

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)

開発条件書

(二段階審査方式)

令和6年9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. 関係法令等の遵守・整合	2
2. 土地利用のコンセプト	2
(1)事業用地の背景(土地利用のテーマの前提)	
(2)土地利用のテーマ	
3. 計画提案に求める条件	6
4. 評価項目	10
5. 計画提案の審査基準	11
6. 都市計画提案（案）の提出について	12
(1)都市計画提案（案）の提出について	
(2)都市計画提案（案）が可能な都市計画の種類・範囲	
(3)都市計画決定までの手続き	
7. その他留意事項	14
(1)事業用地の引き渡しにあたって	
(2)上下水道等必要な施設について	
(3)工事公害、電波障害、風害等の対策について	
(4)近隣居住者等との調整について	
(5)法令などの遵守	
(6)開発許可に伴い道路を新設される場合の道路及び給排水管について	
(7)禁止用途について	
(8)その他	
8. 物件明細	15

1. 関係法令等の遵守・整合

以下の関係法令等の遵守並びに各行政計画との整合を図ってください。

<関係法令>

- ・都市計画法、建築基準法、宅地造成及び特定盛土法規制法、景観法、建築物における衛生的環境の確保に関する法律、水道法、下水道法、ガス事業法、電気事業法、消防法、土壌対策汚染法、文化財保護法など関連法令
- ・大阪府及び堺市の関連条例、基準、指針等

<行政計画との整合>

- ・大阪のまちづくりグランドデザイン
- ・大阪スマートシティ戦略
- ・大阪府まち・ひと・しごと創生総合戦略
- ・堺市基本計画 2025
- ・堺市都市計画マスタープラン
- ・堺市景観計画
- ・SENBOKU New Design
- ・堺スマートシティ戦略
- ・さかい 魅力・安心 住まいプラン
- ・泉ヶ丘駅前地域活性化ビジョン
- ・泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生計画
- ・泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生事業実施計画
- ・泉北ニュータウン公的賃貸住宅 活用地の活用コンセプト（テーマ）案
- ・その他大阪府・堺市の関係行政計画

2. 土地利用のコンセプト

(1) 事業用地の背景(土地利用のテーマの前提)

①現況

事業用地は、計画的に開発整備された泉北ニュータウンの中心地として、周辺に複合商業施設をはじめ、児童厚生施設である堺市立ビッグバン、多目的交流施設である国際障害者交流センター（ビッグ・アイ）、市立図書館などが集積し、新たに近畿大学医学部・病院の建設も進む泉北高速鉄道「泉ヶ丘駅」から徒歩約14分程度の場所に位置し、府営堺若松台2丁住宅団地に隣接している。

②緑・景観

周辺には都市計画公園である大蓮公園や緑道、泉ヶ丘緑地が設置されるなど、緑豊かな住環境が形成されており、堺市の景観計画においては、「丘陵市街地景観」として「活力を感じる景観形成と緑豊かな郊外住宅地景観、周辺の自然、及び田園景観の保全」を目標に掲げている。特に泉北ニュータウンでは、「公的賃貸住宅や公共施設の更新にあたっては、周辺の土地利用と調和した魅力的な景観形成を図る」とされている。

③「大阪のまちづくりグランドデザイン」(R4.12策定)

大阪府は、ポストコロナを見据え、2025年の大阪・関西万博の開催、IR誘致や国際金融都市OSAKAの実現に向けた取組み、スーパーシティの指定、リニア・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、その推進方策などを示す「大阪のまちづくりグランドデザイン」を策定。

泉北ニュータウンは、大阪府の中核を担う拠点エリアの中で、泉州・南河内地区の核とな

るエリアである「大阪高野都市軸 郊外拠点エリア」に位置づけられ、住宅ストックのリノベーションの推進等によるライフスタイルに合わせた住まい、コミュニティの場の提供をめざすこととしている。

《大阪高野都市軸 郊外拠点エリア》(抜粋)

主要な駅を中心に複数の大規模ニュータウンが連坦する特徴を活かし、公的資産等の活用による地域の核となる多様な都市機能の導入や、新しいモビリティの導入をはじめとしたスマートシティの推進などとともに、複数のニュータウンを一体的なエリアとしてとらえ、交通連携による各拠点間のネットワークの強化や、各種 取組の連携・ノウハウの共有等を行うことにより、エリア全体において拠点性や居住魅力を高め、泉州・南河内地域の核となるエリアの形成をめざします。

○泉北ニュータウン関係

- ・近畿大学医学部・病院の開設や駅前施設の建替等、泉ヶ丘駅前地域の空間整備による、南大阪をリードする拠点の形成
- ・住宅ストックのリノベーションの推進等によるライフスタイルに合わせた住まい、コミュニティの場の提供

④SENBOKU New Design (R3.5 策定)

堺市は、泉北ニュータウン地域において、「かつてのベッドタウンから、より豊かに暮らせるまちへ～泉北ニュータウンの価値を高め、次世代へ引き継ぐ～」を理念とし、新たな価値を創造し、将来にわたって多様な世代が快適に住み続けることのできる「持続発展可能なまち」とするための基本方針や取組方針、具体的な取組例等を示す「SENBOKU New Design」を策定した。

公的賃貸住宅の再編に伴い生じる活用地を長期的な視点に立ち有効活用する方針とし、泉北ニュータウン全体の最適配置のもと、「新たなライフスタイル」提案型の複合的な商業施設など、必要な機能導入を図るため、定期借地や暫定利用の採用、民間活力の導入等も含め、弾力的に活用地の活用・運用を検討するとしている。

⑤泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生計画 (R4.4 改定)

泉北ニューデザイン推進協議会は、「SENBOKU New Design」に基づき、創出される府営住宅の活用地の活用方針を以下（一部を抜粋）のように示した。

(公的賃貸住宅の活用地)

- ・立地特性に応じて活用地への多様な機能導入を図るため、必要に応じて土地利用に係る規制緩和等を検討します。
- ・幹線道路沿道の活用地については、近隣センターとの役割分担に配慮しつつ、ニュータウンの特性を活かし、日常生活に潤いを与え、ライフスタイルを豊かにする店舗など、新たなライフスタイル提案型の商業施設等の導入を図ります。
- ・ニューノーマル時代を見据え、活用地に住宅や商業施設を供給する際、リモートワークスペースやシェアオフィススペースの導入を検討します。
- ・活用地に住宅や商業施設を供給する際、電気自動車や次世代モビリティ等向け充電設備の設置や、災害時に電気自動車等を移動電源とした住宅等の供給を促進します。

