

# 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3回）

【高倉台センター住宅活用地 高性能ZEH供給事業に関する事項】

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	3	<p>・土地利用条件に建物の基準で「ZEH」要件が入っていますが、ZEH 制度や環境性能の基準等が年々厳しくなっていますが、お客様への売却が遅くなり制度や基準が変更になった場合に、入札時の制度と基準で運用する認識でよろしいですか？</p>	<p>・土地利用条件に示している『ZEH』については、公告時点における『ZEH』として理解ください。将来的に『ZEH』の基準が変更になった場合でも、公告時点の条件を超えることを求めることはありません。</p>
2	4 (建築用途)	<p>・建築物の用途は戸建て住宅とする、となっておりますが、用途地域は「近隣商業地域」となっています。 契約書の末尾添付の要件を満たせば「店舗付き住宅」の建設も可能と考えられるのでしょうか？ 地区計画など都市計画的な規制はかけない、ということでしょうか？</p>	<p>・分譲戸建て住宅地の形成を目的としているため、分譲時に「店舗付き住宅」の建設は想定していません。 また、本府営住宅用地活用事業一般競争入札において、地区計画等の都市計画による規制をかける予定はありません。</p>
3	4 (建築用途)	<p>・「ア すべて分譲住宅とすること」とありますが、弊社での建築がほぼ注文住宅となるので、「建築条件付き宅地」とすることは可能でしょうか。</p>	<p>・「建築条件付き宅地」とする場合、府有財産売買契約書（案）（土地利用条件）第8条を遵守ください。</p>
4	4	<p>・近隣住民、地元自治会、近隣の小学校、幼稚園等と折衝した際に、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。</p>	<p>・特になし。</p>
5	5 (歩行者動線の確保)	<p>・東側堺市公園敷地から、事業用地内を通過して西側道路に抜ける歩行者動線を確保すること、となっておりますが、「道路の移動円滑化に関するガイドライン」に準じる必要はあるのでしょうか？ 歩行者専用道路ではなく「歩行者動線」ということは、歩行者が安全に通行できる空間であれば、「道路」ではなくともよい、ということでしょうか？</p>	<p>・当該内容については、『実施要領（P5）3-1土地利用条件(3)その他 ケ』の通り、堺市泉北ニューデザイン推進室及び関係各課と協議ください。</p>
6	5	<p>・東側公園敷地から西側道路に抜ける歩行者動線について、地元住民や自治会等から具体的な要望があつて条件付けされているのでしょうか？ 接続位置や幅員、構造等について、具体的な希望要望はございますでしょうか？ また、当該動線について市へ帰属は可能でしょうか？</p>	<p>・歩行者動線の条件付けは、堺市との協議により設定しています。 ・接続位置や幅員、構造等、市への帰属については、『実施要領（P5）3-1土地利用条件(3)その他 ケ』の通り、堺市泉北ニューデザイン推進室及び関係各課と協議ください。</p>

