

大阪府松原市府有地等の活用に係る  
開発事業者公募要領  
(公募型プロポーザル方式)

令和6年8月

大阪府環境農林水産部流通対策室

## 目次

<b>1. 開発事業者公募の概要</b> . . . . . 2	
(1) 開発事業者公募の経緯・趣旨	
(2) 事業予定者の決定方法 (公募型プロポーザル方式)	
(3) 売却価格の決定方法	
(4) 事業用地の概要	
(5) スケジュール	
<b>2. 申込参加資格等</b> . . . . . 14	
(1) 申込参加資格	
(2) 欠格事項	
(3) 暴力団の排除に関する措置	
<b>3. 要領等の配布・質疑等</b> . . . . . 17	
(1) 要領等の配布	
(2) 現地見学会の開催（電子メール受付）	
(3) 質疑の受付・回答	
<b>4. 申込み</b> . . . . . 18	
(1) 申込受付	
(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	
<b>5. 提案書の審査</b> . . . . . 22	
(1) 審査方法	
(2) 審査日時・場所	
<b>6. 事業予定者の決定</b> . . . . . 25	
(1) 事業予定者の決定	
(2) 最高評価点の者が複数あった場合の 事業予定者の決定方法	
(3) 協定書の締結	
(4) 協定書の締結手続き	
(5) 申込保証金の還付等（府有地）	
(6) 申込保証金の還付等（ため池）	
<b>7. 審査結果の通知及び公表</b> . . . . . 26	
(1) 通知	
(2) 公表	
<b>8. 売却価格の決定</b> . . . . . 27	
(1) 府有地の売却価格	
(2) ため池の売却価格	
<b>9. 売買契約書等の締結</b> . . . . . 27	
(1) 売買契約書の締結（府有地）	
(2) 仮契約書の締結（ため池）	
(3) 契約手続きに係る留意事項	
(4) 締結場所（予定）	
(5) 売買代金の納付（府有地）	
(6) 売買代金の納付（ため池）	
<b>10. 計画提案内容等の遵守等</b> . . . . . 28	
(1) 事業計画書の提出	
(2) 事業計画書の遵守	
(3) 工事の完了	
(4) 土地に関する権利の制限	
(5) 事業計画書に記載の目的以外での 使用の禁止	
<b>11. 所有権の移転等</b> . . . . . 29	
(1) 所有権移転登記及び土地の引渡し	
(2) 売買契約等の解除	
<b>12. その他</b> . . . . . 30	
<b>お問合せ先</b> . . . . . 31	
<b>別冊</b>	
申込様式【様式1】～【様式21】	

# 1. 開発事業者公募の概要

## (1) 開発事業者公募の経緯・趣旨

今回売却を予定している用地（府有地）には、かつて都市施設「市場・と畜場」として南大阪食肉地方卸売市場が開設され、地域の地場産業の振興に寄与していました。

ところが、社会経済情勢の変化等から、平成28年に廃業の末、現在は未利用地となっています。

また、府有地南側には、松原市河合財産区が所有する財産区財産（ため池）が隣接しており、当該ため池についても、現在農業利用がされておらず、府有地と同様に未利用状態となっているところです。

以上のような状況から、大阪府と松原市は当該地（以下「事業用地」という。）の活用に向けた検討・各種調査を開始し、令和3年度には、大阪府と松原市がサウンディング型市場調査を実施し、民間事業者との対話等により、当該地における開発ニーズについて把握を行いました。

この調査において、民間事業者からは、当該地は「大阪市・堺市といった大都市に近く、立地条件として良好である。」や「敷地の形状及び面積について、幅広い計画が可能である。」といったご意見をいただき、総合的評価として、当該地は都市近郊のまとまった整形地としての高いポテンシャルを有しているということが確認できたことから、民間事業者による当該地域の産業振興や活性化を見込んでいます。

そして、当該調査結果等を踏まえ、府有地とため池の一体的利用を前提とした土地利用による当該地域の活性化を実現するための売却方式として、価格競争のみによる一般競争入札ではなく、土地利用計画案と購入希望価格を総合的に評価する手法である「公募型プロポーザル方式」を採用することとし、今般、開発事業者を公募するものです。

今回の開発事業者の公募を機に、松原市河合地域周辺における産業振興や地域力の向上が進み、地域の活性化、ひいては府域全体の経済の好循環に資するよう、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（公募型プロポーザル方式）

申込者から土地利用に関する計画提案書と申込者に関する資料の提出を受け、外部有識者等からなる「大阪府松原市府有地活用事業者選定委員会」（以下「委員会」という。）による審査及び評点を行い、評価点が最も高い申込者を事業予定者とします。

## (3) 売却価格の決定方法

事業予定者には、大阪府及び松原市河合財産区と協定書を締結していただきます。協定書の締結後、開発に必要な関係機関との協議及び各種手続きを進めていただき、それらの完了後、確定した条件に基づき大阪府が府有地の不動産鑑定評価を実施し、大阪府財産評価審査会の意見を聴取した上で決定した額と提案価格のうち府有地分に該当する価格を比較したうえで、いずれか高い価格を府有地の売却価格とします。また、ため池については、提案価格のうちため池分に該当する価格（最低売却価格以上の価格）を売却価格とします。

(4) 事業用地の概要

①府有地

所在地	松原市河合六丁目																								
所有者	大阪府（土地・建物とも）																								
土地	<p>75番1（宅地）：777.90㎡ 75番2（宅地）：3,727.30㎡            108番2（宅地）：586.11㎡ 108番3（宅地）：3,906.73㎡            110番1（宅地）：144.27㎡ 110番2（宅地）：10,807.40㎡            127番1（宅地）：433.20㎡ 127番2（宅地）：12,042.78㎡            計 8筆 32,425.69㎡ ※面積は全て実測値です。</p>																								
既存建物の概要	<p>構造・階数・床面積等：</p> <p>○主たる建物：作業所（本館棟）            鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付2階建</p> <table style="margin-left: 40px;"> <tr> <td>1階</td> <td>8,640.93㎡</td> </tr> <tr> <td>2階</td> <td>365.12㎡</td> </tr> <tr> <td>地下1階</td> <td>436.32㎡</td> </tr> </table> <p>○附属建物1：事務所（管理棟）            鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建</p> <table style="margin-left: 40px;"> <tr> <td>1階</td> <td>1,031.61㎡</td> </tr> <tr> <td>2階</td> <td>1,036.80㎡</td> </tr> </table> <p>○附属建物2：作業所（特別処理棟）            鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建</p> <table style="margin-left: 40px;"> <tr> <td>1階</td> <td>112.21㎡</td> </tr> </table> <p>○附属建物3：焼却室（焼却棟）            鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建</p> <table style="margin-left: 40px;"> <tr> <td>1階</td> <td>205.57㎡</td> </tr> </table> <p>○附属建物4：機械室（污水处理棟）            鉄骨造陸屋根2階建</p> <table style="margin-left: 40px;"> <tr> <td>1階</td> <td>558.00㎡</td> </tr> <tr> <td>2階</td> <td>249.30㎡</td> </tr> </table> <p>○附属建物5：守衛室            鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建</p> <table style="margin-left: 40px;"> <tr> <td>1階</td> <td>20.00㎡</td> </tr> </table> <p>○附属建物6：ポンプ室1            鉄筋コンクリート造陸屋根平家建</p> <table style="margin-left: 40px;"> <tr> <td>1階</td> <td>15.75㎡</td> </tr> </table> <p>○附属建物7：ポンプ室2            鉄筋コンクリート造陸屋根平家建</p> <table style="margin-left: 40px;"> <tr> <td>1階</td> <td>43.31㎡</td> </tr> </table>	1階	8,640.93㎡	2階	365.12㎡	地下1階	436.32㎡	1階	1,031.61㎡	2階	1,036.80㎡	1階	112.21㎡	1階	205.57㎡	1階	558.00㎡	2階	249.30㎡	1階	20.00㎡	1階	15.75㎡	1階	43.31㎡
1階	8,640.93㎡																								
2階	365.12㎡																								
地下1階	436.32㎡																								
1階	1,031.61㎡																								
2階	1,036.80㎡																								
1階	112.21㎡																								
1階	205.57㎡																								
1階	558.00㎡																								
2階	249.30㎡																								
1階	20.00㎡																								
1階	15.75㎡																								
1階	43.31㎡																								

