

No.	入札案内項目		質問	回答
	頁	項番		
1	16 (21)	・17 契約書第23条 別紙1 (1) (18 契約書第22条 別紙1 (1))	<p>食料品スーパーの施設の延床面積1,000㎡以上とは、1棟の建物に対する条件なのか。敷地内に合計1,000㎡の売り場面積が確保できればいいのか。</p> <p>(例)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・500㎡の建物2棟でもいいのか。 ・屋根を同一として、内部を扉等で仕切られた500㎡ずつの売り場を持つ別店舗2店舗でも成立するのか。 	<p>1棟かつ1店舗で延床面積1,000㎡以上となる食料品スーパーである必要があります。なお、ここでの「延床面積1,000㎡以上」とは、売り場・バックヤード・オープンスペース等を含めた総面積を指します。</p> <p>その上で、例として挙げていただいた質問に対する回答は、以下のとおりです。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・500㎡の建物2棟でもいいのか。 → 今回の募集要件に合致しません。 ・屋根を同一として、内部を扉等で仕切られた500㎡ずつの売り場を持つ別店舗2店舗でも成立するのか。 → 今回の募集要件に合致しません。
2	16 (21)	・17 契約書第23条 別紙1 (1) (18 契約書第22条 別紙1 (1))	<p>食料品の売り場面積70%以上とは、敷地内の売り場全体に対する条件なのか。</p> <p>(例) 1棟1,000㎡の建物と、500㎡の建物の2棟を建築した場合</p> <ul style="list-style-type: none"> ・合計で1,050㎡の食料品売り場面積が必要となるのか。 ・1,000㎡の建物は食料品を置かず、500㎡の建物の売り場面積の70%が食料品でも条件に合致するのか。 ・1,000㎡の建物の売り場面積の70%が食料品で、500㎡の建物は食料品は置かなくても条件に合致するのか。 	<p>今回、当方で示した「食料品スーパー」の要件に合致するものは、売り場面積が250㎡以上かつ取扱商品の70%以上が食料品であることとなります。したがって「食料品の売り場面積70%以上」は、要件ではありません。</p> <p>その上で、例として挙げていただいた質問に対する回答は、以下のとおりです。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・合計で1,050㎡の食料品売り場面積が必要か → 1棟1,000㎡の建物が食料品スーパーとしての延床面積1,000㎡以上を確保し、かつ売り場面積が250㎡以上、取扱商品の70%以上が食料品である必要があります ・1,000㎡の建物は食料品を置かず、500㎡の建物の売り場面積の70%が食料品でも良いか → 今回の募集要件に合致しません。 ・1,000㎡の建物の売り場面積の70%が食料品であれば500㎡の建物は食料品を置かなくて良いか → 1,000㎡の建物の売り場面積が250㎡以上であり、取扱商品の70%以上が食料品であれば条件に合致します。 (500㎡の建物は食料品を扱わなくても条件に合致します。)
3	3 16 (21)	・3 入札にあたって付す条件 (1) ・17 契約書第23条 別紙1 (1) (18 契約書第22条 別紙1 (1))	<ul style="list-style-type: none"> ・食料品スーパーの食料品とは、何を指すのか。生鮮食品(肉・鮮魚・野菜)は一切なく、菓子類・冷凍食品・即席麺・飲料等で取扱い商品70%を満たしてもよいのか。 ・置く商品の割合の指定があるのであれば、どれくらいか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・食料品の定義は野菜、食肉、鮮魚など、別紙「産業分類表及び商品分類表(経済産業省 平成26年 商業統計)」における商品分類で「58」から始まる各種商品となり、それらを一通り取扱い、かつ取扱い商品全体のうち70%以上となる必要があります。 ・商品の割合について指定はありませんが、一般的な「食料品スーパー」と同様の取扱いがある店舗を整備してください。 ・なお、本件における食料品スーパーとは、別紙「業態分類表(経済産業省 平成26年 商業統計)」における「3.(2) 食料品スーパー」に該当するものです。同分類表の他の業態に該当する店舗は対象外となります。
