

# 旧分庁舎跡地活用に係る公募型プロポーザル募集要項の質問に対する回答

令和8年2月20日

## ●事業対象地の概要について

番号	該当資料	頁	項目	質問項目	市回答
1	募集要項	4	2-2	募集要項内および資料にて「隣接者と境界確認済み」とのことですが、境界関係資料一式は引き渡し時に交付いただけるという認識でお間違いないでしょうか。	境界関係資料については、必要に応じて写しの交付等を行います。

## ●土地の利用条件について

番号	該当資料	頁	項目	質問項目	市回答
2	募集要項	5	3-1	敷地内に1箇所店舗部分を整備し、残りで戸建て住宅を建ててもいいのでしょうか。	店舗を整備するなら提案は可能です。
3	募集要項	6	3-2	最低売却費用は税込、税別どちらでしょうか。 また、売買金額の土地代と建物代の割合はどうなりますか。	最低売却価格は、更地での価格から解体撤去費用相当額を除いて算定している土地代になりますので、非課税です。
4	募集要項	6	3-2	募集要項内の権利等に記載の、「市の承諾を得ずに、事業対象地を譲渡・転売・貸付をすることはできない」という文言の効力はいつまで継続する認識でしょうか。 また、当初から土地を貸付し、本件土地上で店舗を開業する場合であっても同様に承諾が必要という認識でお間違いないでしょうか。	契約日から10年間は買戻特約を設定しますので、その間は効力が継続します。 貸付については、ご認識のとおりです。
5	募集要項	6	3-2	募集要項内のその他の条件に記載の「契約締結日から10年間は、契約当事者間において買戻し特約を付すものとする」について買戻しの条件は、詳細の条件部分に記載の通り、契約に定める義務を履行しない場合に限るという認識でお間違いないでしょうか。 また、今ご開示いただいている内容以外に事業者側の義務がございましたらご教示いただけますでしょうか。	ご認識のとおりです。 现阶段では、募集要項の内容以外に契約に定める義務はないと認識しています。
6	募集要項	6	3-2	募集要項内のその他の条件に記載の「契約締結日から10年間は、提案事業の範囲の土地の用途を変更してはいけない」について当社および出店企業が仮に倒産をした場合やリーマンショック、コロナショック等の経済情勢の変動下であっても、同様の条件が付されるという認識でお間違いないでしょうか。 また、同テナント内での業態変更や軽微な変更についても同様の条件が付されるという認識でお間違いないでしょうか。	経済情勢の変動下のみならず土地の用途の変更、業態変更及び軽微な変更については、事前に市の承認を得なければならないとしています。 19ページ6-4事前承認事項をご確認ください。
7	募集要項	8	3-4 (3)	南面境界の内側に塀があり、解体時に隣地花壇等へ影響が考えられますが、隣地との協議結果に準じての解体でよろしいでしょうか。	ご認識のとおりです。
8	募集要項	8	3-4 (3)	水道電気ガス通信関係のインフラ設備は工事請負業者が撤去手配でよろしいでしょうか。	ご認識のとおりです。

## 旧分庁舎跡地活用に係る公募型プロポーザル募集要項の質問に対する回答

令和8年2月20日

9	募集要項	8	3-4 (3)	1階に入れない部屋があり、残置物撤去の際に開けることが出来なかった場合は残る可能性があるとのことでしたが、工事時に確認出来た場合はどちらの手配で残置物撤去となる予定でしょうか。	現状有姿で引渡しを行うので、買受人にて残置物の撤去を行ってください。
10	募集要項	8	3-4 (3)	円筒部のダイオキシンは分析資料ありませんが、未実施でよろしいでしょうか。また、必要な分析は工事側で実施すればよろしかったでしょうか。	本施設の円筒部は浴室のボイラーと機械室空調機器用の煙突であり、廃棄物焼却施設には該当しないためダイオキシン調査は不要です。
11	募集要項	8	3-4 (3)	PCB処理対象物はないとありますが、電気室のトランス絶縁油のPCB検査又は正常な絶縁油の入替え済みであると、解釈すればよいでしょうか。	ご認識のとおりです。
12	募集要項	8	3-4 (3) 及び 既設図面 5001-1-0083	トランス処分において、PCB検査結果又は入替証明書などの資料はいただけるのでしょうか。	別添にて提供します。

