

「晴美台エコモデルタウン創出事業」に係る募集要項等に関する質疑回答一覧

1. 応募者の資格について

Q1. 宅地開発に関する資格要件について

「本件土地の開発面積の2分の1以上の宅地開発規模の設計実績があること。及び、本件土地の開発面積の2分の1以上の宅地開発規模の事業実績があること。」についての解釈について教えてもらいたい。

A1. 1開発において、本件土地の開発面積(事業対象地面積:16,832.44 平方メートル)の2分の1にあたる8,416.22 平方メートル以上の宅地開発に関する設計実績及び事業実績が必要です。なお、宅地開発に関する設計実績及び事業実績については、住宅に関する資格要件に記載している過去3年間(平成20～22年度)の期間制限は設けておりません。

Q2. 「本件土地の開発面積の2分の1以上の宅地開発規模の設計実績があること。」と示されているが、開発規模は都市計画法第29条許可を受けた開発区域の面積(宅地開発)と解釈すべきか。宅地造成等規制法による許可面積(宅地造成)を設計実績として扱えないか。また、本件土地の開発面積の2分の1以上の宅地開発規模の事業実績についても、宅地造成等規制法による許可面積(宅地造成)を事業実績として扱えないか。

A2. 設計実績については、質問にあるとおり、都市計画法第29条許可実績をもって判断します。また、事業実績については、都市計画法第36条の完了検査実績をもって判断します。

Q3. 説明会に参加していない事業者や参加希望表明書を提出していない事業者でも代表法人として、また、構成員として応募することは可能か。

A3. 6月20日(月)に開催した説明会への参加や参加希望表明書の提出は、本プロポーザル提案するための必須要件ではありません。8月29日(月)から8月31日(水)までの期間に提出していただく応募図書1(応募者に関する資料)で参加資格要件を満たしているか確認を行います。

なお、1つの法人が重複して応募することはできませんので、ご注意ください。

Q4. 「既存建物等の撤去を行う者」とは代表法人をさすのか、構成員をさすのか。又は、どちらでもよいのか。

A4. 既存建物等の撤去のみを担う事業者は、構成員になります。代表者は、本件土地の所有者となる構成員から定めることとしています。よって、土地所有者かつ既存建物等の撤去事業者となる場合は、代表者になります。ただし、土地所有者が複数名になる場合は、その中から代表者を定めてもらうことになります。

Q5. 「堺市内に建設業法に基づく主たる営業所を有していること」とあるが、応募者(代表者)が既存建築物の撤去のみを特定の施工予定業者へ発注する場合、この施工予定業者は、構成員として共同応募しなければならないか。また、この場合、堺市内に建設業法に基づく主たる営

| |
|---|
| 業所を有している必要があるのは応募者(代表者)か。それとも施工予定業者か。 |
| A5. 既存建物等の撤去のみを担う施工予定業者は、構成員として参画してもらうこととなります。また、その構成員(施工予定業者)が、堺市内に建設業法に基づく主たる営業所を有していることを条件としております。 |
| Q6. 「年間の開発戸数・設計実績」は、過去3年間(平成20・21・22年度)の開発戸数・設計実績の平均を記載してください」とあるが、各物件における開発許可日を基準日として実績計上してもよいか。 |
| A6. 各物件における開発戸数実績の基準日は、開発工事の完了検査済証の交付日としてください。また、各物件における設計実績の基準日は、開発許可日としてください。 |
| Q7. 設計実績について 申請者の地位継承分は該当するか。 |
| A7. 開発許可取得後に会社名が変更になった履歴が証明できる場合は、設計実績があると判断できます。 |
| Q8. 事業実績について 共同事業分は該当するか。 |
| A8. 事業実績については、都市計画法第36条の完了検査実績をもって判断します。よって、開発者名に位置付けられているかによります。 |

