

旧豊中市立庄内さくら学園中学校跡地活用事業 に関する第1回質問への回答

- ・ 旧豊中市立庄内さくら学園中学校跡地活用事業 募集要項等に関して、令和7年3月5日までに寄せられた質問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。
- ・ 質問は、原文のまま掲載しています。

令和7年4月11日
豊中市

■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	小 目	項目名	質問の内容	回答
1	募集要項	2	1	(3)			事業用地の概要	テニスコートとマンションのあいだに畑がありまして、これは本事業の事業用地外だと認識しておりますが、事業用地(学校)との境界に扉があり、出入りできるようになっておりました。本事業開始後も出入りできる状態にすることは必要でしょうか。	市と畑の所有者との間で覚書等書面による取り決めはございません。そのため、本事業開始後は出入りできる状態にすることは不要です。
2	募集要項	3	1	(3)	表1		事業用地の状況	「事業用地」には、本事業用地周囲の既存擁壁が含まれるとの理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
3	募集要項	3	1	(3)	表1		事業用地の状況	同既存擁壁の維持管理責任は市にあるとの理解で宜しいでしょうか。	既存擁壁は市から事業者へ譲渡の後、原則、全て撤去してください。募集要項(p8 4(2)②)に記載のとおり、事業者の判断と責任において活用のご提案は可能ですが、活用可否の判断については、No.50の回答もご参照ください。
4	募集要項	4	1	(4)			上位計画・関連計画における事業用地活用の考え方	「本事業の提案にあたり、下記をはじめとする上位計画・関連計画をご確認ください。」とありますが、これら計画および本プロポーザルそのものに関する近隣住民等からの質疑・意見については、市が責任をもって対応するとの理解で宜しいでしょうか。	上位計画・関連計画における質疑・意見は市が、事業内容に対する質疑・意見は事業者が対応することとします。ただし、両方にかかる質疑・意見があった場合は両者で協議の上、適切に対応することとします。
5	募集要項	5	2	(2)			事業スケジュール	4年以内の提案施設等の開業を想定しているとありますが、開業日の遅れによってペナルティなどは御座いますか。	合理的な理由による開業日の遅れによるペナルティは想定していません。記載の期限までに開業するよう努めてください。
6	募集要項	6	3	(1)	③		音楽関連機能	騒音問題の対策として、近隣施設で保育園やマンションがありますが、音を鳴らしてはいけない時間帯や騒音に関する規定がされている施設や豊中市での独自の取決めや基準についてご教授願います。	音を鳴らしてはいけない時間帯や騒音に関する規定など、本事業独自の取り決めや基準はございません。関係法令を遵守し、近隣施設に配慮する計画としてください。
7	募集要項	6	3	(1)			提案に求める機能	「騒音、振動等近隣環境を損なうと予想される用途」と記載されていますが、具体的にどういった用途を想定されているかご教授願います。	具体的な用途は示しませんが、近隣環境に配慮している計画であることがわかる提案を求めます。
8	募集要項	6	3	(1)			提案に求める機能	実現性のある提案にするため、リスク内容など関係部署から聞き取り調査等を行いたいが、職員と接触することは可能か。	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。
9	募集要項	7	3	(2)			市との連携について	サウンディングの結果公表において温水プールで水泳授業の支援を実施することについて意見があったと思いますが、既に市で水泳授業の支援業務委託をしている事例がありましたら仕様書を提供いただけますでしょうか。	公表する別添資料⑨「令和6年度 水泳授業支援業務委託 標準仕様書」を提供します。なお、仕様書の提供は、当該業務委託に市が特段の期待をして行うものではありません。
10	募集要項	7	3	(2)			市との連携について	「市と連携した事業の提案を可能とします」とありますが、市の業務の委託について提案する場合、委託業務のスケジュールは任意の提案でよろしいでしょうか。例えば水泳授業の支援について業務委託を提案する場合は、年度初めからなど指定はありますでしょうか。	市の業務の委託について提案する場合、スケジュールについてもご提案ください。なお、優先交渉権者として選定された後、詳細スケジュールについて協議することとします。例えば水泳授業の支援について業務委託を提案する場合は、その際対象となる学校数・各学校から施設までの移動時間・移動手段等総合的に勘案して実現可能な内容をご提案ください。
11	募集要項	7	3	(3)			提案基本条件	緑地の確保に関し、既存の樹木につきまして、伐採伐根、剪定して利用、移植など、どの様にお考えでしょうか。高木、老木の移植、既存施設の解体に伴う移植は困難に思えます。低木類は大きく、新植は困難に思えます。	既存の樹木の取り扱いについては、市で指定するものはございません。移植や利活用、撤去についてご提案ください。
12	募集要項	7	3	(3)			提案基本条件	緑地や空地等のオープンスペースの確保について、芝生地と樹木新植をお考えでしょうか。	緑地やオープンスペースの仕様については、事業者より提案してください。
13	募集要項	7	3	(3)			提案基本条件	隣接する野田中央公園との連携とありますが、野田中央公園は見通しが良く、芝生広場と遊具のある公園です。整備緑地の樹種、芝生の選定は同等がよろしいでしょうか。	No.12の回答をご参照ください。
14	募集要項	7	3	(3)			提案の基本条件	営業時間や騒音、光害等の配慮について具体的に教えてください。(時間、dB等)	具体的な時間やdBの指定はありません。関係法令を遵守し、当該配慮についても提案してください。
15	募集要項	7	3	(3)			提案の基本条件	周辺環境に配慮しとありますが、当該敷地の北西側の民家及び東側の集合住宅との、学校との取り決めがあれば、開示頂けないでしょうか。	取り決めはございません。
16	募集要項	7	3	(3)			提案の基本条件	北西側の隣接民家周辺の植栽の高い木の整備、伐採は可能でしょうか。また、取り決め等の有無についてご開示して頂けないでしょうか。	前段については、可能です。後段については、取り決めはございません。
17	募集要項	7	3	(3)			提案の基本条件	隣接する野田中央公園との連携の場合の協定は、使用関する事のみか、管理を含むのかをご教示願います。	活用提案があった場合の協定について、範囲は限定していませんが、実際に実施できるかの判断は協議によるものとなります。