7	23 (留意事項 3)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 試掘調査により、埋設物が見つかり処理したとのことですが、杭による埋設物ですか？または、過去の地下埋設物ですか？</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 試掘調査の際、ガラや鉄筋などの金属くずが一部確認されています。杭引き抜き工事の写真等は、当課で閲覧に供しますので希望する場合は、事前に日時の予約のうえ、お越しく下さい。</li> <li>〔お問い合わせ先〕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 TEL：06-6210-9759)</li> </ul>
8	23 (接面道路)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 北側に面している「市道高倉台 109 号線」は幅員が4m未満ですが、事業用地を利用して幅員4m以上確保することにして、建築基準法上の道路として位置付けることは可能でしょうか？</li> <li>また、建築基準法上の道路として位置付けられたとしても接続部分は現状、北下がり法面での宅地としての利用は容易ではありません。法面を緑地として、堺市に帰属・移管することは可能でしょうか？その際、何か条件はありますでしょうか？</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築基準法及び帰属・移管の取り扱いについては、堺市関係各課にご確認ください。</li> </ul>
9	23	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本物件の境界について欠落している箇所があれば、引き渡しまでに復元頂けるとい事でよろしいでしょうか。</li> <li>本物件の明示指令書、筆界確認書等の境界確定書類について、引き渡しまでに手交頂けるとい事でよろしいでしょうか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 実施要領（P28）（3）画地確定図にある境界点について欠落があれば復元します。</li> <li>また、画地の面積、辺長、座標値等は『実施要領（P28）（3）画地確定図、（P29）（3）画地確定図-2』に記載の土地区画整理事業による画地確定図のとおりであり、境界確定書類はございません。</li> </ul>
10	24 (留意事項 11)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市道認定予定とのことですが、時期は決まっていますか？</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 令和8年第3回市議会（5月）定例会の議決後、堺市公報「道路法に基づく市道路線の認定について」の告示により認定される予定です。</li> </ul>
11	24 (擁壁)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 堺宅地第M-22号、M-23号の擁壁関連資料に関して、堺市宅地安全課に資料を確認したところ、公文書に当たるため、開示請求が必要との回答をいただきました。</li> <li>事業主から取得するよう話がありましたので、位置図、断面図、配筋図、地盤改良資料といった、擁壁に関連する資料一式をいただけますでしょうか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 堺宅地第M-22号、M-23号の情報について、当課で閲覧に供しますので希望する場合は、事前に日時の予約のうえ、お越しく下さい。</li> <li>〔お問い合わせ先〕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 TEL：06-6210-9759</li> </ul>
12	28 (画地確定 図)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地積測量図の法務局への登記はいつ頃になりますか？</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 土地区画整理事業による地積測量図の登記は行いません。画地の面積、辺長、座標値等は『実施要領（P28）（3）画地確定図、（P29）（3）画地確定図-2』に記載の土地区画整理事業による画地確定図のとおりです。</li> </ul>
13	31	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 表の中に「先端の有無」の記載がありますが、こちらのような内容ですか？</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 撤去工事において引き抜かれた「杭の先端部」が確認できたかどうかの有無です。</li> <li>なお、杭引抜きした際の杭の一部や、その他の残地物等が地中に残っている可能性がありますので、これらを撤去する場合は落札者の責任（費用負担</li> </ul>

			含む)において関係法令を遵守のうえ適切に処理してください。
14	34 (雨水排水)	・事業用地内南端付近にある「貯留槽」は流出抑制施設として、存置し活用する必要があるのでしょうか？その際、上部空間は公共用地（道路、公園等）にする必要があるのでしょうか？	・ご質問の「貯留槽」については、本活用地外のものとなりますので、回答できません。
15	34	・当該敷地南側の敷地の計画は決まっていますか？	・ご質問の敷地については、本活用地外のものとなりますので、回答できません。
16	35 (汚水排水)	・事業用地内南端付近に污水管は、移設可能でしょうか？ 存置して利用することも可能でしょうか？	・ご質問の「污水管」については、本活用地外のものとなりますので、回答できません。
17	45, 46	・一般のお客様または宅建業者へ土地のみ（建築条件無し）で販売しても問題ないでしょうか。	・府有財産売買契約書（案）第8条および第12条に記載のとおり、土地のみ（建築条件無し）で販売することはできません。
18	50 (府有財産売買契約書 (案) 第30条2)	・区画整理組の組合員となるとのことですが、事業の完了時期の予定はいつですか？ また、組合員に入った後、必要となる費用や手続きはありますか？	・組合解散を令和8年6月、清算結了を令和8年9月に予定しています。 (※あくまでも予定であり延びる可能性があります。) ・組合員となる際に買主側から必要な手続き及び賦課金以外の費用はございません。なお、賦課金の納付義務については、実施要領 P25 留意事項18のとおり大阪府に帰属します。
19	55 (基本協定書 (案)第3条 4)	・「街全体において先進的なZET」とありますが、「ZET」は「ZEH」の間違いですか？	・ご指摘のとおりです。お詫びして訂正いたします。
20	55 (基本協定書 (案)第5条)	・効果の検証及び測定とありますが、気密測定の数値で足りるかどうか？	・基本協定書（案）第5条に記載のとおり、ZEHの達成状況並びに省エネルギー効果（各住戸のエネルギー消費量削減量、エネルギー創出量等）及びCO <sub>2</sub> 削減効果について検証を行うことができるよう、必要な計測を実施してください。

※実施要領 P42 (5) 参考図 6 の図面について、解像度を上げたものに差替えました。(内容の変更はありません。)(公開日：令和8年4月17日)