2. 開発条件について

| |
|---|
| Q9. 西側法面にある階段の撤去について 階段を撤去せずに改修して再利用することは可能か。 |
| A9. 階段を撤去して、周辺の法面と同程度に復元することを条件としていますので、階段を改修して残すことは前提としておりません。 |
| Q10. 階段の撤去後、現法律等に基づいて再度、階段を整備することは可能か。 |
| A10. 現行法令等に即した階段を整備する場合は、協議願います。 |
| Q11. 西側法面にある階段の撤去について、階段撤去後、現状の法面と同程度に復元するとあるが、復元は現状の法面勾配に合わせて復元すればよいと解釈してよいか。また、土地利用計画によっては現状の法面勾配より緩く若しくはきつくすることは可能か。 |
| A11. 現状の法面と同程度の復元とは、勾配を周辺法面に合わせ、植栽を行うものです。なお、必要に応じて土留柵を設置し法面保護を行ってください。 |
| Q12. 既存の西側スロープ等も含め、緑道を提案した場合に移管は可能か。また、開発区域内に新たに緑道を土地利用上計画した場合に、同様に移管は可能か。 |
| A12. 西側法面への緑道の提案はできません。また、開発区域内に新たに緑道を計画した場 |

| |
|---|
| 合、市への移管はできません。 |
| Q13. 西側のスロープについて 事業対象地に隣接する西側のスロープは、どのような位置付けか。 |
| A13. 当該スロープは、西側法面の管理用スロープという位置付けになります。 |
| Q14. 西側法面の管理用スロープは、区域内の住民の歩行者用通路として利用可能か。 |
| A14. 歩行者用通路としての利用はできません。 |
| Q15. 西側法面上の既存通路(生徒通学用動線)を管理用通路として残す旨を説明会の際に市側は言及していたが、この通路は宅地整備後、一般通路として利用可能か。また、現状からの整備予定はあるか。 |
| A15. 管理用通路であるため、一般通路としての利用はできません。また、現状からの整備の予定はありません。 |
| Q16. 法面のアドプト活動ですが、西側の法面は急勾配の為、住民による管理の推進は困難ではないか。市の見解を示してもらいたい。 |
| A16. 場所によっては約11mの高低差があり、急勾配であると認識しています。必ずしも西側法面全体についての維持管理活動を期待しているものではなく、安全面も踏まえ、できる範囲内での維持管理、緑化活動等、コミュニティ形成に資する取組みについての提案を期待しています。 |
| Q17. 既存建物等の撤去について 既存建物並びに構造物の一部を(1)そのまま利用すること、(2)同敷地内に移設して利用することは、それぞれ可能か。 |
| A17. 環境性能に優れた戸建住宅及び街区の創出が本事業の目的の一つであり、目的達成に支障のない範囲内で、モニュメントなど晴美台東小学校の記憶を留めるような使用であれば問題はありません。なお、構造的な安全性の確認や廃棄物の適正処理をはじめ、各種法令等に適合していることが前提となります。 |
| Q18. 既存基礎杭の撤去について 校舎の解体撤去工事の際、既存の基礎杭を撤去しなければならないか。 |
| A18. 基礎杭としての機能がなくなった時点から廃棄物となり、適正に処理する必要があります。 |
| Q19. 既存の間知ブロック擁壁について グラウンド周辺の間知石による擁壁は、現状のまま使用可能か。 |
| A19. 本事業対象地は、宅地造成等規制法に基づく宅地造成工事規制区域内に位置していますが、地方公共団体が管理する学校は宅地造成等規制法の対象外であること。また、都市計画法第29条の開発許可の対象外の開発行為であることから、開発工事の検査済証は存在し |

| |
|---|
| <p>ておりません。つまり、現状の間知石による擁壁が使用可能か否かについては、事業者の方で構造的に安全性が確保されているか等について確認していただき、その上で、開発許可手続が必要です。</p> |
| <p>Q20. 間知ブロックに関しては、残せる場所に関しては残してもよいか。また、図面等が残っているか。</p> |
| <p>A20. 残す場合は、構造的に安全性が確保させているか確認する必要があります。当該間知ブロック擁壁に関する図面等は、存在しておりません。</p> |
| <p>Q21. 既存の間知ブロック擁壁の安全性を確認するため、構造図、展開図、土質調査結果、出来形図、完成図、施工写真等安全を確認できる資料の提示を願いたい。</p> |
| <p>A21. 既存の間知ブロック擁壁の安全性を確認できる資料は、存在しておりません。</p> |
| <p>Q22. 西側～北側～東側に至る既存ブロック擁壁は堺市側で既存不適格という判断をされる可能性はあるか。</p> |
| <p>A22. 開発許可手続の中で、既存間知ブロック擁壁の構造的安全性等、技術基準を満足しているかの立証が求められます。</p> |
| <p>Q23. 東側法面の擁壁について 東側の法面下の擁壁が境界ですが、基礎等が越境している場合は、市にて対応して頂けるのか。また、当該地の計画内容により、擁壁への土あては可能か。</p> |
| <p>A23. 東側の市道晴美台15号線を支える擁壁(堺市南区晴美台1丁38番5に存在)の一部(地中の底版部分)が、事業対象地内に存在していることが判明したため、当該部分を売却対象地から除外します。</p> |
| <p>Q24. エリアC(堺市南区晴美台1丁38番7)付近の法面について エリアC付近の法面に関して、市からの払い下げや公共用地の交換等で開発区域として含めることは出来ないか。</p> |
| <p>A24. エリアCは緑地帯として整備していただくことを条件としております。また、当該法面は市道敷となっております。</p> |
| <p>Q25. 各既存施設に関する越境処理について ガス設備・排水桝・排水管等の越境物及び連続性のあるものに対して、市がどの範囲まで撤去するか提示願いたい。</p> |
| <p>A25. 個別協議の中で判断します。</p> |
| <p>Q26. 建築協定について 建築協定の内容を変更することは可能か。</p> |
| <p>A26. 提示している建築協定の内容より、より良い提案内容を担保するために更に追加、グレードアップすることは可能です。なお、最終的には、優先交渉権者(事業予定者)と建築協定の内</p> |