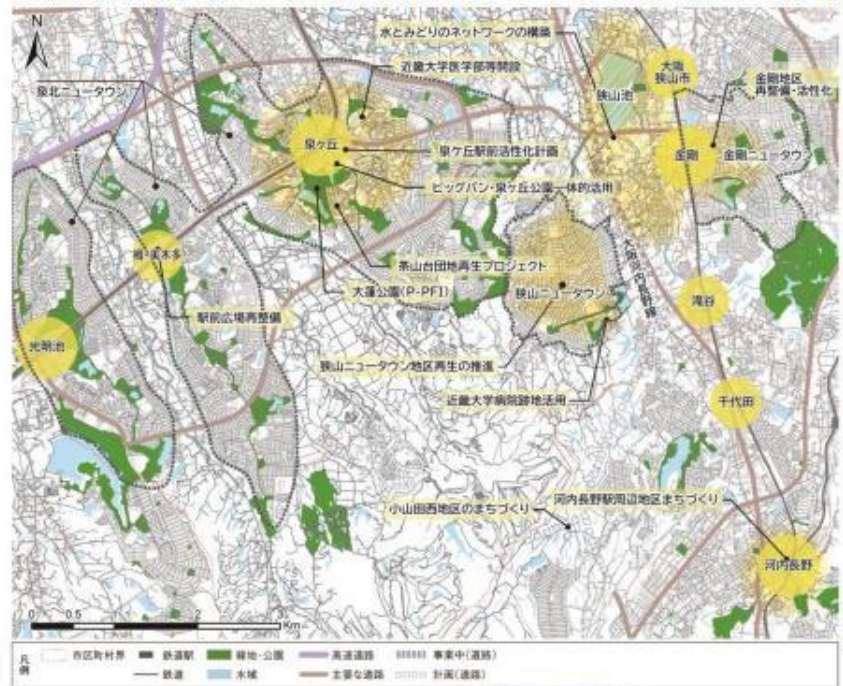
⑥泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生事業実施計画 (R4.4 改定)

泉北ニューデザイン推進協議会が「泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生計画」に基づき、再生手法別、公的住宅事業者別の取組内容等を示すため策定した。府営住宅の用地活用事業

大阪高野都市軸 郊外拠点エリア <泉州・南河内地域の核となるエリア>

主要な駅を中心に複数の大規模ニュータウンが連坦する特徴を活かし、公的資産等の活用による地域の核となる多様な都市機能の導入や、新しいモビリティの導入をはじめとしたスマートシティの推進などとともに、複数のニュータウンを一体的なエリアとしてとらえ、交通連携による各拠点間のネットワークの強化や、各種取組の連携・ノウハウの共有等を行うことにより、エリア全体において拠点性や居住魅力を高め、泉州・南河内地域の核となるエリアの形成をめざします。

- ICT を活用した公民連携・分野横断的な取組の推進による、スマートシティ化の実現
- 近畿大学医学部・病院の開設や駅前施設の建替等、泉ヶ丘駅前地域の空間整備による、南大阪をリードする拠点の形成
- 金剛駅周辺エリアでの子育て支援機能や生活利便機能等の導入による、にぎわいや多様な交流が生まれる空間の創出
- 河内長野駅周辺地区における官民連携によるウォーカブルなまちづくりの推進
- リモートワークやシェアオフィス、コワーキングスペースの活用による働く環境・場の創出
- 公的賃貸住宅活用地区における脱炭素の視点を取り入れたまちづくりの推進や、近畿大学医学部・病院跡地等における公民連携による新たな都市機能の導入
- 住宅ストックのリノベーションの推進等によるライフスタイルに合わせた住まい、コミュニティの場の提供
- 既存公共交通網の活用やオンデマンド交通、新しいモビリティの導入等によるエリア内外の移動円滑化
- 鉄道事業者と連携した沿線地域の活性化によるエリア価値の向上
- 小山田西地区のまちづくりや併せて整備する大阪河内長野線による交通ネットワークの強化や産業機能の導入
- 狭山池や大蓮公園、泉ヶ丘公園、寺池公園などを活かした水とみどりの魅力的な空間の創出 など



南海金剛駅周辺まちづくり イメージ
出典：金剛地区施設等再整備基本構想



河内長野駅周辺地区まちづくり イメージ
出典：河内長野駅周辺地区まちづくり方針



日本最古のダム形式のため池・狭山池を
活かした水とみどりのネットワークの形成
出典：大阪狭山市HP



近畿大学医学部・病院イメージ図
提供：近畿大学



小山田西地区イメージベース
提供：河内長野市

これらの背景から、土地利用のテーマ、計画提案に求める条件を以下のとおりとする。

(2) 土地利用のテーマ

【基本テーマ】

○新たなライフスタイルを提案する商業施設等の導入

【導入施設イメージ】

- ・カフェ、ベーカリー等コミュニティ拠点施設
- ・雑貨店、産直マルシェ等ライフスタイル提案施設

【事業目標】

泉北ニュータウン地域において、新たな価値を創造し、将来にわたって幅広い世代が快適に住み続けることのできる「持続発展可能なまち」をめざし、新たなライフスタイルとして、泉北ニュータウンにおける「魅力的な要素」と「住民のライフスタイル」との組み合わせによって生まれる、泉北ニュータウンならではの多様で豊かな暮らし方（以下、泉北スタイル）が実現できるよう、周辺住宅地の居住環境に配慮した中で、日常生活に潤いを与え、暮らしを支える店舗や地域住民同士の交流などのライフスタイルを豊かにする商業施設等の導入を図る。



3. 計画提案に求める条件

「2. 土地利用のコンセプト」を踏まえ、基本テーマ、事業目標の具現化を図るため、以下の各項目について計画提案書を作成してください。

A 全体計画

- ・土地利用のテーマを深く理解し、より発展的な土地利用を図ることにより事業目標を具現化できる開発のコンセプト、ゾーニング、導入する機能及びその実現に向けた考え方、特にアピールしたい点や特徴、事業により当該地域のまちづくりに寄与する取組など、敷地全体の活用方針・計画を提案してください。
- ・特に、泉北ニュータウンならではの多様で豊かな暮らし方「泉北スタイル」を踏まえ、訪れる人が豊かさや便利さを感じつつ、くつろぎを享受できるような、建物やオープンスペース、動線等の関係性を意識した敷地全体の配置・活用計画の考え方を提案してください。
- ・建築物の概ねの施設用途、規模、形態、位置等の配置計画等がわかる土地利用計画図を記載してください。
- ・できるだけ、文章だけでなく、イラスト、イメージ図等を用いて説明してください。

