

八尾空港西側跡地活用マーケット・サウンディングにかかる質問に対する回答

令和4年4月19日公表

令和4年4月22日更新

No.	分類	質問内容	回答
1	全般について	マーケット・サウンディング調査実施後のスケジュールは。	現時点で具体的なスケジュールは決まっておりません。 今後については、マーケット・サウンディング調査で把握した事業者ニーズ等も十分に踏まえながら、都市計画手法等の検討を行い、できるだけ早期に必要な都市計画手続き等を進めたいと考えています。 なお、現時点では、都市計画決定後、概ね3年を目途として売却に向けた手続きを進める予定です。
2	全般について	本サウンディング調査には単独で参加をして、今後具体的な提案（入札）を行う際にはグループで応募することも可能という理解でよろしいでしょうか。	本用地は関係自治体による地区計画等の都市計画決定後、国による一般競争入札での売却を想定しておりますので、入札参加条件に係る詳細については入札公告時に改めてお問い合わせください。 なお、応札に当たっては共有名義での参加は可能です。 参考となりますが、落札された場合には共有名義での所有権移転登記となります。企業体の場合は持分での所有権移転登記となりますのでご注意ください。
3	全般について	入札の方法をご教示ください。	関係自治体による地区計画等の都市計画決定後、国は一般競争入札によって売却することを想定しています。
4	全般について	入札は、1社が代表で応札もしくは、ブロック別に企業毎に応札可能でしょうか。（企業体のイメージです）	本用地は関係自治体による地区計画等の都市計画決定後、国による一般競争入札で一体での売却を想定しておりますので、入札参加条件に係る詳細については、入札公告時に改めてお問い合わせください。 なお、応札に当たって、共有名義での参加は可能です。 参考となりますが、落札された場合には共有名義での所有権移転登記となります。企業体の場合は持分での所有権移転登記となりますのでご注意ください。
5	全般について	賃貸借での公募はあるのか。	売払いによる処分を想定しており、賃貸借は想定しておりません。
6	全般について	公募の主体者や審査はどのような体制で実施するのか。	本用地は関係自治体による地区計画等の都市計画決定後、国土交通省大阪航空局による一般競争入札での売却を想定しております。

No.	分類	質問内容	回答
7	全般について	本用地および本用地と一体活用を前提とする用地は「事業者の購入による一体活用を予定しています。」と記載がありますが、用地の購入は同時かつ不可分のものと考えてよいですか。また、契約締結等の手続きについて、想定されているものがあればご教示ください。	<本用地> 国において、一般競争入札による売却を行う予定としております。また、入札・契約手続きに関する詳細については、入札公告時に改めてお問い合わせください。 <本用地と一体活用を前提とする用地> 大阪府有地や大阪メトロ用地については、本用地落札者に速やかに売却できるよう関係者間で協議を進めているところです。売却に係る手続きは、用地所有者毎に行っていただくことを想定しています。 大阪市有地（大阪市道平野区第2001-40号線）については、東西方向道路の一部とする予定のため、売却対象外となります。 八尾市用地（八尾市道大正第165号線）については取り扱いが異なりますので、詳細は実施要領P8 ※5をご確認ください。
8	全般について	売却対象の敷地は、関連敷地を含めて、A地区からD地区まで全体となるのか。特定の地区のみを希望することは可能か。	本用地（A～D地区）は一体で売却することを想定しております。 詳細については、No.7をご確認ください。
9	全般について	提案は一部地区のみでも可能でしょうか。本件の対象範囲となっているA～D地区すべてに対しての提案が必要でしょうか。また、事業者応募の際は地区ごとに募集を行う予定でしょうか。すべてのエリアの整備を行う事業者を応募するのでしょうか。	提案は、原則として、本用地、大阪府有地、大阪メトロ用地全体の活用を求めています。一部地区でのご提案をお考えの場合には、調査票や対話の際に、地区ごとに提案する事情やその街づくり貢献の見込みをお示しください。 現時点では本用地（A～D地区）一体での売却を想定しております。なお、売払い契約後に他者への譲渡を制限することは想定しておりません。
10	全般について	A・B・C・D地区の区分け別に開発する事は可能でしょうか。	本用地（A～D地区）については一体的な活用を想定しておりますが、個別の開発も可能と考えております。詳細は開発時において、関係部署との協議となります。
11	全般について	A、Cは面積が広大だが、分割での予定はあるのか。	分割の予定はありません。
12	全般について	本用地および本用地と一体活用を前提とする用地の取得費用の決定について、想定されているものがあればご教示ください。	本用地、大阪府有地については売却前に不動産鑑定評価を行い、予定価格を決定する予定です。 大阪メトロ用地についても売却前に不動産鑑定評価を行う予定ですが、不動産鑑定及び土壤汚染調査等の各種調査に係る費用やそれに伴い対策が必要となった場合の対策費用は、事業者負担とすることを想定しています。
13	全般について	想定されている土地の買取価格をご教授ください。	本用地は関係自治体による地区計画等の都市計画決定後、国による一般競争入札での売却を想定しておりますので、売却予定価格はもちろんのこと、それを類推できる価格等についても公表できません。
14	全般について	本用地を売却する事がある場合は、マーケットサウンディングで提出した価格からの変動は認められるのか。	対話の内容における⑧「土地価格水準」についてのお問い合わせと考えます。これについては、本用地売却時の売却価格と連動するものではありません。
15	全般について	本件は調査ということだが、マーケットサウンディングの結果、優れていた先に本用地を売却する事はあるのか。	本用地は関係自治体による地区計画等の都市計画決定後、国による一般競争入札での売却を想定しておりますが、売却に当たり、マーケット・サウンディング調査の参加の有無及び提案内容の優劣は優位性を持ちません。

