

「府立成人病センター跡地等のまちづくりに係るマーケット・リサーチ」に関する質問への回答

質問内容	回答内容
用地取得の方法に関する事項	
1 用地取得の方法は、売却又は貸付とありますが、用地の一部を売却、残りを貸付といったように、用地範囲によって取得方法を別途設定することは出来ませうでしょうか。	同一用地内で一部売却希望、残りを貸付希望といった提案は不可となります。ただし、「用地ⅠとⅡとⅢ」を一括して取得を希望する場合、用地ⅠとⅢを売却希望、用地Ⅱを貸付希望といった提案は可能です。（調査票には分かるように記載して下さい。）
2 用地取得の方法について、50年以上の定借は不可ですか	事業用定期借地による貸付を想定しているため、50年以上の貸付については、想定しておりません。 ご要望があれば、調査票のご意見ご要望欄に記載下さい。
3 用地の引渡しに係る契約については、最も早いもので2020年度を想定されていると思いますが、実際の入札・事業提案の時期はいつ頃を予定されておりますでしょうか。	募集要項7ページ(2)用地引渡時期に記載のとおり契約時期を想定しております。 今回のマーケット・リサーチの結果等を踏まえ、本件土地の活用方策を整理した上で、具体的な募集条件、入札方法、募集時期等の詳細を決定していく予定です。
4 入札時期等について、各用地の入札のおおよその予定、及び入札方法（業務提案を求めるのか、提案と価格のどちらに重きをおくのか等）についてご教示ください。	
5 今後の事業者公募の方法や時期、契約締結時期の目途はあるか。	
6 土地の売却価格・貸付価格に対して、「予定価格」または「最低価格」を設定すること、または同価格の公表は想定されておりますか。	今回のマーケット・リサーチの結果等を踏まえ、本件土地の活用方策を整理した上で、具体的な募集条件、入札方法、募集時期等の詳細についても決定していく予定です。 その際、売却価格・貸付価格について「予定価格」又は「最低価格」を設定し、公表することになると想定しております。
7 貸付を行う場合、保証金、敷金などの預り金的性格を有する一時金、または、権利金などの賃料の前払的性格を有する一時金の収受を想定しておりますか。	貸付を行う場合は、保証金などの一時金の収受を想定しております。条件についての希望があれば、調査票のご意見ご要望欄に記載下さい。
8 用地取得の方法について、大阪府様で現有建物を撤去していただいた後、土地の貸付は不可ですか。	今回、更地の貸付は想定しておりません。 ご要望があれば、調査票のご意見ご要望欄に記載下さい。

