

健都イノベーションパーク企業立地推進事業(令和5年度公募)に係る質問に対する回答(令和5年12月25日)
(令和5年11月8日から令和5年12月13日までに受け付けた質問)

	質問箇所	質問内容	回答
1	実施要項 P2 §1-4-(3)	売却基準価格の算定に当たり、事業用地の不動産鑑定評価を実施されていますが、鑑定評価にあたり、地下埋設物の解体撤去費用について、地下埋設物の撤去条件(解体撤去の対象範囲、撤去する杭の本数、深さ等)をどのように見込んでおられるのでしょうか。 また、鑑定事務所が積算するため根拠又は参考とされている図面・資料をご提供いただけないでしょうか。	鑑定評価書では、個別的要因(個性率)の判定において、地下埋設物に関し、従前建物の杭が残存していることによる撤去費用等を勘案し、減価判定となっています。 なお、質疑応答 No.6 及び No.32 で示すように、地下埋設物の撤去を必須とするものではなく、事業者において撤去もしくは存置を判断していただくものであると考えています。 図面、資料については、実施要綱 P25 §8-2-(8)イに記載のとおり、質疑応答・資料請求登録書を提出いただいた事業者に別途提供いたします。
2	実施要項 P2 §1-4-(3)	「摂津市は買受者に対して一切の契約不適合責任を負わない」とありますが、今回の敷地には未使用の公共下水道管など、特殊要因が多く、計画建物が予定通りに建たない可能性を心配しています。そこで、下記資料について提示いただけないでしょうか。 ・これまでに土地に存在した建築物の図面 ・想定される残置物や地下埋設物(杭、公共下水道管、桝等)の位置、深さ等が分かる図面 ・過去に行われた土壌汚染調査結果 ・過去に行われた埋蔵文化財調査	図面、資料については、実施要綱 P25 §8-2-(8)イに記載のとおり、質疑応答・資料請求登録書を提出いただいた事業者に別途提供いたします。 周辺地域においては、建築工事に際して発掘調査が行われていますが、本物件においてこれまで埋蔵文化財調査を行ったことはございません。なお、周辺地域における埋蔵文化財調査に関しては、質疑応答 No.5 のとおり、別紙1「明和池遺跡7抜粋」及び別紙2「明和池遺跡7抜報告書抄録」をご参照ください。
3	実施要項 P3 §1-4-(4)	用途地域は準工業地域となっています。それに対して、「摂津市千里丘新町地区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」別表(第3条、第4条関係)の「3.医療・健康創生関連ゾーン」において、「(10)法別表第2(ぬ)項第3号」とあり、(ぬ)は商業地域となっています。準工業地域として計画でよいのでしょうか。	用途地域は準工業地域ですが、そのうえで、地区計画により「建築基準法別表第2(ぬ)項第3号に規定する工場」を建築してはならない建築物として規制しております。
4	実施要項 P3 §1-4-(4)	上記の通り、準工業地域として計画するため、摂津市建築物における駐車施設の附置等に関する条例(適用は商業地域および近隣商業地域)は、適用外と考えてよいのでしょうか。	当該条例第3条において、「この条例を適用する地域は、商業地域及び近隣商業地域とする。」と規定しております。そのため、当該条例は適用はされません。

