

東住吉区矢田南部地域における開発条件付き市有不動産
売却に関する開発条件書

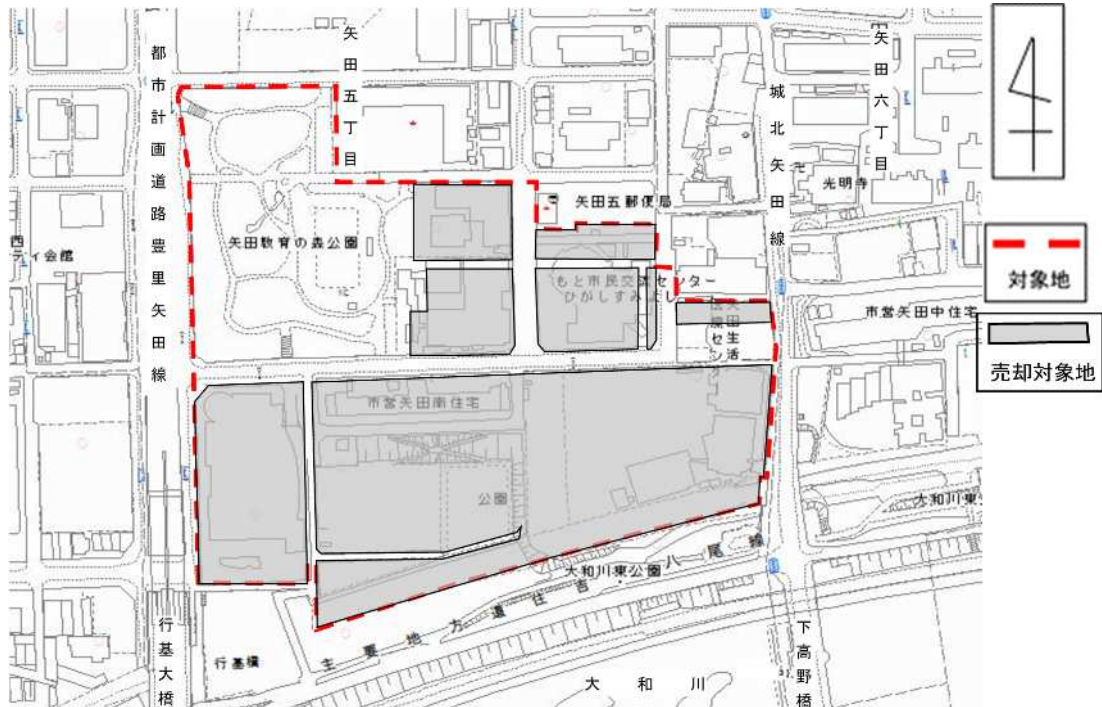
2019年 2 月
大阪市

目次

．対象地の区域	2
．開発方針	2
- 1．法令上の制限等	2
- 2．上位計画	3
- 3．基本方針	3
．開発条件（必須条件）	4
（A）全体計画	4
（B）施設・公園整備計画	4
（C）地域貢献計画	4
．提案内容と前提条件	5
（A）全体計画	5
（B）施設・公園整備計画	8
（B - 1）共通機能	8
（B - 2）にぎわいのゾーンでの導入機能（施設整備計画）	9
（B - 3）憩いとうるおい、スポーツのゾーンでの導入機能（公園整備計画）	9
（C）地域貢献計画	11
（D）事業実現性	11
．開発事業者決定後の留意事項	12
別添 1 土地区画整理事業の施行にかかる留意事項	13
別添 2 土地区画整理事業の事業認可協議において必要となる資料	14
別添 3 道路管理者協議において必要となる資料	16
別添 4 土地利用計画の一部を住宅用途とする場合の計画条件	19
別添 5 公園管理者協議において必要となる資料	20
別添 6 既存公園の施設等に関する図面	26
別添 7 開発に向けた手続きのスケジュール（予定）	27
別添 8 事業リスクの分担表	28

・対象地の区域

以下の区域を提案の対象地とし、都市計画公園の移設等の公共施設（道路・公園をいう。以下同じ。）の付替え再配置を図る開発手法として、土地区画整理事業を活用して計画提案を実現していただきます。



・開発方針

- 1 . 法令上の制限等

計画提案にあたっては、都市計画法、建築基準法、土地区画整合法、道路法、都市公園法その他関係法令及び大阪府、大阪市の定める条例、要綱等を遵守してください。

なお、これらの法令等の内容については、申請者自ら調査を行ってください。

また、開発条件書に記載の関係者に対して、開発事業者決定前に直接問い合わせを行うことはお控えください（実施要領「 . 応募を検討する際の留意事項」に記載のお問い合わせ先を除く）。

(1) 都市計画（用途地域、防火地域・準防火地域）

詳細な内容は、下記を参照してください。

<http://www.city.osaka.lg.jp/toshikeikaku/page/0000005121.html>

<http://www.city.osaka.lg.jp/toshikeikaku/page/0000005136.html>

(2) 主な関係法令等

高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律

自転車の安全利用の促進及び自転車等の駐車対策の総合的推進に関する法律

土壤汚染対策法

廃棄物の処理及び清掃に関する法律

文化財保護法

消防法

下水道法

水道法

ガス事業法
電気事業法
省エネルギー法
電波法
建設業法
建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律
建築物の耐震改修の促進に関する法律
大気汚染防止法
水質汚濁防止法
駐車場法
補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律
景観法

- 21 大阪府生活環境の保全等に関する条例
- 22 大阪府福祉のまちづくり条例
- 23 大阪市環境影響評価条例
- 24 大阪市建築物における駐車施設の附置等に関する条例
- 25 大阪市公園条例
- 26 大阪市自転車駐車場の附置等に関する条例
- 27 大阪市都市景観条例
- 28 大阪市みどりのまちづくり条例
- 29 大阪市ひとにやさしいまちづくり整備要綱
- 30 大阪市大規模建築物の建設計画の事前協議に関する取扱要領・同実施（技術）基準
- 31 大阪市道路占用許可基準
- 32 都市計画法に基づく開発許可制度に係る審査基準（大阪市） など

- 2 . 上位計画

大阪市基本構想 <http://www.city.osaka.lg.jp/seisakukikakushitsu/page/0000005082.html>

大阪都市計画【都市計画区域の整備、開発及び保全の方針】

http://www.pref.osaka.lg.jp/attach/2836/00000000/kuikimasu25_osaka.pdf

<http://www.pref.osaka.lg.jp/sokei/tokeimasuta-puran/index.html>

大阪市地域防災計画

< 震災対策編 > <http://www.city.osaka.lg.jp/kikikanrishitsu/page/0000011958.html>

< 風水害等対策編 > <http://www.city.osaka.lg.jp/kikikanrishitsu/page/0000011992.html>

< 資料編 > <http://www.city.osaka.lg.jp/kikikanrishitsu/page/0000042642.html>

新・大阪市緑の基本計画 <http://www.city.osaka.lg.jp/kensetsu/page/0000239835.html>

- 3 . 基本方針

計画提案は、次のビジョンに沿って行ってください。

東住吉区将来ビジョン(2016-2020)～ゆめ・だんらん・ひがしすみよし～

<http://www.city.osaka.lg.jp/higashisumiyoshi/page/0000394114.html>

東住吉区矢田南部地域まちづくりビジョン

<http://www.city.osaka.lg.jp/higashisumiyoshi/page/0000433144.html>

・開発条件（必須条件）

事業計画の提案は、「東住吉区矢田南部地域まちづくりビジョン」（以下「本ビジョン」という。）に沿った提案にするとともに、以下に示す条件を満たしていることが必要です。

