

個別対話の議題及び回答

No.	質 問	回 答
1	集会所の規模等について上限はありますか。また、もし集会所以外に地域内のコミュニケーションをとれる施設があれば、集会所にこだわらなくてもよいのでしょうか。	集会所の基準は本市の開発基準に基づいて、関係部署と協議してください。なお、集会所の規模についての上限等は特に定めておりませんが、地域のコミュニティ活動の拠点としての集会所の整備は、本プロポーザルのテーマであります「魅力的な住環境等の形成による持続的で発展的な都市の活性化」の実現に寄与するものであると考えているため、集会所機能を有する建築物の整備は必須事項となります。
2	例えば利便施設など、計画していても事業者が決まらない、ということが想定されます。提案が実現できない場合はどのように対応されますか。	提案を行った事業計画に従った事業を実施できず、契約義務違反となった場合には、買戻特約を適用のほか、契約の解除、違約金の徴収、損害賠償の請求等の契約書に基づく対応を行うこととなりますので、事業計画の提案にあたっては、実現性のある提案を行ってください。 なお、社会環境・情勢等の変化等により、やむを得ず事業計画に従った事業実施が困難な場合には、本市と協議のうえでその対応を決定することとなります。
3	「提案内容に基づく施設が完成・・・抹消登記を行う予定」との記載がありますが、遅くとも検査済証の取得時には、買戻特約の抹消登記を行えるとの理解でよろしいでしょうか。	検査済証取得時に限らず、本市との協議において提案内容に基づく施設が完成されることが認められた場合に、抹消登記を行う予定です。
4	買戻特約の解除時期は「提案内容等に従って整備されたことを確認した後」とありますが、建築認可が済んだ段階で解除できるのでしょうか。	上記No.3のとおり、本市との協議において提案内容に基づく施設が完成されることが認められた場合に、抹消登記を行う予定です。
5	参加申込をしたが、プレゼン提案を行わなかった場合の罰則はありますか。	罰則はありませんが、プレゼンテーションを行わない場合はプロポーザル参加辞退届【様式9】を事前に提出してください。
6	転売等・市が認める場合とはどのような場合ですか。	提案を行った事業計画を実現する上で必要な場合には転売を認めます。 なお、転売後においても、売却先事業者が本プロポーザルに関わる提案内容を実現する責任等を引き続き負うこととなります。
7	隣地境界沿いのおさまり、レベル等を確認し、擁壁が必要かを検証したいので、緑道整備の詳細図をご開示してください。	本市建設局公園緑地部公園緑地整備課に確認してください。

No.	質 問	回 答
8	<p>北側道路整備について、As舗装・道路側溝改修等の指導はあるでしょうか。</p> <p>また、本プロポーザルの庁内での共有状況はどうなっているでしょうか。</p>	<p>本市建設局土木部に確認してください。</p> <p>なお、関連各部への共有状況については、庁内全体に本プロポーザルの実施についての情報発信を行っていますが、踏み込んだ個別の内容の情報提供を行ったわけではありません。また、上下水道局との協議事項が多い部署は事前に情報共有を行っていますが、部署によっては、詳細情報を改めて説明する必要があります。場合によっては、上下水道局に問い合わせるよう当該部署に依頼してください。</p>
9	<p>市道香ヶ丘5号線の南北間で高低差(C-C、D-D断面の西側部分)が1.8mもあるのでしょうか。</p>	<p>高低差は図面のとおりに存在します。</p>
10	<p>撤去が必要な下水道管の位置、仮設下水管の接続方法、700mm管への新規下水管の接続方法をご教示ください。</p>	<p>撤去対象下水道管は緩速ろ過池の北側を西から東に存在する管のことで、撤去参考図面No6Iに記載している②②・②⑧・②⑨・③⑧・④①のことで、仮設下水管は撤去対象の下水道管と同じように設置してください。</p>
11	<p>分譲マンションの戸数によらず、既設700mm管で充足できるのでしょうか。また、不足する場合はどうすればよいのでしょうか。</p>	<p>北東と西側の既設下水管に充足するように計画することを想定していますが、万が一不足する場合は増径が必要です。</p> <p>既設下水管への接続方法などは本市上下水道局下水道管路部下水道管路課と協議してください。</p>
12	<p>解体工事の際に河川管理道路を通行した具体的な車両(車種、積載物、高さ等)を示してください。</p>	<p>解体時の具体的な車種等の情報は不明ですが、南海高野線の鉄橋の下を通過する為、高さは3.8mまでとなります。その他の条件については河川事務所との協議となります。</p>
13	<p>河川管理道路への進入路のルートが正しいか確認してください。</p>	<p>参考図を参照してください。</p>
14	<p>交通整理員5名の配置場所はどこを想定しているのでしょうか。</p>	<p>30号線の入口に2人、大和川の下に降りるスロープ部分の上に1人、下に1人、本売却予定地の入り口部分に1人の合計5人を想定しています。</p>
15	<p>河川事務所の土壌汚染調査報告書は閲覧可能ですか。</p>	<p>売買契約締結後、契約者に閲覧可能としています。なお、河川事務所から汚染はないと報告を受けています。</p>
16	<p>堺市と大和川河川事務所(国)にて取り交わしている契約書は閲覧できるでしょうか。</p>	<p>公開図書として既に閲覧可能となっています。</p>

