

質 疑 回 答 書

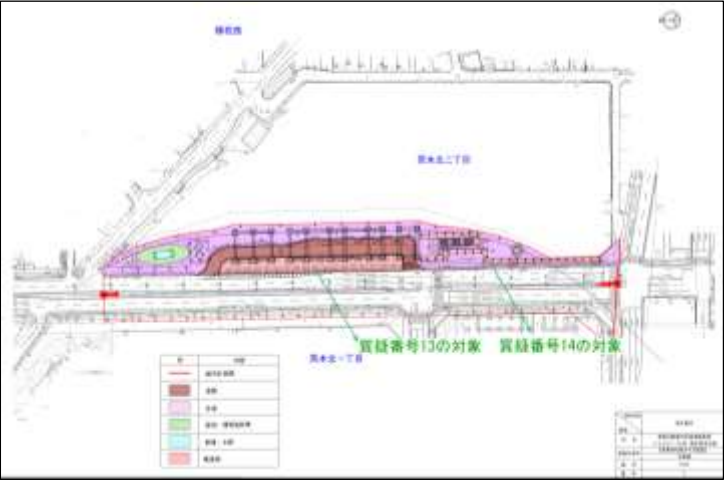
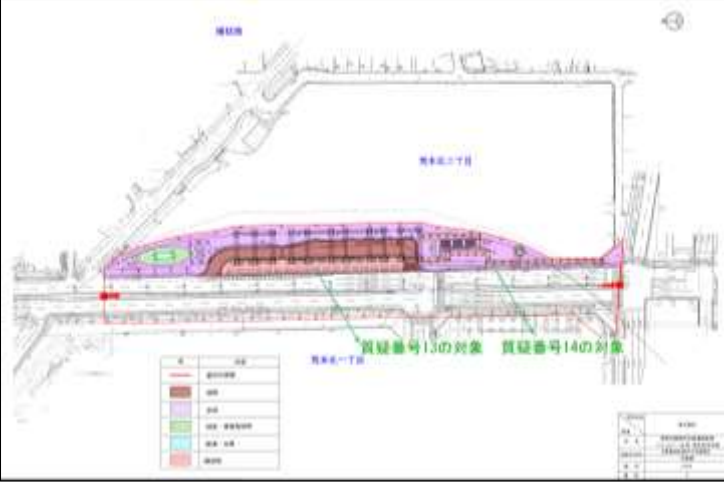
令和 7 年度 府営住宅用地活用事業 開発事業者公募（第 1 回）

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	該当 項目	質 疑	回 答
1	公募要領 P. 10	4. (2)①	[申込みに関する資料] 契約提案書を書面で提出する際のファイル形態について、確認したい。 募集要項には「A4 レールファイル」との記載がある一方、本様式 3～12 については A3 用紙とされています。 これらの提出方法について、下記いずれかご教示ください。 A3 用紙を二つ折り（Z 折り等）として A4 レールファイルに綴じる」想定でしょうか、もしくは、A3 用紙に対応したレールファイル（例：A3 横レールファイル）を使用する想定でしょうか。	・申込書類のうち、A3用紙の様式については、二つ折り（Z折り等）としてA4ファイルに綴じてください。 - また、「A4レール式ファイル」は「A4ファイル（左綴り2穴）」に読み替えて対応してください。
2	公募要領 P. 12	4. (3)④b	「A4 レール式ファイル（左綴り 2 穴）」との記載がありますが、レールファイルの場合、穴あけは不要と考えますが、提出資料については、穴をあけたものをレールで綴じる理解でよろしいでしょうか。	・「A4 レール式ファイル」は「A4 ファイル（左綴り 2 穴）」に読み替えて対応してください。
3	本開発事業者公募において有効な 質疑回答書	No.53	道路提供分の敷地について府や東大阪市による買い取りはしないとのこと。敷地内に開発道路を計画した場合、整備工事完了後に大阪府および東大阪市への行政移管は可能でしょうか。	・現時点では、開発道路の行政移管の可否について判断することはできません。 - ただし、当該開発道路が十分な公共性を有しているのであれば、東大阪市関係部署との協議は可能と考えられます。
4	開発条件書 P. 1・2	1.	地区施設の配置及び規模について、記載の「多目的空地：幅員 3～7m、歩道状空地：幅員 2m、多目的広場：面積約 1,000 m²」との記載がございます。多目的空地について、最低限 3～7m の範囲で幅員を自由に設定して良いという理解でよろしいでしょうか。また、記載の数値以上となることは問題ないでしょうか。ご教示下さい。	・多目的空地の境界線は、都市計画道路新庄荒本北線の道路境界線からモノレール駅舎部分が 7m、軌道敷部分が 3m 以上と決まっています。当該地区計画の都市計画決定時の計画図（PDF データ）を大阪府ホームページにて公開しますので参考にしてください。なお、地区施設の証明等はありませんので、既述の基準に則って、多目的空地の境界線を設定してください。 - また、多目的空地の幅員について、記載の数値以上となることは問題ないと考えられます。 ※大阪府ホームページ URL は、質疑回答書の枠外下段に掲載
5	開発条件書	1.	地区計画の多目的空地や広場の座標か CAD データを開示頂け	・当該地区計画の都市計画決定時の計画図（PDF データ）を大

