

守口市旧本庁舎等跡地活用事業 募集要項等に関する質問に対する回答

No.	文書名	頁	項目	質問内容	回答
1	募集要項、 別紙 4、 CAD 図	3	第 2-2	頂いた CAD 図の事業用地図によると、借地除外面積は 194.38 m ² あり、別紙 4 の測量図の合計面積 (7,673.65 m ²) から借地除外面積を引くと、7,479.27 m ² になります。要項 P3 の敷地全体面積 (7,524.31 m ²) より 45.02 m ² ほど小さくなりますが、どちらが正しいでしょうか？	別紙 4 に示す各地番について、求積表上の面積の合計値及び、借地除外面積を差し引いた面積の算定の考え方については、末尾の表をご確認ください。
2	募集要項	4	第 2-2 -注) ※1	「敷地西側角地には地下鉄出入口等の占有物があるが、現状有姿で事業者引き渡す予定である。また、当該占有物について、市は占有物の管理者(大阪市高速電気軌道株)と地上権設定契約を締結する予定であり、当該地上権設定予定部分(151.78 m ² : 図上計測による敷地面積)は、借地対象面積から除外(上記敷地面積から除外)している(別紙 8「整備条件イメージ図」参照。)」とあるが、これは「守口市様が大阪市高速電気軌道株と地上権設定契約を締結した対象地の所有権を現況有姿で事業者引き渡す」という理解で宜しいでしょうか。	ご質問の対象地について、所有権を移転するものではなく、本事業において活用する事業用地の引き渡しにあたり、当該占有物が現状有姿で存在するという趣旨で記載したものです。
3	募集要項	12	第 2-3-(4) -④-(a)	・容積率の緩和は可能でしょうか？ 事業用定期借地権設定区域で消化できなかった容積率を一般定期借地権設定区域に付け加えることができるかどうか。 居住機能等を誘致する場合、ボリュームが変わるため。	容積率移転はできません。
4	募集要項	13	第 2-3-(5) -②-ア	駐車場等の整備については、「原則として市道守口 76 号線への駐車場出入口の設置は避けること」と記載があるが、関係機関との協議にて了承が得られた場合、「市道守口 76 号線」を避ければ他の道路からの車両進入は問題ないとの認識で宜しいでしょうか。 また、同一面で 2 か所の出入口を計画してもよろしいでしょうか。	駐車場出入口は、募集要項 p.13 のとおり、市道守口 76 号線への設置を避けて頂ければ、提案に制限はありません。ただし、実際に設置する場合には、事業者の責任において、位置等について、関係機関と協議が必要となります。

5	募集要項	13	第 2-3-(5) -②-ア	「大規模小売店舗を設置する者が配慮すべき事項に関する指針（平成 19 年 2 月 1 日経済産業省告示 16 号）」によると、『駐車場へは左折入出庫を原則とし、設置者は、来客の自動車が極力駐車施設へ右折入庫することとならないようにすること。』とあり、国道 1 号からの入庫・出庫になると想定されますが、実施方針では、P10『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間に限ること。』とありましたが、この条件は削除されたと考えてよろしいでしょうか？	ご質問の実施方針 p. 10 の文言が削除されたことは理解のとおりです。併せて、No. 4 の回答をご参照ください。
6	募集要項	13	第 2-3-(5) -②-イ	事業用地の敷地面積に占める緑化面積割合について、20%以上を確保する中に、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」の緑地は、上記 20%の中に含まれるとの解釈で宜しいでしょうか。	緑化部分に限り、緑化面積割合の算定に含まれます。
7	募集要項	14	第 2-3-(5) -②-イ	『市道守口 76 号線及び市道守口 68 号線沿いに有効幅員（歩行空間として 24 時間通行可能な幅員）2m以上の連続的な歩道状空地为事業用地内に整備し』とありますが、既存歩道がある箇所（76 号旧庁舎前及び 68 号）について、敷地境界線が既存歩道部分の中間にあります。有効幅員の考え方として、①既存歩道を含む幅員 2m、②敷地境界線から 2mの範囲のどちらで考えればよろしいでしょうか？	②のとおり、敷地境界線から 2m以上の有効幅員を確保してください。
8	募集要項	14	第 2-3-(5) -②-イ	「市道守口 76 号線及び市道守口 68 号線沿いに有効幅員（中略）2m以上の連続的な歩道状空地为事業用地内に整備し」とありますが、有効幅員（2m）内に樹木等を設置した場合でも有効幅員に含まれると考えて宜しいでしょうか。 例として、歩道状空地 2m内に樹木幹幅 20cm を植樹した場合、 ①2mと判断されますか。 ②2m20cmと判断されますか。 ③樹木は設置不可と判断されますか。	幅員 2m内に樹木等（植栽含む）を設けた場合、有効幅員は 2mとなりませんが、例えば、歩道状空地の両サイドに樹木等を設ける場合、樹木等の内側の間隔が 2mあれば、有効幅員は 2mとなります。

