

質問番号	要項・様式の該当箇所	質問	回答
1	要項P4	公共公益施設用地として、15,000㎡を確保することとされていますが、想定される建物の規模、階数など開示いただけますでしょうか。	実施要項17ページ「2）提案要領 ① ア. イ. 」に記載のとおり、将来の公共公益施設用地の具体的な内容は未定です。
2	要項P4	418号線側に公共公益施設用地を計画する場合において、公共公益施設の建築計画が制限されることが予想されます。明石市としての考え方をご教示願います。	実施要項17ページ「2）提案要領 ① ア. イ. エ. 」に記載のとおり、将来の公共公益施設用地の位置の提案にあたっては、効率的な建物配置や接面道路からの車両や歩行者の動線等に十分配慮し、敷地内に狭小な部分や極端に不整形な部分が生じないように配慮してください。
3	要項 4頁 第1	3 隣地境界確認済みとあるが、確定できていない箇所はあるのでしょうか。隣地との境界確認書の提示をお願いします。 開発申請時に境界確定図の添付が必要でしょうか、また必要な場合買受者側負担で改めて境界確定作業必要でしょうか。	実施要項4ページ「3」J跡地の概要」に記載のとおり、当該用地は隣地境界確定済みであり、未確定箇所はありません。 隣地との境界確認書類については、優先交渉権者に対し提示します。 なお、開発行為に係る事前協議時等に公共施設等管理者が求めた場合及び開発許可申請時には官民境界協定図の添付が必要です。
4	要項 4頁 第1	3 公共公益施設用地として15,000㎡を確保するとありますが、計画上正確に15,000㎡にするのは困難である場合が考えられます。許容範囲はないのでしょうか。考えがあれば、提示をお願いします。	15,000㎡以上であれば構いません。 なお、道路、公園等の開発後に本市へ帰属する用地は、公共公益施設用地15,000㎡には含みません。
5	要項 6頁	質疑の受付期間以降も追加の質疑にはご対応いただけますか。	本プロポーザル実施要項に係る内容についての質疑の受付は、平成30年6月15日午後5時をもって終了しております。
6	要項 6頁 第2	一次書類審査の結果については書類のみで公表されないという理解で宜しいでしょうか。	一次審査の結果については、応募者に書面で通知する予定です。一次審査書類の提出者数及び通過者数については、議会等への報告により公表する予定ですが、個別の事業者名（共同事業体名、共同事業体の構成員名）については公表する予定はありません。
7	要項 P6	プレゼンテーションに参加できる人数制限はあるのでしょうか？複数企業にて応募の場合、各企業1人でも欠席した場合は、失格事項にあたるのでしょうか？	プレゼンテーションに参加できる人数は未定ですが、共同事業体で応募の場合、代表構成員の出席は必須とします。なお、プレゼンテーションについては、実施の2週間前を目途に二次審査書類提出事業者に対して通知する予定です。その際にプレゼンテーション実施の日時及び詳細をお知らせします。
8	その他	プレゼンテーションを行う側及び審査員の出席人数は何名程度を想定されていますでしょうか。	プレゼンテーションに参加できる人数は未定ですが、共同事業体で応募の場合、代表構成員の出席は必須とします。なお、プレゼンテーションについては、実施の2週間前を目途に二次審査書類提出事業者に対して通知する予定です。その際にプレゼンテーション実施の日時及び詳細をお知らせします。なお、評価委員は5名の予定です。
9	要項 6頁 第2	1 3 住民説明会を行う周知必要な対象者（地権者・建物所有者・居住者等）とその範囲、また説明会実施回数、実施内容の市へ報告義務とその報告方法を教えてください。また地元自治会の承認印の可否、隣接地住民の同意書等が必要かも教えてください。	住民説明会の詳細については、買受者との協議事項とします。
10	要項 7頁 第3	2 スケジュールにおいて、二次審査結果の通知から物件引き渡しまで相当な期間がありますが、その期間中からでも、貴市と関係各課との開発協議等や地盤調査等を開始することはできますでしょうか。また、残置物の撤去工事に着手できるのは物件の引き渡し後と考えてよろしいでしょうか。	関係各課との開発協議及び地盤調査等の調査については優先交渉権者との協議としますが、残置物の撤去工事については引き渡し後の着手とします。
11	要項 7頁 2 - (1)	公共公益施設用地面積について、道路拡幅部分を除き15,000㎡の確保という理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
12	要項 7頁 第3	2 (2) 地元等より敷地内で保存の要望がある施設等はないのでしょうか。	ありません。
13	要項 7頁 第3	2 (2) 既存基礎杭など地下埋設物は存在しているのでしょうか、把握されている地下埋設物がありますか。把握されているのであれば、位置図等の提示をお願いします。	地中埋設物等は、貸出CDにて示している「(エ)2015年度特機事業部C3工場取りこわしその他工場竣工図 整理番号05」に記載のとおりですが、前所有者からは、「本件土地では建物取り壊し及び更地部分の試掘において発見した地中障害物は撤去済みであるが、旧建物の杭、基礎、コンクリートガラ、配管等が残っている可能性がある。」と説明を受けています。

質問番号	要項・様式の該当箇所	質問	回答
14	要項 7頁 第3	2（3）瑕疵担保責任を負わないとありますが、万一土壌汚染や産廃物が発見されたとしても買受者の負担になると考えるのでしょうか。	買受者の負担となります。
15	要項 7頁	2. (3)瑕疵担保免責について、開示資料に記載のない地中埋設物が出てきたら、場合によっては市が負担して頂けるのでしょうか。	本市は瑕疵担保責任を負わず、開示資料に記載のない地中埋設物が発生した場合も本市は負担しません。
16	要項 7頁 第3-1-2	瑕疵担保免責となっておりますが、土壌汚染に関しても同様の理解で宜しいでしょうか。また、地歴調査（フェーズ1）、従前所有者が兵庫県から取得している除去完了報告結果は開示して頂けますでしょうか。	土壌汚染について、本市は瑕疵担保責任を負いません。 土壌汚染に係る以下の資料について、事前登録事業者に対し開示します。 ・JT特機事業部敷地内土壌環境調査 調査報告書（平成16年3月）① ・JT特機事業部敷地内土壌環境調査（追加概況調査）調査報告書（平成16年3月）② ・JT特機事業部敷地内土壌環境調査（詳細調査）調査報告書（平成16年3月）③ ・JT特機事業部敷地内地下水調査 調査報告書（平成23年4月）④ ・特機事業部敷地内土壌環境調査（概況調査）調査報告書（平成23年6月）⑤ ・特機事業部敷地内土壌環境調査（追加概況調査）調査報告書（平成23年7月）⑥ ・特機事業部敷地内土壌環境調査（詳細調査）調査報告書（平成23年7月）⑦ ・JT特機事業部 土壌汚染状況調査 報告書（平成27年4月）⑧ ・JT特機事業部 敷地汚染土壌対策工事（事後報告）⑨ ・JT特機事業部 土壌対策措置工事 報告書（平成24年12月）⑩ ・JT特機事業部 土壌汚染対策 措置完了報告書（平成28年4月）⑪ ・汚染土壌の区域外搬出届出書(平成27年8月18日付) ・掘削除去一覧表 ・形質変更時要届出区域内における土地の形質の変更届出書(平成27年8月18日付) ・形質変更時要届出区域内における土地の形質の変更に係る工事完了報告書(平成28年4月28日付) ・形質変更時要届出区域の指定解除について（平成28年5月30日告示）
17	要項P7	残地物に関し、地中埋設物等とありますが、想定以上の地中埋設物が出た場合は、協議いただけるのでしょうか。	本市は、瑕疵担保責任を負いませんので、想定以上の地中埋設物が出た場合であっても、協議は行いません。
18	要項 P7 2 契約上の主な条件	契約上の主な条件（3）に、「瑕疵担保責任を負わないものとします。」とありますが、想定外の地中障害が出た場合は協議していただくことは可能でしょうか。 （工期の遅れによる事業計画の遅延、撤去費用の負担など）	本市は、瑕疵担保責任を負いませんので、想定外の地中埋設物が出た場合であっても、協議は行いません。
19	要項P7	JT工場の残地基礎、杭（杭長）の正確な位置が分かる資料をご提示下さい。	貸出CDにて示している「(エ)2015年度特機事業部C3工場取りこわしその他工場竣工図」に杭に係るデータの記載がありますが、それ以上の内容が記載された資料は保持しておりません。
20	要綱 7頁 第3	2（4）所有権移転の費用の目安を教えてください。	所有権移転の際に必要な登記手続き（分筆及び所有権移転等）は、本市にて行いますが、登録免許税等、通常の土地取得に必要な経費については、買受者の負担となります。
21	要項P7	融資利用の特約付きでの応募が不可とありますが、優先交渉権の決定後にSPC等組成などの手法により、交渉権の移譲や買受先の変更は可能でしょうか。	実施要項13ページ「1応募者の構成等」に記載のとおり、参加意思表明書の提出以降、共同事業体の構成員変更及び追加は原則として認めません。
22	要綱 7頁 第3	2（6）開発行為の着手とは、事前協議開始時、29条申請時、29条許可時、造成着手時、どの時点が着手となりますか。	開発行為の着手とは、明石市開発事業における手続及び基準等に関する条例第14条に基づく開発事業届を本市が受理した時とします。
23	P7 2（6）	開発行為に着手というのは、開発行為許認可申請を提出するという意味でしょうか？開発許可後の工事の着手という意味でしょうか？	開発行為の着手とは、明石市開発事業における手続及び基準等に関する条例第14条に基づく開発事業届を本市が受理した時とします。
24	要項P7	売買契約の締結後、1年以内の開発行為の着手とありますが、民間活用地の一部の着手でよろしいでしょうか。また、着手の定義は各課開発協議と考えてよろしいでしょうか。	開発行為の着手とは、明石市開発事業における手続及び基準等に関する条例第14条に基づく開発事業届を本市が受理した時とします。なお、複数の開発行為を行う場合、それぞれの開発行為について1年以内の着手が必要です。

