

# 質 疑 回 答 書

令和3年度 府営住宅用地活用事業一般競争入札（第1回）

【物件番号2 東大阪中鴻池住宅用地 に関する事項】

大阪府建築部

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	5	<ul style="list-style-type: none"> <li>東大阪市 開発指導課からは、「従前の府営住宅敷地を分割するため区画の変更に該当し、都計法 29 条許可要」ということを伺っておりますが、指導の通りで宜しいでしょうか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>東大阪市（以下、「市」という。）の指導の通りでよろしいです。また、P. 5（2）土地利用に関する事項に記載の「2つの区画について、建築物等の形態や色合い等に統一感があり、周辺と調和のとれた景観の創出を図る」ことに努めてください。</li> </ul>
2	5	<ul style="list-style-type: none"> <li>中央用地と南側用地を「一体の開発行為として許可を受けること」とありますが、東大阪市 開発指導課からは、「中央用地と南側用地の間に新設市道があるので、都計法上一体開発扱いは不可で各々別開発扱いとする」と伺っております。指導の通り別開発扱いで進めることで宜しいでしょうか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>同上</li> </ul>
3	5	<ul style="list-style-type: none"> <li>実施要項「P.9 (4) その他」の下段に「当該事業用地の開発にあたっては、都市計画法第 29 条の規定に基づき一体の開発行為として許可を受けること」との記載がありますが、東大阪市に確認をしたところ、中央用地と南側用地は道路を挟んで完全に別々の敷地となるため、それぞれに個別に開発申請を行ってくださいとのことでした。一体の開発行為にはならないという東大阪市の見解ですが、そう認識して構いませんでしょうか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>実施要領「P. 5（4）その他」の下段に「当該事業用地の開発にあたっては、都市計画法第 29 条の規定に基づき一体の開発行為として許可を受けること」と記載していますが、市の見解どおりで宜しいです。また、P. 5（2）土地利用に関する事項に記載の「2つの区画について、建築物等の形態や色合い等に統一感があり、周辺と調和のとれた景観の創出を図る」ことに努めてください。</li> </ul>
4	5	<ul style="list-style-type: none"> <li>一体の開発行為として許可を受けること。とありますが、中央用地と南側用地が其々の用地の中で分筆することは不可で、中央用地と南側用地が其々開発行為の許可を受けるという解釈でよろしかったでしょうか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>市開発指導課と協議し市の指導によってください。また、P. 5（2）土地利用に関する事項に記載の「2つの区画について、建築物等の形態や色合い等に統一感があり、周辺と調和のとれた景観の創出を図る」ことに努めてください。</li> </ul>

5	5	<p>・「当該事業用地の開発にあたっては、都市計画法第 29 条の規定に基づき一体の開発行為として許可を受けること」とありますが、東大阪市の開発指導課では、市道で分断されているため、個別の開発協議になるとの事ですが、中央用地及び南側用地をそれぞれ一の開発区域として設定するという趣旨でよろしいでしょうか。その場合、集会所も不要とのことですが、今回の入札条件に抵触しないでしょうか。それとも公園や集会所等の用地は中央用地と南側用地を合わせての面積に対して設置するとの解釈なのでしょうか。</p> <p>もし、中央用地と南側用地を合わせて一の開発区域として一体開発という趣旨であれば、既に東大阪市の市道認定されている道路で分断されていますので、一般的には一体での区域設定が難しい土地と思いますので、東大阪市とどのような調整をされているのか情報開示をお願いします。</p> <p>また、整備済みとなっています幅員 5.7m の道路について、現状は建築基準法上の道路扱いは受けておらず、未判定であることを東大阪市より確認しています。東大阪市のどこの部局と協議されて築造・移管したものなのか、経緯・経過の情報開示をお願いいたします。</p> <p><b>【補足】</b></p> <p>道路管理課としては、物件しか利用しない道路の為、管理上フェンスで閉塞しており、供用開始は、物件内の建物がある程度完成した時点で、開始する予定との事です。</p> <p>建築審査課としては、供用開始されない限り、42 条の道路と判定はできないとの見解です。その為、建基法上の道路でない場合、開発指導課は、開発協議は原則できないと回答をいただいております。</p> <p>又、物件間道路については、中央用地側のみ、中心後退 3.35m 指導する可能性があるとの事です。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市開発指導課と協議し市の指導によってください。</li> <li>・市との協議により集会所不要となった場合、今回の入札条件には抵触しません。</li> <li>・道路について、令和 4 年 1 月 27 日に市の建築部建築指導室開発指導課、建築指導課、土木部道路管理室道路管理課及び大阪府の 4 者で協議を実施しました。再度、市建築審査課、開発指導課に確認してください。</li> </ul>
6	9	<p>・回答を令和 4 年 2 月 4 日に HP に掲載いただきますが、回答に対する質問は可能でしょうか。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・回答に対する質問受付は実施しません。</li> </ul>

