

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。	<ul style="list-style-type: none"> 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	(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。	<ul style="list-style-type: none"> 「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。	<ul style="list-style-type: none"> 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㎡」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。	<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。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行っておりませんので、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。 <p>※大阪府ホームページ URL は、質疑回答書の枠外下段に掲載</p>
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	<ul style="list-style-type: none"> 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。	<p>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。</p> <p>・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。</p> <p>※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</p>
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。	<p>・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。</p> <p>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。</p>
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。	<p>・「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内にて判断されれば、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。</p>
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。	<p>・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。</p> <p>・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。</p> <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>・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。</p>

				※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CADデータを開示頂けませんか。	<ul style="list-style-type: none"> 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。
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。	<ul style="list-style-type: none"> 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。
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）。	※大阪府ホームページ URL は、質疑回答書の枠外下段に掲載 <ul style="list-style-type: none"> 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、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。	<ul style="list-style-type: none"> 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させていただきます。 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。

【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）