

高井田中一丁目市有地売払一般競争入札に関する 質問及び回答の公表について

質疑回答については、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、説明事項の補足等を行っています。

令和7年8月18日

東大阪市

質疑回答書

(件名) 高井田中一丁目市有地売払一般競争入札

No	資料名	頁・行	項目等	質問内容	回答
1	土地売払案内書	6	入札	入札金額について、土地・建物の比率については自由にこちらで設定可能という理解でよいか。	お見込みのとおりです。
2	土地売払案内書	8	契約	契約締結時期については入札から10日を目途、物件の決済引渡しは契約締結から30日以内とする内容になっているが、契約締結及び決済時期については社内手続きに要する時間等を勘案頂きたく柔軟にご対応いただきたい。	原則は案内書に記載のとおりです。ただし、本市がやむを得ない事情と判断した場合は協議に応じますので、あらかじめ申し出てください。
3	土地売払案内書	10	引渡し	現状有姿とは仮囲いも含めた形か。	お見込みのとおりです。
4	土地売払案内書	10	引渡し	既存の仮囲いに使用している万能鋼板の扱いに何か制限があるのか。損料扱い（買戻し）となるのか。	万能鋼板の扱いに制限はありません。また、現状有姿で引き渡すものであり、取扱いについては買受人にて判断してください。
5	土地売払案内書	10	引渡し	開示資料で判明できないような既存埋設物の情報はるか。(旧さくら公園内共)ある場合、資料開示をいただくことは可能か。	既存埋設物に関する資料はありません。

質疑回答書

(件名) 高井田中一丁目市有地売払一般競争入札

No	資料名	頁・行	項目等	質問内容	回答
6	土地売払案内書	10	引渡し	過去に存在した建物の解体時には基礎や杭等を全て撤去されているか。また解体ガラの当該敷地への埋め戻しはなかったか。	地中埋設物の状況は不明です。
7	土地売払案内書	10	引渡し	売買物件及び工作物等は現状有姿のまま引渡すとあるが、現状敷地に散乱しているゴミについては東大阪市にて処分いただく理解でよいか。	現場説明会後に、公園側に残置されたゴミについては本市において撤去処分しました。
8	土地売払案内書	10	引渡し	売買物件及び工作物等の受領書を市に提出することとあるが、受領書の雛形はあるか。	別添「土地受領書（雛形）」のとおりです。
9	土地売払案内書	11	登記	買戻特約設定に伴う費用は東大阪市負担、所有権移転登記は買主負担で問題ないか、また、司法書士事務所は指定があるのか。	所有権移転登記及び買戻特約設定登記は本市が囑託で実施します。その際、所有権移転登記にかかる登録免許税は買受人の負担となります。
10	土地売払案内書	11	公租公課	2025年度の公租公課の明細を開示いただきたい。	本物件は現在市有地のため非課税です。

質疑回答書

(件名) 高井田中一丁目市有地売払一般競争入札

No	資料名	頁・行	項目等	質問内容	回答
11	土地売払案内書	11	買戻特約	製造業・研究開発拠点の整備を行った段階（＝建築確認申請の段階）で、買戻特約は解除されるという理解でよいか。	買受人の申し出に基づき、①「VI用途の制限(2)業種条件」を満たす施設の整備が公的書類（建築確認済証等）で担保されること、②当該施設にて操業する事業者に対する所有権移転である等の正当な理由があることの2点について、本市で確認できた場合に買戻特約登記の抹消が可能です。
12	土地売払案内書	11	所有権移転	製造業・研究開発拠点の整備を行った上で、当該拠点の運営を継続することを前提として、「所有権移転の日から5年を経過する前」に第三者へ所有権を移転することは可能か。	買受人の申し出に基づき、①「VI用途の制限(2)業種条件」を満たす施設の整備が公的書類（建築確認済証等）で担保されること、②当該施設にて操業する事業者に対する所有権移転である等の正当な理由があることの2点について、本市で確認できた場合に買戻特約登記の抹消及び所有権の移転が可能です。
13	土地売払案内書	11	所有権移転	用途の制限(2)業種条件を満たして整備を行った場合、5年以内でも売却をする事は可能か。	No.12のとおりです。
14	土地売払案内書	11	所有権移転	「V契約5(7)記載の内容について、買戻特約の解除が認められた場合、「所有権移転の日から5年を経過する前に第三者への所有権移転の禁止」の制限も併せて解除される認識で相違ないか。	No. 12のとおりです。
15	土地売払案内書	11	所有権移転	事業者で製造/研究開発拠点を整備し製造業テナントにご入居いただく前提で、竣工後、資産管理の観点から、物件を信託受益権化し、土地・建物の所有権を信託銀行等に移転/受益権を譲渡することは可能という理解でよいか。（買戻特約解除後の所有権の信託銀行等宛移転、不動産ではなく、信託受益権の第三者譲渡には東大阪市の承諾は不要との理解で問題ないか。）	買受人の申し出に基づき、①「VI用途の制限(2)業種条件」を満たす施設の整備が公的書類（建築確認済証等）で担保されること、②当該施設に製造業テナントが入居する事業スキームであることの2点について、本市で確認できた場合に買戻特約登記の抹消及び信託銀行等への所有権移転が可能です。また、信託受益権の第三者譲渡にあたって、本市の承諾は不要です。

