

# 旧豊中市立野田小学校跡地活用事業 に関する第1回質疑への回答

- ・旧豊中市立野田小学校跡地活用事業 募集要項等に関して、令和8年(2026年)3月18日までに寄せられた質疑への回答を公表します。質問をご提出いただき、誠にありがとうございました。
- ・質疑は、原文のまま掲載しています。

令和8年(2026年)4月17日  
豊中市

■募集要項に関する質問への回答

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問の内容	回答
1	募集要項	2	1	(2)	①	事業用地	要項では広域図しかなく、別添資料①～⑦にも明確な事業用地の範囲及び解体範囲が示されていないと思われます。明確な事業用地の範囲及び解体範囲をご教示下さい。	事業用地の範囲は、旧野田小学校敷地のうち、東側の野田こども園移転予定地及び北側の倉庫部分を除いた範囲となります。また、豊中市立野田こども園民間移管に係る事業における貸付予定地周辺のプール、機械室、門扉、地下埋設管等は野田こども園移管先事業者により除却される予定であるため、その部分については本事業の除却対象ではありません。それ以外の既存施設の譲渡は現状有姿とし、原則全ての残置物について事業者へ解体撤去していただきます。図示していない、一般廃棄物も事業者負担による撤去の対象となります。
2	募集要項	2	1	(2)	①	事業用地	解体範囲について、既存プールや北側機械室などの撤去範囲外の可能性がある建物があればご指示下さい。	No.1の回答をご参照ください。
3	募集要項	3	1	(3)		表1 事業用地の状況	面積に『17,718.43㎡(実測値)』と記載がありますが、明確な敷地形状が分かる資料はございますでしょうか。	別添資料6よりご確認ください。
4	募集要項	5	2	(1)	①	募集内容	「市と一般定期借地権設定契約、事業用定期借地権設定契約または売買契約を締結し、当該土地を取得した上」とありますが、必ずしも全ての土地の取得を要さないとの理解で宜しいでしょうか。(例:当該土地に関する権利を取得した上)	ご理解のとおりです。
5	募集要項	5	2	(1)	①	募集内容	「市と一般定期借地権設定契約、事業用定期借地権設定契約または売買契約を締結し、当該土地を取得した上」とありますが、一般定期借地権設定契約および事業用定期借地権設定契約の借地期間の開始日または売買契約の所有権移転時期は同一と理解して宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。所有権移転時期は、令和9年4月1日を想定しています。
6	募集要項	6	3	(1)	②	公園機能	周囲に防球ネットを設置とあるが球技スペースの周囲のみ設置するとの理解でよろしいでしょうか。	防球ネットは球技スペース(多目的広場)の周囲のみ設置で問題ございません。
7	募集要項	6	3	(1)	②	公園機能	球技スペースの面積、形状の規定はあるのでしょうか。	球技スペースの仕様は多目的広場の仕様を満たしてください。また、No.6の回答をご参照ください。
8	募集要項	6	3	(1)	②	公園機能	多目的広場は「豊中市開発行為等に関する手引き」の提供公園を兼ねるとの認識でよろしいでしょうか。	一体開発となるため、提供公園と見なせると考えます。
9	募集要項	6	3	(1)	②	公園機能	多目的広場の仕様に『(イ)形状:正方形又は長方形。』と記載されていますが、形状については直線的であり、曲線を含む形状は認められないのでしょうか。	短辺70m以上かつ面積5,000㎡以上を満たし、正方形または長方形の形状を確保いただいたうえで、それ以外の範囲での曲線等を含む形状については協議により調整可能です。
10	募集要項	6	3	(1)	②	公園機能	土舗装との指定があるが、一部を別の仕様に変更した提案は可能でしょうか。	維持管理や排水性能、用途(野球・サッカー等)の観点から、原則として土舗装を想定しています。ただし、同等以上の性能が確保できる仕様であれば、代替案のご提案も可能です。
11	募集要項	6	3	(1)	②	公園機能	多目的広場の仕様条件を満たせば良いとの認識で良いでしょうか。他の機能(駐車場・倉庫・トイレ)は必要ないとの認識で良いでしょうか。もし必要な場合は具体的に提示頂けますでしょうか。	募集要項P.6記載の仕様及びトイレの設置をお願いします。トイレは、男性用、女性用、バリアフリートイレの組み合わせで「都市公園の移動等円滑化整備ガイドライン」や「福祉のまちづくりのための施設整備バリアフリーガイドライン」に沿ったものとして下さい。その他の仕様の提案については、協議によります。

■募集要項に関する質問への回答

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問の内容	回答
12	募集要項	6	3	(1)	②	公園機能	「球技」とありますが、想定する球技の種別や利用者属性(例:年齢層、人数等利用シーンを把握できるもの)をご教示ください。	想定する球技は、野球・サッカー等の屋外競技です。利用者は子どもを中心に、大人を含む幅広い年代を想定しており、試合・練習など多様な利用シーンに対応できることを求めています。
13	募集要項	6	3	(1)	②	公園機能	公園整備について駐車場付置台数(基準)はあるでしょうか。	公園整備にあたり、駐車場の設置は不要です。提案される場合の維持管理は、事業者負担を想定しています。
14	募集要項	6	3	(1)	②	公園機能	公園、グラウンド整備において小学校校庭の樹木移設、表層土含む再利用は問題はないでしょうか。	調査・試験等により基準及び提案水準を満足できるものであると証明されれば、可能と考えます。
15	募集要項	6	3	(1)	②	公園機能	多目的広場の主な利用想定はありますでしょうか。	多目的広場は、球技を含む各種スポーツ利用に加え、地域主体のイベント(例:夏祭り等)にも活用できる場を想定しています。
16	募集要項	6	3	(1)	②	公園機能	駐車場について生活利便施設の必要台数以外で公園用に用意した駐車場に利用時間など制限が必要でしょうか。	No.13の回答をご参照下さい。また、利用時間の制限はございません。
17	募集要項	6	3	(1)	②	公園機能	公園機能の完成時期に条件はあるでしょうか。	完成時期の指定はありませんが、生活利便施設と同時期に完成するなど、活性化に寄与するようご提案ください。
18	募集要項	6	3	(1)	③	生活利便施設機能	生活利便施設機能と共同利用施設は、それぞれ別に計画する必要があるという認識でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
19	募集要項	6	3	(1)	②	生活利便施設	さくら中学校跡地活用にて大規模な生活利便施設が計画されていますが、本件地については、どのような機能を求められていますでしょうか。	本事業地では、南部地域の学校跡地に関する個別活用計画の四つの要素のうちいずれか1つ以上をふまえた機能をご提案ください。
20	募集要項	6	3	(1)	④	その他	パークレットの設置を検討するにあたり、開発道路を新設することでより効果的に活用できると考えられますが、仮に開発道路を新設する場合、どれくらいの幅員を確保する必要があるのかご教示いただけますでしょうか。	開発道路の幅員は9.00mです。
21	募集要項	6	3	(1)	④	その他	対象機能を提案した場合の費用は市にて負担いただけるのでしょうか。	事業者負担とします。
22	募集要項	7	3	(3)		提案の基本条件	共同利用施設は道路に接していれば成型ではなくてもよいのでしょうか。また施設規模等、どういった際の利用を想定されているかご教示ください。	必ずしも成型である必要はありませんが、別紙「新野田センターの整備について」を踏まえ、外構を含めて設計の自由度が確保できる用地をご提案ください。また、施設規模、利用内容についても別紙「新野田センターの整備について」をご参照ください。
23	募集要項	7	3	(3)		提案の基本条件	共同利用施設についても駐車場を設ける場合、要件をご教示ください。また、切り下げ等の協議は事業者側では行わないという理解でよろしいでしょうか。	共同利用施設専用で駐車台数は5台(普通車、うち1台は車いす使用者用)を想定しています。また、切り下げ等の協議は事業者側で行う必要があります。
24	募集要項	7	3	(3)		提案の基本条件	野田南公園の図面を開示頂きたいです。	図面は希望する方に提供可能です。
25	募集要項	7	3	(3)		提案の基本条件	野田南公園の年間の維持管理コストをご教示ください。	本市公園の維持管理業務は、植栽管理や園内清掃等、市民要望や緊急対応、施設修繕など多岐に渡り、特定の公園におけるコストの計算データはありません。参考までに上記維持管理業務の一部として、当該公園を含む、規模、状況の異なる周辺25公園の植栽管理や園内清掃等の業務委託の令和6年度請負金額は、988万円(税込)です。契約書は希望する方に提供可能です。
26	募集要項	7	3	(3)		提案の基本条件	野田南公園の樹木等(市の所有物)をこちらで処分変更してもよろしいのでしょうか。	既存公園の接続部における改修を含め、事業者負担による処分変更は可能です。

