

質 疑 回 答 書

令和6年度 府営住宅用地活用事業開発事業者公募（第1回）

【堺若松台2丁住宅用地 に関する事項】

大阪府 都市整備部 住宅建築局

住宅経営室 施設保全課

質疑番号	要領のページ	質 疑	回 答
1	公募要領 P11 開発条件書 P7	<p>日本標準産業分類（令和5年7月告示）「5811 食料品スーパーマーケット」又は「5621 総合スーパーマーケット」若しくはこれらに規定される機能を有する店舗に当てはまることを証する資料等（様式枚数自由）</p> <p>生鮮食料品を扱う商業機能については、日本標準産業分類（令和5年7月告示）「5811 食料品スーパーマーケット※1」又は「5621 総合スーパーマーケット※2」に分類される店舗、若しくはこれらに規定される機能を有する店舗（例：「食料品スーパーマーケット」の機能を有するドラッグストア等）を少なくとも1店舗は有することとし、これらの条件を満たしていることを証する資料等を提出してください。</p> <p>※1 食料品スーパーマーケット等と称され、各種食料品を扱う設備を備え、主として生鮮食料品（青果、鮮魚、精肉）を対象に、その加工設備を有する場合も含め、セルフサービス方式により小売する業態の事務所をいう。（日本標準産業分類より引用）</p> <ul style="list-style-type: none"> 要領・条件書に必要とされる施設について上記が記載されていますが食料品を提供できる施設機能についてコンビニエンスストアは野菜サラダや焼き魚、ハンバーグなど多種の食料品を販売しているので 上記の「これらに規定される機能を有する店舗」とみなしていいでしょうか？ もしコンビニがあてはまらないとされるときは具体的にどのような商品をどのような販売形態で提供する必要があるか、店舗の大きさに要求規定があるかどうか。その規定の根拠などを御教示ください。 	<ul style="list-style-type: none"> 生鮮食料品を扱う商業機能について、開発条件書P7に示しているとおり、日本標準産業分類（令和5年7月告示）上「食料品スーパーマーケット」とは、<u>主として生鮮食料品（青果、鮮魚、精肉）を対象に、その加工設備を有する場合も含め、セルフサービス方式により小売する業態の事務所とされています。</u>「これらに規定される機能を有する店舗」とは、ご質問のコンビニエンスストアの形態をとるものを全て排除するものではありませんが、上記の「食料品スーパーマーケット」や「総合スーパーマーケット」の定義を満たすものであることが必要となります。（日本標準産業分類「5811食料品スーパーマーケット」「5621総合スーパーマーケット」若しくはこれらに規定される機能を有する店舗に該当しないと判断された場合、失格となりますので、ご注意ください） 生鮮食料品を扱う商業機能については、開発条件書P7に示している、日本標準産業分類（令和5年7月告示）「5811食料品スーパーマーケット」又は「5621 総合スーパーマーケット」の定義をご参照ください。店舗の大きさについては、上記機能を満たすものであれば、特に規定はありません。
2	物件明細 P15-23	<ul style="list-style-type: none"> 物件明細に関しまして、堺市南区若松台二丁3番4のレベル測量はされておりますでしょうか。レベル測量をされている場合、レベル測量図をご共有頂くことは可能でしょうか。 	<ul style="list-style-type: none"> レベル測量図（参考図）を以下の本府ホームページで公開します。 https://www.pref.osaka.lg.jp/oi30230/nl.html ただし、本レベル測量図は、事業用地内で測量時（令和5年1月、令和6年2月）から経年変化が想定されることや、事業用地を他工事の仮設ヤードとして利用したこと等により、実際の地盤高とは異なることが想定されますので、あくまで参考図としてご使用いただき、現状と相違している場合は、現状を優先していただきますよう、よろしくお祈いします。