	<p>○附属建物 8：本館棟附属建屋 軽量鉄骨造スレート葺平家建</p> <p style="text-align: right;">1階      21.76㎡（概数）</p> <p style="text-align: center;">計 延床面積    12,736.68㎡</p> <p>竣工年度：平成元年4月 付帯設備：と畜・市場業務関連設備一式 大規模修繕履歴：不明 耐震性能：不明 ※民間事業者から無償譲渡を受けた施設のため詳細は不明です。 ※附属建物 8 は未登記です。</p>
都市計画法による制限	<p>区域区分：市街化調整区域（都市計画法第7条第3項） 都市計画施設：市場、と畜場（都市計画法第11条第1項第7号）</p>
現況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・食肉市場閉鎖後、建物及び施設は利用されていません。</li> <li>・現状有姿による売却を予定しています。</li> <li>・既存建物を活用することは妨げませんが、築造後一定年数が経過し、老朽化が著しい状態ですのでご注意ください。（ただし、既存建物を利用する場合、建築の申請等において耐震基準の適合等について確認しておく必要があります。）</li> </ul>
アクセス	<p>《鉄道》 近鉄南大阪線 布忍駅から約15分（約1.2km） 地下鉄御堂筋線 新金岡駅から約36分（約2.7km）</p> <p>《自動車》 阪神高速三宅ICから約12分（約4.1km） 阪和道松原ICから約12分（約3.8km） 阪和道美原南IC約12分（約3.8km）</p>
道路状況	<p>北側：府道大阪狭山線（幅員約8m）</p>
インフラの状況	<p>上水道：市営水道 下水道：公共下水道（分流式） （お問合せ先：松原市上下水道部上下水道管理課 電話072-334-1550）</p> <p>電気：関西電力送配電株式会社 （お問合せ先：関西電力送配電株式会社 電話0800-777-3081）</p> <p>ガス：大阪ガスネットワーク株式会社 （お問合せ先：大阪ガスネットワーク株式会社 電話0120-544-209）</p> <p>※現在は全て休止中。</p>

<p>売却条件</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・物件は、既存工作物や地下埋設物、その他存置物全てを現状有姿で引き渡します。</li> <li>・平成27年末以前は、南大阪食肉市場株式会社の事業用地として使用されていました。</li> <li>・開発許可申請及び建築確認申請については、大阪府に確認してください。 (お問合せ先：大阪府都市整備部住宅建築局建築指導室審査指導課 開発許可グループ 電話06-6210-9723 大阪府都市整備部住宅建築局建築指導室審査指導課 確認検査グループ 電話06-6210-9724)</li> <li>・開発指導要綱申請については、松原市と協議してください。 (お問合せ先：松原市都市整備部まちづくり推進課 電話072-334-1550)</li> <li>・平成27年末に南大阪食肉市場株式会社が操業を停止して以降、インフラ施設（電気、ガス、上下水道、通信等）は全て使用を停止しているため、使用するためには復旧作業が必要です。詳細については、各事業者にお問合せください。 (お問合せ先：上記インフラの状況に記載のとおりです。)</li> <li>・府有地北側において、擁壁の一部が府道敷（大阪狭山線）に越境しています（原因は不明）。事業実施の際は、当該越境を解消するとともに、施工にあたっては事業者において、道路管理者である大阪府と必要な協議を行ってください。 (お問合せ先：大阪府富田林土木事務所 管理課 電話0721-25-1131)</li> <li>・府有地内にある現況私道、水路（別添1「現況求積図」参照）は、不特定多数の利用者がいるため、現状の機能を維持することとし、必要に応じて地元関係者と協議、調整を行ってください。</li> <li>・事業者において、府有地内にある現況私道を敷地内通路として事業計画に含めて整備することも可能ですが、その場合においても現状の機能を維持するようにしてください。</li> <li>・開発許可を受けて道路を整備する場合は、大阪府及び松原市との開発協議に基づき整備のうえ、無償で松原市に土地を帰属してください。 (お問合せ先：大阪府都市整備部住宅建築局建築指導室審査指導課 開発許可グループ 電話06-6210-9723 松原市都市整備部まちづくり推進課 電話072-334-1550)</li> <li>・府有地内に水路敷がある（別添2「公図合成図」参照）ため、事業者において払下げ等に必要の手続きを行ってください。</li> </ul>
-------------	--

	<p>い。事業予定者が決定後、大阪府と松原市及び事業予定者で公用廃止及び払下げに向けて協議を行いますので、詳細は大阪府にお問合せください。</p> <p>(お問合せ先：大阪府環境農林水産部流通対策室市場・検査指導課 市場グループ 電話06-6210-9608)</p>
地元からの要望	<ul style="list-style-type: none"> <li>・府道大阪狭山線から堺市道中村野遠1号線まで、不特定多数の者が通行可能な通路の設置についての要望が出ているので、当該通路の設置については地元と協議を行ってください。当該通路をため池の一部を利用し、堺市道中村野遠1号線に接続する開発許可道路として計画する場合は、松原市開発指導要綱に基づき、事業者において整備のうえ、松原市に土地を帰属してください。</li> <li>なお、堺市道との接続に関しては、本要領9ページのため池の売却条件に記載していますので参照してください。</li> <li>(お問合せ先：松原市総務部財産管理課、都市整備部まちづくり推進課 電話072-334-1550)</li> <li>・府有地内にある畜魂碑を事業地内に存置することを求める要望書が大阪府に提出されているので、詳細については大阪府までお問合せください。</li> <li>(お問合せ先：大阪府環境農林水産部流通対策室市場・検査指導課 市場グループ 電話06-6210-9608)</li> <li>・開発により周辺交通量の増加が見込まれる場合は、適切な安全対策を実施するよう要望があります。また、交通量の増加の有無に関わらず、通学路の安全確保については、松原市、堺市双方の住民からの強い要望がありますので、考慮のうえで適切な対応を検討してください。</li> <li>・近隣に居住されている方からは、開発による生活環境悪化への懸念が示されており、計画段階での地元説明を要望されていますので、適宜説明会を行うなど、適切な対応をお願いします。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・府有地に隣接する公共用地及び民地との境界は確定済です。</li> <li>・敷地面積1,000㎡以上の建築物を新築する場合、大阪府自然環境保全条例に基づき、一定規模以上の緑化が義務付けられています。詳細については松原市にお問合せください。</li> <li>(お問合せ先：松原市都市整備部みち・みどり整備課 電話072-334-1550)</li> <li>・土壌汚染調査(地歴調査)により、「土壌汚染が存在するおそれがないと認められる土地」と判断されています(試掘調査は実施していません)。なお、土地の形質の変更を3,000㎡</li> </ul>