■募集要項に関する質問への回答

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問の内容	回答
27	募集要項	7	3	(3)		提案の基本条件	緑地や空地等を適切に確保することとありますが、具体的な敷地面積要件(〇㎡以上)はございますでしょうか。	消防活動空地については、開発協議の中で、予定建築物が消防活動用地盤面(消防隊が消防活動を行うための地表面をいう。以下同じ。)から算定した階数が4以上の場合又は消防活動用地盤面からの高さが8メートル以上に床面を有する場合に必要になります。また、緑地については環境配慮指針に基づき協議が必要となります。
28	募集要項	7	3	(3)		提案の基本条件	3行目に書かれている『野田南公園については、応募者による施設整備の提案も可能とし、…』と記載があり、現在は、敷地の西側に野田南公園がありますが、位置を移動させることも可能でしょうか。	公園の移設については現状の機能や利用環境の維持と周辺住民理解などさまざまな課題があります。このような課題がクリアできる場合は提案は可能です。
29	募集要項	7	3	(3)		共同利用施設	共同利用施設は市による単独整備を予定とあるが、本事業との連携(景観面や運用面)や建物のイメージなど想定しているものがあれば開示頂けますか？	施設の使用規則(別紙「野田センター使用規則」)の範囲内で、こども園や住居者などの地域利用と連携することで活性化を図りたいと考えています。 また、建物のイメージは、デザイン性は重視せず、公共施設として機能性・安全性、ユニバーサルデザイン及び持続可能性を備えた整備を想定しています。 資料は希望する方に提供可能です。
30	募集要項	7	3	(3)		周辺への配慮について	記載以外の内容で、特に事業者として配慮すべき事項や近隣居住者からの要望事項はありますでしょうか。	現時点では、特記すべき要望はございません。
31	募集要項	7	3	(3)		提案の基本条件	野田南公園を応募者による施設整備をする提案をした場合、多目的広場の整備費用とは別で市が負担してもらえるのでしょうか。	事業者負担とします。
32	募集要項	7	3	(3)		提案の基本条件	共同利用施設はどのような機能を入れる予定でしょうか。	別紙「新野田センターの整備について」をご参照ください。
33	募集要項	8	4	(1)	①	提案の基本的要件	住宅機能に関して、専有面積や間取り等に条件が設けられるものではないとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
34	募集要項	8	4	(2)	①	既存施設の解体について	解体について「原則」全ての建物、構造物について解体撤去と記載してありますが、例外を認めるケースとしてはどのような場合を想定しているのでしょうか。	本事業の趣旨に沿った再利用の提案があった場合を想定しています。
35	募集要項	8	4	(2)	①	既存施設の解体について	解体基準価額:1,200,000,000,円(税抜)の内訳についてご教示願います。	内訳はありませんが、既存施設すべての解体費を含んでいます。
36	募集要項	8	4	(2)	①	既存施設の解体について	多目的広場、共同利用施設、新設道路下等の地中基礎等(予期せぬ地中障害等含む)についても全て撤去する必要があるのでしょうか。	原則、全て撤去していただきます。
37	募集要項	8	4	(2)	①	既存施設の解体について	既存施設の解体は公共工事の基準ではなく民間の基準でも問題ないのでしょうか。	ご理解のとおりです。
38	募集要項	8	4	(2)	①	既存施設の解体について	原則すべての建物を解体撤去と記載あるが、安全性に問題がなく新たに建築する建築物へも影響がないと確認出来たものについては、残置を認められないでしょうか。	No.36の回答をご参照ください。
39	募集要項	8	4	(2)	①	既存施設の解体について	解体範囲について具体的な明記をお願いします。(樹木、フェンス、擁壁等)	樹木、フェンス、擁壁等を含み、No.1の回答のとおり、原則全て解体撤去していただきます。
40	募集要項	8	4	(2)	①	既存施設の解体について	既存建物解体工事期間も、定期借地期間に含む条件となっておりますが、募集要項等から合理的に推測しえなかった事情で解体工事期間が伸びた場合、借地期間を見直して頂くことは可能でしょうか。	合理的に事業者の責ではない場合は、協議によります。

