

もと市岡商業高等学校跡地活用に係るマーケット・サウンディングにおける質問と回答

(質問受付順)

No.	質問	回答	備考
1	旧校舎等の建物撤去は事業者側において行うこととされていますが、建物の図面類（基礎・杭頭地下部分を含む）は提供されますか。	過去の売却入札時（平成 26 年実施 応募なし）に公開した概要図及び建物等概要書（一部加工）を情報提供します。なお、基礎・杭頭地下部分に係る資料はございません。	同内容 複数有
	一部、新耐震基準対応建物が含まれるとのことですが、該当する建物をご教示ください。	新耐震基準対応の建物も上記資料に含まれています。	
2	土壌汚染に係る情報の提供をお願いします。 （表層調査の実施箇所等調査状況、土壌汚染対策に要する期間）	地歴調査を行った結果、敷地北側の校舎にあった暗室において写真現像に用いる薬品等が使用されていた可能性があり、暗室内及び排水経路に汚染が存在する可能性があるとの報告を受けています。地歴調査の報告書を情報提供いたします。当該部分の表層調査は現在実施中であるため、調査状況や土壌汚染対策に要する期間については現時点で提供できるものはございません。	同内容 複数有
3	賃料には広場の設定・運営を考慮して低く設定しますか。	平面広場や歩行者用通路等を含め敷地全体について借地契約を締結し、その対価として賃料が発生します。なお、平面広場等の設置・運営により、予定賃料が低く設定されるようなことは想定しておりません。	同内容 複数有
	緑地・公園・駐車場の借地料は無償とできますか。	平面広場（緑地部分がある場合これを含む）、歩行者用通路は賃借人の負担により整備と維持管理を行っていただくことになります。平面広場を公園などとして公負担で整備・維持管理する予定はなく、補助金の交付も想定していません。歩行者用通路も同様の考え方です。また、駐車場は、本市の「建築物における駐車施設の附置等に関する条例」に基づき、開発施設に付随する施設と考えられますので、本市の整備費負担や維持管理への関与は想定していません。	
	平面広場歩行者用通路の整備と維持管理の費用負担はどうなりますか。		
	平面広場の整備に、補助金は出ますか。		
	平面広場・歩行者用通路は事故等が発生した場合は、民間対応となるのでしょうか。	これらの施設は整備された全範囲において、賃借期間内にわたって事業者による維持管理を行っていただくことになり、事故等の対応も含みます。	

もと市岡商業高等学校跡地活用に係るマーケット・サウンディングにおける質問と回答

No.	質問	回答	備考
4	事業者選定にあたっては、何を重点に置きますか。優先順位の考え方はありますか。 賃料、開発内容、地域活性化への寄与など何を重視しますか。	現時点では未定です。	同内容 複数有
5	敷地北側の樹木を残すということについて、全部残す必要がありますか、一部分のみ残すことでも良いですか。 現地調査時、残地要望が出ているという樹木について、図示していただけますでしょうか。	地域の要望としては特定の樹木を指定しているわけではありませんが、全てを伐採することは地域住民の理解を得難いと考えています。 平面広場や敷地全体のなかでの植樹の計画とも関連するため、部分的に残すことも含めてご検討いただき、全体の緑地計画と併せて、ご提案ください。 今後、具体的な樹木の残置要望が出てきましたら、情報を提供いたします。	
6	前提条件となっている平面広場を整備した際、その平面広場の整備面積は、緑化率の算定に含めることができますか。	『大阪市みどりのまちづくり条例（及び施行規則）』や『大阪府自然環境保全条例（及び施行規則）』に定める基準等に合致していれば、その合致している面積に関して、各緑化率の算定に含めていただくことは構いません。それぞれの基準等につきましては、以下 URL をご参照ください。 大阪市みどりのまちづくり条例 https://www.city.osaka.lg.jp/kensetsu/page/0000009829.html 大阪府自然環境保全条例 https://www.pref.osaka.lg.jp/o120030/midori/ryokkaseido/todokede.html	
7	本土地においては過去に売却の計画がございましたが、今回は定期借地とされています。今後、売却に変更となる可能性は無い、という理解でよろしいでしょうか。 敷地を本市売却（一部売却を含む）とした検討は可能ですか。	現時点で事業方式を決定しているものではありません。本マーケット・サウンディングにおいては、定期借地での提案を基本としていますが、別途、売却による活用の提案も追加で提案可能としており、提案内容等を鑑み、弁天町駅周辺のまちづくりにとってより有益な活用が可能な手法を検討いたします。	同内容 複数有

