

一般競争入札による市有不動産の売払い実施要領の質疑回答書		
	質疑内容	回答
1	物件調書特記事項17について ① 同調書の最終ページの概要図において、南西部分(下図赤囲い部分)の説明表記が途切れておりますが、「この間道路肩石が本件地側にズレ」であるとの認識でよろしいでしょうか。	ご指摘の件につきましては、令和7年6月13日付で、水道局（以下当局という。）ホームページ「一般競争入札による市有不動産の売払いについて」（URL：https://www.city.osaka.lg.jp/suido/page/0000651265.html）において、該当箇所の記載を修正のうえ、公開いたしました。 なお、当該箇所につきましては、ご認識のとおり「この間道路肩石が本件地側にズレ」との記載でございます。
2	② また、該当箇所の道路境界線は、概要図内のK-20とK-1のポイントを結んだ線(下図赤矢印線)であるとの認識でよろしいでしょうか。	該当箇所の道路境界線につきましては、物件概要図におけるK-20およびK-1間の用地境界線と同一であると認識しております。
3	存置杭記録簿等の写しを確認させていただきましたが、杭天端高さの基準が不明です。測量時のB Mをご教示ください。	存置杭記録簿等の写しに記載されております座標・高さ一覧表における杭天端高の基準につきましては、OP（Osaka Peil）を基準としております。
4	敷地南東側のフェンス外側部分につきまして、現況は歩道の一部となっておりますが、こちらはこの形状を維持しなければならないのでしょうか。	本件用地南東部フェンス外側につきましては、現形状を維持する必要はございません。地先境界ブロックの据え直しの際には、物件調書「特記事項17」のとおり、大阪市建設局中浜工営所（TEL：06-6969-2656）と事前に協議のうえ、工営所の指示どおり行ってください。
5	敷地北西側の隣接地（地番：67番2）につきまして、こちらも将来的に売却される予定でしょうか。あるいは、行政施設ができるのでしょうか。	当該用地につきましては、本市ホームページ「未利用地情報」（https://www.city.osaka.lg.jp/keiyakukanzai/page/0000006945.html）に記載のとおり、処分検討地として位置付けており、令和6年度から令和9年度にかけての処分を予定しております。 なお、今後の具体的な方針につきましては現在調整中であるため、詳細についてはお答えいたしかねます。

6	敷地北側および東側につきまして、隣接地（鶴見緑地公園）からの樹木が越境しておりますが、こちらは解消されますでしょうか。また鶴見緑地公園との協議等はされておりますでしょうか。	当該越境物につきましては、令和7年7月4日（金）現在、大阪市建設局鶴見緑地公園事務所と協議を行っており、越境解消作業の実施に向けて調整を進めております。
7	配付資料の「①「工業用水道　もと城東浄水場浄水施設撤去工事」において存置した地中埋設物リスト」中「5　旧コンベア」の基礎杭数量につきまして、4本となっておりますが、6本が正ではないでしょうか。	ご指摘の「工業用水道　もと城東浄水場浄水施設撤去工事」において存置された地中埋設物リスト中、「5　旧コンベア」につきましては、本物件および本件用地に隣接する北西側の当局保有地（鶴見区横堤四丁目67番2号）にまたがって設置されていた施設です。 当該施設に関し、記載のある6本の基礎杭のうち、2本は隣接地内に、4本は本物件内に存置されていることを確認しております。 そのため、「工業用水道　もと城東浄水場浄水施設撤去工事」において存置された地中埋設物リスト中、「5　旧コンベア」の基礎杭の数量につきましては、本物件内に存置されている4本を記載させていただいております。
8	筆界確認書をすべて開示いただけますでしょうか。	物件調書「特記事項3，4，5」に記載のとおり、筆界確認書等の関係資料につきましては、落札者に対して引き継ぐものとしております。
9	無電柱化は可能か？	無電柱化に関するご質問につきましては、当局の所管外となっておりますため、関係機関とのご協議をお願い申し上げます。
10	東側、北側の樹木の越境に関して、将来にわたり、再度越境してきた場合に対処していただけるか？	樹木の越境につきましては、鶴見緑地パークセンター（TEL:06-6911-8787）までお問い合わせください。
11	北側、東側の下水管の一部越境に関しては解消済みか？	本用地に越境している公共下水管の存在につきましては、当局では認識しておりません。 また、物件調書「特記事項9」のとおり、新たに公共下水道施設への接続や公共下水道施設が見つかった場合は、中浜管路管理センター（TEL:06-6969-5843）までお問い合わせください。

