

# 質 疑 回 答 書

平成 **27** 年度 府営住宅用地活用事業（条件付土地売払）一般競争入札（第 2 回）

【物件番号 1 枚方東牧野地区 に関する事項】

大阪府住宅まちづくり部  
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	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>本計画での事業収支を計算する中で登録免許税の算出を行うのに必要な評価額、固定資産税・都市計画税を算出するのに必要な課税標準額を教えてください。事前に所有権移転登記費用（登録免許税）及び固定資産税・都市計画税が分かっている場合はご提示ください。</li> <li>大阪府の所有地であるので評価が出ない場合は、近傍類似の㎡単価にて上記評価額及び課税標準額をご提示ください。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>登録免許税算出に必要な当該事業用地の近傍類似地の平成27年評価額を枚方市に確認したところ、<b>67,100</b>円/㎡とのことでした。</li> <li>その他課税標準額等は把握しておりませんので、枚方市等の税務官署へお問い合わせください。</li> </ul>
2	4	<ul style="list-style-type: none"> <li>「1. 土地利用制限等（4）」で、「いずれも事業者自らが用地を取得し、運営すること」とあるが、不動産業者と医療関係者が共同入札にて落札し、代表事業者である不動産業者が事務及び契約締結に係る一切の手続きを行い、決済時に不動産業者及び医療関係者で各々の敷地面積に対して分筆し、所有権移転手続きをしてもよろしいか。また、その場合の買戻し特約についても別々の登記と考えてよろしいか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>契約事務等につきましては、代表事業者が一括して行っていただいても構いませんが、登記については、契約書にご記載いただいた持分割合に応じて、共有名義にて所有権移転登記を行います。</li> <li>買戻し特約についても同様となります。</li> </ul>
3	4	<ul style="list-style-type: none"> <li>医療法人でも開業医でもない事業者が土地を取得し、敷地の<b>20%</b>を医療施設用地として、病院、診療所等の医療法人又は歯科医院、眼科医院等の開業医、調剤薬局に土地を借地にて貸し、事業者が運営することは可能か。</li> <li>または、事業者が医療法人、開業医、調剤薬局等が入居できる複合医療施設の建物を建築し、医療従事者を借主とし賃貸にて運営することは可能か。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>当該医療施設及び介護施設は、事業者自らが土地を取得し運営することが条件ですので、事業者が土地を取得し、医療従事者等に賃貸及び転売することは認められません。</li> </ul>

4	4	<ul style="list-style-type: none"> <li>1. 土地利用制限等（4）の「事業者自らが用地を取得し、運営すること」とは、事業者自ら土地を購入し、建物を建築して医療・介護事業を運営することでしょうか。</li> <li>また、介護施設で提供する介護保険サービスについても、事業者自ら提供する必要があるのでしょうか。またこの場合、入札参加申込みする時点で運営する事業者は決まっていけないのでしょうか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ご質問のとおり、「事業者自らが用地を取得し、運営すること」とは、事業者自らが土地を取得した上で施設等を建設し、自らが施設を運営（経営）しなければなりません。</li> <li>介護施設の事業者で、運営部分である介護保険サービスを介護施設の事業者自らが行えない場合は、当該事業用地内に計画している医療施設事業者と連携して、介護保険サービスを提供していただくか、介護保険サービス提供事業者も共同事業者として入札に参加していただく必要がありますので、ご質問の内容であれば、少なくとも医療施設の事業者、介護施設の事業者並びに介護保険サービスの提供事業者の三者で共同入札を行う必要があります。</li> </ul>
5	5	<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅の条件において、「全体戸数の1割程度については二世帯住宅若しくは分離型二世帯住宅とすること」とありますが、二世帯住宅の要件（玄関、水回り等を含め完全分離、水回りが二つあれば可等）はありますか。また、提出資料をご教授ください。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>売買契約時の建物図面がない状態では二世帯住宅の判断ができないので、落札事業者は売買契約締結に先立ち行う土地利用条件の適合確認（P.15）時に提出いただく資料において、まずは土地利用計画図等により二世帯住宅の配置予定場所をお示しください。</li> </ul>
6	4	<ul style="list-style-type: none"> <li>3. 建築物の用途等において「医療法第1条の2第2項に規定する医療施設」とありますが、併設もしくは合築する介護施設の利用面積が医療施設より大きい場合は、「スマートエイジング・シティ」の考え方と相違が生じますか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>医療施設に併設もしくは合築する介護施設の敷地面積及び述べ床面積の要件は特にありません。</li> <li>介護施設の敷地面積及び述べ床面積が医療施設を超える場合についても問題はありません。</li> </ul>
7	4	<ul style="list-style-type: none"> <li>1.（1）における医療施設とは、医療法第1条の2第2項に規定する調剤薬局等も該当しますか。</li> <li>医療施設等は法人でなくてもよろしいですか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>本物件における医療施設とは、病院または診療所のことであり、当該施設が医療法第1条の2第2項に規定する医療提供施設であることが条件ですので、ご質問の調剤薬局等は該当しません。</li> <li>医療施設・介護施設の事業者について、「自ら用地を取得し、運営すること」ができれば、個人・法人は問いません。</li> </ul>
8	4	<ul style="list-style-type: none"> <li>当該区域の20%以上は医療・介護施設の用に供さなければならないとのことですが、医療施設のみで問題ないか。また介護老人保健施設設置で対応することは可能でしょうか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>医療施設は必携施設ですので、医療施設のみで当該区域の20%以上を確保するか、併設する介護施設を併せて20%以上とする必要があります。</li> <li>また、介護施設を介護老人保健施設とすることは可能です。ただし、施設建設に係る認可等を担保する入札募集ではありませんので、事前に枚方市関係部局と十分に協議のうえ入札にご参加ください。</li> </ul>