■募集要項に関する質問への回答

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問の内容	回答
41	募集要項	8	4	(2)	①	既存施設の解体について	アスベスト以外の、公募要項等から合理的に推理しえなかった地中障害物、土壌汚染等が発見された場合、その対策費用についても解体費用として市にてご負担いただけるのでしょうか。	基本協定書(案)(P.4第8条第6項)に記載のとおり、理由のいかんを問わず負担金の額は増額されないものとします。
42	募集要項	8	4	(2)	①	既存施設の解体について	解体工事に関し、建物内部の残置物等は事前に全て市で処分していただく前提で宜しいでしょうか。もし残置物が残る場合はリスト等により明示願います。	原則市にて処分を予定しております。残る場合は、明示するようにします。
43	募集要項	8	4	(2)	①	既存施設の解体について	「本事業用地には現在は使用していない施設や構造物(以下、「既存施設」といいます。)」とありますが、既存施設の範囲は、募集要項等にて把握できる範囲と理解して宜しいでしょうか。	No.1の回答をご参照ください。
44	募集要項	8	4	(2)	①	既存施設の解体について	「原則全ての建物・構築物について解体撤去」とありますが、緊急用貯水槽図面記載の当該貯水槽等は撤去不要と見込んで宜しいでしょうか。	当該箇所において緊急用貯水槽としての機能は、必要となります。引き続き公設の緊急用貯水槽として有効に維持管理できるよう措置してください。なお、移設する場合は別途協議が必要です。緊急用貯水槽図面を希望する方に提供可能です。
45	募集要項	8	4	(2)	①	既存施設の解体	解体撤去の工事中にアスベスト調査報告書に記載のないアスベストが確認された場合、当該アスベストの処理費用は市の負担と考えて宜しいでしょうか。	事業者負担とします。
46	募集要項	8	4	(2)	①	既存施設の解体	「原則全ての建物・構築物について解体撤去していただきます」とありますが、建物内、敷地内に残る動産(教室内の備品、ロッカー、体育館内の備品、靴箱、家具、バスケットボールゴール、遊具、簡易物置、プランター等)はあらかじめ市の負担で撤去されるものとして考えて宜しいでしょうか。	No.42の回答をご参照ください。
47	募集要項	8	4	(2)	①	既存施設の解体	既存建物・構築物について、提案施設等に影響がない部分の基礎や杭を残置することは可能でしょうか。	No.34の回答をご参照ください。
48	募集要項	8	4	(2)	①	既存施設の解体	PCBを含有する機器等は無い条件と考えて良いでしょうか。	ご理解のとおりです。
49	募集要項	8	4	(2)	①	既存施設の解体	市が負担金を支払うとありますが、工事に関する規制等はございますでしょうか。	関係機関と協議願います。
50	募集要項	8	4	(2)	①	既存施設の解体について	基準価格には、⑥地下埋設物の処理費用も含まれていますでしょうか。	既存施設の解体については、地下埋設物の処理費用は含んでおりません。
51	募集要項	8	4	(2)	②	多目的広場の整備について	多目的広場の「市の仕様」についてご教示ください。	No.11の回答をご参照ください。
52	募集要項	8	4	(2)	②	多目的広場の整備について	球技スペースの面積や形状の規定はあるのでしょうか。また、周囲に防球ネットを設置と記載があるのですが、球技スペースの周囲のみ設置するとの理解でよろしいでしょうか。	No.6、No.7の回答をご参照ください。
53	募集要項	8	4	(2)	②	多目的広場の整備について	東側隣地で公募されましたこども園の図面を開示いただきたいです。	令和8年3月に事業者を選定したばかりで、こども園の設計図については、現時点で確定しておりません。
54	募集要項	8	4	(2)	②	多目的広場の整備について	整備費用の基準価格には、3(1)②「多目的広場の仕様」に記載のない整備費(例えばトイレ、防災設備やインクルーシブ公園に関する費用等)も含まれますでしょうか。	募集要項P.6記載の仕様及びトイレの整備のみ、整備費に含まれております。
55	募集要項	8	4	(2)	① ②	既存施設の解体について/多目的広場の整備について	既存建物の解体費及び多目的広場の整備費用については、事業者側が負担する支払金利等も含めてご請求することは可能でしょうか。	支払金利等を含めた費用を市に求める負担金として提案することは可能です。上限額は募集要項に記載のとおりです。
56	募集要項	8	4	(2)	②	多目的広場の整備について	「市の仕様に従い」とありますが、6頁3.(1)②に記載される多目的広場の仕様以外に市の仕様がございましたら、ご教示ください。	No.11の回答をご参照ください。
57	募集要項	9	4	(2)	①	既存施設の解体	公園整備、市管理地(定借範囲含む)として計画する地中について、基礎など、やむを得ず残置することは可能でしょうか。	No.36の回答をご参照ください。

■募集要項に関する質問への回答

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問の内容	回答
58	募集要項	9	4	(2)	①	既存施設の解体	外壁アスベスト除去の豊中市による工法指定はあるでしょうか。(例ウォータージェット工法等)	市で指定の工法はありません。
59	募集要項	9	4	(2)	②	多目的広場の整備について	基準価額:200,000,000円(税抜)の内訳についてご教示願います。	内訳はありませんが、土舗装や防球ネット、トイレ、その他付帯工等を含んだ整備費を含んでいます。
60	募集要項	9	4	(2)	②	多目的広場の整備について	解体費や公園の整備費が基準価額よりも低い場合でも評価の対象にはならないと読み取れますが、その認識で良いのでしょうか。	ご理解のとおりです。
61	募集要項	9	4	(2)	④	供給処理施設の状況	公募期間中に、各供給処理事業者等との事前協議は、各応募者が個別に行って構わないでしょうか。	公募期間中は担当課以外の所管課も含め、市職員と本件に関する接触はせず、確認事項への問合せは募集要項に定める質問回答のプロセスを活用してください。 また、民間の供給処理事業者への協議は行っていただいてもかまいません。
62	募集要項	9	4	(2)	⑤	土壌汚染の状況	要項に「本件土地については、土壌汚染対策法(平成14年法律第53号)に規定する土壌汚染状況調査、区域の指定等が不要な土地となります。」との記載があるのですが、土壌汚染対策法第4条や大阪府条例81条の5の区域に指定されることはないのでしょうか。根拠と併せてお示し願います。	現在提供している別添資料③及び④から区域の指定等は不要と判断されるものですが、本事業用地は有害物質等を含む地下埋設物が確認されていることから、土地の形質変更時は法令に基づき適切に対応してください。
63	募集要項	9	4	(2)	⑤	土壌汚染の状況	現在の土地に対して上記2つの区域に指定することはないとのことですが、今後土地の区画形質の変更をした場合も区域指定されることはないのでしょうか。	No.62の回答をご参照ください。
64	募集要項	9	4	(2)	⑤	土壌汚染の状況	廃棄物層はどの部分に何メートルの深さであるのでしょうか。	別添資料③及び④よりご確認ください。
65	募集要項	9	4	(2)	⑤	土壌汚染の状況	PCB含有材があるか、ご開示願います。	No.48の回答をご参照ください。
66	募集要項	9	4	(2)	⑤	土壌汚染の状況	土壌汚染対策法に規定する土壌汚染状況調査、区域の指定等が不要な土地とありますが、提供資料を確認すると一部「鉛及びその化合物」が検出されていますが、汚染除去は不要の認識で良いのでしょうか。	No.62の回答をご参照ください。
67	募集要項	9	4	(2)	⑤	土壌汚染の現況	調査報告書では汚染の可能性低い結果でしたが、自主調査や開発工事の処分時に汚染土の混入が判明した際、処分費用など市と別途協議は可能でしょうか。	事業者負担となります。
68	募集要項	9	4	(2)	⑥	地下埋設物の状況	地下埋設物の処理費用について、別添資料以外の物が発見され契約不適合となる場合においても事業者責任にて処理を行うとありますが、想定を大幅に超える埋設物が発生し処理費用も相当額になる場合などについて、貴市と協議ができるようご検討ください。	事業者負担となります。
69	募集要項	9	4	(2)	⑥	地下埋設物の状況	・地下埋設物(塵芥処理場跡地に起因するもの)は、全て搬出する必要はない、という理解でよろしいでしょうか。 ・「地下埋設物の状況等を踏まえた基準価格」とありますが、その計算根拠を開示いただけますでしょうか。	前段は、処分が必要なものは法令順守により搬出処分をしてください。 後段は、土地の価格に踏まえて、算出しております。
70	募集要項	9	4	(2)	⑥	地下埋設物の状況	想定以上の処分費が掛かり事業不成立の恐れがある場合は、市と費用負担の協議をすることは可能でしょうか。	No.68の回答をご参照ください。
71	募集要項	9	4	(2)	⑥	地下埋設物の状況	「本事業用地は、塵芥処理場跡地を含んでおり」とありますが、塵芥処理場跡地の範囲を確認できる資料を共有ください。	別添資料③よりご確認ください。
72	募集要項	9	4	(2)	⑥	地下埋設物の現況	公園整備、市管理として計画する範囲の地中について既存埋設物を残置することは可能でしょうか。	No.36の回答をご参照ください。

