

富松住宅跡地活用に係る事業者公募 質問及び回答

No.	資料名	ページ	項目	質問内容	回答
1	公募要項	P10	第3-1-(2) イ 道路計画	道路①について 本件土地に尼崎市富松町三丁目192番3が含まれていませんが、道路にする予定として計画することは可能ですか。	売却対象の土地は、本要項の4ページ「物件調書(土地)」に示すとおりで、この範囲内で跡地活用を提案してください。 当該部分については、本要項の11ページ第3-1-(2)「エその他」に記載のとおり、整備する道路の南側境界線は、現在の敷地内通路の線形に合わせた土地所有権境界(本要項の55ページ「参考資料3 富松住宅跡地実測図(参考)」に記載のK.103からK.107及びK.100を結ぶ線)とし、尼崎市富松町三丁目192番3は、道路として計画できません。 ※ 本要項の55ページ「参考資料3 富松住宅跡地実測図(参考)」及び同56ページ「参考資料4 富松住宅跡地平面図(参考)」はいずれも分筆前の資料となりますので、「192番2B」とあるのは「192番3」と読み替えてください。
2	公募要項	P10	第3-1-(2) イ 道路計画	道路①について 図示の「道路①～③の位置関係イメージ」のとおりに計画しなければいけませんか。例えば、現況の東側敷地内通路の位置に計画したり、北側の市道富松28号線に接続する部分を中心に計画することは可能ですか。	図示は道路①～③の位置関係のイメージであり、必ずしもこのとおりに計画する必要はありませんが、いずれの場合においても道路課及び公安委員会との協議が必要です。 また、事前の公安委員会との協議において、北側の市道富松第28号線と道路①との接続部(交点)を西側へ移動すると、曲がり角と交差点部の離隔が小さくなり過ぎて危険で好ましくないとの意見があったことから、接続部(交点)を西側へ移動する場合は、特に十分な協議が必要です。 道路形状については平坦で見通し等の安全性を十分に考慮するとともに、本要項の10ページ「イ道路計画」に記載のとおり、(ア)から(ウ)に掲げる事項については、道路課、河港課及び公安委員会と十分に協議してください。

No.	資料名	ページ	項目	質問内容	回答
3	公募要項	P10	第3-1-(2) イ 道路計画	道路③について 図示の「道路①～③の位置関係イメージ」のとおり 計画した場合、道路③と接続する部分にある特殊な取 扱いをする道路の隅切りはどうなりますか。なくすことは できますか。	提案に基づき道路を認定することになるため、「位置関係イ メージ」のとおり計画した場合の当該隅切り部分について、 当該隅切りをなくすことは可能ですが、道路整備に係る隣接地 との取合部分は事業者において整備いただくこととなります。
4	公募要項	P10	第3-1-(2) イ 道路計画	近隣・地元との折衝の結果、条件である尼崎市に代わ って整備する道路①～③の施工が難しいとなる場合、ど のように対応してもらえますか。	道路①～③については、本要項の10ページに記載のとおり 本市関係課及び公安委員会と十分に協議したうえで計画して いただき、その旨を周辺住民や施設等に対して丁寧に説明い ただくこととなります。 また、施工にあたっては本要項の15ページに記載のとおり周 辺住民や施設等に対し丁寧かつ誠意を持った対応をしてくださ い。 活用提案の内容が遵守できない場合は、その内容によって、 契約書(案)第13条(活用提案の変更)、同第22条(買戻特約) または同第24条(契約の解除)の規定に基づき対応すること になるものと考えられます。

No.	資料名	ページ	項目	質問内容	回答
5	公募要項	P11	第3-1-(2) エ その他	<p>「原則として、新舗装については概ね3年間は掘削を伴う工事が規制されるため、道路の乗り入れ、上下水道管、ガス管、電柱等の道路掘削を伴う工事は、道路の整備工事に合わせて同時に施工すること。」と記載があります。</p> <p>都市計画法第29条許可取得前に宅地内に上下水道・ガス管の引き込み工事を先行して行うことは可能という理解でよろしいですか。</p>	<p>本事業(道路①～③の整備)は、契約締結後、次のとおり進めるものと想定しています。</p> <p>① 協議が完了した事業計画に基づき、道路を市道として認定(議会の議決が必要)</p> <p>② 道路法に基づく区域決定</p> <p>③ 建築基準法第42条第1項第4号による道路の指定</p> <p>都市計画法第29条に規定する開発許可が取得できるのは、上記①から③までの手続き完了後となります。</p> <p>当該許可取得前に宅地内に上下水道・ガス管の引き込み工事を先行することは、事前着工となり認められませんので、上記①から③までの手続きの間に各関係課との協議を終え、許可取得後に着手してください。</p>
6	公募要項	P11	第3-1-(2) エ その他	<p>市に帰属しない私道路でも、袋路状の道路はできませんか。</p>	<p>お見込みのとおり、私道であっても袋路状の道路はできません。</p>
7	公募要項	P13	第3-3-(3)	<p>総合治水条例に規定する重要調整池の設置について兵庫県河川部局と協議するにあたり、現況の緑化面積、また流量計算の資料はありますか。</p>	<p>緑化面積及び流量計算に係る資料はありません。貸出資料に収納されている用地平面図、既存建築物の設計図面等のデータを活用する等により協議に必要な資料を作成してください。</p>

