

「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
開発事業者募集プロポーザル」にかかる質疑に対する回答（第2回目）

	質疑内容	回答
1	<p>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ないとあるが、現行は3種類の用途地域がまたがり容積率が300%の部分と200%の部分が存在している。1種類の用途地域への変更を提案する場合、容積率の設定はどのように考えればよいか？例えば、現行の容積率の片方の300%を全体に適用させる形でもよいのか？</p>	<p>「容積率及び建蔽率は、現行のとおり」との記載は、今回の提案にあたっては現行の数値を上限としていただきたいという趣旨です。</p> <p>このため、現行の容積率の指定が200%の部分は、その数値を超える容積率300%とする提案はできません。</p> <p>また、計画提案内容の土地利用等に応じて用途地域の変更を提案される場合は、都市計画法第9条の各用途地域の趣旨及び都市計画運用指針の考え方に整合することはもとより、併せて提案していただく地区計画の「地区計画の目標」等とも整合性が取れるものとしてください。</p> <p>実際の都市計画手続きにおいては、都市計画法の趣旨に基づき、ご提案いただいた内容と異なる内容で都市計画を定める可能性がありますのでご承知おきください。</p>
2	<p>「都市計画公園の変更」、「地区計画の決定および用途地域の変更」に関する具体的な手続き方を教えてほしい。 また、これらの手続きにかかる標準的な期間についても教えてほしい。</p>	<p>都市計画の決定等に関する手続きは、「開発条件書」、都市計画法及び大阪市地区計画等の案の作成手続きに関する条例の規定のとおりです。</p> <p>具体的には、開発事業者決定後すみやかに、開発事業者は、本市と協議・調整を行いながら、公園の都市計画の変更の素案を作成し、提出することとしています。</p> <p>併せて、土地区画整理事業の施行に向けた管理者等の協議も実施し、公共施設の整備計画を確定させた後、本市に書面で通知してください。</p> <p>公園の都市計画の変更と土地区画整理事業の事業認可の手続き後、土地区画整理法に基づく仮換地が指定されたのちに、必要に応じて、地区計画の決定及び用途地域の変更の手続きを行うこととなります。</p> <p>なお、地区計画の決定及び用途地域の変更の都市計画の素案についても、公園の都市計画の変更と同様に、開発事業者が本市及び必要に応じて管理者等と協議・調整を行いながら作成し、提出することとしています。</p> <p>また、本件における、開発に向けた手続きのスケジュール（予定）は、「開発条件書」の別添7を想定しています。</p> <p>都市計画公園の変更にあたっては、開発事業者の決定後、約半年の事前協議を想定し、都市計画法に基づく所要の手続き（案の縦覧・都市計画審議会への付議、関係行政機関との協議等）として約半年を予定しています。</p> <p>土地区画整理事業の施行にあたっては、開発事業者の決定後、約半年の事前協議を想定し、土地区画整理事業の事業認可（事業認可協議、申請、認可）及び仮換地指定の手続きとして約半年を予定しています。</p> <p>地区計画の決定及び用途地域の変更にあたっては、開発事業者の決定後、上記の都市計画公園の変更の事前協議と併せて協議を開始していただきますので、約1年の事前協議を想定し、都市計画法に基づく所要の手続き（原案の縦覧（地区計画の決定のみ）・案の縦覧・都市計画審議会への付議・関係行政機関との協議等）として約8ヶ月を予定しています。</p>
3	<p>本事業エリア内に調整池の設置は必要か。</p>	<p>調整池の設置については、提案内容に基づき、本市下水道との接続の箇所・深さ、排水設備、計画流出量等の協議を行っていただいたうえで判断することになります。</p> <p>なお、本件対象地はすべて寝屋川流域の特定都市河川流域内にありますので、1,000㎡以上の雨水浸透阻害行為を行う場合は、市長の許可とともに雨水の流出を抑制するための雨水貯留施設の設置等の対策工事が必要になります。</p> <p>【参考】雨水浸透阻害行為の許可に関する届出 https://www.city.osaka.lg.jp/kensetsu/page/000007211.html</p>

