

寝屋川公園駅周辺エリアにおける公共施設跡地活用に関するマーケット・サウンディング（市場調査） 質問・回答一覧

番号	質問箇所 (実施要領)	質問内容	回答
1	実施要領 3ページ	寝屋川市所有法定外公共物（里道）の位置はどこでしょうか。	第四中学校跡地の敷地内に里道があり、国土調査法に基づく地籍調査により位置は確定しております。位置については、守秘義務対象資料の地籍図で確認できます。 明和住宅については、里道等の位置について確定しておらず、今後、国土調査法に基づく地籍調査の実施を検討していきます。
2	実施要領 3ページ	敷地内の里道の廃止を検討いただくことは可能でしょうか。	里道の廃止については、一体的な土地利用の観点から必要であると考えており、今後その手法について検討していきます。
3	実施要領 3ページ	土壌汚染調査は、今後、行政で実施とありますが、いつ頃を予定されているのでしょうか。	第四中学校跡地については、今年度、土壌汚染調査（フェーズ1）として、土地履歴調査を行う予定です。その他、今後必要な調査等の実施については検討していきます。
4	実施要領 3ページ	全体の敷地高低差が分かる資料を開示頂けないでしょうか。	現地測量図面はございませんが、敷地高については、守秘義務対象資料の白図で確認できます。 また、国土地理院のホームページにおいて、地理院地図により敷地高低差を確認できます。 ( <a href="https://gsi-cyberjapan.github.io/gsimaps_180308">https://gsi-cyberjapan.github.io/gsimaps_180308</a> )
5	実施要領 3ページ	北側道路と対象敷地間の「高低差解消にかかる費用負担」「接道にかかる費用負担」についてはどのように考えられておりますでしょうか。	北側道路と対象敷地間の整備については、開発事業者の土地利用計画に基づく整備提案によりますが、一般的には、整備に必要な費用は、開発事業者負担を想定しています。それらについての懸念事項、改善のための要望があれば併せてご提案ください。
6	実施要領 3ページ	近隣自治会や隣接土地所有者との協定等は締結されておりますでしょうか。	本マーケット・サウンディングの実施については、近隣自治会に周知しておりますが、協定等については、締結しておりません。
7	実施要領 3・4ページ	2. 対象地の概要 ① ②ともに敷地内に下水道施設以外に特定されている地下埋設物（浄化槽・受水槽等）がありましたらご教授ください。	守秘義務対象資料の建物関係図面において受水槽が一部確認できます。
8	実施要領 3・4ページ	明和住宅は市で解体予定とありますが中学校校舎解体が民間事業者とする理由をご教授下さい。また、過去に解体工事を市で負担する検討があれば参考金額などございましたらご教授下さい。	明和住宅については、集約建て替えの一連の事業として、国費等の活用により、市で解体する予定です。第四中学校については、本マーケット・サウンディングでの提案等を踏まえ、今年度中に策定予定の「まちづくり方針」において、手法等を含めた土地利用の方向性を示してまいりますが、早期の土地利用、公費負担の最小化等の観点から踏まえ、総合的に判断します。また、参考となる解体工事金額については、現時点ではございません。
9	実施要領 3ページ	南側：市道太秦元町打上元町1号線・幅員約3.2m～4.7m・高低差無・歩道無の道路拡幅する場合に自治体予算を付けることは可能か	現時点では、道路拡幅計画等の予定はございませんが、周辺道路と一体となった整備が前提の提案をいただくこと自体は可能です。より広くご意見をいただきたいので、開発事業者の発想にてご提案ください。 なお、建築基準法や都市計画法開発許可基準に伴う道路後退整備費用については、開発事業者の負担となります。
10	実施要領 4ページ	インフラの状況がプロパンガスのため都市ガスインフラ整備に自治体予算を付けることは可能か	ライフラインの都市ガスインフラ整備については、一般的には、開発事業者（ガス事業者）の負担で整備するものと考えております。
11	実施要領 4ページ	たんぼぼ保育所の移設検討する場合、保育所整備事業予算を付けることは可能か	要領15ページ（1）の(ウ)に記載しているたんぼぼ保育所の概要を基に、施設の配置場所や規模について一体的な土地利用の観点からご提案ください。また、開発事業者が考える施設の運用方法について、お考えをお聞かせください。それらの内容を基に運用主体を含めて、たんぼぼ保育所のあり方等について、検討していく予定です。