9	<p>用地取得の方法として、貸付(借地)を選択した場合、現有建物そのままでの貸付を想定されておられますが、現有建物解体・更地化・土壌汚染対策後の土地をお借りして事業化を図るスキームは、受け入れが難しいでしょうか。</p> <p>解体・更地・土壌対策後の土地として頂くことで、事業化検討の変動要素が少なく、シンプルな検討となると考えます。</p>	
10	<p>用地Ⅰの引渡し時期について、現有建物を現状で引き渡す場合は平成32年度、更地で引き渡す場合は平成36年度とありますが、現地見学会において来年度地上階を解体し、地下のみ現状有姿で引き渡すとの説明がありました。この場合引渡し時期はいつになるのでしょうか。また地下のみを残して解体する理由をご教示ください。</p>	<p>用地Ⅰ内の旧府立成人病センター本館については、平成31年度から地上階の撤去を予定しておりますが、地階部分の撤去は行いません。そのため、用地Ⅰを現有建物を現状で引き渡す場合は、本館の地階部分のほか病院棟、MR棟などの建物が存在する状態で、平成32年度に引き渡しを行うことを想定しています。</p> <p>更地の場合は、本館の地階部分を含めすべての建物を撤去した上での引き渡しとなり、平成36年度を想定しています。</p> <p>本館の地階を残して解体する理由については、地階にある敷地内の排水設備が必要となるためです。</p>
11	<p>用地Ⅰについて、現有建物付の場合は平成32年度、大阪府様で現有建物を撤去頂く場合は平成36年度ごろの引渡が想定されていますが、撤去時の撤去内容(地下躯体/土壌汚染対策含む)と、撤去等に要する工程イメージについて、お考えを教えてください、お願い致します。</p>	<p>用地Ⅰについて、府が既存建物を撤去する場合は、地下埋設物を含めた撤去、並びに土壌汚染調査及び、調査結果に応じた土壌汚染対策工事を想定しています。</p> <p>撤去等の工程については、府内部の手続き、撤去に関する実施設計、撤去工事を含め、5年程度を想定しています。</p>
12	<p>用地Ⅱについて、現有建物付の場合は平成35年度、大阪府様で現有建物を撤去頂く場合は平成38年度頃の引渡が想定されていますが、撤去時の撤去内容(地下躯体/土壌汚染対策含む)と、撤去等に要する工程イメージについて、お考えを教えてください、お願い致します。</p>	<p>用地Ⅱについて、府が既存建物を撤去する場合は、地下埋設物を含めた撤去、並びに土壌汚染調査及び、調査結果に応じた土壌汚染対策工事を想定しています。</p> <p>撤去等の工程については、府内部の手続き、撤去に関する実施設計、撤去工事を含め4年程度を想定しています。</p>
13	<p>用地Ⅲについて、平成37年度頃の引渡が想定されていますが、その際、既存施設は解体され、更地化された状態と考えてよろしいでしょうか。</p> <p>用地Ⅰの撤去時の引き渡しは平成36年度頃とあり、この場合、用地ⅠとⅢの引渡に、どの程度の時間差が生じますでしょうか。</p>	<p>用地Ⅲについては、既存建物を撤去し更地での引渡しを想定しています。</p> <p>用地Ⅰと用地Ⅲとの引渡しの時間差については、1～2年程度を想定しています。</p>
用地取得の範囲に関する事項		
14	<p>用地取得の範囲について、3つのケースが示されていますが、用地Ⅱのみの取得又は貸借は可能でしょうか</p>	<p>用地Ⅱのみの売却、貸付は想定しておりません。</p> <p>ご要望があれば、調査票のご意見ご要望欄にご記載下さい。</p>

15	用地Ⅱを取得しようとした場合、用地Ⅰと用地Ⅲを取得することが必修という意味ですか。	
まちづくり方針に関する事項		
16	実施要領P5の4(1)ウ導入機能に記載されている機能はあくまで例示とのことでしたが、導入が好ましくないもしくは導入してはならない機能又は施設があれば具体的にご教示頂けますでしょうか。また、ここに記載のない機能・施設であっても導入することに制限は無いという認識でよろしいでしょうか。	導入する施設等の検討にあたっては、「府立成人病センター跡地等のまちづくり方針」16ページの土地利用ゾーニングで示す導入機能(※)をご検討ください。なお、このほかの導入機能を検討する場合も、調査票に記載下さい。 また、方針に示す導入機能をすべて誘致することは必須としていません。各導入機能について全体に占める割合などの指標も特に定めておりません。
17	「府立成人病センター跡地等のまちづくり方針」のコンセプトや導入機能等にも明記されている「大学等の高等教育・研究機関」及び「健康・医療・介護分野の関連産業」の誘致は基本的に必須だと考えてもよろしいでしょうか。 また、これらの機能が全体に占める割合のイメージをご教示頂けますでしょうか。	※①高等教育・研究機能、②健康・医療・介護分野の産業・研究機能、③地域文化交流機能、④商業・サービス機能、⑤高齢者向け居住機能、⑥子育て・ファミリー世帯向け居住機能
18	「府立成人病センター跡地等のまちづくり方針」のコンセプトや導入機能等にも明記されている「大学等の高等教育・研究機関」及び「健康・医療・介護分野の関連産業」以外の機能で特に商業機能や子育て・ファミリー世帯向け居住機能の全体に占める割合がどの程度まで許容されるのかご教示頂けますでしょうか。	
19	「JR森ノ宮駅と東側の住宅をつなぐ歩行者導線が遮られていることから、土地利用の具体化を進める中で、歩行者導線の確保を図る。」とあり、また、平成26年12月「府立成人病センター跡地等のまちづくり方針」p16に示されている歩行者動線について、今までの説明会等の中で地元に対して動線位置や幅員等の明示をしたことはあるか。 もしも示していた場合は、その内容を開示いただきたい。	「府立成人病センター跡地等のまちづくり方針」16ページに示す歩行者動線の詳細な位置や幅員等は地元住民等に明示したことはありません。今後、詳細について検討する予定です。
20	「用地Ⅱ」において、「福祉3センター」敷地内の北側に整備する東西歩行者空間に隣接する形での歩行者空間の確保。」とあるが、敷地Ⅱ内で空地として確保すべき幅員について必要条件はあるか	「福祉3センター」敷地内の北側に整備する東西歩行者空間に隣接する形での歩行者空間の確保について、用地Ⅱ内に空地として確保すべき幅員は、今後、検討する予定です。
21	地元からの要望としてお示しの「西側の市道に面して南北方向の歩行者空間の確保」につきましては、用地Ⅱの引渡(撤去後)時には、2.5mの歩道が整備され、この歩道を含まない敷地を借地、または購入させて頂く想定でよろしいでしょうか。	基本的に、その方向で検討しています。