■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	小 目	項目名	質問の内容	回答
18	募集要項	7	3	(3)			提案の基本条件	「事業用地を最大限有効に活用・開発できる提案とすること」とありますが、事業用地周囲に存する家屋等との取り決め等、考慮すべき事由はありますか。ある場合、明示ください。	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ございません。
19	募集要項	7	3	(3)			提案の基本条件	「事業用地」に既存擁壁が含まれる場合、市が同擁壁の維持管理を行うため、事業者が事業用地を利用するうえでの制限等配慮すべき事由があれば、ご教示ください。	No.3の回答をご参照ください。
20	募集要項	7	3	(3)			提案の基本条件	「隣接する野田中央公園における活用の提案があった場合には、市と事業者は野田中央公園の活用に伴う協定を締結することを想定している」とありますが、具体的にどのような協定を想定されているかご教示ください。	活用提案を必須とするものではありませんが、一例として、事業者が公園内の清掃や休日の緊急対応等の管理補助を行い、安全な利用形態を維持してもらう中で、事業地と連携した催しを公園内で適時実施するなどの協定を結ぶことで、双方にとって集客・利用者満足度の向上が図れるようなものが想定されます。
21	募集要項	7	3	(3)			提案の基本条件	「隣接する野田中央公園における活用の提案があった場合には、市と事業者は野田中央公園の活用に伴う協定を締結することを想定している」とありますが、野田中央公園内の施設の新設や既存リニューアル等の提案が可能と考えて宜しいでしょうか。	提案いただくことは可能です。ただし、公園施設の設置や改修は原則として管理者である公園みどり推進課の判断で行うものであり、提案が当該公園の機能向上や地域の合意形成を図ることができない内容であれば、実施できません。
22	募集要項	7	3	(3)			提案の基本条件	「隣接する野田中央公園における活用の提案があった場合には、市と事業者は野田中央公園の活用に伴う協定を締結することを想定している」とありますが、当該提案を検討するに伴い、野田中央公園に関する図面等の資料提供をお願いします。	公表する別添資料⑩「野田中央公園 整備図面」をご参照ください。ただし、改修等により現状と異なるものがあります。
23	募集要項	7	3	(3)			提案の基本条件	「事業用地を最大限有効に活用・開発できる提案とすること」とありますが、水路敷き範囲の扱いをご教授願います。水路敷き上に建築物や工作物を設置することが可能でしょうか。またその場合に必要な許認可は御座いますか。	別添資料1 現況平面図は合筆前のものであり、現状水路敷は既に廃止されています。最新の公園は別添資料6をご確認ください。
24	募集要項	7	3	(3)			提案の基本条件	野田中央公園における活用の提案があった場合とありますが、具体的にどのような提案が可能かご教授願います。また、協定の締結にあたり事業者が見込むべき費用負担等は御座いますか。	活用提案があった場合の協定について、範囲は限定していませんが、実際に実施できるかの判断は協議によるものとなります。協定が一部植栽等の施設管理やイベント実施等に関する内容となった場合には、協定を履行するための費用負担が必要になります。
25	募集要項	7	3	(3)			提案の基本条件	野田中央公園において、現在協定を締結している事業者はいますか。いる場合どういった内容の協定を締結されているかご教授ください。	「都市公園におけるキッチンカー出店事業」を実施するための協定をプラットフォーム事業者と締結しており、出店対象公園に野田中央公園が含まれています。
26	募集要項	7	3	(3)			提案の基本条件	野田中央公園において、年間の維持管理コストの詳細をご教授ください。	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るため、当公園における年間の維持管理コストの詳細は提供できません。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5年度請負金額は、850万円です。
27	募集要項	7	3	(3)			提案の基本条件	「隣接する野田中央公園との連携による相乗効果を発揮できる提案」とありますが、これまでに野田中央公園を占有（又は一部占有）した利用実績はありますか。もしありましたらご教示願います。	制限行為許可として、グランドゴルフや地域のフェスティバル等が地元調整の上、実施されています。また、イベント開催時の一時的な占用物件として、テント、ステージ等を許可しています。
28	募集要項	7	3	(3)			提案の基本条件	本事業用地と連携活用する野田中央公園のあいだの市道にブロックが並べられておりますが、これは撤去しても問題ないでしょうか。	当該ブロックは、平成24年に近隣要望により路上駐車対策として市が設置しています。本事業用地の活用効果を高めることや、隣接する野田中央公園と一体的なつながりの形成を目的として撤去する提案があった場合は、協議の中で判断させていただきます。
29	募集要項	7	3	(2)			市との連携について	市との連携の一環として、市主催の地域イベント等を誘致することは可能でしょうか。また市を通じて民間で主催している地域イベント等の誘致協力を行うことは可能でしょうか。	前段、後段いずれについても可能です。
30	募集要項	7	3	(2)			市との連携について	提案可能な例として「市との協賛、後援名義等」とありますが、具体的にどういった提案を指すかご教授願います。	例えば、市政に資する内容かつ市民を対象としたイベントを事業用地内で事業者が実施し、そのイベントに市が協賛すること等を想定しています。
31	募集要項	8	4	(2)	①		既存施設の解体について	「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。）が存置しています。これらの既存施設については、事業者の責任のもと解体撤去を行ってください。原則全ての建物・構造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・構造物を撤去とし、図示になく、建物・構造物でもない物（一輪車、自転車、サッカーゴール、ブランター等、建物に固定されていない物）は、一般廃棄物のため、処分費は別途と考えてよろしいでしょうか。	市から事業者へ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に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。
32	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使用していない施設や構築物（以下、「既存施設」といいます。）」とありますが、既存施設の明示をお願いします。	既存施設の明示は出来ません。既存施設の譲渡については現状有姿とします。なお、市が保有している施設は固定資産台帳（第十中学校）を公表していますので、参照してください。 https://www.city.toyonaka.osaka.jp/joho/zaisei/toyonakaosaifu.html
33	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・構造物について解体撤去していただきます。」とありますが、解体撤去を想定されている建物・構築物につき明示をお願いします。	No.32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 目	中 目	小 目	小 目	項目名	質問の内容	回答
34	募集要項	8	4	(2)	①		既存施設の解体について	「市は、事業者から提案のあった解体負担金を支払います。」とありますが、提案書受付期間から解体工事の工事開始日が相当程度先になることから、大きな経済変動により工事費が大きく変動した際には、市と事業者にて協議のうえ、解体負担金の調整等が可能であるとの理解で宜しいでしょうか。	基本協定書(案)(p4第7条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。
35	募集要項	8	4	(2)	①		既存施設の解体について	「解体負担金の支払いに伴い、事業者が既存施設の解体撤去に要した費用の明細を市に提出いただきます」とありますが、本明細の様式等につきご教示ください。	任意様式とし、事業者決定後に協議の上決定します。
36	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・構造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.31の回答をご参照ください。
37	募集要項	8	4	(2)	①		既存施設の解体について	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。	募集要項(p8 4(2)①②)に記載のとおり、再活用を提案する既存施設を除き、原則全て撤去してください。ただし、撤去することにより近隣施設の安全性が確保できない場合等の残置可否については、市と事業者の協議により決定することとします。
38	募集要項	8	4	(2)	①		既存施設の解体について	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。	No.34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	解体撤去および開発工事・新築工事中の土の搬出に伴い、土壌汚染が確認された場合、当該土壌汚染対策費用は市の負担と考えて宜しいでしょうか。	No.34の回答をご参照ください。
40	募集要項	8	4	(2)	①		既存施設の解体について	事業用地周囲の家屋や道路等への影響が大きと考えられる場合、杭等の残置は可能と考えて宜しいでしょうか。また、その場合、事業用定期借地権設定契約の期間満了時も残置が可能と考えて宜しいでしょうか。	前段については、No.37の回答をご参照ください。 後段については、期間満了時においても、撤去することにより近隣施設の安全性が確保できない場合等は、市との協議により決定することとします。
41	募集要項	8	4	(2)	①		既存施設の解体について	解体工事の施工に伴い、事業用地周囲の家屋や道路等の補償費が発生した場合、市の負担と考えて宜しいでしょうか。	事業者の責により発生した費用は事業者負担とします。
42	募集要項	8	4	(2)	①		既存施設の解体について	事業用地周囲に存する既存擁壁を解体することは可能でしょうか。	No.3の回答をご参照ください。
43	募集要項	8	4	(2)	①		既存施設の解体について	既存擁壁の解体が可能な場合で、事業用地周囲の家屋や道路等への影響から、同擁壁の杭や底板を残置することは可能でしょうか。また、その場合、残置物の所有権および維持管理責任は市にあるものとして考えて宜しいでしょうか。	No.3およびNo.37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	解体建物内の備品の撤去処分工事について、廃棄物処理清掃法 第3条の定めにより、所有者にて処分の方針として宜しいでしょうか。	No.31の回答をご参照ください。
45	募集要項	8	4	(2)	①		既存施設の解体について	解体工事に伴い、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。	市が認識している限り、PCBを含有する機器等はありません。
46	募集要項	8	4	(2)	②		既存施設活用について	既存の低木から高木まで、多くの樹木がありますが、残すべき樹木は(例:記念樹)等がありますでしょうか。高木、老木の移植、既存施設の解体に伴う移植は困難に思えます。低木類は大きく、新植は困難に思えます。	No.11の回答をご参照ください。
47	募集要項	8	4	(2)	②		既存施設の活用について	既存擁壁および同擁壁の外側にある側溝は、定期借地権設定契約後も市が所有し、市の負担で維持管理されるものとして考えて宜しいでしょうか。	既存擁壁の撤去に伴い側溝の改修が必要となった場合は、事業者にて現状と同等の仕様となるよう整備・改修の上、市に帰属してください。帰属後の維持管理は市が行います。既存擁壁を活用する場合の側溝の維持管理についても同様です。
48	募集要項	8	4	(2)	②		既存施設の活用について	既存擁壁の解体が可能な場合、地盤レベルの変更にとりなす土の搬出工事を解体工事費に含めて宜しいでしょうか。	解体工事とは、「工作物の解体を行う工事」です。土の搬出の目的が、事業者が建物等を新設するために実施する整地等である場合は認められません。
49	募集要項	8	4	(2)	②		既存施設の活用について	既存擁壁の解体が可能な場合、近隣対策及び安全性の担保として新設する擁壁や縁石の工事を解体工事費に含めて宜しいでしょうか。	解体工事とは、「工作物の解体を行う工事」です。擁壁新設や縁石設置の目的が、事業者が円滑な事業運営をするために実施する場合は認められません。
50	募集要項	8	4	(2)	②		既存施設の活用について	既存擁壁をそのまま活用することは可能でしょうか。	No.3の回答をご参照ください。 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。
51	募集要項	8	4	(2)	②		既存施設の活用について	既存擁壁の活用が可能な場合、市が当該擁壁の安全性を担保することは可能でしょうか。	No.3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 目	中 目	小 目	小 目	項目名	質問の内容	回答
52	募集要項	8	4	(2)	②		既存施設の活用について	事業用地北側および東側道路沿いの既存擁壁に関する図面等資料のご提供をお願いします。	擁壁に関する追加資料の提供はありません。
53	募集要項	8	4	(2)	②		既存施設の活用について	既存擁壁について、一部擁壁の上部をカットし、残る下部の1m以下の擁壁(杭および底板含む)を残置して活用することは可能でしょうか。	No.50の回答をご参照ください。
54	募集要項	8	4	(2)	②		既存施設の活用について	既存建物の活用に関する検討のため、耐震診断や第三者機関による評定等資料のご提供をいただけますでしょうか。	市による耐震診断や第三者機関による評定等は実施しません。ただし、事業者の負担による公募期間中の調査は認めます。現地調査が必要な場合は、電子メールで事務局へお問合せください。
55	募集要項	8	4	(2)	②		既存施設活用について	敷地周囲の既存擁壁については一部住宅が近接しており解体撤去が困難な箇所があると考えますが、既存擁壁の安全性についての考え方(指導内容)をご教授ください。	周辺施設の安全性を確保できる施工方法およびそれにかかる解体費を提案してください。なお、残置および活用の考え方については、No.37およびNo.50の回答をご参照ください。
56	募集要項	8	4	(2)	②		既存施設活用について	提供データで既存擁壁図面が不足していますので提示願います。	No.52の回答をご参照ください。
57	募集要項	8	4	(2)	②		既存施設活用について	既存施設を設置している範囲についても貸付面積に含むこととありますが、擁壁やフェンスも含まれるという認識で宜しいでしょうか。具体的な算定基準をご教授願います。	前段についてはご理解のとおりです。後段については、貸付面積の算定基準は測量図をベースに、事業用定期借地権設定契約時に確定することとします。
58	募集要項	8	4	(2)	②		既存施設活用について	既存施設を事業者に譲渡される想定をしていますが、譲渡予定の施設一覧表を提示願います。	No.32の回答をご参照ください。
59	募集要項	8	4	(1)	①		提案の基本的要件	「必ず実現性のある提案を行ってください。」とありますが、提案の実現性を高めるため、第2回の質問書以外に関係部局と事前協議することは可能でしょうか。	No.8の回答をご参照ください。
60	募集要項	8	4	(1)	②		関係法令等の遵守(エ)	駐車場の配置等考え方は、大規模小売店舗立地法に基づくものとして考えて宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。提案内容に疑義がある場合は第2回質疑で詳細の図面等をご提示ください。
61	募集要項	8	4	(1)	②		関係法令等の遵守(エ)	駐輪場は、開発区域内に分散して配置するとして考えて宜しいでしょうか。	関係法令等を遵守の上、ご提案ください。
62	募集要項	8	4	(1)	②		関係法令等の遵守(エ)	擁壁に法面を設けることは可能でしょうか。	既存擁壁の安全対策として、既存擁壁の上部一部を撤去し、切土での法面形成は可能です。
63	募集要項	8	4	(1)	②		関係法令等の遵守(エ)	擁壁を新設する場合、事業用定期借地権設定契約の期間満了時の原状回復や明け渡しの際、どのように考えれば宜しいでしょうか。	No.40後段の回答をご参照ください。
64	募集要項	8	4	(1)	②		関係法令等の遵守(エ)	本事業用地内に設置する公園は、都市公園法第2条第2項に規定される公園施設に該当しますでしょうか。また、必要な施設や遊具等はありませんでしょうか。ある場合、明示ください。	前段については、開発行為等区域面積の3%の公園等(広場または緑地)の整備が前提になります。都市公園施設ではなく、協議により事業者管理の広場・緑地を整備し、「公園等(広場または緑地)」と取り扱うことが可能です。後段については、特に指定はありません。
65	募集要項	8	4	(1)	②		関係法令等の遵守(エ)	本事業用地内に設置する公園部分に境界杭等を設けたうえ、緑化面積や建物の敷地面積に算入して宜しいでしょうか。	環境配慮における緑化面積に、環境配慮運用基準に準じた公園内の緑化部を含めることは可能です。ただし、開発帰属公園を建築確認申請の敷地面積には算入できません。
66	募集要項	8	4	(1)	②		関係法令等の遵守(エ)	隣地境界に沿って開発道路を築造する場合、隅切りは片隅切りと考えて宜しいでしょうか。	事業用地区域内に隣地境界に沿って築造する市に帰属する開発道路は、片隅切りは不可となります。事業用地内で、道路形状が完結するよう計画をお願いします。
67	募集要項	8	4	(1)	②		関係法令等の遵守(エ)	自転車歩行者専用道路は、側溝を含んだ道路幅員4.00mとして考えて宜しいでしょうか。	市に帰属する自転車歩行者専用道は、有効幅員4.0mとして計画を行ってください。
68	募集要項	8	4	(1)	②		関係法令等の遵守(エ)	自転車歩行者専用道路は、市に帰属するものとして考えて宜しいでしょうか。	計画される自転車歩行者専用道路の配置等により、当該道路が公共施設として必要と判断できる場合は、帰属について協議をお願いします。
69	募集要項	8	4	(1)	②		関係法令等の遵守(エ)	道路幅員5.00m未満の自転車歩行者専用道路は、市道構造条例第30条に規定する交通安全施設は不要と考えて宜しいでしょうか。	自転車歩行者専用道の配置状況により、交通安全施設が必要と判断される場合は、設置をお願いします。
70	募集要項	8	4	(1)	②		関係法令等の遵守(エ)	交通安全施設の維持管理責任は市負担として考えて宜しいでしょうか。	公共施設として、市に帰属される道路区域内の交通安全施設に関する維持管理は、市が行います。
71	募集要項	8	4	(1)	②		関係法令等の遵守(エ)	市に帰属する開発道路と隣地との間に数mの法面の残地がある場合、当該箇所を緑地として、開発道路と同じく市負担で維持管理をしていただくことは可能でしょうか。	帰属される道路を支えるために必要な施設及びその設えについても、市が管理する帰属施設として協議を行います。
72	募集要項	8	4	(1)	②		関係法令等の遵守(エ)	事業用地南西側に接する歩道にある植栽帯について、管理は基盤管理課ででしょうか。異なる場合、当該課をご教示ください。	当該植栽帯の維持管理は維持修繕課で行っておりますが、移設・撤去等に関する協議は、基盤管理課で承ります。
73	募集要項	8	4	(1)	②		関係法令等の遵守(エ)	事業用地南西側に接する歩道にある植栽帯については、解体または改修は可能でしょうか。	既設の植栽帯が計画支障となる場合は、周辺その他市道の植栽帯へ移植の上、撤去、改修することで協議が整えば、道路法第24条に基づく申請により実施可能です。