7	12	<ul style="list-style-type: none"> <li>・名刺は、社員証の代わりになりません。と記載されておりますが、社員証(顔写真付)に親会社名のみ記載され入札参加法人の名称が記載されておられません。名刺又は従業者証明書(顔写真付)と併用して身分証明書とならないでしょうか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・入札時には、来られた方の所属が確認できる(入札参加法人の名称の記載がある)社員証等の身分証明書が必要です。</li> <li>・入札参加法人の名称の記載がない社員証は、身分証明書になりません。</li> <li>・入札参加法人の名称が記載されている従業者証明書(顔写真付)は、来られた方の所属が確認できるものであれば、身分証明書に該当します。</li> <li>・名刺は、身分証明書の代わりになりません。</li> <li>・身分証明書がない場合は、委任状を提出してください。</li> </ul>
8	14	<ul style="list-style-type: none"> <li>・落札後 3 月 4 日(金)迄に土地利用計画を提出が必要ですが、その後の計画変更は可能でしょうか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地利用計画図及び事業スケジュールの提出後、計画変更をしようとするときは、大阪府の承認を受ける必要があります。</li> </ul>
9	15	<ul style="list-style-type: none"> <li>・中央用地を共同住宅、南側用地を戸建住宅とした場合、其々が違うタイミングで解除要件(①～⑤)を満たした時に別々で買戻特約の解除は可能でしょうか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・可能です。</li> </ul>
10	15	<ul style="list-style-type: none"> <li>・共同入札者の一方の買戻特約解除後の連帯債務の取り扱いはどうなりますでしょうか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・共同入札者は、土地売買契約に係る債務を全者が連帯して負っていただきますので、共同入札者のどちらか一方のみ買戻特約を解除することはできません。</li> </ul>
11	16	<ul style="list-style-type: none"> <li>・その他近隣との約束事等取り決めあれば開示いただけますでしょうか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・近隣との約束事等取り決めは聞いておりませんが、土地利用計画をもとに落札者において十分に説明・協議を行ってください。</li> </ul>
12	36	<ul style="list-style-type: none"> <li>・中央用地について、東大阪市 開発指導課からは、「都計法 29 条許可要となり、敷地面積が 3000 m<sup>2</sup>以上であるので、中央用地内に敷地面積の 3%相当の開発公園の整備(帰属要)、及び南側道路について中心後退 3.35m に拡幅すること(拡幅部は帰属要)」と伺っておりますが、指導の通りの認識で宜しいでしょうか。また貴府が市道鴻池東 154 号を整備し東大阪市へ移管する際に、当該道路拡幅について東大阪市との協議は行われたのでしょうか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市の指導によってください。</li> <li>・当該道路拡幅の協議は行っていません。</li> </ul>
13	36	<ul style="list-style-type: none"> <li>・接面道路の状況について、「北側：約 5.7m、西側：約 6.5m、南側：約 5.7m」とありますが、これはあくまで車道部分だけの幅員を示しているということであり、歩道部分も含む道路全体の幅員としては、東大阪市の道路台帳に記載されている「北側：8.1m、西側：11.0m、南側：5.5m」が正しいという認識で宜しいでしょうか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市に確認された内容で宜しいです。</li> </ul>

