

市有地（旧あかねが丘学園跡地）の売却に係る公募型プロポーザル方式に関する質問及び回答（令和2年3月10日公表）

No.	書類名 頁数	質問項目	質問	回答
1	公募要項 7頁	あさぎり・お おくら総合支 援センター (建設中)	建設中の当施設において、詳細が分かる竣工予定図面一式を開示頂きたい。(新設擁壁の構造・断面設計図など)	あさぎり・おおくら総合支援センターの新設擁壁等に関する図面のデータを貸出します。貸出しを希望する場合、一次審査書類提出期限までに事前登録書兼資料貸出申請書に記載の担当者が社員証等身分を確認できるものを持参し、直接、担当部局に来所してください(要返却)。
2	公募要項 9頁2(3)	瑕疵担保責任	2020年4月1日の改正民法施行に伴い、「瑕疵担保責任」が「契約不適合責任」に転換されると思いますが、本件土地の売却においての扱いはどのようにになりますか。	公募要項等において、瑕疵担保責任の趣旨で表記している箇所については、契約不適合責任の趣旨に転換します。具体的には、買受人は、契約締結後に、本件土地について、種類、品質又は数量等に関して本契約の内容に適合しないことを発見したとしても、契約保証金の返還、既払いの売買代金の返還、売買代金の減額、履行の追完請求、損害賠償の請求又は契約の解除等一切の請求をすることはできないものとします。
3	公募要項 9頁	本市が承認した ものとは	事業実施計画書に記載があり、本市が承認しているものを除き、について、市が承認しているものとは、開発行為許可通知書(申請者が買受者、用途は専用住宅)を得た内容と言うことでしょうか。	事業実施計画書に記載があり、本市が承認しているものです。
4	公募要項 9頁	第三者への移 転又は権利	「本件土地の所有権を第三者に移転又は権利を設定が出来ないこと」について、もし弊社が買受者となった場合、第三者に各分譲地の販売を委託することも検討しております。この場合、その第三者が本入札に参加していても宜しいでしょうか。また、「権利の設定が出来ない」とありますが、第三者の建築条件付きは問題ないのでしょうか。	事業実施計画書に記載があり、本市が承認しているものであれば、可能です。ただし、以下の場合、承認しません。承認しない例は、この限りではありません。 ・本プロポーザルに応募した他の事業者の販売を委託すること ・本プロポーザルに応募した他の事業者による建築条件付きで販売すること ・他の事業者へ転売すること
5	公募要項 10頁	3 既存建築 物等の取り扱 い(1)	基礎の完全撤去が必要と記されておりますが、想定以上に基礎杭が存在した場合も、全て事業者負担となるのでしょうか	公募要項第3-2-(3)のとおり、すべて事業者負担となります。
6	公募要項 10頁	3 既存建築 物等の取り扱 い(1)	建物等の基礎や底盤等についてもすべて解体撤去することとし、残置は認めないとのことですが、基礎や底盤の位置、深さ、杭の位置や深さがわかる図面の提示をお願いします。また、給排水、ガス等のインフラ埋設管の位置等がわかる図面の提示もお願いします。また、上記以外の地中埋設物は無いと考えてよろしいでしょうか。	・公募要項第4-2-(3)-※のとおり、本市で保管している本件土地における図面データについては、すべて提供しています。 ・給排水、ガス等のインフラ埋設管の位置等がわかる図面についても、上記のとおりです。 ・上記以外の地中埋設物については、ないと認識していますが、発見した場合の取り扱いについては、公募要項第3-2-(3)及び3-(1)のとおり、事業者負担において、すべての地中埋設物を撤去してください。
7	公募要項 10頁3.(1)	既存建築物の 取り扱い	建物等の基礎や底盤等についてもすべて解体撤去することとあるが、将来撤去の必要がないと考えられるものに対しても、撤去しなければならない条件とした理由を教えてください。	廃棄物の処理及び清掃に関する法律では、不要物をみだりに地中に埋立する行為は禁止されています。
8	公募要項 10頁3.(2)	新たに設置す る擁壁につい て	地番3周囲の既存石積擁壁撤去後は、擁壁設置ではなく埋戻す計画は可能でしょうか？	関係法令等を遵守した計画であれば、埋め戻すことは、可能です。

No.	書類名 頁数	質問項目	質問	回答
