

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2 枚方三栗住宅南側用地 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のか。 	<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をいただきたい。 	<ul style="list-style-type: none"> 筆界確認書等はありません。
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、取り決め事項等がありますか。 	<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	24	<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"> 参考として、平成 28 年度施工の大阪府営枚方三栗住宅排水管布設工事の図面を以下の大阪府ホームページで公開しています。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 なお、本事業用地西側の污水管(土被り約 1.0m～2.05m:マンホール蓋には大阪府マーク)は府営住宅用の専用管となっており、大阪府が管理しています。したがって、当該事業用地からの接続はできません。 また、大阪府所管の既設雨水排水施設(府道京都守口線沿いボックスカルバート)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。
6	24	<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"> 参考として、平成 28 年度施工の大阪府営枚方三栗住宅排水管布設工事の図面を以下の大阪府ホームページで公開しています。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。

7	24	<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、枚方市と情報を共有する予定です。
8	24	<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。
9	24	<ul style="list-style-type: none"> 地盤改良は、どのくらいの深さまで施工されているか。写真等資料を開示願いたい。 	<ul style="list-style-type: none"> 地盤改良施工時の写真等資料はありませんので、深さについては不明です。
10	24	<ul style="list-style-type: none"> 市道三栗2号線内の污水管は枚方市に調査・協議したが、市の管理施設にはなっていないとの説明を受けている。市の管理である根拠を示してください。 	<ul style="list-style-type: none"> 枚方市公共下水道台帳において、当該事業用地南西側の実線記載の污水管（土被り約0.8m：マンホール蓋には枚方市マーク）は枚方市の管理と確認しております。 なお、本事業用地西側の污水管（土被り約1.0m～2.05m：マンホール蓋には大阪府マーク）は府営住宅用の専用管となっており、大阪府が管理していますので、当該事業用地からの接続はできません。
11	25	<ul style="list-style-type: none"> 当該地21番2の北・東・南側にある団地内通路及び東側公園について落札者を経て造成～販売後のエンドユーザーである人及び車両等の通行・立入りは、可能でしょうか。（【留意事項】6に「進入・退出を前提とした土地利用を計画することのないように」との記載有り。） 	<ul style="list-style-type: none"> あくまでも府営住宅の団地内通路及び団地内の児童遊園となりますので、通行・立入りを前提とした土地利用を計画することのないようにしてください。
12	27	<ul style="list-style-type: none"> 当該地21番2にある盛土について、盛土にした理由をお聞かせください。 	<ul style="list-style-type: none"> 府営住宅建て替え事業に伴う工事残土が残置されています。
13	27	<ul style="list-style-type: none"> 盛土の内容物は何でしょうか。 	<ul style="list-style-type: none"> 府営住宅建て替え事業に伴う工事残土が残置されています。 一部ガラ等が混じ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。（物件明細の留意事項2.参照）
14	-	<ul style="list-style-type: none"> 物件の北側に存する構造物とは何を指すのか。カラー舗装をされている範囲の地下も含めて、構造物の資料を開示願いたい。 	<ul style="list-style-type: none"> 物件明細の留意事項10.の構造物とは、敷地境界線際のU型側溝、会所、メッシュフェンス等を指しています。 参考として、平成28年度施工の大阪府営枚方三栗住宅排水管布設工事の図面を以下の大阪府ホームページで公開しています。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

15	-	<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、87,500 円/㎡となっています。課税標準額は、370,456,000 円です。
16	-	<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。
17	-	<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"> 本事業用地については、水道分担金の既存権利はありません。
18	-	<ul style="list-style-type: none"> 本件の西側道路（市道三栗 2 号線）に大阪府の汚水人孔がありますが、接続してよろしいでしょうか。また、埋設状況（土被り）がわかる資料をご提示ください。 	<ul style="list-style-type: none"> 府営住宅用の専用管となっておりますので、当該事業用地からの接続はできません。 また、汚水管の埋設状況の資料はありませんが、土被りは南側端部から順に、人孔 M-0：約 1m、人孔 M-1：1.2m、人孔 M-2：約 1.5m、人孔 M-3：約 1.75m、人孔 M-4：約 1.9m、人孔 M-5：約 2.05m です。
19	-	<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"> 従前建物の基礎等については、全面撤去しておりますが、既存杭引抜き工事施工中に破損した杭が地中に残っている可能性がありますので、その場合は、適切に撤去をお願いします。
20	-	<ul style="list-style-type: none"> 旧住棟の基礎杭はすべて撤去済と考えてよいか。撤去範囲が分かる図面等はあるか。 	<ul style="list-style-type: none"> 従前建物の基礎等については、全面撤去しておりますが、既存杭引抜き工事施工中に破損した杭が地中に残っている可能性がありますので、その場合は、適切に撤去をお願いします。 参考として、平成 25 年度施工の大阪府営牧野北第 1 期高層住宅（建て替え）新築外 2 件くい工事における枚方三栗住宅の杭撤去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
21	-	<ul style="list-style-type: none"> 当該地 21 番 2 の南側 21 番 3 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"> 敷地（地番 21-3）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。

			<ul style="list-style-type: none"> 今後の土地利用計画は未定です。
22	-	<ul style="list-style-type: none"> 当該地 21 番 2 の土地利用履歴は、どのような利用になされていますか。 	<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>
23		<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"> 同上
24	-	<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"> 従前の府営住宅の建築物等の図面の参考として、平成 25 年度施工の大阪府営牧野北第 1 期高層住宅（建て替え）新築外 2 件くい工事における枚方三栗住宅の杭撤去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
25	-	<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
26	-	<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>
27	-	<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。
28	-	<ul style="list-style-type: none"> 当該地内において排水等で使用（推測）されたと思われるパイプを確認しましたが、何の為だったのででしょうか。またポンプ等の機器類は残存しているのでしょうか。明確な回答を宜しくお願い致します。 	<ul style="list-style-type: none"> 参考として、平成 28 年度施工の大阪府営枚方三栗住宅排水管布設工事の図面を以下の大阪府ホームページで公開しています。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 現地のパイプは排水のため設置されており、ポンプ等の機器類はありません。

29	-	<ul style="list-style-type: none"> ・現状、調整池のようなものがあるが宅地造成に伴い雨水関係の処理に制約はあるか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・当該施設は、府営住宅建て替え事業に伴う暫定の雨水排水施設です。新たな宅地造成に伴う雨水処理については、枚方市と協議してください。
30	-	<ul style="list-style-type: none"> ・西側道路（市道三栗 2 号線）上に大阪府所管の污水管があるが、枚方市に移管されるのか。また本宅地造成に伴い接続は可能なのか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・本事業用地西側の污水管（土被り約 1.0m～2.05m：マンホール蓋には大阪府マーク）は府営住宅用の専用管となっており、大阪府が管理しています。したがって、当該事業用地からの接続はできません。
31	-	<ul style="list-style-type: none"> ・物件内に調整池と思われるものがあるが、流入及び排水の箇所及び構造を開示願いたい。 又、調整池の構造も合わせて開示願いたい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・参考として、平成 28 年度施工の大阪府営枚方三栗住宅排水管布設工事の図面を以下の大阪府ホームページで公開しています。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
		(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 (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。