14	36	<ul style="list-style-type: none"> <li>従前府営住宅の詳細（図面関係、竣工・解体の時期）を開示いただけますでしょうか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>従前府営住宅の図面はありません。</li> <li>従前府営住宅の撤去工事図面はありますが、当該図面は同じタイプの府営住宅で従前住宅図面が残っていた住宅での撤去工事図面を参考にして作成した図面になります。なお、撤去工事は平成28年度に実施しており、第1、2、3、4の工区に分かれています。このうち第2工区の図面のみあります。そしてこの撤去工事（第2工区）の図面を以下の大阪府ホームページで公開します。  <a href="https://www.pref.osaka.lg.jp/jutaku/youchikatsuyou/r3-1_yochikatsuyo.html">https://www.pref.osaka.lg.jp/jutaku/youchikatsuyou/r3-1_yochikatsuyo.html</a>  また、従前府営住宅の竣工時期は、1、2、3、4、棟は昭和38年度竣工、34、34、35棟は昭和39年度竣工です（各棟の位置は撤去工事図面の附近見取図参照）</li> </ul>
15	36	<ul style="list-style-type: none"> <li>雨水抑制の協議の為、従前の建物配置図等図面の開示いただけますでしょうか。又、西側府営住宅を建て替えの際、貯留施設を設置されているとの事ですが、協議内容（特定都市河川浸水被害対策法によるものか、市条例によるものか）も開示いただけますか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>質疑番号14の回答にある撤去工事（第2工区）の図面中に従前の建物配置図面があり、以下の大阪府ホームページで開示しますので参照ください。  <a href="https://www.pref.osaka.lg.jp/jutaku/youchikatsuyou/r3-1_yochikatsuyo.html">https://www.pref.osaka.lg.jp/jutaku/youchikatsuyou/r3-1_yochikatsuyo.html</a></li> <li>市との開発協議で、市条例により設置した貯留施設です。特定都市河川浸水被害対策法施行後の年代に設置されている貯留施設も同様です。協議内容については、落札者に対し可能なかぎり開示いたします。</li> </ul>
16	37	<ul style="list-style-type: none"> <li>「市道鴻池東154号線の一部区間についてはガードフェンス設置により閉鎖中ですが、工事着手等による閉鎖の解除および供用開始については、東大阪市と協議してください」とありますが、今現在で貴府が認識されている東大阪市からの要望等はございますでしょうか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>当該ガードフェンスは、迷惑駐車防止、不法投棄防止、バイクや自動車の暴走などの迷惑行為防止等のために設置し、道路閉鎖しています。</li> <li>土地売買契約書締結後、事業者が工事等のため通行する必要がある場合は、事業者の責において、閉鎖を解除し、通行していただくことになります。</li> <li>ただし、迷惑行為防止のため、通行時のみ解除することとし、夜間や作業休止日を含め、通常は閉鎖しておいてください。なお、事業者負担により、現在のガードフェンスの代わりに、開閉式門扉などを設置することは可能です。</li> <li>道路の供用開始後は、一般が通行するため、供用開始の時期については、市と協議を行っていただくことになります。</li> </ul>

17	36, 41	<ul style="list-style-type: none"> <li>・試掘調査において、従前府営住宅の撤去工事で撤去できなかったガレキや工作物等の残存物が確認されています」とありますが、確認できたものが分かる記録（写真や位置、数量等）を開示いただけませんか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・写真及び位置図について令和4年2月7日から大阪府建築部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。</li> </ul>
18	36, 41	<ul style="list-style-type: none"> <li>・試掘調査の結果（残存物・工作物の写真・位置・数量）を開示いただけませんか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・同上</li> </ul>
19	36, 41	<ul style="list-style-type: none"> <li>・試掘を実施した際の資料（写真含む）を開示いただけますでしょうか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・同上</li> </ul>
20	36, 41	<ul style="list-style-type: none"> <li>・撤去できなかったがれきや工作物等の残置物の写真を含む資料を開示いただけますでしょうか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・同上</li> </ul>
21	36, 41	<ul style="list-style-type: none"> <li>・当該物件での旧建物の基礎杭の撤去施工において、杭は全て撤去されているという認識で宜しいでしょうか。併せて、杭引抜き跡はどのようなもので埋戻しされたかについてもお教え下さい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住棟の杭は全て撤去されている認識でよろしいです。ただし、既存杭引抜き工事施工中に破損した杭が地中に残っている可能性がありますので、これらを撤去される場合は落札者の責任（費用負担を含む）において関係法令を遵守のうえ適切に実施してください。また、給水塔下部については不明です。</li> <li>・杭引抜きはチャッキング工法を採用しており杭引抜き跡はセメントミルクを充填しています。</li> </ul>
22	36, 41	<ul style="list-style-type: none"> <li>・従前建物解体時に撤去できなかったもの以外は、基本全て撤去したとの認識で宜しいでしょうか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・その認識で宜しいです。</li> </ul>
23	36, 41	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「当該物件での旧建物の基礎杭の撤去施工においては、地盤改良（セメント系固化剤使用量 60kg/m<sup>3</sup>程度）を行っています」とありますが、地盤改良を行った範囲（範囲と深度）についてお示しいただけませんか。また、当該地盤改良を実施した目的（撤去施工時の重機転倒防止のために引抜き工事前に施した地盤改良なのか、引抜き施工後に荒れた表層を改良したものなのか）についてもお教え下さい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・質疑番号14の回答にある撤去工事（第2工区）の図面中に仮設計画図があり、以下の大阪府ホームページで開示しますので参照ください。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してください。 <a href="https://www.pref.osaka.lg.jp/jutaku/youchikatsuyou/r3-1_yochikatsuyo.html">https://www.pref.osaka.lg.jp/jutaku/youchikatsuyou/r3-1_yochikatsuyo.html</a></li> <li>・地盤改良の目的は撤去施工時の重機転倒防止のためです。</li> </ul>
24	41	<ul style="list-style-type: none"> <li>・南側用地の南側隣接地全員との境界に関する確認書を締結しているとの認識で宜しかったでしょうか。また、その確認書写し（個人情報消去で可）を開示いただけますでしょうか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・隣接地のうち中鴻池町三丁目1295番8、1295番10とは境界確定協議締結済です。その他の隣接地は府と市で公共用地境界確定済です。</li> <li>・土地売買契約締結後、落札事業者からの申し出があれば、個人情報を消去した境界確定協議書の写しを交付します。</li> </ul>

