

## 回答書

令和5年7月21日

工事名又は業務名：旧市営津雲台第1住宅ほか4住宅跡地売却支援業務

質 疑 事 項 (図面番号：番 仕様書： 5 頁 設計図書： 頁)	回 答
<p>4業務内容 (7) 売却業務 について</p> <p>①一括売却、部分売却に関わらず、入札が不調に終わった場合の取り扱いについてご教示ください。</p> <p>②不調の場合、再入札となるものと想定しますが、最大何回までやるものでしょうか</p> <p>③最大回数の入札を実施したにも関わらず、売却完了できない物件がある場合の取り扱いについてご教示ください。</p> <p>④売却完了できない物件が発生した場合、業務完了の取り扱い(報酬減額等)についてご教示ください。</p>	<p>①入札が不調となった場合、仕様書P.5 4(8)(9)(10)の業務が履行できなくなりますので、その分の委託料が減額となります。</p> <p>②本業務としては再入札を行いません。</p> <p>③入札が不調となった場合、仕様書P.5 4(8)(9)(10)の業務が履行できなくなりますので、その分の委託料が減額となります。</p> <p>④入札が不調となった場合、売却ができない物件の仕様書P.5 4(8)(9)(10)の業務が履行できなくなりますので、その分の委託料が減額となります。</p>
<p>3 対象不動産の売却計画</p> <p>(5) 土地 旧市営岸部中(北)住宅敷地(別紙5) ※敷地は確定しているが、売却部分の筆の分筆測量及び登記は、本業務とする。</p> <p>①上記の(5)土地 旧市営岸部中(北)住宅敷地以外に、測量業務 は発生しないとの理解でよろしいでしょうか</p>	<p>御理解のとおりです。</p>

回答書

令和5年7月21日

工事名又は業務名：旧市営津雲台第1住宅ほか4住宅跡地売却支援業務

質 疑 事 項 (図面番号: 番 仕様書: 2 頁 設計図書: 頁)	回 答
<p>3 対象不動産の売却計画 (6) 売却方法について 各土地にあった売却方法を業務の中で検討する。について</p> <p>「各土地に合った売却方法」とは個別での売却を想定されているのでしょうか。 又は、まとめた売却検討も可能でしょうか。</p>	<p>個別で売却するか、まとめて売却するかを本業務で検討することとなります。</p>
質 疑 事 項 (図面番号: 番 仕様書: 1 頁 設計図書: 頁)	回 答
<p>3 対象不動産の売却計画</p> <p>(1) 土地 旧市営津雲台第1住宅跡地 「※地番20番546は敷地売却を行わず、売却条件の整理を行うものとする」について</p> <p>①「対象不動産(1)吹田市津雲台6丁目の地番20番546は敷地売却を行わず、売却条件の整理を行うものとする」の売却条件の整理は何を意図されていますか。</p> <p>②地番20番546はつくし遊園(1,210.00㎡)だと思われませんが、現状を所与で引き渡してよいでしょうか または、売却等にあたり、改善や修繕等に要する費用を見積もる作業が発生するのでしょうか</p> <p>③当該敷地(地番20番546)についてのすべての隣地で官民の筆界確認書および越境等に関する覚書はありますか。</p>	<p>①地元の要望により20番565及び20番594の売却に併せて20番565の敷地境界付近の遊園の整備を売却条件とするものです。</p> <p>②つくし遊園の改善や修繕が必要です。なお、仕様書P.5 5のとおり、つくし遊園の改善や修繕等に要する費用は本市で算定しておりますので、本業務で算定する必要はありません。</p> <p>③筆界確認書はございますが、越境等に関する覚書はありません。</p>