質問番号	要項・様式の該当箇所	質問	回答
25	要項P7	分譲マンション、戸建分譲事業等において分筆後の所有権移転可能と理解して宜しいでしょうか？ また1年以内の開発行為着手とありますが、各事業全体の開発行為が着手するという理解で宜しいでしょうか？	事業実施計画書に記載があり、本市が承認しているものであれば、所有権移転は可能です。 複数の開発行為を行う場合、それぞれの開発行為について1年以内の着手が必要です。
26	要項 7頁 第3-1-2	開発行為の着手の定義は行政協議開始という認識で間違いないでしょうか。	開発行為の着手とは、明石市開発事業における手続及び基準等に関する条例第14条に基づく開発事業届を本市が受理した時とします。
27	要項 P7 2 契約上の主な条件	契約上の主な条件（6）に、「買受者は、売買契約を締結した日から1年以内に、事業計画に基づく開発行為に着手するものとします。」とありますが、「開発行為」の定義をご教示ください。	開発行為は、都市計画法第4条第12項に規定する開発行為をいいます。
28	要項 7頁 2-（6）	開発行為の着手とは何を示していますか。	開発行為の着手とは、明石市開発事業における手続及び基準等に関する条例第14条に基づく開発事業届を本市が受理した時とします。
29	要項 7頁 第3	2（7）社会情勢により、計画に基づく業種の誘致及び建物が建築出来なくなった場合は、承諾を得れば変更ができると考えてよろしいのでしょうか。また、同業種のテナント変更も事業計画の変更にあたりますか。	実施要項7ページ「2契約上の主な条件(7)」に記載のとおりです。
30	要項P7	買受者は、売買契約締結から10年間、事業計画の変更や第三者への所有権移転に関し、市の承認が得られた場合は変更可能とあるが、どのようなケースを想定されているかご教示願います。一次審査から事業者が変更となる可能性もありえることでしょうか？	事業実施計画の変更等について、本市がやむを得ない場合として承認するかどうかは、各ケースで適正に判断する予定であり、現段階で、その説明や例示はしません。 なお、一次審査書類提出期限後、事業者の変更はできません。
31	要項 P7 2 契約上の主な条件	契約上の主な条件（7）における、「事業計画の変更」の定義に関し、区画割りや戸数・面積等どこまでが変更可能かの基準をご教示ください。	事業計画の変更等について、本市が承認するかどうかは、各ケースで判断する予定であり、現段階で、その説明や例示はしません。
32	要項 7頁 第3	2（8）売買契約締結日から10年間、市の承認得ずに土地所有権を第三者に移転してはならないと記載しています。完成宅地の個人等への分譲や他社への卸売も対象になるのでしょうか。それに係る、承認を得る手続きの提示をお願いします。（販売開始時に販売単位で可能か）	実施要項7ページ「2契約上の主な条件(8)」に記載のとおり、事業実施計画書に記載があり、本市が承認しているものであれば、所有権移転は可能です。完成宅地の個人への分譲は可能ですが、他社への卸売は承認の対象には該当しません。
33	要項 7頁 第3	2（8）第三者へ土地所有権を移転する承認に必要な条件はありますか。もしくは、承認されない場合はどのような場合ですか。	実施要項7ページ「2契約上の主な条件(8)」に記載のとおり、事業実施計画書に記載があり、本市が承認しているものであれば、所有権移転は可能です。
34	要項 7頁 第3-1-2	分譲マンション、分譲戸建事業における区分所有による所有権移転は問題ないと考えて宜しいでしょうか。	事業実施計画書に記載があり、本市が承認しているものであれば、所有権移転は可能です。
35	要項 7頁 第3	2（8）第三者への売買による土地所有権を移転する際の、住宅ローンなどの抵当権の設定は可能ですか。	住宅ローン等の抵当権の設定は事業実施計画の内容に沿ったものであれば問題ありません。
36	要項 7頁 第3	2（8）宅地購入者が10年以内に第三者への売却する場合も明石市の承認が必要ですか。	事業実施計画に沿って宅地を購入したものが第三者へ売却する場合は、本市の承認は不要です。
37	要項 7頁 第3	2（8）本計画地内で相互利用する土地の部分を設ける場合、地役権などを設定することは可能ですか。	市道や公園等の開発後に本市へ帰属する用地について、権利設定は出来ません。それ以外について、事業実施計画に記載があり、本市が承認すれば、地役権などを設定することは可能です。
38	要項 7頁 第3	2（10）買戻特約を解除する建築行為着手又は開発行為完了とは、具体的にどのような時期ですか。建築行為着手とは建築確認申請提出ですか、着工ですか。開発行為完了とは開発行為検査済取得ですか。また、開発行為で工区分けを行った場合、工区毎での検査済取得で解除されるのですか。	建築行為着手とは建築基準法第6条第1項または同法第6条の2第1項に基づく確認済証の交付及び本市による現地確認をもって着手とします。また、開発行為完了は都市計画法第36条第3項に基づく公告をもって完了とします。開発行為で工区分けを行った場合、工区毎での開発行為の完了公告をもって、本市は解除の請求に応じます。
39	要項 8頁 第3	3 1）開発関連区域は開発行為の開発区域面積外と考えてよろしいでしょうか。（例えば公園算定面積に含めない）	お見込みのとおりです。

質問番号	要項・様式の該当箇所	質問	回答
40	要項 8頁 第3	3 1) ア 56、438号線の拡幅の基準線（座標）を教えてください。道路台帳上、本計画地の反対側の歩道幅員が2.5 m以上確保されていない箇所がありますが、買受者側が再整備する現行の道路センターラインから計6.5m（車道3 m、路肩1 m、歩道2.5 m）確保するのでしょうか。もしくは本計画地反対側道路境界から13 m確保するのでしょうか。	J T跡地反対側道路境界から13m確保してください。 なお、本市では現況の詳細についての測量は実施していないため、基準線（座標）の提示はしません。
41	要項 8頁 第3	3 1) ア「現行のセンターラインからJ T跡地側を再整備すること」とは、56、438号線の全延長範囲について行うということでしょうか。また、再整備（舗装）方法を教えていただけないでしょうか。	開発関連区域範囲図にて示している範囲が対象です。 また、再整備方法については、道路管理者（道路整備課）に確認の上、計画してください。
42	要項 8頁 3-1) ア	道路の再整備について、市道大久保438号線における道路対側の境界位置が明確に分かる資料を明示して下さい。	道路台帳平面図を参照の上、現地を確認してください。なお、道路境界明示は、平成21年4月8日付で明示済であり、優先交渉権者に開示する予定です。
43	要項 8頁 3-1) ア	道路拡幅と歩道整備が要項に記されていますが、東側道路（56号線）に接する水路の取扱いはどのようになりますでしょうか。	J T跡地及び上流域の排水状況を調査の上、道路内への配管の新設が必要な場合は、下水道整備課及び道路整備課と協議してください。なお、当該水路については、農業用水路でないことを確認しています。
44	要項 P 8 1) 外周道路の整備に係る事項	ア.において、歩道に横断防止柵の設置を義務付けておりますが、当該横断防止柵の仕様についてご教示ください。	横断防止柵の仕様は「防護柵の設置基準・同解説（日本道路境界）」に準拠し、現地条件に適合する規格のものを計画してください。
45	要項 8頁 第3	3 1) イ 4 1 8号線と本敷地間に私有地が介在しているとのことだが、その私有地所有者と市で取り決めている内容はあるか、ある場合教えていただけないでしょうか。 また、4 1 8号線に新設道路を接続して市へ帰属する場合、その新設道路が私有地と重なる範囲の処理方法（用地交渉・価格協議等）についても教えていただけないでしょうか。	市道大久保418号線に接している私有地については、保育所前面部分約100mを本市が私有地所有者から借受けており、今後、本市が歩行者用通路を整備する予定ですが、それよりも東側の私有地については、本市と私有地所有者との間に取り決めはありません。 市道大久保418号線の拡幅等を提案する場合は、応募者の責任において、私有地の所有者と交渉等を行い、応募者による当該地の取得が確実な場合のみ提案してください。
46	実施要綱8ページ 1) 外周道路の整備に係る事項 ア、イ	二次審査プレゼンテーションの段階でJ T跡地と市道大久保4 1 8号線間の私有地所有者の承諾が取れていなくても、私有地を含めた道路拡幅整備を前提とした提案を行うことは問題ないでしょうか。 また、市道大久保5 6号線の拡幅整備についてですが、私有地を含めて計画できない場合、市道大久保5 6号線の私有地が接する道路部分が拡幅整備できないことになりましたが、よろしいでしょうか。	市道大久保418号線の拡幅等を提案する場合は、応募者の責任において、私有地の所有者と交渉等を行い、応募者による当該地の取得が確実な場合のみ提案してください。 当該私有地部分は市道大久保418号線に係る自由提案の範囲であり、J T跡地の売却条件である市道大久保56号線の整備範囲には含まないものとします。
47	要項 P 8 1) 外周道路の整備に係る事項	イ.において、「市道418号線は同56号及び438号と同等の整備が必要であると考え、私有地を含むため自由提案とする。」とされていますが、自由提案とされた趣旨からすると、私有地を含んだ場合の取扱いに関しては不確定事項を含め自由に提案して良いとのことでしょうか。	市道大久保418号線の拡幅等を提案する場合は、応募者の責任において、私有地の所有者と交渉等を行い、応募者による当該地の取得が確実な場合のみ提案してください。
48	要項 8頁 3-1) イ	「私有地が介在することから、自由提案とする。」とありますが、事前に私有地所有者との取決め等ございますか。（認可保育所等用地前面にも私有地があると思われます。）	市道大久保418号線に接している私有地については、保育所前面部分約100mを本市が私有地所有者から借受けており、今後、本市が歩行者用通路を整備する予定ですが、それよりも東側の私有地については、本市と私有地所有者との間に取り決めはありません。
49	要項 8頁 3-1) イ	自由提案の内容としては、事業者において私有地所有者の承諾を得る等、実現可能な提案でなければなりませんでしょうか。	お見込みのとおりです。
50	要項 8頁 第3	3 1) エ 交差点処理について、右折車線の具体的な整備条件を教えていただけないでしょうか。	市道大久保438号線西側の交差点部については、標準部（車道（幅3m）2車線、両側に路肩（幅1m）及び歩道（幅2.5m））の整備に加えて、付加車線（右折レーン、幅員3 m）を設置して下さい。計画にあたっては、貸出C Dの(オ)交通量調査報告書のデータを使用してください。詳細については、道路管理者（道路整備課）に確認して下さい。

