

旧豊中市立野田小学校跡地活用事業 に関する第2回質疑への回答（その2）

- ・ 旧豊中市立野田小学校跡地活用事業 募集要項等に関して、令和8年(2026年)5月27日までに寄せられた質疑への回答を公表します。質問をご提出いただき、誠にありがとうございました。
- ・ 質疑は、原文のまま掲載しています。

令和8年（2026年）7月3日
豊中市

■募集要項に関する質問への回答

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問の内容	回答(HP公表用)
1	募集要項	6	3	(1)	②	公園機能	形状は70m×70m以上と記載があるが、敷地形状が不整形であることと周囲の道路と開発道路の取り合いを考慮し、一部70mを切る部分があっても良いでしょうか。	多目的広場の形状について、1辺70mの正方形が収まるのが条件です。
2	募集要項	6	3	(1)	②	公園機能	多目的広場の周囲に防球ネットを設置とあるが多目的広場の短辺長さ70mや面積5,000㎡に含むことは可能でしょうか。	防球ネットについて、1辺70mの正方形の外に設置してください。面積5,000㎡の中に設置は可能です。
3	募集要項	6	3	(1)	②	公園機能	第1回質疑への回答(募集要項No.8) 本件、開発許可が必要となった場合、都市計画法第37条の制限解除の取得が可能であるかご教示いただきたい。また制限解除の取得が不可の場合、開発工事としてどこまでを完了させる必要があるかご教示いただきたい。(第1回質疑回答にて多目的広場は提供公園を兼ねると回答があったが、開発における条件では提供公園は開発工事に該当するため、37条の制限解除を取得できないのであれば、先に公園整備を完了させた後、共同住宅等の確認申請となるのか)	都市計画法第37条の制限解除については造成計画、建物計画を示していただいたうえで検討する内容になります。
4	募集要項	6	3	(1)	②	公園機能	募集要項に公園機能の基準について、多目的広場の形状は正方形又は長方形とありますが、角を一か所面取りしたような形状とすることは可能ですか。	多目的広場の形状について、1辺70mの正方形が収まること、かつ5000㎡以上の正方形又は長方形であることが条件ですが、角の面取り、隅切り等の形状の変更は協議によりますが、ご提案いただくことは可能です。
5	募集要項	6	3	(1)	②	公園機能	第1回答でトイレは男性用、女性用、バリアフリートイレを組み合わせて設置するとのことですが、各室の穴数の提示をお願いします。	当該施設と類似する大門公園は、便器の数(穴数)は男性用5基(小便器4基、個室1基)、女性用2基、多機能トイレを1基設置しており、同程度の規模が必要と思われますが、最終的な穴数は協議の上決定します。
6	募集要項	6	3	(1)	②	公園機能	トイレを設置する場合、下水の放流先は分流式、合流式のどちらでしょうか	合流式です。
7	募集要項	6	3	(1)	②	公園機能	隣接する野田南公園の施設配置がわかるよう、管理図面をお示ください。	第1回質疑への回答(募集要項No.24)をご参照ください。図面を希望する場合は、ご連絡ください。
8	募集要項	6	3	(1)	②	公園機能	隣接する野田南公園の地中内に防火水槽が設置されています。防火水槽の平面位置と構造がわかる図面をお示ください。	当該防火水槽は、昭和55年に設置されたもので、当時の設計書類等が残存していません。
9	募集要項	6	3	(1)	②	公園機能	多目的広場及び野田南公園の維持管理を行う際、管理用車両の種別をお示ください。EX:軽トラック、2tトラックなど。	他公園の除草や剪定等の日常管理は2tトラックを使用していますが、本公園においては防球ネットの補修に高所作業車による作業なども考慮した公園設計とする必要があります。