回答書

令和5年7月21日

工事名又は業務名：旧市営津雲台第1住宅ほか4住宅跡地売却支援業務

質 疑 事 項 (図面番号: 番 仕様書: 1 頁 設計図書: 頁)	回 答
<p>3 対象不動産の売却計画</p> <p>(3) 土地 旧市営日の出住宅跡地(別紙3)</p> <p>①対象不動産(3)吹田市日の出町1666番12の対象地25.12㎡を売却する理由は何でしょうか。</p> <p>②対象には既に自転車等置場に利用されているものと考えられますが、占有者がいるのでしょうか</p> <p>③地積が25㎡と単独での利用が難しいため、隣地所有者のみが有効需要者(恐らく個人等)であると考えられます。また他の地積1千㎡以上の物件の対象となる有効需要者(不動産開発業者等)と大きく異なります。一緒に纏めて売却するメリットは少なく、入札参加者を少なくしてしまう等デメリットのほうが大きいと考えられます。このような理由から、今回の売却枠から外すご検討は可能でしょうか(当該物件については、里道、水路売却のようなスキームでの処理を推奨いたします)</p> <p>④入札が不落になった場合や唯一の有効需要者の隣地所有者が購入しない場合長期間保有状態になる可能性が高いですが、その場合、業務一部未完了、報酬減額等の措置はあるのでしょうか</p>	<p>①未利用の公有地を他敷地と併せて売却するものです。</p> <p>②現在は、占有者を確認しておりますが、今年度本市で立退きの要請を行う予定です。</p> <p>③地積1千㎡の売却スキームとは別のスキームで売却する方法を本業務で検討することとなります。</p> <p>④入札が不調となった場合、売却ができない本土地の仕様書P.5 4(8)(9)(10)の業務が履行できなくなりますので、その分の委託料が減額となります。</p>
<p>質 疑 事 項 (図面番号: 番 仕様書: 2 頁 設計図書: 頁)</p> <p>3 対象不動産の売却計画</p> <p>(5) 土地 旧市営岸部中(北)住宅敷地(別紙5)</p> <p>①対象不動産(5)吹田市岸部中2丁目8番の対象地約40㎡を分筆して売却する理由は何でしょうか。</p> <p>②対象は植栽部分であるものと考えられますが、植栽があるものとして売却するのでしょうか、伐採して売却するのでしょうか</p> <p>③物件の位置、形状、道路未接道等から、隣地所有者のみが有効需要者であると考えられます。また他の地積1千㎡以上の物件の対象となる有効需要者(不動産開発業者等)と大きく異なります。一緒に纏めて売却するメリットは少なく、入札参加者を少なくしてしまう等デメリットのほうが大きいと考えられます。このような理由から、今回の売却枠から外すご検討は可能でしょうか(当該物件については、里道、水路売却のようなスキームでの処理を推奨いたします)</p> <p>④入札が不落になった場合や唯一の有効需要者の隣地所有者が購入しない場合長期間保有状態になる可能性が高いです。その場合、業務一部未完了、報酬減額等の措置はあるのでしょうか</p>	<p>①未利用の公有地を他敷地と併せて売却するものです。</p> <p>②売却敷地には生垣部分は含まれておりません。</p> <p>③地積1千㎡の売却スキームとは別のスキームで売却する方法を本業務で検討することとなります。</p> <p>④入札が不調となった場合、売却ができない本土地の仕様書P.5 4(8)(9)(10)の業務が履行できなくなりますので、その分の委託料が減額となります。</p>

回答書

令和5年7月21日

工事名又は業務名：旧市営津雲台第1住宅ほか4住宅跡地売却支援業務

質 疑 事 項 (図面番号: 番 仕様書: 2 頁 設計図書: 頁)	回 答
<p>3 対象不動産の売却計画</p> <p>(5) 土地 旧市営岸部中(北)住宅敷地(別紙5) ウ 地積 約40㎡(421版1の一部) について</p> <p>①「敷地は確定している～」とありますが、分筆登記が可能な隣地との筆界確認書は揃っていますでしょうか。</p> <p>7 ②もしくは敷地の測量および筆界確認が必要となるのでしょうか。</p>	<p>①仕様書P.5 5記載のとおり筆界確認書は揃っています。</p> <p>②仕様書P.5.4(10)の分筆測量を行う際に敷地の測量及び立会い等が必要となります。</p>
質 疑 事 項 (図面番号: 番 仕様書: 4 頁 設計図書: 頁)	回 答
<p>4業務内容</p> <p>(4) 売却前提条件の整理 ア 地下埋設物、越境物を含む土地の現況図の作成 について すべての隣地で官民の筆界確認書および越境等に関する覚書はありますか。</p> <p>(1) 土地 旧市営津雲台第1住宅跡地について すべての隣地で官民の筆界確認書および越境等に関する覚書はありますか。</p> <p>(2) 土地 旧市営佐竹台住宅跡地について すべての隣地で官民の筆界確認書および越境等に関する覚書はありますか。</p> <p>(3) 土地 旧市営日の出住宅跡地について すべての隣地で官民の筆界確認書および越境等に関する覚書はありますか。</p> <p>(4) 土地 旧市営岸部北住宅敷地について すべての隣地で官民の筆界確認書および越境等に関する覚書はありますか。</p> <p>(5) 土地 旧市営岸部中(北)住宅敷地について すべての隣地で官民の筆界確認書および越境等に関する覚書はありますか。</p> <p>8</p>	<p>仕様書P.5 5のとおり全ての土地の筆界確認書はございますが、越境等に関する覚書はありません。 越境等に関する覚書については、本業務で本市職員と同行し、対象者と覚書を締結する必要があります。</p>