	質問箇所	質問内容	回答
5	実施要項 P3 §1-4-(4)	摂津市埋蔵文化財包蔵地と記載がありますが、調査必須でしょうか。調査必須の場合、当該敷地周辺での出土状況、調査に要した期間等をご教示いただけないでしょうか。	本物件は、埋蔵文化財包蔵地であるため、文化財保護法第93条第1項の規定により、建設工事前に届出が必要です。届出は、本市教育委員会を經由して大阪府教育委員会に対して行います。届出を受けて、同条第2項の規定により、大阪府教育委員会が必要な指示（発掘調査、立会工事など）を行うこととなりますので、その指示に従ってください。 なお、周辺地域の建設工事では、発掘調査が行われています。周辺地域における調査状況は、別紙1「明和池遺跡7抜粋」及び別紙2「明和池遺跡7抜報告書抄録」をご参照ください。
6	実施要項 P3 §1-4-(4)	「事業用地を開発する上で障害となる場合は、買受事業者の責任と負担において撤去してください」とありますが、既に解体工事時点での残置資料がそろっているものと考え、建物の計画において撤去不要な場合は、残置協議は不要と考えてよいでしょうか。	本市との協議は不要です。また、建物の解体又は新築時における地下工作物の存置に関しては、大阪府環境農林水産部循環型社会推進室産業廃棄物指導課の所管となっており、存置することに関し、大阪府産業廃棄物指導課への事前協議は不要であることを確認いたしております。 存置に関しては、大阪府 HP 及び一般社団法人日本建設業連合会作成の「既存地下工作物の取扱いに関するガイドライン」（2020年2月）をご参照ください。 (https://www.pref.osaka.lg.jp/sangyohaiki/houritu/kensetsu_faq.html#q26)
7	実施要項 P3 §1-4-(4)	従前建物（クリーンセンター）の地下・基礎躯体はすべて撤去されており、杭のみが存置されているという理解でよろしいでしょうか。解体時の工事写真や埋め戻し状況が分かる資料があれば、開示ください。	クリーンセンター解体時に地下貯留槽を含め建物を撤去しており、杭を存置しています。 図面、資料については、実施要綱 P25 §8-2-(8)イに記載のとおり、質疑応答・資料請求登録書を提出いただいた事業者に別途提供いたします。
8	実施要項 P3 §1-4-(4)	従前建物（クリーンセンター）建設時の当該敷地の地盤調査報告書があるようでしたら、開示ください。	建設当時の地盤調査報告書は所有しておりません。

	質問箇所	質問内容	回答
9	実施要項 P6 §3-1-(2)- ア	第一種住居地域の規制基準を当てはめるのは騒音、振動のみとなり、それ以外の規制については、準工業地域として計画でよいでしょうか。	騒音、振動に関しては、お考えのとおりです。ただし、規制については、実施要項 P.6「(2) 施設に係る制限等」をはじめ、実施要項を確認のうえ提案を行ってください。
10	実施要項 P6 §3-1-(2)- ア	「周辺環境との調和」に関連し、隣接の吹田市敷地についての具体的な計画があれば、ご教示頂くことは可能でしょうか。	隣接地については、吹田市において検討中であると聞いております。
11	実施要項 P6 §3-1-(2)- イ	千里丘中央線と千里丘新町2号線との交差点に設置するよう努める必要のある街角広場について、その目的をご教示ください。	視距及び憩い空間の確保が主な目的となっています。
12	実施要項 P7 §3-2-(4)- イ	「環境保全協定」の具体的内容（環境保全の対象、買受者及び貴市等関係者の債務の内容等）をご教示ください。	環境保全協定は、概ね以下の項目に関して協議を行い、協定を締結します。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 公害発生の恐れがある施設を設置する際の本市との事前協議 ・ 地盤沈下防止のため地下水くみ上げの禁止 ・ 大気汚染、水質汚濁、騒音、振動及び悪臭の防止措置を講じる努力義務 ・ 上記に関する本市への調査報告の協力 ・ 事業場の操業に起因して公害が発生し、住民の健康及び財産に被害を与えたときは、その被害の補償を誠意をもって行うこと
13	実施要項 P7 §3-2-(4)- ウ	「・・・可能な限り摂津市内の業者に発注を行うように努めること。」とは、工事段階を含むとの理解でよいですか。また、工事段階を含む場合、実施要項 P17 の「提案内容の審査」の表のどの項目で評価されますか。「事業コンセプト等/地域貢献・・・/摂津市の企業・事業所からの部材やサービスの調達に関する具体的な提案があるか。」で評価されますか。	前段及び後段ともにお考えのとおりです

