

千里南地区センターリザーブゾーン整備事業（条件付土地売払）一般競争入札

質疑回答書

平成 24 年 1 月 26 日

財団法人大阪府タウン管理財団

千里事業本部 事業部事業室

■質疑回答表

番号	該当箇所			質疑	回答
	頁	区分1	区分2		
1	2	④		タウン管理財団と吹田市との間で「協定書」が締結されているとあるが、売買契約はいつ締結する予定でしょうか？	「協定書」では吹田市と当財団との間の所有権移転の具体的な時期は定めていませんが、要領書 P2 1-2-④及び P5 のスケジュールに基づき、吹田市の実施している公共施設の進捗状況を見ながら、契約していきます。
2	2	⑤		主として吹田市の広場用地に関しますが、入札対象地外の土地にある建造物の地盤面下の解体撤去工事の範囲及び関連の資料をご提示ください。	落札者が解体撤去を行う、リザーブゾーンに含まれない土地の範囲は、南センタービルの敷地を含む、吹田市津雲台一丁目20番65、同20番66、同20番67の範囲です。南センタービルの建物図面は、入札参加申込みをされた方に対し、ご希望により閲覧に供します。閲覧に関しては、日時、場所を指定させていただきます。また、ご希望の図面が存在しない場合があります。
3	2	⑤		千里南センタービル前歩行者デッキの範囲(吹田市側で解体予定の千里市民センタービル前の歩行者デッキの範囲)を図示願います。	吹田市で撤去を行うのは吹田市津雲台一丁目20番25、同20番42の全体及び同20番57のうち、同20番4と同20番42の境界線を北側に延長した線より東側の部分で、市民センタービル前の部分です。南センタービル前のデッキは落札者で撤去していただきますが、その範囲は、吹田市津雲台一丁目20番4、同20番38、同20番57のうち、同20番4と同20番42の境界線を北側に延長した線より西側の部分、同20番65、同20番66及び同20番67に含まれる部分です。 なお、デッキの図面はありません。 工事実施に際しては、現場の取り合い等の詳細は別途、吹田市との協議が必要となります。
4	2	⑥		第一期事業にて、落札者が契約締結後に分筆となっていますが、その位置・形状及び帰属には制約はありませんか。(例えば第一期分で、敷地を出来る限り南北に極端に細長くし、建物を道路敷際に寄せて建て、第二期分敷地を広くする案を検討中です。)	要領書 P6～P8「4 土地利用条件」として、4(2)⑤「日照や風などリザーブゾーン周辺の環境に配慮するとともに、調和のとれた景観をめざす整備計画とすること。」としております。第1期建物については、東側に隣接するマンションの環境に配慮するため、4(2)①「建築物の用途等」で「第1期建物は4階建て以下とすること。」、「第1期建物の東側外壁の位置は、千里市民センタービルの東側外壁の位置と概ね一致させること」としております。こうした土地利用条件の趣旨に沿った施設整備計画とする必要があります。 通常考えられるテナント配置が困難な細長い計画や、第2期建物の東側壁面が、第1期建物の西側壁面より東側に位置するような計画は認められません。 帰属については、要領書 P41～P42「土地売買契約書(案)第18条各項」に示す制約があります。

番号	該当箇所			質疑	回答
	頁	区分1	区分2		
5	2	⑥		「契約締結後、落札者が分筆する」とあるが、土地所有者でないと分筆はできない。費用負担と位置指定を行うという意味でしょうか？	お示しのとおりです。
6	2	⑦		第Ⅰ期建物部分土地引渡時の支払額(土地全体の10%)は、通常事業者側が会計上規定する第Ⅰ期土地の簿価とは一致しないこと(支払金額の10%の方が第Ⅰ期土地簿価と比較して大きな数値)となりますが、本要領書、売買契約上、第Ⅰ期建物部分土地引渡時の支払額は支払方法を定めるものであり、第Ⅰ期土地見合いの金額ではないと考えてよいでしょうか？	本事業に係る土地売買契約は、リザーブゾーン全体についての契約であり、第2回目のお支払金額は第Ⅰ期建物部分土地の面積割合を基に算定することとしておりますので、お示しのように、第1回、第2回の支払い金額は、落札者が見積もられる1期部分土地の価格見合いではありません。
7	2	⑧		賃貸借の予約に関する確認書を締結するとあるが、テナントには説明・合意済みの内容ですか？	移転テナントには、説明・合意済みです。
8	2	⑧		移転退去に関して移転費用は、売主側の調整事項と考えてよいでしょうか？また、事業者側に建物基本内装以外の負担は発生しないと考えるとよいでしょうか？	移転補償費用は当財団負担です。また、事業者側に建物基本内装以外の負担は発生しません。
9	2	⑨		事業期間中、業務上の損益は財団に帰属とありますが、現存の建造物は落札後も所有権と管理上の責任は財団にあるのですか。	要領書 P2 1-2-③ のとおり、建物は売買の対象とはなっておらず、解体工事が行われるまでの間、所有権、管理責任は当財団にあります。
10	2	⑩		1期工事期日は契約書等に記載されているが、2期工事の完成期日は特にありませんでしょうか。	2期工事の完成期日は特にありませんが、提出いただいた事業スケジュールに沿って事業が実施されることを想定しています。