開発条件（必須条件）を遵守しない提案は、価格提案審査に参加できない場合があります。

（A）全体計画

- ・本ビジョン（4（4）矢田南部地域のまちづくりイメージ図を含む）実現のため、道路・公園の公共施設の再配置を行ってください。
- ・実施要領「 - 2 . (2) 公共施設等」にあるもと矢田中住宅・矢田中住宅（東住吉区矢田5丁目88-19及び5丁目88-25）は、その土地の一部を道路として整備し、残部の面積は公園として対象地内で整備することにより、すべて公共施設用地として活用してください。
- ・道路、公園をあわせた開発後の公共施設面積が開発前の面積（20,392.96㎡）より減少しないようにしてください。
- ・矢田枯木第1号線を基本線形とする東西道路のネットワークを確保（東住吉区矢田5丁目88-19及び5丁目88-25の土地の一部を道路として整備し、矢田西第21-2号線及び城北矢田線に接続）してください。また、当該道路から矢田西第19号線及び矢田西第20号線に接続してください。
- ・大阪市立矢田教育の森保育所との間にある矢田西第14号線の西端は、既設道路に接続してください。

（B）施設・公園整備計画

- ・本ビジョン（4（4）矢田南部地域のまちづくりイメージ図を含む）実現のため、都市計画公園（都市計画公園3・3・19 矢田教育の森公園）の変更を前提とした施設・公園整備計画の提案を行ってください。
- ・そのうち、「憩いとうるおい、スポーツのゾーン」においては、スポーツ機能を有する、現行の都市計画公園の面積（1.4ha）を確保した一体的な公園を整備してください（公園を分割して配置することを不可とします）。

（C）地域貢献計画

- ・集客・商業その他周辺住民等の利便性が向上する施設等を設置してください。
（矢田南部地域のまちづくり戦略 歩いて暮らせるまち を参照（本ビジョンp24））

・提案内容と前提条件

計画提案にあたっては、本ビジョンの内容に基づき、以下の各項目の前提条件を遵守して計画提案書を作成してください。

また、本ビジョンの実現のため、地区計画の決定及び用途地域の変更を前提とした提案も可能とします。

なお、開発事業者決定後の各種協議において、開発事業者から提案いただいた内容が変更される場合又は実現できない場合がありますが、このような場合でも本市はその責を負わないものとします。また、損害賠償請求、違約金の請求、譲渡代金の減額変更等にも、一切応じられませんのでご承知おきください。

(A) 全体計画

【提案内容】

(1) 事業コンセプト・土地利用計画（必須）

- ・提案対象区域における事業コンセプト、その事業コンセプトを踏まえた土地利用計画図（縮尺1/400程度で公共施設配置計画・施設計画を含む）を提案してください。
- ・土地利用計画図には、開発後の公共施設面積（㎡）のほか、道路計画（地区内道路の配置計画、各道路の延長・幅員・面積）を記載してください。

(2) 都市計画

ア 「公園の変更」について（必須）

- ・縮尺1/2500程度の地図に、公園の変更の区域と面積を示すとともに、環境保全、レクリエーション、防災、景観形成等の観点から、当該変更を行う考え方（理由）を提案してください。

イ 「地区計画の決定」について（ウ「用途地域の変更」を提案する場合は必須）

- ・土地利用計画図において、土地地区画整理事業の施行後の街区単位で地区の細区分（名称、面積）を設定し、細区分した地区ごとに、「地区計画の目標」、「当該区域の整備、開発及び保全に関する方針」、「地区整備計画」を提案してください。
- ・なお「地区整備計画」の提案にあたっては、「建築物等の用途の制限」、「壁面の位置の制限」、「建築物等の形態又は意匠の制限」のみ提案してください。

ウ 「用途地域の変更」について（任意）

- ・縮尺1/2500程度の地図に、現況と変更後の用途地域の内容（「用途地域の種類」）を示すとともに、合理的な土地利用と良好な市街地環境の形成のために、当該変更を行う考え方（理由）を提案してください。

【前提条件】

(1) 事業コンセプト・土地利用計画

〔事業コンセプト〕

- ・事業コンセプトは、本ビジョンの内容を踏まえたうえで、矢田南部地域の将来像（周辺地域と調和した、新たなにぎわいと活力を創出）の実現に向けたものとしてください。

〔土地利用計画〕

- ・土地利用計画作成にあたっては、周辺地域との調和に十分配慮した計画にしてください。
- ・都市計画公園の移設等の公共施設の付替え再配置を図る開発手法として、土地区画整理事業を活用して計画提案を実現していただきます。その他、土地区画整理事業の施行にあたりご留意いただく事項は別添1をご覧ください。
- ・公共施設を再配置するにあたり、関係法令や関係先との協議により必要となる新たな公共施設の整備、土壌汚染対策、埋蔵文化財調査、埋設物の移設等にかかる一切の費用（土地区画整理事業の施行認可、都市計画公園（都市計画公園3・3・19 矢田教育の森公園）の変更および、地区計画の決定及び用途地域の変更（本プロポーザルにおいてそれを前提とした提案を行った場合に限る）において必要となる資料作成等に係る経費を含む）は、開発事業者が負担してください。

〔道路計画〕

ア 関係法令、基準

事業計画の提案にあたっては、関係法令及び市が定める条例、要綱等を遵守してください。

（例）

- ・道路交通法
- ・大阪市が管理する道路の構造の技術的基準を定める条例
- ・大阪市道認定基準
- ・土木工事共通仕様書、下水道施設工事共通仕様書
- ・工事請負共通仕様書（道路・河川土木工事）（下水道施設土木工事）（大阪市建設局：平成23年3月）
- ・業務委託共通仕様書（大阪市建設局：平成28年9月）
- ・その他関連法規、条例、要綱 など

イ（参考）現状道路

- ・矢田枯木第1号線（市道）
- ・矢田枯木第2号線（市道）
- ・矢田枯木第15号線（市道）
- ・矢田西第19号線（市道）
- ・矢田西第20号線（市道）

ウ その他

- ・現状と同程度の道路施設にしてください。（既存道路の舗装構造については、平野工営所で閲覧が可能です。）
- ・整備した道路施設は、本市に引き継ぐことを前提に提案・整備してください。
- ・開発事業者決定後すみやかに開発事業者は、土地区画整理事業に必要な管理者協議を行ってください。管理者協議により、提案の対象地外の接続道路の影響範囲の整備を事業者の負担において行って頂く場合があります。なお、将来の管理者協議の際には別添3が必要となります。

(2) 都市計画

〔ア 公園の変更について〕

- ・現在の矢田教育の森公園は、都市計画公園（都市計画公園 3・3・19 矢田教育の森公園）であるため、その位置及び区域などの変更を行うには、本市による都市計画審議会への付議等、都市計画法に基づく所要の手続きが必要となります。
- ・その際、公園の都市計画の変更については、開発事業者の決定後に、開発事業者が本市（建設局公園緑化部、東住吉区）と協議及び調整を行いながら都市計画の変更の素案を作成し、提出することとし、これにかかる費用はすべて開発事業者が負担するものとします。

〔イ 地区計画の決定について ウ 用途地域の変更について〕

- ・用途地域の変更を提案する場合、都市計画法第12条の5に定める地区計画の決定（同条第3項に定める再開発等促進区及び第4項に定める開発整備促進区を除く）も併せて提案して下さい。
- ・用途地域の変更の提案にあたっては近隣商業地域及び商業地域への変更を提案することはできません。（建築用途として商業施設を提案いただくことは可能です。）
- ・この際、容積率及び建蔽率は、現行のとおりとし、変更の提案はできません。
- ・また、「地区計画」の決定にあたっては、「地区計画の目標」、「当該区域の整備、開発及び保全に関する方針」、「地区整備計画」を定めることとしており、このうち、「地区整備計画」では次に掲げる事項のうち、地区計画の目的を達成するために必要な事項を定めるものとしています。地区計画の決定を提案される場合はご注意ください。なお、建築物の容積率・建蔽率の最高限度の緩和を行う地区整備計画の提案もできません。

【参考1】「地区整備計画」で定めることができる事項

地区施設の配置及び規模（主として街区内の居住者の用に供する道路、公園、緑地、広場、その他公共空地の配置・規模）

建築物等に関する事項（建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の容積率の最低限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の建築面積の最低限度、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の高さの最低限度、建築物等の形態又は意匠の制限、垣又はさくの構造の制限） など