質問番号	要項・様式の該当箇所	質問	回答
51	要項 P 8 1) 外周道路の整備に係る事項	エ.において、「市道大久保438号線西側の交差点処理については、買受者の負担で隣接する本市所有地を活用し、」とありますが、活用（道路整備）は事業者負担にて行うが、権利は貴市が継続して所有する、との理解でよろしいでしょうか。また、当該敷地は現状駐車場としての利用をされているように見受けられますが、開発整備後について駐車場利用はされないとの理解でよろしいでしょうか。	J T跡地に隣接する本市所有地の権利は本市が継続して所有します。なお、駐車場は廃止します。
52	要項 8頁 3-1) エ	「明石市所有地を活用し、右折斜線を確保」とありますが、明確な境界位置が分かる資料をいただけますか。また、現状駐車場として利用されていると思われませんが、駐車場利用者とは協議済でしょうか。	道路台帳平面図を参照の上、現地を確認してください。なお、道路境界明示は、平成21年4月8日付で明示済であり、優先交渉権者に開示する予定です。なお、駐車場は廃止します。
53	要項 8頁 3-1) エ	現状の駐車場は廃止する前提で計画をしてよろしいでしょうか。	駐車場は廃止します。
54	要項 8頁 第3	3 1) カ 交通対策協議はなぜ売買契約後なのでしょう、売買契約前に協議できないのでしょうか。	実施要項8ページ「1)外周道路の整備に係る事項 カ、」に記載のとおり、交通対策協議については、買受者との協議事項としています。
55	要項 8頁 第3	3 2) 不特定多数の通行が見込まれる場合、とありますが、本敷地内居住者が主として使う道路の場合は、行き止まり道路は計画可能でしょうか、またその場合、市に帰属可能でしょうか。	計画の内容により可能な場合があります。道路の構造については道路管理者（道路総務課）に確認してください。本市に帰属可能か否かについても道路管理者（道路総務課）と協議をお願いします。
56	要項 8頁 第3-3-2)	区域内の道路については、通り抜けられる仕様にすることが条件となっておりますが、市道418号線は私有地が介在している為、通り抜けられないものとして計画するべきでしょうか。	市道大久保418号線の拡幅等は自由提案としています。応募者の責任において、私有地の所有者と交渉等を行い、応募者による当該地の取得が確実な場合のみ、提案可能です。なお、不特定多数の通行が見込まれる区域内道路については、行き止まりは設けないでください（L字やU字等の道路提案も可）。
57	要項 8頁 第3	3 3) 公共と民間用地境界部に設置する塀について、買受者は瑕疵担保責任を負うのでしょうか。	塀については、公共公益施設用地側に設置するものであり、設置後は、本市に引き渡してください。引き渡し後の買受者の瑕疵担保責任等の詳細は買受者との協議とします。
58	要項 8頁 第3	3 3) 塀（仮囲い万能塀）の設置期間は、貴市が公共公益施設の工事工程等のどの時期まで残存させなければならないのですか。また、貴市の工事期間中も安全対策用の仮設物として利用するのですか。その際の管理は買受者がしなければならないのですか。	当該塀は、買受者の負担で公共公益施設用地に設置後、本市へ帰属してください。
59	要項 8頁	市道438号線の南西側交差点工事に際し、市所有地の活用となっておりますが、実施要項の記載以外で制約等の条件がありましたら明示して頂きたいです。	市道大久保438号線西側の交差点部については、標準部（車道（幅3m）2車線、両側に路肩（幅1m）及び歩道（幅2.5m））の整備に加えて、付加車線（右折レーン、幅員3m）を設置して下さい。計画にあたっては、貸出C Dの(オ)交通量調査報告書のデータを使用してください。詳細については、道路管理者（道路整備課）に確認して下さい。
60	要項P9	418号線の私有地と民間活用地を含めた提案とする場合、敷地面積に参入することは可能でしょうか。またその際、提案評価基準にはどのように評価されるのでしょうか。	418号線の私有地及び民間活用地について、道路整備の提案を行う場合は、道路整備箇所について将来の公共公益施設用地15,000㎡に含むことはできません。418号線の道路整備の提案評価は、主に「1. 全体計画 3) 動線・道路計画」に該当します。
61	要項 P 9 5) 分譲時の重要事項説明	将来の公共公益施設は、現在の都市計画区域において規定されている施設が建築されると考えてよろしいでしょうか。また、その計画はいつ頃概要が決まる予定でしょうか。	実施要項17ページ「2) 提案要領 ① ア. イ、」に記載のとおり、将来の公共公益施設用地の具体的な内容及び時期は未定です。
62	要項 12頁 5 一次審査書類について	2018年6月に設立した法人について ク「法人税」及び「消費税及び地方消費税」に滞納がないことの証明書、ケ「法人都道府県民税及び法人市町村民税」の滞納がないことの証明書、シ「直近3か年の会社法に定める計算書類一式及び付属書類」を提出できなくても、失格事項にならないのか。	2018年6月に設立した法人について ク「法人税」及び「消費税及び地方消費税」に滞納がないことの証明書、ケ「法人都道府県民税及び法人市町村民税」の滞納がないことの証明書、シ「直近3か年の会社法に定める計算書類一式及び付属書類」を提出できなくても、失格事項にはあたりません。 ただし、新会社が応募者であった場合、100%子会社であっても、二次審査段階において新会社の事業実績に親会社の事業実績を含むことはできません。

質問番号	要項・様式の該当箇所	質問	回答
63	要項 1 2 頁 第 4 - 5 - 2)	法人税申告書の写しについて非開示を条件に提出することは可能でしょうか。	法人税申告書の写しについては、原則非開示資料として取り扱うものとします。ただし、本市が非開示とした場合でも、行政不服審査法による審査請求が可能であり、この場合、第三者機関として設けられた「明石市行政不服審査会」で調査審議が行われ、審査会の意見を尊重して、再度裁決（認容・棄却）をします。
64	要項 1 2 頁 第 4 - 5 - 2)	法人都道府県民税及び法人市町村民税」の納税証明書は本店所在（東京都）に納付した納税証明書で宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。
65	要項 P 1 2 2) 提出書類	一次審査書類の提出書類「キ.法人登記事項証明書」に関し、6月末に予定する株主総会において役員の変更がされる予定であり、その後登記申請を行うため、一次審査書類の提出時期は登記申請期間になり、提出時点における最新の登記事項証明書を提出することが出来ない見通しです。その場合の取扱いについてご教示ください。（例：改選前の登記事項証明書を以て当該書類とする。改選前の登記事項証明書を一旦提出し、登記完了次第追って提出し差し替えで対応。最新の登記事項証明書を取得後、提出期限後追って提出で可。など）	改選前の登記事項証明書を一旦提出し、登記完了次第追って提出してください。
66	要項 1 2 項 第 4 - 5 - (2)	提出書類「シ」に「キャッシュ・フロー計算書」とありますが、弊社は非上場企業であるため当該書類を作成していません。当該書類の提出は不要でしょうか。	「キャッシュ・フロー計算書」を作成していない場合であっても「キャッシュ・フロー計算書」を作成の上、提出してください。
67	要項 12 頁	提出書類の中に会社法に定める計算書類はあるものだけでもいいのでしょうか。 例えば以下の項目についてご教示頂けますでしょうか。 ①キャッシュ・フロー計算書 → 株式を公開していない企業はキャッシュ・フロー計算書を作成する義務はないので、当社は作成していません。 ②営業報告書 → 現在、事業報告に名称が変わっているが、事業報告でいいのでしょうか。 ③利益金処分計算書 → 現行の会計規則では作成していないので、ありません。 ④法人税申告書の写し → 連結納税のため当社個別の申告書はないが、似たような書類で個別帰属額の届出書はありません。それでもよろしいのでしょうか。	①「キャッシュ・フロー計算書」を作成していない場合であっても「キャッシュ・フロー計算書」を作成の上、提出してください。 ②事業報告の提出で構いません。 ③株主資本等変動計算書の提出でこれに代えさせていただきます。 ④その場合、連結法人税の個別帰属額及び連結地方法人税の個別帰属額の計算の基礎を記載した書類の提出をお願いします。
68	要項 P 1 2 2) 提出書類	一次審査書類の提出書類に関し、「※提出部数は副本（写し）20部とします」とありますが、副本に関しては「白黒コピー・両面コピー可」、でよろしいでしょうか。	副本について、白黒コピーでも構いませんが、両面コピーは原則不可とします。ただし、正本について両面の資料があれば、副本もそれに合わせて印刷してください。
69	要項 P 1 2 2) 提出書類	一次審査書類の提出書類に関し、「共同事業者による応募の場合、代表構成員、構成員それぞれについてウ～シの書類を提出」とありますが、共同事業者による応募の場合、当該書類は共同事業者の構成企業毎に1冊のファイルに綴じて提出、もしくは、共同事業者でまとめて1冊のファイルに綴じて提出、かどちらがよろしいでしょうか。	原則、共同事業者でまとめて1冊のファイルに綴じて提出してください。
70	要項 P 1 2 2) 提出書類	一次審査書類の提出書類の記載における、「※代理人（復代理人を含む）がこの公募に関する手続きを行う場合は、」に関し、応募企業の担当者が当該書類を持参し提出手続きを行う場合は、法人の代表者から委任を受けた代理人としての扱いになり、「委任状」が必要になるとの認識でよろしいでしょうか。また、その場合において、共同事業者での応募の場合、各構成員からの委任状は代表構成員の法人宛とするか、代表構成員の担当者（代理人）宛とするか、各構成員の担当者を代理人とするか、どのように取り扱えばよろしいでしょうか。	委任状の要否についてはお見込みのとおりです。なお、平成30年6月25日付で様式7を変更しましたので、委任状を提出する必要がある場合は、新たな様式を使用してください。

質問番号	要項・様式の該当箇所	質問	回答
71	要項 1 3 項 第5 - 1	まちづくり貢献施設を設ける場合、土地所有者にならない施設運営者も共同事業体の構成員として応募する必要がありますでしょうか。	必ずしも施設運営者は共同事業体の構成員として応募する必要はありません。
72	要項 13頁 第5 - 1	応募者（構成員）は買受人のみでしょうか。買受人から借地して事業を行う計画の場合、当該借地人（事業者）は応募者（構成員）に含まれるのでしょうか。	土地の所有者とならない事業者についても共同事業体の構成員として応募いただいても構いませんが、必ずしも構成員とする必要はありません。
73	要項 13項	1. (3)本市がやむを得ないと認めた場合とは、どういう場合でしょうか。	事業実施計画の変更等について、本市がやむを得ない場合として承認するかどうかは、各ケースで適正に判断する予定であり、現段階で、その説明や例示はしません。
74	要項P13	一次審査以降に構成員の変更（構成員の増減）がある場合は、失格要件に該当するのでしょうか。	一次審査書類提出期限後、構成員の変更はできません。共同事業体の構成員の変更がある場合、本プロポーザルへの応募は無効とします。
75	要項 13頁 2 参加資格要件について	2018年6月に設立した法人においても、確認基準日において1) 基本的な要件(1)～(7)を満たしていれば、参加資格を有しているのでしょうか。また、2)財務状況に係る要件についての取扱いはどのようなのでしょうか。	2018年6月に設立した法人においても、確認基準日において1) 基本的な要件(1)～(7)を満たしていれば、参加資格を有しています。 また、2)財務状況に係る要件についての取扱いですが、要件を満たしているものとして取り扱います。 ただし、新会社が応募者であった場合、100%子会社であっても、二次審査段階において新会社の事業実績に親会社の事業実績を含むことはできません。
76	要項 1 4 頁 第5	2 1) (3) 法人税の範囲を教えてくださいませんか。	国税の納税証明書（その3の3「法人税」及び「消費税及び地方消費税」に未納がないことの証明書＜法人用＞）を提出してください。
77	要項 1 5 頁 第6	1 1) イメージパースは鳥瞰図と考えてよろしいでしょうか。2方向とも鳥瞰図でしょうか。	イメージパースについては、鳥瞰図に限定するものではありません。事業イメージが分かる資料を用意してください。
78	要項 P 1 5 1) 提出書類等	提出書類「2 0 ④事業実績」に関し「事業実績が確認できる販売用パンフレット等の資料」とありますが、当該資料は住宅供給をまとめた実績整理資料に記載した中の1物件のパンフレット等で良いとの解釈でよろしいでしょうか。	どのようなパンフレットを添付するかについては応募者の判断にお任せします。
79	要項 P 1 6 1) 提出書類等	提出書類「2 3 ⑦売却物件の取得に必要な資金を確保できることを確認できる資料」に関し、必ずしも記載にある「融資証明書」である必要は無く、代わりに借入予定先との借入契約書等の写しなどで、記載にある「必要資金が確保できること」を確認できればよいとの認識でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
80	要項 P 1 7 1) 基本的な考え方	本提案における敷地の利用については、要項P 2、3記載の内容を踏まえ、人口を増やす計画が良いとの認識でよろしいでしょうか。	実施要項17ページ「2 事業計画の提案」に記載のとおり、立地特性を活かした周辺と調和の取れた質の高い住環境を創出するとともに、市民サービスの向上のための公共公益施設を整備することを主な利用とします。
81	P17 2 2) ①	開発区域の範囲は、認可保育初頭用地および公共公益施設用地を除いた民間開発用地（約3.5ha）でよろしいでしょうか？	実施要項4ページに記載の民間活用用地の範囲及び北東側民有地を活用（実施要項8ページ「1）外周道路の整備に係る事項 イ。」に記載の市道大久保418号線の自由提案を行う場合）するのであればその範囲も含め開発区域としてください。
82	P17 2 2) ① イ	公共公益施設用地の形状について条件・要望はありますか？	実施要項の17ページ「2）提案要領 ① エ。」及び23ページ「提案評価基準表 1. 全体計画」に記載のとおりです。
83	要項 1 7 頁 第6	2 2) ①「公共公益施設用地」範囲が拡幅必要な既存道路に面する場合、その拡幅敷地面積を含めて15,000㎡確保するのか、また含めない場合その拡幅敷地は民間活用用地の一部として開発行為等面積に含める必要があるのか、またその拡幅敷地の整備は誰が行うのでしょうか。	道路の拡幅部分は民間活用用地から拠出してください。拡幅敷地の整備は買受者の責任と負担で実施してください。なお、当該拡幅敷地は、民間活用用地の一部として開発区域に含まれます。
84	要項P17	北側に公共公益施設を提案した場合、北側の他人地は認可保育所等用地と同様に明石市が賃借できるものとして、考えても良いのでしょうか？	北側に将来の公共公益施設を提案する場合、市道大久保418号線の拡幅などの自由提案を同時に行わなければ、将来の公共公益施設用地が市道大久保418号線と接道するものとしては取り扱いません。 なお、市道大久保418号線の拡幅等を提案する場合は、応募者の責任において、民有地の所有者と交渉等を行い、応募者による当該地の取得が確実な場合のみ提案してください。