3	公募要領 P21-22	<ul style="list-style-type: none"> ・ 転賃借地権を設定して建物をリース会社に売却する事業スキームで計画したく書面による承諾を頂きたいのですが、書面というのは契約書のことでしょうか。それとも別で承諾書を頂けるといことでしょうか。また企画提案書に本内容の記載があれば承諾いただけるなど、承諾方法をご教示いただきたく思います。 <hr/> <ul style="list-style-type: none"> ・ また売却先はリース会社となりますが、問題ないでしょうか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 計画提案時には事業実施体制についても提案していただくこととしており、事業用地の転賃借等を行う場合には、計画提案書にその旨がわかるよう記載してください。審査会にて、適切な体制整備が図られているかを審査します。 ・ また、合意書（案）第18条にも示されている通り、事業用地を転賃する場合や、本件建物等を譲渡する場合等、予め事業者から、その理由を記載した書面を大阪府に申請いただき、大阪府が書面により承諾しなければなりません。事業者から提出いただく書面は、計画提案書とは別に、借地権設定契約後、事業者からその理由を記載した書面としてください。提出された書面に対して大阪府から承諾の書面をお渡しする予定です。 ・ 行政手続き等により、やむを得ず計画提案書を変更する必要がある場合、書面により大阪府に届出し、承認を得ていただく必要があります。なお、変更の内容によって、計画提案書の審査を行った「大阪府営住宅活用用地事業者選定審査会」の意見を聴取する場合があります。 <hr/> <ul style="list-style-type: none"> ・ 売却先について、特に定めはございませんが、合意書（案）に規定する第三者に関する事項（第6条、第9条、第18条、第19条、第20条、第22条、第24条、第25条、第27条、第30条、第31条）等をご参照ください。
4	公募要領 P11	<ul style="list-style-type: none"> ・ 申込み辞退届についてですが、辞退出来るタイミングは具体的にいつまでになりますか。事業者決定後以降は辞退出来ない等、詳細ご教示いただきたいです。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 申込み辞退届の提出期限は、計画提案審査日の2日前の15時までとします。なお、計画提案審査日は、申込書提出後、申込みされた事業者に、適格審査の可否と共に通知します。
5	公募要領 P24	<ul style="list-style-type: none"> ・ 「※物件調書」とはどの書類もしくは図面のことでしょうか。ご教示いただけますと幸いです。 <hr/> <ul style="list-style-type: none"> ・ また地中障害物と土壤汚染の処理は事業者負担とのことですが、その存在が分かる資料があれば頂きたく存じます。無いようであれば、現時点で把握されている地中障害物と土壤汚染はありますか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 「※物件調書」とは、開発条件書P15-23の8. 物件明細のことです。 <hr/> <ul style="list-style-type: none"> ・ 現時点で把握している地中障害物やその資料の閲覧については、開発条件書P15-16の8. 物件明細2の記載をご参照ください。また、土壤汚染の情報については、開発条件書P16の8. 物件明細7の記載をご参照ください。
6	公募要領 P25	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業者の責任と費用負担において本件建物等（地下埋設物を含む）すべて撤去するとのことですが、もともと埋まっている（当社が事業を行う前）杭や柱状改良当の地中埋設物がある場合、それも撤去の必要がございますか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 原状回復義務については、合意書（案）第31条にも示されている通り、大阪府が承諾する場合を除き、事業用地上の事業者が建設した建物及び建物以外の構造物（地下埋設物を含む）を全て撤去してください。 ・ 事業用地の使用にあたり、事業用地の引渡し前から埋まっている地下埋設物等がある場合、8. 物件明細（留意事項）2の記載をご参照ください。
7	開発条件書 P7	<ul style="list-style-type: none"> ・ 『生鮮食料品を扱う商業機能については、日本標準産業分類（令和5年7月告示）「5811 食料品スーパーマーケット※1」又は「5621 総合スーパーマーケット※2」に分類される店舗、若しくはこれらに規定される機能を有する店舗（例：「食料品スーパーマーケット」の機能を有するドラッグストア等）を少なくとも1店舗は有することとし、これらの条件を満たしていることを証する資料等を提 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 日本標準産業分類（令和5年7月告示）「5811 食料品スーパーマーケット※1」又は「5621 総合スーパーマーケット※2」に分類される店舗、若しくはこれらに規定される機能を有する店舗（例：「食料品スーパーマーケット」の機能を有するドラッグストア等）であることを証する資料等について、特に定めはございませんが、開発条件書P7の※1や※2に記載された内容であることがわかる資料等を提出してください。

