

質疑回答

No.	質 問	回 答
1	西側道路内の送水管について、深さが分かる資料はございますでしょうか？ 無い場合、貴市にて掘削確認して頂けるのでしょうか？	浅香山浄水場西側市道内の水道管については、埋設時期が古く、詳細な埋設深さの分かる資料はありません。 埋設深さの確認については、売却先事業者にて実施してください。 なお、市道部分の施工時は、事前に上下水道局水道サービスセンターと協議が必要です。
2	現在北側道路上に置かれているカラーコーンについて、地元の意向等をご存じでしょうか？	本市では把握していません。
3	給水メーターの権利はございますでしょうか？権利があり承継出来る場合、メーター権利の詳細を確認願います。(水道局で確認したところ、浄水場内の事の為、教えられないとの事でした。)	売却地に給水装置はありません。開発に伴い給水装置を新設する場合は上下水道局給排水設備課と協議してください。なお、給水装置の新設には所定の加入金等が必要です。
4	境界標について、北東角(SBK16)の金属プレートの位置は境界点と合致してますでしょうか？プレート設置部分は、新しく道路整備されて現況は全幅で8.0mとなっており、プレートは5cmほど道路縁石に食い込む形で設置されていますが、正しい位置でしょうか？	SBK16境界標については、道路整備工事完了後に、道路整備を実施した阪神高速道路株式会社に、過去に上下水道局で実施した登記測量業務の資料を提供し、復元を依頼し設置した経過があり、正しい位置に設置されています。
5	浚渫土仮置き場で現状取り残されているRC碎石の処理はどの様を考えておられるでしょうか？現地視察時に確認させて頂いた際は、撤去出来ているものとして考えている旨の回答を頂いています。	浚渫土の仮置き場の再生碎石については、浚渫土を仮置きしている国土交通省近畿地方整備局大和川河川事務所(以下「河川事務所」という)が浚渫土の仮置きを行う際に移動させていますが、使用貸借契約の貸付部分であっても浚渫土を仮置きしていない範囲や、仮置きしている部分についても碎石がコンクリート塊のように固まった状態で埋まっているものなど一部残置物があります。当該残置物については売却先事業者の責任の元で掘起しと積込みを行ってください。なお、募集要領に記載のとおり収集運搬と処分は本市で行います。
6	募集要綱記載の産廃処理について、収集運搬及び処分のみ堺市発注になるとの事ですが、この業務含めて落札業者にて全て行う(分離しない)事は何故出来ないのでしょうか？	廃棄物の処理及び清掃に関する法律に基づき、当該産業廃棄物は本市の責任のもと処理を行う必要があるため、本市と処理業者との間で別途業務委託契約を締結することにより、収集運搬及び処分を行うものとします。
7	場内の掘削確認(現況GLからおおよそ5m下がり迄)を実施する主旨は、入札要綱記載以外の地中埋設物確認の為との事でしたが、人孔構造物が出てきた際の撤去処分は落札者という事で要綱に記載されていますが、撤去処分が落札者の責任と費用負担で行うのであれば、事前に試掘確認を実施する意味がないと思いますが、その点はどの様にお考えでしょうか？	試掘確認ではなく、約5m全掘削し、図面に記載のない構造物等(産業廃棄物)が出てきた場合、売却先事業者の責任と費用負担により掘起しと積込みを行ってください。なお、募集要領に記載のとおり収集運搬と処分は本市で行います。
8	所有権移転時に設定する買戻し特約登記について、どのタイミングで抹消登記に対応頂けますでしょうか？(29条許可取得後、36条検査済証取得後等…)	土地売買等契約書(案)第25条第5項但し書きのとおり、提案内容に基づく施設が完成されることが本市との協議において認められた場合は、本市との協議のうえ、必要に応じて買戻し特約の抹消登記を行う予定です。

No.	質 問	回 答
9	入札要綱にて、売買契約後1ヵ月以内を目処に住民説明会を行うよう記載がございますが、個別で自治会等よりご要望があるのでしょうか？売買契約後1ヵ月以内の時点では、まだ具体的な計画は定まっていないと思われませんが、それでも説明会開催は必要なのでしょうか？	本事業については、住民生活に与える影響が大きく、関心も高いため、近隣住民への丁寧な説明が必要であることから、売却先事業者による本市に提案を行った計画の概要等についての説明会を実施するものとします。なお、近隣住民から追加の説明要望等があった場合は、適宜対応するなど、丁寧な対応をお願いします。
10	店舗設置の提案について、入札要綱にて「やむを得ないと本市が認める場合を除き開業後1年以上の当該店舗等の運営を行うものとします。」との記載がありますが、やむを得ないと認める場合とは具体的にはどのような場合を想定されてますでしょうか？	本市がやむを得ない場合として承認するかどうかは、各ケースで個別に判断することになりますが、例えば、大規模災害や社会・経済情勢の著しい変動等により事業の継続が著しく困難な場合等、社会通念上、円滑な店舗等の運営が困難であると考えられる状態を想定しております。
11	地元自治会、隣接所有者等から要望や主張等聞かれているのであれば情報の開示をお願いします。	令和4年9月9日(金)に浅香山校区自治会へ本プロポーザルの実施について説明していますが、要望等は特にありませんでした。ただし、募集要領の7(2)④(カ)に規定するように、周辺地域への多大な悪影響を及ぼす提案については認められません。