質問番号	要項・様式の該当箇所	質問	回答
85	要項 17頁 2-2) ア	(公共公益施設用地部分に建物等の表示は要しない。)とありますが、仮想での建物等の表示は可能ですか。	実施要項17ページ「2) 提案要領 ① ア.」に記載のとおりであり、公共公益施設用地部分への仮想での建物等の表示は不可とします。
86	要項 P 17 2) 提案要領	イ.に関し、JR大久保駅からのアクセスで、北東側(市道418号線側)に公共公益施設を確保した場合、民有地を挟んだ市道418号線との接道は取れるのでしょうか。考え方をご教示ください。	北東側(市道大久保418号線側)に公共公益施設を確保したのみでは、市道大久保418号線との接道は取れません。応募者の責任において、民有地の所有者と交渉等を行い、応募者による当該地の取得が確実で、同56号線及び同438号線と同等の道路規格での整備の提案をする場合は、接道することとなります。
87	要項 P 17 2) 提案要領	イ.エ.において、公共公益施設用地に関し、「効率的な敷地利用」「効率的な建物配置」とありますが、公共公益施設の配置計画等を行う際に、「効率的」とは敷地を整形に取ることなのでしょうか。また、その際の接道は複数の面にするというのでしょうか。	評価については、実施要項23ページ「提案評価基準表」を参照してください。
88	要項 P 17 2) 提案要領	「提案要領」に関し、隣接民有地所有者が本プロポーザルに参加した場合、北側外周道路整備、区域内道路整備、公共公益施設用地の配置及び駅までのアクセス考慮面等において有利になると考えられますが、隣接民有地所有者が本プロポーザルに参加し、貴市所有地だけでなく当該民有地を取り込んだ事業計画を提案した場合、本プロポーザルの審査をどのようにお考えかご教示ください。審査全体に関し、隣接民有地を含んだ計画を前提として審査されるのでしょうか。もしくは隣接民有地を含めた提案は自由提案に留まるとの理解でよろしいのでしょうか。	本プロポーザルにおいては、事業計画及び価格を踏まえて評価し、優先交渉権者を決定することとしています。 実施要項8ページの3 1) イに記載のとおり、市道大久保418号線については、同56号線及び同438号線と同等の道路規格での整備が必要であると考えますが、民有地が介在することから、自由提案としています。自由提案として提案があった場合は評価対象とし、実施要項23ページ「提案評価基準表」の大項目「事業計画」、中項目「1. 全体計画」が評価項目です。
89	要項 P 17 2) 提案要領	公共公益施設用地の配置に関し、認可保育所用地については接道していないため民有地を賃借する前提で計画されているとの認識ですが、公共公益施設用地も同様に民有地を賃借する前提での配置計画・提案は可能ですでしょうか。	当該民有地を賃借する前提での配置計画・提案はできません。 市道大久保418号線の拡幅等を提案する場合は、応募者の責任において、民有地の所有者と交渉等を行い、応募者による当該地の取得が確実な場合のみ提案してください。
90	要項P17	将来の公共公益施設の具体的な内容は未定とありますが、現段階でどのような規模のものを想定されていますか。また嫌悪施設の併設は無いと考えて宜しいですか。	実施要項17ページ「2) 提案要領 ① ア. イ.」に記載のとおり、将来の公共公益施設用地の具体的な内容及び規模は未定です。
91	要項P17	JR大久保駅からのアクセス利便性を十分に活かすとありますが、隣接民有地所有者が本プロポーザルに参加した場合、明らかに有利になると思料します。明石市として本プロポーザルの審査をどのようにお考えかお教えください。	本プロポーザルにおいては、買い受け価格を含めて総合的に提案を評価し、優先交渉権者を決定します。
92	要項 17頁 第6-2-2)-ウ	「街区を分ける際に必要となる用地」は民間活用用地内の敷地内街路(歩道 幅員4m)と考えても宜しいのでしょうか。	実施要項17ページ「2) 提案要領 ① ウ.」に記載のとおりです。
93	実施要綱 17 ページ 2) 提案要領 ①のウ	公共公益施設用地と民間活用用地の間には、道路を整備する等街区を分けること、とありますので、開発道路以外の開発公園やフットパス(歩行者専用道路)または明石市への帰属を前提としない通路・緑地でも可能でしょうか。	実施要項17ページ「2) 提案要領 ① ウ.」に記載のとおりです。なお、本市への帰属については計画の内容により可能となる場合があります。 実施要項23ページ提案評価基準表の大項目「事業計画」、中項目「1. 全体計画」、小項目「2) 将来の公共公益施設用地及び民間活用用地の設定」の「評価の視点・基準等」のとおりです。
94	要項 P 17 2) 提案要領	ウ.において、公共公益施設用地と民間活用用地の間には、「道路を整備する等、街区を分けること」、また「街区を市道で分ける場合は、」の記述から、街区分けの機能を有していれば必ずしも街区分けは「道路」でなくてもよいとの認識でよろしいのでしょうか。また、「等」に含まれる具体的例示があればご教示ください。	実施要項17ページ「2) 提案要領 ① ウ.」に記載のとおりです。
95	P18 2 ② ア	誘致形態について。教育施設等誘致する場合、事業用定期借地として土地所有者と建物所有者が異なるケースは可能でしょうか？	可能ですが、実施が担保されていることを分かるよう事業スキームの詳細を事業計画に示してください。

質問番号	要項・様式の該当箇所	質問	回答
96	P18 2 ② ア	誘致形態について。落札者が教育施設等の建物を自ら建築し、その土地建物を賃貸する場合、10年間は市の承諾無しに転売できないという認識で間違いありませんでしょうか？	お見込みのとおりです。
97	要項P18	居住環境の整備以外にも提案が可能とされていますが、共同事業体の構成員が、個別で実施する事業がある場合において、事業の履行は共同事業体の連帯責務となるのでしょうか。	お見込みのとおりです。
98	要項P18	児童数などが急激に増加することがないような住宅供給スケジュールとありますが、各教育施設の受け入れ可能状況などご教示願います。	<p>○小・中学校の現況について 平成30年5月1日現在の児童生徒数は以下のとおりです。 大久保南小学校（特別支援学級含む） H29 児童数907 学級数30、H30 児童数871 学級数29 大久保中学校（特別支援学級含む） H29 生徒数1,050 学級数29、H30 生徒数1,068 学級数30</p> <p>○小・中学校の将来推計について 平成29年5月1日時点の将来推計は以下のとおりです。 大久保南小学校（特別支援学級含む）※保有教室数39 H31 児童数863 学級数30、H32 児童数835 学級数30、H33 児童数821 学級数29 H34 児童数788 学級数27、H35 児童数793 学級数28 大久保中学校（特別支援学級含む）※保有教室数34 H31 生徒数1,012 学級数28、H32 生徒数1,004 学級数28、H33 生徒数974 学級数27 H34 生徒数995 学級数28、H35 生徒数1,006 学級数28 この将来推計は校区内人口（自然動態）を基に試算したものです。実際の児童生徒数には他の住宅開発など（社会動態）が影響を及ぼすとともに、学校の施設利用等との兼ね合いもあるため、あくまで参考として各社にて積算をお願いします。</p> <p>○大久保南幼稚園 現在の空き室は4です。1クラスの定員は3歳20人、4歳30人、5歳35人です。これまでの園児数の推移は以下のとおりです。 園児数（3歳はH30年度より受入開始） H30年度 3歳20人、4歳57人、5歳70人 H29年度 4歳64人、5歳71人 H28年度 4歳66人、5歳64人 H27年度 4歳59人、5歳68人 H26年度 4歳59人、5歳85人</p>
99	P18 2 ② オ	住宅供給スケジュールについて、生徒数の急激増加が無いような提案をとした場合でも事業の進捗の途中で市よりスケジュール変更を求められる可能性はありますか？	仮定の場合の質問には回答できません。
100	要項 18頁 第6	2 2) ②オ 住宅供給スケジュールや量について、市からの具体的な条件などはあるのでしょうか。	具体的な条件はありません。

