

「淀川連絡線跡地売却に関する開発事業者募集プロポーザル」に係る質疑に対する回答
(令和5年7月7日掲載)

※順不同			
No.	質疑内容	回 答	更新日
1	本件開発事業者募集プロポーザル実施に関し近隣、隣接住民の方や事業者または町会や管理組合等から何らかの要望や意見等があれば開示お願いします。	過去に団体要望として受理した意見がございますので、別紙「団体要望に対する回答書」のとおり開示します。	6月21日
2	価格提案は総額の予定価格を上回りかつすべての区画ごとの予定価格を上回る必要があるのでしょうか。万一、総額が予定価格を大きく上回っていても各区画のいずれか一つでも当該区画の予定価格に達していなければ失格になるとの認識でよろしいでしょうか。	価格提案は、実施要領「VII-2. (8) 価格提案審査の無効」の各号に記載の提案は無効となりますが、価格提案時において、各区画の予定価格は考慮しません。 なお、各区画の売買代金は、同要領「VIII. (3) 売買代金③」に記載のとおりとし、詳細金額は契約締結時に事業予定者と本市の協議により決定します。	6月21日
3	本物件引き渡し後3年以内に着手しなければならない建設工事とは、建物の工事着手のみを指すのでしょうか。地下埋設物の撤去工事または歩行空間工事や造成工事の着手では建設工事には該当しないという理解でよろしいでしょうか？また、この建設工事の着手は①～④のすべての区画での着手が必要となるのでしょうか。	実施要領に記載の建設工事とは、建物の工事のみではなく、事業計画書及び建築計画書で提案のあった事業に係る一体の工事をさし、地下埋設物の撤去工事や歩行空間工事、造成工事等全ての工事を含みます。 また、着手期限は全ての区画での着手を必要とするものではなく、最も早く工事着手する区画に対する制限として設けております。	6月21日
4	所有権の移転、抵当権を除く権利を設定してはならないとありますが、質権、地上権、賃借権等の抵当権以外の一切の権利が含まれるということでしょうか。	お見込みのとおりです。 土地の貸付等の権利設定を行い施設を整備・運営する提案なども受け付けることができますが、その場合、権利設定を原則禁じていることから、契約締結後、書面による大阪市都島区長の承認が必要となります。 当該承認にあたっては、計画提案内容の実施に係る本契約に基づき、転売制限の義務を課す指定期間以上の期間にわたって事業が継続されることの確認ができること、本契約が借地権者等の第三者に承継されることの確認ができること及び借地権者等の第三者において本契約に規定する義務を履行する意思及び体制を有することが確認できることが前提となります。 また、土地の貸付等の権利設定を前提に計画提案する場合、貸付等の相手方は本プロポーザルの応募申込者とはならず、本プロポーザルの条件等については、応募申込者が責務を負うこととなります。 なお、上記等の権利設定を行う計画提案をする場合は、応募申込み時に実施要領「V-2. (2) 応募者に関する資料⑥～⑨」を、当該貸付相手方についても提出してください。	6月21日
5	事業計画書及び建築計画書にて、任意の区画を分筆し賃貸共同住宅を建築した後、当該土地建物を譲渡する計画(賃貸マンションの一棟売り等)を提案した場合、本計画は住宅の分譲に含まれるとの理解でよろしいでしょうか。 また、上記の計画において計画内容の建物を建築しその用途に供することを遵守する条件にて建設工事着手前に当該計画地部分を譲渡することは可能でしょうか。	ご質問の計画は、「住宅の分譲」には含まれません。 また、ご質問の計画において、工事着手前に譲渡する場合は、書面による大阪市都島区長の承認が必要であり、承認等にあたっては、No.4の回答に記載のとおりです。	6月21日
6	賃貸共同住宅を建設し、指定期間内は事業計画書及び建築計画書の内容を遵守させる条件にて当該土地建物をファンドや投資家等の第三者へ売却するスキームでの提案は可能という認識でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。 なお、その場合は、応募申込時に実施要領「V-2 (2) 応募者に関する資料⑥～⑨」を、売却先である第三者についても提出してください。 ただし、土地を売却する際には、書面による大阪市都島区長の承認が必要です。 なお、土地を売却する場合、その相手方は本プロポーザルの応募申込者とはならず、本プロポーザルの条件等については、応募申込者が責務を負うこととなります。 また、計画提案内容を遵守する期間については、実施要領「VI-1. (2) イ提案審査」に記載のとおり、提案審査にて事業の継続性についても審査いたします。	6月21日