■募集要項に関する質問への回答

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問の内容	回答(HP公表用)
10	募集要項	6	3	(1)	②	公園機能	多目的広場の仕様:(イ)形状:正方形又は長方形、短辺は70m以上(70m×70m以上)となっていますが、この「70m」はネットの内側の長さで、ネットの基礎部分は含まないという理解でよろしいでしょうか(基礎部分を勘案すると70m超になる)。	No.2の回答をご参照ください。 ネットの内側に1辺70mの正方形の有効面積が確保されることが必要です。地下の基礎部分一部がネットの内側に含むことは可能です。
11	募集要項	6	3	(1)	②	公園機能	第1回質疑への回答(募集要項No.6～No.11) 70m四方の公園機能を整備することとされていますが、この70m四方の中に防球ネット・ベンチ・日かげ等の施設を設けるものと考えてよろしいでしょうか。	No.2,10の回答をご参照ください。 防球ネットの設置は必須となります。ベンチ及び日かげ等の施設の設置は、協議となりますがご提案ください。
12	募集要項	6	3	(1)	②	公園機能	第1回質疑への回答(募集要項No.6～No.11) 防球ネットの外側の敷地も含めて70m四方、5,000㎡以上と考えてよろしいでしょうか。	No.2の回答をご参照ください。
13	募集要項	6	3	(1)	②	公園機能	第1回質疑への回答(募集要項No.6～No.11) 多目的広場で行われる球技は、日中の想定のみとして検討を行い、照明設備設置は無しとしてよろしいでしょうか。	照明設備を利用した内容は想定していません。
14	募集要項	6	3	(1)	②	公園機能	第1回質疑への回答(募集要項No.6～No.11) 整備した多目的広場に植栽を植樹する場合、野田南公園と併せて植栽メンテナンスを実施していただける認識で間違いいないでしょうか。また、広場を土舗装にした場合、スプリンクラーの設置などは必要あるのでしょうか。	植栽メンテナンスについては本市にて行います。また、スプリンクラーについて、土埃の飛散や熱中症の対策に効果的ですが、利用者の安全面等の課題もあることから、設置の可否については協議の上決定します。
15	募集要項	6	3	(1)	②	公園機能	第1回質疑への回答(募集要項No.6～No.11) 多目的広場に設置するトイレについては便器の数や指定品番はありますでしょうか。	No.5の回答をご参照ください。
16	募集要項	6	3	(1)	②	公園機能	第1回質疑への回答(募集要項No.6～No.11) 整備する多目的広場に指示のある防球ネットについては、指定品番等あるのでしょうか。整備する防球ネットに緑化を行なう提案は可能でしょうか。	防球ネットについて、メーカーや品番等の指定はありませんが、補修のしやすさなど管理面を考慮した製品の選定をお願いいたします。また、防球ネットの緑化は本市での維持管理が困難であり、提案いただいても採用はできかねます。
17	募集要項	8	4	(2)		工事用車両の出入りについて	南側道路・北側道路共に3t規制となっておりますが、小型車両での施工は工期が延長され、ひいては近隣の皆様にご迷惑をお掛けする期間が長くなると思われますが、規制の解除、大型車両での施工は可能でしょうか。	施工時は警察の許可及び工事用車両通行認定が必要となります。また、多目的広場運営にあたり3t規制が支障ないかの検討が必要です。
18	募集要項	8	4	(2)		施工に対する制限等について	施工時の制限(特定建設作業ができない時間等)について、近隣協定等特別の取決めはございますでしょうか。	取り決めは、ありません。
19	募集要項	8	4	(2)	①	既存施設の解体について	第1回質疑への回答(募集要項No.44) 緊急用貯水槽を公園敷地や生活利便施設敷地に移設することは、問題ないでしょうか。	移設は可能ですが、移設費は事業者負担とし、配置については協議となります。既存施設を利用した移設は不可です。
20	募集要項	8	4	(2)	②	こども園の敷地配置計画	第1回質疑への回答(募集要項No.53) 事業用地の道路後退についての考え方はこども園側の敷地についても同様の後退をしているのでしょうか。	一体開発の場合、こども園側の敷地も同様に車道6.0m以上、歩道2.0m以上、道路幅員9.0m以上で整備が必要です。

