

質 疑 回 答 書

令和8年度 府営住宅用地活用事業一般競争入札（第1回）

（原山台4丁住宅活用地 高性能ZEH供給事業）

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 土地利用条件(1)ア 「すべて分譲住宅」とはすべて建売住宅という意味で、建築要件を満たした注文住宅（売建）は不可でしょうか。	可能です。 また、建築物の建築を行わずに分譲する場合は、府有財産売買契約書（案）第12条第4項を参照ください。
2	4、18	3-1 土地利用条件(1)ア グループ会社の分譲住宅の建築は可能でしょうか。 4-11 土地売買契約の締結(8) 「落札者は、自らが住宅地として開発し宅地の販売を行う」とありますが、グループ会社による分譲住宅の建築及び販売は可能でしょうか。	グループ会社については法律上の定義がなく、何を指しているものなのか不明瞭なため、お答えは差し控させていただきます。 また、建築工事を他社が行うことは否定しません。 販売にあたっては、府有財産売買契約書（案）第12条のとおり、原則、自己の居住の用に供する者に譲渡する場合を除き、一切の権利義務を第三者に移転することはできませんのでご留意ください。
3	4	3-1 土地利用条件(2)ウ 地元説明について、時期、具体的な範囲（半径 Km）、開催回数の規定はございますでしょうか。 地元説明は個別相談の形式でも可能でしょうか。	大阪府からは特に規定はございませんが、開発行為に伴い堺市から地元説明を求められた場合は対応ください。
4	5	3-2 土地利用にあたっての連絡事項 補助金を必ず受けなければならないのかどうか。指定用途を満たす建物を補助金を受けずに建築することは可能か。	補助金を受けずに建設することは可能ですが、土地利用条件に定める用途等をすべて満たしてください。
5	24	物件明細 留意事項 8 雨水管の流量が規定を超えているため、基本的に布設替えが必要とありますが、規定流量を超えている事についての根拠となる資料を開示頂きたい。	当該内容について、留意事項8(P24)に記載のとおり、堺市上下水道局下水道管理課と協議ください。
6	24	物件明細 留意事項 4 杭引抜工事に関する地盤改良を行いましたと記載ありますが、本改良の詳細内容を教えてください。 開示頂ける資料があればお願いします。	(4)参考図3を確認ください。(P33)
7	24	物件明細 留意事項 7 周辺道路へ農水管が設置されている旨の記載がありますが、本農水管の埋設位置等について教えて頂けないでしょうか？ 資料があれば開示頂けますでしょうか？	別紙を参考に、埋設位置を想定ください。

8	36	府有財産売買契約書（案）第8条第4項 5年以内に指定用途に～とあるが何をもっ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。	指定用途に供するとは、土地利用条件に定める用途等（指定用途）に適合したことを確認しうる時点を指します。
9	36	府有財産売買契約書（案）第12条第3項 指定用途に供した建物を完成した後に、抵当権以外の担保権を設定したい場合、契約後5年以内であれば甲の承諾を必ず得なければならないのでしょうか。	第12条第3項より「乙は、この契約締結の日から売買物件を指定用途に供すべき期間が満了するまでの間～」の期間内については、甲の承諾が必要となります。
10	47	基本協定書第5条第3項 住宅購入者へのアンケートの実施時期、回数を教えてください。	住宅への入居後の春と秋に、合計4回程度のアンケートを想定しています。
11		本物件について、都計法29条（開発）に伴い計画上事前協議が必要となる場合、本質疑内容以外についても各関係部署と協議して問題ないでしょうか。	問題ございません。
12		西側緑地へ通り抜ける歩行動線確保について、物件隣接の遊歩道以外に、物件内に通路確保が必要ということでしょうか。	当該敷地内における分譲住宅の居住者が、西側緑地へ通り抜けすることができる歩行者動線を確保してください。 それ以外の通路については任意で整備ください。
13		自治会や近隣住民との取り交わし文章や口頭約束はありますでしょうか。あれば開示頂けますでしょうか？	特にございません。