■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	小 目	項目名	質問の内容	回答
74	募集要項	8	4	(1)	②		関係法令等の遵守(エ)	事業用地の隣地境界線沿いに存する越境している既存側溝については、改修はないものとして考えて宜しいでしょうか。	北西角の越境している既存側溝については、改修が必要です。改修内容については協議することとします。
75	募集要項	8	4	(1)	②		関係法令等の遵守(エ)	浸透施設は、事業用地を敷地分割した後の敷地毎ではなく、事業用地全体で基準を満たせば宜しいでしょうか。	環境配慮における雨水浸透面積については、原則として敷地分割した敷地ごとに基準を満たしてください。
76	募集要項	8	4	(1)	②		関係法令等の遵守(エ)	確保すべき緑化面積率は、開発区域全体または敷地分割後の敷地毎によるのか、いずれで考えれば宜しいでしょうか。また、それ以外の考え方の場合についても考え方を教えてください。	環境配慮における緑化面積率は、開発区域全体の面積が基準となります。
77	募集要項	8	4	(1)	②		関係法令等の遵守(エ)	事業用地を敷地分割する場合、分割後の敷地間の植栽について緑化基準があれば教えてください。	環境配慮における緑化面積率は、開発区域全体の面積が基準となります。緑化面積については原則として敷地分割した敷地ごとに基準を満たしてください。
78	募集要項	8	4	(1)	②		関係法令等の遵守(エ)	雨水貯留槽の設置の要否を教えてください。	設置については行政指導ですが雨水の放流先によっては必須となる場合があります。
79	募集要項	8	4	(1)	②		関係法令等の遵守(エ)	雨水貯留槽が必要な場合、必要容量を教えてください。	1haあたり100tが目安となります。
80	募集要項	8	4	(1)	②		関係法令等の遵守(エ)	雨水貯留槽を新設した場合、事業用定期借地権設定契約の期間満了に伴う明け渡し等の際、撤去は必要でしょうか。	撤去していただく必要があります。
81	募集要項	8	4	(1)	②		関係法令等の遵守(エ)	確認申請の敷地分割毎に工区を設定する計画とした場合、排水計画は当該工区間を跨いで排水して宜しいでしょうか。	建築確認申請は申請しようとする建築物及び建築物の敷地が建築基準関係規定に適合するものであるかどうかの確認を行うものであるため、基本的に隣接地が確認の対象となることはありません。以上より、排水についても敷地単位で処理する計画とすることが一般的です。しかしながら、開発行為における管理者協議において開発区域内の排水を適切に処理するものとして協議が整い許可された計画にあっては、その排水計画によることも考えられます。
82	募集要項	8	4	(1)	②		関係法令等の遵守(エ)	確認申請の敷地分割毎に工区を設定する計画とした場合でも、開発敷地全体にて公共樹(最終樹)を計画して宜しいでしょうか。また設置基準があれば、ご教えてください。	No.81の回答をご参照ください。
83	募集要項	8	4	(1)	②		関係法令等の遵守(エ)	排水は合流式または分流式いずれで、どのように考えれば宜しいでしょうか。	合流区域です。敷地内から発生する汚水及び雨水については敷地内の最終公共樹に集約したうえで排水してください。
84	募集要項	8	4	(1)	②		関係法令等の遵守(エ)	雨水流量計算の流出係数を教えてください。	流出係数=0.7です。
85	募集要項	8	4	(1)	②		関係法令等の遵守(エ)	開発道路について、東側道路に公共下水がないため、勾配の関係上、一部を東側道路の側溝に接続して宜しいでしょうか。	敷地内で発生する排水の排除であれば帰属道路内および東側道路に合流式下水道管を整備し既存の公共下水道に接続して下さい。 道路上の雨水排水のみであれば側溝の管理者と協議してください。歩車道境界の街渠への接続の場合、市に公共施設として帰属される計画道路の雨水排水のみであることを条件に、新たに流入することとなる流量と既設の排水能力等を確認の上、協議することとなります。
86	募集要項	8	4	(1)	②		関係法令等の遵守(エ)	事業用地北側の本管に排水は可能でしょうか。	北側本管に割り当てられている排水面積の制限内であれば可能です。
87	募集要項	8	4	(1)	②		関係法令等の遵守	計画地は、埋蔵文化財包蔵地「穂積村囲堤の範囲」に該当しておりますが、本事業において、試掘調査は必要でしょうか。必要であれば、調査期間はどの程度工程を見込むべきでしょうか。また、試掘調査の履歴等がありましたらご教授下さい。	計画地に関しては埋蔵文化財包蔵地外に該当します。「穂積村囲堤」は埋蔵文化財包蔵地マップに記した実線上に計画地が被る場合包蔵地に該当します。ただし、埋蔵文化財包蔵地外ではありますが、計画地の面積が広大であるとともに調査の履歴が無いため、試掘調査または工事立会への協力を要請します。調査期間は計画内容によって違いはありますが、おおよそ1日程度です。なお、試掘調査によって埋蔵文化財が発見された場合、文化財保護法に係る諸手続きを経て本発掘調査をしていただく場合があります。なお、計画地南側及び西側道路の一部は「穂積村囲堤」の包蔵地に該当するため、ライフラインの引き込み等によって「穂積村囲堤」上で掘削行為を行う場合、埋蔵文化財発掘の届出が必要であり、内容によっては確認調査が必要となります。
88	募集要項	8	4	(1)	②		関係法令等の遵守	サウンディング時に配布頂いた庄内さくら学園跡地の敷地図面には、敷地内の東西方向上部に高圧線が存在していたのですが、見学会の際には現地には、見当たりませんでした。高圧線の有無及び取扱いについてご教授願います。	引渡しは現状有姿とします。