22	(現在、用地Ⅱについては、府において整備計画中：幅員2.5mを想定。当該歩行者空間は売却又は貸付の対象外)とあるが、今回施設配置等を検討する際、用地Ⅱの西側道路境界線は、現在の西側道路境界線を東へ2.5m平行移動した位置になるとの理解でよいか	
開発(活用)条件に関する事項		
23	用地取得において、貸付を行う場合、現有建物等を現状のままで事業用定期借地を行うとあります。現有建物を解体し、建物を新築する場合、建物の使用目的の変更を行う必要があるため、事業用定期借地契約を巻き直すことを想定していますか。また、建物解体期間の地代の発生の有無については、どのようにお考えでしょうか。	提案いただく内容は、既存建物を撤去したうえで、建物を新築する場合も想定しています。契約条項については、ご提案いただいた内容を踏まえ今後検討を進める予定です。 なお、既存建物の撤去期間についても賃借料を発生させることを想定していますが、ご意見等があれば、調査票のご意見ご要望欄に記載下さい。
24	大阪府にて建物撤去等を行い、更地の状態で売却する場合、地盤面は道路高と等高の状態を想定しても問題ないでしょうか。現有建物は地階が存するため、地下部分を撤去すると、相当の土砂の搬入が発生するものと思料します。	更地で売却する場合の敷地の地盤面については、今後、詳細を決定しますが、今回は、隣地や周辺道路と等高の状態として提案して下さい。敷地の地盤面高さについて、ご希望があれば、調査票のご意見ご要望欄に記載下さい。
25	複合型の提案を行う場合、併設する施設の具体的な事業者も確定した上で、提案にのぞむ必要はございますでしょうか。	提案いただく内容の実現可能性を考えた場合、併設する施設の具体的な事業者の確定は望ましいことですが、具体的な事業者が未確定な場合は、その旨を調査票の開発(活用)内容欄に記載して提案ください。
26	既存建物のコンバージョンによる活用を検討しても問題ないという理解でよろしいでしょうか。	既存建物を活用した提案も可能です。ただし、耐震性能など既存建物に起因するリスク等への対応は事業者が負担することを想定しています。
27	民間事業者で土地を購入・建設後、リート及び不動産ファンドへの売却は可能でしょうか。	提案いただく内容は、原則、事業者による開発(活用)とその後の運営を想定しています。リート及び不動産ファンドへの売却に関する提案については、調査票のご意見ご要望欄に記載してください。
28	区の課題解消に資する施設を整備するにあたり、何らかの規制緩和(例：容積率の割増し等)を行って頂くことは可能でしょうか。	規制緩和については、想定しておりません。
29	現状で法規制の変更等(敷地Ⅱ西側一方通行範囲等)は想定されますでしょうか。想定されている場合、関係行政と協議しているのか。	現状で法規制の変更等は、想定しておりません。
土壌汚染対策に関する事項		

