

川西市中心市街地周辺に係るサウンディング型市場調査 に関する質問に対する回答

令和6年7月12日

●資料開示について

番号	質問項目	市回答
1	地中障害物の有無・位置・深さ等について開示可能でしょうか。	参考図書（建物図面、土壌汚染調査結果報告書、アスベスト調査結果報告書をDVDへ収録したもの）の貸与が可能ですので、必要に応じてお申し出ください。 ※募集要項「6 参考図書」を参照。
2	実施済み土壌汚染調査報告書の開示は可能でしょうか。	
3	自然由来の汚染物質について、その汚染物質が人の健康や環境に及ぼす影響を川西市が評価した情報開示はできますでしょうか。	
4	実施済みアスベスト調査報告書の開示は可能でしょうか。	
5	①「旧文化会館等」の貸付地に関して敷地境界の明示はありますでしょうか。	平成30年度から令和元年度にかけて隣接者と境界立会を実施した際に境界プレート等を打設していますが、法務局へ搭載する正式な測量図は、令和6年9月に作成する予定です。
6	①「旧文化会館」及び②「川西警察署前市有地」に関して活用敷地での測量図は御座いますでしょうか。提案敷地確定の為、ご提示頂けませんでしょうか。	①に関して、法務局へ搭載する正式な測量図は、令和6年9月に作成する予定です。 ②に関して、測量図はありませんが、土地区画整理事業時の換地処分に伴う確認図面であれば貸与が可能です。①②ともに必要に応じてお申し出ください。
7	敷地詳細図面（高低差等を含む）の事前交付は可能でしょうか。	参考図書（建物図面、土壌汚染調査結果報告書、アスベスト調査結果報告書をDVDへ収録したもの）の貸与が可能ですので、必要に応じてお申し出ください。 ※募集要項「6 参考図書」を参照。
8	③の用地について、敷地の詳細図面を付与いただくことは可能でしょうか。	
9	②-1、②-2について、地歴調査資料の情報開示はできますでしょうか。	
10	既設インフラ状況（外構・電気・通信・給水・排水・雨水）が確認できる資料、図面を一式提供頂きたいです。	

●土壌汚染等について

番号	質問項目	市回答
11	⑤の用地について、土壌汚染の可能性はありますでしょうか。	令和6年度中に地歴調査を実施予定であり、その結果を踏まえ、土壌汚染調査の実施を判断します。
12	土壌汚染対策費用は貴市のご負担でしょうか。	土壌汚染対策の費用負担については、サウンディングを踏まえ、今後対応を検討します。
13	③の用地について、土壌汚染調査にて「基準値を超えて検出あり」とありますが、撤去等の費用負担についてはどうお考えでしょうか。	
14	③⑤の用地について、地中障害についてご認識のことや調査報告書等がございましたらご開示ください。また地中埋設物がある場合、撤去等の費用負担についてはどうお考えでしょうか。	地中埋設物の費用負担については、サウンディングを踏まえ、今後対応を検討します。 なお、①から⑤については埋蔵文化財包蔵区域外のため、文化財の出土は想定していません。
15	予測できない地中埋設物、埋蔵文化財が出てきた場合は、別途協議の対象となりますでしょうか。	

川西市中心市街地周辺に係るサウンディング型市場調査 に関する質問に対する回答

令和6年7月12日

●建物(解体)について

番号	質問項目	市回答
16	建物解体費用は数億円に及ぶと推測されますので、定期借地での事業計画は経済的に大変厳しいものと思料いたします。貴市が建物解体費を全額負担あるいは一部負担する方向に変更となる余地はありますでしょうか。	解体工事は民間ノウハウ活用の視点から事業者を実施していただき、貸付賃料から建物解体費用を差し引くことで、実質的には本市が解体費用を負担することを想定しています。
17	③の用地について、建物解体が条件とのことですが、建物内の残置物はあらかじめ撤去いただく予定でしょうか。	建物解体と併せて事業者による残置物処分を想定しています。
18	③の用地について既存建物に杭は打たれていますでしょうか。	図面上では杭はなく、建物の基礎が埋設されています。詳細については参考図書（建物図面、土壤汚染調査結果報告書、アスベスト調査結果報告書をDVDへ収録したもの）の貸与が可能ですので、必要に応じてお申し出ください。※募集要項「6 参考図書」を参照。
19	③の用地について浄化槽の設置はありますでしょうか。	③の用地について、浄化槽の設置はありません。
20	③「旧市役所分庁舎」について、アスベスト調査はいつ実施予定か。また、調査結果発表時期はいつを予定しているか。	令和6年度中の実施を計画していますが、現時点で発注時期は決定していません。
21	④「旧川西北保育所」について、アスベスト調査はいつ実施予定か。また、調査結果発表時期はいつを予定しているか。	
22	①～⑤各既存施設について、貸付の場合、既存建物の解体時期の指定はあるか。例えば、当初リフォームにて既存施設利用・期限満了時に解体にて更地返還でも問題ないか。	現時点では解体条件付きの貸付又は売却を想定しています。
23	①の用地について、地下構造物の周囲に建築当時の土留めは残っていないでしょうか？その場合の土留めの仕様をご教示願います。	参考図書（建物図面、土壤汚染調査結果報告書、アスベスト調査結果報告書をDVDへ収録したもの）の貸与が可能ですので、必要に応じてお申し出ください。※募集要項「6 参考図書」を参照。
24	①の用地について、同上土留め杭が残っていました場合ですが、事業者の建築工事で支障無きものは残置としてもよろしいでしょうか。	杭等は全撤去が望ましいですが、コスト面にも配慮する必要がありますと考えています。その点については、サウンディングを踏まえ、今後対応を検討します。
25	①の用地について、基礎杭及び地下の土間、基礎の撤去ですが、新築基礎で干渉する部分のみの撤去でもよろしいでしょうか。（支障無き部分は残置）	

