

もと大阪市城東区役所用地の活用に向けたマーケットサウンディング（市場調査）にかかる質問と回答

No.	質問	回答	備考
1	「区が希望する施設以外との複合化」も認められるということだが、現時点で区としてこれは避けてほしいという施設はありますか。	現時点において基本的に、反社会的な施設以外で区として好ましくないと考える施設はありません。しかし今後、本市場調査で対話等を踏まえ、活用案を精査していく中で、結果として設定する可能性はあります。	説明会受付
2	単体の法人でできる部分だけを提案するのか、ある程度具体的に併設する施設の事業者等もまとめたうえで提案しなければならないのかどちらでしょうか。	本調査においては、用地について、一括でなく一部だけ使用する提案でも可能としており、また一回目の調査であるため、できるだけ多様な意見をいただきたいと思っています。そのため、単体の法人による単体の施設の提案（例えば保育事業者であれば保育所についての使い方）でも構いませんし、総合的な観点からこの部分にはどのような施設を入れる、組み合わせていくという形で提案いただいても構いません。いずれにしろ、様々なご意見をいただきながら今後検討してまいりたいと考えています。	説明会受付
3	特別養護老人ホームや保育施設の記載がありますが、想定している定員がありますか。また提案した施設が認可されると考えてよいのですか。	現時点で定員等については未定です。また提案した施設の認可が確約、優先されるわけではありません。認可については分けて考えていただく形になると考えます。	説明会受付
4	資料3「今後の予定」は確定した内容ですか。	基本的にはこの予定をベースにしながら検討を進めさせていただきたいと考えています。	説明会受付
5	もと城東区役所用地に現存する旧庁舎は解体するのですか。	当該用地については、建物付きでの売却（現状有姿）を予定しています。ただし、建物については耐震性が確保されていないため、原則解体のうえ、新たな建物を建築することを想定していますので、現段階では更地化されているという想定でご提案ください。なお、安全性を確保したうえで、既存建物を使用することができる場合は、既存建物を活用した提案も可能とします。	現地見学会受付

No.	質問	回答	備考
6	旧庁舎においてPCBはありますか。 ある場合の処理は行政か事業者のどちらが行いますか。	PCBについては取り外した上で隔離、保管した後、市で一括して処理場に持ち込んでいますので、現時点は存在しません。	現地見学会受付
7	土地の買取価格に対して、「予定価格」または「最低価格」を設定すること、また同価格の公表は想定されていますか。	今後売却条件を決定した後に、不動産鑑定を行い、予定価格を設定する予定です。予定価格の公表については未定です。	
8	当該エリアの待機児童数から、保育所の認可枠を想定されていますか。	現時点において、認可枠の想定はありません。（関連質問No.3）	
9	土地売買において、民間事業者へは「現状渡し」と認識していますが、既存施設の図面をお借りすることは可能でしょうか。	お見込みのとおり、本用地は建物付きでの売却を予定しています。（関連質問No.5） 既存施設の図面関係については、資料の量が膨大であるため、ホームページでの公開は行いません。城東区役所で保管している関係書類については随時閲覧は可能です。閲覧希望の場合は事前にご連絡ください。	
10	民間事業者で土地を購入・建設後、リート及び不動産ファンドへの売却は可能でしょうか。	売却にあたり、転売制限等の特約事項の設定については、現時点においては決まっていません。 なお、現在想定している事業スキーム等があれば、対話においてお聞かせいただきたいと思います。	
11	市の施設が入居する可能性はございますか。	現時点においては、市の施設（直営、民間委託等問わず）の入居は考えていません。	
12	城東区内以外から病院が移転することは可能でしょうか。	城東区外からの移転は可能ですが、大阪府医療計画において大阪市二次医療圏の既存病床数が基準病床数を超えているため、大阪市外から市内への移転は原則できません。また、過剰な病床機能への転換もできません。	
13	周辺地域住民の避難所としての機能は、必須条件ですか。	素案においては、水害時避難ビルとしての機能は、「あれば望ましい機能」として提示をしています。 本調査の対話等において、提案施設との親和性や課題等についてお聞かせいただいたうえで、条件付けが可能かどうか検討したいと考えています。	