No.	資料名	ページ	項目	質問内容	回答
8	公募要項	P13	第3-4-(1) イ 地下工作物が 有用物である場 合等	「既存地下工作物の取扱いに関するガイドライン」を参考にして、既存建築物の地中にある杭などは問題なければ残してもいいですか。	<p>公募要項13ページの第3-4-(1)に記載のとおり、既存建築物等その他富松住宅を構成しているものすべてのもの(各設置者が所有する工作物等を除く。)は、解体撤去が条件となります。</p> <p>ただし、地下工作物の残置については、下記の「第12回再生可能エネルギー等に関する規制等の総点検タスクフォース(令和3年7月2日開催)を踏まえた廃棄物の処理及び清掃に関する法律の適用に係る解釈の明確化について(通知)」(令和3年9月30日付け環循適発第2109301号、環循規発第2109302号)の「第3 地下工作物の取扱いについて」に基づき、適正に処理してください。</p> <p>【リンク】 https://www.env.go.jp/content/900534418.pdf</p>
9	公募要項	P30	第7-4 所有権移転及び引 き渡し	「買戻特約登記については、本市が活用提案書の履行状況を確認した後、速やかに抹消登記を行います。」とのことですが、具体的な時期について教えてください。(都市計画法第29条許可後など)	<p>買戻特約登記の抹消については、本要項37ページの契約書(案)第23条第2項に記載のとおり、本市の同意が必要となります。</p> <p>具体的な時期は、活用提案書に基づく整備の完了や供用開始時点等が考えられますが、活用提案書に基づく住宅の分譲等に際して、事業遂行に支障が生じる場合などについては、契約者との個別具体的な協議を経て決定することになります。</p>
10	契約書(案)	P34	第6条 所有権の移転及び 嘱託登記	<p>建物の所有権移転登記は必要(必須)でしょうか。</p> <p>また、建物の評価額に関し、市の概算額や、評価額算定に関する参考資料などがあれば教えてください。</p>	<p>本要項34ページの契約書(案)第6条第2項に記載のとおり、登記済みの既存建築物等に係る所有権移転登記が必要です。</p> <p>また、建物の評価額に関する参考資料について、お示しできるものではありません。</p>

No.	資料名	ページ	項目	質問内容	回答
11	その他			<p>物件東側にあるオルティア塚口の駐車場の出入り口が当該地に向いていますが、現在閉塞状態にあります。</p> <p>当該地計画においても閉塞して問題ないという理解でよろしいでしょうか。</p> <p>現時点は閉塞されていますので、出入り口を閉塞する旨の通知や、その他やり取りなどがあれば情報開示をお願いします。</p>	<p>物件東側に隣接する当該マンション駐車場の出入り口については、本市が富松住宅を尼崎市民共済生活協同組合から承継した時点で既に閉塞されており、その後においても当該出入り口についてマンション側と本市が協議した経緯はありません。ただし、当該マンションの関係者から、当該出入口は富松住宅の敷地内通路に出入りしたいためではなく、マンション開発の協議時に消防活動等の観点から行政指導を受け設けたもので、尼崎市民共済生活協同組合からの要請により閉塞した旨、聞き取りした経緯があります。</p> <p>上記以外については、資料として開示できる情報を持ち合わせていません。</p> <p>なお、新たに整備した道路①が当該マンション敷地と接する場合、駐車場出入口が利用される可能性はあります。</p>
12	その他			<p>擁壁(高さ1mを超える)の水抜き排水について地元水利組合と何か取り決めや協議した内容がありますか。</p>	<p>地元水利組合との取り決めや協議した内容はありません。</p> <p>本要項5ページの第2-2-(1)「物件調書(土地)」の注意事項に記載のとおり、当該部分の利用にあたっては、適切な処理に留意した上で、具体的な整備計画をもとに隣接土地所有者等への説明、対応を行ってください。</p>
13	その他			<p>本件土地に富松町三丁目208番2の排水管が越境していないでしょうか。</p>	<p>市担当課において現地確認したところ、富松町三丁目208番2の排水管の一部が僅かに越境していますが、引き渡しは現状有姿となります。</p>

No.	資料名	ページ	項目	質問内容	回答
14	その他			<p>敷地内水路形状部分について南側の会所の先の状況について教えてください。また、何か資料があれば開示してください。</p> <p>上記が不明の場合、敷地内水路形状部分の流末はどこらに向かっているのですか。</p> <p>流末が通路部分を横断して南側隣接地(個人地)側に向かっている場合に、取り決めや経緯、そのまま放流することについての問題有無について教えてください。</p>	<p>当該会所(位置については下記の別図参照)から先の状況について資料は持ち合わせていません。市担当課において現地確認しましたが、当該会所から先の状況や流末の方向等について把握できていません。</p> <p>南側隣接地の土地所有者との取り決めや経緯についても不明です。</p> <p>したがいまして、当該会所の先については、事業者において調査を行い、適切に対応してください。</p>

(別図)

