

府営住宅用地活用事業
開発事業者公募要領
(二段階審査方式)

令和5年3月公募

大阪府 都市整備部 住宅建築局
住宅経営室 施設保全課

目次

1. 開発事業者公募の概要	2	9. 売買契約書等の締結	19
(1) 開発事業者公募の経緯・趣旨		(1) 売買契約書の締結	
(2) 事業予定者の決定方法（二段階審査方式）		(2) 締結場所	
(3) 事業用地		(3) 売買代金の納付	
(4) スケジュール			
2. 申込参加資格等	6	10. 所有権の移転等	20
(1) 申込参加資格		(1) 所有権移転登記及び土地の引渡し	
(2) 欠格事項		(2) 売買契約の解除等	
(3) 暴力団の排除に関する措置			
3. 要領等の配布・質疑等	8	11. その他	21
(1) 要領等の配布			
(2) 現地見学会の開催（電子メール受付）		お問合せ先	22
(3) 質疑の受付・回答			
4. 申込み	10	別冊 開発事業者公募開発条件書	
(1) 申込受付（郵送受付）		申込様式【様式1】～【様式22】	
(2) 申込書類			
(3) 申込書類に係る留意事項			
(4) その他留意事項			
5. 計画提案審査	15		
(1) 審査方法			
(2) 審査日時・場所			
(3) 審査結果の通知			
(4) 価格提案書の返却			
6. 価格提案審査及び事業予定者の決定	16		
(1) 価格提案審査			
(2) 日時・場所			
(3) 事業予定者の決定			
(4) 価格提案が同額であった場合の事業予定者の決定方法			
(5) 価格提案書の書き換え等の禁止			
(6) 価格提案書の無効			
(7) 申込保証金の還付等			
7. 審査結果の通知及び公表	18		
(1) 通知			
(2) 公表			
8. 計画提案内容等の遵守等	18		
(1) 協定書の締結			
(2) 事業計画書の提出			
(3) 事業計画書の遵守			
(4) 工事の完了			
(5) 土地に関する権利の制限			
(6) 事業計画書に記載の目的以外での使用の禁止			

1. 開発事業者公募の概要

(1) 開発事業者公募の経緯・趣旨

近鉄けいはんな線荒本駅周辺は、昭和57年の「大阪府総合計画」に位置付けられた新都心の一つ「東大阪長田・荒本地区」の中心的な位置にあり、魅力と活力に満ちたまちの形成を目指して、府営住宅を都市型住宅に建て替えるとともに、行政・文化・商業・業務等の様々な都市機能を複合的かつ集約的に立地させるなど、大阪府・東大阪市協調のもと整備に取り組んできました。

現在、荒本駅周辺には、超高層の府営住宅のほか、東大阪市役所本庁舎や大阪府立中央図書館、モノづくりの発信拠点であるクリエイション・コアなど、行政・文化施設が立地するとともに、大阪モノレールが門真市駅から約8.9キロメートル南伸し、既存鉄道4路線と接続する都市計画事業認可がなされるなど、新たなネットワークの形成に向けての事業が進められています。東大阪は第3次総合計画において、長田・荒本駅周辺を「市の中心拠点」として位置づけ、近隣から人が集まる商業・業務・居住機能等を強化することとしています。

今般の開発事業者を公募する事業用地については、大型商業施設が20年の定期借地契約により営業していましたが、契約期間が満了し令和3年3月に閉店しました（令和4年12月、大阪府に更地返還）。ここに、大阪モノレールの「(仮称)荒本駅」が建設される予定であり、近鉄けいはんな線「荒本駅」との新たな交通結節点となることから、その有効活用により荒本駅周辺の更なる発展に寄与することが期待されています。

また、2025年の大阪・関西万博の開催、IRの誘致、国際金融都市OSAKAやスーパーシティの実現に向けた取組み、リニア中央新幹線、北陸新幹線等のスーパーメガリージョン形成に向けた広域インフラの整備など、大阪が大きく変わろうとしている中、大阪府ではポストコロナを見据え、これらのインパクトを活かし、東西二極の一極を担う副首都として、2050年を目標に、大阪のめざすべき都市像やまちづくりの方向性、その推進の取組等を示す「大阪のまちづくりグランドデザイン」を策定し、まちづくりの基本目標として、「未来社会を支え、新たな価値を創造し続ける、人中心のまちづくり」を掲げています。

その中で、長田・荒本駅周辺は、「大阪の中核を担う拠点エリア」の一つで、東西都市軸の強化・発展を担う「東部大阪 中枢エリア」として、「大規模公有地を活用した商業・交流機能の向上等、駅周辺の新たな顔となる良好な都市空間の形成と都市機能の誘導を図る」とされています。

そこで、大阪府は、東大阪市とともに、この事業用地を活用して、「市の中心拠点」、「大阪の中核を担う拠点」の形成に資するため、まちづくりに貢献できる売却方式（二段階審査方式）により開発事業者を公募することとしました。

これらの経緯や趣旨を汲み取り、今回の開発事業者の公募を機に荒本駅周辺において、より一層の賑わいや魅力を創出し、地域の憩いの場となるまちづくりが進むよう、多くの民間事業者からの創意と工夫に満ちた事業提案を期待しています。

