

質 疑 回 答 書

<留意点>

- ※ 類似の質疑はひとつにまとめました。
- ※ 質疑の趣旨を踏まえて、表現や構成を変更したものが 있습니다。
- ※ 回答文中に「ホームページに掲載しました。」とあるものは、この質疑回答書と同じく、次のURLのホームページに掲載しています。
<http://www.pref.osaka.lg.jp/jutaku/youchikatsuyou/r2-sounding.html#soundingyouryou>

大阪府営東大阪春宮住宅活用用地に関するサウンディング型市場調査

大阪府住宅まちづくり部
住宅経営室 施設保全課
まち戦略室 都市空間創造課

質疑 番号	要領の ページ	質 疑	回 答
1	1	東大阪市が実現を期待している機能・施設に沿った提案・計画でなければならないのですか。 ＜副次的なもの＞だけの立地では、ダメということですか。	当サウンディング型市場調査では、事業アイデア等を把握することを目的としているので、東大阪市が期待する機能等に沿った提案があることを期待していますが、機能・施設についても現時点では自由にご提案ください。
2	1	「主たるもの」「副次的なもの」の用途の組み合わせは、どのように組み合わせても良いし、単独でも良いという考えの中で、「主たるもの」を取り入れると若干は優位になる可能性があるということですか。	「主たるもの」を含んだ提案が、今後の事業者選定等において優位であることを保証するものではありません。 当サウンディング型市場調査では、事業アイデア等を把握することを目的としているので、機能・施設についても現時点では自由にご提案ください。
3	1	ホテル・・・コンベンション機能を有する施設とは、例えばビジネスホテルは除外されるのですか。	当サウンディング型市場調査では、事業アイデア等を把握することを目的としているので、東大阪市が期待する機能等に沿った提案があることを期待していますが、機能・施設についても現時点では自由にご提案ください。
4	1	事業実施（実現が期待される機能・施設）に伴い想定できる補助金の種類をご教示ください。	現時点では、市独自の補助金等の交付は考えていません。
5	2	商業施設が「ゼロ」になる期間が最小限になるよう『特段の配慮』をとありますが、どのように考えたらいいのですか。 たとえば、施設の規模によって建設工期などが異なりますが、そういったことも含めて提案した方がいいのですか。 また、建築物の設計などの事前準備に着手できるよう、活用用地の引渡しの時期より前に、売却先（事業者）の選定・売買契約の締結は可能ですか。	令和3年春ごろから既存の店舗の閉鎖によって、当地区の商業施設が0となりますが、その期間が最小限となるよう、活用用地の活用手法だけにこだわらず、建築物の建築工期短縮や売買契約の締結手法など自由にご提案ください。
6	2 8	活用用地①について、地下工作物を一部存置して引渡すとのことですが、どのようなものがどの程度、残るのですか。	当該用地の東側道路境界付近に、周辺宅地の安全対策上の観点から、現在の商業施設建物の杭等の一部が残置される予定です。その詳細については、入札等の事業者選定に関する実施要領等でお示しします。 現時点では、建築工事に大きな支障がないものとして提案してください。
7	2 8	活用用地①の東側道路境界付近の地下残置物以外に工事期間中に地中障害が発見された場合、撤去費用等は大阪府で負担してもらえますか。	現在の商業施設建物撤去工事の完了状態を確認したうえで現状有姿のまま活用用地①を引き渡します。本府が知りえない地中障害物が新たに見つかった場合については、事業者（買主）の負担により撤去等をお願いします。