7	事業計画書及び建築計画書にて、任意の区画を分筆し商業や福祉施設等の住宅を含まない建物を建築、当該土地建物を譲渡する計画は転売制限に違反するとの認識でよろしいでしょうか。	土地を譲渡する提案なども受け付けることができますが、その場合、権利設定を原則禁じていることから、契約締結後、書面による大阪市都島区長の承認が必要であり、承認等にあたっては、No.4の回答に記載のとおりです。	6月21日

No.	質疑内容	回 答	更新日
8	本開発事業においては、各区画毎に異なる事業を各々の事業者が行うことを前提に共同でプロポーザルに応募することが考えられますが、万一、契約の解除、違約金、買戻しが発生した場合の内、4区画のいずれかの区画のみが原因となった時、当該原因区画のみが契約解除、違約金、買戻しの対象になると考えてよろしいでしょうか。 あるいは、上記の違反があった区画以外の区画において既に違反なく計画書等の内容通り建設工事に着手または分譲していた場合でもそれらの区画も契約解除、違約金支払い、買戻しが発生するのでしょうか。	買戻しは、原則、いずれかの区画のみ実行することではなく、全ての区画に対して実行します。 ただし、いずれかの区画について住宅開発等がなされ、買戻特約登記を抹消した後、分譲されているなどにより、残った区画のみ買戻しを実行せざるを得ない場合、買戻し代金は、買戻しを実行する区画にかかる金額となりますが、違約金の算出元となる売買代金は4区画の総額となります。	6月21日
9	賃貸共同住宅等の区分所有ではなく一棟登記する計画で住宅の建設を行う場合においても違反なく計画書等の内容通り建設工事が完了している場合は建物登記申請時に買戻し特約の抹消を認めていただけますでしょうか。	買戻し特約は、土地建物売買契約書（案）第16条第4項各号に該当する場合に抹消することができます。 本件の場合、やむを得ない事由があると認められる場合に限り、大阪市都島区長に対し事前に書面で申し出て抹消することができます。	6月21日
10	分譲共同住宅の場合、建築確認認可後、建設工事着手時に販売を開始する場合が一般的であるため、建設工事着手時に買戻し特約の抹消を行うことを可能にしていだけないでしょうか。	No.9の回答に記載のとおりです。	6月21日
11	実施要領に「本物件を引渡し後、3年以内に建設工事に着手し、8年以内に全ての工事を完了させ」とありますが、連続した歩道空間についても、順次整備に着手し、すべての歩道空間の整備が8年以内に完了しておれば良いとの認識でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。	6月21日
12	「社会環境・情勢等の変化及び行政協議・関係者調整により～本市に届出・承認を得た場合はこの限りでなく」とありますが、落札決定後、近隣協議等により計画提案から大きくプラン変更が余儀なくされる場合に関しては、変更内容について貴市の承認を得た場合は、契約上の特約違反には該当しないという認識でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。	6月21日
13	【施設計画に関すること】様式5-3について枚数指定1枚とありますが、図面集は別途という認識で宜しいでしょうか。 また、施設配置図、各階平面図、立面図、歩行者・自動車動線図、パースについて枚数制限がありますでしょうか。	枚数指定につきまして、様式5-3についても、テキストボックスの注釈に記載のとおり、必要に応じて枚数を増やして作成いただけます。実施要領P14の表示を「1枚」から「1部」に変更しました。 また、施設配置図等に関しても枚数制限はございません。	6月21日
14	区画③における地積測量図の面積（1,065.62㎡）と「要領・物件調書」における実測面積（1,065.64㎡）に相違がありますが、「要領・物件調書」における面積（1,065.64㎡）が正しい取引面積という認識でよろしいでしょうか。	取引面積については、お見込みのとおり1065.64㎡となります。	6月21日
15	区画④の公表資料「天王寺大和川線外1 土壌調査業務委託2 調査報告書」のP21に「当該土地は、現状、地下水の汚染もなく」と記載がありますが、地下水汚染が無いとされる根拠は何でしょうか。また、地下水調査が実施されている場合は、調査資料の開示をお願いいたします。	P21「当該土地は、現状、地下水の汚染もなく」については記載誤りです。 大阪市では地下水調査を実施していません。	6月21日