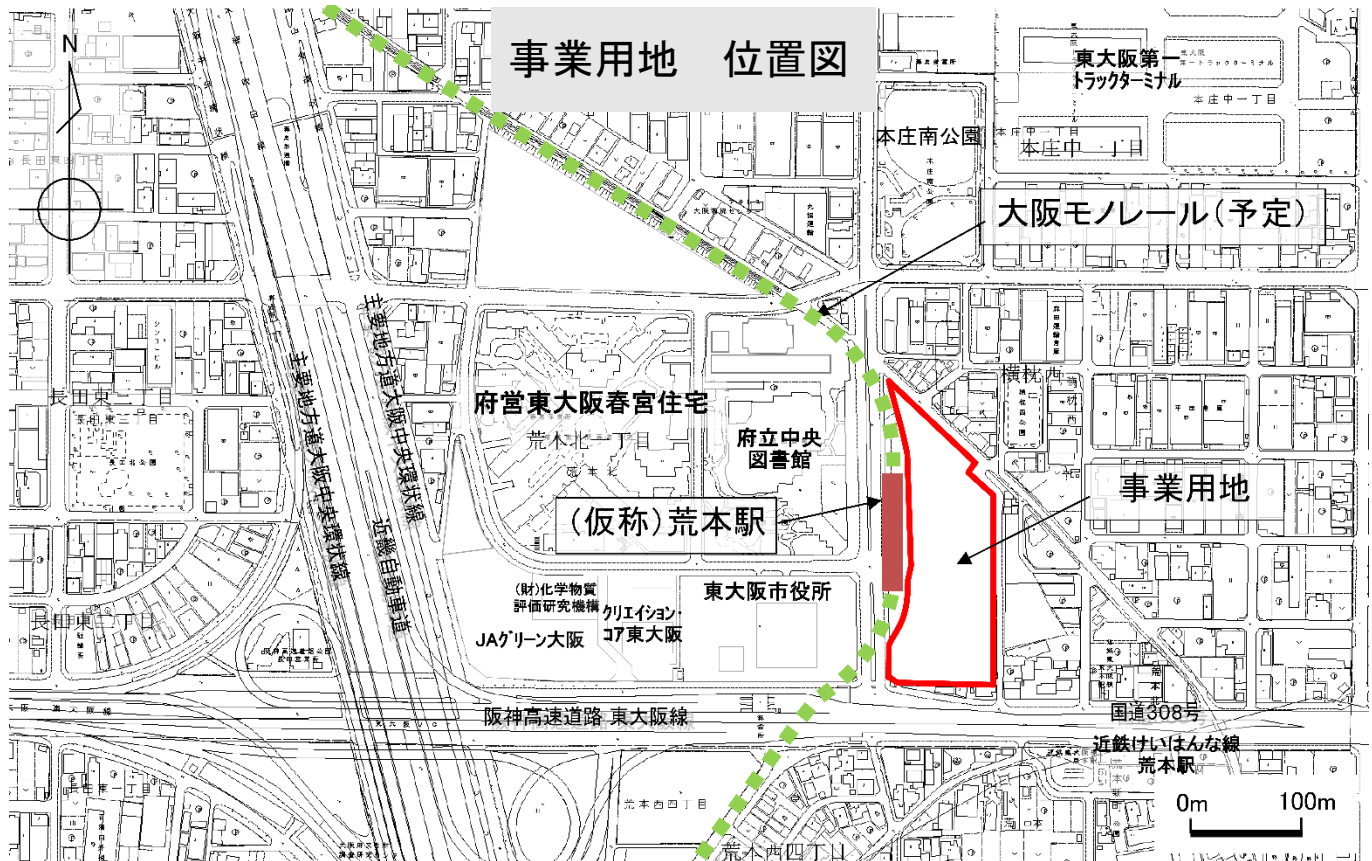
(2) 事業予定者の決定方法（二段階審査方式）

申込者から土地利用に関する計画提案書の提出を受け、外部有識者からなる「大阪府営住宅活用用地事業者選定審査会」（以下「審査会」という。）による審査（計画提案審査）を行います。この審査で大阪府の求める条件（基準）を満たした優秀な者を選定し、これらを対象に提案価格により事業予定者を決定します。

(3) 事業用地

①事業用地の表示

事業用地の所在地	地目	面積	用途地域 (建蔽率/容積率)	最低売却 価格
東大阪市荒本北 2丁目33番1	宅地	18,169.15 m ²	商業地域 (80%/400%)	4,960,180,000 円



②交通条件

- 事業用地は、大阪モノレール「(仮称)荒本駅」下車すぐ
近鉄けいはんな線「荒本駅」から北西へ約350m (道路距離)

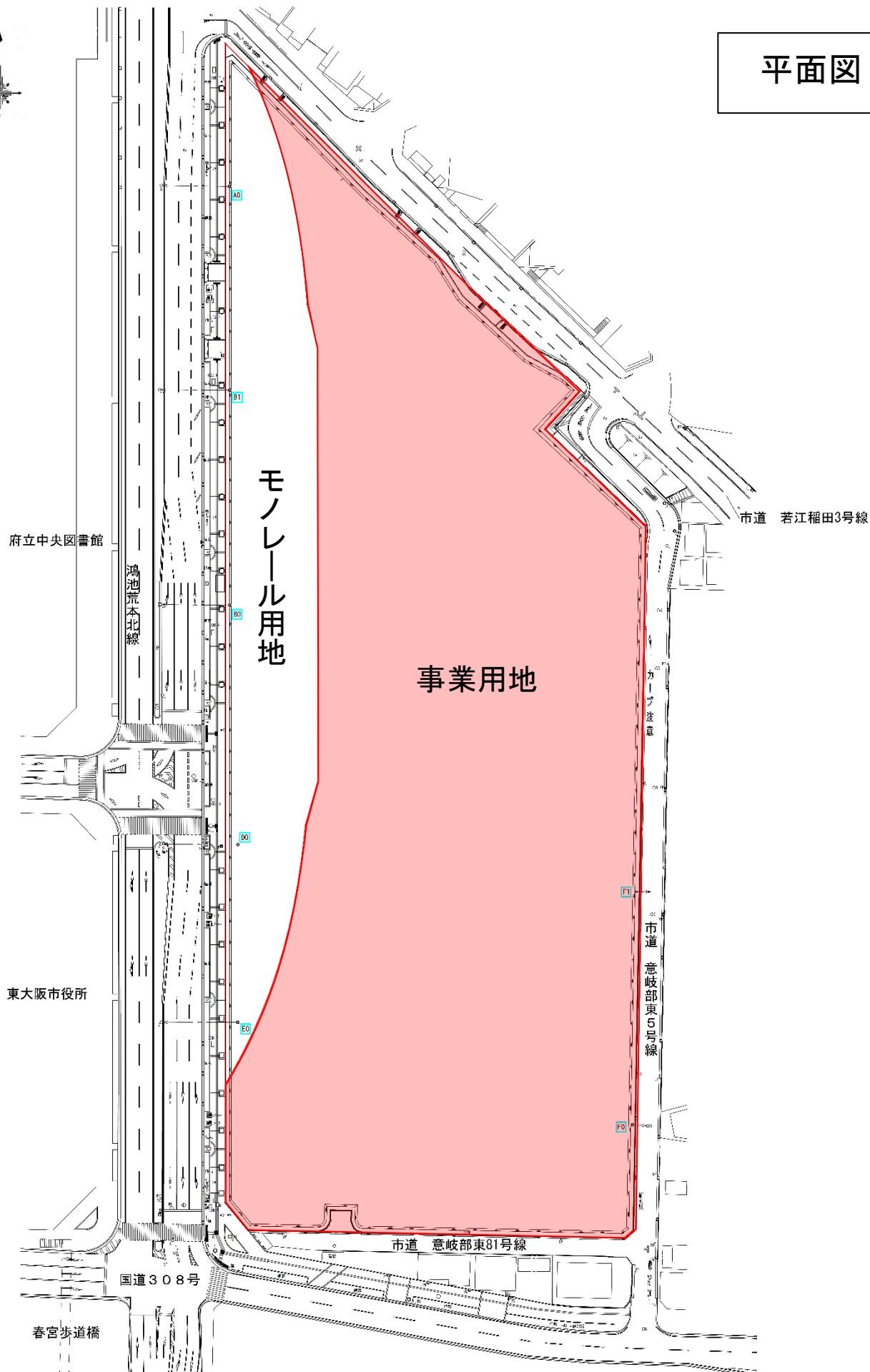
鉄道

- ・大阪、梅田から電車で約35分
- ・大阪難波、なんばから電車で約40分
- ・新大阪から電車で約40分
- ・神戸から電車で約70分

空港

- ・大阪国際空港から電車で約80分、バスで約70分
- ・関西国際空港から電車で約80分

平面図



(4) スケジュール

公募要領等配付開始
令和5年3月29日(水)

