

上汐会館跡地活用に関するサウンディング（市場調査） 質問・回答一覧

番号	質問内容	回答
1	建物図面の有無をご教示ください。	新築工事図面（昭和42年）があります。（現地見学会会場での閲覧資料）
2	北側認可保育園（園庭・園舎）に対する日影規制の適用基準の有無について見解をご教示ください。また、中高層建築物を計画する際、建築確認申請に先立ち、当該保育園の関係者や周辺住民との事前協議・合意形成に関して、行政側が求める遵守事項や指導方針があればご教示ください。	日影規制の適用基準の有無については、大阪市にご確認ください。また、隣接保育園や周辺住民との事前協議・合意形成に関して、大阪府側が特に求める遵守事項や指導方針等はありませんが、適切、丁寧な対応をお願いします。
3	本対象地が売却となった場合、今回のサウンディング調査への参加実績を入札の参加資格要件や加点対象とする予定はありますか。	サウンディング調査への参加実績は、後日大阪府が入札（公募）を実施する場合において、その評価の対象とはなりません。
4	売買契約締結から代金支払・所有権移転（決済）にいたるまでの標準的な期間をご教示ください。また、事業計画（既存建物の解体時期等）に基づき、契約から決済までの期間延長や、決済時期の個別交渉・変更に応じる柔軟性があるかご教示ください。	実施要領にも記載のとおり、大阪府では一定の大規模物件で議決案件になるもの以外、売買契約締結、代金の支払い及び所有権移転登記手続きを同日としております。契約から決済までの期間延長や、決済時期の個別交渉・変更に応じることはありません。
5	対象地内の既存建物について、行政側で過去に解体工事費の積算や参考見積を取得した実績はありますか（開示可能であればデータもご教示ください）。また、解体・造成工事を発注するにあたり、特定の解体業者の指定はありますか。	当該建物について、解体工事費の積算等の実績はありません。また、特定の解体業者の指定もありません。
6	隣接地、周辺敷地、近隣居住者に対して、計画上及び施工上の制限や、締結されている協定や覚書等があればご開示いただくことは可能でしょうか。	締結されている協定や覚書等はありません。
7	官民、民民の境界確認書、越境・被越境物等がありますでしょうか。越境・被越境がある場合、覚書は締結していますでしょうか。	官民、民民の境界確定協議についてはすべて完了しております。越境・被越境物等については、一部草木が越境しております。
8	西側隣地との擁壁の権利関係をご教示いただくことは可能でしょうか。隣地との壁やフェンスの権利関係をご教示いただくことは可能でしょうか。	2-3、2-6、2-7との擁壁及び壁については、本府の所有物ではなく、2-6境界のネットフェンスのみ本府の所有となります。（※2-3：西側隣接マンション、2-6：北側隣接住宅、2-7：北側隣接保育園）
9	建物にアスベスト含有する吹付材を使用していないとの掲示を確認しましたが、その他建材等にアスベストを使用していない旨確認等実施されていますか。調査結果が分かる資料等ございましたら開示可能でしょうか。	平成17年度にアスベスト含有する吹付材（アモサイト、クリソタイル、クロシドライト）の使用に関する調査を実施しました。その他調査については、実施しておりません。
10	建物使用時において、近隣住民や保育園等の方から振動や騒音についてのご意見や苦情が出たことはありますか。ご意見の有無とその内容についてご開示願います。	日常における事業利用に際しては、振動や騒音のご意見・苦情等は寄せられておりませんが、喫煙についてのご意見はいただいたことがあります。
11	土壌汚染調査及びPCBの有無について、実施している場合ご開示いただくことは可能でしょうか。	土壌汚染調査は実施しておりません。PCBについては、平成4年に実施した照明改修工事の際に取り外したのものについては、搬出済みです。
12	各隣地所有者は本件が売却される可能性があることを承知されてますでしょうか。	府では上汐会館についてホームページに処分予定物件として掲載していますが、売却可能性について各隣地所有者に説明はしていません。
13	借地の場合、居住用途以外とする理由をご教示願います。	貸付を行う場合、本府の土地活用におけるリスクマネジメントの観点から、居住用途以外が適当と考えるため。
14	土地賃貸において賃貸マンションでの計画はできますか。	実施要綱に記載のとおり「居住用建物敷地」以外の用途としておりますので、賃貸マンションでの計画はできません。（上記13回答参照）
15	定期借地期間は70年でも可能ですか。	大阪府では、規則上、原則50年を上限としております。期間を70年とする理由を提案していただけますと、今後の検討の参考にさせていただきます。

上汐会館跡地活用に関するサウンディング（市場調査） 質問・回答一覧

番号	質問内容	回答
16	土地定期借地で完成後の売却は可能ですか。	土地賃貸借期間終了後は、原則、更地返還していただきます。
17	高齢者施設、社宅、寮等は、テナント事業の位置づけとして認識してもらえますか。	貸付の場合、「居住用建物敷地」以外の用途を想定しており、高齢者施設、社宅、寮などは、いわゆる「居住用賃貸事業（レジデンシャル事業）」に位置づけられるため、一般的なテナント事業（商業・オフィス向けの賃貸）とは異なると考えております。
18	敷地北側保育施設からは何か要望は出ているのでしょうか。	敷地北側保育施設より、要望は聞き及んでおりませんが、日当たりについてのご懸念はあるようです。
19	売却の場合、居住用建物における何らかの面積制限・用途制限の可能性はありますか。	建築行為等に関しては、大阪市に確認、協議していただくこととなります。
20	現建物の杭長を教えてください。	閲覧資料（建物図面等）でのご確認となります。