

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ます。

《留意点》

- ①本開発事業者公募の公募要領や開発条件書等（以下「要領等」という。）に反映済みの内容も一部含まれます。
- ②前回の公募からの修正箇所については、取り消し線（~~a-b~~）や下線（a b）等で表現します。
- ③取り消し線（~~a-b~~）で表示している内容は、本開発事業者公募において有効でないものと見なします。

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	備考
1	公募要領 P.15	5. (1) ③	<ul style="list-style-type: none"> プレゼンテーションの方法（発表方法、必要資料など）をご教示ください。資料やパス等を事前に用意しておく必要がある場合、申込前段階で用意が必要になる可能性があるため。 	<ul style="list-style-type: none"> 公募要領5. (1)②に記載の通り、プレゼンテーションの具体的な内容については、参加申込みされた方々にメールにて通知します。 その際に、プレゼンテーションで使用する資料やパス等についても併せてお知らせしますので、申込前段階に資料をご用意いただく必要はありません。 	要領等へ反映済み
2	公募要領 P.19	8. (5)	<ul style="list-style-type: none"> 事業用地の所有権移転について、「ただし、事業計画書の内容の実現に支障がないものとして、書面による府の事前の承認を得た場合はこの限りではありません。」とありますが、本件における承認可否の判断基準をご教授ください。 	<ul style="list-style-type: none"> 本件における事業用地の所有権移転に係る承認可否は、契約上の義務の履行を承継させ、事業計画内容の継続的な履行が担保されていることや、その実現に向けての体制が書面により確認できた場合に、大阪府にて判断を行います。 	要領等へ反映済み
3	開発条件書 P.10	6. (1)	<ul style="list-style-type: none"> 「計画立案に際してはモノレール事業者との十分な調整をお願いします。」とありますが、モノレール事務所の調整窓口部署及びご担当者を教えていただけますでしょうか。 	<ul style="list-style-type: none"> モノレール事業者の調整窓口部署は、大阪府モノレール建設事務所建設課企画調整グループになります。 	要領等へ反映済み
4	開発条件書 P.1011	6. (2) ①	<ul style="list-style-type: none"> 借地期間の起算年月をご教授ください。 	<ul style="list-style-type: none"> モノレールの駅舎インフラ工事については、2024年度内の契約を予定しており、詳細な借地期間については、工事施工業者が作成する施工計画を基に協議調整させていただきます。なお、想定スケジュールについては、変更となる場合があります。 モノレールの駅舎インフラ工事については、令和7年10月に契約しています。借地期間は令和13年10月までを想定していますが、詳細な借地期間については、工事施工業者が作成する施工計画を基に、モノレール事業者と協議調整してください。なお、想定スケジュールについては、変更となる場合があります。 	
5	開発条件書 P.1011	6. (2) ①	<ul style="list-style-type: none"> モノレールインフラ工事の完了年月をご教授ください。 	<ul style="list-style-type: none"> モノレールの駅舎インフラ工事については、2027年度内の完了を予定しておりますが、現時点で工事完了月は未定です。なお、想定スケジュールについては、変更となる場合があります。 	

				<ul style="list-style-type: none"> モノレールの駅舎インフラ工事については、令和13年10月末の完了を予定しております。なお、想定スケジュールについては、変更となる場合があります。 	
6	開発条件書 P.10	6. (2) ④	<ul style="list-style-type: none"> モノレール工事の借地期間より前に全体事業が完成した場合、モノレール工事への借地部分の整備はモノレール事業者で行っていただけるという認識でよろしいでしょうか。 	<ul style="list-style-type: none"> モノレール工事の借地期間より前に本案件に係る全体事業が完成した場合であっても、モノレール工事への借地部分の整備は、本件開発事業者にて行っていただくようお願いいたします。 	要領等へ反映済み
7	開発条件書 P.11	6. (2) ①	<ul style="list-style-type: none"> モノレール工事施工ヤードのうち、地区施設(借地部分)利用範囲はモノレールインフラ工事完了までの認識でよろしいでしょうか。 	<ul style="list-style-type: none"> ご認識の通りです。 	
8	開発条件書 P.10	6. (2) ②	<ul style="list-style-type: none"> 「多目的空地部分の整備へ東大阪市と十分な協議調整をお願いします。」とありますが、東大阪市の協議窓口部署及びご担当者を教えてくださいませんか。 	<ul style="list-style-type: none"> 東大阪市の協議窓口部署は、東大阪市交通戦略室および建築部市街地整備課になります。 	要領等へ反映済み
9	開発条件書 P.11	6. (3)	<ul style="list-style-type: none"> モノレールの駅舎詳細設計完了と駅舎工事業業者選定の予定年月についてご教授ください。 	<ul style="list-style-type: none"> モノレールの駅舎詳細設計については、2023年度内の完了を予定しており、駅舎インフラ工事については、2024年度内の契約を予定しておりますが、現時点でそれぞれの予定月は未定です。なお、想定スケジュールについては、変更となる場合があります。 モノレールの駅舎詳細設計は完了した後、駅舎インフラ工事を令和7年10月に契約しました。 	
10	開発条件書 P.11	6. (3)	<ul style="list-style-type: none"> モノレール事業の全体工事完了(道路整備含めた)時期を2029年のいつ頃になるかご教授ください。 	<ul style="list-style-type: none"> 現時点で、道路整備を含めたモノレール事業の全体工事の完了月は未定です。なお、想定スケジュールについては、変更となる場合があります。 現時点でモノレール事業の全体工事完了時期は令和15年度を予定しています。完了月は未定です。なお、想定スケジュールについては、変更となる場合があります。 	
11	開発条件書 P.11	6. (4)	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画道路新庄荒本北線(モノレール整備用地)は開発協議時点で道路として取り扱い都市計画法上の接道条件としてみなすことは可能でしょうか。 	<ul style="list-style-type: none"> 開発許可手続きの事前相談書提出時点で建築基準法上の道路であれば、接道と考えられます。 	
12	開発条件書 P.11	6. (4)	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画道路新庄荒本北線(モノレール整備用地)の道路形状が分かる図面を開示いただけますでしょうか。 	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	

				<p>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。</p> <p>【大阪府ホームページ URL】 https://www.pref.osaka.lg.jp/jutaku/youchikatsuyou/kai-hatsuzigyousya.html https://www.pref.osaka.lg.jp/ol30230/jutaku/youchikatsuyou/r7-n1.html</p>	
13	開発条件書 P. 1415	7. (1) ②	<ul style="list-style-type: none"> 「土地造成と利用履歴から人為的な土壌汚染の恐れは考えにくい」とありますが、土地造成及び利用履歴に関する資料を開示いただけますでしょうか。 	<ul style="list-style-type: none"> 土地造成及び利用履歴に関する資料は、令和5年7月3日本開発事業者公募の公告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、事前にご連絡の上、日時の予約をお願いします。 <p>【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</p>	要領等へ反映済み
14	開発条件書 P. 1415	7. (1) ②	<ul style="list-style-type: none"> 「府における土壌調査は実施しておりませんが、今後、貴府で土壌調査を実施されるご予定はありますでしょうか。 	<ul style="list-style-type: none"> 大阪府が今後、土壌調査を実施する予定はありません。 	
15	開発条件書 P. 1415	7. (1) ③	<ul style="list-style-type: none"> 「地下埋設調査は実施していません」とありますが、今後、貴府で地下埋設調査を実施されるご予定はありますでしょうか。 	<ul style="list-style-type: none"> 大阪府が今後、地下埋設調査を実施する予定はありません。 	
16	開発条件書 P. 16	8.7	<ul style="list-style-type: none"> 過去のボーリング柱状図を開示いただけますでしょうか。 	<ul style="list-style-type: none"> 過去のボーリング柱状図は、令和5年7月3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、事前にご連絡の上、日時の予約をお願いします。 <p>【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</p>	要領等へ反映済み

