

「もと淀川区役所跡地等活用事業に関する開発事業者募集プロポーザル」にかかる質疑書に対する回答
第1回目（令和元年9月27日公表）

※順不同

No.	質疑内容	回答
1	【優秀提案者が選定されなかった場合】 優秀提案者がいない場合、応募申込者からの再提出もしくは改めて再公募となるのでしょうか。	優秀提案者がいない場合は応募申込者に限定して再提出とはならず、公募条件等を検討した上で再公募の実施可否を判断します。
2	【応募申込者がいなかった場合】 応募申込者がなかった場合、再公募となるのでしょうか。	公募条件等を検討した上で再公募の実施可否を判断します。
3	【共有部分の負担について】 共有持分を有する全体共用部分のうち、図書館の運営・維持管理に関連しない部分とはどの範囲を示されているのでしょうか。なお、提案内容によって異なるので事前に範囲の特定はして頂けるのでしょうか。	事業者選定後に事業予定者の提案に基づき本市と事業予定者間で協議の上、決定しますが、提案時に「様式8 本市必要施設にかかる本市負担額査定書」に記載された金額を超えて本市が管理費や修繕積立金といった区分所有に係る維持経費を負担することはできません。
4	【大規模災害に備えた地域防災への対策について】 避難用オープンスペースなどを図書館内に確保することは可能でしょうか。その場合、維持管理の責任はどこに属するのでしょうか。	計画提案に求める条件における「大規模災害に備えた地域防災への対策」については、民間事業者による地域貢献としての条件であるため、民間事業者持ち分における提案としてください。 図書館施設は大阪市立図書館の用途以外での使用は想定していません。
5	【物件調書に記載のない事項への対応について】 調書で想定できないもの、解体工事に大きく影響するものが出た場合、借地期間の延長もしくは借地代の減免は可能でしょうか。	想定外の事情により期間延長するか否かは本市と事業予定者間で協議するものとしますが、地代の減免については、大阪市財産条例（昭和39年大阪市条例第8号）・大阪市財産規則（昭和39年大阪市規則第17号）の減免規定に該当するか否かを本市で判断することとなります。
6	【審査方法について】 優秀提案者と価格提案審査参加者は同一でしょうか。	優秀提案者と価格提案審査参加者は同一です。
7	【審査方法について】 審査基準を満たせば価格提案審査への参加資格を有するのでしょうか。もしくは別の基準により優秀提案者が決められるのでしょうか。	実施要領「V. 計画提案審査 V-1. 審査(3) 審査基準」に記載の審査基準を満たした事業者は優秀提案者となります。
8	【本市必要施設にかかる本市負担額査定書について】 解体・撤去工事費の根拠は、何を提示すればよろしいでしょうか。	人件費、解体機材費用、資材購入費、廃棄物処分費用等、現状で想定しうる原状回復にかかる費用総額の積算根拠をお示しください。
9	【賃貸借期間満了時の取り扱いについて】 70年間の期間満了後の再契約は可能ということで	期間満了後の再契約は認められず、期間満了時に更地返還となります。

