

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）

公募要領

（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. 開発事業者公募の概要	2	9. 都市計画提案から都市計画決定までの手続き（事業予定者決定後）	20
（1）開発事業者公募の経緯・趣旨		（1）都市計画素案の作成	
（2）事業予定者の決定方法（二段階審査方式）		（2）都市計画手続き等への協力	
（3）事業形態（事業用地の貸付）		（3）都市計画が認められなかった場合	
（4）事業用地		（4）注意事項	
（5）開発事業者公募のスケジュール			
2. 申込み参加資格等	6	10 借地権設定契約の締結等	20
（1）申込み参加資格		（1）借地権設定契約の締結	
（2）欠格事項		（2）貸付の期間等	
（3）暴力団の排除に関する措置		（3）契約場所	
		（4）登記	
		（5）借地権等の譲渡、転貸等	
		（6）管理責任	
3. 要領等の掲載・質疑等	9	11. 貸付料等	22
（1）要領等の掲載		（1）貸付料	
（2）現地見学会の開催		（2）貸付料の改定	
（3）質疑の受付・回答		（3）契約保証金	
4. 申込み	10	12. 計画提案内容等の遵守等	23
（1）申込み受付		（1）事業計画書の提出	
（2）申込み書類		（2）事業計画書の遵守	
（3）申込み書類に係る留意事項		（3）工事の完了等	
（4）その他留意事項		（4）事業計画の目的以外での使用の禁止	
5. 計画提案審査	16	13. 事業用地の引き渡し及び返還等	24
（1）審査方法		（1）事業用地の引き渡し	
（2）審査日時・場所		（2）事業用地の返還	
（3）審査結果の通知		（3）契約の解除等	
（4）価格提案書の返却		（4）事業用地の買取りの申入れ	
6. 価格提案審査（開封）及び事業予定者の決定	16	14. その他	26
（1）価格提案書の審査			
（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）価格提案の無効			
（7）申込み保証金の還付等			
7. 審査結果の通知及び公表	19		
（1）通知			
（2）公表			
8. 協定書等の締結	20		
（1）協定書の締結			
（2）合意書の締結			

1. 開発事業者公募の概要

(1) 開発事業者公募の経緯・趣旨

泉北ニュータウンは、高度経済成長期の住宅需要に応えるため、大規模な計画的市街地として1967年のまちびらき以降、泉ヶ丘地区、梅地区、光明池地区と順次開発が進められ、日本を代表する大型ニュータウンのひとつとして、都市基盤、住宅地と商業地などの用途が適切に配置された土地利用、若い世代が通う教育機関の集積、緑豊かな住環境などの強みを活かし、周辺の地域と一体となって成長を遂げてきました。

一方、まちびらきから50年以上が経過した現在、人口減少・高齢化の進行、世帯分離による若年世代の地区外転出など人々のライフスタイルや価値観の変化など多くの社会環境の変化に直面し、住宅や公共施設の老朽化、子育て世代、高齢世代などライフステージに対応した生活サービスやニュータウン内で働くことができる場所の不足、近隣センターの商業機能の低下などの課題が顕在化しています。

そこで、堺市では、『SENBOKU New Design』を策定し、これらの課題や新型コロナウイルス感染症の感染拡大、情報通信技術の進展といった新たな社会環境の変化にも対応しながら、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」をめざし、これまでのベッドタウンとしての役割から、魅力的で暮らしやすく、多様な都市機能が集積し、様々な世代やライフステージに応じた暮らし方が享受できる「より豊かに暮らせるまち」への変革が進められています。

また、大阪府は府営住宅の集約建替えの結果として生み出される用地（活用地）を地域のまちづくりに貢献するよう活用していくことを「大阪府ストック総合活用計画」で謳っており、本ニュータウンでも今後、活用地が順次創出される予定となっています。

今般の開発事業者を公募する事業用地（活用地）周辺においては、近隣センターにおける商業機能の低下が生じています。そこで、泉北ニューデザイン推進協議会において、『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』を策定し、当該事業用地では、「新たなライフスタイルを提案する商業施設等の導入」とのコンセプト案が示されました。

そこで大阪府では、堺市とともに、当該事業用地を活用して、『SENBOKU New Design』の理念である「かつてのベッドタウンから、より豊かに暮らせるまちへ」の実現に向け、まちづくりに貢献できる方式（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。

(2) 事業予定者の決定方法（二段階審査方式）

申込み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「大阪府営住宅活用地事業者選定審査会」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) 事業形態（事業用地の貸付）

当該事業用地に、借地借家法第22条または第23条に規定する一般定期または事業用定期借地権（賃借権）を設定し、事業者に事業用地の貸付を行います。

(4) 事業用地

事業用地 名称	事業用地の所在地	地目	数量	用途地域(建蔽率/容積率) その他地域地区	貸付期間	最低貸付 料(円/年)
堺若松台 2丁	堺市南区若松台 二丁3番4	宅地	8,666.12 m ²	第一種中高層住居専用地域 (60%/300%) 特別用途地区(特別住居地区) (共同住宅用途以外の 容積率 200%) 第二種高度地区 準防火地域	契約締結日 から 20 年 以上 50 年 以内の範囲 内で事業者 が提案	23,976,000 円 /年

