

質 疑 回 答 書

令和7年度 府営住宅用地活用事業一般競争入札（第1回）

【府営高槻深沢住宅用地及び高槻市有地売払いに関する事項】

大阪府 都市整備部住宅建築局 住宅経営室施設保全課

高槻市 総合戦略部 アセットマネジメント推進室

質疑番号	要領のページ	質 疑	回 答
1	4	<ul style="list-style-type: none"> 入札条件については大阪府と高槻市で協議された内容になるかと考えますが、入札条件以外の協議やヒアリングについては高槻市の各課と行うという認識で宜しいでしょうか。 	<ul style="list-style-type: none"> 開発等に関わることについては高槻市の関係部局にお問い合わせください。
2	4	<ul style="list-style-type: none"> 要綱では、「本事業用地全体を1の開発区域と考えて計画する事」とありますが、戸建事業者と店舗事業者が共同名義で入札を行い、それぞれの事業を予定する場合でも開発許可はあくまで一体で行う必要があるのでしょうか。別開発として店舗、戸建事業それぞれが開発許可をすすめる事は不可でしょうか。 	<ul style="list-style-type: none"> 戸建事業者と店舗事業者が共同名義で入札を行い、それぞれの事業を予定する場合でも、別開発とするのではなく、本事業用地全体を1の開発区域と考えて計画してください。（問い合わせ先：高槻市審査指導課開発調整チーム）
3	23	<ul style="list-style-type: none"> 市街化区域界について、北東側で従前とは道路の位置が変わっており、一部付け替えしていると思われます。市街化区域界は従前の道路中心のままになっている為、物件の一部が市街化調整区域にかかっているようにも見えますが、当該地はすべて市街化区域という認識でよろしいでしょうか。もし、市街化調整区域に跨っているなど、開発許可や建物建築等において、通常の市街化区域における開発許可や建築確認申請とは別途の手続き・制限がかかる場合は、その具体的内容の開示をお願いいたします。 	<ul style="list-style-type: none"> 本事業用地はすべて市街化区域内です。
4	23	<ul style="list-style-type: none"> 雨水排水について、台帳上、東側道路には対側歩道下の暗渠水路しかありませんが、車道内にも雨水の人孔が別に存在している可能性があり、台帳と現地状況が相違していると思われます。もし水路と別系統の雨水管があるのであれば、物件からの接続の可否、雨水管の管径・土被り・流末方向等の情報を頂けないでしょうか。また、東側道路の付け替え工事の工事竣工図面（特に道路集水柵の接続先が分かる図面）があれば開示頂きたいです。 	<ul style="list-style-type: none"> 工事完了時（平成26年）の図面を参考図として以下の大阪府及び高槻市のホームページで公開します。 大阪府：https://www.pref.osaka.lg.jp/o130230/yochikatsuyo/r7-1.html 高槻市：https://www.city.takatsuki.osaka.jp/site/nyusatsu-keiyaku/147464.html 本情報は、高槻市のわが街高槻ガイドに現時点で反映されておりません。工事完了時の図面は、あくまで参考図としてご使用いただき、現状と相違している場合は、現状を優先してください。
5	24	<ul style="list-style-type: none"> 雨水抑制について、要綱では「豪雨時の浸水軽減の為、貯留・浸透型施設の整備を積極的に図るものとする」との意見が高槻市都市創造部下水道河川企画課からあったとの事ですが、具体的にどの程度の貯留を目標としているのか？具体的整備方法等の情報開示をお願いいたします。また、物件は1haを超える面積ですが、大阪府との間で指導内容について何らかの調整（貯留池設置の可否 	<ul style="list-style-type: none"> 必要貯留量および浸透量については、開発地の規模、利用形態等により異なりますので、高槻市下水河川企画課にお問い合わせください。また、施設の種類の制約は基本的にありませんので、土地の利用形態等に合わせて施設を検討してください。（例：プレキャスト製品や地下ピットを活用した貯留施設や浸透柵、トレンチ等）（問い合わせ先：高槻市下水河川企画課）