12	東側、北側の擁壁の基礎はどれくらい下に入っているか？	ご質問にあります北側および東側の擁壁（フェンスの基礎も兼ねているコンクリート構造物）につきましては、令和7年5月15日（木曜日）より配布しております、配布資料「擁壁、フェンス図面」の記載内容のとおりでございます。 なお、当該配布資料につきましては、当局総合窓口にて令和7年7月18日（金曜日）まで配布しておりますので、必要に応じてご確認くださいようお願いいたします。
13	入札申込時の必要書類の中で「誓約書」には実印の印字がないが、押印は不要か？	入札に参加する際にご提出していただく「誓約書」につきましては、押印の必要はございませんので必要事項を記入のうえご提出ください。
14	物件調書2ページの「特記事項5.越境」について 本物件の越境部分の取り扱いについて、隣接市有地を所管する大阪市建設局鶴見緑地公園事務所と確認書を交わしているとのことですが、双方の押印がされているものはあるのでしょうか。	本件用地北側および東側に隣接する鶴見緑地公園との越境部分の取り扱いに関する本市建設局との確認書につきましては、当局および本市建設局の押印をしているものはございません。
15	物件調書3ページの「特記事項14.土地利用履歴調査」について 本物件は、敷地面積が3000㎡を超えるため、土壤汚染対策法第4条1項に該当すると思われます。 今回大阪市水道局から配布されている物件調書に「土壤汚染のおそれがない」という記載がありますが、この記載をもって、土壤汚染対策法における「行政による汚染のおそれ判断なし」に該当し、土壤汚染対策法上の調査義務は発生しないという認識でよろしいでしょうか。	土壤汚染対策法第4条にかかる調査義務の有無につきましては、当局においては判断いたしかねますので、物件調書「特記事項14」のとおり、大阪市環境局環境管理部環境管理課土壤汚染対策グループ（TEL：06-6615-7926）までお問い合わせください。
16	7月25日の落札者決定後、落札者との協議が問題なく進むと想定した際、大阪市内部で契約可能となる最短日程をご教授願います。	落札後の流れにつきましては、実施要領10ページ「10 契約の締結等」に記載のとおりです。
17	売却地の北西側の土地（地番67-2）の活用予定があればご教授願います。	本質疑書回答5のとおり、当該用地につきましては本市ホームページ「未利用地情報」（ https://www.city.osaka.lg.jp/keiyakukanzai/page/0000006945.html ）に記載のとおり、処分検討地として位置付けており、令和6年度から令和9年度にかけての処分を予定しております。 なお、今後の具体的な方針につきましては現在調整中であるため、詳細についてはお答えいたしかねます。
18	売却地北側の敷地形状が一部、南側へ凹んだ形状となっておりますが、このような土地形状とした経緯をご教授願います。	本件につきまして、質問内容にかかる土地形状に関する具体的な記録・記述は確認していないため、当該土地形状の成立経緯については、把握しておりません。