12	実施要領 5ページ	①の土地にて複合商業施設を検討したいが、一種住居のため3000㎡の建物しか建設できません。敷地全体を有効活用するために、敷地内に道路等を入れ、3000㎡以下の建物を複数棟建築するという考え方は市の方針とあっているでしょうか？ ※参考事例：豊中市で学校跡地の公募にて、優先交渉権を頂いた事例。 ( <a href="https://www.city.toyonaka.osaka.jp/jigyosya/proposal/kekka/reiwa7/sakurachu-atochi.html">https://www.city.toyonaka.osaka.jp/jigyosya/proposal/kekka/reiwa7/sakurachu-atochi.html</a> )	第四中学校跡地において、敷地全体を有効活用するため、敷地内への新設道路の築造により、建物を複数等建築する計画を提案していただくことは問題ございません。また、都市計画の決定・変更により、対象地のポテンシャルを最大限生かす土地利用方策があれば、土地利用方策とともに、都市計画案の内容についてご提案ください。
13	実施要領 5ページ	②の土地については住居系と考えており①とはコンソーシアムの組み方が変わってくると考えています。①と②が別々の公募となる事は検討されておりますでしょうか？	本マーケット・サウンディングでの提案等を踏まえ、今年度中に策定予定の「まちづくり方針」において、手法等を含めた土地利用の方向性を示してまいります。また、実施要領14ページ「7. 今後の寝屋川公園駅周辺地区のまちづくりの流れ」に記載のとおり、土地利用のための具体的な取組みの時期は異なると考えます。
14	実施要領 6ページ	北側の道路について、都市計画変更後には、当該地の接道状況がどのようになる見込みか、ご教示頂けますでしょうか。	都市計画変更後の当該地の接道状況については、接道が可能となるよう、その手法を含め関係機関等と協議中です。なお、北側道路と対象敷地間の整備については、開発事業者の土地利用計画に基づく整備をご提案ください。
15	実施要領 6ページ	北側道路と対象敷地間の接道について、対象敷地への車両入口を設けることが可能な位置の想定はございますでしょうか。	【No. 14】の回答に同じ。
16	実施要領 6ページ	協議中と存じますが、北側道路への接道にあたって寝屋川公園用地の一部を区域に含める事とした場合、用地を等積でお返しする必要があるでしょうか？	【No. 14】の回答に同じ。

寝屋川公園駅周辺エリアにおける公共施設跡地活用に関するマーケット・サウンディング（市場調査） 質問・回答一覧

番号	質問箇所 (実施要領)	質問内容	回答
17	実施要領 8ページ	理科室（準備室）と木工所（準備室）において、土壌汚染対策法に基づく特定有害物質を含む薬品類の使用及び保管履歴はございますか。使用及び保管履歴がある場合、使用及び保管物質名、用途、使用保管場所、排水の有無をご教示ください。	第四中学校跡地については、今年度、土壌汚染調査（フェーズ1）として、土地履歴調査を行う予定です。
18	実施要領 8ページ	給排水図面をいただけますでしょうか。	守秘義務対象資料の下水道台帳及び水道管路図において確認できます。
19	実施要領 8ページ	焼却炉の設置履歴はございますか。設置履歴がある場合、設置場所及び焼却物をご教示ください。また、設置場所及び周辺5m四方はコンクリートやアスファルトで被覆されていましたか。	【No. 17】の回答に同じ。
20	実施要領 8ページ	廃棄物の埋立履歴はございますか。	【No. 17】の回答に同じ。
21	実施要領 11ページ	対象地のポテンシャル別紙の転入アンケート結果より「治安が良い」が市全体よりも1.8%高い結果に寄与している要因や変化は何か	アンケート結果の要因等については、いじめのない安心できる教育環境や、特色のある質の高い教育など、市のポジティブなイメージが体感治安の向上に影響すると考えており、寝屋川公園駅周辺エリアは、望が丘小学校・中学校の整備を始めとした、本市を代表する子育て環境エリアとしてのまちづくりが、アンケート結果に寄与しているものと考えています。
22	実施要領 11・12ページ	敷地上の建物に関する図面（平面・立面他）及び、杭の伏せ図等、ご提供をお願いします。	守秘義務対象資料の建物関係図面において確認できます。
