

大浜北町市有地活用事業 募集要項等に関する質問に対する回答一覧（平成 29 年 2 月 17 日公表）

No.	資料名	ページ	項目	質問	回答
1	募集要項 本文	P.3	第 1-2 -(2)	事業用地の敷地境界などがわかる CAD データの提供をお願いします。	「様式 1-4 CAD データ提供申請書」を様式集に追加しますので、この様式にて申請して下さい。
2	募集要項 本文	P.3-12	第 1-2,3	公衆浴場等の温浴施設の建設は可能でしょうか。	募集要項 P.5 に記載の通り、基本方針に即したもので、かつ禁止用途に該当しないものであれば、提案は可能です。ただし、公衆浴場等の温浴施設の営業については許可が必要ですので、提案の検討段階において、事前に関係機関と協議して下さい。
3	募集要項 本文	P.3-12	第 1-2,3	堺駅からの連絡通路(ポルトス広場経由)を活用した事業提案も可能でしょうか。	事業用地の区域外における提案は可能ですが、募集要項に記載の公共施設整備事業に該当しない費用は、全て事業者の負担となります。
4	募集要項 本文	P.3-12	第 1-2,3	事業計画・建築計画の検討にあたり、建築基準法の道路斜線等の高さ制限について、市道大浜北 6 号線及び 11 号線の北側(堺旧港)及び海岸線の扱いは、公園・水路等と同様の緩和規定を適用できるものと考えてよいでしょうか。	建築基準法に規定される道路斜線等の高さの制限にかかる堺旧港及び海岸線の扱いは、当該部分に建築物が無い場合に限り、公園・水路等と同様の緩和規定を適用できます。
5	募集要項 本文	P.3-12	第 1-2,3	実施事業の内容及び計画の前提条件として、公共施設整備事業の歩行者通路・連絡橋の整備が含まれていますが、市道大浜北 8 号線の上空を利用して建築物の建設・管理運営を行うことは可能でしょうか。	建築基準法第 44 条に規定されるように、道路内の建築は原則禁止されています。同条第 1 項第 4 号に規定する道路上空通路の建築許可を受けるためには、相等の公益的利便に寄与し、許可基準に適合するように計画してください。
6	募集要項 本文	P.8	第 1-3 -(4)-①-ウ	舗装構成を教えてください。	市が想定している道路改良工事では、車道舗装構成が、表層 5cm、基層 5cm、上層路盤 10cm、下層路盤 20cm、歩道舗装構成が、表層 4cm、路盤 10cm、フィルター層 5cm と想定していますが、提案の検討段階において、関係機関と協議して下さい。

大浜北町市有地活用事業 募集要項等に関する質問に対する回答一覧（平成 29 年 2 月 17 日公表）

No.	資料名	ページ	項目	質問	回答
7	募集要項 本文	P.8	第 1-3 -(4)-①-ウ	縁石、排水施設、道路排水の排水先を教えてください。	市が想定している道路改良工事では、縁石は、歩車道境界ブロック及び地先境界ブロックを必要な延長分、排水施設は、自由勾配側溝を必要な延長分それぞれ見込んでいますが、提案の検討段階において、関係機関と協議して下さい。また、道路排水の排水先についても、提案の検討段階において、関係機関と協議して下さい。
8	募集要項 本文	P.8	第 1-3 -(4)-①-ウ	既存道路照明の処理方法(撤去もしくは復旧か)を教えてください。	既存の道路照明は、市が想定している道路改良工事の施工範囲外に設置されているため、道路改良に伴い撤去及び復旧の必要は無いと考えています。ただし、連絡橋の設置個所によっては、照明柱が支障になるため、提案内容に応じて撤去及び復旧が必要な場合があります。なお、別紙 5-2 に示している連絡橋(施設用地 A)の設置では、既存照明柱 1 箇所が支障になるため、1 箇所の撤去及び復旧を見込んでいます。
9	募集要項 本文	P.8	第 1-3 -(4)-①-エ	緑地整備において、既存建物(高木等を含む)の保存方法、施工範囲を教えてください。	緑地整備の施工範囲は、別紙 5-1 に示す通りで、既存建物敷地は事業用地に含まれておりません。また、既存建物の周辺において、既存建物敷地と市有地との境界付近にある既存ネットフェンスの撤去及び復旧を予定しており、ネットフェンス撤去復旧に係る費用は緑地整備費に含まれています。なお、市有地敷地内へ越境している木々等の取り扱いについては、伐採等の措置を取る必要がある場合には、地権者と協議が必要になります。

