

質 疑 回 答 書

(令和7年11月14日から25日までの受付分)

令和7年度 第2回高槻市有財産（土地）売払条件付一般競争入札

高槻市 総合戦略部 アセットマネジメント推進室

水道部 総務企画課

質 疑 番 号	要領の ページ	質 疑	回 答
14	—	建物図面、基礎伏図、配管図面、地下埋設物調査結果、土壤汚染調査結果、アスベスト調査結果、その他資料一式をお送りいただきたくお願い申し上げます。	埋設管の状況は実施要領67、68ページをご参照ください。 また、実施要領24、53ページに記載の通り、実施要領に示した地下埋設物以外については、掘削その他特別の調査が必要になるため確認できていません。実施要領23ページ（4）に記載のとおり、その他の杭など地下埋設物があった場合は、契約者の費用負担にて解体・撤去をお願いします。なお、資料の提供については、質疑番号1と同様です。
15	P14	売買物件の一部に土壤汚染されている区域があるとありますが、土壤汚染の物質及び処理範囲・処理方法等の指導内容をご教授ください。また、処理の時期も併せてご教授ください。	形質変更時要届出区域における土壤汚染の物質は、「砒素及びその化合物」です。掘削等により区域内の汚染土壌を形質変更する場合には、土壤汚染対策法第12条第1項の規定に基づき、形質変更届を提出した上で、汚染拡散防止策を講じた施工が義務付けられます。また、汚染土壌を区域外へ搬出する場合には、土壤汚染対策法第16条第1項の規定に基づき、区域外搬出届を提出した上で、汚染土壌処理業者での処理が義務付けられています。なお、処理の時期について制約はありません。 （問い合わせ先：環境政策課）
16	P50	機能がある既設埋設管についてですが、解体時は存置し次回土地利用時（開発工事時）に代替機能を維持する工事を行うという解釈でよろしいですか。ご教授ください。	実施要領P2（3）①の通り、機能のある埋設管は開発工事の際に代替機能を確保するようにしてください。なお、解体時に機能が失われることが無いよう、ご注意ください。
17	P51	西敷地北側通路の整備及び水路用地の柵設置時期ですが、次回土地利用時（開発工事時）での施工という解釈でよろしいですか。ご教授ください。	実施要領P3クで示した条件は、開発工事の際に実施いただく施設整備を示しています。なお同条件は、公告時点の土地利用条件ですので、売却物件内で計画する開発の内容によっては、開発協議において変更が生じる場合があります。

18	P64	東側敷地の東側道路において東側に敷設しなおすとありますが、その施工時期の 50P、51P 同様に次回開発時での工事ということでよろしいですか。ご教授ください。また、開発時の場合既存側溝の敷地側の壁と境界工の塀とが同一構造物なので土地利用時まで存置してもよろしいですか。併せてご教授ください。	実施要領P3クで示した条件は、開発工事の際に実施いただく施設整備を示しています。東側道路側溝と同一構造物の壁は開発工事まで存置し、開発工事の際に施設整備することも可能です。なお同条件は、公告時点の土地利用条件ですので、売却物件内で計画する開発の内容によっては、開発協議において変更が生じる場合があります。
19	P64	東側敷地南側市道についても同様。	回答は質疑番号18と同様です。
20	P64	東側新設側溝の流末を 18 号線の雨水マンホールへ接続とありますが、東側市道内に北へ向け雨水管を延長して接続するということでしょうか。ご教授ください。	雨水管を延長して接続する方法でも構いません。 (問い合わせ先：道路課)
21	P24、53	開発許可について、西側敷地（物件 1-1）、東側敷地（物件 1-2）ともにそれぞれ開発許可条件である幹線道路からの至る道路幅員の条件を満たしており、開発可能と考えてよいのでしょうか。（戸建、共同住宅の場合両方で）。ご見解をお聞かせください。	<p>物件番号 1－1 の西側の接道について既存道路のみでは住居系の計画であっても、1－1 区域全体（3,000㎡以上）での計画の場合、都市計画法第29条の許可を得るのに必要な至る道路の条件（幅員6.0m以上）及び高槻市開発事業の手續等に関する条例に定める共同住宅の至る道路の条件（歩道、植樹帯等除く幅員6.0m以上）は満たしていません。ただし、既存の官地部分等を開発計画に含め整備するのであれば、都市計画法の接道条件を満たすことは可能であると判断しています。なお、道路の新設並びに形状変更に伴って周辺の既存建築物等に対する影響（物理、法規制等）等が発生することが考えられますので、計画に際しその検討を要するとともに、最終判断は計画内容と検討結果により変更となる場合があります。</p> <p>物件番号 1－2 の単体（3,000㎡未満）で計画される場合には、戸建、共同住宅ともに東側の既存道路により至る道路の条件（都市計画法、開発条例ともに）を満たしているものと判断しています。</p> <p>なお、質問の内容とは別ですが、開発計画に際しては開発条例等の定めにより、3000㎡以上の戸建分譲における新設道路については、既存道路に対する両方向接道が求められることを申し添えます。</p> <p>(問い合わせ先：審査指導課)</p>

