

# 質 疑 回 答 書

成 卸 第 7 2 号  
平成 3 1 年 4 月 1 9 日

参加申込事業者各位

集客施設棟整備及び運営事業者選定審査委員会  
委員長 関根 賢次

件名 成田市公設地方卸売市場集客施設棟整備及び運営事業

上記名の募集要項等に対する質問について、次のとおり回答します。

No.	資料名	頁	項目	質疑内容	回 答
1	募集要項	2	図表4、 図表5	展望デッキの有無に関しては事業者と市が協議の上、設置しない、または代替設備を検討地に設置は可能か？	展望デッキは必要な機能としていることから、設置する計画です。また、検討地は空港用地であり、現在、展望デッキの整備について成田国際空港(株)と協議していることから、代替設備の設置は予定しておりません。
2	募集要項	6	4 - (1)- ①	・借地料について、2,900,000円/月を2,400,000円/月に 変更することは可能でしょうか。 ・保証金について、借地料12ヶ月分を10ヶ月分に変更することは可能でしょうか。	借地料及び保証金に関して、変更はできません。
3	募集要項	8	4 - (3)- ③	・大型バスは敷地内8台とは別に成田市において、さらに15台分を確保することはできないでしょうか。 ・市場の駐車場の利用は可能でしょうか。	大型バスの駐車場に関しては、事業提案や関係機関と協議のうえ検討いたします。 また、市場の駐車場に関しては利用可能です。
4	募集要項	8	4 - (3)- ③	駐車場に関し「事業用地内に普通乗用車300台、大型バス8台程度が駐車可能となる駐車場を確保すること」とあるが、市場内他各棟駐車場と共用等で本要件の緩和は可能か？	事業用地内の駐車場台数についての緩和はできません。 また、隣接地への駐車場設置に関しては、事業提案や関係機関との協議のうえ検討いたします。その場合の

No.	資料名	頁	項目	質疑内容	回 答
				また、駐車場を隣接地に設置可能か?その場合建ぺい率60%は同駐車場の敷地を考慮に入れてもよいか?	建ぺい率については、事業用地外となることから含むことはできません。
5	募集要項	8	4 - (3)-④	・出入口の位置変更は可能でしょうか。	出入口の位置変更はできません。
6	募集要項	9	4 - (5)	・固定資産税相当額の補助3年間では10年間に変更することは可能でしょうか。	固定資産税相当額の補助に関しては、企業誘致奨励制度を活用するものであり、変更はできません。詳しい内容については、市ホームページに公表しておりますので、ご参照ください。 <a href="https://www.city.narita.chiba.jp/business/page156400.html">https://www.city.narita.chiba.jp/business/page156400.html</a>
7	募集要項	9	4 - (5)	固定資産税相当額の補助(3年間)、雇用奨励金(3年間)、地域未来投資促進法に基づく支援措置に係る適格要件と補助率/金額の詳細をご教示願いたい	企業誘致奨励制度及び地域未来投資促進法に関する適格要件や補助内容について、市ホームページ及び県ホームページにて公表しておりますのでそちらをご参照ください。 【企業誘致奨励制度】 <a href="https://www.city.narita.chiba.jp/business/page156400.html">https://www.city.narita.chiba.jp/business/page156400.html</a> 【地域未来投資促進法】 <a href="https://www.pref.chiba.lg.jp/keisei/press/2018/naritashikihonkeikaku.html">https://www.pref.chiba.lg.jp/keisei/press/2018/naritashikihonkeikaku.html</a>
8	募集要項	11	5 - (2)-④-イ、⑤	SPC組成の「応募者の構成企業で50%以上の議決権割合を有していること」という要件はどれくらいの期間適用されるか?	全事業期間内となります。
9	事業用定期借地権設定契約書	2	4条7項	「甲は」→「甲及び乙は」、「3年ごとに」→「甲乙協議のうえ3年ごとに」、に変更することは可能でしょうか。	協議のうえ変更可能とします。
10	事業用定期借地権設定契約書	3	7条	「用途指定」はどの程度具体的に規定されるかご教示願いたい。	用途指定は第9条に定める建物の敷地として使用することを想定しています。

