

■募集要項に関する質問への回答

No.	書類名	頁	大 目	中 目	小 目	項目名	質問の内容	模式図等 (別紙を添付することも可とする)	回答
1	募集要項	7	3	(2)		市との連携について	「上位計画・関連計画を実現するために、事業用地に設置する施設において、市と連携した事業の提案を可能とします」とありますが、市との連携内容の個別詳細が市との協議を経て確定するため、提案書受付時までに市と連携した事業の提案内容詳細を定められないことから、市と事業者間の包括連携協定を提案とした場合、同協定締結に際してどのような手続き、期間等が求められるのかご教示ください。		事業者の提案内容により手続き、期間等が異なるので、現時点ではお答えできません。
2	募集要項	7	3	(2)		市との連携について	「上位計画・関連計画を実現するために、事業用地に設置する施設において、市と連携した事業の提案を可能とします」とありますが、提案施設の一部を豊中市が賃借のうえ、共同利用施設として公共利用することは可能でしょうか。		騒音対策施設としての位置づけを有する「共同利用施設」を新たに設置することについてご提案いただくことは可能ですが、設置の確約については今後の調整事項となるため、地代の提案には含めないようにしてください。
3	募集要項	7	3	3		提案の基本条件	質疑回答NO21で野田中央公園への施設の新設の提案は可能と回答されているが、採択された事業者が随意契約で設置許可を取得し、公園施設を建築出来ると考えて良いか。 また、この場合の設置許可期間は本事業の契約年数に合わせて頂けると考えて問題ないか。 (10年毎の更新)		提案される施設の内容により、設置の可否、期間共に協議となります。提案内容によって実施できない可能性があることはお伝えしているのとおりです。
4	募集要項	7	3	3		提案の基本条件	野田中央公園への施設新設が可能な場合、都市公園法上の建築可能面積をお示しください。 (カフェ棟の飲食店の設置を検討しています)		都市公園法上の建築可能面積は公園面積の2%です。 なお、公園面積は9,492㎡です。 既存施設として、四阿39.2㎡、休憩所30.61㎡、便所等14.10㎡、倉庫9.07㎡があります。 当該地は土壤汚染区域に指定されているため、その処理に関する費用が必要となる可能性があります。公園施設の設置に関しては協議となります。地域の合意形成を図ることができない場合、現状の公園機能の低下を招くと判断される場合は設置できません。
5	募集要項	7	4	2	4	供給処理施設の状況	現状の電気保安業務を委託している会社名(保安協会等)をご教授ください。 また、事業者選定後は上記委託先企業の紹介をお願いします。 (建物無償譲渡時～解体工事中までは保安業務の契約を引き継ぐ必要があるため)		関西電気保安協会へ委託しています。
6	募集要項	8	4	(1)	②	関係法令等の遵守(エ)	質疑回答74により北西角の越境している既存側溝については、改修内容を協議とありますが、現状想定される改修内容についてご指示下さい。 擁壁をさわる必要はありますか。	 擁壁をさわる必要はありますか？ 側溝撤去や新設はありますか	想定改修内容としては撤去を予定しています。 また、側溝の改修に伴う擁壁に関する工事については、改修内容を検討の上、判断してください。