No.	分類	質問内容	回答
16	全般について	本用地を売却する事がない場合は、マーケットサウンディングで優れていた先に何等かの優位性があるか（無いとの記載があるが、であれば次ステップの売却の際は単純に価格勝負となるのか）。	本用地は関係自治体による地区計画等の都市計画決定後、国による一般競争入札（価格競争）での売却を想定しておりますが、売却に当たり、マーケット・サウンディング調査の参加実績等は優位性を持ちません。
17	全般について	売却する際は、マーケットサウンディングで優れていた案に沿って開発を進める必要があるか。	本用地の開発にあたっては、関係自治体が策定する地区計画を遵守していただく必要がありますが、マーケット・サウンディング調査参加者が本用地を購入することとなっても、マーケット・サウンディング調査提案の履行義務は発生するものではありません。
18	全般について	事業者決定は土地の買取価格、提案内容のどちらを重視されますか。	本用地は関係自治体による地区計画等の都市計画決定後、国による一般競争入札（価格競争）での売却を想定しております。
19	全般について	本マーケットサウンディング参加企業から最終的に事業者を選定するスケジュールはありますでしょうか。	本用地は関係自治体による地区計画等の都市計画決定後、国による一般競争入札での売却を想定しており、マーケット・サウンディング調査参加事業者から選定することは想定しておりません。また、マーケット・サウンディング調査参加を応札要件とするものではありません。
20	全般について	土地取得後の転売について期間等の制限はありますでしょうか。	現時点で制限を設ける予定はありませんが、本用地の開発にあたっては、関係自治体が策定する地区計画を遵守する必要があります。入札参加条件に係る詳細については入札公告時に改めてお問い合わせください。
21	全般について	本物件の所有権を開発事業者がスポンサーを務めるリート会社に売却することはできますでしょうか。	本用地は関係自治体による地区計画等の都市計画決定後、国による一般競争入札での売却を想定しておりますので、入札参加条件に係る詳細については入札公告時に改めてお問い合わせください。
22	全般について	調査実施要領P11：5.対話の内容【本用地売却条件関連】⑨に「売買契約において売主の契約不適合責任を免責するとした場合・・・」と記載がありますが、契約不適合責任の免責とは具体的にどのような内容をお考えでしょうか。	本用地全体が埋蔵文化財包蔵地のため、開発に必要な各種調査が完了しておらず、売り払い時点で想定されない追加調査や対策費用を、売却後に買主が負担する可能性があります。このような諸費用について、売主である国が損害賠償の責を負わない条件で売却することを考えております。 例えば、想定量以上の地下埋設物が確認された場合の撤去費負担、売主の調査範囲外で新たに確認された土壤汚染対策費負担、売主の想定以上に買主が負担した埋蔵文化財調査費用等を想定しています。
23	全般について	土壤汚染、埋蔵文化財、地下埋設物撤去などの状況を踏まえると、用地売買価格の見込みが著しく低くなることが想定される。また、売主の契約不適合責任免責となると、将来リスクが大きくなることが想定される。公募条件の設定において、これらの点は配慮されるのか。	本用地は関係自治体による地区計画等の都市計画決定後、国による一般競争入札での売却を想定しており、その予定価格の算定に当たっては考慮されることとなります。 国においても当該規模の財産及び土壤汚染等の状況にある財産の売買実績がないことから、こうした条件下での事業採算性等についてのご意見や過去の実績を基にご提案ください。
24	対話について	守秘義務契約の期間について、下記のような解釈としてよろしいでしょうか。 『当社が負う守秘義務について、守秘義務対象資料が当社の責によらず 公知となった場合は補償の義務を負わない。』	守秘義務対象資料が貴社の責によらず 公知となった場合、国との関係では貴社が本誓約書に基づく損害賠償義務を負うことはありません。 ただし、貴社の責でないことを確認させていただく場合があります。

