

令和5年8月4日

北鶴橋地区災害避難施設用地活用事業に関する
活用事業予定者募集プロポーザルにかかる
質問事項・回答

生野区役所 地域まちづくり課

	要 領 ・ 様 式					質 問 事 項	回 答
1	3頁	2	(3)	※		・要領3頁目「南側及び西側に越境物があります。」とありますが所有者の記載がありません故、開発誘導課ご担当者様へ連絡した折に、所有者に係る一斉の情報（所有者名、連絡先など）を頂けるのでしょうか？	越境物につきましては、所有者と確認書を取り交わしておりますが、詳細情報等の提供につきましては区役所から決定した本事業の事業予定者のみに提供します。
2	4頁	2	(4)			隣地の公園取り合い部分の縁石を固定するモルタル部分が越境していますが、撤去の際に縁石が痛む恐れがありますが、いかがでしょうか？	北側隣接の「北鶴ふれあい公園」（災害時の一時避難場所）との境界に設置されているフェンスを再整備する場合は、事業者による費用負担を前提に都市公園法に基づく設置許可等について、本市建設局と事前協議しその指示に従ってください。
3	8頁 18頁	6 17	(6)			鉄道高架際の境界部工作物撤去前の境界の逃げ杭や近隣折衝、境界ポイント入れは大阪市の負担として良いですか？	越境物に関する取扱いについては、施設整備において隣接越境物の撤去が必要な場合は、決定した本事業の事業予定者において隣接地の所有者と協議を行い、事業予定者の負担により、円滑な解決を図ってください。
4	8頁	6	(7) (8)			記載以外の地中障害、および土壌汚染については大阪市の負担として良いですか？	本市は本件土地について、種類、性質又は数量に関して本件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。
5	13頁	10	(4)	①		・要項13頁目「審査結果通知書」は、メールで通知されたもので間違いありませんか？それとも後日、封書などで別途届くのをご提出するのでしょうか？	審査結果通知書につきましては、要領12頁目、9 資格審査及び計画提案審査の結果の通知、(3)に記載しております本市より申込者へメールで送付するものになります。封書などでの送付は行いません。なお、募集要項12頁目の9 資格審査及び計画提案審査の結果の通知の「(3) (2)による審査結果通知書」は正しくは「(3) (1)による審査結果通知書」の誤りです。
6	14頁	10	(8) (9)			・要項14頁目「事業予定者の決定」の欄ですが、価格提案審査参加者が複数いた場合は、それまでの資格審査及び計画提案審査での評価点数の上位下位の結果は一切関係なく、単に最高の賃料価格を提案した者に決定する、という意味で良いのか？	価格提案審査参加者が複数の場合は、資格審査・計画提案審査での審査内容は加味せず、予定価格以上で、かつ最高金額をもって価格提案をした者を事業予定者として決定します。詳しくは要領14頁の「(8) 事業予定者の決定」及び「(9) くじによる事業予定者の決定」をご覧ください。
7	15頁	11				・要項15頁目「申込保証金の還付等」の欄ですが、返還する場所を“所定の場所”とあるが、これはどこでしょうか？	申込保証金の還付場所につきましては、価格提案審査日当日にご案内いたします。
8	16頁	14	(5)			・要項15頁目「解体撤去費相当額の見積書」とありますが、現在の物価水準で計算したもので良いでしょうか？図面が恐らく最終段階ではない頃かと思いますが、どの程度の概算で宜しいのでしょうか？	解体撤去費相当額の見積書につきましては、施設整備計画概要でご提案いただいている施設について、現在の物価水準で算出していただいたもので結構です。
9	16頁	14	(4)			・要項16頁目「連帯保証人」の欄ですが、①②各号の資格を有し、かつ、本市が承認する者であるが、この本市が承認する基準とは何でしょうか？また、②については、予定価格の5倍とするならば、約2億強の年間所得か固定資産を有する、と解釈していいのでしょうか？また、その証明に必要な書類は何を想定されていますでしょうか？	連帯保証人については、要領5頁、5応募資格、(4)次のいずれにも該当しない者①～④の要件をみたす者等を想定しております。そのため連帯保証人には、①～④に該当しない旨の誓約書を別途、提出していただきます。 また、要領16頁の14 (4)の連帯保証人に求める資格②につきましては、ご提案いただく価格によりますが、仮に本要領に提示しております予定賃料から算定いたしますと210.6百万以上の年間所得又は固定資産を有する必要があります。連帯保証人に必要な資格①②に関して必要な書類は、「提出書類チェック票」様式⑬に「連帯保証人に関する資料」として追記しましたので、ご確認ください。