23	実施要領 13ページ	土地の用途地域について、用途地域の格上げを前提とした提案としてもよろしいでしょうか。	都市計画の決定・変更については、都市計画制度に基づき、関係機関等との調整が必要となります。都市計画の決定・変更により、対象地のポテンシャルを最大限生かす土地利用方策があれば、土地利用方策とともに、都市計画案の内容についてご提案ください。
24	実施要領 13ページ	第四中学校跡地において用途地域の変更は可能でしょうか。	【No. 23】の回答に同じ。
25	実施要領 14ページ	府営寝屋川公園が隣接しておりますが、開発工事の計画にあたって新設公園用地を確保する必要があるでしょうか？	寝屋川市開発事業に関する指導要綱施行要領第15条第1項に基づき、公園設置基準における開発区域面積に応じて、公園設置の基準があります。ただし、寝屋川市開発事業に関する指導要綱における遵守すべき基本事項の技術指針第10条第1項第6号より、開発区域に隣接して近隣公園等がある場合の公園設置については、別途協議となります。
26	実施要領 14ページ	開発工事の計画にあたって雨水貯留施設が必要と考えますが、流出係数の差（開発前後）による貯留量を見込んでおけば良いでしょうか？	雨水貯留施設の必要貯留量については、許容放流比流量対象面積あたり0.04m <sup>3</sup> /s/ha（ただし1ha未満は0.07m <sup>3</sup> /s/ha）により流出係数を算定し、貯留量は調節池容量計算システムで計算してください。（降雨強度は寝屋川流域を使用します）
27	実施要領 14ページ	雨水貯留施設の設置義務 及び 基準容量の定めはございますでしょうか。	雨水貯留施設の設置義務は、「特定都市河川浸水被害対策法」及び「寝屋川市特定都市河川流域における浸水被害の防止に関する条例」、基準容量の定めは「寝屋川流域における雨水流出抑制施設技術基準（案）」を参照してください。
28	実施要領 14ページ	地下埋設物調査は、行政が実施する可能性があるとのこと記載がありますが、可能性はどの程度あるのでしょうか。	今年度、地下埋設物調査を行う予定です。基本的には存在する地下埋設物の図面等による調査となり、試掘などによる現地調査を行う予定はございません。
29	実施要領 14ページ	開発者負担で対応が必要なものと記載がありますが、(1)以外で行政側の補助金として負担して頂く項目は考えておられるのでしょうか。事業性に関わる内容なのでお伺いさせていただきます。また、想定できないものは行政側負担となる認識で良いのでしょうか。	現時点では開発者負担を想定し、記載しておりますが、それらについての懸念事項、改善のための要望があれば併せてご提案ください。
30	実施要領 14ページ	明和住宅は、行政で解体し、更地引渡したが、第四中学校は、現状有姿の引渡しと思うが、なぜ、対応が異なるのでしょうか。	【No. 8】の回答に同じ。
31	実施要領 14ページ	今後、今回のサウンディング調査を基に、一般競争入札やプロポーザルなど選定方法を決定されると思いますが、いつ頃決定されますでしょうか。	本マーケット・サウンディングでの提案等を踏まえ、今年度中に策定予定の「まちづくり方針」において、手法、スケジュール等を含めた土地利用の方向性を示してまいりたいと考えています。
32	実施要領 14ページ	動産（機器、備品など）は撤去の上、引渡いただけますでしょうか。	現在、第四中学校旧校舎内に存置している備品等の取扱いについては、基本的に、他の小中学校等で活用できるものは整理・撤去を行った上で引き渡すことを想定していますが、その分量等については、現段階では未定です。

寝屋川公園駅周辺エリアにおける公共施設跡地活用に関するマーケット・サウンディング（市場調査） 質問・回答一覧

番号	質問箇所 (実施要領)	質問内容	回答
33	実施要領 14ページ	敷地内建物等のアスベスト含有の有無について、現段階で判明しているものはございますでしょうか。	第四中学校全体の建築物等のアスベスト含有調査については実施しておらず、修繕等に伴う部分的なアスベスト含有調査は実施しており、現時点で判明しているものはございません。 たんぼ保育所全体の建築物等のアスベスト含有調査については実施しておらず、修繕等に伴う部分的なアスベスト含有調査は実施しており、調査に伴い判明した箇所につきましては、撤去しております。