| |
|---|
| 容について協議のうえ、決定することになります。 |
| <p>Q27. 「本件土地の南に隣接する土地(売却対象外)については、開発計画地のランドデザインを描く際に緑地帯として位置付け、事業者の負担により整備」とあるが、緑地帯の整備の提案において、市道晴美台 113 号線への接続通路を含めることは可能か。また、可能な場合、その要件(幅員、舗装、排水など)があれば明示願いたい。</p> |
| <p>A27. 緑地帯の整備において、市道晴美台 113 号線への接続通路を提案することは可能です。なお、接続通路を考えられる場合は、法令等に則した整備をお願いします。幅員は4mを基本として協議してください。舗装はアスファルト舗装以外を考えられる場合は協議願います。排水施設は必要です。また、福祉のまちづくり条例の適用はあります。</p> |
| <p>Q28. 集会所の設置基準について 開発区域内の住戸数が65戸未満であっても集会所を設置するとこととありますがその場合の必要敷地面積、必要建物面積はどのように考えればよいか。</p> |
| <p>A28. 住戸数が65戸未満の場合の延床面積は、堺市宅地開発等に関する指導基準(集会所等の設置基準)で定める65戸の数値を準用(30平方メートル以上)してください。また、敷地面積は、容積率100パーセント以下、建ぺい率50パーセント以下(角地緩和適用の場合は60パーセント以下)を遵守できる必要面積を確保してください。</p> |
| <p>Q29. 集会所の工事完了時期は工事完了検査の日までとされているが、維持管理上の問題もある為、街づくり(建築工事)に合わせて一定の期間(猶予)を与え、検査をして頂く用意はあるか。</p> |
| <p>A29. 堺市宅地開発等に関する指導基準において、「集会所の工事完了時期は、堺市開発行為等の手続に関する条例第9条の規定による工事完了検査の日までとする。」と定めていることから、この基準を遵守してください。</p> |
| <p>Q30. 「集会所建物は、開発区域の自治会等が結成された時点で当該自治会等は無償譲渡すること」とあるが、管理組合等を設立しない場合、本件開発区域で単独の自治会もしくは町内会を設立することは可能か。</p> |
| <p>A30. 本件開発区域内における単独の自治会、町内会の設立は可能です。なお、設立にあたって晴美台・晴美台東校区自治連合会と連携して進めていただければ幸いです。</p> |
| <p>Q31. 「すべての住宅について、CASBEEーすまい(戸建)による評価を行い、本市に届出をしてください」とあるが、CASBEE 評価における取得ランクの規定はあるか。</p> |
| <p>A31. 取得ランクの規定はありませんが、CASBEE 評価は評価対象となります(募集要項 P.23 参照)。なお、評価ソフトは CASBEE 戸建ー新築(2010 年版)を使用してください。</p> |
| <p>Q32. 「着工に先立ち、近隣住民等に十分説明を行うこと」とあるが、以前に、堺市と近隣住民等との間で、既存建築物の撤去について協議されたことはあるか。また、協議したことがある場合、その内容を教示願いたい。</p> |

