

JR吹田駅南立体駐車場跡地保育所設置事業者募集要項に関する質問に係る回答【令和8年7月2日時点】

番号	該当箇所	質問	回答
1	募集要項 2.事業の概要(2)	敷地面積において変更が生じる場合があるとの記載があるが、どのようなパターンが想定されるか。	本市が今年度中に、私立保育所の設置用地を測量により確定する予定であるため、該当用地面積が変更になる可能性があります。
2	募集要項 2.事業の概要(3)	貸付期間は30年とあるが、30年以上の延長はあるか。	定期借地権設定契約の契約期間の変更及び延長は原則行いません。ただし、定期借地権設定契約終了時の取扱いについては、状況を考慮し、総合的に判断する必要があることから、契約期間終了前に協議をいたします。
3	募集要項 2.事業の概要(3)	貸付期間が30年との記載があるが、撤去の際の費用の補助金はあるのか。	貸付期間満了後における建物等の撤去費用に関する補助制度はありません。
4	募集要項 2.事業の概要(4)	道路後退部分は賃料に含まれるのか。	道路後退部分は賃料に含みません。
5	募集要項 2.事業の概要(4)	連帯保証人を立てる必要があるとの記載があるが、安定的な財源(年間事業費を保有していること等)を保有していることを条件として連帯保証人を立てずに実施することは可能か。可能である場合、財源の基準を教えてください。	普通財産に係る貸付事務取扱要領第8条で「公有財産管理者(本市)は借受け人に連帯保証人を立てさせなければならない。」と規定されていることから、連帯保証人は必須となります。
6	募集要項 2.事業の概要(5)	「本事業用定期借地権は賃借権としますが、その登記は行いません」とあるが、賃借権設定をしない理由はなぜか。	本市と事業実施者との権利義務関係は、事業用定期借地権の設定契約により確認します。
7	募集要項 2.事業用地の概要(5)	「土壌汚染…が判明した場合であっても」とありますが、土壌汚染有無に関する資料は提供してもらえるか。	当該用地において過去に土壌汚染調査を実施した実績がないため、関連資料はございません。
8	募集要項 2.事業用地の概要(5)	地中障害物(コンクリートやレンガ、配管等)が掘削工事中に発生した場合、産業廃棄物の撤去費用は市で負担いただけるか。	費用については、事業者負担となります。
9	募集要項 4.応募条件(2)	休日保育の実施は必須か。	実施は必須ではありません。

番号	該当箇所	質問	回答
10	募集要項 4.応募条件(3)	安全管理人とは具体的にどのような人を想定しているか。 また、安全管理人は園長や保育士と兼任ができるか。必要な資格などの条件はあるか。	安全管理人とは、不審者の侵入の防止及び園児や通行人の安全の確保を図るための人員を想定しています。 なお、「吹田市私立保育所等安全対策事業補助金」の補助対象は、配置する人員が次のいずれかに該当する者である必要があります。 ア 警備業法(昭和47年法律第117号)第2条第4項に規定する警備員 イ 高年齢者等の雇用の安定等に関する法律(昭和46年法律第68号)第38条第5項に規定するシルバー人材センターの構成員である高年齢退職者
11	募集要項 4.応募条件(3)	安全管理人の配置に対する補助金はあるか。	「吹田市私立保育所等安全対策事業補助金」という補助制度があります。 補助対象者:保育所、幼稚園、認定こども園 補助対象事業:不審者の侵入の防止及び園児の安全の確保を図るため、次に掲げる業務を行う人員1人を施設に配置する事業 ※助成金の交付にあたっては各種要件及び条件があります。
12	募集要項 4.応募条件(3)《参考:商店街からの主な意見》	「参考:商店街等からの主な意見」について、本意見に関する議事録を提供いただきたい。	いただいた主な意見は、募集要項に記載させていただいた内容のとおりです。
13	募集要項 4.応募条件(3)《参考:商店街からの主な意見》	現段階で近隣住民から要望があれば教えていただきたい。	いただいた主な意見は、募集要項に記載させていただいた内容のとおりです。
14	募集要項 4.応募条件(3)《参考:商店街からの主な意見》	「地域、商店街の清掃・美化活動への参加」について、実施内容や頻度等を教えていただきたい。	事業者の提案に委ねます。4.応募条件(3)《参考:商店街からの主な意見》等を確認いただき、地域に根ざし、地域の理解を得られるのにふさわしい提案をお願いします。
15	募集要項 4.応募条件(3)《参考:商店街からの主な意見》	地域、商店街と調和した園舎の設計と記載があるが、具体的なイメージはあるか。	事業者の提案に委ねます。4.応募条件(3)《参考:商店街からの主な意見》等を確認いただき、地域に根ざし、地域の理解を得られるのにふさわしい提案をお願いします。
16	募集要項 8.選定後の流れ(4)	「埋蔵文化財の…発掘調査等が必要となった場合」とあるが、どのような条件の場合に発掘調査等が必要となるか。	建物の基礎が、遺跡が遺存している深さよりも下層に及び、基礎によって遺跡が破壊されると想定された場合、発掘調査等が必要となります。ただし、基礎などが遺構面よりも浅く、なおかつ打ち込む杭の合計面積が、予定建物面積の5%未満であって杭が非連続的でかつ個々の杭の径が1m未満であれば、発掘調査は不要になります。
17	募集要項 8.選定後の流れ(4)	下記について、詳細を説明いただくことは可能か。 ・同用地内で土木工事等を行う前に吹田市文化財保護課(市立博物館内)との協議が必要 →基礎設計完了段階で書面上の協議、基礎着工中に職員の現地立合いが必要という認識で良いか。	当該用地は埋蔵文化財包蔵地及びその周辺区域に該当しないことから、事前調査の実施は必須ではありません。なお、基礎設計完了後に文化財保護課と協議を行い、以後の対応等について確認してください。