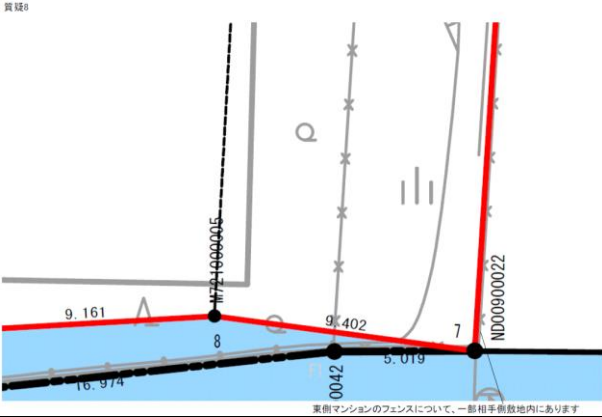
■募集要項に関する質問への回答

No.	書類名	頁	大 目	中 目	小 目	項目名	質問の内容	模式図等 (別紙を添付することも可とする)	回答
7	募集要項	8	4	(1)	②	関係法令等の遵守(エ)	環境配慮 第2章 雨水浸透への配慮について 雨水浸透面積(敷地に対して50%)を満たした場合、敷地全体の雨水を集める、雨水貯留槽の設置義務はないと考えてよろしいでしょうか？		浸透施設については、浸透量を加味するものではないため、雨水流出抑制施設に係る協議は必要となります。
8	募集要項	8	4	2	1	既存施設の解体について	選定された提案に基づき事業を行っていただきますとありますが、近隣小学校のプール授業の受託を提案する場合、2024年9月配信のサウンディング調査報告を基に提案して問題ないか (近隣7校、生徒数2,925名) また、提案が採択された場合、行政都合による将来的な学校数の減少、授業回数の減少などについては収支計画への影響について補償して頂けると考えて問題ないか		前段については、サウンディング調査報告をもとにせず、自由にご提案ください。 後段については、原則として補償は想定しておりません。しかしながら、現時点での予測を超える変動があった場合においては協議に応じます
9	募集要項	8	4	2	1	既存施設の解体について	既存建物の解体時においてアスベストの除去工法については事業者判断でよろしいでしょうか		ご理解のとおりです。
10	募集要項	8	4	2	1	既存施設の解体について	既存施設の解体にあたり、隣接地の家屋や構造物、設備等が既存擁壁に密着されており、解体に伴う補償を求められた場合、それらの費用は解体工事に含むものと考えて宜しいでしょうか		ご理解のとおりです。
11	募集要項	8	4	2	1	既存施設の解体について	既存擁壁解体後の敷地高低差処理のため、法面による造成、又は建築物基礎による処理を用いることは問題ないでしょうか		ご理解のとおりです。
12	募集要項	8	4	(2)	②	既存施設活用について	(第1回質疑回答No.53、62)既存擁壁については、擁壁の上部をカットし、残る下部1m以下の擁壁を存置し、切土での法面形成により存置出来ると考えてよろしいでしょうか。		ご理解のとおりです。
13	募集要項	8	4	(2)	②	既存施設活用について	(第1回質疑回答No.48、49関連)上記工事の施工時期について、解体工事期間中に擁壁廻りの土を掘り、擁壁の上部をカット、法面形成、不要になった土を敷地外に搬出するのは可能と考えてよろしいでしょうか。		ご理解のとおりです。

■募集要項に関する質問への回答

No.	書類名	頁	大 目	中 目	小 目	項目名	質問の内容	模式図等 (別紙を添付することも可とする)	回答
14	募集要項	8	4	(2)	②	既存施設活用について	(第1回質疑回答No.55、No.57、NO.18関連)NO.57質疑回答では擁壁やフェンスも貸付面積に含まれるとのことですが、北側戸建廻りの擁壁について、交付いただいた現況実測平面図では、フェンス擁壁の一部が隣家敷地内及び共有になっております。また、現況実測平面図と法務局地籍測量図においても敷地長さがほぼ同じとなっており、この通りであれば権利関係においても擁壁撤去や改修等の施工が不可能です。 フェンス付擁壁は質疑回答57の通り、豊中市所有と考えてよろしいでしょうか、また、その場合の境界についてご指示下さい。		既存施設は、擁壁及びフェンスを含みます。フェンス付擁壁は市所有です。貸付面積は、地籍測量図で示すとおりです。 上記を踏まえると、一部擁壁が地籍測量図のラインから越境しております。 なお、擁壁撤去や改修等の施工にあたっては、隣接地権者と協議が必要となります。
15	募集要項	8	4	(2)	②	既存施設活用について	上記(No.14)に関連し、一部フェンス付擁壁が隣地側、共有の場合、第1回質疑回答NO.18では豊中市と事業用地周囲に存する家屋等との間で覚書等書面による取り決めはないとのことですが、所有者間で擁壁の管理責任、擁壁の所有者、擁壁工事の費用負担、擁壁工事を行う際の条件等についてご協議いただき、その条件についてご指示下さい。		市と調整のうえ、事業者にて隣接地権者と協議していただくことを想定しています。
16	募集要項	8	4	(2)	②	既存施設活用について	上記(No.15)に関連し、フェンス擁壁の計画敷地側にコンクリート立上り+コンクリートブロック2段積があり、何らかのやりとりがあり設置されたものと考えられます。存置させなくてもよろしいのでしょうか。	質疑5  フェンス擁壁隣地側 フェンス擁壁の外側(計画敷地側)にコンクリート立上り+ブロック2段積になっています	事業者の提案にもありますが、隣接地権者との協議によります。