12	本物件の境界書類(明示指令書等)については、引渡し時に原本を手交頂けると考えて宜しいでしょうか？	引渡し時に平成14年8月5日付「道路境界明示」の写しを売却先事業者にお渡しする予定です。
13	販売に際して、お客様からご要望があれば土地のみ(建築条件無し)での販売も可能でしょうか？また完成宅地として宅建業者へ売却する事も可能でしょうか？	応募者が、募集条件に基づき市へ提出した事業計画提案書、事業提案に係るヒアリング及びプレゼンテーション等において提示した内容を実現するためのものであれば可能とします。ただし、募集要領に定める用途制限等に反するものは認められません。
14	収益物件を建築し、第三者へ販売する事は可能でしょうか？	No.13と同じ
15	土工算出図について、A1・A3・C1区域の施工基面高さが平面図と断面図で相違します。図面No.2には『阪神高速との協議により、GLから4.6mの掘削』という記載がありますが、平面図に記載された施工基面を正として宜しいでしょうか？	お見込みのとおり施工基面は平面図の記載が正です。図面No.3、No.4の断面図を訂正します。
16	浚渫土23,000m ³ については、大和川河川事務所の方で撤去するという記載があります。残土18,000m ³ については4,000m ³ を緑道整備工事で使用し、残りは造成工事で処分するという考え方で宜しいでしょうか？	お見込みのとおりです。
17	C地区・D地区の残碎石について、『遵守項目2-(12)と図面No.2』、『図面No.20』に記載されている内容が異なります。図面No.20を正として宜しいでしょうか？	当初は、『遵守項目2-(12)と図面No.2』のとおりC,D地区の深さ約0.45mに碎石が敷均されておりましたが、最終的に図面No.20のとおりになる予定です。ただし、碎石の一部は残置されていることを想定しています。
18	C地区の掘削前高さは断面図を正とし、掘削・埋戻し土量を計上して宜しいでしょうか？	NO.15のとおり断面図に誤りがあったため訂正します。土量は図面No.2掘削・埋戻し・土工算出図が正となります。

No.	質 問	回 答
19	D地区の掘削深さ0.45mについて、碎石は図面No.20の通り撤去されているものとし、掘削・埋戻しの計上は不要でしょうか？	当初は、『遵守項目2-(12)と図面No.2』のとおりC,D地区の深さ約0.45mに碎石が敷均されておりましたが、最終的に図面No.20のとおりになる予定です。ただし、碎石の一部は残置されていることを想定しています。掘削は計上していますが埋戻しは計上していません。
20	廃路盤材＋構造物撤去部の不足土量の埋戻しは仮置き残土を使用できるものと考えて宜しいでしょうか？	お見込みのとおりです。
21	C・D地区の法面コンクリートブロック撤去について、参考断面図をご支給願います。	断面図は残っていません。コンクリートブロックの設計厚みは20cmとしています。
22	今回公告時点においては『売却予定地の地盤・地耐力調査は行っておりません。』とのことですが、浅香山浄水場建設時点での土質調査資料を貸与していただきたい。	浅香山浄水場の建設時点での資料については、時期がかなり古く、残っておりません。参考資料として、浅香山配水場高架配水池築造時の土質データは閲覧可能です。
23	『接続先既設管の能力以内で』とありますが、接続先既設管の能力が判る様な資料を貸与していただきたい。	下水道管流量計算表を提示します。
24	接続人孔の構造が判る様な資料を貸与していただきたい。	既設人孔構造図資料を提示します。
25	『区分地上権設定地以外についても、阪神高速道路大和川線（地下トンネル）が隣接しており』とありますが、どの位置に地下トンネルが通っているのか判る様な資料を貸与していただきたい。また、地下トンネルの形状、土被りが判る様な資料を貸与していただきたい。	撤去参考図に記載の阪神高速事業用地境界線が地下トンネルの通るルートとなります。土被りや形状等の詳細は、阪神高速道路株式会社に確認してください。
26	各協議先（阪神高速道路、公園管理者等）とは優先交渉権者決定前に質疑や協議を行うことは可能でしょうか？	実現性のある提案を行うため、阪神高速道路、公園管理者、開発部局等とは事前協議が可能です。ただし、質問等の内容によっては、回答できないことがあります。
27	『残置物の撤去等は、令和7年2月28日までに完了すること』と記載がありますが、これは貴市が別途処理業者と締結する産廃の搬出業務まで含めてこの期間内までに完了させなければならないという認識でよいですか。	お見込みのとおりです。
28	『残置物の撤去等は、令和7年2月28日までに完了すること』と記載がありますが、記載の期日が事業者による残置物の掘起し等の期日で合った場合、令和7年2月28日より早く残置物の掘起し・処理の作業が終了した場合、その時点から産業廃棄物の搬出作業に入ることは可能ですか。	記載の期日は、産業廃棄物の撤去（搬出）までの期日となります。なお、産業廃棄物は売却先事業者の撤去スケジュールに基づき随時搬出する予定のため、期日までに撤去した廃棄物が搬出できるよう工程を検討してください。