17	-	-	<ul style="list-style-type: none"> 本計画において当該敷地を分割し、それぞれ別用途にて計画した場合、29条の開発許可が必要であり、全体を一体開発として取り扱う認識でよろしいでしょうか。 	<ul style="list-style-type: none"> 区画の変更にあたる可能性があります、詳細は開発許可手続きの事前相談書を提出していただいたからの回答となります。また、開発許可が必要となる場合、開発区域は当該敷地全体となります。 	
18	-	-	<ul style="list-style-type: none"> 本計画において、モノレール整備事業は別開発として取り扱う認識で問題ないでしょうか。 	<ul style="list-style-type: none"> ご認識の通りです。 	
19	■	■	<ul style="list-style-type: none"> 当該敷地北側道路境界部分において敷地内に歩道を含む道路形状の部分が存在するが、開発時点において当該道路形状部分を分筆し、寄付する必要はありますでしょうか。 	<ul style="list-style-type: none"> 開発条件書8.【主な留意事項】9.の内容を質疑番号31にて改めています。 ここに記載されている通り、当該事業用地内北側には、市道若江稲田3号線として位置付けのある歩道の一部が設置されています。これらについては、東大阪市と協議のうえ、原則、現状の歩道屈曲部(旧車両進入口付近)を市道の市所有地内で直線状に線形変更し、引き続き歩行者の動線を確保するよう幅員2.5mの連続した歩道を整備して東大阪市土木部道路管理室道路管理課へ帰属する必要があります。なお、土地利用にあたっての形態の詳細については、東大阪市と十分協議してください。 	要領等へ反映済み
20	■	■	<ul style="list-style-type: none"> 質疑番号19において、寄付しない場合において敷地境界に合わせて歩道等の再整備が必要でしょうか。 	<ul style="list-style-type: none"> 質疑番号19の通りです。 	要領等へ反映済み
21	-	-	<ul style="list-style-type: none"> 当該敷地を3敷地に分筆する場合、中央の敷地の接道は東側6.0m道路及びモノレール整備部分の予定道路に接道しているものとして開発協議を行う事は可能でしょうか。 	<ul style="list-style-type: none"> 開発許可手続きの事前相談書提出時点で建築基準法上の道路であれば、接道とみなします。なお、接道の幅員については東大阪市公共施設施行基準の通りです。 	
22	-	-	<ul style="list-style-type: none"> 敷地分筆し、一部住宅開発をする場合、開発公園面積は開発敷地全体の3%という認識で問題ございませんでしょうか。 	<ul style="list-style-type: none"> 敷地を分筆し、その一部の敷地に住宅開発をする場合であっても、開発公園面積は開発敷地全体の3%以上設ける必要があります。 	
23	-	-	<ul style="list-style-type: none"> 開発公園の位置について住宅部分と隣接する必要がある等の条件はございますでしょうか。 	<ul style="list-style-type: none"> 住宅敷地部分に設置するのが望ましいですが、東大阪市関係各部署との協議が必要です。 	
24	-	-	<ul style="list-style-type: none"> 本件北東側に横枕西公園、北側に本庄南公園等の都市計画公園があることによる公園の減免等がありますでしょうか。 	<ul style="list-style-type: none"> 減免等はありません。 	

25	-	-	<ul style="list-style-type: none"> 地区計画において歩道状空地(地区施設)の整備が求められていますが、開発公園部分に歩道状空地の整備を行う事は可能でしょうか、また面積を兼ねることは可能でしょうか。 	<ul style="list-style-type: none"> 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、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。 	
26	-	-	<ul style="list-style-type: none"> 地区計画において多目的空地(地区施設)の整備が求められていますが、開発公園部分に多目的空地の整備を行う事は可能でしょうか。また、面積を兼ねることは可能でしょうか。 	<ul style="list-style-type: none"> 多目的空地の整備内容が、公園、緑地又は広場であると東大阪市にて判断されれば、開発公園部分に多目的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多目的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。 	
27	-	-	<ul style="list-style-type: none"> 歩道状空地・多目的空地等の地区施設を開発公園内に整備する場合、隣接する民地部分と一体的に整備する提案を行う事は可能でしょうか。 	<ul style="list-style-type: none"> 提案することは可能と考えますが、開発による公園、緑地又は広場は原則、東大阪市に帰属する必要がありますので、具体的な整備内容については、開発許可の手続きの中で、東大阪市との協議になります。しかし、整備内容によっては東大阪市の判断により帰属せず、本件開発事業者による自主管理となる可能性もあります。その際も帰属する時と同様に、開発公園敷地の分筆が必要となり、当該地を建築基準法上の敷地面積に含めることはできません。 	
28	-	-	<ul style="list-style-type: none"> 地区施設の維持管理や一体的な整備を鑑みて当該公園を自主管理公園とすることは可能でしょうか。 	<ul style="list-style-type: none"> 質疑番号27の通りです。 	
29	-	-	<ul style="list-style-type: none"> 地区計画において指定されている多目的空地の上空部分にデッキを整備することは可能でしょうか。 	<ul style="list-style-type: none"> 東大阪市地区計画等の区域内における建築物等の制限に関する条例により壁面の位置の制限が設けられています。質疑のデッキが公共用歩廊であれば、適用除外とされていますので、整備可能です。ただし、公共用歩廊とは駅との連絡に必要(=通行以外の用途が発生しない)な範囲のもので、駅との連絡に不要(=通行以外の用途が発生する等)な範囲のデッキについては、公共用歩廊に該当しません。なお、公共用歩廊と連続し昇降するための階段、エスカレータ、エレベータは公共用歩廊に含まれると考えます。 	