9	募集要項	16	第 2-3-(5) -③-エ	災害時の守口駅周辺における飲料水の提供とありますが、どれくらいの量の確保が必要でしょうか。	災害時には、本市定住市民に加え、外国人を含む交流人口たる滞在者に対しても、一時的な避難・保護活動を行う必要があります。その観点から、施設の従業員や来訪者保護のために必要な物資を自主的に備蓄しておくことをお願いするものであり、定量的な目安や条件を持つものではありません。 大阪府や経済団体等が定める帰宅困難者支援に関するガイドラインを参考に、具体的な計画がある場合は、ご提案ください。
10	募集要項	16	第 2-3-(5) -③-エ	災害時における駅周辺滞留者及び近隣住民等への支援について、行政側のご要望・設置基準等がありますでしょうか	No.9を参照してください。なお、災害時においては、特に、一時的・緊急的な避難スペースや、応急救護に活用可能なスペース、公共交通機関の運行情報、トイレの利用、飲料水等の提供等に、可能な範囲での協力が望まれます。
11	募集要項	16	第 2-4-(2)	「借地権利は、賃借権とします」とありますが、事業者による借地権登記設定は可能という認識で宜しいでしょうか。	事業用定期借地権設定契約書案及び定期借地権設定契約書案の各第6条のとおり、借地権の設定登記はできません。
12	募集要項	17	第 2-4-(5)	「複数区画の提案となる場合は、接道遵守、一体開発を条件とします」とありますが、一体での街開きを目的に、工事期間が長くなると想定される一般定期借地権による住宅開発敷地の工事着工を先行することは可能でしょうか。	複数区画の提案となる場合、工事着工の条件が整えば、一方の区画の引き渡し及び先行着工について、協議に応じます。なお、募集要項 p.34 のとおり、貸付料は着工時から発生します。
13	募集要項	28 30	第 4-2-(1) 第 4-2-(2) -② 第 4-2-(5)	市が合理的な範囲で費用を負担すると記載されていますが、全額負担することを前提条件としているという考え方で宜しいでしょうか。	市の負担は、合理的な範囲で行うものであり、結果として、事業者が支出した金額を全額負担することもあり得ますが、事業者が支出した金額全額を、市が無条件に負担するわけではありません。その負担に関する条件や手続きについては、事業用定期借地権設定契約書案及び定期借地権設定契約書案の各第10条から第14条までの規定をご確認ください。
14	募集要項	28	第 4-2-(2) -①	地中埋設管の『ア 建物や工作物、植栽（原状回復が容易な地被植物を除く）を設けないこと』とありますが、インフラ配管（上下水道、電気、弱電等）は NTT 本管埋設部をまたぐ形で埋設しても支障はないでしょうか？また、『NTT 本管から片側 1.5 m（両側 3m）の範囲について以下の条件を遵守すること。』とありますが、埋設管の位置を図示したもの、おおよその範囲を知ることができる資料はございますか？	事業者の責任において、NTT 本管の管理者と協議の上、NTT 本管機能に影響がなければ、その他のインフラ配管の埋設は可能と考えます。 なお、埋設管の位置に関連する資料については、事業者により直接下記へ問い合わせを行ってください。 問合せ先 株式会社 NTT フィールドテクノ 関西支店 大阪営業所 大阪中央フィールドセンタ