- 都市整備部住宅建築局住宅経営室施設保全課(以下「施設保全課」という。)で、「府営住宅用地活用事業 開発事業者公募要領」及び「同 開発条件書」(以下「要領等」という。)を配付します(ホームページにも掲載)。

<https://www.pref.osaka.lg.jp/jutaku/youchikatsuyou/kaihatsuzigyousya.html>



現地見学会
＜電子メール＞
令和5年4月28日(金)
午後2時～3時

- 事業用地の現地を開放します。
- 敷地内に進入しての見学を希望される場合は、電子メールにて、参加申込をしてください。

jutakukeiei-g07@gbox.pref.osaka.lg.jp



質疑応答
＜電子メール＞
受付:令和5年6月12日(月)から
令和5年7月10日(月)まで
回答:順次 最終回答 8月10日(木)

- 質疑は電子メールでのみ受け付けます。

jutakukeiei-g07@gbox.pref.osaka.lg.jp

- 回答はホームページに掲載します。

<https://www.pref.osaka.lg.jp/jutaku/youchikatsuyou/kaihatsuzigyousya.html>



申込の受付
＜郵送＞
令和5年9月22日(金)から
令和5年9月29日(金)必着

- 申込みに必要な書類(以下「申込書類」という。)を施設保全課あて、郵送にてお申し込みください。



計画提案審査
令和5年10月中旬から下旬
(後日、日時公表)

- 審査会にて計画提案書の審査(以下「計画提案審査」という。)を行います。

- 申込者にはプレゼンテーションをお願いします。



価格提案審査及び事業予定者の決定
令和5年10月中旬から下旬
※審査開始時刻の30分前から受付開始
(後日、日時公表)

- 計画提案審査で基準を満たした者(以下「価格提案審査対象者」という。)は、審査会場で申込保証金を納付のうえ、価格提案審査に参加ください。

- 審査開始時間になると、審査室を閉鎖しますので、必ずそれまでにお越しください。

- 価格提案審査対象者の面前であらかじめ提出いただいていた価格提案書を開封(以下「価格提案審査」という。)し、事業予定者を決定します。



協定書及び売買契約書の締結
令和5年11月下旬頃まで
※協定書及び売買契約書の締結日は
事業予定者と調整のうえ決定

- 「府営住宅用地活用事業 開発事業者公募に係る協定書」(以下「協定書」という。)及び「府有財産売買契約書」(以下「売買契約書」という。)の締結と同時に売買代金を支払ってください。(申込保証金は、売買代金に充当できます。)

- 協定書及び売買契約書の締結をもって現状有姿で事業用地を引渡します。



所有権の移転登記

- 売買代金の納付を確認した後、所有権移転登記を行います。

2. 申込参加資格等

(1) 申込参加資格

申込書類提出時において、次の全ての要件を満たしている個人、法人が参加することができます。

複数の個人及び複数の法人（SPC（特定目的会社）含む。）により申込みされる場合（以下「共同申込者」という。）は、その構成員全てが要件を満たすこととします。

共同申込者の構成員は、他の共同申込者の構成員を兼ねることはできません。申込み以降、共同申込者の構成員の変更及び追加は原則認めません。

また、共同申込者の場合、事業の円滑な実施を期するため、共同申込者のうち1者を事業予定者の決定に至るまでの事務及び契約締結にかかる一切の債務を代表する代表事業者として定めてください。

- ① 事業用地を取得して、要領等に基づく計画提案ができること。
- ② 提案した計画に関し、事業の実施、完了並びに維持管理まで責任を負うことができること。
- ③ SPC又はSPCの設立を予定している者は、①～②に加え以下を満たす必要があります。

ア 事業用地を取得し、開発型証券化を目的とするSPCであること。（SPC事業実施計画書を提出すること。）

イ 申込時にSPCが設立されていない場合で、開発型証券化を目的とするSPCへ事業予定者の地位を承継する予定の者は以下の要件を全て満たすこと。

- a 契約締結前にSPCを組成すること。（契約は、同一のSPCと締結します。）
- b 事業予定者の地位をSPCに承継する旨を申込書に明記すること。
- c SPCへの出資者となること。（ただし、全員が出資者となる必要はありません。）

なお、手続きにあたっては、必ず代表事業者（既設のSPCを除く）を選任し、その代表事業者が行ってください。

(2) 欠格事項

次のいずれかに該当する場合は、申込参加資格を認めません。

共同申込者の場合は、その構成員全てが該当しないことが必要となります。

- ① 成年被後見人
- ② 民法の一部を改正する法律（平成11年法律第149号）附則第3条第3項の規定によりなお従前の例によることとされる同法による改正前の民法（明治29年法律第89号）第11条に規定する準禁治産者
- ③ 被保佐人であって、協定書及び売買契約書の締結のために必要な同意を得ていない者
- ④ 民法第17条第1項の規定による契約締結に関する同意権付与の審判を受けた被補助人であって、協定書及び契約書締結のために必要な同意を得ていない者
- ⑤ 民法第6条第1項の規定による営業の許可を受けていない未成年者であって、協定書及び契約書締結のために必要な同意を得ていない者
- ⑥ 破産法（昭和22年法律第75号）第2条第4項に規定する破産者で復権を得ない者
- ⑦ 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第2項各号のいずれかに該当すると認められる者（大阪府入札参加停止要綱に基づく入札参加停止期間に相当する期間を経過したと認められる者を除く。）又はその者を代理人、支配人その他の使用人若しくは入札代理人として使用する者