### ●資料集について

番号	該当資料	頁	項目	質問項目	市回答
13	資料2			この測量図にて境界確定実施済ということでしょうか？また隣地からの越境物等がありますか？	境界確定実施済みです。 また、越境物はありません。
14	資料8			対象地が土壤汚染対策法に基づく、要措置区域に指定される可能性はございますでしょうか。	要措置区域に該当するかどうかは、土壤汚染対策法に定められた基準に基づき判断されます。
15	資料8			資料提供をいただいている土壤汚染調査報告書の結果をもって、土壤汚染対策法に基づく、土壤汚染調査が完了しているという認識でお間違いないでしょうか。	土壤汚染調査については、法に基づく調査ではなく最低売却価格の算定のために行った自主的な調査です。 土地引渡し後、土壤汚染対策法で定める調査契機があるならば、買受人において兵庫県水大気課と必要に応じて協議願います。 また、市の調査結果は利用できません。
16	資料8			本件建物の解体工事着工時に土壤汚染対策法第4条に基づく、届出書の提出および土壤汚染改良工事の実施をするにあたり、行政側の手続きとして現状わかる範囲でどのようなスケジュールで進捗をしていくのかご教示いただけますでしょうか。	兵庫県のHPに土壤汚染対策法第4条の届出のフローの記載がありますので、参考になれば幸いです。 参照 ( <a href="https://www.kankyo.pref.hyogo.lg.jp/jp/mizu_dojo/leg_250/leg_346">https://www.kankyo.pref.hyogo.lg.jp/jp/mizu_dojo/leg_250/leg_346</a> )

### ●その他について

番号	該当資料	頁	項目	質問項目	市回答
17	その他			売買契約書（案）につきご開示いただくことは可能でしょうか。また売買契約書の内容について修正・加筆を加えられる可能性はございますでしょうか。	募集要項に応じた土地売買契約書になる予定です。 土地売買契約書（案）については、優先交渉権者の決定後に案を提示し、必要に応じて協議させていただきます。
18	その他			本件土地購入時に銀行からの借入れを実施し、抵当権設定をする予定ですが、問題ないでしょうか。	問題ございません。



## 分析検査方法一覧表

番号	検査の対象	検査の方法
2501 - 2581	ポリ塩素化ビフェニル(PCB)  -- 以下余白 --	絶縁油中の微量PCBに関する簡易測定法マ ニュアル GC/HRMS法



## 分析検査方法一覧表

番号	検査の対象	検査の方法
2501 - 2581	ポリ塩素化ビフェニル(PCB)  -- 以下余白 --	絶縁油中の微量PCBに関する簡易測定法マ ニユアル GC/HRMS法



## 分析検査方法一覧表

番号	検査の対象	検査の方法
2501 - 2581	ポリ塩素化ビフェニル(PCB)  -- 以下余白 --	絶縁油中の微量PCBに関する簡易測定法マ ニュアル GC/HRMS法

## 試験結果報告書

2024年11月13日

旧分庁舎 様

2024年11月11日依頼による濃度に係る試験結果を次のとおりご報告します。

環境計量証明事業愛知県知事登録 第679号  
株式会社 日本環境アセス  
愛知県名古屋守山区下志段味 1丁目3108番地  
TEL: 052-736-4111 FAX: 052-736-4471  
分析所長 小渡由隆

受付区分: 送付

件名		絶縁油中に含まれるPCB分析	
試験の対象		絶縁油	
試験の結果			試験方法
試料情報		PCB (mg/kg)	
試料No.	1	0.15未満	平成23年5月 環境省 大臣官房廃棄物・リサイクル 対策部産業廃棄物課  絶縁油中の微量PCBに関する 簡易測定法マニュアル  第3版2.1.1 「高濃度硫酸処理/シリカゲ ルカラム分画/キャピラリー ガスクロマトグラフ/電子捕 獲型検出器(GC/ECD)法」  ※分析法検出下限値(MDL): 0.15mg/kg
製造社名	ニチコン		
製品名	コンデンサ		
形式	NEF-66020R		
製造番号	J62215		
製造年月	1976年1月		
容量	20kVA		
総重量	18kg		
油量	—		
採取年月日	2024年11月7日		
採取場所	旧分庁舎		
試料採取者	有限会社互幸電気 川本裕三		
備考			
・当重電機器は、環境規発第1910112号及び環境施発第1910111号(令和元年10月11日)により、絶縁油中PCB濃度が、ポリ塩化ビフェニル汚染物等の該当性判断基準である0.5mg/kg以下なのでPCB汚染物に該当しません。			