■募集要項に関する質問への回答

No.	書類名	頁	大 目	中 目	小 目	項目名	質問の内容	模式図等 (別紙を添付することも可とする)	回答
17	募集要項	8	4	(2)	②	既存施設活用について	(第1回質疑回答No.50関連)検査履歴のない高さ1.0mを超える擁壁は存置不可能とありますが、北側戸建住宅の方々(526-4,526-5の家屋)は、既存擁壁を存置されております。少なくとも526-4、526-5廻りの擁壁は存置とさせていただきますだけではないでしょうか。		第1回質問への回答No.50のとおり、高さ1.0mを超える擁壁は存置不可能です。ただし事業者において、建築士等の専門家が当該擁壁の調査を行い安全性を確認し、報告書を提出する場合は存置可能です。 第1回質問No.50より: なお、検査履歴等のない高さが1.0mを超える擁壁および高さが0.5mを超えるコンクリートブロック土留めについては存置不可能です(高さが1.0m以下の擁壁については審査対象外です)。本事業用地に存置している擁壁は検査履歴がありません。ただし事業者において、建築士等の専門家が当該擁壁の調査を行い安全性を確認し、報告書を提出する場合は存置可能です。
18	募集要項	8	4	(2)	②	既存施設活用について	(第1回質疑回答No.57関連)交付いただいた現況実測平面図では、東側マンション側のフェンスは、一部マンション側にあるように思えますが、この点の権利関係についてご指示下さい。		ご理解のとおり東側マンションとの境界にあるフェンスはマンション側の敷地にあります。このフェンスについては隣接地権者の所有です。
19	募集要項	9	4	(2)	⑦	開発許可の取扱いについて	消防水利の整備について敷地の南側道路及び北東角等に消火栓(水平距離100m以下)がございますが、それでも今回、敷地内に防火水槽は必要でしょうか？		事業者の提案が開発行為等に該当し、開発行為等区域の面積が3,000㎡以上であれば防火水槽の設置が必要です。
20	募集要項	8	4	2	2	既存施設活用について	既存擁壁を活用する際は、調査結果の報告内容で、必須として求められるものはあるでしょうか また報告書の様式は任意でよろしいでしょうか		必須資料や報告書の様式はございませんが、擁壁の構造など適合状況が確認できる書類が必要となります。
21	募集要項	8	4	2	2	既存施設活用について	既存施設(体育館や敷地周囲の擁壁)の活用可否の判断にあたり既存用途の確認が必要ですが、確認申請書や検査済証等の既存用途のわかる資料を提供ください		・当物件の確認申請書(計画通知書)正本は図書の保存期間が満了しており廃棄済みです。 ・なお、確認済証番号や検査済証番号などが記載された台帳の閲覧および台帳記載事項証明書の発行は可能です。