■募集要項に関する質問への回答

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問の内容	回答
73	募集要項	9	4	(2)	⑦	開発許可の取扱いについて	公募期間中に、豊中市、開発審査課、上下水道局、消防局等及び隣接地こども園の関係部局との事前協議は、各応募者が個別に行って構わないでしょうか。	No.61の回答をご参照ください。
74	募集要項	9	4	(2)	⑦	開発許可の取り扱いについて	提案期日までの間に、事業者自らが個別に関係部局と事前相談を実施しても良いでしょうか。 ※現地説明会で市からの説明では、行政協議は、豊中市財務部資産管理課を通じて実施との事であったが、要項を確認すると関係部局と協議を実施して下さいとあるが、どちらを正にすれば良いでしょうか。	No.61の回答をご参照ください。募集要項記載の内容は、優先交渉権者決定後の協議となります。
75	募集要項	9	4	(2)	⑦	開発許可の取り扱いについて	先行し開園するこども園について、日中の工事時間に制限が課される可能性はあるでしょうか。	南東側に整備するこども園は令和10年4月1日開園予定です。それ以降に工事をされる場合、午睡の時間帯についてはご配慮いただきたいです。
76	募集要項	9	4	(2)		その他	隣地への越境物、あるいは隣地からの被越境物がありますでしょうか。また、締結済みの越境の覚書がある場合は開示いただけますでしょうか。 また、過去にご近隣と揉めた事案や何らかの覚書・協定等を締結したことはありますでしょうか。	覚書等書面による取り決めはございません。
77	募集要項	9	4	(2)		その他	市の知り得る限りで過去に敷地内において大雨による浸水被害、地震による液状化被害等の災害による被害があればご教示願います。	過去の敷地内での災害被害については把握していません。
78	募集要項	9	4	(2)		その他	本事業活用募集にあたり、自治会・近隣住民への説明等は実施されていますでしょうか。 もし実施されている場合は、その説明内容や議事録、また説明対象範囲も開示いただけますでしょうか。	旧野田小学校区の住民を対象に「豊中市南部地域の学校跡地に関する個別活用計画」に基づく説明会を実施しました。説明会では、多目的広場の活用方法や工事期間中の安全対策などについて、参加者から意見がありました。
79	募集要項	9	4	(2)		その他	当該地における自治会ルール等ありますでしょうか。(自治会費等)	当該地は「野田町東自治会」のエリアですが、市では個々の自治会のルール等を把握していません。このことから、自治会へ直接ご確認いただくこととなりますが、自治会に掛かる負担を考慮し、優先交渉権者として選定された後、地域連携課(TEL:06-6866-1103)へお問い合わせいただければ、自治会の連絡先をお伝えします。
80	募集要項	9	4	(2)		その他	環境影響評価制度に該当しますでしょうか。(基準上は、敷地1ha以上が該当、本件地は、約1.7haで基準より超過)	該当します。
81	募集要項	9	4	(2)		その他	埋蔵文化財調査は必要がないでしょうか。	埋蔵文化財包蔵地外ですので届出は不要です。 ただし、ご計画内容によっては事前の試掘調査または工事中の立会をお願いすることがあります。
82	募集要項	10	4	(2)	①	既存施設の解体	先行するさくら中学の解体計画、条件、工事動線について共有頂けますでしょうか。	現状、市にて共有できる資料はございません。
83	募集要項	10	4	(2)	①	既存施設の解体	PCB・有害物質・蛍光灯安定器、変圧器、コンデンサ・水銀灯のPCB調査はいつ誰が行うのでしょうか。	No.48の回答をご参照ください。市にて必要な調査処分を行っています。

■募集要項に関する質問への回答

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問の内容	回答
84	募集要項	10	4	(2)	①	既存施設の解体	騒音振動対策・作業時間制限・土曜作業可否など、制限・条件はあるのでしょうか。	特定建設作業を実施する場合には法令により作業時間等の制限がありますので、ご確認ください。
85	募集要項	10	4	(2)	⑦	開発許可の取扱いについて	敷地東側の隣接地にこども園がありますが、こども園と本計画地の境界の位置が明確に分かる資料はございますか。	別添資料⑥よりご確認ください。
86	募集要項	10	4	(2)	⑦	開発許可の取扱いについて	道路の拡幅、公共施設の整備、こども園の整備と一体で行う開発となるかどうかなど、開発許可の取得にあたり制限等はございますか。	都市計画法による開発許可基準、豊中市土地利用の調整に関する条例による指導基準等があります。詳細については計画をお示しいただいてからの協議となります。
87	募集要項	10	4	(2)	⑨	周辺交通への配慮	『…本事業の実施に周辺道路へ影響を与える可能性がある場合は、交通管理者と協議等を行ってください』と記載がありますが、交通管理者はどちらの部署が担当していますか。	豊中南警察署が担当となります。
88	募集要項	10	4	(2)	⑦	開発許可の取扱いについて	本件開発事業について、開発審査課からは本件はこども園を含めた一体の開発区域設定として取り扱われる旨を伺っているのですが、こども園が先行して整備完了される迄は本事業に関して開発申請を行うことが困難であるのか、もしくは本事業に対して一定の条件を付与する等の手法により開発申請時期を前倒しすることの可能性があり得るのかご教示いただけないでしょうか。	事業用地の事業形態(所有等)によって一体の開発区域となるか判断します。詳細は具体的な条件を提示のうえ協議となります。
89	募集要項	10	4	(2)	⑦	開発許可の取扱いについて	雨水貯留施設、防火水槽について、既存図面や資料はないでしょうか。	防火水槽について、No.44の回答をご参照ください。雨水貯留施設に関する位置関係の参考図面等を希望する方に提供可能です。
90	募集要項	10	4	(2)	⑦	開発許可の取扱いについて	こども園の整備計画の工程等の資料を提供してもらえますでしょうか。本事業のスケジュールに影響するため、注意事項等を教えて頂けますでしょうか。	令和8年3月に事業者を選定したばかりで、詳細な工程など確定していませんが、令和8年度夏ごろからの敷地内のプール除却、令和9年度夏ごろからの建設工事を見込んでいます。
91	募集要項	10	4	(2)	⑦	開発許可の取扱いについて	こども園整備による本活用事業の影響を教えてくださいませんか。(開発許可可上のごと、インフラ設備等)	こども園を含めた一体の開発区域設定の取扱いがなされた場合、豊中市開発行為に関する手引きに基づく道路整備が必要となります。
92	募集要項	10	4	(2)	⑦	開発許可の取扱いについて	豊中市立野田こども園の公募要項を確認したところ、こども園整備完了がR9年度末(2028年3月末)想定となっておりますが、こども園整備完了を待たずして、本活用事業の開発許可協議を進めて頂ける認識で宜しいでしょうか。(こども園と一体開発とはみなされない認識で宜しいでしょうか。)	No.88の回答をご参照ください。
93	募集要項	10	4	(2)	⑦	開発許可の取扱いについて	「こども園の整備を別事業者にて先行しているため、工程等を調整してください。」とありますが、当該別事業者が見込んでいるこども園の整備に関する工程等は開示されるとの認識で宜しいでしょうか。	No.90の回答をご参照ください。
94	募集要項	10	4	(2)	⑦	開発許可の取扱いについて	「こども園の整備を別事業者にて先行しているため、工程等を調整してください。」とありますが、当該別事業者が見込んでいるこども園の整備に関する工程等は開示される場合、いつ頃を見込んでいれば宜しいか、ご教示ください。	令和8年3月に事業者を選定したばかりで、詳細な工程など確定していませんが、令和9年度夏ごろからの建設工事を見込んでおり、その1か月前にはお知らせできると見込んでいます。