■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	小 目	項目名	質問の内容	回答
89	募集要項	8	4	(1)	③		リスク管理の方 針	市と事業者の認識を共有するために「リスク分担表」の作成をお願いします。	リスク分担については、基本協定書(案)および事業用定期借地権設定契約に係る条件規定書(案)の内容をご確認ください。
90	募集要項	9	4	(2)	③		地盤調査等	既存施設の解体工事着手前に事業者が地盤調査を行うことは可能でしょうか。	事業者の負担で調査を行うことは可能です。
91	募集要項	9	4	(2)	④, ⑦, ⑨		事業用地の諸 条件	供給処理施設及び開発許可の取り扱い、交通管理者との協議については必要に応じて事前協議を行うこととありますが、本公募期間中において事前協議が可能と考えて宜しいでしょうか。	No.8の回答をご参照ください。
92	募集要項	9	4	(2)	⑤		土壌汚染の状 況	「提供する別添資料をご確認ください」とありますが、同資料にて明示されていない土壌汚が確認された場合、対策費用は市負担とする理解で宜しいでしょうか。	No.34の回答をご参照ください。
93	募集要項	9	4	(2)	⑥		地下埋設物の 状況	「提供する別添資料をご確認ください」とありますが、同資料にて明示されていない地下埋設物や廃棄物等が確認された場合、対策費用は市負担とする理解で宜しいでしょうか。	No.34の回答をご参照ください。
94	募集要項	9	4	(2)	⑦		開発許可	事業用地の北側等の周囲に擁壁がありますが、開発許可を受けて築造されたものでしょうか？ 開発許可を受けずに築造されていた場合、事業が開発許可の対象となった際に、擁壁の撤去・新設が必要になりますが、住宅等が隣接しており、撤去・新設が困難です。開発許可の対象となった場合、擁壁の撤去・新設は必須でしょうか？	前段について、開発許可の手続きはされていません。 後段については、No.37およびNo.50の回答をご参照ください。
95	募集要項	9	4	(2)	⑦		開発許可	開発許可が必要となった場合、公園や広場等の設置が必要になりますが、帰属は必要でしょうか？	現在、開発行為等に伴い事業用地内に新設する施設のうち帰属を想定しているものは道路のみです。
96	募集要項	9	4	(2)	⑦		開発許可の取 扱いについて	公募期間中の開発事前協議は可能でしょうか。	No.8の回答をご参照ください。
97	募集要項	9	4	(2)	⑦		開発許可の取 扱いについて	開発道路を設置する場合、自転車歩行者専用道路の舗装仕上げ等は提案施設等のデザインと統一するような提案は可能でしょうか。	バリアフリー及び維持管理面からデザインや使用材料等について協議をお願いしますが、当該事業目的に寄与するご提案は可能と考えております。
98	募集要項	9	4	(2)	⑦		開発許可の取 扱いについて	開発道路を設置する場合、歩車道分離の観点から歩道のない車両用道路を設けることは可能でしょうか。	市に公共施設として帰属する事業用地区域内に築造される道路の幅員は、最低9.00mとなります。その他、全体の動線計画を基に協議いただくこととなります。
99	募集要項	9	4	(2)	⑦		開発許可の取 扱いについて	開発道路を設置する場合、「豊中市土地利用の調整に関する条例施行規則」別表1道路の整備に関する事項第2項により、道路幅員は9.00mとして考えて宜しいでしょうか。	No.98の回答をご参照ください。
100	募集要項	9	4	(2)	⑦		開発許可の取 扱いについて	開発道路を設置する場合、市に帰属し、維持管理の負担区分は市と考えて宜しいでしょうか。	公共施設として市に帰属した道路の維持管理は、市が行います。
101	募集要項	9	4	(2)	⑦		開発許可の取 扱いについて	開発道路を設置する場合、事故等の取扱いは公道上で発生したものとして考えて宜しいでしょうか。	明確に公道上での事故と取り扱えるよう、開発道路を公共施設として市に帰属するよう考えております。
102	募集要項	9	4	(2)	⑦		開発許可の取 扱いについて	開発道路が市に帰属する場合、排水を事業用地東側の前面道路の側溝へ流すことができると考えて宜しいでしょうか。	No.85の回答をご参照ください。
103	募集要項	9	4	(2)	⑦		開発許可の取 扱いについて	開発道路を設置する位置、形状および既存歩道の改修等内容は、事業者の任意による提案とし、優先交渉権者と市が協議を行うものとして考えて宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。 当該事業の主旨を鑑みるとともに、各種法令等を遵守し、周辺の交通及び、事業用地施設利用者へ十分配慮した提案をもって協議をお願いします。
104	募集要項	9	4	(2)	⑦		開発許可の取 扱いについて	開発道路を設置する位置、形状および既存歩道の改修等内容は、公募期間中に事前協議が可能でしょうか。	No.8の回答をご参照ください。
105	募集要項	9	4	(2)	⑦		開発許可の取 扱いについて	開発区域は確認申請の分割敷地毎ではなく、計画地全体として宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
106	募集要項	9	4	(2)	⑦		開発許可の取 扱いについて	都市計画法第37条の建築承認は取得可能でしょうか。	計画内容によります。
107	募集要項	9	4	(2)	⑦		開発許可の取 扱いについて	第一種住居地域にしていされていることから敷地を分割して設定が必要になると考えますが、サウディング時の事業概要書P4の左図のように帰属有りの車道を通り抜け出来ない車道の設定は可能と考えて宜しいでしょうか。	公共施設として帰属される道路については、通り抜け道路の整備が望ましいですが、募集要項(p9 4(2)⑨)を鑑み、道路利用者に配慮した動線計画(切替し起きない等)であると総合的に判断された場合は、設定可能となります。