質問番号	要項・様式の該当箇所	質問	回答
101	要項P18	各教育施設の園児、児童、生徒の受入状況をお教え下さい。	<p>○小・中学校の現況について 平成30年5月1日現在の児童生徒数は以下のとおりです。 大久保南小学校（特別支援学級含む） H29 児童数907 学級数30、H30 児童数871 学級数29 大久保中学校（特別支援学級含む） H29 生徒数1,050 学級数29、H30 生徒数1,068 学級数30</p> <p>○小・中学校の将来推計について 平成29年5月1日時点の将来推計は以下のとおりです。 大久保南小学校（特別支援学級含む）※保有教室数39 H31 児童数863 学級数30、H32 児童数835 学級数30、H33 児童数821 学級数29 H34 児童数788 学級数27、H35 児童数793 学級数28 大久保中学校（特別支援学級含む） ※保有教室数34 H31 生徒数1,012 学級数28、H32 生徒数1,004 学級数28、H33 生徒数974 学級数27 H34 生徒数995 学級数28、H35 生徒数1,006 学級数28 この将来推計は校区内人口（自然動態）を基に試算したものです。実際の児童生徒数には他の住宅開発など（社会動態）が影響を及ぼすとともに、学校の施設利用等との兼ね合いもあるため、あくまで参考として各社にて積算をお願いします。</p> <p>○大久保南幼稚園 現在の空き室は4です。1クラスの定員は3歳20人、4歳30人、5歳35人です。これまでの園児数の推移は以下のとおりです。 園児数（3歳はH30年度より受入開始） H30年度 3歳20人、4歳57人、5歳70人 H29年度 4歳64人、5歳71人 H28年度 4歳66人、5歳64人 H27年度 4歳59人、5歳68人 H26年度 4歳59人、5歳85人</p>
102	要項P18	本計画地周辺に買物施設がありますが、土・日・祝の車両交通量及び渋滞状況をお教え下さい。	本市が把握するデータは貸出CDで示している「(オ)交通量調査報告書」のみであり、必要があれば応募者の負担と責任により調査して下さい。
103	要項18頁 3-1)ア	公有地の拡大の推進に関する法律等による土地の用途制限により商業施設又は50戸未満の集団住宅等は建設不可という理解でよろしいでしょうか。	商業施設の建設は不可ですが、住宅に関しては、公有地の拡大に関する法律第9条第1項第3号及び公有地の拡大の推進に関する法律施行令第5条第1項第3号の規定のとおりです。
104	要項 19頁 第6	3-1)イ「J T跡地に係る都市計画」の内容を教えてくださいませんか。	実施要項29ページ「第10物件調書」に記載のとおりです。
105	要項19頁 2)	通常、開発申請を行う場合、予定の建築物等がありますが、公共公益施設用地（15,000㎡）の予定建築物が未定ということであれば、当該地部分は、開発区域には含まないという考え方でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
106	要項 19頁 第6-3-(2)-イ	J T跡地内の水路につきまして、現在の水路位置を継承すると、拡幅整備後の市道大久保56号線に含まれることとなりますが、道路内に配管を新設してもよろしいでしょうか。	実施要項19ページ「2）関係機関協議等」に記載のとおり、J T跡地及び上流域の排水状況を調査の上、道路内への配管の新設が必要な場合は、下水道整備課及び道路整備課と協議をお願いします。なお、当該水路については、農業用水路でないことを確認しています。
107	要項 19頁 第6-3-2)-イ	弊社確認の結果、敷地南西側道路（市道大久保438号線）には、下水（汚水）本管がございません。この整備については、明石市にて実施して頂けると考えてよろしいでしょうか。	買受者の負担となります。
108	要項19頁 2)イ	現地を見る限り上流域からの流入はないように見えますが、貴市に台帳や調査資料はございますか。また貴市としては上流域からの流入があると認識をされていますか。	当該水路は、市有地であるJ T跡地内の構造物ではあるものの、前所有者の敷地内水路であり、農業用水路や下水道施設ではないことから、台帳等の資料はありません。なお、あくまでも参考ですが本市（下水道整備課）が実施したカメラを使用した調査では、上流域からの流入は認められませんでした。

質問番号	要項・様式の該当箇所	質問	回答
109	要項19頁 2)イ	道路拡幅した際の側溝および道路部分の排水について道路内に配管を新設するという点でよろしいでしょうか。また、雨水排水は南側の水路か、計画地南側の雨水配管に排水するのか、どちらに流すのでしょうか。	実施要項19ページ「2）関係機関協議等」に記載のとおり、買受者の負担により、現地を調査の上、適切に雨水排水について計画し、整備してください。整備にあたっては、道路整備課及び下水道整備課と協議してください。
110	要項 19頁 第6	3 2) ウ 敷地北東部にゆりのき通東公園が存在するが、当該地で開発行為を行った場合、区域内に新規に公園を設置する必要があるのでしょうか。また、必要がある場合、保育園と公共公益施設用地分は開発面積に算入していませんが、必要公園面積は買受者側の開発面積で考えてよろしいのでしょうか。	新規に公園を設置する必要があります。認可保育所等用地及び将来の公共公益施設用地については、公園の面積を算定する際、それらの面積を算入する必要はありません。
111	要項 19頁 第6	3 2) オ 3000m <sup>2</sup> 以上の土地の形質の変更を行う場合、事前に明石市市民生活局環境室環境保全課（078-918-5030）に問い合わせることとあります。元売主側で実施された土壌汚染調査及び汚染対策工事に係る報告書類は、基本的に全て売主側から明石市に報告されている前提で考えてよいですか。	前所有者により実施された土壌汚染調査及び汚染対策工事に係る報告書類について、前所有者から引き継いだものについて、事前登録者に開示します。
112	要項 20頁 第6	3 2) カ 周辺の地区計画について、どの地区の地区計画との整合性を考慮すべきか、その内容と全く同じにする必要があるのか、変更してもよいのか、また評価の対象となるのでしょうか。	実施要項20ページ「2）関係機関協議等 カ。」に記載のとおりです。
113	要項 20頁 カ	地区計画案の作成については、現状の都市計画（用途、容積、高さ制限等）の変更が可能ということではなく、既存の周辺地区計画と整合したものでなければならないという理解でよろしいでしょうか。	制度上は地区計画により容積率等の緩和・制限が可能ですが、実施要項20ページ「2）関係機関協議等 カ。」に記載のとおり、J T跡地全体において、周辺地区との市街地形成の調和を図り、形成される住宅市街地の維持・保全のため、現在、周辺地区で計画決定されている地区計画の内容との整合性を考慮し、地区計画案（再開発等促進区及び地区整備計画）を作成することとしています。
114	要項 20頁 カ	再開発等促進区と地区計画中央地区(3)の地区整備計画の具体的な策定のスケジュールはございますか。	対象地における地区整備計画等の策定に向けた都市計画変更手続きは、優先交渉権者（仮契約後においては買受者）と協議を行い進めていきます。
115	要項 20頁 第6	3 2) キ 都市計画形成基準の「住宅地区」の基準と全く同じにする必要があるのか、変更してもよいのか、また評価の対象となるのでしょうか。	実施要項20ページ「2）関係機関協議等 キ。」に記載のとおりです。
116	要項 20頁 第6	3 2) ク 雨水流出量の増加について、J T工場時との比較となるため、公共公益施設用地や保育所を含めた全体で比較検討する必要あるのではないのでしょうか。その場合、公共公益施設用地や保育所の流出係数を教えていただけないのでしょうか。 また、公共公益施設用地及び保育所用地分の雨水抑制対策は、それぞれの施設で行うと考え、買受者側で負担しないことでよろしいのでしょうか。 なお、J T工場時の図面、緑地率の分かる工場立地法申請図書資料、流末河川（谷八木川）の流量計算書・流域図・断面図等、検討に必要な資料をお貸しいただけないのでしょうか。	既に本市と兵庫県加古川土木事務所管理第2課と協議し、兵庫県総合治水条例への対応は公共公益施設用地と民間活用用地とでそれぞれで対応することとしており、公共公益施設用地を開発する際に重要調整池が必要となる場合は、公共公益施設用地内に整備しますので、今回の提案で考慮すべき対象は、民間活用用地として下さい。 緑地率及び流末河川（谷八木川）の流域図については、事前登録事業者に開示済の2018.5.29追加データのとおりです。流末河川（谷八木川）の流量計算については、2018.5.29追加データにも記載の兵庫県HPにて計算方法及び現地をご確認の上、算出下さい。
117	要項 20頁 第6	3 2) ク 調整池を設ける場合、掘り込み式や地下式また自然流下式、ポンプ式など条件を教えてください。また帰属条件も教えていただけないのでしょうか。さらに、地下式の場合、地上部分の土地利用（公園、コモンスペース、集会所等）は可能でしょうか。	買受者が整備する重要調整池について、本市に引き継ぎを希望される場合は、仕様や引継ぎ条件を下水道整備課と協議してください。なお、本市へ重要調整池を引き継ぐ場合は、原則土地についても本市に引き継いでください。また、この場合、公園敷地内への占用物件として取扱をすることも可能ですので、占用許可に必要な手続き等を含め、詳細は、緑化公園課と協議をお願いします。本市が引き継がない場合の重要調整池の仕様、設置場所の可否については、現地、兵庫県総合治水条例及び同条例施行規則をご確認のうえ、兵庫県東播磨県民局加古川土木事務所管理第2課（TEL 079-421-9375）に確認してください。

質問番号	要項・様式の該当箇所	質問	回答
118	P20 3 2) ク	重要調整池の必要性の基準となる緑地面積率の『緑地』には、植栽同様、雨水の浸透する舗装なども含まれますか？	重要調整池に係る緑地の定義については、兵庫県総合治水条例及び同条例施行規則をご確認ください。詳細については、兵庫県東播磨県民局加古川土木事務所管理第2課（TEL 079-421-9375）に確認してください。 なお、透水性舗装は定量的な評価が難しいことから流出係数が通常舗装と同じ0.9とします。
119	P20 3 2) コ	地元自治会等には今回の実施要項については説明済という認識でいいでしょうか？	平成30年5月27日（日）に地元自治会へ本プロポーザルの内容について説明を実施しています。
120	要項 20頁 第6	3 2) コ「周辺住民への積極的な情報提供に努めること」とありますが、情報提供するよう意見があったのでしょうか、あった場合その内容を教えていただけないでしょうか。	実施要項20ページ「2）関係機関協議等 コ.」に記載のとおり、周辺住民への配慮に努めてください。
121	要項 20頁 第6	3 2) コ「周辺住民の意見には誠意をもって対応すること」とありますが、そのような意見があったのでしょうか、あった場合その教えていただけないでしょうか。	実施要項20ページ「2）関係機関協議等 コ.」に記載のとおり、周辺住民への配慮に努めてください。
122	要項 20頁 第6	3 2) ア～シ以外の開発行為に関する相談や確認を、貴市の関係各課に、応募期間中であっても実施してもよいか。	開発行為に関する一般的な内容について、相談や問い合わせについては実施可能です。
123	要項 P 2 1 1 評価委員会の設置	評価委員会の構成メンバーをご教示ください。	実施要項21ページ「1 評価委員会の設置」に記載のとおりです。
124	要項 P 2 1 2 評価の手順	プレゼンテーション及び質疑に関し、プレゼン方法、応募者の参加可能人数、プレゼンおよび質疑の所要時間等はどのようにお考えでしょうか。	プレゼンテーションについては、実施の2週間前を目途に二次審査書類提出事業者に対して通知する予定です。その際にプレゼンテーション実施の日時及び詳細をお知らせします。
125	要項 2 1 項 第7-2	プレゼンテーションについて、応募者側より参加できる人数、応募者の持ち時間等は決定していますでしょうか。	プレゼンテーションについては、実施の2週間前を目途に二次審査書類提出事業者に対して通知する予定です。その際にプレゼンテーション実施の日時及び詳細をお知らせします。
126	要項 21頁 2	プレゼンテーション時のプロジェクター利用、模型の持込みは可能でしょうか。また、その際に提案書の範囲以上の内容を説明することは可能でしょうか。	プレゼンテーションについては、実施の2週間前を目途に二次審査書類提出事業者に対して通知する予定です。その際にプレゼンテーション実施の日時及び詳細をお知らせします。 なお、プレゼンテーションで使用できるデータは、提案書の内容に限定しますので、その他の資料の使用は認めません。
127	要項 21頁 2	プレゼンテーション時の人数制限はございますか。	プレゼンテーションについては、実施の2週間前を目途に二次審査書類提出事業者に対して通知する予定です。その際にプレゼンテーション実施の日時及び詳細をお知らせします。
128	要項 23頁	開発公園について、物件は地区計画内であり、物件の北東側に都計公園もありますが、新たに開発公園が必要との事ですが、提供公共施設内への算入の可否、又、開発公園自体が不要になる可能性はありますか。	既設の公園を今回の開発の算定に含むことはできません。また、開発公園自体が不要になる可能性はありません。
129	要項 P 2 3 提案評価基準表	提案評価基準表「2.民間活用用地に係る住環境整備計画等 2)生活環境への配慮」に「眺望・日照の確保が図られた計画となっているか」とありますが、眺望・日照の確保とは、周辺環境および公共施設用地に対してのものか、事業者が民間活用用地内に計画する住宅におけるものか、どちらの認識でしょうか。	実施要項23ページ「提案評価基準表」記載の大項目「事業計画」、中項目「2.民間活用用地に係る住環境整備計画等」に記載のとおりです。
130	要項 P 2 3 提案評価基準表	提案評価基準表「2.民間活用用地に係る住環境整備計画等 2)生活環境への配慮」に「民間活用用地内の集会施設の面積・配置は適切か」とありますが、この「集会施設」とは分譲マンションを計画した際の共用部としての集会施設でしょうか。もしくは別途、民間活用用地内に地域における集会施設を設ける必要があるとのことでしょうか。	買受者は、開発行為に係る法令で定められた集会施設を設ける必要があります。
131	要項 24頁	3.選定結果を明石市ホームページに公表すると記載しておりますが、全グループの名称及び得点まで公表するのでしょうか。	選定結果の公表内容については、「全応募者の点数・提示金額」「優先交渉権者及び次点者の名称」「優先交渉権者の提案の概要」について公表する予定です。