回答書

令和5年7月21日

工事名又は業務名：旧市営津雲台第1住宅ほか4住宅跡地売却支援業務

質 疑 事 項 (図面番号: 番 仕様書: 4 頁 設計図書: 頁)	回 答
<p>4 業務内容 (4) 売却前提条件の整理 「ア 地下埋設物、越境物を含む土地の現況図の作成」について</p> <p>9 ①吹田市所管(かつての所管のもの含む)の下水管等の地下埋設物については、貴市の取り纏め窓口を通じて、関係各部へご指示、ご準備等頂けるのでしょうか</p>	<p>本室からも要請いたしますが、事業者さまも窓口等で聞き取り、資料等調査をお願いすることとなります。</p>
質 疑 事 項 (図面番号: 番 仕様書: 4 頁 設計図書: 頁)	回 答
<p>4 業務内容 (4) 売却前提条件の整理 「イ 隣地との覚書」について</p> <p>10 どのような内容を想定されていますか。</p>	<p>越境等に関する覚書については、本業務で本市職員と同行し、対象者と覚書を締結する必要があります。</p>
質 疑 事 項 (図面番号: 番 仕様書: 4 頁 設計図書: 頁)	回 答
<p>4業務内容 (5) 関係部署及び近隣等との調整補助 「イ 近隣自治会等とのとの調整」について</p> <p>11 どのような内容を想定されていますか。</p>	<p>売却条件については、本市が主体となり自治会等と協議を進めておりますので、事業者さまが当該条件を書面に落としたものの地元確認への同行や議事録の作成等を想定しております。</p>
質 疑 事 項 (図面番号: 番 仕様書: 5 頁 設計図書: 頁)	回 答
<p>4業務内容 (8) 売却予定者(落札者)への重要事項説明の内容検討及び説明補助について</p> <p>12 重要事項説明を実施するということでしょうか。</p>	<p>御理解のとおりです。</p>

回答書

令和5年7月21日

工事名又は業務名：旧市営津雲台第1住宅ほか4住宅跡地売却支援業務

質 疑 事 項 (図面番号：番 仕様書： 5 頁 設計図書： 頁)	回 答
13 4業務内容 (10) 登記手続きについて ア 嘱託登記の資料作成及び登記手続きの補助 について  嘱託登記の登記費用は本業務に含まれるのでしょうか	登記手続きの補助手間の費用は含まれますが、税等の納付費用は土地の購入者負担です。
14 4業務内容 (10) 登記手続きについて イ 分筆登記(別紙5土地のみ) 手続き について  分筆登記の登記費用は本業務に含まれるのでしょうか	含まれます。
15 分担業務表について  No19、現地への売却土地の掲示 について  ①この看板費用は本業務に含まれているのでしょうか  ②看板には指定形式があるのでしょうか。	①含まれます。  ②指定形式はございませんので、事業者さまの提案によります。
16 分担業務表について  No45、成果品の作成 について  ①成果品はどのようなものを想定されていますか。	本業務で作成した資料を一式(書面・データ)を纏めていただくこととなります。

回答書

令和5年7月21日

工事名又は業務名：旧市営津雲台第1住宅ほか4住宅跡地売却支援業務

質疑事項 (図面番号: 番 仕様書: 7 頁 設計図書: 頁)	回答
17 分担業務表について  No27、入札受付の準備(受付名簿、受付済証、入札用封筒等の作成) について  ①過去の入札で使用したものを拝見することは可能でしょうか。  ②受付名簿、受付済証、入札用封筒等について、特別注文が必要なレベルのものでしょうか  ③性能、効果(目的達成)について同様と判断できる市販のものを利用してもよろしいでしょうか	①受付済証は作成していませんが、受付名簿や入札用封筒については閲覧可能です。  ②一般的なもので支障ありません。  ③お見込みのとおりです。
18 分担業務表について  No29、受付かご、受付看板の作成 について  ①過去の入札で使用したものを拝見することは可能でしょうか。  ②特別注文が必要なレベルのものでしょうか  ③性能、効果(目的達成)について同様と判断できる市販のものを利用してもよろしいでしょうか  ④市で使用されているものがございましたら、貸与可能でしょうか	①閲覧可能です。  ②一般的なもので支障ありません。  ③お見込みのとおりです。  ④市に御相談ください。

回答書

令和5年7月21日

工事名又は業務名：旧市営津雲台第1住宅ほか4住宅跡地売却支援業務

質 疑 事 項 (図面番号：番 仕様書： 7 頁 設計図書： 頁)	回 答
分担業務表について  No32、開札の準備(手引き、くじの作成) について  ①過去の入札で使用したものを拝見することは可能 でしょうか。  19 ②特別注文が必要なレベルのものでしょうか  ③性能、効果(目的達成)について同様と判断でき る市販のものを利用してよろしいでしょうか  ④市で使用されているものがございましたら、貸与可 能でしょうか	①閲覧可能です。  ②一般的なもので支障ありません。  ③お見込みのとおりです。  ④市に御相談ください。