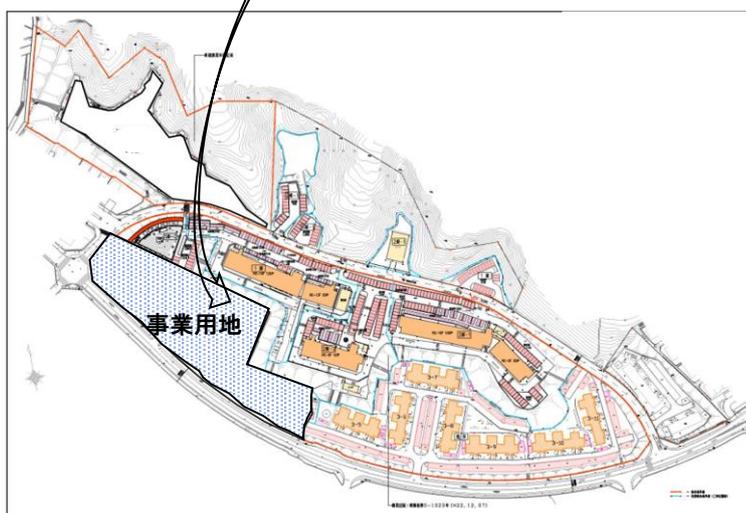
①対象地の表示

※公簿面積での貸付となるため、事業者が実測した結果、公簿面積と差異が生じた場合でも、貸付料の精算は行いません。

②貸付期間及び契約

※開発条件書で規定する営業開始日から基本協定書に規定する事業計画書で定める内容を 20 年以上確保できる期間の提案としてください。

※契約にあたっては、借地借家法第 22 条または第 23 条に規定する一般定期または事業用定期借地権(賃借権)を適用し、公正証書による借地権設定契約を予定しています。



②交通条件

鉄 道

○事業用地は、泉北高速鉄道「泉ヶ丘駅」下車、徒歩約14分、南海バス「バス停 若松台2丁」から徒歩約1分

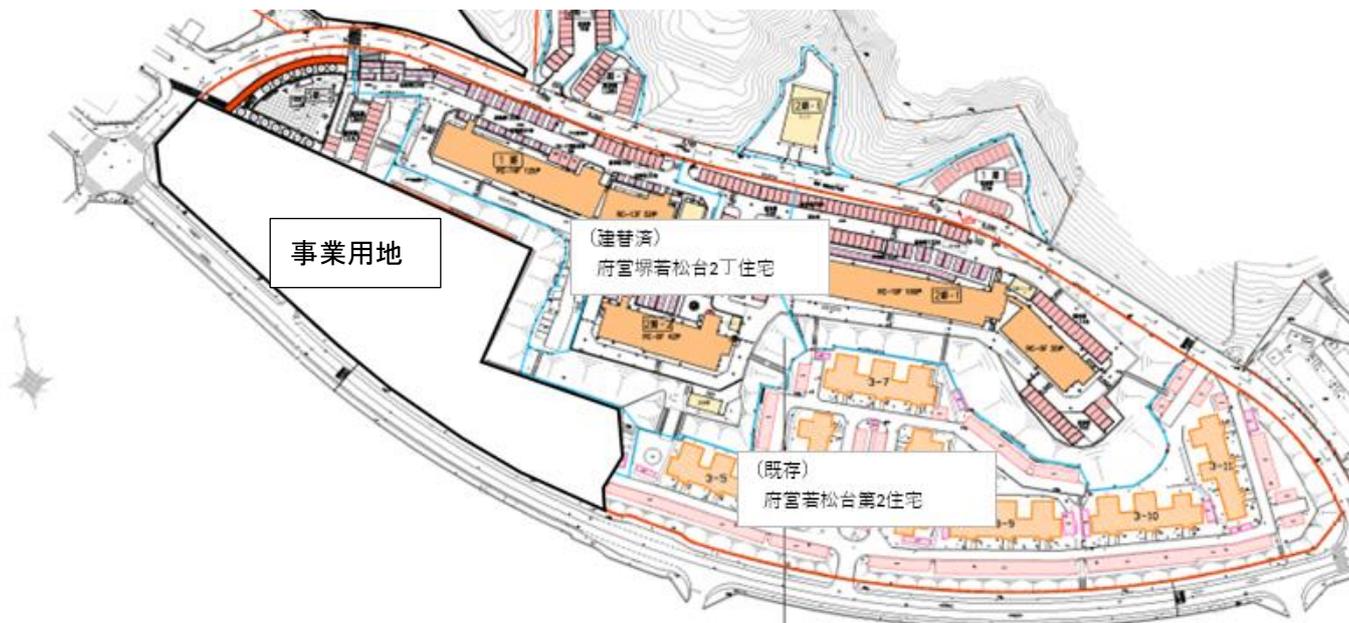
- ・大阪、梅田から電車で約50分
- ・大阪難波、なんばから電車で約30分
- ・新大阪から電車で約60分
- ・神戸から電車で約90分

空 港

- ・大阪国際空港からモノレールと電車で約100分
- ・関西国際空港から電車で約70分



平面図



(5) 開発事業者公募のスケジュール

事業者公募公告
令和6年9月12日(木)

- 「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)公募要領」(以下、公募要領)という。)及び「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」(以下、「開発条件書」という。)はホームページに掲載します。