- ⑧ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第32条第1項各号、並びに大阪府暴力団排除条例（平成22年大阪府条例第58号）第2条第2号及び第4号に規定する者
- ⑨ 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）第5条第1項の規定による観察処分を受けた団体に該当する者
- ⑩ 大阪府と締結した土地売買契約における違約金の完納の日から6ヶ月を経過しない者
- ⑪ 大阪府が実施した府営住宅用地の売却にかかる入札において落札しながら契約を締結しなかった者で、当該入札の契約締結期限の日から6ヶ月経過しない者
- ⑫ 法人府民税、法人事業税、消費税及び地方消費税等の府税を滞納している者
- ⑬ 本件申込の日から事業予定者決定までの期間において以下に該当する者
- ア 民事再生法（平成11年法律第225号）第21条第1項又は第2項の規定による再生手続開始の申立てをしている者又は申立てをなされている者（同法第33条第1項の再生手続開始の決定を受けた者を除く。）、会社更生法（平成14年法律第154号）第17条第1項又は第2項の規定による更生手続開始の申立てをしている者又は申立てをなされている者（同法第41条第1項の更生手続開始の決定を受けた者を除く。）、金融機関から取引の停止を受けた者その他の経営状態が著しく不健全であると認められる者
- イ 宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第65条第2項又は第4項の規定による業務の停止命令を受けた者
- ウ 社会福祉法（昭和26年法律第45号）第2条第1項に規定する社会福祉事業を行う者で、事業者又は事業者が運営する施設について、過去3年間において法令に基づく改善の命令、事業停止等の処分を受けている、また直近に実施された官庁の監査、指導検査等において重要な文書指摘を受けている者（ただし、文書指摘を受けていた場合であっても、適正な改善報告がなされている場合を除く。）
- エ 医療法（昭和23年法律第205号）第1条の2第2項に規定する医療提供施設を運営する者で、厚生労働大臣による行政処分を受けている者
- オ 介護保険法（平成9年法律第123号）第8条又は第8条の2に規定するサービス等を提供する施設を運営する者で、法人等及び代表者、役員（就任予定者含む）が、介護保険法第78条の2第4項各号及び第115条の12第2項各号のいずれかに該当する者
- カ 営業を行うにつき、建築士法（昭和25年法律第202号）第23条第1項の登録を受けている者にあつては、同法第26条第2項の規定による事務所の閉鎖の命令を受けた者
- キ 営業を行うにつき、建設業法（昭和24年法律第100号）第3条第1項の許可を受けている者にあつては、同法第28条第3項又は第5項の規定による営業の停止命令を受けた者
- ク 大阪府入札参加停止要綱に基づく入札参加停止措置を受け、その措置期間中の者又は同要綱別表各号に掲げる措置要件に該当すると認められる者（同要綱別表各号に掲げる措置要件に該当し、その措置期間に相当する期間を経過したと認められる者を除く。）
- ケ 大阪府から建設工事等に関し損害賠償請求を受けている者（申込受付日までに当該請求に係る損害賠償金を納付した者を除く。）

(3) 暴力団の排除に関する措置

大阪府暴力団排除条例（平成 22 年大阪府条例 58 号）に定める暴力団による不当な行為その他暴力団を利用する行為を防止するため、次のとおり必要な措置を定めます。

- ① 申込みの際に、申込者は書面【様式 1 8】（A 4）により暴力団員又は暴力団密接関係者に該当しないことの誓約書を提出していただきます。
- ② 申込みの後に、誓約書の内容が虚偽であった場合や、暴力団員又は暴力団密接関係者であることが判明した場合は、申込みを取消します。
- ③ 申込みの後に、誓約書を提出した者が、暴力団員又は暴力団密接関係者に該当すると認めるときは、その旨を公表することがあります。
- ④ 申込者自ら又は第三者を利用して次のいずれかに該当する行為をした場合、申込みを取り消すものとします。
 - ア 暴力的な要求行為
 - イ 申込みに関して、脅迫的な言動をし、または暴力的な言動を用いる行為
 - ウ その他上記に準ずる行為

3. 要領等の配布・質疑等

(1) 要領等の配布

要領等は令和 5 年 3 月 2 9 日（水）より配布を開始します。

要領等、申込みに必要な資料は、施設保全課ホームページ

(<https://www.pref.osaka.lg.jp/jutaku/youchikatsuyou/kaihatsuzigyousya.html>) からダウンロードできます。また、施設保全課においても紙媒体の配布を行っています。

(2) 現地見学会の開催（電子メール受付）

現地見学会を以下のとおり開催します。敷地外からであれば常時見学可能です。敷地内に進入しての見学を希望される場合は、現地見学会にご参加ください。なお、現地見学会の参加は、申込みの条件ではありません。

- ① 日 時：令和 5 年 4 月 2 8 日（金） 午後 2 時から（1 時間程度）
- ② 場 所：東大阪市荒本北 2 丁目 3 3 - 1（現地）
- ③ 参加申込：参加を希望される方は、施設保全課ホームページ

(<https://www.pref.osaka.lg.jp/jutaku/youchikatsuyou/kaihatsuzigyousya.html>) から【様式 1 9】（A 4）をダウンロードし、必要事項を記載のうえ、令和 5 年 4 月 1 7 日（月）午前 9 時 3 0 分から 4 月 2 1 日（金）午後 3 時まで、電子メールにより下記の提出先に、施設保全課あて申込んでください。

(jutakukeiei-g07@gbox.pref.osaka.lg.jp)

件名は「【東大阪春宮住宅活用地】現地見学会」としてください。電子メールの受信後、着信した旨のメールを返信します。4 月 2 1 日（金）午後 5 時 3 0 分までに返信メールが届かない場合は、お問い合わせください。（巻末参照）

④ 注意点

ア 説明会は行いませんので、必ず各自で現場の調査・確認をしてください。

- イ 調査・確認される際は、地域住民の迷惑にならないよう、ご配慮ください。
- ウ 駐車場は設けておりません。電車・バス等の公共交通機関をご利用ください。
- エ 現地見学会への参加は、申込者につき2名までとしていただき、マスクの着用等感染症予防対策に関しましては、各自判断のもと対応をお願いします。また、熱（37.5度以上）のある場合や体調不良（だるい、咳が出るなど）の場合は、参加をご遠慮ください。

(3) 質疑の受付・回答

① 質疑の受付方法（電子メール受付）

要領等に関する事項及びその他本開発事業者公募に関する事項について不明な点がある場合は、以下のとおり質疑を受け付けます。

ア 質疑の提出方法

質疑事項について簡潔にまとめた上、施設保全課ホームページ

(<https://www.pref.osaka.lg.jp/jutaku/youchikatsuyou/kaihatsuzigyousya.html>) から【様式20】

(A4) をダウンロードし、必要事項を記載のうえ、電子メールにて次の提出先へ受付期間内に提出してください。(jutakukeiei-g07@gbox.pref.osaka.lg.jp)

メールを送信する際の件名を「【東大阪春宮住宅活用地】質疑書の送付」としてください。

電子メールの受信を確認後、受信確認のメールを返信いたします。受付当日の午後5時30分までに返信メールが届かない場合は、お問い合わせください。(巻末参照)