	要領・様式				質 問 事 項	回 答
10	22頁	土地調書	特記事項		敷地内地下埋設部分の資料をください。	地下埋設物調査報告書をデータで提供いたしますので、ご希望される場合は、実施要領配布期間内に事業者名・担当者名・電話番号・メールアドレスを明記のうえ、下記電子メール送信先まで、送信してください。なお、電子メール件名は「鶴橋一丁目用地活用 地下埋設物調査報告書 データ提供の希望について」としてください。 E-mailアドレス：ikuno-katuyou@city.osaka.lg.jp
11	22頁	土地調書	特記事項		敷地内アスファルト舗装部分の各層の厚みを教えてください。	希望事業者へデータで提供いたします地下埋設物調査報告書をご確認ください。
12	様式④	④	－	イ	・様式④－１の「イ．事業実績」の欄ですが、決算書での代用は可能ですか？	様式④－１の「イ．事業実績」に関する資料については、要領別紙「北鶴橋地区災害避難施設用地活用事業に関する募集提案評価表」に記載のとおり「具体的な事業の実施体制が示され、類似事業の実績から事業の実現に向けた確実性、実行力が見込まれる」を評価する資料としますので、その評価事項の対象となるような資料をご提出ください。
13	－	－	－	－	隣接越境物の撤去に対して、近隣との折衝はすべて大阪市が対応するものとして良いですか？	越境物に関する取扱いについては、決定した本事業の事業予定者において隣接地の所有者と協議を行い、円滑な解決を図ってください。
14	－	－	－	－	植栽等の越境部分に対しても質問No13と同様とみなしてよいですか？	
15	－	－	－	－	隣接地や道路向かいの土地所有者等との取決め事があればすべて教えてください。（あとで判明したものは大阪市にて対応いただけるのでしょうか？）	隣接地の土地所有等との取決め事につきましては、越境物について、所有者と確認書を取り交わしております。確認書の詳細情報等の提供につきましては決定した本事業の事業予定者のみに提供します。なお、貸付契約以後に判明したものにつきましては、決定した本事業の事業予定者と隣接地等の土地所有者等とで円滑な解決を図ってください。
16	－	－	－	－	道路境界部分にまたがるマンホールは現状のままの位置でよろしいでしょうか？	建築物の計画について、クリアウォーターOSAKA株式会社（大阪市建設局田島工営所内）と協議し、その指示に従ってください。
17	－	－	－	－	道路際の門柱のような構造物、立水栓、倉庫、浄化槽の様な部分、引込柱の埋設部分の資料を下さい。	当該資料はございません。
18	－	－	－	－	既存の雨水排水ルートに関する資料を下さい。	雨水については東側道路の下水道本管へ排水されています。大阪市建設局の下水道台帳情報ホームページ（ https://www.gesuikanro.city.osaka.lg.jp/emap/html/bbs/gmap.jsp? ）をご参照願います。
19	－	－	－	－	南側隣地境界上にあるグレーチング溝蓋の所有者を教えてください。	本市の所有物ではございません。また、所有者については把握しておりません。
20	－	－	－	－	立水栓の使用が可能かどうか、その給水管ルートを教えてください。	現在、使用の契約をしておらず給水はできません。また給水管ルートについては把握しておりません。
21	－	－	－	－	質問No17に同様で浄化槽の様なものの詳細、図面を教えてください。	当該資料はございません。