8	2	活用用地①と②の事業化スケジュール（売却方法（コンペや入札等）の判断時期、公募、事業者決定、地区計画等の都市計画手続き、解体工事、分筆、土地引渡し、事業の着手）について、想定スケジュールなどありましたらお示しください。	現在お示しできるおおよそのスケジュールは次のとおりです（活用用地①、②とも）。	
	3		売却方法（入札等）の決定	令和3年度
	8		売却に係る実施要領の公表から事業者の選定まで	令和4年度
	11		売買契約の締結（活用用地の引渡し）	令和4年度末
9	8 11	活用用地の正確な敷地形状、敷地面積等が最終決定される時期はいつごろになりますか。 モノレール事業関連で活用用地②の面積等が減少する可能性があるとのことですが、それはいつ確定しますか。	モノレール事業者側と協議中のため、現時点では面積確定等の明確な時期をお示しできません。	
10	2 3	活用用地①と活用用地②の引き渡し時期がともに令和4年度末とのことですが、事業者選定（入札等）は、活用用地①及び活用用地②ともに、同時期に実施される予定ですか。	大阪モノレール延伸事業の進捗状況等によっては、二つの活用用地の事業者選定（入札等）や引渡しの時期などの時期が異なる可能性があります。	
11	2 3	モノレール事業の用地買収等が長引いた場合、活用用地の売却スケジュールが伸びたりすることはありますか。	大阪モノレール延伸事業の進捗状況等によっては、二つの活用用地の事業者選定（入札等）や引渡しの時期などの時期が異なる可能性があります。	
12	2 3	活用用地①と活用用地②に建設する施設は、同時に供用開始を行う必要がありますか。	同時に供用開始する必要はありません。	
13	2 3	活用用地①、活用用地②ともに令和4年度末頃に現状有姿での引き渡しを予定されていますが、活用用地①については建物取り壊し後、活用用地②については現状から、何らかの別の用途に使用することは想定されていますか。	現時点では、活用用地を売却までの間、別の用途に使用することは考えていません。	
14	2 3	別紙3「調査票」では、取得希望用地の欄がありますが、これは活用用地を購入しなければならないということですか。 活用用地は売却の方針で進まれています。今後、借地・賃貸借での活用に変更となる可能性はありますか。 活用用地の一部のみ分割して譲与を受けることはできますか。	活用用地①、②ともに売却する予定です。 また、いずれの活用用地もそれぞれ、モノレール事業用地等で活用する区域を除き一括での売却を予定しています。 ただし、当サウンディング型市場調査では、事業アイデア等を把握することを目的としているので、借地等を希望される場合でも、現時点では自由にご提案ください。	

15	2 3	活用用地①で商業施設(スーパー等)の出店を考えている事業者が、活用用地①に本店舗が完成するまでの間、活用用地②を仮店舗用地として賃貸借(駐車場用地含む)することは可能ですか。あくまでも、活用用地①、活用用地②は同時売却ですか。	活用用地①、②ともに売却する予定です。 ただし、当サウンディング型市場調査では、事業アイデア等を把握することを目的としているので、借地を希望される場合でも、現時点では自由にご提案ください。
16	2 3	用地転売の可否および制限をご教示ください。	基本的には、共同住宅又は戸建住宅の販売を除き、所有権の移転はできません。 ただし、当サウンディング型市場調査では、事業アイデア等を把握することを目的としているので、所有と使用に関する事項についても自由にご提案ください。
17	2 9	活用用地①において、西側のモノレールの軌道敷は分筆されると思いますが、土地の所有者は東大阪市ですか。	そのとおりです。
18	2 9	活用用地①について、都市計画変更のうえ、東側のAラインとBラインの壁面後退線との間の土地を敷地を含めることができと思いますが、その土地は建蔽率、容積率の算定面積にカウントできと思いますが、建築物が建てられない以外に、斜線制限などの建築制限などが設けられますか。また、植栽などの配置は認められますか。	道路斜線及び隣地斜線の制限の対象となりますが、その起点となる位置等については、具体的な計画に基づき協議が必要です。 東大阪市において都市計画法に基づく手続きを経て定めることとなりますが、防災活動空間としてのモノレール側方空間の機能を確保するため、通路、植栽、駐輪場及び駐車場など移動が容易なものに制限される可能性があるかと想定しています。
19	2 9	活用用地①は、西側でモノレールの軌道敷に接していますが、建築基準法の道路に接道していると考えてよいですか。	現時点では、AラインまたはBラインまで拡幅される市道に接道すると考えられますので、当サウンディング型市場調査では、接道しているものとしてご提案ください。なお、今後の開発にあたっては、関係法令を所管する官公署等にお問い合わせください。
20	2 9	活用用地①の南側車両進入ルートは、事業者にて道路整備後、市に帰属させる旨の説明がありましたが、このルートは、東側の南北道路(市道意岐部東5号線)まで貫通させることが必須ですか。その場合、このルート上空に用途のある建物を整備することは可能ですか。	南側車両進入路は、必ずしも市道意岐部東5号線まで貫通させる必要はありません。 南側車両進入路が帰属された場合、建築基準法の道路となるため、この上空への建築物の建築は同法第44条の許可の対象となります。詳細については、関係法令を所管する官公署等にお問い合わせください。
21	2 9	活用用地①の南側車両進入路と市道意岐部東5号線への接続に関して、近隣(市道東側自治会、住民)の同意等は事業者側で行うのですか。同意が得られない場合は、どのように考えられていますか。	事業者において、近隣に対し開発計画の説明等を実施していただき、近隣の理解が得られるよう努めてください。 地区計画策定時には近隣への説明が必要であると考えています。

