

守口市旧本庁舎等跡地活用事業 実施方針等に関する質問・意見に対する回答

質問に対する回答

番号	文書名	頁数	項目	質問内容	回答
1	実施方針	2	第 2-2 注 1	民有地の地権者は、本計画の中で再び借地にて資産活用をされるご意向があるのでしょうか。それとも個人にて資産活用をされる予定でしょうか。又、意向の把握、同意取得について、事業者が実施するのでしょうか。	民有地は事業用地に含まないので、民有地を含めることを前提とした提案は不可です。 そのため、ご指摘の意向把握について、民間事業者に求めるものではありません。
2	実施方針	2	第 2-2	「民有地が無接道となるため、市は、民有地から東側市道への通路を確保する予定」とありますが、想定している場所と幅員をご教示ください。	公募時に示す予定です。
3	実施方針	2	第 2-2 注 1	「市が借地している民有地から東側市道へ通路を確保する予定」とありますが、計画されている通路を図示していただけないでしょうか。	No.2 をご参照ください。
4	実施方針	2	第 2-2 注 1	「地上権設定部分」の占有物の詳細(位置等)等を教示していただけないでしょうか。	現在、地上権設定の範囲等について大阪市高速電気軌道(株)と協議中です。 地上権設定に関する民間事業者が順守すべき事業条件については、公募時に示す予定です。
5	実施方針	2 11	第 2-2 注 1 第 2-3-(5) - -イ	地下鉄出入口等の地上権設定部分は借地面積から除外される予定ですが、地下鉄守口駅に関わる施設建設にあたっては、大阪市高速電気軌道(株)と事業者との近接施工協議に守口市が調整役として参加していただけるのでしょうか？	原則として、事業者が主体的に実施してください。市は、必要に応じて協力します。
6	実施方針	2	第 2-2 注 3	事業予定者が決定してから、令和 3 年度の引き渡しを受けるまでの間に、NTT 本管移設を実施することは可能でしょうか。又、引渡し後でしか、NTT 本管移設が実施できない場合、移設工事期間中の借地料の取扱い(考え方)についてご教示ください。	事業者決定後、土地の引き渡しを行うまでの間に、NTT 本管の迂回工事を発注することは可能と考えています。 現時点では、実施方針に示したように迂回工事の設計・施工に 1 年程度を見込んでいますが、実際は、定期借地権設定契約の契約協議の際に、関係機関とも協議の上、工程を定めることとなります。
7	実施方針	2	第 2-2 注 4	南側駐車場の移設時期について、令和 3 年度の何月に予定されておられるか、又、引渡し日が令和 4 年度に延長する可能性があるのか、ご教示して頂けないでしょうか。	実施方針 p14 記載の事業スケジュール(予定)より詳細に決まった事項はありません。

8	実施方針	8	第 2-3-(2) -	No.18 と関連する質問です。「周辺において活動する各種団体と連携して、エリアの魅力を発信するなど、守口都市核周辺におけるエリアマネジメントに貢献する取り組みを行うこと。」とありますが、これはエリアマネジメントの主体ではないという解釈でよろしいでしょうか。	事業者にはエリアマネジメントへ貢献する取組を求めますが、エリアマネジメントの主体になることを求めるものではありません。 ただし、自らエリアマネジメントの主体になる提案を行うことを妨げるものではありません。
9	実施方針	10	第 2-3-(4) -	居住機能に、分譲住宅が除かれています。賃貸住宅は可能なのでしょうか。それとも、貴市の「居住機能」の定義においては、全ての住宅用途は除外されるのでしょうか。ご教示ください。尚、貴市から送付された「旧守口市役所本庁舎等跡地活用に関する民間事業者募集条件の方向性(案)」において、「導入機能イメージ」として、現在考えられる 3 案が提示されました。この 1 案として「新たな都市生活～新・守口ライフ～を実現する新都市居住拠点の形成」としたタイトルで、分譲マンション・スーパー等を配した複合用途も想定できるとされています。これとの整合性はとれるのでしょうか。	賃貸住宅の提案は可能です。 なお、本事業は、にぎわいを創出する観点から事業用に貸付することを基本としており、住機能については、開発の主要素とならない範囲で賃貸形式は可とすることとしています。
10	実施方針	10	第 2-3-(5) - ア	「事業用地東側の市道に当該駐車場の出入口を整備する場合は、国道 1 号から事業用地と民有地との境界までの区画に限ること」とありますが、事業用地西側の市道に当該駐車場の出入口を整備した場合、事業用地東側の市道を通行して当該駐車場の出入口へ向かう動線にて計画してもよろしいでしょうか。	ご質問の事業用駐車場出入口については、狭隘な道路への通過交通を抑える観点から避けていただくことが望ましいと考えています。
11	実施方針	11	第 2-3-(5) - イ	緑化面積について、「守口市植さい指導基準」では、地上部緑化に加え、屋上緑化も別途必要になっておりますが、実施方針の記載では屋上緑化が必須でないように表現されております。「守口市植さい指導基準」を正とする理解でよろしいでしょうか。	ご質問のような必須でないとの趣旨では記載していません。「守口市植さい指導基準」では、地上部と建築物上でそれぞれ緑化が困難な場合は、緑化面積を相互に振替ることができることとなっておりますが、本事業においては、当該代替しようとする場合には、緑化面積に算定できる範囲を人が身近な緑地として認知できるものに限ることとしています。
12	実施方針	11	第 2-3-(5) - イ	No.13 と関連します。「南側及び西側市道沿いに有効幅員(歩行空間として通行可能な幅員)2m以上の連続的な歩道状空地」の整備、維持管理を行う場合、整備、維持管理コストは事業者の負担の上、借地面積に算入するのでしょうか。算入する必要がある場合、主旨からすると不算入すべき面積であるべきだと思いますが、その明確な理由をご提示ください。	事業用地内の歩道状空地は、借地面積に含みます。 歩道状空地の整備・維持管理を踏まえ、貸付料を提案いただくものと考えています。