■募集要項に関する質問への回答

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問の内容	回答
95	募集要項	10	4	(2)	⑦	開発許可の取扱いについて	「また、こども園の整備と一体開発となる可能性があるため、関係部局と協議を行ってください。」とありますが、当該関係部局がどこになるか、ご教示ください。	開発許可の取扱いについては開発審査課こども園の整備についてはこども政策課になります。
96	募集要項	10	4	(2)	⑦	開発許可の取扱いについて	敷地内に存置する、雨水貯留施設及び防火水槽の位置はどこかご教示頂きたい。	No.89の回答をご参照ください。
97	募集要項	10	4	(2)	⑩	周辺交通への配慮	南側(歩道より1.0m上がった樹木帯、桜)の取り扱い制限、オペラ通り沿いについて周辺地区から要望や協定などはあるのでしょうか。	敷地内の樹木帯およびオペラ通り沿いについて、特に制限や協定はありません。
98	募集要項	10	4	(3)	(ア)	契約形態	既存施設解体範囲は事業用地全体に及ぶと思われませんが、解体時、事業者の権原は何によるか(一般定期借地権設定契約、事業用定期借地権設定契約、売買契約)、ご教示ください。	基本協定書(案)(P.4第8条第2項)に記載のとおりです。
99	募集要項	10	4	(3)		事業用地の貸借または売却条件	共同申込みの場合、敷地ごとに契約者が分かれる提案は可能でしょうか。	提案は可能ですが、契約形態については協議となります。
100	募集要項	10	4	(3)		事業用地の貸借または売却条件	敷地全体を借地とする提案の場合、住宅部分と生活利便施設部分の契約形態に関わらず借地年数を変えることは可能でしょうか。	可能です。
101	募集要項	11	4	(3)	(ウ)	貸付期間	事業用定期借地権設定契約について、期限満了前に再契約の協議をすることは可能でしょうか。	再契約の協議は可能です。
102	募集要項	11	4	(3)	(エ)	貸付または売却対象面積	事業用地内に開発道路を新設する場合、整備費用は貴市にて負担し、整備完了後貴市に帰属するという理解でよろしいでしょうか。	開発道路の整備は、事業者負担となります。整備後は、市に帰属を想定しています。
103	募集要項	11	4	(3)	(エ)	貸付または売却対象面積	開発行為等に伴う事業用地内に新設する道路の取り扱いを教えてください。 (工事費の負担金、工事後の道路管理、地代除外等) また、建物のボリュームチェックに必要となるため、新設する道路が開発許可が認められるパターンを予めご提示してもらえますでしょうか。	No.102の回答をご参照ください。 開発道路の面積に合わせた地代除外はございませんので、事業用地の総額地代をご提案ください。 開発許可のパターンについては、豊中市開発行為に関する手引きをご参照ください。
104	募集要項	11	4	(3)	(オ)	地代(定期借地の場合)	定借の基準価額について、貸付対象面積(事業者利活用面積)12,218.43㎡として計算されていることと記載がございましたが、事業者利活用面積が変動した場合、基準価額も変動することとなるのでしょうか。	基準価額は、変動しません。
105	募集要項	11	4	(3)	(オ)	地代	基準価格について(事業者利活用面積を12,218.43㎡として計算)とありますが、道路、その他公共施設用地等に供与したことにより(エ)貸付対象面積が12,218.43㎡より減少した場合でも、基準価格の㎡単価が変わらないのでしょうか。例えば、貸付対象面積が10,000㎡の場合、171,642円×10,000㎡=1,716,420,000円(70年分賃料)、という理解でよろしいのでしょうか。	No.104の回答をご参照ください。

■募集要項に関する質問への回答

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問の内容	回答
106	募集要項	11	4	(3)	(オ)	地代	基準価格171,642円/㎡・年の賃料年額換算は、①70年の場合171,642円÷70年=約2,452円/㎡(賃料年額)で固定で、②80年の場合171,642円÷80年=約2,145円/㎡(賃料年額)や、③30年の場合171,642円÷30年=約5,721円/㎡(賃料年額)など賃借期間によって変わることはない、という理解でよろしいでしょうか、念のため確認させていただきます。	提案する借地期間によらず、70年間の地代総額をご提案ください。そのため、基準価額は提案する借地期間によって変わることはありません。 なお、提案においての面積割合は実際の事業者利活用面積をもとに算定してください。 定借と売却による活用を提案される場合は、開発道路等の面積については、面積割合(売却)に含めてください。  なお、実際に契約後支払う年額の地代は 提案額(定借)×12218.43㎡×面積割合(定借)÷70年となります。 実際に契約後支払う売買価格は 提案額(売却)×12218.43㎡×面積割合(売却)となります。
107	募集要項	11	4	(3)	(オ)	地代(定期借地の場合)	貸付と売却での市の基準価額の算定方法を教えてください。 貸付の方が価額が高いのでその理由を教えてください。 貸付地代の年額の算出方法は、以下の計算方式で合っていますでしょうか。 【基準価額×事業者利用活用面積÷70年】	不動産鑑定により算定しています。 貸付の基準価額は70年間の支払い賃料総額であるため、売却の基準価額を上回っています。 計算方法は、ご理解のとおりです。
108	募集要項	11	4	(3)	(オ)	地代(定期借地の場合)	入居期間満了から建物解体工事完了までの期間の地代について、全額免除して頂くことは可能でしょうか。	地代は全額の支払いとなります。
109	募集要項	11	4	(3)	(オ)	地代(定期借地の場合)	定借契約の開始時期を既存施設の解体開始前ではなく、開発行為に関する工事の着手日にしてもらえないでしょうか。 理由としては、解体着手時に定借契約となる場合、その時点では開発許認可協議が終えておらず、事業者の提案内容(計画内容)に変更が生じる可能性があり、そうすると想定地代等の事業計画にも変更が生じる可能性があるためです。	開発許認可協議の期間を見込んで、提案してください。
110	募集要項	11	4	(3)	(オ)	地代(定期借地の場合)	貸付の一般定期借地権設定契約者と事業用定期借地権設定契約者は応募グループであれば異なっても良いのでしょうか。 (例)一般定期:A社、事業用定期:B社	No.99の回答をご参照ください。
111	募集要項	11	4	(3)	(オ)	地代(定期借地の場合)	基準価額171,642円/㎡・年に対して、「基準価額は提案期間に関わらず、70年あたりの㎡単価となる」とありますが、これは例えば75年契約したとしても基準価額は171,642円/㎡・年(70年あたりの㎡単価)になるという認識で問題ないでしょうか。	No.106の回答をご参照ください。
112	募集要項	11	4	(3)	(オ)	地代(定期借地の場合)	地代の基準価額171,642円/㎡・年は1年間の地代でしょうか。また70年間分としても、旧豊中市立庄内さくら学園中学校跡地活用事業におけるプロポーザル時の地代:2,283円/㎡・年と比して高くなっておりますが、何か理由がございましてでしょうか。	70年間分です。 地代は、鑑定によります。
113	募集要項	11	4	(3)	(オ)	地代(定期借地の場合)	地代の基準価格について、「金 171,642円/㎡・年」とありますが、これは70年の㎡単価という考え方でよろしいでしょうか。	No.112の回答をご参照ください。
114	募集要項	11	4	(3)	(キ)	契約保証金	定期借地権付分譲マンションにおいて、前払い地代方式で提案する場合は、契約保証金の支払いは不要という考えで良いでしょうか。	前払い地代については、想定しておりません。 契約保証金は、必要となります。