No.	分類	質問内容	回答
25	対話について	破棄義務の遵守に関する報告書の提出期日はいつか。	特定の期日は設けておりませんが、対話終了後すみやかに提出いただくことを想定しております。「実施要領 P13 ⑦」
26	対話について	対話の際の提案の正確性はどの程度担保する必要があるか。	事業採算性確保の見込みがあり、事業継続性が可能と判断できる提案を期待しています。併せて、事業計画を見込む際の不確定要因に関しまして、調査票等にご記入ください。
27	対話について	対話内容の公開項目はどういったものを想定しているのか。	法人の名称や個人情報等については非公開とさせていただき、その他アイデア及びノウハウ等の保護についても配慮させていただいた上で、提案の概要を公開することを予定しております。 なお、事業者の皆様には必要に応じて事前確認させていただくことを想定しています。
28	導入を希望する施設・機能等について	物流・工場等、希望する機能として記載のないものを提案することは可能ですか。	導入を希望する機能として記載のないものを提案することは可能です。 ご提案の際は、その機能を提案する理由を調査票等にご記入ください。
29	導入を希望する施設・機能等について	・実施要領P8 導入を希望する施設・機能等として、各地区に「業務」機能との記載がありますが、具体的にどのような用途を想定されていますか。	「業務」としては、主にオフィス等を想定しておりますが、具体的な施設は決めておりませんので、ご提案ください。
30	導入を希望する施設・機能等について	A、B地区の文化機能とはどのようなイメージでしょうか。 病院等の福祉施設やホテルの建設は可能でしょうか。	具体的な施設は決めておりませんので、ご提案ください。
31	導入を希望する施設・機能等について	B・C・D地区の導入を希望する施設・機能等に住宅が御座いますが、航空法に基づく制限表面からの制限高以内であればレジデンスの提案は可能でしょうか。	ご提案は可能です。
32	導入を希望する施設・機能等について	まちづくりコンセプトについて、 八尾市域側エリアに「都市機能集積ゾーン」に位置付けられているエリアについては、託児所等の生活関連サービスを併設した物流、工場、企業事務所、データセンター施設設置についても可能性があるという解釈でよろしいでしょうか。	具体的な施設は決めておりませんので、ご提案ください。
33	導入を希望する施設・機能等について	大阪市または八尾市として当該地に整備を希望する公共施設はあるか。また、必ず導入しなければならない施設、機能などありますでしょうか。	公共施設について、実施要領P9に記載されている都市基盤施設を整備することを前提としていますが、必ず導入しなければならない機能はありません。
34	導入を希望する施設・機能等について	公共施設を設置する提案の場合は、その建物の工事費等も開発事業者の負担になりますでしょうか。	現時点では公共建築物を整備していただくことは想定していないため、市が負担することは想定しておりません。ただし、事業者負担にて整備することは可能です。
35	都市基盤整備について	東西及び南北の道路整備に関して、両市間で統一された技術基準や仕様はありますか。	現時点で、統一された技術基準や仕様はありませんが、ご意見・ご要望等があれば調査票等にご記入ください。
36	都市基盤整備について	調査実施要領P8の注釈に、①-1、①-2の道路の位置については固定という記載がございますが、道路の具体的な位置及び線形、幅員構成について、現在の計画があれば図面等でお示しいただくことは可能でしょうか。	具体的な線形については、本マーケット・サウンディングの結果も踏まえながら検討していくこととしています。 なお、川辺町線への接続については、民地や特別支援学校用地を取り込まず、既存道路や大阪メトロ用地のみを取り込んだ線形を想定しています。
37	都市基盤整備について	今後、基盤整備費用についての概算や仕様などは今後、開示されますでしょうか。	現時点では開示することは想定しておりません。