番号	該当箇所			質疑	回答
	頁	区分1	区分2		
11	3	注)		境界は確定済とのことですが、貴財団にて把握されている隣地の越境物等あれば教えていただけますか？	隣地への越境物については、南センタービル北側に隣接するガーデンモール敷地内(吹田市津雲台一丁目20番3の区域)に南センタービルの空調設備の冷却水等に使用するための井戸があります。 この井戸については、南センタービル撤去後は不必要なものとなりますが、今回の事業とは別途に当財団で処理する方針ですので、落札者に特段の負担が生じることはありません。 また、隣地から、南センタービル敷地に越境しているものについて、当財団が把握しているものは特にありません。
12	3	注)		土地境界標が欠落しているとあるが、復旧予定はありますか？	欠落した境界標の復元については、隣接するマンション所有者に協力をもとめているところですが、できていません。 マンション建設の際に境界確定は完了しており、法務局に地積測量図が備え付けられています。
13	3	注)		売主様による土地境界標の一部欠落している部分の復元は可能でしょうか。	欠落した境界標の復元については、隣接するマンション所有者に協力をもとめているところですが、できていません。 マンション建設の際に境界確定は完了しており、法務局に地積測量図が備え付けられています。
14	3	注)		「千里市民センタービル、同ビル前デッキ及び専門店街地下電気室は、吹田市において解体撤去します。」とありますが、これらの他に地下や地中埋設物など、解体・撤去等が必要な範囲は残っていないと考えてよろしいでしょうか。	お示しのとおりです。
15	3	注)		境界ポイントの欠落は貴財団にて復旧いただけますか？	欠落した境界標の復元については、隣接するマンション所有者に協力をもとめているところですが、できていません。 マンション建設の際に境界確定は完了しており、法務局に地積測量図が備え付けられています。
16	3	(1)	①	タウン財団が行う業務に「テナント等の移転・退去に関すること」とあるが、移転に伴う負担協議も含まれると解釈してよいでしょうか？	移転補償費用負担を含めて、移転交渉は当財団の行う業務です。
17	3	(1)		既存テナントの退去に際し、家具・備品・書類等の残置物はないと考えて宜しいでしょうか。また、家電リサイクル法の届出が必要な残置物の有無についてもご教示下さい。	テナントの退去・移転において、テナントの原状回復義務は課していないため、残地物は落札者で処分することになります。また、家電リサイクル法の届け出が必要な残置物も想定されます。

番号	該当箇所			質疑	回答
	頁	区分1	区分2		
18	3	(2)	②③④	解体工事の容積確認のため必要な断面図をご提示ください。	南センタービルの図面は、入札参加申込みをされた方に対し、ご希望により閲覧に供します。閲覧に関しては、日時、場所を指定させていただきます。また、ご希望の図面が存在しない場合があります。
19	3	(2)	②	ガーデンモール内にあるデッキ北側のエスカレーターは事業者の行う解体範囲外でよろしいでしょうか？	お示しのとおりです。
20	3	(2)	②	2期区域の解体工事は事業者という事になっていますが、地下部分で広場及び2期新築建物に干渉しない部分は撤去せず残しても宜しいでしょうか？それとも、民間施設部分は残しても広場部分はすべて撤去する必要がありますか？あるいは、すべて撤去する必要がありますか？併せて事業者が解体する部分を教えてください。	吹田市津雲台一丁目20番4、同20番38、同20番57のうち同20番4と同20番42の境界線を北側に延長した線より西側の部分、同20番65、同20番66、同20番67の範囲です。これらのうち、公共広場予定地である、吹田市津雲台一丁目20番65、同20番66、同20番67の範囲については、地下部分も全て撤去してください。
21	3	(3)	③	吹田市の実施する千里市民センタービル及び歩行者デッキの解体範囲を教えてください。	吹田市津雲台一丁目20番25、同20番42の全体及び同20番57のうち、同20番4と同20番42の境界線を北側に延長した線より東側の部分です。工事実施に際しては、現場の取り合い等の詳細は別途、吹田市との協議が必要となります。
22	4	②③		吹田市が解体撤去を行う、千里市民センタービル及びビル前デッキ、旧専門店街地下電気室の具体的な範囲をご指示下さい。また、同じく吹田市が整備する公共広場部分の歩行者デッキの範囲もご指示下さい。	吹田市で撤去を行うのは吹田市津雲台一丁目20番25、同20番42の全体及び同20番57のうち、同20番4と同20番42の境界線を北側に延長した線より東側の部分です。旧専門店街地下電気室はリザーブゾーンの区域外にありますが、その図面はありません。吹田市が整備する公共広場部分のデッキは、吹田市津雲台一丁目同20番65、同20番66及び同20番67に含まれる部分です。工事実施に際しては、現場の取り合い等の詳細は別途、吹田市との協議が必要となります。
23	4	②		落札者が解体撤去する範囲に、千里南センタービル前の歩行者デッキ上の喫茶店等の建築物が含まれていますが、喫茶店の明渡し及び費用負担に関しては、落札者の業務範囲外と認識してよろしいでしょうか。	喫茶店の明渡し交渉及び費用負担は当財団が行います。

番号	該当箇所			質疑	回答
	頁	区分1	区分2		
24	4	(2)	②	リザーブゾーン以外に所在する部分も撤去するとありますが、西の広場予定の部分だけでしょうか？それとも北側のガーデンモールに地上、地下での越境のようなもの若しくは地下で繋がっているような部分はあるのでしょうか？	落札者が解体撤去を行う、リザーブゾーンに含まれない土地の範囲は、南センタービルの敷地を含む、吹田市津雲台一丁目20番65、同20番66、同20番67の範囲です。南センタービルの建物図面は、入札参加申込みをされた方に対し、ご希望により閲覧に供します。閲覧に関しては、日時、場所を指定させていただきます。また、ご希望の図面が存在しない場合があります。
25	4	(2)	②	落札者が解体撤去する範囲に、千里南センタービル前の歩行者デッキ上の喫茶店等の建築物が含むとありますが、喫茶店の明渡し、立ち退き費用等は落札者の負担となりますでしょうか。その場合、その際の経緯経過等については、情報開示頂けますでしょうか。	喫茶店の明渡し交渉及び費用負担は当財団が行います。
26	4	(2)	④	付帯の吹田市要望事項(歩行者用デッキなど)、又は条件等があればご提示ください。	吹田市が整備するデッキとの接続に関しては吹田市にご照会ください。
27	4	(2)	④	新たに築造する歩行者デッキの形状、仕様に関して特記すべき指定事項はありますか？(例えば、東側隣地の吹田市所有のエレベーターデッキと同等仕様でも可か？)	特段ありませんが、吹田市が整備するデッキとの接続に関しては吹田市にご照会ください。
28	4	(2)	④	『リザーブゾーン内の2階レベルにおいて新たに歩行者デッキを整備する』と記載されているが、2Fレベルとはおおよそ現況デッキレベルと理解してよろしいでしょうか？	ご案内のとおりですが、具体的には吹田市が整備するデッキとの接続に関しては吹田市と協議する必要があります。
29	4	(3)	⑤	吹田市が行う業務に「公共広場用地の維持管理」とあるが、広場及びデッキ整備の計画内容・スケジュールを開示願います。	吹田市にご照会ください。
30	4	(3)	③	吹田市側で解体予定の千里市民センタービル解体後の地盤レベルは？	概ね現在の地盤レベルです。詳細については、吹田市の工事实施の際に市と協議してください。