30	<p>土壌汚染調査を大阪府にて行った結果の如何で、売却または貸付前に、要措置区域ないしは形質変更時届出区域の設定を行う予定はございますか。</p>	<p>土壌汚染調査を府で行った結果、土壌汚染が確認されれば、売却または貸付前に、「要措置区域」ないし「形質変更時届出区域」として大阪市から指定されるよう手続きを進める予定です。</p> <p>なお、用地Ⅰについては、土壌汚染対策法(平成15年2月15日施行)に基づき、地歴調査と一部の表層調査を実施し、実施要領12ページ(9. 関係図書一覧)【用地Ⅰ】No7土壌汚染調査結果(基準不適合範囲)のとおり、土壌汚染が確認されております。そのため、売却または貸付前に、大阪市から「要措置区域」ないし「形質変更時届出区域」として指定される見込みです。</p>
31	<p>府で土壌汚染対策工事を実施する場合、対策方法は土壌の入れ替えのみか。</p>	<p>今年度に予定している深度(詳細)調査の結果を踏まえ、どのような土壌汚染対策工事を行うかについては、今後検討することとしています。</p>
32	<p>土壌汚染対策について、土地引渡し後、買い主においてモニタリング調査が必要となる場合はあるか。</p>	<p>土壌汚染対策法に基づき、大阪市から「要措置区域」と指定されたときは、モニタリングが必要となる場合があります。</p>
<p>関係図書に関する事項</p>		
33	<p>配布データの「【用地Ⅱ】(旧環境農林水産総合研究所用地関係)_NO1_地積測量図(地番17-6).pdf」は三斜測量図になっているが、記載されている辺長の文字が読み取れないため、敷地形状を特定できない。文字が読み取れるようなデータをいただくか、敷地形状のCADデータをいただきたい。</p>	<p>文字が読み取りにくい部分について、元データを拡大したコピーを提供しますので、下記までご連絡下さい。</p> <p>・大阪府健康医療部 健康医療総務課 保健所・事業推進グループ 電話:06-6944-7678</p>
34	<p>配布データの測量図では、実施要領p16に記載されている用地Ⅰ、用地Ⅱ、用地Ⅲの境界線(用地相互間の境界、福祉3センターとの境界、大阪健康安全基盤研究所一元化施設との境界)が判断できない。これらの境界線がわかるような資料をいただきたい。</p>	<p>現時点では、各敷地の境界線は明確に確定しておりません。お示している資料で判断して下さい。</p>
<p>関係施設に関する事項</p>		