もと市岡商業高等学校跡地活用に係るマーケット・サウンディングにおける質問と回答

No.	質問	回答	備考
8	本土地の用途地域は、現在第一種住居となっておりますが、用途変更は可能ですか。また、商業地域への変更を希望しますが、その場合に事業者課される条件などがあれば、現時点の想定で結構ですので提示ください。	建築計画については、現在の用途地域、容積率を前提として提案することを原則としていますが、「弁天町駅周辺まちづくりビジョン」に掲げるコンセプトや土地利用・空間形成の方向性の実現に大きく寄与するものであれば、用途地域や容積率など必要な規制緩和事項と合わせてご提案していただくことは可能です。 この場合、その考え方や理由についても合わせてご説明してください。	同内容 複数有
	誘導用途や公共貢献機能によっては容積率の割増等都市計画上の措置は検討できますか。		
	港区役所では都市計画変更等による用途地域変更を考えていますか。周辺の用途との一団地を考えた場合商業になるのではないですか。		
	本用地及び周辺に地区計画を定める、又は用途地域の変更による容積率の増大等は可能でしょうか。		
9	本計画の事業化にむけた、年ごとの想定スケジュールをお示ください。	事業化に向けた具体的なスケジュールは現時点では未定ですが、今年度内にマーケット・サウンディングの結果を踏まえた用地活用方針を検討し、用地活用方針の決定後、大阪・関西万博により高まった開発の機運を逃すことなく、速やかに募集要項の整理や必要な手続きを経て、事業者公募を実施したいと考えております。	同内容 複数有
10	アスベストについて、原状把握している内容、今年度実施の調査結果を開示頂けますか。	アスベスト調査は現在実施中であるため、現時点で提供できるものはございません。	同内容 複数有
11	当該地の既存建物範囲外（現グランド部分等）に地下埋設物等は存在しますか。	既存建物範囲外（現グランド部分等）の地下埋設物等の有無については不明です。なお、古地図によると学校敷地内には田畑や家屋、神社がありました。	
12	調査の結果、土壌汚染処理が必要なレベルの汚染が発見された場合の対応（深度調査の実施有無、大阪市での除却対応について）を教えてください。	表層調査の結果、土壌汚染の恐れがある場合には大阪市において深度調査を実施し、公募の段階で公表することを想定しています。 なお、土壌汚染対策は、事業者により実施していただくことを想定しており、その場合、調査結果等を踏まえて不動産鑑定により賃料を算定することになります。	同内容 複数有
	当該土壌汚染処理主体及び費用負担者についてご教示ください。		

もと市岡商業高等学校跡地活用に係るマーケット・サウンディングにおける質問と回答

No.	質問	回答	備考
13	当該地は埋蔵文化財包蔵地外ですが、大規模開発等の場合試掘が必要となります。試掘は行政側で行って頂くことは可能でしょうか。また万一、本掘となった場合の期間・費用の負担はどうお考えでしょうか。	埋蔵文化財については、平成 25 年 2 月に試掘調査実施済みです。試掘の結果、本格的な発掘調査を必要とする埋蔵文化財は存在しませんでした。 なお、担当部署に照会し、再度の試掘が必要ないことを確認しております。	
14	一部住居を設ける場合、最小限とするよう実施要領にございますが、目安となる規模（戸数、全体に占める割合）を教えてください。 また、公募選定時にはどのように審査しますか。（個数や面積等の基準設定、特に基準はないが審査時に減点とする等）	戸数、敷地面積など目安となる規模は特に設定していません。敷地全体の開発を実現するにあたり、事業収支・資金計画等から必要最小限と考える住居の規模を検討のうえご提案ください。 なお、審査方法については未定です。	同内容 複数有
15	平成 24 年から未利用の状態が続いている主な理由は何かありますか。（ネックとなっているポイント等がありますか）	港区の活性化にも資する民間開発の実現に向け、平成 26 年売却公募時の条件（大学等に限定する）を再精査するとともに、地域住民との意見交換、万博や IR 等の湾岸部の開発状況等を見据えた周辺エリアを含むまちづくりビジョンの策定を経るなど検討を重ねてきたため、時間を要していますが、土地や立地に関して特段問題等を抱えているものではありません。	
16	土地を分筆して、異なる借地期間を提案することは可能ですか。	自由にご提案ください。	
17	既存建物や工作物の解体費用の負担はどのように考えていますか。 事業者負担の場合、解体期間の地代は発生するのでしょうか。	既存建物や工作物の解体撤去費用を踏まえ、不動産鑑定により賃料（解体期間を含む）を算定します。	
18	避難機能についてはどのくらいの人数を収容できる必要があるなど目安はありますか	特に目安となる人員規模はありませんが、地域の防災性向上のため、有効スペースを活かした積極的なご提案を期待します。	
19	住宅とあるが分譲マンションが可能と考えて良いでしょうか。（準共有持分を事業者から区分所有者に譲渡する）	可能です。	