2 2	2 9	活用用地①の南側車両進入路は東大阪市への帰属を想定している道路とありますが、道路斜線の発生する道路として考える必要がありますか。また、これにより敷地が2分割されることになるのですか。	この道路は、開発行為により東大阪市に帰属のうえ道路法の道路となり、建築基準法の道路として同法の規定が適用されます。 南側車両進入路の形状によっては、活用用地①における敷地は2分割される可能性があります。
2 3	3	(仮称) 荒本駅の構内および駅下への設置機能(駅舎内: コンビニ・小売店、駅下: バス・タクシー乗場。一時停車スペース等)をお示してください。	駅構内のコンビニ・キオスク等の施設設置は未定です。 駅舎の敷地の地上部については、まだ詳細な土地利用計画はありません。
2 4	3	活用用地①の建築物とモノレール(仮称) 荒本駅との接続・連絡方法等を考えるうえで必要ですので、改札階と軌道との高さ関係などを示した各階平面図、断面図などを開示してください。 また、活用用地①への車両進入路の位置を把握したいので、駅の支柱位置などがわかる地上階平面図を開示してください。	現時点では、提供可能な駅舎関連の図面はありませんが、入札等の事業者選定に関する実施要領等で提供します。 なお、現時点でのコンコース階、ホーム階及び軌道高さは、新庄荒本北線の路面高さよりそれぞれ7.6m、17.3m、13.9mとなっています。
2 5	3 9	活用用地①の建築物とモノレール(仮称) 荒本駅との接続・連絡ルート施設は、壁面後退の規制が緩和されるものとして考えてよいのですか。	現時点では、壁面後退の規制の緩和については未定ですが、希望される形態等については自由にご提案ください。
2 6	3	活用用地①の建築物とモノレール(仮称) 荒本駅との接続・連絡ルート施設の整備費用および維持管理費用は誰が負担するものですか。	開発事業者にご負担していただくこととしています。
2 7	3	3-(2)に記載の、近鉄けいはんな線荒本駅とモノレール新駅の動線確保について意図すること(既に道路整備済)をお示してください。	近鉄けいはんな線荒本駅とモノレール新駅との乗り継ぎにおいて歩行者の利便性を図るため、活用用地①内にこの歩行者動線の確保についてのご提案を求めます。
2 8	1 1 1 2	活用用地②について、北側の道路(市道本庄西荒本北線)が拡幅されモノレールが整備されますが、将来的には、この北側道路からも敷地内に車両を進入させることは可能ですか。	活用用地②に接する北側の道路(市道本庄西荒本北線)の当該区間は、モノレール南側の南東から北西への一方通行路から活用用地②へ車両が進入できません。
2 9	1 1 1 2	活用用地②地点におけるモノレールの軌道や車両(車窓の目線)の高さ関係をお示してください。	活用用地②長辺の中央部での、車両床面の高さは約GL+1.1mです。