以上行方際には、「土壤汚染対策法」に基づく届出及び「大阪府生活環境の保全等に関する条例」に基づく土地の利用履歴等調査が必要ですので、松原市と協議してください。

(お問合せ先：松原市市民生部環境予防課  
電話072-334-1550)

・分析調査により、本館棟の電気室にある大型機器（トランス・リアクトル・コンデンサ）にはPCBが含有していないことを確認しています。当該調査結果は、大阪府において閲覧していただくことが可能です。

(お問合せ先：大阪府環境農林水産部流通対策室市場・検査指導課 市場グループ 電話06-6210-9608)

・分析調査により、建物の建材等の一部にアスベストの含有が確認されていますので、事業者において適法に処分等を行うとともに、関係住民への説明等を行ってください。当該調査結果は、大阪府において閲覧していただくことが可能です。

(お問合せ先：大阪府環境農林水産部流通対策室市場・検査指導課 市場グループ 電話06-6210-9608)

・府有地は埋蔵文化財包蔵地（河合遺跡・丹比大溝）に該当していますので、事業着手前に文化財保護法に基づく手続きが必要となります。

(お問合せ先：松原市教育委員会事務局教育総務部文化財課  
電話072-334-1550)

・土地沿革、地歴調査から市場関係建物以外に開発行為に著しく支障となるような地下埋設物はないと判断しています。

・事業実施の際、周辺道路の安全対策が必要な場合は、事業者により実施してください。

・府有地北西の一部（地番：127-1、127-2）に、関西電力送配電株式会社による高圧送電線下の地役権が設定されています。この取扱いについては、関西電力送配電株式会社にお問合せください。

(お問合せ先：関西電力送配電株式会社 電話0800-777-3081)

・府有地東側において、電柱等の設置に係る用地として電気通信事業者に貸し付けている部分があります。府有地売却時には賃貸借契約を解除する予定ですので、その後の使用については、事業者において各事業者と協議をしてください。

(お問合せ先：関西電力送配電株式会社 電話06-7506-9800  
西日本電信電話株式会社 電話06-6105-3380)

株式会社オプテージ 電話06-7501-8671)

・府有地への車両等出入口の設置については、道路管理者で



	<p>ある大阪府と協議のうえ、事業者において設置してください。  （お問合せ先：大阪府富田林土木事務所 管理課 電話 0721-25-1131）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・隣接土地所有者及び近隣住民との調整等については、全て事業者が行ってください。</li> <li>・越境物に関する隣接土地所有者等との協議については、全て事業者が行ってください。</li> <li>・汚水処理棟2階に、硫酸貯留タンク、苛性ソーダ貯留タンク、次亜塩素酸ソーダ貯留タンクがそれぞれ1基存在しますが、当該タンク内の内容物及び残量等は不明です。</li> <li>・府有地及び各建物内に残っている廃棄物については、事業者にて処分してください。</li> </ul> <p>（お問合わせ先：大阪府環境農林水産部流通対策室市場・検査指導課 市場グループ 電話 06-6210-9608）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・売買物件の引渡し後、売買物件が数量の不足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はできません。ただし、大阪府が知りながら告げなかった内容及び買受者が消費者契約法（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ついては、この限りではありません。</li> </ul>
--	---

## ②ため池

所在地	松原市河合六丁目
所有者	松原市河合財産区
土地	120番1（溜池） 10,193.30㎡（実測） 120番2（堤） 1,799.83㎡（実測） 計 2筆 11,993.13㎡
都市計画法による制限	区域区分：市街化調整区域（都市計画法第7条第3項）
現況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・農業用のため池（新池）ですが、現在農業利用はなく、今後利用の予定もありません。</li> <li>・現状有姿による売却を予定しています。</li> </ul> （事業者による埋立・造成・必要に応じて改良などを想定）
アクセス	<<鉄道>> 近鉄南大阪線 布忍駅から約15分（約1.2km） 地下鉄御堂筋線 新金岡駅から約36分（約2.7km） <<自動車>> 阪神高速三宅ICから約12分（約4.1km） 阪和道松原ICから約12分（約3.8km）

	阪和道美原南IC約12分（約3.8km）
道路状況	南側：市道（堺市）中村野遠1号線（幅員約5m）
売却条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現状有姿による売却ですので、物件の引渡しはあるがままの形になります（ため池内にある既存工作物や地下埋設物、その他存置物全て現状有姿での引渡しです。）。</li> <li>・事業者において埋立・造成・必要に応じて改良等を行ってください。</li> <li>・開発区域外の水路等については開発協議に基づき、現状の機能を維持してください。</li> <li>・府道大阪狭山線から、府有地内を通過し、堺市道中村野遠1号線まで、不特定多数の者の通行を確保してください。当該通路を堺市道中村野遠1号線に接続する開発許可道路として計画する場合は、松原市開発指導要綱に基づき、事業者において整備のうえ、松原市に土地を帰属してください。また、都市計画法第32条に基づく事項については松原市と、堺市道との接続に関する道路法第24条に基づく事項については堺市と、それぞれ協議を行ってください。</li> </ul> <p>（お問合せ先：松原市総務部財産管理課、都市整備部まちづくり推進課 電話072-334-1550 堺市建設局土木部北部地域整備事務所 電話072-258-6782）</p>
地元からの要望	<ul style="list-style-type: none"> <li>・開発により周辺交通量の増加が見込まれる場合は、適切な安全対策を実施するよう要望があります。また、交通量の増加の有無に関わらず、通学路の安全確保については、松原市、堺市双方の住民からの強い要望がありますので、考慮のうえで適切な対応を検討してください。</li> <li>・近隣に居住されている方からは、開発による生活環境悪化への懸念が示されており、計画段階での地元説明を要望されていますので、適宜説明会を行うなど、適切な対応をお願いします。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ため池と隣接する公共用地及び民地との境界については確定済です。</li> <li>・令和5年に土質調査を実施しており、調査結果については松原市で閲覧可能です。なお、全数調査ではないため、必要に応じて事業者で調査を実施してください。</li> <li>・ため池北東側に廃棄物層があり、当該箇所を調査した結果、鉛またはその化合物が含有していることが確認されています。調査結果については、松原市で閲覧可能です。</li> </ul> <p>（お問合せ先：松原市総務部財産管理課 電話072-334-1550）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・3,000㎡以上の土地の形質変更を行う際は、「土壌汚染対策</li> </ul>