■募集要項に関する質問への回答

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問の内容	回答
115	募集要項	12	4	(3)	(ケ)	市の承諾が必要な事項	市の書面による承諾につきまして、承諾が得られない場合というのはどのような場合を想定されていますでしょうか。	協議によります。
116	募集要項	12	4	(3)	(ケ)	市の承諾が必要な事項	建物を転貸する場合に市の承諾が必要とあるが、分譲マンション事業を想定しており、それらの敷地については本項目の対象外という理解でよろしいでしょうか。	協議によります。
117	募集要項	12	4	(3)	(ケ)	市の承諾が必要な事項	利用用途に転定期借地権付き分譲マンションが含まれる場合、区分所有者がマンションを転売する(転借地権の譲渡)ことは認められるとの考えで間違いはないか。その場合も想定していることを明記いただきたい。また、転売などで区分所有者が変更する場合は、事前承諾は不要との理解で良いでしょうか。	区分所有者の転売は、可能です。マンション購入者からの転売などで区分所有者が変更する場合は、事前承諾は不要となります。分譲マンション事業による転定期借地権については、契約書第15条の内容を協議いたします。
118	募集要項	12	4	(3)	(ケ)	市の承諾が必要な事項	分譲マンションおよびその他計画建物の所有者が第三者にその所有部分の全部または一部を賃貸することは問題無いでしょうか。建物所有者が建物一部または全部を賃貸に出すたびに承諾を得ることは、運用上現実的ではないと考えているためお伺いしております。	問題ありません。
119	募集要項	12	4	(3)	(ケ)	市の承諾が必要な事項	利用用途に転定期借地権付き分譲マンションが含まれる場合、区分所有者へ住宅ローンを付保する金融機関が担保権(抵当権)を設定することを認めていただきたい。また、住宅ローンを付保する金融機関と住宅ローンを借り受けるマンションの区分所有者と市の3者間で、市が金融機関に対し抵当権を設定することを認める協定を締結することは可能か。上記が可能の場合には、別に条文中で定めていただきたい。	建物の抵当権の設定は可能です。協定内容を条文中に定める場合は協議によります。
120	募集要項	13	5	(1)		参加資格	構成員としての要件について、建設企業が構成員として参画は必須なのでしょうか。また、必須でない場合でも構成員としての参画は可能でしょうか。	必須ではありません。構成員としての参画は可能です。
121	募集要項	15	6	(1)		応募スケジュール	令和8年4月17日の質疑書回答について、参加エントリーの判断上、クリティカルな確認事項が発生した場合に備え、参加エントリー前までに再度質疑の機会を頂けませんでしょうか。	第1回質問回答の後、再度質疑の機会を想定していません。
122	募集要項	17	6	(2)	⑤(ア)	参加表明書の提出	提出資料の提出が必要な「構成員」は、本事業を推進する当事者のみで、下請け企業等は「構成員」とする必要はない、という理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
123	募集要項	18	6	(2)	⑥	構成員の変更等	構成員の変更については原則不可であり、市が変更を認めた場合は可能との記載がありますが、貴市が認める場合とはどういった状況を想定されていますか。	協議によります。
124	募集要項	18	6	表6		提案申し込み時の提出書類	超長期的に市による敷地活用を可能とする提案とあるが、売却条件にて提案する場合、事業者にどのような提案を求めているのでしょうか。	定期借地による活用であれば、将来的に市に土地が返還されるため、売却面積が少ない提案を期待します。
125	募集要項	19	7	(1)		旧豊中市立野田小学校跡地活用事業優先交渉権者選定委員会の設置	優先交渉権者選定委員のほか、アドバイザーとして学識経験者などが入れられる可能性はございますか。また、予定があればどのような方が入れますでしょうか。	現時点では公表する予定はございません。
126	募集要項	23	8	(3)	②	契約の当事者	応募グループとなる場合、代表企業と構成員が連名で市と借地権設定契約を締結することは可能でしょうか。	提案内容によります。

■募集要項に関する質問への回答

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問の内容	回答
127	募集要項	23	8	(3)		引渡	2026年度中に現状有姿にて引渡とあるが、現状の建物は第三者が賃貸しているように見受けられるが、賃貸契約など確実な退去が担保されていることを確認出来る書面等を開示して頂けますか？	現利用者とは令和8年(2026年)12月28日までの賃貸借契約を締結しています。 契約書は希望する方に提供可能です。
128	募集要項	24	8	(4)	⑤	違約金	各種基本協定締結以降は協定書に基づき違約が発生することと存じますが、基本協定締結までの期間においては、違約金は発生しないという事でしょうか。	違約金は発生しませんが、その他協議によるものとします。優先交渉権者決定後、速やかに締結していただきます。内容については、基本協定書に記載のとおりです。