■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	小 目	項目名	質問の内容	回答
108	募集要項	9	4	(2)	⑦		開発許可の取り扱いについて	第一種住居地域に指定されていることから敷地を分割して設定が必要になると考えますが、サウンディング時の事業概要書P4左図で示されている自転車歩行者専用道路を横断して各敷地を往来する想定は可能と考えると宜しいでしょうか。	開発区域内に公共施設として市に帰属される車道や自転車歩行者専用道路等の公共施設を横断して各敷地を往来することは可能です。自転車歩行者専用道に面して設置される間口は、隣接する土地利用計画、事業用地全体の動線計画及び道路利用者の安全等を考慮いただき、協議をお願いすることとなります。また、帰属しない車道や自転車歩行者専用道路等の敷地について、複数敷地への使用はできません。
109	募集要項	9	4	(2)	⑦		開発道路	事業用地内に開発道路を設置する場合、サウンディング時の配布資料にある幅員11mが必須でしょうか？	No.98の回答をご参照ください。
110	募集要項	9	4	(2)	⑦		開発許可の取り扱いについて	既存学校施設の開発許可は公共物のため、ないと考えてよろしいでしょうか。	開発許可申請等の履歴はありません。
111	募集要項	9	4	(2)	⑦		開発許可の取り扱いについて	既存擁壁(敷地周囲)の構造計算書類はありますでしょうか。	No.52の回答をご参照ください。
112	募集要項	9	4	(2)	⑧		地区計画	用途規制を緩和するための地区計画は不可とありますが、敷地内通路を地区施設に定めることや、景観的なルールを定める等の地区計画の策定は可能でしょうか？	周辺環境との調和や景観の向上等に寄与する場合には、都市計画決定の必要性を総合的に判断し、他の制度を含め協議します。
113	募集要項	9	4	(2)	⑧		敷地分割	建築敷地を分割する場合、境界線上の全体に渡って、フェンスが必要でしょうか。部分的に車両や人が通れるように、縁石等で敷地境界を明確にしては駄目でしょうか？また、駐車場を共用し車両の行き来を敷地間で行うことは不可でしょうか？	部分的に行う車両や人の往来が利用形態等からみて一体的な利用と判断される場合は、用途上不可分の関係にあることとなり、これらの敷地に存する建築物の床面積の合計により判断することになります。なお、駐車場を共用し車両の行き来を敷地間で行うことは上述のとおり一体的な利用となり建築物の床面積の合計となります。
114	募集要項	9	4	(2)	⑨		周辺交通への配慮	周辺交通への配慮の大型車両交通規制の具体的な内容を教えてください。	警察等関係機関にご確認ください。
115	募集要項	9	4	(2)	⑨		周辺交通への配慮	交通量の調査の資料があれば開示ください。	市による交通量調査は実施していません。
116	募集要項	9	4	(2)	⑨		周辺交通への配慮	事業用地周辺に対する影響度合いを調査するため、公募期間中に簡易交通量調査等を行うことは可能でしょうか。その場合、大阪府警、所轄警察署、豊中市等に事前協議を行うことは可能でしょうか。	調査は可能です。簡易交通量調査等を実施する場合は、必要に応じて関係機関と協議・調整の上実施してください。
117	募集要項	10	3	ウ			貸付対象面積	開発敷地内道路について、任意の位置での協議可能でしょうか。制限・条件等はございませんでしょうか。	開発敷地内道路について、関係法令及び基準による制限、条件を満たす任意の位置でご提案ください。利用形態等からみて判断、協議することとします。
118	募集要項	10	4	(3)	(イ)		廃道	原状回復時に市に帰属した開発道路は廃道する必要はありますでしょうか？必要な場合は、廃道に必要な手続き期間や事業者側で対応が必要な内容を教えてください。	廃道していただく必要があります。道路法第10条に基づく廃道手続きは、本市で行います。それに伴い、事業者にて、道路法第24条に基づく道路工事施行承認を得ていただき、廃道年度末までに、道路機能を消失していただく必要があります。
119	募集要項	10	4	(3)	(ウ)		貸付対象面積	「開発行為等に伴い事業用地内に新設する道路で、市に帰属するもの」とありますが、帰属するかどうかの判定基準をご教示ください。	本事業の主旨及び、事業用地の土地利用計画等により、総合的に判断します。例えば、複数の施設が利用する道路及び、通り抜け道路等、公共性を有していると判断される場合に帰属をお願いすることとなります。
120	募集要項	10	4	(3)	(エ)		地代	「供用開始日までの地代は半額免除」との記載がありますが、供用開始とは提案施設等の開業日を指すのでしょうか。具体的にご教示ください。	ご理解のとおりです。
121	募集要項	10	4	(3)	(エ)		地代	「開発行為に関する工事に着手する日から供用開始日までの地代は、半額免除を想定しています」とありますが、事業者が提案する地代の半額を免除することを想定されているとの理解で宜しいでしょうか。	事業者が提案する地代ではなく、市と事業者が協議の上、事業用定期借地権設定契約において定める借地料の半額免除を想定しています。
122	募集要項	10	4	(3)	(エ)		地代	「事業用地内に複数の施設を整備し、段階的に供用開始する場合についての半額免除の期間は、各施設が存する敷地範囲に応じて設定する」とありますが、11ページ記載の新築工事期間中の地代の計算方法を各施設の敷地割合で按分し、供用開始した敷地毎に地代が発生する認識で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
123	募集要項	10	4	(2)	⑨		周辺交通への配慮	大型車両通行規制とありますが、詳細をご教示ください。提案施設等の開業後、荷捌き車両等大型車両は協議の上通行許可が得られるものと考えて宜しいでしょうか。	No.114の回答をご参照ください。
124	募集要項	10	4	(2)	⑩		解体・建築工事施工上の留意事項	「工事車両の通行経路等は、道路管理者等の関係機関と協議すること」とありますが、協議先をご教示ください。	当該事業工事に伴い、基盤管理課へ工事車両通行認定申請書の提出を行い、認定を受けてください。認定に伴い、ガス、水道、下水、電気、通信等の各管理者との協議書及び同意書が必要です。また、学校及び地元住民への説明記録等の提出をお願いします。

■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	小 目	項目名	質問の内容	回答
125	募集要項	10	4	(2)	⑩		解体・建築工事 施工上の留意 事項	「工事車両の通行経路等は、道路管理者等の関係機関と協議すること」とありますが、公募期間中に事前協議を行うことは可能でしょうか。	No.8の回答をご参照ください。
126	募集要項	11	4	(3)	(カ)		用途変更の制 限	「提案施設等の開業の日から10年間は、事業用定期借地権設定契約に定める利用用途に供さなければなりません」とありますが、テナントの入れ替えや業態変更が発生した場合、「3(1)①～⑥」に示す用途に該当すれば、市の承諾を受けられるものとして考えて宜しいでしょうか。	事業用定期借地権設定契約に係る条件規定書(案)別紙2に設定する用途を変更する場合は、市の承諾が必要になります。別紙2の詳細は提案内容を基に、市と事業者の協議により決定します。
127	募集要項	11	4	(3)	(カ)		用途変更の制 限	「提案施設等の開業の日から10年間は、事業用定期借地権設定契約に定める利用用途に供さなければなりません」とありますが、同一用途でテナントの入れ替えが発生した場合、市の承諾は不要と考えて宜しいでしょうか。	No.126の回答をご参照ください。
128	募集要項	11	4	(3)	(カ)		用途変更の制 限	開業から10年目以降は3(1)①～⑥の用途外に変更が可能と考えて良いか。	基本協定書(案)(p3第6条第3号)に規定するとおり、募集要項及び本件提案に従った用途及び方法の継続が基本となります。
129	募集要項	11	4	(3)	(ク)		貸付期間満了 時および市による事業用定期借 地権設定契約 解除時の本施 設の取扱い	契約解除の場合は開発道路を含めた全ての施設を撤去し返還するとありますが、契約満了の場合の原状回復対象に開発道路等は含まれないと考えて宜しいでしょうか。	No.118の回答をご参照ください。
130	募集要項	11	4	(3)	(ク)		貸付期間満了 時および市による事業用定期借 地権設定契約 解除時の本施 設の取扱い	撤去期間は貸付期間に含むものとし、地代は発生するものとありますが、発生対象となる具体的な基準もしくは範囲をご教授願います。	募集要項(p11 4(3)(ク))に記載のとおり、建設中又は竣工後の提案施設等(開発道路築造の場合、道路および全ての占用物件を含む)の全てを撤去し、事業用地を市に返還するまでは、事業用定期借地権設定契約で定める貸付範囲の全てにおいて地代が発生します。
131	募集要項	12	5	(1)			参加資格	「代表法人」および「構成員」の定義(役割、責務等)をご教示ください。	定義は次のとおりです。 構成員:代表法人を含む応募グループに属する全ての法人 代表法人:事業用定期借地権設定契約を締結する当事者 構成企業:代表法人以外の構成員 なお、構成企業の役割・責務等に特段定めはありません。
132	募集要項	12	5	(1)			参加資格	「代表法人」が単独で市と基本協定や事業用定期借地権設定契約を締結する場合、「構成員」は存在しなくなると考えて宜しいでしょうか。	代表法人も構成員に含まれます。なお、1者のみによる応募も可能です。
133	募集要項	12	5	(1)			参加資格	「代表法人および構成員」が市と基本協定や事業用定期借地権設定契約を締結する場合、代表法人と構成員の役割分担や責務は事業者側で決定して宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
134	募集要項	14	6	(2)	②		地目変更	別添資料①「現況実測平面図」にて地目が「田」となっていますが、地目の変更の登記は豊中市様で実施して頂けるのでしょうか？	地目は宅地となっているため、地目変更の登記は不要です。No.23の回答をご参照ください。
135	募集要項	15	6	(2)	②		別添資料(電子 データ)の申請	「追加資料を提供する可能性があります」とありますが、下記資料の提供をお願いします。 ・既存擁壁の詳細図面 ・体育館の耐震診断結果資料	No.52およびNo.54の回答をご参照ください。
136	募集要項	15	6	(2)	③		現地見学会の 参加申込	追加資料提供予定アスベスト調査結果公表とありますが、追加資料でアスベストの含有があれば、あらため現地調査日を設けていただけないでしょうか。	3/21付で市ホームページに公表している内容をご確認ください。
137	募集要項	15	6	(2)	④		④問および回答	第2回の質疑回答が7月4日までに回答となっておりますが、提案書受付迄2ヶ月未満のため、出来る限り前倒していただけないでしょうか。	回答できるものから段階的に公表することを検討します。
138	募集要項	15	6	(2)	④	エ	回答期限	第2回質問回答が「令和7年(2025年)7月4日(金)までに回答」となっておりますが、提案書受付期間の公募スケジュールを考慮し、早期の回答を希望します。	No.137の回答をご参照ください。
139	募集要項	16	6	(2)	④	オ	回答方法	「市ホームページで公表します」とありますが、④本文に「質問者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあると考えられる内容は公表しません」とあります。公表内容は事前に事業者と協議すると考えて宜しいでしょうか。	公表内容は事前に事業者と協議することは想定していません。第2回の質問回答については、公表を望まない質疑については、その旨を様式内に記載してください。

