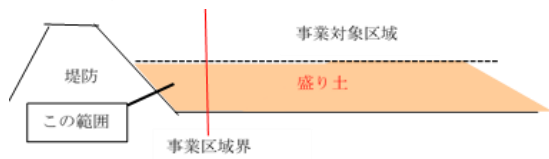


「東住吉区矢田南部地域における開発条件付き市有不動産売却に関する
開発事業者募集プロポーザル」にかかる質疑に対する回答（第1回目）

	質疑内容	回答
1	<p>用途地域の変更及び容積率、建蔽率について。開発条件書には、「容積率及び建蔽率は、現行のとおり」と記載が有ります。例えば、第2種住居専用地域を準住居地域に変更する場合、その容積率・建蔽率は、現行の第2種住居専用地域の値のまま、ということでしょうか。</p>	<p>「容積率及び建蔽率は、現行のとおり」との記載は、今回の提案にあたっては現行の数値を上限としていただきたいという趣旨です。</p> <p>また、計画提案内容の土地利用等に応じて用途地域の変更を提案される場合は、都市計画法第9条の各用途地域の趣旨及び都市計画運用指針の考え方に整合することはもとより、併せて提案していただく地区計画の「地区計画の目標」等とも整合性が取れるものとしてください。</p> <p>実際の都市計画手続きにおいては、都市計画法の趣旨に基づき、ご提案いただいた内容と異なる内容で都市計画を定める可能性がありますのでご承知おきください。</p> <p>なお、準住居地域は法令上「道路の沿道としての地域の特性にふさわしい業務の利便の増進を図りつつ、これと調和した住居の環境を保護するために定める地域」とされるため、現在、主要な幹線道路（都市計画道路豊里矢田線）沿いに指定する準住居地域の範囲を超えて変更する提案は、法令の趣旨に合致しないものと考えています。</p>
2	<p>用途地域の変更に伴う日影規制について。例えば、第2種住居専用地域を準住居地域（容積率200%、建蔽率60%）に変更する場合、変更後の用途である準住居地域の日影規制となると思われますが、その場合、準住居地域（容積率200%、建蔽率80%）の日影規制を準用し、高さ4m－5時間・3時間となると考えてよろしいでしょうか。</p>	<p>日影による中高層の建築物の高さの制限に係る「平均地盤面からの高さ」と「規制される日影時間」は、建築基準法第56条の2及び同法別表第4、並びに大阪市建築基準法施行条例第5条の2の規定のとおりです。</p> <p>ご質疑にある準住居地域では、当該地域に関する都市計画において容積率が200%と定められた区域に日影を生じる高さ10mを超える建築物が制限の対象となり、平均地盤面からの高さは4m、敷地境界線等からの水平距離に応じて規制される日影時間は5時間・3時間と規定されています。</p>
3	<p>事業区域内の造成搬出土量を削減するため、下図のように大和川の堤防に対し、今回の事業範囲を超えて、土を盛ることは可能でしょうか。</p> 	<p>対象地の南側に隣接する既存の大和川東公園区域内においては、公園利用者の利便性向上を目的に土を盛ることは可能です。</p> <p>なお、大和川の堤防の管理等については、国土交通省の所管となるため、以下のとおり確認しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・河川区域及び河川保全区域（当該区域については河川区域から18mの範囲）においては、河川法第27条及び第55条等に基づき許可を得れば、盛り土等を行うことは可能です。 ・また、高規格堤防に関しては、現時点では、国土交通省として当該地区で整備を行う予定はありません。 ・なお、事業者が実施する盛り土が、高規格堤防の設計基準を満たし、河川法の承認を得て施工を行ったものである場合は、盛土後の川裏法面敷地（河川区域）を占用し、緑地等として利用することも可能です。 ・いずれにしても、盛り土等の具体的内容が不明であるため、詳細については大和川河川事務所に相談してください。
4	<p>大和川の高規格堤防（スーパー堤防）について</p> 	<p>公園を高規格堤防特別区域内に配置することは可能ですが、池その他の貯水施設で漏水のおそれがあるもの、又は地表から1mを超える地下に設置する地下工作物で基礎杭、その他水の浸透に対する機能を減殺するおそれがあるものは、河川法に基づく許可が必要となります。</p>
5	<p>公園を高規格堤防上に配置することは可能か。</p>	<p>公園を高規格堤防特別区域内に配置することは可能ですが、池その他の貯水施設で漏水のおそれがあるもの、又は地表から1mを超える地下に設置する地下工作物で基礎杭、その他水の浸透に対する機能を減殺するおそれがあるものは、河川法に基づく許可が必要となります。</p>