<https://www.pref.osaka.lg.jp/o130230/n1.html>

現地見学会
令和6年10月4日(金)
午後2時~3時

- 事業用地の現地を開放します。
- 敷地内に立入っての見学を希望される場合は、電子メールにて参加申込みをしてください。
jutakukeiei-g07@gbox.pref.osaka.lg.jp

質疑の受付・回答
<電子メールのみ>
受付: 令和6年9月19日(木)~令和6年11月15日(金)
回答: 順次
最終回答: 令和6年12月13日(金)

- 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/o130230/n1.html>

申込み受付
<郵送>
令和7年2月4日(火)~
令和7年2月6日(木)必着

- 申込みに必要な書類を「大阪府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。)にて、郵送にてお申し込みください。

計画提案審査
令和7年2月下旬
(後日、適格審査の可否と共に日程通知)

- 大阪府が設置する「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。)にて計画提案書の審査を行います。※適格審査通過者のみ。
- 審査会で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7年2月下旬
※審査開始時刻の30分前から受付開始
(後日、日程通知)

- 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、審査会場で申込み保証金を納付のうえ、価格提案審査に参加してください。
- 価格提案審査対象者が揃い次第、価格提案審査対象者の面前で価格提案書を開封し、事業予定者を決定します。
- 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。

協定書及び合意書の締結
令和7年3月中旬頃予定
※協定書及び合意書の締結日は事業予定者と調整のうえ決定。なお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)。

- 「府営住宅用地活用事業 開発事業実施に係る基本協定書」(以下、「協定書」という。)及び「定期借地権を設定する旨の公正証書を作成することを目的とする合意書」(以下「合意書」という。)を締結してください。
- 「協定書(案)」、「合意書(案)」はホームページに掲載します。

<https://www.pref.osaka.lg.jp/o130230/n1.html>



都市計画提案～都市計画決定～建築基準法 68 条の 2 第 1 項の条例の議決
 ※都市計画提案（案）の提出がある場合のみ

- 計画提案において、都市計画提案（案）を提出した場合、堺市に対し、都市計画法 21 条の 2 第 2 項に基づく都市計画提案（素案）を行っていただきます。
- 堺市が素案をもとに都市計画案を作成し、堺市都市計画審議会に付議します。



令和 7 年 3 月中旬頃予定
 借地権設定契約の締結
 事業用地の引き渡し
 ※都市計画提案がある場合は、令和 8 年度～予定

- 合意書に基づき、借地権設定契約（以下、「契約」という。）を締結します。
- 契約は定期借地権設定契約とし、公正証書により締結します。
- 初回の貸付料の納入を完了したときに現状有姿で事業用地を引き渡します。

2. 申込み参加資格等

(1) 申込み参加資格

申込み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、法人が申込みに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、「共同申込み者」という。）は、その構成員全てが要件を満たすこととします。

なお、共同申込み者の構成員は、他の共同申込み者の構成員を兼ねることはできません。申込み以降、共同申込み者の構成員の変更（加入や脱退）は原則認めません。

また、共同申込み者の構成員が公募要領、開発条件書、基本協定書、合意書及び契約書（以下、「要領等」という。）において定められた事項に反した場合には、当該共同申込み者の全構成員が連帯してその責任を負うものとします。

- ① 事業用地を貸付期間中、定期借地して、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、事業の実施並びに維持管理に責任を負うことができること。
- ③ その他

住宅の建築計画がある場合は、申込みから事業用地を貸付期間中、営業を行うにつき、宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）第 3 条第 1 項の免許を受けている者であること。なお、共同申込み者で申込みの場合については、申込みに参加する者いずれかがこの要件を満たせばよい。

- ④ SPC 又は SPC 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 事業用地の権利を取得し、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（「4. 申込み(2)申込み書類」を参照）を提出すること。

イ 申込み時に 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とします。

- a 協定書締結前に SPC を組成すること（協定書、合意書及び契約は、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「SPC 事業実施計画書」を提出すること。
- 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

申込み書類提出時において、次のいずれかに該当する場合は、申込み参加資格を認めないこととします。

また、申込みから契約の締結までに次のいずれかに該当することとなった場合は、申込みまたは事業予定者の地位を取消すものとします。

共同申込み者の場合は、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、契約締結のために必要な同意を得ていない者
- ⑤ 民法第6条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、契約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か月を経過しない者
- 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か月経過しない者
- 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 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

- ⑭ 宅地建物取引業法第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
- ⑮ 社会福祉法第2条第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。）
- ⑯ 医療法第1条の2第2項に規定する医療提供施設を運営するもので、厚生労働大臣による行政処分を受けている者
- ⑰ 介護保険法第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
- ⑱ 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
- ⑲ 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
- ⑳ 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。）
- ㉑ 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、申込み者は書面【様式20】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 申込み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. 要領等の掲載・質疑等

(1) 要領等の掲載

要領等は令和6年9月12日(木)から施設保全課ホームページ
(<https://www.pref.osaka.lg.jp/o130230/n1.html>) に掲載します。

(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が、地域住民等への迷惑とならないようにしてください。敷地内に立入っ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6年10月4日(金) 午後2時から午後3時

② 場 所 : 堺市南区若松台二丁3番4 (現地)

③ 参加申込み: 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/o130230/n1.html>) から【様式21】をダウンロード

し、必要事項を記載のうえ、令和6年9月24日(火)午前9時30分から9月27日(金)午前11時まで、電子メールにより次の提出先に申し込んでください。 (jutakukeiei-g07@gbox.pref.osaka.lg.jp)