■ 審査基準に関する質問への回答

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問の内容	回答
1	審査基準	6	5	(6)		点数化方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・提案価格(定借)は、提案期間にかかわらず(例えば提案貸付期間が30年の場合でも80年の場合でも)、70年に換算して提案する、という理解でよろしいでしょうか。</li> <li>・提案価格(定借)は、事業用地ごと貸付期間ごと(例えば、一般定借80年、事業用定借30年)に、それぞれ別の地代単価を提案できますでしょうか。</li> </ul>	前段については、募集要項No.106の回答をご参照ください。後段については、提案価格(定借)はそれぞれ別の地代単価による提案できません。
2	審査基準	7	6	(2)	①	住宅機能	「ファミリー層の居住を促進」とありますが、計画の共同住宅に、単身世帯向けの住宅が含まれる場合、採点に影響しますでしょうか。	募集要項をご確認ください。
3	審査基準	7	6	(2)	①	公園機能	多目的広場及び野田南公園の両方の整備内容の評価となりますでしょうか。どちらを重視している等ありますでしょうか。	募集要項をご確認ください。
4	審査基準	7	6	(2)	③	当該地及び周辺地域の活性化に資する機能	提案に求める機能の【③生活利便施設・④その他】の内容が評価点の対象の認識で良いでしょうか。	募集要項P.6記載の「提案に求める機能」の④その他の内容は、審査基準P.7記載の(2)導入機能に関する提案①～③が評価の対象となります。
5	審査基準	8	6	(5)	①	地域経済の活性化	具体的にはどのような事を求められていますでしょうか。	上位計画をご確認ください。

■ 基本協定書(案)(共通)に関する質問への回答

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問の内容	回答
1	基本協定書(案) (共通)						基本協定書の内容に関しては、事業選定者に選定されて以降、内容について協議・変更等はできますでしょうか。	公募条件を変更しないことを前提に、事業者提案に基づき必要な範囲での変更は可能です。

■基本協定書(案)(一般定借かつ事業用定借)に関する質問への回答

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問の内容	回答
1	基本協定書(案) (一般定借かつ事業用定借)	5	第12条	1		モニタリング	モニタリングとは具体的にどのような内容で、実施頻度や実施期間(建物竣工後も実施するなど)の予定をご教示ください。	提案内容が適切に実施されているか確認を行います。具体的な時期や方法については、提案内容によって決定します。

■基本協定書(案)(事業用定借かつ売買)に関する質問への回答

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問の内容	回答
1	基本協定書(案) (事業用定借かつ売買)	4	第7条	4		第三者への転貸	本件建物が分譲マンション事業である場合、本条項は除外されると理解してよろしいでしょうか	ご理解のとおりです。
2	基本協定書(案) (事業用定借かつ売買)	5	第9条	3		公園の整備	公園の整備費用の見積あたり、市で定めている仕様書などあれば開示頂きたい。	当市独自で定める公園整備の一般的な仕様書はありません。
3	基本協定書(案) (事業用定借かつ売買)	5	第13条			モニタリング	モニタリングの具体的な内容をご教示ください。	提案内容が適切に実施されているか確認を行います。具体的な時期や方法については、提案内容によって決定します。

■一般定期借地権設定契約に係る条件規定書(案)に関する質問への回答

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問の内容	回答
1	一般定期借地権設定契約に係る条件規定書(案)						借地での提案の場合、前払い地代・権利金の設定は可能でしょうか。	前払い地代・権利金の設定については想定しておりません。
2	一般定期借地権設定契約に係る条件規定書(案)						各敷地の排水の流域をご開示願います。	敷地の流域参考図は希望する方に提供可能です。
3	一般定期借地権設定契約に係る条件規定書(案)						借地対象土地以外もしくは売買対象土地以外の維持管理は豊中市が行う理解で宜しいでしょうか？	原則、市が維持管理を行います。提案内容により維持管理の変更は可能です。
4	一般定期借地権設定契約に係る条件規定書(案)	1	第2条	1		存続期間	建物解体期間中は、土地一時使用貸借契約とし、新築建物工事着手日に定期借地契約開始及び地上権設定を想定しておりますが、その手続きでの対応は可能でしょうか。	ご質問の契約手続きは、できません。
5	一般定期借地権設定契約に係る条件規定書(案)	2	第4条	4		地代	支払い方法は、事業者と協議できるとありますが、以下パターンも可能でしょうか。 ①契約保証金＋毎月地代支払い ②前払い地代支払い＋毎月地代支払い	募集要項No.114の回答をご参照ください。
6	一般定期借地権設定契約に係る条件規定書(案)	2	第4条	5		地代	改定方法は、消費者物価指数の変動に応じて改定とする事は可能でしょうか。	本条件規定書(案)第4条第5項に記載のとおり想定しています。
7	一般定期借地権設定契約に係る条件規定書(案)	4	第12条				借地権登記設定する旨記載がありますが、地上権、賃借権のどちらを想定されていますでしょうか？	賃借権を想定しています。
8	一般定期借地権設定契約に係る条件規定書(案)	5	第14条			本件建物の賃貸	事業条件に従って行う場合以外に賃貸してはならないとあるが、マンション事業を実施する場合には事業条件に従っており、第三者への賃貸は可能と捉えてよいでしょうか。	ご理解のとおりです。
9	一般定期借地権設定契約に係る条件規定書(案)	5	第15条	1	(2)	借地権の無断譲渡等の禁止	借地権を譲渡するときは市の書面による事前の承諾が必要とありますが、定期借地権付き分譲マンション事業を行う場合、マンション購入者が将来売却をされる際にも、都度貴市の承諾手続が必要という理解でよろしいでしょうか。	不要となります。
10	一般定期借地権設定契約に係る条件規定書(案)	5	第15条			借地権の無断譲渡等の禁止	事前の承諾なしに第三者への譲渡禁止とあるが、区分所有権付き建物を個人に分譲する事業を想定した場合、市の承諾は得られると想定してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。

■ 売買契約に係る条件規定書(案)に関する質問への回答

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問の内容	回答
1	売買契約に係る条件規定書(案)	1	第4条			契約保証金	契約保証金が空欄で目安が不明であるため、割合でいくら納付する想定で見っておけばよろしいでしょうか。	売買代金の5%以上です。
2	売買契約に係る条件規定書(案)	1	第5条		4	所有権の移転及び登記分筆	分譲マンション事業を実施する敷地と公園及び多目的広場を整備する敷地を分筆し、その後事業者で公園整備する際の公園側の土地の権利形態について想定があればご教示頂きたい(例.所有権は市のまま、事業者による一時使用貸借契約等)	土地の所有権は市。公園整備時は、一時使用貸借契約を想定しています。
3	売買契約に係る条件規定書(案)	4	第15条			権利の設定	買戻しの特約の抹消がされるまでの間、所有権移転が出来ないあるが、分譲マンションの販売がそれまで出来なくなるため、事業が実施されることが担保されたと認められる場合、移転を承認して頂きたい。	建築確認申請の確認済証及び着工したことを確認できる資料を受領後、買戻し特約の抹消を想定しています。
4	売買契約に係る条件規定書(案)	4	第19条			買戻しの登記	買戻し特約の登記について、募集要項等の土地利用条件を確認したとき、前項の期間満了前であっても申請によりこの登記を抹消することができる。とありますが、具体的に何をもって土地利用条件を確認なさる想定でしょうか。登記抹消を申請できるタイミングをご教示ください。	No.3の回答をご参照下さい。
5	売買契約に係る条件規定書(案)	4	第19条		3	買戻し特約	分譲マンション事業を実施する場合において、甲が土地利用条件を確認したときに登記を抹消という条文の定めがあるが、土地利用条件の確認は、新たな建物の確認申請の許可等、土地利用条件の確認とはどのような状況を想定しているのでしょうか？	No.3の回答をご参照下さい。