		等)は行われているのでしょうか。	
6	4	・西側道路への開発道路(9.7M以上の準幹線道路)の接続、車両出入りは不可との事ですが、その他の制限があれば情報開示をお願いいたします。	・市道野田大塚線との接続部分に関するその他の制限はございません。(問い合わせ先:高槻市審査指導課開発調整チーム)
7	24	・給水の残置管について、念の為ですが、物件内のみ撤去すれば良いのでしょうか。	・敷地内の残置管は、事業者にて撤去してください。(問い合わせ先:高槻市水道部給水収納課)
8	5	・市道野田大塚線において、安全性が悪化することのない様に努めること。また、開発事業により交通量の著しい増加が予測される場合は、・・・とありますが、具体的にどのような状況を想定されているのでしょうか。本件記載に至る背景などあれば合わせて情報開示をお願いいたします。	・開発事業により周辺道路の交通量が著しく増加し、交通渋滞等が頻発し、道路の安全性が悪化する状況を想定しています。(問い合わせ先:高槻市道路課)
9	4	・サービス付き高齢者住宅(販売用)は用途の対象外でしょうか。	・建築基準法上の「共同住宅」の用途に該当するサービス付き高齢者住宅(販売用)は実施要領P4(1)ア(ア)の用途に該当します。
10	その他	・本件地内(南東角付近)に高槻市水路台帳に水路が設置されていると思われる記載がありますが、当該水路は本件地内へ設置されているか分かれれば教えて頂きたいです。又、敷地内へ設置されていた場合、残置・付替え改修等の条件は有りますでしょうか。尚、当該水路は対側南側府営住宅内へ繋がっていますが、雨水排水利用はされているのでしょうか。	・わが街高槻ガイドの水路図面に記載されている排水管について、それと思われる排水管をR1年の道路工事の際に撤去していますが、前述の水路図面に記載の排水管と同一のものであると確認できる図書が残っていません。現状と相違している場合は、現状を優先し、適宜関係部局との協議をしてください。
11	その他	・現況レベル(又は従前解体前レベル)等の資料は有りますでしょうか。又、有れば開示頂く事は可能でしょうか。	・レベル測量図(参考図)を以下の大阪府及び高槻市のホームページで公開します。 大阪府: https://www.pref.osaka.lg.jp/o130230/yochikatsuyo/r7-1.html 高槻市: https://www.city.takatsuki.osaka.jp/site/nyusatsu-keiyaku/147464.html ただし、本レベル測量図は、事業用地内で測量時(平成24年)から経年変化が想定されることや、残土置き場としての利用や試掘調査を実施したこと等により、実際の地盤高とは異なることが想定されますので、あくまで参考図としてご使用いただき、現状と相違している場合は、現状を優先してください。
12	その他	・本件売却にあたり地元からの要望等があれば教えて頂きたいです。	・地元からの要望を踏まえて、大阪府と高槻市において土地利用条件を設定しています。なお、実施要領p20の4-11(4)に記載のとおり、土地利用にあたっては落札者において地域住民への説明等を含め調整等行ってください。