15	募集要項	28	第 4-2-(2) -①	<p>地中埋設管の NTT 本管ですが、市道に埋設されている配管を撤去迂回させる場合、廃止市道の道路占用許可が無くなりますので、NTT 会社としては NTT 会社負担で撤去迂回するものであると考えられます。</p> <p>跡地活用事業にあたり NTT 会社と協議されていると思いますが、どのような協議をされていますか。</p>	協議の結果、募集要項記載のとおりとなっています。
16	募集要項	28	第 4-2-(2) -①-イ	<p>原状回復が困難な仕様の路面舗装を行わないこととありますが、回復が容易な路面舗装はどのようなものを想定されていますか、又、一般的なアスファルト舗装は、回復が容易な仕様と考えてよろしいでしょうか。</p>	NTT 本管から片側 1.5m（両側 3m）の範囲全体を一体的に一般的なアスファルト舗装するものは、「原状回復が困難な仕様の路面舗装」には該当しないと考えます。
17	募集要項	29	第 4-2-(3)	<p>既存敷地及び建築物用にインフラが整備されているかと思いますが、既存構造物の撤去解体工事では、どの範囲までが対象でしょうか。</p> <p>既存の引込状況を確認することは可能ですが、撤去範囲が不明ですので、撤去及び残置に関する情報の開示をお願いします。</p> <p>①給水引込み ②下水道柵及び引込み ③雨水柵及び引込み ④ガス引込み ⑤NTT 地中引込み（警察署側） ⑥その他ある場合</p>	募集要項 p. 29 のとおり、既存構造物の解体撤去工事において、ご質問のインフラ引き込みを含めて撤去する予定ですが、道路等に影響を与えるなどの安全上の理由から、やむを得ず残置する場合があります。やむを得ず残置することとなる地下構造物についての情報は、解体工事の進捗に応じて、協議の上、必要かつ可能な範囲で、活用事業者に開示します。
18	募集要項	29	第 4-2-(3)	<p>廃止市道（南西側角）部分に街路灯と道路標識ポールが現在ありますが、撤去されると考えて宜しいでしょうか。</p> <p>①街路灯（守口市No.20） － 定額電灯契約（単独引込み） ②道路標識ポール － 標識は設置されていませんがポール残置状態</p>	<p>①について 街路灯（交差点照明）は、市が、開発時に道路区域内へ移設する予定です。</p> <p>②について 道路標識ポールは、解体工事で撤去する予定です。</p>

19	募集要項	29	第 4-2-(3)	<p>国道 1 号線側に、NTT 公衆電話 BOX（車いす対応）がありますが、事業用地内にありますがどのような契約形態になっていますか。また撤去や移設可能等の協議を NTT とされているようであれば、情報の開示をお願いします。</p>	<p>ご質問の公衆電話ボックスは、引渡時期までに撤去する予定です。</p>
20	募集要項	29	第 4-2-(3)	<p>既存建築物の地下構造物について、やむを得ず残置する場合、事業者が自らの責任において把握するものとありますが、解体撤去工事での工事監理報告、残置する場合の現地立会い及び施工写真等による記録保存などが実施されると思われませんが、工事監理報告書など残置に関連する記録は開示して頂けると考えて宜しいでしょうか。</p>	<p>No. 17 を参照してください。</p>
21	募集要項	29	第 4-2-(3)	<p>『既存建築物の地下構造物について、(中略) やむを得ず残置する場合があります。』とありますが、地下構造物が残置されることが決定するのはいつ頃を想定されておりますでしょうか？ 建築計画に大きく影響する可能性があり、着工後に計画に支障をきたす埋設物がある場合には、工事を中断し、建物計画全体を見直す可能性もあります。その際の借地料の負担についてはどのようにお考えでしょうか？ また、(2) ②その他地中障害物には、『事業者が事業用地中に予見することができなかった地中障害物(中略) 市が合理的な範囲で、事業者の行う撤去・処分に係る費用を負担すること』とありますが、この地中障害物とは、既存建築物の地下構造物以外のものというお考えでしょうか？</p>	<p>No. 17 を参照してください。</p> <p>また、既存建築物の地下構造物の残置状況について、市が活用事業者に対して情報開示を行っている範囲において、着工後に計画に支障をきたす場合には、事業者の責任と費用負担により計画見直しを行うべきであって、貸付料を減免することはありません。</p> <p>後段の、「事業者が事業用地中に予見することができなかった地中障害物」とは、既存建築物の地下構造物以外のものを指します。</p>
22	募集要項	29	第 4-2-(3)	<p>既存建築物の地下構造物について、やむを得ず残置について、市は一切の費用を負担しないと記載がありますが、一方で第 4-2-(2) ②においては地中障害物について市が合理的な範囲で費用を負担すると記載があります。</p> <p>既存建築物の地中埋設についての費用負担は事業者側という認識でしょうか？</p> <p>であれば、既存の詳細図面の開示をお願いできますでしょうか。</p>	<p>No. 21 を参照してください。</p>
23	募集要項	29	第 4-2-(3)	<p>解体後の敷地レベルに関する情報は頂けるのでしょうか。</p>	<p>解体後、事業者において確認してください。</p>