				<ul style="list-style-type: none"> ・制限を受ける外壁面の考え方については「書籍：Q&A 建築基準法及び同大阪府条例 質疑応答集（第7版）P. 59 項目 3-40」を参考にしてください。 ・モノレール車両での事故発生時の保安確保の為に必要な幅は、軌道の建築限界及び駅舎外壁から 3m必要とされています。また、沿道で火災等が発生した場合の消防活動に必要な空間として、軌道の建築限界及び駅舎外壁からの側方空間を確保することとされており、デッキの計画にあたっては、沿道建物の消防活動が可能か、消防局への確認が必要となります。 	
30	-	-	<ul style="list-style-type: none"> ・多目的空地の境界線について具体的な境界線の指定が無い場合、地区計画図を参考に幅員等を満たした上で事業者によってラインを設定して問題ないでしょうか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・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。地区施設の証明等は行っておりませんので、既述の基準に則って、本件開発事業者にて多目的空地の境界線を設定してください。 	
31	公募要領 P. 19	8. (5)	<ul style="list-style-type: none"> ・土地に関する権利の制限について要綱には「事業計画書に記載されている用途の用に供した日から 10 年間」と記載がありますが、用途の用に供する前（建物竣工時）であれば所有権移転及び賃借権の設定は可能という理解でよろしいでしょうか。また、ただし書き以降について、グループ会社及び外部への売却については、基本的には大阪府から承認が得られるとの理解でよろしいでしょうか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・用途の用に供する前後に関わらず、所有権移転及び賃借権の設定は可能です。ただし、質疑番号 2 の通り、本件における事業用地の所有権移転に係る承認可否は、契約上の義務の履行を承継させ、事業計画内容の継続的な履行が担保されていることや、その実現に向けての体制が書面により確認できた場合に、大阪府にて判断を行います。 	
32	開発条件書 P. 10	6. (1) ・(2)	<ul style="list-style-type: none"> ・モノレール事業への協力・調整 <p>モノレール駅舎とデッキの接続工事の費用について、モノレール事業者にご負担いただくことは可能でしょうか。（デッキの建築工事については弊社で行うことを想定しておりますので、接続工事のみについてです。）</p> <p>また、工事完了後の多目的空地の整備の費用についてはいかがでしょうか。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・モノレール駅舎とデッキの接続工事や、モノレール工事（インフラ工事）完了後の多目的空地の整備については、本件開発事業者にて行っていただくようお願いいたします。また、必要となる費用についても、本件開発事業者にてご負担いただくようお願いいたします。 	要領等へ反映済み
33	開発条件書 P. 16	8. 9	<p>(補足説明事項)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・下記内容について、(修正前)を(修正後)に改めます。 <p>8. 【主な留意事項】</p> <p>(修正前)</p>	要領等へ反映済み

				<p>9. 当該事業用地内北側には、市道若江稲田3号線として位置付けのある歩道の一部が設置されています。土地利用にあたっては、東大阪市と協議のうえ、引き続き歩行者の動線を確保するよう幅員2.5mで連続した歩道を整備し、東大阪市土木部道路管理室道路管理課へ帰属すること。</p> <p>なお、歩道整備は、現状の歩道屈曲部（旧車両進入口付近）を直線形状に変更する等、市道の市所有地内での整備も可能です。形態の詳細についても東大阪市と十分協議してください。</p> <p>（お問合せ先：東大阪市土木部道路管理室道路管理課 電話06-4309-3219）</p> <p>（修正後）</p> <p>9. 当該事業用地内北側には、市道若江稲田3号線として位置付けのある歩道の一部が設置されています。これらについては、東大阪市と協議のうえ、原則、現状の歩道屈曲部（旧車両進入口付近）を市道の市所有地内で直線状に線形変更し、引き続き歩行者の動線を確保するよう幅員2.5mの連続した歩道を整備して東大阪市土木部道路管理室道路管理課へ帰属すること。</p> <p>なお、土地利用にあたっての形態の詳細については、東大阪市と十分協議してください。</p> <p>（お問合せ先：東大阪市土木部道路管理室道路管理課 電話06-4309-3219）</p>	
34	<p>開発条 件書 P.17</p>	8.10	<p>（補足説明事項）</p>	<p>・下記内容について、（修正前）を（修正後）に改めます。</p> <p>8. 【主な留意事項】</p> <p>（修正前）</p> <p>10. 当該事業用地周囲の市道明示は受けておりませんので、必要であれば事業者において明示を受けてください。</p> <p>（修正後）</p> <p>10. 当該事業用地周囲の市道明示は受けておりませんので、必要</p>	<p>要領等へ反映済み</p>

<p>35</p> <p>開発条 件書 P.17</p>	<p>8.12</p>	<p>(補足説明事項)</p>	<p>であれば落札者において明示を受けてください。</p> <p>・下記内容について、(修正前)を(修正後)に改めます。</p> <p>8.【主な留意事項】</p> <p>(修正前)</p> <p>12. 供給処理施設の状況は、各種台帳等により調査したものであり、今後、大阪モノレールの事業等に伴い、状況が変化する可能性があります。接続等については、事業者において各施設の管理者と協議してください。</p> <p>なお、公共下水道への接続にあたっては、東大阪市において東大阪市流域関連公共下水道施設区画割の計画がありますので、東大阪市と十分協議してください。</p> <p>(お問合せ先：東大阪市上下水道局下水道部計画課 電話 06-4309-3253)</p> <p>また、給水管の接続については、土地利用に伴い設置するメーター口径によっては分岐可能な給水管本管の口径が指定されているため、東大阪市と十分協議してください。</p> <p>(お問合せ先：東大阪市上下水道局水道施設部水道管理室給水課 電話 06-6724-1221)</p> <p>(修正後)</p> <p>12.6. 供給処理施設の状況は、各種台帳等により調査したものであり、今後、大阪モノレールの事業等に伴い、状況が変化する可能性があります。接続等については、事業者において各施設の管理者と協議してください。</p> <p>なお、公共下水道への接続にあたっては、排水計画を基に管きょ規模を決定し、下水道が整備されておりますので、東大阪市と十分協議してください。</p> <p>(お問合せ先：東大阪市上下水道局下水道部サービス推進室排水設備課 電話 06-4309-3249)</p> <p>また、給水管の接続については、土地利用に伴い設置するメーター口径によっては分岐可能な給水管本管の口径が指定されているため、東大阪市と十分協議してください。</p>	<p>要領等へ反映済み</p>
--------------------------------------	-------------	-----------------	---	-----------------