22	—	西側敷地(1-1)で戸建を開発する場合3000平方メートル以上のため、条例により開発道路は2方向に通り返ける必要があるとの事ですが、現状、通り返ける道路がありません。一体で開発するためには西側敷地(1-1)から水路を横断して東側敷地(1-2)に通り返ける道路を計画し、東側敷地(1-2)と一体で開発する必要があるのでしょうか。西側敷地(1-1)単独での開発は認められないのでしょうか。	物件番号1-1全体(3,000㎡以上)での分譲等を目的とした開発により新設道路を整備する場合には、その道路は既存道路に対し両方向接続とする必要があります。したがって物件番号1-1から真上都市下水路を横断し物件番号1-2の東側道路に通り返ける計画であれば、計画が成立するものと考えています。なお、3,000㎡未満の開発事業として計画される場合は、新設道路の両方向接続を絶対条件として求めるものではありません。 (問い合わせ先:審査指導課)
23	—	上記水路を横断する際の構造物(橋など)について、市に帰属するためには、どのような構造で計画する必要がありますでしょうか。	詳細については、物件1-1、1-2の一体開発となった際に協議願います。 (問い合わせ先:道路課)
24	—	西側敷地(1-1)の単独開発が認められない場合、期分けとして戸建事業を行う場合、1期開発工事完了(36条済証)から2年の残地期間を開けて2期協議に着手できる考えでよろしいでしょうか。その場合、東側敷地(1-2)に関しては西側敷地(1-1)とは独立した別開発とみてよろしいでしょうか。	物件番号1-1の単独開発が認められない場合との条件が不明ではありますが、開発条例の施行指針2(1)に則り、工事完了後2年を経過して行うものは別事業として取り扱っており、同条例第30条に基づく検査結果通知書の発行日より満2年を経過したものは、開発条例上別事業として取り扱われます。 (問い合わせ先:審査指導課)
25	—	境界標の位置が分かる資料、隣地との筆界確認書があれば開示いただけますでしょうか。	分筆や地籍更正をするにあたって、周辺土地との境界を確認していますので、実施要領に記載している地積測量図が現状の境界を示しているものと認識していただいて構いません。
26	—	越境物などについて隣地との覚書・取交わし事項等がありますでしょうか。	ありません。
27	—	本物件は特定都市河川流域(芥川流域)に指定されていますが、雨水抑制施設等の指導内容を教えて下さい。また、本物件は浸透阻害行為面積が1000平方メートル以上と判断されるのでしょうか。法施行時(令和8年4月1日)の状況における判断との理解でよろしいでしょうか。	特定都市河川浸水被害対策法第30条の許可申請については、令和8年4月1日以降、雨水浸透阻害行為が1,000㎡以上となるものが対象となります。なお許可にあたっては、芥川流域における基準降雨が生じた際の雨水浸透阻害行為の前後における流出雨水量増加分を抑制する雨水流出抑制施設の設置が必要となります。 (https://www.city.takatsuki.osaka.jp/soshiki/55/150804.html) また本市では、開発事業の手続き等に関する条例施行指針に基づき、貯留・浸透型施設の整備を指導させていただいています。施設の種類の指定はありませんが、必要貯留浸透量については別途下水河川企画課に相談をお願いします。 (問い合わせ先:下水河川企画課)

28	P24	西側敷地(1-1)の一部は家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食）に指定されているとの事ですが、どの程度区域にかかっているかの詳細が分かる資料があれば開示いただけますでしょうか。	家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食）に指定されている区域が分かる図面を参考図として、本市ホームページで公開します。 https://www.city.takatsuki.osaka.jp/site/nyusatsu-keiyaku/163569.html
29	—	西側敷地(1-1)の南西側隣接地が水路敷の上部に張り出し構造で水路上部を占有していると思われます。その張り出し構造物上に設置されている照明灯が物件に空中越境していると思われますが、照明灯は隣地所有物でしょうか。本物件内に設置されている照明灯と似通ったものですので、市の物かどうかを教えてくださいたいと思います。	照明灯は市の所有です。
30	P51	西側敷地(1-1)の北側通路を幅２メートルの歩行者専用通路に整備する必要があるとの事ですが、舗装等の指定はあるのでしょうか。	歩道一般部の舗装構成としてください。 （問い合わせ先：道路課）
31	—	給水メーターの権利について、譲渡いただけると考えてよろしいでしょうか。	ご認識の通りです。（物件番号１－１（Ａ）の１か所のみ）
32	P2	解体について、「物件引渡しの後１年以内に、解体撤去完了する」旨の記載がありますが、土壌汚染対策工事に伴い、地中埋設物（酸化層・基礎など）等の撤去が１年以内に完了できない可能性があります。その場合解体完了期日の延長を認めていただくことは可能でしょうか。また、解体に伴う技術検証により物理的に１年以内の解体完了が困難な場合も解体完了期日の延長は認めていただけますでしょうか。	正当な理由があると認める場合は、本市と協議の上、解体完了期日の延長ができる場合があります。
33	—	受水場の各設備（貯水槽、配管）については、洗浄されていますでしょうか。	洗浄していません。
34	—	近隣住民、自治会とのなんらかの決め事、取交わし事項、過去の紛争などはございますでしょうか。	ありません。