番号	該当箇所			質疑	回答
	頁	区分1	区分2		
31	4	(3)	③	吹田市で解体する範囲に旧専門店街地下電気室とありますが、それはどの部分でしょうか？	旧専門店街地下電気室はリザーブゾーンの区域外でガーデンモールの敷地内にありますが、その図面はありません。
32	4	(3)	③	吹田市が解体撤去を行う千里市民センタービル及びビル前デッキ、旧専門店街地下電気室の具体的な範囲をご指示下さい。また、同じく吹田市が整備する公共広場部分の歩行者デッキの範囲もご指示下さい。	吹田市で撤去を行うのは吹田市津雲台一丁目20番25、同20番42の全体及び同20番57のうち、同20番4と同20番42の境界線を北側に延長した線より東側の部分です。工事実施に際しては、現場の取り合い等の詳細は別途、吹田市との協議が必要となります。 旧専門店街地下電気室はリザーブゾーンの区域外のガーデンモール敷地内にありますが、図面はありません。 吹田市が整備する公共広場部分のデッキは、吹田市津雲台一丁目同20番65、同20番66及び同20番67に含まれる部分です。 工事実施に際しては、現場の取り合い等の詳細は別途、吹田市との協議が必要となります。
33	4	(3)	②③	要領書以外に落札後の費用に関連するものはありませんか。併せて下記にもご説明下さい。 例えば、第一期工事の吹田市の業務②は完全な更地状態(杭など除去済み)ですか。	要領書、本回答でお示しする以外に特記すべき落札者の費用負担は想定しておりません。 吹田市が行う除却工事は、地下の工作物も含まれます。
34	6	④		隣接する公共広場の完成イメージをご教示ください。また、公共広場は建築基準法上、「公園、広場、川その他これらに類する空地」の扱いと考えてよろしいでしょうか。	吹田市にご照会ください。
35	6	(1)	①	土地利用条件に関し、隣接する公共・公益地の将来計画について、関係者間の協議事項があればご提示ください。	要領書 P4 (3)④、⑤のとおりです。
36	6	(1)	②	集合住宅の供給に関して、千里ニュータウン開発に際し、公共・公益の地区センターとして計画が定められ、住宅は排除されていました。法律上の支障は生じませんか、お伺いします。	吹田市にご照会ください。

番号	該当箇所			質疑	回答
	頁	区分1	区分2		
37	6	(1)	③	新たに築造する地上レベル及び2階デッキレベルの歩行者動線の維持管理方針は？	無償でかつ24時間通行可能となるよう管理してください。
38	6	(1)	④	隣接予定の公共広場は建築基準法上、「公園、広場、川その他これらに類する空地」の扱いと考えるとよろしいでしょうか。	吹田市にご照会ください。
39	6	(1)	⑤	現在北側にある業務施設の用地は定期借地と聞いていますが、応札に際し、将来の全体構想を踏まえての企画が必要です。現況で北側隣接地の将来計画、構想など協議された事項があれば、ご提示ください。	ございません。
40	6	(1)	⑦	道路は南面府道のみですか。また、吹田市計画の公共広場は法律上の担保のある広場ですか。	吹田市にご照会ください。
41	6	(2)	①	「3階までは、公益的施設、商業系施設、業務系施設など住宅以外の施設で構成すること」とありますが、4階以上を住宅とする場合、住宅の駐車場、駐輪場、エントランス等の設置が避けられないと思いますが、これらの設置は条件の範囲内でしょうか？	土地利用条件の基本的な考え方に記載しているように、賑わいや利便性を有する地区センターの実現を図る方針であるため、1階から3階までの一部を住宅用駐車場とすることは認めますが、公益的施設、商業系施設、業務系施設などで構成していただくのが原則です。お示しの、駐輪場、エントランスなど、機能上、接地階に設ける必要のある施設については、通常想定される範囲で許容します。
42	6	(2)		1期工事において、4階事務所ビルを階高4,000で計画中ですが、近隣自治会(マンションなど)との協議上の問題はないものと考えてよろしいですか。	要領書 P6～P8「4 土地利用条件」として、4(2)⑤「日照や風などリザーブゾーン周辺の環境に配慮するとともに、調和のとれた景観をめざす整備計画とすること。」としております。第1期建物については、東側に隣接するマンションの環境に配慮するため、4(2)①「建築物の用途等」で「第1期建物は4階建て以下とすること。」、「第1期建物の東側外壁の位置は、千里市民センタービルの東側外壁の位置と概ね一致させること」としてしております。階高については、通常の公益的施設、商業系施設、業務系施設で考えられる階高を想定しており、これらを大きく上回る階高が必要な場合は、階数を減じるなど建物高さへの配慮が必要です。

番号	該当箇所			質疑	回答
	頁	区分1	区分2		
43	6	(2)		1期工事において、4階建てまでなら可能とのことですが、高さの制限はありますか。	要領書 P6～P8「4 土地利用条件」として、4(2)⑤「日照や風などリザーブゾーン周辺の環境に配慮するとともに、調和のとれた景観をめざす整備計画とすること。」としております。第1期建物については、東側に隣接するマンションの環境に配慮するため、4(2)①「建築物の用途等」で「第1期建物は4階建て以下とすること。」、「第1期建物の東側外壁の位置は、千里市民センタービルの東側外壁の位置と概ね一致させること」としてしております。階高については、通常の公益的施設、商業系施設、業務系施設で考えられる階高を想定しており、これらを大きく上回る階高が必要な場合は、階数を減じるなど建物高さへの配慮が必要です。
44	6	(2)		一般競争入札実施要領書の6ページに記載してあります土地利用条件の建築物の用途に関する質問です。 第1期、第2期の各建物において、住宅を供給する場合は、4階以上に配置することとありますが、「住宅」の定義とはどのようなものでしょうか。サービス付き高齢者向け住宅や住宅型有料老人ホームも、「住宅」に含まれるのでしょうか。	お示しの「サービス付き高齢者向け住宅」や「住宅型有料老人ホーム」など、特定の入居者が継続的に居住する施設は住宅とみなしますので、4階以上に配置する必要があります。
45	6	(2)		買主が本物件購入後、空中権売買(1期分の容積の余りを2期分に売買する)を行う場合、売主様として特に問題ないでしょうか。(役所の許認可の可否は別として)	お示しの「空中権売買」を行うための、法令上の取扱いについては吹田市にご照会ください。
46	7	⑦		都市計画法第29条の規定に基づき開発行為の許可を受けることがありますが、開発許可の範囲は、第1期及び第2期の全体が対象という認識でよろしいでしょうか。	本事業は第1期、第2期を合わせて1の事業と認識していますが、法令上の取扱いについては、吹田市にご照会ください。
47	7	②		歩行者デッキの規格はあるのでしょうか。また、最低幅員等の注意事項があればご教授下さい。	土地利用条件にある「歩行者動線に関する事項」にある事項を遵守しながら、吹田市の大規模開発に係る手続きを行う中で、市等と具体的に協議していただくこととなります。
48	7	②		歩行者デッキは建物内通路でも可能でしょうか。可能な場合、建物建築期間中は歩行者デッキがなくなりますがよろしいでしょうか。	土地利用条件にある「歩行者動線に関する事項」にある事項及び本回答書を遵守しながら、吹田市の大規模開発に係る手続きを行う中で、市等と具体的に協議していただくこととなります。工事期間中は、仮設通路の設置など、近隣住民等の安全性、利便性に配慮された、歩行者経路を確保してください。