29	産業廃棄物の処理について『委託業者の決定方法は、本市で別途実施する一般競争入札によるものとし、売却先事業者の想定する工事スケジュール等を元に当該業務の仕様書について本市と協議を行った後、一般競争入札を速やかに実施するものとし、貴市で想定されている一般競争入札のスケジュールはありますか。』と記載がありますが、貴市で想定されている一般競争入札のスケジュールはありますか。	3月下旬の売却先事業者の決定後、工事スケジュール等を協議を行った後、速やかに一般競争入札を実施するものとし、なお、政府調達に関する協定に基づく入札案件に該当する場合は40日間以上の入札公告期間を確保した後に開札を行い、落札業者を決定するものとし、

No.	質 問	回 答
30	現在本件敷地内に浚渫土が仮置きされていたり、残土が残置したりしていますが、引渡時の地盤レベルについてご教示ください。	残土等の高さは測定しておりません。
31	引渡時の地盤レベルについて、売却先事業者の要望するレベルに合わせる等臨機応変に対応していただくことは可能ですか。	売却先事業者の要望の対応はできません。
32	『地域住民・公園利用者等の憩い・賑わう地域利便施設(地域住民を主なターゲットとした小売店舗等)』と記載がありますが、本件にて商業施設を建築することは法令・条例上問題ありませんか。問題ない場合、整備する施設について敷地面積等の条件はありますか。	各事業者において必要に応じて関係法令・条例等を確認のうえ、実現性のある提案をお願いします。なお、整備する施設について敷地面積等の条件はありません。
33	戸建区画において土地と建物の売主が異なる場合、双方において参加者の資格要件を満たす必要があるという認識でよいですか。	ご質問の趣旨が、建築条件付き土地取引として土地購入者と指定施工業者との建築請負契約の締結を条件とする場合には、当該施工業者が提案事業者の構成員となる必要はありません。
34	公開図書の中で区分地上権の丈量図があり、区分地上権の断面図の記載がありましたがそこではトンネルらしき構造物が1つしか確認できませんでした。区分地上権が設定されている部分の地下構造物は記載されているもので全てでしょうか。	丈量図のとおりと認識しています。詳しくは阪神高速道路株式会社にご確認ください。
35	浅香山緑道整備工事に基づいて本件東側隣接地に整備される予定の緑道について、整備内容や最終的な地盤レベル、設え等詳細の情報をご教示願います。	浅香山緑道整備工事の内容については、堺市建設局公園緑地部に確認してください。
36	浅香山緑道整備工事に基づいて本件東側隣接地に整備される予定の緑道について、『売却予定地と緑道予定地との境界部分(境界から約2.5m)については、第2期工事施工開始までに残置物等の撤去を完了してください』と記載がありますが、撤去にあたり公園管理者たる堺市との協議は必要となりますか。	協議が必要となります。
37	『売却先事業者は、売買契約締結後1か月以内を目的に、提案を行った事業計画の内容について住民説明会を開催するもの』と記載がありますが、説明対象となる住戸の範囲および説明の内容について貴市で想定されているものはありますか。	令和4年9月9日(金)に浅香山校区自治会へ本プロポーザルの実施について説明していますので、同校区自治会への売却先事業者の決定及び提案の概要等についての説明を想定しています。なお、近隣住民から追加の説明要望等があった場合は、適宜対応をお願いします。
38	『売却予定地は、平成29年度に土地利用履歴調査を行っており、地歴調査報告書において「土壌汚染が存在するおそれがないと認められる土地であると判断する」との報告を調査会社より受けており』と記載がありますが、本件に仮置きされる大和川河床浚渫工事において発生した浚渫土についても土壌汚染のおそれはないという認識でよいですか。	河川事務所にて浚渫土の汚染調査を実施しており、土壌汚染は無しの結果となっています。
39	本件に仮置きされる大和川河床浚渫工事において発生した浚渫土について土壌汚染調査を実施している場合は、その結果をお教えください。	河川事務所にて浚渫土の汚染調査を実施しており、土壌汚染は無しの結果となっています。

No.	質 問	回 答
40	本件の開発行為に係る届出・申請等は残置物の撤去作業と並行して行うことは可能ですか。不可能な場合、本件の開発行為に係る届出・申請はいつから可能となりますか。	本件の開発に関することにつきましては、市の開発担当課にご確認をお願いします。
41	参加資格確認申請を行った後に構成員を変更および追加することは可能ですか。提案後の構成員変更について、可能ということであれば会社都合等でも可能でしょうか。	募集要領「4参加者の資格要件」に記載のとおり、事業計画提案書等の提出後においては、原則として構成員の変更及び追加は認めません。ただし、市がやむを得ないと認める場合は、市の承認を条件として構成員の変更及び追加ができるものとします。