No.	質疑内容	回 答	更新日
16	区画①南東角（下水道立坑北側）の敷地において、公表資料「土壌表層調査業務委託 業務報告書」には調査結果が添付されておりません。表層調査が行われている場合、調査結果資料の開示をお願いいたします。また、深度調査及び地下水調査が行われている場合も調査結果資料の開示をお願いいたします。	当該調査結果については、事前配布資料の配布希望者に改めて配布しました。なお、当該敷地において深度調査及び地下水調査については実施していません。	6月21日
17	区画②に残存している工業用配水管について、撤去する場合は敷地内のみの撤去で良く、敷地外である道路部分については撤去は不要という認識でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。 ただし、敷地内の管撤去に際して、大阪市管理道路の掘削等が必要となる場合は、大阪市の道路工事施行承認を受けていただく必要があります。	6月21日
18	「物件調書」区画①特記事項9番、区画②特記事項10番に「貸付相手方にて建設された建物については貸付相手において基礎まで解体」とありますが、配布資料「大阪府都島警察署仮庁舎撤去工事完成図」「解明高校仮設校舎 解体撤去図面」においては、杭の表記がありません。従前建物については杭は無かったという認識でよろしいでしょうか。	貸付建物解体時に地下埋設物等の調査を行っていません。	7月7日
19	土地建物売買仮契約から引き渡しまでの間に、現地測量や地質調査を行うことは可能でしょうか。	仮契約から引き渡しまでの期間において、現地の測量を行うことは可能ですが、土地売買契約書（案）第8条に抵触する地質調査等は認められません。	6月21日
20	区画①北西側にある「ニチイキッズ都島南通り保育園」や区画④北東側にある「育生幼稚園」から、本物件に対して要望等がありますでしょうか。あれば開示願います。	特段ございません。	6月21日
21	本件におけるボーリングデータがあれば開示願います。	都島区役所において配布している事前配布資料の土壌汚染調査結果以外は保有しているデータはありません。	6月21日
22	実施要領に「本物件各区内に、一般の通行者も通行することができ、かつ区画間の移動に配慮された連続性のある歩行者空間を買受人の負担で整備」することとありますが、この内容は開発申請上、「公共施設の整備」という内容に該当しますか？	実施要領「Ⅲ-2.（2）連続した歩行空間に関すること」による歩行空間は開発許可基準による公共施設にはあたりませんが、土地利用計画によっては公共施設としての協議が必要となることも考えられます。	6月21日
23	本物件区内に整備する歩行者空間が開発申請上、「公共施設の整備」に該当する場合は、公共道路の新設および連続性という内容と同等であり、区画①～④の開発申請は各々が都市計画法29条の許可が必要になり、かつ一体開発扱い（同一申請・許可）となりますでしょうか？ ※上記の開発事業は造成行為やその他の公共施設の整備を伴わない開発事業という前提です。	実施要領「Ⅲ-2.（2）連続した歩行空間に関すること」による歩行空間は開発許可基準による公共施設にはあたりませんが、土地利用計画によっては公共施設としての協議が必要となることも考えられます。土地利用計画に係る主な要件につきましては、同要領「Ⅲ-2.（4）その他、注意事項」にあるとおり、必要事項を記載した様式4を提示し、本件応募に係る確認であることを申し出ていただいたうえで、計画調整局開発調整部開発誘導課までお問い合わせください。なお、計画提案内容を審査するわけではありませんので、その旨ご了承ください。	6月21日
24	区画④の敷地において一つの開発申請をする場合、過去の土地利用履歴・範囲が不明なため、都市計画法上の区画の変更または性質の変更と判断されるでしょうか。	区画④については実施要領「Ⅰ-2. 売却対象地及び売却対象建物」の売却対象地欄の区画④の地籍及び位置図の範囲が現況における1つの区画と考えております。	6月21日