13	その他	・西側道路対側地について今後活用予定等があれば教えて頂くことは可能でしょうか。	・活用予定は未定です。
14	4	・ZEH水準の省エネ住宅を建築することとなっていますが、具体的には、「断熱等性能等級5」と「一次エネルギー消費量等級6」の両方を満たしておれば問題はないのでしょうか。	・ご認識のとおりです。
15	18	・所有権移転登記と買戻特約の登記は、大阪府と高槻市が行うとなっておりますが、登記に係る費用は、どちらが負担するのでしょうか。また落札者が負担する場合は、費用をお教えてください。	・所有権移転登記、買戻特約の登記にかかる費用は落札者負担になり、府有地は大阪府、市有地は高槻市に対し、登記（所有権移転）にかかる費用（登録免許税）をそれぞれ負担いただきます。費用については、質疑16の登録免許税の額を参照ください。
16	18	・登録免許税の額、及び土地評価額をお教えてください。	・登記（所有権移転）にかかる登録免許税は府有地 15,009,400円、市有地 171,300円です。 ・土地評価額は実施要領P2 2 事業用地一覧 最低売却価格14億5,417万円です。
17	18	・この落札物件（事業用地）にかかる一切の権利義務が移転できる第三者には、宅建業者も含むという認識でよろしいでしょうか。	・自らが住宅地として開発し宅地の販売を行う、又は開発した宅地に住宅を建設したうえで販売を行うまでは、この落札物件（事業用地）にかかる一切の権利義務を第三者に移転することはできません。前述の第三者とは、宅建業者も含まれます。
18	47	・ZEH水準であることが記載されている証書等の交付とありますが、フラット 35S 設計審査に関する通知書、及び設計検査申請書は該当書面になりますでしょうか。	・断熱性能等級5以上、一次エネルギー消費量等級6以上であることが第三者に認証等されたことが確認できる書類であれば、該当書面になります。
19	4	・「市道野田大塚線から直接車の出入りする車庫を設けないこと」との規定がございますが、物販店舗の出入口を当該道路側に設置することは可能ですか？	・質疑番号8のとおり、周辺道路の交通量が著しく増加するなど、安全性に支障が生じる場合がありますので、物販店舗の出入口を市道野田大塚線側に設置することの可否は、開発事業により異なります。（問い合わせ先：高槻市審査指導課開発調整チーム）。
20	18	・「落札者は、自らが住宅地として開発し宅地の販売を行う、又は開発した宅地に住宅を建設したうえで販売を行うまでは、この落札物件（事業用地）にかかる一切の権利義務を第三者に移転することはできません」との規定がございます。当該規定は物販店舗用地として開発する場合も準用されますか？具体的には物販店舗用地として開発した後に土地の所有権を第三者に移転することは可能ですか？	・実施要領P46の契約書第12条に示されているとおり、原則、自己の居住の用に供する者に譲渡する場合を除き、所有権の移転はできません。よって、食料品及び日用品等の物販販売等を行う店舗についても、一切の権利義務を第三者に移転することはできません。
21	19	・買戻特約の解除に関する条件について、「戸建て住宅を建設する場合」「共同住宅を建設する場合」の規定となっておりますが、本件入札における指定用途である「物販販売等を行う店舗」に關す	・買戻特約の解除は、食料品及び日用品等の物販販売等を行う店舗には適用されません。

		<p>る規定がございません。当該規定は物販店舗用地として開発する場合も準用されますか？具体的には、物販店舗用地を建設する場合あって、建築確認済証の交付を受けて工事に着手した場合は買戻特約の解除は可能ですか？</p>	
22	23	<ul style="list-style-type: none"> ・事業用地と隣接地（公道）との間の道路境界明示は完了していますか？ 	<ul style="list-style-type: none"> ・完了しています。
23	24	<ul style="list-style-type: none"> ・防犯灯の位置図を開示ください。また、物販店舗用地を開発する際に店舗敷地内に防犯灯を設置する場合、既存の防犯灯を廃止することは可能ですか？ 	<ul style="list-style-type: none"> ・既存の防犯灯の設置位置の図面はございません。事業用地の西側辺に8か所設置されています。 ・既存の防犯灯の廃止及び点灯、新設については、実施要領P24の物件明細【留意事項】8に記載のとおり高槻市及び地元自治会と協議してください。
24	46 48	<ul style="list-style-type: none"> ・8条5項に「指定用途に供した日から10年間引き続き指定用途に供しなければならない」との規定があり、第15条1号に「第8条に定める義務に違反したときは、売買代金の3割」の違約金を支払わなければならないとあります。この場合、物販店舗を運営する中で10年以内に閉店した場合は8条5項に該当しますか？仮に10年以内に閉店した場合でも建物が存続していれば該当しませんか？また、該当する場合の違約金について、共同で入札参加した場合、違約金の分母となる売買代金の対象は、違反した者の持分のみに限られますか？例えば、落札価格が1,500百万円、その内店舗用地として利用する者が支払った売買代金が300百万円だった場合、違約金は300百万円×3割=90百万円となりますか？ 	<ul style="list-style-type: none"> ・お示しのような、食料品及び日用品等の物販販売等を行う店舗が指定用途に供すべき10年間の期間内に閉店した場合、実施要領P4(1)ア(イ)に定める店舗の誘致等に努めてください。土地利用計画を変更する際は、実施要領P46契約書第8条第3項に基づいて、同条第5項の扱いも含めて、大阪府と協議を実施してください。 ・実施要領P48契約書第15条(1)の違約金に定める事由が生じた場合の違約金は、お示しのような店舗用地のみの売買代金ではなく、全ての土地売買代金の3割となります。