

令和2年度第5回公募一般競争入札〔事業用地の貸付（事業用定期借地 29年11ヶ月）（流域下水道事業）〕にかかる質問への回答について

令和3年3月30日

No.	質問事項	質問内容	回答
1	現場説明会当日	北部MCの埋め立て時期は	昭和51年12月～昭和55年7月です。
2	現場説明会当日	埋め立て工法は	埋め立て工法は当該地沖合付近の海底の土砂をポンプ浚渫船により吸い上げ施工しました。
3	現場説明会当日	貸付対象外である北部MCの場内道路は使用して良いのか？	物流倉庫等の建設工事期間中の工事車両等は、大阪府南部流域下水道事務所と協議のうえ、既設門を使用し北部水みらいセンターの場内道路より出入りしてください。 また、倉庫事業開始後の対象地への車両等の出入りについては、場内道路を使用せず旧防潮堤（用地貸付箇所の東側）の必要な範囲を撤去し、出入口としてください。
4	離隔距離 （太陽光パネル）	物件明細：特記事項5 敷地境界からの離隔距離、高さ制限の範囲について。	年間通じて9:00～15:00の間で今回建設する倉庫の影が太陽光パネルにかからないような離隔距離、高さの計画としてください。
5	地下埋設物 （ケーブル他）	物件明細：特記事項8 接面からのGL（グランドレベル）、傾斜角度、耐荷重により移設等工事が発生する場合、現時点で把握されている注意点・問題点について	太陽光発電ケーブル電線路は、供用している施設であることから移設等工事に際して、給電停止などが必要な場合は、事前の調整が必要です。

6	立入点検調査	物件明細：特記事項 16 施設の撤去・移動とありますが、可動物の範囲と捉えていいのでしょうか。	具体的な対象範囲は協議となりますが、建物等登記を要する施設があることから、撤去・移動については可動物の範囲を想定しております。
7	近隣協定	物件明細：特記事項 17 本物件内において近隣協定等の有無	大阪府南部流域下水道事務所と一般社団法人木材コンビナート協会で行うルート等の遵守事項を定め、北部水みらいセンターで工事を行う際には、その都度一般社団法人木材コンビナート協会と協議を行い、工事を行っております。
8	土地沈下	埋立地としての土地地盤沈下の有無、過去の沈下実績または未来想定される沈下見込の有無	地盤沈下の計測は行っておりませんが、北部水みらいセンターにおいて現在まで地盤沈下の影響による施設の不具合はありません。
9	入札参加	大阪府外から、または外資系の企業も入札に参加可能か	入札参加資格要件を満たす企業であれば参加可能です。 【令和2年度第5回公募 都市整備事業（流域下水道事業）用地の貸付（事業用定期借地） 一般競争入札実施要項（以下「実施要項という。」） 第3 入札参加資格要件】
10	転貸禁止の範囲	複数のテナント様の入居を想定したマルチテナント型の物流施設は検討対象として可能か	土地の権利譲渡等を伴わないのであればマルチテナント型の物流施設は可能です。 【実施要項第4 貸付物件の募集条件（2）③ウ】
11	スケジュール	土地調査開始可能時期 工事着工可能時期	土質調査等、具体的な土地調査開始は基本協定締結後可能です。調査の内容・方法・時期等は、大阪府南部流域下水道事務所と協議してください。工事着工は、事業用定期借地権設定契約公正証書締結以後可能です。

1 2	現地調査について	<p>現地調査希望します 日程調整お願いできますでしょうか</p>	<p>測量作業や現地踏査を主体とした現地調査は日時を定めて開催します。現地調査への参加希望者は、現地調査申込書（様式1）に必要事項を記入し、電子メールにより提出してください。また、送信にあたり、電子メールの件名の頭には【北部 MC 用地貸付】と記載してください。現地調査申込書（様式1）は本ホームページ上に掲載されております。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 申し込み期限 令和3年4月6日（火）17時00分まで ・ 申し込み先 大阪府南部流域下水道事務所 建設課 企画グループ 電話 072-438-7406 メールアドレス nambugesui-g22@sbox.pref.osaka.lg.jp ・ 調査実施日 令和3年4月8日（木）9時～17時 令和3年4月9日（金）9時～17時 令和3年4月12日（月）9時～17時 令和3年4月13日（火）9時～17時 令和3年4月14日（水）9時～17時
1 3	参加資格要件	<p>入札者が本事業を目的とする特定目的会社等（いわゆる SPV）を新規に設立、もしくは子会社に本事業を継承することは可能でしょうか。</p>	<p>本件借地権の譲渡は借借人が一方の当事者となる会社合併等が生じた場合に限るため、特定目的会社等や子会社への事業継承は認めておりません。</p> <p>【実施要項第4 貸付物件の募集条件（7）①】</p>