42	『乙は提案内容等の実施に必要なものを除き、指定期間満了の日まで、甲の承諾を得ないで、当該土地に地上権、質権、使用貸借による権利又は賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定（以下「権利の設定」という。）をし、若しくは当該土地について売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転（以下「所有権の移転」という。）をしてはならない。』とありますが、共同住宅事業において建築確認を受ける前の段階で同事業を行う別会社に土地の一部もしくは全部について所有権の移転及び権利設定を行うことは可能ですか。	提案内容を実施するうえで必要であると本市が認める場合であれば可とします。
43	『乙は提案内容等の実施に必要なものを除き、指定期間満了の日まで、甲の承諾を得ないで、当該土地に地上権、質権、使用貸借による権利又は賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定（以下「権利の設定」という。）をし、若しくは当該土地について売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転（以下「所有権の移転」という。）をしてはならない。』とありますが、共同住宅事業において建築認可から完了検査前の段階で同事業を行う別会社に土地の一部もしくは全部について所有権の移転及び権利設定を行うことは可能ですか。	No.42と同じ
44	『乙は提案内容等の実施に必要なものを除き、指定期間満了の日まで、甲の承諾を得ないで、当該土地に地上権、質権、使用貸借による権利又は賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定（以下「権利の設定」という。）をし、若しくは当該土地について売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転（以下「所有権の移転」という。）をしてはならない。』とありますが、共同住宅事業において区分所有である旨の登記を行う前の段階で同事業を行う別会社に土地の一部もしくは全部について所有権の移転及び権利設定を行うことは可能ですか。	No.42と同じ
45	本件引渡時の土地の形状は当図面の通りという認識でよいですか。	概ね図面のとおりですが、C,D地区と緑道の境界部に図面に記載のない緑道整備工事による盛土が一部あります。河川浚渫土の仮置き範囲も現場状況により図面と異なる場合があります。
46	本件に残置されている残土・残碎石は敷地内で発生したものでしょうか。本件以外の土地から搬入されたものである場合、本件の計画において埋め戻しに利用しても問題ない品質のものはありますか。	残碎石は売却地内の既存構造物解体時に発生したものです。残土約18,000m ³ は売却地外から搬入されたもので第2種建設発生土です。浚渫土は大和川に堆積した土砂で第1種建設発生土相当です。
47	「残置物に関する撤去参考図面」のCAD データを受領することはできますか。	契約締結後に、提供することを見込んでおります。

No.	質 問	回 答
48	『浅香山緑道整備工事では、売却予定地内の残土の使用及びツツジの移植を行います』と記載があり、約4,000 m ³ の残土使用が明言されていますが、残置物に関する撤去参考図面に記載されている残土計18,000 m ³ には当該の残土が含まれていますか。	お見込みのとおりです。
49	区分地上権設定契約書、あるいは登記簿等、区分地上権に関する資料を閲覧・受領することはできますか。	「阪神高速道路(株)との土地交換及び区分地上権設定に関する一括契約書(平成23年)」、「阪神高速道路(株)との区分地上権設定契約書(平成20年)」について、公開図書として閲覧可能です。詳細は募集要領「11公開図書」をご確認ください。
50	浅香山緑道整備工事に関して、詳細の図面や工程表等の資料を閲覧・受領することはできますか。	緑道整備工事の詳細については、堺市建設局公園緑地整備課にご確認ください。
51	現時点で地元自治会・近隣住民からの本件における計画上の要望はありますか。	No.11と同じ
52	現時点で地元自治会・近隣住民からの本件における工事上(車両通行ルート・作業時間等)の要望はありますか。	地元説明会では要望は受けておりません。売買契約締結後に売却先事業者と地元自治会等との間で具体的な協議を行うこととなります。
53	図面上では撤去が必要となる埋設物はA地区およびB地区との境界に集中していますが、B地区とC地区及びD地区との境界については、境界から2.5mの範囲の残置物の撤去は行わなくともよいという認識でよろしいでしょうか。(図面記載の杭3本を除く)	B地区とC・D地区との境界においては、B地区(緑道部分)の残置物は撤去不要です。ただし、C・D地区(売却地内)の残置物はすべて撤去してください。
54	残置物の撤去においては地上権者である阪神高速道路との協議を行うことが前提になりますが、現時点で撤去工事にかかる情報があればご教示願います。	設計協議では、近接施工時に地下トンネルの変位測量の実施指示がありましたが、詳細は施工協議で確認してください。
55	スクラップとして事業者が処分する金属類以外の産業廃棄物の処理に関しては、貴市がその費用の全額を負担するという認識でよいですか。	お見込みのとおりです。