	P.1・2		ますでしょうか。	阪府ホームページにて公開しますので参考にしてください。なお、座標はありません。 ・CADデータの提供を希望される方は、電子メールにより申込んでください。電子メールを送信する際の件名は「【東大阪春宮住宅用地】CADデータ提供依頼」としてください。電子メールの受信後、CADデータを電子メールにて送付します。申込みの2営業日後午後5時00分までに電子メールが届かない場合は、お問合せください。 ※大阪府ホームページURL、メールアドレス、連絡先は、質疑回答書の枠外下段に掲載
6	開発条件書 P.1・2	1.	広場（地区計画）内に提供公園（全体敷地の3%）を設置することは可能でしょうか。	・当該地区計画における多目的広場を提供公園と兼ねることは、原則可能と考えられます。この場合、建築基準法上の敷地面積に含めることができます。 ただし、全ての計画が該当するとは限りませんので、詳細については東大阪市関係部署と協議してください。
7	開発条件書 P.1・2	1.	提供公園の一部に歩道状空地（地区計画）を含むことは可能でしょうか。	・「本開発事業者公募において有効な質疑回答書」質疑番号25に記載の通り、当該地区計画における歩道状空地の整備内容が、公園、緑地又は広場であると東大阪市にて判断されれば、提供公園部分に歩道状空地の整備を行うことは可能と考えます。
8	開発条件書 P.11～13	6.	モノレール工事の計画、デッキや柱や車道、歩道の計画などのCADデータを開示頂けますでしょうか。	・モノレール工事（駅舎インフラ工事）の発注段階における、計画やデッキに関する図面（PDFデータ）を大阪府ホームページにて公開します。ただし、モノレール事業による今後の検討に伴い計画が変わる可能性があります。 ・都市計画道路新庄荒本北線の事業認可取得にかかる参考図（PDFデータ）を大阪府ホームページにて公開します。ただし、今後の検討に伴い形状が変わる可能性があります。 また、利用者にとって有益性が高まるような隣接地開発計画であれば、道路形状の変更に関する協議は可能と考えられます。 ・CADデータの提供を希望される方は、質疑番号5をご参照ください。

				※大阪府ホームページ URL は、質疑回答書の枠外下段に掲載
9	開発条件書 P. 11	6. (2)	モノレール工事借地範囲の座標か C A D データを開示頂けますでしょうか。	・モノレール工事（駅舎インフラ工事）で借地する範囲について、図面（PDF データ）を大阪府ホームページにて公開します。現時点で想定される範囲はこの限りですが、図面に記載の無い地下埋設物が見つかるなど、想定外の設計及び施工内容の見直しが生じ、追加が必要となる場合は、別途協議を依頼することがあります。なお、座標はありません。 ・CAD データの提供を希望される方は、質疑番号 5 をご参照ください。 ※大阪府ホームページ URL は、質疑回答書の枠外下段に掲載
10	開発条件書 P. 11	6. (2) 想定スケジュール	モノレールのインフラ工事について、工期が 1 式となっておりますが、各工程が分かるもの、インフラ工事の工事区分（駅舎におけるどこまでが工事範囲か）をご教授いただけますでしょうか。	・モノレール工事（駅舎インフラ工事）の発注段階における、施工ステップ図及び工程表を大阪府ホームページにて公開します。ただし、今後の工事進捗等に伴い、変更が生じる可能性があります。なお、本工事に駅舎 1 階地上部分の道路整備は含まれていません。 ※大阪府ホームページ URL は、質疑回答書の枠外下段に掲載
11	—	—	前回公募から現在までの土地利用履歴についてご教授下さい（借地、仮設含む建物建設の有無、地中残置物の有無）。	・令和 5 年に実施した本事業用地における開発事業者公募以降の土地利用履歴については、令和 7 年 9 月から令和 8 年 1 月までの間、民間事業者へサーカス用地として一時貸付を行いました。
12	開発条件書 P. 7	3. E- I	土地売買契約日から 5 年以内に事業の用に供することとなっておりますが、働き方改革における「残業上限規制適用」等、工事期間が長くなっており、本件は高さがある建物を背景とする地区計画、グランドデザインによる複合開発計画となる事から 5 年以内に「努める」。または合理的理由により延長の協議可能として頂けませんでしょうか。	・開発条件書に記載の通り、土地売買契約日から 5 年以内に事業の用に供することとしてください。 - やむを得ない理由により、遅れが生じる場合は、協定書第 4 条第 3 項に基づく審査において、大阪府が承認の可否を判断します。
13	回答 8 に関する資料	参考図	平面図を確認するとモノレール下部は東側から歩道、道路、構造物となっているが構造物内の長方形は何を表現していますか。	・自転車駐輪場を示しています。

