

# 質 疑 回 答 書

令和6年度 府営住宅用地活用事業開発事業者公募（第5回）

【竹城台第3住宅用地 に関する事項】

大阪府 都市整備部 住宅建築局

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	5	・宅配ボックスを設けることとは別に、置き配による荷物の受け取りができるような宅配システムを採用とありますが、宅配ボックスと併用は可能でしょうか。	・居住者が指定する場所（オートロック付共同住宅の各住戸玄関前等も含む）への据え置（置配）による荷物受取りが出来るような宅配システムを採用してください。
2	6	・「堺エネルギー地産地消プロジェクト推進事業補助金」交付要綱にエネファームと床暖房が入っていないようですが補助対象ではないのでしょうか。	・堺市環境局カーボンニュートラル推進部脱炭素先行地域推進室にお問合せください。
3	6	・「堺エネルギー地産地消プロジェクト推進事業補助金」を申請する場合、一括申請または年度ごとの申請どちらになるのでしょうか。また、年度ごとの申請となると補助金が途切れる期間が生じることはありますか。	・堺市環境局カーボンニュートラル推進部脱炭素先行地域推進室にお問合せください。
4	17 38	・売買契約締結後、提案したマンション事業を共同で進めるために、持分の一部を別の事業者に譲渡することは可能でしょうか。また、譲渡可能であればいつ譲渡可能になりますか。公募要領では建築工事着手後可能となっていますが、売買契約書では第三者に権利を承継することは可能となっていますが承継時期の記載はありません。	・府有財産売買契約書（案）第12条の通り、原則、売買物件について、第8条第1項（土地利用条件）に定める利用のため、自己の居住の用に供する者に譲渡する場合を除き、地上権、質権、賃借権その他使用収益を目的とする権利の設定、又は売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転をしてはなりません。
5	4	・環境やバリアフリー、防犯・防災等の安全なども考慮し、とあるが具体的な指標があれば開示してほしい	・特に具体的な指標はございませんが、左記の観点を配慮していただきますようお願いいたします。
6	4	・建築物の用途は分譲「戸建て住宅」～とあるが、この場合の分譲「戸建て住宅」は一般的な呼称でいう「建売住宅」を指すか？建築条件付き宅地分譲を実施したうえでa～hの条件を満たした注文住宅を建築することは可能か？	・分譲「戸建て住宅」とは、「建売住宅」の他、「売建住宅」も含まれます。戸建て住宅の建設にあたって、建築物の建築を行わずに分譲する場合、府有財産売買契約書（案）第12条第4項の記載をご参照ください。
7	5	・共同で本入札に参加し、共同住宅部分と戸建分譲部分を別開発として申請する場合において、近隣説明は合同で行う必要があるか？	・特に定めはございません。
8	5	・すでに解体された府営住宅の解体工事にあたって住民説明会を実施したと思うが、その時の履歴及び議事を開示もしくは共有してほしい	・コロナ渦であったことから住民説明会は実施せず、近隣自治会役員に説明をし、周辺住民に「工事のお知らせ」にかかる文書を配布しております。その配布文書及び役員説明時の議事録について令和7年1月31日から大阪府都市整備部住宅建築局住宅経営室施設保全課資産活用グループで閲覧できます。閲覧をご希望される場合は、事前にご連絡のうえ、日時の予約をお願いしま

