

旧豊中市立野田小学校跡地活用事業 に関する第2回質疑への回答（その1）

- ・ 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)5月27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）6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	8	4	(2)	①	既存施設の解体について	解体基準価格には、想定できる地下埋設物の費用も含んでも良いのでしょうか。	施設解体に伴う地下埋設物撤去の費用は、含んでいただいて構いません。
2	募集要項	8	4	(2)	①	既存施設の解体について 地下埋設物の撤去について	公募資料から読み取れる部分以外については解体費に見込むことが困難であるため、残置・撤去の必要性が判明した際は、現土地所有者様のご負担とさせて頂けないでしょうか。	事業者負担となります。
3	募集要項	8	4	(2)	①②		行政より負担いただける解体費、整備費につきまして事業者から提案のあった整備負担金を支払うとの記載がございますが、あくまで事業者が要した金額の実費を支払っていただけるとの認識でよろしいでしょうか。(基準価額を超過する部分については、事業者負担の旨承知しております)	募集要項に記載の金額を上限にし、様式13の提案額をお支払いします。提案された負担金額以上をお支払いすることはできません。
4	募集要項	11	4	(3)	(オ)	(地代(定期借地の場合))	第1回質疑への回答(募集要項No.107) 基準価格には、地中埋設物を考慮した価格設定とありますが、借地と売却両方に反映されている認識で良かったでしょうか。 借地と売却の基準価格に大きな差があるため。	今回の基準価格は、地下埋設物を考慮した土地売却価格を算定し、その土地売却価格を元に借地としての地代を設定しているため、両方に反映されています。
5	募集要項	11	4	(3)	(オ)	地代	基準価格金171,642円/㎡・年(事業者利活用面積を12,218.43㎡として計算)とありますが、全て借地の場合で、開発道路、多目的広場の面積増(5000㎡超)、共同利用施設の面積増(500㎡超)などの要因により、事業者利活用面積が減少した場合でも、価格提案書の㎡単価は12,218.43㎡に対する㎡単価・70年を記載するのでしょうか。	事業者利活用面積の減少による基準価額の変動はありません。 事業者活用面積によらず、年間当たりの地代が、「171,642円×12218.43㎡÷70年」以上となるようご提案ください。
6	募集要項	11	4	(3)	(オ)	地代	基準価格金171,642円/㎡・年(事業者利活用面積を12,218.43㎡として計算)とありますが、全て借地の場合で、開発道路、多目的広場の面積増(5000㎡超)、共同利用施設の面積増(500㎡超)などの要因により、事業者利活用面積が減少した場合に、基準価格と同額の地代となる事業者利活用面積の㎡単価算出方法を計算式を示してご教示ください。	No.5の回答をご参照ください。
7	募集要項	11	4	(3)	(オ)	地代	提案価格を基準価格金171,642円と同額とした場合に、事業者利活用面積を10000㎡とした場合の、事業者が実際に負担する地代の事業者利活用面積あたりの㎡単価/70年は下記の理解でよろしいでしょうか。もし相違している場合は、計算式を示してご教示ください。 事業者利活用面積(10000㎡)あたり地代の㎡単価/70年＝171,642円×12218.43㎡÷10000㎡＝209,719円	㎡あたりの単価での契約は、行いません。 年間当たりの地代を想定しています。 年間あたりの地代については、No.5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
8	募集要項	25	9	(9)		複数提案の禁止	提案は1応募法人または1応募グループにつき「一案」のみです。と記載がありますが、構成員(グループメンバー)とならない場合であり、かつ、構成員の提案に関連する設計・施行・運営等の指示が構成員より外注される場合、外注された者はグループの構成員ではなく、複数の応募者から個別にバックオフィス業務や施工、資材調達などを請け負うだけの立場と解釈し、要綱に記載のある重複応募とならないと認識しますが、その認識は正しいでしょうか。	構成員とならない事業者であっても、提案書に事業者名が記載されており、かつ、当該事業者の役割が提案内容に大きく影響を及ぼすと認める場合は、重複提案と判断する場合があります。

■ 審査基準に関する質問への回答

No.	書類名	頁	目大	目項中	目小	項目名	質問の内容	回答
1	審査基準				様式13	価格提案書	【地代】の注記に、「※地代は1㎡・年あたりとしてください」、とありますが、この「年」は70年という理解でよろしいでしょうか。	価格提案書の地代は、1㎡あたりかつ70年あたりの地代の記載をお願いします。

■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	目大 目大	目大 目大	目大 目大	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)						「第三者に賃貸する場合は、借地借家法第38条に定める定期建物賃貸借とし」とありますが、借地の更地返還に影響を与えないよう事業者の責任で、必要に応じて普通借家契約を併用も出来るように条文を変更することは出来ますか。	原則、借地期間満了時の確実な建物明渡しおよび更地返還を担保する観点から条文の変更はできませんが、提案内容等を踏まえ合理的な必要性がある場合は、当該リスクを事業者において負担し、返還に支障が生じないことを前提に協議は可能です。 普通借家契約を提案する場合は、提案書にスキームについて詳細に記載ください。

■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)	2	第4条	5		地代	「基準価額 金171,642円/㎡・年 以上となる地代を提案してください。」とありますが、旧豊中市立庄内さくら学園中学校跡地活用事業での募集要項にあわせて、基準価額未満の提案も可能とする等の緩和措置を設けていただくことを希望します。	本事業については、基準価額未満の提案は認めません。
2	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	第1回質疑への回答(一般定期借地権No.6) 改定方法を「相続税路線価」の変動を想定されていますが、「消費者物価指数」の変動を採用して頂かないと他事例で地代上昇率があまりにも高く、分譲マンション所有者とトラブルが発生したため、「消費者物価指数」の採用を強く求めます。	地代改定については、「相続税路線価」の変動等を基本としておりますが、判断要素の一つとして「消費者物価指数」を考慮することは協議によります。 具体的な改定方法については、地代変更協議の中で総合的に勘案のうえ決定します。