		出してください。』とありますが、これらの条件を満たしていることを証する資料等とは具体的にどのような資料になりますでしょうか。定款は該当資料になりますでしょうか。	
8	公募要領 P20	・事業者決定後、テナントとの契約が出来なくなる等の事情が発生した場合の辞退は可能でしょうか。難しいようであればどのような理由であれば辞退が可能かをご教示いただきたいです。また可能であれば、事業者決定後の辞退出来るタイミングと、辞退できる事情・理由についてもご教示いただきたいです。	<ul style="list-style-type: none"> ・事業予定者決定後は原則辞退できません。 ・事業予定者決定後、契約の締結（公正証書の作成）までに正当な理由なく辞退されますと、応募要領P19（7）④（質疑番号9（補足説明事項）も参照）にお示しのとおり、指定する期限までに協定書、合意書や契約の締結をしないとき、既納の申込み保証金は、返還できないことや協定書第16条第1項にお示しのとおり、大阪府に損害を与えた場合は、事業者がその損害を賠償しなければならない事項に該当することがありますのでご注意ください。
9	公募要領 P19	(補足説明)	<ul style="list-style-type: none"> ・下記内容について、（修正前）を（修正後）に改めます。 <p>（修正前） 応募要領P19. 6（7）申込み保証金の還付等 ④事業予定者が正当な理由なく、指定する期限までに契約の締結をしないとき又は申込み参加資格を有しないことが判明する等、事業予定者の効力を失ったときは、既納の申込み保証金は、本府に帰属し返還できません。</p> <p>（修正後） ④事業予定者が正当な理由なく、指定する期限までに協定書、合意書や契約の締結をしないとき又は申込み参加資格を有しないことが判明する等、事業予定者の効力を失ったときは、既納の申込み保証金は、本府に帰属し返還できません。</p>
10	開発条件書 P7	・食品スーパーの店舗を有する証明書の提出が必要とのことですが、具体的にどのような書類かご教示ください。	・質疑番号7の回答をご参照ください。
11	基本協定書 第5条	・基本協定書3ページ目第5条3項について、「20年間は事業計画書に定める内容で事業用地を使用し、～」との記載について、スーパー・カフェの必須機能のテナントが撤退・中途解約した場合、同じくスーパー・カフェの誘致が必須でしょうか。もしくは他業態のテナントの誘致も可能でしょうか。	<ul style="list-style-type: none"> ・協定書第5条第2項にお示しのとおり、貸付期間中は開発条件書P6「3. 計画提案に求める条件」等に基づき事業計画書に定める内容で事業用地を使用しなければなりません。 ・お示しいただいたような、必須機能としているテナントが撤退・中途解約した場合、原則開発条件書P7B-I施設計画に定める、必須機能に合致する店舗等の誘致等が再度必要です。 ・協定書第4条第1項で承認を得た事業計画書の内容を変更する場合は、協定書第4条第4項にお示しのとおり、変更の内容及びその理由を記載した書面を大阪府に提出し、承認を受けてください。この場合、変更する事業計画書は提案書に従うものでなければなりません。
12	公募要領	・公募要領 P. 19 および協定書 P. 5 の第 14 条 1 項に「乙の責めに帰	・現時点で「乙の責めに帰すべき事由」について、具体的にお示しすることは