56	図面に記載のない埋設物の確認を行うために試掘を行う必要があります。貴市の担当者が試掘に立ち会うことはありますか。貴市の担当者が試掘に立ち会う場合、頻度等に関してご教示願います。	施工状況については業務記録で確認するため、本市の担当者が現場で立ち会うことはありません。ただし、不明な内容の確認のため、立会を要望される場合には応じる場合があります。
57	B地区内に薬品注入設備室およびポンプ棟がありますが、これらについては解体の必要がないという認識でよいですか。	薬品注入設備室及びポンプ棟は、上屋のみ解体済みで、基礎杭が残置されています。ポンプ棟の基礎杭3本は売却地内に残置されているため撤去対象となります。
58	本件における計画の検討にあたって、貴市が契約する産業廃棄物処理業者の候補等は想定されていますか。	本市が契約する産業廃棄物処理業者は一般競争入札での発注を予定しており、特定の契約相手方は想定しておりません。
59	「産業廃棄物処理業者との調整」との項目に『撤去作業及び収集運搬業者の運搬車両への積込みは原則として夜間(16:00～翌10:00)並びに土・日・祝日は行わないこと』と記載がありますが、売却先事業者による撤去作業において、これが適用されるものと考えてよいですか。	お見込みのとおりです。

No.	質 問	回 答
60	<p>本件の募集スケジュールは通常事業者が検討を行うスケジュールに比して非常にタイトであり、十分な検討や参加申込自体が困難であると考えられます。スケジュールを再度検討していただくことは可能ですか。</p>	<p>スケジュールの変更は予定しておりません。</p>
61	<p>公開図書の中に「施設配置図」があり、その資料を確認すると過去に売却敷地内に事務所、倉庫、その他浄水場施設が存在していたことが確認できますが、現在現地を見ると解体されております。これらの解体工事を行う際には土壌汚染対策法の届出はなされているのでしょうか。その際の資料があれば公表願います。</p>	<p>解体工事を実施した際の資料は残っておりません。</p>
62	<p>売却予定地と緑道予定地との境界部分(境界から約2.5m)については、第2期工事施工開始までに残置物等の撤去を完了してください。」と記載がありますが、境界から売却敷地側、緑道予定地側それぞれに2.5mの範囲という認識でよろしいでしょうか。</p>	<p>境界から約2.5mと記載しているのは、オープン掘削した場合の影響範囲を考えたものです。第2期工事施工開始までにしていただくのは、売却予定地と緑道予定地との境界部分を深さ4.6mまで緑道予定地に影響を与える範囲を掘削し、売却予定地内に残置されている構造物等を撤去することです。但し、図面No.6に記載の㊶φ300については、上記掘削範囲内にあることが想定されるため、撤去対象として見込んでいます。</p>
63	<p>売却基準価格を算出する計算式において、想定している残置物撤去等費用についてご教授ください。</p>	<p>残置物撤去費用については、本市の積算基準を基に積算を行っており、売却基準価格の内訳等を公表する予定はありません。</p>
64	<p>現地視察の最終日が10/7まで、質問書の受付が10/11とタイトなスケジュールとなっておりますが、質問書受付後の疑問点に関しては、個別対話の際にお答えいただける認識でよろしいでしょうか。また、対話の内容はどの程度公表されるのでしょうか。</p>	<p>質問書受付期間終了後の疑問点は、個別対話の議題とすることができます。ただし、対話時間は概ね1時間程度を予定していますので、議題は事前に論点を整理し、優先順位を検討のうえ個別対話議題【様式3-2】に記載してください。 個別対話の内容は、応募者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあると考えられるものを除き、令和4年11月下旬頃にホームページでの公表を予定しています。(第1回 質問回答で公開済み)</p>
65	<p>「プロポーザル参加資格確認申請書等の提出後に共同事業体の構成員を変更することはできません」と記載がありますが、契約締結後に共同事業体内での持ち分比率の変更は可能でしょうか。また、共同事業体での契約締結後に事業者の脱退や、別事業者の追加は可能でしょうか。土地引き渡し後、土地一部持分の譲渡(共同事業のシェア変更、売却等も含む)も不可なのでしょうか。プロポーザル参加辞退後に他の共同事業体の協力会社として事業に参画することは可能でしょうか。</p>	<p>実施要領「4参加者の資格要件」に記載のとおり、事業計画提案書等の提出後においては、原則として構成員の変更及び追加は認めません。ただし、市がやむを得ないと認める場合は、市の承認を条件として構成員の変更及び追加ができるものとします。 なお、土地引き渡し後、土地一部持分の譲渡(共同事業のシェア変更、売却等も含む)については、提案内容を実施するうえで必要であると本市が認める場合であれば可とします。 また、共同事業体の工事施工等の協力会社として事業に参画することについて妨げるものではありません。</p>
66	<p>【提案を求める内容】の項目に健康増進施設や地域利便施設の整備を求められていますが、どの程度の規模のものを想定していますでしょうか。</p>	<p>特段の規模の想定はありませんが、当売却予定地の立地上、遠方からの多数の集客は周辺住民の住環境に大きな影響を与えることから、主に地域住民や公園利用者等を対象とした施設を想定しています。</p>