大浜北町市有地活用事業 募集要項等に関する質問に対する回答一覧（平成 29 年 2 月 17 日公表）

No.	資料名	ページ	項目	質問	回答
10	募集要項 本文	P.11	第 1-3 -(4)-②-ウ	事業用地の北側に存する堅川水門の運用基準（降雨量・水位上昇・大潮等による開閉ルール）を教えてください。	堅川水門の開閉ルールについては、堺市水防計画及び大阪府海岸保全施設操作規則に基づき、以下の①～③の通り運用しています。 ①潮位が OP+2.0mとなり、なお上昇のおそれがある場合に閉門します。また、外水位（海側の水位）が低下し内水位と同じになった場合及び高潮が平衡を保ち且つ内水位が異常に高くなった場合に開門します。 ②津波注意報、津波警報、津波特別警報、高潮注意報又は高潮警報が発せられたときに閉門します。また、注意報若しくは警報が解除されたとき又は津波若しくは高潮の発生のおそれなくなったときに開門します。 ③その他、操作訓練・点検時に開閉します。
11	募集要項 本文	P.11	第 1-3 -(4)-②-ウ	雨水貯留・流出抑制施設についての協議先を教えてください。開発許可が不要の判断の場合でも調整池は必要となりますでしょうか。また、調整池を設置する場合は、建築物地下もしくは駐車場地下に設置可能でしょうか。	協議先は土木監理課です。また、開発許可の要否に関わらず、雨水貯留・流出抑制施設に関する協議は必要となりますので、提案の検討段階において、事前に関係機関と協議してください。
12	募集要項 本文	P.14	第 1-4 -(4)-ウ	事業者の提案として歩行者や自動車の出入り口としての緑地を整備しなくてよい区域（添付 8 エ緑地）については、提案借地面積に含むとありますが、開発に係る緑地面積として算入できますでしょうか。	P.8「エ 緑地の整備」に記載の通り、緑地は法令上必要となる緑地・広場の面積に含むことができます。ただし、ご質問の場合に、別紙 8 に示された「エ 緑地」の一部が、緑地として整備されなかった場合には、提案借地対象面積には含まれますが、法令上必要となる緑地・広場の面積には含むことはできません。

大浜北町市有地活用事業 募集要項等に関する質問に対する回答一覧（平成 29 年 2 月 17 日公表）

No.	資料名	ページ	項目	質問	回答
13	募集要項 本文	P.20	第 2-4 -(1)-ア-(オ)	資格を持っている企業に協力法人になって頂いて、民間施設整備法人が公共施設整備法人を兼務していいでしょうか。	ご質問のケースのように、協力法人の保有資格等を含めなければ公共施設整備法人の資格要件を満たさない場合には、不可となります。 P20(工)に記載の通り、公共施設整備法人は複数の法人により構成することを可としていますので、公共施設整備法人の資格要件(P20(オ))を公共施設整備法人を構成する複数の法人の何れかが満たしていれば可とします。
14	募集要項 本文	P.20-21	第 2-4 -(1)-ア-(キ)-c	「出資者である構成法人は、本事業が終了するまで SPC の株式を保有するものとし、市の事前の書面による承諾がある場合を除き、譲渡、担保権等の設定その他の一切の処分を行わないこと。」とありますが、“市の事前の書面による承諾”とはどのような内容でしょうか。	“市の事前の書面による承諾”とは、出資者である構成法人が行う SPC 株式の譲渡、担保権等の設定その他一切の処分行為により、本事業の目的及び事業提案書等の提案内容から逸脱する事態及び業務水準の不達成、不履行等その他不都合な事態が生じないと市が判断した場合に、市が事前に書面をもって当該処分を承諾(承諾書を市が交付)することを指します。
15	募集要項 本文	P.20-21	第 2-4 -(1)-ア-(キ)-c	堺市の合意の元での金融機関による担保設定は可能でしょうか。	出資者である構成法人が行う SPC 株式の担保設定により、本事業の目的及び事業提案書等の提案内容から逸脱する事態及び業務水準の不達成、不履行等その他不都合な事態が生じないと市が判断した場合に、市が事前に書面をもって当該処分を承諾(承諾書を市が交付)した場合には可能ですが、金融機関による担保設定については、上記観点より、原則、不可となると考えます。
16	募集要項 本文	P.26	第 3-2 -(3)	募集要項 P.26 第 3-2-(3)に記載のある資料の閲覧を希望します。また、第 3-2-(3)に記載のボーリング調査結果に基づく構造検討結果(液状化の検討)の閲覧を希望します。	「様式 1-3 資料閲覧申請書」を様式集に追加しますので、様式 1-3 により閲覧の申請をして下さい。

