

質 疑 回 答 書

平成27年度 府営住宅用地活用事業（条件付土地売払）一般競争入札（第5回）

【物件番号1：高槻津之江住宅用地 に関する事項】

大阪府 住宅まちづくり部
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	4	「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく性能表示について、購入者の希望に応じてとありますが、制度の内容を説明すること及び住宅性能評価の交付を受けることは義務ですか。	土地利用条件（1）建築物の用途等（P4）のとおり、性能表示についての制度説明は行ってください。ただし、住宅性能評価の交付を受けることは購入者の希望によるため、義務ではありません。
2	27 28	661番地を宅地開発するにあたって、661番地と堤防の間にある階段やスロープ上の通路から661番地へアクセスが出来るよう地元等より求められていますか。（平面図②参照）	地元からの要望はありません。スロープ及び階段からアクセスを行う計画とする場合、その取り扱いについては河川管理者と協議してください。
3	—	売却地の東側法面からの雨水排水は、売却地で排水を受ける計画とする必要がありますか。	都市計画法等の関連法規及び高槻市開発事業の手続に関する条例に従ってください。詳細については河川管理者及び高槻市と協議してください。なお、661番北側部には法面排水のための単独U字側溝がありますので、河川管理者と協議してください。
4	36～ 38	参考図③、③-1、③-2に記載以外の埋設管は撤去済みと理解して良いですか。	参考図③、③-1、③-2については、各埋設管台帳に記載があるものを合成したものですので、あくまで参考図になります。各埋設管への接続等の可否については、各管理者と協議を行ってください。また、物件明細の【留意事項】1（P23）のとおり、地中には既設配管等が残存している可能性がありますので、残存物があった場合は、適切に処分してください。
5	37	654番1に敷設の市水H I V P 5 0は、売却地内に存するもののみ撤去すれば良いですか。	当該市水管は、654番1にある市管理道路内にある市水φ50に付け替えられています。売却地外の既設管の取り扱いについては、高槻市と協議してください。
6	34	参考図①にある661番5を縦断している「地下埋設管部分」の具体的な敷地寸法等や座標を提供いただけませんか。	地下埋設管の位置寸法等については、各管理者と協議してください。なお、地下埋設管用地部分の整備計画図（イメージ図）（PDF形式）を以下の大阪府ホームページで公開します。あくまで参考イメージ図ですので、実際に計画する際は、関係部局と十分に協議のうえ計画してください。 http://www.pref.osaka.lg.jp/jutaku/youchi/katsuyou/ippankyousou_5.html

7	35	位置指定道路の廃止に必要な具体的な資料は、参考図②以外提供いただけますか。	現位置指定道路の位置を復元したCADデータ図面（DXF形式）を以下の大阪府ホームページで公開します。こちらを参考に、高槻市と廃止手続の協議を行ってください。 http://www.pref.osaka.lg.jp/jutaku/youchi katsuyou/ippankyousou_5.html
8	—	既存防犯灯の位置や箇所数を具体的に示していただきたい。	既存防犯灯の箇所数は、28灯です。 位置については、以下の大阪府ホームページで公開しますのでご参照ください。 http://www.pref.osaka.lg.jp/jutaku/youchi katsuyou/ippankyousou_5.html
9	—	地元や墓地関係者より、何か要望を受けていますか。	地元より、土地利用条件（1）建築物の用途等（P4）のとおり、周辺環境と調和の取れた良好なまちなみ形成に配慮した宅地開発計画を行うよう要望を受けています。また、土地利用条件（3）工事に関する事項、ウ（P5）のとおり、工事中の安全を前提とした協定書等を締結するよう要望がありますので留意するとともに、事業計画についても土地利用計画を基に落札者において十分に説明・協議を行ってください。
10	—	敷地の高低差が判る図面を提供頂けませんか。	質問番号7で回答した、位置指定道路の位置を復元した平面図（DXF形式）をご参照ください。
11	23	物件明細に記載の「法令等に基づく制限」で、外壁の後退距離の限度1.0mとありますが、北側の隣地境界線から1.0mと考えて良いですか。	ご指摘のとおり、高槻市形態制限に基づく外壁後退距離の限度は北側隣地境界線から1.0mとなっております。 詳細については、高槻市都市創造部審査指導課と協議してください。
12	39～41	大阪ガス株式会社所有地（661番6）にあるガス供給施設等の移設工事費用の概算額を教えてください。	大阪ガス株式会社と協議し、参考図④～⑥（P39～41）に詳細図・数量を公表しておりますので、こちらを参考に、概算費を算出してください。なお、現時点でのセットバック位置（市道如是芝生号線の拡幅範囲を対側からの一方後退=9.7mとした場合）であれば、ガス導管自体の工事は発生せず、外構工事及び計装工事が必要となる見込みです。 落札者決定後、具体的な手続き等の詳細については、落札者において大阪ガス株式会社と協議を行ってください。
13	—	水道加入金の引継ぎの有無について教えてください。	高槻市へ確認しましたが、本事業用地において、譲渡可能な水道加入金の権利は滅失しているためないとのことでした。

14	—	登録免許税の算出を行うのに必要な評価額を教えてください。 大阪府の所有地であるので評価が出ない場合は、近傍類似の㎡単価をご提示ください。	高槻市に確認したところ、登録免許税算出に必要な当該事業用地の近傍類似地の平成 27 年評価額は 107,000 円/㎡とのことでした。
15	—	求積図について、CADデータの提供はできないでしょうか。	求積図のCADデータ図面（DXF形式）を以下の大阪府ホームページで公開します。ご参考ください。 http://www.pref.osaka.lg.jp/jutaku/youchi/katsuyou/ippankyousou_5.html
16		府営住宅が建つ以前の土地履歴に関する資料があれば開示できないでしょうか。 また併せて、地中埋設物の有無や土壌汚染の有無についても、ご教示ください。	昭和 36 年度に府営住宅を建設する以前の資料はありません。 なお、国土地理院の府営住宅建設以前の航空写真（府営住宅建設は 1961 年度頃）を閲覧すると、府営住宅建設前は耕作地であったと思われます。 ＜国土地理院閲覧サービス： http://www.gsi.go.jp/tizu-kutyu.html ＞ 昭和 36 年度に府営住宅（簡易耐火平屋建て 133 戸）を建設、平成 7, 8 年度に撤去し更地になりました。基礎等については撤去しておりますが、一部ガラ等が残っていることも考えられますので、その場合は、落札者において適切に撤去をお願いします。 また、土壌汚染状況調査等は行っておりません。
17		事業用地西側の市道津之江 332 号線に設置してある車止め（ガードレール）について、撤去は高槻市が行なってくれると考えておいてよいのですか。	市道津之江 332 号線の事業用地側に設置してある、路上駐車対策用ガードレールの扱いについては、高槻市と協議し撤去等適切に対応してください。