19	もと城東浄水場浄水施設の建物跡地部分については、地中埋設物リストに記載の杭のみが残置されており、建物基礎等は全て撤去されている認識でよろしいでしょうか。（外周フェンス部や南東側の職員用宿舍等については除きます）	当局が把握しております本用地内に存置されている埋設物につきましては、令和7年5月15日（木曜日）より当局窓口にて配布しております資料の記載内容のとおりでございます。 なお、当該配布資料につきましては、当局総合窓口にて令和7年7月18日（金曜日）まで配布しておりますので、必要に応じてご確認くださいませようお願いいたします。
20	売却地近傍南方向約100m地点に自然由来特例区域の指定があり、売却対象敷地においても自然由来による土壌汚染が存在する可能性は極めて高いと推定され、共同住宅の新築工事着工時に土対法4条・府条例81条の届出を行った際は、調査命令が発出されるという認識でよろしいでしょうか。届出最大掘削深度は10mを想定しております。	土壌汚染対策法及びそれに関連する調査等につきましては、物件調書「特記事項14」のとおり、大阪市環境局環境管理部環境管理課土壌汚染対策グループ（Tel：06-6615-7926）までお問い合わせください。
21	売却地北西側土地（地番67-2）には、防火水槽又は消火栓は設置されておりますでしょうか。	隣接地である横堤4丁目67-2の用地には、防火水槽及び消火栓は設置されておられません。
22	当社の想定する計画では、売却地が消防水利の基準を満たしていない為、新たに防火水槽を設置するよう開発誘導課より指導を受けておりますが、売却地北西側の土地(67-2)に防火水槽又は消火栓が設置されていない場合、当該敷地も消防水利の基準を満たしておらず、67-2の土地にも防火水槽の設置が必要と指導を受けております。しかし、当該地は当社取得用地ではない為、貴市にて防火水槽を設置頂ける認識でよろしいでしょうか。	隣接地である横堤4丁目67-2の用地につきましては、当局において防火水槽および消火栓の設置を行う予定はありません。 なお、消防水利の確保に関しましては、大阪市計画調整局開発調整部開発調整課までお問い合わせください。
23	下水道台帳では売却地南東側部分において、公共下水管が敷地内を通過しているように見受けられます。こちらは引渡し時までには貴市にて撤去頂ける認識でよろしいでしょうか。 撤去いただけない場合、地上権や地役権の設定が必要となりますが、その範囲をご教授願います。	本用地内を通過している公共下水管の存在につきましては、当局では確認しておられません。 また、物件調書「特記事項9」のとおり、新たに公共下水道施設への接続や公共下水道施設が見つかった場合は、中浜管路管理センター（TEL:06-6969-5843）までお問い合わせください。
24	現状の開示図面では、敷地境界からの正確な建物位置を特定できない為、建物配置図の開示をお願いします。	建物配置につきましては、当局総合窓口にて配布しております配布資料内の場内配置図及び平面図にて図示しており、それ以上の精度の図面は当局に保管されておられません。 なお、当該配布資料につきましては、当局総合窓口にて令和7年7月18日（金曜日）まで配布しておりますので、必要に応じてご確認くださいませようお願いいたします。
25	本件南側の公共下水道施設についての記載がありますが、下水台帳には本計画地外の北側、東側に污水管又は污水マンホールの記載があります。これらは敷地外との認識でよろしいでしょうか。	本用地内、北側および東側に污水管および污水マンホールの存在につきましては、当局では確認しておられません。 また、物件調書「特記事項9」のとおり、新たに公共下水道施設への接続や公共下水道施設が見つかった場合は、中浜管路管理センター（TEL:06-6969-5843）までお問い合わせください。