9	15	<ul style="list-style-type: none"> <li>4-6 土地利用条件への適合確認で、提出資料に ①土地利用計画図、②事業スケジュール、③（仮称）東牧野スマートエイジング・タウンの施設概要など説明資料とありますが適合条件を教えてください。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>基本的事項の適合条件については、実施要領 P. 3～P. 6「3土地利用条件」のとおりです。また、提出資料は実施要領 P. 15「4-6土地利用条件の適合確認」のとおりですが、説明資料として、医療施設、介護施設、住宅、その他施設それぞれの運営方法や連携等についてお聞きしますので、落札事業者は、必要資料を提出期限までにご用意いただくことになります。</li> </ul>
10	15	<ul style="list-style-type: none"> <li>落札者の決定で「落札者と契約締結に至らなかった場合でも二番札以降と契約することはありません。」とありますが、落札者と事業内容の適合確認で契約締結に至らなかった場合、改めて入札を実施せずに、二番札の企業と適合確認して、契約締結できるように検討して頂きたい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>本実施要領に基づき入札事務を適正に行うことになります。</li> </ul>
11	11	<ul style="list-style-type: none"> <li>現在、当社では医療施設と介護施設（サービス付き高齢者向け住宅）と戸建住宅を計画していますが、申し込みにあたり必要な資料や資格・要件についてご教授ください。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>入札参加の申し込みにあたって、参加資格への質問が多いことから別添の資料を追加で公表いたしますので、参加申込者（全員）は必要な事項をご記入のうえ、実施要領 P. 11「4-4入札参加申し込みの受付(3)必要書類」と併せて提出してください。</li> </ul>
12	20	<ul style="list-style-type: none"> <li>既存外周道路及び歩道から、今回計画する戸建住宅用地に乗入することは可能でしょうか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市計画法等の関連法規及び枚方市開発指導要綱に従ってください。詳細については枚方市と協議をしてください。</li> </ul>
13	20	<ul style="list-style-type: none"> <li>新設開発道路は東西南北すべての道路に接続してよろしいですか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市計画法等の関連法規及び枚方市開発指導要綱に従ってください。詳細については枚方市と協議してください。</li> </ul>
14	20	<ul style="list-style-type: none"> <li>本事業地は、埋蔵文化財包蔵地に指定されていますが、府営住宅建築時に文化財調査を行っていれば、その際の資料を開示してください。また、外周道路にて大阪府が実施した、文化財本発掘調査に要した費用及び期間を教えてください。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>当該事業用地での文化財試掘調査は行っていませんが、過去に周辺の新築府営住宅地で調査を行った成果品を見ることができますので、大阪府教育委員会文化財調査事務所（072-291-7401）までお問い合わせください。また、当該地における文化財発掘調査に係る費用及び期間については、枚方市教育委員会事務局社会教育部文化財課までお問い合わせください。</li> </ul>