番号	該当箇所			質疑	回答
	頁	区分1	区分2		
49	7	(2)	②	吹田市が求めるデッキの動線、昇降位置などが条件になっています。幅員、構造、規模などが、目的の賑いづくりの計画に、契約後の必要コスト算定に関係します。関係者の協議事項など内容をご提示ください。 前項と関連します。④公共広場の連続性、一体化の計画には、利用上で、将来の担保が必要です。公共広場は都市計画上の公園ですか伺います。併せて吹田市の広場計画をご提示ください。	吹田市にご照会ください。
50	7	(2)	②	地上レベルの歩行者動線の条件とは？デッキ下は通路としなくてもよいでしょうか？	地上レベルとデッキ上の歩行者動線は、概ね現在の経路を踏襲してください。要領書及び本回答書の内容以外に特にデッキ下の利用に制約を設けません。
51	7	(2)	②	現状の歩行者デッキの1階デッキ下部分等に市営の駐輪場が設置されていますが、今回の新たな整備に際しては、市営駐輪場の設置は不要と考えてよろしいでしょうか。また、デッキ下の利用は制約がないものと考えてよろしいでしょうか。	市営駐輪場については、新たな整備に際し、設置は不要です。 地上レベルとデッキ上の歩行者動線は、概ね現在の経路を踏襲してください。要領書及び本回答書の内容以外に、特にデッキ下の利用に制約を設けません。
52	7	(2)	②	デッキの構造・仕様・通路幅員などの条件はあるか？	土地利用条件にある「歩行者動線に関する事項」にある事項を遵守しながら、吹田市の大規模開発に係る手続きを行う中で、市等と具体的に協議していただくこととなります。
53	7	(2)	②	吹田市の整備する公共広場内のデッキレベルを開示いただけますか？開示いただけない場合は現状デッキレベルで計画して問題ないでしょうか？	吹田市が整備するデッキとの接続に関しては吹田市にご照会ください。
54	7	(2)	②	エレベータ施設のレベルが分かる資料はあるか？	吹田市にご照会ください。
55	7	(2)	④	公共広場の具体的な計画(土地利用・地盤レベル等)は決定しているか？	吹田市にご照会ください。

番号	該当箇所			質疑	回答
	頁	区分1	区分2		
56	7	(2)	④	公共広場とⅡ期敷地との境界線は道路か隣地か？ 前問が隣地であった場合、公園・その他空地の扱いとして、採光距離の緩和を適用できるか？	吹田市にご照会ください。
57	7	(2)	⑥	工事に先立ち行う地元説明について、説明対象者の範囲について特記はありますか？	吹田市の大規模開発に係る手続きを行う中で、市等と具体的に協議していただくこととなります。
58	7	(2)	⑥	「仮設通路を設置する場合…」とありますが、1期及び2期工事中の歩行者動線の確保についての具体的な条件はありますでしょうか？	入札実施要領書p7の(2)⑥に記載の通りです。
59	7	(2)	⑥	工事中、公共広場及びエレベーター施設用地の借地は可能か？	工事実施に当たり、吹田市と協議してください。
60	7	(2)	⑥	市民センタービル・千里南センタービルの基礎及び杭の有無が分かる図面はありますか？あればご提示いただけますでしょうか？	南センタービルの建物図面は、入札参加申込みをされた方に対し、ご希望により閲覧に供します。閲覧に関しては、日時、場所を指定させていただきます。また、ご希望の図面が存在しない場合があります。 なお、杭の存在が分かる図面はありません。
61	7	(2)	⑥	本物件のボーリングデータはありますか？	ありません。
62	7	(2)	⑥	本物件及び隣接地(北側ショッピングモール、東側マンション)の地盤レベルが分かる資料はあるか？	ありません。

