

質 疑 回 答 書

令和3年度 府営住宅用地活用事業一般競争入札（第2回）

【物件番号1 枚方三栗住宅北側用地 に関する事項】

大阪府建築部

住宅経営室 施設保全課

質疑番号	要領のページ	質 疑	回 答
1	4	<ul style="list-style-type: none"> 落札者が、『3 土地利用条件(1)建築物の用途等の①②の条件』に合った業者に売却する事は問題無いか。 	<ul style="list-style-type: none"> 落札者は、売買物件について、分譲する場合を除き転売を禁止しております。(府有財産売買契約書(案)第12条第1項参照)
2	8	<ul style="list-style-type: none"> 回答はホームページに掲載するとの事だが、回答不足の時はどう対応して頂けるのか。事業性を検討するのに、入札までに、大阪府の管理者と協議する必要があるが、可能か。 	<ul style="list-style-type: none"> 回答に対する質問受付は実施しません。 なお、事業性検討のための管理者協議は、必要に応じ可能です。
3	16	<ul style="list-style-type: none"> 隣接地との境界について、第三者に対抗できるもの(筆界確認書等)を頂きたい。 	<ul style="list-style-type: none"> 北東部の敷地境界 (p.12～p.13 プレート間) の土地境界確定協議書については、府有財産売買契約締結後、落札者から申し出があれば、個人情報を消去した写しを交付します。
4	16	<ul style="list-style-type: none"> 本件の用地に関して、隣接地の府営住宅、地元自治会又はコミュニティから何か要望はありましたか。また、取り決め事項等はありませんか。 	<ul style="list-style-type: none"> 特に取り決め事項等は聞いておりませんが、土地利用計画をもとに落札者において十分に説明・協議を行ってください。
5	19	<ul style="list-style-type: none"> 大阪府が管理している上下雨水本管の詳細な Data を開示願いたい。枚方市に移管途中のものがあると枚方市から聞いているが、その状況と今後の処理について説明願いたい。 	<ul style="list-style-type: none"> 新設時の図面はありませんので、参考として、平成 28 年度施工の大阪府宮枚方三栗住宅外構整備工事の図面を以下の大阪府ホームページで公開します。ただし、これらの図面は参考であり、現状と異なる場合は現状を優先してください。 https://www.pref.osaka.lg.jp/jutaku/youchikatsuyou/r3-2_yochikatsuyo.html また、大阪府所管の既設雨水排水施設については、現在、枚方市への移管協議を継続中であり、移管時期については未定の状況です。 なお、現状において、当該事業用地からの雨水を排水している既設雨水排水施設(ボックスカルバート)への接続は可能ですが、本府との協議をお願いします。
6	19	<ul style="list-style-type: none"> 物件周辺の既設雨水排水施設の詳細な Data を開示願いたい。 	<ul style="list-style-type: none"> 同上
7	19	<ul style="list-style-type: none"> 大阪府所管の既設雨水排水施設の情報開示いただきたい。それらは枚方市に帰属はされるのか。また宅地造成に伴い、雨水接続はしても良いか。 	<ul style="list-style-type: none"> 同上