No.	分類	質問内容	回答
38	都市基盤整備について	都市基盤整備について、すべて事業者の負担で整備を行った後に帰属あるいは帰属の検討を行うとあります。これらの整備は土地区画整理事業等の都市計画法に基づく市街地開発事業として採択することを想定していますか。また、土地区画整理事業として整備を行う場合、公共施設管理者負担金制度等の適用は考えていますか。	現時点では、都市計画法に基づく市街地開発事業ではなく、地区計画制度の活用を想定しています。
39	都市基盤整備について	それぞれの地区の境界を示した図面や求積図は開示いただけますでしょうか。	地区の境界については、本マーケット・サウンディングの結果も踏まえ、道路線形とあわせて検討していくこととしています。 現時点では、A地区とB地区の境界及びC地区とD地区の境界については道路中心線、A地区とC地区の境界及びB地区とD地区の境界については、市境界としております。
40	都市基盤整備について	東西方向道路は都市計画道路ですか。	東西方向道路は、都市計画道路ではありません。
41	都市基盤整備について	東西方向道路について、大阪メトロ用地部分における地下鉄への影響を踏まえた技術基準、工事方法等をご教示ください。	現時点でお示しできるものではありません。開発時において、管理者と協議を行ってください。
42	都市基盤整備について	①-1東西方向道路の整備にあたり、川辺町線と接続する部分について、信号の新設や道路拡幅などの検討はされているか。	現時点では検討していませんが、このマーケット・サウンディングの結果を踏まえ、必要があれば検討していきます。
43	都市基盤整備について	実施要領P5～P6周辺の都市計画状況 新たに東西方向道路が整備されますが、旧大阪中央環状線は片側1車線しかない状況下で商業施設を誘致する場合、搬入車両の出入りによって渋滞が予想されます。 本道路を整備することによって、旧大阪中央環状線の渋滞緩和につながることが見込まれていると判断してもよろしいでしょうか。	現時点では判断できませんが、今後事業者にて行われる警察や道路管理者等との協議により、対策が必要になると考えています。
44	都市基盤整備について	①-2南北方向道路も他の都市基盤整備と同様に大阪市、八尾市に帰属して管理する形にされない理由は何ですか。	①-2南北方向道路については、今回のマーケット・サウンディングの結果も踏まえ、その整備形態等について検討することとしているため、その帰属先についてもあわせて整理していくこととしています。 なお、現時点でご意見・ご要望等がございましたら、調査票等にご記入ください。
45	都市基盤整備について	南北方向道路の整備について、当面の間民間事業者の管理を前提とし、状況次第で将来的に帰属や認定道路化の協議は可能と記載されています。南北方向道路の帰属の可否については、事業者の任意の判断によるものと考えてよいですか。	本マーケット・サウンディングでは任意の判断で構いません。 なお、南北方向道路の整備形態や将来的な維持管理主体については、今回ご提案いただいた内容を基に詳細な検討を行いますので、事業性（実現可能性）を勘案したうえで、ご提案、ご意見・ご要望をいただきますようお願いいたします。
46	都市基盤整備について	南北方向道路の帰属を前提としない場合、当該道路部分を事業者の任意による基準で敷地内通路として建築確認敷地に含んで計画することは可能ですか。	可能です。 ただし、この場合、一般車両の通行ができないと考えられますので、地区内外の交通ネットワークの考え方について、調査票にご記入ください。
47	都市基盤整備について	①-2南北方向道路はグラントレベルで整備する必要はあるか。	現在、南北方向の通行機能が確保されているため、グラントレベルの整備を想定していますが、やむを得ない理由がある場合は、それ以外の提案も可能です。
48	都市基盤整備について	事業者負担で整備する自転車駐車場は複数階の建物を提案することは可能ですか。	複数階の建物を提案することは可能です。 ご提案の際は、複数階とする理由を調査票等にご記入ください。

No.	分類	質問内容	回答
49	都市基盤整備について	実施要領P9 4. (3) ③自転車駐車場に関して 「駅前広場と重層的に配置」とは、駅前広場の範囲内で整備するという理解でよろしいですか。	駅前広場の範囲内で整備されることを想定しておりますが、利便性を損なわない範囲で配置変更を提案することは可能です。 ご提案の際は、範囲外に整備する理由を調査票等にご記入ください。
50	都市基盤整備について	駐輪場のサイクルコンペアーの提案は必須でしょうか。	必須ではありませんが、自転車駐車場利用者のユニバーサルデザインを考慮し、ご提案ください。
51	都市基盤整備について	「③自転車駐車場」について、各地区（A～D）に導入される施設に駐輪場が併設され、「③自転車駐輪場」の料金よりも安価な場合、施設駐輪場に施設利用者ではなく駅利用者の駐輪が増え、施設利用の疎外になる可能性もあるかと思料するが、「③自転車駐輪場」の料金体系や運営に関して協議は可能か。	具体的には決めておりません。
52	都市基盤整備について	本件予定地での自転車等駐車場での利用料金について、条例で定められている金額を超えて料金設定をすることは可能でしょうか。	本用地の所在する自転車駐輪場に関しては条例が定められておらず、具体的には決めておりません。
53	都市基盤整備について	現在の駐輪場の定期利用者の契約引継ぎは発生しますでしょうか。	具体的には決めておりません。
54	都市基盤整備について	新たな駐輪場の運営者に関し、新たに事業者を募る予定はあるのでしょうか。その場合公募となるのでしょうか。	具体的には決めておりません。
55	都市基盤整備について	「⑤歩行者専用通路」について、空間の確保のみが求められているが、例えば商業施設内で通路を確保したり、通路横に店舗を設けるなどほかの用途を付加することは可能か。	空間の確保について、他の用途を付加することは可能と考えております。
56	都市基盤整備について	「⑤歩行者専用通路」について、行政への帰属は不要とのことから公募売買後は民間の所有・管理となるため、通路上空や地下の占用を検討するにあたって行政の許諾は不要という理解で相違ないか。	行政への帰属は不要と考えておりますので、通路上空や地下の占用について、行政の許諾は不要と考えております。
57	都市基盤整備について	本件は八尾市と大阪市の2市に計画地が跨がっていますが、給排水等のインフラ整備にあたって両市間で統一された指導方針はありますか。	統一された指導方針はありません。 開発時において、各管理者と協議を行ってください。 なお、現時点でご意見・ご要望等がございましたら、調査票等にご記入ください。
58	都市基盤整備について	当該地の下水道の本管整備は事業者負担でしょうか。整備予定の本管の管径等ご教授ください。	当該地の下水道の本管整備は、事業者負担を想定しています。 また、管径については、開発内容により今後協議が必要です。
59	都市基盤整備について	調査実施要領P9の都市基盤整備の考え方において、①～⑤については、事業者負担で整備するとされておりますが、公共下水道等の地下埋設インフラの整備についての方針がございましたら、ご教示いただくことは可能でしょうか	公共下水道等の地下埋設物の整備にあたっては事業者負担を想定しております。 今後、開発時において、両市の各管理者と協議を行ってください。 なお、現時点でご意見・ご要望等がございましたら、調査票等にご記入ください。
60	都市基盤整備について	本件が所在する両市の配管図を閲覧したところ、本件大阪市域側においては給排水の配管が計画地に接続されていないように見えます。今回のサウンディングにあたって、貴団体にて想定されている整備計画等がありますか。	想定している整備計画等はありません。 開発時において、各管理者と協議を行ってください。 なお、現時点でご意見・ご要望等がございましたら、調査票等にご記入ください。
61	都市基盤整備について	交通調査資料の開示（過去、交通量調査を実施していた場合）⇒交通解析に必要な資料です。	現時点で提供できるデータはありません。 なお、「全国道路・街路交通情勢調査（道路交通センサス）」を平成27年度に国土交通省にて実施しておりますので、詳細は以下のHPにてご確認ください。 https://www.mlit.go.jp/road/census/h27/