	質 疑 内 容	回 答
4	「物件⑥」内に、公共下水道施設(マンホール×2、集水柵×6)が存在し、保全する事とされていますが、場所が不明です(6、物件調書に記載)。どのマンホール、集水柵を指しているのでしょうか。	保全が必要な公共下水道施設については、別添資料のとおりです。なお、保全に関する内容については、大阪市建設局下水道部施設管理課(TEL:06-6615-6484)へお問い合わせください。
5	「物件⑥」内に、「温水管の一部が接続している」と記載されています。また、埋設配管関係図面の「もとゆとり創造館 温泉管残置箇所図」に、前面道路内の配管状況等が記載されています。前面道路内の配管で、青ラインは、「完了箇所」となっていますが、これは撤去が完了しているということでしょうか。そうでない場合、現在温泉供給がされているということでしょうか。また、緑ラインは、「存置箇所」となっていますが、配管が存置されているということでしょうか。その場合、今回の事業で撤去する必要はありますか。	平成28年度に温泉管撤去工事を実施し、青ラインの箇所については撤去完了しましたが、緑ラインの箇所については、他企業体のライフラインが近接していることが判明したため、撤去することができず、現在も温泉管の一部が存置されています。北側道路下に存置されている温泉管については、本市(経済戦略局)において撤去予定ですが、本事業地の開発におけるライフラインの改修にあわせた工事の実施について、経済戦略局と開発事業者との間で協議を行いたいと考えています。なお、もとゆとり健康創造館地下から北側道路下にかけて接続している温泉管については、「物件調書」⑥の特記事項5のとおり、開発事業者の負担により、解体時に撤去してください。
6	ゆとり健康創造館地下の貯水槽は維持する必要があるか。	建物が現存している間は、雨水および湧水対策のため、維持する必要があります。今後の開発計画によっては、貯水槽の利活用や排水設備等について、協議が必要となる場合があります。詳しくは、大阪市建設局下水道部施設管理課「許認可申請等・排水協議窓口」(分室)(TEL:06-6615-6260)へお問い合わせください。
7	矢田教育の森公園等より殻等の地中障害物が発見された場合の撤去は事業予定者負担か。	開発事業者の負担となります。
8	解体撤去が必要な建物について、一部擁壁や基礎など、土留めの役割をしており、崩落等を防ぐ理由で残置する必要があると考えられる部分について、残置することは可能でしょうか。	物件⑥の建物及び「物件調書」の特記事項欄に記載のある一部の残存している工作物等を除き、すべての建物及び工作物については解体撤去が必要です。【「実施要領」P.20 VIII-1(5)③】土留め擁壁の造成等が必要になる場合は、開発事業者において行ってください。ただし、やむを得ない理由等により存置が必要な場合で、事前に本市の承認を得た場合は、この限りではありません。
9	契約締結日から10年経過するまで「事業計画書」及び「建築計画書」以外の用に供することはできないとあるが、どこまで制限されるのか？ (例:店舗の業態を“物販”から“飲食”への変更は？ “駐車場”から“商業施設”への変更は？ など)	計画提案内容の遵守を求める趣旨から、「事業計画書」及び「建築計画書」以外の用に供することはできません。
10	共有で本物件を取得した場合において、指定期間内に開発事業者の間で持ち分の売買を行うことも不可か？ (例:当初50%:50%→開発後70%:30%に変更)	計画提案内容が遵守できることを前提に、所有権移転後の共有者間での持ち分変更については、制限はありません。
11	共有で応募する場合で、換地(区画)や新たに整備する施設によって持ち分が異なる場合、応募申込書(様式5-2)の持ち分の欄はどのように記載すればよいか？	所有権移転については、対象となる土地・建物に対し、それぞれ応募申込書(様式5-2)に記載の持ち分のとおり行いますので、持ち分欄には全体に対する持ち分割合を記載してください。(物件ごとに異なる持ち分での所有権移転は行いません。)

	質 疑 内 容	回 答
12	共有で応募する場合に提出が必要な連合体協定書は、様式6-5の案から条項の追加削除や条文の内容変更をすることは可能か？	「連合体協定書(案)」については、参考様式のため条項の追記等は可能ですが、本事業を共同連帯して遂行するために連合体の構成員間で定めておく必要があると本市が考える事項を記載していますので、本案の記載内容を満たしている必要があります。
13	様式6-5連合体協定書の分担事業(別紙)において、未定の項目がある場合は、提出後の変更が可能と考えてよいか？(例:事業運営 甲・乙→甲のみへ変更)	審査書類のため、書類の提出後は開発予定事業者に決定するまでの間、追加・修正を一切認めません。【「実施要領」P.11 V-1(1)④】 ただし、開発予定事業者の決定後、変更する必要が生じた場合は、大阪市及びすべての構成員の承諾を受けて連合体協定書の内容を変更することができます。【「連合体協定書(案)」第16条】
14	弊社がSPC又はTMKに出資比率100%にて出資した場合でもその行為は上記記載の本物件を第三者へ移転する行為に該当しますでしょうか。	本契約の相手方がSPC又はTMKの場合、貴社が当該SPC又はTMKに出資比率100%にて出資する行為は、本物件を第三者へ移転する行為に該当しません。 なお、SPC又はTMKが契約の相手方となるには、契約締結前に当該SPC又はTMKが設立されている必要があります。【「実施要領」P.6 II(1)③】
15	転売制限等について本物件の所有権を第三者に移転し、または権利を設定してはならないとありますが、権利の設定についてはどのような内容があげられますでしょうか。(例えば、弊社が土地所有者として事業用定期借地にて企業へ土地の賃貸を行うことは可能でしょうか)	抵当権を除く全ての権利設定を禁止します。【「契約書」第13条第1項】
16	転売制限期間経過前に本物件の所有権を開発事業者がスポンサーを務めるリート会社に売却することはできますか。その際には例外規定(事前承認)に当たりますか。	転売制限に該当するため認められません。【「契約書」第13条第1項】
17	事業計画に関して、SPCを組成することなく開発事業者にて取得・開発を行った後に信託受益権化を行い流動化を図るスキームは認められるか。(転売制限などで認められないことはないか)	
18	本物件の所有権の移転は契約締結後10年間原則として不可とあるが、「事業計画書」及び「建築計画書」に記載の用途を変更しない前提で、開発事業者のグループ会社がアセットマネジメント業務を請け負う不動産ファンド等に売却することは可能であるか。	
19	転売制限等について、開発事業者が第三者への転売に関する承認の請求を行った場合、当該第三者がどのような法人又は個人であったとき、大阪市として当該第三者への譲渡承諾を行わないでしょうか。	本事業については、プロポーザルにより、事業計画はもとより、その実施体制や安定した事業の継続可能性も含めて審査を行ったうえで開発事業者を選定するものであり、開発事業者には責任をもって矢田南部地域における将来像の実現に向けた開発を行っていただく必要があるため、一定期間は転売を制限しています。 このため、第三者となる法人又は個人の性格をもって転売の可否を判断するものではなく、組織の再編等による一般承継等、限られた事由の下で判断することになります。