	質問箇所	質問内容	回答
14	実施要項 P8 §3-3-(2)- イ	「・・・、事業者は、この要請がなされたときは、速やかに当該資料及び情報を提出するものとする。」とありますが、提供する資料・情報は、「本施設の運営」（アに記載）については、当社が提案する事業内容を適切に実施しているかを貴市が確認するために必要な範囲に限定され、当社の事業活動の機密情報に係るものを除くと理解してよいでしょうか。	お考えのとおりです。
15	実施要項 P8 §3-5-(1)- ア	「現状有姿での引渡しとし・・・無償譲渡するものとします。」とありますが、対象画地内に昔の水路、農道、池、溝などは存在しますか。施設計画をするにあたり、配慮すべき水利組合、自治会、地域利害関係者を事前に知りたいと考えております。	登記書類による利用履歴情報によると本物件の一部がため池でしたが、大阪府が取得後、昭和38年に宅地に地目変更しております。それ以外については、宅地、田、雑種地、原野となっています。なお、千里丘新町においては、現在、自治会組織がありません。隣接する千里丘4丁目、7丁目地域では竹之鼻自治会がごございます。
16	実施要項 P8 §3-5-(1)- ア	「現状有姿での引渡しとし・・・無償譲渡するものとします。」とありますが、対象画地の境界は確定しているのでしょうか。対象画地の周囲には摂津市様の境界金属プレートが8箇所設置されており、境界が確定しているように見受けられます。南側道路（千里丘中央線）、東側道路（千里丘新町2号線）及び北側道路（千里丘92号線）の道路境界明示書はありますか。また、西側隣接地所有者の吹田市様との筆界確認書はありますか。	本物件のすべての筆について、地積測量図が法務局に備え付けられています。
17	実施要項 P9 §3-5-(1)- オ	「買受者は、売買契約を締結した日から起算して2年以内に、事業計画に基づく開発行為に着手する」とありますが、合理的理由によってプラン等の計画変更が生じる可能性があります。2年以内という期間は計画変更が生じない場合と考えてよいでしょうか。	合理的理由により、やむを得ず期限までに着手できない場合は、本市に対し、あらかじめ書面による承諾を得てください。

	質問箇所	質問内容	回答
18	実施要項 P9 §3-5-(1)- カ	「物件引き渡しから10年間は、原則、事業計画を変更することはできません。」とありますが、段階整備を前提とした提案は可能でしょうか。その場合、初期投資に関する計画書には最初の開発に係る初期投資を記載すればよいでしょうか。	段階的な整備もあり得るものと考えます。ただし、計画期間半ば以降に整備が集中するような段階整備計画は、3年以内の操業開始を求めていること（実施要項P23、§7-7-(4)をご参照ください。）に合致するものではありませんのでご注意ください。 また、様式6-2資金計画（初期投資に係る計画書）は、整備ごとに作成し、工事費の備考欄にどの段階の整備に係る資金計画なのか明記してください。（「第1期計画（令和6年度～）」など） なお、様式4-1施設設計及び建設業務計画は、必要に応じて、年数を延長して作成してください。
19	実施要項 P12 §4-4	正本1部、副本17部と提出部数の記載がありますが、副本はコピーでもよいでしょうか。正本、副本のスタンプ（または記載）は必要でしょうか。	副本はコピーで結構です。また、正本、副本の記載は不要です。
20	実施要項 P14 §5-1	「必要部数製本」とありますが、リングファイルやフラットファイル等で差し替え可能な方法でもよいでしょうか。	左綴じであれば、リングファイルやフラットファイルによることも可とします。
21	実施要項 P17 §6-3-(2)- オ	各審査項目の審査に当たり、配点の具体的な実施方法が明確ではないと理解しています。一方で、「合計点が60点に満たないとき」は失格となっており、欠格事項の基準のみが明確になっています。配点の決定方法について、何らかの基準を示していただくことは可能でしょうか（A～E等のランク評価等）。	買受価格に関する審査項目を除き、小項目ごとに0点から4点の5段階で評価します。
22	実施要項 P18 §6-3-(2)- カ	各種調査結果によっては工程が大きく変更となる可能性があります。現状の想定スケジュールとして評価いただけると考えてよろしいでしょうか。また、調査に伴い工程が変更となり、2年以内の開発行為着手が困難となった場合、やむを得ない場合として承諾が得られると考えてよいでしょうか。	前段はお考えのとおりです。 後段については、質疑応答No.17同様、合理的理由により、やむを得ず期限までに着手できない場合は、本市に対し、あらかじめ書面による承諾を得てください。
23	実施要項 P18 §6-3-(2)- カ	現段階で、近隣協定等による「作業日・作業時間の制限及び車両の通行における時間制限」はないものとして考えてよろしいですか。	現段階では、近隣協定等による制限等はございません。