25	区画④の敷地は3,000㎡以上の為、造成行為が無い開発計画であっても区画の変更や性質の変更ありと判断されれば都市計画法上の公園や緑地が必要となり、都市計画法29条の許可が必要になりますか？ ※上記の開発事業は造成行為やその他の道路拡幅等の公共施設の整備を伴わない開発事業という前提です。	建築目的の土地の区画形質の変更（開発行為）を行う場合は、開発許可の対象となる場合があります。公園や緑地の設置に関する基準につきましては、「都市計画法に基づく開発許可制度に係る審査基準」第5条及び第6条に記載しておりますので、そちらをご参照ください。また、土地利用計画に係る主な要件につきましては、実施要領「Ⅲ-2.（4）その他、注意事項」にあるとおり、必要事項を記載した様式4を提示し、本件応募に係る確認であることを申し出ていただいたうえで、計画調整局開発調整部開発誘導課までお問い合わせください。なお、計画提案内容を審査するわけではありませんので、その旨ご了承ください。	6月21日

No.	質疑内容	回 答	更新日
26	区画②の敷地を分筆したうえで複数の開発事業に分けて同時期に開発申請を行う場合、都市計画法上の区画の変更と判断されるでしょうか。	単なる分合筆を目的としたいいわゆる権利区画の変更は区画形質の変更にはあたりませんが、建築物の敷地としての土地の区画の変更は開発行為であり、開発許可の対象となる場合があります。	6月21日
27	区画の変更と判断される場合、各々の開発敷地が3,000㎡未満であっても、区画②の敷地全体では3,000㎡以上のため都市計画法上の公園または緑地が必要となり、各々の開発申請は一体開発扱いとして許可申請を求められますか？ なお、その場合、区画②の敷地北西端から北方向にある「都島公園」の出入口まで約230m（歩行距離）ですが、区画②の敷地北西端に出入口を設ける開発計画にする場合は都市計画法上の公園または緑地が不要となり、各々の開発申請は別々の開発扱いとなりますでしょうか？ ※上記の開発事業は造成行為やその他の道路拡幅等の公共施設の整備を伴わない開発事業という前提です。	建築目的の土地の区画形質の変更（開発行為）を行う場合は、開発許可の対象となる場合があります。公園や緑地の設置に関する基準につきましては、「都市計画法に基づく開発許可制度に係る審査基準」第5条及び第6条に記載しておりますので、そちらをご参照ください。 また、土地利用計画に係る主な要件につきましては「Ⅲ-2.（4）その他、注意事項」にあるとおり、必要事項を記載した様式4を提示し、本件応募に係る確認であることを申し出ていただいたうえで、計画調整局開発調整部開発誘導課までお問い合わせください。なお、計画提案内容を審査するわけではありませんので、その旨ご了承ください。	6月21日
28	区画②を例えば3敷地に分筆して別々の事業を行う場合（分筆後の敷地を北側からA、B、Cとする）の質疑です。A敷地（1000㎡以下）は住宅用途と商業用途を併設した計画とした場合、西側道路（現況幅員8m）を9mまで拡幅が必要となるでしょうか。 また、拡幅が必要な場合、住宅用途のみのB敷地・C敷地までも拡幅が必要でしょうか。 また、A敷地にのみ商業用途を設けるが、商業用の駐車場は設けない場合（住宅と商業を併設し住宅のみの駐車場を整備する場合）は、拡幅は必要でしょうか。	建築目的の土地の区画形質の変更（開発行為）を行う場合は、開発許可の対象となる場合があります。開発区域に接する道路の基準につきましては、「都市計画法に基づく開発許可制度に係る審査基準」第4条 4に記載しておりますのでそちらをご参照ください。また、土地利用計画に係る主な要件につきましては、実施要領「Ⅲ-2.（4）その他、注意事項」にあるとおり、必要事項を記載した様式4を提示し、本件応募に係る確認であることを申し出ていただいたうえで、計画調整局開発調整部開発誘導課までお問い合わせください。なお、計画提案内容を審査するわけではありませんので、その旨ご了承ください。	6月21日
29	区画①において配布資料「土壌汚染状況調査（深度）結果報告書 令和2年度街路事業用地の土壌調査業務委託」におけるB-2-6区画が、形質変更時要届出区域に指定されており、区域指定の解除を行うには、B-2-6区画内の全ての汚染土壌を除去する必要があります。B-2-6区画の一部は貴市所有の隣接地（ニチイキッズ都島南通り保育園）に該当する為、区域指定解除の際には、隣接地も掘削する必要がありますが、ご協力いただくことは可能でしょうか。	隣接地の掘削に関する協議については、事業者決定後に土地所有者である本市担当部局と行ってください。	7月7日