	<p>法」に基づく届出及び「大阪府生活環境の保全等に関する条例」に基づく土地の利用履歴等調査が必要ですので、松原市と協議してください。</p> <p>(お問合せ先：松原市市民生活部環境予防課 電話072-334-1550)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・事業実施の際、周辺道路の安全対策が必要な場合は、事業者により実施してください。</li> <li>・埋蔵文化財包蔵地（河合遺跡）に該当していますので、事業着手前に文化財保護法に基づく手続きが必要となります。</li> </ul> <p>(お問合せ先：松原市 教育委員会事務局教育総務部文化財課 電話072-334-1550))</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・売買物件の引渡し後、売買物件が数量の不足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はできません。ただし、松原市河合財産区が知りながら告げなかった内容及び買受者が消費者契約法（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ついては、この限りではありません。</li> </ul>
--	--

※事業用地（府有地、ため池）の概要は、購入希望者が物件の概要を把握するための資料ですので、必ず購入希望者自身において、現地の状況及び関係法令等についての確認を行ってください。概要と現地の状況が相違している場合は、現況が優先します。

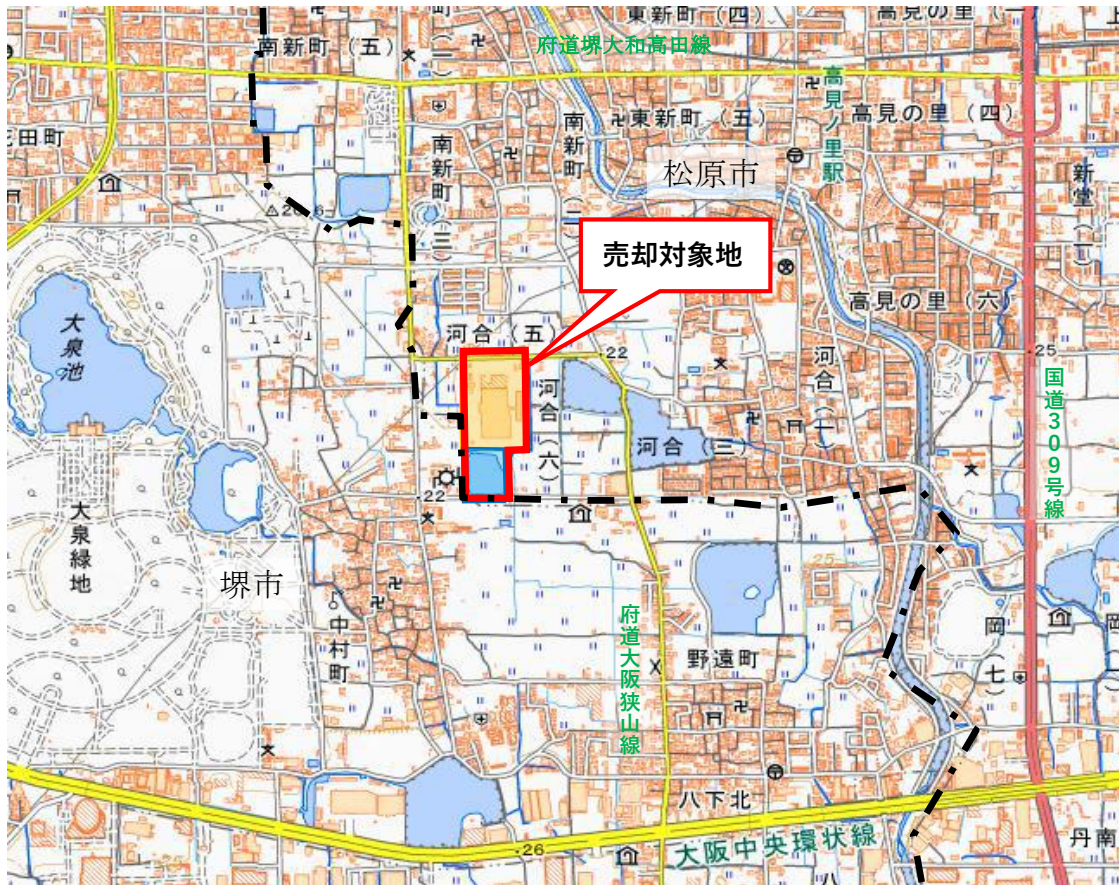
※事業用地（府有地、ため池）の一部が、災害発生時の洪水浸水想定区域に該当しています。詳細については、松原市のホームページで公開されている「松原市総合防災ガイドマップ」及び「ため池ハザードマップ（浸水想定区域図）」を確認してください。

※大阪府では、「全ての流域での流出抑制」に取り組んでおり、開発の内容によっては「大和川下流域調整池技術基準（案）」に基づき、流出抑制施設の整備が必要となる場合があります。詳細については、担当課までお問合せください。（お問合せ先：大阪府都市整備部河川室河川環境課 管理グループ 電話06-6944-9304）

※周辺地域の道路交通状況については、国土交通省が公開している「全国道路・街路交通情勢調査」（以下URL）の結果等を参考にしてください。  
<https://www.mlit.go.jp/road/census/r3/>

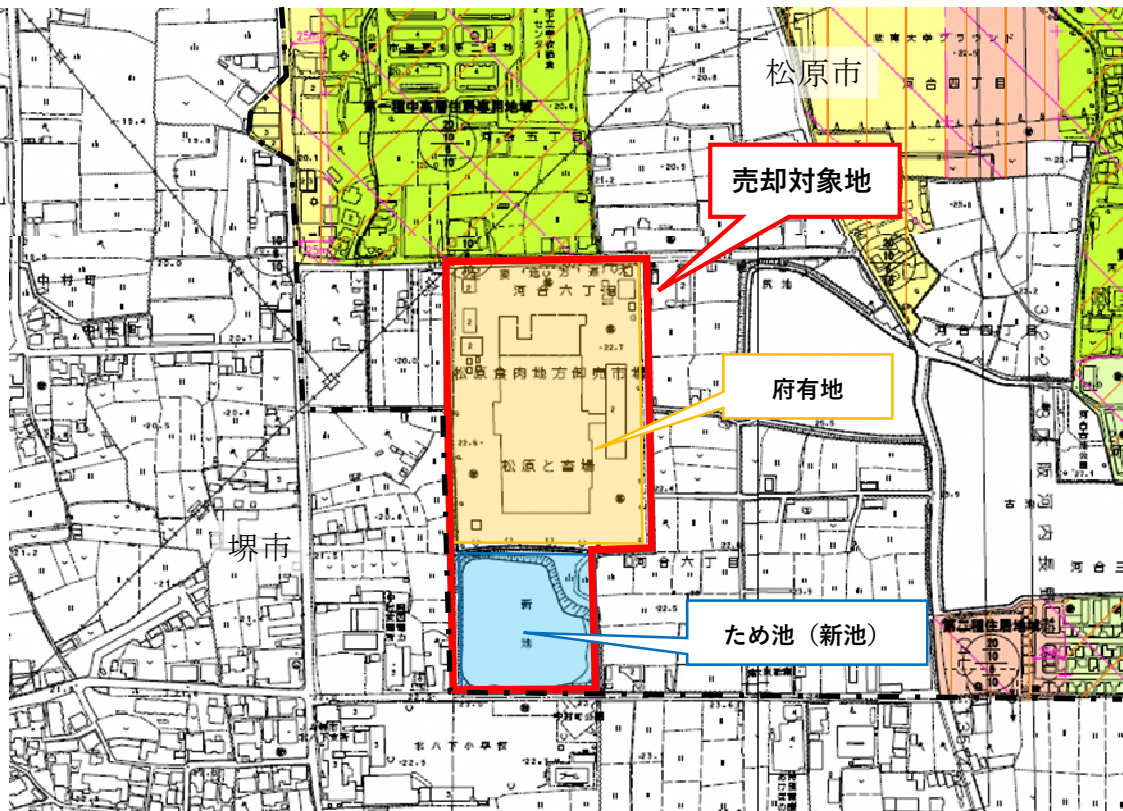
※松原市では、市内で新規立地を検討されている事業者への支援策として、「松原市企業立地促進制度」を設けています。制度の詳細については、担当課までお問合せください。（お問合せ先：松原市市民生活部産業振興課 電話072-334-1550）