番号	該当箇所			質疑	回答
	頁	区分1	区分2		
63	8	⑦		売主様による土壌調査は可能でしょうか。売主様による瑕疵担保責任の対象に土壌汚染も含まれるものとしてよいでしょうか。	土壌汚染については、平成22年度実施した、登記簿、地図、航空写真等による土地利用履歴調査によると、土壌汚染が存する可能性は低いとの結果を得ています。調査報告書については、入札参加申込みをされた方に対し、ご希望により閲覧に供します。閲覧に関しては、日時、場所を指定させていただきます。土壌汚染について、予期しない状況が明らかになった場合の取扱いについては、別途、協議させていただきます。
64	8	⑦		<ul style="list-style-type: none"> ・「土壌汚染状況調査については、落札者の責任で調査報告等の実施」とありますが、入札前の事前の調査は可能でしょうか。 ・対策実施が必要な場合、従前所有者の負担という理解でよろしいでしょうか。 ・また、「調査報告等」を含めとありますが、調査報告の他に必要な実施事項が想定されるのでしょうか。 	土壌汚染については、平成22年度実施した、登記簿、地図、航空写真等による土地利用履歴調査によると、土壌汚染が存する可能性は低いとの結果を得ています。入札前の事前調査は認められませんが、調査報告書については、入札参加申込みをされた方に対し、ご希望により閲覧に供します。閲覧に関しては、日時、場所を指定させていただきます。土壌汚染について、予期しない状況が明らかになった場合の取扱いについては別途、協議させていただきます。
65	8	⑦		『大阪府生活環境の保全等に関する条例に基づく土壌汚染状況調査については、落札者の責任において調査報告等実施すること』とありますが、本入札にあたっての貴財団における土壌汚染調査の有無及び資料開示の有無についてご教示下さい。	土壌汚染については、平成22年度実施した、登記簿、地図、航空写真等による土地利用履歴調査によると、土壌汚染が存する可能性は低いとの結果を得ています。調査報告書については、入札参加申込みをされた方に対し、ご希望により閲覧に供します。閲覧に関しては、日時、場所を指定させていただきます。
66	8	⑦		土壌汚染について『大阪府生活環境の保全等に関する条例に基づく土壌汚染状況調査については、落札者の責任において調査報告等を実施すること』とありますが、既に行われた土壌汚染調査の実績がある場合、当該資料の開示を頂けますでしょうか。	土壌汚染については、平成22年度実施した、登記簿、地図、航空写真等による土地利用履歴調査によると、土壌汚染が存する可能性は低いとの結果を得ています。調査報告書については、入札参加申込みをされた方に対し、ご希望により閲覧に供します。閲覧に関しては、日時、場所を指定させていただきます。
67	8	(2)	⑦	「タウン管理財団所有地」とあるが、どの箇所を指しているのでしょうか？(リザーブゾーンとリーザス南千里の間の土地?)また、「タウン管理財団所有地」の将来的な利用方法、所有形態の予定は？	将来、吹田市が公共広場として整備する予定の、西側隣接地です。
68	9			第1期土地引渡者と第2期土地引渡者を別名義とし、両者共同入札とすることは認められますか？	認められません。

番号	該当箇所			質疑	回答
	頁	区分1	区分2		
69	11	(3)	⑤	入札必要書類、土地利用計画に関する書類は図、施設一覧表、日程表のみですが、落札、契約後、吹田市に提出する構想届出書作成時には、これ等に拘束されますか。	入札参加時に提出を求める「土地利用計画に関する書類」は、土地利用条件に適合していることを確認するためのものです。 「入札参加資格を確認するための書類」と同様、内容確認の結果、「4 土地利用条件」に適合していないと判断した場合、入札参加をお断りすることになります。 なお、落札者から提出された「土地利用計画に関する書類」は、落札者決定以降、公開されることがあることをご確認ください。
70	11			入札参加資格に「宅地建物取引業法の免許を受けている者」とあるが、共同で入札に参加する場合、一部の入札者が非免許者であることは認められますか？	共同入札の場合でも、全参加者が入札参加資格を満たす必要があります。
71	11			2社の共同入札を行う場合、入札書は2枚必要でしょうか。その他連帯履行の文言等の要否をご教授下さい。	共同入札の場合、参加書は、連名での記載とし、入札書は、代表事業者が記入してください。
72	11			1期部分と2期部分をそれぞれ別の事業者による共同入札を行い、且つそれぞれの購入坪単価が異なった場合、第2回支払いと第3回支払いについて、1期部分と2期部分の各々の土地代割合による支払いに変更可能でしょうか。	本事業に係る土地売買契約は、リザーブゾーン全体についての契約であり、第2回目のお支払金額は第1期建物部分土地の面積割合を基に算定することとしており、お示しのような変更はいたしません。
73	14			開札時の立会いは可能でしょうか。(関係者含む)	入札に際しては、関係者を含め、立ち会いはお断りします。
74	15			買主側仲介業者として契約書・重説に仲介判を押すことは可能でしょうか。	契約、重要事項説明は落札者と直接行うこととし、第三者の押印は認めません。
75	15			入札に参加した事業者が落札後、低層部の商業・業務・公益施設等を一体的に所有・賃貸・管理する事業者に当該施設床を譲渡することの協議は可能でしょうか。	契約書(案)第18条では、売買物件及び売買物件に建築された建築物の所有権移転等の禁止を原則としております。状況に応じて、第18条各項の適用について、協議していただくこととなります。第1期、第2期とも同様です。

番号	該当箇所			質疑	回答
	頁	区分1	区分2		
76	15			今回の入札に関し契約前に説明される「重要事項」とは、法律に基づく範囲のものです。	宅地建物取引業法に基づくものとなります。
77	16	(2)		関西電力が行政財産目的以外使用許可を受けている管路、入孔を図示願います。	吹田市にご照会ください。
78	17	(2)	~(5)	<ul style="list-style-type: none"> ・地下埋設管、地下室についての記載がありますが、これらの他に地中障害はないと考えてよろしいでしょうか。 ・また、仮に上記他の地中障害が見つかった場合、撤去等の対策費用は従前所有者の負担という理解でよろしいでしょうか。 	要領書でお示しする以外にないと考えられます。地中障害物件が見つかった場合の処理は、原則として落札者の負担で行っていただきます。
79	17	(4)		千里南センタービルの構造図が無いようですが、杭の有無も分からないのでしょうか？	南センタービルの図面は、入札参加申込みをされた方に対し、ご希望により閲覧に供します。閲覧に関しては、日時、場所を指定させていただきます。また、ご希望の図面が存在しない場合があります。なお、杭の存在が分かる図面はありません。
80	17	(5)		2階～中3階の銀行金庫室について、壁・床厚をご指示下さい。	南センタービルの図面は、入札参加申込みをされた方に対し、ご希望により閲覧に供します。閲覧に関しては、日時、場所を指定させていただきます。また、ご希望の図面が存在しない場合があります。
81	17	(9)		『千里南センタービルの一部でアスベストを含む建材の使用が確認されている』とありますが、使用箇所・数量・使用材のわかる資料はありますか。	アスベストについては、平成22年度に当財団で委託調査を実施済みです。ビルの天井・壁等すべての部位について調査を行った結果、3階男子トイレ天井、2階東給湯室換気フード内壁、地下1階機械室熱配管エルボからクリソタイル等が検出されており、建物の解体に際して関係法令に沿った対応が必要です。調査報告書については、入札参加申込みをされた方に対し、ご希望により閲覧に供します。閲覧に関しては、日時、場所を指定させていただきます。