9	公募要項 10 頁	3 既存建築物等の取り扱い (2)	石積擁壁はすべて解体撤去するとのことですが、解体撤去時に西側道路や南側道路の道路擁壁に影響ないと考えてよろしいのでしょうか。道路擁壁の根入れがわかる資料があれば提示願います。また、隣接排水施設の復旧方法等について明石市都市局下水道室下水道整備課と協議するとのことですが、公募期間中でも差し支えないのでしょうか。	<ul style="list-style-type: none"> 道路擁壁に関する資料がないので、石積擁壁の解体撤去に際しては、道路擁壁に影響のないよう調査の上、実施してください。 協議については、公募期間中でも差し支えありません。
10	同上 10 頁	石積擁壁の撤去	石積擁壁の撤去は、基礎・底版も含めてか。	公募要項第3-3-(2)のとおり、基礎・底版も含めてすべて解体撤去してください。
11	公募要項 10 頁 3. (2)	東側道路の擁壁について	敷地東側既存擁壁撤去にあたり、東側道路にある道路擁壁の構造図はありますか？	ありません。
12	公募要項 P10、3	法面の仕上げ	北西側の法面について防草シートその他の防草処理を施し、アスファルトまたはコンクリ等により舗装して下さいとありますがどのような仕上げをイメージされていますでしょうか。法面にアスファルト舗装を行う考えでしょうか。	法面を流れる雨水を適切に排水する計画とした上で、樹木等を撤去後、防草処理を施し、コンクリート舗装等、勾配に応じた適切な工法で施工してください。なお、明石市宅地造成等規制法による宅地造成技術マニュアルの基準等、関係法令等を遵守した計画であれば、法面の改造も可能です。
13	実施要項 10 頁	松が丘 5-3 法面の伐採	法面が崩れる可能性があるが、伐根までしないとイケないのか。	法面が崩れない施工方法で伐根の上、撤去してください。
14	同上	同上法面の舗装	法面に防草シートのみ、若しくは舗装のみでもよいのか。両方施工しないとイケないのか。	両方施工してください。
15	公募要項 10 頁 3. (4)	防草処理について	支援センター西側法面について、防草対策するにあたり、北側法面は対策不要という認識でよろしいでしょうか？	北東側法面については、防草対策不要です。
16	公募要項 10 頁	3 既存建築物等の取り扱い (4)	松ヶ丘 5 丁目 3 番北西側の法面は樹木等を伐採等により撤去後、表面に防草処理を施し、アスファルト等で舗装するとのことですが、盛土等により現状地盤のレベルを変更することは可能でしょうか。	関係法令等を遵守した計画であれば、盛土等により現状地盤のレベルを変更することは、可能です。勾配に応じた適切な工法で施工してください。
17	公募要項 P10 - 3(5)	法面処理	あさぎり・おおくら総合支援センターの北側法面・西側法面の改造（盛土）は可能か？	関係法令等を遵守した計画であれば、法面を改造（盛土）することは、可能です。
18	同上 10 頁	松が丘 5-3 法面について	売却対象地内に、当該法面に沿って擁壁を設置する場合、その法面との間を盛土して施工してもよいのか。	関係法令等を遵守した計画であれば、新設擁壁とその法面の間を盛土して施工することについては、可能です。
19	同上	松が丘 5-3 法面上部の擁壁	L 型土留擁壁の図面等はあるか。	No. 1 のとおりです。
20	公募要項 10 頁	3 既存建築物等の取り扱い (5)	松が丘 5 丁目 3 番の北東側、北西側の法面上部に設置されている L 型土留擁壁に影響を生じない施工方法とするとありますが、当該擁壁の構造図及び展開図等の資料の提供をお願い致します。	No. 1 のとおりです。
21	公募要項 P10、3	既存建築物の取り扱い	法面上部に設置された擁壁に影響を及ぼさない施工方法とありますが、擁壁構造が不明なため検討ができませんので、工事図面一式の開示をしていただけますでしょうか。	No. 1 のとおりです。
22	公募要項 P10-3(5)	法面処理	あさぎり・おおくら総合支援センターの北東側擁壁の根入れ深さについて、断面等頂くことは可能でしょうか？	No. 1 のとおりです。

No.	書類名 頁数	質問項目	質問	回答