				<p>(お問合せ先：東大阪市上下水道局水道施設部水道管理室給水課 電話 06-6724-1221)</p>	
36	開発条件書 P.16	8.6	<ul style="list-style-type: none"> URL内にて、残置杭の断面図・詳細図を掲載していると記載ありますが、実際にHPを拝見すると見当たりません。 掲載場所をお示しください。 	<ul style="list-style-type: none"> 開発条件書 8. 【主な留意事項】 6. の内容を質疑番号 102 にて改めています。 旧商業施設建物の基礎杭の一部及び山留め(シートパイル)の残置物に係る詳細図・断面図については、HPに掲載ができていなかったため、令和5年8月1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るように改めます。 閲覧をご希望される場合は、事前にご連絡の上、日時の予約をお願いします。 <p>【ご連絡先】</p> <p>大阪府都市整備部住宅建築局住宅経営室施設保全課</p> <p>(電話) 06-6210-9760</p>	要領等へ反映済み
37	開発条件書 P.21	-	<ul style="list-style-type: none"> 地区計画において、建築物の容積率の最低限度が設定されておりますが、事業用地全体での最低限度と考えてよいでしょうか。敷地分割した際には各々の敷地で容積率の最低限度を満たす必要がありますでしょうか。 	<ul style="list-style-type: none"> 事業用地全体での最低限度ではありません。敷地分割した際には各々の敷地で容積率の最低限度を満たす必要があります。 	
38	開発条件書 P.32	-	<ul style="list-style-type: none"> 壁面後退区域が黒破線で示されていますが、座標でお示し下さい。ない場合は黒破線が特定できる資料をご開示ください。 	<ul style="list-style-type: none"> 壁面後退区域を座標で示すことはできません。壁面後退区域の境界線の説明図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、本資料は令和3年度の地区計画図を加工したものであり、本開発事業者公募の公告時点の地区計画の内容(新たな地区施設として敷地南西に追加された多目的広場等)が反映されていない箇所があるためご注意ください。 <p>【大阪府ホームページ URL】</p> <p>https://www.pref.osaka.lg.jp/jutaku/youchikatsuyou/kaihatsuzigyousya.html</p> <p>https://www.pref.osaka.lg.jp/oi30230/jutaku/youchikatsuyou/r7-n1.html</p>	

39	開発条件書 P. 1819	-	<ul style="list-style-type: none"> 敷地南側の道路転回部分の扱いについて教えてください。 開発敷地の一部としてよいのか、市道となるのか。 (敷地の一部とする場合、存置必要性、市道の場合、壁面線の取り扱いについて) 	<ul style="list-style-type: none"> 左図に記される道路転換部分は、開発敷地の一部として扱ってください。道路転回部分を残置する必要はありません。 	
40	開発条件書 P. 1011	6. (1) ・ (2) ②	<ul style="list-style-type: none"> モノレールデッキの接続工事・モノレール整備完了後の駅前多目的空地の整備工事について、大阪府の事前承認を得た所有権の移転先が整備を行うことも可能でしょうか。 	<ul style="list-style-type: none"> 可能です。 	
41	開発条件書 P. 12	-	<ul style="list-style-type: none"> モノレール高架下の利用方法について決まっているものがあれば(店舗・駐車場など)教えてください。 	<ul style="list-style-type: none"> 質疑番号12で公開した参考図の通り、モノレール高架下は道路(車道、歩道)となる予定です。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。 	
42	開発条件書 P. 1011	6. (2)	<ul style="list-style-type: none"> 駅前多目的空地の無償使用場所につき、敷地西側道路から計画している車路や施設利用の為の入口動線を確保する可能性が生じた場合、無償使用場所についてご協議可能でしょうか。 	<ul style="list-style-type: none"> モノレールの駅舎インフラ工事は、2024年度内の契約を予定しており、詳細な無償使用場所については、工事施工業者が作成する施工計画を基に協議調整させていただきます。なお、事業スケジュールや安全管理上の観点等からも、モノレールの駅舎インフラ工事を優先的に判断せざるを得ないため、内容によってはご希望にお応えできない場合があります。 モノレールの駅舎インフラ工事は、令和7年10月に契約して 	

				<p>います。詳細な無償使用場所については、工事施工業者が作成する施工計画を基に、モノレール事業者と協議調整してください。なお、事業スケジュールや安全管理上の観点等からも、モノレールの駅舎インフラ工事を優先的に判断せざるを得ないため、内容によってはご希望にお応えできない場合があります。</p> <ul style="list-style-type: none"> 敷地西側道路から計画されている車路や施設利用の為の入口動線については、都市計画道路新庄荒本北線の計画にも影響を及ぼすため、東大阪市関係各部署との協議が必要です。また、開発条件書 6. (4)に記載の通り、その他関係機関とも十分な協議調整が必要になります。 	
43	開発条件書 P. 1415	-	<ul style="list-style-type: none"> 敷地西側の丁字交差点の改良協議については、主導は大阪モノレール側となるのか。それとも警察主導となるのか。 	<ul style="list-style-type: none"> 敷地西側道路への接続に関する協議は、東大阪市交通戦略室までお願いします。また、開発条件書 6. (4)に記載の通り、その他関係機関とも十分な協議調整が必要になります。 	
44	公募要領 P. 18	6. (78) ④	<ul style="list-style-type: none"> 正当な理由に該当する場合を具体的にお示してください。 	<ul style="list-style-type: none"> 現時点で「正当な理由」を具体的にお示しすることはできませんが、社会環境・情勢の変化等、事業者の責によらないものとして大阪府が認めた場合を想定しています。 	
45	公募要領 P. 1918	8. (3)	<ul style="list-style-type: none"> 「やむを得ず」に該当する場合を具体的にお示ください。また、大阪府から事業計画書の変更を求めますでしょうか。 	<ul style="list-style-type: none"> 現時点で「やむを得ず」に該当する事例を具体的にお示しすることはできませんが、公募要領 8. (3)に記載の通り、社会環境・情勢の変化及び行政協議・関係者間調整により、事業計画に対して外的要因を受けたことにより、やむを得ず内容の変更をせざるを得ないものとして大阪府が認めた場合を想定しています。 大阪府都市整備部住宅建築局住宅経営室施設保全課から事業計画書の変更を求めるとはありません。 	
46	公募要領 P. 65	2. (1) ②①	<ul style="list-style-type: none"> 事業予定者から建物施設運営及び保全管理業務を受託した協力業者が建物管理業務を担うことで「事業の実施・完了並びに維持管理まで責任を負うことができる」を満たすとの理解で宜しいでしょうか。 	<ul style="list-style-type: none"> ご認識の通りです。 	
47	公募要領 P. 19	8. (5)	<ul style="list-style-type: none"> 大阪府の事前承認を得られない可能性のある所有権の移転先の条件があればお示ください。 	<ul style="list-style-type: none"> 質疑番号 2 の通り、本件における事業用地の所有権移転に係る承認可否は、契約上の義務の履行を承継させ、事業計画内容の継続的な履行が担保されていることや、その実現に向けての体制が書面により確認できた場合に、大阪府にて判断を行 	