26	物件調書に本物件は接面道路より最大約80cm高くなっていると記載がありますが、建物解体時に外部から土の搬入は行っておりますでしょうか。 行っている場合は、搬入土の種類等が分かる資料を開示願います。	本用地への土の搬入につきましては、埋設管等撤去工事の際に埋戻を行っております。 また、埋戻につきましては、「改良土」を使用しております。 詳細につきましては、『（別紙１）使用材料承諾願①』および『（別紙２）使用材料承諾願②』をご確認ください。
27	現況地盤レベルがわかる資料がございましたら開示願います。	現況のグラウンドレベルにつきましては、『（別紙３）場内整備断面図』をご確認ください。
28	敷地の北側、東側に「守口市大字高瀬～」と地名の記載がありますが、敷地境界線が市境との認識でよろしいでしょうか。	本用地（横堤４丁目67－４）の北部及び東部境界につきましては、本市と守口市との市境に該当しております。
29	売却地において、浄水場建築時等のボーリングデータがございましたら開示願います。	城東浄水場建築時のボーリングデータにつきましては、調査を行いました が、該当する資料は確認できませんでした。 なお、当該用地に関するボーリングデータにつきましては、別紙４「ボー リング調査データ」をご参照ください。 このデータは、昭和48年8月27日から9月1日にかけて実施された調査結果と なっております。
30	大阪市配布資料⑪擁壁・フェンス図面に記載されている天日乾燥池は基礎、杭含め解体されているという認識で宜しいでしょうか。	当局が把握しております本用地内に存置されている埋設物につきましては、 令和７年５月15日（木曜日）より当局窓口にて配布しております資料の記載内 容のとおりでございます。 なお、当該配布資料につきましては、当局総合窓口にて令和７年７月18日 （金曜日）まで配布しておりますので、必要に応じてご確認くださいませう お願いいたします。
31	平成31年度鶴見配水場用地土地地歴調査業務委託報告書をご開示頂いており ますが、土壤汚染対策法４条に基づき、実施されたものでしょうか。 また、浄水場の施設解体時に、土壤汚染対策法４条の届出しているものと思 われますが、写しをご開示ください。	土壤汚染対策法第４条に基づく「一定規模以上の土地の形質変更届出書」に つきましては、『（別紙５）一定規模以上の土地の形質変更届出書』をご参照 くださいますようお願い申し上げます。
32	物件調書３に記載の土地境界確定協議、４に記載の自己筆界書、５に記載の越 境に関する確認書ですが、原本は交付頂けないでしょうか。また、改めて原本 の取得を試みた場合、どれくらいの期間で原本を取得できますでしょうか。	物件調書「特記事項３、４、５」に記載のとおり、筆界確認書等の関係資料 につきましては、落札者に対して引き継ぐものとしております。

33	大阪市配布資料の②存置図に記載の⑦ケーキホッパー、⑥スラッジ処理連、③濃縮層、④濃縮層、⑤送電ポンプ室は杭のみ残置され、基礎は撤去されているという認識で宜しいでしょうか。	当局が把握しております本用地内に存置されている埋設物につきましては、令和7年5月15日（木曜日）より当局窓口にて配布しております資料の記載内容のとおりでございます。 なお、当該配布資料につきましては、当局総合窓口にて令和7年7月18日（金曜日）まで配布しておりますので、必要に応じてご確認くださいませようお願いいたします。
34	現地説明会参加し確認したいこと（越境物について） 南西角付近のフェンス上部の腕金が本件に越境しているように見えました。（座標点とするとK17～K4のあたり） 確認及び越境がある場合、確認書等の作成はあるのでしょうか。	ご指摘の範囲につきまして現地を確認いたしましたが、腕金にあたると考えられるものは確認できませんでした。 物件調書「特記事項3，4，5」に記載のとおり、現在作成しております筆界確認書等の関係資料につきましては、落札者に対して引き継ぐものとしております。
35	公園側からの本件への樹木の越境があり、伐採の予定があると聞いていますが時期はいつ頃を予定していますか。	樹木の越境につきましては、鶴見緑地パークセンター（TEL:06-6911-8787）までお問い合わせください。
36	物件調書 3ページ 14 土壌汚染に関して 城東浄水場浄水施設撤去工事時に、土壌汚染対策法の第4条第1項の届出に係る工事範囲だったと想定しますが、届出後の結果等を開示いただけますでしょうか。	土壌汚染対策法第4条に基づく「一定規模以上の土地の形質変更届出書」につきましては、『（別紙5）一定規模以上の土地の形質変更届出書』をご参照くださいますようお願い申し上げます。 なお、当該届出書の提出後につきましては、受付印の押印をもって受理の確認とさせていただいておりますため、届出に対する審査結果や通知等はございません。

※質問内容については、質疑書内の他の質問を指す内容を除き、原文のまま掲載しています。