	質問箇所	質問内容	回答
24	実施要項 P18 §6-3-(2)- カ	提案価格点について、算出式（提案価格÷最高価格×20）に基づいて計算した結果小数点以下の点数が生じた場合における小数点部分の処理についてご教示ください。（四捨五入、切り捨て他）	計算の結果、1点未満の端数が生じた場合は、これを四捨五入して得た点数とします。
25	実施要項 P21 §7-1-(2)- 【本契約移行後について】-ア	売買契約に必要な費用及び公租公課等について、内容及び想定金額をご教示頂くことは可能でしょうか。また、いつごろの負担になるのでしょうか。	売買契約履行時に必要となる公租公課として、契約書に貼付する収入印紙や所有権移転登記に要する登録免許税を想定しています。これらの金額は、契約金額（売買金額）に応じた金額となるため、お示できません。
26	実施要項 P22 §7-4-(3)- ウ	(3)使用できない用途について、「騒音・振動・塵埃・視覚的不快感・悪臭・電磁波・危険物等を発生又は使用する等周囲に迷惑を及ぼすような用途」とありますが、「建築基準法施行令第130条の九」の表において、準工業地域に当てはまる危険物の貯蔵・取扱は可能という理解でよいでしょうか。	危険物の貯蔵又は処理に供する建築物に関しては、摂津市千里丘新町地区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例第4条及び別表により、建築基準法施行令第130条の9第1項に定めるものは建築してはならないと規定しております。建築基準法施行令第130条の9第1項に規定された範囲内での対応をお願いします。
27	実施要項 P22 §7-6-(1)	従前建物の基礎杭に関する図面資料をご提供いただけない場合において、当該範囲に建物を計画し設計段階で基礎杭の撤去が困難と客観的に判断される場合は、契約の解除を求めることを可としていただくことは可能でしょうか。	図面、資料については、実施要綱 P25 §8-2-(8)イに記載のとおり、質疑応答・資料請求登録書を提出いただいた事業者に別途提供いたします。 また、質疑応答 No.6 及び No.32 のとおり、杭の撤去もしくは存置することについては、事業者の判断によるものであり、現時点において本市から存置あるいは撤去の要請を行う予定はございません。
28	実施要項 P23 §7-7-(4)	「物件引き渡しの日から起算して3年以内に操業を開始する」とありますが、建物規模等によっては、3年以内に竣工が難しい可能性もあります。その場合、契約完了後、操業開始までの間に、書面による承諾を得て変更することによりよろしいでしょうか。	§7-7-(4)に記載のとおり、本市に対して理由及び新たな期限を申し出て、あらかじめ書面による承諾を得てください。

