

質 疑 回 答 書

令和 7 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 堺宮園住宅用地 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	4	3（1）アについて ・（ア）から（キ）のいずれかとの記載であるが、必ずしも共同住宅を建築する必要はなく、飲食店のみとか、小売店舗と飲食店のみの組合せで可との認識で問題ないか。	・ ご認識のとおりです。
2	4	3（1）イについて ・ 共同住宅や戸建の用途としない場合は ZEH 水準の条件は適用されないとの認識で問題ないか。	・ ご認識のとおりです。
3	4	3（1）ア（ア）について ・ 各戸の専有面積が 40 ㎡以上でありとの記載があるが 40 ㎡未満の住戸（例えば 30 ㎡の 1DK）などを入れることは不可との条件か。	・ ご認識のとおりです。
4	5, 16	3（3）カについて ・ 土地利用計画図の提出にあたっては事前に堺市開発調整部、堺市建設局土木部等との事前協議が必要との記載がありますが、一方で当該書類の提出期限が令和 7 年 12 月 23 日となっており、図面作成の日程等を勘案すればかなりタイトなスケジュールと思われますが、期限延長等の措置の有無。	・ 土地利用条件への適合状況を確認するための資料を提出していただく際の期限の延長は行っておりません。
5	18	4－11 について ・ 買戻特約について P.4 記載の用途に供する事を条件として、条件付で土地をエンドユーザーへ売却する場合、または落札者が底地として保有し店舗は店舗運営者が建築する場合において買戻特約解除のタイミングは売買契約時、または底地の引渡時になるとの認識で間違いはないか。	・ 買戻特約の解除については、入札実施要領 4－11 および府有財産売買契約書（案）第 19 条に記載されているとおり、対象となる建築物の用途は「戸建て住宅」、「共同住宅」または「共同住宅との複合施設」に限られます。また、その対象となる事柄などについても同じ項目に記載されているとおりで、ご質問いただいたタイミングとは異なります。 なお、入札実施要領 4－11 および府有財産売買契約書（案）第 19 条の内容は、質疑番号 7、9 にて改めています。
6	34	（補足説明事項） 府有財産売買契約書（案）第 14 条第 3 項について	・ 下記内容について、【修正前】を【修正後】に改めます。 【修正前】 3 乙は、売買物件を指定用途に供するまでの間、売買物件に関して次のいずれかに該当するときは、その都度、甲にその状況を速やかに報告しなければならない。また、乙が自ら開発行為や建築物の建築を行わない場合も、乙は、次の各号について甲にその状況を報告するものとする。なお、状況を報告す

		る際は、乙は、証書等の写しを甲に提出しなければならない。 (1) 開発許可を受けたとき (2) 都市計画法第 36 条第 2 項の規定による開発許可の内容に適合している旨の検査済証の交付を受けたとき (3) 建築基準法第 7 条の 3 又は第 7 条の 4 の規定による工事中の建築物等が建築基準関係規定に適合する旨の建方工事に係る工程の中間検査合格証（以下「中間検査合格証」という。）の交付を受けたとき (4) 建築基準法第 7 条第 5 項又は第 7 条の 2 第 5 項の規定による計画の建築物及び敷地の建築基準関係規定に適合する旨の検査済証の交付を受けたとき (5) 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律第 7 条に基づく省エネルギー性能表示（BELS 等、第三者認証を受けているものに限る。）にて、ZEH 水準であることが記載されている証書等の交付を受けたとき 【修正後】 3 乙は、売買物件を指定用途に供するまでの間、売買物件に関して次のいずれかに該当するときは、その都度、甲にその状況を速やかに報告しなければならない。また、乙が自ら開発行為や建築物の建築を行わない場合も、乙は、次の各号について甲にその状況を報告するものとする。なお、状況を報告する際は、乙は、証書等の写しを甲に提出しなければならない。 (1) 開発許可を受けたとき (2) 都市計画法第 36 条第 2 項の規定による開発許可の内容に適合している旨の検査済証（以下「開発検査済証」という。）の交付を受けたとき (3) 戸建て住宅建設の場合にあって、建築基準法第 6 条第 1 項又は第 6 条の 2 第 1 項の規定による確認済証（以下「建築確認済証」という。）の交付を受けたとき (4) 共同住宅又は共同住宅との複合施設建設の場合にあって、建築基準法第 7 条の 3 又は第 7 条の 4 の規定による工事中の建築物等が建築基準関係規定に適合する旨の建方工事にかかる工程の中間検査合格証（以下「中間検査合格証」という。）の交付を受けたとき (5) 建築基準法第 7 条第 5 項又は第 7 条の 2 第 5 項の規定による計画の建築物及び敷地の建築基準関係規定に適合する旨の検査済証（以下「検査済証」という。）の交付を受けたとき
--	--	---