			<p>す。なお、閲覧資料中の個人情報には消去させていただいた上での閲覧になることを予めご了承ください。</p> <p>(お問合せ先：大阪府都市整備部住宅建築局住宅経営室施設保全課 資産活用グループ 電話：06-6210-9759)</p>
9	5	<p>・府営住宅解体工事の際には近隣影響範囲の家屋調査を実施したか？その内容を開示もしくは共有してほしい</p>	<p>・本撤去工事前に周辺建物等事前調査を実施しています。調査箇所については、令和7年1月31日から大阪府都市整備部住宅建築局住宅経営室施設保全課資産活用グループで閲覧できますが、調査資料については、個人情報が含まれるため開示できません。閲覧をご希望される場合は、事前にご連絡のうえ、日時の予約をお願いします。なお、閲覧資料中の個人情報は消去させていただいた上での閲覧になることを予めご了承ください。</p> <p>(お問合せ先：大阪府都市整備部住宅建築局住宅経営室施設保全課 資産活用グループ 電話：06-6210-9759)</p>
10	6	<p>・全体を共同住宅部分と戸建分譲部分に分けて開発申請を計画する場合に、それぞれが個別に公園その他公共施設の開発要件を単独で満たす必要があるか？</p>	<p>・堺市建築都市局開発調整部宅地安全課にお問合せください。</p>
11	6	<p>・戸建て住宅の計画にあたり、本活用事業の求める土地利用条件を充足したうえで「堺エネルギー地産地消プロジェクト推進事業補助金」を利用しないことは可能か？その場合には固定価格買取制度を利用することは可能か？</p>	<p>・本事業は、「堺エネルギー地産地消プロジェクト推進事業補助金」の対象事業ですが、当該補助金の活用を必須とするものではありません。</p> <p>また、固定価格買取制度については、実施要領P7の3-2(2)に記載のとおりですのでご参照ください。</p>
12	16	<p>・〈提出資料〉最下行に、必要な図書を提出とあるが、具体的には何を指すか</p>	<p>・府有財産売買契約書（案）第14条第3項に記載の資料や、土地利用に係る届出書に記載の提出書類等を想定しています。</p>
13	17	<p>・登記に要する費用の概算額を提示してほしい (登録免許税)</p>	<p>・登録免許税は、11,394,600円です。</p>
14	19	<p>・越境物について言及があるが、物件調書には記載がない。本物件に越境箇所もしくは越境物があれば開示してほしい</p>	<p>・物件調書7に記載のある防犯灯の一部が事業用地外に越境している可能性があります。現状と相違している場合は、現状を優先してください。</p> <p>・本事業用地の「南側」と「西側の一部」の敷地境界（事業用地外）に設置されている重力式擁壁は大阪府が所有し、事業用地外に越境しており、本売却により落札者の所有物とします。これらを歩道切り開き等で切除、撤去する等は可能ですが、その際、「南側」と「西側の一部」の重力式擁壁を全て本事業用地内に設置しなおす必要があります。撤去にあたっては、道路法に基づき、道路管理者と協議をしてください。該当する重力式擁壁の位置図を以下の本府ホームページで公開します。</p> <p><a href="https://www.pref.osaka.lg.jp/o130230/yochikatsuyo/r6-4.html">https://www.pref.osaka.lg.jp/o130230/yochikatsuyo/r6-4.html</a></p> <p>※上記回答については、質疑番号27に補足説明がありますので、そちらもご参照ください。</p> <p>・上記越境物の他に越境物が発見された場合、それらも含めて越境物とし、そ</p>