件名は「【堺若松台2丁住宅事業用地】現地見学会」としてしてください。電子メールの受信後、着信した旨のメールを返信します。9月27日(金)の午後3時までに返信メールが届かない場合は、お問合せください。(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。

(3) 質疑の受付・回答

① 質疑の受付方法 (電子メール受付)

公募要領、開発条件書、協定書(案)、合意書(案)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/o130230/n1.html>) から【様式22】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「【堺若松台2丁住宅事業用地】質疑書の送付」としてしてください。

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。受付翌日の午後4時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6年9月19日(木)～令和6年11月15日(金)

いずれも、午前9時30分～午後1時30分

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/o130230/n1.html>) に掲載します。質疑提出者に対して直接、個別の回答は行いません。回答の公表にあたっては、質疑者の企業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、最終の回答更新は令和6年12月13日(金)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。
- d 質疑回答書は要領等の一部となります。

4. 申込み

(1) 申込み受付(郵送受付)

① 申込み受付の日時

受付期間 : 令和7年2月4日(火)～2月6日(木) 必着

申込み送付先: 〒559-8555 大阪市住之江区南港北1-14-16 大阪府咲洲庁舎 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(6210)9759

② 申込み方法

申込みは、施設保全課ホームページ (<https://www.pref.osaka.lg.jp/o130230/n1.html>) から、必要な様式をダウンロードし、必要事項を記載のうえ、申込みに必要な書類(以下、「申込み書類」という。)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付けません。郵送物には【大阪府営住宅用地活用事業 開発事業者申込み】と記載してください。

共同申込み者により申込みされる場合

共同申込み者の場合、事業の円滑な実施を期するため、共同申込み者のうち1者を契約締結に至るまでの事務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。ただし、基本協定書及び契約にかかる債務は全者が連帯して負うものとします。

申込み後の共同申込み者の変更は原則認められません。

③ 注意点

- ア 申込み書類が申込み受付期間以後に到着した場合は、理由の如何を問わず、受付けません。配達事情等を考慮して、余裕をもって送付してください。
- イ 申込み書類が揃っていないことが確認された場合や申込み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み書類の到着を確認した後、申込み者(共同申込み者の場合は、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、「申込み受付証」を送付します。
- エ 申込み書類の提出後は、追加・修正を一切認めません。
- オ 申込み書類は、いかなる理由でも返却しません。(計画提案審査の基準を満たさなかった者へは未開封のまま、価格提案書を返却します)
- カ 協定書、合意書および契約の締結は、申込み者の名義以外では行いませんので、予め十分確認してください。(但し、申込み時にSPCの設立予定があり、協定書、合意書および契約の締結までにSPCを設立した場合はこの限りではありません)※「2. 申込み参加資格等(1)④参照」
- キ 申込み書類の提出後に申込みを辞退する場合は、申込み辞退届【様式23】を提出してください。

(2) 申込み書類

① 申込み書【様式1-1】 1部

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

② 計画提案書 正1部、副14部+CD-R等2部(正副1部ずつ)

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】
- イ 泉北スタイルの実現に向けた計画書【様式3】
- ウ 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)
- エ 建物計画書【様式4】
- オ スマートシティの取組計画書【様式5】
- カ 景観形成等計画書【様式6】
- キ 地域貢献事項計画書【様式7】
- ク 自主提案事項計画書【様式8】
- ケ 完成予想パース(A3横サイズ 様式枚数自由)
 - ※他の計画提案書類に添付するものでの代用可
- コ 事業実現性
 - a 事業スケジュール計画書【様式9】(貸付期間の提案を含む)
 - b 事業実施体制計画書【様式10】
 - c 資金・収支計画書【様式11】
 - d 原状回復計画書【様式12】
 - e 事業実績書【様式13】(SPCの場合、SPCが開発を委託する者の実績でも可)

- ③ 都市計画提案（案）書【様式14】 3部
 ※必要に応じ提出 提出内容及び範囲は開発条件書「6. 都市計画提案（案）の提出について」を参照
- ④ 価格提案書【様式15】 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、申込み書の提出日を記入してください
 ウ 所在地、個人名または法人名、代表者名（個人の場合は不要）は、申込み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（共同申込み者の場合は、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（共同申込み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、実印で押印するとともに、封筒裏面に実印で3ヶ所（上・中・下）に割印してください
- ⑤ 返信用封筒（角型2号・返信先明記・120円切手添付） 2部
 ※表面に申込み者名、住所を記載のこと
 ※切手代はR6.9時点のものであるため、申込時に料金改定などあれば改定後の切手を添付してください。
- ⑥ 申込み者に関する資料 各1部
 共同申込み者で申込みする場合、「ア誓約書（申込み）」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 申込み誓約書【様式16】
 申込みする者の備えるべき参加資格等要件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
 申込み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 直近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 直近3年間の営業報告書
- カ 最近3ヶ年の納税証明書（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） ※個人及び申込み時に未成立のSPCを除く

ク 代表者の印鑑証明書(発行から3ヶ月以内のもの)

ケ 申込み者がSPC又はSPCの設立を予定している場合

a SPC事業実施計画書【様式17】

b SPC事業及び資金調達全体の全体概要図【様式18】

c SPCの設立に関する誓約書(申込み後にSPC設立を予定している場合のみ)【様式19】

SPC事業実施計画書には、SPC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。

価格提案書を入れる封筒の見本

表

個人名または企業名
●●●●●

●●●●●株式会社(共同申込み者
の場合は代表事業者名)

