

常吉西臨港緑地の魅力向上・管理運営事業者募集 質疑に対する回答（第1回）

No.	質問箇所	質問内容	回 答
1	募集要項 1ページ	現地を確認しましたが、今回事業地域となっている北側の場所と南側の場所は、現在のマリーナ事業者が管理する道路で遮断されているが、南北の行き来はどうお考えでしょうか？	本件緑地北側と南側の間にある通路は、マリーナ事業者の賃貸地内となっているため、原則、道路上に整備された横断歩道をご利用ください。 なお現在、大阪府警察からの指導により賃貸地内通路の一部(交差点から20～30m程度)について、道路用地として用途変更を行うよう手続きを進めています。
2	物件調書(土地) 3ページ	13 使用料金については、第2電気室に設置した子メーターにより・・・とあるが、第2電気室とはどこにありますでしょうか？ 第2受電室が今マリーナ事業社所有の建物内にある恐れがありますが、マリーナ事業者の協力を得ることができない場合は現状の電気設備は使用できませんか？	第2電気室はマリーナ事業者所有の建物内に存在します。 本件緑地事業者は、本件緑地内の第1電気室から配電を行うよう計画してください。 マリーナ事業者と本市の間で、「もと大阪北港ヨットハーバー及び常吉西本件緑地における自家用電気工作物に関する協定書」(以下、「電気関係協定書」という)及び「電気料金の負担方法及び事務手続きに関する覚書」(以下、「電気関係覚書」という)を締結しています。 なお、電気料金の支払いについては、募集要項 別紙1「物件調書等」3ページに記載している特記事項14をご確認ください。
3	物件調書(土地) 3ページ	15本物件について、新たに電気及び水道を引き込みを行う場合は・・・とありますが、基本1区画に1引き込みが基本だと思いましたが、新たに引き込むことは可能なのでしょうか？ 新たに引き込みをできたとして、南と北をつなぐ配管はどこを通すこととなりますか？ 別区画としてもう一系統の配管を引き込むこととなりますか？	本件緑地北側については、既に電気、水道の引き込みを行っており、原則新たな引き込みを行うことはできません。ただし、本件緑地南側については、フェンス等を設置し、隣接地と別区画とすることで、新たな引き込みが可能となる場合があります。詳細については、各埋設企業体と協議してください。 なお本件緑地北側と南側をつなぐ配管を整備する場合は、原則道路用地に埋設いただくか、マリーナ事業者と協議し、マリーナ事業者の賃貸地に埋設するよう計画してください。
4	別紙4 1ページ	現場を見せていただいて北側にもトイレがありましたが、南側にある量水器を使用しているのでしょうか？それとも別であるのでしょうか？化粧室の移設等を計画新たに配管しなおしたい場合、南側からの量水気だけでは配管するルートがありませんので、どのように考えているかご教示ください。	量水器については、本件緑地北側にのみ設置していますので、本件緑地北側及び南側の各トイレにつきましても、本件緑地北側の量水器を使用しています。 各トイレの移設及び新設配管を検討する際は、本件緑地北側の量水器を使用する配管ルートをご検討ください。 量水器の位置やその他配管等の詳細については、図面等関係書類の閲覧が可能ですので、募集要項22ページ「第3応募条件・応募方法 7.関係資料の閲覧」に記載する問い合わせ先に直接電話で事前予約をお願いします。