質問番号	要項・様式の該当箇所	質問	回答
132	要項 24頁	ホームページに結果を公表とありますが、公表内容は当選者の名称のみでしょうか？ それとも、提案内容・提示金額等も公表されるのでしょうか。 また、参加者全員の名称・提案内容・提示金額等も公表されるのでしょうか。 公表内容の詳細を教えてください。	選定結果の公表内容については、「全応募者の点数・提示金額」「優先交渉権者及び次点者の名称」「優先交渉権者の提案の概要」について公表する予定です。
133	要項 P 2 4 3 選定結果の公表	選定結果に関し、明石市のホームページで公表されるとのことですが、選定企業だけでなく、提案内容も公表される予定でしょうか。	優先交渉権者の提案概要について、ホームページ等で公表する予定です。
134	要項28頁 1 1	内容変更の禁止とありますが、行政の指導等やむを得ない理由により変更が必要となった場合でも変更は認められないのでしょうか。	提出後の審査書類の変更は認められません。行政などへの確認が必要な内容については、提出までに行ってください。
135	要項 29頁	物件と北東側道路との間の民地（地番1）の所有者の神鋼不動産と、今回の入札に関して、何か協議等行っているのでしょうか。もし行っているのであれば、内容の開示はして頂けるのでしょうか。	今回の公募型プロポーザルの実施に際し、北東側市道大久保418号線との間に当該民有地が介在していることを実施要項に記載することについて当該民有地所有者と協議を行いました。
136	要項P29	物件調書の接道状況においては、418号線及び417号線との他人地が存在していると明記されています。また、外周道路の整備に係る事項においては、418号線の他人地利用は自由提案と明記されていますが、417号線の他人地利用は認められないと考えてよろしいでしょうか。	市道大久保418号線については、道路整備の必要性を鑑み、自由提案として実施要項に記載したものです。その他の提案を制限するものではありません。よって、市道大久保417号線に接する民有地を含めた提案は可能ですが、実現性を担保した提案でなければなりません。
137	要項 3 0 項 第 1 0 - ( 1 )	場内の土は普通土と考えてよろしいでしょうか。	一般的な土質としては、貸出CDにて示している「(ウ)(仮称)JT明石特機事業部耐震改修地盤調査」が参考になると考えますが、現況を本市が保証するものではありません。 また、土壌汚染の観点では、JT跡地の前所有者である前所有者からは、JT跡地について土壌汚染対策法に基づいた調査を行っており、調査箇所の一部において、基準値を超える物質が検出されたため、同法に基づき不適合となる土壌約15,000㎡について、全て敷地外に搬出し、健全土と入れ替えを行っているとの説明を受けていますが、入れ替えを行った土の種類は不明です。
138	要綱 3 0 項 第 1 0	1) 土壌汚染に関する詳細な資料については、登録事業者に対して開示するとの記載があります。以下資料の開示をお願いいたします。 ①地歴調査報告書 ②土壌概況調査報告書 ③汚染対策工事完了報告書（土対法12条・16条関係） ④区域指定解除に係る資料 ⑤土地の形質変更届（土対法4条関係） ⑥その他	以下に示す資料について、事前登録事業者に対し開示します。 ・JT特機事業部敷地内土壌環境調査 調査報告書（平成16年3月）① ・JT特機事業部敷地内土壌環境調査（追加概況調査）調査報告書（平成16年3月）② ・JT特機事業部敷地内土壌環境調査（詳細調査）調査報告書（平成16年3月）③ ・JT特機事業部敷地内地下水調査 調査報告書（平成23年4月）④ ・特機事業部敷地内土壌環境調査（概況調査）調査報告書（平成23年6月）⑤ ・特機事業部敷地内土壌環境調査（追加概況調査）調査報告書（平成23年7月）⑥ ・特機事業部敷地内土壌環境調査（詳細調査）調査報告書（平成23年7月）⑦ ・JT特機事業部 土壌汚染状況調査 報告書（平成27年4月）⑧ ・JT特機事業部 敷地汚染土壌対策工事（事後報告）⑨ ・JT特機事業部 土壌対策措置工事 報告書（平成24年12月）⑩ ・JT特機事業部 土壌汚染対策 措置完了報告書（平成28年4月）⑪ ・汚染土壌の区域外搬出届出書(平成27年8月18日付) ・掘削除去一覧表 ・形質変更時要届出区域内における土地の形質の変更届出書(平成27年8月18日付) ・形質変更時要届出区域内における土地の形質の変更に係る工事完了報告書(平成28年4月28日付) ・形質変更時要届出区域の指定解除について（平成28年5月30日告示）

質問番号	要項・様式の該当箇所	質問	回答
139	要項 P 3 0 第 1 0 物件調書 特記事項	土壌汚染に関し、J T からの特定有害物質の除去完了報告に基づき、平成28年5月30日付で形質変更時要届出区域指定を解除されている、とありますが、区域指定解除に至った根拠となる、J T が実施・報告した特定有害物質の除去完了報告書の開示をお願い致します。	以下に示す資料について、事前登録事業者に対し開示します。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ J T 特機事業部敷地内土壌環境調査 調査報告書（平成16年3月）①</li> <li>・ J T 特機事業部敷地内土壌環境調査（追加概況調査）調査報告書（平成16年3月）②</li> <li>・ J T 特機事業部敷地内土壌環境調査（詳細調査）調査報告書（平成16年3月）③</li> <li>・ J T 特機事業部敷地内地下水調査 調査報告書（平成23年4月）④</li> <li>・ 特機事業部敷地内土壌環境調査（概況調査）調査報告書（平成23年6月）⑤</li> <li>・ 特機事業部敷地内土壌環境調査（追加概況調査）調査報告書（平成23年7月）⑥</li> <li>・ 特機事業部敷地内土壌環境調査（詳細調査）調査報告書（平成23年7月）⑦</li> <li>・ J T 特機事業部 土壌汚染状況調査 報告書（平成27年4月）⑧</li> <li>・ J T 特機事業部 敷地汚染土壌対策工事（事後報告）⑨</li> <li>・ J T 特機事業部 土壌対策措置工事 報告書（平成24年12月）⑩</li> <li>・ J T 特機事業部 土壌汚染対策 措置完了報告書（平成28年4月）⑪</li> <li>・ 汚染土壌の区域外搬出届出書(平成27年8月18日付)</li> <li>・ 掘削除去一覧表</li> <li>・ 形質変更時要届出区域内における土地の形質の変更届出書(平成27年8月18日付)</li> <li>・ 形質変更時要届出区域内における土地の形質の変更に係る工事完了報告書(平成28年4月28日付)</li> <li>・ 形質変更時要届出区域の指定解除について（平成28年5月30日告示）</li> </ul>
140	要項 P 3 0 第 1 0 物件調書 特記事項	貴市より開示された土壌汚染詳細調査報告書（平成27年6月）によると、当該調査に至る以前に表層部における汚染調査を行っており、その結果を受け、当該調査（範囲・深度調査）を実施されているように見受けられますが、当該表層部における調査資料の開示をお願い致します。	前所有者が実施した土壌汚染に係る調整資料について、事前登録事業者に対し資料を開示します。
141	要項 P 3 0 第 1 0 物件調書 特記事項	土壌汚染に関し、J T からの特定有害物質の除去完了報告に基づき、平成28年5月30日付で形質変更時要届出区域指定を解除されている、とありますが、区域指定がされたということは、既に法的基準に基づく土壌汚染対策がされているとの認識です。一方、要項P 3 0「特記事項」には、「土壌汚染対策の必要が生じたとき」との記載がありますが、貴市において何か土壌汚染対策が必要となる要素が存在するとのご認識でしょうか。	実施要項30ページ「1）土壌汚染について」に記載のとおりです。
142	要項30頁 特記事項 1)	全体敷地において土壌汚染対策法に規定する第1種特定有害物質の使用等の履歴はございますか。使用履歴があった場合、どのような物質を使用されていましたか。	前所有者が実施した土壌汚染に係る調査資料等について事前登録事業者が開示しますので、調査結果等をご確認ください。
143	要項30頁 特記事項 1)	過去の土壌汚染調査において土壌汚染対策法に規定する第1種特定有害物質を対象とした調査が実施されましたか。調査した結果、第1種特定有害物質の土壌ガスが検出されましたか。	前所有者が実施した土壌汚染に係る調査資料等について事前登録事業者が開示しますので、調査結果等をご確認ください。
144	要項 3 0 項 第 1 0 - ( 2 )	残地物等について、「地中埋設物等」との記載がございますが、具体的に明石市様にて認識されている埋設物ございましたらご教示ください。	地中埋設物等は、貸出C Dにて示している「(エ)2015年度特機事業部C3工場取りこわしその他工場竣工図 整理番号05」に記載のとおりですが、前所有者からは、「本件土地では建物取り壊し及び更地部分の試掘において発見した地中障害物は撤去済みであるが、旧建物の杭、基礎、コンクリートガラ、配管等が残っている可能性がある。」との説明を受けています。
145	要項 P 3 0 第 1 0 物件調書 特記事項	「2）残置物等について」に関し、貴市より開示された「取りこわしその他工事竣工図」では、従前のJ T 工場の建物における基礎・残置杭の正確な位置が不明なため、正確な位置を示した資料の開示をお願い致します。	貸出C Dにて示している「(エ)2015年度特機事業部C3工場取りこわしその他工場竣工図」に杭等に係るデータの記載がありますが、それ以上の内容が記載された資料は保持しておりません。なお、前所有者からは、「本件土地では建物取り壊し及び更地部分の試掘において発見した地中障害物は撤去済みであるが、旧建物の杭、基礎、コンクリートガラ、配管等が残っている可能性がある。」との説明を受けています。

