

令和4年11月10日時点

本市未利用地（鶴橋一丁目）の活用に関する  
マーケットサウンディング（市場調査）  
質問事項・回答

生野区役所 地域まちづくり課

※令和4年10月7日説明会開催時の質問と同趣旨の質問については回答を統合しております。

番号	質問事項	回答
1	活用の用途について、地域住民や地元商店街などと事前に取り交わしている協定等がありますか。	協定等はありませんが、地域の方からは、単なる避難所機能だけではなく、地域貢献、地域と一体となったまちづくりの視点を持っていただき、鶴橋のフラッグシップ、ランドマークになるような提案をお願いしたいとの要望をお聞きしております。
2	インフラの整備状況はどうなっていますか。引き込み等について条件がありますか。	区役所からの条件は特にありません。建物を新築する際には建設局など、担当する部局と直接ご協議ください。
3	大阪市の未利用地は、「可能な限り売却予定時期を明らかにして計画的に売却を進める」活用方針という理解ですが、当該地の前提条件として事業用定期借地契約とされたのはどういった経緯からでしょうか。	<p>当該地においては、「生野区内未利用地(鶴橋一丁目)の活用に向けたマーケットサウンディング(市場調査)実施要領」の1ページの「実施する趣旨・背景」に記載のとおり、避難所機能等の確保を目的としており、売却による指定用途制限の有効期間は、買戻し特約期間の10年間で最長となりますが、当区では、避難所等の機能を10年間以上維持したいと考えているため、売却ではなく、貸付としました。</p> <p>貸付にあたっては、相当期間にわたり、本市の利活用が制限され、また長期貸付による事業者の経営悪化など、本市にとってのリスクも否定できないため、貸付期間が50年以上と長い一般定期借地ではなく、事業用定期借地による契約としています。</p>
4	当該地の前提条件として事業用定期借地契約での貸付を決定するに至った生野区が想定する施策はどういった内容でしょうか。防災拠点・災害時の避難所としての機能の確保は売却処分の場合でも永久的に付加される条件として設定することは可能だと思われます(実際に民間の「NRB 日本理容美容専門学校」と協定締結している為)。	<p>質問項目3の回答と同様となります。</p> <p>なお、NRB 日本理容美容専門学校を避難所として使用させていただき協定を締結していますが、今回の対象地(鶴橋一丁目)については、避難所としての機能を確実に担保するために売却ではなく、事業用定期借地権設定契約とさせていただきます。</p>
5	説明会では事業用定期借地契約での提案が前提条件と説明を受けましたが、売却もしくは一般の定期借地契約前提(50年以上、最長70年)での住宅の提案は可能でしょうか。尚、100人分に加え建築する住宅の居住者人数分も含め防災拠点・災害時の避難所としての機能は確保いたします。	今回は、事業用定期借地権設定契約を前提としたマーケットサウンディングとなっておりますので、期間が50年以上となるもの、また居住の用に供するものは対象としていませんが、別途、大阪市に求める条件や提言などがあれば、対話の中でご意見をお聞かせください。

番号	質問事項	回答
6	事業用定期借地権での貸付を受けた場合、サービス付き高齢者向け住宅の運営は可能でしょうか。	事業用定期借地権での貸付については、借地借家法により、専ら事業の用に供する建物(居住の用に供するものを除く)と定められており、サービス付き高齢者向け住宅は、居住できる賃貸等の住まいであるため、当該地での運営は対象外となりますが、別途、大阪市内に求める条件や提言などがあれば、対話の中でご意見をお聞かせください。
7	質問内容、提案書の内容は事業者選定公募時に何らかの形で公表されますか？	今回のマーケットサウンディングにおける質問内容と当区からの回答はホームページにて公表します。提案結果についてもホームページにて公表しますが、提案事業者の名称は非公表とし、ノウハウを保護するため、具体的な事業計画等についても非公表とします。
8	南西側 42 条 3 項道路との接道はありますか。 ある場合は、 1.接道幅をお知らせください。 2.道路後退が必要であれば、後退幅員をお知らせください。	約3.7m接道しています。 1. 道路幅員は約4m～5mです。 2. 道路後退は必要ありません。
9	高低測量資料はありますか。	ありません。
10	JR 西日本へ環状線高架路線 近接工事協議を行っても良いですか。	提案を検討している事業者という前提で協議されるのは構いません。なお JR 西日本の天王寺保線区へも事前連絡済です。
11	マーケットサウンディング実施結果公表後の事業者決定までのスケジュールを教えてください。	今年度末に公募要領を作成し早々に公募の予定です。
12	想定される地代・保証金を教えてください。	今年度中に不動産鑑定を実施し、公募要領に記載する予定です。
13	事業者決定は地代、提案内容のどちらを重視しますか。	事業者の選定方法は公募型プロポーザル方式を想定しており、地代、提案内容ともに重視し、事業者を選定します。
14	地中埋設物の瑕疵担保責任について教えてください。	「瑕疵担保責任」は令和2年の民法改正により「契約不適合責任」に変更されましたが、本市は、地下埋設物の種類、性質、又は数量に関して、本契約の内容に適合しない場合でも、その一切の責任を負いません。

