

ひょうご小野産業団地第2期分譲募集要項の質問に対する回答

質問番号	大項目	小項目	質問内容	回答
1	分譲対象物件	対象地	各区画敷地の詳細（外周寸法）が知りたいのですが提示いただけますか。	各区画の概略寸法は概略寸法図（別図01）のとおりです。なお、現時点で用地測量が未実施のため、寸法が異なる可能性がありますので、ご留意をお願いします。また、募集要項の各平面図はA3用紙に等倍印刷すると1/5,000の縮尺となりますので、併せてご確認ください。
2	土地の分譲条件	土地利用の用途	親会社と100%出資の子会社の関係性である場合、親会社が土地を購入し、子会社が建物及びインフラを施工しての事業は可能でしょうか。可能な場合、提案事業者は親会社、子会社どちらになるのでしょうか。	共同事業体として親会社、子会社共に提案事業者としてください。
3	土地の分譲条件	土地利用の用途	土地を信託銀行へ譲渡し、信託受益権化する事は問題ないでしょうか。	共同事業体として信託銀行も提案事業者に加わり、あらかじめ信託受益権化することを明記した提案をしてください。
4	土地の分譲条件	土地利用の用途	土地及び開発建物（信託受益権を含む）を弊社子会社がアセットマネジメント業務を行っているREIT/ファンド等へ譲渡する形にて、管理運営を継続するスキームは問題ないでしょうか。	共同事業体としてアセットマネジメント業務を行う子会社も提案事業者に加わり、REIT/ファンド等へ譲渡する形で管理運営を継続することを明記した提案をしてください。
5	土地の分譲条件	土地利用の用途	10年間、土地の利用計画や運営は変更を発生させない形で信託譲渡やグループ会社等への所有権移転は可能でしょうか。	契約締結後10年間については、原則、他者への所有権移転はできません。
6	土地の分譲条件	土地の譲渡契約及び引渡し等	現状の各区画の最短での想定引き渡し時期をご教授頂けないでしょうか。	分譲募集要項p10掲載のスケジュールを参照してください。
7	土地の分譲条件	土地の譲渡契約及び引渡し等	造成時は土対法4条の届け出を行われ調査不要で工事が開始された認識でよろしいでしょうか。	対象地においては、造成工事着手時に土壤汚染対策法に基づく届出を提出しており、その結果、令和3年11月15日現在、調査命令は出ていません。
8	土地の分譲条件	上水道	念のためですが、開発事業者様側で隣接する道路から約0.5mまでの引込管（φ75mm）を1箇所敷設する予定とのことですが、これは各区画という理解で宜しかったでしょうか。	各区画に引込管（φ75mm）を1箇所敷設済みです。メーター及びメーターBOXを含め、区画内は物件取得者において整備してください。
9	土地の分譲条件	下水道	開発事業者様側で区画内に公共枮を整備予定とのこと、新都市南北線に公共下水が入り、引込管含め開発事業者様側で整備と認識しておりますが、間違いございませんでしょうか。また、本管や引込管の管径を教えてください。	区画内に引込管を含め、公共枮まで整備済みです。また、本管口径は200mm、取付管口径は150mmです。
10	土地の分譲条件	下水道（雨水施設）：沈砂池	現地説明会で沈砂池の埋め立ては入札者持ちとの話でしたが、各区画に1か所でしょうか。深さや大きさを教えてください。	コンクリート沈砂池は各区画に1箇所設置しています。寸法についてはコンクリート張沈砂池（別図02-1～02-2）のとおりです。
11	土地の分譲条件	下水道（雨水施設）：沈砂池	購入者側での復旧という事でしたが、各仮設ため池について、スケールを教えてください。（埋め戻し費用試算のため）	コンクリート沈砂池の寸法は、コンクリート張沈砂池（別図02-1～02-2）のとおりです。
12	土地の分譲条件	下水道（雨水施設）：沈砂池	仮設ため池によっては、防水シートが施工されていますが、この防水シートは開発事業者様側で処分される引渡しという理解で宜しいでしょうか。	現状有姿での引渡しとなりますので、コンクリート沈砂池シートの撤去・処分等を行う際は、物件取得者にて行ってください。
13	土地の分譲条件	下水道（雨水施設）：沈砂池	仮設ため池までの水路については、開発事業者様側で埋め戻しされての引渡しという理解で宜しいでしょうか。	現状有姿での引渡しとなりますので、コンクリート張水路の撤去・埋戻し等を行う際は、物件取得者にて行ってください。