B 施設計画等

B-I 施設計画

- ・ 泉北ニュータウンにある「魅力的な要素」と「住民のライフスタイル」の組み合わせから生まれる泉北ニュータウンならではの多様で豊かな暮らし方「泉北スタイル」を実現し、地域の居住魅力を高めることのできる施設の提案をしてください。（例：テレワークや地元の活動団体等が容易に利用できる場所を提供するカフェ等の飲食店やコミュニティスペースの機能の確保、泉北ニュータウン周辺で収穫された農産物を消費する機会を創出する機能（直売市やマルシェの開催、前述の農作物を使用するカフェ等の飲食店等）、ICT を活用した移動販売などの生活サービスのモビリティ化など）「泉北スタイル」の実現例について、SENBOKU New Design (R3.5 堺市策定) p62～p69、その実践を促進するための12分野の取組方針について p33～p60 に示されていますのでこちらもご参照ください。
- ・ 泉北ニュータウンの計画的に整備された住宅地の居住環境に配慮しつつ、周辺住宅地と調和し、地域住民の生活利便性（訪れやすさ、利用のしやすさ）を向上させ、訪れる人にとって居心地の良い安全な建物、空間及び動線で構成された施設を提案してください（例：歩車分離による安全な空間の確保等）。生鮮食料品を扱う商業機能、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（以下「必須機能」という。）は必須とします。
- ・ 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。
 - ※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）
 - ※2 総合スーパーマーケット等と称され、衣食住にわたる各種商品を扱う設備を備え、他主体による専門店を配置する場合も含め、主として衣料、食料品、生活雑貨などの最寄り品をセルフサービス方式により総合的に小売する業態の事務所（従業者が常時50人以上）をいう。（日本標準産業分類より引用）
- ・ 商業施設（必須機能及び必須機能以外）及びその附属施設（駐車場、広場など）（以下「商業施設等」という。）が占める面積（建築確認申請時に設定予定の敷地面積の合計）は、事業用地全体の敷地面積に対して50%を超える割合とし、その範囲の図示及び面積を表記してください。
- ・ バリアフリーはもとより、ユニバーサルデザインへの視点から子ども、高齢者、障がい者、外国人などへの配慮についての方針・考え方を説明してください。
- ・ CO₂排出抑制や電力消費量の削減をはじめ、環境負荷低減や省エネルギー等への配慮に係る方針・考え方を提案してください。
- ・ 住宅（戸建住宅・共同住宅）については、ZEH水準（ZEH-（M）Oriented 水準以上）の省エネ住宅としてください。
- ・ 事業用地内空地や施設の屋上緑化や壁面緑化なども含め、利用者が心地良く感じる外観や外構の計画を提案してください。（例：事業用地内空地等への緑の適切な配置など）
- ・ 施設配置図及び建築計画の概要（建築面積、延床面積、階数、最高高さ）を記載するとともに、可能な限り各階平面図、立面図等を作成し添付してください。
- ・ できるだけ文章だけではなく、イラスト、イメージ図等を用いて説明してください。

B-Ⅱ スマートシティの取組

- ・ICT を活用することで地域課題を解決し、QOL（住民の暮らしの質）の向上につながる提案として、特に移動利便の向上に資するモビリティの取組を提案してください（例：電気自動車・電動アシスト自転車等のシェアリングモビリティスペース確保、電気自動車の急速充電設備の設置、ショッピングモビリティ実施のための電源確保など）。また、その提案の取組場所を図示してください。
- ・実施にあたり、SENBOKU スマートシティコンソーシアムと協力・連携する取組があれば、提案書に記載してください。

B-Ⅲ 景観形成等

- ・泉北ニュータウンの計画的に整備された住宅地と調和のとれたまちなみ景観となるような方針・考え方を提案してください。その際は、周辺住宅地との高低差を考慮した景観（周辺建物から見下ろした景観を含む）も良好なものとなるように工夫してください。都市計画提案（詳細は後述の「6. 都市計画提案（案）の提出について」を参照）により、商業施設の延床面積の制限緩和を求める場合は、周辺環境への配慮として、市道宮山台若松台線及び市道若松台27号線に面する建築物の壁又はこれに代わる柱は、敷地境界線から2m以上離れた計画を提案してください。
- ・できるだけ文章だけでなく、イラスト、イメージ図等を用いて説明してください。

C 地域貢献事項

- ・以下に示すような地域との共生に貢献する提案をしてください。
 - ① 計画施設等の機能を活用した大規模災害時の地域防災機能向上に資する提案（例：避難用オープンスペースの確保、帰宅困難者対策、防災備蓄倉庫の整備等）
 - ②医療、福祉、子育て、教育など「周辺住民の利便性向上」に資する機能導入の提案
 - ③その他「地域コミュニティの活性化」に資する提案

D 自主提案事項

- ・住民、事業者、その他の事業関係者等による主体的な取組等を通じ、人々の出会いや多様な交流を促進し、人々を惹きつけ、泉北スタイルを実現し、にぎわいを生む好循環を創出することにより「B」、「C」の効果を高める、自由な提案をしてください。

E 事業実現性

E-Ⅰ 事業スケジュール

- ・商業施設の開業の実現性や無理のない事業全体のスケジュールを示してください。（段階的整備も可）
- ・各工事の完了時期、商業施設の営業開始時期を示してください。
- ・20年以上50年以内で貸付期間を提案してください（事業用地を複数事業用途に供する場合でも貸付期間を同一としてください）。なお、貸付期間範囲内であれば事業期間は評価の対象となりません。
- ・商業施設等のすべてが営業を開始した日（以下、「営業開始日」という。）から「府営住宅用地活用事業 開発事業実施に係る基本協定書（案）」第4条に規定する事業計画書に定める内容で事業用地を使用する期間を提案してください。なお、その期間は、20年を確保できるようにしてください。（原状回復期間を含まない）

E-Ⅱ 事業実施体制計画

- ・企画立案から計画策定、工事、施設業務運営・管理まで、事業目標の実現のために適

切な体制を示してください。

- ・借地権設定契約後に事業用地の転貸又は建物及び建物以外の構造物（以下、「本件建物等」という。）の賃貸、譲渡若しくは転貸を行う場合、その内容や体制等を示してください。

E-III 資金・収支計画

- ・提案の実現に十分な資金調達方法、事業全体の合理的な運営が可能となる収支計画やスキームを示してください。

E-IV 原状回復計画

- ・貸付期間満了時に円滑に原状回復して返還できるための計画を示してください。
- ・事業用地の転貸又は本件建物等の賃貸、譲渡若しくは転貸を行う場合、確実に原状回復し事業用地を返還するための計画を示してください。
- ・原状回復して返還するための解体・撤去工事費の想定額及びその根拠を示してください。

E-V 事業実績

- ・同様の規模・内容の事業（商業機能を含む施設計画（住宅地内の事例があれば望ましい。））の実績を記載してください。
- ・最大3ヶ所までとしてください。
- ・共同申込み者の場合は、代表事業者の実績を記載してください。なお、SPCの場合SPCが開発を委託するものの実績でも可とします。

E-VI 企業経営の安定性

- ・申込み者の財務諸表等を提出してください(公募要領の「4. 申込み (2) 申込み書類」参照)。

4. 評価項目

計画提案書の評価項目は次のとおりです。

ア 適格審査

審査内容
貸付期間が20年以上50年以内の範囲内となっているか
複数事業用途に供する場合でも同一の貸付期間となっているか
商業施設等の営業開始日から事業計画書に定める内容で事業用地を使用する期間が20年以上確保できる提案となっているか。（原状回復期間を含まない）
事業用地の敷地全体における活用計画となっているか
事業用地の敷地面積に対して商業施設等が占める面積は50%を超える割合か
「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が少なくとも1店舗はあるか。
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が計画されているか。
戸建住宅（共同住宅）の場合、ZEH－（M）Oriented以上の水準が確保されているか。
都市計画提案により商業施設の延床面積の制限緩和を求める場合は、事業用地内の店舗等の延床面積の合計が3,000㎡以下となっているか、施設の外壁の位置を、敷地境界線から2m以上離れた計画となっているか。