質問番号	要項・様式の該当箇所	質問	回答
146	要項30頁 特記事項 2)	「2015年度特機事業部 C 3 工場取りこわしその他工事竣工図」記載の地中障害No.1～109については現在も残置されていますか。残置されている場合、具体的に何が埋まっているかご教示下さい。	地中埋設物等は、貸出C Dにて示している「(エ)2015年度特機事業部C3工場取りこわしその他工場竣工図 整理番号05」に記載のとおりですが、前所有者からは、「本件土地では建物取り壊し及び更地部分の試掘において発見した地中障害物は撤去済みであるが、旧建物の杭、基礎、コンクリートガラ、配管等が残っている可能性がある。」との説明を受けています。
147	要項30頁 特記事項 2)	「改修及び撤去が必要な場合については、買受者の責任と負担により実施する」とありますが、改修及び撤去が必要か否かは、買受者が判断することによろしいでしょうか。	法令上必要な場合や関係機関との協議が必要な場合については、法令及び関係機関の指導等に従い対応してください。それ以外は、買受者の負担と責任により実施してください。
148	要項 30頁 第10	2) 電気供給用地中引込管路の図面をお貸しいただけないでしょうか。	位置図、実測平面図、実測横断面図、管路構造図を事前登録事業者に対し開示します。地中引込管路として、「A P管 幅0.56m 高さ0.35m 亘長8.6m 2条」「K G P 外径0.135m 亘長1.5m 1条」が残置されていると前所有者から説明を受けていますが、現況を本市が保証するものではありません。
149	要項 30頁 第10	2) 既存カーブミラーの改修及び撤去等がイオンリテール(株)の責任と負担により実施することは、イオンリテール(株)も了承済みでしょうか、取り交わした書面等はあるのでしょうか。	本市とイオンリテール(株)との間で締結した土地使用貸借契約において、改修及び撤去が必要な場合については、イオンリテール(株)の負担により実施することを契約書で規定しておりますが、所有権移転に伴う契約内容等の引継ぎ等については、買受者と協議します。
150	要項 P 30 第10 物件調査 特記事項	「2)残置物等について」の中で、イオンリテール(株)所有のカーブミラーについて貴市とイオンリテール(株)の間で土地使用貸借契約を締結されているとの記載がありますが、具体的な契約内容を可能な範囲でご教示ください。また、本プロポーザルの実施に当たり、イオンリテールと本カーブミラーの取扱いについて何か協議はされているのでしょうか。	本市とイオンリテール(株)との間で締結した土地使用貸借契約において、改修及び撤去が必要な場合については、イオンリテール(株)の負担により実施することを契約書で規定しておりますが、所有権移転に伴う契約内容等の引継ぎ等については、買受者と協議します。
151	要項30頁 特記事項 2)	イオンリテール(株)所有のカーブミラーについての土地使用貸借契約等の具体的な内容を開示して下さい。また、実施要項上「改修及び撤去はイオンリテール(株)の責任と負担により実施」とありますが、買受者側からの撤去移設等の申出はできますか。	本市とイオンリテール(株)との間で締結した土地使用貸借契約において、改修及び撤去が必要な場合については、イオンリテール(株)の負担により実施することを契約書で規定しておりますが、所有権移転に伴う契約内容等の引継ぎ等については、買受者と協議します。
152	要項 P 30 第10 物件調査 特記事項	「4)越境の状況について」において、越境の解消、関係者との協議は買受者の責任と負担において対応するものとする、とありますが、全体計画の配置により公共公益施設用地と隣接地所有者との越境になる場合は貴市のご負担にて対応されるとの認識でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
153	要項30頁 特記事項 3) 4)	越境物の正確な場所と位置についてご教示下さい。また越境測量図はございますか。あれば開示して下さい。	実施要項30ページ「4) 越境の状況について」に記載のとおりです。越境物の詳細については優先交渉権者に対し、必要に応じて立会等により示します。なお、越境測量図はありません。
154	要項30頁 特記事項 3) 4)	境界確認・越境の状況について、現時点での関係機関への問い合わせ・協議は可能でしょうか。	当該問い合わせ・協議が可能となる時期については、優先交渉権者の決定後とします。
155	要項31頁 特記事項 5)	「解体工事及び土壌汚染工事を実施しているため地盤が軟弱になっている可能性があります。」とありますが、埋戻し材及び地盤改良の有無について開示して下さい。	実施要項31ページ「5) 地盤・地耐力調査について」に記載のとおり、前所有者から「解体工事及び土壌汚染工事を実施しているため地盤が軟弱になっている可能性があります。」との説明を受けています。埋戻し材及び地盤改良の有無については不明です。
156	事業計画 1頁 4-1	様式4-1の全体工程計画については、土壌汚染対策工事の期間を考慮せずに記載する為、実際の工程より短い工程を記載するという事で宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。
157	様式4-3-2	公園の面積には、提供公園に加え民間活用用地内の自主的に設けた公園・広場も含めて算定してよろしいでしょうか。	様式4-3-2を変更しますので、変更後の様式に従って記入してください。
158	様式4-3-2	緑地の面積は公園を除き、かつ民間活用用地内の緑地部分の面積を含めて算定するものと考えてよろしいでしょうか。	様式4-3-2を変更しますので、変更後の様式に従って記入してください。
159	様式4-3-2	住宅地とまちづくり貢献施設用地の面積は、それぞれの敷地から公園・緑地の面積を差し引いた面積でよろしいでしょうか。	様式4-3-2を変更しますので、変更後の様式に従って記入してください。
160	事業計画 4頁 4-4-2	様式4-4-2の交通量調査については、公共施設や保育園整備による増加は除外し、民間活用地のみに対する交通量の推計ということで宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。

質問番号	要項・様式の該当箇所	質問	回答
161	様式4-4-2	将来交通量の単位は、台/日とされていますが、別途配布の交通量調査は、12時間（7～19時）調査であり、24時間調査ではありません。 記載すべき将来交通量（台/日）は、7～19時における将来交通量とするのか、それとも、周辺の交通センサ結果の昼夜率（12時間調査交通量/24時間調査交通量）を用いて、24時間交通量に換算後の将来交通量とするのかご教示ください。	周辺の交通センサ結果の昼夜率（12時間調査交通量/24時間調査交通量）を用いて、24時間交通量に換算後の将来交通量を計上してください。
162	様式4-4-2	民間活用用地内の道路計画によっては、周辺路線における将来交通量を推計する断面位置により、同一路線において将来交通量が異なることが考えられます。この場合は、同一路線において将来交通量が最大となる断面位置の数値を記載するのか、それとも、同一路線において将来交通量が異なる断面毎の数値を記載するのかご教示ください。	様式4-4-2に記載する交通量は、同一路線において将来交通量が最大となる断面位置の数値を記載ください。ただし、別途提出いただく民間活用用地部分の開発に伴う外周道路の交通量推計（任意様式）においては、断面毎の数値を記載してください。
163	様式4-4-2	各交差点について、ピーク時における数値を記載するとありますが、各交差点でピーク時間が異なることが考えられます。計画地周辺交差点の全交通量のピーク時における数値とするのか、それとも、各交差点のピーク時における数値とするのかご教示ください。	各交差点のピーク時における数値を記載してください。
164	様式4-4-2	公共公益施設、認可保育所等用地からの発生集中交通量は考慮しないという考え方でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
165	土地売買契約書（案）	共同事業者による民間活用用地の開発提案において、多種用途の事業を共同事業者の構成員が個別または共同にて各々の事業者が行う場合、売買契約締結前に事業用途別の開発区域に分筆し、その後分筆後の土地に関し個別に売買契約を締結することは可能でしょうか。	実施要項25ページ「3）売買契約の締結」に記載のとおりです。
166	貸出CDデータ（カ）	開発関連区域範囲図にて示されている座標値等の境界の明確な位置をご教示下さい。	開発関連区域範囲図はあくまでも目安であり、整備の範囲は道路整備課と協議をお願いします。
167	貸出CDデータ（キ）	保育所配置図(案)とありますが、最終確定はいつ頃でしょうか。また、確定後の計画図(配置図・立面図)は開示していただけますか。	認可保育所の現時点（2018.6.27）での最新図面となる工事発注図について保育事業者から提供を受けており、事前登録事業者へ開示します。
168	貸出CDデータ（キ）	運営開始時期については、いつ頃の予定でしょうか。	平成31年4月1日の予定です。
169	貸出CDデータ（ア） （ク）	(ア)土地実測図と(ク)その他(土地実測図(分筆申請))で、境界ポイントが異なります。現地見学会では境界杭位置が(ク)の資料と同様と見受けられたことから、(ク)その他(土地実測図(分筆申請))を正としてよろしいでしょうか。	(ク)その他(土地実測図(分筆申請))を正としてください。
170	2018.5.29 追加データ	緑地面積率（敷地面積のうち緑地が占める面積の割合）に記載される敷地面積とは、公共公益施設(15,000㎡)及び移管道路・公園等の公共施設を含めない敷地面積(建築基準法施行令第2条第一項に規定される面積)と考えてよろしいでしょうか。	既に本市と兵庫県加古川土木事務所管理第2課と協議し、兵庫県総合治水条例への対応は公共公益施設用地と民間活用用地とでそれぞれで対応することとしており、公共公益施設用地を開発する際に重要調整池が必要となる場合は、公共公益施設用地内に整備しますので、今回の提案で考慮すべき対象は、民間活用用地として下さい。
171	2018.5.29 追加データ	緑地率についての記載がございしますが、分母となる面積の考え方を教示ください。	民間活用用地（実施要項4ページ参照）として提案する面積を分母としてください。
172	その他	本件敷地の固定資産税・都市計画税の年額及び固定資産税評価額をご教示ください。	J T跡地は本市が所有しており、平成30年度は非課税となっております。
173	その他	開発行為の場合、集会所の設置は「明石市開発事業における手続き及び基準等に関する条例施行規則（以下、市条例施行規則）」に基づくのでしょうか。また設置した集会所土地建物は市に帰属可能でしょうか、なお、集会所建物の建築時期に基準はあるのでしょうか。	集会所の設置についてお見込みのとおりです。また、設置された集会所及びその用地の維持管理については事業者又は利用者が行うこととなり、本市が引き継ぐことはございません。なお、集会所の建築時期に関する基準はございません。
174	その他	本敷地の新住民は既存の自治会に加入するのでしょうか。その場合、加入する自治会を教えてください。また、その既存自治会に集会所土地建物を帰属することや本敷地で単独の自治会を設立することは可能でしょうか。	自治会の設立等については、買受者との協議事項とします。
175	その他	開発行為の場合、市条例施行規則第28条による主要道路の設置が必要でしょうか。また歩道を設置する場合歩道形式（マウンドアップ、セミフラット等）の指定はあるのでしょうか。また宅地への乗り入れは歩道を跨いでもよいのでしょうか。	計画された道路が開発事業区域内の主要な道路に該当するかどうかは詳細図面提示の上、道路総務課及び開発審査課にご確認ください。また、道路の構造については道路管理者（道路総務課）に確認してください。

