

大物公園隣接地（旧社協会館跡地）等活用事業者募集に係る質問及び回答一覧

番号	資料名	ページ	項目	質問内容	回答
1	募集要項	8	第1-2-(4) 尼崎市環境基本計画	省エネルギーについて、基本的なBEI 値若しくはZEB 等の指示はございますか。 また、再生可能エネルギー設備の設置はマストと考えて宜しいでしょうか。	本市では、事業用建築物について、市独自のBEIやZEBに関する基準は設けておりませんが、建築物省エネ法により、原則として新築する非住宅建築物については、省エネ基準への適合が義務付けられています。 また、再生可能エネルギー設備の設置についても必須ではありませんが、大物エリアは環境省から脱炭素先行地域に選定されていることから、脱炭素の取組を推奨しています。
2	募集要項	11	第2-1 【供給処理施設】	上水道の既存引込管及び水道メーターについて口径が大きいため減径することは可能でしょうか。	既設給水管使用からのメーター口径減径は可能ですが、計画にあたっては、事前に公営企業局との協議が必要です。 費用については、工事費用のほか、設計審査手数料及び工事検査手数料がかかります。（金額は口径の大きさにより異なります）
3	募集要項	12	第2-1-(4) 事業期間について	B敷地の設置許可使用料及びC敷地の占用使用料の支払い開始時期を教えてください。	B敷地の設置許可使用料及びC敷地の占用使用料のいずれについても、遅くとも工事を開始する際には必要な許可を取得しておく必要があり、許可を取得した時点から支払いが発生します。
4	募集要項	16	第3-1-(5) 期間・価格	提案書提出から借地契約締結までに大幅な物価上昇・金利上昇等による事業費の増加、工期遅延等が発生した場合、借地料等の事業条件については協議をしていただけるものと考えてよろしいでしょうか。	当初の公募要件を変更することになり公平性が損なわれることから、借地料等の事業条件に関する協議は受け付けません。
5	募集要項	16	第3-1-(2) 事業用途	土地 A について、駐輪場について概ねの必要整備台数はございますか。	駐輪場の整備台数に基準は設けていないため、店舗の営業に必要と想定される台数を整備してください。
6	募集要項	17	第3-1-(6) 新築工事に係る注意事項について	土地 A 残置杭について、事業完了後についても残置で宜しいでしょうか。 また、表記以外の地中埋設物についても同様と考えて宜しいでしょうか。	土地 A 残置杭について、事業完了後についても残置してください。 また、表記以外の地中埋設物は想定しておりませんが、確認された場合については、市に報告いただき、市が対応することとします。
7	募集要項	17	第3-1-(6) 新築工事に係る注意事項について	既存埋設杭が、存置杭資料と異なっていた場合についても、同様に、御市は損害賠償等の責任を負わないとのご見解でしょうか。	既存埋設杭が存置杭資料と異なる場合で、建築物に影響があるなど撤去が必要な場合については、撤去方法を協議の上、本市の費用負担により撤去します。ただし、建築工事や事業開始スケジュールが遅れるなどの影響が出た場合において、本市は損害賠償等、その他の責任を一切負いません。なお、あらかじめ分かっている地中埋設物についての概ねの位置は図面でお示しており、事業を円滑に遂行いただくうえでは、まずは、それを避けた計画とすることが望ましいと考えています。
8	募集要項	17	第3-1-(6) 新築工事に係る注意事項について	地下構造や埋設物によりスケジュールが遅れた場合、その期間の賃貸借期間延長は可能でしょうか。また、その期間の賃貸料の支払い義務は発生しますでしょうか。	建築、営業開始までの期間も事業用定期借地期間に含めることとしているため、地下構造物等の撤去に要する期間を含め賃借料をお支払いいただけます。また、契約期間の延長は考えておりません。
9	募集要項	17	第3-1-(6) 新築工事に係る注意事項について	地中埋設物の撤去費用の算出は事業者見積を採用することになりますでしょうか。	土地の引き渡し後、事業者による建築工事において埋設物等が発見された場合には、本市が費用を負担しますが、撤去方法については協議の上決定することとしており、具体的には以下の 2 つのパターンを想定しています。 ①市が土地活用事業者以外のものと撤去工事の請負契約を締結し実施する ②市が土地活用事業者と撤去工事の請負契約を締結し実施する なお、いずれの場合も、撤去費用については、市の積算基準（事業者見積もりを含む）に基づき算定することになります。
10	募集要項	17	第3-1-(6) 新築工事に係る注意事項について	土地の引き渡し後、事業者による建築工事において、残置杭が当初想定していた位置になかった場合やその他の埋設物等が発見された場合に、市による撤去ではなく事業者の設計変更や工法変更により対応することが必要となった場合の発生費用は御市負担でよろしいでしょうか。	あらかじめ分かっている地中埋設物についての概ねの位置は図面でお示しておりますが、事業を円滑に遂行いただくうえでは、まずは、それを避けた計画とすることが望ましいと考えています。土地の引き渡し後、事業者による建築工事において、当初想定していた位置になかった場合や、その他の埋設物等が発見され、撤去ができず設計変更や工法変更により対応することが必要となった場合は、市と協議の上、変更内容等については決定し、その費用は市で負担します。
11	募集要項	21	第4-1-(2)-ウ 特定公園施設の整備費用	工事費積算内訳書等に対し公共積算を行うと記載がありますが、公共積算の単価指標を教えてください。	兵庫県土木工事標準積算基準書に基づき積算を行います。
12	募集要項	21	第4-2 土地Cの活用について	協議のうえ決定した設置場所に、地下構造や埋設物が発見された場合、土地 A と同様に貴市が費用を負担すると考えてよろしいでしょうか。	原則、事業者において、試験堀など設置場所に関する調査を実施したうえで設置場所を決定してください。 そのうえで、想定、確認できなかった地下構造物や埋設物が発見された場合は、撤去方法や費用負担等について別途協議することとします。なお、建築工事や事業開始スケジュールが遅れるなどの影響が出た場合において、本市は損害賠償等、その他責任を一切負いません。

番号	資料名	ページ	項目	質問内容	回答
13	募集要項	22	第4-2 土地Cの活用について	利便増進施設の整備イメージでは自己用広告及び圍名板や地域・市政の情報看板も掲示とありますが、占用許可（事業）終了時には原状回復（解体・撤去）が必要でしょうか。（杭があれば含む）	土地Cに設置する利便増進施設はP-PFIの特例制度により設置するものであり、事業終了後は特例が適用されないことから看板を設置しておくことはできません。したがって、土地ABCいずれにおいても、特定公園施設を除き、事業者が新たに設置した一切の工作物については撤去してください。
14	募集要項	23	第5-2 応募者の資格要件	同一資本の企業の参加に制約を設けないと考えてよろしいでしょうか。	特に制約は設けていません。
15	募集要項	25	第6- 2 -(3) 提出書類	印鑑証明書がある印鑑は会社代表者印（社長）となり、各種契約締結印は支店印（支店長印）となります。 ※支店印は印鑑証明書は無し よって、印鑑証明書は代表者印、応募申込書兼誓約書は支店名及び印鑑としてもよろしいでしょうか。	尼崎市契約規則(昭和 41 年尼崎市規則第 9 号)第 4 条に規定する有資格者として、令和 8・9 年度競争入札参加有資格者名簿に登録された者である場合は、印鑑証明書の提出を不要とし、その旨要項に追記することとします。（P25）