イ 質疑の受付期間

令和5年6月12日(月)から令和5年7月10日(月)まで

いずれも、午前9時30分から午後3時まで

土曜日、日曜日、祝日は除く。

② 質疑への回答

ア 回答方法

受け付けた質疑に対する回答は、施設保全課ホームページ

(<https://www.pref.osaka.lg.jp/jutaku/youchikatsuyou/kaihatsuzigyousya.html>) に掲載します。質疑提出者に対して原則、直接、個別の回答は行いません。回答の公表にあたっては、質疑者名等は記載しません。回答については、質疑受付後に順次公表します。なお、最終の更新は令和5年8月10日(木)とします。

イ 注意点

- a 所定の様式を用いない質疑や、質疑者氏名(法人名)・住所等の記載がないもの、所定の方法以外での質疑の提出(電話、郵送、FAX等)は一切受け付けません。
- b 質疑者の特殊な技術、ノウハウ等に係る事項、質疑者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害する恐れのあるものと認めたものについては、個別に回答することもあります。
- c 本開発事業者公募に係わりのない質疑や意見の表明と解されるものについては回答しないことがあります。

4. 申込み

(1) 申込受付(郵送受付)

① 申込受付の日時

日 時：令和5年9月22日(金)から令和5年9月29日(金) 必着

申込送付先：〒559-8555

大阪市住之江区南港北1-14-16 大阪府咲洲庁舎(さきしまコスモタワー)26階
都市整備部 住宅建築局 住宅経営室 施設保全課 資産活用グループ(事務局)あて
電話 (06)6941-0351(内線 3042)

② 申込方法

申込みの受付は、施設保全課ホームページ(<http://www.pref.osaka.lg.jp/jutaku/youchikatsuyou/>)から、様式をダウンロードし、必要事項を記載のうえ、申込書類が揃っていることを確認し、上記の受付期間内に到着するよう郵送してください。

直接持参、電話、FAX、インターネット等によるものは受けません。封筒には【大阪府営住宅用地活用事業 開発事業者公募申込】と記載してください。

共同申込者により申込みされる場合

共同申込者の場合、事業の円滑な実施を期するため、共同申込者のうち1者を事業予定者の決定に至るまでの事務及び契約締結にかかる一切の債務を代表する代表事業者として定めてください。

申込後の共同申込者の変更は原則認められません。

③ 注意点

ア 申込書類が申込受付日以後に到着した場合は、理由の如何を問わず、受けません。配達事情等考慮して、余裕をもって送付してください。

イ 申込書類が揃っていないことが確認された場合や申込書類に虚偽の記載が確認された場合、また申込み後に参加資格がないことが判明した場合には、申込みを取消し、文書によりその旨を通知します。

ウ 事務局において申込書類の到着を確認した後、申込者(共同申込者の場合は、代表事業者のみ)に対して、提出いただいた返信用封筒を用いて、「申込受付証」を送付します。

エ 申込書類の提出後は、追加・修正を一切認めません。

オ 申込書類は、いかなる理由でも返却しません。ただし、価格提案審査対象者以外には、未開封のまま、価格提案書を返却します。

カ 事業予定者決定後の売買契約及び所有権移転登記は、「(2) 申込書類①申込書」に記載された申込者の名義(共同申込者の場合はその構成員の名義及び取得持ち分)以外では行いませんので、あらかじめ十分確認してください。(但し、申込時にSPCの設立予定があり、契約までにSPCを設立した場合はこの限りではありません。)

キ 申込書類の提出後に申込みを辞退する場合は、申込辞退届【様式21】(A4)を提出してください。

(2) 申込書類

① 申込書【様式1-1】(A4) 1部

共同申込者の場合は、代表事業者を定め、全ての構成員を申込書【様式1-2】に記入(必要に応じて複数枚)し、取得の持ち分を記入してください。

② 計画提案書 正2部、副8部+CD-R等2部

本開発事業者公募の趣旨を理解し、要領等を十分に踏まえ、作成してください。

- ア 全体計画書【様式2】(A3)
- イ 施設計画書【様式3】(A3)
- ウ オープンスペース・歩行者動線計画書【様式4】(A3)
- エ 景観形成等計画書【様式5】(A3)
- オ 建築物の配慮事項計画書【様式6】(A3)
- カ 地域貢献計画書【様式7】(A3)
- キ 自主提案計画書【様式8】(A3)
- ク 完成予想パース(A3横サイズ 様式枚数自由)

※他の計画書に添付するものでの代用可

ケ 事業実現性

- a 事業スケジュール書【様式9】(A3)
- b 事業実施体制計画書【様式10】(A3)
- c 資金計画書【様式11】(A4)
- d 事業実績書【様式12】(SPCの場合、SPCが開発を委託する者の実績でも可)(A4)

③ 価格提案書【様式13】(A4) 1部

- ア 黒又は青のボールペンで記入してください。
- イ 年月日は、申込書類の提出日を記入してください。
- ウ 所在地、個人名、法人名(共同申込者の場合は代表事業者)、代表者名(個人の場合は不要)は、申込書に記載されたとおりに記入し、実印を必ず押印してください。(共同申込者の場合は、代表事業者が記入・押印してください。)
- エ 記入する金額は、総額をアラビア数字の字体で1枠に1字ずつ記入し、金額の前枠に「¥」を付けてください。

訂正する場合は、誤記部分に二重線を引き、実印を押印し、正しく書き直してください。

オ 無地封筒(長型3号)に入れ、糊付してください。※下記見本を参照

カ 封筒表面に個人名、法人名(共同申込者の場合は代表事業者)、代表者名(個人の場合は不要)を記載し、実印で押印、封筒裏面に実印で3ヶ所(上・中・下)に割印してください

④ 返信用封筒(角型2号・返信先明記・120円切手添付) 2部

⑤ 申込者に関する資料 各1部+CD-R等1部

共同申込者で申込する場合、「ア 誓約書(申込)」を除き全ての構成員が提出してください。(SPCの場合、全ての出資者ごとに提出してください。)

ア 誓約書(申込)【様式14】(A4)