■募集要項に関する質問への回答

No.	書類名	頁	大 目	中 目	小 目	項目名	質問の内容	模式図等 (別紙を添付することも可とする)	回答
22	募集要項	8	4	2	2	既存施設活用について	既存施設(体育館等)の現行用途が不明ですが、残置する提案をした後に用途等が適合できない場合は提案した解体費や地代の変更は可能でしょうか		解体費や地代の変更はできません。
23	募集要項	8	4	2	2	既存施設活用について	既存体育館の活用を検討しています。 ・体育館の建築基準法上の用途は「中学校、高等学校又は中等教育学校」で良いでしょうか。 ・上記の場合、民間で活用する際に、用途変更の手続きが必要になりますが、計画通知の確認済証や検査済証が無いと、民間の確認機関では対応できないと言われています。市で手続きは可能でしょうか。 ・可能な場合、どのような手続きが必要かご教示ください。その際の手続きの基となる図面は配布された「1973.豊中市立第十中学校体育館兼講堂建設工事」で良いでしょうか。		・前段について、学校の体育館は法別表第1上は「体育館」、法別表第2上は「学校」となります。事業者において活用する体育館は法別表第1上は「体育館もしくはスポーツ練習場」、法別表第2上は「ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する政令で定める運動施設」となります。ただし、観覧のための固定席、ギャラリーなどを新たに設ける場合は観覧場として扱う可能性があり、その場合は第一種住居地域では使用できません。 ・中段について、事業者が活用する場合も法別表第1上は「体育館もしくはスポーツ練習場」となるため用途変更手続きは不要です。 ・後段について、用途変更の手続きは不要です。 ・スポーツ以外の用途で利活用される場合は、用途変更の手続きが必要な場合があるため、ご相談ください。
24	募集要項	8	4	2	2	既存施設活用について	既存体育館の活用を検討するにあたり、2018年に発生した大阪府北部地震により、豊中市でも震度5強を観測しています。その際の基礎、杭の損傷を懸念しています。被害状況の調査結果は御座いますか。無い場合、活用にあたり耐震性・安全性の確保の面から、基礎、杭、上部構造の調査及び対策が必須かと思いますが、市との協議の中で、耐震性・安全性を証明する資料として、どのようなものが求められますか。		被害状況の調査結果はありませんので、必要な場合は事業者において調査を実施し、常時適法な状態に維持・管理してください。 なお、確認申請行為がなければ耐震性・安全性を証明する書類を求めることはありません。
25	募集要項	8	4	(2)	②	既存施設活用について	既存擁壁を活用する場合、越境状態の箇所を解消をせず、活用ができてと考えて宜しいでしょうか。		隣接地権者との協議によります。
26	募集要項	8	4	2	2	既存施設活用について	擁壁について、ご教示下さい。 ・隣地及び一部の道路境界沿いの既存擁壁には側溝がありませんが、側溝は不要でしょうか。側溝が必須となった場合、造り替えが必要になると思いますが、如何でしょうか。また、側溝部分の帰属は必要でしょうか。 ・第一回の回答にて既存擁壁の活用について「建築士等の専門家が当該擁壁の調査を行い安全性を確保し、報告書を提出する場合は残置可能です。」との回答がありましたが、具体的に必要となる検査(破壊検査や現地の掘削等による目視調査)や検討内容をご教示ください。 ・上記2点について、既存擁壁の上部をカット＋法面処理し見え高1m以下の擁壁とした場合、必要な対応が変わることはあるでしょうか。例えば、審査対象外となるのでしょうか。		・市の管理する車道と接する箇所は、側溝整備を行い、帰属が必要となります。 それに伴い、既存擁壁が支障となる場合は、造り替えが必要になると想定しています。 ・No.24の回答をご参照ください。 ・ご理解のとおりです。
27	募集要項	8	4	(2)	②	既存施設活用について	既存施設活用について、「市議会の議決を経る必要がある可能性があるため、優先交渉権者決定後、市と協議を行うこととします。」とありますが、既存擁壁も対象となるのでしょうか。		事業者の提案内容によりますので、優先交渉権者選定後に協議します。
28	募集要項	8	4	(2)	④	供給処理施設の状況	豊中市水道事業給水条例に基づき、給水装置工事に伴う加入金は不要との理解で宜しいでしょうか。		令和7年2月に加入金制度を廃止しましたので、加入金は不要です。
29	募集要項	9	4	2	5	土壌汚染の状況	土壌汚染については地歴調査で汚染の可能性なしとされているため、解体費等には汚染処分費を見込みません。万が一、汚染が発見された場合の費用負担については土地所有者の負担でよろしいでしょうか。		「調査地は土地の利用においては土壌が特定有害物質等によって汚染されている可能性は低い」となっています。万が一、汚染が確認された場合には協議により決定します。

■募集要項に関する質問への回答

No.	書類名	頁	大 目	中 目	小 目	項目名	質問の内容	模式図等 (別紙を添付することも可とする)	回答
30	募集要項	9	4	2	5	土壌汚染の状況	土壌汚染が発見され、土地所有者での負担を負わない場合、法令上問題なければ場外へ搬出は行わず、敷地内で有効利用してよろしいでしょうか		法律に基づく対処のうえ有効利用を可能としますが、事業期間終了後は場外搬出のうえ更地返還してください。
31	募集要項	9	4	2	6	地下埋設物の状況	地中障害物については全数調査されておらず、解体費に見込むことが困難です。 提案の公平性を保つためにも追加発生費用は土地所有者の負担をお願いします。		原則事業者負担を想定していますので、公募資料等もとに、想定できる解体費を見込んでください。
32	募集要項	9	4	(2)	⑦	開発許可の取扱いについて	安全配慮の観点から、帰属道路の供用開始時期は、提案施設等の竣工時期に合わせるものとして考えて宜しいでしょうか。		原則、都計法第36条第3項に基づき、公告の翌日から供用開始となります。ただし、必要に応じて供用開始時期について協議可能です。 未供用による各種法令への影響については、当回答では考慮しておりませんのでご了承ください。
33	募集要項	9	4	(2)	⑦	開発許可の取扱いについて	上記質問No.32の帰属道路の供用開始前に、提案施設等の建設のため、道路使用許可等により帰属道路の使用が認められるものとして考えて宜しいでしょうか。		供用開始については、No.32の回答をご参照ください。 供用開始前の道路使用許可については、交通管理者へ確認してください。
34	募集要項	9	4	2	7	開発許可の取り扱いについて	区域全体が開発行為の対象面積となる場合、環境影響評価の対象になりますが、開発行為の事前相談や許可申請との、スケジュールのリンクはありますでしょうか。		都市計画法に係る手続きの前に、環境影響評価準備書の提出が必要です。また、環境配慮協議の協議結果を環境影響評価準備書に添付する必要があります。
35	募集要項	9	4	2	7	開発許可の取り扱いについて	開発許可により設置する道路の構造について、側溝の整備について雨水処理上、支障なければ緩和を受けることは可能でしょうか(開発区域内全体での雨水排水計画を実施)		緩和は予定していません。
36	募集要項	9	4	2	7	開発許可の取り扱いについて	開発道路の構造について、本計画専用道路であり、事業終了後廃止することから緩和を受けることは可能でしょうか(舗装構成の変更)		緩和は予定していません。
37	募集要項	9	4	2	7	開発許可の取り扱いについて	雨水排水計画により雨水貯留槽が必要になる場合がある旨は理解しましたが、開発区域外の公共施設(上下水道)の改修等までは必要ないものと考えて差し支えないでしょうか		既設下水道本管の増径等が必要かどうかという意味であれば、計画流域通りの排水であれば不要です。
38	募集要項	9	4	2	7	開発許可の取り扱いについて	雨水貯留槽が必要になる場合開発工事時に必要になりますでしょうか また開発道路にて敷地を分割する場合各敷地毎に設置が必要でしょうか		造成時という意味であれば、雨水抑制槽は造成時になくても問題ありません。 敷地が道路により分断される場合、分割される面積にもよりますが、基本的にはそれぞれの敷地に対して必要になります。
39	募集要項	9	4	2	7	開発許可の取り扱いについて	公園及びオープンスペースの設置に関して、当該開発区域、及び隣接の野田中央公園との連携を考慮して、設置基準の緩和を受けることは可能でしょうか		隣接公園との連携により設置基準を緩和することは予定していません。
40	募集要項	9	4	2	7	開発許可の取り扱いについて	公園及びオープンスペースを帰属することは可能でしょうか		公園・緑地等が必要となりますが、事業に大きな支障にならないオープンスペースの計画とし、帰属は基本的に想定していません。帰属する場合は、土地利用条例に示される内容に準じた位置・形状・施設等の整備が必要となります。