No.	分類	質問内容	回答
62	都市基盤整備について	敷地周辺道路の今後の整備について現在の計画がございましたら、図面等をご提供いただくことは可能でしょうか。	<大阪市域> 周辺道路の今後の整備計画については、現在のところありません。 <八尾市域> 都市計画道路八尾富田林線については大阪府が事業主体であり、事業認可図書が縦覧できますので、ご確認ください。 なお、事業認可の内容については、以下の大阪府HP「都市計画道路 八尾富田林線（市道木ノ本田井中線から府道大阪羽曳野線）」等により公表されている通りです。 https://www.pref.osaka.lg.jp/yaopwo/yao_news/douro_setsumeikai2.html
63	都市基盤整備について	八尾市老原9丁目～藤井寺市津堂4丁目までの都市計画道路・八尾富田林線の事業期間が2027年3月末までと公表されていますが、当該道路は大和川を渡る橋まで含んだ事業とその完了期間とみて良いのでしょうか。（大和川を渡る現行の大正橋だけでは、当該地での大型開発は難しいので、その様な質問しております）	都市計画道路八尾富田林線については大阪府が事業主体であり、事業認可図書が縦覧できますので、ご確認ください。 なお、事業認可の内容については、以下の大阪府HP「都市計画道路 八尾富田林線（市道木ノ本田井中線から府道大阪羽曳野線）」等により公表されている通りです。 https://www.pref.osaka.lg.jp/yaopwo/yao_news/douro_setsumeikai2.html
64	国有地について	開示されております「土壤汚染区域指定申請資料」によりますと、本件土地においては以下の①～④の既往調査が実施されており、土壤汚染対策法第14条による自主申請により区域指定を受けたとあります。 ①土壤汚染資料等調査（平成18年度） ②土壤汚染概況調査（平成19年度） ③土壤汚染詳細調査（平成20年度） ④土壤汚染追加調査（平成29年度） 開示資料に添付されているのは①～④の抜粋資料ですが、土地引渡においては①～④の原本（計量証明書等の巻末資料含む）について承継いただけるものと考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおり原本の提供を考えております。
65	国有地について	八尾市域の土壤汚染調査の過程で、駐輪場敷地は調査対象外とされた旨の記載があります。一方、駐輪場敷地の一部は、土壤汚染対策法の形質変更時要届出区域の指定を受けております。今後の事業者側での土壤汚染対策法届出時において、駐輪場敷地について行政から新たな調査指導を受ける可能性があるのでしょうか。	駐輪場敷地の一部については、土壤汚染状況調査の省略により形質変更時要届出区域の指定を受けているため、当該区域から土壤の外部搬出を行う場合は汚染土壌として取扱う必要があります。 当該区域の土壌を汚染土壌でないとして取扱うには追加調査が必要となるため、その際は行政が手法等の指導を行う可能性があります。
66	国有地について	既に一部の範囲が令和元年から令和2年にかけて、土壤汚染対策法の形質変更時要届出区域に指定されているとのことですが、区域指定の過程で、近隣説明会等は実施されましたでしょうか。また近隣住民や、各権利者との間で土壤汚染に関する約束事等がありましたら、ご教示願います。	土壤汚染調査の調査結果が出た平成22年に住民説明会を実施すると共に大阪航空局HPにおいて情報の公開を行っております。それ以降、約束事等はありません。