13	実施方針	11	第 2-3-(5) - -イ	No.12 と関連します。「歩道状空地の整備にあたり、ガードレールや歩道等道路側の改修が必要な区間については、」歩道空間が狭いのであれば、市の負担で歩道拡張しガードレールや歩道等道路側の改修をすべきと考えますが、その負担を民間に求めるのでしょうか、上記の場合、整備、維持管理費を負担するとして、借地面積に歩道状空間を算入しないという理解でよろしいでしょうか。まさかとは思いますが、算入する場合、その根拠をお示してください。	道路側の改修部分は借地面積には含みませんが、本事業の実施に必要な工事として、開発による受益を伴う事業者に実施を求めるものです。
14	実施方針	11	第 2-3-(5) - -イ	「緑豊かな 500 m ² 以上(うち緑化面積は 100 m ² 以上)の開放的な「憩いの広場」について、 事業者の費用により整備、維持管理を適切に行う場合、借地面積に含まれるのか。 上記借地面積に含まれる場合、借地料の金額設定に考慮されたものとなるのか。	について 歩道状空地と同様に借地面積に含みます。 について 貸付料基準単価の算定は、不動産鑑定評価の中で、事業条件等を踏まえて総合的に評価します。
15	実施方針	11	第 2-3-(5) - -イ	壁面緑化、屋上緑化等により緑被率を高めても、憩いの広場は、面積 500 m ² (緑化面積 100 m ²) は最低限必要でしょうか。	必要です。
16	実施方針	11	第 2-3-(5) - -イ	「憩いの広場」と「街角広場」は、どちらも兼ねた広場にて検討してもよろしいでしょうか。兼ねた広場が可能な場合でも、大きさは 500 m ² 以上と考えてよろしいでしょうか。	兼ねることは不可です。
17	実施方針	11	第 2-3-(5) - -ウ	「雨水貯留・流出抑制施設」について、関係機関への協議には、随時行かせていただいてよろしいでしょうか。又、市庁舎跡地活用を前提にヒアリングを実施してもよろしいでしょうか。	関係機関への協議については、開発における事前相談の範囲において妨げません。
18	実施方針	12	第 2-3-(5) - -ア	No.8 と関連する質問です。「守口市駅前活性化委員会等各種団体が実施する守口都市核における地域活性化の取組と連携した施設運営に配慮すること。」とありますが、これはエリアマネジメントの主体ではないという解釈でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
19	実施方針 / 実施方針別紙	12 13 17	第 2-4-(1) 第 2-4-(5) 第 3-4-(1) -	商業施設構築と共同住宅の複合案の場合、事業方式が基本、事業用定期借地権であるが、居住用として一般定期借地権を使うものとなります。その際期間がそれぞれ 20 年～40 年と 50 年～55 年となる為、それぞれの施設を建築する場合、今回の対象地内で 2 区画に分けて開発等の申請するのでしょうか？ 上記の場合、当社と別法人とのグループでの申し込みは可能でしょうか？	借地の区画としては 2 区画ですが、開発行為としては一体開発として実施してください。 グループでの申し込みは可能です。