【広域図】



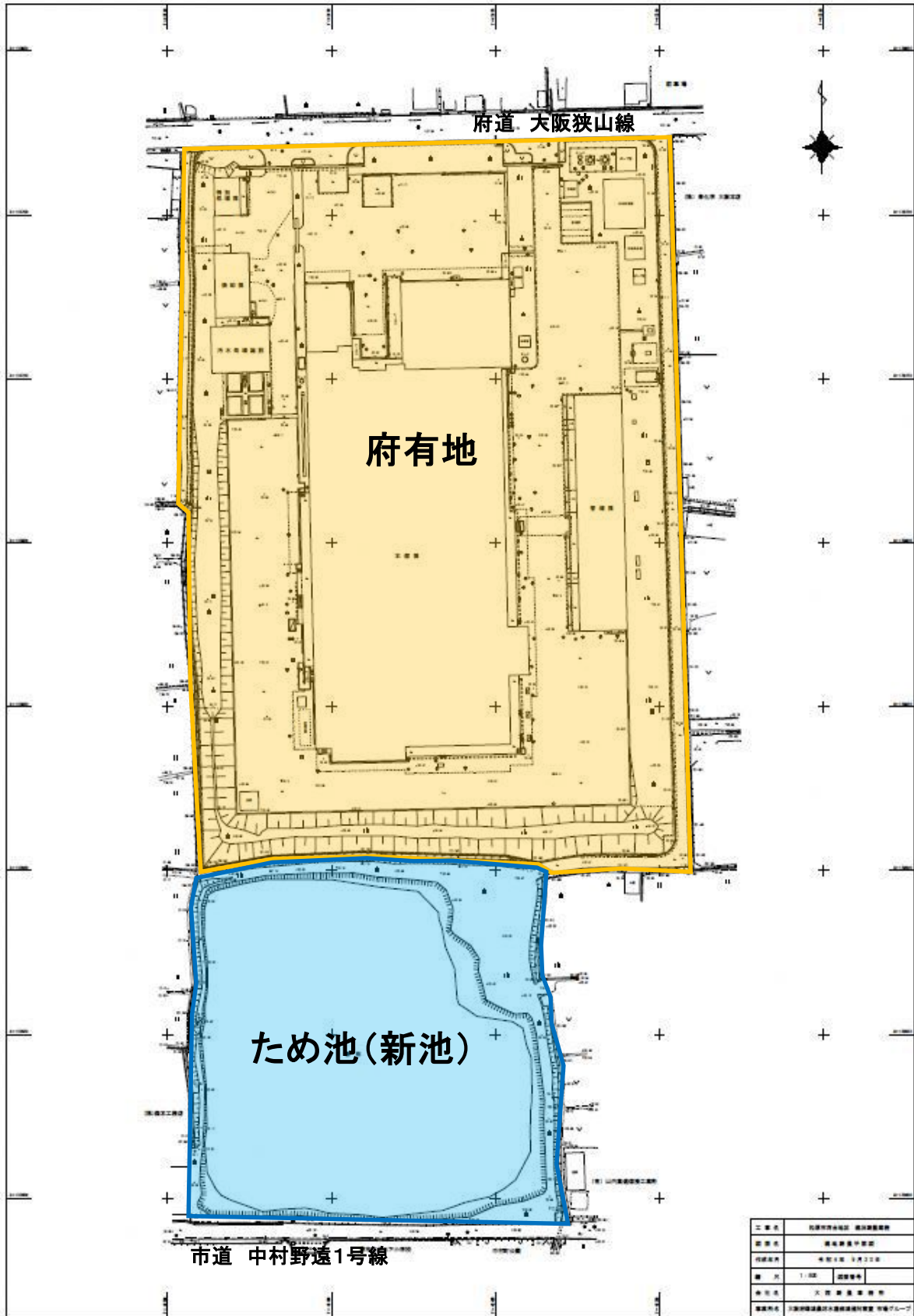
出典：国土地理院地図

【位置図】



出典：松原市都市計画図

【平面図】



(5) スケジュール

**公募要領等配布開始**  
令和6年8月26日(月)

○大阪府環境農林水産部流通対策室市場・検査指導課(以下「市場・検査指導課」という。)で、「大阪府松原市府有地等の活用に係る開発事業者公募要領」及びその他資料(以下「要領等」という。)を配付します(ホームページにも掲載)。



**質疑応答**  
受付: 令和6年9月2日(月)から  
令和6年11月29日(金)まで  
回答: 順次  
最終回答: 令和6年12月27日(金)

○質問は電子メールでのみ受け付けます。  
○質疑書【様式18】に内容を記載し送信してください。  
○回答は順次ホームページに掲載します。



**現地見学会**  
令和6年9月30日(月)

○入札物件の現地見学会を実施します。  
○見学を希望する場合は、事前に電子メールで現地見学会参加申込書【様式19】を送信のうえで、必ず指定された時間内で終了してください。  
※現地見学会時における質問は、一切受け付けません。



**申込みの受付**  
<郵送もしくは持参>  
受付開始: 令和7年2月14日(金)から  
締切: 令和7年2月21日(金) 必着

○申込みに必要な書類(以下「申込書類」という。)を郵送もしくは持参により事務局へ提出してください。  
○申込書類を確認のうえ、提案審査の日時をお知らせします。



**提案書の審査、評点**  
令和7年3月下旬  
結果通知: 令和7年3月下旬

○委員会において計画提案書等の審査、評点を行います。  
○申込者にはプレゼンテーションを実施していただきます。



**事業予定者の決定**  
令和7年3月下旬

○評価点が最も高い提案者を事業予定者とします。  
○審査結果については、後日、全ての申込者にお知らせします。



**協定書の締結及び申込保証金の納付**  
令和7年4月下旬頃まで  
※申込保証金の納付日は  
事業予定者と調整のうえ決定

○事業予定者は、大阪府及び松原市河合財産区と協定書を締結していただきます。  
○事業者予定者には、申込保証金を納付していただきます。



**関係機関との協議及び各種手続き**

○事業予定者は、協定書の締結後、速やかに開発等に必要の関係機関との協議及び各種手続きを開始してください。  
※提案内容が都市計画提案(市街化調整区域内における地区計画策定)を前提とした内容となっている場合は、当該都市計画提案に係る都市計画決定までを完了してください。