30	2	活用用地①について、北側・南側の車両進入路の完成とともに当該用地の施設が開業した後も、モノレール駅舎等の建設工事が続いている場合、これらの進入路は使用できると考えてよいですか。	モノレール事業者側との協議調整事項です。
31	8 11	活用用地での建築物の建築において、モノレール建設工事等の施工上での協力とはどのようなものですか。	モノレールの工事用ヤード等としての一時使用などが想定されます。
32	2 3	活用用地における道路整備や交差点改良、モノレール駅舎との接続・連絡ルート施設整備など、大阪府または東大阪市との共同事業の可能性はありますか。	現時点では、大阪府・東大阪市とも開発事業者との共同事業を実施する予定はありません。
33	17	可能性として複数の事業者による共同事業が想定されますが、共同で提案した方がよいですか。	複数の事業者が共同で提案する場合には、P.17の別紙3「調査票」の法人名欄に『代表提案者：〇〇、共同提案者：●●』と記載のうえ、担当者欄には連絡先となる代表提案者ご担当者の氏名等を記入してください。 将来、共同事業化を想定するものの、提案時点ではまだ共同事業者が決定していない場合には、共同事業を前提とした単独でのご提案でも結構です。
34	8 11	活用用地での開発行為は、東大阪市の開発許可を要する対象となりますか。許可の対象となった場合、公園は必要ですか。また、公園用地は東大阪市の帰属対象ですか。	開発許可を要するか否かは、東大阪市内にて事前相談書により判断します。許可の対象となった場合、予定建築物の用途により公園設置は必要となります。また、公園を設置した場合は帰属対象となります。
35	8 11	活用用地での開発において、洪水調整池は必要ですか。その用地は東大阪市の帰属対象ですか。	雨水流出抑制施設を要するか否かは、東大阪市の下水道部（排水設備課）及び土木部（河川課）の判断となります。また、道路等公共施設内に設置する雨水流出抑制施設は東大阪市への帰属の対象となりますので、施設規模や設置箇所等の決定は担当課と協議が必要です。
36	8 11	活用用地について、都市計画法の用途地域に関する規制以外の用途規制はありますか。	関係法令を所管する官公署等にお問い合わせください。
37	8 11	活用用地での建築物の建築において、容積率等の規制緩和の可否をご教示ください。	容積率等の緩和の可否については、未定です。 当サウンディング型市場調査では、事業アイデア等を把握することを目的としているので、現時点では自由にご提案ください。
38	—	活用用地への工事車両ルートの確保に伴う警察協議への協力可否をご教示ください。	開発事業者の責任において実施してください。

39	—	活用用地①と活用用地②において、井水及び温泉の掘削は可能ですか。	関係法令を所管する官公署等にお問い合わせください。
40	—	門真市駅からの大阪モノレールの延伸区間は、いつ開業ですか。	門真市駅から（仮称）瓜生堂駅までの約8.9キロメートルの区間について、令和11年（2029年）の開業を目標にしています。
41	—	モノレール（仮称）荒本駅の工事請負入札、業者決定の時期はいつごろを想定していますか。 モノレール建設工事の工程表を開示してください。	現時点では、入札、業者決定及び工程については未定です。
42	—	活用用地①と②を連絡ルートで結ぶことは可能ですか。例えば、モノレール駅と同じ高さで桁間の連結は可能ですか。	連絡ルートで結ぶことについては自由にご提案ください。なおモノレール桁間を連結することはできません。
43	—	活用用地の活用方法について、地元住民への説明会、意見交換会等を実施していましたら、その内容を開示してください。	住民説明会などは実施していません。
44	—	活用用地における事業開始時期の制限があれば、ご教示ください。	現時点では未定です。なお、活用用地に係る府有財産売買契約書において、土地利用条件を付したうえ、その建築物の用途により建築完了の期限を設定することがあります。
45	—	活用用地の売却公募における参加者の設計実績、施工実績、運営実績など具体的な参加資格は現在想定されていますか。	現時点では未定です。入札等の事業者選定に関する実施要領等でお示しします。
46	—	事業者選定方法について、土地売却価格を重視した一般競争入札になるのか、まちづくりの提案内容を重視したコンペ等の総合評価方式になるのか、現段階の可能性をお示しください。	本調査のご意見、ご提案を踏まえて、土地の売却手法を検討します。地域のまちづくりに寄与する事業を誘導するための方策として、必要十分な手法を選択する予定です。
47	—	活用用地①と活用用地②の売却に係るコンペや入札などの方式により、一括売却か分割売却かに分かれるというイメージですか。	入札の場合は、活用用地①と活用用地②を別々に売却することになると想定されますが、コンペ等の総合評価方式の場合には、活用用地①と活用用地②を一括または分解での売却のいずれの可能性もあります。
48	—	事業検証未完了に伴い調査票提出に至らなかった場合でも、公募スケジュール等の案内はもらえますか。また、売却手続き（コンペ・入札等）に参加できますか。	本調査に参加したことが、これらの用地の取得について優位性を持つものではありません。また、調査票を提出しなかったことにより、今後の本府の入札等の売却手続きへの参加を拒むものでもありません。 なお、入札等の事業者選定に関する実施要領などは適宜、本府ホームページに公表します。

