

質問・回答書

No.	質問	回答
1	【設計関連】	
①	排水に伴う土砂対策に関して、既設の沈砂池で堆砂量は足りていますか？	既設沈砂池の堆砂量は、 沈砂池A：約 42.9 m ³ 、沈砂池B：約 23.7 m ³ 、沈砂池C：約 30.9 m ³ です。 ※別添「沈砂池構造図」をご参照下さい。 今回造成で流域が変わるため、堆砂量については仮設沈砂池設置も含めて実施設計時にご検討をお願いします。
②	既設沈砂池とその放流管は、容量・能力・老朽化状況等で、現状にて使用可能と考えてよろしいでしょうか？ また恒久施設として利用する計画でしょうか？	現状にて使用可能と考えていますが、容量・能力・老朽化状況等については、実施設計時にご検討をお願いします。 既設沈砂池は、恒久施設として利用する計画です。
③	洪水調整池は設置不要と考えてよろしいでしょうか？	大阪府河川室河川整備課への事前確認では「設置不要」と回答を得ていますが、実施設計時に本市関係部局と協議をお願いします。 洪水調整池築造費用は、資料9「概略事業フレーム(案)」に計上していません。
④	都計法に基づく公園は設置不要と考えてよろしいでしょうか？	資料3「土地利用計画平面図(案)」において、緑地面積は周遊道路を含めて 11,739 m ² (事業区域面積の 22.9%) 計画しています。 公園設置の要否については、関係法令等に基づき実施設計時に本市関係部局と協議をお願いします。
⑤	緑地内周遊道路(ILB 舗装、ベンチ、健康器具等設置) に雨水排水管渠を敷設する計画となっていますが、工事完成後の周遊道路の公共施設移管に問題はないでしょうか？	周遊道路の公共施設移管については基本的に問題ありません。ただし、移管に際しては検査等があるため、実施設計時に継続して本市関係部局とお願いします。
⑥	事業区域内の街路灯の設置はどのように計画していますか？	街路灯は計画しておりませんが、「開発事業の手続き等に関する条例施行基準」P8 に基づき道路照明灯設置について、実施設計時に本市関係部局と協議をお願いします。
⑦	鉄塔用地の北側及び西側の切土に関して、鉄塔用地の地盤補強や切土法面防護は不要でしょうか？	鉄塔周辺は、1:1.8 切土法面、表層崩壊防止のための植生等による保護を計画しています。 鉄塔の近接施工等については、実施設計時に関西電力送配電(株)と協議をお願いします。
⑧	緑地の園路から東側、南側の自然法面は、一切工事の手をつけなくてよろしいでしょうか？	現況部の工事は計画しておりません。ただし、フェンス修繕、倒木除去、急斜面保護対策等が必要となる場合は実施設計時に協議をお願いします。
⑨	高圧線下の高さ制限の詳細、及び土地利用上の制約等についてご教授下さい。	高圧線下敷は土地利用制約があり、現在計画している宅地計画高さにおける建築物の高さ制限は約 12m です。 制限内容に関する詳細資料は、包括委託受託予定者決定後に提示しますのでご確認をお願いします。
⑩	事業区域内道路(幅員 W=10.0m、W=6.9m)について幅員や形状は変更してもよいでしょうか？	本市関係部局との事前確認により「開発事業の手続き等に関する条例施行基準」P3 に基づき幅員・形状を計画しており、基本的には変更を予定していません。 ただし、道路計画を見直される場合は、実施設計時にご検討のうえ、本市関係部局と協議をお願いします。
⑪	事業区域西側の新設交差点における信号移設費用、右折レーンの整備等の道路改良費用は、区画整理事業費に含めないと考えてよろしいでしょうか？	信号移設費用、事業区域外の右折レーンの整備費等は事業費に含めていません。 ただし、当該交差点における道路改良等の詳細は、実施設計時に本市関係部局及び大阪府警察本部(所轄署含む)と協議をお願いします。
⑫	事業区域北側の新設交差点における既存市道の舗装改修費用は、区画整理事業費に含めないと考えてよろしいでしょうか？	既存市道の舗装改修費用は、事業費に含めます。
⑬	両交差点の交差点形状(隅切り、右折車線及びシフト)は公安協議されていますか？	交差点接続位置については、大阪府警察本部に確認しています。信号設置を含む交差点形状は、実施設計時に大阪府警察本部(所轄署含む)と協議をお願いします。
⑭	「事業区域の地区境界(鉄塔用地含む)は未確定」とありますが、地区境界の測量及び確定業務も受託業務に含まれますか？	1-⑮記載の業務以外の地区境界の測量及び確定業務は受託業務に含まれます。
⑮	現在、市が実施している測量業務による明示範囲をご教授下さい。	現在市では測量業務を実施しています。今後予定者への成果品貸し出しは可能です。 ※別添「赤峰市民広場確定測量等業務仕様書」及び「赤峰市民広場確定測量等業務範囲図面」をご参照下さい。
⑯	地歴調査報告書があればご開示下さい。	地歴調査報告書はありません。そのため、土地履歴について、国土院航空写真で確認済みですが、土壌汚染対策法等の関係機関協議は未実施です。 実施設計時に関係法令等に基づき、本市関係部局と協議をお願いします。 ※別添「土地履歴確認資料」をご参照下さい。
2	【募集要領関連】	