8	19	<ul style="list-style-type: none"> ・物件内の雨水の流入・排水について、場所及び構造について開示願いたい。これらの物件より外部の部分の占有権は、誰でどのようにして権利移譲するのか、説明願いたい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・新設時の図面はありませんので、参考として、平成28年度施工の大阪府枚方三栗住宅外構整備工事の図面を以下の大阪府ホームページで公開します。ただし、これらの図面は参考であり、現状と異なる場合は現状を優先してください。 https://www.pref.osaka.lg.jp/jutaku/youchikatsuyou/r3-2_yochikatsuyo.html ・枚方市管理の雨水排水施設については、枚方市上下水道局上下水道部下水道室下水道管理課窓口の枚方市公共下水道台帳を参考にしてください。枚方市公共下水道台帳において実線記載の雨水管（φ450・深さ約1.3m程度）については、枚方市の施工により埋設されていることを確認しております。 ・枚方市公共下水道台帳及び現地を精査した結果、当該事業用地内を通っている雨水管については大阪府所有と枚方市所有が想定されますが、いずれも周辺の雨水管付け替えにより、機能は有していないと考えておりますので、それぞれ所有者と協議のうえ、当該事業用地内の埋設管については、落札者の責任（費用負担含む）において撤去してください。
9	19	<ul style="list-style-type: none"> ・今回の入札に於いて、整理しなければいけない事柄(特にライフラインの整備)について、枚方市と事前に情報の共有をしなければいけないのでは無いでしょうか。混乱を招くだけだと思いますが。 	<ul style="list-style-type: none"> ・地元市である枚方市とは、必要に応じ、随時、情報共有していきます。今後、大阪府所管の既設雨水排水施設（ボックスカルバート）への接続等、管理者協議にあたっては、枚方市と情報を共有する予定です。
10	19	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地内の機能していない雨水管について、所有者が枚方市との説明があるが、枚方市下水道管理課で、市の管理では無いとの説明を受けたが、枚方市の所有である根拠を示していただきたい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・枚方市公共下水道台帳及び現地を精査した結果、雨水管については大阪府所有と枚方市所有が想定されます。枚方市公共下水道台帳において実線記載の雨水管（φ450・深さ約1.3m程度）については、当初、枚方市の施工により埋設されていることを確認しております。ただし、いずれも周辺の雨水管付け替えにより、機能は有していないと考えております。
11	19	<ul style="list-style-type: none"> ・物件明細へ記載された【留意事項】2に「残置物等が残存している可能性」と記載されていますが、具体的にどのような物が残存していますか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・従前府営住宅の基礎等については撤去済みですが、一部ガラや設備配管、浄化槽等の工作物等が残っていることも考えられますので、その場合は、適切に撤去をお願いします。
12	20	<ul style="list-style-type: none"> ・給水管(φ25)の権利者は誰でどのようにして移譲するのか説明願いたい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・給水管(φ25)の権利1件は、大阪府から落札者へ既存権利の移行を承諾します。手続き等については、落札者において枚方市上下水道局上水道室上水道

			管理課と十分に協議し、必要な書類の作成等を行ってください。
13	20	<ul style="list-style-type: none"> 物件明細へ記載された【留意事項】6に給水管(Φ25)が引き込まれているとの事ですが、権利は落札者へ引継がれるのでしょうか。 	<ul style="list-style-type: none"> 同上
14	23	<ul style="list-style-type: none"> 本件の北側に隣接する住宅地の境界プレートがフェンスブロックに設置されていますが、本物件を地積更正登記する時は、既に設置されていたのですか。それとも、地積更正後に設置されていたのですか。本件入札要項には越境物に関する記載が記載されておらず、大阪府としてはどう対処する予定でしょうか。 	<ul style="list-style-type: none"> 北東部の敷地境界 (p.12～p.13 プレート間) 際のフェンスブロック上に設置している境界プレートについては、大阪府として認識しておりません。設置時期についても不明です。 越境物があった場合は、落札者にて隣接者と協議してください。 (物件明細留意事項 10 参照)
15	-	<ul style="list-style-type: none"> 物件の一部に以前水が貯まっていたと思われるが(池?)、現況は埋められているが、どのような埋め方で施工したのか説明願いたい。 	<ul style="list-style-type: none"> 外構整備工事前にあった窪地の埋め方に関する参考資料として、平成 28 年度施工の大阪府営枚方三栗住宅外構整備工事の図面を以下の大阪府ホームページで公開します。ただし、これらの図面は参考であり、現状と異なる場合は現状を優先してください。 https://www.pref.osaka.lg.jp/jutaku/youchikatsuyou/r3-2_yochikatsuyo.html
16	-	<ul style="list-style-type: none"> 本件計画での事業収支を作成する中で登録免許税の算出を行うのに必要な評価額 (㎡単位)、固定資産税・都市計画税を算出するのに必要な課税標準額を教えてください。事前に所有権移転登記費用 (登録免許税) を大阪府で算出している場合は、近傍類似の㎡単価にて上記評価額及び課税標準額をご提示下さい。 	<ul style="list-style-type: none"> 大阪府の土地は非課税ですが、本件土地に係る近傍宅地の固定資産評価額は、92,300 円/㎡となっています。課税標準額は、402,865,000 円です。
17	-	<ul style="list-style-type: none"> 本件の契約決済が令和 4 年 3 月 30 日までの間となっておりますが、固定資産税・都市計画税について、令和 4 年度の税負担は無いものと考えてよろしいでしょうか。 	<ul style="list-style-type: none"> 固定資産税・都市計画税については、枚方市税務室資産税課にお問い合わせください。
18	-	<ul style="list-style-type: none"> 府営住宅が建つ以前の土地履歴に関する資料があればご提示ください。 	<ul style="list-style-type: none"> 昭和 35 年度に府営住宅を建設する以前の資料はありません。なお、国土地理院の航空写真 (年度撮影。府営住宅建設は 1960 年度頃) によると、府営住宅建設前は耕作地であったと思われます。 <国土地理院閲覧サービス : https://mapps.gsi.go.jp/maplibSearch.do#1>
19	-	<ul style="list-style-type: none"> 当該地 654 番 36 の土地利用履歴は、どのような利用になされましたか。 	<ul style="list-style-type: none"> 同上