23	公募要項 10 頁	3 既存建築物等の取り扱い (5)	石積擁壁等の解体撤去方法及び復旧方法について担当部局と協議するとのことですが、担当部局は、6 頁記載の都市開発室都市ビジョン担当者様でよろしいでしょうか。また、協議は、公募期間中でも差し支えないのでしょうか。	<ul style="list-style-type: none"> ・担当部局については、お見込みのとおりです。 ・協議については、公募期間中でも差し支えありません。
24	公募要項 P10、3	既存建築物の取り扱い	北東側法面にある既存踊り場について、既存フェンス門扉から 1.0m まで残置とありますが現況より階段を撤去すると踊り場も一緒に撤去する形になりますでしょうか。→門扉から 1.0m では踊り場の支柱が無い場合構造的に成り立ちません。	安全性を確保した上で、踊り場の撤去範囲を決定し、既存屋外階段・踊り場及び既存石積擁壁を解体撤去してください。
25	公募要項 10 頁 3. (6)	「法面に流れる雨水」について	売却地の計画において盛土を行う場合、当該法面は谷地となり、雨水放流先が無くなる。その場合の雨水処理は浸透柵の計画が可能でしょうか？	雨水処理については、開発条例に基づく協議によります。
26	公募要項 10 頁	3 既存建築物等の取り扱い (6)	法面に流れる雨水について、買受者の責任と負担において適切に排水する計画とすることですが、公募期間中に担当部局と協議することは可能でしょうか。	可能です。
27	公募要項 10 頁	3 既存建築物等の取り扱い (7)	境界付近に擁壁を新設する場合は、3 番北西側及び北東側の法面の形状および雨水排水の方法等について、担当部局と協議するとのことですが、協議は公募期間中でも差し支えないのでしょうか。	差し支えありません。
28	公募要項 P10、3	既存建築物の取り扱い	PCB 廃棄物についてはご対応頂けるとありますが、取り残しがあつた場合、契約締結後や取引完了後に発覚した場合も対応頂けると考えてよろしいでしょうか。	基本的に本市が対応します。
29	公募要項 10 頁	3 既存建築物等の取り扱い (8)	PCB 廃棄物について、本契約締結日までに明石市で撤去することですが、その他の机、椅子等の動産の撤去は明石市で行っていただけるのでしょうか。	第 3-3-(9)のとおり、机、椅子、保管庫及び埋蔵文化財資料等については、本契約締結日までに本市にて撤去、移転します。ただし、建物に定着している設備等（空調機器、調理台、棚、黒板、陶芸用電気釜等）については、撤去しませんので、買受者が解体撤去してください。
30	実施要項 10 頁	既存建築物	内覧時にあつた建物内の残置物は、全て撤去されるのか。	No.29 と同様です。
31	公募要項 11 頁 4.	その他の条件	集会所の有無について記載がないが、要綱上の制限を教えてください。	開発条例施行規則第 58 条第 1 号のとおりです。
32	公募要項 11 頁	4 その他の条件	本件土地に調整池は必要でしょうか。	重要調整池の設置等に関する要綱（兵庫県、平成 25 年 4 月）等に基づく、兵庫県東播磨県民局との協議により確定します。
33	公募要項 11 頁 4. (2)	その他の条件 土地利用計画	戸建住宅のみとあるが、地区計画もしくは近隣協議の中で戸建住宅以外のケースが認められた場合は提案可能でしょうか？	第 3-4-(2)のとおり、本件土地に建築できる建築物は、関係法令等に基づき建築しなければならない建築物を除き、戸建て住宅のみとしているため、不可です。
34	公募要項 P11-4(2)	建物用途	建築基準法上の店舗併用住宅は可能か？	No.33 と同様です。
35	公募要項 P11-4(2)	建物用途	二世帯住宅の長屋申請は可能か？（区分所有）	不可です。二世帯住宅の戸建住宅の申請については、可能です。

No.	書類名 頁数	質問項目	質問	回答
36	公募要項 P11-4(2)	建物用途	賃貸住宅は可能でしょうか？	事業実施計画書に記載があり、本市が承認しているものであれば可能です。 ただし、以下の場合、承認しません。承認しない例は、この限りではありません。 ・他の事業者へ転売し、当該事業者が賃貸事業を行うこと ・本プロポーザルに応募した他の事業者に土地の賃借権若しくは地上権又は建物の賃借権を設定し、当該事業者が賃貸事業を行うこと