●企画提案競争(公募型プロポーザル)について

番号	質問項目	市回答
26	募集要項2P ②-1／②-2内、“令和6年度中に25～30年程度の事業用定期借地を想定”とありますが、“事業用定期借地権者を決定することを想定”という認識でよろしいでしょうか。	令和6年度中に企画提案競争(公募型プロポーザル)を実施し、優先交渉権者を決定する予定です。プロポーザルの募集要項の公表については、サウンディングを実施した後、令和6年11月下旬を予定しており、令和7年3月末までに優先交渉権者とまずは基本協定を締結する計画です。
27	要項発表時期や事業者決定時期等今後のおおまかなスケジュールをご教授頂きたいです。	
28	③～⑤の各跡地について、令和7年度以降の貸付又は売却はそれぞれ同時期に実施するか。	③から⑤については、それぞれ令和7年度中の貸付又は売却を想定していますが、サウンディングを踏まえ、実施時期を含めた優先順位を決定します。

川西市中心市街地周辺に係るサウンディング型市場調査 に関する質問に対する回答

令和6年7月12日

●諸条件について

番号	質問項目	市回答
29	誘致を禁止する業種・業態はありますか。	土地利用の制限については、以下の内容の業種・形態を禁止します。
30	土地利用の用途に於いて、条件、制限はありますか。	(1)周囲に騒音、振動、悪臭、煙等の迷惑行為を及ぼすおそれがあるもの。 (2)政治、宗教に関するもの。 (3)風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条に規定するもの、又はこれに類する業種。 (4)店舗運営に際し関係法令の許可を得ていないもの。 (5)公序良俗に反すると判断されるもの。
31	中途解約条項を契約に追加する際、その条件はありますか。	契約条件等については、企画提案競争(公募型プロポーザル)に係る募集要項の作成段階で整理します。
32	事業者決定の方法は公募型プロポーザル方式とのことですが、計画内容以外に入札価格も考慮される予定でしょうか。評価基準をご教授頂きたいです。	土地活用案と価格を同時に評価する総合評価方式で実施する予定です（参加事業者数によっては1次・2次審査制を採用する可能性あり）。 また、定性・定量については、定性に重点を置いた評価を予定しています。 なお、評価基準は、企画提案競争(公募型プロポーザル)の公募要項の中でお示しします。
33	⑤「旧絹延団地跡地」について、北側の児童遊園は撤去可能か。	既存遊園地撤去の場合は、開発区域内に同規模程度の再配置を希望しますが、市開発指導要綱等にも沿いながら、サウンディングを踏まえ、今後対応を検討します。
34	①「旧文化会館等」の敷地に関して、登記簿謄本6,066㎡とサウンディング型市場調査募集要項に記載の敷地面積と差異が2,000㎡程ありますがどちらを正とすべきでしょうか。ご教示頂けませんでしょうか。	公募面積は6,066㎡ですが、実測面積は8,592.42㎡であり、貸付面積は実測面積を採用します。 なお、「旧文化会館等」の敷地内にある川西交通安全協会の建物敷地との分筆を令和6年9月に予定しているため、分筆後の貸付面積は約8,100㎡程度となる予定です。
35	①「旧文化会館等」の敷地北側道路への出入口設置は可能でしょうか。	建物の配置など、具体的な開発図面を作成された段階で、開発事業者・市道路管理課・川西警察の三者で協議していただく流れとなります。
36	近隣との土地利用に関する協定等がありますでしょうか。	対象地の土地利用において、現時点で近隣との取り決め等はありません。
37	③⑤の用地について、近隣との取り決め等は何かありますか。	
38	③⑤の用地について、周辺住民や川西市民から土地活用に関する意見や要望はありますか。	市民ニーズを聴取するため、サウンディング実施後に市民アンケート等を予定しています。