

条件付一般競争入札に係る質問に対する回答表

件名 旧第四中学校売払いに伴う建物解体撤去等条件付き一般競争入札

項	質問	回答
1	物件調査の特記事項に「高圧線の取扱いについては、関西電力㈱と協議してください」とありますが、高圧線についての取り扱いを所管する関西電力送配電㈱に問い合わせたところ「高圧線の資料はすでに守口市教育委員会に提示済みであり、土地所有者以外の第三者からの依頼では開示できない」と回答を受けております。高圧線の位置、高さ、ふり幅等は本件の土地利用・入札価格に大きく関わる為、高圧線に関する資料を入札前に開示をお願いいたします。	関西電力送配電株式会社に対して、令和6年8月時点の土地状況に基づいた高圧線に関する資料提出を依頼しています。そのため、別途回答を更新します（更新別途…約1か月後） (令和6年9月3日更新) 送電線下土地における建築可能範囲について電子データにより提供します。希望される場合はE-mailでご連絡ください。連絡いただいたアドレス宛に個別にお伝えします。 なお、提供資料の内容について本来の目的以外で利用しないこと。 連絡期限：令和6年10月9日（水）午後5時まで 連絡先アドレス：Mori_soumu@city-moriguchi-osaka.jp ※件名に「旧第四中学校 送電線関係データ希望」と入力し、送信してください。
2	物件調査の特記事項に建物解体について、「物件の引き渡し後1年以内に完了としてください」とありますが、入札実施要領・売買契約書案には「物件の引き渡し後1年4か月以内の解体完了」となっております。入札実施要領・売買契約書案が正で「物件の引き渡し後1年4か月以内の建物解体完了」との認識でよろしいでしょうか。	お見込みのとおり、建物解体の期限は、物件の引き渡し後1年4か月以内に完了してください。
3	売却対象地（守口大宮通3丁目12-1）の土地利用履歴調査や土壌汚染調査を行った調査資料があれば開示ください	売却対象地（守口大宮通3丁目12-1）の地歴調査は実施していませんが、隣接地（守口大宮通3丁目12-4）の調査の結果、学校としての利用を確認しています。
4	本件は2,000㎡以上の為、大阪府における開発事業等に伴う埋蔵文化財の取扱い基準」の規定に基づいて届出が必要ですが、試掘は必要となるでしょうか。また、本件にて文化財試掘調査を行った履歴はありますか。	埋蔵文化財に関することは、本市生涯学習・スポーツ振興課へお問い合わせください。 なお、本件にて文化財試掘調査を行った履歴はありません。
5	追加開示資料について、改修工事等の資料はありますが、校舎の新築工事時の資料がありません。新築工事時の図面及び杭の有無等の確認の取れる図面の開示をお願いいたします。	提供した資料が送付できる全ての資料です。よって、追加で開示できる建物杭等の情報はありません。
6	上記の図面がない場合は、貴市にて把握されている現状建物の杭等の情報の開示をお願いいたします。	(令和6年8月30日更新) 図面データの「1976-0058_改築工事.tif」を追加で提供します。
7	貴市からの所有権移転登記前に落札者の責任と費用負担において、測量や地盤調査等を行うことは可能でしょうか。	落札後、本契約が成立した段階で可能とします。
8	全ての棟において、基礎図面がありませんが、共有いただけますでしょうか？	本物件は増築工事を複数回行っていますが、それぞれの工事図面ごとに基礎図面が含まれています。 なお、「基礎図面」だけで取りまとめたものではありません。
9	杭図面がありませんが、共有いただけますでしょうか？	本物件は増築工事を複数回行っていますが、それぞれの工事図面ごとに杭図面が含まれています。 なお、「杭図面」だけで取りまとめたものではありません。
10	17棟、4棟の立面図面があれば、共有いただけますでしょうか？	当該建物の図面はありませんが、当該建物は鉄筋コンクリート造です。
11	17棟、4棟はRC造でしょうか？図面に記載がないため、ご確認くださいませ。	