				います。	
48	-	-	<ul style="list-style-type: none"> 本計画書での事業収支を作成する中で登録免許税、固定資産税・都市計画税を算出する為に必要な土地の評価額の考え方をお示してください。また事前に所有権移転登記費用（登録免許税）を大阪府で算出している場合はご提示下さい。 	<ul style="list-style-type: none"> 登録免許税は最新年度の固定資産評価証明書に記載される近傍宅地㎡当たり価格を基に大阪府にて算出しますが、固定資産税・都市計画税については、東大阪市関係部署にお問い合わせください。 令和5年度固定資産評価証明書の近傍宅地㎡当たり価格は130,880円であり、これを基に算出すると、登録免許税額は35,669,600円となります。参考資料として、根拠となる計算書を大阪府ホームページにて公開します。 登録免許税額については、準備が整い次第、参考資料として、根拠となる計算書を大阪府ホームページにて公開します。 <p>【大阪府ホームページ URL】</p> <p>https://www.pref.osaka.lg.jp/jutaku/youchikatsuyou/kaihatsuzigyousya.html</p> <p>https://www.pref.osaka.lg.jp/oi30230/jutaku/youchikatsuyou/r7-n1.html</p>	
49	売買契約書	22条	<ul style="list-style-type: none"> 損害賠償額について言及ありませんが、具体的な試算方法、上限額等あればお示してください。 	<ul style="list-style-type: none"> 損害賠償額は実費としますが、具体的な試算方法や上限額は定めていません。 	
50	売買契約書	17条	<ul style="list-style-type: none"> 大阪府の事前承認を経た上で第三者に譲渡する際に、分譲住宅以外の場合でも、買戻し登記は抹消されますでしょうか。 	<ul style="list-style-type: none"> 売買契約書（案）第18条にて規定されている項目以外は、第16条に記載されている通り、売買契約締結日から10年間は買戻し登記を抹消されません。 	
51	売買契約書	13条 ・ 協定書 12条	<ul style="list-style-type: none"> 契約上の地位の移転が可能な条件についてお示し下さい。 	<ul style="list-style-type: none"> 質疑番号2の通り、本件における事業用地の所有権移転に係る承認可否は、契約上の義務の履行を承継させ、事業計画内容の継続的な履行が担保されていることや、その実現に向けての体制が書面により確認できた場合に、大阪府にて判断を行います。 	
52	売買契約書	26条	<ul style="list-style-type: none"> 売買代金以外、大阪府・事業予定者間で精算する必要がある費目、それに係る金額があればお示してください。 	<ul style="list-style-type: none"> 特にありません。 	
53	-	-	<ul style="list-style-type: none"> 令和2年10月のサウンディング資料P.10で、モノレール駅舎の下を通過し、敷地の中を東西に道路を設ける参考図（南側車両進入路のイメージ図）がありましたが、その図のように、モノレール駅舎又は線路下に道路を開 	<ul style="list-style-type: none"> モノレール駅舎又は軌道下に道路を開発する計画を提案することは可能と考えます。ただし、都市計画道路新庄荒本北線の計画にも影響を及ぼすため、東大阪市関係各部署との事前協議が必要です。また、開発条件書6.(4)に記載の通り、その他 	

			<p>発する計画とすることは可能でしょうか。</p> <p>上記が可能な場合、道路提供分の敷地を大阪府または東大阪市より買取もしくは、提案価格から差引いただくことは可能でしょうか。</p>	<p>関係機関とも十分な協議調整が必要になります。</p> <ul style="list-style-type: none"> その計画に伴い発生する道路提供分の敷地について、大阪府または東大阪市による買取りは対応致しかねます。また、購入希望価格（売買代金）からの差引きは認められません。 	
54	<p>公募要領</p> <p>P. 1020</p>	-	<ul style="list-style-type: none"> 売買契約締結後の所有権移転登記時に敷地を分筆して登記可能でしょうか。 	<ul style="list-style-type: none"> 敷地の分筆は、所有権移転登記後に本件開発事業者にて自ら行っていただく必要があります。 	
55	-	-	<ul style="list-style-type: none"> 従前建物図面の開示は可能でしょうか。 	<ul style="list-style-type: none"> 大阪府では従前建物図面を保有していないため、開示することはできません。 	
56	<p>開発条件書</p> <p>P. 1011</p>	-	<ul style="list-style-type: none"> デッキ接続の施工タイミングの目途は決まっておりますでしょうか。 	<ul style="list-style-type: none"> モノレールの駅舎インフラ工事については、2027年度内の完了を予定しておりますが、詳細なデッキ接続の施工タイミングについては現時点で未定であり、今後、工事施工業者が作成する施工計画を基に協議調整させていただきます。なお、想定スケジュールについては、変更となる場合があります。 モノレールの駅舎インフラ工事については、令和13年10月末の完了を予定しています。詳細なデッキ接続の施工タイミングについては現時点で未定ですが、今後、工事施工業者が作成する施工計画を基に、モノレール事業者と協議調整してください。なお、想定スケジュールについては、変更となる場合があります。 	
57	<p>売買契約書</p>	-	<ul style="list-style-type: none"> 契約書及び協定書の内容等は修正可能でしょうか。 	<ul style="list-style-type: none"> 契約書及び協定書の内容等の修正は、誤字等、不備が明らかな場合を除き、原則不可とします。 	
58	<p>売買契約書</p>	17条	<ul style="list-style-type: none"> 買戻し特例は第15条第1項又は第2項に該当しない限りは、履行されないという認識で問題ないでしょうか。 	<ul style="list-style-type: none"> 買戻し特約は、売買契約書（案）第15条第1項又は第2項に該当しない限りは履行されません。 	
59	<p>公募要領</p> <p>P. 1614</p>	-	<ul style="list-style-type: none"> 申込保証金の保証小切手は共同事業者がいる場合、代表事業者が代表して納付しなければならないでしょうか。 	<ul style="list-style-type: none"> 申込保証金の保証小切手納付は共同事業者がいる場合、代表事業者が代表して納付する必要はありません。共同事業者間で分担することも可能です。ただし、価格提案審査に係る手続きは代表事業者が取りまとめて行う必要があります。 	<p>申込保証金の納付方法が小切手から納付書に変更</p>
60	-	-	<ul style="list-style-type: none"> 建築物の確認申請時に、モノレール側は道路境界線の取り扱いでよろしいでしょうか。 	<ul style="list-style-type: none"> 確認申請時にモノレール整備用地が建築基準法上の道路であれば、道路境界線の取り扱いとなります。 	
61	-	-	<ul style="list-style-type: none"> 敷地を分割し、商業用途とその他用途を別々の敷地で計 	<ul style="list-style-type: none"> 妥当と考えられます。 	

			画してよろしいでしょうか。	
62	-	-	・一団地認定制度を適用し、商業用途を先行開業する計画としてよろしいでしょうか。	・建築基準法第 86 条第 1 項の規定を適用して、一団地内に建築物を複数棟建築する場合で、商業用途の建築物の敷地において検査済証が交付されれば、当該建築物を先行して使用することは可能と考えます。
63	-	-	・商業用途以外の用途において、車両の出入口の位置について道路交通法以外の制限はありますか。	・自動車車庫（床面積が 50 m ² を超えるものに限る）の用途を含んだ建築物を計画する場合、大阪府建築基準法施行条例第 50 条が適用されます。適用されると、道路が交差する箇所から 5m 以内の範囲、バス停留所から 10m 以内の範囲等に自動車の出入口を設けることはできません。詳しくは条例をご参照ください。
64	-	-	・コンコースからのデッキ接続について、申請業務や接続位置、維持管理区分、責任分解点はどのように設定されていますでしょうか。	・開発条件書 6. (1)に記載のとおり、別添図 (P. 13) において、モノレール駅舎と本件計画施設を繋ぐ接続デッキの接続可能な位置を定めており、接続デッキについては、本件開発事業者にて申請、施工を行っていただく必要があります。また、維持管理については、本件計画施設に付帯するデッキは、接続箇所も含め、原則、本件開発事業者にて維持管理を行っていただく必要があります。ただし、デッキの接続先や使用目的によって判断が異なる可能性もあるため、必要に応じて東大阪市道路管理室道路管理課と協議してください。
65	-	-	・都市計画道路において、計画地の隣地境界線まわりの舗装仕上げレベル、境界石など現状の計画をお教えいただけますでしょうか。	・舗装仕上げレベル、境界石等の計画高さを求めるために必要な平面図、縦断図、横断図を新庄荒本北線事業認可図書の中から抽出し、大阪府ホームページにて公開します。 【大阪府ホームページ URL】 https://www.pref.osaka.lg.jp/jutaku/youchikatsuyou/kaihatsuzigyousya.html https://www.pref.osaka.lg.jp/o130230/jutaku/youchikatsuyou/r7-n1.html
66	-	-	・モノレール近接工事に関する基準等詳細はありますか。	・モノレールの駅舎インフラ工事は、2024 年度内の契約を予定しており、詳細な工事施工方法等については、工事施工業者が作成する施工計画を基に協議調整させていただきます。なお、事業スケジュールや安全管理上の観点等からも、モノレール

