権利の変動は発生していないとの理解で宜しいでしょうか？また現時点では、地権者4名と保留地(2画地)の計5件の契約になりますか？	質問書提出時点において、地権者数の変更はございません。契約時に売主が支払うことになっていれば、売主が支払います。賦課金については市施行なので発生しません。
募集要項	P11	13. (3) 地権者への説明等に係る協力について	地権者は自己所有の従前地(仮換地)売却につき、募集要項の最低売買価格(面積割合)にて承諾しているとの理解でよろしいでしょうか？	地権者には事業の主旨を説明の上で、企業募集に賛同を頂いております。 最低売買単価については、市が設定したものであります。
募集要項	P10	13. (2) 清算金の納付又は受領	清算金の徴収が発生した場合、売主(吉川市、地権者)負担となる事がありますか？また賦課金については無し、との認識で良いですか？	清算金は換地処分(R12年度予定)時点の所有者に帰属しますので、原則買主が支払い義務を負います。契約時に売主が支払うことになっていれば、売主が支払います。賦課金については市施行なので発生しません。

募集要項	P10 P12 P13	12. (1) 土地売買代金について 14. (2) 土地売買代金について 15. (2) 土地売買代金について	土地代金決済を令和9年2月以降、令和8年度内(令和9年3月まで)にする事は可能でしょうか？	現時点において土地代決裁金の支払い時期を遅らせることは考えておりません。
募集要項 基本協定書案	P10	13. 土地売買の条件 第9条2	募集要項には保留地と地権者所有地の不可分一体契約の文言が無く、契約書にも記載がない場合、基本協定書案 第9条2記載内容にて担保されると認識して良いか？	保留地と地権者所有の土地については、それぞれ契約手順が異なります。契約書は市の書式予定ですが、優先交渉権者との協議により加筆する場合もあります。
募集要項	P10	13. 土地売買の条件	契約書案は保留地、仮換地それぞれ吉川市指定書式となりますか？	保留地においては市の書式で行う予定ですが、仮換地における契約書は事業者側で用意願います。
募集要項	P12	14. (7) 市の承諾を要する事項	土地の全部又は一部について所有権を移転しようとするときは事前に市の承諾を得るとの記載ですが、一般顧客への分譲にあたり、その都度市の事前承認を得ることが必要ですか？またその手続き内容はどういう手続きですか？	土地の全部を譲渡する場合は市の承諾が必要です。土地の区割り後、一部を一般顧客に譲渡する場合は承諾は不要ですが、譲渡後に「権利変動届出書」をご提出ください。
募集要項	P14	16. (2) 宅地の地盤	プレロードの実施図面(位置がわかるもの)とその結果(動態観測)資料を確認できますか？	計画地におけるプレロードにおける動態観測資料は非公開としておりますが、SWS試験と隣接地のボーリング調査の結果は公開可能です。
募集要項	P15	(4) 供給処理施設等	事業者による造成時の道路掘削完了が令和9年度となった場合、外周道路舗装はその時期に合わせして頂けるか？	計画地外周における区画道路の舗装時期については、造成工事による影響も考慮して計画していきます。
基本協定書案		第3条 保証金	基本協定書は保留地を対象としていて、地権者土地は別途事業者にて契約・決済(保証金なし、一括決済)との認識で良いですか？	保留地の契約については募集要項のとおりですが、換地先については地権者との協議の上、決済方法を決めてください。
募集要項	P5	7. 申込者の資格①	土地引渡しの日(使用収益開始日)から3年以内に「5. 募集施設内容及び利用制限、6. 設計に関する要求水準等」及び各種関係法令等に適合した建物の建設に着手すること。とありますが、万一未販売の土地販売区画があった場合は建売とし、強制的に着手する必要がありますか？	募集要項における建物の建設着手とは、分譲地にするための造成工事の着手として読み替えてください。
募集要項	P12	14. (4) 所有権移転登記	所有権移転登記に要する費用(登録免許税及び登記費用)は、換地処分後の移転登記の事ですか？	ご指摘のとおりです。