				
14	回答 8 に関する資料	参考図	平面図を確認すると階段、エスカレータ、エレベータ周囲に構造物の表記があるが、回廊の認識でよろしいでしょうか。 	道路（歩道）に設置する移動円滑化を目的とした回廊の上屋を示しています。
15	開発条件書 P. 11	6. (2) 想定スケジュール	大阪モノレールの完成が予定より遅延した場合、事業者が想定していた、にぎわいが生まれずに事業損の発生が考えられますが、その際に大阪府として補償等の設定はございますか。	補償等はありません。
16	公募要領 P. 19	8. (5)	提案時の共同申込者に参加している場合、土地の売買時に所有権を取得せずとも、建物竣工時に所有権を取得するスキームであれば 10 年間の第三者転売には抵触しないでしょうか。	土地の売買時に所有権を取得しない（取得持ち分 0）場合は、本開発事業者公募の共同申込者として参加することはできません。
17	開発条件書	3. E- I	生活必需品等の商業施設を 3 年以内の開業に努める内容につ	生活必需品等の商業施設が契約日から 3 年以内の開業に至

	P. 7		きまして、計画提案段階で工事計画上一部開業が困難な場合、配点項目 E- I 「事業スケジュール」の点数評価は0 となるのでしょうか。	らない場合であっても、計画提案審査における対象項目の評価が直ちに0 点となるわけではありません。
18	公募要領 P. 19	8. (5)	信託受益権化やグループ内のファンドに売却すること等も第三者転売として扱われるのでしょうか。	・所有権を移転（第三者への転売）する等の行為として扱います。
19	売買契約書	18 条	売買契約書第 18 条の買戻し特約抹消における、住宅以外の商業施設等について、開発許可を受けない場合は2 項 (2) ～ (7) 全ての書面があれば 10 年の期間満了前に抹消可能と考えればよろしいでしょうか。	・商業施設など、住宅の用に供しない土地は、原則、買戻し登記の抹消の対象とはなりません。ただし、建物の区分所有等に関する法律（昭和 37 年法律第 69 号）第 1 条に規定する建物で住宅及び住宅以外の複合用途の建築物に供する土地である場合は、売買契約書第 18 条第 1 項第 3 号の規定に基づき、買戻しの登記を抹消することが可能です。
20	質疑回答書 ／ 本開発事業者公募において有効な 質疑回答書	No.6 ／ No.25	質疑番号 6 では、「多目的広場を提供公園と兼ねることは可能で、建築基準法上の敷地面積に含めることができます」との回答でしたが、「本開発事業者公募において有効な質疑回答書 質疑番号 25」には、「開発公園部分に歩道状空地の整備を行うことは可能と考えます。その際、開発公園に必要となる面積に歩道状空地の面積を兼ねることは可能です。なお、開発公園は、建築基準法上の敷地面積に含めることはできません」と記載がございます。まず、提供公園と開発公園は同義という認識で宜しいでしょうか。その場合、建築基準法上の敷地面積の扱いを改めて教えて下さい。また、開発条件書 P 1 の「建築物の敷地の最低限度：5,000 m ² 」には、提供公園の面積を含めて宜しいでしょうか。	・質疑回答における「提供公園」および「開発公園」は、いずれも都市計画法施行令第 25 条第 6 号に規定される公園として解釈しています。 ・質疑番号 6 のとおり、多目的広場を公園と兼ねることは原則可能と考えられ、その場合、建築基準法上の敷地面積に含めることができます。また、「本開発事業者公募において有効な質疑回答書」 質疑番号 25 のとおり、歩道状空地に兼ねた公園については、建築基準法上の敷地面積に含めることはできません。開発計画の内容によって判断が異なりますので、適宜、東大阪市の関係部署と協議を行ってください。
21	本開発事業者公募において有効な 質疑回答書	No.93	質疑番号 93 について、「モノレール整備用地との境界線については、モノレール整備用地が建築基準法上の道路となるまでは隣地境界線となります。建築基準法上の道路となった後は道路境界線となります」との回答ですが、道路上にモノレールの駅舎を建設するには、道路内の建築制限の許可（建築基準法第 44 条）が必要と考えます。そのため、駅舎の建設開始時点で建築制限の許可を取得しているものとし、道路境界線という認識で計画を進めて宜しいでしょうか。	・一般に、道路上にモノレールの駅舎を建設するには、建築基準法第 44 条に基づく道路内の建築制限における許可が必要ですが、本件の場合、この回答の時点では、当該地は建築基準法上の道路として扱われておらず、建築制限における許可は不要と考えられます。 ・当該地が建築基準法上の道路となる時期は、駅舎の建設開始とは関連なく、道路形態が完成した後になると想定されますが、具体的な時期は不確定であるため、東大阪市の関係部署に適宜確認のうえ、適切に対応してください。
22	質疑回答書	No.8	質疑番号 8 に関連して、モノレール駅舎の下部のロータリー	・東大阪市と公共交通事業者が協議のうえ、設置されること