	しょうか。	
10	<p>【不可抗力又は法令変更による場合の基本協定の解除について】</p> <p>天変地異や調書以外の事業継続が困難になる事情(例：不発弾の発見、新たな大規模土壌汚染、地下埋設物の発見等)により期間が延びた場合も含まれるのでしょうか。</p>	<p>事業予定者の責に無く、事業の継続が困難である相当な事情があると本市が認める場合は、本市と事業予定者は協議のうえ、事業を終了し、基本協定を解除することができます。</p> <p>この場合、当該事態の発生時点における施工状況及び事業実施状況等を鑑み、本市と事業予定者の協議により、本件新施設の取扱いを決定します。</p>
11	<p>【アスベスト調査報告書について】</p> <p>もと淀川区役所跡地アスベスト調査報告書（H22実施分）の採取した箇所（採取した検体は具体的にどこか）がわかる写真や図面はあるのでしょうか。</p>	<p>採取箇所と写真をご確認いただけますので、必要な方は淀川区役所までお申し出ください。</p>
12	<p>【アスベスト調査について】</p> <p>もと十三サービスステーション南側建物（倉庫）の外壁材についてはサイディング・保健所分館の外壁材については石綿形成版が貼られているようですが、調査している資料があれば開示してほしい。</p>	<p>もと十三サービスステーション南側建物（倉庫）及び保健所分館の外壁材については、分析（上塗、主材のみ）の結果アスベストが確認されています。アスベスト調査報告書でご確認いただけますので、必要な方は淀川区役所までお申し出ください。</p> <p>（報告書における試料No.h・l）</p>
13	<p>【水道局用地について】</p> <p>もと十三サービスステーションについては、土間より上部を撤去しており、地下埋設物は土間、地中梁・基礎ということでしょうか。</p>	<p>地下埋設物として、土間、地中梁・基礎が残っています。</p>
14	<p>【PCBについて】</p> <p>蛍光灯の安定器については、全数調査及び処理をしているのでしょうか。</p>	<p>蛍光灯の安定器については全て調査を行うとともに、適切に廃棄しています。産業廃棄物管理票（マニフェスト）A票をご確認いただけますので、必要な方は淀川区役所までお申し出ください。</p>
15	<p>【リース方式での事業実施について】</p> <p>「もと淀川区役所跡地」の提案する「本件新施設」はリース建物を検討していますが、問題ないでしょうか？</p>	<p>リース方式等により第三者へ建物を賃貸することは問題ありませんが、事業予定者がリースの賃貸人となる必要があります。</p>
16	<p>【認可が必要となる施設の提案について】</p> <p>認可が必要な施設 A と認可が不要な施設 B の併設を考えています。</p> <p>施設 A の認可に係る申請は、敷地と建物（予定地）があることが前提となります。</p> <p>仮に「事業予定者」に選ばれたとしても、手続き上の理由で施設 A の認可が下りない可能性もあり</p>	<p>実施要領「IV-2. 提出にあたっての注意事項」に記載のとおり、整備予定地において、提案に沿った施設が確実に整備できることが必要です。認可等を要する施設による提案を行う場合は、事前に関係官公庁と十分に調整の上で、認可が得られる目途等について提案の中で示していただくことができなければ、提案審査にお</p>

	<p>ます。</p> <p>(申請をしなければ結果は分かりません)</p> <p>施設 A の認可が下りなかった場合場合、申請が通るまでは、施設 B のみの運営となります。(再度申請は行います)</p> <p>その場合、提出した事業計画書とは異なる期間が発生しますが、問題ないのでしょうか？</p> <p>(最終的に施設 A の認可が下りずに施設 B のみの運営になる可能性もあります)</p>	<p>いて「事業実現性」の項目で著しく低い点数となる可能性があります。</p> <p>なお、事業予定者となった後に、認可が得られないとなった場合は、基本協定等に基づいて本市と協議を行うこととなりますが、事業計画等の変更について本市の承認が得られなかった場合は事業予定者の責による契約解除となる可能性があります。</p>
17	<p>【更地返還時の地下埋設物について】</p> <p>「本件土地において、地下も含め、本市が指定するものを除いた建物及び工作物等を撤去し、更地にした状態」での返還を示していますが、本土地に築造される建物は高層となる場合、地下杭も深いものとなります。地下を含めた全撤去を行った場合、地盤が極めて軟弱化し、周辺の地盤沈下等が生じる恐れがあります。また、数十mに及ぶ全ての杭を折損することなく抜くこと、また、折損後、地下に残置された杭の先端を全て撤去することは技術的に困難であり、現実的ではないものと考えます。</p> <p>よって、「地下は除く」もしくは「地下 10mまで撤去」等の条件が生じます。この条件は認められますでしょうか。もしくは大阪市から改めて指定していただくことは可能でしょうか。</p>	<p>返還時の原状回復義務については、基本協定書(案)及び市有財産定期借地権設定合意書(案)に記載のとおりとなります。</p> <p>返還時も契約上の原状回復が原則となりますが、何らかの事情により本市の定める原状回復が困難な場合は、返還時の技術的観点、経済合理性等を勘案し、公益上の観点から本市が取り扱いを判断することとします。</p> <p>なお、返還方法については賃貸借期間満了の5年前から本市と十分に協議するものとし、本件に係る内容を基本協定書(案)に追加しましたのでご確認ください。(第3条6号)</p>
18	<p>【第三者へ転貸する場合の借地権の取り扱いについて】</p> <p>借地権付分譲住宅を前提に、賃借期間を通じて事業予定者が敷地全体の借地権者となり、その借地権を転貸し、建物を第三者に分譲することを許可頂いていますが、この場合、区分所有となる図書館部分には他の区分建物購入者と同じ転借地権が発生します。</p> <p>市有財産定期借地権設定合意書(案)第5条第2項で、図書館施設の取得に関し、自己借地を前提とされていますが、この転借地権を自己借地と解釈してよいのでしょうか。</p> <p>もしくは、この転借地権とは別に、転借地権の持分同等の借地権者(事業予定者と同様の立場)となるのでしょうか。</p>	<p>事業予定者が第三者へ建物を譲渡する場合は、その建物の敷地利用権が必要となるため、転借地権と合わせて譲渡することとなります。この場合は本市についても第三者と同じ地位の転借地権者となる必要がありますので、本市が取得する図書館施設の区分所有に係る敷地利用権については自己借地権とせず、転借地権とします。</p> <p>契約上は本市と事業予定者で定期借地契約を締結した上で、事業予定者が本市が認める者(事業予定者と第三者による共同の場合も含む)に対して土地を転貸し、この転借地権者が持つ転借地権と区分建物を併せて、本市及び第三者へ譲渡することとします。(別添「借地権及び賃料の取り扱いについて」参照)</p> <p>ただし、図書館施設の取得の相手方は、事業予定者に限ります。</p>