25	41	<ul style="list-style-type: none"> <li>越境物について将来撤去覚書等の書面は締結されておられるでしょうか。また、その書面（内容だけでも可）を開示いただけますでしょうか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>当該越境物に係る隣接者とは境界確定協議済です。</li> <li>将来撤去覚書等の書面は締結していません。</li> </ul>
26	41-42	<ul style="list-style-type: none"> <li>隣接地との越境について協議録等あれば開示お願い致します。また、近隣との約束事等あれば開示いただけませんかでしょうか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>当該越境物に係る隣接者とは境界確定協議済です。</li> <li>越境物に関する協議録はありません。</li> <li>近隣との約束事等取り決めは聞いておりませんが、土地利用計画をもとに落札者において十分に説明・協議を行ってください。</li> </ul>
27	46	<ul style="list-style-type: none"> <li>本件は、中央用地と南側用地とを合わせて一つの契約となっておりますが、中央用地と南側用地の開発を各々違う事業者が行うことを前提に共同入札を行った場合に、共同入札者がお互いに本件に係る契約上の債務を連帯することを前提として、それぞれの用地ごと(地番ごと)での契約とすること、または1本の契約の中で中央用地と南側用地各々の土地金額の内訳や持分割合を記載することで、貴府からの所有権移転を、共有物分割登記を経ずに各々に直接行うことは可能でしょうか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>共同入札の場合、共同入札者全員で、土地を共有していただきます。その場合、中央用地と南側用地と同一の持分割合で共有していただきます。</li> <li>土地売買契約は1本で締結するものとし、用地ごとに分けて契約することはできません。</li> <li>中央用地と南側用地とで、持分割合を変更したり、どちらか一方ずつの所有とすることはできません。また、費用割合も変えることはできません。</li> </ul>
28	47	<ul style="list-style-type: none"> <li>連帯債務は負いますが、中央用地と南側用地は各々開発事業者が違うため一敷地ずつ(地番ごと)での契約または1つの契約に対し中央用地と南側用地各々での所有や費用割合を記載することは可能でしょうか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>同上</li> </ul>
29	47	<ul style="list-style-type: none"> <li>「なお、乙の各々は本件にかかる債務を連帯して負い、かつ、記載順位第一位の者が、甲への債務の一切を代表する。」と記載がありますが、共同入札者に違反があった場合、記載順位第一位の者のみが債務を負うということでしょうか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地売買契約に係る債務は、共同入札者全員で連帯して負っていただきます。</li> <li>質問に係るケースでは、違約金を請求する場合、記載順位第一位の者に請求することが考えられます。</li> </ul>
30	59	<ul style="list-style-type: none"> <li>委任状には捺印欄、その他の書類には捺印欄が御座いませんが、印鑑証明書の印鑑(実印)でよろしかったでしょうか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>本入札においては、委任状のみ押印が必要となっています。法人の場合、代表者印の押印が必要ですが、必ずしも実印である必要はありません。(代表者印の認印で可能。)</li> </ul>
31	66	<ul style="list-style-type: none"> <li>共同入札者の代表法人のみが入札に参加する場合、共同法人の委任状は必要でしょうか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>共同法人の委任状は必要ありませんが、入札参加書には、共同入札者全員の記名が必要です。</li> </ul>
32	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>本件土地における固定資産税評価額もしくはその参考となるような評価額を開示いただけませんかでしょうか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>大阪府の土地は非課税ですが、本件土地に係る近傍宅地の固定資産評価額は、85,621円/㎡となっています。</li> </ul>
33	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>固定資産税評価額等を開示いただけませんかでしょうか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>同上</li> </ul>