■募集要項に関する質問への回答

No.	書類名	頁	目	大 目	中 目	小 目	小 目	項目名	質問の内容	回答
140	募集要項	16	6	(2)	⑤			参加表明および参加資格の確認	地方税の対象の自治体は支店(大阪事務所)の所在地でよろしいでしょうか。	募集要項(p16 6(2)⑤(ア)表5 10)に記載のとおりです。
141	募集要項	16	6	(2)	⑤	(ア)		※2つ目	応募グループで参加するグループとは、「代表法人」および「構成員」であり、市との契約の相手方とならない「協力会社」は含まれないと考えて宜しいでしょうか。	代表法人も構成員に含まれます。なお、本事業において、協力会社は定義づけしていません。No.131の回答をご参照ください。
142	募集要項	16	6	(2)	⑤			参加表明及び参加資格の確認	提出書類12に「本市から以下の処分等を受けたことがある場合」とありますが、処分内容の記載が漏れていないでしょうか？ また、上記の処分に該当した場合として、「国又は他の自治体の入札参加停止措置又は入札参加除外措置の内容、期間及び終期がわかる書類」とあるが、豊中市以外からの行政処分についても過去3年分全ての提出が必要という認識で宜しいでしょうか。	処分内容は、様式8に記載のとおり、過去3年以内に以下の処分等を受けたことがある場合としてください。 ①本市の入札参加停止措置又は入札参加除外措置 ②国又は他の自治体の入札参加停止措置又は入札参加除外措置 ③本市からの契約解除 ④書面による警告 ②については本市以外からの措置も含まれるため、措置の内容、期間及び終期がわかる書類を提出してください。
143	募集要項	17	6	(2)	⑥			構成員の変更等	構成員の変更は、市が変更を認めた場合との記載がありますが、構成員の1社である「代表法人」も変更することが可能と考えて宜しいでしょうか。	募集要項(p17 6(2)⑥)に記載のとおり、構成企業のみ、市が変更を認めた場合は、変更できるものとします。いかなる場合においても代表法人の変更は認めません。 なお、構成企業の定義については、No.131の回答をご参照ください。
144	募集要項	17	6	(2)	⑧	(ア)		提案書類の提出	正1部、副14部とありますが、表紙に正・副を記載する必要がありますでしょうか？	ご理解のとおりです。
145	募集要項	17	6	(2)	⑧	(ア)		提案書類の提出	製本の形状は指定等ありますでしょうか？	別冊2 様式集(p3 2)に記載している内容以外には特に指定はありません。
146	募集要項	19	7	(2)	②	(ウ)		実施内容	プレゼンテーションは、提案書類の記載に基づいて行ってくださいとありますが、2次元画像のみの使用で行うのでしょうか。BIMによる3次元での説明や、動画説明は認められないと考えて宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
147	募集要項	19	7	(1)				選定委員	選定委員はすべて市職員の方と記載ありますが、外部の有識者、地元自治会、大学教授や公認会計士等の方は審査に入らないと考えて宜しいでしょうか。	審査は募集要項(p19 7(1))に記載のとおり、選定委員は市職員としています。ただし、評価項目の一部について、外部の有識者に意見を求めることを想定しています。なお、外部の有識者は選定委員には含まれないため審査は行いません。
148	募集要項	20	7	(4)	①			提案内容に関するプレゼンテーション	審査基準にプレゼンテーション欄がありませんがプレゼンの内容や質疑応答は点数に反映されないと考えて宜しいでしょうか。	プレゼンテーションは内容審査に含まれます。
149	募集要項	22	9	(1)				事業提案の内容修正	協議の上、修正不可の場合はどのような対応をお考えでしょうか。	修正不可の場合の対応については、市と事業者の協議により決定することとします。
150	募集要項	23	9	(8)				著作権利用	提案書作成に伴い、説明を分かりやすくするため市のホームページ等に掲載されている図表や画像等の利用を認めていただけますでしょうか。	提案書の作成にあたり、市ホームページに掲載している図表・画像の利用は可能です。
151	募集要項	23	9	(8)				著作権利用	「公表用提案概要書」以外の提案書類については、内部資料の取り扱いとして宜しいでしょうか。使用する画像や図表の著作権の観点からご教示ください。	提案書類は公表されない資料の扱いですが、画像や図表については、事業者の責任と判断において使用してください。
152	募集要項	7	3	(2)				市との連携について	記載がないが、事前に見積もり提出要請があった、ブルー授業に係る委託金額について、想定する金額は如何程かご教授ください。	2024年に開催したサウンディング型市場調査では、委託費用の見積書提出を依頼しました。本事業において、ブルー授業の実施は必須ではないため、委託金額の指定はありません。
153	別添資料②							敷地内施設図面・工事履歴一覧	「1972.(S47).第十中周辺道路整備工事第1期(西側擁壁)」の図面がありますが、西側以外の擁壁の図面についても交付いただけないでしょうか。	No.52の回答をご参照ください。
154	別添資料②							敷地内施設図面・工事履歴一覧	上記に関し、交付資料に既存擁壁の検査済証等はありませんが、豊中市で設置・現在も利用されているものであることから、そのまま現状の擁壁利用をすることは、許認可上、可能と考えてよろしいでしょうか。	No.50の回答をご参照ください。
155	別添資料②							敷地内施設図面・工事履歴一覧	1973年ブルー建設工事衛16図面等他、体育館南側に記載がある浄化槽について、交付された敷地内施設図面・工事履歴一覧では撤去された記録はなく、図面上は、そのまま存在していると考えられます。図示の通りと考えてよろしいでしょうか、その場合、排出、消毒済でしょうか。撤去等されている場合、どのような撤去(消毒、撤去、砂埋め等)をされたのかご指示下さい。	浄化槽の撤去等の記録はありません。現在浄化槽は使用されておらず、浄化槽廃止後適切に処理されていますが、その処理方法については不明です。図面上で把握できる浄化槽の場所において、コンクリート舗装されており、浄化槽の処理方法を把握することができません。

■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	小 目	項目名	質問の内容	回答
156	別添資料②						敷地内施設図面・工事履歴一覧	敷地内のインフラについて、交付されている敷地内施設図面・工事履歴一覧を正としてもよろしいでしょうか、交付されている図面と現状が異なっている場合は敷地内の生きているインフラルート(上水、下水、雨水)について、ご指示下さい。	公表する別添資料①「給水設備図面」、別添資料②「排水設備図面」をご参照ください。 また、図面と現状が異なる場合があるため、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してください。
157	別添資料②						敷地内施設図面・工事履歴一覧	上記に関し、既存インフラを活用した計画をすることは可能と考えてよろしいでしょうか。	老朽化や施設能力の低下等が想定されるため、再活用せず、新たな施設整備をお願いします。
158	別添資料①						現況実測平面図	敷地周囲に水路敷があり、既存施設が水路敷上に建っているように見受けられますが、水路廃止等はされているのでしょうか。	水路は廃止済みです。
159								「豊中市開発行為等に関する手引き、(4)消防水利の整備及び消防活動空地の確保に関する事項、(2)開発行為等区域の面積が3,000㎡以上である開発行為等、ア 防火水槽を設置すること。」とありますが、既存敷地に防火水槽がなく、定期借地権終了後解体して返却することになっていることから、今回設置は不要と考えてよろしいでしょうか。	本件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。