■募集要項に関する質問への回答

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問の内容	回答(HP公表用)
21	募集要項	9	4	(2)		環境影響評価について	第1回質疑への回答(募集要項No.80) 本計画は開発区域面積が10,000㎡を超えるため、環境影響評価制度によるとアセスに該当すると第一回目の質疑で回答頂きました。環境影響評価を行なう際、レベルは最も低く、文献調査程度となり3～6か月で完了すると想定してよいでしょうか。	環境保全審査会の開催など、市での審査期間が計画書および準備書においてそれぞれ60日間要します。その他の調査等の期間は事業者が想定してください。
22	募集要項	9	4	(2)	⑤	土壌汚染の状況	土壌汚染対策法状況調査、区域指定等が不要な土地とされています。 重ねて、土壌汚染状況調査・区域指定不要の土地との回答でよろしいでしょうか。	募集要項に記載のとおり、土壌汚染対策法(平成14年法律第53号)に規定する土壌汚染状況調査、区域の指定等が不要な土地となります。
23	募集要項	9	4	(2)	⑦	開発許可の取扱いについて	こども園の計画及び諸申請等の進捗状況及び予定を教えてください。	こども園の配置計画、工事スケジュール等は現在調整中で、第1回質疑への回答から変更ありません。
24	募集要項	9	4	(2)	⑦	開発許可の取扱いについて	「こども園」を先行し開発申請及び工事が行われる場合においても、共同住宅用地、他の開発申請時に一体開発と判断されるのでしょうか。	スケジュール及び所有権等により一体開発と判断します。
25	募集要項	9	4	(2)	⑦	開発許可の取扱いについて	土地が定借か売却かで一体開発の判断が変わるのでしょうか。申請者や建築主などで判断できないのでしょうか。	事業用地の事業形態(所有等)によって一体の開発区域となるか判断します。詳細は具体的な条件を提示のうえ協議となります。
26	募集要項	9	4	(2)	⑦	開発許可の取扱いについて	一体開発の場合には、開発区域に「こども園」を含める事になると思われるが、申請中若しくは工事中の場合はどうなるのでしょうか。	こども園の申請を取り下げて新たに一体の区域での申請を出しなおす必要があります。
27	募集要項	9	4	(2)	⑦	開発許可の取扱いについて	一体開発の場合には「こども園」に6.0m道路の接続が必要でしょうか。一体開発でない場合は接続不要で良いという認識でよろしいでしょうか。	一体開発の場合は幅員9.0m道路の接道が必要です。 一体開発でない場合は6.0m道路の接道は不要です。
28	募集要項	9	4	(2)	⑦	開発許可の取扱いについて	各用地及び多目的広場の開発工事工区分けの設定は可能でしょうか。	工区分けの設定はできません。
29	募集要項	9	4	(2)	⑦	開発許可の取扱いについて	多目的広場の施設整備等の時期について共同住宅の建築工事と並行して工事を行う若しくは竣工に合わせて工事を行うなどの調整は可能でしょうか。	多目的広場と共同住宅の敷地が建築基準法上の別敷地として建築確認申請をされるのであれば、多目的広場の施設整備時期の調整は可能です。
30	募集要項	9	4	(2)	⑦	開発許可の取扱いについて	多目的広場の形状で、「正方形又は長方形、短辺は70m以上」の規定について、開発道路の接続位置に支障が考えられる。協議により調整は可能でしょうか。	協議による調整は可能です。
31	募集要項	9	4	(2)	⑦	開発許可の取扱いについて	南側道路について開発区域から穂積菰江線まで歩道改修や拡幅工事を行い有効幅員6.0m以上とすることは可能でしょうか。	用地や施工面で課題がありますが可能です。
32	募集要項	9	4	(2)	⑦	開発許可の取扱いについて	緊急用貯水槽の上部に消防活動空地进行を計画可能ですか。	不可です。
33	募集要項	9	4	(2)	⑦	開発許可の取扱いについて	緊急用貯水槽は移設可能ですか。可能な場合、場所の指定はありますか。また既存利用は可能ですか。	No.19の回答をご参照ください。