	質 疑 内 容	回 答
6	施設・公園整備計画に「公園を分割して配置することを不可とする」とあるが、道路による分断も不可か。	一体的な公園を整備していただくため、道路による分断は不可とします。【「開発条件書」P.4 Ⅲ(B)】
7	公園について、スポーツ機能を有するとあるが、具体的にはどのような機能が必要か。(ゲートボール、テニス、野球等)	特に指定する具体的な種目はありませんが、幅広い世代が多目的に楽しむことができるような広場機能を備えた公園を提案してください。 なお、現在、対象区域内で暫定利用として貸し付けを行っている「東住吉矢田総合スポーツグラウンド」は、少年サッカーコート、フットサルコート、テニスコート、グラウンドゴルフとして利用することができ、利用率も高く、矢田南部地域でのにぎわい創出に寄与しています。
8	スポーツを楽しむことができる広場機能として、現行の東住吉矢田総合スポーツグラウンドのような、有料のスポーツ施設を設置する提案をすることは可能か？	提案は可能ですが、設置にあたっては、都市公園法第5条及び大阪市公園条例第6条、第14条に基づく設置許可を受けることが必要です。【「開発条件書」P.25 別添5(E)】 なお、設置許可の条件を満たさない有料スポーツ施設の提案は受け付けませんので、ご留意ください。
9	公園内にスポーツ施設を建設する際の建蔽率、容積率の指定はあるか	運動施設として設置可能な建築物の面積は、都市公園法第4条第1項及び都市公園法施行令第5条第4項、第6条第1項第1号、第6条第2項、大阪市公園条例第2条の5第2項に規定されています。 なお、運動施設における敷地面積の制限については、都市公園法施行令第8条第1項、大阪市公園条例第2条の5第6項に規定されています。
10	開発後の公共施設面積は開発前の面積20,392.96㎡より減少しないようにとのことだが、増加することは問題ないのか？ また、都市計画公園面積を1.4ha以上確保することを前提に、公共施設面積の内訳は任意に設定してよいのか？ (例：公園1.6ha、道路4,392.96㎡ など)	開発後の公共施設面積の増加は問題ありません。 また、都市計画公園については、現行の公園面積(1.4ha)を下回らないように設定してください。【「開発条件書」P.4 Ⅲ(B)】
11	公園を整備するにあたり、必ず設置しなければならない公園施設はあるのか？(例：遊具、ベンチ、トイレ など)	必ず設置しなければならない具体的な施設はありませんが、「開発条件書」P.9 IV(B-3)に記載の導入機能を満たす公園施設を計画し、提案してください。
12	植栽は既存公園の樹木の移植を基本とあるが、樹木の状態が悪い等の理由により移植が困難な場合は、新たに樹木を調達する方法でよいのか？	対象樹木の形状、現場の状況等により、移植が困難な場合は、協議により新規植栽も可能です。【「開発条件書」P.22 別添5(B)⑧】
13	開発条件書に、「既存の矢田教育の森公園の樹木は移植を基本としてください」と記載があるが、樹木の大きさ・本数からみて、非現実的な条件だと考えます。例えば、象徴的な樹木数本を移植するという事で支障は有りませんか。	矢田教育の森公園内の既存樹木については移植を基本に考えておりますが、個々樹木の移植可否については、協議により決定することになります。
14	公園の形状は正方形及び長方形を原則とあるが、部分的に正方形及び長方形とならない形状となる提案をすることは可能か？	広場、遊戯施設等の公園施設を有効に配置できる形状であれば、部分的に正方形及び長方形とならない形状の提案も可能です。
15	公園施設として便益施設等を提案する場合、事業手法に制限はあるか。また、施設のボリュームに制限はあるか。	事業手法に制限はありませんが、「開発条件書」P.25 別添5(E)において、都市公園法第5条及び大阪市公園条例第6条、第14条に基づく、公園施設の設置許可について記載をしています。 また、公園施設として設置可能な建築物の面積は、都市公園法第4条第1項及び大阪市公園条例第2条の5に基づき規定されています。
16	対象地番号⑤の中にある公園予定地についても、開発予定地として購入し、事業用地として整備してよろしいでしょうか。	売却対象地になりますので、事業用地としての整備は可能です。【「実施要領」P.2 I-2】 ただし、開発条件書を踏まえた内容で提案してください。