質疑回答書

(件名) 高井田中一丁目市有地売払一般競争入札

No	資料名	頁・行	項目等	質問内容	回答
16	土地売払案内書	11	所有権移転	当社が本土地を入札により取得し、用途の制限(2)業種条件を満たす施設の整備を行う企業に借地を行う事は可能か。また、その場合土地のみの所有となり、施設が整備されたあとに土地の売却を行う事は可能か。この場合施設が建設される前に土地の売買も可能か併せて確認したい。土地の所有者当社、建物の所有は誘致企業となる。	No.12のとおりです。 なお、「VI用途の制限(2)業種条件」を満たす施設の整備を行う企業に借地を行うことは可能です。
17	土地売払案内書	12	用途制限	製造拠点、研究開発拠点を過半以上は整備する前提で、一部の区画に他の機能(事務所等)を設けることは可能という理解でよいか。	売払条件として設定した「VI用途の制限(2)業種条件」を満たす施設の機能以外は設けることができません。ただし、「VI用途の制限(2)業種条件」を満たす主施設と密接不可分な付随機能であれば、事前に本市と協議のうえ設けることが可能です。
18	土地売払案内書	12	用途制限	① 製造業(総務省日本標準産業分類における大分類E製造業)を操業する施設 ② 工業製品の企画設計及び研究開発拠点としての施設とそれぞれあるが、整備するとは敷地もしくは容積率に対してどの程度の面積まで整備をすればよいか。	No.17のとおりです。なお、明確な面積基準を設けるものではありません。
19	土地売払案内書	12	用途制限	倉庫を建てる事はできるか。	No.17のとおりです。 なお、倉庫は主たる施設と密接不可分な付随機能と本市が認めた場合は、一定規模で設けることは可能です。
20	土地売払案内書	12	用途制限	社員寮を建てる事はできるか。	No.17のとおりです。 なお、社員寮は主たる施設と密接不可分な付随機能と認められないため、面積規模に関わらず設けることはできません。

質疑回答書

(件名) 高井田中一丁目市有地売払一般競争入札

No	資料名	頁・行	項目等	質問内容	回答
21	土地売払案内書	12	用途制限	賃貸ラボの建設は可能か。	賃貸ラボの建設は可能ですが、入居テナントが「VI用途の制限(2)業種条件」を満たすことが必要です。
22	土地売払案内書	12	用途制限	業種条件の履行はどのようにして確認をされるか。	「VI用途の制限(2)業種条件」を満たす施設の整備については、公的書類（建築確認済証等）で確認します。
23	土地売払案内書	13	土地調書	アスベスト、既存建物、過去建築建物杭撤去等の撤去費用を勘案しての土地代の設定という理解でよいか。	お見込みのとおりです。
24	土地売払案内書	13	土地調書	本敷地北側道路は車両通行不可、南側は一方通行、東側も一方通行という認識でよいか。	お見込みのとおりです。
25	土地売払案内書	13	土地調書	本敷地南側道路が埋蔵文化財包蔵地に指定されているが、本敷地内での新築本体工事については当該敷地が包蔵地外の為届出不要、新築計画のインフラ等引込工事で南側道路部分を越える深さで掘削する場合において、文化財法及び東大阪市文化財保護条例の規定に基づく届出が必要との理解でよいか。（道路部分の深さを越えて施工しなければ届出は不要との理解）	本物件は埋蔵文化財包蔵地外のため、工事の際に届出は不要ですが、南側道路は包蔵地内のため、掘削の深さに関係なく届出が必要です。文化財保護法及び東大阪市文化財保護条例の規定に基づく届出にかかる詳細は人権文化部文化財課にてご確認ください。

