市営勝三住宅にかかる建替余剰地の活用に関するマーケットサウンディング（市場調査）に関する質問と回答

（質問受付順）

No.	質問	回答
1	実施要領の位置図に北側の「大阪けいさつ病院」西側の「大阪府立ビジネスフロンティア高等学校」の記載がありますが、南側に隣接している「天王寺こども園」の記載がないのは何か理由はありますか。	本件用地の場所を大まかに説明する趣旨から、規模が大きく目印となる施設を記載しており、特定の施設の記載がないことについて理由はありません。
2	実施要領の土地概要に、建蔽率等の記載がありますが、敷地面積をフルに建物を建てるとしたら「（最大）何階建」まで可能になりますか。	事業者において法令等に基づき検討してください。
3	土地・建物ともに大阪市が所有する方向性で検討されているのでしょうか。	借地借家法第23条第１項に基づく事業用定期借地権設定契約を想定していますので、本市が土地の所有権を有したまま落札事業者に貸し付けます。建物について本市は所有権を有しません。
4	実施要領の土地概要に土壌汚染についての記載がありますが、土壌汚染が存在した場合、どんな処理（工事）が必要ですか。またそれに係る費用は大阪市が負担されるのでしょうか。	土壌汚染対策に必要な工事は、汚染の状況等により異なりますので現時点で決まっていません。土壌汚染対策工事は落札事業者にて実施していただきますが、不動産鑑定により必要となる費用を控除し、賃料を算定します。
5	文化財調査の必要はありませんか。	本件用地は埋蔵文化財包蔵地です。令和２年度の市営住宅解体時に試掘調査を行った結果、本掘調査が必要であると判断されています。本掘調査は落札事業者にて実施していただきますが、不動産鑑定により必要となる費用を控除し、賃料を算定します。
6	土地代は建物を立てた建築業者が一旦すべて負担し、その中のテナントか店舗の事業所が賃料を払う形になるのでしょうか。借地契約と地代の詳細について教えて欲しいです。	土地代（賃料）は落札事業者に支払っていただきます。落札事業者が整備した建物にテナントが入居する場合は、落札事業者とテナントとの契約となります。
7	複合施設（多機能型）を想定した場合、建物の設計も含めて全ての提案するのでしょうか。それとも事業所が有する機能に関わる施設・店舗・設備についてのみ提案を行うのでしょうか。建物全体（建築・設計）と事業所との関係を知りたいです。	当該土地を全て落札事業者に事業用定期借地で貸し付け、建物等の整備を行っていただくことを想定しています。現時点の想定で構いませんので全体計画の提案をお願いします。
8	提案書について、全体配置はどこまで精度の高い図面を作成する必要があるのでしょうか？イメージ（概要）で良いのでしょうか。	提案書の記載内容や精度について基準は設けておりません。可能な限り記載してください。
9	令和10年に公募開始とのことですが、事業開始年度はいつになりますか。期限はありますか。	公募は令和10年度以降の予定ですが、現時点での目安であり、変更となる可能性があります。事業開始年度やその期限については未定です。
10	想定賃料は概ねの地域平均単価と事業や用途による賃料の相場を知りたいです。	賃料は不動産鑑定により算定します。不動産鑑定の結果による賃料は、公募開始時に公表する予定です。
11	事業によっては大阪市の補助が受けられる制度はありますか。	本件用地の活用にあたって独自の補助金等を交付する予定はありません。なお、他に本市が交付している補助金等があれば事業者にて手続きの上、利用いただくことは可能です。

市営勝三住宅にかかる建替余剰地の活用に関するマーケットサウンディング（市場調査）に関する質問と回答

（質問受付順）

No.	質問	回答
I2	提案書の記載内容について、実施要領p.5の内容（デザインパースなど）すべてを記載する必要がありますか。	提案書の記載内容は例示であり、記載いただけないものがあっても構いません。
I3	履歴調査の結果、一部で土壌汚染の恐れがあるとのことですが、今後、当該箇所について土壌汚染状況を確認するための詳細調査等が必要となる場合、調査に要する費用は、貸主・借主のいずれの負担となりますでしょうか。 また、調査の結果、土壌汚染が確認され、土壌の除去・入替えその他の土壌汚染対策工事が必要となった場合、当該対策工事に要する費用についても、ご教示ください。	本市において調査を行い、表層に汚染が確認された場合は、深度調査にて汚染範囲の確定を行った後、区域の指定を受けた上で貸し付けます。 土壌汚染対策工事は落札事業者にて実施していただきますが、不動産鑑定により必要となる費用を控除し、賃料を算定します。
I4	建物完成までの期間については一次使用貸借のような形で、当該期間の借地料を無償または減額いただく等のご検討は可能でしょうか。	賃料の減額を行うことは想定していません。
I5	①②を充たす事業とそれ以外の事業の組み合わせの場合、応募者自身が①②を充たすことが前提となりますか。	事業内容として①②の双方が充たされている必要がありますが、必ずしも応募者自身が直接実施することを前提とはしていません。
I6	根拠資料の提出とありますが、どんな資料をイメージされてますか。	施設の採算見込みについてわかるもの等を想定しています。
I7	今回のマーケットサウンディングでは、事業用定期借地及び活用条件を所与とした施設提案に加え、事業成立性の観点から、用途構成や土地の活用手法等の条件に関する意見も受け付けるという理解でよろしいでしょうか。	条件を充たす施設のみでの整備を想定していますが、条件を充たす施設のみでは事業の実施が困難な場合には、施設の組み合わせやその割合についてもお聞かせください。なお、活用手法（事業用定期借地）の是非についての意見は対象外です。
I8	住宅用途を想定しない方針は、主として児童数の増加による校地狭隘への影響を考慮したものと理解してよろしいでしょうか。また、この方針は今回の調査における固定的な前提でしょうか。それとも、調査結果を踏まえて今後検討される事項を含むのでしょうか。	活用手法を事業用定期借地とした理由は、新たなマンション建設による児童数の急増が校地狭隘を助長することがないよう対策を講じる必要があるためです。活用手法は固定的な前提とお考えください。
I9	説明会資料７ページに記載の『事業が実現できる施設の組み合わせ、その割合等』について、必須条件を満たす機能以外の用途の併設も意見聴取の対象となりますか。対象となる場合、併設用途や構成割合について、現時点での制約・考え方があればご教示ください。	条件を充たす施設のみでの整備を想定していますが、事業実現性の観点から、やむを得ない範囲で条件を充たさない施設の併設が必要である場合には、当該施設についても意見聴取の対象となります。
20	今回の調査結果を踏まえた活用方針及び公募条件の確定に向けて、天王寺区役所と大阪市の関係部局の役割分担並びに今後の検討手順をご教示ください。	天王寺区役所で検討しています。検討手順についてお示しできるものはありません。