代表者 ※法人の場合
●●●●● 実印

裏

(3) 申込み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 言語は日本語、単位はメートル法を使用してください。
- ② 申込み後は、いかなる理由があっても、申込み書類の書換え、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。
- ③ 下部中央に通し番号(ページ番号)をつけ、左側綴りでファイルに書類を綴り提出してください。
なお、申込み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提出してください。

【計画提案書及び都市計画提案(案)書について】

- ① 計画提案書(A-4 レール式ファイル(左綴り2穴)と都市計画提案(案)書(ファイル形式自由)を別々に書類を綴り提出してください。併せて、内容を記載した 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 計画提案書については、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。
- ③ 副本については、審査の公平性の観点から、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。
- 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、判読が困難な記載のある場合や、(4) その他留意事項⑤～⑧の記載内容に反する場合は、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。

- ⑦ 提出された都市計画提案（案）書は、本開発事業者公募で事務局による適格審査を行うためのもので、審査会委員による提案審査対象外です。なお、適格審査及び計画提案審査は、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。

② 著作権及び特許権等

ア 著作権

申込み書類の著作権は、申込みに者に帰属します。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、申込み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

申込みに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、申込みに者が負うものとします。

③ 費用負担

申込みにに当たって必要な費用は、申込みに者の負担とします。

④ 要領等の承諾

申込み書類の提出により、要領等の記載内容を申込みに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

申込みに者（共同申込みに者の場合は、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 共同申込みに者の構成員の加入及び脱退について

原則申込み後、共同申込みに者の構成員の加入及び脱退は認められません。

ただし、契約の締結後において、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

申込みに者は、申込み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 申込み書類の返却

申込みに者から提出された書類は、一切返却しません（計画提案審査で基準を満たさなかった申込みに者の価格提案書は除く）。

5. 計画提案審査

(1) 審査方法

- ① 申込み者の参加資格を確認したうえで、提出された計画提案書の内容について開発条件書における「4. 評価項目」に基づき、審査を行います。
- ② 審査は原則として申込み書類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「4. 評価項目」について趣旨の理解度や有効性などの観点から評価を行います。
- ③ 審査は適格審査及び提案審査により行います。事務局により行う適格審査において要件を満たさないと判断された応募申込み者は、この時点で失格となります。適格審査の結果については、申込み後メールにて通知します。また、提出いただいた返信用封筒によりお知らせします。
- ④ 提案審査は審査会において、開発条件書における「5. 計画提案の審査基準」(2)を満たしている申込み者を価格提案審査対象者として選定します。審査の結果、同基準を満たしている提案がない場合には、「該当者なし」とすることがあります。
- ⑤ 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、具体的な日程等については、申込み後メールにて別途通知します。
- ⑥ 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。
- ⑦ 審査会の委員名は、事業予定者決定までは非公表とします。
- ⑧ 審査についての質疑や異議等には一切応じません。

(2) 審査日時・場所

- ① 日 時
令和7年2月下旬を予定（後日、日程を通知）
- ② 審査場所
大阪府咲洲庁舎を予定（後日、場所を通知）

(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、審査参加者（共同申込み者の場合は代表事業者のみ）に審査日の翌営業日にメールにて通知します。また、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。価格提案審査対象者には申込み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、未開封のまま、提出していただいた返信用封筒を用いて返却します。

6. 価格提案審査（開封） 及び事業予定者の決定

(1) 価格提案書の審査

価格提案審査対象者について、申込み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書の開封までの間において、「2. 申込み参加資格等」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7年2月下旬を予定(後日、日程を通知)

② 審査場所

大阪府咲洲庁舎を予定(後日、価格提案審査対象者に通知)

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24】

当日は、各書類等の受渡しやくじ引き(価格提案額が同額で計画提案審査評価点も同点の場合)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ください。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 申込み保証金納付書

計画提案審査結果通知書に併せて送付します。

エ 申込み保証金

申込み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。

申込み保証金は、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より申込み時に提出された価格提案書を開封し、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貸付料以上の提案である場合は、事業予定者として決定し、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貸付料以上で、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) 価格提案額が同額であった場合の事業予定者の決定方法

最低貸付料以上でかつ最高金額で同額の価格提案が2以上あるときは、価格提案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または社員により、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、その個人またはその代理人により、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または社員（所属が確認できる社員証（写真付）または委任状が必要）
- 価格提案審査対象者が個人の場合・・・申込み者自身（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が必要）または代理人（委任状が必要）

(5) 価格提案書の書き換え等の禁止

申込み者は、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) 価格提案の無効

次のいずれかに該当する価格提案は、無効とします。

- ① 最低貸付料を下回るもの
- ② 申込み保証金を納付しない者又は申込み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価格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) 申込み保証金の還付等

- ① 申込み保証金は、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み保証金納付書と引き換えに返還します。
- ② 申込み保証金には、利子につきません。
- ③ 事業予定者の申込み保証金は、契約保証金に充当します。
- 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。
- ⑤ 事業予定者の責めに帰すべき事由がなく、契約の締結に至らなかった場合は、申込み保証金を還付します。

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、価格提案審査の場で、事業予定者名及び価格提案額を、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、価格提案審査の後、次の内容を施設保全課ホームページ