37	公募要項 P11, 4, (3)	区画内道路について	開発地内主要道路について、明石市の条例第 28 条 (1) 大規模開発等における道路の特則の中で開発区域の面積が 2 ヘクタール以上の主要な道路の幅員は 9m 以上となっておりますが必要でしょうか。また主要道路については直線でないといけなののでしょうか。	・主要な道路の幅員については、9 m 以上必要です。 ・主要な道路の形状については、曲線も可能ですが、道路構造令や条例、規則等を遵守して計画してください。
38	公募要項 P11, 4, (3)	区画内道路について	開発地内の主要道路について、何らかの車輛減速措置をとる場合どのような対応なら許可を頂けるのでしょうか。(交差点中央に反射物埋込みなど) また、区画道路の隅切りについて歩道を新設する箇所と交差する箇所は車道から歩道を含み隅切り長とすることができるのでしょうか。	・車輛減速措置については、実施に際し公安委員会・道路管理者等と協議してください。 ・隅切り長については、歩道を含むことは可能です。
39	実施要項 11 頁	区画内道路	(行き止まりは設けず、…) とあるが、市道認定基準にある車返しを設ける場合でも、行き止まりはいけないのか。	公募要項第 3-4-(3) のとおり、行き止まりは設けないでください。
40	公募要項 P11-4(3)	区画内道路の整備	開発区域内開発道路でクルドサック道路の設置は可能でしょうか？	通り抜けに該当しないので、不可です。
41	公募要項 P11-4(3)	区画内道路の整備	回転広場のある袋路状道路の設置は可能か？	NO. 40 と同様です。
42	公募要項 P11, 4, (5)	公園の整備について	公園の個数について、開発区域の 3% (約 660m ²) を 2 箇所等に分けて計画してもよろしいのでしょうか。	公園の配置については、技術的基準に基づき、本件土地の中心部において、当該公園に必要な公園施設を設置し、公園利用者が有効に利用できる空間を出来るだけ多く確保するとともに防災、避難活動上の見地から、1 箇所にまとめて整備してください。
43	公募要項 12 頁	開示データ	既存建物のおよび隣接地の総合支援センターのボーリングデータ・構造図はありませんでしょうか？あれば開示をお願いしたい。	・既存建物については、第 4-2-(3)-※ のとおりです。 ・隣接地の総合支援センターについては、No. 1 のとおりです。
44	公募要項 16 頁	応募者の構成	一次審査以降に構成員の変更 (構成員の増減) がある場合は、失格要件に該当するのでしょうか？	公募要項第 5-1-(3) のとおり、参加意思表明書の提出後、構成員を変更することは、原則、認めません。構成員の変更がある場合、応募を無効とします。
45	公募要項 19 頁	1 二次審査書類 (事業計画等) の提出 (1)	イメージパース (着色図) は鳥瞰パースのことでしょうか。2 方向の鳥瞰パースという理解でよろしいのでしょうか。または、鳥瞰パースとアイレベルパースの 2 点でも差し支えないのでしょうか。	特に指定はありません。イメージパースについては、2 方向の鳥瞰パースでも鳥瞰パースとアイレベルパースの 2 点でも差し支えありません。

No.	書類名 頁数	質問項目	質問	回答
46	公募要項 22 頁	住宅供給スケ ジュール	急激に生徒数が増えないように、住宅供給スケジュール調整することと記載されておりますが、具体的にどれぐらいのペースで供給することが望ましいでしょうか。現状の生徒数及び今後の受け入れ可能生徒数をご教示ください。	<ul style="list-style-type: none"> 住宅供給ペースに具体的な指定は行いませんが、「明石市立小・中学校の適正規模等に関する基準」において、特別支援学級を除いた学級数が小学校 12～24 学級、中学校 9～24 学級を適正規模と定めておりますので、参考にしてください。 令和元年 5 月 1 日現在の園児児童生徒数は以下のとおりです。 松が丘幼稚園 園児数 64 松が丘小学校（特別支援学級含む）※保有教室 25 児童数 365 学級数 14 朝霧中学校（特別支援学級含む）※保有教室 30 生徒数 474 学級数 15 令和元年 5 月 1 日現在の児童生徒数将来推計は以下のとおりです。 