34	実施要領 15ページ	「第四中学校」「市営明和住宅集約建て替え後の跡地」いずれかの一方のみ回答でも大丈夫でしょうか。両件回答する必要はあるのでしょうか。	「第四中学校跡地」「市営明和住宅集約建て替え後の跡地」いずれか一方のみの提案でも問題ありませんが、実施要領15ページ、(1)、(イ)に記載している対象地の提案範囲の設定について（一方にした理由等）のお考えを別紙調査票にて回答願います。
35	実施要領 15ページ	対象地「第四中学校跡地」、「市営明和住宅集約建て替え後の跡地」において、どちらか一方の土地の提案としてもよろしいでしょうか。	【No. 34】の回答に同じ。
36	実施要領 15ページ	(イ)今回の市場調査では事業提案の対象範囲を①寝屋川市立第四中学校跡地のみに絞っての設定としてもよろしいでしょうか？	【No. 34】の回答に同じ。
37	実施要領 15ページ	敷地の一部を「たんぼ保育所」の敷地に設定し、行政が建物建設・運営を行うことは可能でしょうか。また、保育所の敷地面積、規模はどの程度想定されているのでしょうか。	【No. 11】の回答に同じ。
38	実施要領 15ページ	本事業における保育所の整備、管理はどのようにお考えでしょうか。	【No. 11】の回答に同じ。
39	実施要領 15ページ	行政側としては、売却または借地どちらを希望されるのでしょうか。	【No. 31】の回答に同じ。
40	実施要領 15ページ	敷地を売却若しくは定期借地とする場合の想定価格があればご教授ください。	本マーケット・サウンディングでの提案等を踏まえ、今年度中に策定予定の「まちづくり方針」において、手法等を含めた土地利用の方向性を示してまいりたいと考えています。なお、現時点において想定価格はございません。
41	実施要領 15ページ	対象地を売却する場合の想定売却価格（単価）	【No. 40】の回答に同じ。
42	実施要領 15ページ	市営明和住宅集約建て替え後の跡地活用につき、住宅地を計画した場合、集会所施設は必要ですか？	「寝屋川市開発事業に関する指導要綱」においては、集会所施設の設置の規定はございません。
43	実施要領 16ページ	都市計画の決定・変更を事業者が望む場合は、可能なのでしょうか。また、期間はどの程度かかるのでしょうか。	都市計画の決定・変更については、都市計画制度に基づき、関係機関等との調整が必要となります。都市計画の決定・変更により、対象地のポテンシャルを最大限生かす土地利用方策があれば、土地利用方策とともに、都市計画案の内容についてご提案ください。 なお、都市計画手続きについては、一般的に約1か年を要しますが、都市計画手続きまでに要する期間は提案内容により異なります。
44	実施要領 16ページ	取得希望価格や借地希望価格（概算）の記載は必ず必要でしょうか。また、記載することにより責任を問われることはありますか。	参考のため、可能な限り概算希望金額の提示をお願いします。 対象地の概算希望金額については、提案時点のものを算出してください。なお、将来時点の価格算出を否定するものではありませんので、将来時点におけるご提案をいただく場合は、その時点についてお示しいただけますようお願いいたします。
45	実施要領 16ページ	「事業への参加意思の有」と記載しないと、一般入札に参加できないのでしょうか。また、「有」と記載したら、有利になる点はあるのでしょうか。	本マーケット・サウンディングでの提案等を踏まえ、今年度中に策定予定の「まちづくり方針」において、手法等を含めた土地利用の方向性を示してまいりたいと考えておりますが、今後の本用地の売却等に当たり、本マーケット・サウンディングへの参加実績は優位性を持つものではありません。
46	実施要領 16ページ	サウンディング後から入札まで（土地引き渡し時期含む）の想定スケジュールをご教示頂けないでしょうか。	本マーケット・サウンディングでの提案等を踏まえ、今年度中に策定予定の「まちづくり方針」において、スケジュール等を含めた土地利用の方向性を示してまいりたいと考えています。 なお、明和住宅については、実施要領14ページ「7. 今後の寝屋川公園駅周辺地区のまちづくりの流れ」に記載のとおり、令和8年度から令和9年度に新たな（集約後の）市営住宅の建設工事、令和10年度から4年間程度は、現明和住宅住居者移転及び明和住宅解体工事の予定です。
47	実施要領 16ページ	市営明和住宅の解体完了想定スケジュール	令和10年度から解体工事を開始し、完了までに約4年間を見込んでいます。