【参考2】本市において地区計画が策定されている地区

<http://www.city.osaka.lg.jp/toshikeikaku/page/0000005302.html>

- ・地区計画の決定及び用途地域の変更については、土地区画整理法第98条第1項の仮換地指定後に、本市による都市計画審議会への付議等の都市計画法に基づく所要の手続きが必要となります。
- ・その際、地区計画の決定及び用途地域の変更を前提とした提案を行う場合については、開発事業者の決定後に、開発事業者が本市（東住吉区）と協議及び調整を行いながら地区計画の決定及び用途地域の変更の素案を作成し、提出することとし、これにかかる費用はすべて開発事業者が負担するものとします。

(B) 施設・公園整備計画

(B - 1) 共通機能

【提案内容】

周辺住環境等やまちなみ景観形成への配慮に関する地区全体の計画について、次の事項を提案してください。

(1) 周辺住環境等への配慮について（必須）

ア 自動車動線計画について

- ・地区全体（周辺道路を含む）を示した図面に自動車動線を記入するとともに、地区周辺交通を妨げず、周辺住環境へ配慮した適切で安全かつ良好な自動車動線とした考え方を提案してください。
- ・発生交通量や交差点需要率等について検討した「自動車交通計画書」（様式自由）を提出してください。（参考：交通量調査結果報告書）

イ 日影・圧迫感等に対する周辺環境への配慮について

- ・壁面後退や緩衝緑地帯の設置、形態意匠の工夫等、日影や圧迫感等に対する周辺環境へ配慮した内容について、文章だけでなくイメージ図等を用いて説明してください。

(2) 良好なまちなみ景観形成への配慮について（必須）

- ・良好なまちなみ景観の形成について、パース（全体の建築計画が南東側から視認できるもの）を提出していただくとともに、建築物等の配置、規模、形態意匠、外構などの事項について配慮した内容、並びに大和川の対岸や上流から見た景観に配慮した点や大和川東公園を活かした景観とするために工夫した点等、記載してください。

【前提条件】

(1) 周辺住環境等への配慮について

ア 自動車動線計画について

- ・周辺地域住民の住環境や近隣の教育・保育環境等に配慮した適切で安全かつ良好な動線計画にしてください。
- ・当該計画により新たに発生する交通量を勘案して、円滑な地区周辺交通が確保される計画としてください。

イ 日影・圧迫感等に対する周辺環境への配慮について

- ・日影や圧迫感等に対する周辺地域住民の住環境や近隣の教育・保育環境等の保全のため、計画する建築物は、壁面後退や緩衝緑地帯の設置など、周辺への圧迫感の軽減に努めるとともに、壁面は圧迫感のある単調なものとならないよう形態意匠を工夫することなどの配慮を行ってください。

(2) 良好なまちなみ景観形成への配慮について

- ・建築物等の配置、規模、形態意匠及び外構などについて、良好な都市景観の形成に寄与する計画としてください。
- ・大和川の対岸や上流から見た景観にも配慮した計画としてください。
- ・近隣の大和川や大和川東公園を活かした景観となる計画にしてください。

(B - 2) にぎわいのゾーンでの導入機能(施設整備計画)

【提案内容】

地域ににぎわいをもたらすことができる施設等の計画について、次の事項を提案してください。(必須)

- ・施設等の規模(建築面積・延床面積・階数・最高高さ等)、配置図、平面図、立面図、各階平面図、開発用途(住宅・商業・業務)に応じた計画諸元
- ・施設等の管理・運営形態(運営時間、セキュリティ等)、想定雇用者(雇用者数、属性等)
- ・地域に提供できる避難場所としての機能、防犯灯の設置など、地域における防犯・防災力向上に資する内容(必要に応じて図面やイメージ図も用いて説明してください)
- ・省エネルギーその他地球環境負荷軽減への配慮などの取組内容(必要に応じて図面やイメージ図も用いて説明してください)
- ・バリアフリーを含めた、ユニバーサルデザインに配慮した事項(必要に応じて図面やイメージ図も用いて説明してください)

【前提条件】

- ・矢田南部地域ににぎわいを創出し、活力をもたらす施設等を施設計画にしてください。
- ・本ビジョンを遵守したうえで、一部を住宅用途とする土地利用計画を図る場合、**別添4**により施設計画を作成してください。
- ・本市建築物環境配慮制度を踏まえた省エネルギー、省CO₂等の先進的な環境負荷軽減の取組の導入等による周辺環境に配慮した計画にしてください。
大阪市の建築物環境配慮制度については、下記URLをご覧ください。
<http://www.city.osaka.lg.jp/toshikeikaku/page/0000114438.html>
- ・矢田南部地域のまちづくり戦略(職住が調和するまち)を参照してください。(本ビジョンp22)

(B - 3) 憩いとうるおい、スポーツのゾーンでの導入機能(公園整備計画)

【提案内容】

憩いとうるおい、スポーツのゾーンでの導入機能について、次の事項を提案してください。

ア 本ビジョンを踏まえ、次の機能を有する整備計画を提案してください。

- ・幼児や児童が十分遊べる機能
- ・休憩や休息ができる機能
- ・スポーツを楽しむことができる広場機能
- ・既存の大和川東公園とのネットワークを促進するよう園路・広場機能

イ 整備計画書・整備計画図(必須)

- ・上記アを踏まえた、次の整備計画書を提案してください。
 - ・公園施設のゾーニング図、必要となる公園機能及びその検討資料
 - ・維持管理コストに配慮した整備内容及び使用材料に関する検討資料
 - ・公園施設配置計画図、各平面図(造成、植栽、舗装、雨水、汚水等)、縦横断面図、施設建築物平面図断面図等の整備計画に必要な図面

ウ 提案時に配慮する事項

- ・植栽について、既存の矢田教育の森公園の樹木は移植を基本としてください。
- ・整備計画書は、本市が維持管理するものとして提案してください。
- ・公園の形状は、正方形及び長方形を原則とし、広場、遊戯施設等の公園施設を有効に配置できる形状として提案してください。
- ・既存の矢田教育の森公園は区の一時的避難場所に指定されており、地震等が発生した際、一時的に避難する場所に位置づけられています。そのため、道路に接した場所に計画し災害時には防災空間として活用できるよう提案してください。

エ 日常の維持管理にかかる計画書（任意：計画提案審査の対象ではありません）

開発事業者が整備した公園施設を、開発事業者が維持管理（除草、清掃など）をすることについて提案していただく場合、公園の整備内容及び整備水準に相応しい維持管理サービスを持続的に提供するため、緑地・施設の維持管理等を提案してください。

- ・公園全体の効果的・効率的な維持管理について、以下の3つの方針に基づくものとします。
 - 利用促進：公園利用者のニーズを正しく把握し、利用者に親しまれる公園及び公園施設のあり方を検証しながら、より多くの利用者が公平かつ平等に公園を利用できるように努めてください。
 - 安全管理：公園内の全ての施設及び設備は清潔に保ち、利用者が安全かつ安心して利用できるよう適性管理と保守点検に努め、万が一、危険箇所を発見した場合は、迅速かつ的確に処置してください。
 - 維持管理：施設及び植栽管理については、本ビジョンに相応しい良好な維持管理水準を保てるよう努め、より利用者が快適に公園利用できるよう努めてください。
- ・上記の3つの方針等を踏まえ、次の維持管理計画書を提案してください。
 - ・維持管理方針
 - ・維持管理計画

【前提条件】

ア 関係法令、基準

事業計画の提案にあたっては、関係法令及び市が定める条例、要綱等を遵守してください。

（例）

- ・公共建築工事標準仕様書（建設工事編）国土交通省大臣官房官庁営繕部監修（年番版は最新版による）
- ・公共建築工事標準仕様書（電気設備工事編）国土交通省大臣官房官庁営繕部監修（年番版は最新版による）
- ・公共建築工事標準仕様書（機械設備工事編）国土交通省大臣官房官庁営繕部監修（年番版は最新版による）
- ・工事請負共通仕様書（共通）〔公園緑化土木工事〕平成28年6月（大阪市建設局）
- ・土木工事標準設計図集 平成19年11月（大阪市建設局）
- ・工事請負共通仕様書（公園緑化土木工事）平成28年6月（大阪市建設局）
- ・公園工事標準図面集 平成13年11月（旧大阪市ゆとりとみどり振興局）
- ・その他関連法規、条例、要綱 など