			(車両寄り付き) にバス停を設置する想定でしょうか。	を想定しています。
23	—	—	一般的に、自転車や車椅子駐車場等は敷地毎に附置義務を遵守する必要がありますが、敷地を分割し施設を建設するものの運用は一体的に行う場合、それぞれの敷地における附置義務台数を準拠した上で、共用利用可能な機能を1つの敷地内に集約配置する考え方をしても宜しいでしょうか。	・駐車場及び駐輪場を特定の敷地へ集約配置することは差支えないものと考えます。ただし、敷地内に共同住宅を建築する場合は、共同住宅居住者用と他施設利用者用の駐車・駐輪区域を明確に分離・区別してください。なお、集約配置の可否や詳細については、東大阪市の関係部署と協議を行ってください。
24	開発条件書 P.1	1.	特定用途誘導地区：建物の全部または一部が「店舗面積※が1,000㎡を超える施設」となる場合、容積率を200%緩和する。 ※大規模店舗立地法第2条第1項に規定するものと記載がありますが、「容積率を200%緩和する」は、容積の増加および減少のどちらを意味しますか。	・「容積率を200%緩和する」とは、容積率の最高限度を引き上げる（増加させる）ことを意味します。
25	開発条件書 P.7	3.E-I	住宅用地（約5,000㎡）に建設する共同住宅の1階部分に生鮮食料品を扱う店舗を設ける場合、当該店舗の開業が「生活必需品及び生鮮食料品を扱う商業施設については、早期実現のため、3年以内の開業に努めてください」の対象として評価されますでしょうか。	・生活必需品及び生鮮食料品を扱う商業施設が契約日から3年以内に開業されれば、相応に評価されます。
26	開発条件書 P.7	3.E-I	商業用地側の建物1階に生鮮食料品店舗を設けて3年以内に開業し、住宅用地のマンション完成を3年超・5年以内とする段階的整備計画とすることは可能でしょうか。その場合、審査項目「E-I 事業スケジュール」において不利な評価を受けることはありますでしょうか。	・事業用地の分割利用による段階的な整備計画は可能です。それだけで計画提案審査の対象項目が不利な評価を受けることはありません。
27	—	—	荒本北二丁目地区地区計画で定めている地区施設の多目的空地、歩道状空地、多目的広場について、それぞれ整備後は市に帰属されるのか。もしくは自主管理になるのか、協議によっては帰属も可能という扱いなのか。	・地区計画における地区施設は、都市計画法第40条「公共施設の用に供する土地の帰属」に該当しないため、地区施設の多目的空地や歩道状空地、多目的広場は、本件開発事業者の自主管理となります。なお、開発公園と各地区施設を兼ねる場合については、開発計画の内容によって判断が異なりますので、適宜、東大阪市の関係部署と協議を行ってください。

【大阪府ホームページ URL】

<https://www.pref.osaka.lg.jp/o130230/jutaku/youchikatsuyou/r7-n1.html>

【メールアドレス】

jutakukeiei-g07@gbox.pref.osaka.lg.jp

【ご連絡先】

大阪府都市整備部住宅建築局住宅経営室施設保全課
(電話) 06-6210-9760

【本開発事業者公募において有効な質疑回答書】

令和5年に実施した、府営住宅用地活用事業 開発事業者公募【東大阪春宮住宅（大規模商業施設跡地）に関する事項】での質疑回答のうち、令和7年度府営住宅用地活用事業開発事業者公募（第1回）において有効なものを示しています。（大阪府ホームページにて公開）