

もと精華小学校・もと精華幼稚園跡地売却に関する開発事業者募集プロポーザル 質疑回答

〔注意事項〕

- ・質疑回答の内容は実施要領に優先します。
- ・回答に関する質問は一切受け付けておりませんのでご了承ください。

No.	要領・様式				質問内容	回答
	書類	頁				
1	実施要領	2	I-2		※備考に、地元町会がコミュニティ施設を建設し管理運営するとありますが、町会名を具体的にご教示下さい。また、コミュニティ施設の計画内容をご教示下さい。	<p>・精華連合振興町会です。</p> <p>・コミュニティ施設の計画は、実施要領P2 I-2 ※備考に記載のとおりです。</p>
2	実施要領	2	I-2		コミュニティ施設は地元町会が市から土地を借受け、自らの経費負担により建設して運営するとありますが、建物は提案者の計画施設と分けた方がいいのでしょうか、それとも一棟とした方がいいのでしょうか。	別棟、一棟のいずれも可とします。ただし、一棟の場合は建物の所有権の区分を明確にできるようにする必要があります。
3	実施要領	2	I-2		<p>※備考に記載のある敷地分割について、都市計画法29条の定めにより開発許可を受けなければならない土地の区画形質の変更にあたると考えられます。計画地は現在道路幅員9m未満のため、提案1では住宅以外で敷地1,000㎡以上の建築物を建築することができないと判断されると考えてよろしいでしょうか。</p> <p>またその際、住宅に付属する店舗等の用途であれば建築することができると判断されるのでしょうか。その場合店舗等の規模・種別の目安があれば御教示頂けますでしょうか。</p>	<p>開発許可制度において単なる土地の分筆は区画の分割(変更)とはみなさないため、売却予定地と北側に隣接する約330㎡の大阪市有地は、分筆されている現状においても一区画であると判断しております。</p> <p>精華小学校跡地活性化協議会の議事内容にもあるとおり、提案内容によっては、土地の区画形質の変更に当たらず、「住宅以外」で敷地1,000㎡以上の建築物を建築することも可能です。</p> <p>なお、活性化協議会の議事内容(平成24年5月27日)の配付資料「「一棟の建物」についての考え方」中の例②、例③、例④の形態となることについては、330㎡の土地所有者である大阪市及びコミュニティ施設建設予定者は了解しています。</p> <p>また、予定建築物の用途が住宅に付属する店舗等の場合も、規模・種別に関わらず「住宅以外」と判断します。</p>
4	実施要領	2	I-2		区画形質の変更にあたる場合は、接道条件から計画出来る施設の用途が相当に制限されてしまいますので、本物件の北側隣接330㎡はコミュニティ用地となっておりますが、土地については既に分筆されており、残りの小学校の土地を開発するにあたり区画形質の変更には該当せず開発協議は不要と考えてよろしいでしょうか。	
5	実施要領	2	I-2		備考に、北側に隣接する約330㎡の大阪市有地について、地元町会が借受け、コミュニティ施設を建設し管理運営する予定とありますが、本物件にて提案する計画建物の建設にあたって、都市計画法第29条に定めのある開発行為の許可を受ける必要があるでしょうか。ご教示願います。	
6	実施要領	2	I-3		予定価格について、何を基準にして決められるのでしょうか。また、決定の経緯は公表されるのでしょうか。	<p>・不動産鑑定士による不動産鑑定に基づき本市により決定いたします。</p> <p>・鑑定資料につきましては、本プロポーザル終了後、公文書公開請求があれば公表します。</p>
7	実施要領	3	I-4		質疑回答最終更新日と質疑回答公表期限とが記載されておりますが、質疑回答公表期限はどういう意味でしょうか。最終更新日以降も回答が新たに出るのでしょうか。それともホームページで回答を公表している期間が12月21日までということでしょうか。	最終更新日までに全ての質問に対しての回答を本市ホームページに順次掲載していき、12月21日まで掲載しています。