イ 提案審査

項目	審査の視点	配点	
A 全体計画（15%）	<ul style="list-style-type: none"> 土地利用のコンセプト等を深く理解し、これを踏まえ、事業目標を実現できる構想、ゾーニング等となっているか。 泉北ニュータウンならではの多様で豊かな暮らし方「泉北スタイル」を踏まえ、訪れる人が豊かさや便利さを感じつつ、くつろぎを享受できるような、建物やオープンスペース、動線等の関係性を意識した敷地全体の配置・活用計画の考え方が提案されているか。 	30	
B 施設計画等 (50%)	I 施設計画		
	i 泉北スタイルの実現 (20%)	<ul style="list-style-type: none"> SENBOKU New Design 掲載の12分野の取組方針等を考慮した、泉北ニュータウンにある「魅力的な要素」と「住民のライフスタイル」の組み合わせから生まれる泉北ニュータウンならではの多様で豊かな暮らし方（泉北スタイル）を実現し、地域の居住魅力を高められる施設提案がなされているか。 	40
	ii 建物計画 (20%)	<ul style="list-style-type: none"> 地域住民の生活利便性（訪れやすさ、利用のしやすさ）を向上させるとともに、周辺住宅地の居住環境に配慮しつつ、訪れる人にとって居心地が良く安全な建物、空間及び動線計画となっているか。 事業用地内空地や施設の屋上緑化や壁面緑化なども含め、利用者が心地良く感じる外観や外構の計画が打ち出されているか。 バリアフリーはもとより、ユニバーサルデザインの視点から子ども、高齢者、障がい者、外国人などへの配慮がなされているか。 	40

		<ul style="list-style-type: none"> ・CO₂排出抑制や電力消費量の削減をはじめ、環境負荷低減や省エネ等の配慮がなされているか。 	
	II スマートシティの 取組（5%）	<ul style="list-style-type: none"> ・ICTを活用することで地域課題を解決しQOL（住民の暮らしの質）の向上につながるような提案となっているか。 ・移動利便の向上に資するモビリティの取組が提案されているか。 ・SENBOKU スマートシティコンソーシアムとの協力・連携する取組があるか。（必須条件ではない） 	10
	III 景観形成等 （5%）	<ul style="list-style-type: none"> ・泉北ニュータウンの計画的に整備された住宅地と調和のとれたまちなみ景観となるような方針・考え方の提案がなされているか。 ・周辺住宅地との高低差を考慮した景観（周辺建物から見下ろした景観を含む）が良好なものとなっているか。 	10
C 地域貢献事項 (5%)		<ul style="list-style-type: none"> ・「地域の防災機能の向上」、「周辺住民の利便性向上」、「地域コミュニティの活性化」など地域共生に資する提案がされているか。 	10
D 自主提案事項(10%)		<ul style="list-style-type: none"> ・人々の出会いや多様な交流の促進により人々を惹きつけ、にぎわいを生む好循環の創出など「B」、「C」の効果を高める創意工夫のある提案がされているか。 	20
E 事業実現性 (20%)	I 事業スケジュール	<ul style="list-style-type: none"> ・商業施設の開業の実現性や全体的に無理のない事業スケジュールとなっているか（段階的整備も可）。 	40
	II 事業実施体制	<ul style="list-style-type: none"> ・企画立案から計画策定、工事、施設業務運営・管理まで、事業目標の実現のために適切な体制整備が図られているか。 ・事業用地及び本件建物等の転貸等を行う場合、適切な体制整備等が図られているか。 	
	III 資金・収支計画	<ul style="list-style-type: none"> ・提案の実現に十分な資金調達力が期待できるか。事業全体の合理的な運営が可能な収支計画やスキーム等となっているか。 	
	IV 原状回復計画	<ul style="list-style-type: none"> ・貸付期間満了時に円滑に原状回復して返還できる計画が立てられているか（解体・撤去工事費の想定額及びその根拠の提示とその確保策等）。 ・事業用地及び本件建物等の転貸等を行う場合、適切な原状回復計画が図られているか。 	
	V 事業実績	<ul style="list-style-type: none"> ・同様の規模・内容の事業について十分な実績を有しているか。 	
	VI 企業経営の安定性	<ul style="list-style-type: none"> ・損益計算書の利益、キャッシュフローの状況等、申込み者の経営状況は安定的なものとなっているか。 	
配点合計			200

5. 計画提案の審査基準

- (1) 「4. 評価項目」「ア適格審査」において1つでも要件を満たさないと判断された申込み者は、その時点において失格となります。
- (2) 「4. 評価項目」「イ提案審査」は「大阪府営住宅活用用地事業者選定審査会」における審査の結果、次の①～③の全てに該当する場合、審査基準を満たすものとします。
 - ①評価点の合計が配点合計の70%以上の評価を得ている提案。

②審査項目の「A」「B-I-i」「B-I-ii」における配点の70%以上かつ、「E」において60%以上の評価を得ている提案。

③審査項目「B-II」、「B-III」、「C」において、各配点の50%未満の評価項目がない提案。

6. 都市計画提案（案）の提出について

(1) 都市計画提案（案）の提出について

事業用地の用途地域は第一種中高層住居専用地域であり、建築基準法の規定により立地可能な商業施設は、延床面積が500㎡までとなっています。

この度の事業者公募では、新たなライフスタイル（泉北スタイル）を実現する商業施設等の導入を基本テーマとしていますが、この制限内の面積ではその実現が難しい場合は、事業者より必要に応じ、面積規制の緩和提案（案）の提出を可としています。

(2) 都市計画提案（案）が提出可能な都市計画の種類・範囲

①都市計画の種類

都市計画法第12条の5に規定する地区計画

②緩和対象・範囲

（対象）

建築基準法別表第二（は）項に掲げる建築物の用途の制限のうち「店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものうち政令で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計」

（範囲）

本件事業用地全体における店舗等の床面積の合計の上限値は3000㎡までとする。

③都市計画提案（案）に盛り込むことが必要な内容

緩和が必要な店舗等の床面積の合計の値。床面積の合計は施設計画と整合させたいうえで、必要最低限の数値とし具体的に示してください。

制限の緩和に合わせ、周辺環境への十分な配慮事項、建築物の配慮事項、地域への貢献事項等を併せて検討し、都市計画提案（案）への反映に努めてください。特に周辺環境への配慮として、市道宮山台若松台線及び市道若松台27号線に面する建築物の壁又はこれに代わる柱は、敷地境界線から2m以上離すこととし、「壁面の位置の制限」として都市計画提案（案）に必ず盛り込んでください。

なお、都市計画提案（案）を基に、事業予定者決定後、都市計画素案の作成を行うこととなります。

(3) 都市計画決定までの手続き

①都市計画素案の作成

事業予定者決定後、事業予定者が都市計画素案を作成し、都市計画決定権者である堺市に対して、都市計画法第21条の2第2項に基づく、都市計画提案を行うこととなります。

②都市計画案の作成

事業予定者の都市計画素案を基に、堺市が内容を精査し、事業予定者と必要な協議及び提出された素案の調整を行ったうえで、堺市の都市計画案として都市計画の手続きを実施します。

事業予定者には、必要となる資料の作成等に協力していただく必要があります。

③都市計画決定等の手続き

都市計画案の住民等への説明会、公聴会の開催、案の縦覧や意見書の受付等、堺市において必要な手続きを行ったうえで、堺市都市計画審議会の議を経る必要があります。これらの過程においても、事業予定者には、必要となる資料の作成等に協力していただく必要