番号	該当箇所	質問	回答
18	提出書類 2-1保育所等設置事業計画書	駐輪場は何台程度を想定しているか。また、近隣施設の設置数及び需要を教えてください。	想定台数については、審査基準に関する内容のため回答できません。 なお、必要台数は定員設定に応じて異なりますが、吹田市開発事業の手続等に関する条例施行基準第16条では、自転車用の駐車施設について、園児10人つき1台以上設置することが定められています。
19	提出書類 2-1保育所等設置事業計画書	駐車場の確保の必要があるか。	必要台数は定員設定に応じて異なりますが、吹田市開発事業の手続等に関する条例施行基準第16条では、自動車用の駐車施設について、園児50人につき1台以上設置することが定められています。
20	募集要項 別紙3 事業用地利用に当たっての留意点	保育園工事着手時は、アスファルト、埋設雨水配管が撤去され、土による整地になっていると考えて良いか。	工事着手時において既存のアスファルト舗装は残置した状態であり、土による整地状態での引渡しは予定していません。なお、当該用地には既存の埋設雨水配管はありません。
21	募集要項 別紙3 事業用地利用に当たっての留意点	吹田市の条例などで西側道路後退距離が大きくなることはないか。	本敷地の西側部分は、すでに道路中心線から2メートル後退しているため、今後、後退部分が大きくなることは想定しておりません。
22	募集要項 別紙3 事業用地利用に当たっての留意点	地盤調査(ボーリングデータ)はあるか。	関連資料はございません。
23	募集要項 別紙3 事業用地利用に当たっての留意点	敷地北側は一般の方も使用できる通路として整備されているが、保育所の整備にあたって通路は廃止しても良いか。	お見込みのとおりです。
24	募集要項 別紙3 事業用地利用に当たっての留意点	JR吹田駅南立体駐車場跡地の現地確認を行う場合アポイントは必要か。また、必要である場合はどちらに連絡すれば良いか。	当該用地については、現在駐車場やコミュニティスペースとして運営されているため、利用者や周辺に支障が生じないよう十分にご配慮の上確認して下さい。公募期間中の運営者等への直接のお問い合わせは控えてください。

番号	該当箇所	質問	回答								
25	募集要項 4.応募条件(3)《参考:商店街からの主な意見》	「商店街振興組合、協同組合等の地域団体への加入」について、組合活動の内容や頻度、会費等を教えていただきたい。	商店街協同組合等の地域団体での活動内容や頻度は、年度により取組内容や頻度が異なります。 商店街協同組合等の地域団体に加入した場合の組合費については、下記表を参考に、事前協議対象者に選定された後、地域団体と十分に協議し、適切に対応してください。 【参考額】組合費(年額) <table><tr><td>1店舗あたり</td><td>56,088円</td></tr><tr><td>間口あたり</td><td>61,728円</td></tr><tr><td>1階の建物面積あたり</td><td>面積×612円</td></tr><tr><td>共同宣伝費</td><td>36,000円</td></tr></table> また、上記の組合費に加え、募集要項のP4に記載の商店街に設置されているアーケードの維持管理及び将来発生する修繕等に係る費用の負担についても、事前協議対象者に選定された後、地域団体と十分に協議し、適切に対応してください。	1店舗あたり	56,088円	間口あたり	61,728円	1階の建物面積あたり	面積×612円	共同宣伝費	36,000円
1店舗あたり	56,088円										
間口あたり	61,728円										
1階の建物面積あたり	面積×612円										
共同宣伝費	36,000円										
26	募集要項 別紙3 事業用地利用に当たっての留意点	現状、杭のみが残置され、基礎及びコンクリートガラなどは無い状態か。	現在、当該用地は駐車場やコミュニティスペースとして運営されている状態です。引渡しの際は、フェンスやコンクリートの一部などの残置物が発生する予定です。残置物の処理は、事業者において対応をお願いします。								
27	募集要項 別紙3 事業用地利用に当たっての留意点	杭以外に撤去しないものがある場合、残置物を教えてください。	当該用地において、撤去を認めない残留物は、杭基礎のみとなります。引渡しの際は、杭基礎とは別に、フェンスやコンクリートの一部などの残置物が発生する予定です。残置物の処理は、事業者において対応をお願いします。								
28	募集要項 別紙3 事業用地利用に当たっての留意点	既存の床仕上げ、フェンス、街路灯、建物等の既存物は、事業者が撤去することになるのか。	当該用地の引渡しの際は、フェンスやコンクリートの一部などの残置物が発生する予定です。残置物の処理は、事業者において対応をお願いします。								
29	募集要項 別紙3 事業用地利用に当たっての留意点	北側の道路(建築基準法上の道路ではない)にある街灯については、撤去できるという認識で良いか。	当該用地北側に設置されいる街灯は、事業用地の引渡しまでに撤去する予定です。								