24	募集要項	29	第 4-2-(3)	解体工事を行う際に、近隣の家屋調査は実施されていますでしょうか。実施されている場合、調査エリアについて情報提供はしていただけるでしょうか。	家屋調査範囲が記載された旧市役所本庁舎に係る解体工事設計図面については、企画財政部財産活用課で閲覧ができます。
25	募集要項	31	第 4-2-(7)	「民間施設の管理運営期間終了時に事業用地を原状に回復し、市に返還する責任を負う」とありますが、事業開始前にそのまま残置することとなった地中構造物は、そのまま残置するものと考えていますが宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。
26	募集要項	33	第 5-3-(1)	令和 3 年度中に完了を予定している南側駐輪場の移設及び守口警察署敷地の解体撤去工事ですが、「その原因の如何に関わらず、遅延期間が 6 か月以内であるときは、市及び事業者は、相互に損害賠償のその他何らの請求を行わない」とありますが、施設建設工事が 6 か月遅れることによる事業期間延長等については協議が可能でしょうか。 また、6 か月を超えた場合も協議は可能でしょうか。	いずれも協議は可能です。
27	募集要項	33	第 5-3-(1)	大阪府による守口警察署解体撤去工事完了後に守口警察署敷地が市に返還された後の令和 4 年 4 月以降を目途として事業者引き渡しすることに対し、引渡しが早まる可能性はありますか。また、早まる可能性がある場合、貸付期間は引渡しの日からの設定となるのでしょうか。	引き渡しが早まる可能性は想定していません。
28	募集要項	36	第 5-3-(8)	事業提案から施設の供用開始まで 4~5 年程度の期間があり、事業提案書の内容の変更は多数発生することが予見されます。 書面による承諾の範囲を限定していただくことはできませんでしょうか。	事業者が市に提出した事業提案書等からなる業務水準の内容を変更しようとするときは、あらかじめ市の書面による承諾が必要です。なお、事業内容の変更については、市が募集要項等に提示する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	募集要項	36	第 5-3-(8)	提案時の施設計画の内容等が変更になった場合、守口市に対して都度の説明もしくは承認等の行為が必要でしょうか。 また、その場合どの程度の変更においてその行為が必要になりますか。	No. 28 を参照してください。
30	募集要項	36	第 5-3-(9)	守口警察署敷地の地質調査可能時期を提示いただけますでしょうか	原則として、警察署敷地の地質調査可能時期は、当該敷地が本市へ返還された後になります。