もと市岡商業高等学校跡地活用に係るマーケット・サウンディングにおける質問と回答

No.	質問	回答	備考
20	駅から本施設までの道路上の渡り廊下の設置は公共事業として設置可能ですか。	今回のサウンディングでは、デッキ整備を前提条件としておらず、現状、公共事業として整備することは困難と考えております。しかしながら、整備することが本用地の開発や周辺のまちづくりにとって望ましいということであれば、整備及び維持管理は開発事業者の負担で実施することを前提としてご提案ください。	
	今回の提案で大阪ベイトワーとの連絡通路など一部開発はできますか。		
	周辺の商業施設（大阪ベイトワー）から連続する横断歩道を設ける場合、設置費や管理は大阪市の負担とできませんか。		
21	平面広場・歩行者用通路は24時間開放となるのでしょうか。	整備後の平面広場、歩行者用通路の開放時間帯や用途制限については、現段階で特段の制限は想定しておりませんので、自由にご検討ください。	
	整備後の広場、歩行者用通路にどのような用途制限がありますか。		
22	契約不適合責任（地中埋設物、土壌汚染等）は事業者負担でしょうか。	契約前に判明した地中埋設物、土壌汚染等については、不動産鑑定の際に考慮のうえ、賃料を算定します。 なお、予測できない土地の瑕疵などを含めて、契約不適合責任は原則として本市は負わない方針です。	
	地下埋設物、土壌汚染及びアスベスト等、既存図面や一定の調査等では予測できない土地の瑕疵については行政負担と考えてよろしいでしょうか。		
23	まちびらきの時期等は計画していますか。	現時点では、民間開発事業者による開発施設の整備完了（まちびらきの）時期については、特に定めていませんが、借地契約締結後については、速やかに開発が進捗することを希望します。	
24	敷地西側の道路部分に歩道整理が必要とのことでしたが、道路の3t規制等は解除されるのでしょうか。	道路交通法に基づく措置については未検討です。規制緩和要望の中で具体的にご提案ください。	
25	計画建物の一部を行政が取得される予定はありますか。	計画建物の一部を行政が取得する予定はありません。	
26	大阪ベイトワーを軸とした事業連帯協定について、内容を開示いただくことは可能でしょうか。	現時点では、弁天町駅周辺エリアの開発に係る事業連携協定は未締結です。今後本市が民間事業者等と連携協定を結ぶ場合には、原則公開となります。	

もと市岡商業高等学校跡地活用に係るマーケット・サウンディングにおける質問と回答

No.	質問	回答	備考
27	周辺の建物の人工地盤の高さについてご教示ください。	周辺建物の人工地盤の高さについて、本市では情報を把握しておりませんが、本市下水道台帳では、周辺の地盤高は O.P.2m 程度ですので参考にしてください。	
28	建築物の延べ床面積において 48 条の但し書きの緩和を受けることができますか。	第一種住居地域内においては、別表第 2（ほ）項に掲げる建築物は、建築できません。ただし、特定行政庁が第一種住居地域における住居の環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可をした場合は、建築基準法第 48 条の規定は適用されません。	
29	実施要項で求められる「敷地面積の最低 2 割の平面緑地」及び、それを超えて設ける平面緑地は建築確認申請の敷地に含むとして計画してもよいでしょうか。また、上記平面緑地は総合設計制度の公開空地として考えることは可能でしょうか。	平面緑地は建築確認申請の敷地に含めていただいて構いません。 公開空地の評価につきましては、「大阪市総合設計許可取扱要綱実施基準」等に記載のとおりです。	
30	平面緑地を全体敷地の 2 割(≒3,881.65 m ²)以上設けられていればそのほかの敷地について分割して計画をしてもよいでしょうか。	自由にご提案ください。	
31	周囲の道路に関して今までの流れの中で協定などの取り決めはありますか。	建築基準法第 69 条に規定される建築協定はありません。	
32	既存建物をリノベーションして利用することは可能ですか。	既存建物については原則として解体撤去することとしています。 但し、耐震性の確保を前提として、建物のリノベーションによる活用が開発の魅力と効果を増進すると判断される場合は、ご提案することも可能としますが、その場合、本市より建物の譲渡を受け、借地期間終了時には解体撤去義務が生じることを前提としてください。	同内容 複数有
33	借地料を低額で固定し、提案内容を似て評価することは可能でしょうか。	本市では、二段階審査方式(※)を基本としています。 ※二段階審査方式 当該土地の利活用等を行う目的、事業者を求める一定の条件を示して事業者から提案を募集し、まず、応募のあった提案内容を評価（第一次評価）し、一定レベルに達した複数の事業者を抽出した上で、その中から価格によって事業者を選定（第二次評価）する方式	

もと市岡商業高等学校跡地活用に係るマーケット・サウンディングにおける質問と回答

No.	質問	回答	備考
34	想定されている賃料価格および最低賃料価格がありましたら、ご教示頂きたいをお願いします。 売却される場合に想定されている売却価格がありましたら、ご教示頂きたいをお願いします。	現時点で、提示できるものはございません。	
35	改装工事など周辺道路で予定している内容があればご教示ください。	現時点では提供できる情報はございません。	
36	商業施設、宿泊施設で想定している規模（建物面積、テナント数、室数など）があればご教示ください。	特に想定している規模はございませんので、全体の事業計画の成立性等を鑑み、自由にご提案ください。	
37	貸付による活用を基本とするとのことですが、普通借地の提案も可能かご教示ください。	事業用定期借地や一般定期借地による提案としてください。	