イ (参考) 現状公園 **別添6**参照

- ・ 矢田教育の森公園 (都市公園 (近隣公園))
ベンチ、トイレ、広場(ゲートボール場 26m x 31m)、スイング遊具、排水施設
休憩所(シェルター、3 m x 9 m)、給水施設、水景施設(現在休止中)、照明灯、緑地
- ・ 現状公園の詳細図面は、建設局公園緑化部調整課で閲覧が可能です。

ウ その他

- ・ 開発事業者決定後すみやかに開発事業者は、土地区画整理事業に必要な管理者協議を行ってください。なお、将来の管理者協議の際には**別添5**が必要となります。
- ・ 矢田南部地域のまちづくり戦略 (スポーツが盛んなまち・ 憩いとうるおいのあるまち) を参照してください。(本ビジョン p23~24)

(C) 地域貢献計画

【提案内容】

以下の地域貢献計画について提案してください。(必須)

- ・ 集客・商業その他周辺住民等の利便性が向上する施設等の用途(業種・業態等)、規模(延床面積、配置等)、運営・管理形態(運営時間等)
- ・ 地域と連携した防災力向上に資する取組
- ・ その他、周辺住民等との交流や協働の促進に資する、周辺地域との具体的連携案

【前提条件】

- ・ 周辺の施設状況を考慮した施設等を設置してください。(本ビジョン p10参照)
- ・ 矢田南部地域のまちづくり戦略 (歩いて暮らせるまち・ 絆の強いまち) を参照してください。(本ビジョン p24~25)

(D) 事業実現性

【提案内容】

(1) 事業スケジュール

- ・ 現有建物解体撤去開始から、提案計画の事業実施に必要な許認可等の手続き、建設工事及び事業供用までの想定スケジュールを提案してください。
- ・ 段階的な供用開始を想定した事業スケジュールの提案も可能とします。

(2) 事業実現に向けた実施体制及び仕組み

- ・ 事業実現に向けて、着工までの手続き等を含めて円滑かつ着実に事業を実施していく体制や仕組み等を提案してください。
- ・ 将来にわたって、安定した事業の継続可能性を判断するため、経営リスクマネジメントに基づく取組を提案してください。
- ・ 所有権移転登記後において、持ち分に応じた共有物分割をする場合は、その内容・体制等を提案してください。

(3) 資金計画書

- ・本物件に関する事業についての資金計画書(資金調達先金融機関名を含む)を提案してください。
- ・総事業費の内訳を提案してください。(連合体(共有)で応募する場合は、代表事業者がとりまとめて作成してください。)

【前提条件】

事業スケジュールについて、下記条件を遵守し、提案してください。

- ・本物件に建設予定の建物の事業スケジュールについては、本物件をすべて引き渡した後2年以内に、解体撤去を要する建物及び工作物すべての解体撤去を完了し、本物件をすべて引き渡した後3年以内に、公共施設の整備等の建設工事に着手する計画としてください。なお、段階的な供用開始を想定した事業スケジュールを提案する場合、上記の期間内に建設工事に着手及び工事を完了し、事業を開始するスケジュールとしてください。

・開発事業者決定後の留意事項

大規模開発にかかる周辺への影響を最小限にするため、関係法令の遵守はもとより、地元とも十分に協議のうえ開発を進めてください。

なお、開発に向けた手続きのスケジュール(予定)は別添7を想定しており、本市と開発事業者との事業リスクの分担表は別添8のとおりです。

別添1 土地区画整理事業の施行にかかる留意事項

- ・開発事業者決定後すみやかに開発事業者は、交通管理者、道路管理者、公園管理者、河川管理者、埋設企業体、地元など関係先との協議を実施し、公共施設の整備計画を確定させてください。
- ・本市（東住吉区役所）は、開発事業者による公共施設の整備計画の確定の通知を書面で受けた後、土地引き渡しまでの間は、本市が土地区画整理法第3条第1項による土地区画整理事業（個人施行）を実施します。ただし、開発事業者が土地区画整理法施行令第67条の2第3号の要件を満たしている場合は、本市との協議により、開発事業者自らが施行者となることを妨げるものではありません。
- ・土地引き渡しまでの間に本市（東住吉区役所）が土地区画整理事業（個人施行）を実施する場合、開発事業者が計画提案した公共施設等の整備計画について、公共施設管理者等の協議を踏まえた確定の通知を本市に書面で提出した日（通知された公共施設の整備計画の不備が明らかになり、通知提出以降に協議内容の変更が必要となったとき、開発事業者は本市に対して改めて通知を提出するものとし、この場合においては再提出の日）から起算して1年以内に認可申請の手続きを完了し、土地区画整理法第98条第1項の仮換地指定を行うものとしします。
- ・将来の事業認可協議の際には別添2が必要となります。事業認可に必要な事業計画案は、本市（東住吉区役所）、開発事業者が協議を行い作成することとし、開発事業者は本市（東住吉区役所）の要求に応じて、この協議に必要な資料の作成や書類の提出を行ってください。
- ・本市（東住吉区役所）と開発事業者は、事業認可後すみやかに、施行区域内の公共施設の維持管理などの事業施行にかかる公共施設管理者との事業リスクの分担等について、必要に応じて覚書を締結していただきます。覚書の締結後は、開発事業者にて公共施設の整備にかかり必要となる設計、公共施設管理者との協議および必要となる手続きを行ってください。なお、本市と開発事業者との事業リスクの分担は別添8をご参照ください。
- ・土地の引き渡し（所有権移転）後は、土地区画整理法第11条第2項の規定により土地所有者となった開発事業者に事業施行者となっていただきます。
- ・土地所有者となった開発事業者は、土地の引き渡し後すみやかに、土地区画整理法第11条第7項の規定により、施行者変更の届出を、本市（都市整備局企画部区画整理課）に行ってください。
- ・土地区画整理事業の施行に伴って行う公共施設整備等のすべての工事は、土地の引き渡しをうけ土地所有者となった開発事業者が施行者になった後に、開発事業者の負担で実施してください。
- ・公共施設の工事に着手した後、公共施設管理者への引継ぎを行うまでの間、当該公共施設の維持管理は開発事業者が行うことを原則とし、詳細については、前述の事業認可後に本市（東住吉区役所）、開発事業者、公共施設管理者の間で締結する覚書にて確認することとなります。
- ・開発事業者の決定後、関係先との協議にあたり技術的な支援が必要な場合には、土地区画整理法第75条第1項の規定に基づき、大阪市長に技術的援助の申請を行ってください。本市における技術的支援の申請先は以下となりますので、申請に先立ちご連絡ください。

【技術的支援窓口】大阪市 都市整備局企画部区画整理課（拠点開発事業担当）

電話：06-6208-9403

別添 2 土地区画整理事業の事業認可協議において必要となる資料

個人施行（同意施行）の場合に一般的に必要な資料であり、施行形態により協議において以下のほかにも必要となる資料が生じる可能性があります

（A）事業計画認可にかかる法定必要書類

- ・認可申請書
- ・規準
- ・事業計画書
- ・施行地区位置図（縮尺1/30000以上）
- ・施行地区区域図（縮尺1/2500以上）
- ・設計図（縮尺1/1200以上）
- ・現況図（建物、上水道、下水道、ガス、電気（架空）、電気（地中）、NTT（架空）、NTT（地中）など）
- ・市街化予想図
- ・宅地の所有者であることを称する書類
 - ・一覧表
 - ・地積図（施行区域内がわかるもの）
 - ・土地登記簿謄本（可能な限り3ヶ月以内）
- ・宅地以外の土地を管理するものの承認
 - ・承認書（回答写し）
 - ・編入同意申請書類一式（新設公共施設の概要含む）
- ・規準、事業計画、同意施行に関する関係権利者の同意
 - ・同意書
同意施行者として事業を行う場合は、その旨を記載した同意書
 - ・印鑑証明書
- ・認可申請者の資格を称する書類
 - ・印鑑証明書
 - ・代表者事項証明書（履歴事項全部証明書）
共同施行の場合は、すべての施行者の印鑑証明書及び代表者事項証明書