大浜北町市有地活用事業 募集要項等に関する質問に対する回答一覧（平成 29 年 2 月 17 日公表）

No.	資料名	ページ	項目	質問	回答
17	募集要項 本文	P.26	第 3-2 -(3)	堺旧港護岸の構造、平面寸法、高さ寸法等が判断できる図面がありましたらご提示いただけないでしょうか。	「様式 1-3 資料閲覧申請書」を様式集に追加しますので、様式 1-3 により閲覧の申請をして下さい。
18	募集要項 本文	P.31	第 4-3 -(2)-(ア)	”p.7「第 1 3(4)ア 公共施設整備事業に関する条件」”の文章ですが、アではなく①ということでしょうか。	その通りです。募集要項を修正しますので、募集要項の修正版を御確認ください。
19	募集要項 本文	P.32	第 4-4 -(1)-(イ)	事業用地の引き渡しにつきましては、事業用定期借地権設定契約締結と同時とありますが、この日時につきましては工事着工前(公・民共)で市が定める期限までであれば市と協議し、事業者にて決められるということでしょうか。	御質問の箇所は、記載に誤りがありましたので訂正します。 「事業用地の引渡し」については、事業用定期借地権設定契約締結と同時ではなく、事業用定期借地権設定契約書(案)第 2 条第 1 項記載の貸付期間の始期である民間施設の整備工事の着工時(着工時期は平成 32 年 9 月 30 日までの日とする。)に同契約書案第 6 条第 1 項記載のとおり引き渡すこととなりますので、事業提案書に記載された民間施設の工事着工時に事業者により引き渡すこととなります。 募集要項の修正版を御確認ください。
20	募集要項 本文	P.34	第 4-4 -(7)-(ア)	民間施設解体後の連絡橋、公共施設としての歩行者通路の維持改修工事につきまして、市の指示に従いとありますが、どの程度の規模になりますでしょうか。(例えば、連絡橋の基礎周辺付近の安全管理補修等など)	基本的には、連絡橋及び歩行者通路整備等の関係法令を遵守した上で、利用者の安全や景観の確保等のために必要な改修工事を実施していただくこととなりますが、どの程度の改修工事が必要となるかは、提案内容によりしますので、施設解体時に市との協議により改修工事の規模等を決定します。
21	募集要項 本文	P.34	第 4-4 -(8)-(イ)	宅地造成(切盛土工)が発生する場合は(8)(イ)の記載によると、市の承諾となっていますが、P.6(3)イにより開発許可取得が必要となるのでしょうか。	ご質問の(8)(イ)は、開発行為に該当するか否かは関係なく、所管課である堺市臨海整備課の書面による承諾が必要な事項を記載しています。ご想定の内容が、開発行為に該当するか否かは、提案の検討段階において、関係機関と協議して下さい。

大浜北町市有地活用事業 募集要項等に関する質問に対する回答一覧（平成 29 年 2 月 17 日公表）

No.	資料名	ページ	項目	質問	回答
22	提案 様式集	様式 3-2	-	協力法人は、提案書提出後に変更はできませんでしょうか。提案に大きく影響を与えない程度の協力法人は、提案時までには決まらない場合、後日、その法人の関係資料を市へ提出し、承認を受けるということでもいいでしょうか。(テナント等のことです。但し、業種は出来るだけ具体的に示します。)	<p>提案書提出後の協力法人の変更は、本事業の目的や事業提案書等の提案内容から逸脱する事態及び業務水準の不達成、不履行等の事態が生じないと市が判断した場合には、事前に市の書面による承諾を得ることにより、可能です。なお、事業用定期借地権設定契約(案)第 7 条に記載の通り、「業務水準に従い」民間施設の運営を行うことが、契約上の義務ですので、定期借地期間中のテナント等の変更が行われる場合も同様です。</p> <p>協力法人が提案書提出までに決定しない場合でも提案は可能ですが、審査は「テナント等の協力法人未定」の状態で行なわれますのでご留意ください。(提案提出後、優先交渉権者決定までの間の追加提案は認められません。)</p> <p>優先交渉権者となって以降の協力法人の追加届出については、前述の変更の場合と同様に、本事業の目的及び事業提案書等の提案内容から逸脱する事態が生じないことを条件として、事前に市の書面による承諾を得ることにより、可能です。</p>
23	提案 様式集	様式 7-2 以降	-	様式中に出てくる 1 枚以内や 3 枚以内とは、各様式集のこと(word)を指していますか。また、様式集に記載の説明書は、消去してもいいでしょうか。	<p>第 1 提出書類一覧の「枚数」に記載の通り、様式毎に枚数制限が記載されています(適宜とある場合には枚数制限は特にありません)。また、様式集記載の説明書は削除頂いて結構です。</p>