No.	質問	回答
17	<p>残土・残碎石・浚渫土は埋戻しに使用して問題ないでしょうか。特に、汚染が無いが、埋戻し土として品質上適しているかをご教示ください。また、地歴調査後に浚渫土以外に売却予定地内に搬入された土等がありますか。</p>	<p>残碎石は本市が排出者責任を負う産業廃棄物の為、本市の責任で搬出します。残土と浚渫土については埋め戻しに使用可能と考えておりますが、使用の要否は事業者側で判断してください。 残土は地歴調査実施時より以前から本売却予定地内に積まれており、地歴調査の結果汚染があるという判断になっていないため、汚染のおそれはないと考えています。また、平成29年度に実施した土地利用履歴調査以降に本件内に搬入された土は浚渫土のみです。</p>
18	<p>浚渫土が土壌汚染なしということを堺市環境局は認識していますか。</p>	<p>河川事務所から土壌汚染調査の内容・結果については堺市環境局に報告していないと聞いています。</p>
19	<p>質問No17の回答において、「残土は地歴調査実施時より以前から本売却予定地内に積まれており、地歴調査の結果汚染があるという判断になっていないため汚染のおそれはないと考えています」とありますが、仮に残土に土壌汚染が見つかった場合の市の責任負担はどのようなのでしょうか。</p>	<p>当該土地は現状有姿のまま売却先事業者へ引き渡すものとし、事業者募集要領等にて事前に提示した条件と異なる場合においても土地売買等契約書(案)第10条に定めるとおり契約不適合責任を負わないものです。</p>
20	<p>売却予定地の地歴調査等の内容は堺市環境局は認識していますか。</p>	<p>平成30年3月30日に書類が受理されているため、堺市環境局は認識しています。</p>
21	<p>環境局が認識している場合、残土も碎石も含め(浚渫土を除く)本件の造成を実施する際、土壌汚染の調査命令は出ないという認識で良いのでしょうか。</p>	<p>地歴調査結果の報告後、堺市環境局から上下水道局に当該地に対する土壌汚染の調査命令が出ていないことは事実ですが、今後も調査命令が出ないとは断言できません。</p>
22	<p>過去の解体時の埋戻しなどで、土以外で埋め戻されている場合など、想定外のものが出てきたときの対応はどのようなのでしょうか。</p>	<p>事業者募集要領等にて定めるとおり、売却先事業者の負担で処理してください。ただし、本市が法令上、排出者責任を負う産業廃棄物等が発見された場合には、処分は本市が行います。</p>
23	<p>質疑No.7の回答において、「図面等に記載のない構造物が出てきた場合」とあるが、積算の資料とするため、開示している撤去参考図面以外に過去の構造物等が記載されている資料等がありますか。</p>	<p>現在開示している図面等以外に提示出来る物はありません。提供している内容以外の地下埋設物が発見された場合には、売却先事業者の費用負担のもと適切に処理してください。</p>
24	<p>「図面に記載がない地下埋設物が存すること・・・地下埋設物が追加になる可能性がございます」との記載がありますが、現状、貴市にて図面に記載がない地下埋設物について、懸念されているものはございますでしょうか。</p>	<p>開示済の資料以外に地下埋設物が残置されている可能性があるものは認識しておりません。</p>