1 4	土地利用計画	土地賃借人による物流倉庫賃貸事業は、可能でしょうか。	No.10 の回答を御参照ください。
1 5	貸付料の支払い	<p>4/1～6/30、7/1～9/30、10/1～12/31、1/1～3/31 の年 4 回に分割支払い想定されていますが、年額の 4 均等割りではないのでしょうか。</p> <p>借地権設定契約を令和 3 年 10 月 28 日に締結した場合、契約期間は、令和 3 年 10 月 28 日から令和 32 年 9 月 27 日までの 29 年 11 ヶ月となりますが、初回は、10/28～12/31 を日割り 100 円未満切上げとなるのでしょうか。10/28～翌 3/31 を日割り 100 円未満切上げとなるのでしょうか。</p> <p>また、契約終期の借地料も同様です。</p>	<p>年 4 回の支払額については、年額を均等割した金額となります。</p> <p>ただし、契約年度の初回及び貸付最終年度の最終回の支払額は、公正証書第 5 条にて定める区分の使用日数で日割り計算を行い、100 円未満切上げた金額となります。</p> <p>そのため、質問の期間を例とした場合、初年度は令和 3 年 10 月 28 日から同年 12 月 31 日までの 65 日分の貸付料を令和 3 年 11 月 26 日までに支払後、公正証書第 5 条にて定める第 4 回（令和 4 年 1 月 1 日から令和 4 年 3 月 31 日まで）の貸付料を令和 4 年 1 月 31 日までに支払っていただきます。</p> <p>終期は、令和 32 年第 1 回の支払い後、令和 32 年 7 月 1 日から同年 9 月 27 日までの 89 日分の貸付料を令和 32 年 7 月 31 日に支払っていただきます。</p> <p>【実施要項 （案）都市整備事業（流域下水道事業）用地の事業用定期借地権設定に関する基本協定 第 7 条】</p> <p>【実施要項 （案）事業用定期借地権設定契約公正証書 第 5 条】</p>
1 6	貸付料の改定	<p>実施要項記載の「土地価格その他の経済状況の変動に比較して不相応となったとき、その他やむを得ない理由が生じたとき」とは、どのような場合を想定していますか。また、過去貴府において、見直した場合は、どのような場合でしたか。</p> <p>実績（増減とも）ご開示願います。</p>	<p>土地価格の増減については、規則（※）により毎年度現在価格改定を行っているため、改定毎に最低貸付料相当額が増減しております。</p> <p>貸付料の改定協議を行う場合とは、3 年毎の当該年度土地現在価格を基に算定した最低貸付料相当額と契約年額を比較し、最低貸付料相当額が増額となり契約年額を超えた時のみ想定しております。</p> <p>（※）【大阪府流域下水道事業固定資産規則第 17 条の規定による大阪府公有財産規則第 17 条準用】</p>

17	公共交通機関	対象地周辺の公共交通（バス等）の有無について、ご教示願います。	公共交通機関の最寄駅は南海本線忠岡駅で、バス等はありません。
18	車両出入口	対象地への車両出入口は、「旧防潮堤の必要な範囲を撤去し、出入口を確保」とありますが、出入口を2ヶ所設置することは可能でしょうか。	出入口を2ヶ所設置することによる旧防潮堤の撤去にあたっては、大阪府南部流域下水道事務所と協議してください。その結果、隣接する臨港道路に影響を及ぼす場合は、大阪港湾局泉州港湾・海岸部阪南建設管理課と協議し承諾を得てください。承諾を得た場合は2ヶ所設置可能です。
19	土質柱状図	物件明細にて対象地北側の土質柱状図を受領いたしましたが、対象地もしくは南側の土質柱状図を追加で受領することは可能でしょうか。	貸付対象地や南側の土質調査は行っていないため、追加資料として提示することはできませんが、落札者（貸借予定者）決定後、北部水みらいセンター内の貸付対象地外で実施した土質調査資料（土質柱状図）を貸与することは可能です。土質調査実施箇所は、本ホームページ掲載の土質調査箇所図（参考）のとおりです。
20	臨港道路の夜間通行について	現状当該道路の北側は夜間も通行可能エリアがございますが、関係機関との調整の上、通行可能となっていると考えてよろしいでしょうか。 また、関係機関は物件明細にお問い合わせ先として「大阪港湾局泉州港湾・海岸部阪南建設管理課」の記載がございますが、現況の問い合わせをさせていただいてもよろしいでしょうか。	臨港道路には夜間も通行可能エリアがあります。詳細は、「大阪港湾局泉州港湾・海岸部阪南建設管理課」にお問い合わせください。