No.	質問	回答	備考
14	土地は現状渡し、更地渡しどちらですか。	当該用地については、建物付きでの売却（現状有姿）を予定しています。 ただし、建物については耐震性が確保されていないため、原則解体のうえ、新たな建物を建築することを想定していますので、現段階では更地化されているという想定でご提案ください。 （関連質問No.5）	
15	転売禁止期間の設定はありますか。	売却にあたり、転売制限等の特約事項の設定については、現時点においては決まっていません。	
16	区の課題解消に資する施設（①保育施設、②医療機関、③高齢者施設）と他の施設（分譲マンション、商業施設等）とを複合化させた利用案を提案する場合、区の課題解消に資する施設は3用途全てを盛り込んだ利用案にすることは必須でしょうか。	本調査においては、区の課題解消に資する施設については、いずれかの分野（①子育て支援②医療③高齢者福祉）が含まれる活用であれば提案可能としています。他の施設（マンション等）と複合化させた場合においても同様に、必ずしも3分野の施設すべてを盛り込む必要はありません。	
17	区の課題解消に資する施設については、運営期間の制約（例：最低●年以上は運営すること等）はあるのでしょうか。	基本的には長期間にわたって維持いただくことが望ましいと考えていますが、詳細については未定です。	
18	分譲マンションを盛り込んだ利用案を提案する場合、敷地の一部を敷地権の形でマンション購入者に売却することになりますが、特に問題はないでしょうか。「最低●年以上は転売禁止」といったような条件は付かないと考えてよいでしょうか。	売却にあたり、転売制限等の特約事項の設定については、現時点においては決まっていません。今後売却条件を決定するにあたり、市場調査等のご意見を踏まえて、住宅等の分譲の場合の扱いも検討することとなります。 （関連質問No.10,15）	
19	区の課題解消に資する施設を整備するにあたり、何らかの規制緩和（例：容積率の割り増しなど）を行っていただけますでしょうか。	現時点において、本用地売却に伴う規制緩和等については想定していませんが、提案を実現するために必要な規制緩和事項等市に対する要望があれば、併せてご提案ください。	
20	敷地の分割購入の提案を行い、それが採用された場合、残りの土地の活用法や売却先はどのように決定されるのでしょうか。その際には、先に落札した事業者の意見・意向は考慮していただけるのでしょうか。	本調査においては、より多くの事業者のみなさんのご意見をお聞きしたいという主旨から、用地内を分割し、一部分のみを活用する提案も可能としているところです。 売却時においては、現在のところ当該用地の全てを活用いただく一体購入を想定していますが、お聞きしたご意見等を参考に、今後の活用条件の具体化とあわせて検討してまいります。	