No.	質 問	回 答
67	「住宅用地内には1戸あたり専有面積が60㎡以上の住戸を100戸含む分譲マンションを建設することとし、戸建て住宅の場合は、1戸あたり敷地面積を120㎡以上確保してください」と記載がありますが、マンションは必ず建設するということでしょうか。各条件を満たしているのであればマンションあるいは戸建て住宅のどちらでもよろしいのでしょうか。	募集要項に記載の内容を満たす分譲マンションの建設が条件となります。 なお、募集要領 6(3)「①用途別の規模等について」を満たす場合は戸建住宅の建設は任意となります。
68	集会所機能有する建築物の整備について設置基準などがあればご教授ください。	「堺市宅地開発等に関する指導基準」が堺市ホームページにおいて公表されていますのでご参照ください。
69	「追加資料の提出は原則として認めません」と記載がありますが、プレゼン内で模型や動画等を用いることは可能でしょうか。	プレゼンテーションにおいては、事前に提出された事業計画提案書に基づき実施するものとし、原則として模型や動画の使用は不可とします。ただし、事前に本市から提出を求めた場合の追加資料等の提出は可とします。
70	外部有識者委員により構成する委員会とありますが、何名で構成されているのでしょうか。	外部有識者委員の詳細については現段階では非公表となります。
71	所有権移転登記は、市が行うとのことですが、必要金額を事前に提示していただけますでしょうか。	優先交渉権者に概算金額を提示させていただきます。
72	売却先事業者は、売買契約書締結日から10年間は提案を行った事業計画を原則として変更することはできませんと記載がありますが、変更できない部分に提案内容の実施体制と工程計画も含まれるのかご教授ください。	応募者が、募集条件に基づき市へ提出した事業計画提案書、事業提案に係るヒアリング及びプレゼンテーションにおいて提示した内容は、本市がやむを得ないと認めた場合を除き原則として変更できません。
73	本市が排出者責任を負う産業廃棄物と記載がありますが、具体的に何を指すのかご教授ください。	遵守項目「7撤去予定数量」の表に記載の種別(スクラップは除く)を想定しておりますが、図面に記載がない地下埋設物が存することが明らかとなった場合で、当該地下埋設物が本市によって生じさせられたことが認められるときは当該地下埋設物が追加になる可能性があります。
74	入札不調をその他理由の如何を問わず、何らかの事情により契約の締結が遅れた結果、事業計画に影響が出たとしても本市は一切の責任を負わないとありますが、しばらく入札が不調に終わるということもありうるということでしょうか。	一般競争入札の開札の結果、落札業者の決定に至らず入札不調となる可能性があります。その場合は、再度売却事業者との協議にて仕様書等を見直し、速やかに再入札の手続きを行うものとし、早期の業者決定に努めるものとします。
75	売却予定地と緑地予定地との境界部分については、例外なく境界から2.5mという認識でよろしいでしょうか。 令和5年9月の第2期工事施工開始までに残置等の撤去が完了しなければいけない部分は売却予定地と緑地予定地との境界部分すべてになりますか。また、令和5年9月までに残置等の撤去が完了しない場合はどうすればいいかご教授ください。	撤去範囲は、No.62のとおりです。なお、令和5年9月の第2期工事施工開始までに残置等の撤去が完了しない場合は遵守項目12(1)のとおり、適切に処理してください。

No.	質 問	回 答
76	売却先事業者に対し用地提供の協力をお願いすることになりますと記載がありますが、盛土整備のために敷地一部を上地することなのか、もしくは敷地一部が緑道に伴う盛土部分になるので、計画敷地に含めてもよいということなのかご教授ください。	売却地の一部について、緑道整備工事に伴う盛土を行うことになりますが、緑道と売却地との高低差の擦り付けのための盛土であり、上地ではありません。計画敷地に含めていただいて問題ありませんが、計画敷地に含める場合は、事前に堺市建設局公園緑地部と協議したうえで、計画の提案をしてください。
77	フェンス基礎一部が売買予定地に越境していませんか。ご確認お願いいたします。	フェンス基礎は、配水池用地内に収まるように設置しております。越境はありません。
78	使用賃借契約期間中の測量、ボーリング調査等はできますでしょうか。	売買契約締結後は調査可能です。
79	住民説明会の対象範囲をご教授ください。	No.37と同じ
80	地歴調査報告書、土壌調査業務報告書については事業者決定後にデータ等をいただけますでしょうか。	売買契約締結後、貸与します。
81	「指定期間満了の日まで、堺市の承諾を得ないで当該土地に権利の設定や所有権の移転をしてはならない」と記載がありますが分譲マンションや戸建て住宅を提案した場合は、提案内容等の実施に必要なものとして、市の承諾を得られるものという認識でよろしいでしょうか。例えば、店舗用地の部分を分筆し、ファンドに売却する場合は承諾が得られるのでしょうか。または、提案時に売却する予定であることまで組み込んでいけば、可能なのでしょうか。	ご理解のとおり、住宅を一次取得者及び二次取得者に売却する際など、提案内容を実施するうえで必要となる場合となります。なお、「店舗用地の部分を分筆し、ファンドに売却する場合など」につきましては、提案内容を実施するうえで必要であると市が認める場合を除き、当該土地に権利の設定や所有権の移転を行うことは認めません。