件名 旧第四中学校売払いに伴う建物解体撤去等条件付き一般競争入札

項	質問	回答
12	25棟の立面図面があれば、共有いただけますでしょうか？	図面データの「1976-0058_改築工事.tif」をご確認ください。
13	25棟はRC造でしょうか？図面に記載がないため、ご確認くださいませ。	図面データの「1976-0058_改築工事.tif」1ページ目をご確認ください。構造概要 鉄筋コンクリート造と記載があります。
14	23棟の立面図面があれば、共有いただけますでしょうか？	提供している図面データの「1973-0069-01_改築工事.tif」をご確認ください。
15	23棟はRC造でしょうか？図面に記載がないため、ご確認くださいませ。	提供している図面データの「1973-0069-01_改築工事.tif」3ページ目をご確認ください。主体構造部 鉄筋コンクリートラーメン構造と記載があります。
16	技術室棟、プールに関する平面図、立面図、断面図がないため、共有いただけますでしょうか？	技術棟…提供している図面データの「1973-0069-01_改築工事.tif」をご確認ください。 プール棟…提供している図面データの「1982-005-01_プール新設工事.tif」をご確認ください。
17	技術室棟はRC造でしょうか？図面に記載がないため、ご確認くださいませ。	提供している図面データの「1973-0069-01_改築工事.tif」3ページ目をご確認ください。主体構造部 鉄骨造と記載があります。
18	第4中学校の竣工図等があれば、共有いただけますでしょうか？	提供している図面が全てです。
19	本物件地の校舎内で特定有害物質（土壌汚染対策法）の使用履歴はありますか？	本物件で土壌汚染対策法に基づく特定有害物質の使用届の履歴はありません。
20	物件地の北側門付近設置の高圧受電設備（キュービクル）へ、「特別管理産業廃棄物 PCB廃棄物保管場所」と貼り紙が貼ってありますが、本箇所へ現在もPCBが保管されている・本箇所のPCBは撤去済。どちらに該当するか教えて頂けますでしょうか。	本箇所におけるPCB廃棄物は、令和6年2月に撤去済です。
21	また、本PCBの保管に伴い実施したPCB調査報告書類を開示いただけますでしょうか。	下記URLのリンク先にあるPCBの撤去業務委託における仕様書をご確認ください。仕様書の一部として含有量等の調査結果を掲載しています。 https://www.city.moriguchi.osaka.jp/kakukanoannai/somubu/soumuka/nyuusatu/syuuryou/16516.html
22	開発道路を築造する場合、必要幅員はいくらでしょうか	原則、開発区域が3,000㎡以上の場合は、主たる開発道路は側溝を含め6.7m以上の幅員が必要です。 ただし、転回路や行き止まりの枝道路については、側溝を含め幅員4.7m以上で可とします。詳細は住宅まちづくり課で協議が必要です。 また、当該開発道路を帰属する場合は、別途道路公園課と協議が必要です。
23	開発区域の敷地が接続される道路および開発区域内の開発道路が接続される道路の必要幅員はいくらでしょうか	都市計画法施行令第25条第2号及び同施行令第25条第4号に記載のとおりです。詳細は住宅まちづくり課で協議が必要です。
24	既存建物は落札者の責任で解体撤去とありますが、貴市より所有権移転登記後に第三者に所有権移転する場合、貴市との契約内容（建物の解体条件等）を承継する前提であれば、建物解体撤去前に第三者へ所有権移転することは可能との認識でよろしいでしょうか。	入札物件について、建物解体撤去前に落札者以外の第三者への所有権移転はできません。 入札実施要領5ページに記載のとおり、落札者の責任と費用負担において建物の解体撤去をおこなってください。
25	解体完了時点で共有名義にて所有していた場合、解体完了報告は共有名義での報告となりますでしょうか。	お見込みの通りです。
26	既存建物は落札者の責任で解体撤去とありますが、一般社団法人日本建設業連合会における「既存地下工作物の取り扱いに関するガイドライン」に基づいて、撤去が困難な場合及び撤去後の地耐力観点から有用性が認められる場合については、杭基礎等の一部残置は可能との認識でよろしいでしょうか。	地下工作物の取扱いについては、令和3年9月30日付環境省通知「第12回再生可能エネルギー等に関する規制等の総点検タスクフォース（令和3年7月2日開催）を踏まえた廃棄物の処理及び清掃に関する法律の適用に係る解釈の明確化について（通知）」等の通知や、法令等に従って取扱ってください。
27	建物の固定資産税評価額があれば、ご教授ください。 また、固定資産税評価額が不明な場合は参考となる価格をご教授ください。	公告しているスケジュールどおり事務手続きが進んだ場合、所有権の移転が令和7年1月2日以降となることから、令和7年度においては建物の固定資産税は課税されません。 なお、回答できる参考額は算出していません。
28	貴市より所有権移転登記後、建物解体撤去前に第三者に所有権移転する場合、落札者には建物の不動産取得税が課税されると大阪府税事務所より回答を受けておりますが、解体条件付き入札であり、落札後建物を使用しない場合、建物の不動産取得税は一般的に非課税と考えますが、本件について大阪府税事務所と協議等を行った経緯はありますか。あれば内容についてご教授ください。	協議は行っていません。 また、建物解体撤去前の第三者への所有権移転について、項22の回答を参照してください。