			<p>の取扱いについては落札者にて隣接所有者および所有者と協議してください。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・なお、事業用地外への越境物を含め、現状有姿での売却となります。</li> </ul>
15	25	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高低差が記載された測量図を開示してほしい</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高低差が記載された確定地形測量図はございません。撤去工事完成時のレベル測量図（参考図）を以下の本府ホームページで公開します。 <a href="https://www.pref.osaka.lg.jp/o130230/yochikatsuyo/r6-4.html">https://www.pref.osaka.lg.jp/o130230/yochikatsuyo/r6-4.html</a></li> <li>・ただし、本レベル測量図は、経年変化が想定されること等により、実際の地盤高とは異なることがありえますので、あくまで参考図としてご使用いただき、現状と相違している場合は、現状を優先してください。</li> </ul>
16	26	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事前に現況測量の実施は可能か</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・測量については、落札後から契約までの間は作業可能です。ただし、行政財産の使用許可及び使用料が必要となります。</li> </ul>
17	37	<ul style="list-style-type: none"> <li>・5年以内に指定用途に～とあるが何をもちいて指定用途に供したとするか？建築工事完了時点、全戸販売完了時点、全戸登記完了時点、注文住宅用地においては宅地の所有権移転完了時点もしくは完成宅地販売開始時点、具体的な例があれば教えて欲しい</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・指定用途に供するとは、住宅（戸建て住宅・共同住宅）の建物が竣工したことを確認しうる状態とします。</li> </ul>
18	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>・府営住宅（竹城台第3住宅）を建築した当時の造成計画図やボーリングデータ等の調査結果を開示してほしい</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・竹城台第3住宅の建築当時の造成計画図は残っておりません。</li> <li>・本事業用地の土質想定断面図及び土質柱状図（参考図）を以下の本府ホームページで公開します。 <a href="https://www.pref.osaka.lg.jp/o130230/yochikatsuyo/r6-4.html">https://www.pref.osaka.lg.jp/o130230/yochikatsuyo/r6-4.html</a></li> <li>・ただし、あくまで参考図としてご使用いただき、現状と相違している場合は、現状を優先してください。</li> </ul>
19	19	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地元自治会、隣接所有者等と折衝した際、要望や主張等聞かれているのであれば情報の開示をお願いします。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・近隣や地元自治会からは、活用地に関しては既存の住環境への配慮等の要望をお聞きしています。誘導する用途については、地域の声を含めて市に対して意向調査を実施したうえで、泉北ニューデザイン推進協議会（※）が住民意見を踏まえて令和4年1月に策定した「泉北ニュータウン公的賃貸住宅活用地の活用コンセプト（テーマ）案」にも沿った土地利用条件等を設定しています。なお、実施要領P19の4-11（4）に記載のとおり、土地利用にあたっては落札者において地域住民への説明等を行ってください。</li> </ul> <p>※堺市、大阪府、UR都市機構、大阪府住宅供給公社、南海電鉄、大阪府都市整備推進センターで構成。泉北ニュータウンの持続的発展に向け協議・検討を行う。</p>
20	19	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本物件の境界確定に関する書類（明示指令書等）については、引渡し時に原本を手交頂けると考えてよろしいでしょうか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地売買契約締結後、落札事業者からの申し出があれば、個人情報等を消去した境界確定協議書の写しを交付します。</li> </ul>
21	17	<ul style="list-style-type: none"> <li>・販売に際して、お客様からご要望があれば土地のみでの販売も可能でしょうか。</li> <li>・また完成宅地として宅建業者へ売却する事も可能でしょうか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・質疑番号6の回答をご参照ください。</li> <li>・府有財産売買契約書（案）第12条第1項に記載のとおり、自己の居住の用に</li> </ul>