15	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>当該地において過去に土壤汚染調査を実施していれば、その際の資料を開示してください。また、府営住宅建築前の土地利用履歴について教えて下さい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>土壤汚染調査は実施しておりませんが、昭和31年度に府営住宅を建設し、平成18年度に撤去するまでの間は府営住宅として土地利用されておりました。なお、国土地理院の航空写真（1953年度撮影。府営住宅建設は1956年度頃）によると、府営住宅建設前は耕作地であったと思われます。          &lt;国土地理院閲覧サービス：<a href="http://www.gsi.go.jp/tizu-kutyu.html">http://www.gsi.go.jp/tizu-kutyu.html</a>&gt;</li> </ul>
16	21	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業地内の雨水枝管は本管に直接接続可能ですか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>枚方市上下水道局下水道部下水道管理課と協議してください。</li> </ul>
17	21	<ul style="list-style-type: none"> <li>本管はVU管で施工可能ですか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市計画法等の関連法規及び枚方市開発指導要綱に従ってください。詳細については枚方市と協議してください。</li> </ul>
18	21	<ul style="list-style-type: none"> <li>貯留槽は必要ですか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市計画法等の関連法規及び枚方市開発指導要綱に従ってください。詳細については枚方市と協議してください。</li> </ul>
19	20	<ul style="list-style-type: none"> <li>袋小路状道路の場合、すみ切りから35mまでは回転体は設置しなくてもよろしいですか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市計画法等の関連法規及び枚方市開発指導要綱に従ってください。詳細については、枚方市と協議してください。</li> </ul>
20	21	<ul style="list-style-type: none"> <li>水道管はφ150で開発区域内に引き込みでよろしいですか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市計画法等の関連法規及び枚方市開発指導要綱に従ってください。詳細については枚方市と協議してください。</li> </ul>
21	21	<ul style="list-style-type: none"> <li>現時点での下水（汚水、雨水）、水道の埋設管の資料はありますか。ある場合は、その資料を提供していただけますか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>本府で施工した、道路整備工事における雨水排水計画平面図、道路縦断図、道路横断図等を以下の大阪府ホームページで公開します。ただし、これらの図面は参考であり、現状と異なる場合は、現状を優先するとともに、詳細は枚方市と協議してください。   <a href="http://www.pref.osaka.lg.jp/jutaku/youchi_katsuyou/h27_ippankyousou_2_2.html">http://www.pref.osaka.lg.jp/jutaku/youchi_katsuyou/h27_ippankyousou_2_2.html</a></li> </ul>
22	4	<ul style="list-style-type: none"> <li>戸建住宅部分の敷地全体を外周道路から数十センチ高くすることは問題ないでしょうか。</li> <li>2.（1）に「周辺道路とのバリアフリー化を図る」とありますが、道路勾配を8%未満とすれば構わないでしょうか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>周辺道路とのバリアフリー化を確保した上で、敷地全体を高くすることは可能ですが、道路構造等の詳細については、枚方市と協議してください。</li> </ul>
23	21	<ul style="list-style-type: none"> <li>雨水排水について、本物件南側道路及び西側道路にすでに設置されている貯留槽への接続を検討していますが、当該地の貯留容量を満たしていると考えてよいでしょ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市計画法等の関連法規及び枚方市開発指導要綱に従ってください。詳細については枚方市と協議してください。</li> </ul>

		うか。	
24	20	<ul style="list-style-type: none"> <li>スマートエイジング・シティーの趣旨や事業用地と周辺道路のアプローチの観点から南側道路についても一定歩道が必要ではないかと考えますが、歩道を整備する場合は整備にかかる費用は売買契約金額から差し引いてもらえるのでしょうか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>東側西側道路に歩道があることから、南側道路にも歩道があれば人の導線が確保でき、より良くなると思いますが、売買契約金額の減額等はいりません。事業者の計画により歩道整備を行う場合は、都市計画法等の関連法規及び枚方市開発指導要綱に従ってください。詳細については枚方市と協議してください。</li> </ul>