No.	分類	質問内容	回答
67	国有地について	平成18年度の土壤汚染資料等調査において、昭和 40 年代後半に大阪市域側の貯油所で爆発事故が発生し、油脂が飛散した可能性があるとの記述があります。以降の土壤汚染調査においてベンゼンが検出されなかったとありますが、これまでの調査等の過程において、貯蔵タンク類等からの油漏洩、油膜・油臭を伴う土壤、油を含む地中埋設物等が確認された経緯がないかご教授願います。	「土壤汚染対策法ガイドライン」に基づく必要な調査を実施した結果において、ご質問にあるような基準を超える汚染物質は確認されておりません。
68	国有地について	平成19 年度の土壤汚染概況調査において、土壤汚染対策法の特定有害物質全25 項目（当時）について調査された旨の記述があります。調査結果（分析データ等）についても開示いただけますでしょうか。	入札公告時に開示することを想定しており、マーケット・サウンディング調査時点において、追加開示の予定はありません。
69	国有地について	平成20年度の土壤汚染詳細調査において、煙突跡付近でダイオキシン類調査を実施し、土壤環境基準以下であった旨の記述があります。煙突跡の場所についてご教授願います。また煙突跡の地下構造物等は全て撤去されているものと考えてよろしいでしょうか。	煙突跡は、ダイオキシン類調査を実施した土壤調査結果図のM1-1、M1-2です。 なお、本用地の一部には、地下構造物等が残地された状態となっておりますが、特定の物件の撤去等の状況は確認出来ておりません。
70	国有地について	平成20 年度の土壤汚染詳細調査において、盛土の土壤汚染調査を実施した旨の記述があります。これらの盛土については、現在も撤去されず敷地内に残置されているものと考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
71	国有地について	平成20 年度の土壤汚染詳細調査において、調査後の維持管理として地下水モニタリングを実施されている旨の記述があります。地下水モニタリングの実施期間と結果および土地取得後の継続是非についてもご教授願います。	平成20年度、21年度に調査を実施し地下水基準に適合した内容であったことを確認しております。 なお、近隣での地下水利用がないことから、それ以後の調査を実施しておりませんが、調査の必要性については、土地取得後に環境当局にお問い合わせください。
72	国有地について	平成23 年度の地下埋設物調査において、敷地広範囲で地下埋設物が確認されておりますが、今後の土壤汚染対策法の届出時に支障となる可能性がある有害廃棄物等は確認されなかったものと考えてよろしいでしょうか。	当該調査で、有害廃棄物等の報告は受けておりません。
73	国有地について	土壤汚染調査について、鉛及びフッ素が指定基準値を超過しているとの事ですが、調査内容の詳細（数値、エリア等）をご教示頂けますでしょうか。	守秘義務開示資料にてご確認ください。
74	国有地について	土壤汚染区域指定申請書について、基準不適合範囲を大阪市側と八尾市側の面積を足しても5961.64㎡にならないのはなぜか。	基準不適合範囲の面積には、盛土面積400㎡が含まれています。
75	国有地について	埋蔵文化財として遺跡が広がっているのを確認されておりますが、内容によっては開発行為が遅れる可能性を感じておりますが、その点についてご教示頂けますでしょうか。	埋蔵文化財調査については、開発内容により今後協議が必要となります。
76	国有地について	埋蔵文化財調査個所の判例に記載の「AsCO敷設範囲」とは何を指しているか。	本用地の埋蔵文化財調査当時のアスファルト・コンクリートの敷設範囲を示しております。
77	関連用地について	各『関連用地』に関して、具体的に図示してご教示ください。	別図のとおりです。