				<p>の駅舎インフラ工事を優先的に判断せざるを得ない場合があります。</p> <p>・モノレールの駅舎インフラ工事は、令和7年10月に契約しています。詳細な工事施工方法等については、工事施工業者が作成する施工計画を基に、モノレール事業者と協議調整してください。なお、事業スケジュールや安全管理上の観点等からも、モノレールの駅舎インフラ工事を優先的に判断せざるを得ないため、内容によってはご希望にお応えできない場合があります。</p>	
67	開発条件書 P. 2122	-	<p>・事業用地内の北東にあるガス管、水路が都市計画道路側の隣地境界線をまたいで埋設されていますが、撤去などの計画はありますでしょうか。</p>	<p>・既存のガス管や水路について、撤去計画等はありません。開発条件書7.(1)④に記載の通り、処分する際は、本件開発事業者において、関係機関にご確認いただいたうえで、適切に処理していただく必要があります。</p> <p>なお、都市計画道路新庄荒本北線の部分については、道路整備事業の際に、必要に応じて適切に処理されます。</p>	
68	開発条件書 P. 2122	-	<p>・敷地南接道（市道意岐部東81号線）との当該敷地内に向かって窪みがある部分は、従前何かあったのでしょうか。</p>	<p>・敷地南接道（市道意岐部東81号線）との当該敷地内に向かって窪みがある部分は、従前建物の敷地の一部であり、特筆すべきことはありません。</p>	
69	開発条件書 P. 21	-	<p>・土地を2敷地に分筆した場合、容積率を200%緩和するには2敷地それぞれの建物で「店舗面積が1,000㎡を超える施設」にする必要があるのでしょうか。もしくは、2敷地のいずれかの建物で上記条件を満たしていれば2敷地共に容積緩和となるのでしょうか。</p>	<p>・確認申請上、別の敷地として計画するのであれば、2敷地それぞれの建物で「店舗面積が1,000㎡を超える施設」を計画しなければ容積率の緩和を受けることができません。</p>	
70	開発条件書 P. 21	-	<p>・地区整備計画で定められる「壁面の位置制限」に壁面後退部分の上空に設けられる歩行者専用デッキを計画提案した場合、そのデッキは「歩行者の利便の用に供する施設」として地区整備計画の制限から除かれると考えてよろしいでしょうか。</p>	<p>・歩行者専用デッキが公共用歩廊であれば、適用除外とされていますので、整備可能です。公共用歩廊について等、関連する事項を質疑番号29にて回答しているのでご参照ください。</p>	
71	開発条件書 P. 32	-	<p>・地区施設（多目的空地）の幅員は3m-7mで事業者側で決定してよろしいのでしょうか。</p>	<p>・地区施設（多目的空地）の幅員については、質疑番号38で公開した参考図の通りとしてください。</p>	
72	開発条件書	-	<p>・多目的空地に什器・備品等の配置は可能なのでしょうか。</p>	<p>・什器・備品等の配置は可能です。ただし、多目的空地はにぎわいの創出に寄与するオープンスペースとの連携を想定してい</p>	

	P. 32			<p>るため、什器・備品等の配置については、十分に留意してください。また、多目的空地は消防活動を行うスペースを兼ねるため、沿道建物の消防活動が可能か、消防局への確認が必要となります。</p>	
73	開発条件書 P. 32	-	<ul style="list-style-type: none"> 近隣協議等で既に車両制限はございますでしょうか。 	<ul style="list-style-type: none"> 現在はありません。 	
74	開発条件書 P. 32	-	<ul style="list-style-type: none"> 多目的空地について、モノレール側からの工事規制（時期や工程等）はありますか。 	<ul style="list-style-type: none"> モノレールの駅舎インフラ工事については、2024年度内の契約を予定しており、詳細な借地期間や工程等については、工事施工業者が作成する施工計画を基に協議調整させていただきます。なお、想定スケジュールについては、変更となる場合があります。 モノレールの駅舎インフラ工事については、令和7年10月に契約しています。詳細な借地期間や工程等については、工事施工業者が作成する施工計画を基に、モノレール事業者と協議調整してください。なお、想定スケジュールについては、変更となる場合があります。 	
75	開発条件書 P. 32	-	<ul style="list-style-type: none"> 地区施設を除く建築敷地で空地率の指定はありますか。 	<ul style="list-style-type: none"> 空地率は本件の開発条件では指定しておりませんが、当該地は「東大阪市地区計画等の区域内における建築物等の制限に関する条例」の制限を受けます。この条例で壁面の位置の制限があり、ゆとりある開放的な空間の確保を求めています。例えば、敷地西側の一部は壁面後退区域と地区施設は一致していますが、その他の範囲は一致していませんのでご注意ください。 	
76	開発条件書 P. 6	3.B-I	<ul style="list-style-type: none"> 生活必需品・生鮮食料品を扱う商業とはドラッグストア・スーパーマーケット、ホームセンター、衣料品店等のことでしょうか。 	<ul style="list-style-type: none"> 生活必需品は食品・衣類・洗剤等を示し、生鮮食料品は野菜・果実・魚介等、特に新鮮さが要求される食料品を示します。これらを扱う商業機能を計画に含めるようにしてください。 	
77	開発条件書 P. 12	-	<ul style="list-style-type: none"> モノレール駅の下空間は駅開業後どのように利用される想定かご教示ください。 	<ul style="list-style-type: none"> 質疑番号12で公開した参考図の通り、モノレール高架下は道路（車道、歩道）となる予定です。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。 	

