

市有地売払い一般競争入札に関する 質問及び回答の公表について

- 市有地売払い一般競争入札（東大阪市公告第304号）に関して、令和6年2月13日（火）から2月16日（金）までに寄せられた質問及びその回答を公表するものです。
- 質問事項については、同様の質問があった場合の内容集約及び意図を変えない範囲で表現の変更をしています。

令和6年2月22日

東大阪市

質問No.	物件番号	質問事項	回答
1	R5-③	境界ポイントP333及びP335付近にて、境界をまたいでフェンスや警察の看板が設置されているが、敷地外の部分も併せて撤去しても問題ないか。	フェンス及び看板は撤去して問題ありません。看板については、現在は事業を廃止しており不要である旨、河内警察署及び河内交通安全協会に確認済みです。
2	R5-③	隣接地の地番8-6より越境物(植栽・植木鉢など)が見られたが、決済までに解消されるか。 また、当該隣接地所有者は境界ラインについて確定済であることの認識があるか。	当該隣接地権者とは、筆界確認書を締結しております。 なお、越境物の取り扱いについては、隣接地権者と協議してください。
3	R5-③	買受地全体(1,031.38㎡)を開発区域とし、共同住宅又は商業施設等を目的とした場合、都市計画法第29条 開発許可の条件で雨水浸透阻害行為に対する雨水貯留施設の設置は必ず行われるが、分譲住宅を目的に新たに築造する開発道路を接道とした宅地のみを開発区域内として開発許可申請を行っても良いか。 既存の建基法第42条第1項第1号道路に接道する分譲目的の宅地を区域外とした場合、開発区域面積は1,000㎡未満となり、雨水浸透阻害行為に対する雨水貯留施設の設置が不要となるが、今回、区域外を除く1,000㎡未満の土地で開発許可申請を行った場合、特定都市河川浸水被害対策法に対して、意見なしとの内容で回答がもらえるか。	分譲住宅を目的に新たに築造する開発道路を接道とした宅地のみを開発区域として開発許可申請を行うことはできません。新たに築造する開発道路も開発区域に含めてください。 また、雨水貯留施設の設置については、1,000㎡未満の開発を複数回に分けて行うとしても、事業主が変わらない場合、5年以内に同一目的にて開発を行うのであれば、雨水貯留施設が必要になります。詳しくは、河川課にご相談ください。 補足として、開発の用途によっては、河川課の特定都市河川浸水被害対策法にかかる貯留槽設置のほか、下水道部排水設備課の指導にて貯留槽設置の指導が実施される可能性がありますので、こちらも、詳しくは下水道部排水設備課にご相談ください。
4	R5-③	土壌調査、地盤調査、地下埋設物調査を行っていないということだが、過去にそれらの調査を行っているか。 また調査を行っている場合は資料一式を開示していただきたい。	質問の各種調査については、実施しておりません。
5	R5-③	建物が築造されていた経過はあるか。 建っていた場合、何の建物が建っていたか。 また、地中埋設物は撤去されているか。	市が本物件を取得して以降、当該地上に建物があつた記録は確認しておりません。 地中埋設物に関しては、調査を実施しておりません。
6	R5-③	北東境界付近に排水柵らしきものがあるが、何か。 排水柵だった場合、現在も使用されているか。	現地説明会后、再度現地を確認しましたが、北東境界付近に敷地境界の確認のために掘った穴はあるものの、排水柵と思われるものは確認できませんでした。
7	R5-③	越境物について、越境の覚書は取り交わされているか。	越境物にかかる覚書については、締結しておりません。

質問No.	物件番号	質問事項	回答
8	R5-④	本物件周囲に施工されている擁壁の施工図、検査済証があれば開示していただきたい。	擁壁の設計図を公開しましたのでご確認ください。検査済証についてはございません。 ※添付資料：(R5-④)擁壁図面
9	R5-④	アスベストが使用されている場所について開示していただきたい。	全ての位置を把握していませんが、建物の設計図における特記仕様書上でアスベスト含有建材を確認しています。なお、アスベスト調査については未実施です。 ※添付資料：(R5-④)建築仕様及び図面等
10	R5-④	建物に関する書類を開示していただきたい。	No.8、9のとおり公表しました。
11	R5-④	5年間の買戻特約について、落札者が分譲住宅目的の造成後、完成宅地を他業者に売却する事は可能か。また、買戻特約の解除について、市が認める正当な理由はどのようなものか。	本物件は転売防止等の観点から、V契約5「所有権移転及び登記」(4)に基づき、買戻特約を設定します。よって、宅地造成後の他業者への売却は、転売防止及び買戻特約設定の趣旨から、買戻特約の抹消にかかる正当な理由とはなりません。なお、市が正当と認める理由の一例ですが、分譲住宅建設を目的としたエンドユーザー(居住予定者)への販売行為など、買戻特約の抹消にかかる必要性が認められる場合に限りです。 また、買戻特約の抹消にかかる手続きについては、市に事前協議の上、①申請書②正当な理由の確認資料(分譲住宅用途に供することが分かる公的書類(建築確認済証等の写し))③収入印紙(登録免許税として、1筆につき1,000円)を提出していただきます。提出後、本市が嘱託登記を行い上記買戻特約の抹消登記を行います。
12	R5-④	西側境界付近の越境物について、市で工作物設置者と過去に越境解消等の交渉を行ったのか。	東西方向に設置されている通行遮断物(トタン)については工作物を設置したと名乗る方と協議をおこない、越境物の除去について買主との協議に応じる旨の了承をいただいております。また、金属標317から既設コンクリート杭331の境界上にある、化粧ブロックの一部越境については交渉を実施しておりません。いずれも整備に際し撤去の必要があれば、隣接地権者と協議してください。
13	R5-④	当該地での都市計画法に基づく開発は可能か。	当該地(開発区域)へ至る道の幅員が一部4.0mを下回っている為、1,000㎡未満の道路築造を伴う戸建住宅であれば、開発が可能です。