	質 疑 内 容	回 答
17	現状の公共施設は、道路および公園のみであるという理解でよいのか？	「実施要領」P.4 I-2(2)に記載のとおりです。
18	全体計画にある各種道路については、幅員や構造に条件(地元要望等)はあるか。	幅員や構造に関する具体的な地元要望等はありませんが、計画される交通量に応じて「大阪市が管理する道路の構造の技術的基準を定める条例」等を遵守してください。
19	全体計画にある「矢田西第14号線の西端は、既設道路に接続してください」とあるが、遊歩道でいいか。	矢田西第14号線と同水準の道路を接続してください。
20	矢田西第14号線の西端を既設道路に接続とあるが、西側の矢田西第21-2号線もしくは北側の東住吉支援学校南側の道路のいずれに接続するかは任意で設定してよいのか？	西側の矢田西第21-2号線または北側の矢田西第13号線(東住吉支援学校の南側道路)のいずれかに接続してください。
21	公園・道路等を移設した場合、それに付随するインフラ整備を含む全ての費用負担を開発事業者がするという事か。	開発事業者の負担となります。
22	もし文化センターの様な公共施設を設置する提案の場合は、その建物の工事費も開発事業者が負担するのか。	
23	調書の特記事項に「予定価格は、確認された部分のアスベスト撤去費用相当額を考慮した価格としています」とあるが、新たなアスベストが確認された場合の撤去費用負担は事業予定者になるのか。	
24	土壌汚染があった場合の取り扱いはどうなるか。(買戻し、除去費の負担等)	土壌汚染があった場合の除去費は開発事業者の負担となります。また、土壌汚染が判明したことによる買戻しは行いません。 なお、各物件の土壌汚染の状況については各物件調書でご確認ください。
25	「埋蔵文化財の所在が確認された」とあるが、本格的な発掘調査が必要となり、事業スケジュールに影響が生じる場合、解体撤去や建設工事着手、売買代金の支払い完了時期の変更は認められると考えていいか。	本格的な発掘調査が必要かどうかは土木工事実施前(土地建物の引き渡し後)に判明することになるため、売買代金の支払い時期に変更はありません。【「開発条件書」P.27 別添7参照】 なお、本格的な発掘調査が必要となり、事業スケジュールが変更になる場合は、書面により本市の事前承認が必要です。
26	市営矢田南住宅1号館における土地の購入代金および解体撤去にかかる経費を報告とあるが、土地の購入代金は面積按分など任意の方法でよいのか？また、解体撤去にかかる経費は、施工業者の見積に基づくものでよいのか？また、この報告が必要なのはどういった趣旨なのかを教えてください。	土地の購入代金については、市営矢田南住宅1号館の敷地(「物件調書」⑤エリア図のB)のみに相当する額を見積ってください。 また、解体撤去にかかる経費は、お見込みのとおり施工業者の見積で構いません。 なお、市営矢田南住宅1号館の処分(売却や解体)にあたり、この報告を求めているのは、補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律に則り、処分(売却や解体)に要する費用を本市が把握するためです。
27	提出書類等の中に③実印とありますが、社内規定上実印を社外へ持ち出せない場合の代替案はございませんでしょうか。	あらかじめ実印を押印をした委任状を用いて代理人により価格提案審査に参加することができます。その際は実印を持参いただく必要はありません。【「実施要領」P.17 (3)②③】
28	「基本協定書(案)」及び「土地建物売買契約書(案)」について、正式な締結に際して内容の協議、修正は可能と考えてよいのか。	語句誤り等を除き、原則各条項の修正はできません。
29	別添の土地建物売買契約書(案)は、空白部分を埋める以外の変更は不可か？	
30	別添の基本協定書(案)は、空白部分を埋める以外の変更は不可か？	

	質 疑 内 容	回 答
31	所有権移転登記の登録免許税算出のため、土地および建物の評価証明額を教えてください。	本市の土地及び建物については課税されておらず評価額がありません。登録免許税については法務局の指定する近傍類似地等により算定を行いますが、所有権移転年度により変動する可能性があるため、必要となる登録免許税については所有権移転前に別途本市よりお知らせいたします。
32	売却対象建物⑥のみ登記がされており、土地建物の所有権移転登記を行うとのことだが、当建物を解体撤去する提案をする場合において所有権移転登記を行わず、建物解体撤去完了後に大阪市の協力のもと開発予定事業者の費用負担で滅失登記を行う方法はとれないか？	建物⑥については土地とともに所有権移転登記を行うため質問にあるような方法はとれません。
33	開発エリア内に通学路の指定はございませんでしょうか。	対象区域内に通学路は指定されていません。
34	周辺地元地権者、自治会等からの要望、意見等があれば教えてください。	「東住吉区矢田南部地域まちづくりビジョン」P.15 2(3)をご参照ください。
35	経営リスクマネジメントに基づく取組を提案とあるが、具体的に何を提案すればいいのか分かりかねる。提案が必要な項目や内容について、具体的に教えてください。	将来にわたって安定した事業の継続可能性を判断できる内容を提案してください。項目や内容については直接評価の対象になりますので具体的にお答えすることはできません。
36	プレゼンテーションは具体的に8月のどの段階で行われるのか。日付については、候補日を何日ももらうことができるのか。	現時点では9月上旬に開催を予定しています。なお、日時・場所・所要時間等については、応募申込み後に別途通知します。
37	プレゼンテーション参加者報告書の参加者の枠が4名分しかないが、最大で4名しか参加できないということか？	会場の都合上、4名程度と考えておりますが、説明や質疑応答に必要な範囲で参加いただくことは可能です。人数が増える場合は報告前に東住吉区役所までご相談ください。
38	計画提案後、価格審査までの間に価格審査への参加を辞退する場合、なんらかのペナルティはあるでしょうか。	参加辞退により不利益を与えることはありません。
39	建築確認申請を行う前に提出が必要となる「事業計画書」及び「建築計画書」とは具体的にどのようなものか？	管理者協議等を経て確定した事業計画がわかる書類(申し込み時に提出する様式A～Dに準ずるもの)及び建築確認申請書類を提出いただくこととしていますが、具体的な提出書類については、開発事業者決定後にお知らせします。
40	土地区画整理事業の関係先協議にあたり技術的支援を受けられるとあるが、これは無償で受けることができるのか？	無償で受けられます。