■募集要項に関する質問への回答

No.	書類名	頁	大 目	中 目	小 目	項目名	質問の内容	模式図等 (別紙を添付することも可とする)	回答
41	募集要項	9	4	2	7	開発許可の取 扱いについて	開発道路内に給水本管、下水本管を敷設することは可能 でしょうか。また可能な場合、その費用負担についてお知 らせ頂けないでしょうか。		開発道路内に給水本管、下水本管 を敷設していただくことは可能で すが、費用については事業者負担とな ります。
42	募集要項	9	4	2	7	開発許可の取 扱いについて	開発道路沿いに電力会社柱を敷設することは可能でし ょうか。また可能な場合、その費用負担については電力会 社との協議にて決定されると理解して良いでしょうか。		原則、開発道路区域外の設置でお 願います。開発道路区域外に設置 される電力会社柱については、協議 対象外となります。
43	募集要項	10	4	(3)	(エ)	地代について	地代につきまして、基準価額をご提示いただいております が、敷地内の開発道路面積や緑地面積を大きくする提案 をした場合も、基準価額は一定でしょうか。		ご理解のとおりです。
44	募集要項	19	7	2	2	提案の審査	プレゼンテーションには構成員以外の、設計事務所等の 協力事務所は参加可能でしょうか。		提案書に記載のある事業者に限り参 加可能とします。
45	別添資料①					現況実測平面 図	境界明示は敷地外周全て完了済でしょうか。また、完了し ていない場合は土地所有者が実施するものとして考えて よろしいでしょうか。		境界明示は完了しています。
46	別添資料②					敷地内施設図 面	1973年整備当時の北側敷地境界に存在していた擁壁 は、杭も含めて完全に撤去されているものと考えて宜しい でしょうか。		ご理解のとおりです。
47	募集要項					別添資料①②	(質疑回答156関連) 第十中学校栽培園給水設備給水管 図によれば、計画敷地から道路を横断し、栽培園迄配管 されていますが、敷地内での配管撤去、閉塞と考えてよろ しいでしょうか。		①図面にある栽培園は、現在野田 中央公園になっており、図にある給 水装置は廃止されていると想定され ます。 ②栽培園に限らず、事業敷地から敷 地外へ設置された給水装置が現在 でも使用されている場合は、引替工 事および不要管の撤去が必要となり ます。
48	募集要項					別添資料①②	(質疑回答156関連) 事業者の責任のもと、試掘等の必要 な調査を行い実際のルートを確認とありますが、図面で図 示している範囲の調査と考えてよろしいでしょうか。交付 図示以外に試掘調査の必要と思われる場所があればご 指示下さい。		市として必要と考える試掘調査の場 所はありません。事業者の責任と判 断のもと、実際のルートの確認を行っ てください。