■募集要項に関する質問への回答

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問の内容	回答(HP公表用)
34	募集要項	9	4	(2)	⑦	開発許可の取扱いについて	緊急用貯水槽の配管のみの移設は可能ですか。可能な場合、本管からのやりかえとなりますか。	移設は可能ですが、配管・分岐方法については協議となります。
35	募集要項	9	4	(2)	⑦	開発許可の取扱いについて	・雨水流出抑制施設を計画する必要はありますか。必要な場合、位置の指定はありますか。また必要容量はどのくらいですか。 その必要容量はこども園を考慮した計画とすべきですか。 ○豊中市基準 敷地面積1haで100t(目安)	敷地面積1000㎡以上の物件については、雨水抑制槽の協議対象になります。(協議ではありますが、敷地面積を鑑みると必須レベルになります) 位置については特に指定はありませんが、敷地内の排水ルートからおのずと最終枡(公共枡)の付近になると思われます。 目安としては、1ヘクタール当たり100トンであるため、当該物件の面積が1.7ヘクタールの場合、おおむね170トン程度が想定されるボリュームとなります。 (開発敷地にこども園も含まれているのであれば、その分も含める必要があります。)
36	募集要項	9	4	(2)	⑦	開発許可の取扱いについて	雨水流出抑制施設はそれぞれの敷地内に計画する必要がありますか。どこか1つの敷地でまとめて計画していいですか。	当該物件については、敷地内からの最終放流(公共枡)が複数になります。(少なくとも東側が合流地区、西側が分流地区のため)このケースにおいては各最終放流箇所雨水抑制槽が必要になるため、1つにまとめることは不可です。
37	募集要項	9	4	(2)	⑦	開発許可の取扱いについて	公共汚水枡・公共雨水枡の計画は必要ですか。必要容量はどのくらい必要ですか。またどこに必要ですか。	公共枡(汚水・雨水)については、新設で必要になると想定されます。 設置場所については流域を順守していただき、常に点検・維持管理できる場所で、道路から当該敷地に面している直近の場所になります。 サイズについては協議の中で雨水計算をしていただき検討するものになるので、現時点では回答しかねます。 ただし、概算でもφ500以上の口径が想定され、分岐部については人孔接続(取付管φ250以上については本管接続不可)になると想定されます。
38	募集要項	9	4	(2)	⑦	開発許可の取扱いについて	防火水槽は何か所必要でしょうか。100m包含できる箇所数確保できればいいですか。また、事業用地の近くに公設防火水槽はありますか。	No.8の野田南公園の公設防火水槽及び第1回質疑への回答(募集要項No.44)の緊急用貯水槽で予定建築物を半径100mの円で包含できていれば、防火水槽の増設は不要です。

■募集要項に関する質問への回答

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問の内容	回答(HP公表用)
39	募集要項	9	4	(2)	⑦	開発許可の取扱いについて	本件開発事業業について、開発審査課からは本件はこども園を含めた一体の開発区域設定として取り扱われる旨を伺っているのですが、こども園が先行して整備完了される迄は本事業に関して開発申請を行うことが困難であるのか、もしくは本事業に対して一定の条件を付与する等の手法により開発申請時期を前倒しすることの可能性があり得るのかご教示いただけないでしょうか。	事業用地の事業形態(所有等)によって一体の開発区域となるか判断します。詳細は具体的な条件を提示のうえ協議となります。
40	募集要項	9	4	(2)	⑦	開発許可の取扱いについて	計画地において必要となる新設消防水利及び条件についてご提示ください。	No.38の回答をご参照ください。
41	募集要項	9	4	(2)	⑦	開発許可の取扱いについて	こども園を含めた一体の開発区域設定として取り扱われる場合、消防水利や雨水貯留槽等も含めて、本来はこども園側で整備すべきものを今回の開発事業において整備を負担するような事項はあるのでしょうか。	一体の開発区域の中で必要な公共施設を整備していただきます。 雨水抑制槽の容量については、敷地面積を考慮して決定するため、今回のように開発区域内にこども園が含まれるのであれば、その敷地面積も加味した状態で整備していただきます。 消防水利については、基本的にはこども園側も含めて募集要項No.38のとおりですが、それぞれの予定建築物の詳細を踏まえた協議となります。
42	募集要項	9	4	(2)	⑦	開発許可の取扱いについて	既存緊急用貯水槽を移設もしくは撤去した上で新設する場合、一定期間は緊急用貯水槽が使用できないこととなりますが問題無いでしょうか。	使用できないことに問題は無いですが、期間については協議となります。
43	募集要項	9	4	(2)	⑦	確認申請	こども園については、条例上開発区域外と考えて宜しいでしょうか。なお、確認申請については別申請と考えております。	開発区域内になります。
44	募集要項	9	4	(2)	⑦	必要な申請手続きについて	建築確認申請については、事業者が利活用する部分と多目的広場、共同利用施設およびこども園の部分は別申請と考えて宜しいでしょうか。	用途上可分の関係にある建物の建築確認申請は建物ごとの申請が必要となります。用途上可分・不可分の判断は建物の利用方法などから判断することになります。
45	募集要項	10	4	(2)	⑦	開発許可の取り扱いについて	本事業用地の開発行為に伴い、雨水貯留施設の設置は必要でしょうか。また、必要な場合、容量計算のよりどころとすべき条例等をご教示ください。	敷地面積1000㎡以上の物件については、雨水抑制槽の協議対象になります。(協議ではありませんが、敷地面積を鑑みると必須レベルになります) 計算については、国土交通省が公表している”調整池容量計算”にて算出することとなります。