(<https://www.pref.osaka.lg.jp/o130230/n1.html>) で公表します。

- ① 事業予定者の名称、価格提案額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及び価格提案額
- ③ 審査会委員名
- ④ 申込み者数

8. 協定書等の締結

(1) 協定書の締結

事業予定者は、提案内容及び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)、公募要領、開発条件書等に基づき、「協定書」を令和7年3月中旬頃までに大阪府と締結していただきます。

「協定書(案)」は、施設保全課ホームページに掲載しています。

(<https://www.pref.osaka.lg.jp/o130230/n1.html>)

(2) 合意書の締結

事業予定者は、令和7年3月中旬頃(※1)までに大阪府と「合意書」を締結していただきます。

「合意書(案)」は、施設保全課ホームページに掲載しています。

(<https://www.pref.osaka.lg.jp/o130230/n1.html>)

※1 都市計画提案(案)を提出した場合の合意書の締結は、堺市における建築基準法第68条の2第1項に規定する条例議決後、協定書第6条により府で貸付料の時点修正を実施した後1ヶ月以内に行うこととなります(令和8年度～予定)。

9. 都市計画提案から都市計画決定までの手続き(事業予定者決定後)

(1) 都市計画素案の作成

事業予定者の提案内容に都市計画提案(案)の提出が含まれている場合、事業予定者は、当該都市計画提案(案)の内容に沿った都市計画の素案(以下「素案」という。)を添えて都市計画法第21条の2第2項に基づく都市計画提案を堺市に行うものとします。

(2) 都市計画手続き等への協力

事業予定者は提出した素案を基にした堺市の都市計画案の作成に加え、都市計画の手続きとして住民等への説明会、公聴会の開催、案の縦覧や意見書の受付、堺市都市計画審議会への付議等を行うにあたっての協議調整や必要な資料作成などの協力を行ってください。

(3) 都市計画案が認められなかった場合

都市計画案が堺市都市計画審議会において、可決されなかった場合、事業予定者は基本協定書に基づき、事業予定者の地位を失うこととします。

なお、この場合、その時点までに事業者が要した一切の費用について、府は負担いたしません。

(4) 注意事項

都市計画提案を行う事業予定者は、都市計画法第21条の2第2項及び都市計画法施行規則第13条の3に該当する必要があります。

10. 借地権設定契約の締結等

(1) 借地権設定契約の締結

協定書及び合意書の締結の後、合意書に基づき、令和7年3月中旬頃(※1)までに申込み書に記載

された事業予定者の名義で契約(公正証書作成)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)。

契約の締結(公正証書作成)、登記、その他この契約に関する一切の費用は、全て事業予定者が負担するものとします。

なお、事業予定者は契約の締結をもって、事業者となります。

※1 都市計画提案(案)を提出した場合は、堺市における建築基準法第 68 条の 2 第 1 項に規定する条例議決後、協定書第 6 条により府で貸付料の時点修正を実施した後 1 ヶ月以内に合意書を締結した後、すみやかに契約締結するものとします(令和 8 年度~予定)。

(2) 貸付の期間等

事業予定者の貸付期間の提案に基づき、借地借家法第 22 条第 1 項に規定する一般定期借地権については 50 年、同法第 23 条第 1 項に規定する事業用定期借地権については 30 年以上 50 年未満、同法同条第 2 項に規定する事業用定期借地権については 20 年以上 30 年未満の場合、設定します。

事業用地全体について、貸付期間を同一としてください。

貸付期間中は、事業計画書で定める内容で事業用地を使用しなければなりません。なお、協定書第 4 条に基づく事業計画書(以下「事業計画書」という。)に記載されている商業施設及び附属施設(以下「商業施設等」という。)のすべてが営業を開始した日(以下事業計画書に記載されている商業施設等のすべてが営業を開始した日を「営業開始日」という。)から 20 年間は事業計画書に定める内容で事業用地を使用(原状回復期間を含まない)できるような貸付期間を提案してください。

貸付期間の起算は契約の締結日からとし、事業実施にあたり必要な許可・確認等の手続き期間、工事施工期間及び期間満了に伴う原状回復期間は貸付期間に含みます。

(3) 契約場所

府と事業予定者が立会いのもと、公証人役場にて公正証書の作成を行います。

(4) 登記

- ① 事業者が建設する建物について、表示登記並びに保存登記をする場合は、その完了後、建物に係る全部事項証明書を大阪府に提出してください。
- ② ①の場合、貸付期間満了等により原状回復した時には、事業者の責任のもと、建物の滅失登記を行ってください。
- ③ 事業用地に係る賃借権については、登記しないこととします。
- ④ 事業用地に転貸借地権を設定するときは、これを登記してください。

(5) 借地権等の譲渡、転貸等

- ① 事業者は定期借地権(以下、「本件借地権」という。)を原則譲渡(売却を含む。以下同じ。)することはできません。ただし、契約の締結後、やむを得ない理由がある場合、他者へ本件借地権を譲渡することは可としますが、大阪府と協議のうえ、承諾を得てください。事業譲渡された者には協定書及び契約書で定める義務を履行していただきます。ただし、本件借地権を分割して複数者に譲渡することはできません。
- ② 事業者は、大阪府の書面による承諾なしに事業用地を転貸(転借人が更に転貸する場合を含む。そ