82	残置物の撤去等は令和7年2月28日までに完了することと記載されていますが、万が一、撤去完了できない場合はどうすればよろしいでしょうか。また、やむを得ない事由とは具体的にどのようなものがあるのかご教授ください。	天災等の売却先事業者の責めに帰すことのできないものがやむを得ない理由となります。所定の期限までに撤去完了できないことがわかった時点で早急に市と協議してください。
83	図面に記載のない埋設物の確認のための掘削ですが、建物計画等の為に掘削が必要ない部分についても埋設物の確認が必要ということでしょうか。また、4.6～5.0mの範囲とはどういう前提になっているのでしょうか。	埋設物の確認は、深さ5mまで残置構造物等の有無を確認し撤去することを目的としているため必要となります。掘削深さ4.6～5.0mの範囲については、阪神高速道路株式会社と協議し決定しております。
84	各地区断面図記載の施行基面とは、最低GLより必要掘削高さを引いたもの指す認識でよろしいでしょうか。また、赤斜線部分は何を指しているのかご教授ください。	お見込みのとおりです。断面図の赤斜線は、地上部の掘削範囲を示しています。
85	近隣とのトラブル事例等はありませんでしょうか。また、浄水場解体工事時に大型車両が通行することに対して、近隣から出た意見等がございましたらご教授ください。	大きなトラブル事例はありません。浄水場解体工事の際の大型車両の通行については、近隣に配慮し、大和川の河川管理用道路を通り主要地方道大阪和泉南線から出入りしてきたため、近隣から大型車両の通行に対して意見をいただいたケースはありません。

No.	質 問	回 答
86	工事の際に工事車輛の通行・停車で河川道路や地番79-1内の通路を使用することは可能でしょうか。	河川道路については、河川事務所と協議願います。地番79-1は上下水道局の配水池用地となるため通行停車等はできません。ただし、西側の管路用地については、上下水道局水運用管理課と協議した上で通行可とします。
87	大規模な住宅の開発が予想されますが、児童数の増加による小中学校の受入人数に問題はないでしょうか。またどの程度の増加であれば受け入れ可能でしょうか。	令和4年度現在、売却地を校区とする小学校の児童数は減少傾向にあり、開発による児童数の増加があったとしても、学校、放課後児童対策事業ともに教室不足等は発生しない見込みです。なお、詳細については教育委員会事務局にご確認ください。
88	北西角の市有地にまたがる塀は撤去可能でしょうか。	協議のうえ撤去可能です。
89	河川管理道路、浅香山緑道の通行に関する許可を得ている部分を教えてください。	河川管理用道路及び浅香山緑道の通行においては、地下埋設物撤去に使用する重機等の通行に関する事前許可を得ていますが、通行範囲等については遵守項目10及び11のとおり詳細な協議が必要です。なお、開発行為に伴う河川管理用道路及び浅香山緑道の通行に関しては募集要領「10その他留意事項(8)及び(9)」にも記載しておりますのでご参照ください。
90	土壌汚染調査について、堺市としては調査を指示しないということでしょうか？	募集要領「10その他留意事項(4)土壌汚染調査について」に記載のとおり、土壌汚染対策法に基づき、土壌汚染状況調査を命ぜられる場合があります。
91	近隣自治会・住民の皆様への説明内容・質疑応答などを教えていただきたい。	No.11と同じ
92	所在地79番地21において、一部が家屋倒壊等氾濫想定区域に指定されていますが、指定に至った経過・堺市での協議に内容を教えてください。	H28年5月、国土交通省近畿地方整備局「大和川水系大和川洪水浸水想定区域図(家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸浸食))」において指定があったものです。なお、詳細につきましては国土交通省近畿地方整備局大和川河川事務所にご確認ください。
93	審査における外部有識者委員の氏名はいつ頃、公表される予定でしょうか？	No.70と同じ
94	阪神高速道路株式会社との間で取り交わされている契約・覚書などの開示をお願いいたします。無理な場合は、その内容を教えていただきたい。	公開図書として閲覧可能です。詳細は募集要領「11公開図書」をご確認ください。
95	大和川浚渫土が汚染されているとした場合の、雨水による汚染の浸透する範囲を教えてください。また、浚渫土の汚染調査は実施されないのでしょうか？ されないとして、事業者が実施し、汚染が判明した場合の責任の所在はどのようになるのでしょうか？	河川事務所にて浚渫土の汚染調査を実施しており、土壌汚染は無しの結果となっています。
96	平成29年度の土壌汚染調査において、汚染が存在する恐れがないと認められる土地であると判断されていますが、堺市(環境局)も同じ判断でしょうか？	土地利用履歴調査における調査会社の報告を受けたものであり、堺市環境局の判断ではございません。なお、調査報告書は、堺市環境局に提出済みです。

No.	質 問	回 答