20	実施方針	13	第 2-4-(4)	<p>貸付料の算定について、「市が提示する貸付料基準単価」の設定はどのように算定されますでしょうか。</p> <p>鑑定評価の依頼をされると思いますが、この場合に新規賃料の地代となります。積算賃料算定の基礎価格の査定において、今般の使用制限(広場の確保等)について適正に反映されますでしょうか？</p> <p>期待利回りの査定において、市場性を反映した定期借地契約についての一般的な期間等を反映した利回り査定をしていただけますでしょうか？</p> <p>収益賃料査定において、最有効使用の建物について市場性を反映した純収益および当該特徴のある不動産(賃貸条件も含む)を反映した必要経費を査定していただけますでしょうか？</p>	<p>貸付料基準単価の算定は、不動産鑑定評価の中で、事業条件等を踏まえて総合的に評価します。</p>
21	実施方針	14	第 2-5	<p>令和3年度に「守口警察署敷地を除く事業用地の引き渡し」とありますが、「守口警察署敷地の引き渡し」が完了する令和4年度(民間施設の着工)までに事業用地の未利用期間が発生すると考えられます。</p> <p>施設着工前の期間での暫定利用(イベント、マルシェ等)による活用を想定してもよろしいでしょうか？</p>	<p>ご質問の暫定利用は想定しておりませんが、暫定利用による活用意向がある場合は、事業者決定後に協議に応じます。</p>
22	実施方針	19	第 3-4-(2)	<p>「守口市旧本庁舎跡地活用事業者プロポーザル選定委員会の委員が属する法人又はその法人と資本面で関連又は人事面で関連している者。」とありますが、参加資格を確認するために、選定委員を公表していただくことは可能でしょうか。</p>	<p>公募時に示す予定です。</p>
23	実施方針	22 23	第 4-2-(1) 第 4-2-(5)	<p>「埋蔵文化財調査」及び「土壌汚染」について、予測不可能な事態に伴い、計画遅延が発生した場合、市が責任を負わないのであれば、事業の辞退申し入れは可能なのでしょうか。まさかとは思いますが可能でなくなった場合、契約の不平等が生じます。それに対する明確な理由をお答えください。</p>	<p>本事業につき文化財発掘調査や土壌汚染対策工事が必要になった場合、その調査や工事の合理的な費用は市が負担し、事業計画の延長、遅延に係る費用等は事業者にご負担いただくというリスク分担で進めたいと考えておりますので、仮にそれらの調査等が必要になり、その結果、事業計画が遅延することになったとしても、事業者による辞退を認めるという考えはございません。</p>
24	実施方針	23	第 4-2-(3)	<p>「守口警察署敷地を除く事業用地の引き渡し時には、一部にアスファルト舗装及びフェンス等が残存する予定です。」とありますが、それ以外は地下躯体も含めてすべて撤去されていると考えてよろしいでしょうか。有用物として残置している物はないでしょうか。</p>	<p>旧本庁舎の躯体は、地下部分も解体撤去する予定です。</p> <p>応募者に開示可能な残置物についての情報は、公募時に示す予定です。</p>

25	実施方針	24	第 4-3	「3 管理運営に関する業務水準」とはどのような業務仕様を想定されていますか？	管理運営に関する内容は、提案をもとに協議により決定する予定です。
26	実施方針	26	第 5-3-(2) -	契約後～着工までの期間は貸付料が発生しないという認識でよろしいでしょうか。 また、土地の引き渡し時期はエリアによって異なりますが、民間施設を同時オープンさせるため、先に引き渡された土地を開発せずに、暫定利用することは可能でしょうか。	貸付料は、民間施設整備の着工から納付開始としています。 暫定利用については、No.21 をご参照ください。
27	実施方針	28	第 5-3-(8)	事業運営期間の途中でリノベーションなどによる用途変更は可能でしょうか？その場合も、あらかじめ市の書面による承諾が必要でしょうか？	ご質問の用途変更は、市が募集要項等に提示する事業条件や事業者が提案するコンセプト等を遵守する範囲において可能と考えています。 変更にあたっては、予め書面による市の承諾が必要です。
28	実施方針	28	第 5-3-(8) -	令和 2 年 1 月の事業提案から共用開始まで 4～5 年の期間があります。その間、社会経済情勢の変化(大阪万博など)により建設コストの高騰などの影響で事業提案内容を変更する場合、市の書面による承諾が必要とありますが、変更不可の条件等がありますか？	ご質問の影響によるリスクは、事業者が負うものと考えていますが、事業内容の変更については、市が募集要項等に提示する事業条件や事業者が提案するコンセプト等を遵守する範囲において協議に応じます。
29	添付書類 別紙 4		地籍測量図 地番 54	地籍測量図の地番 54 が 1/2 のみ添付されています。2/2 があれば情報提供をお願いします。	速やかに公表します。