No.	資料名	頁	項目	質疑内容	回 答
					詳細は事業者提案内容を踏まえ定めることとします。
11	事業用 定期借地権 設定契約書	4	11条 4項	土地は成田市の所有。天変地変等は誰の責任でもないのに乙のみが責を負う理由如何。 具体的にどのようなケースを想定しているかご教示願いたい。 少なくとも甲乙協議事項にできないでしょうか。	第三者に対する損害賠償義務が生じる事象を想定しており、第三者に対する損害賠償義務が生じない事象については 11 条 4 項の対象外とすることを想定しています。 天変地変などにより本件土地が損壊し第三者に対して損害賠償義務が生じるのは本件土地に関する事業者の工事に瑕疵があった場合や、事業者が土地工作物責任が発生する場合を想定しているため、原案どおりとします。
12	事業用 定期借地権 設定契約書	4	12条	「本件土地に数量不足その他の瑕疵」とは具体的にどのようなケースを想定しているかご教示願いたい。少なくとも甲乙協議にできないでしょうか。	表示面積が実測と異なることを想定していますが、表示面積が実測と異なっていたとしても、原案どおりとします。
13	事業用定期 借地権設定 契約書	4	15条 2項	基本協定第7条第4号、第12条第3号の内容如何。	本契約で基本協定書第7条第4号を引用しているのは、第三者に本件建物の一部を賃貸する場合には定期建物賃貸借契約にして本契約の終了に支障がないようにすることを定めており、第12条第3項を引用しているのは反社会的勢力への賃貸を禁止する趣旨です。
14	事業用 定期借地権 設定契約書	4	16条 1号	借地権の譲渡、転貸に関し、「その他事由、名目の如何を問わず事実上これらと同様の結果を生じる行為」の具体例をご教示願いたい（違反した場合、違約金6年分と重たいため）。	SPC の株式譲渡、会社分割、業務委託などにより、借地権の譲渡、転貸と同様の結果を生じさせる行為を想定しています。
15	事業用 定期借地権 設定契約書	5	20条 1項 1号	月額賃料について、36ヶ月分に相当する額は12ヶ月に変更することは可能でしょうか。	月額賃料は原案どおりとし、変更はできません。

No.	資料名	頁	項目	質疑内容	回 答
16	事業用 定期借地権 設定契約書	7	24条 3項	「契約終了日の翌日」から賃料倍額の 使用損害金が発生するのは厳しすぎ では。「明け渡し猶予期間終了後 」に変更可能でしょうか。	契約終了後、事業者は土地の占有 権限が無くなることから、事業者は契 約終了日までに明け渡すこととして いるため、原案どおりとします。
17	事業用 定期借地権 設定契約書	7	24条 5項	「本契約終了後」を「本契約終了の 翌日から猶予期間終了後、〇〇月 経過してもなお」に変更可能でし ょうか。 理由は上記と同じ。	No.16 をご参照ください。
18	事業用 定期借地権 設定契約書	8	27条	損害賠償責任については甲も同じ立 場ではないでしょうか。 「乙」→「甲及び乙」に変更可能で しょうか。	民法第415条に基づく規定により、 甲乙ともに損賠賠償請求が可能で あることから、原案どおりとします。
19	事業用 定期借地権 設定契約書	8	31条	公正証書の費用、金額はいくらでし ょうか？	事業者から公証役場にお問い合わせ のうえ、ご確認願います。
20	事業用 定期借地権 設定契約書	9	34条	直ちに強制執行は厳しすぎでは。 まずは協議か猶予期間を設けること はできないでしょうか。	民事執行法第22条第5号に基づく 条項であり、原案どおりとします。