寝屋川公園駅周辺エリアにおける公共施設跡地活用に関するマーケット・サウンディング（市場調査） 質問・回答一覧

番号	質問箇所 (実施要領)	質問内容	回答
48	実施要領 17ページ	現地見学で寝屋川市立第四中学校跡地を見学しましたが、校舎内に存置されている机、椅子等の残存物の処置についてご教示ください。	【No. 32】の回答に同じ。
49	実施要領 17ページ	現地見学、対話参加を希望しないことにより、入札参加することに対し、不利になることはないでしょうか。希望しなくても一般入札に参加できるのでしょうか。	【No. 45】の回答に同じ。
50	実施要領 17ページ	事業提案概要書(A3)は、両面でもいいでしょうか。(ボリューム的に片面では厳しいと考えます。)	事業提案概要書(A3)は、両面、片面どちらでも問題ありません。
51	実施要領 17ページ	事業提案書(自由様式)と事業提案概要書(A3)、ゾーニング図面を全て1つの資料にまとめて提出としてもよろしいでしょうか。	事業提案書(自由様式)と事業提案概要書(A3)、ゾーニング図面を全て1つの資料にまとめて提出する形で問題ございません。
52	実施要領 18ページ	市営明和住宅集約建て替え後の跡地活用エリアのたんぼぼ保育所の石綿含有調査は実施済みですか?実施済みであれば守秘義務資料の対象ですか?	たんぼぼ保育所全体の建築物等のアスベスト含有調査については実施しておらず、修繕等に伴う部分的なアスベスト含有調査は実施しており、調査に伴い判明した箇所につきましては、撤去しております。 なお、実施済の調査報告書等につきましては、守秘義務資料として公開します。
53	全般	本サウンディングにおいて、どちらか一方のみの参加でもよろしいでしょうか。	【No. 34】の回答に同じ。
54	全般	事前検討のため周辺地域のインフラ状況について資料の開示は可能でしょうか。	守秘義務対象資料の下水道台帳、水道管路図及び建物関係図面において確認できます。
55	寝屋川公園駅周辺 エリアのポテン シャル等 17ページ	商業施設はどのようなテナントを求めておられるのでしょうか。	本市としては、広大で優良な寝屋川公園と一体となった、エリアの活性化が図られるような商業施設等と考えていますが、開発事業者の皆様から見た、対象地のポテンシャル、市場的な優位性等についてのお考え等を踏まえた上で、ご提案ください。
56	寝屋川公園駅周辺 エリアのポテン シャル等 19ページ	「欧米型のオフィス立地」とはどのような定義づけでしょうか? オフィス部分は、どのような企業を求めておられるのでしょうか。 また、オフィス部分のみ行政が開発、運用という可能性はあるのでしょうか。	「欧米型のオフィス立地」は、本社を郊外に置き、職住近接により、従業員に優良な住環境で家族と質の高い生活を提供することと想定しており、今後、更に売り手市場が加速化する労働市場における競争優位を確立し、優秀な人材確保につながると考えていますが、開発事業者の皆様から見た、対象地のポテンシャル、市場的な優位性等についてのお考え等を踏まえた上で、ご提案ください。 また、オフィス部分のみ行政が開発、運用を前提とした提案をいただくこと自体は可能ですので、開発事業者の自由な発想にてご提案ください。
57	第四中学校跡地写 真 4ページ	市道太秦桜が丘1号線から車両で乗り入れアクセスする場合の高低差はどの程度かご存じでしたらご教授下さい。	参考値になりますが、高低差約3.6mから4.6mでございます。(国土地理院、地理院地図より)
58	記載なし	対象敷地について、敷地分割を前提とした開発検討は可能でしょうか。(複数建物を建築できるか・敷地境界の制限(柵設置・行き来不可等)はあるか)	敷地分割を前提とした開発については、寝屋川市開発事業に関する指導要綱施行要領第5条「一の開発事業とみなす場合の取扱い」とおりです。
59	記載なし	公募開始はいつ頃になる予定でしょうか。	本マーケット・サウンディングでの提案等を踏まえ、今年度中に策定予定の「まちづくり方針」において、手法、スケジュール等を含めた土地利用の方向性を示してまいりたいと考えています。
60	記載なし	公募時に重要視される評価軸はございますでしょうか。	本マーケット・サウンディングでの提案等を踏まえ、今年度中に策定予定の「まちづくり方針」において、手法等を含めた土地利用の方向性を示してまいりたいと考えています。 公募時に重要視される評価軸は、現時点ではございません。