■募集要項に関する質問への回答

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問の内容	回答(HP公表用)
46	募集要項	10	4	(2)	⑦	開発許可の取り扱いについて	本事業用地の開発行為に伴い、公共汚水樹や公共雨水樹の設置は必要でしょうか。また、必要な場合、必要容量はどのくらい必要ですか。また、設置箇所についてご教示ください。	公共樹(汚水・雨水)については、新設で必要になると想定されます。 設置場所については流域を順守していただき、常に点検できる場所で、道路から当該敷地に面している直近の場所になります。 サイズについては協議の中で雨水計算をしていただき検討するものになるので、現時点では回答しかねます。 ただし、概算でもφ500以上の口径が想定され、分岐部については人孔接続(取付管φ250以上については本管接続不可)になると想定されます。
47	募集要項	11	4	(3)	(エ)	地代または売却対象面積	開発道路が事業者の借地範囲内となるが、どのような方法で市に帰属することを想定されていますか。 また、公共道路となるが、借地範囲内であることと地代除外がない理由を教えてください。	借地の場合、通り抜けの開発道路は施設の帰属となり、道路法に基づく認定が基本となります。 また、地代の算出にあたり、敷地の最有効活用の方法の中に開発道路も加味した地代設定をしているため、敷地一体の地代設定をしています。

■その他の内容に関する質問への回答

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問の内容	回答(HP公表用)
1							公園について指定管理者制度を適用することは可能でしょうか。	整備される広場においては、市内公園と同等の管理を想定しており、指定管理者制度の適用は行わない方針です。
2	豊中市開発行為等に関する手引き	4	1	2	1		開発行為の可否に関わらず、北側・南側道路のセットバックは必要でしょうか。またセットバックが必要な場合、必要幅員をご教示頂きたい。	セットバックは必要です。 後退幅員は都市計画法第29条の許可の可否によって変動があります。 また、開発許可条件以外において、旧野田小学校校接道緑化(花壇等)を撤去する場合は、それに代わる景観整備をお願いします。
3							本開発は、区画の変更に該当すると思いますが開発行為に該当しますでしょうか。(＝29条許可が必要でしょうか) 開発道路の整備なし、切土・盛土がない前提です。もし開発行為に該当する場合、必要な整備条件をご教示いただきたい。	都市計画法第29条の許可を要します。 整備条件については造成計画、建物計画を示していただいたうえで検討する内容になります。
4							敷地南側の花壇撤去の際に、掘る行為につきまして切土(形の変更)とみなされ、開発行為に該当しますでしょうか。(＝29条許可が必要でしょうか)	造成の規模により開発行為に該当するか判断します。
5							現況道路幅員・認定道路幅員の分かる資料をご教示いただきたい。	認定道路の幅員は別添資料よりご確認ください。 また、現況道路の幅員は現地で計測してください。
6	環境影響評価(環境アセスメント)制度について 豊中市(パンフレット)						本件、環境アセスに該当しますでしょうか。 また該当する本パンフレットP.3に記載のどのレベル予測(どのような指導・調査)になるかご教示いただきたい。	該当します。レベル1での調査をお願いします。
7							雨水貯留施設・防火水槽は、整備が必要でしょうか。(増設など)	敷地面積1000㎡以上の物件については、雨水抑制槽の協議対象になります。(協議ではありますが、敷地面積を鑑みると必須レベルになります) 位置については特に指定はありませんが、敷地内の排水ルートからおのずと最終柵(公共柵)の付近になると思われます。 目安としては、1ヘクタール当たり100トンであるため、当該物件の面積が1.7ヘクタールの場合、おおむね170トン程度が想定されるボリュームとなります。 (開発敷地にこども園も含まれているのであれば、その分も含める必要があります。) 防火水槽については、募集要項No.38の回答をご参照ください。
8							本件、埋蔵文化財包蔵地外ですが、試掘を求められますでしょうか。また試掘費用の負担についてご教示頂きたい。	埋蔵文化財包蔵地外であっても、開発面積500㎡以上の場合、計画内容によっては試掘調査への協力を費用負担も含めてお願いする場合があります。
9							こども園の工事スケジュールにつきまして、既に関示いただいているものから変更はございませんでしょうか。	募集要項No.23の回答をご参照ください。
10							交通規制や車両通行許可等について、警察と協議することは問題ないでしょうか。	問題ありません。