30	区画④において、配布資料「天王寺大和川線外1土壌調査業務委託-2 調査報告書」における、過去の調査範囲（調査報告書P 9図4等）と現況の測量図を比較すると形状等にずれが生じております。 特に起点部分についてのずれが大きく、3000㎡以上の形質変更の届出を行った際に、調査の追加・やり直し等の指示が出る可能性がありますでしょうか。 また、大阪市環境局と上記内容について協議等は行われておりますでしょうか。	土壌汚染調査の際はフェンスの角を起点としており、土地の境界を示す地積測量図のポイントとは異なります。 調査済み範囲については形質変更時要届出区域の指定後に有害物質の使用履歴はないため、現時点では形質変更にあたって調査の追加等の指示は出ないことを環境局に確認しています。	7月7日
31	テナントに賃貸する場合、申込までに停止条件付の予約賃貸借契約を結ぶ必要がありますでしょうか。	必須ではございません。 また、第三者に権利設定を行う場合は、書面による大阪市都島区長の承認が必要であり、承認等にあたっては、No.4の回答に記載のとおりです。	6月21日
32	テナントへの賃貸する場合、申し込みに必要な書類は何かございますでしょうか。	第三者に権利設定を行う場合は、書面による大阪市都島区長の承認が必要であり、承認等にあたっては、No.4の回答に記載のとおりです。	6月21日

No.	質疑内容	回 答	更新日
33	実施要項24頁(8)転売制限等①において「事業予定者は、「(4)計画提案内容等の遵守…及び「建築計画書」に基づく住宅の分譲を除き、…」とありますが、この住宅の分譲に賃貸マンションの1棟売却は含まれるでしょうか。	No.5の回答に記載のとおりです。	6月21日
34	「転売制限等」に関しまして区画①・区画②の一部の事業計画にあたり、土地建物それぞれ計画区画毎に複数社に保有した後、それぞれ複数社毎に物件を一定期間保有した後にＳＰＣ(特別目的会社)に所有権売買をし、投資物件としてファンドやリートに売却することは可能ですか。	土地を売却する提案なども受け付けることができますが、その場合、権利設定を原則禁じていることから、契約締結後、書面による大阪市都島区長の承認が必要であり、承認等に当たっては、No.4の回答に記載のとおりです。 なお、ご質問にあるような手続きを想定をしている場合は、ＳＰＣ等の資金調達方式（資金流動化計画に係る内容）、エクイティ出資者、アセットマネジメント及びプロパティマネジメント業務等を担う企業名を付した全体スキーム図や設立に向けたスケジュール等を明記してください。（実施要領P13「V-2（2）応募者に関する資料」参照）	6月21日
35	住宅の分譲形態について、以下①乃至③のいずれであったとしても、「事業計画書」及び「建築計画書」に記載し、本プロポーザル実施要項に基づく開発事業者として選定され、貴市から所有権移転を受けた後であれば貴市の事前承認なく本物件の所有権を第三者に移転できるとの認識でよろしかったでしょうか。 ①戸建住宅の建設・販売 ②共同住宅(分譲)の建設・販売 ③共同住宅(賃貸)の建設・一棟ごと販売 ※①乃至③いずれも販売先は個人または法人	①②についてはお見込みのとおりです。 ③はNo.5の回答に記載のとおりです。	6月21日
36	事業コンセプトに則した生活利便施設等の商業施設を土地賃貸借により誘致・建設し、当該土地を第三者に所有権移転する場合の転売制限はどのように考えればよろしいでしょうか。	No.4の回答に記載のとおりです。	6月21日
37	(売却対象地及び対象建物の位置図)に示されている、オレンジ枠内の敷地について、計画上において、何か配慮すべき事項はございますでしょうか。	別紙位置図にある「下水道立坑」用地内ならびに前面道路には、下水道立坑（外径17.0m、深さ35.1m）が埋設されており、近接工事に係る影響について協議の必要がある場合があります。 なお、自転車駐輪場については、提案内容や管理者との協議により、影響範囲として事業者の負担（施工等）が生じる場合があります。	7月7日
38	計画提案書、「全体計画に関すること」「連続した歩行空間に関すること」「施設計画に関すること」の提案書枚数について、「1枚」と記載がありますが、内容が収まりきらない場合は複数枚に渡っても宜しいでしょうか。複数枚が可能な場合であっても、上限枚数を設定される場合は併せてお知らせください。	複数枚でも差し支えありません。また、上限枚数の指定もありません。 実施要領P14の表示を「1枚」から「1部」に変更しました。	6月21日