番号	該当箇所			質疑	回答
	頁	区分1	区分2		
82	17	(9)		アスベストを含む建材とは、吹付けアスベストは含まれるのか？それともアスベスト含有建材の範囲内でしょうか？	アスベストについては、平成22年度に当財団で委託調査を実施済みです。ビルの天井・壁等すべての部位について調査を行った結果、3階男子トイレ天井、2階東給湯室換気フード内壁、地下1階機械室熱配管エルボからクリソタイル等が検出されており、建物の解体に際して関係法令に沿った対応が必要です。調査報告書については、入札参加申込みをされた方に対し、ご希望により閲覧に供します。閲覧に関しては、日時、場所を指定させていただきます。
83	17	(9)		<ul style="list-style-type: none"> ・「アスベストを含む建材の使用が確認されているため、解体撤去に際しては、所要の対応が必要」とありますが、調査済みであれば調査結果の公開は可能でしょうか。 ・追加の調査が必要な場合、費用負担は従前所有者の負担でしょうか。 ・また、「所要の対応」を含め、アスベスト撤去に係る諸費用は従前所有者の負担でしょうか。 	アスベストについては、平成22年度に当財団で委託調査を実施済みです。ビルの天井・壁等すべての部位について調査を行った結果、3階男子トイレ天井、2階東給湯室換気フード内壁、地下1階機械室熱配管エルボからクリソタイル等が検出されており、建物の解体に際して関係法令に沿った対応が必要です。調査報告書については、入札参加申込みをされた方に対し、ご希望により閲覧に供します。閲覧に関しては、日時、場所を指定させていただきます。追加の調査、所要の対応等の費用は買主の負担となります。
84	17	(9)		アスベストが建材で利用されているとの事ですが、使用されている箇所を開示下さい。	アスベストについては、平成22年度に当財団で委託調査を実施済みです。ビルの天井・壁等すべての部位について調査を行った結果、3階男子トイレ天井、2階東給湯室換気フード内壁、地下1階機械室熱配管エルボからクリソタイル等が検出されており、建物の解体に際して関係法令に沿った対応が必要です。調査報告書については、入札参加申込みをされた方に対し、ご希望により閲覧に供します。閲覧に関しては、日時、場所を指定させていただきます。
85	17	(14)		1期工事建物に入るテナント(金融機関・音楽教室)との条件交渉は、売主様経由にて交渉でしょうか。それとも買主側が直接交渉になるのでしょうか。	実施要領書P51のテナント条件は遵守し、賃借料は近傍のSCの標準的な市場賃料で買主側で交渉をお願いします。
86	17	(14)		1期工事建物に入る(移転する)テナントとの現時点での賃貸条件は。(新旧家賃の差額の補填等)	<ul style="list-style-type: none"> ・経済条件 近傍のSCの標準的な市場賃料で交渉をお願いします。 ・工事区分(引渡状態) 通常の事務所使用で引き渡してください。 ・契約形態(定期借家等・期間) 定期借家契約でなく、賃貸借契約を締結してください。期間は確認書締結3者協議の中で決めてください。 ・移転テナントの営業時間は基本的には同じと考えています。

番号	該当箇所			質疑	回答
	頁	区分1	区分2		
87	17	(14)		<p>・移転予定テナントの下記出店条件を教えてください。 ：経済条件 : 工事区分(引渡状態) : 契約形態(定期借家等・期間) ・移転予定テナントの営業時間は現状と同じと考えてよいでしょうか？</p>	<p>・経済条件 近傍のSCの標準的な市場賃料で交渉をお願いします。 ・工事区分(引渡状態) 通常の事務所使用で引き渡してください。 ・契約形態(定期借家等・期間) 定期借家契約でなく、賃貸借契約を締結してください。 期間は確認書締結3者協議の中で決めてください。 ・移転テナントの営業時間は基本的には同じと考えています。</p>
88	30			<p>ピット及び受水槽の位置・大きさがわかる図面はありますか。また、現況建物の面積表、デッキ上の喫茶店の図面もありましたらご開示下さい。</p>	<p>南センタービルの図面は、入札参加申込みをされた方に対し、ご希望により閲覧に供します。閲覧に関しては、日時、場所を指定させていただきます。また、ご希望の図面が存在しない場合があります。</p>
89	30			<p>(参考)平面図(地下1階)の右上に隣地が繋がる？渡り廊下のように書かれていますが、現地内覧時は閉鎖されていました。形状と解体範囲を教えてください。</p>	<p>お尋ねの部分は、旧専門店街地下電気室に通じる通路ですが、撤去範囲は、吹田市津雲台一丁目20番4、同20番38、同20番57のうち、同20番4と同20番42の境界線を北側に延長した線より西側の部分にある部分です。地下電気室はリザーブゾーンの区域外にありますが、これらの図面はありません。 落札者が行う撤去工事に先立ち、吹田市が市民センタービルの撤去工事と併せて、落札者による撤去範囲外の部分の撤去を行いますので、市の撤去工事に際して、現場の取り合い等の詳細は吹田市と協議することになります。</p>
90	30			<p>ピット及び受水槽の位置・大きさがわかる図面をご教示下さい。また、デッキ上の喫茶店の図面もご教示下さい。</p>	<p>南センタービルの図面は、入札参加申込みをされた方に対し、ご希望により閲覧に供します。閲覧に関しては、日時、場所を指定させていただきます。また、ご希望の図面が存在しない場合があります。</p>
91	34			<p>3階大ホールの詳細がわかる資料(固定座席の数、設備など)がありましたら開示をお願いします。また、写真があれば添付をお願いします。</p>	<p>吹田市にご照会ください。(南センタービルの図面は、入札参加申込みをされた方に対し、ご希望により閲覧に供します。閲覧に関しては、日時、場所を指定させていただきます。また、ご希望の図面が存在しない場合があります。)</p>
92	37			<p>土地売買契約書(案)は、条文内容について協議により、変更することは可能でしょうか？ ・本要領書上では想定しえぬ負担が事業者側に発生した場合の土地売買契約上の賠償・解除等の特記の追加 ・賃貸借の予約に関する確認書には、賃貸借契約の条件は協議の上となっているが、双方で合意できない場合の売買契約の解除等</p>	<p>軽微な変更については、協議させていただきますが、要領書 P38～P51にお示しする、「土地売買契約書(案)」の内容で契約していただくのが基本です。</p>