		<p>また、この場合については本プロポーザルの実施要領、基本協定書（案）及び各種契約書（案）についても変更となります。これらの変更（案）については現在記載事項の調整中であるため、調整完了後速やかに公表いたします。</p> <p>※下線部分については、令和2年1月31日に公表しました。</p>
19	<p>【大阪市の負担する地代について】</p> <p>借地権付分譲住宅を前提に、賃借期間を通じて事業予定者が敷地全体の借地権者となり、その借地権を転貸し、建物を第三者に分譲することを許可頂いていますが、この場合、区分所有となる図書館部分には他の区分建物購入者と同じ転借地権が発生します。</p> <p>この場合、市には転借地権者として、借地権者に対する地代の支払い（以下、「転借地料」という）義務が生じます。この支払義務は大阪市が賃借権たる転借地権を準共有しているため法的に免れることはできません。</p> <p>但し、その地代は事業予定者が受領後、借地料（以下、「借地料」という）として市に支払うこととなります。</p> <p>その為、当然に市が支払う転借地料より市が受領する借地料の額が大きく、その借地料から転借地料を差し引く（一部相殺処理）ことができ、市の転借地料の支払いを生じさせないことが可能です。別途賃料の一部相殺に関する合意書を締結は必要となりますが、市が転借地権者となる場合の地代支払いスキームはこの解釈でよろしいでしょうか。</p> <p>また、この場合の価格提案書に記載する「提案賃料」は、図書館部分で負担する賃料を相殺した後の賃料でよろしいでしょうか。</p>	<p>自己借地として本市が事業予定者と準共有での借地権者となる場合（A）も、No.18の回答に記載の方式で本市が転借地権者となる場合（B）も本市は賃料債務を負います（Aの場合は自己借地に係る賃料、Bの場合は転貸借に係る賃料。Bの場合の賃料も実施要領にいう本市負担賃料とします。）。</p> <p>A Bいずれの場合においても、本市負担賃料は本市が土地所有者として有する賃料債権と相殺するものとします。</p> <p>なお、これらの内容を反映するために、本プロポーザルの実施要領、基本協定書（案）及び各種契約書（案）についても変更となり、賃料の一部相殺に関する合意書も必要となります。これらの変更（案）及び合意書については現在記載事項の調整中であるため、調整完了後速やかに公表いたします。（実施要領には一部反映しています）</p> <p>また、本プロポーザルにおける提案賃料は、相殺後の事業予定者が実際に本市に対して支払う賃料としてください。図書館施設の取得に伴い本市が借地権者もしくは転借地権者となった以降の本件土地の賃料は事業者負担賃料に本市負担賃料を加算した金額であり、本市負担賃料は本市が委託する不動産鑑定評価業務等により本市が決定します。</p> <p>※下線部分については、令和2年1月31日に公表しました。なお、賃料の一部相殺に関する合意書については、事業予定者と協議の上、必要に応じて作成することとしたので案は作成していません。</p>
20	<p>【契約保証金の妥当性について】</p> <p>契約保証金としての解体・撤去費相当額の妥当性</p>	<p>事業予定者より連帯保証人に代えて、解体撤去費相当額の契約保証金を提供する旨の申し出</p>