20	-	<ul style="list-style-type: none"> ・土地利用されていた場合、建築物等の図面はありますか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・昭和 35 年度に府営住宅を建設する以前の資料はありません。 なお、国土地理院の航空写真（年度撮影。府営住宅建設は 1960 年度頃）によると、府営住宅建設前は耕作地であったと思われます。 <国土地理院閲覧サービス：https://mapps.gsi.go.jp/maplibSearch.do#1> ・府営住宅建設当時の図面は残っていませんが、従前は簡易耐火平屋建住宅が建っていました。
21	-	<ul style="list-style-type: none"> ・該当地の利用履歴が分かる図書の開示いただけないか（建物配置図等） 	<ul style="list-style-type: none"> ・同上
22	-	<ul style="list-style-type: none"> ・当該地の土壌汚染の可能性はありますか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・土壌汚染状況調査等を行っておりません。 なお、国土地理院の航空写真（年度撮影。府営住宅建設は 1960 年度頃）によると、府営住宅建設前は耕作地であったと思われます。 <国土地理院閲覧サービス：https://mapps.gsi.go.jp/maplibSearch.do#1>
23	-	<ul style="list-style-type: none"> ・土壌汚染対策法により既存建物を解体する時に法第 4 条第 1 項の届出をされたかと思いますが、資料があればご提示ください。また、本物件の売買契約書には、法第 4 条第 1 項、届出書の原本もしくは写しを頂けるのでしょうか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・該当の資料はありません。
24	-	<ul style="list-style-type: none"> ・水道分担金の既存権利についてですが、口径何ミリの権利が何件あるのでしょうか。また、既存権利の移行を承諾して頂けるのでしょうか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・給水管(φ25)の権利 1 件は、大阪府から落札者へ既存権利の移行を承諾します。手続き等については、落札者において枚方市上下水道局上水道室上水道管理課と十分に協議し、必要な書類の作成等を行ってください。
25	-	<ul style="list-style-type: none"> ・既存建物を解体する時に杭は抜いているのでしょうか。または、残置物として残しているのでしょうか。残置している場合は、杭の本数が記載された図面をご提示ください。 	<ul style="list-style-type: none"> ・従前府営住宅の基礎等については撤去済みですが、一部ガラ等の工作物等が残っていることも考えられますので、その場合は、適切に撤去をお願いします。
26	-	<ul style="list-style-type: none"> ・入札対象地外の敷地（地番 654-35）ですが、今後の土地利用計画は決まっているのでしょうか。また、なぜ、今回の入札対象外になったのでしょうか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地（地番 654-35）は、府営住宅住棟からの建築基準法の日影規制の影響もあるため、府営住宅敷地としております。 ・今後の土地利用計画は未定です。
27	-	<ul style="list-style-type: none"> ・当該地 654 番 36 の南西側 654 番 35 は、大阪府所有と登記簿で確認しましたが、将来的に売り払い又は土地利用計画等は存在していますか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・同上

	(補足説明事項)	<ul style="list-style-type: none">・実施要領 P11 入札に当たっての注意事項 <p>(6) カ. 入札者の記名押印がない入札 (誤) ⇒入札者の記名がない入札 (正) に改めます。</p>
--	----------	--