No.	分類	質問内容	回答
78	関連用地について	今回の対象敷地（もと長吉車庫含む）の測量図面をご提供いただくことは可能でしょうか。	・本用地：法務局にて確認可能 ・大阪府有地：法務局にて確認可能 ・大阪メトロ：川辺町線への接続箇所について現在提供できる図面はありませんが、民地や特別支援学校用地を取り込まず、既存道路や大阪メトロ用地のみを取り込んだ範囲を想定しています。なお、大阪メトロ用地の全体については、大阪市都市整備局にて大阪都市計画長吉瓜破地区土地区画整理事業画地確定図の確認が可能 ・大阪市（もと長吉車庫）：法務局にて確認可能
79	関連用地について	実施要領P4に記載の『関連用地』は、本敷地約9.2haに含まれますか。	関連用地は本用地に含みません。
80	関連用地について	各地区の面積を合計すると土地概要欄の用地面積を超えますが、どちらが正しいのでしょうか。各地区面積には道路の面積も含まれているのでしょうか。	実施要領P8に記載されている各地区の面積を合計すると約9.5haとなりますが、同要領P2（1）に記載されている用地面積の合計は約9.2haとなっております。 各地区の面積については、約9.2haに同要領P4（2）及び（4）に記載された関連用地の面積を合計した面積が約9.5haとなります。（大阪メトロ用地、大阪市用地の面積は確定しておりません。東西方向道路整備に必要となる面積を測量する必要があります。）
81	関連用地について	関連用地の売買に対する各所有者との事前調整はどこまでできているか。	国・大阪市・八尾市・大阪府、大阪メトロにおいて、売却手続きが円滑に進むよう必要な協議調整を行っています。
82	関連用地について	大阪府有地については、前項①～④の既往調査の調査範囲外とされていますが、「実施要領P10（4）その他事業者負担で対応が必要なもの【大阪府有地】」において、土壌汚染調査の明記がありません。既往調査情報を開示いただけるのでしょうか。それとも未調査にて事業者側で費用算定等が必要となるのでしょうか。	現時点で調査は実施しておりません。 売却の際には、必要があれば大阪府で土壌汚染調査を行うため事業者負担はないものとして想定しております。
83	関連用地について	八尾警察署木本交番敷地について、交番建物以外の土地を借地などにより利用することは可能か。	八尾警察署木本交番敷地である約100㎡について、交番建物以外の土地はパトカーの駐車場として利用されていることから、借地することは非常に困難です。
84	関連用地について	大阪メトロ用地については、前項①～④の既往調査の調査範囲外とされていますが、「実施要領P10（4）その他事業者負担で対応が必要なもの【大阪メトロ用地】」において、土壌汚染調査の明記があります。この範囲についての土壌汚染調査費や対策工事費を算定するにあたり、既往調査情報を開示いただけるのでしょうか。それとも未調査にて事業者側で費用算定等が必要となるのでしょうか。	大阪メトロ用地については、現時点において土壌汚染調査を行っておりません。 なお、対話の内容⑦～⑩にかかる費用については、本用地のみを対象にご意見をいただきたいと考えております。
85	関連用地について	事業者は東西方向の道路整備を行うこととなりますが、その起点となる大阪メトロ用地への既存道路からの引込にかなり無理があるように見受けられます。大阪メトロ用地内の設置物の移設や近隣用地のセットバックなどは可能でしょうか。	東西方向道路の整備にあたり、大阪メトロ用地内の設置物の移設は協議可能ですが、地下鉄谷町線の地下構造物に影響を与えないよう注意が必要です。また、近隣用地には影響を与えないよう留意ください。
86	関連用地について	大阪メトロ用地においては測量・分筆・登記の費用も事業者の負担範囲に含まれると記載がありますが、測量・分筆の範囲を具体的に教えてください。また、分筆の際には隣接地所有者の境界同意取得を含めた土地全体の測量が必要になると思いますが、測量・分筆・登記の大阪メトロと事業者の責任分担をご教えてください。	隣接地所有者の境界同意取得を含めた土地全体の測量については、大阪メトロが実施することを想定しています。なお、具体的な測量・分筆の範囲や役割分担については、今後検討していくこととしています。

No.	分類	質問内容	回答
87	関連用地について	大阪市有地の元長吉車庫用地については、前項①～④の既往調査の調査範囲外とされていますが、この範囲についての土壌汚染調査費や対策工事費を算定するにあたり、既往調査情報を開示いただけるのでしょうか。それとも未調査にて事業者側で費用算定等が必要となるのでしょうか。	もと長吉車庫用地については、大阪市で土壌汚染調査を行った結果、土壌汚染がないことを確認しております。 なお、対話の内容⑦～⑩にかかる費用については、本用地のみを対象にご意見をいただきたいと考えております。
88	都市計画について	実施要領P11 ⑦地区計画とはどのような内容を想定されているか教えてください。	現時点では、実施要領P7「(1) まちづくりのコンセプト」、P8「(2) 導入を希望する施設・機能等」及びP9「(3) 都市基盤整備の考え方」に記載の内容を想定していますが、今後、ご提案内容を踏まえて検討していくことになります。
89	都市計画について	現行の用途地域について変更及び容積率、建蔽率について変更を要望することは可能でしょうか。	現時点では、地区計画制度の活用を想定しておりますが、ご提案にあたって用途地域等を変更する必要がある場合は、理由とあわせてご意見・ご要望として調査票等にご記入ください。 なお、変更の可否については、ご提案内容を踏まえて今後判断することになります。
90	都市計画について	大阪市側エリアでは、住宅用途をコンセプトとして、掲げていらっしゃいます。容積率アップ手法は地区計画で定められるものと考えてよろしいでしょうか。	容積率緩和の要否及びその実現手法については、ご提案内容を踏まえて今後判断することになります。
91	その他	敷地北側 日影規制の緩和は可能ですか。	現時点では、敷地北側に対する日影規制の緩和は想定していません。 なお、現時点でご意見・ご要望等がございましたら、調査票等にご記入ください。
92	その他	八尾空港へのアプローチ機能とは具体的にどのようなものですか。	①-1東西方向道路を想定しています。
93	その他	計画地の整備と八尾空港との連携の考え方について、上位計画等で示されておられましたら教えてください。	上位計画には記載されていません。
94	その他	検討している八尾空港の将来像があれば、お示しいただきたい。	空港法第2条のその他空港として主に航空機使用事業者の運用に使用されているところ、現時点で変更の計画等はありません。
95	その他	航空法 高さ制限のあるエリア、並びに高さ制限（m）について具体的に図示してご教示ください。	国土交通省大阪航空局 HP から以下の「八尾空港高さ制限回答システム」をご確認ください。 (制限内容に変更が生じた場合は、同システムに反映します。) https://secure.kix-ap.ne.jp/yao-airport/
96	その他	八尾空港における制限（高さ以外）に何かあればご教示頂けますでしょうか。	本用地の各開発案に沿って、関係各種諸法令をご確認下さい。
97	その他	第二次世界大戦における大阪空襲で、当時の軍専用飛行場である大正飛行場（現八尾空港）周辺が被爆されているが、不発弾情報含め把握されている情報を教えてください。	・大阪航空局が管理する八尾空港内においては、昭和49年以降、工事等により不発弾が確認された実績はございません。 なお、本用地は、昭和59年に空港機能が移転されるまでの情報となります。 ・大阪市、八尾市において、把握している情報はありません。
98	その他	近隣の八尾空港における1日の平均離発着回数をご教示頂けますでしょうか。	1日の平均離発着回数は把握しておりません。最新の着陸回数を基に計算したところ、約50回/日でした。 国土交通省HP「空港管理状況調書」（着陸回数の2倍で計算）をご確認ください。 https://www.mlit.go.jp/koku/15_bf_000185.html