番号	該当箇所			質疑	回答
	頁	区分1	区分2		
93	38	5		1期建物に4階までの制限があり、事業採算上1期敷地と2期敷地での土地単価が大幅に異なる(1期が低く、2期が高い)事にならざるを得ないのですが、現状の貴財団の要項では、2回目の売買代金の支払い時(1期部分の所有権移転時)に全体売買代金の面積按分にて1期の所有権移転時に支払う事になっておりますが、実際の1期の売買代金よりも大幅に上回る金額を支払う事になり対応できません。売買契約書案第4条記載の金額に第1期と第2期の内訳を記載し、2回目、3回目の支払を敷地面積では無く、売買代金負担按分にて支払う条件に変更出来ないでしょうか？何卒、ご考慮の程、よろしくお願いします。	本事業に係る土地売買契約は、リザーブゾーン全体についての契約であり、第2回目のお支払金額は第1期建物部分土地の面積割合を基に算定することとしており、お示しのような変更はいたしません。
94	38	4		入札金額を検討するにあたり、1期部分建物が4階建て以下に制限されていることから、1期部分と2期部分の土地代の評価にどうしても単価差が生じ、敷地面積割合と土地代負担割合とは一致しません。1期部分と2期部分を別の事業者が共同で入札する場合において、1期分の事業者が負担できる土地代が全体土地代を敷地面積割合で按分した金額より低くなる場合、2期部分事業者がその不足差額を第3回支払いまでの間、担保もないまま立て替えるか、1期部分の事業者が実際の購入代金との差額を立て替えるかしなければ、土地売買契約書(案)第5条に記載の支払方法に対応できず、入札参加できません。この場合、第2回支払いと第3回支払いについて、1期部分と2期部分の土地代負担割合による支払に変更対応頂けませんでしょうか。また、それに伴い契約書(案)第4条についてⅠ期対価・Ⅱ期対価を明記し、契約書(案)の変更対応を御願います。	本事業に係る土地売買契約は、リザーブゾーン全体についての契約であり、第2回目のお支払金額は第1期建物部分土地の面積割合を基に算定することとしており、お示しのような変更はいたしません。
95	40	13		行政・テナント・近隣等の関係先協議・調整、及び土壤汚染対応やアスベスト撤去等、契約時に落札者が必要期間を確定できない事情の場合、「やむを得ない事情」として第1期完成時期の変更は可能と考えてよろしいでしょうか。	「やむを得ない事情」は天変地異など、限定的なものと解釈します。
96	40	12		隠れた瑕疵には「土壤汚染」を含むと考えてよいでしょうか？	土壤汚染については、平成22年度実施した、登記簿、地図、航空写真等による土地利用履歴調査によると、土壤汚染が存する可能性は低いとの結果を得ています。入札前の事前調査は認められませんが、調査報告書については、入札参加申込みをされた方に対し、ご希望により閲覧に供します。閲覧に関しては、日時、場所を指定させていただきます。土壤汚染について、予期しない状況が明らかになった場合の取扱いについては別途、協議させていただきます。

番号	該当箇所			質疑	回答
	頁	区分1	区分2		
97	41	18		<p>・第18条において、第三者への所有権の譲渡した後の第三者に対する制限は、期限を設けることは可能でしょうか？(永久の制限では物件価値として流動性が下がるため)</p> <p>・土地売買契約上、「賃貸借予約契約に関する確認書」の締結を停止条件として契約を締結することは可能でしょうか？</p> <p>P.41 第18条1</p> <p>・「営業を行おうとする者に譲渡(分譲)…場合はこの限りではない」とあるが、第1期施設についても同様と考えてよいでしょうか？(事業者が土地利用計画の主旨に則る範囲で速やかに第1期土地部分を第三者に転売することは可能でしょうか？)</p>	<p>第三者に承継していただく土地利用条件等は良好な住まいとまちづくりを実現するために必要なものであるため、期限を設定することはいたしません。</p> <p>要領書 P38～P51にお示しする、「土地売買契約書(案)」の内容で契約していただくのが基本です。お示しのような変更はいたしません。</p> <p>契約書(案)第18条では、売買物件及び売買物件に建築された建築物の所有権移転等の禁止を原則としております。状況に応じて、第18条各項の適用について、協議していただくこととなります。第1期、第2期とも同様です。</p>
98	47	(1)	別紙1	<p>条件が抽象的で計画に乗りません。地区センターの将来について協議事項などがあればご提示ください。</p> <p>特にデッキについては既存部分、さらに地区センター全体の将来計画が関係します。関連の吹田市との協議事項をご提示ください。</p>	<p>要領書 P1 1-1「経過」でお示ししたとおり、従来からの経緯、「千里南地区センター再整備の基本的な考え方」、「南千里駅周辺まちづくり懇談会 整備計画まとめ」、「千里南地区センター再整備事業基本計画(案)」を踏まえ、本事業を実施しており、良好な住まいとまちづくりを実現するため、要領書 P47「土地利用条件」に準拠した計画とすることとしております。</p>
99	47	(1)	別紙1	<p>土地利用条件に照らし、より有効な方法として落札後、関係者協議の上、次の活用方法を考え応じます。</p> <p>賑い採算の取れる事業のためには、現在の業務施設の定期借地の期限に合わせて、地区センター全体の計画が必要です。それまでの間、様々な冗費を使わず、現存建物を維持、有効に活用しつつ、その時を待ち、「リザーブゾーン」を全体のところがし方式の核に活かしたいとの考えです。次の3項に、ご回答お願いします。</p> <p>a 吹田市分の業務分の、撤去に変えて耐震補強を要望できますか。</p> <p>b センタービル内の現テナントは、従来通りの契約継続は可能ですか。</p> <p>c 現業務施設テナントの移転先として、交渉は可能ですか。</p>	<p>お示しの考え方は本要領書の趣旨に沿うものではないと考えられます。</p>
100	48	(2)	別紙	<p>第1期建物につて、建物工事内容は通常の事務所ビルの基本内装と基本設備までという解釈でよいでしょうか？</p>	<p>お示しのとおりです。</p>