34	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>当該地は大阪府の所有地で公租公課の課税はされていないと思いますが、登録免許税等の算出のため、課税標準額もしくは参考価格でも構いませんが、㎡単価や総額などを教えていただくことは可能でしょうか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>同上</li> </ul>
35	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>従前の府営住宅の配置図や基礎・杭等の構造図を開示いただけませんかでしょうか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>従前府営住宅の図面はありません。</li> <li>従前府営住宅の撤去工事図面はありますが、当該図面は同じタイプの府営住宅で従前住宅図面が残っていた住宅での撤去工事図面を参考にして作成した図面になります。なお、撤去工事は第1、2、3、4の工区に分かれていますが、このうち第2工区の図面のみあります。そしてこの撤去工事（第2工区）の図面を以下の大阪府ホームページで公開します。 <a href="https://www.pref.osaka.lg.jp/jutaku/youchikatsuyou/r3-1_yochikatsuyo.html">https://www.pref.osaka.lg.jp/jutaku/youchikatsuyou/r3-1_yochikatsuyo.html</a></li> </ul>
36	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>敷地内が周辺道路より 50cm 程高いように見えます。従前の府営住宅の地盤レベルと現況地盤レベル(解体造成後のレベル)が分かる資料を開示いただけませんかでしょうか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>質問に係る資料はありません。</li> </ul>
37	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>従前の府営住宅建設当時の地盤調査資料（ボーリングデータ）及び大阪府営東大阪市中鴻池住宅の地盤調査資料（ボーリングデータ）がありましたら開示いただけませんかでしょうか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>従前の府営住宅建設当時の地盤調査資料（ボーリングデータ）はありません。</li> <li>大阪府営東大阪市中鴻池住宅の地盤調査資料（ボーリングデータ）を以下の大阪府ホームページで開示します。 <a href="https://www.pref.osaka.lg.jp/jutaku/youchikatsuyou/r3-1_yochikatsuyo.html">https://www.pref.osaka.lg.jp/jutaku/youchikatsuyou/r3-1_yochikatsuyo.html</a></li> </ul>
38	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>委任状を除く、入札参加書・入札保証金納付書・入札書・誓約書には押印の欄がありませんが、押印は不要と考えてよろしいでしょうか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>よろしいです。</li> </ul>
39	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>地歴調査、土壌汚染調査の資料が御座いましたら、開示いただけないでしょうか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>質問に係る資料はありません。</li> <li>なお、国土地理院の航空写真（年度撮影。府営住宅建設は 1961 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="https://mapps.gsi.go.jp/maplibSearch.do#1">https://mapps.gsi.go.jp/maplibSearch.do#1</a>&gt;</li> </ul>



40	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>・南側には里道水路（東大阪市管理）があるとの事ですが、東大阪市では明示が閲覧不可の為、大阪府より開示していただくことは可能ですか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・南側の市管理箇所については、府と市で公共用地境界確定済です。</li> <li>・土地売買契約締結後、落札事業者からの申し出があれば、個人情報を消去した境界確定協議書の写しを交付します。</li> </ul>
41	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>・南側隣接の里道・水路について、里道・水路対側地所有者等により占用され建築されている状況と思われませんが、過去からの経緯・経過（例：占有している状況を認識されている等）について、把握されている情報の開示をお願いいたします。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・質問に係る資料はありません。</li> </ul>
		(補足説明事項)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・実施要領 P11 入札に当たっての注意事項 （6）カ. 入札者の記名押印がない入札（誤） ⇒入札者の記名がない入札（正） に改めます。</li> </ul>