（B）事業計画認可にかかる参考書類

- ・公共施設の整備に関する公共施設管理者との計画協議資料（公共施設の整備計画の確定の通知に添付するもの）
- ・換地設計基準
- ・土地評価基準
- ・土地評価算定要領
- ・路線価算定基準
- ・土地調書
- ・事業スケジュール（認可申請年度詳細スケジュール、事業全体スケジュール）
- ・仮換地指定通知（案）

- ・ 仮換地の予定に対する関係権利者の同意
- ・ 各種関係先（道路管理者等）、地元（町会や区役所と調整）の協議録
- ・ 換地設計調書
- ・ 地区境界確定明示資料（筆界確認書、印鑑証明書）
- ・ 埋設計画図（下水、ガス、電気等）
- ・ 公園計画図
- ・ 事業予算の確保の確約書
- ・ 事業費の積算根拠事業計画の計画人口の積算根拠

別添3 道路管理者協議において必要となる資料

開発許可の場合に一般的に必要な資料（「都市計画法に基づく開発許可制度に係る審査基準」に基づく資料）を準用しているものであり、施行形態により協議において以下のほかにも必要となる資料が生じる可能性があります

(A) 協定締結後（管理者との協議）に必要な資料

- ・道路管理者との協議において、以下のような資料を提出してください。

設計説明書（その1）

設計説明書（公共施設の整備計画）（その2）

委任状

位置図（行政区白地図） 開発区域を朱線で明記

区域図（住宅地図程度） 開発区域を朱線で明記

地図についてはインターネット地図は著作権上の問題があるため不可

マップナビ大阪（<https://www.mapnavi.city.osaka.lg.jp/webgis/index.html>）

もしくは市販の地図を利用のこと。

公図及び登記簿謄本（認定道路部分に地番がある場合等）（写し）

公図に朱線で開発区域を明記

道路境界明示指令書

場合により、土地区画整理境界明示書（写し）、仮換地証明書（写し）、市有地境界明示書（写し）、都市計画道路境界明示指令書（写し）、都市計画道路高回答書（写し）、水路敷等との公共用地境界明示書（写し）、河川占用許可書（写し）等
なお、原本どおり境界線を朱線で明記

現況図 開発区域を朱線で明記

- ・歩道、車道の幅員（自転車道、連続植樹帯等を除いた歩道の有効幅員）
- ・車両乗入及び横断防止柵等
- ・道路照明灯（独立及び共架）照明灯番号
- ・路面標示線（横断歩道、止まれ、路側線等）
- ・交通規制等（一方通行、児童遊戯道路、大型車通行禁止等）
- ・集水桝、街渠桝、各種人孔（下水、電気、電話等）
- ・占用物件（電柱、信号柱、標識柱、街路灯、掲示板等）
- ・地先境界ブロック及び側溝（道路境界明示線を記入し、地先境界ブロックにずれがないかを明記）
- ・現況写真撮影方向位置

現況写真（提出部数全部カラー写真又はカラーコピー）

1 路線あたり2 方向程度（道路、道路上の施設（道路照明灯）及び地先境界ブロックにずれがないか等判断できるもの）

土地利用計画図 開発区域を朱線で明記

- ・上記 現況平面図記載の道路附属物及び占用物件等を再度記入
- ・道路取合横断面図面の位置
- ・不要になった既設車両乗入（横断防止柵、植樹桝等も含む。）の復元

- ・支障となる電柱、横断防止柵、植樹柵等の移設及び撤去等
- ・帰属部分
- ・その他

道路取合横断図面（1道路あたり1箇所以上）

- ・道路との接道部分の敷地内形態が変わること
- ・歩道がある場合は一般部、車両乗入部、切り下げ部等

軌跡図（車両乗入等の幅員の決定に必要な場合）

下水管布設現況図（写し）（クリアウォーターOSAKA(株)・所管管路管理センターの下見済印のあるもの）

排水施設計画図（写し）（建設局下水道河川部施設管理課と協議済みのもの）

既設排水管が不要となる場合は不要管の撤去を明記

給水計画図（水道局と協議済みのもの）

既設給水引込管が不要となる場合は不要管の撤去を明記

既設給水引込管を利用する場合はその旨を明記（既設給水引き込み管利用）

既設給水引込管がない場合はその旨を明記（既設給水引き込み管なし）

丈量図（帰属がある場合） 帰属部分の面積の根拠がわかるもの

その他事前協議において指示した図書（理由書等）

（B）道路の引継ぎに関する協議に必要な図書

計画協議

- ・整備方針の概要
- ・道路線形平面図等
- ・道路施設の概要等
- ・その他事前協議において指示した図書

覚書の締結

- ・引継道路の計画内容
- ・道路の管理手法
- ・道路法以外で管理するもの等
- ・その他事前協議において指示した図書

基本設計協議

- ・路線別整備計画書
- ・基本平面図
- ・標準断面図
- ・その他事前協議において指示した図書

埋設企業体を含む道路占用物件の調整は事業者において実施してください。

詳細設計協議

- ・設計平面図
- ・標準断面図
- ・設計基準
- ・構造検討報告書

- ・各担当課との事前打合せ議事録
- ・その他事前協議において指示した図書

道路法第24条申請・承認

- ・道路工事施行承認申請書、工事概要
- ・位置図、現況図、現況写真
- ・計画図（平面図、断面図、縦断図）、構造図
- ・仕様書（工事内容、工事監理、品質管理、出来高管理）
- ・工事工程、工事手順、施工方法
- ・安全管理体制、緊急連絡体制
- ・交通規制図
- ・求積図
- ・その他事前協議において指示した図書

別添4 土地利用計画の一部を住宅用途とする場合の計画条件

住戸専用面積は、共同住宅の場合、55㎡以上とし、タウンハウス若しくは戸建住宅の場合、75㎡以上とすること。（住戸専用面積とは、住戸に供する専用部分のうち、バルコニー、ポーチ、廊下側から使用するメーターボックスなどを除いた部分の面積をいう。）

タウンハウスで土地・建物登記を住戸毎に行う所有形態とする場合、各戸の敷地面積を80㎡以上とするとともに、住戸毎に建築基準法の接道条件を遵守した計画とすること。戸建住宅の場合は、各戸の敷地面積を80㎡以上とすること。

なお、全ての区画は80㎡以上を原則とするが、敷地の配置計画上やむを得ず、敷地面積を80㎡未満とする場合は、1区画のみ下限を70㎡以上とすることができる。

各道路に面して、中高木や低木・花木等が適切に配置されている植栽計画とし、まちなみに配慮した緑化を行うこと。タウンハウス若しくは戸建住宅の場合は、建物の外壁は道路から1m以上セットバックし、その部分に適切に植栽するとともに、敷地面積の3%以上を緑化し、まちなみに配慮した緑化を行うこと。なお、緑化面積は、樹木、植栽柵等の水平投影面積とする。

「日本住宅性能表示基準による設計及び建設住宅性能評価」を受け、住宅性能評価書の交付を受けること。

住宅金融支援機構「フラット35」の技術基準（「証券化支援住宅技術基準」）に適合した住宅を建設し、適合証明書の交付を受けること。

落札後、本件土地の開発に際し、建築確認申請を行う前に、上記に定める条件を満たした「建築計画書」を本市（東住吉区役所）に提出し、承認を得ること。

別添5 公園管理者協議において必要となる資料

協議において以下のほかにも必要となる資料が生じる可能性があります

(A) 協定締結後(管理者との協議)に必要となる資料

管理者との協議において、以下のような資料を提出してください。

測量図

- ・設計するのに必要な標準的な測量(平面測量・水準測量・多角測量等)
なお、水準測量については、KBM等による測量を標準とする。
- ・現況図等の提供資料については、電子データでなく、紙での提供とする。

実施設計の検討資料

- ・安全性・機能性に関する検討資料
- ・施工性・市場性に関する検討資料
- ・既存施設の保全・撤去・再利用に関する検討資料

実施設計図(概ね、下記を満足するものとする)

・造園関係

全体計画平面図、撤去平面図、敷地造成図、施設及び工作物配置平面図、排水平面図、給水平面図、植栽平面図、施設詳細図、測量実施結果図、施設割付平面図等

・公園灯関係

公園灯配置配線平面図(凡例含む)、公園灯撤去平面図・公園灯配管平面図(管路掘削断面図含む)・公園灯基礎図、公園灯(照明器具及び照明柱図)詳細図、電気系統図、公園灯開閉器箱姿図及び結線図等