97	購入してから、工事開始、販売までに相当の期間があるため、その間に契約事業者になにか起こった場合はどのようになるのでしょうか？例えば事業遂行が難しくなった時等です。	大規模災害等の不可抗力や社会・経済情勢の著しい変動等により、社会通念上、事業の継続が著しく困難な場合等においては、別途本市と事業の進め方についての協議を行うものとしします。
98	許認可の受付可能時期及び、協議のなかで時間を要すると思われる事項などあれば教えてください。	示す例はありません。
99	この開発は、堺市各課との事前のすり合わせはある程度はできているのでしょうか。	本プロポーザルの実施についての情報共有は行っておりますが、具体的な開発内容について各課と特段のすり合わせは行っておりません。提案の際は募集要領に基づき、関係法令等を遵守し、事前に関係部局と十分に協議を行い、実現性の高い提案を行ってください。
100	公園整備のため、売買地を含めて形質変更を実施されておりますが、土壌汚染対策法4条の届出はされていますでしょうか。また、確認できますでしょうか。	堺市建設局公園緑地部に確認してください。
101	大和川浚渫土壌を対象地に仮置きするにあたり、搬入土壌の分析記録等がありますでしょうか。また、浚渫土壌に自然由来の汚染を含めて土壌が認められた事例はありますか。(汚染が含まれている可能性はありますか)土壌を搬入するにあたり、堺市から指導はありましたか。	大和川浚渫土を搬入するにあたり分析記録の提出を求め、河川事務所にて浚渫土の汚染調査を実施し、土壌汚染は無しの結果を確認しています。
102	引渡時の状態(公園整備、最終残土の状況、数量)	浅香山緑道整備工事の内容については、堺市建設局公園緑地部に確認してください。残土等については、撤去参考図No.20残土・残砕石・盛土平面図となる見込みです。
103	境界確定について、筆界確認書の有無、越境はありますでしょうか。また、覚書等がありますでしょうか。	<ul style="list-style-type: none"> ・道路境界明示は、平成14年8月5日付明示済です。 ・公開図書において「堺市建設局との浅香山浄水場土地の所管換え等に関する覚書」を公開しております。詳細は募集要領「11公開図書」をご確認ください。 ・売却予定地と浅香山緑道整備予定地の一部の区間に高低差(浅香山緑道整備予定地を高くしている。)があり、高低差の擦り付けのため、境界を越えて売却予定地内に盛土(最大高さ約3m、最大幅約6m)を行っているため、盛土の形状の変更が必要となる場合は、緑道の構造物に影響を及ぼさないように事前に公園管理者と協議してください。
104	現況図、レベル図等CADデータで頂けないでしょうか。また、図面と現況の一部相違については把握しておられるのか。以前、建築されていた建物の図面、配置図等がありますでしょうか。	撤去参考図のCADデータは、契約締結後に提供することを見込んでおります。現状、緑道整備工事および河川事務所による浚渫度の仮置き等については施工中であるため、撤去参考図と現況について、一部相違が生じております。撤去参考図No.20が、現状での想定になりますので、ご理解の上計画してください。以前に建築されていた浄水場の平面図は閲覧可能です。
105	過去のボーリングデータ等がありますでしょうか。	売却地のボーリングデータはありません。参考資料として、浅香山配水場高架配水池築造時の土質データは閲覧可能です。

No.	質 問	回 答
106	南側水道局敷地内への建築計画は当分なしと聞いたが、今後相当な高さの建築物はないと考えていいのでしょうか。	今のところ計画はありません。
107	募集要領、特記事項にある埋設管撤去時の事前調査とありますが、埋設された管の種別、仕様は把握されていますでしょうか。	現存している過去の図面上で把握できる範囲について、撤去参考図等に反映しております。
108	水道局管路用地内のΦ1000送水管の下越しで排水管を設置し、既設人孔への接続、協議とあるが技術的な問題なく接続可能で、協議により接続不可になることはないでしょうか。	添付②資料を遵守し、通常想定される工法で施工されるのであれば、特に不可とすることは想定しておりません。
109	戸建の場合120㎡以上確保とありますが、どのような理由、根拠で指定されているのでしょうか。	本市での他事例も参考に、本プロポーザルにおける事業テーマである魅力的な住環境等の形成の実現を図るため、1戸あたりの敷地面積の制限を設けております。
110	「住宅用地内には1戸あたりの専有面積が60㎡以上の住戸を100戸以上含む分譲マンションを建設すること」とありますが、分譲マンションの建設については時期、戸数、事業主等を分けての建設計画でも可能でしょうか。	構成員において、建設時期、戸数、事業主等を分けて建設を計画することは可能です。
111	本市が排出者責任を負う産業廃棄物とは浅香山浄水場残置物撤去に関する遵守項目の7 撤去予定数量に記載している物と考えてよろしいでしょうか。	遵守項目「7撤去予定数量」の表に記載の種別(スクラップは除く)を想定しておりますが、図面に記載がない地下埋設物が存することが明らかとなった場合で、当該地下埋設物が本市によって生じさせられたことが認められるときは当該地下埋設物が追加になる可能性があります。