■ 審査基準に関する質問への回答

No.	書類名	頁	大 目	中 目	小 目	小 目	項目名	質問の内容	回答
1	審査基準	2					内容審査(第2段階)	第2段階の内容審査では、第1段階の内容審査の結果を反映せず、改めて提案書類とプレゼンテーションおよび質疑応答により、審査項目毎に点数が評価されると考えて宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
2	審査基準	6	5	(5)			内容審査の点数化方法	第2段階の審査では5社以内であることから、必ず応募者間で評価の差が付けられると考えて宜しいでしょうか。例えば評価Aが2者となる可能性はないと考えて宜しいでしょうか。	内容審査について評価するため、応募者間で点数の差が付けられます。なお、同点の場合は別冊1 審査基準(p4 5(3))に記載の通りです。なお、各審査項目についてA～E評価を行い、それを点数化して合計得点をつけるため、5社の総合評価がA～Eになるわけではありません。
3	審査基準	6	5	(6)			提案価格審査に関する点数化方法	貸付期間を40年として審査するとありますが、提案する貸付期間が40年以下の場合でも貸付期間を40年として計算する認識で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
4	審査基準	8	別紙1	(5)	①		実施体制	「応募者は、本事業と同等の事業実績を有しているか。」とありますが、応募者とは代表法人、構成員、協力法人の事業実績と考えて宜しいでしょうか。	協力法人は構成員に含まれません。構成員等の定義については、募集要項についての質問回答No.131の回答をご参照ください。
5	審査基準	8	別紙1	(5)	②		事業計画	「市へ支出を求める委託事業や協同事業を前提とする提案」をする場合、市の了承が得られないと実現できないと考えられますが、どこまで事業収支に反映するかは評価基準に影響しますでしょうか。それとも提案内容のみを審査するのかご教示ください。	市の了承が得られるものとして、事業収支に反映してください(実際に了承するとは限りません)。なお、事業計画も評価対象となります。

■様式集に関する質問への回答

No.	書類名	頁	大 目	中 目	小 目	小 目	項目名	質問の内容	回答
1	様式集	17-1					地域経済への貢献に関する提案書	関心表明書の書式があればご教授願います。また関心表明書を添付することで内容審査の評価が有利に働くかご教授願います	前段については、関心表明書に関する書式はありませんので、任意様式として提出してください。後段については、関心表明書の添付があることで、より具体性・実現性が高い提案であると評価されるものと想定します。
2	様式集	18	2	3			事業収支計画	「市から支払われる業務委託費」を提案する場合、デベロッパーとテナントそれぞれに収益帰属する場合がありますと考えられますが、事業収支計画上、テナントに収益帰属する業務委託費は反映しないと考えるて宜しいでしょうか。あるいは間接的に賃料には反映されるとして、便宜的に賃料から差し引くことで記載すべき等、考え方につきご教示ください。	テナントの収支計画は不要です。様式集「様式18-2-3 事業収支計画」に記載のとおり、代表法人（事業用定期借地権設定契約を締結する当事者）の収支としてください。
3	様式集	18	2	3			事業収支計画	※「業務委託費がある場合は明細を記載した別紙を提出すること」とありますが、各様式とは別に別紙を作成して宜しいでしょうか。	各様式とは別に別紙を作成してご提案ください。
4	様式集	18	4		④		事業スケジュール	事業スケジュールについては、市との協議期間等想定の部分や地中障害等の不確定要素があるため、優先交渉権獲得後に変更となる可能性があることはご了承くださいませでしょうか。	ご理解のとおり、地中障害等の不確定要素により、事業スケジュールが変更となる可能性はあると想定します。ただし、地代の発生時期や半額に免除する期間については、事業用定期借地権設定契約締結時から原則変更しないものとします。
5	様式集	18	4		④		事業スケジュール	解体工事については、解体負担金の基準価額11億円（税込）以下の条件で、解体内容、施工方法や期間等すべて事業者の提案として宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
6	様式集	18	4		④		事業スケジュール	解体工事について、市が費用負担をする関係で工事に関する規制や縛りがあればご教示ください。	本解体工事は、市から事業者へ発注する請負工事ではないため、具体的な規制等は現段階では特段ありません。ただし、公募資料に記載されている事項の遵守や、社会通念上必要と考えられる配慮はしていただくようお願いします。
7	様式集	19					設計図書	設計図書の図面に、吹き出しや図表による説明は可能でしょうか。また「様式19-5/パース」とは別に19-1～4にパース等による説明を記載して宜しいでしょうか。	前段、後段ともにご理解のとおりです。
8	様式集						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。
9	様式集						グループ応募構成書	応募構成員には、建物テナントは含まれますでしょうか。	構成員等の定義については、募集要項についての質問回答No.131の回答をご参照ください。なお、テナントの提示がある提案は、より実現性・具体性が高い提案であると評価されるものと想定します。

■基本協定書(案)に関する質問への回答

No.	書類名	頁	大 目	中 目	小 目	小 目	項目名	質問の内容	回答
1	基本協定書(案)	1	第3条	2			代表法人及び構成員の義務及び責任	「代表法人及び構成員はすべての義務の履行について、連帯して責任を負う」とありますが「すべての義務」とは代表法人の業務遂行中にも構成員に義務が及ぶという理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
2	基本協定書(案)	1	第3条	2			代表法人及び構成員の義務及び責任	「既存施設の解体・撤去を実施する構成員のみが責任を負う」とありますが、解体・撤去工事の施工会社が代表法人から請負契約にて請け負う場合、施工会社の位置づけは構成員ではなく、協力会社となると考えて宜しいでしょうか。	施工会社が、応募グループに属している場合は構成員となります。本事業において協力企業の位置付けはありません。
3	基本協定書(案)	2	第4条	1			事業用定期借地権設定契約における遵守事項	「本件提案に従った甲及び代表法人間の事業用定期借地権設定契約を公正証書により締結する」とありますが、本公正証書の締結をもって、本協定書第3条に定める「構成員の義務の履行」の事業用定期借地権設定契約に関する連帯責任が消滅すると考えて宜しいでしょうか。	第13条に記載のとおり、本基本協定書の有効期間は事業用定期借地権設定契約の有効期間の末日までとなります。そのため、公正証書による事業用定期借地権設定契約締結後も、本基本協定書上の義務は消滅しません。ただし、第4条第1項における事業用定期借地権の締結義務などその債務の性質上既に消滅している場合はこの限りではありません。
4	基本協定書(案)	3	第5条	1			準備行為等	「乙は事業用定期借地権設定契約の締結前であっても準備行為を行う事が出来る」とありますが、既存施設の一部解体を伴う調査、測量およびボーリング調査等を含むと考えて宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
5	基本協定書(案)	3	第6条	(1)			事業用定期借地権設定契約における遵守事項	「基本設計及び実施設計の完了後、甲の指示する設計図書等を提出し、甲の確認を得ること。」とありますが、確認期間はどれくらい想定すればよろしいでしょうか。	設計図書の確認期間として、設計図書提出後14日程度を想定してください。
6	基本協定書(案)	3	第6条	1			事業用定期借地権設定契約における遵守事項	「甲の指示する設計図書等を提出し」とありますが、具体的にはどのような設計図書等かご教示ください。	募集要項及び本件提案に従ったものであることが確認できる、配置図・平面図・立面図・断面図等の一般図等を想定しています。
7	基本協定書(案)	3	第7条	1			既存施設の解体・撤去	「既存施設」は本事業用地外周にある擁壁および擁壁の外側にある側溝が含まれるのかご教示ください。	「既存施設」について、本事業用地外周にある擁壁は含まれ、擁壁の外側にある側溝は含まれません。募集要項についての質問回答No.47の回答をご参照ください。
8	基本協定書(案)	3	第7条	1			既存施設の解体・撤去	本事業用地外周にある擁壁および擁壁の外側にある側溝が「既存施設」に含まれない場合、現況のまま利用、あるいは改修のうえ利用すること等が可能と考えて宜しいでしょうか。	No.7の回答および募集要項についての質問回答No.47の回答をご参照ください。
9	基本協定書(案)	3	第7条	2			既存施設の解体・撤去	「既存施設を、無償で譲渡し所有権を甲に移転する」とありますが、既存施設の内容を一覧および図面等でご教示ください。	募集要項についての質問回答No.32の回答をご参照ください。
10	基本協定書(案)	3	第7条	2			既存施設の解体・撤去	「既存施設を、無償で譲渡し所有権を甲に移転する」とありますが、譲渡を受ける事業者は代表法人や構成員で制限等ありますでしょうか。	譲渡先については、原則として事業用定期借地権設定契約を締結する当事者である代表法人としますが、市と事業者と協議し、本事業の趣旨に反することがないことを確認の上決定します。
11	基本協定書(案)	3	第7条	2			既存施設の解体・撤去	「既存施設を、無償で譲渡し所有権を甲に移転する」とありますが、事業用地内にある動産については市の負担で予め撤去すると考えて宜しいでしょうか。	募集要項についての質問回答No.29の回答をご参照ください。
12	基本協定書(案)	3	第7条	2			既存施設の解体・撤去	無償譲渡された建物を利用する場合、事業者は建物登記が可能かご教授願います。	ご理解のとおりです。
13	基本協定書(案)	3	第7条	3			既存施設の解体・撤去	「既存施設を、無償で譲渡し所有権を甲に移転する」とありますが、地下構造物を含め図面等市が予め開示している資料にて特定できるものを指すとの考えで宜しいでしょうか。	募集要項についての質問回答No.32の回答をご参照ください。
14	基本協定書(案)	3	第7条	3			既存施設の解体・撤去	「乙へ所有権が移転したことをもって引渡し」とあり、解体等の増額請求そのたの一切の請求及び契約解除ができない」との記載がありますが、図面等市が予め開示している資料にて特定できないものが発見された場合、市の負担と考えて宜しいでしょうか。	募集要項についての質問回答No.31の回答をご参照ください。
15	基本協定書(案)	4	第7条	4			既存施設の解体・撤去	「解体設計完了後、甲の指示する設計図書等を提出し」とありますが、どのような設計図書が必要かご指示下さい。	施工計画書、工事前後写真台帳および工程表程度を想定しています。
16	基本協定書(案)	4	第7条	4			既存施設の解体・撤去	「甲の指示する設計図書等」とありますが、解体範囲を地上および地下構造物につき図示したうえ、市に提出するとの認識で宜しいでしょうか。具体的にはどのような設計図書等かご教示ください。	No.15の回答をご参照ください。
17	基本協定書(案)	4	第7条	4			既存施設の解体・撤去	既存施設に係る解体設計とありますが、事業者の責において解体実施するにも関わらず、指示される設計図書を提出し、承認まで必要でしょうか。	ご理解のとおりです。
18	基本協定書(案)	4	第7条	4			既存施設の解体・撤去	解体設計の基準および指示する設計図書等について、具体的な内容を開示願います。	No.15の回答をご参照ください。