構造計算書等

- ・実施設計の検討に伴う応力及び容量等の計算(構造計算及び排水計算等の検討、作成)

各種協議用資料

- ・公共下水接続(雨水貯留含む)及び給水管装置設置協議をはじめ、各関係機関との協議用資料等必要書類の提出
- ・必要書類の提出にあたっては、各々調査検討資料、設計図面、応力計算書等を、本市の確認を得てA4に製本し、A4判の市販パイプ式ファイルまたはチューブファイル等で収納のうえ、背表紙に必要事項を記載したものの3部を提出すること。
- ・なお、使用する電子データの種類については、事前に本市の承諾を得るものとし、作成した文書・図面などの電子データはウイルスチェック後CD-R又は、DVD-Rにて1枚提出すること。

(B) 資料に記載する設計・整備等に関する要求水準

各施設的设计水準

開発事業者は、各施設等の設計にあたり、次の項目を遵守すること。

- ・開発事業者は、開発条件書を満たす限りにおいて、本市と事前に協議のうえ、自由に設計できるものとする。
- ・開発事業者は、ハード・ソフトの両面で高齢者、身体障がい者等の利用に配慮した設計とする。
- ・本市は、開発条件書に記載していない事項を含め、本市の管理運営に支障をきたすと判断した場合、開発事業者に対し配置・構造等の変更を求めることができる。

- ・開発事業者は、矢田教育の森公園内で本事業にかかる測量や現地調査等を行う場合、事前に本市へ承諾を得る。
- ・開発事業者は、協定締結後、設計に着手し、設計の進捗状況や内容について随時、書面にて本市に報告し、本市の確認を受ける。
- ・開発事業者は、設計完了時に上記の書面内容が、開発条件書等に適合しているか否かについて本市の確認を受ける。
- ・開発事業者は、本市の確認後、本市の承諾を得られれば工事に着手することができる。なお、本市が開発条件書の要求する仕様に満たないと判断した場合又は開発条件書に記載していない事項を含め、本市が管理運営に支障をきたすと判断した場合等は、本市は開発事業者に対し設計内容の修正を求めることができる。
- ・工事途中において、当初設計内容の変更が生じた場合については、変更内容のわかる書面を提出し、本市の承諾後工事にかかること。

既存施設の撤去等について

既存施設の撤去の設計・整備に際しては、次の項目を遵守すること。

- ・開発事業者は、本市が所有する施設等を撤去する場合、事前に本市の承諾を得る。なお、地中に不要な構造物が残らないよう施設等を撤去すること。
- ・本市は、開発事業者に対し、本事業に支障となる施設等の移設又は撤去物等の返納を求めることができる。

電気、通信、水道、ガス、下水道等の供給について

電気、通信、水道、ガス、下水道等の供給に際しては、次の項目を遵守すること。

- ・電気、通信、水道、ガス、下水道管等の供給について、開発事業者は既存施設の状況を調査し、各供給事業者と協議のうえ、原則、新たに引き込みを行う。

給水施設について

給水施設の設計・整備に際しては、。(B-3)【前提条件】ア「関係法令、基準」を適用し、次の項目を遵守すること。

- ・給水管は、原則、耐衝撃性硬質塩化ビニル管を使用する。
- ・給水管は、埋設することを原則とし、管上部に埋設標示テープを敷設する。やむを得ず地上部に露出させる場合は、管の保護等、必要な措置を講じる。
- ・維持管理用の散水施設については、半径 25m/基を基本とし、表面の清掃及び植栽の灌水など維持管理に支障をきたさないよう、適正に配置すること。

排水施設について

排水施設の設計・整備に際しては、。(B-3)【前提条件】ア「関係法令、基準」を適用し、次の項目を遵守すること。

- ・園路・広場における排水については、原則、表面排水とし、維持管理に支障をきたさないよう、適切な表面の水勾配を確保する。
- ・排水管は、原則、硬質塩化ビニル管を使用するものとし、排水管の管径については、排水管の設置勾配と設計流量に対して最大流量が得られるよう十分な余裕をもって決定する。
- ・排水管の勾配は、原則 0.5%以上とする。
- ・樹間における管渠の最大離隔は、原則、18m 以内とする。
- ・トイレ排水及び雑排水等を排水するための管渠（以下、「汚水管」という。）は、原則、計画排

水量に対し流速を最小 0.6m/sec 最大 3.0m/sec とする。

- ・雨水を排水するための管渠(以下、「雨水管」という。)又は雨水管と汚水管の合流管は、原則、最小 0.8m/sec 最大 3.0m/sec とする。

園路広場及び管理施設について

園路広場及び管理施設の設計・整備に際しては、.(B-3)【前提条件】アの「関係法令、基準」を適用し、次の項目を遵守すること。

- ・舗装の材料については、原則、アスファルト・ILB・コンクリート平板を使用し、また縁石の材料については、コンクリート縁石・擬石縁石・雑割石縁石等を使用すること。
- ・園路の路面仕上げについては、「工事請負共通仕様書 平成 28 年 6 月(大阪市建設局)」(以下、「土木工事標準仕様書」という。)に定める滑り抵抗値を確保する。
- ・管理用車両の通路として必要となる通路幅は 4m 以上とし、上空の有効高さは 4.5m 以上確保する。なお、路面仕上げについては 4 t 車が通行可能な構造とする。
- ・公園利用者用の出入り口は、自動車及びバイクが進入できない構造とし、車イスは通行可能となる構造とすること。

電気設備について

電気設備の設計・整備に際しては、.(B-3)【前提条件】アの「関係法令、基準」を適用し、次の項目を遵守すること。

- ・公園内設備総電気容量は 50kW 未満とし、高圧受電は不可とする。
- ・負荷設備は公園設備のみとする。
- ・園地の照明施設の配置は、「JIS Z 9110 照度基準」に示す照度基準を遵守し、既設照明灯の照度・器具を参考に、周辺環境に配慮した照明施設の配置を設計・整備する。
- ・照明器具については、LED 照明器具を使用するものとする。
- ・公園灯の鉄柱及び制御盤は鋼板製とし、溶融亜鉛メッキ処理 (HDZ45 以上) を施したものを使用し、鉄柱はベースプレート式とする。なお、ソーラー式照明灯の使用は不可とする。
- ・公園灯間のケーブル配線について、架空配線は不可とし、地中埋設配管配線で敷設すること。
- ・配管配線埋設深さは GL-700 とし、さらに GL-300 に埋設表示シートを敷設すること。
- ・ケーブルはエコケーブルを使用し、配管は原則 FEP とする。

植栽について

植栽の設計・整備に際しては、.(B-3)【前提条件】アの「関係法令、基準」を適用し、次の項目を遵守すること。

- ・植栽地における有効土層は 1 m 以上とし、植栽基盤に適さない場合は、必要に応じて適切な土壌改良を行うこと。
- ・植栽の配置は、周辺の景観等を考慮し、見通しが効き、容易に維持管理できる植栽設計・整備とすること。
- ・新規植栽する材料については、「公共用緑化樹木等品質寸法規格基準(案)」を遵守し、高木については、原則、幹周り 30 cm 以下の樹木を使用する。

遊具について

- ・遊具の設計・整備に際しては、.(B-3)【前提条件】アの「関係法令、基準」を適用し、次の項目を遵守すること。
- ・設置する各遊具は、「都市公園における遊具の安全確保に関する指針(改定第 2 版)平成 26 年 6

月国土交通省」(以下「指針」という)に適合した製品とする。

- ・設置する各遊具の構造計算は指針の「遊具の製造」に準拠した内容で提出すること。
各遊具の消耗部材の仕様及び標準使用期間、安全点検の要点等、各遊具の安全確保に関する資料を提出すること。
- ・各遊具の設置に関しては、仕様及び形状寸法、各部詳細図、構造計算書を提出すること。