	<p>は誰がどのように査定をされるのでしょうか。</p>	<p>があつた場合は、提案時に提出された「事業実施計画書（計画遂行、マネジメント）」（様式7-2）に記載の解体・撤去工事費の想定額及びその根拠を参考に、本市で妥当な金額を決定いたします。</p>
21	<p>【図書館施設取得の議決がなされなかった場合の計画変更について】</p> <p>図書館施設取得が議決されなかった場合、単純に図書館部分を事業用に転用ではなく、図書館部分を含めた全体での大幅なプラン変更は認められるのでしょうか。</p>	<p>図書館施設取得の議決がなされなかった場合、図書館施設部分も事業者の所有物となるため、市立図書館以外の用途となります。</p> <p>この場合は基本協定書（案）第2条第2項の規定により、本市の承認を得た上で計画の変更を行うこととなります。</p>
22	<p>【物件調書の記載内容について】</p> <p>物件調書の原則撤去の対象外とする工作物に記載の「十三東1丁目21番1と本物件の境界に存するブロック」塀とはどこを示しているのでしょうか。</p>	<p>誤記ですので、物件調書を修正の上、更新しました。</p> <p>なお、この修正に合わせて、地下埋設物に関する追記をしておりますので併せてご確認ください。</p>
23	<p>【境界関連資料について】</p> <p>越境物の取扱いに関して覚書等はあるでしょうか。</p> <p>境界資料を開示頂くことは可能でしょうか。</p>	<p>越境物の取扱いについては、該当する土地所有者との間で覚書を締結しております。ご確認くださいませので、必要な方は淀川区役所までお申し出ください。</p>
24	<p>【隣接地越境物がある敷地の取扱いについて】</p> <p>越境されている箇所も借地面積には含まれるのでしょうか。含まれる場合、越境者に対しての使用料はどう考えておられるのでしょうか。また、その場合の維持管理、事故の責任の所在はどう考えておられるのでしょうか。</p>	<p>隣接地の越境物がある敷地も貸付対象地に含んでいます。</p> <p>越境者に対しての使用料は徴収いたしません。越境物の管理責任は越境物の所有者にあると考えています。</p>
25	<p>【図書館施設の瑕疵について】</p> <p>図書館施設の瑕疵とは一般的な建物の構造、設備などアフターサービスの対象となり得るもの以外に、どのようなものを示しているのでしょうか。</p>	<p>一般的な建物の構造、設備などアフターサービスの対象となり得るもの以外での図書館施設の瑕疵は、「もと淀川区役所跡地等活用事業要求水準書（図書館施設）」に違反すると本市が判断したのになります。（通常の使用による経年劣化を除く）</p>
26	<p>【賃料の妥当性検証について】</p> <p>基本協定書（案）第7条に賃料の妥当性を3年毎に検証するとありますが、検証にあたり算定式などはあるのでしょうか。</p>	<p>算定式はありません。</p> <p>社会情勢、周辺地価の変動等を踏まえて本市がその都度妥当性を判断することとなります。</p>
27	<p>【確認申請時の対象敷地面積における越境物の取扱いについて】</p> <p>越境物を残した場合、確認申請の対象敷地面積として取扱うことは可能でしょうか。</p>	<p>越境物が隣接地の建築物（付属する門、塀を含む。）の部分の場合には、その部分は確認申請上の敷地面積に含めることはできません。なお、越境物が工作物の場合は、この限りではありません。</p>
28	<p>【車両開口部の設置位置について】</p>	<p>接道条件や歩道乗り入れの観点から、「車両乗</p>

大阪高槻線及び西側の歩道がある道路に車両開口部を設ける計画は可能でしょうか。可能な場合、提案審査上の扱いはどうなるでしょうか。

り入れを必要とする建築物の計画を行う場合は、大阪高槻線（幹線道路）及び西側の歩道がある道路以外からの車両開口部を設ける計画を基本としてください。」と物件調書に記載していますが、個々の具体的な計画の可否は関係局との協議の中で調整していく事となります。

開発行為を伴う場合は、都市計画法、都市計画法施行令及び「都市計画法に基づく開発許可制度に係る審査基準」により、開発区域に接する道路について、技術的細目が定められています。開発許可に関する問合せについては、都市計画局開発調整部開発誘導課（06-6208-9285）にお問合せください。

併せて、実施要領「IV-2. 提出にあたっての注意事項」をよくお読みの上、土地利用に関する諸規制等についてご確認ください。

なお、提案審査上の取り扱いは、学識経験者等からなる選定会議において、提案審査の評価項目に沿って総合的に判断していくこととなります。