申込みする者の備えるべき申込参加資格を満たしていること及び法令遵守の姿勢について、誓約してください。

- イ 事業経歴書及び営業案内書
申込者の事業内容及び事業実績がわかるもので最新のもの（会社案内、パンフレット等も可）。
- ウ 定款又は寄付行為及び役員名簿で最新のもの
役員名簿には、登記されている役員等（監査役、会計監査法人等含む）を全て記載ください。
- エ 過去3年間の財務諸表
 - a 貸借対照表
 - b 損益計算書
 - c 株主資本等変動計算書
 - d キャッシュフロー計算書
- オ 過去3年間の営業報告書
- カ 最近3ケ年の納税証明書（発効後3ヶ月以内のもの）
 - a 法人税・法人事業税
 - b 所得税
 - c 消費税及び地方消費税
- キ 法人登記簿謄本（発行から3ヶ月以内のもの）
- ク 代表者の印鑑証明書（発行から3ヶ月以内のもの）
- ケ 申込者がS P C又はS P Cの設立を予定している場合
 - a S P C事業実施計画書【様式15】（A4）
S P C事業実施計画書には、S P Cの資金調達方法、エクイティ出資者、アセットマネジメント及びプロパティマネジメント業務等を担う企業名を付した全体スキーム図や設立に向けたスケジュール等を明記してください。
 - b S P C事業及び資金調達の全体概要図【様式16】（A4）
 - c S P Cの設立に関する誓約書（S P C設立を予定している場合のみ）【様式17】（A4）

価格提案書を入れる封筒の見本

表

裏

(3) 申込書類に係る留意事項

提出にあたっては、以下の事項に留意し、申込みに必要な書類を提出してください。

- ① 申込書に記載された取得持ち分により売買契約及び所有権移転手続きを行うことから、申込み後の取得持ち分の変更はできません。（SPC を設立予定の場合を除く。）
- ② 申込書類、売買契約書及び「8. 計画提案内容等の遵守等」に定める協定書の言語は日本語、単位はメートル法を使用してください。
- ③ 申込み後は、いかなる理由があっても、申込書類の書換え、差し換え又は撤回をすることはできません。ただし、疑義等があり府が補正等を求めた場合はこの限りではありません。
- ④ 下部中央に通し番号（ページ番号）をつけ、左側綴じでファイルに書類を綴り提出してください。
なお、申込者に関する資料については、併せて、内容を記録した CD-R 等の電子記録媒体を 1 部提出してください。

【計画提案書について】

- ① A4 レール式ファイル（左綴り 2 穴）で書類を綴り提出してください。併せて、内容を記録した CD-R 等の電子記録媒体を正副各 1 部ずつ提出してください。
- ② 副本については、審査の公平性の観点から、申込者の法人名・テナント名等が特定される表現は不可とします。ロゴマーク等についても一切記入しないでください。
- ③ 文章だけでなく、イラスト、イメージ図等を用いてわかりやすく作成してください。寸法、面積等についても可能な限り表現してください。
- ④ 提案内容、表現などで不可とされたものが記載されている場合や、判読が困難な記載のある場合は、申込みの対象外とすることがあります。

- ⑤ 提案内容は関係法令を遵守し、実施できる計画としてください。
- ⑥ 提出された計画提案書は、本開発事業者公募で計画提案審査を行うためのもので、関係法令等に基づく許可、承認及び適合の確認等を行うものではありません。

(4) その他留意事項

① 追加書類の提出及びヒアリングの実施

申込書類の提出後、必要に応じて追加書類の提出を求めることやヒアリングを実施することがあります。

② 著作権及び特許権等

ア 著作権

申込書類の著作権は、申込者に帰属します。ただし、大阪府は、事業予定者の公表その他において大阪府が必要と認める用途に用いる場合、申込書類の一部又は全部を、将来にわたって無償で使用できるものとします。

イ 特許権等

申込者の提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている事業手法、工事材料、施工方法等を使用した結果生じた責任は、申込者が負うものとします。

③ 費用負担

申込みにあたって必要な費用は、申込者の負担とします。

④ 要領等の承諾

申込書類の提出により、要領等、協定書並びに売買契約書の記載内容及び条件等を申込者が承諾したものとみなします。

⑤ 府からの提供資料の取扱い

府が提供する資料は、本開発事業者公募に係る検討以外の目的で使用することはできません。

⑥ 複数提案の禁止

申込者（共同申込者の場合は、その全ての構成員）は、複数の提案を行うことはできません。

⑦ 共同申込者の構成員の脱退及び新規加入

原則、申込み後、共同申込者の構成員の加入及び脱退は認められません。ただし、契約後において、構成員の破産等、やむを得ない場合に限り、府との協議を行ってください。

⑧ 提案内容の公表等の禁止

申込者は、申込書類の提出から事業予定者決定までの期間において、ホームページ、広告、その他の媒体を通じて自らの提案内容を公表及び宣伝することはできません。

⑨ 申込書類の返却

申込者から提出された書類は、一切返却しません。（価格提案審査対象者以外の価格提案書は除く。）

5. 計画提案審査

(1) 審査方法

- ① 申込者の参加資格を事務局で確認したうえで、提出された計画提案書の内容について、「府営住宅用地活用事業 開発事業者公募 開発条件書（以下「開発条件書」という。）における「4. 審査項目・配点・審査の視点」に基づき、大阪府が設置する審査会にて審査を行います。
- ② 審査は原則として、計画提案書及びプレゼンテーションに基づいて行い、開発条件書における「5. 計画提案の審査基準」を満たしている申込者を価格提案審査対象者として選定します。価格提案審査対象者は、価格提案審査への参加資格を有するものとします。
- ③ プレゼンテーションは、計画提案審査日に行うこととしますが、具体的な時間等については、申込み後メールにて別途通知します。
- ④ 審査の結果、審査基準を満たしている提案がないと評価したときには、「該当者なし」とすることがあります。
- ⑤ 審査会の委員名は、事業予定者決定後までは非公表とします。
- ⑥ 審査に対する質疑や異議等については、一切応じません。

(2) 審査日時・場所

- ① 日 時
令和5年10月中旬から下旬（後日、日時を公表）
※審査開始時刻の30分前から受付開始
- ② 審査場所
大阪府咲洲庁舎（後日、通知します）

(3) 審査結果の通知

審査会は非公開としますが、計画提案審査の結果については、計画提案審査を受けた者（共同申込者の場合は代表事業者のみ）へ、審査日の翌営業日にメールにて通知します。併せて、提出していただいた返信用封筒を用いて、計画提案審査結果通知書を送付します。また、価格提案審査対象者には申込保証金納付書を併せて送付します。

(4) 価格提案書の返却

価格提案審査対象者以外の価格提案書については、開封せず提出していただいた返信用封筒を用いて計画提案審査結果通知書の送付と併せて、未開封のまま返却します。

6. 価格提案審査及び事業予定者の決定

(1) 価格提案審査

価格提案審査対象者について、申込時に提出いただいた価格提案書により審査（価格提案書の開封）を行います。審査は、全ての価格提案審査対象者の立会いのもと行います。

申込み時より価格提案審査までの間において、「2. 申込参加資格等」の要件を欠くこととなった場合、又は要件を欠いていることが判明した場合は、申込みの受付を取消し、価格提案書の開封を行いません。この場合、価格提案書は未開封のまま返却します。