39	書面にて貴市から事前の承認を得れば、第三者への所有権移転及び、権利の設定が可能であると記載がありますが、賃貸共同住宅を建築し、譲渡する計画（賃貸マンションの一棟売り等）にて、事前に貴市の承認を得ることは可能でしょうか。また、書面での認可にあたり、貴市の定める様式、期限等はございますでしょうか。	No.4、5の回答に記載のとおりです。 なお、書面による承認について、本市が定める様式はありません。また、期限については権利設定までに本市の承認を得ることとしてください。	6月21日

No.	質疑内容	回 答	更新日
40	実施要綱にて、「区画④に整備する歩行空間は、城東区から続く本物件南東側の遊歩道と最短距離でつなげられるよう整備すること。」とありますが、現在、当該遊歩道と区画④の間にある貴市所有の駐輪場について整備の計画はありますでしょうか。（駐輪ラックや仮設トイレの撤去等を含め。） あれば、計画内容の開示をお願いいたします。	大阪市において駐輪場の整備を行う予定はございません。 なお、提案内容や管理者との協議により、影響範囲として事業者の負担（施工等）が生じる場合があります。	6月21日
41	「歩行空間の幅員は、大阪市ひとにやさしいまちづくり整備要綱別表第4技術的細目「ア歩道」に基づく仕様であること」とありますが、歩行空間は大阪市ひとにやさしいまちづくり整備要綱に記載されている幅員2mで整備すれば問題ないでしょうか。また、区画①の北側に整備されている歩行空間は3mほどあると見受けられますが、これと同じような幅員で整備する必要があるのでしょうか。	お見込みのとおりです。 また、区画①の北側に整備している区民広場内の通路の幅員と同程度の幅員を条件付けているものではありません。	6月21日
42	「歩行空間の連続性が担保される工夫を行うこと」とありますが、それぞれの区画は道路で分断されており、歩行空間は区画ごとで途切れますが問題ないでしょうか。 イメージしている歩行空間の整備方法などあればご教授ください。	本プロポーザルにおいて開発事業者を求める連続性とは、それぞれの区画内におけるものをさします。 歩行空間については、実施要領「Ⅲ-2. （2）連続した歩行空間に関すること」に記載のとおり、利用者の利便性や安全性を考慮した整備を求めるものであり、お示しするイメージはありません。	6月21日
43	「歩行空間の安全性が長期的に担保される適切な維持管理を行うこと」とありますが、歩行空間の保有・管理は事業者が行うということでしょうか。それとも、市に帰属となるのでしょうか。	所有権移転後は開発事業者により維持管理を行っていただくこととなります。	6月21日
44	共同で応募する場合の保証金の支払いは、代表企業が一括で支払うのでしょうか。それとも各企業の持分で分割して支払うのでしょうか。	申込保証金は本市所定の納付書により一括で納付いただきます。	6月21日
45	「本物件を引渡し後、3年以内に建設工事に着手し、8年以内にすべての工事を完了」とありますが、各区画すべての計画において3年以内に着工する必要があるということでしょうか。	No.3の回答に記載のとおりです。	6月21日
46	被越境物の越境面積を教えてください。	越境面積は測定しておりません。	6月21日
47	「関西電力送配電㈱の電柱、架空線及び電柱アームの一部が本物件へ越境」とありますが、越境の解消は事業者が行うのでしょうか。市で行っていただけるのでしょうか。	越境の解消は関西電力送配電㈱にて行います。	6月21日
48	高低測量は行われていますか。行われていれば高低測量図を開示いただけますか。	高低測量については実施していません。	6月21日
49	1区画を分割して開発計画を行うことは可能でしょうか。また、分割して計画した際、提案審査に影響はありますか。	区画を分割して開発計画を行うことは可能です。なお、建築物の敷地としての土地の区画の変更については、No.26の回答に記載のとおりです。 また、分割することによる提案審査への直接的な影響はありません。	6月21日
50	プレイロットの設置位置は、公道に接することが基本と考えますが、プランの提案次第では、公道に面しないプレイロットにて提案することは可能でしょうか？	開発許可の対象となった場合の公園、緑地及び広場を設置する際の配置につきましては、「都市計画法に基づく開発許可制度に係る審査基準」第6条の第7項に記載のあるとおりです。その中で「道路に接した場所に計画すること」と記載しておりますが、一般の方の出入りが可能な道路であれば、必ずしも公道であることを条件とはしておりません。	7月7日