No.	質問箇所	質問内容	回答
5	別紙4 1ページ	<p>下水については前面道路に本下水が埋設されているようですが、そこに接続していますか？</p> <p>調査に行ったところ現状は、浄化槽を利用しているようですがこれほどの浄化槽に流れて処理されていますか？</p> <p>これも電気、水道同様にマリーナ事業者所有の浄化槽を利用しているということはありませんか？</p>	<p>本件緑地東側道路に下水本管(圧送管)が埋設されていますが、本件緑地施設の汚水排水について、下水本管に接続していません。</p> <p>本件緑地施設の汚水(トイレ排水)については、トイレ付近の地中に浄化槽を整備しており、浄化後に外海放流しています。</p> <p>浄化槽については、本件緑地内に整備されており、マリーナ事業者所有の浄化槽は使用していません。</p> <p>浄化槽の位置や詳細については、図面等関係書類の閲覧が可能ですので、募集要項22ページ「第3応募条件・応募方法 7.関係資料の閲覧」に記載する問い合わせ先に直接電話で事前予約をお願いします。</p>
6	別紙4 1ページ	<p>これらの電気、水道、下水について南北が分断されていますが、現マリーナ事業者の協力がなければそれぞれ引き直しを行うこととなるのでしょうか？その場合最悪、上下水電気を利用できないこともあり得るのでしょうか？その場合は市はどのように対応いただけますか？</p>	<p>事業予定者は、本件緑地内の第1電気室から配電、本件緑地北側の量水器を利用した給水計画としてください。</p> <p>マリーナ事業者と本市の間で、電気関係協定書及び電気関係覚書、並びに「大阪北港ヨットハーバー及び常吉西本件緑地における水道設備に関する協定書」及び「水道料金の負担方法及び事務手続きに関する覚書」を締結しています。</p> <p>電気、水道料金の支払いについては、募集要項 別紙1「物件調書等3ページ 特記事項14」をご確認ください。</p>
7	募集要項 P10 4. 収益還元 に関する提 案条件 (1) 駐車場の 整備	<p>約100台の乗用車及び10台程のバス等が駐車できるように整備を検討しています。それらの車両がスムーズに入出庫できる出入口の設置を2パターン考えています。</p> <p>1パターンは物件調書P15、(ク) サイクルロード整備部分になります。この場所は道路沿いに側溝と排水口がありますが、設置は可能でしょうか。設置が可能な場合、側溝と排水口はどのような対応が必要ですか。また、サイクルロードへの対応も必要であるなら、対応方法をお示し下さい。</p> <p>2パターン(ウ) 部分より数メートル、北港マリーナ寄りに考えています。どちらかの箇所に入出庫口を設置することは可能でしょうか。</p>	<p>本件緑地北側のサイクルロード整備部分に出入口を設置する場合は、側溝及び排水溝を壊さないよう計画して下さい。</p> <p>本件緑地北側と南側の間にある通路は、マリーナ事業者の賃貸地内となっています。よって、現時点では、出入口の設置は本件緑地北側、または本件緑地南側に出入口を計画して下さい。</p> <p>なお現在、大阪府警察からの指導により賃貸地内通路の一部(交差点から20～30m程度)について、道路用地として用途変更を行うよう手続きを進めています。</p> <p>また、駐車場出入口については、大阪府警察等の協議の中で、変更が生じる場合のみ、当初計画の一部変更を認めることとします。</p>
8	物件調書 4、土壌汚染	<p>土壌汚染対策法の基準値を超過する土砂が存在する可能性があります。と記載されていますが、どのような汚染の可能性のある土砂があるのですか？</p> <p>もし汚染土壌があった場合、汚染が広がらないような対策を講じたうえで、敷地内に埋め立てても構いませんか。</p>	<p>砒素、鉛、ふっ素及びほう素等の自然由来の汚染が検出される可能性があります。</p> <p>汚染土壌があった場合、下記の本市環境局に相談の上、土壌汚染対策法その他関係法令を遵守し、適切に対応してください。</p> <p>相談先: 環境局環境管理部環境管理課土壌汚染対策グループ(06-6615-7926)</p>

No.	質問箇所	質問内容	回答
9	物件調書 5、埋設物	<p>地中埋設物やコンクリート塊などが埋存している可能性があります。と記載されていますがどのような埋設物があるのでしょうか。撤去費を算出したいと考えています。お示し下さい。</p>	<p>本件緑地は山砂、海砂により埋立られていますが、コンクリート塊などの想定されない地中埋設物が埋存している可能性があります。地中埋設物の規模や数量については把握していません。</p>
10	市有財産事業用定期借地権設定合意書(案) P4 第13条 建物の賃貸借等に関する措置	<p>借地借家法23条、事業用定期借地権に基づいていれば、乙は第三者に転貸することは可能ですか？</p> <p>可能な場合、乙は甲に対する承諾は、どのような方法でしょうか。</p>	<p>募集要項 別紙6「市有財産事業用定期借地権設定合意書(案)4ページ 第13条 建物の賃貸借等に関する措置」に記載するとおり、本市の承認を得た上で、借地借家法第23条第2項に規定する事業用定期借地権に基づき、第三者に転貸することが可能です。</p> <p>事業予定者は、事前に本市と協議を行い、承諾を得る必要があります。</p>