れ以降も同様とする。以下同じ。) することはできません。

- ③ 事業者は、事業者等が建設した建物及び建物以外の構造物（以下、「本件建物等」という。）を大阪府の書面による承諾なしに賃貸、譲渡又は転貸できません。
承諾を得て建物を譲渡する場合でも、本件借地権の譲渡は認められませんので、事業用地に大阪府の承諾を得た転貸借地権を設定してください。
- ④ 事業者が、第三者に事業用地を転貸する場合、本件建物等を賃貸、譲渡又は転貸しようとする場合（当該第三者が別の第三者に当該行為をする場合も含む。それ以降も同様とする）は、当該第3者との間で締結する契約において、当該借地権は、契約に基づくものであり、「10.契約の締結等」(2)で示す貸付の期間終了により消滅し、貸付期間満了または契約を解除する時は大阪府の指定する期日までに建物を取り壊し、更地にて返還する必要がある旨を明示しなければなりません。なお、当該第3者に起因して公共公益上問題となる事由が発生した場合は、事業者の責任において対応するものとします。
- ⑤ 事業者が、第三者に事業用地を転貸する場合、本件建物等を賃貸、譲渡又は転貸しようとする場合（当該第三者が別の第三者に当該行為をする場合も含む。それ以降も同様とする）、事業者は当該第三者の事業用地及び本件建物等の使用について、本契約及び協定書にかかる事業者の義務に照らして不適合とならないようにしなければなりません。
- ⑥ 事業者は、契約終了時等において大阪府に建物の買取を請求することはできません。
- ⑦ 事業者は、本件建物等を大阪府の書面による承諾なしに抵当権若しくは根抵当権以外の担保に供することはできません。
- ⑧ 事業者は、「12. 計画提案内容等の遵守等 (3)工事の完了等」における工事完了報告後、大阪府の書面による承諾なしに、事業用地の区画形質の変更及び事業用地上の建物を増改築、または建替えることはできません。また、契約更新や建物再築による期間の延長はありません。

(6) 管理責任

事業予定者は、契約締結後、事業用地の管理を行うものとします。

11. 貸付料等

(1) 貸付料

①貸付料の発生時期

貸付料は、契約の締結日から発生します。

②貸付料の額

事業者に決定した者の価格提案額をもって年額貸付料とします。

ただし、都市計画提案を行った場合は、堺市の建築基準法 68 条の 2 第 1 項の条例議決後、本公募要領 1 (3) 事業用地の最低貸付料について、変動率（従前年平均消費者物価指数 ÷ 算出時直前暦年の年平均消費者物価指数（いずれも総務省統計局の大阪市における消費者物価指数総合指数））を用いた時点修正を大阪府が実施します。この場合、事業者価格提案額と変動率を用いた時点修正で算出された最低貸付料のうち高いほうの額を年額貸付料とします。

③貸付料の支払い

ア 貸付料は、毎年四半期ごとに、大阪府が指定する期日までに支払うこととします。

ただし、初回については、契約締結と同時に契約日から起算した貸付料を支払うこととします。
イ 契約初年度は年度途中から、また契約終了年度は年度途中までの貸付けとなりますので、年額貸付料を年365日の日割計算で計算し、100円未満を切り上げた額とします。

ウ 指定された期日までに納付しない場合は、遅延利息(500円未満を除く)を徴収します。

(本公告日現在、年額3%)

(2) 貸付料の改定

貸付料は、毎年4月1日に改定するものとします。

貸付料の改定は、下記の計算式により行います。

新貸付料＝従前の貸付料×変動率

変動率＝貸付料改定時直前暦年の年平均消費者物価指数÷従前貸付料決定直前暦年（第1回の改定の際は、令和〇暦年）の年平均消費者物価指数（いずれも総務省統計局の大阪市における消費者物価指数総合指数）

(3) 契約保証金

- ① 事業者は、大阪府財務規則（昭和55年大阪府規則第48号）第67条に規定する契約保証金を契約の締結と同時に大阪府に納付してください。
- ② 契約保証金は、年額貸付料と同額を納付してください。
- ③ 契約保証金に申込み保証金を充当しますので、申込み保証金を差し引いた残額を契約保証金として納付してください。
- ④ 契約保証金は、貸付料の滞納や、事業用地返還時の原状回復の不履行があった場合等債務の支払遅延が生じたとき、その費用に充当すること等を目的としています。債務の弁済に充当する場合で契約保証金の額では不足が生じるときは、不足額を速やかに納付してください。また、事業用地返還時の原状回復の不履行があった場合等は、原状回復のための費用等に充当し、残余金がある場合は返還しますが、不足が生じる場合は、事業者に不足額を請求します。
- ⑤ 契約保証金には、利子につきません。
- ⑥ 事業者が事業用地を原状回復し、大阪府への引渡しの手続きが完了した後、大阪府は、事業者からの請求に基づき、上記④に記載している充当金を控除後の大阪府が認定した金額をもって契約保証金を返還します。

なお、返還にあたっては、請求後、10日程度要しますので、あらかじめご承知おきください。

12. 計画提案内容等の遵守等

(1) 事業計画書の提出

事業者は、事業用地の開発に際し、協定書に基づき建築基準法(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、「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。

(2) 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、事業予定者決定後又は事業計画承認後、社会環境・情勢の変化及び開発許可、建築確認申請等の手続き及びそれらに伴う行政協議等によりやむを得ず「計画提案書」又は、「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、承認を得てください。