| |
|--|
| A32. 既存建物等の撤去について、近隣住民等と協議をしたことはありません。 |
| Q33. 周辺住民等からの要望、協議について 周辺住民等より区域西側に目隠しフェンス等設置してほしいとの要望はこれまでになかったか。また、当募集を行うにあたり、周辺住民等と協議した内容があれば教示願いたい。 |
| A33. 当該開発に関しての要望は聞いておりません。また、市として晴美台エコモデルタン創出事業者を募集することについて、自治会役員に事前説明は行っておりますが、周辺住民等と協議はしておりません。 |
| Q34. 開発地近隣住民の意見について 当該敷地の開発に関して近隣からの要望はあるか。 |
| A34. 当該開発に関する近隣からの要望については、把握しておりません。 |
| Q35. 道路幅員の基準において、主要区画は 8.5m必要となるが、外周の接続する道路幅員が 8.5m以下であっても、区域内に 8.5m幅員の道路を確保しなければならないか。 |
| A35. 本事業対象地は、新住宅市街地開発法に基づいて整備された泉北ニュータウン内に位置しており、風の道となるよう配慮し、6.7m以上の道路幅員を確保してください。 |
| Q36. 8.5m幅員道路の設置が必要な場合、構成は車道 6m、歩道 2.5mでよいか。また、歩道は必ず設置しなければならないか。 |
| A36. 幅員8.5mの道路を整備する場合は、車道6m、歩道 2.5mになります。 |
| Q37. 歩道の設置が必要な場合、歩道の形式はマウンドアップ、セミフラット等指定はあるか。また、宅地への乗り入れは歩道を跨いでも構わないか。 |
| A37. できる限りセミフラット形式での整備をお願いします。また、宅地への乗り入れは歩道を跨いでも構いません。 |
| Q38. 歩行者専用通路について 歩行者専用道路を設置する場合、その要件(幅員、舗装、排水など)はあるか。また、福祉のまちづくり条例の適用はあるか。 |
| A38. 道路構造令に則した整備をお願いします。幅員は4m未満。舗装はアスファルト舗装以外を考えられる場合は協議願います。排水施設は必要です。福祉のまちづくり条例の適用はありません。 |
| Q39. 開発計画をしていく上で、本物件内に雨水の流出抑制の施設(調整池)等の計画は必要となるか。 |
| A39. 堺市宅地開発等に関する指導基準(雨水の流出抑制基準)に基づいて、雨水の流出抑制施設(調整池)を整備する必要があります。 |
| Q40. 雨水排水は自由勾配側溝で区域内を本管を使用せずに排水し、調整池に流入後、放流管から既設雨水管に接続することは可能か。 |

| |
|---|
| A40. 開発指導基準に則った構造物の使用が原則となります。 |
| Q41. 雨水排水構造物は開発指導基準に掲載されているもの以外の使用は可能か。 |
| A41. 開発指導基準に則った構造物の使用が原則となります。 |
| Q42. 調整池を設置する場合、形式は掘り込み式、地下式、遊水池、等指定があれば提示願いたい。 |
| A42. 開発条件により判断が異なるため、個別協議によるものとします。 |
| Q43. 地下式の調整池の場合、地上の土地利用（公園、コモンスペース、集会所等）は可能か。また、土地、構造物の帰属先はどちらになるか。 |
| A43. 開発条件により判断が異なるため、個別協議によるものとします。 |
| Q44. 防火水槽の設置は必要か。設置が必要な場合、用地は専用の用地が必要か。専用用地とする場合地上の土地利用（コモンスペース等）は可能か。 |
| A44. 堺市宅地開発等に関する指導基準（消防水利施設の設置基準）に則って設置してください。専用用地する場合は、地上の土地利用はできません。 |
| Q45. 電柱の設置について 電柱は車道に設置しても構わないか。 |
| A45. 車道に電柱を設置する場合は、道路管理者との調整が必要です。 |
| Q46. 公園設置について ニュータウン内なので、公園の設置は不要とのことであるが、公園を設置した場合に市に帰属することは可能か。また、評点の加点対象になるか。 |
| A46. 堺市宅地開発等に関する指導基準に準じた公園であれば市への移管は可能です。なお、位置・形態・面積等については、公園の移管部署との協議となります。 |
| Q47. 開発申請について 開発面積が大きいので、期分け及び工区分け等の措置がとれるか。 |
| A47. 本事業対象全区域を1開発として開発許可を受けてください。 |
| Q48. 準防火地域の変更に伴う仕様について 本事業が求める住宅の性能、特に断熱性能を考えると、窓に使われるサッシやガラスは、一般に市場に流通しているアルミサッシ類を超える、高い性能を有するものが求められると予想される。他方、準防火地域になると、開口部は準防火に対応するサッシやガラスとなり制約が大きく、また太陽光を大きく取り入れたり、自然と共生するイメージの住宅を意匠的に表現することが難しいと予想される。隣棟間距離をある程度確保するなどして、開口部の防火規定を緩和する提案は募集要項に違反する事になるか。 |
| A48. 建築基準法第2条第6号に規定する延焼のおそれのある部分に位置する開口部は、建築基準法等に定める技術的基準に適合するものとしてください。 |