No.	質問	回答	備考
21	複合型の提案を行う場合、弊社以外の事業者が決定していても問題ないでしょうか。	本調査においては、複合化する施設の事業者については必ずしも決定したものである必要はありません。 しかし、想定している施設の種類、規模等については対話において、出来る限り具体的にお聞かせください。	
22	マーケットサウンディング（調査票の提出）の時点から、最終的な入札・提案の内容が変更されてもよいでしょうか。	本調査における提案や発言内容については、売却の際に履行していただく義務はございません。	
23	意思決定プロセスの目的が平成31年度上半期となっておりますが、実際の入札や事業着手の時期はいつ頃を予定されていますか。	現時点において具体的なスケジュールは未定ですが、公募実施時にはお示しできると思います。	
24	土地の買い取りについては、現状有姿になるのでしょうか。それとも更地化された状態での買い取りでしょうか。	当該用地については、建物付きでの売却（現状有姿）を予定しています。 ただし、建物については耐震性が確保されていないため、原則解体のうえ、新たな建物を建築することを想定していますので、現段階では更地化されているという想定でご提案ください。 （関連質問No.5,14）	
25	今回の提案は、素案より貴区が認識する4つの個別課題が全て解消できる施設の提案でないといけませんか。	本調査においては、区の課題解消に資する施設については、いずれかの分野（①子育て支援②医療③高齢者福祉）が含まれる活用であれば提案可能としています。（関連質問No.16）	
26	既存建物におけるアスベストの有無（飛散性、非飛散性）は調査済みでしょうか。	平成29年3月の調査の結果、吹付材の使用が確認された部分については、分析の結果、石綿は含まれていませんでした。煙突については、図面・屋上よりの外観調査では石綿含有は見られませんが、解体の際、煙道に吹付等が見つければ、分析調査の必要があります。 また、床・天井・配管エルボ・壁・折板屋根に石綿含有の可能性のある建材がありました。飛散の可能性が少ない為、分析はしていません。石綿含有建材である場合は、レベル3に相当し、建物解体の際は適正に処分する必要があります。ただし、配管エルボの保温材は、石綿が含有していた場合はレベル2になります。 なお、吹付塗装部分については、平成29年3月の調査時点では規制対象では無かったことと現時点で飛散の可能性が少ない為、調査はしていません。後日、調査予定です。	

No.	質問	回答	備考
27	現状有姿での取引となる予定でしょうか。	当該用地については、建物付きでの売却（現状有姿）を予定しています。 ただし、建物については耐震性が確保されていないため、原則解体のうえ、新たな建物を建築することを想定していますので、現段階では更地化されているという想定でご提案ください。 （関連質問No.5,14,24）	
28	既存建物図面の開示、配布[地下構造(基礎・杭)が分かる図面を含む]は可能でしょうか。	既存施設の図面関係については、資料の量が膨大であるため、ホームページでの公開は行いません。城東区役所で保管している関係書類については随時閲覧は可能です。閲覧希望の場合は事前にご連絡ください。（関連質問No.9）	
29	今後の予定として、順調に進めばH31年度下半期には募集要項が公表されるという認識で宜しいでしょうか。	現時点において具体的なスケジュールは未定ですが、公募実施時にはお示しできると思います。（関連質問No.23）	
30	公的な病院の移転や新設の計画・予定はございますか。	現時点において、城東区内における公的な病院の移転や新設の予定はありません。	
31	個別課題イに対して城東区民から特に望まれている医療機関はございますか。	平成29年6月の城東区内地域活動協議会会長連名の要望書においては、要望事項の一つとして「防災拠点として有効に機能する災害時にも対応できる医療施設の確保」の記載があります。	
32	意思決定後、引渡しはいつぐらいの予定でしょうか？	現時点において具体的なスケジュールは未定ですが、公募実施時にはお示しできると思います。（関連質問No.23,29）	
33	引渡の状況についてご教授ください。（現状引渡、或は更地引渡。更地の場合は解体撤去の範囲。地中障害物等）	当該用地については、建物付きでの売却（現状有姿）を予定しています。 ただし、建物については耐震性が確保されていないため、原則解体のうえ、新たな建物を建築することを想定していますので、現段階では更地化されているという想定でご提案ください。 （関連質問No.5,14,24,27）	
34	地上権等、土地に関する制限等があればご教授ください。	土地の利用制限に関する地域情報等については、「マップナビおおさか」（以下URL）でご確認ください。 http://www.mapnavi.city.osaka.lg.jp/webgis/index.html なお、現時点において、所有権以外の権利（地上権等）の設定はございません。	

No.	質問	回答	備考
35	現状建物の図面及び敷地図があればご提示願います。	既存施設の図面関係については、資料の量が膨大であるため、ホームページでの公開は行いません。城東区役所で保管している関係書類については随時閲覧は可能です。閲覧希望の場合は事前にご連絡ください。（関連質問No.9,28）	