■その他の内容に関する質問への回答

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問の内容	回答
1	-						本件対象地内にある電柱の移設は可能でしょうか。(歩道に出すことを含め)	提案は可能ですが、移設については、電線管理者と協議となります。なお、設備の状況から歩道への移設は不可能です。
2	-						線路近傍での工事となりますが、阪急電鉄との近接協議は行われていますでしょうか。	阪急電鉄との協議はしておりません。
3	-						本件敷地、若しくは近傍含めてのボーリングデータの開示をお願いいたします。	本件敷地は、別添資料③よりご確認ください。近傍のデータは希望する方に提供可能です。
4							商業利用など不特定多数の人が出入りする業種を誘致する際、営業時間などの近隣配慮として市が想定する最低基準はありますか。	法令に準じてください。
5							現在の旧野田小学校の教室やグラウンドにおいて、イベントなどによる利用がありましたら使用用途や頻度についてご教示ください。また、新たに整備予定の公園などの施設でも同様のイベントなどを実施する予定でしょうか。	旧野田小学校のグラウンドおよび体育館では、年に3~4回程度、地域子ども祭りや敬老の集い等のイベント利用がありました。一方、教室についてはイベント等での使用許可は行っておりません。新たに整備予定の公園での同様のイベント実施については現時点では未定ですが、地域からの要望が寄せられる可能性はあります。
6	豊中市立野田小学校地歴調査業務委託 概要 報告	1				地歴調査業務への質疑	「豊中市立野田小学校地歴調査業務委託報告書〔令和4年12月〕(以下、地歴調査)によると、「対象地においては土壌が特定有害物質によって汚染されている可能性は低いと考えられる」と評価されています。聴取調査では、野田小学校理科準備室でベンゼンと鉛、野田こども園ではホウ砂(ほう素及びその化合物)の使用履歴が確認されていますが、これらの特定有害物質を対象とした調査命令は発令されないと考えてよろしいでしょうか。鉛は固形物であることから、使用・保管を理由に調査命令は発令されないという理解でよいか。調査命令が発令されない場合、その理由を教えてください。調査命令が発令される場合、ベンゼン、鉛、ホウ砂(ほう素及びその化合物)の使用保管場所は「土壌汚染が存在するおそれが比較的多いと認められる土地」、グラウンドは「土壌汚染が存在するおそれがないと認められる土地」で、その他の範囲は「土壌汚染が存在するおそれが少ないと認められる土地」の分類でよろしいでしょうか。	調査命令が発令されないという理解で結構です。理由は本報告書から判断しています。
7	旧野田小学校土壌調査業務分析結果報告書	1				地歴調査業務への質疑	「旧野田小学校土壌調査業務分析結果報告書〔令和6年11月〕(以下、分析結果報告書)」によると、一部の地点において基準値超過が確認されています。基準超過が確認された物質に関して、調査命令の対象となりますか。調査命令の対象とならない場合、その理由を教えてください。調査命令の対象となる場合、調査方法を教えてください。対象となる範囲を教えてください。例→埋め立て処分場の範囲・深度	調査命令の対象とはなりません。本報告書で基準超過が確認されたのは廃棄物層であり、調査の対象となる廃棄物層の直下は不透水層であるため、調査が必要となる土壌汚染には当たらないためです。

■その他の内容に関する質問への回答

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問の内容	回答
8	豊中市立野田小学校地歴調査業務委託報告書(令和4年12月)	26					”対象地においては土壌が特定有害物質によって汚染されている可能性は低いと考えられる”と評価されているが、同報告書内の聴取調査ではベンゼン、鉛、ほう素の使用履歴が確認されている。同物質を対象とした調査命令は発令されないと考えて良いのでしょうか。	調査命令は発出されません。
9							質問No.9で調査命令が発令されない場合はその理由をご教示頂きたい。	本報告書から判断しています。
10							質問No.9で調査命令が発令される場合、特定有害物質の使用保管場所は「恐れが多い」、グラウンドは「恐れがない」、その他の範囲は「恐れが少ない」の分類で良いのでしょうか。	調査命令は発令されません。
11	旧野田小学校土壌調査業務分析結果報告書(令和6年11月)					濃度計量証明書	一部の地点において基準値超過が確認されている。基準値超過が確認された物質に関して、調査命令の対象となりますか。	調査命令の対象となりません。
12							質問No.12で調査命令の対象とならない場合、その理由をご教示頂きたい。	本報告書から判断しています。
13							質問No.12で調査命令の対象となる場合、調査方法及び対象となる範囲。※「埋立処分場の範囲」が、地歴調査報告書内P.18に図示されている「塵芥処理場」になるか、資料「試掘結果埋設種別位置関係」にて確認された箇所になるかご教示頂きたい。	調査命令は発令されません。
14	その他						民間にて住宅や生活利便施設の前面に一般歩行者用の通路を整備した場合、貴市へ移管可能か。	公共施設と判断される、歩道または歩行者自転車専用道については、敷地及び施設の帰属協議の対象となります。
15	別添資料	⑤他				アスベスト含有・除去範囲	アスベストについて、こども園棟の調査報告書、除去工事等の資料がありません。現況がわかる資料提供して頂けませんか。また、その他敷地内の施設について、配布資料以外には含有がないものと考えてよろしいでしょうか。	提示資料の追加はございません。負担金については、募集要項No,45の回答を参照ください。
16	別添資料	⑤他				アスベスト含有・除去範囲	こども園棟の現地調査をしたいのですが、可能でしょうか。ご指示下さい。	令和8年4月5日に実施しました。
17	別添資料	⑤他				アスベスト含有・除去範囲	普通教室棟、人研にアスベスト含有となっておりますが、手洗い場・階段部手摺部共にアスベスト含有と考えてよろしいでしょうか。	提供資料にてご判断ください。
18	別添資料					杭引抜	本館の東側校舎の基礎図面はありますでしょうか。	追加の資料はございません。
19	別添資料					杭引抜	本館の中央棟の基礎伏図が不鮮明の為、本館西棟と同等(松杭L-12,500)として考えてもよろしいでしょうか。	提供資料にてご判断ください。
20	別添資料					杭引抜	過去に体育館や仮設プレハブ棟などの解体時に基礎及び杭などは撤去されているものと考えてよろしいでしょうか。	提供資料にてご判断ください。
21	別添資料					杭引抜	外構フェンス基礎や擁壁下に杭などはありますでしょうか。確認できる資料等をご指示下さい。	提供資料にてご判断ください。
22	別添資料	③他				土壌汚染	配布資料記載以外の汚染土が確認された場合の撤去処分、入替費用については市の負担と考えてよろしいでしょうか。	事業者負担とします。
23	別添資料	④他				地中障害	配布資料記載以外の地中障害が確認された場合の撤去処分費用については市の負担と考えてよろしいでしょうか。	事業者負担とします。
24						応募書類	応募書類の印鑑は認印で問題ないでしょうか。	実印としてください。