があります。

④都市計画決定等がなされなかった場合

都市計画審議会において都市計画案が可決されなかった場合、事業予定者の決定は無効となりますが、それによる損害賠償の請求、その他一切の請求は認めません。

⑤留意事項

地区計画による用途の制限の緩和は、建築基準法第 68 条の 2 第 5 項に基づき、国土交通大臣の承認を得て、同条第 1 項の規定に基づく条例で制限を緩和します。

地区計画の決定には、堺市都市計画審議会の議を経る必要があるほか、条例制定には前記の国土交通大臣の承認に加え、堺市議会の議決が必要であることに留意してください。

事業予定者決定後の都市計画提案に際しては、提案内容について堺市泉北ニューデザイン推進室と十分に協議を行ってください。

(参考：地区計画 (例))

名称	(仮) 若松台 2 丁地区地区計画		
位置	堺市南区若松台 2 丁地内		
面積	約 0.9 ヘクタール		
地区計画の目標	・・・		
区域の整備・ 開発及び保 全の方針	土地利用の方針	} 周辺環境への十分な配慮事項、建築物の 配慮事項、地域への貢献事項等を記載	
	建築物等の整備の方針		
	・・・		
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	(例) 建築基準法第 48 条第 3 項の規定にかかわらず、次に掲げる建築物の用途に供する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が●●㎡以内のものを建築することができる。 ・店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの
		壁面の位置の制限	(例) 建築物の外壁若しくはこれに代わる柱又は建築物に付属する門若しくは塀の位置を次のように定める。 ・市道宮山台若松台線及び市道若松台 27 号線の境界線までの距離は、2 メートル以上とする。
		・・・	
		・・・	
		・・・	

(区域については、計画図のとおり)

(参考：堺市で定めている地区計画等の事例)

<https://www.city.sakai.lg.jp/shisei/toshi/keikakunitsuite/toshikeikaku/chikukeikaku/index.html>



7. その他留意事項

(1) 事業用地の引き渡しにあたって

事業用地は、現状有姿 (あるがまま) での貸付けとなります。

(2) 上水道、下水道、電力等について

上水道、下水道、電力、ガス、電話等の必要な施設については、関係機関と協議の上、事業者の責任と費用負担で、その施工を行ってください。

(3) 工事公害、電波障害、風害等の対策について

事業者は、日影、風害、プライバシー等の周辺への影響に配慮するものとします。また、本開発事業に基づく事業実施に起因する電波障害、風害等の周辺への影響については、事業者の責任と費用負担において必要な対策を講じてください。

事業者は、近隣への騒音、振動、塵芥等の問題が生じないよう適切な対応を行うとともに、問題が発生した場合は、事業者の責任と費用負担において誠実に対応してください。

(4) 近隣居住者等との調整について

事業者は、事業の実施にあたり、開発工事、建物の建設並びに営業方法等に関して、事業者の責任と費用負担において、関係機関及び近隣居住者及び地域自治会等地元関係者への説明並びに協議・調整を行ってください。

(5) 法令などの遵守

都市計画法、建築基準法等の関連法規並びに堺市開発行為等の手続に関する条例及び堺市宅地開発等に関する指導基準等を遵守してください。

(6) 開発許可に伴い、道路を新設される場合の道路及び給排水管について

開発許可に伴い道路（以下、「開発道路」という）を新設される場合、当該道路は開発者管理（私道）として扱い、堺市に帰属しないこととします。

開発道路に敷設する給水管、雨水管及び污水管（以下、「給排水管」という）については、私設管となります。ただし、給排水管の仕様等は堺市の基準に準じ、市に工事申込を行い完成検査を受けてください。

開発道路及び開発道路に敷設する給排水管の維持管理・補修等及びこれらへの問い合わせ対応は全て事業者の責任と費用負担において適切に実施してください。これらについて府は一切の責任を負わず、対応をいたしません。

将来的に事業用地の買取りの申入れを計画している場合等、予めよく関係機関と協議してください。

(7) 禁止用途について

次のアからカに該当する使用はできません。

ア. 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用途に使用すること。

イ. 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2項に定める暴力団、無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律第5条第1項に規定する観察処分を受けた団体、若しくは法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等に規定されているものの事務所その他これらに類するものなど、公序良俗に反する用途に使用すること。

ウ. 政治的用途・宗教的用途に使用すること。

エ. 悪臭・騒音・土壌汚染、大型車両の通行増大が予想される資材置場、残土置場等の近隣環境を損なうと予想される用途に使用すること。

オ. その他大阪府が適さないと判断した用途に使用すること。

カ. 第三者をしてアからオまでの用途に使用させること。

(8) その他

「8. 物件明細」を必ず確認してください。

8. 物件明細

用地名称	堺若松台2丁住宅用地		
所在地	堺市南区若松台二丁3番4		
交通機関	泉北高速鉄道「泉ヶ丘駅」から南南西に1.1km		
面積	登記簿 : 8666.12 m ² 実測 : 8666.12 m ²	地目	宅地
接面道路の状況	北側 : 市道若松台27号線 (最小幅員 7.27m 最大幅員 13.2m) 南側 : 市道宮山台若松台線 (最小幅員 12.7m 最大幅員 32.7m)		
法令等に基づく制限	市街化区域		
	用途地域	第一種中高層住居専用地域	
	地域地区	準防火地域 特別用途地区 (特別住居地区) 高度地区 (第2種)	
	建蔽率	60 %	容積率 300 % (共同住宅用途以外は200%)
	その他の法令等		
私道の負担等に関する事項	負担の有無	無	
	負担の内容	—	
供給処理施設の状況	区分	配管等の状況	照会先及び電話番号
	公営水道	有	堺市上下水道局給排水設備課 072-250-4697
	電気	有	関西電力送配電(株)コンタクトセンター 0800-777-3081
	都市ガス	有	大阪ガスネットワーク(株)大阪事業部導管計画チーム 06-6586-1076
	公共下水道	有	堺市上下水道局下水道管理課 072-250-9116
(留意事項)			
<p>1. 既存物を含め、その他本事業用地に存するものすべてを現状有姿で貸付けしますので、事業用地の引渡しはあるがままの状態です。なお、府営住宅の撤去工事を令和3年度及び令和4年度に行っていますが、残置物等が残存している可能性があります。これらを撤去される場合は事業者の責任(費用負担含む)において、関係法令を遵守のうえ適切に実施してください。</p> <p>2. 本事業用地にて実施した試掘調査の結果を(4)参考図1(試掘調査位置)(P.22)に示</p>			

します。またガス管撤去工事中に確認された埋設物を（５）参考図２（埋設物位置）（P.23）に示します。今回の試掘調査等では分からなかったその他の地下埋設物等がある可能性があります。それらが発見され、撤去等が必要な場合は事業者の責任（費用負担含む）において、関係法令を遵守のうえ適切に実施してください。試掘調査写真やガス管工事中に確認された埋設物の写真は、大阪府都市整備部住宅建築局住宅経営室で閲覧できますので、閲覧をご希望される場合は、事前にご連絡のうえ日時のご予約をお願いします。