**売却価格の決定**

- 上記手続きの完了後、確定した条件に基づき大阪府が府有地の不動産鑑定評価を実施し、大阪府財産評価審査会の意見を聴取した上で決定した額と提案価格のうち府有地分に該当する価格を比較したうえで、いずれか高い価格を府有地の売却価格とします。
- ため池については、提案価格のうちため池分に該当する価格を売却価格とします。

**仮契約書の締結（ため池）及び  
契約保証金の納付**  
※仮契約書の締結日は  
事業予定者と調整のうえ決定

- 事業予定者は、松原市河合財産区と「土地売買仮契約書」（以下「仮契約書」という。）を締結します。
- 仮契約の締結までに契約保証金を納付していただきます。申込保証金を契約保証金に充当することはできません。申込保証金は契約保証金納付確認後、還付します。
- ※仮契約書は、府有地の売却に係る大阪府議会の議決及びため池の処分に係る松原市議会での議決後、本契約とみなすものとします。

**大阪府議会及び松原市議会での議決**

- 府有地の売却について大阪府議会の議決を得ます。
- ため池の処分について松原市議会の議決を得ます。

**売買契約書の締結（府有地）及び  
府有地及びため池の売買代金の支払い**  
※売買契約書の締結日は  
事業予定者と調整のうえ決定

- 事業予定者は、大阪府と「府有財産売買契約書」（以下「売買契約書」という。）を締結します。契約締結後、府有地の売買代金を支払ってください（申込保証金は、府有地の売買代金の一部に充当できます。）。
- 事業予定者は、仮契約書が本契約とみなすこととなった後、松原市河合財産区にため池の売買代金を支払ってください。
- 契約保証金は、ため池の売買代金に充当できません。契約保証金は売買代金納付確認後、還付します。

**引渡し及び所有権の移転登記**

- 売買代金の納付を確認した後、現状有姿で事業用地を引渡しとともに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者を土地売買契約の締結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 S P CまたはS P C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S P Cであること。( S P C事業実施計画書を提出すること。)

イ 申込時にS P Cが設立されていない場合で、開発型証券化を目的とするS P C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 仮契約及び契約締結前にS P Cを組成すること。(仮契約及び契約は、同一のS P Cと締結します。)
- b 事業予定者の地位をS P Cに承継する旨を申込書に明記すること。
- c S P C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S P C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、仮契約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、仮契約書及び売買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、仮契約書及び売買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。)またはその者を代理人、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 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
- ⑫ （松原市に市税を納める義務のある者にあつては）市税を滞納している者
- ⑬ 本件申込み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項または第2項の規定による再生手続開始の申立てをしている者また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項または第2項の規定による更生手続開始の申立てをしている者また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項または第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、事業者または事業者が運営する施設について、過去3年間に於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条または第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項または第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また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（申込み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。）
  - コ 松原市建設工事等請負業者指名停止基準に基づく指名停止期間中の者

### (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、申込者は誓約書（暴力団排除条例）【様式17】（A4）により暴力団員また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、暴力団員または暴力団密接関係者であることが判明した場合は、申込みを取り消します。
- ③ 申込みの後に、誓約書を提出した者が、暴力団員また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 申込者自らまた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6年8月26日（月）より配布を開始します。

要領等、申込みに必要な資料は、市場・検査指導課ホームページからダウンロードできます。また、市場・検査指導課において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6年9月30日（月） 14時から（2時間程度）
- ② 場所：松原市河合六丁目75番1他（現地）
- ③ 参加申込：参加を希望される方は、市場・検査指導課ホームページから現地見学会参加申込書【様式19】（A4）をダウンロードし、必要事項を記載のうえ、令和6年9月13日（金）午前9時30分から令和6年9月20日（金）午後3時まで、市場・検査指導課あて、電子メールにより申し込んでください。

・申込みメールアドレス：[ryutsutaisaku-g01@box.pref.osaka.lg.jp](mailto:ryutsutaisaku-g01@box.pref.osaka.lg.jp)

件名は「【大阪府松原市府有地等活用に係る開発事業者公募】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。令和6年9月24日（火）午後5時30分までに返信メールが届かない場合は、担当者までお問合せください。（巻末参照）

### ④ 注意点

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。

(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うえ、市場・検査指導課ホームページから質疑書【様式18】(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。

・提出先メールアドレス：[ryutsutaisaku-g01@box.pref.osaka.lg.jp](mailto:ryutsutaisaku-g01@box.pref.osaka.lg.jp)

メールを送信する際の件名を「【大阪府松原市府有地等活用に係る開発事業者公募】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します。送信翌日(ただし、土曜日、日曜日、祝日は除く)の午後5時30分までに返信メールが届かない場合は、お問合せください。(巻末参照)

イ 質疑の受付期間

令和6年9月2日(月)から令和6年11月29日(金)午後3時まで

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、市場・検査指導課ホームページに掲載します。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6年12月27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関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

① 申込受付の日時

日時：令和7年2月14日(金)9時から令和7年2月21日(金)17時30分まで

※郵送の場合は令和7年2月21日(金)必着。持参される場合は必ず上記期間の開庁日(平日)・開庁時間内(9時から17時30分まで)にお越しください。

受付場所・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）23階  
大阪府環境農林水産部流通対策室市場・検査指導課 市場グループ（事務局）あて  
電話（06）6210-9608

## ② 申込方法

申込みの受付は市場・検査指導課ホームページから、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。

持参される場合は、上記の受付期間内に受付場所へ持参してください。なお、持参された場合は、受付した旨を記載した書面をその場でお渡しします。この書面は申込書類を受け付けたことを示すものであり、必要書類が揃っていることや参加資格を満たしていること等を示すものではありません。また、受付時にその場で必要書類が揃っているか、参加資格を満たしているか等を確認するわけではありませんので、あらかじめご了承ください。

電話、FAX、インターネット等によるものは受け付けません。封筒には【大阪府松原市府有地等活用に係る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者を土地売買契約の締結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 申込書類が申込締切日以後に郵送で到着した場合は、理由の如何を問わず、受け付けません。配達事情等を考慮して、余裕をもって送付してください。また、持参される場合は必ず上記の開庁時間内にお越しください。開庁時間外には受け付けません。

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 申込書類を郵送で提出された場合、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、受付した旨を申込書【様式1-1】または【様式1-2】に記載されている申込者の連絡先に記載されているメールアドレスあてに連絡します。

持参された場合は、上記のとおり、申込書類を受け付けた旨を記載した書面をその場でお渡しします。なお、メールでの受領連絡はいたしません。

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。

カ 事業予定者決定後の仮契約、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、仮契約及び契約までに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20】(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1部、副10部、CD-R等1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 全体計画書(公表用概要版)【様式不問】

ウ 施設計画書【様式3】(A3)

エ 防災計画書【様式4】(A3)

オ 道路・交通計画書【様式5】(A3)

カ 地域経済への貢献計画書【様式6】(A3)

キ 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

ク 事業実現性

a 事業スケジュール書【様式7】(A3)

b 事業実施体制計画書【様式8】(A3)

c 事業実績書【様式9】(A4)

d 資金計画書【様式10】(A4)

e 事業収支計画書【様式11】(A3)

ケ 価格提案書【様式12】(A4)