(2) 日時・場所

① 日 時

令和5年10月中旬から下旬（後日、日時を公表）

② 審査の執行場所

大阪府咲洲庁舎（価格提案審査対象者に通知します）

③ 提出書類（当日持参するもの）

ア 計画提案審査結果通知書

イ 身分証明書又は委任状【様式22】（A4）

当日は、各書類等の受渡しやくじ引き（同額での価格提案があった場合）を行います。これらの行為は、法人の場合は、当該法人に所属する役員又は社員に行っていただきますので、これらの行為を行っていただく方の所属が確認できる社員証（写真付）が必要となります。名刺は、社員証の代わりになりません。社員証がない場合は、委任状を提出してください。

価格提案審査対象者が個人の場合は、マイナンバーカード、運転免許証など個人が確認できるもの（写真付）が必要となります。当日、出席できない場合は、これらの行為を行っていただく代理人に対する委任状を提出してください。

ウ 申込保証金納付書

計画提案審査結果通知書に併せて送付します。

エ 申込保証金

申込保証金は保証小切手（大阪手形交換所に加盟する金融機関の大阪手形交換所管内の本支店等が振り出し、発行日から10日以内のものに限る。）で納付してください。なお、保証小切手は、一般線引き小切手にしてください。

申込保証金は、価格提案額の100分の2以上（円未満切上げ）の額を納付してください。

小切手の見本

- 申込保証金は、保証小切手で納付してください。
- 保証小切手は、金融機関が自己を支払人として振り出すものです。
- 一般には、金融機関に現金を持参するか、定期預金を担保にして、保証小切手を作成することができます。

銀行渡り		A000000	小切手		大阪 2701 0000 - 000
		支払地	大阪府〇〇市 株式会社〇〇銀行 〇〇支店		支払人
		金額	¥〇〇〇, 〇〇〇, 〇〇〇※		
		上記の金額をこの小切手と引換えに持参人へお支払いください			
振出日	令和 年 月 日	株式会社〇〇銀行 〇〇支店		振出人	
振出地	大阪府〇〇市	支店長 〇〇 〇〇			

(注)

1. 支払人、振出人が同一金融機関となっていること。
2. 納付日（価格提案審査日）において、振出日から10日以内であること。
3. 大阪手形交換所に参加する金融機関の大阪手形交換所管内の本支店等が振り出したものであること。

(3) 事業予定者の決定

価格提案審査対象者が1者でその価格提案書が有効かつ最低売却価格以上の提案である場合は、事業予定者として決定します。価格提案審査対象者が複数の場合は、価格提案書が有効かつ最低売却価格以上で、最高金額を提案した者を事業予定者として決定します。

(4) 価格提案が同額であった場合の事業予定者の決定方法

最低売却価格以上でかつ最高金額の価格提案書が2者以上あるときは、審査後直ちに行うくじ引きにより決定します。（この場合、該当者はそれを辞退できません。）価格提案審査対象者が法人の場合は、法人に所属する役員又は社員により、くじを引いていただきます。価格提案審査対象者が個人の場合は、その個人又は代理人により、くじを引いていただきます。

くじを引く者について

- 価格提案審査対象者が法人の場合…法人に所属する役員又は社員（所属が確認できる社員証（写真付）又は委任状が必要）
- 価格提案審査対象者が個人の場合…申込者自身（マイナンバーカード・運転免許証、保険証など個人が確認できるものが必要）又は代理人（委任状が必要）

(5) 価格提案書の書き換え等の禁止

申込者は、事前に提出した価格提案書の書き換え、差し換え及び撤回をすることはできません。

(6) 価格提案書の無効

次のいずれかに該当する価格提案書は、無効とします。

- ① 最低売却価格を下回るもの
- ② 申込保証金を納付しない者又は申込保証金が所定の額に達しないもの
- ③ 記名等、価格提案書に記載すべき事項がないもの
- ④ 指定した様式ではないもの
- ⑤ 一の価格提案審査対象者が複数の提案をしているもの
- ⑥ 訂正印のない金額の訂正、削除、挿入等があるもの
- ⑦ 申込みに関し不正な行為を行ったもの
- ⑧ その他申込みに関する条件に違反したもの

(7) 申込保証金の還付等

- ① 申込保証金は、事業予定者に決定した方以外には、価格提案審査の終了後に申込保証金納付書と引き換えに返還します。事業予定者は売買契約締結後に還付します。
- ② 申込保証金には、利子はありません。
- ③ 事業予定者の申込保証金は、売買代金に充当することができます。
- ④ 事業予定者が正当な理由なく、指定する期限までに売買契約を締結しないときは、事業予定者の効力を失い、既納の申込保証金は、本府に帰属し返還できません。

7. 審査結果の通知及び公表

(1) 通知

審査結果については事業予定者の決定後、審査の執行場所において、事業予定者名及び提案価格を、また事業予定者がいないときはその旨を、価格提案審査対象者に通知します。なお、審査に対する質問等については、一切応じません。

(2) 公表

審査結果については価格提案審査の翌営業日から、次の内容を施設保全課ホームページ (<https://www.pref.osaka.lg.jp/jutaku/youchikatsuyou/kaihatsuzigyousya.html>) で公表します。

- ① 事業予定者の名称、価格および提案内容の概要と講評
- ② 価格提案審査対象者の名称
- ③ 審査会委員名

8. 計画提案内容等の遵守等

(1) 協定書の締結

事業予定者は、売買契約に合わせ提案内容、売却条件、プレゼンテーションの内容（事業予定者の発言及び質疑に対する回答）等に基づき、協定書を令和5年11月下旬頃までに大阪府と締結していただきます。なお、協定書及び売買契約書の締結をもって、事業者となります。

共同申込者の場合、その後の協定書及び売買契約書に係る一切の債務について、共同で責任を負うこととします。

「協定書(案)」は、施設保全課ホームページ
(<https://www.pref.osaka.lg.jp/jutaku/youchikatsuyou/kaihatsuzigyousya.html>) に掲載しています。

(2) 事業計画書の提出

事業者は、事業用地の開発に際し、建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条第1項又は第6条の2第1項による建築確認申請（以下「建築確認申請」という。）を行う前に、協定書第4条に基づく事業計画書を大阪府に提出し、承認を得なければなりません。この場合において、事業計画書は、本開発事業者公募において提案した計画提案書（プレゼンテーションでの回答を含む）の内容を遵守しなければなりません。

(3) 事業計画書の遵守

事業者は、事業用地の開発に際し、承認を得た事業計画書を遵守しなければなりません。ただし、建築確認申請時及び建築確認申請後、社会環境・情勢の変化及び行政協議・関係者間調整により、やむを得ず事業計画書を変更する必要がある場合は、書面により大阪府に届出し、承認を得なければなりません。