35	—	<p>土壌汚染対策法に伴う地歴調査・表層調査を北西角付近の科学センター（約 700 平方メートル）部分のみ実施されていますが、調査個所以外の敷地（物件 1-1、1-2）については、新たに土壌汚染対策法に伴う届出・各調査は不要と考えてよろしいでしょうか。また、他の敷地部分の調査資料（P C B 含む）はありますでしょうか。あれば開示願います。</p>	<p>物件番号 1－1（B、C）、物件番号 1－2 は、地歴調査により土壌調査不要との結果となったため、調査資料はありません。なお、解体撤去等に際して、3,000㎡以上の土地の形質変更を行う場合には、土壌汚染対策法第4条第1項及び大阪府生活環境の保全等に関する条例第81条の5第1項に基づく届出書の提出が必要です。詳細は環境政策課までお問い合わせください。</p>
36	—	<p>土壌汚染対策法に該当する使用履歴（調査済み個所以外の受水場設備）を教えてください。</p>	<p>元芥川受水場用地土壌汚染状況調査（土地利用履歴調査）の通りです。それ以外の資料はありません。なお、資料の提供については、質疑番号1と同様です。</p>
37	P24	<p>物件番号 1-1 の物件調書で、西側の公道が 6.2 メートルの記載となっておりますが、殿町 2 号線から殿町 17 号線に入ってすぐの部分道路明示資料を確認すると有効幅員 5.8 メートル程度となっております。1. 売り払い物件及び入札スケジュールの（3）その他 イ に 29 条開発許可を受けと記載ありますが、3000 平米以上の開発行為を行う際には対象地までに至る道の幅員が有効 6 メートル必要とのことであり、物件番号 1-1 の敷地全体での開発はできない状況にあたるかと思いますが、今回の入札にあたって開発指導課との取り決めなどはありますでしょうか？</p>	<p>取り決め等は特にありません。ただし、質問の主旨は質疑番号21に類似すると思われますので、同回答を参照願います。 （問い合わせ先：審査指導課）</p>
38	—	<p>今回の入札にあたり、周辺住民や自治会との取り決め事項はありますか？</p>	<p>ありません。</p>
39	P3	<p>実施要領 P3 売払物件範囲外の施設整備の共通事項について、真上都市下水路内の管理の為、進入路を設けてください、と記載がありますが、幅員の取り決めはありますか？</p>	<p>2 トン作業車が入れる程度の幅員（約 3 m）を確保してください。なお詳細は、開発協議時の協議事項となります。 （問い合わせ先：下水河川事業課）</p>
40	P3	<p>実施要領 P3 売払物件範囲外の施設整備の物件番号 1-1、幅員 2 メートルの歩行者専用道路の整備を行う取り決めがありますが、仕様の取り決めはありますか？（舗装やバリカーなど）</p>	<p>起終点に取り外し式 U 型バリカーを設置してください。舗装構成については歩道一般部の舗装構成としてください。 （問い合わせ先：道路課）</p>

41	P3	実施要領 P3 売払物件範囲外の施設整備の物件番号 1-2、殿町 18 号線の開発時に設置した雨水マンホールへの接続は、認定路線『真上町南芥川線』上に敷設されているマンホールで合ってますか？	ご認識の通りです。 (問い合わせ先：道路課)
42	—	物件番号 1-2 の北西住居との境界取り合い付近に水栓が立ち上がっていますが、隣地の所有物でしょうか？(写真あり)	隣地の所有物です。
43	—	物件番号 1-2 の西側に大きい桧がありますが、この桧は生きていますか？(写真あり)	現在、使用している雨水排水用の桧です。
44	—	物件番号 1-1 の南西部分に鉄骨で組まれた通路みたいな物がありますが、何の為にある物ですか？	市の所有で、今後市が撤去する予定です。
45	—	物件番号 1-1 の南西部分に、道路灯のようなポールがありますが、所有者は誰で、撤去可能な物ですか？	市の所有で、今後市が撤去する予定です。
46	—	建物及び既設排水設備の詳細資料をご提供ください。	回答は質疑番号1と同様です。
47	—	現況平面図（地盤高さ表記入り）をご提供ください。	回答は質疑番号1と同様です。
48	—	汚染土壌の詳細資料をご提供ください。	回答は質疑番号1と同様です。
49	—	家屋倒壊等氾濫想定区域（河川）におおよそどこまで入っているかを教えてください。	回答は質疑番号28と同様です。

※質疑の内容は、事業者が特定できる内容を除き、項目ごとに原文のまま掲載しています。

※質疑番号 1 から 13 は、質疑回答（公告日から 11 月 13 日受付分）をご覧ください。