	質問箇所	質問内容	回答
29	実施要項 P23 §7-7-(7)	<p>これまでに貴市が実施されてきた住民説明会の概要（対象者、回数、説明会で出された事業用地の利活用に関する質問・意見・懸念事項等の内容等）をご教示ください。</p> <p>また、本事業で求められている住民説明会について、対象範囲や開催の方法など条件がありましたらご教示ください。また、早期に住民説明会を実施する目的についてご教示ください。</p>	<p>クリーンセンター撤去工事着手前に、隣接地域の自治会（竹之鼻自治会）を対象に工事説明会（土壌汚染調査報告含む）を実施し、15名の参加をいただいております。説明会では、工事の振動、防音防塵対策に関する質問要望のほか、工事車両の通行台数、通行速度や経路について要望がありました。</p> <p>本事業実施にあたって本市が求める住民説明会の範囲、開催方法についての条件はありませんが、実施にあたっては本市も協力したいと考えています。</p> <p>また、健都においては、産学連携によるオープンイノベーション機能と市民参加によるまちぐるみによる健康づくりの好循環を生み出す仕組みの構築に向けて取り組んでいるところです。住民の方々には、地域実証事業にも参加いただいております。健都のまちづくりにおいて重要な役割を担っていただいていることから、事業実施者によって事業計画に関する住民説明会を求めるものです。</p>
30	実施要項 P24 §8-1-(1)	<p>「事業者への引き渡し時点で、事業用地の地下には、従前建物の基礎杭が多数存置されています。また、従前建物の下水道管及び柵が存置されています。」とありますが、現状を把握したいと考えております。現在、対象画地はフェンスで囲われています。敷地内に立ち入らせてもらい、現状の残地物を確認したいと考えておりますが、現地立会日のような予定はございませんでしょうか。</p>	<p>現地確認希望者に対して、別途調整いたします。</p>
31	実施要項 P24 §8-1-(1)	<p>事業用地における従前建物の解体撤去や周辺道路等の基盤整備にあたり、現在の土地所有者等の行政は地下埋設物の調査を実施され、図面等の資料を作成されていますか。</p>	<p>クリーンセンター解体撤去工事の際、存置した基礎杭の図面を作成しております。</p>

	質問箇所	質問内容	回答
32	実施要項 P24 §8-1-(1)	地下埋設物について、解体時に残置された経緯および理由を教えてください。また新築にあたり、計画に支障がない限り、同様の理由により残置できるものと考えて宜しいでしょうか。	解体時には、土地の利活用方法が未定であったため、杭については、将来再利用する可能性を考慮して存置したものです。 新築にあたっては、事業者において改めて撤去もしくは存置の判断をいただくこととなるものであり、現時点において本市から存置あるいは撤去の要請を行う予定はございません。また、質疑応答 No.6 のとおり、本市と協議いただく必要はありません。
33	実施要項 P24 §8-1-(2)	「画地の一部を、流域下水道が通過しており、大阪府による区分地上権が設定されています。この土地に建物その他の工作物を築造する場合は流域下水道施設に加わる加重が地表面において 1㎡当り 1トン以下とする。」と記載されていますが、この制限範囲内で建物や工作物を建築した場合、地上に建築物や工作物があっても下水道管理者様はメンテナンスできるのでしょうか。またメンテナンスの頻度は何年毎でしょうか。将来、下水道管を更新する工事が必要となると思います。その更新工事の時、下水道管の地上に建築している建物や工作物は撤去しなければならないのでしょうか。また更新工事は何年毎でしょうか。	流域下水道施設の管理は大阪府のため、メンテナンス頻度や更新工事予定については存じ上げません。 区分地上権設定契約書中、地上権の使用制限の条項では、「土地所有者摂津市は、この土地を流域下水道施設に支障のない限度において使用することができる。」とし、建築物の築造に関してお示しの条件および大阪府との事前協議を定めております。また、同契約書では、「大阪府は、流域下水道施設に起因して土地所有者及び近隣の第三者に損害を与えたときは、損害賠償の責を負うものとする」と規定しております。これらの契約条項に則った対応となるものであり、流域下水道管の工事に伴い、無条件で建築物の撤去を求められるものではないと認識しております。 また、下水道工事の工法として、地面を掘削する開削工法のほか推進工法やシールド工法など地中を掘り進む非開削工法があり、必ずしも地上建物の撤去が必要となるものではないと認識しております。
34	実施要項 P24 §8	受領資料から判読出来ない地中構造物(インフラ設備含む)・障害物・外構工作物等が発見された場合、撤去処分費用等に関して別途協議させて頂けるものとしてよろしいでしょうか。	実施要項 P8 §3-5「契約上の主な条件」に記載のとおりであり、買受者の負担において対応していただくこととなります。また、P2 §1-4-(3)「売却基準価格」※欄に記載のとおり、基準価格は、現状有姿での引渡しを条件としております。そのため、存置物及び地下埋設物の撤去費用、埋蔵文化財の発掘調査の可能性及び区分地上権による土地利用制限を勘案した設定を行っております。
35	実施要項 P24 §8	現状について、敷地内に高低差等が見受けられます。現状測量図等、敷地の状況が分かる資料をご提示ください。	解体工事資料等によりご確認ください。なお、現状、土地を管理するうえで、仮設の排水構造物を設置していますが、図面はございません。また、現地確認をご希望される場合は、別途調整いたします。