番号	該当箇所			質疑	回答
	頁	区分1	区分2		
101	50	イ		1期工事、2期工事の概要設計を求めています。記載事項の入札条件、用途、容積等が満たされていることが、判ればよいのですか。	入札参加時に提出を求める「土地利用計画に関する書類」は、土地利用条件に適合していることを確認するためのものです。 「入札参加資格を確認するための書類」と同様、内容確認の結果、「4 土地利用条件」に適合していないと判断した場合、入札参加をお断りすることになります。 なお、落札者から提出された「土地利用計画に関する書類」は、落札者決定以降、公開されることがあることをご確認ください。
102	50	ア	別紙2	公共施設の内容が不明です。デッキなどですか。公益的業務用施設を含みますか。	ここでいう公共施設については、道路、公園など、都市計画法令で規定する、公共施設を想定しています。
103	51	ウ		埋蔵文化財などについて調査が必要であれば、日程を守れなくなる可能性が考えられます。有無の資料をご提示ください。また、販売計画の予定時期とある床の用途は集合住宅のみですか。下層部分の業務用部分も含みますか。	文化財関係の資料はありません。 業務用部分も含みます。
104	51			テナントの形状制限はあるか？(間口や奥行きの最低寸法等)	詳細は三者確認書締結に際して、テナントと協議してください。
105	51			I期建物の形状等に関して、テナントが入る条件として、建物間口、奥行きの最低限の寸法をご指示下さい。又、貸し床部分以外で、EV、階段、EVホール程度を考えていますが、特にテナントからの要望はありますか？	当財団、テナント、落札者との間で確認書を締結しますので、その協議で確定してください。 EV等についても同様の扱いをしてください。
106	51			I期建物の形状、賃料等でテナントを条件折衝が折り合わない場合、テナントが退去・移転を拒否した場合のリスクは貴財団と考えて宜しいでしょうか？	現時点では既存テナントとの条件交渉が決裂することは想定していませんが、係る事態が生じた場合は、落札者と当財団で協議を行うこととなります。

番号	該当箇所			質疑	回答
	頁	区分1	区分2		
107	51			金融機関及び音楽室の想定資料・契約期間等詳細な契約条件をご教示下さい。 テナント部分の工事区分について、別紙3に記載されている以外の仕上げ工事、内装工事はテナント工事という認識で宜しいでしょうか。	<ul style="list-style-type: none"> ・経済条件 近傍のSCの標準的な市場賃料で交渉をお願いします。 ・工事区分(引渡状態) 通常の事務所使用で引き渡してください。 ・契約形態(定期借家等・期間) 定期借家契約でなく、賃貸借契約を締結してください。期間は確認書締結3者協議の中で決めてください。 ・移転テナントの営業時間は基本的には同じと考えています。 ・テナント部分の工事区分については、お示しのとおりです。
108	51			テナント入店希望階については、事業者にてテナントと協議し、合意を得る前提で希望階と異なる提案をしても可か？	移転交渉で事前にテナントの意向を聞き、実施要領書P51に入店条件として記載しており、基本的にはその条件を遵守してください。
109	51			テナント入店条件に関する、金融機関及び音楽教室の想定賃料・契約期間等詳細な契約条件をご開示下さい。また、テナント部分の工事区分について、別紙3に記載されている以外の仕上げ工事、内装工事はテナント負担の工事という整理でしょうか。	<ul style="list-style-type: none"> ・経済条件 近傍のSCの標準的な市場賃料で交渉をお願いします。 ・工事区分(引渡状態) 通常の事務所使用で引き渡してください。 ・契約形態(定期借家等・期間) 定期借家契約でなく、賃貸借契約を締結してください。期間は確認書締結3者協議の中で決めてください。 ・移転テナントの営業時間は基本的には同じと考えています。 ・テナント部分の工事区分については、お示しのとおりです。
110	52	エ		第2期工事の複数の建物を予定していますが、土地所有権も細分化します。総合的な建物の維持管理が出来なくなりますが、そのような分割は許されますか。	1期、2期それぞれ1つの建物の整備が原則です。
111	67			「賃貸借予約契約に関する確認書」の締結は、土地売買契約と同日以前といたしたく、早急なるテナントとの協議を開始することは可能でしょうか？	落札後からの協議は、可能です。
112	67			賃貸借の予約に関する確認書(案) 第1条第2項において、丙の都合による契約締結日の変更は可能でしょうか。	当財団、テナント、落札者と確認書締結を踏まえた事前協議の場で合意を得てください。
113	68			(本件契約)「(1)千里南地区センタービル店舗賃貸借契約」、「(2)テナント明け渡し補償に関する覚書」は、本件入札の意思決定において知り得るべき内容と思料しますので、その内容を開示願います。	当財団、テナント、落札者と確認書締結を踏まえた事前協議の場で合意を得てください。

番号	該当箇所			質疑	回答
	頁	区分1	区分2		
114	71			作成要領において必要書類に「第1期・2期建物及び歩行者デッキの配置図」とあるが、2階平面図という解釈でよいのか？ 本件対象土地に評価証明があれば開示願います。	2階平面図を想定しています。対象土地の評価証明はありません。
115	その他	(1)		ガーデンモール南千里敷地内・時間貸し駐輪場地下に、南センタービルの地下電気室があるが今回の撤去範囲に入りますか？その撤去範囲に入る場合は、ガーデンモール南千里所有者・テナント会に対するの同意等は必要との理解でよろしいでしょうか。	お示しの地下電気室の処理は要領書 P4 3-3-④吹田市が行う主な業務のなります。落札者の撤去範囲には該当しません。
116	その他	(2)		要領書に記載されている事項以外で隣接・周辺近隣との取り決めがあれば、教えていただけますか？	平成17年10月31日付で、吹田市、当財団の前身である(財)大阪府千里センター、リーザス開発者で、地上歩行者動線及びデッキ上部歩行者動線の確保を趣旨とする確認書を締結しており、新たな土地所有者に継承することになります。この趣旨は、要領書 P7 4-(2) ②「歩行者動線に関する事項」に示しています。 具体的な協定書は「重要事項説明」の際にお示しします。
117	その他	(2)		上水道の加入金は新規建物に引き継がれるという認識で宜しいでしょうか。	吹田市にご照会ください。
118	その他	(3)		売主様からの測量・境界確定作業関係書類の原本の引渡しは可能でしょうか。	所有権移転の手続きに必要な時期に引き渡します。
119	その他	(3)		売買対象土地の固定資産評価額及び課税標準額(なければ、近傍類地)があれば教えて頂けますでしょうか。	入札参加申込みをされた方に対し、ご希望によりお示しします。
120	その他	(3)		隣地のガーデンモールで共同負担している、街灯維持費、公共施設負担金(足湯の費用)、町内会費等、運営上見ておくべきランニングコスト経費があれば教えて下さい。	吹田市ビル・マンション防犯協議会会費として、年間 18,000 円を支払っております。