49	—	このサウンディング型市場調査実施要領の作成に当たり、コンサルティング会社に業務の一部委託等されましたか。また、今後、入札等の事業者選定に関する実施要領作成などを委託等しますか。	このサウンディング型市場調査に関してコンサルティング会社に業務を委託していません。今後も、入札等の事業者選定に関してコンサルティング会社に業務を委託する予定はありません。															
50	—	大阪府営東大阪春宮住宅の戸数、入居戸数、入居者数、年齢構成を教えてください。	大阪府営東大阪春宮住宅の戸数等（令和2年3月31日現在） <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>戸数</td> <td>1,208戸</td> </tr> <tr> <td>入居戸数</td> <td>1,061戸</td> </tr> <tr> <td>入居者数</td> <td>2,013人</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">年齢構成</td> <td>0～49歳</td> <td>725人</td> </tr> <tr> <td>50～59歳</td> <td>227人</td> </tr> <tr> <td>60～65歳</td> <td>97人</td> </tr> <tr> <td>65歳～</td> <td>964人</td> </tr> </table>	戸数	1,208戸	入居戸数	1,061戸	入居者数	2,013人	年齢構成	0～49歳	725人	50～59歳	227人	60～65歳	97人	65歳～	964人
戸数	1,208戸																	
入居戸数	1,061戸																	
入居者数	2,013人																	
年齢構成	0～49歳	725人																
	50～59歳	227人																
	60～65歳	97人																
	65歳～	964人																
51	8 11	活用用地①と活用用地②それぞれの地積測量図やCADデータを開示してください。	活用用地①については、すべての境界点を表示できる図面はありません。モノレール及び道路に係る都市計画図、過去の関連分筆登記の地積測量図をホームページに掲載しましたので、参考にしてください。 活用用地②については、分筆登記に使用した地積測量図（令和2年11月18日作成）をホームページに掲載しました。															
52	8 11	活用用地①と活用用地②それぞれのボーリング調査、地耐力に関する資料を開示してください。	過去の調査資料についてその有無等を調査中です。入札等の事業者選定に関する実施要領等でお示しします。															
53	8 11	活用用地①と活用用地②それぞれの地歴調査、土壌汚染調査に関する資料を開示してください。	活用用地①と活用用地②のいずれも土壌汚染調査を実施していません。現時点では、今後も調査を実施する予定はありません。なお、開発事業者が行う調査において地歴調査等で協力します。															
54	8 11	上下水道管、ガス管理設位置を示す図面について資料を開示してください。	8ページ、11ページの物件調査に記載の供給処理施設の照会先に照会してください。															
55	11	活用用地②には土盛りがなされているようですが、その内容等の資料を開示してください。	過去の調査資料について、その存在の有無等を調査中です。入札等の事業者選定に関する実施要領等でお示しします。															