質問・回答書

No.	質問	回答
①	P6 に「事業計画決定後、事業費は以下の事由を除き、増額はしないものとする」とありますが、包括委託受託者の責によらない場合は、全て増額可能と考えてよいのでしょうか？	募集要領 P6 3.事業提案等 (1)提案項目と内容等 ②工事計画「インフレ等により工事資材の調達が困難になった場合の事業費について」と同様に、包括委託受託予定者決定後の協議により増額可能かどうか決定する予定です。
②	P7 に記載の「予定者が辞退するまで本市が要した先行費用」には、どのような項目及び業務内容が想定されますか？	公募時点においては、1-⑤に記載の測量業務及び不動産鑑定業務を想定しています。
③	P9 にある「施行認可申請に係る協定締結」における協定書案があればご提示下さい。	協定書の約定項目については、本市と包括受託予定者で協議のうえ決定します。協定書(案)の主な約定項目は以下を想定していますが、今後項目の追加及び見直しを行う可能性があります。 ・協定書の目的 ・包括委託受託予定者から包括委託受託者への移行 ・施行認可申請に係る業務内容 ・施行認可申請に係る業務費用の支払方法 ・協定有効期限 ・協定解除要件 ・予定者辞退の場合の費用負担 ・機密保持
④	P2 に給食センター移転の工事との調整が必要とありますが、新給食センター整備の事業計画案、工程案があればご教授下さい。	本市ホームページに学校給食センター施設整備の基本計画が掲載されております。下記 URL よりご参照ください。 https://www.city.kawachinagano.lg.jp/soshiki/46/85909.html
⑤	提案すべき事業計画は、あくまで市が提示する「概算事業費は約 8 億円を想定」範囲内で作成すべきですか？ 8 億円を超えるような「宅地評価向上の提案」は受け入れられないということでしょうか？	基本的には 8 億円の範囲でご提案いただくことになります。 ただし、宅地評価額向上のご提案を含めて、応募者が検討された事業計画をご提案いただくことは可能です。
⑥	審査項目の中に「事業費縮減」があります。これはあくまで、まだ正式に決定されていない本募集で提示されている図面をベースに、どこまで事業費を縮減できているのかを評価することになりますか？ 例えば、宅地評価向上の提案をした場合でも、そのための追加事業費は含まずに考えるということになるのでしょうか？	ご質問のご理解のとおり、提示資料に基づく事業費縮減提案をお願いします。また、資料 9「概略事業フレーム(案)」の 8 億円を超える場合は、事業収支成立のための収入増のご提案をお願いします。 なお、宅地評価額向上のための追加事業費については事業費に含めません。
⑦	工期の令和 7 年 7 月に造成工事完成は必須条件となりますか？ 事業認可が降りて、解体撤去工事からスタートすると非常に厳しいと考えますが、解体撤去工事を先行着手する等は検討できませんか？	令和 7 年 7 月に土地引渡し予定をしております。ただし、状況に応じて見直しを行う可能性はあります。 なお、解体撤去工事は、土地区画整理事業認可後に着手するよう工程計画のご検討をお願いします。
3	【概略事業フレーム(案) 関連】	
①	概略事業フレーム(案)の根拠となる事業計画書(案)はありますか？ あるならご教授頂けませんか？	事業計画書(案)はありません。 応募者が検討された事業計画をご提案下さい。
②	包括委託受託者が負担する調査設計費、事務費、立替金金利等は、事業支出額(造成費等) 586,875 千円の中に含まれるという理解でよろしいでしょうか？	調査設計費(申請費用、登記費用等を含む)及び工事及び調査設計に係る一般管理費は事業支出額に含まれています。 ただし、市の個人施行であること、事業期間を約 1 年間の短期を想定していることから、組合事務費及び立替金金利は事業支出額に含まれていません。
③	市が行った設計測量などの先行費用は、事業フレームから除外することによってよろしいでしょうか？	測量・不動産鑑定は事業費から除外することはできません。
④	保留地処分金(保留地単価)と区画整理後の宅地単価が同額となっています。保留地の立地企業への売却金額も市との協議で決められる中で、保留地の売買においては一切の収益を得られないという理解でよろしいでしょうか？	お見込の通りです。
⑤	保留地の売却にあたり、売却できなかった場合のリスク、売却費用が回収できなかった場合のリスク等は、包括委託受託者が負担することになりますか？	お見込の通りです。 しかし、保留地を売却できなかった場合については、市が再度立地企業を選定し、販売先の確保を行います。
⑥	事業に対して、補助金・助成金の導入は検討されていますか？	現時点では土地区画整理事業に対して補助金・助成金導入は予定しておりませんが、今後活用の検討を行ってまいります。
⑦	本募集で提示されている図面はあくまで未決定のものであり、今後の協議によって大きく修正される可能性があるかと理解しています。当然その中で、事業費が当初想定約 8 億円を超えることもあろうかと存じますが、その場合は、保留地減歩を高くする等で対応頂けると考えてよろしいでしょうか？	(仮称)赤峰産業用地立地企業エントリー募集において分譲予定価格を提示しているものです。しかし、今後の協議により事業計画の収支計画を変更することは可能性として考えられます。 詳細については、包括受託予定者決定後の協議により決定することになります。 応募者が検討された事業計画をご提案下さい。

(仮称) 赤峰産業用地包括委託予定者

質問・回答書

No.	質問	回答
4	【その他】	
①	P5に「総合評点が750点以上」とあるが、「総合評定値が750点以上」ということか？	お見込の通りです。