35	<p>用地Ⅰの西側、用地Ⅱの北側に、一元化施設が計画されていますが、入居予定の機能、施設イメージ、整備工程、用地Ⅰ本館解体との手順、敷地境界(用地Ⅰ、用地Ⅱ)の処理など、想定イメージで結構ですので、現状計画をご教示お願いいたします。</p> <p>当該施設(土地・建物)の事業者・所有者様は、地方独立行政法人「大阪健康安全基盤研究所」との理解でよろしいでしょうか。</p>	<p>大阪健康安全基盤研究所の一元化施設は、地方衛生研究所として必要な機能を備えた施設の整備を予定しており、新たに建設する棟と既存ビル(改修工事を実施)の合計で床面積約20,000㎡の計画を進めています。</p> <p>整備工程については、平成30年度に基本設計、平成31年度に実施設計、平成32～33年度に建設工事を行い平成34年度の供用開始を目指しています。なお、一元化施設の整備に支障となる旧府立大阪成人病センター本館等の既存建物の撤去工事については、平成31年度から実施する予定です。</p> <p>一元化施設整備後の土地・建物の所有等については、現在調整中です。</p>
36	<p>用地Ⅱの南側に、大阪府福祉3センターが計画されていますが、入居予定の機能、施設イメージ、整備工程、敷地境界(用地Ⅱ)の処理など、想定イメージで結構ですので、現状計画をご教示お願いいたします。</p> <p>当該施設(土地・建物)の事業者・所有者様は、大阪府様との理解でよろしいでしょうか。</p>	<p>施設整備については、別紙「福祉関連情報発信・コミュニケーション支援拠点(仮称)整備事業[概要]」をご覧ください。</p> <p>なお、当該施設の事業者・所有者は、土地・建物ともに大阪府です。</p>
その他に関する事項		
37	<p>現有建物等を現状で引き受ける際、PCB等処分費用が高額になるものはあるか。</p>	<p>PCBについて、現在保管しているPCBについては、管理者において、適切に処分するため、引き渡しは行いません。</p> <p>PCB以外について、大規模病院のため、変電設備、ボイラーなどの建築設備が多く見受けられます。</p>
38	<p>対象地についての地耐力調査の結果はあるか。</p> <p>未調査で現有建物を大阪府で撤去する際は、地耐力調査は実施するの</p> <p>か。</p>	<p>建物建設時に地盤調査としてボーリング調査を実施しています。</p> <p>現在、図面等については、整理中です。</p>

39	調査票における事業費算出にあたって、再度現地内覧等の機会をご提供頂けませんか。	<p>2回目の現地見学会を開催します。</p> <p>■ 申込方法</p> <ul style="list-style-type: none">・現地見学会への参加は1グループ2名以内で事前申込制とします。・実施要領の別紙1「説明会・現地見学会申込書」に必要事項を記入のうえ、件名を「【旧成人病センター跡地等活用】説明会・現地見学会申込」とし、期日までに「8 連絡先等」のメールアドレス宛てに提出して下さい。・申込期間：平成30年8月3日(金)9:30から平成30年8月7日(火)17:30まで <p>■ 開催日時</p> <ul style="list-style-type: none">・日 時：平成30年8月9日(木)10:00～(1時間程度を予定)・場 所：旧大阪府立成人病センター・住所：大阪市東成区中道1丁目3番3号・駐車場の用意はありません。公共交通機関を利用して下さい。・【用地Ⅱ】、【用地Ⅲ】の建物内には立ち入れません。・各自水分補給を取るようになしてください。 <p>■ 集合場所</p> <p>申込書に記載の担当者あてに、平成30年8月8日(水)14:00までに府から連絡(メール)します。</p>
----	---	--

福祉関連情報発信・コミュニケーション支援拠点(仮称)整備事業 [概要]

大阪府盲人福祉センター、社会参加促進センター、谷町福祉センターの「福祉3センター」を一元化し、支援の拠点となる施設を森之宮地区に新設

基本方針

- ◇ 福祉3センターを、「視聴覚障害者情報提供施設」、「母子・父子福祉センター」の2つの府立の社会福祉施設とすることを基本とします。

【現在の施設（福祉3センター）】

施設種別	主な事業内容
◆盲人福祉センター ・視聴覚障害者情報提供施設 (点字図書館) 身体障害者福祉法 § 34	◎点訳奉仕員養成 ◎朗読奉仕員養成 ◎点字媒体の提供 ◎朗読サービスの実施 ◎視覚障がい者家庭訪問指導
◆障がい者社会参加促進センター	◎盲ろう者通訳・介助者養成 ◎盲ろう者通訳・介助者派遣 ◎要約筆記者養成事業 ◎障がい者110番
◆谷町福祉センター ・視聴覚障害者情報提供施設 (聴覚障害者情報提供施設) 身体障害者福祉法 § 34 ・母子・父子福祉センター 母子父子寡婦福祉法 § 39①	◎手話通訳者養成研修 ◎手話通訳者派遣 ◎聴覚障がい者社会参加支援 ◎母子父子寡婦福祉法の各事業