松が丘小学校（特別支援学級含む） R 2：児童数 357 学級数 14 R 3：児童数 346 学級数 14 R 4：児童数 349 学級数 15 R 5：児童数 343 学級数 14 R 6：児童数 337 学級数 14 R 7：児童数 328 学級数 14 朝霧中学校（特別支援学級含む） R 2：生徒数 468 学級数 15 R 3：生徒数 485 学級数 16 R 4：生徒数 503 学級数 17 R 5：生徒数 516 学級数 17 R 6：生徒数 534 学級数 17 R 7：生徒数 528 学級数 17 ※将来推計については、住宅開発などの要素（社会動態）が含まれておらず、保有教室も学校の施設利用等との兼ね合いがあるため、あくまで参考としていただき、各社にて創意工夫をお願いします。
47	公募要項 22 頁	土地利用計画 における遵守 事項	具体的な住宅供給ペースについて明石市の指針はありますか。	No.46 のとおりです。
48	公募要項 P23, 3, (2)	消火栓設置に ついて	開発地内の公園へ防火水槽を 1 基設置する場合、開発地外の消火栓から散水できる包括距離が満足できれば開発地内へ消火栓の設置は必要ないのでしょうか。	消防水利の包含については、原則、新規防火水槽と既存消火栓で包含できれば、新たな消火栓での包含は必要ありませんが、開発条例施行規則第 51 条第 2 項に該当する場合は、必要となります。また、開発条例施行規則第 52 条第 1 号第 2 号のとおり、防火水槽と消火栓の割合に注意してください。本件土地に配水管を布設する場合、管末端部等に設置が必要です。
49	公募要項 P23 (1) ①	調整池	兵庫県との調整池協議は進んでいますでしょうか？	具体的な協議は行っていません。
50	公募要項 P23(1)①	調整池	調整池の設置は必要となるのでしょうか？	重要調整池の設置等に関する要綱（兵庫県、平成 25 年 4 月）等に基づく、兵庫県東播磨県民局との協議により確定します。
51	公募要項 P23(1)①	調整池	調整池の設置が必要となった場合、設置基準はどうなるのでしょうか？	重要調整池の設置等に関する要綱（兵庫県、平成 25 年 4 月）等を確認願います。

No.	書類名 頁数	質問項目	質問	回答
52	公募要項 P23 (1) ①	調整池	調整池上に防災施設を設置することは可能か？	<ul style="list-style-type: none"> 調整池の構造や多目的利用の可否については、重要調整池の設置等に関する要綱（兵庫県、平成25年4月）等に基づく、兵庫県東播磨県民局との協議により確定します。なお、調整池以外の多目的利用については、必要に応じて他法令を所管する部署との協議調整も併せてお願いします。 本市に施設・土地を帰属させることを希望する場合、設置基準は県の要綱によりますが、その他については、下水道整備課との協議により確定することとなります。なお、防災施設の設置についても、管理者（下水道整備課）との協議により確定することとなりますが、防災施設を設置した実績はありません。
53	公募要項 P23 (1) ①	調整池	調整池上に植栽帯を設置することは可能か？	<ul style="list-style-type: none"> 調整池の構造や多目的利用の可否については、重要調整池の設置等に関する要綱（兵庫県、平成25年4月）等に基づく、兵庫県東播磨県民局との協議により確定します。なお、調整池以外の多目的利用については、必要に応じて他法令を所管する部署との協議調整も併せてお願いします。 本市に施設・土地を帰属させることを希望する場合、設置基準は県の要綱によりますが、その他については、下水道整備課との協議により確定することとなります。なお、植栽帯の設置についても、管理者（下水道整備課）との協議により確定することとなりますが、植栽帯を設置した実績はありません。