(C) 工事等に関する諸条件と必要資料

開発事業者は、本事業に伴う工事等において、次の項目を遵守すること。

工事着手前業務(事前調査等)について

工事着手前業務の実施に際しては、次の項目を遵守すること。

- ・開発事業者は、工事等で公園内を車両等により通行する場合、本市と事前に協議し、本市の許可を得ること。なお、状況に応じて、安全対策を講じること。
- ・開発事業者は、事前調査や着工に先立ち、関係者への説明・調整等を十分に行い、工事の円滑な進行と関係者の理解を得るとともに、これらの安全を十分に確保すること。
- ・開発事業者は、建物及びその工事によって近隣住民等に及ぼす諸条件を検討し、問題があれば適切な処置を行うこと。
- ・開発事業者は、工事着手前に現場代理人を1名選定し、本市へ通知すること。現場代理人は、工事現場に常駐し、工事現場の取締り及び工事に関する一切の事項を処理するものとし、本市との調整業務等を担う。なお、やむを得ず現場代理人が常駐できない事由が発生した場合、本市に書面において報告し、承諾を得ることとし、別途代理人を選定すること。
- ・開発事業者は、工事着手前に次の書類を提出し、本市の承諾を得る。なお、内容及び書式については、「土木工事共通仕様書」に準ずる。

ア．現場代理人通知書

イ．主任技術者、監理技術者及び専門技術者通知書

ウ．工程表

エ．施工体制台帳及び施工体系図

オ．緊急連絡先通知書

カ．施工計画書

キ．工事打合せ書

ク．工事使用材料一覧

ケ．使用材料承諾書

コ．施工承諾願

サ．その他本市が必要とするもの

- ・施工計画書の内容については、土木工事共通仕様書に定める内容に準ずること。なお、本市は、施工計画書の内容について、必要に応じて項目の追加や必要な資料の添付を求めることができる。
- ・本市は、必要に応じて開発事業者に対し、近隣住民等への工事の事前説明資料等の提供を求めることができる。

施工期間中の業務について

施工期間中の業務の実施に際しては、次の項目を遵守すること。

- ・開発事業者は、 - 1 . (2)の「主な関係法令等」及び工事の安全等に関する指針等を遵守し、設計図書及び施工計画に従って、施設等の整備工事を実施する。
- ・開発事業者は、工事中における近隣住民等に対する万全な安全対策を講じる。
- ・開発事業者は、近隣住民等に対して、工事状況の説明と調整を十分に行う。
- ・本市は、開発事業者が行う整備工事に関するあらゆる調整会議等に立ち会うことができるものとする。また、本市は常時、工事現場において施工状況の確認を求めることができる。
- ・開発事業者は、工事施工時に次の書類を提出し、本市の承諾を得ること。なお、内容及び書式については、土木工事共通仕様書に準ずる。

ア．工事月報

イ．各種施工管理試験報告書

ウ．出来高測定報告書

エ．舗装工事出来高測定報告書

オ．すべり抵抗値測定記録シート

カ．接地抵抗測定結果表

キ．絶縁抵抗測定結果表

ク．事故報告書

ケ．その他本市が必要とするもの

工事監理業務について

工事監理業務の実施に際しては、次の項目を遵守すること。

- ・開発事業者は、工事着手前に現場代理人及び主任技術者等と重複することなく、工事関係者以外で工事監理者を専任で1名以上選定し、本市へ通知する。
- ・開発事業者は、工事監理者の選定について、業務に支障をきたすことのないよう、技術的な知識を有し、工事監理業務を経験した者を選定する。
- ・工事監理者は、各業務の実施において、適時、業務結果を書面にて本市へ報告する。
- ・工事監理者は、次の内容の工事監理業務を行うこと。

ア．工事監理者は、着工に先立ち、開発事業者の作成する工程表・施工計画書等を確認すると共に、遅滞なく必要な届出手続き等が行われていることを確認する。

イ．工事監理者は、施工に先立ち、開発事業者の作成する施工計画書・施工図等を確認し、設計書や適用する図書等が遵守されているか確認する。また、施工の各段階において、施工状況の確認や材料試験の立会い・出来高の検査等を行う。

ウ．工事監理者は、本工事の開発事業者との協議・指示事項等について書面で残す。

エ．工事監理者は、工事監理状況を「工事監理報告書(月報)」により、毎月末に進捗状況等を本市へ随時報告する。なお、報告書の様式・内容は、事前に本市へ提出し、承諾を得る。

- ・工事監理者は、次の書類を提出し、本市の承諾を得る。

ア．工事監理者通知書(工事着手前)

イ．工事監理体制表(工事着手前)

ウ．工事監理報告書(施工中)

完了確認業務について

完了確認業務の実施に際しては、次の項目を遵守すること。

- ・本市は、開発事業者の工事完了後、事業条件等に従って、工事が行われたことを確認するため

工事の完了確認を行う。

- ・開発事業者は、本市の完了確認の実施にあたり、工事写真及び工事出来高図等、本市が必要とする書類等を提出する。なお、工事写真の管理基準については、土木工事標準仕様書に準ずる。
- ・本市は、完了確認の結果、整備した施設等において、設計書等と齟齬が生じていた場合、開発事業者に対して、補修又は改修等を求めることができる。

(D) 引き渡し・所有権の移転

開発事業者は、整備した施設等について、本市へ引き渡し及び所有権を移転する際に、次の項目を遵守すること。

- ・開発事業者は、本市による完了確認を得た後、本市に引き渡し、所有権を移転する。この時、行政財産として登録するために必要な各種書類・資料を作成し、本市に提出する。
- ・本市に引き渡した施設等に瑕疵が発見された場合、本市は開発事業者に対し、補修等を求めることができる。