なお、変更の内容によっては、審査会の意見を聴取する場合があります。

(4) 工事の完了

事業者は、事業計画書を遵守し、契約の日から5年以内に全ての工事を完了させ、工事完了後2週間以内に書面をもって大阪府に工事完了の報告をしなければなりません。ただし、やむを得ない理由により、工事の完了が延期される場合で、書面により大阪府の事前承認を得た場合は、承認された期限を遵守しなければなりません。なお、生活必需品や生鮮食料品を扱う商業施設については、早期開業が可能となるよう工事期間の前倒しに努めてください。

(5) 土地に関する権利の制限

事業者は、事業計画書に記載されている用途の用に供した日から10年間は、事業計画書に基づく自己の居住の用に供する者に譲渡する場合を除き、事業用地について所有権を移転し、若しくは地上権、賃借権等の用益権又は抵当権、根抵当権以外の担保物権、その他使用及び収益を目的とする権利を設定してはなりません。ただし、事業計画書の内容の実現に支障がないものとして、書面による府の事前の承認を得た場合はこの限りではありません。

(6) 事業計画書に記載の目的以外での使用の禁止

事業者は、事業計画書に記載されている用途の用に供した日から10年間は、事業計画書に記載する目的以外で事業用地を使用してはなりません。

9. 売買契約書等の締結

(1) 売買契約書の締結

協定書の締結に合わせ、令和5年11月下旬頃までに、申込書に記載された事業予定者の名義（共同申込者の場合は、その構成員の名義及び取得持ち分）により大阪府と売買契約書を締結します。（SPCを設立予定の場合は設立後のSPCの名義となります。）

売買契約書の締結にあたっては、あらかじめ提出いただいている印鑑証明書に登録されている印鑑（実印）での押印が必要です。（S P Cを設立予定の場合は設立後のS P Cの印鑑（実印での押印が必要です。）この場合S P Cの印鑑証明書の提出が必要です。）

なお、売買契約書の締結に要する費用は、全て事業予定者が負担するものとします。

売買契約書(案)は、施設保全課ホームページ

(<https://www.pref.osaka.lg.jp/jutaku/youchikatsuyou/kaihatsuzigyousya.html>)に掲載しています。

(2) 締結場所

大阪市住之江区南港北1-14-16 大阪府咲洲庁舎（さきしまコスモタワー）26階
都市整備部 住宅建築局 住宅経営室 施設保全課 資産活用グループ

(3) 売買代金の納付

売買契約書締結と同時に売買代金（申込保証金を売買代金に充当する場合は納付済みの金額を控除した額）を大阪府が発行する納入通知書により、直ちに全額納付していただきます。

10. 所有権の移転等

(1) 所有権移転登記及び土地の引渡し

事業用地の所有権は、売買代金の完納後に移転するものとします。また、所有権移転登記に併せて、10年間の買戻特約を登記します。事業者は登記に必要な書類（登記承諾書及び印鑑証明書等）をあらかじめ大阪府に提出してください。

所有権の移転登記は大阪府が行います。所有権移転登記に要する費用は、事業者の負担とします。

所有権の移転をもって、工作物や設備配管などの地下埋設物、その他本物件に存する全てを含め、現状有姿のまま事業者に引渡したものとします。

※別冊の開発事業者公募開発条件書にある「8. 物件調書」の記載（図面を含む。）が現状と相違している場合は、現状を優先します。

※別冊の開発事業者公募開発条件書にある「8. 物件調書」に記載した面積その他の事項について、実地に符合しないことがあっても、これを理由として契約を拒み又は代金の減免を請求することはできません。

(2) 売買契約の解除等

① 売買契約の解除及び事業用地の買戻し

事業者が売買契約書第15条及び第17条に該当すると認められる場合、大阪府は売買契約書に定めるところにより、売買契約の解除又は事業用地の買戻しを行うことがあります。

② 違約金

大阪府は売買契約書に定めるところにより、売買契約の解除又は事業用地の買戻しを行ったときは、事業者から土地売買代金の30%相当額を違約金として徴収します。

11. その他

(1) 事業者は、事業用地の引渡し後、物件の数量の不足、地中障害物、土壌汚染の存在、その他契約の内容に適合しないことを理由として履行の追完の請求、売買代金の減額の請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることができません。

ただし、大阪府が知りながら告げなかった内容及び事業者が消費者契約法（平成12年法律第61号）第2条第1項に規定する「消費者」である場合にあっては、この限りではありません。

消費者契約法（平成12年法律第61号）

第2条 この法律において「消費者」とは、個人（事業として又は事業のために契約の当事者となる場合におけるものを除く。）をいう。

(2) 事業用地を利用するにあたっては、公序良俗に反することのないようにしてください。また、建築確認や開発許可にあたっては、建築基準法、都市計画法及び大阪府や東大阪市の条例等により指導がなされる場合がありますので、事前に関係機関にご確認ください。

(3) 大阪府生活環境の保全等に関する条例（平成6年大阪府条例第6号）に基づく土壌汚染状況調査については、事業者の責任において調査報告等が必要です。

(4) 売買契約書の締結の日から事業用地の引渡しの日までの間において、事業者の責めに帰さない事由により、物件に滅失、き損等の損害を生じたとき、その損害は大阪府の負担とします。

(5) 事業用地の隣接土地所有者や地域住民への説明等、当該土地利用に関する調整等については、全て事業者において行っていただきます。

(6) 越境物に関する隣接土地所有者等との協議については、全て事業者において行っていただきます。

(7) 事業者が売買契約書に定める義務を履行しないために大阪府に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければなりません。

(8) 要領等、協定書及び売買契約書において定めのない事項、明確でない事項等については、事業者の決定後、別途協議します。

お問 合 せ 先

【お問い合わせ先】

大阪府 都市整備部 住宅建築局 住宅経営室 施設保全課 資産活用グループ

大阪市住之江区南港北1-14-16 大阪府咲洲庁舎（さきしまコスモタワー）26階
26階へは、第2バンク（1・2・6・18-28階）エレベータをご利用ください。
TEL（06）6941-0351（内線 3042）
FAX（06）6210-9750

【計画提案審査会場】

大阪府咲洲庁舎（さきしまコスモタワー）
日時、場所は後日、公表します。

【価格提案審査会場】

大阪府咲洲庁舎（さきしまコスモタワー）
日時、場所は後日、公表します。

【大阪府咲洲庁舎（さきしまコスモタワー）へのアクセス】

地下鉄中央線「コスモスクエア」駅下車、南東へ約600メートル
ニュートラム南港ポートタウン線「トレードセンター前」駅下車、ATCビル直結（約100メートル）

【大阪府咲洲庁舎（さきしまコスモタワー）周辺案内図】