3. 評価について

| |
|---|
| Q49. 大項目ごとに評価するのか。 |
| A49. そのとおり。 |
| Q50. 事業実施に関する評価の(2)工程・スケジュール、(3)事業収支計画の適切性は、具体的に何を評価されるのか。 |
| A50. (2)の工程・スケジュールは、全体スケジュール期間の確認及び工程別に無理のないスケジュールになっているか。(3)事業収支計画の適切性は、事業収支計画に無理がないかの観点から審査項目を設けています。 |

4. 晴美台エコモデルタウン創出事業補助金について

| |
|---|
| Q51. ネット・ゼロ・エネルギー・ハウスの達成率について 全戸数に対するネット・ゼロ・エネルギー・ハウスの比率は評価の対象になるのか。 |
| A51. 補助金については、住宅全戸に対して充当するよう努めてください。なお、ネット・ゼロ・エネルギー・ハウスの実現方法に係る評価は、達成率のほか、先進性・先導性等を有する技術の導入や居住者の自発的な省エネ取組に寄与する取組等、これらの要素・項目、定性的な評価に加え、ネット・ゼロ・エネルギー・ハウスの実現戸数(比率)についても総合的に評価されます。 |
| Q52. 補助金対象について 補助金は、住宅以外の造成時のエコ設備(街路灯)や公共施設、共有施設(シェアカー)などにも適用できるか。 |
| A52. 募集要項に規定しているとおり、補助金については、原則として、ネット・ゼロ・エネルギー・ハウスの実現に資する設備機器等に活用することとしています。補助金を適用できる対象物は、以下のいずれかの要件を満足する必要があります。 (1) 低炭素化の効果が十分であり、その検証が容易であるもの。 (2) 先進性・先導性のあるもの又は居住者の省エネ意識の向上に寄与するものとして、本市が特に認めるもの。 ご質問については、具体的な対象物を特定した上で、上記の要件を満たす根拠等を提示してください。内容によっては要件を満たさないものとして補助金を適用できないことがありますので、ご注意ください。 なお、いずれの要件を適用する場合も、補助金充当額が取得額や発注額として証憑類を提出でき客観的かつ容易に確認できる必要があります。 また、街区形成に不可欠なインフラ等の低炭素化に対して補助金を充てる場合、採用方式と従来方式との差額に適用し、その差額にかかる証憑類を示してください。 |
| Q53. 補助金対象になる設備の定義は「省エネ住宅」で謳う場合と考えてよろしいか。例えば、各居室の照明本体、コンポスト、雨水タンク等は不可分設備に該当するか。 |

A53. 募集要項に規定しているとおり、補助金については、原則として、ネット・ゼロ・エネルギー・ハウスの実現に資する設備機器等に活用することとしています。補助金を適用できる対象物は、以下のいずれかの要件を満足する必要があります。

(1) 低炭素化の効果が十分であり、その検証が容易であるもの。

(2) 先進性・先導性のあるもの又は居住者の省エネ意識の向上に寄与するものとして、本市が特に認めるもの。

なお、いずれの要件を適用する場合も、補助金充当額が取得額や発注額として証憑類を提出でき客観的かつ容易に確認できる必要があります。

ご質問にあります補助対象の適否については、まず、上記の観点から判断してください。

また、省エネ家電も含め、家電製品は補助対象外ですが、住宅にあらかじめ工事等で据え付けられる設備機器類のように、住宅と一体不可分な設備機器類で、上記の条件を満たすものについては補助対象とすることができます。(例:設置工事を伴うLEDダウンライト等)