			(6) 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律第7条に基づく省エネルギー性能表示 (BELS 等、第三者認証を受けているものに限る。) にて、ZEH 水準であることが記載されている証書等の交付を受けたとき
7	36	(補足説明事項) 府有財産売買契約書 (案) 第 19 条第 1 項及び第 2 項について	・ 下記内容について、【修正前】を【修正後】に改めます。 【修正前】 第 19 条 乙は、建築物の用途が「共同住宅」又は「共同住宅との複合施設」であり、次の各号のひとつに該当する場合で、第 17 条に定める買戻しの特約を解除する必要があるときは、次項に定める書面をもって甲に申請し、甲の承認を受けなければならない。 (1) 開発許可を受けた開発行為において公共施設の用に供する土地を帰属するとき (2) 開発許可にかからない場合にあつて公共施設の用に供する土地について寄付等をするとき (3) 建築基準法第 7 条の 3 又は第 7 条の 4 の規定による工事中の建築物等が建築基準関係規定に適合する旨の建方工事に係る工程の中間検査合格証の交付を受けたとき 2 前項の書面は次の各号のとおりとする (1) 前項第 1 号に該当する場合 都市計画法第 35 条第 2 項の規定による開発許可の通知の写し、開発許可を受けた際の土地利用計画図、帰属する土地の登記事項全部証明書及び地積測量図 (2) 前項第 2 号に該当する場合 寄付することを証する書類、寄付する土地の登記事項全部証明書及び地積測量図 (3) 前項第 3 号に該当する場合 中間検査合格証の写し (4) 公図 (法務局の証明原本) (5) 現場状況写真 (6) 前各号に加え、第 8 条の土地利用条件を満たしていることを確認するために必要な書類 【修正後】 第 19 条 乙は、建築物の用途が「戸建て住宅」、「共同住宅」又は「共同住宅との複合施設」であり、次の各号のひとつに該当する場合で、第 17 条に定める買戻しの特約を解除する必要があるときは、次項に定める書面をもって

			甲に申請し、甲の承認を受けなければならない。 (1) 開発許可を受けた開発行為において公共施設の用に供する土地を帰属するとき (2) 開発許可にかからない場合にあつて公共施設の用に供する土地について寄付等をするとき (3) 戸建て住宅建設の場合にあつて開発検査済証の交付を受け、各区画の分筆登記が完了したとき (4) 戸建て住宅建設の場合にあつて建築確認済証の交付を受けて工事に着手するとき (5) 共同住宅又は共同住宅との複合施設建設の場合にあつて中間検査合格証の交付を受けたとき 2 前項の書面は次の各号のとおりとする (1) 前項第1号に該当する場合 都市計画法第35条第2項の規定による開発許可の通知の写し、開発許可を受けた際の土地利用計画図、帰属する土地の登記事項全部証明書及び地積測量図 (2) 前項第2号に該当する場合 寄付することを証する書類、寄付する土地の登記事項全部証明書及び地積測量図 (3) 前項第3号に該当する場合 開発検査済証の写し、各区画の土地登記事項全部証明書及び地積測量図 (4) 前項第4号に該当する場合 建築確認済証の写し (5) 前項第5号に該当する場合 中間検査合格証の写し (6) 公図（法務局の証明原本） (7) 現場状況写真 (8) 前各号に加え、第8条の土地利用条件を満たしていることを確認するために必要な書類
8	40	（補足説明事項） 〔末尾添付〕土地利用条件（1）ア（オ）について	・下記内容について、【修正前】を【修正後】に改めます。 【修正前】 （オ）日用品や生活必需品の物品販売等を行う小売店舗 【修正後】 （オ）衣料品、食料品、日用品等の物品販売を行う小売店舗
9	18	（補足説明事項）	・下記内容について、【修正前】を【修正後】に改めます。