（お問合せ先：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

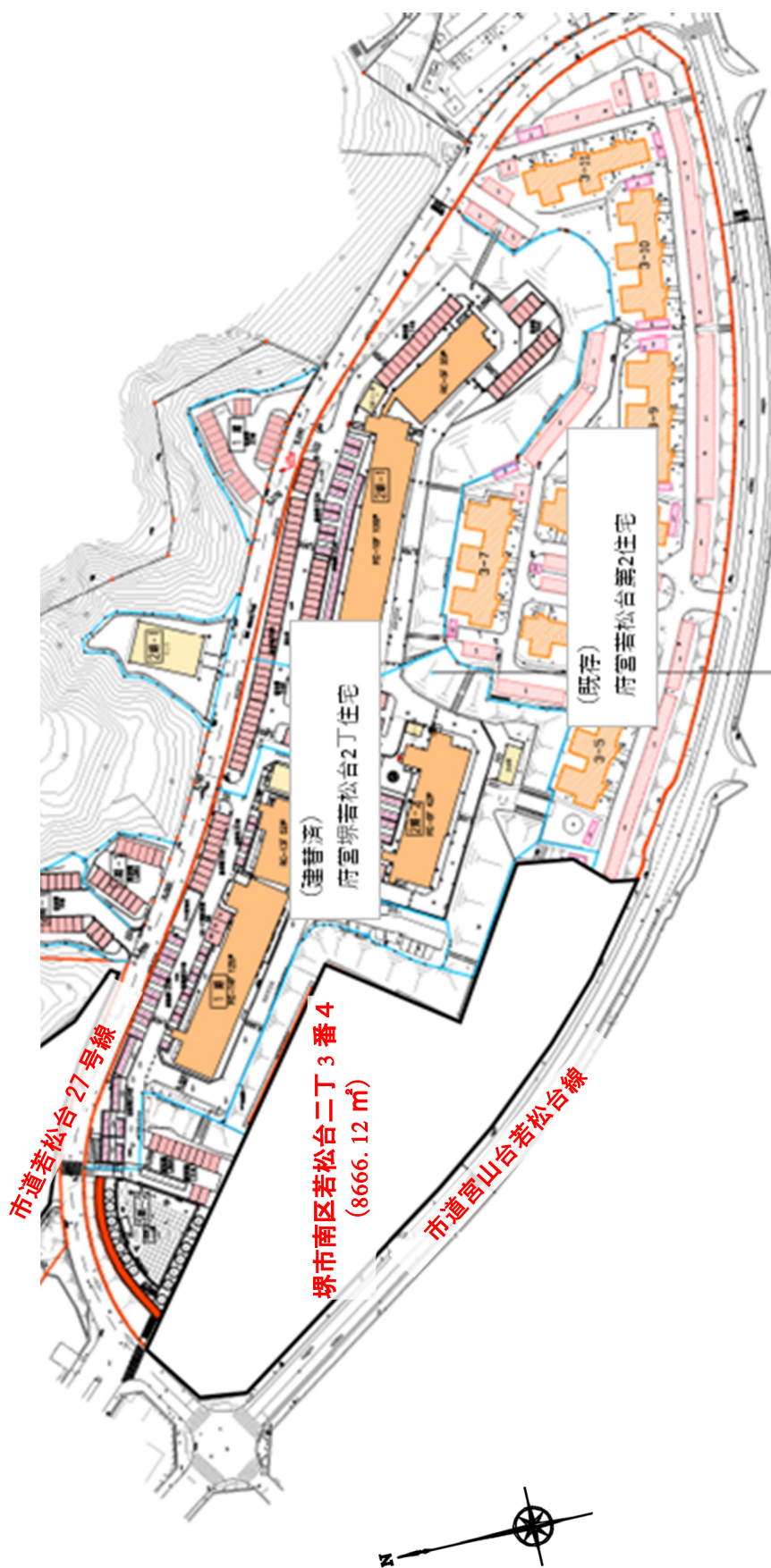
電話：06-6210-9759）

3. 供給処理施設の状況は、各種台帳等により調査したものです。接続等利用については、事業者において各施設の管理者と協議してください。
4. 道路幅員は、原則として現況の幅員を表示しています。土地利用に必要な接道条件（幅員、連続性等）や建物の建築等に伴い必要となる道路後退等については、事業者において関係機関にご確認ください。
5. 土地利用計画によっては、市下水道管理課との協議により、接続先既設管の増径や布設替え、雨水流出抑制施設の設置、もしくは接続先の規制等により、事業者の負担により下水道整備を行う必要が生じる可能性があるため、市下水道管理課とよく協議してください。また、市に引き継ぐ公共下水道施設（私管でない部分）について、堺市の指定する様式の竣工図を作成してください。
6. 事業者は、本事業用地の周囲にある既存の防犯灯（12箇所）について、大阪府から維持管理（電気料金の負担を含む）を引き継がなければなりません。借地権設定契約時に名義変更を大阪府で手続きしますので、必要な書類を作成のうえ提出してください。また、防犯灯の点灯や新設については、堺市及び地元自治会と協議してください。
7. 本事業用地は、土壤汚染対策法第4条第1項に基づく「一定の規模以上の土地の形質の変更届出書」及び大阪府生活環境の保全等に関する条例第81条の5第1項に基づく「土地の利用履歴等調査結果報告書」を堺市に提出しておりますが、調査命令は現在までにございません。また、土地造成と利用履歴から人為的な土壤汚染の恐れは考えにくいいため、同法及び同条例による土壤汚染状況調査の契機はなく、府の判断による自主的な土壤調査も実施していません。なお、国土地理院の航空写真によると、本事業用地は府営住宅建設前には山林であったと思われます。なお、売買契約後、土壤汚染対策法の指定基準を超えている土壤が発見された場合は、事業者の責任（費用負担含む）において、関係法令を遵守のうえ適切に撤去及び処分等を実施してください。
8. 本事業用地は、埋蔵文化財包蔵地（若松台2丁：陶邑窯跡群高蔵寺地区）ですが、届出不要地となっています。