意見に対する回答

番号	文書名	頁数	項目	意見内容	回答
1	実施方針	10	第 2-3-(4)	一般定期借地権方式で借受ける場合、全敷地面積の一定比率と共に、区画も限定される方針でしょうか？一定比率以内であれば、事業提案者側で任意に区画できることを要望します。	事業用地の一定比率とともに概ねのゾーンの範囲内に制限する予定ですが、具体の区画は提案によることを想定しています。詳細は募集要項に提示します。
2	実施方針	11	第 2-3-(5) - -イ	「緑豊かな 500 m ² 以上(うち緑化面積は 100 m ² 以上)の開放的な「憩いの広場」を本事業の基本方針を実現することができる適切な位置に、事業者の費用により整備し、適切に維持管理を行うこと。」とする条件で、貸付料基準単価が市場相場の設定では民間事業者の負担が過大です。 面積、若しくは貸付料基準単価は上記条件を考慮して設定しないと民間事業者の意欲が削がれてしまう懸念があります。 公募で競争力が働くということを考慮すれば、魅力のある土地と判断可能であれば提案金額はおのずと上がると考えられます。 市が提示する基準貸付料単価は事業者の負担を考慮した金額設定をお願いします。	貸付料基準単価の算定は、不動産鑑定評価の中で、事業条件等を踏まえて、総合的に評価します。
3	実施方針	12 13	第 2-4-(4)	「緑豊かな 500 m ² 以上(うち緑化面積は 100 m ² 以上)の開放的な「憩いの広場」～(中略)～事業者の費用により整備し、適切に維持管理を行うこと」とありますが、借地料を収益を生みにくい広場部分からも徴収し、かつ維持管理を事業者負担で行う条件では、事業者負担が大きすぎると考えます。 事業条件をご考慮頂き、長期的なエリアマネジメントに貢献する最適な借地料設定を求めます。(例えば、広場面積分の借地料相当分を、広場や地域の魅力向上に資するエリアマネジメント費、運営費等に充てるなど)	No.2 をご参照ください。
4	実施方針	12	第 2-4-(2)	「借地権の譲渡については、」とありますが、なぜ、借地権のみなのでしょうか。借地権と民間施設の所有権は一体のものと考えます。資金調達方法の問題で、施設の運営に関しては事業期間中事業者の責任で実施する場合、借地権及び民間施設の所有権を一体として考えて、協議、承諾事項としていただきたい。それをわざわざ分離して、借地権のみを協議、承諾事項とする意味はないように思えます。	借地権の譲渡とは、借地権付き建物の譲渡を含みます。

5	実施方針	13	第 2-4-(5)	<p>投資規模の差からいって、借地期間の最大差として下記のようなパターンが想定されます。</p> <p>商業施設 事業用定期借地最短 20 年 住宅系施設 一般定期借地 55 年</p> <p>その場合の質問です。接道の問題など、施設の一体的な整備は可能だと考えます。しかし、その後のエリアマネジメントや地域との連携というソフト面を考えた場合、事業期間が倍以上違う中で、一体的な提案というのは困難です。</p> <p>そのあたりを考慮して事業用定期借地が終わった後、住宅のみが残った場合のことを、今回の募集の中で考えておく必要があるのではないかと思います。</p>	借地期間が異なる場合への配慮を事業者を求めるものです。ご意見として承ります。
6	実施方針	15	第 3-2	<p>「募集要項等の公表 10 月、事業者提案書受付 令和 2 年 1 月」のスケジュールを MAX で見ると 4 か月近くありますが、10 月下旬、1 月上旬となった場合、2 か月しかございません。年末年始を考慮すると、さらに 2 週間近く短いと考えられます。SPC など会社設立を考える場合、このスケジュールでは現実的に意思決定が可能だとは思えません。年末年始があるということはその期間、会社の意思決定が止まるということを考慮して、できる限り募集要項の公表を早めてもらい、事業者提案書受付の日にちを遅らせていただかないと、企業としての意思決定がなされずに、提案見送りということになりかねません。ご検討よろしくお願ひいたします。</p>	ご意見を踏まえ検討し、募集要項に提示します。
7	実施方針	23	第 4-2-(5)	<p>土壌汚染対策について、最終個人所有者への売却を想定した対策を行うと莫大な対策費用がかかることが多々あります。事業者の提案に応じて封じ込めなど簡易な措置を行政が選択できるようにし、無駄に対策費をかけないように柔軟に検討してほしいです。</p>	ご意見を踏まえ検討し、募集要項に提示します。