質問番号	要項・様式の該当箇所	質問	回答
176	その他	防火水槽の設置は必要でしょうか。設置必要な場合、帰属先はどちらですか、また防火水槽用地を設けずに、道路や公園内に設置は可能でしょうか。なお、公園に設置する場合その面積は3%の公園用地内に入れてよいのでしょうか。	防火水槽の設置は必要です。 防火水槽の帰属先は本市（消防局警防課）です。ただし、民間施設に設置されたものは対象外です。 防火水槽用地を設けず公園内を占用し防火水槽を設置することは可能です。その場合、施設管理者の緑化公園課に確認してください。また、道路用地内への設置はできません。 なお、防火水槽を公園内に占用して設置する場合、防火水槽設置のために占用する面積は必要公園面積に計上できません。
177	その他	区域内に電柱を設置する場合、道路内に設置してよいのでしょうか。	今回の提案では、大久保駅南地区都市景観形成基準における「住宅地区」に適合した計画となることを求めています。当該基準には「道路及び敷地内の電線などできるだけ地下埋設とし、スカイラインや表情がすっきりとしたまちなみを創出する。」と規定されており、詳細は都市総務課と協議してください。
178	その他	開発申請について、時期をずらした開発の分割もしくは工区分けを設定することは可能でしょうか	本プロポーザルの実施要綱に定める期限等を遵守し、かつ事前協議等において公共施設等管理者の同意が得られるのであれば可能と考えます。なお、明石市道大久保56号線及び438号線の拡幅等は先行する開発行為にて整備する必要があります。
179	その他	工場の水道引込管の加入金の権利を引き継ぐことは可能でしょうか。また引き継げなく民間活用用地に入っている場合、市にて撤去してもらえるのでしょうか。	J T跡地のメータ口径75mmの水道施設分担金の権利については本市が保有しており、買受者には引き継ぎません。民間活用用地内の給水引込管など不用物については必要に応じて買受者により撤去してください。
180	その他	開発に伴う各種負担金（開発負担金、上下水道負担金など）は必要でしょうか。	開発負担金はありません。但し、水道施設分担金や施設拡張改良工事負担金は必要となる場合がありますので、水道局工務担当給水係に確認してください。また、下水道事業受益者負担金は賦課済みです。詳細は下水道総務課に確認してください。
181	その他	国土利用計画法の届出や公有地の拡大推進に関する法律の届出は、土地所有者が明石市のため不要と考えてよいのでしょうか。	公有地の拡大の推進に関する法律の届出は、売主に対して義務を規定したものであり、買受者に届出の義務はありません。国土利用計画法の届出についても必要ありません。
182	その他	開発行為の場合、市条例施行規則に基づくゴミ置場用地の設置が必要でしょうか。必要な場合その用地は雑種地として市へ帰属可能でしょうか。またダストBOX等を設置して市へ帰属することは可能でしょうか。	開発行為にあたっては、本市の条例及び規則に基づいて、ごみ集積施設を整備する必要があります。ただし、当該地につきましては周囲に既設のごみ集積施設がありませんので、基本的にはごみ集積施設を設置していただく必要があると考えています。なお開発協議により条例規則に基づいた形状のごみ集積施設を設置した場合、当該用地及び構造物を本市へ寄付することは可能です。なお、ダストボックスの設置について本市では認めておりませんので、ダストボックスを設置する場合は本市の行政収集を実施できませんし、本市へ寄付することも不可能です。
183	その他	開示された「(エ)2015年度特機事業部C3工場取りこわしその他工場竣工図.pdf (P34/P123)」の「2015年特機事業部C3工場取り壊しその他工事（第三回設計変更）」の図中において、S-27—9区画の汚染土壌一部残置（敷地境界部）との記載があります。また凡例に汚染土壌の残置との記載があります。これらの汚染土壌は最終的に全て掘削除去されているのでしょうか。それとも敷地内に残置されているのでしょうか。	確認された汚染土壌はすべて敷地外に搬出したと前所有者から説明を受けています。
184	その他	油分地下タンク及び焼却炉の設置履歴はありますか。また設置されている場合は、それらに対する土壌汚染調査は実施されていますか。	設置履歴、土壌汚染調査等に関する資料について、事前登録事業者に開示します。

質問番号	要項・様式の該当箇所	質問	回答
185	その他	平成29年に土壤汚染対策法に項目追加されたクロロエチレン及びその親物質にあたる第一種特定有害物質の使用履歴はありますか。使用履歴がある場合、クロロエチレンの土壤ガス調査は実施されていますか。	前所有者が実施した土壤汚染に係る調査等の資料について事前登録業者に開示しますので、調査等の資料をご確認ください。なお、平成29年に追加のクロロエチレンについては調査時点においては調査対象外であり、平成29年以降は調査が必要となる事象が発生していないため、調査は実施しておりません。但し、今後、土地の形質変更等を行う場合には、土壤汚染対策法に基づき調査等が必要となる場合があります。
186	その他	P C B含有機器等については、敷地内に残っていないと考えてよいですか。	P C B含有機器等が残置されているとは前所有者から説明を受けていませんが、現況について本市が保証するものではありません。
187	その他	民間事業者からの提案に基づき、用途地区の変更や建築制限の緩和等の処置をとる可能性はありますか。	地区計画で提案することは可能ですが、提案する地区計画について、実現可能性や事業計画の内容との整合性、周辺との調和について、評価の対象としています。
188	その他	公拡法により明石市が土地を購入したとのことですが、土地利用検討に関し規制はありますか。	実施要項18ページ「1）関係法令等」に記載のとおりです。
189	その他	歩行者専用道路を設置する場合、その要件（幅員、舗装、排水など）はありますでしょうか。	本市へ帰属する道路施設については道路管理者（道路総務課）に確認してください。
190	その他	貴市等で実施された現況測量図データがあれば、ご提示いただけませんか。	本市では現況測量は実施していません。本市が実施し保有するデータは、貸出C Dに格納している「(ク)その他(土地実測図(分筆申請))」です。
191	その他	戸建用土地分譲の場合、建物の建築は買受者以外の会社でも可能ですか。又、買受者以外の会社に販売委託や販売提携、媒介契約は可能ですか。共同分譲・土地のみの販売は可能ですか。	事業実施計画に記載の内容であり、その内容を本市が承認すれば実施可能です。ただし、本市が承認する場合を除いて、優先交渉権者からの事業計画に関する提案書の変更提案は認めないこととしています。
192	その他	街区内に主要道路を計画し、歩道付道路を設ける必要がありますか。	計画された道路が開発事業区域内の主要な道路に該当するかどうかは詳細図面提示の上、道路総務課及び開発審査課にご確認ください。また、道路の構造については道路管理者（道路総務課）に確認してください。
193	その他	戸建住宅の場合、外周道路から各区画の駐車場への乗り入れは可能ですか。また外周道路及び街区内部道路の隅切りより各区画の駐車場への乗り入れは可能ですか。	道路の構造については道路管理者（道路総務課）に確認してください。
194	その他	街区内の出入口の箇所数に規定はありますか。 街区内の道路から車の駐車のための出入は可能か。	街区内への出入口の箇所数に規定はありませんが、道路構造令を踏まえた計画が必要となります。道路の構造については道路管理者（道路総務課）に確認してください。
195	その他	公園の帰属先・維持管理方法を教えてください。また公園以外に緑地やコモンスペースを設けて市へ帰属移管することは可能ですか。	公園の協議及び帰属事務取扱先は、緑化公園課となります。公園の維持管理方法については、公園施設の安全点検に係る指針(案)及び都市公園の樹木の点検・診断に関する指針（案）、都市公園における遊具の安全確保に関する指針（改訂第2版）に基づき維持管理を行っています。 また、明石市開発事業における手続き及び基準等に関する条例に基づく公園以外の帰属については、条件等があるため詳細について緑化公園課と協議をお願いします。
196	その他	防犯灯や街路灯の帰属先・維持管理方法を教えてください。	道路上の防犯灯や街路灯の内、本市へ帰属可能なものの帰属先は道路整備課です。詳細は道路整備課に確認してください。
197	その他	地区計画作成後、建築協定・緑化協定等は必要ですか。	建築基準法第69条に規定する建築協定は、明石市建築協定条例に基づき定めることができます。また、当該区域において、地区計画等にて緑の確保、良好な住環境の創出と維持を目的としたまちづくりの計画においては、都市緑地法第54条にて認可を受け緑化協定を定める事ができます。
198	その他	・土地取得後、共同事業主の1社が破綻等した場合、その他の事業主が持分を買い取ることは問題ないのでしょうか。	破綻に至るような構成員を含む共同事業体による応募はないものと考えますが、万が一そのような場合が発生した場合は、各ケースで判断する予定であり、現段階で、その説明や例示はしません。

質問番号	要項・様式の該当箇所	質問	回答
199	その他	・住宅開発会社とその他用途の会社が共同事業主となる場合、その他用途の会社が破綻した場合、その持分を住宅開発会社がい取りすることは問題ないのでしょうか。もしくは、別のその他用途の会社を新たに探すことは可能なのでしょうか。	破綻に至るような構成員を含む共同事業体による応募はないものと考えますが、万が一そのような場合が発生した場合は、各ケースで判断する予定であり、現段階で、その説明や例示はしません。
200	その他	・土地取得後、共同事業主の構成員の脱退は認められるのでしょうか。	共同事業体から構成員の脱退はないものと考えますが、実施要項7ページ(10)債務不履行に該当します。
201	その他	・事業計画の内容（配置の一部変更、事業途中の変更等）は変更できるのでしょうか、	実施要項7ページ「2 契約上の主な条件」に記載のとおりです。
202		南東側給水管の増口径工事が必要になる場合、受託工事を行っても問題ないでしょうか。	民間活用用地内に給水引込管があり、それを利用する場合、一般戸建住宅用など計画使用水量が少ない場合は滞留水が生じるなどの原因となる過大な引込管となるため、利用できません。口径変更が必要な場合は、本市の指定給水装置工事事業者において工事申請及び施工を行ってください。なお、現在のメータ口径75mmの施設分担金の権利については本市が保有しており、買受者には引き継ぎません。
203	その他	明石市において一団地設計についての基準があれば、ご教示ください。	以下のURLから「明石市一団地の総合的設計制度認定要領」をご確認いただけます。 <a href="http://www.city.akashi.lg.jp/tosei/ken_anzen_ka/machizukuri/kenchiku/kakunin/mokuji/kenchikukijun/documents/20180401.pdf">http://www.city.akashi.lg.jp/tosei/ken_anzen_ka/machizukuri/kenchiku/kakunin/mokuji/kenchikukijun/documents/20180401.pdf</a>
204	その他	外周道路から分筆した各敷地への車両出入口（歩道切り下げ）の幅や箇所数に基準はありますでしょうか。	道路の構造については道路管理者（道路総務課）に確認してください。