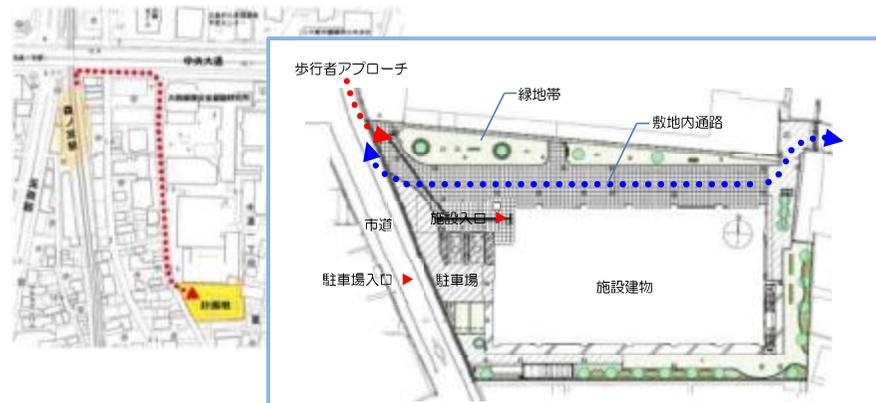
【新たな施設】

◆視聴覚障害者情報提供施設	対象者	聴覚、言語機能又は音声機能の障害のため、音声言語により意思疎通を図ることに支障がある障がい者
	新施設の役割	《法令・施設共通》 ①特に専門性の高い意思疎通支援を行う者の養成・派遣・市町村相互間の連絡調整 ②特に専門性の高い相談 ③広域的な日常・社会生活支援 《施設固有》 ④障がい者向け媒体の製作・提供・普及 ⑤障がい者に対する情報機器の貸出
	主な事業内容	◎点訳奉仕員養成 ◎朗読奉仕員養成 ◎点字媒体の提供 ◎朗読サービスの実施 ◎視覚障がい者家庭訪問指導 ◎盲ろう者通訳・介助者養成 ◎盲ろう者通訳・介助者派遣 ◎要約筆記者養成事業 ◎障がい者110番 ◎手話通訳者養成研修 ◎手話通訳者派遣 ◎聴覚障がい者社会参加支援
◆母子・父子福祉センター	対象者	母子家庭及び父子家庭
	新施設の役割	《法令・施設共通》 ①母子父子家庭・寡婦日常生活支援事業 ②母子父子家庭・寡婦就業支援事業 ③母子父子家庭・寡婦生活上事業 《法令関連》 ④母子父子家庭自立支援給付金の支給に関連する貸付事業
	主な事業内容	◎母子父子寡婦福祉法の各事業

配置計画図

※ 建物の大きさやカタチなどは、今後の設計等で変更となります。

- ◇ 所在地：大阪市東成区中道一丁目17番7
- ◇ 敷地面積：2371.13㎡



経緯

福祉3センターは、いずれも平成19年の「府有建築物耐震化実施方針」により、27年度末までに耐震改修が必要な施設に位置付けられていることに加え、老朽化が顕著であり、かつバリアフリー面で解決されていない施設もある。

このため、27年度に「大阪府障がい者社会参加促進センター等移転整備事業基本構想」業務にて福祉3センターの一元化を提示。28年9月、移転先の検証をふまえ、旧大阪府警森之宮単身寮跡地に新設することが決定した。

29年3月、福祉関連情報発信・コミュニケーション支援拠点(仮称)整備基本計画を策定。この計画を踏まえ、30年度は実施設計を完成させ、本体新築工事に着手する予定。

最寄駅から計画地までの安心安全な動線の確保が課題。

工程計画(案)

年度	平成29年度												平成30年度												平成31年度												平成32年度					
	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6					
基本・実施設計・測量	基本・実施設計・測量																																									
地質調査	地質調査																																									
家屋調査	家屋調査																																									
既存建物撤去工事													既存建物撤去工事																													
本体新築工事																									本体新築工事																	
引越作業																																										

引越作業
引渡し オープン予定

※ いずれも平成30年3月時点のものであり、今後、設計等の中で一部変更される可能性があります。