78	開発条件書 P. 12	-	<ul style="list-style-type: none"> モノレール駅のコンコース出口は予定デッキ接続位置の方向にのみ設けられると考えてよろしいでしょうか。別方向へのコンコースからの出口を設ける予定がございましたらご教示ください。 	<ul style="list-style-type: none"> モノレール駅舎コンコースからの出口については、開発条件書P. 1312 別添図に記載のとおり、駅舎コンコースの南側にのみ設ける計画とされております。 	
79	開発条件書 P. 12	-	<ul style="list-style-type: none"> モノレール駅の下空間の活用は審査対象外でしょうか。 	<ul style="list-style-type: none"> モノレール駅の下空間の活用を直接評価することはできませんが、本件敷地内の計画との相乗効果が期待できる内容であれば、間接的に評価することは可能と考えます。ただし、都市計画道路新庄荒本北線の計画にも影響を及ぼすため、東大阪市関係各部署との事前協議が必要です。また、開発条件書6. (4)に記載の通り、その他関係機関とも十分な協議調整が必要になります。 	
80	開発条件書 P. 12	-	<ul style="list-style-type: none"> モノレール駅の下に車両動線設置は可能でしょうか。 	<ul style="list-style-type: none"> 質疑番号53の通り、モノレール駅舎又は軌道下に道路を開発する計画を提案することは可能と考えます。ただし、都市計画道路新庄荒本北線の計画にも影響を及ぼすため、東大阪市関係各部署との事前協議が必要です。また、開発条件書6. (4)に記載の通り、その他関係機関とも十分な協議調整が必要になります。 	
81	公募要領 P. 15	5. (1)	<ul style="list-style-type: none"> プレゼンテーションの際に、提案書とは別に追加資料、模型、ムービー等を使用してもよろしいでしょうか。 	<ul style="list-style-type: none"> 計画提案審査におけるプレゼンテーションでは、パソコン及びプロジェクターを用いて、プレゼンテーションソフト等にてスライドを構成編集したものの使用を認める予定です。その際、計画提案書の内容に沿った補足説明は認めますが、計画提案書に含まれない新たな要素の説明は不可とする予定です。 また、審査当日の資料配付や、模型、パス等の持込みは不可とする予定です。 	要領等へ反映済み
82	-	-	<ul style="list-style-type: none"> 敷地上空を東大阪市様の防災電波が流れています。この電波の高さをご教示ください。また、開発時にこの電波について移設を含めては関係各課と協議可能と考えてよろしいでしょうか。 	<ul style="list-style-type: none"> 防災電波は、「移動系基地局 (260MHz 帯) : 地上高 107m、10W2 分配、チルト付きコーリニア型」と「同報系固定局 (60MHz 帯) : 地上高 112m、1W、スリーブ型」になります。 上記電波に関する協議は、東大阪市危機管理室と行ってください。 	
83	-	-	<ul style="list-style-type: none"> 提案書作成に必要な諸官庁及び関係者との協議は、提案者側単独で各窓口協議を行ってよろしいでしょうか。 	<ul style="list-style-type: none"> 妥当と考えます。 	
84	-	-	<ul style="list-style-type: none"> 提案書のフォント・ポイントは指定ありますでしょうか 	<ul style="list-style-type: none"> 文字の大きさは、原則 12 ポイント以上としてください。フォ 	要領等へ反映

			か。	ントの指定はありません。	済み
85	公募 要領 P. 69	2. (1) 4. (1) ④ク	・「申込み以降、共同申込者の構成員の変更及び追加は原則認めません。」と記載ありますが、協定書及び売買契約書の締結・所有権移転登記以降事業の用に供する日までの期間内で、事業の用に供する事業計画内容の継続的な履行が担保されていることやその旨書面による確認ができる場合、追加事業者の参加に関して大阪府の承認を得ることは可能でしょうか？	・協定書及び売買契約書の締結後、契約者を変更することは原則できません。なお、所有権の移転が伴わない者の参加に対して、大阪府の承認は必要ありません。	
86	公募 要領 P. 19	8. (5)	・事業の用に供する日以降 10 年間以内の期間において、質疑番号 2 の回答内容を踏まえることを大前提として、土地及び建物の所有権移転は可能でしょうか？	・可能です。	
87	公募 要領 P. 19	8. (5)	・事業の用に供する日から 10 年以降においては、通常の法令・条例基準の順守以外に、今回の開発条件書に基づく制限等は特段ないものと理解してよろしいでしょうか？	・事業計画書に記載されている用途の用に供した日から 10 年間以降は、本件の開発条件書に基づく制限等はありません。	
88	開発条 件書 P. 1415	7. (1) ②	・土地造成及び利用履歴に関する資料は、質疑番号 13 の回答内容にも記載されておりますが、盛り土の土質内容についても記載されているのでしょうか？	・土地造成及び利用履歴に関する資料に、盛土の土質については記載されていません。	
89	開発条 件書 P. 1011	6.	・モノレールとの近接協議が必要となりますでしょうか。	・モノレールとの近接協議は必要になります。なお、質疑番号 66 の回答もご参照ください。	
90	開発条 件書 P. 1517	8. 23	・残地されている水路は廃止可能でしょうか。	・8. 【主な留意事項】 23 に記載の通り、残置されている水路は現在機能しておりませんので撤去可能です。	
91	開発条 件書 P. 1617	8. 64	・山留が残地されておりますが、残地された理由をご教示ください。	・8. 【主な留意事項】 64 に記載の通り、周辺宅地への安全対策上の観点から残置しています。	
92	開発条 件書 P. 16	8. 9	・現状ある北側歩道切下げは、今回計画建物が竣工後も利用できると考えて宜しいでしょうか。	・ご認識の通りです。	要領等へ反映 済み
93	-	-	・西側の境界線は隣地境界線と考えて宜しいでしょうか。	・西側の既存の市道（法第 42 条第 1 項 1 号）に接道する部分は道路境界線となります。	