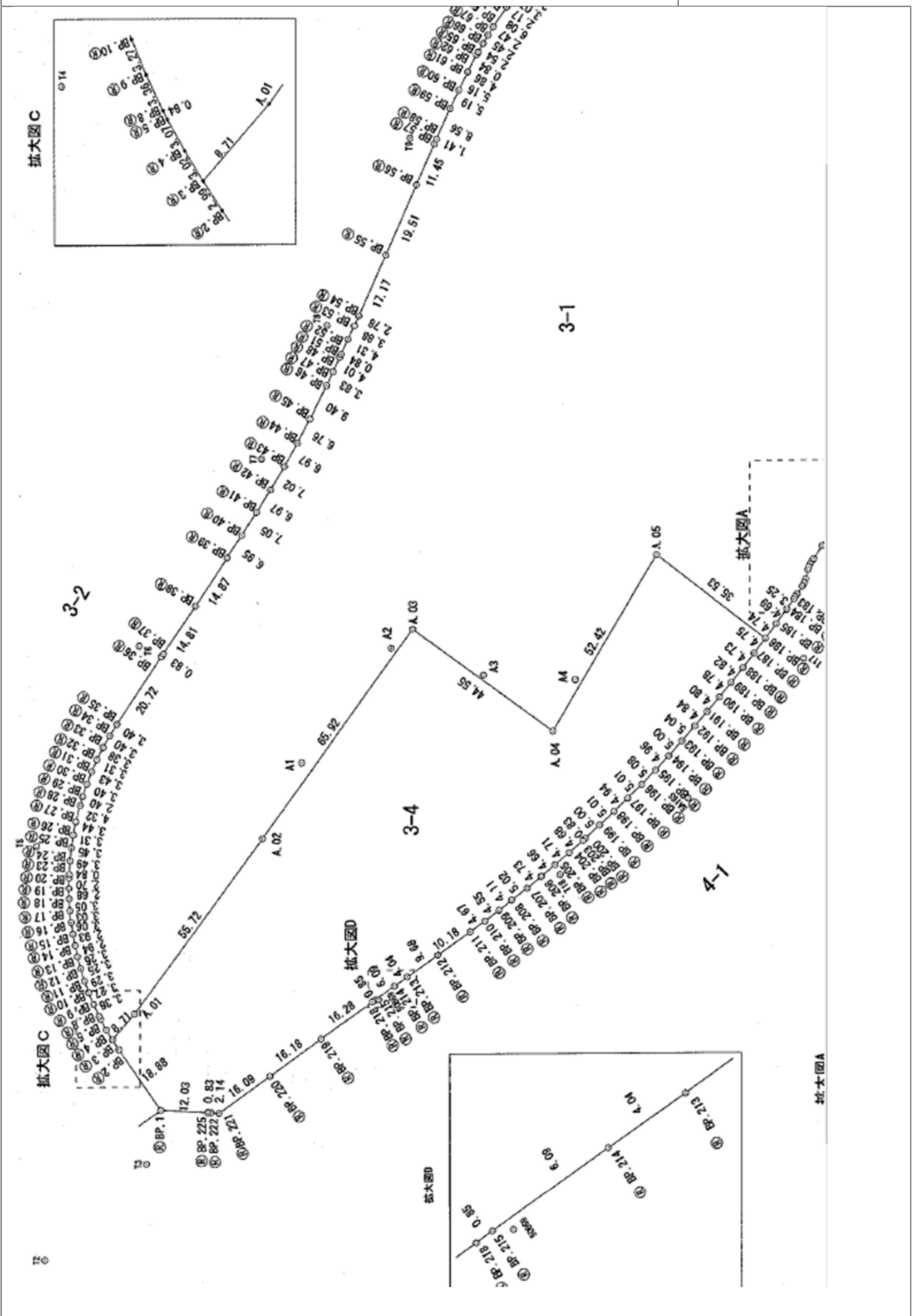
(1) 位置図



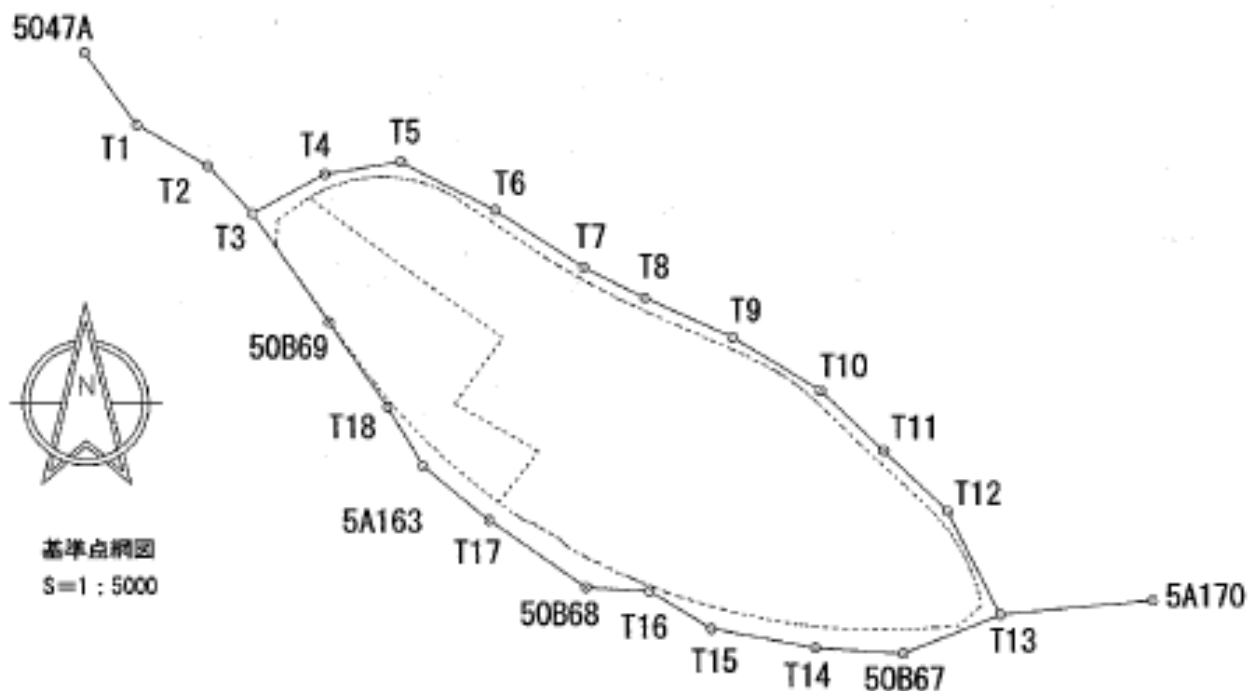
(2) 平面図



(3) 丈量图



(3) 丈量図



点名	X座標	Y座標	備考
5047A	-167359.452	-45285.318	2級基準点
5A163	-167586.946	-45100.484	堺市基準点
5A170	-167660.737	-44701.181	堺市基準点
50B67	-167690.157	-44838.174	3級基準点
50B68	-167653.739	-45012.174	3級基準点
50B69	-167507.395	-45151.856	3級基準点
T1	-167398.770	-45257.017	トラバ点
T2	-167421.284	-45218.194	トラバ点
T3	-167447.471	-45193.580	トラバ点
T4	-167426.024	-45153.639	トラバ点
T5	-167419.348	-45111.748	トラバ点
T6	-167445.714	-45060.785	トラバ点
T7	-167477.267	-45012.379	トラバ点
T8	-167494.278	-44978.546	トラバ点
T9	-167515.738	-44930.562	トラバ点
T10	-167545.185	-44881.911	トラバ点
T11	-167578.384	-44848.044	トラバ点
T12	-167611.921	-44813.782	トラバ点
T13	-167668.875	-44785.133	トラバ点
T14	-167687.008	-44885.771	トラバ点
T15	-167676.488	-44943.243	トラバ点
T16	-167655.598	-44977.342	トラバ点
T17	-167616.721	-45065.102	トラバ点
T18	-167554.023	-45119.978	トラバ点

測量日 令和5年10月31日 世界測地系第VI系 縮尺係数0.999925

(3) 丈量図

地番 3-4			
NO	X	Y	辺長
BP. 207	-167545.566	-45123.393	5.02
BP. 208	-167541.610	-45126.489	4.11
BP. 209	-167538.361	-45129.013	4.55
BP. 210	-167534.724	-45131.757	4.67
BP. 211	-167530.931	-45134.498	10.18
BP. 212	-167522.639	-45140.410	9.68
BP. 213	-167514.761	-45146.035	4.04
BP. 214	-167511.451	-45148.366	6.09
BP. 215	-167506.493	-45151.918	0.85
BP. 218	-167505.807	-45152.424	16.28
BP. 219	-167492.515	-45161.828	16.18
BP. 220	-167479.315	-45171.197	16.09
BP. 221	-167468.197	-45180.531	2.14
BP. 222	-167464.062	-45180.371	0.83
BP. 225	-167463.225	-45180.325	12.03
BP. 1	-167451.204	-45179.685	18.88
BP. 2	-167440.376	-45164.210	2.99
BP. 3	-167438.756	-45161.689	8.71
面積	8666.1254190		
地積	8666.12 m ²		
坪数	2621.50 坪		