31	別紙 2	-	-	工事期間中、廃止市道の通行は不可となりますが、よろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
32	別紙 4	-	-	敷地内の高低差が分かる資料（高低測量図）はございませんか。	資料はありません。
33	別紙 4、 別紙 6	-	-	・計画地 48 番地について 道路台帳より、守口 68 号線が約 8.8m となっていますが、現況は対側から約 7.0m のところで、フェンスがされています。 道路境界、認定幅員の考え方はどのようになるのでしょうか？ 平成 25 年 11 月 15 日付の地積測量図通りの敷地設定で問題ないでしょうか？ 何らかの道路後退が発生することはないでしょうか？	日吉町二丁目 48 番地の道路境界は、敷地境界としてください。今後、道路区域を敷地境界にあわせ変更します。
34	別添資料 1	6	-	緑オープンスペースの確保及び外部に開かれた歩行空間整備における考え方で、敷地外の周辺を含めた提案は可能でしょうか。また、行政において将来計画に位置付けることは可能でしょうか。事業者において、敷地外となるので言い放しでもよいでしょうか。	緑オープンスペースの確保及び外部に開かれた歩行空間整備について、事業者の費用と責任において事業用地外で行うものの提案は制限しません。ただし、提案により市の将来計画に位置付けることは想定しておりません。
35	別添資料 2	-	前文	構成法人について、土地賃借人のみを記載すればいいのか？ 例 土地賃借人と建物所有者が異なる場合	構成法人とは、募集要項 p.23 のとおり、「(略) 市と定期借地権設定契約を締結する単独の法人又は複数の法人」です。 ご質問に当たり、例として、土地賃借人と建物所有者が異なる場合を挙げられていますが、その場合、土地賃借人が建物所有者に事業用地を転貸することになるところ、事業用定期借地権設定契約書案及び定期借地権設定契約書案の各第 15 条のとおり、市は、原則として、事業用地の転貸を認めません。 この点をご理解頂いた上で回答しますが、市は、本事業の中心的な参画者すべてに構成法人としての責任を果たして頂くことを期待していますので、例の場合、建物所有者にも構成法人となり SPC へ出資されることが望ましいと考えます。その場合は、出資予定者を構成法人として記載してください。

36	別添資料 2	-	第 6 条第 2 項	確定測量について、大阪高速電気軌道および隣接市有地の同意については甲が保証するのか？	「市有地」は「私有地」の誤記と思われますが、大阪高速電気軌道株式会社を含む事業用地の隣接地の権利者からの確定測量に対する同意について、市が保証するものではありません。
37	別添資料 3 別添資料 4	-	第 11 条	重大な地中埋設物等により事業不可となった場合における違約金のない解約条項を加筆希望。	現案のとおりとします。
38	別添資料 3 別添資料 4	-	(別紙 3)	貸付料の改定請求を行った場合、改定式に基づいて算定するものとするに記載されていますが、請求があった場合は、必ず算定式に基づき改定を行わなければならないのでしょうか。改定式に基づき協議を行うという考え方は間違いでしょうか。	改定請求があれば、必ず、改定式に基づき賃料が改定されることとなります。また、改定の際に協議を行うことはありません。
39	-	-	-	本事業に関わる関係先に対して、工程及び指導内容確認目的の為に調査、打合せを事前に行うことは可能でしょうか。	事業者の費用と責任で実施する事前相談の範囲において妨げません。
40	-	-	-	現時点で、大阪市高速電気軌道(株)と地下鉄守口駅の関係で締結している協定等はありませんでしょうか？あれば開示を願いますでしょうか。	ご質問の協定について、本事業の実施に関係のある規定はありませんので、情報開示は行いません。確認を要する事項があれば、対面式質疑応答または設計・開発協議の際に申し出てください。
41	-	-	-	計画地の現況レベルがわかるものがあればご照会頂きたいです。	現況レベルを確認できる資料はありません。

質問 No.1 関係
面積算定表

	地番	面積		(別紙4記載) 地積
求積表上の面積 (別紙4記載)	京阪本通二丁目 32番	1,771.2222120 m ²	①	1,771.22 m ²
	豊秀町二丁目 54番	2,657.9784850 m ²	②	2,657.97 m ²
	日吉町二丁目 49番	694.5917710 m ²	③	694.59 m ²
	豊秀町二丁目 60番	387.5720625 m ²	④	387.57 m ²
	豊秀町二丁目 69番	28.5276775 m ²	⑤	28.52 m ²
	日吉町二丁目 56番	248.5227665 m ²	⑥	248.52 m ²
	日吉町二丁目 48番	1,930.2673185 m ²	⑦	1,930.26 m ²
	計	7,718.6822930 m ²	A=Σ①⑦	↓
借地対象面積から除外 (募集要項 p.4 記載)	無接道民有地への通路	42.59 m ²	B	地籍合計
	地下鉄出入口等地上権設定予定部分	151.78 m ²	C	7,718.65 m ²
事業用地		7,524.312293 m ²	D=A-B-C	
募集要項 p.3 記載の旧本庁舎等跡地全体面積		7,524.31 m ²		