なお、長期優良住宅の認定に必要なもので、住宅の躯体(住宅に必要不可欠な窓等を含む)又はその一部を補助対象とすることはできません。

Q54. 補助金制度の変動に対する今回補助金の担保性と考え方に関する見解を示してもらいたい。

A54. 太陽光発電システムについては本補助金制度と「堺市太陽光発電システム設置費補助金制度」(以下、「既存補助金」という。)とを併用することができますが、本補助金は4kwを超える発電規模の設備に限るものとし、4kwまでは既存補助金を活用できます。しかし、既存補助金については制度の存続を保証するものではなく、制度が廃止となった場合であっても、本補助金については次式のとおり4kwを超える太陽光発電設備への充当に限るものとします。

太陽光発電に対する本補助金充当額 = 全設置費用 × (総発電量 - 4kw) / 総発電量

なお、他の補助金の優先適用については募集要項のとおりです。

Q56. ネット・ゼロ・エネルギー・ハウスの効果検証について

「補助事業者は、本補助金をその設備機器等に充当して建設した住宅に居住が始まってから原則として3年間、・・・(中略)・・・検証報告をしてください」とあるが、報告は各戸について3年間行うと考えてよいか。それとも、団地全体として、最初に居住が始まったときから報告を始めて、最終の居住が終わってから3年後まで全戸継続報告ということか。

A56. 各戸について(原則として)3年間行ってください。

Q57. モニター調査は全宅地が該当だが、1、2宅地でもよいか。

A57. 募集要項に、「補助事業者は、本補助金をその設備機器等に充当して建設した住宅に居住が始まってから原則として3年間、事業者の提案する方法によって、ネット・ゼロ・エネルギー・ハウスの達成状況ならびに省エネルギー効果及びCO2削減効果について検証報告してください。」と定めており、ネット・ゼロ・エネルギー・ハウスの達成状況ならびに省エネルギー効果

及びCO2削減効果についての検証報告は、本補助金を充当した住宅全戸が対象です。

5. その他

Q58. 最低売却価格の「既存建物等撤去費を考慮しています。」とは、具体的にどういうことか。

A58. 更地価格から、既存建物等の撤去に要する費用を差し引いた金額という意味です。

Q59. 現況測量図のB部分(堺市南区晴美台1丁38番6)の底地、表面管理はどこの所管でしょうか。

A59. 現時点の所管は教育委員会事務局ですが、最終的には公園緑地部の所管になる予定です。

Q60. 事業対象地の南東に隣接する敷地(堺市南区晴美台1丁38番5)は何ですか。また、どこの所管ですか。

A60. 当該敷地は、市道を支える法敷として土木部が所管しております。

Q61. 既存樹木について、位置図等の資料はあるか。

A61. 既存樹木の位置図はありませんが、主な既存樹木の本数等を調査したデータをホームページに掲載しますので、そちらを参照してください。

Q62. 「本事業の目的を実現するとともに、市内外への波及を期待」とあるが、本事業に関して、今後市内外への情報発信する予定は具体的にあるか。

また、情報発信に加えて、様々な場面での資料作成や講師などで、支援させていただける機会はあるか。

A62. 現時点において、市内外への情報発信の具体的な予定はありませんが、積極的にこれを行い、低炭素化住宅の普及を図りたいと考えております。まず、優先交渉権者の決定に際して、審査結果の概要等について公表することとしています。

また、必要に応じて、効果検証に係るデータの提供のほか、本市が行う事業全体の検証業務に協力を求めるとともに、晴美台エコモデルタウンに関する情報発信、普及啓発活動について協力を求める場合があります。

Q63. スケジュールについて

「審査結果の通知及び公表」から、「土地の引渡し」まで約3ヶ月あるが、優先交渉権者に選ばれたものは、基本協定締結後、市の関係各課との開発協議等を開始できると考えてよろしいか。また、既存建築物撤去工事に着手できるのは、土地の引渡し後と考えるとよろしいか？