番号	質問事項	回答
15	避難所運営スペースに関して(実施要項 P6,ア必須の条件,2)、災害時は開放・平常時は1 回程度/月で開放との記載がありますが、次のページに「平常時に地域防災コミュニティに資するスペース」(実施要項 P7,イ提案として求める条件)にも開放1 回/月以上想定とあり、これらの実施は同スペースでよろしいのでしょうか。それとも別でスペースを設ける必要があるのでしょうか。	同スペースです。
16	活用内容・誘致事業者等に具体的な不可業種は「特になし」と捉えて宜しいでしょうか？	<p>不可業種としては、用途地域が準工業地域であることその他、50年未満の事業用定期借地であるため、居住の用に供するものは除かれます。また、市有財産賃貸借契約書に記載予定の次の(禁止用途)の項目になります。</p> <p>甲は賃貸人(大阪市)、乙は賃借人(事業者)とします。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 乙は、本物件を風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和 23 年法律第 122 号)第2条第1項に定める風俗営業、同条第5項に定める性風俗関連特殊営業その他これらに類する業及びこれらの業の利便を図るための用に供してはならない。</li> <li>2 乙は、本物件を暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第 77 号。)第2条第2号に定める暴力団又はその他の反社会的団体、及びそれらの構成員がその活動のために利用するなど、公序良俗に反する用に供してはならない。</li> <li>3 乙は、本物件を地域住民等の生活を著しく脅かすような活動の用に供してはならない。</li> <li>4 乙は、本物件を悪臭・騒音・粉塵・振動・土壌汚染など近隣環境を損なうと予想される用途に供してはならない。</li> </ol>
17	<p>地中障害物の撤去が事業者負担とありましたが、地下埋設物報告書に記載なき障害物についての費用負担について御教示下さい。</p> <p>また、計画に伴い支障のある場所のみの地中障害物撤去と考えて宜しいでしょうか？</p> <p>※計画に支障の無い場所は残置</p>	<p>建物等の建設に伴い支障となる地中障害物の撤去については、地下埋設物報告書への記載の有無に関わらず、事業者による負担となります。</p> <p>計画に支障のない地中障害物について、撤去の必要はありません。</p>

番号	質問事項	回答
18	事業用定期借地契約の更地返還の条件提示願います。	事業者により建設された建物及び工作物等は、原則、地中も含めて全て撤去した状態での返還となります。
19	地中障害物の撤去、避難スペース、避難所運営事務所スペース、備蓄倉庫は、事業者負担になると捉えておりますが宜しいでしょうか？ また、上記設備に伴う投資・維持管理費は、地代に反映するものと捉えておりますが、宜しいでしょうか？	ご質問のとおり、地中障害物の撤去に要する費用、避難スペース、避難所運営事務所スペース、備蓄倉庫の設置費用及び、投資・維持管理費は事業者にご負担いただくことを想定しています。本市が設定する賃料も、それを前提として算出します。 ただし、備蓄倉庫の災害用備蓄物資については当区において購入し配備します。
20	提案書書式に記載している内容については、現段階で提案できるものだけでも宜しいでしょうか。(提案のない項目があっても宜しいでしょうか。)	現段階で提案可能な項目でもご提案いただくことは可能ですが、マーケットサウンディングは、事業者から幅広いアイデアや、事業条件についての意向等を把握することを目的としているため、可能な限り具体的な記載をお願いします。