				<ul style="list-style-type: none"> 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。 	
94	-	-	<ul style="list-style-type: none"> 敷地を南北に分割した場合、都市計画法上の開発協議が必要となると考えて宜しいでしょうか。必要となる場合は南側、北側それぞれに計画の用途を満たした道路巾員が必要になると考えて宜しいでしょうか。 	<ul style="list-style-type: none"> 敷地を南北に分割した場合、都市計画法上の開発協議が必要となる可能性があります。詳細は開発許可手続きの事前相談書を提出後の協議となります。また、開発許可が必要となる場合、開発区域は当該敷地全体となりますが、南北敷地それぞれに計画の用途に応じた道路幅員が必要となります。 	
95	-	-	<ul style="list-style-type: none"> 共同住宅（マンション）は可能とのことですが、商業施設部分を取り入れて、大部分をタワーマンション等のマンションの提案、あるいはホテルでも可能なのでしょうか。 	<ul style="list-style-type: none"> 可能と考えられます。 	
96	-	-	<ul style="list-style-type: none"> 商業施設棟とマンション棟に分かれた場合、契約する時の売買代金はそれぞれ土地の割合において、各々の建物を担当する共同事業者が各々売買代金を分けて契約することは可能でしょうか。 	<ul style="list-style-type: none"> 売買契約書を共同事業者ごとに分けることはできません。ただし、売買代金を共有持分割合に応じて共同事業者ごとに納付していただくことは可能です。 	
97	-	-	<ul style="list-style-type: none"> 入札落札後に、マンション棟部分について、他社に事業承継して所有権移転することは可能でしょうか。 	<ul style="list-style-type: none"> 他社への事業承継は、売買契約締結及び所有権移転登記以降であれば可能です。ただし、質疑番号2の通り、本件における事業用地の所有権移転に係る承認可否は、契約上の義務の履行を承継させ、事業計画内容の継続的な履行が担保されていることや、その実現に向けての体制が書面により確認できた場合に、大阪府にて判断を行います。 	
98	-	-	<ul style="list-style-type: none"> 地元企業が入札で優先されることはありませんか。 	<ul style="list-style-type: none"> 地元企業が入札で優先されることはありません。 	
99	売買契約書	13条、18条	<ul style="list-style-type: none"> 「事業計画書の内容の実現に支障がないものとして、書面による甲の事前の承認を得た場合この限りではない。」とありますが、予め事業計画書にて共同応札者が敷地を分筆して各々で事業を行う提案を明記すれば、甲の承認は不要との理解でよろしかったでしょうか。また買戻し特約の抹消を行う際、分筆後に各事業者で個別に抹消することは可能でしょうか。 	<ul style="list-style-type: none"> 予め事業計画書にて共同応札者が敷地を分筆して各々で事業を行う提案が明記された場合であっても、所有権を移転する際は、大阪府の承認は必要です。また、買戻し特約の抹消を行う際、分筆した土地の所有者ごとに個別に対応することは可能です。 	

100	申込様式	様式 1-2	<ul style="list-style-type: none"> 取得持ち分について、共有者の変更を伴わない場合において、取得持ち分が申込後に変更となった場合の手続きについてご教示ください。 	<ul style="list-style-type: none"> 公募要領 4. (1) ③④ケ及び 9. (1) に記載の通り、申込書類の提出後は、取得持ち分の変更は認められません。売買契約締結及び所有権移転登記以降であれば、本件における事業用地の所有権移転に係る承認可否は、契約上の義務の履行を承継させ、事業計画内容の継続的な履行が担保されていることや、その実現に向けての体制が書面により確認できた場合に、大阪府にて判断を行います。 	
101	公募要領 P.10	4(1)③ キ	<ul style="list-style-type: none"> 申込辞退届について、辞退の期限は価格提案審査(10月30日)までの理解でよろしかったでしょうか。 	<ul style="list-style-type: none"> 申込辞退届の提出期限は、計画提案審査前の令和5年10月17日(火)15時までとします。 	要領等へ反映済み
102	開発条件書 P.16	8.6	<p>(補足説明事項)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 下記内容について、(修正前)を(修正後)に改めます。 <p>8. 【主な留意事項】 (修正前)</p> <p>6. 参考図-1に示すとおり、当該事業用地の東側道路境界付近には、周辺宅地への安全対策上の観点から、旧商業施設建物の基礎杭の一部及び山留め(シートパイル)が残置されています。下記のURLにて詳細図・断面図を参考に公開します。現状と異なる場合は現状を優先してください。 https://www.pref.osaka.lg.jp/jutaku/youchikatsuyou/kai-hatsuzigyousya.html</p> <p>(修正後)</p> <p>6. 参考図-1に示すとおり、当該事業用地の東側道路境界付近には、周辺宅地への安全対策上の観点から、旧商業施設建物の基礎杭の一部及び山留め(シートパイル)が残置されています。下記の通り、詳細図・断面図を参考に公開します。現状と異なる場合は現状を優先してください。 旧商業施設建物の基礎杭の一部及び山留め(シートパイル)の詳細図・断面図は、大阪府都市整備部住宅建築局住宅経営室で閲覧できます。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す。 (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</p>	要領等へ反映済み

103	開発条 件書 P.16	8.7	(補足説明事項)	<p>保全課資産活用グループ 電話06-6210-9760)</p> <ul style="list-style-type: none"> 下記内容について、(修正前)を(修正後)に改めます。 <p>8.【主な留意事項】</p> <p>(修正前)</p> <p>7. 当該事業用地内での旧商業施設建物の基礎杭撤去施工において、地盤改良(セメント系固化剤使用量:50kg/m³、改良厚さ:1,000mm)を行っています。下記のURLにて平面図を参考に公開します。現状と異なる場合は現状を優先してください。 https://www.pref.osaka.lg.jp/jutaku/youchikatsuyou/kaihatsuzigyousya.html</p> <p>なお、施工中の写真(杭引抜きからセメントミルク埋戻しまで)は大阪府都市整備部住宅建築局住宅経営室で閲覧できます。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す。</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06-6210-9760)</p> <p>(修正後)</p> <p>7. 当該事業用地内での旧商業施設建物の基礎杭撤去施工において、地盤改良(セメント系固化剤使用量:50kg/m³、改良厚さ:1,000mm)を行っています。下記の通り、地盤改良に係る平面図及び杭引抜き施工中の写真(杭引抜きからセメントミルク埋戻しまで)を参考に公開します。現状と異なる場合は現状を優先してください。</p> <p>地盤改良に係る平面図及び杭引抜き施工中の写真(杭引抜きからセメントミルク埋戻しまで)は、大阪府都市整備部住宅建築局住宅経営室で閲覧できます。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す。</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06-6210-9760)</p>	要領等へ反映済み
104	売買契 約書	9条、 18条	(補足説明事項)	<ul style="list-style-type: none"> 第9条見出しについて、(修正前)を(修正後)に改めます。 <p>(修正前)</p>	要領等へ反映済み

				<p>(計画提案等の順守)</p> <p>(修正後)</p> <p>(計画提案等の遵守)</p> <p>・第18条第1項本文について、(修正前)を(修正後)に改めます。</p> <p>(修正前)</p> <p>第18条 乙は、売買物件のうち住宅の用に供する土地について、次の各号のいずれかに該当する場合で、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。</p> <p>(修正後)</p> <p>第18条 乙は、売買物件のうち住宅の用に供する土地(次の第1号又は第2号に該当する場合で、住宅の用に供しない土地を含む。)について、次の各号のいずれかに該当する場合で、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。</p>	
105	協定書	4条	<p>(補足説明事項)</p>	<p>・第4条第2項第2号について、(修正前)を(修正後)に改めます。</p> <p>(修正前)</p> <p>(2)施設計画</p> <p>①複合施設の用途別の図面等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・各階平面図、立面図 ・面積一覧表(階別) ・戸数、面積一覧表、ZEH-M Oriented 認証書(共同住宅の場合) <p>(修正後)</p> <p>(2)施設計画</p>	要領等へ反映済み

				<p>①複合施設の用途別の図面等</p> <ul style="list-style-type: none">・各階平面図、立面図・面積一覧表（階別）・戸数、面積一覧表、ZEH-M Oriented 認証書(共同住宅の場合) <p>(ZEH-M Oriented 認証書の取得が建築確認申請を行う前にならない場合、乙は、その理由を記した書面を甲に提出し、承認を得なければならない。)</p>	
--	--	--	--	---	--