			<p>供しない場合、原則所有権の移転はできません。</p>
22	22	<p>・府営住宅の撤去工事における杭引き抜き工事に関して、閲覧資料では旧府営住宅の3号棟の埋め戻しに関する情報がありませんでした。3号棟の杭基礎の撤去後の埋め戻しは砂・セメントミルク等のようなもので埋め戻しされておりますでしょうか。</p> <p>また、埋め戻し材の強度等の情報開示をお願いいたします。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・3号棟については、砂で埋め戻しを行っています。</li> <li>・ただし、現状と相違している場合は、現状を優先してください。</li> </ul>
23	23	<p>・堺市に提出されております、土壤汚染対策法第4条第1項に基づく「一定の規模以上の土地の形質の変更届け出書」及び大阪府生活環境の保全等に関する条例第81条の5第1項に基づく「土地の利用履歴等調査結果報告書」の内容を開示いただけますでしょうか。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土壤汚染対策法第4条第1項に基づく「一定の規模以上の土地の形質の変更届出書」及び大阪府生活環境の保全等に関する条例第81条の5第1項に基づく「土地の利用履歴等調査結果報告書」について、以下の本府ホームページで公開します。</li> </ul> <p><a href="https://www.pref.osaka.lg.jp/o130230/yochikatsuyo/r6-4.html">https://www.pref.osaka.lg.jp/o130230/yochikatsuyo/r6-4.html</a></p>
24	5	<p>・共同住宅の条件について、「宅配ボックスを設けること」と「オートロック付共同住宅を建設する場合、共同住宅の居住者が不在であっても指定場所への据え置(置配)による荷物受取りができるような宅配システムを採用すること」とありますが、宅配ボックスがあれば居住者が不在であっても荷物の据え置による荷物受取りが可能であるため、宅配ボックスを設置すれば、上記の2つの条件は満たすとの認識でよろしいでしょうか。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・質疑番号1の回答をご参照ください。</li> </ul>
25	—	<p>・現地開放時に敷地内に汚水枡及び雨水枡が残置されていることが確認できましたが、残置されている汚水枡・雨水枡及び汚水管・雨水管の位置や詳細のわかる図面があれば開示をお願いします。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業用地内に残置されている汚水枡及び雨水枡の図面について、以下の本府ホームページで公開します。</li> </ul> <p><a href="https://www.pref.osaka.lg.jp/o130230/yochikatsuyo/r6-4.html">https://www.pref.osaka.lg.jp/o130230/yochikatsuyo/r6-4.html</a></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ただし、あくまで参考図としてご使用いただき、現状と相違している場合は、現状を優先してください。</li> <li>・なお、豪雨対策等のため素掘り側溝の配置が図面と異なりますので、現状を優先してください。</li> </ul>
26	36	<p>・共同で応札し、戸建事業と共同住宅事業を別々の事業者(仮に戸建事業者をA社、共同住宅事業者をB社とする)が行う前提で、貴府からの所有権移転後、分筆及び共有物分割登記手続きを行い、戸建事業敷地をA社単独、共同住宅事業敷地をB社単独所有とする場合において、どちらかの事業者が契約内容に違反する事態となった場合、起因者となる事業者が単独所有している敷地についてのみ、買戻しを行うとの認識でよろしいでしょうか。</p> <p>事業が進捗している場合、エンドユーザーであるお客様への影響も懸念されることから、起因者となる事業者の所有敷地のみ買戻</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・分筆後は筆毎に府有財産売買契約書(案)第19条に記載のある買戻し特約が登記されることとなり、その解除も必要条件を満たせば筆毎に申請することが可能となります。エンドユーザーが決まっているような状況下では、既に買戻し特約の解除がなされていると考えられるため、他方の事業者の敷地で契約違反等があった場合、当該違反事業者の敷地のみが買戻しの対象となります。</li> </ul>

		し対象としていただきたいと思います。	
27	19	(補足説明)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 質疑番号14に対する回答の一部について（修正前）を（修正後）に改めます。</li> </ul> <p>(修正前)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本事業用地の「南側」と「西側の一部」の敷地境界（事業用地外）に設置されている重力式擁壁は大阪府が所有し、事業用地外に越境しており、本売却により落札者の所有物とします。これらを歩道切り開き等で切除、撤去する等は可能ですが、その際、「南側」と「西側の一部」の重力式擁壁を全て本事業用地内に設置しなおす必要があります。撤去にあたっては、道路法に基づき、道路管理者と協議をしてください。該当する重力式擁壁の位置図を以下の本府ホームページで公開します。  <a href="https://www.pref.osaka.lg.jp/o130230/yochikatsuyo/r6-4.html">https://www.pref.osaka.lg.jp/o130230/yochikatsuyo/r6-4.html</a></li> </ul> <p>(修正後)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本事業用地の「南側」と「西側の一部」の敷地境界（事業用地外）に設置されている重力式擁壁は大阪府が所有し、事業用地外に越境しており、本売却により落札者の所有物とします。これらを歩道切り開き等で切除、撤去する等は可能ですが、その際、事業用地外の「南側」と「西側の一部」の重力式擁壁を全て撤去する必要があります。撤去にあたっては、道路法に基づき、道路管理者と協議をしてください。なお、撤去後の当該部の処理については、事業用地内での対応が必要です。関係法令を遵守した上で適切に処理してください。該当する重力式擁壁の位置図（参考図）を以下の本府ホームページで公開します。  <a href="https://www.pref.osaka.lg.jp/o130230/yochikatsuyo/r6-4.html">https://www.pref.osaka.lg.jp/o130230/yochikatsuyo/r6-4.html</a></li> </ul>