A63. 基本協定締結後に開発協議を開始することは可能です。なお、本件土地の処分には、堺市議会の議決を要しますので、議決を得られなかった場合は、本事業に係る契約は無効となりますので、ご注意ください。また、既存建物等の撤去工事については、ご質問にあるとおり、土地の引渡し後になります。

| |
|--|
| Q64. 所有権移転後、開発許可申請中に既存建物等の撤去工事に着手することは可能か。 |
| A64. 所有権移転後の開発許可手続中の期間であっても、周辺住民等に対し既存建物等の撤去工事に関する説明を行った上で、撤去工事に着手することは可能です。 |
| Q65. 所有権移転登記に際して、買戻し特約の登記等はされるか。される場合は、その期間、登記抹消の条件を明示願いたい。 |
| A65. 買戻し特約の登記は付しませんが、本事業遂行の担保確保のために、違約金条項を契約書に明記します。なお、本年度中に晴美台エコモデルタウン創出事業補助金の交付を受ける場合、募集要項 p.25 ～ p.26 に記載する登記を行います。 |
| Q66. 水道引込加入金について 水道引込加入金の権利は引き継ぐことは可能か。また、権利を引き継ぐことが出来ない場合は既存の引込については堺市で撤去してもらえるのか。 |
| A66. 撤去については申込者で施行となり、また加入金の減免を行うかは申込者で検討してください。なお既設加入金は口径 125 相当額となります。 |
| Q67. 各種負担金について 開発負担金、下水道事業受益者負担金、上水道負担金(浄水池整備、水源確保)は必要か。 |
| A67. 開発負担金はありません。下水道事業受益者負担金については不要です。上水道負担金については、給水計画が決まっていない段階では、上水道に関して必要であるかの判断はできません。 |
| Q68. 境界明示について 境界点で確定出来ない箇所はあるか。また、明示原本書類は残っているか。 |
| A68. 本事業対象地の境界点で確定出来ない箇所はありません。市道晴美台2号線、市道晴美台15号線、市道晴美台113号線との境界確定書は存在しております。しかし、東側の市道晴美台15号線を支える擁壁(堺市南区晴美台1丁38番5に存在)の一部(地中の底版部分)が、事業対象地内に存在していることが判明したため、当該部分を売却対象地から除外します。それに伴い、分筆業務を至急執り行います。 |
| Q69. 境界確定図書について 本物件は、現状境界確定作業は完了していると解釈しているが、所有権移転後の開発許可申請時には改めて、境界確定図の添付等を要求されることはあるか。また、要求される場合は、事業者負担にてその作業を行い、確定図書を作成する必要があるか。 |
| A69. 開発許可申請に本事業に関する既境界確定図については、提供することが可能です。 |
| Q70. 南側隣接地の樹木について 南側隣接地の木々が高くなっており、ソーラーパネルを設置しても十分な発電が出来ない可能性がある。伐採もしくは剪定してもらえるのか。 |

| |
|--|
| A70. 原則として伐採、剪定はできません。なお、この事については、住宅購入者へ説明を十分に行ってください。 |
| <p>Q71. 国土利用計画法に係る届出について</p> <p>今回の事業による国土利用計画法の届出は土地所有者が堺市であることから、届出不要と考えているが、届出不要でよいか。</p> |
| A71. 本市が土地の権利譲渡者(売主)であることから、本市への土地売買等届出書の提出は不要です。 |
| <p>Q72. 公有地の拡大の推進に関する法律に係る届出について</p> <p>本件土地の所有者が堺市であることから、届出は不要と考えているが、届出不要でよいか。</p> |
| A72. 本市が土地の権利譲渡者(売主)であることから、本市への土地有償譲渡届出書の提出は不要です。 |
| <p>Q73. 土壌汚染対策法に係る実施・報告について</p> <p>3,000 平方メートル以上の敷地での土地の形質変更の場合、土地の利用履歴等調査の実施・報告が必要だが、本件土地の場合も調査の実施・報告は必要か。</p> |
| A73. 土地の形質の変更部分が3,000平方メートル以上となった場合、土壌汚染対策法に基づく届出とともに、大阪府生活環境の保全等に関する条例に基づく土地の利用履歴等調査結果の報告が必要です。なお、これらの手続きについては、土地の形質の変更に着手する日の30日前までに行ってください。 |
| <p>Q74. 現地確認について</p> <p>今後、事業計画をする上で現地の確認をしたい場合、現地を見せてもらうことは可能か。また、現地にて測量等を行ってもよいか。</p> |
| A74. 応募図書を作成するにあたって現地を確認したい場合は、事前に連絡いただければ、日程調整のうえ対応させていただきます。必要なら測量を行っても構わないが、測量等の必要経費については、本市では負担致しません。 |
| Q75. 共同応募の場合、各社の仕様が異なることによる様式枚数の追加は可能か。 |
| A75. 様式枚数の追加は可能です。 |