■その他の内容に関する質問への回答

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問の内容	回答(HP公表用)
11							公共負担金の有無についてご教示頂きたい。 (水道負担金について)	加入金については制度が廃止されたため不要です。 なお、給水装置工事の申込に係る市納金として、手数料および工事概算金が必要となります。
12	旧野田小学校土壌調査業務分析結果報告書(令和6年11月)						旧野田小学校土壌調査業務分析結果報告書(令和6年11月)において土壌採取・分析をされています。 No.2、3、4、6においてひ素及びその化合物・鉛及びその化合物が基準値を超過している事が確認されるにも関わらず土壌汚染状況調査、区域の指定が不要と判断される理由・考え方をご教示いただきたい。またその判断は、環境部環境指導課が判断しているとの認識でよろしいでしょうか。また万が一、事業者選定後上記の判断が覆り、調査命令が出た場合、調査費用および土壌汚染が存在することによる増工費用は事業者の負担と考えてよろしいでしょうか。	本報告書で基準超過が確認されたのは廃棄物層であり、調査の対象となる廃棄物層の直下は不透水層であるため、「土壌汚染対策法に基づく調査及び措置に関するガイドライン(改訂第3.1版)」に則り、調査が必要となる土壌汚染には当たらないと環境部環境指導課が判断しています。 また、ご認識のとおり、調査命令が出た場合の増工費用は事業者負担となります。
13	豊中市立野田小学校地歴調査業務委託報告書(令和4年12月) 旧野田小学校土壌調査業務分析結果報告書(令和6年11月)						別添資料③地歴調査業務委託報告書(令和4年)の調査結果で土壌汚染のおそれは低いとの結果になった後に、土壌調査(土壌調査業務報告書(令和6年))に至った経緯をご教示いただきたい。	地歴調査の結果、塵芥処理場の地歴があったため、自主調査として行いました。
14	豊中市立野田小学校地歴調査業務委託報告書(令和4年12月) 旧野田小学校土壌調査業務分析結果報告書(令和6年11月)						残土の捨て場から汚染の有無のエビデンスを求められた際に、既に開示いただいている資料を提出すれば、土壌汚染がないと判断いただけるという認識で相違ないでしょうか。	残土処分場の方針に沿って対応してください。
15							建物新築時に掘り返さない部分の塵芥につきましては、除去することなくそのまま問題なしという認識でよろしいでしょうか。	整備内容に沿って、法令に従って処理してください。
16							住宅敷地に駐車場出入口を2ヵ所設けることは、問題ないでしょうか。	原則一敷地に一箇所ですが、建築基準法としては、大阪府建築基準法施行条例における自動車の出入口の制限など法令の範囲内であれば、駐車場の出入口を2ヵ所計画することは可能です。