4	4	・3 入札にあたって付す条件 (2)	<ul style="list-style-type: none"> ・建物解体撤去については1年以内の着手を条件としているが、終了や建物建築の期限はあるのか。期限がある場合はいつまでか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・解体撤去工事の完了期限及び施設の整備期限はありませんが、募集要項3ページ「3 入札にあたって付す条件 (1)用途の指定」において、「引渡しの日から10年間、当該物件を食料品スーパーの敷地の用に供さなければなりません。」としているため、合理的な理由なく建物の建設を先延ばしすることは出来ません。

No.	入札案内項目		質問	回答
	頁	項番		
5	16 (21)	・17 契約書第23条 別紙1(1) (18 契約書第22条 別紙1(1))	<ul style="list-style-type: none"> ・買主が床面積1,000㎡以上の建物を建て、建物内部を区切り複数の事業者が出店する方法でもよいのか。その場合、食料品の売り場面積は合計700㎡でよいのか。 ・別紙の想定ケースの中で、建築の条件に該当するものを教えてもらいたい。該当しないものについては、どこが条件を満たさないのかを教えてもらいたい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・出店する事業者のうち、食料品スーパー1店舗が延床面積1,000㎡以上かつ売り場面積が250㎡以上、取扱い商品の70%以上が食料品であれば問題ありません。 ・「想定ケース」として挙げられている例については以下のとおりです。 「想定1」：1社で延床面積1,000㎡を満たさないため、要件に合致しません。 「想定2」：1社で延床面積1,000㎡を満たさないため、要件に合致しません。 「想定3」：A´・B´どちらかの店舗で取扱い商品の70%以上が食料品であれば条件に合致します。 「想定4」：D´の取扱い商品の70%以上が食料品であれば条件に合致します。
6	13 (17)	・17 契約書第10条第1項 (18 契約書第9条第1項)	<ul style="list-style-type: none"> ・店舗建物を建築し食品スーパーに賃貸した場合、やむを得ない事情で賃貸借契約が引渡しから10年未満で解約になってしまった場合、後継テナントには同様の食品スーパーという制限は受けるのか。 ・スーパーで借手が見つからない場合はその他の業種で賃貸が可能かどうか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・引渡しの日から10年間は、募集要件を満たす食料品スーパーを設けることが条件になりますので、売却地において他に要件を満たす食料品スーパーがない場合は、後継のテナントも同様の食料品スーパーという制限を受けます。 ・売却地において他に募集要件を満たす食料品スーパーがない場合は、食料品スーパーに該当する借手を募集していただく必要があります。入札条件として、10年間食料品スーパーとしての用途制限をしています。
7	16 (21)	・17 契約書第23条 別紙1(1) (18 契約書第22条 別紙1(1))	<ul style="list-style-type: none"> ・近年ではドラッグストアやホームセンター等でも食料品を取り扱うケースが増えてきているが、前述の業種であっても要件（食料品の取り扱いが70%以上、売り場床面積250㎡以上）を満たしていればよいのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・No.3の回答と同様です。 今回の募集要件は「食料品スーパー」の整備であるため、ドラッグストアやホームセンター等の業種は対象外となります。
8	16 (21)	・17 契約書第23条 別紙1(1) (18 契約書第22条 別紙1(1))	<ul style="list-style-type: none"> ・要件を満たす食料品スーパーを建築し、土地が余った場合、住宅用地として売却してもよいのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・余った土地について住宅用地として売却することは可能です。ただし分譲等の際、売却地に権利の設定、所有権移転が伴う場合には、市有財産売買契約の締結後、土地利用の全体計画ができた段階で新潟市の承認を受けてください。 (契約書第11条第1項(P13)又は契約書第10条第1項(P18)を参照)