質問番号	大項目	小項目	質問内容	回答
14	土地の分譲条件	電力	普通高圧（6,600V）に対応すべく先行建柱予定とのことですが、建柱予定位置が分かるものをご提供願えますでしょうか。	建柱予定位置は建柱予定位置図（別図05-1～05-3）のとおりです。なお、A1、A2区画については、電力及び通信管路を埋設により引き込んでいますので、併せてご確認ください。
15	土地の分譲条件	区画への車両出入り口	道路の幅員について教えて頂けますでしょうか。	標準横断図（別図04）を添付します。
16	土地の分譲条件	区画への車両出入り口	A-1、A-2の乗入位置がインフラ等平面図に記載がないため、場所のご教授をお願い出来ないでしょうか。	A-1、A-2区画については、歩道に面しておらず、道路の新設にあたり、あらかじめ街渠部の切下げ等を行っておく必要がないため、乗入部を決めておりません。建物の配置計画等に合わせ、物件取得者にて設置を行ってください。募集要項関連資料の図面1に道路との高低差等を明示していますので参考としてください。なお、同図面に記載の道路との高低差を示す上法は道路より宅地が高いことを表し、下法は道路より宅地が低いことを表しています。
17	土地の分譲条件	区画への車両出入り口	新設の新都市南北線について、幅員や歩車道のレベルの関係性がわかる図面をご提供願えますでしょうか。	標準横断図（別図04）を添付します。
18	土地の分譲条件	緑地	分譲地法面に施工される植栽は、分譲地の緑地面積にカウントできるという認識で間違いございませんでしょうか。	ご認識の通り、分譲地内の法面に施工される植栽は、緑地面積に含めることが出来ます。物件取得者において、適正な管理をお願いします。
19	土地の分譲条件	土地利用計画	各種施設等の配置は、土地利用計画を参照との事ですが、建物プラン作成を行うにあたり、仮の資料でも構いませんので、開示頂ける測量図（平場のスケールが分かる資料）等はございませんでしょうか。	各区画の概略寸法は概略寸法図（別図01）のとおりです。なお、現時点で用地測量が未実施のため、寸法が異なる可能性がありますので、ご留意をお願いします。また、募集要項の各平面図はA3用紙に等倍印刷すると1/5,000の縮尺となりますので、併せてご確認ください。
20	土地の分譲条件	土地利用計画	C-3区画に隣接するバス停周りの詳細図をご提示願います。	バス停部詳細図（別図06-1～06-2）のとおりです。
21	土地の分譲条件	土地利用計画	C-3区画に計画している乗入口周りの詳細図をご提示願います。	標準横断図（別図04）、宅盤乗入れ要領図（別図07）を添付します。
22	土地の分譲条件	暗渠排水管	暗渠間図面（平面的な配置、高さ関係がわかるもの）、切り盛り図は頂けないでしょうか。	造成工事で設置した集水暗渠の位置及び埋設高さについては礫暗渠、集水暗渠図面（別図03-1～03-8）、暗渠排水管・仮排水管配置図、及び集水暗渠・仮排水路座標データ（別紙01）のとおりです。なお、一部の排水管の中間点については、埋設高さを測定していない点もあります。また、切盛り図については募集要項関連資料の図面5-1～7を参照願います。
23	土地の分譲条件	暗渠排水管	敷地内に暗渠管が埋まっておりますが取り扱いに追加確認させてください。（暗渠管を避けた基礎計画とする必要があるか。）	盛土地盤の安定を図る上で必要な防災施設のため、建物工事等を行う場合は、機能の確保（破損しないでください。）を図ってください。また、建築基礎工事等のため杭等を打つ場合には、その杭が暗渠管等に当たらないよう特に注意してください。
24	土地の分譲条件	地盤の状況	造成条件として、地耐力保証が取れるものになりますでしょうか。（プレロード実施等）その場合は資料を頂きたいです。	プレロードは実施しておりません。地耐力保証については保証を行う会社にご確認ください。
25	土地の分譲条件	地盤の状況	各造成敷地の、CBR値の実績値を教えてください	現場CBR試験は行っておりませんが、簡易支持力測定を行っており、測定結果は簡易支持力測定結果（別紙02）のとおりです。
26	土地の分譲条件	地盤の状況	敷地周辺部の雨水流出防止のための盛土は現状のままでの引渡しという理解で宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。

質問番号	大項目	小項目	質問内容	回答
27	土地の分譲条件	容認事項	容認事項イに電柱の設置（B-1、B-2、C-3区画）について記載がございますが、設置位置をご教授いただけないでしょうか。	建柱予定位置図（別図05-1～05-3）のとおりです。
28	審査基準	審査項目	審査基準ウ③の輸送計画とは具体的にどのようなものを提示すればよろしいでしょうか。	様式8「8環境配慮・安全対策等（4）輸送計画（日平均予想交通量）」に記入する形で、トラック等、営業車、通勤車の概算量を記入してください。
29	その他	分譲地と道路以外の所有者	分譲地と道路以外の、緑地管理用道路や造成森林、残置森林、道路法面、公園緑地、調整池などの所有者は兵庫県という理解で宜しいでしょうか。	現時点では兵庫県の所有ですが、完成後に小野市に引き継ぐ予定です。
30	その他	その他留意事項	その他、計画にあたり留意する必要がある事項はありますか。	現時点では募集要項に記載の事項以外に特にありませんが、現状有姿で引渡しますので、ご注意ください。