■基本協定書(案)に関する質問への回答

No.	書類名	頁	大 目	中 目	小 目	小 目	項目名	質問の内容	回答
19	基本協定書(案)	4	第7 条	5			既存施設の解体・撤去	「既存施設に係る解体・撤去の完了後、甲の確認を受けるものとし、解体・撤去が不完全であると甲が判断した場合には、解体・撤去を完了したうえで再度甲の確認を受けなければならない。」とありますが、一部撤去出来ないものがあれば協議の上、存置させていただけないでしょうか。	募集要項についての質問回答No.37の回答をご参照ください。
20	基本協定書(案)	4	第7 条	5			既存施設の解体・撤去	所有権移転された「既存施設」以外に残置物が確認された場合、市の費用負担や、解体撤去工事の工期変更を行えると考えて宜しいでしょうか。	費用負担については、募集要項についての質問回答No.34の回答をご参照ください。 工期については、変更は可能ですが、提案時の工程を目指してください。ただし、地代の発生時期については原則変更できません。
21	基本協定書(案)	4	第9 条	1			モニタリング	「乙は、甲のモニタリングに最大限協力しなければならない」とありますが、具体的な内容および期間をご教示願います。	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。
22	基本協定書(案)	5	第11 条				権利義務の譲渡等	乙の所有権となる「建物」に所有権を維持したまま、資金調達の一環で担保権を設定することは市の承諾を得られるのでしょうか。	担保権設定の合理性の説明がなされ、事業継続に支障がないと市が判断したうえで承諾することとします。
23	基本協定書(案)	5	第13 条				本協定の有効期間及び解除	「代表法人」が予定どおり業務を遂行していることを前提として、「構成員」が当該構成員の担当業務完了後、本協定を解除する等本協定から脱退することは可能でしょうか。	原則として不可とします。ただし、市の承諾を得た場合はこの限りではありません。
24	基本協定書(案)							基本協定書(案)、条件規定書(案)とありますが、内容について協議し変更は可能でしょうか。	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。

■事業用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	小項目	項目名	質問の内容	回答
1	事業用定期借地権設定契約に係る条件規定書(案)	1	第4条	2			地代	「建設工事(開発行為等を含む)に着手する日とは、準備工事を除く開発工事に着手する日と考えて宜しいでしょうか。	準備工事も含めます。詳細の地代発生日については、市と事業者にて協議の上、決定することとします。
2	事業用定期借地権設定契約に係る条件規定書(案)	3	9				建物の増改築等	躯体構造体を弄らずに行う場合であっても承諾が必要でしょうか。増改築の定義をご教授願います。	建築確認基準法に基づく確認申請が必要な増改築を想定しています。
3	事業用定期借地権設定契約に係る条件規定書(案)	3	第7条				指定用途の変更	10年を経過する前に、社会情勢等により提案用途を有するテナントが退店し入替を実施する等の場合、募集要項に記載される用途(導入機能に関する提案①～④)であれば、募集要項上許容される範囲として、市の承認が受けられるものとして考えて宜しいでしょうか。	募集要項についての質問回答No.126の回答をご参照ください。
4	事業用定期借地権設定契約に係る条件規定書(案)	3	第7条				指定用途の変更	既存施設を活用した場合、10年を経過する前に既存施設を解体し、跡地を募集要項に記載される用途(導入機能に関する提案①～④)に利用することは、募集要項上許容される範囲として、市の承認が受けられるものとして考えて宜しいでしょうか。	募集要項についての質問回答No.126の回答をご参照ください。
5	事業用定期借地権設定契約に係る条件規定書(案)	4	11				契約不適合責任	解体工事時に土壌汚染や地下埋設物が発見された場合であっても甲は負担しないという認識で宜しいでしょうか。	募集要項についての質問回答No.34の回答をご参照ください。
6	事業用定期借地権設定契約に係る条件規定書(案)	4	12				登記	締結日に設定登記を行うとされていますが、その後の計画によって開発道路を敷地内に敷設する可能性があると考えます。その場合分筆の手続き等が発生すると思いますが締結時に設定登記の必要は無いのではありませんでしょうか。また設定登記を行うことは必須かご教授願います。	借地権設定登記の是非については事業者の判断に委ねます。なお、帰属道路設置時は事業者の負担と責任において分筆する必要があります。
7	事業用定期借地権設定契約に係る条件規定書(案)	4	12				登記	締結日に設定登記を行う場合、敷地内の合筆をせずにそれぞれの筆に設定登記を行うという認識でしょうか。	事業用地は既に合筆済であり、敷地内の合筆は不要です。
8	事業用定期借地権設定契約に係る条件規定書(案)	5					第15条	借地権の譲渡・転貸について「事実上これらと同様の結果を生じる行為」とは、如何なるものを想定しているかご教授ください。	借地権の譲渡や転貸と同様の結果を生じる行為について、市の事前承諾なく行うことを禁止する趣旨です。市において具体の想定はありません。
9	事業用定期借地権設定契約に係る条件規定書(案)	5					第15条	民設民営施設の売却(信託受益権の設定)は可能ですか、また可能な場合に期間のしぼりなどありますか、また、民設民営に信託受益権を設定しようとする場合「書面による事前の承諾」が必須であるかご教授ください。	公募条件を逸脱しない範囲で提案することは認めますが、詳細の内容については市と事業者と協議し決定することとします。
10	事業用定期借地権設定契約に係る条件規定書(案)	7	第23条				明渡、原状回復	「原状に復する」の原状とは、既存施設の解体撤去の完了時と考えて宜しいでしょうか。	事業用定期借地権設定契約に係る条件規定書(p7第23条)に記載のとおり、原状に復するとは、地上地中を問わず、本件土地に設置、埋設又は搬入されたあらゆる物(既存施設を含み、建物等土地の定着物その他、一切の動産も含む)を撤去搬出し、更地としての使用を可能とする状態をいいます。事業者の判断で継続活用した既存建物も含めて撤去し、更地としての使用を可能とする状態にしてください。
11	事業用定期借地権設定契約に係る条件規定書(案)	7	第23条				明渡、原状回復	既存施設の解体時に本事業用地に隣接する家屋や道路への影響等により、杭等が残置された場合、本事業用定期借地権設定契約の原状回復の対象とならず、同契約の期間満了後も残置するという考えて宜しいでしょうか。	募集要項についての質問回答No.40の回答をご参照ください。
12	事業用定期借地権設定契約に係る条件規定書(案)	-					契約当事者について確認	基本協定書第4条に事業用定期借地権設定契約は市と代表法人間で締結するとの記載がありますが、構成員は本事業用定期借地権設定契約の契約当事者に該当しないと考えて宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
13	事業用定期借地権設定契約に係る条件規定書(案)							地上地中を問わず、本件土地に設置、埋設又は搬入されたあらゆる物(既存施設を含み、建物等土地の定着物の他、一切の動産も含む)を撤去搬出とされていますが既存擁壁を撤去せず事業期間内使用した場合であっても既存擁壁は撤去対象にあたるかご教授願います。	募集要項についての質問回答No.40の回答をご参照ください。