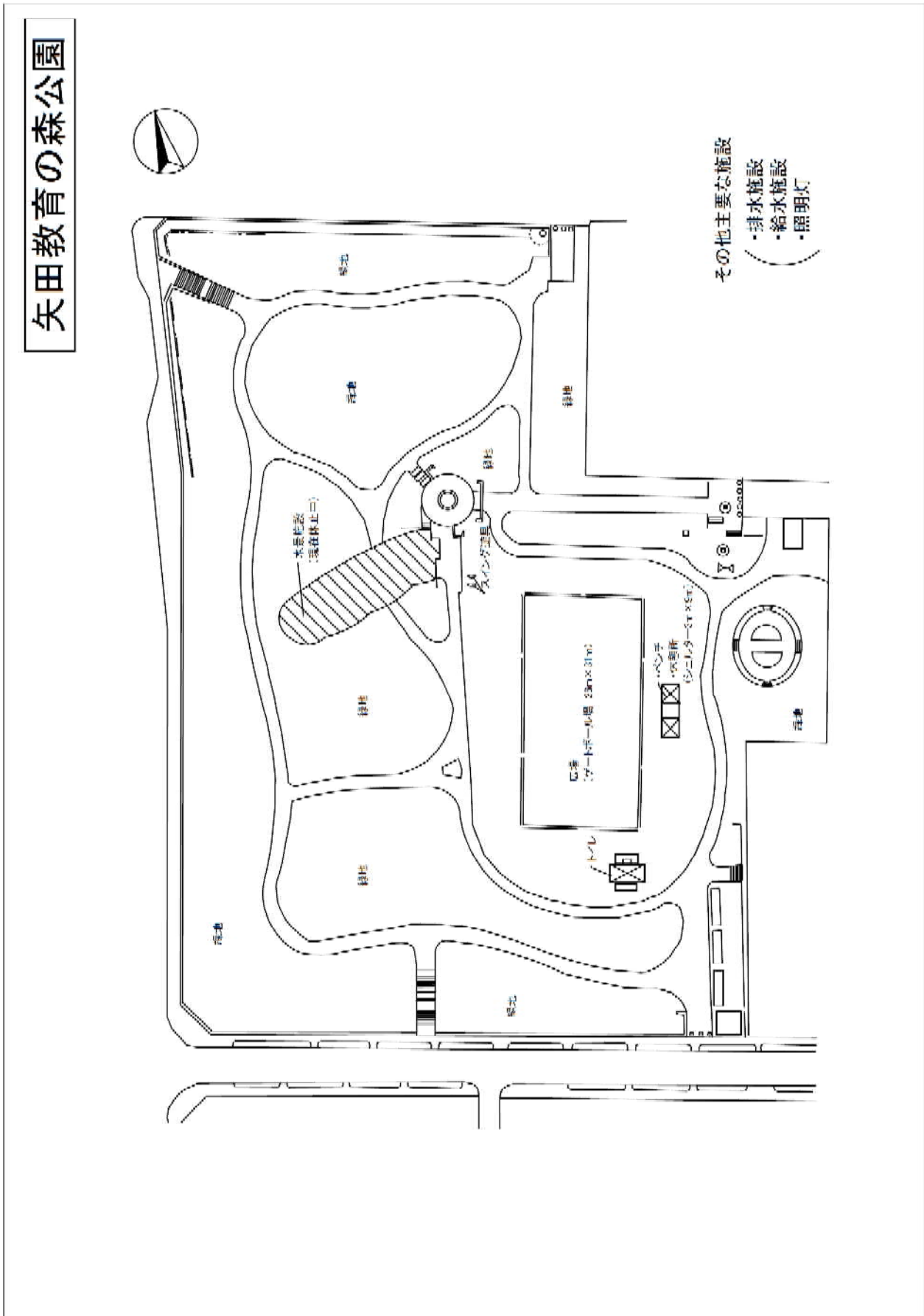
(E) その他留意事項

- ・協定締結後、管理者との協議において、開発事業者が施設等を設置し管理することを望む場合は、都市公園法第5条及び大阪市公園条例第6条、第14条に基づく、公園施設の設置許可を受け、事業者の費用負担で設置し、公園使用料を納付していただくことを留意のうえ、施設等の概要がわかる資料をその協議時に提出すること。

なお、公園利用者等が無料で自由に利用でき、かつ、公園機能の効果を発揮すると本市が判断する施設等を設置する場合は、当該部分の公園使用料について、別途定める場合がある。

- ・都市公園でイベント等催事を実施する場合は、都市公園法第6条及び大阪市公園条例第4条、5条、7条、第14条に基づく、占用・行為許可を受け、公園使用料を納付していただくことを留意すること。

別添6 既存公園の施設等に関する図面



別添7 開発に向けた手続きのスケジュール(予定)

	2019年			2020年			2021年			2022年			2023年		
	実施主体	内容	備考	実施主体	内容	備考	実施主体	内容	備考	実施主体	内容	備考	実施主体	内容	備考
契約	大阪市 開発 事業者	開発 事業者 選定	仮 協定 締結												
工事	開発 事業者														
市営矢田南住宅 1号館の用途廃 止承認および行 政財産の公用廃 止手続	大阪市	公用廃止													
都市計画公園 (都市計画公 園3・3・19 矢 田教育の森公 園)の変更	大阪市	手続き													
	開発 事業者	管理者等 との協議*1													
	大阪市	事前協議・ 認可申請													
	開発 事業者	管理者等 との協議*1													
土地区画 整理事業	大阪市	手続き													
	開発 事業者	管理者等 との協議*1													
(任意) 地区計画の決 定および用途 地域の変更	大阪市	管理者等との協議*1													
	開発 事業者	管理者等との協議*1													

*1 管理者等との協議には、交通管理者、道路管理者、公園管理者、河川管理者、埋設企業体、地元など関係先との協議、各協議にかかる資料作成、費用の負担を含みます。

*2 猶予期間の考え方は、土地建物売買契約書(案)第12条第1項をご参照ください。

*3 本表に記載の各種法的手続きが完了した後にあります。

別添 8 事業リスクの分担表

段階	種類	内容	負担者		
			市	開発事業者	
共通	法令の変更	開発事業者が行う開発に影響を及ぼす法令等の変更	協議事項		
	資金調達	必要な資金の確保		○	
	物価	協定締結後のインフレ・デフレ		○	
	金利	金利の変動		○	
	需要変動	当初の需要見込みと異なる状況		○	
	不可抗力	自然災害等による開発の変更、中止、延期 1	協議事項		
	事業の中止・延期	事業の中止・延期	市の責任による遅延・中止(本表に別に定めるものを除く)	○	
			開発事業者の責任による遅延・中止		○
			開発事業者の事業放棄・破綻		○
	債務不履行	債務不履行	市の協定内容の不履行(本表に別に定めるものを除く)	○	
開発事業者事由による事業並び協定内容の不履行				○	
申請段階～	申請コスト	申請費用の負担		○	
協定締結～	審査附帯意見追加	審査結果を踏まえた附帯意見への協定への反映		○	
売買契約 ～ 土地引き渡し	事業リスク	開発事業者が道路や公園等の管理者等との協議を行うことによる、協議期間の長期化および計画提案内容が変更となるリスク		○	
		市営矢田南住宅1号館の用途廃止承認および行政財産の公用廃止にかかる手続きが期日までに完了しないリスク	協議事項 2		
		都市計画公園(都市計画公園3・3・19 矢田教育の森公園)の変更にかかる手続きが期日までに完了しないリスク			
		地区計画の決定および用途地域の変更にかかる手続きが期日までに完了しないリスク			
手続きコスト	市が行う手続き(土地区画整理事業の施行(認可手続きを含む)、都市計画法に基づく手続き)で必要となる資料等の作成と、そのための費用の負担		○		
開発費の膨張	行政協議や関係者調整に伴う開発費用の膨張		○		
土地引き渡し～地区画整理事業終了	土地区画整理事業認可～土地区画整理事業終了 【道路】 道路法24条申請～管理引継 【公園】 都市公園法16条に基づく協議～管理引継	事業リスク	土地区画整理事業施行に伴うリスク(土地引渡前)	協議事項	
		事業リスク	土地区画整理事業施行に伴うリスク(土地引渡後)事業実施に伴う事業費の膨張を含む	○	
		建物解体	建物及び工作物の解体撤去	○	
		公共施設の損傷	公共施設の損傷 3		
			管理上の瑕疵による事故		
		第三者賠償	引き渡した土地の運営・維持管理において第三者に損害を与えた場合		
施行地区内の公共施設において第三者に損害を与えた場合 4					
管理引継コスト	土地区画整理事業で整備した公共施設を公共施設管理者に管理引継する際に、補修等が必要となる場合				

1 自然災害(地震・台風等)等不可抗力への対応

- ・開発区域が復旧困難な被害を受けた場合、本市は開発事業者に対し、開発の全部の停止を命じることがある。
- ・復旧可能な場合、復旧に要する経費は開発事業者と協議する。
- ・災害発生時には、災害対応のため、本市は開発事業者に対し、開発の一部又は全部の停止を命じることがある。
- ・本市は開発事業者に対して一切の補償を行わない。

2 契約後に行う手続きへの対応

- ・それぞれの期日までに完了しないことが明らかになった時点で、本市はすみやかに開発事業者へ通知し、本市と開発事業者は誠意をもって協議し進めるものとする。しかし、それでもなお合意に至らなかった場合に、開発事業者は契約解除することができる。(ただし、開発事業者の責めにより手続きが完了しなかった場合を除く)
- ・この場合、当該遅れによって生じた開発事業者の損害について、本市は、その賠償の責めを負わないものとする。

3 土地区画整理事業第3条の個人施行者として開発事業者が土地区画整理事業を施行中の公共施設に対する損傷リスクへの対応

- ・管理上の瑕疵があるときは開発事業者が、それ以外は本市がリスクを負うものとする。ただし、基幹的な公共施設の附属物(設備の消耗品など)の損傷は、開発事業者の瑕疵の有無にかかわらず、開発事業者の負担とする。
- ・基幹的な公共施設以外は、開発事業者が補修更新するものとする。なお、当該施設等は土地区画整理事業終了又取消し後、すべて原則、本市の所有とする。
- ・開発事業者が土地区画整理事業施行令第67条の2第3号の要件を満たし、本市との協議により開発事業者自らが施行者となる場合も同様。

(注) 基幹的な公共施設とは、公共施設本体(道路・公園等の構造物)及び設備機器(照明灯など)を指す。

4 公共施設の不備又は施設管理上瑕疵による事故へ対応

- ・公共施設の不備又は施設管理上瑕疵による事故への対応のため開発事業者は、リスクに応じた保険(施設賠償保険など)に加入すること。