	質問箇所	質問内容	回答
36	実施要項 P 25 § 8-2-(1)	貴市において実施された土壌汚染調査の結果（調査対象有害対象物質の内容とその結果、調査対象の土地の深さ方向の調査結果がわかるもの等を含む）及び貴市が講じられた汚染の除去等の措置の内容（水平・深さ方向の範囲がわかる資料を含む）をご提供いただけないでしょうか。	質疑応答・資料請求登録書を提出いただいた事業者に別途提供いたします。
37	実施要項 P 25 § 8-2-(1)	土壌汚染調査を実施したのはいつでしょうか。調査以降、新たに土壌汚染の恐れが生じるような土地利用（有害物質の仕様等や、汚染のおそれがある土壌の搬入等）はされていないでしょうか。	調査は平成 25 年 10 月 25 日から平成 26 年 1 月 9 日及び平成 26 年 10 月 8 日から平成 27 年 12 月 10 日に実施しております。 調査後、土壌撤去による汚染除去を実施しており、除去後は敷地内の一部においてアスファルト舗装を行い、暫定的な駐車場利用以外の土地利用は行っておりません。
38	実施要項 P 25 § 8-2-(4)	街角広場（平面空間を主とした憩いの空間）の維持管理を買受者が行うことになっていますが、その場合、安全確保等のため、夜間等に閉鎖することは可能ですか。	街角広場は、視距及び憩い空間の確保を主な目的としており、夜間等においても同目的が達成できるよう、その運用については、協議することといたします。
39	実施要項 P 25 § 8-2-(6)	埋蔵文化財調査について、周辺での調査に要した期間及び出土状況（アライアンス棟やニプロ（株）様所有地他）をご提供いただけないでしょうか。	別紙 1「明和池遺跡 7 抜粋」及び別紙 2「明和池遺跡 7 報告書抄録」をご参照ください。
40	関係様式一覧 【提出書類の作成・提出にかかる留意点】	「提出書類は Word 及び Excel 形式により作成」とありますが、図面や写真を扱いやすいパワーポイント（Microsoft 社）もしくはイラストレーター（Adobe 社）で作成してもよいでしょうか。（※様式の枠や見出し等は順守いたします）	Word 及び Excel 以外のアプリケーションソフトによる作成も可といたします。ただし、これら以外で作成した場合、電子データの提出に際しては、PDF 形式に変換していただいたうえで、ご提出ください。
41	(様式 6-3) 資金計画 (事業収支に係る計画書)	「営業収入」「営業支出」「営業利益」「営業外収入」「営業外支出」「税引き後経常利益」は、「法人税等」が「本事業のみ」となっていることを踏まえると、いずれも、事業用地に係る事業活動に関する事業収支のみに限定されると理解していますが、それでよいですか。	お考えのとおりです。

	質問箇所	質問内容	回答
42	(様式 6-3) 資金計画 (事業収支に係る計画書)	事業収支の科目にどの範囲までの数値を記入すればよいかが不明確と考えます。事業収支計画書の作成目的や本収支において貴市が確認されたい事項をご教示ください。 例えば①本事業の投資に関しての企業としての返済能力・計画の把握、②法人市民税等の税収効果の規模の把握、③地域貢献活動の負担額・内訳の把握などがあると考えられます。	事業者には継続的な事業実施をしていただきたいと思います。そのため、本様式は、事業実施にあたって、安定的かつ持続的運営が行われる計画となっているかという視点での評価を行うことを主目的として提出していただく様式となっています。
43	(様式 6-3) 資金計画 (事業収支に係る計画書)	上記質問の②③に関しては、本事業で立地する事業所単独に関する資金計画であり、①に関しては法人に関する資金計画になると認識しています。提出するのは、単独事業の資金計画なのか、法人の資金計画なのかについてご教示ください。	質疑応答 No41 のとおり、事業に係る資金計画を記載してください。