募集要項	P12	14. (6) 公租公課について	課税は土地の引渡しの翌年度からという事は、土地の引渡しと同時に保留地・地権者用地が収益開始となる、との認識で良いですか？また地権者の従前地4筆についても翌年度からの課税で良いですか？また地権者所有地の民地の仮換地証明・仮換地図を従前地所有者や地番を隠して確認できませんか？(従前地の地目と面積を開示して頂けないか？)	保留地における公租公課については、募集要項のとおりです。仮換地の公租公課の支払いについては地権者と協議してください。 また地権者名や従前地番は地権者を特定することになるので現時点ではお伝えできません。①従前地登記面積 ②地目は以下のとおりです。 ㊦4,129㎡ 田 (9筆) ㊧1,309㎡ 田 (1筆) ㊨879㎡ 田 (1筆) ㊩643㎡ 田 (2筆)
募集要項	P13	15. (5) 分筆登記について	地権者所有の従前地の分筆登記とは、事業者の計画図に基づいた仮換地再指定時の机上分筆の事を指していますか？また仮換地再指定時の変更前後対照表、変更後図、机上分筆の為の計算書作成、確定測量、埋標は吉川市様にて作成、及び実施頂ける認識で良いですか？	ご指摘のとおり机上分筆を指します。また、分筆測量を実施した場合、記載の作業に係る費用は全て申請者の負担になります。
募集要項	P12	13土地売買の条件 (9)	開発道路の吉川市帰属は保留地、仮換地共に検査済に合わせて実施できますか？	開発道路の帰属は換地処分(R12年度予定)公告の翌日になりますので、検査と同時に帰属はできません。道路等の帰属時期については、担当課と協議してください。
審査基準書 様式(4)	P3	(2) 事業企画提案の評価項目 設計概要書	事業実施体制①～③(15点) 事業実施体制①～④(20点) はどちらの配点を認識すれば良いですか？	審査項目における配点は、審査基準書を正として資料を作成ください。
募集要項	P9	(3) 1次審査結果の通知及び2次審査について	2次審査時の凡その持ち時間は何分ですか？また2次審査時にパソコン等から投影する事は可能ですか？	審査時間やパソコンの持込みについては1次審査終了後にご連絡します。
募集要項	P8	(3) 事業企画提案書の提出 ② 設計概要書(様式5)	募集要項には「イ.ロ.ハ.ニ.ホ」となっているが、(様式5)は「イ.ロ.ハ.ニ.ホ.へ」となっており立面計画図、交通計画、イメージ図(カラー)に相違があります。立面計画図、交通計画、イメージ図全ての提出で良いですか？また市の際のイロハ順を示してください。	募集要項の設計概要書順に合わせて、資料の作成をしてください。
募集要項	P7	9. (2) ④剰余金処分計算書(直近期)	剰余金処分計算書(直近期)については添付のもので良いですか？	内容が確認できる公的な書面を提出してください。

募集要項	P7	9. (2) ⑤資金の確保が確認できる書類、⑩次行以下の※a, b	申込者（共同申込者含）が上場会社（連結対象50%超出資子会社）であることを示す資料は、各社のホームページ上での情報の印刷物で良いですか？	内容が確認できる公的な書面を提出してください。
募集要項	P7	9. 申込に必要な書類	事業者が共同申込の場合の共同企業体（JV）協定書等の提出は不要と認識して良いですか？	協定書の提出は不要ですが、共同事業者が複数の場合、すべての事業者名がわかるようにしてください。
様式		1-1、1-2	実印について、支配人登記済の企業は支配人印にて捺印する認識で良いか？	代表者の押印、代表取締役名での書類作成・提出をお願いします。
募集要項	P7	9. (2) ⑧ 最近期の法人税の納税証明書（申込時から3ヶ月以内のもの）	今回の申込における納税証明書の種別を指定してください。（その3の3）「法人税・消費税・地方消費税について未納税額がない証明書」を用意していますがよろしいでしょうか？	内容が確認できる公的な書面を提出してください。
募集要項	P8	9. (3) ②ハ、平面計画図	計画道路や敷地区割図について示してください。とありますが、部分的ではなく、当該募集面積全体の土地利用計画図との理解で良いでしょうか？	計画地全域における敷地分割や道路計画についてお示してください。