※府有地とため池の内訳と合計額が異なる場合は、無効となりますのでご注意ください。

#### 【計画提案書作成に係る留意事項】

・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。

・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。

・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。

### ③ 申込者に関する資料 正1部、副10部、CD-R等1部

共同申込者で申込みする場合、「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13】(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 定款また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ケ年の財務諸表
- 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ケ年の営業報告書
- カ 直近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
  - d（松原市に市税を納める義務のある者にあつては）市税の納税証明書
- 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（個人の場合は印鑑登録証明書）（発行から3ヶ月以内のもの）
- ケ 申込者がSPCまたはSPCの設立を予定している場合
- a SPC事業実施計画書【様式14】（A4）  
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。
  - b SPC事業及び資金調達の全体概要図【様式15】（A4）
  - c SPCの設立に関する誓約書（SPC設立を予定している場合のみ）【様式16】（A4）

(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 下部中央に通し番号（ページ番号）をつけ、左側綴じでA4ファイルに書類を綴り提出してください。併せて、内容をPDF方式で記録したCD-R等の電子記録媒体を1部提出してください。
- ② 副10部のうち、9部については審査の公平性の観点から法人名・ロゴマークなど申込者が特定できる部分をマスキング(黒塗り)の上、提出してください。
- ③ 提出された書類は、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 申込書に記載された取得持ち分により仮契約、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。）
- ⑤ 申込書類、仮契約書、売買契約書及び「10. 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。

- ⑥ 申込み後は、いかなる理由があっても、申込書類の書換え、差し換えまた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) 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、大阪府及び松原市河合財産区が、事業予定者の公表その他において必要と認める用途に用いる場合には、申込書類の一部または全部を、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、仮契約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 大阪府及び松原市河合財産区からの提供資料の取扱い

大阪府及び松原市河合財産区が提供する資料は、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、申込み後における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、大阪府及び松原市河合財産区との協議により認められる場合があります。

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。

## 5. 提案書の審査

### (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及び申込者に関する資料の内容について以下に示す「審査項目・審査の視点・配点」に基づき、大阪府が設置する委員会にて審査を行います。

審査項目及び審査の視点は下表のとおりです。

なお、提案書が本要領の諸条件を満たさない場合は、失格とします。

項目		審査の視点	配点
A 全体計画		<ul style="list-style-type: none"> <li>・「松原市第5次総合計画」等、その他松原市の施策、各種計画、方針等が反映されているか。</li> <li>・当該地域の特性を活かし、将来の地域活性化に繋がる具体的なコンセプトが示されており、第三者にもわかりやすい内容となっているか。</li> </ul>	10
B 施設計画等	I 施設計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本件土地の持つ利点を活かしつつ、周辺の土地と調和のとれた施設計画となっているか。</li> <li>・グリーンイノベーションの理念に基づいた計画となっているか。(再生可能エネルギーの利用、廃棄物の削減・再利用等)</li> <li>・周辺住宅地や農地への環境負荷軽減などに配慮した施設計画となっているか。</li> </ul>	20
	II 防災計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「松原市地域防災計画」に基づき、災害発生時における事業継続計画や、減災対策等の具体策が盛り込まれた計画となっているか。</li> </ul>	
C 道路・交通計画		<ul style="list-style-type: none"> <li>・当該地域周辺の状況を踏まえ、適切な交通（自動車、歩行者等）ネットワーク、交通計画を提案しているか。</li> <li>・周辺農地、住宅地の交通を考慮するとともに、歩行者等の安全性に配慮した提案となっているか。</li> <li>・施設整備に伴う交通量の増加により、排気ガスや騒音、振動など、周辺環境に与える悪影響の軽減に関して具体的な提案となっているか。</li> </ul>	15
D 地域貢献		<ul style="list-style-type: none"> <li>・松原市域を中心とした地域産業の振興に寄与する事業計画となっているか。</li> <li>・周辺地域等での雇用の維持・創出による地域活性化に寄与する事業計画となっているか。</li> <li>・周辺住民の生活の利便性向上に資する事業計画となっているか。</li> <li>・備蓄食料の提供や避難地としての施設提供など、周辺地域の防災力向上に寄与する具体的な提案がされているか。</li> </ul>	20



E 事業実現性	I 事業スケジュール	・諸手続きに要する期間等を除き、工事着手から完了までのスケジュールが速やかなものとなっているか。	20
	II 事業実施体制	・計画提案から計画策定、工事、施設業務運営まで、提案の実現のための体制整備が図られているか。	
	III 事業実績	・本公募における提案と同程度以上の規模（面積）の事業実績を有しているか。	
	IV 企業経営の安定性 ・資金計画 ・事業収支計画	・企業経営が安定しており、事業実施に必要な資金調達力を有しているか。事業運営の収支計画が合理性を有しているか。	
F 価格点	<b>【価格点の算定式】</b>  満点（15点）× $\frac{\text{自社の提案価格}}{\text{各社提案価格のうち最高提案価格}}$ ※小数点第1位を四捨五入		15
配点合計			100

(評点方法)

項目ごとに委員一人当たりの平均点数（小数点第1位を四捨五入）を算出し、全項目の合計を評価点とします。

(審査対象からの除外)

上記「審査項目・審査の視点・配点」に基づく審査の結果、次の（ア）～（オ）のいずれかに該当する場合、審査対象から除外することとします。

- （ア） 審査項目の「C」において、配点の65%（10点）未満の評価点のもの
- （イ） 審査項目の「D」において、配点の65%（13点）未満の評価点のもの
- （ウ） 審査項目の「A」において、配点の60%（6点）未満の評価点のもの
- （エ） 審査項目の「E」において、配点の60%（12点）未満の評価点のもの
- （オ） 審査項目の「B」において、配点の50%（10点）未満の評価点のもの

(参考価格)

売却対象地（府有地及びため池）の参考価格は以下に定める価格とします。

・参考価格：金1,073,540,000円

(内訳：府有地 金838,540,000円、ため池 金235,000,000円)

(注1) 府有地の価格は、不動産鑑定評価基準に準じ、売却対象地の最有効使用を想定したうえで算出した価格です。

(注2) ため池の価格は、最低売却価格であり、この価格を下回る提案は無効となります。

すのでご注意ください。

(特記1) 府有地南側に隣接するため池との一体活用について

本事業では府有地南側に隣接するため池との一体活用を前提としています。そのため、計画提案に当たっては府有地とため池との一体的な土地活用案について提案してください(府有地とため池の全体をひとつの事業用敷地として活用することを想定しているものであり、活用用途を制限するものではありません。)

(特記2) 募集用途

次の用途での事業は禁止します。

- ・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号に規定する暴力団の事務所その他これらに類するものの用途
- ・前記に定めるもののほか、反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用する等公序良俗に反する用途
- ・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
- ・その他、近隣住民の生活や健康面への悪影響(騒音、振動、悪臭、その他環境汚染)を及ぼす施設

- ② 審査は原則として、計画提案書、申込者に関する資料及びプレゼンテーションに基づいて行い、最も評価点が高い申込者を事業予定者とします。
- ③ プレゼンテーションは、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 プレゼンテーションにおいて口頭で説明した事項及び委員からの質問に回答した事項については、事業計画書に反映させてください。
- ⑤ 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。
- ⑥ 委員会の委員名は、事業予定者決定後までは非公表とします。
- ⑦ 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7年3月下旬(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