地番 3-4			
NO	X	Y	辺長
A. 01	-167444.486	-45165.103	55.72
A. 02	-167477.413	-45110.172	65.92
A. 03	-167516.241	-45066.899	44.55
A. 04	-167552.227	-45083.175	52.42
A. 05	-167578.822	-45037.997	35.53
BP. 186	-167606.831	-45069.860	4.75
BP. 187	-167603.954	-45063.647	4.73
BP. 188	-167601.043	-45067.379	4.82
BP. 189	-167598.004	-45071.131	4.78
BP. 190	-167594.903	-45074.823	4.80
BP. 191	-167591.845	-45078.480	4.84
BP. 192	-167588.663	-45082.139	5.04
BP. 193	-167585.306	-45085.904	5.00
BP. 194	-167581.916	-45089.590	4.96
BP. 195	-167578.499	-45093.188	5.08
BP. 196	-167574.962	-45096.840	5.01
BP. 197	-167571.400	-45100.375	4.94
BP. 198	-167567.845	-45103.813	5.01
BP. 199	-167564.186	-45107.249	5.00
BP. 200	-167560.498	-45110.630	0.83
BP. 203	-167559.876	-45111.192	4.68
BP. 204	-167556.382	-45114.309	4.71
BP. 205	-167552.791	-45117.370	4.66
BP. 206	-167549.210	-45120.364	4.73

総合計面積	45837.3597760 m ²
-------	------------------------------

引照点座標一覧

点名	X座標	Y座標	備考
A1	-167487.561	-45090.752	金属釘
A2	-167510.743	-45061.706	金属釘
A3	-167534.451	-45068.791	金属釘
A4	-167558.037	-45070.122	金属釘

(4) 参考図 1

掘削NO.	掘削深さ (m)	埋設物 名称	埋設物 サイズ (cm)	深さ (m)
1	2.0			
2	2.0			
3	2.0			
4	2.0			
5	1.0	コンクリート塊	約30×30×30	約1.0
6	2.0	ヒューム管φ200	L=約95	約1.0
7	2.0			
8	2.0			
9	2.0			
10	2.0			
11	1.0			
12	2.0			
13	2.0			
14	2.0	コンクリート塊	約20×20×20 4個	約1.0
15	2.0	コンクリート塊	約20×20×20 3個	約1.0
16	2.0	ヒューム管φ200	L=約120	約1.0
17	1.0			
18	2.0	ヒューム管φ200	L=約65	約1.0
19	2.0			

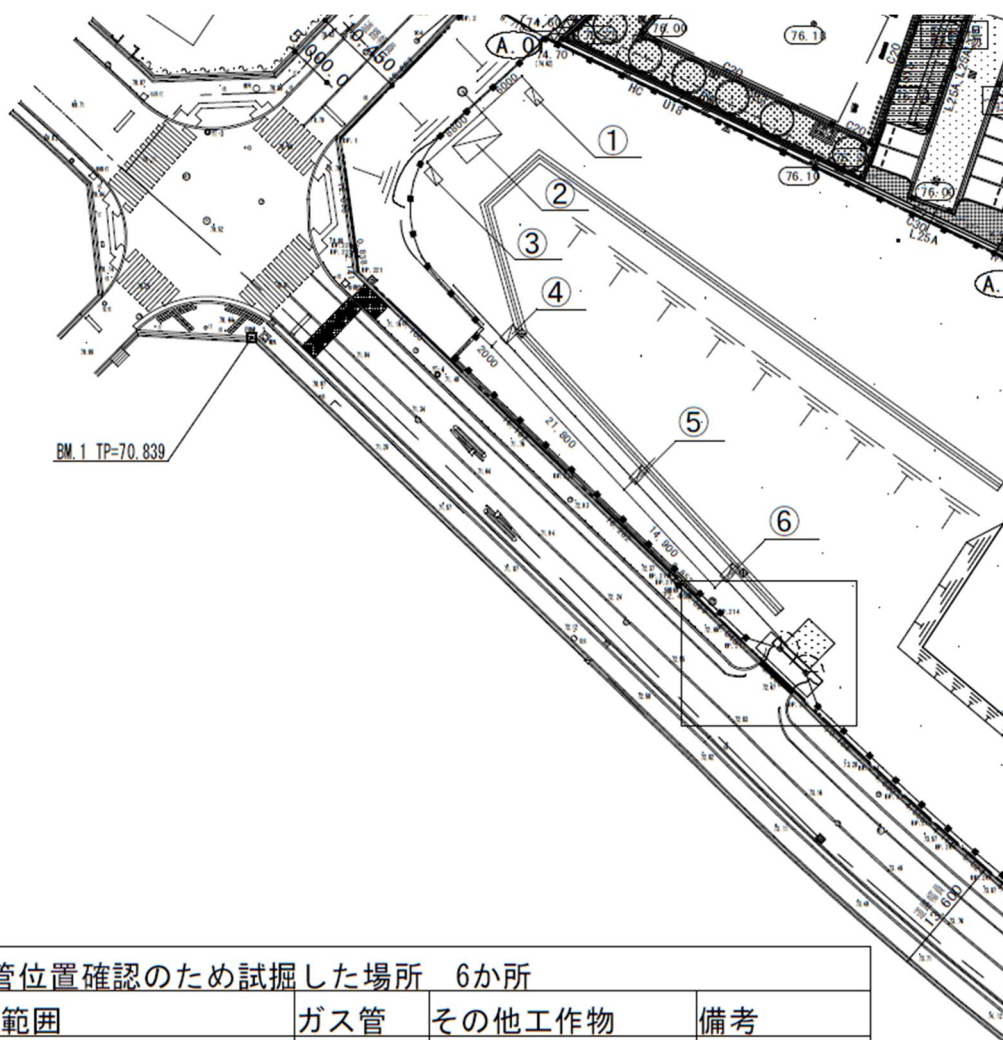
W×D×H	掘削NO.	掘削箇所数
2.0m×2.0m±1.0m	5, 11, 17	3ヶ所
2.0m×2.0m±2.0m	1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 19	16ヶ所
合計		19ヶ所

凡 例

- 掘削位置
- 掘削手塚1
- 掘削手塚2
- 掘削手塚3



(5) 参考図 2



※ガス管位置確認のため試掘した場所 6か所

	試掘範囲	ガス管	その他工作物	備考
①	1,000×2,000 H2,000	なし	なし	
②	5,700×2,300 H2,000	なし	コンクリート塊	撤去済
③	1,000×2,000 H2,000	なし	なし	
④	1,000×2,000 H2,000	なし	なし	
⑤	1,000×2,000 H2,000	なし	なし	
⑥	1,000×2,000 H2,000	なし	なし	

単位(mm)