54	公募要項 P23, 3, (2)	調整池について	洪水調整池（天井無しのRC造）は必要でしょうか。また、帰属できる場合の要件はどのようなものがありますか。	<ul style="list-style-type: none"> 調整池の必要性については、重要調整池の設置等に関する要綱（兵庫県、平成25年4月）等に基づく、兵庫県東播磨県民局との協議により確定します。 調整池の維持管理については、調整池の所有者（所有者以外に当該重要調整池の管理について権原を有する者がいるときは、当該権原を有する者）が適切に行うこととなります。なお、本市に施設・土地を帰属させることを希望する場合、本市では、条例、規則等により、帰属に関する要件を設定していませんが、『調整池を設置する土地が公共用地であること』及び『維持管理上必要な施設（作業・駐車スペース、フェンス、進入路等）を設ける』という要件を基本に、下水道整備課との協議により確定することとなります。
55	公募要項 23 頁	関係法令等の遵守	地区計画と公園の整備について、担当課と事前に打ち合わせして了解まで取らないといけませんか。	<ul style="list-style-type: none"> 地区計画については、公募要項第3-4-(4)のとおりです。 公園の整備については、適切かつ実現可能な計画となるよう提案していただく必要がありますので、担当課と事前に打ち合わせを行ってください。
56	公募要項 24 頁④	地元自治会	地元自治会へ事前にヒアリングしても問題ないでしょうか？	問題ないです。
57	公募要項 24 頁④	地元自治会	現時点で、貴市から周辺地元自治会へヒアリングされている内容（本物件へ期待する事、自治会を新規設立もしくは既存に入会ほしいかのご意向等）があれば教えて下さい。	本件土地周辺の松が丘5丁目あさぎり自治会からは、既存の自治会に入会してほしいという意向があります。
58	公募要項 24 頁⑥	青色の網掛け部分	青色の網掛け部分で総合支援センターとの取り合い部分（傾斜地）について整備の仕方によっては、貴市へ寄付させて頂く事は可能でしょうか？	売却範囲の変更を予定していないため、寄付を受けることはできません。
59	公募要項 25 頁	プレゼンテーション	プレゼンテーション及び質疑に関し、プレゼン方法、応募者の参加可能人数、プレゼンおよび質疑の所要時間等はどのようにお考えでしょうか？	公募要項第7-2のとおり、プレゼンテーション実施の2週間前を目途に担当部局から書面にて通知します。

No.	書類名 頁数	質問項目	質問	回答
60	公募要項 P26(3)2(1)	住環境整備	明舞デザインガイドブックをふまえた景観を演出と記入されているがガイドブック記載のマンセル値はどこまで守らないといけないか？	マンセル値については、明舞景観デザインコードの中で共通基準（ルール）として指定されており、遵守していただく基準です。なお、明舞景観デザインコードについては、届出や罰則等の規定はありません。
61	公募要項 P26(3)2(1)	住環境整備	開発区域内の擁壁等の構造物について、コンクリートの打放し仕上げは可能でしょうか？	可能です。評価の視点・基準等を参考にしてください。
62	公募要項	評価額について	土地の固定資産税評価額はございますでしょうか。	市有地で非課税であるため、評価を行っていません。
63	公募要項 33 頁	学校区	小学校区は松が丘小学校であります。隣接する小学校（朝霧小学校）への入学は一切認めてもらえないのでしょうか。	本件土地の幼稚園区及び小中学校区については、松が丘幼稚園、松が丘小学校、朝霧中学校です。
64	公募要項 34 頁	物件調書	確認されている越境物・被越境物はございますか。	優先交渉権者に対し、必要に応じて立会等により示します。
65	『実測図』	石積擁壁高さ	撤去対象の石積擁壁(P.7「旧あかねが丘学園跡地配置図」の青色の網掛け部分)の天端高をご教示いただけないでしょうか。	実測図に青色の数字で高さを示していますので参考にしてください。
66		9M 道路の必要性	開発指導要綱では 2ha 以上の開発の場合、歩車道を分離した幅員 9M 以上の道路が必要と記されておりますが、本計画地でも例外なく必要でしょうか。	必要です。
67		県営住宅余剰地のスケジュール	隣接する県営住宅の余剰地販売スケジュールをご教示していただけないでしょうか。	隣接する県営明石舞子南住宅建替事業については、昨年 9 月に第 1 期工事が完了し、現在、第 2 期工事の設計を実施しており、令和 4 年頃の完成を予定しております。なお、建替事業に伴う余剰地の活用方策等については、未定です。
以下、質問はありません。				