なお、「計画提案書」の変更については、変更の内容によって、審査会委員の意見を聴取する場合があります。

(3) 工事の完了等

事業者は、「事業計画書」を遵守し、契約の締結日から5年以内にすべての工事を完了させ、同じく5年以内に商業施設等のすべてについて営業を開始しなければなりません。また、工事完了後及び営業開始後2週間以内に書面をもって大阪府に工事完了及び営業開始をした旨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、書面により大阪府の事前承認を得た場合はこの限りではありません。期間延長を承認された場合にはその期限を遵守しなければなりません。

(4) 事業計画の目的以外での使用の禁止

事業者は、貸付期間中は、予め大阪府の承認を得た場合を除き、「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。なお、事業用地の半分を超える割合を商業施設等の用途に供しなければなりません。

事業者は営業開始日から10年が経過した日以降に、事業者から事業用地の買取りの申込みが可能ですが、事業者の買取り申入れ日が営業開始日から20年を経過していない場合、営業開始日から20年が経過する日まで事業計画書で定める内容での事業用地の使用を義務付けることを条件に事業用地を売却します。

13. 事業用地の引き渡し及び返還等

(1) 事業用地の引き渡し

- ① 事業用地の定期借地権は、契約の締結後に発生するものとし、初回の貸付料の納入を完了したときに事業用地を引き渡します。

事業用地を引き渡したときをもって、工作物や設備配管などの地下埋設物、その他事業用地に存する全てを含め、現状有姿のまま事業者引き渡したものとします。

※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。

※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貸付料の減免を請求することはできません。

- ② 事業者は、事業用地の引渡し後、地中障害物、土壌汚染の存在、物件の数量の不足その他契約の内容に適合しないこと等を理由として履行の追完の請求、貸付料の減額の請求、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） 事業用地の返還

事業者は貸付期間満了のとき、また契約解除等により契約を終了するときは、大阪府の指定する期日までに大阪府が承諾する場合を除き、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）すべて撤去し、更地にした状態で大阪府に事業用地を返還しなければなりません。また、事業用地について設定された担保権、その他の使用权、収益を目的とする権利、若しくはその他事業用地の完全な所有権の行使を妨げる負担を消滅させなければなりません。

ただし、返還時には既存照明灯や既存フェンスを撤去した場合は、代替照明施設、事業用地と道路等隣接地等との境界等にフェンス等を設置し、雨水排水処理を行ってください（いずれも設置位置や仕様等は大阪府との協議による）。

また、貸付期間満了により契約が終了する場合は、その5年前から建物所有者または賃借人からの建物の明け渡し及び取り壊し等、並びに事業用地の更地返還に必要な事項について大阪府と年1回以上は協議するものとし、貸付期間満了の1年前までに、これらの実施について大阪府と確認書を締結しなければなりません。

契約が終了したにもかかわらず、事業者が事業用地を占有する場合、事業者は、大阪府に対し、損害金を支払わなければなりません。損害金は、契約終了の翌日から、更地として大阪府へ返還するまでの間の期間に相当する土地の年額貸付料及び年3%の割合で計算した額とします。

（3） 契約の解除等

① 契約の解除及び事業用地の返還

事業者が契約書第25条に該当すると認められる場合、大阪府は、契約の解除及び事業用地の返還を求めることがあります。この場合、事業者は本件建物等（地下埋設物を含む）を全て撤去したうえで返還するものとします。

② 違約金

大阪府は契約書第27条に定めるところにより、契約書第25条第1項第2号から第9号及び同条第2項各号に該当することにより契約の解除を行ったときは、事業者から年額貸付料を違約金として徴収します。

（4） 事業用地の買取りの申入れ

営業開始日より、10年が経過した日以降、事業用地の買取りを書面にて大阪府に申入れすることができることとします。ただし、事業用地を分割しての買取りの申入れはできません。なお、事業者の買取り申入れ日が営業開始日から20年を経過していない場合、営業開始日から20年が経過する日まで事業計画書で定める内容での事業用地の使用を義務付けることを条件に事業用地を売却することができることとします。

譲渡代金はその時点での更地として、大阪府が実施する不動産鑑定評価に基づき、大阪府財産評価審査会の答申を得た額とします。

事業用地の売買契約を締結した場合は、事業者は、大阪府に対し、既納の貸付料のうち、本件土地の所有権が乙に移転した日の翌日以降の前払貸付料の返還を請求することができます。この場合、保証金の取り扱いについては、契約書第 17 条第 4 項の規定を準用します。

14. その他

(1) 禁止用途

次のアからオ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(昭和 23 年法律第 122 号)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(平成 3 年法律第 77 号)第 2 条第 2 号に定める暴力団、無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律(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、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指定されているものの事務所又はその他これに類するものの用に使用すること。
- 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. ア～オに掲げる用途に供されることを知りながら、事業用地を第三者に使用させること。

(2) 建築確認や開発許可にあたっては、建築基準法、都市計画法及び府や市町村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) 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。

(4) 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。

(5) 事業者が契約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、事業者はその損害を賠償しなければなりません。

(6) 要領等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 4346）
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）
日程、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）
日程、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、南東へ徒歩約8分
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

【大阪府咲洲庁舎（さきしまコスモタワー）周辺案内図】