大阪府咲洲庁舎を予定(後日、通知します。)

## 6. 事業予定者の決定

(1) 事業予定者の決定

委員会において計画提案書及び申込者に関する資料の審査、評点を行い、最も評価点が高い申込者を事業予定者とします。申込者が1者である場合においても、その評価点がある

効である場合は、事業予定者として決定します。

委員会の会議は非公開としますが、審査の結果については、後日公表します。

(2) 最高評価点の者が複数あった場合の事業予定者の決定方法

最高評価点の者が複数あった場合においては、提案価格が最も高い申込者を事業予定者とし、提案が同額の場合はくじ引きにより決定します。

(3) 協定書の締結

事業予定者は、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7年4月下旬までに大阪府及び松原市河合財産区と締結していただきます。共同申込者の場合、その後の協定書、仮契約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、市場・検査指導課ホームページに掲載しています。

(4) 協定書の締結手続き

協定書の締結日は事業予定者と調整のうえ決定します。また、手続きの日時については、事業予定者に通知します。協定書締結の際、申込保証金として提案価格のうち府有地分及びため池分各々の100分の2以上（円未満切上げ）を大阪府及び松原市河合財産区へ納付してください。

・提出書類（当日持参するもの）

ア 審査結果通知書

イ 身分証明書または委任状【様式21】（A4）

当日は、各書類等の受渡しを行います。これらの行為は、事業予定者が法人の場合には、当該法人に所属する役員また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。

事業予定者が個人の場合は、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。

(5) 申込保証金の還付等（府有地）

① 申込保証金は、府有地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 申込保証金は、府有地の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仮契約及び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、大阪府に帰属し返還できません。

(6) 申込保証金の還付等（ため池）

① 申込保証金は、仮契約締結後（契約保証金の納付後）に還付します。

- ② 申込保証金には、利子はつきません。
- ③ 申込保証金は、ため池の契約保証金及び売買代金には充当できません。
- ④ 事業予定者が正当な理由なく、指定する期限までに仮契約及び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、松原市河合財産区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、委員会終了後、全ての申込者にメール及び書面で通知します。また事業予定者がいないときはその旨を通知します。

なお、事業予定者には申込保証金納付書を併せて送付します。

### (2) 公表

審査結果については、委員会終了後、次の内容を市場・検査指導課ホームページで公表します。

- ① 事業予定者の名称、提案価格及び提案内容の概要、評価点と講評
- ② 全申込者の名称 ※申込順
- ③ 全申込者の評価点 ※得点順（2者の場合は公表しません。）
- ④ 委員会委員氏名及び選定理由

なお、審査に対する質問等については、一切応じません。

## 8. 売却価格の決定

### (1) 府有地の売却価格

事業予定者には、協定締結後、開発に必要な関係機関との協議及び各種手続きを進めていただきます。それら手続きの完了後、確定した条件に基づき大阪府が府有地の不動産鑑定評価を実施し、大阪府財産評価審査会の意見を聴取した上で決定した額と提案価格のうち府有地分に該当する価格を比較したうえで、いずれか高い価格を府有地の売却価格とします。

※計画提案が、都市計画提案（市街化調整区域内における地区計画の策定）を前提とした内容となっている場合は、当該都市計画提案に係る都市計画決定が手続きの完了となります。

### (2) ため池の売却価格

事業予定者の提案価格のうち、ため池分に該当する価格（最低売却価格以上の価格）を売却価格とします。

## 9. 売買契約書等の締結

### (1) 売買契約書の締結（府有地）

本要領の「8. 売却価格の決定（1）府有地の売却価格」により府有地の売却価格が決定後、府有地売却に係る大阪府議会での議決を得ます。当該議決後、事業予定者は、大阪府と府有地の売買契約書を締結します。契約者は、申込書に記載された事業予定者（共同申込者の場合は、その構成員の名義及び取得持ち分。S P Cを設立予定の場合は設立後のS P Cの名義となります。）となります。

### (2) 仮契約書の締結（ため池）

事業予定者は、本要領の「8. 売却価格の決定（2）ため池の売却価格」によりため池の売却価格が決定後、松原市河合財産区とため池の仮契約書を締結します。契約者は、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。S P Cを設立予定の場合は設立後のS P Cの名義となります。）となります。

仮契約書の締結までに、契約保証金として売却価格の100分10以上（円未満切上げ）を納付してください。

仮契約書については、府有地に関する大阪府議会での議決並びにため池の財産処分に係る松原市議会での議決をもって本契約とみなすものとします。

### (3) 契約手続きに係る留意事項

大阪府議会及び松原市議会の議決が得られなかった場合は、事業予定者の決定は無効となりますが、大阪府及び松原市河合財産区に対する損害賠償の請求、その他一切の請求は認めません。

仮契約書及び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または印鑑登録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の印鑑となります。この場合S P Cの印鑑証明書の提出が必要です。）。

なお、仮契約書及び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。

仮契約書（案）及び売買契約書(案)は、市場・検査指導課ホームページに掲載しています。

### (4) 締結場所（予定）

#### 【府有地】

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）23階  
大阪府環境農林水産部流通対策室市場・検査指導課

#### 【ため池】

松原市阿保1-1-1  
松原市総務部財産管理課

(5) 売買代金の納付（府有地）

府有地については、(1)による売買契約締結後、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。

(6) 売買代金の納付（ため池）

ため池については、(2)による本契約が成立後、売買代金を松原市河合財産区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。契約保証金は、売買代金の納付後に還付します。

## 10. 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、建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条第1項または第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。

(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、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。

(3) 工事の完了

事業者は、事業計画書を遵守し、府有財産売買契約締結日から5年以内に全ての工事を完了させ、工事完了後、直ち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、事前承認された期限を遵守しなければなりません。

(4) 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、賃借権等の用益権または抵当権、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。

(5) 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。

## 1 1. 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及び松原市河合財産区に提出してください。

所有権の移転登記は、府有地については大阪府が、ため池については松原市河合財産区が行います。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移したものとします。

### (2) 売買契約等の解除

#### ① 売買契約等の解除及び事業用地の買戻し

事業者が府有財産売買契約書第15条及び第17条に該当すると認められる場合及びため池土地売買仮契約書第15条及び第17条に該当すると認められる場合は、大阪府及び松原市河合財産区は、売買契約書及び仮契約書に定めるところにより、売買契約の解除または事業用地の買戻しを行うことがあります。

#### ② 違約金

大阪府及び松原市河合財産区は仮契約書及び売買契約書に定めるところにより、売買契約の解除また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。

## 1 2. 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、大阪府及び松原市河合財産区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。

(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松原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) 府有地においては売買契約書の締結の日、ため池においては本契約の成立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、その損害は大阪府及び松原市河合財産区の負担とします。
- (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及び仮契約書に定める義務を履行しないために大阪府及び松原市河合財産区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、仮契約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

## 【お問合せ先】

大阪府環境農林水産部流通対策室市場・検査指導課 市場グループ

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）23階  
※23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 2788）  
FAX（06）6210-9545

## 【審査会場】

大阪府咲洲庁舎（さきしまコスモタワー）※予定  
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】