質疑回答書

(件名) 高井田中一丁目市有地売払一般競争入札

No	資料名	頁・行	項目等	質問内容	回答
26	土地売払案内書	13	土地調書	南側道路において埋蔵文化財包蔵地に指定されているとの事ですが、以前に試掘および本堀をされた履歴はあるか。資料があればいただけないか。	本物件に隣接する南側道路部分において、試掘及び本堀の履歴はありません。
27	土地売払案内書	13	土地調書	本敷地が宅地造成等工事規制区域に指定されている背景、理由をご教示いただきたい。	本物件に限らず、東大阪市全域が宅地造成等工事規制区域に指定されております。詳細については、別添掲載のリーフレット及び建築部開発指導課にてご確認ください。
28	土地売払案内書	13	土地調書	私道負担有とございますが、具体的にどこの箇所であり、負担内容がどのようなものかご教示いただきたい。また、当該私道負担部分につき、一定の基準を満たせば貴市へ寄付することが可能であるとの理解でよいか。	私道負担の箇所及び内容については、現況平面図において、該当箇所に黄色付けをしましたので、別添掲載資料をご確認ください。寄付等については、都市計画法第29条の許可を要する場合とそうでない場合で取り扱いが異なりますので、許可を要する場合は建築部開発指導課及び土木部道路管理課、許可を要しない場合は土木部道路管理課と協議のうえ、その指示に従ってください。
29	土地売払案内書	13	土地調書	本物件西側にある側溝は、本敷地外からの雨水等流入は無く、撤去後の付け替えは不要との理解でよいか。	お見込みのとおりです。
30	土地売払案内書	13	土地調書	南東部金属標（B9-B8）にて、道路標識・電柱があり、そちらは撤去でよかったか。また、撤去する際の東大阪市役所担当者および、警察担当者をご教授頂けないか。	道路標識及び電柱については、現時点で本市から撤去を指示するものではありません。必要に応じ、買受人の負担において関係機関（電力会社・警察等）との協議をお願いします。

質疑回答書

(件名) 高井田中一丁目市有地売払一般競争入札

No	資料名	頁・行	項目等	質問内容	回答
31	土地売払案内書	13	土地調書	本物件北側にある防犯灯移設協議に関しては、貴市の協力（協議への同行含む）を得られるものと考えてよいか。	事前に買受人から協議にかかる連絡がある旨を伝えることは可能ですが、協議への同行は出来ません。
32	土地売払案内書	13	土地調書	高井田中一丁目37番6を道路形状に整備してくださいと記載あるが、P28 記載の敷地北側と東側にある37-6でよいか。	お見込みのとおりです。
33	土地売払案内書	13	土地調書	土地調書【特記事項】5の記載について、本物件隣地（高井田中一丁目37番6）の道路形状整備については、現況と同等仕様で問題無いか。	原則、道路境界線に合わせてL型側溝を整備していただく仕様になりますが、詳細な整備内容は土木部道路管理課と協議のうえ、その指示に従ってください。
34	土地売払案内書	13	土地調書	敷地の一部を分筆し東大阪市様にご寄付させていただくことは可能か。	No.28に示す場合を除き想定しておりません。
35	土地売払案内書	14	土地調書 (建物等概要)	建物は未登記状況ですが、売買後も登記は不要と考えてよいか。	本市からの所有権移転登記は土地のみであり、建物の扱いについては買受人において適切に判断してください。

質疑回答書

(件名) 高井田中一丁目市有地売払一般競争入札

No	資料名	頁・行	項目等	質問内容	回答
36	土地売払案内書	14	土地調書 (建物等概要)	PCB残置物は一切ないとの理解でよいか。また、後からPCB残置物が発見された場合、PCBは譲渡が不可能である原則に基づき、追加で東大阪市様にて処置をいただけるものと理解してよいか。	PCBの調査等状況については土地調書（建物等概要）特記事項3のとおりですが、物件の引渡し後において、建物内からPCB廃棄物が発見された場合は、本市にて撤去します。
37	土地売払案内書	16	地区計画	床面積3,000㎡以上の大規模なスーパーは建築できないとあるが、3000㎡未満のスーパー等であれば建築が可能か。（建築審査課に確認した際準工業レベルの建物は建築が可能と聞いたため）	No.17のとおりです。 なお、スーパーは主たる施設と密接不可分な付随機能と認められないため、面積規模に関わらず設けることはできません。
38	土地売払案内書	33	境界	境界は全て確定済みか。	33ページ現況図面のとおり、境界は全て確定しております。
39	土地売払案内書	33	境界	越境および被越境物はあるか。	本物件のうち、高井田中一丁目37番5から隣接地である同所同番3(都市魅力産業スポーツ部モノづくり支援室所管)に向けて樹木の一部が越境しておりますので、こちらは買受人にて処理をお願いします。一方で、隣接地側からも植栽の一部が越境しておりますが、土地の引き渡しまでに本市において処理します。
40	土地売払案内書	33	境界	敷地実査ではB6の境界金属標がない状況だったが、境界金属標は復旧せずに引き渡される理解でよいか。	お見込みのとおりです。