No.	分類	質問内容	回答
99	その他	回答にあたり、不動産調査等の確認のため各行政に確認を行うことは可能という認識でよいですか。	今回はあくまでマーケット・サウンディング調査での提案となるため、原則、各関係部署への問い合わせは控えください。
100	その他	A、B、C、D各地区への土地の分筆などの手続き、費用については事業者負担になりますでしょうか。	各地区への分筆が必要となる場合は、事業者負担となります。
101	その他	雨水貯留施設の設置に関する、算定方法についてご教示ください。	<大阪市域> 以下的大阪市HP「雨水流出調整に関する実施基準について」をご確認ください。 https://www.city.osaka.lg.jp/kensetsu/page/0000197829.html <八尾市域> 以下の大阪府HP「雨水浸透阻害行為の許可」をご確認ください。 https://www.pref.osaka.lg.jp/kasenkankyo/kanri/sogaikyoka.html
102	その他	台風・大雨等の影響で大和川が氾濫した際のリスクは、どのように考えられておりますでしょうか。	台風・大雨等の影響で大和川が氾濫した際のリスクについては、以下の「やお防災マップ～洪水編～」をご確認ください。 https://www.city.yao.osaka.jp/cmsfiles/contents/0000025/25699/kouzui.pdf
103	その他	ハザードや電力供給に関する情報があれば、お示しいただきたい。	○ハザードについて <大阪市域> 以下的大阪市HP「水害ハザードマップ（平野区）」をご確認ください。 https://www.city.osaka.lg.jp/kikikanrishitsu/page/0000300900.html <八尾市域> 以下の八尾市HP【「やお防災マップ（地震・洪水・土砂災害）」について】をご確認ください。 https://www.city.yao.osaka.jp/0000025699.html ○電力供給について 把握しておりません。 なお、現時点でご意見・ご要望等がございましたら、調査票等にご記入ください。
104	その他	地元要望や意見等が何か御座いましたらご教示頂けないでしょうか。	周辺地域からの要望として、実施要領P8,9に記載している「（２）導入を希望する施設・機能等」及び「（３）都市基盤整備の考え方」の中で配慮しており、またP11⑤に記載の内容についての要望等があります。 なお八尾市においては、地元より要望書が提出されておりますので、対話の中で教示していきます。

No.	分類	質問内容	回答
105	その他	近隣の小、中、支援学校の生徒数をご教示頂けますでしょうか。	<大阪市域> ・大阪市立長原小学校：171人（令和3年5月1日時点） ・大阪市立長吉南小学校：250人（令和3年5月1日時点） ・大阪市立長吉中学校：214人（令和3年5月1日時点） ・大阪府立平野支援学校：62人（通学＋訪問）（令和元年度） <八尾市域> ・八尾市立大正北小学校：524人（令和3年5月1日時点） ・八尾市立大正中学校：529人（令和3年5月1日時点） ・八尾市立大正小学校：559人（令和3年5月1日時点）
106	その他	本件の八尾市域の北側に、八尾市市営大正住宅の集約余剰地が隣接しています。この用地に関しては特に実施要領等に記載がありませんが、現段階での活用方法等は定まっていますか。	八尾市市営住宅余剰地は約6,000㎡であり、現時点で活用方法は決まっておりませんので、有効な土地活用についてご提案ください。
107	その他	周辺団地、住宅等の建替え構想があれば、お示しいただきたい。	<大阪市域> 大阪市営住宅については、 ・平野区長吉長原東3丁目11番街区において、長吉長原東第4住宅39号館建設工事を実施しています。（工事期限：令和4年9月） ・平野区長吉長原東3丁目12番街区において、長吉長原東第4住宅40号館建設工事を実施しています。（工事期限：令和5年6月） ・大阪市営住宅ストック総合活用計画（令和3年3月）において、長吉長原東第4住宅の3号館、6号館及び19～26号館の活用手法は建替えと判定しています。なお、具体的な事業計画については未定です。 <八尾市域> 現時点において構想はございません。
108	その他	本件の基盤整備に関して、検討の可能性がある補助金（国、大阪府、大阪市、八尾市など）の情報がございましたらご提供ください。	現時点では、補助金の情報はございません。