	P19 基本協定書 第14条	すべき事由により本契約の締結に至らなかった場合は、既納の申し込み保証金は甲に帰属する」とありますが、借地契約締結までに 出店予定のテナントが撤退した場合、乙の帰すべき事由にならないとの認識でおりますが間違い無いですでしょうか。また、乙の帰すべき事由について、どのような事情が該当するかをご教示いただきたいです。	できませんが、社会環境・情勢の変化等、乙の責によらないものとして大阪府が認めた場合を想定しています。 ・お示しいただいた『借地契約締結までに 出店予定のテナントが撤退した場合』ですが、 確実なテナント誘致も含め、事業実現性を審査の上、 事業予定者を決定しており、原則、乙の責めに帰すべき事由に該当するものと考えます。 なお、乙が第三者に事業用地を転貸する場合、 本件建物等を賃貸、譲渡または当該第三者が別の第三者に転貸しようとする場合、 事業実施体制等について事業実現性の高い計画となるようにしてください。
13	基本協定書 第8条	・協定書第8条3項に「合意書は、別紙の合意書（案）に基づき締結するものとし、内容の修正は甲乙間の協議により甲の承認を得た場合にのみ可能とする」との記載がありますが、合意書の内容を締結前に内容変更希望の相談をさせていただき、甲乙合意したもので公正証書締結という認識でお間違いないでしょうか。また内容合意までに時間がかかった場合は、3月中旬予定とされている公正証書の締結が遅れるという認識でお間違いないでしょうか。	・協定書及び合意書の内容等の修正は、誤字等、内容の不備が明らかな場合を除き、原則不可とします。 ・上記より、内容合意に時間がかかることを現時点で想定しておりませんが、協定書及び合意書の締結日は都市計画提案がない場合、令和7年3月を目安として事業予定者と調整の上決定します。都市計画提案がある場合は、合意書の締結は、建築基準法68条の2第1項に規定する条例議決後に締結予定（令和8年度～予定）です。
14	基本協定書 第3条	・協定書第3条2項に「本事業の近隣住民への周知及び説明対応等」との記載がありますが、近隣住民への周知説明において、住民説明会は必須などの条件はございますか。	・特に必須条件はございません。必要に応じて適宜、近隣住民への周知説明等を実施してください。
15	公募要領 P22	・公募要領より「貸付料は契約の締結日から発生」とのことですが、この契約とは公正証書のことでお間違いないでしょうか。	・ご認識のとおりです。
16	開発条件書 P16	・開発条件書の物件明細6項に「既存の防犯灯の維持管理（電気料金の負担を含む）を引き継がなければならない」との記載がありますが、費用についてご教示いただきたいです。また防犯灯12カ所の設置個所の図面もしくは場所が分かる資料を頂きたいです。	・既存の防犯灯の設置位置の図面（参考図）を以下の本府ホームページで公開します。 https://www.pref.osaka.lg.jp/oi130230/n1.html ・直近の令和6年8月分（7月8日～8月7日）の電気料金は1,153円です。内訳は、需要家料金69.3円+電灯料金（公衆街路灯A）【10Wまで】68.09円×12箇所=886.38円…① 燃料費調整額=104.64円…②、再エネ促進賦課金=162円…③ 請求金額=①+②+③=1,153.02≒1,153円（小数点以下切り捨て） 当該防犯灯12箇所は電気メーターがなく、需要家料金・電灯料金は固定ですが、燃料費調整額・再エネ促進賦課金は月ごとに変動するので、請求金額は毎月変わります。あくまで参考値としての料金であることにご留意ください。
17	公募要領 P21	・質疑回答書に記載いただいている、「借地権を転貸する場合と、本件建物等を譲渡する場合等、予め事業者から、その理由を記載した書面を大阪府に申請いただき、借地権設定契約後、事業者からその	・質疑番号3の回答のとおりです。借地権設定契約書に「本件建物等を譲渡する旨とそれに伴う転貸借地権を設定することの2点を予め大阪府が承諾する」ことを記載することはできません。

		理由を記載した書面としてください。」とありますが、「本件建物を譲渡する旨と、それに伴う転貸借地権を設定することの2点を予め承諾すること」という文言を借地権設定契約書に記載して契約を締結させて頂くことは可能でしょうか。	
18	合意書 第26条	・合意書第26条の合意解除について、「合理的にやむを得ない理由がある場合においては～」とありますが、テナントが撤退し、当社の事業継続が難しいと思われる場合は、合理的にやむを得ない理由に該当とし、本契約を解除することができる認識でよろしいでしょうか。	・事業実施が確実なテナント誘致も含め、事業実現性を審査の上、事業予定者を決定しており、原則、合理的にやむを得ない理由に該当しないと考えます。テナントが撤退等した場合でも定期借地期間中は、事業計画書に定めた内容で使用する必要があり、適宜、適切に新たなテナントを誘致してください。 ・乙が第三者に事業用地を転貸する場合、本件建物等を賃貸、譲渡または転貸しようとする場合、事業実施体制等について事業実現性の高い計画となるようにしてください。
19	開発条件書 P14	・本事業用地の北東側に隣接する側溝に雨水・排水の接続は可能でしょうか。また、この質疑は関係機関と協議で確認が必要でしょうか。	・本事業用地の北東側に隣接する側溝は、本事業用地に隣接する府営住宅敷地内にあり、府営住宅用として設置されたものですので、接続することはできません。
20	開発条件書 P7	・開発条件書に、「住民等の交流に寄与するコミュニティ拠点となる飲食スペースを含むカフェやベーカリー等の軽飲食機能は必須とします。」との記載がありますが、建物共用部にイートインスペース（椅子・テーブル等のみ）を設けるだけでは必須機能として不十分でしょうか。不十分であれば、イートインスペースに加えて軽飲食を販売もしくは提供するものが必要でしょうか。またそれは自動販売機では軽飲食機能としてみなされないでしょうか。	・「住民等の交流に寄与するコミュニティ拠点となる飲食スペースを含むカフェやベーカリー等の軽飲食機能」の導入により、地域住民同士の交流などの豊かなライフスタイルを創出するとともに、地域の居住魅力を高めることを目指しています。 ・上記の観点から、お示しいただいたような、建物共用部にイートインスペース（椅子・テーブル等のみ）を設けるだけでは居住魅力の向上や豊かなライフスタイルの創出には繋がらず必須機能として不十分と考えます。また、イートインスペースに加えて自動販売機を設けることをもって上記の機能を満たしているとは言えませんが、自動販売機の内容や運用方法等によっては、求める機能を有すると審査の結果、認められることもあります。
21	公募要領 P6	・申込者がSPCではなく一般社団法人の設立を予定（地域住民及び将来居住住民が参画）している場合に 参加資格上及び申し込み手続き上どのような留意点がありますか。	・申込み時において、お示しいただいたような一般社団法人が設立されておらず、今後設立される予定の場合、以下内容について、公募要領及び様式集について追記、読み替え、修正、追加しますので、ご確認ください。 ・応募要領P6.2. 申込み参加資格等（1）申込み参加資格に以下「⑤」を追記 ⑤ 一般社団法人等の法人の設立を予定している者は、上記①～③に加え以下を満たす必要があります。 ア 申込み時に一般社団法人等の法人が設立されていない場合で、一般社団法人等の法人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とします。 a 協定書締結前に一般社団法人等の法人を組成すること（協定書、