	4－11 買戻特約の解除について	【修正前】 (1) 次のアからウのいずれかに該当する場合は、買戻期間満了前でも、買戻特約を解除することができます。買戻期間満了前に買戻特約を解除する必要がある場合は、以下の(2)に定める書面で大阪府に申請し、承認を受けなければなりません。 ア 都市計画法第29条に規定する開発許可（以下「開発許可」という。）を受けた開発行為において公共施設の用に供する土地を帰属するとき。 イ 開発許可にかからない場合にあって公共施設の用に供する土地について寄付等をするとき。 ウ 建築基準法第7条の3又は第7条の4の規定に基づく建方工事に係る工程の中間検査合格証（以下「中間検査合格証」という。）の交付を受けたとき。 (2) 買戻特約の解除を申請する場合の書面は、次のアからカのとおりとします。 ア 買戻特約解除申請書 イ 公図（法務局の証明原本） ウ 現場状況写真 エ その他、土地利用条件を満たしていることを確認するために必要な書類 オ 収入印紙（買戻特約抹消登記に必要な登録免許税額分） カ 4－11(1)アからウの場合により、次のいずれかの書面 4－11(1)アの場合 開発許可の通知の写し、開発許可を受けた際の土地利用計画図、帰属する土地の登記事項全部証明書及び地積測量図 4－11(1)イの場合 寄付することを証する書類、寄付する土地の登記事項全部証明書及び地積測量図 4－11(1)ウの場合 中間検査合格証の写し 【修正後】 (1) 次のアからオのいずれかに該当する場合は、買戻期間満了前でも、買戻特約を解除することができます。買戻期間満了前に買戻特約を解除する必要がある場合は、以下の(2)に定める書面で大阪府に申請し、承認を受け
--	-------------------------	---

			なければなりません。 ア 都市計画法第 29 条に規定する開発許可（以下「開発許可」という。）を受けた開発行為において公共施設の用に供する土地を帰属するとき。 イ 開発許可にかからない場合にあつて公共施設の用に供する土地について寄付等をするとき。 ウ 戸建て住宅を建設する場合にあつて都市計画法第 36 条第 2 項の規定による開発許可の内容に適合している旨の検査済証（以下「開発検査済証」という。）の交付を受け、各区画の分筆登記が完了したとき。 エ 戸建て住宅を建設する場合にあつて建築基準法第 6 条第 1 項又は第 6 条の 2 第 1 項の規定による確認済証（以下「建築確認済証」という）の交付を受けて工事に着手するとき。 オ 共同住宅または共同住宅との複合施設を建設する場合にあつて建築基準法第 7 条の 3 又は第 7 条の 4 の規定に基づく建方工事にかかる工程の中間検査合格証（以下、「中間検査合格証」という）の交付を受けたとき。 （2）買戻特約の解除を申請する場合の書面は、次のアからオのとおりとします。 ア 買戻特約解除申請書 イ 公図（法務局の証明原本） ウ 現場状況写真 エ その他、土地利用条件を満たしていることを確認するために必要な書類 オ 収入印紙（買戻特約抹消登記に必要な登録免許税額分） カ 4－1 1（1）アからオの場合により、次のいずれかの書面 4－1 1（1）アの場合 開発許可の通知の写し、開発許可を受けた際の土地利用計画図、帰属する土地の登記事項全部証明書及び地積測量図 4－1 1（1）イの場合 寄付することを証する書類、寄付する土地の登記事項全部証明書及び地積測量図 4－1 1（1）ウの場合 開発検査済証の写し、各区画の土地登記事項全部証明書及び地積測量図 4－1 1（1）エの場合 建築確認済証の写し（戸建て住宅を建設する場合） 4－1 1（1）オの場合 中間検査合格証の写し（共同住宅または共同住
--	--	--	---

			宅との複合施設を建設する場合)
10	10	(補足説明事項) 4－5（3）について	・下記内容について、【修正前】を【修正後】に改めます。 【修正前】 （3）金融機関にて納付時に交付される領収印押印済みの「納入書・領収書」の写しを入札保証金届出書に貼付のうえ、入札当日に提出していただきます。 【修正後】 （3）金融機関にて納付時に交付される領収印押印済みの「納入書・領収書」の写しを入札保証金届出書に貼付のうえ、入札当日に提出していただきます。その際、原本照合を行うために「納入書・領収書」の原本を持参していただきます。