No.	質 問	回 答
25	<p>撤去を要する残置物について、B地区にあるポンプ棟の杭は撤去対象でしょうか。</p> <p>また、C地区に砕石はあるでしょうか。</p>	<p>ポンプ棟の杭はD地区の3本のみ撤去が必要です。B地区にある残3本については撤去不要です。</p> <p>A1・A3・C地区はGL-4.6m、A2・A4・A5についてはGL-5mの掘削が必要です。</p> <p>残砕石はC・D地区の撤去済と記載のない部分に存在します。</p>
26	<p>撤去作業の計画のため、引渡時及び浅香山緑道整備工事完了時及び浚渫土搬出後の当該地の状況、要掘削場所等について、改めて確認願います。</p>	<p>No.25のとおり</p>
27	<p>廃路盤材は残土や残砕石の下にあるのでしょうか。</p> <p>また、廃路盤材はD地区の残砕石ですか。</p> <p>管閉塞で使用する再生砕石(RC-40)は撤去予定の廃路盤材(RC-40)を使用することは可能ですか。</p>	<p>廃路盤材は残砕石であり、位置はNo.25のとおりです。また、No.17の回答のとおり、残砕石は産業廃棄物となるため、管閉塞では使用できません。新たに再生砕石を用意してください。</p>
28	<p>処分業者が決定していない段階で、必要経費等はどのように算出するのでしょうか。たとえば Manifest が紙か電子かなど条件が異なってくるため、想定される条件を提示できませんか。</p>	<p>本市が発注する産業廃棄物処理業務の業務内容については、現在、詳細について検討を行っており、現段階で具体的に示すことはできません。</p>
29	<p>堺市の入札にて処分事業者が決まらない場合、予定した工事が遅れることになった場合はどうなるでしょうか。</p>	<p>本市としてはできるだけ早期に入札手続きを行い、事業者を決定したいと考えていますが、入札不調等による契約締結の遅滞が発生した場合においては、事業者募集要領に記載のとおり、本市は一切その責任を負わないものとします。</p>
30	<p>廃棄物は掘起し作業と並行して随時搬出作業を行うということでよろしいでしょうか。</p>	<p>お見込みのとおりです。</p>
31	<p>搬出スケジュールは売却先事業者が期日の間で自由に定めることが可能でしょうか。</p>	<p>売却先事業者が決定したのち、その事業者の提案スケジュールを実現できるよう協議したうえで産廃処理業務の仕様書を作成し、入札執行を想定しています。なお、事業実施における条件となっている緑道整備に係る部分の撤去スケジュールは順守する必要があります。</p>

No.	質 問	回 答
32	<p>「売却事業者の想定する工事スケジュール等を基に、仕様書の協議を行い、一般競争入札を行う」との記載がありますが、売却事業者が設定した搬出スケジュールを基に入札を行うとの理解でよろしいでしょうか。</p>	<p>一般的な産業廃棄物処理業務における実現可能なスケジュールであれば、売却先事業者が設定した搬出スケジュールを基に本市で産廃処理の仕様書を作成し、入札を行うこととなります。</p>
33	<p>廃棄物処理業務の仕様書を先に開示してもらうことは可能ですか。仕様書についての協議とは、どのようなものを想定しているでしょうか。また、入札が不調となった場合の仕様書の見直しとは、どのようなものですか。</p>	<p>本市が発注する産業廃棄物処理業務の業務内容については、現在、詳細について検討を行っており、現段階で具体的に示すことはできません。</p> <p>また、売却先事業者との仕様書の協議は主にスケジュールを想定しています。</p> <p>入札不調の場合はその原因分析を行い、仕様書を見直したうえで速やかに入札を執行することになりますが、原因が予算不足の場合には、その予算措置を行うための相応の時間を要すると考えられます。</p> <p>なお、当該業務がWTO政府調達協定に該当する場合は、公告から開札までに40日以上の間を開ける必要があります。</p>