			<p>合意書及び契約は、同一の一般社団法人等の法人と締結します)。</p> <p>b 事業予定者の地位を一般社団法人等の法人に承継することを、申込み書に明記するとともに、その内容を記載した「一般社団法人等の法人事業実施計画書」を提出すること。</p> <p>c 一般社団法人等の法人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。)</p> <p>なお、手続きにあたっては、必ず代表事業者(既設の一般社団法人等の法人を除く)を選任し、その代表事業者が行ってください。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・応募要領P10.4. 申込み(1) 申込み受付③カの記事内の「SPC」を「一般社団法人等の法人」に読み替えてください。 ・応募要領P12.4. 申込み(2) 申込み書類⑥申込み者に関する資料の2行目の文章に、(設立予定の一般社団法人等の法人の場合、主たる出資者ごとに提出してください。)を追記。なお、申込み書類の提出後、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。 ・応募要領P13.4. 申込み(2) 申込み書類⑥申込み者に関する資料に以下「コ」を追記 <ul style="list-style-type: none"> コ 申込み者が一般社団法人等の法人の設立を予定している場合 <ul style="list-style-type: none"> a 設立予定の一般社団法人等の法人事業実施計画書【様式17-2】 b 設立予定の一般社団法人等の法人事業及び資金調達全体概要図【様式18-2】 c 一般社団法人等の法人の設立に関する誓約書(申込み後に一般社団法人等の法人設立を予定している場合のみ)【様式19-2】 d 設立予定の一般社団法人等の法人の定款(案) <p>設立予定の一般社団法人等の法人事業実施計画書には、一般社団法人等の法人の資金調達方法、資本出資者など実施体制を含む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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・様式について、以下①～③について修正、④～⑥について追加したものを以下の本府ホームページで公開します。 https://www.pref.osaka.lg.jp/o130230/n1.html <p>【修正】①様式目次 ②様式1-2 ③様式10 【追加】④様式17-2 ⑤様式18-2 ⑥様式19-2</p>
22	開発条件書 P15-16	<ul style="list-style-type: none"> ・本事業用地に建設されていた建物図面をご共有頂けますでしょうか。また、杭図面等がありましたら、そちらもご共有頂けますでしょうか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・解体撤去工事の発注図(参考図)を以下の本府ホームページで公開します。なお、杭図面については、発注図から変更がございますので、杭変更図(参考図)を以下の本府ホームページで公開します。

	<ul style="list-style-type: none">・本事業用地の地盤調査報告書等の資料がありましたら、ご共有頂けますでしょうか。	<ul style="list-style-type: none">・本事業用地の推定土質断面図及び土質柱状図（参考図）を以下の本府ホームページで公開します。 https://www.pref.osaka.lg.jp/o130230/n1.html・ただし、解体撤去工事の発注図、杭変更図、推定土質断面図及び土質柱状図は、あくまで参考図としてご使用いただき、現状と相違している場合は、現状を優先して下さい。
--	---	---