質疑回答書

(件名) 高井田中一丁目市有地売払一般競争入札

No	資料名	頁・行	項目等	質問内容	回答
41	土地売払案内書	33	現況平面図	南西側金属標 (S2) にて境界が引かれているが、ブロック塀やフェンスの境界はどこになるか。	境界については現況平面図のとおりですが、西側隣接地との境界部におけるフェンス及びブロック塀の端部処理等については、西側隣接地を所管する都市魅力産業スポーツ部モノづくり支援室と協議のうえで行って下さい。
42	土地売払案内書	33	現況平面図	敷地南側のフェンスの解体について、任意の箇所で切断して構わないということか。	物件内の任意の箇所切断して構いませんが、西側隣接地との境界部におけるフェンスの端部処理等については、西側隣接地を所管する都市魅力産業スポーツ部モノづくり支援室と協議のうえで行って下さい。
43	土地売払案内書	33	現況平面図	南側境界 (S2-B9) において、地下側溝があるかと思うが、そちらは撤去でよかったか。	側溝等の撤去及び再設置については、道路管理者である土木部道路管理課と協議のうえ、その指示に従ってください。また、本物件の土地利用を進めるうえで、都市計画法第29条における開発行為に該当する場合は、建築部開発指導課及び土木部道路管理課と協議のうえ、その指示に従ってください。
44	地歴調査報告書	6	残置物	過去の工場、事務棟があった敷地を避ける形で現存の建物が建っているが、その背景はあるか。過去の建築の基礎が埋まっているということか。また、当時の図面は本当になのか。	ご質問の背景については、見解を持ち合わせておらず、また、当時の図面も所持しておりません。
45	地歴調査報告書	-	地歴調査	油汚染については調査されていない理由をご教示いただきたい。	敷地内において、これまでは油汚染が疑われるような油膜の発見や油臭の感知に至らなかったため、油汚染調査は実施しておりません。

質疑回答書

(件名) 高井田中一丁目市有地売払一般競争入札

No	資料名	頁・行	項目等	質問内容	回答
46	アスベスト調査結果 (一部抜粋)	-	-	【事前調査における石綿分析結果報告書】の検体採位置などの資料があれば頂けないか。	検体採取位置が分かる図面はありませんが、石綿含有の認められた箇所の写真について、別添「アスベスト該当箇所写真」を掲載しました。
47	アスベスト調査結果 (一部抜粋)	-	-	【事前調査における石綿分析結果報告書】に機械室の配管エルボ類が入っていないのだが、石綿無しか。	令和4年に実施された認定調査機関による石綿含有調査において、試料採取対象外であったため、当該箇所の石綿含有については不明です。
48	アスベスト調査結果 (一部抜粋)	-	-	【事前調査における石綿分析結果報告書】に機械室煙突の分析結果が入っていない。目視では断熱材の様な物が確認できたのですが、みなしとして除去対象とした方がよいか。	令和4年に実施された認定調査機関による石綿含有調査において、試料採取対象外であったため、当該箇所の石綿含有については不明です。買受人において、適切に判断してください。
49	アスベスト調査結果 (一部抜粋)	-	-	【事前調査における石綿分析結果報告書】で、「療育センター棟 1F EV前 壁塗材」石綿有となっているが、どの部分の事を指しているのか。	別添「アスベスト該当箇所写真」をご確認ください。
50	図面	-	-	各階平面図の文字 (数字共) つぶれて読み取れない部分が多いため、内容の読み取れるものを改めて開示いただけないか。	平面図が不鮮明であったため、再掲載しました。別添「図面一式」をご確認ください。

質疑回答書

(件名) 高井田中一丁目市有地売払一般競争入札

No	資料名	頁・行	項目等	質問内容	回答
51	図面	-	-	石綿建材の面積を算出するのに平面図、立面図、矩計図等あれば頂けないか。	平面図、立面図が不鮮明であったため、再掲載するとともに、矩計図をあらたに掲載しましたので、別添「図面一式」をご確認ください。
52	図面	-	-	杭図面が不足しているため、資料があればいただけないか。また、基礎伏図で杭の長さが分かる物はないか。	基礎伏図が不鮮明であったため、再掲載するとともに、関係図面を新たに掲載しました。別添「図面一式(3-3)」のC-1、C-7をご確認ください。
53	図面	-	-	地盤状況が分かるボーリング図等はあるか。ある場合、資料共有いただくことは可能か。	新たに掲載した別添「図面一式(3-3)」のC-4、C-5、C-6をご確認ください。
54	-	-	-	対象敷地の南西側に地蔵尊が隣接しており、現状は対象敷地内からのみアクセスできるようになっている。建物新設時には、地蔵尊へのアクセスは保持すべきか等の処置方針をお教えいただきたい。	現在は、地蔵尊は存在しておりません。また、当該敷地内へのアクセスを保持する必要はありません。